



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《임대사업자의 매매예약 금지》

■ 이준석의원 대표발의(의안번호 제2206061호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 이준석의원 대표발의(제2206061호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 임대사업자의 매매예약 금지(안 제43조제7항 등)	2

I. 이준석의원 대표발의(제2206061호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이준석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 11. 29.

다. 회 부 일 : 2024. 12. 2.

2. 제안이유 및 주요내용

민간임대주택의 경우 장기임대 확보 및 주거안정을 위하여 분양전환의무를 폐지(2015. 12. 29.)하였으나, 이후 분양전환과 유사하게 임대사업자가 임차인에게 임대 의무기간 후 주택 양도를 조건으로 소위 “매매예약금”을 수수·요구하는 사례가 발생하고 있음.

그런데 매매예약금의 경우 분양전환의무 폐지의 제도 취지와도 배치될 뿐만 아니라 우선변제권이 없어 임대사업자의 부도·파산 시 매매예약금을 돌려 받지 못하는 피해가 발생할 수 있음에도 불구하고 매매예약금의 수수·요구 행위를 금지·제재할 수 있는 법적 근거가 미비하여 제도개선이 필요하다는 의견이 있음.

이에 매매예약금의 수수·요구 행위 금지 및 위반 시 과태료 규정을 신설함으로써 임차인을 보호하고 장기임대 확보 및 국민의 주거안정을 도모하려는 것임(안 제43조제7항 및 제67조제1항제2호의2 신설).

3. 검토의견

가. 임대사업자의 매매예약 금지(안 제43조제7항 등)

현행	개정안
제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① ~ ⑥ (생략) <u><신설></u>	제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음) <u>⑦ 임대사업자는 임대의무기간 동안 임대의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도하는 것을 조건으로 그 대금의 전부 또는 일부를 지급받거나 이를 요구하여서는 아니 된다.</u>
제67조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 2. (생략) <u><신설></u> 3. 4. (생략) ② ~ ⑥ (생략)	제67조(과태료) ① ----- ----- ----- 1. 2. (현행과 같음) 2의2. 제43조제7항을 위반하여 임대의무기간 동안 임대의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도하는 것을 조건으로 그 대금의 전부 또는 일부를 지급받거나 이를 요구한 임대사업자 3. 4. (현행과 같음) ② ~ ⑥ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 민간건설임대주택의 임대사업자가 임대의무기간이 경과한 후에 해당 주택을 양도할 목적으로 대금을 지급받거나 요구할 수 없도록 하고, 이를 위반할 경우에는 3,000만원 이하의 과태료를 부과하려는 것임.

민간임대주택은 장기임대를 유도하기 위하여 2015년 1월에 발표된 「기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안」에 따라 「임대주택법」이 전부개정되어 현행법이 되는 과정에서 임대사업자의 분양전환의무¹⁾가 폐지되었음.

1) 舊 「임대주택법」(2015. 12. 29. 법률 제13499호 민간임대주택에 관한 특별법으로 전부개정되기 전의 것)

제21조(건설임대주택의 우선 분양전환) ① 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에게 우선 분양전환하여야 한다.

1. 입주일 이후부터 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인
2. 건설임대주택에 입주한 후 상속·판결 또는 혼인으로 인하여 다른 주택을 소유하게 된 경우 분양전환 당시까지 거주한 자로서 그 주택을 처분하여 무주택자가 된 임차인
3. 제19조 단서에 따라 임차권을 양도받은 경우에는 양도일 이후부터 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인

4. 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인
5. 분양전환 당시 해당 임대주택의 임차인인 국가기관 또는 법인

② 제1항에도 불구하고 임대사업자의 부도등(제2조제7호나목의 경우에는 같은 목에 따른 대통령령으로 정하는 기간에 1년을 더한 기간을 초과하여 이자를 내지 아니한 경우에만 부도등으로 본다. 이하 이 조에서 같다), 파산, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우에는 분양전환 당시 해당 임대주택에 거주하는 임차인에게 우선 분양전환할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 건설임대주택을 분양전환하고자 하는 경우 임대사업자(국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사를 제외한다)는 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하고, 분양전환에 관한 승인(이하 “분양전환승인”이라 한다)을 신청하여야 한다.

