



제423회 국회(임시회)
제1차 법제사법위원회

주택임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈임차주택 양도 시 양수인의 임차인에 대한 통지의무 신설〉
■ 정준호의원 대표발의(의안번호 제5371호)

2025. 3.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이화실

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	3
1. 개정안의 주요내용	3
2. 개정안에 대한 검토	4
3. 관계기관 의견	8

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 정준호의원 등 11인
2. 발 의 일 : 2024. 11. 7.
3. 회 부 일 : 2024. 11. 8.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 임대차계약을 체결할 때 임대인이 임차인에게 국세와 지방세 납세증명서를 제시하도록 의무를 부과하여 임차인이 계약체결 여부를 신중하게 결정할 수 있도록 돕고 있음. 또한 판례는 임대차계약 체결 후 임대인이 임차주택을 양도하여도 임차인이 양수인의 지위승계를 원하지 않는 경우에는 임차인이 임차주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기함으로써 임대차관계를 해지할 수 있다고 인정하고 있음.

그런데 임대차계약 후 임대인이 해당 주택을 양도하는 경우에는 양도사실 자체를 임차인에게 통지하지 않고, 양수인의 국세와 지방세 납세증명서도 임차인에게 제시할 의무가 없으므로 이를 악용하는 전세사기가 발생하고 있다는 지적이 있음.

이에 임대차주택의 양수인이 임차인에게 소유권 이전 등기를 한 사실과 본인의 국세 및 지방세 납세증명서를 제시하도록 의무화함으로써, 임대인의 지위승계를 원하지 않는 임차인이 빠른 시일 내에 임대

차관계를 해지할 수 있도록 돕고 주택시장을 안정화하려는 것임(안 제 3조의7제2항 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 임대인이 임차주택을 양도하는 경우 해당 주택의 소유권 이전 등기를 한 날부터 15일 이내에 양수인이 그 사실을 임차인에게 통지하도록 하면서, 국세 및 지방세 납세증명서를 제시하도록 하는 내용임(안 제3조의7제2항 신설).

현행	개정안
제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) (생략) <u><신설></u>	제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) ① (현행 제목 외의 부분과 같음) ② <u>임대차계약 이후 임대인이 해당 주택을 양도하는 경우 양수인은 소유권 이전 등기를 한 날부터 15일 이내에 임차인에게 그 사실을 통지하고 「국세징수법」 제108조에 따른 납세증명서 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서를 제시하여야 한다.</u>

2. 개정안에 대한 검토

현행법은 주택의 임대차에 대하여 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 대항력이 발생하도록 하고 있으며, 임대인이 임차주택을 양도하는 경우에는 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 것으로 간주함으로써¹⁾, 임대차기간 동안 임차주택의 소유권이 변경되는 경우에도 임차인의 임차권을 보호하고 있음.

그러나, 임차인이 양수인의 임대인 지위승계를 원하지 않는 경우에 대해서는 별도로 규율하지 않음으로써, 임대인의 지위승계를 원하지 않는 임차인을 보호하기 위한 규정은 두고 있지 않음.

이에 대하여 대법원은 “양수인이 임대인의 지위를 승계하는 경우에는 임대차 보증금 반환채무도 부동산의 소유권과 결합하여 일체로서 이전하는 것이므로 양도인의 임대인으로서의 지위나 보증금 반환채무는 소멸하는 것이지만, 임차인의 보호를 위한 임대차보호법의 입법 취지에 비추어 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우에는 임차인이 임차주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기함으로써

1) 「주택임대차보호법」 제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

④ 임차주택의 양수인(讓受人)(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인(賃貸人)의 지위를 승계한 것으로 본다.

써 승계되는 임대차관계의 구속으로부터 벗어날 수 있다고 봄이 상당하고, 그와 같은 경우에는 양도인의 임차인에 대한 보증금 반환채무는 소멸하지 않는다”고 판시²⁾함으로써, 임차인이 임차주택 양수인의 임대인 지위승계를 원하지 않는 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있는 것으로 인정하고 있음.

