

주택 임차인의 보증금 회수 및 주거안정 지원을 위한 특별법안

(조오섭의원 대표발의)

| | |
|----------|-------|
| 의안 번호 | 21012 |
|----------|-------|

발의연월일 : 2023. 3. 30.

발 의 자 : 조오섭 · 강민정 · 김경만
김남국 · 김용민 · 민병덕
박용진 · 박주민 · 박홍근
서동용 · 서영교 · 서영석
소병훈 · 양경숙 · 우원식
윤영덕 · 윤준병 · 이동주
임종성 · 장경태 · 장철민
전혜숙 · 진성준 · 최강욱
최종윤 · 허영의원
(26인)

제안이유

코로나 경제위기 이후 2022년부터 금리인상 등으로 주택가격이 하락하면서 주택가격 대비 전세보증금이 더 높아 임대차보증금 전부를 회수하지 못하는 소위 ‘깡통주택’, ‘전세사기’ 등의 피해가 확대되고 있음.

피해 임차인들은 보증금을 회수하지 못한 상태에서 앞으로도 장기간 법적으로 불안한 생활을 영위해야 하고, 이사가 필요한 상황에도 계속해서 해당 임차주택에 거주해야 하는 막막한 상황에 놓여 있음.

임차인들의 피해가 커지자 최근 정부는 깡통주택과 전세사기에 대한 예방대책을 뒤늦게 쏟아내고 있으나, 막상 이미 피해를 입은 임차인들을 구제하는 대책은 부재한 상황임.

최근 성행하는 대규모·조직적 전세사기의 경우 대부분 임차주택에 거액의 선순위 채권(조세채권 등)이 설정되어 있다 보니 해당 주택에 대한 경매에서도 잉여가 남지 않아 절차를 진행할 수 없는 사례들이 다수 발생하고 있음. 그 외에도 여러 채권 관계가 복잡하게 얽혀 있어 현행법 체계에서는 임차인의 개별적인 권리행사만으로 보증금을 회수할 수 있는 방법이 마땅치 않은 상황임. 이로 인해 임차인의 고통이 극심하므로 현행법의 예외를 규정하는 특별법을 통한 집단적 권리구제가 반드시 필요함.

이에 특정 임대인으로부터 다수의 임차인이 주택의 임대차 보증금을 되돌려 받지 못하고 있거나 특정 임대인의 전세 사기 등으로 다수의 임차인이 임대차 보증금 피해를 입게 되어 자력에 의한 권리구제가 어려운 경우 한국자산관리공사 등 채권매입기관이 공정한 평가를 거쳐 적절한 금액에 임차인의 임대차보증금 반환채권을 우선 매수하여 임차인의 피해를 신속히 구제하려는 것임. 또한 채권매입기관은 매입한 채권을 기초로 해당 주택을 매입한 후 환가하거나 공공임대주택 등으로 활용하여 채권 매입 비용을 회수할 수 있도록 함.

주요내용

가. 보호대책 적용대상

임대차의 종료 후 1개월 이상 지났으나 임대차보증금을 반환받지 못하거나, 임차주택의 경매·임대인의 파산등으로 임대차보증금 전액을 반환받지 못하는 경우(소위 “깡통주택”), 임대인등의 기망 또는 사실과 다른 설명으로 인해 임차인이 착오를 일으켜 임대차계약을 체결하고 임대차보증금을 반환받지 못하는 경우(소위 “전세사기”) 등에 이 법에 따른 보호대책을 적용함(안 제3조).

나. 피해사실의 조사

국토교통부장관 또는 지방자치단체장 등은 임차인의 신청 또는 직권으로 피해가 발생한 임차주택의 현황과 가격, 임차인의 대항력, 국세 및 지방세의 체납 현황, 경매나 파산 등의 절차 진행 상황 등을 조사할 수 있음(안 제6조).

다. 공공 채권매입기관의 피해 주택 임대차보증금 반환채권의 매입

한국자산관리공사 등 채권매입기관은 이 법의 요건을 갖춘 임차인의 신청이 있는 경우 대통령령이 정하는 방법에 따라 공정한 평가를 거쳐 보증금 반환채권을 매입할 수 있음. 이 경우 임차인은 임대차계약을 해지하고 임차권등기를 마쳐야 함(안 제7조부터 제9조까지).

라. 공공 채권매입기관의 임차주택 매입 및 채권매입기관의 권리

한국자산관리공사 등 채권매입기관은 매입한 임대차보증금 반환채권의 비용 회수를 위해 경매, 공매, 파산 등의 방법으로 해당 임차

주택을 매입할 수 있고, 이 법에 따라 경매신청권, 우선매수권, 우선변제권 등을 행사할 수 있음(안 제11조, 안 제13조).

마. 국세 등 우선채권의 안분 및 선순위 근저당권의 대위

임대인이 다수의 부동산을 소유하고 있고 그 부동산의 전부 또는 일부에 대하여 경매, 공매, 파산등의 절차가 진행되는 경우 임차인 또는 채권매입기관 등으로부터 피해확인서 등을 제출받은 국세 등 우선채권 보유기관은 국세(당해세 포함)나 지방세, 건강보험료, 국민연금보험료 등의 징수를 다른 채권에 우선하도록 한 국세기본법 제35조제1항 및 제3항, 지방세기본법 제71조제1항, 국민건강보험법이 나 국민건강보험법 등 국세나 지방세 이외의 채권에 대해 우선징수할 수 있도록 한 다른 법률의 규정에도 불구하고 국세등 우선채권을 그 피해확인서 등의 제출일자(여러 피해확인서가 제출된 경우 가장 빠른 일자)에 임대인이 보유한 모든 부동산에 안분하여 배당받도록 하고, 피해확인서 등을 제출한 임차인 또는 채권매입기관은 해당 부동산에 대한 선순위 근저당권을 대위하여 행사할 수 있음(안 제15조 및 제134조).

바. 공공임대주택으로 공급

한국자산관리공사 등 채권매입기관은 라목에 의해 매입한 임차주택을 공공임대주택 사업자인 한국토지주택공사 등에게 우선 매각하여 공공임대주택으로 공급하도록 할 수 있음(안 제16조).

