

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2020. . . (제 회)	

민간임대주택에 관한 특별법
시행령 일부개정령안

제 출 자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출 연월일	2020. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

민간임대주택에 관한 특별법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

협동조합형 민간임대주택사업 추진 시 조합원 권익보호 등을 주요 내용으로 하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정('19.11.26 개정, '20.5.27 등 시행)에 따라, 법에서 위임한 사항 및 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

3. 주요내용

가. 조합원 모집신고 및 공개모집 대상 주택(안 제4조의2 신설)

단독주택은 30호, 공동주택 및 준주택은 30세대 이상인 경우 관할 지자체장에게 신고하고 조합원을 공개모집 하도록 함

나. 조합원 모집시 설명 및 확인 등(안 제4조의3 신설 등)

모집주체는 조합 가입 계약 체결 시 민간임대협동조합의 사업개요, 조합원의 비용부담에 관한 사항 등을 조합가입신청자에게 설명하고 서면 등으로 확인 받아 교부하도록 하고, 위반시 500만원의 과태료 부과하도록 함.

다. 가입비등의 예치기관, 예치방법 및 예치금의 관리(안 제4조의4 등 신설)

모집주체와 예치계약을 체결한 금융회사 등에 가입비등을 예치하도록 하고, 예치기관은 이를 다른 금융자산과 분리하여 관리

라. 가입비등의 지급 및 반환(안 제4조의5 등 신설)

가입계약 체결 30일 이후 모집주체는 가입비등의 지급을 요청할 수 있으며, 조합가입신청자가 청약철회를 한 경우 모집주체는 반환 요청을 하도록 하고, 예치기관의 장은 지급·반환 요청일부터 10일 이내에 가입비등을 지급 또는 반환하도록 함.

마. 임대주택정보체계 업무위탁 고시(안 제52조 신설)

임대주택정보체계(임대등록시스템, 임대차시장 통계시스템) 구축·운영에 관한 위탁 기관 및 업무 등을 각각 고시할 수 있도록 근거규정 마련

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.

제4조의2부터 제4조의5까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제4조의2(조합원 모집신고 및 공개모집) 법 제5조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 단독주택의 경우에는 30호, 공동주택 및 준주택의 경우에는 30세대를 말한다.

제4조의3(조합원 모집시 설명의무) ① 법 제5조의3제1항제7호에서 “그 밖에 민간임대협동조합의 사업추진 및 운영을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제5조의2제1항에 따른 민간임대협동조합(“이하 민간임대협동조합”이라 한다)의 사업개요
2. 해당 민간임대주택 건설대지에 대한 사용권, 소유권 확보 계획
3. 주택건설 예정세대수 및 주택건설 예정기간
4. 계약금·분담금의 납부시기 및 납부방법 등 조합원의 비용부담에 관한 사항
5. 조합 자금관리의 주체 및 계획

② 법 제5조의3제1항에 따른 모집주체(이하 “모집주체”라 한다)는 민간임대협동조합 가입을 신청한 자(이하 “조합가입신청자”라 한다)가

같은 조 같은 항에 따라 설명한 내용을 이해하였음을 서명 또는 기명 날인의 방법으로 확인 받아 조합가입신청자에게 교부하여야 한다.

제4조의4(가입비등의 예치) ① 법 제5조의4제1항에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「은행법」 제2조제1항제2호 및 같은 법 제5조에 따른 금융회사
2. 「우체국 예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
3. 「보험업법」에 따른 보험회사
4. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자

② 모집주체는 법 제5조의4에 따라 조합가입신청자로 하여금 같은 조 제1항에 따른 가입비등(이하 “가입비등”이라 한다)을 예치하도록 할 경우에는 예치기관을 지정하여 가입비등의 예치에 관한 계약을 체결하여야 한다.

③ 모집주체는 조합가입신청자에게 별지 제1호서식의 가입비등 예치신청서를 내주어야 하며, 조합가입신청자는 가입비등 예치신청서와 함께 법 제5조의4에 따른 가입비등을 예치하여 줄 것을 지정된 예치기관에 신청하여야 한다.

④ 예치기관의 장은 제3항에 따른 예치신청을 받은 경우에는 가입비등을 예치기관의 명의로 예치하여야 하고, 이를 다른 금융자산과 분리하여 관리하여야 한다.

⑤ 예치기관의 장은 제4항에 따라 가입비등을 예치한 경우에는 모집주체와 조합가입신청자에게 각각 별지 제2호서식의 가입비등 예치증

서를 내주어야 한다.

