

2020 제 5 호

# 최신외국법제정보

Issue Brief on Foreign Laws

## ◆ 맞춤형 법제정보

중 국 낚시어선업법제  
스웨덴 기업활력법제

## ◆ 외국법제동향

미 국 가상화폐세법  
미 국 「공정주택법」  
일 본 임대용 주택관리법제  
독 일 암호화폐 수탁업법제  
중 국 「암호법」  
국제기구 해상 사이버 리스크 규범



KOREA  
LEGISLATION  
RESEARCH INSTITUTE

# 최신외국법제정보

Issue Brief on Foreign Laws

국  
회  
리

# 일본의 임대용 주택관리 관련 법제 주요 내용

이서영 | 미국변호사

## I. 들어가며

최근 수년간 주택임대시장에서는 학업, 취업 등의 이유로 빈번히 거주지를 이전하는 젊은 층의 유동성과 독신세대의 증가로 인하여 월세 임대업에 대한 꾸준한 수요가 있어 왔으며, 실제로 전세에 비해 월세의 비중 증가율이 월등한 상승세를 보여 왔다.<sup>1)</sup> 특히 현 정부의 부동산 관련 규제의 주요 대상이 되는 전세보다는 월세가 각광받는 동향을 보이고 있다.

자본차익을 통한 일회적 수익원이 되는 주택매매에 비하여 안정적이고 정기적인 소득원이 되는 월세 임대업은 특히 노후준비를 위한 대비책으로 선호되고 있으나, 임대업에 경험이 없거나 적은 개인이 직접 주택과 임차인을 관리하기에는 예기치 못한 어려움이 따를 수 있다. 이에 주택임대관리사 등이 임대인을 대신하여 운영관리, 유지보수, 미원처리, 월세징수, 세금납부 등의 업무를 행할 수 있으나, 임대인과 임차인이 계약 또는 실무적으로 미숙한 경우 주택임대관리사와 임대인이나 임차인 간에 또는 삼자 간에 법적 문제가 생길 여지가 있으므로 주택임대관리업과 관련한 법률을 통하여 이를 방지할 필요가 있다.

우리나라에서는 2014년 「주택법」의 개정을 통해 임대주택에 대한 공용·전용부분 유지보수, 임대료징수, 임차인관리 등을 담당하는 주택임대관리업에 관한 제도를 신설하였고, 현재는 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 ‘임대주택법’) 제2조 및 제7조~제16조에서 관련 사항을 정하고 있다. 이 법 제2조에 따라 주택임대관리업자는 자기관리형과 위탁관리형으로 구분할 수 있다. 자기관리형은 주택임대관리업자가 일정액의 임대료를 주택

1 김찬호, “주택임대관리업의 성장기반 마련을 위한 정책방향”, 부동산포커스 제101호, 2016. 10.

소유자(임대인)에게 보장하고 임대한 주택을 자기책임으로 임차인에게 재임대, 즉 전대하는 형태로 볼 수 있다. 임대인과 임차인의 권리보호를 위해 자기관리형은 임대료 지급보증 및 임차인의 보증금 지급보증을 위한 보험에 의무적으로 가입하여야 한다. 위탁관리형은 주택임대관리업자가 실제 임대료의 일정비율을 위탁수수료로 받고 임대료 징수, 임차인 관리 및 시설물 유지관리 등을 대행하는 형태이다.

「임대주택법」 제7조에 따르면 주택관리업자는 그 유형에 따라 자기관리형은 100세대 이상, 위탁관리형은 300세대 이상을 관리하는 경우 의무적으로 시장, 군수, 구청장에게 등록하여야 한다. 이때 법적 등록조건으로는 자본금, 상근인력, 전문인력 등이 유형별로 정해져있다. 자기관리형 주택임대관리업자로 등록된 경우 주택임대관리업자는 임대사업자 등록을 한 것으로 간주된다.

2019년 6월을 기준으로 주택임대관리업자로 등록된 업체는 전국 341개 업체로, 관리실적은 242,174호이며, 그 중 자기관리형은 4,302호(수도권 4,153호, 지방 149호), 위탁관리형은 237,872호(수도권 102,289호, 지방 135,583호)인 것으로 나타났다.<sup>2)</sup>

일본에서는 주택임대관리업과 유사한 업종으로 '임대주택관리업'에 대하여 법률에서 정하고 있다. 일본의 임대주택관리업체는 1965년경 처음 등장하였는데, 건축비의 총당을 위한 안정적 수입의 확보라는 목적을 위하여 시작된 사업이 점차 발전하여 대형화, 고급화된 임대주택시장에서 전문 관리업자에 대한 수요를 채우는 역할을 맡게 되면서 현재의 대규모 업종으로 변모해왔다.<sup>3)</sup>

