

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2025. . . (제 회)	

민간임대주택에 관한 특별법
시행령 일부개정령안

제 출 자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출 연월일	2025. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

민간임대주택에 관한 특별법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

다양한 유형의 주택공급이 활성화될 수 있도록 비아파트를 대상으로 단기민간임대주택 유형을 도입하고, 임대사업자가 임차인에게 보증금을 변제하지 않아 보증회사가 보증채무를 대위변제한 경우 임대사업자 등록을 말소하는 등의 내용으로 「민간임대주택에 관한 특별법」이 개정(법률 제20550호, 2024. 12. 3. 공포, 2025. 6. 4. 시행)됨에 따라, 법률에서 위임한 사항과 그 시행이 필요한 사항을 정하는 한편,

임대사업자 등록이 말소되었으나 해당 임대사업자가 관련 부기등기의 말소를 신청하지 않는 경우 관할 시장·군수·구청장이 이를 촉탁할 수 있도록 하는 등 그간 제도 운영상 나타난 미비점을 개선·보완하려는 것임.

3. 주요내용

- 가. 임대사업자 등록이 말소되었으나 부기등기가 남아 있는 경우 시장·군수·구청장이 임대사업자를 대신하여 법원에 부기등기 말소를 촉탁할 수 있도록 허용(안 제4조의2제3항 신설),
- 나. 단기민간임대주택을 장기일반민간임대주택으로 변경신고하는 경우

임대의무기간을 산정하는 개시일을 규정하고, 경제적 사정으로 인한
예외적 양도허용 요건에 경매 및 공매를 추가(안 제34조제1항제4호
및 제34조제3항제8호 신설),

다. 보증금 미반환 임대사업자의 예외적 보증가입 가능 사유 및 식별정
보 공유 범위·절차 등 규정(안 제40조제1항 및 제2항 신설),

라. 시장·군수·구청장의 관리·감독 강화를 위해 임대주택정보체계에
임대차계약 신고 및 전세보증 자료 이용근거 마련(안 제49조제2항제6
호 개정 및 제10호 신설)

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 0000부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(9999. 12. 31. ~ 12. 31.) 결과, 특기할 사항
없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음
- 규제 신설·폐지 등, 없음

민간임대주택에 관한 특별법 시행령 일부개정령안

민간임대주택에 관한 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조의2에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 제2항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 임대사업자의 등록사항과 부기등기사항을 일치시키기 위해 임대사업자를 대신하여 부기등기의 말소를 촉탁(현 소유자가 부기등기 말소촉탁을 요청한 경우를 포함한다)할 수 있다.

제34조제1항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 법 제5조제3항 본문에 따라 단기민간임대주택을 장기일반민간임대주택으로 변경신고한 경우: 다음 각 목의 구분에 따른 시점

가. 단기민간임대주택의 임대 의무기간 종료 전에 변경신고한 경우:

해당 단기민간임대주택의 제1호 또는 제2호에 따른 시점

나. 단기민간임대주택의 임대 의무기간이 종료된 이후 변경신고한

경우: 변경신고의 수리일(법 제5조제5항의 경우에는 신고를 수리

한 것으로 보는 날을 말한다)부터 해당 단기민간임대주택의 임대

의무기간을 역산한 날

제34조제3항 각 호 외의 부분 단서 중 “제6호 및 제7호”를 “제6호부터 제8호까지”로 하고, 같은 항에 제8호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조

제4항 중 “제6호 또는 제7호”를 “제6호, 제7호 또는 제8호”로 한다.

8. 「민사집행법」에 따른 경매(공유물 분할을 위한 경매는 제외한다),
「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 매
수인에게 소유권이 이전되는 경우

제40조 제목 외의 부분을 제3항으로 하고, 같은 조에 제1항 및 제2항을
각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항(중전의 제목 외의 부분) 각
호 외의 부분 중 “법 제49조제8항”을 “법 제49조제10항”으로 한다.

- ① 법 제49조제8항에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각호의 경
우를 말한다.

1. 법원의 변제계획인가를 얻었거나 그 인가계획에 따라 채무를 이행
하고 있는 경우
2. 법원의 파산면책결정을 받은 경우
3. 신용회복위원회의 신용회복지원결정을 받은 경우

- ② 법 제49조제9항에 따른 보증금 미반환 임대사업자의 식별에 필요
한 정보의 공유 범위 및 절차 등은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한
법률」에 따라 신용정보를 신용정보집중기관에 공유하는 절차 및 방
법에 따른다.

