제16조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 총자산의 전부를 주택임대사업에 투자하는 부동산투자회사에 대하여는 제15조를 적용하지 아니한다.

제26조의2제6항 중 “개발전문 부동산투자회사”를 “개발전문 부동산투자회사(총자산의 전부를 주택임대사업에 투자하는 부동산투자회사는 제외한다)”로 하고, 같은 조 제7항 중 “개발전문 부동산투자회사가”를 “개발전문 부동산투자회사(총자산의 전부를 주택임대사업에 투자하는 부동산투자회사는 제외한다)가”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 2013년 6월 19일부터 시행한다.

제2조(총자산의 전부를 주택임대사업에 투자하는 부동산투자회사의 주식의 공모 및 1인당 주식소유한도에 관한 적용례) 제14조의8제3항, 제16조제3항 및 제26조의2제6항·제7항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 설립된 부동산투자회사부터 적용한다.

◇개정이유 및 주요내용

최근 사회구조의 변화로 1인 가구가 증가하고 주택을 거주목적으로 바라보는 인식이 확산되면서 임대주택에 대한 수요가 점증하고 있는바, 총자산의 전부를 공동주택의 임대사업에 투자하는 부동산투자회사의 경우 주식 공모 의무를 면제하고, 1인당 주식소유한도 규제를 적용받지 않도록 함으로써 임대주택 공급의 확대를 유도하려는 것임. <법제처 제공>

국회에서 의결된 임대주택법 일부개정법률을 이에 공포한다.

대 통 령 박 근 혜 인

2013년 6월 4일

국무총리 정 홍 원

국무위원
국토교통부 장관 서 승 환

◉법률 제11870호

임대주택법 일부개정법률

임대주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조에 제1호의2를 다음과 같이 신설한다.

1의2. “전세후 임대주택”이란 국가, 지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다) 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)가 전세계약의 방식으로 임차하여 공급하는 주택을 말한다.

제2조제2호가목 중 “주택”을 “주택[임대사업자가 토지를 임차하여 건설·임대하는 주택(이하 “토지임대부 임대주택”이라 한다)을 포함한다]”으로 하고, 같은 조 제3호의2 중 “「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다) 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)”를 “한국토지주택공사 또는 지방공사”로 하며, 같은 조에 제3호의3을 다음과 같이 신설한다.

3의3. “준공공임대주택”이란 매입임대주택으로서 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사 외의 임대사업자가 10년 이상 계속하여 임대하는 전용면적 85제곱미터 이하의 주택을 말한다.

제3조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 토지임대부 임대주택에 대하여 이 법에서 정하지 아니한 사항은 「주택법」과 「주택임대차보호법」을 적용하되, 그 밖의 사항은 「집합건물의 소유 및 권리에 관한 법률」, 「민법」의 순으로 적용한다.

제5조의2, 제6조의2, 제6조의3 및 제16조의2를 각각 다음과 같이 신설한다.

제5조의2(준공공임대주택에 대한 지원) 국토교통부장관은 임대사업자가 준공공임대주택을 개량하는 경우 이를 위한 비용의 전부 또는 일부를 「주택법」 제60조에 따른 국민주택기금에서 융자 지원할 수 있다.

제6조의2(준공공임대주택의 등록) ① 준공공임대주택을 임대하려는 자는 해당 주택이 소재하는 시장·군수·구청장에게 이를 등록하여야 한다.

② 제1항에 따라 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하려면 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

③ 제1항과 제2항에 따른 등록기준 및 등록·신고의 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제6조의3(준공공임대주택의 등록 취소) ① 준공공임대주택이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 해당 시장·군수·구청장은 그 등록을 취소할 수 있다. 다만 제1호부터 제3호까지에 해당하는 경우에는 등록을 취소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
2. 제6조의2의 등록기준을 갖추지 못한 경우
3. 제15조에 따라 등록이 말소되는 경우
4. 제16조의 매각 제한을 위반하는 경우
5. 제16조제5항의 용도 제한을 위반하는 경우
6. 제20조의 임대 조건을 위반한 경우
7. 제26조에 따른 임대 조건 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 경우

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 등록을 취소하면 해당 준공공임대주택의 주소와 취소사유 등 필요한 사항을 공고하여야 한다.

③ 제1항에 따라 준공공임대주택의 등록이 취소된 경우라도 취소 이전에 이미 체결된 임대차계약의 기간이 끝날 때까지는 그 임대사업자와 임차인에게 이 법을 적용한다.

제16조의2(토지임대부 임대주택의 토지 임대차 관계 등) ① 토지임대부 임대주택의 토지의 임대차 관계는 토지소유자와 임대사업자 간의 임대차계약에 따른다.

② 임대사업자가 토지소유자와 제1항에 따라 임대차계약을 체결한 경우 해당 토지임대부 임대주택의 소유권을 목적으로 그 토지 위에 제1항의 임대차계약에 따른 임대기간(「민법」 제280조에 따른 지상권의 존속기간보다 단축하지 못한다) 동안 지상권이 설정된 것으로 본다.

③ 제1항에 따라 임대차계약을 체결하고자 하는 자는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다.

④ 공기업등이 소유하거나 개발한 택지를 임차하여 토지임대부 임대주택을 건설하는 경우 토지임대료는 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, 토지소유자와 임대사업자가 합의한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 임대료를 보증금 형태로 전환하여 납부할 수 있다.

