

주택임대차보호법(전세 9년 갱신) 개정안 반대 촉구

건의안

검 토 보 고

의 안 번 호	3308
------------	------

2025. 12. 17.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

○ 2025. 10. 20. 최진혁 의원 발의(2025. 10. 23. 회부)

2. 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.

3. 제안이유

가. 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.

나. 그러나 해당 조항은 임차인의 주거 안정이라는 취지와 달리, 현실의 전세시장에서 전세 공급이 위축되고 월세 전환 속도가 높아지는 등 부작용

이 발생할 위험성이 높아, 장기적으로 임차인의 부담이 증가할 우려가 큼.

다. 특히 수도권과 서울 전세시장은 공급탄력성이 낮아 이미 갱신권 도입 이후 이증가적 문제가 고착화되고 있는데, 갱신권 기간이 추가로 연장될 경우 임대인의 전세 공급 유인이 약화되어 시장 안정성이 저해될 가능성이 있음.

라. 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.

마. 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.

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

가. 제안배경

- 이 건의안은 주택임대차에 있어 임차인의 계약갱신요구권¹⁾을 1회에서 2회로 확대하고, 최소 임대차기간을 2년에서 3년으로 연장하는 등의 내용으로 발의²⁾된 「주택임대차보호법 일부개정법률안」(의안번호 13489,

1) 건의안은 ‘계약갱신청구권’이라는 용어를 사용하고 있으나, 「주택임대차보호법」에서 사용하는 용어는 ‘계약갱신요구권’임

2) 한창민 의원(사회민주당, 비례대표)외 10명 발의

2025년 10월 2일 발의, 이하 ‘개정법률안’)의 입법 추진을 재고할 것을 건의 하려는 것임³⁾.

- 참고로, 현재 발의된 개정법률안은 최소 임대차기간 연장(안 제6조제2항), 계약갱신요구권 행사 횟수 연장(안 제6조의3제2항) 외에도 임차인이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 그날 0시에 대항력이 발생하도록 하며(안 제3조제1항), 임차인의 보증금 지급과 임대인의 임대차등기 협력의무 및 주택인도 간의 관계를 동시이행 관계로 규정하는 등의 내용을 포함하고 있음(안 제3조의3 및 제3조의4 등).

< 「주택임대차보호법 일부개정법률안 주요내용>

주요내용	개정조항
· 임차인이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 그 날의 0시에 대항력이 발생하도록 함	제3조제1항
· 임차인의 보증금 지급과 임대인의 임대차등기 협력의무 및 주택인도 간의 관계를 동시이행 관계로 함	안 제3조의3 및 제3조의4
· 임대인이 협력의무를 지체할 경우 임차인은 계약을 해지할 수 있고, 임차인은 임대차기간 종료 후 2개월 내 보증금 반환받지 못하면 경매청구 가능	
· 임대인은 국세·지방세 납세증명서 및 건강보험료 납부확인서를 제출하여야 하며, 이를 임대차계약 종료 6개월 전 3개월 전 사이에도 제시하여야 함	안 제3조의7
· 임차주택 양도시 임대인은 임차인에게 양수인에 관계를 서면으로 통지해야만 임대인 지위 승계 가능	안 제3조의8
· 임대인이 이를 통지하지 않거나, 통지받은 임차인이 이의제기 시 기존 임대인에게 보증금반환의무가 유지되도록 함	
· 임차보증금은 임차보증금과 선순위 담보권, 국세·지방세 체납액을 더한 금액의 70%를 초과할 수 없고, 임차료는 보증금으로 전환한 금액이 임차보증금에 포함되도록 함	안 제3조의9
· 계약갱신요구권을 2회로 변경하고, 갱신할 경우 임대차기간을 3년으로 하며, 총 9년 이내에서 갱신청구권을 행사할 수 있도록 함	안 제4조제1항, 제6조, 제6조의3
· 법 시행 이후 최초 또는 갱신될 임대차계약부터 담보물권이 설정된	안 제8조제4항,

3) 현행 현행 「주택임대차보호법」(이하 ‘주택임대차법’)은 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 보고(주택임대차법 제4조제1항), 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있도록 규정하고 있음(주택임대차법 제6조의3제2항)

주요내용	개정조항
주택이라도 우선변제를 받은 소액임차인 및 보증금의 범위를 최후 계약일 기준으로 함 · 현재 존속중인 임대차에도 적용하되, 우선변제 받을 보증금 범위는 담보물권자가 담보물권 취득한 대의 규정을 기준으로 함	부칙 제4호

- 개정법률안은 전세사기를 예방하고 임차인의 권리를 강화하는 등의 취지로 임대차 계약기간 연장과 계약갱신요구권 횟수를 연장하려는 것으로 이해되나, 이 건의안은 최근 발생한 전세사기의 핵심 원인이 계약기간이 아니라 정보 비대칭⁴⁾과 보증금 보호장치 등의 미비에 있다고 보고 있으며, 오히려 법 개정이 되면 전세의 이중가격⁵⁾ 문제가 심화되는 등 전세공급 위축 및 임차인의 부담이 증가할 우려가 있으므로, 입법 방향을 조정할 것을 건의하려는 것임.

