



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《인구감소지역등에서의 아파트 임대 10년
민간매입임대주택 한시 허용 등》

■ 민홍철의원 대표발의(의안번호 제2215291호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 민 홍 철 의 원 대 표 발 의 (제 2215291 호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 인구감소지역등에서 아파트를 임대하는 10년 민간매입임대주택 유형 한시 허용 등(안 제2조제5호 단서 및 제5조의8 신설)	2

I. 민홍철의원 대표발의(제2215291호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 민홍철의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 16.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 17.

2. 제안이유 및 주요내용

아파트의 경우 주택시장 과열요인이 될 수 있어 매입형 장기일반민간임대주택 대상에서 2020년 8월 18일 법률 제17482호로 제외하였으나, 최근 인구감소지역의 경우 인구감소, 주택시장 침체 등으로 인하여 어려움을 겪고 있음.

이에 「인구감소지역 지원 특별법」에 따른 인구감소지역(수도권 및 광역시의 구 지역 제외)의 경우 아파트를 매입하여 장기일반민간임대주택으로 등록하는 것을 2026년 12월 31일까지 한시적으로 허용하여 인구감소지역의 주택수요를 활성화하고자 함(제2조제5호 단서 및 제5조의8 신설).

3. 검토의견

가. 인구감소지역등에서 아파트를 임대하는 10년 민간매입임대주택
유형 한시 허용 등(안 제2조제5호 단서 및 제5조의8 신설)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ① ----- -----.
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원 민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다]을 말한다. <단서 신설>	5. ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----, 다만, 제5조의8제1항에 해당하는 경우에는 <u>장기일반민간임대주택에 포함한다.</u>
6. ~ 15. (생략)	6. ~ 15. (현행과 같음)
<신설>	제5조의8(인구감소지역등에서의 임대사업자 등록 특례) ① 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 지역(이하 “인구감소지역등”이라 한다)의 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하려는 자는 2026년 12월 31일까지 제5조제1항에 따른 등록을 신청할 수 있다.
	1. 신청 당시 「인구감소지역 지원 특별법」 제2조제1호에 따른 인구감소지역일 것

현행	개정안
	2. 신청 당시 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역일 것 3. 신청 당시 광역시의 구 지역이 아닐 것 ② 인구감소지역등에서 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택으로 제5조에 따라 등록되어 있는 경우에는 제6조제1항제11호에도 불구하고 등록 말소를 신청할 수 없다. ③ 인구감소지역등에서 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택으로 제5조에 따라 등록되어 있는 경우에는 제6조제5항에도 불구하고 등록이 말소되지 아니한다.

※ 시행일 : 공포한 날

※ 경과조치 : 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다) 제2조제5호의 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택은 이 법 시행일부터 6개월까지 제6조제1항제11호에 따라 등록 말소를 신청할 수 있음.

’20.7.10. 정부는 ‘주택시장 안정 보완대책’에서 주택시장 안정을 위한 등록임대사업제 제도 보완방안 중 하나로 장기일반민간임대주택의 의무기간을 10년으로 연장함과 아울러 아파트를 임대하는 8년 민간매입임대주택 유형 폐지를 발표하였으며,

’20.8.18. 「민간임대주택에 관한 특별법」이 개정¹⁾되어 임대 의무기간이 8년에서 10년으로 늘어나면서 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 유형은 장기일반민간임대주택에서 제외되었음.

【 ’20.8.18. 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 관련 】

법률 제17219호 「민간임대주택에 관한 특별법」, 2020.4.7. 시행	법률 제17482호 「민간임대주택에 관한 특별법」, 2020.8.18. 시행
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 <u>8년 이상</u> 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 <u>10년 이상</u> 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택(<u>아파트를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다</u>)을 말한다.

개정안은 ① 「인구감소지역 지원 특별법」 상 인구감소지역²⁾이고, ②

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

2) 「인구감소지역 지원 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “인구감소지역”이란 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제12호에 따라 지정된 지역을 말한다.

「수도권정비계획법」 상 수도권³⁾ 외의 지역이며, ③광역시의 구가 아닌 지역이라는 요건을 모두 충족한 지역⁴⁾(이하 “인구감소지역등”이라 한다)의 경우 아파트를 임대하는 10년 민간매입임대주택 유형을 2026년 12월 31일까지 한시적으로 허용하며,

’20.8.18. 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 전 아파트를 임대하는 8년 민간매입임대주택 임대사업자로 등록되어 있는 경우 임대의무기간 내 등록 말소를 신청⁵⁾할 수 없도록 하고, 임대의무기간인 8년이 경과하여도 자동말소⁶⁾ 되지 않도록 하려는 것임.