하지만, 임차주택 양도계약의 당사자가 아닌 임차인으로서 임차주택의 소유권이 변경되더라도 임대인이 이를 알려주지 않으면 해당 시점에 우연한 사정으로 등기를 열람하지 않고서는 이를 바로 확인하기 어려운바 판례에 따라 인정되는 해지권을 행사하기 어려운 측면이 있음.

이에 개정안은 임대인이 임차주택을 양도하는 경우 해당 주택의 소유권 이전 등기를 한 날부터 15일 이내에 양수인이 그 사실을 임차인에게 통지하도록 하면서, 국세 및 지방세 납세증명서를 제시하도록 함으로써, 임대인 지위승계를 원하지 않는 임차인을 보호하려는 것으로 개정의 필요성이 인정된다고 보여짐.

다만, 「국세기본법」³⁾ 제35조제1항제3호의2에서는 임대인 변경 시 중

2) 대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결

3) 「국세기본법」 제35조(국세의 우선) ① 국세 및 강제징수비는 다른 공과금이나 그 밖의 채권에 우선하여 징수한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공과금이나 그 밖의 채권에 대해서는 그러하지 아니하다.

1. 2. (생략)

3. 제2항에 따른 법정기일 전에 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 권리가 설정된 재산이 국세의 강제징수 또는 경매 절차 등을 통하여 매각(제3호의2에 해당하는 재산의 매각은 제외한다)되어 그 매각금액에서 국세를 징수하는 경우 그 권리에 의하여 담보된 채권 또는 임대차보증금반환채권. 이 경우 다음 각 목에 해당하는 권리가 설정된 사실은 대통령령으로 정하는 방법으로 증명한다.

가. (생략)

전 임대인에게 임차인의 확정일자보다 법정기일이 앞서는 국세 체납이 있었던 경우에 한하여만 공매 또는 경매 시 그 한도금액 내에서 변경된 임대인의 체납국세를 우선 징수하도록 하고 있고⁴⁾⁵⁾, 같은 조 제7항(「지방세기본법」⁶⁾ 제71조제6항에서도 같은 취지의 규정이 있음)에서는 경매

나. 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항 또는 「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항에 따라 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차권

다. (생략)

3의2. 제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 권리(이하 이 호에서 “전세권등”이라 한다)가 설정된 재산이 양도, 상속 또는 증여된 후 해당 재산이 국세의 강제징수 또는 경매 절차 등을 통하여 매각되어 그 매각금액에서 국세를 징수하는 경우 해당 재산에 설정된 전세권등에 의하여 담보된 채권 또는 임대차보증금반환채권. 다만, 해당 재산의 직전 보유자가 전세권등의 설정 당시 체납하고 있었던 국세 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 방법에 따라 계산한 금액의 범위에서는 국세(제2항에 따른 법정기일이 전세권등의 설정일보다 빠른 국세로 한정한다)를 우선하여 징수한다.

4. 5. (생략)

② (생략)

③ 제1항제3호에도 불구하고 해당 재산에 대하여 부과된 상속세, 증여세 및 종합부동산세는 같은 호에 따른 채권 또는 임대차보증금반환채권보다 우선하며, 제1항제3호의2에도 불구하고 해당 재산에 대하여 부과된 종합부동산세는 같은 호에 따른 채권 또는 임대차보증금반환채권보다 우선한다.

④ ~ ⑥ (생략)

⑦ 제3항에도 불구하고 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항에 따라 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차권에 의하여 담보된 임대차보증금반환채권 또는 같은 법 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권(이하 이 항에서 “임대차보증금반환채권등”이라 한다)은 해당 임차권 또는 전세권이 설정된 재산이 국세의 강제징수 또는 경매 절차 등을 통하여 매각되어 그 매각금액에서 국세를 징수하는 경우 그 확정일자 또는 설정일보다 법정기일이 늦은 해당 재산에 대하여 부과된 상속세, 증여세 및 종합부동산세의 우선 징수 순서에 대신하여 변제될 수 있다. 이 경우 대신 변제되는 금액은 우선 징수할 수 있었던 해당 재산에 대하여 부과된 상속세, 증여세 및 종합부동산세의 징수액에 한정하며, 임대차보증금반환채권등보다 우선 변제되는 저당권 등의 변제액과 제3항에 따라 해당 재산에 대하여 부과된 상속세, 증여세 및 종합부동산세를 우선 징수하는 경우에 배분받을 수 있었던 임대차보증금반환채권등의 변제액에는 영향을 미치지 아니한다.

