



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《임차인대표회의 구성 방법 및 선거 절차 명문화》

■ 이연희의원 대표발의(의안번호 제2209359호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 이 연 회 의 원 대 표 발 의 (제 2209359 호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 임차인대표회의 구성 방법 및 선거 절차 명문화(안 52조 등)	3

I. 이연회의원 대표발의(제2209359호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이연회의원 등 16인

나. 발 의 일 : 2025. 3. 26.

다. 회 부 일 : 2025. 3. 27.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서 임대사업자는 임차인대표회의가 구성된 경우에 한하여 관리규약, 임차료 증감 등 임대주택 관리에 관한 주요 사항을 임차인 대표회의와 협의하도록 규정하고 있음.

그런데 임차인대표회의 구성이 관련 선거 과정에서의 공정성 및 투명성 문제 등으로 제대로 이루어지지 않고 있음에도 불구하고 임차인 대표회의의 선거관리에 대한 규정이 미비하여 대표회의 구성 관련 선거의 공정성 및 투명성을 제고하고 대표회의를 원활하게 구성하는데 한계가 있다는 지적이 있음.

한편, 임차인대표회의의 경우 「공동주택관리법」에 따른 입주자대표회의와 달리 그 구성원을 대상으로 회의 운영 관련 교육 및 윤리교육이 의무적으로 실시되지 않고 있어 임차인대표회의 구성원의 전문성 및 도덕성을 제고하는데 한계가 있다는 지적이 있음.

이에 선거관리위원회 등 임차인대표회의의 선거관리 규정을 신설하

는 한편, 임차인대표회의 구성원에 대해서도 입주민대표회의와 동일하게 관련 교육을 실시하도록 규정함으로써 임차인대표회의를 원활하게 구성함과 아울러 관련 선거의 투명성 및 공정성을 제고하는 한편, 임차인대표회의 구성원의 전문성 및 도덕성을 제고하려는 것임(안 제52조제7항부터 제9항까지 신설 등).

3. 검토의견

가. 임차인대표회의의 구성 방법 및 선거 절차 명문화(안 제52조 등)

현행	개정안
제52조(임차인대표회의) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u> <u><신설></u> ④ (생략) <u><신설></u> <u><신설></u> ⑤ 제1항의 임차인대표회의의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제52조(임차인대표회의) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 임차인대표회의는 민간임대주택의 동별 세대수에 비례하여 선출한 대표자(이하 “동별 대표자”라 한다)로 구성한다. ⑤ 임차인대표회의에는 임원으로 회장, 부회장 및 감사를 둔다. 이 경우 임원은 동별 대표자 중에서 선출한다. ⑥ (현행 제4항과 같음) ⑦ 임차인은 동별 대표자 및 임차인대표회의 임원의 선거를 공정하게 관리하기 위하여 선거관리위원회(이하 “선거관리위원회”라 한다)를 구성·운영할 수 있다. ⑧ 선거관리위원회는 제7항에 따른 선거관리를 위하여 「선거관리위원회법」 제2조제1항제3호에 따라 해당 소재지를 관할하는 구·시·군선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거지원을 요청할 수 있다. ⑨ 그 밖에 제1항 및 제7항에 따른 임차인대표회의 및 선거관리위원회-----

현행	개정안
제56조(분쟁의 조정신청) ① 임대사업자 또는 임차인대표회의는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁에 관하여 조정위원회에 조정을 신청할 수 있다. 1. 2. (생략) 3. 제52조제4항 각 호의 사항 4. (생략) ②·③ (생략) 제67조(과태료) ①·② (생략) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 6. (생략) 7. 제52조제4항을 위반하여 임차인대표회의와 관리규약 제정·개정 등을 협의하지 아니한 임대사업자 8. (생략) ④ ~ ⑥ (생략)	-----. 제56조(분쟁의 조정신청) ① ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. 제52조제6항----- 4. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음) 제67조(과태료) ①·② (현행과 같음) ③ ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. 제52조제6항----- ----- 8. (현행과 같음) ④ ~ ⑥ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날

개정안은 임차인대표회의의 구성 방식을 법률에 명시하고(안 제52조 제4항 및 제5항), 동별 대표자 및 임원 선출을 위한 선거관리위원회의 구성과 운영에 관한 사항을 신설(안 제52조제7항 및 제8항)하려는 내용임.

