



제417회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《민간임대주택 우선 양도 및 우선 분양 전환》

- 송옥주의원 대표발의(의안번호 제2200031호)
- 허종식의원 대표발의(의안번호 제2200216호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 송옥주의원 대표발의(제2200031호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	3
가. 민간건설임대주택의 우선 양도 및 공공지원민간임대주택의 우선 분양전환(안 제43조의2 및 제43조의3 신설)	3
나. 분양가심사위원회의 설치(안 제43조의4 신설)	10
다. 우선 양도 또는 우선 분양전환 시 안전진단 실시 (안 제43조의5 신설)	13
라. 부칙	17
 II . 허종식의원 대표발의(제2200216호)	18
1. 제안경위	18
2. 제안이유 및 주요내용	18
3. 검토의견	19
가. 공공지원민간임대주택의 임차인 우선 매각(안 제43조의2 신설) ..	19

나. 우선 매각 시 임대사업자 등록 말소 (안 제6조제1항제11호의2 신설 등)	24
다. 우선 매각 관련 벌칙의 정비(안 제65조제2항제10호 신설)	27
라. 부칙	29

I. 송옥주의원 대표발의(제2200031호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 송옥주의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 5. 30.

다. 회 부 일 : 2024. 6. 11.

2. 제안이유

현행 공공주택 특별법의 경우, 서민 주거안정을 위해 LH 등 공공사업자가 공급하는 공공임대주택에 대한 우선분양전환 관련 내용을 규정하고 있음. 그러나 현재 부영 등 민간사업자들이 민간임대주택 특별법 등 관련 법령에 따라 공급하고 있는 민간임대주택의 경우에는, 입주자들이 장기간 거주하다가 분양전환을 희망하더라도 관련 규정이 없어 우선분양전환이 이뤄지지 않고 있으며, 분양가격 산정도 법률에 규정되어 있지 않아 고분양가 문제로 입주자들이 분양전환을 포기하는 사례가 속출하고 있음.

이에 민간임대주택의 경우에도 우선 양도 및 우선 분양전환 규정을 두고, 분양전환가격 산정을 위하여 분양가심사위원회를 설치하고, 분양전환 시 안전진단을 의무화하여 민간임대주택 거주자들의 주거안정에도모하려는 것임.

3. 주요내용

가. 민간건설임대주택의 우선 양도 규정 신설(안 제43조의2)

임대의무기간이 종료된 민간건설임대주택을 해당 주택에 거주하고 있는 임차인에게 우선적으로 양도하도록 하되, 임대사업자는 건설원가, 금융비용, 이익금, 감정평가액 등을 기준으로 정하는 양도가격 이하로 양도하도록 함.

나. 공공지원민간임대주택의 우선 분양전환 규정 신설(안 제43조의3)

임대의무기간이 경과한 공공지원민간임대주택을 분양전환 시점 당시 해당 주택에 거주하고 있는 무주택자인 임차인 등에게 우선 양도할 수 있도록 하고, 임대의무기간 중에도 임대사업자가 임차인과 합의한 경우 등에는 조기 분양이 가능하도록 함.

다. 분양가심사위원회의 설치(안 제43조의4)

우선 양도가격 및 우선 분양전환 가격의 공정한 결정을 위하여 관련 분야 전문가 등으로 구성되는 분양가심사위원회를 설치·운영하도록 하되, 임차인인 위원이 전체 위원 정수의 10분의 2 이상이 되도록 하여 임차인의 참여를 보장함.

라. 안전진단의 실시(안 제43조의5)

우선 양도 및 우선 분양전환 시 임대주택의 안전진단을 의무화하고 안전진단 결과보고서를 임대사업자, 분양가심사위원회 및 시장·군수·구청장에게 제출하도록 하며, 임대주택 구조의 안전이 위험하다고 평가되는 경우 이를 보수하도록 함.

4. 검토의견

가. 민간건설임대주택의 우선 양도 및 공공지원민간임대주택의 우선 분양전환(안 제43조의2 및 제43조의3 신설)

현행	개정안
<신설>	제43조의2(민간건설임대주택의 우선 양도) ① 임대사업자는 민간건설임대주택을 임대의무기간이 지난 후에 양도하려는 경우 해당 임대주택에 거주하고 있는 임차인 등 대통령령으로 정하는 자에게 우선 양도하여야 한다. ② 임차인은 대통령령으로 정하는 기간 이내에 제1항에 따른 우선 양도에 대한 결정을 하여야 한다. ③ 임대사업자는 임차인이 우선 양도에 응하지 아니하거나 제2항에 따른 기간이 지난 후에는 그 임대주택을 제3자에게 양도할 수 있다. 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. ⑤ 제1항에 따른 우선 양도의 방법 및 절차, 제4항에 따른 우선 양도가격의 구체적인 산출방법, 감정평가법인의 선정 절차 및 비용 부담 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
<신설>	제43조의3(공공지원민간임대주택의 우선 분양전환 등) ① 임대사업자는 공공지원민간임대주택을 임대의무기간이 지난 후에 양도하려는 경우 입주한 후부터 양도 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인 등 대통령령으로 정하는 자에게 우선하여 양도(이하 이 조에서 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다. ② 임대사업자는 임대의무기간이 지난 후 2년의 범위에서

