| 국토교통부 | 보도참고자료 | 다시 도약하는 대한민국 함께 잘사는 국민의 나라 | |
|---|---|---|---|
| 배포 일시 | 2023. 2. 14.(화) | | |
| 담당 부서 | 주택정책관<br>주택임차인보호과 | 책임자 | 과 장 이장원 (044-201-3321) |
| | | 담당자 | 사무관 김애리 (044-201-3314) |
| 보도일시 | 배포 즉시 보도 가능합니다. | | |

# 전세사기 피해 방지를 위한 「주택임대차보호법」 일부개정법률안 국무회의 통과

## - 선순위 임차인 정보 및 체납정보 확인권 신설 등 -

● 오늘('23. 2. 14.) 국무회의에서 전세사기 피해방지 대책 후속조치 및 「전세사기 피해 임차인 법률지원 TF」 제도개선의 일환으로 마련한 「주택임대차보호법」 일부개정법률안 및 동법 시행령 일부개정령안이 국무회의를 통과하였습니다.

**【주요 내용】**

▸ **선순위 임차인 정보 및 체납정보 확인권 신설**

- 임차인이 되려는 자가 선순위 임차인 정보 및 임대인의 체납사실 등을 확인할 수 있게 되어 전세피해 예방 가능

▸ **임차권등기 신속화 방안 마련**

- 임대인에게 임차권등기명령 결정이 고지되기 전에도 임차권등기를 신속하게 경료 가능

▸ **소액임차인 범위 확대 및 최우선변제금액 상향**

- 최우선변제를 받을 수 있는 소액임차인의 범위와 그들이 최우선변제를 받을 수 있는 금액의 범위를 확대해 서민 주거 안정에 기여

## 1. 개정 추진 배경

○ 최근 부동산 가격 하락으로 인한 이른바 깡통전세나 전세사기 등으로 인해 **임차인이 보증금을 전부 회수하지 못하는 피해**가 확산되고 있습니다.

- 이러한 전세사기가 발생하는 주된 원인은 임차인이 **계약을 체결할 때**, 임대인의 세금 체납 정보, 선순위 보증금 정보와 같이 추후 **보증금 회수 가능성**에 영향을 미치는 **정보**를 제대로 **알 수 없다**는 점입니다.

○ 한편, **임대인**이 **사망**한 후 상속관계가 정리되지 않거나, 임대인의 **주소 불명** 또는 **송달회피** 등의 경우 **임차권등기**가 신속히 이루어지기 **어려워** 보증금을 반환받지 못한 임차인들의 피해가 가중되고 있습니다.

○ 이에, 법무부는 국토교통부와 함께 **임차인의 보증금을 보다 두텁게 보호**하기 위한 「주택임대차보호법」 및 동법 시행령 개정안을 마련하였습니다.

## 2. 개정안 주요 내용

### 1 「주택임대차보호법」 일부개정법률안

### 가. 임차인 정보열람권한 강화

○ 임차인이 되려는 자가 임대인에게 선순위보증금 등 정보제공에 관한 동의를 요구할 수 있다는 것을 문언상 분명히 하고, 그 경우 임대인이 이에 대해 **동의**할 것을 **의무화**하였습니다.

※ 현재는 임차인이 되려는 사람이 임대인에게 동의를 요구할 수 있는지 불분명하고, 요구하더라도 임대인이 거부하면 확정일자 부여기관에 임대차정보를 요청할 수 없음

○ 또한 임차인이 되려는 사람이 계약 체결 전에 임대인에 대해 **납세증명서 제시를 요구**할 수 있도록 하고, 이 경우 임대인은 요구를 받은 날 이후에 발급된 납세증명서를 제시하도록 하되,

- 임대인이 납세증명서를 제시할 수 없거나 제시하려 하지 않는 경우에는 임차인이 되려는 사람이 직접 과세관청에 체납사실을 확인할 수 있도록 동의함으로써 제시의무를 갈음할 수 있도록 하였습니다.

○ 이에 따라 임대차계약을 체결하려는 사람은 계약 전 자신보다 먼저 보증금을 받게 될 **선순위 임차인 정보 및 임대인의 체납사실** 등을 **확인**할 수 있게 되어 **전세피해**를 **예방**할 수 있습니다.

