

청년주거안정을 위한 주택임대차보호법



국토교통부 ·



RE3 한국부동산원

주택·상가건물 임대차분쟁조정위원회

청년주거안정을 위한 주택임대차보호법



국토교통부 ·



한국부동산원
주택·상가건물 임대차분쟁조정위원회

목차 Contents

I. 주택임대차분쟁조정제도	5
II. 임대차분쟁조정위원회 설치현황	11
III. 실제 상담사례 및 계약 관련 상식	17
1. 계약 체결 과정에서의 문제	19
2. 거주 중에 발생할 수 있는 문제	36
3. 계약 갱신 · 종료, 보증금 반환에 관한 문제	43



I

주택임대차분쟁조정제도



I

주택임대차분쟁조정제도

1 제도 안내

- (목적) 임대차계약 관계에서 발생하는 각종 분쟁에 대하여 소송 대비 저렴한 비용으로 신속하고 합리적으로 심의·조정하여 국민의 주거생활 안정에 기여

○ (연혁)

시기	내 용
'16.05.	주택임대차보호법(임대차분쟁조정위원회 설치) 개정
'17.05.	임대차분쟁조정위원회 설치 (대한법률구조공단 6개소)
'20.07.	주택임대차보호법 개정 (한국부동산원·한국토지주택공사 내 임대차분쟁조정위원회 설치)
'20.11.	한국부동산원·한국토지주택공사 임대차분쟁조정위원회 개소(각 3개소) 및 운영
'21.02.~07.	한국부동산원·한국토지주택공사 임대차분쟁조정위원회 추가 개소(각 3개소) 및 운영

○ (설치근거)

구분	내 용
주택 임대차 보호법	제14조(주택임대차분쟁조정위원회) 이 법의 적용을 받는 주택임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 대한법률구조공단의 지부, 한국토지주택공사의 지사 또는 사무소 및 한국부동산원의 지사 또는 사무소에 주택임대차분쟁조정위원회를 둔다. 시·도는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있다.
	제15조(예산의 지원) 국가는 조정위원회 설치·운영에 필요한 예산을 지원할 수 있다.

○ (조정절차도)



○ (조정신청) 해당 소재 지역을 관할하는 조정위원회에 조정신청

○ (조정대상)

- ① 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
- ② 임대차 기간에 관한 분쟁
- ③ 보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁
- ④ 임차주택의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
- ⑤ 임대차계약의 이행 및 임대차계약 내용의 해석에 관한 분쟁
- ⑥ 임대차계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁
- ⑦ 임대차계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁
- ⑧ 공인중개사 보수 등 비용부담에 관한 분쟁
- ⑨ 주택임대차표준계약서 사용에 관한 분쟁
- ⑩ 기타 ⑤ ~ ⑨에 준하는 분쟁으로서 조정위원장이 인정하는 분쟁

○ (조정개시) 신청인이 조정신청을 접수한 때 지체 없이 조정절차 개시

○ (처리기간) 조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 종결

– 부득이한 경우 조정위원회의 의결을 거쳐 30일 이내 연장 가능

- (수수료) 조정목적의 값에 따라 수수료 납부 (1만 원 ~ 최대 10만 원)

조정목적의 값*	수수료	수수료 면제	수수료 환불
산정 불가	10,000원	소액임차인, 기초생활수급자, 독립유공자, 국가유공자, 고엽제휴유증환자 등, 참전유공자, 5·18민주유공자, 특수임무유공자, 의상자 등, 한부모가족지원법 지원대상자 등	조정신청 각하 또는 취하 시
1억 원 미만			
1억 원 이상 3억 원 미만	20,000원		
3억 원 이상 5억 원 미만	30,000원		
5억 원 이상 10억 원 미만	50,000원		
10억 원 이상	100,000원		

* 신청인이 조정으로 주장하는 이익의 값(반환받을 보증금액, 수선 소요 금액 등)

- (조사 등) 당사자 또는 이해관계인 및 참고인은 출석 및 진술 또는 조정에 필요한 자료·물건 제출 등을 요구받을 수 있음
- (조정위원회) 위원장 1명 포함 5명 이상 30명 이하의 위원으로 구성

조정위원 자격 요건
1. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 대학이나 공인된 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람 2. 판사·검사 또는 변호사로 6년 이상 재직한 사람 3. 감정평가사·공인회계사·법무사 또는 공인중개사로서 주택임대차 관계 업무에 6년 이상 종사한 사람 4. 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인과 그 밖의 비영리법인에서 주택임대차 분쟁에 관한 상담에 6년 이상 종사한 경력이 있는 사람 5. 해당 지방자치단체에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 4급 이상의 공무원 6. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

- (조정성립) 당사자가 조정안을 통지받은 날부터 14일 이내 수락의 의사를 서면으로 표시한 때 조정 성립
- 양 당사자 모두 조정안 수락 시 조정안과 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 간주
 - 강제집행을 승낙하는 내용이 기재된 조정서는 집행력 있는 집행권원과 같은 효력이 있어 별도의 집행문이 필요하지 않음

Ⅱ

임대차분쟁조정위원회 설치현황



Ⅱ

임대차분쟁조정위원회 설치현황

1 설치 근거

주택임대차보호법 시행령 제21조 (주택임대차분쟁조정위원회의 설치)

법 제14조제1항에 따른 주택임대차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 두는 「법률구조법」 제8조에 따른 대한법률구조공단(이하 “공단”이라 한다), 공사 및 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 “부동산원”이라 한다)의 지부, 지사 또는 사무소와 그 관할구역은 별표 1과 같다.

주택임대차보호법 시행령 [별표 1]

기관	지부, 지사 또는 사무소	관할구역
대한법률 구조공단	서울중앙지부	서울특별시, 강원도
	수원지부	인천광역시, 경기도
	대전지부	대전광역시, 세종특별자치시, 충청남도·충청북도
	대구지부	대구광역시, 경상북도
	부산지부	부산광역시, 울산광역시, 경상남도
	광주지부	광주광역시, 전라남도·전라북도, 제주특별자치도
한국토지 주택공사	인천지역본부	인천광역시
	충북지역본부	충청북도
	경남지역본부	경상남도
	경기지역본부	경기도
	부산울산지역본부	울산광역시
	제주지역본부	제주특별자치도
한국 부동산원	서울동부지사	서울특별시
	전주지사	전라북도
	춘천지사	강원도
	고양지사	경기도
	대전지사	세종특별자치시
	포항지사	경상북도

② 설치 현황

운영기관	관할권역	연락처	주소
한국 부동산원	서울	T. 02-3394-9870 ~ 4 F. 02-3394-9875	서울특별시 성동구 용답동 천호대로 432, 금풍빌딩 2층
	경기	T. 031-902-3573 ~ 4 F. 031-902-3576	경기도 고양시 일산동구 중앙로 1187, 흥국생명빌딩 8층
	강원	T. 033-244-9793 ~ 4 F. 033-244-9796	강원도 춘천시 중앙로 16, 무림빌딩 7층
	세종	T. 044-868-8341 F. 044-868-8343	세종특별자치시 한누리대로 499, 세종포스트빌딩 제302호
	전북	T. 063-276-8022 ~ 3 F. 063-276-8025	전라북도 전주시 덕진구 기린대로 405, 한화생명(주)빌딩 3층
	경북	T. 054-275-9771 ~ 2 F. 054-275-9774	경상북도 포항시 북구 중앙로 201, 한화생명빌딩 8층

<p>① 서울 주택·상가건물 임대차분쟁조정위원회</p>  <p>서울특별시 성동구 용답동 천호대로 432 금풍빌딩 2층 5호선 장한명역 5번 출구 ☎ 02-3394-9870~4</p>	<p>② 경기 주택·상가건물 임대차분쟁조정위원회</p>  <p>고양시 일산동구 중앙로 1187, 흥국생명빌딩 8층 3호선 마두역 4번 출구/☎ 031-902-3573~4</p>
<p>③ 강원 주택·상가건물 임대차분쟁조정위원회</p>  <p>강원도 춘천시 중앙로 16, 무림빌딩 7층 ☎ 033-244-9793~4</p>	<p>④ 세종 주택·상가건물 임대차분쟁조정위원회</p>  <p>세종시 한누리대로 499, 세종포스트빌딩 제302호 ☎ 044-868-8341</p>
<p>⑤ 전북 주택·상가건물 임대차분쟁조정위원회</p>  <p>전주시 덕진구 기린대로 405, 한화생명(주)빌딩 3층 ☎ 063-276-8022~3</p>	<p>⑥ 경북 주택·상가건물 임대차분쟁조정위원회</p>  <p>포항시 북구 중앙로 201 한화생명빌딩 8층 ☎ 054-275-9771~2</p>

