



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 공공지원민간임대주택 및 장기일반민간임대주택
조기 분양전환 》

■ 김정재의원 대표발의(의안번호 제2218053호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I . 김정재의원 대표발의(제2218053호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 공공지원민간임대주택 및 장기일반민간임대주택 조기 분양전환 (안 제43조 등)	2

I. 김정재의원 대표발의(제2218053호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김정재의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 4. 2.

다. 회 부 일 : 2026. 4. 3.

2. 제안이유 및 주요내용

현행 공공임대주택은 임대 의무기간의 2분의1이 지나 임대사업자와 임차인이 합의한 경우 임대 의무기간 중에도 분양전환이 가능한 반면, 민간임대주택은 임대 의무기간 중에는 양도가 엄격히 제한되어 무주택 임차인들의 조속한 내집마련을 통한 실질적인 주거안정이 저해된다는 지적이 있음.

이에 임대 의무기간이 10년 이상 장기인 공공지원민간임대주택과 장기일반민간임대주택에 대해서는 임대 의무기간의 2분의 1이 지난 경우로서 임대사업자와 임차인이 합의한 경우 해당 임대주택에 거주중인 임차인에게 양도를 허용함으로써 임차인의 주거안정을 제고하고자 함 (안 제43조 등).

3. 검토의견

가. 공공지원민간임대주택 및 장기일반민간임대주택 조기 분양전환 (안 제43조 등)

현행	개정안
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.	제6조(임대사업자 등록의 말소) ① -- ----- ----- ----- ---. ----- ----- -----.
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
5. 제43조제2항 또는 제6항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우	5. -----제7항----- -----
6. ~ 17. (생략)	6. ~ 17. (현행과 같음)
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)
제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① ~ ④ (생략)	제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① ~ ④ (현행과 같음)
<신설>	⑤ 제1항에도 불구하고 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택의 임대사업자는 임대의무기간의 2분의 1이 지나 거주하고 있는 임차인과 합의한 경우에는 임대의무기간 중에도 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고한 후 해당 임차인에게 민간임대주택을 양도할 수 있다.
⑤ 임대사업자가 제2항에 따라 임대의무기간 동안 다른 임대사업자에게	⑥ ----- -----

현행	개정안
민간임대주택을 양도하기 위하여 신고하거나 제3항에 따라 임대 의무기간이 지난 후 공공지원민간임대주택을 양도하기 위하여 <u>신고하는</u> 경우 시장·군수·구청장은 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다. ⑥ 임대사업자는 <u>제3항에</u> 따라 신고된 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택과 <u>제5항에</u> 따라 신고가 수리된 공공지원민간임대주택을 양도할 수 있다. 제67조(과태료) ① ~ ③ (생략) ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 2. (생략) 2의2. <u>제43조제2항 또는 제3항을</u> 위반하여 민간임대주택 양도신고를 하지 아니하고 민간임대주택을 양도한 자 3. (생략) ⑤ · ⑥ (생략)	----- ----- ----- -----<u>신고하거나 제5항에 따라 임대 의무기간 중에 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택을 양도하기 위하여 신고하는</u>----- ----- -----. ⑦ -----<u>제3항 및 제5항</u>----- ----- -----<u>제6항</u>----- ----- -----. 제67조(과태료) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 2의2. <u>제43조제2항 · 제3항 및 제5항</u> ----- ----- ----- 3. (현행과 같음) ⑤ · ⑥ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

’15.1월에 발표된 「기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안」에 따라 기업형 임대사업을 활성화하기 위해 ’15.12.29. 「임대주택법」이 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 개정되었음.

舊 「임대주택법」¹⁾에서는 민간건설임대주택 및 매입임대주택²⁾의 경

1) 舊 「임대주택법」(2015. 12. 29. 법률 제13499호 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 개정 전) 제16조(임대주택의 매각 제한 등) ① 임대주택은 다음 각 호의 기간(이하 “임대의무기간”이라 한다)이 지나지 아니하면 매각할 수 없다.

