

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

(허종식의원 대표발의)

의안 번호	20332
----------	-------

발의연월일 : 2023. 2. 27.

발 의 자 : 허종식 · 어기구 · 이성만
김민기 · 박성준 · 장철민
김승남 · 박찬대 · 김정호
강선우 · 이동주 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

현행 민간임대주택법에 관한 특별법에서는 등록임대 사업자는 등록 이후 임차인의 임대보증금에 대한 보증을 의무적으로 가입하도록 하고 있음.

그런데, 최근 전세사기 피해사례에서 임대사업자가 의무적으로 보증에 가입하여야 함에도 불구하고 보증금을 떼일 위험이 없다고 임차인을 안심시킨 뒤 깡통전세 계약을 체결하고, 실제로는 보증을 가입하지 않은 사례가 다수 확인되는 등 향후 유사한 형태의 임차인 보증금 피해 사례가 추가적으로 발생할 우려가 있음.

이에, 임차인이 거주 중인 주택은 보증에 가입한 경우에 한해 등록을 허용(“선보증 후등록”)하고, 보증 미가입으로 등록이 말소된 임대사업자는 임대주택 등록을 제한함으로써 임차인의 피해 예방 및 주거안정을 도모하려는 것임(안 제5조제7항, 제5조의6, 제5조의7 및 제49조제

1항 · 제4항).

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조제7항제1호 중 “임대차계약이 있는 경우 해당 임대보증금을 포함하여 산정하고, 임대차계약이”를 “임대차계약이”로 한다.

제5조의6제2호 중 “제12호 및 제13호”를 “제12호부터 제14호까지”로 한다.

제5조의7 중 “제12호 및 제13호”를 “제12호부터 제14호까지”로 한다.

제49조제1항 각 호 외의 부분 중 “임대사업자”를 “임대사업자(제5조제1항에 따라 임대사업자로 등록하려는 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)”로 하고, 같은 조 제4항 각 호 외의 부분 후단 중 “임대사업자는 제1항에 따른 보증의 수수료를 1년 단위로 재산정하여 분할납부할 수 있다”를 “보증의 가입시기는 다음 각 호의 시점(제2호의 경우에는 민간임대주택 등록을 신청한 날) 전까지로 한다”로 하며, 같은 조 제5항 본문 중 “제1항에 따른 보증에 가입한 임대사업자가 가입 후 1년이 지났으나 제4항에 따라”를 “임대사업자는 제1항에 따른 보증의 수수료를 1년 단위로 재산정하여 분할납부 할 수 있으며, 임대사업자가 보증 가입 후 1년이 지났으나”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제5조의6제2호 및 제5조의7의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(임대보증금 보증에 등에 관한 적용례) 제5조제7항제1호, 제49조제1항 및 제4항의 개정규정은 이 법 시행 이후 임대사업자 등록을 신청하는 경우부터 적용한다.

제3조(결격사유 등에 관한 적용례) 제5조의6제2호 및 제5조의7의 개정규정은 이 법 시행 이후 임대사업자의 등록이 말소된 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제5조(임대사업자의 등록) ① ~ ⑥ (생 략) ⑦ 시장·군수·구청장이 제1 항에 따라 등록신청을 받은 경 우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 해당 등록신 청을 거부할 수 있다. 1. 해당 신청인의 신용도, 신청 임대주택의 부채비율(등록 시 존속 중인 임대차계약이 있는 경우 해당 임대보증금을 포함 하여 산정하고, 임대차계약이 없는 경우에는 등록을 신청하 려는 자로부터 등록 이후 책 정하려는 임대차계약의 임대 보증금의 상한을 제출받아 산 정한다) 등을 고려하여 제49 조에 따른 임대보증금 보증 가입이 현저히 곤란하다고 판 단되는 경우 2. (생 략) 제5조의6(임대사업자의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해	제5조(임대사업자의 등록) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ ----- ----- ----- ----- -----. 1. ----- ----- -----임대차계약이----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 2. (현행과 같음) 제5조의6(임대사업자의 결격사유) -----

당하는 자는 제5조에 따른 임대사업자로 등록할 수 없다. 법인의 경우 그 임원 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 있는 경우에도 또한 같다.

1. (생략)

2. 제6조제1항제1호, 제4호, 제7호부터 제10호까지, 제12호 및 제13호에 따라 등록이 전부 말소된 후 2년이 지나지 아니한 자

제5조의7(임대사업자의 임대주택 추가 등록 제한 등) 제6조제1항제1호, 제4호, 제7호부터 제10호까지, 제12호 및 제13호에 따라 임대사업자 등록이 일부 말소된 후 2년이 지나지 아니한 자는 등록된 임대주택 외에 제5조제3항 본문에 따른 등록사항 변경신고를 통하여 임대주택을 변경·추가(일부 말소로 임대주택에서 제외된 주택을 변경·추가하는 경우를 포함한다) 등록할 수 없다.

제49조(임대보증금에 대한 보증)

① 임대사업자는 다음 각 호의

-----.

1. (현행과 같음)

2.-----
-----제12호부터
제14호까지-----

제5조의7(임대사업자의 임대주택 추가 등록 제한 등) -----

-----제12호부터 제14호까지-----

-----.

제49조(임대보증금에 대한 보증)

① 임대사업자(제5조제1항에 따

어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다.

1. ~ 4. (생략)

② · ③ (생략)

④ 제1항에 따른 보증의 가입기간은 다음 각 호의 시점부터 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소되는 날(임대사업자 등록이 말소되는 날에 임대 중인 경우에는 임대차계약이 종료되는 날로 한다)까지로 한다. 이 경우 임대사업자는 제1항에 따른 보증의 수수료를 1년 단위로 재산정하여 분할납부할 수 있다.

1. ~ 3. (생략)

⑤ 제1항에 따른 보증에 가입한 임대사업자가 가입 후 1년이 지났으나 제4항에 따라 재산정한 보증수수료를 보증회사에 납부하지 아니하는 경우에는 보증회사는 그 보증계약을 해지할 수 있다. 다만, 임차인이 보증수수료를 납부하는 경우에

라 임대사업자로 등록하려는 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) -----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

② · ③ (현행과 같음)

④ -----

-----.

--- 보증의 가입시기는 다음 각 호의 시점(제2호의 경우에는 민간임대주택 등록을 신청한 날) 전까지로 한다.

1. ~ 3. (현행과 같음)

⑤ 임대사업자는 제1항에 따른 보증의 수수료를 1년 단위로 재산정하여 분할납부 할 수 있으며, 임대사업자가 보증 가입 후 1년이 지났으나-----

-----.

는 그러하지 아니하다.

⑥ ~ ⑧ (생략)

-----.

⑥ ~ ⑧ (현행과 같음)