

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2023. . . (제 회)	

민간임대주택에 관한 특별법
시행령 일부개정령안

제 출 자	국무위원 원희룡 (국토교통부장관)
제출 연월일	2023. . .

법제처 심사 전

1. 제안이유

임대사업자로 등록할 수 있는 외국인의 체류자격을 제한하고, 국세 또는 지방세를 체납한 사람의 임대사업자 등록신청을 거부하거나 등록을 말소할 수 있도록 하며, 보증금 반환을 지연하여 임대사업자 등록이 말소된 날부터 6개월이 경과하였음에도 1억원 이상의 임차보증금을 반환하지 아니한 경우 임대사업자의 성명 또는 명칭 등을 공개할 수 있도록 하는 등의 내용으로 「민간임대주택에 관한 특별법」이 개정(법률 제19313호, 2023. 3. 28. 공포, 2023. 9. 29. 시행)됨에 따라 법률에서 위임된 사항 및 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편,

공유주거 활성화를 위하여 임대주택 등록이 가능한 준주택의 범위에 임대형기숙사를 추가하려는 것임.

2. 주요내용

가. 임대사업자로 등록 가능한 외국인 체류자격 구체화(안 제4조제2항)

법 제5조제1항 단서의 임대사업자로 등록할 수 있는 외국인 체류자격 위임사항에 대해 「출입국관리법 시행령」 별표 1의2 중 24. 거주(F-2) (마목과 아목은 제외), 26. 재외동포(F-4), 27. 결혼이민(F-6) 및 같은 법 시행령 별표 1의3에 따른 영주(F5)의 4개 체류자격으로 구체화함

나. 조세 체납자의 임대사업자 등록 거부 요건 구체화(안 제4조제9항)

법 제5조제7항제3호의 조세 체납으로 인한 임대사업자 등록 거부 요건 위임사항에 대해 임대사업자로 등록하려는 자가 등록신청 당시 체

납한 국세의 합계액이 2억원 이상인 경우 또는 체납한 지방세의 합계액이 1천만원 이상인 경우(체납한 세금과 관련하여 이의신청, 심판청구, 행정소송 등이 계속 중인 체납액은 제외하고 산정)으로 규정함
다. 조세 체납 임대사업자의 등록 말소 요건 구체화(안 제5조제6항)

법 제6조제1항제15호의 조세 체납으로 인한 임대사업자 등록 말소 요건 위임사항에 대해 임대사업자가 체납한 국세의 합계액이 2억원 이상인 경우 또는 체납한 지방세의 합계액이 1천만원 이상인 경우(체납한 세금과 관련하여 이의신청, 심판청구, 행정소송 등이 계속 중인 체납액은 제외하고 산정)으로 규정함

라. 보증금반환채무 미이행 임대사업자 공개 및 임대인정보공개심의위원회 구성·운영 등(안 제50조의2부터 제50조의5까지)

보증금반환채무 미이행 임대사업자 공개와 관련하여 법 제60조의2에서 위임한 사항과 시행에 필요한 명단 공개 제외 사유, 공개 절차·방법 및 관리, 이의신청 절차·방법 등을 구체화 하고, 임대정보공개심의위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항을 규정함

마. 임대주택 등록 가능 준주택의 범위에 임대형기숙사 추가(안 제2조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 행정안전부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2023. 7. 00. ~ 8. 00.) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

민간임대주택에 관한 특별법 시행령 일부개정령안

민간임대주택에 관한 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호 중 “기숙사”를 “기숙사 중 일반기숙사”로 하고, 같은 조에 제1호의2를 다음과 같이 신설한다.

1의2. 「주택법 시행령」 제4조제1호의 기숙사 중 임대형기숙사 제4조제2항부터 제5항까지를 각각 제3항부터 제6항까지로 하고, 같은 조에 제2항 및 제9항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 법 제5조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 체류자격”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 체류자격을 말한다.

1. 「출입국관리법 시행령」 별표 1의2 중 24. 거주(F-2) 체류자격(마목과 아목은 제외한다)
2. 「출입국관리법 시행령」 별표 1의2 중 26. 재외동포(F-4)의 체류자격
3. 「출입국관리법 시행령」 별표 1의2 중 27. 결혼이민(F-6)의 체류자격
4. 「출입국관리법 시행령」 별표 1의3에 따른 영주(F-5)의 체류자격

⑨ 법 제5조제7항제3호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 제4항에 따라 임대사업자로 등록하려는 자가 등록신청 당시 체납한 국세의 합계액이 2억원 이상인 경우. 다만, 체납한 국세와 관련하여 「국세기본법」에 따른 이의신청·심사청구·심판청구, 「감사원법」에 따른 심사청구 또는 「행정소송법」에 따른 소송이 계속 중인 체납액은 제외하고 산정한다.

