

임대보증금미반환주택 임차인 보호를 위한 특별법안

(심상정의원 대표발의)

| | |
|----------|-------|
| 의안 번호 | 21113 |
|----------|-------|

발의연월일 : 2023. 4. 3.

발 의 자 : 심상정 · 장혜영 · 강은미
양정숙 · 이은주 · 류호정
이수진^(비) · 배진교 · 김두관
조오섭 의원(10인)

제안이유

임대차인 간의 불평등한 권력관계로 인해 임차인들이 보증금을 제때 제대로 돌려받지 못하는 사례는 일상적으로 발생하고 있었지만, 최근에는 전세사기 및 보증금미반환주택(일명 깡통전세주택)의 급증으로 인해 임대보증금을 돌려받지 못한 임차인의 피해 사례가 급증하고 있음.

이로 인하여 피해 임차인은 주거불안정과 경제적 곤궁, 정신적 압박 속에서 사회경제활동의 마비, 심지어는 극단적 선택 등의 심각한 고통을 겪고 있음. 특히 소액 보증금 임차인은 보증금이 재산의 대부분인 경우가 많아 피해의 영향력이 상대적으로 크다고 할 수 있음.

따라서 보증금 미반환 피해 임차인에 대한 구제책의 필요성이 제기되고 있는 바, 현재 피해 임차인이 거주하고 있는 집에서 쫓겨나지 않고 일정 기간 거주할 수 있도록 주거안정을 보장하는 것과 보증금을 반환 및 보전받는 것이 피해 임차인을 위한 효과적인 방안임.

이에 정부 등 공공이 임차인으로부터 보증금반환채권을 매입하여 경매 등의 보증금 회수 등의 절차를 대신하고 임차인에게는 적정수준의 보증금을 보전해 주도록 하고, 보증금미반환주택을 매입하여 공공임대주택으로 전환하여 피해 임차인 등에게 우선공급 하고 임차인의 주거안정을 보장하고자 함.

주요내용

- 가. 이 법은 공공이 임차권반환채권 및 보증금 미반환 주택을 매입하는데 필요한 사항을 규정하여 임대보증금미반환주택의 피해 임차인을 구제하는 것을 목적으로 함(안 제1조).
- 나. 적용대상은 임대차계약 만료 후 1개월이 지나도 임대보증금을 돌려받지 못했거나 임대차계약 기간 중이라도 경·공매나 임대인의 파산·회생으로 임대보증금 반환이 어려운 경우로 정함(안 제2조).
- 다. 적용대상 중 소액보증금우선변제와 보증금반환보증보험을 통해 전액반환이 가능한 경우, 그리고 보증금이 일정 규모 이상(소액보증금 우선변제 대상 기준의 2배 이상)을 초과하는 경우는 제외함(안 제3조).
- 라. 임차인이 국토부 또는 지자체에 피해신고를 하면 국토부 또는 지자체는 관련 조사를 즉시 시행하고, 피해사실이 확인되면 **확인** 서류를 발급하도록 함(안 제5조, 제6조).
- 마. 보증금반환채권 및 보증금 미반환 주택의 매입사업은 국토부장관이

시행하되, 필요한 경우 한국토지주택공사 등 공공기관 또는 해당 사업을 위해 설립한 별도의 특수목적법인 등을 사업시행기관으로 지정하고 업무를 위탁할 수 있도록 함(안 제8조).

바. 임차인은 임차권등기명령을 마친 후 사업시행자에게 보증금반환채권의 매입을 신청할 수 있도록 하고 사업시행자는 보증금반환채권을 최소한 임대보증금의 절반 이상이 되는 적정한 가격을 산정하여 매입하도록 함(안 제9조, 제11조).

사. 채권매입 가격의 적정성과 공정성을 보장하기 위해서 국토교통부에 채권매입가격심의위원회를 설치하도록 하고 가격산정의 기준 및 방법, 산정가격의 적정성 등의 사항을 심의하도록 함(안 제12조).

아. 보증금반환채권을 매입한 사업시행자는 임차인에게 부여된 보증금 회수를 위한 권리(경매신청권 등), 우선변제권 및 우선매수권을 갖도록 함(안 제13조).

