



제435회 국회(임시회)
제1차 법제사법위원회

주택임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈최우선변제권의 범위와 기준에 대한 적용 시점 규정〉

■ 서영교의원 대표발의(의안번호 제12133호)

2026. 5.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이세진

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 개정안의 주요내용	2
2. 개정안에 대한 검토	3
3. 관계기관 의견	12

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 서영교의원 등 10인
2. 발 의 일 : 2025. 8. 12.
3. 회 부 일 : 2025. 8. 13.

II. 제안이유 및 주요내용

「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금의 범위와 기준에 관한 시행령이 지역에 따라 해당 지역의 주택 가격 변동을 반영하여 2~3년의 주기로 개정되고 있음. 이때, 담보물권이 설정되어 있는 부동산에 대해 임차인이 임차보증금 우선변제를 받을 기준은 현재가 아니라 최초의 담보물권이 설정된 때로 정하도록 되어 있음.

시행령 개정에 따라 소액임차인의 대상이 달라져 시행령 부칙 규정을 알지 못하는 주택 임차인들은 임차주택이 경매, 공매될 경우 법이 보호하는 소액임차인에 해당되지 않아 최우선 변제금을 받지 못하고 임차주택에서 퇴거당하는 경우가 발생하고 있음.

이에 담보물권이 설정된 주택이라도 소액임차인의 기준은 현재 기준으로 개정되는 새로운 규정을 적용받되, 우선변제를 받을 보증금 중 일정액은 담보물권자가 담보물권을 취득한 때의 규정을 기준으로 하도록 하여 소액임차인과 담보물권자를 모두 보호하고자 함(안 제8조제4항 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 대통령령으로 정하도록 하고 있는 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제(이하 “최우선변제”라 함)받는 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준과 관련하여 “최우선변제를 받을 임차인에 해당하는지 여부는 최후의 임대차계약 체결일의 시행령상 범위와 기준”으로, “최우선변제를 받을 보증금의 범위는 최초 담보물권 설정일의 시행령상 범위와 기준”으로 판단하도록 법률에 명시하려는 내용임(안 제8조제4항 신설).

현행	개정안
제8조(보증금 중 일정액의 보호) ①· ② (생략) 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. <u><신설></u>	제8조(보증금 중 일정액의 보호) ①· ② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ④ 제3항에 따라 우선변제를 받을 임차인에 해당하는지 여부는 최후의 임대차계약 체결일을 기준으로 하고, 보증금의 범위는 최초 담보물권 설정일을 기준으로 판단한다.

	부 칙 <u>제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.</u> <u>제2조(적용례) 제8조제4항의 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차 관계에 대해서도 적용한다. 다만, 「민사집행법」에 따른 경매 절차, 「지방세징수법」에 따른 공매 절차에서 배당이 된 경우에는 그러하지 아니하다.</u>
--	---

2. 개정안에 대한 검토

현행법 제3조의2제2항1)에 따르면 임차인의 보증금은 현행법 제3조2)에 따른 대항력과 임대차계약서상 확정일자를 갖추면 물권인 전세권3)과 같이 후순위권리자나 다른 채권들보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리가 주어짐.

이와 더불어, 현행법 제8조4)는 소액의 보증금을 가진 임차인(이하 “소

-
- 1) 「주택임대차보호법」 제3조의2(보증금의 회수) ② 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건(對抗要件)과 임대차계약증서(제3조제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자(確定日字)를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매(公賣)를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금(換價代金)에서 후순위권리자(後順位權利者)나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제(辨濟)받을 권리가 있다.
- 2) 「주택임대차보호법」 제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.
- 3) 「민법」 제303조(전세권의 내용) ① 전세권자는 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하며, 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있다.
② 농경지는 전세권의 목적으로 하지 못한다.

책임차인”이라 함)이 제3조에 따른 대항력만 갖추면 다른 담보물권자와의 순위에 상관없이 보증금 중 일정액을 보호(이하 “최우선변제권”이라 함)받을 수 있도록 하고 있음.

