



넥서스 리서치 2026_98 · NR-2026-098 · 제98호

보증금을 먼저 받는 몫은 시행령이 정한다

경매에서 먼저 돌려받는 몫과 그 경계 · 2010년 7월부터 2023년 2월까지 여섯 시점 · 2026년 9월 기준

살던 집이 경매로 넘어가면 임차인은 보증금 가운데 일부를 다른 채권자보다 먼저 돌려받는다. 그 금액은 서울에서 5,500만원, 그 밖의 지역에서 2,500만원이다. 먼저 받을 수 있는 사람의 보증금 경계는 서울 1억6,500만원, 그 밖의 지역 7,500만원이다.

이 금액과 경계를 정하는 곳은 법률이 아니라 시행령이다. 법률은 먼저 받는 몫이 주택가액의 2분의 1을 넘지 못하게 하는 선과, 금액을 대통령령에 맡긴다는 문장만 두었다. 금액은 2023년 2월 21일 이후 3년 6개월이 넘도록 그대로이다.

경계를 1만원 넘기면 먼저 받는 몫은 5,500만원에서 0원으로 내려간다. 연구소는 금액을 올리는 일보다 경계에서 값이 한꺼번에 사라지는 구조를 먼저 손볼 자리로 본다. 두 가지 모두 시행령을 고쳐 할 수 있는 일이다.

발행일

2026년 9월 13일

자료 기준일

2026년 9월 13일

분량

PDF 22쪽

넥서스 금융경영연구소

NEXUS Finance and Management Institute

nexusfmi.com

이 보고서는 국민의 금융생활과 관련된 사안을 넥서스 금융경영연구소가 자체 기준에 따라 조사하고 분석한 자료이다. 특정 금융회사나 금융상품의 매매를 권유하거나 그 가치를 판단하려는 목적이 아니다. 본문의 견해는 넥서스 금융경영연구소의 것이고, 투자와 계약 결정의 책임은 이용자 본인에게 있다.

세 줄 요약

무엇을 물었나

살던 집이 경매로 넘어갔을 때 보증금 가운데 먼저 돌려받는 몫은 얼마이고, 그 경계를 무엇이 정하는지 물었다.

무엇을 알아냈나

금액과 경계를 정하는 곳은 법률이 아니라 시행령이다. 서울에서 먼저 받는 몫은 5,500만원이고 보증금 경계는 1억6,500만원이다. 보증금이 경계와 같으면 보증금의 33.3%를 먼저 받고, 1만원을 넘기면 0%이다. 2010년 7월 이후 금액은 여섯 차례 올랐고, 마지막 개정 뒤 3년 6개월이 지났다.

읽는 사람은 무엇을 하면 되나

계약서와 등기부를 나란히 놓다. 내 집이 시행령의 어느 지역 구분에 드는지, 내 보증금이 그 구분의 경계 아래인지 확인한다.

5,500만원

서울에서 보증금이 1억6,500만원인 임차인이 경매에서 먼저 돌려받는 몫이다. 보증금이 1만원 더 많으면 이 몫은 0원이다. 2026년 9월 기준 시행령 금액으로 계산한 값이다.

차례

1장	질문먼저 받는 몫의 경계를 묻는다	3
2장	현황금액은 여섯 차례 올랐다가 멈췄다	5
3장	구조금액을 정하는 곳은 시행령이다	8
4장	분포1만원 차이가 5,500만원을 가르다	10
5장	빈 곳먼저 받은 몫의 집계가 빈 자리다	13
6장	할 일고칠 곳은 시행령 두 조문이다	15
부록 가	용어 풀이	17
부록 나	자료 출처와 각주	18

1장 · 먼저 받는 뭇에는 보증금 경계가 있다

먼저 받는 뭇의 경계를 묻는다

41.6% 자기 집이 아닌 집에 사는 가구의 비중 2025년 11월 발표 · 국토교통부 주거실태조사	279,688건 한 달 동안 신고된 전월세 거래 건수 2026년 3월 기준 · 국토교통부 주택통계	15.8% 임차가구가 한 달 소득에서 집세로 내는 비중 2025년 11월 발표 · 국토교통부 주거실태조사
--	---	---

자기 집이 아닌 집에 사는 가구는 전체의 41.6%이다. 2024년 국토교통부 주거실태조사에서 자가점유율이 58.4%였으므로, 그 나머지가 여기에 해당한다.² 열 가구 가운데 네 가구꼴이다. 이 가구들은 한 달 소득의 15.8%를 집세로 냈다.

전월세 계약은 한 달에 279,688건이 신고됐다. 2026년 3월 값이고, 수도권 183,940건과 비수도권 95,748건으로 나뉜다. 수도권이 비수도권의 1.9배이다. 전월보다 10.4% 늘어난 값이다.³

보증금은 빌려준 돈이면서 살 집의 값이다

임차인이 집주인에게 맡긴 보증금은 계약이 끝나면 돌려받는 돈이다. 동시에 그 집에 사는 동안의 주거비를 미리 낸 값이기도 한다. 집주인이 빚을 갚지 못해 집이 경매로 넘어가면 이 돈은 여러 채권자와 순위를 다투는 채권이 된다.

이때 법은 보증금 가운데 일부를 다른 채권자보다 앞서 돌려주게 한다. 먼저 받을 수 있는 사람과 그 금액은 지역에 따라 다르다. 보증금이 정해진 경계를 넘으면 이 뭇은 사라진다.

이 보고서는 경계 하나만 따라간다

보증금을 돌려받는 길은 여럿이다. 이 보고서는 그 가운데 경매에서 먼저 돌려받는 뭇 하나만 본다. 얼마를 먼저 받는지, 누가 그 금액을 정하는지, 경계 앞뒤에서 회수액이 어떻게 갈리는지가 이 보고서의 질문이다.

전세사기 피해 구제, 보증기관의 보증금 반환, 임대차 기간과 임대료 인상 문제는 다루지 않는다. 값이 갈리는 자리를 하나로 좁혀야 그 자리를 정하는 규범이 드러난다.

집이 경매로 넘어가는 일은
임차인이 고른 일이 아니다.
집주인의 빚에서 시작된다.

최우선 변제

보증금이 시행령이 정한
경계 아래인 임차인이,
담보물권을 잡은
채권자보다도 앞서 일정
금액을 돌려받는 것이다.
나머지 보증금은 확정일자
순위로 다룹니다.

이 장에서 확인할 것

1 내 집이 시행령의 어느 지역 구분에 드는지 확인한다.

확인하는 곳 · 국가법령정보센터 주택임대차보호법 시행령 본문

2 계약서의 보증금 액수와 등기부의 담보물권 설정일을 나란히 적어 둔다.

확인하는 곳 · 인터넷등기소 부동산등기부등본

하지 않아도 되는 것 · 등기부에 담보물권이 하나도 적혀 있지 않다면 이 장의 계산은 해당하지 않는다.