「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

12. “**인구감소지역**”이란 인구감소로 인한 지역 소멸이 우려되는 시(특별시는 제외하고 광역시, 특별자치시 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시는 포함한다)·군·구를 대상으로 출생률, 65세 이상 고령인구, 14세 이하 유소년인구 또는 생산가능인구의 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역을 말한다.

3) 「수도권정비계획법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**수도권**”이란 **서울특별시와 대통령령으로 정하는 그 주변 지역**을 말한다.

「수도권정비계획법 시행령」

제2조(**수도권에 포함되는 서울특별시 주변 지역의 범위**) 「수도권정비계획법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호에서 “대통령령으로 정하는 그 주변 지역”이란 **인천광역시와 경기도**를 말한다.

- 4) 행정안전부의 인구감소지역 지정 변경 고시(제2024-15호)에 따르면 **인구감소지역은 총 89곳이며, 그 중 수도권 4곳, 광역시의 구 6곳을 제외하면 총 79곳임.**

5) 「민간임대주택에 관한 특별법」

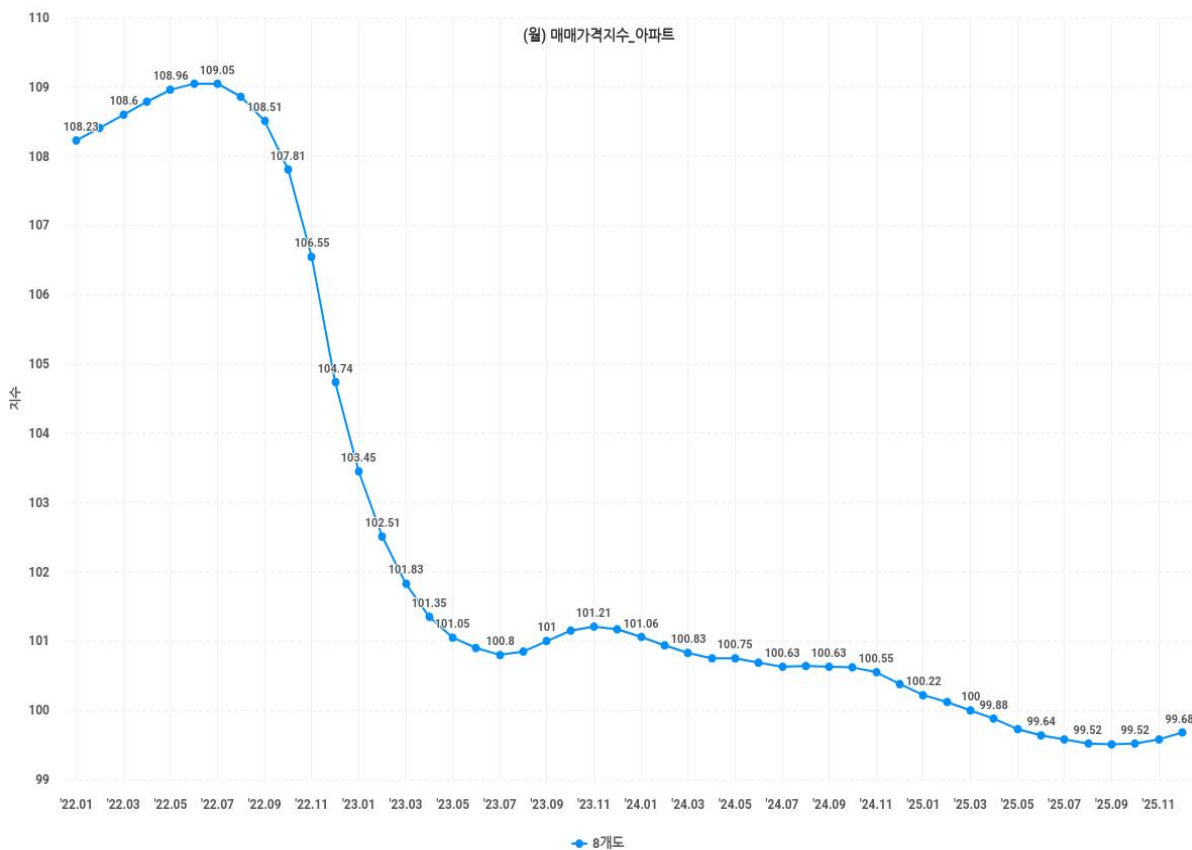
제6조(임대사업자 등록의 말소) ① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를 말소하여야 한다.

