



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택도시기금법 일부개정법률안

검 토 보 고

《상습 채무불이행자 지정 요건 완화》

■ 안태준의원 대표발의(의안번호 제2215144호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 안태준의원 대표발의(제2215144호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 상습 채무불이행자 지정 요건 완화(안 제34조의5제1항제3호 및 제4호)	2

I. 안태준의원 대표발의(제2215144호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 안태준의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 11.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 12.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따라 임차보증금을 임차인에게 상습적으로 반환하지 않고 주택도시보증공사가 임차보증금을 대위변제한 임대인(상습 채무불이행자)의 성명, 나이, 주소, 임차보증금반환채무 및 구상채무에 관한 사항을 홈페이지에 공개하고 있음.

그런데 상습 채무불이행자로 지정되기 위한 요건 충족이 어려워 공개 대상이 한정되므로 요건을 완화하여 명단 공개 대상 임대인을 확대하여야 한다는 주장이 제기됨.

이에 상습 채무불이행자 지정 요건 중 구상채권액 합산금액을 기존 2억원 이상에서 1억원 이상으로 하향하고, 강제집행 또는 보전처분의 효력이 발생하지 않더라도 상습 채무불이행자로 지정할 수 있도록 함으로써 명단 공개의 실효성을 제고하고 임차인 보호를 강화하려는 것임(안 제34조의5제1항제3호 및 제4호).

3. 검토의견

가. 상습 채무불이행자 지정 요건 완화(안 제34조의5제1항제3호 및 제4호)

[illegible]

현행	개정안
4. 공사가 구상채권에 기초하여 「민사집행법」에 따른 강제집행 또는 보전처분을 신청하고 그 효력이 발생하였을 것 ② ~ ⑤ (생략)	<삭제> ② ~ ⑤ (현행과 같음)

현행법 제34조의5제1항¹⁾에 따른 상습 채무불이행자는 ① 주택임대차계약의 임대인이 임차인에게 임차보증금을 변제하지 아니하여 주택도시보증공사가 임대보증금보증 및 전세보증금반환보증에 대한 보증채무를 이행함으로써 구상채무가 발생하였을 것(제1호), ② 구상채무가 발생한 날 이전 3년 이내에 2회 이상 임차보증금반환채무를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 사실이 있을 것((제2호), ③ 해당 임대인에 대한 구상채권액 합산액이 2억원 이상일 것(제3호), ④ 주택도시보증공사가 구상채권에 기초하여 「민사집행법」에 따른 강제집행 또는 보전처분을

1) 「주택도시보증법」

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
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

신청하고 그 효력이 발생하였을 것(제4호)이라는 4가지 요건에 모두 해당하는 임대인으로, 2023년 12월부터 국토교통부와 주택도시보증공사는 상습 채무불이행자의 성명, 나이, 주소, 채무액 등을 누리집, 안심전세앱 등을 통해 공개하고 있음.

상습 채무불이행자 명단 공개 제도는 임차인과 임대인의 정보 비대칭을 해소하여 전세사기를 예방하고 임대인이 임차보증금 반환 의무를 성실히 이행하도록 유도하는 데 목적이 있음.

그러나, 2025년 말 기준 임차보증금 미반환 임대인 19,131명 중 상습 채무불이행자로 지정된 임대인은 1,868명(9.8%)에 불과한 상황임.

특히 과거 3년간 2회 이상 임차보증금반환채무를 이행하지 아니한 임대인이 6,291명임에도 불구하고 상습 채무불이행자로 지정된 인원은 29.7% 수준에 그치고 있어, 현행 지정 요건이 지나치게 까다롭다는 의견이 제기됨.

이에, 개정안은 상습 채무불이행자 지정 요건 중 구상채권액 합산액을 기존 2억원 이상에서 1억원 이상으로 하향 조정하고, 강제집행 또는 보전처분의 효력 발생 전이라도 명단을 공개할 수 있도록 함으로써 제도의 실효성을 제고하려는 취지임.

먼저, 구상채권 합산액 기준의 하향 조정에 대해 살펴보면, 현행 ‘2억 원 이상’ 기준은 임차보증금 1억원 이상 주택이 전체 사고의 약 92%를 차지한다는 2022년 국토교통부 통계를 근거로 하여, 합산액이 2억원 이상이면 대부분의 악성 임대인을 포함할 수 있다는 정부의 의견²⁾이 반영되었음.

하지만, 이러한 기준은 지방의 소규모 다세대 주택을 중심으로 하는 전세사기 피해 양상을 충분히 반영하지 못하는 한계가 있음.

전세사기 피해 통계에 따르면, 임차보증금이 1억원 이하인 사례가 12,733건(41.88%)에 달하고 있어, 현행 기준을 유지하는 경우 청년·서민층을 대상으로 하는 상습 불이행자가 명단 공개 대상에서 누락될 가능성이 큼.

