

2020.7.31. 개정
「주택임대차보호법」
해설집

2020. 8.



국토교통부·법무부

목차

1. 「주택임대차보호법」이란?

1) 주택임대차보호법 의미	4
2) 주택임대차보호법 보호대상	4
3) 주택임대차보호법 적용범위	6
4) 주택임대차보호법 임대인 권리의무	7
5) 주택임대차보호법 임차인 권리의무	9
(참고) 개정연혁	12

2. 개정 주택임대차보호법

1) 개정이유	16
2) 개정 주요 내용	17

3. 개정 관련 FAQ

| 21

4. 주택임대차 분쟁조정제도

| 39

[참고] 해외 주요국의 임차인 보호제도

| 47

[부록]

I. 주택임대차보호법	58
II. 주택임대차보호법 시행령	68

1.

「주택임대차보호법」
이란?





1 주택임대차 보호법의 의미

주택의 임대차는 임대인이 임차인에게 주택을 사용·수익하게 하고, 임차인이 이에 대한 대가로서 차임을 지급한다는 점에 합의가 있으면 성립됩니다.

「민법」제618조

그러나, 「민법」에 따른 임대차계약의 규정으로는 경제적 약자인 임차인의 권리를 보호하기 어려운 면이 많았고, 이를 보완하기 위해 「민법」의 특별법으로 「주택임대차보호법」이 제정되었습니다.

「주택임대차보호법」제1조

주택임대차는 당사자간 합의에 의해 성립되는 계약임에도 불구하고, 「주택임대차보호법」을 위반하여 임차인에게 불리한 것은 효력이 없습니다.

「주택임대차보호법」제10조

대법원1995. 10. 12. 선고 95다22283 판결

※ ‘임차인에게 불리한 것은 효력이 없다’는 것은 「주택임대차보호법」규정에 위반되는 당사자의 약정을 모두무효라고 할 것은 아니고 그 규정에 위반하는 그 규정에 위반하는 약정이라도 임차인에게 불리하지 않은 것은 유효합니다.

2 주택임대차 보호법의 보호대상

① 자연인

「주택임대차보호법」은 자연인인 국민의 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 하기 때문에, 그 보호 대상은 원칙적으로 대한민국의 국적을 가진 사람입니다.

「주택임대차보호법」제1조

② 외국인 및 재외동포

외국인은 원칙적으로 보호 대상이 될 수 없습니다.

「주택임대차보호법」제1조

예외사항

주택을 임차한 외국인이 전입신고에 준하는 체류지 변경신고를 했다면 예외적으로 「주택임대차보호법」의 보호대상이 됩니다
(「출입국관리법」제88조의2제2항 및 서울민사지방법원 1993. 12. 16. 선고 93가합73367 제11부 판결: 확정)

재외동포가 장기체류하면서 주택을 임대차하는 경우에는 보호대상이 됩니다.

「주택임대차보호법」제1조

이를 위해, 재외동포는 국내에 거소를 정하여 지방출입국·외국인관서의 장에게 신고를 하고, 국내거소가 변경되는 경우에는 새로운 거소를 관할하는 시·군·구(자치구가 아닌 구 포함) 또는 읍·면·동의 장이나 지방출입국·외국인관서의장에게 14일 이내에 신고해야 합니다(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」제6조제1항 및 제2항)

③ 법인

법인은 특별한 사정이 없는 한 보호를 받지 못합니다.

대법원 1997.7. 11. 선고 96다7236 판결

법인이 「주택임대차보호법」의 보호를 받기 위해 주민등록을 자신의 명의로 할 수 없을 뿐만 아니라, 사원명의로 주민등록으로 대항력을 갖추어도 이를 법인의 주민등록으로 인정할 수 없기 때문입니다.

예외사항

① 한국토지주택공사와 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사는 보호대상이 됩니다

[「주택임대차보호법」제3조제2항 후단 및 시행령 제2조]

② 「중소기업기본법」제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생깁니다.

또한, 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생깁니다.

[「주택임대차보호법」제3조제3항]



3 주택임대차 보호법의 적용범위

「주택임대차보호법」은 주택, 즉 주거용 건물의 전부 또는 일부에 대해 임대차하는 경우에 적용되고, 그 임차주택의 일부를 주거 외의 목적으로 사용하는 경우에도 적용됩니다.

「주택임대차보호법」 제2조

* 오피스텔 등을 주거용으로 사용하는 경우 주택임대차보호법 적용

- **(주거용 건물 판단기준)** 주택임대차보호법 제2조 소정의 주거용 건물에 해당하는지 여부는 임대차목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 할 것이 아니라 그 실제 용도에 따라서 정하여야 하고 또 건물의 일부가 임대차의 목적이 되어 주거용과 비주거용으로 겸용되는 경우에는 구체적인 경우에 따라 그 임대차의 목적, 전체 건물과 임대차목적물의 구조와 형태 및 임차인의 임대차목적물의 이용관계 그리고 임차인이 그 곳에서 일상생활을 영위하는지 여부 등을 아울러 고려하여 합목적적으로 결정합니다.(대법원 1995. 4. 15. 선고 94다52522 판결).
- **(일부를 주거 외의 목적으로 사용)** 전체 건물 중 1층인 임대차목적물이 공부상 소매점으로 표시되어 있으나, 건축 당시부터 그 면적의 절반 정도가 방(2칸)으로, 나머지 절반 정도가 소매점 등 영업소를 하기 위한홀(Hall)로 건축되어 있었고, 그러한 상태에서 임차인이 가족들과 함께 거주하면서 음식점을 영업하여 온 경우에는 주거용 건물로 「주택임대차보호법」이 적용됩니다(대법원 1996. 5. 31. 선고 93누21941 판결).
- 그러나 여관의 방 하나를 내실로 사용하는 경우(대법원 1987. 4. 28. 선고 86다카2407 판결) 등 비주거용 건물에 주거의 목적으로 소부분을 사용하는 경우에는 「주택임대차보호법」의 보호대상에서 제외될 수도 있습니다.
- **(미등기 무허가 건물)** 어느 건물이 국민의 주거생활의 용도로 사용되는 주택에 해당하는 이상 비록 그 건물에 관하여 아직 등기를 마치지 아니하였거나 등기가 이루어질 수 없는 사정이 있다고 하더라도 다른 특별한 규정이 없는 한 「주택임대차보호법」이 적용됩니다(대법원 2007. 6. 21. 선고 2004다26133 판결).

아울러, “주거용 건물” 여부의 판단 시기는 임대차 계약을 체결하는 때를 기준으로 합니다.

대법원 1996. 3. 12. 선고 95다51953 판결

주거용 건물에 해당되는지 여부는 임대차 목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 하는 것은 아니고, 그 실제용도에 따라서 합목적적으로 판단합니다.

한편, 일시 사용을 위한 임대차 일시 사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에는 「주택임대차보호법」이 적용되지 않습니다.

「주택임대차보호법」제11조

대법원 1994. 1. 28. 선고 93다43590 판결

숙박업을 경영하는 자가 투숙객과 체결하는 숙박계약은 일시 사용을 위한 임대차이므로 「주택임대차보호법」이 적용되지 않습니다.

4 주택임대차 보호법 상 임대인 권리 · 의무

주요내용 위주 정리

임대인 권리

① 임대료 지급의 청구

임대인은 임차인에게 차임을 지급할 것을 청구할 수 있습니다.

「민법」제618조 참조

② 임대료 증액의 청구

임대인은 임대차 계약 기간 중에 약정한 차임이나 보증금이 임대 주택에 대한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증가나 경제사정의 변동으로 적절하지 않게 된 때에는 5% 범위 내에서 장래에 대하여 그 증액을 청구할 수 있습니다.

「주택임대차보호법」제7조

이 경우 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못합니다.

「주택임대차보호법」제7조

③ 임대한 주택의 반환 청구

임대차계약이 종료하면 임대인은 임차인에게 임대물의 반환을 청구할 수 있으며, 이 경우 임차인에게 임대물의 원상회복을 요구할 수 있습니다.

「민법」제615조, 제618조 및 제654조

④ 그 밖에 임대한 주택의 보전에 필요한 행위

임대인이 임대물의 보전에 필요한 행위를 하는 때에는 임차인이 이를 거절하지 못합니다.

「민법」제624조



임대인 의무

① 임대한 주택을 정상적으로 사용하도록 지원할 의무

임대인은 임차인이 목적물인 주택을 사용·수익할 수 있도록 할 의무를 집니다.

「민법」제618조

이를 위해 임대인이 주택을 임차인에게 인도해야 하며, 임차인이 임대차기간 중 그 주택을 사용·수익하는데 필요한 상태를 유지하게 할 수선의무를 집니다.

「민법」제623조

대법원 2004. 6. 10. 선고 2004다2151, 2168 판결

그러나 임대인은 주택의 파손·장해의 정도가 임차인이 별 비용을 들이지 않고 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 그 수선의무를 부담하지 않습니다. 다만, 그것을 수선하지 않아 임차인이 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 그 수선의무를 부담하게 됩니다.

대법원 1994. 12. 9. 선고 94다34692, 94다34708 판결

임대인의 수선의무는 특약에 의하여 이를 면제하거나 임차인의 부담으로 돌릴 수 있습니다. 그러나 특별한사정이 없는 한 건물의 주요 구성부분에 대한 대수선, 기본적 설비부분의 교체 등과 같은 대규모의 수선에 대해서는 임대인이 그 수선의무를 부담합니다.

예를 들어, 주택의 벽이 갈라져 있거나 비가 새는 경우, 낙뢰로 인한 주택의 화재 발생 등 천재지변 또는 불가항력적인 사유로 주택이 파손된 경우 등에는 임대인이 수리를 해야 합니다.

② 임대 보증금 반환의무

임대인은 임대차기간의 만료 등으로 임대차가 종료된 때에는 임차인에게 보증금을 반환할 의무가 있습니다.

대법원 1988. 1. 19. 선고 87다카1315 판결

임대인의 임차보증금의 반환의무는 임차인의 임차주택의 반환의무와 동시이행의 관계에 있습니다.

대법원 1977. 9. 28. 선고 77다1241, 1242 판결

5 주택임대차 보호법 상 임차인 권리 · 의무

임차인 권리

① 임대한 주택을 사용 · 수익할 권리

임차인은 임대차계약을 통해 임차주택을 사용 · 수익할 수 있는 임차권을 취득하게 됩니다.

「민법」제618조

이를 위해 임대인에게 임차주택의 인도를 청구할 수 있고, 그 임차 기간 중 필요한 상태를 유지해 줄 것을 청구할 수 있습니다.

임차인은 임대인이 주택을 수선해주지 않는 경우 ① 손해배상을 청구할 수 있고, ② 수선이 끝날 때까지 차임의 전부 또는 일부의 지급을 거절할 수 있으며, ③ 사용수익할 수 없는 부분의 비율에 따른 차임의 감액을 청구하거나 ④ 나머지 부분만으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 경우에는 임대차 계약을 해지할 수 있습니다. (「민법」제627조 및 대법원 1997. 4. 25. 선고 96다44778, 44785 판결 참조)

대법원 1994.12. 9. 선고, 94다34692, 94다34708 판결

계약 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 않고 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용 · 수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 않으면 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용 · 수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 그 수선의무를 부담합니다.

사례

난방시설의 경우 임차인이 별 비용을 들이지 않고 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 파손 또는 장애로 보기 어려우므로, 임대인이 수선의무를 부담 하게 됩니다. 계약체결 시 임대인의 수선의무면제특약을 체결하였다 하여도 만일 면제되는 수선의무의 범위를 명시하지 않았다면, 임차인이 부담하는 수선의무는 통상 생길 수 있는 파손의 수선 등 소규모의 수선에 한하는 것이고, 대파손의 수리 · 건물 주요 구성부분에 대한 대수선, 기본적 설비부분의 교체 등과 같은 대규모의 수선은 이에 포함되지 않습니다. 따라서 여전히 임대인이 수선의무를 부담한다고 해석됩니다(대법원 1994. 12. 9. 선고, 94다34692, 94다34708 판결).

임차인이 제3자에게 임차권을 주장하려면, 대항력을 취득하거나 임대차등기 해야합니다.

「주택임대차보호법」제3조 및 「민법」제621조제2항



② 임대차의 존속기간 2년

임차인은 임대차 기간 2년을 주장할 수 있습니다. 다만, 반드시 2년으로 임대차 계약을 체결할 필요는 없습니다.

임대차 기간을 1년으로 정한 경우 임차인은 1년 후 이사를 가고 싶으면 이사를 가면서 임차보증금을 돌려 달라고 할 수 있고, 계속 살고 싶으면 최소한 2년간은 임차주택에서 살 수 있습니다.

「주택임대차보호법」제4조제1항

그러나 기간을 정하지 않았거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 보므로, 임차인은 1년으로 임대차계약을 체결 했더라도 1년을 주장할 수 없습니다.

「주택임대차보호법」제4조제1항

③ 차임감액청구권

임차인은 임대차계약의 존속 중에 약정한 차임이나 보증금이 임대주택에 대한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증가나 경제사정의 변동으로 적절하지 않게 된 때에는 장래에 대하여 그 감액을 청구할 수 있습니다.

「주택임대차보호법」제7조

차임 감액금지의 특약은 임차인에게 불리하기 때문에 효력이 없습니다.

「주택임대차보호법」제10조, 「민법」제652조 및 제628조

따라서 임차인은 차임감액금지특약을 하였더라도 경제사정의 변경 등을 원인으로 차임감액청구를 할 수 있습니다.

임차인은 임차주택의 일부가 임차인의 과실 없이 멸실, 그 밖의 사유로 사용, 수익할 수 없는 때에는 그 분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있습니다. 이 경우 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있습니다.

「민법」제627조

임차인 의무

① 차임지급의무

임차인은 임차주택에 대한 사용·수익의 대가로 임대인에게 차임을 지급해야 합니다.

「민법」제618조

② 주택 임차에 따른 의무

임차인은 계약이나 임차주택의 성질에 따라 정해진 용법으로 이를 사용·수익해야 할 의무를 부담합니다.

「민법」제610조제1항 및 제654조

임차인은 임대차계약 기간 동안 임차주택을 선량한 관리자의 주의로 이를 보존해야 합니다.

「민법」제374조

임차인은 임차주택의 수선이 필요하거나 그 주택에 대하여 권리를 주장하는 사람이 있을 때에는 임대인에게 통지해야 합니다. 다만, 임대인이 이미 그 사실을 알고 있는 경우에는 통지하지 않아도 됩니다.

「민법」제634조

③ 임차한 주택을 반환할 의무 및 원상회복 의무

임차인은 주택임대차가 종료한 때에는 임대인에게 그 주택을 반환해야 합니다. 이 경우 임차주택을 원래의 상태로 회복하여 반환해야 합니다.

「민법」제615조 및 제654조

임차인이 임차목적물을 수리하거나 변경한 때에는 원칙적으로 수리·변경 부분을 철거하여 임대 당시의 상태로 사용할 수 있도록 해야 합니다. 다만, 원상회복의무의 내용과 범위는 임대차계약의 체결 경위와 내용, 임대 당시 목적물의 상태, 임차인이 수리하거나 변경한 내용 등을 고려하여 구체적·개별적으로 정해야 합니다.

