

## 17. 임대주택법시행규칙중개정령

건설교통부령 제165호 1999. 1. 28.

### 개 정 이 유

주택임대사업을 외국인에게도 개방하여 주택임대사업의 활성화를 도모하는 한편, 임대주택법시행령이 개정(1998. 11. 13. 대통령령 제15928호)됨에 따라 전용면적을 기준으로 한 임대의무기간과 공공건설임대주택의 매각가격의 산정기준 등 동법시행령에서 위입된 사항을 정하고, 기타 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

### 주 요 골 자

- 가. 종전에는 내국인과 재외국민에 한하여 임대사업자의 등록을 할 수 있었으나, 앞으로는 외국인도 임대사업자로 등록할 수 있게 함으로써 주택임대사업의 활성화를 도모하고자 함(제2조제1항).
- 나. 공공건설임대주택중 국가 또는 지방자치단체의 재정 및 국민주택기금에 의한 자금을 지원받아 건설하는 임대주택의 임대의무기간을 전용면적이 50제곱미터미만인 경우에는 20년, 전용면적이 50제곱미터이상인 경우에는 10년으로 정하여 장기적으로 무주택 서민의 주거안정에 도움을 줄 수 있도록 함(제2조의2).
- 다. 공공건설임대주택 매각가격의 산정기준을 정하여 매각가격 산정의 투명성과 객관성을 보장함으로써 임차인의 권익을 보호하고 가격산정에 따른 분쟁을 최소화할 수 있도록 함(제3조의3 및 별표2).

임대주택법시행규칙중 다음과 같이 개정한다.  
제2조제1항 본문중 “재외국민”을 “재외국민 또는 외국인토지법 제2조의 규정에 의한 외국인”으로 하고, 동항제1호를 다음과 같이 한다.

1. 다음 각목의 구분에 의한 서류

가. 개인인 경우에는 주민등록표초본 또는 주민등록증사본

나. 법인인 경우에는 법인등기부등본

다. 재외국민등록법 제3조제1호의 규정에 의한 재외국민인 경우에는 재외국민등록증사본 및 여권사본

라. 외국인토지법 제2조의 규정에 의한 외국인인 경우에는 다음의 서류중 하나

(1) 출입국관리법 제88조의 규정에 의한 외국인등록사실증명서

(2) 법인가산사단·재단및외국인의부동산등기용등록번호부여철회차에 관한규정 제15조의 규정에 의한 등록증명서

(3) 국내의 등기소가 발급한 법인등기부등본(법인인 경우에 한한다)

제2조의2 및 제2조의3을 각각 제2조의3 및 제2조의4로 하고, 제2조의2를 다음과 같이 신설한다.

제2조의2(임대주택의 임대유기기간) 영

제9조제1항제2호의 규정에 의한 임대주택의 임대유기기간은 다음 각호와 같다.

1. 전용면적이 50제곱미터미만인 경우에는 20년

2. 전용면적이 50제곱미터이상인 경우에는 10년

제2조의4(중전의 제2조의3)제1항제2호를 제3호로 하고, 동항에 제2호를 다음과 같이 신설한다.

2. 영 제9조제2항제3호의 규정에 의한 임대유기기간내의 매각

제3조, 제3조의2 및 제3조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제3조(임대주택의 매각허가신청) ①영 제9조제2항제2호의 규정에 의하여 임대주택의 매각허가를 받고자 하는 임대사업자는 별지 제5호의2 서식의 임대주택매각허가신청서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 건설교통부장관이나 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 당해 임대주택의 등기부등본

2. 매각의 구체적인 사유를 기재한 서류

3. 매각가격의 산출근거를 기재한 서류

②건설교통부장관이나 시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의한 신청서를 받은 때에는 10일 이내에 허가여부를 결정하여 신청인에게 이를 서면으로 통지

하되, 허가를 하지 아니하는 경우에는 그 사유를 명시하여야 한다.

제3조의2(임대주택의 매각신고) 영 제9조 제2항제3호의 규정에 의하여 임차인에게 임대주택을 매각하고자 하는 임대사업자는 매각계약일 10일전까지 별지 제5호의 3서식의 매각신고서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 임차인의 주민등록표등본
2. 표준임대차계약서 사본
3. 매각가격의 산출근거를 기재한 서류

제3조의3(매각가격의 산정기준) 영 제9조 제5항의 규정에 의한 공공건설임대주택 매각가격의 산정기준은 별표 2와 같다.

