

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(대안)

의안번호	18857
------	-------

제안연월일 : 2026. 5.

제안자 : 국토교통위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안	2209372	박용갑의원 등 13인	'25.3.27.	상정	제428회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회('25.8.21.)
민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안	2209489	전재수의원 등 10인	'25.4.1.	상정	제428회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회('25.8.21.)
민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안	2209560	김교홍의원 등 12인	'25.4.4.	상정	제428회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회('25.8.21.)
민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안	2209793	권영진의원 등 10인	'25.4.15.	상정	제428회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회('25.8.21.)
민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안	2214508	김정재의원 등 10인	'25.11.25.		「국회법」 제58조제4항에 따라 소위원회 직접 회부(2025.11.27.)
민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안	2215748	이상식의원 등 14인	'25.12.31.	상정	제433회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('26.4.1.)

제434회국회(임시회) 폐회중 제4차 국토교통위원회(2026. 4. 30.)는 위 6건의 법률안을 심사한 결과 본회의에 부의하지 아니하기로 하고 국회법 제51조에 따라 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유 및 주요내용

지역주민 및 지자체의 반대 등으로 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우에는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구의 지정을 해제할 수 있도록 하고(안 제27조제1항제3호 신설 및 제3항),

이 법에서 허용하지 아니하는 방법으로 민간임대주택의 임차인 또는 임차인이 되려는 자(예비임차인, 투자자, 회원, 발기인 등 그 명칭에 관계없이 장래에 민간임대주택의 임차인으로 선정되려는 자를 말한다)를 모집하는 것을 금지하고, 위반할 경우 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금, 3천만원 이하의 과태료를 부과하며(안 제42조제8항, 제65조제2항제10호, 제67조제1항제1호 신설),

임대사업자 상속과 관련된 규정을 신설하여 임대사업자가 사망한 경우 상속인이 그 임대사업자를 계속하려면 시장·군수·구청장에게 신고하도록 하고, 신고한 상속인이 피상속인의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하도록 하며(안 제43조의2 신설),

100세대 이상의 공동주택을 임대하는 임대사업자가 임대차계약 신고를 변경하려는 경우 변경예정일 1개월 전까지 신고하는 것이 현저히 곤란한 경우에는 변경한 날부터 15일 이내에 신고할 수 있도록 함(안 제46조제1항 및 제2항).

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제27조제1항에 제3호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항 본문 중 “제1항제1호”를 “제1항제1호 또는 제3호”로 한다.

3. 사정의 변경으로 인하여 촉진지구 사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우

제31조제2항제2호 중 “제1항제1호”를 “제1항제1호 또는 제3호”로 한다.

제42조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑧ 누구든지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우에는 민간임대주택의 임차인 또는 임차인이 되려는 자(예비임차인, 투자자, 회원, 발기인 등 그 명칭에 관계없이 장래에 민간임대주택의 임차인으로 선정되려는 자를 말한다)를 모집하여서는 아니 된다.

1. 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 민간임대주택을 공급하는 경우
2. 조합원에게 공급하는 민간건설임대주택을 포함하여 주택을 공급할 목적으로 설립된 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합 또는

사회적협동조합이나 그 조합의 발기인이 조합원을 모집하는 경우 제43조의2를 다음과 같이 신설한다.

제43조의2(상속에 따른 임대사업자의 지위 승계) ① 임대사업자가 사망한 경우 상속인이 임대사업을 계속하려면 임대사업자가 사망한 날부터 90일 이내에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고를 받은 날부터 10일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

③ 시장·군수·구청장이 제2항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간이 끝난 날(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

④ 제1항에 따른 신고가 수리된 경우 상속인은 피상속인의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하며, 피상속인이 사망한 날부터 신고가 수리된 날까지의 기간 동안 피상속인에 대한 임대사업자 등록은 상속인에 대한 등록으로 본다.

제46조제1항 중 “임대차 계약을 체결한 날(중전임대차계약이 있는 경우 민간임대주택으로 등록한 날을 말한다) 또는 임대차 계약을 변경한”을 “다음 각 호의 구분에 따른”으로, “신고 또는 변경신고를 하여야 한다”를 “신고 또는 변경신고를 하여야 한다”로 하고, 같은 항에

각 호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항 중 “제1항”을 “제1항제2호”로, “임대차계약에 관한 사항을 변경하여 신고하는”을 “신고한 사항을 변경하려는”으로 하고, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

1. 임대차 계약을 체결한 경우: 임대차 계약을 체결한 날(종전임대차계약이 있는 경우 민간임대주택으로 등록한 날을 말한다)

2. 신고한 사항을 변경(임차인이 변경되거나 임대차계약을 갱신하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)한 경우: 변경한 날

다만, 새로운 임차인과 임대차 계약을 체결할 때 임대차계약일부터 변경예정일까지 기간이 1개월 미만인 경우 등 변경예정일 1개월 전까지 신고하는 것이 현저히 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 사유가 있을 때에는 변경한 날부터 15일 이내에 신고할 수 있다.

