



제428회 국회(임시회)  
제2차 국토교통위원회

# 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

## 검 토 보 고

《 공공지원민간임대주택의 임차인 우선 매각 》

■ 권영진의원 대표발의(의안번호 제2209811호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회  
수석전문위원 박재유

## 목 차

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| I . 권영진의원 대표발의(제2209811호) .....                 | 1  |
| 1. 제안경위 .....                                   | 1  |
| 2. 제안이유 및 주요내용 .....                            | 1  |
| 3. 검토의견 .....                                   | 2  |
| 가. 공공지원민간임대주택의 임차인 우선 매각(안 제43조의2 신설) .....     | 2  |
| 나. 우선 매각 시 임대사업자 등록 말소(안 제6조제1항제11호의2 신설 등) ... | 7  |
| 다. 우선 매각 관련 벌칙의 정비(안 제65조제2항제10호 신설) .....      | 10 |

## I. 권영진의원 대표발의(제2209811호)

### 1. 제안경위

가. 발 의 자 : 권영진의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 4. 15.

다. 회 부 일 : 2025. 4. 16.

### 2. 제안이유 및 주요내용

현행 「민간임대주택에 관한 특별법」은 공공택지, 기금출자 등의 지원을 받아 공급되는 공공지원민간임대주택을 규정하고 있음.

한편, 현행법상 임대 의무기간 경과 후 매각에 대하여는 「공공주택 특별법」과 달리 별다른 규정을 두고 있지 않은데, 이는 민간의 다양한 창의성과 역량을 활용하여 민간임대주택을 공급할 필요성과 국민의 주거 안전판으로서 장기임대주택의 재고 확보 필요성을 고려한 것이나, 동시에 현재 거주중인 임차인의 주거안정을 위해 임차인에게 우선 매수의 기회를 부여할 필요성이 크다는 의견이 제기되고 있음.

이에 공공지원민간임대주택을 공급하는 임대사업자가 임대 의무기간 중이나 임대 의무기간이 지난 후 일정한 임차인에게 공공지원민간임대주택을 우선 매각할 수 있도록 하고, 매각 시 가격 산정 방식 등의 근거를 마련함으로써 무주택 임차인의 주거 안정을 도모함과 아울러 매매 시 임대사업자와 임차인 간 분쟁의 소지를 최소화하려는 것임(안 제43조의2 신설 등).

### 3. 검토의견

#### 가. 공공지원민간임대주택의 임차인 우선 매각(안 제43조의2 신설)

| 현행   | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <신설> | <p><b>제43조의2(공공지원민간임대주택의 임차인 우선 매각)</b> ① 공공지원민간임대주택의 임대사업자는 제43조제1항에도 불구하고 임차인 모집 시 매각계획을 공고한 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 임대 의무기간 중 또는 임대 의무기간이 경과한 후 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고한 후 입주한 후부터 양도 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 임차인 등 대통령령으로 정하는 자에게 우선하여 매각할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따라 공공지원민간임대주택을 매각하고자 하는 임대사업자는 해당 주택의 매매가격 등 필요한 사항을 임차인과 협의하여야 한다.</p> <p>③ 제2항에 따른 매매가격은 임차인 모집 시 공고한 산정방식에 따른다. 이 경우 매매가격은 대통령령으로 정하는 바에 따라 산정한 감정평가금액을 초과할 수 없다.</p> <p>④ 제1항에 따라 임대 의무기간 경과 후 공공지원민간임대주택을 매각하는 경우에는 임대사업자가 제2항에 따른 협의를 요청한 날부터 6개월 이내에 임차인이 매수를 거절하거나 매수의사를 통지하지 아니하는 경우에는 제3자에게 매각할 수 있다.</p> |

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날

※ 공공지원민간임대주택 우선 매각에 관한 적용례 : 제43조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 제42조제4항에 따라 공급신고하는 공공지원민간임대주택부터 적용

공공임대주택의 공공주택사업자가 임대 의무기간이 지난 후 임차인에게 우선 분양전환할 의무<sup>1)</sup>를 지는 것과 달리, 장기임대를 유도할 목적으로 2015. 1. 발표된 「기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거 혁신 방안」을 반영하여 구 「임대주택법」을 현행법으로 전부개정하면서 구법상의 공공건설임대주택 임대사업자의 임차인 등 우선 분양전환 의무<sup>2)</sup>가 삭제된 이래 현행법은 민간임대주택 임대사업자의 임차인에 대한 우선 분양전환 관련 규정을 두고 있지 않음.

