

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2021. . . (제 회)	

민간임대주택에 관한 특별법
시행령 일부개정령안

제 출 자	국무위원 노형욱 (국토교통부장관)
제출 연월일	2021. . .

법제처 심사를 마칩

1. 의결주문

민간임대주택에 관한 특별법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

민간임대주택 임차인에 대한 보호를 강화하기 위하여 임대사업자가 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않은 경우 시장·군수 등이 임대사업자 등록을 말소할 수 있도록 하는 등의 내용으로 「민간임대주택에 관한 특별법」이 개정(법률 제18452호, 2021. 9. 14. 공포, 2022. 1. 15. 시행)됨에 따라, 보증에 가입하지 않은 임대사업자의 등록을 말소할 수 있는 사유 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편,

민간임대주택의 공급 확대 등을 위하여 임대사업자가 민간임대주택으로 활용할 수 있는 오피스텔의 면적 기준을 완화하고, 임대차계약 체결·변경 시 임대사업자가 임차인에게 설명해야 하는 사항을 추가하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

3. 주요내용

가. 준주택 중 오피스텔의 면적 기준 완화(안 제2조제2호가목)

민간임대주택의 공급을 확대하기 위하여 민간임대주택으로 활용할 수 있는 준주택 중 오피스텔의 면적 기준을 “85제곱미터 이하”에서 “120제곱미터 이하”로 완화함.

나. 임대보증금 보증 미가입에 따른 임대사업자 등록말소 사유(안 제5조 제5항 신설)

임대사업자가 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않은 경우 시장·군수·구청장이 임대사업자 등록을 말소할 수 있는 사유를 “시장·군수·구청장이 3회 이상 보증가입을 요구했으나 임대사업자가 보증에 가입하지 않은 경우”와 “보증 미가입 사유가 없음에도 불구하고 미가입 사유가 있음을 이유로 보증에 가입하지 않은 경우” 등으로 정함.

다. 임차인에 대한 임대사업자의 설명 사항 추가(안 제37조제1항제6호 신설)

임차인이 주택임차와 관련된 정보를 보다 충실하게 제공받을 수 있도록 하기 위하여 임대사업자가 임대차계약을 체결하거나 계약내용을 변경하는 경우 임차인에게 설명해야 하는 사항에 임대보증금 보증에 관한 약관의 중요사항을 추가함.

라. 임대보증금 보증에 관한 자료의 제공방법(안 제39조의2 신설)

임대보증금에 대한 보증에 관한 정보를 체계적으로 관리하기 위하여 시장·군수·구청장은 보증회사로부터 임대사업자의 보증 가입이나 보증계약 해지에 관한 자료를 제출받은 경우 그 자료 중 임대사업자의 성명과 주소, 보증금액 및 보증기간 등에 관한 자료를 매월 15일까지 국토교통부장관에게 제공하도록 함.

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. 22. ~ 12. 1.) 결과, 특기할 사항 없
음

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 경우를 말한다.

1. 임대사업자가 법 제49조제1항에 따른 보증에 가입하지 않아 시장·군수·구청장이 3회 이상 보증가입을 요구했으나 임대사업자가 보증에 가입하지 않은 경우
2. 법 제49조제3항 전단에 따른 보증대상 금액이 있음에도 불구하고 보증대상 금액이 없음을 이유로 임대사업자가 보증에 가입하지 않은 경우
3. 법 제49조제7항에 해당하지 않음에도 불구하고 같은 항에 해당함을 이유로 임대사업자가 보증에 가입하지 않은 경우

제35조제1항 각 호 외의 부분 중 “경우에는”을 “경우를 제외하고는”으로, “임대의무기간 동안에도”를 “임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안”으로, “있다”를 “없다”로 하고, 같은 항 제2호 중 “아니한”을 “않은”으로 하며, 같은 항 제4호 중 “아니하고”를 “않고”로 한다.

제37조제1항에 제6호를 다음과 같이 신설한다.

6. 보증약관의 내용 중 국토교통부장관이 정하여 고시하는 중요사항에 관한 내용

제39조제2항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 보증회사가 전세금 반환을 보장하는 보증의 가입신청을 심사할 때 적용하는 주택가격 산정에 관한 기준을 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 준용하는 방법

제39조의2를 다음과 같이 신설한다.

제39조의2(보증 가입 자료 등의 제공) ① 시장·군수·구청장은 법 제49조제6항 후단에 따라 보증회사로부터 제출받은 임대사업자의 보증 가입이나 보증계약 해지에 관한 자료 중 다음 각 호의 자료를 보증회사로부터 제출받은 날이 속하는 달의 다음 달 15일까지 국토교통부장관에게 제공해야 한다.

1. 임대사업자의 성명과 주소(법인인 경우에는 명칭과 본점 소재지)
2. 보증금액, 보증기간 및 보증 가입일·해지일
3. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 자료

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 자료를 제공하는 경우 법 제60조제1항에 따른 임대주택정보체계에 제1항 각 호의 자료를 입력하는 방식으로 제공할 수 있다.

제49조제2항에 제9호를 다음과 같이 신설한다.

9. 「지방세법 시행령」 제33조제1항에 따른 취득세 신고 자료(부동산

에 대한 신고 자료로 한정한다)

별표 3 제1호마목1)부터 3)까지 외의 부분 단서 중 “제4항”을 “제5항”으로 하고, 같은 표 제2호너목부터 버목까지를 각각 더목부터 서목까지로 하며, 같은 호에 너목을 다음과 같이 신설한다.

