



제424회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 임차인 원상복구 가이드라인 마련 및 분쟁조정 절차 내실화 》
■ 김도읍의원 대표발의(의안번호 제2207386호)

2025. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 김도읍의원 대표발의(제2207386호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 임차인 원상복구 가이드라인 마련(안 제51조제7항 신설)	3
나. 임대주택분쟁조정위원회 절차 실효성 강화 (안 제56조의2 신설 등)	7

I. 김도읍의원 대표발의(제2207386호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김도읍의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 1. 9.

다. 회 부 일 : 2025. 1. 10.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 일부 임대사업자가 임차인 퇴거 시 우월적인 지위를 악용하여 원상복구비용을 과도하게 청구하는 사례가 있다는 지적이 있으며, 임대차 시장이 기업형으로 변화되는 과정에서 임대인의 임차인에 대한 부당한 요구에 대해 전문성이 부족한 임차인이 대응할 수 있는 여지는 줄어들고 있는 실정임.

따라서, 민간임대주택의 수선·유지 및 보수와 퇴거 시 원상복구 등의 부담에 있어 임대사업자와 임차인 간 분쟁을 최소화하고 임대사업자의 부당한 요구로부터 임차인 보호를 위한 제도적 장치 마련이 요구됨.

이에, 국토교통부장관이 민간임대주택 수선·유지·보수 및 퇴거에 있어 임대사업자의 부당한 요구로부터 임차인을 보호하기 위한 ‘임차인 원상복구 가이드라인’을 만들 수 있도록 근거를 마련하고, 임대주택분쟁조정위원회에 실질적인 조정기능을 수행할 수 있도록 각 필요

절차에 의무를 부여하고 이를 위반할 경우 처벌할 수 있는 근거도 마련하고자 함(안 제51조제7항 신설, 제56조의2 신설 및 제67조제3항제9호부터 제12호까지 신설).

3. 검토의견

가. 임차인 원상복구 가이드라인 마련(안 제51조제7항 신설)

현행	개정안
제51조(민간임대주택의 관리) ① ~ ⑥ (생략) <u><신설></u>	제51조(민간임대주택의 관리) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ <u>국토교통부장관은 민간임대주택의 수선·유지 및 보수와 퇴거 시 원상복구 등의 부담에 있어 임대사업자와 임차인 간 분쟁을 최소화하고 임대사업자의 부당한 요구로부터 임차인 보호를 위한 세부기준을 따로 정할 수 있다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 국토교통부장관이 민간임대주택에서 임대사업자와 임차인 간 수선·유지·보수 및 퇴거 시 원상복구에 관한 분쟁을 최소화하고 임차인 보호를 강화할 수 있도록 이에 대한 세부기준(가이드라인)을 정할 수 있도록 하려는 내용임.

민간임대주택 표준임대차계약서¹⁾에 따르면 민간임대주택의 보수와

1) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제47조(표준임대차계약서) ① 임대사업자가 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다.

② 제1항의 표준임대차계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. ~ 5. (생략)

6. 민간임대주택의 수선·유지 및 보수에 관한 사항

7. ~ 8. (생략)

「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」

제20조(표준임대차계약서) ① 법 제47조제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서”란 별지 제24호서식과 같다.

수선은 민간임대사업자 부담이 원칙이지만, 임차인이 민간임대주택을 파손·멸실하거나, 소모성 자재를 보수 또는 수선하는 경우 임차인이 부담하도록 하고 있음.

그런데 파손 등에 대한 세부 판단 기준과 원상회복 금액은 민간임대주택 관계 법령에서 따로 규정하지 않고 있어 임대차계약 당사자인 민간임대사업자와 임차인 간의 개별적인 협상 또는 분쟁 조정 결과에 따라 민간임대주택의 원상복구가 이루어지고 있음.

한편, 최근 일부 임대사업자가 임차인 퇴거 시 원상복구비용을 과도하게 청구하는 사례들²⁾이 나타나고 있으며, 이는 최근 등록임대주택 임대차시장이 ‘개인 간 거래’에서 ‘법인 대 개인 구조’로 변모³⁾함에 따라

[별지 제24호서식] 표준임대차계약서

제9조(민간임대주택의 수선·유지 및 보수의 한계) ① 위 주택의 보수와 수선은 임대사업자의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 임차인이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 임차인의 부담으로 한다.

