



제439회국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

주거급여법 일부개정법률안

검 토 보 고

《임차급여 수급자 거주 주택의 주택품질기준 설정》

■ 최기상의원 대표발의(의안번호 제2217993호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 이복우

목 차

I . 최기상의원 대표발의(제2217993호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 임차급여 수급자가 거주하는 주택에 대한 주택품질기준 설정 등 (안 제7조의2 신설 등)	3

I. 최기상의원 대표발의(제2217993호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 최기상의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 3. 31.

다. 회 부 일 : 2026. 4. 1.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 타인의 주택등에 거주하는 수급자에게 그 거주환경과 관계없이 주거급여인 임차료를 지급하고 있음.

이로 인해 2026년 기준 주거급여지원 사업의 예산 규모가 3.2조원에 달하는데도, 해당 제도가 수급자의 실제 거주환경 개선으로 이어지고 있는지에 대한 실질적인 검증이 이루어지지 않고 있으며, 오히려 취약 계층에 대한 주거급여 인상이 쪽방·고시원 등 열악한 거주지의 임대료 인상으로 이어져 임대인의 이윤 창출 수단이 되는 이른바 ‘빈곤 비즈니스’를 초래한다는 지적이 있음.

이를 방지하기 위해서는 주거급여 수급자가 거주하는 주택등이 충족하여야 할 최소한의 주택품질기준을 마련하고, 국가 및 지방자치단체로 하여금 해당 기준에 미달하는 주택등에 거주하는 수급자의 주거환경개선을 위해 지원할 의무를 부과할 필요가 있음.

이에 주거급여인 임차료를 지급받는 수급자가 거주하는 주택등이

충족해야 할 최소한의 주택 품질에 대한 기준(이하 “주택품질기준”이라 함)을 국토교통부장관이 정하도록 하고, 신청조사 및 확인조사에서 주택품질기준 충족 여부를 점검하도록 규정하는 한편, 국가 및 지방자치단체는 주택품질기준에 미달하는 주택등에 거주하는 수급자에 대하여 주택품질기준을 충족하는 주택등의 정보 제공, 공공임대주택의 입주와 관련된 정보제공, 해당 주택등에 대한 주거환경 개선 지원 등의 지원을 하도록 하는 근거규정을 마련하며, 특히 아동과 함께 거주하는 수급자에 대해서는 이러한 지원을 우선적으로 하고 공공임대주택에 우선 입주할 수 있도록 지원하려는 것임(안 제7조의2 신설 등).

3. 검토의견

가. 임차급여 수급자가 거주하는 주택에 대한 주택품질기준 설정 등 (안 제7조의2 신설 등)

현행	개정안
<신설>	제7조의2(주택품질기준 등) ① 국토교통부장관은 임차료를 지급받는 수급자가 거주하는 주택등이 갖추어야 할 주택등의 품질 기준(이하 “주택품질기준”이라 한다)을 다음 각 호의 사항을 포함하여 마련하여야 한다. 1. 주택등이 포함된 건축물이 구조적 안전성을 충족할 것 2. 주택등이 온수 급수 시설을 포함한 급수·배수 시설, 전기 시설, 냉·난방 시설, 화재 방지 시설 등 필수적인 주거시설을 갖추는 것 3. 주택등이 해당 주택등의 거주자가 해충·곰팡이·유해물질 등 위생·건강을 저해하는 요소에 지속적으로 노출되지 아니할 수 있는 거주 환경을 유지할 것 4. 그 밖에 수급자가 거주하는 주택등이 갖추어야 할 안전성 및 위생·건강과 관련된 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 기준을 갖추는 것 ② 국가 및 지방자치단체는 제10조에 따른 신청조사 또는 제11조에 따른 확인조사에서 임차료를 지급받으려는 수급권자 또는 임차료를 지급받고 있는 수급자가 거주하는 주택등이 주택품질기준을 충족하지 아니하는 것으로 조사된 경우 해당 수급권자 또는 수급자에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지원을 하여야 한다. 이 경우 국가 및 지방자치단체는 다음 각 호의 지원을 「주거기본

