

9. 賃 貸 住 宅 法

임대주택법 [1993. 12. 27
법률 제4629호 전문개정]

개정 1995. 12. 29 법률 제5109호(한국토지공사법)

1996. 12. 30 법률 제5228호

제 1 조(목적) 이 법은 임대주택의 건설·공급 및 관리와 주택임대사업에 필요한 사항을 정함으로써 임대주택의 건설을 촉진하고 국민주거생활의 안정을 도모함을 목적으로 한다.

제 2 조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다(개정 96. 12. 30).

1. “임대주택”이라 함은 임대목적에 제공되는 건설임대주택 및 매입임대주택을 말한다.
2. “건설임대주택”이라 함은 다음 각목의 1에 해당하는 주택을 말하며, 그 종류는 대통령령으로 정한다.
 - 가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택
 - 나. 주택건설촉진법 제6조의 규정에 의하여 등록된 주택건설사업자가 동법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 주택 중 사용검사시까지 분양되지 아니한 주택으로서 제6조의 규정에 의한 임대사업자등록을 마치고 건설교통부령이 정하는 바에 따라 임대하는 주택
3. “매입임대주택”이라 함은 임대사업자가 매매 등에 의하여 소유권을 취득하여 임대하는 주택을 말한다.
4. “임대사업자”라 함은 국가·지방자치단체·대한주택공사나 지방공기업법 제49조의 규정에 의하여 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다) 또는 제6조의 규정에 의하여 주택임대사업을 하기 위하여 등록된 자를 말한다.

제 3 조(다른 법률과의 관계) 임대주택의 건설·공급 및 관리에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 주택건설촉진법 및 주택임대차보호법을 적용한다.

제 4 조(임대주택의 우선건설) ① 건설교통부장관은 주택건설촉진법 제4조의 규정에 의한 주택건설종합계획을 수립함에 있어서 임대주택건설에 관한 사항을 포함시켜야 한다(개정 96. 12. 30).

② 지방자치단체 및 대한주택공사는 주택을 건설함에 있어서 임대주택을 우선 건설하여야 한다.

제 5 조(임대주택의 건설재원) ① 건설교통부장관은 임대주택의 원활한 건설을 촉진하기 위하여 주택건설촉진법 제10조의 규정에 의한 국민주택기금 중 대통령령이 정하는 재원을 임대주택의 건설에 우선 사용할 수 있다(개정 96. 12. 30).

② 제1항의 규정에 의하여 임대주택의 건설에 사용되는 국민주택기금은 대통령령이 정하는 바에 따라 이를 장기저리로 융자하여야 한다.

③ 정부는 매년 예산의 범위안에서 임대주택의 건설에 소요되는 자금을 세출예산에 계상하여야 한다.

제 6 조(임대사업자의 등록) ① 대통령령이 정하는 호수이상의 주택을 임대하고자 하는 자는 건설교통부장관에게 등록을 신청할 수 있다(개정 96. 12. 30).

② 제1항의 규정에 의한 등록의 기준 및 절차와 등록사항의 변경등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제 7 조(택지의 우선공급) ① 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관관리기본법 제2조의 규정에 의한 정부투자기관(이하 “정부투자기관”이라 한다)은 그가 소유한 택지 또는 개발한 택지를 매각하는 경우에는 주택건설촉진법 제24조제1항의 규정에 불구하고 건설임대주택을 건설하고자 하는 임대사업자(이하 “건설임대사업자”라 한다)에게 우선적으로 매각할 수 있다.

② 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 한국토지공사는 그가 개발한 택지중 대통령령이 정하는 일정비율이상을 임대주택건설용지로 사용하거나 건설임대사업자에게 공급하여야 한다(개정 95. 12. 29).

③ 제1항 및 제2항의 규정에 의한 택지를 매수하거나 공급받은 자는 택지를 취득한 날부터 2년이내에 임대주택을 건설하여야 한다.