4) 임차인의 임대차계약 기간 중 임차주택이 양도되는 경우, 종전 임대인에게 임차인의 확정일자보다 법정기일이 앞서는 국세 체납이 있었던 경우, 그 국세 체납 등을 고려한 금액의 범위에 한해서만 주택 양도 후 공매 또는 경매 시 임차인의 확정일자보다 법정기일이 앞서는 신규 임차인의 국세 체납을 우선 징수할 수 있음. [시행 2023. 1. 1.] [법률 제19189호, 2022. 12. 31., 일부개정]

5) 다만, 해당 주택에 부과된 종합부동산세에 대해서는 그 한도금액과 상관없이 적용하도록 하고 있음.

6) 「지방세기본법」 제71조(지방세의 우선 징수) ① 지방자치단체의 징수금은 다른 공과금과 그 밖의 채권에 우선하여 징수한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공과금과 그 밖의 채권에 대해서는 우선 징수하지 아니한다.

1. 2. (생략)

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기일(이하 “법정기일”이라 한다) 전에 전세권·질권·저당권의 설정을 등기·등록한 사실 또는 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항 및 「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항에 따른 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자(確定日字)를 갖춘 사실이 대통령령으로 정하는 바에 따라 증명되는 재산을 매각하여 그 매각금액에서 지방세(그 재산에 대하여 부과된 지방세는 제외한다)를 징수하는 경우의 그 전세권·질권·저당권에 따라 담보된 채권, 등기 또는 확정일자를 갖춘 임대차계약증서상의 보증금

또는 공매 시 해당 재산에 부과된 세금의 법정기일이 현행법상 우선변제권을 갖춘 임차인의 확정일자보다 늦은 경우 그 배분 예정액에 한하여 임차인의 보증금에 먼저 배분할 수 있도록 함으로써⁷⁾ 일정 부분 임차주택 매각 후 공매 또는 경매 시 양수인의 미납세액보다 임차인의 보증금을 우선 배당받을 수 있도록 하여 임차인의 보증금을 보호하고 있음.

따라서, 개정안과 같이 양수인이 국세 및 지방세 납세증명서⁸⁾를 제시

가. ~ 마. (생략)

4. 5. (생략)

② 납세의무자를 등기의무자로 하고 채무불이행을 정지조건으로 하는 대물변제의 예약(豫約)을 근거로 하여 권리의 이전의 청구권 보전(保全)을 위한 가등기(가등락을 포함한다. 이하 같다)와 그 밖에 이와 유사한 담보의 대상으로 된 가등기가 되어 있는 재산을 압류하는 경우에 그 가등기를 근거로 한 본등기가 압류 후에 되었을 때에는 그 가등기의 권리자는 그 재산에 대한 채납처분에 대하여 그 가등기를 근거로 한 권리를 주장할 수 없다. 다만, 지방세(그 재산에 대하여 부과된 지방세는 제외한다)의 법정기일 전에 가등기된 재산에 대해서는 그 권리를 주장할 수 있다.

③·④ (생략)

⑤ 제1항제3호 각 목 외의 부분 및 제2항 단서에 따른 그 재산에 대하여 부과된 지방세는 다음 각 호와 같다.

