

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

(복기왕의원 대표발의)

의안 번호	5142
----------	------

발의연월일 : 2024. 10. 31.

발 의 자 : 복기왕 · 박홍배 · 정성호
윤종균 · 정준호 · 염태영
문진석 · 한민수 · 이연희
이용우 · 안태준 · 김남근
의원(12인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 민간임대사업자로 하여금 민간임대보증금 보증을 의무 가입하게 해서 임차인의 전세보증금을 보호하고 있고, 추가적으로 법률이 정한 요건에 해당하는 경우 전세보증금의 일부 금액에 대해 보증보험에 가입할 수 있도록 하고 있음.

이러한 일부 보증 제도는 전세보증금 금액과 담보권 설정 금액을 합한 금액에서 주택가격의 60%을 제외한 금액에 대해 보증 보험에 가입하는 것인데, 해당 주택의 낙찰가격이 60% 이상이면 전세금 반환에 문제가 없을 것이라는 전제를 갖고 있음.

하지만 다세대 및 다가구, 연립주택 등 공동주택이 아닌 주택의 경우 경매 시 낙찰가율이 60% 미만인 경우가 발생함에 따라, 민간임대보증금 일부 보증 제도의 사각지대가 발생하고 있고, 실제 보증사고와 대위변제가 이뤄지는 사례가 있음.

이에 ‘전세보증금과 담보권 설정 금액의 합에서 주택가격의 60% 금액을 제외하는 금액’이라는 일부 보증 금액의 기준 중에서 주택가격의 60%를 50%로 조정함으로써, 일부보증 제도의 사각지대를 줄이고 보호되는 보증금액을 상향하며 임차인의 재산을 보호하려는 것임(안 제49조제3항).

법률 제 호

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제49조제3항 각 호 외의 부분 전단 중 “100분의 60”을 “100분의 50”으로 한다.

부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제49조(임대보증금에 대한 보증)	제49조(임대보증금에 대한 보증)
① ~ ② (생략)	① ~ ② (현행과 같음)
③ 제2항에도 불구하고 다음	③ -----
각 호에 모두 해당하는 경우에	-----
는 담보권이 설정된 금액과 임	-----
대보증금을 합한 금액에서 주	-----
택가격의 <u>100분의 60</u> 에 해당하	----- <u>100분의 50</u> -----
는 금액을 뺀 금액 이상으로	-----
대통령령에서 정하는 금액을	-----
보증대상으로 할 수 있다. 이	-----
경우 주택가격의 산정방법은	-----
대통령령으로 정한다.	-----.
1. ~ 5. (생략)	1. ~ 5. (현행과 같음)
④ ~ ⑧ (생략)	④ ~ ⑧ (현행과 같음)