



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《주택관리업자 선정 시 임차인대표회의 동의
의무화》

■ 임미애의원 대표발의(의안번호 제2216599호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 임미애의원 대표발의(제2216599호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 주택관리업자 선정 시 임차인대표회의 동의 의무화 (안 제52조제5항)	2

I. 임미애의원 대표발의(제2216599호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 임미애의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 2. 5.

다. 회 부 일 : 2026. 2. 6.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 민간임대주택의 임차인은 관리비를 사실상 100% 부담하고 있음에도 불구하고, 관리업체 선정 및 교체에 대한 결정권은 전무한 실정으로 임차인대표회의는 관리업체 선정 시 ‘협의’의 대상일 뿐이며, 임대사업자가 협의 결과를 무시하고 독단적으로 업체를 선정하거나 수의계약을 강행하더라도 이를 방지할 법적 수단이 없음.

이로 인해 값값이 업체 선정에 따른 과도한 용역비 책정, 관리 서비스 품질 저하 및 민원 묵살 등 임차인의 주거 만족도가 하락하고 피해가 누적되고 있으며 분양·임대 혼합단지는 ‘공동결정’ 원칙이 적용되는 것과 달리, 순수 임대단지는 임차인의 권한이 배제되어 거주 형태에 따른 불합리한 차별이 존재한다는 지적이 제기되고 있음.

이에 임대사업자가 대통령령으로 정하는 규모 이상의 민간임대주택 관리업자를 선정하거나 변경할 경우 임차인대표회의의 동의를 받도록 의무화함으로써, 실질적인 비용 부담 주체인 임차인의 권익을 보호하고 주택 관리의 투명성을 제고하려는 것(안 제52조제5항 신설).

3. 검토의견

가. 주택관리업자 선정 시 임차인대표회의 동의 의무화(안 제52조 제5항)

현 행	개 정 안
제52조(임차인대표회의) ① ~ ④ (생략) <u><신 설></u> <u>⑤ (생 략)</u>	제52조(임차인대표회의) ① ~ ④ (현행과 같음) <u>⑤ 임대사업자가 대통령령으로 정하는 규모 이상의 민간임대주택을 관리하는 주택관리업자를 선정하거나 변경하려는 경우에는 임차인대표회의의 동의를 받아야 한다.</u> <u>⑥ (현행 제5항과 같음)</u>
※ 시행일 : 공포한 날	

현행법¹⁾ 상 임대사업자는 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상의 공동주택 중 승강기가 설치되거나 중앙집중식 난방방식·지역난방방식인 민간임대주택을 공급하는 경우 주택관리업자²⁾에게 관리를 위탁하거나 자체 관리하여야 하며, 해당 규모의 공동주택단지에 입주하는 임차인은

1) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제51조(민간임대주택의 관리) ② 임대사업자는 민간임대주택이 300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 규모 이상에 해당하면 「공동주택관리법」 제2조제1항제15호에 따른 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 한다.

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제41조(민간임대주택의 관리) ③ 법 제51조제2항에서 “300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 규모”란 민간임대주택단지별로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모의 민간임대주택을 말한다.

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 150세대 이상의 공동주택으로서 승강기가 설치된 공동주택
3. 150세대 이상의 공동주택으로서 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식인 공동주택

2) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

15. “주택관리업자”란 주택관리업을 하는 자로서 제52조제1항에 따라 등록한 자를 말한다.

임차인대표회의를 구성³⁾하여야 함.

개정안은 임차인대표회의를 구성하여야 하는 공동주택단지 중 자체 관리하지 않고 주택관리업자에게 관리를 위탁하는 경우 주택관리업자의 선정·변경 시 임차인대표회의의 동의를 받도록 하려는 것임.

일반적인 공동주택단지와 달리 민간임대주택단지의 경우 거주자가 임차인으로만 구성되어 있으며 단지의 관리를 위해 관리비를 납부하고 있음에도, 주택관리업자의 선정·변경에 관한 사항은 현행법령 상 임대사업자와의 협의 대상에 포함되어 있지 않은 상황⁴⁾으로,

3) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제52조(임차인대표회의) ① 임대사업자가 20세대 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있다. 다만, 임대사업자가 150세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지 중 대통령령으로 정하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성하여야 한다.

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제42조(임차인대표회의) ② 법 제52조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 공동주택단지”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택단지를 말한다.

1. 300세대 이상의 공동주택단지
2. 제41조제3항제2호 또는 제3호에 해당하는 공동주택단지

제41조(민간임대주택의 관리) ③ 법 제51조제2항에서 “300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 규모”란 민간임대주택단지별로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모의 민간임대주택을 말한다.

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 150세대 이상의 공동주택으로서 승강기가 설치된 공동주택
3. 150세대 이상의 공동주택으로서 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식인 공동주택

4) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제52조(임차인대표회의) ④ 제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 협의하여야 한다.

1. 민간임대주택 관리규약의 제정 및 개정
2. 관리비
3. 민간임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수
4. 임대료 증감
5. 그 밖에 민간임대주택의 유지·보수·관리 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제42조(임차인대표회의) ④ 법 제52조제4항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각

개정안은 주택관리업자의 선정·변경 시 임차인의 의견을 반영함으로써 민간임대주택에 거주하는 임차인의 주거 서비스의 질을 향상시키고 민간임대주택단지 운영의 투명성을 제고하려는 취지로 이해됨.

한편, 임대사업자는 주택관리업자에게 관리를 위탁하지 않거나 자체 관리하지 않는 경우 벌칙⁵⁾이 부과되는데, 임차인대표회의의 동의를 받는 과정에서 관리 위탁의 공백이 발생하는 경우 벌칙이 부과될 수 있으므로 개정 시 이에 대한 정비도 함께 이루어질 필요가 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 임차인대표회의의 동의를 의무화할 경우 주택관리업자의 관리 부실로 인한 임대주택 안전 사고, 배임·횡령 등이 발생한 경우 책임소재가 불분명해지며,

임대사업자와 임차인대표회의 간 의견 불일치로 주택관리업자 선정 지연, 잦은 교체 등 주택관리 공백이 발생할 우려가 있어 신중한 검토가

호의 사항을 말한다.

1. 하자 보수

2. 공동주택의 관리에 관하여 임대사업자와 임차인대표회의가 합의한 사항

3. 임차인 외의 자에게 민간임대주택 주차장을 개방하는 경우 다음 각 목의 사항

가. 개방할 수 있는 주차대수 및 위치

나. 주차장의 개방시간

다. 주차료 징수 및 사용에 관한 사항

라. 그 밖에 주차장의 적절한 개방을 위해 필요한 사항

5) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제65조(벌칙) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

6. 제51조를 위반하여 민간임대주택을 관리한 자

필요하다는 입장임.

한국주택협회와 대한주택건설협회는 민간임대주택은 사유재산으로 사유재산권 및 경영권의 자율성을 제한하게 될 우려가 있으며, 임차인 대표회의를 상대로 한 관리업체의 로비행위 등으로 전문성이 부족한 업체가 선정되는 등의 문제가 발생할 수 있어 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574