

퍼시픽하이츠

□ 주택임대차보호법 개관

주택임대차보호법은 주택의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 무주택국민의 주거생활의 안정을 보장하고 임차인의 불편을 해소하면서 국민이 안정된 임차생활을 영위하게 할 목적으로 1981년 3월 5일 제정하여 현재까지 시행되고 있다. 이후 수차례 개정을 통하여 시대의 상황에 맞게 내용을 수정·보완하는 작업이 이루어지고 있다.

주택임대차보호법은 임차인의 보호를 목적으로 제정되었기 때문에, 이 법에 위반되는 내용을 계약내용에 포함시킨 경우 그 내용이 임차인에게 불리하게 적용되는 경우 그 효력이 없다(제10조).

□ 주택임대차의 존속보장

I. 최단기간의 존속보장

1. 기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 주택의 임대차는 그 기간을 2년으로 본다(제4조 제1항).

2. 이 규정은 편면적 강행규정으로 단기 임대차의 관행을 시정하려 한 것이다.

3. 그러나 다음의 경우에는 예외가 인정된다.

(1) 임차인은 2년 미만으로 정한 기간의 유효함을 주장할 수 있다(제4조 제1항 단서).

(2) 일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우(제11조)

II. 임대차계약의 갱신

1. 주택임대차에 있어서 임대인이 임대차기간만료 전 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지하지 않거나 조건을 변경하지 아니하면, 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차만료 전 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우도 같다(제6조 제1항).

목차

- 주택임대차보호법 개관
- 주택임대차의 존속보장
- 동거가족의 임차권승계
- 주택임대차의 대항력
- 보증금의 보장
- 기타 내용

NOTE

□ 편면적 강행규정

계약의 당사자 중 어느 한쪽에 대해서만 당사자의 약정보다 앞서 효력이 있는 것을 말한다.

2. 법정갱신이 된 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 간주된다(제6조 제2항). 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다(제4조 제1항 단서).

3. 그러나 2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체하거나, 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 법정갱신이 인정되지 않는다(제6조 제3항).

III. 계약갱신청구권

1. 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 임대차기간만료 전 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 이를 거절하지 못한다(제6조의3 제1항). 다만, 각 호(NOTE 참고)의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다(제6조의3 제1항).

2. 임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있고, 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다(제6조의3 제2항). 또한 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약한 것으로 본다(단, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다).

3. 임대인이 제1항 제8호의 사유로 갱신을 거절하였으나 갱신요구가 거절되지 않고 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다(제6조의3 제5항).

III. 차임 등의 증감청구권

당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니한 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 이 경우 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다(제7조 제1항). 이때 증액청구의 경우 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1(5%)의 금액을 초과하지 못한다(제7조 제2항).

만약 임차인이 제7조에 따른 증액비율을 초과한 차임이나 보증금을 지급한 경우, 임대인에게 초과 지급된 차임이나 보증금의 상당금액을 반환청구할 수 있다(제10조의2).

IV. 보증금 미반환으로 인한 계약의 존속

임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속하는 것으로 본다(제4조 제2항).

□ 동거가족의 임차권승계

NOTE

□ 계약갱신거절의 사유

1. 임차인이 2기의 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 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
6. 임차한 주택의 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. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우
9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

I. 주택임차권의 승계

주택임차권에 한하여 동거가족에게 임차권의 승계를 인정한다.

II. 요건

1. 임차인과 일정한 신분관계가 존재하여야 한다.

(1) 임차인이 상속권자 없이 사망한 경우에 사실상의 혼인관계에 있는 자 (제9조 제1항)

(2) 임차인의 사망 당시 동거상속인이 없는 경우에 사실상의 혼인관계에 있는 자와 2촌 이내의 친족이 공동으로 임차권을 승계할 수 있다(제9조 제2항).

(3) 임차인의 사망 당시에 동거하던 상속인이 있는 경우에는 동거상속인이 임차권을 승계한다.

2. 임차권을 승계하는 자는 임차인의 사망 당시 임차인과 그 가족공동생활을 영위하여야 한다. 가정공동생활이란, 어느 정도의 공동의 생계가 따른 동거여야 한다.

