

## 신탁법 일부개정법률안 (문진석의원 대표발의)

의안 번호	6697
----------	------

발의연월일 : 2024. 12. 19.

발 의 자 : 문진석 · 이재관 · 한정애  
장종태 · 김동아 · 이연희  
김종민 · 박용갑 · 김문수  
윤호중 의원(10인)

### 제안이유 및 주요내용

현행법상 위탁자는 신탁재산에 대한 관리, 처분 행위 등의 권한이 없으므로 타인과 임대차 계약을 맺을 수 없는 것이 원칙임.

그런데 최근 권한없는 위탁자가 임대차 계약을 체결하여 임차인들이 보증금을 돌려받지 못하는 이른바 전세사기 사건이 다수 발생하여 사회적으로 문제됨. 이는 신탁등기가 되어 있음에도 이를 임차인이 이해하지 못하고 중개인도 설명의무를 해태함으로써 발생한 유형과 수탁자가 위탁자의 임대차 계약에 동의서를 작성하면서 수탁자의 면책조항을 넣어 발생하는 두 유형이 대표적임. 후자의 경우 수탁자가 동의하였다는 점에서 임차인 보호가 매우 취약해질 수 있음.

이에 현행법을 개정하여 수탁자 이외의 명의로 신탁재산에 대한 임대차 계약을 체결하는 것을 허가하거나 동의할 수 없도록 하여 선의의 임차인을 보호하려는 취지임(안 제34조제1항제5호).



## 신탁법 일부개정법률안

신탁법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제34조제1항제5호를 제6호로 하고, 같은 항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 신탁재산에 대한 수탁자 이외의 제3자 명의의 임대차 계약을 허가하거나 동의하는 행위

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) ① 제34조제1항의 개정규정은 이 법 시행 이전 신탁자와 제3자가 임대차 계약을 맺고 수탁자의 허가 또는 동의를 얻지 아니한 경우에도 적용한다.

- ② 제1항의 경우 임대차 계약의 상대방은 계약을 해제할 수 있다.



## 신 · 구조문대비표

현        행	개        정        안
제34조(이익에 반하는 행위의 금지) ① 수탁자는 누구의 명의(名義)로도 다음 각 호의 행위를 하지 못한다. 1. ~ 4. (생    략) <u>&lt;신    설&gt;</u>	제34조(이익에 반하는 행위의 금지) ① ----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. <u>신탁재산에 대한 수탁자 이외의 제3자 명의의 임대차 계약을 허가하거나 동의하는 행위</u>
5. (생    략) ②    ·    ③ (생    략)	6. (현행 제5호와 같음) ②    ·    ③ (현행과 같음)