

주택임대차보호법 일부개정법률안
(강명구의원 대표발의)

의안 번호	10873
----------	-------

발의연월일 : 2025. 6. 17.

발 의 자 : 강명구 · 고동진 · 윤한홍
임종득 · 장동혁 · 배준영
구자근 · 박덕흠 · 이성권
박정훈 · 성일종 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 임대차계약 체결 시 임대인이 임차인에게 확정일자 부여
일, 차임 및 보증금 등 일부 정보와 함께 「국세징수법」 및 「지방세
징수법」에 따른 납세증명서를 제공하도록 규정하고 있음. 다만, 정보
제공 시점이 계약 체결 시점으로 제한되어 있다보니 임차인이 계약
이전에 충분한 정보를 검토하고 판단하는 데에 한계가 있고, 계약 체결
이후 정보가 제공될 경우에도 그로 인해 발생한 임차인의 불이익
에 대한 책임이나 구제방안은 명시되어 있지 않음.

계약 체결 당시 제공되는 제한적 정보로 인해 임차인은 주택의 권
리관계, 법적 제한사항 등 핵심 정보를 사전에 충분히 확인하기 어렵
고, 그로 인해 계약 후 예상치 못한 위험에 노출될 수 있음.

특히 최근 전세사기 피해 사례들을 보면 임대인의 타 부동산 소유

현황을 비롯하여 권리관계의 변동, 공법상 제한사항 등은 계약의 조건 결정에 중대한 영향을 미침에도 불구하고, 현행법에는 이에 대한 명확한 정보제공 의무가 없고, 임대인이 정보를 누락하거나 사실과 다르게 제공한 경우에도 임차인이 계약을 해지하거나 손해배상을 청구할 수 있는 근거가 부족하여 권리 보호가 미흡하다는 지적이 있음.

이에 임대차계약의 공정성과 임차인의 권리 보호를 강화하기 위하여 임대인이 계약 체결 전에 임차인에게 주택의 주요 정보, 임대인의 타 부동산 소유 정보, 권리관계 등 실질적으로 임차인이 계약을 체결할지 여부를 판단하는 데 필요한 사항을 서면 또는 전자문서로 제공하도록 의무화하고, 이러한 정보 제공 의무를 위반하거나 허위 정보를 제공한 경우 계약 해지, 해제 또는 손해배상 청구가 가능하도록 규정함으로써 임차인의 알권리를 보장하고 불공정한 계약의 체결을 방지하고자 함(안 제3조의7).

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조의7의 제목 중 “제시”를 “제공”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분) 각 호 외의 부분 중 “임대차계약을 체결할 때 임대인은”을 “임대인은 임대차계약을 체결하기 전에 임차인이 계약 내용을 이해할 수 있도록”으로, “임차인에게 제시하여야”를 “서면 또는 전자문서로 제공하여야”로 하고, 같은 항 제2호 본문 중 “제108조에 따른 납세증명서”를 “제108조”로 하며, 같은 호 단서 중 “「국세징수법」 제109조제1항에 따른 미납국세와 체납액의 열람 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 미납지방세의”를 “관련”으로, “각각 동의함으로써”를 “동의함으로써”로 하고, 같은 항에 제3호부터 제5호까지를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

3. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 임차목적물의 권리관계에 관한 사항
4. 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 체결 여부에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항

② 임대인이 제1항 각 호의 정보를 사실과 다르게 제공하거나 정당한 사유 없이 제공하지 아니하여 임차인에게 손해가 발생한 경우에는 임차인은 계약을 해지 또는 해제의 권리가 있다.

③ 제2항의 계약의 해지 또는 해제는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(임대인의 정보 제공 의무 등에 관한 적용례) 이 법의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제3조의7(임대인의 정보 <u>제시</u> 의무) 임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 임차인에게 제시하여야 한다.	제3조의7(임대인의 정보 <u>제공</u> 의무) ① 임대인은 임대차계약을 체결하기 전에 임차인이 계약 내용을 이해할 수 있도록-----서면 또는 전자문서로 제공하여야-----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 「국세징수법」 제108조에 따른 납세증명서 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 「국세징수법」 제109조제1항에 따른 미납국세와 체납액의 열람 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 미납지방세의 열람에 각각 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.	2. -----제108조----- -----. -----관련----- -----동의함으로써----- -----.
<신설>	3. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 임차목적물의 권리관계에 관한 사항
<신설>	4. 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한

<u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u>	<u>사항</u> <u>5. 그 밖에 대통령령으로 정하</u> <u>는 계약 체결 여부에 중대한</u> <u>영향을 미칠 수 있는 사항</u> <u>② 임대인이 제1항 각 호의 정</u> <u>보를 사실과 다르게 제공하거</u> <u>나 정당한 사유 없이 제공하지</u> <u>아니하여 임차인에게 손해가</u> <u>발생한 경우에는 임차인은 계</u> <u>약을 해지 또는 해제의 권리가</u> <u>있다.</u> <u>③ 제2항의 계약의 해지 또는</u> <u>해제는 손해배상의 청구에 영</u> <u>향을 미치지 아니한다.</u>
---	--