

1. 賃貸住宅法 施行令中 改正令

大統領令 第15331號 1997. 4. 1

주요 골자

- 가. 임대를 목적으로 주택을 건설하는 토지소유자, 소속근로자에게 임대할 목적으로 주택을 건설하는 고용자 및 임대를 목적으로 주택의 매입계약을 체결한 자도 임대사업자로 등록할 수 있도록 함(령 제6조제2항)
- 나. 건설임대주택의 경우 종전에는 주택의 종류에 관계없이 무주택세대주에게 공급하도록 하고 임대무기간 종료후에는 무주택인 임차인에게 우선매각하도록 하던 것을, 앞으로는 민간건설임대주택의 경우에는 임대사업자가 자률적으로 임차인 및 매각대상자를 선정할 수 있도록 함(령 제11조 및 제13조).
- 다. 300세대이상인 임대주택의 임대사업자가 매월 적립하여야 하는 특별수선충당금의 요율을 영구임대주택의 경우에는 표준 건축비의 1만분의 4, 기타 임대주택의 경우에는 표준건축비의 1만분의 3으로 하고, 이 특별수선충당금은 임대사업자와 관할 시장·군수 또는 구청장이 공동으로 관리하도록 함(령 제15조의 2)

개정 이유

임대주택법이 개정(1996. 12. 30. 법률 제5228호)됨에 따라 민간건설임대주택의 임차인을 임대사업자가 자률적으로 선정하도록 하고, 임대사업자가 적립하여야 하는 특별수선충당금의 요율 및 관리방법을 정하는 한편, 현행제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

주요내용

임대주택법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제6조 제2항을 다음과 같이 한다.

② 법 제6조제2항의 규정에 의하여 임대사업자로 등록할 수 있는 자는 다음 각호와 같다.

1. 주택건설촉진법 제6조의 규정에 의하여 등록된 주택건설사업자
2. 주택건설촉진법 제33조의 4 또는 동법 제44조제3항의 규정에 의하여 임대를 목적으로 하는 주택을 건설하는 토지소유자 또는 고용자
3. 임대를 목적으로 하는 주택을 건축하기 위하여 건축법 제8조의 규정에 의한 허가를 받은 자
4. 임대를 목적으로 주택을 소유하고 있거나 이를 매입하기 위한 계약(분양계약을 포함한다)을 체결한 자

제8조의 2를 다음과 같이 신설한다.

제8조의 2(공익사업자의 지정신청 등)

- ① 제10조의 2 제1항에서 “대통령령이 정하는 호수”라 함은 단독주택의 경우에는 100호, 공동주택의 경우에는 100세대를 말한다.
- ② 임대사업자는 법 제10조의 2 제1항의 규정에 의한 지정을 받고자하는 때에는 임대주택건설사업계획서에 다음

각호의 서류를 첨부하여 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 사업대상토지를 표시하는 도면
2. 사업대상토지면적의 10분의 9 이상을 매입(토지소유자로부터 매입에 관한 동의를 얻은 경우를 포함한다)한 사실을 증명하는 서류
3. 수용 또는 사용하고자 하는 토지를 표시하는 도면
4. 수용 또는 사용하고자 하는 토지에 세목을 기재한 서류

③ 법 제10조의 2 제1항의 규정에 의하여 지정을 받은 임대사업자는 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 당해 사업에 대한 사업계획승인을 얻고자 하는 때에는 동법시행령 제32조 제2항의 규정에 불구하고 수용 또는 사용하고자 하는 토지에 대한 등기부등본 또는 사용승낙서를 제출하지 아니할 수 있다.

제9조의 제목 중 “임대의무기간”을 “임대의무기간 등”으로 하고, 동조제 3항을 제4항으로 하며, 동조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 제2항제1호의 규정에 의하여 임대주택을 매각하는 매매계약서에는 임대주택을 매입하는 자가 임대주택을 매각하는 자의 임대사업자로서의 지위를 승계한다는 뜻을 명시하여야 한다.

제10조제1항제1호 중 “직할시”를 “광역시”로 한다.

제11조 및 제13조 각각 다음과 같이 한다.

제 11 조(건설임대주택의 임차인의 자격과 선정방법) 법 제14조의 규정에 의하여 건설임대주택중 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 공공건설임대주택의 임차인의 자격 및 선정방법에 관하여는 주택건설촉진법 제32조의 규정을 적용하고, 그외의 건설임대주택의 임차인의 자격과 선정방법은 당해 임대사업자가 정한다.

