



제428회 국회(임시회)
제1차 법제사법위원회

주택임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈주택임대차위원회 연간 최소 개최 횟수 명시〉
■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제6711호)

2025. 8.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이은정

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 개정안의 주요내용	2
2. 개정안에 대한 검토	2
3. 관계기관 의견	8

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 문진석의원 등 11인
2. 발 의 일 : 2024. 12. 19.
3. 회 부 일 : 2024. 12. 20.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준을 심의하기 위하여 법무부에 주택임대차위원회를 두도록 하고, 대통령령에서 위원회의 회의는 매년 1회 개최되는 정기회의와 필요할 때 개최되는 임시회의로 구분하여 운영하도록 규정하고 있음.

그런데 주택임대차시장은 경제상황이나 사회적 사건 등의 영향을 빠르게 반영하며 시세 등이 변동하므로, 주택임대차위원회를 매년 2회 이상 개최해 시장상황을 최우선변제권의 범위와 내용에 반영해야 한다는 의견이 있음.

이에 주택임대차위원회의 개최 횟수에 관한 내용을 시행령에서 법률로 상향하여 입법하며 매년 2회 이상 개최하도록 의무화함으로써 최우선변제금에 관한 위원회의 결정 내용을 현실화하려는 것임(안 제8조의2).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 최우선변제를 받을 수 있는 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준을 심의하기 위한 주택임대차위원회의 회의 개최 횟수에 관한 내용을 시행령에서 법률로 상향하여 규정하면서 매년 2회 이상 개최하도록 하는 내용임(안 제8조의2제5항 신설).

현행	개정안
제8조의2(주택임대차위원회) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u> ⑤ (생략)	제8조의2(주택임대차위원회) ① ~ ④ (현행과 같음) <u>⑤ 위원회는 매년 2회 이상 개최하여야 한다.</u> ⑥ (현행 제5항과 같음)

2. 개정안에 대한 검토

현행법 제8조¹⁾는 소액의 보증금을 가진 주택의 임차인을 보다 두텁게 보호하기 위하여 임차주택의 경매 또는 공매 시 해당 임차인의 보증금

1) 「주택임대차보호법」 제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(擔保物權者)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.
② 제1항의 경우에는 제3조의2제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.
③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다.

중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리(이하 “최우선변제권”이라 함)를 인정하고 있음.

이는 소액임차인의 보증금 중 일정액에 대한 보호를 강화하면서도 주택소유자와 다른 담보물권자 등으로 하여금 그 나머지 부분에 대한 권리(담보제공 및 환가대금으로부터 변제)를 확보하도록 함으로써 소액임차인의 보호와 담보물권자 등의 권리 사이에 균형을 도모하려 한 것으로, 최우선변제권의 대상이 되는 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준(이하 “보증금 중 일정액의 범위 등”이라 함)에 대해서는 대통령령으로 정하도록 위임하고 있는데, 보증금 중 일정액의 범위 등을 정하기 위해서는 주택시장의 상황을 주기적으로 적절하게 반영할 필요가 있으므로 이를 위해 법무부에 관련 전문가로 구성된 “주택임대차위원회²⁾”(이하 “위원회”라 함)를 두고 심의하도록 하고 있음.

< 최우선변제권 대상 보증금 중 일정액의 범위 등³⁾ >

지역 구분	대상 임차인(보증금)	변제 보증금 중 일정액의 범위*
서울특별시	1억6천500만원 이하	5천500만원 이하
과밀억제권역 + 세종, 용인, 화성, 김포	1억4천500만원 이하	4천800만원 이하
광역시 + 안산, 광주, 파주, 이천, 평택	8천500만원 이하	2천800만원 이하
그 밖의 지역	7천500만원 이하	2천500만원 이하

※ 최우선변제 보증금 중 일정액이 주택가액의 1/2을 초과하는 경우 주택가액의 1/2에 해당하는 금액으로 한정

2) 법률 제9653호 주택임대차보호법 일부개정법률 개정이유: 법무부에 주택임대차 관련 전문가로 구성된 주택임대차위원회를 두고, 동 위원회의 심의를 거쳐 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준을 대통령령으로 정하도록 하며, 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우에 임대차 존속기간을 2년으로 보도록 함으로써 소액 임차인과 그 보증금을 보호하고 임대차 존속기간을 명확하게 알 수 있도록 하려는 것임(시행 2009. 8. 9.).

