

# 서울특별시 민간임대사업 육성 및 지원에 관한 조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 1763
----------	------------

제안일자 : 2024. 04. 29.  
제안자 : 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
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. “민간임대주택”이란 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호 및 제2호에 따른 주택과 이 조례 제2조제7호에 따른 기업형 민간임대주택을 말한다.</p> <p>3.·4. (생략)</p> <p>5. “<u>서울안심 임대인</u>”이란 제11조 및 제12조에 따라 임대하려는 주택의 권리관계 및 본인의 금융 신용정보를 임차인에게 공개하기로 한 임대인 또는 임대사업자를 말한다.</p> <p>6. “<u>서울안심주택</u>”이란 제11조에 따라 <u>서울안심 임대인</u>이 등록한 서울특별시(이하 “서울시”)소재 주택을 말한다.</p> <p>7.·8. (생략)</p> <p>제10조(공정한 임대차 거래문화 정착지원) 시장은 민간임대주택에 거주하는 임차인의 권익을 보호하기 위하여 공정한 임대차</p>	<p>제2조(정의) ----- -----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- ----- ----- 제2조제1호 에 따른 주택, 이 조례 제2조 제4호에 따른 임대인이 임대 하는 주택 및 -----.</p> <p>3.·4. (현행과 같음)</p> <p>5. “<u>서울안심임대인</u>”이란 ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>6. ----- ----- <u>서울안심임대인</u>----- ----- -----) 소재 -----.</p> <p>7.·8. (현행과 같음)</p> <p>제10조(공정한 임대차 거래문화 정착지원) ----- ----- -----</p>

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

2. 3. (생략)

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

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

③ 시장은 서울안심 임대인이 등록된 주택에 대하여 인증번호를 발급하고 서울안심주택으로 등록된 후 관리한다.

-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. 서울안심임대인으로 등록하고 서울안심임대인-----  
-----  
-----

2. 3. (현행과 같음)

제11조(서울안심임대인 등록 및 서울안심주택 인증) ① -----  
-----  
-----  
----- 서울안심임대인 -----  
-----  
-----.

② -----  
-----  
-----  
----- 서울안심 임대인 -----  
-----.

③ ----- 서울안심임대인-----  
-----  
-----  
-----.

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

제12조(서울안심 임대인의 정보공개 의무) ① 서울안심 임대인은 건전한 임대차계약 문화를 조성하기 위해 다음 각 호의 정보를 제11조제2항에 따른 등록신청시 제출하고, 임대차계약 전 매물 확인 시 및 임대차계약 시를 포함하여 최소 2회 이상 임차인에게 공개해야 한다.

1. ~ 3. (생략)

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

제13조(서울안심 임대인의 전세보증금 반환보증 가입 의무) 서울안심 임대인은 임대차계약 시 전세보증금 반환보증(이하 "보증보험")가입의 의무가 있다.

<신 설>

④ 서울안심 임대인 -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

제12조(서울안심 임대인의 정보공개 의무) ① 서울안심 임대인-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

1. ~ 3. (현행과 같음)

② 서울안심 임대인-----  
-----  
-----  
-----  
-----

제13조(서울안심 임대인의 전세보증금 반환보증 가입 의무) ① 서울안심 임대인-----  
----- "보증"-----  
-----

② 제1항에 따른 보증가입 시 서울안심 임대인 등록 후 서울안심주택의 최초 임대차계약 개시

<신 설>

제14조(서울안심 임대인 등록의  
말소 등) 시장은 서울안심 임대

일에 보증에 가입한다.

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

1. 임대보증금이 「주택임대차  
보호법」 제8조제3항에 따른  
금액 이하 또는 담보권 설정  
금액과 임대보증금을 합한 금  
액이 주택가격의 100분의 60  
에 해당하는 금액 미만일 때  
임차인이 임대보증금에 대한  
보증에 가입하지 아니하는 것  
에 동의한 경우

2. 서울안심임대인이 공공주택  
사업자 및 임차인과 공동으로  
임대차계약을 체결하는 경우  
로서 해당 공공주택사업자가  
보증가입 등 임대보증금 회수  
를 위하여 필요한 조치를 취  
한 경우

3. 임차인이 보증회사 및 이에  
준하는 기관에서 운용하는 전  
세금 반환을 보장하는 보증에  
가입한 경우

제14조(서울안심임대인 등록의 말  
소 등) ----- 서울안심임대인

인이 다음 각 호에 해당하는 경우 서울안심 임대인 등록의 말소 및 서울안심주택의 인증을 취소하고 전세보증금 반환보증 보증료에 대한 구상권을 청구할 수 있다.

1. 제12조에 따른 서울안심 임대인의 정보를 임차인에게 허위 제공 또는 미제공

2. 보증보험 미가입

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 보증보험의 갱신 주기 및 가입금액에 대한 사항을 고지하고 보증보험 가입서류를 교부하여야 한다. 또한, 보증보험이 갱신될 때마다 갱신된 보증보험 가입서류를 임차인에게 교부하여야 한다.

2. ~ 4. (생략)

인 -----  
-- 서울안심임대인 등록-----

1. ----- 서울안심임대인-----

2. 보증 -----

제16조(기업형 민간임대사업자의 책임과 의무) -----  
-----  
-----  
-----  
-----

1. -----  
보증의 -----

-- 보증 가입서류-----  
----- . ----- 보증-----

----- 보증-----  
-----

2. ~ 4. (현행과 같음)

# 서울특별시 민간임대사업 육성 및 지원에 관한 조례안

## 제1절 총칙

**제1조(목적)** 이 조례는 서울특별시 소재 민간임대주택의 체계적 관리, 임대 시장의 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 위탁받

아 관리하는 업(이하 “주택임대관리업”) 중 주택을 임차하여 자기책

임으로 전대(轉貸)하는 자기관리형 주택임대관리 주택

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

**제3조(시장의 책무)** 서울특별시시장(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 상임 위원회에 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, 보증사  
고 이력서, 보증보험 가입확인서

3. 주택의 권리관계 관련정보로서 등기부등본, 전입세대 열람내역서(동거  
인 포함), 임대차 정보제공 요청서(확정일자를 부여받은 임차인 현황, 건  
축물대장)

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

### **제13조(서울안심임대인의 전세보증금반환보증 가입의무)** ① 서울안심임대

인은 임대차계약 시 전세보증금반환보증(이하 “보증”)가입의 의무가 있다.

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

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 임대보증  
금에 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 회수  
를 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.