

토지업무규정 시행세칙 일부개정안

1. 제안이유

국가 등과 토지 임대차계약을 체결할 경우 계약서 작성을 의무화하여 사후 발생할 수 있는 책임 소재를 분명히 하고자 함.

* 「산업단지 및 비축토지 관리실태 특정감사결과 처분 요구 [감사실-3823호(‘15.8.25.)]」

2. 주요골자

가. 국가 등과 토지 임대차계약을 체결할 경우 임대차계약서 작성을 의무화하도록 개정(안 제74조제1항)

나. 국가 등과 토지 임대차계약을 체결할 경우 작성할 표준 임대차계약서 (국가등 무상임대용)를 신설(안 별지 제14호의2서식)

토지업무규정 시행세칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

토지업무규정 시행세칙 일부개정안

제74조제1항 중 “다만, 국가·지방자치단체 또는 공공기관 중 공기업과 계약을 체결할 경우에는 계약서 작성을 생략할 수 있다”를 “다만, 국가·지방자치단체 또는 공공기관 중 공기업과 무상임대조건으로 계약을 체결할 경우에는 별지 제14호의2서식의 임대차계약서에 따라 임대차계약을 체결한다”로 한다.

부 칙

이 시행세칙은 2015년 월 일부터 시행한다.

[별지 제14호의2서식](제74조제1항 관련)을 아래와 같이 신설한다.

[별지 제14호의2서식](제74조제1항 관련)	
관리기호	
관리번호	
(국가등 무상임대용)	
<u>임 대 차 계 약 서</u>	
임 차 인 : 임 대 인 : 한 국 토 지 주 택 공 사 (210 mm×297mm) <u>임 대 차 계 약 서</u> 토지 등의 표시 : 위 토지 등에 관하여 임차인(이하 “갑”이라 한다)과 임대인 한국토지주택공사(이하 “을”이라 한다)는 다음과 같이 임대차계약을 체결한다. 다 음 제1조(계약의 성립) 을은 을의 소유인 위 대상토지 등을 갑에게 임대하고 갑은 이를 임차한다. 제2조(임대목적) 을은 대상토지 등의 임대목적으로 지정하고 갑은 이를 수락하며, 그 지정된 목적 이외의 목적으로 임차물을 사용, 수익하지 못한다. 제3조(계약기간) 이 계약의 존속기간은 년 월 일부터 년 월 일까지 개월간으로 한다. 다만, 을의 사업목적에 달성함에 장애가 없는 한도 내에서 갑의 청구에 의하여 그 기간을 연장할 수 있다. 제4조(임대료) ① 을은 갑에게 대상토지를 무상임대한다. 제5조(사용료) 전기, 가스, 상수도 등의 사용료는 그 명의의 여하를 막론하고 갑이 부담한다. 