

 국토교통부		보도자료	
		배포일시	2020. 8. 21(금) / 총 7매(본문 3매)
담당 부서	국토교통부 주택정책과	담당자	• 과장 이명섭, 사무관 유지만, 박태진 • ☎ (044) 201-3321, 4177
	법무부 법무심의관실	담당자	• 법무심의관 전태석, 서기관 임성택 • ☎ (02) 2110-3164, 3503
	한국토지주택공사 주거복지기획처	담당자	• 부장 유병용, 차장 노동일 • ☎ (055) 922-3631, 3638
	한국감정원 시장관리처	담당자	• 단장 박태훈, 팀장 권 현 • ☎ (053) 663-8751, 8766
보도일시		2020년 8월 24일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 8. 23.(일) 11:00 이후 보도 가능	

서울 2곳 · 경기 2곳에 『임대차 민원』 방문 상담소를 개설합니다

- 지난 7.31일 개정된 주택임대차보호법이 시행됨으로써 우리 전월세 시장에 계약갱신청구권 및 전월세상한제가 도입되었습니다.
 - 계약갱신청구권은 임차인이 희망하는 경우 1회 계약 갱신을 청구할 수 있는 권리로, 임차인의 안심 거주기간이 2년 더 늘어납니다.
 - 계약 갱신시 임대료 상한도 5% 범위 내로 제한되어 임차인들이 임대료 급등으로 인한 걱정에서 어느 정도 벗어날 수 있습니다.
 - 정부는 새로 도입된 제도에 대한 국민 여러분의 이해를 돕기 위해 예상되는 질의에 대한 FAQ 자료를 배포하고,
 - 서울시 · 경기도 · 법률구조공단 · LH · 한국감정원 등 유관기관들과 협업하여 구체적인 사례에 대한 적용방안을 설명 드려 왔습니다.
 - 다만, 좀 더 구체적이고 심도있는 상담을 지원해 드리기 위해 LH, 한국감정원과 공조하여 서울 성동 · 강남 과 경기 의정부 · 분당 총 4곳에 방문상담소를 개설하는 한편, 주택임대차보호법 해설서를 배포하고 상담 콜센터를 확대 운영하고자 합니다.

① 먼저, 서울 성동·강남구과 경기 의정부·성남시 총 4곳에 방문 상담소를 개소하고, 8.24일부터 방문접수를 받습니다.


○ LH는 서울지역본부(강남구)와 경기지역본부(성남시)에, 한국감정원은 서울동부지사(성동구)와 경기북부지사(의정부시)에 각각 방문상담소를 개소합니다.

- 방문상담소에는 변호사, 임대차 업무 경력자 등 전문인력을 배치하여 차질없이 방문하시는 분들의 궁금증을 해소해드릴 것입니다.

- 『임대차 민원』 방문 상담소 이용을 원하시는 경우, 해당 기관에 연락하여 방문예약을 하시면 됩니다.

<p style="text-align: center;">(서울①) 강남구</p>  <p style="text-align: center;">한국토지주택공사 서울지역본부 (서울특별시 강남구 선릉로 121길 12 서울지역본부 1층 / ☎ 02-3496-4183~4)</p>	<p style="text-align: center;">(서울②) 성동구</p>  <p style="text-align: center;">한국감정원 서울동부지사 (서울특별시 성동구 용답동 천호대로 432 금풍빌딩 6층 / ☎ 02-2216-6811)</p>
<p style="text-align: center;">(경기①) 의정부시</p>  <p style="text-align: center;">한국감정원 경기북부지사 (경기도 의정부시 시민로 58 우리은행 의정부지점 3층 / ☎ 031-876-5501)</p>	<p style="text-align: center;">(경기②) 성남시</p>  <p style="text-align: center;">한국토지주택공사 경기지역본부 (경기도 성남시 분당구 성남대로 54번길 경기지역본부 2층 / ☎ 031-250-6141/6169)</p>

② 『주택임대차보호법 해설서』를 배포합니다.

