

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안  
(박성준의원 대표발의)

의안 번호	8173
----------	------

발의연월일 : 2025. 2. 14.

발 의 자 : 박성준 · 윤준병 · 노종면  
박희승 · 허종식 · 백혜련  
이정현 · 박홍배 · 김성희  
문진석 · 고민정 의원  
(11인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 민간임대주택의 임대료 증액의 상한률을 5% 이내로 제한하고 있으며, 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 임대료의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못하도록 규정하고 있음.

한편, 「주택임대차보호법」은 2년의 임대차 기간을 보장하여 해당 기간 동안 임대인이 일방적으로 임대료를 증액할 수 없도록 하고 있음. 그런데 일부 민간임대사업자들이 「주택임대차보호법」이 아닌 현행법만의 해석으로 임대차계약 후 1년 만에 상한인 5%까지 임대료를 인상하여 임차인과 갈등을 빚는 사례가 발생하고 있음.

이와 관련하여 국토교통부는 2020년에 민간임대주택의 임대차계약 기간에 대해서는 일반법인 「주택임대차보호법」이 적용되므로, 1년 단위 임대차계약이라도 임대차 기간은 2년으로 적용받게 되고, 임대료 인상도 2년 단위로 5% 이내 증액 제한을 받는다고 해석한바 있음.

그러나 법 해석과 관련하여 혼동이 계속되고 있고, 현행법을 1년에 5%씩 2년 간 10%의 임대료가 인상될 수 있다고 해석하는 일이 발생하고 있어 임대료 증액 청구 제한 기간과 「주택임대차보호법」 상 임대차 보호기간이 일치되도록 개선할 필요가 있다는 지적이 있음.

이에 임대료 증액 청구 제한 기간을 현행 임대차계약 또는 임대료의 증액이 있는 후 1년 이내에서 2년 이내로 개정하여 임대료 증액 청구 제한 기간과 「주택임대차보호법」 상 임대차 보호기간을 일치시키고, 2년 이내에는 임대료 증액 청구가 불가능하도록 명확히 규정하여 민간임대주택의 임차인을 적극적으로 보호하려는 것임(안 제44조제3항).

## 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제44조제3항 중 “1년”을 “2년”으로 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(임대료 증액에 관한 적용례) 제44조제3항의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 임대사업자가 임차인과 임대차계약을 체결하거나 존속 중인 임대차계약을 갱신하는 경우부터 적용한다.



## 신 · 구조문대비표

현           행	개           정           안
제44조(임대료) ①   ·   ② (생략)	제44조(임대료) ①   ·   ② (현행과 같음)
③ 제2항에 따른 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있는 후 <u>1</u> 년 이내에는 하지 못한다.	③ ----- ----- ----- <u>2</u> 년-----.
④   ·   ⑤ (생   략)	④   ·   ⑤ (현행과 같음)