제6조(임차물의 보존관리) ① 갑은 선량한 관리자로서 임차물을 사용 수익할 것이며, 임차물의 보관 및 사용수익에 필요한 모든 비용을 부담한다. ② 갑은 임차물을 보존관리함에 있어, 을의 지시사항을 준수하며, 임차기간중 제3자가 임차물의 점유를 침해하거나 그 밖에 방법으로 을의 권리를 방해하는 때에는 이를 지체 없이 을에게 통지하고, 점유보호청구권 등을 행사하여 임차물의 보존관리에 만전을 기한다. ③ 갑이 제2항의 통지 등을 태만함으로 인하여 을에게 손해를 발생하게 한 때에는 갑은 을의 요구대로 그 손해를 보상하기로 한다. 제7조(용인의무) 을이 임차물의 보존을 위하여 필요한 행위를 하는 때는 갑은 이를 용인하여야 한다. 제8조(멸실, 훼손 등의 책임) ① 갑의 대상토지 등을 임차한 날로부터 을에게 대상토지 등을 반환하는 날까지의 기간에 갑에게 귀책하는 화재 및 그 밖에 사유로 발생한 대상토지 등의 멸실, 훼손, 유실 및 도난 등에 대한 책임과 위험은 모두 갑이 부담하기로 한다. ② 제1항의 경우에는 갑은 을의 선택에 따라 갑의 비용으로 다음 각 호의 의무를 이행하여야 한다. 1. 대상토지 등을 임차 전의 상태로 원상회복 2. 을의 손해에 대한 보상 제9조(계약의 해지) ① 갑이 실종, 금치산, 한정치산, 파산, 강제화의 등을 선고받거나, 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 의한 회생절차개시 결정된 때 또는 갑이 다음 1에 해당하는 행위를 하였을 때에는 을은 이 계약을 해지할 수 있다. 1. 을의 사전승인 없이 임대목적 이외의 목적으로 사용 수익하는 때 2. 대상토지 등을 전대 또는 을의 사전승인 없이 임차권을 양도하는 때 3. 대상토지 등의 형질 또는 원형을 을의 사전승인 없이 변경하는 때 4. 고의 또는 과실로 대상토지 등을 훼손한 때 ② 을은 이 계약기간중이라도 을의 사업목적 수행에 특히 필요하다고 인정하는 때에는 이 계약을 해지할 수 있다. 다만, 이 해지는 계약잔여기간이 6개월 이상인 경우는 갑이 을의 통지를 받은 날로부터 6개월 경과 후, 6개월 미만인 경우는 계약기간 종료일후 효력이 발생한다. ③ 갑이 이 계약기간 중 부득이 계약을 해지할 경우 30일 전에 그 뜻을 을에게 통지하여야 한다. 제10조(임차물의 반환 등) ① 계약의 해지, 기간의 만료 등으로 이 계약이 종료된 경우에는 갑은 지체 없이 임차물을 원상으로 회복하여 을에게 반환한다. 다만, 원상으로 회복할 수 없는 때에는 제8조제2항제2호의 방법에 의한다. ② 을에게 손해가 있을 경우에는 갑이 이를 배상하기로 한다. 제11조(보고 및 점검) ① 갑은 을의 요구가 있는 때는 임차물의 상황 등을 보고하고 이에 관련된 자료를 을에게 제출한다. ② 을 또는 을의 대리인은 임차물의 관리상황을 점검할 수 있으며, 갑은 이에 이의를 제기하지 아니한다.	