④ 시장·군수·구청장은 분양전환승인 신청을 받은 경우 30일 이내에 승인을 하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 제10항에 따른 대통령령으로 정하는 분양전환가격으로 승인하여야 하며, 이를 조정하거나 변경하여서는 아니 된다.

⑤ 임대사업자가 제1항에 따른 임대의무기간 경과 후 또는 부도등, 파산, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우가 발생한 후 각각 6개월 이상 제3항에 따른 분양전환승인을 신청하지 아니하는 경우에는 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우는 임차인대표회의를 말한다)은 임차인 총수의 3분의 2 이상의 동의를 받아 직접 분양전환승인을 신청할 수 있다.

⑥ 제5항의 경우 임대사업자는 제3항에 따른 분양전환승인 신청서류 작성에 협조하여야 한다.

⑦ 임대사업자가 제4항에 따른 분양전환승인을 받은 이후에도 임차인이 6개월 이상 분양전환에 응하지 아니하는 경우에는 임대사업자는 해당 임대주택을 분양전환가격으로 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제3자에게 매각할 수 있다.

⑧ 임차인이 제4항에 따른 분양전환승인을 받은 이후에도 임대사업자가 4개월 이상 분양전환에 응하지 아니하는 경우에는 임차인은 승인을 받은 분양전환가격에 따라 매도할 것을 청구할 수 있다.

⑨ 분양전환가격 산정을 위한 감정평가는 분양전환승인 신청인이 비용을 부담하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장이 감정평가법인을 선정하여 시행한다. 다만, 감정평가에 대하여 대통령령으로 정하는 사항에 해당하여 임대사업자 또는 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 이의신청을 하는 경우 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 1회에 한하여 재평가하게 할 수 있다.

⑩ 제1항부터 제9항에 따라 건설임대주택을 우선분양전환하는 경우 분양전환의 방법·절차 및 가격 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

그런데 최근 민간건설임대주택의 임대사업자가 최초 임차인 모집 시에 임대 의무기간이 경과하면 임차인에게 우선 매각해줄 것을 약속하고 임대보증금 외에 이른바 “매매예약금” 명목으로 금전을 수수하는 사례가 전국적으로 발생하고 있음.

[표 1] 임대사업자의 매매예약 주요 사례(2023년 이후)

단지 (지역명)	임대사업자		세대수	임대 의무기간	임대보증금	매매예약금
	직원수	자본금				
동탄	220명	100억원	125세대	10년	8.5억원	7.3억원
안성	5명	3억원	1,240세대	10년	2.4억원	1.1억원
도봉	182명	100억원	282세대	10년	8.9억원	3억원
대전	35명	12억원	655세대	10년	4.6억원	1억원
수지	182명	100억원	715세대	8년	9억원	2.7억원
광교	8명	3억원	1,766세대	8년	6억원	2.5억원
오송	8명	5억원	1,673세대	8년	3.3억원	1.2억원

※ 자료 : 국토교통부 제출자료와 기업공시자료를 바탕으로 재구성

* 국민신문고 민원 및 홍보물 등으로 확인된 사례이며, 이 밖에 매매예약 단지 존재 추정

이는 현행법에 구 「임대주택법」과 같은 임대 의무기간 이후 분양 전환에 대한 규제가 없는 상황에서 민간임대주택을 사실상 분양주택으로 변형하여 활용하는 결과를 초래한다는 점에서 장기임대를 확보하고 국민의 주거안정을 뒷받침하기 위하여 분양전환의무를 폐지(2015. 12.)한 취지에 부합하지 않는 측면이 있음.

아울러, 임대보증금의 경우 입주·전입신고·확정일자가 갖추어지면 임대사업자가 파산하더라도 우선변제권이 있어 임대보증금의 전부 또는 일부를 반환²⁾받을 수 있는 것과 달리, 매매예약금의 경우 별도의 등기나 보증 가입 없이 임대사업자와 임차인 사인(私人) 간 체결한 계약에 불과하여 임대사업자가 파산하거나 현행법령이 인정하는 경제적 사정³⁾에 의해 제3자에게 해당 민간임대주택을 매각할 경우 임차인은 분양전환에 대한 권리뿐만 아니라 매매예약금 전부를 잃을 수 있음.

