

# 주택임대차보호법 일부개정법률안

## (서영교의원 대표발의)

의안 번호	20052
----------	-------

발의연월일 : 2023. 2. 16.

발 의 자 : 서영교 · 김승남 · 허영  
신정훈 · 양정숙 · 조오섭  
이용빈 · 윤준병 · 김민철  
이해식 · 한병도 · 이형석  
고영인 의원(13인)

### 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 임차권등기의 촉탁을 하기 위해서는 반드시 그 이전에 임차권등기명령 결정을 임대인에게 고지하여야 하는데, 임대인 사망 후 상속관계가 정리되지 않거나, 임대인의 주소불명 또는 송달회피 등의 경우 임차권등기가 적시에 이루어지기 어려워 임차인의 대항력과 우선변제권 확보로 임차인을 보호하려는 취지가 제대로 발휘되기 어려운 실정임.

이에 현행법 제3조의3(임차권등기명령)제3항에서 준용하고 있는 「민사집행법」 규정에 ‘가압류집행은 채무자에게 재판을 송달하기 전에도 할 수 있다’는 규정(제292조제3항)을 추가함으로써, 임대인에게 임차권등기명령이 송달되기 전에도 임차권등기가 이루어질 수 있도록 하고자 함(안 제3조의3제3항).

또한, 최근 전세사기 또는 예측하지 못한 선순위 채권의 존재 등의

사유로 임차인이 보증금을 돌려받지 못하는 전세피해가 증가하고 있음. 이러한 전세피해의 근본원인은 현행법상 임차인이 계약을 체결하기 전에는 선순위 보증금이나 임대인 체납세액의 존재 여부 등과 같은 정보를 확인하기 어렵기 때문임.

이에 임대차 계약체결 이전에 임차인이 선순위 보증금의 존재나 임대인의 체납세액 존재를 보다 용이하게 확인할 수 있는 제도적 장치를 마련함으로써, 보증금회수에서의 위험요인을 사전에 알 수 있도록 하여 임차인의 보증금반환청구권을 보장하고 전세피해를 예방하고자 함(안 제3조의6제4항 후단 및 제3조의7 신설).

## 주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조의3제3항 각 호 외의 부분 전단 중 “제291조”를 “제291조, 제292조제3항”으로 한다.

제3조의6제4항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

임대차계약을 체결하려는 자가 전단의 동의를 요구하는 경우 임대인은 이를 거부할 정당한 사유가 없는 한 동의하여야 한다.

제3조의7을 다음과 같이 신설한다.

제3조의7(임대인의 정보제시의무) ① 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인에게 체납 여부를 확인하기 위하여 「국세징수법」 제108조 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 각 납세증명서의 제시를 요구할 수 있다.

② 제1항에 따른 요구를 받은 임대인은 이를 거부할 정당한 사유가 없는 한 납세증명서를 제시하여야 한다. 이 경우 임대인은 요구받은 날 이후에 발급된 납세증명서를 제시하여야 한다. 다만, 임대차계약을 체결하려는 자가 그 이전에 발급된 납세증명서의 제시에 동의하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 임대인은 제2항의 제시를 갈음하여 「국세징수법」 제109조제1

항 및 「지방세징수법」 제6조제1항의 동의를 할 수 있다.

## 부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현            행	개        정    안
제3조의3(임차권등기명령) ① · ② (생    략) ③ 다음 각 호의 사항 등에 관하여는 「민사집행법」 제280조제1항, 제281조, 제283조, 제285조, 제286조, 제288조제1항 · 제2항 본문, 제289조, 제290조제2항 중 제288조제1항에 대한 부분, <u>제291조</u> 및 제293조를 준용한다. 이 경우 “가압류”는 “임차권등기”로, “채권자”는 “임차인”으로, “채무자”는 “임대인”으로 본다. 1. ~ 4. (생    략) ④ ~ ⑨ (생    략)	제3조의3(임차권등기명령) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- --- <u>제291조, 제292조제3항</u> --- ---. ----- ----- ----- ---. 1. ~ 4. (현행과 같음) ④ ~ ⑨ (현행과 같음)
제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① ~ ③ (생 략) ④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다. <후단 신설>	제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- ----- -----. -- <u>임대차계약을 체결하려는 자가 전단의 동의를 요구하는 경</u>

⑤ · ⑥ (생략)

<신설>

우 임대인은 이를 거부할 정당한 사유가 없는 한 동의하여야 한다.

⑤ · ⑥ (현행과 같음)

제3조의7(임대인의 정보제시의

무) ① 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인에게 체납 여부를 확인하기 위하여 「국세징수법」 제108조 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 각 납세증명서의 제시를 요구할 수 있다.

② 제1항에 따른 요구를 받은 임대인은 이를 거부할 정당한 사유가 없는 한 납세증명서를 제시하여야 한다. 이 경우 임대인은 요구받은 날 이후에 발급된 납세증명서를 제시하여야 한다. 다만, 임대차계약을 체결하려는 자가 그 이전에 발급된 납세증명서의 제시에 동의하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 임대인은 제2항의 제시를 같음하여 「국세징수법」 제109조제1항 및 「지방세징수법」 제6조제1항의 동의를 할 수 있

다.