



제417회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2202296호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 문진석의원 대표발의(제2202296호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 보증금 미반환 임대사업자 및 전세사기피해주택 임대사업자 등 록 말소(안 제6조제1항제12의2호 및 제12의3호 신설)	3
나. 보증회사의 보증금 미반환 임대사업자 관리 및 정보공유 (안 제49조제8항 및 제9항 신설)	12
다. 부칙	17

I. 문진석의원 대표발의(제2202296호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 26.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 29.

2. 제안이유 및 주요내용

국토교통부에 따르면, 주택도시보증공사는 세입자의 보증금을 반환하지 않은 보증사고를 발생시킨 임대인 중 보증사고를 3회 이상 발생시킨 임대인 등을 집중관리 채무자로 관리하고 있는데, 이들 집중관리 채무자(186명)의 61%인 114명이 여전히 임대사업자로 등록되어 세금 감면 등 임대사업자로서의 혜택을 누리고 있는 문제가 있음.

이는 현행법에서 임대사업자의 등록을 말소할 수 있는 사유를 임차인이 보증금 반환소송에서 승소하거나 주택임대차분쟁조정위원회에서 조정이 성립되었음에도 임대사업자가 보증금을 반환하지 않아 임차인의 피해가 명백히 발생한 경우로 협소하게 규정하고 있기 때문임.

이에 임대사업자가 보증금을 반환하지 아니하여 보증회사가 보증채무를 이행한 경우에도 임대사업자의 등록을 말소할 수 있도록 등록 말소 사유를 추가하고, 일정 요건에 해당하는 보증금 미반환 임대사업자에 대하여 보증회사는 추가적인 보증 가입을 거부하도록 하며, 이들

에 대한 정보를 공유하도록 하는 한편, 임차인이 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자등으로 결정된 경우에도 임대사업자의 등록을 말소하도록 하여 임차인 보호를 강화하고자 함(안 제6조제1항제12호의2, 제12호의3 및 제49조제8항·제9항).

3. 검토의견

가. 보증금 미반환 임대사업자 및 전세사기피해주택 임대사업자 등록 말소(안 제6조제1항제12의2호 및 제12의3호 신설)

현행	개정안
제6조(임대사업자 등록의 말소) ① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를 말소하여야 한다. 1. ~ 12. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u> 13. ~ 17. (생략) ② ~ ⑥ (생략)	제6조(임대사업자 등록의 말소) ① ----- ----- ----- -----. -----. 1. ~ 12. (현행과 같음) <u>12의2. 임대사업자가 보증금을 반환하지 아니하여 보증회사의 피해가 명백히 발생하였다고 대통령령으로 정하는 경우</u> <u>12의3. 임차인이 「전세사기피해자지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자등으로 결정된 경우로서 대통령령으로 정하는 경우</u> 13. ~ 17. (현행과 같음) ② ~ ⑥ (현행과 같음)

현행법 제6조제1항¹⁾은 임대사업자의 등록을 말소할 수 있는 사유를

1) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제6조(임대사업자 등록의 말소) ① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를 말소하여야 한다.

각 호에서 구체적으로 열거하여 규정하고 있음.

개정안은 임대사업자로 인한 전세보증금 미반환 사고 및 전세사기를 예방할 수 있도록 임차보증금을 반환하지 않아 보증회사에 명백한 피해를 발생시키거나(안 제12의2호), 전세사기피해자등을 발생(안 제12의3호)시킨 이른바 악성 임대사업자의 임대사업자 등록을 말소시킬 수 있는 근거를 법률에 추가적으로 명시하고자 하는 것임.

