보도시점 : 배포 즉시 보도 가능 / 배포 : 2023. 3. 30.(목)

전세사기 피해 방지를 위한 「주택임대차보호법」 일부개정법률안 국회 본회의 통과

- 임대인의 정보 제시의무 신설 및 임차권등기 신속화 -

● **전세사기 피해 방지를 위한 「주택임대차보호법」 일부개정법률안이 오늘('23. 3. 30.) 국회 본회의를 통과했습니다.**

【주요 내용】

▸ **임대차계약 체결 시 임대인의 정보 제시의무 신설**

- '임대차계약을 체결할 때' 임대인이 임차인에게 선순위 임대차 정보 및 납세증명서를 제시하도록 의무 부과

※ 임대인이 임대차계약을 체결하기 전, 위 각 정보의 열람에 동의해주어 임차인이 각 정보를 확인토록 함으로써 위 제시의무를 대신할 수 있음

▸ **임차권등기 신속화 방안 마련**

- 임차권등기명령 결정이 임대인에게 고지되기 전에도 임차권 등기를 신속하게 경료 가능

※ **위 개정법은 법무부가 '23. 2. 15. 국회에 제출한 안을 토대로 국회에서 충실한 논의를 거쳐 마련된 수정안(대안)입니다.**

1. 개정 추진 배경 및 경과

○ 최근 전세 보증금이 매매가를 웃도는 이른바 '**깡통전세**'나 임대인이 전세금을 받고 잠적해버리는 '**전세사기**' 등으로 인해 **임차인이 보증금을 전부 회수하지 못하는 피해**가 확산되고 있습니다.

○ 법무부는 국토교통부와 함께 **임차인의 보증금을 보다 두텁게 보호**하기 위한 「주택임대차보호법」 개정안을 '23. 2. 15. 국회에 제출하였으며, 법사위에서 논의된 대안이 **'23. 3. 30.(목) 국회 본회의를 통과**하였습니다.

2. 개정법 등의 주요 내용

1 임대인의 정보 제시의무 신설 (법 제3조의7)

가. 개정배경

○ 전세사기 등 피해가 발생하는 주된 원인은 **임차인이 계약을 체결할 때**, 임대인의 세금 체납 정보, 선순위 보증금 정보 등 추후 **보증금 회수 가능성**에 영향을 미치는 **정보**를 제대로 **알 수 없었기 때문**입니다.

나. 개정내용 - 임차인은 계약 체결 시 임대인에게 정보 제시요구 가능

○ 개정법은 임대차계약을 체결할 때 **임대인이 ① 해당 주택의 선순위 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 임대차 정보**와 **② 국세징수법·지방세징수법에 따른 납세증명서**를 **임차인에게 제시할 것을 의무화**했습니다.

○ 이 규정은 **공포한 날부터 시행**될 예정으로, **공포 시 체결되는 임대차 계약부터 적용**됩니다.

다. 표준계약서 개정 – 임대인이 제시한 정보가 사실과 다를 경우 임차인의 계약 해제 특약 규정

○ 개정법의 **실효성을 제고**하기 위해 **주택임대차표준계약서를 개정합니다.**

- 임대인이 사전에 고지하지 않은 선순위 임대차 정보나 미납·체납한 국세·지방세가 있다는 사실이 확인된 경우, 임차인은 **위약금 없이 계약을 해제**할 수 있도록 하는 **특약사항 체결을 권고**합니다.

○ 임차인이 임대차계약 체결 시 **위 표준계약서에 따른 특약사항**을 기재한 경우에는 **고지받지 못한 선순위 임대차 정보 및 임대인의 체납사실** 등이 밝혀지면 **임대차계약**을 **해제**함으로써 **전세사기 피해**로부터 벗어날 수 있습니다.

※ 새로운 임대인의 국세 법정기일이 임차인의 확정일자보다 빠르거나 당해세라고 하더라도 **종전 임대인의 국세체납액 한도 내에서만 우선 징수할 수** 있도록 「국세기본법」 제35조가 '22. 12. 31. 개정('23. 4. 1. 시행)됨에 따라, **향후에는 개정된 「주택임대차보호법」에 따라 종전 임대인의 체납세액 등만 확인하면 임차인은 예상치 못한 피해에서 사실상 벗어날 수** 있게 됩니다.

