



제 429회 국회 (정기회)
제 6차 국토교통위원회

고령자돌봄주택 특별법안

검 토 보 고

《고령자돌봄주택 공급, 관리 근거 마련》

■ 이현승·송기현의원 대표발의
(의안번호 제2212333호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 이현승·송기현의원 대표발의(제2212333호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	5
가. 총괄 검토	5
나. 목적 및 국가·지방자치단체 책무 등(안 제1조, 제3조, 제4조)	11
다. 정의(안 제2조)	13
라. 국가 등의 세제지원 등(안 제5조)	18
마. 다른 법률과의 관계(안 제6조)	20
바. 고령자돌봄주택사업자 등록 및 말소(안 제7조, 제9조 및 제10조)	21
사. 고령자돌봄주택사업자 등록기준 등(안 제8조, 제11조 및 제12조)	28
아. 고령자돌봄주택의 설치(안 제13조)	31
자. 고령자돌봄주택의 공급 및 임차인 자격(안 제14조 및 제15조)	36
차. 고령자돌봄주택의 임대 의무기간 및 양도 등(안 제16조)	38
카. 고령자돌봄주택 임대차계약(안 제18조부터 제21조까지)	40
타. 고령자돌봄주택의 관리 및 운영(안 제22조부터 제24조까지)	44
파. 보칙(안 제25조부터 제27조까지)	47
하. 벌칙(안 제28조부터 제30조까지)	49
거. 시행일(부칙)	52

I. 이헌승·송기현의원 대표발의(제2212333호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이헌승의원 등 24인

나. 발 의 일 : 2025. 8. 25.

다. 회 부 일 : 2025. 8. 26.

2. 제안이유

우리나라는 2024년 12월 전체인구 중 65세 이상이 20%를 초과하는 초고령사회에 진입하는 등 급격한 인구고령화가 진행되고 있음.

초고령사회의 최대 분포를 차지하는 베이비부머 세대는 기존 노인 세대와 달리 건강과 소득수준에 따라 다양한 노후생활 수요를 가지고 있는데, 현재 고령자를 위한 주거시설은 초고소득 계층이 이용하는 실버주택과 저소득 계층이 이용하는 고령자복지주택으로 양극화되어 있는 등 다양한 수요에 적절히 대응하지 못하고 있다는 지적이 있음.

또한, 현재 노인복지주택, 고령자복지주택 등 노인주거복지시설과 노인요양시설 등 노인의료복지시설이 보건복지부 소관의 「노인복지법」과 국토교통부 소관의 「공공주택 특별법」 등에 산재되어 분절적으로 규정되어 있음에 따라 노인복지주택에서 의료·요양서비스를 직접 제공할 수 있는 새로운 유형의 고령자 주거시설 등을 포괄하지

못하고 있는 실정임.

이에 고령친화적인 주거 공간과 건강·여가 등의 서비스뿐만 아니라 의료·요양서비스까지 결합된 고령자돌봄주택에 관한 특별법을 제정함으로써 새로운 유형의 고령자 주거시설에 대한 통합된 법적 근거를 마련하고, 고령자의 다양한 주거수요를 반영한 고령자돌봄주택의 공급을 활성화하여 고령자의 주거안정 및 복리향상에 기여하려는 것임.

3. 주요내용

가. 이 법은 고령자가 안전하게 일상생활을 영위하며 돌봄서비스를 제공받을 수 있는 고령자돌봄주택의 설치·공급 및 관리·운영 등에 관한 사항을 정함으로써 고령자돌봄주택의 공급을 활성화하고 고령자의 주거안정 및 복리향상에 기여함을 목적으로 함(안 제1조).

나. 국가 및 지방자치단체는 고령자돌봄주택의 건설·취득 또는 관리와 관련한 국세 또는 지방세를 「조세특례제한법」 등에서 정하는 바에 따라 감면할 수 있도록 하고, 국토교통부장관은 고령자돌봄주택의 공급 확대 등을 위한 사업에 주택도시기금을 지원할 수 있도록 함(안 제5조).

다. 고령자돌봄주택을 설치·공급하려는 자는 시장·군수·구청장에게 등록하여야 하고, 등록을 하려는 자는 10억원 이상의 자본금 및 전문인력·시설 등을 갖추어야 하며, 시장·군수·구청장은 고령자돌

봄주택사업자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우 등에는 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있도록 함(안 제7조부터 제10조까지).

라. 고령자돌봄주택사업자가 고령자돌봄주택을 설치하고자 하는 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하고, 고령자돌봄주택의 임차인의 자격·선정방법 등에 관한 사항은 소득, 건강상태 등을 고려하여 대통령령으로 정하도록 하며, 고령자돌봄주택사업자는 임차인 자격 확인을 위하여 필요한 경우 임차인 등으로부터 건강 자료 및 소득 자료 등을 제출받아 확인할 수 있도록 함(안 제13조부터 제15조까지).

마. 고령자돌봄주택사업자는 10년 이상의 임대유기기간 동안 고령자돌봄주택을 계속 임대하여야 하고, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없도록 하며, 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 때를 제외하고는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약 거절을 할 수 없도록 하는 한편, 고령자돌봄주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하도록 함(안 제16조부터 제18조까지).

바. 고령자돌봄주택사업자는 임대차계약에 관한 사항을 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하고, 고령자돌봄주택에 입주하려는 자에게 임대차 계약을 체결하기 전에 등록 사항 등을 설명하여야 하며, 고령자돌봄주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하도

록 함(안 제19조부터 제21조까지).

사. 고령자돌봄주택의 관리 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」을 준용하도록 하고, 고령자돌봄주택사업자는 임대차계약에 따라 합의된 서비스를 임차인에게 제공하여야 하며, 고령자돌봄주택사업자는 고령자돌봄주택의 서비스 제공업무의 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 자에게 위탁할 수 있도록 함(안 제22조부터 제24조까지).

아. 지역 의료기관과의 협력체계 구축 노력의무, 「노인복지법」에 따른 노인요양시설 및 재가노인복지시설 등 관계기관 협조, 보고·검사에 관한 사항 등 보칙을 규정함(안 제25조부터 제27조까지).

자. 등록을 하지 아니하고 고령자돌봄주택을 설치·공급한 자 등에 대하여 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고, 임대 의무기간 중에 고령자돌봄주택을 임대하지 아니한 자 등에 대하여 1천만원 이하의 과태료를 부과하는 등 벌칙을 규정함(안 제28조부터 제30조까지).

4. 검토의견

가. 총괄 검토

제정안은 고령친화적인 주거 공간과 건강·여가 등의 서비스뿐만 아니라 의료·요양서비스까지 결합된 새로운 유형의 고령자 주거시설인 고령자돌봄주택의 설치·공급 및 관리·운영에 대한 법적 근거를 마련하려는 것으로, 총 6장 30개 조문으로 구성되어 있음.

【제정안의 기본 구조】

고령자돌봄주택 특별법안	
제1장 총칙	
제1조	목적
제2조	정의
제3조	국가 및 지방자치단체의 책무
제4조	국토교통부 및 보건복지부의 연계
제5조	국가 등의 세제지원 등
제6조	다른 법률과의 관계
제2장 고령자돌봄주택사업자	
제7조	고령자돌봄주택사업자의 등록
제8조	고령자돌봄주택사업자의 등록기준
제9조	결격사유
제10조	고령자돌봄주택사업자 등록의 말소
제11조	고령자돌봄주택사업자의 현황신고 및 공개
제12조	등록증 대여 등 금지
제3장 고령자돌봄주택의 설치 및 공급	
제13조	고령자돌봄주택의 설치
제14조	고령자돌봄주택의 공급
제15조	임차인의 자격확인

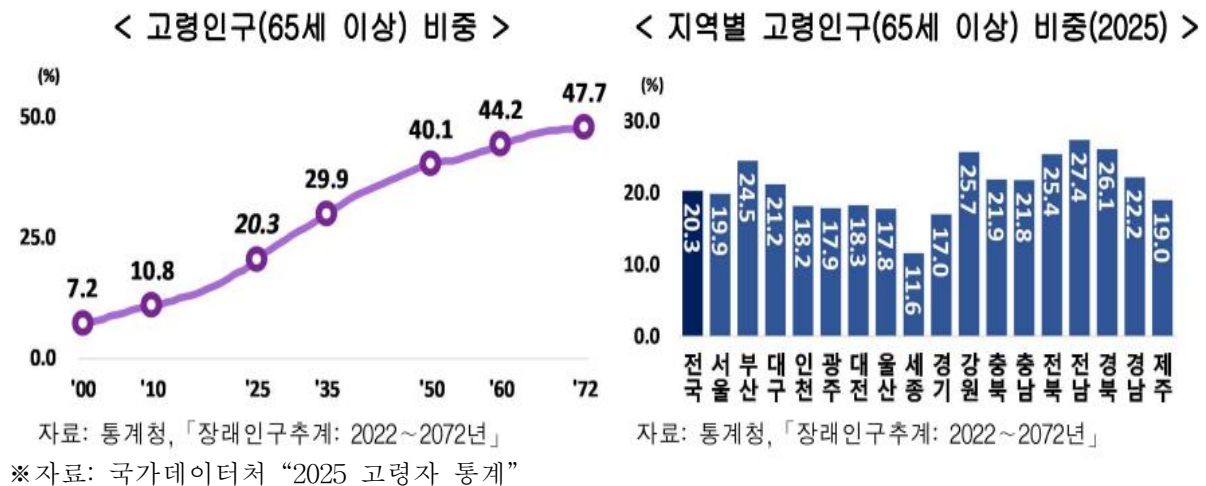
고령자돌봄주택 특별법안	
제16조	임대의무기간 및 양도 등
제17조	임대차계약의 해제·해지 등
제18조	표준임대차계약서
제19조	임대차계약 신고
제20조	고령자돌봄주택사업자의 설명의무
제21조	임대보증금에 대한 보증
제4장 고령자돌봄주택의 관리 및 운영	
제22조	고령자돌봄주택의 관리
제23조	고령자돌봄주택의 서비스 제공
제24조	서비스 제공 위탁
제5장 보칙	
제25조	의료기관 협력체계 구축
제26조	관계기관 협조
제27조	보고·검사
제6장 벌칙	
제28조	벌칙
제29조	양벌규정
제30조	과태료
부칙	
	시행일(공포 후 6개월)

제정안의 주요 내용은 ①고령자돌봄주택의 공급 활성화를 통한 고령자의 주거안정을 위해 국가 및 지방자치단체의 책무, 세제지원 등에 대한 사항을 마련하고(제1장), ②고령자돌봄주택사업자의 등록, 말소, 결격사유 등을 규정하며(제2장), ③고령자돌봄주택의 설치, 공급 및 임대의무기간 등 임대차계약에 관한 사항을 규정하고(제3장), ④고령자

돌봄주택의 관리 및 임대차계약에 따라 합의된 서비스 제공에 대한 의무를 규정하며(제4장), 고령자를 위한 의료기관 협력체계 및 관계기관 협조 근거를 마련하고(제5장), 고령자돌봄주택 사업과 관련한 벌칙, 양벌규정, 과태료 등의 사항을 규정하는 것임(제6장).