2장 · 금액은 여섯 차례 오른 뒤 2023년에 멈췄다

금액은 여섯 차례 올랐다가 멈췄다

30회 1984년 제정 뒤 주택임대차보호법 시행령이 바뀐 횟수 2026년 9월 기준 · 국가법령정보센터 연혁	6차례 그 가운데 금액을 바꾼 개정의 2010년 7월 이후 횟수 2026년 9월 기준 · 국가법령정보센터 연혁	3년 6개월 금액이 마지막으로 바뀐 2023년 2월 21일 이후 지난 기간 2026년 9월 13일 기준 · 국가법령정보센터
---	--	---

시행령은 전국을 네 구분으로 나눕니다. 서울이 하나, 서울을 뺀
과밀억제권역과 세종·용인·화성·김포가 둘이다. 광역시와 안산·광주·파주·
이천·평택이 셋, 그 밖의 지역이 넷이다.⁴ 구분마다 보증금 경계와 먼저 받는
몫의 금액을 따로 적는다.

1984년에 만들어진 이 시행령은 2026년 9월까지 서른 차례 바뀌었다.⁵
금액을 손댄 개정은 2010년 7월 이후로 여섯 차례이다.⁶ 마지막은 2023년
2월 21일이고, 그날 이후 3년 6개월이 넘도록 금액은 그대로이다.

금액은 서른 차례 바뀐
시행령의 한 부분이다. 그 서른
차례 가운데 2010년 7월
이후로 금액을 손댄 것은 여섯
차례이다.

비교축 · 시계열

금액이 바뀐 여섯 시점을 모두 나란히 놓았다. 시점은 연구소가 고른 것이 아니라 시행령이 금액을 고친 날 그대로이다.⁷ 서울의 보증금 경계는 7,500만원에서 1억6,500만원으로 2.2배가 됐다. 먼저 받는 몫도 2,500만원에서 5,500만원으로 같은 2.2배가 됐다. 두 값의 비율은 처음과 끝이 모두 33.3%이다.

<표 1> 보증금 경계가 오른 시점은 지역마다 달랐다

시행령이 정한 지역 네 구분별 보증금 경계 · 2010년 7월 26일부터 2023년 2월 21일까지 시행일 기준

(단위: 만원, 배)

시행일	서울	과밀억제권역 등	광역시 등	그 밖의 지역	서울 ÷ 그 밖
2010.7.26	7,500	6,500	5,500	4,000	1.9배
2014.1.1	9,500	8,000	6,000	4,500	2.1배
2016.3.31	10,000	8,000	6,000	5,000	2.0배
2018.9.18	11,000	10,000	6,000	5,000	2.2배
2021.5.11	15,000	13,000	7,000	6,000	2.5배
2023.2.21	16,500	14,500	8,500	7,500	2.2배

주: 1) 지역 구분에 속한 시 이름은 시점마다 다르다.⁸ 2) 과밀억제권역의 지역 목록은 수도권정비계획법 시행령 별표에 있다.⁹

자료: 법제처 국가법령정보센터, 주택임대차보호법 시행령 제11조 시점별 조문(대통령령 제22284호·제25035호·제27078호·제29162호·제31673호·제33254호, 제22284호에서는 제4조). (확인일 2026년 9월 13일)

<표 2> 먼저 받는 몫이 오른 시점도 지역마다 달랐다

시행령이 정한 지역 네 구분별 최우선 변제 금액 · 2010년 7월 26일부터 2023년 2월 21일까지 시행일 기준

(단위: 만원, 배)

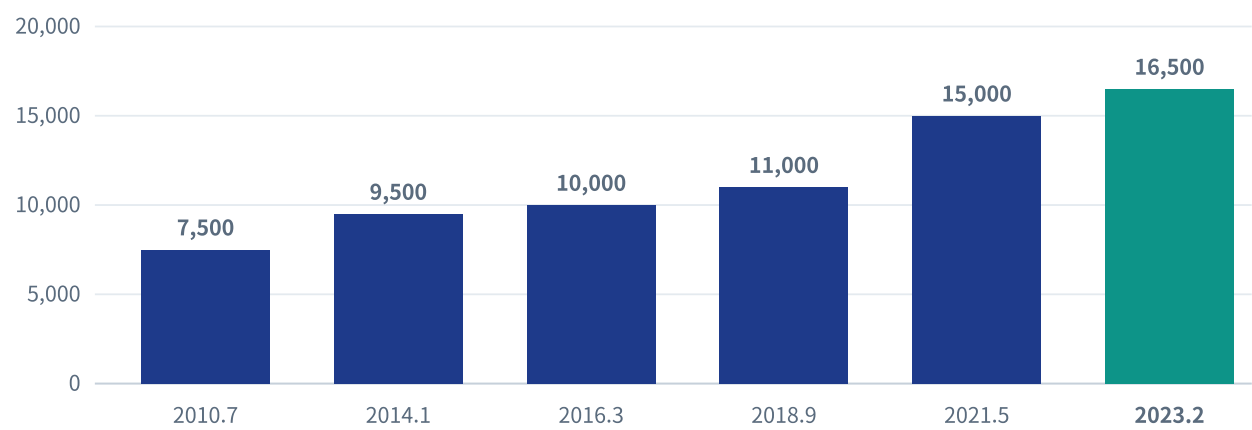
시행일	서울	과밀억제권역 등	광역시 등	그 밖의 지역	서울 ÷ 그 밖
2010.7.26	2,500	2,200	1,900	1,400	1.8배
2014.1.1	3,200	2,700	2,000	1,500	2.1배
2016.3.31	3,400	2,700	2,000	1,700	2.0배
2018.9.18	3,700	3,400	2,000	1,700	2.2배
2021.5.11	5,000	4,300	2,300	2,000	2.5배

시행일	서울	과밀억제권역 등	광역시 등	그 밖의 지역	서울 ÷ 그 밖
2023.2.21	5,500	4,800	2,800	2,500	2.2배

주: 이 금액은 보증금이 <표 1>의 경계 아래인 임차인에게만 해당한다.
 자료: 법제처 국가법령정보센터, 주택임대차보호법 시행령 제10조 제1항 시점별 조문(제22284호에서는 제3조). (확인일 2026년 9월 13일)

[그림 1] 서울의 보증금 경계는 2021년에 가장 크게 올랐다

서울의 보증금 경계 · 금액이 바뀐 여섯 시점
 (단위: 만원)



주: 세로축은 0에서 시작한다. 막대의 날짜는 공포일이 아니라 시행일이다.
 자료: 법제처 국가법령정보센터, 주택임대차보호법 시행령 제11조 시점별 조문. (확인일 2026년 9월 13일)

비교축 · 인접 제도

같은 보증금을 지키는 길은 셋이다. 집을 넘겨받아 살면서 주민등록을 하는 길이 하나, 계약서에 확정일자를 받는 길이 둘이다. 보증금이 경계 아래일 때 먼저 받는 길이 셋이다. 세 길은 얻는 것과 효력이 생기는 때가 다르고, 금액을 정하는 규범의 층위도 다르다.