대법원 2019. 8. 30. 선고 2017다268142 판결



[(참고) 개정연혁]

재·개정일	주요 개정 내용
<p>1981. 3. 5. (법률 제3379호)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 주택의 인도와 주민등록이 된 때, 임차인은 제3자에게 임차권의 효력을 주장 - 임대차 기간이 1년 미만인 경우, 기간의 정함 없는 임대차로 간주 - 기간의 정함이 없는 임대차의 경우, 임대인은 계약체결일로부터 6월이 경과한 후에 계약의 해지통고 가능 - 임대차기간 만료 전 6월 내지 1월 이내에 임대인의 갱신거절의 통지가 없으면, 자동갱신된 것으로 간주 - 등기 없는 임대차 또는 채권적 전세권에 주택임대차보호법 적용 - 임대 목적물이 1동 건물의 전부 또는 일부의 경우에도 주택임대차보호법 적용
<p>1983. 12. 30. (법률 제3682호)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 주택의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우까지 확대하여 점포·사무실·공장 등 겸용 주택 임차인의 주거권 보호 - 임차 주택의 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 간주 규정을 신설하여 임차권의 대항력을 강화 - 임대차기간이 만료되었음에도 임차보증금의 반환이 없는 경우, 그 반환 시까지 임대차관계가 존속하는 것으로 간주하여 임차보증금회수를 보장 - 임차인은 소액의 보증금에 관하여 다른 담보물권자보다 자기채권의 우선변제 보장
<p>1989. 12. 30. (법률 제4188호)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 주택의 인도와 주민등록 및 확정일자를 받은 경우, 임차인은 다른 채권에 우선하여 변제받을 수 있도록 함 - 기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 간주
<p>1999. 1. 21. (법률 제5641호)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인이 채무명의로 기하여 경매신청을 하는 경우, 임차인이 주택을 비우지 아니하고서도 경매를 신청할 수 있도록 함 - 임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인이 임차권등기가 경료 되면 등기와 동시에 대항력 또는 우선변제권을 취득하도록 하고, 임차인이 자유롭게 주거를 이전할 수 있도록 함
<p>2001. 12. 29. (법률 제6541호)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 보증금을 월차임으로 전환하는 경우, 대통령령이 정하는 월차임의 범위를 초과할 수 없도록 규정
<p>2007. 8. 3. (법률 제8583호)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 법인이 국민주택기금을 재원으로 하여 저소득층의 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 경우에 법인에게 대항력 및 우선변제권 부여

재·개정일	주요 개정 내용
<p>2009. 5. 8. (법률 제9653호)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 임대차계약의 묵시적 갱신의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 간주
<p>2013. 8. 13. (법률 제12043호)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 중소기업에 해당하는 법인이 소속직원의 주거용으로 주택을 임차한 경우 해당 법인이 선정한 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 이 법에 따른 대항력 등을 인정 - 임차인의 보증금반환채권을 양수한 금융기관 등이 임차인의 우선변제권 승계 인정 - 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자 등은 확정일자 부여기관에게 차임 및 보증금 등의 정보 제공을 요청할 수 있도록 함
<p>2016. 5. 29. (법률 제14175호)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 월차임 전환시 상한율의 상한기준을 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 배수를 곱한 비율에서 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 이율을 더한 임차인의 보증금반환채권을 양수한 금융기관 등이 임차인의 우선변제권 승계 인정 - 주택임대차와 관련된 당사자 간의 분쟁을 합리적으로 조정하기 위하여 대한법률구조공단에 임대차분쟁조정위원회 설치 - 임대인 및 임차인의 권리·의무 관계를 명확히 할 수 있도록 법무부에서 정하여 권장하는 주택임대차표준계약서의 우선 사용하도록 규정
<p>2020. 6. 9. (법률 제17363호)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인이 2개월 전까지 갱신거절의 통지를 하지 아니한 경우, 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 간주 - 분쟁조정제도를 활성화하고 실효성을 확보하기 위하여 조정신청을 접수한 때에는 지체 없이 조정절차를 개시하도록 함



2.

개정 주택임대차보호법 (’20.7.31.시행)의 주요내용





1 개정 이유

제380회(임시회)
법제사법위원회 위원회
대안 중 발췌

주택시장의 불안정 속에 전세에서 월세로의 전환이 빨라지고 주택 임대료가 상승함에 따라 임차가구의 주거 불안과 주거비 부담이 가중되고 있으나, 현행법으로는 안정적인 주거를 보장하기에 충분하지 아니하다는 지적이 있습니다.

이에 임차인의 계약갱신요구권을 보장하여 현행 2년에서 4년으로 임대차 보장기간을 연장하고, 이른바 전월세상한제를 연계 도입하여 계약갱신 시 차임이나 보증금을 5% 이상 증액하지 못하도록 제한하려는 것입니다.

또한, 주택임대차와 관련된 주요 업무를 부동산 정책 소관부처인 국토교통부와 공동으로 관할하도록 하여 주택 임대차 제도 마련 시 부동산 정책과 연계하여 탄력적으로 대응하려는 것입니다.

[그간 계약갱신청구권 및 전월세상한제 논의경과]

18대 국회 (2008 ~2012)

'11년 여야에서 계약갱신요구권과 전월세상한제 안을 제출하였으나, 합의 안 도출하지 못하고 회기 종료

* (민주통합당 안) 2+2 및 갱신시 임대료 연 5% 이내

* (새누리당 안) 특정지역만 전월세상한제 적용

19대 국회 (2012 ~2016)

'15년 서민특위를 구성하여 계약갱신요구권 1회 부여 및 임대료 연(年) 5% 증액제한을 논의했으나 결론을 맺지 못하고 특위 종료

20대 국회 (2016~2020)

2+2, 3+3, 무제한 등 계약 갱신요구권을 부여하는 법안이 발의되고, '19년 정부 최초로 당정협의를 통해 추진의지를 밝혔으나 결론 없이 회기 종료

21대 국회 (2020~)

2+2 계약갱신요구권, 임대료 5% 상한 도입 · 시행(7.31일)

2 개정 주요 내용

① 계약갱신요구권

계약갱신요구권은 임차인이 희망하는 경우 1회 계약 갱신을 청구할 수 있는 권리로, 임차인의 안심 거주기간이 2년 더 늘어납니다.

- ▶ 계약갱신요구권에 따라 임대인은 임차인이 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전*까지 계약갱신을 요구하는 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못합니다.

* '20.12.10. 이후 최초로 체결하거나 갱신된 계약은 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신 청구(20.6.9. 개정사항)

- 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있으며, 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 봅니다.

- ▶ 또한, 임대인이 실 거주를 이유로 갱신을 거절했으면서도, 임차인이 요구한 갱신기간 동안 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하도록 하였습니다.

제6조의3(계약갱신 요구 등)

① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
 - 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
 - 나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
 - 다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우



8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우
9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우
- ② 임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.
- ③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다.
- ④ 제1항에 따라 갱신되는 임대차의 해지에 관하여는 제6조의2를 준용한다.
- ⑤ 임대인이 제1항제8호의 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.
- ⑥ 제5항에 따른 손해배상액은 거절 당시 당사자 간에 손해배상액의 예정에 관한 합의가 이루어지지 않는 한 다음 각 호의 금액 중 큰 금액으로 한다.
1. 갱신거절 당시 월차임(차임 외에 보증금이 있는 경우에는 그 보증금을 제7조의2 각 호 중 낮은 비율에 따라 월 단위의 차임으로 전환한 금액을 포함한다. 이하 "환산월차임"이라 한다)의 3개월분에 해당하는 금액
 2. 임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임 간 차액의 2년분에 해당하는 금액
 3. 제1항제8호의 사유로 인한 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해액

2 전월세 상한제

전월세상한제는 계약 갱신 시 임대료 증액 상한을 5% 범위 내로 제한하여 임차인들의 임대료 급등으로 인한 부담을 줄였습니다.

제6조의3(계약갱신 요구 등)

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다.

제7조(차임 등의 증감청구권)

① 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 이 경우 증액청구는 임대

차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있을 후 1년 이내에는 하지 못한다.

② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 본문의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있다.

③ 법률 공동소관

법무부·국토교통부가 법률을 공동으로 소관토록 하여 주택임대차 제도 마련 시 부동산 정책과 연계하여 탄력적으로 대응하고자 합니다.

▶ 주택임대차 표준계약서 서식을 공동 관리하여 수정요 발생 시 법무부장관이 국토부장관과 협의하여 작성하게 되며,

- 현재 분쟁조정위원회를 운영하고 있는 대한법률구조공단 외에도 한국토지주택공사(NH) 및 한국감정원에 확대 설치할 예정입니다.

제14조(주택임대차분쟁조정위원회)

① 이 법의 적용을 받는 주택임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 「법률구조법」 제8조에 따른 대한법률구조공단(이하 "공단"이라 한다)의 지부, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "공사"라 한다)의 지사 또는 사무소 및 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 "감정원"이라 한다)의 지사 또는 사무소에 주택임대차분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 둔다. 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있다

제30조(주택임대차표준계약서 사용)

주택임대차계약을 서면으로 체결할 때에는 법무부장관이 국토교통부장관과 협의하여 정하는 주택임대차표준계약서를 우선적으로 사용한다. 다만, 당사자가 다른 서식을 사용하기로 합의한 경우에는 그러하지 아니하다.



3.

개정 관련 FAQ





1 갱신요구

Q1. 계약갱신요구권의 행사는 언제부터 할 수 있는지?(Q3 이외의 경우)

⇒ 임차인은 임대차계약의 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지 기간에 계약갱신요구권을 행사할 수 있습니다.

- '1개월 전까지'의 기간을 계산할 때에는 초일불산입원칙에 따라 계약만료일 1개월 전에 해당하는 날의 0시 전까지 임대인에게 계약갱신의 의사가 도달하여야 합니다.

Q1-1. 예를 들어, '20.9.30일에 만료되는 임대차 계약의 경우 언제까지 계약갱신 요구권을 행사할 수 있는지?

⇒ 계약만료일이 '20. 9. 30. 인 경우 1개월 전인 '20.8.30일 0시('20. 8. 29일 24시) 전까지 임대인에게 계약갱신의 의사가 도달해야 합니다.

Q2. 임차인에게 총 몇 회의 계약갱신요구권이 부여되는지?

⇒ 계약갱신요구권은 1회에 한하여 행사 가능하며, 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 봅니다.

Q3. '20.12.10일 이후로 계약갱신요구권 행사 가능기간이 변경된다는데?

→ '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 임대차계약은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신요구권을 행사하여야 합니다.

※ '20.12.10. 시행('20.6.9. 개정)되는 주택임대차보호법은 계약갱신요구권을 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지 행사하도록 하였으며, 이 규정은 '20.12.10. 이후 최초로 체결하거나 갱신된 계약부터 적용됩니다.

Q3-1. 예를 들어, '20.12.10일에 계약이 만료되는 경우, 계약만료 2개월 전까지 계약갱신요구권을 행사해야 하는 것인지?

→ 계약만료일이 '20.12.10일인 경우 현행과 같이 1개월 전인 '20.11.10일 0시('20.11.9일 24시)전까지 임대인에게 계약갱신의 의사가 도달해야 합니다.

Q3-2. 예를 들어, '20.12.10일에 새로운 임대차 계약을 체결하거나 묵시적 갱신되어 계약 만료일이 '22.12.10일인 경우, 계약만료 2개월 전까지 계약갱신요구권을 행사해야 하는 것인지?

→ 새로운 임대차 계약 또는 묵시적으로 갱신된 계약의 만료일이 '22.12.10일 이라면, 만료일 2개월 전인 '22.10.10일 0시('22.10.9일 24시) 전까지 임대인에게 계약갱신의 의사가 도달해야 합니다.



Q4. 개정법 시행 당시 계약만료일까지 1개월이 안 남은 경우 계약갱신요구권을 행사할 수 있는지?

⇒ **행사할 수 없습니다.** 계약갱신요구권의 행사기간은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지이므로, 법 시행일인 '20. 7. 31.부터 '20. 8. 31. 사이에 계약기간이 종료되는 임차인들은 계약갱신요구권을 행사할 수 없습니다.

Q5. 임대인이 계약만료 6개월 전부터 1개월 전까지 기간에 갱신을 거절하고, 법 시행 전에 제3자와 새로운 임대차 계약을 맺은 경우에도 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 있는지?

⇒ **행사할 수 없습니다.** 이번 개정 법률은 존속중인 계약에도 계약갱신요구권을 부여하되 법적안정성을 위해 제3자와 계약이 既체결된 경우에는 예외적으로 갱신요구권을 부여하지 않는 부칙 적용례를 두고 있습니다.

- 다만, 임대인은 법 시행 이전에 제3자와 계약을 체결했다는 사실을 명시적으로 입증할 수 있어야하며,(계약금 수령 입증, 계약서 등)
- 임대인이 법 시행 이후에 제3자와 계약을 체결한 경우에는 계약갱신요구권이 부여되며, 임대인이 제3자와의 계약체결을 이유로 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 없습니다.

Q6. 법 시행 당시 이미 한 주택에서 4년 이상 임차 거주 중인데, 계약갱신요구권을 행사할 수 있는지?

⇒ **행사할 수 있습니다.** 개정법률은 최대 4년의 주거를 보장하는 내용이 아니고, 1회에 한하여 기존의 계약을 2년 연장할 수 있도록 갱신요구권을 부여하는 것입니다.

- 따라서, 연장계약· 묵시적 갱신 등의 사유로 이미 4년 이상 거주한 경우라도 현재의 임대차계약만료 6개월 전부터 1개월 전까지 갱신을 요구할 수 있습니다.

Q7. 묵시적 갱신도 갱신요구권 행사로 보는지?

⇒ **그렇지 않습니다.** 계약이 묵시적으로 갱신된 경우에는 갱신요구권 행사로 보지 않습니다. 계약갱신요구권 행사는 해당 권리를 행사한다는 명확한 의사표시를 한 경우에 인정됩니다.

- 묵시적 갱신은 임대인, 임차인이 기존 계약을 종료하거나 조건을 변경한다는 등의 통지를 하지 않은 경우 기존의 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차가 이루어진 것으로 보는 제도입니다. 갱신 요구를 거절할 수 없습니다.



Q8. 임대인과 임차인이 사전에 계약갱신요구권을 행사하지 않기로 약정을 한 경우 유효한지?

→ 계약갱신요구권을 행사하지 않기로 하는 사전 약정은 법에 따라 임차인에게 인정되는 권리를 배제하는 임차인에게 불리한 약정이므로 법 제10조에 따라 효력이 없다고 판단됩니다.

「주택임대차보호법」 제10조(강행규정)

이 법에 위반된 약정(約定)으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

Q9. 임차인이 계약만료기간에 맞추어 나가기로 하였으나, 이를 반복하고 계약갱신요구권을 행사할 수 있는지?

→ 행사할 수 있습니다. 임차인이 계약만료기간에 맞추어 나가기로 사전에 합의하였더라도, 6개월 전부터 1개월 전까지 간에 임대인에게 계약갱신을 요구(5% 범위 이내 증액) 할 수 있습니다.

Q10. 법 시행 전, 임대인이 계약만료 6개월 전부터 1개월 전까지 기간에 임차인에 대해 갱신거절 통지한 경우, 계약갱신요구를 행사할 수 있는지?

→ 행사할 수 있습니다.

Q11. 계약갱신요구권 행사 시 임차인은 무조건 2년을 거주해야 하는지?

⇒ 그렇지 않습니다. 계약갱신요구권 행사에 따라 갱신되는 임대차의 존속 기간은 2년으로 보지만, 임차인은 언제든지 임대인에게 해지를 통보할 수 있습니다.

- 다만, 위 해지의 효력은 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월 후에 발생합니다.

※ 단, 임차인은 계약해지를 통보하더라도 계약만료 전이라면 3개월간 임대료 납부해야함

Q12. 임대차 계약을 최초로 체결할 때, 계약기간을 1년으로 했는데, 1년 이상 거주하고 싶을 때에는 어떻게 해야하는지?

⇒ 2년 미만으로 정한 임대차기간은 그 기간을 2년으로 보므로, 계약기간을 1년으로 정했어도 임대차기간 2년이 법에 의해 보장됩니다.

- 이 경우, 2년의 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지 기간에 계약갱신요구권을 행사할 수 있습니다.

「주택임대차보호법」 제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

② 임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 본다.



Q13. 계약갱신요구권 행사에 별도의 방식이 존재하는지?



계약갱신요구권 행사방식에는 특별한 제한이 없습니다.

