

# 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

## (박홍근의원 대표발의)

의안 번호	1422
----------	------

발의연월일 : 2020. 7. 3.

발 의 자 : 박홍근·권철승·이상직  
김원이·임호선·김수홍  
안규백·조웅천·정일영  
허영의원(10인)

### 제안이유

최근 주거난이 심각해지고 있는 상황에서 등록임대주택의 임차인 보호를 위해 공적 의무 준수의무가 있는 등록임대사업자의 자격에 일정한 제한을 가하고, 임대사업자의 임차인 보호와 관련된 공적 의무를 보다 강화할 필요가 있음.

등록임대사업자는 미등록 임대인과 달리 민간임대주택법에 따른 의무 이행 및 임차인 보호 의무가 있고, 취득세·재산세·종합부동산세·양도세 등 다양한 세제감면 혜택이 부여하고 있는 만큼 임대사업자의 자질을 일정 수준 이상으로 규정할 필요가 있음.

그러나 임대 관리가 실질적으로 어려운 2세짜리 영아가 임대사업자 등록을 하는 등 다주택자가 소득이 없는 미성년 자녀를 임대사업자로 등록해 세금 혜택을 누리는 등 편법 증여가 이뤄지고 있고 미성년자는 원칙적으로 법정대리인의 동의를 받아야 하는 등 행위능력 및 책

임에 제한이 있으므로 미성년의 사업자 등록을 제한할 필요가 있음.

또한, 현행법은 중대 의무 위반으로 임대사업자 등록이 말소된 자에 대한 등록제한 규정이 없어 말소 즉시 재등록하는 등 행정벌의 실효성이 떨어질 수 있으므로 중대 의무 위반으로 등록 말소된 자에 대하여 일정기간 동안 다시 등록할 수 없도록 제한함으로써 법령위반의 재발방지를 도모할 필요가 있음.

이에 미성년자, 중대 의무 위반으로 임대사업자 등록이 말소된 자에 대하여 등록 제한기간을 부여하는 임대사업자 결격사유 조항을 신설하여 임대사업자의 사회적 책임과 임차인의 권리 보호를 강화하고자 함.

더불어 최근 다가구, 원룸 등을 중심으로 다주택 ‘갭투자’ 임대인이 계약 만료를 앞두고 수억 원의 임차 보증금을 들고 잠적하거나 반환을 거부하면서 임차인의 재산적 · 정신적 피해가 급증하고 있음.

보증금의 반환은 임대차계약이 종료되면 발생하는 당연한 의무인데도 등록임대사업자가 보증금을 반환하지 않고 잠적했을 때 현행법상 임대사업자를 말소시킬 수 없음. 따라서 임대인이 연락을 끊고 보증금 반환을 거부해 임차인에게 피해를 입혀도 임대사업자의 지위가 유지되고, 사업자의 지위가 유지되는 한 임대인은 등록임대주택에 부여되는 소득세 감면, 종합부동산세 합산 배제, 재산세 감면, 양도소득세 감면의 혜택은 오롯이 누릴 수 있음.

또한 현행법은 임대차 계약을 체결하려는 때 해당 등록임대주택의

선순위 담보권 등 권리관계에 관한 사항을 임차인에게 충분히 설명하고 확인받도록 의무를 부여하고 있음. 그러나 실제에서는 권리관계나 체납 사실을 정상적으로 설명하지 않거나 관련 자료를 제공하지 않은 상태에서 계약이 체결되어 향후 임차인에게 매우 불리하게 작용하는 경우가 빈번히 발생하는 상황임.

이에 임대차 계약이 종료되었는데도 보증금을 반환하지 않는 사업자에 대한 직권 말소 조항을 신설하고, 임차인의 보증금 회수를 위해 반드시 확인되어야하나 관행적으로 생략되어온 주요한 사항을 계약 체결 시 임대인이 반드시 확인·설명하도록 명시적으로 규정하며, 이를 거짓이나 부정한 방법으로 설명하거나 정보를 제공한 경우 과태료를 부과 할 수 있도록 하여 임차인 보호를 강화함.

## 주요내용

가. 미성년자, 거짓이나 부정한 방법 등으로 임대사업자 등록이 말소된 자로서 2년이 경과되지 않은 자를 임대사업자로 등록할 수 없도록 함(안 제5조의6 신설).

나. 민간임대주택의 권리관계를 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제공한 경우 사업자 등록을 직권으로 말소할 수 있도록 하여 의무를 준수한 임대사업자에게 부여되는 양도세·소득세 경감 등 세제 혜택을 환수하도록 함(안 제6조제1항제11호 신설).

다. 임대사업자가 보증금 반환을 지연하여 임차인의 피해가 명백히 발

생한 경우 사업자 등록을 직권으로 말소할 수 있도록 함(안 제6조 제1항제12호 신설).

라. 임대인의 세금 체납 여부를 표준임대차계약서에 포함하도록 함(안 제47조제2항제4호).

마. 임대인의 세금 체납 여부와 임차인이 여러 세대여서 권리관계가 복잡한 다가구주택 등의 거래 시에는 임대인이 전입세대 및 보증금 현황정보를 반드시 제공하도록 함(안 제48조제1항제2호 및 같은 조 제2항).

바. 거짓이나 부정한 방법으로 주택의 권리관계를 설명하거나 정보를 제공한 자에 대해 과태료를 부과하도록 함(안 제67조제3항제4호).

## 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조의6을 다음과 같이 신설한다.

제5조의6(임대사업자의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제5조에 따른 임대사업자로 신규등록할 수 없으며, 이미 등록한 임대사업자의 경우 임대주택을 추가로 등록할 수 없다. 법인의 경우 그 임원 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람인 경우에도 또한 같다.