1. 건설임대주택 중 국가나 지방자치단체의 재정으로 건설하는 임대주택 또는 주택도시기금의 자금을 지원받아 영구적인 임대를 목적으로 건설한 임대주택은 그 임대주택의 임대개시일부터 50년
2. 건설임대주택 중 국가나 지방자치단체의 재정과 주택도시기금의 자금을 지원받아 건설되는 임대주택은 임대개시일부터 30년
- 2의2. 장기전세주택은 그 임대주택의 임대개시일부터 20년
3. 제1호와 제2호 외의 건설임대주택 중 제26조에 따라 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약 기간을 10년 이상으로 정하여 신고한 주택은 그 임대주택의 임대개시일부터 10년
4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 아니하는 건설임대주택 및 매입임대주택은 대통령령으로 정하는 기간
- ② 임대주택을 매각하는 매매계약서에는 임대주택을 매입하는 자가 임대주택을 매각하는 자의 임대사업자로서의 지위를 승계한다는 뜻을 분명하게 밝혀야 한다.
- ③ 제1항에도 불구하고 임대의무기간 이내에 임대사업자 간의 매매 등 매각이 가능한 경우와 매각 요건 및 매각 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

舊 「임대주택법 시행령」(2015. 12. 29. 대통령령 제26763호 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」으로 개정 전)

제13조(임대주택의 임대의무기간 등) ① 법 제16조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.

1. 준공공임대주택으로 등록한 민간건설임대주택 또는 매입임대주택: 준공공임대주택의 임대 개시일부터 10년. 이 경우 임대사업자가 준공공임대주택으로 등록하기 전에 임대하고 있는 주택을 법 제6조의2제1항 및 이 영 제8조의2제1호에 따라 준공공임대주택으로 등록한 경우에는 5년의 범위에서 준공공임대주택으로 등록하기 전에 임대한 기간의 2분의 1에 해당하는 기간을 임대의무기간에 포함하여 산정한다.
2. 그 밖의 임대주택: 임대 개시일부터 5년
- ② 법 제16조제3항에 따라 다음 각 호의 경우에는 임대의무기간 이내에 매각할 수 있다.
3. 법 제16조제1항제3호 및 제4호에 해당하는 임대주택으로서 임대 개시 후 해당 주택의 임대의무기간의 2분의 1이 지난 경우로서 임대사업자와 임차인이 해당 임대주택의 분양 전환에 합의하여 임대사업자가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고(임대사업자가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우는 제외한다)한 후 임차인에게 분양전환하는 경우. 이 경우 공공건설임대주택은 법 제21조제1항 또는 제2항에 해당하는 임차인에게만 분양전환을 할 수 있다.

2) 舊 「임대주택법」(2015. 12. 29. 법률 제13499호 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 개정 전) 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2의3. “민간건설임대주택”이란 공공건설임대주택이 아닌 건설임대주택을 말한다.

3. “매입임대주택”이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택 [「주택법」 제2조제1호의2에 따른 준주택 중 대통령령으로 정하는 오피스텔(이하 “오피스텔”이라

우 임대 의무기간의 2분의 1이 지나 임대사업자와 임차인이 해당 임대주택의 분양전환에 합의하여 임대사업자가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고한 경우 임대 의무기간 이내에 매각할 수 있었던 한편, 임대사업자가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우는 제외되었음.

그런데 舊 「임대주택법」이 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 개정되면서 민간건설임대주택 및 매입임대주택의 임대 의무기간 내 합의에 의한 분양전환 규정이 삭제된 반면, 「공공주택 특별법」³⁾에서는 분양전환공공임대주택⁴⁾에 대해 임대 의무기간의 2분의 1이 지나 공공주택

한다)을 포함한다]을 말한다.

3) 「공공주택 특별법」

제50조의2(공공임대주택의 매각제한) ① 공공주택사업자는 공공임대주택을 5년 이상의 범위에서 대통령령으로 정한 임대 의무기간이 지나지 아니하면 매각할 수 없다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대 의무기간이 지나기 전에도 공공임대주택을 매각할 수 있다.

2. 임대 의무기간의 2분의 1이 지나 공공주택사업자가 임차인과 합의한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 임차인 등에게 분양전환하는 경우

「공공주택 특별법 시행령」

제54조(공공임대주택의 임대 의무기간) ② 법 제50조의2제2항제2호에 따라 임대 의무기간이 지나기 전에도 임차인 등에게 분양전환할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다.

1. 공공주택사업자가 경제적 사정 등으로 공공임대주택에 대한 임대를 계속할 수 없는 경우로서 공공주택사업자가 국토교통부장관의 허가를 받아 임차인에게 분양전환하는 경우. 이 경우 법 제50조의3제1항에 해당하는 임차인에게 우선적으로 분양전환하여야 한다.

