



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《임차인 권리 보호방안 마련》

■ 송기헌의원 대표발의(의안번호 제2210862호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 송기현의원 대표발의(제2210862호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	4
가. 우선양도 조건으로 임차인 모집 시 양도 시기, 가격 산정방법 등을 사전신고 내용에 포함(안 제42조제4항 후단 신설)	4
나. 임대차계약 권유 및 모집 광고 과정에서의 금지행위 및 위반 시 벌칙조항 마련 (안 제42조제8항 및 제65조제3항제5호의2 신설)	8
다. 표준임대차계약서와 상충되는 계약조건 설정 금지 및 위반 시 과태료 부과 (안 제47조제3항 및 제67조제2항제6호의2 신설)	10
라. 임대사업자 설명의무 대상 및 임차인대표회의와의 협의 대상에 특약 관련 사항 추가 (안 제48조제1항제5호 및 제52조제4항제5호 신설)	13

I. 송기헌의원 대표발의(제2210862호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 송기헌의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 6. 16.

다. 회 부 일 : 2025. 6. 17.

2. 제안이유

현행법에 따르면 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 신고하도록 규정하고 있음.

그런데 임대사업자가 공급신고 후 입주자 모집 시 입주자 모집공고문에는 포함하지 않은 우선매각 혹은 할인매각을 약속하며 입주자 모집 홍보 등 광고행위가 관행적으로 이루어지고 있는데, 임대차계약서에 매각 시기, 가격, 방법 등이 포함되어있지 않은 경우 임차인은 구두로 약속받은 우선매수권 등을 보장받을 수 없어 임차인의 권리가 침해될 우려가 있는 상황임.

한편, 현행법은 임대사업자가 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우 표준임대차계약서를 사용하도록 하고 있는데, 표준임대차계약서 상 공용부분과 그 부대시설의 수선은 임대사업자가 부담하여야 하나 일부 임대사업자가 특약사항을 변경하여 공용부분과 그 부

대시설의 수선의 부담을 임차인에게 전가하는 등 부당한 사례가 발생하고 있음.

이에 임차인에게 우선 양도한다는 조건으로 임차인을 모집하려면 양도 시기, 가격 산정방법 등을 공급신고 내용에 포함하도록 하고, 신고수리된 내용과 다르게 설명하는 행위 등으로 임대차 모집활동을 하는 경우 처벌하도록 하는 한편, 임대사업자는 표준임대차계약서에 상충되는 계약조건을 설정하여 임차인의 이익을 부당하게 침해하거나 제한하지 못하도록 하고, 특약을 신설 또는 변경하는 경우 임차인대표회의와 협의하도록 하여 임차인을 보호하고 임대사업자와 임차인 간 갈등을 사전에 방지하려는 것임.

3. 주요내용

가. 민간임대주택을 양도할 때 임차인에게 우선 양도한다는 조건으로 임차인을 모집하려면 양도 시기, 가격 산정방법 등을 공급 신고내용에 포함하도록 함(안 제42조제4항 후단 신설).

나. 임대사업자는 임차인을 모집하기 위하여 임대차계약을 권유하거나 모집 광고를 하는 경우 신고수리된 내용과 다르게 설명하는 행위 등 금지행위를 규정하고, 이에 위반 시 1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 함(안 제42조제8항 및 제65조제3항제5호의2 신설).

다. 임대사업자는 표준임대차계약서를 사용하여 임대차계약을 체결하

는 경우 표준임대차계약서의 기재 내용과 상충되는 계약조건을 설정하여 임차인의 이익을 부당하게 침해하거나 제한하지 못하도록 하고, 이에 위반 시 1천만원 이하의 과태료를 부과하도록 함(안 제47조제3항 및 제67조제2항제6호의2 신설).

라. 임대사업자의 설명의무 대상에 표준임대차계약서에 추가되는 특약사항을 추가하고, 임대사업자가 임차인대표회의와 협의하여야 하는 대상에 임차인에게 공통으로 적용되는 특약의 신설 또는 변경사항을 추가함(안 제48조제1항제5호 및 제52조제4항제5호 신설).

