



제422회국회(임시회)
제1차 정무위원회

한국주택금융공사법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈신용보증 유형으로 반환보증 명시, 악성 임대인 명단 공개〉
■ 박상혁의원 대표발의(의안번호 제2206593호)

2025. 2.

정 무 위 원 회

수석전문위원 정 명 호

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 임대차보증금반환보증을 신용보증의 한 종류로 명시	3
2. 상습 채무불이행 임대인의 성명 등 공개	12

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 박상혁의원 등 11인
2. 제 안 일 : 2024. 12. 17.
3. 회 부 일 : 2024. 12. 18.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 주택을 매개로 한 금융활동의 안정성을 확보하기 위하여 한국주택금융공사(이하 “공사”라 함)를 설립하고, 공사에 주택금융신용보증기금을 설치하는 근거 규정을 두고 있음. 공사가 해당 기금을 통하여 부담하는 신용보증 중에는 주택·준주택 임대차계약의 임차인이 임대차보증금의 반환을 보장받기 위하여 공사에 보증을 신청하는 ‘전세금반환보증보험 제도’가 있으며, 이는 대통령령에 위임하여 규정하고 있음.

그런데 공사의 전세금반환보증보험 제도를 활용하여 주택 임대인이 임차인들의 전세금을 착취하고, 전세기간 만료 이후 보증금을 반환하지 않는 이른바, ‘전세사기’가 기승을 부리는 것으로 나타남. 더불어 공사에 대한 채무를 상습적으로 장기간 변제하지 아니하는 채무불이

행자가 증가하는 추세에 있음. 이와 관련하여 「주택도시보증법」상 ‘상습 채무불이행자 공개’ 제도와 유사한 취지에서 임대차보증금을 임차인에게 상습적으로 반환하지 않아 공사가 임대차보증금을 대위변제한 임대인의 명단을 공개할 법적 근거를 마련하여야 한다는 의견이 있음.

이에 전세금반환보증보험 제도를 상향 입법하고, 해당 보험과 관련된 전세금을 공사가 대위변제하여 구상채무가 발생하는 등 일정한 요건에 해당되는 경우 금융위원회 또는 공사가 인적사항을 공개할 수 있도록 근거 규정을 신설하여 전세사기 행위를 근절하고 주택금융의 건전성을 확보하려는 것임(안 제2조제8호마목 및 제64조의5 신설 등).

Ⅲ. 검토의견

1. 임대차보증금반환보증을 신용보증의 한 종류로 명시

- 개정안은 한국주택금융공사의 업무 중 하나인 신용보증의 종류에 임대차보증금반환보증(주택·준주택에 대한 임대차 계약의 임차인이 임대차보증금의 반환을 보장받기 위한 보증)을 추가로 명시하려는 것임(안 제2조제8호마목 신설).

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 7. (생략) 8. “신용보증”이란 공사가 다음 각 목의 어느 하나의 경우에 발생하는 채무를 제55조에 따른 주택금융신용보증기금[제59조의2에 따른 주택담보노후연금보증 계정(이하 “계정”이라 한다)은 제외한다. 이하 같다]의 부담으로 보증하는 행위를 말한다. 가. ~ 라. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 7. (현행과 같음) 8. ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 가. ~ 라. (현행과 같음) <u>마. 주택 또는 나목에 따른 준주택에 대한 임대차[전세를 포함하고, 전대차(轉貸借)는 제외한다]계약의 임차인이 임대차보증금의 반환을 보장받기 위한 보증을 신청하는 경우</u>

현행	개정안
마. (생략) 8의2. ~ 11. (생략)	바. (현행 마목과 같음) 8의2. ~ 11. (현행과 같음)

□ 한국주택금융공사(이하 “공사”)는 「한국주택금융공사법」에 따라 설립된 기금관리형 준정부기관으로, 주요 업무는 주택저당채권 등의 유동화, (준)주택¹⁾의 건축·구입·임차·건설 등을 위한 대출에 대한 신용보증, 주택담보노후연금보증(이른바 “주택연금”) 등임.²⁾

○ 이 중 신용보증이란, 공사에 설치된 주택금융신용보증기금 주택금융신용보증계정을 활용하여 공사가 대출자가 금융기관으로부터 받는 (준)주택수요자의 주택구입 및 전·월세자금대출, 수분양자의 중도금대출, 주택사업자의 건설자금대출 등을 보증하는 것을 말함.³⁾

1) 준주택이란 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔 등 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말함.