제12조(해석) 이 계약서의 해석에 관하여 이의가 있거나 갑, 을 쌍방의 견해가 다른 때에는 갑과 을이 협의 하여 결정한다.

위 각 조항을 준수하기 위하여 이 계약서 2통을 작성하여 갑, 을이 각각 1통씩 보관 한다.

년 월 일

갑(임차인)
주민등록번호 (인)

을(임대인)
한 국 토 지 주 택 공 사 (인)

주 : 이 계약서식은 「토지임대차규정」 및 같은 규정 시행세칙에 따라 토지임대차계약을 체결함에 필요한 계약일반조항을 종합적으로 규정한 것이므로 계약체결 시 계약목적·성질·계약조건 등을 고려하여 필요한 조항을 추출하여 계약을 체결하며 계약체결 시 필요하다고 인정할 때에는 사규 또는 이 서식의 각 조항에 저촉되지 아니하는 범위에서 특약사항 그 밖에 필요한 조항을 삽입할 수 있다.

신구조문 대비표

현행	개정안	사유				
제74조(임대차계약체결) ① 토지를 임대할 때에는 별지 제14호서식의 임대차계약서에 따라 임대차계약을 체결한다. 다만, 국가·지방자치단체 또는 공공기관 중 공기업과 계약을 체결할 경우에는 계약서 작성을 생략할 수 있다. ②~③ (생략) <신설>	제74조(임대차계약체결) ① ----- ----- ----- ----- 다만, 국가·지방자치단체 또는 공공기관 중 공기업과 무상임대조건으로 계약을 체결할 경우에는 별지 제14호의2서식의 임대차계약서에 따라 임대차계약을 체결한다. ②~③ (현행과 같음) [별지 제14호의2서식](제74조제1항 관련) <table border="1"> <tr> <td>관리기호</td> <td></td> </tr> <tr> <td>관리번호</td> <td></td> </tr> </table> (국가등 무상임대용) <u>임대차계약서</u> 임차인: 임대인: 한국토지주택공사 (210 mm×297mm) <u>임대차계약서</u> 토지 등의 표시: 위 토지 등에 관하여 임차인(이하 “갑”이라 한다)과 임대인 한국토지주택공사(이하 “을”이라 한	관리기호		관리번호		-감사처분사항 반영 [감사실-3823호('15.8.25.)] -감사처분사항 반영 [감사실-3823호('15.8.25.)]
관리기호						
관리번호						

현행	개정안	사유
	다)는 다음과 같이 임대차계약을 체결한다. 다 음 제1조(계약의 성립) 을은 을의 소유인 위 대상토지 등을 갑에게 임대하고 갑은 이를 임차한다. 제2조(임대 목적) 을은 대상토지 등의 임대목적 을 로 지정하고 갑은 이를 수락하며, 그 지정된 목적 이외의 목적으로 임차물을 사용, 수익하지 못한다. 제3조(계약기간) 이 계약의 존속기간은 년 월 일부터 년 월 일까지 개월간으로 한다. 다만, 을의 사업목적 달성에 장애가 없는 한도 내에서 갑의 청구에 의하여 그 기간을 연장할 수 있다. 제4조(임대료) ① 을은 갑에게 대상토지를 무상 임대한다. 제5조(사용료) 전기, 가스, 상수도 등의 사용료는 그 명의의 여하를 막론하고 갑이 부담한다. 제6조(임차물의 보존관리) ① 갑은 선량한 관리자로서 임차물을 사용 수익할 것이며, 임차물의 보관 및 사용수익에 필요한 모든 비용을 부담한다. ② 갑은 임차물을 보존관리함에 있어, 을의 지시 사항을 준수하며, 임차기간중 제3자가 임차물의 점유를 침해하거나 그 밖에 방법으로 을의 권리를 방해하는 때에는 이를 지체 없이 을에게 통지하고, 점유보호청구권 등을 행사하여 임차물의 보존관리에 만전을 기한다. ③ 갑이 제2항의 통지 등을 태만함으로 인하여 을에게 손해를 발생하게 한 때에는 갑은 을의 요구대로 그 손해를 보상하기로 한다. 제7조(용인의무) 을이 임차물의 보존을 위하여 필요한 행위를 하는 때는 갑은 이를 용인하여야 한다. 제8조(멸실, 훼손 등의 책임) ① 갑의 대상토지 등을 임차한 날로부터 을에게 대상토지 등을 반환하는 날까지의 기간에 갑에게 귀책하는 화재 및 그 밖에 사유로 발생한 대상토지 등의 멸실, 훼손, 유실 및 도난 등에 대한 책임과 위험은 모두 갑이 부담하기로 한다. ② 제1항의 경우에는 갑은 을의 선택에 따라 갑의 비용으로 다음 각 호의 의무를 이행하여야 한다. 1. 대상토지 등을 임차 전의 상태로 원상회복	

현행	개정안	사유
	을(임대인) 한국토지주택공사 (인) 주 : 이 계약서식은 「토지임대차규정」 및 같은 규정 시행세칙에 따라 토지임대차계약을 체결함에 필요한 계약일반조항을 종합적으로 규정한 것이므로 계약체결 시 계약목적·성질·계약조건 등을 고려하여 필요한 조항을 추출하여 계약을 체결하며 계약체결 시 필요하다고 인정할 때에는 사규 또는 이 서식의 각 조항에 저촉 되지 아니하는 범위에서 특약사항 그 밖에 필요한 조항을 삽입할 수 있다.	