

[도표] 주택임대차와 일반임대차의 차이

## 주택임대차와 일반임대차의 차이

구 분	주 택 임 대 차	일 반 임 대 차
법 의 적 용	주택임대차보호법의 적용을 받음	민법 중 임대차의 규정이 적용
최저계약기간	2년	1년
보 증 금 의 회 수	○ 소액보증금 : 최우선변제 ○ 나머지 : 확정일자 부여로 우선변제권 획득	채권이므로 전혀 대항력이 없음(등기하지 않은 경우)
목 적 물 의 매 매	새주인에게 그대로 인수인계됨 - 매매는 임대차를 깨뜨리지 못한다	새주인에게 인수인계되지 않음 (새주인과 다시 계약해야 됨) - 매매는 임대차를 깨뜨린다
적 용 대 상	주택 및 주거용건물만 해당 (미등기, 무허가건물, 당해토지도 포함)	주거용건물 제외
기 한 없 는 임대차의기간 (목시의갱신)	2년 자동연장(임차인이 원할 경우 3개월전 통고로 해지, 임대인은 해지 불가)	당사자의 사전통고로 계약이 해지됨(임대인 : 6개월전, 임차인 : 1개월전 해지통고)
양도 및 전대	소유자의 동의 없는 양도 및 전대는 소유자에게 대항할 수 없 으나 동의를 한 경우에 양도는 합법적으로 새로운 임차인에게 인계되면서 전임차인은 빠지게 되나 전대의 경우는 전차인이 있어도 임차인은 그대로 소유자 즉 임대인과의 관계가 그대로 유지됨	
소부분 전대	소유자의 동의없이도 소부분 전대는 가능 (전대: 임차인이 다시 세를 주는 것) (소부분: 절반이하의 부분을 말함)	