사. 기금 및 국세, 지방세 감면 등의 지원

한국자산관리공사 등 채권매입기관이 이 법에 따른 업무를 원활히 수행할 수 있도록 국가나 지방자치단체는 재정 및 주택도시기금을 지원할 수 있고, 국세 및 지방세를 감면할 수 있으며, 해당 주택에 대한 경매등의 매각기일 연기를 관할 법원 또는 국세청(공매)에 요청할 수 있음(안 제17조, 안 제18조, 안 제20조).

아. 벌칙 등

국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 요청하는 서류를 거짓으로 작성하여 제출한 사람, 이 법에 따라 수집된 정보 또는 자료가 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 유출한 사람, 자료제출명령을 받고도 정당한 이유없이 불응한 임대인에 대해서는 형사처벌을 할 수 있고, 자료제출요청에 정당한 이유 없이 응하지 않거나 허위의 자료를 제출한 사람에 대해서는 과태료를 부과할 수 있음(안 제22조, 안 제23조).

주택 임차인의 보증금 회수 및 주거안정 지원을 위한 특별법안

제1조(목적) 이 법은 특정 임대인으로부터 다수의 임차인이 주택의 임대차보증금을 되돌려 받지 못하고 있는 경우 또는 특정 임대인의 전세 사기 등으로 다수의 주택 임차인이 임대차보증금 피해를 입게 된 경우로서 자력에 의한 권리구제가 어려워 임차인의 권리구제 등을 위해 공공의 개입이 필요한 경우에 이 법에 따라 공공기관이 임차인으로부터 임대차보증금 반환채권을 매입하고 이를 활용하여 해당 주택을 매수한 후 환가하거나 공공임대주택 용도로 매각하거나 그 밖에 임차인에게 필요한 보호대책을 수립함으로써 임차인의 권리의 신속한 구제와 주거 안정을 지원하는 것을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 법은 주거용 건물(이하 “주택”이라 한다)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용한다. 그 임차주택의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 또한 같다.

제3조(적용대상 등) ① 제4조제1항의 보호대책은 다음 각 호의 어느 하나의 요건을 충족하는 임차인(개인에 한한다)의 경우에 대해 적용한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 임차인이 임대인으로부터 임대차 보증금을 용이하게 돌려받지 못할 상황인 경우

가. 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임차인이 임대차 보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 경우로서 임차권등기 명령을 신청하여 임차주택에 임차권등기를 마친 경우

나. 임차인이 「주택임대차보호법」 제3조의 대항력 및 제3조의2의 우선변제권의 요건을 갖춘 상태에서 임차주택에 관한 경매 절차와 관련하여 임대인에게 경매개시를 이유로 임대차계약을 해지하거나 「민사집행법」 제84조의 규정에서 정하는 배당요구 종기까지 집행법원에 배당요구를 함으로써 임대차계약이 해지된 경우 또는 임차인이 위와 같이 대항력 및 우선변제권의 요건을 갖추고 이를 유지한 상태에서 임차주택에 관한 공매를 이유로 임대인에 대한 임대차계약을 해지한 경우

다. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 주택 임차인의 임대인에 대하여 파산 또는 회생, 개인회생, 간이회생 등의 절차(이하 “파산 등”이라 한다)가 개시된 경우(임대인이 사망한 경우 그 상속재산에 대해 파산절차가 개시된 경우를 포함한다)

라. 임차인의 임대차계약은 아직 종료되지 않았지만 그 임차인의 다른 임차인들 중 가목에 해당하는 임차인, 임차주택에 경매개시결정의 등기가 되었거나 공매절차가 진행중인 임차인, 임차주택이 경매나 공매로 매각된 임차인이 3인 이상인 경우

2. 임대차의 중요 거래 조건, 주택을 임대할 권한, 임대인의 임대차 보증금 반환 의사나 반환 능력, 임대인의 보증상품 가입 등에 관

하여 임대인 또는 다음 각 목의 자의 기망 또는 사실과 다른 설명으로 인해 임차인이 착오를 일으켜 임대차계약을 체결하고 보증금의 전부 또는 일부를 반환받지 못한 경우 또는 임대인이 임차인과의 주택임대차계약 체결 후 보증금 반환 채무를 회피할 목적으로 보증금을 반환할 능력이 없는 자에게 임차주택의 소유권을 양도함으로써 임차인이 양수인으로부터 보증금의 전부 또는 일부를 회수할 수 없게 된 경우

가. 임대인의 대리인, 기타 임대인을 위하여 주택의 임대에 관하여 업무를 처리하는 자

나. 임대인의 의뢰를 받은 공인중개사(중개보조인을 포함한다)

다. 임대인을 위하여 임차인을 모집하는 자(그 피고용인을 포함한다)

3. 임차주택의 경매, 공매, 임대인의 파산 등의 절차에서 임차인이 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 경우

② 다음 각 호에 해당하는 경우는 제1항의 적용대상에서 제외한다.

1. 임차인이 주택임대차보증금 반환 보증보험에 가입하였거나 임대인이 임대보증금 반환을 위한 보증에 가입하여 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우

2. 임차인의 보증금 전액이 최우선변제가 가능한 「주택임대차보호법」 제8조제1항의 소액임대차보증금에 해당하는 경우

3. 임차인이 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권

행사를 통해 보증금 전액을 자력으로 회수할 수 있다고 판단되는 경우.

제4조(임차인 보호대책의 수립) ① 국가 및 지방자치단체는 제3조제1항 각 호의 요건을 충족하는 임차인에 대하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 한다.

