

 <b>국토교통부</b>	<h1>보도자료</h1>		
	배포일시	2021. 9. 6.(월) / 총 8매(본문6, 참고2)	
담당부서 민간임대정책과	담당자	• 과장 이두희, 사무관 양국현, 주무관 노진원 • ☎ (044) 201-4477, 4472	
보도일시	2021년 9월 7일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 9. 7.(화) 11:00 이후 보도 가능		

## 최우선변제금 이하 보증금은 보증가입 면제 가능

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 일부개정법률 공포안 국무회의 통과 -

### 〈 민간임대주택법 주요 개정사항 〉

1. 임대보증금 보증 가입 면제사유 규정
2. 임대보증금 보증 미가입 처벌, 형벌→과태료로 전환
3. 임대보증금 보증 미가입 시 임대사업자 등록 직권말소 가능
4. 계약 갱신가능기간을 임대 의무기간에서 임대등록기간으로 연장
5. 설명의무 위반 등으로 등록말소 후 2년 미경과 시 등록제한

- 국토교통부(장관 노형욱)는 임대보증금 보증 제도의 개선 및 임대사업자 관리강화를 주요 내용으로 하는 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”) 일부개정법률 공포안(8.31. 국회 본회의 통과)이 9월 7일 국무회의 의결을 거쳐 9월 14일 공포될 예정이라고 밝혔다.
- 임대보증금 보증이란 임대사업자가 보증금을 반환하지 않는 경우 보증 회사가 임차인에게 보증금 반환을 책임지는 상품으로서,
  - '05년 공공건설임대를 시작으로 보증 의무가입을 시행하였고, '15년 민간건설임대, '19년 100호 이상 매입임대 등으로 확대하였으며,

'20년 주택시장 안정 보완대책(7.10 대책)에 따라 모든 등록임대주택으로 확대 적용\*(법 개정·시행: '20.8.18)하였으나,

\* 신규 등록임대는 법 시행 즉시 적용하고, 기존 등록임대는 준비과정을 고려하여 1년 유예기간('21.8.18. 이후 계약체결 시)을 둠

- 보증 관련 일부 불합리한 사항이 있어 보증가입 면제 사유 규정, 보증 미가입 시 처벌 완화와 같은 제도개선을 마련하고, 기타 임차인 보호를 위한 임대사업자 관리강화 방안도 추진하였다.

□ 개정법률 중 보증과 관련된 제도개선 사항은 다음과 같다.

① 임대보증금 보증 가입 면제사유 규정 ('21.9.14. 시행)

○ 임차인의 보증금 반환 보장이 가능한 3가지 사례에 대해 임대사업자의 임대보증금 보증 가입의무 면제사유로 규정하였다.

- 첫째, '임대보증금이 「주택임대차보호법」 상 최우선변제금액 이하이고 보증 미가입에 임차인이 동의한 경우'로서, 최우선변제금액은 다른 담보물권자보다 우선하여 변제를 받을 권리가 보장된다. 다만, 임차인의 알권리 보장, 최우선변제금액이 주택가액의 1/2의 범위 내에서 배정 받는 한계를 고려하여 임차인의 보증 미가입 동의를 받도록 하였다.

< '10.7.21. 이후 지역별 최우선변제금 현황 >

적용기간	최우선변제금
'10. 7. 21. ~'13. 12. 29.	· 서울특별시 : 2,500만원 · 수도권 과밀억제권역 : 2,200만원 · 광역시 및 안산시·용인시·김포시·광주시 : 1,900만원 · 그 밖의 지역 : 1,400만원
'13. 12. 30. ~'16. 3. 30.	· 서울특별시 : 3,200만원 · 수도권 과밀억제권역 : 2,700만원 · 광역시 및 안산시·용인시·김포시·광주시 : 2,000만원 · 그 밖의 지역 : 1,500만원

적용기간	최우선변제금
'16. 3. 31. ~'18. 5. 22.	· 서울특별시 : 3,400만원 · 수도권 과밀억제권역 : 2,700만원 · 광역시 및 안산시·용인시·김포시·광주시, 세종시 : 2,000만원 · 그 밖의 지역 : 1,700만원
'18. 5. 23. ~'21. 5. 10.	· 서울특별시 : 3,700만원 · 수도권 과밀억제권역 및 용인시·화성시·세종시 : 3,400만원 · 광역시 및 안산시·김포시·광주시·파주시 : 2,000만원 · 그 밖의 지역 : 1,700만원
'21. 5. 11. ~ 현재	· 서울특별시 : 5,000만원 · 수도권 과밀억제권역 및 용인시·화성시·세종시·김포시 : 4,300만원 · 광역시 및 안산시·광주시·파주시·이천시·평택시 : 2,300만원 · 그 밖의 지역 : 2,000만원

