

주택임대차보호법 일부개정법률안

(이해식의원 대표발의)

의안 번호	1722
----------	------

발의연월일 : 2020. 7. 9

발 의 자 : 이해식 · 이용우 · 김성환
김경만 · 허 영 · 안규백
박 정 · 이상직 · 김종민
오영훈 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

주택 임대차시장의 수급 불균형으로 전세가격이 지속적으로 상승하고, 전월세 전환으로 인한 주택세입자의 주거불안과 부담이 가중되고 있음.

한편, 미국, 서구 유럽 등 대부분의 선진국가의 임대차 안정화제도는 임대차 갱신권한 부여, 인상률 상한선, 공정임대료 공시의 체계를 갖추어 주택 세입자의 권리를 보호하고 있음.

이에 개정안은 첫째, 주택임대차 계약기간이 만료되었을 때 추가 2년까지 임차인에게 계약갱신청구권을 행사할 수 있도록 하고 증액청구는 현재 이 법 시행령에서 정하고 있는 5%를 한도로 초과할 수 없도록 함(제6조의3 신설 및 제7조).

또한, 현행법상 대항요건과 확정일자를 부여받은 주택 임차보증금채권은 선순위에 있는 「국세기본법」 제35조제1항의 국세 및 체납처분

비와 「지방세기본법」 제71조제1항의 지방자치단체의 징수금 및 그 가산금보다 후순위로 배당받는 채권에 해당하고 국세나 지방세는 저당권 등과 달리 등기부에 공시되지 않으므로, 계약기간 만료 시 임차인에게 보증금을 반환하여야 할 의무가 있는 임대인의 자력이 악화되어 주택에 대한 경매가 진행되는 경우에 임차인이 불측의 손해를 입게 됨.

이에 임대차계약을 체결하려는 사람은 미납국세 등의 열람을 위하여 임대인의 동의를 요구할 권리가 있고, 이 경우 임대인은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없음을 이 법에 명시함으로써, 공시제도가 별도로 마련되어 있지 않은 미납국세 등의 내역을 임차인이 알 수 있도록 하여 임차인의 불측의 손해를 방지하고 임차보증금 반환에 대한 임차인의 권리를 보장하려는 것임(안 제3조의7 신설).

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조의7을 다음과 같이 신설한다.

제3조의7(미납국세 등의 열람동의 요구) 임대차계약을 체결하려는 사람은 임대인(제3조제4항에 따른 임차주택의 양수인으로서 임대인의 지위를 승계하는 사람을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)이 납부하지 아니한 국세·지방세의 열람을 위하여 「국세징수법」 제6조의2제1항 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 임대인의 동의를 요구할 수 있다. 이 경우 임대인은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

제6조의3을 다음과 같이 신설한다.

제6조의3(계약갱신요구권) ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 계약갱신을 요구할 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. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전
대한 경우
5. 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로
파손한 경우
6. 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성
하지 못할 경우
7. 임대인이 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하
기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
8. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임
대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 한다.

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

④ 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체
임대차기간이 4년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

제7조 단서 중 “증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른
비율을”을 “증액청구는 청구 당시의 차임 또는 보증금의 100분의 5의
금액을”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(국세채납 정보제공 등의 적용례) 제3조의7의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 체결 또는 갱신되는 임대차부터 적용한다.

제3조(임대차계약의 갱신 요구에 관한 적용례) 제6조의3의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

제4조(보증금 증감범위 등에 관한 적용례) 제7조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 임대차계약을 갱신하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	제3조의7(미납국세 등의 열람동의 요구) 임대차계약을 체결하려는 사람은 임대인(제3조제4항에 따른 임차주택의 양수인으로서 임대인의 지위를 승계하는 사람을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)이 납부하지 아니한 국세·지방세의 열람을 위하여 「국세징수법」 제6조의2제1항 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 임대인의 동의를 요구할 수 있다. 이 경우 임대인은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.
<u><신 설></u>	제6조의3(계약갱신요구권) ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 임차인이 3기(期)의 차임액

에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우

2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우

3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우

4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대한 경우

5. 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우

6. 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우

7. 임대인이 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우

8. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