현행법은 일정 규모 이상 민간임대주택 단지의 임차인대표회의 구성 의무¹⁾와 임대사업자와 임차인대표회의 간 임대료 증감 등 주요 사항들에 대한 협의 의무²⁾를 규정하면서도, 임차인대표회의의 구성과 선거 절차에 대한 법적 근거가 부족하다는 지적이 있음.

특히, 동별 대표자와 임차인대표회의 임원 선출을 위한 선거의 공정성과 투명성을 확보할 법적 기반이 미비하여 임차인대표회의 구성이 원활하게 이루어지지 못하는 사례³⁾도 나타나고 있음.

임차인대표회의는 임대료, 관리비 협의, 관리규약의 제·개정, 민원 조정 등에 실질적 기능을 수행하는 임차인 대표기구로서, 임차인대표회의 구성과 선거 절차의 법적 근거 확보가 공공성과 임차인의 권리 보호 측면에서 필요한 것으로 생각됨.

참고로, 분양주택 관리에 관한 「공동주택관리법」은 입주자대표회의

1) 「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.

2) 「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

3) 「“임차인 대표 선출 어렵네”...SH공사, 국토부에 제도개선 요청」 (노컷뉴스, 2024. 5. 7.)

의 구성(법 제14조)⁴⁾, 동별 대표자 등의 선거관리(법 제15조)⁵⁾, 동별 대

4) 「공동주택관리법」

제14조(입주자대표회의의 구성 등) ① 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 “동별 대표자”라 한다)로 구성한다. 이 경우 선거구는 2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있다.

② 하나의 공동주택단지를 여러 개의 공구로 구분하여 순차적으로 건설하는 경우(임대주택은 분양전환된 경우를 말한다) 먼저 입주한 공구의 입주자들은 제1항에 따라 입주자대표회의를 구성할 수 있다. 다만, 다음 공구의 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 다시 입주자대표회의를 구성하여야 한다.

③ 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일(이하 이 조에서 “서류 제출 마감일”이라 한다)을 기준으로 다음 각 호의 요건을 갖춘 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다) 중에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 선거구 입주자들의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출한다. 다만, 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 선거구에서는 다음 각 호 및 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 사용자도 동별 대표자로 선출될 수 있다.

1. 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 대통령령으로 정하는 기간 이상 거주하고 있을 것(최초의 입주자대표회의를 구성하거나 제2항 단서에 따른 입주자대표회의를 구성하기 위하여 동별 대표자를 선출하는 경우는 제외한다)

2. 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것

④ 서류 제출 마감일을 기준으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다.

1. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인

2. 파산자로서 복권되지 아니한 사람

3. 이 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람

4. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람

⑤ 동별 대표자가 임기 중에 제3항에 따른 자격요건을 충족하지 아니하게 된 경우나 제4항 각 호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우에는 당연히 퇴임한다.

⑥ 입주자대표회의에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 회장, 감사 및 이사를 임원으로 둔다.

⑦ 제6항에도 불구하고 사용자인 동별 대표자는 회장이 될 수 없다. 다만, 입주자인 동별 대표자 중에서 회장 후보자가 없는 경우로서 선출 전에 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 그러하지 아니하다.

⑧ 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의는 관리규약으로 정하는 바에 따라 입주자들에게 회의를 실시한 또는 녹화·녹음 등의 방식으로 중계하거나 방청하게 할 수 있다.

⑨ 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 관리규약으로 정하는 범위·방법 및 절차 등에 따라 회의록을 입주자들에게 공개하여야 하며, 300세대 미만인 공동주택의 관리주체는 관리규약으로 정하는 바에 따라 회의록을 공개할 수 있다. 이 경우 관리주체는 입주자들이 회의록의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 한다.

⑩ 동별 대표자의 임기나 그 제한에 관한 사항, 동별 대표자 또는 입주자대표회의 임원의 선출이나 해임 방법 등 입주자대표회의의 구성 및 운영에 필요한 사항과 입주자대표회의의 의결 방법은 대통령령으로 정한다.

⑪ 입주자대표회의의 의결사항은 관리규약, 관리비, 시설의 운영에 관한 사항 등으로 하며, 그 구체적인 내용은 대통령령으로 정한다.

⑫ 제10항 및 제11항에도 불구하고 입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우에는 대통령령으로 그 의결방법 및 의결사항을 달리 정할 수 있다.

