



제437회 국회 (임시회)
제4차 법제사법위원회

주택임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

<공공기관 등 법인에 대한 현행법상 대항력 인정>
■ 한준호의원 대표발의(의안번호 제13138호)

2026. 7.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이 세 진

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	3
1. 개정안의 주요내용	3
2. 개정안에 대한 검토	5
3. 관계기관 의견	11

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 한준호의원 등 10인
2. 발 의 일 : 2025. 9. 19.
3. 회 부 일 : 2025. 9. 22.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생기고, 주택도시보증기금을 재원으로 하여 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세 임대주택을 지원하는 법인이나 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 주택을 임차한 후 지방자치단체의 장 또는 그 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에도 대항력을 인정하고 있음.

그러나 최근 전세 사기 등 주택임대차 관련 범죄가 다양화됨에 따라 법인 임차인도 선의의 피해자가 되는 사례가 증가하고 있음. 특히 법인이 소속 직원의 주거안정을 목적으로 임대한 주택의 경우에는 법인이 대항력을 갖추지 못해 해당 주택이 제3자에게 매도되거나 근저당권이 설정되는 등의 피해가 발생하더라도 법적 보호를 받기 어려운 문제가 지적되고 있음.

이에 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이나 그 밖

에 소속 직원의 주거안정을 위하여 주택을 임차할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 법인이 입주자의 주거안정을 목적으로 임대차계약을 체결하는 경우에는 법인에도 대항력을 인정할 수 있도록 하여 법인의 주거 목적 임대차를 통한 직원 복지 확보와 주거안정을 뒷받침하고 주택임대차 관련 분쟁 및 사기 피해 예방에 기여하고자 함(안 제3조).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관¹⁾(이하 “공공기관”이라 함) 및 소속 직원의 주거안정을 위하여 주택을 임차할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 법인(이하 “국토교통부장관이 인정하는 법인”이라 함)이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 현행법에 따른 대항력이 발생하도록 하는 내용임(안 제3조제4항 신설).

현행	개정안
제3조(대항력 등) ① ~ ③ (생략) <신설>	제3조(대항력 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 다음 각 호의 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 2. 그 밖에 소속 직원의 주거안정을

④ ~ ⑥ (생략)	<u>위하여 주택을 임차할 필요가 있다고</u> <u>국토교통부장관이 인정하는 법인</u> ⑤ ~ ⑦ (현행 제4항부터 제6항까지와 같음)
------------	---

- 1) 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조(공공기관) ① 재정경제부장관은 국가·지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 기관(이하 “기관”이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 공공기관으로 지정할 수 있다.
1. 다른 법률에 따라 직접 설립되고 정부가 출연한 기관
 2. 정부지원액(법령에 따라 직접 정부의 업무를 위탁받거나 독점적 사업권을 부여받은 기관의 경우에는 그 위탁업무나 독점적 사업으로 인한 수입액을 포함한다. 이하 같다)이 총수입액의 2분의 1을 초과하는 기관
 3. 정부가 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 해당 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
 4. 정부와 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 기관이 합하여 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 해당 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
 5. 제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 기관이 단독으로 또는 두개 이상의 기관이 합하여 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 해당 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
 6. 제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 기관이 설립하고, 정부 또는 설립 기관이 출연한 기관
- ② 제1항에도 불구하고 재정경제부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 공공기관으로 지정할 수 없다.
1. 구성원 상호 간의 상호부조·복리증진·권익향상 또는 영업질서 유지 등을 목적으로 설립된 기관
 2. 지방자치단체가 설립하고, 그 운영에 관여하는 기관
 3. 「방송법」에 따른 한국방송공사와 「한국교육방송공사법」에 따른 한국교육방송공사
- ③ 제1항제2호의 규정에 따른 정부지원액과 총수입액의 산정 기준·방법 및 같은 항 제3호부터 제5호까지의 규정에 따른 사실상 지배력 확보의 기준에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

2. 개정안에 대한 검토

현행법은 국민 주거생활의 안정을 보장하기 위하여 주거용 건물의 임대차에 관하여 대항력²⁾, 우선변제권³⁾ 등 「민법」에 대한 여러 특례를 두고 있는데⁴⁾, 해당 특례들은 기본적으로 주거생활을 영위할 수 있는 자연인에 한정하여 적용되고 있음⁵⁾.

