

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안
(송기현의원 대표발의)

의안 번호	10862
----------	-------

발의연월일 : 2025. 6. 16.

발 의 자 : 송기현 · 허 영 · 김영진
문진석 · 한병도 · 윤건영
임호선 · 조승래 · 민홍철
손명수 의원(10인)

제안이유

현행법에 따르면 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 신고하도록 규정하고 있음.

그런데 임대사업자가 공급신고 후 입주자 모집 시 입주자 모집공고문에는 포함하지 않은 우선매각 혹은 할인매각을 약속하며 입주자 모집 홍보 등 광고행위가 관행적으로 이루어지고 있는데, 임대차계약서에 매각 시기, 가격, 방법 등이 포함되어있지 않은 경우 임차인은 구두로 약속받은 우선매수권 등을 보장받을 수 없어 임차인의 권리가 침해될 우려가 있는 상황임.

한편, 현행법은 임대사업자가 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우 표준임대차계약서를 사용하도록 하고 있는데, 표준임대차계약서 상 공용부분과 그 부대시설의 수선은 임대사업자가 부담하

여야 하나 일부 임대사업자가 특약사항을 변경하여 공용부분과 그 부대시설의 수선의 부담을 임차인에게 전가하는 등 부당한 사례가 발생하고 있음.

이에 임차인에게 우선 양도한다는 조건으로 임차인을 모집하려면 양도 시기, 가격 산정방법 등을 공급신고 내용에 포함하도록 하고, 신고수리된 내용과 다르게 설명하는 행위 등으로 임대차 모집활동을 하는 경우 처벌하도록 하는 한편, 임대사업자는 표준임대차계약서에 상충되는 계약조건을 설정하여 임차인의 이익을 부당하게 침해하거나 제한하지 못하도록 하고, 특약을 신설 또는 변경하는 경우 임차인대표회의와 협의하도록 하여 임차인을 보호하고 임대사업자와 임차인 간 갈등을 사전에 방지하려는 것임.

주요내용

- 가. 민간임대주택을 양도할 때 임차인에게 우선 양도한다는 조건으로 임차인을 모집하려면 양도 시기, 가격 산정방법 등을 공급 신고내용에 포함하도록 함(안 제42조제4항 후단 신설).
- 나. 임대사업자는 임차인을 모집하기 위하여 임대차계약을 권유하거나 모집 광고를 하는 경우 신고수리된 내용과 다르게 설명하는 행위 등 금지행위를 규정하고, 이에 위반 시 1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 함(안 제42조제8항 및 제65조제3항제5호의2 신설).

다. 임대사업자는 표준임대차계약서를 사용하여 임대차계약을 체결하는 경우 표준임대차계약서의 기재 내용과 상충되는 계약조건을 설정하여 임차인의 이익을 부당하게 침해하거나 제한하지 못하도록 하고, 이에 위반 시 1천만원 이하의 과태료를 부과하도록 함(안 제47조제3항 및 제67조제2항제6호의2 신설).

라. 임대사업자의 설명의무 대상에 표준임대차계약서에 추가되는 특약사항을 추가하고, 임대사업자가 임차인대표회의와 협의하여야 하는 대상에 임차인에게 공통으로 적용되는 특약의 신설 또는 변경사항을 추가함(안 제48조제1항제5호 및 제52조제4항제5호 신설).

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제42조제4항에 후단을 다음과 같이 신설하고, 같은 조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 제43조제3항 및 제4항에 따라 민간임대주택을 양도할 때 임차인에게 우선 양도한다는 조건으로 임차인을 모집하려면 양도 시기, 가격 산정방법 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 신고내용에 포함하여야 한다.

⑧ 임대사업자는 임차인을 모집하기 위하여 임대차계약을 권유하거나 모집 광고를 하는 경우에는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 임대조건·매각조건 등 임대차계약에 관한 중요한 내용을 제5항 및 제6항에 따라 신고수리된 내용과 다르게 설명하는 행위
2. 임대차계약서 등으로 확정될 수 있는 사항을 사전에 확정된 것처럼 오해하게 하는 행위
3. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 행위

제47조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 임대사업자는 제1항에 따라 표준임대차계약서를 사용하여 임대

차계약을 체결하는 경우 표준임대차계약서에 기재된 내용과 상충되는 계약조건을 설정하여 임차인의 이익을 부당하게 침해하거나 제한하여서는 아니 된다.

