



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《공급촉진지구 지정 해제사유 추가
및 무등록 임대주택 모집행위 금지 등》

■ 권영진의원 대표발의(의안번호 제2209793호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 권영진의원 대표발의(제2209793호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	5
가. 공급촉진지구 지정 해제사유 추가(안 제27조제1항제3호 신설)	5
나. 무등록 임대주택 모집행위 금지 (안 제42조제8항, 제65조제2항제10호, 제67조제1항제5호 신설)	9
다. 임대사업자 사망 시 포괄승계 신고제 도입(안 제43조의2 신설) ·	18
라. 임대차계약 신고기한 완화(안 제46조제2항)	22

I. 권영진의원 대표발의(제2209793호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 권영진의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 4. 14.

다. 회 부 일 : 2025. 4. 15.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공공지원민간임대주택의 원활한 공급을 위하여 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구를 지정하여 해당 임대주택의 건설사업을 시행하도록 하고, 사업시행자는 지구계획의 개요, 사업시행기간, 재원 조달계획 등을 포함한 지구계획을 작성하여 지정권자의 승인을 받도록 하고 있음.

공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정해제에 대하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제27조로 정의되어 있으나, 해제사유가 ‘사업 준공’ 및 ‘2년 내 지구계획 승인 미신청시’로 한정되어 있음.

그런데, 지역주민 및 지자체의 사업추진 반대 등으로 사업추진이 어려워 촉진지구 지정 목적을 달성할 수 없다고 판단되는 경우에도 촉진지구 지정을 해제할 수 있어야 하나, 지정해제 요건에 해당되지 않아 문제해소 방안수립이 불가하므로 ‘사정의 변경에 따른 사유’로도 지정 해제 가능하도록 관련 법률 조항 개정이 필요함(안 제27조제1항

제3호 신설).

현행법상 임대사업자 사망에 따른 상속을 규율하는 규정이 없어 사망한 임대사업자의 지위승계의 경우에도 상속등기 전 양도신고를 하도록 적용하고 있으며, 상속등기 후에는 양도신고가 불가능하여 기존 임대사업등록은 말소되고 있는 실정임.

이에, 임대사업자 상속과 관련된 규정을 신설하여 임대사업자가 사망한 경우 상속인이 그 임대사업자를 계속하려면 시장·군수·구청장에게 신고하도록 하고, 신고한 상속인이 피상속인의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하도록 하고자 하는 것임(안 제43조의2 신설).

현행법은 임대사업자에 대한 신고 의무를 두어 임대사업자가 임대차계약을 체결한 날 또는 임대차계약을 변경한 날부터 원칙적으로 3개월 이내에 임대차기간·임대료·임차인 현황 등 주요 계약내용을 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경된 경우 변경신고를 하도록 규정하고 있음.

다만, 100세대 이상 공동주택을 임대하는 임대사업자가 임대차계약 변경신고를 하는 경우에는 특별히 변경예정일 1개월 전까지 시장·군수·구청장에게 사전에 신고하도록 하면서, 시장·군수·구청장은 신고된 임대료가 법정한도를 초과하여 증액되거나 해당 지역의 경제 상황을 반영하여 조정될 필요가 있는 경우에는 임대료 조정을 권고할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데, 100세대 이상 임대사업자가 종전 임차인과의 임대차계약이

만료되어 새로운 임차인과 임대차계약을 체결하는 경우 원칙에 따라 그 임대차 계약내용을 계약을 체결한 날부터 3개월 이내에 신고하여야 하는지 그렇지 않으면 최초의 계약 이후 변동된 사항을 모두 변경 신고 대상으로 보아 변경예정일 1개월 전까지 사전신고를 하여야 하는지가 논란이 되고 있음.

이와 관련하여 법제처는 법령질의·회신을 통하여 100세대 이상의 공동주택을 임대하는 임대사업자에게 변경예정일 1개월 전까지 계약내용을 신고하도록 특별의무를 부과한 것은 임대사업자가 주거비나 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하지 않고 임대료를 현행법에서 허용하는 범정한도인 연 5%로 일률적으로 인상하는 경우 사후적으로 그 임대료를 인하하도록 하는 데는 한계가 있으므로 변경예정일 1개월 전까지 사전신고를 하여야 하는 것으로 해석을 하였음(법제처 법령 해석 사례, 안전번호 22-0680).

이에 100세대 이상 임대사업자가 새로운 임차인과 체결하는 임대차 계약에 관한 신고도 변경신고에 포함되는 것으로 명확히 규정함으로써 법령 해석에 따른 국민의 혼란을 방지하고, 임차인이 변경되는 경우 사전신고를 위해 공실 상태를 1개월 이상 강제하는 결과가 초래되는 등의 불합리한 상황 개선을 위해 당초 입법취지를 감안 사전신고 제도는 유지하되 임차인 변경 등 합리적인 사유가 있을 때에는 변경 예정일 전까지 신고가능토록 합리적으로 제도를 개선하려는 것임(안 제46조제2항).