국가데이터처에서 '25.9.29. 발표한 “2025 고령자 통계”¹⁾에 따르면 2025년 65세 이상 고령인구는 전체 인구의 20.3%로, 향후 계속 증가하여 2036년에 30%, 2050년에 40%를 넘어설 것으로 전망하고 있으며, '2023년 기준 65세의 기대여명은 21.5년으로 고령친화적 주거 수요는 지속적으로 증가할 것으로 예상됨.

【 고령인구 비중 관련 통계 】



이에 국토교통부에서는 「공공주택 특별법 시행규칙」 제23조에 따

1) 국가데이터처에서는 2003년부터 매년 고령인구, 경제활동 상태, 소득분배 및 의식변화 등 고령자 관련 통계를 수집·정리하여 “고령자 통계”를 작성

른 고령자복지주택²⁾을, 보건복지부에서는 「노인복지법」 제32조에 따른 노인복지주택³⁾에 대한 법적 근거를 마련하고 있으나,

고령자복지주택의 경우 공공주택의 특성상 저소득층을 대상으로 하고 있으며, 노인복지주택의 경우 소위 “실버타운”의 형태로 운영되어 대규모 주거 단지와 복지시설 등을 갖추고 있어 고소득층을 대상으로 운영되고 있음.

이에 중산층을 위한 고령자주택의 일환으로 국토교통부는 '24.10.29. “새로운 임대주택 공급방안”(‘24.8.28.) 중 신유형 장기민간임대주택의 시범사업으로 고령자 민간임대주택인 실버스테이 도입을 발표하였지만 관련 법적 근거인 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」이 개정되지 않은 상태⁴⁾임.

2) 「공공주택 특별법 시행규칙」

제23조(공공임대주택의 입주자 선정에 관한 특례 등) ① 공공주택사업자는 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 또는 기존주택등매입임대주택 중에서 다음 각 호의 주택을 공급하는 경우에는 각 호에서 정하는 바에 따라 입주자를 선정해야 한다.

1. 주택과 사회복지시설이 복합 설치된 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 또는 통합공공임대주택으로서 고령자 주거 안정을 위하여 국토교통부장관이 해당 지방자치단체와의 협의를 거쳐 지정한 주택(이하 “고령자복지주택”이라 한다): 제14조, 제15조, 제17조 및 제17조의2에도 불구하고 별표 6의4 제1호에 따라 선정할 것

3) 「노인복지법」

제32조(노인주거복지시설) ① 노인주거복지시설은 다음 각 호의 시설로 한다.

1. 양로시설 : 노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
2. 노인공동생활가정 : 노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
3. 노인복지주택 : 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설

② 노인주거복지시설의 입소대상·입소절차·입소비용 및 임대 등에 관하여 필요한 사항은 보건복지부령으로 정한다.

③ 노인복지주택의 설치·관리 및 공급 등에 관하여 이 법에서 규정된 사항을 제외하고는 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 관련규정을 준용한다.

【 실버스테이 특화시설 및 서비스 】

구분	커뮤니티시설		서비스	
	필수	선택(예시)	필수	선택(예시)
내용	▶ 의료지원시설 ▶ 체력단련시설 ▶ 식당 다목적시설 등	▶ 사우나, 수영장 ▶ 골프연습장, 당구장 ▶ 노래방 등	▶ 응급안전, 안부확인 ▶ 식사 및 생활지원 ▶ 여가활동 서비스	▶ 동호회 운영 ▶ 자산관리 ▶ 법률자문 등

※자료: 국토교통부

이에 제정안은 고령친화적인 주거 공간과 건강·여가 등의 서비스뿐만 아니라 의료·요양서비스까지 결합된 고령자돌봄주택이라는 새로운 유형의 고령자 주거시설에 대한 통합된 법적 근거를 마련하기 위해 별도의 특별법을 제정하려는 것으로,

- 4) 고령인구의 주거·생활 수요에 부응하기 위하여 60세 이상인 사람을 대상으로 각종 생활서비스가 결합된 임대주택을 20년 이상 공급하는 경우에는 임차인 자격요건을 일부 완화하고 임대료 산정기준 및 생활서비스 이용료 청구 근거 등을 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」에 마련하는 내용이 입법예고('24.10.30.~'24.12.8.)되었으나, 아직 개정되지 않았음.

「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 일부개정령안」의 주요내용

[별표 1] 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법(제14조의3 관련)

1. 공공지원민간임대주택의 임차인 자격

비고

- 5) 60세 이상인 사람을 대상으로 20년 이상 임대할 목적으로 공급하는 주택은 임대사업자와 국토교통부장관이 협의하는 경우 60세 이상인 사람으로 그 임차인을 한정하여 선정할 수 있다. 이 경우 가목 및 나목에 따른 공급비율 및 임차인 자격 요건은 적용하지 않으며, 다음의 순위에 따라 추첨의 방식으로 임차인을 선정한다.

가) 제1순위: 60세 이상이면서 무주택세대구성원인 사람

나) 제2순위: 60세 이상이면서 무주택세대구성원이 아닌 사람

[별표 2] 공공지원민간임대주택의 최초 임대료에 관한 기준(제17조의2 관련)

2. 임대사업자는 표준 임대료를 산정하기 위하여 다음 각 목의 구분에 따라 임대시세[임대사업자가 인근지역 주택의 전세·월세 거래사례에 해당 지역의 전세·월세 전환율(이하 이 별표에서 “시장전환율”이라 한다)을 적용하여 월임대료 전액을 임대보증금으로 환산한 값을 말한다. 이하 같다]를 산정하여야 한다.

- 나. 60세 이상인 사람을 대상으로 20년 이상 임대할 목적으로 공급하는 주택: 해당 주택의 공급 예정지가 속한 시·도에 공급된 도심형(읍·면 제외) 노인복지주택(분양형·특정계층대상·무상 등 부적합 주택 제외) 또는 60세 이상인 사람을 대상으로 20년 이상 임대할 목적으로 공급하는 주택의 평균 임대보증금과 각 주택 인근의 전세·월세 비용을 비교하여 산정한 평균 격차율을 공급 예정지 인근의 전·월세 비용에 적용하여 산정한다.

고령자의 다양한 주거수요를 반영한 고령자돌봄주택의 공급을 통해 사회적으로 점차 증가하고 있는 고령자 비중에 맞게 고령자의 주거안정 및 복리향상을 위한 제정안의 취지는 타당한 측면이 있어 보임.

제정안에 대하여 국토교통부는 고령자 대상 주택의 효율적 공급·관리를 위해 고령자주택 전반에 관한 사항을 규정하는 동법의 입법 취지에 공감하며,

다만, 다양한 유형의 주택을 공급할 수 있도록 “고령자돌봄주택”의 명칭을 “고령자친화주택”으로 수정할 필요가 있으며, 현재 국토교통부에서 추진 중인 「공공주택 특별법」 상 고령자복지주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “「민간임대주택법」”이라 한다) 상 실버스тей 등을 포괄, 규정할 수 있도록 수정할 필요가 있다는 입장임.

나. 목적 및 국가·지방자치단체 책무 등(안 제1조, 제3조, 제4조)

제 정 안
제1조(목적) 이 법은 고령자가 안전하게 일상생활을 영위하며 돌봄서비스를 제공받을 수 있는 고령자돌봄주택의 설치·공급 및 관리·운영 등에 관한 사항을 정함으로써 고령자돌봄주택의 공급을 활성화하고 고령자의 주거안정 및 복리향상에 기여함을 목적으로 한다. 제3조(국가 및 지방자치단체의 책무) 국가 및 지방자치단체는 고령자돌봄주택의 공급을 활성화하기 위하여 필요한 시책을 수립하여 시행하여야 한다. 제4조(국토교통부 및 보건복지부의 연계) ① 국토교통부장관은 고령자돌봄주택에 입주한 고령자의 복지 증진을 위하여 필요하다고 인정하면 돌봄서비스 품질 관리 등에 대하여 보건복지부장관과 협의하여야 한다. ② 보건복지부장관은 고령자돌봄주택의 공급 활성화, 시설 관리 등이 안정적으로 이루어질 수 있도록 국토교통부장관과 긴밀히 협조하여야 한다.

안 제1조는 고령자가 안전하게 일상생활을 영위하여 돌봄서비스를 제공받을 수 있는 고령자돌봄주택의 설치·공급 및 관리·운영 등에 관한 사항을 정함으로써 고령자돌봄주택의 공급을 활성화하고 고령자의 주거안정 및 복리향상에 기여함을 제정안의 목적으로 규정하고 있음.

고령자돌봄주택⁵⁾은 고령자를 위해 주거서비스와 복지서비스를 결합

5) 「고령자돌봄주택 특별법안」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

2. “**고령자돌봄주택**”은 제3호에 따른 고령자돌봄주택사업자가 건설, 매입 또는 임차(이하 “설치”라 한다)하여 공급하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 고령친화적 시설을 갖추고, 고령자에게 필요한 돌봄서비스를 직접 또는 지역사회, 의료기관 등과 연계하여 제공하는 주택을 말한다.

한 형태의 주택으로서 고령자의 주거안정 및 복리향상을 최우선 목적으로 하고 있는 것으로 보여짐.

안 제3조는 국가 및 지방자치단체의 고령자돌봄주택 공급 활성화를 위한 시책의 수립·시행 책무를 규정하고 있으며, 안 제4조는 고령자돌봄주택의 특성을 고려하여 국토교통부장관과 보건복지부장관이 관련 사항을 협의, 협조할 수 있는 근거를 마련하고 있음.

이는 국가적 차원에서의 고령자 주거복지 정책 추진 필요성에 근거하여 부처 간 적극적 연계를 통해 고령자돌봄주택을 활성화하기 위한 취지로 이해됨.

다. 정의(안 제2조)

제 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. “고령자”는 65세 이상의 자 또는 65세 미만의 자 중 대통령령으로 정하는 자를 말한다. 2. “고령자돌봄주택”은 제3호에 따른 고령자돌봄주택사업자가 건설, 매입 또는 임차(이하 “설치”라 한다)하여 공급하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 고령친화적 시설을 갖추고, 고령자에게 필요한 돌봄서비스를 직접 또는 지역사회, 의료기관 등과 연계하여 제공하는 주택을 말한다. 3. “고령자돌봄주택사업자”는 고령자돌봄주택을 설치하여 공급할 목적으로 제8조에 따라 등록한 자를 말한다.

안 제2조는 “고령자”, “고령자돌봄주택”, “고령자돌봄주택사업자”에 대한 용어를 규정하고 있음.

