9. 賃貸住宅建設促進法 改正法律(案) 立法豫告

建設部公告 第1993－138號, 1993. 8. 14

1. 개정이유

임대주택건설촉진법은 임대주택의 건설을 촉진하기 위하여 1984년 12월 31일 제정되어 그동안 공공부문의 임대주택건설에 대하여는 어느정도 기틀을 마련하였으나, 전체가구의 50%에 달하는 임차가구의 보호에는 미흡하므로 민간임대사업의 활성화를 유도하므로써 다양한 임대수요에 대응하고 무주택임차가구의 주거안정을 도모하기 위하여 현행법을 임대주택법으로 전면 개정하려는 것임.

2. 주요골자

가. 현행법은 임대주택의 건설을 촉진하기 위하여 임대주택건설촉진법으로 되어있으나 임차가구의 근본적인 보호를 위하여는 임대사업자·임대주택의 관리등 임차인을 위한 제도적보완이 요망되므로 이를 보완하여 법의 명칭을 "임대주택법"으로 개정하고자 함.

나. 현재는 임대주택과 임대사업자의 개념이 명확히 정립되어 있지 아니하나 앞으로는 임대주택을 건설임대주택과 매입임대주택으로 구분하고 임대사업자는 임대주택을 임대하고자 건설부장관에게 등록한 자로 명시하여 민간임대사업의 활성화를 유도하므로서 임차가구의 주거안정을 도모하고자 함.

다. 현재는 주택건설촉진법에 의하여 건설한 20호이상의 임대주택에 대하여는 임대보증금과 임대료를 시장·군수에게 신고하도록 되어있으나 앞으로는 임대사업자가 임대하는 모든주택에 대하여 임대보증금·임대료등 필요한 사항을 신고하도록 하고, 부당한 신고에 대하여는 시장·군수가 조정을 권고하거나 신고의 수리를 거부할 수 있도록 하였음.

라. 임대주택을 임대사업자가 직접관리하거나 공동주택관리업자에게 위탁관리

하도록 시·군·구에 분쟁조정위원회를 설치하여 임대보증금·임대료등 각종 분쟁에 대한 조정을 하므로서 임차인이 보호될 수 있도록 하였음.

마. 임대사업자와 임대인은 건설부장관이 작성하는 표준임대차계약서에 의거 계약을 체결하도록 하고, 이에 대한 준수의무를 부과하며, 표준임대차계약서에는 임대보증금·임대료 및 수선·유지보수등에 관한 사항을 구체적으로 명시하여 임대인과 임차인의 권리·의무를 명확히 구분하였음.

바. 임대사업자는 임차인의 동의 없이는 임대주택을 담보등을 제공할 수 없도록 하여 임대인의 부도시 임차인이 보호될 수 있도록 하고 대통령령이 정하는 경우에는 담보등이 가능하도록 하여 임대사업자의 육성방안도 마련하였음.

3. 의견제출

이 법률안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 1993년 8월 24일까지 다음 사항을 기재한 의견서(16절지 세워서 작성)를 건설부장관(참조 : 주택국장, 전화번호 503-7360)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 의견이 있는 예고사항에 대한 항목별 의견(찬·반 여부와 그 이유)

나. 성명(단체의 경우 단체명과 대표자명), 주소