운영기관	관할권역	연락처	주소
한국토지주택공사	인천	032-890-6017	인천광역시 남동구 논현로 46번길 23, 한국토지주택공사 인천지역본부사옥 7층
	경기	070-4048-6139	경기도 성남시 분당구 성남대로 43번길 10, 1동 3층
	충북	043-905-1784	충청북도 청주시 서원구 구룡산로 52번길 2, 303호
	경남	055-713-8932	경상남도 창원시 성산구 창이대로 689번길 4-3, 오션타워 604 ~ 605호
	울산	052-707-5013	울산광역시 남구 삼산로 182, 보림토건주식회사 12층
	제주	064-901-3802	제주특별자치도 제주시 중앙로 150, 대한항공제주사옥 3층
대한법률 구조공단	서울·강원	02-6941-3430	서울특별시 서초구 법원로 2길 21, 칠보빌딩 1층
	경기·인천	031-8007-3430	경기도 수원시 영통구 월드컵로 150번길 10, YM빌딩 3층
	대전·세종 충청도	042-721-3430	대전광역시 서구 둔산북로 121, 1층 117~121호
	대구·경북	053-710-3430	대구광역시 수성구 달구벌대로 2461, 디에스라이프빌딩 3층
	부산·울산 경남	051-711-3430	부산광역시 연제구 법원남로 15번길 4, 5층
	광주·전라도 제주	062-710-3430	광주광역시 서구 상무중앙로 28번길 4, 세진빌딩 4층 401호
서울시	서울	02-2133-1200~8	서울특별시 중구 덕수궁길 15, 서울시청 서소문별관
경기도	경기	031-8008-2868	경기도 수원시 팔달구 효원로 1

Ⅲ

실제 상담사례 및 계약 관련 상식



Ⅲ 실제 상담사례 및 계약 관련 상식

① 계약 체결 과정에서의 문제

Q1. 임대인의 대리인과 임대차계약을 체결할 때,
유의해야 할 사항이 있을까요?

- A. 임대인 본인이 아닌 대리인과 임대차계약을 체결하는 경우, 위임서류인 인감증명서와 인감도장이 날인된 위임장은 분쟁 예방을 위하여 사본이 아닌 원본을 수령하여 보관하고 있는 것이 좋습니다.

대리권을 증명하는 서면은 위조나 변조 여부를 쉽게 식별할 수 있는 원본이어야 하고, 특별한 사정이 없는 한 사본은 그 서면에 해당하지 아니하고, 팩스를 통하여 출력된 팩스본 위임장 역시 성질상 원본으로 볼 수 없다.

(대법원 2004. 4. 27. 2003다29616 판결)

Q2. 고시원에서 6개월 동안 거주하기로 하는 계약을 체결하였는데,
이 경우에도 「주택임대차보호법」에 의해 보호받을 수 있나요?

- A. 「주택임대차보호법」 제11조는 일시사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우에는 「주택임대차보호법」을 적용하지 아니한다고 규정하고 있는바 일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에는 「주택임대차보호법」 규정이 배제된다 할 것입니다.

「주택임대차보호법」 제11조 (일시사용을 위한 임대차)

이 법은 일시사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.

일시사용 임대차임이 명백한지 아닌지를 판단하는 기준은 계약서 양식이나 기간으로 형식적으로 파악하는 게 아니라 임대차계약을 체결한 목적, 체결하게 된 경위, 임대주택의 성격, 보증금 수수 여부, 당사자 사이의 한정적 기간에 대한 합의 등 제반

요건을 가미하여 볼 때 당사자 사이에 명백하게 임대차를 단기간에 한하여 존속시킬 의사가 있었다고 인정되는 경우에 한하여 적용된다 할 것이고 이에 대한 최종적 판단은 법원의 몫이라 할 것입니다.

공중접객업인 숙박업을 경영하는 자가 투숙객과 체결하는 숙박계약은 일시사용을 위한 임대차라 판단한 판례가 있습니다.

공중접객업인 숙박업을 경영하는 자가 투숙객과 체결하는 숙박계약은 숙박업자가 고객에게 숙박을 할 수 있는 객실을 제공하여 고객으로 하여금 이를 사용할 수 있도록 하고 고객으로부터 그 대가를 받는 일종의 일시 사용을 위한 임대차계약으로서 객실 및 관련 시설은 오로지 숙박업자의 지배 아래 놓여 있는 것이므로 숙박업자는 통상의 임대차와 같이 단순히 여관 등의 객실 및 관련 시설을 제공하여 고객으로 하여금 이를 사용·수익하게 할 의무를 부담하는 것에서 한 걸음 더 나아가 고객에게 위험이 없는 안전하고 편안한 객실 및 관련 시설을 제공함으로써 고객의 안전을 배려하여야 할 보호의무를 부담하여 이러한 의무는 숙박계약의 특수성을 고려하여 신의칙상 인정되는 부수적인 의무로서 숙박업자가 이를 위반하여 고객의 생명, 신체를 침해하여 투숙객에게 손해를 입힌 경우 불완전이행으로 인한 채무불이행책임을 부담하고, 이 경우 피해자로서는 구체적 보호의무의 존재와 그 위반 사실을 주장·입증하여야 하며 숙박업자로서는 통상의 채무불이행에 있어서와 마찬가지로 그 채무불이행에 관하여 자기에게 과실이 없음을 주장·입증하지 못하는 한 그 책임을 면할 수 없다고 할 것이고, 이와 같은 법리는 장기투숙의 경우에도 마찬가지이다.

(대법원 1997. 10. 10. 선고 96다47302 판결)

또한 임차인이 보증금 전부를 지급할 형편이 되지 않아 임차기간의 단축을 요구하였고, 보증금액수가 3개월의 월차임도 담보하기 못할 정도로 소액이고 6개월 단기이면서 기간만료 1개월 전에 미리 새로운 임대차계약을 체결하기로 한 사안에 대하여 임대차 체결경위, 교섭과정, 내용 등을 종합하면 일시사용 임대차임이 명백하다고 판시한 판결이 존재하므로 참고하시기 바랍니다.

피고가 처음에는 보증금 1,000만 원, 월차임 130만 원에 임차를 요구하였다가 다시 보증금 1,000만 원을 전부 지급할 형편이 안 되어 보증금 300만 원, 임차기간 6개월, 월차임 130만 원의 6개월 합계 780만 원을 선불로 지급하는 조건으로 임차를 요청한 사실, 이에 원고와 피고는 2015. 5. 8. 위 조건과 위 임대기간 만료 1개월 전에 임대차계약을 새로이 체결하는 조건으로 임대차계약을 체결한 사실, …(중략)… 원고와 피고는 임대차계약 체결 당시 원고가 처음에 제시한 보증금 2,000만 원, 월차임 120만 원에서 피고의 요청으로 계약기간을 6개월로 짧게 정하면서, 보증금 300만 원, 월차임 130만 원, 6개월 간 월차임 합계 780만 원을 선불로 지급하기로 약정한 점, 이와 같이 보증금 액수가 3개월의 월차임도 담보하지 못할 정도로 소액이고, 계약 기간도 6개월 단기이면서 그 기간만료 1개월 전에 미리 새로운 임대차계약을 체결하기로 한 점 등 원고와 피고의 관계와 이 사건 임대차의 체결 경위, 교섭 과정, 내용 등을 종합하면 원고와 피고의 위 임대차계약은 주택임대차 보호법 제11조의 '일시사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우'에 해당한다. 또한 피고는 위 임대차계약 만기 전에 원고의 새로운 임대차계약 체결 요청을 거부하면서 위 임대차 계약과 달리 월차임도 2~3개월 후에 지급하겠다고 하였고, 위 임대차계약의 기간 만료 이후에도 월차임을 전혀 지급하지 않아서 원고의 차임 연체를 이유로 한 임대차계약 해지의 의사표시에 따라 위 임대차계약은 적법하게 해지되었으므로, 피고의 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

(인천지방법원 2016. 5. 25. 선고 2015가단242732 판결)

Q3. 외국인이나 재외동포에게도 대항력이 인정되나요?

