

입법정책브리핑

Legislation & Policy Briefing

제2024-6호

발행일: 2024. 9. 9. (월)

제417회 국회(임시회, 2024. 8. 5. ~ 2024. 9. 1.)

법무법인(유) 지평 공공정책팀은 (사)지평법정책연구소와 함께 국회 본회의를 통과한 법률안의 정책적 배경과 관련 법정정책 자료를 전달하는 입법정책브리핑을 발간합니다. 입법정책브리핑은 입법과 정책을 통합적 관점에서 고찰함으로써 법이 현실에서 살아 움직이고 정책이 헌법과 법치주의에 기반하여 구현되는 데에 기여하는 기초자료가 될 것입니다.

목 차

1. 개관

2. 주요 법정정책 이슈

가. 상속권 상실제도

나. 전세사기 피해자 보호

※ 별도의 인용표기가 없는 인용문과 그림 및 도표는 원문을 링크해 두었습니다.

1. 개관

제417회 국회(임시회)는 2024년 8월 5일부터 2024년 9월 1일까지 28일간 진행되었으며, 지난 8월 28일 열린 제2차 본회의에서 모두 28건의 법률안이 통과되었습니다.

제417회 국회 제2차 본회의를 통과한 주요 법안으로는 (1) 전세사기 피해자 요건을 완화하고, 피해자에 대한 거주 지원을 확대하는 한편, 정부의 전세사기 관리·감독을 강화하는 내용의 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안, (2) 자녀 양육의무를 중대하게 위반한 직계존속(부모 등) 상속인에 대해 상속권을 상실할 수 있도록 ‘상속권 상실제도’를 도입하는 내용의 「민법」 일부개정법률안, (3) 간호사의 업무에 진료지원(PA·Physician Assistant) 업무를 추가하는 등 간호에 관한 사항과 간호인력의 양성수급 등에 관한 사항을 규정하는 「간호법」 제정법률안 등이 있습니다.

한편, 위 「간호법」 제정법률안은 지난 21대국회에서도 통과된 바 있으나 대통령의 재의요구권 행사로 최종 부결되었습니다. 이번에 통과된 제정법률안은 여야 합의가 이루어진 법안으로 특별한 사정이 없는 한 공포, 시행될 예정입니다.

제417회 국회의 2024년 8월 28일 본회의에서 통과된 총 28건의 법률안 목록은 다음과 같습니다. 국회를 통과한 법률안은 정부로 이송되어 공포 후 시행됩니다.

	소관위원회(건)	의안명	제안자
1	정무위원회(2)	서민의 금융생활 지원에 관한 법률 일부개정법률안(대안)	정무위원장
2		예금자보호법 일부개정법률안(대안)	정무위원장
3	법제사법위원회(6)	민법 일부개정법률안(대안)	법제사법위원장
4		법인의 등기사항에 관한 특별법 일부개정법률안	정부
5		상업등기법 일부개정법률안	정부
6		상법 일부개정법률안	정부
7		부동산등기법 일부개정법률안	정부

	소관위원회(건)	의안명	제안자
8		범죄피해자 보호법 일부개정법률안	서영교 의원 등 11인
9	산업통상자원중소벤처기업위원회(9)	전통시장 및 상점이 육성을 위한 특별법 일부개정법률안(대안)	산업통상자원중소벤처기업위원장
10		유통산업발전법 일부개정법률안	정부
11		에너지이용 합리화법 일부개정법률안	정부
12		대·중소기업 상생협력 촉진에 관한 법률 일부개정법률안	김원이 의원 등 17인
13		도시가스사업법 일부개정법률안	김원이 의원 등 16인
14		광업법 일부개정법률안	이철규 의원 등 13인
15		산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 일부개정법률안	허영 의원 등 12인
16		발명교육의 활성화 및 지원에 관한 법률 일부개정법률안	이연희 의원 등 22인
17		소상공인 보호 및 지원에 관한 법률 일부개정법률안	이종배 의원 등 10인
18	보건복지위원회(6)	간호법안(대안)	보건복지위원장
19		국민연금법 일부개정법률안(대안)	보건복지위원장
20		노후준비 지원법 일부개정법률안	정부
21		자치입법권 강화 및 지방자율성 제고를 위한 농수산물 품질관리법 등 3개 법률의 일부개정에 관한 법률안	정부
22		자치입법권 강화 및 지방자율성 제고를 위한 결핵예방법 등 7개 법률의 일부개정에 관한 법률안	정부
23		국민기초생활 보장법 일부개정법률안	정부
24	환경노동위원회(1)	폐기물관리법 일부개정법률안	박홍배 의원 등 14인
25	국토교통위원회(4)	전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(대안)	국토교통위원장
26		공공주택 특별법 일부개정법률안(대안)	국토교통위원장

	소관위원회(건)	의안명	제안자
27		택시운송사업의 발전에 관한 법률 일부개정법률안	김정재 의원 등 10인
28		공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안	김도읍 의원 등 19인

이번 호에서는 여러 중요한 법안 가운데 법정책적으로 의미 있는 것으로 상속권 상실제도, 전세사기 피해자 보호 이슈를 다룹니다.