1. 제3조제1항의 임차인들의 권리구제를 위한 사실관계 조사 및 법률 지원
2. 이 법에 정한 요건을 충족한 임차인에 대한 임대차보증금 반환채권 매입
3. 임차인의 주거 안정이 필요한 경우 임차인의 거주지 인근의 공공임대주택의 공급 또는 그 밖의 긴급주거지원을 위한 대책
4. 임차인의 대체 주거지 마련, 임차인의 거주주택 낙찰 또는 기존 임대차 보증금 대출 상품의 대환 등을 위한 대출 자금의 지원, 기존 금융기관 대출 상품의 대출기한 연장 지원 및 지원조건 등에 대한 대책
5. 제2호의 대책 또는 임차인이 제3조제1항제3호에 기재된 경매나 그 밖의 절차 등을 거쳐 반환받게 된 임대차보증금의 일부로는 임차인이 임대차 보증금에 대한 기존 금융기관 대출금을 다 변제하지 못하는 경우(그러할 것으로 객관적으로 예상되는 경우를 포함한다) 신용회복위원회를 통한 채무조정, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 의한 개인 회생, 간이회생, 회생, 개인 파산 등의

절차로의 연계 및 법률 지원

6. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 필요하다고 인정되는 대책

② 국가와 지방자치단체는 제5조의 임대차 피해확인서를 발급받은 임차인이 희망하는 경우 제1항 각 호의 지원대책 적용 상황, 주거 이전 지원의 필요성 등을 고려하여 신속하게 제1항 각 호의 대책이 제공될 수 있도록 노력하여야 한다.

제5조(임대차 피해확인서 발급) ① 제3조제1항 각 호의 요건 중 어느 하나의 요건을 갖춘 임차인은 주택도시보증공사의 사장, 특별시장·광역시장·도지사·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 관할 구역에 있는 군의 군수는 제외한다. 이하 “지방자치단체의 장”이라 한다)에 대하여 임대차 피해확인서의 발급을 신청할 수 있다.

② 제1항의 확인서 발급을 신청하기 위해 필요한 서류 및 절차 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제6조(피해 사실의 조사) ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제5조제1항에 따른 신청이 있는 경우 피해 사실 및 규모 등 제4조제1항 각 호의 임차인 보호대책 수립을 위해 필요한 조사를 하여야 한다. 이 경우 동일 임대인(다수 임대인의 배후에 동일인 또는 동일인이 지배하거나 경제적 이익을 공유하는 조직이 있는 경우에는 그 다수의 임대인을 포함한다)에 의한 다수의 주택 임차인의 보증금 피해 사실이 확인되는 경우로서 제5조제1항의 신청인 외에도 그 임

대인의 다른 주택 임차인들에게 추가 피해가 발생할 가능성이 있는 경우 다음 각 호의 사항을 포함한 해당 임대인의 전체 주택 임차인들의 피해 사실 조사로 조사 범위를 확대할 수 있다.

1. 임대인의 전체 보유 주택 현황과 주택 가격(경매 매각가율에 따른 매각금액 예측을 포함한다)
2. 임대인의 모든 임차인과의 주택 임대차계약 조건 및 현황
3. 임대인의 모든 임차인들의 대항력, 우선변제권 확보 현황 및, 임차권등기 현황
4. 임대인이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대사업자로 등록하였는지 여부
5. 임대인의 국세·지방세 체납 현황(법정기일에 관한 사항 포함)
6. 임대인의 보유 주택(임대인의 보유 주택만으로는 임차인의 채권 회수가 어려운 경우 임대인이 보유한 일체의 부동산을 포함한다, 이하 “보유 주택 등”이라 한다)의 경매, 공매, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 매각 절차(이하 “경매 등”이라 한다) 진행 현황

② 제1항의 조사에는 조사 시점에서 파악할 수 있는 범위 내에서 다음 각 호의 임대인의 채무에 관한 사항을 포함한 해당 주택(다수의 주택이 관계된 경우 각 주택, 임대인의 보유 주택만으로는 임차인의 채권회수가 어려운 경우 임대인이 보유한 일체의 부동산)의 권리관계에 대한 조사가 포함되어야 한다.

1. 「주택임대차보호법」 제8조제1항, 「상가건물임대차보호법」 제14조제1항에 따른 소액임대차보증금 채권
2. 「근로기준법」 제38조제2항제1호 및 제2호에 따른 최종 3개월분의 임금과 재해보상금, 「근로자퇴직급여 보장법」 제12조제2항에 따른 최종 3년간의 퇴직급여등
3. 「국세기본법」 제35조제3항에 따라 해당 주택에 부과된 상속세, 증여세 및 종합부동산세, 「지방세기본법」 제71조제1항제3호에 따라 해당 주택에 부과된 지방세와 가산금
4. 저당권, 전세권에 의하여 담보되는 채권
5. 확정일자를 갖춘 주택 임대차보증금 및 상가건물 임대차보증금의 반환 채권
6. 제2호의 사항을 제외한 임금 기타 근로관계로 인한 채권
7. 제3호의 사항을 제외한 「국세기본법」 제35조제1항, 「지방세기본법」 제71조제1항에 따른 국세·지방세 및 이에 관한 체납처분비, 가산금 등의 징수금(법정기일에 따른 우선순위 조사를 포함한다)
8. 국세 및 지방세의 다음 순위로 징수하는 공과금 중 다음 각 호의 사항(보험료 등의 납부기한 포함)
 - 가. 「고용보험 및 산업재해보상보험의 보험료징수 등에 관한 법률」 제26조의2, 제2조제7호 등에 따른 산업재해보상보험료, 고용보험료, 동법에 따른 가산금·연체금·체납처분비 및 동법 제26조에 따른 징수금

나. 「국민연금법」 제98조에 따른 국민연금보험료, 그 밖에 동법에 따른 징수금

다. 「국민건강보험법」 제85조에 따른 국민건강보험료 및 그 밖에 동법에 따른 징수금

9. 제1호 내지 제8호 이외의 대통령령으로 정하는 우선채권

10. 기타 파악할 수 있는 임대인에 대한 채권자의 일반채권

③ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항 및 제2항의 조사를 수행함에 있어서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다.

1. 임차인, 이해관계인 및 참고인에 대한 진술서 제출 요구

2. 임차인, 이해관계인 및 참고인에 대한 관련 자료 제출요구 및 제출된 자료의 영치

3. 제4항에 따른 자료 및 정보의 제공 요청

4. 주택 가격의 조사 또는 감정의 위탁

④ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 이 조에 따른 조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 국가기관, 공공기관, 금융기관 등에 대하여 다음 각 호의 자료 및 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 그 제공 기관과 자료 및 정보의 구체적인 범위는 대통령령으로 정한다.

