


임대차 문제를 어려움을 겪고 계신다면

한국부동산원·LH 임대차 상담센터



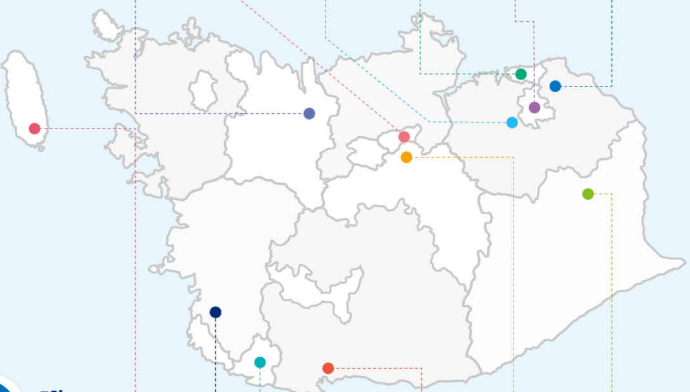
1644-55599

를 찾아주세요!

임대차분쟁조정위원회는 계약갱신, 보증금반환,
권리금, 원상복구, 임대료 증감 등 다양한 분쟁 상황을
합리적으로 조정해주는 기관입니다.

임대인, 임차인 누구나 무료로 상담 가능

- 한국부동산원 경기 고양 031-902-3573~5
- 한국부동산원 서울 02-3394-9870~3
- 한국부동산원 인천 032-429-7041~6
- 한국부동산원 경기 성남 031-8017-8488~90
- 한국부동산원 세종 044-868-8341
- 한국부동산원 전북 063-276-8022~3



한국부동산원 강원 033-244-9793~4

LH 충북 043-905-1784

한국부동산원 경북 054-275-9771~2

한국부동산원 울산 052-224-8872~4

한국부동산원 경남 055-289-3890

LH 제주 064-901-3802

한국부동산원·LH 임대차 상담센터



1644-55599

홈페이지: odrhome.reb.or.kr

(비매품)

주택임대차 상담사 제정

주택임대차 상담사 제정



국토교통부

RE3

한국부동산원
Korea Real Estate Board

주택임대차 상담사례집

* 주택임대차 상담사례집은 실제 상담사례를 소개한 내용으로,
개별 사건마다 다르게 판단될 수 있음을 알려드립니다.

임대차분쟁조정위원회에 문의한 상담내용에 대한 답변은 문의하신 내용만을
전제로 이루어지므로 구체적인 사실관계나 적용되는 법령 등이 달라질 경우,
답변 내용이 달라질 수 있으므로 본 상담사례집은 참고자료로만 활용하여 주시길 바라며,
보다 구체적인 법률문제에 관하여는 법률전문가(변호사, 법무사 등)와 상담하시기 바랍니다.



CONTENTS

제1장

제도소개

- 임대차분쟁조정위원회 소개 10
- 조정위원회 설치현황 14

제2장

상담사례

- 차임/보증금 증감 18
- 임대차기간 30
- 주택/보증금반환 40
- 유지/수선의무 52
- 계약이행/해석 62
- 계약갱신/종료 70
- 손해배상 84
- 중개사보수 92
- 기타 96

부록

- 주택임대차 표준계약서 104



상담 질문 목록

1 차임/보증금 증감

- Q 계약갱신요구권 행사 시 차임을 5% 이내에서 임대인 또는 임차인이 요구하는 수준에 맞춰야 하나요?
- Q 1년 계약 후 계약연장 시 차임을 5%까지 올릴 수 있나요?
- Q 계약갱신요구권 행사시 임대료 상한 계산방법
- Q 임대인이 월세를 전세로 전환해달라고 요구하는 경우
- Q 전월세전환 제한 이내의 보증금액이 얼마인가요?
- Q 차임증감청구권을 행사하여 보증금을 증액할 수 있나요?
- Q 아파트 매수 후 임대차계약을 갱신할 경우, 시세대로 보증금을 요구할 수 있나요?

2 임대차기간

- Q 계약기간이 1년으로 되어있는데, 2년 거주를 주장하려면 계약서를 다시 작성해야 하나요?
- Q 임차인이 계약종료일을 변경해달라고 합니다.
- Q 임대차기간은 반드시 2년으로 정해야 하나요?
- Q 1년계약 종료시점에서 임대인의 갱신요구를 거절할 수 있나요?
- Q 1년으로 계약한 경우 임대인 주장대로 1년 단위로 갱신이 이루어지는 것인가요?
- Q 1년기간 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우 계약종료일은 언제까지인가요?
- Q 묵시적갱신에 해당하여 월세인상없이 임대차를 유지해야 하나요?

3 주택/보증금반환

- Q 임대인이 원상회복비용을 임의로 공제하고 보증금을 돌려줬습니다.
- Q 주민등록 이전 시 대항력 유지 여부, 보증금을 안전하게 돌려받을 수 있을지 걱정됩니다.
- Q 임대차계약이 종료되었는데 보증금을 반환하지 않아요.
- Q 임대인이 새로운 임차인이 구해지면 보증금을 반환한다고 하는데, 대항력을 유지할 수 있는지 궁금합니다.
- Q 임대차계약 종료 후 보증금 전액을 돌려받을 수 있는지, 보완방법을 알려주세요.
- Q 계약해지를 통보했음에도 임차인이 퇴거를 하지 않는 경우 내보낼 수 있는 방법이 없나요?
- Q 전세계약 도중 임대인이 법인으로 변경되었는데, 문제발생시 보호받을 수 있나요?
- Q 다른 지역으로 발령을 받게 되어 갑자기 이사를 가야하는데, 대처방안이 있는지 궁금합니다.

4 유지/수선의무

- Q 에어컨 수리비는 누가 부담해야 하나요?
- Q 집에 문제가 있으나 임대인이 수리를 해주지 않습니다.
- Q 도어락 수리비는 누가 부담해야 하나요?
- Q 전구와 같은 소모품도 원상회복 해야 하나요?
- Q 전세권자의 유지수선의무 범위
- Q 임대차주택의 악취피해를 어떻게 입증할 수 있나요?

5 계약이행/해석

- Q 묵시적으로 갱신되었으나 계약갱신요구에 의한 계약서를 작성한 경우 중도해지가 가능한지 여부
- Q 가계약금을 돌려받을 수 있을까요?
- Q 월세계약 1년이 도래되어 만기 후 계약이 자동으로 연장된 경우 묵시적갱신으로 볼 수 있는지 여부
- Q 6개월 단기 임대차의 경우에도 묵시적갱신 규정이 적용되는지 여부
- Q 임차인이 보증금 100만원을 입금하지 않는 경우 묵시적갱신이 저지되는지 여부 등

6 계약갱신/종료

- Q 실거주 갱신거절 이후 매수인이 계약만기일에 소유권이전을 하는 경우에도 매수인이 실거주 가능한가요?
- Q 계약갱신요구권 행사 후 재계약을 체결했는데, 계약갱신요구권을 다시 사용할 수 있나요?
- Q 매수인이 계약갱신을 거절하기 위하여 소유권이전등기까지 경료하여야 하나요?
- Q 계약갱신거절 사유 중 2기의 차임연체는 정확히 어떤 의미인가요?
- Q 매수인이 매매계약가등기를 한 경우라면 계약갱신거절을 할 수 있나요?
- Q 임차인이 강아지를 키우는 경우 계약해지가 가능한가요?
- Q 업무용 오피스텔도 계약갱신요구권 행사가 가능한가요?
- Q 임대인이 주택임대사업자인 경우에도 계약갱신요구권 행사가 가능한가요?
- Q 채권압류 및 추심명령 결정문을 받았는데 계약갱신요구 거절이 가능한가요?
- Q 임대차 주택을 매매하여 매수인이 실거주 하는 경우 계약갱신을 거절할 수 있나요?
- Q 2기 차임연체에 해당하면 계약해지를 할 수 있나요?

7 손해배상

- Q 임대인의 실거주 갱신거절이 허위로 밝혀진 경우 손해배상청구가 가능한가요?
- Q 계약갱신을 거절한 후 언제까지 실거주 하여야 손해배상 책임이 없는 것인지, 이혼을 한 경우 정당한 갱신거절 사유에 해당하는지 궁금합니다.
- Q 임대인이 실거주 갱신거절 후 매매를 할 경우 계약갱신요구가 가능한지 및 손해배상 청구
- Q 누수로 인하여 임대차계약이 해지된 경우 임대인에게 손해배상을 청구할 수 있나요?

8 중개사보수

- Q 가계약이 파기되었는데 중개보수를 지급해야 하나요?
- Q 계약갱신요구에 의해 갱신된 계약을 해지하는 경우 중개수수료는 누가 부담해야 하나요?

9 기타

- Q 임대인이 고의로 월세를 받아오던 계좌를 막아버렸는데 월세를 어떤 방법으로 납부해야 하나요?
- Q 부모님 사망 후 임차인에게 임대차보증금을 반환하는 상황
- Q 카톡으로 갱신계약에 합의한 경우 효력이 있나요?
- Q 최우선변제를 받을 수 있는지 궁금합니다.
- Q 임대차보증금이 압류가 되었는데 소액보증금은 돌려받을 수 있나요?



주택임대차 상담사례집



제1장. 제도소개

임대차분쟁조정위원회 소개
조정위원회 설치현황

제 1 장. 제도소개



임대차분쟁조정위원회 소개

1 목적

주택 및 상가건물 임대차계약 관계에서 발생하는 각종 분쟁에 대하여 **저렴한 비용**으로 신속하고 합리적으로 심의·조정하여 **서민 주거 안정 및 부동산 소비자 보호, 사회적 비용 절감**에 기여

2 연혁 및 설치근거

» 연혁

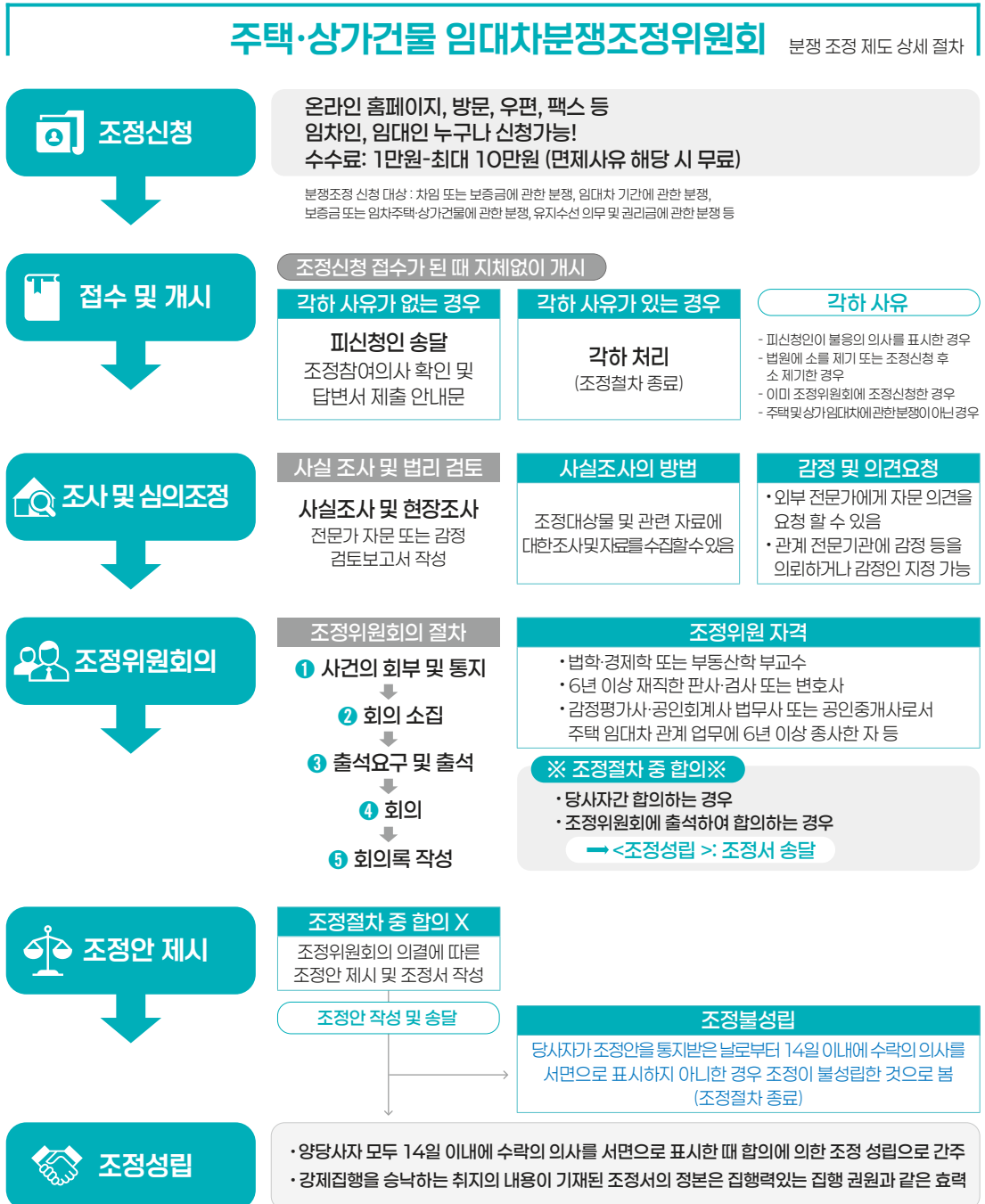
시기	내용
'16.5.	주택임대차보호법(임대차분쟁조정위원회 설치) 개정
'17.5.	대한법률구조공단 주택 임대차분쟁조정위원회 6개소 설치
'19.4.	대한법률구조공단 상가건물 임대차분쟁조정위원회 6개소 설치
'20.7.	주택임대차보호법 및 상가건물 임대차보호법 개정 (한국부동산원 및 LH 주택·상가건물 임대차분쟁조정위원회 설치)
'20.11.5.	한국부동산원 서울·강원·전북 임대차분쟁조정위원회 및 LH 인천·충북·경남 임대차분쟁조정위원회 개소
'21.2.24.	한국부동산원 경기고양·세종·경북 임대차분쟁조정위원회 개소
'21.4.~7.	LH 경기성남·울산·제주 임대차분쟁조정위원회 개소
'22. 1.	홈페이지 및 상담센터 운영기관 변경(LH→한국부동산원)
'23. 1.	4개소(경기성남·인천·울산·경남) 이관(LH→한국부동산원)

» 설치근거

구분	내용
주택 임대차 보호법	제14조(주택임대차분쟁조정위원회) 이 법의 적용을 받는 주택임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 대한법률구조공단의 지부, 한국토지주택공사의 지사 또는 사무소 및 한국부동산원의 지사 또는 사무소에 주택임대차분쟁조정위원회를 둔다. 시·도는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있다. 제15조(예산의 지원) 국가는 조정위원회 설치·운영에 필요한 예산을 지원할 수 있다.

3 조정절차 일반사항

▶ 조정절차도



» 조정신청

해당 목적물 소재지를 **관할**하는 조정위원회에 조정신청

» 조정대상



- ① 차임 또는 보증금의 **증감**에 관한 분쟁
- ② 임대차 기간에 관한 분쟁
- ③ 보증금 또는 임차주택(상가건물)의 **반환**에 관한 분쟁
- ④ 임차주택(상가건물)의 유지·수선 **의무**에 관한 분쟁
- ⑤ **권리금**에 관한 분쟁(상가건물 한정)
- ⑥ 임대차계약의 이행 및 임대차계약 내용의 **해석**에 관한 분쟁
- ⑦ 임대차계약 갱신 및 **종료**에 관한 분쟁
- ⑧ 임대차계약의 불이행 등에 따른 **손해배상청구**에 관한 분쟁
- ⑨ 공인중개사 보수 등 **비용부담**에 관한 분쟁
- ⑩ 주택(상가건물)임대차**표준계약서 사용**에 관한 분쟁
- ⑪ 기타 ⑥~⑩에 준하는 분쟁으로서 조정위원장이 인정하는 분쟁

» 조정개시

신청인이 조정신청을 접수한 때 **지체 없이** 조정절차 개시

» 처리기간

조정신청일로부터 **60일 이내에 종결**

- 부득이한 경우 조정위원회의 의결을 거쳐 30일 이내 연장 가능

» 수수료

조정목적의 값에 따라 수수료 납부 ₩ 1만 원 ~ 최대 10만 원

조정목적의 값*	수수료	수수료 면제	수수료 환불
산정 불가	10,000원	소액임차인, 기초생활수급자, 독립유공자, 국가유공자, 고엽제후유증환자 등, 참전유공자, 5·18민주유공자, 특수임무유공자, 의상자 등, 한부모가족지원법 지원대상자 등	조정신청 각하 또는 취하 시
1억 원 미만			
1억 원 이상 3억 원 미만	20,000원		
3억 원 이상 5억 원 미만	30,000원		
5억 원 이상 10억 원 미만	50,000원		
10억 원 이상	100,000원		

* 신청인이 조정으로 주장하는 이익의 값(예: 반환받을 보증금액, 원상회복비용 등)

» 조사 등

당사자 또는 이해관계인 및 참고인은 출석 및 진술 또는 조정에 필요한 자료·물건 제출 등을 요구받을 수 있음

» 조정위원회

위원장 1명 포함 5명 이상 30명 이하의 위원으로 구성

조정위원 자격 요건

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 주택(상가건물)임대차 관계 업무에 **6년** 이상 종사한 사람
4. 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인과 그 밖의 비영리법인에서 주택(상가건물)임대차분쟁에 관한 상담에 **6년** 이상 종사한 경력이 있는 사람
5. 해당 지방자치단체에서 주택(상가건물) 임대차 관련 업무를 담당하는 4급 이상의 공무원
6. 그 밖에 주택(상가건물) 임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

» 조정성립

조정안을 통지받은 날부터 **14일 이내에 서면으로 수락의사를 표시**하지 않은 경우 조정을 거부한 것으로 봄

* 조정안 수락 시 조정안과 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 간주

제 1 장. 제도소개



조정위원회 설치현황

기관	관할	사무국 연락처	주소
한국 부동 산원	서울	02-3394-9870~3 F. 02-3394-9875	서울특별시 성동구 용답동 천호대로 432, 금풍빌딩 2층
	경기	031-902-3573~5 F. 031-902-3576	경기도 고양시 일산동구 중앙로 1187, 흥국생명빌딩 8층
		031-8017-8488~90 F. 031-8017-8491	경기도 성남시 분당구 야탑로 81번길 16, 5층
	인천	032-429-7041~6 F. 032-429-7578	인천광역시 남동구 논현로 46번길 23, 7층
	강원	033-244-9793~4 F. 033-244-9796	강원도 춘천시 중앙로 16, 무림빌딩 7층
	세종	044-868-8341 F. 044-868-8343	세종특별자치시 한누리대로 499, 세종포스트빌딩 제302호
	전북	063-276-8022~3 F. 063-276-8025	전라북도 전주시 덕진구 기린대로 405, 한화생명(주)빌딩 3층
	경북	054-275-9771~2 F. 054-275-9774	경상북도 포항시 북구 중앙로 201, 한화생명빌딩 8층
	울산	052-224-8872~4 F. 052-224-8875	울산광역시 남구 북부순환도로 17, 남운프라자 906호
	경남	055-289-3890 F. 055-289-0139	경상남도 창원시 성산구 중앙대로 32, 2층



기관	관할	사무국 연락처	주소
한국 토지 주택 공사	충북	043-905-1784 F. 043-905-1779	충청북도 청주시 서원구 구룡산로 52번길 2, 303호
	제주	064-901-3802 F. 064-901-3809	제주특별자치도 제주시 중앙로 150, 대한항공제주사옥 3층
대한 법률 구조 공단	서울·강원	02-6941-3430	서울특별시 서초구 법원로 2길 21, 칠보빌딩 1층
	경기·인천	031-8007-3430	경기도 수원시 영통구 월드컵로 150번길 10, YM빌딩 3층
	대전·세종 충남·충북	042-721-3430	대전광역시 서구 둔산북로 121, 1층 117~121호
	대구·경북	053-710-3430	대구광역시 수성구 달구벌대로 2461, 디에스라이프빌딩 3층
	부산·울산 경남	051-711-3430	부산광역시 연제구 법원남로 15번길 4, 5층
	광주 전남·전북 제주	062-710-3430	광주광역시 서구 상무중앙로 28번길 4, 세진빌딩 4층 401호
서울시	서울	02-2133-1200~8	서울특별시 중구 덕수궁길15, 서울시서소문청사 1동1층 전월세보증금지원센터
경기도	경기	031-8008-2875	경기도 수원시 영통구 도청로 30(이의동), 경기도청 법무담당관



주택임대차 상담사례집



제2장. 상담사례

차임/보증금 증감 🔍

임대차기간

주택/보증금반환

유지/수선의무

계약이행/해석

계약갱신/종료

손해배상

중개사보수

기타

제2장. 상담사례

차임/보증금 증감

1-1.

계약갱신요구권 행사 시 차임을 5% 이내에서 임대인 또는 임차인이 요구하는 수준에 맞춰야 하나요?

[질문]

임차인이 계약갱신요구권을 사용한다고 합니다.

전세금 5% 인상을 요구했으나, 임차인은 1,000만원까지 올려줄 수 있다고 합니다.

전세금을 임차인이 올려줄 수 있는 금액에 맞춰야 하나요?

5% 인상이 불가할 경우 임차인을 퇴거시킬 수 있을까요?

[답변]

계약갱신요구권은 존속 중인 계약에 한하여 1회 행사가 가능하며, 임대차계약 종료일 6개월 전부터 2개월 전까지 사이에 행사하여야 합니다. 임차인의 계약갱신요구권은 형성권이므로 임대인이 법정사유를 들어 정당하게 거절하지 않는 한 곧바로 계약갱신의 효과가 발생하게 되며, 계약갱신요구권 행사시 전 임대차와 동일한 조건으로 계약이 갱신됩니다.

계약갱신을 요구하는 경우에도 계약갱신의 효력과는 별도로 차임증액에 관한 협의를 할 수 있는데, 임차인이 계약갱신요구권을 행사한 경우 보증금 또는 차임 증액 시 5% 한도 내에서만 증액할 수 있습니다.