2 임차권 등기 신속화 (법 제3조의3 제3항)

가. 개정배경 – 임차권등기명령 송달이 어려운 경우

○ 임차권등기명령제도는 **임대차 종료 후** 보증금을 반환받지 못한 **임차인**에게 **단독으로 임차권등기를 경료**할 수 있도록 함으로써 자유롭게 주거를 이전할 수 있는 기회를 보장하기 위한 제도입니다.

○ **개정 전**에는 **법원의 결정이 임대인에게 고지되어야 비로소 임차권등기**를 할 수 있었으므로, 임대인의 **주소불명**이나 **송달회피** 또는 **임대인 사망** 후 상속관계 미정리 등으로 **임차권등기명령** 송달이 어려운 경우, 보증금을 반환받지 못한 임차인이 **임차권등기를 할 수 없어** 거주 이전을 하지 못하는 문제가 있었습니다.

나. 개정내용 - 임차권등기명령이 임대인에게 고지되기 전에도 임차권등기 가능

○ 위와 같은 문제점을 해결하기 위해 개정법은 **임차권등기명령** 조항(제3조의3 제3항)에도, '**가압류 집행**은 채무자에게 재판을 **송달하기 전에도 할 수** 있다'는 **「민사집행법」 제292조 제3항을 준용**했습니다.

○ 이에 따라 **임대인에게 임차권등기명령 결정이 고지되기 전**에도 **임차권등기**가 이루어질 수 있게 함으로써 임차인의 대항력·우선변제권 및 거주이전의 자유를 보장하고, 임차인의 **보증금반환채권 보호**를 보다 **강화**했습니다.

○ 이 규정은 '임차권등기명령 절차에 관한 규칙' 정비 등을 위한 기간이 필요해 **공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행**될 예정입니다.

- 다만, 임차권등기명령이 개정법 시행 전에 있었더라도 **개정법 시행 당시 임대인에게 송달되지 않았다면 적용**되게 함으로써 최대한 많은 서민이 개정법의 혜택을 받게 했습니다.

※ 이 개정안은 대통령 지시에 따라 '22. 12. 20. 법무부·국토교통부 등으로 구성된 '전세사기 피해 임차인 법률지원 TF'를 통해 마련했습니다.

3. 향후 계획

○ 법무부와 국토교통부는 앞으로도 **「주택임대차 제도개선 TF」** 및 **「전세사기 피해 임차인 법률지원 TF」** 운영을 통해 임차인의 주거 안정을 위한 **주택임대차 제도개선**과 **관련 법제 정비**에 힘쓰겠습니다.

【붙임】 1. 「주택임대차보호법」 일부개정법률안
2. 개정 주택임대차표준계약서

담당 부서 <총괄>	법무부 법무심의관실	책임자	법무심의관	구승모 (02-2110-3164)
		담당자	검 사	홍현준 (02-2110-4180)
<공동>	국토교통부 주택임차인보호과	책임자	과 장	이장원 (044-201-3321)
		담당자	사무관	김애리 (044-201-3314)