1. 임대인이 보유한 보유 주택 등의 전체 현황: 국토교통부

2. 임대인이 임대한 주택에 대한 「주택임대차보호법」 제3조의6제

3항, 제6항에 따른 확정일자 정보: 국토교통부

3. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2, 제6조의3에 따른 주택 임대차계약의 신고 내역, 변경 및 해제 신고 내역: 국토교통부
4. 임대인의 미지급 임금 등 제2항제2호, 제6호의 사항: 「산업재해보상보험법」에 따른 근로복지공단
5. 임대인에게 부과되거나 납부의무가 발생한 국세 및 지방세의 부과·징수·납부에 관한 사항(제1항제5호, 제2항제3호·제7호 관련): 국세청, 지방자치단체의 장
6. 임대인의 산업재해보상보험료, 고용보험료, 국민연금보험료, 국민건강보험료 등 제2항제8호 각 목의 부과·징수·납부에 관한 사항: 「산업재해보상보험법」에 따른 근로복지공단, 「국민연금법」에 따른 국민연금공단, 「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험공단
7. 제1항제6호의 주택 매각 절차의 현황 및 권리관계: 법원(「민사집행법」에 의한 경매, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 매각), 한국자산관리공사(공매)
8. 금융기관의 보전처분, 압류, 저당권 등 담보권의 설정 관련 권리관계: 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제2조제1호의 금융기관 및 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 하는 기관으로서 대통령령으로 정하는 기관
9. 그 밖에 임차인의 보증금 피해 조사를 위하여 필요한 자료 및

정보: 관련 국가기관, 공공기관

- ⑤ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 피해 사실조사를 위해 임대인에 대하여 소유 주택 일체에 대한 전·월세 임대차계약서 등 제1항, 제2항의 사항의 조사에 필요한 자료의 제출을 명할 수 있고, 임대인은 정당한 이유가 없는 한 이에 응해야 한다.
- ⑥ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제3항, 제4항 각 호에 따라 제공받은 정보를 그 목적에 필요한 최소한의 범위에서 수집하여야 하며, 목적 외에 다른 용도로 사용하여서는 아니 된다.
- ⑦ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항, 제2항의 조사사무를 수행하기 위하여 필요한 경우 「개인정보 보호법」 제24조 제1항에 따른 고유식별정보 등 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있다. 이 경우 해당 정보를 「개인정보 보호법」에 따라 보호하여야 한다.
- ⑧ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 임차인의 권리구제, 범죄의 수사 및 제5조제1항의 피해확인서 발급, 제7조부터 제9조에 따른 주택임대차보증금 반환채권의 매입, 임차인이 임대차보증금 반환을 위해 임대인 등을 상대로 법원에 제기한 소송, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 임대인에 대해 임차인 또는 채권매입기관이 신청하는 파산 절차 등을 위해 제1항 및 제2항에 따른 조사에 의해 수집한 자료를 제7조제1항 각 호의 공공기관, 법원, 그 밖에 대통령령으로 정하는 행정기관 및 공공기관 등에 제공할 수

있다.

제7조(주택 임대차보증금 반환 채권의 매입사업 등의 시행자) ① 제4조제1항제2호의 주택 임대차보증금 반환채권 매입사업은 다음 각 호의 공공기관(이하 “채권매입기관”이라 한다)이 시행한다. 채권매입기관의 결정 방식은 대통령령에 의한다.

1. 한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률에 따른 한국자산관리공사
2. 주택도시보증법에 따른 주택도시보증공사
3. 그 밖에 대통령령이 정하는 공공기관

② 제1항의 채권매입기관은 그 설립 근거가 되는 법률에 규정된 업무에 더해 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 이 법률이 정한 요건을 충족한 임차인에 대한 임대차보증금 반환 채권 매입
2. 제1호의 임대차보증금 반환채권 매입에 기초하여 경매 등을 통한 해당 주택의 매입 및 매각을 통한 환가(매입한 주택의 공공임대주택 활용을 위해 공공주택사업자에게 매각하는 경우를 포함한다)
3. 제2호에 따른 주택 매입 후 주택 매각시까지의 주택의 관리

③ 제1항제1호의 한국자산관리공사가 국세청, 지방자치단체 등으로부터 관련 법률에 따라 이미 주택의 공매를 위탁받아 공매절차가 시작된 경우에는 제2항 각 호의 업무를 수행할 수 없다.

제8조(주택 임대차보증금 반환 채권의 매입 신청) ① 주택 임대인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제3조제1항의 적용 대상

사례에 해당하는 임차인 중 제2항에 해당하는 임차인은 주택도시보증공사에서 설치한 전세피해지원센터를 통하여 자신의 임대차보증금 반환채권에 대한 매입을 신청할 수 있다.

1. 임대인의 임차인 중 임대차 종료 후 1개월 이상 임대차보증금을 반환받지 못하고 임차권등기를 마친 임차인, 임차주택에 경매개시 결정 등기가 된 임차인, 임차주택에 공매절차 진행중인 임차인이 3인 이상인 경우

2. 임대인에게 「채무자의 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산 등의 절차가 개시되고 그 임대인의 주택 임차인이 3인 이상인 경우

② 제1항에 따라 보증금 반환 채권의 매입을 신청한 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우여야 한다.

