

부도 공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법 시행지침

제정 2007.4.20, 건설교통부훈령 제663호

제1조(목적) 이 지침은 「부도 공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 및 동 법 시행령(이하 “령”이라 한다)에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(매입수요의 조사) ①건설교통부장관은 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 부도임대주택의 매입수요를 조사하도록 요청할 수 있으며, 건설교통부장관의 요청을 받은 시·도지사는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다.)에게 매입수요조사의 실시를 요청하여야 한다.

②시장·군수·구청장이 제1항에 따라 매입수요조사를 요청받은 경우에는 관할 지역 내 부도임대주택의 임차인대표회의 또는 영 제2조에 따른 임차인(이하 “임차인대표회의 등”이라 한다)을 대상으로 부도임대주택의 매입수요를 조사하여야 한다.

③시장·군수·구청장이 제2항에 따라 부도임대주택의 매입수요를 조사하는 경우에는 임차인대표회의 등에게 별지 제2호서식에 의한 부도임대주택 매입희망서를 제출하도록 요청할 수 있으며, 이 경우 부도임대주택의 매입을 원하는 임차인대표회의 등은 부도임대주택 매입희망서를 작성하여 관할 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

④제2항 및 제3항에 따라 부도임대주택의 매입수요를 조사한 시장·군수·구청장은 별지 제1호서식에 따른 부도임대주택 매입수요조사서를 작성하여 제3항의 부도임대주택 매입희망서와 함께 시·도지사에게 제출하여야 하며, 시·도지사는 부도임대주택 매입수요조사서와 부도임대주택 매입희망서의 내용과 형식이 법령 및 이 지

침에 적합한 지 여부를 검토한 후, 이를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

제3조(매입계획의 수립) ①건설교통부장관은 제2조의 규정에 의한 부도임대주택의 매입수요조사 결과를 기초로 하여 매입대상주택의 매입계획을 수립하여야 하며, 이 경우 해당 부도임대주택의 소재지, 경매의 진행상황, 매입을 희망하는 임차인 수, 부도기간 등을 종합적으로 고려하여 매입계획을 수립할 수 있다.

②건설교통부장관이 제1항의 매입계획을 수립하는 경우에는 현장조사를 실시하거나, 관할 시·도지사, 시장·군수·구청장, 주택매입사업시행자, 주택법 제62조제2항에 따른 기금수탁자(이하 “기금수탁자”라 한다)의 의견을 청취할 수 있다.

③제1항의 매입계획에는 매입의 대상, 주택매입사업시행자 등이 포함되어야 한다.

④제1항의 매입계획이 수립된 경우, 건설교통부장관은 이를 지체없이 주택매입사업시행자 및 시·도지사에게 통보하여야 한다.

제4조(매입요청) ①제3조제4항의 매입계획을 통보받은 주택매입사업시행자는 임차인대표회의 등에게 15일 이상의 기간을 정하여 부도임대주택의 매입을 요청하도록 통보하여야 한다.

②제1항의 통보를 받은 임차인대표회의 등은 부도임대주택의 매입을 요청할 수 있으며, 이 경우 별지 제3호서식에 의한 부도임대주택 매입요청서에 법 제6조제2항 각 호에서 정하는 서류를 첨부하여 주택매입사업시행자에게 제출하여야 한다.

③법 제6조제2항제6호에서 “그 밖에 건설교통부장관이 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 주민등록등본

2. 토지대장등본

3. 건물 등기부등본(평형별 각 1세대씩 제출)

4. 토지 등기부등본(대지권이 설정되어 있지 아니한 경우에 한한다)

5. 그 밖에 주택매입사업시행자가 필요하다고 인정하는 서류

④주택매입사업시행자는 제2항 및 제3항에 따라 임차인대표회의 등이 제출한 서류의 내용이나 형식에 흠이 있는 경우 상당한 기간을 정하여 보완을 요구할 수 있으며, 이 경우 임차인대표회의 등은 주택매입사업시행자의 보완 요구에 응하여야 한다.

제5조(매입대상주택) 제4조에 따라 매입요청한 부도임대주택 중 매입대상주택은 법 시행일 전에 임대사업자와 정당한 임대차계약을 체결하고 당해 계약을 체결한 임차인이 거주하였거나 거주하고 있는 주택에 한하며(실제로 거주한 경우나 거주하고 있는 경우를 포함한다.), 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 매입요청한 주택은 매입대상주택에서 제외한다.

1. 부도 등의 발생 사실을 알면서 거짓으로 임대차계약을 체결한 자
2. 이미 경매개시결정의 등기, 전세권의 등기 또는 주택임대차보호법 제3조의3에 의하여 임차권의 등기 등이 경료되었음에도 이에 반하여 당해 주택에 새로이 임대차계약을 체결한 자

제6조(매입대상주택 지정) ①주택매입사업시행자는 제4조에 따라 제출된 매입요청서류 등을 검토한 후, 별지 제4호서식에 따라 부도임대주택 매입대상 지정신청서를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

②건설교통부장관은 제1항의 신청을 받은 경우, 제3조의 매입계획에 적합한지 여부 등을 확인하여 매입대상주택으로 지정·고시하여야 하며, 시·도지사 및 주택매입사업시행자에게 매입대상주택의 지정 결과를 통보하여야 한다.

