

# 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

## (소병훈의원 대표발의)

의안 번호	10752
----------	-------

발의연월일 : 2021. 6. 11.

발 의 자 : 소병훈 · 민형배 · 양정숙  
이규민 · 이해식 · 김수홍  
신동근 · 이형석 · 윤관석  
인재근 · 신정훈 · 김윤택  
정정순 · 유정주 의원  
(14인)

### 제안이유 및 주요내용

관리비 예치금(선수관리비)은 입주 초기 관리비의 수납 전에 발생하는 공동주택 관리비용을 집행하기 위해 미리 예치해두는 공용부분의 관리 및 운영에 필요한 경비를 의미함. 공동주택의 경우, 공동주택 사업 주체가 공동주택의 소유자로부터 관리비 예치금(선수관리비)을 징수하고 있음. 또한, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택의 경우에도 공공주택사업자가 관리비 예치금(선수관리비)을 부담하고 있음.

그러나, 민간임대주택을 공공임대주택과 다르게 운영하여야 할 타당한 이유가 없음에도, 현재 민간임대주택의 경우 임차인이 부담하고 있어 형평성에 어긋난다는 지적이 있음. 더불어, 민간임대주택 입주자가 저소득층, 청년 등의 주거 취약계층임을 고려해볼 때, 관리비 예치금이 부담으로 작용할 가능성이 큼.

따라서, 민간임대주택을 관리하는 데 필요한 경비를 임차인이 최초로 납부하기 전까지 임대사업자가 관리비 예치금(선수관리비)을 부담하도록 개정함으로써, 공공임대주택과 민간임대주택과의 형평성을 도모하고 주거 취약계층인 임차인의 경제적 부담을 경감하려는 것임(안 제51조제6항 신설).

## 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제51조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑥ 임대사업자는 민간임대주택을 관리하는 데 필요한 경비를 임차인이 최초로 납부하기 전까지 해당 민간임대주택의 유지관리 및 운영에 필요한 경비(이하 “선수관리비”라 한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부담할 수 있다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(선수관리비에 관한 적용례) 제51조제6항의 개정규정은 이 법 시행 이후 임대사업자가 임차인과 임대차계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

제3조(선수관리비의 반환에 관한 경과조치) 임대사업자는 이 법 시행 전에 관리규약 또는 표준임대차계약서에 따라 임차인으로부터 징수한 선수관리비를 이 법 시행 이후 임대차 계약기간 만료 등으로 임차인이 퇴거할 때 반환하여야 한다.

## 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제51조(민간임대주택의 관리) ① ~ ⑤ (생략) <u>&lt;신설&gt;</u>	제51조(민간임대주택의 관리) ① ~ ⑤ (현행과 같음) <u>⑥ 임대사업자는 민간임대주택을 관리하는 데 필요한 경비를 임차인이 최초로 납부하기 전까지 해당 민간임대주택의 유지관리 및 운영에 필요한 경비(이하 “선수관리비”라 한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부담할 수 있다.</u>