A. 외국인이나 재외동포가 대항력의 요건(내국인의 주민등록에 준하는 행위 및 주택의 인도)을 갖춘다면, 대항력이 인정될 수 있습니다.

「출입국관리법」 제88조의2제2항
(외국인등록증 등과 주민등록증 등의 관계)

- ① 법령에 규정된 각종 절차와 거래관계 등에서 주민등록증이나 주민등록등본 또는 초본이 필요하면 외국인 등록증이나 외국인등록 사실증명으로 이를 갈음한다.
- ② 이 법에 따른 외국인등록과 체류지 변경신고는 주민등록과 전입신고를 갈음한다.

외국인이 주택을 임차하여 출입국관리법에 의한 체류지변경신고를 하였다면 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있는 공시의 방법으로 마련된 주택 임대차보호법 제3조제1항 소정의 주민등록을 마쳤다고 보아야 한다.

(서울민사지방법원 1993. 12. 16. 선고 93가합73367 판결)

「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조 (국내거소신고)

- ① 재외동포체류자격으로 입국한 외국국적동포는 이 법을 적용받기 위하여 필요하면 대한민국 안에 거소(居所)를 정하여 그 거소를 관할하는 지방출입국·외국인관서의 장에게 국내거소신고를 할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 신고한 국내거소를 이전한 때에는 14일 이내에 그 사실을 신거소(新居所)가 소재한 시·군·구(자치구가 아닌 구)를 포함한다. 이하 이 조 및 제7조에서 같다) 또는 읍·면·동의 장이나 신거소를 관할하는 지방출입국·외국인관서의 장에게 신고하여야 한다.

Q4. 셰어하우스 계약에도 「주택임대차보호법」이 적용되나요?

- A. 「주택임대차보호법」 제2조에서, 「주택임대차보호법」은 주거용 건물의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용한다고 규정하고 있습니다. 따라서 현 등기부등본상 소유자인 셰어하우스 운영자와 계약하여 입주한 경우는 물론, 임차인이 임차주택 중 일부를 전대하여 그 전차인이 입주한 경우에도 「주택임대차보호법」이 적용됩니다.

「주택임대차보호법」 제2조 (적용범위)

이 법은 주거용 건물(이하 “주택”이라 한다)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용한다. 그 임차주택의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 또한 같다.

임대인의 승낙을 받아 적법하게 임차주택을 전대하고 그 전차인이 주택을 인도받아 자신의 주민등록을 마친 때에는 이로써 당해 주택이 임대차의 목적이 되어 있다는 사실이 충분히 공시될 수 있으므로, 임차인은 주택임대차보호법에 정한 대항요건을 적법하게 갖추었다고 볼 것이다.

(대법원 2007. 11. 29. 선고 2005다64255 판결)

Q5. 집주인이 명의신탁자라는 사실을 알게 되었습니다. 이 경우 전세 계약을 하여도 대항력을 취득하는 데는 문제가 없을까요?

- A. 명의신탁자와 임대차계약을 체결하더라도 임차인은 대항력을 취득할 수 있습니다. 주택의 소유자 외에 적법한 임대권한을 가진 임대인과의 사이에 임대차계약을 체결한 경우도 포함하기 때문입니다. 다만 등기부를 확인하고, 집주인이 등기부상 명의자가 아닌 경우에는 보다 신중하게 계약을 체결할 필요가 있습니다.

Q6. 집주인이 여러 명인 경우 모두와 계약해야 하나요?

- A. 공유주택의 임대행위는 공유물의 관리행위에 해당하고, 공유물의 관리에 관한 사항은 지분의 과반수로 결정하도록 하고 있습니다.

「민법」 제265조 (공유물의 관리, 보존)

공유물의 관리에 관한 사항은 공유자의 지분의 과반수로써 결정한다. 그러나 보존행위는 각자가 할 수 있다.

공유자가 공유물을 타인에게 임대하는 행위 및 그 임대차계약을 해지하는 행위는 공유물의 관리행위에 해당하므로 민법 제256조 본문에 의하여 공유자의 지분의 과반수로써 결정하여야 한다. 상가건물 임대차보호법이 적용되는 상가건물의 공유자인 임대인이 같은 법 제10조제4항에 의하여 임차인에게 갱신거절의 통지를 하는 행위는 실질적으로 임대차계약의 해지와 같이 공유물의 임대차를 종료시키는 것이므로 공유물의 관리행위에 해당하여 공유자의 지분의 과반수로써 결정하여야 한다.

(대법원 2010. 9. 9. 선고 2010다37905 판결)

따라서 계약당사자의 지분이 과반수가 되면, 그 임대차계약은 유효합니다. 그러나 임대차계약 기간이 만료되었을 때 보증금을 돌려받지 못해 소송을 하는 경우에는, 가급적이면 공유자 전원과 계약을 하는 것이 안전합니다. 그 이유는 임대차계약 당사자에게만 보증금 반환을 청구할 수 있기 때문입니다.

주택임대차보호법이 적용되는 임대차는 반드시 임차인과 주택의 소유자인 임대인 사이에 임대차계약이 체결된 경우에 한정된다고 할 수는 없고, 주택의 소유자는 아니지만 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한(적법한 임대권한)을 가진 명의신탁자 사이에 임대차계약이 체결된 경우도 포함된다고 할 것이고, 이 경우 임차인은 등기부상 주택의 소유자인 명의수탁자에 대한 관계에서 적법한 임대차임을 주장할 수 있는 반면 명의수탁자는 임차인에 대하여 그 소유자임을 내세워 명도를 구할 수 없다고 할 것이며, 그 후 명의수탁자가 명의신탁자로부터 주택을 임대할 권리를 포함하여 주택에 대한 처분권한을 종국적으로 이전받는 경우에 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 이상 주택임대차보호법 제3조제2항의 규정에 의하여 임차인과의 관계에서 그 주택의 양수인으로서 임대인의 지위를 승계하였다고 보아야 한다.

(대법원 1999. 4. 23. 선고 98다49753판결)

Q7. 미등기된 무허가 다세대주택 옥탑방을 전세계약해도 될까요?

- A. 미등기된 무허가 다세대주택 옥탑방은 전세계약은 가급적이면 피하는 것이 좋습니다. 세입자가 전입신고와 함께 확정일자를 받더라도 효력이 발생되지 않을 수 있는 문제점이 있기 때문입니다.

구분등기가 되어있는 다세대주택은 전입신고 시 변지수와 호수가 등기부등본과 일치하여야 하는데, 미등기된 무허가 다세대주택 옥탑방의 경우 등기부등본이 존재하지 않습니다. 또한 무허가이기 때문에 등기가 되지 않아, 경매처분도 불가능하여 보증금 회수에 어려움이 따르므로 불측의 손해를 방지하기 위해 계약 시 보다 더 신중을 기하시길 바랍니다.

Q8. 임대차계약을 하려는데, 등기부등본을 확인하니 집주인이 법인으로 되어 있습니다. 계약 체결 전 주의해야할 사항이 있을까요?

A. 확정일자 취득 시를 기준으로 법인이 미납한 국세 및 지방세가 없는지 확인하여야 합니다. 미납된 국세, 지방세의 법정기일*이 세입자의 확정일자 효력보다 앞설 경우 경매·공매 시 임차인의 보증금은 국세·지방세보다 후순위가 되어 보증금 회수가 어려울 수 있기 때문입니다.

* 세금 종류에 따라 세금 신고일, 납세고지서 발송일, 납세의무 확정일 등

- [Tip] ① 국세·지방세 완납 여부 확인 방법 : 법인에 요청하여 완납확인증을 수령
 ② 법인이 파산하여 경매가 진행될 경우 법인 직원의 최종 3개월분 임금과 최종 3년간의 퇴직금은 최우선변제 순위에 해당되어 임차인의 전세보증금보다 순위가 앞섬
 ③ 법인 소유주택은 전세보증보험가입 및 전세자금대출 이용이 어려움

[Tip] 법인과 계약 시 필요사항 : ① 법인 등기부등본, ② 법인 인감증명서, ③ 법인 인감도장이 날인된 대표이사 명의의 위임장, ④ 법인 도장, ⑤ 대리인 신분증 확인

※ 법인 서류는 가급적이면 원본으로 수령하는 것이 좋으며, 보증금은 반드시 법인 계좌로 입금할 것!

