

## 4. 賃貸住宅法中 改正法律

法律 第5,228號 1996. 12. 30

### 주요 골자

- 가. 주택건설업자가 분양 목적으로 건설한 주택중 사용검사시까지 분양되지 않은 주택을 일정한 절차에 따라 임대하는 경우에는 건설임대주택에 포함함(법 제2조).
- 나. 임대사업자가 전용면적 85제곱미터 이하의 임대주택을 일정 호수 이상 건설하기 위하여 사업대상 토지의 10분의 9 이상을 매입한 경우로서 잔여토지를 취득하지 아니하면 사업시행이 현저히 곤란한 사유가 있는 때에는 일정한 절차를 거쳐 잔여 토지 등을 수용할 수 있도록 함(법 제10조의 2).
- 다. 종전에는 임대의무기간 종료후 건설임대주택을 매각하는 경우 무주택세대주에게 우선매각하도록 하였으나, 앞으로는 공공건설임대주택에 한하여 무주택세대주에게 우선매각하도록 함(법 제15조).
- 라. 일정규모 이상의 임대주택에 대해서는 특별수선충당금을 적립하여 주요시설의 교체 및 보수에 사용하도록 함(법 제17조의 2).

### 개정 이유

임대주택의 건설 및 관리에 관련된 각종 규제를 완화하고 임대사업자에게 제한적인 토지수용권을 부여함으로써 임대주택의 공급을 원활히 하여 전세값을 안정시키고 장기적으로 주택공급기반을 확충하려는 것임.

### 주요 내용

임대주택법중 다음과 같이 개정한다.

제2조 제2호를 다음과 같이 한다.

- 2. “건설임대주택”이라 함은 다음 각목의 1에 해당하는 주택을 말하며, 그 중

류는 대통령령으로 정한다.

가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택

나. 주택건설촉진법 제6조의 규정에 의하여 등록된 주택건설사업자가 동법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 주택중 사용검사시까지 분양되지 아니한 주택으로서 제6조의 규정에 의한 임대사업자등록을 마치고 건설교통부령이 정하는 바에 따라 임대하는 주택

제10조의 2를 다음과 같이 신설한다.

제10조의 2(토지수용법에 관한 특례) ① 임대사업자가 전용면적 85제곱미터 이하의 임대주택을 대통령령이 정하는 호수이상 건설하기 위하여 사업대상토지면적의 10분의 9 이상을 매입한 경우(토지소유자로부터 매입에 관한 동의를 얻은 경우를 포함한다)로서 잔여토지를 취득하지 않으면 당해사업의 시행이 현저히 곤란한 사유가 있는 때에는 건설교통부장관에게 토지수용법 제3조 제5호의 규정에 의한 지정을 요청할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 지정을 받은 임대사업자가 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻은 때에는 토지수용법 제14조의 규정에 의한

사업인정을 받은 것으로 본다. 다만, 재결신청은 토지수용법 제17조 및 동법 제25조 제2항의 규정에 불구하고 사업계획승인을 얻은 주택건설사업기간내에 할 수 있다.

제15조 중 “건설임대주택”을 “대통령령이 정하는 건설임대주택”으로 한다.

제17조의 2를 다음과 같이 신설한다.

제17조의 2(특별수선충당금의 적립등) ① 제17조 제1항의 규정에 의한 임대주택의 임대사업자는 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 특별수선충당금을 적립하여야 한다.

②임대사업자는 임대의무기간이 경과한 후 건설임대주택을 매각하는 경우에는 제1항의 규정에 의하여 적립한 특별수선충당금을 주택건설촉진법 제38조의 규정에 의하여 최초로 구성되는 입주자대표회의에 인계하여야 한다.

③특별수선충당금의 요율, 사용절차, 사후관리와 적립방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④제1항의 규정에 의한 임대주택의 주요시설의 범위, 교체 및 보수시기와 방법 등에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령으로 정한다.

제4조 제1항, 제5조 제1항, 제6조 제1항, 제11조 제1항·제2항, 제19조, 제20조, 제21조 제1항·제2항 및 제25조 제1항 내지

제4항 중 “건설부장관”을 각각 “건설교통부장관”으로 한다.

제17조 제3항 중 “서울특별시 및 직할시”를 “특별시 및 광역시”로 한다.

제17조 제5항, 제18조 제1항·제2항 제6호 및 제20조 중 “건설부령”을 각각 “건설교통부령”으로 한다.

제21조 제1항 및 제2항 중 “서울특별시장·직할시장”을 각각 “특별시장·광역시장”으로 한다.

①(시행일) 이 법은 1997년 3월 1일부터 시행한다.

②(건설임대주택의 매각 및 특별수선충당금의 적립에 관한 적용례) 제15조 및 제17조의 2의 개정규정은 이 법 시행후 최초로 주택건설촉진법 제33조 제1항의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설하는 임대주택부터 적용한다.

주택회보