② 제1항에 따른 소모성 자재와 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 특약으로 따로 정할 수 있다. 다만, 벽지·장판·전등기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호에 따른다.

1. 벽지 및 장판: 10년(변색·훼손·오염 등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 임차인이 협조한 경우만 해당한다)
2. 전등기구 및 콘센트: 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체해야 한다.

- 2) 「구미 H임대아파트 사업자 입주민에게 원상복구비 과다 청구 논란」(영남일보, 2021. 8. 17.)
- 못 2개 자국 복구비 15만원

「○○ 민간임대 임차인에 커튼박스 복구비·도배공 비용 청구...임차인 “원상복구비 과다”」
(아시아경제, 2024. 12. 30.)

- 민간임대 2년 거주 후 퇴거한 임차인들, ○○ 청구내역에 반발
- 원상복구비 최소 84만원, 최대 373만원 청구받은 집도
- 커튼박스 타공 원상복구 요구, 도배공 인건비 25만원 가구당 부과
- LH는 공공임대 퇴거 때 인건비 별도 청구 안 해

- 3) 등록임대주택 중 ‘법인’ 민간임대사업자 비중은 2020년말 31.0%에서 2024년말 39.7%로 증가 추세

상대적으로 정보 및 전문성이 부족한 임차인의 협상력이 약화하고 있는 상황과 관련된 것으로 보임.

[표 1] 민간임대사업자 유형별 등록임대 채고 현황

(단위: 만 호)

구 분	2020. 12.	2021. 12.	2022. 12.	2023. 12.	2024. 12.
개 인	105.7 (69.0%)	101.6 (67.0%)	92.4 (64.4%)	86.8 (62.4%)	81.4 (60.3%)
법 인	47.6 (31.0%)	49.9 (33.0%)	51.2 (35.6%)	52.4 (37.6%)	53.5 (39.7%)
계	153.3 (100.0%)	151.5 (100.0%)	143.6 (100.0%)	139.2 (100.0%)	134.9 (100.0%)

※자료: 국토교통부

「공공주택 특별법」이 적용되는 공공임대주택의 경우에는 한국토지주택공사(LH)가 「임대주택 수선비 부담 및 원상복구기준」과 「퇴거세대 원상복구비 표준단가표」를 공공주택사업자와 임차인 간 원상복구 관련 분쟁 해결 기준으로 삼고 있음.

국토교통부는 2024년 11월 민간임대주택의 경우에도 공공임대주택을 위해 마련된 「퇴거세대 원상복구비 표준단가표」를 적극적으로 활용하도록 권고⁴⁾한 바 있음.

4) 「민간임대주택 관련 권고사항 알림(퇴거 시 원상복구 비용)」(국토교통부, 2024. 11. 12.)

그러나, 공공임대주택을 대상으로 마련된 「퇴거세대 원상복구비 표준단가표」를 민간임대주택에 그대로 적용하는 것은 공공임대주택과 민간임대주택의 차이⁵⁾를 충분히 반영하지 못할 우려가 있으므로, 민간임대주택의 원상복구 관련 분쟁이 반복되는 것을 본질적으로 해결하기 위해서는 민간임대주택의 특수성을 고려한 별도의 원상복구 기준 마련이 필요할 것으로 생각됨.

국토교통부는 임대인과 임차인의 분쟁을 최소화하고, 민간임대사업자의 부당한 요구로부터 임차인을 보호하기 위한 세부기준을 마련할 필요가 있으므로 개정안의 내용에 찬성하는 입장임.

다만, 국토교통부는 개정안이 시행일을 ‘공포 후 6개월’로 규정하고 있는 것과 관련하여, 퇴거 시 원상복구 임차인 보호를 위한 세부기준 마련을 위해 심도 있는 검토과정⁶⁾이 필요할 것으로 판단되므로, 시행일을 ‘공포 후 1년’으로 연장하는 것이 합리적이라는 수정의견을 제출함.

5) 【공공임대주택과 민간임대주택의 차이】

① **목적의 공공성** : 공공임대주택은 주로 주거취약계층을 위한 시혜적·복지적 성격을 가지므로 퇴거 시 원상복구 요구도 임차인의 부담을 과도하게 지우지 않도록 조정(경미한 훼손에 대해 면제 또는 감면)될 수 있으나, 민간임대주택은 사적 계약에 기반한 임대차 관계로 임대인과 임차인의 권리·의무의 균형, 정당한 회복 청구가 공공성보다 중요한 기준이 됨.