-
1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
 2. 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 후 대통령령으로 정하는 일정 기간 안에 민간임대주택을 취득하지 아니하는 경우
 3. 제5조제1항에 따라 등록한 날부터 3개월이 지나기 전(임대주택으로 등록한 이후 체결한 임대차계약이 있는 경우에는 그 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다) 또는 제43조의 임대의무기간이 지난 후 등록 말소를 신청하는 경우
 4. 제5조제6항의 등록기준을 갖추지 못한 경우
 5. 제43조제2항 또는 제6항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우
 6. 제43조제4항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우
 7. 제44조에 따른 임대조건을 위반한 경우
 8. 제45조를 위반하여 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절한 경우
 9. 제50조의 준주택에 대한 용도제한을 위반한 경우
 10. 제48조제1항제2호에 따른 설명이나 정보를 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제공한 경우
 11. 제43조에도 불구하고 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 제2조제5호의 장기일반민간임대주택 중 아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 또는 제2조제6호의 단기민간임대주택에 대하여 임대사업자가 임대의무기간 내 등록 말소를 신청(신청 당시 체결된 임대차계약이 있는 경우 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다)하는 경우
 12. 임대사업자가 보증금 반환을 지연하여 임차인의 피해가 명백히 발생하였다고 대통령령으로 정하는 경우
 13. 제46조에 따른 임대차계약 신고 또는 변경신고를 하지 아니하여 시장·군수·구청장이 제61조제1항에 따라 보고를 하게 하였으나 거짓으로 보고하거나 3회 이상 불응한 경우
 14. 제49조제1항에 따른 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
 15. 국세 또는 지방세를 체납하여 보증금반환채무의 이행과 관련한 임차인의 피해가 명백히 예상되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
 16. 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행과 관련하여 「형법」 제347조의 죄를 범하여 금고 이상의 실형(집행유예를 포함한다)을 선고받고 그 형이 확정된 경우
 17. 그 밖에 민간임대주택으로 계속 임대하는 것이 어렵다고 인정하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

임대사업자로 등록되면 현행 관련 세법에 따라 취득세와 재산세를 감면받으며, 종합부동산세 과세표준 합산 배제와 임대 및 양도 소득세 감면 등 세제 혜택²⁾을 받을 수 있음.

그런데, 개정안의 제안이유에서도 언급하고 있는 바와 같이 주택도시보증공사(HUG)에서 자체 규정인 「개인보증상품 채권관리규정시행세칙」에 따라 관리하는 “집중관리 다주택채무자”³⁾ 총 664명 중 165명이 임대사업자로 등록된 상태(2024년 4월 기준)이며, 보증사고를 일으키고 적절한 채무 상환이 이루어지지 않았음에도 계속하여 세제혜택이 유지되고 있는 실정임.

2) [참고 1] 임대사업자 세제지원 요약표 참고

3) 「개인보증상품 채권관리규정시행세칙」(주택도시보증공사 자체 규정)

제2조(정의) 이 세칙에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “개인보증”이란 다음 각 목의 보증상품을 말한다.

가. ~ 다. (생략)

라. 전세보증금반환보증

마. ~ 카. (생략)

타. 개인임대사업자 임대보증금보증

파. 임대보증금보증(개인임대사업자에게 발급한 사용검사 후 보증에 한함)

9. “집중관리 다주택채무자”란 제1호 라목, 타목, 파목 보증에 대한 대위변제가 3건 이상 발생한 다주택채무자 중에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 영업부서장이 집중관리하기 위해 지정한 자를 말한다.

가. 연락두절 등 상환의지가 없는 자

나. 최근 1년간 임의상환 이력이 없는 자

다. 미회수채권 총액이 2억원 이상인 자. 다만, 집중관리 다주택채무자로 신규 지정하는 경우에는 대위변제 6개월 후 미회수채권 총액이 2억원 이상인 자

라. 그 밖에 집중관리가 필요하다고 인정한 자

[표 1] 지역별 집중관리 다주택채무자 현황(2024. 4. 기준)

구 분	집중관리 다주택채무자			임대사업자로 등록한 집중관리 다주택채무자		
	법인	개인	계	법인	개인	계
서울	10	181	191	1	54	55
경기	18	184	202	1	53	54
인천	6	125	131	1	38	39
부산	15	21	36	1	2	3
대구	0	14	14	0	0	0
광주	3	4	7	0	0	0
대전	1	8	9	1	1	2
울산	0	4	4	0	1	1
강원	0	9	9	0	6	6
충북	1	8	9	0	0	0
충남	0	6	6	0	0	0
경북	1	18	19	0	1	1
경남	2	12	14	0	3	3
전북	3	5	8	0	0	0
전남	0	3	3	0	0	0
제주	0	2	2	0	1	1
계	60	604	664	5	160	165

※자료: 국토교통부

또한, 현행법에 따르면 임대사업자의 임차인이 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에서 정하는 요건⁴⁾과 절차⁵⁾에 따라 전

4) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.

