



제438회국회(임시회)
제2차 정무위원회

한국주택금융공사법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈 상습 채무불이행 임대인의 임차주택에 대한
공매 근거 마련 〉

■ 강준현의원 대표발의(의안번호 제2217697호)

2026. 8.

정 무 위 원 회

수석전문위원 곽 현 준

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3

I. 제안경위

1. 제 안 자: 강준현의원 등 17인
2. 제 안 일: 2026. 3. 23.
3. 회 부 일: 2026. 3. 24.

II. 제안이유 및 주요내용

한국주택금융공사(이하 “공사”라 한다)는 현행 법령에 따라 주택 또는 준주택의 임대차계약을 보증하고, 임대인이 임차인의 임차보증금을 미상환할 경우 이를 임차인에게 대위변제하고 대위변제금을 상환하지 않는 임대인의 임차주택에 대하여 경매 등 절차를 거쳐 대위변제금을 회수하고 있음.

그러나 공사의 구상금 증가(2023년 781억원 → 2025년 3,974억원)에 비해 회수금액은 경매절차 지연으로 증가가 더디고(2023년 113억원 → 2025년 451억원), 구상금 중 정당한 사유 없이 상습적으로 임차보증금을 미반환하고 그 합계가 2억이 넘는 악성 임대인의 구상금이 차지하는 비중이 48.4%(3,974억원 중 1,922억원)에 이르는 상황임.

이에 공사가 조속한 구상금 회수를 위해 상습적으로 임차보증금 반

환채무를 이행하지 않는 악성 임대인의 임차주택에 대하여 금융위원회의 승인을 받아 국세 강제징수의 예에 따라 압류하여 공매할 수 있도록 하고, 그 공매 절차를 한국자산관리공사에 대행하게 할 수 있도록 하려는 것임(안 제64조의5 신설).

Ⅲ. 검토의견

- 개정안은 한국주택금융공사가 상습적으로 임차보증금 반환채무를 이행하지 않는 임대인에 대하여 집행권원을 취득한 구상채권을 행사하는 경우 구상채무의 발생 원인이 된 임차보증금 반환채무의 해당 임차주택에 한정하여 금융위원회의 승인을 받아 국세 강제징수의 예에 따라 압류하여 공매할 수 있도록 하고, 한국주택금융공사는 공매하는 경우에 한국자산관리공사로 하여금 공매를 대행하게 할 수 있도록 하려는 것임(안 제64조의5 신설).

현행	개정안
<신설>	제64조의5(상습 채무불이행 임대인의 임차주택에 대한 공매 등) ① 공사는 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 임대인에 대하여 집행권원을 취득한 구상채권을 행사하는 경우 구상채무의 발생 원인이 된 임차보증금반환채무의 해당 임차주택에 한정하여 금융위원회의 승인을 받아 국세 강제징수의 예에 따라 압류하여 공매할 수 있다. 1. 공사가 제22조제1항제7호에 따라 주택 또는 제2조제8호나 목에 따른 준주택에 대한 임대차계약의 임대차보증금 반환을 보증하고, 해당 임대차계약의 임대인이 임차인에게 임대차보증금을 변제하지 아니하여 공사가 보증채무를 이행함으로써 구상채무가 발생하였을 것 2. 주택임대차계약의 임대인이 제1호의 구상채무가 발생한 날 이전 3년 이내에 해당 구상채무의 발생 원인이 된 임차보증금반환채무와는 별개의 임차보증금반환채무를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 사실이 있을 것 3. 해당 임대인에 대한 공사의 구상채권액을 합산한 금액이

현행	개정안
	2억원 이상일 것 4. 공사가 구상채권에 기초하여 「민사집행법」에 따른 강제 집행 또는 보전처분을 신청하고 그 효력이 발생하였을 것 ② 공사는 제1항에 따라 압류한 임차주택을 공매하는 경우에는 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사로 하여금 공매를 대행하게 할 수 있다. 이 경우 공매는 공사가 한 것으로 본다.