제정안에서는 “고령자”를 65세 이상의 자 또는 65세 미만의 자 중 대통령령으로 정하는 자로 규정되어 있는데, 65세 미만 중 고령자에 포함될 수 있는 대상의 경우 대통령령으로 위임되어 있어 그 대상이 명확하지 않으므로, 대통령령으로 위임할 경우에도 법률에서 위임범위를 구체화할 필요가 있어 보임.

참고로, 노인·고령자에 대한 정의는 법률마다 기준이 상이한 상황으

로, 「노인복지법」에서는 경로우대 기준인 65세 이상의 자를 통상적인 노인의 기준으로 보고 있으며, 「노인장기요양보험법」에서도 “노인등”을 65세 이상의 노인 또는 65세 미만의 자로서 치매·뇌혈관성질환 등 대통령령으로 정하는 노인성 질병을 가진 자로 규정하고 있는 반면, 「고용상 연령차별금지 및 고령자고용촉진에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에서는 고령자를 55세 이상으로 규정하고 있음.

「노인복지법」
제26조(경로우대) ① 국가 또는 지방자치단체는 65세 이상의 자에 대하여 대통령령이 정하는 바에 의하여 국가 또는 지방자치단체의 수송시설 및 고궁·능원·박물관·공원 등의 공공시설을 무료로 또는 그 이용요금을 할인하여 이용하게 할 수 있다. ② 국가 또는 지방자치단체는 노인의 일상생활에 관련된 사업을 경영하는 자에게 65세 이상의 자에 대하여 그 이용요금을 할인하여 주도록 권유할 수 있다. ③ 국가 또는 지방자치단체는 제2항의 규정에 의하여 노인에게 이용요금을 할인하여 주는 자에 대하여 적절한 지원을 할 수 있다.
「노인장기요양보험법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. "노인등"이란 65세 이상의 노인 또는 65세 미만의 자로서 치매·뇌혈관성질환 등 대통령령으로 정하는 노인성 질병을 가진 자를 말한다.
「고용상 연령차별금지 및 고령자고용촉진에 관한 법률」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. "고령자"란 인구와 취업자의 구성 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 연령 이상인 사람을 말한다.

「고용상 연령차별금지 및 고령자고용촉진에 관한 법률 시행령」

제2조(고령자 및 준고령자의 정의) ① 「고용상 연령차별금지 및 고령자고용촉진에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1호에 따른 고령자는 55세 이상인 사람으로 한다.

② 법 제2조제2호에 따른 준고령자는 50세 이상 55세 미만인 사람으로 한다.

“고령자돌봄주택”은 고령자돌봄주택사업자가 건설, 매입 또는 임차(이하 “설치”라 한다)하여 공급하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 고령친화적 시설을 갖추고, 고령자에게 필요한 돌봄서비스를 직접 또는 지역사회, 의료기관 등과 연계하여 제공하는 주택으로, “고령자돌봄주택사업자”는 고령자돌봄주택을 설치하여 공급할 목적으로 등록한 자로 정의하고 있음.

고령자돌봄주택 설치의 경우 건설, 매입, 임차의 형태로 가능한데, 건설, 매입은 고령자돌봄주택사업자가 주택의 소유권을 취득하는 형태인 반면, 임차의 경우 고령자돌봄주택사업자가 주택의 소유자로부터 주택을 임차하여 전대하는 형태로 사업이 진행됨.

「공공주택 특별법」에서는 기존주택을 임차하여 공공임대주택으로 공급할 수 있도록 규정⁶⁾하고 있어, 이에 근거하여 전세임대주택 등을

6) 「공공주택 특별법」

제45조의2(기존주택의 임차) ① 공공주택사업자는 기존주택을 임차하여 공공임대주택으로 공급할 수 있다.

② 국가 또는 지방자치단체는 공공주택사업자가 제1항에 따른 공공임대주택을 공급하는 경우 재정이나 주택도시기금으로 이를 지원할 수 있다.

공급하고 있으나,

고령자돌봄주택의 공급 주체는 민간으로서 「민간임대주택법」에 따른 민간임대주택은 건설, 매입의 형태로 구분⁷⁾되어 “임대사업자”는 민간임대주택을 건설, 매입하는 방식으로만 공급이 가능하며, 주택을 임차하여 전대하는 경우 “주택임대관리업자”⁸⁾로 별도로 구분하여 관리하고 있음.

그러므로 민간에서 공급하는 민간임대주택의 경우 “임대사업자”와 “주택임대관리업자”를 구분하고 있음을 고려할 때, 고령자돌봄주택 “설치”에 임차를 포함하여 주택을 임차하여 공급하는 사업자도 고령자돌봄주택사업자에 포함할 것인지에 대해서는 논의가 필요할 것으로 생각됨.

③ 기존주택의 임차·전대 절차 및 공공주택사업자에 대한 지원에 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 임차기준 등은 국토교통부장관이 별도로 정하는 바에 따른다.

7) 「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 구분**한다.
7. “**임대사업자**”란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)가 아닌 자로서 1호 이상의 **민간임대주택을 취득하여 임대**하는 사업을 할 목적으로 제5조에 따라 등록한 자를 말한다.

8) 「민간임대주택에 관한 특별법」

10. “**주택임대관리업**”이란 **주택의 소유자로부터 임대관리를 위탁받아 관리하는 업(業)**을 말하며, 다음 각 목으로 구분한다.
 - 가. 자기관리형 주택임대관리업: **주택의 소유자로부터 주택을 임차하여 자기책임으로 전대(轉貸)하는 형태의 업**
 - 나. 위탁관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등을 대행하는 형태의 업
11. “**주택임대관리업자**”란 주택임대관리업을 하기 위하여 제7조제1항에 따라 등록한 자를 말한다.

제정안에 대하여 국토교통부는 다양한 유형의 주택을 공급할 수 있도록 “고령자돌봄주택”의 명칭을 “고령자친화주택”으로 수정할 필요가 있으며,

주택의 임차를 통한 전대의 형태로 “고령자돌봄주택”이 공급될 경우 안정성을 확보하기 어려우며, 임차하여 운영하는 사업자에 대한 관리도 어려운 측면이 있어 “고령자돌봄주택”의 유형에서 임차는 제외할 필요가 있다는 입장임.

또한, “고령자돌봄주택” 정의에 「공공주택 특별법」 상 고령자복지주택⁹⁾, 「민간임대주택법」 상 실버스테이¹⁰⁾ 등을 유형으로 포함하여 구체화할 필요가 있다는 입장임.

9) 「공공주택 특별법 시행규칙」

제23조(공공임대주택의 입주자 선정에 관한 특례 등) ① 공공주택사업자는 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 또는 기존주택등매입임대주택 중에서 다음 각 호의 주택을 공급하는 경우에는 각 호에서 정하는 바에 따라 입주자를 선정해야 한다.

1. 주택과 사회복지시설이 복합 설치된 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 또는 통합공공임대주택으로서 고령자 주거 안정을 위하여 국토교통부장관이 해당 지방자치단체와의 협의를 거쳐 지정한 주택(이하 “고령자복지주택”이라 한다): 제14조, 제15조, 제17조 및 제17조의2에도 불구하고 별표 6의4 제1호에 따라 선정할 것

10) 실버스테이의 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」 상 공공지원민간임대주택의 형태로 사업 공모 시 지침을 통해 사업자 신청자격, 사업계획 요건 등을 제시하고 있으며, 사업계획서를 통해 재무여건, 특화서비스 운영계획 등을 평가하고 있음.

라. 국가 등의 세제지원 등(안 제5조)

제 정 안
제5조(국가 등의 세제지원 등) ① 국가 및 지방자치단체는 고령자돌봄주택의 건설·취득 또는 관리와 관련한 국세 또는 지방세를 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」, 그 밖에 조세 관계 법률 및 조례로 정하는 바에 따라 감면할 수 있다. ② 국토교통부장관은 고령자돌봄주택의 공급 확대, 개량 및 품질 제고 등을 위한 사업에 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 지원할 수 있다.

안 제5조는 고령자돌봄주택의 건설·취득 또는 관리와 관련한 국세, 지방세를 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」, 그 밖에 조세 관계 법률 및 조례로 정하는 바에 따라 감면할 수 있도록 하고, 고령자돌봄주택 사업에 「주택도시기금법」¹¹⁾에 따른 주택도시기금을 지원할 수 있는 근거를 마련하려는 것임.

고령자돌봄주택의 경우 공적 목적인 고령자 복지 차원에서 건설하는 주택으로 「민간임대주택법」 상 공공지원민간임대주택¹²⁾, 「공공

11) 「주택도시기금법」

제1조(목적) 이 법은 주택도시기금을 설치하고 주택도시보증공사를 설립하여 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원함으로써 국민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

제3조(기금의 설치) 정부는 이 법의 목적을 달성하기 위한 자금을 확보·공급하기 위하여 주택도시기금(이하 "기금"이라 한다)을 설치한다.

12) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. "공공지원민간임대주택"이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.

가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

주택 특별법」 상 공공주택¹³⁾과 같이 주택도시기금 지원 근거를 마련 하려는 취지로 보임.

제정안에 대하여 기획재정부와 행정안전부는 조세 및 지방세 감면 규정은 「조세특례제한법」¹⁴⁾ 및 「지방세특례제한법」¹⁵⁾을 통해서만 가능하므로, 개별법에 규정을 둘 실익이 없어 안 제5조제1항은 삭제할 필요가 있다는 입장임.

13) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "공공주택"이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

14) 「조세특례제한법」

제3조(조세특례의 제한) ① 이 법, 「국세기본법」 및 조약과 다음 각 호의 법률에 따르지 아니 하고는 조세특례를 정할 수 없다.

15) 「지방세특례제한법」

제3조(지방세 특례의 제한) ① 이 법, 「지방세기본법」, 「지방세징수법」, 「지방세법」, 「조세 특례제한법」 및 조약에 따르지 아니하고는 「지방세법」에서 정한 일반과세에 대한 지방세 특례를 정할 수 없다.

마. 다른 법률과의 관계(안 제6조)

제 정 안
제6조(다른 법률과의 관계) ① 이 법은 고령자돌봄주택의 설치·공급 및 관리·운영 등에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다. 다만, 다른 법률에서 이 법의 규제에 관한 내용보다 완화된 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바에 따른다. ② 고령자돌봄주택의 설치·공급 및 관리·운영 등에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「주택법」, 「건축법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공동주택관리법」 및 「주택임대차보호법」을 적용한다.

안 제6조제1항은 고령자돌봄주택의 설치·공급 및 관리·운영 등에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용하되, 다른 법률에서 이 법의 규제에 관한 내용보다 완화된 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바에 따르도록 하여 고령자돌봄주택과 관련하여 특별법적 지위를 부여하려는 것임.

