



제420회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《임대보증금 일부 보증 시 공제금액 하향》

■ 복기왕의원 대표발의(의안번호 제2205142호)

2024. 12.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 복기왕의원 대표발의(제2205142호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 임대보증금 일부 보증 시 공제금액 하향(안 제49조제3항)	3

I. 복기왕의원 대표발의(제2205142호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 복기왕의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2024. 10. 31.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 1.

2. 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% 금

액을 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).

3. 검토의견

가. 임대보증금 일부 보증 시 보증 금액 확대(안 제49조제3항)

현행	개정안
제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ② (생략) ③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호에 모두 해당하는 경우에는 담보권이 설정된 금액과 임대보증금을 합한 금액에서 주택가격의 <u>100분의 60</u> 에 해당하는 금액을 뺀 금액 이상으로 대통령령에서 정하는 금액을 보증대상으로 할 수 있다. 이 경우 주택가격의 산정방법은 대통령령으로 정한다. 1. ~ 5. (생략) ④ ~ ⑧ (생략)	제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- <u>100분</u> <u>의 50</u> ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 5. (현행과 같음) ④ ~ ⑧ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

현행법은 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하도록 의무화¹⁾하고 있으며, 이 경우 보증대상은 원칙적으로 임대보증금 전액²⁾임.

1) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제49조(임대보증금에 대한 보증) ① 임대사업자(제5조제1항에 따라 임대사업자로 등록하려는 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다.

1. 민간건설임대주택
2. 제18조제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택
3. 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(제2호에 해당하는 민간매입임대주택은 제외한다)
4. 제2호와 제3호 외의 민간매입임대주택

임대보증금보증에 가입할 경우, 보증수수료는 임대사업자와 임차인이 각각 75% : 25%의 비율로 부담³⁾하게 됨.

한편, 현행법 제49조제3항의 ‘일부 보증 제도’⁴⁾는 2007년 7월 도입⁵⁾되었는데, 임대사업자와 임차인의 보증료 부담을 경감하기 위해 임차인의 동의 등 일정한 요건을 갖춘 경우에 한하여 담보권이 설정된 금액과 임대보증금을 합한 금액에서 경매를 통해 안정적으로 회수가 가능할 것으로 예상되는 부분(주택가격의 60%)을 공제한 금액 이상으로 보증을 가입할 수 있도록 함으로써 임대사업자의 보증 가입을 제고하기 위한 취지임.

2) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제49조(임대보증금에 대한 보증) ② 제1항에 따른 보증에 가입하는 경우 보증대상은 임대보증금 전액으로 한다. 다만, 임대사업자가 사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우 임차인을 모집하는 날부터 사용검사를 받는 날까지의 보증대상액은 임대보증금 중 사용검사 이후 납부하는 임대보증금을 제외한 금액으로 한다.

3) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제40조(보증수수료의 납부방법 등) 법 제49조제8항에 따른 보증수수료의 납부방법, 보증수수료의 부담비율 등은 다음 각 호와 같다.

1. 보증수수료의 75퍼센트는 임대사업자가 부담하고, 25퍼센트는 임차인이 부담할 것. 다만, 임대사업자가 사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우 임차인을 모집하는 날부터 사용검사를 받는 날까지의 보증수수료는 임대사업자가 전액 부담한다.
2. 보증수수료는 임대사업자가 납부할 것. 이 경우 임차인이 부담하는 보증수수료는 임대료에 포함하여 징수하되 임대료 납부고지서에 그 내용을 명시하여야 한다.
3. 법 제49조제4항에 따라 보증수수료를 분할납부하는 경우에는 재산정한 보증수수료를 임대보증금 보증계약일부터 매 1년이 되는 날까지 납부할 것

