

의안번호	제 호	의결사항
의결연월일	2021. . . (제 회)	

민간임대주택에 관한 특별법
시행령 일부개정령안

제출자	국무위원 노형욱 (국토교통부장관)
제출연월일	2021. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

민간임대주택에 관한 특별법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

임대보증금 보증 제도개선을 골자로 하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정('21.9.14. 공포 즉시 시행, 일부조항 '22.1.15. 시행)에 따라 법에서 위임한 사항 및 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 현행 제도 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하고자 하는 것임

3. 주요내용

가. 보증 미가입 시 등록말소의 요건 상세규정(안 제5조 제5항)

법 제6조제1항제14호의 위임사항에 대해 '시장·군수·구청장이 보증가입을 하도록 요구하였으나 3회 이상 불응한 경우' 등으로 구체화

나. 보증 미가입 처벌로서 과태료 부과기준 신설 (별표 3)

법 제67조 제5항에서 보증금의 10% 이하(상한액은 3천만원)로 규정된 과태료 금액기준을 위반 차수별로 과태료 부과액 구체화
(1차: 임대보증금의 5%, 2차: 7%, 3차 이상: 10%)

다. 지자체의 보증자료 제출방법 규정(안 제39조의2)

시장·군수·구청장은 임대주택정보체계(렌트홈)를 활용하여 국토부장관에게 보증 가입 또는 보증계약 해지 자료를 제공

라. 주택가격에 시세기준 반영 근거 마련(안 제39조 제2항 제3호)
국토부장관이 고시하는 사항에 공시가격(준주택은 기준시가)에 곱하는 비율 외에 보증회사가 적용하는 시세 등도 반영하도록 명시

마. 임대사업자의 설명의무에 보증약관 추가(안 제37조 제1항 제6호)
임대차계약 체결 시 임대사업자가 임차인에게 설명하고 확인을 받아야 할 사항에 ‘보증약관의 주요내용’을 추가

바. 법률 개정에 따른 조문 정리(제5조 제3항 삭제, 안 제35조 제1항)

사. 기타 제도개선 사항 반영

- 1) 임대등록이 가능한 오피스텔의 전용면적을 85㎡에서 120㎡로 확대(안 제2조 제2호)
- 2) 행정안전부의 취득세 자료를 제공 받아 개인별 주택 취득현황을 파악하기 위한 근거 마련(안 제49조 제2항)

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 행정안전부 등과 합의되었음

- 라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨
- 2) 입법예고(2021. 10. 15. ~ 11. 25.) 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.

제2조제2호가목 중 “85제곱미터”를 “120제곱미터”로 한다.

제5조제3항을 삭제하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 법 제6조제1항제14호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 임대사업자가 법 제49조제1항에 따른 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않아 시장·군수·구청장이 보증 가입을 하도록 요구하였으나 3회 이상 불응한 경우

2. 그 밖에 제1호에 준하는 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우
제35조제1항 각 호 외의 부분 중 “경우에는”을 “경우를 제외하고는”으로, “동안에도”를 “동안에”로, “있다”를 “없다”로 한다.

제37조제1항에 제6호를 다음과 같이 신설한다.

6. 보증약관의 주요내용(보증회사가 보증책임을 부담하지 않는 경우를 포함한다)

제39조제2항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 보증회사가 전세금 반환을 보장하는 보증의 심사 시 적용하고 있는 가격기준 등을 준용하는 방법

제39조의2를 다음과 같이 신설한다.

제39조의2(보증 자료의 제출) 시장·군수·구청장이 법 제49조제6항에 따라 국토교통부장관에게 보증 가입 또는 보증계약 해지 자료를 제공할 때에는 법 제60조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축한 임대주택 정보체계를 활용할 수 있다.

제49조제2항에 제9호를 다음과 같이 신설한다.

9. 「지방세법」에 따른 취득세에 관한 과세정보

별표 3 제2호서목을 다음과 같이 신설한다.