안 제6조제2항은 「민간임대주택법」 제3조의 입법례¹⁶⁾와 같이 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대한 적용법을 규정함과 아울러 고령자돌봄주택의 경우 민간임대주택의 형태로서 「민간임대주택법」도 그 대상에 포함하고 있음.

¹⁶⁾ 「민간임대주택에 관한 특별법」

제3조(다른 법률과의 관계) 민간임대주택의 건설·공급 및 관리 등에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「주택법」, 「건축법」, 「공동주택관리법」 및 「주택임대차보호법」을 적용한다.

바. 고령자돌봄주택사업자 등록 및 말소(안 제7조, 제9조 및 제10조)

제 정 안
제7조(고령자돌봄주택사업자의 등록) ① 고령자돌봄주택을 설치·공급하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 대통령령으로 정한 사항을 기재한 신청서를 제출하여 등록을 신청하여야 한다. ② 제1항에 따라 등록한 자(이하 “고령자돌봄주택사업자”라 한다)가 그 등록한 사항을 변경하고자 할 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따른 신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다. ④ 시장·군수·구청장이 제3항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다. ⑤ 제1항부터 제4항까지에 따른 등록 및 신고의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제9조(결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 고령자돌봄주택사업자로 등록할 수 없다. 법인의 경우 그 임원 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 있는 경우에도 또한 같다. 1. 미성년자

제 정 안

2. 제7조의 등록이 전부 말소된 후 2년이 지나지 아니한 자
3. 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행과 관련하여 「형법」 제347조의 죄를 범하여 금고 이상의 형을 선고받고 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 그 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자
4. 제3호에 따른 죄를 범하여 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 자

제10조(고령자돌봄주택사업자 등록의 말소) ① 시장·군수·구청장은 고령자돌봄주택사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를 말소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
2. 고령자돌봄주택사업자가 제7조에 따라 등록한 후 대통령령으로 정하는 일정 기간 안에 고령자돌봄주택을 취득하지 아니하는 경우
3. 제7조에 따라 등록한 날부터 3개월이 지나기 전 또는 제16조의 임대 의무기간이 지난 후 등록 말소를 신청하는 경우
4. 제8조의 등록기준을 갖추지 못한 경우
5. 제16조제5항에 따라 고령자돌봄주택을 양도한 경우
6. 제17조를 위반하여 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절한 경우
7. 제20조에 따른 설명을 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제공한 경우
8. 고령자돌봄주택사업자가 보증금 반환을 지연하여 임차인의 피해가 명백히 발생하였다고 대통령령으로 정한 경우
9. 제21조에 따른 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니한 경우

제 정 안

10. 국세 또는 지방세를 체납하여 보증금반환채무와 관련한 임차인의 피해가 명백히 예상되는 경우로서 대통령령으로 정한 경우
 11. 그 밖에 고령자돌봄주택을 계속 설치·공급하는 것이 어렵다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정한 경우
- ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 등록을 말소하는 경우 청문을 하여야 한다. 다만, 제1항제3호의 경우는 제외한다.
 - ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 등록을 말소하면 해당 고령자돌봄주택사업자의 명칭과 말소 사유 등 필요한 사항을 공고하여야 한다.
 - ④ 고령자돌봄주택사업자가 제1항제3호에 따라 등록말소를 신청하거나 제2항에 따른 청문 통보를 받은 경우 7일 이내에 그 사실을 임차인에게 통지하여야 한다.
 - ⑤ 제1항에 따라 등록이 말소된 경우에는 그 고령자돌봄주택사업자를 이미 체결된 임대차계약의 기간이 끝날 때까지 임차인에 대한 관계에서 이 법에 따른 고령자돌봄주택사업자로 본다.

안 제7조는 고령자돌봄주택사업자의 등록에 대한 사항을, 안 제9조는 결격사유를, 안 제10조는 고령자돌봄주택사업자 등록 말소에 관한 사항을 규정하고 있으며, 「민간임대주택법」 17) 상 임대사업자 등록

17) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제5조(임대사업자의 등록) ① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다. 다만, 외국인은 국내에 체류하는 자로서 「출입국관리법」 제10조의 체류자격에 따른 활동범위를 고려하여 대통령령으로 정하는 체류자격에 해당하는 경우에 한정하여 등록을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다.

1. 삭제
2. 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택
3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택

③ 제1항에 따라 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하고자 할 경우 시장·군수·구청장에게 신고

하여야 한다. 다만, 임대주택 면적을 10퍼센트 이하의 범위에서 증축하는 등 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다.

④ 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장이 제4항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에 따른 등록 및 신고의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑦ 시장·군수·구청장이 제1항에 따라 등록신청을 받은 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 해당 등록신청을 거부할 수 있다.

1. 해당 신청인의 신용도, 신청 임대주택의 부채비율(등록 시 존속 중인 임대차계약이 없는 경우에는 등록을 신청하려는 자로부터 등록 이후 책정하려는 임대차계약의 임대보증금의 상한을 제출받아 산정한다) 등을 고려하여 제49조에 따른 임대보증금 보증 가입이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우
2. 해당 주택이 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업으로 인하여 제43조의 임대무기간 내 멸실 우려가 있다고 판단되는 경우
3. 해당 신청인의 국세 또는 지방세 체납 기간, 금액 등을 고려할 때 임차인에 대한 보증금반환 채무의 이행이 현저히 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

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. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
 2. 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 후 대통령령으로 정하는 일정 기간 안에 민간임대주택을 취득하지 아니하는 경우
 3. 제5조제1항에 따라 등록한 날부터 3개월이 지나기 전(임대주택으로 등록한 이후 체결한 임대차계약이 있는 경우에는 그 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다) 또는 제43조의 임대무기간이 지난 후 등록 말소를 신청하는 경우
 4. 제5조제6항의 등록기준을 갖추지 못한 경우
 5. 제43조제2항 또는 제6항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우
 6. 제43조제4항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우
 7. 제44조에 따른 임대조건을 위반한 경우
 8. 제45조를 위반하여 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절한 경우
 9. 제50조의 준주택에 대한 용도제한을 위반한 경우
 10. 제48조제1항제2호에 따른 설명이나 정보를 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제공한 경우
 11. 제43조에도 불구하고 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 제2조제5호의 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 또는 제2조제6호의 단기민간임대주택에 대하여 임대사업자가 임대무기간 내 등록 말소를 신청(신청 당시 체결된 임대차계약이 있는 경우 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다)하는 경우
 12. 임대사업자가 보증금 반환을 지연하여 임차인의 피해가 명백히 발생하였다고 대통령령으로 정하는 경우
- 12의2. 임대사업자가 임차인에게 보증금을 변제하지 아니하여 보증회사가 보증채무를 2회 이상 또는 2호 이상 대위변제한 후 6개월이 경과한 후에도 보증채무를 전액상환하지 아니한 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 보증회사가 시장·군수·구청장에게 통보한 경우

가. 대위변제 후 1년간 임의상환 이력이 없는 경우

나. 보증회사의 미회수채권 총액이 2억원 이상인 경우

및 말소에 관한 입법례를 참고한 것으로 보임.

안 제7조의 등록과 관련하여 「민간임대주택법」 상 임대사업자 등록은 개인, 법인이 주거용 건물을 취득하고 있는 경우 별도 조건 없이 등록신청이 가능하나, 예외적으로 제5조제7항¹⁸⁾에서 시장·군수·구청장이 등록신청인의 신용도, 신청 임대주택의 부채비율, 국세·지방세 체납 기간·금액 등을 고려하여 등록신청을 거부할 수 있도록 규정하고 있는

13. 제46조에 따른 임대차계약 신고 또는 변경신고를 하지 아니하여 시장·군수·구청장이 제61조제1항에 따라 보고를 하게 하였으나 거짓으로 보고하거나 3회 이상 불응한 경우
14. 제49조제1항에 따른 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
15. 국세 또는 지방세를 체납하여 보증금반환채무의 이행과 관련한 임차인의 피해가 명백히 예상되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
16. 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행과 관련하여 「형법」 제347조의 죄를 범하여 금고 이상의 실형(집행유예를 포함한다)을 선고받고 그 형이 확정된 경우
17. 그 밖에 민간임대주택으로 계속 임대하는 것이 어렵다고 인정하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 등록을 말소하는 경우 청문을 하여야 한다. 다만, 제1항제3호, 제5호 및 제6호의 경우는 제외한다.

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 등록을 말소하면 해당 임대사업자의 명칭과 말소 사유 등 필요한 사항을 공고하여야 한다.

④ 임대사업자가 제1항제3호에 따라 등록말소를 신청하거나 제2항에 따른 청문 통보를 받은 경우 7일 이내에 그 사실을 임차인에게 통지하여야 한다.

⑤ 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 및 제2조제6호에 따른 단기민간임대주택은 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소된다.

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.

18) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제5조(임대사업자의 등록) ⑦ 시장·군수·구청장이 제1항에 따라 등록신청을 받은 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 해당 등록신청을 거부할 수 있다.

1. 해당 신청인의 신용도, 신청 임대주택의 부채비율(등록 시 존속 중인 임대차계약이 없는 경우에는 등록을 신청하려는 자로부터 등록 이후 책정하려는 임대차계약의 임대보증금의 상환을 제출받아 산정한다) 등을 고려하여 제49조에 따른 임대보증금 보증 가입이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우
2. 해당 주택이 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업으로 인하여 제43조의 임대의무기간 내 멸실 우려가 있다고 판단되는 경우
3. 해당 신청인의 국세 또는 지방세 체납 기간, 금액 등을 고려할 때 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행이 현저히 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

반면, 제정안에는 등록 거부에 대한 사항이 별도로 규정되어 있지 않은데, 이는 안 제8조와 제9조에서 고령자돌봄주택사업자의 등록 기준 및 결격사유를 별도로 규정¹⁹⁾하고 있음을 고려한 것으로 보임.

안 제10조의 등록 말소의 경우 「민간임대주택법」 제6조제1항 각 호의 사유 중 제5호, 제7호, 제9호, 제11호, 제12호의2, 제13호, 제16호는 제정안에서 제외되었는데, 「민간임대주택법」에만 적용되는 사항을 제외한 제12호의2, 제13호, 제16호는 제정안에도 포함할 필요가 있어 보이며,

특히, 「민간임대주택법」 제6조제1항제5호의 경우, 안 제5조에서 고령자돌봄주택의 건설·취득 또는 관리와 관련된 세제 혜택을 부여하고 있으므로, 고령자돌봄주택사업자가 임대 의무기간 내 다른 고령자돌봄주택사업자에게 양도하거나 임대 의무기간이 지난 이후 양도²⁰⁾하

19) 「고령자돌봄주택 특별법안」

제8조(고령자돌봄주택사업자의 등록기준) 제7조에 따라 등록을 하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 자본금(법인이 아닌 경우 자산평가액을 말한다)이 10억원 이상으로서 대통령령으로 정하는 금액 이상일 것
2. 주택관리사 등 대통령령으로 정하는 전문인력을 보유할 것
3. 사무실 등 대통령령으로 정하는 시설을 보유할 것

제9조(결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 고령자돌봄주택사업자로 등록할 수 없다. 법인의 경우 그 임원 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 있는 경우에도 또한 같다.

