국토교통부	보 도 자 료	
	배포일시	2018. 5. 17.(목) / 총 6매(본문 4, 참고 2)
담당 부서 / 혁신행정 담당관	담 당 자	• 과장 나웅진, 사무관 김민정, 주무관 남일 • ☎ (044) 201-3213, 3216, 3218
보 도 일 시	2018년 5월 18일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5. 17.(목) 11:00 이후 보도 가능	

국토부 산하 10개 공공기관 62개 유형 불공정 약관 개정 추진

과도한 계약 해지권·부당한 면책조항·손해배상 및 이의 제기 금지 조항 등

◇ **62개의 약관조항**에 대한 **불공정 여지**를 **확인**한 후, **법률자문** 등 **공공기관별 자체 검토**를 거쳐 **약관 개정** 및 **계약갱신** 등 추진

* 한국토지주택공사, 한국수자원공사, 한국도로공사, 한국철도공사, 한국감정원, 국제자유도시개발센터, 한국국토정보공사, 코레일네트웍스, 워터웨이플러스, 대한건설기계안전관리원

< 주요 불공정 약관 내용 >

① 명도 불이행시, 임차인에게 과도한 손해배상 의무를 부과하거나 임대인이 단전·단수를 할 수 있도록 하는 조항

② 임차인의 손해배상 및 이의 제기를 금지하는 조항

③ 법령상 강제하지 않은 보험 가입 의무 조항

④ 임대인에게 법률(상가건물 임대차보호법 등)에서 규정하지 아니한 계약해지권을 부여하거나 최고 절차 없이 계약을 해지할 수 있도록 하는 조항

⑤ 임차인에게 과도하게 개설 개선 등의 수인 의무를 부과하는 조항

⑥ 임차인의 부속물 매수 청구권을 배제하는 조항

⑦ 부당하게 임대인의 면책특권을 부여하는 조항

⑧ 일방적인 계약 변경권을 임대인에게 부여하는 조항

⑨ 임차인에게 과도하게 위험을 전가하는 조항

⑩ 약관의 일방적인 해석권을 임대인에게 부여하는 조항

□ **국토교통부**(장관 : 김현미) **산하 공공기관**이 **체결**하는 **임대차 계약**의 **공정성**이 한층 높아질 예정이다. 국토교통부는 산하 공공기관과 합동으로 **임대차 계약의 불공정 여부**를 **자체 검토**하고, 불공정 여지가 확인된 약관은 **전면 개정**하기로 **결정**했다.

□ **지난 3월, 공정거래위원회**는 인천국제공항공사, 한국공항공사, ㈜에스알(SR), 코레일유통 **4개 기관**에 대한 임대차 계약서를 검토하여 **13건*의 불공정 약관**에 대하여 **시정 조치**를 한 바 있다.

* 코레일 유통 4건, 인천공항·한국공항·에스알(SR) 각 3건

□ 이번 검토는 국토부 산하 공공기관 중 **공정거래위원회에서 이미 조사한 4개 기관 이외**에 임대차 **계약 체결 건이 있는 11개 기관**에 대하여 **국토교통부**가 **자체 검토**를 **실시**한 것으로, 공정위에서 발표한 불공정 약관 사례를 참고하여 공공기관별로 **법률자문** 등을 거쳐 진행하였다.

○ 국토부와 해당 공공기관의 자체 검토 결과, **"약관의 규제에 관한 법률", "상가건물 임대차보호법", "민법"** 등 **관계법령**에 따라 **11개 기관 총 2,340개 계약서 중, 10개 기관의 62개 유형의 약관**이 불공정 여지가 있는 것으로 확인되었다.

○ 10개 공공기관은 이번 검토 결과를 바탕으로, **불공정성 여지가 있는 약관 조항**을 **전면 개정**할 계획이다.

□ 불공정 약관의 **주요 사례와 개정 내용**은 다음과 같다.