3) 「주택임대차보호법 시행령」 제10조(보증금 중 일정액의 범위 등) ① 법 제8조에 따라 우선변제를 받을

현행법은 위원회의 위원장, 위원 수, 위원의 자격을 규정하면서, 그 밖에 위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 하고 있으며⁴⁾, 이에 따라 대통령령에서는 위원회의 회의를 정기회의와 임시회의로 구분하고, 정기회의의 경우 매년 1회 개최하도록 하며 임시

보증금 중 일정액의 범위는 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하로 한다.

1. 서울특별시: 5천500만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시, 화성시 및 김포시: 4천800만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시: 2천800만원
4. 그 밖의 지역: 2천500만원
- ② 임차인의 보증금 중 일정액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액까지만 우선변제권이 있다.
- ③ 하나의 주택에 임차인이 2명 이상이고, 그 각 보증금 중 일정액을 모두 합한 금액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 그 각 보증금 중 일정액을 모두 합한 금액에 대한 각 임차인의 보증금 중 일정액의 비율로 그 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액을 분할한 금액을 각 임차인의 보증금 중 일정액으로 본다.
- ④ 하나의 주택에 임차인이 2명 이상이고 이들이 그 주택에서 가정공동생활을 하는 경우에는 이들을 1명의 임차인으로 보아 이들의 각 보증금을 합산한다.

제11조(우선변제를 받을 임차인의 범위) 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 임차인은 보증금이 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하인 임차인으로 한다.

1. 서울특별시: 1억6천500만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시, 화성시 및 김포시: 1억4천500만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시: 8천500만원
4. 그 밖의 지역: 7천500만원

4) 「주택임대차보호법」 제8조의2(주택임대차위원회) ① 제8조에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준을 심의하기 위하여 법무부에 주택임대차위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

- ② 위원회는 위원장 1명을 포함한 9명 이상 15명 이하의 위원으로 성별을 고려하여 구성한다.
- ③ 위원회의 위원장은 법무부차관이 된다.
- ④ 위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 위원장이 임명하거나 위촉하되, 제1호부터 제5호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명하거나 위촉하여야 하고, 위원 중 2분의 1 이상은 제1호·제2호 또는 제6호에 해당하는 사람을 위촉하여야 한다.
 1. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람
 2. 변호사·감정평가사·공인회계사·세무사 또는 공인중개사로서 5년 이상 해당 분야에서 종사하고 주택임대차 관련 업무경험이 풍부한 사람
 3. 기획재정부에서 물가 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
 4. 법무부에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원(이에 상당하는 특정직 공무원을 포함한다)
 5. 국토교통부에서 주택사업 또는 주거복지 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
 6. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람
- ⑤ 그 밖에 위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

회의의 경우 위원장이 필요하다고 인정하거나 위원 3분의 1 이상이 요구할 경우 개최하도록 함으로써, 위원회의 회의는 매년 1회 이상 개최되도록 규정되어 있음⁵⁾.

< 최근 10년 위원회 개최 현황 >

연도	구분	날짜	우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위 등 심의 결과
2015	제6회 주택임대차위원회	12. 29.	상향 의결(2016. 3. 31. 시행령 개정)
2016	제7회 주택임대차위원회	12. 29.	동결
2017			
2018	제8회 주택임대차위원회	5. 23.	상향 의결(2018. 9. 18. 시행령 개정)
2019	제9회 주택임대차위원회	12. 30.	동결
2020	제10회 주택임대차위원회	12. 30.	상향 의결(2021. 5. 11. 시행령 개정)
2021	제11회 주택임대차위원회	12. 16.	동결
2022	제12회 주택임대차위원회	10. 26.	상향 의결(2023. 2. 21. 시행령 개정)
2023	제13회 주택임대차위원회	12. 29.	동결
2024	제14회 주택임대차위원회	12. 24.	동결

자료: 법무부

그런데, 주택임대차의 경우 당시의 경제여건, 주택임대차 시장 상황 등에 따라 쉽게 영향을 받는 경향이 있어 영세한 임차인을 보호하기 위해서는 적시에 최우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위 등을 조정할 필요가 있으므로 이를 심의하기 위한 위원회의 개최 횟수를 늘릴 필요가 있다는 의견이 있음.