최우선변제권은 선순위의 담보물권자보다도 임차인의 보증금 중 일부를 우선하여 변제받을 수 있다는 점에서 현행법 제3조의2와 구별되는데, 현행법은 최우선변제의 대상이 되는 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준을 대통령령으로 정하도록 하고 있으며, 현행법 시행령은 최우선변제를 받을 임차인을 지역별로 보증금 일정액 이하의 임차인으로 규정하고, 변제 보증금 중 일정액도 지역별로 구분하여 그 기준을 정하고 있음.

< 최우선변제권 대상 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준⁵⁾ >

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

4) 「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.

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

현행법 시행령으로 정하고 있는 소액임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 지역별 보증금 중위 수준 등을 고려하여⁶⁾ 2년~3년 간격으로 그 기준이 상향되었는데, 이 때 기존 담보물권자가 예상하지 못한 손해를 입게 되는 결과를 방지하고자⁷⁾, 부칙의 적용례를 통해 기존의 담보물권자에 대해서는 종전의 규정을 적용하도록 함으로써⁸⁾ 해당 임차주택에 최초 담보물권이 설정된 당시의 시행령상 범위와 기준으로 최우선변

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

6) 법무부는 최우선변제의 대상이 되는 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 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 …

7) 대구지법 2004. 3. 31. 선고 2003가단134010 판결

… 소액임차인에 해당하는 기준금액의 변동이 있는 경우 변동되기 전에 담보물권을 취득한 자에 대하여는 종전의 규정에 의하도록 하는 경과규정은 담보물권자가 예상하지 못한 손해를 입게 되는 결과를 방지하려는 입법적 배려일 뿐이고, 이를 근거로 과거의 사실관계를 기초로 한 법률적용의 정당성을 일반화할 수는 없다 …

8) 현행법 시행령은 소액임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준에 대한 최초 개정(1987. 12. 1.)부터 그 기준을 상향할 때마다 동일한 부칙의 적용례를 두고 있음.

「주택임대차보호법 시행령」 [대통령령 제33254호, 2023. 2. 21.] 부칙 제2조(소액보증금 보호에 관한 적용례 등) 제10조제1항 및 제11조의 개정규정은 이 영 시행 당시 존속 중인 임대차계약에 대해서도 적용하되, 이 영 시행 전에 임차주택에 대하여 담보물권을 취득한 자에 대해서는 종전의 규정에 따른다.

제의 대상이 되는 소액임차인 및 보증금 중 일정액을 판단하도록 하고 있음⁹⁾¹⁰⁾.

< 2014년 이후 최우선변제권의 범위와 기준 >

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

그런데, 임차인이 이러한 시행령 부칙의 규정을 인지하지 못하거나 공인중개사가 임차인에게 이와 관련된 설명을 하지 않을 경우, 임차인은

9) 대구지법 2004. 3. 31. 선고 2003가단134010 판결

· · 주택임대차보호법 부칙(1989. 12. 30.) 제3항, 같은법시행령 부칙(1995. 10. 19.) 제2항은 우선변제권이 있는 임차인의 소액보증금의 액수를 개정함에 있어서 소액보증금 액수가 변동되기 전에 담보물권을 취득한 자에 대하여는 종전의 규정에 의하도록 하는 경과규정을 두고 있다. 따라서 원고가 1995. 6. 1. 담보물권을 취득한 피고에게 배당절차에서 소액임차인의 지위로서 대항할 수 있는지 여부는 1995. 6. 1. 시행 중인 법령에 따라야 하고, 당시 소액임차인은 임대차보증금 20,000,000원 이하의 임차인이므로, 결국 원고가 임대차보증금 20,000,000원 이하인 소액임차인에 해당하는지 여부를 결정하여야 한다 · ·

10) 최우선변제권은 임차주택의 경매 또는 공매 시 행사할 수 있는 권리로 경매 또는 공매되어지는 주택의 경우 일반적으로 담보물권이 설정되어 있을 것으로 보임.