\* 담보물권(근저당 등)이 있는 경우 해당 물권 취득시점의 최우선변제금 적용

- 둘째, '임대사업자가 기존 주택을 임차하는 공공주택사업자(LH, SH 등 지방공사)와 임대차계약을 체결하였고 해당 공공주택사업자(임차인)가 보증 가입을 한 경우'로서, 공공기관이 보증금 반환을 위한 조치를 완료하였으므로 보증가입을 면제하였다.
- 셋째, '임차인이 보증회사(주택도시보증공사, SGI서울보증)와 이에 준하는 기관(한국주택금융공사)에서 운용하는 전세금 반환 보증에 가입하였고 임대사업자가 해당 보증의 보증수수료를 전부지급한 경우'로서, 중복가입 및 임차인의 수수료 이중부담 문제를 해결하기 위해 보증가입을 면제하되 임대사업자의 의무부담 전가를 방지하기 위해 임대사업자가 수수료를 모두 부담하도록 하였다.

② **보증 미가입 처벌을 형벌에서 과태료로 전환** ('22.1.15. 시행)

- 현재 보증에 가입하지 아니한 임대사업자는 형사처벌\* 대상이나 형사처벌 부담으로 인한 제재의 실효성 부족, 위반 건수와

무관한 일률적 적용으로 의무위반에 따른 처벌의 형평성 문제가 발생하여,

\* 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금

- 형벌 조항을 삭제하고 위반 건당 임대보증금의 10% 이하에 상당하는 과태료를 부과하도록 하되, 상한액(3천만원)을 설정하였다.

### ③ 일부보증의 요건 보완 ('21.9.14. 시행)

- 임대보증금 보증은 원칙적으로 보증금 전액이 대상이되 법정 일정요건 충족 시 일부금액\*을 대상(일부보증)으로 할 수 있으나 그 요건 중 '전세권 설정' 관련 기준이 불분명\*\*하여 실제 적용에 혼선이 있어,

\* 일부보증액은 [(담보권 설정금액+임대보증금) - (주택가격\*60%)]로서, 그 금액이 0 이하인 경우 보증가입대상이 없어 보증에 가입하지 않아도 됨

\*\* '임차인이 전세권설정을 요구하고 임대사업자가 이에 동의하여 전세권이 설정된 경우'로 규정(법 제49조제3항제3호)하여, 임차인이 전세권 설정을 요구하지 않은 경우에 대해 적용 여부 논란

- 일부보증 요건으로 '전세권이 설정된 경우 또는 '주택임대차보호법 상 대항력과 확정일자를 갖춘 경우'로 명시하고, 임차인 의사를 반영하기 위해 일부보증에 대한 동의를 받도록 하였다.

### ④ 임대보증금 보증가입기간 연장 ('21.9.14. 시행)

- 현재 임대보증금 보증의 가입의무기간이 '임대의무기간'으로 규정되어 기간 경과 후에는 가입여부가 불확실하여 임차인 보호에 한계가 있어,

- 임대사업자 등록이 말소된 날(말소되는 날에 임대 중인 경우에는 임대차계약이 종료되는 날로 한다)까지 보증가입기간을 연장하였다.

⑤ 보증회사에서 보증가입·해지 자료를 지자체로 제출 ('22.1.15. 시행)

- 현재 지자체와 국토교통부는 보증회사로부터 직접 보증 가입 자료를 취득할 법적 근거가 없어 임대사업자의 보증 가입 여부 파악 및 관리에 한계가 있었다.
- 이에 보증회사는 임대사업자의 보증 가입 또는 해지 사실을 시장·군수·구청장에게 알리고 관련 자료를 제출하며, 해당 자치단체의 장은 국토교통부장관에게 관련 자료를 제공하도록 하였다.

□ 개정법률 중 임대사업자 관리 강화 사항은 다음과 같다.

① 임대보증금 보증 미가입 시 등록 직권말소 가능 ('22.1.15. 시행)

- 부채 과다로 인해 보증 가입이 거부되었는데도 사업자가 개선하지 않는 경우 처벌만으로는 실효성 확보가 곤란하여,
  - 보증 미가입 사업자에 대해 시장·군수·구청장이 직권으로 등록 말소할 수 있도록 하였다.
- \* 다만, 하위법령에서 말소의 적용 요건을 엄격하게 규정하여 말소의 남용을 방지할 예정

② 임대차계약 갱신가능기간 연장 ('21.9.14. 시행)

- 임대사업자는 임대의무기간 경과 후 등록 말소 전까지 세제 혜택을 받을 수 있는 반면, 임차인은 임대의무기간 이후에는 계약 갱신 여부가 불분명한 문제가 있어,
  - 임대료 체납 등 법정 거절사유가 없는 한 임차인이 임대차계약 갱신을 요구할 수 있는 기간을 당초 '임대의무기간'에서 '임대등록기간(임대개시일부터 임대등록말소일까지)'으로 연장하였다.