- 5) 「주택임대차보호법 시행령」 제16조(위원회의 회의) ① 위원회의 회의는 매년 1회 개최되는 정기회의와 위원장이 필요하다고 인정하거나 위원 3분의 1 이상이 요구할 경우에 개최되는 임시회의로 구분하여 운영한다.
- ② 위원장은 위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 된다.
- ③ 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ④ 위원회의 회의는 비공개로 한다.
- ⑤ 위원장은 위원이 아닌 자를 회의에 참석하게 하여 의견을 듣거나 관계 기관·단체 등에게 필요한 자료, 의견 제출 등 협조를 요청할 수 있다.

이에 개정안은 위원회의 회의를 매년 2회 이상 개최하도록 법률에 규정함으로써⁶⁾, 최우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위 등에 대한 심의를 활성화하여 적시에 조정이 이루어질 수 있게 하려는 것으로 보임.

최근 10년 위원회 개최 현황을 살펴보면 위원회는 임시회의 없이 매년 1회 정기회의만 개최되었고 2017년의 경우 회의가 개최되지 않았는데, 개정안과 같이 매년 2회 이상 위원회를 개최하도록 법률에 규정하면 주택임대차 시장 상황 및 최우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위 등에 대한 심의를 활성화하는 효과를 기대할 수 있을 것으로 보여짐⁷⁾.

다만, 현행법령 체계를 통해서도 주택임대차 시장 상황에 따라 위원장이 필요하다고 인정하거나 위원 3분의 1 이상이 요구할 경우 추가적으로 회의를 개최할 수 있고, 최우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위 등의 변경이 빈번할 경우 해당 주택의 담보물권자 등 이해관계자의 입장에서는 혼란이 있을 수 있으며⁸⁾, 매년 1회 회의를 개최하였더라도 최우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위 등은 2년~3년 간격으로 그 기준이 상향되었고, 위원회는 심의만 할 뿐 최종적 결정은 정부에서 대통령

6) 예산정책처의 비용추계서에 따르면 위원회의 개최 횟수를 2회 이상으로 정하는 경우 향후 추가재정소요는 5년간 총 500만원(연평균 100만원)으로 추계되어 그 영향을 미미할 것으로 보여짐.

7) 법무부는 최우선변제의 대상이 되는 보증금 중 일정액의 범위 등은 지역별 보증금 중위 수준, 기존 설정 금액 및 지역별 특수성 등을 고려하여 책정된다고 설명하고 있음.

“주택임차인 보증금 보호를 강화하겠습니다!”, 법무부 보도자료, 2018. 6. 28.

… 주택임대차 시장의 전월세 통계를 분석하여 지역별 보증금 중위 수준(50%)의 임차인과, 해당 임차보증금의 1/3 상당을 최우선변제 대상의 설정 기준으로 삼되, 기존 설정 금액 및 지역별 특수성 등 고려 …

8) 임차주택의 담보물권자는 우선변제금으로 인하여 피담보채권의 회수에 제약을 받게 되므로 사후적인 제도 변경에 따라 우선변제금이 늘어나는 경우 담보물권자의 재산권을 제한하고, 거래의 안전을 해할 소지가 있는바, 현행법 시행령에서는 개정 시마다 부칙을 통하여 “이 영 시행 전에 임차주택에 대하여 담보물권을 취득한 자에 대해서는 종전의 규정에 따른다”고 규정하여 왔음.

령 개정을 통해 한다는 점을 고려할 필요가 있는 것으로 보임.

< 2014년 이후 최우선변제권 현황 >

시행일	지역 구분	대상 입차인(보증금)	변제 보증금 중 일정액의 범위*
'14. 1. 1.	서울특별시	9천500만원 이하	3천200만원 이하
	과밀억제권역 + 세종, 용인, 화성, 김포	8천만원 이하	2천700만원 이하
	광역시 + 안산, 광주, 파주, 이천, 평택	6천만원 이하	2천만원 이하
	그 밖의 지역	4천500만원 이하	1천500만원 이하
'16. 3. 31.	서울특별시	1억원 이하	3천400만원 이하
	과밀억제권역 + 세종, 용인, 화성, 김포	8천만원 이하	2천700만원 이하
	광역시 + 안산, 광주, 파주, 이천, 평택	6천만원 이하	2천만원 이하
	그 밖의 지역	5천만원 이하	1천700만원 이하
'18. 9. 18.	서울특별시	1억1천만원 이하	3천700만원 이하
	과밀억제권역 + 세종, 용인, 화성, 김포	1억원 이하	3천400만원 이하
	광역시 + 안산, 광주, 파주, 이천, 평택	6천만원 이하	2천만원 이하
	그 밖의 지역	5천만원 이하	1천700만원 이하
'21. 5. 11.	서울특별시	1억5천만원 이하	5천만원 이하
	과밀억제권역 + 세종, 용인, 화성, 김포	1억3천만원 이하	4천300만원 이하
	광역시 + 안산, 광주, 파주, 이천, 평택	7천만원 이하	2천300만원 이하
	그 밖의 지역	6천만원 이하	2천만원 이하
'23. 2. 21.	서울특별시	1억6천500만원 이하	5천500만원 이하
	과밀억제권역 + 세종, 용인, 화성, 김포	1억4천500만원 이하	4천800만원 이하
	광역시 + 안산, 광주, 파주, 이천, 평택	8천500만원 이하	2천800만원 이하
	그 밖의 지역	7천500만원 이하	2천500만원 이하

