민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안
심 사 보 고 서

2024. 11.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2024년 6월 17일, 김상훈의원 등 108인

나. 회부일자 : 2024년 6월 18일

다. 상정 및 의결일자 :

제417회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(2024.8.21.)

상정・제안설명・검토보고・대체토론・소위회부

제418회 국회(정기회) 제1차 국토법안심사소위원회(2024.9.25.)

상정・축조심사・의결(대안반영폐기)

제418회 국회(정기회) 제3차 국토교통위원회(2024.9.26.)

상정・소위심사보고・찬반토론・의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명 : 국회의원 김상훈)

1인 가구의 증가, 고령화 가속 등 인구변화로 다변화되는 주택수요에 부응하기 위해서는 다양한 유형의 주택공급이 활성화될 필요가 있음.

하지만, 최근 경기하강으로 주택공급이 전체적으로 위축된 가운데 연립·다세대 등 비아파트의 공급은 더 크게 위축되어 다변화되는 주택수요 대응이 부족한 실정임.

따라서 임대주택 공급자의 부담경감을 통해 1~2인 가구 주거수요에 부응하는 다양한 임대주택공급을 장려할 필요가 있음.

이에 임대의무기간이 완화된 단기등록임대 제도를 재도입하여 소형 임대주택 공급을 활성화하고자 함.

현행법에 따른 민간임대주택은 10년 이상의 임대의무기간 동안 임대인이 임대보증금 보증에 가입할 의무를 두는 등 임차인 보호의무가 부과되는 대신 임대사업자에게는 각종 세제지원 등 혜택을 부여하고 있어 결과적으로 임차인은 임대의무기간 동안 저렴한 임대주택에 장기간 거주할 수 있는 효과가 있음.

그런데, 지난 2020년 법률 개정으로 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 매입임대 유형을 폐지한 결과, 민간임대주택의 재고가 지속적으로 감소하여 임차인의 주거 선택권이 제약을 받는 등의 부작용이 발생하고 있다는 지적이 있음.

이에 장기일반민간임대주택 중 아파트 매입임대 유형의 등록을 다시 허용하되, 시장 과열 발생 가능성 등을 감안하여 그 규모를 주거전용면적이 85제곱미터 이하인 아파트로 제한하고, 소규모 사업자의 난립을 방지하기 위하여 2호 이상의 민간매입임대주택 등을 등록하는 경우에만 임대사업자로 신규 등록이 가능하도록 그 요건을 강화하는 한편, 매입임대주택의 임대의무기간을 15년 이상으로 확대한 유형을 별도로 신설하는 등의 제도개선을 통하여 임차인의 주거안정을 도모하려는 것임(안 제2조제4호・제5호・제6호・제7호 등).

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 박재유)

가. 15년 민간매입임대 유형 신설(안 제2조제4호 및 제5호)

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	**제2조(정의)** ----------.
1. ~ 3. (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
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.	4. ----------이상(민간매입임대주택의 경우 15년 이상으로 할 수 있다) ----------.
가. ~ 마. (생 략)	가. ~ 마. (현행과 같음)
5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 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. -----이상(민간매입임대주택의 경우 15년 이상으로 할 수 있다) ----------민간임대주택을 말한다. 다만, 「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것으로서 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 아파트를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다.
6. ~ 15. (생 략)	6. ~ 15. (생 략)

※ **시행일 :** 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행
※ **임대사업자 등록에 관한 적용례** : 시행 이후 제5조에 따라 임대사업자 등록을 신청하는 경우부터 적용

현행법상 민간임대주택은 민간건설임대주택과 민간매입임대주택 모두 임대의무기간을 10년으로 하고 있는데, 개정안은 민간매입임대주택에 한정하여 15년 이상 임대하는 유형을 신설하려는 것임.