5) 「공동주택관리법」

제15조(동별 대표자 등의 선거관리) ① 입주자들은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선

표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회(법 제16조)⁶⁾, 입주자대표회의의
구성원 등 교육(법 제17조)⁷⁾에 대하여 상세하게 규율하고 있음.

개정안의 내용은 「공동주택관리법」 수준의 상세한 규율에는 미치지
못하지만, 주택 관리 측면에서 엄격한 규범이 적용될 필요성이 높은 분

출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회(이하 “선거관리위원회”라 한다)를 구성한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없으며 그 자격을 상실한다.

1. 동별 대표자 또는 그 후보자
2. 제1호에 해당하는 사람의 배우자 또는 직계존비속
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람

③ 선거관리위원회의 구성원 수, 위원장의 선출 방법, 의결의 방법 등 선거관리위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 선거관리위원회는 제1항에 따른 선거관리를 위하여 「선거관리위원회법」 제2조제1항제3호에 따라 해당 소재지를 관할하는 구·시·군선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거지원을 요청할 수 있다.

6) 「공동주택관리법」

제16조(동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회 등) ① 선거관리위원회 위원장(선거관리위원회가 구성되지 아니하였거나 위원장이 사퇴, 해임 등으로 결위된 경우에는 입주자대표회의의 회장을 말하며, 입주자대표회의의 회장도 결위된 경우에는 관리사무소장을 말한다. 이하 같다)은 동별 대표자 후보자에 대하여 제14조제3항에 따른 동별 대표자의 자격요건 충족 여부와 같은 조 제4항 각 호에 따른 결격사유 해당 여부를 확인하여야 하며, 결격사유 해당 여부를 확인하는 경우에는 동별 대표자 후보자의 동의를 받아 범죄경력을 관계 기관의 장에게 확인하여야 한다.

② 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자에 대하여 제14조제3항에 따른 자격요건 충족 여부와 같은 조 제4항 각 호에 따른 결격사유 해당 여부를 확인할 수 있으며, 결격사유 해당 여부를 확인하는 경우에는 동별 대표자의 동의를 받아 범죄경력을 관계 기관의 장에게 확인하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 범죄경력 확인의 절차, 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

7) 「공동주택관리법」

제17조(입주자대표회의의 구성원 등 교육) ① 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의의 구성원은 그 교육을 성실히 이수하여야 한다.

② 제1항에 따른 교육 내용에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 공동주택의 관리에 관한 관계 법령 및 관리규약의 준칙에 관한 사항
2. 입주자대표회의의 구성원의 직무·소양 및 윤리에 관한 사항
3. 공동주택단지 공동체의 활성화에 관한 사항
4. 관리비·사용료 및 장기수선충당금에 관한 사항
- 4의2. 공동주택 회계처리에 관한 사항
5. 층간소음 예방 및 입주민 간 분쟁의 조정에 관한 사항
6. 하자 보수에 관한 사항
7. 그 밖에 입주자대표회의의 운영에 필요한 사항

③ 시장·군수·구청장은 관리주체·입주자등이 희망하는 경우에는 제1항의 교육을 관리주체·입주자등에게 실시할 수 있다. <신설 2018. 3. 13., 2023. 10. 24.>

④ 제1항 및 제3항에 따른 교육의 시기·방법, 비용 부담 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

양주택과 상대적으로 자율적 규범이 적용되는 민간임대주택의 차이를 감안하여 신축적인 운영이 이루어질 수 있도록 적절한 내용상 차이를 둔 것으로 이해됨.

국토교통부는 임차인대표회의의 구성방법과 임원에 대한 내용(안 제52조제4항 및 제5항)은 현행법 시행령⁸⁾에 규정된 임차인대표회의에 관한 중요사항을 법률로 상향하는 것이고, 선거관리위원회 설치 근거를 마련하는 내용(안 제52조제7항 및 제8항)은 향후 동별 대표자 및 임차인대표회의 임원 선거를 공정하게 관리될 수 있도록 하는데 기여할 것으로 기대되므로 개정안의 내용에 동의하는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

8) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제42조(임차인대표회의) ① ~ ⑤ (생략)

⑥ 임차인대표회의는 민간임대주택의 동별 세대수에 비례하여 선출한 대표자(이하 “동별 대표자”라 한다)로 구성한다.

⑦ (생략)

⑧ 임차인대표회의는 회장 1명, 부회장 1명 및 감사 1명을 동별 대표자 중에서 선출하여야 한다.

⑨~⑪ (생략)