- 구두, 문자메시지, 이메일 등의 방법이 모두 가능하지만, 장래에 발생할 수 있는 분쟁예방을 위해서는 내용증명 우편 등 증거를 남길 수 있는 방법을 활용하는 것이 안전합니다.

2 = 갱신거절

Q1. 임대인이 갱신을 거절할 수 있는 경우에는 어떤 것들이 있는지?

	규정(개정 주임법 제6조의3제1항)	CASE
1호	임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우	차임의 연체가 반드시 2기 연속될 것을 요하지 않고, 전후 합하여 연체액이 2기분에 달하기만 하면됨 1) 임차인이 1, 2월분 월세를 연속하여 연체한 경우 2) 1월 연체 후 2, 3월에 지급 하였다가 4월에 다시 연체한 경우
2호	임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우	1) 임차인이 허위의 신분(이름, 주민번호 등)으로 계약한 경우 2) 주택 본래 용도가 아닌 불법영업장 등의 목적으로 임차한 경우
3호	서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우	임대인이 임차인에게 소정의 보상(이사비 등)을 실제 제공한 경우 *단, 실제 제공하지 않거나 합의되지 않은 일방적인 보상은 제외

4호	임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우	임대인의 동의 없이 전대하여 타인으로 하여금 목적 주택을 사용·수익하게 한 경우
5호	임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우	1) 임차주택의 전부 또는 일부를 임대인 동의없이 무단 증·개축 또는 개조하거나 고의로 파손한 경우 2) 임차인의 중과실(화기 방지 등)로 인한 화재로 주택이 파손된 경우
6호	임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우	주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 주거기능 상실
7호	임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우 나. 주택이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우 다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우	-
8호	임대인(임대인의 직계존속, 직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우	-
9호	그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우	임대인 동의 없이 인테리어 공사를 하거나 원상회복이 불가능한 정도로 인테리어 공사를 한 경우 * 1호부터 8호까지 이외에 임차인의 임대차를 지속할 수 없는 경우



Q2.

임대인이 본인 또는 직계 존·비속의 직접 거주를 이유로 갱신 거절하였으나, 목적주택에 거주하다가 제3자에게 임대를 한 경우 어떻게 되는지?



갱신요구가 거절되지 않았다면 계약이 갱신되었을 기간(2년)이 지나기 전에 제3자에게 임대한 경우 원칙적으로 임대인은 종전 임차인이 입은 손해를 배상하여야 합니다.

- 다만, 예외적으로 정당한 사유가 존재하는 경우 손해배상책임을 면할 수 있을 것입니다.

제3자에게 목적 주택 임대 시 손해배상액 산정

- ① 임대인과 임차인 간 손해배상 예정액
- ② “①”이 없는 경우 법정 손해배상 예정액 중 가장 큰 금액
 - 1) 갱신 거절 당시 월단위 임대료(전세금은 전액 월세로 전환, 법정 전환율 4% 적용) 3개월분에 해당하는 금액
 - 2) 「임대인이 새로운 임차인에게 임대하여 얻은 월단위 임대료 - 갱신 거절 당시 월단위 임대료」의 2년 분에 해당하는 금액
 - 3) 갱신거절로 인해 임차인이 입은 손해액

Q3.

실거주를 이유로 갱신거절한 임대인이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 손해배상책임을 면할 수 있는 정당한 사유는 무엇인지?



정당한 사유는 갱신거절 당시 예측할 수 없었던 사정으로 제3자에게 임대를 할 수밖에 없는 불가피한 사유를 의미합니다.

- 가령 실거주를 하던 직계존속이 갑자기 사망한 경우, 실거주 중 갑자기 해외 주재원으로 파견되는 경우 등 갱신거절 당시 예측할 수 없었던 불가피한 사유를 의미합니다.

Q4. 임대인의 직접 거주 사유가 허위인 경우, 임차인이 손해배상 청구를 위해 직접 거주가 허위인 것을 확인할 수 있는 방법은?

⇒ 정부는 갱신거절 임차인이 해당 물건의 전입세대 또는 확정일자 열람을 통해 임대인의 직접거주 또는 제3자 임대 등의 사실을 확인할 수 있도록 할 계획입니다.

갱신거절 임차인 임대차 정보 열람권 확대

- ① 주민등록 전입세대 열람범위 확대(주민등록법 시행규칙 제14조)
- ② 확정일자 등 열람범위 확대(주택임대차 보호법 시행령 제5조)

Q5. 임대인이 실거주를 사유로 갱신거절을 한 후 공실로 비워 둔 경우 주택임대차보호법 위반으로 손해배상책임을 부담하는지?

⇒ 임대인이 실거주를 사유로 갱신거절을 한 후 주택을 공실로 비워둔 것이 실거주 의사 없이 허위로 갱신거절한 것으로 판단될 경우에는 주택임대차보호법 위반에 따른 민법 제750조 일반불법행위 책임을 지게 될 수 있습니다.
* 제3자에게 임대한 것은 아니므로 주택임대차보호법 제6조의3제5항의 법정손해배상책임의 대상은 아닙니다.

- 다만, 집주인이 입주를 하기 위해 주택수선이나 인테리어 공사를 하는 경우, 거주하던 직계존속이 사망한 경우 등으로 불가피하게 일시적으로 공실로 둘 수밖에 없었던 경우 등에는 손해배상의 요건 중 위법성이 인정되지 않아 손해배상책임을 면할 수 있을 것입니다.



3 임대료 상한

Q6. 법인이 임대인인 경우 직접 거주를 이유로 갱신거절이 가능한지?

→ 불가능합니다. 법인이 주택임대차보호법에 따른 실거주 할 수 있는 대상으로 보기 어렵기 때문입니다.

Q1. 임대료 상한 제한(5% 이내)은 언제 적용되는 것인지?

→ 임대료 제한은 존속중인 계약에서 임대료를 증액하거나 계약갱신요구권을 행사하는 경우에 적용됩니다.

Q2. 갱신 시 임대료 상한 5%의 의미는 임대인이 요구하면 무조건 5%를 올려주어야 한다는 것인지?

→ 그렇지 않습니다. 5%는 임대료를 증액할 수 있는 상한일 뿐이고 임대인과 임차인은 그 범위 내에서 얼마든지 협의를 통해 임대료를 정할 수 있습니다.

Q2-1. 그렇다면, 임대인은 임차인의 동의가 없으면 계약갱신 시 임대료 증액을 할 수 없는 것인지?

- ⇒ **그렇지 않습니다.** 계약갱신 시 차임증액은 임대인과 임차인이 협의를 통해 기존 차임의 5% 범위 내*에서 할 수 있습니다.
- *다만 지자체는 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 5%의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있습니다(법 제7조제2항).
- 당사자 간 합의가 이루어지지 않을 경우 임대인은 「주택임대차보호법」 제7조에 따른 통상적인 차임증감청구권 행사와 동일하게 임차주택에 대한 조세, 공과금, 그 밖의 부담 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니함을 들어 증액 청구를 할 수 있고,
 - 분쟁조정절차 등을 통해 그 요건이 충족된 것으로 인정되는 경우 증액이 될 수 있습니다.

Q3. 임대인과 임차인이 합의로 5%를 초과하는 갱신계약을 체결할 수 있는지? (계약갱신요구권을 행사하지 않는 경우)

- ⇒ **가능합니다.** 계약갱신요구권의 행사 여부는 임차인의 의사에 달려있으므로, 임차인이 이를 행사하지 아니하고 임대인과 합의하여 5%를 초과하여 임대료를 인상하는 새로운 임대차계약을 체결하는 것은 가능합니다. 이 경우 임대인은 차후에 계약갱신요구권을 1회 행사할 수 있습니다.



Q3-1. 계약갱신요구권 행사 시 임대인과 임차인이 합의로 5%를 초과하는 갱신계약을 체결할 수 있는지?

→ 초과되는 부분은 효력이 인정될 수 없습니다. 주택임대차보호법 제10조 및 같은 법 제10조의2는 이 법에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없고, 임차인이 5%의 증액비율을 초과하여 임대료를 지급한 경우에는 초과 지급된 임대료 상당의 반환을 청구할 수 있다고 규정하고 있습니다.

Q4. 개정 법 시행 전 이미 임대료 5% 초과 증액하여 계약 연장 합의를 한 경우, 임차인은 계약 갱신요구권을 행사하여 임대료를 5% 범위내로 조정할 수 있는지?

→ 법 시행 전에 이미 계약연장 합의가 있다 하더라도 임차인은 계약갱신요구권 행사가 가능합니다.

- 임차인은 현 시점에서 계약갱신요구권을 행사하여 임대료를 5% 범위 내로 조정할 수도 있고,
- 5%를 초과하는 금액으로 합의한 연장계약을 그대로 유지하되, 해당 계약의 만료 시점에 계약갱신요구권을 행사하여 5% 범위 내에서 임대료 증액 후 2년 동안 추가로 거주할 수도 있습니다.

* 다만, 개정법 시행(20.7.31.) 당시 임대차 기간이 1개월 이상 남아있지 않다면, 임차인은 임대인에게 계약갱신을 요구할 수 없습니다.

CASE

임차인 甲과 임대인 乙이 '18.9월~'20.9월까지 최초 전세계약을 맺었고, '20.6월에 상호간 합의로 '20.9월~'22.9월까지 계약갱신을 하기로 하면서 임대료 8% 증액

① 임차인 甲은 '20.8월(계약종료 1개월 전까지)에 계약갱신요구권을 행사하여 5% 미만으로 임대료 조정하거나,

② 8% 증액한 기존 임대차 계약관계를 유지하면서 계약기간 만료 시점인 '22.8월(계약종료 1개월 전까지)에 임대인 乙에 대한 계약갱신요구권 행사 가능

4 전월세 전환

Q1. 계약갱신요구권 행사 시 전세→ 월세 전환이 가능한지?

⇒ 개정 법률 상 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약 된 것으로 보므로 전세→ 월세 전환은 임차인 동의 없는 한 곤란합니다.

- 다만, 동의에 의해 전환하는 경우에도 주택임대차보호법 제7조의2에 따른 법정 전환율 규정*이 적용됩니다.

*보증금의 전부 또는 일부를 월 단위 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환 되는 금액에 “10%”와 “기준금리(現0.5%) + 3.5%” 중 낮은 비율을 곱한 월 차임의 범위를 초과하지 않는 범위 내에서 결정

CASE

계약갱신요구권 행사 시 전세→ 월세 전환 예시

- (전세 5억원) → 보증금 3억원 월세 67만원을 넘을 수 없음 or 보증금 2억원 월세 100만원을 넘을 수 없음

Q2. 법정 월차임 전환율 4%→2.5%로 변경되면, 존속중인 계약에도 적용되는 것인지?

⇒ 개정되는 시행령 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용하되, 시행 후 최초로 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위 차임으로 전환하는 경우부터 적용됩니다.

Q3. 지자체가 조례로 임대료 상한을 5% 보다 낮추면, 존속중인 계약에도 모두 소급적용 되는지?

⇒ 지자체가 조례로 임대료 상한을 정하는 경우, 조례에서 정하는 부칙에 따라 적용범위가 결정됩니다.



5 기타사항

Q1. 주택임대차보호법이 적용되는 주택의 범위는?

⇒ 임대차되는 주거용 건물에 모두 적용됩니다. 임차주택의 일부를 주거 외의 목적으로 사용하는 경우에도 적용됩니다.

Q2. 법인이 임차인인 경우 주택임대차보호법이 적용되는지?

⇒ 법인이 임차인인 경우 특별한 사정이 없는 한 적용되지 않습니다.
- 법인은 주민등록을 자신의 명의로 할 수 없을 뿐만 아니라, 사원 명의의 주민등록으로 대항력을 갖추어도 이를 법인의 주민등록으로 인정할 수 없기 때문입니다.

⇒ 다만, 예외적으로 한국토지주택공사와 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사, 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 임차인인 경우에는 일정 요건 하에 대항력이 인정됩니다.

예외사항

① 한국토지주택공사와 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사는 보호대상이 됩니다.

[「주택임대차보호법」 제3조제2항 후단 및 시행령 제2조]

② 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생깁니다.

또한, 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생깁니다

[「주택임대차보호법」 제3조제3항]

Q3. 「민간임대주택에 관한 특별법(이하 '민특법'이라 함)」에 따르면 '19.10.23. 이전에 등록한 임대사업자의 경우 등록 당시 존속 중인 임대차계약이 있는 경우 그 임대차계약의 종료 후 재계약시 임대사업자가 임대료를 정할 수 있는데, 개정 주택임대차보호법에 따라 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 경우 임대료 인상을 상한 5%가 적용되는지?



민특법 상의 임차인이라고 하더라도 주택임대차보호법상의 계약갱신요구권이 배제되지 않고 있으므로, 임차인이 계약갱신요구권을 행사하였다면 그 효과는 주택임대차보호법에 의하여야 하므로, 임대료 인상을 상한 5%가 적용된다고 보아야 할 것입니다.

- 「민간임대주택에 관한 특별법」제3조(다른 법률과의 관계) 민간임대주택의 건설·공급 및 관리 등에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「주택법」, 「건축법」, 「공동주택관리법」 및 「주택임대차보호법」을 적용한다.



상담 및 문의

정부는 새롭게 도입되는 임대차 제도의 변화에 발맞추어 신속한 상담 진행과 분쟁 조정을 위해 노력하겠습니다.

새로 도입되는 제도에 대한 궁금증이 있으신 분은 유관기관 대표 콜센터에서도 새로 도입된 임대차 제도에 대해 설명해 드리며, 방문 상담소에는 변호사 등 전문가를 배치하여 무료 법률상담을 해 드립니다.

아울러, 콜센터에서 1차 상담을 진행한 후, 심도 있는 추가 상담이 필요 시 해당 기관의 담당 직원을 연결해 2차 상담을 진행합니다.

[개정 주택임대차보호법 관련 상담 연락처]

기관	전화번호
국토교통부 민원 콜센터	1599-0001
대한법률구조공단	국번없이 132
서울시 다산 콜센터	02) 120
경기도 임대차즉시 전화상담	031) 8008-2246
한국감정원 콜센터	1644-2828
한국토지주택공사 LH 콜센터	1670-0800
HUG 콜센터	1566-9009

[방문상담소 안내]

기관		전화번호
LH	서울지역본부	02-3496-4183~4
	경기지역본부	031-250-6141/6169
한국감정원	서울동부지사	02-2216-6811
	경기북부지사	031-876-5501

4.

주택임대차 분쟁조정제도





1 주택임대차 분쟁조정제도란?

• 주택임대차 계약관계에서 발생하는 각종 분쟁에 대하여, 소송 대비 적은 비용으로 신속하고 합리적으로 심의·조정하여 국민의 주거생활 안정에 기여하고자 '17.5월부터 도입되었습니다.

– 주택임대차보호법(14조 외, 이하 주임법)에 의거하여 분쟁조정위원회가 설치되며, 변호사, 교수 등 관련 전문가가 당사자의 주장 및 자료를 토대로 논의 및 조정하는 것으로, 조정성립 시 일정부분 강제력도 발생합니다.

*상가건물에 대해서는 별도로 상가건물 임대차보호법에 관련 규정이 있습니다.

*최근 주택임대차보호법 개정에 따라 임대인과 임차인 간 이해가 상충되는 사항을 신속하게 해결하기 위해 2021년까지 분쟁조정위원회를 내·한국감정원에 추가로 설치할 예정입니다.