1. 미성년자
2. 제7조의 등록이 전부 말소된 후 2년이 지나지 아니한 자
3. 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행과 관련하여 「형법」 제347조의 죄를 범하여 금고 이상의 형을 선고받고 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 그 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자
4. 제3호에 따른 죄를 범하여 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 자

20) 「고령자돌봄주택 특별법안」

는 경우 고령자돌봄주택사업자 등록을 말소할 필요가 있을 것으로 생각됨.

제정안에 대하여 국토교통부는 등록, 결격 사유 등을 규정하여 사업의 투명성과 공정성을 확보하고 입주자의 주거안정성을 보호하는 입법 취지에 공감하며,

다만, 「공공주택 특별법」 상 고령자복지주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “「민간임대주택법」”이라 한다) 상 실버스테이 등 既 공급중인 고령자주택의 경우 관계 법령을 준용하도록 수정할 필요가 있다는 입장임.

제16조(임대의무기간 및 양도 등) ① 고령자돌봄주택사업자는 고령자돌봄주택사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 10년 이상의 기간(이하 “임대의무기간”이라 한다) 동안 고령자돌봄주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.

② 제1항에도 불구하고 고령자돌봄주택사업자는 임대의무기간 동안에도 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고한 후 고령자돌봄주택을 다른 고령자돌봄주택사업자에게 양도할 수 있다. 이 경우 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하며, 이러한 뜻을 양수도계약서에 명시하여야 한다.

③ 고령자돌봄주택사업자가 임대의무기간이 지난 후 고령자돌봄주택을 양도하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 양도받는 자가 고령자돌봄주택사업자로 등록하는 경우에는 제2항 후단을 적용한다.

④ 고령자돌봄주택사업자가 제2항에 따라 임대의무기간 동안 다른 고령자돌봄주택사업자에게 고령자돌봄주택을 양도하기 위하여 신고하거나 제3항에 따라 임대의무기간이 지난 후 고령자돌봄주택을 양도하기 위하여 신고하는 경우 시장·군수·구청장은 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

⑤ 제1항에도 불구하고 고령자돌봄주택사업자는 임대의무기간 중에도 부도, 파산, 그 밖의 대통령령으로 정하는 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우에는 임대의무기간 내에도 계속 임대하지 아니하고 등록 말소를 신청하거나, 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 허가를 받아 고령자돌봄주택사업자가 아닌 자에게 고령자돌봄주택을 양도할 수 있다.

사. 고령자돌봄주택사업자 등록기준 등(안 제8조, 제11조 및 제12조)

제 정 안
제8조(고령자돌봄주택사업자의 등록기준) 제7조에 따라 등록을 하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다. 1. 자본금(법인이 아닌 경우 자산평가액을 말한다)이 10억원 이상으로서 대통령령으로 정하는 금액 이상일 것 2. 주택관리사 등 대통령령으로 정하는 전문인력을 보유할 것 3. 사무실 등 대통령령으로 정하는 시설을 보유할 것 제11조(고령자돌봄주택사업자의 현황신고 및 공개) ① 고령자돌봄주택사업자는 분기마다 그 분기가 끝나는 달의 다음 달 말일까지 자본금, 전문인력, 시설 현황, 관리 호수 등 대통령령으로 정하는 정보를 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 신고받은 시장·군수·구청장은 국토교통부장관에게 이를 보고하여야 한다. ② 제1항에 따른 신고 및 보고 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ③ 국토교통부장관은 제1항 후단에 따라 보고받은 정보 등을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조제1항에 따른 임대주택정보체계에의 게시 등 대통령령으로 정하는 방식에 따라 공개할 수 있다. 제12조(등록증 대여 등 금지) ① 고령자돌봄주택사업자는 다른 자에게 자기의 명의 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업을 수행하 하거나 그 등록증을 대여하여서는 아니 된다. ② 고령자돌봄주택사업자가 아닌 자는 고령자돌봄주택 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.

안 제8조는 고령자돌봄주택사업자의 등록기준을, 안 제11조는 고령자돌봄주택사업자의 등록기준 관련 사항에 대한 분기별 신고를, 안 제12조는 고령자돌봄주택사업자의 등록증 대여 금지를 규정하고 있으며, 「민간임대주택법」의 입법례를 참고한 것으로 보임.

그런데 해당 조문들은 「민간임대주택법」 상 임대사업자에 관한 규정이 아닌 주택임대관리업에 관한 규정²¹⁾을 참고하고 있는데, 등록기준을 규정한 것은 고령자돌봄주택사업의 경우 임대차계약에 따라 합의된 서비스를 제공²²⁾하고 지역 의료기관과 협력체계를 구축²³⁾하도록 하고 있어 일정 자본금 등을 마련할 필요가 있다는 취지로 이해됨.

21) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제8조(주택임대관리업의 등록기준) 제7조에 따라 등록을 하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 자본금(법인이 아닌 경우 자산평가액을 말한다)이 1억원 이상으로서 대통령령으로 정하는 금액 이상일 것
2. 주택관리사 등 대통령령으로 정하는 전문인력을 보유할 것
3. 사무실 등 대통령령으로 정하는 시설을 보유할 것

제12조(주택임대관리업자의 현황 신고) ① 주택임대관리업자는 분기마다 그 분기가 끝나는 달의 다음 달 말일까지 자본금, 전문인력, 관리 호수 등 대통령령으로 정하는 정보를 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 신고받은 시장·군수·구청장은 국토교통부장관에게 이를 보고하여야 한다.

② 제1항에 따른 신고 및 보고 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 국토교통부장관은 다음 각 호의 정보를 제60조제1항에 따른 임대주택정보체계 등 대통령령으로 정하는 방식에 따라 공개할 수 있다.

1. 제1항 후단에 따라 보고받은 정보
2. 제61조에 따라 보고받은 정보

제16조(등록증 대여 등 금지) ① 주택임대관리업자는 다른 자에게 자기의 명의 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여하여서는 아니 된다.

② 주택임대관리업자가 아닌 자는 주택임대관리업 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.

22) 「고령자돌봄주택 특별법안」

제23조(고령자돌봄주택의 서비스 제공) ① 고령자돌봄주택사업자는 임대차계약에 따라 합의된 서비스를 임차인에게 제공하여야 한다.

23) 「고령자돌봄주택 특별법안」

제25조(의료기관 협력체계 구축) 고령자돌봄주택사업자는 고령자의 건강악화로 인한 긴급상황 등을 대비하여 지역 의료기관과 협력체계를 구축하도록 노력하여야 한다.

그러나, 고령자돌봄주택사업자의 등록기준에 있는 자본금, 주택관리사, 사무실 등은 「민간임대주택법」 상 임차의 방식으로 주택을 공급하는 “주택임대관리업”과 관련된 요건으로서 고령자돌봄주택 공급을 위한 필수요건이라고 보기 어려우며,

고령자돌봄주택사업자가 주택을 건설·매입하여 공급하는 경우 취득한 주택을 활용하여 사업을 추진하므로 「민간임대주택법」 상 주택임대관리업과 같이 등록증 대여에 따른 문제가 발생하지 않을 것으로 보임.

그러므로 고령자돌봄주택사업자의 등록 기준은 고령자돌봄주택 설치 유형에 주택을 “임차”하여 공급하는 방식을 허용할 것인지에 대한 검토가 선행될 필요가 있을 것으로 생각됨.

아. 고령자돌봄주택의 설치(안 제13조)

제 정 안
제13조(고령자돌봄주택의 설치) ① 제7조에 따라 등록한 고령자돌봄주택사업자가 고령자돌봄주택을 설치하고자 하는 경우에는 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고를 받은 경우 제4항에 따른 시설기준, 인력기준 등에 부합하면 신고를 수리하여야 한다. ③ 고령자돌봄주택사업자가 보건복지부령으로 정하는 장기요양에 필요한 시설 및 인력 기준을 충족하여 신고한 경우 「노인장기요양보험법」 제31조에 따른 장기요양기관의 지정을 받은 것으로 본다. ④ 국토교통부장관은 고령자의 안전하고 편리한 주거생활과 고령자돌봄주택의 적절한 공급을 위하여 고령자돌봄주택의 시설기준, 인력기준 등을 대통령령으로 설정하여 공고하여야 한다. ⑤ 국토교통부장관은 「주택법」 제35조에 따라 주택건설기준 등을 정함에 있어 필요하다고 인정하는 경우에는 고령자돌봄주택의 설비 및 부대·복리시설 등의 설치기준에 대하여 강화된 기준을 설정할 수 있다.

안 제13조는 고령자돌봄주택사업자가 고령자돌봄주택 설치를 위해 시장·군수·구청장에게 신고(제1항)할 경우 국토교통부장관이 설정한 시설기준·인력기준에 부합할 경우 그 신고를 수리(제2항, 제4항)하도록 하고, 보건복지부령으로 정하는 장기요양에 필요한 시설 및 인력 기준을 충족하여 신고 시 「노인장기요양보험법」 제31조²⁴⁾에 따른 장기

24) 「노인장기요양보험법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

4. "장기요양기관"이란 제31조에 따른 지정을 받은 기관으로서 장기요양급여를 제공하는 기관

요양기관의 지정을 받은 것으로 보며(제3항), 「주택법」 제35조²⁵⁾에 따라 주택건설기준 등을 정함에 있어 필요하다고 인정하는 경우에는 고령자돌봄주택의 설비 및 부대·복리 시설 등의 설치기준에 대하여 강화된 기준을 설정할 수 있도록 하려는 것임(제5항).

고령자돌봄주택의 경우 민간이 공급하지만 공공지원민간임대주택²⁶⁾

을 말한다.

제31조(장기요양기관의 지정) ① 제23조제1항제1호에 따른 재가급여 또는 같은 항 제2호에 따른 시설급여를 제공하는 장기요양기관을 운영하려는 자는 보건복지부령으로 정하는 장기요양에 필요한 시설 및 인력을 갖추어 소재지를 관할 구역으로 하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장으로부터 지정을 받아야 한다.

25) 「주택법」

제35조(주택건설기준 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택의 건설 등에 관한 다음 각 호의 기준(이하 "주택건설기준등"이라 한다)은 대통령령으로 정한다.

