
 국토교통부		<b>보도자료</b>		
		배포일시	2021. 12. 20.(월) / 총 6매(본문2, 참고4)	
담당 부서	국토교통부 주택임대차지원팀	담당자	• 팀장 전성배, 사무관 채한규 • ☎ (044) 201-4176	
	법무부 법무심의관실	담당자	• 법무심의관 정재민, 서기관 임성택, 법무관 김정완 • ☎ (02) 2110-3164	
보도일시		2021년 12월 21일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신·방송·인터넷은 12. 20.(월) 11:00 이후 보도 가능		

## 임대차분쟁조정 주요사례 담은 「분쟁조정 사례집」 발간

### - 계약갱신청구권 · 임대료 증액 등 실질 사례 모아 합리적 분쟁 조율에 기여 -

- 국토교통부(장관 노형욱)와 법무부(장관 박범계)는 주택 임대차관련 분쟁의 자율적 해결에 도움을 주고자 분쟁조정위원회에서 실제 조정된 주요사례를 모아 「주택임대차 분쟁조정 사례집」을 발간하여 12월 21일 배포한다고 밝혔다.
- 주택임대차계약은 분쟁발생시 소송을 통해 해결할 수 밖에 없어 일반국민 입장에서는 해결에 긴 시간이 소요되고 비용 부담도 큰 편이다.
  - 이러한 부담과 불편을 해소하고자 국토부와 법무부는 임대차 분쟁조정위원회를 확대 설치\*하여 임대차관련 법률 상담을 제공하고 분쟁 당사자 간 합리적 조정\*\*을 지원해 오고 있다.

\* 분쟁조정위원회 설치현황 : '19년 6개 → '20년 12개 → '21년 18개

\*\* 분쟁조정위원회 실적 : 조정신청건수('20.11.~'21.10.) : 1,938건,  
상담건수('20.11.~'21.10.) : 103,404건

- 분쟁조정위원회는 분쟁조정위에서 객관적 사실관계 조사를 통해 양 당사자의 입장을 충분히 고려한 합리적 조정안을 마련하여 소송대비 적은 비용으로 신속하게 분쟁을 해결할 수 있는 이점이 있다.

\* 소송 : 시간(심급당 6개월), 비용(변호사비+인지세 등)

\* 조정 : 시간(평균 28일), 비용(수수료 평균 6천원, 최대 10만원)

- 이번 분쟁조정 사례집은 분쟁조정위원회에서 조정한 대표 사례를 모은 것으로 ① 분쟁조정 제도 및 분쟁조정위원회 소개, ② 조정 절차, ③ 자주 묻는 질문(FAQ), ④ 주요 조정사례(총 33건) 등으로 구성되어 있다.
  - 주요 조정사례의 경우, 분쟁유형별로 관련법령, 조정절차를 먼저 안내하고, 사실관계 확인, 조정안 마련과정, 조정 결과 순으로 소개하여 일반국민들이 쉽게 이해할 수 있도록 하였으며,
  - 특히, 계약갱신요구권에 관한 최근 분쟁 조정사례를 다수 수록하여 관련 분쟁의 원만한 해결을 위한 가이드라인이 될 것으로 기대된다. (주요사례 참고1 참조)
- 분쟁조정 사례집은 광역지방자치단체 및 임대차분쟁조정위원회 사무소 등에 배포될 예정이며, 관계기관 누리집을 통해서도 21일부터 누구나 쉽게 찾아볼 수 있다.

\* 전자파일(PDF) 받는 곳

- 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>, 정책자료→정책정보)
- 법무부 누리집(<http://www.moj.go.kr>, 법무정책서비스→법무/검찰→주택임대차법령정보→자료실)
- 임대차분쟁조정위원회 누리집(<http://www.hldcc.co.kr>)

- 국토교통부 김영한 주택정책관은 “분쟁조정사례집은 당사자 간 원만한 합의를 이끌어 낼 수 있는 주요 참고자료가 될 것으로 기대되며, 앞으로도 분쟁조정 지원, 법률상담 및 교육 등을 통해 임대차 3법의 안착과 주거안정을 위하여 최선을 다할 것”이라고 밝혔다.
- 법무부 정재민 법무심의관은 “분쟁조정사례집은 전문가들이 주재한 조정과정을 거쳐 실제 분쟁당사자들이 합의에 이른 결과를 모은 것으로서, 분쟁조정위원회에 제기된 분쟁은 물론 일상 생활 속 분쟁의 합리적 해결을 위해 참고할 수 있는 기준을 제시해 줄 것으로 기대된다”라고 말했다.