【 전세사기 피해자 보증금 규모 】

1억원 이하	1억원~2억원	2억원~3억원	3억원~4억원	4억원~5억원	5억원 초과
12,733건 (41.88%)	12,863건 (42.31%)	4,031건 (13.26%)	659건 (2.17%)	103건 (0.34%)	11건 (0.04%)

※ 자료: 국토교통부, ‘전세사기 피해 실태조사 결과 및 피해자 지원 현황’, 2025. 6. 26. p.3

2) 제21대국회 제403회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회(2023. 2. 14.) 회의록, p.6

○ 국토교통부제1차관 이원재 저희가 지금 1억 원 이상 연체한, 보증금을 반환하지 않는 게 92% 정도 됩니다. 그래서 지금 2회이기 때문에 2억 원으로 하면 거의, 3년 내에 두 번을려주지 않게 되면 대부분이 공개 대상이 된다고 그렇게 파악을 하고 있습니다.

또한, 임금체불(1년 내 체불총액 3,000만원 이상), 건강보험료 체납(1년 경과 및 체납액 1,000만원 이상) 등 다른 법률의 신상공개 요건과 비교하여 개정안의 구상채권 합산액 기준이 과도하다고 보기 어려우므로 기준의 하향 조정은 타당한 입법 조치라고 할 것임.

【 다른 법률의 신상공개 요건 】

구분	근거 법률	요건
보증금반환채무 미이행	「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조의2	임대사업자 등록 말소한 날부터 6개월 경과, <u>미반환 보증금 1억원 이상</u>
양육비 미지급	「양육비 이행확보 및 지원에 관한 법률」 제21조의5	양육비 채무 불이행으로 일시금 지급명령 또는 이행명령 결정을 받았음에도 불구하고 채무 불이행
임금체불	「근로기준법」 제43조의2	3년 내 임금체불로 2회 이상 유죄 확정, 공개 기준일 이전 <u>1년 내 체불총액 3천만원 이상</u>
조세포탈	「국세기본법」 제85조의5	조세포탈 등으로 유죄판결 확정, <u>포탈세액 등이 연간 2억 원 이상</u>
국세 고액.상습체납	「국세징수법」 제114조	체납 발생일부터 1년 경과, <u>체납 국세 합계액 2억원 이상</u>
지방세 체납	「지방세징수법」 제11조	체납 발생일부터 1년 경과, <u>체납액 1천만원 이상</u>
관세	「관세법」 제116조의2	체납 발생일부터 1년 경과, <u>체납액 2억원 이상</u>
건강보험	「국민건강보험법」 제83조	체납 발생일부터 1년 경과, <u>체납보험료 등 1천만원 이상</u>
고용보험.산업재해 보상보험	「고용보험 및 산업재해보상보험의 보험료징수 등에 관한 법률」 제28조의6	체납 발생일부터 1년 경과, <u>체납보험료 등 5천만원 이상</u>

다음으로, 강제집행 또는 보전처분 효력 발생요건의 삭제에 대해 살펴보면,

임대인의 임차보증금반환채무 불이행은 민사상 법률관계에 관한 사항이고, 민사상 채무불이행을 이유로 채무자의 성명, 나이 등을 공개하는 입법례로 양육비 채무자의 명단 공개³⁾나 체불사업주 명단 공개⁴⁾가 있는데,

양육비 채무자 명단 공개는 일시금 지급명령 또는 이행명령 결정을 요건으로 하고 체불사업주 명단 공개는 2회 이상 유죄 확정을 요건으로 하는 등 법원의 판단을 전제로 하고 있음.

이에, 현행 강제집행 또는 보전처분 효력 발생요건은 사법부의 판단

3) 「양육비 이행확보 및 지원에 관한 법률」

제21조의5(명단 공개) ① 성평등가족부장관은 양육비 채무 불이행으로 인하여 「가사소송법」 제63조의3제4항에 따른 일시금 지급명령 또는 같은 법 제64조제1항제1호에 따른 이행명령 결정을 받았음에도 불구하고 양육비 채무를 이행하지 아니하는 양육비 채무자 중 대통령령으로 정하는 사람에 대하여 양육비 채권자의 신청에 의하여 위원회의 심의·의결을 거쳐 다음 각 호의 정보를 공개할 수 있다. 다만, 양육비 채무자의 사망 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 양육비 채무자의 성명, 나이 및 직업
2. 양육비 채무자의 주소 또는 근무지(「도로명주소법」 제2조제5호의 도로명 및 같은 조 제7호의 건물번호까지로 한다)
3. 양육비 채무 불이행기간 및 양육비 채무액