「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “준주택”이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.

「주택법 시행령」

제4조(준주택의 종류와 범위) 법 제2조제4호에 따른 준주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호거목 및 제15호다목에 따른 다중생활시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호나목에 따른 노인복지시설 중 「노인복지법」 제32조제1항제3호의 노인복지주택
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔

2) 제1조(목적) 이 법은 한국주택금융공사를 설립하여 주택저당채권 등의 유동화(流動化)와 주택금융 신용보증 및 주택담보노후연금보증 업무를 수행하게 함으로써 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

3) 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. “신용보증”이란 공사가 다음 각 목의 어느 하나의 경우에 발생하는 채무를 제55조에 따른 주택금융 신용보증기금[제59조의2에 따른 주택담보노후연금보증 계정(이하 “계정”이라 한다)은 제외한다. 이하 같다]의 부담으로 보증하는 행위를 말한다.

가. 주택수요자(외국법에 따라 외국에 영주할 수 있는 권리를 가진 사람을 제외한 대한민국 국민만 해당한다. 이하 같다)가 주택을 건축·구입·임차(전세를 포함한다) 또는 개량하거나 이에 들어간 자금을 보전하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우

나. 준주택수요자(외국법에 따라 외국에 영주할 수 있는 권리를 가진 사람을 제외한 대한민국 국민만

□ 공사는 2020년에는 신용보증 상품 중 하나로 (준)주택에 대한 임대차 계약의 임차인이 임대인으로부터 임대차보증금의 반환을 보장받기 위한 보증, 이른바 “전세보증금반환보증(상품명 “전세지킴보증)” 상품을 출시하였음.

○ 이는 (준)주택에 전세로 거주하던 임차인이 임대차계약이 종료된 경우 임대인으로부터 임차보증금을 반환받아야 하는데 임대인이 정당한 사유 없이 임차보증금을 반환하지 않는 경우 공사가 임대인을 대신하여 임차인에게 임차보증금을 지급(대위변제한 임차보증금은 공사가 차후 임대인에게 구상권을 청구하여 회수)함으로써 임차인을 보호하려는 취지임.

○ 현재 공사 외에도 주택도시보증공사(HUG)와 서울보증보험(SGI)이 전세보증금반환보증을 제공하고 있는데, SGI는 1995년부터, HUG는 2013년 9월부터 보증을 제공하고 있으며, 공사는 2020년 7월에 보증상품을 출시하였음.⁴⁾

해당한다)가 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택(「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준에 해당하지 아니하는 준주택 중 대통령령으로 정하는 준주택에 한한다)을 주거목적으로 구입·임차(전세를 포함한다) 또는 개량하거나 이에 들어간 자금을 보전하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우

다. 주택사업자가 주택수요자에게 분양하거나 임대할 목적으로 주택을 건설하거나 구입하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우

라. 사업주가 대통령령으로 정하는 근로자에게 분양 또는 임대(무상대여를 포함한다)의 목적으로 주택을 건설하거나 구입하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우

마. 그 밖에 주택금융의 원활한 공급을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

4) 박희우, “전세보증보험 현황과 시사점”, 보험연구원, 2021. 8. 17.

<전세보증금반환보증 제도 개요>



(자료: 금융감독원 보도자료, “[금융꿀팁 200선] <136> 소중한 전세보증금, 안전하게 지키세요”, 2022. 12. 6.)

