

주택임대차보호법 일부개정법률안

(윤종오의원 대표발의)

의안 번호	5840
----------	------

발의연월일 : 2024. 11. 25.

발 의 자 : 윤종오 · 복기왕 · 정혜경
전종덕 · 황운하 · 박홍배
이용우 · 박수현 · 김준혁
장종태 의원(10인)

제안이유

전체 가구의 40%에 달하는 임차가구는 임대인의 일방적 임대료 인상이나 퇴거 요구에 대한 부담 등 주거 불안에 시달리고 있음. 임대인으로부터 전세보증금을 돌려받지 못하는 사고가 속출한 ‘전세사기’ 사태는 임차인 보호를 위한 현행 법제의 맹점을 뚜렷이 보여주고 있음.

이에 현재 2회로 한정된 계약갱신청구권을 임차인이 제한 없이 쓸 수 있게 하고, 지역 별로 적정임대료산정위원회를 설치해 적정임대료를 고시하며 주택임대차표준계약서 사용을 모든 임대차계약에 의무화하는 등 임차인 보호를 확대하고자 함.

또한 ‘깡통전세’ 및 무자본 갭투기를 막기 위해 전세보증금의 범위를 주택가격의 일정 비율로 제한하고, 임차인이 주택의 인도 및 주민등록을 마친 즉시 제3자에 대한 대항력이 발생하도록 하며 임대인의 정보제공 의무를 강화하여 ‘전세사기’로부터 임차인을 보호하고자 함.

주요내용

- 가. 임차인이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 즉시 대항력이 발생하도록 함(안 제3조제1항).
- 나. 임차주택 매매계약이나 그 이외의 사유로 임대인이 변경된 경우 임차주택의 양도인과 양수인에게 임차인에 대한 통지의무를 부과하도록 함. 임차인은 임대인의 지위 승계를 원하지 않는 경우, 양수인에게 통지를 받은 2달 이내 임대차 계약을 해지할 수 있도록 함(안 제3조의8 신설).
- 다. 임차주택의 양수인은 매매계약 체결일 15일 이내 매매계약 체결일 이후에 발급된 「국세징수법」 제108조 및 「지방세징수법」 제5조 제2항에 따른 각 납세증명서를 임차인에게 제시하도록 함(안 제3조의9 신설).
- 라. 임차보증금은 임차보증금과 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납액을 더한 금액의 70%를 초과할 수 없으며 임차료는 보증금으로 전환한 금액이 임차보증금에 포함되도록 함(안 제3조의10 신설).
- 마. 계약기간 만료 후 보증금 미반환 경우, 임차인이 임차보증금에 대한 대출을 받았으면, 임대인은 미반환보증금에 대한 임차인의 대출이자를 임차인에게 지급하여야 함. 또한 임대인은 임차인의 대출과 별개로 미반환 보증금에 대한 이자를 소송촉진법의 비율에 의한 이자로 임차인에게 지급하도록 함(안 제4조의2).
- 바. 임대인이 임대차 갱신요구를 거절할 수 있는 임차인에 대하여 2기

연체된 임차인을 3기 연체된 임차인으로 하여 갱신거절의 범위를 제한함. 또한 1회에 한한 갱신요구권 규정을 삭제하여 갱신요구 횟수 제한이 없도록 함(안 제6조제1항제1호 및 제6조제2항).

사. 주택임대차 거래에 참고할 수 있는 적정임대료를 조사하기 위해 시·도에 주택임대료산정위원회를 둘 수 있고, 시·도지사는 1년 주기마다 지역별 적정임대료를 산정 및 고시하도록 하며, 국토교통부장관 및 시·도지사가 임대차 행정의 효율적 운영을 위하여 주택임대차정보 체계를 구축할 수 있도록 함(안 제7조의3부터 제7조의5까지 신설).

아. 임차인은 계약 시 임차보증금이 일정 기준 이하인 경우 다른 담보권자보다 우선하여 임차보증금 전액을 변제받을 수 있도록 함(안 제8조제4항).

