



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

주거급여법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 주거급여 지원범위에 관리비 등 포함 》

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2209844호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 문진석의원 대표발의(제2209844호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 주거급여에 관리비, 이사비, 중개보수비 포함 (안 제2조, 제8조의2 신설, 제10조, 제11조, 제14조, 제17조)	2

I. 문진석의원 대표발의(제2209844호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 4. 15.

다. 회 부 일 : 2025. 4. 16.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 주거급여를 「국민기초생활 보장법」에 따른 주거급여로서 주거안정에 필요한 임차료, 수선유지비, 그 밖의 수급품을 지급하는 것으로 정의하고 있으며, 주거급여의 종류 중 임차료와 수선유지비의 지급대상, 지급기준, 지급방법 등을 규정하고 있음.

그런데 주거급여의 정의에 관리비, 이사비, 중개보수비가 포함되지 않아 주거급여가 주거안정이라는 본래 취지를 제대로 살리지 못하고 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 주거급여의 정의에 관리비, 이사비, 중개보수비를 추가하고, 관리비 등의 지급대상·방법 등을 규정하여 국민의 주거안정과 주거수준 향상에 기여하려는 것임(안 제2조제1호, 제8조의2 신설 등).

3. 검토의견

가. 주거급여에 관리비, 이사비, 중개보수비 포함

(안 제2조, 제8조의2 신설, 제10조, 제11조, 제14조, 제17조)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “주거급여”란 「국민기초생활 보장법」 제7조제1항제2호의 주거급여로서 주거안정에 필요한 임차료, <u>수선유지비</u>, 그 밖의 수급품을 지급하는 것을 말한다. 2. ~ 8. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ----- ----- ----- ---수선유지비, 관리비, 이사비, 중개보수비,----- -----. 2. ~ 8. (현행과 같음) <u>제8조의2(관리비·이사비·중개보수비의 지급)</u> ① 제2조제1호의 관리비, 이사비, 중개보수비(이하 “관리비등”이라 한다)는 타인의 주택등에 거주하는 사람 또는 주택등을 소유하고 그 주택등에 거주하는 사람으로서 국토교통부장관이 정하는 사람에게 지급한다. ② 관리비등의 지급기준은 국토교통부장관이 수급자의 가구규모, 소득 인정액, 거주형태, 관리비등의 부담 수준 등을 고려하여 정한다. ③ 관리비등은 「국민기초생활 보장법」 제27조의2제1항에 따라 수급자 명의의 지정된 계좌로 지급하여야

현행	개정안
제10조(신청조사) ① · ② (생략) <신설> 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. 2. (생략)	한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 불가피한 사유가 있는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 지급방법을 달리할 수 있다. ④ 관리비등의 지급 절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 제10조(신청조사) ① · ② (현행과 같음) ③ 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장이 관리비등의 지급 신청을 받아 신청조사를 하는 경우 다음 각 호의 사항을 포함하여 조사할 수 있다. 1. 해당 주택등의 관리비에 관한 사항 2. 해당 주택등에 거주하는데 소요된 이사비 및 중개보수비에 관한 사항 3. 그 밖에 관리비등의 지급에 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항 제11조(확인조사) ① ----- ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음)

현행	개정안
<u><신 설></u> <u><신 설></u> 3. (생략) ② (생략) 제14조(주거급여신청의 각하 및 주거급여의 중지) ① (생략) ② 보장기관은 수급자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 다음 달에 속하는 주거급여일부터 주거급여의 전부 또는 일부를 중지할 수 있다. 1. (생략) 2. 수급자가 지급받은 <u>임차료</u>를 다른 용도로 사용하여 국토교통부령으로 정하는 기간 이상으로 <u>차임</u>(借賃)을 연체한 경우 ③ (생략) 제17조(주거급여 지급업무의 전산화) ① · ② (생략) ③ 국토교통부장관은 정보시스템을 구축·운영하기 위하여 다음 각 호의 자료를 수집·관리·보유할 수 있으며, 관련 기관 및 단체에 필요한 자료의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관 및 단체	3. 제10조제3항제1호에 따른 주택등의 관리비에 관한 사항 4. 제10조제3항제2호에 따른 이사비 및 중개보수비에 관한 사항 5. (현행 제3호와 같음) ② (현행과 같음) 제14조(주거급여신청의 각하 및 주거급여의 중지) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. -----<u>임차료</u> 또는 <u>관리비</u>----- ----- -----<u>차임</u>(借賃) 또는 <u>관리비</u>----- ----- ③ (현행과 같음) 제17조(주거급여 지급업무의 전산화) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- -----.