현행법상 임대사업자 등록요건을 갖추지 못한 자가 민간임대주택 건립하는 시행주체를 내세워 신고 없이 투자자(임차인)를 모집하는 등의 행위가 있어 일반국민들의 피해발생이 우려되나 현행 과태료 규정은 임대사업자에 대한 처벌규정만으로 구성되어 있어 등록임대사업자가 아닌 자에 대한 처벌이 곤란함.

이에, 이를 예방하고자 제5조의3에 따른 조합원의 모집신고 또는 제42조제4항에 따른 공급신고 없이 그 외의 다른 방법으로 임차인 또는 예비임차인(그 실질이 향후에 임차인이 되는 경우를 포함한다) 등을 모집하거나 임차인의 지위를 부여하는 조건으로 투자자 등을 모집한 자에 대한 처벌규정을 신설하고 등록임대사업자 또한 공급신고 전에 임차인 등을 모집한 경우에도 과태료를 부과할 수 있는 근거규정을 마련하기 위한 것임(안 제65조제2항제10호 신설).

3. 검토의견

가. 공급촉진지구 지정 해제사유 추가(안 제27조제1항제3호 신설)

현행	개정안
제27조(촉진지구 지정의 해제) ① 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 촉진지구의 지정을 해제할 수 있다. 1. 2. (생략) <u><신설></u> ②·③ (생략)	제27조(촉진지구 지정의 해제) ① --- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. <u>사정의 변경으로 인하여 공급촉진지구 사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우</u> ②·③ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

개정안은 공공지원민간임대주택 공급촉진지구¹⁾의 지정해제 사유에 “사정의 변경으로 인하여 공급촉진지구 사업을 계속 추진할 필요성이 없

1) 「민간임대주택에 관한 특별법」

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. 촉진지구의 면적은 5천제곱미터 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 면적 이상일 것. 다만, 역세권등에서 촉진지구를 지정하는 경우 1천제곱미터 이상의 범위에서 해당 지방자치단체가 조례로 정하는 면적 이상이어야 한다.
3. 유상공급 토지면적(도로, 공원 등 관리청에 귀속되는 공공시설 면적을 제외한 면적을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 중 주택건설 용도가 아닌 토지로 공급하는 면적이 유상공급 토지면적의 50퍼센트를 초과하지 아니할 것

② 삭제

③ 국토교통부장관은 제1항에도 불구하고 국민의 주거안정을 위하여 공공지원민간임대주택을 건설·공급할 필요가 있는 경우에는 촉진지구를 지정할 수 있다.

④ (생략)

어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우”를 추가하려는 내용으로, 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 개발사업이 지역주민 반대, 수요부족, 지방자치단체 요청 등 다양한 요인으로 장기간 중단되는 상황에서 기존 법령상의 해제요건²⁾만으로는 유연한 대응이 어렵다는 문제점을 보완하려는 취지³⁾임.

개정안과 유사한 입법례로는 「공공주택 특별법」 제6조제2항제3호의²⁴⁾에서 “사정의 변경으로 인하여 공공주택사업을 계속 추진할 필요성

2) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제27조(촉진지구 지정의 해제) ① 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 촉진지구의 지정을 해제할 수 있다.

1. 촉진지구가 지정고시된 날부터 2년 이내에 제28조에 따른 지구계획 승인을 신청하지 아니하는 경우

2. 공공지원민간임대주택 개발사업이 완료된 경우

② 제1항에 따라 촉진지구의 지정이 해제되는 경우 지정권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관보 또는 공보에 고시하고, 다음 각 호의 구분에 따라 조치하여야 한다.

1. 국토교통부장관: 관계 행정기관의 장 및 관할 시·도지사에게 통보할 것. 이 경우 통보를 받은 시·도지사는 관할 시장·군수·구청장에게 통보하여야 하고, 통보를 받은 시장·군수·구청장은 관계 서류의 사본을 일반인에게 공람시켜야 한다.

2. 시·도지사: 국토교통부장관, 관계 행정기관의 장 및 관할 시장·군수·구청장에게 통보할 것. 이 경우 지정권자인 특별자치시장·특별자치도지사 및 통보를 받은 시장·군수·구청장은 관계 서류의 사본을 일반인에게 공람시켜야 한다.

③ 제1항제1호의 사유로 촉진지구가 해제고시된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구·용도구역, 지구단위계획구역 및 도시·군계획시설은 각각 지정 당시에 환원된 것으로 본다. 다만, 해제하는 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 경우 등 해제 고시에서 별도로 정하는 도시·군계획시설은 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다.