[표 1] 민간임대주택 유형의 변천

구 분		구 「임대주택법」			「민간임대주택에 관한 특별법」		
		'94.4 ~	'05.9 ~	'13.12 ~	'15.12 ~	'18.7 ~	'20.8 ~
매입	단기	3년	5년		4년		폐 지
	장기	-		준공공 10년	준공공 8년	장기일반 8년	장기일반 10년
		-			기업형 8년	공공지원 8년	공공지원 10년
건설	단기	5년			4년		폐 지
	장기	-	10년('04.3~)		준공공 8년	장기일반 8년	장기일반 10년
		-			기업형 8년	공공지원 8년	공공지원 10년

※자료: 국토교통부

정부는 2022년 12월에 발표한 「2023년 경제정책방향」에서 임대차 시장의 장기 안정에 기여할 수 있는 임대사업자를 육성하기 위하여 15년의 임대의무기간을 적용하는 임대사업자에 대해서는 세제 인센티브의 주택가액 요건을 완화[1]할 계획을 밝힌 바 있음.

개정안은 이를 반영하여 임대의무기간 15년 이상의 민간“매입”임대주택을 도입하는 내용으로, 초장기 임대주택 유형의 신설을 통하여 경제상황과 주택시장의 환경 변화에 따라 발생하는 서민·중산층의 주거불안을 완화하려는 개정안의 취지에 타당한 측면이 있는 것으로 보임.

1) 현행 임대의무기간 10년의 임대사업자는 종합부동산세 합산 배제, 양도세 중과 배제 등의 세제 인센티브 적용을 위한 주택가액 요건이 수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하인데, 정부는 임대의무기간 15년인 임대사업자의 경우 동 요건을 수도권 9억원 이하, 비수도권 6억원 이하로 완화하겠다는 내용임.

다만, 국토교통부는 현재 아파트 장기일반 매입임대(안 제2조제5호)와 2024. 7. 「역동경제 로드맵」을 통하여 발표한 장기임대 서비스의 도입 추진에 중점을 두고 있어 15년 민간매입임대주택 유형의 신설에 신중한 의견을 제시하였고,

[표 2] 중산층을 위한 신유형 장기임대 서비스 도입방안

□ **(개념) 민간 임대사업자**가 **100세대 이상 임대주택**을 **장기간**(20년 이상) 운영하는 **대규모, 전문화**된 **임대주택 서비스**

□ **(도입방안) 민간 임대사업자**의 **규모화·전문화** 및 **양질의 임대서비스 제공**을 **어렵게** 하는 **시장 규제**를 **합리화**

○ **(임대료)** 사업자의 **장기임대 운영**에 **장애***가 될 수 있는 **규제**** **완화**

* 대다수 등록임대는 운영수익 확보가 어려워 10년 의무임대 종료 후 분양 전환 → 임대주택 재고 축적 저해

** (現) 임차인 변경시에도 임대료 상승률 제한, 100인 이상 사업장에서 임대료 인상시 소비자물가지수 이하로만 가능, 임차인 대표회의와 협의 필요, 초기 임대료 규제(주변시세 대비 70~95%) 등

○ **(세제) 임대사업자**가 **다수의 주택**을 **장기간 임대주택**으로 **운영**하는 데 **걸림돌**이 될 수 있는 **세제(취득·종부·법인세 등) 합리화** 검토

* 예) 현재 등록 매입임대주택 종부세 합산배제는 수도권 6억 이하, 비수도권 3억 이하 주택에만 적용 가능

□ **(참여 다양화)** 보험사 등 **장기투자성 자금**의 **사업참여**를 위한 **제도운영*** 검토

* (現) 금융사의 부동산 관련 직·간접투자 제한, 부동산 투자시 지급여력비율 25%(K-ICS 기준) 적용 등

※ 자료: 관계부처 합동, 「역동경제 로드맵 - 역동경제로 서민·중산층 시대 구현 -」, 2024. 7. 3. 64면

경기도도 10년과 15년의 임대의무기간이 운영될 경우 제도에 관한 혼란이 발생할 수 있다는 이유로 현행 유지가 필요하다는 의견을 제출함.

