



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《임대보증금에 대한 보증 가입 시기 변경》

■ 민병덕의원 대표발의(의안번호 제2215777호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 민병덕의원 대표발의(제2215777호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 임대보증금에 대한 보증 가입 시기 변경(안 제49조제4항제1호)	2

I. 민병덕의원 대표발의(제2215777호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 민병덕의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 31.

다. 회 부 일 : 2026. 1. 2.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 임대사업자가 민간건설임대주택을 임대하거나, 분양주택 전부를 우선 공급받아 민간매입임대주택으로 임대하는 경우 사용검사 신청일 이전까지 임대보증보험에 가입하도록 규정하고 있음.

그런데 신탁방식으로 건설·공급되는 민간임대주택은 사용검사 전까지는 신탁사가 주택의 소유권을 갖는 경우가 많아 신탁사가 임대사업자로 등록한 경우를 제외하고는, 사용검사 이후에 소유권을 이전받는 임대사업자는 구조적으로 사용검사 신청일 전에 보증보험에 가입하기 어렵다는 지적이 제기됨.

이에 민간임대주택 중 민간건설임대주택 등에 대한 보증보험 가입 기준일을 사용검사 신청일 이전에서 임차인 모집일 이전까지로 변경함으로써 보증보험 미가입으로 인한 피해를 방지하려는 것임(안 제49 조제4항제1호).

3. 검토의견

가. 임대보증금에 대한 보증 가입 시기 변경(안 제49조제4항제1호)

현행	개정안
제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ③ (생략) ④ 임대사업자는 제1항에 따른 보증에 다음 각 호의 시점 이전까지 가입하여야 하며, 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소되는 날(임대사업자 등록이 말소되는 날에 임대 중인 경우에는 임대차계약이 종료되는 날로 한다)까지 가입을 유지하여야 한다. 1. 제1항제1호 및 제2호에 해당하는 민간임대주택: 「주택법」 제49조에 따른 사용검사, 임시 사용승인 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인, 임시 사용승인의 신청일. 다만, 신청일 이전에 임차인을 모집하는 경우에는 모집일로 한다. 2. 3. (생략) ⑤ ~ ⑪ (생략)	제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- --. 1. ----- -----임차인 모집일 <단서 삭제> 2. 3. (현행과 같음) ⑤ ~ ⑪ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

현행법 상 민간건설임대주택 및 국가·지방자치단체·공공기관 또는 지방공사가 소유하거나 조성한 토지에서 건설한 분양주택 전부를 공급받

아 임대하는 민간매입임대주택¹⁾을 임대하는 임대사업자는 「주택법」 상 사용검사, 임시 사용승인²⁾ 또는 「건축법」 상 사용승인, 임시 사용승인³⁾(이하 “사용검사등”이라 한다)의 신청일 이전까지 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 하며, 신청일 이전에 임차인을 모집하는 경우

1) 「민간임대주택에 관한 특별법」

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.

1. 민간건설임대주택

2. 제18조제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택

3. 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(제2호에 해당하는 민간매입임대주택은 제외한다)

4. 제2호와 제3호 외의 민간매입임대주택

④ 임대사업자는 제1항에 따른 보증에 다음 각 호의 시점 이전까지 가입하여야 하며, 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소되는 날(임대사업자 등록이 말소되는 날에 임대 중인 경우에는 임대차계약이 종료되는 날로 한다)까지 가입을 유지하여야 한다.

1. 제1항제1호 및 제2호에 해당하는 민간임대주택: 「주택법」 제49조에 따른 사용검사, 임시 사용승인 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인, 임시 사용승인의 신청일. 다만, 신청일 이전에 임차인을 모집하는 경우에는 모집일로 한다.

2) 「주택법」

제49조(사용검사 등) ① 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 제15조제3항에 따라 사업계획을 승인받은 경우에는 완공된 주택에 대하여 공구별로 사용검사(이하 “분할 사용검사”라 한다)를 받을 수 있고, 사업계획승인 조건의 미이행 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사(이하 “동별 사용검사”라 한다)를 받을 수 있다.