임대차계약을 체결하는 시점의 시행령상 범위와 기준만을 고려하여 본인이 소액임차인에 해당하는지 여부를 잘못 판단할 수 있으며, 물가, 경제여건, 주택임대차 시장 상황 등이 변화하였는데, 과거의 기준에 따라 소액임차인 여부가 결정되는 것은 문제가 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 “최우선변제를 받을 임차인에 해당하는지 여부는 최후의 임대차계약 체결일의 시행령상 범위와 기준”으로, “최우선변제를 받을 보증금의 범위는 최초 담보물권 설정일의 시행령상 범위와 기준¹¹⁾”으로 판단하도록 법률에 명시하여, 현행 법령보다 소액임차인에 해당하는 대상을 확대함으로써 임차인의 보증금을 더욱 두텁게 보호하려는 것으로 보임.

부동산 가격의 급격한 상승세¹²⁾ 등을 고려할 때, 임차주택에 대한 최초 담보물권 설정일과 임대차계약 체결 시점의 간격이 큰 경우 소액임차인 여부를 판단함에 있어 과거의 기준을 적용하는 것은 불합리한 측면이 있으며, 개정안은 “최우선변제의 대상이 되는 임차인에 해당하는지 여부”와 “최우선변제의 대상이 되는 보증금의 범위”에 대한 판단 시점을 구분하였는데, 이는 소액임차인을 보호함과 동시에 기존 담보물권자의 기대이익도 함께 고려한 것으로 보이는데, 개정안의 취지는 타당한 측면이 있음.

11) 개정안에 따른 최우선변제의 대상이 되는 보증금의 범위는 시행령 부칙에 규정된 취지를 법률에 규정하는 것으로 개정안에 따라 현행과 실질적으로 달라지는 부분은 없음.

12) 이데일리, “집값이 물가보다 17배 올랐다...비강남권도 ‘불장’”, 2025. 11. 6.

다만, 개정안에 대해서는 다음의 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 개정안은 부칙¹³⁾을 통해 개정안을 공포한 날부터 시행하도록 하면서 시행 당시 존속 중인 임대차 관계에 대해서도 개정안을 적용하도록 하되¹⁴⁾ 경매 또는 공매 절차¹⁵⁾에서 배당이 이루어진 경우는 개정안의 적용을 제외하도록 하고 있는데, 임차주택의 경매 절차가 시작되고 배당이 이루어지기 전까지의 기간인 ‘임차주택에 대한 경매가 진행 중’인 사안에 대하여 개정안을 적용하도록 하는 것이 해당 임차주택의 기존 이해관계자들의 신뢰를 침해할 소지는 없는지 검토할 필요가 있음.

개정안이 임차주택에 대한 경매 절차가 시작되고 배당이 이루어지기 전까지의 기간에도 개정안을 적용하도록 한 취지는 개정안 시행 당시 임차주택에 대한 경매가 진행되고 있어 실질적으로 보증금을 돌려받지 못할 위험에 처한, 최초 담보물권 설정일의 시행령상 기준으로는 소액임차인에 해당하지 않으나 개정안에 따른 최후의 임대차계약 체결일의 시행령상 기준으로는 소액임차인에 해당하는 피해자들을 보호하려는 것으로 보임.

13) 개정안 부칙 제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제8조제4항의 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차 관계에 대해서도 적용한다. 다만, 「민사집행법」에 따른 경매 절차, 「지방세징수법」에 따른 공매 절차에서 배당이 된 경우에는 그러하지 아니하다.

14) 임차주택의 현 임차인이 소액임차인에 해당하지 않더라도, 향후 체결되는 임대차계약의 임차인은 소액임차인에 해당될 수 있으며, 임차주택의 경매 또는 공매 여부도 불확실한 사안으로, 개정안을 존속 중인 임대차 관계에 대해서 적용하더라도 이해관계자들의 신뢰를 침해하지는 않을 것으로 보임.

15) 이하, “경매 절차”만 고려함.

