

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

(복기왕의원 대표발의)

의안 번호	12258
----------	-------

발의연월일 : 2025. 8. 20.

발 의 자 : 복기왕 · 김우영 · 문진석
최혁진 · 정준호 · 박민규
윤준병 · 이광희 · 이연희
허종식 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

구법인 「임대주택법」은 공공임대와 민간임대의 구분 없이 임대 의무기간이 끝나기 전 건설임대주택을 해당 임대주택에 거주하던 임차인과의 협의를 통하여 조기 분양전환하는 규정을 두고 있었음.

2015년 8월 구법이 「공공주택 특별법」과 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 나누어 각 공공임대주택과 민간임대주택을 규율하도록 개정되었음.

그러나 공공임대주택에 대해서는 공공주택사업자가 임차인과 합의한 경우에는 조기 분양 전환을 할 수 있는 규정이 있는 반면에, 민간임대주택의 경우에는 임차인과의 협의를 통하여 조기분양 전환하는 규정은 별도로 두지 않았음.

이로 인하여 현행법상 민간임대주택은 임대 의무기간 종료 이전에 현재 거주하는 임차인이 원하더라도 해당 임대주택을 우선적으로 양

수 할 수 있는 법적 근거가 없는 상황임.

이에 따라 민간임대주택 역시 공공임대주택과 마찬가지로 임차인의 주거안정을 위하여 임대사업자와 임차인의 협의를 전제로 조기에 분양전환을 할 수 있도록 기회를 부여할 필요성이 크다는 의견이 제기되고 있음.

특히, 최근 건설 원자재 물가상승의 영향으로 건설공사비용이 폭등하고 있어, 임대주택 입주시점과 비교하여 임대의무기간 종료 시점의 분양가를 예측할 수 없을 정도로 과도하게 상승하였다는 점 역시 민간임대주택 임차인들의 불안을 증대하는 원인 중 하나로 지적되고 있음.

이에 민간임대주택의 임차인 역시 공공임대주택과 같이 임대사업자와 협의하여 임대의무기간이 종료되기 전 원하는 시점에 조기 분양전환을 선택할 수 있도록 함으로써, 임차인에게는 임대의무기간 종료 시점의 물가상승으로 인한 분양가 상승 부담을 덜고, 임대사업자에게는 주택건설자금 조기 회수 및 채투자를 통해 민간임대주택을 추가 공급할 수 있는 유인을 확대할 뿐만 아니라 공급물량 출하에 따른 주택매매가격 및 임대가격 안정을 확보하고자 함(안 제43조제4항제4호 신설).

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제43조제4항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 민간건설임대주택에 대하여 임대유기기간의 2분의 1이 지나 민간 임대사업자가 임차인과 해당 임대주택의 분양전환에 합의한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 임차인 등에게 분양전환하는 경우

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(민간임대주택 분양전환에 관한 적용례) 제43조제4항제4호의 개정규정은 이 법 시행 이후 제42조제4항에 따라 신고하는 민간임대주택부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제43조(임대의무기간 및 양도 등)	제43조(임대의무기간 및 양도 등)
① ~ ③ (생 략)	① ~ ③ (현행과 같음)
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.	④ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
<u><신 설></u>	4. <u>민간건설임대주택에 대하여 임대의무기간의 2분의 1이 지나 민간임대사업자가 임차인과 해당 임대주택의 분양전환에 합의한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 임차인 등에게 분양전환하는 경우</u>
⑤ · ⑥ (생 략)	⑤ · ⑥ (현행과 같음)