

대 통 령 령

국무회의의 심의를 거친 임대주택법 시행령 일부개정령을 이에 공포한다.

대 통 령 이 명 박 인

2012년 4월 26일

국무총리 김 황 식

국무위원
국토해양부
장 권 도 업

●대통령령 제23752호

임대주택법 시행령 일부개정령

임대주택법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조의2 및 제18조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제2조의2(오피스텔의 범위) 법 제2조제3호에서 “대통령령으로 정하는 오피스텔”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 오피스텔을 말한다.

- 1. 전용면적이 85제곱미터 이하일 것
- 2. 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖춘 것

제18조의3(임대주택의 중복입주 등의 확인 대상) 법 제19조의3제1항에서 “대통령령으로 정하는 임대주택”이란 공공건설임대주택과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 건설 또는 매입하여 공급하는 임대주택을 말한다.

- 1. 국가 또는 지방자치단체
- 2. 한국토지주택공사
- 3. 지방공사
- 4. 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제4조제4호에 따른 공공기관 또는 같은 조 제6호에 따른 공동사업시행자

제19조의 제목 중 “건설임대주택”을 “임대주택”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

- ② 법 제20조제1항에 따라 매입임대주택 중 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 공급하는 매입임대주택(이하 “공공매입임대주택”이라 한다)의 임차인은 무주택 세대주를 대상으로 선정하되, 임차인 선정의 우선순위 및 선정 방법은 국토해양부령으로 정한다.
- ③ 공공매입임대주택 외의 매입임대주택 임차인의 자격 및 선정 방법은 해당 임대사업자가 정한다.

제21조의 제목 중 “건설임대주택”을 “임대주택”으로 하고, 같은 조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑥ 공공매입임대주택의 최초의 임대보증금 및 임대료는 해당 임대주택의 규모, 생활여건 등이 비슷한 주변지역 임대주택의 임대보증금 및 임대료를 고려하여 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 산정한 금액으로 한다.

제26조제1항에 제2호의2를 다음과 같이 신설한다.

- 2의2. 법 제19조의3에 따라 임차인이 제18조의3에 따른 임대주택에 중복하여 입주 또는 계약한 것으로 확인된 경우

별표 2 제2호를 다음과 같이 한다.

2. 개별기준

(단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
가. 법 제16조제5항을 위반한 경우	법 제44조 제1항제1호	500	700	1000
나. 법 제19조의2제1항에 따른 서류 등의 제출을 거부하거나 해당 주택의 출입·조사 또는 질문을 방해하거나 기피한 경우	법 제44조 제2항제1호	100	200	300
다. 임대사업자가 법 제21조제6항을 위반한 경우	법 제44조 제2항제2호	100	200	300
라. 임대사업자가 법 제21조의3제6항을 위반한 경우	법 제44조 제2항제3호	100	200	300
마. 임대사업자가 법 제26조의2제1항을 위반한 경우	법 제44조 제2항제4호	200	400	500
바. 법 제31조제1항 및 제2항을 위반한 경우	법 제44조 제1항제2호	1000		
사. 임대사업자가 법 제32조를 위반한 경우	법 제44조 제1항제3호	500	700	1000
아. 임대사업자가 법 제32조의2를 위반한 경우	법 제44조 제2항제5호	500		
자. 법 제36조에 따른 국토해양부장관과 시장·군수·구청장의 조치를 위반한 경우	법 제44조 제2항제6호	100	200	300

부칙

제1조(시행일) 이 영은 2012년 4월 27일부터 시행한다. 다만, 제18조의3제4호의 개정규정은 2012년 8월 1일부터 시행하고, 별표 2 제2호나목의 개정규정은 2012년 8월 5일부터 시행한다.

제2조(임차인 자격 등에 관한 적용례) 제19조제2항·제3항 및 제21조제6항의 개정규정은 2012년 4월 27일 이후 최초로 임대차계약을 체결하는 임대주택부터 적용한다.

제3조(과태료에 관한 경과조치) ① 이 영 시행 전의 위반행위에 대하여 과태료의 부과기준을 적용할 때에는 별표 2 제2호사목의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

② 이 영 시행 전의 위반행위로 받은 과태료 부과처분은 별표 2 제2호사목의 개정규정에 따른 위반행위의 횟수 산정에 포함하지 아니한다.

◇개정이유

임차인 보호 및 도심 내 임대주택 공급 활성화를 통한 전·월세 시장 안정을 위하여 주거용으로 사용하는 오피스텔을 매입임대주택의 범위에 포함하는 등의 내용으로 「임대주택법」이 개정(법률 제11242호, 2012. 1. 26. 공포, 4. 27. 시행)됨에 따라, 매입임대주택에 포함되는 오피스텔의 범위 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇주요내용

가. 매입임대주택에 포함되는 오피스텔의 범위(안 제2조의2 신설)

매입임대주택에 포함되는 오피스텔은 전용면적이 85제곱미터 이하이고, 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설을 갖춘 오피스텔로 함.

나. 임차인의 중복 입주 등의 확인 대상 임대주택의 범위(안 제18조의3 신설)

국토해양부장관이 임차인의 중복 입주 또는 계약 여부를 확인하여야 하는 임대주택의 범위를 공공건설임대주택과 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 보금자리주택사업의 시행자인 공공기관 및 공동사업시행자가 건설 또는 매입하여 공급하는 임대주택으로 함.

다. 매입임대주택의 임차인 선정방법 및 임대보증금 등의 기준(안 제19조제2항 및 제21조제6항 신설)

매입임대주택 중 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 및 지방공사가 공급하는 매입임대주택의 임차인은 무주택 세대주를 대상으로 선정하도록 하고, 최초의 임대보증금 및 임대료는 해당 임대주택의 규모, 생활여건 등이 비슷한 주변지역 임대주택의 임대보증금 및 임대료를 고려하여 산정하도록 함.

라. 임대사업자의 임대차계약 갱신 거절 사유 추가(안 제26조제1항제2호의2 신설)

임대주택이 실수요자에게 안정적으로 공급될 수 있도록 임차인이 임대주택에 중복하여 입주 또는 계약한 것으로 확인된 경우 임대사업자가 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있도록 함.

<법제처 제공>