나. 주거전용면적 85㎡ 이하의 아파트 장기일반 매입임대 유형 재도입(안 제2조제5호 단서 신설 등)

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 4. (생 략) 5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 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> 6. ~ 15. (생 략)	**제2조(정의)** ----------. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. ----------이상(민간매입임대주택의 경우 15년 이상으로 할 수 있다) ----------민간임대주택을 말한다. 다만, 「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것으로서 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 아파트를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다. 6. ~ 15. (생 략)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 **※ 임대사업자 등록에 관한 적용례 :** 시행 이후 제5조에 따라 임대사업자 등록을 신청하는 경우부터 적용	

개정안은 임대사업자가 주거전용면적 85㎡ 이하인 아파트[2]를 매입하

2) 「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택에 해당하지 않아야 함.

「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

20. “도시형 생활주택”이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.

「주택법 시행령」

제10조(도시형 생활주택) ① 법 제2조제20호에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 소형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 공동주택

가. 세대별 주거전용면적은 60제곱미터 이하일 것

여 장기일반민간임대주택으로 임대할 수 있도록 하려는 것임.

2020년 7월에 정부는 투기수요를 차단하고 서민·실수요자의 불안감을 해소할 목적으로 발표한 「주택시장 안정 보완대책」에서 아파트인 민간매입임대주택은 주택시장의 과열 요인이 될 수 있다고 보아 장기일반민간임대주택에서 제외하기로 하였고,[3] 이를 반영하여 법률이 2020년 8월에 개정(법률 제17482호)되어 시행 중임.

2022년 12월에 정부는 부동산 경기 위축이 우려되는 상황에서 발표한 「2023년 경제정책방향」에서 국민주택규모(전용면적 85㎡ 이하)에 한정하여 아파트인 민간매입임대주택도 장기일반민간임대주택으로 허용하기로 하였는바,[4] 개정안은 이를 법률에 반영하려는 것임.

[표 3] 「2023년 경제정책방향」에 따른 민간 등록임대 변화

구 분		현행(2020.8. 개정)	정부의 계획
단기(4년)	건설임대·매입임대	폐지	-
장기	건설임대	존치(8년→10년)	-
	매입임대	존치(8년→10년)하되 축소(非아파트만 허용)	85㎡ 이하 아파트 복원

나. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것
다. 지하층에는 세대를 설치하지 않을 것
2. 단지형 연립주택: 소형 주택이 아닌 연립주택
3. 단지형 다세대주택: 소형 주택이 아닌 다세대주택

3) 관계부처 합동, 「주택시장 안정 보완대책」, 2020.7.10., 1면과 국토교통부, 「주택시장 안정 보완대책 - 국토교통부 소관 사항 -」, 2020.7.10., 6면 및 법률 제17482호 개정이유 참조

4) 관계부처 합동, 「2023년 경제정책방향」, 2022.12.21., 3면 및 15면 참조.

85㎡ 이하의 아파트 장기일반 매입임대를 허용할 경우 임차인은 아파트에서 10년 동안 주거안정을 확보할 수 있고[5] 미분양 물량 해소 등을 통한 민간임대주택 재고 확충을 기대할 수 있다는 주장이 있음.

반면, 주택가격 회복기에는[6] 갭투자 수단이 되어 투기수요가 유입되거나 매도 가능한 주택이 감소하는 매물 잠김 현상을 유발하여 집값 상승을 부추길 수 있다는 우려도 제기될 수 있음.

따라서, 아파트 장기일반 매입임대의 재도입은 민간임대주택 공급 확대의 필요성과 주택시장 상황 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 생각됨.

한편, 국토교통부는 임대등록 정상화 및 최근 서울·수도권 아파트 매매시장 상승세 확대 등 여건을 종합하여 다각적으로 검토할 필요가 있다는 의견을 제시함.

---

5) 임대료 증액 제한, 임대차계약 해제·해지 및 재계약 거절 제한, 임대사업자의 임대보증금 보증 가입의무 등이 법률상 보장됨.