1. 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다) 같은 법 제3조의2제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자(이하 “확정일자”라 한다)를 갖춘 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우도 포함한다)
2. 임차인의 임차보증금이 3억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있다.
3. 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방

세사기피해자로 결정되더라도, 가해자라 할 수 있는 임대사업자는 임대사업자로서의 지위를 계속 유지할 수 있음.

현행법 제6조제1항제12호6)에서는 “임대사업자가 보증금 반환을 지연하여 임차인의 피해가 명확히 발생하였다고 대통령령으로 정하는 경우”, 임대사업자 등록을 말소할 수 있도록 규정하고,

현행법 시행령 제5조제2항7)은 ①임차인이 소송을 제기하여 승소판결을 받은 경우, ②주택임대차분쟁조정위원회에서 조정이 성립한 경우로

세의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우도 포함한다), 임차인의 집행권원 확보 등에 해당하여 다수의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것

4. 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 임차보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제1항의 적용대상에서 제외한다.

1. 임차인이 임차보증금 반환을 위한 보증 또는 보험에 가입하였거나 임대인이 임차보증금 반환을 위한 보증에 가입하여 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우
2. 임차인의 보증금 전액이 최우선변제가 가능한 「주택임대차보호법」 제8조제1항에 따른 보증금 중 일정액에 해당하는 경우
3. 임차인이 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권 행사를 통하여 보증금 전액을 자력으로 회수할 수 있다고 판단되는 경우

5) 신청(임차인) → 피해사실 조사(국토교통부 장관) → 심의(전세사기피해지원위원회) → 결정

6) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제6조(임대사업자 등록의 말소) ① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를 말소하여야 한다.

12. 임대사업자가 보증금 반환을 지연하여 임차인의 피해가 명백히 발생하였다고 대통령령으로 정하는 경우

7) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제5조(임대사업자 등록의 말소) ② 법 제6조제1항제12호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 임차인이 보증금 반환에 대하여 소송을 제기하여 승소판결이 확정되었으나 임대사업자가 보증금을 반환하지 않는 경우
2. 보증금 반환과 관련하여 「주택임대차보호법」 제14조에 따른 주택임대차분쟁조정위원회가 작성한 조정안을 각 당사자가 수락하여 조정이 성립되었으나 임대사업자가 보증금을 반환하지 않는 경우

만 임대사업자 말소 사유를 한정하고 있어, 현행법령은 최근 발생하고 있는 전세보증금 미반환 사고 및 전세사기 문제에 대한 대응성이 다소 떨어지므로, 현실적인 제도개선이 필요할 것으로 생각됨.

국토교통부도 악성 임대사업자의 등록 말소요건을 「민간임대주택에 관한 특별법」에 명시하여 해당 임대사업자의 세제혜택을 차단하고자 하는 입법취지에 대체로 동의하는 입장임.

다만, 국토교통부는 임차보증금 미반환으로 보증회사에 명백한 피해를 발생시킨 경우(안 제6조제1항제12의2호)와 관련하여, “보증회사의 명백한 피해”는 보증회사의 대위변제 후 구상채권 청구절차 완료 후에도 회수되지 않는 경우에 발생하고 이 절차에 장기간(통상 2년⁸⁾)이 소요되므로, 아래와 같이 법률에 보다 구체적인 임대사업자 등록 말소 요건을 규정하는 수정 의견을 제출함.

8) 대위변제사실통보 → 채무상환촉구 → 지급명령 → 강제경매 → 낙찰

[표 2] 안 제6조제1항제12의2호 관련 국토교통부 수정의견

개정안	국토교통부 수정의견
12의2. 임대사업자가 보증금을 반환하지 아니하여 <u>보증회사의 피해가 명백히 발생하였다고 대통령령으로 정하는 경우</u>	12의2. 임대사업자가 임차인에게 보증금을 변제하지 아니하여 <u>보증회사가 보증채무를 3회 이상 대위변제한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 보증회사가 시장·군수·구청장에게 통보한 경우</u> 가. <u>대위변제 후 1년간 임의상환 이력이 없는 경우</u> 나. <u>보증회사의 미회수채권 총액이 2억원 이상인 경우</u>

국토교통부의 수정의견은 주택도시보증공사의 「개인보증상품 채권 관리규정시행세칙」에서 “집중관리 다주택채무자”에 대한 정의규정 중 “연락두절 등 상환의지가 없는 자”, “그 밖에 집중관리가 필요하다고 인정한 자” 등 다소 추상적인 부분을 제외한 나머지를 요건을 차용한 것으로서, 임대사업자 등록의 말소는 임대사업자의 헌법상 기본권인 직업의 자유를 제한하는 성질을 가지므로 명백한 법률규정을 요구한다는 점에서 타당한 측면이 있어 보임.