2. 주요 법정책 이슈

가. 상속권 상실제도

개요

유류분 제도는 피상속인이 증여 또는 유증으로 자유로이 재산을 처분하는 것을 제한하여 법정상속인 중 일정한 범위의 근친자에게 법정상속분의 일부가 귀속되도록 법률상 보장하는 「민법」상 제도입니다. 유류분 제도는 공동상속인 사이의 공평한 이익이 피상속인의 증여나 유증으로 인하여 침해되는 것을 방지하고, 나아가 피상속인의 재산처분의 자유, 거래의 안전과 가족생활의 안정, 상속재산의 공정한 분배라는 대립하는 이익을 합리적으로 조정하기 위해 1977. 12. 31. 법률 제3051호로 개정된 「민법」에 최초로 도입되었습니다. 그러나 오늘날 사회구조가 변하고 가족제도의 모습 등이 크게 달라지면서 유류분 제도의 본래 목적과 기능이 퇴색되고 있다는 비판이 꾸준히 제기되어 왔습니다. 이는 유명 연예인의 상속인 간 갈등과 천안함·세월호 등 사건의 각종 보상금, 보험금에 대한 유족 간 갈등으로 더욱 널리 알려지게 되었습니다. 결국 현행 유류분 제도는 헌법재판소에서 그 위헌성이 다투어졌고, 지난 4월 25일 헌법재판소는 형제자매의 유류분을 규정한 조항과 유류분상실사유를 별도로 규정하지 아니한 조항, 유류분 산정에 있어 기여분에 관한 조항을 준용하는 규정을 두지 않은 조항에 대해 각각 위헌과 헌법불합치 결정을 선고하였습니다. 제20대, 제21대 국회에서 제출된 일명 ‘구하라법’ 개정안들은 모두 국회의원 임기 만료로 폐기되었고, 제22대 국회에서 새롭게 제출된 3건의 개정안(법인등기에 관한 정부 제출안 제외)을 통합·조정한 위원회안이 지난 본회의에서 통과되었습니다.

2024년 8월 28일 본회의에서는 피상속인의 직계존속으로서 상속인이 될 사람이 부양의무를 중대하게 해태하는 등 일정 요건에 해당하는 경우 피상속인의 유언에 따른 의사 또는 공동상속인의 청구에 의해 가정법원이 상속권 상실을 선고할 수 있도록 하는 등 내용의 「민법」 일부개정법률안이 통과되었습니다.

입법 동향

	소관위원회	의안명과 주요 내용	의결일자 (본회의 결과)
1	법제사법위원회	<p><u>민법 일부개정법률안(대안)</u></p> <p>고 구하라씨의 경우를 비롯해 천안함, 세월호 사건 등 재난재해 사고 이후 피상속인을 부양하지 않은 상속인이 보상금, 보험금을 달라며 소송을 제기하거나 재산 상속을 주장하는 등 일반 국민의 법 감정에 반하는 사건이 발생하여 사회적 논란이 지속되었으며, 2024년 4월 25일 헌법재판소는 피상속인을 장기간 유기하거나 학대하는 등 패륜적인 행위를 일삼은 상속인에게 유류분을 인정하는 것은 불합리하다는 이유로 헌법불합치 결정을 내려 상속제도 개선의 필요성을 인정한 바 있음(헌법재판소 2024. 4. 25. 선고 2020헌가4 등). 이에 피상속인의 직계존속으로서 상속인이 될 사람이 피상속인에 대한 부양의무를 중대하게 위반하거나 중대한 범죄행위 또는 그 밖에 심히 부당한 대우를 한 경우 등에는 피상속인의 유언 또는 공동상속인 등의 청구에 따라 가정법원이 상속권의 상실을 선고할 수 있도록 하는 제도를 마련하여 국민 정서에 맞지 않은 불합리한 상속제도를 개선하려는 것임.</p>	2024-08-28 (원안가결)

정책 동향

형제자매의 유류분 삭제 추진 (법무부)

□ 지난 2022년 4월 5일 유류분 권리자에서 형제자매를 제외하는 것을 주요 내용으로 하는 「민법」 일부 개정법률안이 국무회의를 통과하였습니다.

- 법무부는 국무회의에서 의결된 위 법률안을 '22. 4. 8.(금) 국회에 제출한 바 있습니다.

□ 우리 사회의 1인 가구의 비중이 급속히 증가*하고 가족에 대한 관념이 근본적으로 변화함에 따라, 법무부는 이러한 변화를 법제도에 반영하기 위해 「민법」 조항을 정비하고자 하였습니다.

* '20년 기준 1인가구의 비중은 31.7%에 해당하고, 앞으로 그 비중이 지속적으로 증가할 것으로 예상됩니다.

□ (유류분) 현재의 유류분* 제도는 과거 상속이 주로 장남에게만 이루어지던 장자상속 문화가 만연하던 사회적 분위기와 모든 재산이 가족 전체의 재산이라는 농경사회의 가산관념을 바탕으로, 1977년 「민법」에 처음 도입되었습니다.

*유류분은 상속인이 상속재산의 일정 비율에 대해 갖는 권리로, 망인이 제3자에게 유증(유언을 통한 증여)하더라도 보장되는 최소한의 상속분입니다.

- 개정안은 「민법」 제1112조의 유류분 권리자에서 형제자매를 제외하여, 형제자매간 경제적 유대관계가 약화된 사회현실을 반영하고 상속재산에 대한 망인의 자유로운 처분의사를 존중할 수 있도록 하였습니다.

※독일, 프랑스, 스위스, 일본 등 대부분의 국가는 형제자매의 유류분을 인정하지 않으며, 각국의 유류분 법제는 권리자의 범위를 더욱 축소해나가는 추세에 있습니다. 또한, 미국과 영국은 유류분 제도 자체를 두고 있지 않습니다.

