

부칙

- ①(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.
- ②(관리처분계획의 인가를 받은 주택재건축사업에 관한 적용례) 이 법 시행 당시 제48조에 따라 관리처분계획의 인가를 받은 주택재건축조합으로서 「주택법」 제38조에 따른 입주자 모집승인을 받지 아니한 경우 이 법에 따라 제30조에 따른 사업시행계획서를 변경하고자 하는 때에는 토지등소유자 4분의 3 이상의 동의를 받아야 한다.
- ③(관리처분계획의 인가를 받은 주택재건축사업에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 제48조에 따라 관리처분계획의 인가를 받은 경우 종전의 규정에 따라 사업을 시행할 수 있다.

◇도시 및 주거환경정비법 개정이유 및 주요내용

재건축 사업은 도심지 내 주택공급이라는 순기능에도 불구하고 과거 주택가격 급등기에 마련된 과도한 규제로 더 이상 추진되지 못하고 있는바, 재건축사업에 대한 임대주택 건설의무를 폐지하고 용적률을 완화함으로써 장기적인 주택 수급 안정을 통해 도심지 내 재건축 소형주택의 공급기반을 구축하고 경기를 활성화하기 위해 주택재건축사업의 주택규모 및 건설비율을 합리적으로 개선·보완하려는 것임. <법제처 제공>

국회에서 의결된 토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법을 이에 공포한다.

대통령 이명박 인

2009년 4월 22일

국무총리 한승수

국무위원
국토해양부장관 정종환

●법률 제9633호

토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법

제1조(목적) 이 법은 토지임대부 분양주택의 공급촉진에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 토지임대부 분양주택 사업을 원활하게 추진하여 서민의 주거비 부담경감과 주거안정에 기여함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 1. “주택”이란 「주택법」 제2조제2호의 공동주택을 말한다.
- 2. “토지”란 주택단지 전체 토지 중에서 토지임대부 분양주택으로 분양하는 건물의 토지지분(분양을 목적으로 하는 상가 등 복리시설을 제외한다)을 말한다.
- 3. “구분소유권”이란 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2

조제1호의 구분소유권을 말한다.

4. “토지임대부 분양주택(이하 “토지임대주택”이라 한다)”이란 토지의 소유권은 제6조에 따른 토지임대주택 건설사업의 시행자가 가지고, 주택 및 공공복리시설 등에 대한 구분소유권(건물의 전유부분에 대한 구분소유권은 이를 분양받은 자가 가지고, 공용부분·부속건물 및 복리시설은 분양받은 자들이 공유한다)은 주택을 분양받은 자가 가지는 주택을 말한다.

제3조(토지임대주택의 권리관계) 토지임대주택을 분양받은 자가 토지 소유자와 이 법에 따라 임대차계약을 체결한 경우 해당 토지임대주택의 구분소유권을 목적으로 그 토지 위에 제16조에 따른 임대기간 동안 지상권이 설정된 것으로 본다.

제4조(다른 법률과의 관계) ① 이 법은 토지임대주택의 건설·공급 및 소유·관리에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다.

② 이 법에서 정하지 아니한 사항은 「주택법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「민법」의 순으로 적용한다.

제5조(주택종합계획 및 자금 지원 등) ① 국토해양부장관은 「주택법」 제7조에 따른 주택종합계획을, 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 「주택법」 제8조에 따른 시·도 주택종합계획을 수립함에 있어서 토지임대주택

에 관한 사항을 포함시켜야 한다.

② 국가 및 지방자치단체는 제1항에 따른 해당 연도별 주택종합계획 및 시·도 주택종합계획에 포함된 토지임대주택의 우선 건설을 위하여 필요한 재정 또는 「주택법」 제60조에 따른 국민주택기금이 지원되도록 노력하여야 한다.

③ 국가 및 지방자치단체는 토지임대주택의 건설사업을 원활히 시행하기 위하여 필요한 경우에는 국세, 지방세 또는 그 밖에 각종 부담금을 관련 법률에서 정하는 바에 따라 감면할 수 있다.

④ 연금 또는 기금을 관리하는 자는 연금 또는 기금 관련 법률에 따라 연금 또는 기금을 토지임대주택의 건설 재원으로 용자할 수 있다.

제6조(토지임대주택 건설사업의 시행자) 토지임대주택 건설사업은 다음 각 호의 자가 이 법에 따라 시행할 수 있다.

1. 국가·지방자치단체
2. 「대한주택공사법」에 따른 대한주택공사(이하 “대한주택공사”라 한다)
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)
4. 그 밖에 주택건설사업을 시행할 수 있는 자격과 능력을 갖춘 자

로서 대통령령으로 별도로 정하는 자

제7조(토지임대주택의 우선 건설) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업을 시행하는 경우에 같은 법 제14조에 따른 재정비촉진계획 수립권자는 토지임대주택이 우선 건설되도록 필요한 시책을 강구할 수 있다.

