

주택임대차보호법 일부개정법률안

(김진애의원 대표발의)

의안 번호	803
----------	-----

발의연월일 : 2020. 6. 22.

발 의 자 : 김진애 · 최강욱 · 이인영
김경협 · 강민정 · 김두관
위성곤 · 진선미 · 고영인
최인호 · 송영길 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

가. 계약갱신청구권 도입(현행 2년 → ‘2+2+2’ 총 6년으로) (안 제6조의3 신설)

임차인에게 계약갱신청구권을 부여하여 법에서 정한 사유가 있는 경우 외에는 임차인이 계약의 갱신을 청구할 경우 임대인이 거절할 수 없도록 하며, 최초 2회까지 임차인에게 계약갱신청구권을 행사할 수 있도록 하되, 계약기간은 최대 6년까지 연장할 수 있도록 함.

‘3년 본 계약+1회 재계약(3+3)’ 방식의 경우, 보증금과 차임이 단기간에 양등할 우려가 있다는 점을 고려하였으며, 초·중·고교 6년 학제에 따라 계약 기간을 보장하여 교육과정 동안 거주 안정성을 높여주는 취지임.

주거 안정을 보장하되 2년마다 계약 연장을 선택할 수 있게 하여, 1인 가구 증가 등 다양해진 생활·주거 양식에 대응하도록 전출입의 유

연성 또한 확보하고자 함.

나. 소득 상승률 연동 전월세인상률상한제 도입(안 제7조)

약정한 차임이나 보증금의 증액은 5% 또는 「통계법」에 따라 통계청에서 작성·발표하는 가계금융복지조사의 직전 3개년도에 공표된 연도별 가구소득 증가율 평균 비율의 두 배 중 낮은 비율을 초과할 수 없도록 함.

‘5% 단일 인상 상한’의 경우, 계약 시마다 5% 임대료 상승이 고착화될 가능성이 있다는 점, 2018년 ‘소득대비 주거비 부담률(RIR)’이 임차가구의 경우 22.2%, 소득 1분위 임차가구의 경우 49.8%에 달하는 점 등을 감안하여 소득과 주거비 부담을 연동하여 합리적인 인상률을 도출하고자 함.

다. 차임 증액 후 2년 이내 재증액의 청구를 금지(안 제7조제2항 신설)

임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있는 후 2년 이내에는 약정한 차임이나 보증금의 증액을 금지하여 임차인의 예측 가능성과 주거 안정을 강화함.

라. 기초자치단체의 표준임대료 공시 의무화(안 제8조의3부터 제8조의5까지 신설)

지역 상황을 가장 정밀하게 파악할 수 있는 해당 기초자치단체가 표준임대료를 산정·공시하게 하여 임대인·임차인 간 정보격차를 해소하고, 합리적인 임대료 산정 기준으로 활용되도록 함.

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조의3을 다음과 같이 신설한다.

제6조의3(계약의 갱신 청구) ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신을 청구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 3기(期)의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
3. 임차인이 임대인의 동의 없이 임차주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
4. 임차인이 임차주택의 중요시설을 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
5. 임차주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
6. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물

의 점유를 회복할 필요가 있는 경우

가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우

나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우

다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우

7. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하여 임대인이 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

② 임차인의 계약갱신청구는 최초의 임대차기간이 끝나는 경우 2회에 한하여 할 수 있으며 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 6년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조에 따른 범위에서 증감할 수 있다.

제7조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분) 단서 중 “대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율”을 “5% 또는 「통계법」에 따라 통계청에서 작성·발표하는 가계금융복지조사의 직전 3개년도에 공표된 연도별 가구소득 증가율 평균 비율의 두 배 중 낮은 비율”로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 제1항에 따른 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보

보증금의 증액이 있는 후 2년 이내에는 하지 못한다.

제8조의3, 제8조의4 및 제8조의5를 다음과 같이 신설한다.

제8조의3(표준임대료의 산정 및 공시 등) ① 기초자치단체장(단, 제주특별자치도와 세종특별자치시의 경우 그 광역단체장을 말한다. 이하 “기초자치단체장등”이라 한다)은 관할구역 안에서 주택유형이나 주변환경, 그 밖의 사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 국민의 주거 안정을 위하여 적정하다고 인정되는 차임 및 보증금(이하 “표준임대료”라 한다)을 산정하고 이를 공시하여야 한다.

② 표준임대료의 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 주택의 지번
2. 표준임대료
3. 보증금의 전부 또는 일부를 차임으로 전환하는 경우의 산정률
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 기초자치단체장등이 제1항에 따라 표준임대료를 산정하는 경우에 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 주택의 공시가격
2. 해당 주택의 종전 임대료와 임대보증금
3. 주거비물가지수
4. 인근지역의 전세가격 변동률
5. 「은행법」 제2조제2호에 따른 은행의 대출금리

6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

④ 기초자치단체장등은 표준임대료의 조사·평가를 위하여 필요한 경우 관계행정기관에 관련 자료의 열람 또는 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 관계행정기관은 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

⑤ 표준임대료의 산정 기준 및 표준임대료 가격의 공시기준일, 공시시기, 공시절차, 공시방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제8조의4(표준임대료에 대한 이의신청) ① 표준임대료에 대하여 이의가 있는 자는 표준임대료의 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 기초자치단체장등에게 이의를 신청할 수 있다.

