

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

(김정재의원 대표발의)

의안 번호	14508
----------	-------

발의연월일 : 2025. 11. 24.

발 의 자 : 김정재 · 서일준 · 박충권
이헌승 · 서명옥 · 김미애
박덕흠 · 조지연 · 김승수
강명구 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

최근 일부 임의단체가 정식 인허가 절차를 거치지 않고 협동조합 또는 투자자 모집 형식으로 민간임대주택 사업을 추진하는 것처럼 광고하여 예비임차인들로부터 계약금·출자금 모집하는 사례가 빈번히 발생하고 있음.

“10년 임대 후 분양”, “확정 보증금”, “동호수 지정” 등 허위·과장 광고로 가입자를 모집하고, 토지 사용권원이나 사업계획 승인조차 없는 상태에서 모집이 진행되는 경우도 확인됨. 그 결과 수천만 원의 출자금을 납부하고도 환급을 받지 못하거나, 사업이 무산되어도 행정적·법적 보호를 받을 수 없는 피해가 속출하고 있음.

그러나 현행법은 무등록 사업자나 임의단체의 예비임차인 모집 행위를 직접적으로 금지·처벌할 수 있는 근거가 부족하여 피해자 구제 및 행정 감독에 한계가 있음.

이에 무등록 사업자의 허위·과장 광고 및 불법 임차인 모집 행위를 명확히 금지하고, 이를 위반한 경우 형사처벌 및 과태료를 부과할 수 있도록 하며, 협동조합 설립 단계의 안전장치로서 토지 사용권 확보 및 추진위원회 승인제를 도입하여 선의의 국민 피해를 예방하고 민간임대주택 시장의 신뢰를 제고하고자 함(안 제5조의3제6항, 제5조의8, 제65조제2항제1호의2 신설 및 제67조제1항 등).

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조의3에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑥ 제1항에 따른 민간임대협동조합(제5조의8에 따른 추진위원회를 포함한다) 등을 설립하지 아니한 임의단체 또는 제5조제6항에 따른 임대사업자의 요건을 충족하지 아니한 자는 민간임대주택을 건립할 것임을 공표하거나 회원·임차인·투자자(출자자를 포함한다)를 모집하는 행위를 하여서는 아니 되며, 허위·과장 광고를 하거나 계약금·출자금을 수취하여서도 아니 된다.

제5조의8을 다음과 같이 신설한다.

제5조의8(조합설립추진위원회의 구성 및 승인) ① 제5조의3에 따라 민간임대협동조합을 설립하려는 경우에는 해당 민간임대주택 건설대지의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여 조합설립을 위한 추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)를 구성하고, 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.

- ② 추진위원회의 기능·조직 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제65조제2항에 제1호의2를 다음과 같이 신설한다.

1의2. 제5조의3제6항을 위반하여 민간임대주택 건립을 공표하거나
회원·임차인·투자자를 모집한 자

제67조제1항부터 제6항까지를 각각 제2항부터 제7항까지로 하고, 같은
조에 제1항을 다음과 같이 신설한다.

① 제5조의3제6항을 위반하여 허위·과장 광고를 하거나 계약금·
출자금을 수취한 자에게는 5천만원 이하의 과태료를 부과한다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제5조의3(조합원 모집신고 및 공개모집) ① ~ ⑤ (생략)	제5조의3(조합원 모집신고 및 공개모집) ① ~ ⑤ (현행과 같음)
<u><신 설></u>	<u>⑥ 제1항에 따른 민간임대협동조합(제5조의8에 따른 추진위원회</u> <u>를 포함한다) 등을 설립하지 아니한 임의단체 또는 제5</u> <u>조제6항에 따른 임대사업자의</u> <u>요건을 충족하지 아니한 자는</u> <u>민간임대주택을 건립할 것임을</u> <u>공표하거나 회원·임차인·투자자(출자자를 포함한다)를 모</u> <u>집하는 행위를 하여서는 아니</u> <u>되며, 허위·과장 광고를 하거나</u> <u>계약금·출자금 수취하여</u> <u>서도 아니 된다.</u>
<u><신 설></u>	<u>제5조의8(조합설립추진위원회의</u> <u>구성 및 승인) ① 제5조의3에</u> <u>따라 민간임대협동조합을 설립</u> <u>하려는 경우에는 해당 민간임</u> <u>대주택 건설대지의 50퍼센트</u> <u>이상에 해당하는 토지의 사용</u> <u>권원을 확보하여 조합설립을</u>

제65조(벌칙) ① (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. (생략)

<신설>

2. ~ 8. (생략)

③ (생략)

제67조(과태료) <신설>

① ~ ⑥ (생략)

위한 추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)를 구성하고, 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.

② 추진위원회의 기능·조직 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제65조(벌칙) ① (현행과 같음)

② -----

-----.

1. (현행과 같음)

1의2. 제5조의3제6항을 위반하여 민간임대주택 건립을 공표하거나 회원·임차인·투자자를 모집한 자

2. ~ 8. (현행과 같음)

③ (현행과 같음)

제67조(과태료) ① 제5조의3제6항을 위반하여 허위·과장 광고를 하거나 계약금·출자금을 수취한 자에게는 5천만원 이하의 과태료를 부과한다.

② ~ ⑦ (현행 제1항부터 제6

항까지와 같음)