다만, 임차주택에 대한 경매의 개시 이후 개정안에 따라 최우선변제권을 부여받는 소액임차인이 추가되면, 개정안 시행 전에는 기존 담보물권자에게 돌아갈 수 있었던 배당금액이, 개정안에 따라 추가되는 소액임차인에게 우선적으로 배당되어질 수 있으며, 다수의 임차인이 존재할 수 있는 다가구주택의 경우, 개정안에 따라 소액임차인에 해당하는 대상이 추가되어 최우선변제금액의 합이 낙찰가액의 1/2을 초과하게 되면 현행 법령의 기준에 따른 기존 소액임차인에게 돌아갈 수 있는 최우선변제금액 또한 줄어들 수 있는바¹⁶⁾, 소액임차인을 보다 두텁게 보호할 필요성과 경매가 진행되고 있는 임차주택의 기존 이해관계자들을 보호할 필요성을 함께 고려하여 논의할 필요가 있을 것으로 보여짐.

참고로, 최우선변제권은 배당요구를 하여야 배당을 받을 수 있는 권리¹⁷⁾로, 개정안 시행 당시 임차주택의 경매 절차가 진행 중이고 부칙에 따라 배당이 되지 않은 시점으로 개정안이 적용된다하더라도, 그 적용시

16) 「주택임대차보호법」 제10조(보증금 중 일정액의 범위 등) 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.

17) 대법원 2002. 1. 22. 선고 2001다70702 판결

… 민사소송법 제605조 제1항에서 규정하는 배당요구가 필요한 배당요구채권자는, 압류의 효력발생 전에 등기한 가압류채권자, 경락으로 인하여 소멸하는 저당권자 및 전세권자로서 압류의 효력발생 전에 등기한 자 등 당연히 배당을 받을 수 있는 채권자의 경우와는 달리, 경락기일까지 배당요구를 한 경우에 한하여 비로소 배당을 받을 수 있고, 적법한 배당요구를 하지 아니한 경우에는 비록 실체법상 우선변제청구권이 있다 하더라도 경락대금으로부터 배당을 받을 수는 없을 것이므로, 이러한 배당요구채권자가 적법한 배당요구를 하지 아니하여 그를 배당에서 제외하는 것으로 배당표가 작성·확정되고 그 확정된 배당표에 따라 배당이 실시되었다면 그가 적법한 배당요구를 한 경우에 배당받을 수 있었던 금액 상당의 금원이 후순위 채권자에게 배당되었다고 하여 이를 법률상 원인이 없는 것이라고 할 수 없다(대법원 1998. 10. 13. 선고 98다12379 판결 참조). 주택임대차보호법에 의하여 우선변제청구권이 인정되는 소액임차인의 소액보증금반환채권은 현행법상 위와 같은 배당요구가 필요한 배당요구채권에 해당하는 것이므로, 같은 취지의 원심 판단은 정당하고, 거기에 판례위반의 위법이 없다 …

점이 배당을 요구할 수 있는 기간의 마지막 날인 배당요구의 종기가 지난 경우에는 소액임차인 판단 시점이 변경되어 새로운 소액임차인에 해당하여도 최우선변제 금액을 우선하여 변제받을 수 없을 것으로 보여짐.

< 부동산 경매 절차¹⁸⁾ >

• 경매절차 - 강제경매절차 중심



둘째, 개정안은 “최우선변제의 대상이 되는 임차인에 해당하는지 여부”를 “최후의 임대차계약 체결일의 시행령상 범위와 기준”으로 판단하도록 하고 있는데, 임대차계약 체결일은 일반적으로 양 당사자만 확인할 수 있는 계약서상 일자로, 임대차계약 체결일 당시에는 소액임차인에 해당하지 아니하였으나, 추후 시행령상 기준이 상향되어 임차인의 보증금이 소액임차인 기준에 해당하게 되는 경우, 당사자들 간 새로운 계약을

18) 대한민국 법원 법원경매정보, <https://www.courtauction.go.kr/>

체결하는 방법으로 기준 시점을 변경할 수 있으며¹⁹⁾, 계약서 기재를 변경하는 방법으로 계약일을 임의적으로 수정할 가능성도 있다고(일종의 통정행위) 보여지는데, 개정안에 따른 기준 시점이 적절한지에 대한 논의가 필요할 것으로 보임.

