



제418회 국회(정기회)
제11차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 김정재의원 대표발의(의안번호 제2204574호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 김정재의원 대표발의(제2204574호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 총괄 검토	3
(1) 개정안의 주요 내용 및 구성	3
(2) 개정의 필요성	6
나. 조문별 검토	10
(1) 20년장기민간임대주택 유형 신설 (안 제2조, 제5조 및 제43조)	10
(2) 임대사업자 유형 변경 허용(안 제5조)	14
(3) 토지 등의 우선 공급(안 제18조)	16
(4) 「국토계획법」 등에 관한 특례(안 제21조)	18
(5) 지자체 기부채납 임대주택 인수가격 상향 (안 제21조의2 및 제21조의3)	25
(6) 민간임대주택 공급촉진지구(안 제4장)	29
(7) 공급 기준(안 제42조, 제42조의2 및 제65조)	40
(8) 임대료 기준(안 제44조 및 제67조)	44

(9) 임대차계약 해제·해지·재계약거절 금지 적용 배제 (안 제45조)	51
(10) 임대료 증감에 관한 임차인대표회의 협의 적용 배제 (안 제52조)	54
(11) 민간임대주택 양도 신고 수리 거부 근거 신설(안 제43조)	56
(12) 민간임대주택 주거서비스 관리 체계 마련(안 제51조)	58
(13) 임대사업 지원기관에 HUG 추가(안 제59조의2)	59
(14) 부칙	61

I. 김정재의원 대표발의(제2204574호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김정재의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 10. 4.

다. 회 부 일 : 2024. 10. 7.

2. 제안이유 및 주요내용

우리나라 주택시장은 자가 약 60%, 공공임대 약 8%, 민간임대 약 32%로 구성되는데, 이 중 민간임대주택 시장은 규모화를 막는 임대료 규제, 세제중과 등 각종 규제로 인해 미국, 일본 등 임대차시장이 선진화된 해외 주요국과 달리 산업화되지 못하고 개인 전세 위주 시장으로 고착화된 상황임. 이로 인해 임차인은 목돈 마련 부담(가계부채 증가), 전세사기, 원치 않는 이사 등 주거불안에 노출되어 있고, 하자 보수 분쟁 및 주거서비스 부실 등 주거 만족도가 낮으며, 전세제도는 겹투자를 유발하여 부동산 투기 수단으로 악용되고 부동산시장 변동성을 키우는 등 여러 가지 고질적인 문제로 이어지고 있음. 이에 따라 임차인 부담을 완화하고 주거안정 실현 및 선진적 주거서비스 제공을 위해 기존의 전세시장 외 미국, 일본 등에서 보편화된 새로운 주거선택권을 마련할 필요가 있으며, 그 대안으로 리츠 등 법인이 동일 주택단지별 100호 이상 대규모로 최소 20년 이상 장기간 운영할 수 있도록

록 합리적 수준의 규제완화와 공적지원을 적용한 새로운 민간임대주택을 도입하고자 함. 최소 20년 이상 임대 의무기간이 적용되는 새로운 민간임대주택의 유형을 공적의무와 공적지원 수준에 따라 자유행·준자유행·지원형으로 구분하여 신설하고, 임대료 규제, 임차인 자격, 용적률 등 도시계획 규제를 합리적으로 완화하는 것임(안 제2조제5호의2 신설 등).

3. 검토의견

가. 총괄 검토

(1) 개정안의 주요 내용 및 구성

개정안은 현행 민간임대주택 유형인 공공지원민간임대주택(10년 의무 임대)과 장기일반민간임대주택(10년 의무임대)에 추가하여 20년장기민간임대주택을 신설하고, 그 세부유형인 지원형·준자율형·자율형에 따라 「민간임대주택에 관한 특별법」 상 지원책과 규제를 차등적으로 적용하는 내용임.

정부는 2024년 8월 28일 「서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안」을 통하여 ‘신유형 장기민간임대주택’(이하 20년장기민간임대주택) 도입을 발표한 바, 개정안은 이를 반영한 것임.

기본 개념은 리츠 등 법인이 대규모(100세대 이상), 장기간(20년 이상) 임대주택 서비스를 제공할 수 있도록 하면서, 임대운영을 어렵게 하는 임대료 상한 등 규제를 완화하고 도시계획·세제·금융·부지 등 지원을 강화하는 것임.

20년장기민간임대주택은 규제와 지원 모두 최소화한 ‘자율형’, 일부 공적 의무와 인센티브가 결합된 ‘준자율형’, 모든 공공의 지원과 규제가 적용되는 ‘지원형’으로 나뉘짐.

[표 1] 기존 민간임대와 20년장기민간임대 비교

구 분			뉴스테이 (’15~’18) *폐지	현행 10년임대		20년장기민간임대		
				장기 일반	공공 지원	자율형	준자율형	지원형
최소 임대기한			8년	10년		20년		
아파트 매입임대 허용			○	X	○	○	○	○
임 대 료 규 제	주임법	2+2년 연장, 갱신시 5% 상한	연5%, 2+2년 갱신없음	○	○	○	○	○
	민간 임대법	임대보증 가입+임대차계약 신고 의무	X	○	○	○	○	○
		임대기간 계약갱신청구권, 갱신시 5% 상한	○	○	○	X	○	○
		초기임대료 규제(시세 95%)	X	X	○	X	X	○
		임차인 제한 (청년, 신혼부부 등)	X	X	○	X	X	○
		임차인 변경시에도 5% 상한	X	○	○	X	X	X
		임대료 상승률 CPI 연동	X	○	○	X	X	X
		임차인대표회의 협의의무	X	○	○	X	X	X
세 제	중과	취득·종부·법인세 중과	X	△ (종부세만 배제)	X	X	X	X
공 적 지 원	도시계획	용적률 완화, 건축규제 완화 등	○	X	○	○	○	○
	세제	취득·재산세 감면	○	○	○	X	○	○
	금융	PF 보증	○	X	○	○	○	○
		기금 융자	○	○	○	X	○	○
		기금 출자	○	X	○	X	X	○
		보험업 주택임대 허용	△	△	△	○	○	○
	택지	공공택지 할인 공급	○	X	○	X	X	○
		개발제한구역 해제 제안권	○	X	X	X	X	X
		법인이 임대업자에게 토지매각시 법인세 감면	○	○	○	○	○	○
		개인이 임대업자에게 토지매각시 양도세 감면	○	X	X	○	○	○
	수익실현	포괄양수도시 세제 미추징	X	X	X	○	○	○

※자료: 「서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안」(2024. 8. 28.)

이하 [표 2]는 개정안의 내용과 구성을 표로 요약한 것임.

[표 2] 개정안 내용 요약

구 분	현행 10년 임대		개 정 안 (추 가)		
	공공지원 민간임대주택		20년장기민간임대주택		
	지원형	장기일반 민간임대	지원형	준자율형	자율형
임대사업자 유형변경 허용	↓ 지원형	↑ 장기일반 민간임대	↓ 공공지원민간임대 준자율형, 지원형	↑ 공공지원민간임대 장기일반민간임대	↑ 장기일반민간임대
토지 등의 우선 공급	○	×	○	○	×
건폐율 완화	○	×	○	○	○
용적률 완화	○ (상한의 100%)	×	○ (상한의 120%)	○ (상한의 120%)	○ (상한의 120%)
층수 제한 완화	○	×	○	○	○
상업지역 건축 제한 완화	×	×	○	○	○
주차장 설치 기준 완화	×	×	○	○	○
지자체 기부채납 임대주택 공급	○	×	○	○	○
민간임대주택 공급촉진지구	○	×	○	○	×
토지 등의 수용	○	×	○	×	×
건축 제한 완화	○	×	○	○	×
건폐율 완화	○	×	○	○	×
용적률 완화	○ (상한의 100%)	×	○ (상한의 120%)	○ (상한의 120%)	×
층수 제한 완화	○	×	○	○	×
주차장 설치기준 완화	×	×	○	○	×
건축법, 공원녹지법, 주택법 기준 완화	○	×	○	○	×
임대주택 기부채납	○	×	○	○	×
국유재산 사용, 매입, 대여 특례	○	×	○	×	×
공급 기준	국토교통부령	임대사업자	국토교통부령	임대사업자	임대사업자
최초 임대료	국토교통부령	임대사업자	국토교통부령	임대사업자	임대사업자
임대료 증액 상한	5% 이내 대통령령	5% 이내 대통령령	5% 이내 대통령령 (임차인 변경시 ×)	5% 이내 대통령령 (임차인 변경시 ×)	×
불리한 입법 배제	향후 임대료에 관한 불리한 입법은 개정 당시 민간임대주택에 대해서 무효				
계약갱신 의무	○	○	○	○	×
임대료 증감 임차인대표협의 협의	○	○	×	×	×
주거서비스 관리	국토교통부장관이 주거서비스 관리 체계 등을 마련 가능				
임대사업 지원	임대사업 지원기관으로 LH, 지방공사, 한국부동산원 외 ‘주택도시보증공사(HUG)’ 추가				

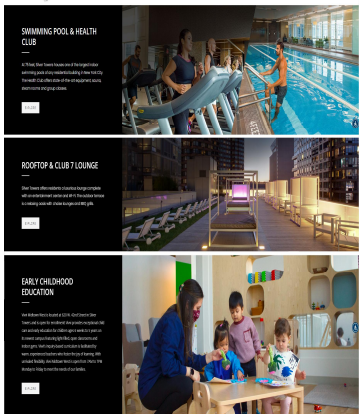
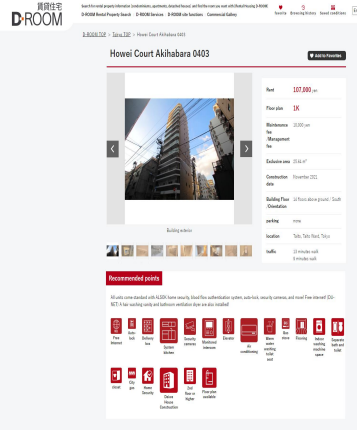
※자료: 개정안 조문 내용 정리

(2) 개정의 필요성

20년장기민간임대 제도 도입에 대해서는 찬성과 반대 의견이 함께 제기되고 있음.

먼저 찬성의견은 민간임대시장이 국내 주택시장의 32%를 차지¹⁾하는 상황에서 민간임대시장이 산업화되지 못한 채 비등록·개인에 의해 주도되는 영세화는 비자발적 퇴거위험, 전세사기 등 임차인의 주거불안과 함께 주거서비스의 질을 저하시키고 임대주택 재고량의 높은 변동성과 갭투자로 인해 임대차시장과 매매시장 모두 주기적으로 불안을 겪고 있어 임대주택 공급 방식의 변화가 필요하다는 점을 논거로 함.

