



제418회 국회 (정기회)
제19차 법제사법위원회

주택임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈임대인의 임차주택 양도 시 임차인에 대한 통지의무 신설〉

■ 김희정의원 대표발의(의안번호 제3786호)

2024. 12.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이화실

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 개정안의 주요내용	2
2. 개정안에 대한 검토	3
3. 관계기관 의견	5

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 김희정의원 등 12인
2. 발 의 일 : 2024. 9. 9.
3. 회 부 일 : 2024. 9. 10.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정하고 있으며, 판례는 임차주택의 매매로 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 경우라고 하더라도 임차인이 임대인의 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 양도하여도 임차인에게 이를 통지하지 않는 경우가 많기 때문에 임차인이 판례에 따라 인정되는 본인의 권리를 행사하기 어렵다는 지적이 있음.

이에 임대인이 임차주택을 양도하는 경우 양수인에게 소유권 이전 등기를 한 날부터 15일 이내에 그 사실을 임차인에게 통지하도록 함으로써, 임차인이 주택 관련 권리의 변동사항을 파악할 수 있게 하고 임대인의 지위승계를 원하지 않는 임차인을 보호하려는 것임(안 제3조의7제2항 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 임대인이 임차주택을 양도하는 경우 해당 주택의 소유권 이전 등기를 한 날부터 15일 이내에 그 사실을 임차인에게 통지하도록 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 임대차계약 이후 임대인이 해당 주택을 양도하는 경우 임대인은 양수인에게 소유권 이전 등기를 한 날부터 15일 이내에 그 사실을 임차인에게 통지하여야 한다.

2. 개정안에 대한 검토

현행법은 주택의 임대차에 대하여 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 발생하도록 하고 있으며, 임대인이 임차주택을 양도하는 경우에는 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 것으로 간주함으로써¹⁾, 임대차 기간 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 그 사실을 임차인에게 통지하도록 함으로써, 임대인 지위승계를 원하지 않는 임차인을 보호하려는 것으로 개정의 필요성이 인정된다고 보여짐.

2) 대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결

3. 관계기관 의견

서울특별시는 임차주택의 양도 시 해당 사실을 임대인이 임차인에게 통지하도록 하는 개정안에 동의하며, 추가적으로 대법원 판례상 임차인이 이의제기가 가능한 기간인 “임차주택의 양도사실을 안 때부터 상당한 기간”의 상당한 기간에 대하여 법률에 명시적으로 규정함으로써 개정안의 취지인 임차인의 권익보호를 구체화하는 검토가 필요하다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5064