



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《임대보증 보험 미가입 과태료 상향》

■ 전현희의원 대표발의(의안번호 제2212997호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 전현회의원 대표발의(제2212997호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 임대보증 보험 미가입 과태료 상향(안 제67조제5항)	2

I. 전현희의원 대표발의(제2212997호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 전현희의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 9. 16.

다. 회 부 일 : 2025. 9. 17.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 민간임대주택 임차인 보호를 위해 공공지원민간임대주택 등 일정 기준을 만족하는 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우, 임대보증금에 대한 보증에 가입하도록 규정하고 있음.

그런데 임대보증 보험에 가입하지 않은 사업자에 대하여 보증금의 100분의 10 이하의 과태료를 부과되 최대 3천만원으로 제한하고 있어 처분 실효성이 떨어진다는 지적이 제기됨.

이에 임대보증 보험 가입 의무가 있음에도 가입하지 않은 경우, 과태료 처분의 상한을 호수당 3천만원으로 상향하여 전세사기 피해예방의 실효성을 제고하려는 것임(안 제67조제5항).

3. 검토의견

가. 임대보증 보험 미가입 과태료 상향(안 제67조제5항)

현행	개정안
제67조(과태료) ① ~ ④ (생략)	제67조(과태료) ① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 제49조를 위반하여 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니한 임대사업자에게는 임대보증금의 100분의 10 이하에 상당하는 금액의 과태료를 부과한다. 이 경우 그 금액이 3천만원을 초과하는 경우에는 <u>3천만원으로 한다.</u>	⑤ ----- ----- ----- ----- -----. ----- <u>호수당</u> <u>3천만원으로</u> ----- -----.
⑥ (생략)	⑥ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포한 날

현행법 제67조제5항은 임대사업자¹⁾의 임대보증금에 대한 보증 가입 의무²⁾에도 불구하고 임대사업자가 임대보증금에 대한 보증을 가입하지 아니할 경우 임대보증금의 100분의 10 이하에 상당하는 금액의 과태료

1) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. "임대사업자"란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자(이하 "공공주택사업자"라 한다)가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 제5조에 따라 등록한 자를 말한다.

2) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제49조(임대보증금에 대한 보증) ① 임대사업자(제53조제1항에 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

를 부과하며, 그 금액이 3천만원을 초과하는 경우 최대 3천만원의 과태료를 부과하도록 규정하고 있음.

임대사업자의 임대보증금에 비례하여 과태료를 부과하는 현행법 제 67조제5항은 '22.1.15. 신설³⁾되었는데, 해당 조항에 대한 소위원회 심사 당시 법제처가 과태료 상한을 정액으로 정한 다른 과태료 부과대상 행위와 균형을 맞출 수 있도록 과태료의 상한을 정할 필요가 있다는 의견을 제시하여 과태료의 상한을 3천만원으로 정하였음.

그런데, 개정안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이 임대사업자가 임대하는 주택의 세대수가 많은 경우에 임대보증금에 대한 보증을 가입하지 않은 경우 과태료 처분의 실효성이 떨어질 수 있는 상황으로,

개정안은 과태료 처분의 상한으로 규정되어 있는 3천만원을 호수당 3천만원으로 상향함으로써 임차인 보호를 강화함과 아울러 전세사기 피해를 예방하는데 도움이 되는 측면이 있어 보임.

한편, 개정안과 같이 과태료 처분의 상한을 호수당 3천만원으로 개정할 경우 임대보증금의 총합이 같더라도 임대 호수당 과태료의 차이가 발생하게 되는 문제가 있음.

3) 법률 제18452호, 2021.9.14. 개정

개정 전에는 임대사업자가 보증보험에 가입하지 않은 경우 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처하였으나, 개정 이후 과태료 부과 사항으로 변경됨.

예를 들어, ①임대보증금 1억원의 민간임대주택을 40호 임대하는 경우와 ②임대보증금 10억원의 민간임대주택을 4호 임대하는 경우, 임대보증금에 대한 보증 가입 의무를 위반 시 현행법 기준으로는 임대보증금의 100분의 10 이하에 상당하는 금액은 4억원이지만 과태료 상한은 3천만원으로 두 경우 모두 3천만원의 과태료가 부과됨.

그런데 개정 시 ①임대보증금 1억원의 민간임대주택을 40호 임대하는 경우 임대보증금의 100분의 10 이하에 상당하는 금액인 4억원(1,000만원×40호)의 과태료가 부과되는 반면, ②임대보증금 10억원의 민간임대주택을 4호 임대하는 경우 1억 2천만원(3,000만원×4호)의 과태료가 부과되어 같은 임대보증금이라도 과태료의 차이가 발생하게 됨.

그러므로 현행법의 취지를 달성하기 위해서는 “임대보증금의 100분의 10 이하에 상당하는 금액의 과태료를 호수당 부과”하되, 호수당 과태료의 상한을 3천만원으로 규정하는 방향으로 수정할 필요가 있음.

개정안에 대하여 국토교통부는 과태료 상한을 임대보증금 보증 의무를 위반한 임대사업자의 과태료 상한을 위반 호수와 관계없이 3천만원으로 하고 있어 제재의 실효성이 저하되고 있어 개정안과 같이 제재를 강화할 필요가 있다는 측면에 동의하며,

다만, 2호 이상 위반하여 전체 과태료가 3천만원을 초과하는 경우 호수당 3천만원이라는 의미로 해석될 수 있으므로 과태료 상한을 호수당 3천만원으로 규정하도록 문구의 일부 수정이 필요하며,

부칙의 경우 하위법령 정비를 위해 시행일을 공포 후 6개월로 수정하고, 법 시행 전 행위에 대한 경과조치를 마련할 필요가 있다는 입장임.

【안 제67조제5항 관련 국토교통부 수정의견】

개 정 안	수 정 의 견
제67조(과태료) ⑤ 제49조를 위반하여 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니한 임대사업자에게는 임대보증금의 100분의 10 이하에 상당하는 금액의 과태료를 부과한다. 이 경우 그 금액이 3천만원을 초과하는 경우에는 <u>호수당 3천만원으로 한다.</u>	제67조(과태료) ⑤ 제49조를 위반하여 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니한 임대사업자에게는 <u>해당 민간임대주택</u> 임대보증금의 100분의 10 이하에 상당하는 금액의 과태료를 부과한다. 이 경우 <u>과태료가 3천만원을 초과하는 민간임대주택이 있는 경우에는 그 민간임대주택에 해당하는 과태료는 3천만원으로 한다.</u>
부 칙 이 법은 <u>공포한 날</u> 부터 시행한다. <신 설>	부 칙 제1조(시행일) 이 법은 <u>공포 후 6개월 이 경과한 날</u> 부터 시행한다. 제2조(과태료에 관한 경과조치) 이 법 시행 전의 행위에 대하여 과태료를 적용할 때에는 <u>종전의 규정에 따른다.</u>

문 의 처
02)6788-5574