1. 임대차 종료 후 1개월 이상 임대차보증금을 반환받지 못하고 임차권등기를 마친 임차인, 또는 임차주택에 경매개시가 결정되었거나 임차주택에 공매가 진행중인 임대인의 임차인으로서 제10조제1항제1호에 따라 임대차계약이 해지되거나 기타의 방법으로 임대차가 종료된 후 임차인이 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우

2. 임대인에게 파산 등의 절차가 개시되고 제10조제1항제2호에 따라 임대차계약이 해지되거나 기타의 방법으로 임대차가 종료된 후 임차인이 임차권등기를 마친 경우

3. 임차인의 임대차계약기간 중 제10조제1항제3호에 따라 임대차계약을 해지하고 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임차권등기를 마친 경우

③ 제3조제1항제2호에 해당하는 다수의 임차인들의 피해가 1인 또는 다수의 사람(현재의 주택 소유자에 의해 발생한 피해가 아니어도 무방하다)에 의해 조직적으로 발생한 경우로서 임차인이 제2항 각 호의 어느 하나의 요건을 충족한 경우 또는 그 밖에 대통령령이 정하는 임차인인 경우 그 임차인은 제1항, 제2항에 따른 임차인과 동일하게 임대차보증금반환채권에 대한 매입을 신청할 수 있다.

제9조(주택 임대차보증금 반환 채권의 매입) ① 제8조에 따라 임차인이 임대차보증금 반환채권의 매입을 신청한 경우 제7조제1항 각 호 중 하나의 채권매입기관은 매입을 신청한 임차인의 주택임대차보증금 반환채권을 대통령령이 정하는 방법에 따라 공정한 평가를 거쳐 매입할 수 있다.

② 제1항의 임대차보증금 반환 채권에 관한 평가 금액을 산정할 때 다음 각 호의 금액은 차감하고 평가하여야 한다.

1. 임차인의 미납 임대료
2. 임차인의 공용 부분에 대한 미납 사용료 및 관리비
3. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 비용

③ 제3조제1항의 요건에 해당하는 경우로서 국세 등 거액의 선순위 채권 또는 선순위 저당권의 존재로 인해 임차인이 해당 주택에 대

해 경매를 신청하거나 파산절차에서 별채권을 행사하더라도 잉여의 가망이 없어 개별적인 권리행사로써 권리구제가 어렵지만 제14조에 따라 국세 등 우선채권이 임대인의 부동산 별로 안분될 수 있는 경우 또는 제15조에 따라 임차인이 선순위저당권을 대위하여 회수할 수 있는 금액이 있을 것으로 예상되는 경우 채권매입기관은 이를 고려하여 임대차보증금반환채권의 가치를 평가할 수 있다.

④ 임대차보증금 반환채권에 앞서는 선순위권리나 동순위 권리 등으로 인하여 제8조에 따른 매입 신청을 받고 채권매입기관이 채권에 대해 평가하는 시점에 임대차보증금 반환채권의 금전적 가치에 관한 정확한 평가가 어려운 경우 임대차보증금 반환채권의 매매대금으로 일정 금액을 먼저 지급하고 채권매입기관이 임대차보증금 반환 채권의 매입 및 회수에 소요되는 비용 등을 고려하여 회수되는 금액의 일부를 추가로 지급하는 방식을 취할 수 있다.

⑤ 제1항에 따른 주택임대차보증금 반환채권의 매입은 채권매입기관이 소유권의 객체가 되는 1호의 주택의 소유권 전부(토지와 건물의 소유권이 별도인 경우 건물과 그 지상 토지의 소유권 전부)를 취득할 가능성이 있는 경우에 한하여 할 수 있다.

⑥ 채권매입기관이 임차인과 주택임대차보증금 반환채권에 관한 매매계약을 체결한 경우 그 계약 내용에 임대차계약 사무의 위임에 관한 규정을 포함하여 채권매입기관이 임차인을 위하여 임대인과의 임대차계약에 관한 사무를 대리하여 처리할 수 있다.

⑦ 채권매입기관은 임대차보증금반환채권 매매계약의 목적 달성을 위하여 필요한 경우 제6항의 규정에 따라 임대차계약 해지, 임대차보증금 반환채권의 양도와 관련한 임차인의 임대인에 대한 양도 등에 관한 통지를 대리하여 할 수 있다.

⑧ 제7항과 관련하여 임대차계약서상의 주소(임차주택의 부동산등기부의 주소 변경이 임대차계약서의 체결일보다 더 최근인 경우 부동산등기부에 기재된 임대인의 주소로 한다)로 2회 이상 임대차계약의 해지, 임대차보증금 반환채권 양도 등을 통지하였음에도 불구하고 소재불명 등으로 반송된 때에는 임대인의 주소지를 주된 보급지역으로 하는 2개 이상의 일간신문(전국을 보급지역으로 하는 일간신문이 1개 이상 포함되어야 한다)에 임대차계약의 해지 사실, 임대차보증금 반환채권 양도 통지 등을 공고함으로써 그 공고일에 임대인에 대하여 이를 통지한 것으로 본다.

⑨ 제1항부터 제8항까지의 사항을 비롯한 주택임대차보증금 반환채권의 매입에 관한 사항과 매입 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제10조(해지, 임차권등기명령 등) ① 다음 각 호의 구분에 따라 임차인은 임차주택에 관한 임대차를 해지할 수 있고, 이 경우 임차인은 「주택임대차보호법」 제3조의3제1항에 따른 임차권등기명령을 신청할 수 있다.

1. 제3조제1항제1호나목과 관련하여 임차인의 임차주택에 대해 경매

개시결정이 있거나 공매 공고가 있는 경우 임차인은 임대인을 상대로 즉시 임차주택의 경매 또는 공매를 이유로 임대차계약을 해지할 수 있다. 이와 관련하여 경매의 경우 임차인이 집행법원에 배당요구종기까지 배당요구를 하거나 공매의 경우 공매대행기관에 배분요구 종기까지 배분요구를 하는 방법으로도 임대차계약을 해지할 수 있다.

2. 제3조제1항제1호다목과 관련하여 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 임대인에 대하여 파산 또는 회생, 개인회생, 간이회생 등의 절차가 개시된 경우 임차인은 임대인(파산절차의 경우 파산관재인, 회생절차의 경우 관리인 또는 관리인으로 보는 채무자 또는 임대인이 법인 등의 경우 관리인으로 보는 채무자의 대표자인 임대인, 개인회생절차나 간이회생절차의 경우 채무자인 임대인)을 상대로 즉시 임대차계약을 해지할 수 있다.