○ 한국토지주택공사, 한국국토정보공사의 임대차 계약서에 포함된 "임차인이 정해진 기한까지 **명도를 이행하지 아니하는 경우** 통상 **임대료·관리비·연체료** 등의 **2배에 해당하는 금액**을 임대인에게 **지급하여야 한다"**는 조항은 **임차인에게** 실제 발생한 손해 범위 이외의 **과도한 손해배상 의무를 부과**하고 있어, **약관법 제6조* 따라 불공정**한 것으로 검토 되었다.

* 고객에게 부당하게 불리한 조항은 무효

- 따라서, 통상적인 수준인 **임대료·관리비·연체료에 해당하는 금액 만큼만** 임대인에게 **지급**토록 하는 약관으로 **개정**될 예정이다.

○ 또한, "임차인이 **명도를 불이행**하거나 **임대료·공과금** 등을 **체납**하는 경우 임대인이 **단전·단수 할 수 있다"**는 조항은 약정기간 만료 여부, 임대차보증금이 남아있는지 여부 등 **구체적인 사정을 고려하지 않고** 단전, 단수조치를 할 수 있도록 하는 것으로, **약관법 제6조**에 따라 **임차인에게 부당하게 불리**하므로 **삭제**될 예정이다.

○ 그리고 "**천재지변**이나 기타 불가항력에 의한 사유, **임대차 계약의 해지** 등으로 임차인에게 손해가 발행한 경우 **임차인의 손해배상 및 이의제기** 등을 원천적으로 **금지**한다"는 조항은 임차인에게 부당하게 불리할 뿐 아니라, **임대인의 책임을 배제하는 조항**으로 **약관법 제6조, 제7조***에 따라 **불공정**하므로 개정할 예정이다.

* 사업자 등의 중대한 과실로 인한 법률상 책임을 배제하는 조항, 상당한 이유없이 사업자의 손해배상 범위를 제안하거나 위험을 고객에게 떠넘기는 조항은 무효

○ 이 외에도, **임대인**에게 **법률**(상가건물 임대차보호법 등)에서 **규정하지 아니한 계약 해지권을 부여**하거나, **최고절차 없이 계약을 해지**할 수 있도록 하는 조항의 경우 **약관법 제9조***에 따라 **불공정**하므로, **사전 최고 후 법률에 따라 계약해지가 가능한 경우****에만 계약을 **해지**할 수 있도록 **개정**할 계획이다.

* 사업자에게 법률에서 규정하고 있지 아니하는 해지권을 부여하여 고객에게 불이익을 줄 우려가 있는 조항은 무효

** 예를 들어, 2기의 차임 연체만으로 임대인이 계약을 해지할 수 있도록 하는 조항에 대하여, '15년 신설된 상임법 조항에 따라 3기 이상의 차임 연체 시 계약을 해지할 수 있도록 시정함

□ **국토교통부 김재정 기획조정실장**은 “불공정 약관에 대한 국토교통부와 산하 공공기관의 자체 시정이 향후 **우리사회의 공정한 거래 질서 확립**에 **공공부문이 솔선수범하는 계기**가 될 것으로 기대한다.”면서,

○ “**불공정 약관 시정** 등 **사후적 조치** 뿐 아니라 **국민과 최접점**에 있는 **공공기관**의 적극적인 **혁신활동**을 통해, 국민이 체감할 수 있는 **사회적 가치 실현 활동**에도 **국토교통부와 산하 공공기관**이 **앞장설 계획**이다.“라고 밝혔다.

OPEN 공공누리 공공저작물 자유이용허락

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 혁신행정담당관 김민정 사무관(☎ 044-201-3216)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

