서울특별시 민간임대사업 육성 및 지원에 관한 조례안
심 사 보 고

의 안 번 호	1763

2024. 04. 29.
주택공간위원회

Ⅰ. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2024. 4. 3. 신동원 의원 발의
2. 회부일자: 2024. 4. 8.
3. 상정 및 의결일자
○ 제323회 임시회 제2차 주택공간위원회 (2024. 4. 29. 상정·의결)

Ⅱ. 제안설명 요지 (신동원 의원)

1. 제안이유

○ 1994년 등록 민간임대제도의 도입 후 서울시 내 주택임대사업자는 약 10만 명, 민간임대주택은 약 42만 호로, 서울시 공공임대주택 40만 호를 상회하는 규모임.

○ 그러나 현재 서울시 내 민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 국토교통부와 자치구 중심으로 관리되고 있어 광역시도의 체계적 관리체계가 부재한 상황이며, 특히 민간임대주택에 대한 관리는 기초지방자치단체인 자치구가 재량적으로 판단토록 하고 있어, 서울시 내 자치구마다 각기 다른 행정처분으로 인해 임대사업자의 혼란은 가중되는 실정임.

○ 이에 조례 제정을 통해 서울시의 민간임대주택 관리 및 지원체계를 구축하고, 민간임대주택 거주 임차인의 권익을 보호하는 한편, 건전한 민간임대사업자 및 주택임대관리업 육성을 도모고자 함.

2. 주요내용

가. 서울시 민간임대주택 관리 및 지원체계의 구축(안 제6조부터 제9조까지)

나. 민간임대주택 거주 임차인의 권익 보호(안 제10조부터 제14조까지)

다. 건전한 민간임대사업자 및 주택임대관리업 육성(안 제15조, 제16조)

Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

가. 총괄

○ 이 제정조례안은 서울시 민간임대주택의 관리 및 지원체계를 구축하고, 민간임대주택 거주 임차인의 권익을 보호하는 한편, 건전한 민간임대사업자 및 주택임대관리업 육성을 도모하려는 것으로, 2024년 4월 3일 신동원 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.

○ 조례안은 4개의 절, 총 16개 조문으로 구성되어 있으며, 조문의 주요내용은 다음과 같음.

< 제정안의 조문 구성 >

■ 서울특별시 민간임대사업 육성 및 지원에 관한 조례안	
제1절 총칙	
제1조(목적)	제4조(다른 조례와의 관계)

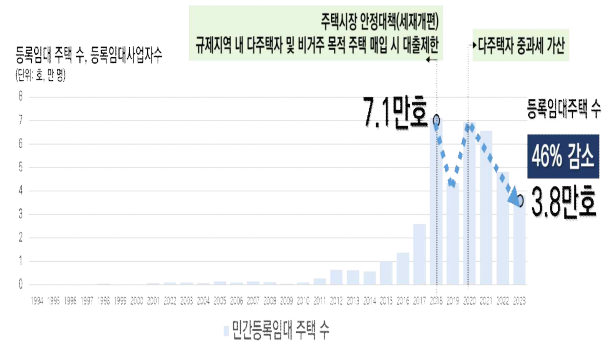
제2조(정의)	제5조(운영기준)
제3조(시장의 책무)	
제2절 서울특별시 민간임대주택 관리 및 지원체계의 구축	
제6조(민간임대주택 관리 및 지원사무)	제8조(협력체계의 구축 등)
제7조(민간임대주택 기본계획의 수립)	제9조(교육·홍보·자문)
제3절 민간임대주택 관리 및 지원체계의 구축	
제10조(민간임대주택 관리 및 지원사무)	제13조 (서울안심 임대인의 전세보증금반환보증 가입의무)
제11조(민간임대주택 기본계획의 수립)	제14조(서울안심 임대인 등록의 말소 등)
제12조(서울안심 임대인의 정보공개의무)	
제4절 건전한 민간임대사업자 및 주택임대관리업 육성	
제15조(건전한 민간임대사업자 육성)	제16조(기업형 민간임대사업자의 책임과 의무)

나. 발의배경

○ 집행기관(주택정책실 주택정책지원센터) 내부자료에 따르면, `24년 2월 현재, 서울시 소재 민간임대주택은 약 42만 호(누적), 등록임대사업자는 약 10만 명(누적)으로 추산되는 가운데, `19년과 `20년도 민간임대주택에 대한 규제강화 정책으로 인해 연도별 신규등록주택(7.1만호→3.8만호) 및 등록임대사업자 수(3.2만호→0.2만호)는 급격히 감소하는 추세를 보이고 있지만, `24년 들어 정부에서는 1.10 부동산대책[1]의 발표를 통해 민간임대 활성화를 예고한 상황임.

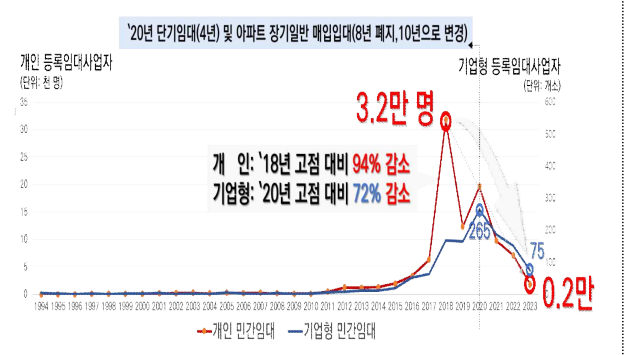
1) 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안(관계부처 합동, '24.1.10.)

<서울시 신규 민간임대등록 주택 수 추이>



`18년대비 `23년은 46% 감소
(7.1만호 → 3.8만호)

<사업 주체별(개인형·장기임대) 신규 등록추이>



`18년대비 `23년은 94% 감소
(3.2만명 → 0.2만명)

※ 출처: 주택정책실(주택정책지원센터) 내부자료

○ 그러나, 제안이유에서와 같이 ▲민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 국토교통부와 기초 지자체인 자치구를 중심으로 관리되고 있어 광역 지자체인 서울시의 체계적인 관리감독이 어려운 상황이며, ▲임대주택 관리를 위한 임대주택정보시스템 접근 권한도 대부분 구청장에게 부여되어 있고, 서울특별시장의 권한은 열람 등에 제한되어 있기에, ▲민원이 발생하는 경우 서울시 내 자치구마다 서로 다른 행정처분이 내려짐에 따라 임대사업자의 혼란이 발생하고 있는 것으로 파악됨.

○ 이에 제정안은 주택임대차시장의 안정과 민간임대주택 거주 임차인의 권익을 보호하고자, 서울시 민간임대주택 정보체계를 구축하는 등 건전한 민간임대사업자와 주택임대관리업을 육성하고 이를 위한 지원체계를 마련하고자 발의된 것으로 이해됨.

다. 주요내용 검토

1) 목적(안 제1조)

○ 안 제1조는 조례 제정의 목적을 규정한 것으로 특이사항은 없음.

제1조(목적) 이 조례는 서울특별시 소재 민간임대주택의 체계적 관리, 임대시장의 안정화, 양질의 임대주택 공급 확대, 건전한 민간임대사업의 육성 및 지원을 목적으로 한다.

2) 정의(안 제2조)

○ 안 제2조는 정의규정으로 제1호부터 제8호까지에서 **민간임대사업, 민간임대주택, 임대사업자, 임대인, 서울안심 임대인, 서울안심주택, 기업형 민간임대주택, 기업형 민간임대사업자**에 대한 용어를 정의하였음.