현행	개정안
는 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다. 1. <u>임차료 및 수선유지비를</u> 지급받기 위하여 수급자가 제출하는 서류(「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 대통령령으로 정하는 개인정보를 포함한다) 2. <u>임차료 및 수선유지비</u>의 지급 여부 및 지급액에 관한 자료 3. 4. (생략) 5. 그 밖에 <u>임차료 및 수선유지비를</u> 지급하는 데 필요한 자료로서 국토교통부령으로 정하는 자료 ④ · ⑤ (생략)	----- -----. 1. <u>임차료, 수선유지비 및 관리비등을</u>----- ----- ----- ----- 2. <u>임차료, 수선유지비 및 관리비등</u>----- ----- 3. 4. (현행과 같음) 5. -----<u>임차료, 수선유지비 및 관리비등을</u>----- ----- ----- ④ · ⑤ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터	

국민기초생활 보장을 위한 기본법인 「국민기초생활 보장법」¹⁾은 급여의 종류를 ①생계급여, ②주거급여, ③의료급여, ④교육급여, ⑤해산급여(解産給與), ⑥장제급여(葬祭給與), ⑦자활급여로 나누어 규정²⁾

1) 「국민기초생활 보장법」

제7조(급여의 종류) ① 이 법에 따른 급여의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 생계급여
2. 주거급여
3. 의료급여
4. 교육급여
5. 해산급여(解産給與)
6. 장제급여(葬祭給與)
7. 자활급여

하고 있으며, 「국민기초생활 보장법」 제11조제1항³⁾과 현행 「주거급여법」 제2조제1호⁴⁾는 ‘주거급여’를 주거안정에 필요한 임차료, 수선유지비, 그 밖의 수급품으로 정의하고 있음.

이에 따라 국토교통부는 ‘주거급여지원’ 사업을 통해 주거급여 수급권자 중 임차가구에 대해서는 임차료를 지원하고, 자가가구에 대해서는 수선유지비를 지급하고 있음.

[표 1] 주거급여지원 사업 집행현황(국비 기준)

(단위: 개, 백만원)

구분	2022		2023		2024	
	지급가구	지급금액	지급가구	지급금액	지급가구	지급금액
임차료	1,231,967	2,083,228	1,307,609	2,507,063	1,379,599	2,557,538
수선유지비	19,607	124,700	19,500	124,590	20,350	127,200
기타	-	-	-	-	-	-
합계	1,251,574	2,207,928	1,327,109	2,507,063	1,399,949	2,684,738

※자료: 국토교통부

2) 2000년 10월 종합 빈곤대책으로 「국민기초생활 보장법」이 시행된 이후, 소득인정액이 최저생계비 이하인 경우 각종 급여가 지급되는 반면, 탈수급의 경우 지원이 전무한 상황이 발생하는 등 당시 제도의 한계가 발생하자 2014년 12월 「국민기초생활 보장법」을 개정하여 생계급여·의료급여·주거급여·교육급여·해산급여·장제급여·자활급여의 맞춤형 빈곤정책을 마련하였음.

3) 「국민기초생활 보장법」

제11조(주거급여) ① 주거급여는 수급자에게 주거 안정에 필요한 임차료, 수선유지비, 그 밖의 수급품을 지급하는 것으로 한다.

② 주거급여에 관하여 필요한 사항은 따로 법률에서 정한다.

4) 「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. ~ 3. (생략)

4. “수급품”이란 이 법에 따라 수급자에게 지급하거나 대여하는 금전 또는 물품을 말한다.

5. ~ 8. (생략)

다만, 관리비, 이사비, 중개보수비는 주거급여의 지원범위에서 제외되어 있어 주거복지 지원의 사각지대가 나타나고 있는데, 개정안은 관리비, 이사비, 중개보수비도 주거급여 대상에 포함하여 이를 해소하려는 것임.

관리비는 임차료와 마찬가지로 임차인에게 정기적이고 반복적인 비용 부담을 유발하여 실제 주거에 소요되는 비용⁵⁾⁶⁾으로 체감되고 있음.

