



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

주택도시기금법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 권영진의원 대표발의(의안번호 제2204281호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 권영진의원 대표발의(제2204281호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 임대인의 동의 없이 임차인에게 임대인의 정보 제공 (안 제34조의6제1항 신설)	2
나. 임대인에게 임대인의 정보 제공 사실 등 사전 통보 (안 제34조의6제2항 신설)	8

I. 권영진의원 대표발의(제2204281호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 권영진의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2024. 9. 25.

다. 회 부 일 : 2024. 9. 26.

2. 제안이유 및 주요내용

주택도시보증공사의 전세보증금반환보증은 임차인 보호를 위한 핵심 수단으로 자리 잡고 있으며, 최근 전세사기 및 역전세 심화 등의 영향으로 보증가입 건수 및 보증금액 규모가 지속적으로 증가하고 있음.

한편, 임대차계약 기간 만료에도 불구하고 전세보증금을 반환하지 않는 전세보증금 미반환 피해도 지속적으로 증가하고 있어, 임차인이 거주하려는 주택의 전세보증금 미반환 위험 수준을 사전에 인지할 수 있도록 임대인의 정보를 제공할 필요가 있으나, 현재는 임대인 동의를 전제로 하여 정보 제공에 한계가 있음.

이에, 주택도시보증공사가 보유한 임대인의 전세보증금반환보증 가입 건수, 전세보증금반환보증 보증금지 대상 여부, 최근 3년간 전세보증금반환보증 보증채무 이행 여부 정보를 임대인 사전 통보만으로 임차인에게 제공함으로써, 임대인과 임차인 간의 정보 비대칭을 해소하여 임차인이 안심하고 임대차계약을 체결할 수 있는 여건을 조성하려는 것임(안 제34조의6 신설).

3. 검토의견

가. 임대인의 동의 없이 임차인에게 임대인의 정보 제공 (안 제34조의6제1항 신설)

현행	개정안
<신설>	제34조의6(임대인의 정보 제공) ① 임대차계약을 체결하려는 자(임대차계약을 체결한 자를 포함한다)가 제26조제1항제2호에 따른 전세보증금반환보증과 관련하여 공사가 보유한 임대인의 정보를 요청하는 경우, 공사는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제15조제2항 및 제32조제1항에도 불구하고 다음 각 호의 정보를 제공할 수 있다. 1. 임대인을 채무자로 하는 전세보증금반환보증 가입 건수 2. 임대인의 전세보증금반환보증 보증금지 대상 여부 3. 임대인의 최근 3년간 전세보증금반환보증 보증채무 이행 여부

안 제34조의6제1항은 임대차계약을 체결하려는 자 또는 임대차계약을 체결한 자가 전세보증금반환보증(이하 ‘반환보증’이라 함)과 관련하여 주택도시보증공사(HUG)가 보유한 임대인의 정보를 요청하는 경우 주택도시보증공사가 ① 임대인을 채무자로 하는 반환보증 가입 건수,

② 임대인의 반환보증 보증금지 대상 여부, ③ 임대인의 최근 3년간 반환보증 보증채무 이행 여부를 제공할 수 있도록 하려는 것임.

지난 2022년 9월 국토교통부가 발표한 “전세사기 피해 방지방안”의 주요 내용 중 하나는 임차인에게 폭넓은 정보가 제공될 수 있도록 안심전세 앱(APP)을 구축하는 것임.

안심전세 앱은 2023년 2월부터 대국민 서비스를 시작¹⁾하였고, 2024년 10월 말 기준으로 주요 기능은 ① 전국 1,372만호 연립·다세대·오피스텔·아파트의 시세정보 제공, ② 과거 보증사고 이력, 반환보증 가입 금지 여부, 상습채무불이행자 등록 여부, 체납 이력 등 임대인의 정보 제공, ③ 부동산등기부등본·건축물대장 열람, 공인중개사 정보 조회, 전세 계약 체크리스트 제공 등이 있음.

임대인의 정보를 제공하는 방식은 임차인이 임대인에게 정보 조회를 요청하고 임대인이 이를 동의하는 경우 임차인의 앱 화면에 해당 정보가 표출되는 것임.

이는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제1항²⁾에 따라

1) 2023. 2. 2. 안심전세 APP 1.0 출시 → 2023. 5. 31. 안심전세 APP 2.0 출시

2) 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」

제32조(개인신용정보의 제공·활용에 대한 동의) ① 신용정보제공·이용자가 개인신용정보를 타인에게 제공하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 신용정보주체로부터 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식으로 개인신용정보를 제공할 때마다 미리 개별적으로 동의

개인신용정보를 타인에게 제공하려는 경우에는 신용정보주체로부터 개인 신용정보를 제공할 때마다 미리 개별적으로 동의를 받아야 하기 때문이다.

