

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안
(허종식의원 대표발의)

| | |
|----------|-----|
| 의안 번호 | 216 |
|----------|-----|

발의연월일 : 2024. 6. 7.

발 의 자 : 허종식 · 강선우 · 김교홍
윤준병 · 이수진 · 강준현
이훈기 · 민홍철 · 이연희
박성준 · 정일영 · 노종면
최민희 의원(13인)

제안이유 및 주요내용

“공공지원민간임대주택”이란 임대사업자가 주택도시기금 지원, 용적률 완화 적용, 공급촉진지구에서의 건설 등 공공 지원을 받아 건설·매입한 주택을 10년 이상 임대하고 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 적용받는 민간임대주택을 의미함.

이와 관련하여 현행법은 공공지원민간임대주택의 우선 매각에 관한 규정을 두지 않고 있는데, 임대기간 경과 후 기존 임차인이 분양을 받을 수 있도록 우선권을 줌으로써 임차인의 주거불안정을 해소하고 내 집 마련의 기회를 주는 것이 필요하다는 의견이 있음.

이에 임대사업자가 공공지원민간임대주택을 양도 당시까지 거주한 무주택자 등 대통령령으로 정한 임차인에게 우선 매각할 수 있도록 하고, 그 우선 매각의 구체적인 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 함으로써 무주택 서민의 주거안정에 기여

하려는 것임(안 제43조의2 신설 등).

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제1항에 제11호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항 단서 중 “제1항제3호, 제5호 및 제6호”를 “제1항제3호, 제5호, 제6호, 제11호 및 제11호의2”로 한다.

11의2. 임대사업자가 공공지원민간임대주택을 제43조의2에 따라 임대 의무기간 내에 우선 매각하는 경우

제43조의2를 다음과 같이 신설한다.

제43조의2(공공지원민간임대주택의 임차인 우선 매각) ① 공공지원민간임대주택의 임대사업자는 제43조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 임대 의무기간 중 또는 임대 의무기간이 경과한 후 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고한 후 입주한 후부터 양도 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인 등 대통령령으로 정하는 자에게 우선하여 매각할 수 있다.

② 제1항에 따라 공공지원민간임대주택을 매각하고자 하는 임대사업자는 해당 주택의 매매가격 등 필요한 사항을 임차인과 협의하여야 한다.

③ 제2항에 따른 매매가격은 대통령령으로 정하는 바에 따라 산정한 감정평가금액을 초과할 수 없다.

④ 제1항에 따라 임대 의무기간 경과 후 공공지원민간임대주택을 매각하는 경우에는 임대사업자가 제2항에 따른 협의를 요청한 날부터 6개월 이내에 임차인이 매수를 거절하거나 매수의사를 통지하지 아니하는 경우에는 제3자에게 매각할 수 있다.

제65조제2항에 제10호를 다음과 같이 신설한다.

10. 제43조의2를 위반하여 공공지원민간임대주택을 우선 매각 대상자가 아닌 자에게 매각하거나 감정평가액을 초과한 가격으로 매각한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공공지원민간임대주택의 우선 매각에 관한 적용례) 제43조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 공공지원민간임대주택을 우선 매각하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

| 현 행 | 개 정 안 |
|--|---|
| 제6조(임대사업자 등록의 말소) | 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 ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. |
| 1. ~ 11. (생략) | 1. ~ 11. (현행과 같음) |
| <u><신 설></u> | <u>11의2. 임대사업자가 공공지원 민간임대주택을 제43조의2에 따라 임대 의무기간 내에 우선 매각하는 경우</u> |
| 12. ~ 17. (생략) | 12. ~ 17. (현행과 같음) |
| ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 등록을 말소하는 경우 청문을 하여야 한다. 다만, 제1항제3호, 제5호 및 제6호의 경우는 제외한다. | ② ----- ----- ----- 제1항제3호, 제5호, 제6호, 제11호 및 제11호의2----- --. |
| ③ ~ ⑥ (생략) | ③ ~ ⑥ (현행과 같음) |
| <u><신 설></u> | <u>제43조의2(공공지원 민간임대주택의 임차인 우선 매각) ① 공공</u> |

지원민간임대주택의 임대사업자는 제43조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 임대 의무기간 중 또는 임대 의무기간이 경과한 후 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고한 후 입주한 후부터 양도 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인 등 대통령령으로 정하는 자에게 우선하여 매각할 수 있다.

② 제1항에 따라 공공지원민간 임대주택을 매각하고자 하는 임대사업자는 해당 주택의 매매가격 등 필요한 사항을 임차인과 협의하여야 한다.

③ 제2항에 따른 매매가격은 대통령령으로 정하는 바에 따라 산정한 감정평가금액을 초과할 수 없다.

④ 제1항에 따라 임대 의무기간 경과 후 공공지원민간임대주택을 매각하는 경우에는 임대사업자가 제2항에 따른 협의를

| | |
|---|--|
| <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. ~ 8. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>③ (생략)</p> | <p><u>요청한 날부터 6개월 이내에</u></p> <p><u>임차인이 매수를 거절하거나</u></p> <p><u>매수의사를 통지하지 아니하는</u></p> <p><u>경우에는 제3자에게 매각할 수</u></p> <p><u>있다.</u></p> <p>제65조(벌칙) ① (현행과 같음)</p> <p>② -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. ~ 8. (현행과 같음)</p> <p>10. <u>제43조의2를 위반하여 공공</u></p> <p><u>지원민간임대주택을 우선 매</u></p> <p><u>각 대상자가 아닌 자에게 매</u></p> <p><u>각하거나 감정평가액을 초과</u></p> <p><u>한 가격으로 매각한 자</u></p> <p>③ (현행과 같음)</p> |
|---|--|