

주택도시보증법 일부개정법률안 (장철민의원 대표발의)

의안 번호	18700
----------	-------

발의연월일 : 2022. 12. 6.

발 의 자 : 장철민 · 조오섭 · 정일영
박상혁 · 김주영 · 김병욱
김두관 · 한준호 · 박영순
한정애 · 강훈식 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

주택도시보증공사(HUG)는 전세보증금 반환보증을 신청한 임차인이 임대인 등으로부터 보증금을 돌려받지 못할 경우, 공사는 임대인 대신 보증금을 지급하고 변제한 금액을 임대인 등으로부터 회수하고 있음.

그런데 올해 2022년 국회 국토교통위원회 국정감사에서 공사가 다시 돌려받지 못한 보증금만 8,900여억 원에 달하고 이 중 72%인 6,398억 원이 다주택자 등 악성 채무불이행자인 것으로 드러남. 게다가 공사의 보증보험에 가입하지 않은 임차인 가구를 포함할 경우 더 많은 무주택가구의 피해가 발생하였거나 발생할 것으로 추정됨.

그러나 다주택자 등 악성 채무불이행자에 대한 명단 공개는 개인정보 보호 등을 이유로 제도화되지 않아 공사의 채무 변제 등 후속조치가 어렵고 추가적인 피해가 우려된다는 지적이 있음.

이에 국토부 또는 공사 내 정보공개심의위원회를 두고, 악성 채무불
이행자에 대한 명단 공개 법적 근거를 신설해 임대차시장과 임차인
보호를 강화하려는 것임(안 제34조의5 신설).

주택도시기금법 일부개정법률안

주택도시기금법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4장에 제34조의5를 다음과 같이 신설한다.

제34조의5(상습 채무불이행자의 성명 등 공개) ① 국토교통부장관 또는 공사는 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 경우 해당 임대인(이하 “상습 채무불이행자”라 한다)에 대하여 그 성명(임대인이 법인 또는 단체인 경우에는 그 명칭 및 대표자의 성명을 말한다), 나이, 주소, 임차보증금반환채무에 관한 사항 및 공사가 보증채무를 이행하고 구상권을 행사하였으나 임대인이 정당한 사유 없이 변제하지 아니한 채무(이하 “구상채무”라 한다)에 관한 사항을 국토교통부 또는 공사의 인터넷 홈페이지에 공개할 수 있다. 다만, 임대인의 사망 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임대인이 변제기에 있는 임차보증금반환채무를 이행한 해당연도부터 과거 5년 동안 3회 이상 이행하지 아니한 경우
2. 임대인이 임차인에게 임차보증금을 변제하지 아니하여 제26조에 따라 공사가 임대보증금보증 등 대통령령으로 정하는 보증채무를 이행한 경우
3. 임대인이 총액이 지역별·주택유형별 보증금의 수준을 고려하여

대통령령으로 정하는 금액 이상인 구상채무를 이행하지 아니하여
공사가 「민사집행법」에 따른 강제집행을 한 경우

② 제1항에 따라 공개할 수 있는 인적사항 등은 다음 각 호와 같다.

1. 임차보증금반환채무의 금액
2. 임차보증금반환채무의 이행기 및 채무불이행기간
3. 공사의 보증채무 이행일
4. 구상채무의 금액
5. 공사가 「민사집행법」에 따른 강제집행 또는 보전처분을 한 횟수

③ 국토교통부장관 또는 공사는 제1항에 따라 상습 채무불이행자의
성명 등을 공개하려는 경우 해당 공개대상자에게 대통령령으로 정
하는 바에 따라 그 사실을 통보하고 소명할 기회를 주어야 한다.

④ 제1항에 따른 상습 채무불이행자의 성명 등의 공개 여부를 심의
하기 위하여 국토교통부 또는 공사에 임대인정보공개심의위원회(이
하 이 조에서 “정보공개심의위원회”라 한다)를 둔다. 이 경우 정보공
개심의위원회의 구성·운영 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 보증금 상습 채무불이행자
의 성명 등의 공개 방법 및 공개 절차 등에 필요한 사항은 대통령
령으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(임대인의 인적사항 등의 공개에 관한 적용례) 제34조의5의 개정규정은 이 법 시행 이후 임대인 등이 보증금을 미반환하여 공사가 보증채무를 이행한 경우부터 적용한다.

제3조(인적사항 공개요건에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 발생한 보증금 미반환 횟수는 제34조의5의 개정규정에 따른 인적사항 공개요건을 산정할 때에 포함한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>제34조의5(상습 채무불이행자의</u> <u>성명 등 공개) ① 국토교통부</u> <u>장관 또는 공사는 다음 각 호</u> <u>의 요건에 모두 해당하는 경우</u> <u>해당 임대인(이하 “상습 채무</u> <u>불이행자”라 한다)에 대하여</u> <u>그 성명(임대인이 법인 또는</u> <u>단체인 경우에는 그 명칭 및</u> <u>대표자의 성명을 말한다), 나</u> <u>이, 주소, 임차보증금반환채무</u> <u>에 관한 사항 및 공사가 보증</u> <u>채무를 이행하고 구상권을 행</u> <u>사하였으나 임대인이 정당한</u> <u>사유 없이 변제하지 아니한 채</u> <u>무(이하 “구상채무”라 한다)에</u> <u>관한 사항을 국토교통부 또는</u> <u>공사의 인터넷 홈페이지에 공</u> <u>개할 수 있다. 다만, 임대인의</u> <u>사망 등 대통령령으로 정하는</u> <u>사유가 있는 경우에는 그러하</u> <u>지 아니하다.</u></p> <p><u>1. 임대인이 변제기에 있는 임</u> <u>차보증금반환채무를 이행한</u></p>

해당연도부터 과거 5년 동안
3회 이상 이행하지 아니한
경우

2. 임대인이 임차인에게 임차보
증금을 변제하지 아니하여
제26조에 따라 공사가 임대
보증금보증 등 대통령령으로
정하는 보증채무를 이행한
경우

3. 임대인이 총액이 지역별·주
택유형별 보증금의 수준을
고려하여 대통령령으로 정하
는 금액 이상인 구상채무를
이행하지 아니하여 공사가
「민사집행법」에 따른 강제
집행을 한 경우

② 제1항에 따라 공개할 수 있
는 인적사항 등은 다음 각 호
와 같다.

1. 임차보증금반환채무의 금액
2. 임차보증금반환채무의 이행
기 및 채무불이행기간
3. 공사의 보증채무 이행일
4. 구상채무의 금액
5. 공사가 「민사집행법」에 따
른 강제집행 또는 보전처분

을 한 횟수

③ 국토교통부장관 또는 공사는 제1항에 따라 상습 채무불이행자의 성명 등을 공개하려는 경우 해당 공개대상자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통보하고 소명할 기회를 주어야 한다.

④ 제1항에 따른 상습 채무불이행자의 성명 등의 공개 여부를 심의하기 위하여 국토교통부 또는 공사에 임대인정보공개심의위원회(이하 이 조에서 “정보공개심의위원회”라 한다)를 둔다. 이 경우 정보공개심의위원회의 구성·운영 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 보증금 상습 채무불이행자의 성명 등의 공개 방법 및 공개 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.