

주택임대차보호법 일부개정법률안
(윤후덕의원 대표발의)

의안 번호	218
----------	-----

발의연월일 : 2020. 6. 5.

발 의 자 : 윤후덕 · 김철민 · 김경협
윤관석 · 박 정 · 백혜련
김정호 · 서삼석 · 임종성
전혜숙 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법상 주택의 임대차에 관하여는 묵시적 갱신 규정을 두고 있으나 이를 통해 임차인의 거주기간이 보장된다고 할 수 없으므로 「상가건물 임대차보호법」의 “갱신청구권”을 마련하는 것이 필요함. 또한 차임의 증감에 있어 대통령령으로 정하도록 하고 있으나 법에 직접 상한을 명시할 필요가 있음.

이에 임차인의 주거안정을 도모하기 위하여 임차인에게 1회에 한하여 임대차계약갱신청구권을 행사할 수 있도록 하고 임료의 연 증액상한을 5%로 명시하려는 것임(안 제6조의3 및 제7조).

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조의3을 다음과 같이 신설한다.

제6조의3(갱신청구권) ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 3기의 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 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 재건축하

기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우

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

② 임차인의 계약갱신요구권은 1회에 한하고 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.

제7조 단서 중 “대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을”을 “연 5%를”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(갱신청구권 등에 관한 적용례) 제6조의3 및 제7조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 계약부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<p><u>제6조의3(갱신청구권) ① 제6조에</u> <u>도 불구하고 임대인은 임차인</u> <u>이 임대차기간이 만료되기 6개</u> <u>월 전부터 1개월 전까지 사이</u> <u>에 계약갱신을 요구할 경우 정</u> <u>당한 사유 없이 거절하지 못한</u> <u>다. 다만, 다음 각 호의 어느</u> <u>하나의 경우에는 그러하지 아</u> <u>니하다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 임차인이 3기의 차임액에 해</u> <u>당하는 금액에 이르도록 차임</u> <u>을 연체한 사실이 있는 경우</u> <u>2. 임차인이 거짓이나 그 밖의</u> <u>부정한 방법으로 임차한 경우</u> <u>3. 서로 합의하여 임대인이 임</u> <u>차인에게 상당한 보상을 제공</u> <u>한 경우</u> <u>4. 임차인이 임대인의 동의 없</u> <u>이 목적 건물의 전부 또는 일</u> <u>부를 전대한 경우</u> <u>5. 임차인이 임차한 건물의 전</u> <u>부 또는 일부를 고의나 중대</u> <u>한 과실로 파손한 경우</u>

	<p><u>6. 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우</u></p> <p><u>7. 임대인이 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우</u></p> <p><u>8. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우</u></p> <p><u>② 임차인의 계약갱신요구권은 1회에 한하고 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 4년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.</u></p> <p><u>③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조에 따른 범위에서 증감할 수 있다.</u></p>
제7조(차임 등의 증감청구권) 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나	제7조(차임 등의 증감청구권) --- ----- ----- -----

<p>경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 다만, 증액의 경우에는 <u>대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을</u> 초과하지 못한다.</p>	<p>----- ----- ----- -----. -----<u>연 5%를</u>----- ----- -----.</p>
---	---