제4조의5(가입비등의 지급 및 반환) ① 모집주체는 조합가입 계약 체결일부터 30일이 경과한 경우 예치기관의 장에게 가입비등의 지급을 요청할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고, 법 제5조의4제2항에 따라 조합가입신청자가 청약 철회를 한 경우 모집주체는 법 제5조의4제4항에 따라 예치기관의 장에게 가입비등의 반환을 요청하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 가입비등의 지급 또는 반환요청을 하는 경우 모집주체는 별지 제3호 서식의 가입비등 지급(반환) 요청서를 예치기관의 장에게 제출하여야 한다.

④ 제3항에 따라 예치기관의 장이 가입비등 지급(반환)요청서를 받은 경우 요청일부터 10일 이내에 가입비등을 모집주체 또는 조합가입신청자에게 각각 지급 또는 반환 하여야 한다.

⑤ 조합가입 계약 체결일부터 30일이 경과한 이후 조합가입신청자가 청약 철회를 한 경우에는 「협동조합 기본법」 등 관계법령에서 정하는 바에 따른다.

제52조(업무 위탁) 국토교통부장관은 법 제62조제4항제3호에 따른 임대주택정보체계 구축·운영업무를 위탁한 경우에는 그 사실을 관보에 고시하여야 한다.

별표 3 제2호를 별지와 같이 한다.

별지 제1호서식 부터 별지 제3호서식까지를 각각 별지와 같이 신설한다.

부 칙

이 영은 2020년 5월 27일부터 시행한다. 다만, 제4조의4 및 제4조의5의 개정규정은 2020년 11월 27일부터 시행한다

■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 [별표 3]

과태료의 부과기준(제55조 관련)

2. 개별기준

(단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
가. 임대사업자가 법 제5조제3항을 위반하여 등록사항 말소신고를 하지 않은 경우	법 제67조제4항 제1호	50	70	100
나. 모집주체가 법 제5조의3을 위반하여 설명하지 않거나 설명한 사항을 확인 받지 않은 경우	법 제67조제3항 제1호	500	500	500
다. 주택임대관리업자가 법 제7조를 위반하여 등록사항 변경신고 또는 말소신고를 하지 않은 경우	법 제67조제3항 제2호	200	400	500
라. 주택임대관리업자가 법 제12조에 따른 현황 신고를 하지 않은 경우	법 제67조제3항 제3호	200	400	500
마. 주택임대관리업자가 법 제13조제1항 및 제2항에 따른 위·수탁계약서 작성·교부 및 보관의무를 게을리한 경우	법 제67조제4항 제2호	50	70	100
바. 임대사업자가 법 제42조제4항을 위반하여 민간임대주택 공급신고를 하지 않은 경우	법 제67조제2항 제1호	500	700	1,000
사. 법 제43조제1항을 위반하여 임대기간 중에 민간임대주택을 임대하지 않은 경우	법 제67조제1항 제1호	임대주택당 3,000		
아. 법 제43조제2항 또는 제3항을 위반하여 민간임대주택 양도신고를 하지 않고 민간임대주택을 양도한 자	법 제67조제4항 제2호의2	임대주택당 100		
자. 법 제43조제4항을 위반하여 임대기간 중에 임대사업자가 아닌 자에	법 제67조제1항 제2호	임대주택당 3,000		

계 민간임대주택을 양도한 경우				
카. 법 제44조에 따른 임대조건 등을 위반하여 민간임대주택을 임대한 경우 1) 위반건수가 10건 이상인 경우 2) 위반건수가 2건 이상 10건 미만인 경우 3) 위반건수가 1건인 경우	법 제67조제1항 제3호	2,000	3,000	3,000
		1,000	2,000	3,000
		500	1,000	2,000
카. 임대사업자가 법 제45조를 위반하여 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절한 경우	법 제67조제2항 제4호	500	700	1,000
타. 법 제46조에 따른 임대차계약 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우	법 제67조제2항 제5호	500	700	1,000
파. 임대사업자가 법 제47조에 따른 표준 임대차계약서를 사용하지 않은 경우	법 제67조제2항 제6호	500	700	1,000
하. 임대사업자가 법 제48조에 따른 설명의무를 게을리한 경우	법 제67조제3항 제4호	500	500	500
거. 법 제50조를 위반하여 준주택을 주거용이 아닌 용도로 사용한 경우	법 제67조제2항 제7호	500	700	1,000
나. 법 제50조제2항, 제60조 및 제61조에 따른 보고, 자료의 제출 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고한 경우	법 제67조제3항 제5호	100	200	300
더. 임대사업자가 법 제52조제2항을 위반하여 임차인대표회의를 구성할 수 있다는 사실 또는 구성해야 한다는 사실을 임차인에게 통지하지 않은 경우	법 제67조제4항 제3호	50	70	100
러. 임대사업자가 법 제52조제4항을 위반하여 임차인대표회의와 관리규약 제정·개정 등을 협의하지 않은 경우	법 제67조제3항 제6호	500	500	500
머. 법 제53조제1항 및 제2항에 따라 특별수선충당금을 적립하지 않거나 입주자대표회의에 넘겨주지 않은 경우	법 제67조제2항 제8호	500	700	1,000