그런데, 임대인이 본인의 정보 제공에 대하여 동의하지 아니하는 경우 임차인은 임대인의 정보를 확인할 수가 없으므로 실효성에 한계가 있고, 임차인과 임대인의 관계상 임차인이 임대인에게 정보를 요구하기 어려운 측면³⁾이 있다는 의견이 제기됨.

이에, 안 제34조의6제1항은 반환보증과 관련하여 주택도시보증공사가 보유한 임대인의 정보를 임대인의 동의 없이도 임차인에게 제공함으로써, 임대인과 임차인 간의 정보 비대칭을 해소하여 임차인이 안심하고 임대차계약을 체결할 수 있는 여건을 조성하려는 취지임.

최근 주택도시보증공사 반환보증 가입현황은 2019년 15만 6,095건(30조 6,444억원)에서 2023년 31만 4,456건(71조 2,676억원)으로 매년 증가 추세에 있음.

를 받아야 한다. 다만, 기존에 동의한 목적 또는 이용 범위에서 개인신용정보의 정확성·최신성을 유지하기 위한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 서면
2. 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명(서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 것을 말한다)이 있는 전자문서(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 말한다)
3. 개인신용정보의 제공 내용 및 제공 목적 등을 고려하여 정보 제공 동의의 안정성과 신뢰성이 확보될 수 있는 유무선 통신으로 개인비밀번호를 입력하는 방식
4. 유무선 통신으로 동의 내용을 해당 개인에게 알리고 동의를 받는 방법. 이 경우 본인 여부 및 동의 내용, 그에 대한 해당 개인의 답변을 음성녹음하는 등 증거자료를 확보·유지하여야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따른 사후 고지절차를 거친다.
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 방식

3) 세계일보, “사기예방” 안심전세앱 내놔지만... 집주인 동의 필요해 ‘한계’, 2023. 11. 21.

【 주택도시보증공사 전세보증금반환보증 가입 현황 】

(단위: 건, 억원)

구분	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년 9월
가입건수	156,095	179,374	232,150	237,797	314,456	222,095
금액	306,444	372,595	515,508	554,510	712,676	520,514

※ 자료: 국토교통부

주택도시보증공사 반환보증에 대한 보증사고는 전세사기 문제가 대두(2022. 12.)된 이후 급증하여 2023년에 1만 9,350건(4조 3,347억 원)이 발생하였고 대위변제 금액은 3조 5,544억 원에 이르고 있음.

【 주택도시보증공사 전세보증금반환보증 보증사고 및 대위변제 현황 】

(단위: 건, 억원)

구분	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년 9월
사고건수	1,630	2,408	2,799	5,443	19,350	17,323
사고금액	3,442	4,682	5,790	11,726	43,347	37,379
대위변제	2,837	4,415	5,041	9,241	35,544	30,220

※ 자료: 국토교통부

임대인의 주택보유 수가 늘어날수록 반환보증 사고에 따른 대위변제 비율이 증가하는 경향을 보이는데, 1~10호를 보유한 경우 대위변제 비율은 약 3% 수준인 반면, 10~50호를 보유한 경우 12.6%, 50호 초과 보유한 경우 46.2%로 대위변제 비율이 급증함.

【 다주택 소유 임대인에 대한 대위변제 현황 】

(단위: 건, %)

보증가입 주택수		보증발급 건수(A)	대위변제 건수(B)	대위변제 비율(B/A)
1~2호		454,035	14,984	3.3
3호 이상		113,584	11,867	10.4
	3호 이상 10호 이하	79,964	2,759	3.5
	10호 초과 50호 이하	19,115	2,412	12.6
	50호 초과	14,505	6,696	46.2
합 계		567,619	26,851	4.7

