

# 4. 賃貸住宅建設促進法 施行規則 改正(案) 立法豫告

建設部公告 第1994-208號 1994. 8. 2

## 1. 개정이유

임대주택건설촉진법이 임대주택법으로 전면 개정('93. 12. 27, 법률 제4629호)됨에 따라 동법과 동법 시행령에서 위임된 사항 및 그 시행에 필요한 사항을 정하고, 기타 시행규칙 운영과정에서 나타난 미비점을 보완하여 임대주택의 건설촉진과 임차인의 권익보호를 도모하려는 것임.

## 2. 주요골자

- 가. 임대사업자의 등록을 서울특별시장, 직할시장 또는 도지사에게 신청하도록 하고 등록에 필요한 임대사업자 등록신청서·등록증·등록부 등의 서식을 정하며, 등록업자의 등록사항 및 등록말소 사항등 관리방법을 정함(안 제2조).
- 나. 현재는 임차인의 귀책사유가 있을 때에만 임대인이 임대차계약을 해지하거나 임대계약의 갱신을 거절할 수 있었으나, 임대주택에 중대한 하자가 발생하거나 임대주택의 하자수리 의무를 소홀히 한 경우 등 임대사업자의 귀책사유가 있는 경우에는 임차인도 임대차계약 해지 또는 임대계약 갱신을 거절할 수 있도록 함(안 제6조제2항).
- 다. 20호 이상의 공공건설 임대주택을 매각할 때 우선 분양받을 수 있는 자로서 시행령에서 정한 무주택 임차인 외에 임대차기간중 상속·판결 또는 결혼 등에 의해 소유하게 된 주택을 당해 임대주택 매각계약 체결 전에 처분함으로써 무주택자가 된 임차인도 포함함(안 제7조).

- 라. 현재는 20호 이상의 임대주택을 임대유기기간 완료후 매각할 때 임대인이 매각계획서를 시장·군수에게 제출하기만 하면 되었으나, 개정안에서는 임대사업자가 제출한 매각계획서를 시장·군수 또는 구청장이 검토한 후 임대사업자에게 이에 대한 보완을 요청할 수 있도록 함(안 제8조제2항).
- 마. 임대주택의 관리비 산정기준을 명확히하고, 관리비와 사용료의 부과 및 사용내역을 임차인이 열람할 수 있도록 하며, 이에 관하여 시장·군수 또는 구청장이 선정한 공인회계사 또는 회계법인에 의하여 1년에 1회 회계감사를 받도록 함(안 제11조).
- 바. 현재는 임대인이 임의로 작성, 제시하여 임차인에게 불리한 조항이 많이 있는 임대차계약 내용을 표준화함으로써 임차인의 권익을 도모하고 임대차인간의 분쟁소지를 줄이도록 함(안 제13조).

건설부령 제 호

## 임대주택건설촉진법시행규칙개정안

임대주택건설촉진법시행규칙을 다음과 같이 개정한다.

### **임대주택법시행규칙**

제1조(목적) 이 규칙은 임대주택법(이하 “법”이라 한다) 및 동법시행령(이하 “령”이라 한다)에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(임대사업자의 등록등) ①령 제6조 제1항의 규정에 의하여 임대사업자로 등록하고자 하는 자는 별지 제1호 서식에 의한 사업자등록신청서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 서울특별시장·직

할시장 또는 도지사(이하 “도지사”라 한다)에게 제출하여야 한다. 다만, 주택건설촉진법 제6조의 규정에 의하여 등록을 한 주택건설사업자인 경우에는 제2호의 서류를 제출하지 아니할 수 있다.

1. 주민등록초본(법인의 경우에는 법인 등기부등본). 다만, 주민등록초본은 주민등록증사본으로 갈음할 수 있다.
2. 임대를 목적으로 하는 주택의 등기부등본.

②영 제6조제2항의 규정에 의한 임대사업자등록부는 별지 제2호 서식에 의하고, 등록증은 별지 제3호 서식에 의한다.

③영 제6조제3항의 규정에 의한 등록사항의 변경신고는 별지 제4호 서식에 의한다.