1. 주택 및 시설의 배치, 주택과의 복합건축 등에 관한 주택건설기준
2. 세대 간의 경계벽, 바닥충격을 차단구조, 구조내력(構造耐力) 등 주택의 구조·설비기준
3. 부대시설의 설치기준
4. 복리시설의 설치기준
5. 대지조성기준

6. 주택의 규모 및 규모별 건설비용

② 지방자치단체는 그 지역의 특성, 주택의 규모 등을 고려하여 주택건설기준등의 범위에서 조례로 구체적인 기준을 정할 수 있다.

③ 사업주체는 제1항의 주택건설기준등 및 제2항의 기준에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하여야 한다.

26) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. "공공지원민간임대주택"이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.

가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

나. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수익계약 등으로 공급되는 토지 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 종전부동산(이하 "종전부동산"이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택

다. 제21조제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택

라. 제22조에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택

마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

제42조(민간임대주택의 공급) ① 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정 방법 등에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 공급하여야 한다.

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 공급

과 같이 임차인에 대한 자격 제한이 필요하며, 고령자를 위한 시설, 인력 등이 갖추어질 필요가 있으므로 이에 대한 기준을 별도로 설정하고 있는 것으로 보이며,

「주택법」 제35조에 따라 주택건설기준 등을 정함에 있어 고령자 돌봄주택의 설비 및 부대·복리시설 등의 설치기준을 보다 강화하여 설정할 수 있도록 하려는 것은 고령자친화적 설계를 통한 맞춤형 주거 지원을 위한 취지로 이해됨.

한편, 장기요양기관 지정의 경우 「노인장기요양보험법」 제31조제1항에서 규정하고 있으므로, 안 제13조제3항을 “고령자돌봄주택사업자가 「노인장기요양보험법」 제31조제1항에 따른 장기요양기관의 지정요건을 충족하여 신고한 경우 장기요양기관의 지정을 받은 것으로 본다.”로 수정할 필요가 있어 보임.

제정안에 대하여 국토교통부는 안 제13조제3항의 장기요양기관 지정 간주 규정은 보건복지부, 국민건강보험공단 등 관계기관과의 협의가 필요하다는 입장임.

-
2. 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급
- ② 공공지원민간임대주택의 임차인은 국토교통부령으로 정하는 임차인의 자격을 갖추어야 하며, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공지원민간임대주택을 공급받아서는 아니 된다.
- ④ 동일한 주택단지에서 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 공공지원민간임대주택의 공급신고를 받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

보건복지부는 장기요양기관 지정대상은 「노인복지법」 제34조²⁷⁾에 따른 노인의료복지시설 및 제38조²⁸⁾에 따른 재가노인복지시설로 규정되어 있는데, 장기요양기관과 고령자돌봄주택은 설치목적, 입소대상자, 설치기준이 상이하며,

고령자돌봄주택 설치 신고 시 장기요양기관 지정을 간주할 경우 장기요양수급자와 일반 고령 대상자가 혼재되어 장기요양보험재정으로 급여 비용을 지급하는 장기요양제도의 목적에 부합하지 않아 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

27) 「노인복지법」

제34조(노인의료복지시설) ①노인의료복지시설은 다음 각 호의 시설로 한다.

1. 노인요양시설 : 치매·중풍 등 노인성질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 노인을 입소시켜 급식·요양과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
 2. 노인요양공동생활가정 : 치매·중풍 등 노인성질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 노인에게 가정과 같은 주거여건과 급식·요양, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
 3. 삭제
- ②노인의료복지시설의 입소대상·입소비용 및 입소절차와 설치·운영자의 준수사항 등에 관하여 필요한 사항은 보건복지부령으로 정한다.

28) 「노인복지법」

제38조(재가노인복지시설) ①재가노인복지시설은 다음 각 호의 어느 하나 이상의 서비스를 제공함을 목적으로 하는 시설을 말한다.

1. 방문요양서비스 : 가정에서 일상생활을 영위하고 있는 노인(이하 “재가노인”이라 한다)으로서 신체적·정신적 장애로 어려움을 겪고 있는 노인에게 필요한 각종 편의를 제공하여 지역사회 안에서 건전하고 안정된 노후를 영위하도록 하는 서비스
 2. 주·야간보호서비스 : 부득이한 사유로 가족의 보호를 받을 수 없는 심신이 허약한 노인과 장애노인을 주간 또는 야간 동안 보호시설에 입소시켜 필요한 각종 편의를 제공하여 이들의 생활안정과 심신기능의 유지·향상을 도모하고, 그 가족의 신체적·정신적 부담을 덜어주기 위한 서비스
 3. 단기보호서비스 : 부득이한 사유로 가족의 보호를 받을 수 없어 일시적으로 보호가 필요한 심신이 허약한 노인과 장애노인을 보호시설에 단기간 입소시켜 보호함으로써 노인 및 노인가정의 복지증진을 도모하기 위한 서비스
 4. 방문 목욕서비스 : 목욕장비를 갖추고 재가노인을 방문하여 목욕을 제공하는 서비스
 5. 그 밖의 서비스 : 그 밖에 재가노인에게 제공하는 서비스로서 보건복지부령이 정하는 서비스
- ②제1항에 따른 재가노인복지시설의 이용대상·비용부담 및 이용절차 등에 관하여 필요한 사항은 보건복지부령으로 정한다.

또한, 장기요양기관은 「노인장기요양보험법」 제31조²⁹⁾에 따라 소재지를 관할 구역으로 하는 지방자치단체에서 장기요양기관 관련 사항을 검토한 후 지정하게 되는데, 해당 지역의 장기요양 수요·공급 등 지역 특성, 장기요양기관 운영계획 등 정성적 사항을 고려하고 있어 지정 간주 시 旣지정된 장기요양기관과의 형평성 문제가 제기될 수 있어 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

29) 「노인장기요양보험법」

제31조(장기요양기관의 지정) ①제23조제1항제1호에 따른 재가급여 또는 같은 항 제2호에 따른 시설급여를 제공하는 장기요양기관을 운영하려는 자는 보건복지부령으로 정하는 장기요양에 필요한 시설 및 인력을 갖추어 소재지를 관할 구역으로 하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장으로부터 지정을 받아야 한다.

② 제1항에 따라 장기요양기관으로 지정을 받을 수 있는 시설은 「노인복지법」 제31조에 따른 노인복지시설 중 대통령령으로 정하는 시설로 한다.

③ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 제1항에 따른 지정을 하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 검토하여 장기요양기관을 지정하여야 한다. 이 경우 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 공단에 관련 자료의 제출을 요청하거나 그 의견을 들을 수 있다.

1. 장기요양기관을 운영하려는 자의 장기요양급여 제공 능력
2. 장기요양기관을 운영하려는 자 및 그 기관에 종사하려는 자가 이 법, 「사회복지사업법」 또는 「노인복지법」 등 장기요양기관의 운영과 관련된 법에 따라 받은 행정처분의 내용
3. 장기요양기관의 운영 계획
4. 해당 지역의 노인인구 수, 치매 등 노인성질환 환자 수 및 장기요양급여 수요 등 지역 특성
5. 그 밖에 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 장기요양기관으로 지정하는 데 필요하다고 인정하여 정하는 사항

④특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 제1항에 따라 장기요양기관을 지정할 때 지체 없이 지정 명세를 공단에 통보하여야 한다.

⑤ 제23조제1항제1호에 따른 재가급여를 제공하는 장기요양기관 중 의료기관이 아닌 자가 설치·운영하는 장기요양기관이 방문간호를 제공하는 경우에는 방문간호의 관리책임자로서 간호사를 둔다.

⑥장기요양기관의 지정절차와 그 밖에 필요한 사항은 보건복지부령으로 정한다.

자. 고령자돌봄주택의 공급 및 임차인 자격(안 제14조 및 제15조)

제 정 안
제14조(고령자돌봄주택의 공급) ① 고령자돌봄주택사업자는 고령자돌봄주택 입주자(이하 “임차인”이라 한다)와 임대차계약을 체결하고 고령자돌봄주택을 임차인에게 제공한다. ② 고령자돌봄주택의 임차인의 자격·선정방법 등에 관한 사항은 소득, 건강 상태 등을 고려하여 대통령령으로 정한다. ③ 고령자돌봄주택사업자는 해당 고령자돌봄주택에 거주 중인 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 고령자돌봄주택을 임대받은 경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다. 제15조(임차인의 자격확인) 고령자돌봄주택사업자는 임차인(입주를 신청하는자와 계약 중인 임차인을 포함한다) 자격 확인을 위하여 필요한 경우 임차인 및 배우자, 임차인 또는 배우자와 세대를 같이하는 세대원으로부터 건강 자료 및 소득 자료 등 국토교통부령으로 정하는 자료를 제출받아 확인할 수 있다.

안 제14조는 고령자돌봄주택 공급 시 임차인 선정에 관한 사항을, 안 제15조는 임차인의 자격 확인에 관한 사항을 규정하고 있으며, 「민간임대주택법」 상 공공지원민간임대주택에 관한 입법례³⁰⁾를 참

30) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제42조(민간임대주택의 공급) ① 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정 방법 등에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 공급하여야 한다.

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 공급

② 공공지원민간임대주택의 임차인은 국토교통부령으로 정하는 임차인의 자격을 갖추어야 하며, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공지원민간임대주택을 공급받아서는 아니 된다.

제42조의3(임차인의 자격 확인) 임대사업자는 임차인(입주를 신청하는자와 계약 중인 임차인을 포함한다. 이하 이 조, 제42조의4부터 제42조의6까지에서 같다) 자격 확인을 위하여 필요한 경우 임차인 및 배우자, 임차인 또는 배우자와 세대를 같이하는 세대원(이하 “임차인등”이라 한

고한 것으로 보임.

한편 안 제14조제3항의 경우 고령자돌봄주택에 거주 중인 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 고령자돌봄주택을 임대받은 경우에는 고령자돌봄주택사업자가 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있도록 규정하고 있으나,

안 제17조³¹⁾에서 임대차계약의 해제·해지·재계약 등에 관한 사항을 별도로 규정하고 있으므로 해당 조항은 「민간임대주택법」 제42조제2항과 같이 “고령자돌봄주택의 임차인은 대통령령으로 정하는 임차인의 자격을 갖추어야 하며, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 고령자돌봄주택을 공급받아서 아니 된다.”로 수정하는 것이 체계상 적절할 것으로 보임.

다)으로부터 소득 자료를 제출받아 확인할 수 있다.

31) 「고령자돌봄주택 특별법안」

제17조(임대차계약의 해제·해지 등) ① 고령자돌봄주택사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 때를 제외하고는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약 거절을 할 수 없다.

② 임차인은 시장·군수·구청장이 고령자돌봄주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 임대차계약을 해제하거나 해지할 수 있다.

