

주택임대차보호법 일부개정법률안

(윤건영의원 대표발의)

의안 번호	5714
----------	------

발의연월일 : 2024. 11. 20.

발 의 자 : 윤건영 · 박지원 · 염태영
이기현 · 신정훈 · 김영배
양부남 · 한병도 · 위성락
김주영 의원(10인)

제안이유

현행법은 임차인에게 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리를 부여하고, 이러한 권리를 행사할 수 있는 임차인 및 보증금의 범위와 기준은 주택임대차위원회 심의를 거쳐 대통령령으로 정하도록 위임하고 있음.

그러나 최근 임차보증금을 제때 돌려받지 못하는 사례가 증가하고 전세사기 피해가 급증하여 사회적으로 이목을 끌고 있는 가운데, 현행 최우선변제 제도에 따라 보호받을 수 있는 임차인의 범위가 지나치게 협소하다는 지적이 제기되어 왔음. 특히 서울 등 수도권에서는 대다수 임차인이 보호범위에서 배제되어 임차인 보호의 실효성이 크게 떨어진다는 의견이 지속적으로 나오고 있음.

주요내용

이에 보증금 중 일정액을 우선 변제받을 임차인의 범위에 관한 부분을 삭제, 모든 임차인이 보증금 액수에 관계없이 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받도록 개정함으로써 임차인의 지위를 보다 실효성 있게 보호하고자 함(안 제8조제3항).

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8조제3항 본문 중 “임차인 및 보증금”을 “보증금”으로, “범위와 기준은”을 “기준은”으로 하고, 같은 항 단서 중 “범위와 기준은”을 “기준은”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(보증금 기준에 대한 적용례) 제8조제3항의 개정규정은 이 법 시행 이후 체결되거나 갱신되는 계약부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① · ② (생략) ③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 <u>임차인 및 보증금</u> 중 일정액의 <u>범위와 기준은</u> 제8조의 2에 따른 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 <u>범위와 기준은</u> 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다.	제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- ----- <u>보증금</u> ----- ----- <u>기준은</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>기준은</u> ----- ----- -----.