서. 법 제49조를 위반하여 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니한 경우	법 제67조제5항	임대보증금의 5%	임대보증금의 7%	임대보증금의 10%
		단, 위의 산정액이 3,000만원을 초과하는 경우 3,000만원으로 함		

별지 3 제2호를 별지와 같이 한다.

부 칙

이 영은 2022년 1월 15일부터 시행한다.

과태료의 부과기준(제55조 관련)

2. 개별기준

(단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
가. 임대사업자가 법 제5조제7항에 따라 등록 신청 당시 임대차계약이 없는 경우 산정한 임대보증금의 상환을 추후 임대차계약에서 준수하지 않은 경우	법 제67조제3항 제8호	200	400	500
나. 법 제5조의2에 따른 부기등기를 하지 않은 경우	법 제67조제3항 제1호	200	400	500
다. 법 제5조의4를 위반하여 설명하지 않거나 설명한 사항을 확인받지 않은 경우	법 제67조제3항 제2호	500	500	500
라. 주택임대관리업자가 법 제7조를 위반하여 등록사항 변경신고 또는 말소신고를 하지 않은 경우	법 제67조제3항 제3호	200	400	500
마. 주택임대관리업자가 법 제12조에 따른 현황 신고를 하지 않은 경우	법 제67조제3항 제4호	200	400	500
바. 주택임대관리업자가 법 제13조제1항 및 제2항에 따른 위·수탁계약서 작성·교부 및 보관의무를 게을리한 경우	법 제67조제4항 제2호	50	70	100
사. 임대사업자가 법 제42조제4항을 위반하여 민간임대주택 공급신고를 하지 않은 경우	법 제67조제2항 제1호	500	700	1,000
아. 법 제43조제1항을 위반하여 임대차 무기간 중에 민간임대주택을 임대하지 않은 경우	법 제67조제1항 제1호	임대주택당 3,000		

자. 법 제43조제2항 또는 제3항을 위반하여 민간임대주택 양도신고를 하지 않고 민간임대주택을 양도한 자	법 제67조제4항 제2호의2	임대주택당 100		
차. 제43조제4항을 위반하여 시장·군수·구청장의 허가를 받지 않고 임대차 무기간 중에 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도한 경우	법 제67조제1항 제2호	임대주택당 3,000		
카. 법 제44조제1항제1호를 위반하여 공공지원 민간임대주택의 최초 임대료를 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 정하지 않거나 같은 조 제2항에 따른 임대료의 증액 비율을 초과하여 임대료의 증액을 청구한 경우 1) 위반건수가 10건 이상인 경우 2) 위반건수가 2건 이상 10건 미만인 경우 3) 위반건수가 1건인 경우	법 제67조제1항 제3호 및 제4호	2,000 1,000 500	3,000 2,000 1,000	3,000 3,000 2,000
타. 임대사업자가 법 제45조를 위반하여 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절한 경우	법 제67조제2항 제4호	500	700	1,000
파. 법 제46조에 따른 임대차계약 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우	법 제67조제2항 제5호	500	700	1,000
하. 임대사업자가 법 제47조에 따른 표준 임대차계약서를 사용하지 않은 경우	법 제67조제2항 제6호	500	700	1,000
거. 임대사업자가 법 제48조제1항에 따른 설명 및 확인의무를 위반하거나 같은 조 제2항에 따른 정보 제공 의무를 위반한 경우	법 제67조제3항 제5호	500	500	500
너. 법 제50조를 위반하여 준주택을 주거용이 아닌 용도로 사용한 경우	법 제67조제2항 제7호	500	700	1,000
더. 법 제50조제2항, 제60조 및 제61조에 따른 보고, 자료의 제출 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으	법 제67조제3항 제6호	100	200	300