[표 3] 미국과 일본의 기업형 민간임대주택 운영 사례

미국 실버스타인	일본 다이와하우스
	
▪ 1957년 설립된 부동산회사로 뉴욕, 필라델피아, LA 등지에 100억\$ 이상의 부동산 자산 보유 ▪ 임대주택에서 수영장·헬스장, 루프탑 라운지, 셔틀버스, 애완동물 돌봄, 세탁, 노인·보육 등 주거서비스 제공	▪ 1955년 설립된 건축회사로 1989년 자회사로 다이와리빙을 설립해 임대주택 운영, 현재 68만호 이상 임대중 ▪ 다양한 지역에 다양한 유형의 임대주택을 공급 → 홈페이지에서 임대주택 정보 확인, 방문 예약 등 가능

※자료: 「서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안」(2024. 8. 28.)

1) 국토교통부에 따르면, 국내 주택시장은 자가 60%, 임대 40%로 구분되며, 임대시장은 공공에서 20%, 민간에서 80%를 공급 중

또한, 기업 등이 선진화된 주거서비스를 제공하는 20년장기민간임대 제도가 민간임대산업을 대형화하여 부가가치가 높은 부동산서비스산업을 성장시키고 양질의 신규일자리를 창출시킬 수 있다는 의견도 있음.

반대의견은 20년장기민간임대주택에 대해서만 완화되는 임대료 규제가 기존 임대주택과 형평성에 맞지 않고 중장기적으로 임대차 시장의 임대료 상승 요인으로 작용할 가능성이 있으며, 전세제도의 보편화로 인해 타 국가에 비해 월세 수요가 상대적으로 적은 한국에서는 기업형 민간임대주택 제도²⁾에 민간이 참여할 유인이 적다는 점을 논거로 함.

[표 4] 기업형임대주택(2015~2018년, ‘뉴스테이’) 관련 국회 지적사항

시 기	지적 사항
2015년 국정감사	뉴스테이는 <u>초기 임대료 규제를 하지 않기 때문에</u> 주거 안정에 기여하지 못하고 오히려 <u>주변의 임대료만 상승시키는 상황</u> 초래할 수 있음
2016년 국정감사	- 뉴스테이 분양 전환 기준 및 <u>초기 임대료 수준</u> 등에 대한 기준 마련 검토 필요 - 뉴스테이는 <u>입주가능 소득계층이 상위 30% 이상 고소득자</u>이며 공공임대주택에 비해 <u>과도한 혜택을 받고 있으므로</u> 당초 목적에 맞게 <u>서민과 중산층을 위한 정책으로 전환</u> 필요 <u>뉴스테이 신청자격을 강화</u>하고, <u>임대료 산정에 관한 가이드라인</u> 마련 검토 <u>뉴스테이 입주자에 대한 실태조사 및 주택 보유 여부, 소득 수준 등에 대한 통계 산출</u> 필요
2017년 국정감사	- 뉴스테이 처분이익이 높으므로 <u>정부지원 중단 필요</u>, <u>입주자에게 분양우선권 부여</u> 필요 <u>서민주거안정에 기여하도록 초기 임대료 규제, 분양 전환 기준 마련</u> 등 공공성 강화가 필요

※자료: 각 국정감사 결과보고서 내용 정리

2) 의무임대기간 20년이 적용되는 기업형 임대주택은 전세로 임대할 경우 부채 비율이 높아지고 수익은 나지 않아 전세 임대 보다는 월세 임대를 선호할 것으로 예상됨.

특히, 2015년에 도입되었다가 2018년 7월 폐지된 기업형임대주택(8년 의무임대, 이른바 ‘뉴스테이’)의 실패 원인이 정부 지원 대비 공공성이 부족하다는 것 때문이었으므로, 20년장기민간임대 제도 도입에 있어서도 이에 대한 면밀한 검토가 필요하다는 의견이 제기되고 있음.

[표 5] 민간임대주택 유형의 변천

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

※자료: 국토교통부

따라서, 20년장기민간임대 제도를 도입하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 여부는 새로운 유형의 민간임대주택이 적정한 수준의 임대료와 양질의 주거서비스로 임차인의 주거불안을 해소할 수 있는지와 아울러 기업 등 임대인에게 20년 의무임대 기간 동안 안정적인 수익을 보장함으로써 새로운 시장에 참여할 유인을 형성할 수 있는지를 종합적으로 고려하여 결정할 사항이라고 생각됨.

아울러, 20년장기민간임대 제도 도입 시 과거 기업형임대주택(뉴스테이) 사례와 현행법상 10년 의무임대 민간임대주택(공공지원민간임대, 장기일반민간임대)의 지원 및 규제 내용을 참고하여 일각에서 제기되는 특혜 소지를 최소화하고 제도의 순기능이 최대한 발현될 수 있도록 지원 및 규제 내용에 대한 면밀한 검토가 필요할 것으로 보임.

나. 조문별 검토

(1) 20년장기민간임대주택 유형 신설(안 제2조, 제5조 및 제43조)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 3. (생략) 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. 가. ~ 다. (생략) 라. 제22조에 따라 지정되는 <u>공공지원민간임대주택</u> 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택 마. (생략) 5. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. ----- ----- ----- ----- -----. 가. ~ 다. (현행과 같음) 라. ----- <u>민간임대주택</u>----- ----- 마. (현행과 같음) 5. (현행과 같음) 5의2. “20년장기민간임대주택”이란 <u>법인 임대사업자가 동일 주택단지에서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 민간임대주택을 20년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말하며 다음 각 목으로 구분한다.</u> 가. <u>자율형: 이 법에 따른 임대보증금에 대한 보증 가입 및 임대차계약 신고 의무 등을 받는 민간임대주택</u>

현행	개정안
6. 삭제 7. ~ 11. (생략) 12. (생략) 13. · 14. (생략) 15. “복합지원시설”이란 <u>공공지원민간임대주택</u>에 거주하는 임차인 등의 경제활동과 일상생활을 지원하는 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다. 제5조(임대사업자의 등록) ① (생략) ② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다. 1. 삭제 2. (생략)	<u>나. 준자율형: 이 법에 따른 임차인의 계약갱신요구권 및 임대료 증액 비율 상한 등이 적용되는 민간임대주택</u> <u>다. 지원형: 나목에 따른 임차인의 권리보호 사항과 최초 임대료 제한 등을 적용받으면서 주택도시기금의 출자 또는 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지의 할인 공급 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수의계약의 방법으로 토지 공급을 받는 등의 공공지원을 받는 민간임대주택</u> 7. ~ 11. (현행과 같음) 12. (생략) 13. · 14. (현행과 같음) 15. -----<u>공공지원민간임대주택 또는 20년장기민간임대주택</u>----- ----- -----. 제5조(임대사업자의 등록) ① (현행과 같음) ② ----- -----. 2. (현행과 같음)

현행	개정안
3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택 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. ② ~ ④ (생략)	3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택, 20년장기민간임대주택(자율형·준자율형·지원형으로 구분하여 등록하여야 한다) 제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① ----- -----제2조제4호·제5호 또는 제5호의2-----최소 기간----- ----- -----. ② ~ ④ (현행과 같음)

안 제2조제5호의2는 20년장기민간임대주택과 그 세부유형인 자율형, 준자율형, 지원형을 정의하고 있으며, 안 제5조는 20년장기민간임대주택을 등록하려는 경우 자율형·준자율형·지원형으로 구분하여 등록하도록 하고, 안 제43조는 20년장기민간임대주택의 임대의무기간이 최소 20년임을 명시하고 있음.

한편, 안제2조제5호의2에서 20년장기민간임대주택의 임대사업자를 ‘법인’으로 한정하고 있는 것과 관련하여, ‘법인’이라는 용어는 ‘자연인’과 대비되는 것으로 범위가 지나치게 포괄적이고 의미가 불분명한 측면³⁾이 있으므로 용어를 수정하여 범위를 한정하고 의미를 명확히 할 필요

요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 20년장기임대주택의 임대사업자 예시로 일반적인 기업, 보험사, 리츠(REITs : Real Estate Investment Trusts, 부동산투자회사) 등을 제시하고 있는바, 이에 따르면 개정안의 ‘법인’이라는 용어를 ‘「상법」 상 회사’⁴⁾로 수정⁵⁾할 수 있을 것으로 생각됨.

그 외 각 세부 유형별로 20년장기임대주택을 정의한 내용은 개정안에서 규정하고 있는 지원책과 규제 내용을 요약한 것으로서, 표현상 별다른 문제는 없어 보임.

3) **법인** : 자연인이 아니면서 법에 의하여 권리 능력이 부여되는 사단과 재단. 법률상 권리와 의무의 주체가 될 수 있으며, 공법인과 사법인, 사단 법인과 재단 법인, 영리 법인과 공익 법인, 중간 법인, 외국 법인과 내국 법인 따위로 나눈다.(표준국어대사전)

4) 「상법」

제169조(회사의 의의) 이 법에서 “회사”란 상행위나 그 밖의 영리를 목적으로 하여 설립한 법인을 말한다.

제170조(회사의 종류) 회사는 합명회사, 합자회사, 유한책임회사, 주식회사와 유한회사의 5종으로 한다.

5) 국토교통부도 이에 동의하는 입장임.

(2) 임대사업자 유형 변경 허용(안 제5조)

현 행	개 정 안
제5조(임대사업자의 등록) ① ~ ⑦ (생략) <u><신설></u>	제5조(임대사업자의 등록) ① ~ ⑦ (생략) ⑧ 제2항 각 호의 민간임대주택 등록 유형은 다음 각 호에 해당하는 경우에 한정하여 제3항에 따라 변경할 수 있다. 가. 장기일반민간임대주택을 공공지원민간임대주택으로 변경하는 경우 나. 장기일반민간임대주택을 20년장기민간임대주택(준자율형 또는 지원형에 한정한다)으로 변경하는 경우 다. 공공지원민간임대주택을 20년장기민간임대주택(지원형에 한정한다)으로 변경하는 경우

안 제5조는 현행법에 따른 10년 민간임대주택(공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택)을 20년장기민간임대주택으로 변경 등록할 수 있도록 하되, 지원·규제 수준이 유사하거나 더 강한 유형으로의 상향적 전환만을 허용하는 내용임.

마찬가지로 현행 장기일반민간임대주택을 지원·규제 수준이 더 강한 현행 공공지원민간임대주택으로 전환할 수 있는 근거도 추가하고 있음.

한편, 개정안은 새로 신설되는 20년장기민간임대주택 세부 유형 간의 변경 등록에 대해서는 규정하고 있지 않음.

20년장기민간임대주택의 경우 의무임대기간이 20년으로 장기간이라는 점에서 부동산 시장 여건 등 변화에 대응한 임대사업자의 선택권을 폭넓게 보장해 줄 필요성이 현행 10년 민간임대주택보다 더욱 크다는 점에서, 20년장기민간임대주택도 ‘자율형’에서 ‘준자율형 또는 지원형’으로, ‘준자율형’에서 ‘지원형’으로의 상향적 전환을 허용하는 법적 근거를 마련할 필요⁶⁾가 있을 것으로 생각됨.