### 나. 임차권등기 신속화

○ 개정안은 **「주택임대차보호법」**의 임차권등기명령 조항(제3조의3 제3항)의 **준용규정에** '가압류 집행은 채무자에게 재판을 송달하기 전에도 할 수 있다'는 **「민사집행법」 제292조 제3항을 추가**하여,

- **임대인에게 임차권등기명령 결정이 고지되기 전**에도 **임차권등기**가 이루어질 수 있도록 절차를 신속화하여 임차인의 **보증금반환청구권 보호**를 보다 **강화**하였습니다.

## 2 「주택임대차보호법 시행령」 일부개정령안

○ **전세사기 피해**에 대응하고, 그동안의 주택임대차 **보증금 상승추세**를 **반영**하기 위하여 **최우선변제를 받을 임차인의 범위 및 금액을 확대·상향**하였습니다.

- 아래와 같은 내용의 **「주택임대차보호법 시행령」 개정안**이 '23. 2. 14. **국무회의를 통과**하였고, 공포한 날부터 시행될 예정입니다.

| 지역 구분 | 최우선변제 대상 임차인의 보증금액 | | 최우선변제금액 | |
|---|---|---|---|---|
| | 현행 | 개정안 | 현행 | 개정안 |
| 서울특별시 | 1억 5,000만원 이하 | **1억 6,500만원 이하** | 5,000만원 이하 | **5,500만원 이하** |
| 과밀억제권역,<br>용인·화성·세종·김포 | 1억원 3,000만원 이하 | **1억 4,500만원 이하** | 4,300만원 이하 | **4,800만원 이하** |
| 광역시,<br>안산·광주·파주·이천·평택 | 7,000만원 이하 | **8,500만원 이하** | 2,300만원 이하 | **2,800만원 이하** |
| 그 밖의 지역 | 6,000만원 이하 | **7,500만원 이하** | 2,000만원 이하 | **2,500만원 이하** |

※ 각 권역별로 최우선변제 대상 임차인의 보증금액을 일괄 1,500만 원 상향하고, 최우선변제금액을 일괄 500만 원 상향

○ 이에 따라 최우선변제 대상 임차인의 범위가 확대되고 최우선변제 받을 금액이 증액되어 **소액임차인**과 같은 **주거약자 보호**를 **강화**하였습니다.

○ 한편, 개정안은 **존속 중인 임대차계약에도 적용**하되, 개정법령 **시행 전 존재하는 담보물권자**에 대하여는 **종전의 규정**에 따르도록 부칙을 규정함으로써 기존 담보물권자의 **재산권 침해 우려**를 **불식**시켰습니다.

① 시행 전 임차 주택에 저당권이 존재하는 경우
- **개정 전 시행령에 따라** 최우선변제금 보호

② 시행 이후 임차 주택에 새로운 저당권이 설정되는 경우
- **개정된 시행령에 따라** 최우선변제금 보호

③ 시행 전 임차 주택에 저당권이 존재하였는데, 시행 이후 새로운 저당권이 설정되는 경우
- **기존 저당권자에 대하여는 개정 전 시행령에 따라**, **새로운 저당권자에 대하여는 개정 후 시행령에 따라** 최우선변제금 보호

## 3. 향후 계획

○ 법무부와 국토교통부는 국회에서 심도 있는 논의를 거쳐 개정안이 통과되도록 최선의 노력을 다하겠습니다. 아울러 임차인의 주거 안정을 위하여 꾸준히 국민의 의견을 경청하며 **주택임대차 제도 개선** 및 **관련 법제 정비**에 힘쓰도록 하겠습니다. ▨

【붙임】 1. 「주택임대차보호법」 일부개정법률안
2. 최우선변제금 제·개정 경과

| | | | |
|---|---|---|---|
| 담당 부서<br><총괄> | 법무부<br>법무심의관실 | 책임자 | 법무심의관 구승모 (02-2110-3164) |
| | | 담당자 | 서기관 임성택 (02-2110-3502) |
| | 국토교통부<br>주택임차인보호과 | 책임자 | 과 장 이장원 (044-201-3321) |
| | | 담당자 | 사무관 김애리 (044-201-3314) |