자. 조정위원회는 보증금 및 차임 등과 관련한 분쟁을 조정할 경우, 고시된 적정임대료가 있는 경우 적정임대료를 분쟁 조정의 기준으로 사용하도록 함(안 제21조제3항 신설).

차. 주택임대차표준계약서 사용을 모든 임대차 계약에 의무화하고, 기재되어야 할 정보를 구체적으로 명시하며, 이를 위반할 경우 임대인과 공인중개사에게 과태료를 부과하고자 함(안 제30조 및 제31조)

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항 전단 중 “다음 날부터 제삼자에”를 “즉시, 제3자에”로 하고, 같은 조 제3항 후단 중 “제삼자에”를 “제3자에”로 한다.

제3조의8부터 제3조의10까지 및 제4조의2를 각각 다음과 같이 신설한다.

제3조의8(임대인 변경의 통지) ① 임대인이 임차주택을 매매하고자 하는 경우 임대인은 매매계약을 체결하려는 날의 15일 이전에 사전 통지하고, 임차주택의 양수인은 매매계약 체결일부터 15일 이내에 그 계약의 체결 사실을 임차인에게 사후 통지하여야 한다.

② 임차주택이 매매 이외의 사유로 소유권 이전 등기가 완료된 경우, 양수인은 이전 등기 완료 후 15일 이내 이전 등기 사실과 사유를 임차인에게 통지하여야 한다.

③ 임차인은 제1항 내지 제2항에 의해 사후 통지를 받은 날로부터 2개월 이내에 임대차를 해지할 수 있다. 이 경우 임차주택 양도인의 보증금 반환채무는 소멸하지 않는다.

제3조의9(임차주택 양수인의 정보제시의무) ① 임차주택 양수인은 매매계약 체결일로부터 15일 이내에 「국세징수법」 제108조 및 「지

방세징수법」 제5조제2항에 따른 각 납세증명서를 임차인에게 제시하여야 한다. 이 경우 각 납세증명서는 매매계약 체결일 이후에 발급된 것이어야 한다.

② 임차주택 양수인은 제1항의 제시에 갈음하여 「국세징수법」 제109조제1항 및 「지방세징수법」 제6조제1항의 동의를 할 수 있다.

제3조의10(임차보증금의 제한) ① 임차보증금은 아래 각 호에 따른 범위를 초과할 수 없다.

1. 임차보증금과 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납액을 더한 금액이 주택가격의 70% 이내
2. 단독, 다가구, 다중주택의 경우 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납액과 선순위 세입자의 보증금액을 합한 금액이 주택가격의 70% 이내

② 제1항의 주택가격을 정하는 방식은 대통령령으로 정한다.

③ 임차보증금 외에 월 임차료가 있을 경우 이를 보증금으로 전환한 금액(이하 “환산보증금”이라 한다)을 임차보증금에 포함한다. 환산보증금 계산방식은 대통령령으로 정한다.

제4조의2(계약기간 만료 후 보증금 미반환 및 지연에 따른 손해배상) 임대인이 보증금의 전부 또는 일부를 그 반환 사유가 발생한 날의 익일까지 반환하지 않는 경우, 다음 각 호에 따른 금액 모두를 임차인에게 추가로 지급한다.

1. 미반환 임차보증금에 대한 임차보증금 대출이자

2. 제1항의 미반환 임차보증금에 대하여 「소송촉진특례법」상 지연이자. 다만, 지연일수는 보증금 반환 사유가 발생한 다음 날부터 보증금 전액을 반환할 때까지를 기준으로 한다.

제6조의3제1항제1호 중 “2기의”를 “3기의”로 하고, 같은 조 제2항을 삭제한다.

제7조의3부터 제7조의5까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제7조의3(적정임대료) ① 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)와 지방자치단체는 신뢰성 있는 조사가 가능한 유형의 주택에 관하여 임대인과 임차인이 주택임대차 거래에 참고할 수 있는 적정임대료를 작성하여 고시할 수 있다.

