

## 최근 입법 동향

# 민간임대주택에 관한 특별법안 (임대주택법 전부개정법률안)의 주요내용

글 / 김연신 법제처 법제지원단 법제관

## I. 입안배경

최근 주택시장 등 부동산 관련 보도를 보면 ‘집은 안사고 전세시장만 들썩인다’는 소식과 함께 전세가가 매매가의 90%에 압박할 정도로 소위 ‘미친’ 전세값에 지친 무주택자들이 월세시장에 눈을 돌렸다는 얘기들을 자주 접하게 된다.

전통적으로 우리나라는 개발시대를 거치면서 ‘부동산 불패신화’가 자리잡았고, 보편적으로 ‘자기집 마련’이라는 꿈의 실현이 인생에서 최우선과제로 받아들여져 그동안 부동산경기가 경제의 ‘바로미터’가 되고 경제활성화를 이끌어왔다.

그런데 최근 저출산고령화 사회에 접어들고, 저성장시대에 들어서서는 많은 사람들의 집에 대한 인식이 ‘소유’에서 ‘거주’로 변화하면서 자가점유율이 지속적으로 하락하는 추세를 보이고 있다.

이에 따라 주택에 대한 매매수요는 적어지고, 임대수요를 가진 임차인들이 전월세시장의 문을 두드리는데 전월세수요가 많다 보니 ‘전셋값 고공행진’이 이어지고 임대차방식이 전세에서 월세로 빠르게 전환됨에 따라, 임차인들의 주거비 부담이 급격히 증가하는 등 주택시장의 불안이 지속되고 있다.

이에 대한 대책으로 정부에서는 2015년 1월 13일, 주거복지를 강화하고, 민간임대주택을 활성화하며, 공공주택 관리를 체계화하는 등 주택 관련 법체계를 개편하기로 하고, ‘기업형임대사업’을 육성하고 보편적 주거복지 실현을 추진하기 위한 ‘중산층 주거혁신방안’, 일명 ‘뉴스테이(NEW STAY) 정책’을 발표하였다.

이러한 주택정책을 제도적으로 담고 있는 법안이 바로 김성태 의원이 대표발의한 주택법 전

부개정법률안(주거기본법안), 임대주택법 전부개정법률안(이하 ‘민간임대주택 특별법안’이라 한다), 이노근 의원이 대표발의한 도시 및 주거환경 정비법 일부개정법률안으로서, 이 3대 법안이 국회에 함께 제출되었다.

여기서는 기업형 임대사업자 육성을 통해 민간임대주택 공급을 확대하려는 정책을 담고 있는 ‘민간임대주택 특별법안’에 대해서 그 주요내용과 입법전망 등을 살펴보고자 한다.

## II. 의원입법안의 주요내용

이 법안은 법 제명을 현행 ‘임대주택법’에서 ‘민간임대주택에 관한 특별법’으로 변경하고, 공공임대주택에 관한 규정은 ‘공공주택에 관한 특별법’이라는 별도의 법안으로 이관하려는 취지에서 전부개정법률안으로 발의되었다. 아래에서는 이 법률안의 주요내용을 여러 항목별로 나누어 설명한다.

### 가. 목적 및 용어의 정의

이 법안은 민간임대주택의 건설·공급 및 관리와 민간 주택임대사업자 육성 등에 관한 사항을 정함으로써 민간임대주택의 공급을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키는 것을 목적으로 한다. 이 법안에서는 임대사업자를 기업형과 일반형으로 구분하고, 민간임대주택을 기업형임대사업자가 8년 이상 임대하는 ‘기업형임대주택’과 일반형임대사업자가 8년 이상 임대하는 준공공임대주택, 일반형임대사업자가 4년 이상 임대하는 ‘단기임대주택’으로 구분하여 용어를 정의하였다. 또한, 「주택법」에 규정되어 있는 주택임대관리업에 관한 내용을 이 법으로 이관하여 규정하고, 이를 ‘자기관리형’과 ‘위탁관리형’으로 구분하였다.

### 나. 국가 등의 지원

국가 및 지방자치단체는 민간임대주택의 공급 확대 등을 위해 주택도시기금 등의 자금을 우선적으로 지원하고, 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」 등에 따른 조세감면과 택지의 우선 공급 등 지원을 할 수 있도록 하였다.

1) 공공주택건설 등에 관한 특별법 일부개정법률안(김희국의원 대표발의)에서 제명을 ‘공공주택에 관한 특별법’으로 바꾸고 공공임대주택에 관한 사항을 규율함.

#### 다. 주택 건설 관련 규제완화 및 기업형임대주택 공급촉진지구

임대사업자가 기업형임대주택 또는 준공공임대주택을 건설하는 경우 건폐율, 용적률, 건축물의 층수 제한 등의 규제를 완화하고, 판매·업무 시설을 허용하는 등 특례를 두었고, 국토교통부장관 또는 시·도지사(대통령령으로 정하는 면적 미만인 경우 시장·군수·구청장)는 기업형임대주택 공급을 위해 ‘기업형임대주택 공급촉진지구’(이하 ‘촉진지구’라 한다)를 지정할 수 있도록 하였다.