그런데 현재 주거지출(주택, 수도, 전기 및 연료 지출 등) 중 임차료는 주거급여의 보장범위에 포함되어 있고 광열·수도비는 생계급여를 통해 지원되고 있으나, 공용관리비에 대한 지원은 「국민기초생활 보장법」 및 「주거급여법」이 정하고 있는 급여의 보장범위에 포함되지 않아 주거복지에 사각지대가 존재한다는 지적이 있음.

- 5) 보건복지부 최저주거비 및 가계동향조사 항목에서 주거비 항목은 실제 주거비(월세) 이외에 관리비(공용관리비) 등을 포함하여 조사

《 보건복지부 주요 조사항목 중 주거비 범위 》

보건복지부 : 최저생계비			가계동향조사 : 주거 및 수도·광열		
분 류		주요 항목	분 류		주요 항목
최저 주거비 (임차)	임대료	(월세) 임대료/ (전세) 조달비용, 보증보험료, 인지세	주거	실제주거비	월세, 기타의제주거비
	보유비용	관리비(공용관리비, 공용부분 개별 사용료)		주택유지 및 수선	수선재료, 설비·수리서비스
		그 외 주거비 (이사비, 부동산 중개수수료, 도배비)		기타 주거 관련 서비스	공동주택 관리비, 기타주거관련서비스

※ 자료: 국토교통부

- 6) 통계청은 지출목적별 소비자물가지수의 12가지 품목 중 하나로 ‘주택, 수도, 전기 및 연료’를 규정하고 있으며, 이 중 주거시설 사용, 유지 등과 관련된 품목(전세, 월세, 설비수리비, 공동주택 관리비, 쓰레기봉투료, 정화조 청소료, 주택수선재료)을 ‘주거비’로 분류함.

또한, 이사비와 중개보수비는 비정기적이고 일회성 비용에 해당하지만 최근 반지하층 등 주거환경이 열악한 시설에 거주하며 여름철 집중폭우에 일가족이 사망⁷⁾하거나, 다세대주택 화재로 반지하층 거주자가 사망⁸⁾하는 등 열악한 주거환경에서 인명사고가 발생하고 있어 주거취약계층에 대한 체계적인 이주지원 대책 또한 필요한 상황⁹⁾임.

관리비, 이사비, 중개보수비도 주거급여 대상으로 추가함으로써 주거취약계층의 실제 주거에 소요되는 비용과 주거환경 개선을 위한 비용에 대한 주거급여 지원이 폭넓게 이루어질 수 있도록 하려는 개정안은 주거취약계층의 주거안정 도모에 기여할 수 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 주거급여에 관리비를 추가하는 내용에 대해서는 동의하면서도, 일시적·비정기적 비용인 이사비와 중개보수비는 주거급여 체계 아래에서 안정적인 예산편성과 집행이 곤란하며 현재 ‘주거취약계층 주거상향·이사비 지원사업’¹⁰⁾을 통해 지방자치단체가 지원하고 있는 상황이므로 주거급여 지원범위에 이사비와 중개보수비를 추가하는 부분에 대해서는 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

7) 「반지하 살던 4명 숨졌다...‘비극’ 일가족 빈소 가보니」 (MBC, 2022. 8. 10.)

8) 「안산 다세대주택 반지하서 불...50대 거주자 1명 사망」 (연합뉴스, 2024. 2. 22.)

9) 이와 관련하여, 주거실태조사 결과 주거환경에 문제가 있을 경우 임대주택 제공, 주거비 또는 이사비 지원 등의 이주지원 대책을 수립하도록 하는 내용의 「주거기본법 일부개정법률안」(이원희의원 대표발의, 의안번호 : 2201762), 주거환경이 열악한 시설에 거주하는 자의 주거 이전에 소요되는 비용을 지원할 수 있는 법적 근거를 마련하는 내용의 「주거기본법 일부개정법률안」(허영의원 대표발의, 의안번호 : 2202727)이 국토교통위원회에 계류되어 있음.

10) 「[참고 3] 주거취약계층 주거상향·이사비 지원사업」 참조

따라서, 주거취약계층에 대한 지원을 위한 주거급여의 확대 범위에 대해서는 본 개정안과 아울러 주거급여에 관리비를 포함하도록 하는 내용의 다른 법률안¹¹⁾과 함께 기존 거주여건 유지뿐만 아니라 주거환경 개선에 대해 적극적으로 지원해야 할 필요성, 현행 주거급여 추진 체계와의 부합성의 측면에서 종합적으로 검토해야 할 사항으로 보임.

