

주택임대차보호법 일부개정법률안
(전종덕의원 대표발의)

의안 번호	11565
----------	-------

발의연월일 : 2025. 7. 18.

발 의 자 : 전종덕 · 이수진 · 송옥주
임호선 · 백선희 · 용혜인
소병훈 · 임미애 · 윤종오
최혁진 · 정혜경 · 한창민
남인순 · 손 솔 의원
(14인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 임대인이 임대차계약을 체결할 때 주택의 정보 및 보증금, 차임 등을 명시하도록 규정하고 있고, 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계하여 임대차보증금반환채무도 주택의 소유권과 결합하여 일체로서 임대인의 지위를 승계한 양수인에게 이전하도록 하고 있음.

그러나 최근 임차주택의 소유권이 무자력자에게 양도되는 경우에는 임차인이 임차주택의 양수인으로부터 보증금을 반환받지 못하는 사례가 발생하여 임대인의 통지의무나 임차인의 해지권의 신설을 통하여 임차인의 보호가 필요하다는 지적이 제기되고 있음.

이에 임대인은 임대차계약 기간 중 임차주택의 소유권을 양도하고자 하는 경우 임차인에게 서면으로 지체 없이 통지할 의무를 규정하고, 통지를 받은 임차인은 임대인의 통지를 받은 날부터 1개월 이내에

계약을 해지할 수 있도록 하고자 함(안 제3조의8 신설).

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조의8을 다음과 같이 신설한다.

제3조의8(임대인의 통지의무와 해지권) ① 임대인은 임대차계약 기간 중 임차주택의 소유권(그 밖에 임대할 권리를 포함한다)을 양도하고자 하는 경우 그 사실을 임차인에게 서면으로 지체 없이 통지하여야 한다.

② 제1항의 통지를 받은 임차인은 임대인의 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 계약을 해지할 수 있고, 임대인이 제1항에 따른 통지를 하지 아니한 경우에는 임차인은 임대주택의 양도 사실을 안 날부터 1개월 이내에 계약을 해지할 수 있다.

③ 제2항의 경우 임대인이 해지의 통고를 받은 날로부터 1개월이 경과하면 해지의 효력이 생긴다.

④ 제2항 및 제3항에 따라 해지의 효력이 생긴 경우에는 제3조제4항은 적용하지 아니한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(임대인의 통지의무 등에 관한 적용례) 제3조의8의 개정규정은 이 법 시행 이후 임대인이 임대차계약 기간 중 임차주택의 소유권을 양도하고자 하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제3조의8(임대인의 통지의무와 해지권) ① 임대인은 임대차계약 기간 중 임차주택의 소유권(그 밖에 임대할 권리를 포함한다)을 양도하고자 하는 경우 그 사실을 임차인에게 서면으로 지체 없이 통지하여야 한다.</u> <u>② 제1항의 통지를 받은 임차인은 임대인의 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 계약을 해지할 수 있고, 임대인이 제1항에 따른 통지를 하지 아니한 경우에는 임차인은 임대주택의 양도 사실을 안 날부터 1개월 이내에 계약을 해지할 수 있다.</u> <u>③ 제2항의 경우 임대인이 해지의 통고를 받은 날로부터 1개월이 경과하면 해지의 효력이 생긴다.</u> <u>④ 제2항 및 제3항에 따라 해지의 효력이 생긴 경우에는 제3조제4항은 적용하지 아니한다.</u>