제48조제1항 각 호 외의 부분 중 “한다,”를 “한다.”로 하고, 같은 항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 제47조에 따른 표준임대차계약서에 추가하는 계약조건(이하 “특약”이라 한다)에 관한 사항

제52조제4항제5호를 제6호로 하고, 같은 항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 임차인에게 공통으로 적용되는 특약을 신설 또는 변경하는 경우로서 임차인대표회의가 필요하다고 인정하는 사항

제65조제3항에 제5호의2를 다음과 같이 신설한다.

5의2. 제42조제8항을 위반하여 임대차계약을 권유하거나 임차인을 모집하는 광고를 한 자

제67조제2항에 제6호의2를 다음과 같이 신설한다.

6의2. 제47조제3항을 위반하여 표준임대차계약서에 기재된 내용과 상충되는 계약조건을 설정하여 임차인의 이익을 부당하게 침해하거나 제한한 임대사업자

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(민간임대주택의 공급신고 등에 관한 적용례) 제42조제4항·제8항 및 제65조제3항의 개정규정은 이 법 시행 이후 제42조제4항에 따라 공급신고를 하는 경우부터 적용한다.

제3조(표준임대차계약서를 사용한 임대차계약 체결에 관한 적용례) 제47조제3항 및 제67조제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 임대차계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

제4조(임대사업자의 설명의무 및 임차인대표회의와의 협의의무에 관한 적용례) 제48조제1항 및 제52조제4항의 개정규정은 이 법 시행 이후 임대차계약을 체결하거나 임대차계약의 내용을 변경하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제42조(민간임대주택의 공급) ① ~ ③ (생략) ④ 동일한 주택단지에서 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다. <u><후단 신설></u> ⑤ ~ ⑦ (생략) <u><신설></u>	제42조(민간임대주택의 공급) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- . 이 경우 제43조제3항 및 제4항에 따라 민간임대주택을 양도할 때 임차인에게 우선 양도한다는 조건으로 임차인을 모집하려면 양도 시기, 가격 산정방법 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 신고내용에 포함하여야 한다. ⑤ ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ 임대사업자는 임차인을 모집하기 위하여 임대차계약을 권유하거나 모집 광고를 하는 경우에는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

	<u>1. 임대조건·매각조건 등 임대차계약에 관한 중요한 내용을 제5항 및 제6항에 따라 신고수리된 내용과 다르게 설명하는 행위</u> <u>2. 임대차계약서 등으로 확정될 수 있는 사항을 사전에 확정된 것처럼 오해하게 하는 행위</u> <u>3. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 행위</u>
제47조(표준임대차계약서) ①·② (생략) <u><신설></u>	제47조(표준임대차계약서) ①·② (현행과 같음) <u>③ 임대사업자는 제1항에 따라 표준임대차계약서를 사용하여 임대차계약을 체결하는 경우 표준임대차계약서에 기재된 내용과 상충되는 계약조건을 설정하여 임차인의 이익을 부당하게 침해하거나 제한하여서는 아니 된다.</u>
제48조(임대사업자의 설명의무) ① 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하거나 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 등 계약내용을 변경하는 경우	제48조(임대사업자의 설명의무) ① ----- ----- ----- -----

에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항을 임차인에게 설명하고 이를 확인받아야 한다.

1. ~ 4. (생략)

<신설>

②·③ (생략)

제52조(임차인대표회의) ① ~ ③ (생략)

④ 제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 협의하여야 한다.

1. ~ 4. (생략)

<신설>

5. (생략)

⑤ (생략)

제65조(벌칙) ①·② (생략)

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금에

-----한다.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. 제47조에 따른 표준임대차계약서에 추가하는 계약조건(이하 “특약”이라 한다)에 관한 사항

②·③ (현행과 같음)

제52조(임차인대표회의) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ -----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. 임차인에게 공통으로 적용되는 특약을 신설 또는 변경하는 경우로서 임차인대표회의가 필요하다고 인정하는 사항

6. (현행 제5호와 같음)

⑤ (현행과 같음)

제65조(벌칙) ①·② (현행과 같음)

③ -----

처한다. 1. ~ 5. (생략) <신설> 6. (생략) 제67조(과태료) ① (생략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 6. (생략) <신설> 7.·8. (생략) ③ ~ ⑥ (생략)	-----. 1. ~ 5. (현행과 같음) 5의2. 제42조제8항을 위반하여 임대차계약을 권유하거나 임차인을 모집하는 광고를 한 자 6. (현행과 같음) 제67조(과태료) ① (현행과 같음) ② ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 6의2. 제47조제3항을 위반하여 표준임대차계약서에 기재된 내용과 상충되는 계약조건을 설정하여 임차인의 이익을 부당하게 침해하거나 제한한 임대사업자 7.·8. (현행과 같음) ③ ~ ⑥ (현행과 같음)
--	--