3. 승계권자는 임차인의 사망 후 1개월 내에 임대인에 대하여 승계권의 포기를 표시할 수 있다(제9조 제3항).

III. 효과

임대차관계에서 생긴 채권·채무는 승계인에게 귀속한다(제9조 제4항).

□ 주택임차권의 대항력

I. 대항력취득의 요건

1. (유효한) 주택임대차계약이 존재할 것.

(1) 임대인과 임차인 사이에 임대차계약이 유효하게 존재하여야 한다.

(2) 임대인은 그 주택의 소유자 또는 처분권을 가진 자이어야 한다.

(3) 그 주택의 소유자가 아니더라도 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한을 가진 자와 계약을 체결한 경우 주택임대차보호법이 적용된다(대법원 1995. 10. 12. 선고, 95다22283 판결).

(4) 그러나 임대인이 적법한 임대권한을 갖지 못한 경우에는 임차인이 대항력에 필요한 모든 요건을 갖추었다 하더라도 대항력을 취득하지 못한다(대법원 1995. 12. 12. 선고, 95다32037 판결).

2. 주거용 건물일 것.

(1) 주택임대차보호법이 적용되기 위해서는 임차물이 주거용 건물, 즉 주택이어야 한다. 주택은 그것이 사회통념상 건물로 인정하기에 충분한 요건을 구비하고 주거용으로 사용되고 있는 것이면 시청이나 구청 등에 구비되어 있는 건축물대장의 용도란에 주거용으로 기재되어 있지 않더라도 본 법의 적용을 받게 된다. 따라서 공부상 공장용 건물이나 창고용 건물이라도 건물의 내부구조를 주거용으로 사실상 변경한 경우에는 주택이라고 보아야 할 것이다. 또한 관할관청으로부터 허가를 받지 아니하고 건축한 무허가건물이나 건축허가를 받았으나 준공검사를 필하지 못한 건물도 역시 본법의 적용을 받는 것이므로 무허가나 준공검사 미비상태의 주택에 관하여 임대차계약을 체결하여도 이 법의 보호를 받게 된다.

(2) 임차목적물이 주거용 건물과 함께 사용되는 것인 이상 임차주택의 일부가 비주거용인 경우까지 이 법의 보호대상이 되는 바, 주택에 딸린 가게에서 소규모영업 및 공장을 하는 자도 이 법의 보호대상이 된다.

3. 주택의 인도

(1) 임차인에게 목적물인 주택의 인도가 있어야 한다.

(2) 대개 현실의 인도가 보통의 방법이며, 간이인도의 방법도 가능하다고 해석한다.

(3) 반환청구권의 양도에 의한 인도나 점유개정에 의한 인도만으로 대항력을 취득할 수 있는가에 관하여 견해의 대립이 있다. 판례는 주택임차인이 임차주택을 직접 점유하여 거주하지 않고, 간접 점유하여 자신의 주민등록을 이전하지 아니한 경우라 하더라도 임대인의 승낙을 받아 임차주택을 전대하고 그 전차인이 주택을 인도받아 자신의 주민등록을 마친 그때로부터 임차인은 제3자에 대하여 대항력을 취득한다고 판시하고 있다(대법원 1994. 6. 24. 선고, 94다3155 판결).

4. 주민등록

(1) 임차인은 주민등록을 하여야 대항력을 취득하는데 전입신고를 한 때 주민등록이 된 것으로 본다(제3조 제1항).

(2) 주민등록은 임차한 건물의 소재지와 일치하여야 한다. 예를 들어 임차인이 전입신고를 하면서 임차한 건물의 지번과 다른 지번에 주민등록을 하

였다가 그 후 관계공무원이 직권정정을 하여 실제지번과 맞게 주민등록이 정리되었다면 위 임차인은 주민등록이 정리된 이후에 비로소 대항력을 취득한 것이다(대법원 1999. 12. 7. 선고, 99다44762 판결).

(3) 주민등록은 대항력의 발생요건임과 동시에 대항력의 존속요건이다(대법원 1987. 2. 24. 선고, 86다카1695 판결).