먼저 받는 뭇은 보증금을 지키는 세 가지 길 가운데, 금액이 법률에 없는 유일한 길이다.

<표 3> 세 길 가운데 금액을 시행령이 정하는 길은 하나다

보증금을 지키는 세 가지 길 · 2026년 9월 13일 기준

길	얻는 것	효력이 생기는 때	드는 돈	금액을 정하는 규범의 층위
집을 넘겨받아 살면서 주민등록	집주인이 바뀌어도 계약을 주장하는 힘	두 가지를 마친 날의 다음 날	전입신고 수수료 없음	금액이 없다
계약서에 확정일자	뒤에 온 권리자보다 앞서는 순위	대항요건을 갖춘 날이나 그 전에 받으면 다음 날 0시	600원	법률이 순위를, 규칙이 수수료를 정한다

길	얻는 것	효력이 생기는 때	드는 돈	금액을 정하는 규범의 층위
보증금이 경계 아래일 때 먼저 받기	담보물권자와 국세보다 앞서는 몫	경매신청 등기 전에 대항요건을 갖춘 때	없음	법률이 상한을, 시행령이 금액을 정한다

주: 확정일자 수수료는 계약서 4장까지의 값이고, 초과분은 4장마다 100원이 붙는다. 기초생활수급자와 한부모가족 보호대상자 등은 면제된다. 전입신고에는 수수료가 없다.¹⁰

자료: 법제처 국가법령정보센터, 주택임대차보호법 제3조·제3조의2·제3조의6·제8조, 주민등록법 시행규칙 제17조. 법제처 찾기 쉬운 생활법령정보, 「주택임대차·대항력 및 우선변제권 취득」. (확인일 2026년 9월 13일)

이 장에서 확인할 것

① 계약할 때 시행 중인 시행령의 금액과 담보물권 설정 당시의 금액이 같은지 맞춰 본다.

확인하는 곳 · 국가법령정보센터 시행령 연혁과 시점별 조문

하지 않아도 되는 것 · 등기부에 담보물권이 없으면 시점별 금액을 맞춰 볼 일이
없다.

3장 · 법률은 상한만 두고 실제 금액은 시행령에 맡긴다

금액을 정하는 곳은 시행령이다

42년 시행령이 이 금액을 정해 온 기간 2026년 9월 13일 기준 · 국가법령정보센터 연혁	0회 금액이 바뀔 때 국회 의결을 거친 횟수 2026년 9월 기준 · 국가법령정보센터 연혁	4개 시행령이 전국을 나눈 지역 집단의 수 2026년 9월 기준 · 주택임대차보호법 시행령
--	---	--

법률은 먼저 받는 몫에 두 가지만 적었다. 그 몫이 주택가액의 2분의 1을 넘지
못한다는 선이 하나이다. 대상이 되는 임차인과 보증금의 범위를 위원회
심의를 거쳐 대통령령으로 정한다는 문장이 나머지 하나이다.¹² 지역을 어떻게
나누고 얼마를 먼저 줄지는 법률에 없다.

법률은 금액을 적지 않았다.
그래서 금액은 빠르게 올릴
수도 있고, 올리지 않아도 아무
일이 생기지 않는다.

그 금액은 1984년에 만들어진 시행령이 42년 동안 정해 왔다. 시행령은 대통령령이므로 입법예고와 국무회의를 지나면 바뀐다. 금액이 여섯 차례 올랐지만 국회 의결을 거친 적은 없다.

먼저 받는 몫이 커지면 누구의 몫이 줄어드는지가 함께 정해진다

경매 대금은 정해진 크기이다. 임차인이 먼저 받는 몫이 커지면 그만큼 뒤 순위의 몫이 줄어든다. 이 몫은 담보물권을 잡은 채권자보다 앞서고, 국세보다도 앞섭니다.¹³ 금액을 정하는 자리에는 임차인의 회수액과 대출을 내준 곳의 담보 가치가 함께 놓인다.

연구소는 이 구조가 금액을 올리기 쉽게 만든 동시에 올리지 않기도 쉽게 만들었다고 본다. 2021년 5월 개정은 국무회의를 지난 뒤 공포한 날 바로 시행됐다. 반대로 2023년 2월 이후에는 시행령이 여섯 차례 더 바뀌었지만 금액은 한 번도 손대지 않았다.

같은 구조에서 금액은 사회 상황을 뒤따라 올랐다

정부가 2023년 개정의 이유로 적은 것은 지역별 보증금 상승과 전세사기 피해 증가 같은 사회·경제적 상황이다.¹⁴ 금액을 올릴 근거는 이미 벌어진 일에서 나왔다. 미리 정한 주거나 지표에 따라 올린 것이 아니다.

지역 구분 자체도 같은 방식으로 움직였다. 세종과 용인은 2018년에 한 단계 위 구분으로 옮겼고, 화성은 그때 그 밖의 지역에서 둘째 구분으로 올라왔다. 김포는 2021년에 옮겼다. 이천과 평택은 2021년에 새로 들어왔다. 옮긴 시점마다 그 지역의 보증금 경계는 한 번에 커졌다.

금액을 정하기 전에 법무부에 둔 주택임대차위원회가 심의한다. 위원장은 법무부차관이고, 위원은 9명에서 15명이다. 시·도에서 주택정책이나 부동산 업무를 맡은 주무부서의 실·국장도 위원이 될 수 있다. 그 분야에서 5년 이상 일하고 주택임대차 업무 경험이 많은 법무사도 된다.¹¹

재구성 값

보증금이 경계와 같을 때와 1만원 넘었을 때의 회수액을 계산했다

공표 자료에는 지역별 경계와 금액만 있다. 그 금액이 한 사람의 회수액으로 얼마가 되는지, 경계를 조금 넘기면 얼마가 사라지는지는 없다. 연구소는 시행령의 경계와 금액에 보증금과 낙찰가를 넣어 두 값을 계산했다.

계산식

먼저 받는 몫 $P = (D \leq T \text{ 이면 }) \min(L, D, V \div 2) \cdot (D > T \text{ 이면 }) 0$

D · 임차인의 보증금 / T · 지역 구분별 보증금 경계.
L · 지역 구분별로 먼저 받는 몫의 금액 / V · 경매 낙찰가. T와 L은 2026년 9월 13일에 시행 중인 시행령의 값이고, D와 V는 사례 값이다.