제 13 조(공공건설임대주택의 우선매각 등) ① 법 제15조에서 “대통령령이 정하는 건설임대주택”이라 함은 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설한 공공건설 임대주택을 말한다.

② 법 제15조의 규정에 의하여 임대 의무기간이 경과한 후 공공건설임대 주택을 매각하는 경우에는 다음 각호의 1에 해당하는 자에게 우선적으로 매각하여야 한다.

1. 입주일이후부터 매각 당시까지 당해 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인
2. 공공건설임대주택에 입주한 후 상

속·판결 또는 혼인으로 인하여 다른 주택을 소유하게 된 경우 매각 당시까지 당해 주택을 처분하여 무주택자로 된 임차인

3. 제10조의 규정에 의하여 임차권을 양도받은 경우에는 양도일이후부터 매각 당시까지 무주택자인 임차인

③ 제2항의 규정에 의하여 공공건설임대주택을 매각하는 경우 매각방법 및 절차에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령으로 정한다.

제14조제1항제4호 중 “건설임대주택”을 “공공건설임대주택”으로 하고, 동조제3항을 다음과 같이 한다.

③ 제1항의 규정에 의하여 신고하고자 하는 임대사업자는 임대개시 10일전(변경신고인 경우에는 변경일 10일전을 말한다)까지 임대조건신고서에 법 제18조의 규정에 의한 표준임대차계약서를 첨부하여 당해 임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

제15조제3항 중 “직할시장”을 “광역시장”으로 한다.

제15조의 2를 다음과 같이 신설한다.

제 15 조의 2(특별수선충당금의 요율·사용절차 등) ① 법 제17조제1항의 규정에 의한 임대주택을 건설한 임대사업자는 당해 임대주택의 공용부분과

부대시설 및 복리시설(분양된 시설을 제외한다)에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사를 신청하는 때에 이를 제출하여야 하며, 임대기간중 당해 임대주택단지안에 있는 관리사무소에 이를 비치하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의한 장기수선계획은 건설교통부장관이 정하는 기준에 따라야 한다.

③ 법 제17조의 2 제3항의 규정에 의한 특별수선충당금(이하 “특별수선충당금”이라 한다)은 사용검사후 1년이 경과한 날부터 매월 적립하되, 적립요율은 다음 각호의 1과 같다.

1. 제9조 제1항 제1호의 임대주택은 건축비(주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 최초의 사업계획승인 당시 건설교통부장관이 정하는 표준건축비를 말한다. 이하 같다)의 1만분의

4

2. 제9조 제1항 제2호 및 제3호의 임대주택은 건축비의 1만분의 3

④ 특별수선충당금은 임대사업자 및 당해 임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장의 공동명의로 금융기관에 예치하여 별도로 관리하여야 한다.

⑤ 임대사업자는 특별수선충당금을 사용하고자 하는 때에는 미리 당해 임대

주택의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장과 협의하여야 한다.

⑥ 이 영에서 정한 것외에 특별수선충당금의 사용방법·세부사용절차 기타 필요한 사항은 장기수선계획으로 정한다.

제16조를 다음과 같이 한다.

제 16 조(권한의 위임) 건설교통부장관은 법 제21조제1항의 규정에 의하여 다음 각호의 사항에 관한 권한을 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 위임한다.

1. 법 제6조의 규정에 의한 임대사업자의 등록
2. 법 제10조의 2제1항의 규정에 의한 지정
3. 법 제11조의 규정에 의한 임대사업자의 등록말소

부 칙

① (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

② (적용례) 제11조의 개정규정은 이 영 시행후 최초로 임차인을 선정하는 임대주택부터 적용한다.