3. 제3조제1항제1호라목에 해당하는 임차인은 임차주택에 관한 임대차계약의 계약기간이 만료되지 아니한 경우에도 즉시 임대차계약을 해지할 수 있다.

② 제7조제1항각 호의 채권매입기관은 임차인과 보증금반환채권 매매계약을 체결하고 임차인을 대위하여 「주택임대차보호법」 제3조의3제1항의 임차권등기명령을 신청할 수 있다. 이 경우 「주택임대차보호법」 제3조의3제3항·제4항 및 제8항의 “임차인”은 “채권매입기관”으로 본다.

③ 제2항과 같이 채권매입기관이 대위하여 임차권등기를 마친 경우 제8조제1항제1호 또는 제2호에 따라 임차인이 임차권등기를 마친 것으로 본다.

제11조(주택 매입방법) ① 채권매입기관이 제9조에 따라 임차인으로부터 보증금 반환채권을 매입한 후 그 매입 대금 등의 환수를 위해 해당 주택을 매입할 수 있다. 이 경우 주택의 매입은 「민사집행법」에 따른 경매, 조세 등의 법률에 따른 공매, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 법원이 실시하는 매각절차에 의한 방법에 한한다.

② 다만 경매 등의 절차에서 최고가매수 가격이 높아 손실을 볼 우려가 있는 경우 채권매입기관은 제13조제2항 내지 제4항에 따른 우선매수권을 행사하지 아니하고 주택의 매입을 포기하고 배당을 받을 수 있다.

제12조(시설물 상태 조사 등) 채권매입기관이 임차인으로부터 보증금 반환채권 매입요청을 받아 당해 주택의 시설물 상태, 보수사항 등에 대하여 조사를 하는 경우에는 관할 시장·군수·구청장, 임대인등은 조사가 원활하게 이루어지도록 협조하여야 한다.

제13조(경매신청권, 우선매수권, 우선변제권 등) ① 이 법에 따라 임차인으로부터 보증금 반환채권을 매입한 채권매입기관은 비용 회수를 위해 해당 주택의 경매를 신청할 수 있다.

② 「민사집행법」 제140조제1항, 제2항, 제4항은 이 법에 따라 채

권매입기관이 임차인으로부터 보증금 반환채권을 매입하고, 해당 주택에 대한 경매절차가 개시된 경우 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 해당 절차 내에서 그 임대차보증금 반환채권과 관계된 주택에 대한 매각절차가 진행되는 경우에 이를 준용한다. 이 경우 “공유자”는 “채권매입기관”으로, “채무자의 지분”은 “채무자의 주택”으로 본다.

③ 채권매입기관이 임차인으로부터 보증금 반환채권을 매입하고, 「국세징수법」 또는 개별 법률에서 그 법률에 규정한 채권을 국세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있도록 한 규정에 따라 해당 주택에 대한 공매가 개시된 경우에 이 법에 따라 보증금 반환채권을 매입한 채권매입기관에 대하여 「국세징수법」 제79조제1항, 제3항 (“또는 제2항에 따른” 및 “또는 체납자의 배우자”는 제외한다), 제5항을 준용한다. 이 경우 “공유물의 지분인 경우”는 “채권매입기관이 그 공매재산인 주택에 관한 임차인의 보증금 반환채권을 이 법에 따라 매입한 경우”로, “공유자”는 “이 법에 따라 임차인의 보증금 반환채권을 매입한 채권매입기관”으로 본다.

④ 채권매입기관이 임차인으로부터 임대차보증금 반환채권을 매입하고, 지방세징수법 또는 개별 법률에서 그 법률에 규정한 채권을 지방세체납처분의 예에 따라 징수할 수 있도록 한 규정에 따라 해당 주택에 대한 공매가 개시된 경우에 이 법에 따라 임대차보증금 반환채권을 매입한 채권매입기관에 대하여 「지방세징수법」 제89

조제1항, 제3항(“또는 제2항에 따른” 및 “또는 채납자의 배우자”는 제외한다), 제5항을 준용한다. 이 경우 “공유물의 지분인 경우”는 “채권매입기관이 그 공매재산인 주택에 관한 임차인의 임대차보증금 반환채권을 이 법에 따라 매입한 경우”로, “공유자”는 “이 법에 따라 임차인의 임대차보증금 반환채권을 매입한 채권매입기관”으로 본다.

⑤ 이 법에 따라 채권매입기관이 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항, 제3조의3제5항, 제3조의4제1항에 따른 우선변제권을 취득한 임차인의 임대차보증금 반환채권을 매입한 경우에는 매입한 채권 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다.

제14조(국세 등의 우선 징수에 관한 특칙) ① 주택의 임대인이 수개의 부동산을 보유하고 있고 그 부동산의 전부 또는 일부에 대해 국세, 지방세, 국세채납처분이나 지방세채납처분의 예에 따라 징수할 수 있는 우선변제가 가능한 채권(당해 매각 부동산에 대해서 부과되는 국세 등은 제외하며 이하 “국세 등 우선채권”이라 한다)을 회수 또는 징수할 수 있는 경매 등의 절차가 진행되는 경우에 「국세기본법」 제35조제1항, 제3항, 「지방세기본법」 제71조제1항, 그 밖에 국세와 지방세를 제외한 다른 채권에 우선하여 징수할 수 있도록 한 권리에 관한 다른 법률의 규정에도 불구하고 국세 등 우선채권 징수기관은 다음 각 호의 경우로서 제3항, 제4항에 따라 국세 등 우선채권을 임대인의 부동산별로 안분하지 아니하면 그와 같이 안분할 때

보다 임대인의 어느 주택 임차인 또는 제9조에 따른 채권매입기관이 배당받을 금액이 줄어들게 되는 경우 제3항, 제4항에 따라 임대인이 보유한 부동산별로 분담액을 정하여 배당받아야 한다.

