

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안
(문진석의원 대표발의)

의안 번호	2296
----------	------

발의연월일 : 2024. 7. 26.

발 의 자 : 문진석 · 김교홍 · 이정문
강준현 · 김문수 · 이연희
김윤덕 · 양문석 · 이재관
이기현 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

국토교통부에 따르면, 주택도시보증공사는 세입자의 보증금을 반환하지 않은 보증사고를 발생시킨 임대인 중 보증사고를 3회 이상 발생시킨 임대인 등을 집중관리 채무자로 관리하고 있는데, 이들 집중관리 채무자(186명)의 61%인 114명이 여전히 임대사업자로 등록되어 세금 감면 등 임대사업자로서의 혜택을 누리고 있는 문제가 있음.

이는 현행법에서 임대사업자의 등록을 말소할 수 있는 사유를 임차인이 보증금 반환소송에서 승소하거나 주택임대차분쟁조정위원회에서 조정이 성립되었음에도 임대사업자가 보증금을 반환하지 않아 임차인의 피해가 명백히 발생한 경우로 협소하게 규정하고 있기 때문임.

이에 임대사업자가 보증금을 반환하지 아니하여 보증회사가 보증채무를 이행한 경우에도 임대사업자의 등록을 말소할 수 있도록 등록 말소 사유를 추가하고, 일정 요건에 해당하는 보증금 미반환 임대사업

자에 대하여 보증회사는 추가적인 보증 가입을 거부하도록 하며, 이들에 대한 정보를 공유하도록 하는 한편, 임차인이 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자등으로 결정된 경우에도 임대사업자의 등록을 말소하도록 하여 임차인 보호를 강화하고자 함(안 제6조제1항제12호의2, 제12호의3 및 제49조제8항·제9항).

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제1항에 제12호의2 및 제12호의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

12의2. 임대사업자가 보증금을 반환하지 아니하여 보증회사의 피해가 명백히 발생하였다고 대통령령으로 정하는 경우

12의3. 임차인이 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자등으로 결정된 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

제49조제8항을 제10항으로 하고, 같은 조에 제8항 및 제9항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑧ 보증회사는 제1항에 따라 보증에 가입한 임대사업자 중 보증금을 반환하지 아니하여 보증회사가 보증채무를 이행한 경우로서 보증금 미반환 민간임대주택의 호수 등이 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 임대사업자(이하 이 조에서 “보증금 미반환 임대사업자”라 한다)를 별도 관리하고, 보증금 미반환 임대사업자가 추가적으로 제1항에 따라 보증에 가입되지 않도록 하여야 한다.

⑨ 보증회사는 제8항에 따라 추가적으로 보증에 가입되지 않도록 하기 위하여 보증금 미반환 임대사업자 관련 정보를 「개인정보 보

호법」 제18조제2항에 따라 공유할 수 있고, 그 밖에 정보 공유의 범위, 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(임대사업자 등록의 말소 등에 관한 적용례) ① 제6조제1항제12호의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 보증금을 반환하지 아니하여 보증회사가 보증채무를 이행한 경우부터 적용한다.

② 제6조제1항제12호의3의 개정규정은 이 법 시행 전에 임차인이 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자등으로 결정된 경우에도 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제6조(임대사업자 등록의 말소) ① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를 말소하여야 한다. 1. ~ 12. (생략) <u><신설></u>	제6조(임대사업자 등록의 말소) ① ----- ----- ----- -----. ----- ----- -----. 1. ~ 12. (현행과 같음) <u>12의2. 임대사업자가 보증금을 반환하지 아니하여 보증회사의 피해가 명백히 발생하였다고 대통령령으로 정하는 경우</u> <u>12의3. 임차인이 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자등으로 결정된 경우로서 대통령령으로 정하는 경우</u> 13. ~ 17. (현행과 같음) ② ~ ⑥ (현행과 같음)
제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ⑦ (생략) <u><신설></u>	제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ⑦ (현행과 같음) <u>⑧ 보증회사는 제1항에 따라</u>

<p><u><신 설></u></p> <p><u>⑧</u> (생 략)</p>	<p><u>보증에 가입한 임대사업자 중 보증금을 반환하지 아니하여 보증회사가 보증채무를 이행한 경우로서 보증금 미반환 민간 임대주택의 호수 등이 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 임대사업자(이하 이 조에서 “보증금 미반환 임대사업자”라 한다)를 별도 관리하고, 보증금 미반환 임대사업자가 추가적으로 제1항에 따라 보증에 가입되지 않도록 하여야 한다.</u></p> <p><u>⑨</u> 보증회사는 제8항에 따라 추가적으로 보증에 가입되지 않도록 하기 위하여 보증금 미반환 임대사업자 관련 정보를 「개인정보 보호법」 제18조제2항에 따라 공유할 수 있고, 그 밖에 정보 공유의 범위, 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p><u>⑩</u> (현행 제8항과 같음)</p>
---	---