이 보도설명자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택임대차지원팀 채한규 사무관(☎ 044-201-4176)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

<p><b>계약갱신 청구권 관련</b></p>	<p>임차인이 계약갱신을 청구하였으나 임대인은 계약기간이 완료되면 자신이 거주할 예정이라고 <u>계약갱신청구를 거절하여 임차인은 새로운 집을 구해 이사할 수 밖에 없었다.</u></p> <p>어느날 임차인은 예전에 살던 집이 <u>부동산에 매물로 올라와 있는 것을 보고 깜짝 놀랐다. 자신이 살 것이라는 임대인의 말이 자신을 나가게 하기 위한 거짓말이었다고</u> 생각한 임차인은 곧바로 분쟁조정위원회를 찾아 조정신청을 하였다.</p> <p>분쟁조정위는 <u>조정과정에서 해당 집이 현재 공실이고 부동산에 임대 매물로 올려 놓은 사실을 확인하였다. 임대인은 사정변경에 의한 재임대를 주장하였지만 아무런 근거자료를 제출하지 못하였다.</u></p> <p>분쟁조정위는 임대인에게 <u>이사비용과 에어컨 이전설치 비용, 부동산 중개 수수료 등을 부담하는 것이 어떠한 조정안을 제시하였고 합리적이라고</u> 생각한 임대인과 임차인은 모두 이를 받아드려 분쟁은 원만히 마무리 될 수 있었다.</p> <p>임차인은 임대인에게 계약갱신을 청구하였으나 임대인은 직계비속의 실거주를 이유로 갱신을 거절하여 임차인은 이사를 갈 수밖에 없었다.</p> <p>이사 후 임차인은 종전 집에 새로운 임차인이 들어왔는지 주민센터를 방문해 갱신 거절된 집의 확정일자를 열람한 결과 새로운 임차인이 해당 집에 확정일자를 받은 것을 확인하고 임대인이 자신에게 거짓말을 하고 쫓아낸 것에 대해 손해배상을 받고자 분쟁조정위원회에 조정을 신청하였다.</p> <p>임대인은 제3자에게 임대한 사실을 인정하면서 원만한 합의를 위해 분쟁조정위는 이사비용과 부동산 중개수수료 등을 감안한 조정안을 제시하였고 임대인과 임차인 간 합의가 성립하였다.</p> <p>임차인이 임대인에게 계약갱신을 청구하였으나 임대인은 실거주를 이유로 갱신을 거절하였다. 임차인은 임대인의 실거주를 믿을 수 없다며 분쟁조정위에 조정을 신청하였다.</p> <p>분쟁조정위 조정과정에서 임대인은 직장 출퇴근 문제와 가족 병간호 등 실거주 사유를 설명하였으며 임차인도 이를 인정해 <u>계약기간 만료시 이사하기로 하되 임대인이 원만한 이사를 위해 보증금의 일부를 우선 지급하기로 합의하였다.</u></p>
<p><b>임대료 증액관련</b></p>	<p>임차인은 현재 살고있는 임대주택에서 2년 더 거주하고자 임대인에게 계약갱신 청구를 하였다. 임대인은 계약 갱신에는 동의하나 <u>보증금 및 월세를 모두 5% 증액하겠다고 주장하였고 임차인은 과다하다고 주장하였다.</u></p> <p>둘 간의 의견차이가 좁혀지지 않자 임대인은 분쟁조정위원회에 조정신청을 하게 되었다. 조정위원회는 <u>기존 임대료와 주변 임대계약 시세를 조사한 후 월차임은 그대로 유지하고 보증금만 일부 조정하는게 어떠한 조정안을 제시하였다.</u> 임대인과 임차인은 합리적인 수준이라고 생각하여 조정에 합의하였다.</p>
<p><b>유지·수선 의무관련</b></p>	<p>임차인은 임대주택에 거주하는 동안 물이 새는 문제로 계속 고통을 받았다. 결국 더는 못살겠다고 생각한 임차인은 임대인에게 계약 해지를 통보하였고 이삿날에 보증금을 돌려줄 것을 요청하였으나, 임대인은 수리비용을 공제한 나머지 보증금만 반환하겠다고 하였다.</p> <p>양자의 입장이 첨예하게 대립하자 임차인이 분쟁조정위에 중재를 요청하였다. 분쟁조정위는 임대인에게 <u>임차목적물을 사용할 수 있는 상태로 유지하여야 할 의무가 있으므로 수리비용은 임대인이 부담할 사항이며 보증금을 전액 반환하여야 함을</u> 설명하였고 임대인은 <u>보증금을 전액 반환하기로 합의하였다.</u></p>

□ 조정절차



○ (조정신청) 해당 소재 지역을 관할하는 조정위원회에 조정신청

○ (조정대상)