(단위: 만원)

원자료

입력값	값	기준 시점	자료 등급
T · 서울의 보증금 경계	16,500	2026년 9월	1차
L · 서울에서 먼저 받는 몫	5,500	2026년 9월	1차
V · 경매 낙찰가	20,000	사례 값	—
$V \div 2$ · 주택가액의 2분의 1	10,000	계산 값	—
선순위 근저당 채권액	20,000	사례 값	—

주: T와 L은 시행령 제10조 제1항과 제11조의 서울 값이다. V와 근저당 채권액은 낙찰가가 선순위 채권액과 같은 경우를 놓은 사례 값이다.

자료: 법제처 국가법령정보센터, 주택임대차보호법 시행령 제10조·제11조. 넥서스 금융경영연구소 계산. (확인일 2026년 9월 13일)

계산 결과는 이렇다. 보증금이 1억6,500만원인 임차인은 5,500만원을 먼저 받는다. 보증금의 33.3%이다. 남은 1억4,500만원은 선순위 근저당이 가져가므로 확정일자 순위로 받는 몫은 0원이다. 보증금이 1억6,501만원이면 먼저 받는 몫도 0원, 확정일자 순위로 받는 몫도 0원이다. 보증금 차이 1만원에 회수액 차이 5,500만원이다.

이 값이 아닌 것

이 값은 어느 경매 사건의 실제 배당액이 아니다. 시행령이 정한 지역 구분과 경계·금액에 보증금과 낙찰가를 넣어 만든 사례 계산이다. 경매 비용, 그 부동산에 붙는 세금과 그 밖의 조세는 넣지 않았다. 임금채권, 미납 관리비, 지연이자, 낙찰가율도 넣지 않았다. 임차인이 배당요구 종기까지 배당요구를 하고 대항요건을 그때까지 유지한 것으로 놓았다. 실제 배당은 집행법원이 배당표로 정한다.

깊이 보기 · 가

내게 적용되는 금액은 담보물권을 잡은 날이 정한다

시행령이 금액을 올려도 이미 담보물권을 잡은 채권자에게는 그 전 금액이 적용된다. 시행령 부칙이 그렇게 정해 두었다. 2022년에 근저당을 잡은 집이 2026년에 경매로 넘어간 경우를 놓아 본다. 이때 먼저 받는 몫은 2023년 2월에 오른 금액이 아니라 그 전 금액으로 계산될 수 있다. 등기부에 적힌 담보물권 설정일을 먼저 보아야 내 금액을 알 수 있다.

이 장에서 확인할 것

- 1 등기부에서 담보물권 설정일을 찾고, 그 날에 시행 중이던 시행령 금액을 확인한다.

확인하는 곳 · 인터넷등기소 등기부등본, 국가법령정보센터 시점별 조문

하지 않아도 되는 것 · 담보물권 설정일이 2023년 2월 21일 이후라면 지금 금액이 그대로 적용된다.

4장 · 경계를 1만원 넘으면 최우선변제액이 0원이 된다

1만원 차이가 5,500만원을 가른다

33.3%

서울에서 보증금이 경계와 같은
임차인의 회수율

2026년 9월 기준 · 넥서스
금융경영연구소 재구성

0%

보증금이 경계를 1만원 넘긴
임차인의 회수율

2026년 9월 기준 · 넥서스
금융경영연구소 재구성

2.5배

2023년에 같은 1,500만원을 올렸을
때 지역별 인상률의 차이

2023년 2월 기준 · 주택임대차보호법
시행령 · 넥서스 금융경영연구소 재구성

같은 제도 안에서 사람의 처지는 두 가지로 갈린다. 첫째는 어느 지역에 사는지이다. 둘째는 보증금이 그 지역의 경계 아래인지이다. 두 갈래를 차례로 놓다.

먼저 받는 몫이 회수액 전부가 되는 사람과, 그 몫이 0원인 사람을 가르는 것은 보증금 1만원이다.

집단 구분

지역 네 집단으로 나누면 올린 금액은 같고 올린 비율은 다르다

<표 4> 2023년 개정은 네 집단에 똑같이 1,500만원을 얹었다

(단위: 만원, %)

집단	보증금 경계	먼저 받는 몫	먼저 못 받는 몫	몫 ÷ 경계	2021년 5월 대비 경계 증가
서울	16,500	5,500	11,000	33.3	1,500 (+10.0%)
서울을 뺀 과밀억제권역·세종· 용인·화성·김포	14,500	4,800	9,700	33.1	1,500 (+11.5%)
광역시·안산·광주·파주·이천· 평택	8,500	2,800	5,700	32.9	1,500 (+21.4%)
그 밖의 지역	7,500	2,500	5,000	33.3	1,500 (+25.0%)

주: 먼저 못 받는 몫은 보증금이 경계와 같을 때의 값이다. 광역시 집단에서 군 지역과 과밀억제권역에 든 곳은 빠진다.

자료: 법제처 국가법령정보센터, 주택임대차보호법 시행령 제10조·제11조. 넥서스 금융경영연구소 계산. (확인일 2026년 9월 13일)

이익이 큰 사람과 실제로 쓰는 사람 · 올린 금액은 네 집단 모두 1,500만원이다. 올린 비율은 서울 10.0%, 그 밖의 지역 25.0%로 2.5배 차이가 난다. 보증금이 큰 지역일수록 먼저 못 받는 몫이 큼니다. 서울에서 경계와 같은 보증금을 낸 임차인은 1억1,000만원을 뒤 순위로 넘길다.

집단 구분

경계 앞뒤 1만원으로 두 집단을 갈라 같은 집에 놓았다

<표 5> 같은 집, 같은 순위인데 회수액은 5,500만원과 0원으로 갈린다

(단위: 만원, %)

집단	보증금	먼저 받는 몫	확정일자 순위로 받는 몫	총 회수액	회수율
경계 아래인 사람	16,500	5,500	0	5,500	33.3
경계를 1만원 넘긴 사람	16,501	0	0	0	0.0

주: 서울, 낙찰가 2억원, 선순위 근저당 2억원을 놓은 사례 계산이다. 두 집단 모두 배당요구와 대항요건 유지를 마친 것으로 놓았다.¹⁵¹⁶

자료: 넥서스 금융경영연구소 계산. 입력값은 주택임대차보호법 시행령 제10조·제11조. (확인일 2026년 9월 13일)

이익이 큰 사람과 실제로 쓰는 사람 · 이익이 가장 큰 사람은 보증금이 경계 아래인 임차인이다. 그 가운데 선순위 담보물권이 낙찰가를 넘는 집에 사는 사람이다. 이익이 없는 사람은 경계를 넘긴 임차인이고, 얼마를 넘겼는지와 무관하게 이 몫은 0원이다.