• '20년도('20.11월)

인천·청주·창원(내), 서울 북부·전주·춘천(한국감정원)

• '21년도('21.上)

제주·성남·울산(내), 고양·세종(대전)·포항(한국감정원)

• 주택임대차 분쟁조정위원회 운영현황

운영기관	설치지역	관할구역	연락처	비고
대한법률구조공단	서울	서울/강원	02-6941-3430	
	수원	경기/인천	031-8007-3430	
	대전	대전/세종/충남북	042-721-3430	
	대구	대구/경북	053-710-3430	
	부산	부산/울산/경남	051-711-3430	
	광주	광주/전남북/제주	062-710-3430	
서울시	서울시 전월세보증금 지원센터	02-2133-1200~8		
경기도	경기도 임대차즉시 전화상담	031-8008-2246		

• 주택임대차 분쟁조정위원회 조직도



2 조정절차



- (조정신청) 분쟁 당사자는 해당주택이 소재하는 지역을 관할하는 조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있습니다.

[주임법 제21조]

- (조정 대상)

[주임법 14조2항, 동 시행령 22조]

- ① 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
- ② 임대차 기간에 관한 분쟁
- ③ 보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁
- ④ 임차주택의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
- ⑤ 임대차 계약의 이행 및 임대차계약 내용의 해석에 관한 분쟁
- ⑥ 임대차계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁
- ⑦ 임대차계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁
- ⑧ 공인중개사 보수 등 비용부담에 관한 분쟁
- ⑨ 주택임대차표준계약서 사용에 관한 분쟁
- ⑩ 기타 ⑤~⑨에 준하는 분쟁으로서 조정위원장이 인정하는 분쟁



• (조정신청 각하사유)

[주입법 제21조3항, 동 시행령 22조]

- ① 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 법원에 소가 제기되거나 조정 신청이
있은 후 소가 제기된 경우
- ② 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된
경우나 조정신청이 있는 후 같은 법에 따른 조정이 신청된 경우
- ③ 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 주택임대차보호법에 따른 조정위원
회에 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 조정이 성립된 경우
- ④ 조정신청 자체로 주택임대차에 관한 분쟁이 아님이 명백한 경우
- ⑤ 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지하거나 조정신청
서를 송달받은 날부터 7일 이내에 아무런 의사를 통지하지 아니한 경우
*단, 주입법 개정(20.6.9)에 따라 '20.12.10부터는 피신청인이 조정신청
서를 송달받은 날부터 7일 이내에 아무런 의사를 통지하지 아니한 경
우는 각하사유에서 제외됨
- ⑥ 신청인이 정당한 사유 없이 조사에 응하지 아니하거나 2회 이상 출석요
구에 응하지 아니한 경우

- (조정의 개시) 조정위원회 위원장이 조정신청서를 송달하고, 송달받은 피신청인이
조정예 응하고자 하는 의사를 조정위원회에 통지하면 조정절차가 개시됩니다.

[주입법 제22조]

.....

*단, 주입법 개정(20.6.9)에 따라 '20.12.10부터는 신청인으로부터 조정신청 접수
즉시 조정절차가 개시됩니다.

.....

- (조사 등) 조정위원회는 신청인, 피신청인, 분쟁관련 이해관계인 또는 참고인에게
출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료나 물건 등을 제출하도록 요구할
수 있습니다.

[주입법 제24조, 제25조]

- 조정이 부적합하다고 인정하거나, 부당한 목적으로 조정을 신청한 것으로
인정할 때에는 조정을 하지 아니하는 결정을 할 수 있습니다.

- (처리기간) 조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 분쟁조정을 마치며, 부득이한
경우 조정위원회 의결을 거쳐 30일 범위에서 연장할 수 있습니다.

[주입법 제23조]

- (신청 수수료) 조정목적의 값에 따라 수수료 납부
[주임법 제33조]

조정목적의 값*	수수료	수수료 면제	수수료 환불
1억원 미만	10,000원	소액임차인, 기초생활수급자, 독립유공자, 국가유공자, 고엽제휴유증환자등, 참전유공자, 5·18민주유공자, 특수임무유공자, 의상자등, 한부모가족지원법 지원대상자 등	조정신청의 각하 또는 취하시
1억원 이상 3억원 미만	20,000원		
3억원 이상 5억원 미만	30,000원		
5억원 이상 10억원 미만	50,000원		
10억원 이상	100,000원		

*신청인이 조정으로 주장하는 이익의 값(반환받을 보증금액, 주택수선에 소요되는 금액 등) → 산정불가시는 1만원임

3 - 조정 성립 및 효력

- (조정 성립) 조정위원회는 조정안을 작성하여 지체없이 각 당사자에게 통지하여야 하며, 통지받은 날부터 7일 이내(’20.12.10부터는 14일 이내)에 서면으로 수락의사를 표시하지 않으면 조정을 거부한 것으로 봅니다.

*조정안을 수락하면 조정안과 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 간주

- 합의 성립 시 조정위원장은 조정안 내용을 조정서로 작성하고, 각 당사자 간에 금전, 그 밖의 대체물의 지급 또는 부동산의 인도에 관하여 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있는 경우에는 내용을 조정서에 기재합니다.
- 조정위원회는 조정절차가 종료되면 그 결과를 당사자에게 통지하고, 작성된 조정서 정보를 당사자에게 교부 또는 송달합니다.

- (조정 효력) 성립된 조정은 조정서와 동일한 내용의 민사상 합의로서의 효력을 가집니다.
- 나아가 각 당사자간에 금전, 그 밖에 대체물의 지급 또는 부동산의 인도에 관하여 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있는 경우에는, 그 내용이 기재된 조정서 정보에 집행력이 부여되므로 법원의 판결 없이도 강제집행을 신청할 수 있습니다.



[알아두면 좋은 임대차 분쟁예방 조치]

Q1. 임대인의 대리인과 계약을 체결하는 경우

- 만일 임대인 본인이 아닌 임대인의 대리인과 계약을 진행할 때에는 위임장과 인감증명서를 확인하여 합니다.
- 위임장에는 임차목적물 소재지, 소유자의 성명과 연락처, 계약의 목적, 대리인 이름, 주소, 주민번호, 연월일 등이 기재되어야 하고, 인감증명서와 관련하여 위임장의 날인과 인감증명서의 날인 그리고 계약서에 찍을 날인이 동일하여야 합니다.

Q2. 계약서 없이 이루어진 구두 약정의 효력

- 임대차계약은 의사의 합치가 있으면 성립하고 별도의 요식행위를 요하지 않습니다. 따라서 계약서 없이 체결된 구두 약정도 유효합니다. 하지만 훗날 분쟁의 소지가 있을 수 있으므로 계약 조건을 서면화하여 체결하는 것이 훨씬 안전합니다.

Q3. 대항력의 발생시기와 관련된 문제

- 주택임대차보호법상 임차인이 주택을 점유하고 주민등록(전입신고)을 하면 그 다음날부터 제3자에 대한 대항력이 발생합니다. 만일 임차인이 전입신고를 한 당일에 임대인이 (근)저당권을 설정하게 되면, 임차권의 대항력보다 저당권이 더 우선하는 결과가 됩니다. 이를 방지하기 위해서는 계약 체결 전에는 물론이고 입주와 전입신고를 마친 다음 날에도 등기사항전부증명서를 확인해 볼 필요가 있습니다.

Q4. 전대차계약시 유의점(집 주인이 아닌 임차인이 세를 놓는 경우의 문제)

- 임대인은 반드시 목적물 소유자일 것을 요하지 않으며, 임차인이 다시 세를 놓는 것도 유효합니다. 다만 민법 제629조는 “임차인은 임대인의 동의 없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다.”고 규정하고 있으며, 위반 시 소유자는 무단전대를 이유로 원래의 임대차계약을 해지할 수 있습니다.
- 따라서, 임차인이 임대인의 동의를 얻지 않고 무단으로 불법전대시 임대인은 임차인을 상대로는 임대차계약 해지를, 전차인을 상대로는 불법점유에 기한 목적물 인도청구가 가능합니다.
- 이런 사태의 방지를 위해서는 전대차계약서에 임대인의 동의란을 기재하고 서명 또는 날인을 받거나 혹은 임대인이 별도로 작성한 전대차동의서를 받아야만 합니다.

Q5. 공동소유자 중 1인과의 임대차계약 체결시

- 집주인이 여러 명인데 그 중 1인과 계약을 진행하는 경우, 그 사람의 지분이 1/2을 넘어야만 법적으로 유효한 처분권한이 인정됩니다. 만일 1/2 이하의 지분을 가진 자와 임대차계약을 체결하는 경우 나머지 지분권자의 동의를 받는 것이 안전합니다.
- 이와 관련하여 부부가 각각 절반씩 소유하고 있는 집에 대해 임대차계약을 체결하는 경우도 나머지 배우자의 동의서를 받는 것이 좋습니다. 이와 관련하여 판례는 부부 중 일방의 일상가사에 관한 대리권의 범위에 임대차계약 체결은 포함되지 않는다고 보고 있습니다.

Q6. 기타

- 개업 공인중개사의 중개 하에 체결된 임대차계약 후에는 주택임대차계약서, 중개대상물 확인설명서 및 공제 증서 등을 받아 보관해야 합니다.
- 또한 특히 하자가 있거나 보수를 요하는 임차목적물 부분이 있다면, 이 점을 계약서에 명기하는 것이 훗날 책 임소재를 둘러싼 시비를 막을 수 있는 방법입니다(핸드폰으로 촬영 추천).



참고

—

해외 주요국의 임차인 보호제도





독일 · 미국 등 해외 주요국은 세입자의 주거권 보장을 위해 계약갱신요구권과 임대료 규제제도를 활용 중에 있으며, 최근 다시 강화하고 있는 사례가 많습니다.

프랑스의 임대차 존속기간은 3년이나, 정당한 사유 없이 계약해지가 불가능하여 '사실상 무제한'의 형태이며, 임차인의 주거비 부담 완화를 위한 임대료 규제 정책으로 '임대료 기준지수(IRL)' 및 '임대료 상·하한제' 등의 임차인 보호 제도를 운영 중입니다.

독일은 베를린, 쾰른 등 대도시 중심 임대료가 급등하자, 주변 시세의 10%를 초과할 수 없도록 규정하는 초기임대료 규제제도를 운영 중이고('15.3월~), 베를린 시는 '20.1월부터 5년간 임대료 동결하는 보다 강화된 법안을 시행했습니다.

미국 뉴욕주는 '19.6월 세입자 보호를 위해 아파트 임대료 규제를 강화하는 '2019 주택 안정 및 세입자 보호법'을 통과시켰고, 캘리포니아주와 조지아주, 오리건주 등에서도 임대료 인상 규제와 퇴거를 제한하는 법안을 통과시키는 등 임차인 보호제도를 강화하고 있습니다.

영국 런던은 민간 임대주택의 과도하게 높은 임대료와 낮은 수준의 주거환경, 짧은 거주기간 문제를 해결하기 위한 방안으로, 기존의 보증 단기임대차에서 기한의 정함이 없는 자유임대차로 전환하고, 비과실 퇴거 조항을 개정하는 내용의 '런던모델'을 도입하는 방안을 논의 중에 있습니다.

일본은 기존에는 기한의 정함이 없는 임대차 형태만 존재하다가 1999년 기한의 정함이 있는 '정기건물임대차'가 도입되었으나, 보편적으로 활용되고 있지 않아 여전히 다수의 임차인은 기한의 정함이 없는 임대차 형태로 거주중입니다.

구분	프랑스	독 일	영 국	미국(뉴욕)
전월세 상한제 (임대료 규제)	<ul style="list-style-type: none"> 임대료 기준지수(IRL) 제도 운영('05~) 임대차 계약 갱신 시 임대료 기준지수 내 인상 제한 (신축, 1년치 이상 집세 투자하여 시설 개선한 경우 제외) * IRL = 담배와 임대료를 제외한 소비자물가지수의 12개월 평균 (통계청 산정) 	<ul style="list-style-type: none"> 비교임대료 제도 운영 <ul style="list-style-type: none"> 3년간 표준임대료 20% 이하 (상승폭은 3년간 15%이내) 최초임대료 규제 도입 (15.3) <ul style="list-style-type: none"> 초기 임대료를 표준임대료 대비 10%를 초과할 수 없음 (베를린 등 5개 대도시) 	<ul style="list-style-type: none"> 공정임대료 제도 운영(임대료 규제, ~'89.1) <ul style="list-style-type: none"> 최대공정임대료 이하 규제('89.1월 이전 계약 임대주택 적용) * 최대공정임대료 : $\text{공정임대료} \times [\text{소비자물가지수 변동률} + 1991.1\text{월 이후 계약시 최초 } 7.5\% \text{ (이후 } 5\%)]$ * 공정임대료 : <ul style="list-style-type: none"> 임대료 사정관이 2년마다 산정 공정임대료 제도 운영 (탈규제, '89~) <ul style="list-style-type: none"> '89년 이후 주거비 보조액 산정기준으로만 활용 	<ul style="list-style-type: none"> 임대료 통제 및 안정화 이원화(~'74) <ul style="list-style-type: none"> 임대료 통제 : 최대 임대료 및 최대 기본임대료 이하 규제 ('47년 이전 준공주택) 임대료 안정화 : 임대료 가이드라인 위원회 고시 인상을 이하 규제 ('47년 이후 준공주택 중 일부* 공동주택) * '74년 이후 건축된 주택은 임대료 규제 없음
계약갱신 청구권	○	○	X	○
임대차 보호기간	○ (개인3년, 법인6년)	X	○ (6개월)	X
최근동향	<ul style="list-style-type: none"> 임대료 규제 도입('15.8) <ul style="list-style-type: none"> 정부의 과도한 개입, 불량 주택 양산 우려, 임대료 규제 적용 어려움 등 문제점 지속 제기 ▶ 파리지만 사법 운영 	<ul style="list-style-type: none"> 베를린 임대료 동결('20.1) <ul style="list-style-type: none"> 임대료 동결에 대한 찬·반 의견이 분분함 ▶ 현재 베를린 시 조례 개정으로 제도 운영 중이나 위헌 소송 중인 사항임 	<ul style="list-style-type: none"> 런던모델 제시('19) <ul style="list-style-type: none"> '89년 이후 임차인 보호 약화 ▶ 자유임대차로 전환(계약종료 전 충분히 협의, 비과실 퇴거조항 수정(임대인의 퇴거요구권 개정), 집주인 권리보호 	<ul style="list-style-type: none"> 주택 안정 및 세입자 보호법 개정('19) <ul style="list-style-type: none"> 빈집 보너스 폐지, 빈집 자유 임대료 폐지, 시설물 수리 후 임대료 인상 허용 폐지, 선호 임대료 영구화 등



1 계약갱신 요구권

① 프랑스

- 프랑스는 주택임대차법률(제10조)에서 임대차 계약의 최단 존속기간(자연인 3년, 법인 6년)을 정하고 있고,

* (예외) 단, 개인인 임대인이 직업상 또는 가계사정으로 임대된 건축물을 회수해야 할 명백한 상황이 정당화되면, 임대차기간을 3년이하 1년이상로 할 수 있음

- 임대차 계약의 존속기간 만료 시에도 일정한 해지사유를 충족한 경우에만 계약 해지가 가능하도록 하고 있습니다.

* (해지사유) 본인이 주택을 사용 또는 매각하는 경우, 임차인의 채무불이행 등 특별한 사유가 있는 경우 등

② 독일

- 독일은 민법에서 '기한 있는 임대차계약'을 할 경우에 그 이유를 서면으로 통지토록 하고 있어 '무기한 임대차계약'을 유도하고 있고,

- 임대인은 임대차관계 종료에 대하여 정당한 이익이 있는 경우에만 기간의 정함이 없는 임대차 계약의 해지가 가능하도록 하고 있습니다.