제49조제2항제6호 중 “신고 정보”를 “신고 정보 및 제6조의2에 따른 주
택 임대차 계약의 신고 정보”로 하고, 같은 항에 제10호를 다음과 같이
신설한다.

10. 법 제49조제7항제3호에 따른 임차인의 전세금 반환 보증 가입 정

보

부 칙

이 영은 2025년 6월 4일부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제4조의2(부기등기) ①·② (생략) <u><신 설></u>	제4조의2(부기등기) ①·② (현행과 같음) <u>③ 제2항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 임대사업자의 등록사항과 부기등기사항을 일치시키기 위해 임대사업자를 대신하여 부기등기의 말소를 촉탁(현 소유자가 부기등기 말소촉탁을 요청한 경우를 포함한다)할 수 있다.</u>
제34조(민간임대주택의 임대 의무기간 등) ① 법 제43조제1항에서 “임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점”이란 다음 각 호의 구분에 따른 시점을 말한다. 1. ~ 3. (생략) <u><신 설></u>	제34조(민간임대주택의 임대 의무기간 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. <u>법 제5조제3항 본문에 따라 단기민간임대주택을 장기일반 민간임대주택으로 변경신고한 경우: 다음 각 목의 구분에 따른 시점</u> <u>가. 단기민간임대주택의 임대 의무기간 종료 전에 변경</u>

② (생략)

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

1. ~ 7. (생략)

<신설>

신고한 경우: 해당 단기민간임대주택의 제1호 또는 제2호에 따른 시점

나. 단기민간임대주택의 임대 의무기간이 종료된 이후 변경신고한 경우: 변경신고의 수리일(법 제5조제5항의 경우에는 신고를 수리한 것으로 보는 날을 말한다)부터 해당 단기민간임대주택의 임대 의무기간을 역산한 날

② (현행과 같음)

③ -----

----. -----

----- 제6호부터 제8호
까지-----.

1. ~ 7. (현행과 같음)

8. 「민사집행법」에 따른 경매
(공유물 분할을 위한 경매는

④ 시장·군수·구청장은 제3항제3호, 제4호, 제6호 또는 제7호에 해당하여 법 제43조제4항에 따른 양도허가를 하려는 경우에는 해당 사유가 발생한 주택에 한정하여 허가하여야 한다.

⑤·⑥ (생략)

제40조(보증수수료의 납부방법 등) <신설>

<신설>

제외한다), 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 매수인에게 소유권이 이전되는 경우

④ -----
----- 제6호, 제7호 또는 제8호-----

--.

⑤·⑥ (현행과 같음)

제40조(보증수수료의 납부방법 등) ① 법 제49조제8항에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각호의 경우를 말한다.

1. 법원의 변제계획인가를 얻었거나 그 인가계획에 따라 채무를 이행하고 있는 경우
2. 법원의 파산면책결정을 받은 경우
3. 신용회복위원회의 신용회복지원결정을 받은 경우

② 법 제49조제9항에 따른 보증금 미반환 임대사업자의 식별에 필요한 정보의 공유 범위 및 절

법 제49조제8항에 따른 보증수수료의 납부방법, 보증수수료의 부담비율 등은 다음 각 호와 같다. 1. ~ 3. (생략) 제49조(자료의 제공) ① (생략) ② 법 제60조제3항 전단에서 “주민등록·국세·지방세 등 대통령령으로 정하는 자료”란 다음 각 호의 자료를 말한다. 1. ~ 5. (생략) 6. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 부동산거래 <u>신고 정보</u> 7. ~ 9. (생략) <u><신 설></u>	<u>차 등은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 신용정보를 신용정보집중기관에 공유하는 절차 및 방법에 따른다.</u> ③ 법 제49조제10항----- --. 1. ~ 3. (현행과 같음) 제49조(자료의 제공) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. ----- ----- ---- <u>신고 정보 및 제6조의2에 따른 주택 임대차 계약의 신고 정보</u> 7. ~ 9. (현행과 같음) 10. 법 제49조제7항제3호에 따른 <u>임차인의 전세금 반환 보증 가입 정보</u>
--	---

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 민간임대정책과	
연 락 처	(044) 201 - 4105