

# 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

## (맹성규의원 대표발의)

의안 번호	4855
----------	------

발의연월일 : 2024. 10. 23.

발 의 자 : 맹성규 · 염태영 · 박균택  
윤종균 · 이용우 · 한준호  
김현정 · 부승찬 · 정준호  
황명선 · 손명수 · 이춘석  
황정아 · 복기왕 · 박홍배  
이재정 · 문진석 의원  
(17인)

### 제안이유 및 주요내용

주택도시보증공사(이하 HUG)는 임대보증금 보증, 전세보증금 반환 보증 등 서민주거안정 보증을 취급하는 공공기관임.

그러나 최근 일부 임대사업자가 임대보증금 보증 가입을 위해 허위 서류를 제출함에 따라 HUG가 해당 보증을 취소했고, 이로 인해 선의의 임차인들이 보증금을 돌려받지 못하는 피해가 발생하였음.

이에 따라 임차인에게 귀책사유가 없음에도 불구하고, 임대인의 사기로 인해 기대하였던 보증금 반환을 받기 어려운 상황이 되었음. 또한 HUG의 보증취소 절차가 적법하다고 하더라도, 공공기관이 발급한 보증이 사후에 취소됨으로써 선의의 임차인이 예상하던 혜택을 상실하게 된 것은 국민 정서상 납득하기 어려운 문제임.

이에 임차인에게 귀책사유가 없는 경우, 허위서류로 발급된 보증에 대해 보증취소가 발생하지 않도록 관련 법령을 개정하고, 현재 피해를 입은 임차인들에게도 개정된 법률이 소급 적용될 수 있도록 부칙에 소급적용 조항을 명시하고자 함(안 제49조제9항).

## 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제49조에 제9항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑨ 제1항에 따라 임대사업자가 보증에 가입한 경우 보증회사는 임대인의 허위서류 제출, 사기행위 등에 대해 임차인에게 책임있는 사유가 없는 경우 임차인에게 보증의 취소로써 대항할 수 없다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제49조제9항의 개정규정은 이 법 시행 당시 가입·취소되어 있는 임대보증금에 대한 보증에 대하여도 적용한다.



## 신 · 구조문대비표

현           행	개           정           안
제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ⑧ (생략) <u>&lt;신설&gt;</u>	제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ⑧ (현행과 같음) ⑨ <u>제1항에 따라 임대사업자가 보증에 가입한 경우 보증회사는 임대인의 허위서류 제출, 사기행위 등에 대해 임차인에게 책임있는 사유가 없는 경우 임차인에게 보증의 취소로써 대항할 수 없다.</u>