로 보고한 경우				
러. 임대사업자가 법 제52조제2항을 위반하여 임차인대표회의를 구성할 수 있다는 사실 또는 구성해야 한다는 사실을 임차인에게 통지하지 않은 경우	법 제67조제4항 제3호	50	70	100
머. 임대사업자가 법 제52조제4항을 위반하여 임차인대표회의와 관리규약 제정·개정 등을 협의하지 않은 경우	법 제67조제3항 제7호	500	500	500
버. 법 제53조제1항 및 제2항에 따라 특별수선충당금을 적립하지 않거나 임주자대표회의에 넘겨주지 않은 경우	법 제67조제2항 제8호	500	700	1,000
서. 법 제49조를 위반하여 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니한 경우	법 제67조제5항	임대보증금의 5%	임대보증금의 7%	임대보증금의 10%
		단, 위의 산정액이 3,000만원을 초과하는 경우 3,000만원으로 함		

신·구조문대비표

현행	개정안
제2조(준주택의 범위) 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호에서 “오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택”이란 다음 각 호의 건축물(이하 “준주택”이라 한다)을 말한다.	제2조(준주택의 범위) ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 「주택법 시행령」 제4조제4호의 오피스텔	2. ----- -----
가. 전용면적이 85제곱미터 이하인 것	가. ----- 120제곱미터 -----
나. (생략)	나. (현행과 같음)
제5조(임대사업자 등록의 말소)	제5조(임대사업자 등록의 말소)
①·② (생략)	①·② (현행과 같음)
③ 법 제6조제1항제13호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 임대사업자가 법 제46조에 따른 임대차계약 신고를 하지 않아 시장·군수·구청장이 법 제61조제1항에 따라 보고를 하게 했으나 거짓으로 보고하거나 3회 이상 불응한 경우를 말한다.	<삭제>

④ (생략)	④ (현행과 같음)
<신설>	⑤ 법 제6조제1항제14호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 사항을 말한다.
	1. 임대사업자가 법 제49조제1항에 따른 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않아 시장·군수·구청장이 보증 가입을 하도록 요구하였으나 3회 이상 불응한 경우
	2. 그 밖에 제1호에 준하는 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우
제35조(임대차계약의 해제·해지 등) ① 임대사업자는 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제45조제1항에 따라 임대유기기간 동안에도 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.	제35조(임대차계약의 해제·해지 등) ① ----- ----- --- 경우를 제외하고는 ----- ----- 동안에 ----- 없다.
1. ~ 6. (생략)	1. ~ 6. (현행과 같음)
② (생략)	② (현행과 같음)
제37조(임대사업자의 설명의무 및 확인의 방법 등) ① 법 제48조제1항제1호에서 “법 제49조에 따른 임대보증금에 대한 보증의 보증기간 등 대통령령으로 정하	제37조(임대사업자의 설명의무 및 확인의 방법 등) ① ----- ----- ----- -----

는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.	----- -----.
1. ~ 5. (생략)	1. ~ 5. (현행과 같음)
<신설>	6. 보증약관의 주요내용(보증회사가 보증책임을 부담하지 않는 경우를 포함한다)
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)
제39조(보증대상액) ① (생략)	제39조(보증대상액) ① (현행과 같음)
② 법 제49조제3항 각 호 외의 부분 후단에 따른 주택가격의 산정방법은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 한다.	② ----- ----- ----- ----- --.
1~2. (생략)	1~2. (현행과 같음)
3. (신설)	3. 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 보증회사가 전세금 반환을 보장하는 보증의 심사시 적용하고 있는 가격기준 등을 준용하는 방법
<신설>	제39조의2(보증 자료의 제출) 시장·군수·구청장이 법 제49조제6항에 따라 국토교통부장관에게 보증 가입 또는 보증계약해지 자료를 제공할 때에는 법 제60조제1항에 따라 국토교통

제49조(자료의 제공) ① (생략)	부장관이 구축한 임대주택정보 체계를 활용할 수 있다.
② 법 제60조제3항 전단에서 “주민등록·국세·지방세 등 대통령령으로 정하는 자료”란 다음 각 호의 자료를 말한다. 1. ~ 8. (생략) <u><신설></u>	제49조(자료의 제공) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- -----. 1. ~ 8. (현행과 같음) 9. 「지방세법」에 따른 부동산 취득세 정보

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 민간임대정책과	
연락처	(044) 201 - 4477