

# 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

## (김도읍의원 대표발의)

의안 번호	7386
----------	------

발의연월일 : 2025. 1. 9.

발 의 자 : 김도읍 · 김미애 · 조지연  
박성훈 · 인요한 · 구자근  
장동혁 · 김형동 · 김석기  
신동욱 의원(10인)

### 제안이유 및 주요내용

최근 일부 임대사업자가 임차인 퇴거 시 우월적인 지위를 악용하여 원상복구비용을 과도하게 청구하는 사례가 있다는 지적이 있으며, 임대차 시장이 기업형으로 변화되는 과정에서 임대인의 임차인에 대한 부당한 요구에 대해 전문성이 부족한 임차인이 대응할 수 있는 여지는 줄어들고 있는 실정임.

따라서, 민간임대주택의 수선·유지 및 보수와 퇴거 시 원상복구 등의 부담에 있어 임대사업자와 임차인 간 분쟁을 최소화하고 임대사업자의 부당한 요구로부터 임차인 보호를 위한 제도적 장치 마련이 요구됨.

이에, 국토교통부장관이 민간임대주택 수선·유지·보수 및 퇴거에 있어 임대사업자의 부당한 요구로부터 임차인을 보호하기 위한 ‘임차인 원상복구 가이드라인’을 만들 수 있도록 근거를 마련하고, 임대주택분쟁조정위원회에 실질적인 조정기능을 수행할 수 있도록 각 필요

절차에 의무를 부여하고 이를 위반할 경우 처벌할 수 있는 근거도 마련하고자 함(안 제51조제7항 신설, 제56조의2 신설 및 제67조제3항제9호부터 제12호까지 신설).

## 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제51조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑦ 국토교통부장관은 민간임대주택의 수선·유지 및 보수와 퇴거 시 원상복구 등의 부담에 있어 임대사업자와 임차인 간 분쟁을 최소화하고 임대사업자의 부당한 요구로부터 임차인 보호를 위한 세부기준을 따로 정할 수 있다.

제56조의2를 다음과 같이 신설한다.

제56조의2(분쟁조정의 통지 등) ① 조정위원회는 당사자 일방으로부터 분쟁의 조정신청을 받은 경우에는 그 신청내용을 상대방에게 통지하여야 한다.

- ② 제1항에 따라 통지를 받은 상대방은 신청내용에 대한 답변서를 특별한 사정이 없으면 10일 이내에 조정위원회에 제출하여야 한다.

- ③ 제1항에 따라 조정위원회로부터 조정신청에 관한 통지를 받은 임대사업자, 공공주택사업자, 임차인대표회의 및 임차인은 분쟁조정에 응하여야 한다. 다만, 조정신청에 관한 통지를 받은 임차인이 조정기일에 출석하지 아니한 경우에는 조정위원회가 직권으로 조정안을 결정하고, 이를 각 당사자 또는 그 대리인에게 제시할 수 있다.

④ 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 당사자, 분쟁 관련 이해관계인, 참고인 또는 감정인에게 출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료나 물건 등을 제출하도록 요구할 수 있다.

제67조제3항에 제9호부터 제12호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

9. 제56조의2제2항에 따른 조정에 대한 답변서를 조정위원회에 제출하지 아니한 자
10. 제56조의2제3항에 따른 조정에 응하지 아니한 자(임차인은 제외한다)
11. 제56조의2제4항에 따라 조정위원회로부터 계속하여 2회의 출석요구를 받고 정당한 사유 없이 출석하지 아니한 자
12. 제56조의2제4항에 따라 제출을 요구받은 문서 또는 물건을 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(과태료에 관한 경과조치) 이 법 시행 전의 행위에 대하여 과태료를 적용할 때에는 종전의 규정에 따른다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제51조(민간임대주택의 관리) ① ~ ⑥ (생략) <u>&lt;신 설&gt;</u>	제51조(민간임대주택의 관리) ① ~ ⑥ (현행과 같음) <u>⑦ 국토교통부장관은 민간임대 주택의 수선·유지 및 보수와 퇴거 시 원상복구 등의 부담에 있어 임대사업자와 임차인 간 분쟁을 최소화하고 임대사업자 의 부당한 요구로부터 임차인 보호를 위한 세부기준을 따로 정할 수 있다.</u>
<u>&lt;신 설&gt;</u>	<u>제56조의2(분쟁조정의 통지 등)</u> <u>① 조정위원회는 당사자 일방으 로부터 분쟁의 조정신청을 받은 경우에는 그 신청내용을 상대방 에게 통지하여야 한다.</u> <u>② 제1항에 따라 통지를 받은 상대방은 신청내용에 대한 답변 서를 특별한 사정이 없으면 10 일 이내에 조정위원회에 제출하 여야 한다.</u> <u>③ 제1항에 따라 조정위원회로 부터 조정신청에 관한 통지를 받은 임대사업자, 공공주택사업 자, 임차인대표회의 및 임차인</u>

제67조(과태료) ①·② (생략)

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 8. (생략)

<신설>

<신설>

은 분쟁조정에 응하여야 한다.  
다만, 조정신청에 관한 통지를  
받은 임차인이 조정기일에 출석  
하지 아니한 경우에는 조정위원  
회가 직권으로 조정안을 결정하  
고, 이를 각 당사자 또는 그 대  
리인에게 제시할 수 있다.

④ 조정위원회는 조정을 위하여  
필요하다고 인정하는 경우 당사  
자, 분쟁 관련 이해관계인, 참고  
인 또는 감정인에게 출석하여  
진술하게 하거나 조정에 필요한  
자료나 물건 등을 제출하도록  
요구할 수 있다.

제67조(과태료) ①·② (현행과  
같음)

③ -----  
-----  
-----.

1. ~ 8. (현행과 같음)

9. 제56조의2제2항에 따른 조정  
에 대한 답변서를 조정위원회  
에 제출하지 아니한 자

10. 제56조의2제3항에 따른 조  
정에 응하지 아니한 자(임차  
인은 제외한다)