② 제1항의 적정임대료는 주택임대차 시장의 거래 가격을 기초로 주택의 위치와 종류, 면적, 성상 등 주택의 차임 및 보증금에 영향을 미치는 중요 요소들을 반영하여 일반적으로 승인된 전문적인 원칙에 따라 작성 및 고시하여야 하며, 이를 변경할 때에도 시장의 변화에 맞추어 1년 주기로 고시하여야 한다. 적정임대료의 산정방법에 관한 세부적 기준은 대통령령으로 정한다.

③ 주택임대차분쟁조정위원회는 주택의 보증금과 차임에 관한 분쟁의 조정에 있어서 적정임대료를 활용할 수 있다.

제7조의4(주택임대료산정위원회) ① 제7조의3의 적정임대료를 조사 및 산정하기 위해 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도(이하

“시·도”라 한다)에 주택임대료산정위원회(이하 “산정위원회”라 한다)를 두며, 산정위원회의 운영 및 활동과 관련된 사항은 대통령령에 따른다.

② 위원회의 위원장은 시·도지사로 하며, 위원장 1명을 포함한 30명 이내의 위원을 둘 수 있다.

③ 기타 위원의 임기, 자격, 구성 및 위원회 운영과 관련된 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

제7조의5(주택임대차 정보 체계) ① 국토교통부장관 및 시·도지사는 임대차 행정의 효율적 운영을 위하여 주택의 차임과 보증금, 주택의 위치와 종류, 면적, 구조, 성상 등 주택의 차임과 보증금에 영향을 줄 수 있는 요인 등 주택임대차에 대한 정보를 체계적으로 수집하여 구축할 수 있다. 다만, 이미 다른 법률에 따라 구축된 유사한 목적의 정보 체계가 있을 경우 이를 활용할 수 있다.

② 제1항의 주택임대차 정보 체계의 구축, 운영 등에 필요한 사항은 대통령령에 따라 조례로 정한다.

③ 제1항의 정보 체계 구축 및 정보의 갱신을 위해 시장·군수·구청장과 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자는 주택임대차를 하고 있는 주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호의 민간임대주택을 포함한다), 임대인과 임차인, 임대차계약 등 대통령령으로 정하는 자료를 국토교통부령으로 정하는 절차 및 방법에 따라 시·도지사

및 국토교통부장관에게 제공하여야 한다.

④ 법무부장관이 주택임대차 정책의 효율적 수행을 위하여 제1항의 주택임대차 정보 체계에 수집된 자료를 제공하도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 요구하는 경우 국토교통부장관 및 시·도지사는 이에 응하여야 한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지와 관련된 업무에 종사하고 있거나 종사하였던 자는 제3항 및 제4항에 따라 받은 정보 또는 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 자 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

⑥ 제5항을 위반하여 정보 또는 자료를 사용·제공 또는 누설한 자는 5년 이하의 징역이나 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

제8조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 제1항 및 제3항에도 불구하고 최초의 임대차 계약 시 임차인의 보증금이 일정 기준 이하인 경우 임차인은 보증금 전액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 보증금 전액을 우선변제 받을 임차인의 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다.

제21조제3항을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

③ 제1항에 따른 조정 신청 중 제14조제2항제1호 및 제3호에 해당하는 경우에는 당사자가 합당한 사유와 증빙자료를 첨부하여 신청

하여야 하며, 고시된 적정임대료가 있는 경우 조정위원회는 적정임대료를 분쟁조정의 기준으로 사용한다.

④ 조정위원회의 위원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 신청을 각하한다. 이 경우 그 사유를 신청인에게 통지하여야 한다.

1. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 법원에 소가 제기되거나 조정 신청이 있는 후 소가 제기된 경우
2. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 같은 법에 따른 조정이 신청된 경우
3. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 이 법에 따른 조정위원회에 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 조정이 성립된 경우
4. 조정신청 자체로 주택임대차에 관한 분쟁이 아님이 명백한 경우
5. 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 경우
6. 신청인이 정당한 사유 없이 조사에 응하지 아니하거나 2회 이상 출석요구에 응하지 아니한 경우

제30조를 다음과 같이 한다.