반면, 국토교통부는 임차인이 전세사기피해자등으로 결정된 경우(안 제6조제1항제12의3호)에 대해서는 신중한 검토가 필요하다는 입장인데,

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」은 피해자 지원을 목적으로 제정되어 전세사기의 범위를 넓게 인정하고 있으므로, 임대사업자에게 불이익을 주는 용도로 추가 활용될 경우 전세사기피해자 등 결정기준이 보다 엄격해져 피해자들에게 불리한 결과가 될 소지가 있다는 의견⁹⁾을 제출함.

이러한 국토교통부 의견과 관련하여, 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에서는 전세사기피해자등으로 인정되기 위한 요건으로 단순히 임차인의 피해뿐만 아니라 “임대인등에 대한 수사 개시”, “임대인등의 기망”, “임차보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도” 또는 “임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유”가 있을 것을 규정(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제3조제1항제4호)하고 있으므로,

①국토교통부가 전세사기피해지원위원회의 심의를 거쳐 명백하게 임대사업자의 고의에 의한 ‘전세사기’에 해당한다고 판단할 수 있고, ②일정 금액 이상의 피해액 또는 일정 호수 이상의 피해주택이 발생한 경우에 한해서는 임대사업자 등록을 말소할 수 있도록 하는 법적 근거 마련 필요성에 대하여 논의해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

9) 국토교통부는 신속한 전세사기피해자 지원 및 주거안정을 목적으로 하는 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 목적과 취지, 현행 「민간임대주택에 관한 특별법」상 등록 말소 요건, 피해 임차인 등에 미칠 영향 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항이라는 입장임.

참고 1

임대사업자 세제지원 요약표

[출처 : 국토교통부]

구 분	세제지원 주요내용			* () = 비수도권 기준
취득세 감면	○ 신축 및 최초분양 시에만 적용			
	구 분	40㎡ 이하	40 ~ 60㎡	60 ~ 85㎡
	단기	취득세 면제		-
	장기			50% 감경(20호 이상)
* ①신축 : 공동주택, ②최초분양 : 공동주택, 오피스텔 / 6억(3억) 이하				
재산세 감면	구 분	40㎡ 이하	40 ~ 60㎡	60 ~ 85㎡
	단기	50% 감경		25% 감경
	장기	면제	75% 감경	50% 감경
	* (공동주택) 2세대 이상, 6억 ^{건설} 9억(3억) 이하 / (오피스텔) 2세대 이상, 4억(2억) 이하 (다가구주택) 세대 수 제한 없음, 모든 호실 전용면적 40㎡이하			
종부세 합산 배제	구분	매 입		건 설(2호 이상)
	개인	- 6억(3억)이하 * '18.9.14. 이후 조정대상지역 제외		- 9억 이하('21.2월 개정, 6억→9억) - 전용면적 149㎡ 이하
	법인	- 6억(3억) 이하 * '20.6.18. 이후 조정대상지역 제외		
임대 소득세	○ 임대소득세 경감 * '25.12.31일 이전 발생 임대소득세 경감			
	- (단기) 1호 : 30%, 2호 ↑ : 20% / (장기) 1호 : 75%, 2호 ↑ : 50%			
	○ 임대소득 분리과세(연 2천만원 이하) 시 필요경비 추가적용			
	등록임대	임대소득의 60% + 400만원 공제(임대소득 제외 소득 2천만원 이하)		
양도 소득세	非등록임대	임대소득의 50% + 200만원 공제(임대소득 제외 소득 2천만원 이하)		
	○ (개인) 임대주택 양도세 100% 감면 ('15.1.1 ~ '18.12.31 등록분까지 적용)			
	- 국민주택규모 이하, 10년 이상 임대, 임대료 증액 제한(5%)			
	- '18.9.14일 이후 신규취득시 6억(3억) 이하			
양도 소득세	○ (개인) 장기보유특별공제 특례('14.1.1 개정) : (8년 이상) 50% (10년 이상) 70%			
	- (매입) '20.12.31일 / (건설) '24.12.31일 이전 등록('22.6, 임대차시장 안정 대책)			
	- 국민주택규모, 증액 제한(5%), '18.9.14일 이후 신규취득시 6억(3억) 이하			
	○ (개인) 거주주택 비과세 (2년 이상 보유·거주 시)			
양도 소득세	- 10년 이상 임대, 증액제한(5%) 시 1세대1주택으로 간주(최초 1회)			
	○ (개인·법인) 양도세 종과배제			
	구분	매 입		건 설(2호 이상)
	개인	- '18.9.14일 이후 신규취득시 6억(3억) 이하 * '18.9.14. 이후 조정대상지역 제외		- 공시 6억 이하 - 전용 149㎡, 대지 298㎡ 이하
양도 소득세	법인	- '20.6.17일 이전 등록(공공지원은 무관) - 6억(3억) 이하		- 기준시가 9억 이하('22.8 시행, 6억→9억) - 전용 149㎡, 대지 298㎡ 이하
	(20% 가산배제)			