#### 1) 「공공주택 특별법」

**제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등)** ① 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택을 임대 의무기간이 지난 후 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 우선 분양전환(이하 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 분양전환 시점에 해당 임대주택에 거주하고 있는 임차인으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

- 가. 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자인 경우
  - 나. 공공건설임대주택에 입주한 후 상속이나 판결 또는 혼인으로 다른 주택을 소유하게 되었으나 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주하면서 분양전환 이전까지 다른 주택을 처분한 무주택자인 경우
  - 다. 제49조의4 단서에 따라 임차권을 양도받은 자로서 양도일부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 경우
  - 라. 선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자로서 입주일부터 분양전환할 때까지 계속하여 거주하면서 분양전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족하고 있는 경우
  - 마. 분양전환 당시에 거주하고 있는 해당 임대주택이 전용면적 85제곱미터를 초과하는 경우
2. 분양전환 시점에 해당 임대주택의 임차인인 국가기관이나 법인

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

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2의2. “공공건설임대주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건설임대주택을 말한다.

- 가. 국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하는 임대주택
- 나. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금의 자금을 지원받아 건설하는 임대주택
- 다. 공공사업으로 조성된 택지에 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 임대주택

**제21조(건설임대주택의 우선 분양전환)** ① 임대사업자가 임대 의무기간이 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 우선 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

개정안은 공공지원민간임대주택<sup>3)</sup>의 임대사업자가 임차인 모집 시 매각계획을 공고한 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 임대 의무기간(10년) 중 또는 경과 후에 시장·군수·구청장에게 신고한 후 입주 이후 해당 임대주택에 거주하고 있는 무주택자인 임차인에게 임차인 모집시 공고한 산정방식에 따른 매매가격(감정평가금액 이하)으로 우선하여 매각할 수 있도록 하려는 것임.

우리 위원회에 회부되어 계류 중인 송옥주의원안(의안번호 제2200031호), 허종식의원안(의안번호 제2200216호)은 공공지원민간임대주택 임대사업자의 무주택자인 임차인에의 우선 분양전환 제도의 도입에 관한 내용을 포함하고 있으며 개정안과 내용이 유사함.

특히, 개정안은 허종식의원안과 내용이 대부분 유사한 가운데 공공지원민간임대주택 우선 매각 요건에 매각계획 사전공고를 명시하고, 매각가격 산정방식을 모집공고 시 사전 공고하도록 하는 차이가 있음.

### 3) 「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

[표 1] 송옥주의원안, 허종식의원안, 권영진의원안의 임차인 우선 양도 비교

|                | 송옥주의원안                                       |                                           | 허종식의원안                                           | 권영진의원안                                                       |
|----------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 규정             | 안 제43조의2                                     | 안 제43조의3                                  | 안 제43조의2                                         | 안 제43조의2                                                     |
| 대상주택           | 민간건설<br>임대주택                                 | 공공지원<br>민간임대주택                            | 공공지원<br>민간임대주택                                   | 공공지원<br>민간임대주택                                               |
| 용어             | 우선 양도                                        | 우선 분양전환                                   | 우선 매각                                            | 우선 매각                                                        |
| 의무 여부          | 의무                                           | 임대의무기간<br>경과 후에만 의무                       | 임대의무기간 경과<br>불문 자율                               | 임대의무기간 경과<br>불문 자율<br><b>(임차인모집 시<br/>매각계획 공고 등)</b>         |
| 임대의무기간<br>중 양도 | ×                                            | 가능<br>(임대의무기간 1/2<br>경과 및 합의 시 등)         | 가능                                               | 가능                                                           |
| 우선 양수권자        | 거주 임차인<br>등 (대통령령<br>위임)                     | 입주 후 거주<br>중인 무주택자인<br>임차인 등<br>(대통령령 위임) | 입주~양도 시까지<br>거주하고 있는<br>무주택자인 임차인<br>등 (대통령령 위임) | 입주~양도 시까지<br>거주하고 있는<br>무주택자인 임차인<br>등 (대통령령 위임)             |
| 협의기간           | 대통령령 위임                                      | 2년의 범위에서<br>대통령령 위임                       | 임대사업자의 협의<br>요청일로부터 6개월                          | 임대사업자의 협의<br>요청일로부터 6개월                                      |
|                | (협의기간 내 협의 불성립 또는 협의 불응 시 제3자에 양도 허용)        |                                           |                                                  |                                                              |
| 양도가격           | 건설원가, 금융비용, 이익금,<br>감정평가금액 등을 기준으로<br>정하는 가격 |                                           | 대통령령에 따라<br>산정한 감정평가금액<br>이하                     | <b>모집공고 시 명시한<br/>산정방식</b><br>+ 대통령령에 따라<br>산정한 감정평가금액<br>이하 |
| 감정평가 주체        | 시·군·구청장이 선정한 둘 이상의<br>감정평가법인                 |                                           | 대통령령 위임                                          | 대통령령 위임                                                      |
| 재감정평가          | -                                            | 한 차례 가능                                   | -                                                | -                                                            |

개정안에 따라 공공지원민간임대주택의 무주택자인 임차인에 대한 우선 매각 제도를 도입할 경우, 서민의 주거안정을 도모하고 특히 무주택자인 임차인이 내 집을 마련할 기회를 확대할 수 있다는 점에서 타당한 측면이 있음.