3) 개정안과 동일한 취지의 「민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안」(의안번호 : 2209489, 전재수의원 대표발의)이 발의되어 우리 위원회에 계류 중

4) 「공공주택 특별법」

제6조(공공주택지구의 지정 등) ② 제4조에 따른 공공주택사업자는 국토교통부장관에게 주택지구의 지정을 제안할 수 있으며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 주택지구의 변경 또는 해제를 제안할 수 있다.

1. 주택지구의 경계선이 하나의 필지를 관통하는 경우

2. 주택지구의 지정으로 주택지구 밖의 토지나 건축물의 출입이 제한되거나 사용 가치가 감소하는 경우

3. 주택지구의 변경으로 기반시설의 설치비용이 감소하는 경우

3의2. 사정의 변경으로 인하여 공공주택사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우

4. 그 밖에 토지 이용의 합리화를 위하여 필요한 경우

이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우” 공공주택사업자가 공공주택지구의 변경 또는 해제를 제안할 수 있도록 한 내용이 있음.

공공지원민간임대주택 공급촉진지구 개발사업의 경우 토지 수용 등 재산권에 대한 제한⁵⁾이 수반되므로, 불가피한 사업중단 상황에서 지구 지정이 계속 유지되면 개인의 재산권 침해가 장기화할 수 있어 사업추진이 실질적으로 불가능해진 경우 지정권자가 지정을 해제할 수 있도록 법적 근거를 마련하는 것은 타당한 입법으로 생각됨.

[표 1] 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 사업추진 단계별 현황(LH)

사업단계	지구지정		지구계획				조성중	사업준공
	제안	지정	신청	미신청	승인	보류		
지구지정(5)	5							
지구계획(21)	21	21	15	6	9	6		
조성공사(6)	6	6	6		6		6	
사업준공(3)	3	3	3		3			3
소 계	35	30	24	6	18	6	6	3

※자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 재구성

5) 「민간임대주택에 관한 특별법」

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 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 산정방법 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.

국토교통부도 개정안의 내용에 동의하는 입장이며, 개정안의 내용이 법 시행 당시 지정된 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에도 적용된다는 점을 명확히 할 수 있도록 부칙에 적용례를 추가할 필요가 있다는 수정의견을 제출하였음.

한편, 안 제27조제1항제3호의 “공급촉진지구”는 “촉진지구”로 자구를 수정할 필요⁶⁾가 있음.

6) 「민간임대주택에 관한 특별법」

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.

나. 무등록 임대주택 모집행위 금지

(안 제42조제8항, 제65조제2항제10호, 제67조제1항제5호 신설)

현행	개정안
제42조(민간임대주택의 공급) ① ~ ⑦ (생략) <신설>	제42조(민간임대주택의 공급) ① ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ 제5조의3에 따른 조합원의 모집신고 또는 제4항에 따른 공급신고 없이 그 외의 다른 방법으로 임차인 또는 예비임차인(그 실질이 향후에 임차인이 되는 경우를 포함한다) 등을 모집하거나 임차인의 지위를 부여하는 조건으로 투자자 등을 모집해서는 아니 된다.
제65조(벌칙) ① (생략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 8. (생략) 9. 삭제 <신설>	제65조(벌칙) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----. 1. ~ 8. (현행과 같음) 10. 제42조제8항을 위반하여 제5조의3에 따른 조합원의 모집신고 또는 제42조제4항에 따른 공급신고 없이 그 외의 다른 방법으로 임차인 또는 예비임차인(그 실질이 향후에 임차인이 되는 경우를 포함한다) 등을 모집하거나 임차인의 지위를 부여하는 조건으로 투자자 등을 모집한 자
③ (생략)	③ (현행과 같음)

제67조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 4. (생략) <u><신설></u> ② ~ ⑥ (생략)	제67조(과태료) ① ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. 제42조제4항에 따른 신고 전에 임차인 또는 예비임차인(그 실질이 향후에 임차인이 되는 경우를 포함한다) 등을 모집하거나 임차인의 지위를 부여하는 조건으로 투자자 등을 모집한 임대사업자 ② ~ ⑥ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날 ※ 임대 의무기간 및 양도 등에 관한 적용례 : 제42조제8항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 임차인을 모집하는 경우부터 적용 ※ 벌칙이나 과태료에 관한 경과조치 : 이 법 시행 전의 행위에 대하여 벌칙이나 과태료를 적용할 때에는 종전의 규정에 따름	

개정안은 민간임대협동조합의 조합원 모집신고⁷⁾나 민간임대주택 공급신고⁸⁾ 없이 예비임차인 등을 모집하거나 임차인의 지위를 부여하는

7) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제5조의3(조합원 모집신고 및 공개모집) ① 조합원에게 공급하는 민간건설임대주택을 포함하여 30호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 공급할 목적으로 설립된 「협동조합 기본법」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.

② 제1항에도 불구하고 공개모집 이후 조합원의 사망·자격상실·탈퇴 등으로 인한 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 재모집하는 경우에는 신고하지 아니하고 선착순의 방법으로 조합원을 모집할 수 있다.

