

주택임대차보호법 일부개정법률안

(한준호의원 대표발의)

의안 번호	13138
----------	-------

발의연월일 : 2025. 9. 19.

발 의 자 : 한준호 · 정준호 · 민홍철
김원이 · 박용갑 · 이소영
전현희 · 김용만 · 차지호
이건태 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생기고, 주택도시보증금을 재원으로 하여 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세 임대주택을 지원하는 법인이나 중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 주택을 임차한 후 지방자치단체의 장 또는 그 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에도 대항력을 인정하고 있음.

그러나 최근 전세 사기 등 주택임대차 관련 범죄가 다양화됨에 따라 법인 임차인도 선의의 피해자가 되는 사례가 증가하고 있음. 특히 법인이 소속 직원의 주거안정을 목적으로 임대한 주택의 경우에는 법인이 대항력을 갖추지 못해 해당 주택이 제3자에게 매도되거나 근저당권이 설정되는 등의 피해가 발생하더라도 법적 보호를 받기 어려운

문제가 지적되고 있음.

이에 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이나 그 밖에 소속 직원의 주거안정을 위하여 주택을 임차할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 법인이 입주자의 주거안정을 목적으로 임대차계약을 체결하는 경우에는 법인에도 대항력을 인정할 수 있도록 하여 법인의 주거 목적 임대차를 통한 직원 복지 확보와 주거안정을 뒷받침하고 주택임대차 관련 분쟁 및 사기 피해 예방에 기여하고자 함 (안 제3조).

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제4항부터 제6항까지를 각각 제5항부터 제7항까지로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 다음 각 호의 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관
2. 그 밖에 소속 직원의 주거안정을 위하여 주택을 임차할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 법인

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 법의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제3조(대항력 등) ① ~ ③ (생략) <u><신 설></u>	제3조(대항력 등) ① ~ ③ (현행과 같음) <u>④ 다음 각 호의 법인이 소속</u> <u>직원의 주거용으로 주택을 임</u> <u>차한 후 그 법인이 선정한 직</u> <u>원이 해당 주택을 인도받고 주</u> <u>민등록을 마쳤을 때에는 제1항</u> <u>을 준용한다. 임대차가 끝나기</u> <u>전에 그 직원이 변경된 경우에</u> <u>는 그 법인이 선정한 새로운</u> <u>직원이 주택을 인도받고 주민</u> <u>등록을 마친 다음 날부터 제삼</u> <u>자에 대하여 효력이 생긴다.</u> 1. 「 <u>공공기관의 운영에 관한</u> <u>법률</u> 」에 따른 공공기관 2. 그 밖에 소속 직원의 주거안정을 위하여 주택을 임차할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 법인
<u>④ ~ ⑥</u> (생략)	<u>⑤ ~ ⑦</u> (현행 제4항부터 제6항까지와 같음)