현행	개정안
	법」 제22조에 따른 주거복지센터를 통하여 지원할 수 있다. 1. 주택품질기준을 충족하는 주택등의 정보 제공 2. 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다)의 입주와 관련된 정보 제공 3. 수급권자 또는 수급자가 거주하는 주택등이 주택품질기준을 충족하도록 하는 주거환경 개선을 위한 지원 4. 그 밖에 주거복지 정책과 연계를 통한 주거안정 지원 ③ 국가 및 지방자치단체는 주택품질기준에 미달하는 주택등에 거주하는 수급권자가 아동(18세 미만인 사람을 말한다)과 함께 거주하고 있는 경우에는 제2항에 따른 지원을 우선적으로 하여야 하고, 해당 수급권자가 공공임대주택에 우선적으로 입주할 수 있도록 필요한 조치를 하여야 한다. ④ 제1항부터 제3항까지 규정한 사항 외에 주택품질기준의 마련, 주택품질기준에 미달하는 주택등에 거주하는 수급권자 또는 수급자에 대한 지원의 절차 및 방법 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
제7조의2 (생략)	제7조의3 (현행 제7조의2와 같음)
제10조(신청조사) ① 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 임차료의 지급 신청을 받아 「국민기초생활 보장법」 제22조제1항의	제10조(신청조사) ① ----- ----- ----- ----- -----를 하여야 한다.

현행	개정안
신청에 의한 조사를 하는 경우 다음 각 호의 사항을 포함하여 조사(이하 “신청조사”라 한다)<u>할 수 있다.</u> 1. (생략) <u><신설></u> 2. (생략) ② 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 수선유지비의 지급 신청을 받아 신청조사를 하는 경우 다음 각 호의 사항을 포함하여 <u>조사할 수 있다.</u> 1.·2. (생략) 제11조(확인조사) ① 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 주거급여의 적정성을 확인하기 위하여 매년 연간 조사계획을 수립하여 다음 각 호의 사항을 조사(이하 “확인조사”라 한다)하여	1. (현행과 같음) 2. <u>해당 주택등의 주택품질기준 충족에 관한 사항</u> 3. (현행 제2호와 같음) ② ----- ----- ----- <u>조사를 하여야 한다.</u> 1.·2. (현행과 같음) 제11조(확인조사) ① ----- ----- -----<u>주거급여가 지급되는 수급자가 거주하는 모든 주택등에 대하여 매년-----</u> -----<u>. 이 경우 본문에 따른 확인조사가 아닌 국토교통부령으로 정하는 주택에 관한 조사를 실시하면서 다음 각 호의 사항을 조사한 경우에는 확인조사를 실시한 것으로 본다.</u>

현행	개정안
야 한다. <후단 신설> 1. (생략) <신설> 2. 3. (생략) ② (생략) 제12조(조사의 의뢰) ① (생략) <신설> ② 제1항에 따른 의뢰기관, 의뢰의 내용·범위 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.	1. (현행과 같음) 2. 제10조제1항제2호에 따른 주택품질기준 충족에 관한 사항 3. 4. (현행 제2호 및 제3호와 같음) ② (현행과 같음) 제12조(조사의 의뢰) ① (현행과 같음) ② 국가 및 지방자치단체는 신청조사 및 확인조사에 필요한 인력 및 예산을 지원하여야 한다. ③ 제1항 및 제2항-----의뢰의 내용·범위, 인력 및 예산 지원----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

현행법 상 주거급여¹⁾는 크게 임차 수급자에 대한 임차급여(임차료)²⁾

1) 「주거급여법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**주거급여**”란 「국민기초생활 보장법」 제7조제1항제2호의 주거급여로서 주거안정에 필요한 **임차료, 수선유지비**, 그 밖의 수급품을 지급하는 것을 말한다.

2) 「주거급여법」

제7조(임차료의 지급) ① 제2조제1호의 **임차료**(이하 “임차료”라 한다)는 **타인의 주택등에 거주하는 사람으로서 국토교통부장관이 정하는 사람에게 지급한다.**

② **임차료의 지급기준은 국토교통부장관이 수급자의 가구규모, 소득인정액, 거주형태, 임차료 부담수준 및 제3항의 지역별 기준임대료 등을 고려하여 정한다.**

③ 국토교통부장관은 임차료의 지급수준을 정하기 위하여 가구규모, 「주거기본법」 제17조의 최저주거기준 등을 고려하여 지역별 기준임대료를 정할 수 있다.

④ 임차료는 「국민기초생활 보장법」 제27조의2제1항에 따라 수급자 명의의 지정된 계좌로 지급하여야 한다. 다만, 수급자가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공기업이 임대하는 주택등을 임차한 경우에는 해당 수급자와 임대차계약을 체결한 임대인 명의의 지정된 계좌로 지급할 수 있으며, 국토교통부령으로 정하는 불가피한 사유가 있는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 지급방법을 달리할 수 있다.

