

주택도시기금법 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2025. 4.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2024년 9월 25일, 권영진의원 등 12인

나. 회부일자 : 2024년 9월 26일

다. 상정 및 의결일자 :

제418회 국회(정기회) 제10차 국토교통위원회(2024.11.13.)

상정 · 제안설명 · 검토보고 · 대체토론 · 소위원회부

제424회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회(2025.4.16.)

상정 · 축조심사 · 의결(대안반영폐기)

제424회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회(2025.4.23.)

상정 · 소위심사보고 · 찬반토론 · 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명 : 국회의원 권영진)

주택도시보증공사의 전세보증금반환보증은 임차인 보호를 위한 핵심 수단으로 자리 잡고 있으며, 최근 전세사기 및 역전세 심화 등의 영향으로 보증가입 건수 및 보증금액 규모가 지속적으로 증가하고 있음.

한편, 임대차계약 기간 만료에도 불구하고 전세보증금을 반환하지 않는 전세보증금 미반환 피해도 지속적으로 증가하고 있어, 임차인이 거주하려는 주택의 전세보증금 미반환 위험 수준을 사전에 인지할 수 있도록 임대인의 정보를 제공할 필요가 있으나, 현재는 임대인 동의를 전제로 하여 정보 제공에 한계가 있음.

이에, 주택도시보증공사가 보유한 임대인의 전세보증금반환보증 가입 건수, 전세보증금반환보증 보증금지 대상 여부, 최근 3년간 전세보증금반환보증 보증채무 이행 여부 정보를 임대인 사전 통보만으로 임차인에게 제공함으로써, 임대인과 임차인 간의 정보 비대칭을 해소하여 임차인이 안심하고 임대차계약을 체결할 수 있는 여건을 조성하려는 것임(안 제34조의6 신설).

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 박재유)

본 개정안은 임대차계약을 체결하려는 자 또는 임대차계약을 체결한 자가 전세보증금반환보증(이하 ‘반환보증’이라 함)과 관련하여 주택도시보증공사(HUG)가 보유한 임대인의 정보를 요청하는 경우 주택도시보증공사가 ① 임대인을 채무자로 하는 반환보증 가입 건수, ② 임대인의 반환보증 보증금지 대상 여부, ③ 임대인의 최근 3년간 반환보증 보증채무 이행 여부를 제공할 수 있도록 하려는 것임.

지난 2022년 9월 국토교통부가 발표한 “전세사기 피해 방지방안”의 주요 내용 중 하나는 임차인에게 폭넓은 정보가 제공될 수 있도록 안심전세 앱(APP)을 구축하는 것이고, 이에 구축된 안심전세 앱의 주요 기능 중 하나는 과거 보증사고 이력, 반환보증 가입 금지 여부, 상습채무 불이행자 등록 여부, 체납 이력 등 임대인의 정보를 제공하는 것임.

임대인의 정보를 제공하는 방식은 임차인이 임대인에게 정보 조회를 요청하고 임대인이 이를 동의하는 경우 임차인의 앱 화면에 해당 정보가 표시되는 것임.

그런데, 임대인이 본인의 정보 제공에 대하여 동의하지 아니하는 경우 임차인은 임대인의 정보를 확인할 수가 없으므로 실효성에 한계가 있고, 임차인과 임대인의 관계상 임차인이 임대인에게 정보를 요구하기 어려운 측면이 있다는 의견이 제기됨.

이에, 개정안은 반환보증과 관련하여 주택도시보증공사가 보유한 임

대인의 정보를 임대인의 동의 없이도 임차인에게 제공함으로써, 임대인과 임차인 간의 정보 비대칭을 해소하여 임차인이 안심하고 임대차계약을 체결할 수 있는 여건을 조성하려는 취지임.

임대인이 본인의 정보 제공에 대하여 동의하지 아니하는 경우 임차인은 임대인의 정보를 확인할 수가 없는 점, 최근 반환보증에 대한 보증사고가 급증하고 있는 점, 주택도시보증공사가 보유한 임대인의 정보들이 전세계약시 임차인과 임대인의 정보 비대칭을 해소하는데 필수적인 점을 고려할 때, 개정안은 입법 필요성이 충분히 인정됨.

4. 대체토론 요지

(생략)

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 : 권영진)

동 개정안은 본회의에 부의하지 아니하기로 하고, 권영진의원 및 윤종균의원이 각각 대표발의한 두 건의 ‘주택도시기금법 일부개정법률안’을 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안함.

6. 찬반토론 요지

(생략)

7. 심사결과

대안반영 폐기

※ 주택도시기금법 일부개정법률안(대안)에 일부내용을 수정하여 반영함.