



제429회 국회 (정기회)
제13차 법제사법위원회

주택임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈최우선변제 금액 범위의 상한 확대〉

■ 김승원의원 대표발의(의안번호 제8596호)

2025. 11.

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	3
3. 관계기관 의견	8

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 김승원의원 등 11인
2. 발 의 일 : 2025. 2. 28.
3. 회 부 일 : 2025. 3. 4.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 소액임차인으로서 대항력을 가진 사람은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리를 가지도록 특별히 보호하면서, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하되 주택가액의 2분의 1을 넘지 못하도록 제한하고 있음.

이 제도는 임차보증금이 소액임차인의 재산에서 큰 비중을 차지하므로 다른 담보권자의 지위를 다소 해하게 되더라도 적어도 소액임차인의 보증금 회수는 보장함이 타당하다는 사회보장적 고려에서 나온 것이므로, 사회적 약자를 더욱 두텁게 보호하기 위해서는 최우선 변제금액의 상한을 높여야 한다는 주장이 있음.

이에 최우선 변제금액이 주택가액의 3분의 2에 해당하는 금액을 넘지 못하도록 상한을 상향함으로써 소액임차인의 보증금에 대한 보호를 강화하려는 것임(안 제8조제3항).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 임차인이 최우선변제받을 수 있는 “보증금 중 일정액의 범위와 기준”의 상한을 현행 주택가액(대지의 가액을 포함. 이하 같음)의 2분의 1에서 주택가액의 3분의 2로 변경하려는 내용임(안 제8조제3항 단서).

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 <u>2분의 1</u> 을 넘지 못한다.	제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① . ② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>3분의 2</u> 를----- -----.

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 권리(이하 “우선변제권”이라 함)가 주어짐.

이와 더불어, 현행법 제8조⁴⁾는 소액의 보증금을 가진 임차인에 대하여 제3조에 따른 대항력만 갖추면 경매 또는 공매 시 대통령령으로 정하는 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자와의 순위에 상관없이 우선변제(이하 “최우선변제권”이라 함)받을 수 있도록 규정하고 있음.

이러한 최우선변제권은 선순위의 담보물권자보다 임차인의 보증금을

-
- 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.
 - 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.

우선하여 변제받을 수 있다는 점에서 현행법 제3조의2에 따른 우선변제권과 구별되는데, 현행법 시행령은 최우선변제를 받을 임차인을 지역별로 보증금 일정액 이하의 소액임차인으로 규정하고, 변제 보증금 중 일정액도 지역별로 구분하여 그 기준을 정하고 있음⁵⁾.

< 최우선변제권 대상 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준⁶⁾ >

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

5) 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 …

6) 「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 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

다만, 소액임차인이 우선변제를 받을 수 있는 금액은 보증금 전액이 아니라 보증금 중 일정액으로서 주택가액의 1/2 범위 내로 한정되는데, 이는 근저당권자 등 담보물권자로 하여금 그 나머지 부분에 대한 권리(담보제공 및 환가대금으로부터 변제)를 확보하도록 함으로써 소액임차인의 보호와 담보물권자 등의 권리 사이에 이익 균형을 도모하려 한 것으로 보임.

그런데, 최우선변제 제도는 소액임차인의 경우 그의 재산에서 보증금이 큰 비중을 차지하므로 다른 담보물권자의 지위를 다소 해하더라도 보증금의 회수를 보장하는 것이 타당하다는 사회보장적 고려에서 나온 것인바⁷⁾, 소액임차인을 더욱 두텁게 보호하기 위해서는 현재 주택가액의 1/2 범위 내로 한정되는 최우선변제 금액 범위의 상한을 높여야 한다는 의견이 있음.

이에 개정안은 최우선변제 금액 범위의 상한을 현행 주택가액의 1/2에서 주택가액의 2/3로 상향함으로써, 소액의 보증금을 가진 임차인의 보

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

7) 대법원 2001. 5. 8. 선고 2001다14733 판결

… 주택임대차보호법의 입법목적은 주거용건물에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장하려는 것이고(제1조), 주택임대차보호법 제8조 제1항에서 임차인이 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 수 있도록 한 것은, 소액임차인의 경우 그 임차보증금이 비록 소액이라고 하더라도 그에게는 큰 재산이므로 적어도 소액임차인의 경우에는 다른 담보권자의 지위를 해하게 되더라도 그 보증금의 회수를 보장하는 것이 타당하다는 사회보장적 고려에서 나온 것으로서 민법의 일반규정에 대한 예외규정인 바, …

증금 보호를 더욱 강화하려는 취지로 보임.