신·구문대비표

현행	개정안
<p>제6조(임대사업자의 범위 및 등록기준 등) ① (생략)</p> <p>② 법 제6조제2항의 규정에 의하여 임대사업자로 등록할 수 있는 자는 다음 각호와 같다.</p> <p>1. <u>건설임대주택의 임대사업자(이하 “건설임대사업자”라 한다)의 경우에는 주택건설촉진법 제6조의 규정에 의하여 등록을 한 주택건설사업자 또는 임대를 목적으로 하는 주택을 건설하기 위하여 건축법 제8조의 규정에 의한 허가를 받은 자</u></p> <p>2. <u>매입임대주택의 임대사업자(이하 “매입임대사업자”라 한다)의 경우에는 임대를 목적으로 주택을 매입하여 자신의 명의로 소유권이전등기를 완료한 자</u></p> <p><신설></p>	<p>제6조(임대사업자의 범위 및 등록기준 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② 법 제6조제2항의 규정에 의하여 임대사업자로 등록할 수 있는 자는 다음 각호와 같다.</p> <p>1. <u>주택건설촉진법 제6조의 규정에 의하여 등록한 주택건설사업자</u></p> <p>2. <u>주택건설촉진법 제33조의4 또는 동법 제44조제3항의 규정에 의하여 임대를 목적으로 하는 주택을 건설하는 토지소유자 또는 고용자</u></p> <p>3. <u>임대를 목적으로 하는 주택을 건축하기 위하여 건축법 제8조의 규정에 의한 허가를 받은 자</u></p> <p>4. <u>임대를 목적으로 주택을 소유하고 있거나 이를 매입하기 위한 계약(분양계약을 포함한다)을 체결한 자</u></p> <p>제8조의 2(공익사업자의 지정신청 등)</p> <p>① 법 제10조의2제1항에서 “대통령령이 정하는 호수”라 함은 단독주택의 경우에는 100호, 공동주택의 경우에는 100세대를 말한다.</p> <p>② 임대사업자는 법 제10조의2제1항의 규정에 의한 지정을 받고 자 하는 때에는 임대주택건설사업계획서에 다음</p>

현행	개정안
<p>제9조(임대주택의 임대유기기간) ①·② (생략) 〈신설〉</p>	<p>각호의 서류를 첨부하여 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업대상토지를 표시하는 도면 2. 사업대상토지면적의 10분의 9 이상을 매입(토지소유자로부터 매입에 관한 동의를 얻은 경우를 포함한다)한 사실을 증명하는 서류 3. 수용 또는 사용하고자 하는 토지를 표시하는 도면 4. 수용 또는 사용하고자 하는 토지의 세목을 기재한 서류 <p>③ 법 제10조의2제1항의 규정에 의하여 지정을 받은 임대사업자는 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 당해 사업에 대한 사업계획승인을 얻고자 하는 때에는 동법시행령 제32조제2항의 규정에 불구하고 수용 또는 사용하고자 하는 토지에 대한 등기부등본 또는 사용승낙서를 제출하지 아니할 수 있다.</p> <p>제9조(임대주택의 임대유기기간 등) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ 제2항제1호의 규정에 의하여 임대주택을 매각하는 매매계약서에는 임대주택을 매입하는 자가 임대주택을 매각하는 자의 임대사업자로서의 지위를 승계한다는 뜻을 명시하여야 한다.</p>

현행	개정안
<p>② 임대사업자는 건설임대주택의 입주자로 선정된 자중 다음 각호의 1에 해당하는 자를 발견한 때에는 이를 당해 임대주택의 입주대상자 명단에서 제외하거나 임대차계약을 취소하여야 한다.</p> <p>1. 타인의 명의로 입주자저축에 가입하거나 입주자저축에 가입한 자의 입주자저축증서를 양도(매매·증여·질권설정을 포함한다) 받아 그 가입자의 명의로 입주자로 선정되거나 임대차계약을 체결한 자</p> <p>2. 본인 또는 배우자가 건설임대주택의 입주자로 선정된 날을 기준으로 과거 10년 이내에 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 공급한 주택의 공급대상자로 선정된 사실이 있는 자</p> <p>3. 기타 제1항에서 정한 임차인의 자격 및 주택건설촉진법 제32조의 규정에 의하여 정한 입주자의 선정순위를 위반하여 입주자로 선정되거나 임대차계약을 체결한 자</p> <p>③ 제1항 및 제2항의 규정외에 임차인의 자격과 선정방법 등에 관하여는 주택건설촉진법 제32조의 규정을 적용한다.</p>	<p>정한다.</p>