[표 6] 안 제5조 내용 및 수정안 요약

구 분	현행 10년 임대		개 정 안 (추 가)			
	공공지원 민간임대주택		20년장기민간임대주택			
	장기일반 민간임대주택		지원형	준자율형	자율형	
임대사업자 유형변경 허용	↓ 지원형	↑ 장기일반 민간임대	↓ 공공지원민간임대 준자율형, 지원형	↓ 공공지원민간임대 장기일반민간임대 준자율형 자율형	↓ 장기일반 민간임대 지원형	↓ 지원형 준자율형

※자료: 개정안 조문 내용 정리

* : 수정안

6) 국토교통부도 이에 동의하는 입장임.

(3) 토지 등의 우선 공급(안 제18조)

현행	개정안
제18조(토지 등의 우선 공급) ① (생략) ② 국가·지방자치단체·공공기관 또는 지방공사가 <u>공공지원민간임대주택 건설용으로 토지를 공급하거나 종전부동산을 보유하고 있는 공공기관</u> [같은 법 제43조제3항의 매입공공기관(이하 “매입공공기관”이라 한다)을 포함한다]이 <u>공공지원민간임대주택 건설용으로 종전부동산을 매각하는 경우에는 「택지개발촉진법」, 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 등 관계 법령에도 불구하고</u> 추천, 자격 제한, <u>수의계약</u> 등 대통령령으로 정하는 방법 및 조건에 따라 공급할 수 있다. ③ ~ ⑤ (생략) ⑥ 「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 주택을 공급하는 경우에는 같은 조 제1항에도 불구하고 그 주택을 <u>공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택</u>으로 운영하려는 임대사업자에게 주택(같은 법 제57조에 따른 분양가상한제 적용주택은 제외한다) 전부를 우선적으로 공급할 수 있다.	제18조(토지 등의 우선 공급) ① (현행과 같음) ② ----- -----<u>공공지원민간임대주택 또는 20년장기민간임대주택(준자율형 및 지원형에 한정한다) 건설용으로 토지</u>----- ----- -----<u>공공지원민간임대주택 또는 20년장기민간임대주택(준자율형 및 지원형에 한정한다) 건설용으로 종전부동산</u>----- ----- -----<u>수의계약(공공지원민간임대주택과 20년장기민간임대주택 중 지원형에 한정한다)</u> ----- --. ③ ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ ----- ----- -----<u>공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택 또는 20년장기민간임대주택</u>----- ----- -----.

안 제18조는 공공기관 등으로부터의 토지 등 우선공급과 관련하여 현행 공공지원민간임대 주택에 적용되는 내용을 20년장기민간임대주택의 지원형과 준자율형에 한정하여 적용하고(제2항), 공공지원민간임대주택 및 장기일반민간임대주택에 적용되는 내용을 20년장기민간임대주택 전체 유형에 적용(제6항)하는 것으로서 지원형과 준자율형, 자율형의 유형별 도입 취지에 맞게 토지 등의 우선 공급 내용을 규정하고 있는 것으로 보임.

한편, 공공기관 등으로부터 건설용 토지나 부동산을 우선 공급 받을 때 ‘수의계약’에 의한 방법은 20년장기민간임대주택 중 지원형에 한정하여 적용하고 있는데, 개정안에 따르면 준자율형의 경우 지원형과 달리 최초 임대료 규제(안 제44조제1항제1호)가 적용되지 않고, 주택도시기금의 출자를 받지 않는다는 점에서 요구되는 공공성이 상대적으로 낮은 유형이라는 것을 고려할 때 타당한 차이를 둔 입법으로 생각됨.

(4) 「국토계획법」 등에 관한 특례(안 제21조)

현행	개정안
제21조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 관한 특례) 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인권자 또는 「건축법」 제11조에 따른 허가권자(이하 “승인권자등”이라 한다)는 임대사업자가 공공지원민간임대주택을 건설하기 위하여 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하거나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하는 경우에 관계 법령에도 불구하고 다음 각 호에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있다. 다만, 공공지원민간임대주택과 공공지원민간임대주택이 아닌 시설을 같은 건축물로 건축하는 경우 전체 연면적 대비 공공지원민간임대주택 연면적의 비율이 50퍼센트 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상인 경우에 한정한다.	제21조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 관한 특례) ----- ----- ----- -----공공지원민간임대주택 및 20년장기민간임대주택(이하 이 조에서 “민간임대주택”이라 한다)을----- ----- ----- ----- -----민간임대주택과 민간임대주택----- -----민간임대주택 연면적----- -----.
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 상한까지 완화	1. 건폐율: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 ----- ----- -----
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 따라 지구단위계획에서 정한 용적률 또는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도	2. 용적률: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 ----- ----- -----

현행	개정안
	제19조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 주차장의 설치기준을 완화하여 적용

안 제21조는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 7) 및 「건축법」 8) 상 규제를 현행법에서 공공지원민간임대주택에 대하여 완화해주고 있는 내용을 20년장기민간임대주택 전체 유형에도 적용하고(안 제21조제1호 내지 제3호) 이에 더하여 20년장기민간임대주택의 경우 상업지역에서 건축 제한⁹⁾ 완화, 주차장 설치 기준¹⁰⁾ 완화를 추가하려는 것(안 제21

7) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제77조(용도지역의 건폐율) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 건폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역
 - 가. 주거지역: 70퍼센트 이하
 - 나. 상업지역: 90퍼센트 이하
 - 다. 공업지역: 70퍼센트 이하
 - 라. 녹지지역: 20퍼센트 이하
2. 관리지역
 - 가. 보전관리지역: 20퍼센트 이하
 - 나. 생산관리지역: 20퍼센트 이하
 - 다. 계획관리지역: 40퍼센트 이하
3. 농림지역: 20퍼센트 이하
4. 자연환경보전지역: 20퍼센트 이하

8) 「건축법」

제2조(정의) ② 건축물의 용도는 다음과 같이 구분하되, 각 용도에 속하는 건축물의 세부 용도는 대통령령으로 정한다.

1. ~ 29. (생략)

「건축법 시행령」

제3조의5(용도별 건축물의 종류) 법 제2조제2항 각 호의 용도에 속하는 건축물의 종류는 별표 1과 같다.

9) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제71조(용도지역안에서의 건축제한) ①법 제76조제1항에 따른 용도지역안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 “건축제한”이라 한다)은 다음 각호와 같다.

조제4호 및 제5호 신설)임.

아울러, 현행법에서 공공지원민간임대주택에 대해서 관계 법령에서 정하는 용적률 상한의 100%까지 용적률을 완화하고 있는 반면, 개정안은 20년장기임대주택의 모든 유형에 용적률 상한의 120%까지 용적률을 더욱 완화하고 있음.

7. 중심상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 8에 규정된 건축물

8. 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 9에 규정된 건축물

[별표 8] 중심상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물(제71조제1항제7호 관련)

1. 건축할 수 없는 건축물

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 공동주택은 제외한다.

- (1) 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트(도시·군계획조례로 90퍼센트 미만의 범위에서 별도로 비율을 정한 경우에는 그 비율) 미만인 것

[별표 9] 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물(제71조제1항제8호 관련)

2. 지역 여건 등을 고려하여 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 건축할 수 없는 건축물

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트(도시·군계획조례로 90퍼센트 미만의 비율을 정한 경우에는 그 비율) 미만인 것은 제외한다]

10) 「주차장법」

제12조의3(단지조성사업등에 따른 노외주차장) ① 택지개발사업, 산업단지개발사업, 항만배후단지개발사업, 도시재개발사업, 도시철도건설사업, 그 밖에 단지 조성 등을 목적으로 하는 사업(이하 “단지조성사업등”이라 한다)을 시행할 때에는 일정 규모 이상의 노외주차장을 설치하여야 한다.

② 단지조성사업등의 종류와 규모, 노외주차장의 규모와 관리방법은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

③ 제1항에 따라 단지조성사업등으로 설치되는 노외주차장에는 경형자동차 및 환경친화적 자동차를 위한 전용주차구획을 대통령령으로 정하는 비율 이상 설치하여야 한다.

제19조(부설주차장의 설치·지정) ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역, 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 및 지방자치단체의 조례로 정하는 관리지역에서 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설(이하 “시설물”이라 한다)을 건축하거나 설치하려는 자는 그 시설물의 내부 또는 그 부지에 부설주차장(화물의 하역과 그 밖의 사업 수행을 위한 주차장을 포함한다. 이하 같다)을 설치하여야 한다.

② 부설주차장은 해당 시설물의 이용자 또는 일반의 이용에 제공할 수 있다.

③ 제1항에 따른 시설물의 종류와 부설주차장의 설치기준은 대통령령으로 정한다.

개정안에 따르면 20년장기민간임대주택은 지원형, 준자율형, 자율형 모두 기존 공공지원민간임대주택에 비해서도 건축 규제가 완화되는데, 특히 자율형의 경우 현행 장기일반민간임대주택에도 적용되는 임대료 증액 상한, 계약갱신 의무 등 임차인 보호 규제가 적용되지 않음에도 장기일반민간임대주택뿐만 아니라 현행 공공지원민간임대주택에 비해서도 완화된 건축 규제를 적용받게 됨([표 7] 참조).

아울러, 현행법에는 없는 내용이나 새로 추가된 상업지역 건축 제한, 주차장 설치 기준 완화는 현행 공공지원민간임대주택에 적용되지 않고 20년장기민간임대주택 세 유형에만 적용되도록 하고 있음([표 7] 참조).

[표 7] 안 제21조 내용 요약

구 분	현행 10년 임대		개 정 안 (추 가)		
	공공지원 민간임대주택	장기일반 민간임대주택	20년장기민간임대주택		
			지원형	준자율형	자율형
건폐율 완화	○	×	○	○	○
용적률 완화	○ (상한의 100%)	×	○ (상한의 120%)	○ (상한의 120%)	○ (상한의 120%)
층수 제한 완화	○	×	○	○	○
상업지역 건축 제한 완화	×	×	○	○	○
주차장 설치 기준 완화	×	×	○	○	○

※자료: 개정안 조문 내용 정리

국토교통부는 현행법상 10년 민간임대주택보다 20년장기민간임대주택에 보다 완화된 건축 규제를 적용해야 할 필요성과 관련하여, 20년장기민간임대주택은 그 세부 유형을 불문하고 최소 20년간의 임대 의무기간 규제를 적용받으므로 민간임대사업자가 20년 후 청산 시점에 매각을 통한 시세차익을 얻기 어렵고, 20년이라는 기간에 대한 부동산 경기 예측 등이 어려우므로 법인이 사업 진입을 결정할 수 있을 만큼의 충분한 인센티브가 필요하다는 입장임.

참고로, 종전 기업형임대주택(뉴스테이)의 경우 건축 규제와 관련해서는 건폐율 완화, 용적률 완화(관계 법령에 따른 용적률 상한의 100%까지), 층수 제한 완화 세 가지 규제 완화가 적용¹¹⁾되었음.