제 8 조(택지의 환매) ① 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관은 제7조제1항 및 제2항

의 규정에 의하여 택지를 매수하거나 공급받은 자가 제7조제3항의 규정에 의한 기간 내에 임대주택을 건설하지 아니한 때에는 그 택지를 환매할 수 있다. 이 경우 환매가 격은 토지의 매각 또는 공급가격에 환매시까지의 법정이자를 가산한 금액으로 한다.

② 제1항의 규정에 의한 택지환매의 절차 기타 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제 9 조(분양되지 아니한 주택의 우선공급) 주택건설촉진법 제32조의 규정에 의하여 주택을 공급하는 사업주체는 분양(임대를 포함한다)되지 아니한 주택이 있는 경우에는 이를 임대사업자에게 우선 공급할 수 있다.

제 10 조(간선시설의 우선설치) 주택건설촉진법 제36조의 규정에 의하여 간선시설을 설치하는 자는 임대주택의 건설사업 또는 임대주택건설을 위한 대지조성사업에 필요한 간선시설을 다른 주택건설사업이나 대지조성사업에 우선하여 설치하여야 한다.

제 10 조의 2(토지수용법에 관한 특례) ① 임대사업자가 전용면적 85제곱미터이하의 임대주택을 대통령령이 정하는 소수이상 건설하기 위하여 사업대상토지면적의 10분의 9 이상을 매입한 경우(토지소유자로부터 매입에 관한 동의를 얻은 경우를 포함한다)로서 잔여토지를 취득하지 않으면 당해 사업의 시행이 현저히 곤란한 사유가 있는 때에는 건설교통부장관에게 토지수용법 제3조제5호의 규정에 의한 지정을 요청할 수 있다.

② 제1항의 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 제25조제2항의 규정에 불구하고 사업계획승인을 얻은 주택건설사업기간내에 할 수 있다[본조신청 96. 12. 30].

제 11 조(임대사업자의 등록말소) ① 건설교통부장관은 임대사업자가 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 등록을 말소할 수 있다(개정 96. 12. 30).

1. 사기 기타 부정한 방법으로 등록한 때
2. 제6조제2항의 등록기준에 미달한 때
3. 제12조의 매각제한을 위반한 때
4. 제14조의 임대조건을 위반한 때
5. 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분에 위반한 때

② 건설교통부장관은 제1항의 규정에 의하여 등록을 말소한 때에는 당해 임대사업자의 명칭, 말소사유 등 필요한 사항을 공고하여야 한다(개정 96. 12. 30).

③ 제1항의 규정에 의하여 임대사업자의 등록이 말소된 경우에도 말소당시 이미 체결된 임대차계약의 기간이 만료될 때까지는 당해 임대사업자 및 임차인에 대하여는 이 법을 적용한다.

제 12 조(임대주택의 매각제한) 임대주택은 대통령령이 정하는 기간(이하 “임대의무기간”이라 한다)이 경과하지 아니하면 이를 매각할 수 없다. 다만, 임대사업자간의 매매 등 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제 13 조(임대주택의 전대제한) 임대주택의 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도(매매·증여 기타 권리변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속의 경우를 제외한다)하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대할 수 없다. 다만, 대통령령이 정하는 경우로서 임대사업자의 동의를 얻은 경우에는 그러하지 아니하다.

제 14 조(건설임대주택의 임대조건 등) 건설임대주택의 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

제 15 조(건설임대주택의 무주택세대주에의 우선매각) 임대사업자는 임대의무기간이 경과한 후 대통령령이 정하는 건설임대주택을 매각하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 일정기간의 무주택세대주에게 우선하여 매각하여야 한다(개정 96. 12. 30).

제 16 조(임대조건의 신고) ① 임대사업자가 임대주택을 임대하고자 하는 경우에는 임대차계약기간·임대보증금·임대료 등 대통령령이 정하는 임대조건에 관한 사항을 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장에 한한다. 이하 같다)에게 신고하여야 한다. 신고한 내용을 변경하고자 할 때에도 또한 같다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항의 신고내용이 인근의 유사한 임대주택에 비하여 현저히 부당하다고 인정되는 경우 등 대통령령이 정하는 경우에는 그 내용의 조정을 권고할 수 있다.