차. 고령자돌봄주택의 임대 의무기간 및 양도 등(안 제16조)

제 정 안

- 제16조(임대 의무기간 및 양도 등)** ① 고령자돌봄주택사업자는 고령자돌봄주택사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 10년 이상의 기간(이하 “임대 의무기간”이라 한다) 동안 고령자돌봄주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.
- ② 제1항에도 불구하고 고령자돌봄주택사업자는 임대 의무기간 동안에도 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고한 후 고령자돌봄주택을 다른 고령자돌봄주택사업자에게 양도할 수 있다. 이 경우 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하며, 이러한 뜻을 양수도계약서에 명시하여야 한다.
- ③ 고령자돌봄주택사업자가 임대 의무기간이 지난 후 고령자돌봄주택을 양도하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 양도받는 자가 고령자돌봄주택사업자로 등록하는 경우에는 제2항 후단을 적용한다.
- ④ 고령자돌봄주택사업자가 제2항에 따라 임대 의무기간 동안 다른 고령자돌봄주택사업자에게 고령자돌봄주택을 양도하기 위하여 신고하거나 제3항에 따라 임대 의무기간이 지난 후 고령자돌봄주택을 양도하기 위하여 신고하는 경우 시장·군수·구청장은 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.
- ⑤ 제1항에도 불구하고 고령자돌봄주택사업자는 임대 의무기간 중에도 부도, 파산, 그 밖의 대통령령으로 정하는 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우에는 임대 의무기간 내에도 계속 임대하지 아니하고 등록 말소를 신청하거나, 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 허가를 받아 고령자돌봄주택사업자가 아닌 자에게 고령자돌봄주택을 양도할 수 있다.

안 제16조는 고령자돌봄주택의 임대 의무기간을 고령자돌봄주택사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 10년 이상으로 규정하고 임대 의무기간 내 양도할 수 없도록 하되,

다른 고령자돌봄주택사업자에게 양도하거나 부도·파산 등 경제적 사정으로 임대를 계속할 수 없는 경우 예외적으로 임대 의무기간 내 양도할 수 있도록 하려는 것으로 「민간임대주택법」의 입법례를 참고한 것으로 보임.

국토교통부가 '24.10.29. 발표한 고령자 민간임대주택인 실버스테이는 임대 의무기간이 20년인 반면, 고령자돌봄주택의 임대 의무기간은 10년으로 임대 의무기간은 고령자돌봄주택의 정책적 운영 방향을 고려하여 결정할 필요가 있어 보임.

카. 고령자돌봄주택 임대차계약(안 제18조부터 제21조까지)

제 정 안
제17조(임대차계약의 해제·해지 등) ① 고령자돌봄주택사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 때를 제외하고는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약 거절을 할 수 없다. ② 임차인은 시장·군수·구청장이 고령자돌봄주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 임대차계약을 해제하거나 해지할 수 있다. 제18조(표준임대차계약서) ① 고령자돌봄주택사업자가 고령자돌봄주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다. ② 제1항의 표준임대차계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 제21조에 따른 임대보증금의 보증에 관한 사항 2. 고령자돌봄주택의 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납사실 등 권리관계에 관한 사항 3. 고령자돌봄주택사업자 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항 4. 고령자돌봄주택의 수선·유지 및 보수에 관한 사항 5. 임대 의무기간 중 남아 있는 기간과 제17조에 따른 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항 6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항 제19조(임대차계약 신고) ① 고령자돌봄주택사업자는 고령자돌봄주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인 등 대통령령으로 정하는 임대차계약에 관한 사항을 임대차 계약을 체결한 날(종전 임대차계약이 있는 경우 고령자돌봄주택으

제 정 안

로 등록한 날을 말한다) 또는 임대차 계약을 변경한 날부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경신고를 하여야 한다.

② 제1항의 신고와 관련하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제20조(고령자돌봄주택사업자의 설명의무) ① 고령자돌봄주택사업자는 고령자돌봄주택에 입주하려는 자에게 임대차 계약을 체결하기 전에 등록 사항, 계약 사항 등 국토교통부령에서 정한 사항을 기재한 서면을 교부하고 설명하여야 한다.

② 고령자돌봄주택사업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 고령자돌봄주택에 입주하려는 자의 동의를 얻어 제1항에 따른 서면을 전자적 방법으로 제공할 수 있다. 이 경우 고령자돌봄주택사업자는 제1항에 따른 설명의무를 이행한 것으로 본다.

제21조(임대보증금에 대한 보증) ① 고령자돌봄주택사업자는 고령자돌봄주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다.

② 제1항에 따른 보증에 가입하는 경우 보증대상은 임대보증금 전액으로 한다. 다만, 고령자돌봄주택사업자가 사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우 임차인을 모집하는 날부터 사용검사를 받는 날까지의 보증대상액은 임대보증금 중 사용검사 이후 납부하는 임대보증금을 제외한 금액으로 한다.

③ 고령자돌봄주택사업자는 제1항에 따른 보증에 임대차계약 개시일 이전까지 가입하여야 하며, 제10조에 따라 고령자돌봄주택사업자 등록이 말소되는 날까지 가입을 유지하여야 한다.

안 제17조는 임대차계약의 해제·해지 사유에 관한 사항을, 안 제18조는 표준임대차계약서에 관한 사항을, 안 제19조는 임대차계약 신고

의무에 관한 사항을, 안 제20조는 임대차계약 전 고령자돌봄주택사업자의 설명의무를, 안 제21조는 고령자돌봄주택사업자의 임대보증금 보증 가입 의무에 관한 사항을 규정하고 있으며, 「민간임대주택법」의 입법례³²⁾를 참고한 것으로 보임.

32) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제45조(임대차계약의 해제·해지 등) ① 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 때를 제외하고는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없다.

② 임차인은 시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 임대차계약을 해제하거나 해지할 수 있다.

제47조(표준임대차계약서) ① 임대사업자가 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다.

② 제1항의 표준임대차계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 임대료 및 제44조에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항
2. 임대차 계약기간
3. 제49조에 따른 임대보증금의 보증에 관한 사항
4. 민간임대주택의 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납사실 등 권리관계에 관한 사항
5. 임대사업자 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항
6. 민간임대주택의 수선·유지 및 보수에 관한 사항
7. 임대무기기간 중 남아 있는 기간과 제45조에 따른 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항
8. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

제46조(임대차계약 신고) ① 임대사업자는 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인(준주택에 한정한다) 등 대통령령으로 정하는 임대차계약에 관한 사항을 임대차 계약을 체결한 날(중전임대차계약이 있는 경우 민간임대주택으로 등록한 날을 말한다) 또는 임대차 계약을 변경한 날부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경신고를 하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 100세대 이상의 공동주택을 임대하는 임대사업자가 임대차계약에 관한 사항을 변경하여 신고하는 경우에는 변경예정일 1개월 전까지 신고하여야 한다.

③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 신고된 임대료가 제44조제2항에 따른 증액 비율을 초과하여 증액되었거나 해당 지역의 경제적 사정 변동 등으로 조정될 필요가 있다고 인정하는 경우에는 임대료를 조정하도록 권고할 수 있다.

④ 제3항에 따른 조정권고를 받은 임대사업자는 권고사항을 통지받은 날부터 10일 이내에 재신고하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고 또는 제4항에 따른 재신고를 받거나 제2항에 따른 신고를 받고 조정권고하지 아니한 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

⑥ 제1항, 제2항 및 제4항에 따른 신고의 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제48조(임대사업자의 설명의무) ① 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하거나 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 등 계약내용을 변경하는 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항을 임차인에게 설명하고 이를 확인받아야 한다.

1. 제49조에 따른 임대보증금에 대한 보증의 보증기간 등 대통령령으로 정하는 사항
2. 민간임대주택의 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납사실 등 권리관계에 관한 사항. 이 경우 등기부등본 및 납세증명서를 제시하여야 한다.
3. 임대무기기간 중 남아 있는 기간과 제45조에 따른 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항
4. 제44조제2항에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항

② 민간임대주택에 둘 이상의 임대차계약이 존재하는 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는

한편, 제정안에서는 「민간임대주택법」 상 임대료 상한 등과 같은 별도의 임대료 제한³³⁾을 두고 있지 않은데, 고령자돌봄주택의 경우 임차인에 대한 자격을 고령자로 제한하고, 고령자돌봄주택사업자에게 세제혜택이 부여되며, 주택도시기금 지원이 가능한 점 등을 고려하였을 때 임차인을 위한 임대료 제한 규정을 마련할 필요가 있어 보임.

경우 임대사업자는 그 주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 자에게 「주택임대차보호법」 제3조의6제2항에 따라 확정일자부에 기재된 주택의 차임 및 보증금 등의 정보를 제공하여야 한다.

③ 제1항에 따른 설명 및 확인의 방법, 절차 등과 제2항에 따른 제공 정보의 범위, 정보제공의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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 제1항에 따른 보증에 가입하는 경우 보증대상은 임대보증금 전액으로 한다. 다만, 임대사업자가 사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우 임차인을 모집하는 날부터 사용검사를 받는 날까지의 보증대상액은 임대보증금 중 사용검사 이후 납부하는 임대보증금을 제외한 금액으로 한다.
- 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.

33) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제44조(임대료) ① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료(임대보증금과 월임대료를 포함한다. 이하 같다)는 다음 각 호의 임대료와 같다.

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 임대사업자가 정하는 임대료
2. 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정하는 임대료. 다만, 제5조에 따른 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 "종전임대차계약"이라 한다)이 있는 경우에는 그 종전임대차계약에 따른 임대료
- ② 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.
- ③ 제2항에 따른 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.
- ④ 임대사업자가 제2항에 따라 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우의 적용기준은 국토교통부령으로 정한다.
- ⑤ 임대사업자는 임대료를 현금 또는 「여신전문금융업법」 제2조에 따른 신용카드, 직불카드, 선불카드를 이용한 결제로 받을 수 있다.

타. 고령자돌봄주택의 관리 및 운영(안 제22조부터 제24조까지)

제 정 안
제22조(고령자돌봄주택의 관리) 입주자를 보호하고, 주거생활 질서 유지를 위하여 고령자돌봄주택의 관리 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 제52조 및 제55조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 준용한다. 제23조(고령자돌봄주택의 서비스 제공) ① 고령자돌봄주택사업자는 임대차계약에 따라 합의된 서비스를 임차인에게 제공하여야 한다. ② 고령자돌봄주택에서 제공되는 서비스의 종류, 기준, 서비스제공자가 준수하여야 하는 사항, 그 밖에 필요한 사항은 보건복지부령으로 정한다. ③ 시장·군수·구청장은 보건복지부령으로 정하는 바에 따라 고령자돌봄주택의 서비스를 정기적으로 평가하고, 그 결과를 공표하거나 감독·지원 등에 반영할 수 있다. 제24조(서비스 제공 위탁) 고령자돌봄주택사업자는 고령자돌봄주택의 서비스 제공업무의 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 자에게 위탁할 수 있다. 이 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

안 제22조는 고령자돌봄주택의 관리, 임차인대표회의, 임대주택분쟁조정위원회에 관하여 「민간임대주택법」³⁴⁾을 대통령령으로 정하는

34) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제51조(**민간임대주택의 관리**) ① 민간건설임대주택 및 대통령령으로 정하는 민간매입임대주택의 회계서류 작성, 보관 등 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공동주택관리법」을 적용한다.