제8조(토지임대주택의 분양가격 및 임대료 결정 등) ① 토지임대주택의 건물분의 분양가는 「주택법」 제38조의2제3항에 따른 건축비 이하로 하여야 한다.

② 토지임대주택의 토지사용지분에 상당하는 면적(토지의 면적을 주택의 점유부분의 비율로 나눈 면적을 말한다)에 대한 임대료는 해당 택지의 조성원가 또는 감정가격 등을 기준으로 산정하되 구체적인 토지임대료의 책정 및 변경 기준, 납부 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. 이 경우 토지의 임대료는 월별 임대료를 원칙으로 하되, 제6조에 따른 토지임대주택 건설사업의 시행자(이하 “사업시행자”라 한다)와 분양받은 자가 합의한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 임대료를 보증금 형태로 전환하여 납부할 수 있다.

③ 토지 소유자가 토지의 임대료 중 일부를 보증금의 방법(보증금과 월별 임대료를 혼합한 방법을 포함한다)으로 받는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증금에 관한 보증보험에 가입하여야 한다.

다만, 토지 소유자가 국가·지방자치단체·대한주택공사·지방공사인 경우에는 보증보험에 가입하지 아니하여도 된다.

④ 제3항에 따른 보증보험 가입의 구체적인 방법, 절차 및 비용부담 등의 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 제1항에 따라 책정된 분양가격의 공시에 관하여는 「주택법」 제38조의2를 따른다.

⑥ 제1항에 따른 분양가격과 제5항에 따른 분양가격 공시에 관하여는 「주택법」 제38조의4에 따른 분양가심사위원회에서 심사한다.

제9조(토지임대주택을 분양받는 자의 자격) ① 토지임대주택은 무주택자에게 우선 공급하되, 구체적인 공급방법, 절차 및 입주자 자격 등에 관한 사항은 「주택법」 제38조를 적용한다.

② 토지임대주택은 1세대 1주택에 한하여 공급하여야 한다.

제10조(토지임대주택의 전매행위 제한 등) ① 토지임대주택을 분양받은 자는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 경과하기 전에는 해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다. 이하 같다)를 양도하거나 주택을 전매(매매·증여나 그 밖의 권리의 변동)를 수반하는 일체의 처분행위를 포함하되, 상속의 경우를 제외한다. 이하 같다)하거나 이를 알선할 수 없다.

② 토지임대주택을 분양받은 자, 양도한 자 또는 상속받은 자는 토지임대주택에 대한 양도 또는 임대계약을 체결하거나 상속받은 사실을 국토해양부장관이 정하는 바에 따라 토지 소유자에게 통지하여야 한다.

③ 제2항에 따라 토지임대주택을 양수한 자 또는 상속받은 자는 제16조에 따른 임대차계약을 승계한다.

④ 토지임대주택의 입주자로 선정된 자 또는 주택을 공급받은 자가 영업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 이 경우 해당 토지 소유자가 토지임대주택을 우선 매입할 수 있으며, 우선 매입한 주택은 이 법에 따른 토지임대주택으로 재공급하여야 한다.

⑤ 제4항에 따른 우선 매입에 관한 절차와 우선 매입한 주택의 재공급 가격 및 절차는 대통령령으로 정한다.

⑥ 제1항을 위반하여 토지임대주택의 입주자로 선정된 지위의 양도 또는 주택의 전매가 이루어진 경우에는 사업시행자가 납부된 입주금과 그 입주금에 「은행법」에 따른 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 적용한 이자를 합산한 금액에서 양도 또는 전매한 시점까지의 대통령령으로 정하는 바에 따른 건물에 대한 감가상각비를 뺀 금액(이하 “매입비용”이라 한다)을 그 매수인에게 지급한

때에는 그 지급한 날에 사업시행자가 해당 주택의 입주자로 선정된 지위를 양도받거나 주택을 취득한 것으로 보며, 제4항에 따라 토지 소유자가 해당 토지임대주택을 우선 매입하는 경우의 비용에 관하여도 이를 준용한다.

⑦ 제6항에 따라 사업시행자가 분양받은 자 등에게 입주금 등을 환급한 것으로 증명하는 문서는 「부동산등기법」 제40조제1항제2호에 따른 동기원인을 증명하는 서면으로 할 수 있다.

⑧ 사업시행자가 토지임대주택을 공급하는 경우에는 해당 토지임대주택의 소유권을 제1항에서 정한 기간이 경과하기 전에 제3자에게 이전할 수 없음을 부기등기하여야 한다.