너. 제49조를 위반하여 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않은 경우 1) 가입하지 않은 기간이 3개월 이하인 경우 2) 가입하지 않은 기간이 3개월 초과 6개월 이하인 경우 3) 가입하지 않은 기간이 6개월을 초과하는 경우	법 제67조제5항	임대보증금의 100분의 5에 상당하는 금액. 다만, 과태료의 총액은 3,000만원을 초과할 수 없다. 임대보증금의 100분의 7에 상당하는 금액. 다만, 과태료의 총액은 3,000만원을 초과할 수 없다. 임대보증금의 100분의 10에 상당하는 금액. 다만, 과태료의 총액은 3,000만원을 초과할 수 없다.
---	------------------	--

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제5조제5항, 제39조의2 및 별표 3의 개정규정은 2021년 1월 15일부터 시행한다.

제2조(임대사업자 등록말소 사유에 관한 적용례) 제5조제5항제1호의 개정규정에 따른 시장·군수·구청장의 임대사업자에 대한 보증가입 요구 횟수를 산정하는 경우 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 이후에 한

보증가입 요구를 최초의 보증가입 요구로 본다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
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」 제4조 제4호의 오피스텔	2. ----- -----
가. 전용면적이 <u>85제곱미터</u> 이하일 것	가. ----- <u>120제곱미터</u> -----
나. (생략)	나. (현행과 같음)
제5조(임대사업자 등록의 말소)	제5조(임대사업자 등록의 말소)
①·② (생략)	①·② (현행과 같음)
③ 법 제6조제1항제13호에서 “ <u>대통령령으로 정하는 경우</u> ”란 임대사업자가 법 제46조에 따른 임대차계약 신고를 하지 않아 <u>시장·군수·구청장이 법 제61조제1항에 따라 보고를 하게 했으나 거짓으로 보고하거나 3회 이상 불응한 경우</u> 를 말한다.	<삭 제>

④ (생략)

<신설>

제35조(임대차계약의 해제·해지 등) ① 임대사업자는 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제45조제1항에 따라 임대 의무기간 동안에도 임대차계약을 해제 또는 해지하

④ (현행과 같음)

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

1. 임대사업자가 법 제49조제1항에 따른 보증에 가입하지 않아 시장·군수·구청장이 3회 이상 보증가입을 요구했으나 임대사업자가 보증에 가입하지 않은 경우

2. 법 제49조제3항 전단에 따른 보증대상 금액이 있음에도 불구하고 보증대상 금액이 없음을 이유로 임대사업자가 보증에 가입하지 않은 경우

3. 법 제49조제7항에 해당하지 않음에도 불구하고 같은 항에 해당함을 이유로 임대사업자가 보증에 가입하지 않은 경우

제35조(임대차계약의 해제·해지 등) ① -----

--- 경우를 제외하고는 ----
----- 임대사업자로 등록되어
있는 기간 동안 -----

거나 재계약을 거절할 수 있다.

1. (생략)

2. 임대사업자의 귀책사유 없이 제34조제1항 각 호의 시점으로부터 3개월 이내에 입주하지 아니한 경우

3. (생략)

4. 민간임대주택 및 그 부대시설을 임대사업자의 동의를 받지 아니하고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용한 경우

5. ~ 6. (생략)

② (생략)

제37조(임대사업자의 설명의무 및 확인의 방법 등) ① 법 제48조 제1항제1호에서 “법 제49조에 따른 임대보증금에 대한 보증의 보증기간 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. ~ 5. (생략)

<신설>

② ~ ⑥ (생략)

----- 없다.

1. (현행과 같음)

2. -----

-- 않은 ----

3. (현행과 같음)

4. -----

-- 않고 -----

5. ~ 6. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제37조(임대사업자의 설명의무 및 확인의 방법 등) ① -----

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

6. 보증약관의 내용 중 국토교통부장관이 정하여 고시하는 중요사항에 관한 내용

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제39조(보증대상액) ① (생략)

② 법 제49조제3항 각 호 외의
부분 후단에 따른 주택가격의
산정방법은 다음 각 호의 어느
하나에 해당하는 방법으로 한
다.

1. 2. (생략)

<신설>

<신설>

제39조(보증대상액) ① (현행과
같음)

② -----

--.

1. 2. (현행과 같음)

3. 보증회사가 전세금 반환을
보장하는 보증의 가입신청을
심사할 때 적용하는 주택가격
산정에 관한 기준을 국토교통
부장관이 정하는 바에 따라
준용하는 방법

제39조의2(보증 가입 자료 등의
제공) ① 시장·군수·구청장은
법 제49조제6항 후단에 따라 보
증회사로부터 제출받은 임대사
업자의 보증 가입이나 보증계약
해지에 관한 자료 중 다음 각
호의 자료를 보증회사로부터 제
출받은 날이 속하는 달의 다음
달 15일까지 국토교통부장관에
게 제공해야 한다.

1. 임대사업자의 성명과 주소
(법인인 경우에는 명칭과 본

제49조(자료의 제공) ① (생략) ② 법 제60조제3항 전단에서 “주민등록·국세·지방세 등 대통령령으로 정하는 자료”란 다음 각 호의 자료를 말한다. 1. ~ 8. (생략) <u><신설></u>	<u>점소재지)</u> 2. <u>보증금액, 보증기간 및 보증가입일·해지일</u> 3. <u>그 밖에 국토교통부장관이 정하는 자료</u> ② <u>시장·군수·구청장은 제1항에 따라 자료를 제공하는 경우 법 제60조제1항에 따른 임대주택정보체계에 제1항 각 호의 자료를 입력하는 방식으로 제공할 수 있다.</u> 제49조(자료의 제공) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- -----. 1. ~ 8. (현행과 같음) 9. 「지방세법 시행령」 제33조 제1항에 따른 취득세 신고 자료(부동산에 대한 신고 자료로 한정한다)
---	---

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 민간임대정책과	
연 락 처	(044) 201 - 4477