○ **안 제2조제1호**에서 **민간임대사업**이란 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 **"민간임대주택법"**)에 직접 규정된 용어는 아니나[2], 조례의 제명과 목적에 비추어 볼 때 "임대인 또는 임대사업자가 임대를 목적으로 주택을 제공하는 사업"이라고 규정하는 것은 가능하다고 사료됨.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. "민간임대사업"이란 임대인 또는 임대사업자가 임대를 목적으로 주택을 제공하는 사업을 말한다.

○ **안 제2조제2호**에서는 **"민간임대주택"**을 민간임대주택법에 따른 민간임대주택 중 **민간건설임대주택**과, 안 제2조제7호에 따른 **기업형 민간임대주택**으로 정의하였음.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 2. "민간임대주택"이란 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1호 및 제2호에 따른 주택과 이 조례 제2조제7호에 따른 기업형 민간임대주택을 말한다.

---

2) 민간임대주택법 제58조제1항에서 해당 용어가 최초로 등장함.
※민간임대주택법 제58조(협회의 설립 등) ① 임대사업자는 민간임대사업의 건전한 발전을 도모하기 위하여 임대사업자단체를 설립할 수 있다.

※ **민간임대주택법 제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. **“민간임대주택”** 이란 임대 목적으로 제공하는 주택[토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택(이하 “준주택”이라 한다) 및 대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택을 포함한다. 이하 같다]으로서 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 주택을 말하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다. 2. **“민간건설임대주택”** 이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 말한다. 가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택 나. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자가 같은 법 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택 3. **“민간매입임대주택”** 이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

- 제정안에서는 민간임대주택 중 매입형은 제외하고, 건설형의 경우만을 조례의 적용대상으로 보고 있으나, 유형 구분에 따른 실익이 존재하지 않는다고 판단되는 바, 매입형과 건설형 모두를 적용대상에 포함시킬 필요가 있다고 사료됨.

- 이를 감안할 때, 민간**건설**임대주택(법 제2조제2호)과 민간**매입**임대주택(법 제2조제3호)이 모두 포함될 수 있도록 아래와 같이 자구 일부를 수정할 필요가 있음.

〈 **수정의견** 〉

제 정 안	수 정 안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 2. “민간임대주택”이란 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) **제2조제1호 및 제2호**에 따른 주택과 이 조례 제2조제7	**제2조(정의)** ----------. 2. ---------- **제2조제1호** ----------

호에 따른 기업형 민간임대주택을 말한다.	----------.

○ **안 제2조제3호**에서는 **“임대사업자”**를 민간임대주택법 제2조제7호에 따른 임대사업자의 정의와 동일하게 규정하였음.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “임대사업자”란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 법 제5조에 따라 등록한 자를 말한다.

○ **안 제2조제5호**에서는 **“서울안심 임대인”**을 ‘제11조 및 제12조에 따라 임대하려는 주택의 권리관계 및 본인의 금융 신용정보를 임차인에게 공개하기로 한 임대인 또는 임대사업자’라고 규정하였으며, **안 제2조제6호**에서는 ‘제11조에 따라 서울안심 임대인이 등록한 서울시 소재 주택’을 **“서울안심주택”**으로 정의하였음.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “서울안심 임대인”이란 제11조 및 제12조에 따라 임대하려는 주택의 권리관계 및 본인의 금융 신용정보를 임차인에게 공개하기로 한 임대인 또는 임대사업자를 말한다.

6. “서울안심주택”이란 제11조에 따라 서울안심 임대인이 등록한 서울특별시(이하 “서울시”)소재 주택을 말한다.

○ **안 제2조제7호**에서는 **“기업형 민간임대주택”**을 ▲임대사업자가 100호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 주택 또는 ▲주택임대관리업 중 주택을 임차하여 자기책임으로 전대하는 자기관리형 주택임대관리 주택으로 정의하되, 민간임대주택법 제2조제10호 나목에 따른 위탁관리형 주택임대관리 주택을 불포함시켰음.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “기업형 민간임대주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 임대사업자가 100호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 주택

나. 법 제2조제10호가목에 따라 주택의 소유자로부터 임대관리를 위탁받아 관리하는 업(이하 “주택임대관리업”) 중 주택을 임차하여 자기책임으로 전대(轉貸)하는 자기관리형 주택임대관리 주택

8. “기업형 민간임대사업자”란 제7호에 따른 기업형 민간임대주택을 임대하는 임대인 또는 임대사업자를 말한다.

※ 민간임대주택법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “주택임대관리업”이란 주택의 소유자로부터 임대관리를 위탁받아 관리하는 업(業)을 말하며, 다음 각 목으로 구분한다.

가. 자기관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 주택을 임차하여 자기책임으로 전대(轉貸)하는 형태의 업

나. 위탁관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등을 대행하는 형태의 업

- 기업형 민간임대주택의 정의에 ‘임대사업자가 100호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 주택’을 포함토록 한 것은, ▲100세대 이상의 민간임대주택단지에 대한 임대료 상승비율을 달리 규정한 **민간임대주택법 시행령 제34조의2**[3]와, ▲‘기업을 중심으로 양질의 등록임대주택이 확대될 수 있도록 100호 이상 등록 법인 등 기업형 임대사업자에 대한

3) **민간임대주택법 시행령 제34조의2(임대료)** 법 제44조제2항 본문에서 “대통령령으로 정하는 증액 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다.

1. 100세대 이상 민간임대주택단지: 「통계법」에 따라 통계청장이 고시하는 지출목적별 소비자물가지수 항목 중 해당 임대주택이 소재한 특별시, 광역시, 특별자치시, 도 또는 특별자치도의 주택임차료, 주거시설 유지·보수 및 기타 주거관련 서비스 지수를 가중 평균한 값의 변동률. 다만, 임대료의 5퍼센트 범위에서 시·군·자치구의 조례로 해당 시·군·자치구에서 적용하는 비율을 정하고 있는 경우에는 그에 따른다.

2. 제1호를 제외한 민간임대주택: 임대료의 5퍼센트. 다만, 주거비 물가지수 및 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려해야 한다.

혜택을 확대'하고, '100세대 이상 등록임대주택은 통상 2% 내외의 소비자물가 변동률을 적용토록 한 현행 규제를 완화하겠다'는 내용의 1.10 **부동산대책**[4] 및 **3대 혁신 방안**[5](`24.3.20.) 발표내용 등을 고려한 것으로 이해됨.

- 참고로, 전국에 2채 이상 주택을 소유한 개인 중, 서울시 내에 1채 이상의 연립·다세대를 보유한 다주택자는 약 21만명, 오피스텔 약 15만명, 단독다가구는 약 7.6만명으로 집계됨.

