

### 3. 주택임대차보호법중개정법률

법률 제5,641호 1999. 1. 21

#### 개 정 이 유

최근 경제사정의 악화로 임대차가 종료되었음에도 임차인이 임대인으로부터 임차보증금을 반환받지 못하는 경우가 빈발하고, 동무지 변경 등으로 이사할 필요가 있는 경우에도 보증금을 반환받지 못할 것을 우려한 나머지 이사를 하지 못하는 등 기존 주택임대차제도의 문제점이 나타남에 따라, 임차인이 경매를 신청하는 경우에도 임차주택에 계속 거주할 수 있도록 관련 규정을 정비하고 임차인 단독으로 임차권등기를 할 수 있도록 임차권등기명령제도를 도입함으로써 임차인의 권익보호에 충실을 기하기 위하여 현행제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

#### 주 요 골 자

- 가. 임차인이 임차보증금반환채권의 확정판결 기타 이에 준하는 채무명의에 기하여 경매신청을 하는 경우에는 반대의무의 이행 또는 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 보지 아니함으로써 임차인이 주택을 비우지 아니하고서도 경매를 신청할 수 있도록 함(법 제3조의2제1항).
- 나. 임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인이 법원에 임차권등기명령을 신청하여 임차권등기가 경료되면 등기와 동시에 대항력 또는 우선변제권을 취득하도록 하고, 만일 임차인이 이미 대항력과 우선변제권을 취득한자인 경우에는 종전의 대항력과 우선변제권을 유지하며, 임차권등기이후에

는 주택의 점유와 주민등록의 요건을 갖추지 아니하더라도 임차인이 종전에 가지고 있던 대항력과 우선변제권이 유지되도록 함으로써 임차권등기의 효력을 강화하고 임차인이 자유롭게 주거를 이전할 수 있도록 함(법 제3조의3).

다. 민법 제621조의 규정에 의한 임대차등기에도 이 법에 규정된 임차권등기명령에 의한 임차권등기와 동일한 효력을 가지도록 함으로써 우선변제권을 부여함(법 제3조의4제1항).

라. 임대차기간을 2년이하로 약정하는 경우 임대인은 2년이하의 약정기간을 주장할 수 없으나 임차인은 이를 주장할 수 있도록 하여 임차인이 주거안정과 임대차기간에 관한 선택권을 함께 보장함(법 제4조제1항 단서).

마. 보증금반환청구소송에 관하여 소장송달과 기일지정 등 소액사건심판법의 일부 조항을 준용함으로써 소송절차가 신속히 진행될 수 있도록 함(법 제13조).

주택임대차보호법중 다음과 같이 개정한다.

제3조의2제1항 내지 제5항을 각각 제2항 내지 제6항으로 하고, 동조에 제1항을 다음과 같이 신설하며, 동조제2항(종전의 제1항) 단서를 삭제하고, 동조제3항 및 제4항(종전의 제2항 및 제3항)중 “제1항”을 각각 “제2항”으로 하며, 동조제5항 및 제6항(종전의 제4항 및 제5항)중 “제3항”을 각각 “제4항”으로 한다.

①임차인이 임차주택에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결 기타 이에 준하는 채무명의에 기한 경매를 신청하는 경우에는 민사소송법 제491조의2의 규정에 불구하고 반대의무의 이행 또는 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니

한다.

제3조의3 내지 제3조의5를 각각 다음과 같이 신설한다.

제3조의3(임차권등기명령) ①임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.

②임차권등기명령의 신청에는 다음 각호의 사항을 기재하여야 하며, 신청의 이유 및 임차권등기의 원인이 된 사실은 이를 소명하여야 한다.