출처: 법무뉴스(2022. 4. 5.) 법무부 보도자료

+

법제현안(국회사무처 법제실)

II 개정대상 법률 현황 (2024. 5. 1. 기준)

가. 위원회별 개정대상 법률 (총 35건)

● 총 35건 중 위원 20건, 헌법불합치 15건 (개정시한 경과 4건 포함)

	운영위	법사위	정무위	외통위	국방위	행안위	문체위	복지위	계
위원	1	7	1	1		6	1	3	20
헌법불합치		6(2)			1	6(2)		2	15

* ()는 개정시한 경과

나. 개정대상 법률의 주요 내용

소관 위원회	결정 유형	법률명 및 조항	선고일자 (개정시한)	사건번호	주요 판단이유	심사경과
운영위	위원	국회법 제54조의2제1항 본문	2022. 1. 27.	2018헌마1162	정보위원회 회의 비공개 - 알권리 침해	소위상정 2건 소위회부 1건
법사위	위원	국가보안법 제19조	1992. 4. 14.	90헌마82	찬양·고무죄 등의 구속기간 연장 - 신속한 재판을 받을 권리 침해	소위회부 1건
		국가보안법 제13조	2002. 11. 28.	2002헌가5	찬양·고무죄 등의 재범에 대한 법정 최고형을 사형으로 규정 - 책임과 형벌 간의 비례원칙 위반	소위회부 1건
		특정범죄 가중처벌 등에 관한 법률 제6조제7항	2019. 2. 28.	2016헌가13	일수입 예비행위에 대하여 본죄에 준하여 처벌 - 책임과 형벌 간의 비례원칙 위반	상임위회부 1건
		행정소송법 제43조	2022. 2. 24.	2020헌가12	국가를 상대로 한 당사자소송에서 가집행신고 제한 - 평등원칙 위반	상임위회부 1건
		헌법재판소법 제68조제1항	2022. 6. 30.	2014헌마760등	위헌결정의 기속력에 반하는 법원의 재판을 헌법소원 심판대상에서 제외 - 법률에 대한 위헌심사권을 헌법재판소에 부여한 헌법 위반	발의 없음
		성폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법 제3조제1항	2023. 2. 23.	2021헌가9등	주거침입강제추행죄·주거침입준강제추행죄에 대해 무기징역 또는 7년 이상의 징역 규정 - 책임과 형벌 간의 비례원칙 위반	상임위회부 1건
		민법 제1112조제4호	2024. 4. 25.	2020헌가4등	피상속인의 형제자매의 유류분 규정 - 재산권 침해	소위상정 2건
헌법 불합치		형법 제269조제1항 및 제270조제1항 중 '의사'에 관한 부분 *개정시한 경과	2019. 4. 11. (2020. 12. 31.)	2017헌바127	자기낙태죄, 의사낙태죄 처벌 - 임신한 여성의 자기결정권 침해	소위회부 6건 소위상정 1건 (타법 개정안 1건)
		보안관찰법 제6조제2항 및 제27조제2항 *개정시한 경과	2021. 6. 24. (2023. 6. 30.)	2017헌바479	보안관찰처분 대상자에게 무기한 의 변동신고 의무 부과 - 사생활의 비밀과 자유 침해	소위상정 2건

소관 위원회	결정 유형	법률명 및 조항	선고일자 (개정시한)	사건번호	주요 판단이유	심사결과
법사위	헌법 불합치	민법 제815조제2호	2022. 10. 27. (2024. 12. 31.)	2018헌바115	8촌 이내 혈족 사이의 혼인을 일률적으로 혼인무효사유로 규정 - 혼인의 자유 침해	소위회부 1건
		출입국관리법 제63조제1항	2023. 3. 23. (2025. 5. 31.)	2020헌가1	강제퇴거명령을 받은 사람에 대한 보호기간의 상한 미규정 - 신체의 자유 침해	소위회부 5건 상임위원회부 1건
		가족관계의 등록 등에 관한 법률 제46조제2항 및 제57조제1항, 제2항	2023. 3. 23. (2025. 5. 31.)	2021헌마975	혼인 중 여자와 남편 아닌 남자 사이에서 출생한 자녀에 대한 생부의 출생신고 방법 미규정 - 혼인의 출생자들의 태어난 즉시 출생 등록될 권리 침해	소위회부 2건 상임위원회부 4건
		민법 제1112조제1호부터 제3호까지 및 제1118조	2024. 4. 25. (2025. 12. 31.)	2020헌가4등	① 유류분상실사유 미규정, ② 기여분에 관한 제1008조의2를 유류분에 준용하는 규정을 두지 않음 - 재산권 침해	소위상정 1건
정무위	위헌	금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률 제4조제1항 및 제6조제1항	2022. 2. 24.	2020헌가5	정보요구행위의 구체적인 태양을 고려하지 않고 일률적으로 금융거래 정보요구 행위를 금지 및 처벌 - 일반적 행동자유권 침해	소위상정 1건
외통위	위헌	남북관계 발전에 관한 법률 제24조제1항제3호 및 제25조 중 제24조제1항제3호	2023. 9. 26.	2020헌마1724등	대북 전단 등 실효행위 금지하고 위반 시 처벌 - 표현의 자유 침해	소위상정 3건
국방위	헌법 불합치	군인사법 제10조제2항제6호의4 나목	2022. 11. 24. (2024. 5. 31.)	2020헌마1181	아동에 대한 성적학대 행위로 형이 확정된 경우를 부사관 임용의 걸림사유로 규정 - 공무원임권 침해	대안 법사위 계류
행안위	위헌	정당법 제44조제1항제3호 및 제41조제4항 중 제44조제1항제3호에 관한 부분	2014. 1. 28.	2012헌마431등	군소정당 등록취소 및 정당 명칭 사용금지 - 정당설립의 자유 침해	소위상정 1건 소위회부 3건
		민법 제166조제1항, 제766조제2항	2018. 8. 30.	2014헌바148	국가배상 소멸시효 특례 미규정 - 국가배상청구권 침해	소위상정 3건
		민주화운동 관련자 명예회복 및 보상 등에 관한 법률 제18조제2항	2018. 8. 30.	2014헌바180	민주화보상법상 보상금 지급 결정 등의 시 정산의 손해에 대한 재판상 화해 간주 - 국가배상청구권 침해	소위회부 1건
		국가공무원법 제65조제1항	2020. 4. 23.	2018헌마551	초·중등교원의 정치단체 관여 및 가입 금지 - 정치적 표현의 자유, 결사의 자유 침해	소위회부 4건
		국가공무원법 제69조제1호 중 제33조제1호	2022. 12. 22.	2020헌가8	피성년후견인이 된 경우 국가공무원 당연퇴직 - 공무원임권 침해	소위회부 1건 소위상정 1건
		공직선거법 제60조제1항 제5호 및 제255조제1항제2호	2024. 1. 25.	2021헌가14	지방공사 상근직원의 선거운동 금지 규정 및 처벌 규정 - 선거운동의 자유 침해	발의 없음