Q9. 전세계약하려는 집이 매매 진행 중인 경우, 계약을 체결하여도 될까요?

A. 대항력이 인정되면, 매매가 진행되었다고 하더라도 임차인은 새로운 매수인에게 대항할 수 있습니다. 그러나 임차인의 대항력이 발생 전인 경우, 기존 임대차계약은 당연 승계되지 않기 때문에 매도자와 매수자, 세입자가 모두 참석하여 임대차계약서를 작성하여야 합니다.

Q10. 중개보수도 협의 가능한가요?

A. 중개수수료는 보증금액에 따라 확정된 요율과 협의 가능한 요율로 나누어집니다.

주택 임대차 중개수수료 요율표(2021. 10. 19. 시행 「공인중개사법 시행규칙」 제20조제1항, 별표1)는 아래와 같습니다.

거래금액	상한요율	한도액	중개보수 요율	거래금액 산정
5천만 원 미만	1천분의 5	20만 원	중개보수는 거래금액 × 상한요율 이내에서 결정 (단, 이때 계산된 금액은 한도액을 초과할 수 없음)	*전세 : 전세금 *월세 : 보증금 + (월 차임액 × 100) 단, 이때 계산된 금액이 5천만 원 미만일 경우 : 보증금 + (월 차임액 × 70)
5천만 원 이상 ~ 1억 원 미만	1천분의 4	30만 원		
1억 원 이상 ~ 6억 원 미만	1천분의 3	없음		
6억 원 이상 ~ 12억 원 미만	1천분의 4	없음		
12억 원 이상 ~ 15억 원 미만	1천분의 5	없음		
15억 원 이상	1천분의 6	없음		

※ 개정법에 의한 시·도 조례 개정 시 변경될 수 있음

개업공인중개사는 중개계약 체결 시 중개대상물확인·설명서에 ‘중개보수 등에 관한 사항’ 인 중개수수료 요율을 기재해야 합니다.

중개수수료에 관한 분쟁을 방지하기 위해서는 공인중개사와 중개수수료를 협의한 후 그 요율을 중개대상물확인·설명서에 기재하여 계약서와 중개대상물 확인·설명서에 서명·날인하시길 바랍니다.

Q11. 오피스텔 중개수수료는 어떻게 계산하나요?

A. 오피스텔을 임대차하는 경우, 중개수수료 계산방법이 주택과는 다소 다릅니다.

「공인중개사법 시행규칙」 제20조 (중개보수 및 실비의 한도 등)

① ~ ③ 생략

④ 법 제32조제4항에 따라 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수는 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제14나목2)에 따른 오피스텔(다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우에 한정한다): 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 별표 2의 요율 범위에서 중개보수를 결정한다.

가. 전용면적이 85제곱미터 이하일 것

나. 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖춘 것

2. 제1호 외의 경우: 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정한다.

⑤ 생략

「건축법 시행령」 [별표 1]

제14나목2) 오피스텔(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙박을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다)

공인중개사법 시행규칙 [별표 2]

오피스텔 중개보수 요율(제20조제4항 관련)

구분	상한요율
매매 교환	1천분의 5
임대차 등	1천분의 4

적용대상	상한요율	보수 요율 및 거래금액 산정	
전용면적 85m ² 이하, 일정 설비 (전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설 등)를 갖춘 경우	1천분의 4	중개보수는 거래금액 X 상한요율 이내에서 결정 (단, 이때 계산된 금액은 한도액을 초과할 수 없음)	<p>* 전세 : 전세금</p> <p>* 월세 : 보증금 + (월 차임액 X 100)</p> <p>단, 이때 계산된 금액이 5천만 원 미만일 경우 : 보증금 + (월 차임액 X 70)</p>
위 적용대상 외의 경우	1천분의 9 이내	상한요율 1천분의 9 이내에서 개업공인중개사가 정한 좌측의 상한요율 이내에서 중개의뢰인과 개업공인 중개사가 서로 협의하여 결정	

Q12. 임차인의 전세금으로 은행 대출을 상환한다는 임대인, 근저당권 말소 조건으로 계약하면 문제가 없을까요?

A. 임차인은 전세잔금일에 임대인과 동행하여 근저당권이 설정된 은행 대부계 직원 앞에서 임대인 계좌로 잔금을 입금하고, 그 즉시 대출금 상환이 이루어지는지 확인하여야 합니다.

또한 대출금 상환 즉시 등기소에 근저당권 말소 등기가 접수되는지도 확인하시기 바라며, 합의 내용은 계약서상에 특약으로 명시하는 것이 좋습니다.

Q13. 전세자금대출을 이용하는 조건으로 전세계약을 하려합니다.
주의해야할 점이 있을까요?

- A. 계약서에 “임차인은 전세자금대출을 이용 예정이며, 대출 심사 부적격 및 대출 한도 미승인 시 임대차계약은 즉시 해제되며 임대인은 위약금 없이 계약금 전액을 그대로 반환한다”와 같은 내용의 특약을 구체적으로 명시하면, 계약해제 유무로 발생하는 분쟁이 일어날 가능성을 줄일 수 있습니다.

Q14. 건물이 아직 지어지지 않은 대지에 저당권 설정 후 건물이 신축되었다고 합니다. 이러한 건물에 입주하여도 소액임차인으로서 보호받을 수 있을까요?

- A. 대법원 판례에 따르면, 대지에 관한 저당권이 설정된 후 지상에 건물이 신축된 경우에는 건물의 소액임차인에게 그 저당권 실행에 따른 환가대금에 대한 우선변제권은 없습니다. 만약 이를 인정하게 되면, 저당권자가 예측할 수 없는 손해를 입게 되는 범위가 지나치게 확대되어 부당하기 때문입니다.

임차주택의 환가대금 및 주택가액에 건물뿐만 아니라 대지의 환가대금 및 가액도 포함 된다고 규정하고 있는 주택임대차보호법 제3조의2제1항 및 제8조제3항의 각 규정과 같은 법의 입법 취지 및 통상적으로 건물의 임대차에는 당연히 그 부지 부분의 이용을 수반 하는 것인 점 등을 종합하여 보면, 대지에 관한 저당권의 실행으로 경매가 진행된 경우에도 그 지상 건물의 소액임차인은 대지의 환가대금 중에서 소액보증금을 우선변제 받을 수 있다고 할 것이다(대법원 1996. 6. 14. 선고 96다7595 판결 참조). 그러나 이와 같은 법리는 대지에 관한 저당권 설정 당시에 이미 그 지상 건물이 존재하는 경우에만 적용될 수 있는 것이고, 저당권 설정 후에 비로소 건물이 신축된 경우에게까지 공시방법이 불완전한 소액임차인에게 우선변제권을 인정한다면 저당권자가 예측할 수 없는 손해를 입게 되는 범위가 지나치게 확대되어 부당하므로, 이러한 경우에는 소액임차인은 대지의 환가대금에 대하여 우선변제를 받을 수 없다고 보아야 할 것이다.

(대법원 1999. 7. 23. 선고 99다25532 판결)

주택임대차보호법 제3조의2제2항 및 제8조제3항의 각 규정과 같은 법의 입법 취지 및 통상적으로 건물의 임대차에는 당연히 그 부지 부분의 이용을 수반하는 것인 점 등을 종합하여 보면, 대지에 관한 저당권의 실행으로 경매가 진행된 경우에도 그 지상 건물의 소액 임차인은 대지의 환가대금 중에서 소액보증금을 우선변제 받을 수 있다고 할 것이나, 이와 같은 법리는 대지에 관한 저당권 설정 당시에 이미 그 지상건물이 존재하는 경우에만 적용될 수 있는 것이고, 저당권 설정 후에 비로소 건물이 신축된 경우에게까지 공시방법이 불완전한 소액임차인에게 우선변제권을 인정한다면 저당권자가 예측할 수 없는 손해를 입게 되는 범위가 지나치게 확대되어 부당하므로, 이러한 경우에는 소액임차인은 대지의 환가대금에 대하여 우선변제를 받을 수 없다(대법원 1993. 7. 23. 선고 99다25532 판결 참조). 그리고 대지에 관한 저당권 설정 후에 비로소 건물이 신축되고 그 신축건물에 대하여 다시 저당권이 설정된 후 대지와 건물이 일괄 경매된 경우, 주택임대차보호법 제3조의2제2항의 확정일자를 갖춘 임차인 및 같은 법 제8조제3항의 소액임차인은 대지의 환가대금에서는 우선하여 변제를 받을 권리가 없다고 하겠지만, 신축건물의 환가대금에서는 확정일자를 갖춘 임차인이 신축건물에 대한 후순위권리자보다 우선하여 변제받을 권리가 있고, 주택임대차보호법 시행령 부칙의 ‘소액보증금의 범위변경에 따른 경과조치’를 적용함에 있어서 신축건물에 대하여 담보물권을 취득한 때를 기준으로 소액임차인 및 소액보증금의 범위를 정하여야 할 것이다.