1. 그 임대인의 주택 임차인 중 1인이 제5조에 따른 임대차 피해확인서를 국세 등 우선채권 징수기관(징수를 위탁한 경우 그 수탁기관을 포함한다), 경매 등을 주관하는 법원, 공매를 대행하는 한국자산관리공사 중 어느 기관에 제출하는 경우

2. 제9조에 따라 임차인으로부터 임대차보증금반환채권을 매입한 채권매입기관이 그 임차인의 임대차 피해확인서와 임대차보증금반환채권을 매입하였음을 입증하는 양도증서를 제1호의 어느 기관에 제출하는 경우(이하 제1호 또는 제2호의 서류를 통칭하여 “피해확인서 등”라 한다)

② 제1항제1호 또는 제2호에 따라 피해확인서 등을 제출받은 법원 또는 한국자산관리공사는 그 사본을 첨부하여 그 사실을 국세 등 우선채권 징수기관에 즉시 통지하여야 한다.

③ 제1항의 경우 국세 등 우선채권 징수기관은 국세 등 우선채권액에 대해 다음 각 호의 방법에 따라 임차인 또는 채권매입기관으로부터 피해확인서 등을 제1항제1호의 기관이 제출받은 일자(피해확인서 등이 다수 제출된 경우 가장 빠른 일자)를 기준으로 임대인이 보유한 부동산별로 분담할 금액을 정해 배당받아야 한다.

1. 각 부동산이 경매 등에 따라 모두 매각되어 매각대금을 동시에

배당하는 때에는 각 부동산의 매각대금에 비례하여 그 채권의 분담을 정한다.

2. 경매 등에 따라 임대인의 부동산 중 아직 매각되지 아니한 부동산이 있는 때에는 각 부동산별로 「부동산 가격 공시에 관한 법률」 제10조, 제17조, 제21조에 따른 개별공시지가, 개별주택가격, 비주거용개별부동산가격 등의 공시된 가격(산정 시점 전의 가장 가까운 일자의 가격에 의한다)에 비례하여 그 채권의 분담을 정한다.

3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 어느 부동산에서 국세 등 우선채권보다 다른 권리가 우선하는 경우 다음 각 목에 따른다.

가. 제1호에 따른 동시 배당의 경우에 국세 등 우선채권에 대해 그 부동산의 경매 등 매각대금에서 제1호에 따른 분담액보다 적게 배당되는 금액(여러 부동산이 그러한 경우 그 합산 금액)이 있는 경우 이에 대해 다른 부동산을 대상으로 제1호의 방법으로 비례하여 추가 분담액을 정한다.

나. 제2호에 따른 이시 배당의 경우에 국세 등 우선채권에 대해 그 부동산의 매각대금(아직 매각되지 않은 경우 대통령령이 정하는 바에 따라 산정한 예상매각금액)에서 제2호에 따른 그 부동산의 채권 분담액보다 적게 받을 것으로 예상되는 금액(여러 부동산이 그러한 경우 그 합산 금액)이 있는 경우 이에 대해 다른 부동산을 대상으로 제2호의 방법으로 비례하여 추가 분담액

을 정한다.

④ 임대인에게 다수의 부동산이 있고 제1항에 따른 피해확인서가 제출된 경우에도 제3항제2호 내지 제3호에도 불구하고 임대인에게 임대차의 목적이 되는 주택(그 대지인 토지를 포함한다. 채권매입기관이 제9조에 따라 임차인의 임대차보증금 반환채권을 매입한 경우를 포함한다)이 아닌 부동산이 있는 경우 그러한 부동산에 대해서는 국세 등 우선채권 징수기관이 제3항에 따른 분담액을 정하지 않고 경매 등에서 배당을 받을 수 있고, 이러한 부동산의 매각대금 배당이 있는 경우 국세청은 제3항에 따른 다른 부동산별 분담액을 다시 정해야 한다.

⑤ 임대차의 목적이 되는 주택이 아닌 부동산에 저당권이 설정되어 있고 그 부동산의 경매 등에 따라 국세 등 우선채권의 우선변제로 그 저당권자가 「민법」 제368조제1항에 의하여 동시배당을 받는 경우보다 불이익을 입게 되는 경우로서 「민법」 제368조제2항 후문 유추적용에 따라 다른 부동산의 경매 등의 절차에서 국세 등 우선채권의 대위가 발생할 가능성이 있는 경우 그 경매된 주택이 아닌 부동산에 대하여는 제4항을 적용하지 아니한다.

제15조(「민법」 제368조의 특칙) ① 동일한 채권의 담보로 수개의 부동산에 저당권을 설정한 경우로서 그 중 다음 각 호의 절차에 따라 매각된 주택의 저당권 다음 차순위자가 주택의 임차권자인 경우(「주택임대차보호법」에 따라 대항력과 우선변제권의 요건을 갖춘

경우에 한한다, 이 법에 따라 그 임차인으로부터 임대차보증금 반환 채권을 채권매입기관이 매수한 경우를 포함한다) 각각 「민법」 제 368조제1항과 제2항을 준용한다.

1. 그 수개의 부동산 중 임차인의 임차주택이 경매에 따라 매각된 경우: 이 경우 “차순위저당권자”는 “차순위 주택 임차인”으로 본다.

2. 그 수개의 부동산 중 임차인의 임차주택이 공매에 따라 매각된 경우: 이 경우 “경매대가”는 “공매대가”로, “경매”는 “공매”로, “차순위저당권자”는 “차순위 주택 임차인”으로 본다.

3. 그 수개의 부동산 중 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산, 회생, 개인회생, 간이회생 절차 내에서 임차인의 임차주택이 매각된 경우: 이 경우 “경매대가”는 “「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산, 회생, 개인회생, 간이회생 절차 내에서의 매각대가”로, “경매”는 “매각”으로, “차순위저당권자”는 “차순위 주택 임차인”으로 본다.

② 동일한 채권의 담보로 수개의 부동산에 저당권을 설정한 경우로서 그 수개의 부동산 중 임차인의 임차주택이 경매 등에서 매각되는 경우, 선순위 저당권자는 해당부동산 중 일부의 매각대가에서 그 채권 전부의 변제를 받을 수 있다. 이 경우에 매각된 주택에서 그 저당권의 차순위인 임차인(「주택임대차보호법」에 따라 대항력과 우선변제권의 요건을 갖춘 경우에 한한다) 또는 이 법에 따라 그 임

차인으로부터 임대차보증금 반환 채권을 매수한 채권매입기관은 제1항에 해당하는 때 다른 부동산의 경매 등에 따른 부동산 매각대금에서 변제를 받을 수 있는 금액의 한도에서 선순위 저당권을 대위하여 그 권리를 행사할 수 있다.