2) 임대사업자는 임대보증금보중에 의무가입하므로, 보증회사의 대위변제를 통해 임대보증금 반환

3) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제43조(임대의무기간 및 양도 등) 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.

1. 부도, 파산, 그 밖의 대통령령으로 정하는 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제34조(민간임대주택의 임대의무기간 등) ③ 법 제43조제4항제1호에서 “대통령령으로 정하는 경제적 사정 등”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 임대의무기간이 8년 이상인 민간임대주택을 300호 또는 300세대 이상 등록한 임대사업자에 대해서는 제3호, 제4호, 제5호나목, 제6호 및 제7호의 경우로 한정한다.

1. 2년 연속 적자가 발생한 경우

2. 2년 연속 부(負)의 영업현금흐름이 발생한 경우

3. 최근 12개월간 해당 임대사업자의 전체 민간임대주택 중 임대되지 아니한 주택이 20퍼센트 이상이고 같은 기간 동안 특정 민간임대주택이 계속하여 임대되지 아니한 경우

4. 관계 법령에 따라 재개발, 재건축 등으로 민간임대주택의 철거가 예정되어 있거나 민간임대주택이 철거된 경우

5. 임대사업자의 상속인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 임대사업자로서의 지위 승계를 거부하는 경우

나. 법 제5조의6 또는 제5조의7에 해당되어 등록이 제한되는 경우

6. 민간임대주택 가격의 하락 등으로 임대보증금을 반환하지 못할 우려가 있는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 임대사업자가 민간임대주택을 2024년 4월 1일부터 12월 31일까지 한국토지주택공사 또는 지방공사에 양도하는 경우. 이 경우 임대사업자가 양도할 수 있는 민간임대주택은 1호 또는 1세대로 한정한다.

가. 양도하려는 민간임대주택을 포함하여 3호 또는 3세대 이상 등록한 임대사업자일 것

나. 양도하려는 민간임대주택의 전용면적이 60제곱미터 이하일 것

다. 양도하려는 민간임대주택의 취득가액(임대사업자가 취득할 당시 취득세의 과세표준인 「지방세법」 제10조에 따른 취득 당시의 가액을 말한다)이 3억원(「수도권정비계획법」에 따른 수도권이 아닌 지역의 경우에는 2억원) 이하일 것

라. 양도하려는 민간임대주택이 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트(「주택법」에 따른 도시형 생활주택인 아파트는 제외한다)가 아닐 것

7. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해주택에 해당하는 민간임대주택을 한국토지주택공사 또는 지방공사에 양도하는 경우

특히, [표 1]에 제시된 매매예약 계약을 체결한 임대사업자 중 직원 수 10인 이하, 자본금 5억원 이하의 영세한 법인이 1,000세대 이상의 대규모 민간임대주택 단지를 임대 중인 사례(안성, 광고, 오송)도 있다는 점에서 임대사업자의 매매예약 행위를 계속해서 방치할 경우 향후 다수의 임차인에게 대규모의 재산 피해가 발생할 가능성을 배제하기 어려울 것으로 보임.

따라서 임대사업자의 매매예약금 요구·수수를 금지⁴⁾하고, 위반 시 제재를 가하려는 개정안은 타당한 것으로 생각됨.

또한, 개정안에 따른 과태료 부과 기준(3,000만원 이하)은 임대 의무 기간 미준수 또는 임대 의무기간 중 허가 없는 양도(제67조제1항제1호 및 제2호⁵⁾)에 대한 과태료와 동일한 수준이므로 위반행위의 성격에 비추어 별다른 문제가 없는 것으로 보임.

4) 국토교통부는 2023년 2월 시·도지사, 주택도시보증공사, 관련 협회에 대하여 매매예약금을 수수하지 않도록 안내하고 적극 지도·감독할 것을 권고하는 공문을 발송한 바 있음.

5) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제67조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제43조제1항을 위반하여 임대 의무기간 중에 민간임대주택을 임대하지 아니한 자
2. 제43조제4항을 위반하여 시장·군수·구청장의 허가를 받지 아니하고 임대 의무기간 중에 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도한 자

제43조(임대 의무기간 및 양도 등) ① 임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 제2조제4호 또는 제5호의 규정에 따른 기간(이하 “임대 의무기간”이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.

④ 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대 의무기간 중에도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대 의무기간 내에도 계속 임대하지 아니하고 말소하거나, 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 허가를 받아 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도할 수 있다.

1. 부도, 파산, 그 밖의 대통령령으로 정하는 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우
2. 공공지원임대주택을 20년 이상 임대하기 위한 경우로서 필요한 운영비용 등을 마련하기 위하여 제21조의2제1항제4호에 따라 20년 이상 공급하기로 한 주택 중 일부를 10년 임대 이후 매각하는 경우
3. 제6조제1항제11호에 따라 말소하는 경우

한편, 소급입법의 문제로 개정안은 장래에 매매예약 계약을 체결하는 행위만 규제하도록 하고 있는데, 이미 매매예약 계약을 체결한 임차인의 주거권·재산권 피해를 예방하기 위해서는 매매예약 계약을 체결한 임차인에 대한 우선 분양전환권 보장, 매매예약금 가등기⁶⁾ 등 개정안과 별개의 조치가 검토되어야 할 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 수용하는 입장인 반면, 한국주택협회는 매매예약금이 건설임대주택 사업비 조달에 기여하여 장기민간임대주택 공급에 도움이 된다는 점을 고려할 때, 이를 금지하는 대신 양성화⁷⁾된 임차인의 주거안정 및 재산권 보호방안을 강구할 필요가 있다는 의견을 제출하였음.

아울러, 국토교통부는 매매예약 금지 내용을 더욱 명확히 하고, 중전 법률에 따른 임대인과 임차인의 신뢰이익⁷⁾을 보호하기 위하여 기존에 매매예약 계약을 체결한 민간임대주택에 대해서는 규제 적용이 배제되도록 하는 내용의 수정의견을 제출하였음.

6) 「부동산등기법」

제88조(가등기의 대상) 가등기는 제3조 각 호의 어느 하나에 해당하는 권리의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권(請求權)을 보전(保全)하려는 때에 한다. 그 청구권이 시기부(始期附) 또는 정지조건부(停止條件附)일 경우나 그 밖에 장래에 확정될 것인 경우에도 같다.

제89조(가등기의 신청방법) 가등기권리자는 제23조제1항에도 불구하고 가등기의무자의 승낙이 있거나 가등기를 명하는 법원의 가처분명령(假處分命令)이 있을 때에는 단독으로 가등기를 신청할 수 있다.

제90조(가등기를 명하는 가처분명령) ① 제89조의 가등기를 명하는 가처분명령은 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원이 가등기권리자의 신청으로 가등기 원인사실의 소명이 있는 경우에 할 수 있다.

② 제1항의 신청을 각하한 결정에 대하여는 즉시항고(即時抗告)를 할 수 있다.

③ 제2항의 즉시항고에 관하여는 「비송사건절차법」을 준용한다.

7) 이미 임대인과 임차인 간 매매예약계약을 체결한 민간임대주택에 대해서도 개정법률을 적용할 경우, 중전 법률에서 규제하지 않던 매매예약으로 기대할 수 있는 임대사업자의 이익을 침해할 뿐만 아니라, 매매예약 계약을 체결한 임차인이 계속 거주하기를 희망하지 않을 때 제3자에게 임차인 및 매매예약자로서의 권리를 승계하도록 할 수 있는 권리가 침해될 수 있음.