출처: [헌재결정과 개정대상 법률 현황 제2024-3호\(2024. 5. 9.\)](#) 국회사무처 정보마당

참고 자료

민법 일부개정법률안 검토보고 국회 법제사법위원회

[서영교 의원안: 상속권 상실신고 제도 도입](#) 2024. 7.

[김성원 의원안: 상속권 상실신고 제도 도입](#) 2024. 8.

[부양의무 해태와 상속결격 관련 미국 입법례](#) 국회법률도서관 최신외국입법정보

[양육은 부모의 의무 구하라법 : 「구하라법」 통과를 위한 정책토론회 '민법1004조 개정'](#) 국회의원 정책자료

[자녀를 부양하지 않은 부모는 상속받을 수 없습니다.](#) 대한민국 정책브리핑 보도자료

[헌법재판소 유류분 위헌 등 결정의 의미 및 개선 과제](#) 국회입법조사처 「이슈와논점」 2024. 5. 17.

「민법」은 상속인에게 상속재산의 일정한 몫을 보장하는 유류분제도를 두고 있는데, 지난 4월 말 헌법재판소는 형제자매의 유류분 규정에 대해 위헌결정, 상속인의 기여나 패륜행위를 유류분에 반영하지 않은 것에 대해 헌법 불합치 결정을 하였다(2020헌가4등 결정). 패륜행위자의 유류분상실 문제는 부양의무를 외면한 사람의 상속배제와 함께 논의되어 왔기에 종래 논의를 반영한 해결방안을 검토하여야 할 것이고, 반대·별개의견에서 지적된 문제점도 반영할 필요가 있다. 시대에 맞게 유류분을 포함한 상속제도 등 정비가 필요하며, 국회가 시대변화를 반영하여 제도개선을 선도하는 것이 바람직할 것이다.

[부양의무를 이행하지 않은 상속인의 상속배제에 관한 입법 쟁점](#)

국회입법조사처 「NARS 현안분석」 2021. 10. 5.

■ 현행 「민법」은 상속인이 피상속인을 살해하거나 유언을 방해하는 등 제한적인 경우만을 상속결격사유로 규정하고 있으며, 부양의무를 불이행한 경우는 이에 포함되지 않음

- 천안함 사건, 세월호 사건, 가수 구하라씨 사건 등에서 양육의무를 저버린 부모가 자녀 사후 뒤늦게 나타나 자녀의 재산을 상속받는 일이 여러 차례 발생하여, 부양의무를 불이행한 자를 상속에서 배제시키는 제도 도입의 필요성이 지속적으로 제기됨

■ 주요 외국에서는 법률의 규정 또는 피상속인의 의사에 따라 부양의무를 불이행한 자를 상속에서 배제하도록 하는 제도를 두고 있음

- 미국(일부 주), 오스트리아, 이탈리아 등에서는 부양의무를 이행하지 않은 상속인의 상속자격을 법률에 따라 박탈하며, 독일, 스위스, 일본 등에서는 피상속인의 의사 또는 법원의 결정에 따라 상속재산이 승계되지 않도록 하고 있음

■ 우리나라에서도 부양의무를 불이행한 자를 상속에서 배제할 수 있도록 하는 입법을 고려할 필요가 있음

- 현재 논의되고 있는 입법방안(부양의무 불이행을 상속결격사유로 규정하는 방안과 상속권상실선고사유로 규정하는 방안)의 장·단점을 고려하여, 우리의 법체계와 법현실에 적합한 제도를 마련할 필요가 있음

[유류분 제도에 관한 헌법적 검토](#) 헌법재판소 헌법재판연구원 「헌법이론과 실무」 2021. 9. 16.

1977년 민법개정을 통해 도입된 유류분 제도는 피상속인의 유류분권리자에 대한 부양 및 생활보장, 상속재산 형성에 대한 기여의 청산, 공동상속인 사이의 공평 유지를 입법목적으로 한다. 유류분 제도에 대해서는 2가지 층위의 비판이 제기되고 있다.