<보증기관별 (일반)전세보증금반환보증 상품 개요>

구 분	주택금융공사 (HF) < 전세지킴보증 >	주택도시보증공사 (HUG) < 전세보증금반환보증 >	서울보증보험 (SGI) < 전세금보장신용보험 >
채권자	임대인과 전세계약을 체결한 임차인		
채무자	임차보증금 채무자인 임대인		
신청 기한	계약기간의 1/2 경과 전 (SGI의 경우 최대 1년 이내)		
가입 가능 전세 보증금	[수도권] 7억원 이하 [비수도권] 5억원 이하	[수도권] 7억원 이하 [비수도권] 5억원 이하	[아파트] 제한없음 [기타] 10억원 이하
가입 가능 주택 유형	단독·다가구·다세대·연립주택, 아파트, 주거용 오피스텔 노인복지주택		-
보증한도산식	임차보증금 + 선순위채권(선순위근저당권 및 선순위임차보증금) ≤ 주택가격의 90%		
보증 금액	임차보증금 전액	임차보증금 전액 범위 내에서 신청금액	임차보증금 전액
보증신청 가능 채널	위탁 은행	HUG 모바일앱·지사, 위탁 은행, 네이버부동산, 카카오페이 등	홈페이지·지점
비 고	* 주택금융공사 전세대출보증 이용 고객만 가입 가능	-	-

(자료: 금융위원회)

□ 또한 공사, HUG 및 SGI(이하 “보증3사”라 함)는 정부의 역전세⁵⁾난 대책의 후속조치로 2023년 7월 27일 기존의 전세보증금반환보증에 더해 특례 전세보증금반환보증⁶⁾을 새로 출시하였는데, 그 전제가 되는 임대보증금 반환목적 대출 규제완화(이른바 “역전세 반환대출”)⁷⁾의 일몰이 연장됨에 따라 전세보증금반환보증 규모는 향후 더욱 확대될 가능성이 있음.

- 역전세 우려가 커짐에 따라 정부는 임대인이 전세보증금 반환을 목적으로 완화된 대출한도 기준을 적용받아 대출을 받을 수 있도록 하였으며⁸⁾, 동시에 이로 인하여 후속 임차인이 보증금을 돌려받지 못하는 상황이 생기지 않도록 임대인의 특례 전세보증금반환보증(보증3사 모두 취급) 가입을 의무화하였음.

<특례 전세보증금반환보증 제도 개요>



(자료: 한국주택금융공사 보도자료, “역전세난 대책 지원을 위한 특례 전세보증금반환보증 출시”, 2023. 7. 26.)

- 5) 전세가격이 과거 계약 당시보다 하락하여 임대인이 임차인에게 보증금을 돌려주지 못하는 상황
- 6) 임대인이 임대보증금 반환목적 대출 규제완화를 적용받아 대출을 받아 기존 임차인에게 보증금을 반환한 후 후속 임차인과 새로운 임대차(전세)계약을 체결하는 경우, 임대인의 부담으로 가입하여야 하는 전세보증금반환보증(가입신청 자체는 임대인과 임차인 모두 가능)
 - 참고로 임대인이 임대보증금 반환목적 대출을 받았더라도, 별도의 규제완화 적용 없이 대출을 받은 경우에는 특례 반환보증 가입 의무가 아님.
- 7) 일반적인 대출한도 규제에 대한 특례로, 2023년 7월 3일 이전에 임대차 계약 체결을 완료하고 2025년 12월 31일까지 임대차 계약 만료 등으로 임차보증금을 반환해야 하는 임대인에 대해 임차보증금 반환목적의 주택담보대출을 취급하는 경우 대출한도 규제 완화
 - : (기존) 총부채원리금상환비율(DSR, 연간 소득 대비 연간 금융부채 전체의 원리금 상환액 비율) 40%
 - (완화) 총부채상환비율(DTI, 연간 소득 대비 연간 주택담보대출 원리금 상환액 및 기타대출 이자 상환액 비율) 60%, 임대업 이자상환비율(RTI, 연간 이자비용 대비 연간 임대소득 비율) 1.25~1.5배→1배
- 8) 역전세 반환대출 규제완화 조치는 예상치 못한 전세가격 하락으로 인해 전세금 반환이 지연되어 주거이동이 제약되거나 전세금 미반환 우려로 불안해하는 세입자가 원활히 전세보증금을 돌려받을 수 있도록 지원하기 위해 2023년 7월부터 1년간 한시적으로 도입된 것으로, 2회 연장되어 현재는 2025년 12월 31일까지 적용될 예정임(2024. 12. 24. 「은행업감독규정」 [별표6] 개정)

□ 2024년도에 공사가 신규 공급한 일반 전세보증금반환보증은 9조 2,421억원(45,240건) 규모로 보증3사의 전체 공급 규모에서 11.%(건수 기준 13.3%)를 차지하였으며, 특례 전세보증금반환보증은 245억원(119건) 규모임.