현행	개정안
	<u>대통령령으로 정하는 기간 이내에 우선 분양 전환 자격·가격 등 우선 분양 전환에 필요한 사항을 해당 주택의 임차인과 협의하여야 한다. 이 경우 임대사업자는 그 협의 기간 이내에 임차인이 우선 분양 전환에 응하지 아니하거나 해당 기간이 지난 후에는 그 임대주택을 제3자에게 양도할 수 있다.</u> ③ <u>제43조제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대 의무기간의 2분의 1이 지난 공공지원민간임대주택 중 임차인과 합의한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 임대 의무기간 중에도 제1항 및 제2항에 따라 우선 분양 전환할 수 있다.</u> ④ <u>임대사업자는 우선 분양 전환하는 경우 건설원가, 금융비용, 이익금 및 감정평가금액 등을 기준으로 정하는 분양 전환 가격 이하로 양도하여야 한다.</u> ⑤ <u>제3항에 따른 분양 전환 가격 산정을 위한 감정평가는 임대사업자가 비용을 부담하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장이 둘 이상의 감정평가 법인을 선정하여 시행한다. 다만, 감정평가가 관계 법령을 위반하여 이루어지는 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하여 임대사업자 또는 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 이의신청을 하는 경우 시장·군수·구청장은 이의신청을 한 자가 비용을 부담하는 조건 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 한 차례만 재평가하게 할 수 있다.</u> ⑥ <u>우선 분양 전환의 방법 및 절차, 제4항에 따른 우선 분양 전환 가격의 구체적인 산출방법 및 제5항에 따른 감정평가 법인의 선정절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>

공공임대주택의 공공주택사업자가 임대 의무기간이 지난 후 임차인에게 우선 분양전환할 의무¹⁾를 지는 것과 달리, 장기임대를 유도할 목적으로 2015. 1. 발표된 「기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거 혁신 방안」을 반영하여 구 「임대주택법」을 현행법으로 전부개정하면서 구법상의 공공건설임대주택²⁾ 임대사업자의 임차인 등 우선 분양 전환 의무³⁾가 삭제된 이래 현행법은 민간임대주택 임대사업자의 임차인에 대한 우선 분양전환 관련 규정을 두고 있지 않음.

개정안은 민간건설임대주택⁴⁾의 경우 임대사업자가 임대 의무기간(10년)이 지난 후 거주하고 있는 임차인 등에게 우선하여 양도할 의무를 부과하고, 건설원가, 금융비용, 이익금, 감정평가금액 등을 기준으로 정하는 양도가격 이하로 양도하도록 하며(안 제43조의2),

1) 「공공주택 특별법」

제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ① 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택을 임대 의무기간이 지난 후 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 우선 분양전환(이하 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

2) 舊 「임대주택법」(2015. 12. 29. 법률 제13499호 민간임대주택에 관한 특별법으로 전부개정되기 전의 것) 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2의2. “공공건설임대주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건설임대주택을 말한다.

가. 국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하는 임대주택

나. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증의 자금을 지원받아 건설하는 임대주택

다. 공공사업으로 조성된 택지에 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 임대주택

3) 舊 「임대주택법」(2015. 12. 29. 법률 제13499호 민간임대주택에 관한 특별법으로 전부개정되기 전의 것) 제21조(건설임대주택의 우선 분양전환) ① 임대사업자가 임대 의무기간이 지난 후 「주택법」

제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에게 우선 분양전환하여야 한다.

4) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “민간건설임대주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 말한다.

가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택

나. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자가 같은 법 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택

공공지원민간임대주택⁵⁾의 경우 임대사업자가 임대 의무기간이 지난 후 입주 후부터 거주하고 있는 무주택자인 임차인 등에게 우선하여 분양 전환할 의무를 부과하고, 임대 의무기간 경과 전에도 동 기간의 2분의 1이 지나고 임차인과 합의한 경우에는 우선 분양 전환을 할 수 있도록 하면서, 우선 분양 전환 시에는 건설원가, 금융비용, 이익금, 감정평가금액 등을 기준으로 정하는 분양 전환가격 이하로 양도하도록 하고 있음(안 제43조의3).

우리 위원회에 회부된 허종식 의원안(의안번호 제22000216호)이 공공지원민간임대주택 임대사업자의 무주택자인 임차인에 대한 우선 매각 제도의 도입에 관한 것으로 내용이 유사하므로, 비교 정리하면 다음과 같음.

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 종전부동산(이하 “종전부동산”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

[표 1] 송옥주 의원안과 허종식 의원안의 임차인 우선 양도 비교

	송옥주 의원안		허종식 의원안
규정	안 제43조의2	안 제43조의3	안 제43조의2
대상주택	민간건설임대주택	공공지원민간임대주택	공공지원민간임대주택
용어	우선 양도	우선 분양전환	우선 매각
의무 여부	의무	임대의무기간 경과 후에만 의무	임대의무기간 경과 불문 자율
임대의무기간 중 양도	×	가능 (임대의무기간 1/2 경과 및 합의 시 등)	가능
우선 양수권자	거주 임차인 등 (대통령령 위임)	입주 후 거주 중인 무주택자인 임차인 등(대통령령 위임)	거주하고 있는 무주택자인 임차인 등 (대통령령 위임)
협의기간	대통령령 위임	2년의 범위에서 대통령령 위임	임대사업자의 협의 요청일로부터 6개월
	(협의기간 내 협의 불성립 또는 협의 불응 시 제3자에 양도 허용)		
양도가격 상한	건설원가, 금융비용, 이익금, 감정평가금액 등을 기준으로 정하는 가격		대통령령에 따라 산정한 감정평가금액
감정평가 주체	시·군·구청장이 선정한 둘 이상의 감정평가법인		국토교통부령 위임
재감정평가	-	한 차례 가능	-

개정안에 따라 민간건설임대주택의 임차인에 대한 우선 양도 및 공공지원민간임대주택의 임차인에 대한 우선 분양전환 제도를 도입할 경우, 서민의 주거안정을 도모하고 특히 무주택자인 임차인이 내 집을 마련할 기회를 확대할 수 있다는 점에서 타당한 측면이 있음.

