

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안
(임태영의원 대표발의)

의안 번호	26542
----------	-------

발의연월일 : 2024. 2. 22.

발 의 자 : 임태영 · 이태규 · 유경준
서일준 · 정동만 · 서범수
조명희 · 유상범 · 권성동
윤한홍 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

1인 가구의 증가, 고령화 가속 등 인구변화로 다변화되는 주택수요에 부응하기 위해서는 다양한 유형의 주택공급이 활성화될 필요가 있음.

하지만, 최근 경기하강으로 주택공급이 전체적으로 위축된 가운데 연립·다세대 등 비아파트의 공급은 더 크게 위축되어 다변화되는 주택수요 대응이 부족한 실정임.

따라서 임대주택 공급자의 부담경감을 통해 1~2인 가구 주거수요에 부응하는 다양한 임대주택공급을 장려할 필요가 있음.

이에 임대 의무기간이 완화된 단기등록임대 제도를 재도입하여 소형 임대주택 공급을 활성화하고, 안정적인 임대수익을 바탕으로 장기간 임대할 수 있도록 규제가 최소화된 기업형 장기 민간임대도 도입하고자 함(안 제2조제4호부터 제6호까지 등).

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제4호 각 목 외의 부분 중 “이상”을 “이상(「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사인 임대사업자가 20년 이상 임대할 목적인 경우 이에 따른다)”로 하고, 같은 조 제5호 “이상”을 “이상(「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사인 임대사업자가 20년 이상 임대할 목적인 경우 이에 따른다)”로 한다.

제2조에 제6호를 다음과 같이 신설한다.

6. “단기민간임대주택”이란 임대사업자가 6년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다]을 말한다.

제5조제2항제3호 중 “장기일반민간임대주택”을 “장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택”으로 한다.

제6조제1항제11호 중 “민간매입임대주택 또는 제2조제6호의 단기민간임대주택”을 “민간매입임대주택”으로 하고, 같은 조 제5항 중 “민간매입임대주택 및 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택”을 “민간매입임대주택”으로 한다.

제42조제1항제2호 중 “장기일반민간임대주택”을 “장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택”으로 한다.

제43조제1항 중 “제2조제4호 또는 제5호”를 “제2조제4호부터 제6호까지”로 하고, 같은 조 제6항 중 “장기일반민간임대주택”을 “장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택”으로 한다.

제44조제1항제2호 본문 중 “장기일반민간임대주택”을 “장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 제2조제4호부터 제6호까지의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 임대주택으로 등록되어 공급되는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

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. ~ 마. (생략) 5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다]을 말한다. <신설>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. ----- ----- ----- 이상(「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사인 임대사업자가 20년 이상 임대할 목적인 경우 이에 따른다) ----- -----. 가. ~ 마. (현행과 같음) 5. ----- ----- ----- 이상(「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사인 임대사업자가 20년 이상 임대할 목적인 경우 이에 따른다) ----- -----. 6. “단기민간임대주택”이란 임

	<u>대사업자가 6년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다]을 말한다.</u>
7. ~ 15. (생략)	7. ~ 15. (현행과 같음)
제5조(임대사업자의 등록) ① (생략)	제5조(임대사업자의 등록) ① (현행과 같음)
② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다.	② ----- ----- ---
1. 삭제	
2. (생략)	2. (현행과 같음)
3. 공공지원민간임대주택, <u>장기 일반민간임대주택</u>	3. ----- <u>장기 일반민간임대주택 및 단기민간임대주택</u>
③ ~ ⑦ (생략)	③ ~ ⑦ (현행과 같음)
제6조(임대사업자 등록의 말소)	제6조(임대사업자 등록의 말소)
① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를	① ----- ----- ----- ----- ----- -----

말소하여야 한다.

1. ~ 10. (생략)

11. 제43조에도 불구하고 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 제2조제5호의 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 또는 제2조제6호의 단기민간임대주택에 대하여 임대사업자가 임대 의무기간 내 등록 말소를 신청(신청 당시 체결된 임대차계약이 있는 경우 임차인의 동의를 있는 경우로 한정한다)하는 경우

12. ~ 17. (생략)

② ~ ④ (생략)

⑤ 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중

-----.

1. ~ 10. (현행과 같음)

11. -----

민간매입임대주택-----

12. ~ 17. (현행과 같음)

② ~ ④ (현행과 같음)

⑤ -----

아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간 매입임대주택 및 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택은 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소된다.

⑥ (생략)

제42조(민간임대주택의 공급) ① 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 공급하여야 한다.

1. (생략)

2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급

② ~ ⑦ (생략)

제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① 임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 제2조제4호 또는 제5호의 규정에 따른 기간(이하 “임대의무기간”이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속

-----민간
매입임대주택-----

-----.

⑥ (현행과 같음)

제42조(민간임대주택의 공급) ① -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택-----

② ~ ⑦ (현행과 같음)

제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① -----

-----제2조제4호부터
제6호까지-----

임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.	----- ----- -.
② ~ ⑤ (생략)	② ~ ⑤ (현행과 같음)
⑥ 임대사업자는 제3항에 따라 신고된 <u>장기일반민간임대주택</u> 과 제5항에 따라 신고가 수리된 공공지원민간임대주택을 양도할 수 있다.	⑥ ----- ---- <u>장기일반민간임대주택</u> 및 <u>단기민간임대주택</u> ----- ----- -----.
제44조(임대료) ① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료(임대보증금과 월임대료를 포함한다. 이하 같다)는 다음 각 호의 임대료와 같다.	제44조(임대료) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. <u>장기일반민간임대주택</u> 의 경우: 임대사업자가 정하는 임대료. 다만, 제5조에 따른 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 “중전임대차계약”이라 한다)이 있는 경우에는 그 중전임대차 계약에 따른 임대료	2. <u>장기일반민간임대주택</u> 및 <u>단기민간임대주택</u> ----- ----. ----- ----- ----- ----- -----
② ~ ⑤ (생략)	② ~ ⑤ (현행과 같음)