따라서 개정안을 심사함에 있어서는 건축 규제 완화를 통해 20년장기 민간임대주택 공급을 촉진할 필요성과 아울러 현행 임대주택 유형과의 형평성 및 각 세부 유형별(지원형·준자율형·자율형) 지원책과 규제의 균형성에 대한 종합적인 검토가 필요할 것으로 생각됨.

11) 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제15356호로 개정되기 전의 것)

제21조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 관한 특례) 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인권자 또는 「건축법」 제11조에 따른 허가권자는 임대사업자가 **기업형임대주택** 또는 준공공임대주택을 건설하기 위하여 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하거나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하는 경우에 관계 법령에도 불구하고 다음 각 호에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있다. 다만, 민간임대주택과 민간임대주택이 아닌 시설을 같은 건축물로 건축하는 경우 전체 연면적 대비 민간임대주택 연면적의 비율이 50퍼센트 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상인 경우에 한정한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 상한까지 완화
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 완화
3. 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 층수 제한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화

한편, 안 제21조제4호에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 ‘제78조’¹²⁾를 인용한 것은 옳기이므로, ‘제76조’로 바로잡을 필요가 있음.

12) 해당 조문은 용적률에 대한 조문임.

(5) 지자체 기부채납 임대주택 인수가격 상향(안 제21조의2 및 제21조의3)

현행	개정안
제21조의2(용적률의 완화로 건설되는 주택의 공급 등) ① 승인권자등이 임대사업자의 사업계획승인 또는 건축허가 신청 당시 30호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 공공지원민간임대주택을 건설하는 사업에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한 용적률 또는 지구단위계획으로 정한 용적률(이하 “기준용적률”이라 한다)보다 완화된 제21조제2호에 따른 용적률(이하 “완화용적률”이라 한다)을 적용하는 경우 승인권자들은 시·도지사 및 임대사업자와 협의하여 임대사업자에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 명할 수 있다. 다만, 다른 법령에서 임대사업자에게 부여한 이행 부담이 있는 경우에는 본문에 따른 조치를 감면하여야 한다.	제21조의2(용적률의 완화로 건설되는 주택의 공급 등) ① ----- ----- ----- ----- 공공 <u>지원민간임대주택 또는 20년장기민간임대주택</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- . ----- ----- ----- ----- .
1. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 임대주택을 건설하여 시·도지사에 공급하여야 한다. 이 경우 주택의 공	1. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- . 이 경우 주택의 공급가

[illegible]

안 제21조의2 및 제21조의3은 현행 공공지원민간임대주택과 같이 20년장기민간임대주택에 대해서도 사업성 개선을 위해 용적률 완화 또는 용도지역을 변경하는 경우 그 대가로 시·도지사에게 임대주택을 공급하도록 하는 내용임.

아울러 개정안은 용적률 및 용도지역 변경의 대가로 시·도지사에게 공급하는 임대주택의 공급가격을 현행 ‘공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비(=표준건축비)’¹³⁾에서 ‘기본형건축비¹⁴⁾의 50% 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 가격’으로 변경하는 내용을 포함하고 있음.

13) 「공공주택 특별법」

제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ① 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택을 임대의무기간이 지난 후 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 우선 분양전환(이하 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「공공주택 특별법 시행령」

제56조(분양전환가격 산정을 위한 감정평가 등) ⑦ 법 제50조의3제1항부터 제6항까지의 규정에 따라 공공건설임대주택(전용면적 85제곱미터를 초과하는 경우는 제외한다)을 분양전환하는 경우 분양전환가격 산정의 기준·방법 및 절차 등에 관하여 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

「공공주택 특별법 시행규칙」

제40조(공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준) 영 제54조제4항 및 제56조제7항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준은 별표 7과 같다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준은 각 호와 같다.

[별표 7] 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준(제26조제1호, 제29조, 제40조 관련)

2. 항목별 산출방법

라. 건축비 및 택지비: 공공임대주택의 가격산정의 기준이 되는 건축비 및 택지비는 다음과 같다.

1) 건축비

가) 건축비는 최초 입주자모집공고 당시의 건축비로 하되, 표준건축비를 상한(上限)으로 한다. 이 경우 건물의 층수는 동별로 해당 동의 최고층을 기준으로 적용한다.

14) 「주택법」

제57조(주택의 분양가격 제한 등) ④ 제3항의 분양가격 구성항목 중 건축비는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)에 국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 한다. 이 경우 기본형건축비는 시장·군수·구청장이 해당 지역의 특성을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 범위에서 따로 정하여 고시할 수 있다.

국토교통부에 따르면 개정안이 통과될 경우 시·도지사에게 공급하는 임대주택 공급가격을 대통령령에서 ‘기본형건축비의 80%’에 해당하는 가격으로 정할 계획인데, 이는 표준건축비의 약 1.4배 수준으로 현행 기준보다 약 40%가량 임대주택 인수가격이 상승할 것으로 전망됨.

아울러 개정안은 건축비 가격에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있는 근거도 추가하고 있음.

참고로, 제22대국회에 개정안의 내용과 같이 용적률 완화의 반대급부로 공급되는 주택의 인수가격을 현행 표준건축비에서 기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율로 변경하고, 건축비 가산 근거를 추가하는 내용의 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」(권영진의원안, 의안번호 : 제2203166호), 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안」(김희정의원안, 의안번호 : 제2203640호)이 발의되어 국토교통위원회에 계류되어 있음.

국토교통부는 개정안을 통해 임대주택 인수가격을 현실에 맞게 합리화할 필요가 있다는 입장임.

(6) 민간임대주택 공급촉진지구(안 제4장)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 11. (생략) 12. “<u>공공지원민간임대주택 공급촉진지구</u>”란 공공지원민간임대주택의 공급을 촉진하기 위하여 제22조에 따라 지정하는 지구를 말한다. 13. ~ 15. (생략) 제4장 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 제22조(촉진지구의 지정) ① 시·도지사는 공공지원민간임대주택이 원활하게 공급될 수 있도록 공공지원민간임대주택 공급촉진지구(이하 “촉진지구”라 한다)를 지정할 수 있다. 이 경우 촉진지구는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 1. 촉진지구에서 건설·공급되는 전체 주택 호수의 50퍼센트 이상이 공공지원민간임대주택으로 건설·공급될 것 2. 3. (생략) ② 삭제 ③ 국토교통부장관은 제1항에도 불구하고 국민의 주거안정을 위하여 공공지원민간임대주택을 건설·공급할 필요가 있는 경우에는 촉진지구를 지정	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 11. (생략) 12. “<u>민간임대주택 공급촉진지구</u>”란 공공지원민간임대주택 및 20년장기 민간임대주택(준자율형 및 지원형에 한정한다)-----. 13. ~ 15. (생략) 제4장 민간임대주택 공급촉진지구 제22조(촉진지구의 지정) ① ----- --공공지원민간임대주택 및 20년장기 민간임대주택(준자율형 및 지원형에 한정한다. 이하 이 조에서 같다)이 -- - <u>민간임대주택 공급촉진지구</u>----- -----. -----. 1. ----- -----공공지원민간임대주택 또는 20년장기 민간임대주택--- 2. 3. (현행과 같음) ③ ----- -----공공지원민간임대주택 또는 20년장기민간임대주택-----

현행	개정안
할 수 있다. ④ (생략) 제23조(시행자) ① 제22조에 따라 촉진 지구를 지정할 수 있는 자(이하 “지정권자”라 한다)는 다음 각 호의 자 중에서 <u>공공지원민간임대주택</u> 개발사업의 시행자(이하 “시행자”라 한다)를 지정한다. 1. 2. (생략) ② 시행자가 할 수 있는 <u>공공지원민간임대주택</u> 개발사업의 범위는 다음 각 호와 같다. 다만, 제1항제2호에 해당하는 시행자는 이 항 제2호에 따른 주택건설사업 중 <u>공공지원민간임대주택</u> 건설사업을 시행할 수 없다. 1. (생략) 2. <u>공공지원민간임대주택</u> 건설사업 등 주택건설사업 ③ ~ ⑦ (생략) 제27조(촉진지구 지정의 해제) ① 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 촉진지구의 지정을 해제할 수 있다. 1. (생략) 2. <u>공공지원민간임대주택</u> 개발사업이	-----. ④ (현행과 같음) 제23조(시행자) ① ----- ----- ----- --<u>민간임대주택</u> ----- ----- ---. 1. 2. (현행과 같음) ② -----<u>민간임대주택</u> - ----- -----. ----- -----<u>공공지원민간임대주택</u> 및 <u>20년장기민간임대주택(준자율형</u> 및 <u>지원형에 한정한다. 이하 이 조에서</u> <u>같다)</u> ---. 1. (현행과 같음) 2. <u>공공지원민간임대주택</u> 및 <u>20년장기</u> <u>민간임대주택</u> ----- ----- ③ ~ ⑦ (현행과 같음) 제27조(촉진지구 지정의 해제) ① --- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. <u>민간임대주택</u>-----

현행	개정안
완료된 경우 ②·③ (생략) 제28조(지구계획 승인 등) ① 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 내용을 포함한 <u>공공지원민간임대주택</u> 공급촉진지구계획(이하 “지구계획”이라 한다)을 작성하여 지정권자의 승인을 받아야 한다. 승인받은 지구계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하는 경우에도 또한 같다. 1. ~ 8. (생략) ② (생략) ③ 지정권자가 제1항에 따라 지구계획을 승인하는 경우 시행자의 요청이 있으면 제32조에 따른 <u>공공지원민간임대주택</u> 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. ④ ~ ⑦ (생략) 제29조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ① 제28조에 따른 지구계획의 승인·승인고시 또는 변경승인·변경승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 승인·허가·인가·결정·신고·지정·면허·협약·동의·해제·심의 등(이하 “인·허가등”이라 한다)을 받은 것으로 보며, 지구계획 승인고시 또는 변경승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 법률에 따른 인·	----- ②·③ (현행과 같음) 제28조(지구계획 승인 등) ① ----- ----- -----<u>민간임대주택</u>----- ----- -----. ----- -----. 1. ~ 8. (현행과 같음) ② (현행과 같음) ③ ----- ----- -----<u>민간임대주택</u>----- ----- -----. ④ ~ ⑦ (현행과 같음) 제29조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

현행	개정안
허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다. 1. ~ 4. (생략) 5. 「국유재산법」 제30조에 따른 행정재산의 사용허가(허가기간은 <u>공공지원민간임대주택</u> 개발사업 준공 시까지로 한다) 6. ~ 29. (생략) ②·③ (생략) 제32조(공공지원민간임대주택 통합심의위원회) ① 지정권자는 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 지구계획승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 <u>공공지원민간임대주택</u> 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)를 둔다. 1. ~ 10. (생략) ② ~ ⑧ (생략) 제34조(토지등의 수용 등) ① 시행자는 촉진지구 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받은 경우 나머지 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다. 다만, 제23조제1항제2호의 자가 시행자인 경우 본문의 요건을 적용하지 아니하고 수용 또는 사용할 수 있다. ② ~ ④ (생략)	-----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. ----- -----<u>민간임대주택</u>----- ----- 6. ~ 29. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음) 제32조(민간임대주택 통합심의위원회) ① ----- ----- ----- ----- <u>민간임대주택</u>----- -----. 1. ~ 10. (현행과 같음) ② ~ ⑧ (현행과 같음) 제34조(토지등의 수용 등) ① <u>시행자(20년장기민간임대주택 중 준자율형을 건설하는 자는 제외한다)</u>----- ----- ----- -----. ② ~ ④ (현행과 같음)