제30조(주택임대차표준계약서 사용) ① 주택임대차계약을 서면으로 체결할 때에는 법무부장관이 국토교통부장관과 협의하여 정하는 주택임대차표준계약서를 우선적으로 사용한다. 당사자가 다른 서식을 사용하기로 합의한 경우에도 제2항의 사항이 포함되어야 한다.

② 제1항의 표준임대차계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 임대료
2. 임대차 계약기간
3. 주택가격 대비 임대차 보증금 비율
4. 임차주택의 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납사실 등 권리관계에 관한 사항
5. 임대인의 보증기관 채무 등 임대보증금반환보증보험 가입에 필요한 사항
6. 임대인 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항
7. 임차주택의 수선·유지 및 보수에 관한 사항
8. 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항
9. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

제32조를 다음과 같이 신설한다.

제32조(과태료) ① 제30조에 따른 표준임대차계약서의 내용을 허위로 작성한 임대인 또는 공인중개사에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

② 제30조제2항에 따른 항목이 포함되지 않은 임대차계약서를 사용한 임대인 또는 공인중개사에게는 3백만원 이하의 과태료를 부과한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 법은 이 법 시행 이후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임 차인(賃借人)이 주택의 인도(引 渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하 여 효력이 생긴다. 이 경우 전 입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.	제3조(대항력 등) ① ----- ----- ----- ----- <u>즉시, 제3자에</u> ----- -----. ----- -----.
② (생 략)	② (현행과 같음)
③ 「중소기업기본법」 제2조 에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으 로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 임대 차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선 정한 새로운 직원이 주택을 인 도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 <u>제삼자에</u> 대하여 효력 이 생긴다.	③ ----- ----- ----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- ----- <u>제3자에</u> ----- -----.
④ ~ ⑥ (생 략)	④ ~ ⑥ (현행과 같음)

<신 설>

제3조의8(임대인 변경의 통지) ①

임대인이 임차주택을 매매하고
자 하는 경우 임대인은 매매계
약을 체결하려는 날의 15일 이
전에 사전 통지하고, 임차주택
의 양수인은 매매계약 체결일
부터 15일 이내에 그 계약의
체결 사실을 임차인에게 사후
통지하여야 한다.

② 임차주택이 매매 이외의 사
유로 소유권 이전 등기가 완료
된 경우, 양수인은 이전 등기
완료 후 15일 이내 이전 등기
사실과 사유를 임차인에게 통
지하여야 한다.

③ 임차인은 제1항 내지 제2항
에 의해 사후 통지를 받은 날
로부터 2개월 이내에 임대차를
해지할 수 있다. 이 경우 임차
주택 양도인의 보증금 반환채
무는 소멸하지 않는다.

<신 설>

제3조의9(임차주택 양수인의 정

보제시의무) ① 임차주택 양수
인은 매매계약 체결일로부터 1
5일 이내에 「국세징수법」 제
108조 및 「지방세징수법」 제

<신 설>

5조제2항에 따른 각 납세증명서를 임차인에게 제시하여야 한다. 이 경우 각 납세증명서는 매매계약 체결일 이후에 발급된 것이어야 한다.

② 임차주택 양수인은 제1항의 제시에 갈음하여 「국세징수법」 제109조제1항 및 「지방세징수법」 제6조제1항의 동의를 할 수 있다.

제3조의10(임차보증금의 제한) ①

임차보증금은 아래 각 호에 따른 범위를 초과할 수 없다.

1. 임차보증금과 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납액을 더한 금액이 주택가격의 70% 이내

2. 단독, 다가구, 다중주택의 경우 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납액과 선순위 세입자의 보증금액을 합한금액이 주택가격의 70% 이내

② 제1항의 주택가격을 정하는 방식은 대통령령으로 정한다.

