

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

(조웅천의원 대표발의)

의안 번호	8475
----------	------

발의연월일 : 2021. 3. 3.

발 의 자 : 조웅천 · 강득구 · 강준현
김주영 · 김희재 · 오영환
용혜인 · 윤관석 · 정성호
조오섭 의원(10인)

제안이유

현행법은 임차인 보호를 위해 민간임대주택 임대사업자에게 임대보증금에 대한 보증가입 의무를 부여하고 보증요건, 가입 의무기간, 미가입 시 처벌 규정 등을 함께 규정하고 있습니다.

그런데 임대사업자가 부채비율 등을 개선하지 않는 경우 보증가입이 어렵고 처벌로도 임차인 보호의 실효성을 확보하기 어렵습니다. 일부보증 요건 등 규정도 불분명합니다. 관리주체인 지자체와 국토교통부는 보증회사로부터 보증가입 자료를 취득할 근거가 없어 보증제도 관리에도 한계가 있습니다.

이에 지자체장이 보증보험에 가입하지 않는 임대사업자를 직권으로 등록 말소할 수 있도록 하고 보증회사로 하여금 보증가입 자료를 제출하도록 하고, 보증보험 가입 의무기간을 임대사업자 등록이 말소되는 날까지 확대하고 일부보증 시에는 임차인의 의사를 반영하도록 하

였습니다.

또한 보증보험 미가입 사업자에게 보증금 금액에 따라 과태료를 부과하여 처벌의 실효성을 높이고 보증가입 면제사유를 명확히 규정하였습니다.

나아가 임대차계약 신고를 거짓으로 보고하거나 불응한 임대사업자의 등록을 제한·말소하고 계약갱신 거절이 불가능한 기간을 확대하는 등 현행 제도상 나타난 미비점을 보완하려는 것입니다.

주요내용

가. 보증금 보증보험에 가입하지 않는 임대사업자에 대해 지자체장이 직권으로 등록을 말소할 수 있도록 하고 보증회사가 보증가입 자료를 제출하도록 함(안 제6조제1항제14호·제49조제6항 신설).

나. 보증보험 가입기간을 사업자 등록이 말소되는 날까지 하고 일부보증 시에는 임차인의 동의를 얻도록 함(안 제49조제3항제3호 및 같은 조 제4항).

다. 보증보험에 가입하지 않은 사업자에게 과태료를 부과하고 보증가입 면제사유를 규정함(안 제65조제2항제9호 삭제 및 제49조제8항제1호·제67조제5항 신설).

라. 임대차계약 신고를 거짓으로 보고하거나 불응한 임대사업자에 대해 등록을 제한하고 말소할 수 있도록 함(안 제5조의6 및 제5조의7, 제6호제1항제13호 신설)

마. 임대차계약을 거절할 수 없는 기간을 임대사업자로 등록되어 있는
기간으로 하고 임대차계약 신고기간을 일반임대차계약 신고기간과
동일한 30일 이내로 규정함(안 제45조제1항 및 제46조제1항).

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조의6제2호 중 “제4호 및 제7호부터 제9호까지의”를 “제4호, 제7호부터 제10호까지, 제12호 및 제13호의”로 한다.

제5조의7 중 “제4호 및 제7호부터 제9호까지의”를 “제4호, 제7호부터 제10호까지, 제12호 및 제13호의”로 한다.

제6조제1항제13호를 제15호로 하고, 같은 항에 제13호 및 제14호를 각각 다음과 같이 신설한다.

13. 임대사업자가 제46조에 따른 임대차계약 신고 또는 변경신고를 하지 않아 시장·군수·구청장이 제61조제1항에 따라 보고를 하게 했으나 거짓으로 보고하거나 3회 이상 불응한 경우

14. 임대사업자가 제49조제1항에 따른 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않은 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

제43조제1항 중 “제2호제4호”를 “제2조제4호”로 한다.

제45조제1항 중 “임대의무기간 동안에도”를 “임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안”으로 한다.

제46조제1항 중 “3개월”을 “30일”로 한다.