<2024년도 보증3사의 전세보증금반환보증 공급 비율>

(단위: 건, 억원, %)

구 분		HUG (비중)	HF (비중)	SGI (비중)	소 계 (비중)
일반	공급건수	286,722 (84.1)	45,240 (13.3)	8,777 (2.6)	340,739 (100.0)
	공급금액	672,657 (84.0)	92,421 (11.5)	35,339 (4.4)	800,417 (100.0)
특례	공급건수	195 (52.7)	119 (32.2)	56 (15.1)	370 (100.0)
	공급금액	683 (57.0)	245 (20.5)	270 (22.5)	1,198 (100.0)

(자료: 금융위원회)

□ 그런데, 최근 빌라 전세가격 하락, 임대인 자금사정 악화, 전세사기 등으로 인해 임대인이 임차인에게 임대차보증금을 반환하지 않는 경우가 발생하고 있어, 전세금반환보증의 중요성은 더욱 커지고 있음.

○ 실제 공사가 전세보증금반환보증 가입자에게 임대인 대신 지급(대위변제)한 전세보증금 규모가 2022년(3월부터 12월까지)에는 총 61억원(28건) 수준이었으나 2023년(1월부터 12월까지)에는 총 839억원(405건), 2024년(1월부터 12월까지)에는 총 2,276억원(1,182건)으로 급증하고 있는 상황임.

- 대위변제에 선행하는 보증사고 규모 역시 2022년 109억원(51건)에서 2023년 1,013억원(486건), 2024년 2,524억원(1,312건)으로 대폭 증가하였음.
- 참고로, HUG의 대위변제액 역시 2015년 1억원에 불과하였으나 2020년 4,415억원, 2021년 5,041억원, 2022년 9,241억원, 2023년 3조 5,544억원, 2024년(1~8월) 2조 7,398억원⁹⁾으로 증가하는 추세임.

<공사의 전세보증금반환보증 보증사고 및 대위변제 현황>

(단위: 건, 억원)

구분	보증사고		대위변제	
	건수	금액	건수	금액
2022. 3.	1	2	-	-
2022. 4.	-	-	1	2
2022. 5.	-	-	-	-
2022. 6.	-	-	-	-
2022. 7.	1	2	-	-
2022. 8.	-	-	1	2
2022. 9.	3	5	1	2
2022. 10.	8	20	4	11
2022. 11.	12	22	7	14
2022. 12.	26	58	14	30
2023. 1.	15	33	15	34
2023. 2.	17	39	16	33
2023. 3.	25	59	17	36
2023. 4.	26	55	24	53
2023. 5.	37	85	24	49
2023. 6.	44	94	28	67
2023. 7.	46	92	40	78
2023. 8.	50	102	47	94
2023. 9.	39	78	35	76
2023. 10.	56	111	50	100
2023. 11.	57	115	47	91
2023. 12.	74	150	62	128
2024. 1.	71	133	72	133

9) 서울파이낸스, 「HUG 대위변제액, 8월말 2조7천억원 돌파...담보인정비율 줄어든가」, 2024. 9. 24. (<https://www.seoulfn.com/news/articleView.html?idxno=533391>)

2024. 2.	72	142	68	128
2024. 3.	112	222	80	164
2024. 4.	120	234	83	162
2024. 5.	137	270	99	201
2024. 6.	107	196	104	185
2024. 7.	159	325	119	236
2024. 8.	111	218	122	236
2024. 9.	121	226	117	229
2024. 10.	98	192	113	213
2024. 11.	94	174	107	209
2024. 12.	110	192	98	180

주1: 공사의 일반 전세보증금반환보증은 2020년 7월 6일에 출시되어 2022년 3월부터 보증사고·대위변제가 발생함.

