

한국주택금융공사법 일부개정법률안

(박상혁의원 대표발의)

의안 번호	6593
----------	------

발의연월일 : 2024. 12. 17.

발 의 자 : 박상혁 · 이해식 · 이인영
이연희 · 강훈식 · 한민수
조승래 · 한준호 · 김한규
천준호 · 허영의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 주택을 매개로 한 금융활동의 안정성을 확보하기 위하여 한국주택금융공사(이하 “공사”라 함)를 설립하고, 공사에 주택금융신용보증기금을 설치하는 근거 규정을 두고 있음. 공사가 해당 기금을 통하여 부담하는 신용보증 중에는 주택·준주택 임대차계약의 임차인이 임대차보증금의 반환을 보장받기 위하여 공사에 보증을 신청하는 ‘전세금반환보증보험 제도’가 있으며, 이는 대통령령에 위임하여 규정하고 있음.

그런데 공사의 전세금반환보증보험 제도를 활용하여 주택 임대인이 임차인들의 전세금을 착취하고, 전세기간 만료 이후 보증금을 반환하지 않는 이른바, ‘전세사기’가 기승을 부리는 것으로 나타남. 더불어 공사에 대한 채무를 상습적으로 장기간 변제하지 아니하는 채무불이행자가 증가하는 추세에 있음. 이와 관련하여 「주택도시보증법」 상

‘상습 채무불이행자 공개’ 제도와 유사한 취지에서 임대차보증금을 임차인에게 상습적으로 반환하지 않아 공사가 임대차보증금을 대위변제한 임대인의 명단을 공개할 법적 근거를 마련하여야 한다는 의견이 있음.

이에 전세금반환보증보험 제도를 상향 입법하고, 해당 보험과 관련된 전세금을 공사가 대위변제하여 구상채무가 발생하는 등 일정한 요건에 해당되는 경우 금융위원회 또는 공사가 인적사항을 공개할 수 있도록 근거 규정을 신설하여 전세사기 행위를 근절하고 주택금융의 건전성을 확보하려는 것임(안 제2조제8호마목 및 제64조의5 신설 등).

한국주택금융공사법 일부개정법률안

한국주택금융공사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제8호마목을 바목으로 하고, 같은 호에 마목을 다음과 같이 신설한다.

마. 주택 또는 나목에 따른 준주택에 대한 임대차[전세를 포함하고, 전대차(轉貸借)는 제외한다]계약의 임차인이 임대차보증금의 반환을 보장받기 위한 보증을 신청하는 경우

제64조의5를 다음과 같이 신설한다.

제64조의5(상습 채무불이행자의 성명 등 공개) ① 금융위원회 또는 공사는 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 경우 해당 임대인(이하 “상습 채무불이행자”라 한다)에 대하여 그 성명(임대인이 법인 또는 단체인 경우에는 그 명칭 및 대표자의 성명을 말한다), 나이, 주소, 임대차보증금반환채무에 관한 사항 및 공사가 보증채무를 이행함으로써 임대인이 부담하는 구상채무에 관한 사항을 금융위원회 또는 공사의 인터넷 홈페이지 등 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제1항제1호에 따른 정보통신망을 이용하여 공개할 수 있다. 다만, 임대인이 사망한 경우, 구상채무와 관련하여 민사소송이 계류 중인 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경

우에는 그러하지 아니하다.

1. 제2조제8호마목에 따른 임대차계약의 임대인이 임차인에게 임대차보증금을 변제하지 아니하여 제22조에 따라 공사가 임대보증금 보증 등 대통령령으로 정하는 보증채무를 이행함으로써 구상채무가 발생하였을 것
2. 제2조제8호마목에 따른 임대차계약의 임대인이 제1호에 따른 구상채무가 발생한 날 이전 3년 이내에 해당 구상채무의 발생 원인이 된 임대차보증금반환채무와는 별개의 임대차보증금반환채무를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 사실이 있을 것
3. 해당 임대인에 대한 공사의 구상채권액을 합산한 금액이 2억원 이상일 것
4. 공사가 구상채권에 기초하여 「민사집행법」에 따른 강제집행 또는 보전처분을 신청하고 그 효력이 발생하였을 것

② 제1항에 따른 임대차보증금반환채무 및 구상채무에 관한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 임대차보증금반환채무의 금액
2. 임대차보증금반환채무의 이행기 및 채무불이행기간
3. 공사의 보증채무 이행일
4. 구상채무의 금액
5. 공사가 「민사집행법」에 따른 강제집행 또는 보전처분을 신청한 횟수

③ 금융위원회 또는 공사는 제1항에 따라 상습 채무불이행자의 성명 등을 공개하려는 경우 해당 공개대상자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통보하고 소명할 기회를 주어야 한다.

