



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《공공임대주택 임대차계약 신고기한 변경》

■ 맹성규의원 대표발의(의안번호 제2212443호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 맹성규의원 대표발의(제2212443호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 공공임대주택 임대차계약 신고기한 변경(안 제49조제6항)	2

I. 맹성규의원 대표발의(제2212443호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 맹성규의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 8. 27.

다. 회 부 일 : 2025. 8. 28.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 공공주택사업자가 임대차계약에 관한 사항을 지방자치단체장에게 신고하도록 규정하면서, 신고 방법 등은 「민간임대주택에 관한 특별법」을 준용하도록 하고 있음. 이에 따라 100세대 이상의 공동주택에서 임대차계약에 관한 사항을 변경신고하는 경우에는 변경예정일 1개월 전까지 신고할 의무가 부과됨.

그런데 공공주택의 임차인이 퇴거한 후 새로운 임차인에게 재임대하는 경우에도 변경신고에 관한 규정이 적용되어 입주예정일 1개월 전까지 신고할 의무가 발생함에 따라 계약 후 입주까지 최소 1개월의 대기 기간이 필요하고, 즉시 입주가 불가능하게 되는 문제가 발생함.

이에 공공임대주택의 경우에는 민간임대주택과 다르게 100세대 이상인 때에도 임대차계약 신고 기한을 계약 체결일 또는 변경일부터 3개월 이내로 함으로써 새로운 임차인에게 긴급 주거지원이 필요한 경우 및 임차인이 즉시 입주를 원하는 경우 신속하게 입주할 수 있도록 하려는 것임(안 제49조제6항).

3. 검토의견

가. 공공임대주택 임대차계약 신고기한 변경(안 제49조제6항)

현행	개정안
제49조(공공임대주택의 임대조건 등) ① ~ ⑤ (생략) ⑥ 공공주택사업자는 공공임대주택의 임대조건 등 임대차계약에 관한 사항을 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 신고 방법 등은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조를 준용한다. ⑦ (생략)	제49조(공공임대주택의 임대조건 등) ① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ ----- ----- ----- ----- -----제46조제1항, 제5항 및 제6항을----- ⑦ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날	

현행법 제49조제6항에서는 공공주택사업자가 공공임대주택의 임대차 계약에 관한 사항을 시장·군수·구청장에게 신고하도록 하고 있으며, 신고 방법은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조를 준용하도록 규정하고 있음.

「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조¹⁾에서는 임대차계약을 체결

1) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제46조(임대차계약 신고) ① 임대사업자는 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인(준주택에 한정한다) 등 대통령령으로 정하는 임대차계약에 관한 사항을 임대차 계약을 체결한 날 (중전임대차계약이 있는 경우 민간임대주택으로 등록한 날을 말한다) 또는 임대차 계약을 변경한 날부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경신고를 하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 100세대 이상의 공동주택을 임대하는 임대사업자가 임대차계약에 관한 사항을 변경하여 신고하는 경우에는 변경예정일 1개월 전까지 신고하여야 한다.

③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 신고된 임대료가 제44조제2항에 따른 중액 비율을 초

또는 변경한 날부터 3개월 이내에 신고를 하도록 규정하고 있으나, 100세대 이상의 공동주택을 임대하는 임대사업자가 임대차계약에 관한 사항을 변경신고하는 경우에는 변경예정일 1개월 전까지 신고하도록 규정하고 있어,

공공임대주택의 경우에도 해당 규정을 준용하여 긴급 주거지원이 필요한 대상을 새로운 임차인으로 하여 공공임대주택을 공급할 경우에도 변경예정일 1개월 전까지 신고²⁾하여야 함에 따라 불가피하게 입주대기가 발생할 수 있는 상황임.

이에 개정안은 변경예정일 1개월 전까지 사전신고하도록 하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조제2항을 준용하는 규정을 삭제하려는 것으로서,

공공임대주택의 경우 민간임대주택과 달리 공공기관인 한국토지주택공사, 지방공사 등 공공주택사업자³⁾가 서민의 주거안정을 위해 공급하

과하여 증액되었거나 해당 지역의 경제적 사정 변동 등으로 조정될 필요가 있다고 인정하는 경우에는 임대료를 조정하도록 권고할 수 있다.

