



법 무 부
국 토 교 통 부

보 도 자 료

배포 시 부터 보도가능

총 11쪽 / 사진 없음

법 무 부	법무심의관실	법무심의관 전태석	전화	02-2110-3164
		서기관 임성택		02-2110-3503
국 토 교 통 부	주택정책과	과장 이명섭		044-201-3321
		사무관 유지만		044-201-3334

『주택임대차보호법』 개정 법률안 국회 본회의 통과! 계약갱신청구권 · 전월세상한제 도입

- ☐ 정부의 국정과제인 계약갱신청구권과 전월세상한제 도입을 담은 『주택임대차보호법』 개정안이 금일 국회 본회의를 통과 하였습니다.
- 정부는 출범 이후 계약갱신청구권과 전월세상한제 도입을 국정과제 (46번 서민이 안심하고 사는 주거환경조성)로 정하고,
 - 그간 학계, 시민단체 등 각 계의 의견을 폭넓게 수렴하는 등 제도도입을 위해 다양한 노력을 기울여 왔으며, 이번 국회를 통해 마침내 그 결실을 맺을 수 있게 되었습니다.
 - 계약갱신청구권은 임차인이 희망하는 경우 1회 계약 갱신을 청구 할 수 있는 권리로, 임차인의 안심 거주기간이 2년 더 늘어납니다.
 - 계약 갱신시 임대료 상한도 5% 범위 내로 제한되어 임차인들이 임대료 급등으로 인한 걱정에서 어느 정도 벗어날 수 있습니다.
 - 또한, 이번 입법은 임대인과 임차인 간 관계를 보다 균형 잡힌 권리 관계로 재정립 하였습니다.
 - 임차인이 희망하면 임차 거주기간을 연장할 수 있지만, 집주인이 임대차 계약갱신 시점에 해당 주택에서 직접 거주하기를 원한다면 아무런 제약 없이 거주할 수 있도록 한 것이 그 예입니다.

□ 이번에 개정된 『주택임대차보호법』의 주요내용은 다음과 같습니다.

- ① (계약갱신청구권 도입) 임대인은 임차인이 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전*까지 계약갱신을 요구하는 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못함

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

- 임차인은 계약갱신청구권을 1회에 한하여 행사할 수 있도록 하며, 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 봄

- ② (직접거주 갱신거절에 대한 손해배상) 임대인이 실 거주를 이유로 갱신을 거절했으면서도,

- 임차인이 요구한 갱신기간 동안 정당한 사유 없이 제3자에게 목 적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하도록 함

※ 허위의 갱신 거절 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

- ③ (갱신시 증액상한) 임대료 증액상한을 5%로 하되, 지자체가 지역 임대차 시장 여건 등을 고려하여 조례로 달리 정할 수 있도록 함

- ④ (분쟁조정위원회 확대 설치) 대한법률구조공단과 함께, LH 및 한국감정원에도 분쟁조정위원회를 설치하도록 함

- ⑤ (주택임대차보호법 공동소관) 주택임대차 표준계약서를 법무부장관이 국토부 장관과 협의하는 등 향후 공동소관하기로 함

- 정부는 앞으로 임대인과 임차인의 균형잡힌 권리관계를 조성하고, 투명한 임대차 시장의 조성을 위해 노력할 것입니다.
- 새로 도입된 계약갱신 청구권과 전월세 상한제가 임대차 시장에 정착할 수 있도록 임대인과 임차인에 대한 **홍보·교육**을 순차적으로 진행할 계획입니다.
 - 개정된 **주택임대차보호법** 해설서를 전국적으로 배포할 것이며, LH, 한국감정원의 지역 사무소 등을 중심으로 방문 상담소도 개설할 것입니다.
 - 또한, 서울시·경기도 등과 적극 협업하여 반상회, 주민센터 등 **주민접점 장소**에서의 교육도 실시할 것입니다.
 - 임대차 3법 중 하나인 **임대차 신고제도** 국토부의 당초 계획대로 '21.6월에 차질없이 시행할 것입니다.
 - 임대차 신고제는 임대차 실거래 정보를 취합하여 임차인에게 시의성 있는 시세 정보를 제공하는 제도로,
 - 『주택임대차보호법』에 담긴 임대차 계약 당사자 간의 **계약의 틀**을 정하는 **전월세상한제와 계약갱신청구권**과는 제도도입 목적 및 근거 법률에 다소 차이가 있습니다. (임대차 신고제는 『부동산거래신고법』)
 - 특히, 이번 개정 법률안에 포함된 **전월세상한제**는 현재 임대인과 임차인이 계약한 **종전 임대료를 기준으로 임대료의 상한**을 정하도록 되어 있어 제도시행에 전혀 문제가 없습니다.
- 아울러, 새롭게 도입되는 임대차 제도의 변화에 발 맞추어 신속한 상담 진행과 분쟁 조정을 위해 노력할 것입니다.
- 새로 도입되는 제도에 대한 **궁금증**이 있으신 분은 서울시 전월세 보증금지원센터, 경기도 콜센터, LH, 감정원, 대한법률구조공단에 연락하시면 됩니다.
 - 아울러, 공인중개사 협회를 통해 전국 개업공인중개사에도 관련

FAQ를 공유한 만큼, 가까운 개업공인중개사에 연락하셔서 궁금한 사항을 문의해 주시기 바랍니다.