제49조제3항제3호를 다음과 같이 하고, 같은 항 제4호를 제5호로 하

며, 같은 항에 제4호를 신설하고, 같은 조 제4항 각 호 외의 부분 전단 중 “임대의무기간이 종료되는 날(임대의무기간이 종료되는 날에 임대 중인)”을 “제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소되는 날(임대사업자 등록이 말소되는 날에 임대 중인)”으로 하며, 같은 조 제6항 중 “제5항에”를 “제1항에 따라 임대사업자가 보증에 가입하거나 제5항에”로, “보증계약 해지”를 “보증 가입 또는 보증계약 해지”로, “알려야 한다”를 “알리고, 관련 자료를 제출하여야 한다”로 하고, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설하며, 같은 조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

3. 전세권이 설정된 경우 또는 임차인이 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항에 따른 대항요건과 확정일자를 갖춘 경우

4. 임차인이 본문에 해당하는 금액을 보증대상으로 하는 데 동의한 경우

이 경우 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 관련 자료를 제공하여야 한다.

⑧ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 임대보증금 보증에 가입하지 아니할 수 있다.

1. 임대보증금이 「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따른 금액 이하이고 임차인이 임대보증금 보증에 가입하지 아니하는 것을 동의한 경우

2. 임대사업자가 「공공주택 특별법」 제45조의2에 따라 기존주택을 임차하는 공공주택 사업자와 임대차계약을 체결하는 경우로서, 해

당 공공주택 사업자가 보증 가입 등 임대보증금 회수를 위해 필요한 조치를 취한 경우

제65조제2항제9호를 삭제한다.

제67조제5항을 제6항으로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑤ 제49조제1항을 위반하여 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니한 자에게는 임대보증금의 100분의 10 이하에 상당하는 금액의 과태료를 부과한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제46조제1항의 개정규정은 2021년 6월 1일부터 시행하고, 제6조제1항제14호, 제49조제6항, 제65조제2항 및 제67조제5항은 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(결격사유 등에 관한 적용례) 제5조의6제2호 및 제5조의7의 개정규정은 이 법 시행 이후 임대사업자의 등록이 말소된 경우부터 적용한다.

제3조(임대차계약의 해제·해지 등에 관한 적용례) 제45조제1항의 개정규정은 이 법 시행 당시 등록되어 있는 임대사업자에 대하여도 적용한다.

제4조(임대차계약 신고에 관한 적용례) 제46조제1항의 개정규정은 이

법 시행 이후 임대차계약을 체결하거나 변경한 경우부터 적용한다.

제5조(임대보증금에 대한 보증에 관한 적용례) 제49조제3항제3호의 개정규정은 이 법 시행 이후 민간임대주택을 임대하는 경우부터 적용한다.

제6조(벌칙에 관한 경과조치) 이 법 시행 전의 행위에 대하여 벌칙을 적용할 때에는 종전의 규정에 따른다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제5조의6(임대사업자의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제5조에 따른 임대사업자로 등록할 수 없다. 법인의 경우 그 임원 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 있는 경우에도 또한 같다. 1. (생략) 2. 제6조제1항제1호, <u>제4호 및 제7호부터 제9호까지의</u> 규정에 따라 등록이 전부 말소된 후 2년이 지나지 아니한 자	제5조의6(임대사업자의 결격사유) ----- ----- -----. ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. ----- <u>제4호, 제7호부터 제10호까지, 제12호 및 제13호의</u> ----- -----
제5조의7(임대사업자의 임대주택 추가 등록 제한 등) 제6조제1항제1호, <u>제4호 및 제7호부터 제9호까지의</u> 규정에 따라 임대사업자 등록이 일부 말소된 후 2년이 지나지 아니한 자는 등록한 임대주택 외에 제5조제3항 본문에 따른 등록사항 변경신고를 통하여 임대주택을 변경·추가(일부 말소로 임대주택에서 제외된 주택을 변경·추가	제5조의7(임대사업자의 임대주택 추가 등록 제한 등) ----- ----- <u>제4호, 제7호부터 제10호까지, 제12호 및 제13호의</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

하는 경우를 포함한다) 등록할 수 없다.

제6조(임대사업자 등록의 말소)

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 말소하여야 한다.

1. ~ 12. (생략)

<신설>

<신설>

13. (생략)

② ~ ⑥ (생략)

제43조(임대의무기간 및 양도 등)

① 임대사업자는 임대사업자

---.

제6조(임대사업자 등록의 말소)

① -----

-----.

-----.

1. ~ 12. (현행과 같음)

13. 임대사업자가 제46조에 따른 임대차계약 신고 또는 변경신고를 하지 않아 시장·군수·구청장이 제61조제1항에 따라 보고를 하게 했으나 거짓으로 보고하거나 3회 이상 불응한 경우

14. 임대사업자가 제49조제1항에 따른 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않은 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

15. (현행 제13호와 같음)

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제43조(임대의무기간 및 양도 등)

① -----

등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 제2호제4호 또는 제5호의 규정에 따른 기간(이하 “임대의무기간”이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.