깊이 보기 · 나

시행령 금액까지 다 받지 못하는 집이 따로 있다

먼저 받는 몫은 주택가액의 2분의 1을 넘지 못한다. 낙찰가가 낮으면 이 선이 시행령 금액보다 먼저 걸린다. 한 집에 임차인이 여럿이면 주택가액의 2분의 1을 각자의 보증금 비율로 나눕니다. 한집살림을 하는 임차인은 여럿이어도 1명으로 보아 보증금을 합칩니다.¹⁷

낙찰가가 낮은 집에서는
시행령의 금액이 아니라
주택가액의 2분의 1이 값을
정한다. 한 집에 임차인이
여럿일 때도 같다.

<표 6> 두 경우에는 시행령 금액이 아니라 낙찰가가 값을 정한다

낙찰가가 낮은 집과 임차인이 셋인 집 · 사례 계산

(단위: 만원, %)

항목	낙찰가가 낮은 집	임차인이 셋인 집
지역	그 밖의 지역	광역시
보증금	7,000	각자 8,000
낙찰가	4,000	10,000
시행령이 정한 금액	2,500	각자 2,800

항목	낙찰가가 낮은 집	임차인이 셋인 집
주택가액의 2분의 1	2,000	5,000
먼저 받는 몫	2,000	각자 약 1,667
보증금 대비 회수율	28.6	20.8

주: 두 경우 모두 보증금이 그 지역의 경계 아래다. 임차인이 셋인 집은 세 사람의 보증금이 같으므로 주택가액의 2분의 1을 셋으로 나눈 값이다.

자료: 넥서스 금융경영연구소 계산. 입력값은 주택임대차보호법 시행령 제10조·제11조. (확인일 2026년 9월 13일)

이 장에서 확인할 것

1 경매가 시작되면 배당요구 종기가 언제인지 확인하고 그날 전에 배당요구를 낸다.

확인하는 곳 · 경매 사건이 걸린 지방법원 경매계, 대법원 법원경매정보

2 배당요구 종기까지 그 집에 살면서 주민등록을 그대로 두고 있는지 확인한다.

확인하는 곳 · 주민센터 주민등록표 초본

하지 않아도 되는 것 · 임차권등기를 이미 마쳤다면 이사를 해도 이미 얻은 힘과 순위는 그대로 남다.

5장 · 몇 건에 얼마가 지급됐는지는 공표되지 않는다

먼저 받은 몫의 집계가 빈 자리다

38,503건

전세사기 피해자로 결정된 누적 건수
2026년 4월 말 기준 · 국토교통부
전세사기피해지원단

63,568건

전세사기 피해자에게 이뤄진 누적
지원 건수
2026년 4월 말 기준 · 국토교통부
전세사기피해지원단

8,357호

매입이 이뤄진 피해주택의 호수
2026년 4월 28일 기준 · 국토교통부
전세사기피해지원단

경매에서 먼저 받는 몫이 실제로 몇 건, 얼마나 지급됐는지를 연구소는 확인하지 못했다.¹⁸ 확정일자를 받은 계약이 한 해에 몇 건인지, 임차권등기명령이 몇 건 나왔는지도 확인하지 못했다.¹⁹ 지역별로 보증금이 경계 아래인 계약이 몇 건인지도 확인하지 못했다.²⁰

이 집계가 비어 있으면 금액을 올릴 근거와 올리지 않을 근거가 같은 자리에서 갈린다. 제도가 몇 사람에게 얼마를 돌려주었는지 모르면, 금액이 3년 6개월 멈춰 있던 것이 적절했는지도 답할 수 없다.

금액을 정한 근거도 공개된 곳에서 확인하지 못했다

금액은 위원회 심의를 거쳐 정한다. 그 위원회가 어떤 자료를 보고 1,500만원이라는 인상 폭을 정했는지는 입법예고 화면에 없다.²¹ 정부가 적은 것은 보증금 상승과 전세사기 피해 증가라는 이유 한 줄이다.

2023년 2월 이후 시행령은 여섯 차례 바뀌었다. 그 개정들은 금액을 건드리지 않았다.²² 금액이 멈춰 있는 동안 무엇을 보고 멈춰 두었는지를 밝힌 자료도 확인하지 못했다.

남아 있는 숫자는 피해 쪽에만 있다

보증금을 돌려받지 못한 사람의 수는 따로 집계된다. 전세사기 피해자로 결정된 건수는 38,503건이고, 2026년 4월 한 달에 855건이 더해졌다.²³ 누적 지원은 63,568건으로 결정 건수의 1.7배이다. 결정을 받은 한 사람에게 평균 한 가지가 넘는 지원이 갔다는 뜻이다. 매입이 이뤄진 피해주택은 8,357호이다.

연구소는 이 숫자들이 제도의 성과를 재지 못한다고 본다. 피해가 몇 건인지는 세지만, 먼저 받는 몫이 그 가운데 몇 사람의 손에 얼마나 갔는지는 세지 않는다. 금액을 정하는 쪽과 결과를 세는 쪽이 서로 다른 숫자를 보고 있다.

금액은 시행령에 적혀 있다. 그 금액이 실제로 누구에게 얼마나 갔는지를 적어 둔 곳은 확인하지 못했다.

이 장에서 확인할 것

- 1 경매 사건의 배당표를 열람해 내 몫이 어느 순위에서 얼마나 적혔는지 확인한다.

확인하는 곳 · 경매 사건이 걸린 지방법원 경매계 배당표 열람

하지 않아도 되는 것 · 배당요구 종기 전에 집주인이 빚을 갚아 경매가 취소되면 배당표는 만들어지지 않는다.

6장 · 경계와 금액의 단절은 시행령 두 조문에서 바꿀 수 있다

고칠 곳은 시행령 두 조문이다

고칠 자리는 네 갈래이다. 경계와 금액을 법률로 올리는 길과 조정 주기를 규범에 못 박는 길이 둘이다. 경계를 넘긴 사람에게 줄어드는 몫을 주는 길과 주택가액의 2분의 1이라는 선을 손보는 길이 나머지 둘이다. 네 갈래는 근거 규범의 층위가 달라서 실현되는 시점도 다르다.

<표 7> 네 갈래 가운데 시행령만으로 되는 것은 하나다

대안별 주체 · 근거 규범의 층위 · 걸리는 시간

대안	누가 한다	근거 규범의 층위	걸리는 시간	해결되는 것 / 남는 것
① 경계와 금액을 시행령에서 법률로 올린다	국회	법률	1년 이상	금액을 바꿀 때 국회 의결이 필요해진다 / 시세 변화에 맞춰 고치는 속도가 느려진다
② 조정 주기를 규범에 못 박는다	국회와 법무부	법률과 시행령	1년 이상	금액이 3년 넘게 멈춰 있는 일이 줄어든다 / 조정 근거 자료를 누가 만드는지 함께 정해야 한다
③ 경계를 넘긴 사람에게 줄어드는 몫을 준다	법무부	시행령	6개월 안팎	1만원 차이로 5,500만원이 사라지는 일이 없어진다 / 배당표 계산이 복잡해진다
④ 주택가액 2분의 1이라는 선을 손본다	국회	법률과 시행령	1년 이상	낙찰가가 낮은 집과 임차인이 여럿인 집의 몫이 커진다 / 담보물권자의 몫이 줄어든다

주: 층위가 낮을수록 빨리 바뀌고 그만큼 쉽게 되돌아간다. 시행령 개정은 입법예고와 국무회의로 끝나고 국회 의결이 없다.²⁴

자료: 넥서스 금융경영연구소 정리. (확인일 2026년 9월 13일)

경계에서 값이 0으로 떨어지는 구조는 시행령 두 조문만 고쳐 바꿀 수 있다. 네 갈래 가운데 가장 낮은 층위이다.