자. 사업시행자는 보증금반환채권을 매입한 후 해당 주택을 경매 등의 절차를 거쳐 매입할 수 있도록 함(안 제16조).

차. 사업시행자는 채권매입 자금의 회수 등을 위해 매입주택을 추후 매각할 수 있도록 하였으며 이 중 일부를 공공이 매입하여 공공임대주택을 확대할 수 있도록 함(안 제17조, 제19조).

카. 임차인의 채권 매각금액이 임대보증금보다 작은 경우에는 임차인의 주거이전 및 주거안정을 위하여 저리의 융자를 지원하거나 공공임대주택을 공급하도록 함(안 제18조).

타. 보증금채권 및 보증금미반환주택의 매입을 위한 예산은 공공매입 임대주택 지원수준으로 국가재정 및 주택도시기금 등을 지원하도록 함(안 제20조).

파. 임차인 보호를 위한 특례로서 보증금미반환주택을 임차인이 경매로 구매하고자 하는 경우 우선매수권을 부여하고, 임차인의 보증금반환채권 매각금액에 대해서는 금융기관 등에서 압류할 수 없도록 함(안 제21조, 제22조).

하. 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행하되, 국토교통부가 운영하는 전세피해지원센터에 신고되어 피해확인을 받은 임대차계약에도 소급적용함(부칙 제1조, 제2조).

임대보증금미반환주택 임차인 보호를 위한 특별법안

제1조(목적) 이 법은 보증금반환채권 및 임대보증금미반환주택의 매입과 공공임대주택의 공급 등에 필요한 사항을 규정함으로써 주택의 임대차계약이 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인의 보호와 주거 안정을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “임대보증금미반환주택”이란 「주택임대차보호법」 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 해당하는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 임대차계약 만료일 이후 1개월 이내에 임대보증금이 임차인에게 반환되지 아니한 주택

나. 임대차계약 기간 중 경매나 공매, 임대인의 파산 또는 회생 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 임대보증금 반환이 어려운 주택

2. “보증금반환채권”이란 계약 만료시에 반환받기로 약정하고 임차인이 임대인에게 주택의 임차를 대가로 대여한 금전에 대한 권리를 말한다.

제3조(적용대상) 이 법은 임대보증금미반환주택(이하 “보증금미반환주

택”이라 한다)의 임차인에 한하여 적용한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 적용하지 아니한다.

1. 임대보증금이 「주택임대차보호법」 제8조에 따라 보호되는 금액 이하로서 보증금의 전액 반환이 가능한 경우
2. 임차인 또는 임대인이 보증금반환보증보험에 가입하여 보증금의 전액 반환이 가능한 경우
3. 임대보증금이 「주택임대차보호법 시행령」 제11조에 따른 우선변제 대상 보증금 기준의 2배를 초과하는 경우

제4조(임차인보호대책의 수립) 국가 및 지방자치단체는 보증금미반환주택의 임차인에 대하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 한다.

1. 보증금미반환주택의 실태 및 권리관계 등 조사에 필요한 대책
2. 보증금반환채권(이하 “보증금채권”이라 한다) 매입 등 임차인의 보증금 보호 및 보전을 위한 대책
3. 보증금미반환주택의 매입 및 공공임대주택으로의 전환·공급 등에 관한 대책
4. 임차인의 긴급주거지원 및 지원조건 등에 관한 대책
5. 임차인의 주거이전 등에 필요한 자금의 지원 및 지원조건 등에 관한 대책
6. 기존의 임차보증금 대출 연장 등 금융지원에 관한 대책
7. 임차인의 채무조정, 개인회생 및 파산 등에 관한 법률지원 대책
8. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 필요한 대책으로서 대통령령으로 정

하는 대책

- 제5조(피해사실의 조사) ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 임차인이 보증금미반환주택으로 인한 피해를 신고하는 경우 사실확인 과 임차인 보호를 위하여 필요한 조사를 즉시 시행하여야 한다.
- ② 임차인은 제1항에 따른 피해사실을 신고하는 경우 임대차계약서 등 국토교통부령으로 정하는 피해사실을 증빙하는 서류를 제출하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 조사를 하는 경우 주택의 가격 및 실태, 임대인의 채무 및 임대주택에 관한 권리 관계 등 대통령령으로 정하는 임차인 보호를 위하여 필요한 사항을 조사하여야 한다.
- ④ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 임차인 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 임대인에 대하여 임대차계약 등에 관련된 진술 및 자료 등의 제출을 명할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 임대인은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 조사를 수행하기 위하여 중앙행정기관, 지방자치단체, 「주택임대차보호법」 제3조의2제7항 각 호의 금융기관, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관에 필요한 자료의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 중앙행정기관 등은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야

한다.

