

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안
(송옥주의원 대표발의)

의안 번호	31
----------	----

발의연월일 : 2024. 5. 30.

발 의 자 : 송옥주 · 한정애 · 박 정
윤후덕 · 강선우 · 홍기원
권칠승 · 전용기 · 소병훈
이수진 의원(10인)

제안이유

현행 공공주택 특별법의 경우, 서민 주거안정을 위해 LH 등 공공사업자가 공급하는 공공임대주택에 대한 우선분양전환 관련 내용을 규정하고 있음. 그러나 현재 부영 등 민간사업자들이 민간임대주택 특별법 등 관련 법령에 따라 공급하고 있는 민간임대주택의 경우에는, 입주자들이 장기간 거주하다가 분양전환을 희망하더라도 관련 규정이 없어 우선분양전환이 이뤄지지 않고 있으며, 분양가격 산정도 법률에 규정되어 있지 않아 고분양가 문제로 입주자들이 분양전환을 포기하는 사례가 속출하고 있음.

이에 민간임대주택의 경우에도 우선 양도 및 우선 분양전환 규정을 두고, 분양전환가격 산정을 위하여 분양가심사위원회를 설치하고, 분양전환 시 안전진단을 의무화하여 민간임대주택 거주자들의 주거안정을 도모하려는 것임.

주요내용

가. 민간건설임대주택의 우선 양도 규정 신설(안 제43조의2)

임대의무기간이 종료된 민간건설임대주택을 해당 주택에 거주하고 있는 임차인에게 우선적으로 양도하도록 하되, 임대사업자는 건설원가, 금융비용, 이익금, 감정평가액 등을 기준으로 정하는 양도가격 이하로 양도하도록 함.

나. 공공지원민간임대주택의 우선 분양전환 규정 신설(안 제43조의3)

임대의무기간이 경과한 공공지원민간임대주택을 분양전환 시점 당시 해당 주택에 거주하고 있는 무주택자인 임차인 등에게 우선 양도할 수 있도록 하고, 임대의무기간 중에도 임대사업자가 임차인과 합의한 경우 등에는 조기 분양이 가능하도록 함.

다. 분양가심사위원회의 설치(안 제43조의4)

우선 양도가격 및 우선 분양전환 가격의 공정한 결정을 위하여 관련 분야 전문가 등으로 구성되는 분양가심사위원회를 설치·운영하도록 하되, 임차인인 위원이 전체 위원 정수의 10분의 2 이상이 되도록 하여 임차인의 참여를 보장함.

라. 안전진단의 실시(안 제43조의5)

우선 양도 및 우선 분양전환 시 임대주택의 안전진단을 의무화하고 안전진단 결과보고서를 임대사업자, 분양가심사위원회 및 시장·군수·구청장에게 제출하도록 하며, 임대주택 구조의 안전이 위험하다고 평가되는 경우 이를 보수하도록 함.

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제43조의2부터 제43조의5까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제43조의2(민간건설임대주택의 우선 양도) ① 임대사업자는 민간건설 임대주택을 임대의무기간이 지난 후에 양도하려는 경우 해당 임대 주택에 거주하고 있는 임차인 등 대통령령으로 정하는 자에게 우선 양도하여야 한다.

② 임차인은 대통령령으로 정하는 기간 이내에 제1항에 따른 우선 양도에 대한 결정을 하여야 한다.

③ 임대사업자는 임차인이 우선 양도에 응하지 아니하거나 제2항에 따른 기간이 지난 후에는 그 임대주택을 제3자에게 양도할 수 있다.

④ 임대사업자는 제1항에 따라 우선 양도하는 경우 건설원가, 금융 비용, 이익금 및 감정평가금액 등을 기준으로 정하는 양도가격 이하로 양도하여야 한다. 이 경우 감정평가는 시장·군수·구청장이 둘 이상의 감정평가법인을 선정하여 시행하여야 한다.

⑤ 제1항에 따른 우선 양도의 방법 및 절차, 제4항에 따른 우선 양도가격의 구체적인 산출방법, 감정평가법인의 선정절차 및 비용 부담 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제43조의3(공공지원민간임대주택의 우선 분양전환 등) ① 임대사업자는 공공지원민간임대주택을 임대 의무기간이 지난 후에 양도하려는 경우 입주한 후부터 양도 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인 등 대통령령으로 정하는 자에게 우선하여 양도(이하 이 조에서 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다.