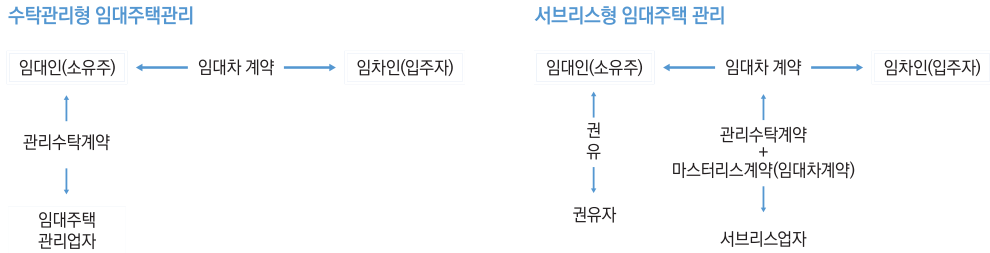
우리나라의 위탁관리형과 자기관리형에 각각 해당하는 사업 형태로 수탁관리방식과 서브리스방식의 주택임대관리업이 존재한다.

■■■■■■

2 국토교통부, "2020 주택업무 편람", 125면.

3 MK 부동산, "[임대주택사업 일본에게 배우다] ② 주택임대관리업의 메카, 일본주택임대관리협회", 2013. 8. 9., <https://mk.co.kr/estate/news/2013/695240>.

〈그림-1〉 일본의 주택임대관리업 형태



최근에는 주택소유자의 고령화 등의 이유로 관리업자에게 임대업을 위탁하거나 서비스 방식을 이용하는 경우가 늘어남에 따라 관리 업무의 시행에 있어 관리업자와 주택소유자 또는 임차인 간의 문제 방지 및 해결을 위하여 「임대주택의 관리업무 등의 적정화에 관한 법률(賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律)」이 지난 6월 공포되었다.<sup>4)</sup>

## II. 일본의 「임대주택의 관리업무 등의 적정화에 관한 법률」의 주요내용

### 1. 제정 배경 및 목적

일본에서는 현재 독신세대, 외국인거주자 등이 증가하면서 임대주택의 수요가 늘어남에 따라 민간주체가 보유한 임대주택 또한 늘고 있어 2018년을 기준으로 주택 총 수의 25%를 차지하고 있으며, 앞으로도 그 중요

4 이 법은 공포일로부터 1년 이내에 시행하도록 정하고 있으나, 제1장, 제3장, 제4장, 제42조 내지 제45조 등의 일부 조항(주로 특정임대차계약, 즉 서비스업자와 소유주 간의 임대차계약의 적정화에 관한 조치 부분)은 공포일로부터 6개월 이내의 범위 내에서 정령으로 정하는 일로부터 시행하도록 정하고 있다(「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」 부칙 제1조). 이에, 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部の施行期日を定める政令」(2020년 정령 제312호)따라 2020년 12월 15일부터 시행되는 부분에 대하여 「시행령」(2020년 정령 제313호)와 「시행규칙」(2020년 국토교통성령 제83호)가 10월 16일에 공포되어 12월 15일부터 법률과 함께 시행될 예정이다. 그 외의 부분, 특히 임대주택관리업의 등록에 대해서는 아직 「시행령」과 「시행규칙」이 공포되지 않았으므로 현재로서는 구체적인 시행 방안을 알기 어려운 부분이 있음을 밝힌다.

성이 증대할 것으로 예측되고 있다.<sup>5)</sup> 종래에는 부동산 소유주, 즉 임대인이 직접 임대주택을 관리하는 형식을 취하였으나, 고령화가 심화됨에 따라 부동산 소유주의 고령화 및 부동산의 상속으로 인한 겸업화, 관리내용의 고도화 등의 현상이 심화됨에 따라 주택의 임대와 관련한 업무를 관리업자에게 위탁하는 경우나 서비스의 형태로 전문임대주택사업자에게 전임하는 경우가 크게 늘고 있다.<sup>6)</sup>

그러나 임대주택의 관리에 있어 임대인이 관리업무의 구체적인 실시현황을 파악하기 어려우므로 이로 인한 임대주택관리업자, 임대인, 임차인 간의 문제가 빈번히 일어나고 있으며, 서비스 임대에 있어서는 임대료보증과 같은 계약조건과 관련한 문제가 다발하고 있다.<sup>7)</sup>

일본의 건축 및 주택 관련 업무의 소관부처인 국토교통성이 실시한 2019년 7월에 임대주택의 관리와 관련한 실태파악을 위한 설문 조사에서는 관리업자로부터 임대료의 연체 또는 체납, 관리업무에 대한 보고의 부재, 마스터리스계약에 있어 임대료 감액 리스크에 대한 설명의 불충분 등의 문제가 구체적으로 파악되었으며,<sup>8)</sup> 이에 대한 해결방안이 법제화된 '임대주택의 관리업무 등의 적정화에 관한 법률안(賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案)'이 2020년 3월에 발표되었고,<sup>9)</sup> 6월에 법률이 국회에서 성립되어 공포되었다.<sup>10)</sup>

「임대주택의 관리업무 등의 적정화에 관한 법률(賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律)」(이하 '임대주택관리법') 제1조에서는 해당 법률의 목적을 다음과 같이 정하고 있다.

