



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 공공지원민간임대주택 다자녀 가구 우선공급 》

■ 성일종의원 대표발의(의안번호 제2210052호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 성일종의원 대표발의(제2210052호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 공공지원민간임대주택 다자녀 가구 우선공급(안 제42조제1항제1호)	2

I. 성일종의원 대표발의(제2210052호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 성일종의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 4. 23.

다. 회 부 일 : 2025. 4. 24.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 주택도시기금 출자, 용적률 완화 등의 공적 지원을 받는 공공지원민간임대주택은 청년이나 신혼부부와 같은 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 공급하도록 규정하고 있음.

그런데, 다자녀 가구에 대한 공공주택 우선 공급에 관한 근거를 두고 있는 「공공주택 특별법」과 달리 현행법에는 다자녀 가구에 민간임대주택을 우선 공급하도록 하는 규정이 미비하여 저출산 문제를 해결하기에 미흡한 점이 있다는 지적이 있음.

이에 공공주택과 같이 공적 지원을 받는 공공지원민간임대주택의 경우에도 임대사업자가 다자녀 가구에 우선 공급하도록 함으로써 국가적인 저출산 문제의 해소 및 다자녀가구의 주거안정에 이바지하려는 것임(안 제42조제1항제1호).

3. 검토의견

가. 공공지원민간임대주택 다자녀 가구 우선공급(안 제42조제1항제1호)

현행	개정안
제42조(민간임대주택의 공급) ① 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 공급하여야 한다. 1. 공공지원민간임대주택의 <u>경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 공급</u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> 2. (생략) ② ~ ⑦ (생략)	제42조(민간임대주택의 공급) ① --- ----- ----- -----. 1. ----- <u>경우</u> <u>가. 다자녀 가구에 우선 공급. 이 경우 다자녀 가구의 요건, 우선 공급 비율 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</u> <u>나. 그 밖에 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 공급</u> 2. (현행과 같음) ② ~ ⑦ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날 ※ 공공지원민간임대주택의 다자녀 가구 우선 공급에 관한 적용례 : 제42조 제1항제1호의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 임차인을 모집하는 경우부터 적용	

개정안은 공공지원민간임대주택을 다자녀 가구에 우선공급할 수 있도록 법률에 명시하고, 우선공급의 요건과 비율 등 세부사항은 국토교

통부령으로 위임하려는 내용임.

「공공주택 특별법」 제48조제2항¹⁾은 다자녀 가구에 대한 공공주택의 우선공급 근거를 법률에 직접 마련하고 있는데, 공공지원민간임대주택²⁾은 주택도시기금 출자, 공공토지 공급, 용적률 완화 등 다양한 공적 지원을 받는다는 점에서 다른 민간임대주택 유형과 비교했을 때 공공성이 높음에도 현행 「민간임대주택에 관한 특별법」은 공공지원 민간임대주택의 다자녀 가구 우선공급에 대하여 별도로 규정하고 있지 않음.

또한, 현재 공공지원민간임대주택의 공급기준을 정하고 있는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」³⁾은 청년, 신혼부부, 고령자만을

1) 「공공주택 특별법」

제48조(공공주택의 공급) ① 공공주택의 입주자의 자격, 선정 방법 및 입주자 관리에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 공공주택의 유형 등에 따라 달리 정할 수 있다.

② 공공주택사업자는 주거지원필요계층과 다자녀 가구에 공공주택을 우선 공급하여야 한다. 이 경우 주거지원필요계층 및 다자녀 가구의 요건, 우선 공급 비율 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

2) 「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. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

나. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수의계약 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

3) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」

제14조의3(공공지원민간임대주택 등의 임차인 자격 및 선정방법) ① 법 제42조제1항제1호 및 같은 조 제2항에 따른 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법은 별표 1과 같다. 다

우선공급 대상으로 규정하고 있을 뿐, 다자녀 가구에 대한 우선공급에

만, 법 제2조제4호마목에 따른 공공지원민간임대주택의 경우 그 임차인 자격 및 선정방법에 관하여 제1조의2 각 호의 법령 등에서 따로 정한 경우에는 그에 따른다.