갱신 시 임대료 상한 5%의 의미는 임대인이 요구하면 무조건 5%를 올려주어야 한다는 의미는 아니며, 5%는 임대료를 증액할 수 있는 상한일 뿐이고 임대인과 임차인은 그 범위 내에서 협의를 통해 임대료를 정할 수 있습니다.

따라서, 임차인이 보증금을 5% 증액하는 것에 동의하지 않는다는 이유로 임차인을 퇴거시킬 수는 없습니다.

차임/보증금 증감

1-2. 1년 계약 후 계약연장 시 차임을 5% 올릴 수 있나요?

[질문]

주거용오피스텔을 계약기간 1년으로 임대차계약을 체결했습니다.
 만기 2개월 전 연장의를 물어보았고, 연장하게 되면 차임을 5% 인상한다고 했습니다.
 계약 만기 후 재연장시 차임을 5%인상하여 계약할 수 있나요?

[답변]

주거용 오피스텔을 1년으로 계약한 후 재연장시 임대인과 임차인이 합의가 이루어진다면 월세를 5% 인상하는 것은 가능합니다.

다만, 주택임대차보호법 제4조 제1항에 따라 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 보게 됩니다. 따라서, 임차인의 경우 계약기간을 1년으로 정했다고 하더라도 임대차기간 2년을 법에 의해 보장받을 수 있으며, 월세를 인상하지 않고 동일한 조건으로 2년을 거주한다고 주장할 수도 있습니다.

임차인이 2년의 계약기간을 주장할 경우, 임대인은 차임 등의 증감청구권(주택임대차보호법 제7조)을 행사하여 증액청구를 할 수도 있습니다. 임대인은 존속 중인 계약이라고 하더라도 임대차계약 이후 1년이 지난 시점에서 임차인에게 경제사정의 변동으로 인한 임대차보증금 증액청구를 해보실 수 있을 것이나, 경제사정의 변동이 있거나 기존의 보증금이 적절하지 아니하다는 요건이 충족이 되어야 할 것이며, 임차인과의 협의가 필요합니다.

더불어, 차임증액에 관하여 분쟁이 발생하는 경우 임차주택소재지 주소를 관할하는 조정위원회에 조정을 접수하시어 분쟁조정을 통해 전문가의 도움을 받아 임대인·임차인과 협의를 시도해보실 수 있습니다.

분쟁조정을 신청하려고 하시는 경우 온라인, 우편, 팩스, 방문 등으로 간편하게 분쟁조정 신청이 가능하며, 온라인신청의 경우 임대차분쟁조정위원회 홈페이지(adrhome.reb.or.kr)에서 분쟁조정신청이 가능합니다.

1-3. 계약갱신요구권 행사시 임대료 상한 계산방법

[질문]

저는 보증금 3천만원에 월134만원의 월세를 2년간 납부하고 있는 임차인입니다.
9월경 계약 만료 시점이 도래하여 계약갱신요구권을 활용하고자 하며, 임대인 측에서 보증금과 월세 인상을 요구하고 있습니다. 5% 상한에서 인상 예정이라고 하는데 2가지 궁금증이 생겨서 문의드립니다.

1. 5% 인상 시 보증금 3천만원과 월세 134만원에 각각 5%씩 인상하게 되는것인지
2. 환산보증금을 적용하여 여기에 5% 인상을 하는 건지 문의드립니다.
정확한 적용기준을 몰라 이렇게 문의 드립니다.

[답변]

귀하의 문의 요지는 주택임대차에서 계약갱신요구에 의한 갱신계약 시 보증금을 5% 증액하고자 할 때의 기준에 관해 문의하신 것으로 이해됩니다.

계약갱신요구권 행사시 전 임대차와 동일한 조건으로 계약이 갱신되는 것이며, 계약갱신요구와 별도로 차임증액에 관한 협의를 할 수 있는데, 임차인이 계약갱신요구권을 행사한 경우에는 보증금·월차임을 5% 초과하여 증액하는 것은 불가합니다.

이 때, 보증금과 월차임 모두를 증액할 수도 있고, 보증금과 월차임 중 증액하고자 하는 부분을 선택하는 것도 가능합니다. 따라서, 임대인과 임차인 협의에 따라 보증금 3천만원과 월세 134만원 모두 5%를 인상하는 것도 가능하며, 보증금과 월세 중 하나를 선택하여 5%를 인상하는 것도 가능합니다.

보증금을 월세로 전환하는 경우의 비율(전환율)과 달리, 월세를 보증금으로 전환하는 경우의 일률적 비율은 정해져 있지 않으며, 귀하의 사안에서 환산보증금을 적용하여 계산할 필요는 없는 것으로 보입니다.

계산법 TIP!



| 보증금, 월세 5% 증액시 계산법 |

→ 현 보증금액, 차임액 중 인상하고자하는 부분(둘 다도 가능)에 각 1.05를 곱하면 인상한 금액이 됨

차임/보증금 증감

1-4. 임대인이 월세를 전세로 전환해달라고 요구하는 경우

[질문]

임대인이 월세를 현 부동산시장의 전세가격으로 올전세 또는 반전세로 전환을 요구할 경우,
 질의1) 임차인이 임대인의 요구를 받아들여 현 시세의 올전세 또는 반전세로 재계약을 하면 문제가 없으나, 받아들이지 않을 경우 임차인이 동 주택을 비워주고 퇴거해야 되는 것인지?
 질의2) 아니면, 계약갱신청구권을 사용하여 동 주택에서 임차인이 2년을 더 거주할 수 있는지?

[답변]

임차인의 계약갱신요구권은 형성권이므로 임대인이 법정사유를 들어 정당하게 거절하지 않는 한 곧바로 계약갱신의 효과가 발생하게 되며, 계약갱신요구권 행사시 전 임대차와 동일한 조건으로 계약이 갱신됩니다.

계약갱신의 효력과는 별도로 임대인과 임차인 사이에 전월세전환에 관한 합의가 있다면 월세를 전세 혹은 반전세로 전환하는 것은 가능하지만, 원하지 않는 경우 거절할 수 있습니다. 참고로 주택 임대차보호법에서는 전세를 월세로 전환하는 경우만 규정되어 있고, 월세를 전세로 전환하는 경우에는 별도 규정이 없으므로 전환율과 전환금액에 대하여는 임대인과 임차인이 합의로 결정하여야 하는 사안입니다.

따라서, 임차인이 임대인의 전세전환 요구에 응해야 하는 의무는 없으므로, 임차인이 원하지 않는 경우 임대인의 전세전환 요구를 거절하고 계약갱신요구권을 행사하여 2년을 추가로 거주할 수 있습니다. 다만, 임대인에게 정당한 갱신거절 사유가 있다면 계약은 종료됩니다.

계속 ▶

계산법 TIP!



| 전세에서 월세로 전환시 계산법 |

- 보증금 금액 중, 전환하고자 하는 금액을 특정함.(예 : **1억 중 2000만원**)
그 특정한 금액에 5.5%(기준금리 3.5%기준일때)를 곱하고, 이를 12로 나워서 한달치를 구함
(2000만 원×0.055÷12)
위와 같은 방법을 통하여, 1억 원의 보증금을 8천만 원으로 줄이면서 월세를 받고자 할 경우 받을 수 있는 월세임(월세 91,666원).

임대차분쟁조정위원회 홈페이지(adhome.reb.or.kr)에 접속하여 전월세계산기를 사용하면 현재 기준금리를 기준으로 쉽게 자동으로 계산할 수 있습니다.

| 월세를 전세로 전환시 계산법(법상 내용 아닌 시장전환율) |

- 월세 100,000원을 전세로 전환할 경우
100,000×12÷(시장전환율)

전적으로 합의에 의하여 결정되어야 하지만, “한국부동산원 부동산통계정보시스템”에서 지역별·규모별 전월세 전환율을 공시하고 있으며, 이를 참고자료로 활용할 수 있습니다.

“

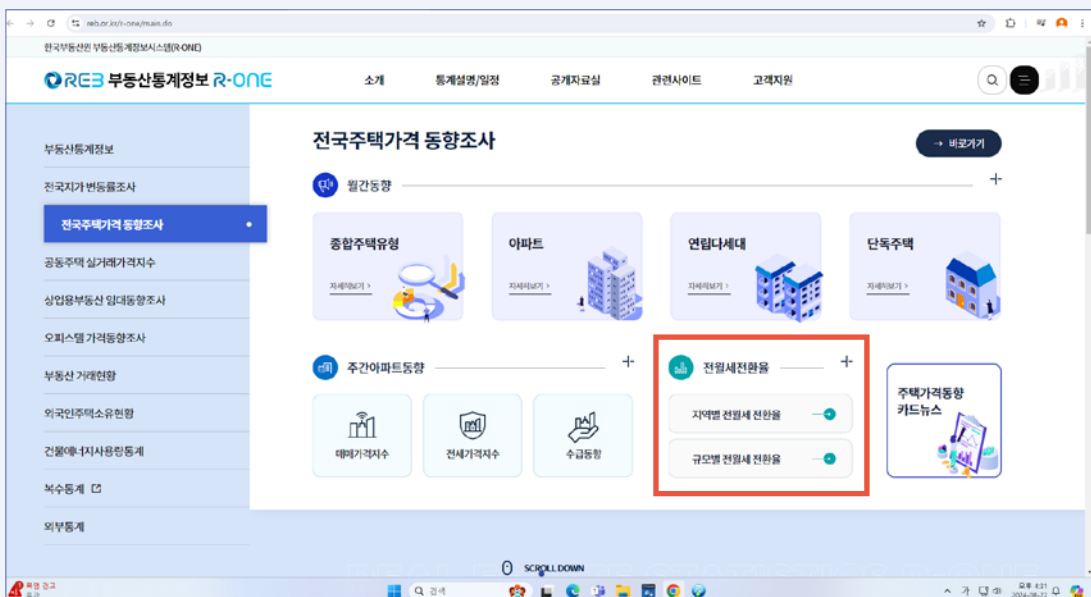
월세를 전세로 전환시 참고할 수 있는 사이트를 소개해 드립니다.

한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)

홈페이지 주소:



“



rebus.kr/one/statistics/Viewer.do?menuId=HOJ51_21100

R-ONE 부동산통계부여

지역: 전체 | 주택유형: 대단지 | 연세구분: 2012년 | 01월 | 2024년 | 06월 | 확인

전국주택가치명세서 | [국·도별 전월세 전월율](#) | [국·도별 전월세 전월율](#)

표 도표자료 소 백분율자료

국·도별 전월세 전월율

표: 표 | 도표자료 | 소 | 백분율자료

※ 표사: 통계연도, 부동산통계지, 주택별, 가가, 663, 8506, 6504

지역	구분	'23.07	'23.08	'23.09	'23.10	'23.11	'23.12	'24.01	'24.02	'24.03	'24.04	'24.05	'24.06
전국	60원~계통이하	5.6	5.6	5.6	5.5	5.5	5.5	5.4	5.4	5.4	5.5	5.5	5.5
	60원~계통이상	5.3	5.3	5.2	5.2	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1
수도권	60원~계통이하	5.1	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
	60원~계통이상	5.3	5.3	5.2	5.2	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1
지방	60원~계통이하	5.6	5.6	5.6	5.5	5.5	5.5	5.4	5.4	5.4	5.5	5.5	5.5
	60원~계통이상	5.3	5.3	5.2	5.2	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1
서울	60원~계통이하	5.1	5.1	5.1	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
	60원~계통이상	5.6	5.6	5.6	5.5	5.5	5.5	5.4	5.4	5.4	5.5	5.5	5.5
부산	60원~계통이하	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1
	60원~계통이상	5.6	5.6	5.6	5.5	5.5	5.5	5.4	5.4	5.4	5.5	5.5	5.5
대구	60원~계통이하	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1
	60원~계통이상	5.6	5.6	5.6	5.5	5.5	5.5	5.4	5.4	5.4	5.5	5.5	5.5
전남	60원~계통이하	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1
	60원~계통이상	5.6	5.6	5.6	5.5	5.5	5.5	5.4	5.4	5.4	5.5	5.5	5.5
전북	60원~계통이하	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1
	60원~계통이상	5.6	5.6	5.6	5.5	5.5	5.5	5.4	5.4	5.4	5.5	5.5	5.5
충청	60원~계통이하	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1
	60원~계통이상	5.6	5.6	5.6	5.5	5.5	5.5	5.4	5.4	5.4	5.5	5.5	5.5
경남	60원~계통이하	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1
	60원~계통이상	5.6	5.6	5.6	5.5	5.5	5.5	5.4	5.4	5.4	5.5	5.5	5.5
제주	60원~계통이하	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1
	60원~계통이상	5.6	5.6	5.6	5.5	5.5	5.5	5.4	5.4	5.4	5.5	5.5	5.5

1-5. 전월세전환 제한 이내의 보증금액이 얼마인가요?

[질문]

- 전세금 429,975,000원
- 계약일 : 2022-11
- 만기일 : 2024-11

전월세상한제한 5%이내로 2024년 11월 연장 계약 시
[전세를 월세로 전환하게 될 경우]

- 월세 1,500,000원
- 보증금: 124,201,023원

위 금액으로 계약하게 되면 전월세 상한제한에 문제없는지 궁금합니다.
월세 150만원에 전월세상한제한 이내의 보증금액이 궁금합니다.

[답변]

질의하신 내용에 의하면 귀하의 보증금은 429,975,000원이며, 인상률을 5%으로 적용했을 때 월세를 150만원 받을 수 있는 전세보증금이 124,201,023원이 맞는지 문의주시는 것으로 이해됩니다. 주택 임대차보호법 제7조의2에 따르면 월차임 전환 시 산정률의 제한을 규정하고 있으며, 귀하께서 문의하신 변경 후 보증금액(124,201,023원)으로 계산해 볼 경우 $[327,272,727(429,975,000에서 5\% 인상률을 적용한 후 제시한 보증금 124,201,023원을 뺀 금액) \times 5.5\% / 12]$, 전환 가능한 월차임은 1,499,999.99875원으로 계산됩니다.

귀하의 사안에서, 현재의 기준금리 3.5%기준, 보증금 인상률 5%으로 적용하여 계산했을 때, 전월세 전환 후 **임대보증금 124,200,000원, 월세 1,500,000원**으로 변경하게 되면 전월세 전환제한 이내의 보증금액이 될 것으로 보입니다.

임대차분쟁조정위원회 홈페이지(adrhome.reb.or.kr)에 접속하여 전월세 계산기를 이용하시면 현재 기준금리를 기준으로 전월세 전환시 적정 금액을 쉽게 계산할 수 있음을 알려드립니다.

차임/보증금 증감

1-6. 차임증감청구권을 행사하여 보증금을 증액할 수 있나요?

[질문]

2023. 3.경 임대차보증금을 5억으로 하는 임대차계약을 체결하였습니다.

재계약 체결 당시 임대차보증금을 5억으로 합의하였으나, 현재 임대차목적물의 시세가 6억 이상으로 상승하여 주택임대차보호법 제7조 차임 등의 증감청구권을 행사하여 보증금을 증액할 수 있을까요?

[답변]

차임 등의 증감청구권(주택임대차보호법 제7조) 행사시 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다고 규정하고 있으며, 청구당시의 차임 또는 보증금의 100분의 5의 금액을 초과하지 못합니다.

임대차계약 이후 1년이 지난 시점에서 임차인에게 경제사정의 변동으로 인한 임대차보증금 증액 청구를 해보실 수 있을 것이나, 경제사정의 변동이 있다가나 기존의 보증금이 적절하지 아니하다는 요건이 충족이 되어야 할 것입니다.

이는 보증금의 변동률, 경제사정의 변동 원인과 정도, 사정변경의 급박성, 계약체결 후 경과된 시간 등을 종합적으로 고려하여 구체적·개별적으로 판단하여야 하므로, 구체적인 법률문제에 대하여는 법률전문가(변호사 및 법무사)와 상담하여야 합니다.

더불어, 임차인에게 그 범위 내에서 차임증액청구를 한다고 하더라도 동의 없이 당연히 보증금을 인상할 수 있는 것은 아닙니다. 차임증감청구권은 형성권으로서 청구한 때로부터 효력이 발생하는 것이며, 임차인이 동의를 한다면 별다른 절차 없이 증액하여 차임을 받을 수 있습니다. 그러나 임차인이 동의를 하지 않는 경우에는 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로

계속 ▶

인하여 차임이 적절하지 아니하게 되었다는 것을 법원에서 판단을 받아야 하고, 일방적인 증액은 어렵습니다.

법원에서 차임증감의 요건이 갖추어졌다고 인정되는 경우에는, 차임증감의 의사표시를 하는 시점 이후부터 차임의 인상이 이루어진 것이고, 그 때부터 현재까지 지급하지 아니한 인상 부분에 대한 지급을 하라는 판단이 이루어질 것입니다. 소를 제기하기 전에 분쟁조정위원회에 조정을 신청하셔서 판단을 받아보시는 방법도 있습니다.



◆◆ 관련 판례 ◆◆

하급심 판례 중 아파트 전세가격 시세가 6억 5,000만 원에서 9억 원 가량으로 상승된 경우 임대차보호법 제7조에 따른 5% 상당의 임대차보증금 증액요건이 충족되었다고 인정된 사례가 있습니다(서울중앙지방법원 2021가단5065879 판결 참조).

차임/보증금 증감

1-7.

**아파트 매수 후 임대차계약을 갱신할 경우,
시세대로 보증금을 요구할 수 있나요?**

[질문]

아파트 매수 후 임대차계약을 갱신할 경우 신규계약에 해당되어, 보증금을 5% 이내가 아닌 시세대로 요구할수 있는건가요?

[답변]

새로운 임대인(매수인)은 기존 임대인(매도인)의 임대인으로서의 지위를 그대로 승계하는 것이고(주택임대차보호법 제3조 제4항), 계약갱신요구권 행사 및 묵시적갱신에 따라 임대차계약이 갱신되는 경우 신규계약으로 보지는 않습니다. 계약갱신요구에 의해 임차인과 임대차계약을 갱신하는 경우에는 5%이내의 보증금·차임증액제한이 따르게 되며(주택임대차보호법 제7조), 묵시적으로 갱신될 경우에는 전 임대차와 동일한 조건으로 갱신이 되게 됩니다(주택임대차보호법 제6조 제1항).

다만, 기존 임대차계약을 완전히 종료하고, 새로운 임대차계약을 체결하는 것으로 별도 협의하는 경우에는 갱신이 아닌 새로운 계약의 체결로 보아 차임증액 제한을 받지 않으므로 시세 등에 맞게 임차인과 자유롭게 협의하여 조정할 수 있습니다.





주택임대차 상담사례집



제2장. 상담사례

차임/보증금 증감

임대차기간



주택/보증금반환

유지/수선의무

계약이행/해석

계약갱신/종료

손해배상

중개사보수

기타

제2장. 상담사례

임대차기간

2-1.

**계약기간이 1년으로 되어있는데, 2년 거주를 주장하려면
계약을 다시 작성해야 하나요?**

[질문]

계약기간을 1년으로 전세계약을 했습니다.

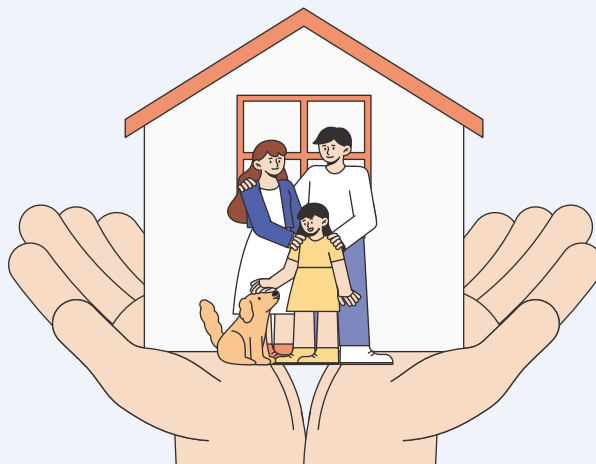
주택임대차보호법 제4조에 의해 1년을 더 연장하여 2년을 거주하고 싶습니다.

이 경우 기존 임대차계약서 상 계약기간이 1년으로 되어있는 경우 임대차계약을 다시 작성해야 하는지 궁금합니다.

[답변]

계약기간을 1년으로 정한 경우, 주택임대차보호법 제4조 제1항에 따라 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 보게 되므로, 임차인은 2년을 거주한다고 주장할 수 있는 권리가 있습니다.

따라서 귀하의 경우 2년을 거주하겠다고 임대인에게 주장할 수 있으며, 임대인은 2년의 거주 기간을 보장해 주어야 하며, 임대차계약을 다시 작성하지 않아도 계약기간 2년을 보장받을 수 있습니다.



임대차기간

2-2. 임차인이 계약종료일을 변경해달라고 합니다.

[질문]

계약기간을 2024.1.30.~2026.1.29.으로 하는 임대차계약을 체결하였습니다.

임차인은 계약기간이 2년이므로 계약종료일을 2026.1.30.으로 변경해달라고 합니다.

계약의 종료일 변경에 동의해야 하나요?

계약기간을 변경하게 되면 계약기간이 하루 늘어나게 되는데, 임대차보호법 4조에 따라 2년 미만으로 정한 임대차에 해당하여 임차인이 추가로 2년 거주를 주장할 수 있게 되는 것 아닌가요?

[답변]

귀하께서는 계약기간을 2024.1.30.~2026.1.29.으로 하는 임대차계약을 체결하신 것으로 이해됩니다. 이에 대해 임차인은 2년의 계약기간을 계산하게 되면 계약종료일이 2026.1.30.이라고 주장하며 계약기간을 변경해 달라고 요청하고 있는 것으로 보입니다.

기간 계산과 관련해서는 주택임대차보호법에 규정이 존재하지 아니하므로 민법에 따르게 됩니다. 그러나, 기간에 대한 민법규정은 강행규정이 아니라 임의규정이므로 당사자의 합의 내용이 우선하게 됩니다. 임대차계약서 상으로 임대차기간의 종료일이 2026.1.29.으로 기재되어 있다면, 당사자들의 의사는 위 날짜에 임대차기간이 종료되는 것에 합의한것으로 보아야 할 것입니다.