④도지사는 등록업자에 대하여 등록증을 교부하거나 등록업자의 등록사항을 변경한 때에는 이를 즉시 건설부장관에게 보고하고 다른 서울특별시·직할시 또는 도(이하 “시·도”라 한다)의 도지사에게 통보하여야 한다. 등록을 말소한 때에도 또한 같다.

⑤도지사는 법 제11조제1항의 규정에 의한 등록업자의 등록말소 내용(제1항의 규정에 의하여 다른 시·도의 도지사로부터 통보받은 내용을 포함한다)을 별지 제5호 서식에 의한 등록업자처분대장에 기재하고 이를 관리하여야 한다.

제3조(공공건설임대주택의 임대보증금 및 임대료) ①건설부장관은 영 제12조제2항의 규정에 의하여 임대보증금 및 임대료를 산정함에 있어서는 임대주택과 그 부대시설(복리시설을 포함한다. 이하 같다)에 대한 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 국민주택기금 융자금에 대한 지급이자 및 대손충당금등을 고려하여야 한다.

②공공건설임대주택에 대한 최초의 임대보증금은 당해 임대주택의 건설원가에서 국민주택기금에 의한 융자금을 제외한 금액을 초과할 수 없다. 이 경우 임대주택의 건설원가는 주택건설촉진법 제32조의 규정에 의하여 건설부장관이 정하는 공급조건에 의하여 산출한 가격을 말한다.

제4조(임대료의 납부 등) ①임대료는 월 단위로 산정하는 것을 원칙으로 하되, 임대기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대기간이 시작 또는 종료되는 월의 임대료는 일단위로 산정한다.

②임대료의 납부기한은 매월 말일(말일이 공휴일인 경우에는 그 다음 날)로 한다. 다만, 월의 15일 이후에 임대기간이 시작되는 경우에는 그 다음 월의 말일을, 월의 말일 전에 임대기간이 종료되는 경우에는 그 종료일을 납부기한으로 한다.

③임대사업자는 제2항의 규정에 의한 납부기한 종료일 10일전까지 임대료 납부고지서를 임차인에게 송부하여야 한다. 다만, 임대기간이 종료되는 월의 임대료의 경우에는 그러하지 아니하다.

제5조(연체료) 임대사업자는 임차인이 임대료를 제4조제2항의 규정에 의한 납

부기한까지 납부하지 아니하는 경우에  
는 연체된 금액에 한국주택은행 일반자  
금 대출연체이율을 적용하여 산출한 연  
체료를 납부하게 할 수 있다.

제6조(임대계약의 해지 등) ①임대사업  
자는 임차인이 다음 각호의 1에 해당하  
는 경우에는 당해 임대차계약을 해지하  
거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수  
있다.

1. 허위 기타 부정한 방법으로 임대주택  
을 임대받은 경우
2. 법 제13조 및 영 제10의 규정에 위  
반하여 임대사업자의 동의를 받지 아  
니하고 임대주택의 임차권을 타인에  
게 양도(매매, 증여 기타 권리의 변동  
을 수반하는 모든 행위를 포함하되,  
상속의 경우를 제외한다)하거나 임대  
주택을 전대한 경우
3. 임대차기간이 시작된 날부터 3월 이  
내에 입주하지 아니한 경우
4. 임대료를 3회 이상 연체한 경우
5. 임대주택 및 그 부대시설을 임대사업  
자의 동의를 얻지 아니하고 개축·증  
축 또는 변경하거나 본래의 용도외의  
용도로 사용한 경우
6. 임대주택 및 그 부대시설을 고의 또  
는 중대한 과실로 파손 또는 멸실한  
경우
7. 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의

하여 사업계획의 승인을 받아 건설한  
공공건설 임대주택의 임대차기간 중  
다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만,  
상속·판결 또는 결혼 등의 사유로  
다른 주택을 소유하게 된 자와 당해  
임대주택의 입주자모집 당시 주택공  
급에 관한 규칙 제8조 단서의 규정에  
의하여 선착순의 방법으로 임차권을  
취득한 자는 제외한다.

