

# 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

## (이연희의원 대표발의)

|          |      |
|----------|------|
| 의안<br>번호 | 6580 |
|----------|------|

발의연월일 : 2024. 12. 17.

발 의 자 : 이연희 · 이광희 · 허종식  
박상혁 · 복기왕 · 홍기원  
황 희 · 한민수 · 정준호  
정성호 · 문진석 · 이춘석  
박홍배 · 이정문 · 김남희  
김정호 · 김운덕 · 박 정  
의원(18인)

### 제안이유 및 주요내용

현행법은 민간임대주택을 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분하고 있는데, 민간건설임대주택을 ‘임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택’으로 정의하고 있으며, 민간매입임대주택을 ‘임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택’으로 정의하고 있음.

한편, 민간건설임대주택은 민간매입임대주택에 비하여 종합부동산세 합산 배제, 다주택자 양도세 중과배제 등 세제혜택에서 보다 많은 혜택이 있어 양자의 구분이 중요한데, 전국의 지방자치단체들은 국토교통부의 유권해석에 따라 ‘소유권 보존등기’ 시점을 기준으로 양자를 구분하고 있음. 즉, 소유권보존등기 전에 임대주택으로 등록한 주택은

‘임대를 목적으로 건설’한 주택으로 보아 민간건설임대주택으로 해석하고 있음.

그런데 민간건설임대주택과 민간매입임대주택의 구분을 법령이 아닌 국토교통부의 유권해석에 의존함에 따라 이와 관련된 분쟁이 빈번히 발생하고 있고, 최근에는 소유권보존등기 이후에도 민간건설임대주택으로 등록이 가능하다는 판례가 나오는 등 법 해석상의 혼란이 계속되어 민간건설임대주택의 정의를 법률에 명확히 규정할 필요가 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 민간건설임대주택을 민간임대주택으로 등록할 주택을 건설하기 위하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 경우에는 소유권 보존등기를 하기 이전에 제5조에 따라 등록한 주택으로 규정하여 법 해석 상의 혼란을 방지하고, 민간건설임대주택의 정의를 명확히 하려는 것임(안 제2조제2호가목).

## 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제2호가목 중 “주택”을 “주택.”으로 하고, 같은 목에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 민간임대주택으로 등록할 주택을 건설하기 위하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 경우에는 소유권보존등기 이전에 제5조에 따라 등록한 주택으로 한정한다.

## 부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.



## 신·구조문대비표

| 현<br>행   | 개<br>정<br>안   |
|--|---|
| 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.                | 제2조(정의) -----<br>-----.   |
| 1. (생 략)   | 1. (현행과 같음)   |
| 2. “민간건설임대주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 말한다. | 2. -----<br>-----<br>-----<br>--.   |
| 가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택 <단서 신설>          | 가. -----<br>-----<br>주택. 다만, 민간임대주택으로 등록할 주택을 건설하기 위하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 경우에는 소유권보존등기 이전에 제5조에 따라 등록된 주택에 한정한다. |
| 나. (생 략)   | 나. (현행과 같음)   |
| 3. ~ 15. (생 략)                                   | 3. ~ 15. (현행과 같음)   |