

# 14. 賃貸住宅法施行令・施行規則中 改正令(案) 立法豫告

建設交通部 公告 第1997-11號 1997. 1. 21

## 주요 골자

- 가. 토지소유자나 고용자도 임대사업자로 등록할 수 있도록 임대사업자 범위를 확대하는 한편, 주택을 취득하기 이전에 임대목적으로 주택의 매입에 관한 계약을 체결한 경우에도 임대사업자로 등록할 수 있도록 함.
- 나. 임대사업자에 대한 공익사업자 지정기준·절차 등을 정하고, 지정을 받은 임대사업자가 사업계획승인을 신청하는 경우 당해 임대사업자를 공공사업주체로 보도록 함.
- 다. 임대 의무기간중에 있는 임대주택을 매입한 임대사업자는 종전 임대사업자의 권리·의무를 포괄적으로 승계한 것으로 봄.
- 라. 임차인이 임대주택을 전대하거나 임차권을 양도할 수 있는 사유를 엄격히 제한하되, 그 대신 임차인이 임대사업자에게 임대주택을 명도한 후 해약된 청약저축을 다시 입금하는 경우 소급하여 그 효력을 인정함.
- 마. 종전에는 민간건설임대주택을 무주택세대주에게 공급하고 임대 의무기간 종료후 매각시에는 이들에게 우선매각하도록 하였으나, 앞으로는 이들 규제를 폐지함.
- 바. 일정규모 이상의 임대주택을 건설한 임대사업자는 건축비의 1000분의 0.66에 해당하는 금액을 매월 특별수선충당금으로 적립하고, 이를 장기수선계획에 따라 사용하도록 함.
- 사. 사용검사완료 이후 미분양주택을 건설임대주택으로 전환하고자 할 경우 20호 이상의 주택은 주택공급에 관한 규칙에 따라 입주자모집공고 절차를 거치도록 함.

아. 공공건설임대주택의 경우 임대차계약을 갱신하거나 당해 주택을 임차인에게 우선매각하고자 할 때에는 주택전산망을 통해 자격여부를 확인하도록 함.

**개정 이유**

임대주택법중 개정법률의 시행에 필요한 사항을 정하고, 임대주택사업 활성화를 위하여 임대사업에 대한 각종 규제를 완화하는 한편 그 동안 제도 운영상 나타난 미비점을 개선·보완하려는 것임.

**신·구조문 대비표**

현행	개정안
<p>제6조(임대사업자의 범위 및 등록기준 등) ① (생략)</p> <p>②법 제6조 제2항의 규정에 의하여 임대사업자로 등록할 수 있는 자는 <u>다음</u> 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>제6조(임대사업자의 범위 및 등록기준 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② ..... ..... <u>다음</u> 각호의 1과 같다.</p> <p>1. <u>주택건설촉진법 제6조의 규정에 의하여 등록을 한 주택건설사업자</u></p> <p>2. <u>임대를 목적으로 주택을 건설하기 위하여 건축법 제8조의 규정에 의한 허가를 받은 자</u></p> <p>3. <u>주택건설촉진법 제33조의 4의 규정에 의한 토지소유자 또는 동법 제44조 제3항의 규정에 의한고용자</u></p> <p>4. <u>임대를 목적으로 주택을 매입하였거나 매입에 관한 계약(분양계약을 포함한다)을 체결한 자</u></p> <p>5. <u>기타 건설교통부령이 정하는 자</u></p>

