

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(대안)

의안 번호	5436
----------	------

제안연월일 : 2024. 11.

제안자 : 국토교통위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안	2200561	김상훈의원 등 108인	'24.6.18.	상정	제417회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('24.8.21.)
				소위 심사	제418회 국회(정기회) 제1차 국토법안심사소위원회('24.9.25.)
민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안	2202296	문진석의원 등 10인	'24.7.29.	상정	제417회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('24.8.21.)
				소위 심사	제418회 국회(정기회) 제1차 국토법안심사소위원회('24.9.25.)

제418회 국회(정기회) 제3차 국토교통위원회(2024. 9. 26.)는 위 2건의 법률안을 심사한 결과 본회의에 부의하지 아니하기로 하고 국회법 제51조에 따라 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유 및 주요내용

가. 1인 가구의 증가 등 주택수요가 다변화되는 가운데 연립·다세대 등 비아파트 주택공급은 위축되고 있는바, 다양한 유형의 주택공급이 활성화될 수 있도록 비아파트를 대상으로 의무임대기간 6년이 적용되는 단기등록임대제도를 도입함(안 제2조제6호의2 신설).

나. 세입자의 보증금을 반환하지 않은 이른바 악성 임대사업자가 세금 감면 등 임대사업자로서의 혜택을 누리지 못하도록, 임대사업자가 임차인에게 보증금을 반환하지 아니하여 보증회사가 일정 보증채무를 대위변제한 경우 임대사업자 등록을 말소할 수 있도록 함(안 제6조제1항제12호의2 신설).

다. 보증회사가 등록 말소요건이 되는 보증금 미반환 임대사업자를 별도로 관리하고, 추가적인 보증 취급이 이루어지지 않도록 하며, 이를 위해 보증금 미반환 임대사업자의 식별에 필요한 정보 등을 공유할 수 있도록 함(안 제49조제8항 및 제9항 신설).

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조에 제6호의2를 다음과 같이 신설한다.

6의2. “단기민간임대주택”이란 임대사업자가 6년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)는 제외한다]을 말한다.

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

제6조제1항에 제12호의2를 다음과 같이 신설한다.

12의2. 임대사업자가 임차인에게 보증금을 변제하지 아니하여 보증회사가 보증채무를 2회 이상 또는 2호 이상 대위변제한 후 6개월이 경과한 후에도 보증채무를 전액상환하지 않은 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 보증회사가 시장·군수·구청장에게 통보한 경우

가. 대위변제 후 1년간 임의상환 이력이 없는 경우

나. 보증회사의 미회수채권 총액이 2억원 이상인 경우

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

제43조제1항 중 “제2조제4호 또는 제5호”를 “제2조제4호·제5호 또는 제6호의2”로 하고, 같은 조 제6항 중 “장기일반민간임대주택”을 “장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택”으로 한다.

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

제49조제8항을 제10항으로 하고, 같은 조에 제8항 및 제9항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑧ 보증회사는 제1항에 따라 보증에 가입한 임대사업자 중 제6조제1항제12호의2에 따른 말소요건에 해당하는 임대사업자(이하 이 조에서 “보증금 미반환 임대사업자”라 한다)를 별도 관리하여야 하고, 보증금 미반환 임대사업자가 추가적으로 제1항에 따라 보증에 가입되지 않도록 하여야 한다. 다만, 법원의 변제계획인가를 얻었거나 그 인가계획에 따라 채무를 이행하고 있는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑨ 보증회사는 제8항에 따라 추가적으로 보증에 가입되지 않도록 하기 위하여 보증금 미반환 임대사업자의 식별에 필요한 정보 등을 공유할 수 있고, 그밖에 구체적인 정보 공유의 범위, 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(임대사업자 등록에 관한 적용례) 제2조제6호의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 제5조에 따라 임대사업자 등록을 신청하는 경우부터 적용한다.

제3조(보증금을 변제하지 아니한 임대사업자 등록 말소에 관한 적용례) 제6조제1항제12호의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 보증금을 반환하지 아니하여 보증회사가 보증채무를 이행한 경우부터 적용한다.