읽는 사람이 할 일

오늘 할 수 있는 것

- 1 계약서의 보증금과 시행령의 지역별 경계를 나란히 놓고 내 보증금이
경계 아래인지 확인한다.

확인하는 곳 · 국가법령정보센터 주택임대차보호법 시행령

- 2 집을 넘겨받은 날과 주민등록을 마친 날, 확정일자를 받은 날을 한 줄로
적어 둔다.

확인하는 곳 · 임대차 계약서 확정일자 도장, 주민등록표 초본

- 3 등기부에 담보물권이 있으면 설정일과 그 날의 시행령 금액을 한 달
안에 확인한다.

확인하는 곳 · 인터넷등기소 등기부등본, 국가법령정보센터 시점별 조문

하지 않아도 되는 것 · 보증금이 경계를 넘는다면 확정일자 순위와 선순위
담보물권 금액만 보면 된다.

금융회사가 할 일

주택을 담보로 잡는 금융회사는 그 집에 사는 임차인의 보증금과 확정일자를
확인할 수 있다. 지금은 담보 가치를 계산할 때 임차인이 먼저 받는 몫을
얼마로 빼는지가 회사별 내부기준에 있다. 그 금액을 담보 가치에서 빼고
계산한 결과를 차주에게 함께 알리는 일은 약관 층위에서 바로 할 수 있다.

당국이 할 일

법무부는 금액을 정하는 위원회의 심의 자료와 인상 폭의 산정 근거를 개정할
때 함께 공개할 수 있다. 함께 고칠 수 있는 것이 경계 앞뒤에서 값이 한꺼번에
사라지는 구조이고, 시행령 두 조문을 고치면 된다. 법원과 법무부는 먼저
받는 몫이 몇 건, 얼마나 지급됐는지를 세어 공개하는 일도 맡을 수 있다.

아직 정해지지 않은 것

다음 금액 개정의 시점과 폭은 정해지지 않았다. 입법예고가 뜨면 개정 이유와
바뀐 금액을 그 화면에서 바로 볼 수 있다. 법제처 입법예고 목록에서 소관이
법무부인 시행령 항목과 국가법령정보센터의 시행령 연혁 목록 두 곳을 보면
된다.

부록 가 · 용어 풀이

대항력

집주인이 바뀌어도 새 집주인에게 임대차 계약을 그대로 주장할 수 있는 힘이다.

집을 넘겨받아 살고 주민등록을 마치면 그 다음 날 생긴다.

확정일자

임대차 계약서에 공적으로 날짜를 적어 주는 일이다. 읍·면사무소와 동 주민센터, 시·군·구 출장소, 지방법원과 그 지원·등기소, 공증인이 해 준다. 이 날짜로 다른 채권자와 순위를 다룹니다.

우선변제권

경매 대금에서 뒤 순위 권리자보다 앞서 보증금을 돌려받을 수 있는 권리이다.

최우선 변제

보증금이 시행령이 정한 경계 아래인 임차인이 담보물권을 잡은 채권자보다도 앞서 일정 금액을 돌려받는 것이다. 법에 적힌 이름은 소액임차인의 우선변제이다.

담보물권

빚을 못 갚을 때 특정 재산에서 먼저 돈을 받기로 등기해 둔 권리이다. 근저당권이 대표이다.

배당요구 종기

경매 대금을 나눠 달라고 신청할 수 있는 마지막 날이다. 법원이 첫 매각기일 앞으로 정한다.

주택가액

경매에서 그 집이 팔린 값이다. 이 보고서에서는 낙찰가를 말한다.

과밀억제권역

수도권정비계획법이 정한 지역 구분이다. 주택임대차보호법 시행령이 이 이름을 그대로 쓴다.

임차권등기명령

임대차가 끝났는데 보증금을 못 받았을 때, 법원이 등기부에 임차권을 적어 주도록 하는 결정이다. 등기를 마치면 이사해도 이미 얻은 힘과 순위가 남다.

부록 나 · 자료 출처와 각주

자료 출처

- [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「주택임대차보호법 제3조(대항력 등)」. law.go.kr
법령정보 제공 서비스 ([https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?
OC=test&target=law&LM=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC
%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95&JO=000300&type=XML](https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=law&LM=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95&JO=000300&type=XML)) (확인일 2026년 9월 13일)
- [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「주택임대차보호법 제3조의2·제3조의3·제8조·제8조의2」. law.go.kr 법령정보 제공 서비스
([https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?
OC=test&target=law&LM=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC
%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95&type=XML](https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=law&LM=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95&type=XML)) (확인일 2026년 9월 13일)
- [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「주택임대차보호법 제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등)」. law.go.kr 법령정보 제공 서비스
([https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?
OC=test&target=law&LM=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC
%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95&JO=000306&type=XML](https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=law&LM=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95&JO=000306&type=XML)) (확인일 2026년 9월 13일)
- [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「주택임대차보호법 시행령 제10조·제11조」 (대통령령 제36423호, 2026년 7월 1일 시행). law.go.kr 법령정보 제공 서비스
([https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?
OC=test&target=law&LM=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC
%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95%20%EC%8B%9C%ED%96%89%EB
%A0%B9&type=XML](https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=law&LM=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95%20%EC%8B%9C%ED%96%89%EB%A0%B9&type=XML)) (확인일 2026년 9월 13일)
- [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「주택임대차보호법 시행령 연계정보 · 현행 제10조·제11조」. law.go.kr 연계정보 ([https://www.law.go.kr/lsLinkCommonInfo.do?
chrClsCd=010202&lspttninfSeq=130113](https://www.law.go.kr/lsLinkCommonInfo.do?chrClsCd=010202&lspttninfSeq=130113)) (확인일 2026년 9월 13일)
- [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「주택임대차보호법 시행령 연혁 목록」 (제정 1984년 6월 14일부터 현행까지). law.go.kr 연혁 목록 ([https://www.law.go.kr/DRF/lawSearch.do?
OC=test&target=lsHistory&query=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC
%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95%20%EC%8B%9C%ED%96%89%EB
%A0%B9&display=40&type=XML](https://www.law.go.kr/DRF/lawSearch.do?OC=test&target=lsHistory&query=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95%20%EC%8B%9C%ED%96%89%EB%A0%B9&display=40&type=XML)) (확인일 2026년 9월 13일)
- [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「주택임대차보호법 시행령 시점별 조문 · 2010년 7월 26일 시행(대통령령 제22284호)」. law.go.kr 시점별 조문
([https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?
OC=test&target=eflaw&LM=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC
%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95%20%EC%8B%9C%ED%96%89%EB
%A0%B9&efYd=20100726&type=XML](https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=eflaw&LM=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95%20%EC%8B%9C%ED%96%89%EB%A0%B9&efYd=20100726&type=XML)) (확인일 2026년 9월 13일)
- [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「같은 시행령 시점별 조문 · 2014년 1월 1일 시행(대통령령 제25035호)」. law.go.kr 시점별 조문
([https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?
OC=test&target=eflaw&LM=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC
%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95%20%EC%8B%9C%ED%96%89%EB
%A0%B9&efYd=20140101&type=XML](https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=eflaw&LM=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95%20%EC%8B%9C%ED%96%89%EB%A0%B9&efYd=20140101&type=XML)) (확인일 2026년 9월 13일)