귀하의 사안에서처럼 실무에서 계약의 종료일을 정할 때는 잔금일 및 실제 사용·수익을 시작하는 시점 등을 고려하여 달리 정하게 되기도 하므로, 이 부분은 당사자간 합의하여 결정하여야 하는 것으로 보입니다. 만약, 임차인의 요구에 응해 계약종료일을 2026.1.30.으로 변경하는 것에 합의 하더라도, 임차인이 이를 이유로 임대차기간 2년을 주장하기는 어려울 것으로 사료됩니다.

2-3. 임대차계약은 반드시 2년으로 정해야 하나요?

[질문]

저는 임대인 입장이며, 최근 실거주 의무 3년 유예 관련하여, 최초 계약을 2년이 아닌, 2년 6개월 등으로 정하고 있는 것 같습니다.

저는 2년 6개월 계약 후 실거주 의무 이행을 위해 갱신권을 거부하고 실거주할 예정입니다. 최초 계약을 2년 6개월로 하는 것도 가능한게 맞나요?

혹시나 세입자가 2년 후 묵시적 갱신이 되었다고 주장하며 2년+2년, 총 4년을 거주하게 되는 것이 아닌지 걱정됩니다.

2년 미만의 계약을 하더라도 임차인이 2년 거주를 주장하는 것도 가능하다고 알고 있습니다. 2년 이상의 계약은 어떤지 궁금합니다.

[답변]

임대차계약을 체결할 때 임대인과 임차인이 협의하여 계약기간을 2년을 초과하는 기간으로 정하는 것도 가능합니다. 계약기간은 2년 6개월, 3년 등 협의하여 자유롭게 정할 수 있습니다.

최초 계약을 2년 6개월로 정한 경우, 2년 6개월의 계약종료일 기준으로 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간내 임차인에게 실거주 사유로 계약갱신거절의 의사표시를 하시면 됩니다.

묵시적갱신은 임대인, 임차인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인(임대인)에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 보는 제도입니다(주택임대차보호법 제6조). 묵시적갱신의 존속기간은 2년이며, 2년 6개월로 계약기간을 정했다면 2년 시점에서 묵시적갱신이 이루어지는 것은 아니며, 묵시적 갱신이 이루어진다 하더라도 계약기간은 2년 6개월 + 2년으로 생각하시면 됩니다.

임대차기간

2-4.

**1년계약 종료시점에서 임대인의 갱신요구를
거절할 수 있나요?****[질문]**

저는 2023년 7월 1일부터 지금 주소에 월세를 1년을 계약하고 곧 계약이 만료됩니다.

집주인은 이 계약을 갱신에 임대료를 올리고 싶어합니다.

그런데 주택임대차보호법 4조 1항에 의해 2년 이하 임대기간은 2년으로 한다고 하는데, 이 조항에 의해 제가 집주인의 제안을 거절하고 1년 더 산다고 하면 집주인은 따라야 하는지 궁금합니다.

[답변]

계약기간을 1년으로 정한 경우, 주택임대차보호법 제4조 제1항에 따라 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 보게 되므로, 임차인은 2년을 거주한다고 주장할 수 있는 권리가 있습니다.

따라서 귀하의 경우 2년을 거주하겠다고 임대인에게 주장할 수 있으며, 임대인은 2년의 거주기간을 보장해 주어야 할 것으로 보입니다. 임대인이 1년 만기 시점에서 임대료를 증액하여 계약을 갱신하고자 요청하는 것에 임차인이 응해야 하는 의무는 없으며, 현재 존속 중인 계약 조건 그대로 보장이 되는 것입니다.

임대차기간

2-5.

1년으로 계약한 경우 임대인 주장대로 1년 단위로 갱신이 이루어지는 것인가요?**[질문]**

오피스텔에 2019년 4월 14일 1년 단위 임대차계약을 체결하였습니다. 그동안 재계약 및 상호간 아무런 요구없이 거주하고 있었습니다. 그러던 중, 2023년 12월 계약만기일이 2024년 4월 14일이니 월세를 15만원 올리거나, 아니면 방을 빼라고 합니다.

이에 저는 2년씩 임대차 한 것으로 간주하여 25년 4월 14일까지 계약기간임을 인정해달라고 요구하였고, 임대인은 1년으로 계약했으므로 기준은 1년이며, 이미 4회차 계약이 진행되었고, 20년 4월에 1회 갱신권을 사용한 것이라고 주장합니다.

계약기간을 2년으로 주장가능한지. 임대인의 주장대로 이미 계약갱신청구권을 사용한 것으로 볼 수 있는지, 계약기간은 언제까지이며 계약갱신요구를 할 수 있는지 문의드립니다.

[답변]

「주택임대차보호법」제4조 제1항에서는 “기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.”라고 규정하고 있습니다. 귀하의 사안에서, 계약기간을 1년으로 정했다고 하더라도 임대차기간 2년은 법에 의해 보장받을 수 있습니다.

귀하께서는 최초 계약 이후 임대인과 임차인 사이에 아무런 의사표시 없이 묵시의 갱신으로 계약이 연장되어 온 것으로 이해됩니다. 묵시적 갱신은 임대인, 임차인이 기존 계약을 종료하거나 조건을 변경한다는 등의 통지를 하지 않으면 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 보는 제도입니다. 계약이 묵시적으로 갱신된 경우에는 갱신요구권행사로 보지 않습니다.

귀하의 임대차 계약기간은 1차 2019.4.14~2021.4.13, 2차 2021.4.14~2023.4.13, 3차 2023.4.14~2025.4.13으로 볼 수 있습니다. 계약갱신요구권은 존속 중인 계약에 한하여 1회 행사가 가능하며, 임대차계약 종료일 6개월 전부터 2개월 전까지 사이에 계약갱신요구권 행사가 가능합니다. 현재 존속 중인 임대차계약은 묵시적으로 갱신된 계약이므로 향후 계약갱신요구가 가능할 것으로 보입니다.

임대차기간

2-6.

**1년기간 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우
계약종료일은 언제까지인가요?****[질문]**

2023년 1월 5일부터 2024년 1월 4일까지로 1년 계약했습니다. 2024년 1월 5일 묵시적갱신으로 계속 거주하고 있으며, 2024년 5월 임차인 사정으로 계약해지를 하려고 합니다.

월세계약 1년이 도래되어 만기 후 임대인과 임차인 모두 계약에 대한 언급 없이 자동으로 연장된 것도 묵시적갱신으로 이해되나요?

이 경우 중개보수는 누가 부담해야 하나요? 계약서에는 중도퇴실 시에 임차인이 중개보수 부담하기로 되어있으나 최초계약은 이미 만기되고 자동으로 갱신된 상황입니다.

[답변]

계약기간을 1년으로 정한 경우, 주택임대차보호법 제4조 제1항에 따라 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 보게 됩니다. 임차인이 스스로 주택임대차보호법이 보장하는 2년의 임대차기간을 1년으로 주장할 수 있는 경우는 임차인 스스로 그 약정 임대차 기간이 만료되어 임대차가 종료되었음을 이유로 그 종료에 터잡은 임차보증금 반환채권 등의 권리를 행사하는 경우에 한정하여 제한적으로 해석하고 있으므로(대법원 96다5551, 5568 판결 참조), 계약기간을 1년으로 정했다고 하더라도 1년 만기 시점을 기준으로 묵시적갱신이 인정되지 않을 것으로 보입니다.

위에 기술한 바와 같이 1년 만기 시점에서의 묵시적갱신은 인정되지 않을 것으로 보이며, 귀하의 계약기간은 2023. 1. 5.부터 2025. 1. 4.까지가 될 것으로 보입니다. 따라서, 2024. 5.경 임차인 사정으로 계약해지를 할 경우에는 계약종료 전 중도에 퇴거하는 것에 해당하므로 특약으로 정한 바와 같이 임차인이 중개보수를 부담하여야 할 것으로 보입니다.

2-7.

목시적갱신에 대하여 월세인상없이 임대차를 유지해야 하나요?**[질문]**

최초계약은 2020년 9월 28일 계약했고, 2022년 계약갱신청구권 사용으로 재계약을 체결하였음

2024년 7월 30일 (계약만료 60일전) 임대료 협상을 위해 세입자에게 계속 살 것인지 연락하였고, 임차인은 다음날 8월 1일 자기네 계약은 9월 28일까지이고 2개월 전은 7월 28일인데 30일에 말했으므로 목시적 계약갱신이라고 주장하며 기존 계약금액으로 인상없이 유지해야 한다며 법대로 하자고 합니다.

그러나 7월과 8월은 한달이 31일까지 있는 관계로 7월 30일이 60일 전이고 금액 조정을 시작도 안한상태로 고의로 시간을 보낸 후 60일 미만의 계약 잔여기간이 되었다고 목시적 갱신으로 봐야 하는게 맞는지 궁금합니다.

이럴 경우에도 앞으로 2년을 목시적 갱신으로 보고 26년 9월까지 월세인상없이 세를 줘야 하나요?

[답변]

목시적갱신은 임대인, 임차인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인 (임대인)에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니 한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 보는 제도입니다(주택임대차보호법 제6조).

계약종료일이 '24.9.28.일인 경우 2개월 전까지의 정확한 날짜는 '24.7.27. 24시'(24.7.28일 0시) 까지입니다.

귀하의 사안에서, 질의하신 내용에 의하면 임대인, 임차인 모두 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 아무런 의사표시가 없었던 것으로 보이므로, 임대차계약은 목시적으로 갱신된 것으로 보이며(주택임대차보호법 제6조), 임차인이 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 경우가 아니라면, 임차인은 목시적으로 갱신되었음을 주장하여 동일한 조건으로 2년(26년 9월까지)을 거주할 수 있습니다.

임차인은 보증금 증액 없이 동일한 조건으로 목시적으로 갱신되었음을 주장하며 거주하고자 하는

계속 ▶

것으로 보이므로, 귀하의 경우 차임 등의 증감청구권(주택임대차보호법 제7조) 행사를 고려해 볼 수 있을 것으로 보입니다. 차임 등의 증감청구권 행사시 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다고 규정하고 있으며, 청구당시의 차임 또는 보증금의 5%의 금액을 초과하지 못합니다. 임차인에게 경제사정의 변동으로 인한 임대차 보증금 증액청구를 해보실 수 있을 것이나, 경제사정의 변동이 있다가나 기존의 보증금이 적절하지 아니하다는 요건이 충족이 되어야 할 것입니다.

아울러, 계약갱신·종료 및 차임의증감에 관하여 의견차이가 발생하는 경우 보다 구체적인 문제에 관하여는 소송 전 단계로 임차건물소재지 주소를 관할하는 조정위원회에 조정을 접수하시어 분쟁 조정을 통해 전문가의 도움을 받아 합리적인 분쟁해결에 도움을 드릴 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

분쟁조정을 신청하려고 하시는 경우 온라인, 우편, 팩스, 방문 등으로 간편하게 분쟁조정 신청이 가능하며, 온라인신청의 경우 임대차분쟁조정위원회 홈페이지(adrhome.reb.or.kr)에서 분쟁 조정신청이 가능합니다.





주택임대차 상담사례집



제2장. 상담사례

차임/보증금 증감

임대차기간

주택/보증금반환 🔍

유지/수선의무

계약이행/해석

계약갱신/종료

손해배상

중개사보수

기타

제2장. 상담사례

주택/보증금반환

3-1.

임대인이 원상회복비용을 임의로 공제하고 보증금을 돌려줬습니다.**[질문]**

임대차 계약 종료 이후 임대인이 보증금 1,500만원 중 1,300만원을 반환하였습니다.
나머지 200만원은 임대인이 원상회복 명목으로 임의로 공제하여 반환하지 않았습니다.

[답변]

임차인이 임대인에게 임대차 목적물을 반환하는 때에는 원상회복의무가 있으나(민법 제654조, 제615조), 임차인이 통상적인 사용을 한 후에 생기는 임대차 목적물의 상태 악화나 가치의 감소를 의미하는 통상의 손모는 임대차계약의 본질상 당연하게 예정되어 있는 것이므로 별도의 특약이 없는 한 통상의 손모로 인한 부분에 대해서는 임차인이 원상회복의무를 부담하지 않습니다(서울중앙지방법원 2007.5.31.선고 2005가합100279 판결 참조).

임대차계약에 있어 임대차보증금은 임대차계약과 관련하여 발생하는 임료 상당의 부당이득반환 채권 및 손해배상채권 등을 담보하는 것이므로, 임대인으로서 임대차보증금에서 위와 같은 피담보채무를 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무가 있는데, 임대차보증금에 의하여 담보되는 부당이득반환채권 및 손해배상채권의 발생에 관한 주장·증명책임은 임대인이 부담하는 것입니다(대법원 1995.7.25. 선고 95다14664판결 참조).

귀하에게 원상회복의무가 존재하는지와 관련하여서는 임차목적물의 최초상태와 현재 상태를 비교하고, 통상적인 사용을 한 후에 생기는 임차목적물의 상태 악화나 가치의 감소를 의미하는 통상의 손모를 넘는 손해가 발생하였는지 여부 및 임차목적물의 수리기간 등에 관하여 사안에 따라 구체적이고 개별적으로 판단할 수 밖에 없어, 구체적 사안에 관한 판단은 임대차분쟁조정위원회의 도움을 받아보시기 바랍니다.

주택/보증금반환

3-2.

주민등록 이전 시 대항력 유지 여부 보증금을 안전하게 돌려받을 수 있는지 걱정됩니다.

[질문]

전입신고를 다른 곳으로 잠깐 해야 할 상황이 생겼습니다. 나중에 보증금을 안전하게 돌려받을 수 있는지 걱정됩니다.

[답변]

주택임대차보호법 제3조 제1항에서 규정하고 있는 주민등록이라는 대항요건은 임차인 본인 뿐만 아니라 그 배우자나 자녀 등 가족의 주민등록을 포함한다고 할 것이고, 임차인이 그 가족과 함께 그 주택에 대한 점유를 계속하고 있으면서 그 가족의 주민등록을 그대로 둔 채 임차인만 주민등록을 일시 다른 곳으로 옮긴 경우라면 전체적으로나 종국적으로 주민등록의 이탈이라고 볼 수 없는 만큼 임대차의 대항력을 상실하지 아니합니다(대법원 1996. 1. 26 선고 95다30338, 대법원 1988. 6. 14. 선고 87다카3093 판결 참조).

주택임대차보호법의 입법목적인 국민의 주거생활의 안정보장은 임차인 자신뿐 아니라 가족 등 생활공동체의 주거안정도 함께 보장함으로써만 달성될 수 있다고 보아야 하고, 일단 임차인이 주택의 인도를 받은 이상 그 배우자나 자녀 등 가족의 주민등록만 마쳐진 경우라 하더라도 제3자에게 불측의 손해를 끼칠 염려가 적다는 점을 근거로 들 수 있습니다. 과거에는 점유는 점유보조자를 통하여 하더라도 주민등록만큼은 점유자 본인인 임차인의 것이어야 한다는 견해도 있었으나 현재 판례에 반대하는 입장은 찾아보기 어렵습니다(온주 주택임대차보호법 주석서 참조).

따라서, 귀하께서 일시 다른 주소지로 전입신고를 하더라도 대항력을 상실하지 아니할 것으로 보이고, 전입신고를 하시고 확정일자를 받아 두셨다면 설사 임차주택이 경매로 매각되더라도 후순위 권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 임대차보증금을 변제받을 수 있는 권리가 있을 것으로 보이나(주택임대차보호법 제3조의2 제2항), 구체적인 법률문제에 대하여는 법률전문가(변호사, 법무사)의 도움을 받아 보시기 바랍니다.

3-3. 임대차계약이 종료되었는데 보증금을 반환하지 않아요.

[질문]

임대차 계약 종료 이후 임대인이 보증금반환을 계속 미루고 있습니다. 소송을 해야 하나요?

[답변]

계약기간 종료 후, 임대인은 임차인에게 임대차보증금을 반환할 의무가 있으며, 보증금반환과 임차목적물 반환은 동시이행관계에 있어, 임대인이 보증금을 반환하지 않으면, 임차인은 보증금을 반환받을 때까지 임차목적물을 반환하지 않을 수 있습니다.

아울러, 경매절차에서의 대항력 및 우선변제권을 유지하기 위하여 목적물 반환 전 임차권등기명령을 신청하여 등기된 이후 퇴거하는 방법도 생각해 보실 수 있습니다. 원래 퇴거를 하게 되면 대항력을 상실하게 되지만, 임차권등기명령 이후 퇴거하게 되면 대항력을 유지하게 됩니다.

더불어, 보증금의 반환 등 임대차계약에 관하여 다툼이 있는 경우에는 임차주택 소재지 주소를 관할하는 조정위원회에 조정을 접수하시면 사실조사 및 법률검토를 거쳐 합리적인 조정안을 제시해드리며, 조정신청 후 당사자 간 합의에 이를 수 있도록 도움을 드릴 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

분쟁조정을 신청하려고 하시는 경우 온라인, 우편, 팩스, 방문 등으로 간편하게 분쟁조정 신청이 가능하며, 온라인신청의 경우 임대차분쟁조정위원회 홈페이지(adrhome.reb.or.kr)에서 분쟁 조정신청이 가능합니다.

주택/보증금반환

3-4.

임대인이 새로운 임차인이 구해지면 보증금을 반환한다고 하는데, 대항력을 유지할 수 있는지 궁금합니다.

[질문]

전세계약 만료일: 24년 9월 30일

현 거주지에 세대주인 본인만 거주중에 있습니다. 전세계약 연장을 원하지 않고 계약만료일에 이사간다고 집주인에게 문자로 남겨두었고 전세계약 만료일에 맞춰 이사갈 집을 계약하였습니다.

그런데 집주인은 지금 집에 세입자가 나타나지 않으면 전세보증금을 계약만료일에 반환해주지 못한다는 입장입니다. 새로운집에 전세자금 대출 실행과 대항력을 갖추기위해선 새로운집 계약시작일인 9월 30일에 전입신고를 해야하는 상황입니다.

궁금한 점은 제가 9월 30일에 전출신고를 하고 임차권등기명령을 계약만료일이 지난 10월 1일에 신청하더라도 제가 우선권을 가질 수 있나요? 꼭 등기가 올려진 후에 전출신고를 해야하는 건가요?

제가 전출신고를 한 후 등기명령을 처리하는 과정에서 집주인이 근저당설정을 하면 저는 후순위가 되는 건가요? 지금 집에 혼자 세대주(전세 계약 본인)로 있는데 어머니를 8월 1일로 세대원으로 전입신고 후 계약만료일에 저만 전출신고를 하게 되면 제 우선권은 그대로 유지되는건가요?

어머니의 전입신고일이 처음 대항력을 갖춘 시점이 아니라 현 시점인데 문제가 되는 점이 있나요?

[답변]

임차인이 후순위권리보다 우선하여 변제를 받기 위해서는 ① 주택임대차보호법 제3조 제1항-제2항-제3항에서 요구하는 인도와 주민등록의 대항요건을 구비하고(주택임대차보호법 제3조의2 제2항), ② 임대차계약서에 확정일자를 갖추어야 하며, ③ 임차주택이 경매 또는 체납처분에 의해 매각되어야 하고, ④ 임차인이 배당요구의 종기까지 배당요구를 하여야 합니다.

귀하의 사안에서, 귀하께서 보증금을 전액 반환받기 전에 주소이전을 하게 되면 기존의 대항력을 상실하게 되므로 임차권등기명령을 신청하여 등기된 이후 퇴거(주소이전)하여야 기존의 대항력 및 우선변제권을 유지할 수 있을 것으로 보입니다(주택임대차보호법 제3조의3). 즉, 9월 30일 전출신고를 하고 임차권등기명령을 10월 1일 신청하는 경우 기존의 대항력은 상실하게 되며, 임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 경료되면 새로운 대항력 및 우선변제권을 취득하게 될 것으로 보입니다. 또한, 귀하의 전출신고 이후부터 임차권등기명령이 등기부에 기입되기 전의 기간에

계속 ▶

임대인이 근저당권설정을 하게 되는 경우에는 귀하께서는 후순위 관리자가 되게 됩니다.

주택임대차보호법 제3조 제1항에서 규정하고 있는 주민등록이라는 대항요건은 임차인 본인 뿐만 아니라 그 배우자나 자녀 등 가족의 주민등록을 포함한다고 할 것이고, 임차인이 그 가족과 함께 그 주택에 대한 점유를 계속하고 있으면서 그 가족의 주민등록을 그대로 둔 채 임차인만 주민등록을 일시 다른 곳으로 옮긴 경우라면 전체적으로나 종국적으로 주민등록의 이탈이라고 볼 수 없는 만큼 임대차의 대항력을 상실하지 아니한다는 대법원 판결이 있으므로 참고하시기 바랍니다 (대법원 1996. 1. 26 선고 95다30338, 대법원 1988. 6. 14. 선고 87다카3093 판결 참조).

귀하의 경우 최초 전입시부터 어머니와 같이 거주하고 있었던 것은 아니며, 세대를 달리하고 있던 어머니가 계약종료를 얼마 앞두지 않고 귀하의 대항력을 유지하기 위하여 세대원으로 전입신고를 하고 계약종료일에 귀하께서 전출신고를 할 경우에 대항력 및 우선변제권의 유지에 관하여는 구체적 사실관계에 따라 판단이 달라질 수 있을 것으로 보이므로, 보다 구체적인 문제에 대하여는 법률 전문가(변호사, 법무사)의 도움을 받아보시기 바랍니다.



주택/보증금반환

3-5.

임대차계약 종료 후 보증금 전액을 돌려받을 수 있는지, 보완방법이 있다면 알려주세요.

[질문]

APT전세계약을(경기도 성남시 APT 전세금 2억3천) 하였습니다.

전입일정 확정신고 및 전입신고를 해서 최우선 받을수 있는 대항력을 갖추었습니다.

해당 건물 등기에는 이해관계 없이 깨끗합니다. 계약 후 물건변동이 있을 예정입니다.

임대인은 전세권등기를 해줄수 없다고 합니다.

1. 전세 계약 종료후 APT전세 보증금 전액을 돌려 받는데 문제가 없나요? 있다면 보완방법을 알려주세요.
2. 최우선변제와 소액임차인 우선변제와 비교해서 설명 해주세요.

