

 국토교통부		보도설명자료		
		배포일시	2020. 10 5(월) 총 2매	
담당 부서	민간임대정책과	담당자	과장 최정민, 사무관 양국현, 주무관 고재훈 ☎ (044) 201-4477, 4472	
보도일시		즉시 보도 가능합니다.		

등록임대주택은 2년 단위, 5% 이내 임대료 증액 제한을 받으며 2년간 임대료 10% 인상은 가능하지 않습니다.

< 보도내용('20.10.5. 연합뉴스, 뉴시스 등) >

◆ 국토부 “등록임대, 세입자 합의시 연 5%인상 가능” 논란

- ‘상한제 무력화’ 1년에 5%씩 2년간 10% 인상 가능할 듯
- ‘집주인 우위’ 전세시장, 세입자 ‘배짱 전세’ 속수무책

□ 보도에서는 국토교통부가 등록임대주택은 일반 임대차계약과 달리 1년에 5%씩, 2년간 최대 10%까지 임대료를 인상할 수 있다는 해석을 내놓았다고 하고 있으나, 이는 세부사항과 다릅니다.

- 민간임대주택특별법은 등록임대주택의 임대차계약기간에 대해 별도로 규정하고 있지 아니하므로, 임대차계약기간에 대해서는 일반법인 주택임대차보호법(이하 “주임법”이라 함) 제4조제1항*의 규정을 적용받게 됩니다.

* 제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

- 즉, 등록임대주택에서 1년 단위 임대차계약을 체결했다 할지라도, 해당 계약은 주임법 제4조제1항에 따라 임대차기간을 2년으로

보게 됩니다. 다만, 같은 조 제1항 단서에 따라 임차인이 2년 미만 (예: 1년) 계약을 원하는 경우에는 해당 계약기간이 유효함을 주장할 수 있으며 그에 따라 갱신계약에 따른 임대료 인상도 가능할 수 있다는 것입니다.

- 따라서 일반적인 경우에는 1년 단위 임대차계약일지라도, 임대차 기간은 2년으로 적용받게 되고, 임대료 상승도 **2년** 단위로 직전 임대료의 **5% 이내 증액 제한**을 받습니다.

□ 더불어 보도에서 “등록임대주택임에도 불구하고, 최근 전세품귀에 따른 임차인의 협상력 약화에 따라 임차인이 1년 단위의 불리한 계약 조건 등을 감내할 수밖에 없다”는 것은 주임법 및 민간임대 특별법상 공적 규제를 감안할 때 현실에 부합하지 않습니다.

- 우선 임대사업자의 요청으로 임대차계약기간을 1년으로 책정했다 하더라도 임차인은 주임법 제4조제1항에 따라 당연히 **임대차 기간을 2년으로 적용**받을 수 있습니다.

- 더불어 등록임대주택에서 임차인의 귀책사유가 없는 한, 임대사업자가 임대유기기간 내에서는 임대차계약 갱신을 **거절할 수 없으므로(민특법 제45조)**, 임차인이 원하지 않음에도 불구하고 1년 단위 계약 및 계약갱신을 수용할 필요가 없습니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 민간임대정책과 양국현 사무관(☎ 044-201-4477)에게 연락주시기 바랍니다.