제4조(이미 등록한 단기민간임대주택에 관한 특례) 이 법 시행 당시 종전 규정(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 등록한 단기민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)는 제외한다]은 이 법에 따른 단기민간임대주택으로 변경 등록할 수 있다. 이 경우 해당 단기민간임대주택의 임대유기기간 개시일은 종전 규정에 따른 등록 당시의 기준을 따른다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 6. (생략) <u><신설></u> 7. ~ 15. (생략)	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 6의2. “ <u>단기민간임대주택</u> ”이란 임대사업자가 6년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 <u>민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)는 제외한다]을 말한다.</u> 7. ~ 15. (현행과 같음)
제5조(임대사업자의 등록) ① (생략) ② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다. 1.2. (생략) 3. 공공지원민간임대주택, <u>장기일반민간임대주택</u> ③ ~ ⑦ (생략)	제5조(임대사업자의 등록) ① (현행과 같음) ② ----- -----. 1.2. (현행과 같음) 3. ----- <u>장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택</u> ③ ~ ⑦ (현행과 같음)
제6조(임대사업자 등록의 말소) ① 시장·군수·구청장은 임대사	제6조(임대사업자 등록의 말소) ① -----

업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를 말소하여야 한다.

1. ~ 12. (생략)

<신설>

13. ~ 17. (생략)

② ~ ⑥ (생략)

제42조(민간임대주택의 공급) ①
임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및

-----.

-----.

1. ~ 12. (현행과 같음)

12의2. 임대사업자가 임차인에

게 보증금을 변제하지 아니
하여 보증회사가 보증채무를
2회 이상 또는 2호 이상 대
위변제한 후 6개월이 경과한
후에도 보증채무를 전액상환
하지 않은 경우로서 다음 각
호의 어느 하나에 해당하여
보증회사가 시장·군수·구청장
에게 통보한 경우

가. 대위변제 후 1년간 임의
상환 이력이 없는 경우

나. 보증회사의 미회수채권
총액이 2억원 이상인 경우

13. ~ 17. (현행과 같음)

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제42조(민간임대주택의 공급) ①

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 임대사업자등록일 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.

-----.

1. (현행과 같음)

2. 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택-----

② ~ ⑦ (현행과 같음)

제43조(임대의무기간 및 양도 등)

① -----

----- 제2조제4호·제5호
또는 제6호의2-----

-----.

② ~ ⑤ (현행과 같음)

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

-----.

제44조(임대료) ① 임대사업자가
민간임대주택을 임대하는 경우
에 최초 임대료(임대보증금과
월임대료를 포함한다. 이하 같
다)는 다음 각 호의 임대료와
같다.

1. (생략)

2. 장기일반민간임대주택의 경
우: 임대사업자가 정하는 임
대료. 다만, 제5조에 따른 민
간임대주택 등록 당시 존속
중인 임대차계약(이하 “중전
임대차계약”이라 한다)이 있
는 경우에는 그 중전임대차
계약에 따른 임대료

② ~ ⑤ (생략)

제49조(임대보증금에 대한 보증)

① ~ ⑦ (생략)

<신설>

제44조(임대료) ① -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. 장기일반민간임대주택 및 단
기민간임대주택-----

-----.

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제49조(임대보증금에 대한 보증)

① ~ ⑦ (현행과 같음)

⑧ 보증회사는 제1항에 따라
보증에 가입한 임대사업자 중
제6조제1항제12호의2에 따른
말소요건에 해당하는 임대사업
자(이하 이 조에서 “보증금 미
반환 임대사업자”라 한다)를
별도 관리하여야 하고, 보증금

<p><신 설></p> <p>⑧ (생 략)</p>	<p><u>미반환 임대사업자가 추가적으로 제1항에 따라 보증에 가입되지 않도록 하여야 한다. 다만, 법원의 변제계획인가를 얻었거나 그 인가계획에 따라 채무를 이행하고 있는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</u></p> <p>⑨ <u>보증회사는 제8항에 따라 추가적으로 보증에 가입되지 않도록 하기 위하여 보증금 미반환 임대사업자의 식별에 필요한 정보 등을 공유할 수 있고, 그밖에 구체적인 정보 공유의 범위, 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u></p> <p>⑩ (현행 제8항과 같음)</p>
-----------------------------------	--