

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

(김상훈의원 대표발의)

의안 번호	561
----------	-----

발의연월일 : 2024. 6. 17.

발 의 자 : 김상훈 · 강대식 · 강명구
강민국 · 강선영 · 강승규
고동진 · 곽규택 · 구자근
권성동 · 권영세 · 권영진
김 건 · 김기웅 · 김기현
김대식 · 김도읍 · 김미애
김민전 · 김상욱 · 김석기
김선교 · 김성원 · 김소희
김승수 · 김예지 · 김용태
김위상 · 김은혜 · 김장겸
김재섭 · 김정재 · 김종양
김태호 · 김형동 · 김희정
나경원 · 박대출 · 박덕흠
박상웅 · 박성민 · 박성훈
박수민 · 박수영 · 박정하
박정훈 · 박준태 · 박충권
박형수 · 배준영 · 배현진
백종현 · 서명옥 · 서범수
서일준 · 서지영 · 서천호
성일중 · 송석준 · 송언석
신동욱 · 신성범 · 안상훈
안철수 · 엄태영 · 우재준

유상범 · 유영하 · 유용원
윤상현 · 윤영석 · 윤재옥
윤한홍 · 이달희 · 이만희
이상휘 · 이성권 · 이양수
이인선 · 이종배 · 이종욱
이철규 · 이현승 · 인요한
임이자 · 임종득 · 장동혁
정동만 · 정성국 · 정연욱
정점식 · 정희용 · 조경태
조배숙 · 조승환 · 조은희
조정훈 · 조지연 · 주진우
주호영 · 진종오 · 최보운
최수진 · 최은석 · 최형두
추경호 · 한기호 · 한지아
의원(108인)

제안이유 및 주요내용

1인 가구의 증가, 고령화 가속 등 인구변화로 다변화되는 주택수요에 부응하기 위해서는 다양한 유형의 주택공급이 활성화될 필요가 있음.

하지만, 최근 경기하강으로 주택공급이 전체적으로 위축된 가운데 연립·다세대 등 비아파트의 공급은 더 크게 위축되어 다변화되는 주택수요 대응이 부족한 실정임.

따라서 임대주택 공급자의 부담경감을 통해 1~2인 가구 주거수요

에 부응하는 다양한 임대주택공급을 장려할 필요가 있음.

이에 임대의무기간이 완화된 단기등록임대 제도를 재도입하여 소형 임대주택 공급을 활성화하고자 함.

현행법에 따른 민간임대주택은 10년 이상의 임대의무기간 동안 임대인이 임대보증금 보증에 가입할 의무를 두는 등 임차인 보호의무가 부과되는 대신 임대사업자에게는 각종 세제지원 등 혜택을 부여하고 있어 결과적으로 임차인은 임대의무기간 동안 저렴한 임대주택에 장기간 거주할 수 있는 효과가 있음.

그런데, 지난 2020년 법률 개정으로 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 매입임대 유형을 폐지한 결과, 민간임대주택의 재고가 지속적으로 감소하여 임차인의 주거 선택권이 제약을 받는 등의 부작용이 발생하고 있다는 지적이 있음.

이에 장기일반민간임대주택 중 아파트 매입임대 유형의 등록을 다시 허용하되, 시장 과열 발생 가능성 등을 감안하여 그 규모를 주거전용면적이 85제곱미터 이하인 아파트로 제한하고, 소규모 사업자의 난립을 방지하기 위하여 2호 이상의 민간매입임대주택 등을 등록하는 경우에만 임대사업자로 신규 등록이 가능하도록 그 요건을 강화하는 한편, 매입임대주택의 임대의무기간을 15년 이상으로 확대한 유형을 별도로 신설하는 등의 제도개선을 통하여 임차인의 주거안정을 도모하려는 것임(안 제2조제4호·제5호·제6호·제7호 등).

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제4호 각 목 외의 부분 중 “이상”을 “이상(민간매입임대주택의 경우 15년 이상으로 할 수 있다)”으로 하고, 같은 조 제5호 중 “이상”을 “이상(민간매입임대주택의 경우 15년 이상으로 할 수 있다)”으로, “민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다]을 말한다”를 “민간임대주택을 말한다”로 하며, 같은 조 제5호에 단서를 다음과 같이 신설하고, 같은 조에 제6호를 다음과 같이 신설한다.

다만, 「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것으로서 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 아파트를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다.

6. “단기민간임대주택”이란 임대사업자가 6년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다]을 말한다.

같은 조 제7호 중 “1호”를 “다음 각 목의 구분에 따른 호수”로 하며, 같은 호에 가목부터 다목까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

가. 민간건설임대주택만을 등록하는 경우: 1호

나. 민간매입임대주택만을 등록하는 경우: 2호

다. 민간건설임대주택과 민간매입임대주택을 모두 등록하는 경우: 2호

제5조제2항제3호 중 “장기일반민간임대주택”을 “장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택”으로 한다.

제6조제1항제11호 중 “것을 말한다”를 “것으로서 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 아파트를 말한다”로, “민간매입임대주택 또는 제2조제6호의 단기민간임대주택”을 “민간매입임대주택”으로 하고, 같은 조 제5항 중 “것을”을 “것으로서 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 아파트를”로, “민간매입임대주택 및 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택”을 “민간매입임대주택”으로 한다.

제42조제1항제2호 중 “장기일반민간임대주택”을 “장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택”으로 한다.

제43조제1항 중 “제2조제4호 또는 제5호”를 “제2조제4호부터 제6호까지”로 하고, 같은 조 제6항 중 “장기일반민간임대주택”을 “장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택”으로 한다.

제44조제1항제2호 본문 중 “장기일반민간임대주택”을 “장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택”으로 한다.