다만, 구 「임대주택법」에 따른 우선 분양전환 의무는 주택도시보증기금의 자금을 지원받는 등 공공 재원이 투입된 건설임대주택인 공공건설임대주택을 대상으로 하고 있었고, 국토교통부⁶⁾는 우선 양도를 의무화할

경우 임대사업자의 재산권 제한과 민간임대주택 공급 위축 및 재고 감소가 우려되고 우선 양도가격과 관련하여 임대유기기간이 10년인 공공건설임대주택⁷⁾의 분양전환가격인 감정평가금액(「공공주택 특별법 시행규칙」 제40조 및 [별표 7]⁸⁾) 이상의 과도한 규제를 적용할 경우 민간사업자의 수익성 악화로 공급이 위축될 수 있다는 의견을 제출함.

따라서, 민간임대주택의 임차인 우선 양도 제도의 도입 여부, 도입 시 적용 대상 및 양도가격의 상한 등은 무주택자인 임차인의 주거안정과 함께 임대사업자의 재산권, 공공임대주택과의 형평성 등을 종합적으로 고려하여 결정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

한편, 우선 양도 제도를 도입할 경우 우선 양수권자인 임차인의 범위는 임차인의 재산권에 관한 중요한 사항이라는 점에서 구 「임대주택법」 제21조제1항⁹⁾ 및 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항¹⁰⁾의 입

6) 한국주택협회도 같은 의견임.

7) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공공주택”이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금(이하 “주택도시보증금”이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)

1의2. “공공건설임대주택”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 공공임대주택을 말한다.

8) 「공공주택 특별법 시행규칙」

제40조(공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준) 영 제54조제4항 및 제56조제7항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준은 별표 7과 같다.

[별표 7] 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준

1. 분양전환가격의 산정

가. 임대유기기간이 10년인 경우 분양전환가격은 감정평가금액을 초과할 수 없다.

법례를 참고하여 법률에 구체적으로 명시하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

-
- 9) 舊 「임대주택법」 (2015. 12. 29. 법률 제13499호 민간임대주택에 관한 특별법으로 전부개정되기 전의 것)
제21조(건설임대주택의 우선 분양전환) ① 임대사업자가 임대기간이 지난 후 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에게 우선 분양전환하여야 한다.
1. 입주일 이후부터 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인
 2. 건설임대주택에 입주한 후 상속·판결 또는 혼인으로 인하여 다른 주택을 소유하게 된 경우 분양전환 당시까지 거주한 자로서 그 주택을 처분하여 무주택자가 된 임차인
 3. 제19조 단서에 따라 임차권을 양도받은 경우에는 양도일 이후부터 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인
 4. 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인
 5. 분양전환 당시 해당 임대주택의 임차인인 국가기관 또는 법인
- 10) 「공공주택 특별법」
제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ① 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택을 임대기간이 지난 후 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 우선 분양전환(이하 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
1. 분양전환 시점에 해당 임대주택에 거주하고 있는 임차인으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
- 가. 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자인 경우
- 나. 공공건설임대주택에 입주한 후 상속이나 판결 또는 혼인으로 다른 주택을 소유하게 되었으나 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주하면서 분양전환 이전까지 다른 주택을 처분한 무주택자인 경우
- 다. 제49조의4 단서에 따라 임차권을 양도받은 자로서 양도일부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 경우
- 라. 선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자로서 입주일부터 분양전환할 때까지 계속하여 거주하면서 분양전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족하고 있는 경우
- 마. 분양전환 당시에 거주하고 있는 해당 임대주택이 전용면적 85제곱미터를 초과하는 경우
2. 분양전환 시점에 해당 임대주택의 임차인인 국가기관이나 법인

나. 분양가심사위원회의 설치(안 제43조의4 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제43조의4(분양가심사위원회의 설치 등) ① 시장·군수·구청장은 제43조의2제4항에 따른 우선 양도가격 및 제43조의3제4항에 따른 우선 분양 전환 가격에 관한 사항을 심사하기 위하여 분양가심사위원회(이하 “분양가심사위원회”라 한다)를 설치·운영하여야 한다.</u> <u>② 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 한다.</u> <u>③ 분양가심사위원회의 위원은 업무를 수행할 때에 신의와 성실로써 공정하게 심사를 하여야 한다.</u> <u>④ 분양가심사위원회의 구성 절차 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>

개정안은 시장·군수·구청장이 민간건설임대주택의 우선 양도가격 및 공공지원민간임대주택의 우선 분양 전환 가격에 관한 사항을 심사하기 위한 분양가심사위원회를 주택 등 분야의 관련 전문가 및 임차인 등 10명 이내의 위원으로 구성하되, 전체 위원 정수의 10분의 2 이상을 임차인인 위원으로 구성하도록 하려는 것임.

개정안에 따른 우선 양도 또는 우선 분양 전환 과정에서 양도(분양 전환) 기준 가격을 둘러싸고 임대사업자의 재산권과 임차인의 주거안정에

관한 이해의 대립으로 다수의 분쟁이 발생할 수 있다는 점에서, 설치·운영의 필요성이 인정됨.