국토교통부도 매수 희망 임차인이 예측할 수 있도록 임차인모집 시 매각계획을 명시한 공공지원민간임대주택에 한정하여 우선 매각 제도를 운영하려는 개정안의 내용에 동의하는 입장<sup>4)</sup>임.

한편, 임대사업자의 재산권 및 임차인의 주거안정에 관련되는 중요한 사항인 ①우선 매각 대상자의 범위, ②감정평가금액의 산정기준 등에 대해서도 「공공주택 특별법」 제50조의3<sup>5)</sup> 등을 참고하여 대통령령에 위임하기 보다는 법률에 구체적으로 명시하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 생각됨.

4) 국토교통부는 일률적으로 민간임대주택의 우선분양을 의무화 하거나 분양가격을 제한하는 것은 임대사업자의 재산권을 제한할 뿐만 아니라, 무주택서민의 사회적자산으로서 임대주택 재고를 유지하는데 한계가 있다는 입장임.

5) 「공공주택 특별법」

**제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등)** ① 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택을 임대의무기간이 지난 후 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 우선 분양전환(이하 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 분양전환 시점에 해당 임대주택에 거주하고 있는 임차인으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자인 경우

나. 공공건설임대주택에 입주한 후 상속이나 판결 또는 혼인으로 다른 주택을 소유하게 되었으나 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주하면서 분양전환 이전까지 다른 주택을 처분한 무주택자인 경우

다. 제49조의4 단서에 따라 임차권을 양도받은 자로서 양도일부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 경우

라. 선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자로서 입주일부터 분양전환할 때까지 계속하여 거주하면서 분양전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족하고 있는 경우

마. 분양전환 당시에 거주하고 있는 해당 임대주택이 전용면적 85제곱미터를 초과하는 경우

2. 분양전환 시점에 해당 임대주택의 임차인인 국가기관이나 법인

⑤ 제1항에 따른 우선 분양전환 가격 및 제4항에 따른 매각 가격 산정을 위한 감정평가는 공공주택사업자가 비용을 부담하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장이 감정평가법인을 선정하여 시행한다. 다만, 감정평가에 대하여 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 공공주택사업자 또는 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 이의신청을 하는 경우 시장·군수·구청장은 이의신청을 한 자가 비용을 부담하는 조건 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 한 차례만 재평가하게 할 수 있다.

나. 우선 매각 시 임대사업자 등록 말소(안 제6조제1항제11호의2 신설 등)

| 현행                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>제6조(임대사업자 등록의 말소) ①<br/>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.</p> <p>1. ~ 11. (생략)</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>12. ~ 17. (생략)</p> <p>② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 등록을 말소하는 경우 청문을 하여야 한다. 다만, 제1항제3호, <u>제5호 및 제6호</u>의 경우는 제외한다.</p> <p>③ ~ ⑥ (생략)</p> | <p>제6조(임대사업자 등록의 말소) ① -<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----.</p> <p>1. ~ 11. (현행과 같음)</p> <p><u>11의2. 임대사업자가 공공지원민간 임대주택을 제43조의2에 따라 임대 의무기간 내에 우선 매각하는 경우</u></p> <p>12. ~ 17. (현행과 같음)</p> <p>② -----<br/>-----<br/>----- 제5호, 제6호, 제11호 및 제11호의2-----<br/>-----.</p> <p>③ ~ ⑥ (현행과 같음)</p> |
| <p>※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

개정안은 공공지원민간임대주택 임대사업자가 임차인에게 해당 주택을 임대 의무기간 내에 우선 매각하는 경우를 임대사업자 등록의 말소 사유로 추가하고(안 제6조제1항제11호의2 신설), 등록 말소 시 청문의무를 면제하려는 것임(안 제2항 단서).

우선 매각에 따라 임대사업자가 소유권을 매수권자에게 이전하게 되므로, 임대사업자 등록을 말소할 수 있도록 하는 개정안은 타당한 조치로 보임.

다만, 개정안은 임대 의무기간 중의 우선 매각 시에 관해서만 규정하고 있으나, 현행법에 따르면 임대 의무기간이 지난 후 임대사업자가 민간임대주택을 양도(법 제43조제6항<sup>6)</sup>)하는 경우에도 등록 말소 사유(법 제6조제1항제5호<sup>7)</sup>)로 규정되어 있고, 개정안에 따르면 임대 의무기간이 지난 후에는 임대사업자가 법 제6조제1항제3호<sup>8)</sup>에 따라 등록 말소를 신청하여야 하는 불편이 있으므로, 안 제6조제1항제11호의2에 임대 의무기간 경과 후의 우선 매각도 등록 말소 사유로 추가하는 방안을 고려할 필요가 있을 것으로 생각됨.