현행	개정안
<u><신 설></u> <u><신 설></u> 4. (생략) <u><신 설></u> ② 지정권자는 촉진지구에서 <u>공공지원민간임대주택</u> 건설의 원활한 시행을 위하여 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 완화된 기준을 적용한다. 1. ~ 3. (생략) ③ 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 조성한 토지에 <u>공공지원민간임대주택</u>을 건설하기 위	가. <u>공공지원민간임대주택</u>: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 또는 같은 법 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 완화 나. 20년장기민간임대주택: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한의 100분의 120까지 완화. 다만, 같은 법 제36조제1항제1호나목의 상업지역에서의 용적률은 제한할 수 있는 범위를 대통령령으로 정한다. 4. (현행과 같음) 5. 주차장: 20년장기민간임대주택 공급을 위하여 오피스텔을 건설하는 경우 「주차장법」 제12조의3 및 제19조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 주차장의 설치기준을 완화하여 적용 ② -----<u>공공지원민간임대주택</u> 및 <u>20년장기민간임대주택</u>----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) ③ ----- -----<u>공공지원민간임대주택</u> 또는 <u>20년장기민</u>

현행	개정안
하여 지구단위계획을 변경한 경우에는 촉진지구로 지정하지 아니한 경우에도 제1항 및 제2항을 적용한다. 제35조의2(촉진지구에서의 용적률 완화 등을 통하여 건설되는 주택의 공급 등) <u>공공지원민간임대주택</u>의 공급 촉진을 위하여 촉진지구에서 용적률을 완화하여 사업계획승인 또는 건축허가를 하는 경우 임대주택의 건설, 공급, 부속토지의 현금 납부, 복합지원시설의 설치 등에 관하여는 제21조의2를 준용한다. 이 경우 “승인권자등”은 “지정권자 또는 승인권자등”으로, “지구단위계획”은 “촉진지구 지정 전의 지구단위계획”으로 본다. 제36조(「국유재산법」 등에 관한 특별) ① 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관리법」, 그 밖의 관계 법률에도 불구하고 <u>시행자</u>에게 수의계약의 방법으로 국유재산 또는 공유재산을 사용허가하거나 매각·대부할 수 있다. 이 경우 국가와 지방자치단체는 사용허가 및 대부의 기간을 50년 이내로 할 수 있다. ②·③ (생략) 제37조(지방이전 공공기관의 종전부동산 활용계획 변경) ① 매입공공기관이 「혁신도시 조성 및 발전에 관한	<u>간임대주택</u>----- ----- -----. 제35조의2(촉진지구에서의 용적률 완화 등을 통하여 건설되는 주택의 공급 등) <u>공공지원민간임대주택 및 20년장기민간임대주택(준자율형 및 지원형에 한정한다)</u>----- ----- ----- ----- -----. ----- -----. 제36조(「국유재산법」 등에 관한 특별) ① ----- ----- ----- -----<u>시행자</u> <u>(20년장기민간임대주택 중 준자율형을 건설하는 자는 제외한다)</u>----- -----. ----- ----- -----. ②·③ (현행과 같음) 제37조(지방이전 공공기관의 종전부동산 활용계획 변경) ① ----- -----

현행	개정안
특별법」 제43조제5항에 따라 활용계획이 수립된 종전부동산의 전부 또는 일부를 <u>공공지원민간임대주택 건설용</u>으로 매각하려는 경우에는 국토교통부장관에게 종전부동산 활용계획의 변경을 요청할 수 있다. ② (생략) 제39조의2(준공검사) ①·② (생략) ③ 시장·군수·구청장은 준공검사를 한 결과 <u>공공지원민간임대주택사업</u>이 실시계획대로 끝났다고 인정되면 시행자에게 준공검사 증명서를 내어주고 공사 완료 공고를 하여야 하며, 실시계획대로 끝나지 아니하였으면 지체 없이 보완 시공 등 필요한 조치를 하도록 명하여야 한다. ④·⑤ (생략) 제41조의2(촉진지구 밖의 사업에 대한 준용) <u>공공지원민간임대주택</u> 개발사업의 원활한 추진을 위하여 촉진지구 밖에 기반시설을 설치하는 등에 관한 사업에 대해서는 제25조, 제26조제3항부터 제6항까지, 제28조, 제28조의2, 제29조부터 제31조까지, 제34조, 제36조, 제39조, 제39조의2, 제40조, 제62조의 규정을 준용한다.	----- ----- --<u>공공지원민간임대주택 또는 20년장기민간임대주택(준자율형 및 지원형에 한정한다) 건설용</u>----- -----. ② (현행과 같음) 제39조의2(준공검사) ①·② (현행과 같음) ③ ----- -----<u>촉진지구 조성사업</u>----- ----- ----- ----- ----- -----. ④·⑤ (현행과 같음) 제41조의2(촉진지구 밖의 사업에 대한 준용) <u>민간임대주택</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.

개정안은 공공지원민간임대주택에만 적용되던 현행법 제4장의 ‘공공지원민간임대주택 공급촉진지구’¹⁵⁾의 규정을 20년장기민간임대주택의 지원형과 준자율형에도 적용되도록 하면서, ‘민간임대주택 공급촉진지구’로 종전 용어를 변경하려는 것임.

개정안 제4장에 따른 민간임대주택 공급 지원책은 자율형에는 적용되지 않는데, 20년장기민간임대주택 유형 중 자율형은 장기일반민간임대주택과 같이 공공성이 상대적으로 낮은 민간임대주택 유형이므로 타당한 입법으로 생각됨.

[표 8] ‘민간임대주택 공급촉진지구’ 관련 개정안 내용 요약

구 분	현행 10년 임대		개 정 안 (추 가)		
	공공지원 민간임대주택	장기일반 민간임대주택	20년장기민간임대주택		
			지원형	준자율형	자율형
민간임대주택 공급촉진지구	○	×	○	○	×
토지 등의 수용	○	×	○	×	×
건축 제한 완화	○	×	○	○	×
건폐율 완화	○	×	○	○	×
용적률 완화 (상한의 100%)	○	×	○ (상한의 120%)	○ (상한의 120%)	×
층수 제한 완화	○	×	○	○	×
주차장 설치기준 완화	×	×	○	○	×
건축법, 공원녹지법, 주택법 기준 완화	○	×	○	○	×
임대주택 기부채납	○	×	○	○	×
국유재산 사용,매입,대여 특례	○	×	○	×	×

※자료: 개정안 조문 내용 정리

15) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

12. “공공지원민간임대주택 공급촉진지구”란 공공지원민간임대주택의 공급을 촉진하기 위하여 제22조에 따라 지정하는 지구를 말한다.

아울러, 개정안은 준자율형에 대해서는 토지 등의 수용에 관한 규정¹⁶⁾과 국유재산 사용·매입·대여의 특례 규정¹⁷⁾을 적용하지 않고 있는데, 개정안에 따르면 준자율형의 경우 지원형과 달리 최초 임대료 규제(안 제44조제1항제1호)가 적용되지 않고, 주택도시보증금의 출자를 받지 않아 공공성의 정도가 상대적으로 낮다는 점을 고려할 때 타당한 차이를 둔 것으로 생각됨.

한편, 안 제35조는 민간임대주택 공급촉진지구에서의 건축 규제 완화에 대하여 규정하고 있는데, 앞서 설명한 안 제21조와 같이 20년장기민간임대주택에 대해서는 관련 법령상 용적률 상한의 120%까지 확대하여 완화하고 있고, 주차장 설치 기준도 20년장기민간임대주택에 대해서만

16) 안 제34조(토지등의 수용 등) ① 시행자(20년장기민간임대주택 중 준자율형을 건설하는 자는 제외한다)는 촉진지구 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받은 경우 나머지 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다. 다만, 제23조제1항제2호의 자가 시행자인 경우 본문의 요건을 적용하지 아니하고 수용 또는 사용할 수 있다.

② 촉진지구를 지정하여 고시한 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 같은 법 제22조에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다.

③ 재결신청은 제1항에 따른 토지를 확보한 후에 할 수 있으며, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조제1항 및 제28조제1항에도 불구하고 지구계획에서 정하는 사업시행기간 종료일까지 하여야 한다.

④ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 관하여 동의 요건의 산정기준일, 동의자 수 산정 방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정하고, 그 밖에 이 법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

17) 안 제36조(「국유재산법」 등에 관한 특례) ① 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관리법」, 그 밖의 관계 법률에도 불구하고 시행자(20년장기민간임대주택 중 준자율형을 건설하는 자는 제외한다)에게 수의계약의 방법으로 국유재산 또는 공유재산을 사용허가하거나 매각·대부할 수 있다. 이 경우 국가와 지방자치단체는 사용허가 및 대부의 기간을 50년 이내로 할 수 있다.

② 제1항의 국유재산은 국토교통부장관이 관리하는 행정재산 중 본래의 기능을 유지하는 범위에서 사용하려는 철도, 유수지 및 주차장으로서 기획재정부장관과 협의를 거친 것에 한정한다.

③ 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 시행자에게 제1항에 따라 사용허가나 대부를 받은 국유재산 또는 공유재산에 영구시설물을 축조하게 할 수 있다. 이 경우 해당 영구시설물의 소유권은 국가, 지방자치단체 또는 그 밖의 관계 기관과 시행자 간에 별도의 합의가 없으면 그 국유재산 또는 공유재산을 반환할 때까지 시행자에게 귀속된다.

완화하고 있으므로 안 제35조와 안 제21조를 연계하여 심사할 필요가 있다고 생각됨.

또한, 개정안은 제21조와 제35조에서 각 건축 규제 완화 내용의 명확성을 높이기 위해 표현을 개정하고 있는데, 제35조제1항제4호18)의 층수 제한에 대한 내용의 개정이 누락되어 있으므로 안 제21조제3호19)를 참고하여 이를 수정할 필요가 있음.

