

 국토교통부		보도설명자료	
		배포일시	2020. 8. 2(일) / 총 6매
담당 부서	국토교통부 주택정책과	담당자	<ul style="list-style-type: none"> • 과장 이명섭, 사무관 유지만, 주무관 정성훈 • ☎ (044) 201-3321, 3334
	법무부 법무심의관실	담당자	<ul style="list-style-type: none"> • 법무심의관 전태석, 서기관 임성택 • ☎ (02) 2110-3164, 3503
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

정부는 개정 『주택임대차보호법』의 안착을 위해 최선의 노력을 다하겠습니다.

- 정부의 국정과제인 계약갱신청구권과 전월세상한제 도입을 담은 『주택임대차보호법』 개정안이 국무회의를 거쳐 7.31. 시행되었습니다.
- 정부는 출범 이후 계약갱신청구권과 전월세상한제 도입을 국정과제(46번 서민이 안심하고 사는 주거환경조성)로 정하고,
 - 現 정부 내 제도 도입을 위해 국회, 학계, 시민단체 등과의 협업을 추진해왔으며, 마침내 그 결실을 맺을 수 있게 되었습니다.
 - 특히, 계약갱신청구권과 전월세상한제는 이미 10여 년 전부터 논의되어 오던 과제로, 이번 제도도입은 그간의 연구 및 논의를 반영한 것이라고 보아야 합니다.
- 앞으로, 계약갱신청구권과 전월세상한제가 시장에 안착할 수 있도록 조속히 관련 해설서를 제작·배포하고, LH·감정원 지역 사무소에 방문상담소 개설, 분쟁조정위원회 확대 설치 등을 이행하겠습니다.

< 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

□ 한편, 개정 주택임대차보호법의 시행과 관련하여 새 제도에 따른 일부 혼선을 우려하는 의견이 있으나, 이에 대한 정부의 입장 및 준비상황은 다음과 같습니다.

① 첫째, 개정 주임법 시행 후 집주인과 임차인이 이전 보다 더 많은 협의를 하는 것은 새 제도 시행에 따른 “자연스러운 일”입니다.

○ 개정 주임법의 계약갱신청구권 도입으로 임차인에게는 희망하는 경우 1회의 계약 갱신(최대 2년)을 할 수 있는 권리가 생겼습니다.

- 개정 전에도 실제 현장에서는 집주인과 임차인간 협의를 통해 계약 기간을 연장해왔으나, 갱신여부의 결정은 오로지 집주인의 의사결정에 의해서만 좌우되었던 것이 사실입니다.

- 이제 계약갱신청구권 및 전월세상한제(갱신시 임대료 증액제한 5% 제한)가 도입되었기 때문에 임차인은 거주기간 연장을 위한 권리를 주장할 수 있게 되었습니다.

○ 결국, 집주인과 임차인은 보다 균형잡힌 권리관계 아래서 각자의 권리 주장을 통해 임대차 계약기간의 연장을 협의할 수 있게 되었으며, 이러한 상황에서 양자 간 의견교환은 자연스러운 것입니다.

- 이를 두고, ‘전쟁의 시작’, ‘평화관계의 종식’ 등으로 과장되게 표현하는 것은 바람직하지 않습니다.

○ 다만, 제도시행 초기로 집주인과 임차인이 자신의 정확한 권리와 의무를 알아야 하므로,

- 정부는 신속하게 개정 주임법에 대한 해설서를 배포하고, 지자체 및 유관기관과 공조하여 다양한 방법으로 정확한 정보를 전달하기 위해 노력하겠습니다.

② **둘째, 개정 주입법 시행으로 집주인의 재산권은 침해되지 않습니다.**

- 계약갱신청구권제도가 시행되어 집주인이 자신의 주택을 매도할 수 없게 되었다는 것은 사실과 다릅니다.
 - 집주인이 임대를 놓은 상황에서 주택을 제3자(매수인)에게 매도하는 것에 아무런 문제가 없으며, 기존 집주인과 임차인의 임대차 계약이 제3자(매수인)에게 승계된다는 것은 이미 주지의 사실입니다.
 - 개정 전 주택임대차보호법 하에서도 임차인의 거주기간이 남아있는 경우 주택매도를 이유로 임차인을 내보낼 수 없었으며,
 - 새로운 집주인이 매입한 주택에 입주할 원하는 경우 임차인의 잔여 거주기간을 모두 보장하고 난 후 매수한 주택에 입주할 수 있었던 만큼, 계약갱신청구권 도입으로 인해 달라지는 것은 없습니다.
- 한편, 토지거래허가구역 내에서 주택을 처분하려면 실거주자에게만 매도해야 하기 때문에 계약갱신청구권 도입으로 주택 처분이 어려워 졌다는 주장도 있으나,
 - 계약갱신청구권이 시행되어도 집주인이 해당 주택에 실제 거주하려는 경우 등에 한하여 계약갱신의 거절이 가능하므로 달라지는 것은 없습니다.

③ **셋째, 임차인의 정보열람 권한을 확대하여 허위 갱신거절에 대한 손해배상청구권 제도를 실효성있게 운영하겠습니다.**

- 이번 계약갱신청구권 도입 시 집주인과 임차인의 균형잡힌 관계를 만들기 위해 집주인이 직접 거주를 희망할 경우 갱신을 거절할 수 있도록 하였습니다.
 - 다만, 일부 이를 악용하여 임차인을 내보내는 것을 방지하기 위해, 임차인이 요구한 갱신기간 동안 집주인이 제3자에게 임대한 사실이 발견되면 집주인에게 손해배상을 청구할 수 있도록 하였습니다.