현행	개정안
<p>〈신설〉</p>	<p>제8조의 2(공익사업자 지정기준 등) 법 제10조의 2 제1항의 규정에서 “대통령 령이 정하는 호수”라 함은 단독주택의 경우에는 100호, 공동주택의 경우에는 100세대를 말한다.</p> <p>②법 제10조의 2 제1항의 규정에 의하 여 공익사업자 지정을 받고자 하는 임 대사업자는 다음 각호의 서류를 건설 교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 임대사업자의 성명이나 명칭</li> <li>2. 임대주택건설 사업계획서(건설호수 및 주택의 면적을 포함하여야 한다)</li> <li>3. 사업대상토지를 표시하는 도면</li> <li>4. 사업대상토지의 10분의 9 이상을 매입(매입에 관한 사용동의를 포함 한다)한 사실을 증명하는 서류</li> <li>5. 수용 또는 사용할 토지를 표시하는 도면</li> <li>6. 수용 또는 사용할 토지의 세목을  기재한 서류 등 기타 필요한 사항</li> </ol> <p>③건설교통부장관은 제1항의 임대사업 자를 토지수용법시행령 제1조의 공익 사업자로 지정하고자 할 때에는 관할 지방토지수용위원회의 의견을 들어야 한다.</p> <p>④건설교통부장관이 제1항의 임대사업 자를 공익사업자로 지정한 때에는 제1 항 각호의 서류를 고시하여야 한다. 이 경우 토지수용법시행령 제1조의 규 정에 의한 고시가 있는 것으로 본다.</p>

현행	개정안
<p><u>〈신설〉</u></p> <p>제9조(임대주택의 임대유기기간)</p> <p>① (생략)</p> <p>②법 12조 단서에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 다음 각호의 경우를 말한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 임대사업자가 파산하거나 기타 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없어 다음 각목의 구분에 따른 허가를 받은 경우</p> <p>가. 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사가 임대하는 임대주택의 경우에는 건설교통부장관의 허가</p> <p>나. 가목외의 임대주택의 경우에는 당해 임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장에 한한다. 이하 같다)의 허가</p>	<p><u>제8조의 3(공익사업자에 대한 특례) 법 제10조의 2 제2항의 규정에 의한 임대사업자가 임대주택을 건설하고자 하는 경우(제8조의 2 제4항의 규정에 의하여 고시된 사업에 한한다)에는 주택건설촉진법시행령 제32조 제2항의 규정을 적용함에 있어 당해 임대사업자를 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사로 본다.</u></p> <p>제9조(임대주택의 임대유기기간)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② .....</p> <p>.....</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. 임대사업자가 파산·부도 기타 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없어 당해 임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장에 한한다. 이하 같다)의 허가를 받은 경우. 다만, 임대사업자가 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사인 때에는 건설교통부장관에게 신고한 경우</p>

현행	개정안
<p><u>〈신설〉</u></p> <p>③임대사업자는 제2항 제2호의 규정에 의하여 임대주택을 매각하는 경우에는 제13조의 요건을 충족하는 임차인에게 우선적으로 매각하여야 한다.</p> <p>제10조(임차권의 양도등의 허용)</p> <p>① (생략)</p> <p>1. <u>근무, 생업 또는 질병치료 등을 이유로 그가 거주하는 주택건설지역(특별시·직할시·시·군의 행정구역 또는 도시계획구역을 말한다)과 다른 주택건설지역으로 퇴거하고자 하는 경우</u></p> <p>2. <u>상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우</u></p> <p>3. <u>해외로 이주하거나 1년 이상 해외에 체류하고자 하는 경우</u></p> <p>② (생략)</p> <p><u>〈신설〉</u></p>	<p>③제2항 제1호의 규정에 의하여 임대주택을 매입한 임대사업자는 종전의 임대사업자의 권리·의무를 포괄적으로 승계한 것으로 본다.</p> <p>④임대사업자는 제2항 제2호의 규정에 의하여 임대주택을 매각하는 경우에는 제13조의 요건을 충족하는 임차인에게 우선적으로 매각하여야 한다.</p> <p>제10조(임차권의 양도등의 허용)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>1. <u>상속·판결 또는 혼인에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우</u></p> <p>2. <u>해외로 이주하거나 1년 이상 해외에 체류하고자 하는 경우</u></p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제10조의 2(청약저축에 대한 특례) ①임대주택의 입주자가 당해 임대주택을 임대사업자에게 명도하는 경우(법 제13조 및 제14조의 규정에 위반하여 명도하는 경우를 제외한다)에는 주택건설촉진법시행규칙 제14조의 3 제2항의 규정에 불구하고 청약저축을 다시 입금하는 경우에는 종전의 청약저축은 해약되지 아니한 것으로 보아 종전의 청약저축불입기간을 통산한다.</p>

