

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안
(복기왕의원 대표발의)

의안 번호	12246
----------	-------

발의연월일 : 2025. 8. 19.

발 의 자 : 복기왕 · 김우영 · 안도걸
문진석 · 최혁진 · 박정현
정준호 · 박민규 · 윤준병
이광희 · 손명수 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

이 법이 2020년 8월 개정되면서 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 및 임대 의무 기간을 4년으로 하는 단기민간임대주택 유형이 폐지되었고, 그와 동시에 기존에 위 유형의 민간임대주택을 공급한 임대사업자는 임대 의무 기간이 종료되면 자동으로 임대사업자 등록이 말소되는 규정이 신설되었음.

위 규정은 실질적으로 임대사업자 지위에 있지 않음에도 불구하고 계속해서 임대사업자로서의 세제 혜택을 누리는 경우를 규제하려는 목적임.

그러나 위 두 유형이 폐지된 이후에도 당초 위 두 유형의 임대사업자로 등록되어 있었던 임대사업자와 임차인 사이의 임대차계약이 종료되지 않고, 임대사업자 역시 해당 임대주택을 처분하지 않은 경우, 실질적으로는 이 법에 따른 임대차관계가 유지되고 있음에도 불구하고

고 임대 의무기간이 종료됨에 따라 임대사업자 등록이 자동으로 말소되어 규범과 실체가 부합하지 않는 경우가 발생하고 있음.

특히 임대 의무기간이 종료되더라도 임차인의 갱신청구권 행사 등으로 인하여 임대사업자로서는 임대차계약을 일방적으로 종료할 수 없다는 점을 고려하면, 임차인과의 관계에서는 이 법에 따른 임대사업자의 의무를 모두 이행하고 있음에도 불구하고 임대사업자 등록이 말소된 임대사업자들에게 형평의 문제가 발생함.

나아가 위 두 유형의 폐지를 추진한 정부는 당시 이미 등록되어 있는 단기임대주택과 장기일반임대주택 중 아파트 매입임대주택 유형의 경우 임대사업자에게 소급적으로 세제혜택을 박탈하지 않도록 하겠다는 입장을 밝혔으나, 결과적으로 임대 의무기간을 초과하여 임대차기간을 유지하고 있는 임대사업자의 경우 소급적으로 세제혜택을 박탈당한 상황임.

또한, 2020년 8월 임대 의무기간을 4년으로 하는 단기민간임대주택 유형이 폐지된 이후 2024년 12월 개정을 통하여 임대 의무기간을 6년으로 하는 단기민간임대주택 유형이 신설되었으며, 신설된 단기민간임대주택 임대사업자의 경우 임대 의무기간이 만료되더라도 해당 임대주택을 양도하지 않았다면 임대사업자 등록이 말소되지 않는다는 점에서 임대사업자 간 형평의 문제가 발생함.

이에 2020년 8월 개정으로 폐지된 두 유형의 민간임대주택 임대사업자가 임대 의무기간이 종료된 이후에도 해당 민간임대주택을 보유하

는 경우에는 이미 체결된 임대차계약의 기간이 끝난 날까지는 임대사업자로 본다는 단서를 추가함으로써, 임대사업자 간 형평의 문제를 개선하고자 함(안 제6조제5항 단서 신설).

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제5항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 그 등록이 말소된 임대사업자가 해당 주택을 소유하는 경우에는 이미 체결된 임대차계약의 기간이 끝난 날까지는 제5조제1항에 따라 등록된 임대사업자로 본다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제6조(임대사업자 등록의 말소) ① ~ ④ (생략)	제6조(임대사업자 등록의 말소) ① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 및 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택은 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소된다. <단서 신설>	⑤ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>. 다만, 그 등록이 말소된 임대사업자가 해당 주택을 보유하는 경우에는 이미 체결된 임대차계약의 기간이 끝난 날까지는 제5조제1항에 따라 등록된 임대사업자로 본다.</u>
⑥ (생략)	⑥ (현행과 같음)