[답변]

임대차계약종료 후 보증금 전액을 받을 수 있을지 여부에 관하여는 임대차계약종료 후에 임대인의 상황 등에 따라 달라질 수 있어 명확한 답변은 어려우나, 임대인이 전세권등기를 거부하는 경우에 임차인은 전세보증보험에 가입하는 방안을 고려해볼 수 있을것으로 보입니다. 전세보증보험이란 전세보증금반환 관련 사고시 보증회사에서 임차인에게 전세보증금반환을 책임지는 보증상품이므로 추후 임대인으로 부터 보증금반환이 이루어지지 않는다면 가입하신 보증보험사에서 보증금을 반환받으실 수 있게 됩니다.

최우선변제는 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리이며, 우선변제는 다른 채권자보다 먼저 변제받는 것입니다.

귀하께서는 성남시(과밀억제권역)에 있는 물건설정이 없는 주택을 임대차보증금 2억 3천만원으로 계약하신 것으로 보이는데, 이 경우 소액임차인에 해당하지 않으므로 최우선변제권의 적용 대상은 아니게 됩니다. 성남시(과밀억제권역)인 경우 물건설정이 없는 경우 보증금이 1억4천500만원 이하일 때 최우선변제받을 수 있는 범위에 속하며, 경매낙찰가의 2분의1 범위 내에서 선순위 근저당 보다 앞서서 4천800만원 까지 우선하여 변제를 받을 수 있습니다.

귀하께서 전입신고를 하시고 확정일자를 받아 두었기에 임차주택이 경매로 매각되더라도 후순위 권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리(우선변제)가 있습니다(주택임대차 보호법 제3조의2 제2항). 따라서 임대인이 추가로 근저당설정 등을 하더라도 임차인은 우선 변제권이 있으므로 후순위 권리자보다 우선하여 임대차보증금을 변제받을 수 있을 것입니다.

임차인이 후순위권리보다 우선하여 변제(우선변제)를 받기 위해서는 ① 주택임대차보호법 제3조 제1항제2항제3항에서 요구하는 인도와 주민등록의 대항요건을 구비하고(주택임대차보호법 제3조의 2 제2항), ② 임대차계약서에 확정일자를 갖추어야 하며, ③ 임차주택이 경매 또는 체납처분에 의해 매각되어야 하고, ④ 임차인이 배당요구의 종기까지 배당요구를 하여야 합니다.

3-6.

**계약해지를 통보했음에도 임차인이 퇴거를 하지 않는 경우
내보낼 수 있는 방법이 없나요?****[질문]**

임차인이 4개월째 월세를 주지 않고, 미납 월세를 공제하면 보증금도 얼마 남지 않았습니다. 임차인이 연락을 의도적으로 회피하고 있으며, 부동산에서는 명도소송밖에 답이 없는 것 같다고 합니다. 계약해지 내용증명을 보냈음에도 연락도 잘 안되는데 강제로 퇴거시킬 방안이 없나요?

[답변]

질의주신 내용에 따르면 임차인이 2기 이상의 차임을 연체하여 임대인인 어머니께서 임차인에게 문자 및 내용증명의 방식으로 임대차계약 해지의 의사표시를 한 것으로 이해됩니다.

임대차계약이 종료되었음에도 임차인이 계속하여 퇴거를 하지 않는 경우, 소송 전 단계로 임차건물 소재지 주소를 관할하는 조정위원회에 조정을 접수하시어 분쟁조정을 통해 퇴거일을 정하는 등 전문가의 도움을 받아 임차인과 협의를 시도해보실 수 있습니다.

분쟁조정을 신청하려고 하시는 경우 온라인, 우편, 팩스, 방문 등으로 간편하게 분쟁조정 신청이 가능하며, 온라인신청의 경우 임대차분쟁조정위원회 홈페이지(adrhome.reb.or.kr)에서 분쟁조정신청이 가능합니다.

그럼에도 불구하고 임차인이 계속하여 임대차주택에서 퇴거하지 않는 경우, 귀하께서는 임차인을 상대로 건물인도(명도)를 청구하는 소송을 제기하는 방안을 고려해 보셔야 할 것으로 사료됩니다.

임차인을 강제로 퇴거시키려면 인도(명도) 소송을 제기하여 승소 후 강제집행을 진행하여야 하며, 소송 등 절차 관련 구체적인 법률문제에 대하여는 본 기관이 아닌 법률전문가(변호사 및 법무사)와 상담하시기 바랍니다.

주택/보증금반환

3-7.

**임대인이 법인으로 변경되었는데,
보증금을 보호받을 수 있나요?****[질문]**

최근 집주인이 법인으로 바뀌었습니다. 집주인이 법인인 상황이 처음 겪었습니다. 10월 전세 계약 연장시 5% 전세보증금 인상하겠다고 하셔서 계속 살지 여부를 문의하셔서 가족과 상의하고 알려드리겠다고 말씀드리고 마무리했습니다.

부동산 및 이전 집주인에게 아무런 정보, 즉 새로운 집주인이 법인이라는 걸 통보받지 못해 불안해 하다, 6월 중순 부동산에 24일 이사가겠다고 말하고 집주인분께 28일 전화상으로 이사간다고 통보했습니다. 현재 집을 보고 있는 중입니다.

이런 경우 문제발생시 보호받을수있는지 문의드립니다. 현재 최초 계약서에 전세권설정이 되어있습니다. 법인이라 문제가 발생시 세금이 1순위라 이전 집주인과 부동산에서 확인해줘야 하는 현재 집주인에 대한 정보를 전달받지 못하고 계약을 한 경우 문제발생시 보호받을수있는지? 알고 싶습니다.

[답변]

귀하의 문의 요지는 임대인이 법인으로 변경된 경우 해당 주택이 경매로 매각되는 등 문제 발생 시 보증금을 안전하게 보호받을 수 있는지 문의하신 것으로 이해됩니다.

매매로 임대인이 변경된 경우, 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우에는 임차인이 임차 주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속으로부터 벗어 날 수 있다고 봄이 상당하고, 그와 같은 경우에는 양도인의 임차인에 대한 보증금 반환채무는 소멸하지 않는다는 대법원 판례가 있습니다(대법원 2001다64615 판결 참조).

위 판례에 따르면 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않을 경우, 매도인(기존 임대인)이 임차인에게 보증금을 반환해야 할 것입니다.

다만, 위 판례는 임대차가 종료된 상태에서 임차주택이 양도된 사안으로 아직 임대차가 종료되지 않은 상태에서 양도된 경우에 임차인이 임대차의 승계를 원하지 않을 경우 공평의 원칙, 신의성실의 원칙에 따라 계약을 해지할 수 있다는 대법원 결정이 있습니다(대법원 98다100결정 참조).

민원인께서 현재 거주 중인 주택에 전세권을 설정하였다면(등기부등본 확인), 임대차계약이 종료

계속 ▶

되었음에도 보증금을 반환받지 못할 경우 별다른 절차 없이 바로 경매신청을 할 수 있습니다. 배당은 순위대로 이루어지고 낙찰가에 따라 전액을 변제받지 못할 수는 있으나, 사안에 따라 달라질 것이므로 주어진 사실관계만으로 판단은 불가능합니다.

선순위 전세권을 설정한 뒤, 전입신고를 하여 대항력을 취득한 임차인이라면 경매절차에서 전세권으로 배당요구를 했으나 보증금을 전액 배당받지 못할 경우, 주택임대차보호법 제3조의5에 따라 보증금이 모두 변제되지 아니한, 대항력이 있는 임차권은 소멸하지 않습니다. 선순위 전세권자로서 배당요구를 하여 매각으로 소멸되었다 하더라도 배당받지 못한 나머지 보증금에 대해서는 대항력을 행사할 수 있습니다.



주택/보증금반환

3-8.

다른 지역으로 발령을 받게 되어 갑자기 이사를 가야하는데, 대처방안이 있는지 궁금합니다.

[질문]

현재 전세에서 지내고 있습니다. 2년 계약이지만 약 10~11개월로 1년이 되지 않았습니다. 집의 조건이 문제가 아니라 다른 지역으로 이직을 가게 돼서 임대인에게 전화하여 이직으로 인하여 집을 내놓아야 될것 같다고 말씀 드렸습니다.

임대인은 1년도 안 됐는데 계약을 해지하면 어떡하냐, 이사가 오가는데 집이 상하는건 왜 생각을 못하냐는 대답을 들었고, 전세금을 올릴 계획이니 금액이 올라서 집이 잘 안 나가는걸 알고 있으라는 답변을 들었습니다.

다음날, 문자로 올릴 전세금을 알려주면 중개비는 제가 낼 것이며 여러 중개업자에 방을 내놓아 피해가 가지 않게 하겠다고 문자를 보냈습니다만, 문자는 답장이 없는 상황입니다.

이런 상황에서는 어떻게 대처해야 하는지 자문을 구하고자 합니다.

[답변]

귀하의 민원 요지는 임차인이 전세계약기간 만료 전 퇴거를 원하는데 임대인이 이에 응하지 않을 경우 대처방법 등에 관하여 문의하신 것으로 이해됩니다.

임대차 계약에 있어서 특별한 사정이 없는 한, 기간을 정한 임대차의 경우 기간이 종료함으로써 계약이 종료되는 것이 원칙입니다.

계약 기간 종료 전 임차인의 사정으로 퇴거할 경우 계약을 종료시키려면 임대인과 임차인 사이에 해지에 관한 합의가 필요합니다. 해지의 조건에 관하여는 당사자 사이에 협의로 결정하여야 하는 사항이며, 해지의 조건 등에 관하여 정해진 명문의 규정은 없습니다.

임대인이 임차인에 요청에 응해야하는 의무는 없으며, 임대인이 임차인의 요청에 응하지 않을 경우에는 원칙대로 계약이 만기가 되는 때 계약이 종료되는 것이고, 이때 보증금을 반환받으실 권리가 있습니다.

임대인에게 사정을 잘 말씀하시어 원만히 협의하여야 할 것으로 사료됩니다.



주택임대차 상담사례집



제2장. 상담사례

차임/보증금 증감

임대차기간

주택/보증금반환

유지/수선의무 🔍

계약이행/해석

계약갱신/종료

손해배상

중개사보수

기타

제2장. 상담사례

유지/수선의무

4-1. 에어컨 수리비는 누가 부담해야 하나요?

[질문]

이사를 가고 에어컨 설치를 했는데 가동이 되지 않아 5번의 AS를 받았습니다.
 업체측에서 매립배관 문제로 추측된다며 검사를 실시하였고 배관문제로 결론이 났습니다.
 에어컨 재설치를 하라고 해서 배관수리 후 에어컨을 재설치 했는데 임대인은 에어컨설치비를
 임차인에게 지불할 수 없다고 합니다. 에어컨 설치비는 누가 부담해야 하나요?

[답변]

일반적인 경우라면 매립배관 문제로 에어컨 설치 후 작동이 되지 않았다면 임대인이 설치비를 부담해야 할 것으로 보입니다. 다만, 유지·수선의무의 경우 에어컨 설치비용 부담주체에 관해 일률적으로 판단할 수는 없으며, 매립배관에 문제가 생긴 구체적인 경위, 에어컨 재설치 이유, 설치 비용, 특약사항 등 전반적인 사정과 증거자료를 참고하여 최종적으로 판단하게 됩니다.

임대차계약에 있어서 임대인은 임대차 목적물을 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하는 것이므로(민법 제623조), 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않습니다(대법원 2000. 3. 23. 선고 98두18053 판결 등 참조).

통상적으로 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 민법 제623조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됩니다. 대파손의 수리, 건물의 주요 구성부분에 대한 대수선, 기본적 설비부분의 교체 등과 같은 대규모의 수선은 임대인이 그 수선의무를 부담하게 됩니다(대법원 1994. 12. 9. 선고 94다34692, 94다34708 판결 등 참조).



◆◆ 관련 판례 ◆◆

- 임대인 부담으로 인정된 판례 -

에어컨 설치 후 작동이 되지 않아 실외기 컴프레서 및 매립 배관을 점검한 결과 배관 내에 돌가루 등으로 보이는 이물질이 들어있다는 사실이 확인된 사안에서, 임차인이 에어컨 수리비 및 교체비 등(대략 250만원)으로 손해배상을 청구하여 승소한 사례
(대구지방법원 2023. 5. 17.선고 2022나322093 판결 참조).

- 임차인 부담으로 인정된 판례 -

비교적 소액(63,000원)의 에어컨 수리비용은 임차인이 자신의 거주상의 필요를 위하여 투입한 비용에 해당한다고 볼 여지가 있다고 판시하여 해당 비용은 임차인이 부담해야한다고 판결한 판례
(서울북부지방법원 2021. 2. 8.선고 2019나40124 판결 참조).



4-2. 집에 문제가 있으나 임대인이 수리를 해주지 않습니다.

[질문]

집에 비가 새고 계속 문제가 있어 연락을 시도하였으나 계속 연락을 회피합니다.
만기는 남아있는 상태이나 어떻게 해야하나요?

[답변]

민원인께서 만기까지 계속 거주를 희망하는지 여부에 따라 달리 생각해볼 수 있을 것으로 사료됩니다.

만기까지 계속 거주를 희망한다면, 하자가 있는 부분을 임차인이 먼저 수리한 후 추후 필요비(수리비)를 임대인에게 청구하는 방법이 있을 것입니다. 임대인은 계약존속 중 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 지므로(민법 제623조), 임차인이 목적물의 보존에 관하여 필요비를 지출한 때 임대인에게 상환을 청구할 수 있습니다(민법 제626조 제1항). 필요비는 임차물의 보존을 위한 비용이므로 이를 지출하는 데 임대인의 동의를 요하지 않습니다.

임대인이 수선의무를 불이행하여 더 이상 임대차목적물을 사용·수익하기 어려운 정도에 이르렀다면 임대인에게 계약해지를 통보할 수 있습니다. 임차인은 임대인에게 상당한 기간을 정하여 수선을 해주지 않으면 계약을 해지하겠다는 통지를 하고, 그 기한까지 임대인이 수선의무를 이행하지 않는다면 임대차계약 해지의 의사를 표시하는 통지를 하면 됩니다.

유지/수선의무

4-3. 도어락 수리비는 누가 부담해야 하나요?

[질문]

현재 주택에서 5년정도 거주하고 있습니다. 어느날 갑자기 도어락이 작동되지 않았고, 배터리는 충분했으나 특정한 버튼만 눌러지 않아 집에 들어갈 수 없었습니다.

도어락 제조사에서는 파기가 필요하다고 했고, 임대인에게는 문자로 알렸습니다. 급해서 먼저 수리를 했고 비용은 16만원이 나왔습니다. 임대인은 부동산을 통해 임차인에게 관리의무가 있다는 점을 전달했습니다. 도어락 수리비는 누가 부담해야 하나요?

[답변]

임대차계약에 있어서 임대인은 임대차 목적물을 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하는 것이므로(민법 제623조), 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않습니다(대법원 2000. 3. 23. 선고 98두18053 판결 등 참조).

통상적으로 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 민법 제623조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됩니다. 대파손의 수리, 건물의 주요 구성부분에 대한 대수선, 기본적 설비부분의 교체 등과 같은 대규모의 수선은 임대인이 그 수선의무를 부담하게 됩니다(대법원 1994. 12. 9. 선고 94다34692, 94다34708 판결 등 참조).

귀하의 경우 노후된 도어락이 고장난 것으로 보이므로 임대인과 특약사항으로 따로 정하지 아니하였다면, 일반적으로는 임대인이 수리비를 부담해야 한다는 견해가 많은 것으로 사료됩니다. 다만, 구체적 사실관계에 따라 임차인에게 과실이 있는 등의 경우에는 달리 판단될 수 있는 여지가 있습니다.

4-4. 전구와 같은 소모품도 원상회복 해야 하나요?

[질문]

임대차계약 종료 후 원상회복 시 수명이 다한 전구와 같은 소모품도 교체하고 퇴거하여야 하나요?

[답변]

임차인이 임대인에게 임대차 목적물을 반환하는 때에는 원상회복의무가 있으며(민법 제654조, 제615조), 임차인이 통상적인 사용을 한 후에 생기는 임대차 목적물의 상태 악화나 가치의 감소를 의미하는 통상의 손모를 넘어서는 손해에 대해서는 임차인이 원상회복의무를 부담하게 됩니다.

통상 임대차계약에서 전구 등 소모품 교체와 같은 수선을 임차인이 한다고 함은 임대차 기간 중 임차인이 임대인에게 소모품 교체 등 수선을 요청하지 않고 스스로의 필요에 따라 이를 수선하여 사용한다는 의미일 뿐이고, 임차인이 임대차목적물을 반환할 시 소모품까지 원상회복하여야 한다는 의미로 이해되지 않는다고 판결한 하급심 판례가 있으니 참고하시기 바랍니다(서울동부지방법원 2023. 8. 23.선고 2022나30299 판결 참조).

따라서, 특별한 사정이 없는 한 임차인이 임대차목적물을 반환하면서 소모품까지 원상회복할 의무는 없을 것으로 보입니다.

유지/수선의무

4-5. 전세권자의 유지수선의무 범위

[질문]

전세권자의 임대차계약의 경우 유지수선의무 책임범위가 궁금합니다.

[답변]

전세권자는 목적물의 현상을 유지하고 그 통상의 관리에 속한 수선을 하여야 할 의무가 있습니다(민법 제309조). 귀하의 임대차계약이 등기부상 전세권설정계약이 이루어진 임대차계약이라면, 전세권자는 민법 제309조에서 정한 바와 같이 현상유지의무뿐 아니라 적극적인 수선의무까지도 책임이 있습니다. 전세권자는 일반적인 임대차(민법 제623조, 제626조)와 달리 수선의무를 부담하기 때문에 전세권설정자에 대하여 목적물에 대한 필요비상환청구권이 없습니다.

다만, 채권적 전세에 관한 계약을 체결하면서 그 전세금 반환을 확보하기 위해 물권으로서의 전세권을 설정하는 경우가 있는데, 이러한 경우에 임대차에 관한 규정인 민법 제623조가 적용되는지, 아니면 전세권설정계약에 근거하여 민법 제309조가 적용되는지 문제가 될 수 있을 것으로 보입니다.

하급심 판례에 의하면 임대차계약서를 작성하면서 임대인과 임차인으로서의 의무사항을 약정하였고, 특약조건란에 “기타 미기재사항은 주택임대차보호법의 규정에 의한다”라고 기재한 사실이 있는 경우라면, 계약은 기본적으로 임대차계약에 해당하고, 전세권설정등기는 임차인이 전세권자로서 우선변제를 받을 수 있는 권리를 부여함으로써 임대차보증금의 반환청구권을 담보하기 위한 것일 뿐, 용익물권자로서의 강화된 권리와 의무가 수반된다고 보기는 어렵다고 보았습니다(광주지방법원 목포지원 2016.1.20.선고 2015가단7501 판결 참조). 따라서, 해당 판례에 따르면 전세권설정등기를 한 경우라고 하더라도 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 않고, 그것을 수선하지 않아 임차인이 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 그 수선의무를 부담하게 된다고 보았습니다(대법원 2004. 6. 10. 선고 2004다2151, 2168 판결 참조).

귀하의 사안에서 귀하께서 체결한 계약 내용의 해석 및 수선이 필요한 부분이 무엇인지에 따라 책임범위가 달라질 수 있을 것으로 보이고, 단정적인 답변을 드리기 어려운 점 양해부탁드립니다. 유지수선의무와 관련하여 임대인·임차인 사이에 의견 차이가 있는 경우 소송 전 단계로 임차건물소재지 주소를 관할하는 조정위원회에 조정을 접수하시어 분쟁조정을 통해 전문가의 도움을 받아 임대인·임차인과 협의를 시도해보실 수 있습니다.

4-6. 약취로 인한 피해를 어떻게 입증할 수 있나요?

[질문]

월세로 살고 있는 건물 하자로 인해 약취 피해를 겪고 있으나, 임대인은 수선의무 책임을 불이행하고 있습니다. 이미 임대차분쟁조정위원회에 조정신청을 했으나 임대인 거부로 각하되었습니다.

환기업체 전문가 말로는 공동배기구를 쓰는 경우 환풍기 냄새차단 가능한 댐퍼를 미설치한 경우와 벽에 틈새가 있는 경우 냄새 역류 원인이 있다고 합니다.

임대인이 수선의무 책임을 다하지 않는 상황에서 유지수선의무를 다하지 않는 임대인에게 행정조치가 가능한지, 피해를 입증할 방법을 어떻게 수집해야 유효한 증거가 되는지 궁금합니다.

[답변]

주택임대차관계에서 임대인이 유지수선 의무를 이행하지 않는다고 하여 행정조치는 불가능한 것으로 보여집니다. 분쟁이 발생한 경우 조정이나 소송에서의 절차를 통해 전문가의 감정, 현장검증 등의 절차를 통해 확인이 필요할 것으로 보입니다.

더불어, 생활 속에서 부딪히는 크고 작은 환경분쟁을 복잡한 소송절차를 통하지 않고 전문성을 가진 행정기관에서 신속하게 해결하도록 하기 위하여 환경분쟁조정제도를 운영하고 있습니다. 귀하의 사안이 환경피해로 인한 분쟁조정신청 대상이 되는지 여부에 관하여 환경분쟁조정위원회 (<https://ecc.me.go.kr>)에 문의해보실 수 있음을 안내드립니다.

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

다만, 임대인의 수선의무를 발생시키는 사용·수익의 방해에 해당하는지 여부는 구체적인 사안에 따라 목적물의 종류 및 용도, 파손 또는 장애의 규모와 부위, 이로 인하여 목적물의 사용·수익에 미치는 영향의 정도, 그 수선이 용이한지 여부와 이에 소요되는 비용, 임대차계약 당시 목적물의 상태와 차임의 액수 등 제반 사정을 참작하여 사회통념에 의하여 판단하게 됩니다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2011다107405 판결).