④ 사업주체 또는 입주예정자는 제1항에 따른 사용검사를 받은 후가 아니면 주택 또는 대지를 사용하게 하거나 이를 사용할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우로서 사용검사권자의 임시 사용승인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

3) 「건축법」

제22조(건축물의 사용승인) ① 건축주가 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함한다]한 후 그 건축물을 사용하려면 제25조제6항에 따라 공사감리자가 작성한 감리완료보고서(같은 조 제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당된다)와 국토교통부령으로 정하는 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하여야 한다.

② 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 기간에 다음 각 호의 사항에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서를 내주어야 한다. 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 내줄 수 있다.

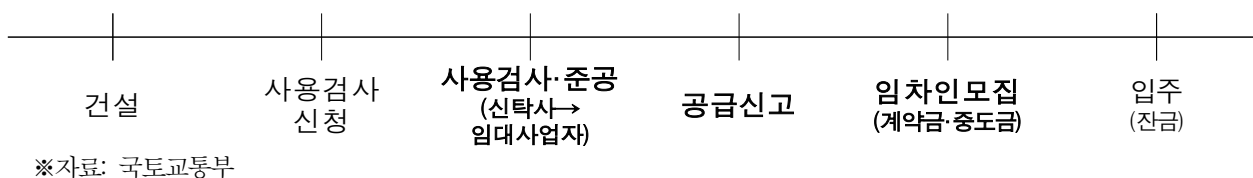
1. 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부

2. 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부

모집일까지 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 함.

그런데 신탁방식으로 민간임대주택을 건설·공급하는 경우 임대사업자는 신탁업자로부터 준공 이후 소유권을 이전받게 되어 사용검사등 신청일 이전까지 임대보증금에 대한 보증에 가입할 수 없는 상황임.

【 신탁방식 민간임대주택 사업 절차 】



이에 개정안은 임대보증금에 대한 보증 가입 시기를 임차인 모집일로 일원화하려는 것으로서, 신탁방식의 민간임대주택 공급 시 기한 내 임대보증금에 대한 보증 가입을 가능하게 함으로써 운영 과정에서의 제약을 해소함과 아울러 임차인의 임대보증금 보호에 도움이 될 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 신탁방식의 민간임대주택도 임대보증금에 대한 보증을 가입할 수 있도록 가입 시기를 합리화해야 한다는 법안의 취지에 동의하나, 현행 법령 상 공급 신고를 할 때 보증서를 첨부⁴⁾

4) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제42조(민간임대주택의 공급) ④ 동일한 주택단지에서 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다.

하도록 하고 있어 제도의 일관성을 위해 공급신고일로 수정할 필요가 있다는 입장임.

다만, 공급 신고의 경우 동일한 주택단지에서 30호 이상의 민간임대주택을 건설·매입하는 경우로서, 30호 미만으로 공급할 경우 공급 신고의 대상이 아니므로 30호 미만의 민간임대주택 공급 시에는 보증 가입 시기에 대하여 임차인 모집일 등 별도의 기준일을 설정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

문 의 처

02)6788-5574

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제33조의2(민간임대주택 공급 신고) 법 제42조제4항에 따라 민간임대주택을 공급하려는 임대사업자는 임차인을 모집하려는 날의 10일 전까지 국토교통부령으로 정하는 신고서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 해당 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」

제14조의12(민간임대주택 공급 신고) ② 영 제33조의2에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 다음 각 목의 사항이 포함된 임차인 모집계획안

가. 민간임대주택 공급 현황 및 임대 조건

나. 임차인의 자격 및 선정방법

다. 토지임대계약서·토지사용승낙서 등 토지확보 현황을 증명할 수 있는 서류(토지를 임차하여 건설된 민간임대주택 또는 토지의 소유권을 확보하지 못한 경우만 해당한다)

라. 토지 및 주택에 설정된 소유권 외의 권리의 명세

2. 신고대상 주택이 법 제49조제1항에 따른 임대보증금에 대한 보증 가입 대상에 해당하는 경우 해당 보증계약의 보증서