- ① 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
- ② 임대차 기간에 관한 분쟁
- ③ 보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁
- ④ 임차주택의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
- ⑤ 임대차계약의 이행 및 임대차계약 내용의 해석에 관한 분쟁
- ⑥ 임대차계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁
- ⑦ 임대차계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁
- ⑧ 공인중개사 보수 등 비용부담에 관한 분쟁
- ⑨ 주택임대차표준계약서 사용에 관한 분쟁
- ⑩ 기타 ⑤~⑨에 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

### 참고3

### 주택임대차 분쟁조정위원회 설치현황

운영기관	관할권역	사무국 연락처	주소
한국 부동산원	서울	02-3394-9870~3	서울시 성동구 용답동 천호대로 432, 금풍빌딩 2층
	경기	031-902-3573~4	경기도 고양시 일산동구 중앙로 1187, 흥국생명빌딩 8층
	강원	033-244-9793~4	강원도 춘천시 중앙로 16, 무림빌딩 7층
	세종	044-868-8341	세종시 한누리대로 499, 세종포스트빌딩 제302호
	전북	063-276-8022~3	전라북도 전주시 덕진구 기린대로 405, 한화생명(주)빌딩 3층
	경북	054-275-9771~2	경상북도 포항시 북구 중앙로 201, 한화생명빌딩 8층
한국토지 주택공사	인천	032-890-6017	인천시 남동구 논현로 46번길 23, 한국토지주택공사 인천지역본부사옥 7층
	경남	055-713-8932	경상남도 창원시 성산구 창이대로 689번길 4-3, 오션타워 604~605호
	경기	070-4048-6139	경기도 성남시 분당구 구미동 158 하나이지타워 1동 3층
	울산	052-707-5013	울산시 남구 삼산로 182, 보림토건주식회사 12층
	충북	043-905-1784	충청북도 청주시 서원구 구룡산로 52번길 2, 303호
	제주	064-901-3802	제주시 중앙로 150, 대한항공제주사옥 3층
대한법률 구조공단	서울·강원	02-6941-3430	서울시 서초구 법원로 2길 21, 칠보빌딩 1층
	경기·인천	031-8007-3430	경기도 수원시 영통구 월드컵로 150번길 10, YM빌딩 3층
	대전·세종 충남북	042-721-3430	대전시 서구 둔산북로 121, 1층 117~121호
	대구·경북	053-710-3430	대구시 수성구 달구벌대로 2461, 디에스라이프빌딩 3층
	부산·울산 경남	051-711-3430	부산시 연제구 법원남로 15번길 4, 5층
	광주·전남북 제주	062-710-3430	광주시 서구 상무중앙로 28번길 4, 세진빌딩 4층 401호
서울시	서울	02-2133-1200~8	서울시 중구 덕수궁길 15, 서울시청 서소문별관
경기도	경기	031-8008-2868	경기도 수원시 팔달구 효원로 1

## 참고4

## 분쟁조정사례집 유형별 수록 사례

분쟁유형	주요내용
1. 계약 갱신요구권 (12건)	① 2기 차임연체를 이유로 한 갱신거절 인정 1건
	② 집주인 실거주 갱신거절 적법성 인정 3건
	③ 집주인 실거주 갱신거절 주장이 허위임을 확인 3건
	④ 집주인 실거주 갱신거절 후 제3자에 임차한 것이 확인되어 손해배상 3건
	⑤ 집주인 실거주 갱신거절 후 제3자에 매도한 것이 확인되어 손해배상 1건
	⑥ 집주인이 매매를 이유로 갱신을 거절하였으나 거절사유로 미인정 1건
2. 임대료, 전월세전환 (2건)	① 주변 여건을 고려하여 임대료 인상률 5% 내로 조정 1건
	② 임차인 미동의 시 월세에서 전세로의 전환 불가함에 대한 조정 1건
3. 임대차 계약기간 (4건)	① 2년 미만 단기 임대계약의 경우 임차인 주장 시 계약기간 2년 인정 2건
	② 합의갱신의 경우 계약기간 내 일방의 중도해지 불가함에 대한 조정 2건
4. 보증금, 주택의반환 (8건)	① 계약종료 시 보증금 미반환에 따른 임대인 지연이자 지급 등 2건
	② 임차인의 연체차임, 주택 사용 후 원상회복 의무가 있는 부분에 대한 비용 공제 후 보증금 반환 등 6건
5. 기타 (7건)	① 임차인의 차임지급 의무, 임대인의 보일러, 수도 등에 대한 유지·수선 의무, 장기수선충당금 반환 등 6건
	② 외국인에 대한 주임법 적용여부 1건