



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《외국인 임대사업자 이행보증금 예치 의무화》

■ 김희정의원 대표발의(의안번호 제2215917호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 김희정의원 대표발의(제2215917호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 외국인 임대사업자 이행보증금 예치 의무화(안 제49조의2 신설 등)	2

I. 김희정의원 대표발의(제2215917호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김희정의원 등 18인

나. 발 의 일 : 2026. 1. 8.

다. 회 부 일 : 2026. 1. 9.

2. 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).

3. 검토의견

가. 외국인 임대사업자 이행보증금 예치 의무화(안 제49조의2 신설 등)

현행	개정안
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.	제6조(임대사업자 등록의 말소) ① -- ----- ----- ----- ---. ----- ----- -----.
1. ~ 14. (생략)	1. ~ 14. (현행과 같음)
<u><신설></u>	<u>14의2. 제49조의2제1항에 따른 이행보증금을 예치하지 아니한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우</u>
15. ~ 17. (생략)	15. ~ 17. (현행과 같음)
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)
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.	제49조(임대보증금에 대한 보증) ① - ----- ----- ----- <u>조 및 제49조의2에서</u> ----- ----- ----- -----.
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
② ~ ⑪ (생략)	② ~ ⑪ (현행과 같음)
<u><신설></u>	<u>제49조의2(외국인 임대사업자의 보증</u>

현행	개정안
	금반환채무 이행보장) ① 외국인인 임대사업자가 제49조제1항 각 호에 따른 민간임대주택을 임대하는 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.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날 ※ 적용례 : 이 법 시행 후 외국인인 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우 부터 적용	

현행법 상 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입¹⁾하여야 하며, 이후 임대사업자가 임대보증금을 반환하지 않는 경우 주택도시보증공사는 대위변제를 통해 보증채무를 이

1) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제49조(임대보증금에 대한 보증) ① 임대사업자(제5조제1항에 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

「주택도시시기금법」

제26조(업무) ① 공사는 그 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

2. 분양보증, 임대보증금보증, 하자보수보증, 전세보증금반환보증, 그 밖에 대통령령으로 정하는 보증업무

「주택도시시기금법 시행령」

제21조(보증의 종류와 보증료) ① 법 제26조제1항제2호에 따라 공사가 할 수 있는 보증의 종류는 다음 각 호와 같다.

2. 임대보증금에 대한 보증: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제1항 및 같은 법 시행령 제38조에 따른 민간건설임대주택의 임대보증금을 책임지는 보증

행하고 이후 구상채무 회수를 위해 임대인에게 구상권을 행사²⁾함.

그런데 임대사업자가 외국인인 경우 임대보증금을 반환하지 않고 출국하거나 외국에 거주할 시 임대인에 대한 구상채무 회수에 한계가 있는 상황임.

이에 개정안은 외국인인 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행을 담보하기 위하여 이행보증금을 예치하도록 하고, 이행보증금을 예치하지 아니하는 경우 임대사업자 등록을 말소할 수 있도록 하려는 것으로,

통상적으로 국내에서 지속적인 생활을 영위하는 내국인과의 차이를 고려하여 외국인 임대사업자에 한하여 이행보증금 예치 의무를 부여하는 것은, 외국인 임대사업자에 대한 임차권 보호 강화와 아울러 보증금 반환채무의 이행에 대한 사전적 예방책으로서 주택도시기금 재무현황 개선에 도움이 될 것으로 생각됨.

한편, '26.1.9. 관계부처 합동으로 발표한 “2026년 경제성장전략”에서

2) 「주택도시기금법」

제26조(업무) ① 공사는 그 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

2. 분양보증, 임대보증금보증, 하자보수보증, 전세보증금반환보증, 그 밖에 대통령령으로 정하는 보증업무
3. 제2호에 따른 보증을 이행하기 위한 주택의 건설 및 하자보수 등에 관한 업무와 구상권 행사를 위한 업무

전세제도 보완 방안으로 등록임대사업자의 임대보증금보증 방식을 다양화하기 위해 사전적 보증금 보호방식인 “전세신탁”³⁾ 제도 도입 추진을 발표하였으며, 이어 '26.2.26. 국토교통부는 “전세신탁” 제도 도입을 위한 근거 마련을 위해 주택도시보증공사의 업무에 “구상권 행사를 위한 담보를 취득·관리 및 운용하는 행위”를 추가하는 「주택도시보증법 시행령 일부개정령안」을 입법 예고⁴⁾한 상황임.

전세신탁 제도는 개정안과 같이 임대보증금 일부를 예치하는 제도로서 신탁이 의무가 아닌 선택이며, 대상에 있어 내국인·외국인 구분이 없다는 점에서 그 차이가 있으나,

임차인의 임대보증금 보호라는 제도적 취지 및 운영 방식이 유사한 만큼 개정안의 이행보증금 예치 대상, 방법 등에 대해서는 도입을 추진 중인 전세신탁 제도와 함께 종합적으로 검토할 필요가 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 현재 이행보증금 예치제도 도입방안과 관련하여 연구용역⁵⁾ 중인 상황으로, 해당 연구용역 결과를 바탕으로 외국인 뿐만 아니라 내국인 임대사업자 전체에 대한 예치제도 세부 방

3) 등록임대사업자가 원하는 경우 보증금의 일부를 임대보증금보증 가입시에 보증기관에 신탁·담보를 제공하고, 해당 기관은 해당 금액 운용후 수익을 임대인에 공유

4) 국토교통부 공고 제2026-231호

5) “주택임대차 보증금 보호 방안 마련 연구”(KDI, '25.8~)

안6)을 마련할 필요가 있다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

6) 예치제도 의무화 여부, 보증금 중 예치금 비중, 예치금 활용 방안 등