

주택도시기금법 일부개정법률안 (김승남의원 대표발의)

의안 번호	16419
----------	-------

발의연월일 : 2022. 7. 13.

발 의 자 : 김승남 · 김두관 · 김영호
신정훈 · 안규백 · 양경숙
양정숙 · 유정주 · 임종성
조정훈 · 최종윤 · 한정애
의원(12인)

제안이유 및 주요내용

최근 한 언론을 통해 자기자본 없이 임차인의 보증금만으로 빌라 1, 277채를 취득한 임대사업자가 양도소득세, 종합부동산세 등 각종 세금 72억 원을 미납하면서 빌라 100여 채가 압류된 사실이 보도되었음.

특히 종합부동산세와 양도소득세는 부동산 자체에 부과되는 ‘당해세’로 국세청이 세금 체납액을 돌려받기 위해 빌라를 경매에 넘길 경우 임차인의 전입신고보다 우선권을 갖기 때문에 해당 임대사업자가 소유한 주택에 거주하는 임차인 가구는 임대차계약 당시 임대인에게 지급한 보증금 상당액을 돌려받지 못할 위기에 처해 있음.

이처럼 임차인들이 임대인에게 전세보증금을 돌려받지 못한 전세보증금 미반환사고는 2017년부터 2021년까지 주택도시보증공사에서 제공하는 임대보증금반환보증보험에 가입한 임차인 가구가 신고한 것만 7,270건, 사고금액은 1조 4,716억 원에 달하고 있으며, 주택도시보증공

사의 보증보험에 가입하지 않은 임차인 가구를 포함할 경우 더 많은 무주택가구의 피해가 발생하였거나 발생할 것으로 추정됨.

그럼에도 불구하고 임차인의 전세보증금을 상습적으로 돌려주지 않은 임대인의 명단 공개는 개인정보 보호 등을 이유로 제도화되지 않고 있어 추가적인 피해가 지속적으로 발생할 우려가 있음.

따라서 영국의 ‘나쁜 임대인 이력 확인 시스템’이나 우리나라 「국세징수법」 상의 ‘고액·상습채납자 명단 공개’, 「양육비 이행확보 및 지원에 관한 법률」에 따른 ‘양육비 채무 불이행자 명단 공개’ 등의 제도처럼 전세보증금을 임차인에게 상습적으로 반환하지 않아 주택도시보증공사가 전세보증금을 대위변제한 임대인의 명단을 공개할 법적 근거를 마련함으로써 임대차시장의 투명성과 임차인 보호를 강화하려는 것임(안 제34조의5 신설).

주택도시기금법 일부개정법률안

주택도시기금법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4장에 제34조의5를 다음과 같이 신설한다.

제34조의5(보증금 상습 미반환 임대인의 인적사항 등의 공개) ① 국토교통부장관 또는 공사는 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 임대인(이하 “보증금 상습 미반환 임대인”이라 한다)에 대해서는 인적사항 등을 공개할 수 있다. 다만, 임대인의 사망 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임대인이 전세보증금 등을 반환하지 아니하여 제26조에 따라 공사가 임대보증금보증 등 대통령령으로 정하는 보증채무를 이행한 경우
2. 임대인이 공사가 보증채무를 이행한 해당연도부터 과거 5년간 보증금 미반환으로 「민사집행법」에 따른 강제집행, 보전조치 등을 2회 이상 받은 경우. 다만, 동일한 채무에 대한 강제집행·보전조치 등은 1회로 본다.

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

1. 보증금 상습 미반환 임대인의 인적사항
2. 보증금 미반환 금액(공사가 보증채무를 이행하고 구상권을 행사

하여 회수하지 못한 금액을 말한다)

③ 국토교통부장관 또는 공사는 제1항에 따라 보증금 상습 미반환 임대인의 인적사항 등을 공개하려는 경우 보증금 상습 미반환 임대인에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통보하고 소명할 기회를 주어야 한다.

④ 제1항에 따른 공개는 국토교통부 또는 공사의 인터넷 홈페이지에 게시하는 방법, 「언론중재 및 피해구제 등에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 언론이 요청하는 경우 제2항의 정보를 제공하는 방법으로 한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 보증금 상습 미반환 임대인의 인적사항 등의 공개 사항, 공개 방법 및 공개 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 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 공개

요건을 산정할 때에 포함한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>제34조의5(보증금 상습 미반환 임대인의 인적사항 등의 공개)</u></p> <p><u>① 국토교통부장관 또는 공사는 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 임대인(이하 “보증금 상습 미반환 임대인”이라 한다)에 대해서는 인적사항 등을 공개할 수 있다. 다만, 임대인의 사망 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.</u></p> <p><u>1. 임대인이 전세보증금 등을 반환하지 아니하여 제26조에 따라 공사가 임대보증금보증 등 대통령령으로 정하는 보증채무를 이행한 경우</u></p> <p><u>2. 임대인이 공사가 보증채무를 이행한 해당연도부터 과거 5년간 보증금 미반환으로 「민사집행법」에 따른 강제집행, 보전조치 등을 2회 이상 받은 경우. 다만, 동일한 채무에 대한 강제집행·보전</u></p>

조치 등은 1회로 본다.

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

1. 보증금 상습 미반환 임대인의 인적사항

2. 보증금 미반환 금액(공사가 보증채무를 이행하고 구상권을 행사하여 회수하지 못한 금액을 말한다)

③ 국토교통부장관 또는 공사는 제1항에 따라 보증금 상습 미반환 임대인의 인적사항 등을 공개하려는 경우 보증금 상습 미반환 임대인에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통보하고 소명할 기회를 주어야 한다.

④ 제1항에 따른 공개는 국토교통부 또는 공사의 인터넷 홈페이지에 게시하는 방법, 「언론중재 및 피해구제 등에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 언론이 요청하는 경우 제2항의 정보를 제공하는 방법으로 한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 보증금 상습 미반환 임대인의 인적사항 등의 공개사항, 공개 방법 및 공개 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.