③ 임차보증금 외에 월 임차료가 있을 경우 이를 보증금으로

<신 설>

전환한 금액(이하 “환산보증금”이라 한다)을 임차보증금에 포함한다. 환산보증금 계산방식은 대통령령으로 정한다.

제4조의2(계약기간 만료 후 보증금 미반환 및 지연에 따른 손해배상) 임대인이 보증금의 전부 또는 일부를 그 반환 사유가 발생한 날의 익일까지 반환하지 않는 경우, 다음 각 호에 따른 금액 모두를 임차인에게 추가로 지급한다.

1. 미반환 임차보증금에 대한 임차보증금 대출이자
2. 제1항의 미반환 임차보증금에 대하여 「소송촉진특례법」상 지연이자. 다만, 지연일수는 보증금 반환 사유가 발생한 다음 날부터 보증금 전액을 반환할 때까지를 기준으로 한다.

제6조의3(계약갱신 요구 등) ①
제6조에도 불구하고 임대인은
임차인이 제6조제1항 전단의
기간 이내에 계약갱신을 요구
할 경우 정당한 사유 없이 거

제6조의3(계약갱신 요구 등) ①

절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우

2. ~ 9. (생략)

② 임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

③ ~ ⑥ (생략)

<신설>

-----.

-----.

1. -----3기의-----

2. ~ 9. (현행과 같음)

<삭제>

③ ~ ⑥ (현행과 같음)

제7조의3(적정임대료) ① 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)와 지방자치단체는 신뢰성 있는 조사가 가능한 유형의 주택에 관하여 임대인과 임차인이 주택임대차 거래에 참고할 수 있는 적정임대료를 작성하여 고시할 수 있다.

② 제1항의 적정임대료는 주택임대차 시장의 거래 가격을 기초로 주택의 위치와 종류, 면

<신 설>

적, 성상 등 주택의 차임 및 보증금에 영향을 미치는 중요 요소들을 반영하여 일반적으로 승인된 전문적인 원칙에 따라 작성 및 고시하여야 하며, 이를 변경할 때에도 시장의 변화에 맞추어 1년 주기로 고시하여야 한다. 적정임대료의 산정방법에 관한 세부적 기준은 대통령령으로 정한다.

③ 주택임대차분쟁조정위원회는 주택의 보증금과 차임에 관한 분쟁의 조정에 있어서 적정임대료를 활용할 수 있다.

제7조의4(주택임대료산정위원회)

① 제7조의3의 적정임대료를 조사 및 산정하기 위해 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)에 주택임대료산정위원회(이하 “산정위원회”라 한다)를 두며, 산정위원회의 운영 및 활동과 관련된 사항은 대통령령에 따른다.

② 위원회의 위원장은 시·도지사로 하며, 위원장 1명을 포

<신 설>

합한 30명 이내의 위원을 둘 수 있다.

③ 기타 위원의 임기, 자격, 구성 및 위원회 운영과 관련된 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

제7조의5(주택임대차 정보 체계)

① 국토교통부장관 및 시·도지사는 임대차 행정의 효율적 운영을 위하여 주택의 차임과 보증금, 주택의 위치와 종류, 면적, 구조, 성상 등 주택의 차임과 보증금에 영향을 줄 수 있는 요인 등 주택임대차에 대한 정보를 체계적으로 수집하여 구축할 수 있다. 다만, 이미 다른 법률에 따라 구축된 유사한 목적의 정보 체계가 있을 경우 이를 활용할 수 있다.

② 제1항의 주택임대차 정보 체계의 구축, 운영 등에 필요한 사항은 대통령령에 따라 조례로 정한다.

③ 제1항의 정보 체계 구축 및 정보의 갱신을 위해 시장·군수·구청장과 「공공주택 특별

법」 제4조의 공공주택사업자는 주택임대차를 하고 있는 주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호의 민간임대주택을 포함한다), 임대인과 임차인, 임대차계약 등 대통령령으로 정하는 자료를 국토교통부령으로 정하는 절차 및 방법에 따라 시·도지사 및 국토교통부장관에게 제공하여야 한다.

