

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안
(김희정의원 대표발의)

의안 번호	4898
----------	------

발의연월일 : 2024. 10. 24.

발 의 자 : 김희정 · 박준태 · 박정하
박성민 · 김종양 · 권영진
김미애 · 서범수 · 서지영
구자근 · 김대식 · 박수영
곽규택 · 정성국 · 김도읍
이현승 · 김소희 · 박성훈
이성권 · 정동만 · 조경태
주진우 · 조승환 · 백종현
의원(24인)

제안이유 및 주요내용

최근 부산 지역 내 주택도시보증공사가 개인임대사업자에게 발급한 임대보증금보증의 위조서류 제출을 뒤늦게 확인하면서 보증을 취소해 주택도시보증공사의 임대보증금보증을 믿고 전세계약을 체결한 임차인들이 막대한 피해를 입는 사건이 발생함.

그런데 공공기관이 발급한 보증을 믿었던 임차인들은 아무런 귀책사유가 없음에도 허위서류를 검증하지 못한 주택도시보증공사가 보증을 일방적으로 취소한 것은 형평에 반하며, 국민 정서상 납득하기 어렵다는 지적이 제기되고 있음.

이에 임대사업자가 보증에 가입한 경우 보증회사는 임대사업자의

사기, 고의 또는 중대한 과실이 있는 경우에도 이에 대하여 임차인에게 책임이 있는 사유가 없으면 임차인에게 보증계약의 해지 또는 취소로써 대항할 수 없도록 하여 귀책사유가 없는 임차인을 보호하고, 국민의 주거 안정에 기여하려는 것임(안 제49조제8항 신설).

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제49조제8항을 제9항으로 하고, 같은 조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑧ 제1항에 따라 임대사업자가 보증에 가입한 경우 보증회사는 그 임대사업자의 사기, 고의 또는 중대한 과실이 있는 경우에도 이에 대하여 임차인에게 책임이 있는 사유가 없으면 임차인에게 보증계약의 해지 또는 취소로써 대항할 수 없다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제49조제8항의 개정규정은 이 법 시행 당시 가입되어 있거나 임대사업자의 사기, 고의 또는 중대한 과실의 사유로 보증회사가 계약을 해지한 임대보증금에 대한 보증에 대하여도 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ⑦ (생략) <u><신설></u>	제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ⑦ (현행과 같음) <u>⑧ 제1항에 따라 임대사업자가 보증에 가입한 경우 보증회사는 그 임대사업자의 사기, 고의 또는 중대한 과실이 있는 경우에도 이에 대하여 임차인에게 책임이 있는 사유가 없으면 임차인에게 보증계약의 해지 또는 취소로써 대항할 수 없다.</u>
<u>⑧</u> (생략)	<u>⑨</u> (현행 제8항과 같음)