* (계약해지 사유) 임차인의 계약의무 위반, 임대인의 해당 공간을 자신, 가족의 주거를 위해 필요한 경우, 임대인에게 현저한 불이익이 있는 경우 등

* (계약해지 금지사유) 임대료 인상을 위한 계약해지를 명문으로 금지

- 다만, 예외적으로 임대인이 일정요건을 충족한 경우에는 기간의 정함이 있는 임대차 계약 체결이 가능합니다. (단, 임차인에게 서면통지 필요)

* (예외적 요건) 임대기간 종료후 그 주택을 자신, 가족의 거주용으로 사용하려는 경우, 그 공간을 제거하거나 상당한 변경을 가하려고 하는 경우, 고용계약상 노무를 제공하는 자에게 임대하려는 경우

③ 미국

- 미국의 뉴욕주는 '임대료 안정화에 관한 법률'에 따라 보호를 받은 임차인은 기존의 계약과 동일한 기간 및 조건으로 계약갱신요구권을 행사할 수 있습니다.

4 영국

- 영국은 규제임대차('89년 1월 이전 계약 적용), 보증임대차('89.1~'97.2)에서는 계약갱신요구권을 인정하였으나,
 - 보증단기임대차제도를 도입('89.1월 도입, '97년 모두 적용), 임대차계약 일정기간만 보장(6개월 이상)하므로, 계약갱신요구권을 불인정하였습니다.
- 다만, 최근 규제완화로 인해 임차인의 주거안정성이 크게 악화되어 사회적 문제가 대두됨에 따라 런던을 중심으로 임차인이 원하는 기간동안 거주할 수 있도록 하는 '런던모델'을 제안('19)하여 논의 중에 있습니다.

[영국 '런던모델' 주요내용]

기존의 보증 단기임대차에서 자유임대차로 전환

임차인은 자신이 원하고 필요한 만큼 임대차 계약을 유지하되, 집주인이 다음 세입자를 구하는 기간을 최소화할 수 있도록 계약 종료 시 사전에 집주인과 충분히 협의

비과실 퇴거 조항의 개정

'88년 주택법 개정 이후 특별한 퇴거 사유가 없어도 집주인이 2달 전에 통보만하면 세입자가 퇴거할 수 있도록 한 조항을 개정

집주인의 권리 보호

임대계약 기간 중 세입자의 과실로 퇴거 조치가 내려져도 실제 퇴거까지는 상당한 시간이 소요되기 때문에 대부분 집주인이 비과실 퇴거 조항을 활용해 2개월 전에 퇴거를 통지하는 편

5 일본

- 일본은 '90년대까지 계약기간 2년을 보장하고 계약갱신을 쉽게 하는 등 임차인의 장기거주권을 보호하는 '차지차가제도(1921년 제정)'를 운영하였으나,

* 명시적인 임대료 상한을 규정하진 않았으나, 일방적 임대료 인상 불가

- '00년 이후 계약기간 제한을 폐지한 정기차지차가제도를 도입하여 동 제도에 따른 '정기차가계약'을 하는 경우에는 계약갱신권을 불인정하였습니다.



- 현재는 ‘정기차가계약’과 기존 ‘차지차가계약’이 공존하고 있어, 임대인과 임차인의 계약 선택에 따라서 계약갱신요구권의 인정여부가 달라지나,
 - 여전히 다수의 임차인의 장기거주권을 보호할 수 있는 ‘차기차가계약’의 형태로 거주 중*입니다.

*정기건물임대차 계약 체결 비율이 전체 임대차 계약의 2.3%로 조사
(2018년 3월 기준)

[양 제도의 비교]

구분	차지차가계약	정기차가계약
계약방법	서면이나 구두나 모두 가능	공정증서 등 서면계약으로 한정
갱신 유무	정당한 이유가 없는 한 갱신	기간만료에 의해 종료

2 - 전월세 상한제

① 프랑스

- 프랑스는 임대료의 지나친 상승을 억제하기 위해 임대료 기준지수(IRL, Indice de Référence des Loyers) 제도를 도입하여 통계청이 발표하는 IRL 지수*를 통해 계산된 임대료를 초과할 수 없으며,

*담배와 임대료를 제외한 소비자 물가지수의 12개월 평균

- 임대료 기준지수는 주택임대차 계약을 갱신할 때 사용되며, 보통 1년 단위로 재계약시 사용됩니다.

*다만, 주거조건 향상을 위해 보수공사를 시행했을 경우와 임대료가 주변임대료에 비해 상당히 낮은 것으로 확인될 경우에는 예외로 규정하고 있습니다.

- 다만, 주택임대료가 물가상승률 대비 2배 이상 급등하는 등 임차인의 주거비 부담이 높아지게 되자,
 - 정부가 직접 임대료를 규제하고자 ‘임대료 상·하한제*’를 추진(‘12년) 하였으며, 현재 파리지역에 한하여 시행중(‘15.8월~)에 있습니다.

* (제도개요) 해당지역의 중간임대료를 설정하고, 중간임대료의 상한 20%, 하한 30% 내에서만 임대료를 책정하도록 함(‘14.3.24법개정)

2 독일

- 독일은 사적자치 원칙에 따라 최초 임대료는 당사자 간 합의로 자유롭게 결정하나, 합의가 안될 경우 비교임대료(Mietspiegel)* 제도를 통해 임대료 인상률을 유사임대주택의 임대료 수준에서 제한하고 있습니다.

*지자체 또는 임대인·임차인 단체가 공동으로 유사한 종류, 크기, 설비, 위치, 상태의 주택에 대해 지난 4년간의 임대료를 토대로 산정한 지역별 임대료

- 이에 따라, 임대인은 비교임대료를 초과하여 임대료를 책정할 수 없으며, 3년간 20%를 초과하여 인상할 수 없습니다.

- 또한, 베를린, 쾰른 등 대도시를 중심으로 임대료가 급등하자, 최초 임대료 규제 제도를 일부 대도시(베를린, 쾰른 등)에 도입('15.3월)하여,
 - 기존 주택에 임차인이 바뀔 경우에 한해, 초기 임대료를 해당지역 표준임대료의 10%를 초과하여 임대료를 받지 못하도록 규제하고 있습니다.

*다만, 신규 건축된 주택, 상당한 수준의 리모델링을 마친 주택, 임대인이 임대사업을 처음 시작한 주택 등은 예외

- 다만, 저소득 임차인에 대한 주거비 보조인 지역주택수당(Local Housing Allowance : LHA) 지급액 산정 시 공정임대료를 기준으로 활용 중입니다.

- 한편, 최근 베를린시는 임대료를 5년간 동결하는 법안을 시행('20.1월~)하고, 임차료 폭등을 막기 위해 '19.6.18일부터 계약을 체결하는 건에 대해 소급 적용하고 있습니다.

3 미국

- 미국(뉴욕시)는 주택 건축시점 별로「임대료 통제(Rent Control)」와「임대료 안정(Rent Stabilization)」으로 이원화된 임대료 규제 제도를 운영하고 있으나,

임대료 통제

'47.2월 이전 건축 & '71.7월 이전부터 거주한 임차인에게 적용, 2년마다 최대기준임대료 내에서 인상 제한(최대 7.5%)

임대료 안정

'47~74년 건축물이 대상으로, 임대료 가이드라인 위원회(RGB)가 매년 인상된 비용(난방비, 인건비 등)을 기준으로 고시하는 인상율 이내로 제한



- '74년 이후 건축된 주택은 세제지원으로 리모델링이 이루어진 건축물을 제외하고 임대료를 규제하고 있지는 않습니다.

*다만, 세제혜택을 통해 리모델링이 이루어진 경우에는 규제(임대료 안정)적용

• 다만, 최근 규제의 허점을 이용하여 집주인들의 비정상적인 임대료 인상을 제한하고 세입자를 보호하기 위해 「2019 주택안정 및 세입자 보호법」을 개정하였습니다.

*아울러, 캘리포니아주와 조지아주, 오리건주 등에서도 임대료 인상 규제와 퇴거를 제한하는 법안을 통과시키는 등 임차인 보호제도를 강화하고 있습니다.

[「주거 안정 및 세입자 보호법」 주요내용]

빈집 보너스 폐지

기존에 규제 아파트에 새로운 세입자가 입주하는 경우 건물주에게 20%까지 보너스(임대료 인상) 허용을 폐지

빈집 자유 임대료 폐지

기존에는 렌트비가 2774.76불 도달 후 빈집이 되는 경우 신규 세입자에게 시장가격으로 렌트비가 부과되었는데 이를 폐지함

시설물 수리 후 임대료 인상 허용 폐지

수리비용 등 주요 자본적 지출이나 개별 수선을 통해 임대료를 인상시킬 수 있었으나, 이에 따른 임대료 인상에 일정 한도를 부과

선호 임대료 영구화

세입자들을 끌어들이기 위해 임대료를 매우 저렴하게 제시한 후 나중에 임대료를 인상하는 경우를 방지하기 위해, 해당 세입자가 거주하는 동안 처음의 선호 임대료를 계속 유지토록 함

기타 일몰 폐지 등

4 영국

- 영국은 '60년대 중반 임대료 상승으로 여론이 악화되어 임대료를 공정임대료* 이하로 책정토록 하는 임대료 규제 제도를 시행하였고,

*임대료 사정관이 건축년도, 시세 등을 감안하여 결정

- 임대료 규제는 '89.1월 이전 계약 임대주택('11년 기준 4.5만)에 대해서만 시행하고 있으며, '89년 이후 계약분은 보증임대차 제도*를 적용하고 있습니다(규제완화)

*일정기간 임대차계약 기간을 보장(6개월 이상)하되, 시세수준의 임대료 허용

- 다만, 저소득 임차인에 대한 주거비 보조인 지역주택수당(Local Housing Allowance : LHA) 지급액 산정 시 공정임대료를 기준으로 활용 중입니다.

3 기타 해외사례

구 분	캐나다 (온타리오주)	터키	덴마크	스위스	포르투갈
전월세 상한제 (임대료 규제)	• 온타리오주 물가 상승률만큼 연간 단위로 인상 ('20년) 1.8%	• 전년 물가 상승률 초과 인상 불가	• '91년 이전 건축 주택은 임대료 제한 (지자체별 상이)	• 이전 세입자 보다 임대료 높으면 중재 기관 이의제기 가능	• 각료회의가 승인한 임대료 인상계수 내 인상가능 ('20년) 0.51%
계약갱신 청구권	○	○ (1년 연장)	-	-	-
임대차 보호기간	(기본) 무제한 / 임차인 퇴거 사유 법정화	X	(기본) 2년 / 계약만료 1년 전 집주인 직접 거주 미통보시 임차인 무제한 거주 가능	(기본) 무제한 / 계약해지 희망시 법정양식 활용 통보▶ 임차인이 중재기관에 이의제기 가능	(기본) 무제한 / 임차인 퇴거 사유 법정화



부록

—

부록1. 주택임대차보호법

부록2. 주택임대차보호법

시행령



1 주택임대차보호법 (약칭: 주택임대차법)

[시행 2020. 7. 31] [대통령령 제17470호, 2020. 7. 31, 일부개정]

제1조(목적) 이 법은 주거용 건물의 임대차(賃貸借)에 관하여 「민법」에 대한 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

제2조(적용 범위) 이 법은 주거용 건물(이하 "주택"이라 한다)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용한다. 그 임대차주택(賃借住宅)의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 또한 같다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

② 주택도시기금을 재원으로 하여 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 법인이 주택을 임차한 후 지방자치단체의 장 또는 그 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 이 경우 대항력이 인정되는 법인은 대통령령으로 정한다. <개정 2015. 1. 6.>

③ 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. <신설 2013. 8. 13.>

④ 임차주택의 양수인(讓受人)(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인(賃貸人)의 지위를 승계한 것으로 본다. <개정 2013. 8. 13.>

⑤ 이 법에 따라 임대차의 목적이 된 주택이 매매나 경매의 목적물이 된 경우에는 「민법」 제575조제1항·제3항 및 같은 법 제578조를 준용한다. <개정 2013. 8. 13.>

⑥ 제5항의 경우에는 동시이행의 항변권(抗辯權)에 관한 「민법」 제536조를 준용한다. <개정 2013. 8. 13.>

[전문개정 2008. 3. 21.]

제3조의2(보증금의 회수) ① 임차인(제3조제2항 및 제3항의 법인을 포함한다. 이하 같다)이 임차주택에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결이나 그 밖에 이에 준하는 집행권원(執行權原)에 따라서 경매를 신청하는 경우에는 집행개시(執行開始)요건에 관한 「민사집행법」 제41조에도 불구하고 반대의무(反對義務)의 이행이나 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다. <개정 2013. 8. 13.>

② 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건(對抗要件)과 임대차계약증서(제3조제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자(確定日字)를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매(公賣)를 할 때에 임차주택대지를 포함한다)의 환가대금(換價代金)에서 후순위권리자(後順位權利者)나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제(辨濟)받을 권리가 있다. <개정 2013. 8. 13.>

③ 임차인은 임차주택을 양수인에게 인도하지 아니하면 제2항에 따른 보증금을 받을 수 없다.

④ 제2항 또는 제7항에 따른 우선변제의 순위와 보증금에 대하여 이의가 있는 이해관계인은 경매법원이나 체납처분청에 이의를 신청할 수 있다. <개정 2013. 8. 13.>

⑤ 제4항에 따라 경매법원에 이의를 신청하는 경우에는 「민사집행법」 제152조부터 제161조까지의 규정을 준용한다.

⑥ 제4항에 따라 이의신청을 받은 체납처분청은 이해관계인이 이의신청일부 7일 이내에 임차인 또는 제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등을 상대로 소(訴)를 제기한 것을 증명하면 해당 소송이 끝날 때까지 이의가 신청된 범위에서 임차인 또는 제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등에 대한 보증금의 변제를 유보(留保)하고 남은 금액을 배분하여야 한다. 이 경우 유보된 보증금은 소송의 결과에 따라 배분한다. <개정 2013. 8. 13.>

⑦ 다음 각 호의 금융기관 등이 제2항, 제3조의3제5항, 제3조의4제1항에 따른 우선변제권을 취득한 임차인의 보증금 반환채권을 계약으로 양수한 경우에는 양수한 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다. <신설 2013. 8. 13., 2015. 1. 6., 2016. 5. 29.>

1. 「은행법」에 따른 은행
2. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
3. 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행
4. 「농업협동조합법」에 따른 농협은행
5. 「수산업협동조합법」에 따른 수협은행
6. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
7. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사
8. 「보험업법」 제4조제1항제2호라목의 보증보험을 보험종목으로 허가받은 보험회사
9. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사
10. 그 밖에 제1호부터 제9호까지에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 기관

⑧ 제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등(이하 "금융기관등"이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 우선변제권을 행사할 수 없다. <신설 2013. 8. 13.>

1. 임차인이 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건을 상실한 경우
2. 제3조의3제5항에 따른 임차권등기가 말소된 경우
3. 「민법」 제621조에 따른 임대차등기가 말소된 경우

⑨ 금융기관등은 우선변제권을 행사하기 위하여 임차인을 대리하거나 대위하여 임대차를 해지할 수 없다. <신설 2013. 8. 13.>

[전문개정 2008. 3. 21.]

제3조의3(임차권등기명령) ① 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다. <개정 2013. 8. 13.>

② 임차권등기명령의 신청서에는 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 신청의 이유와 임차권등기의 원인이 된 사실을 소명(疎明)하여야 한다. <개정 2013. 8. 13.>

1. 신청의 취지 및 이유
2. 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 첨부한다)
3. 임차권등기의 원인이 된 사실(임차인이 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력을 취득하였거나 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실)
4. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 사항

③ 다음 각 호의 사항 등에 관하여는 「민사집행법」 제280조제1항, 제281조, 제283조, 제285조, 제286조, 제288조제1항·제2항 본문, 제289조, 제290조제2항 중 제288조제1

항에 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 임차권등기명령의 신청을 기각(棄却)하는 결정에 대하여 임차인은 항고(抗告)할 수 있다.

⑤ 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력과 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 아니한다. <개정 2013. 8. 13.>

⑥ 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기가 끝난 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분으로 한정한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조에 따른 우선변제를 받을 권리가 없다.