나. 보증회사의 보증금 미반환 임대사업자 관리 및 정보공유
(안 제49조제8항 및 제9항 신설)

현행	개정안
제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ⑦ (생략) <u><신설></u>	제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ 보증회사는 제1항에 따라 보증에 가입한 임대사업자 중 보증금을 반환하지 아니하여 보증회사가 보증채무를 이행한 경우로서 보증금 미반환 민간임대주택의 호수 등이 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 임대사업자(이하 이 조에서 “보증금 미반환 임대사업자”라 한다)를 별도 관리하고, 보증금 미반환 임대사업자가 추가적으로 제1항에 따라 보증에 가입되지 않도록 하여야 한다.
<u><신설></u>	⑨ 보증회사는 제8항에 따라 추가적으로 보증에 가입되지 않도록 하기 위하여 보증금 미반환 임대사업자 관련 정보를 「개인정보 보호법」 제18조제2항에 따라 공유할 수 있고, 그 밖에 정보 공유의 범위, 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
⑧ (생략)	⑩ (현행 제8항과 같음)

개정안은 임대사업자가 일정 호수 이상의 주택에 대한 보증금을 미반환하여 보증회사가 대위변제한 경우 보증회사가 해당 임대사업자(이하

“보증금 미반환 임대사업자”라 함)를 별도로 관리하고, 추가적으로 보증에 가입되지 않도록 하려는 것임(안 제49조제8항 신설).

또한, 보증금 미반환 임대사업자가 추가적으로 보증에 가입되지 않도록 하기 위하여 보증회사가 보증금 미반환 임대사업자에 관한 정보를 공유할 수 있도록 하는 내용임(안 제49조제9항 신설).

국토교통부는 개정안에서 보증회사가 보증금 미반환 임대사업자를 별도로 관리(안 제49조제8항 전단)하도록 하는 입법 취지가 임대사업자 등록 말소 요건(안 제6조제1항제12의2호)을 보증회사를 통해 명확히 확인할 수 있도록 하는 것이므로, 안 제6조제1항제12의2호의 말소요건과 보증금 미반환 임대사업자 별도 관리 요건을 일치시킬 필요가 있다는 수정의견을 제출함.

아울러, 임대보증 가입거절(안 제49조제8항 후단)에 대해서는 이미 보증회사의 내규로 신규 보증을 금지하고 있어 법 개정 실익이 적고, 대위변제로 보증채무가 발생한 임대사업자라고 하더라도 ①보증회사와 보증채무 분할상황을 약정하고 성실히 이행하는 경우, ②법원의 파산면책결정이 있는 경우 또는 ③신용회복위원회의 채무조정결정이 있는 경우 등 임대보증 가입이 가능한 예외적인 사항도 있으므로 일률적으로 임대보증가입을 차단하는 것은 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