제6조(피해사실의 확인 등) ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제5조에 따른 피해사실 조사결과 피해가 확인되는 경우 임차인에게 그 사실을 확인하는 서류를 발급하여야 한다.

② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제5조에 따른 피해사실 조사를 하는 과정에서 추가적인 피해가 확인되거나 우려되는 때에는 신고가 접수되지 아니한 경우라도 즉시 조사를 확대·시행하여야 한다.

제7조(정보의 제공 등) ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제5조에 따른 조사를 통하여 획득한 정보를 보증금채권의 매입 및 보증금미반환주택 매입 사업의 수행을 위하여 제8조에 따른 사업시행자와 제12조에 따른 채권매입가격심의위원회에 제공할 수 있다.

② 제1항에 따라 정보를 제공받은 사업시행자 또는 채권매입가격심의위원회는 그 정보를 제공받은 목적의 범위에서 수집·관리·보유 및 활용하여야 한다.

③ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제5조에 따른 조사과정에서 임대인 등의 법률 위반이 의심되는 행위를 확인하는 경우에는 관할 수사기관에 고발 또는 수사 의뢰하거나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다.

④ 제5조에 따른 조사 또는 제2항에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 사람은 업무를 수행하면서 알게 된 임대인 또는 임차인의 개인정보

를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

제8조(보증금채권등의 매입사업) ① 국토교통부장관은 보증금채권 및 보증금미반환주택의 매입사업을 하여야 한다.

② 국토교통부장관은 보증금채권 및 보증금미반환주택의 매입사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우 다음 각 호의 자 중에서 시행자(이하 “사업시행자”라 한다)를 지정하여 보증금채권 및 보증금미반환주택의 매입사업을 위탁할 수 있다.

1. 국가 및 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사
5. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사
6. 제1호부터 제5호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부 또는 100분의 50을 초과하여 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 설립한 특수목적법인
7. 제1호부터 제5호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부 또는 100분의 50을 초과하여 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

③ 제2항에 따른 사업시행자의 지정 기준·절차 및 업무의 범위, 제2항제6호 및 제7호에 따른 법인 또는 회사의 설립 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제9조(보증금채권의 매입신청 등) ① 보증금미반환주택의 임차인은

「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임차권등기명령을 마친 후 사업시행자에게 보증금채권의 매입을 신청할 수 있다.

② 임차인은 제1항에 따라 보증금채권의 매입을 신청하는 경우 다음 각 호의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.

1. 매입요청서
2. 임대차 계약서 및 임대보증금 지급 증빙서류
3. 임대료 납부현황 및 그 증빙서류
4. 사용료 및 관리비 납부현황 및 그 증빙서류
5. 피해사실 확인 증빙서류
6. 임차권등기명령 증빙서류
7. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항

③ 제1항 및 제2항에 따른 매입신청 등의 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제10조(임대차계약의 해지) 제2조제1호나목에 해당하는 주택의 임차인

은 해당 주택의 임대차계약 기간이 만료되지 아니한 경우에도 임대인에게 임대차계약의 해지를 통고할 수 있다. 이 경우 해지의 의사표시가 임대인에게 도달하는 즉시 임대차계약은 종료된 것으로 본다.

제11조(보증금채권의 매입) ① 사업시행자는 제9조에 따라 임차인이 보증금채권의 매입을 신청하는 경우 제12조에 따른 채권매입가격심의위원회가 심의한 적정가격으로 매입하여야 한다.

② 사업시행자는 제5조 및 제15조에 따른 조사정보와 제14조에 따른 안분계산 등을 바탕으로 채권매입가격심의위원회가 정하는 기준과 방법에 따라 적정가격을 산정하여야 한다. 이 경우 사업시행자가 산정하는 적정가격은 임대보증금의 100분의 50 이상으로 한다.