첫째, 유류분 제도가 사회의 급격한 변화로 인해 애당초 달성하고자 했던 입법목적에 더 이상 적합한 수단이 아니라는 비판이 있다. 이러한 견해는 사회경제적 구조, 인구추이, 가족의 규모·기능·관념의 급격한 변화를 지적한다. 그러나 ‘부양 및 생활보장’은 최소한의 부조적 부양만이 아니라 피상속인 사망 전후에 걸쳐 경제적 생활관계의 연속성을 보장하자는 것이다. 법정상속에서 완전히 벗어난 피상속인의 재산처분을 일정부분 제한하는 것은 혈연 및 공동생활에서 연유하는 세대 간의 연결이 물질적으로 계승되도록 보증함으로써 가족적 연대의 최후 보루가 된다. 특히 피상속인의 배우자에 대하여는 부양 및 생활보장, 재산형성기여에 대한 청산이 여전히 중요한 의미를 갖는다. 따라서 유류분 제도의 수단적합성을 부정하기는 어렵다. 일정범위의 근친 법정상속인 모두에게 법정상속분의 일정 비율을 획일적으로 보장하는 유류분 제도는 공동상속인인 자녀들에게 최소한의 형식적 평등을 보장함으로써 ‘공동상속인 사이의 공평 유지’를 달성하게 한다.

둘째, 유류분에 관한 민법의 구체적 규정내용이 피상속인의 재산처분의 자유 및 관련 당사자의 기본권을 지나치

게 제한한다는 비판이 있다. 이에 대하여는 유류분권리자의 범위 축소, 유류분율의 하향 내지 개별적·구체적 사정을 감안한 유동적 감축가능성의 제고, 유류분산정 기초재산에의 편입범위 축소, 유류분결격사유의 신설 등이 대안으로 제시될 수 있다. 다만 ‘재산권형성적 민법규정’의 특성상 이러한 입법개선대안의 존재 자체로부터 곧 바로 피해최소성 원칙 위반을 단정하기는 어렵다.

나. 전세사기 피해자 보호

개요

2022년 이후 전세사기로 인한 피해 규모가 커지고 2023년 피해자의 사망 사고로 이어지면서 전세사기 피해자 보호를 위한 다양한 입법과 정책 방안이 마련되었습니다. 2023년 6월 1일 「전세사기 피해 지원 및 주거안정 특별법」이 제정되고, 피해자 전용 버팀목 전세자금 대출, 주거지원, 전세피해 지원센터 운영 등 여러 정책 방안이 추진되었습니다(관련하여 [입법정책브리핑 제2023-3호 ‘임차인 보호 강화’, 제2023-5호 ‘전세사기 피해자 구제’](#) 이슈 참고). 그러나 여전히 전세사기 피해자 지원의 제도적 사각지대가 존재한다는 비판과 함께 전세보증금 피해자들을 더욱 두텁게 보호하고 주택임대차 시장의 기능을 가능한 한 빠른 기간 내에 정상화할 필요가 있다는 목소리가 높았습니다. 이에 국회는 전세사기 피해자 요건 완화, 피해자에 대한 거주 지원 확대, 전세사기 관리·감독 강화 등을 위한 입법을 하였습니다.

2024년 8월 28일 본회의에서는 전세사기 피해자 요건 중 임차보증금 한도를 3억 원 이하에서 5억 원 이하로 상향하고, 이중임대차계약 피해자를 지원 대상에 추가하는 등 내용의 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안이 통과되었습니다.

입법 동향

	소관 상임위원회	의안명과 주요 내용	의결일자 (본회의 결과)
1	국토교통위원회	전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(대안) 전세사기로 피해를 입은 임차인을 지원하고 주거안정을 도모하기 위하여 2023년 6월에 현행 법률을 제정하여 시행하고 있으나, 피해자 인정 요건을 충족하지 못하거나 현실적으로 적절한 지원과 보호를 받지 못하는 피해자가 여전히 존재하는 등의 사각지대가 있어 피해자에게 보다 실질적인 도움이 될 수 있도록 미흡한 부분을 보완 및 개선하여야 한다는 지적이 있음. 이에 전세사기 피해자로 인정받을 수 있는 요건 중 임차보증금의 한도를 3억원 이하에서 5억원 이하로 상향하고, 이중임대차계약으로 피해를 입은 피해자도 지원하는 등 피해자로 인정받을 수 있는 범위를 확대하는 한편, 전세사기피해주택 및 신탁사기피해주택과 관련하여 공공임대주택을 활용함으로써 피해자의 주거안정 지원을 강	2024-08-28 (원안가결)

소관 상임위원회	의안명과 주요 내용	의결일자 (본회의 결과)
	화하고 신속한 피해자 결정을 위하여 절차를 효율화하는 등 현행 제도의 운용상 나타난 미비점을 개선·보완하려는 것임.	

정책 동향

[12대 국정과제] 07. 주택공급 확대, 시장기능 회복을 통한 주거안정 실현 (국토부)

과제목표

수요에 부응하는 충분한 주택 공급을 위한 주택공급 로드맵 수립·추진
정비사업 규제 개선, 민간임대 활성화 등을 통해 시장기능 정상화, 공시가격 등 각종 제도 운영과정에서 발생한 미비점은 보완

주요내용

(로드맵 수립) 연도별·지역별 250만호 이상 주택공급 계획 마련 및 추진

※ 층간소음 기준 및 인센티브 강화, 장수명 주택 인센티브 확대 등 고품질 주택 공급

(주택공급 확대 및 조기화) 분양가상한제, 재건축 부담금, 안전진단 등 정비사업 관련 제도를 합리적으로 조정하여, 도심공급 촉진

- 인허가 등 행정절차 단축 및 공급 관련 관행적 규제 발굴·개선하여 사업 속도를 높이고, 사전청약을 확대하여 내집 마련 시기도 조기화
- 「1기 신도시 특별법」을 제정하여 양질의 10만호 이상 공급 기반 마련

(임대차 시장 합리적 정상화) 임대리츠 활성화 등을 통한 민간 임대주택 공급 촉진 및 건설임대 등 등록 임대 주택 확충

- 임대차 법은 임대차 시장을 지속 모니터링하며, 시장혼선 최소화과 임차인 주거안정 등을 고려하여 제도 개선방안 마련

(공정한 주택시장 기반 조성) '22년 공시가격 변동으로 국민 부담이 급증하지 않도록 보완방안 마련 및 공시가격 현실화 계획 재검토 추진

- 외국인의 투기성·주택거래 규제 및 모니터링을 통한 기획조사 등 실시

2023년 경제정책방향(관계부처 합동, 2022. 12. 21.)

