

주택임대차보호법 일부개정법률안
(박용갑의원 대표발의)

의안 번호	5191
----------	------

발의연월일 : 2024. 11. 4.

발 의 자 : 박용갑 · 이기현 · 김태년
북기왕 · 조정식 · 조인철
서미화 · 손명수 · 박정현
정준호 · 염태영 · 장종태
의원(12인)

제안이유 및 주요내용

수년째 연이어 벌어진 전세사기 사건 여파로 주택 임차인들의 불안이 커진 가운데, 이를 해결하는 방안으로 “임차권설정등기 의무화”를 시민단체와 각 전문가들이 제시하고 있음.

현행법에 임차인이 주택의 인도와 주민등록(전입신고)를 마친때에는 그 다음날부터 대항력이 발생하고, 확정일자를 갖춘 임차인은 우선변제권을 가지는 것으로 규정되어 있음.

문제는 주택의 인도와 전입이라는 대항요건만으로는 전세 피해 등에 대한 예측이 어렵다는 것임. 특히 선순위 임차인이 있는지 등을 확인하기 위한 전입세대 열람이 불편하고, 그 열람한 자료 또한 정확하지 못해 피해가 발생하고 있음.

현행 제도상 부동산 권리관계에 관하여 확인하기 위해서는 등기, 주

민등록, 확정일자 등 다양하게 흩어져있는 정보들을 결합하여야 비로소 원하는 정보 취득이 가능해지는 것임. 그러나 이마저도 개인정보 보호 등으로 인해 임대차 계약 당사자 등 제한적으로 확인 가능한 것이 현실임.

이에 임차권설정등기를 의무화하여 임차권에 관한 사항인 점유 및 전입 일자, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금, 임대차 기간 등을 쉽게 알 수 있도록 함으로써 전세사기 피해를 예방하려는 것임(안 제3조 등).

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조의 제목 “(대항력 등)”을 “(임차권등기)”로 하고, 같은 조 제1항을 다음과 같이 하며, 같은 조 제2항부터 제6항까지를 각각 제3항부터 제7항까지로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항(종전의 제2항) 전단 중 “그 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는”을 “그 법인이 임차권등기를 마쳤을 때에는”으로 하고, 같은 조 제4항(종전의 제3항) 전단 중 “그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을”을 “그 임차권등기를”로 한다.

① 주택임대차계약을 한 임차인은 임차권등기를 하여야 하며, 임대인은 이에 협력하여야 한다.

② 제1항에 따라 임차권등기를 마치면 그때부터 제삼자에 대하여 효력이 생기며, 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매(公賣)를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금(換價代金)에서 후순위권리자(後順位權利者)나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제(辨濟)받을 권리가 있다.

제3조의2제2항을 삭제하고, 같은 조 제4항 중 “제2항”을 “제3조제2항”

으로 한다.

제3조의3을 삭제한다.

부 칙

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
<p>제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 <u>등기(登記)가 없는 경우에도 임 차인(賃借人)이 주택의 인도(引 渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하 여 효력이 생긴다. 이 경우 전 입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.</u> <u><신 설></u></p> <p>② 주택도시기금을 재원으로 하여 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전 세임대주택을 지원하는 법인이</p>	<p>제3조(임차권등기) ① 주택임대차 계약을 한 임차인은 임차권등 기를 하여야 하며, 임대인은 이 에 협력하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따라 임차권등기를 마치면 그때부터 제삼자에 대 하여 효력이 생기며, 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매(公賣)를 할 때에 임차주택 (대지를 포함한다)의 환가대금 (換價代金)에서 후순위권리자 (後順位權利者)나 그 밖의 채권 자보다 우선하여 보증금을 변 제(辨濟)받을 권리가 있다.</p> <p>③ ----- ----- ----- -----</p>

주택을 임차한 후 지방자치단체의 장 또는 그 법인이 선택한 입주자가 그 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 이 경우 대항력이 인정되는 법인은 대통령령으로 정한다.