계속 ▶

악취는 주관적인 영역이 포함되어 입증하기가 까다로울 것으로 보입니다. 추후 증거자료로 활용하기 위하여 ①임대인에게 수선해달라고 요청했음을 증명할 자료(문자, 통화녹음, 내용증명 등), ②악취로 인해 일상생활에 어려움이 있음을 증빙할 자료(사진, 동영상 등), ③전문업체의 진단결과, 수리비용수증 등 가능한 자료를 보관해두시면 추후 분쟁 발생 시 증거자료로 활용할 수 있으며, 보다 구체적인 내용에 대하여는 법률전문가(변호사 및 법무사)와 상담하시기 바랍니다.

덧붙여, 귀하의 사안과는 구체적인 사실관계가 다르나 악취와 냄새로 인하여 임대차계약을 유지할 수 없는 상태에서 임대차계약의 해지가 인정된 하급심판례가 있어 소개해드리니 참고하시기 바랍니다. 판례의 내용을 살펴보면 집 현관문, 방문 불박이 장 등에서 심한 화학약품냄새가 나고 눈 따가움, 두통 등 증상이 생겨 제대로 생활할 수 없다는 이유로 입주 직후부터 임대인에게 조치를 요구했으나 임대인이 별다른 조치를 취하지 않은 사건에서, 임차인은 실내공기질 측정업체에 실내공기질 측정 의뢰를 하였고, 측정업체에서는 고체흡착관열탈착법(GC/MS)으로 시료를 채취하여 실내공기질 측정을 하였는데, 실내공기질 관리법 제2조 제3호가 정한 오염물질인 총휘발성유기화합물과 톨루엔이 기준초과로 측정되었고, 측정업체에 의한 실내공기질 측정결과에 따르면 실제 위 아파트에는 관련 법령이 권고하는 기준보다 훨씬 높은 수치의 오염물질이 존재하는 것으로 결과가 나와 거주 목적으로 아파트를 사용·수익하기에 적합하지 않은 상태가 인정되어 채무불이행(수선의무 미이행)으로 인한 임대차계약의 해지가 인정된 판례가 있습니다(서울서부지방법원 2019.9.5.선고 2019가합31580 판결 참조). 이러한 전문업체를 통해 진단을 시행할 때는 가능하다면 임대인이 측정과정에 참여하여 측정업체 선정이나 측정방식 자체에 관해서 합의 후 진행하는 것이 좋을 것으로 보여집니다.





주택임대차 상담사례집



제2장. 상담사례

차임/보증금 증감

임대차기간

주택/보증금반환

유지/수선의무

계약이행/해석 🔍

계약갱신/종료

손해배상

중개사보수

기타

제2장. 상담사례

계약이행/해석

5-1.

목시적으로 갱신되었으나 계약갱신요구에 의해 갱신된 계약을 작성한 경우 중도해지가 가능한지 여부

[질문]

임대차계약을 2년으로 체결했고, 임대차계약 종료일이 다가와 임차인에게 재계약에 관해 협의하려고 연락하였으나 임차인은 목시적갱신을 주장하였습니다. 보증금과 월세를 5%인상하여 재계약서를 작성하였고, 특약사항에 계약갱신청구권에 의한 연장계약임을 명시하였습니다. 현재 임차인은 해지통보를 하였고 3개월 뒤에 해지의 효력이 있다고 주장하며, 남아있는 기간의 월세, 관리비를 지급하지 못하겠다고 합니다.

[답변]

귀하께서 질의하신 내용에 의하면 계약종료일은 2022. 12. 26.인데, 귀하께서는 주택임대차 제6조의 의사표시 기간이 도과된 2022. 11. 18. 계약에 대한 협의를 요청하셨고, 그 전까지 임대인과 임차인 사이에 아무런 의사표시가 없었던 것으로 보이는바, 목시적으로 갱신된 상황으로 보입니다. 그러나, 그 이후 구체적 합의내용, 의사표시의 시점 등은 알 수 없으나 계약갱신청구권에 의한 연장계약임을 명시한 계약을 작성하였으므로, 귀하의 계약은 계약갱신청구권에 의해 연장된 계약으로 보여집니다.

처분문서(임대차계약서)는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 합니다(대법원 2002.6.28.선고 2002다23482 판결, 대법원 2021.1.14. 선고 2018다223054 판결 등 참조).

귀하와 유사한 사안의 하급심 판례가 있어 소개해드리니 참고하시기 바랍니다. 판례는 “이 사건 임대차가 목시적으로 갱신되었음을 서면으로 확인한 것이거나, 나아가 비록 주택임대차법 제6조의 3에서 정한 임차인의 (명시적) 계약갱신요구권 행사의 요건이 갖추어지지지는 않았더라도 당사자 간 합의에 의해 그와 같이 취급하기로 하는 의사의 합치가 있었던 것으로 볼 수도 있으므로, 그에 따른 법적 효과로서 원고의 주택임대차법상 임의해지권을 인정함이 상당하다.”라고 판결한 바 있습니다(서울고등법원 2024. 1. 19. 선고 2023나2016548 판결 참조).

위 판례의 태도에 따르면 귀하의 계약은 주택임대차법상 임의해지권이 인정되는 것이므로, 임차인이 임대인에게 해지의 의사표시를 한 후 3개월 뒤 계약이 종료되며, 계약이 종료된 때 임대인은 보증금을 반환하여야 합니다(주택임대차보호법 제6조의2 및 제6조의3 제4항). 임차인은 계약이 종료된 이후에는 남아있는 월세, 관리비를 지급하지 않아도 됩니다. 다만, 구체적인 사실관계에 따라 법원의 판단은 달라질 수 있음을 양지하시기 바랍니다.

계약이행/해석

5-2. 가계약금을 돌려받을 수 있을까요?

[질문]

계약 특약사항으로 잔금 익일까지 등기부상 권리나 담보 관계를 현 상태로 유지하도록 임대차계약을 체결하고 가계약금을 송금했습니다. 그 이후 임대인이 추가로 근저당권을 설정했는데 가계약금을 어떻게 돌려받을 수 있나요? 배액배상을 받을 수 있나요?

[답변]

귀하께서 기재한 내용과 첨부한 문자내역을 살펴보면 계약 특약사항으로 잔금 익일까지 등기부상 권리나 담보 관계를 현 상태로 유지하도록 하는 문구가 포함된 내용으로 합의한 것으로 보이고, 임대인은 가계약금을 송금받고 그 다음날 3억 2천만원을 추가로 대출받아 근저당권을 설정한 것으로 이해됩니다.

이에 귀하께서 계약해제를 통보하였으나, 임대인은 잔금 지급 전에 추가로 대출을 받지 않겠다는 내용의 합의를 한 적은 없고, 잔금일까지만 합의한 내용대로 이행하면 된다는 취지로 주장하고 있는 것으로 이해됩니다. 또한, 합의한 내용을 위반할 경우에는 임차인은 가계약금 300만원을 포기하고, 임대인은 가계약금의 배액인 600만원을 상환하고 계약을 해제할 수 있다는 내용을 약정한 것으로 이해됩니다.

부동산 매매에 관한 가계약서 작성 당시 매매목적물과 매매대금 등이 특정되고 중도금 지급 방법에 관한 합의가 있었다면 그 가계약서에 잔금 지급시기가 기재되지 않았고 후에 정식계약서가 작성되지 않았다 하더라도 매매계약은 성립하였다고 판시한 대법원 판례가 있습니다(대법원 2006.11. 24. 선고 2005다39594 판결 참조).

귀 사안의 경우 가계약서 작성 당시 임대차목적물, 임대차보증금, 잔금지급일 등 계약의 주된 내용에 관한 합의가 있었으므로 임대차 계약이 성립된 것으로 보이고, 귀하께서 임대차계약에 관해 합의한 문자 내역을 살펴보면, 계약을 일방적으로 위반할 경우에는 임차인은 가계약금 300만원을 포기하고, 임대인은 가계약금의 배액인 600만원을 상환하고 계약을 해제할 수 있다는 내용으로 약정을 한 것으로 이해됩니다. 이에 따라, 귀하께서 임대인에게 위 약정에 따라 배액배상을 요청해 볼 수는 있을 것으로 보이나, 구체적인 법률문제에 대하여는 법률전문가(변호사, 법무사)의 도움을 받아 보시기 바랍니다.

추후 다툼이 생기는 경우 최종적인 판단은 사법부에서 하는 것이며, 구체적인 사례에서 개별적으로 판단하므로 개별 사안에 대하여 단정적인 판단을 드리기는 어렵습니다.

5-3.

월세계약 1년이 도래되어 만기 후 계약이 자동으로 연장된 경우 묵시적갱신으로 볼 수 있는지 여부

[질문]

2023년 1월 5일 입주하였고, 1년 후 묵시적갱신으로 재계약된 상황입니다. 2024년 5월 임차인 사정으로 계약해지를 하려고 합니다.

월세계약 1년이 도래되어 만기후 임대인과 임차인 모두 계약에 대한 언급 없이 자동으로 연장된 것도 묵시적갱신으로 인정되는지(임차인의 해지통고 후 3개월 도래시 자동해지가 되는 것인지), 그리고 이 경우 중개보수는 누가 부담해야 하는지 궁금합니다. 계약서에 중도퇴실 시에 임차인이 중개보수 부담하기로 되어있으나 최초계약은 이미 만기되고 자동으로 갱신된 상황입니다.

[답변]

계약기간을 1년으로 정한 경우, 주택임대차보호법 제4조 제1항에 따라 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 보게 됩니다. 임차인이 스스로 주택임대차보호법이 보장하는 2년의 임대차 기간을 1년으로 주장할 수 있는 경우는 임차인 스스로 그 약정 임대차 기간이 만료되어 임대차가 종료되었음을 이유로 그 종료에 터잡은 임차보증금 반환채권 등의 권리를 행사하는 경우에 한정하여 제한적으로 해석하고 있으므로(대법원 96다5551,5568 판결 참조), 계약기간을 1년으로 정했다고 하더라도 1년 만기 시점을 기준으로 묵시적갱신이 인정되지 않을 것으로 보입니다.

따라서, 1년 만기 시점에서의 묵시적갱신은 인정되지 않을 것으로 보이며, 귀하의 계약기간은 2023. 1. 5.부터 2025. 1. 4.까지가 될 것으로 보입니다. 따라서, 2024. 5. 10.경 임차인 사정으로 계약해지를 할 경우에는 계약종료 전 중도에 퇴거하는 것에 해당하므로 특약으로 정한 바와 같이 임차인이 중개보수를 부담하여야 할 것으로 보입니다.

계약이행/해석

5-4.

6개월 단기 임대차의 경우에도 묵시적갱신 규정이 적용되는지 여부

[질문]

계약기간(계약서기준) : 2024년01월31일~2024년07월30일(6개월)

월세/보증금 : 25만원/100만원

7/1(월) 임대인에게 계약기간 내 퇴실한다고 문자메세지를 보냈으며,
7/2(화) 오전 2개월 이전에 연락이 없었기 때문에 묵시적갱신에 해당한다는 회신이 왔습니다.
임대인은 계약완료일(7/30)로부터 3개월간의 월세를 더 요구하고 있습니다.

질문1) 퇴실하기 6~2개월 전에 통보를 해야 된다고 되어 있는데, 계약기간 자체가 6개월 단기임대인데,
묵시적갱신이 적용되나요?

질문2) 묵시적갱신이 적용된다면, 통보한 날(7/1)로부터 3개월인 9/30까지의 월세만 지불하면 되는 건가요?

[답변]

주택임대차보호법 제4조 제1항은 "기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다"고 규정하고 있습니다.

임차인이 스스로 주택임대차보호법이 보장하는 2년의 임대차기간을 6개월로 주장할 수 있는 경우는 임차인 스스로 그 약정 임대차 기간이 만료되어 임대차가 종료되었음을 이유로 그 종료에 터잡은 임차보증금 반환채권 등의 권리를 행사하는 경우에 한정하여 제한적으로 해석하고 있으므로 (대법원 96다5551, 5568 판결 참조), 계약기간을 6개월로 정한 경우에 6개월 만기 시점을 기준으로 묵시적갱신은 인정되지 않을 것으로 보입니다. 즉, 2년의 임대차기간을 6개월로 주장할 수 있는 경우는 계약종료를 사유로 임차보증금을 반환받아 되거할 경우를 의미하고, 귀하의 경우 묵시적으로 갱신된 상황은 아닌 것으로 보입니다.

이와 관련하여 임차인이 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있는 시기와 관련하여 명문으로 규정하고 있지 아니하지만, 귀하의 경우와 같이 계약기간을 6개월로 정한 기간이 유효한 것으로 주장하고 되거할 경우, 6개월이 경과하기 전에 주장하는 것이 바람직해 보입니다.

귀하께서는 7월 1일경 퇴거의사를 통보하였으므로 7월 30일에 퇴거하면 될 것으로 보이고, 3개월분의 월세를 지급할 의무는 없을 것으로 사료되나 법원의 판단은 다를 수 있습니다.

5-5.

**임차인이 보증금 100만원을 입금하지 않는 경우
목시적갱신이 저지되는지 여부 등**

[질문]

1. 21년 8월 30일 ~ 22년 8월 29일 최초 계약
2. 24년 7월 30일에 월세 인상 요구 및 어려울 경우 계약종료 시점인 8월 말에 퇴거 요청
3. 세입자는 1달 밖에 안 남아, 목시적 재계약이 현재 계약과 동일하게 되었다고 주장
 - ① 임대차기간을 1년으로 약정한 경우 목시적으로 갱신되는 기간, 최초 계약이 1년인데 24년 8월 29일이 아닌 25년 8월 29일이 만기일이 되는 것인지? 1년씩 연장되는 것인지 혹은 2년씩 연장되는 것인지
 - ② 임차인 말대로 목시적갱신이 된 것이라면 언제 퇴거통보를 하여야 하는지,
 - ③ 임차인이 계약갱신요구권을 사용할 경우에 2년 계약인지, 5% 이내로 올려야 하는지,
 - ④ 목시적으로 갱신된 상황에서 월세를 인상할 수 있는지 여부,
 - ⑤ 임차인이 보증금 100만원을 아직까지 입금하지 않은 경우 법정이자 5%를 적용하여 보증금과 이자 지급을 요청해도 되는지 및 계약을 종료시킬수 있는 사안이 되는지 여부

[답변]

(질의5에 대한 답변) 임차인이 약정한 보증금 100만원을 지급하지 않는 경우, 임대인은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행하지 아니한 때에는 채무불이행을 이유로 계약을 해지할 수 있을 것으로 보이며, 보증금과 보증금에 대한 법정이자를 요청할 수 있습니다. 또한, 목시적갱신은 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 목시적갱신이 적용되지 아니합니다(주택임대차보호법 제6조 제3항). 따라서, 구체적 사실관계에 따라 목시적갱신이 인정되지 않고, 계약을 종료시킬 수 있을 여지도 있을 것으로 보이나, 질의하신 사실관계만으로 명확한 판단이나 답변은 드릴 수 없는 점 양해 부탁드립니다.

(질의1에 대한 답변) 주택임대차보호법 제4조 제1항은 "기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다"고 규정하고 있습니다.

계약기간을 1년으로 정한 경우, 주택임대차보호법 제4조 제1항에 따라 2년 미만으로 정한 임대차는

계속 ▶

그 기간을 2년으로 보게 됩니다. 임차인이 스스로 주택임대차보호법이 보장하는 2년의 임대차 기간을 1년으로 주장할 수 있는 경우는 임차인 스스로 그 약정 임대차 기간이 만료되어 임대차가 종료되었음을 이유로 그 종료에 터잡은 임차보증금 반환채권 등의 권리를 행사하는 경우에 한정하여 제한적으로 해석하고 있으므로(대법원 96다5551, 5568 판결 참조), 계약기간을 1년으로 정했다고 하더라도 1년 만기 시점을 기준으로 묵시적갱신이 인정되지 않을 것으로 보입니다. 즉, 쉽게 생각하면 묵시적으로 갱신되는 상황이 맞다면 1년 단위가 아니라 2년 단위로 갱신이 되게 됩니다. 따라서, 임대인과 임차인이 '24.7.30.전에 별다른 의사표시가 없어 묵시적으로 갱신된 상황이라면 계약종료일은 '25.8.29.이 될것으로 보입니다.

(질의2에 대한 답변) 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하여야 합니다. 묵시적으로 갱신된 것으로 인정되는 경우에는 계약종료일은 '25.8.29.이며, 2개월 전까지의 정확한 날짜는 '25.6.28. 24시('25.6.29일 0시)까지입니다.

(질의3에 대한 답변) 계약갱신요구권은 존속중인 계약에 한하여 1회 행사가 가능하며, 임차인이 계약갱신요구권을 행사한 적이 없다면, 임대차계약 종료일 6개월 전부터 2개월 전까지 사이에 계약갱신요구권 행사가 가능합니다. 계약갱신요구권 행사시 전 임대차와 동일한 조건으로 계약이 갱신됩니다. 다만, 임대인에게 정당한 갱신 거절사유가 있을 때에는 임대차계약은 기간 만료로 종료됩니다.

계약갱신요구와 별도로 차임증액에 관한 협의를 할 수 있는데, 임차인이 계약갱신요구권을 행사한 경우에는 보증금 월차임을 5% 초과하여 증액하는 것은 불가능합니다.

(질의4에 대한 답변) 묵시적으로 갱신된 경우 전 임대차와 동일한 조건으로 갱신이 이루어집니다. 임차인이 월세를 인상하는 것에 동의한다면 월세를 인상하거나 새로운 임대차계약을 체결할 수도 있지만, 임차인은 묵시적으로 갱신되었음을 주장하고 있는 것으로 보이는 바, 임대인의 의사를 먼저 확인해보셔야 할 것으로 보입니다.

귀하의 사안의 경우, 임대인이 보증금 일부를 지급하지 아니하였으므로 보다 구체적인 문제에 관하여는 소송 전 단계로 임차건물소재지 주소를 관할하는 조정위원회에 조정을 접수하시어 분쟁조정을 통해 전문가의 도움을 받아 임차인과 협의를 시도해보실 수 있습니다. 분쟁조정을 신청하려고 하시는 경우 온라인, 우편, 팩스, 방문 등으로 간편하게 분쟁조정 신청이 가능하며, 온라인신청의 경우 임대차분쟁조정위원회 홈페이지(adhome.reb.or.kr)에서 분쟁조정신청이 가능합니다.



주택임대차 상담사례집



제2장. 상담사례

차임/보증금 증감

임대차기간

주택/보증금반환

유지/수선의무

계약이행/해석

계약갱신/종료 🔍

손해배상

중개사보수

기타

제2장. 상담사례

계약갱신/종료

6-1.

실거주 갱신거절 이후 매수인이 계약만기일에 소유권이전을 하는 경우에도 매수인이 실거주 가능한가요?**[질문]**

임대인은 임대차 종료 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 실거주 사유로 갱신거절 통보를 하였습니다. 임대인 회사경영의 어려움 등 경제적 사정으로 실거주를 목적으로 하는 매수인과 매매계약을 체결하였고, 명도는 매도인의 책임으로 하는 특약을 기재하였으며, 소유권이전은 임차인과의 계약만기일에 하기로 하였습니다.

계약갱신 기간 내 실거주를 목적으로 하는 매수인과 매매계약을 체결하였으므로 매수인은 실거주가 가능할 것으로 생각합니다. 그러나, 현재 임차인은 계약종료 2개월전까지 매수인에게 소유권이 이전된 것이 아니므로 매수인이 명도를 요청할 권한이 없고, 계약종료 이후에도 계속 거주하겠다고 합니다.

임대인이 실거주 갱신거절 이후 임대차주택을 매매한 경우에 매수인이 계약만기일에 소유권이전을 하는 경우에도 실거주 사유로 계약갱신을 거절하고 실입주를 할 수 있나요? 임차인의 주장대로 계약이 갱신되는 것인가요?

[답변]

귀하께서 적시하신 것처럼 대법원에서는 임차인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신요구권을 사용하였다 하더라도 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간내라면 임대인 및 임대인의 지위를 승계한 임차주택의 양수인도 실거주를 사유로 계약갱신 요구를 거절할 수 있다고 보아야 한다고 판결한 바 있습니다(대법원 2022. 12. 1. 선고 2021다266631 판결 참조).

귀하께서는 실거주 사유로 갱신거절 후 매매를 하였고, 계약갱신 기간 내에 실거주를 목적으로 하는 매수인을 구하여 매매계약을 체결하였으므로 해당 판례를 적용할 수 있는 것으로 판단하고 있다고 질의하셨으나, 귀하께서 실거주 사유로 갱신을 거절한 후 매매를 하였으므로 이는 적법한 갱신거절은 아닌 것으로 보입니다.

또한, 매수인이 계약종료일에 소유권이전등기를 한다고 하였으므로 주택임대차보호법 제3조 제4항에 의하여 임대인의 지위를 승계한 임차주택의 양수인이 갱신거절 기간 내에 실거주 사유로 갱신을 거절하는 것이 아니므로, 해당 대법원 판례의 태도에 따르면 임차인은 계약갱신요구권을 행사하여 추가로 2년을 거주할 수 있을 것으로 보입니다.

계약갱신/종료

6-2.

계약갱신요구권 행사 후 재계약을 체결했는데,
계약갱신요구권을 다시 사용할 수 있나요?

[질문]

계약갱신요구권을 1회 행사하여 거주 후에 재계약을 체결한 경우 다시 계약갱신요구권 행사가 가능할 지 궁금합니다. 추가로 재계약을 체결하게 된다면 신규계약으로 판단되는 것인지 문의드립니다.

[답변]

「주택임대차보호법」제6조의3 제2항은 “임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다”라고 규정하고 있으며, 계약갱신요구권 재행사와 관련하여 기존 계약과의 동일성 여부가 쟁점이 될 것으로 생각되나, 추후 법원의 판결은 다를 수 있으므로 미리 양지하시기 바랍니다.

기존 계약의 틀을 벗어나지 않는 범위에서 계약기간을 연장하고, 일부 조건을 변경하는 경우는 기존 계약과의 동일성이 인정되므로 임차인의 계약갱신요구권 재행사가 불가능할 것으로 보입니다. 반면, 임대인과 임차인이 합의하여 새로운 별도의 임대차계약을 체결하는 것이라면 임차인은 계약 갱신요구권 재행사가 가능할 것으로 보이는데, 계약의 동일성 여부는 당사자들의 의사 및 합의 과정, 임대료 인상폭 등 제반 사정을 고려하여 결정합니다.