---

4) 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안(관계부처 합동, '24.1.10.) 중
2. 소형 주택 활용도 제고 - 3 기업형 장기임대 활성화
□ (기업형 등록임대 인센티브) 기업 중심으로 양질의 등록임대주택(10년)이 확대될 수 있도록 **기업형 사업자(예: 100호 이상 등록 법인)** 혜택 확대
○ 기업형 사업자는 등록임대 세제혜택 적용주택 대상을 확대하고, 기금융자 한도 상향(예:2천만원) 등 지원 확대 추진
□ (자율형 장기임대 도입) 안정적 임대수익을 바탕으로 장기간 임대할 수 있도록 규제가 최소화된 기업형 장기 민간임대(예: 20년) 신규 도입
○ 운영주체를 장기임대리츠*로 한정하고, 임대수익 등으로 안정적인 수익구조가 가능토록 규제 최소화 및 세제지원
* 장기임대리츠가 공모형일 경우 기금융자 지원 확대 등을 통해 공모 리츠 참여 유도
- (규제 완화) 초기 임대료 제한 및 임대료 증액 추가제한* 완화, 의무 임대기간 중 임차인 변경시 임대료 시세반영 가능
* **현재 100세대 이상 등록임대주택**은 소비자물가변동률 적용(통상 2% 내외)

5) 도시 공간·거주·품격3대 혁신 방안(관계부처 합동, '24.3.20.) 중
1 (민간임대) 기업형 장기임대주택* 도입
* **기업형 임대사업자가 100세대 이상**의 주택(1개 필지)을 20년 이상 장기로 임대 운영하는 민간임대주택으로, 보통 리츠 방식으로 운영 예상
○(규제완화) 적정 임대료수익을 확보할 수 있도록 5% 상한 외 임대료 증액 제한*을 완화하고 임대기간 중 임차인 변경 시 시세반영 허용
* 현재 **100세대 이상 등록임대주택**은 소비자물가 변동률 적용(통상 1~2% 내외)

〈주택 수 구간별 서울시 다주택자 인원〉 단위: 명

구분	전국	서울시			
주택 수	[모든유형] 아파트,연립다세대 오피스텔,단독다가구	연립다세대	나홀로아파트	오피스텔	단독다가구
1호	-	**148,561**	27,551	107,376	72,283
2호 ~ 4호이하	359,355	**38,646**	1,883	36,088	3,470
3호 ~ 10호이하	42,798	**17,023**	267	2,894	75
11호 ~ 20호이하	11,393	**7,211**	133	1,055	3
21호 ~ 30호이하	2,332	**1,100**	101	364	0
31호 ~ 40호이하	729	234	25	247	0
41호 ~ 50호이하	423	122	22	150	0
51호~ 100호이하	656	108	5	269	0
101호 ~ 150호이하	138	12	0	54	0
151호 ~ 200호이하	61	6	0	17	0
201호 ~ 300호이하	53	14	0	3	0
301호 ~ 400호이하	11	0	0	0	0
401호 ~ 500호이하	3	0	0	0	0
501호 ~ 600호이하	2	1	0	0	0
601호 ~ 700호이하	3	0	0	1	0
701호 ~ 800호이하	0	0	0	0	0
801호 ~ 900호이하	4	0	0	0	0
901호 ~ 1000호이하	0	0	0	0	0
1001호 ~ 1100호이하	1	0	0	0	0
1101호 ~ 1200호이하	1	0	0	0	0
합 계(명)	**417,963**	**213,038**	**29,987**	**148,518**	**75,831**

※연립다세대 1호 소유자가 추가로 보유한 주택유형별 주택수에 따른 분류표임(출처: 주택정책실 내부자료)

*`23.9.30. 건축물대장 기준

3) 제2절 서울특별시 민간임대주택 관리 및 지원체계의 구축 (안 제6조~제9조)

○ **안 제6조**는 민간임대주택 관리 및 지원사무에 관한 사항을, **안 제7조**는 민간임대주택 기본계획의 수립에 관한 사항을, **안 제8조**는 협력체계의 구축 등에 관한 사항을, **안 제9조**에서는 교육·홍보·자문에 관한 사항을 각각 규정하였음.

○ 현행 민간임대주택법 제60조[6] 및 같은 법 시행령 제50조[7]에 따르면,

6) **민간임대주택법 제60조(임대주택정보체계)** ① **국토교통부장관**은 임대주택에 대한 국민의 정보 접근을 쉽게 하고 관련 통계의 정확성을 제고하며 부동산 정책 등에 활용하기 위하여 **임대주택 정보체계(이하 "정보체계"라 한다)를 구축·운영할 수 있다.**

임대주택정보체계(일명 **"렌트홈"**)의 관리 권한은 국토교통부에만 부여되어 있고 광역 지자체인 서울시의 권한은 사실상 배제되어 있는 가운데, 자치구에서 국토부로 직접 제출한 자료조차 국토부의 승인이 있어야 서울시가 확인할 수 있는 등 서울시의 자료열람 권한은 극히 제한적인 상황임.

---

② **시장·군수·구청장과 공공주택사업자**는 임대주택, 임대사업자(시행자를 포함한다), 임차인(공공임대주택에 한정한다), 임대차계약 등 대통령령으로 정하는 자료를 국토교통부령으로 정하는 절차 및 방법에 따라 국토교통부장관에게 제공하여야 한다.

④ **지방자치단체의 장**은 임대주택을 효율적으로 관리하기 위하여 정보체계에서 제공하는 자료를 활용할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 정보체계 운영을 위하여 불가피한 사유가 있거나 개인정보 보호를 위하여 필요하다고 인정할 때에는 제공하는 정보의 종류와 내용을 제한할 수 있다.

⑦ 정보체계의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

7) **민간임대주택법 시행령 제50조(임대주택정보체계의 구축·운영 등)** ① 국토교통부장관은 법 제60조제1항에 따른 임대주택정보체계(이하 "정보체계"라 한다)의 구축·운영을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 임대주택의 현황 파악을 위한 정보의 수집, 데이터베이스의 구축·관리 및 통계의 생산

1의2. 임대사업자 등록신청 및 변경·말소신고, 임대사업자 등록 및 임대차계약 신고에 관한 대장의 전자적 처리

1의3. 임대주택 등록자료 및 임대주택 통계의 정확성을 높이기 위한 오류사항 조사 및 정비 요청

2. 정보체계의 구축·운영에 관한 연구개발 및 기술지원

3. 민간임대주택 및 공공임대주택 관련 정보를 공동으로 이용하기 위한 데이터베이스의 표준화 및 호환시스템의 구축

4. 민간임대주택 또는 공공임대주택 관련 정보를 보유하고 있는 기관 또는 단체와의 연계·협력 및 공동사업의 시행

5. 그 밖에 정보체계의 구축 및 운영에 필요한 사항

② **국토교통부장관**은 정보체계 구축을 위하여 관계 중앙행정기관, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사의 장이 수집·보유하고 있는 민간임대주택 또는 공공임대주택 관련 정보 및 통계 등의 **제출을 요청할 수 있다.** 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사정이 없으면 그 요청에 따라야 한다.

③ 국토교통부장관은 정보체계에 구축되어 있는 정보를 국토교통부 홈페이지를 통하여 임대사업자, 공공주택사업자 또는 일반 국민에게 제공하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 임대주택 등록자료에서 오기 및 누락 등의 오류가 있는 경우 **시장·군수·구청장**에게 사실 확인 및 수정 등의 필요한 조치를 요청할 수 있다.