4. 검토의견

가. 우선양도 조건으로 임차인 모집 시 양도 시기, 가격 산정방법 등을 사전신고 내용에 포함(안 제42조제4항 후단 신설)

현행	개정안
제42조(민간임대주택의 공급) ① ~ ③ (생략)	제42조(민간임대주택의 공급) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 동일한 주택단지에서 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다. <후단 신설>	④ ----- ----- ----- ----- -----, 이 경우 제43조제3항 및 제4항에 따라 민간임대주택을 양도할 때 임차인에게 우선 양도한다는 조건으로 임차인을 모집하려면 양도 시기, 가격 산정방법 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 신고내용에 포함하여야 한다.
⑤ ~ ⑦ (생략)	⑤ ~ ⑦ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날 ※ 적용례 : 이 법 시행 이후 공급신고를 하는 경우부터 적용	

현행법에서는 임차인 모집계획과 관련된 임대보증금 보증가입 여부, 토지소유 여부 등을 지방자치단체의 장이 사전에 확인하기 위하여 동일한 주택단지에서 30호 이상의 민간임대주택¹⁾을 건설 또는 매입한 임대

1) 「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

사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 임차인을 모집하려는 날의 10일 전까지 신고²⁾하도록 사전신고를 의무화하고 있음.

안 제42조제4항 후단은 임차인에게 우선 양도한다는 조건으로 임차인을 모집할 경우 사전신고 시 양도 시기, 가격 산정방법 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 포함하도록 규정하려는 것임.

임대사업자는 임대 의무기간³⁾이 지나거나 임대 의무기간 내에 부도, 파산 등 경제적 사정으로 임대를 계속할 수 없는 경우 등의 사유가 있는

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 구분한다.

2) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제42조(민간임대주택의 공급) ④ 동일한 주택단지에서 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다.

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제33조의2(민간임대주택 공급 신고) 법 제42조제4항에 따라 민간임대주택을 공급하려는 임대사업자는 임차인을 모집하려는 날의 10일 전까지 국토교통부령으로 정하는 신고서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 해당 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」

제14조의12(민간임대주택 공급 신고) ① 영 제33조의2에서 “국토교통부령으로 정하는 신고서”란 별지 제18호의8서식의 신고서를 말한다.

② 영 제33조의2에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 다음 각 목의 사항이 포함된 임차인 모집계획안

가. 민간임대주택 공급 현황 및 임대 조건

나. 임차인의 자격 및 선정방법

다. 토지임대계약서·토지사용승낙서 등 토지확보 현황을 증명할 수 있는 서류(토지를 임차하여 건설된 민간임대주택 또는 토지의 소유권을 확보하지 못한 경우만 해당한다)

라. 토지 및 주택에 설정된 소유권 외의 권리의 명세

2. 신고대상 주택이 법 제49조제1항에 따른 임대보증금에 대한 보증 가입 대상에 해당하는 경우 해당 보증계약의 보증서

3) 공공지원민간임대주택: 10년, 장기일반민간임대주택: 10년, 단기민간임대주택: 6년

경우4) 민간임대주택을 양도할 수 있음.

그런데 「공공주택 특별법」 상 공공주택사업자에게는 임대 의무기간이 지난 후 분양전환 시 우선 분양전환의무⁵⁾를 부여하고 있으나, 민간임대주택의 경우 장기임대를 유도하기 위하여 2015년 1월에 발표된 「기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안」에 따라 「임대주택법」이 전부개정되어 현행법이 되는 과정에서 임대사업자(공공건설임대주택사업)의 분양전환의무⁶⁾가 폐지되었음.

4) 「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. 이 경우 양도받는 자가 임대사업자로 등록하는 경우에는 제2항 후단을 적용한다.

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

5) 「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

이에 임대사업자가 임차인에게 우선·할인 양도를 조건으로 광고 모집 하더라도 임대차계약서 상 계약조건에 명시하지 않을 경우 임차인에게 법적으로 우선매수권이 부여되지 않으며, 임대 의무기간 이후 양도 시 가격을 모집 공고 당시와 다르게 높게 산정할 수 있는 상황으로,

개정안은 임대사업자 우선·할인 양도 등의 조건으로 모집 이후 양도 시 당초 조건을 변경할 수 없도록 관련 사항을 사전신고 내용에 포함하여 임대사업자에게 의무를 부과함으로써, 임대사업자와 임차인의 갈등 요인을 제거하고 임차인의 안정적 주거권 보장에 도움이 되는 측면이 있어 보임.