참고로, 최우선변제권은 제8조제1항 후단에 따라 현행법 제3조제1항에 따른 대항력 발생요건을 갖추어야 행사할 수 있고, 그 시기는 임차주택에 대한 경매신청의 등기 전까지로 규정되어 있는 점을 고려할 때²⁰⁾, “대항력 발생 시점”, “경매신청의 등기 시점” 등을 기준으로 소액임차인 여부를 판단할 필요성은 없는지 검토할 필요가 있다고 보여짐²¹⁾.

19) 임차주택에 대한 최초 임대차계약을 체결하는 경우에는 현행법에 따른 대항력 및 우선변제권을 부여받기 위해 임차인은 주민등록(전입신고)을 하고 계약서에 확정일자를 받을 것이지만, 이후 해당 임차주택의 임차인인 상태에서 갱신계약 또는 변경계약을 하는 경우 다시 주민등록(전입신고)을 하고 확정일자를 받을 필요는 없음.

20) 「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.

21) 참고로, 하급심 판례들은 임대차 관계가 지속되는 동안 보증금의 변동이 있는 경우, 소액임차인에 해당하는지 여부는 일반적으로 배당 시의 보증금으로 판단하는 것이 상당하다고 판시하고 있으며, 법원은 실무적으로 압류의 효력발생 시점(채무자에게 경매개시결정이 송달된 때 또는 경매개시결정기입등기가 경로된 때 중 빠른 날)의 임대차보증금으로 소액임차인 여부를 판단하고 있다고 설명하고 있음.

대구지법 2004. 3. 31. 선고 2003가단134010 판결

… 임대차관계가 지속되는 동안 임대차보증금의 증감·변동이 있는 경우, 어느 시점의 임대차보증금을 비교의 기준으로 삼아야 하는지 문제된다. 결론적으로 소액임차인에 해당하는지 여부의 판단시점은 원칙적으로 배당시로 봄이 상당하다(민일영, 민법주해 [XV], 266면 참조). 따라서 처음 임대차계약을 체결할 당시 임대차보증금의 액수가 적어서 소액임차인에 해당한다고 하더라도 그 후 갱신과정에서 증액되어 그 한도를 초과하면 더 이상 소액임차인에 해당하지 않게 되고, 반대로 처음에는 임대차보증금의 액수가 많아 소액임차인에 해당하지 않는다 하더라도 그 후 갱신과정에서 감액되어 한도 이하로 되었다면 소액임차인에 해당한다. …

3. 관계기관 의견

법무부는 현행 규정에 따르면 선순위 담보물권자가 2인 이상인 경우 우선변제받을 보증금의 범위는 ‘최초 담보물권 설정일’을 기준으로 고정되는 것이 아니고 각 담보물권과의 관계에서 달리 결정될 수 있는 반면, 개정안과 같이 최우선변제금액을 ‘최초 담보물권 설정일’로 일률적으로 고정할 경우 오히려 임차인이 보호받을 수 있는 금액이 현행보다 감소할 우려가 있으므로 이에 대한 보완 검토가 필요하다는 입장임.

법원행정처는 담보권 설정 당시의 기준을 신뢰한 담보권자의 합리적 기대이익 침해, 기존 소액임차인의 배당액 감소 우려 및 금융기관의 대출 조건 강화에 따른 일반 국민의 부담 전가 가능성 등을 고려할 때 신중하게 검토할 필요가 있으며, ‘최후의 임대차계약 체결일’, ‘배당이 된 경우’ 등 불분명한 문언으로 인하여 이해관계인 간 분쟁 소지가 있으므로 추가 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5064