

# 주택임대차보호법 일부개정법률안

## (이수진의원 대표발의)

의안 번호	1107
----------	------

발의연월일 : 2024. 6. 28.

발 의 자 : 이수진 · 부승찬 · 김문수  
김용만 · 김준혁 · 조 국  
민병덕 · 박홍근 · 송옥주  
이재강 · 이기현 의원  
(11인)

### 제안이유 및 주요내용

현행법상 주택의 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생기도록 정하고 있음.

그런데 주택의 임차인의 대항력이 주택의 인도와 주민등록을 마친 다음 날 오전 영시부터 제3자에 대한 대항력이 발생하므로 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 먼저 마치더라도 같은 날에 임대인이 저당권 등을 설정할 경우 그러한 권리 등이 우선하게 되어 임차인은 그 권리자들에게 대항력을 주장하지 못하게 되고, 임대주택의 경매 시 후순위채권자가 되어 보호를 받지 못하는 경우가 발생할 수 있는바 같은 날 등기부상 저당권 등이 설정될 경우 무조건 후순위가 되는 현행법의 문제점을 개선할 필요성이 제기됨.

이에 임차인이 주택의 인도 및 주민등록을 마친 즉시 제3자에 대한 대항력이 발생하도록 하여 같은 날 등기부에 저당권 등이 설정된 경

우 임차인이 무조건 후순위가 되는 문제를 해결하고, 임대인이 임차주택의 저당권을 설정하는 경우 그 내역을 임차인에게 통지하도록 하는 한편, 임차인은 저당권 설정을 동의하지 않으면 임대차계약의 해지 및 보증금 반환을 요청할 수 있도록 하는 등 임차인의 권리를 두텁게 보호하려는 것임(안 제3조 및 제3조의8 신설).

## 주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

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

제3조의8을 다음과 같이 신설한다.

제3조의8(근저당 설정의 통지 등) ① 임대인이 임대차계약 후 임차주택의 저당권을 설정하는 경우 임대인은 그 내역을 임차인에게 통지하여야 한다.

② 제1항에 따른 통지를 받은 날부터 2개월 이내에 임차인은 해당 임대주택의 임대인에 대하여 임대차계약의 해지 및 보증금의 반환을 요청할 수 있다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(대항력 등에 관한 적용례) ① 제3조제1항 및 같은 조 제3항의 개정규정은 이 법 시행 이후 임차인 또는 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 선정한 직원이 주택의 인도

와 주민등록을 마친 경우부터 적용한다.

② 제3조의8의 개정규정은 이 법 시행 이후 임대인이 임차주택 저장권을 설정하는 경우부터 적용한다.

## 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>즉시</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 <u>다음</u> <u>날부터</u> 제삼자에 대하여 효력 이 생긴다.	③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- <u>즉시</u> ----- -----.
④ ~ ⑥ (생략)	④ ~ ⑥ (현행과 같음)

<신 설>

제3조의8(근저당 설정의 통지 등)

① 임대인이 임대차계약 후 임  
차주택의 저당권을 설정하는  
경우 임대인은 그 내역을 임차  
인에게 통지하여야 한다.

② 제1항에 따른 통지를 받은  
날부터 2개월 이내에 임차인은  
해당 임대주택의 임대인에 대  
하여 임대차계약의 해지 및 보  
증금의 반환을 요청할 수 있다.