

주택임대차보호법 일부개정법률안
(윤종오의원 대표발의)

의안 번호	14287
----------	-------

발의연월일 : 2025. 11. 14.

발 의 자 : 윤종오 · 전종덕 · 정혜경
황운하 · 손 술 · 이주희
김준형 · 최혁진 · 김종민
한창민 · 용혜인 의원
(11인)

제안이유

현행 「주택임대차보호법」은 임차인의 주거안정을 목적으로 제정되었으나, 임차인의 권리를 실질적으로 보호하기에는 한계가 있음. 특히 최근 사회적 문제로 대두된 ‘전세사기’ 사태는 현행 법제가 임차인의 권리를 충분히 보장하지 못하고 있음을 여실히 드러냄.

현재 제도에서는 임차인이 대항력을 확보하기 위해 주택의 인도와 주민등록이 필요하나, 임대차계약이 등기되지 않아 계약 내용이 외부에 공시되지 못함. 이로 인해 임차인이 선의의 피해자가 되는 사례가 빈번하며, 임대차 관계의 투명성이 저해되는 문제가 발생함.

이에 임대차계약의 등기를 의무화하고, 임대차등기 시에도 대항력이 발생하도록 함으로써 임차인의 권리를 보다 두텁게 보호하고자 함. 아울러 임대인이 보증금을 반환하지 않을 경우, 미반환 보증금에 대한

지연이자를 지급하도록 하여 임대인의 책임을 강화함. 또한 임대차등기나 임차권설정등기가 된 경우에는 임차인에게 경매신청권을 부여하여 피해회복의 실효성을 높이하고자 함.

최우선변제와 관련하여 소액임차인의 그 기준과 범위는 경매나 공매절차에서 배당 시의 규정을 적용하되, 담보물권자의 권리 취득 시점을 기준으로 최우선변제금의 범위를 결정하여 담보물권자의 기득권과 소액임차인의 보호가 조화를 이루도록 함.

나아가 정보비대칭으로 인한 전세사기를 방지하기 위하여, 임대인의 정보제공 의무를 강화하여 거래의 투명성과 임차인의 알 권리를 보장하고자 함.

이러한 제도적 개선을 통해 임차인이 안심하고 거주할 수 있는 주거환경을 조성하고, 전세사기 및 불공정 거래로부터 서민의 재산권을 실질적으로 보호하려는 것임.

주요내용

가. 주택임대차계약을 한 당사자는 잔금 지급과 동시에 임대차등기를 하도록 규정함(안 제3조제1항 등).

나. 임차인은 임대차 기간 중 임대인에게 임대차등기를 요청할 수 있도록 하고, 임대인이 임대차등기 협력의무를 이행하지 않을 시, 임차인이 임대차계약을 해지할 수 있도록 하며, 임대인에게 1천만원 이하의 과태료를 부과하도록 함(안 제3조의4제3항·제4항 및 제32

조제1항).

다. 임차주택의 양도인은 양도계약 체결 후 15일 이내에 주택의 양수인에 관한 사항, 소유권 변동의 원인이 된 거래에 관한 사항 등을 임차인에게 통지하여야 하며, 양수인은 양도계약 체결일로부터 15일 이내에 납세증명서 등을 임차인에게 제시하도록 함. 임차인은 통지를 받은 날로부터 2개월 이내 임대차를 해지할 수 있도록 함(안 제3조의8 및 제3조의9).

라. 보증금 반환사유가 발생하였음에도 불구하고, 임대인이 보증금의 전부 또는 일부를 반환하지 않을 시, 미반환 보증금에 대한 지연이자를 임차인에게 지급하도록 함(안 제4조의2).

마. 임대차등기 또는 임차권 설정 등기가 있는 경우, 임대차가 종료된 때부터 3개월이 지나도록 보증금의 전부 또는 일부를 반환하지 않을 시, 임차인이 경매를 신청할 수 있도록 함(안 제4조의3).

바. 최우선변제금을 받을 임차인의 기준과 범위는 배당시 대통령령을 기준으로 하며, 보증금의 범위는 선순위담보물권자가 담보물권을 취득할 때의 대통령령을 기준으로 하도록 함(제8조제4항 등).

사. 임대차계약서 기재 내용을 사실과 다르게 작성한 임대인 또는 공인중개사에게 1천만원 이하의 과태료를 부과하도록 함(안 제32조제2항).

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항 전단을 다음과 같이 하고, 같은 항 후단 중 “이”를 “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 생기며, 이”로 하며, 같은 조 제3항 후단 중 “제삼자에”를 “제3자에”로 하고, 같은 조 제6항 중 “제5항의”를 “제1항 및 제5항의”로 한다.