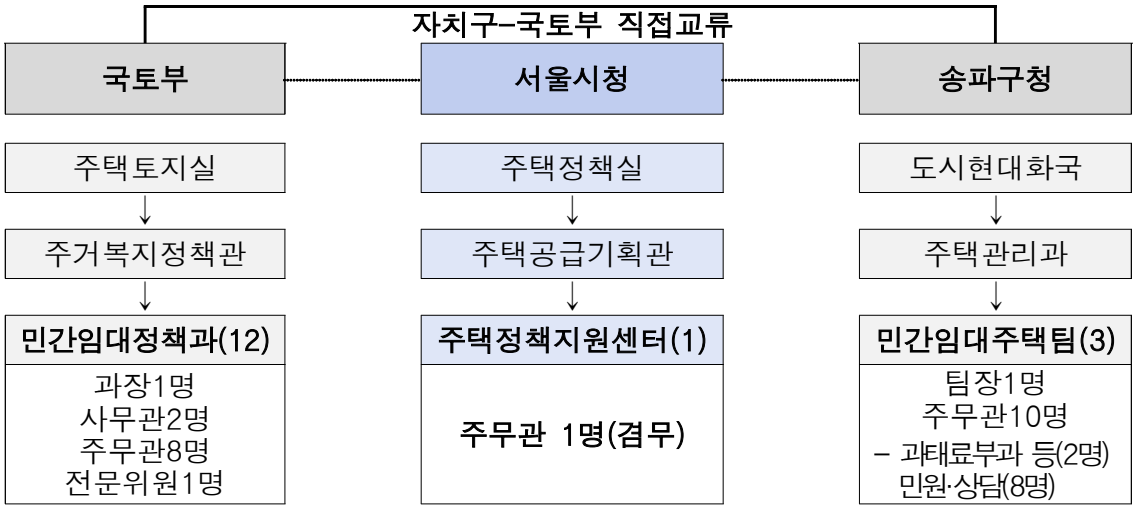
⑥ **시장·군수·구청장**은 제5항에 따라 통보받은 오기 및 누락 등 변경 근거가 명확한 사항으로 확인된 경우에는 임대사업자 등록 및 임대차계약 신고에 관한 대장을 직권으로 정정하거나 기재할 수 있다. 이 경우 **시장·군수·구청장**은 지체 없이 그 사실을 임대사업자에게 알려야 한다.

⑦ 국토교통부장관은 소유권 불일치 등과 같은 임대사업자 등록 사항의 말소 사유가 있는 경우 **시장·군수·구청장에게** 임대사업자 등록의 말소를 요청할 수 있다. 이 경우 **시장·군수·구청장**은 해당 임대사업자의 확인을 거쳐 필요한 조치를 하고 그 결과를 국토교통부장관에게 알려야 한다.

⑧ 국토교통부장관은 민간임대주택의 종합적 관리를 위하여 **시·도지사**가 정보체계를 통해 관할 **시·군·자치구**의 민간임대주택 통계 및 임대사업자 등록 자료 등을 열람하게 할 수 있다. 이 경우 개인정보와 관련되는 정보는 제한할 수 있다.

[국토부-서울시-자치구(송파구) 민간임대주택관련 인력배치현황]

- (국토부) 민간임대정책과 12명 : 민특법운영, 공급촉진지구 지정 및 임대리츠 보조 등
- (서울시청) 주택정책지원센터 내 1명이 겸무 : 자치구 - 국토부 통계현황·점검결과 제출, 제도개선 검토, 질의회신, 민원응대 등
- (송파구청)민간임대주택팀 11명 : 과태료 부과 및 민원처리



○ 현행 민간임대주택법 제61조[8]에 따라 지자체장에게는 임대주택사업장에 대한 보고·검사를 할 수 있는 권한이 부여되어 있으나, 관리·감독을 위한 시장정보 수집 및 중재 권한은 없어 임대주택사업장을 실질적으로 관리하기에는 어려움이 있어 왔던 것으로 사료됨.

- 아울러, 등록임대사업자에 대한 행정처분은 구청장의 권한사항으로, 동일

---

8) **민간임대주택법 제61조(보고·검사 등)** ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 필요하다고 인정할 때에는 임대사업자, 주택임대관리업자, 그 밖에 이 법에 따른 인가·승인 또는 등록을 한 자에게 필요한 보고를 하게 하거나 관계 공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 필요한 검사를 하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 검사를 할 때에는 검사 7일 전까지 검사 일시, 검사 이유 및 검사 내용 등 검사계획을 검사를 받을 자에게 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우나 사전에 통지하면 증거인멸 등으로 검사 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에 따라 검사를 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 제5조에 따른 임대주택 등록실적, 제46조에 따른 임대조건 등 대통령령으로 정한 사항에 대하여 분기마다 그 분기가 끝나는 달의 다음 달 말일까지 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

한 임대사업자라 할지라도 자치구별 행정처분이 상이하게 결정되는 등 서울시 내에서도 일관성 있는 법령해석 및 집행에 제약이 따르고, 이로 인해 시장의 혼란은 지속되고 있는 실정임. 관련하여 구청장이 국토부에 관원질의를 요청하더라도 미회신이 잦은 상황에서 각 자치구에서 서울시로 관원질의를 하는 경우에도(검토보고서-**붙임2**. 참조) 서울시의 법령해석 권한 부재로 시 차원의 관리·감독은 사실상 불가능한 실정인 것으로 파악됨.

○ 따라서, 제정안과 같이 광역 지자체인 서울시가 관할 자치구별 민간임대주택 실태조사 등 자료 관리를 위하여 관계 행정기관 등에 정보열람과 협조를 요청할 수 있도록 이를 조례에 규정하는 것은 검토가능하겠으나, 자치구의 정보를 열람함에 있어 국토부와 자치구의 협조를 강제할 수 없는 상황이므로, 서울시 관내 민간임대주택 현황관리, 시장분석, 기업형 민간임대주택 분쟁조정 등을 행함에 있어서 광역 지자체가 권한을 갖고 적극적인 역할을 수행할 수 있도록 민간임대주택법령의 개정 건의(검토보고서-**붙임3**. 참조) 노력을 지속적으로 기울일 필요가 있겠음.

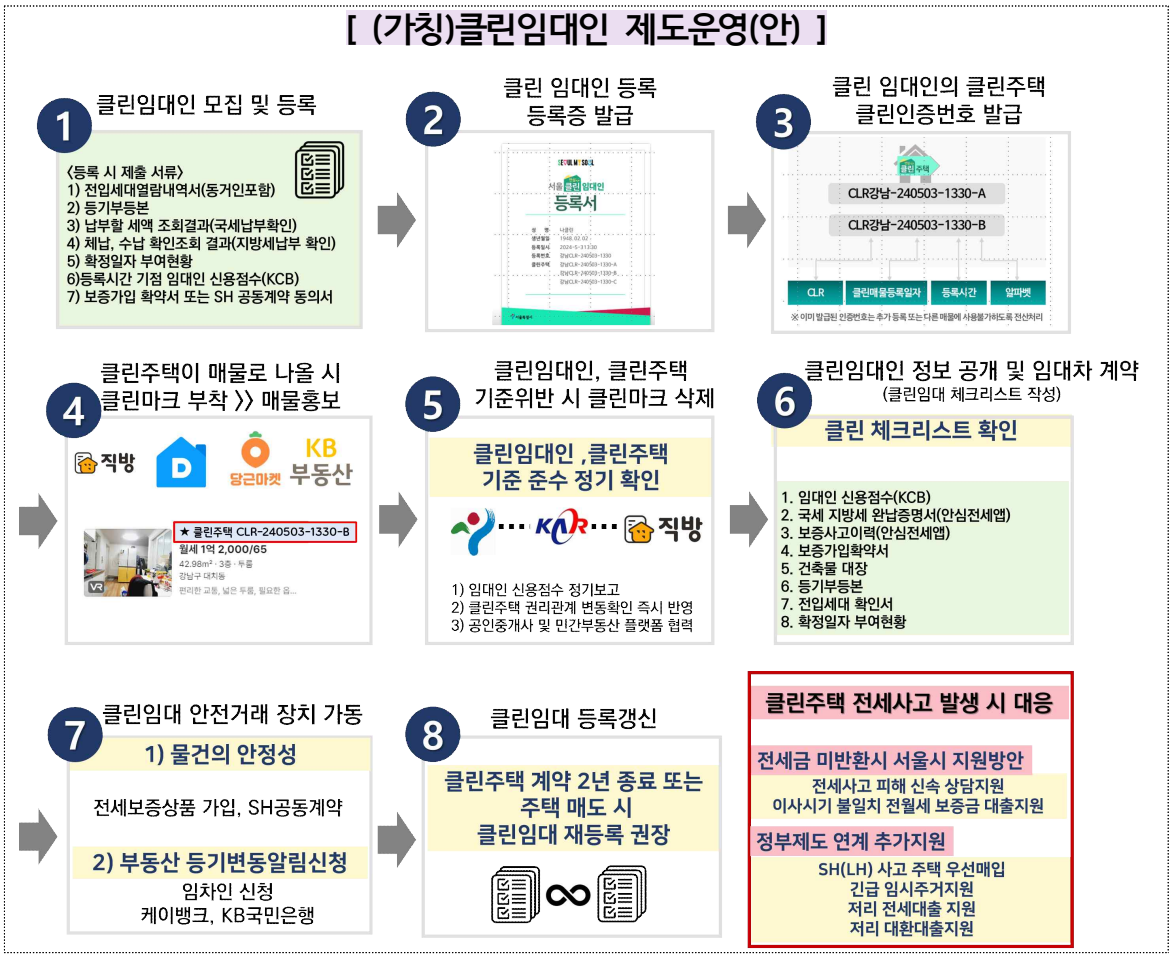
4) 제3절 민간임대주택 거주 임차인의 권익 보호(안 제10조~제14조)

