



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 민간전설임대주택 우선 양도 등 》

■ 이강일의원 대표발의(의안번호 제2211607호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 이강일의원 대표발의(제2211607호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	3
가. 민간건설임대주택의 우선 양도(안 제43조제3항 및 제4항)	3
나. 민간건설임대주택을 공공주택사업자에게 양도 시 세제혜택 부여 (안 제43조제5항)	8
다. 민간건설임대주택 양도에 관한 표시·광고 제출의무 및 양수인 모집 시 준수사항(안 제43조제6항 및 제7항)	10
라. 우선 양도 및 양수인 모집 관련 벌칙 조항(안 제65조 및 제67조) ·	14

I. 이강일의원 대표발의(제2211607호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이강일의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 7. 21.

다. 회 부 일 : 2025. 7. 22.

2. 제안이유

현행법은 민간건설임대주택의 임대 의무기간 경과 후 양도에 관하여 임대사업자의 자율에 맡기고 있는데, 기존에 거주하던 임차인이 우선적으로 양도받을 수 있도록 하여 임차인의 주거불안을 해소하고 내 집 마련의 기회를 줘야 한다는 의견이 있음.

이에 임대 의무기간 경과 후 양도하는 경우 기존 임차인, 공공주택사업자 순으로 양도하도록 하고, 양도 가격 산정방법을 규정하며, 임대사업자가 표시·광고 시 그 사본을 지방자치단체장에게 제출하도록 하는 등 허위·과장 분양광고를 미연에 방지하고, 양도에 관한 사항을 정비하여 무주택 서민의 주거안정에 기여하려는 것임(안 제43조제3항 등).

3. 주요내용

- 가. 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 민간건설임대주택을 양도하려는 경우 입주한 후부터 양도할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자 등 대통령령으로 정하는 임차인, 공공주택사업자 순으로 우선적으로 양도하도록 함(안 제43조제3항).
- 나. 양도 가격은 민간건설임대주택 사업자와 임차인이 각각 선정한 감정평가법인이 산정한 금액을 산술평균한 가격으로 제한하고, 단, 임대사업자가 임대차계약서에 분양전환가격을 명시한 경우에는 해당 가격에 따르도록 함 (안 제43조제4항).
- 다. 민간건설임대주택을 공공주택사업자에게 양도하는 경우 세제혜택을 부여함(안 제43조제5항).
- 라. 민간건설임대주택의 양도에 관한 표시·광고 또는 양수인 모집을 하는 경우 규제를 마련함(안 제43조제6항 및 제7항).

4. 검토의견

가. 민간건설임대주택의 우선 양도(안 제43조제3항 및 제4항)

현행	개정안
제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① · ② (생략) ③ 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 양도받는 자가 임대사업자로 등록하는 경우에는 제2항 후단을 적용한다. <단서 신설> <신설> <신설> <신설> <신설>	제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- ----- -----하며, ----- ----- ----- <u>다만, 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택의 경우에는 다음 각 호의 순서에 따른 자에게 양도한다.</u> 1. <u>입주한 후부터 양도할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자 등 대통령령으로 정하는 임차인</u> 2. <u>공공주택사업자</u> 3. <u>제1호 및 제2호 외의 자</u> ④ <u>임대사업자가 제3항에 따라 민간건설임대주택을 양도하는 경우 양도 가격은 임대사업자와 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 각각 선정한 감정평가법인이 산정한 감정평가금액을 산술평균한 가격을 초과할 수 없다. 다만, 임대사업자가 임대차계약서에 분양전환가격을 명시한 경우에는 해당가격에 따른다.</u>

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날

※ 적용례 : 이 법 시행 이후 민간건설임대주택을 양도하는 경우부터 적용

안 제43조제3항 및 제4항은 민간건설임대주택¹⁾의 임대사업자가 임대 의무기간²⁾이 지난 후 민간건설임대주택을 양도하려는 경우 ①입주한 후부터 양도할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자 등 대통령령으로 정하는 임차인, ②공공주택사업자³⁾ ③그 외의 자 순으로 우선 양도 의무를 부과하고(제43조제3항),

민간건설임대주택 양도 가격은 임대사업자와 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 각각 선정한 감정평가법인이 산정한 감정평가금액을 산술평균한 가격을 초과할 수 없도록 하되, 예외적으로 임대사업자가 임대차 계약서에 분양전환가격을 명시한 경우에는 해당 가격에 따르도록 하려는 것임(제43조제4항).

1) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “**민간건설임대주택**”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 말한다.

가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택

나. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자가 같은 법 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택

2) **공공지원민간임대주택 및 장기일반민간임대주택의 경우 10년, 단기민간임대주택(비아파트)의 경우 6년**

3) 「공공주택 특별법」

제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체

2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사

3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사

4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관

5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인

6. 주택도시시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전 부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

개정안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이 해당 임대주택에 무주택 임차인에 대한 우선 양도 제도를 도입할 경우 무주택자인 임차인의 주거불안을 해소함과 아울러 내 집을 마련할 기회를 확대할 수 있다는 점에서 긍정적인 측면이 있어 보이며,

임대사업자 측과 임차인 측이 각각 감정평가법인을 선정하여 양도 가격을 산정하고 예외적으로 임대차계약서에 분양전환가격을 명시한 경우 해당 가격에 따르도록 하는 것은 분양가격 산정에 있어 임대인과 임차인 간 분쟁의 소지를 줄이려는 취지로 이해됨.

한편, 개정안의 우선 양도 대상과 관련하여 1순위인 무주택 임차인이 양도받지 않을 시 2순위인 공공주택사업자가 우선 양도의 대상이 되어 필요 시 임대 의무기간이 지난 민간건설임대주택을 공공매입임대주택⁴⁾ 등으로 활용할 수 있는 장점이 있는 반면, 임대 의무기간이 지난 임대주택을 양도받고자 하는 자의 선택과 임대사업자의 재산권 제한으로 민간 임대주택 공급이 오히려 위축될 수 있는 측면도 종합적으로 고려하여 결정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

또한, 임대사업자 측과 임차인 측이 각각 감정평가법인을 선정하여

4) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1의3. “**공공매입임대주택**”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하지 아니하고 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공임대주택을 말한다.

산술평균하는 방식으로 가격 산정 시 양 측에서 의도적으로 감정평가 가격을 부풀리거나 축소하는 등 신뢰성 문제가 발생할 수 있는 만큼, 감정평가의 투명성 확보를 위한 방안도 함께 검토될 필요가 있어 보임.

참고로, 민간건설임대주택 임대사업자의 무주택자인 임차인에 대한 우선 양도 의무와 관련하여 우리 위원회에 회부된 송옥주의원안(의안번호 제2200031호)이 유사한 내용을 포함하고 있어, 비교 정리하면 아래의 표와 같음.

【 이강일의원안과 송옥주의원안의 민간건설임대주택 임차인 우선 양도 비교 】

	이강일의원안	송옥주의원안
규정	안 제43조제3항 및 제4항	안 제43조의2
의무 여부	의무	의무
우선 양수권자	① 무주택자인 거주 임차인 (대통령령 위임) ② 공공주택사업자 ③ 그 외의 자	거주 임차인 등 (대통령령 위임)
협약기간	×	대통령령 위임 (협약기간 내 협약 불성립 또는 협약 불응 시 제3자에 양도 허용)
감정평가 주체	임대사업자와 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회의)이 각각 선정한 감정평가법인	시·군·구청장이 선정한 둘 이상의 감정평가법인
양도가격 상한	각각 선정한 감정평가법인이 산정한 감정평가금액을 산술평균한 가격 (임대사업자가 임대차계약서에 분양전환가격을 명시한 경우에는 해당가격)	건설원가, 금융비용, 이익금, 감정평가금액 등을 기준으로 정하는 가격

	이강일의원안	송옥주의원안
벌칙규정	양도 가격을 초과한 가격으로 민간건설임대주택을 양도한 자 ①2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금 ②위반행위로 얻은 이익의 3배에 상당하는 과태료	×

개정안에 대하여 국토교통부는 현행법은 민간 역량을 활용하여 다양하고 창의적인 임대주택을 공급하고 무주택서민의 사회적 자산으로서 임대주택을 유지하기 위한 취지를 고려하여 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

한국주택협회는 민간건설임대주택(공공지원민간임대주택 제외)의 경우 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급하여 별도의 임차인 자격 제한이 없는 만큼⁵⁾ 우선 분양대상을 무주택자인 임차인에서 기존 임차인으로 확대하고, 양도가격 산정 시 공신력있는 공공기관이 의뢰한 감정평가법인 2곳의 평가금액을 산술평균하여 적용할 필요가 있다는 입장임.

5) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제42조(민간임대주택의 공급) ① 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 공급하여야 한다.

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 공급
2. 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급

나. 민간건설임대주택을 공공주택사업자에게 양도 시 세제혜택 부여
(안 제43조제5항)

현행	개정안
제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u>	제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① ~ ④ (생략) <u>⑤ 국가와 지방자치단체는 임대사업자가 민간건설임대주택을 제3항제2호의 자에게 양도하는 경우 국세 또는 지방세를 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」, 그 밖에 조세 관계 법률 및 조례로 정하는 바에 따라 감면할 수 있다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날 ※ 적용례 : 이 법 시행 이후 민간건설임대주택을 양도하는 경우부터 적용	

안 제43조제5항은 임대사업자가 민간건설임대주택을 공공주택사업자에게 양도하는 경우 국세 또는 지방세를 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」, 그 밖에 조세 관계 법률 및 조례로 정하는 바에 따라 감면할 수 있도록 세제혜택을 부여하려는 것임.

안 제43조제3항에 따라 임대사업자가 2순위인 우선 양도 대상자인 공공주택사업자에게 민간건설임대주택을 양도하는 경우 공공주택사업자는 이를 매입하여 공공매입임대주택 등으로 활용할 수 있어 공공주택 공급물량 확보에 기여할 수 있는 만큼,

주거지원필요계층의 주거안정을 위하여 「공공주택 특별법」⁶⁾ 상 공공주택의 건설, 취득 및 관리에 대한 세제지원 혜택을 공공주택사업자에게 민간건설임대주택을 양도한 임대사업자에게도 부여하려는 취지로 이해됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 세제감면 사항은 조세특례 관련 법령에서 규정하는 것이 바람직하다는 입장이며,

기획재정부와 행정안전부는 개별법 상 조세감면 규정을 규정하는 것은 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」⁷⁾ 취지와 맞지 않으므로 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」 등 조세 관련 법령에 감면 사항을 규정하여야 한다는 입장임.

6) 「공공주택 특별법」

제3조의2(공공주택의 재원·세제지원 등) ② 국가 및 지방자치단체는 청년층·장애인·고령자·신혼부부 및 저소득층 등 주거지원이 필요한 계층(이하 “주거지원필요계층”이라 한다)의 주거안정을 위하여 공공주택의 건설·취득 또는 관리와 관련한 국세 또는 지방세를 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」, 그 밖에 조세 관계 법률 및 조례로 정하는 바에 따라 감면할 수 있다.

7) 「조세특례제한법」

제3조(조세특례의 제한) ① 이 법, 「국세기본법」 및 조약과 다음 각 호의 법률에 따르지 아니하고는 조세특례를 정할 수 없다.

「지방세특례제한법」

제3조(지방세 특례의 제한) ① 이 법, 「지방세기본법」, 「지방세징수법」, 「지방세법」, 「조세특례제한법」 및 조약에 따르지 아니하고는 「지방세법」에서 정한 일반과세에 대한 지방세 특례를 정할 수 없다.

