



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택도시기금법 일부개정법률안

검 토 보 고

《외국인 상습 채무불이행자 공개정보 확대》

■ 김희정의원 대표발의(의안번호 제2215916호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 김희정의원 대표발의(제2215916호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 외국인 상습 채무불이행자 공개정보 확대(안 제34조의5)	3

I. 김희정의원 대표발의(제2215916호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김희정의원 등 17인

나. 발 의 일 : 2026. 1. 8.

다. 회 부 일 : 2026. 1. 9.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 국토교통부장관 또는 공사가 상습 채무불이행자에 해당하는 임대인에 대하여 그 성명, 나이, 주소, 임차보증금반환채무에 관한 사항 및 공사가 보증채무를 이행함으로써 임대인이 부담하는 구상채무에 관한 사항을 정보통신망을 이용하여 공개할 수 있도록 하고 있음.

그런데, 최근 5년간 외국인인 임대인에 의한 전세보증금 보증사고 건수가 증가하여 대위변제금 회수 실적이 저조한 실정이며, 현행법상 대위변제금을 회수하지 못한 외국인 임대인의 출국을 막을 방법이 없어 외국인인 상습 채무불이행자에 대하여 내국인과 차별화된 추가적인 정보 공개 조치가 필요하다는 의견이 제기됨.

이에 국토교통부장관 또는 공사가 상습 채무불이행자가 외국인인 경우 해당 상습 채무불이행자의 국적, 체류자격과 체류기간, 조세체납 정보 등 대통령령으로 정하는 정보를 추가적으로 공개할 수 있도록

하여 회수율을 제고하고 외국인 채무자에 대한 실효적 제재 수단을 확보하고자 함(안 제34조의5).

3. 검토의견

가. 외국인 상습 채무불이행자 공개정보 확대(안 제34조의5)

현행	개정안
제34조의5(상습 채무불이행자의 성명 등 공개) ① · ② (생략) <u><신설></u> ③ · ④ (생략) ⑤ 제1항부터 제3항까지에 따른 상습 채무불이행자의 성명 등의 공개 방법 및 공개 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제34조의5(상습 채무불이행자의 성명 등 공개) ① · ② (현행과 같음) ③ 제1항에 따른 상습 채무불이행자가 외국인인 경우 해당 상습 채무불이행자의 국적, 체류자격과 체류기간, 조세채납정보 등 대통령령으로 정하는 정보를 추가적으로 공개할 수 있다. ④ · ⑤ (현행 제3항 및 제4항과 같음) ⑥ -----제4항까지에----- ----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날 ※ 적용례 : 이 법 시행 이후 외국인인 상습 채무불이행자에 대한 공사의 구상채권이 발생한 경우부터 적용	

현행법 제34조의5에서는 일정 요건에 해당하는 상습 채무불이행자의 성명, 나이, 주소, 임차보증금반환채무에 관한 사항 및 공사가 보증채무를 이행함으로써 임대인이 부담하는 구상채무에 관한 사항을 공개할 수 있도록 하는 상습 채무불이행자 명단 공개 제도를 규정¹⁾하고 있음.

1) 「주택도시보증법」

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 구

상습 채무불이행자 명단 공개 제도는 상습적으로 전세·임대보증금에 대한 보증사고를 유발한 임대인에 대한 명단을 공개하여 채무 이행을 촉구하고 전세사기 등을 예방하기 위한 제도로써, 제도가 시작된 '23.9.29. 이후 '25.12.31.까지 1,868명의 명단을 공개하였음.

【 상습 채무불이행자 현황('25년말 기준) 】

(단위 : 명, 건, 억원)

구분	인원	보증사고건수	사고액수	대위변제액	회수액	회수율
2023	17	1,083	3,236	3,187	745	23.4%
2024	1,159	20,848	54,694	42,954	9,788	22.8%
2025	692	9,487	19,991	18,513	3,432	18.5%
합계	1,868	31,418	77,921	64,654	13,965	21.6%

※자료: 국토교통부

그런데 2023년도부터 외국인 임대인에 의한 전세·임대보증금 보증사고 건수가 크게 증가하고 대위변제에 대한 채권 회수 실적도 저조한 상황이나, 현행법 상 명단 공개 항목은 성명, 나이, 주소 등으로 외국인 상습 채무불이행자를 제재하기 위한 수단으로서는 효과가 제한적인 측면

상채무에 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.

