



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《6년 단기민간임대주택에 아파트 건설임대주택 유형 추가》
■ 복기왕의원 대표발의(의안번호 제2212291호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 복기왕의원 대표발의(제2212291호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 6년 단기민간임대주택에 아파트 건설임대주택 유형 추가 (안 제2조제6호의2)	3

I. 복기왕의원 대표발의(제2212291호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 복기왕의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 8. 21.

다. 회 부 일 : 2025. 8. 22.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 지난 2020년 8월 개정되면서 장기일반 민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 및 임대 의무 기간을 4년으로 하는 단기 민간임대주택 유형이 폐지되었고, 이후 2024년 12월 단기 민간임대주택 유형은 다시 도입되었으나, 장기일반 민간임대주택과 달리 비아파트만을 대상으로 하여 아파트를 단기 민간임대주택으로 공급하는 것은 금지되었음.

이처럼 아파트를 단기 민간임대주택으로 공급할 수 없도록 규제하는 것은 주택시장 과열을 방지하기 위한 것이었으나, 결과적으로 민간임대주택 자체의 공급이 감소하면서 임차인의 주거 선택권이 제약을 받고 있으며, 줄어든 착공 실적으로 인해 향후 수년간 공급 감소가 예상된다.

특히 청년 1인 가구나 노인 부부 등 소규모 가구의 증가로 소형임대아파트의 수요가 증가하면서 장기일반 민간임대주택만으로는 아파

트를 임차하고자 하는 수요를 충족하기 어려워진 상황임.

이에 장기일반 민간임대주택과 마찬가지로 단기 민간임대주택에 아파트를 건설하여 임대하는 민간건설임대주택 유형을 추가함으로써, 주택시장 과열 가능성을 최소화하고, 다양한 임대주택 수요를 충족하고자 함(안 제2조제6호의2).

3. 검토의견

가. 6년 단기민간임대주택에 아파트 건설임대주택 유형 추가(안 제2조 제6호의2)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 6. (생략) 6의2. “단기민간임대주택”이란 임대사업자가 6년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)는 제외한다]을 말한다. 7. ~ 15. (생략) ⑤·⑥ (생략)	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 6의2. ----- ----- ----- ----- -----를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다-----. 7. ~ 15. (현행과 같음) ⑤·⑥ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

정부는 전월세상한제, 계약갱신요구권¹⁾ 등 이른바 “임대차 3법”이 시

1) 「주택임대차보호법」

제6조의3(계약갱신 요구 등) ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다.

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) 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.

행됨에 따라 일반 임대주택과 차별성이 희박해진 점을 고려하여²⁾ '20.7월 발표한 「주택시장 안정 보완대책」에서 4년 단기민간임대주택³⁾ 유형의 폐지를 발표하였으며, '20.8.18. 관련 내용이 반영된 개정법률(법률 제17482호)이 시행되었음.

이후 정부는 '24.1월 발표한 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」에서 주택공급의 선행지표인 인·허가, 착공 등이 위축되고 특히 연립·다세대주택에서 감소 폭이 큰 상황을 해결하기 위해 임대의무기간을 완화한 6년 단기민간임대주택(아파트는 제외) 도입을 발표하였으며, '25.6.4. 관련 내용이 반영된 개정법률(법률 제20550호)이 시행되었음.

개정안은 현행법 상 6년 단기민간임대주택에서 제외되어 있는 “아파트를 공급하는 민간임대주택”⁴⁾ 중 “아파트를 건설하여 공급하는 민간건설임대주택”을 6년 단기민간임대주택 유형에 추가하려는 것임.

2) 법률 제17482호 개정이유 참조.

3) 舊 「민간임대주택에 관한 특별법」 (2020.8.18. 법률 제17482호로 개정되기 전의 것) 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “단기민간임대주택”이란 임대사업자가 4년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

4) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**민간임대주택**”이란 임대 목적으로 제공하는 주택[토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택(이하 “준주택”이라 한다) 및 대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택을 포함한다. 이하 같다]으로서 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 주택을 말하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다.
2. “**민간건설임대주택**”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 말한다.
 - 가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택
 - 나. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자가 같은 법 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택
3. “**민간매입임대주택**”이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

민간임대주택의 공급 규모가 점차 감소하고 있는 상황에서 아파트 6년 단기민간건설임대주택의 도입은 민간 차원에서의 임대주택공급 확대 및 건설경기 활성화와 아울러 아파트에 대한 주거 선호가 높은 우리나라에서 임차인의 주거선택권 확대에 도움이 될 수 있어 보임.

【 2020~2023년 민간임대주택 공급현황(사업승인 기준) 】

연도	공급 가구수(세대)
2020	280,853
2021	189,151
2022	131,660
2023	66,323

※자료: KOSIS 국가통계포털

한편, '25.6월 도입된 비아파트 6년 단기민간임대주택이 시기상 아직 제도적 효과가 나타나지 않은 상황이며, 당시 비아파트 6년 단기민간임대주택의 도입 취지가 상대적으로 주거부담이 낮은 비아파트에 대한 단기민간임대주택 도입을 통한 소형 임대주택 공급을 활성화하려는 측면임을 참고할 필요가 있어 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 서민의 주거 형태인 연립·다세대주택 등의 소형 임대주택 공급 활성화 필요에 따라 단기임대주택을 신설하면서 아파트는 제외하였는데,

아파트 단기민간건설임대를 허용할 경우 분양가상한제 등 「주택법」에 따른 분양 규제⁵⁾ 우회수단으로 활용될 우려가 있고, '20.8월 이른바 “임대차 3법” 시행⁶⁾에 따른 제도 간 정합성 및 임대인 간 의무 대비 혜택의 형평성 차원⁷⁾에서 단기임대주택을 폐지한 바 있었다는 점을 고려하여 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5574

5) 분양주택은 「주택법」에 따라 분양가상한제, 투기과열지구, 주택의 전매행위 제한, 지자체의 공급 승인 등의 규제가 있으나, 민간임대주택의 경우 임대 의무기간 경과 후 주택 양도에 대한 규제가 없음.

「민간임대주택법」

제42조(민간임대주택의 공급) ③ 민간임대주택의 공급에 관한 사항에 대해서는 「주택법」 제20조, 제54조, 제57조부터 제63조까지, 제64조 및 제65조를 적용하지 아니한다. 다만, 임차인 자격 확인 등 임차인의 원활한 모집과 관리가 필요한 경우에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 일부 적용할 수 있다.

6) 미등록임대주택을 대상으로 계약갱신요구권(2+2년) 인정, 임대료 증액제한(5%, 1회) 적용, 임대차계약 신고제를 도입함.

7) “임대차 3법” 시행에 따라 사실상 일반 미등록임대주택과 단기임대와의 차이가 없게 되어 세제 혜택을 부여하며 단기임대를 유지할 필요성이 낮아졌다는 입장임.