## 붙임 1 「주택임대차보호법」 일부개정법률안

| 현 행 | 개 정 안 |
|---|---|
| **제3조의3(임차권등기명령)**<br>①·② (생 략)<br>③ 다음 각 호의 사항 등에 관하여는 「민사집행법」 제280조제1항, 제281조, 제283조, 제285조, 제286조, 제288조제1항·제2항 본문, 제289조, 제290조제2항 중 제288조제1항에 대한 부분, 제291조 및 제293조를 준용한다. 이 경우 "가압류"는 "임차권등기"로, "채권자"는 "임차인"으로, "채무자"는 "임대인"으로 본다.<br>1. 임차권등기명령의 신청에 대한 재판<br>2. 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청 및 그에 대한 재판<br>3. 임차권등기명령의 취소신청 및 그에 대한 재판<br>4. 임차권등기명령의 집행<br>④ ~ ⑨ (생 략) | **제3조의3(임차권등기명령)**<br>①·② (현행과 같음)<br>③ ----------제288조제1항, 같은 조 제2항 본문----------제291조, 제292조제3항----------.<br>1. ~ 4. (현행과 같음)<br>④ ~ ⑨ (현행과 같음) |
| **제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등)**<br>① ~ ③ (생 략)<br>④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다. <후단 신설><br><신 설><br>⑤·⑥ (생 략) | **제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등)**<br>① ~ ③ (현행과 같음)<br>④ ----------. 이 경우 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인에게 정보제공에 동의하여 줄 것을 요구할 수 있다.<br>⑤ 임대인은 정당한 사유가 없는 한 제4항 후단의 요구에 따라 정보제공에 동의하여야 한다.<br>⑥·⑦ (현행 제5항 및 제6항과 같음) |

| | |
|---|---|
| <신 설> | **제3조의7(임대인의 조세 체납 여부 정보 제시)**<br>① 임대차계약을 체결하려는 자는 조세 체납 여부를 확인하기 위하여 임대인에게 다음 각 호의 납세증명서(이하 "납세증명서"라 한다)를 제시할 것을 요구할 수 있다.<br>1. 「국세징수법」 제108조에 따른 납세증명서<br>2. 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서<br>② 임대인은 정당한 사유가 없는 한 제1항의 요구에 따라 그 요구를 받은 날 이후 발급된 납세증명서를 임대차계약을 체결하려는 자에게 제시하여야 한다. 다만, 임대차계약을 체결하려는 자가 동의하는 경우에는 제1항의 요구를 받은 날 전에 발급된 납세증명서를 제시할 수 있다.<br>③ 임대인은 다음 각 호의 열람에 동의하는 방법으로 제2항에 따른 납세증명서 제시를 갈음할 수 있다.<br>1. 「국세징수법」 제109조제1항에 따른 미납국세와 체납액의 열람<br>2. 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 미납지방세의 열람 |
| | **<부 칙>**<br>**제1조(시행일)** 이 법은 공포한 날부터 시행한다.<br>**제2조(임차권등기명령의 집행에 관한 적용례)** 제3조의3 제3항 각 호 외의 부분 전단의 개정규정은 이 법 시행 전에 내려져 이 법 시행 당시 임대인에게 송달되지 아니한 임차권등기명령에 대해서도 적용한다. |