④ 제1항에 따른 상습 채무불이행자의 성명 등의 공개 여부를 심의하기 위하여 금융위원회 또는 공사에 임대인정보공개심의위원회(이하 이 조에서 “정보공개심의위원회”라 한다)를 둔다. 이 경우 정보공개심의위원회의 구성·운영 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 제1항부터 제3항까지에 따른 상습 채무불이행자의 성명 등의 공개 방법 및 공개 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(상습 채무불이행자의 성명 등의 공개에 관한 적용례) 제64조의5의 개정규정은 이 법 시행 이후 공사의 구상채권이 발생한 경우부터 적용한다.

제3조(상습 채무불이행자의 성명 등 공개요건에 관한 특례) 이 법 시행 전에 발생한 임대인의 임대차보증금반환채무의 불이행은 제64조의5제1항제1호의 개정규정에 따른 성명 등 공개요건을 판단할 때에 포함한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. ~ 7. (생략)	1. ~ 7. (현행과 같음)
8. “신용보증”이란 공사가 다음 각 목의 어느 하나의 경우에 발생하는 채무를 제55조에 따른 주택금융신용보증기금[제59조의2에 따른 주택담보노후연금보증 계정(이하 “계정”이라 한다)은 제외한다. 이하 같다]의 부담으로 보증하는 행위를 말한다.	8. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
가. ~ 라. (생략)	가. ~ 라. (현행과 같음)
<u><신설></u>	<u>마. 주택 또는 나목에 따른</u> <u>준주택에 대한 임대차[전세를 포함하고, 전대차(轉貸借)는 제외한다]계약의</u> <u>임차인이 임대차보증금의</u> <u>반환을 보장받기 위한 보</u> <u>증을 신청하는 경우</u>
마. (생략)	바. (현행 마목과 같음)
8의2. ~ 11. (생략)	8의2. ~ 11. (현행과 같음)
<u><신설></u>	<u>제64조의5(상습 채무불이행자의</u>

성명 등 공개) ① 금융위원회 또는 공사는 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 경우 해당 임대인(이하 “상습 채무불이행자”라 한다)에 대하여 그 성명(임대인이 법인 또는 단체인 경우에는 그 명칭 및 대표자의 성명을 말한다), 나이, 주소, 임대차보증금반환채무에 관한 사항 및 공사가 보증채무를 이행함으로써 임대인이 부담하는 구상채무에 관한 사항을 금융위원회 또는 공사의 인터넷 홈페이지 등 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제1항제1호에 따른 정보통신망을 이용하여 공개할 수 있다. 다만, 임대인이 사망한 경우, 구상채무와 관련하여 민사소송이 계류 중인 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제2조제8호마목에 따른 임대차계약의 임대인이 임차인에게 임대차보증금을 변제하지

아니하여 제22조에 따라 공사가 임대보증금보증 등 대통령령으로 정하는 보증채무를 이행함으로써 구상채무가 발생하였을 것

2. 제2조제8호마목에 따른 임대차계약의 임대인이 제1호에 따른 구상채무가 발생한 날 이전 3년 이내에 해당 구상채무의 발생 원인이 된 임대차보증금반환채무와는 별개의 임대차보증금반환채무를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 사실이 있을 것

3. 해당 임대인에 대한 공사의 구상채권액을 합산한 금액이 2억원 이상일 것

4. 공사가 구상채권에 기초하여 「민사집행법」에 따른 강제집행 또는 보전처분을 신청하고 그 효력이 발생하였을 것

② 제1항에 따른 임대차보증금반환채무 및 구상채무에 관한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 임대차보증금반환채무의 금액

2. 임대차보증금반환채무의 이행기 및 채무불이행기간

3. 공사의 보증채무 이행일

4. 구상채무의 금액

5. 공사가 「민사집행법」에 따른 강제집행 또는 보전처분을 신청한 횟수

③ 금융위원회 또는 공사는 제1항에 따라 상습 채무불이행자의 성명 등을 공개하려는 경우 해당 공개대상자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통보하고 소명할 기회를 주어야 한다.

④ 제1항에 따른 상습 채무불이행자의 성명 등의 공개 여부를 심의하기 위하여 금융위원회 또는 공사에 임대인정보공개심의위원회(이하 이 조에서 “정보공개심의위원회”라 한다)를 둔다. 이 경우 정보공개심의위원회의 구성·운영 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 제1항부터 제3항까지에 따른 상습 채무불이행자의 성명 등의 공개 방법 및 공개 절차

등에 필요한 사항은 대통령령
으로 정한다.