

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안
(민병덕의원 대표발의)

의안 번호	15777
----------	-------

발의연월일 : 2025. 12. 31.

발 의 자 : 민병덕 · 김승원 · 전용기
임미애 · 김남근 · 장철민
김문수 · 추미애 · 안도걸
박찬대 · 최혁진 · 이수진
진성준 의원(13인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 임대사업자가 민간건설임대주택을 임대하거나, 분양주택 전부를 우선 공급받아 민간매입임대주택으로 임대하는 경우 사용검사 신청일 이전까지 임대보증보험에 가입하도록 규정하고 있음.

그런데 신탁방식으로 건설·공급되는 민간임대주택은 사용검사 전까지는 신탁사가 주택의 소유권을 갖는 경우가 많아 신탁사가 임대사업자로 등록한 경우를 제외하고는, 사용검사 이후에 소유권을 이전받는 임대사업자는 구조적으로 사용검사 신청일 전에 보증보험에 가입하기 어렵다는 지적이 제기됨.

이에 민간임대주택 중 민간건설임대주택 등에 대한 보증보험 가입 기준일을 사용검사 신청일 이전에서 임차인 모집일 이전까지로 변경함으로써 보증보험 미가입으로 인한 피해를 방지하려는 것임(안 제49조제4항제1호).

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제49조제4항제1호 본문 중 “「주택법」 제49조에 따른 사용검사, 임시 사용승인 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인, 임시 사용승인의 신청일.”을 “임차인 모집일”로 하고, 같은 호 단서를 삭제한다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ③ (생략) ④ 임대사업자는 제1항에 따른 보증에 다음 각 호의 시점 이전까지 가입하여야 하며, 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소되는 날(임대사업자 등록이 말소되는 날에 임대 중인 경우에는 임대차계약이 종료되는 날로 한다)까지 가입을 유지하여야 한다. 1. 제1항제1호 및 제2호에 해당하는 민간임대주택: 「주택법」 제49조에 따른 사용검사, 임시 사용승인 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인, 임시 사용승인의 신청일. 다만, 신청일 이전에 임차인을 모집하는 경우에는 모집일로 한다. 2. 3. (생략) ⑤ ~ ⑪ (생략)	제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. ----- -----임차인 모집 일 <단서 삭제> 2. 3. (현행과 같음) ⑤ ~ ⑪ (현행과 같음)