⑦ 임차권등기의 촉탁(囑託), 등기관의 임차권등기 기입(記入) 등 임차권등기명령을 시행하는 데에 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다. <개정 2011. 4. 12.>

⑧ 임차인은 제1항에 따른 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.

⑨ 금융기관등은 임차인을 대위하여 제1항의 임차권등기명령을 신청할 수 있다. 이 경우 제3항·제4항 및 제8항의 "임차인"은 "금융기관등"으로 본다. <신설 2013. 8. 13.>

[전문개정 2008. 3. 21.]

제3조의4(「민법」에 따른 주택임대차등기의 효력 등) ① 「민법」 제621조에 따른 주택임대차등기의 효력에 관하여는 제3조의3제5항 및 제6항을 준용한다.

② 임차인이 대항력이나 우선변제권을 갖추고 「민법」 제621조제1항에 따라 임대인의 협력을 얻어 임대차등기를 신청하는 경우에는 신청서에 「부동산등기법」 제74조제1호부터 제6호까지의 사항 외에 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 이를 증명할 수 있는 서면(임대차의 목적이 주택의

일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 포함한다)을 첨부하여야 한다. <개정 2011. 4. 12., 2020. 2. 4.>

1. 주민등록을 마친 날
2. 임차주택을 점유(占有)한 날
3. 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 날

[전문개정 2008. 3. 21.]

제3조의5(경매에 의한 임차권의 소멸) 임차권은 임차주택에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락(競落)에 따라 소멸한다. 다만, 보증금이 모두 변제되지 아니한, 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① 제3조의 2제2항의 확정일자는 주택 소재지의 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시)는 제외하고, 특별자치도는 포함한다)·군·구(자치구를 말한다)의 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 「공증인법」에 따른 공증인(이하 이 조에서 "확정일자부여기관"이라 한다)이 부여한다.

② 확정일자부여기관은 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산처리정보조직을 이용할 수 있다.

③ 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청 받은 확정일자부여기관은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.

⑤ 제1항·제3항 또는 제4항에 따라 확정일자를 부여받거나 정보를 제공받으려는 자는 수수료를 내야 한다.

⑥ 확정일자부에 기재하여야 할 사항, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 확정일자부여기관에 요청할 수 있는 정보의 범위 및 수수료, 그 밖에 확정일자부여사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령 또는 대법원규칙으로 정한다.

[본조신설 2013. 8. 13.]

제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

② 임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 본다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

제5조 삭제 <1989. 12. 30.>

제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다. <개정 2009. 5. 8.>

③ 2기(期)의 차임액(借賃額)에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다. <개정 2020. 6. 9.>

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다. <개정 2009. 5. 8.>

③ 2기(期)의 차임액(借賃額)에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

[시행일 : 2020. 12. 10.] 제6조

제6조의2(묵시적 갱신의 경우 계약의 해지) ① 제6조제1항에 따라 계약이 갱신된 경우 같은 조 제2항에도 불구하고 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지(契約解除)를 통지할 수 있다. <개정 2009. 5. 8.>

② 제1항에 따른 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

제6조의3(계약갱신 요구 등) ① 제6조에도 불구하고 임대

인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
 2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
 3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
 4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
 5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
 6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
 7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
 - 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
 - 나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
 - 다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우
 8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우
 9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우
- ② 임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.
- ③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다.
- ④ 제1항에 따라 갱신되는 임대차의 해지에 관하여는 제6조의2를 준용한다.
- ⑤ 임대인이 제1항제8호의 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차

인이 입은 손해를 배상하여야 한다.

⑥ 제5항에 따른 손해배상액은 거절 당시 당사자 간에 손해배상액의 여정에 관한 합의가 이루어지지 않는 한 다음 각 호의 금액 중 큰 금액으로 한다.

1. 갱신거절 당시 월차임(차임 외에 보증금이 있는 경우에는 그 보증금을 제7조의2 각 호 중 낮은 비율에 따라 월 단위의 차임으로 전환한 금액을 포함한다. 이하 "환산월차임"이라 한다)의 3개월분에 해당하는 금액
2. 임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임 간 차액의 2년분에 해당하는 금액
3. 제1항제8호의 사유로 인한 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해액

[본조신설 2020. 7. 31.]

제7조(차임 등의 증감청구권) ① 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 이 경우 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다. <개정 2020. 7. 31.>

② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 본문의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있다. <신설 2020. 7. 31.>

[전문개정 2008. 3. 21.]

제7조의2(월차임 전환 시 산정률의 제한) 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 다음 각 호 중 낮은 비율을 곱한 월차임(月借賃)의 범위를 초과할 수 없다. <개정 2010. 5. 17., 2013. 8. 13., 2016. 5. 29.>

1. 「은행법」에 따른 은행에서 적용하는 대출금리와 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율
2. 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 이율을 더한 비율

[전문개정 2008. 3. 21.]

제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(擔保物權者)보다 우선하여 변제받

을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.

② 제1항의 경우에는 제3조의2제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다. <개정 2009. 5. 8.>

[전문개정 2008. 3. 21.]

제8조의2(주택임대차위원회) ① 제8조에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준을 심의하기 위하여 법무부에 주택임대차위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다.

② 위원회는 위원장 1명을 포함한 9명 이상 15명 이하의 위원으로 구성한다.

③ 위원회의 위원장은 법무부차관이 된다.

④ 위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 위원장이 위촉하되, 다음 제1호부터 제5호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 위촉하여야 하고, 위원 중 2분의 1 이상은 제1호·제2호 또는 제6호에 해당하는 사람을 위촉하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람
2. 변호사·감정평가사·공인회계사·세무사 또는 공인중개사로서 5년 이상 해당 분야에서 종사하고 주택임대차 관련 업무경험이 풍부한 사람
3. 기획재정부에서 물가 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
4. 법무부에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원(이에 상당하는 특정직 공무원을 포함한다)
5. 국토교통부에서 주택사업 또는 주거복지 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
6. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

⑤ 그 밖에 위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2009. 5. 8.]

⑤ 그 밖에 위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2009. 5. 8.]

제8조의2(주택임대차위원회) ① 제8조에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준을 심의하기 위하여 법무부에 주택임대차위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다.

② 위원회는 위원장 1명을 포함한 9명 이상 15명 이하의 위원으로 성별을 고려하여 구성한다. <개정 2020. 7. 31.>

③ 위원회의 위원장은 법무부차관이 된다.

④ 위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 위원장이 임명하거나 위촉하되, 제1호부터 제5호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명하거나 위촉하여야 하고, 위원 중 2분의 1 이상은 제1호·제2호 또는 제6호에 해당하는 사람을 위촉하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2020. 7. 31.>

1. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람
2. 변호사·감정평가사·공인회계사·세무사 또는 공인중개사로서 5년 이상 해당 분야에서 종사하고 주택임대차 관련 업무경험이 풍부한 사람
3. 기획재정부에서 물가 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
4. 법무부에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원(이에 상당하는 특정직 공무원을 포함한다)
5. 국토교통부에서 주택사업 또는 주거복지 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
6. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

⑤ 그 밖에 위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2009. 5. 8.]

[시행일 : 2020. 11. 1.] 제8조의2제2항, 제8조의2제4항

제9조(주택 임차권의 승계) ① 임차인이 상속인 없이 사망한 경우에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인 관계에 있는 자가 임차인의 권리와 의무를 승계한다.

② 임차인이 사망한 때에 사망 당시 상속인이 그 주택에서 가정공동생활을 하고 있지 아니한 경우에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인 관계에 있는 자와 2촌 이내의 친족이 공동으로 임차인의 권리와 의무를 승계한다.

③ 제1항과 제2항의 경우에 임차인이 사망한 후 1개월 이

내에 임대인에게 제1항과 제2항에 따른 승계 대상자가 반대의사를 표시한 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제1항과 제2항의 경우에 임대차 관계에서 생긴 채권·채무는 임차인의 권리의무를 승계한 자에게 귀속된다.
[전문개정 2008. 3. 21.]

제10조(강행규정) 이 법에 위반된 약정(約定)으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.
[전문개정 2008. 3. 21.]

제10조의2(초과 차임 등의 반환청구) 임차인이 제7조에 따른 증액비율을 초과하여 차임 또는 보증금을 지급하거나 제7조의2에 따른 월차임 산정률을 초과하여 차임을 지급한 경우에는 초과 지급된 차임 또는 보증금 상당금액의 반환을 청구할 수 있다.
[본조신설 2013. 8. 13.]

제11조(일시사용을 위한 임대차) 이 법은 일시사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.
[전문개정 2008. 3. 21.]

제12조(미등기 전세에의 준용) 주택의 등기를 하지 아니한 전세계약에 관하여는 이 법을 준용한다. 이 경우 "전세금"은 "임대차의 보증금"으로 본다.
[전문개정 2008. 3. 21.]

제13조(「소액사건심판법」의 준용) 임차인이 임대인에 대하여 제기하는 보증금반환청구소송에 관하여는 「소액사건심판법」 제6조, 제7조, 제10조 및 제11조의2를 준용한다.
[전문개정 2008. 3. 21.]

제14조(주택임대차분쟁조정위원회) ① 이 법의 적용을 받는 주택임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 「법률구조법」 제8조에 따른 대한법률구조공단(이하 "공단"이라 한다)의 지부에 주택임대차분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 둔다. 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있다.

② 조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.
1. 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
2. 임대차 기간에 관한 분쟁
3. 보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁

4. 임차주택의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 주택임대차에 관한 분쟁
③ 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 조정위원회에 사무국을 두고, 사무국의 조직 및 인력 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 사무국의 조정위원회 업무담당자는 「상가건물 임대차보호법」 제20조에 따른 상가건물임대차분쟁조정위원회 사무국의 업무를 제외하고 다른 직위의 업무를 겸직하여서는 아니 된다. <개정 2018. 10. 16.>
[본조신설 2016. 5. 29.]

제14조(주택임대차분쟁조정위원회) ① 이 법의 적용을 받는 주택임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 「법률구조법」 제8조에 따른 대한법률구조공단(이하 "공단"이라 한다)의 지부, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "공사"라 한다)의 지사 또는 사무소 및 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 "감정원"이라 한다)의 지사 또는 사무소에 주택임대차분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 둔다. 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있다. <개정 2020. 7. 31.>

② 조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.
1. 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
2. 임대차 기간에 관한 분쟁
3. 보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁
4. 임차주택의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 주택임대차에 관한 분쟁
③ 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 조정위원회에 사무국을 두고, 사무국의 조직 및 인력 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 사무국의 조정위원회 업무담당자는 「상가건물 임대차보호법」 제20조에 따른 상가건물임대차분쟁조정위원회 사무국의 업무를 제외하고 다른 직위의 업무를 겸직하여서는 아니 된다. <개정 2018. 10. 16.>
[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2020. 11. 1.] 제14조제1항

제15조(예산의 지원) 국가는 조정위원회의 설치·운영에 필요한 예산을 지원할 수 있다.
[본조신설 2016. 5. 29.]

제16조(조정위원회의 구성 및 운영) ① 조정위원회는 위원장 1명을 포함하여 5명 이상 30명 이하의 위원으로 구성한다.

② 공단 조정위원회 위원은 공단 이사장이 임명 또는 위촉하고, 시·도 조정위원회 위원은 해당 지방자치단체의 장이 임명하거나 위촉한다.

③ 조정위원회의 위원은 주택임대차에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 한다. 이 경우 제1호부터 제4호까지에 해당하는 위원을 각 1명 이상 위촉하여야 하고, 위원 중 5분의 2 이상은 제2호에 해당하는 사람이어야 한다.

1. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 대학이나 공인된 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직인 사람

2. 판사·검사 또는 변호사로 6년 이상 재직인 사람

3. 감정평가사·공인회계사·법무사 또는 공인중개사로서 주택임대차 관계 업무에 6년 이상 종사한 사람

4. 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인과 그 밖의 비영리법인에서 주택임대차분쟁에 관한 상담에 6년 이상 종사한 경력이 있는 사람

5. 해당 지방자치단체에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 4급 이상의 공무원

6. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

④ 조정위원회의 위원장은 제3항제2호에 해당하는 위원 중에서 위원들이 호선한다.

⑤ 조정위원회위원장은 조정위원회를 대표하여 그 직무를 총괄한다.

⑥ 조정위원회위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 조정위원회위원장이 미리 지명한 조정위원이 그 직무를 대행한다.

⑦ 조정위원의 임기는 3년으로 하되 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

⑧ 조정위원회는 조정위원회위원장 또는 제3항제2호에 해당하는 조정위원 1명 이상을 포함한 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑨ 그 밖에 조정위원회의 설치, 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

제16조(조정위원회의 구성 및 운영) ① 조정위원회는 위원장 1명을 포함하여 5명 이상 30명 이하의 위원으로 성별을

고려하여 구성한다. <개정 2020. 7. 31.>

② 조정위원회의 위원은 조정위원회를 두는 기관에 따라 공단 이사장, 공사 사장, 감정원 원장 또는 조정위원회를 둔 지방자치단체의 장이 각각 임명하거나 위촉한다. <개정 2020. 7. 31.>

③ 조정위원회의 위원은 주택임대차에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 한다. 이 경우 제1호부터 제4호까지에 해당하는 위원을 각 1명 이상 위촉하여야 하고, 위원 중 5분의 2 이상은 제2호에 해당하는 사람이어야 한다.

1. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 대학이나 공인된 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직인 사람

2. 판사·검사 또는 변호사로 6년 이상 재직인 사람

3. 감정평가사·공인회계사·법무사 또는 공인중개사로서 주택임대차 관계 업무에 6년 이상 종사한 사람

4. 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인과 그 밖의 비영리법인에서 주택임대차분쟁에 관한 상담에 6년 이상 종사한 경력이 있는 사람

5. 해당 지방자치단체에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 4급 이상의 공무원

6. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

④ 조정위원회의 위원장은 제3항제2호에 해당하는 위원 중에서 위원들이 호선한다.

⑤ 조정위원회위원장은 조정위원회를 대표하여 그 직무를 총괄한다.

⑥ 조정위원회위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 조정위원회위원장이 미리 지명한 조정위원이 그 직무를 대행한다.

⑦ 조정위원의 임기는 3년으로 하되 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

⑧ 조정위원회는 조정위원회위원장 또는 제3항제2호에 해당하는 조정위원 1명 이상을 포함한 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑨ 그 밖에 조정위원회의 설치, 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2020. 11. 1.] 제16조제1항, 제16조제2항

제17조(조정부의 구성 및 운영) ① 조정위원회는 분쟁의

효율적 해결을 위하여 3명의 조정위원으로 구성된 조정부를 둘 수 있다.

② 조정부에는 제16조제3항제2호에 해당하는 사람이 1명 이상 포함되어야 하며, 그 중에서 조정위원회위원장이 조정부의 장을 지명한다.

③ 조정부는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 제14조제2항에 따른 주택임대차분쟁 중 대통령령으로 정하는 금액 이하의 분쟁

2. 조정위원회가 사건을 특정하여 조정부에 심의·조정을 위임한 분쟁

④ 조정부는 조정부의 장을 포함한 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑤ 제4항에 따라 조정부가 내린 결정은 조정위원회가 결정한 것으로 본다.

⑥ 그 밖에 조정부의 설치, 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

제18조(조정위원의 결격사유) 「국가공무원법」 제33조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 조정위원이 될 수 없다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

제19조(조정위원의 신분보장) ① 조정위원은 자신의 직무를 독립적으로 수행하고 주택임대차분쟁의 심리 및 판단에 관하여 어떠한 지시에도 구속되지 아니한다.

② 조정위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 그 의사에 반하여 해임 또는 해촉되지 아니한다.

1. 제18조에 해당하는 경우

2. 신체상 또는 정신상의 장애로 직무를 수행할 수 없게 된 경우

[본조신설 2016. 5. 29.]

제20조(조정위원의 제척 등) ① 조정위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 직무의 집행에서 제척된다.