(대법원 2010. 6. 10. 선고 2009다101275 판결)

Q15. 표준계약서에 대해서 알려주세요.

- A. 「주택임대차보호법」 제30조에 따르면, 당사자가 다른 서식을 사용하기로 합의한 경우 외에는 주택임대차표준계약서를 사용하는 것을 권장합니다.

「주택임대차보호법」 제30조 (주택임대차표준계약서 사용)

주택임대차계약을 서면으로 체결할 때에는 법무부장관이 국토교통부장관과 협의하여 정하는 주택임대차표준계약서를 우선적으로 사용한다. 다만, 당사자가 다른 서식을 사용하기로 합의한 경우에는 그러하지 아니한다.

주택임대차표준계약서를 이용할 경우 계약 전 필수 확인사항에 대하여 미리 알 수 있고, 대항력과 우선변제권 확보방법, 보증금 증액 시 증액 부분 보호방법, 임차권 등기명령 제도 등 주택임대차보호법상 임차인 보호규정 등에 대한 정보를 제공하고 있어 분쟁을 미리 예방할 수 있습니다.

제5조(계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 당사자 일방이 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있으며, 그로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. 다만, 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우의 계약해제는 최고를 요하지 아니한다.

제7조(계약의 해지) ① 임차인은 본인의 과실 없이 임차주택의 일부가 멸실 기타 사유로 인하여 임대차의 목적대로 사용할 수 없는 경우에는 계약을 해지할 수 있다.

② 임대인은 임차인이 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나, 제4조 제1항을 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

제8조(갱신요구와 거절) ① 임차인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신을 요구할 수 있다. 다만, 임대인은 자신 또는 그 직계존속·직계비속의 실거주 등 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호의 사유가 있는 경우에 한하여 계약갱신의 요구를 거절할 수 있다.

※ 별지2) 계약갱신 거절통지서 양식 사용 가능

② 임대인이 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호에 따른 실거주를 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 주택을 임대한 경우, 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.

③ 제2항에 따른 손해배상액은 주택임대차보호법 제6조의3 제6항에 의한다.

제9조(계약의 종료) 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 임차주택을 원래의 상태로 복구하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다. 다만, 시설물의 노후화나 통상 생길 수 있는 파손 등은 임차인의 원상복구의무에 포함되지 아니한다.

제10조(비용의 정산) ① 임차인은 계약종료 시 공공금과 관리비를 정산하여야 한다.

② 임차인은 이미 납부한 관리비 중 장기수선충당금을 임대인(소유자인 경우)에게 반환 청구할 수 있다. 다만, 관리사무소 등 관리주체가 장기수선충당금을 정산하는 경우에는 그 관리주체에게 청구할 수 있다.

제11조(분쟁의 해결) 임대인과 임차인은 본 임대차계약과 관련한 분쟁이 발생하는 경우, 당사자 간의 협의 또는 주택임대차분쟁조정위원회의 조정을 통해 화해적으로 해결하기 위해 노력한다.

제12조(중개보수 등) 중개보수는 거래 가액의 _____ % 인 _____ 원(□ 부가가치세 포함 □ 불포함)으로 임대인과 임차인이 각각 부담한다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니한다.

제13조(중개대상물확인설명서 교부) 개업공인중개사는 중개대상물 확인설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 _____ 년 _____ 월 _____ 일 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

[특약사항]

- 주택 임대차 계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차 분쟁조정위원회에 조정을 신청한다 (□ 동의 □ 미동의)

※ 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통한 경우 60일(최대 90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.

- 주택의 철거 또는 재건축에 관한 구체적 계획 (□ 없음 □ 있음 ※공사시기 : _____ ※ 소요기간 : _____ 개월)

- 상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부 (□ 동의 □ 미동의)

※ 기타 임차인의 대항력·우선변제권 확보를 위한 사항, 관리비정기료 납부방법 등 특별히 임대인과 임차인이 약정할 사항이 있으면 기재

- [대항력과 우선변제권 확보 관련 예시] "주택을 인도받은 임차인은 _____ 년 _____ 월 _____ 일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자(확정일자)를 받기로 하고, 임대인은 _____ 년 _____ 월 _____ 일(최소한 임차인의 위 약정일자 이후 후부터 가능)에 저장권 등 담보권을 설정할 수 있다"는 등 당사자 사대 합의에 의한 특약 가능

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 임대인, 임차인, 개업공인중개사는 매 장마다 간인하여, 각각 1통씩 보관한다. _____ 년 _____ 월 _____ 일

임대인	주 소						서명 또는 날인①		
	주민등록번호			전 화	성 명				
	대 리 인	주 소	주민등록번호		성 명				
임차인	주 소						서명 또는 날인②		
	주민등록번호			전 화	성 명				
	대 리 인	주 소	주민등록번호		성 명				
개업공인중개사	사무소소재지			사무소소재지					
	사무소명칭			사무소명칭					
	대 표	서명 및 날인		②	대 표	서명 및 날인		②	
	등 록 번 호			전화	등 록 번 호				전화
	소속공인중개사	서명 및 날인		②	소속공인중개사	서명 및 날인		②	

주택임대차 관련 분쟁은 전문가로 구성된 대한임대차구조공단, 한국토지주택공사, 한국두동산선, 지방자치단체에 설치된 주택임대차분쟁조정위원회에서 신속하고 효율적으로 해결할 수 있습니다.

별지1)

법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요**< 계약 체결 시 꼭 확인하세요 >****【대항력 및 우선변제권 확보】**

- ① 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에게 임차권을 주장할 수 있고, 계약서에 **확정일자**까지 받으면 후순위권리자나 그 밖의 채권자에 우선하여 변제받을 수 있으며, 주택의 점유와 주민등록은 임대차 기간 중 계속 유지하고 있어야 합니다.
 - ② 등기사항증명서, 미납국세·지방세, 다가구주택 확정일자 현황 등을 반드시 확인하여 선순위 권리자 및 금액을 확인하고 계약 체결여부를 결정하여야 보증금을 지킬 수 있습니다.
- ※ 임차인은 임대인의 동의를 받아 미납국세·지방세는 관할 세무서에서, 확정일자 현황은 관할 주민센터·등기소에서 확인할 수 있습니다.

【임대차 신고의무 및 확정일자 부여 의제】

- ① 수도권 전역, 광역시, 세종시 및 도(道)의 시(市) 지역에서 보증금 6천만원 또는 월차임 30만원을 초과하여 주택임대차계약을 체결(금액의 변동이 있는 재계약·갱신계약 포함)한 경우, 임대인과 임차인은 계약체결일로부터 30일 이내에 시군구청에 해당 계약을 공동(계약서를 제출하는 경우 단독신고 가능)으로 신고하여야 합니다.
- ② 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우, 임대차 신고필증상 접수완료일에 확정일자가 부여된 것으로 간주되므로, 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.

< 계약기간 중 꼭 확인하세요 >**【차임증액청구】**

계약기간 중이나 임차인의 계약갱신요구권 행사로 인한 갱신 시 차임·보증금을 증액하는 경우에는 기존 차임·보증금의 5%를 초과하여 증액하지 못하고, 계약체결 또는 약정한 차임 등의 증액이 있을 후 1년 이내에는 하지 못합니다.

【목시적 갱신 등】

- ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월부터 2개월 전까지, 임차인은 2개월 전까지 각 상대방에게 계약을 종료하겠다고거나 조건을 변경하여 재계약을 하겠다는 취지의 통지를 하지 않으면 종전 임대차와 동일한 조건으로 자동 갱신됩니다.
- * 기존 규정은 1개월이고, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경우 2개월이 적용됩니다.
- ② 제1항에 따라 갱신된 임대차의 존속기간은 2년입니다. 이 경우, 임차인은 언제든지 계약을 해지할 수 있지만 임대인은 계약서 제7조의 사유 또는 임차인과의 합의가 있어야 계약을 해지할 수 있습니다.