18) 안 제35조(촉진지구에서의 민간임대주택 건설에 관한 특례) ① (생략)

1. 건축 제한: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역에서의 건축물의 용도, 종류 및 규모 제한에도 불구하고 공공지원민간임대주택 또는 20년장기민간임대주택 외의 건축물 중 위락시설, 일반숙박시설 등 대통령령으로 정하는 시설을 제외하고는 설치를 허용. 다만, 제33조제3항에 따라 주거지역에 촉진지구를 지정하는 경우로서 용도지역별로 허용하는 범위를 초과하는 건축물을 설치하는 경우에는 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.
2. 건폐율: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 상한까지 완화
3. 용적률: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 목의 범위까지 완화한다.
가.나. (생략)
4. 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 층수 제한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화
5. 주차장: 20년장기민간임대주택 공급을 위하여 오피스텔을 건설하는 경우 「주차장법」 제12조의3 및 제19조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 주차장의 설치기준을 완화하여 적용

19) 안 제21조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 관한 특례) (생략)

1. 건폐율: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 상한까지 완화
2. 용적률: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 따라 지구단위계획에서 정한 용적률 또는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 목의 범위까지 완화한다.
가.나. (생략)
3. 층수 제한: 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 층수 제한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화
4. 건축 제한: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목의 상업지역에서 20년장기민간임대주택을 건설하는 경우 같은 법 제78조에 따른 용도지역에서의 건축물 용도, 종류 및 규모 제한에도 불구하고 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물을 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축을 허용
5. 주차장: 20년장기민간임대주택 공급을 위하여 오피스텔을 건설하는 경우 「주차장법」 제12조의3 및 제19조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 주차장의 설치기준을 완화하여 적용

(7) 공급 기준(안 제42조, 제42조의2 및 제65조)

현행	개정안
제42조(민간임대주택의 공급) ① 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 공급하여야 한다. 1. <u>공공지원민간임대주택</u>의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 공급 2. <u>장기일반민간임대주택</u>의 경우: 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급 ② <u>공공지원민간임대주택</u>의 임차인은 국토교통부령으로 정하는 임차인의 자격을 갖추어야 하며, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 <u>공공지원민간임대주택</u>을 공급받아서는 아니 된다. ③·④ (생략) ⑤ 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 <u>공공지원민간임대주택</u>의 공급신고를 받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다. ⑥ 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 <u>장기일반민간임대주택</u> 또는 <u>단기민간임대주택</u>의 공급신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신	제42조(민간임대주택의 공급) ① ---- ----- ----- -----. 1. <u>공공지원민간임대주택</u> 및 20년장기민간임대주택(지원형에 한정한다)----- 2. <u>장기일반민간임대주택</u> 및 20년장기민간임대주택(자율형 및 준자율형에 한정한다)----- ② <u>공공지원민간임대주택</u> 및 20년장기민간임대주택(지원형에 한정한다. 이하 이 항에서 같다)의 -----공공지원민간임대주택 및 20년장기민간임대주택을-----. ③·④ (현행과 같음) ⑤ ----- ---공공지원민간임대주택 또는 20년장기민간임대주택(지원형에 한정한다)----- -----. ⑥ ----- ---장기일반민간임대주택, 단기민간임대주택 또는 20년장기민간임대주택(자율형 및 준자율형에 한정한다)---

현행	개정안
고인에게 통지하여야 한다. ⑦ (생략) 제42조의2(공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인) ① 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 <u>공공지원민간임대주택</u>과 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)에 중복하여 입주 또는 계약하고 있는 임차인(임대차계약 당사자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 있는지를 확인할 수 있다. ② 임대사업자는 다음 각 호에 해당하는 <u>공공지원민간임대주택 임차인</u>에 관한 정보를 국토교통부장관이 지정·고시하는 기관(이하 이 조에서 “전산관리지정기관”이라 한다)에 통보하여야 한다. 1. ~ 5. (생략) ③ (생략) ④ <u>공공지원민간임대주택</u>과 공공임대주택의 중복 입주 또는 계약 여부 확인 방법 및 절차, 중복 입주자 또는 계약자에 대한 조치 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 제65조(벌칙) ①·② (생략) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금에 처한다.	-----. ⑦ (현행과 같음) 제42조의2(민간임대주택의 중복 입주 등의 확인) ① ----- -----<u>공공지원민간임대주택</u> 또는 20년장기민간임대주택(지원형에 한정한다. 이하 이 조에서 같다)----- -----. ② ----- --<u>공공지원민간임대주택</u> 또는 20년장기민간임대주택 임차인----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음) ③ (현행과 같음) ④ <u>공공지원민간임대주택</u> 또는 20년장기민간임대주택----- -----. 제65조(벌칙) ①·② (현행과 같음) ③ ----- -----.

현행	개정안
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
5. 제42조제2항을 위반하여 <u>공공지원 민간임대주택</u> 을 공급받은 자	5. ----- <u>공공지원 민간임대주택 및 20년장기민간임대 주택(지원형에 한정한다)</u> ----- -----
6. (생략)	6. (현행과 같음)

개정안은 20년장기임대주택 중 지원형은 주택도시기금 출자 및 각종 규제 완화 등 공적 지원이 상대적으로 많이 이루어지는 점을 고려하여 현행 공공지원민간임대주택과 같이 임차인 자격 및 선정방법을 국토교통부령으로 정하는 기준²⁰⁾에 따르도록 하고, 그 외 공급 기준에 대해서도 공공지원민간임대주택과 동일하게 규정하고 있음.

또한, 20년장기임대주택 중 준자율형과 자율형은 현행 장기일반민간임대주택과 동일하게 공급 기준을 임대사업자가 정할 수 있도록 함.

20) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」

제14조의3(공공지원민간임대주택 등의 임차인 자격 및 선정방법) ① 법 제42조제1항제1호 및 같은 조 제2항에 따른 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법은 **별표 1**과 같다. 다만, 법 제2조제4호마목에 따른 공공지원민간임대주택의 경우 그 임차인 자격 및 선정방법에 관하여 제1조의2 각 호의 법령 등에서 따로 정한 경우에는 그에 따른다.

② 임대사업자는 관할 지방자치단체의 장과 협의하여 제1항에 따른 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 외에 부동산, 자동차 등 자산에 관한 별도의 요건을 정할 수 있다.

③ 장기일반민간임대주택의 임대사업자는 법 제42조제1항제2호에 따라 임차인의 자격 및 선정방법을 정하는 경우 별표 1의 기준을 일부 또는 전부 적용할 수 있다.

④ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 이 규칙에서 정하는 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 관한 세부적인 사항을 따로 정할 수 있다.

[별표 1] 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법(제13조의3 관련) (생략)

참고로, 종전 기업형임대주택(뉴스테이) 제도가 폐지되기 이전 「민간임대주택에 관한 특별법」²¹⁾은 민간임대주택 공급 기준을 임대주택 유형에 관계 없이 모두 임대사업자가 정하도록 하였다가, 2018년 1월 기업형임대주택을 폐지하고 임대주택 유형을 공공지원민간임대주택과 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택으로 개편하는 내용의 「민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안」²²⁾부터는 공공지원민간임대주택의 공급 기준 등을 국토교통부령으로 따로 정하도록 하고 있음.

민간임대주택 공급기준을 20년장기임대주택 유형별로 요구되는 공공성에 따라 지원형과 준자율형·자율형으로 나누어 규정하는 개정안은 임대주택 유형별 특성에 맞게 타당한 차이를 두는 입법으로 생각됨.

21) 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제15356호로 개정되기 전의 것)

제42조(민간임대주택의 공급) ① 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등 공급에 관한 사항은 임대사업자가 정한다.

22) 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제15356호, 2018. 1. 16. 일부개정, 2018. 7. 17. 시행)
제42조(민간임대주택의 공급) ① 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 공급하여야 한다. <개정 2018. 1. 16.>

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 공급
2. 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급

(8) 임대료 기준(안 제44조 및 제67조)

현행	개정안
제44조(임대료) ① 임대사업자가 민간 임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료(임대보증금과 월임대료를 포함한다. 이하 같다)는 다음 각 호의 임대료와 같다. 1. <u>공공지원민간임대주택</u>의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 임대사업자가 정하는 임대료 2. <u>장기일반민간임대주택</u>의 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 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. <단서 신설>	제44조(임대료) ① ----- ----- ----- ----- -----. 1. <u>공공지원민간임대주택 및 20년장기민간임대주택(지원형에 한정한다)</u>----- ----- ----- 2. <u>장기일반민간임대주택 및 20년장기민간임대주택(자율형 및 준자율형에 한정한다)</u>-----. ----- ----- ----- ----- ② 임대사업자(20년장기민간임대주택 중 자율형을 공급하는 임대사업자는 제외한다)는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 -----임대주택 유형, 임대주택 ----- ----- -----. 다만, 20년장기민간임대주택(준자율형 및 지원형에 한정한다)은 임차인이 변경되는 경우 제1항에 따라 임대료를 재산정할 수 있다.

현행	개정안
③ ~ ⑤ (생략) <신설> 제67조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 2. (생략) 3. 제44조제1항제1호를 위반하여 <u>공공지원민간임대주택</u>의 최초 임대료를 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 정하지 아니한 자 4. (생략) ② ~ ⑥ (생략)	③ ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ 임대사업자에게 불리한 이 조의 개정은 개정 당시 민간임대주택으로 등록이 되었거나 민간임대주택으로 공급하기 위하여 사업계획승인 또는 건축허가를 받은 주택에 대하여는 효력이 없다. 제67조(과태료) ① ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. -----<u>공공지원민간임대주택 및 20년장기민간임대주택(지원형에 한정한다)</u>----- 4. (현행과 같음) ② ~ ⑥ (현행과 같음)

최초 임대료와 관련하여 안 제44조제1항은 20년장기민간임대주택 중 지원형의 경우 국토교통부령으로 정하는 기준²³⁾에 따라 임대사업자가 정하도록 하고, 20년장기민간임대주택 중 준자율형과 자율형은 별도의 제한 없이 임대사업자가 정할 수 있도록 하고 있음.

23) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」

제17조의2(공공지원민간임대주택의 임대료 등) 법 제44조제1항제1호에서 “국토교통부령으로 정한 기준”이란 **별표 2**를 말한다. 다만, 법 제2조제4호마목에 따른 공공지원민간임대주택의 경우 그 최초 임대료에 관하여 제1조의2 각 호의 법령 등에서 따로 정한 경우에는 그 기준을 말한다.

[별표 2] 공공지원민간임대주택의 최초 임대료에 관한 기준(제17조의2 관련) (생략)

임대료 증액과 관련하여, 안 제44조제2항은 임대사업자가 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하려는 경우 지원형과 준자율형은 5%의 범위에서 대통령령으로 정하는 증액 비율²⁴⁾을 초과할 수 없도록 하되, 임차인이 변경되는 경우에는 증액 비율 제한을 받지 않고 최초 임대료를 재산정하여 청구할 수 있도록 하려는 것임.

아울러 안 제44조제6항은 향후 임대사업자에게 불리한 안 제44조의 개정은 개정 당시 민간임대주택으로 등록이 되었거나 민간임대주택으로 공급하기 위하여 사업계획 승인 또는 건축허가를 받은 주택에 대해서는 효력이 없다고 규정함으로써, 민간임대주택의 임대료 기준에 관한 장래의 불리한 입법을 배척하고 있음.