따라서, 법인의 경우 기본적으로 현행법상 규율 대상이 아니나, 현행법 제3조제2항 및 제3항⁶⁾에 따르면 주택도시기금을 재원으로 하여 저소득

-
- 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) 「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.
- 4) 「주택임대차보호법」 제1조(목적) 이 법은 주거용 건물의 임대차(賃貸借)에 관하여 「민법」에 대한 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.
- 5) 대법원 2003. 7. 25. 선고 2003다2918 판결
... 주택임대차보호법 제3조 제1항, 제2항의 규정에 의하면, 주택의 임차인은 건물에 입주하고 주민등록을 함으로써 제3자에 대하여 대항력을 갖추게 되고, 대항력이 구비된 후에 임차 건물이 양도된 경우 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 하고 있으며, 이 경우 임차보증금반환채무는 임대인의 지위를 승계한 양수인에게 이전되고 양도인의 채무는 소멸하는 것으로 해석할 것이나(대법원 1987. 3. 10. 선고 86다카1114 판결 참조), 법인에게 주택을 임대한 경우에는 법인은 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의 대항요건의 하나인 주민등록을 구비할 수 없으므로(대법원 1997. 7. 11. 선고 96다7236 판결 참조), 임대인이 위 임대주택을 양도하더라도 그 양수인이 주택임대차보호법에 의하여 임대인의 지위를 당연히 승계하는 것은 아니고, 따라서 임대인의 임차보증금반환채무를 면책시키기로 하는 당사자들 사이의 특약이 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 임대인의 법인에 대한 임차보증금반환채무는 소멸하지 아니한다고 할 것이다 ...
- 6) 「주택임대차보호법」 제3조(대항력 등) ② 주택도시기금을 재원으로 하여 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 법인이 주택을 임차한 후 지방자치단체의 장 또는 그 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 이 경우 대항력이 인정되는 법인은 대통령령으로 정한다.
③ 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민

층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 법인이 주택을 임차한 후 선정된 입주자가 그 주택의 인도와 주민등록을 마치거나, 「중소기업기본법」 제2조7)에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 선정된 직원이 주택의 인도와 주민등록을 마치면 해당 법인에 대하여는 현행법상 대항력을 인정하고 있으며, 제3조의2제2항8)에 따라 해당 법인의 우선변제권 또한 인정됨9).

이렇듯 현행법은 제한된 범위에서 법인에 대한 현행법상 특례들을 인정하고 있는데, 최근 사회적으로 문제가 되고 있는 전세 사기와 관련하

등록을 마친 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

- 7) 「중소기업기본법」 제2조(중소기업자의 범위) ①중소기업을 육성하기 위한 시책(이하 “중소기업시책”이라 한다)의 대상이 되는 중소기업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기업 또는 조합 등(이하 “중소기업”이라 한다)을 영위하는 자로 한다. 다만, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제31조제1항에 따른 공시대상기업집단에 속하는 회사 또는 같은 법 제33조에 따라 공시대상기업집단의 소속회사로 편입·통지된 것으로 보는 회사는 제외한다.
1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖추고 영리를 목적으로 사업을 하는 기업
 - 가. 업종별로 매출액 또는 자산총액 등이 대통령령으로 정하는 기준에 맞을 것
 - 나. 지분 소유나 출자 관계 등 소유와 경영의 실질적인 독립성이 대통령령으로 정하는 기준에 맞을 것
 2. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업 중에서 대통령령으로 정하는 사회적기업
 3. 「협동조합 기본법」 제2조에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회, 이종(異種)협동조합연합회(이 법 제2조제1항 각 호에 따른 중소기업을 회원으로 하는 경우로 한정한다) 중 대통령령으로 정하는 자
 4. 「소비자생활협동조합법」 제2조에 따른 조합, 연합회, 전국연합회 중 대통령령으로 정하는 자
 5. 「중소기업협동조합법」 제3조에 따른 협동조합, 사업협동조합, 협동조합연합회 중 대통령령으로 정하는 자
- 8) 「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.
- 9) 해당 법인에게 최우선변제권은 인정되지 아니함.
- 「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.