⑨ 제8항에 따른 부기등기는 토지임대주택의 소유권보존등기와 동시에 하여야 하며, 부기등기에는 대통령령으로 정하는 내용을 명시하여야 한다.

제11조(택지의 우선공급) ① 국가·지방자치단체·대한주택공사·한국토지공사 및 지방공사는 제5조에 따라 해당 연도 주택종합계획 및 시·도 주택종합계획에 반영된 토지임대주택을 원활하게 공급하기 위하여 이에 필요한 택지를 우선 공급할 수 있도록 노력하여야 한다.

② 제1항에 따라 택지를 분양받은 사업시행자는 분양받은 택지를

사용가능한 날부터 2년 이내에 공사를 시작하여야 한다.

제12조(택지의 환매 등) 제11조제1항에 따라 택지를 분양받은 사업시행자가 같은 조 제2항에서 정한 기간 내에 공사를 시작하지 아니하는 경우 같은 조 제1항에 따른 국가·지방자치단체 등 택지개발사업시행자는 택지의 분양금액에 대통령령으로 정하는 이율에 따라 계산한 금액을 가산하여 해당 사업시행자에게 지급하고 택지를 환매할 수 있다.

제13조(분양되지 아니한 토지임대주택의 활용) 이 법에 따라 토지임대주택을 공급하는 사업시행자는 해당 주택의 준공시점일부터 대통령령으로 정하는 기간까지 분양되지 아니한 토지임대주택이 있는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 토지임대주택이 아닌 다른 형태의 주택으로 활용할 수 있다.

제14조(대물보상) ① 사업시행자는 사업구역 안의 토지 등의 소유자가 원하는 경우에는 현금과 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제6항 및 제7항에 따른 채권으로 보상받는 금액을 제외한 부분에 대하여 해당 공익사업의 시행으로 인하여 건설되는 토지임대주택으로 보상할 수 있다.

② 제1항에 따라 대물보상을 시행함에 있어서 대물보상을 받을 수 있는 자, 보상하는 토지임대주택의 가격 산정 기준금액, 보상기준

등에 관한 공고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조를 준용한다.

③ 제1항에 따라 토지임대주택으로 보상받기로 결정된 권리의 양도 또는 보상받은 토지임대주택의 전매행위 제한 등에 관한 사항은 제10조를 적용한다.

제15조(용적률에 관한 특례 등) ① 토지임대주택의 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고 100분의 250 이상으로 한다. 다만, 같은 법 제78조제1항제1호나목에 따른 용적률의 상한을 초과할 수 없다.

② 사업시행자는 제1항에 따른 용적률을 적용하여 토지임대주택을 건설함에 있어서 바람길 등 주변 환경적 요인을 고려하여야 한다.

제16조(토지의 임대기간 등) ① 토지임대주택의 토지의 임대차관계는 토지 소유자와 주택을 분양받은 자 간의 임대차계약에 따르되, 그 임대기간은 40년 이내로 한다. 다만, 임대차계약에서 이보다 긴 기간을 정한 때에는 그 기간으로 한다.

② 제1항의 임대기간은 토지임대주택 소유자의 100분의 75 이상이 계약갱신을 청구하는 경우 이를 갱신할 수 있다. 이 경우 갱신 후의 기간은 갱신일부터 40년 이내로 한다.

제17조(토지임대주택의 재건축) ① 토지임대주택의 소유자가 제16조에

따른 토지의 임대기간이 만료하기 전에 「도시 및 주거환경정비법」 등 도시개발 관련 법률에 따라 토지임대주택을 철거하고 재건축을 하고자 하는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제47조부터 제49조까지의 규정에 따라 토지 소유자의 동의를 받아 재건축할 수 있다. 이 경우 토지 소유자는 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없으며, 재건축주택도 토지임대주택으로 하여야 한다.

② 토지임대주택을 제1항에 따라 재건축함에 있어서는 토지임대주택의 소유자를 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호나목에 따른 토지등소유자로 본다.

③ 재건축에 관하여 제1항에 따라 토지 소유자의 동의를 받은 때에는 재건축한 주택의 준공인가일부터 제16조제1항 본문의 기간 동안 토지 소유자와 재건축한 주택의 조합원 사이에 토지의 임대기간에 관한 계약이 성립된 것으로 본다.

제18조(표준임대차계약서 사용) 토지에 대한 임대차계약을 체결하고자 하는 자는 국토해양부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다.

제19조(시정명령 등) 국토해양부장관, 시·도지사, 시장·군수·구

청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 토지 소유자와 토지 임대주택을 건설하여 분양하는 자가 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우에는 시정명령 등 필요한 조치를 할 수 있다.

제20조(권한의 위임·위탁) ① 국토해양부장관은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 위임하거나 주택산업육성을 목적으로 설립된 법인에 위탁할 수 있다.

