

주택임대차보호법 일부개정법률안

(박홍근의원 대표발의)

의안 번호	681
----------	-----

발의연월일 : 2020. 6. 18.

발 의 자 : 박홍근 · 윤관석 · 조정식
조승래 · 백혜련 · 천준호
이정문 · 서삼석 · 전용기
김경만 · 장경태 · 권칠승
허영 · 이수진^(비) 의원
(14인)

제안이유

현재 우리나라 국민의 38.3%가 무주택 세입자 가구이며 수도권은 50.1%가 남의 집에 살고 있는 임차인임. 자가 가구의 평균 거주기간은 10년 7개월인 반면 보증금 있는 월세 거주자와 전세 거주자는 각각 3년 4개월과 3년 3개월이며 무주택 가구 중 거주기간이 2년 이내인 비율도 36.4%에 불과함.

무주택자들이 겪고 있는 주거난은 극심한 가계 부담으로 이어져 대한민국 내수 경제의 큰 위협 요인으로 작용하고 있으며 높은 임대료와 자산 불평등은 박탈감을 빚어내 사회 갈등을 유발하고 건강한 경제활동을 저해하고 있어 국가 차원의 대응이 절실함.

우리의 주택임대차보호법은 1989년 개정된 이후 턱없이 짧은 임대보증기간 2년을 30년간 유지하고 있는 반면 독일, 프랑스, 영국, 일본,

미국 등 주요 해외 선진국은 대부분 장기 임대차를 규정하며 표준임대료와 같은 가이드라인을 통해 임대료의 안정을 지향하고 있음.

이에 주택임대차 관련 제도를 합리적으로 정비하여 반복되는 주거불안을 해소하고 임대인과 임차인간 상생할 수 있는 임대차 계약 제도를 만들고자 함.

주요내용

가. 임차인에게 계약갱신요구권을 부여하여 법에서 정한 사유 외에는 임차인이 계약의 갱신을 요구할 경우 임대인이 거절할 수 없도록 하며, 계약기간은 최대 4년까지 연장할 수 있도록 함(안 제6조제1항 및 제2항).

나. 임대인의 계약 갱신을 거절할 수 있는 예외적 사유로 임차인이 3기(期)에 해당하는 차임액을 연체하거나 임대인이 임차주택에 실거주하여야 할 객관적 사유가 있는 경우 등을 규정하고 이러한 갱신 거절 사유가 허위로 드러날 경우 임차인이 지출한 이주비와 2년간 임대료 차액분의 합계액의 2배를 배상하도록 함(안 제6조제4항).

다. 임대인의 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1 이하의 범위에서 지역 상황을 반영하여 시·도지사의 조례로 정하는 비율을 초과하지 못하도록 법률에서 명시하고, 임대차계약 또는 최종의 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못하도록 함(안 제7조제1항 및 제2항 신설).

- 라. 시·도지사가 지역사회에서 용인되는 수준의 합리적인 표준임대료를 산정 및 공시하고, 이 표준임대료를 관계행정기관 등에 공급하여 활용할 수 있도록 함(안 제7조의3부터 제7조의5까지 신설).
- 마. 주택임대차계약을 사용할 경우 법무부장관이 국토교통부장관과 협의하여 정하는 서식을 우선적으로 사용함(안 제30조 신설).

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조의 제목 “(계약의 갱신)”을 “(계약의 갱신요구 등)”으로 하고, 같은 조 제1항부터 제3항까지를 각각 제5항부터 제7항까지로 하며, 같은 조에 제1항부터 제4항까지를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제5항(종전의 제1항) 중 “임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에”를 “제1항의 기간 이내에”로 하며, 같은 조 제6항(종전의 제2항) 중 “제1항의 경우”를 “제1항 및 제5항의 경우”로 하고, 같은 조 제7항(종전의 제3항) 중 “2기(期)의”를 “3기(期)의”로, “제1항”을 “제1항 및 제5항”으로 한다.

① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 2개월 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 임차주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
 5. 임차인이 임차주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
 6. 임차주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
 7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 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
 8. 임대인이 임차주택에 실거주하여야 할 객관적 사유가 있는 경우
 9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우
- ② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간이 끝나는 경우 1회에 한정하여 할 수 있으며 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 4년을 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.

④ 제1항제7호 또는 제8호로 인하여 계약 갱신이 거절된 후 그 사유가 허위로 드러난 경우 임대인은 계약 갱신을 거절한 임차인에게 임차인이 지출한 이주비용 및 임차인이 2년간 추가 지출하게 된 임대료 차액분의 합계액의 2배를 배상하여야 한다. 이 경우 갱신을 거절한 임차인은 갱신 거절일로부터 2년 이내에 제1항제7호 또는 제8호의 갱신거절 사유가 사실인지 여부를 확인할 수 있는 대통령령으로 정하는 행정정보의 공개를 관할 지방자치단체에 청구할 수 있다.

제6조의2제1항 중 “제6조제1항”을 “제6조제1항과 제5항”으로, “제2항”을 “제6항”으로 한다.

제7조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분) 단서 중 “대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율”을 “약정한 차임이나 보증금(이하 “차임등”이라 한다)의 20분의 1 이하의 범위에서 시·도지사의 조례로 정하는 비율”로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 제1항과 제6조제3항에 따른 증액청구는 임대차계약 또는 최종의 차임등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.

제7조의3부터 제7조의5까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제7조의3(표준임대료의 산정 및 공시 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 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”라고 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 시·도지사는 제2항에 따라 표준임대료를 산정하는 경우에 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 주택의 공시가격
2. 해당 주택의 종전 임대료와 임대보증금
3. 종전 차임등
4. 주거비물가지수
5. 인근지역의 전세가격 변동률
6. 「은행법」 제2조제2호에 따른 은행의 대출금리
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

④ 시·도지사는 표준임대료의 조사·평가를 위하여 필요한 경우 관계 행정기관에 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, 공시 시기, 공시절차, 공시방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제7조의4(표준임대료에 대한 이의신청) ① 표준임대료에 대하여 이의가 있는 자는 표준임대료의 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 시·도지사에게 이의를 신청할 수 있다.

② 시·도지사는 제1항에 따른 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 시·도지사는 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제7조의3에 따라 당해 표준임대료를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다.

③ 이의신청 및 처리절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제7조의5(표준임대료의 열람 등) 시·도지사는 제7조의3제1항에 따라 표준임대료를 공시한 때에는 그 내용을 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장에 한정한다)에게 송부하여 일반인이 열람하게 하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 도서 등으로 작성하여 관계행정기관 등에 공급하여야 한다.

제30조 본문을 다음과 같이 한다.

주택임대차계약을 서면으로 체결할 때에는 법무부장관이 국토교통부장관과 협의하여 정하는 주택임대차표준계약서 서식을 우선적으로 사용한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제7조의3, 제7조의4, 제7조의5 및 제30조의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(계약의 갱신요구에 관한 적용례) 제6조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제6조(계약의 갱신) <신 설>	<p>제6조(계약의 갱신요구 등) ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 2개월 전까지 기간에 계약갱신을 요구할 경우 이를 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 임차주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우 5. 임차인이 임차주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우

6. 임차주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우

7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 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

8. 임대인이 임차주택에 실거주하여야 할 객관적 사유가 있는 경우

9. 그 밖에 임대인이 임대인으로서의 의무를 현저히 위반하

<신 설>

<신 설>

<신 설>

거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우
② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간이 끝나는 경우 1회에 한정하여 할 수 있으며 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 4년을 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.

④ 제1항제7호 또는 제8호로 인하여 계약 갱신이 거절된 후 그 사유가 허위로 드러난 경우 임대인은 계약 갱신을 거절한 임차인에게 임차인이 지출한 이주비용 및 임차인이 2년간 추가 지출하게 된 임대료 차액분의 합계액의 2배를 배상하여야 한다. 이 경우 갱신을 거절당한 임차인은 갱신 거절일로부터 2년 이내에 제1항제7호 또는 제8호의 갱신거절 사유가

① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

③ 2기(期)의 차임액(借賃額)에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다.