③ 제1항에 따라 신고를 받은 시장·군수·구청장은 신고내용이 이 법에 적합한 경우에는 신고를 수리하고 그 사실을 신고인에게 통보하여야 한다.

④ ~ ⑤ (생략)

8) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제42조(민간임대주택의 공급) ④ 동일한 주택단지에서 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다.

조건으로 투자자 등을 모집하는 행위를 금지하려는 내용으로, 민간임대주택 공급과 관련한 무자격자의 모집행위를 사전에 차단함으로써 민간임대주택 시장의 건전성을 제고하고 임차인의 재산권을 보호하려는 취지임.

참고로, 개정안과 같은 취지로 유사한 내용의 법률안 두 건⁹⁾이 발의되어 우리 위원회에 계류되어 있음.

[표 2] 무등록 임대주택 모집행위 금지 관련 각 개정안 내용 비교

구 분	박용갑 의원안	김교흥 의원안	권영진 의원안
입법목적	투자자 또는 회원모집 등의 형식으로 민간임대주택의 예비임차인을 모집하거나 분양하는 것처럼 허위·과장 광고하여 계약금을 요구하고 이를 편취하는 행위 방지		
규율대상	임대사업자 또는 모집주체 아닌 자	민간임대협동조합(추진위원회 포함) 또는 임대사업자가 아닌 자	모든 국민
금지행위	장래에 민간임대주택을 공급할 것을 약정하고 금전을 받는 행위	민간임대주택을 건립할 것임을 공표하거나 회원(투자자 및 출자자를 포함)을 모집하는 행위	조합원의 모집신고 또는 공급신고 없이 명칭을 불문하고 (예비)임차인을 모집하는 행위
벌 칙	2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금	2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금	- 2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금 - 3천만원 이하 과태료
시 행 일	공포 후 3개월	공포 후 6개월	공포 후 6개월

※자료: 각 개정안 내용 요약

9) 「민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안」(의안번호 : 제2209372호, 박용갑의원 대표발의)
「민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안」(의안번호 : 제2209560호, 김교흥의원 대표발의)

최근 불확실한 민간임대주택 건설사업계획을 근거로 투자자·회원 모집 등의 형식으로 예비임차인을 모집하고 계약금·출자금 등을 요구하는 사례가 전국적으로 31개 단지, 25,349호에 이르고 있음.

[표 3] 미등록 건설임대주택 임차인 모집 피해 우려 단지 현황

(2025. 3월말 기준 현재, 단위: 개소)

구분	단지 수	세대 수	비고
계	31	25,349	
대구	1	222	중구(1)
광주	2	840	동구(1), 남구(1)
울산	2	1,010	중구(1), 울주(1)
경기	18	17,906	용인(9), 고양(2), 화성(3), 광주(1), 포천(3)
강원	2	786	속초(1), 춘천(1)
충남	4	3,531	천안(3), 당진(1)
경북	2	1,054	포항(1), 영천(1)

※자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 재구성

이러한 사례들은 공통적으로 ① 「주택법」 10)에 따른 사업계획승인신청서도 제출하지 않은 상태에서 회원이나 투자자를 모집하여 사업 시행

10) 「주택법」

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 「지방자치법」 제198조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장

2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

② 제1항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자는 **사업계획승인신청서**에 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하여야 한다.

③ ~ ⑥ (생략)

여부가 불확실하고, ②출자금, 분담금 등 명목으로 납부하는 금액은 임대보증금 보증과 같은 법적 보호가 적용되지 않아 민간임대주택에 입주를 희망하는 예비임차인에게 금전적 손실을 일으킬 우려¹¹⁾가 있다는 점에서 규제 도입이 필요하다고 생각됨.

국토교통부도 이러한 사례들은 민간임대주택제도에 대한 신뢰를 약용한 탈법행위로서, 국민의 주거생활을 안정시키는 것을 목적으로 도입된 민간임대주택제도의 근간을 흔들 우려가 있으므로 개정안의 취지에 동의하는 입장임.

한편, 세부적인 개정안의 내용과 관련하여 국토교통부는 현행법에 따라 신고 없이 할 수 있는 30호 미만의 민간임대주택 모집행위¹²⁾를 처벌하는 것은 과도한 측면이 있으며, 현행법 제42조제4항에 따라 공급 신고한 민간임대주택의 임차인을 다시 모집하는 경우¹³⁾도 처벌하는 것으로 해석될 여지가 있으므로 무등록 임대주택 모집금지에 대한 예외 사유를

11) 「[참고] 예비임차인(회원) 가입계약서 문제점」 참조

12) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제5조의3(조합원 모집신고 및 공개모집) ① 조합원에게 공급하는 민간건설임대주택을 포함하여 **30호 이상**으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 공급할 목적으로 설립된 「협동조합 기본법」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.

제42조(민간임대주택의 공급) ④ 동일한 주택단지에서 **30호 이상**의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다.

13) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제42조(민간임대주택의 공급) ④ 동일한 주택단지에서 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 **최초로** 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다.

추가하도록 수정할 필요가 있다는 의견을 제출함.

아울러, 벌칙 및 과태료와 관련하여 불법적인 모집행위만 있을 경우에는 3천만원 이하의 과태료를 부과하고, 예비임차인 모집과 금전 수수까지 있는 경우에는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 수정하는 것이 타당하다는 입장이며,

예비임차인 등을 모집하는 행위를 금지하는 규정이 법 시행 이전부터 계속되고 있는 경우에도 적용¹⁴⁾될 수 있도록 적용례를 수정할 필요가 있다는 의견임.

< 국 토 교 통 부 수 정 의 건 >

현행	개정안	수정의견
제42조(민간임대주택의 공급) ① ~ ⑦ (생략) <u><신설></u>	제42조(민간임대주택의 공급) ① ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ 제5조의3에 따른 조합원의 모집신고 또는 제4항에 따른 공급 신고 없이 그 외의 다른 방법으로 임차인 또는 예비임차인(그 실질이 향후에 임차인	제42조(민간임대주택의 공급) ① ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ 누구든지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우에는 민간임대주택의 임차인 또는 임차인이 되려는 자(예비임차인, 투자자, 회원, 발기

14) 예컨대, 법 시행 이전에 예비임차인 등을 모집하고 있던 사업지라 하더라도 이 법 시행 이후에는 추가적인 예비임차인 등의 모집을 금지함.

현행	개정안	수정의견
	이 되는 경우를 포함한다) 등을 모집하거나 임차인의 지위를 부여하는 조건으로 투자자 등을 모집해서는 아니 된다.	인 등 그 명칭에 관계없이 장래에 민간임대주택의 임차인으로 선정되려는 자를 말한다)를 모집하여서는 아니된다. 1. 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 민간임대주택을 공급하는 경우 2. 조합원에게 공급하는 민간건설임대주택을 포함하여 주택을 공급할 목적으로 설립된 「협동조합기본법」에 따른 협동조합 또는 사회적협동조합이나 그 조합의 발기인이 조합원을 모집하는 경우
제65조(벌칙) ① (생략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 8. (생략) 9. 삭제	제65조(벌칙) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- ----. 1. ~ 8. (현행과 같음)	제65조(벌칙) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- ----. 1. ~ 8. (현행과 같음)

현행	개정안	수정의견
<신설> ③ (생략) 제67조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 4. (생략) <신설>	10. 제42조제8항을 위반하여 제5조의3에 따른 조합원의 모집 신고 또는 제42조제4항에 따른 공급신고 없이 그 외의 다른 방법으로 임차인 또는 예비임차인(그실질이 향후에 임차인이 되는 경우를 포함한다) 등을 모집하거나 임차인의 지위를 부여하는 조건으로 투자자 등을 모집한 자 ③ (현행과 같음) 제67조(과태료) ① ----- ----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. 제42조제4항에 따른 신고 전에 임차인 또는 예비임차인(그실질이 향후에 임차인이 되는 경우를 포함한다) 등을 모집하거나 임차인의 지	10. 제42조제8항을 위반하여 모집하는 행위를 하고 금전을 받은 자 ③ (현행과 같음) 제67조(과태료) ① ----- ----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. 제42조제8항을 위반하여 모집하는 행위를 한 자

현행	개정안	수정의견
② ~ ⑥ (생략)	<u>위를 부여하는 조건으로 투자자 등을 모집한 임대사업자</u> ② ~ ⑥ (현행과 같음) ※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날 ※ 임대 의무기간 및 양도 등에 관한 적용례 : 제42조제8항의 개정규정은 이 법 시행 <u>후 최초로 임차인을 모집하는 경우부터 적용</u> ※ 벌칙이나 과태료에 관한 경과조치 : 이 법 시행 전의 행위에 대하여 벌칙이나 과태료를 적용할 때에는 종전의 규정에 따름	② ~ ⑥ (현행과 같음) ※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날 ※ 임대 의무기간 및 양도 등에 관한 적용례 : 제42조제8항의 개정규정은 이 법 시행 <u>당시 임차인을 모집 중인 경우에 대해서도 적용</u> ※ 벌칙이나 과태료에 관한 경과조치 : 이 법 시행 전의 행위에 대하여 벌칙이나 과태료를 적용할 때에는 종전의 규정에 따름

다. 임대사업자 사망 시 포괄승계 신고제 도입(안 제43조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제43조의2(임대사업자의 상속) ① 임대사업자가 사망하여 상속인이 그 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하고자 할 경우 피상속인이 사망한 날부터 90일 이내에 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.</u> <u>② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고를 받은 날부터 10일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.</u> <u>③ 시장·군수·구청장이 제2항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.</u> <u>④ 상속인이 제1항의 신고를 하면 피상속인이 사망한 날부터 신고한 날까지 피상속인에 대한 임대사업자 등록은 상속인에 대한 등록으로 본다.</u> <u>⑤ 제1항에 따라 신고한 상속인은 피상속인의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계한다.</u>

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날

개정안은 현행법령에 임대사업자가 사망할 경우 상속 승계 절차에 대한 규정이 없어 실무상 등록 말소 및 지위 단절 문제가 빈번하게 발생

함에 따라 포괄승계 신고제도를 도입함으로써 상속인의 지위 승계를 인정하여 제도적 공백을 해소하려는 입법임.