8. 기타 제12조의 규정에 의한 표준임  
대차계약서상의 의무를 위반한 경우

②임차인은 다음 각호에 해당하는 경우  
에 임대차계약을 해지하거나 임대차계  
약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 시장·군수 또는 구청장(이하 “시장  
등”이라 한다)이 임대주택에 거주하  
기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있  
다고 인정한 경우
2. 임대사업자가 시장등이 지정한 기간  
내에 하자보수명령을 이행하지 아니  
한 경우
3. 임대사업자가 임차인의 의사에 반하  
여 임대주택의 주요시설을 수리·개  
선 또는 개축하거나 임대주택의 부대  
·복리시설을 손괴 또는 철거시킨 경  
우. 이 경우 주요시설 여부는 공동주  
택관리규칙 제11조의 규정에 따른다.

제7조(공공건설임대주택의 우선 공급대  
상) 영 제13조제1항의 규정에서 “건

설부령으로 정하는 임차인”이라 함은 임대주택에 입주한 이후 상속·판결 또는 결혼등의 사유로 소유하게 된 주택을 당해 공공건설임대주택의 매각계약 체결일 이전에 처분하여 무주택자가 된 임차인을 말한다.

제8조(건설임대주택의 매각) ①영 제13조제3항의 규정에 의하여 임대사업자가 건설임대주택을 매각하고자 할 때에는 미리 별지 제6호 서식의 매각계획서를 시장등에게 제출하여야 한다. 다만, 임대사업자가 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공기업법 제49조의 규정에 의한 지방공사인 경우에는 건설부장관에게 제출하여야 한다.

②건설부장관과 시장등은 제1항의 규정에 의하여 임대사업자가 제출한 매각계획서에 대하여 보완 또는 보정이 필요하다고 인정하는 경우에는 매각계획서를 접수한 날부터 10일 이내에 그 보완 또는 보정을 요구할 수 있다.

③영 제13조제1항 또는 제2항의 규정에 의하여 매각하고 남은 임대주택이 20호(공동주택의 경우는 20세대)이상인 때에는 그 주택은 주택공급에 관한 규칙이 정하는 바에 따라 공급하여야 한다.

제9조(임대조건 신고서 등) 영 제14조

제3항의 규정에 의한 임대조건신고서는 별지 제7호 서식에 의하며, 영 제14조제4항의 규정에 의한 임대조건신고대상과 임대조건신고필증은 별지 제8호 및 제7호 서식에 의한다.

제10조(자체관리 인가신청) ①영 제15조제1항의 규정에 의한 임대주택을 자체관리하고자 하는 임대사업자는 별지 제9호 서식에 의한 인가신청서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 시장등에게 제출하여야 한다. 다만, 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공기업법 제49조의 규정에 의하여 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)인 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 영 제15조제3항의 규정에 의한 기술인력의 인적사항조서 및 장비명세서
2. 관리인력의 인적사항조서
3. 단지배치도

②임대사업자는 제1항의 규정에 의하여 인가받은 내용에 변경이 있는 때에는 변경사유가 발생한 날부터 15일 이내에 이를 시장등에게 신고하여야 한다.

제11조(관리비 등) ①법 제17조제5항의 규정에 의한 관리비는 다음 각호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하고 그 구성내역은 별표와 같으며,

관리비의 세대별 부담액 산정방법은 사용자 부담 및 공평한 부담의 원칙에 따라야 한다.

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 오물수거비
4. 소득비
5. 승강기유지비
6. 난방비
7. 급탕비
8. 수선유지비

②임대사업자는 제1항 각호에 계기한 것 이외에 어떠한 명목으로도 임대주택의 관리에 필요한 비용을 징수할 수 없다. 다만, 제3항의 경우와 전기(공동으로 사용되는 시설의 전기를 포함한다). 수도(공동수도를 포함한다) 또는 가스 등의 사용료를 징수권자를 대행하여 징수하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③임대사업자는 인양기 등의 사용료를 당해 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있다.

