

# 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

## (소병훈의원 대표발의)

의안 번호	9920
----------	------

발의연월일 : 2021. 5. 6.

발 의 자 : 소병훈 · 송옥주 · 신정훈  
오영환 · 남인순 · 이상현  
강득구 · 류호정 · 최종윤  
이규민 · 양이원영 · 문정복  
임종성 의원(13인)

### 제안이유 및 주요내용

최근 임대사업자들이 임대차 계약 만료를 앞두고 임대보증금 반환을 거부하거나 연락이 두절되어 보증금을 돌려받지 못하고 재산상 피해를 입는 임차인들이 급증함에 따라 이러한 사고를 예방하기 위한 다양한 사회적 논의가 이루어지고 있음.

특히 주택도시보증공사에 따르면 한 임대사업자는 자신이 소유한 477채의 임대주택 중 전세보증금 반환보증보험에 가입된 총 220채의 임대주택 임차인에게서 받은 약 449억 원 상당의 전세보증금을 돌려주지 않은 것으로 확인되었으며, 실제 피해는 더 클 것으로 예상됨.

이에 최근 법 개정을 통해서 임대사업자가 임차인에 대한 보증금 반환 지연 등으로 명백하게 임차인에게 피해를 입힌 경우 임대사업자의 등록을 말소할 수 있도록 했으며, 임대보증금에 대한 보증금가입 대상이 확대되었지만, 여전히 주택임대차 시장에서는 정보비대칭이 발

생하거나 임대사업자의 도덕적 해이가 발생하고 있음.

또한, 임대사업자에 대한 정보 역시 「개인정보 보호법」과 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 보호되고 있어 임대사업자와 전월세계약을 체결한 임차인이나 계약 체결을 원하는 임차인이 임대사업자의 전세보증금 미반환 사고 사실을 알기 쉽지 않은 상황임.

하지만 영국은 주택임대차시장 투명성 제고와 임차인 보호 강화를 위해 2017년 ‘나쁜 임대인 이력 확인 시스템’을 도입하여 임대인의 법령위반 사항에 관한 정보를 공유하고 주택임대차시장의 정보비대칭을 해소하는 등 임차인을 보호하기 위한 제도적 노력을 강구하고 있음.

이에 우리나라도 전세보증금을 고의적으로 또는 상습적으로 돌려주지 않거나 반환을 지연하는 경우 해당 위반사실을 임차인이 알 수 있도록 나쁜 임대사업자 정보공개제도를 도입해야 한다는 의견이 있음.

이에 국토교통부장관이 임대사업자의 보증금 반환 지연 등을 이유로 임대사업자 등록을 말소한 경우 해당 임대사업자를 관할하는 시장·군수·구청장의 요청에 따라 그 사실을 정보체계에 공개하고 해당 정보를 관리할 수 있도록 법적 근거를 마련하여 임차인 보호를 강화하려는 것임(안 제60조의2 신설).

## 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제60조의2를 다음과 같이 신설한다.

제60조의2(임대사업자의 등록말소 정보 등의 공개) ① 국토교통부장관은 임대사업자가 보증금 반환 지연 등을 이유로 제6조제1항제12호에 따라 임대사업자 등록이 말소된 경우 해당 임대사업자를 관할하는 시장·군수·구청장의 요청에 따라 그 사실을 정보체계에 공개하고 해당 정보를 관리할 수 있다. 다만, 해당 정보에 포함되어 있는 성명, 주민등록번호 등 개인에 관한 사항으로서 공개될 경우 개인의 사생활을 침해할 우려가 있다고 인정되는 사항은 공개해서는 아니 된다.

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 공개에 필요한 정보를 국토교통부장관에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 제출하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 임대사업자의 등록말소 사실을 정보체계에 공개하려는 경우 해당 임대사업자에게 그 사실을 통지하여야 한다.

④ 임대사업자는 제3항에 따른 통지를 받은 후 14일 이내에 국토교통부장관에게 서면으로 이의를 신청할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 임대사업자가 제4항에 따라 제출한 이의신청이 상당한 이유가 있다고 인정되는 등 대통령령으로 정하는 경우에 해당할 때에는 제1항에 따른 공개 대상에서 제외할 수 있다.

⑥ 제1항에 따른 정보의 공개 범위·절차·방법 및 관리, 제3항에 따른 통지 및 제4항에 따른 이의신청의 절차·방법, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(등록말소 사실 공개에 관한 적용례) 제60조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 임대사업자 등록이 말소되는 경우부터 적용한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><u>&lt;신 설&gt;</u></p>	<p><u>제60조의2(임대사업자의 등록말소 정보 등의 공개) ① 국토교통부장관은 임대사업자가 보증금 반환 지연 등을 이유로 제6조제1항제12호에 따라 임대사업자 등록이 말소된 경우 해당 임대사업자를 관할하는 시장·군수·구청장의 요청에 따라 그 사실을 정보체계에 공개하고 해당 정보를 관리할 수 있다. 다만, 해당 정보에 포함되어 있는 성명, 주민등록번호 등 개인에 관한 사항으로서 공개될 경우 개인의 사생활을 침해할 우려가 있다고 인정되는 사항은 공개해서는 아니 된다.</u></p> <p><u>② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 공개에 필요한 정보를 국토교통부장관에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 제출하여야 한다.</u></p> <p><u>③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 임대사업자의 등록말소</u></p>

사실을 정보체계에 공개하려는  
경우 해당 임대사업자에게 그  
사실을 통지하여야 한다.

④ 임대사업자는 제3항에 따른  
통지를 받은 후 14일 이내에  
국토교통부장관에게 서면으로  
이의를 신청할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 임대사업  
자가 제4항에 따라 제출한 이  
의신청이 상당한 이유가 있다  
고 인정되는 등 대통령령으로  
정하는 경우에 해당할 때에는  
제1항에 따른 공개 대상에서  
제외할 수 있다.

⑥ 제1항에 따른 정보의 공개  
범위·절차·방법 및 관리, 제3  
항에 따른 통지 및 제4항에 따  
른 이의신청의 절차·방법, 그  
밖에 필요한 사항은 대통령령  
으로 정한다.