

주택임대차보호법 일부개정법률안
(김소회의원 대표발의)

의안 번호	15468
----------	-------

발의연월일 : 2025. 12. 22.

발 의 자 : 김소희 · 서일준 · 김미애
이현승 · 김승수 · 성일중
최형두 · 우재준 · 김선교
박수민 · 김예지 · 추경호
윤상현 의원(13인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생기는 것으로 규정하고 있음. 반면, 등기는 접수한 때부터 효력을 발생하기 때문에 주민등록을 마친 날과 같은 날 저당권 등 다른 물권변동과 관련된 등기접수가 이루어지면 등기의 효력이 우선하게 됨.

이러한 제도적 허점을 악용하여 전입신고 당일 근저당권을 설정하는 등의 임대사기가 지속적으로 발생하고 있음. 이에 따라 현행법에 따른 주민등록의 대항력을 갖추고도 세입자가 전세보증금을 돌려받지 못하는 사례가 발생하고 있음.

이에 주민등록을 마친 즉시 대항력이 발생하도록 하고, 저당권 등 다른 물권변동과의 우선순위는 접수된 순위에 따르도록 하려는 것임

(안 제3조제1항, 제3조의8 신설 등).

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항 전단 중 “때에는 그 다음 날부터”를 “즉시”로 하고, 같은 조 제3항 후단 중 “다음 날부터”를 “즉시”로 한다.

제3조의8을 다음과 같이 신설한다.

제3조의8(우선순위) 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건을 갖춘 경우 같은 날 등기된 저당권 등 다른 물건변동과의 우선순위는 접수된 순위에 따른다.

부 칙

이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
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</u> 제삼자에 대하 여 효력이 생긴다. 이 경우 전 입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.	제3조(대항력 등) ① ----- ----- ----- -----즉시----- ----- -----. ----- -----.
② (생략)	② (현행과 같음)
③ 「중소기업기본법」 제2조 에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으 로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 임대 차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선 정한 새로운 직원이 주택을 인 도받고 주민등록을 마친 <u>다음 날부터</u> 제삼자에 대하여 효력 이 생긴다.	③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----즉시----- ----- -----.
④ ~ ⑥ (생략)	④ ~ ⑥ (현행과 같음)

<u><신 설></u>	<u>제3조의8(우선순위) 제3조제1항 · 제2항 또는 제3항의 대항요건을 갖춘 경우 같은 날 등기된 저당권 등 다른 물권변동과의 우선순위는 접수된 순위에 따른다.</u>
--------------------	---