[표 3] 안 제49조제8항 관련 국토교통부 수정의견

개정안	국토교통부 수정의견
제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ 보증회사는 제1항에 따라 보증에 가입한 임대사업자 중 <u>보증금을 반환하지 아니하여 보증회사가 보증채무를 이행한 경우로서 보증금 미반환 민간임대주택의 호수 등이 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 임대사업자(이하 이 조에서 “보증금 미반환 임대사업자”라 한다)를 별도로 관리하고, 보증금 미반환 임대사업자가 추가적으로 제1항에 따라 보증에 가입되지 않도록 하여야 한다.</u>	제49조(임대보증금에 대한 보증) ① ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ 보증회사는 제1항에 따라 보증에 가입한 임대사업자 중 <u>제6조제1항제12호의2에 따른 말소요건에 해당하는 임대사업자를 별도로 관리하여야 한다. <후단 삭제></u>

또한, 국토교통부는 보증회사가 보증금 미반환 임대사업자에 대한 정보를 공유하도록 하는 내용(안 제49조제9항 신설)과 관련하여, 현재도 보증회사 간에 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 보증보험 계약정보(채무 불이행, 대위변제 등)를 신용정보집중기관(한국신용정보원)에 등록하고 상호이용¹⁰⁾하고 있어 개정의 실익이 없다는 입장임.

10) [참고 2] 보증회사 간 신용정보 제공 및 이용 관련 법령 근거 참고

□ 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “신용정보”란 금융거래 등 상거래에서 거래 상대방의 신용을 판단할 때 필요한 정보로서 다음 각 목의 정보를 말한다.

- 신용정보주체 식별정보(가목), 거래내용 판단 정보(나목), 신용도 판단 정보(다목), 신용거래 능력 판단 정보(라목)

1의3. 제1호나목의 “신용정보주체의 거래내용을 판단할 수 있는 정보”란 다음 각 목의 정보를 말한다.

- 다. 「보험업법」 제2조제1호에 따른 보험상품의 종류, 기간, 보험료 등 보험계약에 관한 정보 및 보험금의 청구 및 지급에 관한 정보

1의4. 제1호다목의 “신용정보주체의 신용도를 판단할 수 있는 정보”란 다음 각 목의 정보를 말한다.

- 가. 금융거래 등 상거래와 관련하여 발생한 채무의 불이행, 대위변제, 그 밖에 약정한 사항을 이행하지 아니한 사실과 관련된 정보

※ 보험업법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “보험상품”이란 위험보장을 목적으로 우연한 사건 발생에 관하여 금전 및 그 밖의 급여를 지급할 것을 약정하고 대가를 수수(授受)하는 계약(「국민건강보험법」에 따른 건강보험, 「고용보험법」에 따른 고용보험 등 보험계약자의 보호 필요성 및 금융거래 관행 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 것은 제외한다)으로서 다음 각 목의 것을 말한다.

나. 손해보험상품: 위험보장을 목적으로 우연한 사건(다목에 따른 질병·상해 및 간병은 제외한다)으로 발생하는 손해(계약상 채무불이행 또는 법령상 의무불이행으로 발생하는 손해를 포함한다)에 관하여 금전 및 그 밖의 급여를 지급할 것을 약속하고 대가를 수수하는 계약으로서 대통령령으로 정하는 계약

※ 보험업법 시행령

③ 법 제2조제1호나목에서 “대통령령으로 정하는 계약”이란 다음 각 호의 계약을 말한다.

4. 보증보험계약

7. “신용정보제공·이용자”란 고객과의 금융거래 등 상거래를 위하여 본인의 영업과 관련하여 얻거나 만들어 낸 신용정보를 타인에게 제공하거나 타인으로부터 신용정보를 제공받아 본인의 영업에 이용하는 자와 그 밖에 이에 준하는 자로서 대통령령으로 정하는 자를 말한다.

제25조(신용정보집중기관) ④ 제1항 및 제2항에 따른 허가 및 그 취소 등에 필요한 사항과 집중관리·활용되는 신용정보의 내용·범위 및 교환 대상자는 대통령령으로 정한다.

□ 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 시행령

제21조(신용정보의 집중관리·활용) ⑨ 법 제25조제4항에 따라 집중관리·활용되는 신용정보의 교환 대상자는 다음 각 호의 자로 하되, 다음 각 호의 자 사이에 집중관리·활용되는 신용정보의 구체적인 범위 및 신용정보별 세부적인 교환 대상자는 금융위원회가 정하여 고시한다.