여 법인 임차인의 경우도 피해자가 될 수 있는바¹⁰⁾, 현행법상 특례 규정들을 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차하여 사용하는 경우에도 확대하여 적용할 필요성이 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 공공기관 및 국토교통부장관이 인정하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 해당 직원이 주택의 인도와 주민등록을 마쳤을 때에는 현행법에 따른 대항력이 발생하도록 함으로써¹¹⁾, 현행법이 적용되는 법인의 범위를 확대하여 법인 임차인에 대한 보호를 강화하려는 취지로 이해됨.

대항력은 유효하게 성립한 권리관계를 제3자가 부인하는 경우에 이를 물리칠 수 있는 법률상의 권능을 말하는 것으로, 법인의 경우에도 임대차 계약 기간 중 임대인이 변경되는 경우 새로운 임대인에게 해당 임대차계약의 유효를 주장할 필요가 있으므로 자연인이나 법인 구분 없이 대항력을 인정하는 것은 타당한 측면이 있음.

다만, 개정안의 심사 시 다음의 사항을 고려할 필요가 있다고 봄.

첫째, 대항력 인정 대상 확대의 정책적 타당성 및 일반 사법인과의 형평성 문제를 신중히 따져보아야 할 것임.

10) KBS, “70억 전세대출 사기…법인은 ‘사택’ 노렸다”, 2021. 3. 8.

11) 개정안은 개정안에 따른 법인의 대항력이 발생한 이후 법인이 선정한 직원이 변경된 경우에는 그 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 새로이 대항력이 발생하도록 하고 있는데, 이는 현행법 제3조제3항의 중소기업 법인의 대항력 규정과 동일함.

현행법이 등기와 달리 공시기능이 불완전한 주택의 인도와 주민등록만으로 강력한 효력을 갖는 대항력을 부여하는 것은 사회적 약자인 임차인을 보호하려는 사회보장적 고려에서 출발한 것인바¹²⁾, 기존의 “국민의 주거안정을 위한 기금인 주택도시기금의 보호”나 “경제적으로 열악한 중소기업 지원”과 같은 특별한 정책 목적 외에 공공기관 등까지 이를 확대하는 것이 타당한지 신중하게 접근하여야 할 것으로 보임.

특히 소속 직원의 주거 안정을 목적으로 주택을 임차하는 일반 사법인과의 형평성 차원에서, 단지 “공공기관인 법인”인지 아닌지 여부에 따라 현행법의 적용대상을 구분하는 것이 합리적인 이유가 있는지에 대해서는 추가적인 검토가 필요하다고 사료됨.

또한, 안 제3조제4항제2호의 국토교통부장관이 인정하는 법인의 경우, 구체적인 요건이나 위임의 한계가 명시되지 않아 행정청의 자의적인 판단에 의해 보호 대상이 결정될 우려가 있으며, 이는 명확성의 원칙 측면에서 신중한 검토가 요구됨.

참고로, 현행법상 예외를 인정받지 못하는 일반 법인 임차인의 경우에도 「민법」 제621조에 따른 임대차등기 절차를 통하여 대항력을 확보

12) 대법원 2007. 12. 13. 선고 2007다55088 판결

… 주택임대차보호법(이하 ‘법’이라 한다)의 입법목적은 주거용건물에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장하려는 것이고(제1조), 법 제3조 제1항에서 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 익일부터 제3자에 대하여 효력이 생기고, 여기에 더하여 법 제3조의2 제2항에서 제3조 제1항의 대항요건과 임대차계약서상의 확정일자를 갖춘 임차인에게 경매나 공매시 후순위권리자 기타 채권자보다 우선하여 변제를 받을 수 있도록 한 것은, 사회적 약자인 임차인을 보호하려는 사회보장적 고려에서 나온 것으로서 민법의 일반규정에 대한 예외규정인바 …

할 수 있는 보편적인 권리 구제 수단이 이미 마련되어 있다는 점도 함께 고려되어야 할 것임¹³⁾.

둘째, 개정안에 따른 법인에 대하여 대항력 외에 우선변제권을 함께 부여할지 여부에 대한 논의가 필요해 보임.