【 민간 사적임대(임대차 주택의 60%) 】

- (시장 질서 안정) 전세사고 방지를 위한 제도 개선을 지속 추진하고 특별 단속 및 상시 공조체계 구축으로 시장 안정 기반 조성
 - 임차인 알권리 강화 등을 통해 계약 전후 사고 위험 최소화
 - * (계약전) 임대인의 선순위 보증금 등 임대차 정보 및 체납정보 확인권 신설 (계약후) 계약체결 후~입주 전 임대인 담보권 설정금지 특약 신설<11.21일 완료>
 - 법정부 전세사기 특별단속(22.7~23.1) 결과를 '23.2월중 발표하고 이후에도 관계기관 간 정보 공유 등 상시 공조 체계 구축
- (임대차 2법) 연구용역 결과(~23년)를 바탕으로 개정 여부·방향에 대한 관계부처(국토부·법무부·기재부) 협의 및 사회적 합의 추진

③ 임차인 주거부담 완화 및 전세사고에 따른 피해 지원 조치 강화

- **(금융)** 추가 대출금리 상승위험을 완화할 수 있는 고정금리 전세자금대출 상품 확대 유도*
 - * (예시) 주택금융공사 전세자금대출 보증비율 상향 조정 등(90→100%)
- **(세제)** 월세 세액공제(한도 750만원) 대상 주택 기준 상향(3억→4억원)
 - 전·월세 대출 원리금 상환액 소득공제 한도 확대(年 300→400만원)
- **(제도)** 공공주택 공급, 공공임대 혁신 등 새정부 주거복지 정책을 종합한 「서민·취약계층 주거복지 강화 방안」을 조속히 발표(국토부)
 - ▶ 공공주택(분양+임대) 공급 확대를 통한 주거공간 확보
 - ▶ 공공임대 혁신 및 재해취약주택 해소를 통한 주거환경 질적 개선
 - ▶ 적절한 주거생활권 보장을 통한 주거안정 기반 마련
- **(피해지원)** 빌라왕 사건 등 피해자 구제 위한 범정부 「법률지원 TF」 가동, 보증금 수령(보증보험 가입자), 법률구조 등 다각적 지원
 - 범정부 전세사기 특별단속(22.7~23.1) 결과를 '23.2월중 발표하고 임차인 보호 제도개선 사항'에 대한 설명자료 제공 등 홍보 강화
 - * 계약~입주 전 체납여부 확인, 우선변제권 취득 전 임대인 근저당 등 설정 금지 등
 - 전세사기 피해 임차인 대상으로 생활 안정 위한 주택도시기금 초저리 자금대출 지원을 최대한 조속히 시행('23.1월 중순)
 - * (대출한도) 가구당 1.6억원 (금리) 연 1% 수준 (기간) 최대 10년 등

출처: [2023 정부 업무보고](#) 대한민국 정책브리핑 특집페이지

2023 정부 업무보고(국토교통부, 2023. 1. 3.)

② 세입자 및 서민·취약계층 보호

- **(전세사기)** 악질적 전세사기에 대응해 「전세사기 대응 전담조직」(22.12.30 구성)을 통한 피해예방 및 피해자 지원에 역량 집중
- **(피해예방)** 안심전세 앱* 배포('23.1), 자가진단 체크리스트·영상 제작·배포, 홍보부스(취업·웨딩박람회 등) 등을 통해 위험계약 예방
 - * 전세계약 체크리스트, 시세정보(매월 업데이트), 전세금 반환보증 가입가능 여부 확인 등
- 임차인의 정보확인 권리강화*, 시중은행에 주택담보대출 심사시 임대차 계약 여부 확인권한 부여**(시범사업, '23.1) 등 제도개선도 병행
 - * 임차인이 임대인의 선순위 권리관계, 납세증명서 확인 가능(주택임대차보호법) 개정
 - ** 전입신고 효력발생 전에 임대인이 임차인 몰래 주택담보대출 받는 것을 방지
- **(피해지원)** 「합동 법률지원 TF」(국토부-법무부)를 통해 HUG 보증금 반환 심사 기간 단축, 무료 법률·금융 상담지원 등 확대
 - 전세피해 지원센터 추가 설치('23.1), 주택도시기금 1%대 긴급 지원 대출* 착수('23.1-) 및 임시거처 확대(28개소→100개소)
 - * (대출한도) 가구당 1.6억원, (금리) 연 1% 수준, (기간) 최대 10년 등