제8조제3항중 “영 제9조제1항제2호 및 제3호”를 “영 제9조제1항제3호”로 한다.

별표를 별표 1로 하고, 별표 2를 별지와 같이 신설한다.

별지 제1호서식의 구비서류란의 제1호를 다음과 같이 한다.

1. 다음 각목의 구분에 의한 서류
  - 가. 개인인 경우에는 주민등록표초본 또는 주민등록증사본
  - 나. 법인인 경우에는 법인등기부등본
  - 다. 재외국민등록법 제3조제1호의 규정에 의한 재외국민인 경우에는 재외

국민등록증사본 및 여권사본

라. 외국인토지법 제2조의 규정에 의한 외국인인 경우에는 다음의 서류중 하나

- (1) 출입국관리법 제88조의 규정에 의한 외국인등록사실증명서
- (2) 법인이 아닌 사단·재단 및 외국인의 부동산등기용 등록번호부여절차에 관한 규정 제15조의 규정에 의한 등록증명서
- (3) 국내의 등기소가 발행한 법인등기부등본(법인인 경우에 한한다)

별지 제5호의2서식 및 별지 제5호의3서식을 각각 별지와 같이 한다.

## 부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

[별표 2]

공공건설임대주택 매각가격(분양전환가격)의 산정기준(제3조의3관련)

### 1. 분양전환가격의 산정

가. 분양전환가격은 건설원가와 감정평가금액의 산술평균가격으로 한다.

나. 분양전환가격은 임대주택의 건축비 및 택지비를 기준으로 분양전환 당시에 산정한 당해주택의 가격(이하 “산정가격”이라 한다)에서 임대기간중의

감가상각비를 공제한 금액을 초과할 수 없다.

## 2. 항목별 산출방법

### 가. 건설원가

건설원가=최초 입주자모집당시의 주택가격+자기자금이자-감가상각비

#### (1) 최초 입주자모집당시의 주택가격

건축비 및 택지비를 기준으로 입주자모집승인권자 산정한다.

#### (2) 자기자금이자

자기자금이자=(최초 입주자모집당시의 주택가격-국민주택기금융자금-임대보증금)×이자율×임대기간

(가) 이자율 : 분양전환당시의 한국주택은행의 1년만기 정기예금이자율

(나) 임대기간 : 임대개시일부터 분양전환개시일 전일까지의 기간

#### (3) 감가상각비

계산은 임대기간중 법인세법시행령의 규정에 의한 계산방식에 따른다.

### 나. 감정평가금액

분양하기로 결정된 날을 기준으로 2인의 감정평가업자가 평가한 당해주택의 감정평가금액의 산술평균금액으로

한다.

(1) 감정평가업자의 선정은 임대인과 임차인이 각각 1인씩을 선정하되, 임대인과 임차인이 선정하지 못할 불가피한 사유가 있는 때에는 관할 시장·군수가 선정한다.

(2) 감정평가에 필요한 비용은 임대인이 부담한다.

### 다. 산정가격

산정가격=분양전환당시의 건축비+입주자모집공고 당시의 택지비+택지비이자

· 택지비이자=택지비×이자율×임대기간

이자율 및 임대기간의 계산은 자기자금이자의 계산과 같은 방법에 의한다.

### 라. 건축비 및 택지비

임대주택의 가격산정의 기준이 되는 건축비 및 택지비는 다음과 같다.

#### (1) 건축비

(가) 건축비의 상한가격은 건설교통부장관이 따로 고시하는 가격(이하 “표준건축비”라 한다)으로 한다.

(나) 철골조로 건축하는 주택의 건축비는 표준건축비에 16퍼센트

를 가산한 금액으로 한다.

(다) 주택사업자가 당해 주택의 시공 및 분양에 필요하여 납부한 보증수수료는 표준건축비에 포함할 수 있다.