주2: 공사의 특례 전세보증금반환보증은 2023년 7월 27일(임차인용) 및 2023년 8월 31일(임대인용)에 각각 출시되었는데, 출시 이후 보증이 제공된 전세계약의 만기가 현재까지 도래하지 않아 아직 보증사고·대위변제 사례는 없음.

(자료: 한국주택금융공사 제출자료)

□ 현재 「한국주택금융공사법」에서는 신용보증의 종류로 (준)주택수요자의 (준)주택 건축·구입·임차·개량자금 대출, 주택사업자의 주택건설·구입자금 대출, 사업주가 근로자에게 분양·임대할 목적으로 주택을 건설·구입하는 자금의 대출에 대한 신용보증만이 명시되어 있고 전세보증금반환보증은 법률이 아닌 시행령에 그 근거를 두고 있는바, 개정안은 시행령의 내용을 법률로 상향하여 근거를 마련함으로써 공사가 전세보증금반환보증 사업을 안정적·지속적으로 추진할 수 있도록 하려는 것으로서 특별한 문제는 없을 것으로 보임.

○ 참고로, HUG의 경우 「주택도시기금법」 개정(2024. 1. 16.)에 따라 전세보증금반환보증이 법률상 공사의 업무로 명시된 바 있음¹⁰⁾.

10) 「주택도시기금법」 제26조(업무) ① 공사는 그 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.
2. 분양보증, 임대보증금보증, 하자보수보증, 전세보증금반환보증, 그 밖에 대통령령으로 정하는 보증업무

□ 다만, 현행법 시행령은 임대차보증금 반환보증의 신청 주체로 임차인(제3조제4호)과 임대인(제3조제5호)을 각각 규정하고 있는데, 개정안은 ‘임차인’이 임대차보증금의 반환보증을 신청하는 경우만을 법률로 상향입법하고 있는바, 특례 전세보증금반환보증 제도를 감안하여 입법 과정에서 ‘임대인’이 반환보증을 신청하는 경우도 법률에 직접 규정할지에 대한 논의가 이루어질 필요가 있을 것으로 보임.

<현행법령상 공사의 전세보증금반환보증 사업 시행 근거>

- 「한국주택금융공사법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
8. “신용보증”이란 공사가 다음 각 목의 어느 하나의 경우에 발생하는 채무를 제55조에 따른 주택금융신용보증기금[제59조의2에 따른 주택담보노후연금보증 계정(이하 “계정”이라 한다)은 제외한다. 이하 같다]의 부담으로 보증하는 행위를 말한다.
 - 가. 주택수요자(외국법에 따라 외국에 영주할 수 있는 권리를 가진 사람을 제외한 대한민국 국민만 해당한다. 이하 같다)가 주택을 건축·구입·임차(전세를 포함한다) 또는 개량하거나 이에 들어간 자금을 보전하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우
 - 나. 준주택수요자(외국법에 따라 외국에 영주할 수 있는 권리를 가진 사람을 제외한 대한민국 국민만 해당한다)가 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택(「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준에 해당하지 아니하는 준주택 중 대통령령으로 정하는 준주택에 한한다)을 주거목적으로 구입·임차(전세를 포함한다) 또는 개량하거나 이에 들어간 자금을 보전하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우
 - 다. 주택사업자가 주택수요자에게 분양하거나 임대할 목적으로 주택을 건설하거나 구입하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우
 - 라. 사업주가 대통령령으로 정하는 근로자에게 분양 또는 임대(무상대여를 포함한다)의 목적으로 주택을 건설하거나 구입하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우
 - 마. 그 밖에 주택금융의 원활한 공급을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
- 「한국주택금융공사법 시행령」 제3조(신용보증) 법 제2조제8호마목에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
4. 법 제2조제3호 각 목 외의 부분에 따른 주택 또는 같은 조 제8호나목에 따른 준주택에 대한 임대차계약의 임차인이 임대차보증금의 반환을 보장받기 위한 보증을 신청하는 경우
 5. 법 제2조제3호 각 목 외의 부분에 따른 주택 또는 같은 조 제8호나목에 따른 준주택에 대한 임대차계약(2025년 9월 30일까지 임대차기간이 시작되는 경우로 한정한다)의 임대인이 임대차보증금의 반환을 보장하기 위한 보증을 신청하는 경우