② 제1항에 따라 권한을 위임받은 시·도지사(특별자치도지사를 제외한다)는 그 권한의 일부를 국토해양부장관의 승인을 받아 시장·군수·구청장에게 재위임할 수 있다.

제21조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제8조제2항에 따른 임대료에 관한 기준을 위반하여 토지를 임대한 자
2. 제10조를 위반하여 토지임대주택 입주자로 선정된 지위를 양도하거나 주택을 전매하거나 양도 또는 전매를 알선한 자

제22조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다.

- 1. 제18조에 따른 표준임대차계약서를 사용하지 아니하거나 표준임대차계약서의 내용을 이행하지 아니한 토지 소유자
 - 2. 제19조에 따른 국토해양부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장의 명령을 위반한 자
- ② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토해양부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장이 부과·징수한다.

부칙

- ①(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
- ②(다른 법령의 개정) 주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.
제38조의5를 삭제한다.
- ③(경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 「주택법」에 따라 건설·공급한 토지임대부 분양주택 및 환매조건부 분양주택의 경우에는 종전의 규정에 따른다.

◇토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법

제정이유

토지와 건물 모두를 분양하는 아파트 등 공동주택은 주거환경이 쾌적하나 분양가가 높고, 저소득층을 위한 임대주택은 임대비용은 낮으나 주거환경이 상대적으로 열악하고 자기 집이라는 소유 의식이 없어 유지·관리 등에 많은 문제점이 노정됨에 따라,

분양과 임대라는 공동주택의 두 가지 공급 방식을 절충하여 토지의 소유권은 국가·지방자치단체·대한주택공사·지방공사 등이 가지도록 하면서, 그 토지를 임대하여 건물만 주택 수요자에게 분양하여 분양받은 자가 건물을 소유하도록 하는 방식을 도입함으로써 무주택 서민의 주거비 부담을 경감하고 주거안정을 도모함과 동시에 주택 투기를 근절하여 국민경제에 기여하려는 것임.

◇주요내용

- 가. 토지임대부 분양주택의 건설을 촉진하기 위해 각종 세금 또는 부담금을 감면할 수 있도록 하고, 토지임대부 분양주택의 건설에 연금 및 기금을 융자받을 수 있도록 함(법 제5조제3항 및 제4항).
- 나. 토지임대주택의 분양가는 「주택법」에 따른 건축비 이하로 하고, 토지에 대한 임대료는 해당 택지의 조성원가 또는 감정가격 등을 기준으로 산정하되 구체적인 사항은 대통령령으로 정하도록 함(법 제8조).
- 다. 토지임대주택의 전매제한 기간을 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하도록 하고, 영업상의 사정 등으로 전매가 불가피한 경우 토지소유자가 임의적으로 우선매입할 수 있도록 하며,

전매제한을 위반한 경우 사업시행자의 매입비용은 입주금에 이자를 합산한 금액에서 감가상각비를 뺀 금액으로 하도록 함(법 제10조).

라. 토지임대부 분양주택 건설사업의 시행자는 사업구역 내 토지를 소유하는 자에 대하여 금전보상을 하지 아니하고 토지소유자의 선택에 따라 그 가액에 상당하는 토지임대주택을 공급할 수 있도록 함(법 제14조).

마. 토지소유자의 부담 경감을 위해 토지임대주택의 용적률에 대한 특례조항을 두고, 토지임대주택의 토지임대기간을 40년 이내로 하며, 토지임대기간의 계약갱신 요건을 토지임대주택 소유자의 75퍼센트로 함(법 제15조 및 제16조).

바. 토지임대부 분양주택이 노후화되어 재건축을 할 때는 토지소유자는 정당한 사유 없이 재건축을 거부할 수 없도록 하여 항구적인 토지 사용권을 부여하도록 함(법 제17조).

<법제처 제공>

국회에서 의결된 한국도로공사법 일부개정법률을 이에 공포한다.

대통령 이명박 인

2009년 4월 22일

국무총리 한승수

국무위원
국토해양부 장관 정종환

● 법률 제9634호

한국도로공사법 일부개정법률

한국도로공사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제16조의2부터 제16조의5까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제16조의2(공익서비스비용의 부담) ① 공사의 공익서비스 제공으로 발생하는 비용(이하 “공익서비스비용”이라 한다)은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국가 또는 해당 공익서비스를 직접 요구한 자(이하 “원인제공자”라 한다)에게 전부 또는 일부를 부담하게 할 수 있다.

② 제1항에서 “공익서비스”란 공사가 영리 목적의 영업활동과 관계 없이 국가정책이나 공공목적 등을 위하여 제공하는 통행요금 감면 등을 말한다.

③ 원인제공자가 부담하는 공익서비스비용의 범위는 다음 각 호와 같다.