

1. 賃貸住宅法 施行規則中 改正令

建設交通部令 第98號 1997. 4. 25

주요 골자

- 가. 미분양주택을 임대주택으로 전환하는 경우 국민주택기금을 지원받은 주택으로서 20호 이상인 경우에는 주택공급에관한규칙에 따라 임차인을 선정하도록 하고, 그외의 경우에는 사업자가 자율적으로 임차인을 선정하도록 함(제1조의 2).
- 나. 공공건설임대주택의 임대차계약을 체결하거나 임대무기간이 경과한 공공건설임대주택을 임차인에게 우선매각하고자 하는 때에는 주택전산망을 통하여 임차인의 자격을 확인하도록 함.(제2조의 3).
- 다. 특별수선충당금으로 교체·보수할 주요시설의 범위, 교체·보수시기 및 방법 등은 장기수선계획으로 정하도록 함(제7조의 2).

개정 이유

임대주택법(1996. 12. 30. 법률 제5228호) 및 동법시행령(1997. 4. 1, 대통령령 제15331호)이 개정됨에 따라 미분양주택을 임대주택으로 전환하는 경우의 임차인선정방법을 정하는 등 이들 법령에서 위임된 사항을 정하고, 공공건설임대주택을 임대하거나 우선매각하는 때에는 전산검색을 하도록 하는 등 현행제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

주요내용

임대주택법시행규칙중 다음과 같이 개정한다.

제1조의 2를 다음과 같이 신설한다.

제 1 조의 2(미분양주택의 임차인선정)

주택건설촉진법 제6조의 규정에 의하여 등록된 주택건설사업자가 법 제6조의 규정에 의한 임대사업자등록을 마치고 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 주택중 사용검사시까지 분양되지 아니한 주택을 임대하고자 하는 경우 당해 주택의 국민주택기금을 지원받아 건설된 주택으로서 그 수가 20호이상인 경우에는 주택공급에 관한 규칙이 정하는 바에 의하여 임차인을 선정하며, 그외의 경우에는 당해 사업자가 정하는 바에 의하여 임차인을 선정한다.

제2조제1항제2호를 다음과 같이 한다.

2. 다음 각목의 1에 해당하는 서류. 다만, 주택건설촉진법 제6조의 규정에 의하여 등록을 한 주택건설사업자를 제외한다.

가. 영 제6조제2항제2호에 해당하는 자인 경우에는 임대하고자 하는 주택의 건설에 관한 사업계획승인서 사본

나. 영 제6조제2항제3호에 해당하는 자인 경우에는 건축허가서 사본

다. 영 제6조제2항제4호에 해당하는 자인 경우에는 임대하고자 하는 주택의 등기부등본이나 매입에 관한 계약서(분양계약서를 포함한다) 사본

제2조의 2 본문중 “임대주택”을 “공공건설임대주택”으로 한다.

제2조의 3을 다음과 같이 신설한다.

제 2 조의 3(임차인의 자격확인) ① 임대사업자는 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 공공건설임대주택에 대하여 다음 각호의 1에 해당하는 행위를 하고자 하는 때에는 미리 주택공급에관한규칙 제21조의 2의 규정에 의한 전산검색을 하여야 한다.

1. 임대차계약의 체결. 다만, 당해 임대주택에 최초로 입주하는 경우로서 주택공급에관한규칙 제10조제5항 또는 제6항의 규정에 의하여 선정한 임차인과 임대차계약을 체결하는 경우를 제외한다.

2. 영 제13조제2항 각호의 임차에 대한 임대의무기간이 경과한 공공건설 임대주택의 우선매각

② 임대사업자는 제1항의 규정에 의하

여 전산검색을 한 결과 공공건설임대주택을 임대받을 자격이 없거나 우선적으로 매수할 자격이 없는 자에 대하여는 공공건설임대주택을 임대하거나 우선매각하여서는 아니된다. 다만, 임대차계약을 갱신하고자 하는 경우로서 임차인이 상속·판결 또는 결혼 등 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우에는 그러하지 아니한다.

제3조를 삭제한다.

제4조의 제목“(건설임대주택의 매각)”을“(공공건설임대주택의 매각)”으로 하고, 동조제1항 각호외의 부분중 “영 제13조제1항 및 제2항”을 “영 제13조제2항”으로, “건설임대주택”을 “공공건설임대주택”으로 하며, 동조제5항중 “영 제13조제1항 및 제2항”을 “영 제13조제2항”으로 한다.

제7조제6항중 “공인회계사법 제5조”를 “공인회계사법 제7조제1항”으로, “동법 제12조의 2”를 “동법 제23조”로 한다.

제7조의 2를 다음과 같이 신설한다.

제 7 조의 2(임대주택의 주요시설의 범위 등) 법 제17조의 2 제4항의 규정에 의한 임대주택의 주요시설의 범위, 교체 및 보수시기와 방법 등을 영 제15조의 2 제2항의 규정에 의하여 수립된

장기수선계획에서 정하는 바에 의한 다.

별지 제1호서식의 구비서류란의 제2호를 다음과 같이 한다.

2. 다음 각목의 1에 해당하는 서류. 다만, 주택건설촉진법 제6조의 규정에 의하여 등록을 한 주택건설사업자를 제외한다.