참고로, 현행법 제43조¹⁵⁾는 민간임대주택을 타인에게 양도할 경우의 양도 신고 절차에 대하여 규정하고 있는데, 시장·군수·구청장의 수리를 요하는 신고로 규정하고 있고 권리·의무의 포괄승계를 원칙으로 한다는 점에서 상속에 대한 개정안의 내용과 유사함.

국토교통부는 임대사업자가 사망할 경우 현행법령에 지위승계에 관한 규정이 없어 상속인이 상속등기 후 양도 신고를 하는 경우 임대사업자

15) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① 임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 제2조제4호·제5호 또는 제6호의2에 따른 기간(이하 “임대의무기간”이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.

② 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 동안에도 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있다. 이 경우 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하며, 이러한 뜻을 양수도계약서에 명시하여야 한다.

③ 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 양도받는 자가 임대사업자로 등록하는 경우에는 제2항 후단을 적용한다.

④ 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 중에도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대의무기간 내에도 계속 임대하지 아니하고 말소하거나, 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 허가를 받아 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도할 수 있다.

1. 부도, 파산, 그 밖의 대통령령으로 정하는 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우
2. 공공지원임대주택을 20년 이상 임대하기 위한 경우로서 필요한 운영비용 등을 마련하기 위하여 제21조의2제1항제4호에 따라 20년 이상 공급하기로 한 주택 중 일부를 10년 임대 이후 매각하는 경우
3. 제6조제1항제11호에 따라 말소하는 경우

⑤ 임대사업자가 제2항에 따라 임대의무기간 동안 다른 임대사업자에게 민간임대주택을 양도하기 위하여 신고하거나 제3항에 따라 임대의무기간이 지난 후 공공지원민간임대주택을 양도하기 위하여 신고하는 경우 시장·군수·구청장은 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

⑥ 임대사업자는 제3항에 따라 신고된 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택과 제5항에 따라 신고가 수리된 공공지원민간임대주택을 양도할 수 있다.

등록이 말소되는 불합리를 개선하려는 개정안의 내용에 동의하며, 개정안의 세부 내용과 관련하여 신고 서식 등 지위 승계 신고에 관한 세부 사항을 국토교통부령으로 정할 수 있도록 위임하고, 개정안의 의미를 명확히 하기 위해 일부 문구를 수정할 필요가 있다는 의견을 제출함.

＜국토교통부 수정의견＞

현행	개정안	수정의견
<신설>	<u>제43조의2(임대사업자의 상속)</u> ① 임대사업자가 사망하여 상속인이 <u>그 임대사업자로</u> <u>서의 지위를 포괄적으로 승계하고자 할 경우</u> <u>피상속인이 사망한 날부터 90일 이내</u> <u>시장·군수·구청장</u>에 신고하여야 한다. ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고를 받은 날부터 10일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다. ③ 시장·군수·구청장이 제2항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간이 끝난 <u>날의</u> 다음 날에 신고를	<u>제43조의2(상속에 따른 임대사업자의 지위 승계)</u> ① 임대사업자가 사망한 경우 상속인이 임대사업을 계속하려면 임대사업자가 사망한 날부터 90일 이내에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 <u>그 사실을</u> 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. ② (개정안과 같음) ③ 시장·군수·구청장이 제2항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간이 끝난 <u>날(민원 처리 관련 법</u>

현행	개정안	수정의견
	<u>수리한 것으로 본다.</u> ④ 상속인이 제1항의 신고를 하면 피상속인이 사망한 날부터 신고한 날까지 피상속인에 대한 임대사업자 등록은 상속인에 대한 등록으로 본다. ⑤ 제1항에 따라 신고한 상속인은 피상속인의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계한다.	령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다. ④ 제1항에 따른 신고가 수리된 경우 상속인은 피상속인의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하며, 피상속인이 사망한 날부터 신고가 수리된 날까지의 기간 동안 피상속인에 대한 임대사업자 등록은 상속인에 대한 등록으로 본다. <삭 제>
	※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날 <신 설>	※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날 ※ 상속에 따른 임대사업자의 지위 승계에 관한 적용례 : 제43조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 상속이 개시되는 경우부터 적용

라. 임대차계약 신고기한 완화(안 제46조제2항)