참고로, 위원회의 회의 개최 횟수를 법률에 명시한 입법례는 「국민연금법」 9), 「응급의료에 관한 법률」 10), 「지방재정법」 11) 및 「환자안전

9) 「국민연금법」 제103조(국민연금기금운용위원회) ① 기금의 운용에 관한 다음 각 호의 사항을 심의·의결하기 위하여 보건복지부에 국민연금기금운용위원회(이하 “운용위원회”라 한다)를 둔다.

1. 기금운용지침에 관한 사항
2. 기금을 관리기금에 위탁할 경우 예탁 이자율의 협의에 관한 사항
3. 기금 운용 계획에 관한 사항
4. 제107조제3항에 따른 기금의 운용 내용과 사용 내용에 관한 사항
5. 그 밖에 기금의 운용에 관하여 중요한 사항으로서 운용위원회 위원장이 회의에 부치는 사항

⑤ 운용위원회의 회의는 연 4회 이상 개최하여야 하며, 재적 위원 과반수의 출석으로 개최하고, 출석 위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 이 경우 출석하지 아니한 위원은 의결권을 행사하지 아니한 것으로 본다.

10) 「응급의료에 관한 법률」 제13조의5(중앙응급의료위원회) ① 응급의료에 관한 주요 시책을 심의하기 위하여 보건복지부에 중앙응급의료위원회(이하 “중앙위원회”라 한다)를 둔다.

⑦ 중앙위원회는 매년 2회 이상 개최하여야 한다.

제13조의6(시·도응급의료위원회) ① 응급의료에 관한 중요 사항을 심의하기 위하여 시·도에 시·도응

법」 12)이 있음.

3. 관계기관 의견

법원행정처는 주택임대차위원회의 개최 횟수에 관한 내용을 시행령에서 법률로 상향하여 입법할지, 매년 2회 이상 위원회를 개최하도록 의무화할지 여부는 제반사정을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항이라는 입장임.

대한변호사협회는 현행 대통령령을 통해서도 필요한 경우 임시회의를 개최하여 매년 2회 이상 심의할 수 있고, 이와 같은 개최 횟수를 시행령이 아닌 법으로 상향하여 입법하는 것이 법체계상 부적합한 면이 있다는 점에서 개정안에 대하여 반대한다는 입장임.

급의료위원회(이하 “시·도위원회”라 한다)를 둔다.

④ 시·도위원회는 매년 2회 이상 개최하여야 한다.

11) 「지방재정법」 제27조의2(지방재정관리위원회) ① 지방자치단체의 재정부담 및 재정위기관리에 관한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 행정안전부장관 소속으로 지방재정관리위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다. (각 호 생략)

⑤ 위원회의 회의는 연 1회 이상 개최하고, 위원장이 소집한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 추가로 개최할 수 있다. (각 호 생략)

12) 「환자안전법」 제8조(국가환자안전위원회) ① 환자안전에 관한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 보건복지부에 국가환자안전위원회(이하 이 조에서 “위원회”라 한다)를 둔다.

1. 환자안전 및 의료 질 향상을 위한 주요 시책

2. 환자안전사고 예방 및 재발 방지에 관한 사업계획 및 추진방법

3. 제14조제1항 및 제2항에 따른 환자안전사고 보고내용의 분석 결과 활용 및 공개

4. 그 밖에 환자안전에 관한 중요사항으로 위원장이 심의가 필요하다고 판단한 사항

④ 위원회는 매년 1회 이상 개최하여야 한다.

문 의 처
02)6788-5064