다. 민간건설임대주택 양도에 관한 표시·광고 제출의무 및 양수인
모집 시 준수사항(안 제43조제6항 및 제7항)

현행	개정안
제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① ~ ⑤ (생략) <u><신설></u>	제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① ~ ⑤ (생략) <u>⑥ 임대사업자는 양도하려는 민간건설임대주택에 대하여 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 표시 및 광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시 또는 광고를 말한다. 이하 같다)를 한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 표시 또는 광고의 사본을 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 제출받은 표시 또는 광고의 사본을 2년 이상 보관하여야 하며, 양도받은 자가 열람을 요구하는 경우 이를 공개하여야 한다.</u> <u>⑦ 민간건설임대주택을 양도하려는 임대사업자(양도 업무를 대행하는 자를 포함한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.</u> <u>1. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 민간건설임대주택을 양도받도록 유인하는 행위</u> <u>2. 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 민간건설임대주택을 양도받도록 유인할 목적으로 민간건설임대주택에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위</u> <u>3. 상대방이 민간건설임대주택을 양도받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·모</u>
<u><신설></u>	

현행	개정안
	사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 민간건설 임대주택을 양도받을 것을 강요하는 행위
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날 ※ 적용례 : 이 법 시행 이후 민간건설임대주택을 양도하는 경우부터 적용	

안 제43조제6항은 임대사업자가 양도하려는 민간건설임대주택에 대하여 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시 또는 광고⁸⁾를 한 경우 해당 표시 또는 광고의 사본을 시장·군수·구청장에게 제출하도록 하고, 시장·군수·구청장이 사본을 2년 이상 보관하며 양도받은 자가 열람 요구 시 이를 공개하도록 하는 것이며,

안 제43조제7항은 민간건설임대주택을 양도하려는 임대사업자가 ① 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 양도받도록 유인하는 행위, ②타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여

8) 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**표시**”란 사업자 또는 사업자단체(이하 “사업자등”이라 한다)가 상품 또는 용역(이하 “상품등”이라 한다)에 관한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 소비자에게 알리기 위하여 상품의 용기·포장(첨부물과 내용물을 포함한다), 사업장 등의 게시물 또는 상품권·회원권·분양권 등 상품등에 관한 권리를 나타내는 증서에 쓰거나 붙인 문자·도형과 상품의 특성을 나타내는 용기·포장을 말한다.
가. 자기 또는 다른 사업자등에 관한 사항
나. 자기 또는 다른 사업자등의 상품등의 내용, 거래 조건, 그 밖에 그 거래에 관한 사항
2. “**광고**”란 사업자등이 상품등에 관한 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 「신문 등의 진흥에 관한 법률」 제2조제1호 및 제2호에 따른 신문·인터넷신문, 「잡지 등 정기간행물의 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 정기간행물, 「방송법」 제2조제1호에 따른 방송, 「전기통신기본법」 제2조제1호에 따른 전기통신, 그 밖에 대통령령으로 정하는 방법으로 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 것을 말한다.

양도받도록 유인할 목적으로 민간건설임대주택에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위, ③상대방이 양도받을 의사가 없음을 밝혔음에도 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 양도받을 것을 강요하는 행위를 금지하려는 것임.

개정안은 민간건설임대주택 양도를 위한 표시, 광고의 사본을 제출, 보관하고 양도받은 자가 열람할 수 있도록 함으로써 임대사업자의 거짓 정보를 검증할 수 있도록 함과 아울러 임대사업자가 거짓된 정보를 활용하여 민간건설임대주택을 양수받도록 유인하는 행위 등으로 인해 발생할 수 있는 피해를 사전에 방지하는데 도움이 되는 측면이 있어 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 임대사업자와 임차인 간 갈등을 예방하고자 하는 취지에는 동의하나, 통상 입주자 모집단계에서 양도조건 관련 광고 등이 이루어지는 점을 고려할 때 임대주택을 양도하려는 시기에 표시, 광고 사본을 제출할 경우 개정안의 입법 취지를 달성하기 어려우므로

임차인 우선 양도를 조건으로 입주자를 모집하는 경우 민간임대주택의 양도 시기·가격 산정방법 등의 내용을 포함하여 지방자치단체에 공급신고 하도록 하고, 신고한 내용으로만 모집 홍보를 하도록 수정할 필요가 있다는 입장임.