「민간임대주택에 관한 특별법」

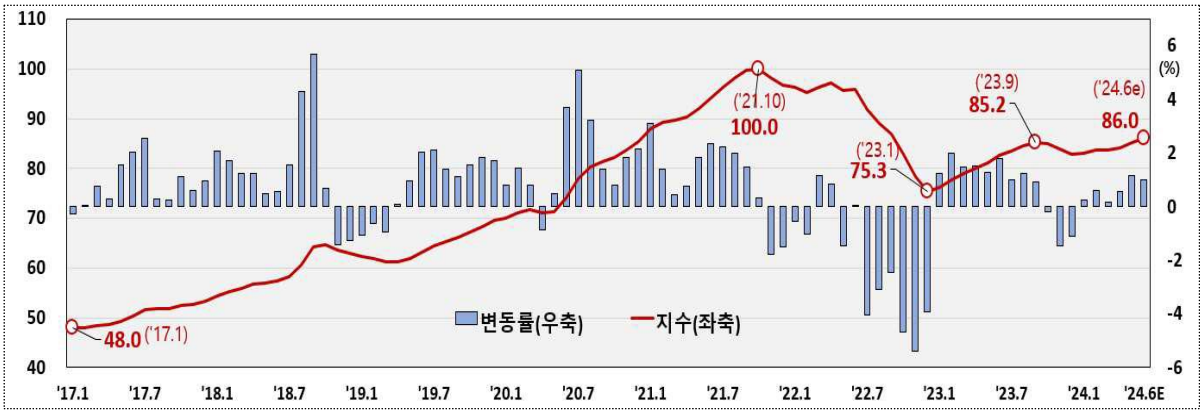
제44조(임대료) ② 임대사업자는 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구해서는 아니 된다.

제45조(임대차계약의 해제·해지 등) ① 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 때를 제외하고는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없다.

제49조(임대보증금에 대한 보증) ① 임대사업자(제5조제1항에 따라 임대사업자로 등록하려는 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다.

6) 참고로, 한국부동산원에 따르면 2024년 6월 기준 전국 주택종합 매매가격지수는 0.04%로 전월 대비 하락에서 상승으로 전환되었고, 수도권(0.02%→0.19%)과 서울(0.14%→0.38%)은 상승 폭이 확대되었음. 한국부동산원 보도자료, 「'24.6월 전국주택가격동향조사 결과」, 2024.7.15. 참조.

[표 4] 서울 소재 아파트의 월간 실거래가지수 및 변동률 현황



※자료: 국토교통부

다. 6년 단기민간임대주택 신설(안 제2조제6호 신설 등)

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	**제2조(정의)** ----------.
1. ~ 5. (생 략)	1. ~ 5. (생 략)
<신 설>	6. “단기민간임대주택”이란 임대사업자가 6년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다]을 말한다.
7. ~ 15. (생 략)	7. ~ 15. (생 략)
제5조(임대사업자의 등록) ① (생 략)	**제5조(임대사업자의 등록)** ① (현행과 같음)
② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다.	② ----------.
1. ~ 2. (생 략)	1. ~ 2. (현행과 같음)
3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택	3. ----------장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택
③ ~ ⑦ (생 략)	③ ~ ⑦ (현행과 같음)
제42조(민간임대주택의 공급) ① 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 공급하여야 한다.	**제42조(민간임대주택의 공급)** ① ----------.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급	2. 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택----------

현 행	개 정 안
② ~ ⑦ (생 략)	② ~ ⑦ (현행과 같음)
제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① 임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 제2조 제4호 또는 제5호의 규정에 따른 기간(이하 “임대의무기간”이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.	**제43조(임대의무기간 및 양도 등)** ① ----------제2조 제4호부터 제6호까지----------.
② ~ ⑤ (생 략)	② ~ ⑤ (현행과 같음)
⑥ 임대사업자는 제3항에 따라 신고된 장기일반민간임대주택과 제5항에 따라 신고가 수리된 공공지원민간임대주택을 양도할 수 있다.	⑥ ----------장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택----------.
제44조(임대료) ① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료(임대보증금과 월임대료를 포함한다. 이하 같다)는 다음 각 호의 임대료와 같다.	**제44조(임대료)** ① ----------.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정하는 임대료. 다만, 제5조에 따른 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 “종전임대차계약”이라 한다)이 있는 경우에는 그 종전임대차계약에 따른 임대료	2. 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택----------. ----------
② ~ ⑤ (생 략)	② ~ ⑤ (현행과 같음)