④임대사업자는 제1항 내지 제3항의 규정에 의하여 산정·징수한 관리비와 사용료의 징수 및 그 사용내역에 관한 장부를 매월별로 작성하여 이를 그 증빙자료와 함께 보관하고, 임차인의 요구가 있을 경우에는 이를 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑤임대사업자(국가·지방자치단체·대한주택공사나 지방공사의 경우를 제외한다)는 제1항 내지 제3항의 규정에 의하여 산정·징수한 관리비와 사용료의 징수 및 그 사용내역에 대하여 공인회계사법 제5조의 규정에 의하여 등록된 공인회계사 또는 동법 제12조의2의 규정에 의하여 설립된 회계법인(이하 “공인회계사등”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 받아야 하며, 그 감사결과와 감사보고서를 비치하여 임차인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. 다만, 임차인의 3분의2이상의 서면합의가 있는 경우에는 공인회계사등의 회계감사를 받지 아니할 수 있다.

⑥임차인은 제5항의 규정에 의한 공인회계사등의 선정을 시장등에게 의뢰할 수 있다.

⑦임차인은 회계감사에 따른 비용을 따로 부담하여야 한다.

⑧제1항 내지 제7항의 규정은 주택건설촉진법 제39조의 규정에 의한 주택관리업자에 의한 위탁관리의 경우에 이를 준용한다.

제12조(표준임대차계약서) ①법 제18조 제1항의 규정에 의한 표준임대차계약서는 별지 제10호 서식에 의한다.

②법 제18조제2항제6호의 규정에서 “기타 건설부령으로 정하는 사항”이라 함

은 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획승인을받아 건설한 건설 임대주택(영 제9조제1항제2호 및 제3호의 규정에 의한 임대주택에 한한다)의 경우 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 매각시기

2. 매각가격산정기준

③제2항제2호의 매각가격산정기준은 건설부장관이 따로 정하여 고시한다.

제13조(임대조건외의 실태조사 등) ①시장등은 법 제19조의 규정에 의한 감독을 위하여 필요하다고 인정할 경우에는 영 제14조에서 정한 건설임대주택의 임대조건 등에 대한 실태를 조사할 수 있다. ②임대사업자는 임차인명단(입주대기자명단을 작성하는 경우에는 이를 포함한다)을 작성. 관리하여야 하며, 시장등으로부터 임차인 명단에 대한 제출요구가 있을 경우에는 이에 응하여야 한다.

제14조(청문의 절차) ①법 제20조의 규정에 의하여 청문을 하는 경우에는 청문에정일 7일전까지 피청문인에게 서면으로 통지하여야 한다.

②제1항의 통지를 받은 피청문인 또는 그 대리인은 구두로 진술하거나 서면으

로 의견을 제출할 수 있다.

③제2항의 규정에 의하여 피청문인 또는 그 대리인이 출석하여 의견을 진술한 때에는 관계공무원은 그 요지를 서면으로 작성하여 출석자 본인으로 하여금 이를 확인한 후 서명 또는 기명날인하게 하여야 한다.

④제1항의 규정에 의한 통지를 함에 있어서 정당한 사유없이 청문에 의하지 아니하는 때에는 의견진술의 기회를 포기한다는 것으로 본다는 뜻을 명시하여야 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(다른 법령의 개정) 주택공급에 관한규칙중 다음과 같이 개정한다.

제20호제4항을 다음과 같이 한다.

④제2항의 규정에 의하여 명도된 주택의 입주자로 선정된 자와 임대주택법시행령 제10조의 규정에 의하여 임차권을 양도받은 자는 제17조제1항의 규정에 의한 입주자로 선정된 것으로 본다.

(별표)

관리비항목의 구성내역(제11조제1항관련)

비 목	구 성 내 역
1. 일반관리비	인건비(급여, 제수당, 상여금, 퇴직금 등을 포함하되, 청소원 및 오물수거원 인건비를 제외한다). 제사무비 교통통신비, 제세공과금, 피복비, 교육훈련비, 차량유지비 및 제부대비용
2. 청소비	용역시에는 용역금액으로 하고, 직영시에는 청소원 인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용
3. 오물수거비	용역시에는 용역금액으로 하고, 직영시에는 오물수거 인건비, 피복비 및 오물수거용품비 등 오물 수거에 직접 소요된 비용
4. 소독비	용역시에는 용역금액으로 하고, 직영시에는 소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용
5. 승강기유지비	용역시에는 용역금액으로 하고, 직영시에는 제부대비 및 자재비 등. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함된다.
6. 난방비	난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 동력전기료, 난방 및 급탕용수비)에서 급탕비를 제한 금액
7. 급탕비	급탕용유류대, 동력전기료, 급탕용수비
8. 수선유지비	가. 보수용역시에는 용역금액, 직영시에는 자재및 인건비 나. 정화조청소비, 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비, 옥상방수공사비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비



