

요 약

- ▶ 영세한 임대주택사업자의 부도나 파산 등으로 인한 임차인을 보호하기 위하여 '05년 6월 '부도 공공임대아파트 조치방안'에서는 임대사업자의 임대보증금 보증가입을 의무화하고, 임대사업자가 보증수수료를 75%(당초 입법 예고안에서는 50%) 부담토록 정함.
 - '07년에도 이미 부도가 발생한 임대주택의 임차인 피해구제를 위하여 제정된 「부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법」이 '07년 4월부터 시행 예정.
- ▶ 그러나 임대주택 임차인의 주거불안 해소를 위한 보호필요성을 공감하지만, 신규로 건설되는 임대주택 외에 이미 공급된 민간임대주택에 대해서까지 일괄적으로 임대보증금 확보를 위한 보증에 가입토록 의무화하고 과중한 보증수수료를 임대기간 동안 부담하게 하는 것은 과잉규제라고 하지 않을 수 없음.
 - i) 임대사업자에게 보증수수료의 부담이 지나치게 과중
 - ii) 임대사업자의 보증 미가입시 행정형벌의 도입
 - iii) 「임대주택법」 시행일 당시 임대 중인 기존의 임대주택 소유 임대사업자도 보증가입을 의무화한 것에 대한 소급입법금지 원칙 위반 가능성 등
- ▶ 이로 인해 임대사업자는 보증수수료 추가 부담에 따른 임대주택사업의 사업비용 급증으로 재정상태 압박에 따른 부도나 파산 등의 위험성이 더욱 커지고, 사업성 악화에 따른 임대주택공급의 위축마저 우려되고 있음.
- ▶ 현행 「임대주택법」의 합리적인 개선방안으로는 임대주택의 특성과 임차인 보호의 당위성을 충분히 반영하여 다음과 같이 제시하고자 함.
 - 첫째, 보증수수료의 주된 부담주체를 임대사업자로 할 경우 보증가입 여부에 대한 선택권을 보장하고, 관련 정보의 정확한 공개를 통해 임차인이 판단하도록 개선
 - 둘째, 기존 임대주택 사업자에게까지 보증가입을 의무화한 「임대주택법」 부칙조항의 위헌 가능성에 대한 논란의 여지가 충분히 있다는 점에서 기존 임대주택에 대해서는 보증가입 의무화 적용 배제