

■ 최신 법령 ■

임대주택법

[법률 제11870호, 2013. 6. 4., 일부개정, 시행 2013. 12. 5]

1. 개정이유

임대주택사업자가 토지를 임차하여 임대주택을 건설·공급할 수 있는 '토지임대부 임대주택', 도심 내 기존주택을 국가 등이 전세계약의 방식으로 임차하여 재임대하는 '전세후 임대주택', 민간 임대주택으로서 의무 임대기간, 임대료 인상 제한 등의 공공성을 갖는 '준공공임대주택' 제도를 도입하고, 국가 등이 공급하는 임대주택의 경우 임대보증금 증액분을 분할납부할 수 있도록 하였습니다. 또한 토지임대부 임대주택 임차인 보호를 위한 규정을 신설하였습니다.

2. 주요 내용

가. 전세후 임대주택 등 정의 조항의 신설(안 제2조제1호의2, 제2조 제2호, 제3호 신설)

전세 후 임대주택을 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 전세계약의 방식으로 임차하여 공급하는 주택으로, 토지임대부 임대주택을 임대사업자가 토지를 임차하여 건설·임대하는 주택으로, 준공공임대주택을 매입임대주택으로서 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사 외의 임대사업자가 10년 이상 계속해서 임대하는 전용면적 85제곱미터 이하의 주택으로 각 정의하였습니다.

나. 국가 등이 공급하는 임대주택의 임대보증금이 증액되는 경우 분할 납부제도 신설(안 제20조 제5항 신설)

국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 공급하는 임대주택의 임대보증금이 증액되는 경우에는 분할 납부할 수 있도록 하였습니다.

다. 토지임대부 임대주택의 분양전환 시 임대사업자의 토지 매입 의무 신설(안 제21조의4제4항 신설)

임대사업자가 토지임대부 임대주택을 분양전환하고자 하는 경우에는 「토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법」에 따른 토지임대부 분양주택으로 분양전환하고자 하는 경우를 제외하고 토지 소유자로부터 토지임대부 임대주택의 토지를 반드시 매입하도록 하였습니다.

라. 토지임대부 주택임차인 보호 제도 신설(안 제16조의2, 제21조의4 제5항, 제6항 신설)

토지임대부 임대주택의 토지의 임대차 관계는 토지 소유자와 임대사업자 간의 임대차 계약에 따르도록 하고, 임대기간 동안 토지임대부 임대주택의 소유권을 목적으로 지상권이 설정된 것으로 의제하여 주택 임차인의 임차권을 보장하도록 하였습니다. 또한 주택 임차인을 보호하기 위해 토지임대부 임대주택의 토지가 매각될 경우에도 기존의 토지 임대차 계약을 승계하도록 하고, 토지임대부 임대주택이 매각될 경우에도 임차인은 매입 당시 임대조건으로 잔여계약기간 동안 거주할 수 있도록 하였습니다.

3. 다운로드 : 임대주택법