

# 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

## (김교홍의원 대표발의)

의안 번호	9560
----------	------

발의연월일 : 2025. 4. 3.

발 의 자 : 김교홍 · 소병훈 · 문진석  
김윤덕 · 윤준병 · 안도걸  
권향엽 · 김영환 · 민홍철  
정일영 · 손명수 · 허종식  
의원(12인)

### 제안이유 및 주요내용

현행법은 임대사업자로 등록한 시행사 또는 현행법에 따라 신고한 조합이 절차를 준수하여 민간임대주택의 임차인을 모집하도록 하고 있음.

그런데 임의단체가 투자자 또는 회원모집 등의 형식으로 예비임차인을 모집하거나 분양하는 것처럼 허위·과장 광고하여 계약금을 요구하는 사례가 전국에서 발생하고 있음.

법적 근거 없이 임의단체가 모집한 회원의 가입금(투자금 등)은 민간임대주택사업의 무산 또는 차질이 발생할 경우 반환이 어려워 피해 발생 시 구제가 어려운 상황임.

이에 민간임대협동조합 설립 전 민간임대주택 건설대지의 50% 이상의 토지 사용권원을 확보해 추진위원회를 구성하여 사업의 안정성은 높이고(안 제5조의8),

임의단체 등이 민간임대주택 건립을 공표하거나 회원을 모집하는 행위를 규제해 선의의 피해자가 발생하는 것을 예방하려는 것임(안 제5조의3 및 제65조).

## 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조의3에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑥ 제1항에 따른 민간임대협동조합(제5조의8에 따른 추진위원회를 포함한다) 등을 설립하지 않은 임의단체 또는 제5조제6항에 따른 임대사업자의 요건을 충족하지 않은 사업주체는 민간임대주택을 건립할 것임을 공표하거나 회원(투자자 및 출자자를 포함한다)을 모집하는 행위를 할 수 없다.

제5조의8을 다음과 같이 신설한다.

제5조의8(조합설립추진위원회의 구성·승인) ① 제5조의3에 따라 민간임대협동조합을 설립하려는 경우에는 해당 민간임대주택 건설대지의 50% 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보해 조합설립을 위한 추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)를 구성하여 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.

- ② 추진위원회의 기능·조직·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제65조제2항에 제1호의2를 다음과 같이 신설한다.

1의2. 제5조의3제6항을 위반하여 민간임대주택 건립을 공표하거나  
회원을 모집한 자

## 부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제5조의3(조합원 모집신고 및 공개모집) ① ~ ⑤ (생략) <u>&lt;신 설&gt;</u>	제5조의3(조합원 모집신고 및 공개모집) ① ~ ⑤ (현행과 같음) <u>⑥ 제1항에 따른 민간임대협동조합(제5조의8에 따른 추진위원회</u> <u>회를 포함한다) 등을 설립하지</u> <u>않은 임의단체 또는 제5조제6항</u> <u>에 따른 임대사업자의 요건을</u> <u>충족하지 않은 사업주체는 민간</u> <u>임대주택을 건립할 것임을 공표</u> <u>하거나 회원(투자자 및 출자자</u> <u>를 포함한다)을 모집하는 행위</u> <u>를 할 수 없다.</u>
<u>&lt;신 설&gt;</u>	<u>제5조의8(조합설립추진위원회의</u> <u>구성·승인) ① 제5조의3에 따</u> <u>라 민간임대협동조합을 설립하</u> <u>려는 경우에는 해당 민간임대주</u> <u>택 건설대지의 50% 이상에 해</u> <u>당하는 토지의 사용권원을 확보</u> <u>해 조합설립을 위한 추진위원회</u> <u>(이하 “추진위원회”라 한다)를</u> <u>구성하여 국토교통부령으로 정</u> <u>하는 방법과 절차에 따라 시장</u> <u>· 군수·구청장의 승인을 받아</u> <u>야 한다.</u>

<p>제65조(벌칙) ① (생략)</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p> <p>2. ~ 8. (생략)</p> <p>9. 삭제</p> <p>③ (생략)</p>	<p><u>② 추진위원회의 기능·조직·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u></p> <p>제65조(벌칙) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- ---.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p><u>1의2. 제5조의3제6항을 위반하여 민간임대주택 건립을 공표하거나 회원을 모집한 자</u></p> <p>2. ~ 8. (현행과 같음)</p> <p>③ (현행과 같음)</p>
---	---