※ **시행일 :** 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ **임대사업자 등록에 관한 적용례** : 개정규정은 시행 이후 제5조에 따라 임대사업자 등록을 신청하는 경우부터 적용

개정안은 아파트 매입임대를 제외하고 임대사업자가 6년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택(이하 “6년 단기임대주택”이라 함) 유형을 신설하려는 것임.

2020년 7월에 발표한 「주택시장 안정 보완대책」에서 정부는 종전의 “4년 이상” 단기임대주택[7] 유형을 폐지하기로 하였고, 전월세상한제, 계약갱신요구권[8]의 도입을 통하여 일반 임대주택과 차별성이 희박해진 점을 고려하여[9] 2020년 8월에 정부의 계획을 반영한 개정법률(법률 제17482호)이 시행 중임.

2024년 1월에 정부는 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」에서 주택공급의 선행지표인 인·허가, 착공 등이 위축되고 연립·다세대에서 감소 폭이 크게 나타나는 상황을 배경으로[10] 임대의무기간이 완화된

---

7) **구 「민간임대주택에 관한 특별법」 (2020.8.18. 법률 제17482호로 개정되기 전의 것)**
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
6. “단기민간임대주택”이란 임대사업자가 4년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

8) **「주택임대차보호법」**
제6조의3(계약갱신 요구 등) ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다.
② 임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.
③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다.
제7조(차임 등의 증감청구권) ① 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 이 경우 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다.
② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 본문의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있다.

9) 법률 제17482호 개정이유 참조.

10) 국토교통부에 따르면 2023년 1월부터 12월까지 인·허가는 42.8만 호로 전년 동기 대비 17.8% 감소하였는데, 아파트의 감소 폭이 △11.7%인 반면 그 밖의 주택 유형은 △45.6% 감소함.

단기 등록임대를 도입하여 소형 임대주택의 공급을 활성화하겠다는[11] 계획을 발표하였는바,[12] 개정안은 이를 반영하려는 것임.

국토교통부는 단기 등록임대 유형을 도입하여 소형 임대주택의 공급을 활성화하되 임대의무기간 및 대상을 합리적으로 제한하고 있다는 이유로 개정에 찬성하고 있음.

6년 이상의 비아파트 단기 등록임대를 도입할 경우 임대의무기간의 부담이 상대적으로 낮아 아파트 아닌 민간임대주택의 물량 유입을 기대할 수 있고 청년층의 주거안정에 도움이[13] 될 수 있다는 주장이 있음.

반면, 주택가격 회복기에는[14] 갭투자 수단이 되어 투기수요가 유입되

11) 국토교통부에 따르면 연도별 단기민간임대주택 등록 자동말소 현황은 아래와 같음.

(단위 : 만호)

구분			합계	'20	'21	'22	'23.12
전 국			65.1	39.6	25.5	15.1	7.2
단기	건설	아파트	8.4	4.9	3.5	1	0.7
		비아파트	**9.0**	4.0	5.0	2.8	0.7
	매입	아파트	14.5	8.6	5.9	2.7	0.9
		비아파트	**32.8**	22.0	10.8	8.3	4.5

12) 관계부처 합동, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」, 2024.1.10., 1면 및 11면 참조.

13) 임대료 증액 제한, 임대차계약 해제·해지 및 재계약 거절 제한, 임대사업자의 임대보증금 보증가입의무 등이 법률상 보장됨.