질의하신 내용에 의하면 3차 재계약 당시 2년 연장 계약임을 기재하였고, 다른 조건은 기존계약과 동일한 것으로 한다는 취지의 특약이 포함된 것으로 보이므로, 3차 재계약은 기존 임대차계약과 동일성이 인정되는 임대차계약으로 보이며, 임차인이 다시 계약갱신요구를 하는 것은 어려운 것으로 사료됩니다.

임대인과 임차인이 합의하여 기존 임대차 관계를 완전히 종료하고 임대료를 5% 초과한 시세 등에 맞춰 원하는 조건으로 새로운 임대차계약을 체결하는 것은 가능하며, 새로운 임대차계약을 체결한 경우 추가로 계약갱신요구권 행사가 가능합니다. 25년에 임대차계약을 체결할 때 이 부분을 명확히 협의한 후 계약서에 기재하여 상호 확인해두시는 것이 추후 분쟁을 예방하는 데 도움이 될 것으로 보이며, 갱신계약 당시 합의내용에 따라 신규계약 여부가 달라질 것으로 보입니다.

더불어, 국토교통부 주택임대차보호법 해설집 P.33을 참고하면 임대인과 임차인 사이에 명확하게 합의하여 5%를 초과하여 임대료를 인상하는 경우 새로운 임대차계약을 체결한 것으로 볼 수 있고, 차후에 계약갱신요구권을 1회 행사할 수 있을 것으로 보고 있습니다.

계약갱신/종료

6-3.

**매수인이 계약갱신을 거절하기 위하여 소유권이전등기까지
경료하여야 하나요?**

[질문]

매수인의 실거주 사유로 계약갱신을 거절할 경우 매매계약서만 작성하여도 갱신거절이 가능한가요?
소유권이전등기까지 마치고 갱신거절을 하여야 효력이 있나요?

[답변]

매수인이 부동산을 실거주 목적으로 구매한 경우 기존 임차인의 갱신요구권을 거절할 수 있는지 여부에 관하여, 대법원에서는 임차인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신요구권을 사용하였다 하더라도 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간내라면 임대인 및 임대인의 지위를 승계한 임차주택의 양수인도 실거주를 사유로 계약갱신요구를 거절할 수 있다고 보아야 한다고 판결한 바 있습니다(대법원 2022. 12. 1. 선고 2021다266631 판결 참조).

매매계약서 작성만으로는 주택의 소유권이 확정적으로 이전된다고 볼 수 없어 임대인의 지위를 승계한 임차주택의 양수인이라고 보기는 어려우므로, 매수인이 소유권이전등기까지 마치고 양수인의 지위에서 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간내 실거주 사유로 계약갱신거절을 통보하여야 할 것으로 보입니다.

계약갱신/종료

6-4.

계약갱신거절 사유 중 2기의 차임연체는 정확히 어떤 의미인가요?

[질문]

임차인이 2개월 차임을 연체하여 계약갱신을 거절하였습니다. 임차인은 임대인이 월세를 독촉한 적도 있고 없었던 적도 있었다는 이유로 계약갱신 거절 통보가 부당하다고 주장합니다.

월세독촉을 한 적이 없었다면 계약갱신거절이 불가한가요?

계약갱신을 거절할 수 있는 정당한 사유인 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우(주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제1호)의 정확한 의미가 무엇인가요?

[답변]

임차인은 임대인이 월세를 독촉한 적도 있고 없었던 적도 있었다는 이유로 임대인의 계약갱신 거절통보를 인정하지 않는 것으로 보이나, 임차인의 주장은 법적 근거가 없는 것으로 독촉유무는 계약갱신거절의 효력에 영향을 미치지 아니합니다.

임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우에는 계약갱신을 정당하게 거절할 수 있는데(주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제1호), 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한다는 것은 연속해서 2기의 차임을 연체한 때는 물론이고 연속해서 연체하지 않더라도 연체 차임의 합계액이 2기분에 달한 때를 포함합니다. 차임을 수회 연체하였다라도 그 중 일부를 지급함으로써 결과적으로 통산한 합계액이 2기분에 달하지 않는 경우에는 본 호의 갱신거절사유에 해당하지 않습니다. 한편, 차임을 연체한 경우가 아니라 차임을 연체한 사실이 있는 경우라고 규정하고 있으므로, 과거에 차임을 연체한 사실이 있고 그 후 연체 차임을 변제하여 현재는 연체액이 없는 경우라도 2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있다면 갱신거절사유에 해당하게 됩니다(주택임대차보호법 온주 주석서 참조).

2기의 차임액을 연체한 사실의 기준에 관하여, 매월 23일을 월세 납입일로 합의하였다면 임차인이 하루 늦은 24일에 월세를 입금한 경우에는 차임을 연체한 것으로 보게 됩니다. 예를 들어 월세가 50만 원이라고 가정하면, 12/23 50만원 미납, 1/23 50만원 미납한 경우(누적 2회) 총 연체액이 100만원으로 차임연체액이 2기의 차임액(100만원)에 달하므로 2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우에 해당하게 됩니다.

그러나, 12/23 50만원 미납, 1/1 50만원 납부, 1/23 50만원 미납, 2/11 50만원 납부, 이러한 방식으로 반복하여 월세를 지연하게되면, 차임연체액이 2기의 차임액(100만원)에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우에 해당하지 않습니다. 월세를 납부일보다 늦게 낸 횟수를 합산하는 방식으로 2기의 차임연체를 계산하지는 않고, 임차인이 차임을 연체한 액수(금액)가 2기의 차임액에 달하여야 합니다. 월세가 50만원인 경우에는 연체된 월세의 합계액이 100만원에 해당하는 적이 있었어야 합니다.

6-5.

매수인이 매매계약가등기를 한 경우라면 계약갱신거절을 할 수 있나요?**[질문]**

매수인이 매매계약가등기를 경료하여 부동산등기부등본에 가등기가 기입되어있습니다.
가등기를 해둔 경우에는 임차인이 계약갱신청구권을 사용하겠다고 주장하면 거절할 수 있는건가요?

[답변]

매수인이 부동산을 실거주 목적으로 구매한 경우 기존 임차인의 갱신요구권을 거절할 수 있는지 여부에 관하여, 대법원에서는 임차인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신요구권을 사용하였다 하더라도 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간내라면 임대인 및 임대인의 지위를 승계한 임차주택의 양수인도 실거주를 사유로 계약갱신요구를 거절할 수 있다고 보아야 한다고 판결한 바 있습니다(대법원 2022. 12. 1. 선고 2021다266631 판결 참조).

소유권이전청구권가등기(이하 가등기)는 잔금을 치르기 전 본등기의 순위를 보전하기 위해 미래에 이 집을 소유할 예정이라며 일종의 매매 예약을 걸어두는 등기입니다. 단순히 가등기 자체만으로는 소유권이 이전된 것은 아니므로 법적 효력은 없으나, 가등기에 기한 본등기가 이루어지는 경우에는 순위보전의 효력 시점이 본등기 날짜가 아니라 가등기한 때로 소급됩니다.

귀하의 사안에서, 매매가 이루어진 경우 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간내라면 임대인의 지위를 승계한 임차주택의 양수인(매수인)도 실거주를 사유로 계약갱신요구를 거절할 수 있으나(대법원 2022. 12. 1. 선고 2021다266631 판결 참조), 가등기 상태에서는 소유권이 이전된 것이 아니므로 임대인의 지위를 승계한 임차주택의 양수인으로 보기 어렵고, 가등기는 본등기 시에 본등기의 순위를 가등기의 순위에 의하도록 하는 순위보전적 효력만 있을 뿐이고, 가등기만으로는 아무런 실체법상 효력을 갖지 못합니다(대법원 2001.3.23.선고 2000다51285 판결 참조).

또한, 임차인의 계약갱신요구권은 형성권이므로 임대인이 법정사유를 들어 정당하게 거절하지 않는 한 곧바로 계약갱신의 효과가 발생하는 것이므로(주택임대차보호법 제6조의3 제1항), 매수인이 가등기 상태에서 계약갱신거절을 하는 것은 효력이 없을 것으로 사료되며, 보다 구체적인 법률문제에 대하여는 법률전문가(변호사 및 법무사)와 상담하시기 바랍니다.

계약갱신/종료

6-6. 임차인이 강아지를 키우는 경우 계약해지가 가능한가요?

[질문]

임대차계약 체결 시 임차인이 강아지를 키운다는 얘기를 전혀 하지 않았습니다.
이를 이유로 계약을 해지할 수 있나요?

[답변]

해당 사례는 임차인이 임대인에게 반려견을 키운다고 말하지 않은 것이 고지의무 위반인지 여부가 주요 쟁점이 됩니다.

계약서에 반려동물을 키우면 계약을 해지한다는 특약사항이 없다면 임차인이 강아지를 키운다고 미리 알리지 않은 것만으로는 계약해지가 어렵습니다.

강아지를 키우는 것이 주택임대차계약의 사용용도를 벗어났다고 보기는 어렵고, 임대인이 임차인에게 반려견을 기르지 않는 것이 계약의 조건임을 고지하지 않았고, 사회통념상 아파트에서 반려견을 기르는 것이 금기시되지 않는 점 등을 고려할 때 임차인이 반려견을 기른다는 사실은 사회통념상 고지의무가 발생한다고 보기는 어렵습니다.



◆◆ 관련 판례 ◆◆

- 반려견을 키우는 것이 고지의무에 해당하지 않는다고 인정한 하급심 판례 -

계약서상 반려견에 관한 기재는 전혀 없고, 임대인이 임차인에게 반려견을 기르지 않는 것이 계약의 조건임을 고지하지 않은 점, 사회통념상 아파트에서 반려견을 기르는 것이 터부시되지 않는 점, 임차인이 기르는 반려견이 3마리인 하나 모두 소형견인 점 등에 비추어볼때 임차인이 반려견을 기른다는 사실이 사회통념상 고지의무에 해당하지 않는다고 판시하였음
(서울중앙지방법원 2018. 5. 30. 선고 2017나63995 판결 참조).



계약 체결 시 유의할 점

분쟁을 예방하기 위해서는 계약서 작성 전 반려동물을 키우는 것에 합의했다는 사항을 특약사항으로 작성하는 것을 추천드립니다.

6-7. 업무용 오피스텔도 계약갱신요구권 행사가 가능한가요?

[질문]

- 21.5.18 월세 계약 체결 (용도 : 업무시설, 전입신고 불가. 실사용 : 주거용)
- 계약 기간 : 21.6.30 ~ 22. 10. 29
- 묵시적 갱신 : 22.11.1 ~ 24. 10.29 만기 예정
- 24. 7. 28 계약 연장 요청 하였으나 계약 연장 불가 통보(시세 맞는 세입자를 구하거나 사무실 용도로 사용할 사람을 찾겠다고 함)
- 24. 7. 28 부동산 문의 하였으나, 계약갱신권 사용 불가 안내
- 7. 31. 전입신고 안된 업무용 오피스텔, 계약갱신권 청구 가능 기사

[답변]

귀하께서 질의하신 내용에 의하면 업무용오피스텔을 전입신고 불가 조건으로 주거용으로 사용하는 것으로 협의하여 임대차계약을 체결하신 것으로 이해되며, 계약체결 당시 주거용으로 사용하는 것을 임대인도 알고 있었다는 것을 전제하여 답변드립니다.

주택임대차보호법은 주거용 건물의 임대차에 관하여 적용되는데(주택임대차보호법 제2조), 주거용 건물에 해당하는지 여부는 등기부나 건축물대장 등 공부상의 표시에 의하여 형식적으로 판단할 것이 아니라 임차의 목적, 건물의 위치와 구조 등에 따른 실제 용도에 따라 정하여야 합니다. 즉, 공부상 업무시설로 되어 있는 오피스텔도 실제로 주거용으로 사용하고 있다면 주택임대차보호법 상의 주거용 건물로 인정됩니다.

따라서, 임대차계약 체결시 주거용으로 사용하는 것에 임대인과 합의한 것이 맞다면 귀하께서는 전입신고를 하지 않았더라도 계약갱신청구권을 행사할 수 있는 권리가 있습니다. 다만, 귀하께서 업무용 오피스텔을 임대차 계약할 당시 오피스텔을 업무용으로만 사용하기로 하였고, 주거 목적으로는 사용할 수 없다는 점을 명확히 하였다면 귀하께서 계약을 위반한 것이 되므로 계약갱신 청구권 행사는 불가능 할 것으로 사료됩니다.

또한, 묵시적 갱신의 기간과 관련하여 귀하께서 임대차기간을 '21.6.30~'22.10.29으로 계약하였는데, 계약기간을 2년 미만으로 정한 경우, 주택임대차보호법 제4조 제1항에 따라 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 보게 됩니다. 임차인이 스스로 주택임대차보호법이 보장하는 2년의 임대차기간을 2년 미만으로 주장할 수 있는 경우는 임차인 스스로 그 약정 임대차 기간이 만료되어 임대차가 종료되었음을 이유로 그 종료에 터잡은 임차보증금 반환채권 등의 권리를 행사하는 경우에 한정하여 제한적으로 해석하고 있으므로(대법원 96다5551, 5568 판결 참조), 계약기간을 1년 4개월로 정했다고 하더라도 '22.10.29을 기준으로 묵시적갱신이 인정되지 않을 것으로 보입니다. 즉, 묵시적으로 갱신된 계약기간은 '23.6.30.~'25.6.29.이 될 것으로 보입니다.

계약갱신/종료

6-8.

임대인이 주택임대사업자인 경우에도 계약갱신요구권 행사가 가능한가요?

[질문]

임대인이 주택임대사업자입니다.
주택임대차보호법 상의 계약갱신요구권을 사용할 수 있나요?

[답변]

임대인이 주택임대사업자인 경우에는「민간임대주택에 관한 특별법」제45조 및 같은 법 시행령 제 35조에 따라 임대사업자는 임대무기간 동안 법령에 규정하지 않은 사항으로 임대차 계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없음을 규정하고 있습니다.

이에 따라, 임차인이 법령 상 규정된 사유에 해당하지 않는다면 임대사업자의 임대무기간 중 갱신계약을 청구할 수 있으며, 주택임대차보호법 상의 계약갱신요구권의 사용도 존속 중인 임대차 계약 중 1회 사용할 수 있습니다.



◆◆ 관련 규정 ◆◆

- 민간임대주택법 제45조 제1항 -

임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 때를 제외하고는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없다.

<개정 2018. 8. 14., 2021. 9. 14.>

6-9.

채권압류 및 추심명령 결정문을 받았는데 계약갱신요구 거절이 가능한가요?**[질문]**

채권압류 및 추심 명령을 법원으로 부터 송달받았습니다. 임차인이 금 4천2백만에 해당하는 채무자로서 살고 있는 아파트의 소유주(제3채무자)에게 채무자에게 채권에 관한 지급을 하여서는 안된다는 내용 이었습니다.

임차인에게 2022년 1월 안으로 채무관련 사항을 해결하시라고 부탁하였으며 해결되어야 전세재 계약청구권 행사를 통한 전세 계약을 진행할 수 있다라고 공지하였음. 이유는 재계약을 진행 후 지속적인 채무 관련 문제에 대한 지속적인 내용 증명 및 제반 업무 발생, 최악의 경우 추후 이사 불이행 혹은 몰래 이사 등등의 리스크 발생 가능성이 높다고 판단하였습니다.

그러나, 임차인은 채무관련 문제를 해결할 수 없다고 하였고, 임차인에게 위와 같은 문제로 전세계약 청구권의 사용을 거부하겠다고 현재 통보하였습니다.

주택의 임대인으로서 이러한 사항으로 2년 전세를 갱신해준다면 여러 문제가 발생할 가능성이 매우 높다고 생각합니다.

본 사항에 대해서 전세재계약청구권을 거부할 수 있을까요?

[답변]

민원인께서는 임대인으로서 임대차계약 체결 후 수원지방법원으로부터 임차인이 귀하에게 갖는 보증금반환채권에 관하여 채권압류 및 추심명령 결정문을 송달받으신 것으로 보이며, 이를 이유로 계약갱신거절이 가능한지 문의하신 것으로 이해됩니다.

단순히 채권압류 및 추심명령 결정문을 받은 것만으로는 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제1호부터 제8호까지 규정된 거절이 가능한 사유에 해당하지 않는다고 보입니다. 그렇다면, 해당 사안은 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제9호 '임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우'로 볼 수 있는지 여부가 쟁점이 되는 사안으로 판단되나, 이에 대한 답변은 계약 갱신을 거절 할 수 있는 사유에 해당하지 않는 것으로 판단됩니다.

따라서, 채권압류 및 추심명령 결정문을 송달받았음을 이유만으로는 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있는 사유에 해당하지 않는 것으로 보입니다.

계약갱신/종료

6-10.

임대차 주택을 매매하여 매수인이 실거주 하는 경우 계약갱신을 거절할 수 있나요?

[질문]

계약갱신 거절 기간이 도래하지 않은 주택을 전세를 끼고 매수했습니다.

전세 기간은 2023.4월 ~ 2025.4월입니다.

계약갱신 거절 사용 효력이 없는 시점에 해당 집을 매수 후 매도자와 계약서까지 체결했습니다 (2024.7.19 계약 체결로 전세 만기까지 9개월 남음). 잔금일은 2024.11월말이고, 이 경우 전세 계약 기간 만료 5개월 전에 등기 치게 되는 상황입니다.

등기를 전세 만기 6개월 전이 아닌 5개월 전에 친 제 상황의 경우에도, 최근 대법원 판례와 같은 효력이 적용되는 것이 맞나요?

매도인과 임차인 간에 10월 말 계약갱신청구권 얘기가 나왔을 때, 매도인이 그에 수긍하든 거절하든 묵묵부답이든, 11월 말 제가 등기 완료 이후 세입자에게 실거주를 해야하니 계약 종료 후 나가달라고 요청하면 세입자는 퇴거 의무가 있는 것이 맞나요?

[답변]

매수인이 부동산을 실거주 목적으로 구매한 경우 기존 임차인의 갱신요구권을 거절할 수 있는지 여부에 관하여, 대법원에서는 임차인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신요구권을 사용하였다 하더라도 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간내라면 임대인 및 임대인의 지위를 승계한 임차주택의 양수인도 실거주를 사유로 계약갱신요구를 거절할 수 있다고 보아야 한다고 판결한 바 있습니다(대법원 2022. 12. 1. 선고 2021다266631 판결 참조).

귀하의 사안에서 매수인이 계약종료일 5개월 전 소유권이전등기를 마친다면 실거주 사유로 계약갱신을 거절할 수 있을 것으로 보입니다. 즉, 귀하께서 등기 후 임대차계약종료 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간내 임차인에게 계약갱신거절의 의사표시를 하는 경우에는, 계약이 갱신되는 것이 아니므로 임차인은 계약종료 후 퇴거하여야 합니다.

다만, 귀하께서 질의하신 위 대법원 판례의 사실관계를 살펴보면 기존 매도인은 소유권이전등기를

계속 ▶

마치기 전에 계약갱신에 동의하는 등의 통지를 하지 않았고, 매수인이 실제 거주하려고 한다는 이유로 계약갱신의 거절을 통지하였습니다.

귀하의 사안에서 소유권이전등기 전에 임차인이 매도인에게 계약갱신요구권을 행사하게 될 경우 매도인이 그에 수긍하게 되면 상호 의사 합의로 계약갱신이 성립되었다고 인정되는 경우에는 임대인의 갱신거절권이 매수인에게 승계되지 않으므로, 또 다른 분쟁이 발생할 여지가 있을 것으로 보입니다. 따라서, 임차인이 매도인에게 계약갱신요구를 할 경우 매수인이 실거주 할 계획임을 기존 임대인도 임차인에게 설명해주는 것이 명확할 것으로 보입니다.



계약갱신/종료

6-11. 2기 차임연체에 해당하면 계약해지를 할 수 있나요?

[질문]

임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인이 계약을 해지할 수 있는데, 연체 2기의 정확한 기준이 무엇인지 궁금합니다.

[답변]

민법은 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인이 계약을 해지할 수 있도록 하고 있습니다(민법 제640조). 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한다는 것은 연속해서 2기의 차임을 연체한 때는 물론이고 연속해서 연체하지 않더라도 연체 차임의 합계액이 2기분에 달한 때를 포함합니다. 차임을 수회 연체하였다도 그 중 일부를 지급함으로써 결과적으로 통산한 연체차임 합계액이 2기분에 달하지 않는 경우에는 임대인이 계약을 해지할 수 없습니다.

귀하의 사안에서, 임차인은 차임 지급을 매월 1일 지급하기로 계약한 것으로 이해됩니다. 예를 들어 월세가 50만 원이라고 가정하면, 12/1 50만원 미납, 1/1 50만원 미납한 경우(누적 2회) 총 연체액이 100만원으로 차임연체액이 2기의 차임액(100만원)에 달하므로 계약해지를 통보할 수 있습니다.

그리고, 3/1 50만원 미납, 3/11 50만원 납부, 4/1 50만원 미납, 4/11 50만원 납부, 이러한 방식으로 반복하여 월세를 지연한 횟수가 6회인 경우에는, 차임연체액이 2기의 차임액(100만원)에 달하지 않기 때문에 계약해지의 사유에 해당하지 않습니다. 월세를 납부일보다 늦게 낸 일수를 단순히 누적 합산하는 방식으로 2기의 차임연체를 계산하지는 않고, 임차인이 차임을 연체한 액수(금액)가 2기의 차임액에 달하여야 합니다. 월세가 50만원인 경우에는 현재 연체된 월세의 합계액이 100만원에 해당하는 때에 임차인에게 해지를 통보할 수 있습니다.



주택임대차 상담사례집



제2장. 상담사례

차임/보증금 증감

임대차기간

주택/보증금반환

유지/수선의무

계약이행/해석

계약갱신/종료

손해배상



중개사보수

기타

제2장. 상담사례

손해배상

7-1.

임대인의 실거주 갱신거절이 허위로 밝혀진 경우 손해배상 청구가 가능한가요?

