

# 주택도시보증법 일부개정법률안

## (윤종균의원 대표발의)

의안 번호	9827
----------	------

발의연월일 : 2025. 4. 14.

발 의 자 : 윤종균 · 박홍근 · 김태선  
남인순 · 백혜련 · 김태년  
이연희 · 김우영 · 이춘석  
염태영 의원(10인)

### 제안이유 및 주요내용

현행법에는 주택도시보증공사(이하 “공사”)가 임대인을 대신하여 전세보증금을 대위변제 후 채권회수를 위해 법원에 경매를 신청할 경우 경매개시결정문 송달과 관련하여 별도의 규정을 두고 있지 아니하고 있으며, 「민사집행법」에 따라 채무자에게 경매개시결정문이 송달되어야 효력이 발생함.

한편, 최근 전세사기 등으로 공사의 대위변제 규모가 급증하고 있으나, 채권회수가 지연됨에 따라 재정 건정성이 악화되어 보증공급에 차질이 우려되는 상황임. 공사가 채권회수를 위해 경매를 신청할 경우 경매개시결정문을 채무자인 임대인에게 송달하여야 하나, 송달불능으로 집행절차가 지연되는 사례가 많으며, 특히 다주택채무자의 경우 경매개시결정문의 송달을 의도적으로 회피하여 강제집행절차가 지연되고 채권회수를 방해하고 있음.

이와 관련하여 「한국주택금융공사법」과 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에서는 해당 기관이 임의경매를 신청하는 경우 경매 개시결정문 발송 시 송달의 효력을 발생시키는 발송송달 특례를 인정하고 있다는 점에서 공사가 채권회수를 위해 경매신청을 하는 경우에도 발송송달 특례를 도입할 필요가 있다는 지적이 있음.

이에 공사가 임차권등기를 마친 주택을 경매신청하는 경우 경매개시결정문 발송 시 송달의 효력을 발생시키는 발송송달 특례규정을 신설하여 신속한 채권회수를 통해 공사의 재무건전성을 개선하고, 보증여력을 확보하여 공적 보증의 원활한 공급에 기여하려는 것임(안 제30조의2 신설).

## 주택도시기금법 일부개정법률안

주택도시기금법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3장에 제30조의2를 다음과 같이 신설한다.

제30조의2(경매에 대한 통지 또는 송달의 특례) ① 제26조제1항제3호

의 구상권 행사를 위한 업무를 수행할 때 채권자로서의 공사의 신청에 따라 법원이 진행하는 「민사집행법」에 따른 경매절차(「주택임대차보호법」에 따른 임차권등기를 마친 주택에 대하여 경매를 신청하는 경우만 해당한다)에서 경매에 관한 통지 또는 송달은 경매신청 당시 해당 부동산의 등기부에 기재되어 있는 주소(「주민등록법」에 따른 주민등록표에 기재된 주소와 다른 경우에는 주민등록표에 기재된 주소를 포함하며, 주소를 법원에 신고한 경우에는 그 주소로 한다)에 발송함으로써 송달된 것으로 보며, 등기부 및 주민등록표에 주소가 기재되어 있지 아니하고 주소를 법원에 신고하지 아니한 경우에는 공시송달(公示送達)의 방법에 따라야 한다.

② 제1항에 따른 경매절차를 진행할 때 공사는 경매신청 전에 경매실행 예정 사실을 해당 채무자 및 소유자에게 부동산의 등기부에 기재되어 있는 주소(「주민등록법」에 따른 주민등록표에 기재된 주소와 다른 경우에는 주민등록표에 기재된 주소를 포함한다)로 알려

야 한다. 이 경우 발송한 때에 송달된 것으로 본다.

## 부 칙

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u>&lt;신 설&gt;</u>	제30조의2(경매에 대한 통지 또는 송달의 특례) ① 제26조제1항제3호의 구상권 행사를 위한 업무를 수행할 때 채권자로서의 공사의 신청에 따라 법원이 진행되는 「민사집행법」에 따른 경매절차(「주택임대차보호법」에 따른 임차권등기를 마친 주택에 대하여 경매를 신청하는 경우만 해당한다)에서 경매에 관한 통지 또는 송달은 경매신청 당시 해당 부동산의 등기부에 기재되어 있는 주소(「주민등록법」에 따른 주민등록표에 기재된 주소와 다른 경우에는 주민등록표에 기재된 주소를 포함하며, 주소를 법원에 신고한 경우에는 그 주소로 한다)에 발송함으로써 송달된 것으로 보며, 등기부 및 주민등록표에 주소가 기재되어 있지 아니하고 주소를 법원에 신고하지 아니한 경우에는 공시송

달(公示送達)의 방법에 따라야 한다.

② 제1항에 따른 경매절차를 진행할 때 공사는 경매신청 전에 경매실행 예정 사실을 해당 채무자 및 소유자에게 부동산의 등기부에 기재되어 있는 주소(「주민등록법」에 따른 주민등록표에 기재된 주소와 다른 경우에는 주민등록표에 기재된 주소를 포함한다)로 알려야 한다. 이 경우 발송한 때에 송달된 것으로 본다.