5 不動産ジャパン, “マスターリース契約締結の適正化措置及び賃貸住宅管理業の登録制度を創設”, 2020. 7. 1., <https://www.fudousan.or.jp/mlit/vol140/index.html>.

6 상계서, 국토교통성의 조사에 따르면, 전문업자에게 맡기지 않고 임대업무 전반을 직접 관리하는 경우는 2월에 불과하며, 임차인 모집부터 계약 등 관리업무 전반 또는 일부를 업자에게 위탁하고 있는 경우가 8할로 대다수를 차지하고 있다. (国土交通省, FN7) 여기서 서비스 형태의 전대는 우리나라의 법률 상 주택임대관리업자가 일정한 임대료를 주택 소유자(임대인)에게 보장하고 임대한 주택을 자기책임으로 임차인에게 책임대하는 자기관리형 주택임대업과 유사하다고 볼 수 있다.

7 상계서.

8 国土交通省, “賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査結果の公表”, 2019. 12. 18., [https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000198.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000198.html).

9 国土交通省, “「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」を閣議決定 ～サブリース業者による勧誘・契約締結行為の適正化と賃貸住宅管理業の登録制度の創設～”, 2020. 3. 6., [https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000200.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000200.html). 법률안에서는 법률의 제정 배경으로 독신세대의 증가에 따른 임대주택의 중요성 증대, 부동산 소유주의 고령화로 인한 임대주택 관리의 어려움, 이에 따른 관리업무의 위탁, 관리업자의 업무 수행에 있어 관리업자와 임대인 또는 임차인 간의 문제 증가에 대하여 강조하면서, 이러한 사회적 문제에 대한 대응으로 해당 법률의 필요성이 대두되었음을 밝히고 있으며, 특히 서비스업자와 관련하여 임대료보장 등의 계약조건 오인을 원인으로 하는 문제가 다발하고 있음을 강조하고 있다.

10 상계서.

### 제1조 (목적)

이 법률은 사회경제정세의 변화에 따라 국민의 생활의 기반으로서 임대주택의 역할의 중요성이 증대하고 있음을 감안하여 임대주택 입주자의 거주안정 확보 및 임대주택 임대와 관련된 사업의 공정하고 원활한 실시를 도모하기 위하여 임대주택관리업을 운영하는 자와 관련된 등록 제도를 마련하고 해당 업무의 적절한 운영을 확보함과 동시에 특정임대차계약의 적정화를 위한 조치를 강구함으로써 양호한 거주환경을 갖춘 임대주택의 안정적인 확보를 꾀하여 국민생활의 안정을 향상시키고 국민경제에 기여하는 것을 목적으로 한다.<sup>11)</sup>

## 2. 주요 내용

「임대주택관리법」은 5개의 장으로 나누어져 있으며, 총 46개 조항과 부칙으로 이루어져있다. 제1장에서는 목적과 정의를 규정하는 총칙, 제2장에서는 임대주택관리업에 관한 사항, 제3장에서는 특정임대차계약의 적정화를 위한 조치 등, 제4장에서는 잡칙, 제5장에서는 벌칙을 각각 다루고 있다. 법률의 골자인 제2장은 임대주택 관리업에 관한 등록제도의 창설에 대하여 규정하고 있고, 제3장은 서비스업자와 소유주 간의 임대차계약의 적정화에 관한 조치에 대하여 규정하고 있다.

〈표-1〉 일본 「임대주택의 관리업무 등의 적정화에 관한 법률」의 구성

제1장 총칙 (제1조~제2조)

제2장 임대주택관리업

제1절 등록 (제3조~제9조)

제2절 업무 (제10조~제21조)

제3절 감독 (제22조~제27조)

제3장 특정임대차계약의 적정화를 위한 조치 등 (제28조~제36조)

제4장 잡칙 (제37조~제40조)

제5장 벌칙 (제41조~제46조)

부칙

11 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(令和2年法律第60号) 第一条.



## (1) 용어의 정의와 범위

「임대주택관리법」에서 정하고 있는 ‘임대주택’은 임대용으로 제공하는 주택(사람의 거주용으로 제공하는 가옥 또는 그 가옥의 일부)을 말한다. 단, 사람의 생활의 본거로 사용하는 목적 이외의 목적으로 제공되고 있음이 인정되는 것으로서 국토교통성령으로 정한 것은 제외한다(제2조 제1항). 「임대주택관리법 시행규칙」에서는 여관업, 주택숙박사업 등의 목적으로 사용되고 있는 주택을 임대주택의 범위에서 제외하고 있다(시행규칙<sup>12)</sup> 제1조). 아울러 업무용으로 사용되는 사무실, 창고 등도 주택에 해당되지 않는다.<sup>13)</sup>

‘임대주택관리업’의 정의는 임대주택의 임대인으로부터 위탁받아 다음의 업무를 행하는 사업을 말한다(제2조 제2항).

