

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(대안)

검 토 보 고

I. 주요내용

- 임대사업자의 허위서류 제출, 사기행위 등이 있는 경우에도 임차인에게 책임이 없다면 주택도시보증공사(HUG) 등 보증회사가 임차인에게 보증의 취소 등으로써 대항할 수 없도록 하여 선량한 임차인이 예기치 못한 임대보증금 미반환 피해를 보지 않게 함(안 제49조제8항).
- 현재 임대보증금을 반환받지 못할 위험에 처해 있는 임차인 피해자들을 실질적으로 구제할 수 있도록 이미 취소된 보증에도 신법이 적용되도록 함(안 부칙 제2조).

II. 검토의견: 개정안 시행 당시 이미 해지 또는 취소한 임대보증금 보증에 대한 소급 적용 관련(안 부칙 제2조)

개정안은 임대사업자의 허위서류 제출, 사기행위 등이 있는 경우에도 보증회사로 하여금 귀책사유 없는 임차인에게 대항할 수 없도록 하는 내용임(안 제49조제8항).

그런데, 안 부칙 제2조(적용례)는 위 개정규정을 이 법 시행 당시

이미 해지 또는 취소한 임대보증금 보증에 대해서도 적용하도록 규정하고 있어 이러한 소급적용이 가능한지 여부가 문제됨.

임대보증금보증 제도의 공적 성격 및 보증회사인 주택도시보증공사(HUG)가 공공기관¹⁾인 점, 개정안은 귀책사유 없는 임차인들의 보증이행청구권을 보호하는 시혜적인 내용인 점,²⁾ 소관기관인 국토교통부와 주택도시보증공사(HUG)가 개정안에 찬성하는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 귀책사유 없는 임차인에게 개정안과 같은 보호를 제공하는 것은 가능하다고 사료됨.

이와 관련하여 법원행정처는, 이 법이 적용되는 보증회사가 공공기관인 주택도시보증공사이고, 개정안이 침익적 내용이 아니라 임차인에게 보증의 혜택을 부여하고자 하는 수익적인 내용이며, 달리 개정

1) 주택도시보증공사(HUG)는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항제3호의 공공기관 중 제5조제4항제1호나목의 준시장형 공기업으로서, 「주택도시보증법」 제16조에 따라 설립됨.

「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조(공공기관) ①기획재정부장은 국가·지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 기관(이하 “기관”이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 공공기관으로 지정할 수 있다.

3. 정부가 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 해당 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
(이하 생략)

제5조(공공기관의 구분) ④기획재정부장은 제1항 및 제3항의 규정에 따른 공기업과 준정부기관을 다음 각 호의 구분에 따라 세분하여 지정한다.

1. 공기업

가. 시장형 공기업 : 자산규모와 총수입액 중 자체수입액이 대통령령으로 정하는 기준 이상인 공기업

나. 준시장형 공기업 : 시장형 공기업이 아닌 공기업

「주택도시보증법」 제16조(설립) 이 법의 목적을 달성하기 위한 각종 보증업무 및 정책사업 수행과 기금의 효율적 운용·관리를 위하여 주택도시보증공사를 설립한다.

2) “신법이 피적용자에게 유리한 경우에는 이른바 시혜적인 소급입법이 가능하지만, 그러한 소급입법을 할 것인지 여부는 그 일차적인 판단이 입법기관에 맡겨져 있으므로 입법자는 입법목적, 사회실정, 법률의 개정이유나 경위 등을 참작하여 결정할 수 있고, 그 판단이 합리적 재량의 범위를 벗어나 현저하게 불합리하고 불공정한 것이 아닌 한 헌법에 위반된다고 할 수는 없다.” 헌법재판소 2012. 8. 23. 2011헌바169 결정.

안을 소급적용하더라도 권리가 침해되는 사인(私人)이 존재하지 않는다고 보이고, 소관부서인 국토교통부와 주택도시보증공사도 개정안에 찬성하는 입장인 점 등을 종합적으로 고려하면, 이미 보증계약이 취소 또는 해지된 임차인까지도 보호할 것인지에 관하여 입법 정책적으로 결정할 수 있는 사항이라는 입장임.

그 밖에 개정안의 체계와 자구에 대하여 검토한 결과, 경미한 자구 수정 외에 별다른 문제점이 없는 것으로 보았음(주서본 참조).

(수석전문위원 정 환 철)