대한민국 정책브리핑
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

붙임1 「주택임대차보호법」 일부개정법률안

현 행	개 정 안
제3조의3(임차권등기명령) ①·② (생 략) ③ 다음 각 호의 사항 등에 관하여는 「민사집행법」 제280조제1항, 제281조, 제283조, 제285조, 제286조, 제288조제1항·제2항 본문, 제289조, 제290조제2항 중 제288조제1항에 대한 부분, 제291조 및 제293조를 준용한다. 이 경우 "가압류"는 "임차권등기"로, "채권자"는 "임차인"으로, "채무자"는 "임대인"으로 본다. 1. 임차권등기명령의 신청에 대한 재판 2. 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청 및 그에 대한 재판 3. 임차권등기명령의 취소신청 및 그에 대한 재판 4. 임차권등기명령의 집행 ④ ~ ⑨ (생 략) <신 설>	**제3조의3(임차권등기명령)** ①·② (현행과 같음) ③ ----------제288조제1항, 같은 조 제2항 본문----------제291조, 제292조제3항----------. 1. ~ 4. (현행과 같음) ④ ~ ⑨ (현행과 같음) **제3조의7(임대인의 정보 제시의무)** 임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 임차인에게 제시하여야 한다. 1. 제3조의6제3항에 따른 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 제3조의6제4항에 따라 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다. 2. 「국세징수법」 제108조에 따른 납세증명서 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 「국세징수법」 제109조제1항에 따른 미납 국세와 체납액의 열람 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 미납 지방세의 열람에 각각 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.
	<부 칙> **제1조(시행일)** 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제3조의7 개정규정은 공포한 날부터 시행한다. **제2조(임차권등기명령의 집행에 관한 적용례)** 제3조의3 제3항 각 호 외의 부분 전단의 개정규정은 이 법 시행 전에 내려져 이 법 시행 당시 임대인에게 송달되지 아니한 임차권등기명령에 대해서도 적용한다. **제3조(임대인의 정보 제시의무에 관한 적용례)** 제3조의7 개정규정은 이 법 시행 이후 임대차계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

붙임2 **개정 주택임대차표준계약서**

이 계약서는 법무부가 국토교통부·서울시 및 관련 전문가들과 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. **법의 보호를 받기 위해 【중요확인사항】(별지1)을 꼭 확인하시기 바랍니다.**

주택임대차표준계약서

❑보증금 있는 월세
❑전세 ❑월세

임대인( )과 임차인( )은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차주택의 표시]

소 재 지	(도로명주소)			
토 지	지목		면적	㎡
건 물	구조·용도		면적	㎡
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동·층·호 정확히 기재		면적	㎡
계약의 종류	❑ 신규 계약		❑ 합의에 의한 재계약	
	❑ 「주택임대차보호법」 제6조의3의 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약			
	* 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액 계약 기간: . . . ~ . . . 보증금: 원, 차임: 월 원			

미납 국세·지방세	선순위 확정일자 현황	
☐ 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____㊞)	☐ 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____㊞)	확정일자 부여란
☐ 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 '⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)	☐ 해당 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 '⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)	※ 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.

[계약내용]

제1조(보증금과 차임 및 관리비) 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금과 차임 및 관리비를 아래와 같이 지불하기로 한다.

보 증 금	금	원정(₩)
계 약 금	금	원정(₩)은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (인)
중 도 금	금	원정(₩)은 _____년 _____월_____일에 지불하며
잔 금	금	원정(₩)은 _____년 _____월_____일에 지불한다
차임(월세)	금	원정은 매월 일에 지불한다(입금계좌:)
관 리 비	(정액인 경우) 금	원정(₩)
	(정액이 아닌 경우) 관리비의 항목 및 산정방식을 기재	

제2조(임대차기간) 임대인은 임차주택을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 _____년 ____월 ____일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 _____년 _____월 _____일까지로 한다.

제3조(입주 전 수리) 임대인과 임차인은 임차주택의 수리가 필요한 시설물 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다.

수리 필요 시설	☐ 없음 ☐ 있음(수리할 내용:)
수리 완료 시기	☐ 잔금지급 기일인 _____년 ____월 ____일까지 ☐ 기타 ( )
약정한 수리 완료 시기까지 미 수리한 경우	☐ 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 ☐ 기타( )

제4조(임차주택의 사용·관리·수선) ① 임차인은 임대인의 동의 없이 임차주택의 구조변경 및 전대나 임차권 양도를 할 수 없으며, 임대차 목적인 주거 이외의 용도로 사용할 수 없다.

② 임대인은 계약 존속 중 임차주택을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하고, 임차인은 임대인이 임차주택의 보존에 필요한 행위를 하는 때 이를 거절하지 못한다.

③ 임대인과 임차인은 계약 존속 중에 발생하는 임차주택의 수리 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다. 다만, 합의되지 아니한 기타 수선비용에 관한 부담은 민법, 판례 기타 관습에 따른다.