주택임대차계약을 한 계약의 당사자는 다른 특별한 사정이 없는 한, 임차인의 잔금 지급과 동시에 임대차등기를 하여야 한다.

제3조의4에 제3항부터 제8항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

③ 「민법」 제621조제1항에도 불구하고 임대차기간 중 임차인은 임대차등기를 요청할 수 있으며, 임대인은 이에 협력하여야 한다.

④ 임차인이 잔금을 지급하였음에도 불구하고 임대인이 임대차등기의 협력의무를 이행하지 아니할 시, 임차인은 임대차계약을 해지할 수 있다.

⑤ 임대차계약의 조건 변경이 있거나 갱신 또는 재계약을 한 경우 변경된 내용을 등기하여야 하며, 변경된 내용은 변경등기한 때 그

효력이 발생한다. 다만, 임차인이 변경등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지된다.

⑥ 임대인의 보증금 반환과 동시에 임대차등기를 말소하여야 한다.

⑦ 지방자치단체의 장은 관할 지역 내에서의 임대차등기 활성화를 위하여 계획의 수립, 교육 및 임대인에 관한 지원 등 필요한 조치를 할 수 있다. 임대차등기 활성화에 필요한 사항은 지방자치단체가 조례로 정할 수 있다.

⑧ 정부는 제7항에 따른 지방자치단체의 임대차등기 활성화에 필요한 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

제3조의7에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 해당 주택이 신탁재산일 경우 「부동산등기법」 제81조에 따른 신탁원부

제3조의8, 제3조의9, 제4조의2 및 제4조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제3조의8(임대인 변경의 통지) ① 임차주택의 양도인은 양도계약 체결 후 15일이 경과하기 전에, 계약 체결 후 15일보다 앞서 소유권이전등기가 신청된다면 소유권이전등기 신청 전에 다음 각 호의 사항을 임차인에게 통지하여야 한다.

1. 주택의 양수인에 관한 사항

2. 주택 소유권의 변동의 원인이 되는 거래에 관한 사항

가. 양도거래의 종류

나. 유상양도인 경우 주택의 양도 대금

다. 유상양도인 경우 잔금지급일 및 소유권이전등기 신청 예정일

② 제1항의 양도계약 이외의 사유로 소유권이전등기가 완료된 경우, 양수인은 소유권이전등기 완료 15일 이내 소유권이전등기 사실과 사유를 임차인에게 통지하여야 한다.

③ 임차인은 제1항 내지 제2항에 의한 통지를 받은 날로부터 2개월 이내에 임대차를 해지할 수 있다. 이 경우 임차주택 양도인의 보증금 반환채무는 소멸하지 아니한다.

제3조의9(임차주택 양수인의 정보제시의무) ① 임차주택 양수인은 양도계약 체결일로부터 15일 이내에 「국세징수법」 제108조 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 각 납세증명서, 해당 주택이 신탁재산일 경우 「부동산등기법」 제81조에 따른 신탁원부를 임차인에게 제시하여야 한다. 이 경우 각 납세증명서는 매매계약 체결일 이후에 발급된 것이어야 한다.

② 제1항의 양도계약 이외의 사유로 소유권이전등기가 완료된 경우, 양수인은 소유권이전등기 완료 15일 이내 제1항의 납세증명서 및 신탁원부를 임차인에게 제시하여야 한다.

③ 임차주택 양수인은 제1항 및 제2항의 제시에 갈음하여 「국세징수법」 제109조제1항 및 「지방세징수법」 제6조제1항의 동의를 할 수 있다.

제4조의2(계약기간 만료 후 보증금 반환 지연에 따른 손해배상) 임대인이 임대차 기간의 만료일 등 보증금 반환일까지 보증금의 전부 또는 일부를 반환하지 아니하는 경우, 그 익일부터 미반환 임차보증금에 대한 지연이자를 임차인에게 지급하여야 한다.

제4조의3(등기된 임차인의 경매청구권) ① 제3조의2제1항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 갖춘 임차인은 임대차계약의 대상이 된 주택(대지를 포함한다)의 경매를 청구할 수 있다.

1. 제3조제1항에 따른 임대차등기 또는 제3조의3에 따른 임차권등기가 있는 경우
2. 임대차 종료된 때부터 3개월이 지나도록 임대인이 보증금의 전부 또는 일부의 반환을 지체한 경우

② 제1항의 경우 주거용 건물의 일부에 대하여 이러한 등기를 마친 때에는 그 주거용 건물의 전부(대지를 포함한다)를 경매 청구의 목적물로 할 수 있다.