1. 조정위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 분쟁사건의 당사자가 되는 경우

2. 조정위원이 해당 분쟁사건의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우

3. 조정위원이 해당 분쟁사건에 관하여 진술, 감정 또는 법률자문을 한 경우

4. 조정위원이 해당 분쟁사건에 관하여 당사자의 대리인으로서 관여하거나 관여하였던 경우

② 사건을 담당할 조정위원에게 제척의 원인이 있는 경우에는 조정위원회는 직권 또는 당사자의 신청에 따라 제척의 결정을 한다.

③ 당사자는 사건을 담당할 조정위원에게 공정한 직무집행을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우 조정위원회에 기피신청을 할 수 있다.

④ 기피신청에 관한 결정은 조정위원회가 하고, 해당 조정위원 및 당사자 쌍방은 그 결정에 불복하지 못한다.

⑤ 제3항에 따른 기피신청이 있는 때에는 조정위원회는 그 신청에 대한 결정이 있을 때까지 조정절차를 정지하여야 한다.

⑥ 조정위원은 제1항 또는 제3항에 해당하는 경우 조정위원회의 허가를 받지 아니하고 해당 분쟁사건의 직무집행에서 회피할 수 있다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

제21조(조정 신청 등) ① 제14조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택임대차분쟁의 당사자는 해당 주택이 소재하는 공단 또는 시·도 조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있다.

② 조정위원회는 신청인이 조정을 신청할 때 조정 절차 및 조정의 효력 등 분쟁조정에 관하여 대통령령으로 정하는 사항을 안내하여야 한다.

③ 조정위원회의 위원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 신청을 각하한다. 이 경우 그 사유를 신청인에게 통지하여야 한다.

1. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 법원에 소가 제기되거나 조정 신청이 있을 후 소가 제기된 경우

2. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있을 후 같은 법에 따른 조정이 신청된 경우

3. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 이 법에 따른 조정위원회에 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있을 후 조정이 성립된 경우

4. 조정신청 자체로 주택임대차에 관한 분쟁이 아님이 명백한 경우

5. 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지하거나 조정신청서를 송달받은 날부터 7일 이내에 아무런 의사를 통지하지 아니한 경우

6. 신청인이 정당한 사유 없이 조사에 응하지 아니하거나 2회 이상 출석요구에 응하지 아니한 경우

[본조신설 2016. 5. 29.]

제21조(조정 신청 등) ① 제14조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택임대차분쟁의 당사자는 해당 주택이 소재하는 지역을 관할하는 조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있다. <개정 2020. 7. 31.>

② 조정위원회는 신청인이 조정을 신청할 때 조정 절차 및 조정의 효력 등 분쟁조정에 관하여 대통령령으로 정하는 사항을 안내하여야 한다.

③ 조정위원회의 위원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 신청을 각하한다. 이 경우 그 사유를 신청인에게 통지하여야 한다.

1. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 법원에 소가 제기되거나 조정 신청이 있는 후 소가 제기된 경우
2. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 같은 법에 따른 조정이 신청된 경우
3. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 이 법에 따른 조정위원회에 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 조정이 성립된 경우
4. 조정신청 자체로 주택임대차에 관한 분쟁이 아님이 명백한 경우
5. 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지하거나 조정신청서를 송달받은 날부터 7일 이내에 아무런 의사를 통지하지 아니한 경우
6. 신청인이 정당한 사유 없이 조사에 응하지 아니하거나 2회 이상 출석요구에 응하지 아니한 경우

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2020. 11. 1.] 제21조제1항

제22조(조정절차) ① 조정위원회의 위원장은 조정신청을 접수하면 피신청인에게 조정신청서를 송달하여야 한다. 이 경우 제21조제2항을 준용한다.

② 제1항에 따라 조정신청서를 송달받은 피신청인이 조정에 응하고자 하는 의사를 조정위원회에 통지하면 조정절차가 개시된다.

③ 조정서류의 송달 등 조정절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

제22조(조정절차) ① 조정위원회의 위원장은 신청인으로부터 조정신청을 접수한 때에는 지체 없이 조정절차를 개시하여야 한다. <개정 2020. 6. 9.>

② 조정위원회의 위원장은 제1항에 따라 조정신청을 접수하면 피신청인에게 조정신청서를 송달하여야 한다. 이 경우 제21조제2항을 준용한다. <개정 2020. 6. 9.>

③ 조정서류의 송달 등 조정절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2020. 12. 10.] 제22조

제23조(처리기간) ① 조정위원회는 분쟁의 조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 그 분쟁조정을 마쳐야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 조정위원회의 의결을 거쳐 30일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.

② 조정위원회는 제1항 단서에 따라 기간을 연장한 경우에는 기간 연장의 사유와 그 밖에 기간 연장에 관한 사항을 당사자에게 통보하여야 한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

제24조(조사 등) ① 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 신청인, 피신청인, 분쟁 관련 이해관계인 또는 참고인에게 출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료나 물건 등을 제출하도록 요구할 수 있다.

② 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 조정위원 또는 사무국의 직원으로 하여금 조정 대상물 및 관련 자료에 대하여 조사하게 하거나 자료를 수집하게 할 수 있다. 이 경우 조정위원이나 사무국의 직원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

③ 조정위원회위원장은 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사 및 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)에게 해당 조정업무에 참고하기 위하여 인근지역의 확정일자 자료, 보증금의 월차임 전환율 등 적정 수준의 임대료 산정을 위한 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 정당한 사유가 없으면 조정위원회위원장의 요청에 따라야 한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

제25조(조정을 하지 아니하는 결정) ① 조정위원회는 해당 분쟁이 그 성질상 조정을 하기에 적당하지 아니하다고 인정하거나 당사자가 부당한 목적으로 조정을 신청한 것으로 인정할 때에는 조정을 하지 아니할 수 있다.

② 조정위원회는 제1항에 따라 조정을 하지 아니하기로 결정하였을 때에는 그 사실을 당사자에게 통지하여야 한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

제26조(조정외 성립) ① 조정위원회가 조정안을 작성한 경우에는 그 조정안을 지체 없이 각 당사자에게 통지하여야 한다.

② 제1항에 따라 조정안을 통지받은 당사자가 통지받은 날부터 7일 이내에 수락의 의사를 서면으로 표시하지 아니한 경우에는 조정을 거부한 것으로 본다.

③ 제2항에 따라 각 당사자가 조정안을 수락한 경우에는 조정안과 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

④ 제3항에 따른 합의가 성립한 경우 조정위원회위원장은 조정안의 내용을 조정서로 작성한다. 조정위원회위원장은 각 당사자 간에 금전, 그 밖의 대체물의 지급 또는 부동산의 인도에 관하여 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있는 경우에는 그 내용을 조정서에 기재하여야 한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

제26조(조정외 성립) ① 조정위원회가 조정안을 작성한 경우에는 그 조정안을 지체 없이 각 당사자에게 통지하여야 한다.

② 제1항에 따라 조정안을 통지받은 당사자가 통지받은 날부터 14일 이내에 수락의 의사를 서면으로 표시하지 아니한 경우에는 조정을 거부한 것으로 본다. <개정 2020. 6. 9.>

③ 제2항에 따라 각 당사자가 조정안을 수락한 경우에는 조정안과 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

④ 제3항에 따른 합의가 성립한 경우 조정위원회위원장은 조정안의 내용을 조정서로 작성한다. 조정위원회위원장은 각 당사자 간에 금전, 그 밖의 대체물의 지급 또는 부동산의 인도에 관하여 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있는 경우에는 그 내용을 조정서에 기재하여야 한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2020. 12. 10.] 제26조

제27조(집행력의 부여) 제26조제4항 후단에 따라 강제집행을 승낙하는 취지의 내용이 기재된 조정서의 정보는 「민사집행법」 제56조에도 불구하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가진다. 다만, 청구에 관한 이익의 주장에 대하여는 같은 법 제44조제2항을 적용하지 아니한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

제28조(비밀유지의무) 조정위원, 사무국의 직원 또는 그 직에 있었던 자는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 직무상 알게 된 정보를 타인에게 누설하거나 직무상 목적 외에 사용하여서는 아니 된다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

제29조(다른 법률의 준용) 조정위원회의 운영 및 조정절차에 관하여 이 법에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 「민사조정법」을 준용한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

제30조(주택임대차표준계약서 사용) 주택임대차계약을 서면으로 체결할 때에는 법무부장관이 서식을 정하여 권고하는 주택임대차표준계약서를 우선적으로 사용한다. 다만, 당사자가 다른 서식을 사용하기로 합의한 경우에는 그러하지 아니하다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

제30조(주택임대차표준계약서 사용) 주택임대차계약을 서면으로 체결할 때에는 법무부장관이 국토교통부장관과 협의하여 정하는 주택임대차표준계약서를 우선적으로 사용한다. 다만, 당사자가 다른 서식을 사용하기로 합의한 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2020. 7. 31.>

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2020. 11. 1.] 제30조

제31조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 공무원이 아닌 주택임대차위원회의 위원 및 주택임대차분쟁조정위원회의 위원은 「형법」 제127조, 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2017. 5. 30.] 제31조(주택임대차분쟁조정위원회에 관한 부분만 해당한다)

부칙 <제17470호, 2020. 7. 31.>

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제8조의2제2항·제4항, 제14조제1항, 제16조제1항·제2항, 제21조제1항 및 제30조의 개정규정은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(계약갱신 요구 등에 관한 적용례) ① 제6조의3 및 제7조의 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용한다.

② 제1항에도 불구하고 이 법 시행 전에 임대인이 갱신을 거절하고 제3자와 임대차계약을 체결한 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

2. 주택임대차보호법 시행령

[시행 2018. 9. 18] [대통령령 제29162호, 2018. 9. 18, 일부개정]

제1조(목적) 이 영은 「주택임대차보호법」에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다. [전문개정 2008. 8. 21.]

제2조(대항력이 인정되는 법인) 「주택임대차보호법」(이하 "법"이라 한다) 제3조제2항 후단에서 "대항력이 인정되는 법인"이란 다음 각 호의 법인을 말한다. <개정 2009. 9. 21.>

1. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
2. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사

[전문개정 2008. 8. 21.]
[제1조의2에서 이동, 종전 제2조는 제8조로 이동 <2013. 12. 30.>]

제2조의2
[제9조로 이동 <2013. 12. 30.>]

제3조(고유식별정보의 처리) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 법 제3조의6에 따른 확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등에 관한 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호 및 제4호에 따른 주민등록번호 및 외국인등록번호를 처리할 수 있다. <개정 2016. 1. 22.>

1. 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제11조에 따른 행정시장을 포함하며, 특별시장·광역시장·특별자치시장은 제외한다), 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다)
2. 읍·면·동의 장
3. 「공증인법」에 따른 공증인

[전문개정 2013. 12. 30.]
[제1조의3에서 이동, 종전 제3조는 제10조로 이동 <2013. 12. 30.>]

제4조(확정일자부 기재사항 등) ① 법 제3조의6제1항에 따른 확정일자부여기관(지방법원 및 그 지원과 등기소는 제외하며, 이하 "확정일자부여기관"이라 한다)이 같은 조 제2항에 따라 작성하는 확정일자부에 기재하여야 할 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 확정일자번호
2. 확정일자 부여일
3. 임대인·임차인의 인적사항
 - 가. 자연인인 경우
성명, 주소, 주민등록번호(외국인은 외국인등록번호)
 - 나. 법인이거나 법인 아닌 단체인 경우
법인명·단체명, 법인등록번호·부동산등기용등록번호, 본점·주사무소 소재지
4. 주택 소재지
5. 임대차 목적물
6. 임대차 기간
7. 차임·보증금
8. 신청인의 성명과 주민등록번호 앞 6자리(외국인은 외국인등록번호 앞 6자리)

② 확정일자는 확정일자번호, 확정일자 부여일 및 확정일자부여기관을 주택임대차계약증서에 표시하는 방법으로 부여한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 확정일자부 작성 방법 및 확정일자 부여 시 확인사항 등 확정일자 부여 사무에 관하여 필요한 사항은 법무부령으로 정한다. [본조신설 2013. 12. 30.]

[종전 제4조는 제11조로 이동 <2013. 12. 30.>]

제5조(주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위) 법 제3조의6제3항에 따라 정보제공을 요청할 수 있는 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자(이하 "이해관계인"이라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다.

1. 해당 주택의 임대인·임차인
2. 해당 주택의 소유자
3. 해당 주택 또는 그 대지의 등기기록에 기록된 권리자 중 법무부령으로 정하는 자
4. 법 제3조의2제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관
5. 제1호부터 제4호까지에 준하는 지위 또는 권리를 가지는 자로서 법무부령으로 정하는 자

[본조신설 2013. 12. 30.]
[종전 제5조는 제12조로 이동 <2013. 12. 30.>]

제6조(요청할 수 있는 정보의 범위 및 제공방법) ① 임대차 계약의 당사자는 법 제3조의6제3항에 따라 확정일자부여 기관에 해당 임대차계약에 관한 다음 각 호의 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청할 수 있다.

1. 임대차목적물
2. 임대인·임차인의 인적사항
3. 확정일자 부여일
4. 차임·보증금
5. 임대차기간

② 임대차계약의 당사자가 아닌 이해관계인 또는 임대차계약을 체결하려는 자는 법 제3조의6제3항 또는 제4항에 따라 확정일자부여기관에 다음 각 호의 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청할 수 있다.

1. 임대차목적물
2. 확정일자 부여일
3. 차임·보증금
4. 임대차기간

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 정보제공 요청에 필요한 사항은 법무부령으로 정한다.

[본조신설 2013. 12. 30.]

[종전 제6조는 제13조로 이동 <2013. 12. 30.>]

제7조(수수료) ① 법 제3조의6제5항에 따라 확정일자부여 기관에 내야 하는 수수료는 확정일자 부여에 관한 수수료와 정보제공에 관한 수수료로 구분하며, 그 구체적인 금액은 법무부령으로 정한다.

② 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 법무부령으로 정하는 사람에 대해서는 제1항에 따른 수수료를 면제할 수 있다.

[본조신설 2013. 12. 30.]

[종전 제7조는 제14조로 이동 <2013. 12. 30.>]

제8조(차임 등 증액청구의 기준 등) ① 법 제7조에 따른 차임이나 보증금(이하 "차임등"이라 한다)의 증액청구는 약정한 차임등의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다.

② 제1항에 따른 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있을 후 1년 이내에는 하지 못한다.

[전문개정 2008. 8. 21.]

[제2조에서 이동, 종전 제8조는 제15조로 이동 <2013. 12. 30.>]

제9조(월차임 전환 시 산정률) ① 법 제7조의2제1호에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 연 1할을 말한다.

② 법 제7조의2제2호에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 연 3.5퍼센트를 말한다. <개정 2016. 11. 29.>

[전문개정 2013. 12. 30.]

[제2조의2에서 이동, 종전 제9조는 제16조로 이동 <2013. 12. 30.>]

제10조(보증금 중 일정액의 범위 등) ① 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위는 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하로 한다. <개정 2010. 7. 21., 2013. 12. 30., 2016. 3. 31., 2018. 9. 18.>

1. 서울특별시 : 3천700만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시 및 화성시 : 3천400만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 김포시, 광주시 및 파주시 : 2천만원
4. 그 밖의 지역 : 1천700만원

② 임차인의 보증금 중 일정액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액까지만 우선변제권이 있다.

③ 하나의 주택에 임차인이 2명 이상이고, 그 각 보증금 중 일정액을 모두 합한 금액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 그 각 보증금 중 일정액을 모두 합한 금액에 대한 각 임차인의 보증금 중 일정액의 비율로 그 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액을 분할한 금액을 각 임차인의 보증금 중 일정액으로 본다.

④ 하나의 주택에 임차인이 2명 이상이고 이들이 그 주택에서 가정공동생활을 하는 경우에는 이들을 1명의 임차인으로 보아 이들의 각 보증금을 합산한다.