제6조의2(묵시적 갱신의 경우 계

사실인지 여부를 확인할 수 있는 대통령령으로 정하는 행정정보의 공개를 관할 지방자치단체에 청구할 수 있다.

⑤ ----- 제1항의 기간 이내에

⑥ 제1항 및 5항의 경우-----
-----.

⑦ 3기(期)의-----

-----제1
항 및 제5항-----

제6조의2(묵시적 갱신의 경우 계

약의 해지) ① 제6조제1항에 따라 계약이 갱신된 경우 같은 조 제2항에도 불구하고 임차인은 언제든지 임대인에게 계약 해지(契約解止)를 통지할 수 있다.

② (생략)

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.

<신설>

<신설>

약의 해지) ① 제6조제1항과 제5항-----

-----제6항-----

② (현행과 같음)

제7조(차임 등의 증감청구권) ①

-----.

-----약정한 차임이나 보증

금(이하 “차임등”이라 한다)의

20분의 1 이하의 범위에서 시·

도지사의 조례로 정하는 비율-

-----.

② 제1항과 제6조제3항에 따른

증액청구는 임대차계약 또는

최종의 차임등의 증액이 있는

후 1년 이내에는 하지 못한다.

제7조의3(표준임대료의 산정 및

공시 등) ① 특별시장·광역시

장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 관할구역 안에서 주택 유형이나 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”라고 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 시·도지사는 제2항에 따라 표준임대료를 산정하는 경우에 다음 각 호의 사항을 고려하여

<신 설>

야 한다.

1. 주택의 공시가격

2. 해당 주택의 종전 임대료와
임대보증금

3. 종전 차임등

4. 주거비물가지수

5. 인근지역의 전세가격 변동률

6. 「은행법」 제2조제2호에 따
른 은행의 대출금리

7. 그 밖에 대통령령으로 정하
는 사항

④ 시·도지사는 표준임대료의
조사·평가를 위하여 필요한 경
우 관계행정기관에 관련 자료
의 열람 또는 제출을 요구할
수 있다. 이 경우 관계행정기관
은 특별한 사유가 없는 한 이
에 응하여야 한다.

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

제7조의4(표준임대료에 대한 이
의신청) ① 표준임대료에 대하
여 이의가 있는 자는 표준임대

<신 설>

료의 결정·공시일부터 30일 이
내에 서면으로 시·도지사에게
이의를 신청할 수 있다.

② 시·도지사는 제1항에 따른
이의신청기간이 만료된 날부터
30일 이내에 이의신청을 심사
하여 그 결과를 신청인에게 서
면으로 통지하여야 한다. 이 경
우 시·도지사는 이의신청의 내
용이 타당하다고 인정될 때에
는 제7조의3에 따라 당해 표준
임대료를 조정하여 다시 결정·
공시하여야 한다.

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

제7조의5(표준임대료의 열람 등)
시·도지사는 제7조의3제1항에
따라 표준임대료를 공시한 때
에는 그 내용을 시장·군수 또
는 구청장(자치구의 구청장에
한정한다)에게 송부하여 일반
인이 열람하게 하고, 대통령령
으로 정하는 바에 따라 이를
도서 등으로 작성하여 관계 행
정기관 등에 공급하여야 한다.

제30조(주택임대차표준계약서 사용) 주택임대차계약을 서면으로 체결할 때에는 법무부장관이 서식을 정하여 권고하는 주택임대차표준계약서를 우선적으로 사용한다. 다만, 당사자가 다른 서식을 사용하기로 합의한 경우에는 그러하지 아니하다.

제30조(주택임대차표준계약서 사용) 주택임대차계약을 서면으로 체결할 때에는 법무부장관이 국토교통부장관과 협의하여 정하는 주택임대차표준계약서 서식을 우선적으로 사용한다. -----

-----.