아울러, 「국민기초생활 보장법」은 주거급여의 기본원칙 등을 규정하면서 주거급여와 관련된 구체적인 내용은 「주거급여법」으로 따로 정하도록 규정하고 있는바, 「주거급여법」 상의 주거급여의 범위가 개정될 경우 「국민기초생활 보장법」 상의 주거급여 범위의 개정도 함께 이루어지는 것이 법체계상 적절할 것으로 보임¹²⁾.

문 의 처
02)6788-5574

11) 「주거급여법 일부개정법률안」(김도읍의원 대표발의, 의안번호 : 2204731)

「주거급여법 일부개정법률안」(박용갑의원 대표발의, 의안번호 : 2207600)

12) 「주거급여 지원범위 확대 방안」(2024.7.11. 중앙생활보장위원회 보고안건)에 따르면 「국민기초생활보장법」 제11조제1항의 주거급여의 범위에 관리비를 포함하는 내용의 개정안 발의도 추진할 계획임.

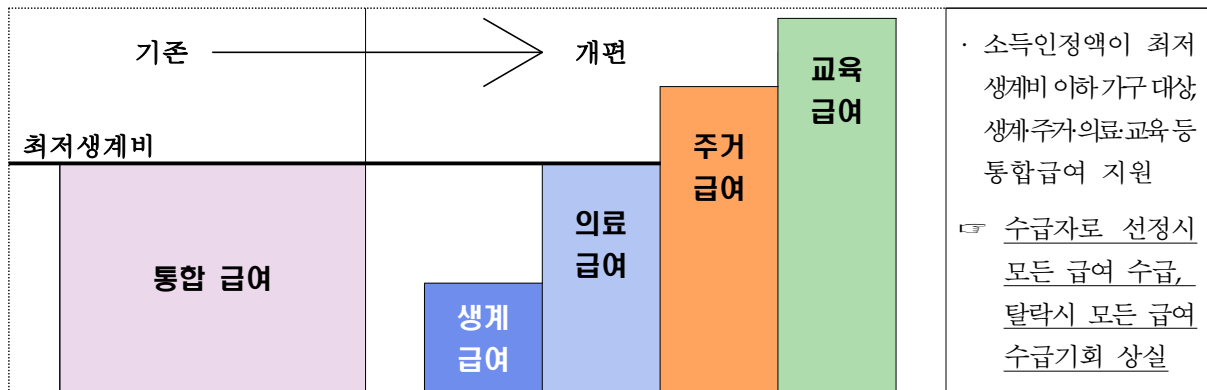
참고 1

맞춤형 개별 급여체계 개편개요('15.7월~) ※자료 : 국토교통부

□ 맞춤형 급여 개편('15.7~)

- (급여개편 배경) 2000년 기초보장 급여체계 시행 이후 여러 차례 제도 개선에도 불구하고, 통합급여 방식에 대한 한계점이 지속 대두
 - 최저생계비 이하를 대상으로 각종 급여(생계·주거·교육 등 7종)를 포괄 지급하여 선정되면 'all', 탈락하면 'nothing'으로 광범위한 사각지대 발생
 - 통합급여 내 주거급여는 거주형태, 임차료 수준과 무관하게 일괄 지급되어 빈곤가구의 실질적 주거비 부담 해소에 한계

* 기존에는 기초생활수급자에 통합급여를 제공함으로써 소득증가시 수급 제외



<개편전 주거급여 지급기준>

- (수급자격) 소득인정액이 최저생계비 이하이면서 부양의무자 조건을 충족하는 자 (구 「기초생활보장법」)
- (지원내용) 생계·주거·의료·교육 급여액과 수급자의 소득인정액을 합한 금액이 최저생계비 이상이 되도록 지원
 - 임차가구, 자가가구 구별 없이 단순 소득인정액을 기준으로 전액 현금지원 → 주거급여 목적이라기 보다는 최저생계비 명목

- (제도개선) 국정과제인 '보편적 주거복지 실현' 방안으로 기초생활보장제도상 생계·의료·주거·교육 급여를 맞춤형 개별급여*로 전환('15.7)

