

의안번호	2200031
의 퇴 인	송옥주의원
회 답 일	2024.6.4.
추 계 번호	24B0355

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제43조의2 신설 (민간건설임대주택의 우선 양도)	임대사업자는 제1항에 따라 우선 양도하는 경우 건설원가, 금융비용, 이익금 및 감정평가금액 등을 기준으로 정하는 양도 가격 이하로 양도하여야 함. 이 경우 감정평가는 시장·군수·구청장이 둘 이상의 감정평가법인을 선정하여 시행하여야함(제4항)	의무규정
		제1항에 따른 우선 양도의 방법 및 절차, 제4항에 따른 우선 양도가격의 구체적인 산출방법, 감정평가법인의 선정절차 및 비용 부담 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함(제5항)	의무규정
2	안 제43조의4 신설 (분양가심사위원회의 설치 등)	시장·군수·구청장은 제43조의2제4항 ¹⁾ 에 따른 우선 양도가격 및 제43조의3제4항 ²⁾ 에 따른 우선 분양 전환 가격에 관한 사항을 심사하기 위하여 분양가심사위원회(이하 “분양가심사위원회”라 한다)를 설치·운영하여야 함(제1항)	의무규정
		분양가심사위원회는 주택 관련 분야 교수, 주택건설 또는 주택관리 분야 전문직 종사자, 관계 공무원 또는 변호사·회계사·감정평가사 등 관련 전문가 및 임차인 등 10명 이내의 위원으로 구성하되, 임차인인 위원은 전체 위원 정수(定數)의 10분의 2 이상으로 구성하여야 함	
3	안 제43조의5 신설 (안전진단 등)	제43조의2 및 제43조의3에 따라 우선 양도 또는 우선 분양 전환을 하는 임대사업자는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 요청하여야 하며, 안전진단을 요청받은 시장·군수·구청장은 임대주택에 대하여 안전진단을 실시하여야 함(제1항)	의무규정
		시장·군수·구청장은 제1항에 따라 안전진단을 실시하는 비용의 전부 또는 일부를 임대사업자에게 부담하게 할 수 있음(제5항)	재량규정

1) 안 제43조의2(민간건설임대주택의 우선 양도)

④ 임대사업자는 제1항에 따라 우선 양도하는 경우 건설원가, 금융비용, 이익금 및 감정평가금액 등을 기준으로 정하는 양도가격 이하로 양도하여야 한다. 이 경우 감정평가는 시장·군수·구청장이 둘 이상의 감정평가법인을 선정하여 시행하여야 한다.

2) 안 제43조의3(공공지원민간임대주택의 우선 분양 전환 등)

④ 임대사업자는 우선 분양 전환하는 경우 건설원가, 금융비용, 이익금 및 감정평가금액 등을 기준으로 정하는 분양 전환 가격 이하로 양도하여야 한다.

Ⅱ 미첨부 근거규정 및 상세사유

연번	조·항(조제목)	미첨부 근거규정
1	안 제43조의2 신설 (민간건설임대주택의 우선 양도)	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제43조의4 신설 (분양가심사위원회의 설치 등)	
3	안 제43조의5 신설 (안전진단 등)	

2. 상세사유

- (안 제43조의2 신설) 시장·군수·구청장이 감정평가법인을 선정하여 시행하는 경우 추가재정소요가 발생할 수 있으나, 현재 감정평가법인의 선정절차 및 비용 부담 등에 필요한 사항이 대통령령에 위임되어있어 비용부담의 구체적인 사항이 불확정적이어서 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
- (안 제43조의4 신설) 시장·군수·구청장이 민간건설임대주택의 우선 양도, 공공지원민간임대주택의 우선 분양전환 등에 따른 우선양도가격, 우선 분양전환 가격에 관한 심사를 위한 분양가심사위원회를 설치·운영함에 따라 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 이에 대한 추계를 위해서는 전국 시·군·구의 민간건설임대주택별 양도시기, 공공지원민간임대주택별 분양전환 일정에 따른 가격 심사계획에 관한 정보, 위원회 설치 대상 지방자치단체 수, 설치기간 및 설치시점 등에 정보가 필요하나, 이에 대한 구체적인 계획이 불확정적이어서 현시점에 위원회 설치 및 운영에 따른 비용을 추산하는 데 한계가 있음
 - 참고로, 개정안은 분양가심사위원회 위원은 10명 이내의 위원으로 구성되, 임차인을 10분의 2 이상으로 구성하고, 주택 관련 분야 교수, 주택건설 또는 주택관리 분야 전문직 종사자, 관계 공무원 또는 변호사·회계사·감정평가사 등 관련 전문가로 구성하도록 규정

- 위원회 운영비용은 임차인 3인, 전문가 3인, 관계 공무원 3인으로 구성된 위원회로 가정할 경우, 회의 1회 개최 시 소요비용은 민간위원 6인에 대한 회의참석비용(1인당 30만원³⁾) 180만원(6인×30만원)이 소요될 것으로 예상됨
 - 민간건설임대주택과 공공지원민간임대주택 현황은 [참고자료]에서 확인할 수 있음
- (안 제43조의5 신설) 시장·군수·구청장이 안전진단을 실시하는 비용의 일부를 임대사업자에게 부담하게 하는 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음. 다만, 임대사업자가 그 비용을 어느 정도 부담할지 확정된 바가 없으므로, 현시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현 시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조말초시제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

IV. 부대의견

- 해당사항 없음

3) 1인당 30만원(1일 회의참석비 25만원, 안전검토비 등 5만원), 기획재정부 「2025년도 예산안편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」 2024.5.

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	이유미

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

[참고자료] 민간임대주택 재고현황

[참고표 1] 민간임대주택 재고현황

(단위: 호)

	민간임대주택		공공지원민간임대주택		합계
	건설	매입	건설	매입	
물량	541,591	814,264	66,592	13,984	1,436,431

주: 민간임대주택 재고는 개인과 법인 합계
자료: 국토교통부, 2023년 임대주택 통계(2022년 기준)