□ 한국주택금융공사는 2020년 7월부터 자사 전세대출보증 이용자를 대상으로 HF반환보증을 취급해오고 있음.¹⁾

1) 한국주택금융공사 전세대출보증 이용자가 반환 보증 가입을 위해 타 기관에 별도로 신청해야 하는 불편을 해소하기 위해 2020년 7월부터 HF반환보증 취급을 시작함 (HF 대출보증 이용자에 한하여 HF 반환보증 취급)

<HF와 HUG의 반환보증 주요요건 등 비교>

구분		HF 반환보증 (한국주택금융공사)	HUG 반환보증 (주택도시보증공사)
채권자(신청인)		임대인과 전세계약을 체결한 임차인	
채무자		임차보증금 채무자인 임대인	
대상주택		아파트, 단독, 다가구, 연립, 다세대, 주거용 오피스텔, 노인복지주택	
신청기한		계약기간의 1/2 경과 전	
보증한도(임차보증금 요건)		수도권 : 7억원 이하, 지방 : 5억원 이하	
선순위요건		임차보증금 + 선순위채권(선순위근저당권 및 선순위임차보증금) ≤ 주택가격의 90%	
보증신청인		공사 전세자금보증 이용자 중 희망자	임차인(법인 포함) 중 희망자
보증금액		임차보증금 전액	임차보증금 전액 범위 내에서 신청금액
신청요건 (주민등록 전입여부)		■ 대출보증 동시신청 : 전입여부 무관 ■ 대출이후 별도신청 : 전입 후 가능	■ 대출보증 동시신청 : 전입여부 무관 ■ 반환보증만 별도신청 : 전입 후 가능
채권보전조치		(가입자 전체) 채권양도	(가입자 전체) 채권양도
금융비용	보증료	■ LTV 70% 이하 : 0.04% ■ LTV 70% 초과 80% 이하 : 0.11% ■ LTV 80% 초과 : 0.18% ■ 신혼, 자녀양육가구 등에 0.01% ~ 0.03%p 우대 적용	■ 아파트 : 0.097 ~ 0.164% ■ 기타주택 : 0.111 ~ 0.211% ■ 신혼, 다자녀가구 등에 할인을 차등 적용 ■ 선순위채권금액이 주택가격*의 50% 초과 시 보증료 10% 할증 *주택가격 × 90%
	감정평가료	공사가 정한 주택가격정보가 없는 경우 공사 부담	고객 부담
도입시기		2020년 7월	2013년 9월

자료: 한국주택금융공사

□ 최근 5년간 한국주택금융공사의 전세반환보증 운용 현황을 살펴보면, 보증공급액이 2021년 1조 700억원에서 2025년 10조 4,977억원으로 지속적으로 증가함에 따라 보증사고 금액 및 대위변제액도 각각 2022년 111억원 및 61억원에서 2025년 1,608억원 및 1,676억원으로 크게 증가하고 있음.

그러나 구상권회수액은 대위변제액에 크게 미치지 못함에 따라 구상권잔액이 2022년 55억원, 2023년 781억원, 2024년 2,751억원, 2025년 3,974억원으로 계속 증가하고 있음.

< 최근 5년간 한국주택금융공사 전세반환보증 운용 현황 >

(단위: 억원, %)

구 분	2021	2022	2023	2024	2025
보증공급액	10,700	30,650	68,298	92,666	104,977
보증잔액	13,384	41,849	96,557	154,110	190,899
보증사고 금액	-	111	1,013	2,524	1,608
사고율*	-	0.26	1.05	1.64	0.84
보증사고 건수	-	51	486	1,312	959
대위변제액	-	61	840	2,275	1,676
구상권회수액(원금)	-	6	113	305	451
회수율**	-	10.55	12.69	9.98	10.19
구상권잔액(원금)	-	55	781	2,751	3,974

* 사고율 = 보증사고 금액/보증잔액 × 100

** 구상권 회수율(원금) = 구상권 원금 회수액/(전년도 구상권 잔액 + 당해연도 대위변제액) × 100

자료: 한국주택금융공사

□ 한국주택금융공사는 대위변제 이후 채권을 회수하기 위하여 채무관계자에 대한 재산조사, 채권보전조치 등을 실시하고,²⁾ 채무관계자가 자진

2) 「반환보증 채권관리규정」(한국주택금융공사 내규)

제28조(재산조사 및 채권보전조치) ①채무관계자에 대하여는 재산조사를 실시하여 소유재산 유무를 확인

상환하지 않는 경우 임대인에 대한 소송을 통해 집행권원을 획득한 다음 강제집행(경매) 절차로 구상권을 행사하고 있음.