제18조제2항 본문 중 “임대주택”을 “임대주택(토지임대부 임대주택의 경우에는 해당 주택이 건설된 토지에 대한 지상권을 포함한다)”으로 한다.

제20조제2항 중 “경우에는 「주택임대차보호법」으로”를 “경우(갱신 및 신규계약을 포함한다)에는 「주택임대차보호법」 제7조로”로 한다.

법률 제11587호 임대주택법 일부개정법률 제20조제5항을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제6항 및 제7항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑤ 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 공급하는 임대주택의 임대보증금이 증액되는 경우 임차인은 임대보증금의 증액분을 분할하여 납부할 수 있다.

⑥ 토지임대부 임대주택 임대사업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 토지임대료 납부현황을 임차인에게 고지하여야 한다.

⑦ 제4항에 따른 정보제공의 방법 및 제5항에 따른 분할납부를 위한 이율과 분할회수, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제20조의2제1항 각 호 외의 부분 중 “제16조제1항제1호”를 “제2조제1호의2, 제16조제1항제1호”로 한다.

제20조의4제1항 전단 중 “국세·지방세”을 “가족관계, 국세·지방세”로한다.

제21조의4를 다음과 같이 신설한다.

제21조의4(토지임대부 임대주택에 대한 특례) ① 토지임대부 임대주택을 분양전환하는 경우 구체적인 분양전환의 방법·절차 및 가격 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 토지임대부 임대주택을 분양전환하는 경우 제21조제5항 및 제6항은 적용하지 아니한다.

③ 토지임대부 임대주택을 토지임대부 분양주택으로 분양전환한 이후 주택의 소유·관리 등에 관하여는 「토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법」을 적용한다. 다만, 「토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법」 제10조는 적용하지 아니한다.

④ 임대사업자가 토지임대부 임대주택을 분양전환하고자 하는 경우에는 토지 소유자로부터 토지임대부 임대주택의 토지를 반드시 매입하여야 한다. 다만, 「토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법」에 따른 토지임대부 분양주택으로 분양전환하고자 하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 토지임대부 임대주택의 토지 양수인(讓受人)(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)은 제16조의2제1항에 따른 토지임대차계약을 승계한다.

⑥ 토지임대부 임대주택의 양수인은 토지의 임차인 및 주택의 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다. 이 경우 토지임대부 임대주택을 양수한 임대사업자는 양수 당시 임차인에게 잔여계약기간 동안 양수 당시 임대조건으로 임대하여야 한다.

제38조제4항 각 호 외의 부분 중 "「사회복지사업법」 제6조의3에 따라 설립된 기구에"를 "보건복지부장관에게"로 한다.

제44조제1항제2호 및 제3호를 각각 제3호 및 제4호로 하고, 같은 항에 제2호를 다음과 같이 신설한다.

2. 제16조의2제3항을 위반한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제2조제1호의2, 제20조의2제1항, 제20조의4제1항 및 제38조제4항의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(준공공임대주택의 등록에 관한 적용례) 제6조의2의 개정규정에 따라 등록이 가능한 주택은 2013년 4월 1일 이후 매매계약을 체결한 주택으로 한다.

◇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 도입함으로써 임대주택 공급 활성화와 서민의 주거안정에 기여하는 한편, 국가 등이 공급하는 임대주택의 경우 임대보증금 증액분을 분할납부할 수 있도록 함으로써 임차인의 경제적 부담을 완화하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇주요내용

가. "전세후 임대주택"을 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 전세계약의 방식으로 임차하여 공급하는 주택으로 정의함(안 제2조제1호의2 신설).

나. “토지임대부 임대주택”을 임대사업자가 토지를 임차하여 건설·임대하는 주택으로 정의함(안 제2조제2호가목).

다. “준공공임대주택”을 매입임대주택으로서 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사 외의 임대사업자가 10년 이상 계속해서 임대하는 전용면적 85제곱미터 이하의 주택으로 정의함(안 제2조제3호의3 신설).

라. 임대사업자가 준공공임대주택을 개량하는 경우 국민주택기금에서 이를 위한 비용의 전부 또는 일부를 융자 지원할 수 있도록 함(안 제5조의2 신설).

마. 임대사업자가 준공공임대주택사업을 하려는 경우 해당 임대주택이 소재하는 시장·군수·구청장에 등록하도록 의무화하고 필요한 등록 요건과 등록 취소요건을 규정함(안 제6조의2 및 제6조의3 신설).

바. 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 함(안 제16조의2 신설).

사. 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 공급하는 임대주택의 임대보증금이 증액되는 경우에는 분할 납부할 수 있도록 함(안 제20조제5항 신설).

아. 토지임대부 임대주택을 분양전환하는 경우 구체적인 분양전환의 방법, 절차 및 가격 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 함(안 제21조의4제1항 신설).

자. 임대사업자가 토지임대부 임대주택을 분양전환하고자 하는 경우에는 토지 소유자로부터 토지임대부 임대주택의 토지를 반드시 매입하도록 함(안 제21조의4제4항 신설).

차. 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 함(안 제21조의4제5항·제6항 신설).

<법제처 제공>

국회에서 의결된 주택법 일부개정법률을 이에 공포한다.

대 통 령 박 근 혜 인

2013년 6월 4일

국무총리 정 홍 원

국무위원
국토교통부 서 승 환
장 관

◉법률 제11871호

주택법 일부개정법률

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.