국토교통부는 매수희망 임차인의 예측 가능성 확보 및 향후 분쟁 예방 측면에서 개정안에 동의하는 입장임.

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

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 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.

나. 임대차계약 권유 및 모집 광고 과정에서의 금지행위 및 위반 시 벌칙조항 마련(안 제42조제8항 및 제65조제3항 제5호의2 신설)

현행	개정안
제42조(민간임대주택의 공급) ① ~ ⑦ (생략) <u><신설></u>	제42조(민간임대주택의 공급) ① ~ ⑦ (생략) <u>⑧ 임대사업자는 임차인을 모집하기 위하여 임대차계약을 권유하거나 모집 광고를 하는 경우에는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.</u> <u>1. 임대조건·매각조건 등 임대차계약에 관한 중요한 내용을 제5항 및 제6항에 따라 신고수리된 내용과 다르게 설명하는 행위</u> <u>2. 임대차계약서 등으로 확정될 수 있는 사항을 사전에 확정된 것처럼 오해하게 하는 행위</u> <u>3. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 행위</u>
제65조(벌칙) ①·② (생략) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 5. (생략) <u><신설></u>	제65조(벌칙) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- 1. ~ 5. (현행과 같음) <u>5의2. 제42조제8항을 위반하여 임대차계약을 권유하거나 임차인을 모집하는 광고를 한 자</u>
6. (생략)	6. (현행과 같음)
※ 적용례 : 이 법 시행 이후 공급신고를 하는 경우부터 적용	

개정안은 임대사업자가 임차인을 모집하기 위하여 임대차계약을 권유하거나 모집 광고를 할 때 ①임대조건·매각조건 등 임대차계약에 관한 중요한 내용을 사전신고 수리된 내용과 다르게 설명하는 행위, ②임대차계약서 등으로 확정될 수 있는 사항을 사전에 확정된 것처럼 오해하게 하는 행위, ③그 밖에 임차인 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 행위를 하지 못하도록 하고, 이를 위반할 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금을 부과하려는 것임.

개정안은 임대사업자에게 임차인 모집 전 사전신고 의무를 부과함과 동시에 사전신고 이후 모집 과정에서 사전신고가 수리된 내용과 다르게 임대조건·계약조건을 설명하는 등 임차인에게 거짓 또는 오해를 불러올 수 있는 행위를 금지하고 이에 대한 벌칙규정을 신설하려는 것으로서,

임차인 모집 과정에서 임대사업자의 거짓, 허위광고를 제재함으로써 민간임대주택 시장의 안정성을 제고함과 아울러 임차인에게 발생할 수 있는 피해를 사전에 방지하고자 하는 취지로 이해됨.

국토교통부는 임차인 권리 보호 및 향후 분쟁예방을 위해 임대사업자가 임대조건 등을 신고내용과 다르게 설명하는 행위 등에 대해 규제가 필요하다는 입장임.

다. 표준임대차계약서와 상충되는 계약조건 설정 금지 및 위반 시 과태료 부과(안 제47조제3항 및 제67조제2항제6호의2 신설)

현행	개정안
제47조(표준임대차계약서) ①·② (생략) <u><신설></u>	제47조(표준임대차계약서) ①·② (현행과 같음) <u>③ 임대사업자는 제1항에 따라 표준임대차계약서를 사용하여 임대차계약을 체결하는 경우 표준임대차계약서에 기재된 내용과 상충되는 계약조건을 설정하여 임차인의 이익을 부당하게 침해하거나 제한하여서는 아니 된다.</u>
제67조(과태료) ① (생략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 6. (생략) <u><신설></u>	제67조(과태료) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) <u>6의2. 제47조제3항을 위반하여 표준임대차계약서에 기재된 내용과 상충되는 계약조건을 설정하여 임차인의 이익을 부당하게 침해하거나 제한한 임대사업자</u>
7.·8. (생략) ③ ~ ⑥ (생략)	7.·8. (현행과 같음) ③ ~ ⑥ (현행과 같음)
※ 적용례 : 이 법 시행 이후 임대차계약을 체결하는 경우부터 적용	

개정안은 임대차계약 체결 시 임대사업자가 표준임대차계약서⁷⁾에 기재된 내용과 상충되는 계약조건을 설정하여 임차인의 이익을 부당하게 침해하거나 제한하여서는 아니 되도록 하고, 이를 위반할 경우 1천만원 이하의 과태료를 부과하려는 것임.