(라) 사업계획승인권자로부터 최초 입주자모집공고에 포함하여 승인을 얻은 세대별 주택공급면적 및 대지면적에 산입되지 아니하는 지하층이나 지하주차장을 설치하는 경우에는 그 면적에 대한 표준건축비의 80퍼센트에 상당하는 금액을 건축비로 인정할 수 있다.

(마) 임대사업자는 임대주택의 건설과 관련된 법령 또는 조례 등의 개정으로 인하여 주택건설에 추가로 소요되는 비용은 이를 표준건축비에 가산할 수 있다.

(2) 택지비

(가) 국가·지방자치단체와 한국토지공사·대한주택공사 등 공공기관이 택지개발촉진법 등 법률에 의하여 개발·공급하는 택지(이하 “공공택지”라 한다)의 경

우에는 그 공급가격

(나) 임대사업자가 공공택지외의 방법으로 취득 또는 보유하고 있는 택지(이하 “사업자보유택지”라 한다)의 경우에는 최초 입주자모집공고전에 임대사업자의 비용부담으로 사업계획 승인가자가 2인의 감정평가업자에게 의뢰하여 감정평가한 가격의 산술평균가격

(다) 사업자보유택지의 택지비에 가산할 수 있는 항목은 다음과 같다. 이 경우 감정평가가 가능한 항목은 감정평가에 포함하여 감정평가하고, 감정평가가 곤란한 항목은 사업계획승인가자가 사정하여 가산할 수 있다.

- 1) 주택건설촉진법 제36조의 규정에 의하여 사업시행자가 부담하는 간선시설의 설치비용
- 2) 진입도로개설에 편입되는 사유지의 감정평가가격
- 3) 지장물의 철거비용
- 4) 기타 택지의 관련된 것을 증명할 수 있는 비용

[별지 제5호의2서식]

<b>임대주택매각허가신청서</b>							처리기간	
							10일	
임대 사업자	①성명(대표자)			②사업등록번호				
	③상 호			④전 화 번 호				
	⑤주 소							
임대 주택	⑥위 치							
	⑦종 류 <input type="checkbox"/> 아파트 <input type="checkbox"/> 연립주택 <input type="checkbox"/> 다세대주택 <input type="checkbox"/> 단독주택							
	⑧세대수		전용면적	합계	m'	m'	m'	m'
매각 대상 등	⑨매각(예정)가격		원	원	원	원	원	
	⑩공급대상		우선공급	세대	세대	세대	세대	세대
			일반공급	세대	세대	세대	세대	세대
	⑪매각예정일자							
<p>임대주택법시행령 제9조제2항제2호의 규정에 의하여 위와 같이 임대주택의 매 각허가를 신청합니다.</p> <p style="text-align: center;">                                년                        월                        일</p> <p style="text-align: center;">                                신고인  (서명 또는 인)</p> <p>건설교통부장관  </p> <p style="padding-left: 40px;">시장</p> <p style="padding-left: 40px;">군수</p> <p style="padding-left: 40px;">구청장  귀하</p>								
※ 구비서류 1. 당해 임대주택의 등기부등본 2. 매각의 구체적인 사유를 기재한 서류 3. 매각가격의 산출근거를 기재한 서류							수수료	
							없 음	

30304-24411민  
98.11.10.승인

210mm×297mm  
(신문용지 54g/m<sup>2</sup>)

[별지 제5호의3서식]

임대주택매각신고서				처리기간
				10일
임대 사업자	①성명(대표자)		②사업등록번호	
	③상 호		④전 화 번 호	
	⑤주 소			
임차인	①성 명		⑦주민등록번호	
	③전 화 번 호			
	⑤주 소			
매각 대상 등	⑩임대주택위치	(전용 m <sup>2</sup> )		
	⑪임대개시일	( 년 월)	⑫매각예정일	
	⑬매각예정금액			
<p>임대주택법시행령 제9조제2항제3호의 규정에 의하여 위와 같이 임대주택의 매각을 신고합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">신고인 (서명 또는 인)</p> <p>시장 군수 구청장 귀하</p>				
※ 구비서류 1. 임차인의 주민등록표등본 2. 표준임대차계약서 사본 3. 매각가격의 산출근거를 기재한 서류				수수료
				없 음

30304-24711민  
98.11.10.승인

210mm×297mm  
(신문용지 54g/m<sup>2</sup>)