현행	개정안
<p>제11조(건설임대주택의 임차인의 자격과 선정방법) ①법 제14조의 규정에 의하여 건설임대주택중 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 임대주택의 임차인의 자격은 무주택세대주인 자로 하되, 공공건설임대주택의 경우에는 입주자모집 공고일 1년전부터 입주시까지 무주택세대주인 자로 한다.</p> <p>②임대사업자는 건설임대주택의 입주자로 선정된 자중 다음 각호의 1에 해당하는 자를 발견한 때에는 이를 당해 임대주택의 입주대상자 명단에서 제외하거나 임대차계약을 취소하여야 한다.</p> <p>1. (생략)</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. (생략)</p>	<p>②제1항의 규정에 의하여 청약저축을 다시 입금하는 경우 당초 해약된 날로부터 재입금하는 날까지의 이자를 포함하여 입금하여야 한다.</p> <p>제11조(건설임대주택의 임차인의 자격과 선정방법) ① .....</p> <p>..... 공공건설임대주택의 임차인의 자격은 .....</p> <p>.....</p> <p>②..... 제1항의 규정에 의한 공공건설임대주택의 .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. 본인 또는 배우자가 공공건설임대주택의 입주자로 선정된 날을 기준으로 과거 3년 이내에 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 공급한 주택의 공급대상자로 선정된 사실이 있는 자. 다만, 임대사업자에게 임대주택을 명도한 자 또는 민간건설임대주택을 공급받은 자는 제외한다</p> <p>3. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>③제1항 및 제2항의 규정외에 임차인의 자격과 선정방법등에 관하여는 주택건설촉진법 제32조의 규정을 적용한다.</p> <p><u>〈신설〉</u></p> <p><b>제13조(건설임대주택의 우선매각등)</b></p> <p>①건설임대사업자는 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설한 공공건설임대주택을 매각하는 경우에는 입주일 이후부터 매각시 당시까지 무주택자인 임차인 또는 건설교통부령이 정하는 임차인에게 우선적으로 공급하여야 한다.</p> <p>②건설임대사업자는 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설한 민간건설임대주택을 매각하는 경우에는 매각 당시 무주택자인 임차인에게 우선적으로 매각하여야 한다.</p> <p>③제1항 및 제2항의 규정에 의하여 건설임대주택을 매각하는 경우의 매각방법 및 절차에 관하여는 건설교통부령이 정하는 바에 의한다.</p> <p><b>제14조(임대조건의 신고) ①</b> 법 제16조 제1항의 규정에 의하여 임대사업자가 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 하는 임대조건은 다음 각호와 같다.</p>	<p>③..... 공공건설임대주택의 임차인의 .....</p> <p>.....</p> <p>④민간건설임대주택의 임차인 자격과 선정방법 등에 관하여는 다른 법령의 규정에 불구하고 임대사업자가 따로 정할 수 있다.</p> <p><b>제13조(공공건설임대주택의 우선매각등)</b></p> <p>①임대사업자는 .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>②&lt;삭제&gt;</p> <p>③제1항의 규정에 의하여 공공건설임대주택을 .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><b>제14조(임대조건의 신고) ①</b> .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

