국토교통부	보 도 자 료	다시 도약하는 대한민국 함께 잘사는 국민의 나라	뉴:홈 NEW:HOME

배포 일시	2023. 3. 21.(화)		
담당부서	주거복지정책관 민간임대정책과	책임자	과 장 김경헌 (044-201-4100)
		담당자	사무관 김희정 (044-201-4477) 주무관 강미선 (044-201-4105)
보도일시	2023년 3월 22일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 3. 21.(화) 11:00 이후 보도 가능		

등록임대주택의 임대보증금 반환보증 가입 의무 강화
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 하위법령 개정안 입법예고 -

□ 임대사업자의 보증 미가입으로 인한 임차인 피해 방지를 위해 **등록임대사업자의 의무 임대보증 관리 강화** 등을 위한 **제도개선**을 **추진**한다.

○ **국토교통부**(장관 원희룡)는 2월 2일 발표한 「전세사기 예방 및 피해지원 방안」의 **후속 조치**로,

- 임대사업자의 **보증 미가입 시 임차인의 계약 해제·해지권 부여**, 보증 가입을 위한 **주택가격 산정 시 공시가격 우선 적용**, 감정평가액 적용 시 **감정평가사협회 추천제** 도입을 담은 「**민간임대주택에 관한 특별법 시행령 및 시행규칙**」 **개정안**을 **입법예고**('23.3.22, 40일간) 한다고 밝혔다.

□ 개정안의 **주요 내용**은 다음과 같다.

❶ 임대사업자의 보증금 보증보험 미가입 시 임차인에게 계약 해제·해지권 부여

○ 최근 전세사기 피해 사례에서 **임대사업자에게 임대보증금 반환 보증 가입의무**가 있음에도 **실제로는 임차인의 기대와 달리 임대사업자가 보증보험에 가입하지 않은 경우**가 다수 드러났다.

- 이에 따라, 임대사업자가 임대보증금 반환 보증 가입의무를 위반한 경우에는 **임차인이 임대차계약을 해제·해지**할 수 있도록 하고, 이로 인한 **손해도 배상**하도록 할 예정이다.(시행령 안 제35조제2항, 시행규칙 안 별지 제24호 표준임대차계약서)

❷ 임대보증금 반환 보증 가입을 위한 주택가격 산정방법 개선(안 시행령 제39조제2항)

○ 임대사업자의 임대보증금 반환 보증 계약을 위한 주택가격 산정 시 신축빌라 등에 대하여는 감정평가액이 활용되는 점을 이용하여, 일부 임대사업자와 감정평가사들이 결탁하여 **감정평가액을 부풀려 보증에 가입**하는 문제가 있었다.

- 앞으로는, 임대보증 가입을 위한 주택가격 산정 시 기존 산정방법(감정평가액·공시가격·실거래가 중 선택)을 **①공시가격→②실거래가→③감정평가액 순으로 적용**하도록 하고, **감정평가액**은 **공시가격·실거래가가 없거나** 주변 시세와의 현저한 격차 등으로 **활용이 부적절하다고 인정**하는 경우에만 **적용**한다.

- 이와 함께, **한국감정평가사협회**에서 **추천한 감정평가법인** 등이 **평가**한 **감정평가액만 인정**한다.

□ **원희룡 국토교통부 장관은** "임대사업자의 **임대보증금 반환 보증 가입**은 **이미 의무화**되어 있지만, 이를 담보하기 위한 **제도적 장치가 미흡**해 임차인이 전세사기 위험에 노출되는 사례도 있었다" 면서,

○ 이번 하위법령 개정을 통하여 "임대사업자가 보증보험을 가입하지 않은 경우, **임차인의 구제방법을 구체화**하는 등 **임차인 보호가 한층 강화될 것으로 기대**한다" 고 설명하고,

○ 또한, "보다 **투명하고 적정한** 가격을 책정하도록 **주택가격 산정방법을 개선**하여, 감정평가액 부풀리기가 전세사기의 수법으로 이용되는 것을 차단시키겠다" 고 밝혔다.

□ 개정안 전문은 **국토교통부 누리집**(http://www.molit.go.kr)의 "정보마당/법령정보/입법예고", **통합입법예고시스템**(http://opinion.lawmaking.go.kr)에서 확인할 수 있으며, 개정안에 대해 의견이 있는 경우 **우편, 팩스, 국토교통부 누리집** 또는 **통합입법예고시스템**을 통해 의견을 제출할 수 있다.

* 의견제출처 : (30103) 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사 6동 국토교통부 민간임대정책과, 전화 : 044-201-4105, 4477, 팩스 : 044-201-5650

대한민국 정책브리핑
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락