○ **안 제10조**는 공정한 임대차 거래문화 정착지원에 관한 사항을, **안 제11조**는 서울안심 임대인 등록 및 서울안심주택 인증에 관한 사항을, **안 제12조**는 서울안심 임대인의 정보공개의무에 관한 사항을, **안 제13조**는 서울안심 임대인의 전세보증금반환보증 가입의무에 관한 사항을, **안 제14조**는 서울안심 임대인 등록의 말소 등에 관한 사항을 각각 규정하였음.

○ 제정안에 따르면, ▲임대인 또는 임대사업자는 임대주택의 권리관계와 본

인의 금융 신용정보를 임차인에게 공개하기로 서약함으로써 **서울안심 임대인 등록**을 신청할 수 있으며(안 제11조제2항), ▲서울안심 임대인은 ① 등록신청 시와, ②임대차계약 전 매물 확인 시 및 ③임대차계약 시를 포함하여 최소 2회 이상 임차인에게 관련정보를 공개해야 하는 의무를 지게 됨(안 제12조). ▲이후 서울시는 서울안심 임대인이 등록한 주택에 대하여 인증번호를 발급하고 해당 주택을 **서울안심주택**으로 등록하여 관리하게 되며(안 제11조제3항), ▲임차인 권익 보호 등의 의무를 이행한 서울안심 임대인에게는 전세보증금 반환보증 보증료를 서울시 재정으로 지원할 계획임(안 제10조제1호).

○ 민간임대주택은 안정적인 임대기간에도 불구하고, 전세가격 하락에 따른 역전세 발생 시 임대인의 신용상태에 따라 임차인이 전세금을 반환받지 못하는 경우가 발생할 수 있는데, 제정안은 “서울안심 임대인”으로 등록하고 의무를 이행한 임대인에게 전세보증금 반환보증 보증료 지원 외에도, **서울안심 임대인 등록** 및 **서울안심주택 인증**제도(가칭 **“클린임대인 제도”**)의 운영을 통해 임대차 계약의 안정성을 제고한다는 측면에서 긍정적이라고 사료됨.



※출처: 주택정책실 내부자료(검토중인 사항이며 확정된 내용이 아님)

○ 다만, 안 제13조의 서울안심 임대인 전세보증금반환보증 가입의무와 관련하여, 집행기관은 서울안심 임대인이 공공주택사업자 및 거주임차인을 공동임차인으로 하여 임대차 계약을 체결하는 경우와 공공주택사업자가 전세보증금 반환보증에 가입하여 임차인의 보증금 회수 미반환 방지대책을 마련한 경우에 한해, 서울안심 임대인의 보증가입 의무에 대한 예외규정을 둘 필요가 있다는 취지에서 제출한 수정의견에 대해서는 긍정적인 검토가 가능하다고 사료됨.

〈 수정의견 〉

제 정 안	수 정 안

제13조(서울안심 임대인의 전세보증금반환보증 가입의무) 서울안심 임대인은 임대차계약 시 전세보증금반환보증(이하 **"보증보험"**)가입의 의무가 있다.	**제13조(서울안심 임대인의 전세보증금반환보증 가입의무)** ① 서울안심 임대인은 임대차계약 시 전세보증금반환보증(이하 **"보증"**) 가입의 의무가 있다.
< 신 설 >	② 제1항에 따른 보증가입 시 서울안심 임대인 등록 후 서울안심주택의 최초 임대차계약 개시일에 보증에 가입한다.
< 신 설 >	③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있다.
< 신 설 >	1. 임대보증금이 「주택임대차보호법」 제8조 제3항에 따른 금액 이하 또는 담보권 설정 금액과 임대보증금을 합한 금액이 주택가격의 100분의 60에 해당하는 금액 미만일 때 임차인이 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니하는 것에 동의한 경우
< 신 설 >	2. 서울안심 임대인이 공공주택사업자 및 임차인과 공동으로 임대차계약을 체결하는 경우로서 해당 공공주택사업자가 보증가입 등 임대보증금 회수를 위하여 필요한 조치를 취한 경우
< 신 설 >	3. 임차인이 보증회사 및 이에 준하는 기관에서 운용하는 전세금 반환을 보장하는 보증에 가입한 경우

5) 제4절 건전한 민간임대사업자 및 주택임대관리업 육성 (안 제15조~제16조)

○ 최근 조직적인 전세사기와 비양심 민간임대사업자 및 주택임대관리업자로 인해 주택임대차 시장이 불안정한 상황에서, 다주택자가 보유한 주택이 등록임대주택으로 등록되지 않은 경우, 해당 주택의 거래는 관리사각지대에 놓이게 되어 그 피해는 고스란히 임차인에게 돌아가고 있는 실정임.

○ 이에 따라 **안 제15조**에서는 건전한 민간임대사업자를 육성하고자 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사(일명 **"리츠"**)에 대한 행·재정적 지원과 함께, 임대인과 임차인이 서로 부담할 수 있는 임대료 수준에서 기업형 민간임대주택의 최초 임대료와 연도별 임대료 상승 기준을 마련토록 하려는 내용임.

○ **안 제16조**에서는 기업형 민간임대사업자가 제15조에 따라 서울시의 행·재정적 지원을 받은 경우, ▲임대차 계약 시 임차인에게 보증보험 가입서류 교부, ▲신탁재산과 고유재산의 분리 관리, ▲관리비 내역의 고지의무 등을 이행토록 하여 시혜적 행정에 대한 급부로 기업형 임대사업자의 책임과 의무를 규정하려는 것임.

라. 종합의견

○ **종합하면**, 이 제정조례안은 주택임대차 시장의 안정을 위해 서울시 민간임대주택 관리 및 지원체계를 구축하고, 민간임대주택 거주 임차인의 권익을 보호하는 한편, 건전한 민간임대사업자 및 주택임대관리업 육성을 도모하기 위한 것으로,

- 서울시 민간임대주택 현황관리, 시장분석, 기업형 민간임대주택의 분쟁조정 등에 있어 광역 지자체가 적극적으로 역할을 할 수 있도록 관련법령을 개정하기에 앞서 지자체 조례로써 민간임대사업 육성 및 지원에 관한 제도를 선제적으로 구축하는 데 의의가 있다고 판단됨.