와 자가 수급자에 대한 수선유지급여³⁾로 구분됨.

그 중 임차 수급자에 대한 임차급여는 수급자의 가구규모, 소득인정액, 거주형태, 임차료의 부담수준 및 지역별 기준임대료 등을 고려하여 정하고 있으며, 2026년도에는 1급지(서울) 기준 1인 임차급여는 36만 9,000원임.

【 임차급여의 지급 기준: 기준임대료(2026년) 】

(단위: 원/월)

구분	1급지(서울)	2급지(경기·인천)	3급지(광역·세종시·수도권 외 특례시)	4급지(그외 지역)
1인	369,000	300,000	247,000	212,000
2인	414,000	335,000	275,000	238,000
3인	492,000	401,000	327,000	283,000
4인	571,000	463,000	381,000	329,000
5인	591,000	479,000	394,000	340,000
6~7인	699,000	568,000	463,000	402,000
8~9인	768,000	624,000	509,000	442,000
10~11인	844,000	686,000	559,000	486,000

※자료: 2026년 주거급여 사업안내

그런데 임차급여의 경우 자가 수급자에 대한 수선유지급여와 달리 주택의 노후도 등을 고려하지 않아, 임차급여 수급자 중 주거환경이 노후

3) 「주거급여법」

제8조(수선유지비의 지급) ① 제2조제1호의 수선유지비(이하 “수선유지비”라 한다)는 주택등을 소유하고 그 주택등에 거주하는 사람에게 지급한다.

② 수선유지비의 지급기준은 국토교통부장관이 수급자의 가구규모, 소득인정액, 수선유지비 소요액, 주택의 노후도 등을 고려하여 정한다.

③ 수선유지비를 현금으로 지급하는 경우에는 「국민기초생활 보장법」 제27조의2제1항에 따라 수급자 명의의 지정된 계좌로 지급하여야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 불가피한 사유가 있는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 지급방법을 달리할 수 있다.

④ 수선유지비의 지급 절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

된 쪽방, 고시원, 지하층 등에 거주하는 수급자의 경우 주거환경 개선 지원에 한계가 있음.

【 수선유지급여에서 주택 노후도⁴⁾를 평가하는 항목 】

구조안전(3개 항목): 기초/지반 침하, 지붕 누수, 벽체 균열
설비상태(12개 항목): 부엌, 배수, 화장실, 욕실, 창문, 단열, 급수, 오수, 난방, 내선, 조명, 소방 설비
마감상태(4개 항목): 벽, 천장, 바닥, 문틀 및 문짝 마감

※자료: 2026년 주거급여 사업안내

또한, 임차급여 수준의 상승에 맞추어 임대료가 상승하는 경향이 있어 임차급여의 상승 역시 주거환경의 개선으로 이어지지 못하고 있다는 지적⁵⁾이 있음.

이에 개정안은 임차급여 수급자가 거주하는 주택등⁶⁾이 충족해야 할

4) 주택의 경과년수가 오래되고 낡아서 주택이 제 성능을 발휘하지 못하는 정도를 말하며, 일반적으로 구조 안전, 설비 상태, 마감 상태 등의 성능을 기준으로 그 정도를 판단함

5) '26.5월 대통령의 종로구 돈의동 쪽방층 방문 당시 월세 가격이 높다는 질의에 대해 복지시설인 쪽방상담소 관계자는 주거급여 수준으로 임대료가 맞춰지는 경향이 있다고 대답하였으며,

중앙일보, 쪽방촌 찾은李大통령...‘월세 30만원’에 “너무 비싼 것 아니냐” 가웃,
<https://www.joongang.co.kr/article/25430362><https://www.joongang.co.kr/article/25430362>

주거급여와 관련된 연구에서는 쪽방 등에 거주하고 있는 수급자에 대한 임차급여가 임차료를 인상시킨다는 입장임.

탁장한(2023) 「빈곤 비즈니스와 쪽방촌의 주거 빈곤」 사회과학연구, 31(2), 180p
포괄전략으로 건물주는 월세에 공과금을 포함함으로써 세입자의 반발을 원천적으로 줄이는 한편, 주거급여에 연동해 월세를 종종 1~5만 원씩 올림으로써 세입자들이 국가로부터 받는 최대한도의 주거급여를 챙긴다. 특히 월세는 한 건물주가 올리면 세입자들에 의해 소문이 확산되어 함께 오르는 경향이 있다.