「민간임대주택에 관한 특별법」

제44조(임대료) ② 임대사업자는 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구해서는 아니 된다.

제45조(임대차계약의 해제·해지 등) ① 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 때를 제외하고는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없다.

제49조(임대보증금에 대한 보증) ① 임대사업자(제5조제1항에 따라 임대사업자로 등록하려는 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다.

14) 참고로, 한국부동산원에 따르면 2024년 6월 기준 전국 주택종합 매매가격지수는 0.04%로 전월 대비 하락에서 상승으로 전환되었고, 수도권(0.02%→0.19%)과 서울(0.14%→0.38%)은 상승 폭이

거나 매도 가능한 주택이 감소하는 매물 잠김 현상을 유발하여 집값 상승을 부추길 수 있다는 우려도 제기될 수 있음.

따라서, 비아파트 단기 등록임대의 재도입은 민간임대주택 공급 확대의 필요성과 주택시장 상황 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 생각됨.

한편, 폐지 이전의 단기민간임대주택과 개정안에 따른 단기민간임대주택은 의무임대기간이 각각 4년과 6년으로 다르고 임대 대상 주택도 아파트를 포함한 구법과 달리 개정안은 아파트를 제외하고 있으므로, 종전의 정의 규정인 제2조제6호를 계속 사용하는 대신 제6호의2를 별도로 신설하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 생각됨.

확대되었음. 한국부동산원 보도자료, 「'24.6월 전국주택가격동향조사 결과」, 2024.7.15. 참조.

라. 민간매입임대사업자의 등록호수 요건 강화(안 제2조제7호)

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	**제2조(정의)** ----------.
1. ~ 6. (생 략)	1. ~ 6. (현행과 같음)
7. “임대사업자”란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 제5조에 따라 등록한 자를 말한다.	7. ---------- 다음 각 목의 구분에 따른 호수 ----------.
<신 설>	가. 민간건설임대주택만을 등록하는 경우: 1호
<신 설>	나. 민간매입임대주택만을 등록하는 경우: 2호
<신 설>	다. 민간건설임대주택과 민간매입임대주택을 모두 등록하는 경우: 2호
8. ~ 15. (생 략)	8. ~ 15. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 **※ 임대사업자 등록에 관한 적용례 :** 개정규정은 시행 이후 제5조에 따라 임대사업자 등록을 신청하는 경우부터 적용	

현행법상 임대사업자는 민간임대주택을 1호 이상 취득하여 등록하는데, 개정안은 민간“매입”임대주택을 등록하는 경우에는 2호 이상의 민간임대주택을 취득하도록 하려는 것임.

2022. 12. 발표된 「2023년 경제정책방향」에서 정부는 민간 등록임대 시장에 대한 정책 방향으로 ① 85㎡ 이하 아파트 장기일반 매입임대 재도입, ② 세제인센티브 제공, ③ 임대사업자에 대한 규제지역 내 LTV 상한의 일반 다주택자보다 확대 추진을 제시하면서,

이와 함께 ④ 임대사업자 난립에 따른 투기수요 확산 방지를 위하여 신규 매입임대 사업자는 2호 이상 신청 시에만 등록을 허용하여 공공성을 확보하겠다는 계획을 제시하였고, 개정안은 이를 반영하려는 것임.

[표 5] 임대등록 호수 요건(최소 등록주택 수) 연혁

구 분		'94.4	'99.11	'05.12	'08.11	'15.9	'15.12	'18.7	현재
건설	단독	5호	2호					1호	
	다가구	-				1호			
	공동주택	5세대	2세대					1세대	
매입	단독	5호	2호	5호	1호				
	다가구	-				1호			
	공동주택	5세대	2세대	5세대	1세대				

주) 기업형 임대주택('15.12.~'18.7.)은 100호 이상 등록 요건
※자료: 국토교통부

개인 민간임대사업자의 상당수(59.8%)가 주택 1호만 등록하고 있음[15)]

15) 개인 등록임대사업자의 보유 호수 등 현황은 다음 표와 같음.

