

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

(권영진의원 대표발의)

의안 번호	9811
----------	------

발의연월일 : 2025. 4. 15.

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

제안이유 및 주요내용

현행 「민간임대주택에 관한 특별법」은 공공택지, 기금출자 등의 지원을 받아 공급되는 공공지원민간임대주택을 규정하고 있음.

한편, 현행법상 임대 의무기간 경과 후 매각에 대하여는 「공공주택 특별법」과 달리 별다른 규정을 두고 있지 않는데, 이는 민간의 다양한 창의성과 역량을 활용하여 민간임대주택을 공급할 필요성과 국민의 주거 안전판으로서 장기임대주택의 재고 확보 필요성을 고려한 것이나, 동시에 현재 거주중인 임차인의 주거안정을 위해 임차인에게 우선 매수의 기회를 부여할 필요성이 크다는 의견이 제기되고 있음.

이에 공공지원민간임대주택을 공급하는 임대사업자가 임대 의무기간 중이나 임대 의무기간이 지난 후 일정한 임차인에게 공공지원민간임대주택을 우선 매각할 수 있도록 하고, 매각 시 가격 산정 방식 등의 근거를 마련함으로써 무주택 임차인의 주거 안정을 도모함과 아울러 매

매 시 임대사업자와 임차인 간 분쟁의 소지를 최소화하려는 것임(안 제43조의2 신설 등).

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제1항에 제11호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항 단서 중 “제5호 및 제6호”를 “제5호, 제6호, 제11호 및 제11호의2”로 한다.

11의2. 임대사업자가 공공지원민간임대주택을 제43조의2에 따라 임대 의무기간 내에 우선 매각하는 경우

제43조의2를 다음과 같이 신설한다.

- 제43조의2(공공지원민간임대주택의 임차인 우선 매각) ① 공공지원민간임대주택의 임대사업자는 제43조제1항에도 불구하고 임차인 모집 시 매각 계획을 공고한 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 임대 의무기간 중 또는 임대 의무기간이 경과한 후 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고한 후 입주한 후부터 양도 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인 등 대통령령으로 정하는 자에게 우선하여 매각할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 공공지원민간임대주택을 매각하고자 하는 임대사업자는 해당 주택의 매매가격 등 필요한 사항을 임차인과 협의하여야 한다.
- ③ 제2항에 따른 매매가격은 임차인 모집 시 공고한 산정방식에 따

른다. 이 경우 매매가격은 대통령령으로 정하는 바에 따라 산정한 감정평가금액을 초과할 수 없다.

④ 제1항에 따라 임대 의무기간 경과 후 공공지원민간임대주택을 매각하는 경우에는 임대사업자가 제2항에 따른 협의를 요청한 날부터 6개월 이내에 임차인이 매수를 거절하거나 매수의사를 통지하지 아니하는 경우에는 제3자에게 매각할 수 있다.

제65조제2항에 제10호를 다음과 같이 신설한다.

10. 제43조의2를 위반하여 공공지원민간임대주택을 우선 매각 대상자가 아닌 자에게 매각하거나 감정평가액을 초과한 가격으로 매각한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공공지원민간임대주택 우선 매각에 관한 적용례) 제43조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 제42조제4항에 따라 공급신고하는 공공지원민간임대주택부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제6조(임대사업자 등록의 말소)	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 ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 11. (생략)	1. ~ 11. (현행과 같음)
<u><신 설></u>	<u>11의2. 임대사업자가 공공지원 민간임대주택을 제43조의2에 따라 임대 의무기간 내에 우선 매각하는 경우</u>
12. ~ 17. (생략)	12. ~ 17. (현행과 같음)
② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 등록을 말소하는 경우 청문을 하여야 한다. 다만, 제1항제3호, <u>제5호 및 제6호</u> 의 경우는 제외한다.	② ----- ----- ----- ----- 제5호, 제6호, 제11호 및 제11호의2-----.
③ ~ ⑥ (생략)	③ ~ ⑥ (현행과 같음)
<u><신 설></u>	<u>제43조의2(공공지원 민간임대주택의 임차인 우선 매각) ① 공공지원 민간임대주택의 임대사업자</u>

는 제43조제1항에도 불구하고
임차인 모집 시 매각계획을 공
고한 경우 등 대통령령으로 정
하는 사유가 있는 경우에는 임
대의무기간 중 또는 임대의무기
간이 경과한 후 시장·군수·구
청장에게 국토교통부령으로 정
하는 바에 따라 신고한 후 입주
한 후부터 양도 당시까지 해당
임대주택에 거주한 무주택자인
임차인 등 대통령령으로 정하는
자에게 우선하여 매각할 수 있
다.

② 제1항에 따라 공공지원민간
임대주택을 매각하고자 하는 임
대사업자는 해당 주택의 매매가
격 등 필요한 사항을 임차인과
협의하여야 한다.

③ 제2항에 따른 매매가격은 임
차인 모집 시 공고한 산정방식
에 따른다. 이 경우 매매가격은
대통령령으로 정하는 바에 따라
산정한 감정평가금액을 초과할
수 없다.

④ 제1항에 따라 임대의무기간
경과 후 공공지원민간임대주택

<p>제65조(벌칙) ① (생략)</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>1. ~ 8. (생략)</p> <p>9. 삭제</p> <p><u><신설></u></p> <p>③ (생략)</p>	<p><u>을 매각하는 경우에는 임대사업자가 제2항에 따른 협의를 요청한 날부터 6개월 이내에 임차인이 매수를 거절하거나 매수의사를 통지하지 아니하는 경우에는 제3자에게 매각할 수 있다.</u></p> <p>제65조(벌칙) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 8. (현행과 같음)</p> <p>10. <u>제43조의2를 위반하여 공공지원민간임주택을 우선 매각 대상자가 아닌 자에게 매각하거나 감정평가액을 초과한 가격으로 매각한 자</u></p> <p>③ (현행과 같음)</p>
--	---