

# 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안 (권영진의원 대표발의)

의안 번호	9793
----------	------

발의연월일 : 2025. 4. 14.

발 의 자 : 권영진 · 이만희 · 김소희  
김상훈 · 조승환 · 김도읍  
박충권 · 이성권 · 엄태영  
배준영 의원(10인)

## 제안이유 및 주요내용

현행법은 공공지원민간임대주택의 원활한 공급을 위하여 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구를 지정하여 해당 임대주택의 건설사업을 시행하도록 하고, 사업시행자는 지구계획의 개요, 사업시행기간, 재원 조달계획 등을 포함한 지구계획을 작성하여 지정권자의 승인을 받도록 하고 있음.

공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정해제에 대하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제27조로 정의되어 있으나, 해제사유가 ‘사업 준공’ 및 ‘2년 내 지구계획 승인 미신청시’로 한정되어 있음.

그런데, 지역주민 및 지자체의 사업추진 반대 등으로 사업추진이 어려워 촉진지구 지정 목적을 달성할 수 없다고 판단되는 경우에도 촉진지구 지정을 해제할 수 있어야 하나, 지정해제 요건에 해당되지 않아 문제해소 방안수립이 불가하므로 ‘사정의 변경에 따른 사유’로도

지정 해제 가능하도록 관련 법률 조항 개정이 필요함(안 제27조제1항 제3호 신설).

현행법상 임대사업자 사망에 따른 상속을 규율하는 규정이 없어 사망한 임대사업자의 지위승계의 경우에도 상속등기 전 양도신고를 하도록 적용하고 있으며, 상속등기 후에는 양도신고가 불가능하여 기존 임대사업등록은 말소되고 있는 실정임.

이에, 임대사업자 상속과 관련된 규정을 신설하여 임대사업자가 사망한 경우 상속인이 그 임대사업자를 계속하려면 시장·군수·구청장에게 신고하도록 하고, 신고한 상속인이 피상속인의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하도록 하고자 하는 것임(안 제43조의2 신설).

현행법은 임대사업자에 대한 신고 의무를 두어 임대사업자가 임대차계약을 체결한 날 또는 임대차계약을 변경한 날부터 원칙적으로 3개월 이내에 임대차기간·임대료·임차인 현황 등 주요 계약내용을 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경된 경우 변경신고를 하도록 규정하고 있음.

다만, 100세대 이상 공동주택을 임대하는 임대사업자가 임대차계약 변경신고를 하는 경우에는 특별히 변경예정일 1개월 전까지 시장·군수·구청장에게 사전에 신고하도록 하면서, 시장·군수·구청장은 신고된 임대료가 법정한도를 초과하여 증액되거나 해당 지역의 경제 상황을 반영하여 조정될 필요가 있는 경우에는 임대료 조정을 권고할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데, 100세대 이상 임대사업자가 종전 임차인과의 임대차계약이 만료되어 새로운 임차인과 임대차계약을 체결하는 경우 원칙에 따라 그 임대차 계약내용을 계약을 체결한 날부터 3개월 이내에 신고하여야 하는지 그렇지 않으면 최초의 계약 이후 변동된 사항을 모두 변경 신고 대상으로 보아 변경예정일 1개월 전까지 사전신고를 하여야 하는지가 논란이 되고 있음.

이와 관련하여 법제처는 법령질의·회신을 통하여 100세대 이상의 공동주택을 임대하는 임대사업자에게 변경예정일 1개월 전까지 계약 내용을 신고하도록 특별의무를 부과한 것은 임대사업자가 주거비나 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하지 않고 임대료를 현행법에서 허용하는 법정한도인 연 5%로 일률적으로 인상하는 경우 사후적으로 그 임대료를 인하하도록 하는 데는 한계가 있으므로 변경예정일 1개월 전까지 사전신고를 하여야 하는 것으로 해석을 하였음(법제처 법령 해석 사례, 안건번호 22-0680).