② **규모의 다양성** : 공공임대주택의 경우 대규모 관리 체계를 갖춘 공공주택사업자가 통일된 기준과 매뉴얼에 따라 원상복구 기준을 일괄 적용하지만, 민간임대주택은 소규모 개인 임대인부터 100호 이상 보유한 법인까지 사업 규모가 매우 다양하여 원상복구의 기준이 비표준화되고 협의의 유연성이 크며 분쟁 가능성도 상대적으로 높음.

③ **품질의 균등성** : 공공임대주택은 동일하거나 균등한 품질 기준을 목표로 설계되므로 원상복구 기준도 정형화된 기준이 적용될 수 있지만, 민간임대주택은 품질 수준이 매우 다양하여 퇴거 시 요구되는 원상복구 기준도 주택 품질에 따라 크게 달라질 수 있음(예를 들어, 고가 주택은 원상복구 기준은 범위가 넓고 정밀한 반면, 저가 주택은 비교적 완화된 기준 요구).

6) 연구과제 : 관련법령에 따른 임대인과 임차인의 법적 권리·의무 분석, 유형별 분쟁사례검토, 국내외 제도 및 사례 분석, 적용 가능한 세부기준(안) 마련, 이해관계자 협의

나. 임대주택분쟁조정위원회 절차 실효성 강화(안 제56조의2 신설 등)

현행	개정안
<u><신설></u>	<u>제56조의2(분쟁조정 의 통지 등) ① 조</u> <u>정위원회는 당사자 일방으로부터 분</u> <u>쟁의 조정신청을 받은 경우에는 그</u> <u>신청내용을 상대방에게 통지하여야</u> <u>한다.</u> <u>② 제1항에 따라 통지를 받은 상대방</u> <u>은 신청내용에 대한 답변서를 특별한</u> <u>사정이 없으면 10일 이내에 조정위원</u> <u>회에 제출하여야 한다.</u> <u>③ 제1항에 따라 조정위원회로부터</u> <u>조정신청에 관한 통지를 받은 임대사</u> <u>업자, 공공주택사업자, 임차인대표회</u> <u>의 및 임차인은 분쟁조정에 응하여야</u> <u>한다. 다만, 조정신청에 관한 통지를</u> <u>받은 임차인이 조정기일에 출석하지</u> <u>아니한 경우에는 조정위원회가 직권</u> <u>으로 조정안을 결정하고, 이를 각 당</u> <u>사자 또는 그 대리인에게 제시할 수</u> <u>있다.</u> <u>④ 조정위원회는 조정을 위하여 필요</u> <u>하다고 인정하는 경우 당사자, 분쟁</u> <u>관련 이해관계인, 참고인 또는 감정</u> <u>인에게 출석하여 진술하게 하거나 조</u> <u>정에 필요한 자료나 물건 등을 제출</u> <u>하도록 요구할 수 있다.</u>
제67조(과태료) ①·② (생략) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하	제67조(과태료) ①·② (현행과 같음) ③ -----

현행	개정안
는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 8. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u> <u><신설></u> <u><신설></u> ④ ~ ⑥ (생략)	----- -----. 1. ~ 8. (현행과 같음) 9. 제56조의2제2항에 따른 조정에 대한 답변서를 조정위원회에 제출하지 아니한 자 10. 제56조의2제3항에 따른 조정에 응하지 아니한 자(임차인은 제외한다) 11. 제56조의2제4항에 따라 조정위원회로부터 계속하여 2회의 출석 요구를 받고 정당한 사유 없이 출석하지 아니한 자 12. 제56조의2제4항에 따라 제출을 요구받은 문서 또는 물건을 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자 ④ ~ ⑥ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 과태료에 관한 경과조치 : 이 법 시행 전의 행위에 대하여 과태료를 적용할 때에는 종전의 규정에 따른다	

개정안은 임대주택분쟁조정위원회가 실질적인 역할을 수행할 수 있도록 조정 참여·답변·자료제출 등을 의무화하고, 이에 대한 불이행 시 과태료를 부과하도록 법적 근거를 마련하고자 하는 내용임.

현행법 제55조⁷⁾는 임대주택(민간임대주택 및 공공임대주택⁸⁾)에 관한 분쟁의 원활한 해결을 위하여 기초자치단체(시·군·구)별로 임대주택 분쟁조정위원회를 구성⁹⁾하도록 하고 있음.

