

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안  
(이강일의원 대표발의)

의안 번호	10197
----------	-------

발의연월일 : 2025. 4. 28.

발 의 자 : 이강일 · 김남근 · 김남희  
김문수 · 김우영 · 김태선  
김현정 · 민병덕 · 박정현  
황운하 의원(10인)

제안이유

현행법은 민간임대주택의 임대 의무기간 경과 후 양도에 관하여 임대사업자의 자율에 맡기고 있는데, 기존에 거주하던 임차인이 우선적으로 양도받을 수 있도록 하여 임차인의 주거불안을 해소하고 내 집 마련의 기회를 줘야 한다는 의견이 있음.

이에 임대 의무기간 경과 후 양도하는 경우 기존 임차인, 공공주택사업자 순으로 양도하도록 하고, 양도 가격 산정방법을 규정하며, 표시·광고 시 그 사본을 지방자치단체장에게 제출하도록 하는 등 양도에 관한 사항을 정비하여 무주택 서민의 주거안정에 기여하려는 것임(안 제43조제3항 등).

주요내용

가. 임대사업자가 임대 의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도하려는

경우 입주한 후부터 양도할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자 등 대통령령으로 정하는 임차인, 공공주택사업자 순으로 우선적으로 양도하도록 함(안 제43조제3항).

나. 양도 가격은 임대사업자와 임차인이 각각 선정한 감정평가법인이 산정한 금액을 산술평균한 가격으로 제한함(안 제43조제4항).

다. 공공주택사업자에게 양도하는 경우 세제혜택을 부여함(안 제43조제5항).

라. 민간임대주택의 양도에 관한 표시·광고 또는 양수인 모집을 하는 경우 규제를 마련함(안 제43조제6항 및 제7항).

## 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제1항제5호 중 “제6항에”를 “제10항에”로 하고, 같은 항 제6호 중 “제43조제4항에”를 “제43조제8항에”로 한다.

제43조제3항 전단 중 “국토교통부령으로”를 “다음 각 호의 순서에 따른 자에게 양도하고 국토교통부령으로”로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항부터 제6항까지를 각각 제8항부터 제10항까지로 하고, 같은 조에 제4항부터 제7항까지를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제10항(중전의 제6항) 중 “제5항에”를 “제9항에”로 한다.

1. 입주한 후부터 양도할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자 등 대통령령으로 정하는 임차인

2. 공공주택사업자

3. 제1호 및 제2호 외의 자

④ 임대사업자가 제3항에 따라 민간임대주택을 양도하는 경우 양도 가격은 임대사업자와 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 각각 선택한 감정평가법인이 산정한 감정평가금액을 초과할 수 없다.

⑤ 국가와 지방자치단체는 임대사업자가 민간임대주택을 제3항제2호의 자에게 양도하는 경우 국세 또는 지방세를 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」, 그 밖에 조세 관계 법률 및 조례로 정하는 바에 따라 감면할 수 있다.

⑥ 임대사업자는 양도하려는 민간임대주택에 대하여 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 표시 및 광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시 또는 광고를 말한다. 이하 같다)를 한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 표시 또는 광고의 사본을 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 제출받은 표시 또는 광고의 사본을 2년 이상 보관하여야 하며, 양도받은 자가 열람을 요구하는 경우 이를 공개하여야 한다.

⑦ 민간임대주택을 양도하려는 임대사업자(양도 업무를 대행하는 자를 포함한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 민간임대주택을 양도받도록 유인하는 행위
2. 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 민간임대주택을 양도받도록 유인할 목적으로 민간임대주택에 대한 거짓 정보를 불특정 다수인에게 퍼뜨리는 행위
3. 상대방이 민간임대주택을 양도받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 민간임대주택을

양도받을 것을 강요하는 행위

제65조제2항에 제8호의2 및 제8호의3을 각각 다음과 같이 신설하고,  
같은 조 제3항에 제5호의2를 다음과 같이 신설한다.

8의2. 제43조제4항에 따른 양도 가격을 초과한 가격으로 민간임대주택을 양도한 자

8의3. 제43조제7항제1호를 위반하여 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 민간임대주택을 양도받도록 유인한 자

5의2. 제43조제7항제2호를 위반하여 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 민간임대주택을 양도받도록 유인할 목적으로 민간임대주택에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨린 자

제67조제1항에 제1호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제2호 중 “제43조제4항을”을 “제43조제8항을”로 하며, 같은 조 제6항을 제7항으로 하고, 같은 조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

1의2. 제43조제7항제3호를 위반하여 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 민간임대주택을 양도받을 것을 강요한 자

⑥ 제43조제4항에 따른 양도 가격을 초과한 가격으로 민간임대주택을 양도한 자에게는 그 위반행위로 얻은이익의 3배에 상당하는 과태료를 부과한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(민간임대주택의 양도에 관한 적용례) 제43조제3항부터 제7항까지의 개정규정은 이 법 시행 이후 민간임대주택을 양도하는 경우부터 적용한다.

