



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《보증 가입·해지 자료 제출방법 명확화》

■ 김선교의원 대표발의(의안번호 제2216639호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 김선교의원 대표발의(제2216639호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 보증회사의 보증 가입·해지 자료 제출방법 명확화 (안 제49조제6항)	2

I. 김선교의원 대표발의(제2216639호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김선교의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 2. 6.

다. 회 부 일 : 2026. 2. 9.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 민간주택 임대사업자가 보증에 가입하거나 보증계약을 해지하는 경우 보증회사는 그 사실을 시장·군수·구청장에게 알리고, 관련 자료를 제출하도록 하고 있음.

그런데 현행 규정은 그 해석상 해당 자료를 보증회사가 전자적 방법으로 제출하는 것이 가능한지 여부가 불분명한 측면이 있으므로 법률에 전자적 방법을 통한 제출이 가능함을 명시할 필요가 있다는 의견이 있음.

이에 보증회사가 서면 또는 전자적 방법으로 시장·군수·구청장에게 보증가입 및 해지 사실에 관한 자료를 제출할 수 있음을 명시하려는 것임(안 제49조제6항).

3. 검토의견

가. 보증회사의 보증 가입·해지 자료 제출방법 명확화(안 제49조 제6항)

현행	개정안
제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ⑤ (생략)	제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ⑤ (현행과 같음)
⑥ 제1항에 따라 임대사업자가 보증 에 가입하거나 제5항에 따라 보증회 사가 보증계약을 해지하는 경우 보 증회사는 보증 가입 또는 보증계약 해지 사실을 시장·군수·구청장에 게 알리고, 관련 자료를 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장 은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 관련 자료를 제 공하여야 한다.	⑥ ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>대통령령으로</u> <u>정하는 바에 따라 서면 또는 전자적</u> <u>방법으로 제출</u> -----. ----- ----- -----.
⑦ ~ ⑪ (생략)	⑦ ~ ⑪ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날

현행법 상 임대사업자가 임대보증금에 대한 보증을 가입하거나 보증회사가 보증계약을 해지하는 경우 보증회사는 보증 가입 또는 보증계약 해지 사실을 시장·군수·구청장에게 알리고 관련 자료를 제출하여야 하는데,

개정안은 보증자료의 제출 시 서면 또는 전자적 방법으로 제출할 수

있도록 제출방법을 구체화하려는 것임.

현행법 제49조제6항 후단에서는 보증회사로부터 보증자료를 제출받은 시장·군수·구청장은 국토교통부장관에게 보증자료를 제공하도록 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제39조의2¹⁾에서는 보증자료 제공 시 임대주택정보체계²⁾에 자료를 입력하는 방식으로 제공할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 개정안은 보증회사가 직접 임대주택정보체계에 보증자료를 입력하여 제출하는 경우에도 시장·군수·구청장에게 자료를 제출한 것으로 볼 수 있는지에 대한 해석이 불분명한 측면이 있어 이를 명확화하려는 것으로,

1) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제39조의2(**보증 가입 자료 등의 제공**) ① 시장·군수·구청장은 법 제49조제6항 후단에 따라 보증회사로부터 제출받은 임대사업자의 보증 가입이나 보증계약 해지에 관한 자료 중 다음 각 호의 자료를 보증회사로부터 제출받은 날이 속하는 달의 다음 달 15일까지 국토교통부장관에게 제공해야 한다.

1. 임대사업자의 성명과 주소(법인인 경우에는 명칭과 본점 소재지)
2. 보증금액, 보증기간 및 보증 가입일·해지일
3. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 자료

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 자료를 제공하는 경우 법 제60조제1항에 따른 임대주택정보체계에 제1항 각 호의 자료를 입력하는 방식으로 제공할 수 있다.

2) 국토교통부는 임대주택정보체계인 렌트홈(임대등록시스템)을 구축·운영하고 있음.

「민간임대주택에 관한 특별법」

제60조(**임대주택정보체계**) ① 국토교통부장관은 임대주택에 대한 국민의 정보 접근을 쉽게 하고 관련 통계의 정확성을 제고하며 부동산 정책 등에 활용하기 위하여 임대주택정보체계(이하 “정보체계”라 한다)를 구축·운영할 수 있다.

② 시장·군수·구청장과 공공주택사업자는 임대주택, 임대사업자(시행자를 포함한다), 임차인(공공임대주택에 한정한다), 임대차계약 등 대통령령으로 정하는 자료를 국토교통부령으로 정하는 절차 및 방법에 따라 국토교통부장관에게 제공하여야 한다.