현행	개정안
제46조(임대차계약 신고) ① (생략) ② 제1항에도 불구하고 100세대 이상의 공동주택을 임대하는 임대사업자가 <u>임대차계약에 관한 사항을 변경하여 신고하는 경우에는 변경예정일 1개월 전까지 신고하여야 한다.</u> <u><단서 신설></u> ③ ~ ⑥ (생략)	제46조(임대차계약 신고) ① (현행과 같음) ② ----- ----- 임대료의 증액이 포함된 임대차계약의 갱신 또는 변경사항(임차인이 변경된 경우를 포함한다)을 ----- ----- . 다만, 임차인이 임대차계약의 갱신 또는 해지의 의사를 일정기간 지연하거나 임차인이 변경되는 경우로서 1개월 전까지 신고하는 것이 곤란하다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에는 변경예정일 전일까지 신고할 수 있다. ③ ~ ⑥ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

개정안은 현행법상 100세대 이상 공동주택의 임대차계약 변경 시 1개월 전 신고 의무¹⁶⁾와 관련하여, ①신고 대상이 되는 임대차계약의 범위

16) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제46조(임대차계약 신고) ① 임대사업자는 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인(준주택에 한정한다) 등 대통령령으로 정하는 임대차계약에 관한 사항을 임대차 계약을 체결한 날(중전임대차계약이 있는 경우 민간임대주택으로 등록한 날을 말한다) 또는 임대차 계약을 변경한 날부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경신고를 하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 100세대 이상의 공동주택을 임대하는 임대사업자가 임대차계약에 관한 사항을 변경하여 신고하는 경우에는 변경예정일 1개월 전까지 신고하여야 한다.

③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 신고된 임대료가 제44조제2항에 따른 증액 비율을 초과하여 증액되었거나 해당 지역의 경제적 사정 변동 등으로 조정될 필요가 있다고 인정하는 경우에는 임대료를 조정하도록 권고할 수 있다.

④ 제3항에 따른 조정권고를 받은 임대사업자는 권고사항을 통지받은 날부터 10일 이내에 재신고하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고 또는 제4항에 따른 재신고를 받거나 제2항에 따른 신고를 받고 조정권고하지 아니한 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여

를 보다 명확히 규정하고(안 제46조제2항 본문), ②이러한 사전 신고 요건이 임대차계약의 유연한 운영을 저해하고 공실 및 입주 지연 등의 문제(제17)를 유발하지 않도록 예외사항을 규정(안 제46조제2항 단서)하려는 내용임.

현행법의 임대차 변경계약 사전신고 의무는 100세대 이상 대규모 민간임대주택 단지에서 임대료 급등을 방지하고 시장·군수·구청장의 사전 조정 권고권이 실효성 있게 작동하도록 하기 위한 제도적 장치¹⁸⁾이므로, 신고 대상을 명확히 하고 현실적으로 사전 신고 기한 준수가 곤란한 경우 이에 대한 예외 규정을 도입하려는 개정안은 타당한 취지로 보임.

특히, 법제처¹⁹⁾는 100세대 이상의 공동주택을 임대하는 임대사업자가 종전 임차인과의 임대차계약이 만료되어 새로운 임차인과 임대차계약을 체결하는 경우 임대차계약의 신고 기한은 현행법 제46조제2항에 따라 ‘변경예정일 1개월 전까지’가 적용되어야 한다고 해석하면서, 해석상 혼란이 발생하지 않도록 현행법 제46조의 법령 정비를 권고한 바 있음.

야 한다.

⑥ 제1항, 제2항 및 제4항에 따른 신고의 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

17) 예컨대, ①임차인이 협력하지 않아 임대차계약 변경예정일 1개월 전까지 계약체결이 불가하여 사전 신고 기한을 넘기는 경우, ②임차인 퇴거 후 공실 상태에서 새로운 임차인과 계약하고자 하나 ‘변경예정일 1개월 전까지 사전 신고’ 요건 때문에 계약체결일로부터 최소 1개월 뒤 입주가 가능한 경우 등

18) 일부 임대사업자가 주거비·지역경제 상황을 고려하지 않고 연 5% 법정한도까지 임대료를 기계적으로 인상함으로써 민간임대주택에 거주하는 임차인의 주거 안정을 저해하는 부작용을 방지할 수 있도록 사전 신고 절차를 통한 지방자치단체의 개입 가능성 확보

19) 법제처 법령해석 사례 안건번호 22-0680

개정안은 이러한 법제처의 권고 내용을 반영한 것으로서, 국토교통부 또한 개정안의 취지에 동의하는 입장임.

한편, 국토교통부는 개정안의 세부 내용과 관련하여, 1개월 전 사전 신고 대상에 ①기존의 임대차계약을 수정하는 의미의 변경 계약, ②계약 기간 만료로 인한 갱신 계약, ③임차인 퇴거로 인한 신규 계약을 모두 포괄할 수 있도록 명확하게 규정할 필요가 있다는 의견을 제출함.