촉진지구 내 주택사업계획에 대해서는 관계법령에도 불구하고 「건축법」에 따른 건축 제한, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준, 「주차장법」에 따른 주차장 설비기준, 「주거기본법」에 따른 주택건설기준에 대하여 완화된 기준을 적용할 수 있도록 하였다. 그리고, 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 지구계획 승인과 관련된 사항을 검토 및 심의하기 위하여 ‘기업형임대주택 통합심의회위원회’를 두도록 하였다.

#### 라. 주택의 공급, 임대차계약 및 관리

민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등 공급에 관한 사항, 최초 임대료는 임대사업자가 정하도록 하고, 다만 임대료의 증액을 청구하는 경우 연 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가 지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하도록 하였다.

현재 임대사업자에게 적용하던 6대 핵심규제 중 임차인 자격 및 최초 임대료 제한, 분양전환의무 부과 및 담보권 설정 제한 등 4개 규제를 폐지하고, 임대임대기간(8년 또는 4년)과 임대료 상승률(5%) 제한 등 2개 규제만 존치한 것이다.

#### 마. 임대주택정보체계의 구축·운영

국토교통부장관은 민간임대주택 및 공공임대주택에 대한 국민의 정보 접근을 쉽게 하고 관련 통계의 정확성을 제고하기 위하여 임대주택정보체계를 구축·운영할 수 있도록 하였다.

### Ⅲ. 입법 전망

주택 전월세시장을 안정적으로 유지하기 위해서는 늘어나는 임대수요에 대응하여 양질의 임대주택이 지속적으로 공급될 필요가 있고, 이를 위해서는 공공부문에 의한 공공임대주택 공

급뿐만 아니라 민간부문에 의한 민간임대주택 공급도 확충될 필요가 있다.

그럼에도 불구하고, 현행 임대주택에 관한 법률인 「임대주택법」은 민간부문에서 임대주택을 건설하는 경우 국민주택기금에서 건설자금을 융자받거나 공공택지를 공급받게 되면 공공임대주택으로 간주되어 임차인 자격, 초기임대료 제한, 분양전환 의무 등 규제가 과도한 반면, 이에 상응하는 금융·세제지원 등 인센티브는 충분하지 않아 「임대주택법」에 따라 등록되는 민간임대주택 재고가 오히려 감소하고 민간 분양주택에 비해 품질이 떨어지고 다양한 사업모델도 개발되지 못하고 있어, 특히 중산층은 비등록 임대주택에 과도하게 의존하여 주거불안이 가중되고 있는 문제가 있었다.

이러한 ‘규제’ 중심의 현행 「임대주택법」을 ‘지원’ 중심의 「민간임대주택 특별법」으로 전부 개정하여 과감한 규제완화와 택지·금융·세제 지원을 통하여 기업형 임대사업자를 포함한 전문적인 임대사업자를 육성함으로써 장기간 안심하고 거주할 수 있는 품질 높은 임대주택을 공급하여 국민의 주거안정성을 높이려는 정책의 방향은 적절하게 설정된 것으로 보인다.

다만, 이 법안은 주택법 전부개정법률안(김성태의원 대표발의), 공공주택건설 등에 관한 특별법(김희국의원 대표발의), 공동주택관리법안(김성태의원 대표발의)의 의결을 전제로 한 것으로서 이 모든 다수의 법안이 함께 논의되고 의결되어야 법 개정 추진이 가능하다.

주택정책 주무부처인 국토교통부는 올해 9월 해당 법률안의 국회 통과를 기대하고 이 정책을 적극 홍보하고 있고, 법률이 통과되기 전이라도 현행 법률 테두리 안에서 대통령령이나 부령 개정을 통해 정책을 실시할 수 있는 조치들을 추진하고 있다.

한편, 일부 야권 의원들이 기업형 주택임대사업자 육성방안인 ‘뉴스테이(New Stay)’정책에 대해 대기업의 먹거리만 만들어주고 서민 주거안정 대책과는 거리가 멀다는 의견도 일부 제기되고 있어 국회 처리과정에서 다양한 논란이 진행될 것으로 예상된다.

일부 언론에서는, 일부 민간임대주택 건설사가 각종 인센티브를 제공하는 ‘뉴스테이 특별법’이 국회를 통과하기 전까지 상황을 주시하면서 임대주택공급계획을 재조정할 움직임을 보이고 있어 일시적으로 임대주택공급에 차질이 빚어질 우려도 있다고 보도하기도 하였다.

국가의 정책이 시장에 신뢰성과 예측가능성을 주면서 원하는 정책목표를 달성하기 위해서는 무엇보다 적시성의 확보가 중요하다. 규제완화와 다양한 인센티브 지원을 통해 양질의 민간임대주택 공급을 확충함으로써 주택 전월세시장 안정으로 서민의 주거부담을 덜기 위해 추진하는 ‘민간임대주택 특별법’ 개정이 적기(適期)에 이루어짐으로써 그 혜택이 많은 국민들에게 돌아가길 기대해 본다. ☺