현행	개정안
<p>1.~3. (생략)</p> <p>4. 임대주택을 매각하고자 하는 경우에는 매각시기 및 매각가격 산정기준(주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설한 <u>건설임대주택중 제9조 제1항 제2호 및 제3호에 해당하는 임대주택의 경우</u>에 한한다)</p> <p>② (생략)</p> <p>③제1항의 규정에 의하여 신고하고자 하는 임대사업자는 임대개시 10일 전까지 임대조건신고서를 관할 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.</p> <p>④~⑤ (생략)</p> <p>〈신 설〉</p>	<p>1.~3. (현행과 같음)</p> <p>4. .... ..... ..... ..... <u>공공건설임대주택의 경우에 한한다</u></p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>③제1항의 규정에 의한 임대사업자는 임대개시 10일 전까지(변경신고의 경우 변경일 10일 전까지) 법 제18조의 규정에 의한 표준임대차계약서를 첨부하여 임대조건신고서를 임대주택 소재지 관할 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 제11조 제4항의 규정에 의하여 공급된 임대주택에 대해서는 표준임대차계약서의 첨부를 생략한다.</p> <p>④~⑤ (현행과 같음)</p> <p>제15조의 2(특별수선충당금의 요율·사용절차등) ①법 제17조 제1항의 임대주택을 건설한 임대사업자는 당해 임대주택의 <u>공용부분과 부대·복리시설(임대사업자가 분양한 시설은 제외한다)에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사를 신청할 때 이를 제출하고, 임대기간중에는 관리소에 비치하여야 한다.</u></p> <p>②장기수선계획은 <u>건설교통부장관이 정하는 기준에 따라야 한다.</u></p>



현행	개정안
	<p>③법 제17조의 2 제3항의 규정에 의한 특별수선충당금의 적립요율은 다음 각 호의 1로 하고, 사용검사후 1년이 경과한 날로부터 매월 적립하여야 한다.</p> <p>1. 제9조 제1항 제1호의 임대주택은 건축비(주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 최초의 사업계획승인 당시 건설교통부장관이 정하는 표준건축비를 말한다. 이하 같다)의 1000분의 0.4</p> <p>2. 제9조 제1항 제2호 내지 제3호의 임대주택은 건축비의 1000분의 0.5</p> <p>④제3항의 규정에 의하여 적립된 특별수선충당금은 임대사업자와 시장·군수 또는 구청장의 공동명의로 시장·군수 또는 구청장이 지정하는 금융기관에 예치하여야 한다. 다만, 임대사업자가 국가·지방자치단체·대한주택공사 기타 지방공사인 경우에는 임대사업자 명의로 별도 관리할 수 있다.</p> <p>⑤제4항의 규정에 의한 특별수선충당금의 사용방법·절차등 기타 필요한 사항은 장기수선계획으로 정한다.</p> <p>⑥건설임대사업자가 임대의무기간 종료후 임대주택을 매각하는 경우에는 제4항의 규정에 의하여 사용하고 남은 특별수선충당금을 매각한 날로부터 1월 이내에 입주자대표회의에 인계하여야 한다. 다만, 입주자대표회의가 구성되지 아니한 경우에는 시장·군수 또는 구청장에게 인계하여야 하며, 시장·군수 또는 구청장은 입주자대표회의가 구성되면 즉시 인계하여야 한다.</p>

현행	개정안
<p>제16조(권한의 위임) 건설교통부장관은 법 제21조 제1항의 규정에 의하여 법 제6조이 규정에 의한 임대사업자의 등록 및 법 제11조의 규정에 의한 임대사업자의 등록말소에 관한 권한을 특별시장·직할시장 또는 도지사에게 위임한다.</p> <p>〈신설〉</p>	<p>제16조(권한의 위임) ..... 법 제6조의 규정에 의한 임대사업자의 등록, 법 제10조의 2의 규정에 의한 지정, ..... .....</p> <p>제1조의 2(건설임대주택 전환절차) ①법 제2조 제2호 나목에서 “건설교통부령이 정하는 바”라 함은 다음 각호의 1을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 사용검사 완료이후 20호 이상의 주택을 임대하고자 하는 경우에는 주택공급에 관한 규칙 제8조의 규정에 의한 입주자모집공고를 말한다.</li> <li>2. 사용검사 완료이후 20호 미만의 주택이나 국민주택기금을 지원받지 않고 건설된 전용면적 60제곱미터 초과 주택을 임대하는 경우에는 법 제16조의 규정에 의한 임대조건을 당해 임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 신고함을 말한다.</li> </ol> <p>②제1항의 규정에 의하여 임대하는 주택중 국민주택기금을 지원받은 주택은 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 공공건설 임대주택으로 본다.</p>