③ 제1항 또는 제2항에 따라 저당권의 차순위인 주택임차인이 선순위 저당권을 대위하는 경우 저당권 대위의 부기등기를 할 수 있다.

제16조(공공주택 등으로 공급 등) ①채권매입기관이 제9조의 규정에 따라 매입한 임대차보증금 반환채권과 관련된 주택을 매입한 경우에는 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자인 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사 등에게 공공임대주택으로 우선 공급하여야 한다. 이 경우 매각절차 및 공급방법은 국토교통부령으로 정하며, 공공임대주택으로 공급하는 주택은 「공공주택 특별법시행령」 제2조제1항제6호의 기존주택등매입임대주택으로 본다.

② 제1항의 규정에 따라 공공임대주택으로 공급한 경우에는 제5조에 따라 피해확인서를 발급받은 임차인(그와 같이 피해확인서를 발급받고 임시주거시설에 입주한 임차인을 포함한다)에 대하여 「주택공급에 관한 규칙」에서 정하는 바에 따라 입주자로 우선 선정한다.

③ 제1항의 규정에 따라 공공임대주택 등으로 공급하는 경우의 입주자격, 임대조건 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정

한다.

④ 제1항과 같이 공공주택사업자에게 매각되지 않은 나머지 주택은 채권매입기관이 민간에 매각하여 투입 자금을 회수할 수 있다.

⑤ 채권매입기관이 매입한 임대차보증금 반환채권과 관련된 주택을 매입한 경우 이후 공공주택사업자 또는 민간에 주택의 소유권이 이전되기 전까지 주택의 관리는 주택관리공단에 위탁한다.

제17조(재정 및 주택도시기금 지원) ① 국가 및 지방자치단체는 채권 매입기관이 제9조에 따른 임대차보증금 반환 채권 및 제11조에 따른 주택을 매입하는 경우에는 다음 각 호에 해당하는 매입비용 및 그 부대비용에 대하여 주택매입을 하는 채권매입기관에 재정 및 주택도시기금을 지원할 수 있다.

1. 제9조제1항의 규정에 따라 임차인에게 지급된 임대차보증금반환 채권 매입대금

2. 주택의 경매의 경우 「민사집행법」에 따른 매수가격, 공매의 경우에는 공매 절차에 따른 매수가격, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산, 회생, 개인회생, 간이회생 등의 절차와 관련한 매각의 경우에는 그 매수가격(다만 제9조제1항에 따라 매입된 임대차보증금 반환채권과 상계된 금액은 제외한다)

3. 주택 및 부대시설의 보수비용

②제1항의 규정에 따른 재정 및 주택도시기금 지원 등의 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제18조(매각기일 연기 등) 제6조의 피해사실 조사, 제9조에 따른 임대차보증금 반환채권의 매입을 위한 채권매입기관의 조사와 그 채권의 매입을 위해 시간이 필요한 경우 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 집행법원, 회생법원, 국세를 징수하는 국세청, 지방세를 징수하는 지방자치단체, 국세나 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있도록 한 법률에 규정한 채권을 징수하기 위해 공매를 개시하거나 압류한 징수기관 등에 해당 주택에 대한 경매 등의 매각기일 연기(공매의 경우는 공매의 정지 또는 압류재산인 주택의 매각의 유예를 말한다)를 요청할 수 있다. 이 경우 집행법원 또는 회생법원은 과도하게 경매 등의 절차가 지연되는 경우가 아니면 그러한 요청에 응할 수 있고, 국세청을 비롯한 위 징수기관은 국토교통부장관 또는 관할 지방자치단체의 장으로부터 요청받은 기간 동안 공매를 정지하거나 압류재산인 주택의 매각을 유예하여야 한다.

제19조(임대차보증금반환채권의 매입대금에 대한 압류금지) 제9조에 따라 주택 임대차보증금 반환채권의 매입사업자가 임차인에게 지급하는 임대차보증금 반환채권의 매입대금은 「민사집행법」 제246조의 규정을 준용하여 이를 압류하지 못한다.

제20조(국세 및 지방세 등 감면) 국가 및 지방자치단체에서는 제7조제1항의 채권매입기관이 이 법에 따라 주택을 매입하는 경우에는 「지방세특례제한법」이 정하는 바에 따라 취득세 및 등록면허세를 감면할 수 있으며, 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」이 정하

는 바에 따라 주택에 부과된 종합부동산세·법인세·취득세·등록면허세·재산세·양도소득세를 감면할 수 있다.

제21조(다른 법률과의 관계) 공공기관의 주택 임대차보증금 반환 채권의 매입에 관하여는 다른 법률에 우선하여 이 법을 적용한다. 이 경우 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대해서는 「주택임대차보호법」, 「주택공급에 관한 규칙」 「공공주택 특별법」, 「민사집행법」, 「국세징수법」, 「지방세징수법」 등에서 정하는 바에 따른다.

제22조(벌칙) 다음 각 호를 위반한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 임대인과 임차인이 체결한 임대차계약서 등 제6조제2항 각 호의 규정에 따른 서류를 거짓으로 작성하여 제출한 사람
2. 제6조제5항의 제출명령을 받고도 이를 위반하여 정당한 이유없이 불응한 임대인
3. 제6조제6항을 위반하여 정보 또는 자료를 이 법에서 정한 목적이외의 다른 용도로 사용하거나 이 법 또는 다른 법률에 의하지 아니하고 다른 사람 또는 기관에 제공 또는 유출한 사람

제23조(과태료) 제6조제4항에 따른 자료 제출 요청에도 불구하고 정당한 이유 없이 이에 응하지 아니하거나 허위의 자료를 제출한 사람에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.