다만, 「주택법」 제59조11)에 따른 분양가심사위원회 또는 「공공주택 특별법」 제48조의2에 따른 공공분양주택 분양가심사위원회¹²⁾는 그 심사결과에 따라 시장·군수·구청장의 입주자모집 승인 여부가 결정되는 반면 개정안에 따른 분양가심사위원회는 우선 분양전환 절차상 역할이 분명하지 않은 측면이 있음.

한편, 국토교통부는 임대 후 분양은 사적 계약의 영역이라는 이유로, 한국주택협회는 분양가 심사의 공정성이 훼손될 우려가 있고 분양가가 임차인에게 유리하게 낮게 결정될 경우 민간사업자의 수익성 저하로 민

11) 「주택법」

제59조(분양가심사위원회의 운영 등) ① 시장·군수·구청장은 제57조(주택의 분양가격 제한)에 관한 사항을 심의하기 위하여 분양가심사위원회를 설치·운영하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 제54조제1항제1호에 따라 입주자모집 승인을 할 때에는 분양가심사위원회의 심사결과에 따라 승인 여부를 결정하여야 한다.

③ 분양가심사위원회는 주택 관련 분야 교수, 주택건설 또는 주택관리 분야 전문직 종사자, 관계 공무원 또는 변호사·회계사·감정평가사 등 관련 전문가 10명 이내로 구성하되, 구성 절차 및 운영에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 분양가심사위원회의 위원은 제1항부터 제3항까지의 업무를 수행할 때에는 신의와 성실로써 공정하게 심사를 하여야 한다.

12) 「공공주택 특별법」

제48조의2(공공분양주택 분양가심사위원회의 설치 등) ① 주택지구 전체 개발면적의 100분의 50 이상을 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조에 따라 개발제한구역을 해제하여 조성하는 주택지구에서 제4조제4호 또는 제6호에 해당하는 자가 건설하여 공급하는 공공주택의 분양가에 관한 사항을 심의하기 위하여 「주택법」 제59조에도 불구하고 제4조제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 분양가심사위원회를 설치·운영하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 「주택법」 제54조제1항제1호에 따라 공공주택의 입주자모집승인을 할 때에는 분양가심사위원회의 심사결과에 따라 승인 여부를 결정하여야 한다.

③ 제1항의 분양가심사위원회의 설치·구성 및 운영 등에 관한 구체적인 사항은 「주택법」 제59조를 준용한다.

간임대주택 공급에 상당한 차질이 우려된다는 이유로 분양가심사위원회
회의 설치에 신중한 입장임.

다. 우선 양도 또는 우선 분양전환 시 안전진단(안 제43조의5 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제43조의5(안전진단 등) ① 제43조의2 및 제43조의3에 따라 우선 양도 또는 우선 분양전환을 하는 임대사업자는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 요청하여야 하며, 안전진단을 요청받은 시장·군수·구청장은 임대주택에 대하여 안전진단을 실시하여야 한다.</u> <u>② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 안전진단을 실시하는 경우에는 대통령령으로 정하는 기관에 안전진단을 의뢰하여야 한다.</u> <u>③ 시장·군수·구청장이 제1항에 따른 안전진단으로 임대주택 구조의 안전에 위험이 있다고 평가한 경우 임대사업자로 하여금 이를 보수하도록 하여야 한다.</u> <u>④ 제2항에 따라 안전진단을 의뢰받은 기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 안전진단을 실시하고, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 안전진단 결과보고서를 작성하여 임대사업자, 분양가심사위원회 및 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.</u> <u>⑤ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 안전진단을 실시하는 비용의 전부 또는 일부를 임대사업자에게 부담하게 할 수 있다.</u> <u>⑥ 그 밖에 안전진단에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>

개정안은 우선 양도 또는 우선 분양전환을 하는 임대사업자의 요청을 받은 시장·군수·구청장이 대통령령으로 정하는 기관에 안전진단을 의뢰하여 실시하고, 해당 기관은 안전진단 결과보고서를 작성·제출하며, 진단 결과 임대주택 구조의 안전에 위험이 있다고 평가한 경우 임대

사업자가 이를 보수하도록 하려는 것임.

시장·군수·구청장은 분양전환을 목적으로 공급된 공공임대주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 분양전환 전까지 안전진단기관에 의뢰하여 사업주체의 비용부담으로 안전진단을 할 수 있음(「공동주택관리법」 제37조제4항¹³⁾).

개정안과 같이 민간임대주택에 우선 양도·우선 분양전환을 도입하면서 시장·군수·구청장의 책임하에 전문기관을 통한 안전진단 및 보수를 실시할 경우 해당 주택의 구조안전을 확보함으로써 양수인인 임차인 등의 주거안정에 기여할 수 있다는 점에서 긍정적인 측면이 있음.

다만, 공공임대주택을 공급한 사업주체와 달리 민간임대주택의 임대사업자가 주택건설사업자 또는 시공자가 아니어서 해당 주택의 시공상 결함에는 책임이 없는 경우까지 일률적으로 안전진단의 요청(안 제1항) 및 보수(안 제3항) 의무를 지고 안전진단 비용의 전부를 부담(안 제5항)

13) 「공동주택관리법」

제36조(하자담보책임) ② 제1항에도 불구하고 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따라 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 공동주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)을 공급한 제1항제1호의 사업주체는 분양전환이 되기 전까지는 임차인에 대하여 하자보수에 대한 담보책임(제37조제2항에 따른 손해배상책임은 제외한다)을 진다. <신설 2017. 4. 18., 2020. 6. 9.>

제37조(하자보수 등) ④ 시장·군수·구청장은 담보책임기간에 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 할 수 있다. 이 경우 안전진단의 대상·절차 및 비용 부담에 관한 사항과 안전진단 실시기관의 범위 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「공동주택관리법 시행령」

제40조(내력구조부 안전진단) ② 제1항에 따른 안전진단에 드는 비용은 사업주체가 부담한다. 다만, 하자의 원인이 사업주체 외의 자에게 있는 경우에는 그 자가 부담한다.