< 반환보증 채권회수 절차 및 단계별 소요기간 >

구 분	상세내용	소요기간
① 임의상환 유도	대위변제 후 즉시 임대인에게 일시상환 또는 분할상환(3년 이내) 유도하여 채권회수	1개월
② 소송 제기	임대인이 대위변제금을 상환하지 않을 시 대위변제 후 1개월 이내 소송 제기	3~4개월
③ 강제집행(경매)	소송을 통해 집행권원 취득 후 강제집행(경매)을 실시해 대위변제금 회수	1년 6개월 이상

자료: 한국주택금융공사

□ 채권회수를 위한 한국주택금융공사의 부동산경매 신청도 보증사고 발생과 비례하여 2023년 66건, 2024년 310건, 2025년 860건으로 급격히 증가하고 있으나, 법원의 경매절차 지연으로 2025년 말 기준 경매 종결 건수는 2023년 22건(33.3%), 2024년 32건(10.3%), 2025년 14건(1.6%)에 그치는 등 크게 감소하고 있음.

< 최근 5년간 한국주택금융공사 전세반환보증 경매 진행 현황 >

(단위: 건, 억원)

구 분	2022*		2023		2024		2025	
	건수	금액**	건수	금액**	건수	금액**	건수	금액**
경매 신청	1	2	66	125	310	598	860	1,657
경매 진행***	-	-	44	78	278	527	846	1,631
경매 종결***	1	2	22	47	32	71	14	26

* 2021년도는 대위변제 미발생

** 대위변제액 기준

*** 경매 진행 및 종결은 2025년 말 기준 현황

자료: 한국주택금융공사

해야 하며, 재산조사 결과 발견된 채무관계자의 소유재산으로부터 구상권을 회수할 수 있다고 인정될 때에는 가압류, 가처분 등 적절한 채권보전조치를 취해야 한다.

□ 이에 개정안은 한국주택금융공사가 상습적으로 임차보증금 반환채무를 이행하지 않는 임대인에 대하여 집행권원을 취득한 구상채권을 행사하는 경우, 구상채무의 발생 원인이 된 임차보증금반환채무의 해당 임차주택에 한정하여 금융위원회의 승인을 받아 국세 강제징수의 예에 따라 공매할 수 있도록 하려는 것으로, 구상채권의 신속한 회수를 통해 주택금융신용보증기금의 건전성을 제고하려는 취지임.

□ 경매와 공매를 비교해보면, 경매는 「민사집행법」에 따라 채권자의 신청에 의하여 법원이 채무자의 재산을 압류하고 매각하여 매각대금을 채권자에게 배당하는 절차이고,³⁾

공매는 「국세징수법」, 「지방세징수법」 등에 따라 세무서장, 지방자치단체의 장 등이 조세 체납액을 징수하기 위하여 체납자의 재산을 압류하고 매각하여 매각대금을 체납액과 채권에 배분하는 절차임.⁴⁾

3) 「민사집행법」

제78조(집행방법) ① 부동산에 대한 강제집행은 채권자의 신청에 따라 법원이 한다.

② 강제집행은 다음 각호의 방법으로 한다.

1. 강제경매
2. 강제관리

제83조(경매개시결정 등) ① 경매절차를 개시하는 결정에는 동시에 그 부동산의 압류를 명하여야 한다.

제104조(매각기일과 매각결정기일 등의 지정) (생략)

제115조(매각기일의 종결) (생략)

제128조(매각허가결정) (생략)

제142조(대금의 지급) (생략)

제145조(매각대금의 배당) (생략)

4) 「국세징수법」

제31조(압류의 요건 등) ① 관할 세무서장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 납세자의 재산을 압류한다.