< 개정 주임법 관련 상담 연락처 >

기관	전화번호	기관	전화번호
국토교통부 민원 콜센터	1599-0001	대한법률 구조공단	국번없이 132
서울시 전월세 보증금 지원센터	02) 2133-1200~8	한국감정원	053) 663-8425
경기도 임대차즉시 전화상담	031) 8008-2246	LH	055) 922-3638,3641

○ 정부는 이번 주택임대차보호법 개정을 계기로 분쟁조정위원회를 단계적으로 대폭 확대할 계획입니다.

- 현재 전국 6곳에만 있는 분쟁조정위원회를 단계적으로 확대하여 인구 50만 이상 도시에는 최소 1곳 이상이 설치될 수 있도록 하겠습니다.

* 주택임대차보호법 개정안과 함께 상가임대차보호법 개정안도 본회의를 통과하여 주택·상가건물임대차분쟁조정위원회 함께 추가 설치될 예정입니다.

□ 정부는 국민의 재산권을 지켜야 할 의무와 함께, 경제적 약자인 임차인을 보호해야 할 헌법상 책무가 있습니다.

※ 주거의 안정은 인간다운 생활을 하기 위한 필수 불가결한 요소이며, 국가는 경제적 약자인 임차인을 보호하고 사회복지의 증진에 노력할 의무를 진다.(헌재 1998.2.27. 97헌바20)

○ 이번 『주택임대차보호법 개정』을 계기로 임차인이 폭넓게 보호 받고, 임대인의 권리가 존중되는 균형잡힌 임대차 시장이 되도록 최선의 노력을 다하겠습니다.

○ 아울러, 『주거복지로드맵 2.0』의 ‘25년 공공임대주택 240만호 계획’을 차질 없이 이행함으로써 서민 주거지원을 위한 노력도 게을리 하지 않겠습니다.

[붙임] : 개정 주택임대차보호법 관련 Q&A

[붙임]

**개정 주택임대차보호법
관련 Q&A**

1. 갱신 요구권의 행사

1) 임차인은 언제부터 임대인에게 계약갱신요구를 할 수 있는지?

☞ 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지 기간에 청구

☞ 계약갱신청구권 행사기간 관련 개정사항(1개월 전→2개월 전, '20.6.9)은 '20.12.10. 이후 최초로 체결하거나 갱신된 계약부터 적용

2) 임차인에게 총 몇 회의 갱신요구권이 부여되는지?

☞ 갱신요구권은 1회에 한하여 행사 가능하며, 2년 보장

3) 묵시적 갱신도 갱신요구권 행사로 보는지?

☞ **그렇지 않음**. 개정 법률에 따른 계약갱신요구권 행사의 명확한 의사표시를 하는 경우로 한정됨

※ (CASE) 임차인 甲과 임대인 乙이 '17.9월~'19.9월까지 최초 전세계약을 맺었고, 묵시적으로 '19.9월~'21.9월까지 갱신된 경우에도, 임차인 甲은 임대인 乙에 대하여 계약갱신요구권 행사 가능

4) 법 시행 시 잔존기간만 있으면 모두 갱신요구 할 수 있는지?

☞ **가능함**. 기존 계약의 연수에 상관없이 1회 2년의 갱신권 부여함
다만, 계약기간이 1개월 이상 남아있어야 함
(`20.12.10. 이후 최초로 체결하거나 갱신된 계약은 2개월 이상)

5) 법 시행 이후에 계약기간이 만료되는 경우,

(`20.12.10. 이후 최초로 체결하거나 갱신된 계약은 2개월 이상)

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

☞ **불가능함**. 이번 개정 법률은 존속중인 계약에도 계약갱신요구권을 부여하되 법적안정성을 위해 제3자와 계약이 既체결된 경우에는 예외적으로 갱신요구권을 부여하지 않는 부칙 적용례를 두고 있음

☞ 다만, 임대인은 법 시행 이전에 제3자와 계약을 체결했다는 사실을 명시적으로 입증할 수 있어야함(계약금 수령 입증, 계약서 등)

☞ 임대인이 법 시행 이후에 제3자와 계약을 체결한 경우에는 계약갱신요구권이 부여되며, 임대인이 제3자와의 계약체결을 이유로 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 없음

② 임대인이 계약만료 6개월 전부터 1개월 전까지 기간에 임차인에 대해 갱신거절만 한 경우, 계약갱신요구를 할 수 있는지?

