

 국토교통부		보 도 자 료		
		배포일시	2020. 5. 26.(화) 총 3매(본문3)	
담당 부서	민간임대정책과	담 당 자	• 과장 최정민, 사무관 곽희중, 주무관 유재원 • ☎ (044) 201-4109, 4481	
보 도 일 시		2020년 5월 27일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5. 26.(화) 11:00 이후 보도 가능		

협동조합형 민간임대주택사업 투명성 높인다

-27일 조합원 모집신고·공개모집재산권 보호, 기입비 반환 등 개정안 시행

- 협동조합형 민간임대주택사업*을 추진하는 과정에서 지자체의 관리 권한이 강화되어 조합원의 재산권 보호와 투명한 사업관리가 가능해진다.

* 「협동조합기본법」에 따른 협동조합 또는 사회적협동조합이 조합원을 대상으로 민간임대주택을 공급하는 사업

- 국토교통부(장관 김현미)는 협동조합형 민간임대주택사업을 투명하게 관리하고 조합원의 재산권을 보호할 수 있는 제도적 기반 마련을 골자로 하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정안이 오늘(5월 27일)부터 시행된다고 밝혔다.

- 현행법상 민간건설임대주택을 공급하는 경우 사업자는 관할 지자체 장에게 신고하고, 공개모집의 방법으로 임차인을 모집하여야 한다.

- 그러나, 최근 조합원에게 민간임대주택을 공급할 목적으로 협동조합 등을 설립하여 조합원 모집을 통해 임차인 모집규정의 적용을 우회하는 사례가 발생해 왔다.

- 또한 일각에서는 사업의 주요내용, 추진상황 등에 대한 자세한 정보 제공 없이 조합원을 모집하거나, 수천만 원 상당의 납입금을 받고도 탈퇴 조합원에게 납입금을 제대로 환급하지 않는 등 피해사례가 발생하기도 하였다.

- 그럼에도 불구하고, 기존에는 협동조합형 민간임대주택사업 관리에 대한 별도의 법적 근거가 없어 지자체 차원의 적극적인 관리·감독이 어려운 상황이었다. 이번 「민간임대주택에 관한 특별법」 시행에 따라 이러한 문제가 해소될 것으로 보인다.

□ 시행되는 개정안의 주요내용은 다음과 같다.

① 조합원 모집 신고 및 공개모집 절차 마련

- 30호 이상의 민간임대주택을 조합원에게 공급할 목적으로 설립된 협동조합이나 협동조합 발기인(이하 “모집주체”)이 조합원을 모집하려는 경우 관할 시장·군수·구청장에게 신고하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 한다.
- 모집주체가 사업개요 등을 첨부하여 관할 지자체에 모집 신고서를 제출하면, 관할 지자체장은 15일 이내에 수리여부를 결정, 통지하여야 하며, 이때 토지 사용권원(80% 보유)을 확보하지 못하거나, 해당 민간임대주택 건설이 불가능한 경우 등에는 지자체장이 모집 신고를 수리하지 못한다.
- 모집신고 확인증을 발급받은 모집주체는 해당 주택 건설대지의 주민이 널리 볼 수 있도록 지자체 누리집 등에 사업개요 및 토지 확보 현황 등을 포함한 모집공고를 게시·광고하여야 한다.

② 조합원 모집 시 신청자에 대한 설명의무 신설

- 조합원을 모집하는 주체는 가입 계약 체결 전 조합에 가입하고자 하는 신청자에게 해당 민간임대주택 건설대지의 위치와 면적, 사용권·소유권 확보 현황 등 사업추진 및 운영을 위해 필요한 사항을 설명하고, 신청자가 이를 이해하였다는 사실을 서명을 통해 확인받아야 한다.

③ 가입비등의 예치 및 관리 방법 명시

- 모집주체는 가입 신청자로 하여금 조합 가입비를 은행이나 보험회사 등 별도의 예치기관을 정하여 예치하도록 하여야 하며, 예치기관은 이를 다른 금융자산과 분리하여 관리해야 한다.

④ 조합 가입 청약철회 및 가입비 등의 반환 절차 마련

- 조합 가입 신청자는 가입 계약체결일로부터 **30일 이내**에 가입 청약 철회를 할 수 있으며, 모집주체는 신청자의 청약 철회 의사가 도달한 날부터 7일 이내에 예치기관에 가입비 등의 반환을 요청하여야 하며, 예치기관은 요청일로부터 10일 이내에 신청자에게 가입비 등을 반환하여야 한다.
- 모집주체는 가입 계약 체결일 30일이 지난 경우, 예치기관의 장에게 가입비 등의 지급을 요청할 수 있으며, 예치기관의 장은 요청일부터 10일 이내에 가입비 등을 모집주체에 지급하여야 한다.

⑤ 기타 등록임대사업 관련 보완

- 그 밖에도 등록임대사업자가 의무를 알지 못하거나 위반하지 않도록 하고 적법한 사업추진을 할 수 있도록 관리하기 위해 사업자 등록 신청서류에 공적 의무 및 이를 위반할 경우 제재사항이 기입된 ‘사업자 의무확인서’를 추가하였으며,
 - 임대사업자 등록을 말소하고자 하는 경우 부가가치세법상 사업자 등록 폐업 신고까지 일괄처리가 가능하도록 근거를 마련하였다.
- ☐ 국토교통부 관계자는 “이번 개정안 시행을 통해 협동조합형 민간 임대주택 사업의 투명한 관리 및 임차인 보호에 기여할 것으로 기대된다”면서,
- “앞으로도 임차인 피해를 사전에 방지하고 다양한 주거수요에 맞는 임대주택 공급이 이루어질 수 있도록 다양한 제도개선방안을 강구해 나가겠다”고 강조했다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 민간임대정책과 곽희종 사무관(☎ 044-201-4109), 유재원 주무관(☎ 044-201-4481)에게 연락주시기 바랍니다.