1. 납세자가 제10조에 따른 독촉을 받고 독촉장에서 정한 기한까지 국세를 완납하지 아니한 경우
2. 납세자가 제9조제2항에 따라 납부고지를 받고 단축된 기한까지 국세를 완납하지 아니한 경우

제66조(공매) ① 관할 세무서장은 압류한 부동산등, 동산, 유가증권, 그 밖의 재산권과 제52조제2항에 따라 체납자를 대위하여 받은 물건(금전은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 공매한다.

제84조(매각결정 및 대금납부기한 등) (생략)

< 경매 및 공매제도 비교 >

구 분	경매	공매
법적 근거	민사집행법[사법(私法)관계]	국세징수법(공법관계)
집행기관	법원	세무서장, 지방자치단체, 한국자산관리공사 등
목적	채무자의 채무 변제를 위한 담보 물건 등의 매각	조세(국세/지방세) 채납액 징수 등
입찰방식	법원 현장 입찰이 원칙 (일부 전자 입찰 도입)	주로 온라인 전자 입찰 (온비드 시스템)
소요기간 (대금 납부까지)	일반적으로 장기간 (각 단계별 법정 기한, 유찰 시 재진행 시간 소요)	일반적으로 단기간 (온라인 진행, 유찰 시 재공고 간격 짧음)

○ 민사집행절차인 경매와 채납처분절차인 공매는 모두 국가공권력이 채무자 또는 채납자의 재산을 압류하고 강제로 매각하여 그 매각대금으로 채권자와 징수기관 등 이해관계인에게 배당 또는 배분하는 점에서 공통점이 있으나,⁵⁾ 경매와 공매는 법적 근거, 집행기관, 제도의 목적, 입찰방식, 세부절차 등에서 차이점이 있음.

○ 공매의 주체인 세무서장, 지방자치단체의 장은 한국자산관리공사에 공매를 대행하게 할 수 있는데,⁶⁾ 한국자산관리공사가 온비드(Onbid)

제96조(배분 방법) ① 제94조제2호 및 제3호의 금전은 다음 각 호의 채납액과 채권에 배분한다. 이 경우, 제76조제1항 및 제2항에 따라 배분요구의 종기까지 배분요구를 하여야 하는 채권의 경우에는 배분요구를 한 채권에 대해서만 배분한다.

5) 「부동산 공매와 경매의 실행에 있어서 쟁점사항에 대한 비교법적 연구」(이재삼, 한국부동산경매학회 부동산경매연구, 2021. 12.) p.3 참조

6) 「국세징수법」

제103조(공매등의 대행) ① 관할 세무서장은 다음 각 호의 업무(이하 이 조에서 “공매등”이라 한다)에 전문지식이 필요하거나 그 밖에 직접 공매등을 하기에 적당하지 아니하다고 인정되는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 한국자산관리공사에 공매등을 대행하게 할 수 있다. 이 경우 공매등은 관할 세무서장이 한 것으로 본다.

1. 공매
2. 수익계약

시스템⁷⁾을 통하여 온라인으로 공매를 진행하므로 공매는 법원 안에서 각 단계를 진행⁸⁾하는 경매와 비교하여 공매 완료(대금 납부)까지 짧은 기간이 소요됨.

- 금융위원회도 통상 경매의 경우 약 2년이 소요되지만 공매로 진행하는 경우에는 약 1년이 소요될 것으로 예상하는바, 개정안에 따르는 경우 한국주택금융공사의 신속한 채권회수를 기대할 수 있음.

□ 또한, 최근 주택도시보증공사에 상습 채무불이행 임대인 임차주택에 대한 공매 권한을 부여하는 내용의 「주택도시기금법」 개정이 있었는데,⁹⁾ 개정안은 「주택도시기금법」과 동일하게 한국주택금융공사에

3. 매각재산의 권리이전

4. 금전의 배분

- 7) 온비드(Onbid): 한국자산관리공사가 2002년 오픈한 온라인 공공자산 처분시스템으로 전국 공공기관의 다양한 공매정보를 통합하여 인터넷에서 직접 공매에 참여할 수 있음.

- 8) 「민사집행법」

제107조(매각장소) 매각기일은 법원안에서 진행하여야 한다. 다만, 집행관은 법원의 허가를 얻어 다른 장소에서 매각기일을 진행할 수 있다.

제109조(매각결정기일) ②매각결정절차는 법원안에서 진행하여야 한다.