## 붙임 2 최우선변제금 제·개정 경과

| 제 · 개정 | 보호대상 임차인의 범위 | 우선변제되는 보증금 |
|---|---|---|
| 1984. 6. 14.<br>제정 | 500만원 이하 | · 특별시·직할시 : 300만원 이하<br>· 기타 지역 : 200만원 이하 |
| 1987. 12. 1.<br>1차 개정 | | · 특별시·직할시 : 500만원 이하<br>· 기타 지역 : 400만원 이하 |
| 1990. 2. 19.<br>2차 개정 | · 특별시·직할시 : 2,000만원 이하<br>· 기타 지역 : 1,500만원 이하 | · 특별시·직할시 : 700만원 이하<br>· 기타 지역 : 500만원 이하 |
| 1995. 10. 19.<br>3차 개정 | · 특별시·광역시 : 3,000만원 이하<br>· 기타 지역 : 2,000만원 이하 | · 특별시·광역시 : 1,200만원 이하<br>· 기타 지역 : 800만원 이하 |
| 2001. 9. 15.<br>4차 개정 | · 수도권 과밀억제권역 : 4,000만원 이하<br>· 광역시 : 3,500만원 이하<br>· 그 밖의 지역 : 3,000만원 이하 | · 수도권 과밀억제권역 : 1,600만원 이하<br>· 광역시 : 1,400만원 이하<br>· 그 밖의 지역 : 1,200만원 이하 |
| 2008. 8. 21.<br>5차 개정 | · 수도권 과밀억제권역 : 6,000만원 이하<br>· 광역시 : 5,000만원 이하<br>· 그 밖의 지역 : 4,000만원 이하 | · 수도권 과밀억제권역 : 2,000만원 이하<br>· 광역시: 1,700만원 이하<br>· 그 밖의 지역: 1,400만원 이하 |
| 2010. 7. 21.<br>6차 개정 | · 서울특별시 : 7,500만원 이하<br>· 수도권 과밀억제권역 : 6,500만원 이하<br>· 광역시 및 안산시·용인시·김포시·광주시 : 5,500만원 이하<br>· 그 밖의 지역 : 4,000만원 이하 | · 서울특별시 : 2,500만원 이하<br>· 수도권 과밀억제권역 : 2,200만원 이하<br>· 광역시 및 안산시·용인시·김포시·광주시 : 1,900만원 이하<br>· 그 밖의 지역 : 1,400만원 이하 |
| 2013. 12. 30.<br>7차 개정 | · 서울특별시 : 9,500만원 이하<br>· 수도권 과밀억제권역 : 8,000만원 이하<br>· 광역시 및 안산시·용인시·김포시·광주시 : 6,000만원 이하<br>· 그 밖의 지역 : 4,500만원 이하 | · 서울특별시 : 3,200만원 이하<br>· 수도권 과밀억제권역 : 2,700만원 이하<br>· 광역시 및 안산시·용인시·김포시·광주시 : 2,000만원 이하<br>· 그 밖의 지역 : 1,500만원 이하 |
| 2016. 3. 31.<br>8차 개정 | · 서울특별시 : 1억원 이하<br>· 수도권 과밀억제권역 : 8,000만원 이하<br>· 광역시 및 안산시·용인시·김포시· 광주시·세종시 : 6,000만원 이하<br>· 그 밖의 지역 : 5,000만원 이하 | · 서울특별시 : 3,400만원 이하<br>· 수도권 과밀억제권역 : 2,700만원 이하<br>· 광역시 및 안산시·용인시·김포시·광주시, 세종시 : 2,000만원 이하<br>· 그 밖의 지역 : 1,700만원 이하 |
| 2018. 9. 18.<br>9차 개정 | · 서울특별시 : 1억 1,000만원 이하<br>· 수도권 과밀억제권역 및 용인시·화성시·세종시 : 1억원 이하<br>· 광역시 및 안산시·김포시· 광주시·파주시 : 6,000만원 이하<br>· 그 밖의 지역 : 5,000만원 이하 | · 서울특별시 : 3,700만원 이하<br>· 수도권 과밀억제권역 및 용인시·화성시·세종시 : 3,400만원 이하<br>· 광역시 및 안산시·김포시· 광주시·파주시 : 2,000만원 이하<br>· 그 밖의 지역 : 1,700만원 이하 |
| **2021. 5. 11.<br>10차 개정<br>(현행)** | · 서울특별시 : 1억 5,000만원 이하<br>· 수도권 과밀억제권역 및 용인시·화성시·세종시·김포시 : 1억 3,000만원 이하<br>· 광역시 및 안산시·김포시· 광주시·파주시·이천시·평택시 : 7,000만원 이하<br>· 그 밖의 지역 : 6,000만원 이하 | · 서울특별시 : 5,000만원 이하<br>· 수도권 과밀억제권역 및 용인시·화성시·세종시·김포시 : 4,300만원 이하<br>· 광역시 및 안산시·김포시· 광주시·파주시·이천시·평택시 : 2,300만원 이하<br>· 그 밖의 지역 : 2,000만원 이하 |