< 국 토 교 통 부 수 정 의 건 >

현행	개정안	수정의견
제43조(임대 의무 기간 및 양도 등) ① ~ ⑥ (생략) <신설>	제43조(임대 의무기간 및 양 도 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ 임대사업자는 임대 의무 기간 동안 임대 의무기간 이 지난 후 민간임대주택 을 양도하는 것을 조건으 로 그 대금의 전부 또는 일부를 지급받거나 이를 요구하여서는 아니 된다.	제43조(임대 의무기간 및 양 도 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ 임대사업자는 임대 의무 기간이 지난 후 민간임대 주택을 양도하는 것을 조 건으로 그 대금의 전부 또 는 일부를 지급받거나 이 를 요구하여서는 아니 된 다.
제67조(과태료) ① 다음 각 호 의 어느 하나에 해당하는 자에 게는 3천만원 이하의 과태료 를 부과한다. 1. 2. (생략) <신설>	제67조(과태료) ① ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 2의2. 제43조제7항을 위반 하여 임대 의무기간 동 안 임대 의무기간이 지 난 후 민간임대주택을 양도하는 것을 조건으로 그 대금의 전부 또는 일 부를 지급받거나 이를 요구한 임대사업자	제67조(과태료) ① ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 2의2. 제43조제7항을 위반 하여 임대 의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도하는 것을 조건으로 그 대금의 전부 또는 일 부를 지급받거나 이를 요구한 임대사업자

현행	개정안	수정의견
3. 4. (생략)	3. 4. (현행과 같음)	3. 4. (현행과 같음)
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)	② ~ ⑥ (현행과 같음)
	※ 시행일 : 공포 후 6개월 이 경과한 날부터 시행	※ 시행일 : 공포 후 6개월 이 경과한 날부터 시행 ※ 경과조치 : 이 법 시행 당시 임대유기기간이 지 난 후 민간임대주택을 양 도하는 것을 조건으로 그 대금의 전부 또는 일부를 지급하는 계약이 체결된 민간임대주택에 대하여는 적용하지 아니함

문의처
02)6788-5574



국토교통부

국 토 교 통 부

수신 수신자 참조

(경유)

제목 민간임대주택 관련 권고사항 알림(매매예약 관련)

1. 민간임대주택 정책에 협조해 주셔서 감사드립니다.
2. '23.2월 국회 국토교통위원회에서 '장기민간임대주택에서 10년 후 매매를 약속하는 소위 매매예약을 하는 사례가 있어 임차인 피해가 우려된다'는 지적이 있었습니다.
3. 소위 매매예약금은 「민간임대주택에 관한 특별법」 등 관련법상 근거가 없고 임대보증금과 달리 우선변제권 등도 인정되지 않습니다. 특히, 임대사업자가 매매예약을 한 임차인에게 계약 조건을 우대하는 등 매매예약을 유도하는 사례가 있는 바, 이는 국민의 주거안정을 뒷받침하기 위해 일정 수준의 장기임대주택 재고를 확보하려는 임대임대주택의 제도 취지에 맞지 않고 임대사업자의 부도 등 발생 시 대규모 피해도 우려되므로, 이러한 사례가 없도록 임대사업자와 임차인에게 안내해 주시기 바랍니다.
4. 이와 관련, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임차인 모집공고에 "장래 임대임대주택의 임대기간 경과 후 소유권을 양도하기로 미리 약정하는 것은 관련법에 근거가 없어 우선변제권 등이 적용되지 않고, 해당 계약을 체결하거나 유도하는 행위는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 저촉될 수 있음"을 포함하도록 하는 등 적극 지도·감독하여 주시기 바랍니다. 끝.

국토교통부장관

수신자 서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 광주광역시, 대전광역시, 울산광역시, 세종특별자치시, 경기도지사, 강원도지사, 충청북도지사, 충청남도지사, 전라북도지사, 전라남도지사, 경상북도지사, 경상남도지사, 제주특별자치도지사, 주택도시보증공사 사장, 한국주택협회장, 대한주택건설협회, 중앙회, 한국주택임대관리협회장

주무관

행정사무관

민간임대주택 정책 2023.2.24.
과장

협조자

시행 민간임대주택과-1113

접수

우 30103 세종특별자치시 도움6로 11

/ <http://www.molit.go.kr>