## 신 · 구조문대비표

현행	개정안
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. ~ 4. (생략) 5. 제43조제2항 또는 제6항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우 6. 제43조제4항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우 7. ~ 17. (생략) ② ~ ⑥ (생략)	제6조(임대사업자 등록의 말소) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. -----제10항에----- ----- ----- 6. 제43조제8항에----- ----- 7. ~ 17. (현행과 같음) ② ~ ⑥ (현행과 같음)
제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① · ② (생략) ③ 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한	제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- ----- -----다음 각 호의 순서에 따른 자에게 양도하고 국토교통부령으로-----

다. 이 경우 양도받는 자가 임대사업자로 등록하는 경우에는 제2항 후단을 적용한다.

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

-----  
-----.  
-----  
-----  
-----.

1. 입주한 후부터 양도할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자 등 대통령령으로 정하는 임차인

2. 공공주택사업자

3. 제1호 및 제2호 외의 자

④ 임대사업자가 제3항에 따라 민간임대주택을 양도하는 경우 양도 가격은 임대사업자와 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 각각 선정한 감정평가법인이 산정한 감정평가금액을 산술평균한 가격을 초과할 수 없다.

⑤ 국가와 지방자치단체는 임대사업자가 민간임대주택을 제3항제2호의 자에게 양도하는 경우 국세 또는 지방세를 「조세특례제한법」, 「지방세특례



<신 설>

<신 설>

제한법」, 그 밖에 조세 관계  
법률 및 조례로 정하는 바에  
따라 감면할 수 있다.

⑥ 임대사업자는 양도하려는  
민간임대주택에 대하여 대통령  
령으로 정하는 내용이 포함된  
표시 및 광고(「표시·광고의  
공정화에 관한 법률」 제2조에  
따른 표시 또는 광고를 말한다.  
이하 같다)를 한 경우 대통령  
령으로 정하는 바에 따라 해당  
표시 또는 광고의 사본을 시장  
· 군수·구청장에게 제출하여  
야 한다. 이 경우 시장·군수·  
구청장은 제출받은 표시 또는  
광고의 사본을 2년 이상 보관  
하여야 하며, 양도받은 자가 열  
람을 요구하는 경우 이를 공개  
하여야 한다.

⑦ 민간임대주택을 양도하려는  
임대사업자(양도 업무를 대행  
하는 자를 포함한다)는 다음  
각 호의 어느 하나에 해당하는  
행위를 하여서는 아니 된다.

1. 거짓 또는 과장된 사실을 알  
리거나 속임수를 써서 타인의

	<u>로 하여금 민간임대주택을 양도받도록 유인하는 행위</u>
	2. <u>타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 민간임대주택을 양도받도록 유인할 목적으로 민간임대주택에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위</u>
	3. <u>상대방이 민간임대주택을 양도받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 민간임대주택을 양도받을 것을 강요하는 행위</u>
④ · ⑤ (생략)	⑧ · ⑨ (현행 제4항 및 제5항과 같음)
⑥ 임대사업자는 제3항에 따라 신고된 장기일반민간임대주택과 <u>제5항에 따라 신고가 수리된 공공지원민간임대주택을 양도할 수 있다.</u>	⑩ ----- ----- ----- <u>제9항</u> <u>에</u> ----- ----- ---
제65조(벌칙) ① (생략)	제65조(벌칙) ① (현행과 같음)
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에	② ----- ----- -----

처한다.

1. ~ 8. (생략)

<신설>

<신설>

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. ~ 5. (생략)

<신설>

6. (생략)

제67조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를

-----.

1. ~ 8. (현행과 같음)

8의2. 제43조제4항에 따른 양도  
가격을 초과한 가격으로 민간  
임대주택을 양도한 자

8의3. 제43조제7항제1호를 위반  
하여 거짓 또는 과장된 사실  
을 알리거나 속임수를 써서  
타인으로 하여금 민간임대주  
택을 양도받도록 유인한 자

③ -----  
-----  
-----  
-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

5의2. 제43조제7항제2호를 위반  
하여 타인으로 하여금 그릇된  
판단을 하게 하여 민간임대주  
택을 양도받도록 유인할 목적  
으로 민간임대주택에 대한 거  
짓 정보를 불특정다수인에게  
퍼뜨린 자

6. (현행과 같음)

제67조(과태료) ① -----  
-----  
-----

<p>부과한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p>	<p>-----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p><u>1의2. 제43조제7항제3호를 위반하여 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 민간임대주택을 양도받을 것을 강요한 자</u></p> <p>2. <u>제43조제8항을</u>----- ----- ----- -----</p> <p>3.·4. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p><u>⑥ 제43조제4항에 따른 양도가격을 초과한 가격으로 민간임대주택을 양도한 자에게는 그 위반행위로 얻은이익의 3배에 상당하는 과태료를 부과한다.</u></p> <p><u>⑦ (현행 제6항과 같음)</u></p>
<p>3.·4. (생략)</p> <p>② ~ ⑤ (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p>	
<p><u>⑥ (생략)</u></p>	