11. **제43조에도 불구하고 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것)을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 제2조제5호의 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형생활주택이 아닌 것)를 임대하는 민간매입임대주택 또는 제2조제6호의 단기민간임대주택에 대하여 임대사업자가 임대의무기간 내 등록 말소를 신청(신청 당시 체결된 임대차계약이 있는 경우 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다)하는 경우**

제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① **임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 제2조제4호·제5호 또는 제6호의2에 따른 기간(이하 “임대의무기간”이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.**

아파트를 임대하는 8년 민간매입임대주택 유형을 폐지한 것은 주택시장의 과열을 방지하기 위한 취지였는데, 한국부동산원의 월별 아파트 매매가격지수⁷⁾를 살펴보면 경기도를 제외한 8개 도의 아파트 매매가격지수는 '22.1월 108.23에서 '22.6월 109.05까지 상승하였다가 이후 하향세에 접어들어 '25.12월 99.68까지 하락한 상황이며, 인구감소지역등은 수요의 감소로 보다 매매가격의 변동이 컸을 것으로 예상됨.

【8개 도 아파트 매매가격지수(2022년~2025년)】



※자료: 한국부동산원 홈페이지

6) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제6조(임대사업자 등록의 말소) ⑤ 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 및 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택은 임대 의무기간이 종료한 날 등록이 말소된다.

7) 기준시점인 2025년 3월을 100으로 하여 산정

【인구감소지역등 준공 후 미분양 현황】

(단위 : 호, '25.11월 기준)

강원	경남	경북	전남	전북	충남	충북	계
665	880	15	803	408	1,448	412	4,631

※자료: 국토교통부

또한, 정부가 '25.8.14. 발표한 “지방중심 건설투자 보강방안”에서는 부진한 지방부동산 수요를 보완하고 지방의 건축시장 활성화를 위한 방안으로 아파트를 임대하는 10년 민간매입임대주택 유형을 1년간 한시 복원하겠다고 발표한 바 있음.

【건설투자 보강방안 중 인구감소지역 임대주택 관련】

- **(인구감소지역 임대주택)** 인구감소지역 소재 임대주택에 대한 세제 지원을 통해 지방 주택 수요 진작
 - ① **(아파트)** 인구감소지역에 한해 **매입형 아파트 10년 민간임대를 1년 한시 복원**하고, 해당 임대주택은 **양도세 중과배제**
 - * 요건: 법령 개정 완료 후 ~ '26.12. 기간 내 등록한 아파트
 - ② **(전체 주택)** 인구감소지역 소재 **민간임대주택(6·10년)**에 대해 1년 한시로 **취득세 중과배제(매입형)** 및 **취득세 주택 수 제외(건설·매입형)**

※자료: 지방중심 건설투자 보강방안('25.8.14.)

이렇듯 주택시장 및 건설경기 현황을 종합적으로 고려하였을 때 개선안은 인구감소지역등의 미분양을 해소하고 주택시장 침체를 해소하는데 도움이 되는 측면이 있을 것으로 생각됨.

한편, '20.8.18. 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 전 아파트를 임대하는 8년 민간매입임대주택 임대사업자로 등록된 자는 자동말소되지 않도록 함과 아울러 임대 의무기간 내에도 등록 말소를 신청할 수 있도록 한 규정의 적용을 배제하고 있는데,

이는 자동말소 및 말소 신청 규정이 '20.8.18. 법 개정 시 폐지되는 유형에 한하여 도입된 것이라는 점 및 다른 장기일반민간임대주택과의 형평성⁸⁾ 측면을 고려할 때 타당하다고 생각되며, 대신 해당 유형 임대사업자의 신뢰이익 보호를 위해 6개월 내 등록 말소를 신청할 수 있도록 경과조치를 마련한 것 또한 필요한 조치로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 인구감소지역등은 인구감소에 따른 주택 수요 둔화 등으로 미분양이 해소되지 않고 지역경제 침체가 지속되고 있어, 인구감소지역등에서 아파트를 매입하는 10년 민간매입임대주택 유형을 한시적으로 허용하여 주택 수요를 활성화할 필요가 있다는 입장임.

대한주택건설협회와 한국주택협회는 대상 지역을 인구감소지역등에 한정하지 않고 비수도권 전체로 확대하고, 적용 기간을 확대⁹⁾할 필요가 있다는 입장임.

8) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제43조(임대 의무기간 및 양도 등) ① 임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 제2조제4호·제5호 또는 제6호의2에 따른 기간(이하 “임대 의무기간”이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.

9) 대한주택건설협회는 한시기한 없이 적용, 한국주택협회는 3년 한시 적용이 필요하다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5574