가. 영 제6조제2항제2호에 해당하는 자인 경우에는 임대하고자 하는 주택의 건설에 관한 사업계획승인서 사본

나. 영 제6조제2항제3호에 해당하는 자인 경우에는 건축허가서 사본

다. 영 제6조제2항제4호에 해당하는 자인 경우에는 임대하고자 하는 주택의 등기부등본이나 매입에 관한 계약서(분양계약서를 포함한다)사본

별지 제6호서식중 “건설교통부장관”을 삭제한다.

별지 제7호서식중 “건설교통부장관”을 삭제하고, 동서식의 구비서류란중 “없음”을 “표준임대차계약서 사본”으로 한다.

별지 제10호서식 4. 계약조건 제12조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② “갑”이 임대주택법시행령 제9조제2항제1호의 규정에 의하여 위주택을 다

른 임대사업자(이하 “병”이라 한다)에게 매각하는 경우에는 “병”과의 매매계약서에 “갑”의 임대사업자로서의 지위를 “병”이 승계한다는 뜻을 명시한다.

경우에는 “병”과의 매매계약서에 “갑”의 임대사업자로서의 지위를 “병”이 승계한다는 뜻을 명시한다.

별지 제11호서식 5. 계약조건에 제8조의 2를 다음과 같이 신설한다.

부 칙

제 8 조의 2(임대주택의 매각) “갑”이 임대주택법시행령 제9조제2항제1호의 규정에 의하여 위 주택을 다른 임대사업자(이하 “병”이라 한다)에게 매각하는

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 별지 제10호서식 및 별지 제11호서식의 개정규정은 1997년 7월 1일부터 시행한다.

신 · 구문대비표

현 행	개 정 안
<p>〈신 설〉</p>	<p>제1조의 2(미분양주택의 임차인선정) 주택건설촉진법 제6조의 규정에 의하여 등록된 주택건설사업자가 법 제6조의 규정에 의한 임대사업자등록을 마치고 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 주택중 사용검사시까지 분양되지 아니한 주택을 임대하고자 하는 경우 당해 주택이 국민주택기금을 지원받아 건설된 주택으로서 그 수가 20호 이상인 경우에는 주택공급에 관한 규칙이 인정하는 바에 의하여 임차인을 선정하며, 그외의 경우에는 당해 사업자가 정하는 바에 의하여 임차인을 선정한다.</p>

현행	개정안
<p>제2조(임대사업자의 등록등) ① (생략)</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 임대하고자 하는 주택의 등기부등본 또는 건축허가서 사본(주택건설촉진법 제6조의 규정에 의하여 등록을 한 주택건설업자를 제외한다.)</p> <p>②~⑤ (생략)</p> <p>제2조의 2(매각가격의 공고) 영 제9조제1항제3호의 임대기간이 5년인 임대주택의 입주자모집공고를 할 때에는 다음 각호의 사항을 포함시켜야 한다.</p> <p>1. ~5. (생략)</p> <p><신설></p>	<p>제2조(임대사업자의 등록등) ① (현행과 같음)</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. 다음 각목의 1에 해당하는 서류. <u>다만, 주택건설촉진법 제6조의 규정에 의하여 등록을 한 주택건설사업자를 제외한다.</u></p> <p>가. 영 제6조제2항제2호에 해당하는 자인 경우에는 임대하고자 하는 주택의 건설에 관한 사업계획승인서 사본</p> <p>나. 영 제6조제2항 제3호에 해당하는 자인 경우에는 건축허가서 사본</p> <p>다. 영 제6조제2항제4호에 해당하는 자인 경우에는 임대하고자 하는 주택의 등기부등본이나 매입에 관한 계약서(분양계약서를 포함한다) 사본</p> <p>②~⑤ (현행과 같음)</p> <p>제2조의 2(매각가격의 공고)공공건설임대주택..... </p> <p>1. ~5. (현행과 같음)</p> <p>제2조의 3(임차인의 자격확인) ① 임대</p>

현행	개정안
	<p>사업자는 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 공공건설임대주택에 대하여 다음 각호의 1에 해당하는 행위를 하고자 하는 때에는 미리 주택공급에 관한 규칙 제21조의2의 규정에 의한 전산검색을 하여야 한다.</p> <p>1. 임대차계약의 체결. 다만, 당해 임대주택에 최초로 입주하는 경우로서 주택공급에 관한 규칙 제10조제5항 또는 제6항의 규정에 의하여 선정된 임차인과 임대차계약을 체결하는 경우를 제외한다.</p> <p>2. 영 제13조제2항 각호의 임차인에 대한 임대무기간이 경과한 공공건설임대주택의 우선매각</p> <p>② 임대사업자는 제1항의 규정에 의하여 전산검색을 한 결과 공공 건설임대주택을 임대받을 자격이 없거나 우선적으로 매수할 자격이 없는 자에 대하여는 공공건설임대 주택을 임대하거나 우선매각하여서는 아니된다. 다만, 임대차계약을 갱신하고자 하는 경우로서 임차인이 상속·판결 또는 결혼 등 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우에는 그러하지 아니하다.</p>