특히, 여러 가구가 거주할 수 있는 구조이나 「건축법」상 단독주택인 다가구주택⁸⁾은 구분등기가 되지 않는 주택으로, 해당 주택에 여러 명의 소액임차인이 존재하는 경우 경매 또는 공매 시 주택의 낙찰가액에 따라 소액임차인들의 최우선변제금 합이 그 가액의 1/2을 초과할 수 있는 확률이 다른 주택에 비해 클 것으로 보이는데, 이러한 경우 최우선변제의 대상이 되는 보증금액의 일부만 변제받는 경우를 생각해볼 때 개정안의 취지는 긍정적인 면이 있음.

다만, 개정안과 같이 최우선변제 금액 범위의 상한을 주택가액의 2/3까지 확대하게 되면 주택의 담보가치를 활용하는 소유권자와 담보물권자의 이익이 현재보다 더욱 제한될 수 있고, 선순위담보물권자가 회수할 수 있는 금액이 축소되므로 선순위담보물권자 등의 재산권이나 평등권을 침해할 소지가 있는지 고려할 필요가 있을 것으로 보임⁹⁾.

8) 「건축법 시행령」 제3조의5(용도별 건축물의 종류) 법 제2조제2항 각 호의 용도에 속하는 건축물의 종류는 별표 1과 같다.

[별표 1] 용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

1. 단독주택[단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터(「아이돌봄 지원법」 제19조에 따른 공동육아나눔터를 말한다. 이하 같다)·작은도서관(「도서관법」 제4조제2항제1호가목에 따른 작은도서관을 말하며, 해당 주택의 1층에 설치한 경우만 해당한다. 이하 같다) 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)]을 포함한다]

가.·나. (생략)

다. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하일 것

3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것

라. (생략)

따라서, 최우선변제 금액 상한의 확대는 소액임차인에 대한 최우선변제 금액 보장의 필요성과 소유권자 및 담보물권자 등의 이익제한의 정도를 비교형량하여 논의할 필요가 있을 것으로 보여짐.

또한, 최우선변제 금액은 언제든지 근저당권 등 다른 권리에 우선하여 변제받을 수 있어 정부에서는 은행권에 주택 관련 담보대출 취급 시 최우선변제 금액을 대출한도에서 차감하도록 하고 있는바, 그 범위의 상한 확대는 주택 담보가치에 영향을 미칠 측면이 있어 이를 고려하여 논의할 필요가 있을 것으로 보임¹⁰⁾.

9) 헌법재판소는 최우선변제를 인정받을 소액임차인 및 보증금의 범위와 기준을 정함에 있어 특별시 및 광역시(군 지역 제외)와 기타 지역에 차이를 두고, 광역시 내의 군 지역에 관하여 기타 지역과 마찬가지로 보증금 2,000만원 이하의 임차인에 대하여 보증금 800만원의 범위 내로 정한 이 법 시행령 제3조제1항, 제4조는 대체로 위 2개 지역의 인구밀집도, 택지 시세, 주택임대차의 수요공급, 교통편의성, 교육여건, 생활기반시설 및 주변환경 등에 따른 임대차보증금의 차이를 고려하여 차등을 두면서 한편으로 다른 담보물권자나 주택소유자의 이해를 지나치게 해하지 않는 범위 내에서 입법의 취지를 달성하기 위한 합리적인 입법권의 행사라고 보아 위 조항이 헌법상의 재산권이나 평등권을 침해하지는 아니한다고 판시함(헌법재판소 2000. 6. 29. 선고 98헌마36 결정).

10) 은행연합회는 임차인의 실제 존재 여부와 무관하게 최우선변제금을 주택담보대출 한도에서 차감 중이라고 설명하고 있음.

「은행업감독업무시행세칙」 [별표 18] 주택관련 담보대출 등에 대한 리스크관리 세부기준 제1장

1. (담보인정비율의 산정) 수식 참조

담보대출한도 = [담보가치(주택가액) × 담보인정비율(LTV, %)] -

[기존 담보대출금액 + 선순위채권 + 임차보증금 및 최우선변제 소액임차보증금]

3. 관계기관 의견

법무부는 소액임차인의 보증금에 대한 보호를 강화하려는 개정안의 취지에는 공감하나, 소액임차인 제도는 선순위 저당권이 있는 경우에도 후순위 임차인에게 경매 절차에서 우선하여 배당받을 수 있는 권리를 부여하는 제도로, 개정안과 같이 상한을 인상할 경우 금융기관에서 최우선 변제금에 해당되는 주택가액의 2/3를 담보가치에서 제외하여 주택 담보 대출을 위축시킬 수 있고, 임대인의 재산권에 대한 과도한 침해가 될 우려가 있어 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

은행연합회는 임차인에 대한 보호 강화라는 개정안의 입법취지에는 공감하나, 주택 마련 실수요자들에 대한 유동성 공급을 일부 제약하고 선순위채권자에 대한 재산권과 평등권을 침해할 우려가 있으므로 개정안에 대하여 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5064