[질문]

임대인의 아들이 실거주 한다고 하여 그 말을 믿고 다른 집을 알아보았습니다. 새로운 집을 계약하고자 계약금을 보냈는데, 임대인에게 전화가 와서 집을 부동산 사람들 보여 줄 수 있는지 부탁 전화가 왔습니다. 임대인의 아들이 실거주를 한다고 하지 않았냐고 다시 물어보니 임대인이 본인이 지역을 잘못 들었다고 아들이 다른 곳으로 발령이 난 것이라고 합니다. 임대인은 거짓말을 하여 저를 나가게 하려고 한 것이고, 부동산에 알아보니 이미 전세매물이 등록되어 있었습니다.

부동산에서는 이미 4년을 거주했기 때문에 소송을 해도 가망이 없다, 이사비용도 받을 수 없다고 합니다. 조정을 통해 이사비용, 부동산수수료 등 합의금을 받을 수 있는지, 손해배상청구도 가능한지 문의드립니다.

[답변]

주택임대차보호법 제6조의3 제5항에 의해 실거주목적의 갱신거절 이후에 임대인이 정당한 이유 없이 2년 안에 제3자에게 임차주택을 임대할 경우, 손해배상책임을 지도록 하고 있습니다.

손해배상액에 관하여는 총 3가지(환산월차임의 3개월치, 구 임차인의 환산월차임과 새로운 임차인의 환산월차임의 차액의 2년치, 임차인이 실제로 입은 손해) 중 가장 많은 금액을 배상하도록 하고 있습니다.

민원인께서 문의하신 이사비용과 부동산 중개수수료 등을 임차인이 실제로 입은 손해라고 주장하는 것도 가능할 것이나, 이를 임차인이 증명하여야 하고, 주장하는 금액이 모두 인정되지 않을 수 있습니다. 이미 4년을 거주하였다라도 1회에 한하여 기존의 계약을 2년 연장할 수 있도록 갱신요구권 행사가 가능한 것이므로, 귀하께서는 허위 갱신거절로 인한 손해배상을 임대인에게 청구할 수 있을 것으로 사료됩니다.

따라서 귀하의 경우 갱신거절로 인한 손해배상을 청구하는 조정을 임대인을 상대로 신청하실 수 있습니다. 다만, 제3자에게 임대한 것을 확정일자부 열람을 통해 확인 후 조정을 신청하시는 것이 입증하시는데 유리하실 수 있습니다.

손해배상

7-2.

**계약갱신을 거절한 후 언제까지 실거주 하여야
손해배상 책임이 없는 것인지, 이혼을 한 경우 정당한
갱신거절 사유에 해당하는지 궁금합니다.**

[질문]

계약서상 계약기간은 2020년 11월 ~ 2022년 11월이며, 임대인 실거주 사유로 갱신을 거절 하였습니다. 임차인은 22년 8월 퇴거하여, 임대인은 8월 이사 후 실거주 중입니다.

그 이후, 갑작스럽게 22년 12월 이혼을 하게 되었고, 명이는 단독명의 그대로입니다. 심리적 사유 및 실직 등의 사유로 전세나 매매를 하고 싶습니다.

2년 실거주 기준이 계약서 기준으로는 24년 11월이나, 실제 거주한 기간은 24년 8월까지면 2년이 됩니다. 실거주 의무기간 기준이 어느 것인가요?

이혼이라는 경제적 변수로 임대를 한 경우에도 정당한 사유에 해당할지 궁금합니다.

[답변]

주택임대차보호법 제6조의3 제1항 단서 제8호에 의하면 임대인이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우 계약갱신을 거절할 수 있는 정당한 사유에 해당한다고 규정되어 있으며, 주택임대차보호법 제6조의3 제5항에 따르면 임대인이 실거주사유로 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 한다고 규정하고 있습니다.

아울러, 질의하신 2년 실거주 기준 관련하여 법문상 갱신요구가 거절되지 않았다면계약이 갱신 되었을 기간이 지나기 전에 제3자에게 임대할 경우라고 규정하고 있으므로 법정손해배상책임을 면할 수 있는 기준은 24년 11월이 되어야 할 것으로 보이며, 매매의 경우에는 임대인이 실거주 사유로 계약갱신을 거절한 후 매도시까지 실거주 의무기간이 있는지에 관한 명시적인 규정은 없습니다.

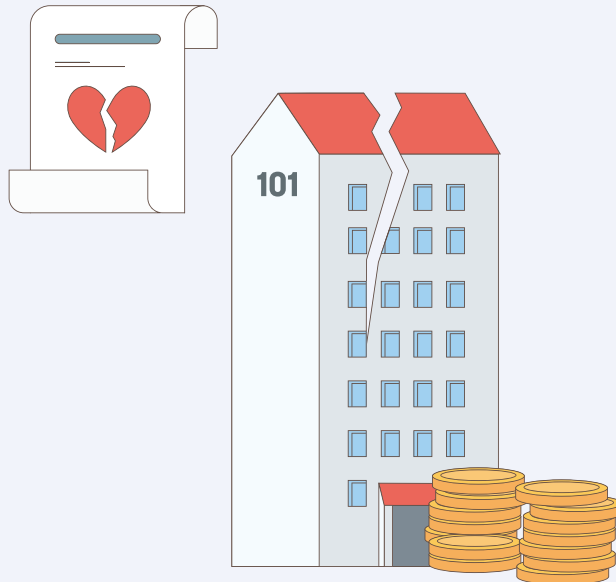
갱신요구가 거절되지 않았다면 계약이 갱신되었을 기간(2년)이 지나기 전에 제3자에게 임차주택을 임대할 경우 원칙적으로 임대인은 종전 임차인이 입은 손해를 배상하여야 하지만(주택임대차보호법 제6조의3 제5항), 예외적으로 정당한 사유가 존재하는 경우 손해배상책임을 면할 수 있을 것인데,

계속 ▶

국토교통부·법무부에서 발간한 주택임대차보호법 해설집을 참고하면 실거주를 하던 직계존속이 갑자기 사망한 경우, 실거주 중 갑자기 해외 주재원으로 파견되는 경우 등 갱신거절 당시 예측할 수 없었던 불가피한 사유가 있는 경우에는 손해배상책임을 면할 수 있는 정당한 사유로 보고 있습니다 (주택임대차보호법 해설집 P30 참조).

귀하의 사안에서 계약이 갱신되었을 기간(2년)이 지나기 전에 제3자에게 임차주택을 임대할 경우, 이혼 등으로 인한 경제적 사정이 정당한 사유에 해당하는지 여부는 구체적 사정에 따라 종합적으로 판단하여야 하므로 명확한 답변은 어렵습니다.

매매의 경우에는 제3자에게 임대한 것은 아니므로 주택임대차보호법 제6조의3 제5항의 법정손해 배상책임을 물을 수는 없고, 민법 제750조에 기한 일반 불법행위 책임을 지게 되는데, 계약갱신 거절의 의사표시 당시에는 실거주 의사가 있었고 실제 거주를 하다가 이혼 등으로 인하여 사후적으로 발생한 예상치 못한 사정에 의해 실거주를 하지 못하게 된 경우, 임대인은 고의, 과실이 없으므로 불법행위책임을 부담하지 않을 수 있는 여지도 있으나, 허위 갱신 거절에 대한 판단은 거절 당시의 정황 및 매매를 하게 된 이유, 실거주 기간 등 여러 가지 사정을 모두 종합하여 판단하게 될 것이며, 현재 단계에서 명확한 판단은 불가합니다.



손해배상

7-3.

임대인이 실거주 갱신거절 후 매매를 할 경우 계약갱신요구가 가능한지 및 손해배상 청구

[질문]

저는 임차인이고 계약갱신청구를 했으나 임대인이 실거주 한다고 하여 새로운 집을 계약했습니다. 임대인은 저를 속이고 매매를 진행했습니다. 계약갱신거절 이후 매매가 가능한지, 계약종료일까지 거주해도 되는지 궁금합니다. 이사가는 집에 맞추다보니 계약종료기간보다 먼저 나간다고 했습니다. 지금 다시 계약갱신권을 사용하겠다고 해도 되는건가요?

[답변]

임대차 임차인이 계약갱신요구를 한 경우에는 임대인은 정당한 사유가 있지 않는 한 거절하지 못하는데(주택임대차보호법 제6조의3 제1항), 임대인이 매매를 사유로 계약갱신거절을 하는 것은 정당한 갱신거절사유에 해당하지 않습니다. 임차인의 계약갱신요구권은 형성권이므로 임대인이 법정사유를 들어 정당하게 거절하지 않는 한 곧바로 계약갱신의 효과가 발생합니다. 따라서 임대인이 매매를 이유로 임차인에게 일방적으로 퇴거하라고 하는 경우에는 임차인은 부당한 계약갱신거절 임을 들어 계약갱신 효력을 주장하실 수 있습니다.

귀하께서는 이사가는 주택에 입주하기 위하여 계약종료일보다 먼저 퇴거하기로 임대인과 합의한 것으로 보이나, 이는 임대인이 실거주하는 것을 전제한 상황에서 이루어진 의사표시이므로, 계약종료일까지 계속 거주하고 계약갱신의 효력을 주장할 수 있을 것으로 사료되나, 이는 의사표시의 구체적인 내용 및 동기와 경위 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 판단하여야 하는데, 이는 사안에 따라 개별적으로 판단할 수 밖에 없어 다툼이 있는 경우에는 최종적인 판단은 법원에서 이루어지게 됩니다.

아울러, 귀하께서 퇴거 후 새로 계약한 곳으로 이사를 하게 된다면 임대인에게 추후 손해배상을 청구할 수 있습니다. 주택임대차보호법 제6조의3 제5항에 의해 실거주목적의 갱신거절 이후에 임대인이 정당한 이유 없이 2년 안에 제3자에게 임차주택을 임대할 경우, 손해배상책임을 지도록 하고 있습니다. 법원은 매매의 경우에도 임대인이 실거주 의사 없이 계약갱신을 거절함으로써 제6조의3 제1항을 위반하였음을 전제로 민법 제750조의 불법행위책임을 인정한 바 있습니다(서울중앙지방법원 2022. 12. 14. 선고 2022가단5113218 참조).

7-4.

누수로 인하여 임대차계약이 해지된 경우 임대인에게 손해배상을 청구할 수 있나요?

[질문]

주택임대차계약 후 거주하고 있는 임차인입니다.

누수가 발생하여 임대차계약이 해지된다면 임대인에게 손해배상을 청구할 수 있는지, 얼마를 보상받을 수 있는지 궁금합니다.

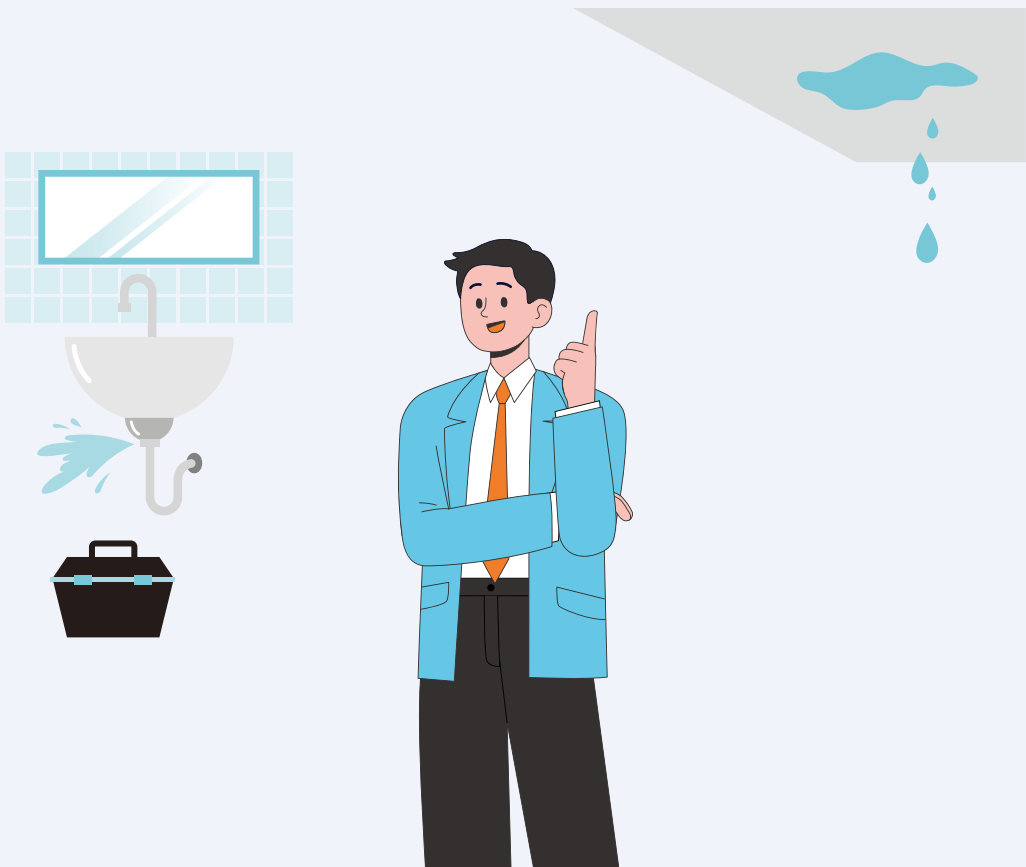
[답변]

임차목적물의 하자에 관하여 대법원 2010.4.29. 선고2009다96984 판결에 의하면 임대차 계약에 있어서 임대인은 임대차 목적물을 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하는 것이므로(민법 제623조), 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정하여진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면, 임대인은 그 수선의무를 부담한다 할 것이고, 이는 자신에게 귀책사유가 있는 임대차 목적물의 훼손의 경우에는 물론 자신에게 귀책사유가 없는 훼손의 경우에도 마찬가지로 할 것이라고 판시 하였습니다.

또한 서울중앙지법 2014. 6. 20., 선고, 2014나13609, 판결에 의하면 임대인이 귀책사유로 하자 있는 목적물을 인도하여 목적물 인도의무를 불완전하게 이행하거나 수선의무를 지체한 경우, 임차인은 임대인을 상대로 채무불이행에 기한 손해배상을 청구할 수 있고(민법 제390조), 임대차 계약을 해지할 수도 있다. 그리고 목적물의 하자에 대한 수선이 불가능하고 그로 인하여 임대차의 목적을 달성할 수 없는 경우에는, 임차인의 해지를 기다릴 것도 없이 임대차는 곧바로 종료하게 되고, 임차인이 목적물을 인도받아 어느 정도 계속하여 목적물을 사용·수익한 경우가 아니라 목적물을 인도받은 직후라면 임대차계약의 효력을 소급적으로 소멸시키는 해제를 하는 것도 가능하다고 판시하였습니다.

귀하께서 문의하신 사안의 경우 임차목적물의 누수로 인하여 임차 목적을 달성할 수 없어서 임대차

계약이 해지된 것이라면 이에 따른 손해배상을 청구할 수 있을 것으로 보이나 그 금액은 달리 규정이 없어 임차인인 귀하께서 입증하시거나 당사자간 합의에 의하여야 할 것으로 보입니다. 귀하의 사안에 대하여 명백한 답변을 드리지 못하는 부분에 관하여 양해를 부탁드립니다. 당사자와 대화가 어려운 경우 소송의 전 단계로 우리 원 임대차분쟁조정위원회를 통해 상대방과 합의 진행을 시도해보실 수 있고, 이도 어려운 경우라면 소송을 통해 판단 받으셔야 할 것으로 보이나 보다 구체적인 법률문제에 대하여는 법률전문가(변호사 및 법무사)와 상담하시기 바랍니다.





주택임대차 상담사례집



제2장. 상담사례

차임/보증금 증감

임대차기간

주택/보증금반환

유지/수선의무

계약이행/해석

계약갱신/종료

손해배상

중개사보수



기타

제2장. 상담사례

중개사보수

8-1. 가계약이 파기되었는데 중개보수를 지급해야 하나요?

[질문]

오피스텔 원룸을 가계약 하였고, 이사일날 집에 들어가니 천장에 누수와 곰팡이가 심했습니다. 계약서 작성전에 여러 가지 요청을 하였으나 받아들여지지 않아 계약이 취소되었고, 임대인은 가계약금을 반환해주었습니다. 부동산에서 중개보수를 달라고 하는데 지급을 해야 하나요? 가계약 전 집을 볼 당시 누수로 공사 중인 상황을 알았으나 부동산에서는 입주 전 수리를 완료할 수 있다고 하였습니다. 공인중개사에게 중개보수를 지급해야 할 의무가 있나요?

[답변]

귀하께서는 가계약을 체결한 것으로 보이나, 가계약시 본 계약의 중요내용(임대차목적물, 임대차보증금, 잔금지급일 등)에 대해 합의가 있었다면 임대차계약이 성립되었다고 볼 수 있습니다(대법원 2006.11. 24. 선고 2005다39594 판결 참조). 반면, 계약의 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여 구체적으로 의사 합의가 없었다면 계약이 성립되지 않은 것으로 판단하게 됩니다(서울남부지방법원 2018가소204587 판결 참조).

개업공인중개사의 고의 또는 과실 없이 임차인의 일방적인 사유로 임대차계약이 해제되는 경우, 개업공인중개사는 중개의뢰인에게 중개보수를 청구할 수 있습니다. 반면, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인해 중개의뢰인 간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우는 중개보수를 지급하지 않아도 됩니다(공인중개사법 제32조).

부동산중개행위는 공인중개사가 거래당사자 사이의 매매·교환·임대차 기타 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것으로서, 공인중개사는 중개대상물에 대한 계약 체결이 완료되어야 비로소 중개의뢰인에게 중개수수료를 청구할 수 있고, 중개행위가 목적을 달성하지 못한 채 종결된 경우에 중개행위의 처리비용에 따른 중개수수료를 청구할 수는 없습니다(대법원 4289민상81, 90다18968 판결 참조).

부동산중개업자가 계약 성립에 결정적인 역할을 하였음에도 그의 책임 없는 사유로 중개행위가 중단되어 부동산중개업자가 최종적인 계약서 작성에 관여하지 못하였다는 등의 특별한 사정이 있는 경우에는 민법 제686조(수임인의 보수청구권) 제3항 “수임인이 위임사무를 처리하는 중에 수임인의 책임 없는 사유로 인하여 위임이 종료된 때에는 수임인은 처리한 사무의 비율에 따른 보수를 청구할 수 있다.”는 취지와 거래상의 신의성실의 원칙 등에 비추어 부동산중개업자가 중개의뢰인에 대하여 이미 이루어진 중개행위의 정도에 상응하는 중개수수료를 청구할 수 있다고 봄이 상당하다는 판례가 있습니다(제주지법 2015가단4299 판결, 부산지법 2005나10743 판결 참조). 다만, 위임의 경위, 난이도, 투입 노력, 위임인의 이익, 신의성실의 원칙 등에 비추어 부당하게 과다한 경우 감액될 수 있습니다(2011다107900 판결 참조).

귀하의 사안의 경우, 계약서 작성, 중개대상물확인설명서, 공제증서의 교부가 이루어지지 않은 가계약 단계의 경우 공인중개사는 중개보수를 청구할 수 없는 것이 원칙이나, 결정적인 중개행위가 있는 등 특별한 사정이 있으면 중개보수는 중개행위를 한만큼 지급해야 할 여지는 있을 것으로 보입니다.

중개사보수

8-2.

계약갱신요구에 의해 갱신된 계약을 해지하는 경우
중개수수료는 누가 부담해야 하나요?

[질문]

계약갱신요구에 의해 갱신된 계약입니다. 임차인이 임대인에게 이사하기전 언제까지 통보하여야 하나요?
중개수수료는 누가 부담하는 것인가요?

[답변]

계약갱신요구에 의해 갱신된 계약일 경우에는 임차인이 임대인에게 해지의 의사표시를 하고 임대인에게 도달된 후 3개월이 경과하면 해지의 효력이 발생합니다. 따라서 계약갱신요구에 의해 갱신되어 존속중인 계약이라면 임대인에게 해지의 의사표시가 도달된 후 3개월 뒤 계약이 종료됩니다 (주택임대차보호법 제6조의2 및 제6조의3 제4항).

따라서, 해지의 의사표시가 임대인에게 도달된 후 3개월 후에 계약이 종료되므로, 이사계획이 확정된 경우라면 이사 전 3개월 전에는 해지의 의사를 통보하여야 할 것으로 보입니다. 이 경우에는 임차인은 법적 권리에 의하여 적법하게 계약을 해지하는 것이므로 중개수수료를 부담하지 아니할 것으로 보입니다.

 계약종료 전 해지합의

임대인과 임차인 사이에 해지에 관한 합의가 있다면 원하는 날짜에 계약을 종료시킬 수도 있습니다. 이 경우에는 해지의 조건에 관하여는 당사자 사이에 협의로 결정하여야 하는 사항이며, 중개보수 부담에 관한 법적 규율 또는 해지의 조건 등에 관하여 정한 명문의 규정은 없으며, 당사자 간 합의 내용에 따르게 됩니다. 다만, 실무적인 관행상 중도퇴거의 경우에는 임차인이 새로운 임차인을 구하는데 필요한 중개보수를 부담하고 퇴거하는 것에 합의하는 경우가 많이 있으니 참고하시기 바랍니다.



주택임대차 상담사례집



제2장. 상담사례

차임/보증금 증감

임대차기간

주택/보증금반환

유지/수선의무

계약이행/해석

계약갱신/종료

손해배상

중개사보수

기타



제2장. 상담사례

기타

9-1.

임대인이 고의로 월세를 받아오던 계좌를 막아버렸는데 월세를 어떤 방법으로 납부해야 하나요?

[질문]

임대인이 월세를 받아오던 계좌를 막아버려 월세를 송금할 수 없는데 어떻게 해야 하나요?

[답변]

귀하께서 구체적으로 어떤 상황인지 알 수 없으나 임대차계약이 갱신된 것으로 볼 수 있는 경우라면, 임대인이 일방적으로 계좌를 막아버려 송금이 어려운 경우에는 월세를 법원에 변제공탁 하는 방법을 고려해 볼 수 있습니다.