- ① 해당 위탁과 관련된 임대주택의 유지보수(주택의 거실 및 기타 부분에 대하여 점검·청소·기타 유지를 하고 필요한 수선을 하는 것을 말한다)를 수행하는 업무(임대주택 임대인을 위해 해당 유지보수에 관한 계약 체결의 매개, 중개 또는 대리를 하는 업무를 포함한다)
- ② 해당 임대주택과 관련된 집세, 보증금, 공익비, 기타 금전을 관리하는 업무(전 호에 열거된 업무와 병행 하는 것에 한한다)

‘특정임대차계약’이란 임대주택의 임대차 계약(임차인이 인적 관계, 자본관계, 기타 관계에 있어 임대인과 밀접한 관계를 가진 자로서 국토교통성령에서 정한 자는 제외한다)이며 임차인이 해당 임대주택을 제3자에게 전대하는 사업을 영위하는 것을 목적으로 체결되는 것을 말한다(제2조 제4항). 여기서 임대인과 밀접한 관계를 가진 자란 임대인이 개인인 경우에는 임대인의 친족, 임대인이나 그 친족이 임원으로 있는 법인을 말하며, 임대인이 회사인 경우에는 그 모회사, 자회사, 관련회사 등을 포함한다(시행규칙 제2조).

‘특정전대사업자’란 특정 임대차계약에 기초하여 임차한 임대주택을 제3자에게 전대하는 사업을 영위하는 자를 말한다(제2조 제5항). 특정전대사업자는 업계에서 통칭 서비스 사업자로 불리기도 하며, 임대인이 임대와 관련한 업무 일체를 전문관리업자에게 일임한다는 점에서 우리나라의 「임대주택법」상 자기관리형 주택임대관리업자와 유사하다 볼 수 있다.

12 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則」(令和二年十月十六日国土交通省令第八十三号).

13 国土交通省, “賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方”, [https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/const/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_const\\_tk3\\_000001\\_00004.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00004.html).

## (2) 임대주택관리업의 등록과 업무

### 1) 임대주택관리업의 등록 대상과 절차

「임대주택관리법」에서는 임대주택에 있어 양호한 거주환경을 확보함과 동시에 불량업자를 배제하고 업계의 건전한 발전과 육성을 도모하기 위하여 임대주택관리업자의 등록제도를 창설하고 있다.

「임대주택관리법」 제3조에서는 임대주택관리업무를 하려는 자에 대하여 등록을 원칙적으로 의무화하고 있다. 단, 해당 사업의 규모가 관리임대주택의 호수 및 기타 사항을 감안하여 국토교통성령으로 정하는 규모 미만인 경우는 예외로 둔다. 200호를 기준으로 예외가 적용될 것으로 예상되고 있으며, 예외범위에 속하는 사업자 일 지라도 등록은 가능하다.<sup>14)</sup> 등록의 유효기간은 5년으로 갱신 기간 내에 갱신하지 않을 경우 등록의 효력을 잃는다(제3조 제2항). 등록비용은 9만 엔 정도가 될 것으로 예상되고 있다.<sup>15)</sup>

등록의 신청 및 갱신 시에는 다음의 사항을 제출하여야 한다(제4조).

- ① 상호, 명칭 또는 성명 및 주소
- ② 법인인 경우에는 임원의 성명
- ③ 미성년자인 경우에는 법정대리인의 성명 및 주소(법정대리인이 법인인 경우에는 상호 또는 명칭 및 주소와 임원의 성명)
- ④ 제6조 제1항에서 정하고 있는 등록거부사유에 해당하지 않음을 서면으로 서약하는 서약서

「임대주택관리법」 제6조에서는 등록거부사유에 대하여 정하고 있는데, 신청서 또는 그 첨부 서류에서 중요 사항에 관한 허위기재 또는 중요 사항에 대한 기재가 결여되어 있을 경우 및 신청자가 이하에 해당하는 경우 국토교통대신은 등록의 신청을 거부하여야 한다(제6조).

14 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会, "賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律解説", 2020. 10. 14., <https://www.jpm.jp/laws/explanation.html>.

15 상계서. 한화로 약 90만 원 내외의 금액.