가입비등 예치신청서

※ 아래 유의사항을 읽고 작성하시기 바랍니다.

접수번호	접수일	처리기간	즉시
신청자	성명	생년월일	
	주소(사무소)	전화번호	
모집주체	조합명		
	대표자	생년월일	
	조합 주소(사무소)	전화번호	
예치가입비등	₩ (금 원 정)		
신청자의 계좌			
모집주체의 계좌			

「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조의4제1항 및 같은 법 시행령 제4조의4제3항에 따라 위와 같이 가입비등을 예치해 줄 것을 신청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

예치기관의 장
(지점장)

귀하

예치기관이 주의해야 할 사항

- 예치기관의 장은 가입비등을 예치한 경우에는 지체 없이 예치신청인에게 예치증서를 내주어야 합니다.
- 예치기관의 장은 가입비등의 예치일부터 7일 이내에 예치가맹금 예치증서를 첨부하여 가입비등을 예치한 사실을 모집주체에 통지해야 합니다.
- 예치기관의 장은 가입비등의 예치 및 그 관리로 인해 발생하는 비용을 관리수수료로서 가입비등의 수령인이 수령할 금액에서 공제할 수 있습니다.

가입비등 예치증서			
예치번호			
예치신청인 (조합가입신청자)			
수령인 (모집주체)			
예치기관명		계좌번호	
예치금액	₩	(금	원 정)
예치이율	연 %	관리수수료	₩
「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조의4제1항 및 같은 법 시행령 제4조의4제5항에 따라 위와 같이 가입비등을 예치하였음을 증명합니다. 년 월 일 예치기관의 장(지점장) . 인			

예치기관이 주의해야 할 사항

1. 예치기관의 장은 가입비등을 예치한 경우에는 지체 없이 예치신청인에게 예치증서를 내주어야 합니다.
2. 예치기관의 장은 가입비등의 예치일부터 7일 이내에 예치가맹금 예치증서를 첨부하여 가입비등을 예치한 사실을 모집주체에 통지해야 합니다.
3. 예치기관의 장은 가입비등의 예치 및 그 관리로 인해 발생하는 비용을 관리수수료로서 가입비등의 수령인이 수령할 금액에서 공제할 수 있습니다.

조합가입신청자가 주의해야 할 사항

1. 조합가입 계약 체결일부터 30일이 경과한 경우에는 이 가입비등은 모집주체에 지급됩니다.
2. 다만, 법 제5조의4제2항부터 제4항에 따라 조합가입신청자가 청약 철회를 한 경우 가입비등의 지급이 보류됩니다.

210mm×297mm[백상지 120g/㎡]

가입비등 [] 지급 요청서
[] 반환 요청서

※ 아래 유의사항을 읽고 작성하시기 바라며, []에는 해당되는 곳에 √표를 합니다.

접수번호	접수일	처리기간	10일
신청인 (모집주체)	조 합 명		
	대 표 자	생년월일	
	주 소(사무소)	전화번호	
요청내용	요청사항 [] 지급 [] 반환		
	요청사유 계약 체결 후 30일 경과 청약철회		
가입비등	₩ (금 원 정)		
예치번호/예치일			
입금 계좌			

「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조의4제2항부터 제7항 및 같은 법 시행령 제4조의5에 따라 위와 같이 가입비등을 지급(반환)해 줄 것을 요청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

예치기관의 장
(지점장) 귀하

첨부서류	1. 요청사유를 증명하는 서류 2. 조합가입 계약 체결일부터 30일 경과(지급을 요청하는 경우) 3. 조합가입 계약 체결일부터 30일 이내에 청약 철회(반환을 요청하는 경우)	수수료 없음
------	---	-----------