③ 제1항의 규정에 의한 신고의 절차 기타 필요한 사항에 관하여는 대통령령으로 정한다.

제 17 조(임대주택의 관리) ① 임대사업자는 대통령령이 정하는 규모에 해당하는 임대주택에 대하여는 주택건설촉진법 제39조의 규정에 의한 주택관리업자에게 그 관리를 위탁하거나 이를 자체관리하여야 한다. 다만, 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사의 경우에는 대통령령이 정하는 방법에 따라 관리할 수 있다.

② 임대사업자가 제1항의 규정에 의하여 임대주택을 자체관리하고자 하는 경우에

는 대통령령이 정하는 기술인력 및 장비를 갖추고 관할 시장·군수 또는 구청장의 인하를 받아야 한다.

③ 2이상의 임대사업자가 동일한 시(특별시 및 광역시를 포함한다)·군지역에서 임대주택을 자체관리하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 공동으로 관리할 수 있다(개정 96. 12. 30).

④ 임대사업자는 임차인으로부터 임대주택의 관리에 필요한 경비를 받을 수 있다.

⑤ 임대사업자가 자체관리하는 경우의 인하절차·관리비의 산정 등에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령으로 정한다(개정 96. 12. 30).

⑥ 제1항의 규정을 적용함에 있어서 임대주택이 아닌 주택과 임대주택이 동일한 건축물안에 있거나 동일한 주택단지를 구성한 경우에는 임대주택이 아닌 주택의 관리방법에 따라야 한다.

제 17 조의 2(특별수선충당금의 적립 등) ① 제17조제1항의 규정에 의한 임대주택의 임대사업자는 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 특별수선충당금을 적립하여야 한다.

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

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

④ 제1항의 규정에 의한 임대주택의 주요시설의 범위, 교체 및 보조시기와 방법 등에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령으로 정한다[본조신설 96. 12. 30].

제 18 조(표준임대차계약서 등) ① 임대주택에 대한 임대차계약을 체결하고자 하는 자는 건설교통부령이 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다(개정 96. 12. 30).

② 제1항의 표준임대차계약서에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다(개정 96. 12. 30).

1. 임대보증금
2. 임대료
3. 임대차계약기간
4. 임대사업자 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항
5. 임대주택의 수선·유지 및 보수에 관한 사항

6. 기타 건설교통부령이 정하는 사항

③ 임대사업자와 임차인은 제1항의 규정에 의한 표준임대차계약서를 사용하여 체결된 임대차계약을 준수하여야 한다.

④ 임대사업자는 임대차계약을 체결함에 있어서 임대차계약기간의 만료후 임대주택을 당해 임차인에게 매각할 예정인 경우에는 주택임대차보호법 제4조제1항의 규정에 불구하고 임대차계약기간을 1년으로 할 수 있다.

제 19 조(감독) ① 건설교통부장관과 시장·군수 또는 구청장은 임대사업자와 임차인이 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분에 위반한 경우에는 시정명령 등 필요한 조치를 할 수 있다(개정 96. 12. 30).

제 20 조(청문) 건설교통부장관은 제11조제1항의 규정에 의한 처분을 하고자 하는 경우에는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 미리 당사자 또는 그 대리인에게 의견을 진술할 기회를 주어야 한다. 다만, 당사자 또는 그 대리인이 정당한 사유없이 이에 응하지 아니하거나 주소불명 등으로 의견진술의 기회를 줄 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다(개정 96. 12. 30).

제 21 조(권한의 위임 등) ① 건설교통부장관은 이 법에 의한 권한의 일부를 대통령령이 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 위임하거나, 주택산업육성을 목적으로 설립된 법인에게 위탁할 수 있다(개정 96. 12. 30).