1. 신용정보제공·이용자와 그 신용정보제공·이용자가 신용정보를 제공한 신용정보집중기관 간
2. 신용정보집중기관과 신용정보회사 간
3. 신용정보집중기관 간

□ 신용정보업감독규정(금융위원회고시 제2022-33호)

제26조의4(신용정보집중기관의 허가 세부요건) ③ 영 제21조제9항에 따라 종합 신용정보집중기관을 통해 집중관리·활용되는 신용정보의 구체적인 등록 및 이용 기준은 별표 6과 같다.

□ 신용정보업감독규정 [별표6] 신용정보 등록 및 이용기준

1. 식별정보

등록정보	등록기관	등록기준		이용기관
		대상주체	등록시기	
영 [별표 2]의 식별정보	영 제21조제2항의 기관 중 해당 등록정보 보유기관	해당 개인, 기업 및 법인	등록사유발생시	식별정보와 연결된 정보의 이용기관

2. 거래정보

(1) 개인

등록정보	등록기관	등록기준		이용기관
		대상주체	등록시기	
다. 보험계약 관련 거래정보				
보험계약 현황 (보험계약일, 보험기간, 보험상품명, 급부명, 가입금액, 보험료, 보험회사명 및 보험계약 상태, 피보험 목적물 정보, 청약정보 등 포함)	<u>영 제21조제2항의 기관</u> 중 해당 등록정보 보유기관	해당 개인	등록사유발생일부터 7영업일 이내	<u>영 제21조제2항의 기관</u> 중 등록기관에 해당하는 자
보험금 청구·지급 현황 (사고접수일자, 보험금 청구일자, 보험금 지급일자, 보험금액, 실지급금액, 병원·정비공장 정보 등 포함)	위와 같음	해당 보험계약의 보험금 청구권자	위와 같음	위와 같음

3. 신용도판단정보

등록정보	등록기관	등록기준		이용기관
		대상주체	등록시기	
대위변제, 대지급 발생 현황	영 제21조제2항의 기관 중 해당 등록정보 보유기관	○ 해당 개인 ○ 해당 기업 및 법인 ○ 관련인	신용정보집중기관 리위원회가 정함	○ 영 제21조제2항의 기관 ○ 신용정보회사

※ 영 제21조제2항의 기관에 「보험업법」에 따른 보험회사(SGI서울보증), 「주택도시보증공사」에 따른 주택도시보증공사 포함

다. 부칙

개 정 안
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(임대사업자 등록의 말소 등에 관한 적용례) ① 제6조제1항제12호의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 보증금을 반환하지 아니하여 보증회사가 보증채무를 이행한 경우부터 적용한다. ② 제6조제1항제12호의3의 개정규정은 이 법 시행 전에 임차인이 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자등으로 결정된 경우에도 적용한다.

개정안은 시행일을 공포 후 6개월 이후로 설정하고 있는데, 국토교통부 수정의견을 고려하여 하위 법령의 개정 필요 없이 법률에서 직접 임대사업자 등록 말소 요건을 규정하더라도, 국토교통부와 보증회사의 제도 시행 준비와 수범자의 예측 가능성을 위해 개정안 부칙에서의 6개월의 기간이 필요하다고 보임.

한편, 임대사업자 등록의 말소 등에 관한 적용례(안 부칙 제2조)에서 보증금 미반환 임대사업자에 대해서는 법 시행 이후의 보증금 미반환부터 적용하는 반면, 전세사기피해자등을 발생시킨 임대사업자에 대해서는 법 시행 이전의 전세사기피해자등 결정에 대해서도 적용하고 있음.

과거에 시작되었지만 아직 완결되지 아니하고 신법 시행 당시까지 계

속 진행 중인 사실관계나 법률관계를 대상으로 개정법률을 장래를 향하여 적용하도록 하는 ‘부진정소급입법’은 원칙적으로 허용될 수 있지만, 이를 법제의 일반기준으로 삼기는 어려우므로¹¹⁾, 법 시행 이전 이미 전세사기피해자등으로 결정된 사례에 대해서도 임대사업자 등록 말소라는 불이익한 조치를 적용하는 것이 적절한지에 대해서는 종합적인 검토가 필요한 사항으로 보임.

문 의 처
02)6788-5574

11) 「법제기준과 실제」(국회사무처 법제실, 2024) p.855 참조