보유호수	합계	1호	2~3호	4~5호	6~10호	11호 이상
사업자수(명)	261,986	156,741	55,643	14,085	16,783	18,734
(비율)	(100)	(59.8)	(21.2)	(5.7)	(6.4)	(7.2)
주택수(호)	868,273	156,741	126,449	65,552	127,757	391,774
(비율)	(100)	(18.1)	(14.6)	(7.5)	(14.7)	(45.1)

주) 2023년 12월 기준
※자료: 국토교통부

을 고려할 때 매입 과정에서 주택가격을 상승시킬 가능성이 있는 민간매입임대주택을 등록하려면 최소 2호의 등록을 요구하는 개정안은 타당한 측면이 있음.

다만, 정부는 2024년 8월에 발표한 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」에서 “1호”만으로 단기등록임대의 사업자 등록을 허용하겠다는 방침[16]을 밝힌 바 있고,

국토교통부도 개정안에 대하여 단기등록임대를 1호만으로도 등록할 수 있도록 허용함으로써 비아파트 소형주택 공급을 활성화할 필요가 있다는 의견을 제시함.[17]

---

16) 관계부처 합동, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」, 2024.8.8., 11면 참조.
② **(등록임대사업자) 세제혜택 일몰 연장 및 대상·범위 확대**
□ **(단기 등록임대 도입) 1호만으로도 사업자 등록**이 가능한 **6년 단기 등록임대**를 도입하여 **소형주택 공급 활성화**(아파트 제외)
*1주택자가 소형주택 구입 및 6년 단기임대 등록 시 1세대1주택 특례 적용

17) 특히, 단기민간임대주택 유형의 경우 비아파트를 대상으로 하므로, 비아파트 시장안정화를 위해 현행 1호로 유지가 필요하다는 의견을 제시함.

마. 주거전용면적 85㎡ 이하의 아파트 장기일반민간임대 및 단기 민간임대주택의 등록 유지(안 제6조제1항제11호 등)

현 행	개 정 안
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.	**제6조(임대사업자 등록의 말소)** ① ---------- ---------- ----------. -------- ---------- ----------
1. ~ 10. (생 략)	1. ~ 10. (현행과 같음)
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 대하여 임대사업자가 임대의무기간 내 등록 말소를 신청(신청 당시 체결된 임대차계약이 있는 경우 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다)하는 경우	11. ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------것으로서 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 아파트를 말한다-------- 민간매입임대주택---------- ---------- ---------- ---------- ------
12. ~ 17. (생 략)	12. ~ 17. (현행과 같음)
② ~ ④ (생 략)	② ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 종전의 「민간임대주택에 관한 특	⑤ ----------

현 행	개 정 안
별법」 제2조제5호에 따른 장기일반 민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 및 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택은 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소된다.	---------- ---------- ---------- --것으로서 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 아파트를 ------ 민간매입임대주택---------- ----------.
⑥ (생 략)	⑥ (현행과 같음)

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ **자진 등록말소 관련 경과조치** : 제6조제1항제11호의 개정규정에도 불구하고 시행 전에 등록한 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다) 제2조제5호의 장기일반민간임대주택 중 「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것으로서 주거전용면적이 85제곱미터 이하인 아파트 또는 제2조제6호의 단기민간임대주택의 경우 시행 이후 6개월까지 종전 규정에 따른 등록 말소를 신청 가능

법률 제17482호 개정을 통하여 아파트 장기일반 매입임대와 단기매입임대주택을 폐지하면서, 개정법률의 시행 전에 등록한 임대사업자는 일반 임대인과의 혜택 형평성 등을 고려하여 임대의무기간 종료 시 자동으로 등록이 말소되고(제6조제5항) 임대의무기간 종료 이전에도 자발적으로 등록 말소를 신청할 수 있도록 하였음(제6조제1항제11호).[18)]

18) 2020년 8월 개정법률(법률 제17482호)이 시행되기 전에 아파트 장기일반 매입임대의 임대사업자로 등록한 사람은 기존 임대의무기간(8년)의 한도 내에서 임대사업자 및 그 민간임대주택의 등록이 말소되기 전까지 「민간임대주택에 관한 특별법」의 적용을 받고 있음.