③ 사업시행자는 채권매입가격심의위원회에 심의를 요청하여 제2항에 따라 산정한 가격의 적정성을 심의받아야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 보증금채권의 매입 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제12조(채권매입가격심의위원회) ① 국토교통부장관은 제11조제2항에 따른 보증금채권 매입가격 산정의 적정성 등을 공정하게 심의하기 위하여 국토교통부에 채권매입가격심의위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 보증금채권 매입가격의 산정 기준 및 방법
2. 제11조제2항에 따라 산정한 가격의 공정성과 적정성
3. 제11조제1항에 따른 적정가격에 대한 이의제기 사항
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 위원회의 설치, 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정

한다.

제13조(사업시행자의 보증금회수권리 등) ① 제9조에 따른 매입신청으로 사업시행자가 보증금채권을 매입한 경우에는 다음 각 호의 임차인에게 부여된 권리를 사업시행자에게 양도한 것으로 본다.

1. 「민법」 제389조 및 「주택임대차보호법」 제3조의2제1항에 따른 보증금회수의 권리

2. 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항에 따라 우선변제 받을 권리

3. 제20조제1항에 따라 보증금미반환주택을 우선매수할 수 있는 권리

② 사업시행자는 제1항제3호의 권리를 양도받은 경우 「민사집행법」 제113조에 따른 보증을 제공하지 아니하고 우선매수신고를 할 수 있다.

제14조(선순위채권의 배당에 관한 특례) ① 임대인의 다수 임차주택의 전부 또는 일부에 선순위 조세채권이 공동저당되어 있는 경우로서 해당 임차주택의 경매 등에서 임차인 등이 과도한 손해를 입게 될 것으로 예상되는 경우 채권 징수기관은 임대인이 보유한 주택별로 채권을 안분하여 배당받아야 한다. 이 경우 조세채권 안분의 기준 및 방식 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 임대인의 다수 임차주택의 전부 또는 일부에 동일한 채권의 담보로 공동저당이 설정되어 있는 경우 차순위 임차권자에 대해서는 「민법」 제368조를 준용한다.

제15조(시설물의 상태 조사 등) ① 사업시행자는 임차인으로부터 보증금

채권 및 보증금미반환주택의 매입을 요청받은 경우 적정가격 산정 등을 위하여 해당 주택의 시설물 상태, 보수사항 등 필요한 사항에 관하여 조사를 할 수 있다.

② 보증금미반환주택을 매입하려는 사업시행자가 해당 주택의 시설물 상태, 보수사항 등에 관하여 조사를 하는 경우에는 관할 시장·군수·구청장, 임대인, 금융기관 등은 보증금미반환주택의 매입이 원활하게 이루어지도록 협조하여야 한다.

제16조(보증금미반환주택의 매입) 사업시행자는 보증금채권 매입비용의 보전 및 공공임대주택의 공급 등을 위하여 「민사집행법」 및 「국세징수법」에 따른 경매·공매의 절차, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 매각의 절차에 따라 보증금미반환주택을 매입할 수 있다. 이 경우 매입의 기준과 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제17조(보증금미반환주택의 매각) ① 사업시행자는 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자가 요청하는 경우 국토교통부장관이 정하는 가격 및 방법 등에 따라 매입한 보증금미반환주택을 매각할 수 있다.

② 사업시행자는 매입한 보증금미반환주택을 공공주택사업자 외의 자에게 분양전환하거나 매각할 수 있다. 이 경우 대통령령이 정하는 바에 따라 해당 주택에 거주하는 임차인에게 우선 매수할 수 있는 권리를 부여할 수 있다.

제18조(임차인의 임대보증금 보전 등) ① 사업시행자는 경매·공매 등의 집행법원으로부터 배당받은 금액이 보증금채권의 매입 금액보다 큰 경우에는 그 차액을 임차인에게 지급하여야 한다. 이 경우 지급할 차액에서 국토교통부장관이 정하는 비용을 공제할 수 있다.