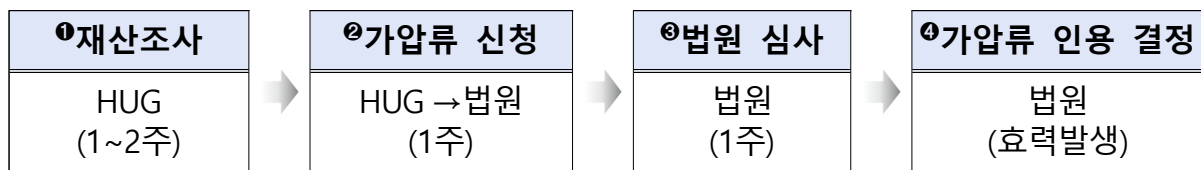
4) 「근로기준법」

제43조의2(체불사업주 명단 공개) ① 고용노동부장관은 제36조, 제43조, 제51조의3, 제52조제2항제2호, 제56조에 따른 임금, 보상금, 수당, 「근로자퇴직급여 보장법」 제12조제1항에 따른 퇴직급여등, 그 밖의 모든 금품(이하 “임금등”이라 한다)을 지급하지 아니한 사업주(법인인 경우에는 그 대표자를 포함한다. 이하 “체불사업주”라 한다)가 명단 공개 기준일 이전 3년 이내 임금등을 체불하여 2회 이상 유죄가 확정된 자로서 명단 공개 기준일 이전 1년 이내 임금등의 체불총액이 3천만원 이상인 경우에는 그 인적사항 등을 공개할 수 있다. 다만, 체불사업주의 사망·폐업으로 명단 공개의 실효성이 없는 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

없이 어느 일방 당사자가 채무불이행한 것으로 단정 지어질 수 있는 점, 명단 공개는 ‘인격에 대한 사회적 평가’를 수반하게 되므로 헌법 제10조⁵⁾로부터 도출되는 ‘인격권’의 제한이 되는 점 등을 고려하여 규정되었음.

그런데, 강제집행 또는 보전처분은 행정절차로 인해 그 효력이 발생하는데 통상 1~4개월이 소요되므로, 이에 상습 채무불이행자 명단이 축소되어 공개되고 있음.

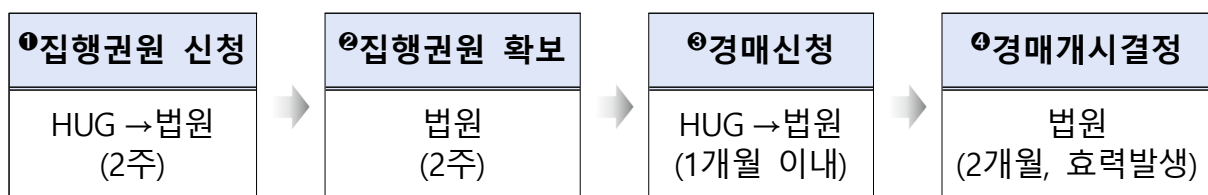
【 보전처분(가압류) 절차 】



주) HUG: 주택도시보증공사

※ 자료: 국토교통부

【 강제집행(경매개시) 절차 】



주) HUG: 주택도시보증공사

※ 자료: 국토교통부

5) 「대한민국헌법」

제10조 모든 국민은 인간으로서의 존엄과 가치를 가지며, 행복을 추구할 권리를 가진다. 국가는 개인이 가지는 불가침의 기본적 인권을 확인하고 이를 보장할 의무를 진다.

국토교통부에 따르면, 2025년 말에 공개한 상습 채무불이행자 수가 505명이지만 해당 요건을 삭제하는 경우 그 대상이 2,437명으로 약 383% 급증할 것이 예상됨.

【 요건(4호) 삭제시 대상자 변동 예상 】

구분	1~4호 요건 충족 (집행권원 확보완료)	1~3호 요건 충족	증가율
2025년 말 공개 상습 채무불이행자	505명	2,437명	383%

※ 자료: 국토교통부

상습 채무불이행자 명단 공개 제도는 추가 피해 방지에 주된 목적이 있으므로, 오랜 시간이 소요되는 사법 절차의 완료를 기다리기보다 ‘반복적 불이행’이라는 객관적 사실이 확인된 시점에 정보를 제공하는 것이 제도의 취지에 부합되는 측면이 있어 보임.

따라서, 강제집행 또는 보전처분 효력 발생요건의 삭제는 명단 공개에 대하여 사법부의 판단을 전제로 하도록 규정한 취지, 임차인의 정보비대칭 해소 필요성 등을 종합적으로 고려하여 심사할 필요가 있음.

국토교통부는 상습 채무불이행자 정보 공개를 강화하여 임차인 보호를 도모하려는 입법 목적에 타당한 측면이 있으므로 구상채권 합산액 기준을 완화하는 경우 제도의 실효성이 제고될 것으로 기대되지만, 명

단 공개는 불이익을 주는 처분의 성격이므로 법원의 경매개시결정 등
사법기관의 판단 절차 없는 공개에 대해서는 신중한 검토가 필요하다는
의견임.

문 의 처
02)6788-5590