2. 제4항에 따라 임대사업자로 등록하려는 자가 등록신청 당시 체납한 지방세의 합계액이 1천만원 이상인 경우. 다만, 체납한 지방세와 관련하여 「지방세기본법」에 따른 이의신청·심판청구, 「감사원법」에 따른 심사청구 또는 「행정소송법」에 따른 소송이 계속 중인 체납액은 제외하고 산정한다.

제5조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

⑥ 법 제6조제15호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 임대사업자가 체납한 국세의 합계액이 2억원 이상인 경우. 다만, 체납한 국세와 관련하여 「국세기본법」에 따른 이의신청·심사청구·심판청구, 「감사원법」에 따른 심사청구 또는 「행정소송법」에 따른 소송이 계속 중인 체납액은 제외하고 산정한다.

2. 임대사업자가 체납한 지방세의 합계액이 1천만원 이상인 경우. 다만, 체납한 지방세와 관련하여 「지방세기본법」에 따른 이의신청·심판청구, 「감사원법」에 따른 심사청구 또는 「행정소송법」에 따른 소송이 계속 중인 체납액은 제외하고 산정한다.

제50조의2부터 제50조의5까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제50조의2(보증금반환채무를 이행하지 아니한 임대사업자의 공개) ①

법 제60조의2제1항 단서에서 “임대사업자가 사망한 경우 등 대통령령으로 정하는 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 임대사업자가 사망한 경우
2. 임대사업자가 법 제60조의2제4항에 따른 이의신청기간 종료 전까지 보증금반환채무를 전부 이행한 경우
3. 임대사업자가 보증금의 일부를 반환하고 남은 보증금 등에 대한 구체적인 상환 계획 및 자금 조달 방안을 충분히 소명하여 법 제60조의2제5항 전단에 따른 임대인정보공개심의위원회(이하 이 조 및 제50조의3조부터 제50조의5조까지 “위원회”라 한다)가 공개 대상에서 제외할 필요가 있다고 인정하는 경우
4. 그 밖에 위원회가 공개할 실효성이 없거나 공개하는 것이 부적절하다고 인정하는 경우

② 시장·군수·구청장은 법 제60조의2제1항 전단에 따른 임대사업자 공개 대상자에 대한 같은 조 같은 항 각 호의 공개 내용에 관한 사항을 공개 사유가 발생한 날로부터 14일 이내에 국토교통부장관에게 서면(전자문서를 포함한다)으로 제출하여야 한다.

③ 법 제60조의2제1항에 따른 공개는 국토교통부의 인터넷 홈페이지 또는 법 제60조제1항에 따른 임대주택정보체계, 「주택도시보증법」 제

16조에 따라 설립된 주택도시보증공사에서 운영하는 어플리케이션 등에 게시하는 방법으로 한다.

④ 국토교통부장관은 법 제60조의2제3항에 따라 임대사업자에게 공개 대상자임을 통지하는 경우에는 제1항 각 호의 공개 제외 사유 등에 관한 이의신청 자료를 통지를 받은 날로부터 1개월 이내에 서면으로 제출하도록 안내하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 위원회의 심의·의결을 거쳐 임대사업자의 공개 여부를 확정한다.

⑥ 법인인 임대사업자를 공개하는 경우에는 법인의 대표자를 함께 공개한다.

⑦ 법 제60조의2제6항에 따른 “임대사업자가 보증금을 반환하는 등 대통령령으로 정하는 사유”란 제1항 각 호의 사항으로 한다. 이 경우 국토교통부장관은 법 제60조의2제1항 각 호의 사항을 지체없이 비공개 처리하여야 한다.

제50조의3(임대인정보공개심의위원회 구성 및 운영) ① 위원회는 위원장 1명을 포함한 7명 이내의 위원으로 구성한다.

② 위원장과 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명 또는 위촉한다.

1. 1급부터 4급까지 상당의 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 공무원

2. 공인된 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직

에 재직 한 사람

3. 판사·검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직 한 사람

4. 그 밖에 민간임대주택에 대한 전문적 지식을 갖춘 사람

③ 위원장과 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

④ 위원장은 위원회를 대표하고 그 직무를 총괄한다. 다만, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 위원장이 미리 지명 한 위원이 그 직무를 대행한다.