1. 재산세
2. 자동차세(자동차 소유에 대한 자동차세만 해당한다)
3. 지역자원시설세(소방분에 대한 지역자원시설세만 해당한다)
4. 지방교육세(재산세와 자동차세에 부가되는 지방교육세만 해당한다)

⑥ 제1항제3호 각 목 외의 부분 및 제2항 단서에도 불구하고 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항에 따라 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차권에 의하여 담보된 보증금반환채권 또는 같은 법 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권(이하 이 항에서 “임대차보증금반환채권등”이라 한다)은 해당 임차권 또는 전세권이 설정된 재산이 지방세의 채납처분 또는 경매·공매 절차를 통하여 매각되어 그 매각금액에서 지방세를 징수하는 경우 그 확정일자 또는 설정일보다 법정기일이 늦은 해당 재산에 대하여 부과된 제5항제1호, 제3호 및 제4호(재산세에 부가되는 지방교육세만 해당한다)에 해당하는 지방세(이하 이 조에서 “재산세등”이라 한다)의 우선 징수 순서에 대신하여 변제될 수 있다. 이 경우 대신 변제되는 금액은 우선 징수할 수 있었던 해당 재산에 대하여 부과된 재산세등의 징수액에 한정하며, 임대차보증금반환채권등보다 우선 변제되는 저당권 등의 변제액과 제1항제3호 각 목 외의 부분 및 제2항 단서에 따라 해당 재산에 대하여 부과된 재산세등을 우선 징수하는 경우에 배분받을 수 있었던 임대차보증금반환채권등의 변제액에는 영향을 미치지 아니한다.

7) 「국세기본법」 제35조제3항과 「지방세기본법」 제71조제1항제3호 각 목 외의 부분 및 제2항 단서는 해당 재산에 부과된 국세(상속세, 증여세, 종합부동산세)와 지방세(재산세, 자동차세, 지역자원시설세, 지방교육세)에 대해서는 법정기일에 관계없이 우선 변제되도록 하고 있으나, 「국세기본법」 제35조제7항과 「지방세기본법」 제71조제6항에 따르면 현행법에 따른 우선변제권을 해당 미납세액의 법정기일 전에 획득하면 임차인의 보증금에 대해서는 미납세액의 우선 징수 순서에 대신하여 변제되도록 하고 있음 (「국세기본법」 2023. 1. 1. 시행, 「지방세기본법」 2023. 5. 4. 시행)

8) 납세증명서는 발급일 현재 일정 금액(기간연장 및 유예 등에 관계된 금액)을 제외하고는 다른 채납액이 없다는 사실을 증명하는 문서를 말하며, 개정안에 따른 때 양수인에게 미납세가 없는 경우에는 납세증명서가 발급되어 이를 임차인에게 제시할 수 있으나, 미납세가 있는 경우에는 납세증명서가 발급되지 않아

할 의무를 부여할지에 대하여는 「국세기본법」 및 「지방세기본법」 해당 규정의 취지를 고려하여 정할 필요가 있을 것으로 보임.

한편, 개정안과 관련하여 “임차주택을 양도하는 경우 해당 주택의 소유권 이전 등기를 한 날부터 15일 이내에 임대인이 그 사실을 임차인에게 통지”하는 것을 내용으로 하는 「주택임대차보호법 일부개정법률안」(의안번호 제2203786호, 김희정의원 대표발의)⁹⁾이 법제사법위원회에 계류중이므로, 향후 법안 심사 시 함께 검토할 필요가 있음.

3. 관계기관 의견

법무부는 소유권이전등기 사실의 통지의무와 관련하여 해당 의무를 양도인에게 부여하고 있는 관련 개정안이 계류되어 있는 점, 납세증명서 제시 의무와 관련하여 「국세기본법」의 개정('23. 4. 1. 시행)으로

이를 제시할 수 없게 됨.

9) 해당 개정안은 종전 임대인이 임차인에게 양도 사실을 통지하도록 하고 있음.

현 행	개 정 안
제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) (생략) <신설>	제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) ① (현행 제목 외의 부분과 같음) ② 임대차계약 이후 임대인이 해당 주택을 양도하는 경우 임대인은 양수인에게 소유권 이전 등기를 한 날부터 15일 이내에 그 사실을 임차인에게 통지하여야 한다.

임차주택의 소유권 변경 시 임차인 보호를 위한 장치가 마련되었다는 점을 고려하여 충분한 검토가 필요하다는 입장임.

법원행정처는 개정안에 대하여 입법정책적 결정사항이라는 입장임.

문 의 처
02)6788-5064