

주택임대차보호법(전세 9년 갱신) 개정안 반대 촉구 건의안 (최진혁 의원 발의)

의안 번호	3308
----------	------

발 의 년 월 일: 2025년 10월 20일

발 의 자: 최진혁 의원(1명)

찬 성 자: 강석주, 김경훈, 김규남,
김영철, 김용호, 김원중,
김태수, 김현기, 김혜영,
유정인, 윤영희, 이상욱,
이성배 의원(13명)

1. 주문

- 서울특별시의회는 국회가 계약갱신청구권을 2회로 확대하고 임대차 기간을 3년으로 연장하여 총 9년 동안 동일 임대관계를 유지하도록 한 「주택임대차보호법 일부개정법률안」의 입법 추진을 재고할 것을 강력히 촉구함.

2. 제안이유

- 최근 국회에서 발의된 「주택임대차보호법 일부개정법률안」은 임대차기간을 기존 2년에서 3년으로 늘리고, 계약갱신청구권을 1회에서 2회로 확대하여 최대 9년까지 동일 임대차 관계를 유지하도록 하는 내용을 포함하고 있음.
- 그러나 해당 조항은 임차인의 주거 안정이라는 취지와 달리, 현실의 전세시장에서 전세 공급이 위축되고 월세 전환 속도가 높아지는 등 부작용이 발생할 위험성이 높아, 장기적으로 임차인의 부담이 증가할 우려가 큼.
- 특히 수도권과 서울 전세시장은 공급탄력성이 낮아 이미 갱신권 도입 이후 이중가격 문제가 고착화되고 있는데, 갱신권 기간이 추가로 연장될 경우 임대인의 전세 공급 유인이 약화되어 시장 안정성이 저해될 가능성이 있음.

- 또한 전세사기의 핵심 원인은 계약기간이 아닌 정보 비대칭과 보증금 보호장치 미비 등 구조적 문제에 있는 바, 해당 법 개정안이 임대차기간 확대에 집중하는 것은 실효성이 크지 않음.
- 이에 서울특별시의회는 국회가 전세 제도의 본질과 서민·청년세대의 주거 안정을 고려하여, 공급 기반 약화와 임차인 부담 증가 가능성이 있는 상기 조항의 입법 추진을 재검토하고, 보증금 보호 및 임대인 신뢰성 검증 등 실효적인 제도 개선 방안을 중심으로 입법 방향을 조정할 것을 촉구함.

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「주택임대차보호법」 등

4. 이송처

- 국회

주택임대차보호법(전세 9년 갱신) 개정안 반대 촉구 건의안

최근 국회에 제출된 「주택임대차보호법 일부개정법률안」은 임대차기간을 2년에서 3년으로, 계약갱신청구권을 1회에서 2회로 확대하여 총 9년 동일 임대차관계를 유지하도록 하는 내용을 포함하고 있으며(안 제4조제1항·제6조·제6조의3), 이른바 ‘3+3+3 전세 9년 갱신제’로 불리고 있다. 그러나 이 조항은 시장 구조와 실거주 환경에 대한 충분한 고려 없는 과도한 임대차기간 규제로서, 전세시장 왜곡 및 공급 위축을 심화시키는 등 부정적 영향이 우려된다.

해당 개정조항이 시행될 경우, 임대인이 한 번 전세를 내주면 최대 9년간 사실상 동일 조건으로 묶이게 되어 전세 자체를 기피하게 되고, 이미 진행되고 있는 전세의 월세화·반전세화 추세를 가속화하여 서민과 청년층이 감당해야 할 월 임대료 부담이 더욱 커질 것으로 우려된다. 실제로 현행 갱신권 제도 시행 이후 신규 전세·갱신 전세 간 이중가격 문제가 심화되었고, 시장 매물 급감과 월세 전환이 동반되었다.

특히 서울 전세시장은 공급탄력성이 낮고, 월세에 비해 구조적으로 취약한 특성이 있어, 장기 임대 강제화는 전세 공급의 근간 자체를 훼손하는 결과를 초래할 가능성이 높다. 결국 법안 취지와 달리 임차인 주거안정은 강화되지 않고, 전세시장 축소라는 되돌릴 수 없는 후폭풍만 남길 수 있다.

또한 전세사기의 근본 원인은 임대차기간이 짧아서가 아니라 악성 임대인 검증 부재, 등기·재정정보 비공개, 보증금 회수 시스템의 미비에 있으며, 계약기간 연장으로는 이러한 구조적 문제를 해결할 수 없다. 전세사기 방지라는 명분으로 시장왜곡형 장기거주 의무제를 끼워 넣는 것은 입법목적 타당성 자체가 부족하다. 주택 임대차기간의 획일적 장기화는 민간임대주택 공급 기반을 파괴할 뿐 아니라 정책 수혜가 특정 임차인에게만 과도하게 집중되는 기회 불균등 효과까지 유발한다.

따라서 주택임대차보호법 일부개정법률안 중 ‘계약갱신청구권 2회 + 3년 연장 = 총 9년’ 구조로 설계된 조항은 결코 수용할 수 없으며, 전세시장 붕괴 및 월세폭등이라는 역효과가 명백히 예상되는 만큼 입법 추진을 즉각 철회해야 한다.

이에 서울특별시의회는 국회가 위 조항의 독소성을 직시하고 개정안의 입법 추진을 전면 재검토하며, 서민 실거주 보호를 위해 전세시장 장기규제 방식이 아닌 보증금 보호 및 임대인 신뢰성 검증 중심의 실효적 대안 마련으로 입법 방향을 전환할 것을 강력히 촉구한다.

2025. 10.

서울특별시의회 의원 일동