【안 제43조제6항 및 제7항 관련 국토교통부 수정의견】

국토교통부 수정의견
제42조(민간임대주택의 공급) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 동일한 주택단지에서 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다. <u>이 경우 제43조제3항 및 제4항에 따라 민간임대주택을 양도할 때 임차인에게 우선 양도한다는 조건으로 임차인을 모집하려면 양도 시기, 가격 산정방법 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 신고내용에 포함하여야 한다.</u> ⑤ ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ 임대사업자는 임차인을 모집하기 위하여 임대차계약을 권유하거나 모집 광고를 하는 경우에는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다. 1. 임대조건·매각조건 등 임대차계약에 관한 중요한 내용을 제5항 및 제6항에 따라 신고수리된 내용과 다르게 설명하는 행위 2. 임대차계약서 등으로 확정될 수 있는 사항을 사전에 확정된 것처럼 오해하게 하는 행위 3. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 행위

라. 우선 양도 및 양수인 모집 관련 벌칙 조항(안 제65조 및 제67조)

현행	개정안
제65조(벌칙) ① (생략)	제65조(벌칙) ① (현행과 같음)
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다.	② ----- ----- -----.
1. ~ 8. (생략)	1. ~ 8. (현행과 같음)
<신설>	8의2. 제43조제4항에 따른 양도 가격을 초과한 가격으로 민간건설임대주택을 양도한 자
<신설>	8의3. 제43조제7항제1호를 위반하여 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 민간건설임대주택을 양도받도록 유인한 자
③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금에 처한다.	③ ----- ----- -----.
1. ~ 5. (생략)	1. ~ 5. (현행과 같음)
<신설>	5의2. 제43조제7항제2호를 위반하여 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 민간건설임대주택을 양도받도록 유인할 목적으로 민간건설임대주택에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨린 자
6. (생략)	6. (현행과 같음)
제67조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.	제67조(과태료) ① ----- ----- -----.

현행	개정안
1. (생략) <u><신설></u> 2. 제43조제4항을 위반하여 시장·군수·구청장의 허가를 받지 아니하고 임대무기간 중에 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도한 자 3. 4. (생략) ② ~ ⑤ (생략) <u><신설></u> ⑥ (생략)	1. (현행과 같음) 1의2. 제43조제7항제3호를 위반하여 <u>전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 민간건설임대주택을 양도받을 것을 강요한 자</u> 2. 제43조제8항을----- ----- ----- ----- 3. 4. (현행과 같음) ② ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ 제43조제4항에 따른 양도 가격을 초과한 가격으로 민간건설임대주택을 양도한 자에게는 그 위반행위로 얻은 이익의 3배에 상당하는 과태료를 부과한다. ⑦ (현행 제6항과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날 ※ 적용례 : 이 법 시행 이후 민간건설임대주택을 양도하는 경우부터 적용	

안 제65조 및 제67조는 ①안 제43조제4항에 따른 양도 가격을 초과한 가격으로 민간건설임대주택을 양도한 자에 대해 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금(안 제65조) 및 위반행위로 얻은 이익의 3배에 상당하는 과태료를 부과(안 제67조)하고,

②안 제43조제7항 각 호를 위반한 경우 위반 내용에 따라 각각 ㉠2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금(제1호), ㉡1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금(제2호), ㉢3천만원 이하의 과태료(제3호)를 부과하려는 것임.

개정안의 취지는 의무조항 위반행위자에 대한 벌칙규정을 통하여 개정안의 실효성을 확보하고 우선 양도 및 모집 과정에서 분쟁의 소지를 최소화함으로써 주거안정을 도모하기 위한 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 민간임대주택에 대한 일률적인 양도 가격 제한 시의 부작용을 고려할 때 양도가격 제한 내용의 도입은 신중한 검토가 필요하므로 양도가격 제한에 대한 벌칙규정도 불필요하며, 지방자치단체에 공급신고한 내용으로 임차인을 모집 홍보하는 방향으로 수정할 경우 벌칙 규정도 이에 맞추어 수정할 필요가 있다는 입장임.

【안 제65조 및 제27조 관련 국토교통부 수정의견】

국토교통부 수정의견
제65조(벌칙) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 5의2. 제42조제8항을 위반하여 임대차계약을 권유하거나 임차인을 모집하는 <u>광고를 한 자</u>

문 의 처
02)6788-5574