② 임대사업자는 민간임대주택이 300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 규모 이상에 해당하면 「공동주택관리법」 제2조제1항제15호에 따른 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 한다.

③ 임대사업자가 제2항에 따라 민간임대주택을 자체관리하려면 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖추고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.

④ 임대사업자(둘 이상의 임대사업자를 포함한다)가 동일한 시(특별시·광역시·특별자치시·특별자치

바에 따라 준용하도록 하고 규정하고 있으며, 안 제23조는 고령자돌봄

치도를 포함한다)·군 지역에서 민간임대주택을 관리하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동으로 관리할 수 있다.

⑤ 임대사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임차인으로부터 민간임대주택을 관리하는 데에 필요한 경비를 받을 수 있다.

⑥ 임대사업자는 민간임대주택을 관리하는 데 필요한 경비를 임차인이 최초로 납부하기 전까지 해당 민간임대주택의 유지관리 및 운영에 필요한 경비(이하 "선수관리비"라 한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부담할 수 있다.

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

② 임대사업자는 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 과반수가 입주한 날부터 30일 이내에 입주현황과 임차인대표회의를 구성할 수 있다는 사실 또는 구성하여야 한다는 사실을 입주한 임차인에게 통지하여야 한다. 다만, 임대사업자가 본문에 따른 통지를 하지 아니하는 경우 시장·군수·구청장이 임차인대표회의를 구성하도록 임차인에게 통지할 수 있다. <개정 2018.8.14.>

③ 제1항 단서에 따라 임차인대표회의를 구성하여야 하는 임차인이 임차인대표회의를 구성하지 아니한 경우 임대사업자는 임차인이 임차인대표회의를 구성할 수 있도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 지원하여야 한다.

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 제1항의 임차인대표회의의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제55조(임대주택분쟁조정위원회) ① 시장·군수·구청장은 임대주택[민간임대주택 및 공공임대주택을 말한다. 이하 같다]에 관한 학식 및 경험이 풍부한 자 등으로 임대주택분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 구성한다. <개정 2017.1.17.>

② 조정위원회는 위원장 1명을 포함하여 10명 이내로 구성하되, 조정위원회의 운영, 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2018.8.14.>

③ 위원장은 해당 지방자치단체의 장이 된다.

④ 위원장을 제외한 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 해당 시장·군수·구청장이 성별을 고려하여 임명하거나 위촉하되, 각 호의 사람이 각각 1명 이상 포함되어야 하고, 공무원이 아닌 위원이 6명 이상이 되어야 한다. <신설 2018.8.14.>

1. 법학, 경제학이나 부동산학 등 주택 분야와 관련된 학문을 전공한 사람으로서 「고등교육법」 제2조제1호·제2호 또는 제5호에 따른 학교에서 조교수 이상으로 1년 이상 재직한 사람
2. 변호사, 공인회계사, 감정평가사 또는 세무사로서 해당 자격과 관련된 업무에 1년 이상 종사한 사람
3. 「공동주택관리법」 제67조제2항에 따른 주택관리사가 된 후 관련 업무에 3년 이상 근무한 사람
4. 국가 또는 다른 지방자치단체에서 민간임대주택 또는 공공임대주택 사업의 인·허가 등 관련 업무를 수행하는 5급 이상 공무원으로서 해당 기관의 장이 추천한 사람 또는 해당 지방자치단체에서 민간임대주택 또는 공공임대주택 사업의 인·허가 등 관련 업무를 수행하는 5급 이상 공무원
5. 한국토지주택공사 또는 지방공사에서 민간임대주택 또는 공공임대주택 사업 관련 업무에 종사하고 있는 임직원으로서 해당 기관의 장이 추천한 사람
6. 임대주택과 관련된 시민단체 또는 소비자단체가 추천한 사람

⑤ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하며 두 차례만 연임할 수 있다.

주택에서의 서비스 제공 사항을, 안 제24조는 서비스 제공업무의 위탁 근거를 마련하고 있음.

고령자돌봄주택의 관리를 위한 제반사항 및 임차인대표회의, 임대주택분쟁조정위원회 관련 규정은 고령자돌봄주택 운영 상 필요한 사항으로 준용할 필요가 있으며,

고령자돌봄주택사업자가 임대차계약에 따라 합의된 서비스를 임차인에게 제공(위탁의 경우도 포함)하도록 하는 것은 주거 공간과 건강·여가 등의 서비스뿐만 아니라 의료·요양서비스까지 결합하여 고령친화적인 주거환경을 조성하기 위한 취지로 보임.

한편, 제정안 심사시 안 제23조에서는 고령자돌봄주택에서 제공되는 서비스의 종류, 기준, 서비스제공자가 준수하여야 할 사항 등을 “보건복지부령”으로 정하도록 위임하고 있는데, 법률의 소관부서를 고려하여 “국토교통부령”으로 위임할 필요가 있음.

제정안에 대하여 국토교통부는 서비스 기준을 하위법령으로 마련할 경우에도 법령 체계 고려 시 “국토교통부령”으로 정함이 바람직하다는 입장임.

파. 보칙(안 제25조부터 제27조까지)

제 정 안
제25조(의료기관 협력체계 구축) 고령자돌봄주택사업자는 고령자의 건강악화로 인한 긴급상황 등을 대비하여 지역 의료기관과 협력체계를 구축하도록 노력하여야 한다. 제26조(관계기관 협조) 고령자돌봄주택사업자는 다음 각 호의 기관의 장에게 고령자돌봄주택 서비스 제공에 대한 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 협조요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. 1. 「노인복지법」 제34조제1항제1호에 따른 노인요양시설 및 같은 법 제38조에 따른 재가노인복지시설 2. 그 밖에 고령자돌봄주택 입주자의 복리를 위하여 필요하다고 인정되는 기관으로서 보건복지부장관이 정하는 기관 제27조(보고·검사) ① 시장·군수·구청장은 필요하다고 인정할 때에는 고령자돌봄주택사업자에게 필요한 보고 또는 자료제출을 하게 하거나 관계 공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 필요한 검사를 하게 할 수 있다. ② 제1항에 따른 검사를 할 때에는 검사 7일 전까지 검사 일시, 검사 이유 및 검사 내용 등 검사계획을 검사를 받을 자에게 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우나 사전에 통지하면 증거인멸 등으로 검사 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 제1항에 따라 검사를 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

안 제25조는 고령자돌봄주택 임차인을 위해 지역 의료기관과 협력체계를 구축하는 내용이고, 안 제26조는 고령자돌봄주택 서비스 제공

에 대한 협조 요청 근거를 마련하는 내용이며, 안 제27조는 고령자돌봄주택사업자에게 대한 보고·검사 근거를 마련하는 내용임.

안 제25조와 안 제26조에서 고령자의 특성을 고려하여 지역 의료기관과 협력체계를 구축하도록 하고, 노인요양시설 등에게 서비스 제공 협조를 요청할 수 있도록 규정하고 있는 것은 주거 생활권 내에서 지속가능한 복지서비스를 제공하기 위한 취지로 이해됨.

하. 벌칙(안 제28조부터 제30조까지)

제 정 안
제28조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. 제7조에 따른 등록을 하지 아니하고 고령자돌봄주택을 설치·공급한 자 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 자 2. 제12조를 위반하여 다른 자에게 자기의 명의 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업을 수행하게 하거나 그 등록증을 대여한 고령자돌봄주택사업자 3. 제13조제1항에 따른 신고를 하지 아니하고 고령자돌봄주택을 설치한 자 4. 제14조제2항을 위반하여 임차인의 자격이 없는 자에게 고령자돌봄주택을 임대한 자 제29조(양벌규정) ① 법인의 대표자, 대리인, 사용인, 그밖의 종업원이 그 법인의 업무에 관하여 제28조에 따른 위반행위를 하면 그 행위자를 벌할 뿐만 아니라 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과한다. 다만, 법인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 때에는 그러하지 아니하다. ② 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 개인의 업무에 관하여 제28조에 따른 위반행위를 하면 그 행위자를 벌할 뿐만 아니라 그 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과한다. 다만, 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 때에는 그러하지 아니하다. 제30조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

제 정 안

1. 제16조제1항을 위반하여 임대 의무기간 중에 고령자돌봄주택을 임대하지 아니한 자
 2. 제16조제5항을 위반하여 시장·군수·구청장의 허가를 받지 아니하고 임대 의무기간 중에 임대사업자가 아닌 자에게 고령자돌봄주택을 양도한 자
 3. 제17조를 위반하여 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절한 고령자돌봄주택사업자
 4. 제18조에 따른 표준임대차계약서를 사용하지 아니한 고령자돌봄주택사업자
 5. 제19조에 따른 임대차계약 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.
1. 제11조에 따른 현황 신고를 하지 아니한 고령자돌봄주택사업자
 2. 제20조제1항에 따른 설명의무를 위반한 고령자돌봄주택사업자
 3. 제27조에 따른 보고, 자료제출 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고한 자
- ③ 제21조를 위반하여 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니한 고령자돌봄주택사업자에게는 임대보증금의 100분의 10 이하에 상당하는 금액의 과태료를 부과한다. 이 경우 그 금액이 3천만원을 초과하는 경우에는 3천만원으로 한다.
- ④ 이 조에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이나 시장·군수·구청장이 부과·징수한다.

안 제28조부터 제30조까지는 고령자돌봄주택 설치·공급 및 관리·운영과 관련한 벌칙, 양벌규정, 과태료 사항을 규정하고 있음.

안 제28조제1항의 경우 제1호와 제2호는 고령자돌봄주택사업 등록기준, 등록증 대여 관련 사항 등의 내용에 대한 정비 시 맞추어 수정될 필요가 있을 것으로 보이며, 제4호의 경우 제정안과 같이 임대인에게 벌칙을 부과할지, 「민간임대주택법」 제65조제3항제5호³⁵⁾와 같이 임차인에게 벌칙을 부과할지에 대한 논의가 필요할 것으로 보임.

35) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제65조(벌칙) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

5. 제42조제2항을 위반하여 공공지원민간임대주택을 공급받은 자

제42조(민간임대주택의 공급) ② 공공지원민간임대주택의 임차인은 국토교통부령으로 정하는 임차인의 자격을 갖추어야 하며, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공지원민간임대주택을 공급받아서 아니 된다.

거. 시행일(부칙)

제 정 안
부 칙
이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제정안의 시행일은 공포 후 6개월이 경과한 날로 규정되어 있는데, 국토교통부는 시설 기준, 서비스 기준 등 하위법령 제정을 위해 시행일을 공포 후 1년으로 수정할 필요가 있다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574