- 특히, 서울안심 임대인으로 등록하고 의무를 이행한 임대인에게 전세보증

금 반환보증 보증료를 지원하고, **서울안심 임대인 등록** 및 **서울안심주택 인증**제도 운영을 통해 임대차 계약의 안정성을 제고할 수 있다는 측면에서 긍정적이라고 사료됨.

- 다만, 보다 실효성 있는 서울시 내 민간임대주택 관리 및 지원체계를 구축하기 위해서는 광역 지자체의 민간임대주택 정보체계에 대한 접근 권한 및 국토부 장관의 위임을 받은 시장이 구청장에게 등록자료의 사실 확인 및 수정 등 필요한 조치를 취할 수 있는 직접적인 권한이 부여되어야 할 것인 바, 민간임대주택 관련법령의 조속한 개정이 이루어질 수 있도록 지속적인 노력을 기울일 필요가 있겠음.

Ⅳ. 질의 및 답변요지 : 생략

Ⅴ. 토론요지 : 없음

Ⅵ. 수정안의 요지

○ 안 제2조제2호의 민간임대주택의 정의를 명확하게 수정하고, 안 제13조에서 서울안심 임대인의 보증가입 의무에 대한 예외 규정을 두도록 하는 내용을 신설함.

Ⅶ. 심사결과 : 수정안 가결(출석위원 전원 찬성)

Ⅷ. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 민간임대사업 육성 및 지원에 관한 조례안에 대한 수정안

의 안 번 호	관련 1763

제안일자 : 2024. 04. 29.
제 안 자 : 주택공간위원장

1. 수정이유

○ 안 제2조제2호의 민간임대주택의 정의를 명확하게 수정하고, 안 제13조에서 서울안심 임대인의 보증가입 의무에 대한 예외 규정을 두도록 하는 내용을 신설함.

2. 수정의 주요내용

○ 민간임대주택의 정의규정에서 민간건설임대주택(법 제2조제2호)과 민간매입임대주택(법 제2조제3호)이 모두 포함될 수 있도록 수정함(안 제2조제2호)

○ 서울안심 임대인의 보증가입 의무에 대한 예외규정을 둠(안 제13조)

○ “서울안심 임대인”을 “서울안심임대인”으로 하고, “보증보험”을 “보증”으로 약칭한다.

서울특별시 민간임대사업 육성 및 지원에 관한 조례안에 대한 수정안

서울특별시 민간임대사업 육성 및 지원에 관한 조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제2조제2호 중 “제2조제1호 및 제2호에 따른 주택과 이 조례”를 “제2조제1호에 따른 주택, 이 조례 제2조제4호에 따른 임대인이 임대하는 주택 및”으로 하고, 같은 조 제5호 중 ““서울안심 임대인”이란”을 ““서울안심임대인”이란”으로 하며, 같은 조 제6호 중 “서울안심 임대인”을 “서울안심임대인”으로, “)소재”를 “) 소재”로 한다.

안 제10조제1호 중 “서울안심 임대인으로 등록하고 서울안심 임대인”을 “서울안심임대인으로 등록하고 서울안심임대인”으로 한다.

안 제11조의 제목 “(서울안심 임대인 등록 및 서울안심주택 인증)”을 “(서울안심임대인 등록 및 서울안심주택 인증)”으로 하고, 같은 조 제1항부터 제4항까지 중 “서울안심 임대인”을 각각 “서울안심임대인”으로 한다.

안 제12조의 제목 “(서울안심 임대인의 정보공개의무)”를 “(서울안심임대인의 정보공개의무)”로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 및 같은 조 제2항 중 “서울안심 임대인”을 각각 “서울안심임대인”으로 한다.

안 제13조의 제목 “(서울안심 임대인의 전세보증금반환보증 가입의무)”를 “(서울안심임대인의 전세보증금반환보증 가입의무)”로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분) 중 “서울안심 임대인”을 “서울안심임대인”으로, ““보증보험””을 ““보증””으로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 제1항에 따른 보증가입 시 서울안심임대인 등록 후 서울안심주택의 최초 임대차계약 개시일에 보증에 가입한다.

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있다.

1. 임대보증금이 「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따른 금액 이하 또는 담보권 설정 금액과 임대보증금을 합한 금액이 주택가격의 100분의 60에 해당하는 금액 미만일 때 임차인이 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니하는 것에 동의한 경우
2. 서울안심임대인이 공공주택사업자 및 임차인과 공동으로 임대차계약을 체결하는 경우로서 해당 공공주택사업자가 보증가입 등 임대보증금 회수를 위하여 필요한 조치를 취한 경우
3. 임차인이 보증회사 및 이에 준하는 기관에서 운용하는 전세금 반환을 보장하는 보증에 가입한 경우

안 제14조의 제목 “(서울안심 임대인 등록의 말소 등)”을 “(서울안심임대인 등록의 말소 등)”으로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분 중 “서울안심 임대인

이”를 “서울안심임대인이”로, “서울안심 임대인 등록”을 “서울안심임대인 등록”으로 하며, 같은 조 제1호 중 “서울안심 임대인”을 “서울안심임대인”으로 하고, 같은 조 제2호 중 “보증보험”을 “보증”으로 한다.

안 제16조제1호 전단 중 “보증보험의”를 “보증의”로, “보증보험 가입서류”를 “보증 가입서류”로 하고, 같은 호 후단 중 “보증보험”을 각각 “보증”으로 한다.

수정안 조문 대비표

제 정 안	수 정 안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----------.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. “민간임대주택”이란 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호 및 제2호에 따른 주택과 이 조례 제2조제7호에 따른 기업형 민간임대주택을 말한다.	2. ---------- 제2조제1호에 따른 주택, 이 조례 제2조제4호에 따른 임대인이 임대하는 주택 및 ------.
3.·4. (생 략)	3.·4. (현행과 같음)
5. “서울안심 임대인”이란 제11조 및 제12조에 따라 임대하려는 주택의 권리관계 및 본인의 금융 신용정보를 임차인에게 공개하기로 한 임대인 또는 임대사업자를 말한다.	5. “서울안심임대인”이란 ----------.
6. “서울안심주택”이란 제11조에 따라 서울안심 임대인이 등록한 서울특별시(이하 “서울시”)소재 주택을 말한다.	6. ---------- 서울안심임대인---) 소재 ----------.
7.·8. (생 략)	7.·8. (현행과 같음)
제10조(공정한 임대차 거래문화 정착지원) 시장은 민간임대주택에 거주하는 임차인의 권익을 보호하기 위하여 공정한 임대차	제10조(공정한 임대차 거래문화 정착지원) ----------

