

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

(임미애의원 대표발의)

의안 번호	16599
----------	-------

발의연월일 : 2026. 2. 5.

발 의 자 : 임미애 · 이주희 · 진성준
이수진 · 윤준병 · 전종덕
이연희 · 송옥주 · 이광희
정준호 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 민간임대주택의 임차인은 관리비를 사실상 100% 부담하고 있음에도 불구하고, 관리업체 선정 및 교체에 대한 결정권은 전무한 실정으로 임차인대표회의는 관리업체 선정 시 ‘협의’의 대상일 뿐이며, 임대사업자가 협의 결과를 무시하고 독단적으로 업체를 선정하거나 수의계약을 강행하더라도 이를 방지할 법적 수단이 없음.

이로 인해 감감이 업체 선정에 따른 과도한 용역비 책정, 관리 서비스 품질 저하 및 민원 묵살 등 임차인의 주거 만족도가 하락하고 피해가 누적되고 있으며 분양·임대 혼합단지는 ‘공동결정’ 원칙이 적용되는 것과 달리, 순수 임대단지는 임차인의 권한이 배제되어 거주 형태에 따른 불합리한 차별이 존재한다는 지적이 제기되고 있음.

이에 임대사업자가 대통령령으로 정하는 규모 이상의 민간임대주택 관리업자를 선정하거나 변경할 경우 임차인대표회의의 동의를 받도록 의무화함으로써, 실질적인 비용 부담 주체인 임차인의 권익을 보호하고 주택

관리의 투명성을 제고하려는 것(안 제52조제5항 신설).

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택 일부를 다음과 같이 개정한다.

제52조제5항을 제6항으로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑤ 임대사업자가 대통령령으로 정하는 규모 이상의 민간임대주택을 관리하는 주택관리업자를 선정하거나 변경하려는 경우에는 임차인대표회의의 동의를 받아야 한다.

부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제52조(임차인대표회의) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u>	제52조(임차인대표회의) ① ~ ④ (현행과 같음) <u>⑤ 임대사업자가 대통령령으로 정하는 규모 이상의 민간임대 주택을 관리하는 주택관리업자 를 선정하거나 변경하려는 경 우에는 임차인대표회의의 동의 를 받아야 한다.</u>
<u>⑤</u> (생략)	<u>⑥</u> (현행 제5항과 같음)