4) 임대인은 세금 체납, 근저당권 설정 등 중요한 정보를 숨기거나, 시세를 속여 매매가보다 비싸게 전세를 계약체결하면서 피해가 발생함(“집 팔아도, 시세 속여도 몰라… ‘정보 비대칭’이 전세사기 부추긴다”, 한국경제, 2023.11.12.)

5) 아파트 전세 갱신과 신규 계약 간의 가격 차이가 벌어지는 현상을 말함(“임대차3법 1년, 지방까지 확산된 ‘이중가격’…위·아랫집 격차 2배”, 조선일보 2021.07.27.)

<개정법률안 중 계약갱신요구권 관련 개정사항>

현행	개정안
제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 <u>2년</u> 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 <u>2년</u> 으로 본다. 다만, 임차인은 <u>2년</u> 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.	제4조(임대차기간 등) ① ----- ----- <u>3년</u> ----- ----- <u>3년</u> ----- ----- <u>3년</u> ----- -----.
② (생략)	② (현행과 같음)
제6조(계약의 갱신) ① (생략)	제6조(계약의 갱신) ① (현행과 같음)
② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 <u>2년</u> 으로 본다.	② ----- -- <u>3년</u> 으로----.
③ (생략)	③ (현행과 같음)
제6조의3(계약갱신 요구 등) ① (생략)	제6조의3(계약갱신 요구 등) ① (현행과 같음)
② 임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 <u>1회</u> 에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 <u>2년</u> 으로 본다. <단서 신설>	② ----- ----- <u>2회</u> ----- 있고 갱신되는 임대차의 존속기간은 <u>3년</u> 으로 본다. <후단 삭제> 다만, 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 9년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

나. 계약갱신요구권 개념 및 영향

- 「주택임대차보호법」(이하 ‘주택임대차법’)에 계약갱신요구권이 최초 도입된 것은 2020년 7월 31일 이며⁶⁾, 이 법은 임대인이 임대차기간 종료 6개월 전부터 2개월 전까지 기간에 임차인이 계약갱신을 요구할 경우 임대인이 정당한 사유 없이 거절할 수 없도록 하고⁷⁾, 임차인은 계약갱신요구권을 1회 행사 가능하되, 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 규정하였음.

6) 법률 제17470호, 2020.7.31. 개정·시행

7) 임대인이 임차인으로부터의 계약갱신요구권을 거절할 수 있는 사유는 다음과 같음.(임대차보호법 제6조의3제1항 각호)

- 주택임대차법 개정 당시 국회 법제사법위원회 검토보고⁸⁾에 따르면, 계약 갱신요구권의 도입이 경제적 약자인 임차인의 주거권을 강화하고, 해외에서도 장기임대차 제도를 운영하고 있다는 등의 사유로 타당한 측면이 있다고 보았으나,
- 반면, ▲계약자유⁹⁾의 원칙 등 사적자치의 침해 ▲임대인의 사유재산권 제한 강화 ▲최초 계약 시 임대료 인상 등을 통한 임차인의 지위 약화 등의 사유를 제시하고 있어, 제도가 도입되기 전부터 계약갱신요구권으로 인한 부정적 영향을 우려한 바 있음.

-
- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우 2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우 3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우 4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우 5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우 6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우 7. 임대인이 다음 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우 <ol style="list-style-type: none"> 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우 나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우 다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우 8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우 9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우 |
|---|

- 8) 제380회 국회(임시회) 제1차 법제사법위원회 「주택임대차보호법 일부개정법률안 검토보고」(2020.7.)
- 9) 계약자유⁹⁾의 원칙은 구체적으로 계약을 체결할 것인지 여부(계약 체결의 자유), 누구와 체결할 것인지(상대방 선택의 자유), 어떠한 내용으로 계약을 할 것인지(내용결정의 자유), 어떠한 방식으로 맺을 것인지(방식의 자유) 등을 내용으로 함.

<계약갱신요구권 찬성·반대 사유 요약>

(출처: 제380회 국회(임시회) 제1차 법제사법위원회 「주택임대차보호법 일부개정법률안 검토보고」 참고)

찬성	반대
<ul style="list-style-type: none"> • 경제적 약자인 임차인의 주거권 강화 • 주거비 부담 상승 등에 의한 국민 주거안정 보장 필요성 증대 • 상가임대차법의 입법례 존재 • 해외 선진국에서의 장기임대차 유지 제도 참고 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 계약자유 및 사적자치 원칙에 불부합 • 임대인의 사유재산권 제한 • 임차인의 지위 약화 부작용 우려 • 임차인의 주거권 보장을 위한 보완적 제도 존재

- 한편, 계약갱신요구권이 실행된 이후 실제 효과를 분석한 연구들을 살펴보면, 임대차 2법¹⁰⁾ 도입 이후 전월세 가격 급등세가 다소 완화되었고, 전세가격은 2022년 하반기 전세사기 문제가 대두됨에 따라 전세가격이 하락한 이후 현재까지 소폭 상승한 정도로 분석한 연구¹¹⁾가 있는 반면,

<주택전세가격 증가율 추이>

(출처: 한국감정원 「전국주택가격동향조사」)



- 임대차보호법 개정·시행이 기존 2년 단위의 계약 대비 임대료가 상승하는 결과를 초래했으며, 적정 계약 가격과 실제 계약가격 간의 차이가 커지는 문제가 발생한다고 지적한 연구¹²⁾도 존재함.