임대사업자가 민간임대주택에 관한 임대차계약 체결 시 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제20조⁸⁾ 및 별지 제24호 서식의 표준임대차계약서 사용이 의무이며,

표준임대차계약서에는 제1조부터 제17조까지 계약조건이 명시되어 있는데, 계약조건 제17조에서는 계약조건에서 규정한 사항 외에 필요한 사항에 대해서는 따로 특약으로 정할 수 있도록 규정하고 있음.

7) 「민간임대주택에 관한 특별법」

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. 임대무기간 중 남아 있는 기간과 제45조에 따른 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항
8. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

8) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」

제20조(표준임대차계약서) ① 법 제47조제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서”란 별지 제24호서식과 같다.

② 법 제47조제2항제8호에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 민간임대주택의 양도에 관한 사항을 말한다.

【 표준임대차계약서 계약조건 제17조(특약) 】

제17조(특약) 임대사업자와 임차인은 제1조부터 제15조까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항에 대해서는 따로 특약으로 정할 수 있다. 다만, 특약의 내용은 「약관의 규제에 관한 법률」을 위반해서는 안 된다.

※자료: 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 [별지 제24호서식]

이에 표준임대차계약서 상의 계약조건과 상충되는 사항을 특약으로 규정할 경우 개별 약정이 우선⁹⁾함에 따라 개정안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이 임대사업자가 특약을 통해 부담을 임차인에게 전가하는 등의 사례가 발생할 수 있음.

개정안은 표준임대차계약서의 기재 내용과 상충되는 계약조건을 별도로 설정하지 못하도록 하고 이를 위반 시 1천만원 이하의 과태료를 부과함으로써 임차인의 이익을 부당하게 침해하거나 제한하지 못하도록 하려는 취지임.

국토교통부는 임차인의 이익을 부당하게 침해 또는 제한하는 행위를 금지할 필요가 있어 개정안에 동의하는 입장임.

9) 「약관의 규제에 관한 법률」

제4조(개별 약정의 우선) 약관에서 정하고 있는 사항에 관하여 사업자와 고객이 약관의 내용과 다르게 합의한 사항이 있을 때에는 그 합의 사항은 약관보다 우선한다.

라. 임대사업자 설명의무 대상 및 임차인대표회의와의 협의
대상에 특약 관련 사항 추가(안 제48조제1항제5호 및 제
52조제4항제5호 신설)

현행	개정안
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.	제48조(임대사업자의 설명의무) ① -- ----- ----- ----- ----- -----한다.
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
<신설>	5. 제47조에 따른 표준임대차계약서에 추가하는 계약조건(이하 “특약”이라 한다)에 관한 사항
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
제52조(임차인대표회의) ① ~ ③ (생략)	제52조(임차인대표회의) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 협의하여야 한다.	④ ----- ----- -----
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
<신설>	5. 임차인에게 공통으로 적용되는 특약을 신설 또는 변경하는 경우로서 임차인대표회의가 필요하다고 인정하는 사항
5. (생략)	6. (현행 제5호와 같음)

현행	개정안
⑤ (생략)	⑤ (현행과 같음)
※ 적용례 : 이 법 시행 이후 임대차계약을 체결하거나 임대차계약의 내용을 변경하는 경우부터 적용	

개정안은 임대차계약을 체결하거나 계약내용을 변경하는 경우 임대사업자가 임차인에게 설명하고 확인을 받아야 하는 사항에 표준임대차계약서에 추가하는 계약조건(이하 “특약”이라 함)에 관한 사항¹⁰⁾을 추가하고, 임대사업자가 임차인대표회의¹¹⁾와 협의하여야 하는 사항에 임차인에게 공통으로 적용되는 특약을 신설 또는 변경하는 경우로서 임차인대표회의가 필요하다고 인정하는 사항을 추가하려는 것임.