예치기관이 주의해야 할 사항

- 예치기관의 장은 모집주체가 가입비등의 지급을 요청하는 경우에는 10일 이내에 지급해야 합니다. 다만, 모집주체가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 지급을 요청한 경우에는 가입비등의 지급요청을 거부하거나 모집주체에 그 내용의 변경을 요구해야 합니다.
- 예치기관의 장은 모집주체가 조합가입신청자의 청약철회에 따라 가입비등의 반환을 요청하는 경우에는 조합가입신청자에게 요청일로부터 10일 이내에 가입비등을 반환해야 합니다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제4조의2(조합원 모집신고 및 공개모집) 법 제5조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 단독주택의 경우에는 30호, 공동주택 및 준주택의 경우에는 30세대를 말한다.</u>
<u><신 설></u>	<u>제4조의3(조합원 모집시 설명의무) ① 법 제5조의3제1항제7호에서 “그 밖에 민간임대협동조합의 사업추진 및 운영을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</u> <u>1. 법 제5조의2제1항에 따른 민간임대협동조합(“이하 민간임대협동조합”이라 한다)의 사업개요</u> <u>2. 해당 민간임대주택 건설대지에 대한 사용권, 소유권 확보 계획</u> <u>3. 주택건설 예정세대수 및 주택건설 예정기간</u> <u>4. 계약금 · 분담금의 납부시기 및 납부방법 등 조합원의 비</u>

<신 설>

용부담에 관한 사항

5. 조합 자금관리의 주체 및 계획

② 법 제5조의3제1항에 따른 모집주체(이하 “모집주체”라 한다)는 민간임대협동조합 가입을 신청한 자(이하 “조합가입신청자”라 한다)가 같은 조 같은 항에 따라 설명한 내용을 이해하였음을 서명 또는 기명날인의 방법으로 확인 받아 조합가입신청자에게 교부하여야 한다.

제4조의4(가입비등의 예치) ① 법 제5조의4제1항에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「은행법」 제2조제1항제2호 및 같은 법 제5조에 따른 금융회사
2. 「우체국 예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
3. 「보험업법」에 따른 보험회사
4. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자

② 모집주체는 법 제5조의4에

따라 조합가입신청자로 하여금 같은 조 제1항에 따른 가입비등 (이하 “가입비등”이라 한다)을 예치하도록 할 경우에는 예치기관을 지정하여 가입비등의 예치에 관한 계약을 체결하여야 한다.

③ 모집주체는 조합가입신청자에게 별지 제1호서식의 가입비등 예치신청서를 내주어야 하며, 조합가입신청자는 가입비등 예치신청서와 함께 법 제5조의4에 따른 가입비등을 예치하여 줄 것을 지정된 예치기관에 신청하여야 한다.

④ 예치기관의 장은 제3항에 따른 예치신청을 받은 경우에는 가입비등을 예치기관의 명의로 예치하여야 하고, 이를 다른 금융자산과 분리하여 관리하여야 한다.

⑤ 예치기관의 장은 제4항에 따라 가입비등을 예치한 경우에는 모집주체와 조합가입신청자에게 각각 별지 제2호서식의 가입비등 예치증서를 내주어야 한다.

<신 설>

다.

제4조의5(가입비등의 지급 및 반

환) ① 모집주체는 조합가입 계
약 체결일부터 30일이 경과한
경우 예치기관의 장에게 가입비
등의 지급을 요청할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고, 법 제5
조의4제2항에 따라 조합가입신
청자가 청약 철회를 한 경우 모
집주체는 법 제5조의4제4항에
따라 예치기관의 장에게 가입비
등의 반환을 요청하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 가입
비등의 지급 또는 반환요청을
하는 경우 모집주체는 별지 제3
호 서식의 가입비등 지급(반환)
요청서를 예치기관의 장에게 제
출하여야 한다.

④ 제3항에 따라 예치기관의 장
이 가입비등 지급(반환)요청서
를 받은 경우 요청일부터 10일
이내에 가입비등을 모집주체 또
는 조합가입신청자에게 각각 지
급 또는 반환 하여야 한다.

⑤ 조합가입 계약 체결일부터 3
0일이 경과한 이후 조합가입신

<u><신 설></u>	<u>청자가 청약 철회를 한 경우에는 「협동조합 기본법」 등 관계법령에서 정하는 바에 따른다.</u> <u>제52조(업무 위탁) 국토교통부장관은 법 제62조제4항제3호에 따른 임대주택정보체계 구축·운영업무를 위탁한 경우에는 그 사실을 관보에 고시하여야 한다.</u>
---------------------------	--

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 민간임대정책과	
연 락 처	(044) 201 - 4109