

주택임대차보호법 일부개정법률안

(이연희의원 대표발의)

의안 번호	1125
----------	------

발의연월일 : 2024. 6. 28.

발 의 자 : 이연희 · 박지원 · 김정호
허영 · 민형배 · 문금주
황희 · 송재봉 · 이광희
한민수 · 박홍배 · 정성호
한준호 · 김남희 · 서미화
허종식 · 최민희 · 정준호
의원(18인)

제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면, 주택 임대차계약의 대항력은 임차인이 주택의 인도와 전입신고를 마친 다음 날부터 효력이 발생하고, 근저당권은 당일 효력이 발생함. 이에 따라 임차인은 주택 인도 및 전입신고 등 대항요건과 확정일자를 갖춘 경우 다른 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있음.

그러나 최근 심각한 사회적 문제가 된 전세사기 등에서 대항력이 전입신고 다음 날 발생하는 점을 악용하여 임대차계약 직후 주택을 매도하거나 근저당을 설정하여 보증금을 편취하는 사례가 발생하고 있어 임차인의 피해를 사전에 예방하기 위한 제도개선이 필요함.

이와 관련, 전입신고와 확정일자 신고 등이 모두 전산화되어 있어

근저당 설정과의 우선 순위 확인이 가능하므로 대항력 효력 발생일을
당일로 인정해도 문제가 없음. 이에 주택 임대차계약의 대항력 효력
발생일을 당일 실시간으로 인정되도록 하여 임차인의 우선변제권을
안전하게 확보하고자 하는 것임(안 제3조).

법률 제 호

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항 전단 중 “때에는 그 다음 날부터 제삼자”를 “때부터 제3자”로 하고, 같은 조 제3항 후단 중 “제삼자”를 “제3자”로 한다.

부 칙

이 법은 2025년 1월 1일부터 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 <u>때에는</u> <u>그 다음 날부터</u> 제삼자에 대하 여 효력이 생긴다. 이 경우 전 입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.	제3조(대항력 등) ① ----- ----- ----- ----- <u>때부터</u> <u>제3자</u> ----- -----. -----.
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 다음 날부터 <u>제삼자</u> 에 대하여 효력 이 생긴다.	③ ----- ----- ----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- <u>제3자</u> ----- -----.
④ ~ ⑥ (생략)	④ ~ ⑥ (현행과 같음)