③제2항의 통보를 받은 시·도지사는 시장·군수·구청장에게 그 내용을 통보하여야 하며, 시·군·구청장은 통보받은 내용을 시·군·구 게시판 등에 게재하여야 한다.

제7조(경매의 실시) ①제6조에 따라 매입대상주택이 지정·고시된 경우 주택매입사업시행자는 기금수탁자에게 위 지정·고시된 사실을 통지하여야 하며, 위 통지를 받은 기금수탁자는 위 주택에 대한 경매절차의 개시여부, 경매개시신청시기 및 경매절차진행사항 등에 관하여 주택매입사업시행자와 협의하여야 한다.

②주택매입사업시행자는 기금수탁자에게 지정·고시된 매입대상주택에 대한 경매개시를 요청할 수 있고, 기금수탁자가 지정·고시된 주택에 대하여 경매를 신청할 경우 지정·고시된 매입대상주택만을 별도로 분리하여 경매신청하도록 요청할 수 있다.

③주택매입사업시행자는 해당 부도임대주택의 감정평가액의 범위 내에서 매입함을 원칙으로 하되, 부도임대주택의 매입사업비가 절감될 수 있도록 노력하여야 한다.

④주택매입사업시행자가 부도임대주택을 매입하는 경우, 그 진행상황 및 결과를 건설교통부장관과 기금수탁자에게 보고·통보하여야 한다.

제8조(임차인의 임대보증금 보전) ①지정·고시된 매입대상주택의 임차인은 법 제7조제4항에 따라 법원의 경매 배당절차에서 임대보증금에 대한 배당액이 확정된 경우, 그 사실을 주택매입사업시행자에게 신고하여야 한다.

②주택매입사업시행자가 제1항에 따른 신고를 받은 경우에는 임차인의 임대보증금에서 법 제7조제1항 각 호의 금액을 공제한 금액을 임차인에게 지급하여야 한다. 이 경우 법 제7조제1항제4호의 “그 밖

에 건설교통부장관이 정하는 비용”이라 함은 다음 각 호의 금액을 말한다.

1. 임차인이 임대사업자로부터 이미 지급받은 임대보증금
2. 기타 법원 판결 등의 사유로 임대보증금을 공제할 필요가 있는 경우의 그 금액

③법 제7조제1항제2호 및 제3호의 금액은 임차인이 퇴거한 날 또는 주택매입사업시행자와 새로운 임대차계약을 체결한 날 전일까지 계산하며 임대료의 미납시점이 불분명한 경우에는 임대차계약서상 잔금납부 지정일부터 미납한 것으로 간주한다.

④법 시행일 이후 경매개시되는 매입대상주택의 임차인이 법 제7조제4항의 배당신청을 해태하거나 주택임대차보호법 제3조의2 및 제8조의 권리보전절차의 이행을 해태함으로써 배당받을 수 있었던 금액을 배당받지 못하는 경우에는 임대보증금에서 이를 공제한다.

⑤주택매입사업시행자가 부도임대주택 임차인의 임대보증금 보전액을 확정된 경우에는 그 사실을 해당 임차인에게 통지하여야 한다.

제9조(재정 및 국민주택기금의 지원) 기금수탁자는 법 제7조제2항에 따라 매입대상이 되는 부도임대주택의 세대별로 이자 회수금을 적립하여야 하며, 주택매입사업시행자가 별지 제5호서식의 국민주택기금 이자지급청구서를 제출한 경우에는 즉시 이를 지급하여야 한다.

제10조(이의신청) ①임차인은 제8조제4항에 따라 확정·통보된 임대보증금 보전액에 대하여 별지 제6호서식에 따라 주택매입사업시행자에게 이의신청을 할 수 있다.

②주택매입사업시행자가 제1항의 이의신청을 받은 경우에는 임대주택분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

제11조(행정사항) 주택매입사업시행자는 관계법령 및 이 지침과 배치

되지 아니하는 범위 내에서 부도임대주택의 매입과 관련하여 필요한 사항을 정할 수 있다.

제12조(보칙) 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 「부도 공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법」, 「주택법」, 「임대주택법」, 「국민임대주택 건설 등에 관한 특별조치법」, 「민법」, 「민사집행법」 등 관계법령에 따른다.

부 칙

제1조(시행일) 이 지침은 제정한 날부터 시행한다.

제2조(매입수요의 조사 등 매입사업의 시행을 위한 준비) 부칙 제1조의 규정에도 불구하고 건설교통부장관은 이 지침의 시행일 전에 제2조의 매입수요의 조사 등 매입사업의 시행을 위하여 필요한 준비를 할 수 있다.