[별표 1] 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법(제14조의3 관련) 中

주택유형	공급비율	임차인 자격
가. 일반공급대상 자에게 공급하는 주택	80퍼센트 미만	「주택공급에 관한 규칙」 제2조에 따른 무주택세대구성원(이하 “무주택세대구성원”이라 한다)
나. 특별공급대상 자에게 공급하는 주택	20퍼센트 이상	1) 청년: 무주택자로서 가)부터 라)까지의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 연령: 19세 이상이면서 39세 이하일 것 나) 혼인: 혼인 중이 아닐 것 다) 소득: 다음의 구분에 따른 기준을 충족할 것 (1) 주택공급신청자가 소득이 있는 경우: 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원(태아를 포함한다)수별 가구당 월평균소득(이하 “전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득”이라 한다)의 120퍼센트 이하일 것 (2) 주택공급신청자가 소득이 없는 경우: 부모의 월평균소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것 라) 자산: 제14조의3제2항에 따른 자산요건을 충족할 것 2) 신혼부부: 혼인 중인 사람 또는 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)로서 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우를 말한다)이면서 가)부터 다)까지의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 혼인: 주택공급신청자의 혼인 합산 기간이 7년 이내일 것 나) 소득: 해당 세대(예비신혼부부인 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두를 말한다)의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것 다) 자산: 제14조의3제2항에 따른 자산요건을 충족할 것 3) 고령자: 무주택세대구성원으로서 가)부터 다)까지의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 연령: 65세 이상인 사람 나) 소득: 해당 세대의 월평균소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것 다) 자산: 제14조의3제2항에 따른 자산요건을 충족할 것

관한 사항은 하위법령에도 규정되어 있지 않음.

다자녀 가구를 우선공급 대상으로 법률에 직접 명시하는 것은 「공주택 특별법」의 유사 입법례, 공공지원민간임대주택의 공공성, 민간임대주택을 통한 저출생 대응 주거지원 정책 추진의 필요성과 상징성 등을 감안할 때 입법의 타당성을 인정할 수 있을 것으로 생각됨.

아울러, 개정안은 공공지원민간임대주택의 공급 기준에 대한 법률 규정에 대해서만 다자녀 가구를 명시하려는 것인데, 현행법은 청년·신혼부부 등 ‘주거지원대상자’를 정의⁴⁾하고, 이에 대하여 ①용적률 완화 시 별도 임대주택 공급(법 제21조의2제1항제3호 및 제4호)⁵⁾, ②공공지원민간임대주택 우선공급(법 제42조제1항제1호)⁶⁾, ③임대료(법 제44조

4) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

14. “주거지원대상자”란 청년·신혼부부 등 주거지원이 필요한 사람으로서 국토교통부령으로 정하는 요건을 충족하는 사람을 말한다.

5) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제21조의2(용적률의 완화로 건설되는 주택의 공급 등) ① 승인권자등이 임대사업자의 사업계획 승인 또는 건축허가 신청 당시 30호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 공공지원민간임대주택을 건설하는 사업에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한 용적률 또는 지구단위계획으로 정한 용적률(이하 “기준용적률”이라 한다)보다 완화된 제21조제2호에 따른 용적률(이하 “완화용적률”이라 한다)을 적용하는 경우 승인권자등은 시·도지사 및 임대사업자와 협의하여 임대사업자에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 명할 수 있다. 다만, 다른 법령에서 임대사업자에게 부여한 이행 부담이 있는 경우에는 본문에 따른 조치를 감면하여야 한다.

3. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 100퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적의 범위에서 주거지원대상자에게 공급하는 임대주택을 건설하거나 복합지원시설을 설치하여야 한다.
4. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 임대주택을 건설하여 주거지원대상자에게 20년 이상 민간임대주택으로 공급하여야 한다.

6) 「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

제1항제1호)7)에 대한 사항을 규정하고 있는바, 주거지원대상자의 정의에 다자녀 가구를 추가하여 더욱 폭넓은 주거지원 대책의 대상이 될 수 있도록 하는 방안에 대해서도 추가적으로 검토해 볼 여지가 있을 것으로 보임.

한편, 국토교통부는 저출생이 구조화·장기화되고 있는 상황에서 다자녀 가구의 주거안정 지원을 통한 저출생 문제 해결 취지에 공감하면서도, 다자녀 가구만 별도로 법률에서 우선공급 대상으로 정하는 것은 바람직하지 않고, 하위법령에서 규정⁸⁾하는 것을 검토하겠다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

정하는 기준에 따라 공급

7) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제44조(임대료) ① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료(임대보증금과 월 임대료를 포함한다. 이하 같다)는 다음 각 호의 임대료와 같다.

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 임대사업자가 정하는 임대료

8) 공공지원민간임대주택의 우선공급 기준을 규정하고 있는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 [별표 1] 개정