- 정부는 임차인들이 허위의 갱신거절로 인해 피해를 보지 않도록,
 - 집주인의 직접 거주를 이유로 계약의 갱신을 거절당한 임차인이 계약갱신을 요구한 기간 동안 기존 임차거주 주택에 제3자가 임대 거주했는지 여부 등 임대차 정보를 열람할 수 있도록 하여 손해 배상제도의 실효성을 높일 것입니다.

※ [현행] 임대인, 임차인, 소유자, 금융기관 등→ [개선] 갱신거절 임차인 추가

- 집주인이 제3자에게 임대하는 것이 어려워진다면, 손실을 감수하고 해당 주택을 2년여 동안 비어있는 상태로 두는 경우를 제외하고는 허위로 갱신을 거절하는 사례는 발생하지 않을 것입니다.

④ 넷째, 공공·민간 임대주택 공급이 줄어들지 않도록 하겠습니다.

- 계약갱신청구권 제도 시행 및 최근 추진 중인 부동산 정책의 실거주 요건 확대로 전세주택 공급이 줄 것이라는 주장이 있으나,
 - 집주인이 실거주를 목적으로 해당 주택에 입주하려고 하는 경우 기존에 거주하던 주택은 다른 임차인에게 임대되므로 전세주택 총량에는 변함이 없습니다.
- 또한, 수도권 하반기 아파트 입주 예정물량*은 약 11만호로, 예년(9.4만호, '15~'19년) 대비 17.0% 많은 수준이며
 - * 수도권 하반기 입주(만호) : ('15.下) 6.1, ('16.下) 7.8, ('17.下) 11.8, ('18.下) 13.3, ('19.下) 8.1
 - 서울도 하반기 2.3만호 입주 예정으로 예년(2.1만호, '15~'19년) 대비 많은 반면 이주수요는 예년 대비 적어 안정적인 수급상황을 보일 전망입니다.
- 특히, 주거복지로드맵 이행을 통해 '22년 장기공공임대 200만호 확보, '25년 240만호를 확보하여 장기적으로 우리나라 전체 임차 가구의 25% 가량을 공공임대주택으로 수용할 수 있으며,

- '24년 이후부터는 3기 신도시 입주 시작, 용산정비창·공공재개발 등 수도권 25만호 + a 등 공급이 활발하게 이루어 질 것이며, 최근 주택공급확대 TF를 통한 공급물량이 더해지면 수급상황은 더욱 안정화될 것으로 기대하고 있습니다.

⑤ 다섯째, 지자체 별 임대료 상한율은 지자체 별로 충분히 검토하여 가급적 통일된 시기에 시행되도록 할 것입니다.

- 이번 주택임대차보호법 개정안에서 일률적으로 전국 5%를 우선 시행하고, 추후 필요시 지자체가 5% 이내의 범위에서 정하도록 한 것은 전월세시장의 신속한 안정을 위해서입니다.

- 지자체는 관할 구역별 주택수급 상황, 전월세 시장의 여건을 고려하여 필요한 경우 전국 기준보다 낮은 상한율을 적용할 수 있으며, 이를 위해 면밀한 검토가 필요한 것이 사실입니다.

- 다만, 모든 지역별 기준을 세세히 정하여 입법하기에는 지나치게 장기간이 소요되므로 전국적 기준을 우선 수립하고, 지역별 기준을 추후 설정하여 시장의 안정을 도모한 것입니다.

- 정부와 지자체는 지역별 상한 적용방안을 구체적으로 논의할 것이며, 시장의 혼란을 방지하기 위해 조례상 시행시기 및 적용례를 통일하는 방안을 검토 중인 점을 말씀드립니다.

□ 정부는 이번 『주택임대차보호법 개정』을 계기로 임차인이 폭넓게 보호받고, 임대인의 권리가 존중되는 균형잡힌 임대차 시장이 되도록 최선의 노력을 다하겠습니다.

- 아울러, 제도도입 초기의 혼선을 방지하기 위해 다양한 사례를 상정하고 구체적인 설명을 드리기 위해 노력하고 있습니다.

- 법 시행 직후 제기된 일부 사안에 대해 추가로 설명드립니다.

1) 갱신 시 임대료 상한 5%의 의미는 1년에 5% 제한인지? 무조건 5%를 올려야한다는 것인지?

☞ 갱신 시 임대료 상한은 갱신 시점 기준 임대료의 5%가 상한이며, 5%이내 에서 협의하여 정해지는 것이므로, 무조건 5%를 올리도록 한 것은 아님

2) 집주인이 매도하려는 목적으로 갱신 거절이 가능한지?

☞ 불가능함. 임차인의 갱신요구에 대한 거절은 주임법 상 갱신거절 사유에 포함되어 있는 경우에만 가능함

3) 세입자가 나가기로 하고 보증금 일부를 돌려받은 후 갱신청구를 하는 경우

☞ 보증금의 일부를 돌려받았다고 하더라도 임차인의 지위를 유지하고 있다면 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지 기간에 청구가능

※ 주택임대차보호법 제4조 ② 임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 본다.

4) 집주인이 직접 거주를 이유로 갱신 거절한 후 해당 주택을 공실로 남길 경우 손해배상책임 여부

☞ 개정 주택임대차보호법에서 집주인의 실거주 의무는 없음

☞ 다만, 집주인이 직접 거주를 목적으로 임차인의 갱신을 거절했으나 임차인이 요청한 갱신기간 동안 제3자에게 임대를 하는 경우 기존 임차인은 집주인에 대해 손해배상을 청구할 수 있음



이 보도설명자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 유지만 사무관(☎ 044-201-3321)에게 문의하여 주시기 바랍니다.