- ① 심신의 장애로 인하여 임대주택 관리업을 적절하게 수행할 수 없는 자로서 국토교통성령으로 정하는 자
- ② 파산절차 개시 결정을 받아 복권되지 않은 자
- ③ 제23조 제1항 또는 제2항의 규정에 따라 등록이 취소되어 취소일로부터 5년이 경과되지 않은 자(해당 등록을 취소당한 자가 법인인 경우에는 해당 취소일 전 30일 이내에 해당 법인의 임원이었던 자로 해당 취소일로부터 5년이 경과되지 않은 자를 포함한다)
- ④ 금고형 이상의 형에 처하였거나 이 법률의 규정에 의하여 벌금형에 처하여 그 집행을 마쳤거나 또는 집행을 받지 않게 된 날로부터 계산하여 5년이 경과되지 않은 자
- ⑤ 「폭력단원에 의한 부당한 행위 방지 등에 관한 법률(1991년 법률 제77호) 제2조 제6호에서 규정하는 폭력단원 또는 동 호에서 규정하는 폭력단원이 아니게 된 날로부터 5년이 경과하지 않은 자(제9호에서 '폭력단원 등')
- ⑥ 임대주택관리업에 관해 부정 또는 불성실한 행위를 할 우려가 있다고 인정하기에 충분한 이유가 있는 자로서 국토교통성령으로 정하는 자
- ⑦ 영업에 관해 성년자와 동일한 행위능력을 갖지 않는 미성년자로서 그 법정대리인이 전 각 호의 어느 하나에 해당하는 자
- ⑧ 법인으로 제1호부터 제6호까지 중 하나에 해당하는 자가 그 임원 중에 있는 자
- ⑨ 폭력단원 등이 해당 사업 활동을 지배하는 자
- ⑩ 임대주택관리업을 수행하기 위하여 필요하다고 인정되는 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 재산적 기반을 갖추지 않은 자
- ⑪ 영업소나 사무소별로 제12조의 규정에 따른 업무관리자를 확실하게 선임한다고 인정 수 없는 자

「임대주택관리법」 제8조에서는 국토교통대신이 임대주택관리업자 등록부를 일반에 열람할 수 있도록 제공하여야 한다고 정하고 있으며, 제7조와 제9조에서 임대주택관리업자가 변경 및 폐업에 따른 신고를 하도록 정하고 있다.

## 2) 임대주택관리업자의 업무상 의무

임대주택관리업자의 업무와 관련한 사항 중 가장 주요한 부분으로 제12조에서 정하고 있는 업무관리자의 선임에 꼽을 수 있다. 임대주택관리업자는 그 영업소 또는 사무소별로 한 명 이상의 업무관리자를 선임하고 해당 영업소 또는 사무소에서의 업무에 관해 관리수탁계약 내용의 명확성, 관리업무로서 수행하는 임대주택 유지 보수 실시 방법의 타당성, 그 밖에 임대주택 입주자의 거주안정 및 임대주택 임대와 관련된 사업의 원활한 실시를 확보하기 위하여 필요한 국토교통성령으로 정하는 사항에 대한 관리 및 감독에 관한 사무를 수행하게 하여야 한다(제12조 제1항). 업무관리자는 임대주택관리업자의 영업소 또는 사무소 업무에 관해 제1항에서 규정하는 사무를 수행하는데 필요한 지식 및 능력을 갖춘 자로서 임대주택관리업에 관한 일정한 실무 경험, 기타 국토교통성령으로 정하는 요건을 갖춘 자이어야 한다(제12조 제4항). 만일 업무관리자가 부재한 경우 새로운 업무관리자를 선임할 때까지 해당 영업소나 사무소에서는 관리수탁계약을 체결할 수 없다(제12조 제2항).

관리수탁계약과 관련하여 임대주택관리업자는 계약 전 임대인에게 관리수탁계약 체결 전 계약의 내용 및 그 이행에 관한 사항을 서면 또는 전자적 방법으로 교부하고 설명하여야 하며, 계약 체결 시 중요사항에 대하여 서면 또는 전자적 방법으로 교부하여야 한다(제13조~제14조). 여기서 명시하여야 하는 중요한 사항에는 다음이 포함된다.

- ① 관리업무의 대상이 되는 임대주택
- ② 관리업무의 실시 방법
- ③ 계약기간에 관한 사항
- ④ 보수에 관한 사항
- ⑤ 계약의 갱신 또는 해제에 관하여 정해진 바가 있을 때에는 그 내용
- ⑥ 기타 국토교통성령으로 정하는 사항

임대주택관리업자는 관리수탁계약의 일자 등을 장부에 기록하고 보존하여야 한다(제18조). 재산의 관리에 있어 임대주택관리업자는 관리업무상 수령한 집세, 보증금, 공익금 등의 금전을 업자의 고유재산 및 다른 관리수탁계약에 기초한 관리업무에서 수령하는 금전과 분별하여 관리하여야 한다(제16조). 또한 임대주택관리업자는 관리업무의 실시현황 등에 대하여 정기적으로 수탁자(임대인)에게 보고하여야 하며(제20조), 정당한 이유없

이 업무 상 알게 된 비밀을 누설하여서는 안 된다(제21조).

