

주택도시보증법 일부개정법률안 (이연희의원 대표발의)

의안 번호	9360
----------	------

발의연월일 : 2025. 3. 26.

발 의 자 : 이연희 · 허종식 · 서미화
이해식 · 한준호 · 김정호
문진석 · 박홍배 · 박상혁
안태준 · 김윤덕 · 정준호
이광희 · 문금주 · 이춘석
이정문 · 박수현 의원
(17인)

제안이유 및 주요내용

빌라왕 등 다주택자의 ‘무자본-갭투기’ 방식의 전세사기로 인해 임차인의 재산피해가 급증하여 2023년부터 전세사기 피해예방을 위해 상습 채무불이행자 등 임대인의 정보를 공개 중에 있음. 그러나 상습 채무불이행자의 소유 주택은 경매로 인한 매각 지연시 비정상 임대차 계약 등으로 후속 피해가 발생하고 있음.

최근 주택도시보증공사의 전세보증보험 보증사고 급증으로 채권회수를 위한 강제경매 신청도 급증함에 따라 법원의 업무처리 한도 초과로 인한 경매 지체 현상이 발생하고 있음. 2025년의 경우 법원 경매 신청 건수가 저년 대비 3배 증가가 예상되고 있음.

이처럼 법원의 경매처리 한계로 채권회수가 지연되면서 주택도시보

증공사의 재정건전성이 악화되어 전세보증 공급 차질 및 서민주거안정 악화가 우려되고 있어 이에 대한 대책으로 주택도시보증공사에 부동산공매 권한을 부여할 필요성이 있음.

부동산공매는 국세징수법에 근거하여 국가나 지방자치단체가 세금 체납시 조세채권의 징수를 위해 직접 강제적으로 매각하는 절차로 한국자산관리공사에 공매대행을 의뢰하여 진행하고 있음. 조세채권이 아닌 건강보험료, 국민연금보험료 등을 연체한 경우에도 개별 법령에 근거하여 강제징수 절차를 준용하여 공매가 가능함.

이에 주택도시보증공사가 상습 채무불이행자에 대해 전세보증금 반환 구상권을 행사하는 경우 집행권원이 부여된 임차주택에 한하여 국세 강제징수의 예에 따라 한국자산관리공사를 통해 공매절차 진행을 가능하도록 하여 법원의 경매처리 한도 초과에 따른 업무 부담을 완화하고, 구상채권의 신속한 회수를 통해 보증여력을 확보하여 전세보증의 원활한 공급 지원으로 서민의 주거안정에 기여하려는 것임(안 제 34조의6 신설).

주택도시기금법 일부개정법률안

주택도시기금법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4장에 제34조의6을 다음과 같이 신설한다.

제34조의6(공매대행의 의뢰 등) ① 공사는 제34조의5의 상습 채무불이행자에 대하여 구상권을 행사하는 경우 집행권원이 부여된 임차주택에 한하여 국세 강제징수의 예에 따라 공매할 수 있다.

② 공사는 제1항에 따라 공매하는 경우에는 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사로 하여금 공매를 대행하게 할 수 있다. 이 경우 공매는 공사가 한 것으로 본다.

부 칙

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<신 설>	<p><u>제34조의6(공매대행의 의뢰 등)</u></p> <p>① <u>공사는 제34조의5의 상습 채무불이행자에 대하여 구상권을 행사하는 경우 집행권원이 부여된 임차주택에 한하여 국세 강제징수의 예에 따라 공매할 수 있다.</u></p> <p>② <u>공사는 제1항에 따라 공매하는 경우에는 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사로 하여금 공매를 대행하게 할 수 있다. 이 경우 공매는 공사가 한 것으로 본다.</u></p>