(4) 다만 임차인이 가족과 살면서 그 가족의 주민등록은 남겨둔 채 임차인 본인만 잠시 다른 곳으로 주민등록을 이전했다고 하더라도, 공동생활을 하는 가족의 주민등록이 되어 있고, 임차인이 함께 생활하면 대항력이 존속하는 것으로 본다(대법원 1989. 1. 17. 선고, 88다카143 판결).

II. 대항력의 발생 시기

임차인이 주택의 인도와 전입신고를 마친 다음 날부터 대항력을 취득한다(제3조 제1항).

III. 대항력의 내용

“임차권의 존속주장” : 임대차계약의 효력이 제3자에 대하여도 발생한다는 것을 의미한다. 여기에서 제3자란, 임차주택의 양수인, 담보물권 취득자, 압류채권자, 가등기권자 등을 의미한다.

□ 보증금의 보장

I. 소액보증금 일부의 최우선변제

1. 의의

(1) 보증금 중 일정액의 우선특권은 임차주택에 대한 최우선특권으로서 보증금 중 일정액에 대하여는 임차주택에 대한 다른 담보물권자에 우선하여 변제받을 수 있는 우선특권이다(제8조 제1항).

(2) 이 우선특권은 임차주택에 대한 경매신청의 등기 전에 임차인이 그 임차주택의 인도와 주민등록의 전입신고를 마치는 경우 법률의 규정에 의하여 당연히 발생하는 법정담보물권이다.

2. 요건

(1) 적법한 임대차계약을 체결하여야 한다.

(2) 주택의 인도와 주민등록을 마쳐야 한다.

(3) 임차인이 양수인에게 대항할 수 있는 경우에는 임대차가 종료하여야 한다.

(4) 임대차계약 및 주택의 인도와 주민등록이 경매되기 이전에 이루어져야 한다.

(5) 낙찰허가결정 이전에 배당요구를 신청하여야 한다.

3. 효과

소액보증금의 범위와 우선변제를 받을 수 있는 한도액은 다음과 같다.

(1) 주택가액의 2분의 1을 한도로 한다. 즉, 하나의 주택에 임차인이 2인 이상이고, 각자 소액보증금의 합산액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 그 소액보증금의 합산액에 대한 임차인의 소액보증금의 비율로 그 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액에 대해서만 우선변제를 받을 수 있다(시행령 제10조 제3항).

(2) 소액보증금의 범위와 최우선변제 대상 보증금은 다음과 같이 정해진다(2021.11.01. 기준).

구 분	소액보증금의 범위	최우선변제 대상 보증금
서울특별시	1억 5,000만 원 이하	5,000만 원 이하
과밀억제권역(서울 제외) 및 용인·화성·세종특별자치시	1억 3,000만 원 이하	4,300만 원 이하
광역시(군지역, 인천 제외) 및 안산·파주·김포·광주시	7,000만 원 이하	2,300만 원 이하
그 밖의 지역	6,000만 원 이하	2,000만 원 이하

※ 수도권정비계획법에 의한 과밀억제권역(수도권정비계획법 시행령 [별표 1])

1. 서울특별시

2. 인천광역시[강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역(경제자유구역에서 해제된 지역을 포함) 및 남동 국가산업단지는 제외]

3. 의정부시, 구리시, 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운동, 수석동, 지금동 및 도농동만 해당), 하남시, 고양시, 성남시, 수원시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시[반월특수지역(반월특수지역에서 해제된 지역을 포함)은 제외].

II. 보증금 전액의 우선변제

1. 성립요건

(1) 보증금 전액에 대한 순위에 의한 우선특권은 주택의 인도, 전입신고 외에 임대차계약서에 확정일자인을 부여받아야만 성립한다(제3조의2 제2항).

(2) ‘확정일자’는 그 날짜 현재에 해당문서가 존재하고 있었다는 것을 입증하기 위하여 공증인, 또는 법원서기가 임대차계약서상에 확정일자부의 번호를 써넣고 일자인을 찍는 것을 말한다. 현재 주민센터에서도 민원인의 편의를 위해 확정일자인을 발급하고 있다.