임대인부담	(예컨대, 난방, 상하수도, 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 민법 제623조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됨)
임차인부담	(예컨대, 임차인의 고의·과실에 기한 파손, 전구 등 통상의 간단한 수선, 소모품 교체 비용은 민법 제623조, 판례상 임차인이 부담하는 것으로 해석됨)

④ 임차인이 임대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 때에는 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

제5조(계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 당사자 일방이 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있으며, 그로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. 다만, 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우의 계약해제는 최고를 요하지 아니한다.

제7조(계약의 해지) ① 임차인은 본인의 과실 없이 임차주택의 일부가 멸실 기타 사유로 인하여 임대차의 목적대로 사용할 수 없는 경우에는 계약을 해지할 수 있다.

② 임대인은 임차인이 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나, 제4조 제1항을 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

제8조(갱신요구와 거절) ① 임차인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신을 요구할 수 있다. 다만, 임대인은 자신 또는 그 직계존속·직계비속의 실거주 등 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호의 사유가 있는 경우에 한하여 계약갱신의 요구를 거절할 수 있다. ※ 별지2) 계약갱신 거절통지서 양식 사용 가능

② 임대인이 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호에 따른 실거주를 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 주택을 임대한 경우, 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.

③ 제2항에 따른 손해배상액은 주택임대차보호법 제6조의3 제6항에 의한다.

제9조(계약의 종료) 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 임차주택을 원래의 상태로 복구하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다. 다만, 시설물의 노후화나 통상 생길 수 있는 파손 등은 임차인의 원상복구의무에 포함되지 아니한다.

제10조(비용의 정산) ① 임차인은 계약종료 시 공과금과 관리비를 정산하여야 한다.

② 임차인은 이미 납부한 관리비 중 장기수선충당금을 임대인(소유자인 경우)에게 반환 청구할 수 있다. 다만, 관리사무소 등 관리주체가 장기수선충당금을 정산하는 경우에는 그 관리주체에게 청구할 수 있다.

제11조(분쟁의 해결) 임대인과 임차인은 본 임대차계약과 관련한 분쟁이 발생하는 경우, 당사자 간의 협의 또는 주택임대차분쟁조정위원회의 조정을 통해 호혜적으로 해결하기 위해 노력한다.

제12조(중개보수 등) 중개보수는 거래 가액의 _____%인 _____원(□ 부가가치세 포함 □ 불포함)으로 임대인과 임차인이 각각 부담한다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

제13조(중개대상물확인·설명서 교부) 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 _____년_____월_____일 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

[특약사항]

- 주택을 인도받은 임차인은 _____년 ___월 ___일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자를 받기로 하고, 임대인은 위 약정일자의 다음날까지 임차주택에 저당권 등 담보권을 설정할 수 없다.
- 임대인이 위 특약에 위반하여 임차주택에 저당권 등 담보권을 설정한 경우에는 임차인은 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 이 경우 임대인은 임차인에게 위 특약 위반으로 인한 손해를 배상하여야 한다.
- 임대차계약을 체결한 임차인은 임대차계약 체결 시를 기준으로 임대인이 사전에 고지하지 않은 선순위 임대차 정보(주택임대차보호법 제3조의6 제3항)가 있거나 미납 또는 체납한 국세·지방세가 _____원을 초과하는 것을 확인한 경우 임대차기간이 시작하는 날까지 제5조에도 불구하고 계약금 등의 명목으로 임대인에게 교부한 금전 기타 물건을 포기하지 않고 임대차계약을 해제할 수 있다.
- 주택 임대차 계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청한다 (□ 동의 □ 미동의)

※ 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통할 경우 60일(최대 90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.

- 주택의 철거 또는 재건축에 관한 구체적 계획 (□ 없음 □ 있음 ※공사시기 : ※ 소요기간 : 개월)
- 상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부 (□ 동의 □ 미동의)

※ 기타

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 임대인, 임차인, 개업공인중개사는 매 장마다 간인하여, 각각 1통씩 보관한다. 년 월 일