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(임대사업자 등록에 관한 적용례) 제2조제4호, 제5호, 제6호 및 제7호의 개정규정은 이 법 시행 이후 제5조에 따라 임대사업자 등록을 신청하는 경우부터 적용한다.

제3조(자진 등록말소 관련 경과조치) 제6조제1항제11호의 개정규정에도 불구하고 이 법 시행 전에 등록한 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다) 제2조제5호의 장기일반민간임대주택 중 「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것으로서 주거전용면적이 85제곱미터 이하인 아파트 또는 제2조제6호의 단기민간임대주택의 경우 이 법 시행 이후 6개월까지 종전의 규정에 따른 등록 말소를 신청할 수 있다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. ~ 3. (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. “공공지원민간임대주택”이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 <u>이상</u> 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.	4. ----- ----- ----- <u>이상(민간매입</u> <u>임대주택의 경우 15년 이상으</u> <u>로 할 수 있다)</u> ----- -----.
가. ~ 마. (생 략)	가. ~ 마. (현행과 같음)
5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 <u>이상</u> 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 <u>민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다]</u> 을 말한다. <단서 신설>	5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 <u>이상(민간매입임대주택의 경</u> <u>우 15년 이상으로 할 수 있다)</u> 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 <u>민간임대주택을</u> 말한다. <u>다만, 「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아</u> <u>닌 것으로서 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 아파</u> <u>트를 임대하는 민간매입임대</u>

<신 설>

7. “임대사업자”란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 제5조에 따라 등록한 자를 말한다.

<신 설>

<신 설>

<신 설>

8. · 9. 삭 제

10. ~ 15. (생 략)

주택은 제외한다.

6. “단기민간임대주택”이란 임대사업자가 6년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다]을 말한다.

7. -----

-- 다음 각 목의 구분에 따른 호수 -----

-----.

가. 민간건설임대주택만을 등록하는 경우: 1호

나. 민간매입임대주택만을 등록하는 경우: 2호

다. 민간건설임대주택과 민간매입임대주택을 모두 등록하는 경우: 2호

10. ~ 15. (현행과 같음)

제5조(임대사업자의 등록) ① (생략)	제5조(임대사업자의 등록) ① (현행과 같음)
② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다.	② ----- ----- -.
1. 삭 제	
2. (생 략)	2. (현행과 같음)
3. 공공지원민간임대주택, <u>장기 일반민간임대주택</u>	3. ----- <u>장기 일반민간임대주택 및 단기민간임대주택</u>
③ ~ ⑦ (생 략)	③ ~ ⑦ (현행과 같음)
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. ~ 10. (생 략)	1. ~ 10. (현행과 같음)
11. 제43조에도 불구하고 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다. 이하	11. ----- ----- ----- ----- ----- -----

이 조에서 같다) 제2조제5호
의 장기일반민간임대주택 중
아파트(「주택법」 제2조제2
0호의 도시형 생활주택이 아
닌 것을 말한다)를 임대하는
민간매입임대주택 또는 제2
조제6호의 단기민간임대주택
에 대하여 임대사업자가 임
대의무기간 내 등록 말소를
신청(신청 당시 체결된 임대
차계약이 있는 경우 임차인
의 동의가 있는 경우로 한정
한다)하는 경우

12. ~ 17. (생략)

② ~ ④ (생략)

⑤ 종전의 「민간임대주택에 관
한 특별법」 제2조제5호에 따른
장기일반민간임대주택 중 아파
트(「주택법」 제2조제20호의 도
시형 생활주택이 아닌 것을 말
한다)를 임대하는 민간매입임대
주택 및 제2조제6호에 따른 단
기민간임대주택은 임대의무기
간이 종료한 날 등록이 말소된
다.

⑥ (생략)

---것으로서 주거전용면적
이 85제곱미터를 초과하는
아파트를 말한다--- 민간매
입임대주택-----

12. ~ 17. (현행과 같음)

② ~ ④ (현행과 같음)

⑤ -----

----- 것으로서 주
거전용면적이 85제곱미터를 초
과하는 아파트를 --- 민간매입
임대주택-----
-----.

⑥ (현행과 같음)

제42조(민간임대주택의 공급) ①

임대사업자는 임대기간 중 민간 임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 공급하여야 한다.

1. (생략)

2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급

② ~ ⑦ (생략)

제43조(임대의무기간 및 양도 등)

① 임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 제2조제4호 또는 제5호의 규정에 따른 기간(이하 “임대의무기간”이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.

② ~ ⑤ (생략)

⑥ 임대사업자는 제3항에 따라 신고된 장기일반민간임대주택과 제5항에 따라 신고가 수리된 공공지원민간임대주택을 양도할 수 있다.

제42조(민간임대주택의 공급) ①

-----.

1. (현행과 같음)

2. 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택-----

② ~ ⑦ (현행과 같음)

제43조(임대의무기간 및 양도 등)

① -----

----- 제2조제4호부터 제6호까지-----

-----.

② ~ ⑤ (현행과 같음)

⑥ -----
----- 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택-----

-----.

<p>제44조(임대료) ① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우 에 최초 임대료(임대보증금과 월임대료를 포함한다. 이하 같 다)는 다음 각 호의 임대료와 같다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. <u>장기일반민간임대주택</u>의 경 우: 임대사업자가 정하는 임 대료. 다만, 제5조에 따른 민 간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 “종전 임대차계약”이라 한다)이 있 는 경우에는 그 종전임대차계 약에 따른 임대료</p> <p>② ~ ⑤ (생략)</p>	<p>제44조(임대료) ① ----- ----- ----- ----- ----- ---.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. <u>장기일반민간임대주택</u> 및 단 <u>기민간임대주택</u>----- --. ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>② ~ ⑤ (현행과 같음)</p>
--	--