② 국가 또는 지방자치단체는 임차인의 보증금채권 매각금액이 임대보증금보다 작은 경우 임차인의 주거이전 및 주거안정을 위하여 저리의 융자를 지원하거나 공공임대주택을 우선 공급하여야 한다. 이 경우 융자지원 기준 및 공공임대주택의 우선공급 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제19조(공공임대주택의 공급) ① 사업시행자는 제15조에 따라 매입한 주택을 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으로 공급할 수 있다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 공공임대주택으로 공급하는 경우의 입주자격, 임대조건 등에 필요한 사항은 「공공주택 특별법 시행규칙」을 따른다. 이 경우 피해 임차인을 입주자로 우선 선정하여야 한다.

③ 사업시행자는 필요한 경우 제1항에 따라 공급하는 주택의 임대관리를 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자에게 위탁할 수 있다.

제20조(재정 및 기금 지원) ① 국가 및 지방자치단체는 사업시행자가 보증금채권 및 보증금미반환주택을 매입하는 경우 다음 각 호에 해당하는 비용에 대하여 「공공주택 특별법」의 공공매입임대주택 지원수준

으로 사업시행자에게 재정 및 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금 등을 지원할 수 있다.

1. 보증금채권의 매입가격
2. 보증금미반환주택의 매입가격
3. 보증금미반환주택 및 부대시설의 보수비용
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 비용

② 제1항에 따른 재정 및 주택도시기금 등의 지원 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제21조(보증금미반환주택의 경매에 관한 특례) ① 보증금미반환주택을

「민사집행법」에 따라 경매하는 경우 해당 주택의 임차인은 매각 기일까지 같은 법 제113조에 따른 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 채무자인 임대인의 임대주택을 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.

② 제1항에 따라 우선매수신고를 할 수 있는 자는 제6조제1항에 따라 피해사실이 확인된 임대차계약의 당사자에 한한다.

③ 제1항에 따라 우선매수신고가 된 경우 법원은 최고가매수신고가 있더라도 그 임차인에게 매각을 허가하여야 한다.

④ 제1항에 따라 임차인이 우선매수신고를 한 경우에는 최고가매수신고인을 「민사집행법」 제114조의 차순위매수신고인으로 본다.

제22조(매각기일의 연기) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 피해사실 조사, 보증금채권 및 보증금미반환주택의 매입 등을 위하여 필

요한 경우 국세 등의 징수기관, 경매법원 및 공매대행기관 등에 매입 대상 주택에 대한 매각기일 연기를 요청하여야 한다. 이 경우 요청을 받은 기관은 임차인 보호를 위하여 적극 협조하여야 한다.

제23조(보증금채권 매각대금의 압류금지) 제11조 및 제18조의 규정에 따른 보증금채권 매각대금 또는 임대보증금 보전대금은 「민사집행법」 제246조를 준용하여 압류하지 못한다.

제24조(국세 및 지방세 등 감면) 국가 및 지방자치단체는 사업시행자가 이 법에 따라 보증금미반환주택을 매입하는 경우 「지방세특례제한법」이 정하는 바에 따라 취득세·등록면허세를 감면할 수 있으며, 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」이 정하는 바에 따라 보증금미반환주택에 부과된 종합부동산세·법인세·취득세·등록면허세·재산세를 감면할 수 있다.

제25조(다른 법률과의 관계) ① 이 법은 보증금미반환주택 및 보증금채권 매입에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다.

② 보증금미반환주택 및 보증금채권의 매입, 주택임대차 관계, 공공주택 공급 등과 관련하여 이 법에서 정하지 아니한 사항은 「주택임대차보호법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「민법」, 「민사소송법」, 「민사집행법」, 「국세징수법」, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」, 「소액사건심판법」, 「공공주택 특별법」을 적용한다.

제26조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제5조제4항에 따른 자료제출을 거부하거나 자료를 거짓으로 작성한 자
 2. 제7조제4항을 위반하여 수집된 정보를 사용·제공 또는 누설한 자
- 제27조(과태료) 제5조제5항에 따른 자료제출 요청에 따르지 아니하거나 거짓으로 제출한 자는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다.

부 칙

- 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.
- 제2조(적용례) 이 법은 2022년 이후 국토교통부가 개소하여 운영 중인 전세피해지원센터에 신고되어 피해확인을 받은 임대차 계약에 소급 적용하며, 이 경우 신규 임대차 계약 뿐 아니라 갱신 계약도 포함한다.