

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2023. . . (제 회)	

민간임대주택에 관한 특별법
시행령 일부개정령안

제 출 자	국무위원 원희룡 (국토교통부장관)
제출 연월일	2023. . .

법제처 심사 전

1. 개정이유 및 주요내용

최근 전세사기 피해 사례에서 임대사업자에게 의무적으로 보증 가입 의무가 있음에도 실제로는 임대사업자가 보증에 가입하지 않는 사례가 다수 확인되고 있고, 임대사업자의 임대보증금 보증 가입을 위한 주택가격 산정 시 신축빌라 등의 경우 주로 감정평가액이 활용되는 점을 악용하여 일부 임대사업자와 감정평가사들이 감정평가액을 부풀려 보증에 가입하는 사례가 확인되고 있음.

이에, 임대사업자가 보증에 가입하지 않는 경우를 임차인의 계약해제·해지 사유에 추가(안 제35조제2항)하고, 임대보증금 보증 가입을 위한 주택가격 산정 시 공시가격 등을 우선 적용하며, 감정평가액은 한국감정평가사협회가 추천한 감정평가법인 등이 산정한 것만 인정(안 제39조제2항)함으로써 임차인의 피해 예방 및 주거안정을 도모하려는 것임.

2. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 행정안전부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2023. 3. 22. ~ 5. 1.) 결과, 특기할 사항 없음

민간임대주택에 관한 특별법 시행령 일부개정령안

민간임대주택에 관한 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제35조제2항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 임대사업자가 법 제49조를 위반하여 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않은 경우

제39조제2항 각 호외 부분 중 “어느 하나에 해당하는 방법으로 한다”를 “방법에 따른다”로 하고, 같은 항의 각 호를 다음과 같이 개정한다.

1. 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조부터 제18조까지의 규정에 따라 공시된 가격(준주택의 경우에는 「소득세법」 제99조제1항제1호 다목에 따른 기준시가를 말한다)에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비율을 곱하여 산정하는 방법
2. 신축 등으로 제1호에 따른 주택가격이 없거나 주변 시세와의 격차 등으로 제1호의 방법을 적용하기가 곤란하다고 보증회사가 인정하는 경우에는 보증회사가 전세금 반환을 보장하는 보증을 할 때 적용하는 주택가격 산정기준을 국토교통부장관이 정하여 고시하는 방법에 따라 적용하여 산정하는 방법
3. 제1호 및 제2호에 따른 주택가격이 없거나 부적절하다고 보증회사가 인정하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에

따른 한국감정평가사협회가 추천한 감정평가법인등이 같은 법 제3조에
따라 감정평가액을 산정하는 방법

부 칙

제1조 (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조 (임대차계약의 해제·해지에 관한 적용례) 제35조제2항의 개정규
정은 이 영 시행 후 임대차계약(임대보증금에 관한 임대차계약 변경을
포함한다)을 체결하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제35조(임대차계약의 해제·해지 등)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 법 제45조제2항에서 “시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p><u><신 설></u></p> <p>제39조(보증대상액)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 법 제49조제3항 각 호 외의 부분 후단에 따른 주택가격의 산정방법은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 한다.</p> <p>1. <u>감정평가법인등이 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」</u></p>	<p>제35조(임대차계약의 해제·해지 등)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>5. <u>임대사업자가 법 제49조를 위반하여 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않은 경우</u></p> <p>제39조(보증대상액)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② 법 제49조제3항 각 호 외의 부분 후단에 따른 주택가격의 산정방법은 다음 각 호의 <u>방법에 따른다.</u></p> <p>1. <u>「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조부터 제18조까지의 규정</u></p>

제3조에 따라 감정평가액을 산정하는 방법

2. 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조부터 제18조까지의 규정에 따라 공시된 가격(준주택의 경우에는 「소득세법」 제99조제1항제1호다목에 따른 기준시가를 말한다)에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비율을 곱하여 산정하는 방법

3. 보증회사가 전세금 반환을 보장하는 보증을 할 때 적용하는 주택 가격산정 기준을 국토교통부장관이 정하여 고시하는 방법에 따라 적용하여 산정하는 방법

에 따라 공시된 가격(준주택의 경우에는 「소득세법」 제99조제1항제1호다목에 따른 기준시가를 말한다)에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비율을 곱하여 산정하는 방법

2. 신축 등으로 제1호에 따른 주택 가격이 없거나 주변 시세와의 격차 등으로 제1호의 방법을 적용하기가 곤란하다고 보증회사가 인정하는 경우에는 보증회사가 전세금 반환을 보장하는 보증을 할 때 적용하는 주택가격 산정기준을 국토교통부장관이 정하여 고시하는 방법에 따라 적용하여 산정하는 방법

3. 제1호 및 제2호에 따른 주택 가격이 없거나 부적절하다고 보증회사가 인정하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국 감정평가사협회가 추천한 감정평가법인등이 같은 법 제3조에 따라 감정평가액을 산정하는 방법

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 민간임대정책과	
연 락 처	(044) 201 - 4105