【계약갱신요구 등】

- ① 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 2개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못하고, 갱신거절 시 별지 2에 기재된 계약갱신 거절통지서 양식을 활용할 수 있습니다.
- * 기존 규정은 1개월이고, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경우 2개월이 적용됩니다.
- ② 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있고, 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년, 나머지 조건은 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 봅니다. 다만, 차임과 보증금의 증액은 청구 당시의 차임 또는 보증금액수의 100분의 5를 초과하지 아니하는 범위에서만 가능합니다.
- ③ 목시적 갱신이나 합의에 의한 재계약의 경우 임차인이 갱신요구권을 사용한 것으로 볼 수 없으므로, 임차인은 주택임대차보호법에 따라 임대기간 중 1회로 한정되어 인정되는 갱신요구권을 차후에 사용할 수 있습니다.

< 계약종료 시 꼭 확인하세요 >**【보증금액 증액시 확정일자 날인】**

계약기간 중 보증금을 증액하거나, 재계약 또는 계약갱신 과정에서 보증금을 증액한 경우에는 증액된 보증금액에 대한 우선변제권을 확보하기 위하여 반드시 **다시 확정일자**를 받아야 합니다.

작성일자 :	년	월	일	임대인 :	(서명 또는 날인)
<p>* 거점통지의 효력은 위 계약갱신 거점통지서를 작성 및 발송한 후, 임차인에게 통지가 도달한 때에 발생합니다.</p>					

2 거주 중 발생할 수 있는 문제

Q1. 전세 입주한 집에 임대인의 주민등록이 그대로 남아있는 경우, 어떻게 해야 하나요?

A. 임차인이 주택을 인도받고 주민등록을 마치면 그 다음날부터 대항력이 발생하며, 확정일자를 갖춘 경우 우선변제권을 행사할 수 있습니다. 따라서 임대인의 주민등록이 그대로 남아있더라도 임차인이 전입신고와 확정일자를 받고 거주하면 대항력과 우선변제권 효력은 유효합니다. 그러므로 임차인은 반드시 전입신고를 마치고 확정일자를 받으셔야 하겠습니다.

「주택임대차보호법」 제3조 (대항력 등)

- ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.
- ② ~ ⑥ 생략

「주택임대차보호법」 제3조의2 (보증금의 회수)

- ① 생략
- ② 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건과 임대차계약증서(제3조제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.
- ③ ~ ⑦ 생략

「주택임대차보호법」 제3조의6 (확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등)

- ① 제3조의2제2항의 확정일자는 주택 소재지의 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다)·군·구(자치구를 말한다)의 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 「공증인법」에 따른 공증인(이하 이 조에서 “확정일자부여기관”이라 한다)이 부여한다.
- ② ~ ⑥ 생략

Q2. 얼마 전 묵시적 갱신이 되었었는데, 갑자기 이사를 가야할 일이 생겼습니다. 임대인은 계약해지를 하려면 반드시 다음 임차인을 구해놓고 나가야 한데 정말 그렇게 해야 하나요?

A. 그렇지 않습니다. 「주택임대차보호법」 제6조의2에 따르면, 묵시적 갱신이 된 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있습니다. 이때 반드시 다음 임차인을 반드시 구해놓고 퇴거하여야 한다는 규정은 존재하지 않으므로, 법적 근거 없는 주장입니다.

다만 임대인이 계약해지의 통지를 받은 즉시 효력이 발생하는 것이 아니고, 그 통지를 받은 날부터 3개월 후에 그 효력이 발생한다는 점을 유의하여야 합니다.

「주택임대차보호법」 제6조의2 (묵시적 갱신의 경우 계약의 해지)

- ① 제6조제1항에 따라 계약이 갱신된 경우 같은 조 제2항에도 불구하고 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.

Q3. 집주인이 바뀌었는데, 새로운 집주인과 다시 계약해야 할까요?

- A. 임차인이 처음부터 전입신고를 하고 거주하고 있었다면 대항력이 발생하고, 주택을 매수한 새 임대인에게 기존 임대차계약이 그대로 승계되므로 새로운 집주인과 다시 계약을 체결하지 않아도 됩니다.

「주택임대차보호법」 제3조 (대항력 등)

- ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.
- ② ~ ③ 생략
- ④ 임차주택의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.
- ⑤ ~ ⑥ 생략

[Tip] 일정 세대 수 이상의 공동주택인 아파트나 오피스텔은 임차인이 장기수선 충당금을 납부합니다. 이 장기수선충당금은 이사 시 임대인에게 반환을 요구할 수 있으나, 이것 또한 매수인에게 그대로 승계되는지 여부는 분쟁의 소지가 있으므로 임대인의 지위가 이전되는 날을 확인하여 그 날 종전임차인과 정산을 완료하는 것이 좋습니다.

Q4. 임대차계약 시 임대인에게 반려동물을 키운다는 사실을 미리 알리지는 않았는데, 이 사실을 알게 된 임대인이 계약해지를 주장해요.

A. 임대차계약서에 반려동물을 키울 경우 계약을 해지한다는 내용의 특약이 존재한다면 계약해지가 가능하나, 그렇지 않은 경우에는 계약을 해지할 수는 없습니다. 임차인이 주택으로 임대차계약을 한 경우 주거의 용도로 사용해야하는데, 원칙적으로 반려동물을 키우는 행위가 주거의 용도에서 벗어난 것이라고 보기는 어렵기 때문입니다.

「민법」 제610조 (차주의 사용, 수익권)

- ① 차주는 계약 또는 그 목적물의 성질에 의하여 정하여진 용법으로 이를 사용, 수익하여야 한다.
- ② ~ ③ 생략

「민법」 제654조 (준용규정)

제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.

또한 임대차계약 시 임차인이 임대인에게 반려동물을 키운다는 사실을 미리 고지할 의무는 없습니다. 그러나 분쟁의 발생을 예방하기 위하여는, 임대인에게 미리 고지하는 방법을 고려해보시는 것이 좋습니다.

을 1호증에 의하면, 위 임대차계약 체결 당시 피고 B가 '몇 명이 거주하는 것이냐?' 라고 묻자, 원고가 '2명' 이라고 답하였고, 다시 피고 B가 '집이 넓은데 2명만 거주하는 것이냐?' 라고 묻자, 원고가 '그렇다.' 라고 답한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 기록 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 위 임대차계약서상 반려건에 관한 기재는 전혀 없고, 피고들이 위 임대차계약을 체결함에 있어 공인중개사 E 또는 원고에게 '반려건을 기르지 않는 것이 위 임대차계약의 조건' 임을 고지하거나 하지는 않은 점(갑 4호증, 을 1호증), ② 위에서 본 피고 B의 질문에 '반려건과 함께 거주하는 것이냐?' 라는 취지가 내포되어 있다고 해석하기는 어려운 점, ③ 현재 사회통념상 아파트, 다세대주택 등과 같은 공동주택이라 하더라도 반려건을 기르는 것이 터부시되지는 않는바, 하물며 위 건물을 다가구주택으로 건축법 및 건축법 시행령상 단독주택에 해당하는 것으로 보이는 점(건축법 시행령 별표 제1호 참조), ④ 원고가 기르는 반려건이 3마리이기는 하나 모두 소형견인 점(갑 3호증) 등에 비추어 보면, 위 인정사실 및 을 2, 3, 4호증만으로는 위 임대차계약상 원고에게 반려건 양육에 관한 고지의무가 발생한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(대법원 1999. 7. 23. 선고 99다25532 판결)

단, 반려동물로 인해 주택이 훼손되거나 기타 문제가 발생할 경우 발생하는 비용에 대해 손해배상책임을 지게 될 수 있으므로 주의하여야 합니다.

「민법」 제615조 (차주의 원상회복의무와 철거권)

차주가 차용물을 반환하는 때에는 이를 원상에 회복하여야 한다. 이에 부속시킨 물건은 철거할 수 있다.

Q5. 집주인에게 발송한 내용증명서가 주소지 불명으로 반송된 경우,
어떻게 해야 하나요?

