



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 임대료 증액청구 제한기간 2년으로 연장 》

■ 박성준의원 대표발의(의안번호 제2208173호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 박성준의원 대표발의(제2208173호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 임대료 증액청구 제한기간 2년으로 연장(안 제44조제3항)	3

I. 박성준의원 대표발의(제2208173호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박성준의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 2. 14.

다. 회 부 일 : 2025. 2. 17.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 민간임대주택의 임대료 증액의 상한률을 5% 이내로 제한하고 있으며, 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 임대료의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못하도록 규정하고 있음.

한편, 「주택임대차보호법」은 2년의 임대차 기간을 보장하여 해당 기간 동안 임대인이 일방적으로 임대료를 증액할 수 없도록 하고 있음. 그런데 일부 민간임대사업자들이 「주택임대차보호법」이 아닌 현행법만의 해석으로 임대차계약 후 1년 만에 상한인 5%까지 임대료를 인상하여 임차인과 갈등을 빚는 사례가 발생하고 있음.

이와 관련하여 국토교통부는 2020년에 민간임대주택의 임대차계약 기간에 대해서는 일반법인 「주택임대차보호법」이 적용되므로, 1년 단위 임대차계약이라도 임대차 기간은 2년으로 적용받게 되고, 임대료 인상도 2년 단위로 5% 이내 증액 제한을 받는다고 해석한바 있음.

그러나 법 해석과 관련하여 혼동이 계속되고 있고, 현행법을 1년에

5%씩 2년 간 10%의 임대료가 인상될 수 있다고 해석하는 일이 발생하고 있어 임대료 증액 청구 제한 기간과 「주택임대차보호법」상 임대차 보호기간이 일치되도록 개선할 필요가 있다는 지적이 있음.

이에 임대료 증액 청구 제한 기간을 현행 임대차계약 또는 임대료의 증액이 있는 후 1년 이내에서 2년 이내로 개정하여 임대료 증액 청구 제한 기간과 「주택임대차보호법」상 임대차 보호기간을 일치시키고, 2년 이내에는 임대료 증액 청구가 불가능하도록 명확히 규정하여 민간임대주택의 임차인을 적극적으로 보호하려는 것임(안 제44조제3항).

3. 검토의견

가. 임대료 증액청구 제한기간 2년으로 연장(안 제44조제3항)

현행	개정안
제44조(임대료) ① · ② (생략)	제44조(임대료) ① · ② (현행과 같음)
③ 제2항에 따른 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있는 후 <u>1년</u> 이내에는 하지 못한다.	③ ----- ----- ----- <u>2년</u> ----- -----.
④ · ⑤ (생략)	④ · ⑤ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날 ※ 임대료 증액에 관한 적용례 : 이 법 시행 이후 최초로 임대사업자가 임차인과 임대차계약을 체결하거나 존속 중인 임대차계약을 갱신하는 경우부터 적용	

개정안은 민간임대주택의 임대료 증액 청구 제한 기간을 임대차계약 또는 임대료 증액 후 ‘1년 이내’에서 ‘2년 이내’로 연장하여, 「주택임대차보호법」¹⁾ 상의 임대차 보호기간(2년)과 일치시키려는 내용임.

1) 「주택임대차보호법」

제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

제6조의3(계약갱신 요구 등) ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. ~ 9. (생략)

② 임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다.

제7조(차임 등의 증감청구권) ② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 본문의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있다.

현행법에 따르면 민간임대사업자는 임대기간 동안 기존 임대료의 최대 5% 이내 범위에서 임대료 증액청구가 가능하며, 임대료 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료 증액이 있는 후 1년이 지나야만 이루어질 수 있음²⁾.

과거 등록임대주택의 임대료 증액 청구 제한에 대한 규정이 모호하여 임대료 증액 상한 기준이 매년 누적 기준으로 5% 증액이 가능한 것인지, 직전 계약 임대료를 기준으로 5% 이내로만 증액이 가능한 것인지에 대해 혼선이 있었으나, 국토교통부는 일관되게 전자의 해석이 아닌 직전 계약 임대료 기준으로 한 번에 5% 이내 증액만 허용되는 방식으로 해석³⁾하고 있으며, 2018년 8월 14일 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정(법률 제15730호)을 통해 이를 법률에 명확히 명시하였음.