10) 이 연구 「세입자 주거안정을 위한 주택임대차 제도 개선 과제: 임대차 2법을 중심으로」 (김대진, 2025 「도시와 빈곤」 제131호)에서는 계약갱신요구권 및 임대료 상한률 상한제를 ‘임대차 2법’으로 지칭함.

11) 이 연구는 연구는 계약갱신 요구권 제도의 유지 및 확대의견이 68.6%에 달한다는 여론조사 결과와 헌법재판소의 합헌결정을 근거로 임대차 2법을 긍정적으로 평가하였음.

12) 「주택임대차보호법 개정이 임대가격 변동성에 미친 영향과 계약갱신청구권의 실효성」 (송경호,

- 이 연구는 제도도입 초기 ▲전세금의 과도한 상승 ▲전세매물 급감 ▲임대료가 크게 상승한 경우에는 오히려 계약갱신요구권 사용 비율이 하락함에 따라¹³⁾ 법개정이 의도한 효과를 충분히 달성하지 못한 것으로 분석하였음.

다. 전의안 검토

- 현재 발의된 개정법률안은 주거약자인 임차인을 보호하고자 임차인의 이사횟수 감소로 인한 각종 비용감소, 안정적인 자녀 양육환경 유지 등을 기대한 것으로 이해되나,
 - 계약갱신요구권에 대하여 계약자유의 원칙 및 임대인에 대한 과도한 재산권 침해, 전세가격의 폭등, 전세물량의 축소, 전세시장의 이중가격 형성 및 임대인과 임차인간 갈등 심화 등의 우려가 여전히 존재하고, 제도 도입이 5년이 경과한 현재, 임대차 보장기간이 2년에서 4년으로의 연장에 대한 긍정적인 평가보다는 부정적 평가가 우세적인 상황임.
- 이러한 우려 가운데 개정법률안대로 임대차 보장기간을 현재보다 2배 이상(4년→9년)으로 연장하게 되면, 전세거래가 지속적으로 감소하고 있는 현 시점에서는 전세시장을 더욱 위축시킬 우려와 현재 나타나는 임대차계약 상의 문제가 심화될 우려가 있음.

2024 재정포럼 9월호)

13) 임대차계약의 장기화는 임대인에게는 미래 전세가 변동의 불확실성이 부담으로 작용하여 미리 상승을 예상하여 계약에 반영하거나, 월세로 전환하는 등 현상이 나타난 것으로 해석되며, 실제 계약 시기가 도래한 시점에 임대료가 크게 상승했다면, 계약갱신요구권을 수용하지 않을 수 있는 합리적 이유(임대인의 실거주 등)를 사유로 계약갱신요구권 사용을 차단한 것으로 추측됨.

<서울시 아파트 거래량>

(출처: 서울특별시 부동산정보광장)



- 따라서, 현재 이 법률안의 개정은 성급한 측면이 있어 보이고, 필요시 주택공급 확대 등 주택시장 안정화 정책과 병행하여, 임대인·임차인이 모두 합의가 가능한 범위에서 국민의견 수렴 후 입법을 추진하는 것이 바람직할 것으로 사료됨에 따라, 현 시점에서의 개정법률안의 입법 재고는 필요한 것으로 판단됨.

의안심사지원팀장	강 대 만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.10)

■ 「주택임대차보호법」

제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

② 임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 본다.

제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

③ 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다.

제6조의2(묵시적 갱신의 경우 계약의 해지) ① 제6조제1항에 따라 계약이 갱신된 경우 같은 조 제2항에도 불구하고 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있다.

② 제1항에 따른 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.

제6조의3(계약갱신 요구 등) ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
 2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
 3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
 4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대한 경우
 5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
 6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
 7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
- 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
- 나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우

다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우

8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

② 임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다.

④ 제1항에 따라 갱신되는 임대차의 해지에 관하여는 제6조의2를 준용한다.

⑤ 임대인이 제1항제8호의 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.

⑥ 제5항에 따른 손해배상액은 거절 당시 당사자 간에 손해배상액의 예정에 관한 합의가 이루어지지 않는 한 다음 각 호의 금액 중 큰 금액으로 한다.

1. 갱신거절 당시 월차임(차임 외에 보증금이 있는 경우에는 그 보증금을 제7조의2 각 호 중 낮은 비율에 따라 월 단위의 차임으로 전환한 금액을 포함한다. 이하 “환산월차임”이라 한다)의 3개월분에 해당하는 금액

2. 임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임 간 차액의 2년분에 해당하는 금액

3. 제1항제8호의 사유로 인한 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해액

제7조(차임 등의 증감청구권) ① 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 이 경우 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다. <개정 2020. 7. 31.>

② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 본문의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있다.