- A. 임대인과 연락이 닿지 않는 경우, 임차인 본인이 반송된 내용증명서와 임대차계약서, 신분증을 지참하여 거주지 관할 주민센터에 방문하면 임대인의 주민등록초본 발급이 가능합니다. 이를 통해 집주인의 최종 주소지를 확인할 수 있습니다.

Q6. 공인중개사를 통하여 원룸에 입주했는데,
몇 달 뒤 지자체로부터 불법 건축물이라는 안내문이 왔습니다.
이런 경우, 계약을 해지할 수 있을까요?

- A. 불법건축물이라는 이유만으로 무조건 계약해지를 인정하기는 어렵습니다. 불법건축물 유무를 계약 당사자들이 알고 있었는지와 불법건축물이라는 사실이 임대차계약을 유지하는 데에 실질적인 문제가 있는지 확인해보고, 이로 인하여 임차인의 사용, 수익에 지장이 있는지 또는 불법건축물 문제로 인하여 손해가 발생하거나 발생할 가능성이 있는지를 따져보아야 합니다.

그에 따라 계약해지나 손해배상청구 등을 주장해볼 여지가 있다고 사료됩니다. 다만, 바로 소송을 하여 패소의 위험성을 감수하기보다는 임대차분쟁조정위원회의 도움을 받아보시는 것을 권합니다.

Q7. 주민등록과 입주는 2021년 5월 8일에 하였고, 확정일자 또한 같은 날짜에 받았습니다. 그런데 집주인이 같은 날 근저당권 설정을 한 것을 알게 되었습니다. 이 경우 배당 순서는 어떻게 되나요?

A. 임차인이 우선변제를 받기 위해서는 대항력과 확정일자 모두를 갖추어야 합니다.

대항력을 갖추기 위해서는 「주택임대차보호법」 제3조제1항에 따라 주택의 인도와 주민등록이라는 요건을 구비하여야 합니다. 여기서 유의할 점은, 원칙적으로 주택의 인도 및 주민등록이 이루어진 날이 아닌 그 다음 날부터 효력이 발생한다는 점입니다.

그에 반해 근저당권은 설정 당일 효력이 발생하므로, 이 사례의 경우, 배당 순서에 있어서 임대인이 선순위가 되겠습니다.

「주택임대차보호법」 제3조 (대항력 등)

- ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.
- ② ~ ⑥ 생략

「주택임대차보호법」 제3조의2 (보증금의 회수)

- ① 생략
- ② 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건과 임대차계약증서(제3조제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.
- ③ ~ ⑦ 생략

③ 계약 갱신·종료, 보증금 반환에 관한 문제

Q1. 임대인과 1년 6개월 동안의 임대차계약을 체결하였는데,
불가피하게 3개월 정도 더 거주해야할 사정이 생겼습니다.
새 집을 구하기는 어려운 상황인데,
기존의 주택에 추가로 거주할 수 있는 방법이 없나요?

A. 「주택임대차보호법」 제4조제1항에 따르면, 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 봅니다. 따라서 기존 거주하던 주택에 추가로 3개월 더 거주하더라도 위법이 아닙니다.

「주택임대차보호법」 제4조 (임대차기간 등)

- ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.
- ② 생략

Q2. 계약갱신요구권은 언제, 어떻게 행사할 수 있나요?

A. 「주택임대차보호법」에 따르면 임차인은 임대인에게 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신 요구를 할 수 있고, 임대인은 임차인에게 갱신 거절의 통지를 할 수 있습니다(2020. 12. 10. 이전에 체결한 계약의 경우 6개월 전부터 1개월 전까지 가능합니다).

계약갱신요구권 행사에 있어 특별한 양식 제한은 없으므로 문자메세지를 발송하는 방법으로도 가능합니다.

만일의 상황에 대비하여 조금 더 확실하게 내용증명을 활용하는 방법 또한 존재하나, 차선책으로 휴대폰 문자메세지 또는 메신저 대화 내용을 캡처하여 서류로 보관해 두는 방법도 있음을 알려드립니다.

「주택임대차보호법」 제6조의3 (계약갱신 요구 등)

- ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 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 전대한 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. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우
- ② 임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.
- ③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다.
- ④ 제1항에 따라 갱신되는 임대차의 해지에 관하여는 제6조의2를 준용한다.
- ⑤~⑥ 생략

Q3. 보증금을 돌려받지 못하여 어쩔 수 없이 거주하고 있는데, 이러한 경우에도 월세를 내야하나요?

A. 임대인이 보증금을 반환하지 않아 어쩔 수 없이 추가로 거주하는 경우에도, 「민법」에 따르면 월차임은 기존 계약 조건대로 지급하여야 합니다. 임대인의 사정으로 인하여 보증금이 제때 반환되지 않더라도, 점유기간 동안은 임차인에게 차임지급의무가 있기 때문에 차임을 지급하지 않을 경우 보증금에서 공제될 수 있습니다.

「민법」 제536조 (동시이행의 항변권)

- ① 쌍무계약의 당사자 일방은 상대방이 그 채무이행을 제공할 때까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있다. 그러나 상대방의 채무가 변제기에 있지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다.
- ② 생략

임대차계약의 종료에 의하여 발생된 임차인의 임차목적물 반환의무와 임대인의 연체차임을 공제한 나머지 보증금의 반환의무는 동시이행의 관계에 있는 것이므로, 임대차계약 종료 후에도 임차인이 동시이행의 항변권을 행사하여 임차건물을 계속 점유하여 온 것이라면 임차인의 그 건물에 대한 점유는 불법점유라고 할 수는 없으나, 그로 인하여 이익이 있다면 이는 부당이득으로서 반환하여야 하는 것은 당연하다.

(대법원 1992. 4. 14. 선고 91다45202, 45219 판결)

Q4. 보증금을 반환받지 못하고 이사해야 하는 때에는 어떻게 하나요?

A. 임차권등기명령이란 기존 임차인의 대항력과 우선변제권의 효력을 그대로 유지할 수 있는 제도입니다. 보증금 중 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 경우 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다.

「주택임대차보호법」 제3조의3 (임차권등기명령)

- ① 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.
- ② 임차권등기명령의 신청서에는 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 신청의 이유와 임차권 등기의 원인이 된 사실을 소명하여야 한다.
 1. 신청의 취지 및 이유
 2. 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 첨부한다.
 3. 임차권등기의 원인이 된 사실(임차인이 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력을 취득하였거나 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실)
 4. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 사항
- ③~④ 생략
- ⑤ 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력과 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권 등기 이후에는 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 아니한다.
- ⑥ 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기가 끝난 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당부분으로 한정한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조에 따른 우선 변제를 받을 권리가 없다.
- ⑦ 생략
- ⑧ 임차인은 제1항에 따른 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.
- ⑨ 생략

[Tip] 임차권등기명령은 신청 당시가 아닌, 등기부 등본에 임차인의 임차내역(임차인 이름, 보증금액, 전입신고일, 점유개시일, 확정일자 부여일)이 등재되면 효력이 발생합니다. 따라서 임차권등기가 등기부 등본에 등재될 때까지는 주민등록을 유지하며 거주하다가 등재 이후 이사를 하는 것이 바람직합니다.

Q5. 임대인이 보증금 중 일부를 돌려주지 않아요.

- A. 임대인이 보증금 중 일부를 정당한 사유 없이 돌려주지 않는 경우에는, 내용증명 등을 통해 보증금 반환을 요구한 다음, 지급명령이나 소송을 통해 보증금 반환을 청구할 수 있습니다. 다만, 소송을 통할 경우 오랜 시간과 상당한 비용이 소요되기 때문에, 상대적으로 저렴하고 신속한 절차로 해결이 가능한 임대차분쟁조정제도를 활용하시는 방법을 권해드립니다.

Q6. 보증금 증액계약서에 확정일자를 받으면 최초 계약서의 확정일자 효력은 상실되나요?

- A. 기존 확정일자 효력은 여전히 유효하며, 증액금은 확정일자 부여일 기준으로 우선 변제권이 발생합니다(대항력 유지 시 적용).

