법무부	보 도 자 료		정의와 상식의 법치
보도 일시	**배포 즉시 보도**	배포 일시	2023. 1. 18.(수)
담당 부서	법무부 법무심의관실	책임자	법무심의관 정재민 (02-2110-3164)
		담당자	검사 석수민 (02-2110-3502)
담당 부서	국토교통부 주택임대차지원팀	책임자	팀장 박동주 (044-201-3321)
		담당자	사무관 김애리 (044-201-3314)

전세사기 피해 법률지원 TF, 임차권등기 신속화 방안 마련

- 임차권등기명령 후 임대인에 대한 고지 절차 없이도 임차권등기를 할 수 있도록 하는 「주택임대차보호법」 개정안 입법예고 -

○ 법무부(장관 한동훈)·국토교통부(장관 원희룡) 합동 「**전세사기 피해 임차인 법률지원 TF**」는 임대인의 비협조나 사망 등으로 인해 임차인들이 적시에 임차권등기를 하지 못하는 문제를 해결하기 위한 **「주택임대차보호법」 개정안**을 내일(1. 19.) 입법예고 합니다.

○ 개정안에 의하면 법원의 임차권등기명령 결정 후 임대인에게 고지되기 전에도 임차권등기를 할 수 있게 되어, 보다 신속한 임차권등기를 통해 임차인의 보증금반환청구권 보장 및 주거 안정에 기여할 것으로 기대됩니다.

1. 최근 주요 경과

가. 법률지원 합동 TF

○ 법무부와 국토교통부는 '22. 12. 20. 이른바 '빌라왕 사건' 등 전세사기로 인한 피해 임차인의 보호를 위해 「전세사기 피해 임차인 법률지원 합동 TF」*(공동 TF 팀장 : 법무부 권순정 기획조정실장, 국토부 권혁진 주택토지실장)를 구성하였고,

* 대통령 주재 국정과제 점검회의('22. 12. 15.)의 후속조치로, 법무부, 국토교통부, 경찰청, 주택도시보증공사(이하 'HUG'), 대한법률구조공단 및 민간 전문가로 구성

- '22. 12. 20. 킥오프 회의 이후 지속적으로 **피해 임차인에 대한 법률지원 및 제도개선 방안을 논의**하였습니다.

○ TF는 HUG 보증보험에 가입한 임차인들이 신속하게 보증금을 받을 수 있도록 최적의 **법적조치를 강구**하여, **설명회·법률상담·법률구조 등으로 안내 및 조력**하고 있습니다.

※ HUG 전세피해지원센터를 접수창구로 하고, 대한법률구조공단, 법률홈닥터 변호사, 마을변호사가 법률상담·소송구조 진행 중

○ 또한 TF는 '23. 1. 18. 대한변협과, '기준 중위소득 125%를 초과'하여 대한법률구조공단의 법률구조를 받지 못하는 임차인에 대해서도 일정 요건이 충족되면 「대한변협 빌라왕 피해사건 대책 TF 및 법률지원단」('22. 12. 발족)이 법률지원을 하는 시스템을 구축하였습니다.

나. 2단계(대위상속등기→임차권등기)를 1단계로 단축(임차권등기)

○ TF는 법률지원 과정에서 발견된 법적·제도적 문제점을 해결하기 위해 **법원행정처 및 법률전문가들과의 긴밀한 협의**를 통해 **제도개선 방안을 마련 및 시행**하였습니다.

○ 임대인 사망시 임차인이 임차권등기를 하기 위해서는 그 전제로 **상속인 명의로 대위상속등기**를 경료하여야 하는데, 이 경우 피해 임차인들이 소유권 이전에 따른 **취득세**(2.98%로 2억 상당 빌라의 경우 600만원 가량)를 **상속인 대신 부담**해야 합니다.