② 기초자치단체장등은 제1항에 따른 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 기초자치단체장등은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 인정된 내용을 바탕으로 당해 표준임대료를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다.

③ 이의신청 및 처리절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제8조의5(표준임대료의 열람 등) 기초자치단체장등은 표준임대료를 공시한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 도서 등으로 작성하여 관계행정기관 등에 공급하여야 한다.

부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>제6조의3(계약의 갱신 청구) ①</u></p> <p><u>임대인은 임차인이 임대차기간</u> <u>이 만료되기 6개월 전부터 2개</u> <u>월 전까지의 기간에 계약갱신</u> <u>을 청구할 경우 정당한 사유</u> <u>없이 거절하지 못한다. 다만,</u> <u>다음 각 호의 어느 하나의 경</u> <u>우에는 그러하지 아니하다.</u></p> <p><u>1. 임차인이 3기(期)의 차임액</u> <u>에 해당하는 금액에 이르도록</u> <u>차임을 연체한 사실이 있는</u> <u>경우</u></p> <p><u>2. 임차인이 거짓이나 그 밖의</u> <u>부정한 방법으로 임차한 경우</u></p> <p><u>3. 임차인이 임대인의 동의 없</u> <u>이 임차주택의 전부 또는 일</u> <u>부를 전대(轉貸)한 경우</u></p> <p><u>4. 임차인이 임차주택의 중요시</u> <u>설을 고의나 중대한 과실로</u> <u>파손한 경우</u></p> <p><u>5. 임차주택의 전부 또는 일부</u> <u>가 멸실되어 임대차의 목적을</u> <u>달성하지 못할 경우</u></p>

6. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우

가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우

나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우

다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우

7. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하여 임대인이 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

② 임차인의 계약갱신청구는 최초의 임대차기간이 끝나는 경우 2회에 한하여 할 수 있으

제7조(차임 등의 증감청구권) 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 다만, 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.

<신 설>

며 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 6년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조에 따른 범위에서 증감할 수 있다.

제7조(차임 등의 증감청구권) ①

---5% 또는 「통계법」에 따라 통계청에서 작성·발표하는 가계금융복지조사의 직전 3개 년도에 공표된 연도별 가구소득 증가율 평균 비율의 두 배 중 낮은 비율-----
-.

② 제1항에 따른 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임

<신 설>

이나 보증금의 증액이 있는 후
2년 이내에는 하지 못한다.

제8조의3(표준임대료의 산정 및

공시 등) ① 기초자치단체장
(단, 제주특별자치도와 세종특
별자치시의 경우 그 광역단체
장을 말한다. 이하 “기초자치단
체장등”이라 한다)은 관할구역
안에서 주택유형이나 주변환경,
그 밖의 사회적 조건이 일반적
으로 유사하다고 인정되는 일
단의 주택 중에서 선정한 표준
주택에 대하여 매년 공시기준
일 현재의 국민의 주거 안정을
위하여 적정하다고 인정되는
차임 및 보증금(이하 “표준임
대료”라 한다)을 산정하고 이
를 공시하여야 한다.

② 표준임대료의 공시에는 다
음 각 호의 사항이 포함되어야
한다.

1. 주택의 지번

2. 표준임대료

3. 보증금의 전부 또는 일부를
차임으로 전환하는 경우의 산
정률

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 기초자치단체장등이 제1항에 따라 표준임대료를 산정하는 경우에 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 주택의 공시가격

2. 해당 주택의 종전 임대료와 임대보증금

3. 주거비물가지수

4. 인근지역의 전세가격 변동률

5. 「은행법」 제2조제2호에 따른 은행의 대출금리

6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

④ 기초자치단체장등은 표준임대료의 조사·평가를 위하여 필요한 경우 관계행정기관에 관련 자료의 열람 또는 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 관계행정기관은 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

⑤ 표준임대료의 산정 기준 및 표준임대료 가격의 공시기준일, 공시시기, 공시절차, 공시방법 등에 필요한 사항은 대통령령

<신 설>

으로 정한다.

제8조의4(표준임대료에 대한 이의신청) ① 표준임대료에 대하여 이의가 있는 자는 표준임대료의 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 기초자치단체장 등에게 이의를 신청할 수 있다. ② 기초자치단체장등은 제1항에 따른 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 기초자치단체장등은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 인정된 내용을 바탕으로 당해 표준임대료를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다.

③ 이의신청 및 처리절차 등에
관하여 필요한 사항은 대통령
령으로 정한다.

제8조의5(표준임대료의 열람 등)
기초자치단체장등은 표준임대료를 공시한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이률도서 등으로 작성하여 관계행정기관 등에 공급하여야 한다.

<신 설>