② 임대사업자는 임대 의무기간이 지난 후 2년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에 우선 분양전환 자격·가격 등 우선 분양전환에 필요한 사항을 해당 주택의 임차인과 협의하여야 한다. 이 경우 임대사업자는 그 협의 기간 이내에 임차인이 우선 분양전환에 응하지 아니하거나 해당 기간이 지난 후에는 그 임대주택을 제3자에게 양도할 수 있다.

③ 제43조제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대 의무기간의 2분의 1이 지난 공공지원민간임대주택 중 임차인과 합의한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 임대 의무기간 중에도 제1항 및 제2항에 따라 우선 분양전환할 수 있다.

④ 임대사업자는 우선 분양전환하는 경우 건설원가, 금융비용, 이익금 및 감정평가금액 등을 기준으로 정하는 분양전환 가격 이하로 양도하여야 한다.

⑤ 제3항에 따른 분양전환 가격 산정을 위한 감정평가는 임대사업자가 비용을 부담하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장이 둘 이상의 감정평가법인을 선정하여 시행한다.

다만, 감정평가가 관계 법령을 위반하여 이루어지는 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하여 임대사업자 또는 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 이의신청을 하는 경우 시장·군수·구청장은 이의신청을 한 자가 비용을 부담하는 조건 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 한 차례만 재평가하게 할 수 있다.

⑥ 우선 분양전환의 방법 및 절차, 제4항에 따른 우선 분양전환 가격의 구체적인 산출방법 및 제5항에 따른 감정평가법인의 선정절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제43조의4(분양가심사위원회의 설치 등) ① 시장·군수·구청장은 제43조의2제4항에 따른 우선 양도가격 및 제43조의3제4항에 따른 우선 분양전환 가격에 관한 사항을 심사하기 위하여 분양가심사위원회(이하 “분양가심사위원회”라 한다)를 설치·운영하여야 한다.

② 분양가심사위원회는 주택 관련 분야 교수, 주택건설 또는 주택관리 분야 전문직 종사자, 관계 공무원 또는 변호사·회계사·감정평가사 등 관련 전문가 및 임차인 등 10명 이내의 위원으로 구성하되, 임차인인 위원은 전체 위원 정수(定數)의 10분의 2 이상으로 구성하여야 한다.

③ 분양가심사위원회의 위원은 업무를 수행할 때에 신의와 성실로써 공정하게 심사를 하여야 한다.

④ 분양가심사위원회의 구성 절차 및 운영 등에 필요한 사항은 대

통령령으로 정한다.

제43조의5(안전진단 등) ① 제43조의2 및 제43조의3에 따라 우선 양도 또는 우선 분양전환을 하는 임대사업자는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 요청하여야 하며, 안전진단을 요청받은 시장·군수·구청장은 임대주택에 대하여 안전진단을 실시하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 안전진단을 실시하는 경우에는 대통령령으로 정하는 기관에 안전진단을 의뢰하여야 한다.

③ 시장·군수·구청장이 제1항에 따른 안전진단으로 임대주택 구조의 안전에 위험이 있다고 평가한 경우 임대사업자로 하여금 이를 보수하도록 하여야 한다.

④ 제2항에 따라 안전진단을 의뢰받은 기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 안전진단을 실시하고, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 안전진단 결과보고서를 작성하여 임대사업자, 분양가심사위원회 및 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 안전진단을 실시하는 비용의 전부 또는 일부를 임대사업자에게 부담하게 할 수 있다.

⑥ 그 밖에 안전진단에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(민간임대주택의 우선 양도 등에 관한 적용례) 제43조의2 및 제43조의3의 개정규정은 이 법 시행 이후 우선 양도 또는 우선 분양 전환을 하려는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>제43조의2(민간건설임대주택의 우선 양도) ① 임대사업자는 민간건설임대주택을 임대 의무기간이 지난 후에 양도하려는 경우 해당 임대주택에 거주하고 있는 임차인 등 대통령령으로 정하는 자에게 우선 양도하여야 한다.</u></p> <p><u>② 임차인은 대통령령으로 정하는 기간 이내에 제1항에 따른 우선 양도에 대한 결정을 하여야 한다.</u></p> <p><u>③ 임대사업자는 임차인이 우선 양도에 응하지 아니하거나 제2항에 따른 기간이 지난 후에는 그 임대주택을 제3자에게 양도할 수 있다.</u></p> <p><u>④ 임대사업자는 제1항에 따라 우선 양도하는 경우 건설원가, 금융비용, 이익금 및 감정평가금액 등을 기준으로 정하는 양도가격 이하로 양도하여야 한다. 이 경우 감정평가는 시장·</u></p>

<신 설>

군수·구청장이 둘 이상의 감정평가법인을 선정하여 시행하여야 한다.