[별지 제1호 서식]

부도임대주택 매입수요 조사서

구분	단지명	소재지	준공 일자	총 호수	매입희망 호수	동의율	부도일 (연체일)	경 매 개시일	매각 기일	임차인대표 회의구성	보수·관리 상태

※ 부도임대주택 매입희망서(별지 제2호 서식)을 첨부할 것

[별지 제2호 서식]

부도임대주택 매입희망서				
단지개요	단지명	아파트		
	소재지			
	임대사업자		부도임대주택 임차인대표회의 회장 (연락처 :)	
	규 모	아파트	층	개동 세대
		평형(전용)		
	매입희망 세대	세대수	세대 (동의율 : %)	
		임대보증금총액		
	부도일(연체일)		보수·관리상태	(양호,보통,불량)
경매개시결정일 (사건번호)		매각기일	(차)	
<p>위와 같이 부도임대주택 매입을 희망합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">부도임대주택 등 임차인대표회의 _____ (인)</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em; font-weight: bold;">귀하</p>				
<p>< 구비서류 ></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 매입희망 임차인 현황(별지서식 제2-1호) 2. 임차인대표회의 설립신고 확인서 3. 임대사업자가 관리하고 있는 계약자 명단, 임대조건 				

※ 동 매입희망서는 매입수요의 기초 조사를 위한 자료로 활용되며, 실제 매입과는 차이가 발생할 수 있습니다.

[별지 제2-1호 서식]

매입희망 임차인 현황

□ 매입희망 임차인 현황

동	호	평형 (전용/㎡)	임차인			전입일자	확정일자	서명· 날인
			성명	보증금	임대료			

□ 연락처

구 분	부서·직책	성 명	전화번호
임대사업자			
임차인대표회의			
관리사무소			
기금용자기관			
지 자 체			
관할법원			

※ 등기부등본, 법인등기부등본 각 1부 제출 (등기부등본은 평형별 1세대씩 제출)

※ 동 매입희망 임차인 현황 조사는 매입수요의 기초 조사를 위한 자료로 활용되며, 실제 매입과는 차이가 발생할 수 있습니다.

부도임대주택 매입요청서

단지개요	단지명	아파트			
	소재지				
	임대사업자		임차인대표회의 회장	(연락처 :)	
	규 모	아파트	층	개동	세대
		평형(전용)			
	매입희망 세대	세대수	세대 (동의율 : %)		
		임대보증금총 액			
	준공년도		공실율	%	
부도일(연체일)		국민주택기금			
경매개시일 (사건번호)		매각기일	(차)		

부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법 제6조 및 부도 공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법 시행지침 제4조의 규정에 따라 위와 같이 부도임대주택의 매입을 요청합니다.

년 월 일
 _____ (인)

귀하

< 구비서류 >

1. 매입요청 세대별 부도임대주택 임대보증금등 신고서 (별지 제3-1호)

[별지 제3-1호 서식]

부도임대주택 임대보증금 등 신고서

주택개요	단지명	아파트			
	동호	동	호		
	임차인	(연락처 :)			
	임대차계약일				
	계약기간	~ (년)			
	임대보증금	구분	계약금	잔금	보증금합계
		납부금액			
		납부기한			
		납부일자			
	월임대료 및 최종납부일	월임대료		최종납부일	
기타	전입일자		확정일자		

부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법 제6조 및 부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법 시행지침 제4조의 규정에 따라 위와 같이 부도임대주택의 임대보증금과 월임대료의 납부사실을 신고합니다.

년 월 일
_____ (인)

귀하

< 구비서류 >

1. 임대사업자와 임차인이 체결한 임대차계약서
2. 세대별 주민등록등본(임대차계약일 이후의 주소이전사실이 모두 기재되어야 함)
3. 임대보증금 납부 증명서류(금융기관 입금증 등)
4. 임대료 납부 증명서류(금융기관 입금증 등)
5. 사용료 및 관리비 납부 증명서류(금융기관 입금증 등)

부도임대주택 매입대상 지정신청서				
단지개요	단지명	아파트		
	소유자			
	소재지			
	규 모	아파트	개동	세대
		평형(전용)		
		지하주차장	대	
	매입희망 세대수	세대		
	준공년도		공실율	%
	예상되는 보증금보전액		예상되는 기금이자 지원액	
	매입시기			
매입소요비용				
<p>부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법 제9조 및 부도 공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법 시행지침 제6조 제1항에 따라 위와 같이 부도임대주택 매입지정 신청서를 제출합니다.</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">년 월 일</p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">_____ (인)</p> <p>건설교통부장관 귀하</p>				
<p>< 구비서류 ></p> <p>1. 부도임대주택 매입희망 임차인 현황 [별지 제4-1호 서식]</p>				

[별지 제5호 서식]

국민주택기금 이자지급 청구서

□ 국민주택기금 일반현황

단지명			
소재지			
소유자		경매사건번호	
전체 주택	평형 : 세대수 :	매입주택	평형 : 세대수 :
<p>부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법 제7조 제2항의 규정에 의하여 위 경매사건에서 배당받은 국민주택기금 이자 회수금을 청구합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">주택매입사업시행자 _____ (인)</p> <p style="text-align: center;">귀하</p>			
<p>< 구비서류 ></p> <ol style="list-style-type: none">1. 부도임대주택 매입지정 고시문2. 부도임대주택 매입세대 현황 [별지 제5-1호 서식]			