하게 할 수 있도록 하는 것은 과도하다고 볼 여지가 있음.

개정안에 대하여 국토교통부¹⁴⁾는 「공동주택관리법」 및 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따라 안전점검 등의 의무가 부과되어 이행되고 있으므로 중복 규제에 해당한다는 이유로 신중한 입장임.

이와 관련하여, 의무관리대상 공동주택¹⁵⁾은 관리주체가 반기별로 안전점검을 실시하여야 하고¹⁶⁾(「공동주택관리법」 제33조¹⁷⁾), 의무관리

14) 한국주택협회, 대한주택건설협회도 같은 의견임.

15) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.

가. 300세대 이상의 공동주택

나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택

라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

「공동주택관리법 시행령」

제2조(의무관리대상 공동주택의 범위) 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호마목에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 전체 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하는 방법을 말한다.

16) 16층 이상의 공동주택과 15층 이하로서 사용검사일부터 30년 경과 또는 안전등급 C등급 이하인 공동주택은 안전진단전문기관 등이 안전점검을 실시함.

17) 「공동주택관리법」

제33조(안전점검) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 그 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자등을 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위하여 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제21조에 따른 지침에서 정하는 안전점검의 실시 방법 및 절차 등에 따라 공동주택의 안전점검을 실시하여야 한다. 다만, 16층 이상의 공동주택 및 사용연수, 세대수, 안전등급, 층수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 15층 이하의 공동주택에 대하여는 대통령령으로 정하는 자로 하여금 안전점검을 실시하도록 하여야 한다.

「공동주택관리법 시행령」

제34조(공동주택의 안전점검) ① 법 제33조제1항에 따른 안전점검은 반기마다 하여야 한다.

② 법 제33조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 15층 이하의 공동주택”이란 15층 이하의 공동주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 사용검사일부터 30년이 경과한 공동주택

2. 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의2제1항에 따른 안전등급이 C등급, D등급 또는

대상 공동주택에 해당하지 않는 공동주택은 지방자치단체의 장이 해당 주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위한 안전점검을 실시할 수 있음 (같은 법 제34조18)).

E등급에 해당하는 공동주택

③ 법 제33조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따른 책임기술자로서 해당 공동주택단지의 관리직원인 자
2. 주택관리사등이 된 후 국토교통부령으로 정하는 교육기관에서 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 별표 5에 따른 정기안전점검교육을 이수한 자 중 관리사무소장으로 배치된 자 또는 해당 공동주택단지의 관리직원인 자
3. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따라 등록한 안전진단전문기관
4. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 국토교통부장관에게 등록한 유지관리업자

18) 「공동주택관리법」

제34조(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택(이하 “소규모 공동주택”이라 한다)의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

라. 부칙

개 정 안
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(민간임대주택의 우선 양도 등에 관한 적용례) 제43조의2 및 제43조의3의 개정규정은 이 법 시행 이후 우선 양도 또는 우선 분양전환을 하려는 경우부터 적용한다.

개정안은 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 하고(안 부칙 제1조), 민간건설임대주택의 임차인 우선 양도(안 제43조의2) 및 공공지원 민간임대주택의 임차인 우선 분양전환(안 제43조의3) 규정은 시행 이후 우선 양도 또는 우선 분양전환을 하려는 경우부터 적용하도록 적용례를 두고 있음(안 부칙 제2조).

개정규정의 적용 시점(안 부칙 제2조)과 관련하여 국토교통부는 이미 민간임대주택을 공급한 사업까지 개정안을 적용할 경우 소급입법금지의 원칙에 위배될 소지가 있으므로 시행 후 임차인 모집공고를 하는 경우부터 적용할 필요가 있다는 의견을, 한국주택협회 및 대한주택건설협회는 시행 이후 우선협상 대상자 선정 또는 사업계획승인 시부터 적용할 필요가 있다는 의견을 각각 제출함.

Ⅱ. 허종식의원 대표발의(제2200216호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 허종식의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2024. 6. 7.

다. 회 부 일 : 2024. 6. 11.

2. 제안이유 및 주요내용

“공공지원민간임대주택”이란 임대사업자가 주택도시기금 지원, 용적률 완화 적용, 공급촉진지구에서의 건설 등 공공 지원을 받아 건설·매입한 주택을 10년 이상 임대하고 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 적용받는 민간임대주택을 의미함.

이와 관련하여 현행법은 공공지원민간임대주택의 우선 매각에 관한 규정을 두지 않고 있는데, 임대기간 경과 후 기존 임차인이 분양을 받을 수 있도록 우선권을 줌으로써 임차인의 주거불안정을 해소하고 내 집 마련의 기회를 주는 것이 필요하다는 의견이 있음.

이에 임대사업자가 공공지원민간임대주택을 양도 당시까지 거주한 무주택자 등 대통령령으로 정한 임차인에게 우선 매각할 수 있도록 하고, 그 우선 매각의 구체적인 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 함으로써 무주택 서민의 주거안정에 기여하려는 것임(안 제43조의2 신설 등).

