

주택임대차보호법 일부개정법률안
(정준호의원 대표발의)

의안 번호	5371
----------	------

발의연월일 : 2024. 11. 7.

발 의 자 : 정준호 · 이학영 · 임호선
이춘석 · 이강일 · 권칠승
윤호중 · 이기현 · 김태선
김남근 · 김성희 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 임대차계약을 체결할 때 임대인이 임차인에게 국세와 지방세 납세증명서를 제시하도록 의무를 부과하여 임차인이 계약체결 여부를 신중하게 결정할 수 있도록 돕고 있음. 또한 판례는 임대차계약 체결 후 임대인이 임차주택을 양도하여도 임차인이 양수인의 지위 승계를 원하지 않는 경우에는 임차인이 임차주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기함으로써 임대차관계를 해지할 수 있다고 인정하고 있음.

그런데 임대차계약 후 임대인이 해당 주택을 양도하는 경우에는 양도사실 자체를 임차인에게 통지하지 않고, 양수인의 국세와 지방세 납세증명서도 임차인에게 제시할 의무가 없으므로 이를 악용하는 전세사기가 발생하고 있다는 지적이 있음.

이에 임대차주택의 양수인이 임차인에게 소유권 이전 등기를 한 사실과 본인의 국세 및 지방세 납세증명서를 제시하도록 의무화함으로써, 임대인의 지위승계를 원하지 않는 임차인이 빠른 시일 내에 임대차관계를 해지할 수 있도록 돕고 주택시장을 안정화하려는 것임(안 제3조의7제2항 신설).

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조의7 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 임대차계약 이후 임대인이 해당 주택을 양도하는 경우 양수인은 소유권 이전 등기를 한 날부터 15일 이내에 임차인에게 그 사실을 통지하고 「국세징수법」 제108조에 따른 납세증명서 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서를 제시하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(임차주택 양도의 통지에 관한 적용례) 제3조의7제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 소유권 이전 등기를 하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) (생략)	제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)
<u><신 설></u>	② 임대차계약 이후 임대인이 해당 주택을 양도하는 경우 양수인은 소유권 이전 등기를 한 날부터 15일 이내에 임차인에게 그 사실을 통지하고 「국세징수법」 제108조에 따른 납세증명서 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서를 제시하여야 한다.