변제공탁이란 채무자가 채무를 변제하려고 해도 채권자가 수령을 거절하거나, 수령할 수 없는 경우 또는 채무자의 과실 없이 채권자가 누구인지 알 수 없는 경우에 채무자가 채무이행에 갈음하여 채무의 목적물을 공탁소에 맡김으로써 그 채무를 면할 수 있게 하는 공탁입니다. 따라서 변제공탁은 채권자의 협조 없이도 채무자가 채무를 청산하고 채무자의 지위에서 가지게 되는 여러 가지 부담(이자를 물어야 하는 점 등)에서 벗어나게 함으로써 채무자를 보호하고자 하는 제도입니다.

공탁의 경우 우리 원의 업무범위가 아니므로 상세한 절차 등은 법원 공탁소에 문의하시거나, 법률 전문가(변호사 및 법무사)와 상담하시기 바랍니다.

 전자공탁 사이트 안내

대한민국 법원에서 운영하는 전자공탁 홈페이지를 이용하여 편리하게 공탁을 신청할 수 있음을 안내드립니다.

주소창에 입력: ekt.scourt.go.kr



기타

9-2. 부모님 사망 후 임차인에게 임대차보증금을 반환하는 상황

[질문]

부모님 사망 후 전세계약에 대하여 상담하고 싶습니다.

전세계약 주체는 자녀(큰딸)이며, 이런 상황일 경우 다른 동생들의 모든 동의가 필요한가요?

기존 전세 임차인을 내보내는 비용을 제가 다 부담할 예정인데, 이사비용은 저의 상속지분에서 플러스가 되는것인가요?

[답변]

귀하의 질의 요지는 부모님 사망 후 기존 전세계약의 처리방안에 관해 문의하신 것으로 이해됩니다.

부모님이 임대인이던 전세계약이 부모님 사망 후 누가 임대인이 되는가라는 부분을 전제하여야 할 것으로 보입니다. 별개의 재산분할협약이 있었다면 그 결과에 따라 부동산의 상속인이 임대인이 되는 것이며, 그렇지 않다면 부동산은 상속분에 따라 지분별로 공유될 것입니다.

민원인께서 기존 전세세입자에게 보증금을 전부 반환하기 때문에 지분에서 플러스가 되는 것인지 문의하신 것으로 보이는데, 보증금을 전부 지급하는 여부에 따라 지분이 증가되는 것은 아닙니다. 앞서 언급한 것처럼 재산분할협약이 있었다면 그 결과에 따라 지분이 정해지고, 별도의 협약이 없었다면 법정상속분에 따라 상속지분이 결정됩니다. 다만, 보증금반환채무는 불가분채무이므로 상속인 중 1인이 보증금채무전액을 지급했다면 이는 향후 정산의 대상이 되는 것일 뿐입니다.



9-3. 카톡으로 갱신계약에 합의한 경우 효력이 있나요?

[질문]

임대인과 임차인이 카톡으로 갱신계약에 합의한 경우 계약서를 작성하지 않아도 법적 효력이 있는지 궁금합니다.

[답변]

임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고, 상대방이 이에 대한 대가로서 차임을 지급할 것을 약정하는 낙성·불요식의 계약으로서 법정 서식이나 일정한 방식이 별도로 규정되어 있지는 않습니다(민법 제618조).

계약갱신요구권 행사에 의하여 임대차계약이 갱신된 경우 별도로 계약서를 작성하여야 효력이 있는 것은 아니며, 계약갱신요구권은 형성권이므로 임대인이 법정사유를 들어 정당하게 거절하지 않는 한 곧바로 계약갱신의 효과가 발생하게 되며, 임차인이 계약갱신요구권을 행사하겠다는 의사 표시(카톡대화, 통화 등)를 하였다면 계약갱신요구권 행사시 전 임대차와 동일한 조건으로 계약이 갱신됩니다.

임차인이 계약갱신요구권을 행사하겠다는 의사표시를 하였던 기존 카카오톡 대화 내용을 보관하고, 한 번 더 명확히 하고자 한다면 “기존 계약을 계약갱신요구권행사에 의하여 갱신하며, 임대료는 증액하지 않는다”는 내용을 상호 확인하여 카톡 대화내용을 보관하면 추후 분쟁이 발생하더라도 입증자료로 활용할 수 있을 것으로 사료됩니다.

기타

9-4. 최우선변제를 받을 수 있는지 궁금합니다.

[질문]

서울 오피스텔에 살고 있습니다.

- 월세 5000/35 2021 - 2023
- 재계약 5000/40 2023 - 2025

경매 넘어갈시 소액임차인 최우선변제로 보증금 5천만원 우선변제 가능한가요?

[답변]

귀하께서는 서울특별시에 있는 주택을 임대차보증금 5천만 원으로 계약하신 것으로 보이는데, 질의하신 내용만으로는 선순위 담보물권의 설정 여부와 설정일자 등을 확인할 수 없어 사안에 따라 달라질 수 있는 점 참고 부탁드립니다.

소액임차인의 최우선변제권은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리입니다(주택임대차보호법 제8조).

서울특별시의 경우 물건설정이 없는 경우 보증금이 1억6천500만원 이하일 때 최우선변제받을 수 있는 범위에 속하며, 경매낙찰가의 2분의1 범위 내에서 선순위 근저당보다 앞서서 5천500만원 까지 우선하여 변제를 받을 수 있습니다. 따라서, 귀하의 임대차주택이 물건설정이 없는 주택이라면 소액임차인에 해당하므로 최우선변제권의 적용 대상이 될 것으로 보입니다.

반면, 임대차 주택의 등기사항증명서를 확인하여 임차권 취득 전 미리 임차주택에 대해 담보물권을 취득한 권리자가 있는 경우 임차인이 그 담보물권자보다 우선하여 보증금 중 일부를 배당받을 수 있는 소액임차인에 해당하는지 여부는 그 담보권 설정일자를 기준으로 정해지게 됩니다. 예컨대, 2000. 4. 6.에 근저당권이 설정된 서울 소재 주택을 2003. 6. 7. 보증금 4,000만 원에 임차한 경우 그 임차인은 현행 시행령에 의하면 소액임차인이지만 근저당권이 설정된 2000. 4. 6.에는 소액임차인이 아니게 되므로, 그 근저당권의 실행을 위한 경매에서 위 임차인은 소액임차인으로서 우선변제 받지 못하게 됩니다.

아울러 최우선변제를 받기 위하여는 ①소액임차인 이여야 하고, ②대항요건을 갖추어야 하며, ③ 임차주택이 경매 또는 체납처분에 의하여 매각되어야 하고, ④배당요구의 종기까지 배당요구를 하여야 합니다.

9-5.

임대차보증금이 압류가 되었는데 소액보증금은 돌려받을 수 있나요?**[질문]**

경기도 성남시 소재의 아파트에 보증금 5000만원으로 임대차 계약을 하였습니다.

사업상 생긴 연대보증채무 10억원에 대해 채권자들이 가압류를 신청하였고, 임대인은 실거주 사유로 갱신을 거절하였습니다.

임대인은 가압류를 이유로 보증금 반환을 거부하고 있는데, 소액보증금은 압류가 성립되지 않는 것으로 알고 있습니다. 임대인은 보증금을 반환해야 하는 것이 아닌가요?

[답변]

주택임대차보호법 제8조, 같은 법 시행령의 규정에 따라 우선변제를 받을 수 있는 소액보증금은 압류금지채권에 해당하므로 압류할 수 없는 것은 맞습니다(민사집행법 246조 제1항 제6호).

귀하께서는 성남시에 있는 주택을 임대차보증금 5천만 원으로 계약하신 것으로 보이는데, 질의하신 내용만으로는 선순위 담보물권의 설정 여부와 설정일자 등을 확인할 수 없어 사안에 따라 압류금지채권에 해당하는 액수는 상황에 따라 달라질 수 있는 점 참고 부탁드립니다. 성남시(과밀억제권역)의 경우 물건설정이 없는 경우 보증금이 1억4천500만원 이하일 때 최우선변제받을 수 있는 범위에 속하며, 경매낙찰가의 2분의1 범위 내에서 선순위 근저당보다 앞서서 4천800만원까지 우선하여 변제를 받을 수 있습니다. 즉, 물건설정이 없는 경우 성남시의 경우 4천800만원까지는 압류를 할 수 없는 금액에 해당합니다.

임대차보증금이 가압류 된 경우 임대인은 통상적으로 법원에 공탁을 할 것으로 사료되며, 우리 원에서는 주택임대차보호법과 상가건물임대차보호법이 적용되는 임대차관련 상담이 가능하며, 문의주신 압류금지채권에 해당하는 보증금의 수령에 관한 구체적인 법률문제에 대하여는 본 기관이 아닌 대한법률구조공단(☎132) 또는 법률전문가(변호사 및 법무사)와 상담하시기 바랍니다.



주택임대차 상담사례집





주택임대차 상담사례집



부록

주택임대차 표준임대차계약서

이 계약서는 법무부가 국토교통부·서울시 및 관련 전문가들과 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. 법의 보호를 받기 위해 【중요확인사항】(별지1)을 꼭 확인하시기 바랍니다.

주택임대차표준계약서

☐보증금 있는 월세
☐전세 ☐월세

임대인()과 임차인()은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차주택의 표시]

소재지	(도로명주소)			
토지	지목		면적	m ²
건물	구조·용도		면적	m ²
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동·층·호 정확히 기재		면적	m ²
계약의종류	☐ 신규 계약		☐ 합의에 의한 재계약	
	☐ 「주택임대차보호법」 제6조의3의 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약			
	* 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액 계약 기간: ~ 보증금: 원, 차임: 월 원			
미납 국세·지방세		선순위 확정일자 현황		확정일자 부여란
☐ 없음 (임대인 서명 또는 날인인)		☐ 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인인)		
☐ 있음(중개대상을 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 '㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)		☐ 해당 있음(중개대상을 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 '㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)		
* 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.				

[계약내용]

제1조(보증금과 차임 및 관리비) 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금과 차임 및 관리비를 아래와 같이 지불하기로 한다.

보증금	금 원정(W)
계약금	금 원정(W)은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (인)
중도금	금 원정(W)은 년 월 일에 지불하며
잔금	금 원정(W)은 년 월 일에 지불한다
차임(월세)	금 원정은 매월 일에 지불한다(임금계좌:)
관 리 비	(정액인 경우) 총액 금 원정(W) 월 10만원 이상인 경우 세부금액 기재 1. 일반관리비 금 원정(W) 2. 전기료 금 원정(W) 3. 수도료 금 원정(W) 4. 가스 사용료 금 원정(W) 5. 난방비 금 원정(W) 6. 인터넷 사용료 금 원정(W) 7. TV 사용료 금 원정(W) 8. 기타관리비 금 원정(W)
	(정액이 아닌 경우) 관리비의 항목 및 산정방식을 기재(예: 세대별 사용량 비례, 세대수 비례)

제2조(임대차기간) 임대인은 임차주택을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 년 월 일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 년 월 일까지로 한다.

제3조(임주 전 수리) 임대인과 임차인은 임차주택의 수리가 필요한 시설물 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다.

수리 필요 시설	☐ 없음 ☐ 있음(수리할 내용:)
수리 완료 시기	☐ 잔금지급 기일인 년 월 일까지 ☐ 기타 ()
약정한 수리 완료 시기 까지 미 수리한 경우	☐ 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 ☐ 기타()

제4조(임차주택의 사용·관리·수선) ① 임차인은 임대인의 동의 없이 임차주택의 구조변경 및 전대나 임차권 양도를 할 수 없으며, 임대차 목적인 주거 이외의 용도로 사용할 수 없다.

② 임대인은 계약 존속 중 임차주택을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하고, 임차인은 임대인이 임차주택의 보존에 필요한 행위를 하는 때 이를 거절하지 못한다.

③ 임대인과 임차인은 계약 존속 중에 발생하는 임차주택의 수리 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다. 다만, 합의되지 아니한 기타 수선비용에 관한 부담은 민법, 판례 기타 관습에 따른다.

임대인부담	(예컨대, 난방, 상·하수도, 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 민법 제623조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됨)
임차인부담	(예컨대, 임차인의 고의·과실에 기한 파손, 전구 등 통상의 간단한 수선, 소모품 교체 비용은 민법 제623조, 판례상 임차인이 부담하는 것으로 해석됨)

④ 임차인이 임대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 때에는 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

제5조(계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 당사자 일방이 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있으며, 그로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. 다만, 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우의 계약해제는 최고를 요하지 아니한다.

제7조(계약의 해지) ① 임차인은 본인의 과실 없이 임차주택의 일부가 멸실 기타 사유로 인하여 임대차의 목적대로 사용할 수 없는 경우에는 계약을 해지할 수 있다.

② 임대인은 임차인이 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나, 제4조 제1항을 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

제8조(갱신요구와 거절) ① 임차인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신을 요구할 수 있다. 다만, 임대인은 자신 또는 그 직계존속·직계비속의 실거주 등 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호의 사유가 있는 경우에 한하여 계약갱신의 요구를 거절할 수 있다.

※ 법지2) 계약갱신 거절통지서 양식 사용 가능

② 임대인이 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호에 따른 실거주를 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 주택을 임대한 경우, 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.

③ 제2항에 따른 손해배상액은 주택임대차보호법 제6조의3 제6항에 의한다.

제9조(계약의 종료) 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 임차주택을 원래의 상태로 복구하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다. 다만, 시설물의 노후화나 통상 생길 수 있는 파손 등은 임차인의 원상복구의무에 포함되지 아니한다.

제10조(비용의 정산) ① 임차인은 계약종료 시 공과금과 관리비를 정산하여야 한다.

② 임차인은 이미 납부한 관리비 중 장기수선충당금을 임대인(소유자인 경우)에게 반환 청구할 수 있다. 다만, 관리사무소 등 관리주체가 장기수선충당금을 정산하는 경우에는 그 관리주체에게 청구할 수 있다.

제11조(분쟁의 해결) 임대인과 임차인은 본 임대차계약과 관련한 분쟁이 발생하는 경우, 당사자 간의 협의 또는 주택임대차분쟁조정위원회의 조정을 통해 화해적으로 해결하기 위해 노력한다.

제12조(중개보수 등) 중개보수는 거래 가액의 _____%인 _____원(□ 부가가치세 포함 □ 불포함)으로 임대인과 임차인이 각각 부담한다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

제13조(중개대상물확인·설명서 교부) 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 _____년 _____월 _____일 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

[특약사항]

- 주택을 인도받은 임차인은 _____년 _____월 _____일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자 받기로 하고, 임대인은 위 약정일자의 다음날까지 임차주택에 저장권 등 담보권을 설정할 수 없다.
 - 임대인이 위 특약에 위반하여 임차주택에 저장권 등 담보권을 설정한 경우에는 임차인은 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 이 경우 임대인은 임차인에게 위 특약 위반으로 인한 손해를 배상하여야 한다.
 - 임대차계약을 체결한 임차인은 임대차계약 체결 시를 기준으로 임대인이 사전에 고지하지 않은 선순위 임대차 정보(주택임대차보호법 제3조의6 제3항)가 있거나 미납 또는 체납한 국세·지방세가 _____원을 초과하는 것을 확인한 경우 임대차기간이 시작하는 날까지 제5조에도 불구하고 계약금 등의 명목으로 임대인에게 교부한 금전 기타 물건을 포기하지 않고 임대차계약을 해제할 수 있다.
 - 주택임대차계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청한다. (☐ 동의 ☐ 미동의)
- ※ 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통한 경우 60일(최대 90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.
- 주택의 철거 또는 재건축에 관한 구체적 계획 (☐ 없음 ☐ 있음 ※공사시기 : _____ ※ 소요기간 : _____개월)
 - 상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부 (☐ 동의 ☐ 미동의)

할 기타

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 임대인, 임차인, 개업공인중개사는 매 장마다 간인하여, 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

임대인	주 소							서명 또는 날인인	
	주민등록번호			전 화			성 명		
	대 리 인	주 소		주민등록번호			성 명		
임차인	주 소							서명 또는 날인인	
	주민등록번호			전 화			성 명		
	대 리 인	주 소		주민등록번호			성 명		
개업공인중개사	사무소소재지			사무소소재지					
	사무소명칭			사무소명칭					
	대 표	서명 및 날인	인	대 표	서명 및 날인	인			
	등 록 번 호		전화		등 록 번 호			전화	
	소속공인중개사	서명 및 날인	인		소속공인중개사	서명 및 날인	인		

별지1)

법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요**< 계약 체결 시 꼭 확인하세요 >****【대항력 및 우선변제권 확보】**

- ① 임차인이 **주택의 인도와 주민등록**을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에게 임차권을 주장할 수 있고, 계약서에 **확정일자**까지 받으면 후순위권리자나 그 밖의 채권자에 우선하여 변제받을 수 있으며, 주택의 점유와 주민등록은 임대차 기간 중 계속 유지하고 있어야 합니다.
 - ② **등기사항증명서, 미납국세·지방세, 다가구주택 확정일자 현황** 등을 반드시 확인하여 선순위 권리자 및 금액을 확인하고 계약 체결여부를 결정하여야 보증금을 지킬 수 있습니다.
- ※ 임차인은 임대인의 동의를 받아 미납국세·지방세는 관할 세무서에서, 확정일자 현황은 관할 주민센터·등기소에서 확인할 수 있습니다.

【임대차 신고의무 및 확정일자 부여 의제】

- ① 수도권 전역, 광역시, 세종시 및 도(道)의 시(市) 지역에서 보증금 6천만원 또는 월차임 30만원을 초과하여 주택임대차 계약을 체결(금액의 변동이 있는 재계약·갱신계약 포함)한 경우, 임대인과 임차인은 계약체결일로부터 30일 이내에 시군 구청에 해당 계약을 공동(계약서를 제출하는 경우 단독신고 가능)으로 신고하여야 합니다.
- ② 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우, 임대차 신고필증상 접수완료일에 확정일자가 부여된 것으로 간주되므로, 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.

< 계약기간 중 꼭 확인하세요 >**【차임증액청구】**

계약기간 중이나 임차인의 계약갱신요구권 행사로 인한 갱신 시 차임·보증금을 증액하는 경우에는 기존 차임·보증금의 5%를 초과하여 증액하지 못하고, 계약체결 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못합니다.

【목시적 갱신 등】

- ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월부터 2개월* 전까지, 임차인은 2개월 전까지 각 상대방에게 계약을 종료하겠다는거나 조건을 변경하여 재계약을 하겠다는 취지의 통지를 하지 않으면 종전 임대차와 동일한 조건으로 자동 갱신됩니다.
- * 기존 규정은 1개월이고, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경우 2개월이 적용됩니다.
- ② 제1항에 따라 갱신된 임대차의 존속기간은 2년입니다. 이 경우, 임차인은 언제든지 계약을 해지할 수 있지만 임대인은 계약서 제7조의 사유 또는 임차인과의 합의가 있어야 계약을 해지할 수 있습니다.

【계약갱신요구 등】

- ① 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 2개월* 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못하고, 갱신거절 시 별지 2에 기재된 계약갱신 거절통지서 양식을 활용할 수 있습니다.
- * 기존 규정은 1개월이고, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경우 2개월이 적용됩니다.
- ② 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있고, 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년, 나머지 조건은 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 봅니다. 다만, 차임과 보증금의 증액은 청구 당시의 차임 또는 보증금 액수의 100분의 5를 초과하지 아니하는 범위에서만 가능합니다.
- ③ 목시적 갱신이나 합의에 의한 재계약의 경우 임차인이 갱신요구권을 사용한 것으로 볼 수 없으므로, 임차인은 주택임대차 보호법에 따라 임대기간 중 1회로 한정되어 인정되는 갱신요구권을 차후에 사용할 수 있습니다.

< 계약종료 시 꼭 확인하세요 >**【보증금액 증액시 확정일자 날인】**

계약기간 중 보증금을 증액하거나, 재계약 또는 계약갱신 과정에서 보증금을 증액한 경우에는 증액된 보증금액에 대한 우선 변제권을 확보하기 위하여 반드시 **다시 확정일자**를 받아야 합니다.

주택임대차 관련 분쟁은 전문가로 구성된 대한법률구조공단, 한국부동산원, 한국토지주택공사, 지방자치단체에 설치된 주택임대차분쟁조정위원회에서 신속하고 효율적으로 해결할 수 있습니다.

별지2)

계약갱신 거절통지서

임 대 인	성 명	임 차 인	성 명	
	주 소		주 소	
	연 락 처		연 락 처	
임차목적물 주소				
임대차계약 기간				

임대인()은 임차인()로부터 ____년 ____월 ____일 주택임대차계약의 갱신을 요구 받았으나, 아래와 같은 법률상 사유로 위 임차인에게 갱신요구를 거절한다는 의사를 통지합니다.

계약갱신거절 사유 (주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호)

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 ☐
(상당한 보상의 내용 : _____)
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. 주택의 전부 또는 대부분을 철거·재건축하기 위하여 점유를 회복할 필요가 있는 경우
7-1. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우 ☐
7-2. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우 ☐
7-3. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우 ☐
8. 임대인 또는 임대인의 직계존비속이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우 ☐
(실거주자 성명: _____, 임대인과의 관계 : ☐ 본인 ☐ 직계존속 ☐ 직계비속)
9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우 ☐

* 위 계약갱신거절 사유를 보충설명하기 위한 구체적 사정

※ 선택하신 사유를 소명할 수 있는 문서 등 별도의 자료가 있는 경우, 해당 자료들을 본 통지서에 첨부하여 임차인에게 전달해 주시기 바랍니다.

작성일자 :	년	월	일	임대인 :	(서명 또는 날인)
* 거절통지의 효력은 위 계약갱신 거절통지서를 작성 및 발송한 후, 임차인에게 통지가 도달할 때에 발생합니다.					



주택임대차 상담사례집



주택임대차 상담사례집

| 발행연월 | 2024년 11월

| 발행처 | 국토교통부 · 한국부동산원

| 제작자 | 한국부동산원 기획조정실 이정환 실장
기획조정실 윤리준법부 이태경 부장
기획조정실 윤리준법부 분쟁조정지원팀 김영혁 팀장
신정직 대리, 김가은 대리, 윤에서 대리

| 주소 | 대구광역시 동구 이노밸리로 291

| 홈페이지 | adrhome.reb.or.kr

| 디자인·편집 | ㈜영남프린텍

※ 무단복제를 금합니다.

(비매품)