3. 검토의견

가. 공공지원민간임대주택의 임차인 우선 매각(안 제43조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	제43조의2(공공지원민간임대주택의 임차인 우선 매각) ① 공공지원민간임대주택의 임대사업자는 제43조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 임대 의무기간 중 또는 임대 의무기간이 경과한 후 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고한 후 입주한 후부터 양도 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인 등 대통령령으로 정하는 자에게 우선하여 매각할 수 있다. ② 제1항에 따라 공공지원민간임대주택을 매각하고자 하는 임대사업자는 해당 주택의 매매가격 등 필요한 사항을 임차인과 협의하여야 한다. ③ 제2항에 따른 매매가격은 대통령령으로 정하는 바에 따라 산정한 감정평가금액을 초과할 수 없다. ④ 제1항에 따라 임대 의무기간 경과 후 공공지원민간임대주택을 매각하는 경우에는 임대사업자가 제2항에 따른 협의를 요청한 날부터 6개월 이내에 임차인이 매수를 거절하거나 매수의사를 통지하지 아니하는 경우에는 제3자에게 매각할 수 있다.

공공임대주택의 공공주택사업자가 임대 의무기간이 지난 후 임차인에게 우선 분양전환할 의무¹⁹⁾를 지는 것과 달리, 장기임대를 유도할 목적

19) 「공공주택 특별법」

제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ① 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택을 임대 의무기간이 지난 후 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 우선 분양전환(이하 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

으로 2015. 1. 발표된 「기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거 혁신 방안」을 반영하여 구 「임대주택법」을 현행법으로 전부개정하면서 구법상의 공공건설임대주택²⁰⁾ 임대사업자의 임차인 등 우선 분양 전환 의무²¹⁾가 삭제된 이래 현행법은 민간임대주택 임대사업자의 임차인에 대한 우선 분양전환 관련 규정을 두고 있지 않음.

개정안은 공공지원민간임대주택²²⁾의 임대사업자가 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 임대무기간(10년) 중 또는 경과 후에 시장·군수·구청장에게 신고한 후 입주 이후 해당 임대주택에 거주하고 있는 무주택자인 임차인에게 감정평가금액 이하의 매매가격으로 우선하여 매각할 수 있도록 하려는 것임.

20) 舊 「임대주택법」(2015. 12. 29. 법률 제13499호 민간임대주택에 관한 특별법으로 전부개정되기 전의 것)

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2의2. “공공건설임대주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건설임대주택을 말한다.

가. 국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하는 임대주택

나. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 자금을 지원받아 건설하는 임대주택

다. 공공사업으로 조성된 택지에 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 임대주택

21) 舊 「임대주택법」(2015. 12. 29. 법률 제13499호 민간임대주택에 관한 특별법으로 전부개정되기 전의 것)

제21조(건설임대주택의 우선 분양전환) ① 임대사업자가 임대무기간이 지난 후 「주택법」

제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에게 우선 분양전환하여야 한다.

22) 「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 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

우리 위원회에 회부된 송옥주 의원안(의안번호 제2200031호)이 민간
건설임대주택 임대사업자의 임차인에의 우선 양도와 공공지원민간임대
주택 임대사업자의 무주택자인 임차인에의 우선 분양전환 제도의 도입
에 관한 것으로 내용이 유사하므로, 비교 정리하면 다음 표와 같음.

[표 1] 송옥주 의원안과 허종식 의원안의 임차인 우선 양도 비교

	송옥주 의원안		허종식 의원안
규정	안 제43조의2	안 제43조의3	안 제43조의2
대상주택	민간건설임대주택	공공지원민간임대주택	공공지원민간임대주택
용어	우선 양도	우선 분양전환	우선 매각
의무 여부	의무	임대의무기간 경과 후에만 의무	임대의무기간 경과 불문 자율
임대의무기간 중 양도	×	가능 (임대의무기간 1/2 경과 및 합의 시 등)	가능
우선 양수권자	거주 임차인 등 (대통령령 위임)	입주 후 거주 중인 무주택자인 임차인 등(대통령령 위임)	거주하고 있는 무주택자인 임차인 등 (대통령령 위임)
협의기간	대통령령 위임	2년의 범위에서 대통령령 위임	임대사업자의 협의 요청일로부터 6개월
	(협의기간 내 협의 불성립 또는 협의 불응 시 제3자에 양도 허용)		
양도가격 상한	건설원가, 금융비용, 이익금, 감정평가금액 등을 기준으로 정하는 가격		대통령령에 따라 산정한 감정평가금액
감정평가 주체	시·군·구청장이 선정한 둘 이상의 감정평가법인		국토교통부령 위임
재감정평가	-	한 차례 가능	-

개정안에 따라 공공지원민간임대주택의 무주택자인 임차인에 대한
우선 매각 제도를 도입할 경우, 서민의 주거안정을 도모하고 특히 무주
택자인 임차인이 내 집을 마련할 기회를 확대할 수 있다는 점에서 타당

한 측면이 있음.

다만, 개정안은 “대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우” 우선 매각을 할 수 있도록 하고 있는데, 우선 매각은 임대사업자와 임차인의 재산권 행사에 관한 중요한 사항임에도 그 실시 요건을 별다른 규정 없이 하위 법령에 위임하고 있어 누구든지 법률 그 자체로부터 대통령령에 규정될 내용의 대강을 예측할 수 있을 것을 요구하는²³⁾ 포괄위임금지의 원칙(헌법 제75조²⁴⁾)에 부합하지 않는 측면이 있음.

