

의안번호	제 호	의결사항
의결연월일	2023. . . (제 회)	

민간임대주택에 관한 특별법
시행령 일부개정령안

제출자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출연월일	2023. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

민간임대주택에 관한 특별법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

최근 자기관리형 임대관리업체가 임대차계약 체결 후 보증금 미반환 및 잠적하여 임대인과 임차인에게 재산상 피해를 발생시키고, 의무사항 점검 등 관리가 미흡하다는 지적이 있어, 임대관리업의 등록요건을 강화시키고 지자체의 관리체계를 개선하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

3. 주요내용

가. 현황신고 시 제출서류 강화(안 제11조제1항제6호 및 제7호)

종전에는 분기별 현황신고 시 등록요건, 위수탁 계약조건, 보증보험 가입여부 등을 제출하도록 하였으나, 자기관리형 주택임대관리업체와 임차인 간 계약내용이 담긴 임차계약서가 제출서류에서 제외되어 자기관리형 주택임대관리업체의 비정상거래 선별이 어려워 이를 보완하고자 현황신고 시 제출서류에 임대차계약서를 포함하도록 하고, 종전에 제출하던 위수탁 계약조건에 임대인과 주택임대관리사업자 간 계약한 보증금과 임대료 정보도 포함하도록 명시함

나. 주택임대관리업 보증가입 정보공개 방식추가(안 제11조제3항제3호)

임대인과 임차인이 자기관리형 주택임대관리업체의 의무보증 가입여부 및 업체의 보증서 진위여부 확인이 어려워 대국민 접근성이 좋은 안심전세업을 통해서도 주택임대관리업체의 보증가입 여부를 확인할 수 있도록 함

다. 자기관리형 자본금 요건 상향조정(안 별표1)

자기관리형 주택임대관리업체의 자본금 요건을 유사업종인 주택관리업 수준으로 조정하기 위해 1.5억원에서 2억원으로 상향조정

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 0000부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

대통령령 제 호

민간임대주택에 관한 특별법 시행령 일부개정령안

민간임대주택에 관한 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제11조제1항제6호 중 “관리수수료”를 “관리수수료, 보증금 및 임대료”로 한다.

제11조제1항에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

7. 분기별 임대관리업자와 임차인간 체결한 임대차계약서(자기관리형 주택임대관리업자만 해당한다. 단, 해당주택이 민간임대주택법 제5조에 따라 등록된 주택인 경우 동법 제46조제1항에 따른 임대차계약을 신고한 것으로 제출을 갈음할 수 있다.)

제11조제3항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 주택도시보증공사의 인터넷 홈페이지 등 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제1항제1호에 따른 정보통신망 별표1을 별지 1과 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

[별지 1]

주택임대관리업의 등록기준(제7조 관련)

구분		자기관리형 주택임대관리업	위탁관리형 주택임대관리업
1. 자본금		2억원 이상	1억원 이상
2. 전문인력	가. 변호사, 법무사, 공인회계사, 세무사, 감정평가사, 건축사, 공인중개사, 주택관리사 자격을 취득한 후 각각 해당 분야에 2년 이상 종사한 사람	2명 이상	1명 이상
	나. 부동산 관련 분야의 석사 이상의 학위를 취득한 후 부동산 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람		
	다. 부동산 관련 회사에서 5년 이상 근무한 사람으로서 부동산 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람		
3. 시설		사무실	

비고

1. "자본금"이란 법인인 경우에는 주택임대관리업을 영위하기 위한 출자금을 말한다.
2. "전문인력"이란 위 표 제2호가목부터 다목까지의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 상시 근무하는 사람을 말한다.
3. "부동산 관련 분야"란 경영학, 경제학, 법학, 부동산학, 건축학, 건축공학 및 그 밖에 이에 상당하는 분야를 말한다.
4. "부동산 관련 회사"란 공인중개업, 주택관리업, 부동산개발업을 하는 법인 또는 개인사무소나 부동산투자회사, 자산관리회사 및 그 밖에 이에 준하는 법인·사무소 등을 말한다.

5. "부동산 관련 업무"란 부동산 관련 회사에서 수행하는 부동산의 취득·처분·관리 또는 자문 관련 업무를 말한다.
6. 사무실은 「건축법」 및 그 밖의 건축 관련 법령상의 기준을 충족시키는 건물이어야 한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제11조(주택임대관리업자의 현황 신고) ① 법 제12조제1항 전단에서 “자본금, 전문인력, 관리호수 등 대통령령으로 정하는 정보”란 다음 각 호의 정보를 말한다. 1. ~ 5. (생략) 6. 계약기간, <u>관리수수료</u> 등 위 · 수탁 계약조건에 관한 정보 <u><신 설></u>	제11조(주택임대관리업자의 업무 범위) ① ----- ----- ----- 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. ----- <u>관리수수료, 보증금</u> <u>및 임대료</u> ----- 7. 분기별 임대관리업자와 임차인간 체결한 임대차계약서(자기 관리형 주택임대관리업자만 해당한다. 단, 해당주택이 민간임대주택법 제5조에 따라 등록된 주택인 경우 동법 제46조제1항에 임대차계약을 신고한 것으로 제출을 갈음할 수 있다.) ② ----- ----- ----- ③ -----
② 법 제12조제1항에 따라 주택임대관리업자로부터 제1항 각 호의 정보를 신고받은 시장·군수·구청장은 신고받은 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.	
③ 국토교통부장관은 법 제12조제	

3항에 따라 같은 항 각 호의 정보를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식으로 공개할 수 있다. 1. ~ 2. (생략) <u><신 설></u>	----- ----- 1. ~ 2. (현행과 같음) 3. 주택도시보증공사의 인터넷 홈페이지 등 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제1항제1호에 따른 정보통신망
---	--

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 민간임대정책과	
연 락 처	(044) 201 - 4109