- 9) 「주택도시기금법」 [시행 2026. 3. 3.][법률 제21186호, 2025. 12. 2., 일부개정]

제34조의6(상습 채무불이행자 임차주택의 공매 등) ① 공사는 상습 채무불이행자에 대하여 집행권원을 취득한 구상채권을 행사할 경우 구상채무의 발생 원인이 된 임차보증금반환채무의 해당 임차주택에 한정하여 국토교통부장관의 승인을 받아 국세 강제징수의 예에 따라 압류하여 공매할 수 있다.

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

제34조의5(상습 채무불이행자의 성명 등 공개) ① 국토교통부장관 또는 공사는 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 경우 해당 임대인(이하 “상습 채무불이행자”라 한다)에 대하여 그 성명(임대인이 법인 또는 단체인 경우에는 그 명칭 및 대표자의 성명을 말한다), 나이, 주소, 임차보증금반환채무에 관한 사항 및 공사가 보증채무를 이행함으로써 임대인이 부담하는 구상채무에 관한 사항을 국토교통부 또는 공사의 인터넷 홈페이지 등 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제1항제1호에 따른 정보통신망을 이용하여 공개할 수 있다. 다만, 임대인이 사망한 경우, 구상채무와 관련하여 민사소송이 계류 중인 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 주택임대차계약의 임대인이 임차인에게 임차보증금을 변제하지 아니하여 제26조에 따라 공사가 임대보증금보증 등 대통령령으로 정하는 보증채무를 이행함으로써 구상채무가 발생하였을 것
2. 주택임대차계약의 임대인이 제1호의 구상채무가 발생한 날 이전 3년 이내에 해당 구상채무의 발생 원인이 된 임차보증금반환채무와는 별개의 임차보증금반환채무를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 사실이 있을 것

공매 권한을 부여하려는 것으로 특별한 문제가 없다고 생각됨.

< 공매제도 관련 「주택도시보증법」과 개정안 비교 >

구 분	주택도시보증법	한국주택금융공사법
대 상	최근 3년간 2회 이상 임차보증금 미반환, 임차보증금 총 미반환잔액 2억원 이상	(좌 동)
요 건	집행권원을 취득한 구상채권 행사, 구상채무의 발생 원인이 된 임차보증금반환채무의 해당 임차주택에 한정	(좌 동)
절 차	<u>국토교통부장관</u> 의 승인을 받아 국세 강제징수의 예에 따라 압류하여 공매	<u>금융위원회</u> 의 승인을 받아 국세 강제징수의 예에 따라 압류하여 공매

□ 개정안에 대하여 **금융위원회**는 공매 활용시 보다 신속한 구상권 회수가 가능해지는바 기금 건전성이 제고될 것으로 판단되고, 임대인(채무자)의 비용부담이 증가하는 효과가 있으나¹⁰⁾ 상습적으로 임차보증금을 반환하지 않는 임대인으로 한정할 점도 합리적이라는 의견을 제출함.

□ 개정안에 대하여 **한국주택금융공사**는 구상권 잔액 증가 속도에 비해 회수금액 증가는 경매절차 지연으로 더딘 상황으로 구상권 중 상습채무불이행 임대인 비중(48.4%)이 적지 않은 점을 감안, 제도 도입으로 조속한 구상권 회수 추진이 필요하다는 입장임.

3. 해당 임대인에 대한 공사의 구상채권액을 합산한 금액이 2억원 이상일 것

4. 공사가 구상채권에 기초하여 「민사집행법」에 따른 강제집행 또는 보전처분을 신청하고 그 효력이 발생하였을 것

10) 임대인이 공매수수료(매각대금의 3.6%) 등 부담

＜ 상습채무불이행 임대인 현황 ＞

상습채무불이행 임대인 구상권			전체 구상권	
임대인	건수 (비중)	금액 (비중)	건수	금액
258명	1,051건 (46.7%)	1,922억원 (48.4%)	2,251건	3,974억원

주) 상습채무불이행 임대인: 최근 3년간 2회 이상 임차보증금 미반환, 임차보증금 총 미반환잔액 2억원 이상
 자료: 한국주택금융공사

문 의 처

02)6788-5108