이와 관련하여, 국토교통부는 우선 매각 도입 시 사실상 조기매각의 무로 기능하여 민간임대주택 재고 감소로 이어질 우려가 있고, 무주택 외에 추가적인 요건 없이 우선 매수권까지 부여받는다면 임차인에 대한 과도한 특혜가 될 수 있으므로, “임차인 모집 시 매각계획을 공고한 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우”로 수정할 필요가 있다는 의견임.

한편, 임대사업자의 재산권 및 임차인의 주거안정에 관련되는 중요한

23) “우리 헌법 제75조도 ”대통령은 법률에서 구체적으로 범위를 정하여 위임받은 사항……에 관하여 대통령령을 발할 수 있다.“라고 규정하여 위임입법의 근거와 아울러 그 범위와 한계를 제시하고 있는데 ‘법률에서 구체적으로 범위를 정하여 위임받은 사항’이라 함은 법률에 이미 대통령령으로 규정될 내용 및 범위의 기본사항이 구체적으로 규정되어 있어서 누구라도 당해 법률로부터 대통령령에 규정될 내용의 대강을 예측할 수 있어야 함을 의미한다.”(헌법재판소 1991.7.8. 91헌가4 결정)

24) 「대한민국헌법」

제75조 대통령은 법률에서 구체적으로 범위를 정하여 위임받은 사항과 법률을 집행하기 위하여 필요한 사항에 관하여 대통령령을 발할 수 있다.

사항인 ①우선 매각 대상자의 범위, ②감정평가금액의 산정기준 등에 대해서도 「공공주택 특별법」 제50조의3²⁵⁾ 등을 참고하여 법률에 구체적으로 명시하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 생각됨.

25) 「공공주택 특별법」

제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ① 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택을 임대의무기간이 지난 후 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 우선 분양전환(이하 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 분양전환 시점에 해당 임대주택에 거주하고 있는 임차인으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자인 경우

나. 공공건설임대주택에 입주한 후 상속이나 판결 또는 혼인으로 다른 주택을 소유하게 되었으나 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주하면서 분양전환 이전까지 다른 주택을 처분한 무주택자인 경우

다. 제49조의4 단서에 따라 임차권을 양도받은 자로서 양도일부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 경우

라. 선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자로서 입주일부터 분양전환할 때까지 계속하여 거주하면서 분양전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족하고 있는 경우

마. 분양전환 당시에 거주하고 있는 해당 임대주택이 전용면적 85제곱미터를 초과하는 경우

2. 분양전환 시점에 해당 임대주택의 임차인인 국가기관이나 법인

⑤ 제1항에 따른 우선 분양전환 가격 및 제4항에 따른 매각 가격 산정을 위한 감정평가는 공공주택사업자가 비용을 부담하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장이 감정평가법인을 선정하여 시행한다. 다만, 감정평가에 대하여 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 공공주택사업자 또는 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 이의신청을 하는 경우 시장·군수·구청장은 이의신청을 한 자가 비용을 부담하는 조건 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 한 차례만 재평가하게 할 수 있다.

나. 우선 매각 시 임대사업자 등록 말소(안 제6조제1항제11호의2 신설 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. 1. ~ 11. (생략) <u><신설></u> 12. ~ 17. (생략) ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 등록을 말소하는 경우 청문을 하여야 한다. 다만, <u>제1항제3호, 제5호 및 제6호</u> 의 경우는 제외한다. ③ ~ ⑥ (생략)	제6조(임대사업자 등록의 말소) ① - ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 11. (현행과 같음) <u>11의2. 임대사업자가 공공지원민간 임대주택을 제43조의2에 따라 임대 의무기간 내에 우선 매각하는 경우</u> 12. ~ 17. (현행과 같음) ② ----- ----- ----- -----제1항제3호, 제5호, 제6호, 제11호 및 제11호의2----- ③ ~ ⑥ (현행과 같음)

개정안은 공공지원민간임대주택 임대사업자가 임차인에게 해당 주택을 임대 의무기간 내에 우선 매각하는 경우를 임대사업자 등록의 말소 사유로 추가하고(안 제1항제11호의2 신설), 등록 말소 시 청문의무를 면제하려는 것임(안 제2항 단서).

우선 매각에 따라 임대사업자가 소유권을 매수권자에게 이전하게 되므로, 임대사업자 등록을 말소할 수 있도록 하는 개정안은 타당한 조치로 보임.

다만, 개정안은 임대 의무기간 중의 우선 매각 시에 관해서만 규정하고 있으나, 임대 의무기간이 지난 후 임대사업자가 민간임대주택을 양도(법 제43조제6항²⁶⁾)도 등록 말소 사유(법 제6조제1항제5호²⁷⁾)로 규정되어 있고 개정안에 따른다면 임대사업자는 법 제6조제1항제3호²⁸⁾에 따라 등록 말소를 신청하여야 하는 불편이 있으므로, 임대 의무기간 경과 후의 우선 매각도 등록 말소 사유로 추가할 필요가 있음.

한편, 개정안은 제6조제1항제11호²⁹⁾에 따라 임대사업자 등록을 말소

26) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제43조(임대 의무기간 및 양도 등) ③ 임대사업자가 임대 의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

⑥ 임대사업자는 제3항에 따라 신고된 장기일반민간임대주택과 제5항에 따라 신고가 수리된 공공지원민간임대주택을 양도할 수 있다.

27) 「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.

5. 제43조제2항 또는 제6항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우

28) 「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.

3. 제5조제1항에 따라 등록한 날부터 3개월이 지나기 전(임대주택으로 등록한 이후 체결한 임대차계약이 있는 경우에는 그 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다) 또는 제43조의 임대 의무기간이 지난 후 등록 말소를 신청하는 경우

29) 「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.