제45조(임대차계약의 해제·해지 등) ① 임대사업자는 임차인의 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 때에는 임대의무기간 동안 에도 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.

② (생략)

제46조(임대차계약 신고) ① 임대사업자는 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인(준주택에 한정한다) 등 대통령령으로 정하는 임대차계약에 관한 사항을 임대차 계약을 체결한 날(중전임대차계약이 있는 경우 민간임대주택으로 등록한

-----제2조제4호-----

-----.

제45조(임대차계약의 해제·해지 등) ① -----

-----임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안-----

-----.

② (현행과 같음)

제46조(임대차계약 신고) ① -----

날을 말한다) 또는 임대차 계약을 변경한 날부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경신고를 하여야 한다.

② ~ ⑥ (생략)

제49조(임대보증금에 대한 보증)

①·② (생략)

③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호에 모두 해당하는 경우에는 담보권이 설정된 금액과 임대보증금을 합한 금액에서 주택가격의 100분의 60에 해당하는 금액을 뺀 금액 이상으로 대통령령에서 정하는 금액을 보증대상으로 할 수 있다. 이 경우 주택가격의 산정방법은 대통령령으로 정한다.

1.·2. (생략)

3. 임차인이 전세권설정을 요구
하고 임대사업자가 이에 동의
하여 전세권이 설정된 경우

<신 설>

-----30일-----

-----.

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제49조(임대보증금에 대한 보증)

①·② (현행과 같음)

③ -----

-----.

-----.

1.·2. (현행과 같음)

3. 전세권이 설정된 경우 또는
임차인이 「주택임대차보호
법」 제3조의2제2항에 따른
대항요건과 확정일자를 갖춘
경우

4. 임차인이 본문에 해당하는
금액을 보증대상으로 하는 데

4. (생략)

④ 제1항에 따른 보증의 가입 기간은 다음 각 호의 시점부터 임대 의무기간이 종료되는 날(임대 의무기간이 종료되는 날에 임대 중인 경우에는 임대차 계약이 종료되는 날로 한다)까지로 한다. 이 경우 임대사업자는 제1항에 따른 보증의 수수료를 1년 단위로 재산정하여 분할납부할 수 있다.

1. ~ 3. (생략)

⑤ (생략)

⑥ 제5항에 따라 보증회사가 보증계약을 해지하는 경우 보증회사는 보증계약 해지 사실을 시장·군수·구청장에게 알려야 한다. <후단 신설>

⑦ (생략)

<신설>

동의를 한 경우

5. (현행 제4호와 같음)

④ -----

제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소되는 날(임대사업자 등록이 말소되는 날에 임대 중인-----
-----.

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

⑤ (현행과 같음)

⑥ 제1항에 따라 임대사업자가 보증에 가입하거나 제5항에-----
-----보증 가입 또는 보증계약 해지-----알리고, 관련 자료를 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 관련 자료를 제공하여야 한다.

⑦ (현행과 같음)

⑧ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면

제65조(벌칙) ① (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. ~ 8. (생략)

9. 제49조에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 하는 임대사업자로서 보증에 가입하지 아니한 자

③ (생략)

임대보증금 보증에 가입하지 아니할 수 있다.

1. 임대보증금이 「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따른 금액 이하이고 임차인이 임대보증금 보증에 가입하지 아니하는 것을 동의한 경우

2. 임대사업자가 「공공주택특별법」 제45조의2에 따라 기존주택을 임차하는 공공주택사업자와 임대차계약을 체결하는 경우로서, 해당 공공주택사업자가 보증 가입 등 임대보증금 회수를 위해 필요한 조치를 취한 경우

제65조(벌칙) ① (현행과 같음)

② -----

-----.

1. ~ 8. (현행과 같음)

<삭제>

③ (현행과 같음)

제67조(과태료) ① ~ ④ (생략) <u><신 설></u>	제67조(과태료) ① ~ ④ (현행과 같음) <u>⑤ 제49조제1항을 위반하여 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니한 자에게는 임대보증금의 100분의 10 이하에 상당하는 금액의 과태료를 부과한다.</u> <u>⑥ (현행 제5항과 같음)</u>
--	---