6) 「주거급여법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. “주택등”이란 「주택법」 제2조제1호의 주택 및 「주택법」 제2조제4호의 준주택을 포함하여

최소한의 주택 품질에 대한 기준(이하 “주택품질기준”이라 한다)을 정하고, 신청조사⁷⁾ 및 확인조사⁸⁾에서 주택품질기준 충족 여부를 점검하도록 규정하는 한편, 주택품질기준에 미달하는 주택등에 거주하는 수급자에게 주거복지센터⁹⁾를 통해 주택품질기준 충족 주택등, 공공임대주택 정보를 제공하는 등 지원사항을 규정함과 아울러 아동 양육 가구인 경우 공공임대주택에 우선 입주할 수 있도록 하려는 것임.

최소한의 주택품질기준을 설정하고 임차급여 수급자가 주택품질기준에 부합하는 주택등에 거주할 수 있도록 국가 차원에서 지원하는 것은 임차급여 수급자의 쾌적하고 안전한 주거생활 지원에 도움이 되는 측면이 있을 것임.

거주를 목적으로 하는 시설을 말하며, 그 범위와 종류는 국토교통부장관이 정한다.

7) 「주거급여법」

제10조(신청조사) ① 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 임차료의 지급 신청을 받아 「국민기초생활 보장법」 제22조제1항의 신청에 의한 조사를 하는 경우 다음 각 호의 사항을 포함하여 조사(이하 “신청조사”라 한다)할 수 있다.

1. 해당 주택등의 임대차계약에 관한 사항
2. 그 밖에 임차료의 지급에 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

8) 「주거급여법」

제11조(확인조사) ① 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 주거급여의 적정성을 확인하기 위하여 매년 연간 조사계획을 수립하여 다음 각 호의 사항을 조사(이하 “확인조사”라 한다)하여야 한다.

1. 제10조제1항제1호에 따른 임대차계약에 관한 사항
2. 제10조제2항제1호에 따른 주택등의 물리적 상태에 관한 사항
3. 그 밖에 주거급여의 실시에 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

9) 「주거기본법」

제22조(주거복지센터) ① 국가 및 지방자치단체는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 주거복지센터를 둘 수 있다.

1. 주거복지 관련 정보제공 및 상담
2. 제20조 및 관계 법령에 따른 주거 관련 조사 지원
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

한편, 안 제7조의2제2항제3호에서는 수급권자 또는 수급자가 거주하는 주택등이 주택품질기준을 충족하도록 주거환경 개선을 위한 지원을 할 수 있도록 규정하고 있는데,

임차급여 수급자가 거주하는 주택등의 임대인이 수선하여야 할 부분까지 지원되는 경우 오히려 임대인에 대한 지원이 되는 측면이 있으므로 주거환경 개선을 위한 지원 범위에 대한 사전 검토가 필요할 것으로 보임.

참고로, 주거실태조사의 별도 실시 대상에 지하층, 옥상, 쪽방 등에 거주하는 사람을 포함¹⁰⁾하고, 주거실태조사 결과 거주자의 안전이 위협받거나 주거환경 등에 심각한 문제가 있어 이주가 필요한 경우 임대주택 제공, 주거비 또는 이사비 지원 등을 포함한 주거이전 대책을 수립¹¹⁾하

10) '25.9.23. 제429회 국회(정기회) 제2차 국토법안심사소위원회에서 주거환경이 열악한 자에 대한 주거실태조사 근거를 추가하는 이연회의원안(제2201762호), 허영의원안(제2202727호), 전용기의원안(제2204090호) 심사 과정에서 해당 내용을 대통령령에 반영하기로 결정하였으며, 개정된 시행령이 '26.5.26. 시행되었음.

「주거기본법」

제20조(주거실태조사) ② 주거실태조사는 다음 각 호의 사람에 대하여 별도로 실시할 수 있다.

1. 「국민기초생활 보장법」 제2조에 따른 수급권자 및 차상위계층
2. 신혼부부, 장애인 및 고령자
3. 고시원 등 주택이 아닌 곳에 거주하는 사람
4. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 학생 등 청년층
5. 「아동복지법」 제3조제5호에 따른 지원대상아동
6. 대통령령으로 정하는 소득·자산·나이 기준을 만족하는 단독 세대주 가구
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람

「주거기본법 시행령」

제13조(주거실태조사의 실시) ③ 법 제20조제2항제7호에서 “대통령령으로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 사람을 말한다.

