

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안
(김희정의원 대표발의)

의안 번호	15917
----------	-------

발의연월일 : 2026. 1. 8.

발 의 자 : 김희정 · 박준태 · 김승수
배준영 · 이종배 · 김은혜
조승환 · 김태호 · 김종양
서일준 · 김도읍 · 권영진
곽규택 · 정동만 · 이종욱
정점식 · 나경원 · 윤재옥
의원(18인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하도록 규정하고 있음. 이에 따라 주택보증공사는 임대사업자가 임대보증금을 반환하지 않는 경우 임대사업자를 대신하여 보증금을 우선 변제하고 사후적으로 해당 금액을 회수하게 됨.

그런데 외국인 임대사업자가 임대보증금을 반환하지 않고 자국으로 출국하거나 외국에 거주하게 되는 경우 회수가 지연되거나 회수 자체가 어려워지는 문제가 있다는 지적이 제기됨.

이에 외국인인 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우 일정액의 이행보증금을 예치하도록 하여 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행을 담보하려는 것임(안 제49조의2 신설 등).

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

민간임대주택에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제1항에 제14호의2를 다음과 같이 신설한다.

14의2. 제49조의2제1항에 따른 이행보증금을 예치하지 아니한 경우
로서 대통령령으로 정하는 경우

제49조제1항 각 호 외의 부분 중 “조에서”를 “조 및 제49조의2에서”로
한다.

제49조의2를 다음과 같이 신설한다.

제49조의2(외국인 임대사업자의 보증금반환채무 이행보장) ① 외국인
인 임대사업자가 제49조제1항 각 호에 따른 민간임대주택을 임대하
는 경우 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행을 담보하기 위하여
이행보증금을 예치하여야 한다.

② 제1항에 따른 이행보증금의 금액, 예치의 시기·방법·절차 및
이행보증금의 관리·반환 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(이행보증금의 예치에 관한 적용례) 제49조의2제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 외국인인 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제6조(임대사업자 등록의 말소)	제6조(임대사업자 등록의 말소)
① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를 말소하여야 한다.	① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 14. (생략)	1. ~ 14. (현행과 같음)
<u><신 설></u>	<u>14의2. 제49조의2제1항에 따른</u> <u>이행보증금을 예치하지 아니</u> <u>한 경우로서 대통령령으로</u> <u>정하는 경우</u>
15. ~ 17. (생략)	15. ~ 17. (현행과 같음)
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)
제49조(임대보증금에 대한 보증)	제49조(임대보증금에 대한 보증)
① 임대사업자(제5조제1항에 따라 임대사업자로 등록하려는 자를 포함한다. 이하 이 <u>조에서</u> 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다.	① ----- ----- ----- <u>조 및</u> <u>제49조의2에서</u> ----- ----- ----- -----.

1. ~ 4. (생략) ② ~ ⑪ (생략) <u><신설></u>	1. ~ 4. (현행과 같음) ② ~ ⑪ (현행과 같음) <u>제49조의2(외국인 임대사업자의 보증금반환채무 이행보장) ①</u> <u>외국인인 임대사업자가 제49조 제1항 각 호에 따른 민간임대주택을 임대하는 경우 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행을 담보하기 위하여 이행보증금을 예치하여야 한다.</u> <u>② 제1항에 따른 이행보증금의 금액, 예치의 시기·방법·절차 및 이행보증금의 관리·반환 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>
--	---