1. 미성년자

2. 제6조제1항제1호, 제4호 및 제7호부터 제9호까지에 따라 등록이 전부 또는 일부 말소된 후 2년이 지나지 아니한 자

법률 제17452호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 제6조제1항에 제11호 및 제12호를 각각 다음과 같이 신설한다.

11. 제48조제1항제2호에 따른 설명이나 정보를 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제공한 경우

12. 임대사업자가 보증금 반환을 지연하여 임차인의 피해가 명백히 발생하였다고 대통령령으로 정하는 경우

제47조제2항제4호 중 “선순위 담보권”을 “선순위 담보권, 국세·지방세

의 체납사실”로 한다.

제48조제1항제2호 전단 중 “선순위 담보권”을 “선순위 담보권, 국세·지방세의 체납사실”로 하고, 같은 호 후단 중 “등기부등본을”을 “등기부등본 및 납세증명서를”로 하며, 같은 조 제2항을 제3항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항(종전의 제2항) 중 “등에”를 “등과 제2항에 따른 제공 정보의 범위, 정보제공의 방법 및 절차 등에”로 한다.

② 민간임대주택에 둘 이상의 임대차계약이 존재하는 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우 임대사업자는 그 주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 자에게 「주택임대차보호법」 제3조의6제2항에 따라 확정일자부에 기재된 주택의 차임 및 보증금 등의 정보를 제공하여야 한다.

제67조제3항제4호를 다음과 같이 한다.

4. 제48조제1항에 따른 설명 및 확인의무를 위반하거나 제48조제2항에 따른 정보 제공 의무를 위반한 임대사업자

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월 후부터 시행한다.

제2조(결격사유에 관한 적용례) 제5조의6제1호의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 임대사업자로 등록하는 경우부터 적용한다.

제3조(설명의무에 관한 적용례) 제48조제1항 및 제2항의 개정규정은  
이 법 시행 이후 임대차계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

## 신·구조문대비표

현행	개정안
<p><u>&lt;신 설&gt;</u></p> <p>법률 제17452호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 제6조(임대사업자 등록의 말소)</p> <p>① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를</p>	<p><u>제5조의6(임대사업자의 결격사유)</u></p> <p><u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제5조에 따른 임대사업자로 신규등록할 수 없으며, 이미 등록한 임대사업자의 경우 임대주택을 추가로 등록할 수 없다. 법인의 경우 그 임원 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람인 경우에도 또한 같다.</u></p> <p><u>1. 미성년자</u></p> <p><u>2. 제6조제1항제1호, 제4호 및 제7호부터 제9호까지에 따라 등록이 전부 또는 일부 말소된 후 2년이 지나지 아니한 자</u></p> <p>법률 제17452호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 제6조(임대사업자 등록의 말소)</p> <p>① -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>



말소하여야 한다.

1. ~ 10. (생략)

<신설>

<신설>

제47조(표준임대차계약서) ① (생략)

② 제1항의 표준임대차계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. ~ 3. (생략)

4. 민간임대주택의 선순위 담보권 등 권리관계에 관한 사항

5. ~ 8. (생략)

제48조(설명의무) ① 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하거나 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 등 계약내용을 변경하는 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항을 임차

-----  
-----.

1. ~ 10. (현행과 같음)

11. 제48조제1항제2호에 따른 설명이나 정보를 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제공한 경우

12. 임대사업자가 보증금 반환을 지연하여 임차인의 피해가 명백히 발생하였다고 대통령령으로 정하는 경우

제47조(표준임대차계약서) ① (현행과 같음)

② -----  
-----  
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

2. -----선순위 담보권, 국세·지방세의 체납사실-  
-----

5. ~ 8. (현행과 같음)

제48조(설명의무) ① -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

인에게 설명하고 이를 확인받  
아야 한다.

1. (생략)

2. 민간임대주택의 선순위 담  
보권 등 권리관계에 관한 사  
항. 이 경우 등기부등본을 제  
시하여야 한다.

3.·4. (생략)

<신설>

② 제1항에 따른 설명 및 확인  
의 방법, 절차 등에 필요한 사  
항은 대통령령으로 정한다.

-----  
-----  
-----.

1. (현행과 같음)

2. -----선순위 담  
보권, 국세·지방세의 체납사실  
-----  
-----.  
-----등기부등  
본 및 납세증명서를-----  
-----.

3.·4. (현행과 같음)

② 민간임대주택에 둘 이상의  
임대차계약이 존재하는 등 대  
통령령으로 정하는 사유에 해  
당하는 경우 임대사업자는 그  
주택에 대한 임대차계약을 체  
결하려는 자에게 「주택임대차  
보호법」 제3조의6제2항에 따  
라 확정일자부에 기재된 주택  
의 차임 및 보증금 등의 정보  
를 제공하여야 한다.

③ -----  
-----등과 제2  
항에 따른 제공 정보의 범위,  
정보제공의 방법 및 절차 등에  
-----

<p>제67조(과태료) ①·② (생략)</p> <p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. 제48조에 따른 설명의무를 게을리한 임대사업자</p> <p>5. ~ 6. (생략)</p> <p>④·⑤ (생략)</p>	<p>---.</p> <p>제67조(과태료) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. 제48조제1항에 따른 설명 및 확인의무를 위반하거나 제48조제2항에 따른 정보 제공 의무를 위반한 임대사업자</p> <p>5. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>④·⑤ (현행과 같음)</p>
--	--