(별지 제10호 서식)

## 표준임대차계약서(안)

아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인 \_\_\_\_\_ (이하 “갑”이라 한다)과 임차인 \_\_\_\_\_ (이하 “을”이라 한다)은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 “갑”과 “을”이 각각 기명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

### 1. 계약자

#### (1) 갑

- 가. 성명(또는 회사명): \_\_\_\_\_ (서명 또는 날인)
- 나. 주소(주사무소 소재지): \_\_\_\_\_ (전화번호)
- 다. 주민등록번호(사업자등록번호): \_\_\_\_\_
- 라. 임대사업자등록번호: \_\_\_\_\_

#### (2) 을

- 가. 성명: \_\_\_\_\_ (서명 또는 날인)
- 나. 주소: \_\_\_\_\_ (전화번호)
- 다. 주민등록번호: \_\_\_\_\_

2. 계약일 :           년           월           일

### 3. 임대주택의 표시



②제1항의 임대보증금 및 임대료는 입주 지정기간이 종료한 다음 달 1일부터 1년이 되는 날까지 적용하며 그 후 적용될 임대보증금 및 임대료는 “갑”이 임대주택법령의 규정에서 정한 범위 내에서 별도 결정하여 “을”에게 서면통보한 후 “을”이 이를 수락한다는 표시로서 제1항의 해당 임대차기간에 적용할 임대보증금과 임대료 표시란에 서명 또는 날인함으로써 효력을 발생한다.

③“갑”과 “을”은 상호합의에 의하여 제1항 및 제2항의 규정에 의한 임대보증금과 임대료를 임대차기간 중에 한국주택은행에서 적용하는 1년 만기 정기 예금의 이율을 기준으로 각각 환산하여 서로 가감하거나 전환할 수 있다. 다만, 임대보증금과 임대료를 서로 가감하거나 전환한 금액은 당해 임대차계약 기간 중에만 유효하다.

④“을”은 제1항 내지 제3항의 규정에 의한 임대보증금을 이자없이 “갑”에게 예치해야 하며, “갑”이 정하는 기한까지 납부하지 아니하는 경우에, “갑”은 “을”로 하여금 한국 주택은행 일반자금대출 연체이율을 적용하여 산출한 연체료를 가산하여 납부하게 한다.

⑤“을”은 매월 말일까지 당월분 임대료를 “갑” 또는 “갑”이 지정한 관리주체에게 납부하여야 하며, 이를 이행하지

아니할 경우에는 “갑”은 “을”로 하여금 연체된 금액에 대하여 제3항의 규정에 의한 연체요율로하여 계산한 연체료를 가산 납부하게 할 수 있다.

제2조(임대료의 계산) ①임대료는 월 단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대기간이 시작 또는 종료되는 월의 임대료는 일단위로 산정한다.

②입주 당월의 임대료는 입주일로부터 기산한다. 다만, 입주 지정 기간이 경과하여 입주하는 경우에는 입주 지정 종료일의 다음날로부터 기산한다.

제3조(관리비와 사용료) ①“을”은 관리비와 사용료를 “갑” 또는 “갑”이 지정한 관리주체에게 “갑”이 지정한 기간까지 납부하여야 하며 이를 이행하지 아니할 경우에는 “갑”은 “을”로 하여금 연체된 금액에 대하여 제1조제3항의 규정에 의한 연체요율로 하여 계산한 연체료를 가산 납부하게 할 수 있다.

②“갑”이 관리비와 사용료를 징수하고자 할 때에는 관리비와 사용료의 부과내역을 첨부하여 “을”에게 이를 납부할 것을 통지하여야 한다.

③“을”이 제2항의 규정에 의한 관리비와 사용료의 부과내역에 이의가 있을 때에는 납부통지서를 받은 날로부터 3

일 이내에 “갑”에게 시정을 요청할 수 있다.