1. 주택임대차계약의 임대인이 임차인에게 임차보증금을 변제하지 아니하여 제26조에 따라 공사가 임대보증금보증 등 대통령령으로 정하는 보증채무를 이행함으로써 구상채무가 발생하였을 것
2. 주택임대차계약의 임대인이 제1호의 구상채무가 발생한 날 이전 3년 이내에 해당 구상채무의 발생 원인이 된 임차보증금반환채무와는 별개의 임차보증금반환채무를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 사실이 있을 것
3. 해당 임대인에 대한 공사의 구상채권액을 합산한 금액이 2억원 이상일 것
4. 공사가 구상채권에 기초하여 「민사집행법」에 따른 강제집행 또는 보전처분을 신청하고 그 효력이 발생하였을 것

이 있다는 지적이 있음.

【 외국인 임대인 보증사고 및 채권회수 현황 】

(단위 : 건, 억원)

구분		~'21년	'22년	'23년	'24년	'25년	합계	채무자 수
보증사고	건수	6	4	31	53	17	111	86명
	금액	10	7	69	140	34	260	
대위변제	건수	4	2	24	39	25	94	67명
	금액	8	3	52	99	60	222	
채권회수	건수	4	1	8	8	5	26	23명
	금액	8	1	18	19	19	64	
회수율		100%	33.3%	34.6%	19.2%	31.7%	28.8%	

※자료: 국토교통부 제출자료 재구성

이에 개정안은 상습 채무불이행자가 외국인인 경우 해당 상습 채무불이행자의 국적, 체류자격, 체류기간, 조세체납정보 등을 추가적으로 공개할 수 있도록 하려는 것으로서,

통상적으로 국내에서 지속적인 생활을 영위하는 내국인과의 차이를 고려하여 외국인 상습 채무불이행자에 대해서는 체류 정보, 조세체납정보 등 추가 정보를 공개할 경우 보증사고 예방 및 채권 회수 실적 확대를 위한 명단 공개의 실효성을 확보하는데 도움이 되는 측면이 있을 것으로 보임.

다만, 외국인 상습 채무불이행자의 정보를 추가적으로 공개하기 위해

서는 관련 정보를 관계 행정기관으로부터 제공받아야 하므로 개정안의 입법 목적을 달성하기 위해서는 자료 제공 요청에 대한 규정²⁾이 함께 마련될 필요가 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 외국인 상습 채무불이행자에 대한 추가적인 정보 공개는 출국으로 인한 채권회수 리스크 등을 고려하여 필요한 측면이 있으나,

2) 「근로기준법」

제43조의6(채불사업주 명단공개 등을 위한 자료제공 등의 요청) ① 고용노동부장관은 제43조의2에 따른 채불사업주 명단 공개, 제43조의3에 따른 임금등 채불자료의 제공, 제43조의4에 따른 상습채불사업주에 대한 중앙행정기관장등의 보조 및 지원 제한 등에 관한 업무를 수행하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자료의 제공 또는 관계 전산망의 이용(이하 "자료제공등"이라 한다)을 해당 각 호의 자에게 각각 요청할 수 있다.

1. 법원행정처장에게 채불사업주의 법인등기사항증명서
2. 국세청장에게 채불사업주의 「소득세법」 제4조제1항제1호에 따른 종합소득에 관한 자료, 「법인세법」 제4조제1항제1호에 따른 소득에 관한 자료, 「부가가치세법」 제8조, 「법인세법」 제111조 및 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록에 관한 자료
3. 국세청장에게 임금등이 채불된 근로자의 「소득세법」 제4조제1항제1호에 따른 종합소득에 관한 자료
4. 근로복지공단에 임금등이 채불된 근로자의 「고용보험 및 산업재해보상보험의 보험료징수 등에 관한 법률」 제16조의3에 따른 월평균보수에 관한 자료, 「고용보험법」 제13조 및 제15조에 따른 피보험자격 취득에 관한 자료 및 채불사업주의 「임금채권보장법」 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 대지급금에 관한 자료

② 고용노동부장관은 제1항제4호에 따른 월평균보수 및 피보험자격 취득에 관한 자료를 제공받기 위하여 해당 근로자의 임금, 근로제공기간 등 대통령령으로 정하는 정보를 근로복지공단에 제공할 수 있다.

