

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

(이상식의원 대표발의)

의안 번호	15748
----------	-------

발의연월일 : 2025. 12. 30.

발 의 자 : 이상식 · 박지원 · 임호선
이병진 · 이정문 · 김정호
안도걸 · 이개호 · 이언주
김한규 · 권철승 · 최혁진
북기왕 · 김 윤 의원
(14인)

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).

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제42조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

- 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.

제65조제2항에 제10호를 다음과 같이 신설한다.

10. 제42조제8항을 위반하여 모집과 관련하여 계약금 등 금품을 받은 자

제67조제1항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 제42조제8항을 위반하여 모집하는 행위를 한 자(제65조제2항제10호에 따라 벌칙을 부과받은 경우는 제외한다)

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(민간임대주택의 공급에 관한 적용례) 제42조제8항의 개정규정은
이 법 시행 당시 임차인 또는 임차인이 되려는 자를 모집 중인 경
우에도 적용한다.

신 · 구조문대비표

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 자에게	③ (현행과 같음) 제67조(과태료) ① ----- -----

는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 4. (생략) <u><신설></u> ② ~ ⑥ (생략)	----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. <u>제42조제8항을 위반하여 모집하는 행위를 한 자(제65조제2항제10호에 따라 벌칙을 부과받은 경우는 제외한다)</u> ② ~ ⑥ (현행과 같음)
---	---