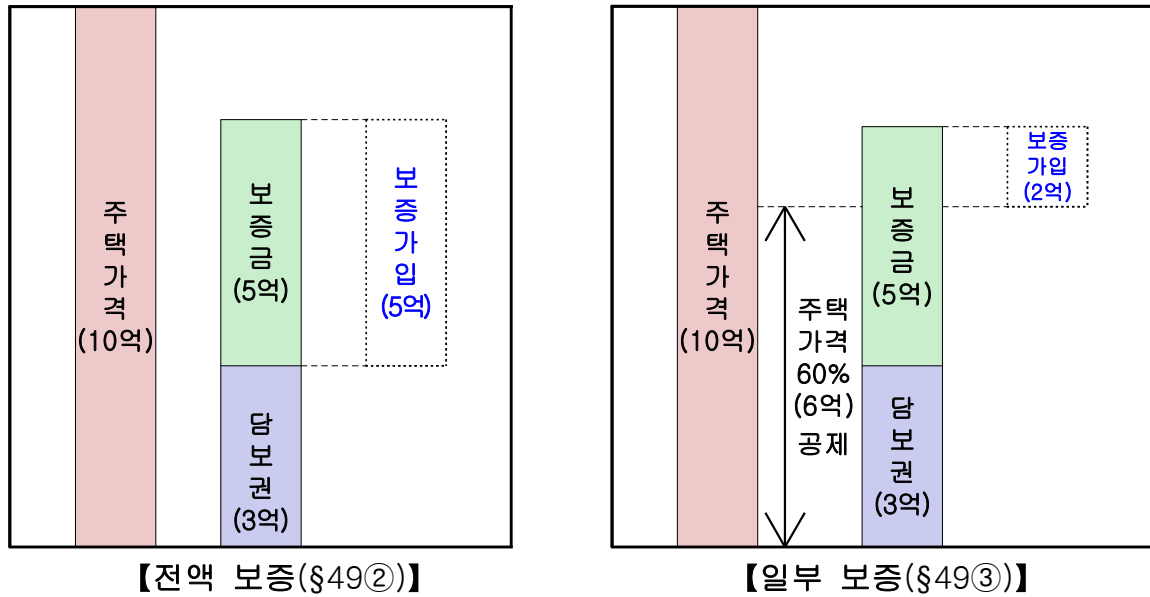
4) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제49조(임대보증금에 대한 보증) ③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호에 모두 해당하는 경우에는 담보권이 설정된 금액과 임대보증금을 합한 금액에서 주택가격의 100분의 60에 해당하는 금액을 뺀 금액 이상으로 대통령령에서 정하는 금액을 보증대상으로 할 수 있다. 이 경우 주택가격의 산정방법은 대통령령으로 정한다.

1. 근저당권이 세대별로 분리된 경우(근저당권이 주택단지에 설정된 경우에는 근저당권의 공동 담보를 해제하고, 채권최고액을 감액하는 근저당권 변경등기의 방법으로 할 수 있다)
2. 임대사업자가 임대보증금보다 선순위인 제한물권(다만, 제1호에 따라 세대별로 분리된 근저당권은 제외한다), 압류·가압류·가처분 등을 해소한 경우
3. 전세권이 설정된 경우 또는 임차인이 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항에 따른 대항요건과 확정일자를 갖춘 경우
4. 임차인이 이 항 각 호 외의 부분 전단에 따른 대통령령으로 정하는 금액을 보증대상으로 하는 데 동의한 경우
5. 그 밖에 제1호에서 제4호까지에 준하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

5) 법률 제8534호 「임대주택법」 (2007. 7. 19. 일부개정)

[그림 1] 전액 보증과 일부 보증의 비교



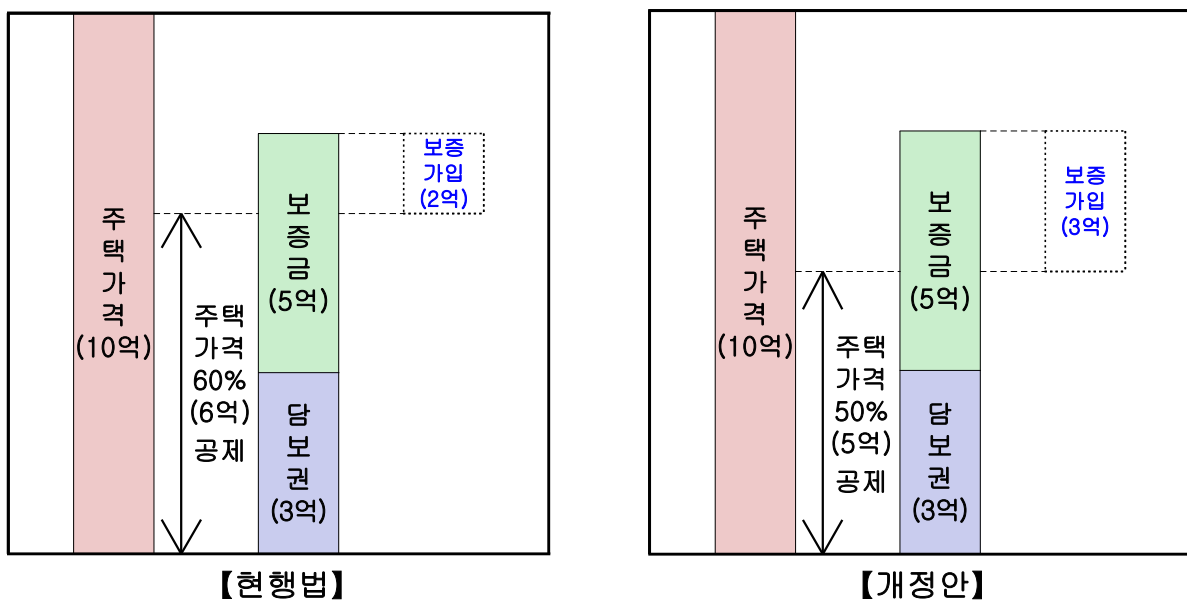
이러한 일부 보증 제도는 경매를 통해 주택가격의 최소 60% 이상을 회수할 수 있다는 것을 전제로 하는데, 이는 만약 경매 낙찰가율이 60%에 미달하면 임차인은 임대보증금 보증(일부 보증)에도 불구하고 보증금의 전부를 반환받지 못하게 되기 때문임⁶⁾.