⑤ 제1항에 따른 우선 양도의 방법 및 절차, 제4항에 따른 우선 양도가격의 구체적인 산출 방법, 감정평가법인의 선정절차 및 비용 부담 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제43조의3(공공지원민간임대주택의 우선 분양전환 등) ① 임대사업자는 공공지원민간임대주택을 임대 의무기간이 지난 후에 양도하려는 경우 입주한 후부터 양도 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인 등 대통령령으로 정하는 자에게 우선하여 양도(이하 이 조에서 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다.

② 임대사업자는 임대 의무기간이 지난 후 2년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에 우선 분양전환 자격·가격 등 우선 분양전환에 필요한 사항을 해당 주택의 임차인과 협

의하여야 한다. 이 경우 임대사업자는 그 협의 기간 이내에 임차인이 우선 분양전환에 응하지 아니하거나 해당 기간이 지난 후에는 그 임대주택을 제3자에게 양도할 수 있다.

③ 제43조제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대 의무기간의 2분의 1이 지난 공공지원민간 임대주택 중 임차인과 합의한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 임대 의무기간 중에도 제1항 및 제2항에 따라 우선 분양전환할 수 있다.

④ 임대사업자는 우선 분양전환하는 경우 건설원가, 금융비용, 이익금 및 감정평가금액 등을 기준으로 정하는 분양전환 가격 이하로 양도하여야 한다.

⑤ 제3항에 따른 분양전환 가격 산정을 위한 감정평가는 임대사업자가 비용을 부담하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장이 둘 이상의 감정평가법인을 선정하여 시행한다. 다만, 감정

평가가 관계 법령을 위반하여 이루어지는 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하여 임대사업자 또는 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 이의신청을 하는 경우 시장·군수·구청장은 이의신청을 한 자가 비용을 부담하는 조건 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 한 차례만 재평가하게 할 수 있다.

⑥ 우선 분양전환의 방법 및 절차, 제4항에 따른 우선 분양 전환 가격의 구체적인 산출방법 및 제5항에 따른 감정평가법인의 선정절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

<신 설>

제43조의4(분양가심사위원회의 설치 등) ① 시장·군수·구청장은 제43조의2제4항에 따른 우선 양도가격 및 제43조의3제4항에 따른 우선 분양전환 가격에 관한 사항을 심사하기 위하여 분양가심사위원회(이하

<신 설>

“분양가심사위원회”라 한다)를
설치·운영하여야 한다.

② 분양가심사위원회는 주택
관련 분야 교수, 주택건설 또는
주택관리 분야 전문직 종사자,
관계 공무원 또는 변호사·회
계사·감정평가사 등 관련 전
문가 및 임차인 등 10명 이내
의 위원으로 구성하되, 임차인
인 위원은 전체 위원 정수(定
數)의 10분의 2 이상으로 구성
하여야 한다.

③ 분양가심사위원회의 위원은
업무를 수행할 때에 신의와 성
실로써 공정하게 심사를 하여
야 한다.

④ 분양가심사위원회의 구성
절차 및 운영 등에 필요한 사
항은 대통령령으로 정한다.

제43조의5(안전진단 등) ① 제43
조의2 및 제43조의3에 따라 우
선 양도 또는 우선 분양전환을
하는 임대사업자는 시장·군수
·구청장에게 안전진단을 요청
하여야 하며, 안전진단을 요청
받은 시장·군수·구청장은 임

대주택에 대하여 안전진단을 실시하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 안전진단을 실시하는 경우에는 대통령령으로 정하는 기관에 안전진단을 의뢰하여야 한다.

③ 시장·군수·구청장이 제1항에 따른 안전진단으로 임대주택 구조의 안전에 위험이 있다고 평가한 경우 임대사업자로 하여금 이를 보수하도록 하여야 한다.

④ 제2항에 따라 안전진단을 의뢰받은 기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 안전진단을 실시하고, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 안전진단 결과 보고서를 작성하여 임대사업자, 분양가심사위원회 및 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 안전진단을 실시하는 비용의 전부 또는 일부를

임대사업자에게 부담하게 할 수 있다.

⑥ 그 밖에 안전진단에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.