- 주택임대차보호법 개정 시행(7.31일) 이후 서울시·경기도·법률구조공단·LH·한국감정원 등 기관별로 많은 민원사례들이 접수되었습니다.
 - 빈번하게 문의된 사례들을 종합하여 FAQ 형태의 『주택임대차보호법 해설서』를 한데 묶어 배포합니다.
- 『주택임대차보호법 해설서』는 각급 지자체를 통해 전국 배포할 예정이며, 전자문서 형태의 해설서는 8.28일부터 즉시 국토교통부·법무부 및 유관기관 홈페이지를 통해 다운로드 받아 보실 수 있습니다. ※ 핵심 Q&A  참고

③ 기관별 콜센터에서도 『임대차 제도』를 안내해드리겠습니다.

- 앞으로는 유관기관 대표 콜센터에서도 새로 도입된 임대차 제도에 대해 설명해 드립니다.
 - 콜센터에서 1차 상담을 진행한 후, 심도 있는 추가 상담이 필요 시 해당 기관의 담당 직원을 연결해 2차 상담을 진행할 계획입니다.

※ 기관별 대표 번호

▶ 국토교통부 콜센터	1599 - 0001	▶ 서울시 다산 콜센터	02 - 120
▶ 법률구조공단	132	▶ LH 콜센터	1670-0800
▶ 한국감정원 콜센터	1644-2828	▶ HUG 콜센터	1566-9009

- 정부는 앞으로도 개정 주택임대차보호법의 안착을 위해 노력하고 전월세 시장 가격의 안정을 통해 무주택 서민들의 주거 불안이 발생하지 않도록 최선을 다하겠습니다.



이 보도설명자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 박태진 사무관(☎ 044-201-4177)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

1. 임차인은 계약갱신요구권을 언제까지 행사해야 하는지?

- ☞ 임차인은 임대차계약의 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지 기간에 갱신요구권을 행사하여야 합니다.
- ☞ '1개월 전까지'의 기간을 계산할 때에는 초일불산입원칙에 따라 계약만료일 1개월 전까지 임대인에게 계약갱신의 의사가 도달하여야 합니다.

(예시) 계약만료일이 '20. 9. 30. 인 경우 '20. 8. 30. 0시 전까지 임대인에게 계약갱신의 의사가 도달해야 함

- ☞ 다만, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 임대차계약은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신요구권을 행사하여야 함을 주의하여야 합니다.

※ 계약갱신요구권 행사기간 관련 개정사항(1개월 전→2개월 전, '20.6.9개정)은 '20.12.10. 이후 최초로 체결하거나 갱신된 계약부터 적용

(예시) '20. 12. 20. 체결된 계약 또는 같은 날 묵시적 갱신이 된 계약은 위 계약의 기간만료일 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 행사하여야 함

2. 개정법 시행 당시 계약만료일까지 1개월이 안 남은 경우 계약갱신요구권을 행사할 수 있는지?

- ☞ 행사할 수 없습니다.
- ☞ 계약갱신요구권의 행사기간은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지이므로, 법 시행일인 '20. 7. 31.부터 '20. 8. 31.사이에 계약기간이 종료되는 임차인들은 계약갱신요구권을 행사할 수 없습니다.

3. 계약갱신요구권 행사의 효과는 무엇인지?

☞ 계약갱신요구권을 행사하면 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보고, 갱신되는 임대차의 기간은 2년이 보장됩니다. 다만 차임과 보증금은 종전 금액의 5% 범위 내에서 증감할 수 있습니다.

4. 묵시적 갱신도 갱신요구권 행사로 보는지?

☞ 계약이 묵시적으로 갱신된 경우에는 갱신요구권 행사로 보지 않습니다. 계약갱신요구권 행사는 해당 권리를 행사한다는 명확한 의사표시를 한 경우에 인정됩니다.

☞ 묵시적 갱신은 임대인, 임차인이 기존 계약을 종료하거나 조건을 변경한다는 등의 통지를 하지 않은 경우 기존의 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차가 이루어진 것으로 보는 제도입니다.

5. 계약이 묵시적으로 갱신된 경우에도 향후 계약갱신요구권을 행사할 수 있는지?

☞ 가능합니다. 묵시적 갱신은 계약갱신요구권 행사에 따른 계약갱신과 구별되기 때문입니다.

☞ 계약이 묵시적으로 갱신되었다면 그 갱신된 계약의 기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전*까지의 기간에 계약갱신요구권을 행사할 수 있습니다.