2. 상습 채무불이행 임대인의 성명 등 공개

- 개정안은 상습적으로 임차인에게 임대차보증금을 변제하지 않아 공사가 보증채무를 이행하여 구상채무가 발생한 임대인의 성명 등을 금융위원회 또는 공사가 공개할 수 있도록 하려는 것임(안 제64조의5 신설).

현 행	개 정 안
<신 설>	제64조의5(상습 채무불이행자의 성명 등 공개) ① 금융위원회 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, 임대차보증금반환채무에 관한 사항 및 공사가 보증채무를 이행함으로써 임대인이 부담하는 구상채무에 관한 사항을 금융위원회 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. 제2조제8호마목에 따른 임대차계약의 임대인이 임차인에게 임대차보증금을 변제하지 아니하여 제22조에 따라 공사가 임대보증금보증 등 대통령령으로 정하는 보증채무를 이행함으로써 구상채무가 발생하였을 것 2. 제2조제8호마목에 따른 임대차계약의 임대인이 제1호에 따른 구상채무가 발생한 날 이전 3년 이내에 해당 구상채무의 발생 원인이 된 임대차보증금반환채무와는 별개의 임대차보증금반환채무를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 사실이 있을 것

현행	개정안
	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 ② 제1항에 따른 임대차보증금반환채무 및 구상채무에 관한 사항은 다음 각 호와 같다. 1. 임대차보증금반환채무의 금액 2. 임대차보증금반환채무의 이행기 및 채무불이행기간 3. 공사의 보증채무 이행일 4. 구상채무의 금액 5. 공사가 「민사집행법」에 따른 강제집행 또는 보전처분을 신청한 횟수 ③ 금융위원회 또는 공사는 제1항에 따라 상습 채무불이행자의 성명 등을 공개하려는 경우 해당 공개대상자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통보하고 소명할 기회를 주어야 한다. ④ 제1항에 따른 상습 채무불이행자의 성명 등의 공개 여부를 심의하기 위하여 금융위원회 또는 공사에 임대인정보공개심의위원회(이하 이 조에서 “정보공개심의위원회”라 한다)를 둔다. 이 경우 정보공개심의위원회의 구성·운영 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑤ 제1항부터 제3항까지에 따른 상습 채무불이행자의 성명 등의 공개 방법 및 공개 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 최근 임대인이 정당한 이유 없이 임차인에게 임대차보증금을 반환하지 않아 공사가 전세보증금반환보증을 가입한 임차인에게 임대인을 대신하여 대위변제하는 경우가 증가하고 있고, 특히 한 임대인이 여러 차례 임대차보증금반환채무를 이행하지 않는 경우도 발생하고 있음.

○ 3년 이내 2회 이상 임대차보증금반환채무를 정당한 사유 없이 이행하지 아니하는 등 개정안의 요건에 해당하는 상습 채무불이행 임대인은 공사 기준 개인 112명, 법인 33개사(대위변제 규모 약 1,204억원 규모)이며¹¹⁾, HUG 기준으로는 개인 1,128명, 법인 49개사(반환채무 약 1조 9천억원 규모)임¹²⁾.

□ 이에 개정안은 상습적으로 임대차보증금반환채무를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 임대인에 대하여, 금융위원회 또는 공사가 임대인정보공개심의위원회의 심의를 거쳐 임대인의 성명 등을 공개할 수 있도록 하려는 것으로, ① 임대차계약을 체결하려는 임차인은 상습 채무불이행 임대인과의 계약을 피할 수 있고 ② 이미 계약을 체결한 임차인은 임대인이 상습 채무불이행 임대인임을 파악하여 대책을 모색할 수 있다는 점에서, 상습 채무불이행 임대인으로 인한 추가 피해를 예방할 수 있는 타당한 조치로 보임.