제4조(임대조건 등의 변경) “갑”과 “을”은 다음 각호의 1에 해당할 경우에는 임대보증금, 임대료, 관리비 또는 사용료를 및 제납입금을 조정할 수 있다. 다만 이 경우에도 임대보증금과 임대료의 조정은 임대주택법령에서 정하는 바를 위배하여서는 아니된다.

1. 물가 기타 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. “갑”이 임대하는 주택 상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택 간에 임대조건이 균형상 필요가 있다고 “갑”과 “을”이 인정할 때
3. 임대주택고 부대시설 및 부지의 가액에 현격한 변동이 있을 때
4. “갑”이 임대주택에 관하여 조세공과금을 납부하거나 기타 부담의 증감이 있을 때

제5조(임대차계약의 갱신) “갑”은 임대차기간 만료 60일 전까지 임대차계약의 갱신여부(임대보증금의 증감 등 변동사항 포함)를 “을”에게 통지하여야 하며 “을”은 통지를 받은 날로부터 15일 이내에 수락여부를 “갑”에게 통지하여야 한다. 만약 “을”이 그 기간내에 갱신여부를 통보하지 아니한 경우에는 제1조제2항의 규정에 불구

하고 이 계약은 “갑”이 제시한 조건으로 자동적으로 연장된 것으로 한다.

제6조(“을”의 금지행위) “을”은 다음 각호의 1에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 임대주택법의 규정에 위반하여 임차권을 양도하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도외의 용도로 사용하는 행위
3. 임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 기타 임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 “갑”과 “을”이 합의한 사항을 위반하는 행위

제7조(“을”의 권리) ①“을”은 위 주택이 임대주택법시행령 제9조제2항 및 제3항의 임대주택에 해당하는 경우, 임대주택법 제15조의 규정에 적합한 때에 위 주택을 우선 분양받을 수 있다.

②“을”은 아래 각호의 경우에 해당하는 경우, “갑”의 동의를 받아 임차권을 양도하거나 위 임대주택을 타인에게 전대할 수 있다. 다만, 임대주택법시행령 제9조제1항에 해당하는 임대주택인 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 근무, 생업 또는 질병치료를 이유로

다른 행정구역으로 퇴거하고자 하는 경우

2. 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우

3. 해외로 이주하거나 장기간 해외에 체류하고자 하는 경우

③“을”은 제2항의 경우 관련 증빙서류를 “갑”에게 제출하여야 한다.

제8조(“을”의 수인의무) ①“을”은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.

②“을”은 법령이 정하는 바에 따라 “갑”이 입주자 실태조사를 하는 경우에 이에 필요한 협조를 하여야 한다.

제9조(임대주택관리의 범위) 위 주택의 공동부분과 부대시설 및 복리시설은 “갑” 또는 “갑”이 지정하는 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 “을”이 관리한다.

제10조(보수의 한계 및 안전관리) ① “갑”과 “을”은 보수의 한계를 아래와 같이 정하여 각각 보수의 책임을 진다.

“갑”의 보수범위	“을”의 보수범위
주택의 공용부분 및 공동시설과 단지내 도로	전용부분과 그 내부 시설물을 “을”이 훼손, 멸실한 부분 및 소모성 자재의 보수주기 내에서 수선 유지

다만, 이 경우에도 보수 또는 수리행위의 원인을 제공한 자가 명확한 때에는 “갑”과 “을”은 보수 또는 수리의 의무를 면한다.

②제1항의 규정에 의한 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제16조의 규정에 의한 특약으로 따로 정할 수 있다.

③“을”은 위 주택을 사용 중 관리소홀 및 사용부주의로 인하여 타 주택에 피해를 주어서는 아니되며, 이로 인하여 분쟁이 있을 경우 “갑”은 “을”에게 즉시 시정을 요구할 수 있으며 불응시에는 “갑”이 처리하되 그 비용은 “을”이 부담한다.

④“갑”은 공동주택관리령 제15조의 규정에 준하는 안전관리 대책을 수립·실시하여야 한다.

