



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

주택도시기금법 일부개정법률안

검 토 보 고

《명단공개 및 정보제공 대상에 미성년자 임대인의
법정대리인을 포함》

■ 강승규의원 대표발의(의안번호 제2219271호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I . 강승규의원 대표발의(제2219271호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 명단공개 및 정보제공 대상에 미성년자 임대인의 법정대리인을 포함 (안 제34조의5제1항 및 제34조의7제1항)	3

I. 강승규의원 대표발의(제2219271호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 강승규의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2026. 6. 16.

다. 회 부 일 : 2026. 7. 23.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 주택도시보증공사(HUG)를 통한 전세보증금 반환보증 제도와 상습 채무불이행자 명단 공개 및 임대인 정보 제공 제도를 운영하고 있음. 이는 임차인이 계약 체결 전 임대인의 보증사고 이력 등을 사전에 확인하게 함으로써 전세사기 피해를 예방하고 주거 안정을 도모하고자 하는 취지임.

그러나 최근 미성년자 명의로 주택을 구입·임대한 뒤 전세보증금을 반환하지 않는 사례가 발생하고 있음. 실질적으로는 부모 등 법정대리인이 계약 체결과 자금 운용을 주도함에도 불구하고, 현행법상 정보 공개 및 채무 이행 책임이 명의자인 미성년자에게만 한정되어 있어 실효적인 피해 구제와 재산 조사가 어려운 실정임. 특히 법정대리인의 보증사고 이력이나 구상채무 현황은 공개 대상에서 제외되어 있어, 미성년자 명의를 악용한 반복적 보증사고를 차단하는 데 한계가 있다는 지적이 제기됨.

이에 임대인이 미성년자인 경우에는 그 법정대리인의 전세보증금 반환보증 가입 현황, 보증사고 이력, 최근 3년간의 구상채무 이행 여부 등을 함께 제공하고, 상습 채무불이행자 공개 대상에도 법정대리인을 포함하도록 하여 미성년자 명의를 이용한 전세보증금 반환 회피를 방지하고, 실질적 책임 주체에 대한 정보 제공 및 공개를 강화함으로써 임차인의 알 권리와 거래의 안전성을 제고하려는 것임(안 제34조의 5제1항 및 제34조의7제1항).

3. 검토의견

가. 명단공개 및 정보제공 대상에 미성년자 임대인의 법정대리인을 포함(안 제34조의5제1항 및 제34조의7제1항)

현행	개정안
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.	제34조의5(상습 채무불이행자의 성명 등 공개) ① ----- ----- -----임대인이 미성년자인 경우에는 임대인과 법정대리인을 말한다. 이하----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 4. (생략) ② ~ ⑤ (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음) ② ~ ⑤ (현행과 같음)

현행	개정안
제34조의7(임대인의 정보 제공) ① 공사는 주택임대차계약을 체결하거나 하려는 자가 제26조제1항제2호에 따른 전세보증금반환보증과 관련하여 다음 각 호에 해당하는 <u>임대인</u> 의 정보를 요청하는 경우 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제1항에도 불구하고 이를 제공할 수 있다.	제34조의7(임대인의 정보 제공) ① -- ----- ----- ----- -----임대인(임대인이 미성년자인 경우에는 임대인과 법정대리인을 말한다. 이하 이 조에서 같다)----- ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략) ② (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음) ② (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날 ※ 적용례 : 제34조의5제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 공사의 구상채권이 발생한 경우부터 적용	

현행법 상 상습 채무불이행자 요건에 해당하는 임대인에 대해서는 성명, 나이, 주소, 임차보증금반환채무에 관한 사항 및 주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)가 보증채무를 이행함으로써 임대인이 부담하는 구상채무에 관한 사항을 공개하도록 하고 있으며,

주택임대차계약을 체결하거나 하려는 자가 전세보증금반환보증과 관련하여 임대인을 채무자로 하는 전세보증금반환보증 가입 건수, 보증사고 이력 및 보증가입 금지 대상 여부 등 임대인의 정보를 공사에게 요

청하는 경우 이를 제공¹⁾할 수 있도록 하고 있음.