⑤ 위원회의 회의는 위원장을 포함한 재적위원 과반수의 출석으로 개의 하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지 규정한 사항 외에 위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

제50조의4(위원의 제척·기피·회피) ① 위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원회의 심의·의결에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 안건의 당사자(당사자가 법인·단체 등인 경우에는 그 임원을 포함한다. 이하 이 호 및 제2호에서 같다)가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우

2. 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우

3. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우

② 당사자는 제1항에 따른 제척사유가 있거나 위원에게 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 위원회는 의결로 기피 여부를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여하지 못한다.

③ 위원은 제1항 또는 제2항의 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의·의결에서 회피(回避)하여야 한다.

제50조의5(위원의 해임·해촉) 국토교통부장관은 위원이다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해임하거나 해촉할 수 있다.

1. 심신장애로 직무를 수행할 수 없게 된 경우
2. 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우
3. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우
4. 제50조의4제1항 또는 제2항에 해당하는 데도 불구하고 회피하지 아니한 경우
5. 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우

부 칙

이 영은 2023년 9월 29일부터 시행한다.

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. 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택 외의 건축물을 「건축법」에 따라 「주택법 시행령」 제4조제1호의 <u>기숙사</u> 로 리모델링한 건축물	1. ----- ----- ----- <u>기숙사</u> 중 <u>일반기숙사</u> -----
<u><신 설></u>	<u>1의2. 「주택법 시행령」 제4조 제1호의 기숙사 중 임대형기숙사</u>
2. (생략)	2. (현행과 같음)
제4조(임대사업자 등록 및 변경신고 등) ① (생략)	제4조(임대사업자 등록 및 변경신고 등) ① (현행과 같음)
<u><신 설></u>	<u>② 법 제5조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 체류자격”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 체류자격을 말한다.</u>
	<u>1. 「출입국관리법 시행령」 별표 1의2 중 24. 거주(F-2) 체</u>

② ~ ⑤ (생략)

⑦ · ⑧ (생략)

<신설>

류자격(마목과 아목은 제외한다)

2. 「출입국관리법 시행령」 별
표 1의2 중 26. 재외동포(F-4)
의 체류자격

3. 「출입국관리법 시행령」 별
표 1의2 중 27. 결혼이민(F-6)
의 체류자격

4. 「출입국관리법 시행령」 별
표 1의3에 따른 영주(F-5)의
체류자격

③ ~ ⑥ (현행 제2항부터 제5
항까지와 같음)

⑦ · ⑧ (현행과 같음)

⑨ 법 제5조제7항제3호에서 “대
통령령으로 정하는 경우”란 다
음 각 호의 어느 하나에 해당하
는 경우를 말한다.

1. 제4항에 따라 임대사업자로
등록하려는 자가 등록신청 당
시 체납한 국세의 합계액이 2
억원 이상인 경우. 다만, 체납
한 국세와 관련하여 「국세기
본법」에 따른 이의신청·심사
청구·심판청구, 「감사원법」
에 따른 심사청구 또는 「행

제5조(임대사업자 등록의 말소) ① ~ ⑤ (생략) <u><신설></u>	<u>정소송법」에 따른 소송이 계속 중인 체납액은 제외하고 산정한다.</u> 2. 제4항에 따라 임대사업자로 등록하려는 자가 등록신청 당시 체납한 지방세의 합계액이 <u>1천만원 이상인 경우. 다만, 체납한 지방세와 관련하여 「지방세기본법」에 따른 이의신청·심판청구, 「감사원법」에 따른 심사청구 또는 「행정소송법」에 따른 소송이 계속 중인 체납액은 제외하고 산정한다.</u> 제5조(임대사업자 등록의 말소) ① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ 법 제6조제15호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 임대사업자가 체납한 국세의 합계액이 2억원 이상인 경우. 다만, 체납한 국세와 관련하여 「국세기본법」에 따른 이의신청·심사청구·심판청구, 「감사원법」에 따른 심사청구 또
---	--

<신 설>

는 「행정소송법」에 따른 소송이 계속 중인 채납액은 제외하고 산정한다.

2. 임대사업자가 채납한 지방세의 합계액이 1천만원 이상인 경우. 다만, 채납한 지방세와 관련하여 「지방세기본법」에 따른 이의신청·심판청구, 「감사원법」에 따른 심사청구 또는 「행정소송법」에 따른 소송이 계속 중인 채납액은 제외하고 산정한다.