③ 임대사업자 등록 제한사유 추가 (‘21.9.14. 시행)

○ 현재 거짓·부정 등록, 임대료 증액제한 위반, 임대차계약 거절 등으로 등록말소된 지 2년 이내인 자에 한해 등록을 제한하나,

- 선순위 담보권·세금 체납 등 설명의무 위반, 보증금 미반환으로 인한 임차인 피해 발생, 지자체의 임대차계약 신고 보고에 대해 거짓 보고 또는 3회 이상 불응하여 등록이 말소된 임대사업자도 말소 후 2년 이내에 등록을 할 수 없도록 제한하였다.

□ 국토교통부 이두희 민간임대정책과장은 “이번 제도개선을 통해 임대사업자의 보증 가입 부담이 경감되는 한편, 임차인의 권익도 향상될 것으로 기대한다”면서,

○ “개정사항에 대한 이행여부를 확인하고 적극적으로 홍보하여 임차인의 주거안정에 만전을 기할 방침”이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 민간 임대정책과 양국현 사무관(☎ 044- 201-4477)에게 연락주시기 바랍니다.

**Q1.** 보증 미가입 시 처벌을 형사처벌(2년 이하 징역이나 2천만원 이하 벌금)에서 과태료(보증금 10% 이하, 3천만원 상한)로 전환하였는데, 처벌이 오히려 강화된 것 아닌지?

☞ 형사처벌을 받으면 전과기록이 남게 되는 등 보증 미가입에 대한 처벌로서는 과도한 측면\*이 있고, 지자체에서도 이를 이유로 적극적으로 제재를 가하지 않아 오히려 유명무실해진 측면이 있었음

\* 행정형벌(징역, 벌금)은 행정상의 의무를 위반함으로써 직접적으로 행정 목적을 침해하는 경우에 부과하나, 보증 미가입은 직접적인 침해로 보기 곤란

- 이에 형사처벌을 과태료로 전환하여 처벌 수위를 대폭 완화하고,

- 보증 미가입 시 보증금의 10% 이하\*에 상당하는 과태료를 부과\*\*

\* (예시) 민간임대주택법 시행령에서 1차 위반은 보증금의 5%, 2차 위반은 7%, 3차 위반은 10% 등으로 차등 적용 예정

\*\* 과태료 금액이 과다할 수 있어 상한선(3천만원) 설정

**Q2.** 보증금이 최우선변제금액 이하이면 반환보장이 가능한데 굳이 '임차인의 보증 미가입 동의'를 받아야 하는지?

☞ 임차인도 보증 미가입 사실을 사전에 인지할 필요가 있고, 최우선변제금 규정에도 불구하고 보증금 보호가 곤란한 경우\* 등 임차인이 유의해야 할 사항을 확인하는 절차 필요

\* 주임법 제8조 제3항에 따라 최우선변제금액은 주택가액의 1/2을 넘지 못해 다수의 소액보증금이 있는 다가구주택의 경우 전액보장이 곤란할 수 있음

**Q3.** 보증가입 면제요건 중 법 제49조제7항제3호(임차인이 전세금 반환보증 가입)에서 임대사업자가 보증수수료를 전부 지급하도록 규정한 이유는?

☞ 임대사업자의 보증가입 의무 전가를 방지하기 위한 규정으로서, 만일 해당 규정이 없을 경우 임대사업자는 임차인에게 전세금 반환보증\* 가입을 전가할 우려가 있음

\* 전세보증금 반환보증의 경우 보증수수료는 임차인이 전부 부담

**Q4.** 근저당권 등 담보물권 설정된 경우 보증 가입 면제대상이 되는 최우선변제금은 어느 시점의 금액을 적용하는지?

☞ 주택임대차보호법 시행령 부칙에 따라 담보물권이 설정된 경우에는 현재시점이 아닌 담보물권 설정시점의 최우선변제금액을 적용

※ 주택임대차보호법 시행령 규정(부칙 <대통령령 제31673호, 2021.5.11.>)

**부 칙 <대통령령 제31673호, 2021. 5. 11.>**

**제2조(소액보증금 보호에 관한 적용례 등)** 제10조제1항 및 제11조의 개정 규정은 이 영 시행 당시 존속 중인 임대차계약에 대해서도 적용하되, 이 영 시행 전에 임차주택에 대하여 담보물권을 취득한 자에 대해서는 종전의 규정에 따른다.

\* (사례) '20.9.1. 근저당권 1억원이 설정된 서울지역의 주택에 대해 '21.10.1. 임대차계약 체결 시, '최우선변제금 이하로서 보증 가입 면제대상'이 되는 보증금은 5,000만원이 아닌 3,700만원 (담보물권의 설정시점 기준)