

[별지 제2호서식]

## 청 원 원 문

[청원의 취지]

인천 연수구에 위치한 『(주)더굿하우스』는 『민간임대주택에 관한 특별법 제 2조』에 정의되어 있는 주택임대관리업을 운영하는 사업자로 2018년 창업하였으며, 주택을 소유자로부터 임차하여 자기 책임으로 전대(轉貸)하는 『자기관리형』으로 최근까지 주택임대관리업을 진행해 왔습니다.

하지만 최근 언론에서 연일 보도되고 있는 바와 같이, 『(주)더굿하우스』는 충남 서산, 인천 중·서구, 부산 동래구, 울산 남구, 경남 김해 등 전국 각지에서 주택임대관리업을 운영함에도 불구하고 지난 6월경부터 임대인과 임차인만 남겨둔 채 돌연 잠적하였으며, 이에 월세와 보증금을 돌려받지 못한 임대인과 임차인들의 피해 신고가 이어지고 경찰 수사도 진행되고 있습니다

[청원의 이유 및 내용]

### **1. 주택임대관리업에 대한 실효성 있는 제도적 보완을 요구합니다.**

임대관리업은 지난 2014년 『민간임대주택에 관한 특별법』이 시행되면서 도입된 제도입니다. 그런데 이 제도가 도입된 이후 10년이 되어 가지만, 보증금 사기, 횡령 사건이 끊이지 않고 있습니다. 임대관리업체는 임대인과 위탁관리계약을 맺은 후, 임대인과 임차인이 직접 대면하지 않고 계약을 체결하는 점을 악용하여 보증금을 빼돌린 후 잠적해 버리고 있습니다. 이렇듯 임대관리업체의 사기로 인한 피해가 수백 억 원에 달하고, 끊이지 않고 반복되는 이유는 제도적으로 허점이 많기 때문입니다.

반복되는 사기 행위를 막기 위해서는 제도적 보완이 필요합니다.

첫째, 임대관리업체의 등록 기준을 더 강화시켜야 합니다.

현행법상 임대관리업체는 등록제입니다. 자본금이 1억 원 이상이면, 전문인력 한 두명만 있으면 누구나 등록할 수 있다보니, 영세한 규모의 주택임대관리업체가 무분별하게 난립하고 있습니다. 업체의 무분별한 난립으로 인한 피해 규모가 막대하며, 이를 막기 위해서 등록 기준을 더 강화할 필요가 있습니다.

둘째, 『보증상품(자기관리형 주택임대 관리업 의무 가입 대상)』을 명확화해야 합니다.

현행법에서도 임대관리업체의 ‘보증상품’ 가입을 의무화 하고 있지만, 『보증상품』의 ‘보증 내용’만 명시하고 있는 실정으로 이를 악용하여, 『㈜더굿하우스』는 유사 상품을 통해서 임대인 및 임차인을 안심시켰으며, 임대인 및 임차인은 법으로 보호받고 있다고 믿어왔기 때문에 피해 규모가 더 늘어나게 되었습니다.

『민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제13조』의 보증상품의 ‘보증내용’은 『㈜더굿하우스』의 사례에서도 알 수 있듯이 설명이 모호하고 논란의 여지가 많아 유사 보증상품으로 사기꾼들이 악용하기가 쉽습니다. 따라서 『보증내용』이 아니라 『임대관리보증보험』과 같이 시중에 출시되어 있는 구체적인 『보증상품명』 등으로 특정하여야 임대관리업체가 유사 보증상품으로 임대인과 임차인을 기망하는 것을 방지할 수 있습니다.

셋째, 관할청에서는 임대관리업체를 철저하게 관리하고, 부동산 사기업체에 대한 처벌은 엄격하여야 합니다.

임대관리업체는 매분기마다 관할청에 관리하고 있는 주택 호수와 보증서 가입 현황 등을 보고하여야 하고, 관할청은 이 내용을 공개할 수 있습니다. 하지만 대부분의 지자체들은 이를 공개하지 않고 있으며, 업체가 관련 사항을 보고하여도 진위여부조차 파악하지 않는 등 관리를 소홀히 하는

실정입니다. 관할청이 제 때에 실질적인 관리감독이 가능하도록 현행법 상 관리감독 기준을 강화하고, 이에 따라 관할청도 임대관리업체를 철저하게 관리하여야 합니다. 이번 『(주)더굿하우스』 사건에서 피해액은 수백억 원에 이르지만, 업체에게 관련 사항 위반으로 부과되는 과태료는 삼천만 원에 불과하는 등 솜방망이 처벌은 업체의 이런 사기 행각을 더욱더 부추기고 있는 상황으로 업체에 대한 처벌 또한 더욱 엄격해져야 할 것입니다.

## 2. (주)더굿하우스에 의해서 고통받는 피해자에 대한 현실성 있는 구제 대책을 요청합니다.

법의 테두리 안에서 『주택임대관리업』과 『(주)더굿하우스』가 운영되는 것으로 착각한 임대인과 임차인들은 『(주)더굿하우스』의 사기 행각에 매일 고통 받고 있습니다. 『(주)더굿하우스』와 계약한 임대인의 대부분이 고령이고, 임차인 역시 20. 30세대 젊은 청년층이어서 부동산 관련 법규를 이해하지 못하는 경우가 많습니다. 특히, 『(주)더굿하우스』의 사기 행각이 『민간임대주택에 관한 특별법』을 전문적으로 공부하지 않았다면 이해하기 어려운 지능형 범죄이고 사회적 이슈가 부족하여, 일부 임대인과 임차인은 사실상 업체가 잠적, 폐업에 이른 현재까지 상황인지도 못 한 경우도 많습니다.