- (집중 수사) 범정부 특별단속 결과 2월 중 발표, 경찰청과 상시 공조체계 유지, 전세사기 의심 사례를 분석하여 추가 수사 의뢰
- (서민·취약차주 보호) 취약차주 원금상환 유예대상¹을 확대²(23.1) 하고, 시중 전세대출 이용자의 버팀목 전세대출 대환³ 허용⁴(23.2)
 - * (당초) 실직·휴직·폐업 → (확대) 소득 20% 이상 감소, 질병·상해, 재난피해 등
 - ** 거주 중인 주택의 전세 재계약시 시중은행 전세자금 대출 전액 대환(금리 1.2~2.4%) 허용
- 생애최초·신혼 디딤돌 구입자금대출 대출한도 확대⁵(23.1)
 - * 생애최초 2.5억 → 3억원, 신혼부부 2.7억 → 4억
- (민간등록임대) 서민 임차인이 안심하고 장기간 거주할 수 있는 민간임대 확대를 위한 등록임대 정상화⁶ 제도화(민입법 개정안 조속 발의)
 - * 아파트(85㎡이하) 장기 임대등록 허용, 최소 등록호수(2호) 기준 신설 장기(15년) 유형 신설 등
- (임대차법) 연구용역⁷(~23.9) 결과 등을 바탕으로 임대차2법에 대한 합리적 대안을 마련하고, 관계부처 및 사회적 합의 추진

출처: 2023 정부 업무보고 대한민국 정책브리핑 특집페이지

2023년 하반기 경제정책방향(2023. 7. 4.)

11 역전세, 전세사기 등 임대차 시장 리스크 관리 강화

- (대출규제 완화) 세입자 보호조치를 전제로 7월 말부터 1년 한시적으로 보증금 차액에 대한 반환목적 대출에 한해 대출규제 완화
 - (임대사업자) RTI(임대소득/이자비용) 하향(1.25~1.5배<규제지역> → 1.00배)
 - (개인) DSR 40% 대신 DTI 60% 적용(특례보증자리론 반환대출 수준)

※ 전세보증금 반환 목적 대출규제 완화 주요 내용

- ▶ (지원대상) 보증금 반환기일 도래 + 역전세 상황(신규 전세보증금이 기존 보증금보다 낮거나 후속세입자를 구하지 못한 경우)에 처한 집주인
 - * (집주인) 개인·임대사업자 (주택형태) 아파트, 연립·다세대, 주거용 오피스텔 포함
 - ▶ (대출금액) 보증금 차액 내 지원이 원칙, 다만 후속세입자를 구하지 못한 경우 특약¹ 전제로 대출한도내 전세보증금 대출
 - * 후속세입자 전세보증금으로 대출금 우선상환
 - ▶ (대출관리) 후속 세입자 보호¹ 전제下 대출, 전세금 반환목적 외 사용 금지²
 - 1) 집주인의 전세금 반환보증 보증료 부담 의무화 2) 반환대출 금액은 은행이 세입자 계좌로 지급
- (의무보증) 임대사업자 의무보증 가입요건을 개선³하되, 기존 등록 임대주택에 대하여는 충분한 유예기간 부여 추진(23.7)
 - * 전세가율, 주택가격 산정방법 등을 전세보증과 유사하게 개선
 - (금융지원) 전세사기 피해자 지원 특별법(6.1일 시행) 등을 통해 피해자의 신속한 일상회복을 위한 금융지원 프로그램 운영
 - ▶ (대환대출) 전세사기 피해자가 기존 HF·SGI 보증 전세대출을 저금리 기금 대출로 대환할 수 있도록 5대 은행 시스템 가동(23.7)
 - ▶ (연체정보) 피해자가 정상적인 금융생활을 영위할 수 있도록 연체정보 등록유예
 - ▶ (무이자대출) 경공매 시점 최우선변제금을 받지 못하는 전세사기 피해자에 대해 최우선변제금 한도(서울 기준 5,500만원)내 무이자대출 지원

- **(책임중개)** 공인중개사가 임대차 중개시 매물·임대인 정보를 (납세이력 등) 의무적으로 확인·설명하도록 제도개선 추진
- **(임대차 3법)** 중장기적으로는 임대차 신고제, 계약갱신요구권, 전월세 상한제 등 제도 합리화 방향 검토

출처: [2023년 하반기 경제정책방향\(2023. 7. 4.\)](#) 대한민국 정책브리핑 보도자료

2024년 경제정책방향(2024. 1. 4.)

- **(전세사기 사각지대 축소)** 전세사기 방지를 위한 '확정일자 정보 연계 사업' 참여 금융기관을 **순금융권**으로 확대
 - * 임대인 대출 승인 심사시 전세보증금 및 확정일자 확인 후 대출 실행하는 사업
 - ** (24.上) 기은·신협·저축은행 등 6개 금융기관 추가 참여 → (25년) 순 금융권 점진적 확대
- 등록임대사업자의 보증보험 허위가입 방지를 위해 확정일자 정보를 기초로 임대차 계약 진위 확인 등 HUG 확인절차 보강
- * 임대인의 보증보험 가입신청시 임차인에게 자동안내(문자알림톡) 서비스 제공

출처: [2024 정부 업무보고](#) 대한민국 정책브리핑 특집페이지

참고 자료

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안 검토보고 국회 국토교통위원회
[염태영 의원안: 전세사기피해자등의 정의 명확화 및 범위 확장 등](#) 2024. 6.
[허종식 의원안: 전세사기피해주택의 범위 확장 및 용어 변경 등](#) 2024. 6.
[김성원 의원안: 신탁전세사기임차주택의 주택인도소송 유예·정지 등](#) 2024. 6.

[전세사기 특별법 개정안 국회 본회의 통과](#) 대한민국 정책브리핑 보도자료

[「범정부 전세사기 특별단속」 결과](#) 국토교통부 보도자료

[전세사기피해지원위원회 피해자등 1,328건 결정](#) 국토교통부 보도자료

[전세사기 피해자 지원을 위한 경락대출 등 대출규제 완화조치가 연장됩니다.](#) 금융위원회 보도자료

[국토부 법무부 금융위원회 등 관계기관 합동, 전세사기 피해자법 개정안 심층 논의](#) 국토교통부 보도자료

[전세사기 피해 지원에 대한 의견조사](#) KDI 경제정보센터

[2023년 전세금반환보증제도 개편의 효과와 향후 임차인 보호방안](#)

국회입법조사처 「NARS 현안분석」 2024. 6. 24.