거래문화 정착을 위한 주택정책 마련 및 이행의 의무가 있으며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 필요한 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.	----------.
1. 서울안심 임대인으로 등록하고 서울안심 임대인의 의무를 이행한 임대인의 전세보증금 반환보증 보증료 지원	1. 서울안심임대인으로 등록하고 서울안심임대인----------
2.·3. (생 략)	2.·3. (현행과 같음)
제11조(서울안심 임대인 등록 및 서울안심주택 인증) ① 시장은 임대차정보를 투명하고 적극적으로 공개하는 문화를 촉진하기 위하여 서울안심 임대인 및 서울안심주택 인증제도를 운영할 수 있다.	제11조(서울안심임대인 등록 및 서울안심주택 인증) ① ---------- 서울안심임대인 ----------.
② 임대인 또는 임대사업자는 임대주택의 권리관계와 본인의 금융 신용정보를 임차인에게 공개하기로 서약함으로써 서울안심 임대인 등록을 신청할 수 있다.	② ---------- 서울안심임대인 ----------.
③ 시장은 서울안심 임대인이 등록한 주택에 대하여 인증번호를 발급하고 서울안심주택으로 등록한 후 관리한다.	③ ----- 서울안심임대인----------

④ 서울안심 임대인 및 서울안심주택 인증제도의 시행을 위하여 필요한 절차 등 구체적인 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.	④ 서울안심임대인 ----------.
제12조(서울안심 임대인의 정보공개의무) ① 서울안심 임대인은 건전한 임대차계약 문화를 조성하기 위해 다음 각 호의 정보를 제11조제2항에 따른 등록신청 시 제출하고, 임대차계약 전 매물 확인 시 및 임대차계약 시를 포함하여 최소 2회 이상 임차인에게 공개해야 한다. 1. ~ 3. (생 략) ② 서울안심 임대인은 제1항에 따른 정보의 변동이 있을 경우 임차인에게 즉각 고지할 의무가 있다.	제12조(서울안심임대인의 정보공개의무) ① 서울안심임대인----------. 1. ~ 3. (현행과 같음) ② 서울안심임대인----------.
제13조(서울안심 임대인의 전세보증금반환보증 가입의무) 서울안심 임대인은 임대차계약 시 전세보증금반환보증(이하 “보증보험”)가입의 의무가 있다. <신 설>	제13조(서울안심임대인의 전세보증금반환보증 가입의무) ① 서울안심임대인---------- “보증”----------. ② 제1항에 따른 보증가입 시 서울안심임대인 등록 후 서울안심주택의 최초 임대차계약 개시

	일에 보증에 가입한다.
<신 설>	③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있다. 1. 임대보증금이 「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따른 금액 이하 또는 담보권 설정 금액과 임대보증금을 합한 금액이 주택가격의 100분의 60에 해당하는 금액 미만일 때 임차인이 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니하는 것에 동의한 경우 2. 서울안심임대인이 공공주택사업자 및 임차인과 공동으로 임대차계약을 체결하는 경우로서 해당 공공주택사업자가 보증가입 등 임대보증금 회수를 위하여 필요한 조치를 취한 경우 3. 임차인이 보증회사 및 이에 준하는 기관에서 운용하는 전세금 반환을 보장하는 보증에 가입한 경우
제14조(서울안심 임대인 등록의 말소 등) 시장은 서울안심 임대	제14조(서울안심임대인 등록의 말소 등) ------ 서울안심임대인

인이 다음 각 호에 해당하는 경우 서울안심 임대인 등록의 말소 및 서울안심주택의 인증을 취소하고 전세보증금 반환보증 보증료에 대한 구상권을 청구할 수 있다.	이 ---------- 서울안심임대인 등록---------- ----------.
1. 제12조에 따른 서울안심 임대인의 정보를 임차인에게 허위 제공 또는 미제공	1. ---------- 서울안심임대인----------
2. 보증보험 미가입	2. 보증 --------
제16조(기업형 민간임대사업자의 책임과 의무) 기업형 민간임대사업자로서 제15조에 따른 지원을 받은 경우 다음 각 호의 책임과 의무를 성실히 이행하여야 한다.	제16조(기업형 민간임대사업자의 책임과 의무) ---------- ---.
1. 임대차 계약 시, 임차인에게 보증보험의 갱신 주기 및 가입금액에 대한 사항을 고지하고 보증보험 가입서류를 교부하여야 한다. 또한, 보증보험이 갱신될 때마다 갱신된 보증보험 가입서류를 임차인에게 교부하여야 한다.	1. ---------- 보증의 ---------- 보증 가입서류---------- ---------. ---- 보증---------- 보증 ---------- ----------.
2. ~ 4. (생 략)	2. ~ 4. (현행과 같음)

서울특별시조례 제 호

서울특별시 민간임대사업 육성 및 지원에 관한 조례안

제1절 총칙

제1조(목적) 이 조례는 서울특별시 소재 민간임대주택의 체계적 관리, 임대시장의 안정화, 양질의 임대주택 공급 확대, 건전한 민간임대사업의 육성 및 지원을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “민간임대사업”이란 임대인 또는 임대사업자가 임대를 목적으로 주택을 제공하는 사업을 말한다.
2. “민간임대주택”이란 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호에 따른 주택, 이 조례 제2조제4호에 따른 임대인이 임대하는 주택 및 제2조제7호에 따른 기업형 민간임대주택을 말한다.
3. “임대사업자”란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 법 제5조에 따라 등록한 자를 말한다.
4. “임대인”이란 제3호에 따른 임대사업자가 아닌 임대주택 소유자를 말한다.
5. “서울안심임대인”이란 제11조 및 제12조에 따라 임대하려는 주택의 권리관계 및 본인의 금융 신용정보를 임차인에게 공개하기로 한 임대인 또

는 임대사업자를 말한다.

6. “서울안심주택”이란 제11조에 따라 서울안심임대인이 등록한 서울특별시(이하 “서울시”) 소재 주택을 말한다.

7. “기업형 민간임대주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 임대사업자가 100호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 주택

나. 법 제2조제10호가목에 따라 주택의 소유자로부터 임대관리를 위탁받아 관리하는 업(이하 “주택임대관리업”) 중 주택을 임차하여 자기책임으로 전대(轉貸)하는 자기관리형 주택임대관리 주택

8. “기업형 민간임대사업자”란 제7호에 따른 기업형 민간임대주택을 임대하는 임대인 또는 임대사업자를 말한다.

제3조(시장의 책무) 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)은 주택임대차 시장의 안정을 위해 서울시 민간임대주택 정보체계를 구축하고 건전한 민간임대사업 및 주택임대관리업을 육성 및 지원하기 위해 노력하여야 한다.

제4조(다른 조례와의 관계) 민간임대주택에 관하여 다른 법령과 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따른다.

제5조(운영기준) 시장은 이 조례에서 시장이 정하도록 한 사항 및 건전한 민간임대사업의 육성과 민간임대주택의 체계적 관리를 위해 필요한 기준을 정할 수 있다.

제2절 서울특별시 민간임대주택 관리 및 지원체계의 구축

제6조(민간임대주택 관리 및 지원사무) 시장은 서울시 소재의 민간임대주택

및 임대사업자 관리를 위하여 다음 각 호의 사무를 수행할 수 있다.

1. 민간임대주택 관리 및 활성화를 위한 기본계획의 수립 및 정비
2. 민간임대주택 통계 및 민간임대사업자 등록현황 실태조사 등 자료 관리
3. 민간임대주택의 성능 및 품질 등의 기준 마련
4. 민간임대주택의 시장분석 및 법령·제도개선 연구
5. 전세가율, 전월세전환율 등 주택임대차 시장정보 제공
6. 서울시 민간임대제도 업무편람 제작 및 보급
7. 그 밖에 민간임대주택, 주택임대관리업 등의 관리를 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사무

제7조(민간임대주택 기본계획의 수립) ① 시장은 제6조제1호에 따라 서울시 민간임대주택 관리 및 지원체계의 구축을 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 민간임대주택 기본계획(이하 “기본계획”)을 수립할 수 있다.