이에 100세대 이상 임대사업자가 새로운 임차인과 체결하는 임대차 계약에 관한 신고도 변경신고에 포함되는 것으로 명확히 규정함으로써 법령 해석에 따른 국민의 혼란을 방지하고, 임차인이 변경되는 경우 사전신고를 위해 공실 상태를 1개월 이상 강제하는 결과가 초래되는 등의 불합리한 상황 개선을 위해 당초 입법취지를 감안 사전신고 제도는 유지하되 임차인 변경 등 합리적인 사유가 있을 때에는 변경 예정일 전까지 신고가능토록 합리적으로 제도를 개선하려는 것임(안

제46조제2항).

현행법상 임대사업자 등록요건을 갖추지 못한 자가 민간임대주택 건립하는 시행주체를 내세워 신고 없이 투자자(임차인)를 모집하는 등의 행위가 있어 일반국민들의 피해발생이 우려되나 현행 과태료 규정은 임대사업자에 대한 처벌규정만으로 구성되어 있어 등록임대사업자가 아닌 자에 대한 처벌이 곤란함.

이에, 이를 예방하고자 제5조의3에 따른 조합원의 모집신고 또는 제42조제4항에 따른 공급신고 없이 그 외의 다른 방법으로 임차인 또는 예비임차인(그 실질이 향후에 임차인이 되는 경우를 포함한다) 등을 모집하거나 임차인의 지위를 부여하는 조건으로 투자자 등을 모집한 자에 대한 처벌규정을 신설하고 등록임대사업자 또한 공급신고 전에 임차인 등을 모집한 경우에도 과태료를 부과할 수 있는 근거규정을 마련하기 위한 것임(안 제65조제2항제10호 신설).

## 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제27조제1항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 사정의 변경으로 인하여 공급촉진지구 사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우

제42조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑧ 제5조의3에 따른 조합원의 모집신고 또는 제4항에 따른 공급신고 없이 그 외의 다른 방법으로 임차인 또는 예비임차인(그 실질이 향후에 임차인이 되는 경우를 포함한다) 등을 모집하거나 임차인의 지위를 부여하는 조건으로 투자자 등을 모집해서는 아니 된다.

제43조의2를 다음과 같이 신설한다.

제43조의2(임대사업자의 상속) ① 임대사업자가 사망하여 상속인이 그 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하고자 할 경우 피상속인이 사망한 날부터 90일 이내에 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

- ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고를 받은 날부터 10일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

- ③ 시장·군수·구청장이 제2항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부

또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

④ 상속인이 제1항의 신고를 하면 피상속인이 사망한 날부터 신고한 날까지 피상속인에 대한 임대사업자 등록은 상속인에 대한 등록으로 본다.

⑤ 제1항에 따라 신고한 상속인은 피상속인의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계한다.

제46조제2항 중 “임대차계약에 관한 사항을 변경하여”를 “임대료의 증액이 포함된 임대차계약의 갱신 또는 변경사항(임차인이 변경된 경우를 포함한다)을”로 하고, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 임차인이 임대차계약의 갱신 또는 해지의 의사를 일정기간 지연하거나 임차인이 변경되는 경우로서 1개월 전까지 신고하는 것이 곤란하다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에는 변경예정일 전일까지 신고할 수 있다.

제65조제2항에 제10호를 다음과 같이 신설한다.

10. 제42조제8항을 위반하여 제5조의3에 따른 조합원의 모집신고 또는 제42조제4항에 따른 공급신고 없이 그 외의 다른 방법으로 임차인 또는 예비임차인(그 실질이 향후에 임차인이 되는 경우를 포함한다) 등을 모집하거나 임차인의 지위를 부여하는 조건으로 투자자 등을 모집한 자

제67조제1항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 제42조제4항에 따른 신고 전에 임차인 또는 예비임차인(그 실질이 향후에 임차인이 되는 경우를 포함한다) 등을 모집하거나 임차인의 지위를 부여하는 조건으로 투자자 등을 모집한 임대사업자

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(임대의무기간 및 양도 등에 관한 적용례) 제42조제8항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 임차인을 모집하는 경우부터 적용한다.

