

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 및 주요내용

민간임대주택 관리에 필요한 경비를 임차인이 최초로 납부하기 전까지 해당 민간임대주택의 유지관리 및 운영에 필요한 경비(이하 “선수관리비”라 한다)를 임대사업자가 부담할 수 있도록 하는 내용으로 「민간임대주택에 관한 특별법」이 개정(법률 제19680호, 2023. 8. 16. 공포, 2024. 2. 17. 시행)됨에 따라, 선수관리비의 지급시기·반환·지급금액 등 제도 시행에 필요한 사항을 정하는 한편(안 제41조제7항부터 제9항까지 신설), 「민간임대주택에 관한 특별법」의 개정(법률 제19424호, 2023. 6. 1. 공포, 2023. 10. 2. 시행)으로 현행 시행령에 규정되어 있던 건설임대주택 등의 보증가입 시기가 법률로 상향 규정됨에 따라, 중복 조항을 삭제하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완(안 제38조제2항 및 제40조)하려는 것임.

2. 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. 10..~11..) 예정
3) 행정규제 : 사전심사 요청(국조실)

민간임대주택에 관한 특별법 시행령 일부개정령안

민간임대주택에 관한 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제38조제2항을 삭제한다.

제40조 각 호 외의 부분 중 “법 제49조제7항”을 “법 제49조제8항”으로 한다.

제41조에 제7항부터 제9항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

⑦ 임대사업자는 법 제51조제6항에 따라 민간임대주택의 유지관리 및 운영에 필요한 경비(이하 “선수관리비”라 한다)를 부담하는 경우에는 해당 임차인의 입주가능일 전까지 「공동주택관리법」 제2조제1항제10호에 따른 관리주체(이하 “관리주체”라 한다)에게 선수관리비를 지급해야 한다.

⑧ 관리주체는 해당 임차인의 임대기간이 종료되는 경우 제7항에 따라 지급받은 선수관리비를 임대사업자에게 반환해야 한다. 다만, 다른 임차인이 해당 주택에 입주할 예정인 경우 등 임대사업자와 관리주체가 협의하여 정하는 경우에는 선수관리비를 반환하지 않을 수 있다.

⑨ 제7항에 따라 관리주체에게 지급하는 선수관리비의 금액은 해당 민간임대주택의 유형 및 세대수 등을 고려하여 임대사업자와 관리주체가 협의하여 정한다.

부 칙

이 영은 2024년 2월 17일부터 시행한다. 다만, 제38조제2항 및 제40조의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제38조(임대보증금에 대한 보증 가입 등) ① (생략)</p> <p>② <u>법 제49조제1항제1호 및 제2호에 해당하는 민간임대주택의 임대사업자는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사, 임시 사용승인 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인, 임시 사용승인을 신청하기 전에 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 한다.</u></p> <p>③ ~ ⑥ (생략)</p> <p>제40조(보증수수료의 납부방법 등) <u>법 제49조제7항에 따른 보증수수료의 납부방법, 보증수수료의 부담비율 등은 다음 각 호와 같다.</u></p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>제41조(민간임대주택의 관리) ① ~ ⑥ (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p>제38조(임대보증금에 대한 보증 가입 등) ① (현행과 같음)</p> <p><u><삭제></u></p> <p>③ ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p>제40조(보증수수료의 납부방법 등) <u>법 제49조제8항</u>----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>제41조(민간임대주택의 관리) ① ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p>⑦ <u>임대사업자는 법 제51조제6항에 따라 민간임대주택의 유지 관리 및 운영에 필요한 경비(이하 “선수관리비”라 한다)를 부담하는 경우에는 해당 임차인의</u></p>

<신 설>

<신 설>

입주가능일 전까지 「공동주택 관리법」 제2조제1항제10호에 따른 관리주체(이하 “관리주체”라 한다)에게 선수관리비를 지급해야 한다.

⑧ 관리주체는 해당 임차인의 임대기간이 종료되는 경우 제7항에 따라 지급받은 선수관리비를 임대사업자에게 반환해야 한다. 다만, 다른 임차인이 해당 주택에 입주할 예정인 경우 등 임대사업자와 관리주체가 협의하여 정하는 경우에는 선수관리비를 반환하지 않을 수 있다.

⑨ 제7항에 따라 관리주체에게 지급하는 선수관리비의 금액은 해당 민간임대주택의 유형 및 세대수 등을 고려하여 임대사업자와 관리주체가 협의하여 정한다.

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 민간임대정책과	
연 락 처	(044) 201 - 4105