

1. 임대주택법시행령중개정령

대통령령 제15,928호 1998. 11. 13

개 정 이 유

경기침체에 따라 자금조달의 어려움을 겪고 있는 기업의 부담을 덜어주고 임대주택사업을 활성화하기 위하여 임대주택의 임대유기기간을 단축하는 한편, 임대유기기간내에도 임차인이 원하는 경우에는 임대주택의 매각이 가능하도록 하는 등 규제를 완화하고, 기타 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

주 요 골 자

- 가. 기업의 무주택근로자를 위하여 건설하는 사원임대주택의 경우 그 임대유기기간을 10년에서 5년으로 단축함으로써 기업의 주택자금회수를 쉽게 하되, 무주택근로자의 보호를 위하여 기존 사원임대주택의 임대유기기간은 10년으로 함 (현행 제9조제1항제2호 및 영 부칙 제2항)
- 나. 종전에는 임대유기기간중 임대주택의 매각을 원칙적으로 금지하고 임대사업자의 파산등의 경우에 한하여 매각을 허용 하였으나, 앞으로는 영구임대주택 외의 임대주택은 임대유기기간의 2분의 1이상이 경과된 경우로서 임차인이 매입을 원하는 경우에는 이를 허용하도록 함으로써 임대사업자에게는 자금부담을 덜어주고 임차인에게는 내집마련의 기회를 줄 수 있도록 함(령 제9조제2항제2호)
- 다. 북한이탈주민이 근무·생업 등의 사유로 주거지를 옮기고자 하는 경우에는 다른 공공건설임대주택과 서로 교환할 수 있도록 함으로써 직장파 거주지가

달라서 생기는 불편을 덜어줄 수 있도록 함(령 제10조제1항제2호)

라. 민간건설임대주택의 경우에는 토지소유권을 확보하고 저당권등을 말소한 후 입주자를 모집하도록 함으로써 임대사업자의 부도 등으로 인한 임차인의 피해를 예방할 수 있도록 함(령 제11조의2)

임대주택법시행령중 다음과 같이 개정한다.
제6조제2항 본문에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 2인이상이 공동으로 건설하거나 소유하는 주택의 경우에는 공동명의로 등록하여야한다.

제9조제1항제2호를 삭제하고, 동항에 제2호를 다음과 같이 신설한다.

2. 공공건설임대주택중 국가 또는 지방자치단체의 재정 및 국민주택기금에 의한 자금을 지원받아 건설되는 임대주택은 임대개시일부터 30년의 범위내에서 임대주택의 규모와 입주대상자 등의 구분에 따라 건설교통부령이 정하는 시간

제9조제2항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 제1항제3호 또는 제4호에 해당하는 임대주택으로서 임대개시후 당해 주택의 임대무기간의 2분의 1(매입임대주택의 경우에는 임대개시후 최초로 체결한 임대차계약기간)이 경과된 경우로서 임대사업자와 임차인(무주택자인 경우에 한한다. 이하 이 호에서 같다)이

당해 임대주택의 매매에 합의하여 건설교통부령이 정하는 바에 따라 임대사업자가 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 후 임차인에게 매각하는 경우 제9조제4항중 “제13조”를 “제13조제2항”으로 하고, 동조에 제5항 및 제6항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑤ 공공건설임대주택을 제2항제2호 또는 제3호의 규정에 의하여 매각하는 경우 그 매각가격의 산정기준은 건설교통부령으로 정한다.

⑥ 제2항제2호의 규정에 의한 허가 및 동항제3호의 규정에 의한 신고에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령으로 정한다.

제10조제1항을 다음과 같이 한다.

①법 제13조 단서에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다.

1. 제9조제1항제3호 또는 제4호에 해당하는 임대주택의 임차인의 세대구성원 전원이 다음 각목의 1에 해당되어 무주택세대주(매입임대주택의 경우에는 임차인이 임의로 선정한 자를 말한다)

에게 임차권을 양도하거나 타인에게 임대주택을 전대하는 경우

가. 근무·생업 또는 질병치료 등의 사유로 그가 거주하는 시(특별시·광역시 포함한다. 이하 같다)·군의 행정구역과 다른 시·군으로 퇴거하고자 하는 경우

나. 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우다. 국외로 이주하거나 1년이상 국외에 머무르고자 하는 경우

2. 북한이탈주민의보호및정착지원에관한법률 제2조제1호의 규정에 의한 북한이탈주민이 특별공급받은 임대주택을 근무·생업 등의 사유로 다른 공공건설임대주택과 상호 교환하여 거주하고자 하는 경우

제11조의2를 다음과 같이 신설한다.

제11조의2(민간건설임대주택의 입주자모집시기) 민간건설임대주택을 건설하는 임대사업자는 당해 임대주택의 토지소유권을 확보하고 당해 토지에 설정된 저당권·전세권·지상권 등을 말소한 후 입주자를 모집하여야 한다.

제13조제3항을 다음과 같이 한다.

③ 제2항의 규정에 의하여 공공건설임대주택을 매각하는 경우 매각가격의 산정기준에 관하여는 제9조제5항의 규정에 의한 기준에 의하며, 매각의 방법 및 절차는

건설교통부령이 정하는 바에 의한다.

제14조제3항중 “임대개시 10일전(변경신고인 경우에는 변경일 10일전을 말한다)”을 “입주예정일 10일전(변경신고의 경우에는 변경일 10일전, 매입임대주택에 기존의 임차인이 있는 경우에는 전소유자와 임차인간에 체결된 계약의 임대기간 종료일 10일전을 말한다)”으로 한다.

제15조의2제4항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 임대사업자가 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사인 경우에는 이를 단독명의로 금융기관에 예치하여 별도로 관리할 수 있다.

제5조중 “재정경제원장관”을 “재정경제부장관”으로 한다.

부 칙

- ①(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.
- ②(사원임대주택 임대무기기간의 단축에 관한 경과조치) 이 영 시행 당시 종전의 제9조제1항제2호의 규정에 의하여 임대무기기간이 10년인 임대주택의 임대무기기간은 종전의 규정에 의한다.
- ③(민간건설임대주택의 입주자모집시기에 관한 적용례) 제11조의2의 개정규정은 이 영 시행후 최초로 입주자를 모집하는 임대주택부터 적용한다.