[표 1] 민간임대주택 임대료 증액 제한 관련 법률 개정 연혁

구 분	2018년 8월 14일 법 개정 이전	현 행
증액 상한	§ 44② 임대사업자가 임대의무기간 동안에 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 연 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여야 한다. 다만, 공공지원민간임대주택은 임대의무기간을 넘는 임대기간 동안에 임대료의 증액을 청구하는 경우에도 이를 적용한다.	§ 44② 임대사업자는 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구해서는 아니 된다.
증액 청구		§ 44③ 제2항에 따른 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.
국토부 해석	직전 계약 임대료 대비 5% 이내 2년 단위 임대차 계약을 체결하고 2년 동안 임대료 증액이 없는 경우, 2년 단위 재계약시 최대 5%만 인상 가능	

※자료: 법률 개정 연혁 및 국토교통부 보도설명자료(2020. 6. 1.) 내용 정리

2) 예컨대, 임대료 증액기준을 연 5%로 해석하여 2년 동안 임대료 증액이 없다가 2년 후 재계약 시 최대 10.25% 증액을 청구하는 것은 허용되지 않으며, 2년 만에 임대료 증액을 청구하더라도 최대 5% 증액청구 제한이 적용됨.

3) 「등록임대주택 임대료 증액기준은 직전 계약 임대료 대비 5% 이내로 해석하고 있습니다.」 (국토교통부 보도설명자료, 2020. 6. 1.)

한편, ‘동일한 임차인’과 계약의 경우에 비등록임대주택과 등록임대주택을 불문하고 적용되는 「주택임대차보호법」⁴⁾과 달리, 「민간임대주택에 관한 특별법」은 ‘등록임대주택’에 대하여 동일한 임차인뿐만 아니라 임차인이 새로 변경되는 경우에 모두 적용됨.

[표 2] 등록임대주택 임대료 증액 시나리오(임차인 동일 vs. 신규)

임대기간	동일 임차인(1년 단위 계약)		신규 임차인(1년 단위 계약)	
	월임대료	법적 근거	월임대료	법적 근거
최초	10,000	「주택임대차보호법」 제4조 적용, 임대차기간 2년 간주 → 2년마다 임대료 증액	10,000	「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제3항 적용 → 1년마다 임대료 증액
1년	10,000		10,500	
2년	10,500		11,025	
3년	10,500		11,576	
4년	11,025		12,154	
5년	11,025		12,761	
6년	11,576		13,339	
7년	11,576		14,068	
8년	12,154		14,771	
9년	12,154		15,509	
10년	12,761		16,284	

※자료: 국토교통부 제출 자료를 바탕으로 재구성

따라서, 임대료 증액청구 제한 기간을 2년으로 확대하는 개정안의 내용은 등록임대주택에서 임차인이 새로 변경되는 경우 민간임대사업자의 임대료 증액청구권을 제한(기존 : 1년마다 → 개정 : 2년마다)함으로써 민간임대주택의 임대료 상승 가능성을 줄이는 규제로 기능⁵⁾하게 됨.

4) 따라서, 동일한 임차인과의 계약일 경우, 비등록임대주택뿐만 아니라 등록임대주택의 경우에도 「주택임대차보호법」이 적용되어, ①2년 미만 임대차 계약의 2년 임대차 계약 간주, ②계약갱신 청구권 및 계약갱신 시 임대료 5% 이하 인상 등의 임차인 보호를 적용받음.

민간임대주택은 조세감면, 주택도시기금 지원, 공공택지 우선 공급 등
공적 지원을 받아 건설되고 있고 임대차시장의 적정 임대료 유지는 주
거취약계층의 주거 안정에 실질적인 도움이 될 수 있다는 점에서, 개정
안은 임대사업자의 과도한 임대료 증액을 방지하여 임차인의 주거안정
에 도움을 주고자 하려는 입법으로 이해됨.

현행법에는 임대사업자의 과도한 임대료 증액을 방지할 수 있도록 ①
임대료 증액 청구 시 주거비 물가지수 등 고려 의무⁶⁾, ②증액 비율 초과
임대료의 반환 청구⁷⁾, ③임차인 대표회의와 임대료 증감 협의 의무⁸⁾ 등
제도적 장치를 마련하고 있지만, 최근 등록임대주택이 ‘개인 간 거래’에
서 ‘법인 대 개인 구조’로 변모⁹⁾함에 따라 임대료 증감에 대한 임차인의

5) 등록임대주택의 동일한 임차인일 경우 ①임대차기간을 2년으로 간주하고, ②계약갱신청구권
(5% 이내 임대료 인상)을 내용으로 하는 「주택임대차보호법」상 임차인 보호가 적용됨.

6) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제44조(임대료) ② 임대사업자는 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5
퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려
하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구해서는 아니 된다.

7) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제44조의2(초과 임대료의 반환 청구) 임차인은 제44조제2항에 따른 증액 비율을 초과하여 증액
된 임대료를 지급한 경우 초과 지급한 임대료 상당금액의 반환을 청구할 수 있다.

8) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제52조(임차인대표회의) ① 임대사업자가 20세대 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 세대 이
상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수
있다. 다만, 임대사업자가 150세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지 중 대통령령
으로 정하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성하여야 한다.

②·③ (생략)

④ 제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항에 관하여
협의하여야 한다.

1. 민간임대주택 관리규약의 제정 및 개정

2. 관리비

3. 민간임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수

4. 임대료 증감

5. 그 밖에 민간임대주택의 유지·보수·관리 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

⑤ (생략)

9) 등록임대주택 중 ‘법인’ 민간임대사업자 비중은 2020년말 31.0%에서 2024년말 39.7%로 증가 추세

협상력이 저하하고 있다는 점도 추가적인 임차인 보호 장치의 도입 필요성을 지지할 수 있는 근거로 보임.

한편, 국토교통부는 개정안에 따라 임대료 증액청구 제한 기간을 2년으로 변경할 경우, 임대사업자의 입장에서는 임차인의 요구에 의해 2년 미만의 단기 임대차 계약을 체결하면 2년을 초과하는 기간 동안 임대료 인상을 할 수 없게 되는 문제¹⁰⁾가 발생하므로 임대사업자가 2년 미만의 단기 임대차 계약을 기피하고 이는 결과적으로 임대차시장에서 임차인의 선택권을 제약할 수 있어 개정안에 대한 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

아울러, 법무부는 「주택임대차보호법」에 따라 임대인이 1년마다 행사할 수 있는 차임증액청구권¹¹⁾과 관련하여, 개정안에 따르면 민간임대사업자는 임대료 증액청구를 2년마다 할 수 있어 1년 주기의 차임증액청구권은 배제되는 효과가 생기므로, 개인이 비등록임대주택을 임대하면서 경제 사정의 변동 등으로 1년마다 차임증액청구권을 행사할 수 있는 것과 비교했을 때 민간임대사업자에 대한 지나친 규제가 될 수 있는 가능성에 대한 고려가 필요하다는 의견임.

10) 예를 들어, 임차인이 1년 임대차계약을 원하여 1년 계약 후, 다음 임차인과 새로 계약(「주택임대차보호법」에 따라 2년 간주)하면, 임대사업자는 3년간 임대료 인상을 할 수 없음.

11) 「주택임대차보호법」

제7조(차임 등의 증감청구권) ① 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 이 경우 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.

② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 본문의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있다

따라서, 개정안을 심사함에 있어 국민의 주거생활 안정을 목적으로 공급되는 민간임대주택에서 임차인이 안정적으로 주거할 수 있도록 임대료 인상 제한을 위한 제도적 기반을 강화해야 할 필요성과 아울러, 주택공급 측면에서 법령상 지원 내용에 비례한 적정 수준의 규제를 통해 민간임대사업자와 민간임대주택의 공급을 촉진해야 할 필요성¹²⁾에 대해서도 종합적인 검토가 이루어져야 할 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5574

12) 2020년 8월 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정을 통해 ①단기임대(4년 의무임대) 유형 폐지, ②아파트에 대한 장기일반 매입임대 금지, ③장기일반민간임대주택 의무임대 기간 8년 → 10년 확대 등 민간임대주택을 통한 투기수요 안정화 대책이 추진됨에 따라 민간임대주택 재고는 현재까지 지속적으로 감소 추세에 있음.

【민간임대주택 재고 추이】

(단위: 만호)

'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24
116.5	128.0	141.8	158.8	180.0	212.1	220.5	153.3	151.5	143.6	139.2	134.9

※자료: 국토교통부