11) 2022. 4. 19.부터 2024. 12. 31.까지 신규로 발생한 채무 기준

12) 「주택도시보증법 일부개정법률안」 시행일(2023. 9. 29.) 이후 2025. 1. 2.까지 신규로 발생한 채무 기준
- HUG의 경우 「주택도시보증법」상 상습 채무불이행자 명단 공개의 근거가 마련됨에 따라 안심전세포털에 상습 채무불이행자 명단을 공개하고 있음.

- 성명 등 공개는 그 자체로서는 법적 효과를 가져오지 않는 사실행위이나, 상습 채무불이행자의 성명, 채무불이행 사실 등을 공개하는 것은 명예 또는 신용에 타격을 줌으로써 대상자의 기본권을 제한할 수 있는 제재적 성격의 행위라는 점에서, 법률에 근거를 두고 공개의 대상 및 절차 등을 구체적으로 규율하는 것이 바람직함.¹³⁾
- 참고로, 2023년 국토교통부장관 또는 HUG가 상습 채무불이행자의 성명 등을 공개할 수 있도록 하는 근거가 「주택도시보증법」에 신설되었으며¹⁴⁾, 그 내용은 주체(금융위원회, 국토교통부) 및 각 법률에서 사용하는 일부 용어를 제외하면 개정안과 사실상 동일함.

<개정안과 「주택도시보증법」 비교>

개정안	주택도시보증법
제64조의5(상습 채무불이행자의 성명 등 공개) ① <u>금융위원회 또는 공사는</u> 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, <u>임대차보증금반환채무에 관한 사항 및 공사가 보증채무를 이행함으로써 임대인이 부담하는 구상채무에 관한 사항을 금융위원회 또는 공사의 인터넷 홈페이지 등</u> 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등	제34조의5(상습 채무불이행자의 성명 등 공개) ① <u>국토교통부장관 또는 공사는</u> 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, <u>임차보증금반환채무에 관한 사항 및 공사가 보증채무를 이행함으로써 임대인이 부담하는 구상채무에 관한 사항을 국토교통부 또는 공사의 인터넷 홈페이지 등</u> 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등

13) 국회 법제실, 『법제이론과 실제(2019 전면개정판)』, 417~421쪽.

14) 2023. 3. 28. 개정, 2023. 9. 29. 시행

개정안	주택도시기금법
에 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. 제2조제8호마목에 따른 임대차계약의 임대인이 임차인에게 임대차보증금을 변제하지 아니하여 제22조에 따라 공사가 임대보증금보증 등 대통령령으로 정하는 보증채무를 이행함으로써 구상채무가 발생하였을 것 2. 제2조제8호마목에 따른 임대차계약의 임대인이 제1호에 따른 구상채무가 발생한 날 이전 3년 이내에 해당 구상채무의 발생 원인이 된 임대차보증금 반환채무와는 별개의 임대차보증금 반환채무를 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 ② 제1항에 따른 임대차보증금반환채무 및 구상채무에 관한 사항은 다음 각 호와 같다. 1. 임대차보증금반환채무의 금액 2. 임대차보증금반환채무의 이행기 및 채무불이행기간 3. 공사의 보증채무 이행일	에 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 ② 제1항에 따른 임차보증금반환채무 및 구상채무에 관한 사항은 다음 각 호와 같다. 1. 임차보증금반환채무의 금액 2. 임차보증금반환채무의 이행기 및 채무불이행기간 3. 공사의 보증채무 이행일