「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호) 부칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제5조(폐지되는 민간임대주택 종류에 관한 특례) ① 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 또는 단기민간임대주택을 등록한 임

개정안은 주거전용면적 85㎡ 이하의 아파트 장기일반 매입임대 및 6년 단기민간임대주택의 도입을 전제로 두 유형을 등록 말소의 대상에서 제외하여 개정법률 시행(2020.8.) 이전에 등록한 임대사업자의 등록을 유지하되(안 제6조제1항제11호 및 제5항),

등록의 말소를 희망하는 임대사업자는 등록 말소에 관한 임대사업자의 신뢰를 고려하여 개정법률 시행 후 6개월까지 종전 규정에 따른 등록 말소를 신청할 수 있도록(안 부칙 제3조) 하려는 것임.

다만, 폐지 이전의 단기민간임대주택과 개정안에 따른 단기민간임대주택은 임대의무기간이 각각 4년과 6년이고 임대 대상 주택도 아파트를 포함한 구법과 달리 개정안은 아파트를 제외하여 양자가 같다고 보기 어려운 측면이 있으므로, 구법상 단기민간임대주택의 등록 유지 여부는 해당 임대사업자의 구제 필요성[19]을 고려하여 결정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

대사업자 및 그 민간임대주택은 임대사업자 및 그 민간임대주택의 등록이 말소되기 전까지 이 법에 따른 임대사업자 및 장기일반민간임대주택으로 보아 이 법을 적용한다. 다만, 임대의무기간은 종전의 규정에 따른다.

19) 법률 제17482호 시행(2018. 8. 18.) 이후 임대의무기간인 4년이 지났으나, 임대의무기간이 실제 임대개시일부터 시작하는 사례가 있어 여전히 등록 유지 여부가 문제되는 사례가 존재함.

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제34조(민간임대주택의 임대의무기간 등) ① 법 제43조제1항에서 "임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점"이란 다음 각 호의 구분에 따른 시점을 말한다.

1. 민간건설임대주택: 입주지정기간 개시일. 이 경우 입주지정기간을 정하지 아니한 경우에는 법 제5조에 따른 임대사업자 등록 이후 최초로 체결된 임대차계약서상의 실제 임대개시일을 말한다.
2. 민간매입임대주택: 임대사업자 등록일. 다만, 임대사업자 등록 이후 임대가 개시되는 주택은 임대차계약서상의 실제 임대개시일로 한다.

한편, 국토교통부는 개정안에 따른 주거전용면적 85㎡ 이하의 아파트 장기일반 매입임대의 도입에 신중한 검토가 필요하므로, 주거전용면적이 85㎡를 초과하는 아파트로 임대사업자 등록 말소 대상을 한정하는 부분은 삭제가 필요하다는 의견을 제시함.

4. 대체토론 요지

(생 략)

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 : 권영진)

김상훈의원 및 문진석의원이 각각 대표발의한 두 건의 '민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안'을 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안함.

6. 찬반토론 요지

(윤종오 위원) 6년 단기임대제도 도입과 관련하여 실제 주택 공급 효과가 미미할 것으로 생각되며, 재건축 단지 실거주민의 70% 이상이 세입자라는 점에서 주거안정에도 역행한다고 생각하고, 아울러 주민들과 갈등을 부추길 가능성도 매우 높다는 점에서 반대 의견임.

(손명수 위원) 6년 단기임대제도 도입과 관련하여 다가구주택이 전세사기의 집중적인 대상이 되고 있는데, 이로 인한 HUG의 손실이

4조원에 달함. 이러한 재원을 공공임대사업에 재원에 투입하는 것이 임차인에게 보다 도움이 될 것으로 생각되며 반대 의견임.

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(대안)에 일부내용을 수정하여 반영함.