③ 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선택한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선택한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

④ ~ ⑥ (생략)

제3조의2(보증금의 회수) ① (생략)

② 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건(對抗要件)과 임

----- 그 법인이 임차권
등기를 마쳤을 때에는 -----

-----.

④ -----

----- 그 임차권
등기를 -----

-----.

⑤ ~ ⑦ (현행 제4항부터 제6항까지와 같음)

제3조의2(보증금의 회수) ① (현행과 같음)

<삭 제>

대차계약증서(제3조제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자(確定日字)를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매(公賣)를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금(換價代金)에서 후순위권리자(後順位權利者)나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제(辨濟)받을 권리가 있다.

③ (생략)

④ 제2항 또는 제7항에 따른 우선변제의 순위와 보증금에 대하여 이의가 있는 이해관계인은 경매법원이나 채납처분청에 이의를 신청할 수 있다.

⑤ ~ ⑨ (생략)

제3조의3(임차권등기명령) ① 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령

③ (현행과 같음)

④ 제3조제2항-----

-----.

⑤ ~ ⑨ (현행과 같음)

<삭 제>

을 신청할 수 있다.

② 임차권등기명령의 신청서에
는 다음 각 호의 사항을 적어
야 하며, 신청의 이유와 임차권
등기의 원인이 된 사실을 소명
(疎明)하여야 한다.

1. 신청의 취지 및 이유

2. 임대차의 목적인 주택(임대
차의 목적이 주택의 일부분
인 경우에는 해당 부분의 도
면을 첨부한다)

3. 임차권등기의 원인이 된 사
실(임차인이 제3조제1항·제
2항 또는 제3항에 따른 대항
력을 취득하였거나 제3조의2
제2항에 따른 우선변제권을
취득한 경우에는 그 사실)

4. 그 밖에 대법원규칙으로 정
하는 사항

③ 다음 각 호의 사항 등에 관
하여는 「민사집행법」 제280
조제1항, 제281조, 제283조, 제2
85조, 제286조, 제288조제1항,
같은 조 제2항 본문, 제289조,
제290조제2항 중 제288조제1항
에 대한 부분, 제291조, 제292

조제3항 및 제293조를 준용한다. 이 경우 “가압류”는 “임차권등기”로, “채권자”는 “임차인”으로, “채무자”는 “임대인”으로 본다.

1. 임차권등기명령의 신청에 대한 재판

2. 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청 및 그에 대한 재판

3. 임차권등기명령의 취소신청 및 그에 대한 재판

4. 임차권등기명령의 집행

④ 임차권등기명령의 신청을 기각(棄却)하는 결정에 대하여 임차인은 항고(抗告)할 수 있다.

⑤ 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력과 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제

권은 그대로 유지되며, 임차권
등기 이후에는 제3조제1항·제
2항 또는 제3항의 대항요건을
상실하더라도 이미 취득한 대
항력이나 우선변제권을 상실하
지 아니한다.

⑥ 임차권등기명령의 집행에
따른 임차권등기가 끝난 주택
(임대차의 목적이 주택의 일부
분인 경우에는 해당 부분으로
한정한다)을 그 이후에 임차한
임차인은 제8조에 따른 우선변
제를 받을 권리가 없다.

⑦ 임차권등기의 촉탁(囑託),
등기관에 임차권등기 기입(記
入) 등 임차권등기명령을 시행
하는 데에 필요한 사항은 대법
원규칙으로 정한다.

⑧ 임차인은 제1항에 따른 임
차권등기명령의 신청과 그에
따른 임차권등기와 관련하여
든 비용을 임대인에게 청구할
수 있다.

⑨ 금융기관등은 임차인을 대
위하여 제1항의 임차권등기명
령을 신청할 수 있다. 이 경우

<p>제3항·제4항 및 제8항의 “<u>임차인</u>”은 “<u>금융기관등</u>”으로 본다.</p>	
--	--