③ 임차인이 제1항에 따라 경매를 신청할 경우 「민사집행법」 제3편의 부동산에 대한 담보권 실행 등을 위한 경매절차에 관한 규정을 준용한다. 이 경우 임대차보증금반환채권은 「민사집행법」 제264조부터 제268조까지에 따른 담보권으로, 제3조제1항에 따른 임대차등기 또는 제3조의3에 따른 임차권등기는 「민사집행법」 제266조 제1항제1호 및 제2호의 담보권의 등기로 본다.

제6조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 주택임대차계약의 갱신을 할 때도 제3조제1항 및 제6항을 준용한다.

제8조제3항 본문 중 “따라”를 “따른”으로, “임차인 및 보증금 중 일정액의”를 “임차인의”로, “제8조의2에”를 “지역의 상황을 반영하여야 하며, 제8조의2에”로, “대통령령으로”를 “배당시 대통령령을 기준으로”로 하고, 같은 항 단서를 다음과 같이 하며, 같은 조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설한다.

다만, 임대차계약 시 대통령령이 정하는 우선변제를 받을 임차인(이하 “우선변제임차인”이라 한다)에 해당하였던 자가 배당시 우선변제임차인이 아니게 된 경우, 그 임대차계약의 보증금의 범위에서는 우선변제임차인의 지위를 유지한다.

④ 제1항에 따른 우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 전국이 동일하여야 하며, 임차인보다 선순위담보물권자가 담보물권을 취득할 때의 대통령령을 기준으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다.

⑤ 제8조의2에 따른 주택임대차위원회는 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준에 대하여 2년마다 검토하여야 한다. 다만, 필요시 1년으로 단축할 수 있다.

제32조를 다음과 같이 신설한다.

제32조(과태료) ① 제3조제1항 및 제3조의4제3항에 따른 임대차등기

협력의무를 이행하지 아니한 임대인에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

② 제30조에 따른 임대차계약서의 기재 내용을 사실과 다르게 작성한 임대인 또는 공인중개사에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

[illegible]

날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

④ · ⑤ (생략)

⑥ 제5항의 경우에는 동시이행의 항변권(抗辯權)에 관한 「민법」 제536조를 준용한다.

제3조의4(「민법」에 따른 주택임대차등기의 효력 등) ① · ② (생략)

<신설>

<신설>

<신설>

----- 제3자에 -----
-----.

④ · ⑤ (현행과 같음)

⑥ 제1항 및 제5항의 -----

-----.

제3조의4(「민법」에 따른 주택임대차등기의 효력 등) ① · ② (현행과 같음)

③ 「민법」 제621조제1항에도 불구하고 임대차기간 중 임차인은 임대차등기를 요청할 수 있으며, 임대인은 이에 협력하여야 한다.

④ 임차인이 잔금을 지급하였음에도 불구하고 임대인이 임대차등기의 협력의무를 이행하지 아니할 시, 임차인은 임대차계약을 해지할 수 있다.

⑤ 임대차계약의 조건 변경이 있거나 갱신 또는 재계약을 한 경우 변경된 내용을 등기하여야 하며, 변경된 내용은 변경등기한 때 그 효력이 발생한다. 다만, 임차인이 변경등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제

<신 설>	<u>권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지된다.</u>
<신 설>	⑥ <u>임대인의 보증금 반환과 동시에 임대차등기를 말소하여야 한다.</u> ⑦ <u>지방자치단체의 장은 관할 지역 내에서의 임대차등기 활성화를 위하여 계획의 수립, 교육 및 임대인에 관한 지원 등 필요한 조치를 할 수 있다. 임대차등기 활성화에 필요한 사항은 지방자치단체가 조례로 정할 수 있다.</u>
<신 설>	⑧ <u>정부는 제7항에 따른 지방자치단체의 임대차등기 활성화에 필요한 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.</u>
제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) 임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 임차인에게 제시하여야 한다. 1.·2. (생략) <신 설>	제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) ----- ----- -----. 1.·2. (현행과 같음) 3. <u>해당 주택이 신탁재산일 경우 「부동산등기법」 제81조에 따른 신탁원부</u>

<신 설>

제3조의8(임대인 변경의 통지) ①

임차주택의 양도인은 양도계약 체결 후 15일이 경과하기 전에, 계약 체결 후 15일보다 앞서 소유권이전등기가 신청된다면 소유권이전등기 신청 전에 다음 각 호의 사항을 임차인에게 통지하여야 한다.

1. 주택의 양수인에 관한 사항

2. 주택 소유권의 변동의 원인

이 되는 거래에 관한 사항

가. 양도거래의 종류

나. 유상양도인 경우 주택의 양도 대금

다. 유상양도인 경우 잔금지급일 및 소유권이전등기 신청 예정일

② 제1항의 양도계약 이외의 사유로 소유권이전등기가 완료된 경우, 양수인은 소유권이전등기 완료 15일 이내 소유권이전등기 사실과 사유를 임차인에게 통지하여야 한다.