④ 제3항에 따른 조정권고를 받은 임대사업자는 권고사항을 통지받은 날부터 10일 이내에 재신고하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고 또는 제4항에 따른 재신고를 받거나 제2항에 따른 신고를 받고 조정권고하지 아니한 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

⑥ 제1항, 제2항 및 제4항에 따른 신고의 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

2) 100세대이상 공동주택을 임대하는 사업자가 종전 임차인과 계약 만료로 새로운 임차인과 계약을 체결하는 경우 변경신고 규정을 적용, 변경예정일 1개월 전까지 신고 필요(법제처 법령해석 22-0680)

3) 「공공주택 특별법」

제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

고 있어 사전신고를 통한 규제의 실익이 낮으며, 공공임대주택의 공급 목적 고려 시 준용 규정을 삭제하는 것은 필요하다고 생각됨.

또한, 개정안은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조제3항 및 제4항을 준용하는 규정도 함께 삭제하고 있는데, 해당 규정은 민간임대주택의 임대료 증액 상한비율 준수⁴⁾에 대한 사항으로 함께 삭제하여도 문제가 없을 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 민간임대주택의 경우 과도한 임대료 인상을 억제하고 지방자치단체의 감독 강화를 위해 100세대 이상 임대사업자에게 변경계약시 사전신고 제도를 운영하고 있으나, 공공임대주택은 현행법 제49조제2항⁵⁾ 등에 따라 임대료 인상을 엄격히 제한⁶⁾하고

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
6. 주택도시보증기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

4) 「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.

5) 「공공주택 특별법」

제49조(공공임대주택의 임대조건 등) ② 공공임대주택의 공공주택사업자가 임대료 증액을 청구하는 경우(재계약을 하는 경우를 포함한다)에는 임대료의 100분의 5 이내의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 주택 임대료 변동률 등을 고려하여 증액하여야 한다. 이 경우 증액이 있는 후 1년 이내에는 증액하지 못한다.

- 6) * (영구·국민) ('19) 4.1%, ('20) 2.87%, ('21) 동결, ('22) 동결 ('23) 4.8%, ('24) 4.8%
(행복) 인상률(5%) 반영한 임대료와 시세반영한 표준임대료를 비교, 작은금액으로 결정

있어 사전신고의 필요성이 낮으며,

공공주택사업자는 긴급 주거지원이 필요한 이재민 등에게 즉시 입주할 수 있는 임시주택을 공급 중이나 현행법에 따라 최소 1개월 입주대기가 불가피한 상황으로, 긴급 주거지원이 필요하거나 계약자가 원하는 경우 즉시 입주할 수 있도록 임대차계약 신고기한을 현실화할 필요가 있다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

□ LH 긴급 주거지원 실적

- '17년 포항지진부터 '22년 9월 태풍 힌남노 피해까지 총 879호의 공가를 긴급주거지원으로 공급

① 포항지진('17.11월)

- (지원물량) 이주대상 793가구 중 임대주택 585호* 지원('18년말 기준)
* 국민 135, 매입 60, 전세 390
- (지원조건) LH 임대료 50% 감면, 잔여 50% 포항시 부담(보증금 면제)
- (지원기간) 2년('17.11~'19.11) 지원이후 포항시 요청에 따라 주택 미복구 이재민('19년말 기준 약 300가구)에 대해 지원기간 연장 조치(~'21)

② 강원산불('19.4월)

- (지원물량) 이주대상 658가구 중 임대주택 160호* 지원('19년말 기준)
* 매입 16, 전세 144
- (지원기간·조건) 2년 간 LH 보증금 면제 및 임대료 50% 감면, 임대료 잔여 50% 지자체 부담

③ 울산 주상복합화재('20.10월)

- (지원물량) 이주희망가구에 임대주택 55호* 공급('20.10월말 기준)
* 공공임대주택 공가 42호(LH 23, 울산도공 19), 전세임대 13호
- (지원조건) 최초 2년 간 임대료 50% 감면(보증금·임대료 입주자 부담)

④ 동해안산불('22.3월)

- (지원물량) 이재민 276가구 중 임대주택 31호* 지원('22.6월말 기준)
* 매입 7, 전세 24
- (지원조건) 최초 2년간 임대보증금 면제, 정상임대료 50% 감면, 잔여 임대료 50%는 지자체가 지원

⑤ 중부지방 집중호우('22.8월)

- (지원물량) 지자체 요청물량은 약 103호, 현재 44호* 계약('22.12월말 기준)
* 건설 4, 매입 40

⑥ 태풍 힌남노('22.9월)

- (지원물량) 지자체 요청물량은 약 10호, 현재 4호* 계약('22.12월말 기준)
* 건설 4