[표 8] 안 제44조 내용 요약

구 분	현행 10년 임대		개 정 안 (추 가)		
	공공지원 민간임대주택	장기일반 민간임대주택	20년장기민간임대주택		
			지원형	준자율형	자율형
최초 임대료	국토교통부령	임대사업자	국토교통부령	임대사업자	임대사업자
임대료 증액 상한	5% 이내 대통령령	5% 이내 대통령령	5% 이내 대통령령 (임차인 변경시 ×)	5% 이내 대통령령 (임차인 변경시 ×)	×
불리한 입법 배제	향후 임대료에 관한 불리한 입법은 개정 당시 민간임대주택에 대해서 무효				

※자료: 개정안 조문 내용 정리

24) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제34조의2(임대료) 법 제44조제2항 본문에서 “대통령령으로 정하는 증액 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다.

1. 100세대 이상 민간임대주택단지: 「통계법」에 따라 통계청장이 고시하는 지출목적별 소비자물가지수 항목 중 해당 임대주택이 소재한 특별시, 광역시, 특별자치시, 도 또는 특별자치도의 주택임차료, 주거시설 유지·보수 및 기타 주거관련 서비스 지수를 가중 평균한 값의 변동률. 다만, 임대료의 5퍼센트 범위에서 시·군·자치구의 조례로 해당 시·군·자치구에서 적용하는 비율을 정하고 있는 경우에는 그에 따른다.
2. 제1호를 제외한 민간임대주택: 임대료의 5퍼센트. 다만, 주거비 물가지수 및 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려해야 한다.

① 최초 임대료 기준(안 제44조제1항)

20년장기임대주택 중 지원형의 경우 주택도시보증금 출자와 각종 공적 지원의 정도가 큰 만큼 현행법의 공공지원민간임대주택에 준하여 대통령령으로 정하는 최초 임대료 기준을 적용받도록 하고, 지원형에 비해 공적 지원의 정도가 작은 자율형 및 준자율형의 경우 현행법의 장기일반 민간임대주택과 같이 별도의 최초 임대료 규제를 적용하지 않는 개정안은 임대주택 유형별 특성에 맞게 타당한 차이를 두는 입법으로 생각됨.

② 임대료 증액 기준(안 제44조제2항)

국토교통부는 20년장기민간임대주택의 의무임대기간이 20년으로 길기 때문에 지원형 및 준자율형의 임차인이 변경되는 경우에는 5% 증액 상한 적용 없이 최초 임대료 산정 기준에 따라 임대료를 새로 산정할 수 있도록 허용해 줄 필요가 있으며, 자율형의 경우 공적 지원이 최소화된 만큼 임대차계약기간이 종료된 이후에는 자율적으로 시장 상황에 맞추어 임대료를 증액하는 것을 허용할 필요²⁵⁾가 있다는 입장임.

참고로, 종전 기업형임대주택(뉴스테이)의 경우에는 최초 임대료는 별도의 규제 없이 임대사업자가 정하도록 하되, 임대 의무기간 동안에 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 연 5% 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하도록 법에서 제한²⁶⁾을 두었음.

25) 개정안에 따르면 자율형의 경우 「주택임대차보호법」 제6조의3에 따른 계약갱신청구권 규정을 적용받으므로, 임대료 상승은 반드시 2년마다 이루어지는 것이 아니라 비등록임대와 마찬가지로 4년마다(기본 2년 + 갱신 2년) 이루어질 수 있음.

임대료 증액 상한에 대한 규제가 적용되었음에도 기업형임대주택 제도가 존속했던 2015년부터 2017년까지 국토교통위원회 국정감사에서 임차인 주거안정을 위한 초기 임대료 규제 도입 필요성에 대한 지적²⁷⁾은 계속하여 제기되었고, 그 결과 2018년 기업형임대주택 유형은 폐지²⁸⁾되었음.

따라서, 개정안에서 지원형과 준자율형에 임대료 증액 상한 규제를 임차인이 변경되는 경우에 미적용하고, 자율형에 대해서는 최초 임대료 규제뿐만 아니라 임대료 증액 상한 규제도 적용하지 않는 부분에 대해서는 향후 임대차 시장에서 임대료 상승 요인으로 작용할 가능성, 건축 규제 완화 등 개정안의 지원책에 비례한 임대료 규제가 충분한지 등에 관련한 종합적인 검토가 필요할 것으로 생각됨.

③ 불리한 입법 배제(안 제44조제6항)

개정안에 따른 민간임대주택은 의무 임대 기간이 10년에서 20년까지 장기간에 해당하는데 그동안 임대료 등 민간임대주택 제도의 본질적인 부분이 법 개정으로 변경될 가능성이 있으며, 이러한 불확실성이 민간

26) 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제15356호로 개정되기 전의 것)

제44조(임대료) ① 민간임대주택의 최초 임대료(임대보증금과 월임대료를 포함한다. 이하 같다)는 임대사업자가 정한다.

② 임대사업자가 임대기간 동안에 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 연 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여야 한다. 이 경우 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우의 적용기준은 국토교통부령으로 정한다.

27) [표 4] 기업형임대주택(2015~2018년, ‘뉴스테이’) 관련 국회 지적사항 참고

28) 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제15356호, 2018. 1. 16. 일부개정, 2018. 7. 17. 시행)

임대주택 사업 진입을 어렵게 하는 장애 요인²⁹⁾이 될 수 있음.

이와 같은 맥락에서 국토교통부는 정책 불확실성 해소를 위해 임대료 규제를 강화하는 입법사항은 시행 이후 신규 등록하는 임대주택부터 적용할 필요가 있어 안 제44조제6항의 내용에 찬성하는 입장임.

그런데 소급 입법 금지의 원칙은 헌법상 원칙으로서 신법을 과거에 완성된 사실관계나 법률관계에 대하여 적용하도록 하는 ‘진정소급입법’을 원칙적으로 금지하지만, 현재 진행 중인 사실관계 또는 법률관계에 신법을 적용하도록 하는 ‘부진정소급입법’은 허용함³⁰⁾.

입법이 허용되는 부진정소급입법의 경우에도 신뢰보호의 원칙에 비추어 국민의 신뢰를 보호할 가치가 있는 경우로서 구법에 따른 지위를 유지하면 신법의 목적을 달성할 수 없거나 곤란한 경우가 아니라면, 입법자는 구법에 따른 지위를 인정하거나 과도적 조치를 하는 등 경과규정을 두거나 기득권자에게 신법의 적용이 유예되도록 할 수 있음³¹⁾.

29) 「20년 민간임대사업이 선물?...보험사 ‘시큰둥한’ 이유」(2024. 10. 11. 비즈워치 기사) 中

(중 략)

부동산 정책에 대한 낮은 신뢰도 부담이다. 임대주택 관련 제도만 해도 정권 변화에 따라 궤를 달리해 왔기 때문이다. 20년 장기 임대주택 관련 정책 역시 언제 어떻게 변화할지 모른다는 것이다. 보험업계 전문가들 "부동산 시장은 정책적인 리스크(정책 변화)도 큰 데다 장기간 주택시장이 어떻게 변화할지도 예측이 어렵다"면서 "투자에 나서기 위해서는 운용수익, 자산가치가 중요한데 서울을 제외한 지방에서는 자산가치 상승 기대감도 낮아 사실상 유인이 거의 없다"고 말했다.

30) 「법제기준과 실제(2024 개정증보판)」(국회사무처) p. 45

31) 「법제기준과 실제(2024 개정증보판)」(국회사무처) p. 45

따라서, 향후 임대료 관련 규정이 임대사업자에게 불리한 내용으로 개정될 경우, 기존 민간임대주택에 대해서도 이를 적용할지 여부에 대해서는 ‘소급 입법 금지의 원칙’과 ‘신뢰보호의 원칙’ 등을 종합적으로 고려한 입법 논의가 필요할 것으로 생각됨.

(9) 임대차계약 해제·해지·재계약거절 금지 적용 배제(안 제45조)

현행	개정안
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. ② (생략)	제45조(임대차계약의 해제·해지 등) ① 임대사업자(20년장기민간임대주택 중 자유향을 공급하는 임대사업자는 제외한다)는 ----- ----- ----- -----. ② (현행과 같음)

현행법 제45조는 임대사업자가 대통령령으로 정하는 사유³²⁾를 제외

32) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제35조(임대차계약의 해제·해지 등) ① 임대사업자는 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 법 제45조제1항에 따라 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 민간임대주택을 임대받은 경우
2. 임대사업자의 귀책사유 없이 제34조제1항 각 호의 시점으로부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우
3. 월 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
4. 민간임대주택 및 그 부대시설을 임대사업자의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용한 경우
5. 민간임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
- 5의2. 공공지원민간임대주택의 임차인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 된 경우
 - 가. 임차인의 자산 또는 소득이 법 제42조제2항에 따른 자격요건을 초과하는 경우로서 국토교통부령으로 정하는 기준을 초과하는 경우
 - 나. 임대차계약 기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
 - 1) 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우로서 임대차계약이 해제·해지되거나 재계약이 거절될 수 있다는 내용을 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우
 - 2) 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권을 취득한 날부터 14일 이내에 전출신고를 하여 세대가 분리된 경우
 - 3) 공공지원민간임대주택의 입주자를 선정하고 남은 공공지원민간임대주택에 대하여 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우
- 5의3. 법 제42조의2에 따라 임차인이 공공지원민간임대주택 또는 공공임대주택에 중복하여 입주하거나 계약한 것으로 확인된 경우
6. 법 제47조에 따른 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

하고는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차 계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없도록 규제하고 있음.

안 제45조는 20년장기민간임대주택 중 자유향의 경우에 현행법의 임대차 계약 해제·해지 및 재계약 거절 금지 규정 적용을 배제하려는 것으로, 이 경우 자유향 임대사업자는 「주택임대차보호법」 제6조의3³³⁾에 따른 계약갱신 청구권 규정만 적용받으므로 4년마다(기본 2년+갱신 2년) 임대차계약을 새로 체결하여 임대료를 새로 책정³⁴⁾할 수 있음.

33) 「주택임대차보호법」

제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

② ~ ③ (생략)

제6조의3(계약갱신 요구 등) ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
 - 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
 - 나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
 - 다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우
8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우
9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

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.

④ ~ ⑥ (생략)

34) 안 제44조에 따라 20년장기민간임대주택 중 자유향은 최초 임대료 규제를 적용받지 않음.

국토교통부는 자유행 20년장기민간임대주택은 초기 임대료 규제가 없고 계약 기간이 종료될 경우 임대료를 시장 상황에 맞게 변경하는 것을 허용하는 유형이므로, 임차인이 계약갱신요구권까지 사용했다면 임대사업자가 제시하는 새로운 임대료를 수용하는 경우에만 재계약이 가능하도록 하는 것이 타당하며 개정안에 동의하는 입장임.