보증자료의 제출방법 명확화에 따른 보증회사의 혼란 방지 및 전자적
대민서비스 제공을 통한 편의성 확대 등을 고려할 때 필요한 조치로 보
임.

참고로, 보증회사가 보증자료를 임대주택정보체계에 입력하는 경우에
도 이를 제출한 것으로 볼 수 있는지에 대해서 법제처는 보증자료를 제
출한 것으로 볼 수 있다고 해석³⁾한 바 있음.

국토교통부는 개정안의 취지에 동의하며, 보증자료 제출 시 임대주택
정보체계에 입력하는 방식으로 할 수 있도록 구체화하는 방향으로 수정
할 필요가 있다는 입장임.

3) 법제처 25-0800, 2026. 1. 12., 국토교통부

【질의요지】

「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 함) 제49조제6항 전단에서는 임대
사업자가 보증에 가입하거나 보증회사가 보증계약을 해지하는 경우 보증회사는 시장·군수·
구청장(이하 “시장등”이라 함)에게 보증 가입 또는 보증계약 해지 관련 자료(이하 “보증자료”
라 함)를 제출하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제60조제1항에서는 국토교통부장관은 임
대주택에 대한 국민의 정보 접근을 쉽게 하고 관련 통계의 정확성을 제고하며 부동산 정책 등
에 활용하기 위하여 임대주택정보체계(이하 “정보체계”라 함)를 구축·운영할 수 있다고 규정
하고 있는바,
보증회사가 보증자료를 종이문서로 제출하는 경우뿐만 아니라 정보체계에 입력하여 제출한 경
우에도, 민간임대주택법 제49조제6항 전단에 따라 시장등에게 보증자료를 제출한 것으로 볼 수
있는지?(각주: 시장등이 「전자정부법 시행령」 제22조제1항에 따라 정보체계를 지정하여 보증
자료를 받는 경우를 전제로 함)

【회답】

보증회사가 보증자료를 종이문서로 제출하는 경우뿐만 아니라 정보체계에 입력하여 제출
한 경우에도, 민간임대주택법 제49조제6항 전단에 따라 시장등에게 보증자료를 제출한 것
으로 볼 수 있습니다.

【안 제49조제6항 관련 국토교통부 수정의견】

개 정 안	수 정 의 견
제49조(임대보증금에 대한 보증) ⑥ 제1항에 따라 임대사업자가 보증에 가입하거나 제5항에 따라 보증회사가 보증계약을 해지하는 경우 보증회사는 보증 가입 또는 보증계약 해지 사실을 시장·군수·구청장에게 알리고, 관련 자료를 <u>대통령령으로 정하는 바에 따라 서면 또는 전자적 방법으로 제출</u>하여야 한다. <u>이 경우 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 관련 자료를 제공하여야 한다.</u> <신 설> ⑦ ~ ⑨ (생 략) ⑩ 보증회사는 <u>제9항</u> 본문에 따라 추가적으로 보증에 가입되지 아니하도록 하기 위하여 보증금 미반환 임대사업자의 식별에 필요한 정보 등을 공유할 수 있고, 그 밖에 구체적인 정보 공유의 범위, 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제49조(임대보증금에 대한 보증) ⑥ 제1항에 따라 임대사업자가 보증에 가입하거나 제5항에 따라 보증회사가 보증계약을 해지하는 경우 보증회사는 보증 가입 또는 보증계약 해지 사실을 시장·군수·구청장에게 알리고, 관련 자료를 <u>제출</u>하여야 한다. <u>이 경우 보증회사는 제60조제1항에 따른 임대주택정보체계에 관련 자료를 입력하는 방식으로 제출할 수 있다.</u> <후단 삭제> ⑦ 시장·군수·구청장은 제6항에 따라 보증회사로부터 제출받은 자료를 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 제공하여야 한다. ⑧ ~ ⑩ (현행 제7항부터 제9항까지와 같음) ⑪ 보증회사는 <u>제10항</u> 본문에 따라 추가적으로 보증에 가입되지 아니하도록 하기 위하여 보증금 미반환 임대사업자의 식별에 필요한 정보 등을 공유할 수 있고, 그 밖에 구체적인 정보 공유의 범위, 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

문 의 처

02)6788-5574