9. [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「같은 시행령 시점별 조문 · 2016년 3월 31일 시행 (대통령령 제27078호)」 . law.go.kr 시점별 조문
(<https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=eflaw&LM=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95%20%EC%8B%9C%ED%96%89%EB%A0%B9&efYd=20160331&type=XML>) (확인일 2026년 9월 13일)
10. [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「같은 시행령 시점별 조문 · 2018년 9월 18일 시행 (대통령령 제29162호)」 . law.go.kr 시점별 조문
(<https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=eflaw&LM=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95%20%EC%8B%9C%ED%96%89%EB%A0%B9&efYd=20180918&type=XML>) (확인일 2026년 9월 13일)
11. [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「같은 시행령 시점별 조문 · 2021년 5월 11일 시행 (대통령령 제31673호)」 . law.go.kr 시점별 조문
(<https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=eflaw&LM=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95%20%EC%8B%9C%ED%96%89%EB%A0%B9&efYd=20210511&type=XML>) (확인일 2026년 9월 13일)
12. [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「같은 시행령 시점별 조문 · 2023년 2월 21일 시행 (대통령령 제33254호)」 . law.go.kr 시점별 조문
(<https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=eflaw&LM=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95%20%EC%8B%9C%ED%96%89%EB%A0%B9&efYd=20230221&type=XML>) (확인일 2026년 9월 13일)
13. [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「민사집행법 제84조(배당요구의 종기결정 및 공고)」 . law.go.kr 법령정보 제공 서비스 (<https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=law&LM=%EB%AF%BC%EC%82%AC%EC%A7%91%ED%96%89%EB%B2%95&JO=008400&type=XML>) (확인일 2026년 9월 13일)
14. [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「민사집행법 제88조(배당요구)」 . law.go.kr 법령정보 제공 서비스 (<https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=law&LM=%EB%AF%BC%EC%82%AC%EC%A7%91%ED%96%89%EB%B2%95&JO=008800&type=XML>) (확인일 2026년 9월 13일)
15. [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「민사집행법 제145조(매각대금의 배당)」 . law.go.kr 법령정보 제공 서비스 (<https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=law&LM=%EB%AF%BC%EC%82%AC%EC%A7%91%ED%96%89%EB%B2%95&JO=014500&type=XML>) (확인일 2026년 9월 13일)
16. [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「국세기본법 제35조(국세의 우선)」 (법률 제21860호, 2026년 8월 11일 시행). law.go.kr 법령정보 제공 서비스
(<https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=law&LM=%EA%B5%AD%EC%84%B8%EA%B8%B0%EB%B3%B8%EB%B2%95&JO=003500&type=XML>) (확인일 2026년 9월 13일)
17. [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「주택임대차보호법 시행령 제12조(주택임대차위원회 위원 자격)」 . law.go.kr 법령정보 제공 서비스 (<https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=law&LM=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EC%9E%84%EB%8C%80%EC%B0%A8%EB%B3%B4%ED%98%B8%EB%B2%95%20%EC%8B%9C%ED%96%89%EB%A0%B9&JO=001200&type=XML>) (확인일 2026년 9월 13일)
18. [1차] 법제처 찾기쉬운 생활법령정보, 「주택임대차 · 보증금의 회수 · 소액보증금 우선변제」 (화면 표시 기준일 2026년 8월 15일). easylaw.go.kr
(<https://www.easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=629&ccfNo=5&cciNo=2&cnpClsNo=2>) (확인일 2026년 9월 13일)

19. [1차] 법제처 찾기쉬운 생활법령정보, 「같은 항목·판례」(대법원 2001다70702, 2001다14733, 95다44597 등). easylaw.go.kr
(<https://www.easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=629&ccfNo=5&cciNo=2&cnpClsNo=2&menuType=prec>) (확인일 2026년 9월 13일)
20. [1차] 법제처 찾기쉬운 생활법령정보, 「주택임대차·보증금의 보호·대항력 및 우선변제권 취득」. easylaw.go.kr (<https://www.easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=629&ccfNo=2&cciNo=3&cnpClsNo=1>) (확인일 2026년 9월 13일)
21. [1차] 법제처 찾기쉬운 생활법령정보, 「주택임대차·보증금의 회수·임차권등기명령 신청」. easylaw.go.kr (<https://www.easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=629&ccfNo=5&cciNo=2&cnpClsNo=1>) (확인일 2026년 9월 13일)
22. [1차] 법제처, 「주택임대차보호법 시행령 일부개정령(안) 입법예고 제2022-382호」(소관 법무부, 예고 2022년 11월 21일부터 2023년 1월 2일까지). moleg.go.kr 입법예고
(<https://www.moleg.go.kr/lawinfo/makingInfo.mo?lawSeq=70874&lawCd=0&lawType=TYPE5&mid=a10104010000>) (확인일 2026년 9월 13일)
23. [1차] 법무부·국토교통부, 「주택 경매시 보증금 우선변제 세입자·금액 확대」, 2021년 5월. 대한민국 정책브리핑 게재본. korea.kr
(<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148886994>) (확인일 2026년 9월 13일)
24. [파생] 국토교통부, 「2026년 3월 주택통계」, 2026년 4월 30일 발표. KDI 경제정보센터 전재본. eiec.kdi.re.kr (<https://eiec.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=280438>) (확인일 2026년 9월 13일)
25. [파생] 국토교통부, 「2024년도 주거실태조사 결과」, 2025년 11월 17일 발표. KDI 경제정보센터 전재본. eiec.kdi.re.kr (<https://eiec.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=273475>) (확인일 2026년 9월 13일)
26. [파생] 국토교통부 전세사기피해지원단, 「전세사기피해자 3만 8,503건 결정·피해주택 매입도 8,357호까지 확대」, 2026년 5월 6일. KDI 경제정보센터 전재본. eiec.kdi.re.kr (<https://eiec.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=280611>) (확인일 2026년 9월 13일)
27. [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「주민등록법 시행규칙 제17조(수수료)」. law.go.kr 법령정보 제공 서비스 (<https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=law&LM=%EC%A3%BC%EB%AF%BC%EB%93%B1%EB%A1%9D%EB%B2%95%20%EC%8B%9C%ED%96%89%EA%B7%9C%EC%B9%99&type=XML>) (확인일 2026년 9월 13일)
28. [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「같은 시행령 시점별 조문·2008년 8월 21일 시행(대통령령 제20971호)」. law.go.kr (<https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=eflaw&LM=주택임대차보호법 시행령&efYd=20080821&type=XML>) 시점별 조문 (확인일 2026년 9월 13일)