그런데, 의무임대 기간 동안 임차인이 계속 거주를 희망하는 한 임차인이 임대차 계약을 계속 유지하도록 규제하는 것은 국민의 주거생활 안정이라는 「민간임대주택에 관한 특별법」의 목적³⁵⁾과 직결되는 민간임대주택의 본질적인 사항으로 볼 수 있으며, 정부가 발표한 「서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안」에서도 20년장기민간임대주택 도입 취지를 “서민·중산층·미래세대가 원하는 입지에 합리적 수준의 주거비용으로 장기간 안심하고 거주할 수 있도록 임대주택 공급방식을 혁신”하는 것이라고 밝히고 있음.

따라서, 개정안에서 자유행 20년장기민간임대주택의 임대차계약 해제·해지 및 재계약 거절을 가능하도록 하는 부분에 대해서는 법의 목적, 제도 개편의 취지 등을 고려하여 개정안의 자유행 임대료 규제(안 제44조)와 함께 종합적인 검토가 필요할 것으로 생각됨.

35) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제1조(목적) 이 법은 민간임대주택의 건설·공급 및 관리와 민간 주택임대사업자 육성 등에 관한 사항을 정함으로써 민간임대주택의 공급을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키는 것을 목적으로 한다.

(10) 임대료 증감에 관한 임차인대표회의 협의 적용 배제(안 제52조)

현행	개정안
제52조(임차인대표회의) ① ~ ③ (생략) ④ 제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 협의하여야 한다. <단서 신설> 1. ~ 3. (생략) 4. 임대료 증감 5. (생략) ⑤ (생략)	제52조(임차인대표회의) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- - 다만, 20년장기민간임대주택의 경우 제4호는 제외한다. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. (현행과 같음) 5. (현행과 같음) ⑤ (현행과 같음)

안 제52조제4항 단서는 20년장기민간임대주택의 경우 공공지원민간임대주택 및 장기일반민간임대주택과 달리 임대료 증감에 관하여서는 임차인대표회의와 협의하지 않아도 되도록 예외규정을 두려는 것임.

국토교통부는 20년장기민간임대주택의 경우 임대료 증감에 대하여 임대사업자가 5% 상한의 범위(지원형·준자율형) 또는 광범위한 자율(자율형) 하에서 자율적으로 조정할 수 있도록 임차인대표회의 협의 규제를 제외할 필요가 있으며, 임차인대표회의 협의 규정이 현장에서는 사실상 임차인대표회의의 동의를 필요로 하는 것으로 해석되는 경우가 있어 개정안의 내용에 찬성하는 입장임.

그런데, ‘협의’는 여러 사람이 모여 서로 의논(議論)하거나 상대방의 의견을 구하는 행위를 의미하고, ‘합의’는 상대방과 의사를 합치해야 하는 경우, ‘동의’는 상대방에게 찬반의 의견을 구할 때 사용하는 법률상 용어로서 서로 의미상 차이³⁶⁾³⁷⁾가 있음.

따라서, 법률에서 임대료 증감에 대하여 임차인대표회의와 ‘협의’하게 하더라도 그 협의 내용이 임대사업자가 안 제44조제2항에 따라 임대료 증감액을 산정하는 것을 구속하는 것은 아니므로, 현행법을 유지하여 20년장기민간임대주택의 임대사업자도 임대료 증감액을 산정할 때 임차인대표회의와 협의토록 함으로써 임대료 산정의 절차적 정당성을 확보하도록 하는 방안에 대해서도 고려해 볼 필요가 있다고 생각됨.

36) 「법제기준과 실제(2024 개정증보판)」(국회사무처, 2024. 5.) p. 1004

37) 「법령입안·심사기준」(법제처, 2023. 12.) p. 789

(11) 민간임대주택 양도 신고 수리 거부 근거 신설(안 제43조)

현행	개정안
제43조(임대사무기간 및 양도 등) ① ~ ④ (생략) ⑤ 임대사업자가 제2항에 따라 임대사무기간 동안 다른 임대사업자에게 민간임대주택을 양도하기 위하여 신고하거나 제3항에 따라 임대사무기간이 지난 후 공공지원민간임대주택을 양도하기 위하여 신고하는 경우 시장·군수·구청장은 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다. <단서 신설> ⑥ 임대사업자는 제3항에 따라 신고된 장기일반민간임대주택과 제5항에 따라 신고가 수리된 공공지원민간임대주택을 양도할 수 있다.	제43조(임대사무기간 및 양도 등) ① ~ ④ (생략) ⑤ ----- ----- ----- -----공공지원민간임대주택 또는 20년장기민간임대주택(지원형에 한정한다)----- ----- ----. 다만, 제5조제7항 각 호에 해당하는 경우에는 수리를 거부할 수 있다. ⑥ ----- 장기일반민간임대주택 및 20년장기민간임대주택(자율형 및 준자율형에 한정한다)---- 공공지원민간임대주택 및 20년장기민간임대주택(지원형에 한정한다)---

안 제43조는 임대주택 양도 시 양수인이 신용도 부실 등 법 제5조제7항 각 호³⁸⁾의 임대사업자 등록신청 거부 요건에 해당하는 경우에는 양

38) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제5조(임대사업자의 등록) ⑦ 시장·군수·구청장이 제1항에 따라 등록신청을 받은 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 해당 등록신청을 거부할 수 있다.

1. 해당 신청인의 신용도, 신청 임대주택의 부채비율(등록 시 존속 중인 임대차계약이 없는 경우에는 등록을 신청하려는 자로부터 등록 이후 책정하려는 임대차계약의 임대보증금의 상한을 제출받아 산정한다) 등을 고려하여 제49조에 따른 임대보증금 보증 가입이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우
2. 해당 주택이 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업으로 인하여 제43조

도 신고 수리를 거부할 수 있도록 규정하려는 것으로 부실한 임대사업자가 민간임대주택을 인수하는 것을 방지하는 타당한 입법으로 보임.

안 제43조제5항 단서의 표현이 양도인의 요건을 말하는지, 양수인의 요건을 말하는지 다소 불명확한 측면이 있으므로 아래와 같이 표현을 명확히 할 필요가 있음.

의 임대의무기간 내 멸실 우려가 있다고 판단되는 경우

3. 해당 신청인의 국세 또는 지방세 체납 기간, 금액 등을 고려할 때 임차인에 대한 보증금반환 채무의 이행이 현저히 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

(12) 민간임대주택 주거서비스 관리 체계 마련(안 제51조)

현행	개정안
제51조(민간임대주택의 관리) ① ~ ⑥ (생략) <u><신설></u>	제51조(민간임대주택의 관리) ① ~ ⑥ (현행과 같음) <u>⑦ 국토교통부장관은 민간임대주택의 주거서비스 품질 향상 및 유지관리를 위하여 국토교통부장관이 정하여 고 시하는 바에 따라 주거서비스 관리 체계 등을 마련할 수 있다.</u>

안 제51조제7항은 민간임대주택의 주거서비스 품질 향상 및 유지관리를 위하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따라 주거서비스 관리 체계 등을 마련할 수 있도록 근거 규정을 마련하려는 것으로, 민간임대주택 유형 다변화에 대응하여 국내 주거서비스의 질적 향상을 도모할 수 있도록 하는 타당한 입법으로 생각됨.

(13) 임대사업 지원기관에 HUG 추가(안 제59조의2)

현행	개정안
제59조의2(임대사업 등의 지원) ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 민간임대주택의 원활한 공급을 위하여 한국토지주택공사, <u>지방공사</u> 또는 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 “부동산원”이라 한다)에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무를 수행하게 할 수 있다. 다만, 부동산원이 수행할 수 있는 업무는 제1호, 제4호 및 제5호의 업무로 한정한다. 1. <u>공공지원민간임대주택</u> 사업계획의 자문 및 사업성 분석 2. (생략) 3. <u>공공지원민간임대주택</u>의 건설 및 재원조달 등 사업 지원 4. 5. (생략) ② 한국토지주택공사, <u>지방공사</u> 및 <u>부동산원</u>은 제1항제4호에 따라 임차인의 자격 확인이 필요한 경우에 제42조의3부터 제42조의7에 따른 자료 또는 정보를 해당 기관에 요청하여 그 자료 또는 정보를 활용할 수 있다. ③ 한국토지주택공사, <u>지방공사</u> 및 <u>부동산원</u>의 소속 임직원은 제2항에 따라 제공받은 자료 또는 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사	제59조의2(임대사업 등의 지원) ① - ----- ----- ----- <u>지방공사</u>, --- ----- -----한다) 또는 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사(이하 “주택도시보증공사”라 한다)----- ----- -----. 1. <u>공공지원민간임대주택</u> 및 20년장 기민간임대주택(지원형에 한정한다. 이하 이 조에서 같다) --- 2. (현행과 같음) 3. <u>공공지원민간임대주택</u> 및 20년장 기민간임대주택----- 4. 5. (현행과 같음) ② -----<u>지방공사</u>, 부동산원 및 주택도시보증공사는 ----- ----- -----. ③ -----<u>지방공사</u>, 부동산원 및 주택도시보증공사----- ----- -----.

현행	개정안
용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설해서는 아니 된다.	----- -----.

안 제59조의2는 종전 임대사업 지원기관인 한국토지주택공사, 지방공사, 한국부동산원에 추가하여 주택도시보증공사(HUG)를 임대사업 지원기관으로 규정하는 내용임.

주택도시보증공사는 「주택도시기금법」 39)에 따른 주택도시기금 관리 주체로서, 현재에도 민간임대주택에 대한 출자 및 융자 지원을 담당40)하고 있으며, 이밖에도 민간임대주택 관련 사업 컨설팅 업무를 수행하고 있으므로 타당한 입법으로 보임.

39) 「주택도시기금법」

제16조(설립) 이 법의 목적을 달성하기 위한 각종 보증업무 및 정책사업 수행과 기금의 효율적 운용·관리를 위하여 주택도시보증공사를 설립한다.

40) 「주택도시기금법」

제9조(기금의 용도) ① 기금의 주택계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다.

1. ~ 2. (생략)
3. **임대주택** 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호나목의 공공분양주택의 공급을 촉진하기 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 증권의 매입
 - 가. 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사가 발행하는 증권
 - 나. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구가 발행하는 집합투자증권
 - 다. 「법인세법」 제51조의2제1항제9호 각 목의 요건을 갖춘 법인이 발행하는 증권
 - 라. 그 밖에 임대주택의 공급과 관련된 증권으로서 대통령령으로 정하는 증권
4. ~ 8. (생략)
9. 그 밖에 주택계정의 설치목적은 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업

「주택도시기금법 시행령」

제13조(주택계정의 용도) 법 제9조제1항제9호에서 “대통령령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 사업을 말한다.

1. (생략)
2. 「**민간임대주택에 관한 특별법**」 제2조에 따른 민간임대주택과 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택의 공급
3. ~ 5. (생략)

(14) 부칙

개정안은 이 법 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 정하고 있는 바, 하위 법령 개정 등 법 시행을 위한 준비를 고려할 때 타당한 기간으로 생각됨.

시행일 외 특별히 추가가 필요한 부칙 규정은 없는 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5574