그런데 2023년 지역별·주택유형별 경매 낙찰가율을 살펴보면, 일부 지역의 연립·다세대·오피스텔 등 비아파트에서 낙찰가율이 60% 미만인 사례가 발생하고 있어 ‘일부 보증’에 가입된 민간임대주택의 경우 임대보증금 미반환 피해가 우려되는 상황임.

6) [그림 1]에서와 같이 주택가격이 10억원, 담보권 3억원, 보증금 5억원일 경우 일부 보증 가입 금액은 2억원이며, 경매 등을 통해 공제금액인 6억원(주택가격 60%)에 미달하는 5억원에 주택이 매각될 경우 매각대금 5억원 중 3억원은 선순위채권자인 담보권자에게, 2억원은 임차인에게 배분됨. 이 경우, 임차인 보증가입금액은 2억원이므로 결과적으로 임차인은 임대보증금 5억원 중 4억원만 회수 가능하여 1억원의 손실을 입게 됨.

이러한 배경에서 개정안은 ‘일부 보증’ 금액 산정 시 공제 금액을 주택가격의 60%에서 50%로 하향함으로써, ‘일부 보증’의 보증 금액을 확대하려는 내용으로서, 민간임대주택의 임차인에 대한 보다 완전한 보호⁷⁾가 이루어질 수 있도록 하는 타당한 입법으로 생각됨.

[그림 2] 현행법과 개정안의 일부 보증 비교



※자료: 현행법 및 개정안 조문 내용 요약

국토교통부 또한 아파트와 달리 연립·다세대 등 비아파트는 경매 낙찰가율이 60% 아래로 떨어질 가능성이 잠재하고 있어 임차인 보호가 불완전하므로, 임대사업자가 일부 보증에 가입할 경우 임차인의 동의가 있더라도 보다 완전한 보호가 이루어질 수 있도록 일부 보증 가입 금액에서 공제하는 금액을 하향 조정할 필요가 있어 개정안에 동의하는 입장임.

7) [그림 2]에서와 같이 주택가격이 10억원, 담보권 3억원, 보증금 5억원일 경우 개정안에 따르면 일부 보증 가입 금액은 3억원이므로, 공제금액인 주택가격의 50%에 해당하는 5억원에 주택이 매각될 경우 임차인은 임대보증금 5억원 전액을 회수(경매 등 매각대금 2억원 + 보증회사 대위변제 3억원)할 수 있게 됨.

[표 1] 지역별·주택유형별 경매 낙찰가율

구분	아파트	다가구	연립·다세대	오피스텔
전체	77.9	70.6	68.5	67.3
서울	81.2	81.2	74.4	81.4
부산	74.5	65.1	59.6	60.8
대구	75.4	71.6	67.4	48.4
인천	75.1	66.9	66.5	64.4
광주	78.6	78.0	61.4	69.4
대전	77.6	81.5	74.4	60.0
울산	76.5	64.7	64.0	66.0
세종	78.8	—	—	75.2
경기	78.4	67.6	65.3	70.6
강원	82.7	68.5	74.1	58.3
충북	79.8	73.5	57.7	55.6
충남	71.9	66.4	57.0	58.9
전북	77.9	73.5	61.1	61.1
전남	75.2	70.8	69.1	64.9
경북	75.2	60.3	58.4	55.6
경남	76.3	57.8	58.1	57.6
제주	80.6	—	73.1	61.4

※자료: 법원경매정보(대한민국 법원)

아울러, 시행령 개정⁸⁾ 등 법 시행을 위한 준비 기간을 고려하여 “공포한 날부터”로 설정된 개정안의 시행일을 늦추는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

8) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제39조(보증대상액) ① 법 제49조제3항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령에서 정하는 금액”이란 담보권이 설정된 금액과 임대보증금을 합한 금액에서 주택가격의 100분의 60에 해당하는 금액을 뺀 금액을 말한다.

② (생략)

문 의 처
02)6788-5574