② 제1항의 규정에 의하여 권한을 위임받은 특별시장·광역시장 또는 도지사는 그 권한의 일부를 건설교통부장관의 승인을 얻어 시장·군수 또는 구청장에게 재위임할 수 있다(개정 96. 12. 30).

제 22 조(벌칙) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 2년이하의 징역 또는 2천만원이하의 벌금에 처한다.

1. 사위 기타 부정한 방법으로 임대주택을 임대받거나 받게 한 자
2. 제12조의 규정에 위반하여 임대주택을 매각한 자
3. 제13조의 규정에 위반하여 임대주택의 임차권을 양도하거나 임대주택을 전대한 자 및 이를 알선한 자

제 23 조(벌칙) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 1년이하의 징역 또는 1천만원이하의 벌금에 처한다.

1. 제14조의 규정에 의한 임대조건 등에 위반하여 주택을 임대한 자

- 2. 제16조제1항의 규정에 의한 임대조건의 신고를 하지 아니하거나 허위로 신고한 자
- 3. 제17조의 규정에 위반하여 임대주택을 관리한 자

제 24 조(양벌규정) 법인의 대표자, 법인 또는 개인의 대리인·사용인 기타 종업원이 그 법인이나 개인의 업무에 관하여 제22조 및 제23조의 위반행위를 한 때에는 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에 대하여도 각 해당 조의 벌금형을 과한다.

제 25 조(과태료) ① 다음 각호의 1에 해당하는 자는 500만원이하의 과태료에 처한다(개정 96. 12. 30).

- 1. 제18조의 규정에 위반한 임대사업자
- 2. 제19조의 규정에 의한 건설교통부장관과 시장·군수 또는 구청장의 조치를 위반한 자
- ② 제1항의 규정에 의한 과태료는 대통령령이 정하는 바에 따라 건설교통부장관이나 시장·군수 또는 구청장이 부과·징수한다(개정 96. 12. 30).
- ③ 제2항의 규정에 의한 과태료처분에 불복이 있는 자는 그 처분의 고지를 받은 날부터 30일 이내에 건설교통부장관이나 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 제기할 수 있다(개정 96. 12. 30).
- ④ 제2항의 규정에 의한 과태료처분을 받은 자가 제3항의 규정에 의하여 이의를 제기한 경우에는 건설교통부장관이나 시장·군수 또는 구청장은 지체없이 관할법원에 그 사실을 통보하여야 하며, 그 통보를 받은 관할법원은 비송사건절차법에 의한 과태료의 재판을 한다(개정 96. 12. 30).
- ⑤ 제3항의 규정에 의한 기간내에 이의를 제기하지 아니하고, 과태료를 납부하지 아니한 경우에는 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 의하여 이를 징수한다.

부 칙

- ① (시행일) 이 법은 1994년 4월 1일부터 시행한다.
- ② (기존 임대주택에 대한 경과조치) 이 법 시행당시 종전의 임대주택건설촉진법에 의하여 건설·공급된 임대주택은 이 법에 의한 건설임대주택으로 본다. 이 경우 제12조의 규정에 의한 임대의무기간은 종전의 규정에 의한다.
- ③ (벌칙 등에 관한 경과조치) 이 법 시행전의 행위에 대한 벌칙 및 과태료의 적용에

있어서는 종전의 규정에 의한다.

부 칙(95. 12. 29)

제 1조(시행일) 이 법은 1996년 1월 1일부터 시행한다(단서 생략).

제 2조 및 제 3조 생략

부 칙(96. 12. 30)

① (시행일) 이 법은 1997년 3월 1일부터 시행한다.

② (건설임대주택의 매각 및 특별수선충당금의 적립에 관한 적용례) 제15조 및 제17조의2의 개정규정은 이 법 시행후 최초로 주택건설촉진법 제33조제1항의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설하는 임대주택부터 적용한다.

주택회보