아울러, 안 제46조제2항 단서와 관련하여, 실제 제도운영 상황에 따라 예외 사유를 수정 또는 추가할 수 있도록 구체적인 예외 사유는 시행령에 위임할 필요가 있다는 입장임.

< 국 토 교 통 부 수 정 의 견 >

현 행	개 정 안	수 정 의 견
제46조(임대차계약 신고) ① 임대사업자는 민간 임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인(준주택에 한정한다) 등 대통령령으로 정하는 임대차계약에 관한 사항을 임대차 계약을 체결한 날(종전임대차계약이 있는 경우 민간	제46조(임대차계약 신고) ① (현행과 같음)	제46조(임대차계약 신고) ① 임대사업자는 민간 임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인(준주택에 한정한다) 등 대통령령으로 정하는 임대차계약에 관한 사항을 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 3개월 이내에 시장·군수·구

현행	개정안	수정의견
임대주택으로 등록한 날을 말한다) 또는 임대차 계약을 변경한 날부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경신고를 하여야 한다. <신설> <신설> ② 제1항에도 불구하고 100세대 이상의 공동주택을 임대하는 임대사업자가 임대차계약에 관한 사항을 변경하여 신고하는 경우에는 변경예정일 1개월 전까지 신고하여야 한다. <단서 신설>	② ----- ----- ----- ---- 임대료의 증액이 포함된 임대차계약의 갱신 또는 변경사항(임차인이 변경된 경우를 포함한다)을 신고하는 ----- ----- 다	청장에게 신고하여야 한다. 1. 임대차 계약을 체결한 경우: 임대차 계약을 체결한 날(종전 임대차 계약이 있는 경우 민간임대주택으로 등록한 날을 말한다) 2. 신고한 사항을 변경(임차인이 변경되거나 임대차계약을 갱신하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)한 경우: 변경한 날 ② 제1항제2호 ----- ----- ----- ---- 신고한 사항을 변경하려는 ----- ----- 다만, 새로운 임차인과 임대차계약을 체결할 때 임대차계약일로부터 변경예정일까지 기간이

현행	개정안	수정의견
③ ~ ⑥ (생략)	만, 임차인이 임대차 계약의 갱신 또는 해지의 의사를 일정기간 지연하거나 임차인이 변경되는 경우로서 1개월 전까지 신고하는 것이 곤란하다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에는 변경 예정일 전일까지 신고할 수 있다. ③ ~ ⑥ (현행과 같음)	1개월 미만인 경우 등 변경예정일 1개월 전까지 신고하는 것이 현저히 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 사유가 있을 때에는 변경한 날부터 15일 이내에 신고할 수 있다. ③ ~ ⑥ (현행과 같음)
	※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날 <신설>	※ 시행일 : (개정안과 같음) ※ 임대차계약 신고에 관한 적용례 : 제46조 제1항 및 제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 임대차계약을 신고하는 경우부터 적용한다.

문의처

02)6788-5574

- ① 회원에 가입한 후 **철회기간(7일)이 매우 짧고**, 철회기간이 지난 이후에는 **철회할 수 있는 사유가 극히 제한적***

* 경기 용인시 ○○ 민간임대아파트 예비임차인(회원)가입 신청 계약서 제19조 [탈퇴 및 제명]

1. "을"이 본 계약 제18조에 따른 가입철회 기간 이후 탈퇴하고자 하는 날의 30일 이전에 "갑"에게 통보하여야 탈퇴할 수 있으며, 본 조 2항에 따른 명확한 탈퇴 사유에 해당하여야만 한다.

2 '을'은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 탈퇴가 가능하다.

① "을"의 지위의 양도 등 "을"의 자격이 상실된 경우, ② "을"이 사망한 경우, ③ "을"이 성년후견 개시의 심판을 받은 경우, ④ "을"이 법인일 경우. 해당 법인이 해산한 경우, ⑤ "본 사업"의 목적사업이 객관적이고 명백하게 불가능하다고 판단되거나 인 허가가 불가능한 경우

- ② 가입 철회 시 계약금(사업추진비) 미반환* 등

* 경기 용인시 ○○ 민간임대아파트 예비임차인(회원)가입 신청 계약서 제7조 [사업추진비]

1. 사업추진비는 사업계획수립, 토지 확보, 인 허가, 착공, 준공 등 '을'의 입주 시까지의 개발 업무 일체를 진행하는 '시행사'의 사업추진비용이며, "을"의 출자금에 포함된다.

2. 갑과 을은 본 사업의 시행사에게 전체 세대수에 대하여 세대당 사업추진비는 출자금에 포함되어 있으며, "을"은 다음과 같이 납부한다.

주택형: 59㎡, 84㎡ /사업추진비:금 삼천만원(w30,000,000원)

* 사업추진비는 "을"의 귀책사유로 해약이나 해지 시 환불 및 반환하지 않는다.