그런데 국토교통부의 설명에 따르면, 현재 전국 226개 기초자치단체 중 임대주택분쟁조정위원회를 설치·운영하고 있는 곳은 61개소(27.0%)에 불과하며, 실제 운영횟수도 2024년 기준 총 6회로 저조한 상황임.

7) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제55조(임대주택분쟁조정위원회) ① 시장·군수·구청장은 임대주택[민간임대주택 및 공공임대주택을 말한다. 이하 같다]에 관한 학식 및 경험이 풍부한 자 등으로 임대주택분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 구성한다.

② 조정위원회는 위원장 1명을 포함하여 10명 이내로 구성하되, 조정위원회의 운영, 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 위원장은 해당 지방자치단체의 장이 된다.

④ 위원장을 제외한 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 해당 시장·군수·구청장이 성별을 고려하여 임명하거나 위촉하되, 각 호의 사람이 각각 1명 이상 포함되어야 하고, 공무원이 아닌 위원이 6명 이상이 되어야 한다.

1. 법학, 경제학이나 부동산학 등 주택 분야와 관련된 학문을 전공한 사람으로서 「고등교육법」 제2조제1호·제2호 또는 제5호에 따른 학교에서 조교수 이상으로 1년 이상 재직한 사람

2. 변호사, 공인회계사, 감정평가사 또는 세무사로서 해당 자격과 관련된 업무에 1년 이상 종사한 사람

3. 「공동주택관리법」 제67조제2항에 따른 주택관리사가 된 후 관련 업무에 3년 이상 근무한 사람

4. 국가 또는 다른 지방자치단체에서 민간임대주택 또는 공공임대주택 사업의 인·허가 등 관련 업무를 수행하는 5급 이상 공무원으로서 해당 기관의 장이 추천한 사람 또는 해당 지방자치단체에서 민간임대주택 또는 공공임대주택 사업의 인·허가 등 관련 업무를 수행하는 5급 이상 공무원

5. 한국토지주택공사 또는 지방공사에서 민간임대주택 또는 공공임대주택 사업 관련 업무에 종사하고 있는 임직원으로서 해당 기관의 장이 추천한 사람

6. 임대주택과 관련된 시민단체 또는 소비자단체가 추천한 사람

⑤ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하며 두 차례만 연임할 수 있다.

8) 「공공주택 특별법」

제50조(공공임대주택의 관리) ① 주택의 관리, 임차인대표회의 및 분쟁조정위원회 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 제52조 및 **제55조**를 대통령령으로 정하는 바에 따라 준용한다.

② (생략)

9) 임대주택분쟁조정위원회에 대한 세부 내용은 ‘[참고] 임대주택분쟁조정위원회 개요’ 참조

임대주택분쟁조정위원회가 충분히 활성화되지 못한 것은 조정 당사자의 자발적 참여에 의존할 수밖에 없는 구조 속에서 동 위원회가 실질적인 분쟁해결기구로서 필요한 권한이 부족한 점에 기인한 것으로 보임.

[표 2] 국토교통부 소관 분쟁조정기구 현황

구분	근거 법률	조정내용	의무부과	과태료
건설분쟁조정위원회	「건설산업기본법」 §69~§80	발주자와 수급인, 수급인과 하도급인의 하도급, 시공, 보증 책임 등에 관한 분쟁	참가의무	500만원 이하
			(조사권한)	×
건축분쟁전문위원회	「건축법」 §88~§104	건축물의 건축 등으로 인한 건축관계자와 주민간 또는 건축관계자간, 주민간의 분쟁	(조사권한)	×
하자심사·분쟁조정위원회	「공동주택관리법」 §39~§51	하자담보책임, 하자보수 등에 관한 사업주체, 설계자, 입주자대표회의, 임차인 간의 분쟁	참가의무	500만원 이하
			조사 등 협조의무	500만원 이하
공동주택 관리분쟁조정위원회	「공동주택관리법」 §71~§80	입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항, 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용 등에 관한 분쟁	참가의무	500만원 이하
			조사 등 협조의무	500만원 이하
도시분쟁조정위원회	「도시 및 주거환경정비법」 §116~§117	매도청구권 행사 시 감정가액에 대한 분쟁, 공동주택 평형 배정방법에 대한 분쟁 등 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁	×	×
임대주택분쟁조정위원회	「민간임대주택법」 §55~§56	임대료 증액, 주택관리 등에 관한 분쟁	×	×
소비자피해 분쟁조정기구	「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 §23	부동산개발과 관련한 소비자의 피해 분쟁(분양사기 등)	×	×