1. 민간임대주택의 공급 및 관리
2. 민간임대주택의 개량 및 품질제고
3. 주택임대관리업의 육성 및 지원
4. 공유형 민간임대주택 활성화

② 기본계획은 연도별 계획과 10년 단위의 계획으로 구분하며, 연도별 계획은 10년 단위의 계획을 토대로 해당연도 3월 말까지 수립할 수 있다.

③ 시장은 10년 단위의 기본계획 수립 후 5년마다 해당 계획의 타당성을 재검토하여야 한다.

④ 기본계획은 「서울특별시 주거 기본 조례」 제4조에 따른 서울시 주거종합계획에 적합하여야 한다.

⑤ 시장은 기본계획의 내용이 수립·변경된 경우, 서울특별시의회 소관 상임위원회에 그 내용을 보고하여야 한다.

제8조(협력체계의 구축 등) ① 시장은 제6조에 따른 사무를 수행하기 위해 법 제60조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제50조제8항에 따라 임대주택정보체계를 관리하거나 자료를 등록·보관하는 행정기관에 정보열람과 협조를 요청할 수 있다.

② 시장은 민간임대사업의 활성화를 위하여 관계 행정기관, 대학, 공공기관, 법인 또는 단체 등과 협력사업을 추진할 수 있다.

제9조(교육·홍보·자문) 시장은 민간임대사업의 체계적 관리 및 지원을 위해 다음 각 호에 해당하는 교육과 홍보를 추진할 수 있으며, 필요 시 전문가 또는 유관 기관·단체에 자문할 수 있다.

1. 건전한 민간임대를 위한 시민아카데미 교육 및 홍보
2. 관련 공무원의 역량강화 교육
3. 공동캠페인과 학술세미나 개최
4. 민간임대주택 기본계획의 수립 및 변경자문
5. 민간임대주택 관련 분쟁조정 자문
6. 그 밖에 건전한 민간임대사업 활성화를 위하여 필요한 사항

제3절 민간임대주택 거주 임차인의 권익 보호

제10조(공정한 임대차 거래문화 정착지원) 시장은 민간임대주택에 거주하는 임차인의 권익을 보호하기 위하여 공정한 임대차 거래문화 정착을 위한 주택정책 마련 및 이행의 의무가 있으며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는

사항에 필요한 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

1. 서울안심임대인으로 등록하고 서울안심임대인의 의무를 이행한 임대인의 전세보증금 반환보증 보증료 지원
2. 임대차 이상거래 및 악성임대인 의심주택 모니터링 및 주택임대차 시장 정보 제공
3. 그 밖에 공정한 임대차 거래문화 정착을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사업

제11조(서울안심임대인 등록 및 서울안심주택 인증) ① 시장은 임대차정보를 투명하고 적극적으로 공개하는 문화를 촉진하기 위하여 서울안심임대인 및 서울안심주택 인증제도를 운영할 수 있다.

② 임대인 또는 임대사업자는 임대주택의 권리관계와 본인의 금융 신용정보를 임차인에게 공개하기로 서약함으로써 서울안심임대인 등록을 신청할 수 있다.

③ 시장은 서울안심임대인이 등록한 주택에 대하여 인증번호를 발급하고 서울안심주택으로 등록한 후 관리한다.

④ 서울안심임대인 및 서울안심주택 인증제도의 시행을 위하여 필요한 절차 등 구체적인 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

제12조(서울안심임대인의 정보공개의무) ① 서울안심임대인은 건전한 임대차계약 문화를 조성하기 위해 다음 각 호의 정보를 제11조제2항에 따른 등록신청 시 제출하고, 임대차계약 전 매물 확인 시 및 임대차계약 시를 포함하여 최소 2회 이상 임차인에게 공개해야 한다.

1. 임대인의 금융 신용정보로서 제5조의 기준으로 정하는 개인신용평점 또

는 기업신용등급 확인서

2. 임대인의 체납, 보증 관련정보로서 국세 및 지방세 완납증명서, 보증사고 이력서, 보증보험 가입확인서

3. 주택의 권리관계 관련정보로서 등기부등본, 전입세대 열람내역서(동거인 포함), 임대차 정보제공 요청서(확정일자를 부여받은 임차인 현황, 건축물대장)

② 서울안심임대인은 제1항에 따른 정보의 변동이 있을 경우 임차인에게 즉각 고지할 의무가 있다.

제13조(서울안심임대인의 전세보증금반환보증 가입의무) ① 서울안심임대인은 임대차계약 시 전세보증금반환보증(이하 “보증”)가입의 의무가 있다.

② 제1항에 따른 보증가입 시 서울안심임대인 등록 후 서울안심주택의 최초 임대차계약 개시일에 보증에 가입한다.

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있다.

1. 임대보증금이 「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따른 금액 이하 또는 담보권 설정 금액과 임대보증금을 합한 금액이 주택가격의 100분의 60에 해당하는 금액 미만일 때 임차인이 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니하는 것에 동의한 경우

2. 서울안심임대인이 공공주택사업자 및 임차인과 공동으로 임대차계약을 체결하는 경우로서 해당 공공주택사업자가 보증가입 등 임대보증금 회수를 위하여 필요한 조치를 취한 경우

3. 임차인이 보증회사 및 이에 준하는 기관에서 운용하는 전세금 반환을

보장하는 보증에 가입한 경우

제14조(서울안심임대인 등록의 말소 등) 시장은 서울안심임대인이 다음 각 호에 해당하는 경우 서울안심임대인 등록의 말소 및 서울안심주택의 인증을 취소하고 전세보증금 반환보증 보증료에 대한 구상권을 청구할 수 있다.

1. 제12조에 따른 서울안심임대인의 정보를 임차인에게 허위 제공 또는 미제공
2. 보증 미가입

제4절 건전한 민간임대사업자 및 주택임대관리업 육성

제15조(건전한 민간임대사업자 육성) 시장은 건전한 민간임대사업자를 육성하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 필요한 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

1. 안정적인 거주기간과 임대료를 보장하는 기업형 민간임대사업자의 원활한 임대주택공급을 위하여 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사의 설립 및 운영
2. 기업형 민간임대주택의 최초 임대료 및 연도별 임대료 상승 기준 마련
3. 그 밖에 건전한 민간임대사업자 육성을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항

제16조(기업형 민간임대사업자의 책임과 의무) 기업형 민간임대사업자로서 제15조에 따른 지원을 받은 경우 다음 각 호의 책임과 의무를 성실히 이행하여야 한다.

1. 임대차 계약 시, 임차인에게 보증의 갱신 주기 및 가입금액에 대한 사항을 고지하고 보증 가입서류를 교부하여야 한다. 또한, 보증이 갱신될 때마다 갱신된 보증 가입서류를 임차인에게 교부하여야 한다.
2. 자기관리형 주택임대관리업자는 제1호의 사항 및 임대차계약서를 임대인과 임차인에게 일괄교부하여야 한다.
3. 기업형 민간임대사업자의 신탁재산(임대료, 관리비, 하자보수금 등)과 고유재산은 분리하여 관리하여야 한다.
4. 기업형 민간임대사업자는 임차인에게 매월 관리비 부과 시 다음 각 목의 내용을 포함하여 주택관리에 대한 내역을 고지하여야 한다. 다만, 자기관리형 주택임대관리업자는 임대인에게도 고지하여야 한다.

   가. 임대료 수납현황

   나. 관리비 사용처

   다. 건물 하자 보수사항

   라. 기타 특이사항

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.