현행법상 대항력이 인정되는 기존 법인들의 경우 대항력뿐 아니라 우선변제권 등 특례규정들도 함께 적용되는바, 주택임대차 관련 분쟁 및 사기 피해 예방에 기여하고자 하는 개정안의 제안이유를 고려할 때 본 개정안에 따른 법인에도 현행법 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 함께 부여하는 방안에 대한 검토가 요구됨¹⁴⁾.

만약 개정안과 같이 대항력만을 준용하고 우선변제권 부여에 관한 명시적인 규정을 두지 않을 경우, 해당 주택이 경매나 공매로 넘어갔을 때 법인 임차인이 후순위 권리자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있는지 법적 논란이 발생할 소지가 있음. 따라서 전세 사기 등으로부터 임차

13) 「민법」 제621조(임대차의 등기) ① 부동산임차인은 당사자간에 반대약정이 없으면 임대인에 대하여 그 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.

② 부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

14) 대항력 외에 개정안에 따른 법인들에 현행법상 특례 규정들을 적용하기 위해서는 제3조의2를 개정하여야 함.

「주택임대차보호법」 제3조의2(보증금의 회수) ① 임차인(제3조제2항 및 제3항의 법인을 포함한다. 이하 같다)이 임차주택에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결이나 그 밖에 이에 준하는 집행권원(執行權原)에 따라서 경매를 신청하는 경우에는 집행개시(執行開始)요건에 관한 「민사집행법」 제41조에도 불구하고 반대무(反對義務)의 이행이나 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다.

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.

인을 보호하려는 입법 취지를 실효성 있게 달성하기 위해서는 해당 법인들을 현행법상 우선변제권 자격이 있는 임차인 범위에 포함시킬지 여부를 명확히 정리할 필요가 있음.

셋째, 개정안의 부칙은 개정규정을 최초 체결·갱신되는 임대차부터 적용하는 일반적 적용례만을 두고 있어¹⁵⁾ 시행 당시 존속 중인 계약 관계에 대한 보호 공백이 우려되나, 이를 일률적으로 소급 적용하는 것 또한 법 시행 전 유효하게 권리를 취득한 선의의 담보권자 등 제3자의 신뢰를 침해할 소지가 있음.

이에 대항력 확대에 따른 보호 공백 해소와 법적 안정성 유지라는 상충되는 가치를 조율하기 위하여, 개정규정을 존속 중인 임대차에도 적용하되 “법 시행 전에 물권을 취득한 제3자에 대하여는 효력이 없다”는 제한 규정을 두었던 과거 중소기업 법인 대상의 입법례(법률 제12043호)¹⁶⁾를 참고할 수 있을 것임.

15) 「주택임대차보호법」 개정안 부칙 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(적용례) 이 법의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

16) 「주택임대차보호법」 (법률 제12043호, 2013. 8. 13., 일부개정) 부칙

제2조(일반적 적용례) 이 법은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

제3조(중소기업 법인의 대항력에 관한 적용례 및 경과조치) ① 제3조제3항의 개정규정은 법인(「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업인 법인에 한정한다)이 임차인인 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용하되, 이 법 시행 전에 물권을 취득한 제3자에 대하여는 그 효력이 없다.

② 제1항에도 불구하고 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차의 기간에 대하여는 종전의 규정에 따른다.

3. 관계기관 의견

법무부는 대항력이 인정되는 법인의 범위를 확대하여 그 직원의 주거 안정을 달성하려는 개정안 취지에는 공감하나, 「주택임대차보호법」은 자연인인 서민들의 주거안정을 보호하려는 취지에서 제정된 것인바 현행법이 법인의 대항력을 제한적으로 인정하는 취지를 고려하여 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

구체적으로 모든 공공기관 직원을 주거 보호가 시급한 취약계층으로 보기 어렵고, ‘국토교통부장관이 인정하는 법인’의 기준 역시 포괄적이고 불명확하여 법적 예측 가능성이 낮을 뿐만 아니라 그 범위가 지나치게 확장될 소지가 존재하는 만큼, 개정안과 같이 대항력 인정 대상을 확대하는 것은 예외적으로 법인의 대항력을 인정하는 현행법의 취지에 반할 우려가 있다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5064