③ 임차인은 제1항 내지 제2항에 의한 통지를 받은 날로부터 2개월 이내에 임대차를 해지할

<신 설>

수 있다. 이 경우 임차주택 양도인의 보증금 반환채무는 소멸하지 아니한다.

제3조의9(임차주택 양수인의 정

보제시의무) ① 임차주택 양수인은 양도계약 체결일로부터 15일 이내에 「국세징수법」 제108조 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 각 납세증명서, 해당 주택이 신탁재산일 경우 「부동산등기법」 제81조에 따른 신탁원부를 임차인에게 제시하여야 한다. 이 경우 각 납세증명서는 매매계약 체결일 이후에 발급된 것이어야 한다.

② 제1항의 양도계약 이외의 사유로 소유권이전등기가 완료된 경우, 양수인은 소유권이전등기 완료 15일 이내 제1항의 납세증명서 및 신탁원부를 임차인에게 제시하여야 한다.

③ 임차주택 양수인은 제1항 및 제2항의 제시에 갈음하여 「국세징수법」 제109조제1항 및 「지방세징수법」 제6조제1항의 동의를 할 수 있다.

<신 설>

제4조의2(계약기간 만료 후 보증금 반환 지연에 따른 손해배상) 임대인이 임대차 기간의 만료일 등 보증금 반환일까지 보증금의 전부 또는 일부를 반환하지 아니하는 경우, 그 익일부터 미반환 임차보증금에 대한 지연이자를 임차인에게 지급하여야 한다.

<신 설>

제4조의3(등기된 임차인의 경매 청구권) ① 제3조의2제1항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 갖춘 임차인은 임대차계약의 대상이 된 주택(대지를 포함한다)의 경매를 청구할 수 있다.

1. 제3조제1항에 따른 임대차등기 또는 제3조의3에 따른 임차권 등기가 있는 경우

2. 임대차 종료된 때부터 3개월이 지나도록 임대인이 보증금의 전부 또는 일부의 반환을 지체한 경우

② 제1항의 경우 주거용 건물의 일부에 대하여 이러한 등기를 마친 때에는 그 주거용 건물의 전부(대지를 포함한다)를

	<u>경매 청구의 목적물로 할 수 있다.</u> ③ <u>임차인이 제1항에 따라 경매를 신청할 경우 「민사집행법」 제3편의 부동산에 대한 담보권 실행 등을 위한 경매절차에 관한 규정을 준용한다. 이 경우 임대차보증금반환채권은 「민사집행법」 제264조부터 제268조까지에 따른 담보권으로, 제3조제1항에 따른 임대차등기 또는 제3조의3에 따른 임차권등기는 「민사집행법」 제266조제1항제1호 및 제2호의 담보권의 등기로 본다.</u>
제6조(계약의 갱신) ① ~ ③ (생략) <u><신 설></u>	제6조(계약의 갱신) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ <u>주택임대차계약의 갱신을 할 때도 제3조제1항 및 제6항을 준용한다.</u>
제8조(보증금 중 일정액의 보호) ①·② (생략) ③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 <u>임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회의</u>	제8조(보증금 중 일정액의 보호) ①·② (현행과 같음) ③ -----<u>따른</u>----- -----<u>임차인의</u>----- -----<u>지역의 상황을 반영</u> <u>하여야 하며, 제8조의2에</u>-----

심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다.

<신 설>

<신 설>

--배당시 대통령령을 기준으로
---. 다만, 임대차계약 시 대통령령이 정하는 우선변제를 받을 임차인(이하 “우선변제임차인”이라 한다)에 해당하였던 자가 배당 시 우선변제임차인이 아니게 된 경우, 그 임대차계약의 보증금의 범위에서는 우선변제임차인의 지위를 유지한다.

④ 제1항에 따른 우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 전국이 동일하여야 하며, 임차인보다 선순위담보물권자가 담보물권을 취득할 때의 대통령령을 기준으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다.

⑤ 제8조의2에 따른 주택임대차위원회는 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준에 대하여 2년마다 검토하여야 한다. 다만, 필요시 1년으로 단축할 수 있다.

<u><신 설></u>	<u>제32조(과태료) ① 제3조제1항 및 제3조의4제3항에 따른 임대차 등기 협력의무를 이행하지 아니한 임대인에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.</u> <u>② 제30조에 따른 임대차계약서의 기재 내용을 사실과 다르게 작성한 임대인 또는 공인중개사에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.</u>
---------------------------	--