각주

1. 주택임대차보호법 시행령 부칙은 시행 전에 임차주택에 대해 담보물권을 취득한 자에게는 종전 규정에 따른다고 정한다. 자료 4·12.
2. 국토교통부 2024년도 주거실태조사. 자가보유율 61.4%, 자가점유율 58.4%. 41.6%는 자가점유율의 나머지다. 표본 수는 확인하지 못했다. 자료 25.
3. 전월세 거래량은 신고일 기준 집계다. 자료 24.
4. 시행령 제10조 제1항이 먼저 받는 몫의 금액을, 제11조가 보증금 경계를 정한다. 자료 4.
5. 시행령 연혁 목록 31줄은 제정 1회와 개정 30회다. 자료 6.
6. 현행 제10조·제11조에 붙은 개정일은 2010.7.21, 2013.12.30, 2016.3.31, 2018.9.18, 2021.5.11, 2023.2.21 여섯이다. 자료 4.

7. 표의 여섯 시점은 지역 구분이 지금처럼 네 개가 된 2010년 7월 이후다. 그 앞 시행령은 서울을 따로 두지 않고 세 구분만 두어 같은 표에 나란히 놓지 않았다. 자료 28.
8. 세종·용인은 2016년 셋째 구분에서 2018년 둘째 구분으로, 김포는 2018년 셋째에서 2021년 둘째로 옮겼다. 화성은 2018년 둘째 구분에, 이천·평택은 2021년 셋째 구분에 들어왔다. 자료 9·10·11.
9. 과밀억제권역의 지역 목록은 수도권정비계획법 시행령 별표에 있다. 이 별표는 확인하지 못해, 표에는 주택임대차보호법 시행령 조문에 이름이 직접 적힌 시만 옮겼다.
10. 확정일자 수수료 600원과 면제 대상은 법제처 찾기 쉬운 생활법령정보 값이다. 대항요건을 갖춘 날이나 그 전에 확정일자를 받으면 다음 날 0시에 순위가 생긴다(대법원 1999.3.23. 98다46938). 주민등록법 시행규칙 제17조의 수수료 항목에 전입신고가 없다. 자료 20·27.
11. 주택임대차위원회는 같은 법 제8조의2에 따라 법무부에 둔다. 위원장은 법무부차관, 위원은 9명 이상 15명 이하다. 위원 자격은 시행령 제12조에 있다. 자료 2·17.
12. 주택임대차보호법 제8조 제3항이 주택가액의 2분의 1 상한과 대통령령 위임을 정한다. 자료 2.
13. 국세기본법 제35조 제1항 제4호는 제8조가 적용되는 임차인의 우선변제 보증금 채권이 국세보다 앞선다고 정한다. 자료 16.
14. 2023년 개정 이유는 법제처 입법예고 제2022-382호에 적혀 있다. 자료 22.
15. 배당요구는 민사집행법 제88조가 정하고, 종기는 같은 법 제84조에 따라 첫 매각기일 이전으로 법원이 정한다. 자료 13·14.
16. 적법한 배당요구를 하지 않아 배당에서 제외되면 후순위 채권자에게 부당이득 반환을 청구할 수 없다(대법원 2002.1.22. 2001다70702). 인도와 주민등록은 경락기일까지 유지해야 한다(대법원 1997.10.10. 95다44597). 자료 19.
17. 임차인이 여럿이면 시행령 제10조 제3항에 따라 주택가액의 2분의 1을 각 보증금 비율로 나눈다. 가정공동생활 임차인은 같은 조 제4항에 따라 1명으로 본다. 자료 4.
18. 경매에서 소액임차인이 먼저 받은 건수와 금액을 법원 등기정보광장 통계 화면, 대법원 법원경매정보, 법제처 찾기 쉬운 생활법령정보에서 확인하지 못했다.
19. 확정일자 부여 건수와 임차권등기명령 건수도 같은 세 곳에서 확인하지 못했다.
20. 지역별·보증금 구간별 전월세 거래 분포는 국토교통부 주택통계 본문에 없다. 이 분포는 확인하지 못했다. 자료 24.
21. 위원회 심의 자료와 인상 폭 산정 근거는 법제처 입법예고 화면에 없다. 예고문에는 개정 이유와 바뀐 금액만 있다. 자료 22.
22. 2023년 2월 21일 뒤 시행령은 2023.9.26, 2024.6.4, 2024.12.24, 2024.12.31, 2025.12.30, 2026.6.23 여섯 차례 바뀌었다. 현행 제10조·제11조 개정일의 마지막은 2023년 2월 21일이다. 자료 6.
23. 전세사기 피해 숫자는 2026년 4월 말 누적 기준이고, 피해주택 매입 호수는 2026년 4월 28일 기준이다. 자료 26.
24. 시행령 제10조·제11조 개정은 대통령령이므로 입법예고와 국무회의로 끝나고 국회 의결이 없다. 자료 22.



제목	보증금을 먼저 받는 몫은 시행령이 정한다
시리즈	넥서스 리서치 2026_98 · NR-2026-098
발행	넥서스 금융경영연구소 · 2026년 9월 13일
자료 기준일	2026년 9월 13일
인용 형식	넥서스 금융경영연구소, 「보증금을 먼저 받는 몫은 시행령이 정한다」, 넥서스 리서치 2026_98(NR-2026-098), 2026.9.13. 영구 링크 · https://nexusfmi.com/research/deposit-priority-repayment-threshold
수정 이력	없음
누리집	nexusfmi.com

이 보고서는 국민의 금융생활과 관련된 사안을 넥서스 금융경영연구소가 자체 기준에 따라 조사하고 분석한 자료이다. 특정 금융회사나 금융상품의 매매를 권유하거나 그 가치를 판단하려는 목적이 아니며, 개별 사안에 대한 법률 자문이나 투자 자문이 아니다. 본문의 견해는 넥서스 금융경영연구소의 것이고, 투자와 계약 결정의 책임은 이용자 본인에게 있다. 인용할 때는 출처를 밝혀 주기 바란다.