※ HUG 보증보험에 가입한 피해 임차인들은 보증금 청구 요건으로 임차권등기를 경료하여야 하는데, 상속관계 미확정으로 임차권등기에 어려움을 겪고 있음

- 이에 TF는 대법원과 협력하여, **대위상속등기를 선행하지 않더라도 '임대인의 상속인'을 피신청인**으로 임차권등기명령을 발령하고, 임차권등기를 할 수 있도록 개선하였습니다.

- 이를 통해 임차권등기를 경료하지 못하여 이사를 못하거나, 보증금 이행청구를 하지 못하던 상황이 해소되었습니다.

※ 대법원 '23. 1. 17.자 보도자료(전세사기 피해자의 신속한 권리보호를 위한 임차권등기명령 절차 개선)

2. 개정안 주요내용

○ 현행 법령에 따르면 임차권등기의 촉탁을 하기 위해서는 반드시 그 이전에 임차권등기명령 결정을 임대인에게 고지하여야 하는데 (「주택임대차보호법」 제3조의3 제3항, 「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제4조·제5조),

- 임대인 사망 후 상속관계가 정리되지 않거나, 임대인의 주소불명, 송달회피 등의 경우 적시에 임차권등기가 이루어지기 어렵습니다.

○ 이에 개정안은 **「주택임대차보호법」**의 임차권등기명령 조항(제3조의3 제3항)의 **준용규정에** '가압류 집행은 채무자에게 재판을 송달하기 전에도 할 수 있다'는 **「민사집행법」 제292조 제3항을 추가**하여, **임대인에게 임차권등기명령 결정이 고지되기 전**에도 임차권등기가 이루어질 수 있도록 하였습니다.

※ [붙임 1] 「주택임대차보호법」 일부개정법률안 참조

○ 개정안 및 위 제도개선 방안에 의하면 **종전 임차권등기 절차에 소요되던 시간과 비용이 절약**되어 피해 임차인들의 부담을 줄일 수 있을 것으로 기대됩니다.

※ 임대인이 사망한 경우 ①**상속대위등기를 경료하지 않고도**, ②법원의 임차권등기명령 후 **임대인에 대한 고지 절차 없이 즉시**, ③**상속인을 상대로** 임차권등기를 경료할 수 있게 됨([붙임 2] 피해 임차인 법적조치 절차도 참조)

3. 향후 계획

○ TF는 입법예고 기간[1. 19.~2. 2.(14일로 단축 예정)] 동안 각계각층의 의견을 수렴하여 「주택임대차보호법」의 **최종 개정안**을 **확정**한 후, **법제처 심사 및 차관·국무회의**를 거쳐 **'23. 2. 중 국회에 제출**할 계획입니다.

- 아울러, '22. 11. 21. 법무부·국토부 공동 「주택임대차 제도개선 TF」에서 입법예고한 「주택임대차보호법」 개정안(선순위 임차인 정보 및 체납정보 확인권 신설)도 이번 개정안과 함께 국회에 제출할 예정입니다.

○ 향후 TF는 **제도개선 사항을 적극 발굴**하고, 서민다중에게 막대한 피해를 야기하는 조직적 '무자본갭투기' 전세사기 수사과정에서 확인된 제도적 미비점을 분석한 후 **재발방지 대책을 마련**할 계획입니다. ▨

【붙임】 1.「주택임대차보호법」 일부개정법률안

2. 피해 임차인 법적조치 절차도

대한민국 정책브리핑
OPEN 출처표시 상업용금지 공공누리 공공저작물 자유이용허락

붙임 1 「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)	**제3조의3(임차권등기명령)** ①·② (현행과 같음) ③---------- ---------- ---------- ---------- ---------- 제291조, 제292조제3항 ----------. ---------- ---------- ----. 1. ~ 4. (현행과 같음) ④ ~ ⑨ (현행과 같음)

붙임 2 피해 임차인 법적조치 절차도

※ 임대인 사망 후 상속등기를 하지 않은 상속인을 상대로 임차권등기명령을 신청한 경우