1. 「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층에 거주하는 사람
2. 건축물의 옥상층 등 주거환경이 열악하다고 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수가 인정하는 곳에 거주하는 사람

도록 하는 「주거기본법」 개정안이 '26.6.3. 시행¹²⁾되었는바,

열악한 주거환경에 거주하는 국민의 주거환경을 개선하는 또 다른 수단이 일정 부분 마련된 점과 연계하여 보면, 개정안과 같이 주택품질기준을 마련할 경우 주거실태조사에 활용하는 등 주거환경개선 수단의 실질화에 기여할 수 있을 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 임차급여 수급자가 거주하는 주택품질기준을 마련하는 것에 동의하며, 대신 주택품질기준 마련을 통한 전문가 의견수렴 및 연구용역을 위해 시행일을 공포 후 2년이 경과한 날로 수정할 필요가 있으며,

주거급여 관련 조사업무는 현재 한국토지주택공사 주거급여센터 및 지자체에서 수행 중으로 주거복지센터로 특정하는 내용은 삭제할 필요가 있다는 입장임.

기획예산처는 추가적인 조사 과정에서 과도한 행정비용이 발생할 가능성이 있으며, 거주 특성을 구분하여 수선유지급여를 별도로 운영하고

11) 「주거기본법」

제16조의2(주거이전 대책 수립) 국가 및 지방자치단체는 제20조에 따른 주거실태조사 결과 또는 제22조에 따른 주거복지센터의 주거복지 관련 상담 등을 통하여 거주자의 안전이 위협받거나 주거환경 등에 심각한 문제가 있어 이주가 필요한 경우 임대주택 제공, 주거비 또는 이사비 지원 등을 포함한 주거이전 대책을 수립하여야 한다. 이 경우 주거이전 지원의 대상, 기준 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

12) 법률 제21184호, 2025. 12. 2., 일부개정, 시행 2026. 6. 3.

있음을 고려할 때 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

참고

주거급여 개요('26년 기준) ※자료: 국토교통부

□ 개 요

- 수급자격을 충족한 저소득가구에 대해 소득, 주거형태, 주거비 부담 수준 등을 고려하여 임차료 또는 주택수선 지원

□ 수급자격

- 소득인정액(소득평가액+재산환산액)이 기준 중위소득의 48%* 이하
* 기준 중위소득 48% : (1인) 123.1 (2인) 201.6 (3인) 257.2 (4인) 311.7만원/월

□ 지원내용

- (임차가구) 지역별·가구원수별로 산정된 기준임대료(21.2~69.9만원/월)를 상한으로 실제 임차료에 따라 지급

구분	기준임대료 (단위 : 만원/월) *우측은 전년대비 증가액							
	1급지 (서울)		2급지 (경기,인천)		3급지 (광역시, 세종, 수도권 외 특례시)		4급지 (그 외)	
1인	36.9	(+1.7)	30.0	(+1.9)	24.7	(+1.9)	21.2	(+2.1)
2인	41.4	(+1.9)	33.5	(+2.1)	27.5	(+2.1)	23.8	(+2.3)
3인	49.2	(+2.2)	40.1	(+2.6)	32.7	(+2.5)	28.3	(+2.7)
4인	57.1	(+2.6)	46.3	(+3.0)	38.1	(+3.0)	32.9	(+3.2)
5인	59.1	(+2.7)	47.9	(+3.1)	39.4	(+3.1)	34.0	(+3.3)
6인	69.9	(+3.2)	56.8	(+3.7)	46.3	(+3.5)	40.2	(+3.9)

- 단, 소득인정액이 생계급여 지원자격(기준 중위소득의 32%)를 초과하는 경우 자기부담분*을 차감하여 지원

* 자기부담분 = (소득인정액 - 생계급여 기준금액) × 자기부담율 0.3

- (자가가구) 주택 노후도에 따른 보수범위별 주택수선 지원

보수범위별 보수한도액 및 수선주기		
경보수	중보수	대보수
590만원 (3년)	1,095만원 (5년)	1,601만원 (7년)

* 장애인 및 만 65세 이상 고령자는 무장애 편의시설 설치 추가지원(각 380만원 /50만원 한도), 침수우려가구는 침수방지시설 설치 추가지원(350만원 한도)