



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안 검 토 보 고

《무등록 임대사업자 등의 모집 및 금품수수 금지》
■ 이상식의원 대표발의(의안번호 제2215748호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 이상식의원 대표발의(제2215748호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 무등록 임대사업자 등의 모집 및 금품수수 금지(안 제42조제8항 등)	2

I. 이상식의원 대표발의(제2215748호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이상식의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 30.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 31.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 「주택법」상 지역주택조합과 유사하게 조합이 민간건설 임대주택의 주체가 되어 토지를 확보하여 그 개발이익을 공유함으로써 저렴하게 임대주택을 공급할 수 있도록 조합의 설립·운영 등에 관한 사항을 규정하고 있음.

그런데 최근 임대사업자나 조합이 아닌 임의단체가 민간건설임대주택의 건설에 관한 허위·과장 광고를 하고 투자자 모집 등의 형식으로 예비임차인을 모집하면서 금전을 요구하는 사례가 빈발하고 있으나, 현행법에는 임의단체가 예비임차인 등의 모집행위를 하더라도 이를 명시적으로 금지하거나 처벌할 수 있는 근거가 없어 관할 관청의 관리·감독 및 피해 구제에 어려움이 있다는 지적이 제기됨.

이에 임대사업자 또는 조합이 아닌 자의 임차인 모집행위나 그와 관련하여 금품을 받는 행위를 금지하고 위반 시 처벌할 수 있는 명시적인 근거를 마련함으로써 민간임대주택 시장의 건전한 발전을 도모하려는 것임(안 제42조제8항 신설 등).

3. 검토의견

가. 무등록 임대사업자 등의 모집 및 금품수수 금지(안 제42조제8항 등)

현행	개정안
제42조(민간임대주택의 공급) ① ~ ⑦ (생략) <u><신설></u>	제42조(민간임대주택의 공급) ① ~ ⑦ (현행과 같음) <u>⑧ 임대사업자 또는 모집주체가 아닌 자는 민간임대주택의 임차인 또는 임차인이 되려는 자(예비임차인, 투자자, 회원, 조합원 등 그 명칭에 관계없이 장래에 민간임대주택의 임차인으로 선정되려는 자를 말한다)를 모집하는 행위를 하거나 모집과 관련하여 계약금 등 금품을 받아서는 아니된다.</u>
제65조(벌칙) ① (생략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 9. (생략) <u><신설></u>	제65조(벌칙) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----. 1. ~ 9. (현행과 같음) <u>10. 제42조제8항을 위반하여 모집과 관련하여 계약금 등 금품을 받은 자</u>
③ (생략) 제67조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 4. (생략) <u><신설></u>	③ (현행과 같음) 제67조(과태료) ① ----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) <u>5. 제42조제8항을 위반하여 모집하는 행위를 한 자(제65조제2항제10</u>

현행	개정안
② ~ ⑥ (생략)	<u>호에 따라 벌칙을 부과받은 경우는 제외한다)</u> ② ~ ⑥ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날 ※ 적용례 : 이 법 시행 당시 임차인 또는 임차인이 되려는 자를 모집 중인 경우에도 적용	

개정안은 임대사업자 또는 모집주체가 아닌 자가 민간임대주택의 임차인(임차인이 되려는 자를 포함한다)을 모집하는 행위를 하거나 모집과 관련하여 계약금 등 금품 수수를 금지하려는 내용으로, 민간임대주택 공급과 관련한 무자격자의 모집행위를 사전에 차단함으로써 민간임대주택 시장의 건전성을 제고하고 임차인의 재산권을 보호하려는 취지임.

최근 불확실한 민간임대주택 건설사업계획을 근거로 투자자·회원 모집 등의 형식으로 예비임차인을 모집하고 계약금·출자금 등을 요구하는 사례가 전국적으로 44개 단지에 이르고 있음.

이러한 사례들은 공통적으로 ①회원이나 투자자 모집 이후의 사업 시행 여부가 불확실하고, ②출자금, 분담금 등 명목으로 납부하는 금액은 임대보증금 보증과 같은 법적 보호가 적용되지 않아 민간임대주택에 입주를 희망하는 예비임차인에게 금전적 손실을 일으킬 우려가 있다는 점에서 규제 도입이 필요하다고 생각됨.

참고로, 개정안과 같은 취지로 유사한 내용의 법률안 네 건¹⁾이 발의되어 우리 위원회에 계류되어 있음.

【무등록 임대주택 모집행위 금지 관련 既발의 개정안 내용】

구분	박용갑의원안	김교흥의원안	김정재의원안	권영진의원안
입법 목적	투자자 또는 회원모집 등의 형식으로 민간임대주택의 예비임차인을 모집하거나 분양하는 것처럼 허위·과장 광고하여 계약금을 요구하고 이를 편취하는 행위 방지			
규율 대상	임대사업자 또는 모집주체 아닌 자	민간임대협동조합(추진위원회 포함) 또는 임대사업자가 아닌 자		모든 국민
금지 행위	장래에 민간임대주택을 공급할 것을 약정하고 금전을 받는 행위	민간임대주택을 건립할 것임을 공표하거나 회원(투자자 및 출자자를 포함)을 모집하는 행위	① 민간임대주택을 건립할 것임을 공표하거나 회원·임차인·투자자(출자자를 포함한다)를 모집하는 행위 ② 허위·과장 광고를 하거나 계약금·출자금을 수취하는 행위	조합원의 모집신고 또는 공급신고 없이 명칭을 불문하고 (예비)임차인을 모집하는 행위
벌칙	2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금	2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금	① 2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금 ② 5천만원 이하 과태료	- 2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금 - 3천만원 이하 과태료
시행	공포 후 3개월	공포 후 6개월	공포 후 6개월	공포 후 6개월

※자료: 각 개정안 내용 요약

개정안에 대하여 국토교통부도 이러한 사례들은 민간임대주택제도에 대한 신뢰를 악용한 탈법행위로서, 예비임차인에 대한 집단 피해가 우려되므로 해당 행위를 금지하고 처벌할 필요가 있다는 입장임.

1) 「민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안」(의안번호 : 제2209372호, 박용갑의원 대표발의)
「민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안」(의안번호 : 제2209560호, 김교흥의원 대표발의)
「민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안」(의안번호 : 제2209793호, 권영진의원 대표발의)
「민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안」(의안번호 : 제2214508호, 김정재의원 대표발의)

한편, 세부적인 개정안의 내용과 관련하여 국토교통부는 임대사업자가 공급 신고 없이 투자자·회원 모집 등의 형식으로 예비임차인을 모집하는 경우 처벌이 곤란할 우려가 있고, 임대사업자가 공급신고 없이 현행법에 따라 신고 없이 할 수 있는 30호 미만의 민간임대주택 모집행위²⁾를 처벌하는 것은 과도한 측면이 있다는 입장임.

추가적으로 시행령 개정을 위하여 시행일을 공포 후 6개월로 수정하고, 법 시행 전의 행위에 대한 벌칙·과태료 부과 적용을 명확히 하기 위해 경과조치 규정이 필요하다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5574

2) 「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.