(3) 확정일자는 확정일자인을 받는 당일부터 효력이 발생한다. 하지만 확정일자는 주택의 인도와 전입신고에 의한 대항력의 발생이 전제조건이기 때문에, 주택의 인도와 전입신고가 효력을 발생하는 다음날부터 인정받게 된다.

2. 효과

임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마치는 대항요건을 구비하고 임대차계약서상에 확정일자인을 갖추었다면, 임대인에 대한 강제집행이나 담보권의 실행으로 임차주택이 경매되는 경우 임차주택의 환가대금에서 후순위권리자, 기타 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.

대항력은 갖추었으나, 확정일자가 없는 임차인의 경우

경매전 권리순위	배당순위
1번 : 저당권(2020년 8월 5일)	1순위 : 1번 저당권자
2번 : 임차인(2020년 9월 5일)	2순위 : 3번 저당권자
3번 : 저당권(2020년 10월 5일)	3순위 : 4번 저당권자
- 경매신청	4순위 : 2번 임차인
4번 : 저당권(2020년 11월 5일)	

대항력과 확정일자가 있는 임차인이 선순위인 경우

경매전 권리순위	배당순위
1번 : 확정일자부 임차인(2020년 8월 5일)	1순위 : 1번 임차인
2번 : 저당권(2020년 9월 5일)	2순위 : 2번 저당권자
3번 : 저당권(2020년 10월 5일)	3순위 : 3번 저당권자
4번 : 저당권(2020년 11월 5일)	4순위 : 4번 저당권자
- 경매신청	

선순위 저당권이 있고, 대항력과 확정일자가 있는 임차인의 경우

경매전 권리순위	배당순위
1번 : 저당권(2020년 8월 5일)	1순위 : 1번 저당권자
2번 : 확정일자부 임차인(2020년 9월 5일)	2순위 : 2번 임차인
3번 : 저당권(2020년 10월 5일)	3순위 : 3번 저당권자
- 경매신청	

□ 기타 내용

I. 보증금 회수와 경매개시요건의 완화

1. 소송 시 임차인의 보증금 반환의 문제

임대차가 종료된 후 임대인에게 보증금을 반환받지 못한 임차인은 법원에 보증금의 반환을 구하는 소를 제기할 수 있다. 승소의 확정판결을 받게 되면 임대인이 판결의 내용을 이행하지 않는 경우 강제집행 절차(압류, 경매 등)를 통해 보증금을 반환받을 수 있다.

그러나 보증금반환과 임대주택의 반환은 동시이행의 관계에 있고, 민사집행법은 채권자(임차인)의 반대의무의 이행 또는 이행의 제공이 있었음을 증명한 때에 한하여 경매를 개시할 수 있음을 명시하고 있다(민사집행법 제41조). 따라서 임차인은 임대주택을 반환하여야 소송을 제기할 수 있지만, 그러할 경우 대항력을 상실하여 경매배당의 우선순위를 보유할 수 없다는 결과가 발생한다는 문제가 있었다.

2. 해결

주택임대차보호법은 “임차인이 임대주택에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결 기타 이에 준하는 채무명의에 기한 경매를 신청하는 경우에는 민사집행법 제41조의 규정에 불구하고 반대의무의 이행 또는 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 않는다”고 규정하여(제3조의2 제1항), 임차인이 임대주택에 계속 거주하면서 경매를 신청할 수 있도록 하고 있다.

II. 임차권등기명령제도

임대차기간이 종료되었음에도 불구하고 보증금을 반환받지 못한 임차인은 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다. 임차권등기가 설정되면 임차인은 등기와 동시에 대항력 또는 우선변제권을 취득할 수 있다. 이때 임차권등기를 한 임차인이 이미 대항력과 우선변제권이 있었던 경우에는 종전의 대항력과 우선변제권을 유지하며, 임차권등기 이후에는 주택의 점유와 주민등록의 요건을 갖추지 않더라도 임차인이 종전에 가지고 있던 대항력과 우선변제권이 유지될 수 있게 되었다.