



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 민간임대주택 협동조합의 임대보증 가입의무 면제 》
■ 이연희의원 대표발의(의안번호 제2208573호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 이 연 회 의 원 대 표 발 의 (제 2208573 호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 민간임대주택 협동조합의 임대보증 가입의무 면제 (안 제49조제7항제4호 신설)	2

I. 이연회의원 대표발의(제2208573호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이연회의원 등 20인

나. 발 의 일 : 2025. 2. 28.

다. 회 부 일 : 2025. 3. 4.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 의무적으로 가입하도록 하고 있음.

그러나, 협동조합 방식의 민간임대주택 사업은 임차인이 협동조합의 지분을 보유한 조합원으로서, 정비사업조합 또는 지역주택조합의 조합원과 마찬가지로 조합의 재산, 출자금 환급 등에 관한 의결권을 갖고 보증금 반환 의사결정에도 영향력을 행사할 수 있으므로 이러한 임대차계약 형태와 사업구조를 고려할 때 임대보증금에 대한 보증 가입의무를 일괄 적용하는 것은 적절하지 않다는 지적이 있음

이에 따라 「협동조합기본법」에 따른 협동조합 또는 사회적협동조합이 민간임대주택을 조합원에게 직접 건설·공급하거나, 해당 협동조합이 지분을 출자·소유한 법인을 통하여 건설·공급하는 경우에는 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있도록 함으로써 협동조합 방식의 임대주택사업에 대한 행정 절차를 간소화하고, 민간임대주택 공급의 활성화에 기여하려는 것임(안 제49조제7항제4호 신설).

3. 검토의견

가. 민간임대주택 협동조합의 임대보증 가입의무 면제

(안 제49조제7항제4호 신설)

현행	개정안
제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ⑥ (생략)	제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ⑥ (현행과 같음)
⑦ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있다.	⑦ ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
<신설>	4. 「협동조합기본법」에 따른 협동조합 또는 사회적협동조합이 민간임대주택을 조합원에게 직접 건설·공급하거나, 해당 협동조합이 지분을 출자·소유한 법인을 통하여 건설·공급하는 경우
⑧ ~ ⑪ (생략)	⑧ ~ ⑪ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터	
※ 적용례 : 이 법 시행 전의 행위에 대해서도 적용	

현행법은 임대사업자의 민간임대주택 임대 시 임대보증금 보증가입을 의무화¹⁾하고 있으나, 협동조합 방식의 임대사업에서는 임차인이 조

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

합원으로서 의결권을 보유하고 보증금 반환 결정에도 영향력을 행사할 수 있는 구조²⁾로서 일률적인 보증가입 의무 부과가 부적절하다는 의견이 제기되고 있음.

이에 개정안은 「협동조합기본법」에 따른 협동조합 또는 사회적협동조합³⁾이 민간임대주택을 조합원에게 직접 건설·공급하거나, 협동조합이 지분을 출자·소유한 법인을 통해 건설·공급하는 경우 임대보증금 보증가입의무를 면제함으로써, 협동조합 방식의 임대주택사업에 대한 행정절차를 간소화하고, 민간임대주택 공급의 활성화에 기여하려는 취지임.

주택도시보증공사(HUG)도 지역주택조합의 주택분양사업의 경우 조합원이 자기 재산을 투입하고 비용이나 위험을 스스로 부담하므로 분양

2) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제5조의3(조합원 모집신고 및 공개모집) ① 조합원에게 공급하는 민간건설임대주택을 포함하여 30호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 공급할 목적으로 설립된 「협동조합기본법」에 따른 협동조합 또는 사회적협동조합(이하 “민간임대협동조합”이라 한다)이나 민간임대협동조합의 발기인이 조합원을 모집하려는 경우 해당 민간임대주택 건설대지의 관할 시장·군수·구청장에게 신고하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 한다.

「협동조합 기본법」

제23조(의결권 및 선거권) ① 조합원은 출자좌수에 관계없이 각각 1개의 의결권과 선거권을 가진다.
② 조합원은 대리인으로 하여금 의결권 또는 선거권을 행사하게 할 수 있다. 이 경우 그 조합원은 출석한 것으로 본다.
③ 제2항에 따른 대리인은 다른 조합원 또는 본인과 동거하는 가족(조합원의 배우자, 조합원 또는 그 배우자의 직계 존속·비속과 형제자매, 조합원의 직계 존속·비속 및 형제자매의 배우자를 말한다. 이하 같다)이어야 하며, 대리인이 대리할 수 있는 조합원의 수는 1인에 한정한다.
④ 제2항에 따른 대리인은 정관으로 정하는 바에 따라 대리권을 증명하는 서면을 협동조합에 제출하여야 한다.

3) 「협동조합 기본법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2020. 3. 31.>

1. “협동조합”이란 재화 또는 용역의 구매·생산·판매·제공 등을 협동으로 영위함으로써 조합원의 권익을 향상하고 지역 사회에 공헌하고자 하는 사업조직을 말한다.
3. “사회적협동조합”이란 제1호의 협동조합 중 지역주민들의 권익·복리 증진과 관련된 사업을 수행하거나 취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하는 등 영리를 목적으로 하지 아니하는 협동조합을 말한다.

보증⁴⁾ 발급 시 조합원은 보증 대상에 포함되지 않고 일반 분양자만 보증 대상에 포함된다는 점을 참고하였을 때, 협동조합 방식의 임대사업에서도 조합원의 임대보증금 보증가입 의무를 면제하는 것이 타당하다는 입장임.

한편, 협동조합 방식의 임대사업에서도 조합원인 임차인이 총회의 의결 과정에서 본인의 의사와 반하는 결정이 이루어질 수 있으며, 재무 건전성 미흡 또는 경영 실패 등에 따라 선의의 피해를 볼 가능성이 존재하므로, 현행법 상 협동조합 방식의 임대사업의 조합원에 대한 임대보증금 보증 의무화 취지도 함께 논의될 필요가 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 협동조합의 조합원은 조합의 구성원으로서 의결권을 가지고 있으나 조합원 개개인의 의사가 조합의 의사가 되는 것은 아니며, 협동조합은 법인이므로 조합원 개인과는 별개의 법적 주체이고, 불특정 다수를 상대로 조합원 모집행위가 이루어지는 점을 고려할 때 조합원도 민간임대주택의 임차인으로서 보호는 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

4) 주택분양보증 : 당해 주택의 분양(사용검사 포함)의 이행 또는 납부한 입주금의 환급을 책임지는 보증