

주택임대차보호법 일부개정법률안  
(이종배의원 대표발의)

의안 번호	18374
----------	-------

발의연월일 : 2026. 4. 16.

발 의 자 : 이종배 · 최보윤 · 김승수  
배준영 · 안철수 · 서명옥  
김미애 · 김소희 · 송석준  
김기웅 · 서범수 · 임종득  
이만희 · 정연욱 의원  
(14인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생기는 것으로 규정하고 있음(제3조제1항).

그러나 임차인이 주민등록을 마친 날과 같은 날에 저당권 등 다른 물권변동과 관련된 등기접수가 이루어지면 등기의 효력이 우선하게 되어 전입신고 당일 근저당권을 설정하는 등의 임대사기가 지속적으로 발생하는 문제가 있음. 또한, 현행법상 주택임대차 표준계약서 사용은 권고 사항에 불과하여 별도의 계약 양식을 사용하는 사례가 많음.

이에 주민등록을 마친 즉시 대항력이 발생하도록 함과 동시에 주택임대차표준계약서 사용을 의무화하고자 함(안 제3조제1항 및 제30조).



## 주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항 전단 중 “그 다음 날부터”를 “그때부터”로 한다.

제30조 본문 중 “우선적으로 사용한다”를 “사용하여야 한다”로 하고, 같은 조 단서를 삭제한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 법의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차계약부터 적용한다.



## 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>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 때에는  <u>그 다음 날부터</u> 제삼자에 대하                      여 효력이 생긴다. 이 경우 전                      입신고를 한 때에 주민등록이                      된 것으로 본다.</p> <p>② ~ ⑥ (생략)</p> <p>제30조(주택임대차표준계약서 사                      용) 주택임대차계약을 서면으                      로 체결할 때에는 법무부장관                      이 국토교통부장관과 협의하여                      정하는 <u>주택임대차표준계약서</u>  <u>를 우선적으로 사용한다. 다만,</u>  <u>당사자가 다른 서식을 사용하</u>  <u>기로 합의한 경우에는 그러하</u>  <u>지 아니하다.</u></p>	<p>제3조(대항력 등) ① -----                      -----                      -----  <u>그때부터</u>-----                      -----.                      -----                      -----.</p> <p>② ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p>제30조(주택임대차표준계약서 사                      용) -----                      -----                      -----                      -----                      -----                      ---<u>사용하여야 한다. &lt;단서 삭</u>  <u>제&gt;</u></p>