붙임 **공공기관의 약관 조항 검토결과**

	계약서 개수	불공정 약관 조항	
한국토지주택공사	24	·임차인의 권리의 양도나 담보제공을 일체 금지하는 조항 ·임차인의 손해배상 소송제기를 금지하는 조항 ·명도의무 불이행시, 임대인이 일방적으로 소유물을 반출할 수 있도록 하는 조항 ·임차인의 명도 불이행시, 과도한 손해배상 조항(임대료의 2배) ·임차인에게 보수공사 시 발생하는 소음·분진 등의 일방적인 수인 의무를 부과하는 조항	5
한국수자원공사	32	·권리의 양도나 담보제공을 일체 금지하는 조항 ·법령상 강제하지 않은 보험가입 강제조항 ·과도한 임대시설 유지보수 비용 부담 및 비용상환 청구권 배제 조항 ·시설개선공사에 대한 일방적인 수인 의무를 임차인에게 부과하는 조항 ·불합리하게 임대인의 보증금 반환의무 면제하는 조항	5
한국도로공사	160	·법률(상임법)에서 규정하고 있지 아니한 해지권을 임대인에게 부여하는 조항	1
한국철도공사	2028	·임차인의 명도 불이행으로 인한 명도소송 제기 시, 계약보증금 일부 또는 전부를 임대인에게 귀속하도록 하는 조항 ·임대인에게 과도한 계약 해지권 부여하고, 임대인의 손해배상 범위를 제한하는 조항	2
한국감정원	15	·권리의 양도나 담보제공을 일체 금지하는 조항 ·입점업체의 부속물 매수청구권을 배제하는 조항 ·최고절차 없이 임대인이 계약을 해지할 수 있도록 하는 조항 ·임대인의 부당한 면책 조항 ·일방적인 명도 대행 조항	5
국제자유도시개발센터	7	·임차인에게 일방적인 수인 의무를 부과하는 조항 ·법률(상임법)에서 규정하고 있지 아니한 해지권을 임대인에게 부여하는 조항 ·임차인의 손해배상 등 소송을 금지하는 조항 2건 ·임대인의 부당한 면책 조항 ·출입강제에 따른 영업의 자유 제한 조항 2건	7
한국국토정보	40	·천재지변, 도난, 화재 등으로 인한 피해에 대한 임대인의 부당한 면책조항 2건 ·권리의 양도나 담보제공을 일체 금지하는 조항	8

공사		·법령상 강제하지 않은 보험가입 강제 조항 ·미풍양속 저해 등 특정되지 않은 사유로 인한 계약 해지권을 임대인에게 부여하는 조항 ·법률(상임법)에서 규정하고 있지 아니한 해지권을 임대인에게 부여하는 조항 ·임차인의 명도 불이행시, 임대인이 단전, 단수, 출입문 폐쇄 등을 할 수 있도록 하는 조항 ·일방적인 강제명도 조항	
코레일 로지스	1	-	-
코레일 네트웍스	8	·일방적인 계약 변경권을 임대인에게 부여하는 조항 ·안전사고 등에 대한 임대인의 면책 조항 ·임차인의 일체의 손해배상 등 소송을 금지하는 조항 ·영업시설물의 시설 개선의무 조항 ·임차인에게 부당하게 위험을 전가하는 조항 ·임차인의 비용상환 청구권 및 부속물매수청구권 배제 조항 ·과중한 손해배상 의무를 임차인에게 부과하는 조항 2건 ·법령상 강제하지 않은 보험가입 강제 조항 ·임차인에게 일방적인 수인 의무를 부과하는 조항 3건 ·임차인의 이의제기를 금지하는 조항 ·임차인의 차임 요구를 금지하는 조항 ·임차인의 일체 손해배상 등 소송을 금지하는 조항 ·임대인에게 부당한 면책특권을 부여하는 조항	16
워터웨이 플러스	20	·영업환경 변화에 따른 임차인의 손해배상을 금지하는 조항 ·임대인에게 약관의 일방적인 해석권을 부여하는 조항 ·임대인에게 부당한 면책특권을 부여하는 조항 ·법률(상임법)에서 규정하고 있지 아니한 해지권을 임대인에게 부여하는 조항 ·임차인의 비용상환청구권을 배제하는 조항 ·영업시설물의 시설 개선의무를 임차인에게 부과하는 조항 ·임차인에게 일체의 손해배상 등 소송을 금지하는 조항	7
대한건설기계안전관리원	6	·임차인에게 일방적으로 수인 의무를 부과하는 조항 2건 ·임차인의 차임증감청구권 배제 조항 ·임대인에게 부당한 면책특권을 부여하는 조항 ·임대인에게 과도한 계약 해지권을 부여하는 조항 ·임차인의 손해배상을 금지하는 조항	6
합계	2,340	-	62