

주택임대차보호법 일부개정법률안

(김희정의원 대표발의)

의안 번호	11413
----------	-------

발의연월일 : 2025. 7. 10.

발 의 자 : 김희정 · 김도읍 · 서지영
최수진 · 이종배 · 박준태
김승수 · 김은혜 · 김상훈
서범수 · 김종양 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 ‘그 다음 날’부터 제3자에 대하여 효력이 발생하도록 하고 있음. 또한 임대인이 임차주택을 양도하는 경우에는 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 것으로 간주하되, 대법원 판례를 통해 임차인이 임대인 지위 승계를 원하지 않는 경우에는 이의를 제기하여 임대차계약을 해지할 수 있는 것으로 인정하고 있음.

그런데 대항력 발생 시점을 주민등록을 마친 다음 날로 설정하여 이를 악용한 전세사기가 끊이지 않고 발생하고 있으므로 등기와 동일하게 주민등록을 마친 ‘즉시’ 대항력을 인정해야 한다는 의견이 있음. 또한 임대차계약 체결 후에는 임차인에게 주택의 권리관계 변동이 통지되지 않는데, 현실적으로 임대인의 경제적 사정 변경을 유추하고 혹 주택이 양도되는 경우 판례에 따라 인정되는 해지권을 행사하려는 목

적으로 많은 임차인들이 주택의 등기사항증명서를 주기적으로 확인하고 있으므로 주택의 물권 변동이 있는 경우 임대인이 임차인에게 통지하도록 의무화해야 한다는 요청이 있음.

이에 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에 제3자에 대하여 효력이 발생하도록 하는 한편, 임대차계약 체결 후 해당 주택에 관한 법률행위로 인하여 물권의 득실변경이 있는 경우 임대인이 그 등기를 한 날부터 1개월 이내에 그 사실을 임차인에게 통지하도록 하며, 통지의무를 준수하지 않는 경우 100만원 이하의 과태료를 부과함으로써 임차인의 권리를 더 확고히 보장하려는 것임(안 제3조제1항 등).

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항 전단 중 “그 다음 날부터 제삼자에”를 “제삼자에”로 한다.

제3조의7 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 임대차계약을 체결한 후 해당 주택에 관한 법률행위로 인하여 물권의 득실변경이 있는 경우 임대인은 그 등기를 한 날부터 1개월 이내에 그 사실을 임차인에게 통지하여야 한다.

제32조를 다음과 같이 신설한다.

제32조(과태료) 제3조의7제2항을 위반하여 해당 주택에 관한 물권의 득실변경을 그 등기를 한 날부터 1개월 이내에 임차인에게 통지하지 아니한 임대인에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 제3조제1항 및 제3조의7제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 임대차계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임 차인(賃借人)이 주택의 인도(引 渡)와 주민등록을 마친 때에는 <u>그 다음 날부터 제삼자에</u> 대하 여 효력이 생긴다. 이 경우 전 입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.	제3조(대항력 등) ① ----- ----- ----- ---- <u>제삼자에</u> ----- -----. ----- --.
② ~ ⑥ (생 략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)
제3조의7(임대인의 정보 제시 의 무) (생 략)	제3조의7(임대인의 정보 제시 의 무) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)
<u><신 설></u>	② 임대차계약을 체결한 후 해 당 주택에 관한 법률행위로 인 하여 물권의 득실변경이 있는 경우 임대인은 그 등기를 한 날부터 1개월 이내에 그 사실 을 임차인에게 통지하여야 한 다.
<u><신 설></u>	제32조(과태료) 제3조의7제2항을 위반하여 해당 주택에 관한 물 권의 득실변경을 그 등기를 한 날부터 1개월 이내에 임차인에

	<u>게 통지하지 아니한 임대인에</u> <u>게는 100만원 이하의 과태료를</u> <u>부과한다.</u>
--	--