

한국주택금융공사법 일부개정법률안  
(강준현의원 대표발의)

의안 번호	17697
----------	-------

발의연월일 : 2026. 3. 23.

발 의 자 : 강준현 · 이학영 · 채현일  
전용기 · 김동아 · 한민수  
임호선 · 모경중 · 서삼석  
김현정 · 박희승 · 윤후덕  
민병덕 · 송재봉 · 진성준  
이해민 · 최혁진 의원  
(17인)

제안이유 및 주요내용

한국주택금융공사(이하 “공사”라 한다)는 현행 법령에 따라 주택 또는 준주택의 임대차계약을 보증하고, 임대인이 임차인의 임차보증금을 미상환할 경우 이를 임차인에게 대위변제하고 대위변제금을 상환하지 않는 임대인의 임차주택에 대하여 경매 등 절차를 거쳐 대위변제금을 회수하고 있음.

그러나 공사의 구상금 증가(2023년 781억원 → 2025년 3,974억원)에 비해 회수금액은 경매절차 지연으로 증가가 더디고(2023년 113억원 → 2025년 451억원), 구상금 중 정당한 사유 없이 상습적으로 임차보증금을 미반환하고 그 합계가 2억이 넘는 악성 임대인의 구상금이 차지하는 비중이 48.4%(3,974억원 중 1,922억원)에 이르는 상황임.

이에 공사가 조속한 구상금 회수를 위해 상습적으로 임차보증금 반환채무를 이행하지 않는 악성 임대인의 임차주택에 대하여 금융위원회의 승인을 받아 국세 강제징수의 예에 따라 압류하여 공매할 수 있도록 하고, 그 공매 절차를 한국자산관리공사에 대행하게 할 수 있도록 하려는 것임(안 제64조의5 신설).

## 한국주택금융공사법 일부개정법률안

한국주택금융공사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제64조의5를 다음과 같이 신설한다.

제64조의5(상습 채무불이행 임대인의 임차주택에 대한 공매 등) ① 공사는 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 임대인에 대하여 집행권원을 취득한 구상채권을 행사하는 경우 구상채무의 발생 원인이 된 임차보증금반환채무의 해당 임차주택에 한정하여 금융위원회의 승인을 받아 국세 강제징수의 예에 따라 압류하여 공매할 수 있다.

1. 공사가 제22조제1항제7호에 따라 주택 또는 제2조제8호나목에 따른 준주택에 대한 임대차계약의 임대차보증금 반환을 보증하고, 해당 임대차계약의 임대인이 임차인에게 임대차보증금을 변제하지 아니하여 공사가 보증채무를 이행함으로써 구상채무가 발생하였을 것
2. 주택임대차계약의 임대인이 제1호의 구상채무가 발생한 날 이전 3년 이내에 해당 구상채무의 발생 원인이 된 임차보증금반환채무와는 별개의 임차보증금반환채무를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 사실이 있을 것
3. 해당 임대인에 대한 공사의 구상채권액을 합산한 금액이 2억원

이상일 것

4. 공사가 구상채권에 기초하여 「민사집행법」에 따른 강제집행 또는 보전처분을 신청하고 그 효력이 발생하였을 것

② 공사는 제1항에 따라 압류한 임차주택을 공매하는 경우에는 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사로 하여금 공매를 대행하게 할 수 있다. 이 경우 공매는 공사가 한 것으로 본다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(상습 채무불이행 임대인의 임차주택에 대한 공매에 관한 적용례) 제64조의5의 개정규정은 이 법 시행 이후 공사가 구상채권에 기초하여 「민사집행법」에 따른 강제집행 또는 보전처분을 신청하고 그 효력이 발생한 경우부터 적용한다.

## 신 · 구조문대비표

현      행	개      정      안
<p><u>&lt;신    설&gt;</u></p>	<p><u>제64조의5(상습 채무불이행 임대인의 임차주택에 대한 공매 등) ① 공사는 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 임대인에 대하여 집행권원을 취득한 구상채권을 행사하는 경우 구상채무의 발생 원인이 된 임차보증금반환채무의 해당 임차주택에 한정하여 금융위원회의 승인을 받아 국세 강제징수의 예에 따라 압류하여 공매할 수 있다.</u></p> <p><u>1. 공사가 제22조제1항제7호에 따라 주택 또는 제2조제8호나 목에 따른 준주택에 대한 임대차계약의 임대차보증금 반환을 보증하고, 해당 임대차계약의 임대인이 임차인에게 임대차보증금을 변제하지 아니하여 공사가 보증채무를 이행함으로써 구상채무가 발생하였을 것</u></p> <p><u>2. 주택임대차계약의 임대인이</u></p>

제1호의 구상채무가 발생한 날 이전 3년 이내에 해당 구상채무의 발생 원인이 된 임차보증금반환채무와는 별개의 임차보증금반환채무를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 사실이 있을 것

3. 해당 임대인에 대한 공사의 구상채권액을 합산한 금액이 2억원 이상일 것

4. 공사가 구상채권에 기초하여 「민사집행법」에 따른 강제 집행 또는 보전처분을 신청하고 그 효력이 발생하였을 것

② 공사는 제1항에 따라 압류한 임차주택을 공매하는 경우에는 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사로 하여금 공매를 대행하게 할 수 있다. 이 경우 공매는 공사가 한 것으로 본다.