이 외에도 임대주택관리업의 업무와 관련하여 제10조에서 신의성실을 임대주택관리업자의 업무원칙으로 정하고, 제11조와 제15조에서는 각각 명의대여와 주택관리업무의 재수탁을 금지하고 있다. 또한 주택관리업자 및 사용인은 해당 업무종사자임을 증명하는 증명서를 휴대하여야 하며(제17조), 영업소 또는 사업소에는 공공이 보기 쉬운 곳에 국토교통성령으로 정하는 양식에 따른 표식을 게시하여야 한다(제19조).

### 3) 소관부처에 의한 감독

임대주택관리업의 소관부처인 국토교통대신은 필요한 한도 내에서 임대주택관리업자에게 업무개선명령을 내릴 수 있으며(제22조), 다음의 사항에 해당하는 임대주택관리업자의 등록을 취소하거나 1년 이내의 전부 또는 일부 영업정지를 명할 수 있다(제23조).

- ① 등록거부사유에 해당사항이 발생한 경우
- ② 부정한 수단으로 등록한 경우
- ③ 임대주택관리업에 관한 법령 또는 업무개선명령이나 영업정지명령 등을 위반한 경우
- ④ 등록 후 1년 이내에 업무를 개시하지 않거나 연속하여 1년 이상 업무를 하지 않은 것으로 인정되는 경우

국토교통대신은 임대주택관리업의 적정한 운영을 위하여 임대주택관리업자에게 업무에 관한 보고를 요구하거나 직원에게 영업소나 사무소 등에 출입하여 업무상황, 설비, 장부서류 등을 조사하게 하거나 관계자에게 질문하게 할 수 있다(제26조).

### (3) 서브리스업자와 소유주 간의 임대차계약의 적정화

「임대주택관리법」은 임대차인과 서브리스업자 간의 분쟁을 미연에 방지하기 위하여 서브리스업자의 권유나 계약체결과 관련한 규제를 도입하고 서브리스에 의한 임대주택경영을 권유하는 자도 규제의 대상으로 하고 있다.<sup>16)</sup>

#### 1) 과대광고 및 부당한 권유행위의 금지

「임대주택관리법」에서 언급하는 ‘권유자’란 서브리스업자가 마스터리스계약의 체결에 대하여 권유하게 하는 자로 서브리스업자와 관계성을 가진 자를 말하는데(제28조), 서브리스업자로부터 위탁을 받아 권유 행위를 하는 자 외에도 명시적으로 위탁을 받지 않았으나 서브리스업자로부터 마스터리스계약을 권유하도록 의뢰 받은 자나 권유를 맡은 자는 이에 해당된다.<sup>17)</sup> ‘권유’란 마스터리스계약의 상대방이 되려는 자의 마스터리스계약을 체결할 의사의 형성에 영향을 줄 정도로 계약을 권장하는 행위를 말한다.<sup>18)</sup>

「임대주택관리법」은 서브리스업자와 권유자(‘서브리스업자 등’)에 의한 과대광고와 부당한 권유를 금지하고 있다. 서브리스업자 등은 마스터리스계약의 조건에 대하여 광고할 때 서브리스업자가 지불하는 집세, 임대주택의 유지보수 방법, 마스터리스계약의 해제에 관한 사항 등에 관하여 사실과 현저히 다른 표시를 하거나 실제보다 현저히 우량 또는 유리하다고 오인하게 하는 표시를 하여서는 안 된다(제28조). 여기서 광고의 매체로는 신문, 잡지, TV, 인터넷 등 종류를 불문한다.<sup>19)</sup>

서브리스업자 등은 마스터리스계약을 권유하거나 계약 해제를 막기 위하여 계약의 상대방 또는 상대방이 되려는 자에게 계약에 관한 사항 중 상대방 또는 상대방이 되려는 자의 판단에 영향을 주는 중요한 사항에 대하여 고의로 사실을 알리지 않거나 부실하게 알리는 행위를 하여서는 안 된다(제29조).

16 ‘서브리스(sublease)’란 「임대주택관리법」 제2조 제4항 정의규정에서 정하는 특정임대차계약에 해당하는 방식으로, 임대주택관리자가 임대인으로부터 임대한 주택을 제3자에게 전대하는 형태로 사업을 영위하는 전대차 사업을 말한다. 이는 우리나라의 자기관리형 주택임대사업과 유사하다고 볼 수 있다. 일본에서는 업계에서 통상적으로 서브리스라는 용어를 사용하고 있고, 정책용어로도 사용되고 있다. 특정임대차계약은 임대인과 임차인 간의 전대차계약으로, 업계에서 사용하는 ‘마스터리스’라는 용어를 사용하기로 한다.

17 国土交通省, FN13.

18 상계서.

19 상계서.