10) 「민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안」 (송기헌의원안)

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. 임대무기간 중 남아 있는 기간과 제45조에 따른 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항
4. 제44조제2항에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항
5. 제47조에 따른 표준임대차계약서에 추가하는 계약조건(이하 “특약”이라 한다)에 관한 사항

11) 「민간임대주택에 관한 특별법」

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

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제42조(임차인대표회의) ① 법 제52조제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 세대”란 **20세대**를 말한다.

② 법 제52조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 공동주택단지”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택단지를 말한다.

1. **300세대 이상**의 공동주택단지
2. 제41조제3항제2호 또는 제3호에 해당하는 공동주택단지

【표준임대차계약서 계약조건 제14조(임대사업자의 설명의무)】

제14조(임대사업자의 설명의무) ① 임대사업자는 법 제48조에 따라 임대차계약을 체결하거나 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 등 계약내용을 변경하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 임차인이 이해할 수 있도록 설명하고, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시해야 한다.

1. 임대보증금 보증가입에 관한 사항(법 제49조에 따른 임대보증금 보증가입 의무대상 주택에 한정한다)

가. 해당 민간임대주택의 임대보증금 보증대상액 및 보증기간에 관한 사항
나. 임대보증금 보증 가입에 드는 보증수수료(이하 "보증수수료"라 한다) 산정 방법 및 금액, 임대보증금과 임차인의 보증수수료 분담비율, 임차인이 부담해야 할 보증수수료의 납부방법에 관한 사항

다. 보증기간 중 임대차계약이 해지·해제되거나 임대보증금의 증감이 있는 경우에 보증수수료의 환급 또는 추가 납부에 관한 사항

라. 임대차 계약기간 중 보증기간이 만료되는 경우에 재가입에 관한 사항

마. 보증약관의 내용 중 국토교통부장관이 정하여 고시하는 중요사항에 관한 내용(보증이행 조건 등)

2. 민간임대주택의 선순위 담보권 등 권리관계에 관한 사항

가. 민간임대주택에 설정된 제한물권, 압류·가압류·가처분 등에 관한 사항
나. 임대사업자의 국세·지방세 체납에 관한 사항

3. 임대무기간 중 남아 있는 기간

4. 법 제44조제2항에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항

5. 법 제45조에 따른 임대차계약의 해지·해지 등에 관한 사항

6. 단독주택, 다중주택 및 다가구주택에 해당하는 민간임대주택에 둘 이상의 임대차계약이 존재하는 경우 「주택임대차보호법」 제3조의6제2항에 따라 작성된 확정일자부에 기재된 주택의 차임 및 보증금 등의 정보

② 임차인은 임대사업자로부터 제1항의 사항에 대한 설명을 듣고 이해했음을 아래와 같이 확인한다.

본인은 임대보증금 보증가입, 민간임대주택의 권리관계 등에 관한 주요 내용에 대한 설명을 듣고 이해했음.

임차인 성명:

(서명 또는 날인)

※자료: 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 [별지 제24호서식]

특약의 경우 임대사업자와 임차인이 별도로 협의하여 정하는 사항이지만 실제적으로는 임대사업자가 특약 사항을 사전에 정하고 임차인들

에게 공통적으로 요구하는 형태로 계약이 진행되는 경우가 많아, 특약 사항을 확인하지 못하거나 특약사항 변경을 임차인 개인이 요구하기 어려운 측면이 있음.

이에 개정안은 특약으로 임차인의 이익을 부당하게 침해하거나 제한하는 것을 방지하기 위한 취지의 입법으로, 특히 임차인대표회의가 구성된 경우 임대사업자는 제52조제4항¹²⁾ 각 호의 사항에 관한 협의 의무가 부여되는 만큼 특약의 신설 또는 변경에 관한 사항이 협의의 대상에 포함될 경우 임차인의 권리 보호에 도움이 되는 측면이 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 특약은 임차인의 권리와 의무에 중대한 영향을 줄 수 있으며 불리한 조건을 제시하는 경우에도 임차인은 이에 항변하기 어려운 상황으로 임차인 보호를 위해 개정이 필요하다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5574

12) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제52조(임차인대표회의) 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