제11조(임대차계약의 해제 및 해지) ① “을”이 아래 각호에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 “갑”은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 허위 기타 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우
2. 법 제13조의 규정에 위반하여 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우
3. 임대기간이 시작된 날로부터 3월 이

내에 입주하지 아니한 경우

4. 임대료를 3월 이상 연체한 경우
5. 임대주택 및 그 부대시설을 임대인의 동의를 얻지 아니하고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도외의 용도로 사용하는 경우
6. 임대주택 및 그 부대시설을 고의 또는 중대한 과실로 파손 또는 멸실한 경우
7. 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획의 승인을 받아 건설한 건설임대주택의 임대차기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 상속·판결 또는 결혼 등 기타 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우와 당해 임대주택의 입주자모집 당시 주택공급에 관한규칙 제8조의 규정에 의하여 선착순의 방법으로 임차권을 취득한 경우는 제외한다.
8. 기타 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

②“을”은 아래 각호에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 시장·군수 또는 구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
2. “갑”이 시장·군수 또는 구청장이 지정한 기간 내에 하자보수명령을 이행

하지 아니한 경우

3. “갑”이 임대사업자가 임차인의 의사에 반하여 임대주택의 주요시설을 수리·개선 또는 개축하거나 임대주택의 부대복리시설을 손케 또는 철거시킨 경우

③제1항 및 제2항의 규정에 의하여 임대차계약을 해지 또는 해제하고자 하는 경우에는 “갑”은 “을”이 주택을 명도하여야 할 날 6월 전에 “을”에게, “을”은 “갑”에게 주택을 명도하고자 하는 날 1월 전에 “갑”에게 각각 그 임대차 기간이 종료되는 날을 기재하여 이 계약의 해지 또는 해지를 통보하여야 한다.

④“을”이 다음 각호의 사유로 관계 증빙서류로 입증하여 이 계약을 해지하고자 하는 경우에는 제2항의 기간을 적용하지 아니한다.

1. 자녀의 취학, 질병의 요양, 근무 상 또는 사업상의 형편으로 세대전원이 당해, 시군에서 퇴거하는 경우
2. 파산의 경우

제12조(임대보증금의 반환) ①“을”이 “갑”에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 종료되거나 해제 또는 해지되어 “을”이 “갑”에게 주택을 명도함과 동시에 반환한다.

②제1항의 경우 “갑”은 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 “을”이

“갑”에게 납부하여야 할 임대료·관리비 등 제반 납부액과 제9조제1항의 규정에 의한 “을”의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제16조의 규정에 의한 특약으로 정하는 위약금·불법거주에 의한 배상금·손해금 등 “을”의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다. 또한 “을”이 위 주택을 “갑”에게 명도하는 때까지 사용한 전기, 수도, 가스 등의 사용료 지불 영수증을 “갑”에게 제시 또는 예치하여야 한다.

제13조(임대주택의 매각) 위 주택이 임대주택법시행령 제9조제2항 및 제3항의 임대주택에 해당하는 경우 다음 각호의 조건에 따라 매각 또는 매수한다.

1. 위 주택의 매각시기는 입주후 ( ) 년으로 한다.
2. 위 임대주택의 매각가격 산정기준은 임대주택법시행규칙 제12조제2항의 규정에 의하여 건설부장관이 고시한 기준에 따른다.

3. “갑”이 위 주택에 대한 매각을 시행한 때에는 “을”은 “갑”이 지정한 기간 내에 매수하여야 한다.

제14조(임대차등기) “갑”은 “을”이 위 주택의 임대차 등기절차에 협력할 것을 요청할 경우 이에 적극 응해야 한다.

제15조(소송) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원의 “갑”과 “을”이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며, “갑”과 “을”간에 합의가 이루어지지 않았을 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제16조(특약) ①“갑”과 “을”은 관계법령에 저촉되지 아니하는 범위 내에서 이 계약서에서 정하지 아니한 사항을 따로 정할 수 있으며, 이것 또한 이 표준계약서의 일부를 구성한다.

②이 표준계약서의 각 조항이 정하는 데 반하여 “을”에게 불리한 특약은 무효로 한다.

**공기보다 품질생각 이익보다 기술생각**