## 2) 마스터리스계약 체결의 업무

서브리스업자는 계약의 상대방이 되려는 자에게 마스터리스계약을 체결하기 전까지 계약의 내용 및 그 이행에 관한 사항으로 국토교통성령으로 정하는 사항을 서면 또는 전자적 방법으로 교부하고 설명하여야 한다(제30조).

서브리스업자는 또한 마스터리스계약 시 다음의 사항을 기재한 서면을 교부하여야 한다(제31조).

- ① 마스터리스계약의 대상이 되는 임대주택
- ② 마스터리스계약의 상대방에게 지불하는 집세 등 임대 조건에 관한 사항
- ③ 서브리스업자가 이행하는 임대주택의 유지보수 실시방법
- ④ 계약기간에 관한 사항
- ⑤ 전대인의 자격 등 전대 조건에 관한 사항
- ⑥ 계약의 갱신 또는 해제에 관하여 정한 바가 있을 때에는 그 내용
- ⑦ 기타 국토교통성령으로 정하는 사항

서브리스업자는 해당 업무 및 재산의 현황을 기재한 서류를 영업소 또는 사업소에 비치하고 계약의 상대방 또는 상대방이 되려는 자의 요구에 따라 열람할 수 있도록 하여야 한다(제32조).

## 3) 소관부처에 의한 감독

임대주택관리업의 소관부처인 국토교통대신은 서브리스업자나 권유자가 「임대주택관리법」 제28조 내지 제32조에서 정한 규정을 위반한 경우 서브리스계약의 적정화를 도모하는데 필요하다고 인정하는 경우 해당 서브리스업자나 권유자에게 위반의 정정을 위한 조치를 취하도록 지시할 수 있다(제33조).

이러한 지시를 따르지 않는 때나 서브리스계약의 적정화를 도모하기 위하여 특히 필요가 있다고 인정하는 경우 1년 이내의 기간에 한하여 해당 업자나 권유자의 권유, 영업의 전부 또는 일부를 정지할 것을 명령할 수 있다(제34조).

또한 누구든 서브리스계약의 적정화를 도모하기 위하여 필요하다고 인정되는 때에 국토교통대신에게 신청하여 적절한 조치를 취할 것을 요구할 수 있으며, 국토교통대신은 그러한 신청에 있을 때에 필요한 조사를 실시하고 적절한 조치를 취하여야 한다(제35조). 이러한 신청은 이해당사자에 한정되지 않고 개인, 법인, 단체를 불문하고 누구든지 할 수 있으며, 원칙적으로 지정 서식을 첨부한 전자메일로 이루어지도록 정하고 있다.<sup>20)</sup>

국토교통대신은 서브리스계약의 적정화를 도모하기 위하여 필요하다고 인정되는 때에 서브리스업자 등에 업무에 관한 보고를 요구하거나 직원에게 서브리스업자 등의 영업소나 사무소 등에 출입하여 업무상황, 설비, 장부서류 등을 조사하게 하거나 관계자에게 질문하게 할 수 있다(제36조).

### III. 의의 및 시사점

「임대주택관리법」은 2020년 6월에 공포되어 그 일부가 12월에 시행될 예정이며, 나머지는 공포된 지 1년 이내에 시행될 예정에 있다. 아직 시행이 되지 않은 법이므로 임대주택관리업의 적정화에 어느 정도 효과가 있을지 미지수이지만 사전 조사를 통하여 밝혀진 임대인의 고충사항에 대응하기 위하여 여러 가지 장치를 마련한 것을 알 수 있다.

「임대주택관리법」은 지금까지 정비되지 않았던 서브리스업에 대한 법적 근거와 규제를 마련했다는 점에서 임대주택관리업계에 큰 의의를 가지고 있다고 볼 수 있는데, 특히 권유자를 규제 대상에 포함시키고 있어 과대광고나 허위권유로 인한 피해를 줄이는 효과를 기대할 수 있다.

임대주택관리업의 등록제도는 의무등록을 원칙으로 하고 있어 업계에 대한 신뢰성을 향상시킬 것으로 기대할 수 있다. 또한 등록 절차와 관련하여 각종 등록거부 사유를 정하고 등록거부사유에 해당하지 않음을 서면으로 서약하는 서약서의 제출, 등록의 갱신과 변경 및 폐업 신고 의무화, 임대주택관리업자 등록부의 일반 열람 등의 다중적인 장치로 업계의 건전성 유지를 시도하고 있다.

20 상계서, 13면.



관리수탁계약과 마스터리스계약의 주요 내용을 사전 및 계약 시 서면으로 교부하고 설명하도록 하고 정기적으로 관리업무에 대하여 수탁자에게 보고하도록 정한 부분은 법률 제정 전에 실시한 설문조사에서 밝혀진 임대인의 고충 사항에 대하여 적극적으로 대응한 것으로 볼 수 있다.

