

주택임대차보호법 일부개정법률안

(조정식의원 대표발의)

의안 번호	824
----------	-----

발의연월일 : 2024. 6. 21.

발의자 : 조정식 · 민병덕 · 정을호
백승아 · 부승찬 · 황운하
서미화 · 김성환 · 문진석
이기현 · 염태영 · 김재원
황희 · 이병진 · 윤종균
김민석 의원(16인)

제안이유

현행 주택임대차보호법은 주거용 건물의 임대차에 관한 특례를 규정함으로써 국민 주거 생활의 안정을 보장함을 목적으로 하고 있음.

특히 제3조는 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마쳤을 경우, 그 다음날 부터 제3자에 대해 대항력을 가지는 것으로 규정함으로써 임차인의 안정적인 주거 환경을 제공하고자 했으며, 주민등록은 전입신고를 한 때에 된 것으로 규정함.

그러나 채권자가 설정하는 근저당권 등 채권의 효력은 등기를 설정한 날 부터 발생하기 시작하는 반면, 임차인이 후순위 채권자로부터 우선적으로 보증금을 변제받기 위한 대항력으로서의 전입신고는 그 다음날 부터 효력이 발생함.

따라서 동일한 날에 근저당권 설정과 전입신고가 이루어 졌다면 근

저당권을 설정한 채권자가 우선적으로 변제받게 되며, 이러한 법적 효력의 불평등을 악용하여 임차인이 보증금을 제대로 변제받지 못하는 피해사례가 빈번하게 발생하고 있음.

이에 임차인이 임대인으로부터 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 즉시 제3자에 대하여 대항력을 가지게 함으로써 주택임대차보호법 제정의 취지를 살림과 동시에 주택 임대차 과정에서 선의의 피해자가 발생하지 않도록 하고자 함.

주요내용

주택의 인도와 주민등록을 마친 때에 그 즉시 제삼자에 대하여 대항력을 가지도록 함(안 제3조제1항).

법률 제 호

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항 전단 중 “다음 날부터”를 “즉시”로 한다.

부 칙

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
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 그 <u>다음 날부터</u> 제삼자에 대하 여 효력이 생긴다. 이 경우 전 입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.	제3조(대항력 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- <u>즉시</u> ----- ----- --. ----- ----- -----.
② ~ ⑥ (생 략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)