제50조의2(보증금반환채무를 이행하지 아니한 임대사업자의 공개) ① 법 제60조의2제1항 단서에서 “임대사업자가 사망한 경우 등 대통령령으로 정하는 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 임대사업자가 사망한 경우
2. 임대사업자가 법 제60조의2 제4항에 따른 이의신청기간 종료 전까지 보증금반환채무를 전부 이행한 경우
3. 임대사업자가 보증금의 일부를 반환하고 남은 보증금 등

에 대한 구체적인 상환 계획
및 자금 조달 방안을 충분히
소명하여 법 제60조의2제5항
전단에 따른 임대인정보공개
심의위원회(이하 이 조 및 제5
0조의3조부터 제50조의5조까
지 “위원회”라 한다)가 공개
대상에서 제외할 필요가 있다
고 인정하는 경우

4. 그 밖에 위원회가 공개할 실
효성이 없거나 공개하는 것이
부적절하다고 인정하는 경우

② 시장·군수·구청장은 법 제
60조의2제1항 전단에 따른 임대
사업자 공개 대상자에 대한 같
은 조 같은 항 각 호의 공개 내
용에 관한 사항을 공개 사유가
발생한 날로부터 14일 이내에
국토교통부장관에게 서면(전자
문서를 포함한다)으로 제출하여
야 한다.

③ 법 제60조의2제1항에 따른
공개는 국토교통부의 인터넷 홈
페이지 또는 법 제60조제1항에
따른 임대주택정보체계, 「주택
도시기금법」 제16조에 따라 설

립된 주택도시보증공사에서 운영하는 어플리케이션 등에 게시하는 방법으로 한다.

④ 국토교통부장관은 법 제60조의2제3항에 따라 임대사업자에게 공개 대상자임을 통지하는 경우에는 제1항 각 호의 공개 제외 사유 등에 관한 이의신청 자료를 통지를 받은 날로부터 1개월 이내에 서면으로 제출하도록 안내하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 위원회의 심의·의결을 거쳐 임대사업자의 공개 여부를 확정한다.

⑥ 법인인 임대사업자를 공개하는 경우에는 법인의 대표자를 함께 공개한다.

⑦ 법 제60조의2제6항에 따른 “임대사업자가 보증금을 반환하는 등 대통령령으로 정하는 사유”란 제1항 각 호의 사항으로 한다. 이 경우 국토교통부장관은 법 제60조의2제1항 각 호의 사항을 지체없이 비공개 처리하여야 한다.

제50조의3(임대인정보공개심의위

<신 설>

원회 구성 및 운영) ① 위원회는 위원장 1명을 포함한 7명 이내의 위원으로 구성한다.

② 위원장과 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명 또는 위촉한다.

1. 1급부터 4급까지 상당의 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 공무원

2. 공인된 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람

3. 판사·검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 사람

4. 그 밖에 민간임대주택에 대한 전문적 지식을 갖춘 사람

③ 위원장과 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

④ 위원장은 위원회를 대표하고 그 직무를 총괄한다. 다만, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직

<신 설>

무를 대행한다.

⑤ 위원회의 회의는 위원장을 포함한 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지 규정한 사항 외에 위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

제50조의4(위원의 제척·기피·회피) ① 위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원회의 심의·의결에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 안건의 당사자(당사자가 법인·단체등인 경우에는 그 임원을 포함한다. 이하 이 호 및 제2호에서 같다)가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우

2. 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우

3. 위원이나 위원이 속한 법인

<신 설>

· 단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우

② 당사자는 제1항에 따른 제척 사유가 있거나 위원에게 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 위원회는 의결로 기피 여부를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여하지 못한다.

③ 위원은 제1항 또는 제2항의 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의·의결에서 회피(回避)하여야 한다.

제50조의5(위원의 해임·해촉) 국
토교통부장관은 위원이 다음 각
호의 어느 하나에 해당하는 경
우에는 해당 위원을 해임하거나
해촉할 수 있다.

1. 심신장애로 직무를 수행할 수 없게 된 경우
2. 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우
3. 직무태만, 품위손상이나 그

	<u>밖의 사유로 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우</u> 4. <u>제50조의4제1항 또는 제2항에 해당하는 데도 불구하고 회피하지 아니한 경우</u> 5. <u>위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우</u>
--	---

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 민간임대정책과	
연 락 처	(044) 201 - 4105