※ 계약갱신요구권 행사기간 관련 개정사항(1개월 전→2개월 전, '20.6.9개정)은 '20.12.10. 이후 최초로 체결하거나 갱신된 계약부터 적용

6. 이미 4년 이상을 거주한 임차인도 계약갱신요구권을 행사할 수 있는지?

☞ 4년 이상을 이미 거주한 경우에도 갱신요구권을 행사할 수 있습니다.

☞ 개정법률은 최대 4년의 주거를 보장하는 내용이 아니고, 1회에

한하여 기존의 계약을 2년 연장할 수 있도록 갱신요구권을 부여하는 것이므로 연장 계약, 묵시적 갱신 등의 사유로 이미 4년 이상 거주한 경우라도 현재의 임대차계약만료 6개월 전부터 1개월 전까지 갱신을 요구할 수 있습니다.

7. 계약갱신요구권 행사에 별도의 방식이 존재하는지?

- ☞ 계약갱신요구권 행사방식에는 특별한 제한이 없습니다.
- ☞ 구두, 문자메시지, 이메일 등의 방법이 모두 가능하지만, 장래에 발생할 수 있는 분쟁예방을 위해서는 내용증명 우편 등 증거를 남길 수 있는 방법을 활용하는 것이 안전합니다.

8. 임차인이 계약갱신요구권을 행사 후 다시 임대차계약서를 작성해야 하는지?

- ☞ 임대차계약서를 반드시 작성해야하는 것은 아닙니다. 임대차계약서를 작성하지 않더라도 묵시적 갱신과 마찬가지로 종전 임대차와 동일한 조건으로 임대차가 이루어진 것으로 보고, 주택임대차보호법의 보호를 받을 수 있습니다.
- ☞ 다만 임대료 등 당사자 사이에 새롭게 합의된 내용이 있는 경우 이를 명시하여 증거서류를 작성해두는 것이 분쟁예방을 위해 좋습니다.

9. 임대인은 임대차기간 동안 1년 마다 임대료를 5%씩 올릴 수 있는지?

- ☞ 그렇지 않습니다. 임대인이 임대료 증액을 청구할 수 있다는 것일 뿐이지 임차인이 이 증액청구에 반드시 응해야하는 것은 아니고, 꼭 5%를 증액해주어야 하는 것도 아닙니다.
- ☞ 계약갱신 시 증액의 경우라면 임대인과 임차인은 협의를 통해 기존 임대료를 기준으로 5% 범위 내에서 임대료를 증액할 수 있는 것입니다.

☞ 계약기간 중 임대료 증액은 현재의 임대료가 임차주택에 대한 조세, 공과금, 그 밖의 부담 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하기 아니하게 된 때에는 장래를 향하여 증액을 청구할 수 있다는 것일 뿐 무조건 5%를 증액할 수 있는 것은 아닙니다. 증액을 청구하는 측에서 위와 같은 사유를 증명하여야 할 것입니다.

10. 주택임대차보호법상 법정 월차임 전환율은 언제 적용되는지? 의무사항인지?

☞ 임대차계약에서 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위 차임으로 전환하는 경우에 의무적으로 적용되며, 법에서 정한 전환율을 초과하는 경우 그 부분은 효력이 없습니다.

11. 법정 월차임 전환율이 10월부터 4%→ 2.5%로 개정된다고 하는데, 현재 존속중인 계약에도 소급적용 되는지?

☞ 개정되는 시행령 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용하되, 시행 후 최초로 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위 차임으로 전환하는 경우부터 적용됩니다.

12. 법정 월차임 전환율 적용방법은? 보증부 월세에서 보증금을 높이려면 어떻게 해야 하는지?

☞ 법정 월차임 전환율은 임차인 보호를 위해 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위 차임으로 전환하는 경우에만 적용되고, 월 단위 차임을 보증금으로 전환하는 경우에는 적용되지 않습니다.

☞ 월 단위 차임을 보증금으로 전환하는 경우에는 한국감정원에서 발표하는 지역별·규모별 전월세 전환율, 주변 시세 등을 참고하여 임대인과 임차인간에 협의하여 보증금 전환 비율을 결정할 수 있습니다.