1. 신청의 취지 및 이유
2. 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 그 도면

을 침부한다)

3. 임차권등기의 원인이 된 사실(임차인이 제3조제1항의 규정에 의한 대항력을 취득하였거나 제3조의2제2항의 규정에 의한 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실)

4. 기타 대법원규칙이 정하는 사항

③민사소송법 제700조제1항, 제701조·제703조·제704조, 제706조제1항·제3항·제4항 전단, 제707조, 제710조의 규정은 임차권등기명령의 신청에 대한 재판, 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청 및 그에 대한 재판, 임차권등기명령의 취소신청 및 그에 대한 재판 또는 임차권등기명령의 집행 등에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 “가압류”는 “임차권등기”로, “채권자”는 “임차인”으로, “채무자”는 “임대인”으로 본다.

④임차권등기명령신청을 기각하는 결정에 대하여 임차인은 항고할 수 있다.

⑤임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 경료되면 임차인은 제3조제1항의 규정에 의한 대항력 및 제3조의2제2항의 규정에 의한 우선변제권을 취득한다. 다만 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력 또는 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력 또는 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기이후에는 제3조제1항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취

득한 대항력 또는 우선변제권을 상실하지 아니한다.

⑥임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 경료된 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분에 한한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조의 규정에 의한 우선변제를 받을 권리가 없다.

⑦임차권등기의 촉탁, 등기공무원의 임차권등기 기입 등 임차권등기명령의 시행에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

⑧임차인은 제1항이 규정에 의한 임차권등기명령의 신청 및 그에 따른 임차권등기와 관련하여 소요된 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.

제3조의4(민법의 규정에 의한 주택임대차등기의 효력등) ①제3조의3제5항 및 제6항의 규정은 민법 제621조의 규정에 의한 주택임대차등기의 효력에 관하여 이를 준용한다.

②임차인이 대항력 또는 우선변제권을 갖추고 민법 제621조제1항의 규정에 의하여 임대인의 협력을 얻어 임대차등기를 신청하는 경우에는 신청서에 부동산등기법 제156조에 규정된 사항외에 다음 각호의 사항을 기재하여야 하며, 이를 증명할 수 있는 서면(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의

도면을 포함한다)을 첨부하여야 한다.

- 1. 주민등록을 마친 날
- 2. 임차주택을 점유한 날
- 3. 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 날

제3조의5(경매에 의한 임차권의 소멸) 임차권은 임차주택에 대하여 민사소송법에 의한 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락에 의하여 소멸한다. 다만, 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다.

제4조제1항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 임차인은 2년미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

제6조제1항을 다음과 같이 하고, 동조제2항을 제3항으로 하며, 동조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

①임대인이 임대차기간만료전 6월부터 1월까지에 임차인에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임대인이 임대차기간만료전 1월까지 통지하지 아니한 때에도 또한 같다.

②제1항의 경우 임대차의 존속기간은 정함이 없는 것으로 본다.

제6조의2를 다음과 같이 신설한다.

제6조의2(묵시적 갱신의 경우의 규약의

해지) ①제6조제1항의 경우 임차인은 언제든지 임대인에 대하여 계약해지의 통지를 할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 해지는 임대인이 그 통지를 받은날부터 3월이 경과하면 그 효력이 발생한다.

제8조제2항중 “제3조의2제1항 단서, 제3항 내지 제5항”을 “제3조의2제4항 내지 제6항”으로 한다.

제13조를 다음과 같이 신설한다.

제13조(소액사건심판법의 준용) 소액사건심판법 제6조·제7조·제10조 및 제11조의 규정은 임차인이 임대인에 대하여 제기하는 보증금소환청구소송에 관하여 이를 준용한다.

부 칙

①(시행일) 이 법은 1999년 3월 1일부터 시행한다.

②(존속중인 임대차에 관한 경과조치) 이 법은 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법 시행 당시 존속중인 임대차에 대하여도 이를 적용한다.

③(임대차등기에 관한 경과조치) 제3조의4의 개정규정은 이 법 시행전에 이미 경료된 임대차등기에 대하여는 이를 적용하지 아니한다.