[전문개정 2008. 8. 21.]

[제3조에서 이동, 종전 제10조는 제17조로 이동 <2013. 12. 30.>]

제11조(우선변제를 받을 임차인의 범위) 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 임차인은 보증금이 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하인 임차인으로 한다. <개정 2010. 7. 21., 2013. 12. 30., 2016. 3. 31., 2018. 9. 18.>

1. 서울특별시 : 1억1천만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시 및 화성시 : 1억원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함

된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 김포시, 광주시 및 파주시 : 6천만원

4. 그 밖의 지역 : 5천만원

[전문개정 2008. 8. 21.]

[제4조에서 이동, 종전 제11조는 제18조로 이동 <2013. 12. 30.>]

제12조(주택임대차위원회의 구성) 법 제8조의2제4항제6호에서 "대통령령으로 정하는 사람"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. <개정 2017. 5. 29.>

1. 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)에서 주택정책 또는 부동산 관련 업무를 담당하는 주무부서의 실·국장

2. 법무사로서 5년 이상 해당 분야에서 종사하고 주택임대차 관련 업무 경험이 풍부한 사람

[본조신설 2009. 7. 30.]

[제5조에서 이동, 종전 제12조는 제19조로 이동 <2013. 12. 30.>]

제13조(위원의 임기 등) ① 법 제8조의2에 따른 주택임대차위원회(이하 "위원회"라 한다)의 위원 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 공무원인 위원의 임기는 그 직위에 재직하는 기간으로 한다. <개정 2016. 3. 31.>

② 위원장은 위촉된 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해촉할 수 있다. <개정 2016. 3. 31.>

1. 심신장애로 인하여 직무를 수행할 수 없게 된 경우
2. 직무와 관련한 형사사건으로 기소된 경우
3. 직무태만, 품위손상, 그 밖의 사유로 인하여 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우
4. 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우

[본조신설 2009. 7. 30.]

[제6조에서 이동, 종전 제13조는 제20조로 이동 <2013. 12. 30.>]

제14조(위원장의 직무) ① 위원장은 위원회를 대표하고, 위원회의 업무를 총괄한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 인하여 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

[본조신설 2009. 7. 30.]

[제7조에서 이동 <2013. 12. 30.>]

제15조(간사) ① 위원회에 간사 1명을 두되, 간사는 주택임대차 관련 업무에 종사하는 법무부 소속의 고위공무원단에 속하는 일반직 공무원(이에 상당하는 특정직·별정직 공무원을 포함한다) 중에서 위원회의 위원장이 지명한다.

② 간사는 위원회의 운영을 지원하고, 위원회의 회의에 관한 기록과 그 밖에 서류의 작성과 보관에 관한 사무를 처리한다.

③ 간사는 위원회에 참석하여 심의사항을 설명하거나 그 밖에 필요한 발언을 할 수 있다.

[본조신설 2009. 7. 30.]

[제8조에서 이동 <2013. 12. 30.>]

제16조(위원회의 회의) ① 위원회의 회의는 매년 1회 개최되는 정기회의와 위원장이 필요하다고 인정하거나 위원 3분의 1 이상이 요구할 경우에 개최되는 임시회의로 구분하여 운영한다.

② 위원장은 위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 된다.

③ 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

④ 위원회의 회의는 비공개로 한다.

⑤ 위원장은 위원이 아닌 자를 회의에 참석하게 하여 의견을 듣거나 관계 기관·단체 등에게 필요한 자료, 의견 제출 등 협조를 요청할 수 있다.

[본조신설 2009. 7. 30.]

[제9조에서 이동 <2013. 12. 30.>]

제17조(실무위원회) ① 위원회에서 심의할 안건의 협의를 효율적으로 지원하기 위하여 위원회에 실무위원회를 둔다.

② 실무위원회는 다음 각 호의 사항을 협의·조정한다.

1. 심의안건 및 이와 관련하여 위원회가 위임한 사항

2. 그 밖에 위원장 및 위원이 실무협의를 요구하는 사항

③ 실무위원회의 위원장은 위원회의 간사가 되고, 실무위원회의 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 그 소속기관의 장이 지명하는 사람으로 한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 기획재정부에서 물가 관련 업무를 담당하는 5급 이상의 국가공무원

2. 법무부에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 5급 이상의 국가공무원

3. 국토교통부에서 주택사업 또는 주거복지 관련 업무를 담당하는 5급 이상의 국가공무원

4. 시·도에서 주택정책 또는 부동산 관련 업무를 담당하는 5급 이상의 지방공무원

[본조신설 2009. 7. 30.]

[제10조에서 이동 <2013. 12. 30.>]

제18조(전문위원) ① 위원회의 심의사항에 관한 전문적인 조사·연구업무를 수행하기 위하여 5명 이내의 전문위원을 둘 수 있다.

② 전문위원은 법학, 경제학 또는 부동산학 등에 학식과 경험을 갖춘 사람 중에서 법무부장관이 위촉하고, 임기는 2년으로 한다.

[본조신설 2009. 7. 30.]

[제11조에서 이동 <2013. 12. 30.>]

제19조(수당) 위원회 또는 실무위원회 위원에 대해서는 예산의 범위에서 수당을 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 소관 업무와 직접적으로 관련되어 위원회에 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

[본조신설 2009. 7. 30.]

[제12조에서 이동 <2013. 12. 30.>]

제20조(운영세칙) 이 영에서 규정한 사항 외에 위원회의 운영에 필요한 사항은 법무부장관이 정한다.

[본조신설 2009. 7. 30.]

[제13조에서 이동 <2013. 12. 30.>]

제21조(주택임대차분쟁조정위원회의 설치) ① 「법률구조법」 제8조에 따른 대한법률구조공단(이하 "공단"이라 한다)의 다음 각 호의 지부에 법 제14조제1항에 따른 주택임대차분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 둔다.

1. 서울중앙지부
2. 수원지부
3. 대전지부
4. 대구지부
5. 부산지부
6. 광주지부

② 제1항에 따라 공단의 지부에 두는 조정위원회의 관할 구역은 별표 1과 같다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

제22조(조정위원회의 심의·조정 사항) 법 제14조제2항제5호에서 "대통령령으로 정하는 주택임대차에 관한 분쟁"이란 다음 각 호의 분쟁을 말한다.

1. 임대차계약의 이행 및 임대차계약 내용의 해석에 관한 분쟁

2. 임대차계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁

3. 임대차계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁

4. 공인중개사 보수 등 비용부담에 관한 분쟁

5. 주택임대차표준계약서 사용에 관한 분쟁

6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 분쟁으로서 조정위원회의 위원장(이하 "위원장"이라 한다)이 조정이 필요하다고 인정하는 분쟁

[본조신설 2017. 5. 29.]

제23조(공단의 지부에 두는 조정위원회 사무국) ① 법 제14조제3항에 따라 공단의 지부에 두는 조정위원회 사무국(이하 "사무국"이라 한다)에는 사무국장 1명을 두며, 사무국장 밑에 심사관 및 조사관을 둔다.

② 사무국장은 공단의 이사장이 임명하며, 조정위원회의 위원(이하 "조정위원"이라 한다)을 겸직할 수 있다.

③ 심사관 및 조사관은 공단의 이사장이 임명한다.

④ 사무국장은 사무국의 업무를 총괄하고, 소속 직원을 지휘·감독한다.

⑤ 심사관은 다음 각 호의 업무를 담당한다.

1. 분쟁조정신청 사건에 대한 쟁점정리 및 법률적 검토
2. 조사관이 담당하는 업무에 대한 지휘·감독
3. 그 밖에 위원장이 조정위원회의 사무 처리를 위하여 필요하다고 인정하는 업무

⑥ 조사관은 다음 각 호의 업무를 담당한다.

1. 조정신청의 접수
2. 분쟁조정 신청에 관한 민원의 안내
3. 조정당사자에 대한 송달 및 통지
4. 분쟁의 조정에 필요한 사실조사
5. 그 밖에 위원장이 조정위원회의 사무 처리를 위하여 필요하다고 인정하는 업무

⑦ 사무국장 및 심사관은 변호사의 자격이 있는 사람으로 한다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

제24조(시·도의 조정위원회 사무국) 시·도가 법 제14조제1항에 따라 조정위원회를 두는 경우 사무국의 조직 및 운영 등에 관한 사항은 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 해당 시·도 조례로 정한다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

제25조(조정위원회 구성) 법 제16조제3항제6호에서 "대통령령으로 정하는 사람"이란 세무사·주택관리사·건축사로서 주택임대차 관계 업무에 6년 이상 종사한 사람을 말한다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

제26조(조정위원회 운영) ① 조정위원회는 효율적인 운영을 위하여 필요한 경우에는 분쟁조정사건을 분리하거나 병합하여 심의·조정할 수 있다. 이 경우 당사자에게 지체 없이 그 사실을 통보하여야 한다.

② 조정위원회 회의는 공개하지 아니한다. 다만, 필요하다고 인정되는 경우에는 조정위원회의 의결로 당사자 또는 이해관계인에게 방청을 허가할 수 있다.

③ 조정위원회에 간사를 두며, 사무국의 직원 중에서 위원장이 지명한다.

④ 조정위원회는 회의록을 작성하고, 참여한 조정위원으로 하여금 서명 또는 기명날인하게 하여야 한다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

제27조(조정위원회에 대한 수당 등) 조정위원회 또는 조정부에 출석한 조정위원회에 대해서는 예산의 범위에서 수당, 여비 및 그 밖에 필요한 경비를 지급할 수 있다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

제28조(조정부에서 심의·조정할 사항) 법 제17조제3항제1호에서 "대통령령으로 정하는 금액 이하의 분쟁"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁을 말한다.

1. 임대차계약의 보증금이 다음 각 목에서 정하는 금액 이하의 분쟁

가. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 지역 : 5억원

나. 가목에 따른 지역 외의 지역 : 3억원

2. 조정으로 주장하는 이익의 값(이하 "조정목적의 값"이라 한다)이 2억원 이하인 분쟁. 이 경우 조정목적의 값 산정은 「민사소송 등 인지법」에 따른 소송목적의 값에 관한 산정 방식을 준용한다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

제29조(조정부의 구성 및 운영) ① 조정부의 위원은 조정위원 중에서 위원장이 지명한다.

② 둘 이상의 조정부를 두는 경우에는 위원장이 분쟁조정신청사건을 담당할 조정부를 지정할 수 있다.

③ 조정부의 운영에 관하여는 제26조를 준용한다. 이 경우

"조정위원회"는 "조정부"로, "위원장"은 "조정부의 장"으로 본다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

제30조(조정 신청) ① 조정 신청은 서면(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 포함한다. 이하 같다) 또는 구두로 할 수 있다.

② 구두로 조정을 신청하는 경우 조정신청인은 심사관 또는 조사관에게 진술하여야 한다. 이 경우 조정신청을 받은 심사관 또는 조사관은 조정신청조서를 작성하고 신청인으로 하여금 서명 또는 기명날인하도록 하여야 한다.

③ 조정신청서 또는 조정신청조서에는 당사자, 대리인, 신청의 취지와 분쟁의 내용 등을 기재하여야 한다. 이 경우 증거서류 또는 증거물이 있는 경우에는 이를 첨부하거나 제출하여야 한다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

제31조(조정신청인에게 안내하여야 할 사항) ① 법 제21조제2항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제21조제3항 각 호에 따른 조정 신청의 각하 사유
2. 법 제22조제2항에 따른 조정절차의 개시 요건
3. 법 제23조의 처리기간
4. 법 제24조에 따라 필요한 경우 신청인, 피신청인, 분쟁 관련 이해관계인 또는 참고인에게 출석하여 진술하게 하거나 필요한 자료나 물건 등의 제출을 요구할 수 있다는 사실
5. 조정성립의 요건 및 효력
6. 당사자가 부담하는 비용

② 제1항에 따른 안내는 안내할 사항이 기재된 서면을 교부 또는 송달하는 방법으로 할 수 있다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

제32조(조정서류의 송달 등) ① 위원장은 조정신청을 접수하면 지체 없이 조정신청서 또는 조정신청조서 부분(이하 이 조에서 "조정신청서등"이라 한다)을 피신청인에게 송달하여야 한다.

② 피신청인은 조정에 응할 의사가 있는 경우에는 조정신청서등을 송달받은 날부터 7일 이내에 그 의사를 조정위원회에 통지하여야 한다.

③ 위원장은 제2항에 따른 통지를 받은 경우 피신청인에게 기간을 정하여 신청내용에 대한 답변서를 제출할 것을 요구할 수 있다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

제33조(수수료) ① 법 제21조제1항에 따라 조정을 신청하는 자는 별표 2에서 정하는 수수료를 내야 한다.

② 신청인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 수수료를 면제할 수 있다.

1. 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 수 있는 임차인
2. 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자
3. 「독립유공자예우에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 독립유공자 또는 그 유족(선순위자 1명만 해당된다. 이하 이 조에서 같다)
4. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 국가유공자 또는 그 유족
5. 「고엽제후유의증 등 환자지원 및 단체설립에 관한 법률」 제4조에 따라 등록된 고엽제후유증환자, 고엽제후유의증환자 또는 고엽제후유증 2세환자
6. 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」 제5조에 따라 등록된 참전유공자
7. 「5·18민주유공자예우에 관한 법률」 제7조에 따라 등록 결정된 5·18민주유공자 또는 그 유족
8. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 특수임무유공자 또는 그 유족
9. 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제5조에 따라 인정된 의사자 또는 의사자유족
10. 「한부모가족지원법」 제5조에 따른 지원대상자
11. 그 밖에 제1호부터 제10호까지의 규정에 준하는 사람으로서 공단 규칙 또는 시·도 조례로 정하는 사람

③ 신청인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수수료의 환급을 청구할 수 있다.

1. 법 제21조제3항제1호 및 제2호에 따라 조정신청이 각하된 경우. 다만, 조정신청 있는 후 신청인이 법원에 소를 제기하거나 「민사조정법」에 따른 조정을 신청한 경우는 제외한다.
2. 법 제21조제3항제3호 및 제5호에 따라 조정신청이 각하된 경우
3. 신청인이 조정위원회 또는 조정부의 회의가 소집되기 전에 조정신청을 취하한 경우. 이 경우 환급 금액은 납부한 수수료의 2분의 1에 해당하는 금액으로 한다.

④ 제1항에 따른 수수료의 납부방법 및 제3항에 따른 수수료의 환급절차 등에 관하여 필요한 사항은 공단 규칙 또는 시·도의 조례로 정한다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

제34조(조정서의 작성) 법 제26조제4항에 따른 조정서에는 다음 각 호의 사항을 기재하고, 위원장 및 조정에 참여한 조정위원이 서명 또는 기명날인하여야 한다.

1. 사건번호 및 사건명
2. 당사자의 성명, 생년월일 및 주소(법인의 경우 명칭, 법 인등록번호 및 본점의 소재지를 말한다)
3. 임차주택 소재지
4. 신청의 취지 및 이유
5. 조정내용(법 제26조제4항에 따라 강제집행을 승낙하는 취지의 합의를 포함한다)
6. 작성일

[본조신설 2017. 5. 29.]

제35조(조정결과의 통지) ① 조정위원회는 조정절차가 종료되면 그 결과를 당사자에게 통지하여야 한다.

② 조정위원회는 법 제26조제4항에 따른 조정서가 작성된 경우 조정서 정본을 지체 없이 당사자에게 교부 또는 송달하여야 한다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

부칙 〈제29162호, 2018. 9. 18.〉

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(소액보증금 보호에 관한 적용례 등) 제10조제1항 및 제11조의 개정규정은 이 영 시행 당시 존속 중인 임대차계약에 대해서도 적용하되, 이 영 시행 전에 임차주택에 대하여 담보물권을 취득한 자에 대해서는 종전의 규정에 따른다.

2020.7.31. 개정
「주택임대차보호법」 해설집



국토교통부·법무부