

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(대안)

의안 번호	7084
----------	------

제안연월일 : 2024. 12.

제안자 : 국토교통위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안	2204855	맹성규의원 등 17인	'24.10.24.	상정	제418회 국회(정기회) 제10차 국토교통위원회('24.11.13.)
				소위 심사	제418회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('24.11.20.)
민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안	2204898	김희정의원 등 24인	'24.10.25.	상정	제418회 국회(정기회) 제10차 국토교통위원회('24.11.13.)
				소위 심사	제418회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('24.11.20.)

제418회 국회(정기회) 제11차 국토교통위원회(2024. 11. 28.)는 위 2건의 법률안을 심사한 결과 본회의에 부의하지 아니하기로 하고 국회법 제51조에 따라 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유 및 주요내용

가. 임대사업자의 허위서류 제출, 사기행위 등이 있는 경우에도 임차인에게 책임이 없다면 HUG 등 보증회사가 임차인에게 보증의 취소 등으로써 대항할 수 없도록 하여 선량한 임차인이 예기치 못한 임대보증금 미반환 피해를 보지 않게 함(안 제49조제8항).

나. 현재 임대보증금을 반환받지 못할 위험에 처해 있는 임차인 피해자들을 실질적으로 구제할 수 있도록 이미 취소된 보증에도 신법이 적용되도록 함(안 부칙 제2조).

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 허위서류 제출을 포함한 사기, 고의 또는 중대한 과실이 있는 경우에도 이에 대하여 임차인에게 책임이 있는 사유가 없으면 임차인에게 해당 임대보증금에 대한 보증의 해지 또는 취소로써 대항할 수 없다.

법률 제20550호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 제49조제8항부터 제10항까지를 각각 제9항부터 제11항까지로 하고, 같은 조 제10항(종전의 제9항) 중 “제8항”을 “제9항”으로 하며, 같은 조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑧ 제1항에 따라 임대사업자가 보증에 가입한 경우 보증회사는 그 임대사업자의 허위서류 제출을 포함한 사기, 고의 또는 중대한 과실이 있는 경우에도 이에 대하여 임차인에게 책임이 있는 사유가 없으면 임차인에게 해당 임대보증금에 대한 보증의 해지 또는 취소로써 대항할 수 없다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 법률 제20550호
민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 제49조제8항부터 제11항
까지의 개정규정은 2025년 6월 4일부터 시행한다.

제2조(적용례) 제49조제8항의 개정규정은 이 법 시행 당시 가입되어
있거나 임대사업자의 허위서류 제출을 포함한 사기, 고의 또는 중대
한 과실의 사유로 보증회사가 계약을 해지 또는 취소한 임대보증금
에 대한 보증에 대해서도 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ⑦ (생략) <u><신설></u>	제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ 제1항에 따라 임대사업자가 보증에 가입한 경우 보증회사는 그 임대사업자의 허위서류 제출을 포함한 사기, 고의 또는 중대한 과실이 있는 경우에도 이에 대하여 임차인에게 책임이 있는 사유가 없으면 임차인에게 해당 임대보증금에 대한 보증의 해지 또는 취소로써 대항할 수 없다.
⑧ (생략) 법률 제20550호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ⑦ (생략) <u><신설></u>	⑨ (현행 제8항과 같음) 법률 제20550호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률 제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ 제1항에 따라 임대사업자가 보증에 가입한 경우 보증회사는 그 임대사업자의 허위서류 제출을 포함한 사기, 고의 또는 중대한 과실이 있는 경우에도 이에 대하여 임차인에게 책임