아울러, 개정안은 제6조제1항제11호<sup>9)</sup>에 따라 임대사업자 등록을 말소

6) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제43조(임대 의무기간 및 양도 등) ③ 임대사업자가 임대 의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

⑥ 임대사업자는 제3항에 따라 신고된 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택과 제5항에 따라 신고가 수리된 공공지원민간임대주택을 양도할 수 있다.

7) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제6조(임대사업자 등록의 말소) ① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다.

5. 제43조제2항 또는 제6항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우

8) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제6조(임대사업자 등록의 말소) ① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다.

3. 제5조제1항에 따라 등록한 날부터 3개월이 지나기 전(임대주택으로 등록한 이후 체결한 임대차계약이 있는 경우에는 그 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다) 또는 제43조의 임대 의무기간이 지난 후 등록 말소를 신청하는 경우

9) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제6조(임대사업자 등록의 말소) ① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나

할 경우 청문을 실시하지 않을 수 있도록 추가하고 있음.

해당 등록말소 사유는 정부가 2020. 7. 발표한 「주택시장 안정 보완 대책」에서 주택시장의 과열 요인이 될 수 있는 아파트 장기일반 매입 임대 및 단기 민간임대주택 유형을 폐지하기로 한 계획을 반영한 2020. 8. 법률 제17482호 개정 당시 기존의 임대사업자가 임대의무기간 내에 등록의 말소를 신청할 수 있도록 신설한 것임.

폐지된 유형의 민간임대주택 임대사업자의 신청에 따라 등록을 말소 하는 경우 청문 실시의무를 면제하는 개정안은 유리한 주장·증거를 제출하여 처분에 반박할 기회를 부여하려는 청문의 성격에 비추어 별다른 문제가 없는 것으로 보임.

---

에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다.

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 임대의무기간 내 등록 말소를 신청(신청 당시 체결된 임대차계약이 있는 경우 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다)하는 경우

#### 다. 우선 매각 관련 벌칙의 정비(안 제65조제2항제10호 신설)

| 현행                                                                                                                                                    | 개정안                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>제65조(벌칙) ① (생략)</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>1. ~ 8. (생략)</p> <p>9. 삭제</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>③ (생략)</p> | <p>제65조(벌칙) ① (현행과 같음)</p> <p>② -----<br/>-----<br/>-----.</p> <p>1. ~ 8. (현행과 같음)</p> <p>10. 제43조의2를 위반하여 공공지원<br/>    민간임대주택을 우선 매각 대상자<br/>    가 아닌 자에게 매각하거나 감정평<br/>    가액을 초과한 가격으로 매각한 자</p> <p>③ (현행과 같음)</p> |
| ※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                       |

개정안은 공공지원민간임대주택을 우선 매각 대상자가 아닌 자에게 매각하거나 감정평가액을 초과한 가격으로 매각한 자를 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 하려는 것임.

개정안의 취지는 위반행위자에 대한 형사처벌을 통하여 우선 매각 과정에서 임대사업자와 임차인 간의 분쟁의 소지를 최소화함으로써 무주택자인 임차인의 주거안정을 도모하려는 것으로, 타당한 측면이 있음.

다만, 개정안에 대해서는 다음의 점을 검토할 필요가 있음.

첫째, 우선 매각 대상자가 아닌 자에게 매각한 경우의 형사처벌과 관련하여, 우선 매각 대상자인 무주택 임차인이 협의기간 내에 매수를 거절하거나 매수 의사를 통지하지 않는 경우 제3자의 매수가 허용되므로 (안 제43조의2제4항), 「공공주택 특별법」 제57조의3제7호 단서<sup>10)</sup>의 입법례를 참고하여 구성요건을 명확하게 규정할 필요가 있음.

둘째, 감정평가액을 초과한 가격으로 매각한 경우의 형사처벌과 관련하여, 제3자 매각 시에는 개정안에서 매각 가격의 제한을 두고 있지 않으므로 “우선 매각 대상자에게” 매각하는 경우로 구성요건을 한정할 필요가 있음.

|              |
|--------------|
| 문 의 처        |
| 02)6788-5574 |

10) 「공공주택 특별법」

제57조의3(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

7. 제50조의3제2항에 따라 우선 분양전환에 관한 사항을 통보한 이후 같은 조 제1항의 자격을 충족하는 자에게 우선 분양전환하지 아니한 공공주택사업자. 다만, 제50조의3제1항의 자격을 충족하는 자가 우선 분양전환 계약에 응하지 아니하는 경우는 제외한다.