임대주택관리업자의 업무에 있어서는 신의성실의 원칙, 명의대여 금지, 업무관리자 선임, 재산의 분리, 비밀 유지, 장부의 기록과 열람 등의 규정은 업계의 신뢰성을 제고하고 임대주택관리업자에 비하여 전문성이 결여되는 개인 임대인을 보호하는 효과를 가져올 것으로 기대할 수 있다.

「임대주택관리법」 제35조에서 정하는 바, 서브리스계약의 적정화를 도모하기 위하여 개인, 법인, 단체를 불문하고 누구나 전자메일을 통해 국토교통통신에게 신청할 수 있게 함으로써 업계의 부정, 부조리를 바로잡을 수 있도록 제도를 마련하고 있는 점은 괄목할 만하다.

아울러 관리회수가 일정 수 미만인 사업자에 대하여는 등록의무를 면제하는 등의 조치로 개인 관리업자와 중소사업자의 부담을 경감하고자 하였음을 엿볼 수 있다.

법률의 내용과 직접 연관된 부분은 아니나, 반년에서 1년이라는 시간적 여유를 가지고 소관부처가 법률의 시행을 앞두고 수차례의 검토회와 실무자워킹그룹 회의를 개최하고, 주요 논점과 스케줄 등의 자료를 배포함으로써 시행 방법에 대한 토의를 이끌면서 관련 업계 및 단체와 의견 조율을 통해 혼란을 최소화하고자 하는 모습에서 입법과 시행 절차에 대한 시사점을 찾을 수 있다.

## 참고문헌

- 국토교통부, “2020 주택업무 편람”.
- MK 부동산, “[임대주택사업 일본에게 배우다] ② 주택임대관리업의 메카, 일본주택임대관리협회”, 2013. 8. 9., <https://mk.co.kr/estate/news/2013/695240>.
- 国土交通省, “賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査結果の公表”, 2019. 12. 18.
- 国土交通省, “「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」を閣議決定 ～サブリース業者による勧誘・契約締結行為の適正化と賃貸住宅管理業の登録制度の創設～”, 2020. 3. 6.
- 国土交通省, “賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方”.
- 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会, “賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律解説”, 2020. 10. 14.
- 不動産ジャパン, “マスターリース契約締結の適正化措置及び賃貸住宅管理業の登録制度を創設”, 2020. 7. 1., <https://www.fudousan.or.jp/mlit/vol140/index.html>.

# KLRI

## 맞춤형 법제정보 신청 안내

한국법제연구원 글로벌법제전략팀은 정부부처, 공공기관 등을 대상으로 외국 법제 조사 신청을 받아, 조사결과를 무료로 제공하고 있습니다.

### 제공내용 정보

- 주요 국가(미국, 영국, 캐나다, 호주, 독일, 프랑스, 일본, 중국 등) 법령의 제·개정 내용
  - 국내 현안에 대한 외국 법제 현황 및 내용
  - 정부 입법 정책 수립에 필요한 외국 법령 정보
  - 정부 부처 관련 업무에 대한 법령 정보
- ※ 개인적인 연구(예, 학위논문 작성) 관련 및 단순 법령은 제외되며, 내용이 지나치게 광범위하거나 모호한 범위의 정보제공은 불가능할 수 있습니다.

### 신청방법

- 한국법제연구원 홈페이지([www.klri.re.kr](http://www.klri.re.kr))를 통하여 신청을 받습니다.
- \* 홈페이지 접속 → 좌측 하단의 수요자 맞춤 서비스 중 “맞춤형 외국법제정보 신청하기 GO” Click (회원가입 후 로그인)
- 최신외국법제정보 담당자에게 메일로 신청하실 수 있습니다.
- \* 신청메일주소 : [foreignlaw@klri.re.kr](mailto:foreignlaw@klri.re.kr)
- ※ 신청시, 대상 국가 법령 및 제도의 명칭 등을 구체적으로 명시하여야 합니다.

### 접수 및 문의



TEL. (044) 861-0482  
E-Mail. [foreignlaw@klri.re.kr](mailto:foreignlaw@klri.re.kr)

FAX. (044) 868-9919  
[www.klri.re.kr](http://www.klri.re.kr)

### 배포

- 정기간행물 형식으로 발간되고 있으며, 정부부처, 공공기관 등에 배포 중입니다.
- 신청하시는 경우 ‘최신외국법제정보’를 무료로 보내드립니다.

ISSN 1976-0760



미래혁신과 국민행복을  
추구하는 글로벌 입법  
연구 플랫폼  
**한국법제연구원**



발행일 2020년 11월 30일 | 발행인 김계홍 | 발행처 한국법제연구원 (www.klri.re.kr)

주소 30147 세종특별자치시 국책연구원로15 한국법제연구원

TEL (044) 861-0300 | FAX (044) 868-9913