현행	개정안
<p><u>〈신설〉</u></p> <p>제2조(임대사업자의 등록등)</p> <p>① (생략)</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 임대하고자 하는 주택의 등기부등본 또는 건축허가서 사본(주택건설촉진법 제6조의 규정에 의하여 등록을 한 주택건설사업자를 제외한다)</p> <p>②~⑤ (생략)</p> <p>제2조의 2(매각가격의 공고) 영 제9조 제1항 제3호의 임대기간이 5년인 임대주택의 입주자모집공고를 할 때에는 다음 각호의 사항을 포함시켜야 한다.</p> <p>1.~5. (생략)</p>	<p>제1조의 3(임대사업자 범위) 영 제6조 제2항 제5호에서 “건설교통부령이 정하는 자”라 함은 근로자주택을 공급받아 근로자에게 임대하는 고용자를 말한다.</p> <p>제2조(임대사업자의 등록등)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. 다음 각목의 1에 해당하는 서류</p> <p>가. 임대하고자 하는 주택의 등기부등본이나 매매에 관한 계약서(분양계약서를 포함한다)</p> <p>나. 건축허가서 사본</p> <p>다. 임대주택건설 사업계획승인서 사본</p> <p>②~⑤ (현행과 같음)</p> <p>제2조의 2(매각가격의 공고) 영 제9조 제1항 제3호의 임대기간이 5년인 공공건설임대주택의 입주자모집공고를 할 때에는 다음 각호의 사항을 포함시켜야 한다.</p> <p>1.~5. (현행과 같음)</p>
<p><u>〈신설〉</u></p>	<p>제2조의 3(임차인의 자격 확인) ①임대사업자가 공공건설임대주택의 임차인과 다음 각호의 1에 해당하는 행위를 하고자 하는 경우에는 사전에 주택공급에 관한 규칙 제21조의 2의 규정에 의한 전산검색을 하여야 한다.</p> <p>1. 임대차계약의 체결(최초 입주시 주택공급에 관한 규칙 제10조 제5항 및 제6항에 의한 입주자인 경우는 제외한다)</p>

현행	개정안
<p>제3조(공공건설임대주택의 우선공급대상) 영 제13조 제1항에서 “건설교통부령이 정하는 임차인”이라 함은 공공임대주택에 입주한 후 상속·판결 또는 혼인으로 인하여 소유하게 된 주택을 당해 공공건설임대주택의 매각전에 처분하여 무주택자가 된 임차인을 말한다.</p>	<p>2. 임대기간 종료후 당해 임대주택을 임차인에게 우선 매각하는 행위</p> <p>3. 임차권을 양도받은 자와 임대차계약을 체결하는 행위</p> <p>②임대사업자는 제1항의 규정에 의한 전산검색 결과 임차인 자격이 없는 것으로 확인된 자와 제1항 각호의 행위를 하여서는 아니된다.</p> <p>③임대사업자는 제2항의 규정에 불구하고 임차인이 임대주택에 입주한 후 상속·판결 또는 혼인으로 인하여 주택을 소유하게 된 경우에는 제1항 제1호의 임대차계약을 갱신할 수 있다.</p> <p>제3조(공공건설임대주택의 우선공급대상) 영 제13조 제1항에서 “건설교통부령이 정하는 임차인”이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 자를 말한다.</p> <p>1. 공공건설임대주택에 입주한 후 상속·판결 또는 혼인으로 인하여 소유하게 된 주택을 당해 공공건설임대주택의 매각전에 처분하여 무주택자가 된 임차인</p> <p>2. 영 제10조의 규정에 의하여 임차권을 양도받은 자로서 임대주택에 입주가능한 날로부터 매각당시까지 무주택자인 임차인</p>