개정안은 상습 채무불이행자 명단공개 및 전세보증금반환보증을 체결하려는 목적물과 관련한 정보제공 대상에 미성년자 임대인의 법정대리인을 포함하려는 것임.

미성년자의 경우 「민법」 상 법률행위에 제한이 있어 미성년자가 법률행위를 함에는 법정대리인의 동의²⁾를 얻어야 하며, 미성년자의 법정대리인은 친권을 행사하는 부모³⁾이므로 임대차계약 체결 시 미성년자가 임대인인 경우 법정대리인인 부모의 동의가 필수적임.

그런데 임대차계약 종료 이후 미성년자인 임대인이 임차인에게 임차보증금을 변제하지 않는 경우, 미성년자인 임대인에게만 채무 이행에 대한 책임이 있고 법정대리인에게는 그 책임이 없어 임차인 피해 구제 및 구상채무 발생 이후 공사의 채무 회수에 제한이 있으므로,

1) 「주택도시기금법」

제34조의7(임대인의 정보 제공) ① 공사는 주택임대차계약을 체결하거나 하려는 자가 제26조제1항제2호에 따른 전세보증금반환보증과 관련하여 다음 각 호에 해당하는 임대인의 정보를 요청하는 경우 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제1항에도 불구하고 이를 제공할 수 있다.

1. 임대인을 채무자로 하는 전세보증금반환보증 가입 건수
2. 임대인의 보증사고 이력 및 보증가입 금지 대상 여부
3. 최근 3년간 임대인이 공사에 대하여 부담하는 구상채무의 존재 및 이행 여부

2) 「민법」

제5조(미성년자의 능력) ① 미성년자가 법률행위를 함에는 법정대리인의 동의를 얻어야 한다.
그러나 권리만을 얻거나 의무만을 면하는 행위는 그러하지 아니하다.

②전항의 규정에 위반한 행위는 취소할 수 있다.

3) 「민법」

제911조(미성년자인 자의 법정대리인) 친권을 행사하는 부 또는 모는 미성년자인 자의 법정대리인이 된다.

개정안과 같이 상습 채무불이행자 명단공개 및 정보제공 대상에 미성년자 임대인의 법정대리인을 포함하는 것은 실질적인 행위 주체인 법정대리인에게 의무 및 책임을 부여하고 전세사기 등 임차보증금 사고를 예방하는데 도움이 될 것으로 보임.

한편, 제재적 성격의 공표는 개인의 인격권 및 사생활의 비밀과 자유를 제한하는 측면이 있어 미성년자의 채무불이행 행위에 대하여 법정대리인에 대한 정보까지 공개하는 것은 명단공표를 통하여 달성하고자 하는 공익과 제한되는 사익을 비교형량하여 결정할 필요가 있는데,

이와 관련하여 주택도시보증공사는 미성년자 임대인에 대한 보증사고를 예방하기 위해 임차인이 전세보증금반환보증 가입 시 임대인이 미성년자인 경우 임대인의 법정대리인이 보증채무⁴⁾ 약정을 동의하는 경우에 한하여 전세보증금반환보증 가입이 가능하도록 제도를 개선하여 '26.10.30.부터 시행할 예정으로,

제도 개선 시 전세보증금반환보증 가입에 있어 미성년자 임대인의 법정대리인이 보증채무 약정에 사전에 동의하는 절차가 포함되어, 개정안과 같은 명단공개 및 정보제공에 따른 사익 침해 정도는 현행보다 감소할 것으로 보임.

4) 「민법」

제428조(보증채무의 내용) ① 보증인은 주채무자가 이행하지 아니하는 채무를 이행할 의무가 있다.

② 보증은 장래의 채무에 대하여도 할 수 있다.

개정안에 대하여 국토교통부는 미성년자가 소유한 임대주택의 실질적인 책임 주체는 법정대리인으로, 미성년자 명의를 악용하는 보증사고를 예방할 수 있을 것으로 기대된다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574