

 국토교통부		보도설명자료	
		배포일시	2020. 9. 11(금) / 총 2매
담당 부서	국토교통부 주택정책과	담당자	<ul style="list-style-type: none"> • 과장 장우철, 사무관 유지만, 박태진, 박정곤 • ☎ (044) 201-3321, 3334, 4089, 4175~8
	법무부 법무심의관실	담당자	<ul style="list-style-type: none"> • 법무심의관 전태석, 서기관 임성택 • ☎ (02) 2110-3164, 3733, 3734
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

주택매매 시 임차인 잔여 거주기간을 보장하는 것은 주택임대차보호법의 일관된 원칙입니다.

< 관련 보도내용(9.11) >

◆ “내 집에 내가 못들어 간다” 전세끼고 산 새주인의 절규(조선일보)
‘세입자 동의’ 없으면 집 팔기 힘들다(머니투데이) 등

- 임차인이 거주중인 주택을 매매하는 경우, 임차인의 주거권을 보장하는 것은 주택임대차보호법의 일관된 원칙입니다.
 - 개정 전 주택임대차보호법 하에서도 임차인의 거주기간이 남아있는 경우 주택매도를 이유로 임차인을 내보낼 수 없었으며,
 - 새로운 집주인이 매수한 주택에 입주를 원하는 경우 임차인의 잔여 거주기간을 모두 보장하고 난 이후에야 매수한 주택에 입주할 수 있었습니다.
 - 결국, 계약갱신청구권 도입으로 보장해주어야 하는 임차인의 거주기간이 최대 4년으로 늘어난 것일 뿐, 임차인이 거주중인 주택을 매도하는 것과 관련하여 본질적으로 달라지는 것은 없습니다.
- 임차인의 주거권 강화를 위한 개정 법의 취지와 계약갱신요구권의 법적성격을 고려할 때, 실거주를 이유로 한 갱신거절 가능 여부는 임차인의 계약갱신요구 당시의 임대인을 기준으로 판단해야 합니다.

- 따라서, ①매수인이 임차주택의 소유권을 이전받은 후에 임차인이 갱신요구를 한 경우에는 매수인이 임대인의 지위에서 실거주를 이유로 갱신거절이 가능하나,
 - ②임차인이 갱신거절사유가 없는 기존 임대인에게 계약갱신요구권을 행사한 후 소유권을 이전받은 매수인은 본인의 실거주를 이유로 갱신거절을 할 수 없습니다.
- 이는 계약갱신청구권 제도 도입의 취지가 임차인이 거주할 수 있는 기간을 안정적으로 연장하여 임차인의 주거권을 강화하기 위한 것이라는 점에 기반한 것입니다.
- 다만, 정부는 집주인이 자신의 주택을 매도하거나 실거주 목적의 주택을 매입하는 경우 발생할 수 있는 거래상의 문제를 최소화 할 수 있도록 노력하고 있습니다.
- 특히, 법 제6조의3제1항은 제1호부터 제8호까지 각각의 갱신거절 사유를 정하고 있는 외에 개별 사안의 구체적 사정을 고려할 수 있도록, 제9호에 “그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우”를 갱신거절 사유로 정하고 있는 바,
 - 임차인이 계약갱신요구권을 취득하여 행사할 수 있음에도 계약 만료일에 퇴거하기로 합의함에 따라 임대인이 제3자와 실거주를 위한 새로운 계약 관계를 맺은 경우 등
 - 임대차 종료와 관련한 당사자 간 논의 경과 및 제3자와의 새로운 계약체결 여부 등 제반사정을 고려해 볼 때, 계약갱신이 부당하다고 볼 수 있는 특별한 사정이 인정될 수 있는 경우에는 임대인에게 정당한 갱신거절 사유가 있는 것으로 판단될 수 있을 것입니다.



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