개정안	주택도시기금법
4. 구상채무의 금액 5. 공사가 「민사집행법」에 따른 강제집행 또는 보전처분을 신청한 횟수 ③ <u>금융위원회 또는 공사는</u> 제1항에 따라 상습 채무불이행자의 성명 등을 공개하려는 경우 해당 공개대상자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통보하고 소명할 기회를 주어야 한다. ④ 제1항에 따른 상습 채무불이행자의 성명 등의 공개 여부를 심의하기 위하여 <u>금융위원회 또는 공사에</u> 임대인정보공개심의위원회(이하 이 조에서 “정보공개심의위원회”라 한다)를 둔다. 이 경우 정보공개심의위원회의 구성·운영 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑤ 제1항부터 제3항까지에 따른 상습 채무불이행자의 성명 등의 공개 방법 및 공개 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	4. 구상채무의 금액 5. 공사가 「민사집행법」에 따른 강제집행 또는 보전처분을 신청한 횟수 ③ <u>국토교통부장관 또는 공사는</u> 제1항에 따라 상습 채무불이행자의 성명 등을 공개하려는 경우 해당 공개대상자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통보하고 소명할 기회를 주어야 한다. ④ 제1항에 따른 상습 채무불이행자의 성명 등의 공개 여부를 심의하기 위하여 <u>국토교통부 또는 공사에</u> 임대인정보공개심의위원회(이하 이 조에서 “정보공개심의위원회”라 한다)를 둔다. 이 경우 정보공개심의위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑤ 제1항부터 제3항까지에 따른 상습 채무불이행자의 성명 등의 공개 방법 및 공개 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 참고로, 금융위원회는 SGI 등 다른 보증기관과의 일관성 등을 고려하여 상습 채무불이행자의 성명 등 공개에 관한 내용을 이 법률이나 「주택도시기금법」 보다는 주택임대차에 관한 사항을 규율하는 「주택임대차보호법」에 규정하자는 의견을 제시하였음.

○ 이는 ① 공공기관인 공사 및 HUG와 달리 민간기업인 SGI는 설치 근거법이 없어 「주택임대차보호법」에 해당 내용을 규율하여야만 명단 공개가 가능한 점, ② 보증기관별로 임대인정보공개심의위원회가 별도로 구성·운영되면 판단의 일관성이 보장되지 않을 수 있는 점 등을 고려할 필요가 있다는 입장임.

□ 한편 행정안전부는 「주택도시보증법」의 입법례 및 정부의 행정위원회¹⁵⁾ 정비 기조¹⁶⁾ 등을 고려하여 개정안의 공개심의위원회를 ‘금융위원회 또는 공사’가 아닌 ‘공사’에 설치하도록 제한할 필요가 있다는 의견을 제시하였는바,

○ 향후 논의 시 이러한 의견과 입법의 시급성 등을 종합적으로 고려하여 입법 방식을 결정할 필요가 있겠음.

15) 「정부조직법」 제5조(합의제행정기관의 설치) 행정기관에는 그 소관사무의 일부를 독립하여 수행할 필요가 있는 때에는 법률로 정하는 바에 따라 행정위원회 등 합의제행정기관을 둘 수 있다.

「행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률」 제5조(위원회의 설치요건) ① 「정부조직법」 제5조에 따라 합의제행정기관(이하 “행정위원회”라 한다)을 설치할 경우에는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 업무의 내용이 전문적인 지식이나 경험이 있는 사람의 의견을 들어 결정할 필요가 있을 것
 2. 업무의 성질상 특히 신중한 절차를 거쳐 처리할 필요가 있을 것
 3. 기존 행정기관의 업무와 중복되지 아니하고 독자성(獨自性)이 있을 것
 4. 업무가 계속성·상시성(常時性)이 있을 것
- 16) 행정안전부는 정부가 「행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률」 제7조에 따라 국정과제로서 유사·중복되거나 운영실적이 저조한 정부위원회를 폐지·통합하는 등 정비방안을 수립·추진중이라는 입장임.

「행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률」 제7조(중복 위원회의 설치 제한 등) ① 행정기관의 장은 그 기관 또는 관련 기관 내에 설치되어 있는 위원회와 성격과 기능이 중복되는 위원회를 설치·운영하여서는 아니 된다.

② 행정기관의 장은 성격·기능이 유사하거나 관련이 있는 복수의 위원회를 하나의 위원회와 분과위원회, 전문위원회 등의 체계로 연계하여 설치·운영하여야 한다.

③ 행정기관의 장은 불필요한 위원회가 설치되지 아니하도록 소관 정책에 관한 각계 전문가의 의견을 종합적으로 반영하기 위하여 위원회를 통합하여 설치·운영하도록 노력하여야 한다.

문 의 처
02)6788-5108