※자료: 각 법률 내용 요약

국토교통부 소관 다른 분쟁조정기구의 입법례를 살펴보면, 분쟁조정 절차의 실효성을 담보할 수 있도록 조정절차 참가 의무나 조사 등에 대한 협조 의무를 규정하거나, 이에 더하여 위반 시 과태료를 부과할 수 있도록 한 사례¹⁰⁾가 있음.

개정안도 이러한 사례들과 유사하게 임대주택분쟁조정위원회의 조정 에 참가할 의무와 조정에 협조할 의무(출석, 답변서제출, 자료제출 등) 를 부과하는 한편, 신설되는 의무사항을 위반할 경우 500만원 이하의 과 태료를 부과하도록 함으로써 임대주택분쟁조정위원회가 대체적 분쟁해 결 수단¹¹⁾으로 보다 활성화될 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

[표 3] 개정안에 따른 임대주택분쟁조정위원회 조정절차 강제성 부여 방안

부과사항(제56조의2)		처벌사항(제67조제3항) → 500만원 이하의 과태료	
제2항	- 조정신청내용에 대한 답변서 제출 의무 (상대방)	제9호	- 답변서 미제출
제3항	- 조정에 응할 의무(상대방)	제10호	- 조정에 응하지 아니한 자
제4항	- 조정에 필요한 경우 당사자, 이해관계인, 참고인, 감정인 출석 및 자료제출 의무 (각 관련자)	제11호 및 제12호	- 위원회의 출석요구에 응하지 아니하거나 제출요구 문서 또는 물건을 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 경우

※자료: 개정안 내용 정리

10) 건설분쟁조정위원회, 하자심사·분쟁조정위원회, 공동주택관리분쟁조정위원회

11) 대체적 분쟁해결 수단(ADR: Alternative Dispute Resolution) : ①비소송성, ②신속성, ③경제성, ④유연성을 특징으로 하는 분쟁 해결방법으로서, 조정·중재·협상·알선 등이 해당함.

국토교통부는 임대주택분쟁조정위원회가 실효성을 가지고 활성화될 수 있도록 조정절차 등에 강제성을 부여하는 개정안의 내용에 동의하는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

□ 개요

- (설치근거) 민간임대주택법 제55조 * '00년. 1월 임대주택법 개정
- (설치목적) 임차인대표회의와 임대사업자간 협의사항 및 공공임대주택 분양전환시 가격관련 분쟁에 대하여 조정할 수 있는 기구를 지자체에 마련하여 임차인의 권익보호에 기여

□ 위원회 운영사항

- (구성) 시·군·자치구별로 설치
 - 위원장은 지자체장이고, 위원*은 10명 이내(민간위원이 6명 이상)
- * 위원: 학계(법학·경제학·부동산학 조교수 이상), 전문가(변호사, 공인회계사, 감정평가사, 세무사), 주택관리사, 5급 이상 유관업무 담당공무원, LH 또는 지방공사의 임직원, 시민단체·소비자단체가 추천한 자
- (조정신청자) 임대사업자(공공주택사업자 포함)와 임차인대표회의
- (조정신청 사항) 임대료, 주택관리, 관리비 등에 분쟁발생시 조정 신청

- ① 임대료 증액
- ② 주택관리에 관한 사항
(주택법령상 회계서류의 작성·보관에 관한 사항, 행위허가 등의 기준에 관한 사항 등)
- ③ 관리규약의 제·개정
- ④ 관리비
- ⑤ 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수
- ⑥ 하자 보수
- ⑦ 공동주택의 관리에 관하여 임대사업자와 임차인대표회의가 합의한 사항
- ⑧ 부도 임대사업자의 민간임대주택에 대한 분양전환, 주택관리, 주택도시기금 융자금의 변제 및 임대보증금 반환 등에 관한 사항
- ⑨ 공공임대주택의 분양전환가격(민간사업자의 분양전환 승인사항은 제외)

- (조정의 성립) 각 당사자가 분쟁조정위원회의 조정안을 수락한 경우 조정안 합의 성립