제65조제2항에 제10호를 다음과 같이 신설한다.

10. 제42조제8항을 위반하여 모집하는 행위를 하고 금전을 받은 자 제67조제1항제1호부터 제4호까지를 각각 제2호부터 제5호까지로 하고, 같은 항에 제1호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항제5호 중 “신고”를 “신고 또는 변경신고”로, “신고한”을 “신고 또는 변경신고한”으로 한다.

1. 제42조제8항을 위반하여 모집하는 행위를 한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(촉진지구 지정의 해제에 관한 적용례) 제27조제1항·제3항 및 제31조제2항의 개정규정은 이 법 시행 전에 지정된 촉진지구에 대해서도 적용한다.

제3조(민간임대주택의 공급에 관한 적용례) 제42조제8항의 개정규정은 이 법 시행 당시 임차인 또는 임차인이 되려는 자를 모집 중인 경우에 대해서도 적용한다.

제4조(상속에 따른 임대사업자의 지위 승계에 관한 적용례) 제43조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 상속이 개시되는 경우부터 적용한다.

제5조(임대차계약 신고에 관한 적용례) 제46조제1항 및 제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 임대차계약을 신고 또는 변경신고하는 경우부터 적용한다.

다.

제31조(개발제한구역에 관한 특례) ① (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 개발제한구역에서 해제된 지역이 개발제한구역으로 환원된 것으로 본다.

1. (생략)

2. 제27조제1항제1호에 따라 촉진지구가 해제된 경우

제42조(민간임대주택의 공급) ① ~ ⑦ (생략)

<신설>

-----.

제31조(개발제한구역에 관한 특례) ① (현행과 같음)

② -----

-.

1. (현행과 같음)

2. 제27조제1항제1호 또는 제3호 -----

제42조(민간임대주택의 공급) ① ~ ⑦ (현행과 같음)

⑧ 누구든지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우에는 민간임대주택의 임차인 또는 임차인이 되려는 자(예비임차인, 투자자, 회원, 발기인 등 그 명칭에 관계없이 장래에 민간임대주택의 임차인으로 선정되려는 자를 말한다)를 모집하여서는 아니 된다.

1. 임대사업자가 제5조에 따라 등록된 민간임대주택을 공급하는 경우

2. 조합원에게 공급하는 민간건

<신 설>

설임대주택을 포함하여 주택을 공급할 목적으로 설립된 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합 또는 사회적협동조합이나 그 조합의 발기인이 조합원을 모집하는 경우

제43조의2(상속에 따른 임대사업자의 지위 승계) ① 임대사업자가 사망한 경우 상속인이 임대사업을 계속하려면 임대사업자가 사망한 날부터 90일 이내에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고를 받은 날부터 10일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

③ 시장·군수·구청장이 제2항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간이 끝난 날 (민원 처리 관련 법령에 따라

제46조(임대차계약 신고) ① 임대 사업자는 민간임대주택의 임대 차기간, 임대료 및 임차인(준주 택에 한정한다) 등 대통령령으 로 정하는 임대차계약에 관한 사항을 임대차 계약을 체결한 날(종전임대차계약이 있는 경 우 민간임대주택으로 등록된 날을 말한다) 또는 임대차 계 약을 변경한 날부터 3개월 이 내에 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경신고를 하여야 한다.

<신 설>

처리기간이 연장 또는 재연장 된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

④ 제1항에 따른 신고가 수리 된 경우 상속인은 피상속인의 임대사업자로서의 지위를 포괄 적으로 승계하며, 피상속인이 사망한 날부터 신고가 수리된 날까지의 기간 동안 피상속인 에 대한 임대사업자 등록은 상 속인에 대한 등록으로 본다.

제46조(임대차계약 신고) ① ----

-----다음 각 호의 구분에 따른-----

-----신고 또는 변경신고를 하여야 한다.

1. 임대차 계약을 체결한 경우:

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. ~ 9. (생략)

<신설>

③ (생략)

제67조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

<신설>

1. ~ 4. (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 4. (생략)

5. 제46조에 따른 임대차계약 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자

6. ~ 8. (생략)

③ ~ ⑥ (생략)

② -----

-----.

1. ~ 9. (현행과 같음)

10. 제42조제8항을 위반하여 모
집하는 행위를 하고 금전을
받은 자

③ (현행과 같음)

제67조(과태료) ① -----

-----.

1. 제42조제8항을 위반하여 모
집하는 행위를 한 자

2. ~ 5. (현행 제1호부터 제4
호까지와 같음)

② -----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. -----
신고 또는 변경신고를-----
-----신고 또는 변경신고한-

6. ~ 8. (현행과 같음)

③ ~ ⑥ (현행과 같음)