제3조(벌칙이나 과태료에 관한 경과조치) 이 법 시행 전의 행위에 대하여 벌칙이나 과태료를 적용할 때에는 종전의 규정에 따른다.





## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제27조(촉진지구 지정의 해제) ① 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 촉진 지구의 지정을 해제할 수 있다. 1. 2. (생략) <u>&lt;신설&gt;</u>	제27조(촉진지구 지정의 해제) ① ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. <u>사정의 변경으로 인하여 공 급촉진지구 사업을 계속 추진 할 필요성이 없어지거나 추진 하는 것이 현저히 곤란한 경 우</u> ②·③ (현행과 같음)
제42조(민간임대주택의 공급) ① ~ ⑦ (생략) <u>&lt;신설&gt;</u>	제42조(민간임대주택의 공급) ① ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ <u>제5조의3에 따른 조합원의 모집신고 또는 제4항에 따른 공 급신고 없이 그 외의 다른 방법 으로 임차인 또는 예비임차인 (그 실질이 향후에 임차인이 되 는 경우를 포함한다) 등을 모집 하거나 임차인의 지위를 부여하 는 조건으로 투자자 등을 모집 해서는 아니 된다.</u> 제43조의2(임대사업자의 상속) ① <u>임대사업자가 사망하여 상속인</u>
<u>&lt;신설&gt;</u>	

이 그 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하고자 할 경우 피상속인이 사망한 날부터 90일 이내에 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고를 받은 날부터 10일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

③ 시장·군수·구청장이 제2항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

④ 상속인이 제1항의 신고를 하면 피상속인이 사망한 날부터 신고한 날까지 피상속인에 대한 임대사업자 등록은 상속인에 대한 등록으로 본다.

⑤ 제1항에 따라 신고한 상속인은 피상속인의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계한다.

제46조(임대차계약 신고) ① (생략)

② 제1항에도 불구하고 100세대 이상의 공동주택을 임대하는 임대사업자가 임대차계약에 관한 사항을 변경하여 신고하는 경우에는 변경예정일 1개월 전까지 신고하여야 한다. <단서 신설>

③ ~ ⑥ (생략)

제65조(벌칙) ① (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. ~ 8. (생략)

9. 삭제

<신설>

제46조(임대차계약 신고) ① (현행과 같음)

② -----

----- 임대료의 증액이 포함된 임대차계약의 갱신 또는 변경사항(임차인이 변경된 경우를 포함한다)을 -----

----- . 다만, 임차인이 임대차계약의 갱신 또는 해지의 의사를 일정기간 지연하거나 임차인이 변경되는 경우로서 1개월 전까지 신고하는 것이 곤란하다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에는 변경예정일 전일까지 신고할 수 있다.

③ ~ ⑥ (현행과 같음)

제65조(벌칙) ① (현행과 같음)

② -----

-----

-----

1. ~ 8. (현행과 같음)

10. 제42조제8항을 위반하여 제

<p>③ (생 략)</p> <p>제67조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. ~ 4. (생 략)</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p> <p>② ~ ⑥ (생 략)</p>	<p><u>5조의3에 따른 조합원의 모집 신고 또는 제42조제4항에 따른 공급신고 없이 그 외의 다른 방법으로 임차인 또는 예비임차인(그 실질이 향후에 임차인이 되는 경우를 포함한다) 등을 모집하거나 임차인의 지위를 부여하는 조건으로 투자자 등을 모집한 자</u></p> <p>③ (현행과 같음)</p> <p>제67조(과태료) ① -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>5. <u>제42조제4항에 따른 신고 전에 임차인 또는 예비임차인(그 실질이 향후에 임차인이 되는 경우를 포함한다) 등을 모집하거나 임차인의 지위를 부여하는 조건으로 투자자 등을 모집한 임대사업자</u></p> <p>② ~ ⑥ (현행과 같음)</p>
--	---