주: 2019년 ~ 2021년 보증발급 건을 기준으로 대위변제 건수 분석

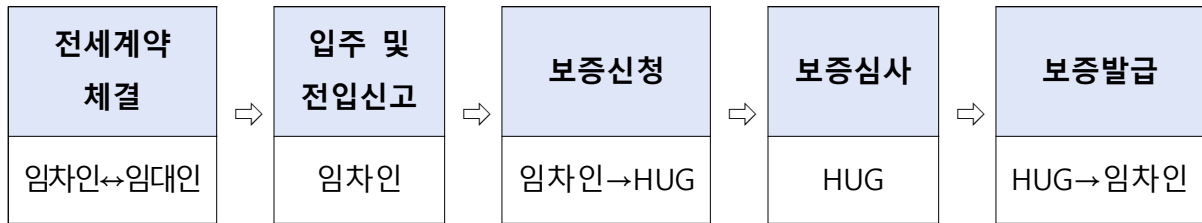
※ 자료: 국토교통부

즉, 임대인의 반환보증 가입 건수는 임차인이 전세보증금 미반환 위험 수준을 사전에 인지할 수 있는 중요한 정보임.

그리고, 주택도시보증공사 반환보증의 보증조건 중 하나는 ‘임대인이 공사의 보증금지 대상자가 아닐 것’임.

임차인이 주택도시보증공사의 반환보증을 가입하기 위해서는 ① 전세계약 체결(임차인, 임대인), ② 입주 및 전입신고(임차인), ③ 주택도시보증공사에 반환보증 신청(임차인), ④ 보증 심사(주택도시보증공사), ⑤ 보증서 발급(주택도시보증공사) 절차를 거쳐야 함.

【 주택도시보증공사 전세보증금반환보증 가입 절차 】



※ 자료: 국토교통부

임차인이 전세계약을 체결한 이후 보증심사가 진행되므로, 임대인의 반환보증 보증금지 대상 여부도 임차인 보호를 위한 필수적인 정보라고 볼 수 있음.

따라서, ① 임대인이 본인의 정보 제공에 대하여 동의하지 아니하는 경우 임차인은 임대인의 정보를 확인할 수가 없는 점, ② 최근 반환보증에 대한 보증사고가 급증하고 있는 점, ③ 주택도시보증공사가 보유한 임대인의 정보들이 전세계약시 임차인과 임대인의 정보 비대칭을 해소하는데 필수적인 점을 고려할 때, 안 제34조의6제1항은 입법 필요성이 충분히 인정됨.

국토교통부도 임대인 - 임차인 간 정보 비대칭을 해소하여, 임차인이 안심하고 임대차 계약할 수 있는 여건을 조성하고자 하는 안 제34조의6제1항의 입법취지에 적극 공감하는 입장임.

나. 임대인에게 임대인의 정보 제공 사실 등 사전 통보
(안 제34조의6제2항 신설)

현행	개정안
<신설>	제34조의6(임대인의 정보 제공) ① (생략)
<신설>	② 공사는 제1항에 따라 임대차계약을 체결하려는 자에게 임대인의 정보를 제공하는 경우 공사는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제7항에 따라 임대인에게 개인신용정보의 제공 사실 및 이유 등을 사전에 알려야 한다.

「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제6항4)에 따라 다른 법률에 의해 개인신용정보를 제공하는 경우에는 신용정보주체로부터 미리 개별적으로 동의를 받지 아니하여도 되고,

같은 법 제32조제7항5)에 따라 같은 조 제6항 각 호에 의해 개인신용

4) 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」

제32조(개인신용정보의 제공·활용에 대한 동의) ① ~ ⑤ (생략)

⑥ 신용정보회사등(제9호의3을 적용하는 경우에는 데이터전문기관을 포함한다)이 개인신용정보를 제공하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항부터 제5항까지를 적용하지 아니한다.

1. ~ 9의4. (생략)

10. 이 법 및 다른 법률에 따라 제공하는 경우

11. (생략)

5) 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」

제32조(개인신용정보의 제공·활용에 대한 동의) ① ~ ⑥ (생략)

⑦ 제6항 각 호에 따라 개인신용정보를 타인에게 제공하려는 자 또는 제공받은 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 개인신용정보의 제공 사실 및 이유 등을 사전에 해당 신용정보주체에게 알려야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 불가피한 사유가 있는 경우에는 인터넷 홈페이지 게재 또는 그 밖에 유사한 방법을 통하여 사후에 알리거나 공시할 수 있다.

정보를 타인에게 제공하려는 자는 개인신용정보의 제공 사실 및 이유 등을 사전에 해당 신용정보주체에게 알려야 함.

따라서, 임대차계약을 체결하려는 자에게 임대인의 정보를 제공하는 경우 주택도시보증공사가 임대인에게 개인신용정보의 제공 사실 및 이유 등을 사전에 알리도록 하려는 안 제34조의6제2항은 특별한 문제가 없음.

문 의 처
02)6788-5590