- 실질적 주거지원을 위해 거주형태·임대료 부담수준 등을 종합 고려

* 급여별 선정기준 다층화 : (생계) 중위소득의 32%, (의료) 40%, (주거) 48%, (교육) 50%

* 주거급여법('14.1)을 통해 주거급여 운영주체, 지급기준, 지급방법 등 급여의 실시를 위한 필요한 사항을 규정하고, 국민기초생활보장법을 일반법으로 준용

□ 개 요

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

□ 수급자격

- 소득인정액(소득평가액+재산환산액)이 기준 중위소득 48%* 이하
- * 중위소득 48% : (1인) 114.8만원 (2인) 188.8 (3인) 241.2 (4인) 292.7만원

□ 지원내용

- (임차가구) 지역별·가구원수별로 산정된 기준임대료(19.1~66.7만원)를 상한으로 실제 임차료에 따라 지급

구분	기준임대료 (단위: 만원/월)				* 괄호는 전년대비 증가액			
	1급지 (서울)		2급지 (경기, 인천)		3급지 (광역시, 세종, 수도권 외 특례시)		4급지 (그 외)	
1인	35.2	(+1.1)	28.1	(+1.3)	22.8	(+1.2)	19.1	(+1.3)
2인	39.5	(+1.3)	31.4	(+1.4)	25.4	(+1.4)	21.5	(+1.4)
3인	47.0	(+1.5)	37.5	(+1.7)	30.2	(+1.5)	25.6	(+1.7)
4인	54.5	(+1.8)	43.3	(+1.9)	35.1	(+1.8)	29.7	(+1.9)
5인	56.4	(+1.9)	44.8	(+2.0)	36.3	(+1.9)	30.7	(+2.0)
6인	66.7	(+2.1)	53.1	(+2.4)	42.8	(+2.2)	36.3	(+2.3)

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

* 자기부담분 = 자기부담률 0.3 × (소득인정액 - 생계급여기준금액)

- (자가가구) 구조안전, 설비 등 주택 노후도에 따른 보수범위별 수선비용을 지원

<보수범위별 보수한도액 및 수선주기>

경보수	중보수	대보수
590만원(3년)	1,095만원(5년)	1,601만원(7년)

* 장애인은 무장애 관련시설(단차 제거, 문폭 확대) 설치 추가지원(380만원), 고령자(만 65세 이상)는 편의시설 설치비용 추가지원(50만원)

□ 사업개요

- **(개요)** 쪽방·반지하 등 주택이 아닌거처 거주자에게 공공임대를 우선 공급하여 안정적 주거를 제공하고 이주비도 지원

* (근거규정) 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」(국토부 훈령)

- **(’24년 목표물량)** 총 1.3만호(공공+민간임대)

※ (그간 실적) (’20) 5,502호 → (’21) 6,026호 → (’22) 7,036호 → (’23) 10,671호

- **(예산현황)** 주거상향지원, 이사비지원, 보증금지원* 등 총 2,680억원
 - **(주거상향지원)** 지자체, LH를 통해 주거취약계층을 발굴하고, 이주상담, 정착 지원 등을 수행(100억원, 일반회계)

* 지자체 주거복지센터 50개소 개소당 1억원(지자체 매칭 50:50),
LH 이주지원119센터 50개소 개소당 1억원(국비 100%)

- **(이사비지원)** 주거상향지원을 통해 이주하는 주거취약계층의 이주비용 부담완화를 위해 이사비 지원(30억원, 일반회계)

* 17개 시·도 대상 매칭(50:50), 가구당 40만원 × 1.5만가구 × 보조율 50%

- **(비정상거처 보증금지원)** 주거상향을 통해 이주하는 주거취약계층의 임대료 부담완화를 위해 보증금 지원(2,550억원 주택도시보증공사)

* 민간임대 5천만원 × 0.5만가구, 공공임대 50만원 × 1만가구

□ 세부 사업 내용

- **(지원대상)** 쪽방·고시원 등 비정상거처 및 침수 우려 반지하 등 3개월 이상 거주자, 아동이 있는 최저주거기준 미달 가구 등

* 쪽방, 고시원, 여인숙, 비닐하우스, 노숙인 시설, 컨테이너, 움막, PC·만화방, 침수우려 지하층 3개월 이상 거주자, 아동이 있는 최저주거기준 미달가구, 출산예정 미혼모 등 긴급 주거지원이 필요한 자, 가정폭력 피해자, 범죄 피해자