- 2023년 정부는 전세사기 방지를 위해 주택도시보증공사 등이 취급하는 전세보증금 반환보증(이하 “반환보증”)의 가입요건을 강화함
- 반환보증 가입대상 비(非)아파트 주택가격을 감정평가금액이 아닌 ‘공시가격의 140%’를 1순위로 조정하고 담

보인정비율을 100%에서 90%로 인하하여 반환보증 가입요건을 강화함

□ 반환보증제도 변경에 따라 반환보증 가입범위가 축소된 비아파트 임대인, 임차인 및 임대차시장에 정부가 의도하지 않은 영향이 발생함

- 반환보증 거절 대상 전세주택의 증가로 인해 임대인과 임차인의 경제적 부담이 증가할 수 있고 비아파트 주택의 임대차시장에서 월세거래 증가와 월세 상승 현상이 발생함

□ 최근 임대차시장 상황과 반환보증제도 개편에 따른 효과를 고려할 때 임차인 보호를 위해 다음과 같은 점에 대한 논의가 필요함

- 비아파트주택에 1순위로 적용되는 주택공시가격의 126% 이내인 반환보증 가입 대상 범위를 확대하는 방안 (예: 주택공시가격의 126%에서 135%로 조정)

- 2024년 7월에 만료되는 역전세대출 프로그램의 시행 기간을 일정 기간 연장하는 방안

- 일반 임대인도 반환보증에 가입할 수 있도록 상품을 개발하고, 보증가입 임대인에게 세제혜택을 주는 방안

[역전세 발생 추이와 보증금 미반환 위험 연구](#) 국토연구원 「워킹페이퍼」 WP 23-06 2023. 9. 14.

■ 2022년 이후 전세가격이 하락하면서 존속 중인 전세 계약의 전세가격보다 시장에서 거래되는 전세의 시세가 낮아지는 역전세 현상이 발생하고 있는 상황

- 역전세 심화로 차기 임대차 계약의 보증금으로 존속 중인 임대차 계약의 보증금을 반환하지 못하는 임대인이 늘어남에 따라 법원 경매, 임차권등기명령, 전세보증금 보증사고 등이 늘고 있는 상황

■ 이 연구는 KB 전세가격지수와 국토교통부 실거래가격자료를 이용하여 역전세 발생 여부를 진단하고, 역전세 발생 추이를 분석

- KB 전세가격지수를 이용하여 전세가격이 24개월 전 전세가격과 비교하여 하락한 경우를 역전세로 식별하여 분석

- 국토교통부 실거래가격자료를 이용하여 전세가격이 직전 전세 계약과 비교하여 하락한 경우를 역전세로 식별하여 분석

■ 역전세의 발생은 법원 경매, 임차권등기명령 신청, 전세보증금 사고 발생으로 이어지는 것으로 분석되어 역전세는 보증금 미반환 위험과 관계있는 것으로 확인

- 전체 시기를 분석한 결과, 역전세 1% 증가는 법원 경매 0.067% 증가, 임차권등기명령 신청 0.312% 증가, 전세보증금 사고 0.064% 증가와 관계있는 것으로 분석

- 이와 같은 역전세 영향은 2018~2020년에는 약화되거나 영향이 발견되지 않는 것으로 분석

- 2021년 이후에는 역전세가 보증금 미반환 위험에 대한 영향이 강화되어 역전세 1% 증가는 법원 경매 0.077% 증가, 임차권등기명령 신청 0.431% 증가, 전세보증금 사고 0.297% 증가와 관계있는 것으로 분석

■ 임대차시장이 너무 경직적으로 운영되지 않는 범위 내에서 과도한 전세가율에 대한 규제, 전세보증금의 DSR 포함, 보증금 예치제도 등을 통해 보증금 미반환 위험을 낮추고 건전한 임대차 시장을 유도할 필요

[전세보증금 반환보증제도 개선방안](#) 한국개발연구원 「KDI FOCUS」 2023 vol.125 2023. 9. 12.

전세는 우리나라의 독특한 임대차제도로 서민의 주거안정에 기여해왔다. 하지만 최근 주택가격이 크게 변동하면서 ‘깡통전세’와 ‘역전세’ 등이 사회문제로 비화되며 전세제도에 대한 개편 요구가 높아지고 있다. 전세의 안정성을 확보하기 위해서는 전세보증금 반환보증을 확대할 필요가 있다. 이를 위해 반환보증에 보증위험을 반영하고 여타 보증제도를 반환보증을 중심으로 통합하여 운영하는 것이 바람직하다.

(사)지평법정책연구소 · 법무법인(유) 지평 공공정책팀



이공현 명예대표변호사
(지평법정책연구소 이사장)
02-6200-1770
leekh@jipyong.com



임성택 대표변호사
02-6200-1746
stlim@jipyong.com



윤영규 변호사
02-6200-1743
ykyun@jipyong.com



김진권 변호사
02-6200-1812
jkkim@jipyong.com



민창욱 변호사
02-6200-1841
cwmin@jipyong.com



이춘희 선임연구위원
(지평법정책연구소)
02-6200-0628
chy@jipyong.com

지평법정책연구소 · 지평 공공정책팀 입법정책브리핑의 보다 나은 서비스를 제공하기 위해 간단한 설문조사를 하고 있습니다. 구독자 분들의 많은 참여 부탁드립니다([설문조사 참여 링크](#)).