

주택임대차보호법 일부개정법률안 (백혜련의원 대표발의)

의안 번호	360
----------	-----

발의연월일 : 2020. 6. 11.

발 의 자 : 백혜련 · 정성호 · 황운하
고영인 · 김용민 · 김희재
이인영 · 김승남 · 조오섭
윤관석 · 권인숙 · 김민석
박성준 · 양정숙 · 최종윤
박 정 · 박영순 · 홍익표
의원(18인)

제안이유 및 주요내용

지난해 발표된 통계청 자료에 따르면 우리나라 일반가구 전체 1,997만 9천 가구 중 무주택 가구는 874만 5천 가구로 전체의 43.8%에 달하며, 서울의 경우에는 50.9%로 절반이 넘는 가구가 무주택임.

또한 최근 발표된 ‘2019년 주거실태조사’에 따르면 세입자 평균 거주 기간은 3.2년에 불과하고, 임차가구의 월 소득 대비 월임대료 비중은 16.1%(수도권은 20.0%)에 이르는 등 지속적인 전셋값 상승으로 집 없는 서민들은 차임 부담이 어려워 대출을 받거나 임대차계약 연장을 포기하는 등 주거안정에 큰 어려움을 겪고 있음.

이에 임대차 계약갱신요구권과 전월세인상율상한제를 도입하여 임대인의 재산권과 임차인의 주거권을 균형있게 보호하려는 것임.

이를 위해 계약기간을 최초의 임대차기간을 포함해 최소 4년까지 연장할 수 있도록 하며, 이를 초과한 경우에도 임대인은 법에서 정한 사유가 있는 경우에 한해 계약갱신 거절통지를 할 수 있도록 하였음 (안 제6조).

또한 주택임대차 계약을 갱신할 경우, 보증금 또는 차임을 이전 보증금 또는 차임의 100분의 5 범위 내에서만 인정하도록 함(안 제7조).

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제1항 전단 중 “임대인이”를 “임대인이 다음 각 호 중 어느 하나의 사유로”로, “갱신거절”을 “계약조건 변경이나 갱신거절”로, “아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는”을 “아니하면”으로 하고, 같은 항 전단 뒤에 단서를 다음과 같이 신설하며, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항을 다음과 같이 하며, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

다만, 차임과 보증금은 제7조에 따른 범위에서 증감할 수 있다.

1. 임차인이 2기(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 전대한 경우
4. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
5. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성

하지 못할 경우

6. 임대인이 임차주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 임차주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
7. 임대인 본인이나 가구원이 임차주택에 1년 이상 실거주하여야 하는 경우
8. 그 밖의 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 인정되는 것으로서 대통령령으로 정하는 경우

③ 제1항에도 불구하고 임대인은 최초의 임대차기간을 포함한 임대차기간 4년 이내에는 계약조건 변경이나 갱신거절을 하지 못한다.

④ 제1항제6호 및 제7호 등 임대인의 사정으로 계약이 갱신되지 않은 경우, 1년 이내에는 차임과 보증금을 증액하는 임대차계약을 하지 못한다.

제7조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 제1항 단서 중 “증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을”을 “증액청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 100분의 5의 금액을”로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 제1항에 따른 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임의 증액이 있는 후 2년 내에는 다시 하지 못한다.

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 법의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 체결하거나 갱신하는 임대차계약부터 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
<p>제6조(계약의 갱신) ① <u>임대인이</u> <u>임대차기간이 끝나기 6개월 전</u> <u>부터 1개월 전까지의 기간에</u> <u>임차인에게 갱신거절(更新拒絶)</u> <u>의 통지를 하지 아니하거나 계</u> <u>약조건을 변경하지 아니하면</u> <u>갱신하지 아니한다는 뜻의 통</u> <u>지를 하지 아니한 경우에는 그</u> <u>기간이 끝난 때에 전 임대차와</u> <u>동일한 조건으로 다시 임대차</u> <u>한 것으로 본다. <단서 신설></u> <u>임차인이 임대차기간이 끝나기</u> <u>1개월 전까지 통지하지 아니한</u> <u>경우에도 또한 같다.</u> <u><신 설></u></p> <p><u><신 설></u></p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제6조(계약의 갱신) ① <u>임대인이</u> <u>다음 각 호 중 어느 하나의 사</u> <u>유로</u>----- ----- -----<u>계약조건 변경이나 갱</u> <u>신거절</u>-----<u>아니하</u> <u>면</u>----- ----- -----<u>.다만, 차</u> <u>임과 보증금은 제7조에 따른 범</u> <u>위에서 증감할 수 있다. -----</u> ----- ----- ----- ----- 1. <u>임차인이 2기(期)의 차임액</u> <u>에 해당하는 금액에 이르도록</u> <u>차임을 연체한 사실이 있는</u> <u>경우</u> 2. <u>임차인이 거짓이나 그 밖의</u> <u>부정한 방법으로 임차한 경우</u> 3. <u>임차인이 임대인의 동의 없</u> <u>이 임차주택의 절반 또는 일</u> <u>부를 전대한 경우</u></p>

<u><신 설></u>	<u>4. 임차인이 임차한 주택의 전</u> <u>부 또는 일부를 고의나 중대</u> <u>한 과실로 파손한 경우</u>
<u><신 설></u>	<u>5. 임차한 주택의 전부 또는 일</u> <u>부가 멸실되어 임대차의 목적</u> <u>을 달성하지 못할 경우</u>
<u><신 설></u>	<u>6. 임대인이 임차주택의 전부</u> <u>또는 대부분을 철거하거나 재</u> <u>건축하기 위하여 임차주택의</u> <u>점유를 회복할 필요가 있는</u> <u>경우</u>
<u><신 설></u>	<u>7. 임대인 본인이나 가구원이</u> <u>임차주택에 1년 이상 실거주</u> <u>하여야 하는 경우</u>
<u><신 설></u>	<u>8. 그 밖의 임차인이 임차인으</u> <u>로서의 의무를 현저히 위반하</u> <u>거나 임대차를 계속하기 어려</u> <u>운 중대한 사유가 인정되는</u> <u>것으로서 대통령령으로 정하</u> <u>는 경우</u>
② (생 략)	② (현행과 같음)
③ <u>2기(期)의 차임액(借賃額)에</u> <u>달하도록 연체하거나 그 밖에</u> <u>임차인으로서의 의무를 현저히</u> <u>위반한 임차인에 대하여는 제1</u> <u>항을 적용하지 아니한다.</u>	③ <u>제1항에도 불구하고 임대인</u> <u>은 최초의 임대차기간을 포함</u> <u>한 임대차기간 4년 이내에는</u> <u>계약조건 변경이나 갱신거절을</u> <u>하지 못한다.</u>

<신 설>

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>

④ 제1항제6호 및 제7호 등 임대인의 사정으로 계약이 갱신되지 않은 경우, 1년 이내에는 차임과 보증금을 증액하는 임대차계약을 하지 못한다.

제7조(차임 등의 증감청구권) ①

-----증액청구는 청구 당시의 차임 또는 보증금의 100분의 5의 금액을-----
-----.

② 제1항에 따른 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임의 증액이 있는 후 2년 내에는 다시 하지 못한다.