③ 제1항에 따라 자료제공등을 요청받은 자는 정당한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

「고용정책 기본법」

제15조의2(고용정보시스템의 구축·운영) ① 고용노동부장관은 제15조제1항의 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 같은 항 각 호의 고용·직업 정보를 대상으로 하는 전자정보시스템(이하 "고용정보시스템")을 구축·운영할 수 있다.

② 고용노동부장관은 제1항에 따른 업무를 수행하기 위하여 법원·법무부·보건복지부·행정안전부·국세청 등 관계 중앙행정기관과 지방자치단체의 장 및 관련 기관·단체의 장에게 자료 제공 및 관계 전산망의 이용을 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제공 등을 요청받은 자는 정당한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

③ 고용노동부장관은 제2항에 따라 다음 각 호의 정보를 수집·보유·이용할 수 있다.

- 1.~7. (생략)
8. 출입국 정보
9. 외국인등록 자료 중 체류자격과 체류기간
- 10.~14. (생략)

명단 공개는 불이익을 주는 처분의 성격으로 공개대상 정보를 위임 없이 상위법률에 규정하고, 공개대상 정보를 규정하고 있는 법률에서 정보를 제공받는다는 점을 명확히 할 필요³⁾가 있다는 입장임.

【안 제34조의5제3항 관련 국토교통부 수정의견】

개 정 안	수 정 의 견
③ 제1항에 따른 상습 채무불이행자가 외국인인 경우 <u>해당 상습 채무불이행자의 국적, 체류자격과 체류기간, 조세채납정보 등 대통령령으로 정하는 정보</u> 를 추가적으로 공개할 수 있다.	③ 제1항에 따른 상습 채무불이행자가 외국인인 경우 「출입국관리법」 제78조의2에 따라 제공받은 국적, 체류자격과 체류기간, 「국세기본법」 제81조의13제1항 단서에 따라 제공받은 조세채납정보를 추가적으로 공개할 수 있다.

법무부는 합리적 근거가 있는 차별은 평등원칙에 반하지 않으나 국적의 차이만으로 동일한 위반행위에 대해 내국인보다 강화된 제재를 두는 것은 합리적인 이유 없는 차별에 해당하여 평등원칙에 반할 우려가 있으므로 이를 고려하여 검토할 필요가 있다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5574

3) 「출입국관리법」 제78조의2에 따라 제공되는 외국인 기본인적정보에는 국적 외에 체류자격, 체류기간은 포함되어 있지 않아, 별도의 자료제공 요청 규정을 마련하지 않을 경우 체류자격, 체류기간에 대한 정보 제공에 제한적인 측면이 있을 것으로 생각됨.

□ 추진배경

- 주택기금법령 상, 전세사기 예방을 위해 전세금을 상습적으로 미반환하는 악성 임대인에 대한 명단공개 진행 중('23.9.29~)

* 주택도시기금법 제34조의5 및 동법 시행령 제27조 등('23.3.28 개정, 9.29 시행)

□ 공개요건 및 절차

- (공개대상) 전세·임대보증에 대해 보증 사고를 유발한 임대인
- (공개요건) '23.9.29일 이후, ①HUG 대위변제 실시, ②보증금 반환채무 불이행(3년 간 2회↑), ③채무액(2억원↑), ④경매개시 또는 재산가압류 실시

* 4개 요건을 모두 충족해야 공개 대상에 해당하며, 각 요건은 소급적용 금지조항에 따라 법 시행('23.9.29) 이후 발생한 경우부터 적용(단, ②는 법 시행 전 포함)

- (공개절차) 공개요건(①번~④번) 모두 충족 시, 공개대상 통보(2~5주)
→ 소명절차(2개월) → 정보공개특 심의 → 명단공개

□ 상습채무불이행자 현황('25년말 기준)

(단위 : 명, 건, 억원)

구분	인원	보증사고 건수	사고액수	대위변제 액수	회수액수	회수율
2023	17	1,083	3,236	3,187	745	23.4%
2024	1,159	20,848	54,694	42,954	9,788	22.8%
2025	692	9,487	19,991	18,513	3,432	18.5%
합계	1,868	31,418	77,921	64,654	13,965	21.6%