☞ 가능함

③ 임대인이 계약만료 6개월 전부터 1개월 전까지 기간에 임차인과 합의를 통해 이미 계약을 갱신한 경우에도, 개정 법률(5% 임대료 증액상한 적용)에 따른 계약갱신요구를 할 수 있는지?

☞ 가능함

☞ 다만, 임차인은 임대인과 갱신한 계약을 유지하고, 해당 계약의 계약기간 만료 시점에 계약갱신요구권 행사 가능

※ (CASE) 임차인 甲과 임대인 乙이 '18.9월~'20.9월까지 최초 전세계약을 맺었고, '20.6월에 상호간 합의로 '20.9월~'22.9월까지 갱신을 실시하면서 임대료 8% 증액
⇒ 임차인 甲은 '20.8월(계약종료 1개월전)에 계약갱신요구권을 행사하여 5% 미만으로 임대료 조정하거나,
⇒ 8% 증액한 기존 임대차 계약관계를 유지하면서 계약기간 만료 시점인 '22.7월(계약종료 2개월전)에 임대인 乙에 대한 계약갱신요구권 행사 가능

6) 계약갱신청구권 행사 시 임차인은 무조건 2년을 거주해야 하는지?

☞ 그렇지 않음. 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있으며, 임대인이 통지 받은 날부터 3개월 지나야 효력 발생

※ 임차인은 계약해지를 통보하더라도 계약만료 전이라면 3개월간 임대료 납부해야함

2. 갱신의 거절

1) 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	1) 임차인이 1, 2월분 월세를 연속하여 연체한 경우 2) 1월 연체 후 2, 3월에 지급하였다가 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 방치 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

2) 임대인이 목적 주택에 실제 거주하려고 하려면 어떻게 해야하는지?

☞ 임차인에게 직접 거주 필요성을 계약만료 6개월 전부터 1개월 전까지 기간에 통보하고 입주

3) 임대인의 직접 거주 사유가 허위인 경우에는 어떻게 하는지?

☞ 임차인은 개정 법률에 따라 손해배상을 청구 할 수 있음

※ 허위의 갱신 거절 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

3. 임대료 상한

1) 임대료 상한 제한(5% 이내)은 언제 적용되는 것인지?

- ☞ 임대료 제한은 존속중인 계약에서 임대료를 증액하거나 계약갱신 청구권을 행사하는 경우에만 적용

2) 임대인이 요구하면 5%를 무조건 올려주어야 하는지?

- ☞ 그렇지 않음. 5%는 임대료를 증액할 수 있는 상한 일 뿐이고 임대인과 임차인은 그 범위 내에서 얼마든지 협의를 통해 임대료를 정할 수 있음

3) 지자체가 5% 이내에서 조례로 달리 정할 수 있는데, 지역별로 달라지는 임대료 상한은 언제 마련되는지?

- ☞ 지자체가 별도로 정하지 않으면 5% 이내가 적용되며, 지자체가 별도로 5% 이내에서 설정 가능

4) 계약갱신청구권 행사 시 전세→ 월세 전환이 가능한지?

- ☞ 개정 법률 상 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보므로 전세→ 월세 전환은 임차인 동의 없는 한 곤란
- ☞ 다만, 동의에 의해 전환하는 경우에도 주택임대차보호법 제7조의2에 따른 법정 전환율*이 적용됨

* (법정전환율) 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위 차임으로 전환하는 경우에는 “10%”와 “기준금리(現0.5%) + 3.5%” 중 낮은 비율을 적용

※ (CASE) 계약갱신청구권 행사 시 전세→ 월세 전환 예시

○ (전세 5억원) → 보증금 3억원 월세 67만원 or 보증금 2억원 월세 100만원

4. 집주인 변경

- 1) 계약갱신청구권 제도가 도입되는 경우, 임차인이 거주하고 있는 주택은 매도할 수 없는지?

☞ **사실이 아님**. 임차 중인 주택의 매도는 아무런 영향없이 가능함

- 2) 법 시행 이전에 집주인이 바뀌고, 기존 임차인이 계약만료 6개월 前부터 1개월 전까지 기간에 계약갱신 요구 가능한지? ☞ **가능함**.

- 3) 법 시행 이전에 집주인이 바뀌고, 바뀐 집주인이 직접거주를 희망하는 경우, 기존 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있는지?

☞ **가능함**. 다만, 계약만료 6개월 前부터 1개월 전까지 기간에 갱신 거절의 의사표시를 하여야 함