현행	개정안
<p><u>제13조(건설임대주택의 우선매각 등) ①</u> <u>건설임대사업자는 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설한 공공건설임대주택을 매각하는 경우에는 입주일이후부터 매각당시까지 무주택자인 임차인 또는 건설교통부령이 정하는 임차인에게 우선적으로 공급하여야 한다.</u></p> <p><u>② 건설임대사업자는 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설한 민간건설 임대주택을 매각하는 경우에는 매각 당시 무주택자인 임차인에게 우선적으로 매각하여야 한다.</u></p> <p><u>③ 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 건설임대주택을 매각하는 경우의 매각방법 및 절차에 관하여는 건설교통부</u></p>	<p><u>제13조(공공건설임대주택의 우선매각 등) ① 법 제15조에서 “대통령령이 정하는 건설임대주택”이라 함은 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설한 공공건설임대주택을 말한다.</u></p> <p><u>② 법 제15조의 규정에 의하여 임대기간이 경과한 후 공공건설 임대주택을 매각하는 경우에는 다음 각호의 1에 해당하는 자에게 우선적으로 매각하여야 한다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 입주일이후부터 매각 당시까지 당해 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인</u> <u>2. 공공건설임대주택에 입주한 후 상속·판결 또는 혼인으로 인하여 다른 주택을 소유하게 된 경우 매각당시까지 당해 주택을 처분하여 무주택자로 된 임차인</u> <u>3. 제10조의 규정에 의하여 임차권을 양도받은 경우에는 양도일 이후부터 매각 당시까지 무주택자인 임차인</u> <p><u>③ 제2항의 규정에 의하여 공공건설임대주택을 매각하는 경우 매각방법 및 절차에 관하여 필요한 사항은 건설교</u></p>

현행	개정안
<p>② (생략)</p> <p>③ 법 제17조제3항의 규정에 의하여 2 이상의 임대사업자가 임대주택을 공동으로 관리할 수 있는 경우는 2이상의 임대주택단지가 서로 인접하여 공동으로 관리하는 것이 합리적이라고 시장(특별시장 및 직할시장을 포함한다)·군수가 인정하는 경우에 한한다. 이 경우 제2항의 기술인력 및 장비의 기준을 적용함에 있어서는 이를 1개의 임대주택단지로 본다.</p> <p><신설></p>	<p>② (현행과 같음)</p> <p>③</p> <p>제15조의 2(특별수선충당금의 요율·사용절차 등) ① 법 제17조제1항의 규정에 의한 임대주택을 건설한 임대사업자는 당해 임대주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설(분양된 시설을 제외다)에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사를 신청하는 때에 이를 제출하여야 하며, 임대기간 중 당해 임대주택단지안에 있는 관리사무소에 이를 비치하여야 한다.</p> <p>② 제1항의 규정에 의한 장기수선계획은 건설교통부장관이 정하는 기준에 따라야 한다.</p> <p>③ 법 제17조의2제3항의 규정에 의한 특별수선충당금(이하 “특별수선충당금”이라 한다)은 사용검사후 1년이 경</p>

현행	개정안
<p>제16조(권한의 위임) 건설교통부장관은 법 제21조제1항의 규정에 의하여 법 제6조의 규정에 의한 임대사업자의 등록 및 법 제11조의 규정에 의한 임대사업자의 등록말소에 관한 권한을 특</p>	<p>과한 날부터 매월 적립하되, 적립요율은 다음 각호의 1과 같다.</p> <p>1. 제9조제1항제1호의 임대주택은 건축비(주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 최초의 사업계획승인 당시 건설교통부장관이 정하는 표준건축비를 말한다. 이하 같다)의 1만분의 4</p> <p>2. 제9조제1항제2호 및 제3호의 임대주택은 건축비의 1만분의 3</p> <p>④ 특별수선충당금은 임대사업자 및 당해 임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장의 공동명의로 금융기관에 예치하여 별도로 관리하여야 한다.</p> <p>⑤ 임대사업자는 특별수선충당금을 사용하고자 하는 때에는 미리 당해 임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장과 협의하여야 한다.</p> <p>⑥ 이 영에서 정한 것외에 특별수선충당금의 사용방법·세부사용절차 기타 필요한 사항은 장기수선계획으로 정한다.</p> <p>제16조(권한의 위임) 건설교통부장관은 법 제21조제1항의 규정에 의하여 다음 각호의 사항에 관한 권한을 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 위임한다.</p> <p>1. 법 제6조의 규정에 의한 임대사업</p>

현행	개정안
<p><u>별시장·직할시장 또는 도지사에게 위임한다.</u></p>	<p><u>자의 등록</u> 2. <u>법 제10조의 2제1항의 규정에 의한 지정</u> 3. <u>법 제11조의 규정에 의한 임대사업자의 등록말소</u></p>
<p style="text-align: center;">부 칙</p> <p>① (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>② (적용례) 제11조의 개정규정은 이 영 시행후 최초로 임차인을 선정하는 임대주택부터 적용한다.</p>	