



제420회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《임대사업자 포괄양수인의 임대보증 가입의무 명시》

■ 김기현 대표발의(의안번호 제2205275호)

2024. 12.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 김기현의원 대표발의(제2205275호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 임대사업자 포괄양수인의 임대보증 가입의무 명시(안 제49조)	2

I. 김기현의원 대표발의(제2205275호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김기현의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 11. 5.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 6.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 민간임대주택을 임대하는 경우 임대사업자로 하여금 임대보증금에 대한 보증을 의무적으로 가입하도록 규정하고 있음.

그런데 민간임대주택을 양도하는 경우 양수인은 양도인의 임대사업자 지위를 포괄 승계함에 따라 임대보증금에 대한 보증가입 의무도 함께 승계함에도 불구하고 양수인의 보증가입 의무 및 가입시기에 대한 명문 규정이 없어 법 해석상 혼란이 발생하고 있다는 지적이 있음.

이에 양수인의 보증가입 의무 및 가입시기를 명확하게 규정함으로써 법 해석상 불필요한 혼란을 해소함과 아울러 임차인을 보호하려는 것임(안 제49조제1항 및 제4항제2호).

3. 검토의견

가. 임대사업자 포괄양수인의 임대보증 가입의무 명시(안 제49조)

현행	개정안
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. ~ 4. (생략) ②·③ (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. (생략) 2. 제1호 이외의 민간임대주택 중 등록일에 존속 중인 임대차계약이 있는 경우: 민간임대주택 등록 신청일	제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ----- -----자 및 제43조에 따라 민간임대주택을 양도받는 자----- ----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. -----등록일(민간임대주택을 양도하는 경우에는 양도일을 말한다. 이하 이 항에서 같다)-----

현행	개정안
3. (생략)	-----신청일(민간임대주택을 양도하는 경우에는 양도의 신고일 또는 허가신청일을 말한다)
⑤ ~ ⑧ (생략)	3. (현행과 같음)
	⑤ ~ ⑧ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

현행법 제43조제2항¹⁾는 임대사업자가 임대의무기간 동안에도 시장·군수·구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있도록 하면서, 이 경우 양수인이 양도인의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하도록 규정하고 있음.

1) 「민간임대주택에 관한 특별법」

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 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 승계**하며, 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

⑤·⑥ (생략)

이는 종전 임대사업자가 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도하는 경우 임대 의무기간, 보증가입 의무 등 임차인을 보호하기 위한 현행법상 임대사업자의 의무들을 양수인이 포괄적으로 승계하도록 함으로써 임대사업자의 사정변경으로 인해 임차인의 권리에 미치는 영향이 없도록 하려는 취지로 이해됨.

한편, 현행법 제49조²⁾는 임대사업자의 보증가입 의무 등을 규정하고 있는데, 현행법 제43조에 따라 임대사업자로의 지위를 포괄적으로 승계한 양수인도 보증가입 의무가 적용되는지가 불분명한 측면이 있고, 양수인에게도 보증가입 의무가 적용된다고 해석하더라도 의무가입 기한에 대한 명확한 규정이 없어 임대보증금에 대한 보증을 가입하지 않고 민간임대주택을 양수하는 사례가 발생할 가능성이 있음.

2) 「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

②~③ (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. 제1호 이외의 민간임대주택 중 등록일에 존속 중인 임대차계약이 있는 경우: 민간임대주택 등록 신청일
3. 제1호 이외의 민간임대주택 중 등록일에 존속 중인 임대차계약이 없는 경우: 민간임대주택 등록일 이후 최초 임대차계약 개시일

⑤~⑧(생략)

특히, 현행법 제43조제4항³⁾에 따라 부도·파산 등 경제적 사정으로 임대를 계속할 수 없어 임대 의무기간 중 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도하는 경우⁴⁾, 임대보증금 보증 가입의무는 임대사업자에게 부과되는 것이므로 임차인에게 책임이 없는 사유로 임대인의 임대보증금 보증 의무가입 여부가 불분명해지는 문제가 발생할 수 있음.

이에 따라 개정안은 민간임대주택을 양수한 자도 보증가입의무가 발생한다는 점을 명확히 하고(안 제49조제1항), 민간임대주택을 양수한 자의 보증 의무가입 기한을 법률에 명시하려는 것으로서(안 제49조제4항제2호), 임차인 보호를 위해 보증가입의 사각지대를 없애고 법률의 해석상 혼란을 방지하기 위하여 필요한 입법으로 생각됨.

3) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제43조(임대 의무기간 및 양도 등) ①~③(생략)

④ 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대 의무기간 중에도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대 의무기간 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

⑤·⑥ (생략)

4) 「민간임대주택에 관한 특별법」

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 말소하여야 한다.

1. ~ 5. (생략)
6. 제43조제4항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우
7. ~ 17. (생략)
- ② ~ ⑤ (생략)

⑥ 제1항 각 호(제5호 중 제43조제2항에 따라 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도하는 경우는 제외한다) 및 제5항에 따라 등록이 말소된 경우에는 그 임대사업자(해당 주택을 양도한 경우에는 그 양수한 자를 말한다)를 이미 체결된 임대차계약의 기간이 끝날 때까지 임차인에 대한 관계에서 이 법에 따른 임대사업자로 본다.

국토교통부도 개정안의 내용에 동의하는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574