④ 법무부장관이 주택임대차 정책의 효율적 수행을 위하여 제1항의 주택임대차 정보 체계에 수집된 자료를 제공하도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 요구하는 경우 국토교통부장관 및 시·도지사는 이에 응하여야 한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지와 관련된 업무에 종사하고 있거나 종사하였던 자는 제3항 및 제4항에 따라 받은 정보 또는 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다

제8조(보증금 중 일정액의 보호)

① ~ ③ (생략)

<신설>

제21조(조정 신청 등) ① · ②
(생략)

③ 조정위원회의 위원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 신청을 각하한다. 이 경우 그 사유를 신청인에게 통

른 자 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

⑥ 제5항을 위반하여 정보 또는 자료를 사용·제공 또는 누설한 자는 5년 이하의 징역이나 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

제8조(보증금 중 일정액의 보호)

① ~ ③ (현행과 같음)

④ 제1항 및 제3항에도 불구하고 최초의 임대차 계약 시 임차인의 보증금이 일정 기준 이하인 경우 임차인은 보증금 전액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 보증금 전액을 우선변제 받을 임차인의 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다.

제21조(조정 신청 등) ① · ②
(현행과 같음)

③ 제1항에 따른 조정 신청 중 제14조제2항제1호 및 제3호에 해당하는 경우에는 당사자가 합당한 사유와 증빙자료를 첨부

지하여야 한다.

1. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 법원에 소가 제기되거나 조정 신청이 있는 후 소가 제기된 경우

2. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 같은 법에 따른 조정이 신청된 경우

3. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 이 법에 따른 조정위원회에 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 조정이 성립된 경우

4. 조정신청 자체로 주택임대차에 관한 분쟁이 아님이 명백한 경우

5. 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 경우

6. 신청인이 정당한 사유 없이 조사에 응하지 아니하거나 2회 이상 출석요구에 응하지 아니한 경우

<신 설>

부하여 신청하여야 하며, 고시된 적정임대료가 있는 경우 조정위원회는 적정임대료를 분쟁 조정의 기준으로 사용한다.

④ 조정위원회의 위원장은 다

음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 신청을 각하한다. 이 경우 그 사유를 신청인에게 통지하여야 한다.

1. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 법원에 소가 제기되거나 조정 신청이 있는 후 소가 제기된 경우

2. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 같은 법에 따른 조정이 신청된 경우

3. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 이 법에 따른 조정위원회에 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 조정이 성립된 경우

4. 조정신청 자체로 주택임대차에 관한 분쟁이 아님이 명백한 경우

5. 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 경우

6. 신청인이 정당한 사유 없이 조사에 응하지 아니하거나 2

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

회 이상 출석요구에 응하지 아니한 경우

제30조(주택임대차표준계약서 사용) ① 주택임대차계약을 서면으로 체결할 때에는 법무부장관이 국토교통부장관과 협의하여 정하는 주택임대차표준계약서를 우선적으로 사용한다. 당사자가 다른 서식을 사용하기로 합의한 경우에도 제 2항의 사항이 포함되어야 한다.

② 제1항의 표준임대차계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 임대료
2. 임대차 계약기간
3. 주택가격 대비 임대차 보증금 비율
4. 임차주택의 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납사실 등 권리관계에 관한 사항
5. 임대인의 보증기관 채무 등 임대보증금반환보증보험 가입에 필요한 사항
6. 임대인 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항

<신 설>

7. 임차주택의 수선·유지 및 보수에 관한 사항

8. 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항

9. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

제32조(과태료) ① 제30조에 따른 표준임대차계약서의 내용을 허위로 작성한 임대인 또는 공인중개사에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

② 제30조제2항에 따른 항목이 포함되지 않은 임대차계약서를 사용한 임대인 또는 공인중개사에게는 3백만원 이하의 과태료를 부과한다.