2. 임대 개시 후 해당 주택의 임대 의무기간의 2분의 1이 지난 분양전환공공임대주택에 대하여 공공주택사업자와 임차인이 해당 임대주택의 분양전환에 합의하여 공공주택사업자가 임차인에게 법 제50조의3에 따라 분양전환하는 경우

3. 주택도시보증금의 융자를 받아 주택이 없는 근로자를 위하여 건설한 공공임대주택(1994년 9월 13일 이전에 사업계획승인을 받은 경우로 한정한다)을 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아 분양전환하는 경우. 이 경우 법 제50조의3제1항의 요건을 충족하는 임차인에게 우선적으로 분양전환하여야 한다.

4) 「공공주택 특별법 시행령」

제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

5. 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택

사업자가 임차인과 합의한 경우 임대 의무기간 내 매각할 수 있는 규정이 도입되었음.

이에 개정안은 민간임대주택 중 10년 이상 임대하는 공공지원민간임대주택⁵⁾ 및 장기일반민간임대주택에 대해서도 舊 「임대주택법」과 같이 임대 의무기간의 2분의 1이 지나 임대사업자⁶⁾가 거주하고 있는 임차인과 합의한 경우 임대 의무기간 내에도 시장·군수·구청장에게 신고하여 양도할 수 있도록 하려는 것으로서,

지속적인 분양가 상승 기조에서 임대사업자와 임차인 간 합의를 통한 임대 의무기간 내 분양전환은 임차인이 거주하고 있는 주택을 조기에 분양받을 수 있다는 측면에서 민간건설임대주택 거주자들의 주거안정에

5) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “공공지원민간임대주택”이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.

가. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금(이하 “주택도시보증금”이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

나. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수익계약 등으로 공급되는 토지 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 중전부동산(이하 “중전부동산”이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택

다. 제21조제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택

라. 제22조에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택

마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다]을 말한다.

6) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “임대사업자”란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 제5조에 따라 등록한 자를 말한다.

도움이 될 것으로 보이며,

임대사업자는 민간건설임대주택 건설 등에 소요되는 비용을 조기에 회수할 수 있어 민간임대주택에 채투자할 수 있는 유인으로 작용할 수 있을 것으로 보임.

【 최근 10년간 수도권 ㎡당 평균 분양가격(전용면적 60㎡~85㎡ 기준) 】

기준 월	㎡당 평균 분양가격(천원/㎡)
2016.12	4,379
2017.12	4,248
2018.12	5,250
2019.12	5,517
2020.12	5,653
2021.12	6,601
2022.12	6,422
2023.12	7,457
2024.12	8,752
2025.12	9,734

※자료: KOSIS 국가통계포털

다만, 분양전환을 허용하더라도 공공지원민간임대주택 및 장기일반민간임대주택의 등록에 따른 세제·금융 지원 등에 대한 제도 보완이 함께 고려되어야 할 것으로 보임.

추가적으로 '20.7.10. 정부는 “주택시장 안정 보완대책”에서 주택시장

안정을 위한 등록임대사업제 제도 보완방안 중 하나로 장기임대 유형의 의무기간을 10년으로 연장하는 것을 발표하였으며,

이후 '20.8.18. 「민간임대주택에 관한 특별법」이 개정⁷⁾되어 장기임대 유형인 공공지원민간임대주택 및 장기일반민간임대주택의 임대 의무기간이 8년에서 10년으로 늘어났으므로, 임대주택의 장기간 공급을 통해 주택시장 안정을 도모하려는 민간임대주택 제도의 취지도 함께 고려할 필요가 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 민간임대주택은 장기간 임대주택으로 유지하여 보다 많은 임차인에게 거주기회를 제공하려는 임대 의무기간 제도의 취지와 상충되는 측면이 있으며,

임대 의무기간이 6년인 현행 단기 민간임대주택은 10년 장기 민간임대주택보다 의무 부담수준이 낮은 점을 고려하여 세제지원 범위도 상대적으로 제한되는데, 개정안에 따른 조기 분양전환 허용 시 10년 장기 민간임대주택도 5년 후부터는 분양전환이 가능하게 되므로 6년 단기 민간임대 유형과의 형평성 문제 및 의무 부담수준과 공적지원 수준 간 불균형 등이 우려된다는 입장임.

7) 법률 제17482호 「민간임대주택에 관한 특별법」, 2020.8.18. 시행

또한, 임차인의 장기간 안정적인 주거생활 보호를 위해 임대 의무기간 준수를 전제로 세제혜택⁸⁾을 부여하고 있으며 공공지원민간임대주택의 경우 주택도시기금 용자·출자 등을 제공하고 있는 점 등을 고려할 때 조기 분양전환은 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

8) 취득세, 재산세, 임대소득세, 양도소득세, 법인세 등 감면·중과배제, 종부세 합산배제 등