11. 제43조에도 불구하고 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 제2조제5호의 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 또는 제2조제6호의 단기민간임대주택에 대하

할 경우 청문을 실시하지 않을 수 있도록 추가하고 있음.

해당 등록 말소 사유는 정부가 2020. 7. 발표한 「주택시장 안정 보완 대책」에서 주택시장의 과열 요인이 될 수 있는 아파트 장기일반 매입 임대 및 단기 민간임대주택 유형을 폐지하기로 한 계획을 반영한 2020. 8. 법률 제17482호 개정 당시 기존의 임대사업자가 임대의무기간 내에 등록의 말소를 신청할 수 있도록 신설한 것임.

폐지된 유형의 민간임대주택 임대사업자의 신청에 따라 등록을 말소 하는 경우 청문 실시의무를 면제하는 개정안은 유리한 주장·증거를 제출하여 처분에 반박할 기회를 부여하려는 청문의 성격에 비추어 별다른 문제가 없음.

다만, 주거전용면적 85㎡ 이하의 아파트 장기일반 매입임대와 단기 민간임대주택을 재도입하는 등을 주요 내용으로 하는 개정안(김상훈 의원 대표발의, 의안번호 제2200561호)이 우리 위원회에 회부되어 있으므로 심사 시에 참고할 필요가 있을 것으로 생각됨.

여 임대사업자가 임대의무기간 내 등록 말소를 신청(신청 당시 체결된 임대차계약이 있는 경우 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다)하는 경우

다. 우선 매각 관련 벌칙의 정비(안 제65조제2항제10호 신설)

현행	개정안
제65조(벌칙) ① (생략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 8. (생략) <u><신설></u> ③ (생략)	제65조(벌칙) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----. 1. ~ 8. (현행과 같음) 10. 제43조의2를 위반하여 공공지원 <u>민간임대주택을 우선 매각 대상자</u> <u>가 아닌 자에게 매각하거나 감정평</u> <u>가액을 초과한 가격으로 매각한 자</u> ③ (현행과 같음)

개정안은 공공지원민간임대주택을 우선 매각 대상자가 아닌 자에게 매각하거나 감정평가액을 초과한 가격으로 매각한 자를 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 하려는 것임.

개정안의 취지는 위반행위자에 대한 형사처벌을 통하여 우선 매각 과정에서 임대사업자와 임차인 간의 분쟁의 소지를 최소화함으로써 무주택자인 임차인의 주거안정을 도모하려는 것으로, 타당한 측면이 있음.

다만, 개정안에 대해서는 다음의 점을 검토할 필요가 있음.

첫째, 우선 매각 대상자가 아닌 자에 매각한 경우의 형사처벌과 관련

하여 우선 매각 대상자인 무주택 임차인이 협의기간 내에 매수를 거절하거나 매수 의사를 통지하지 않는 경우 제3자의 매수가 허용되므로(안 제43조의2제4항), 「공공주택 특별법」 제57조의3제7호 단서³⁰⁾의 입법례를 참고하여 구성요건을 명확하게 규정할 필요가 있음.

둘째, 감정평가액을 초과한 가격으로 매각한 경우의 형사처벌과 관련하여 제3자 매각 시에는 개정안에서 매각가격의 제한을 두고 있지 않으므로 “우선 매각 대상자에게” 매각하는 경우로 구성요건을 한정할 필요가 있고,

공공임대주택 우선 분양 전환 시 우선 분양 전환 가격을 초과하여 매각하더라도 벌칙 규정은 없고 제3자에게 매각한 때에 과태료만 부과되는 점(「공공주택 특별법」 제60조제1항³¹⁾)을 고려하여 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하는 개정안의 적정성을 검토할 필요가 있을 것으로 생각됨.

30) 「공공주택 특별법」

제57조의3(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

7. 제50조의3제2항에 따라 우선 분양 전환에 관한 사항을 통보한 이후 같은 조 제1항의 자격을 충족하는 자에게 우선 분양 전환하지 아니한 공공주택사업자. 다만, 제50조의3제1항의 자격을 충족하는 자가 우선 분양 전환 계약에 응하지 아니하는 경우는 제외한다.

31) 「공공주택 특별법」

제60조(과태료) ① 제50조의3제4항을 위반하여 같은 조 제2항에 따라 임차인에게 통보한 우선 분양 전환 가격을 초과한 가격으로 제3자에게 매각한 자에게는 그 위반행위로 얻은 이익의 2배에 상당하는 과태료를 부과한다. 다만, 제50조의3제6항에 따른 매각가격 재산정 시의 감정평가로 인하여 매각가격이 달라지는 경우는 제외한다.

라. 부칙

개 정 안
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(공공지원민간임대주택의 우선 매각에 관한 적용례) 제43조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 공공지원민간임대주택을 우선 매각하는 경우부터 적용한다.

개정안은 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 하고(안 부칙 제1조), 공공지원민간임대주택의 임차인 우선 매각(안 제43조의2) 규정은 시행 이후 우선 매각하는 경우부터 적용하도록 적용례를 두고 있음(안 부칙 제2조).

개정규정의 적용 시점(안 부칙 제2조)과 관련하여 국토교통부는 이미 민간임대주택을 공급한 사업까지 개정안을 적용할 경우 소급입법금지의 원칙에 위배될 소지가 있으므로 법적 안정성과 신뢰보호원칙 등을 고려하여 시행 후 임차인 모집공고를 하는 경우부터 적용할 필요가 있다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5574