

주택임대차보호법 일부개정법률안
(배준영의원 대표발의)

의안 번호	19131
----------	-------

발의연월일 : 2026. 6. 8.

발 의 자 : 배준영 · 김석기 · 한지아
안철수 · 안상훈 · 김기웅
김은혜 · 이종배 · 이종욱
김미애 · 윤한홍 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 보아 임차주택의 소유권이 이전되는 경우 새로운 소유자가 종전 임대인의 권리와 의무를 당연히 승계하도록 하고 있음(제3조제4항).

그러나 현행 규정은 임대인 지위 승계의 법률효과만을 규정하고 있을 뿐, 소유권 이전 사실을 임차인에게 통지하여야 하는지 여부나 통지의 내용 및 통지하지 아니한 경우의 법적 효과에 관하여는 명시적인 규정을 두고 있지 않아 임차인 보호에 문제가 지적됨.

이에 임대차계약 체결 이후 임차주택의 소유권이 이전되는 경우 임대인의 지위를 승계한 자가 일정 기간 내에 임차인에게 그 사실을 서면으로 통지하도록 하는 규정을 신설하고자 함(안 제3조의8 신설).

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조의8을 다음과 같이 신설한다.

제3조의8(임대인 지위 승계 시 통지의무 등) ① 제3조제4항에 따른 양수인은 임대인의 지위를 승계한 날부터 1개월 이내에 다음 각 호의 사항을 임차인에게 서면으로 통지하여야 한다.

1. 양수인의 성명과 주소(법인인 경우에는 명칭·주소와 대표자의 성명·주소를 말한다)
2. 양도계약의 체결일 및 소유권이전등기 예정일
3. 잔금 지급 예정일

② 임차인은 제1항에 따른 통지를 받은 날 또는 제3조제4항에 따른 임대인 지위 승계 사실을 안 날부터 2개월 이내에 양수인에 대하여 서면으로 이의를 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속을 면할 수 있다. 이 경우 임차인은 양도인에 대하여 임대차계약의 해지를 통지할 수 있으며, 양도인은 임차인으로부터 임차주택을 인도받음과 동시에 임대차보증금을 반환하여야 한다.

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>제3조의8(임대인 지위 승계 시 통지의무 등) ① 제3조제4항에 따른 양수인은 임대인의 지위를 승계한 날부터 1개월 이내에 다음 각 호의 사항을 임차인에게 서면으로 통지하여야 한다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 양수인의 성명과 주소(법인인 경우에는 명칭·주소와 대표자의 성명·주소를 말한다)</u> <u>2. 양도계약의 체결일 및 소유권이전등기 예정일</u> <u>3. 잔금 지급 예정일</u> <p><u>② 임차인은 제1항에 따른 통지를 받은 날 또는 제3조제4항에 따른 임대인 지위 승계 사실을 안 날부터 2개월 이내에 양수인에 대하여 서면으로 이의를 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속을 면할 수 있다. 이 경우 임차인은 양도인에 대하여 임대차계약의 해지를 통지할 수 있으며, 양도인은</u></p>

임차인으로부터 임차주택을 인
도받음과 동시에 임대차보증금
을 반환하여야 한다.