

# 주택임대차보호법 일부개정법률안

## (권향엽의원 대표발의)

의안 번호	9445
----------	------

발의연월일 : 2025. 3. 28.

발 의 자 : 권향엽 · 강준현 · 김문수  
박용갑 · 박지원 · 임호선  
정동영 · 주철현 · 용혜인  
허성무 의원(10인)

### 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 임대인은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대사업자로 등록한 경우에는 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 하고, 임차인은 「주택도시보증법」 제26조제1항에 따라 주택도시보증공사가 시행하는 전세보증금반환보증 등에 가입할 수 있음.

그런데 임대사업자로 등록한 임대인이 아닌 경우 대부분 보증에 가입하지 않고, 임차인도 보증을 신청하지 아니하거나 사업의 요건에 맞지 않아 가입이 거절되기도 하는 등 현실적으로 보증의 보호를 받고 있는 계약 당사자는 많지 않음.

이에 주택 임대차계약에 관한 기본법인 현행법에 임대차 계약을 체결하는 모든 당사자가 보증금 반환에 대한 보증에 의무적으로 가입하도록 훈시규정을 마련하고, 주택임대차분쟁조정위원회에서 보증 가입에 관한 분쟁을 조정하도록 함으로써 보증금 회수를 위한 안전장치를

마련하고 임차인의 재산을 보호하려는 것임(안 제3조의8 신설 및 제14조제2항).

## 주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조의8을 다음과 같이 신설한다.

제3조의8(보증금에 대한 보증) ① 차임 외에 보증금이 있는 임대차계약을 체결한 임대인 또는 임차인은 임대차계약 개시일 이전까지 임대인의 보증금 반환을 보장하기 위한 보증에 가입하여야 한다.

② 임차인은 제1항에 따른 보증보험과 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.

③ 임대인이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제1항에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입하거나 같은 조 제7항제1호 또는 제2호에 따라 보증에 가입하지 아니하는 경우 제1항에 따라 보증에 가입한 것으로 본다.

④ 보증금반환 보증의 가입에 관하여 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제14조제2항제5호를 제6호로 하고, 같은 항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 보증금반환 보증 가입에 관한 분쟁

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(보증금반환 보증에 관한 적용례) 제3조의8의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 임대차계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><u>&lt;신 설&gt;</u></p>	<p><u>제3조의8(보증금에 대한 보증) ①</u>  <u>차임 외에 보증금이 있는 임대</u>  <u>차계약을 체결한 임대인 또는</u>  <u>임차인은 임대차계약 개시일</u>  <u>이전까지 임대인의 보증금 반</u>  <u>환을 보장하기 위한 보증에 가</u>  <u>입하여야 한다.</u></p> <p><u>② 임차인은 제1항에 따른 보</u>  <u>증보험과 관련하여 든 비용을</u>  <u>임대인에게 청구할 수 있다.</u></p> <p><u>③ 임대인이 「민간임대주택에</u>  <u>관한 특별법」 제49조제1항에</u>  <u>따라 임대보증금에 대한 보증</u>  <u>에 가입하거나 같은 조 제7항</u>  <u>제1호 또는 제2호에 따라 보증</u>  <u>에 가입하지 아니하는 경우 제</u>  <u>1항에 따라 보증에 가입한 것</u>  <u>으로 본다.</u></p> <p><u>④ 보증금반환 보증의 가입에</u>  <u>관하여 그 밖에 필요한 사항은</u>  <u>대통령령으로 정한다.</u></p>
<p>제14조(주택임대차분쟁조정위원 회) ① (생 략)</p>	<p>제14조(주택임대차분쟁조정위원 회) ① (현행과 같음)</p>

<p>② 조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p> <p><u>5.</u> (생략)</p> <p>③·④ (생략)</p>	<p>② ----- -----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p><u>5. 보증금반환 보증 가입에 관한 분쟁</u></p> <p><u>6.</u> (현행 제5호와 같음)</p> <p>③·④ (현행과 같음)</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------