현 상황은 임차인은 수천만 원에 달하는 임대 보증금을 적기에 받을 수 있을지 혼란스러워하고, 임대인은 『(주)더굿하우스』를 대신해서 임대 보증금 반환에 대한 연대 책임이 있지는 않은지 두려워하고 있습니다. 여기에 더불어 일부 세대에서는 『(주)더굿하우스』가 후(後)임차인으로부터 임대보증금을 받아 전(前)세입자에게 지급하여야 함에도 불구하고, 후(後)세입자의 임대보증금을 전(前)세입자에게 전달하지 않은 경우도 있어 이중 피해자까지 속출하고 있습니다.

현재까지 월임대로 지급 피해는 차치하고라도 『(주)더굿하우스』로부터 돌려받지 못하고 있는 임대보증금액만 수백억 원(또는 수천억 원) 이상으로 추정되며, 피해를 받는 임차인과 임대인도 수천 명입니다.

『(주)더굿하우스』로부터 보증금을 돌려받지 못하고 있는 임차인과 임대 보증금의 연대 책임을 앞둔 임대인들은 극단적 선택을 언급될 만큼

정신적인 스트레스가 극심한 상황입니다.

대한민국의 법은 모든 사람에게 평등해야 하지만, 사회적 약자들을 보호해야 할 의무도 있습니다. 『(주)더굿하우스』 관련 피해자들이 하루 빨리 일상으로 돌아갈 수 있도록 국민 여러분께서 관심 가져 주시고, 정부 관계기관에서는 현실성 있는 구제 대책 마련에 힘써주시기를 요청드립니다.

## ※ 관련 참고 법안

### 민간임대주택에 관한 특별법 제12조(주택임대관리업자의 현황 신고)

① 주택임대관리업자는 분기마다 그 분기가 끝나는 달의 다음 달 말일까지 자본금, 전문인력, 관리 호수 등 대통령령으로 정하는 정보를 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 신고받은 시장·군수·구청장은 국토교통부장관에게 이를 보고하여야 한다.

### 민간임대주택에 관한 특별법 제14조(보증상품의 가입)】

① 자기관리형 주택임대관리업을 하는 주택임대관리업자는 임대인 및 임차인의 권리보호를 위하여 보증상품에 가입하여야 한다.

② 제1항에 따른 보증상품의 종류와 가입절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

### 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제11조(주택임대관리업자의 현황 신고)

① 법 제12조제1항 전단에서 “자본금, 전문인력, 관리 호수 등 대통령령으로 정하는 정보”란 다음 각 호의 정보를 말한다.

1. 자본금 2. 전문인력 3. 사무실 소재지 4. 위탁받아 관리하는 주택의 호수·세대수 및 소재지

5. 보증보험 가입사항[자기관리형 주택임대관리업을 등록한 자(이하 “자기관리형 주택임대관리업자”라 한다)만 해당한다] 6. 계약기간, 관리수수료 등 위·수탁 계약조건에 관한 정보

② 법 제12조제1항에 따라 주택임대관리업자로부터 제1항 각 호의 정보를 신고받은 시장·군수·구청장은 신고받은 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

### 『민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제13조(주택임대관리업자의 보증상품 가입)』

① 법 제14조제1항에 따라 자기관리형 주택임대관리업자는 다음 각 호의 보증을 할 수 있는 보증상품에 가입하여야 한다. 1. 임대인의 권리보호를 위한 보증:자기관리형 주택임대관리업자가 약정한 임대료를 지급하지 아니하는 경우 약정한 임대료의 3개월 분 이상의 지급을 책임지는 보증 2. 임차인의 권리보호를 위한 보증:자기관리형 주택임대관리업자가 임대보증금의 반환의무를 이행하지 아니하는 경우 임대보증금의 반환을 책임지는 보증

② 자기관리형 주택임대관리업자는 임대인과 주택임대관리계약을 체결하거

나 임차인과 주택임대차 계약을 체결하는 경우에는 제1항 각 호의 보증상품 가입을 증명하는 보증서를 임대인 또는 임차인에게 내주어야 한다.

③ 제2항에 따른 보증서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관이 발행한 것이어야 한다.

1. 「주택도시보증법」 제16조에 따른 주택도시보증공사

2. 다음 각 목의 금융기관 중 국토교통부장관이 지정하여 고시하는 금융기관

가. 「은행법」에 따른 은행, 나. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행  
다. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행 라. 「보험업법」에 따른 보험회사  
마. 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 행하는 기관으로서 국토교통부령으로 정하는 것

④ 자기관리형 주택임대관리업자는 제1항 각 호에 따른 보증상품의 내용을 변경하거나 해지하는 경우에는 그 사실을 임대인 및 임차인에게 알리고, 자기관리형 주택임대관리업자의 사무실 등 임대인 및 임차인이 잘 볼 수 있는 장소에 게시하여야 한다..

※ 청원의 취지와 내용이 명확히 드러나도록 청원원문을 작성하여야 함

※ 해당 청원과 관련된 참고자료를 첨부할 수 있음

※ 해당 청원원문은 국회 홈페이지를 통해 공개됨