[Tip] 〈증액계약서 작성 방법 및 주의사항〉

- 1) 증액금 지급 전 등기부등본을 열람하여 권리변동사항(ex : 집주인 변경, 근저당권, 압류, 가압류 등) 이 있는지 확인 후 집주인 본인과 계약할 것
- 2) 증액계약서 특약
 - 기존 3억 원에 대한 연장계약이며 0000년 0월 0일자에 2천만 원을 증액하여 총 3억 2천만 원으로 연장계약 함
 - 임대인은 임차인의 보증금 전액을 1순위로 유지하기로 함
 - 증액금 2천만 원은 임대인의 00은행 000-0000-000 계좌로 입금하기로 한다.
- 3) 집주인과 세입자의 계약서를 겹쳐 간인(도장 및 서명)을 해주어야 함
- 4) 증액계약서를 작성하는 당일에 확정일자를 부여받는 것이 바람직함
 1. 확정일자는 경매 시 배당신청을 하는 경우 필요하며, 최초계약서와 증액계약서 모두 제출해야 함
 2. 확정일자가 부여된 임대차계약서는 공적 증서가 되므로 함부로 수정하여서는 안 됨

Q7. 계약이 갱신된 경우, 확정일자를 다시 받아야 하나요?

A. 확정일자를 다시 받을 필요는 없습니다. 임차인이 처음부터 전입신고와 확정일자를 받고 계속 거주하고 있다면, 최초에 확정일자를 받은 임대차계약서의 계약 기간이 만료되더라도 확정일자 효력은 계속 유지됩니다.

단, 임차료를 증액한 경우, 증액한 부분을 보호받기 위해서는 반드시 확정일자를 새로 부여받아야 한다는 점을 명심하시길 바랍니다.

Q8. 공인중개사가 공제증서를 제공해준다면 보증금을 떼일 걱정은 하지 않아도 된다고 합니다. 보증금보다 액수가 큰 경우에는 문제가 없을까요?

A. 공제증서의 금액은 계약자 1인당 보장되는 금액을 뜻하는 것이 아니라, 공인중개사 사무소의 전체 한도입니다. 따라서 공제 발행 기간 내에 중개사고가 여러 건 발생하여 이미 다른 임차인에게 최대한도의 금액이 보상되었다면, 공제협회로부터 보상 받을 수 없습니다.

[Tip] 보장받을 수 있는 한도 내의 금액이라 하여도, 문제 발생 시 공제협회에 바로 청구할 수 있는 것은 아닙니다. 공인중개사를 상대로 손해배상청구 소송을 하여 받은 판결문이 있어야 가능합니다.

Q9. 대항력이 무엇인가요? 요건 및 효력발생시기에 대해 알려주세요.

- A. 대항력이란 임차한 주택이 경매 또는 매매로 소유자가 변경되더라도 임대차계약 기간 동안 임차인이 계속해서 거주할 수 있도록 하며 임대차계약 종료 시 보증금을 돌려받을 수 있도록 합니다.

대항력이 인정되려면, ① 주택을 인도받아 실제로 점유하여야 하고, ② 반드시 전입신고를 하여야 합니다. 이 두 가지 요건을 갖춘 다음날부터 효력이 발생합니다.

「주택임대차보호법」 제3조 (대항력 등)

- ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.
- ② 생략

Q10. 가족이 주민등록을 해둔 경우에도 대항력이 발생하나요?

- A. 국민의 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 하고 있는 「주택임대차보호법」의 입법 취지나 주택의 인도 및 주민등록이라는 공시방법을 요건으로 하여 대항력을 부여하고 있는 법 제3조제1항의 취지에 비추어 볼 때, 주민등록이라는 대항요건에는 임차인 본인뿐만 아니라 그 배우자나 자녀 등 가족의 주민등록을 포함한다고 보는 것이 바람직합니다. 따라서, 가족이 주택을 점유하는 경우에도 대항력이 발생합니다.

원심이 피고가 이 사건 건물에 입주하고 점유보조자인 피고의 가족이 주민등록을 마친으로써 그 임차권의 대항력을 취득하였다고 판단한 조처는 정당하고 거기에 소론과 같이 주택임대차보호법의 해석을 그르치고 점유보조자에 관한 법리를 오해한 위법이 있다고 할 수 없다.

(대법원 1988. 6. 14. 선고 87다카3093, 3094 판결)

Q11. 소액임차인인 경우 보호되는 보증금의 범위는 어떻게 되나요?

A. 아래 표를 참고하시길 바랍니다.

(2021.5.11. 개정시행 기준)

지역	보증금 범위	최우선변제 금액
서울특별시	1억 5,000만 원 이하	5,000만 원 이하
서울을 제외한 수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역 (세종시, 용인시, 화성시, 김포시)	1억 3,000만 원 이하	4,300만 원 이하
광역시(수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역 제외) 안산시, 광주시, 파주시, 이천시, 평택시	7,000만 원 이하	2,300만 원 이하
그 밖의 지역	6,000만 원 이하	2,000만 원 이하

Q12. 소액임차인인 경우 확정일자를 받지 않아도 되나요?

A. 필수 요건은 아니지만, 소액임차인에 해당한다고 하여도 확정일자를 받아두시길 바랍니다. 종종 보증금이 최우선변제금액을 초과하는 경우가 있는데, 최우선변제금액까지만 최우선변제를 해주기 때문에 나머지 보증금을 배당받기 위해서는 확정일자까지 받는 것이 좋습니다.

Ex) 포항의 한 주택을 임차한 A가 임대인 B에게 지급한 보증금이 3,000만 원인 경우, 2,000만 원까지만 최우선변제를 받을 수 있고, 나머지 1,000만 원의 보증금을 배당받기 위해서는 확정일자가 필요합니다.

Q13. 계약 당시 보증금이 전액 지급되어야만 우선변제권을 행사할 수 있나요?

A. 계약 당시 임차보증금이 전액 지급되어야 하는지 여부는 우선변제권 행사에 영향을 미치지 않습니다. 「주택임대차보호법」은 임차인에게 우선변제권이 인정되기 위하여 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖추는 것 외에 계약 당시 임차보증금이 전액 지급되어 있을 것을 요구하지는 않습니다.

따라서 임차인이 임대인에게 임차보증금의 일부만을 지급하고 「주택임대차보호법」 제3조제1항에서 정한 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 다음 나머지 보증금을 추후에 지급하였다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 대항요건과 확정일자를 갖춘 때를 기준으로 임차보증금 전액에 대해서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 변제를 받을 권리를 갖는다고 보아야 합니다.

주택임대차보호법은 임차인에게 우선변제권이 인정되기 위하여 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖추는 것 외에 계약 당시 임차보증금이 전액 지급되어 있을 것을 요구하지는 않는다. 따라서 임차인이 임대인에게 임차보증금의 일부만을 지급하고 주택임대차보호법 제3조제1항에서 정한 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 다음 나머지 보증금을 나중에 지급하였다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 대항요건과 확정일자를 갖춘 때를 기준으로 임차보증금 전액에 대해서 후순위 권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 변제를 받을 권리를 갖는다고 보아야 한다.

(대법원 2017. 8. 29. 선고 2017다212194 판결)

Q14. 우선변제권도 승계가 되나요?

A. 금융기관 등은 확정일자, 임차권등기명령 또는 주택임대차등기를 통하여 우선변제권을 취득한 임차인으로부터 보증금반환채권을 계약으로 양수한 경우에는 양수한 금액의 범위 내에서 임차인의 우선변제권을 승계할 수 있습니다.

다만 우선변제권을 승계한 금융기관 등은 임차인이 대항요건을 상실하거나, 임차권등기가 말소되거나, 「민법」 제621조에 따른 임대차등기가 말소된 경우에는 우선변제권을 행사할 수 없고, 우선변제권을 행사하기 위하여 임차인을 대리하거나 대위하여 임대차계약을 해지할 수 없습니다.

「주택임대차보호법」 제3조의2 (보증금의 회수)

①~⑥ 생략

⑦ 다음 각 호의 금융기관 등이 제2항, 제3조의3제5항, 제3조의4제1항에 따른 우선변제권을 취득한 임차인의 보증금반환채권을 계약으로 양수한 경우에는 양수한 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다.

1. 「은행법」에 따른 은행
2. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
3. 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행
4. 「농업협동조합법」에 따른 농협은행
5. 「수산업협동조합법」에 따른 수협은행
6. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
7. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사
8. 「보험업법」 제4조제1항제2호라목의 보증보험을 보험종목으로 허가받은 보험회사
9. 「주택도시보증공사」에 따른 주택도시보증공사
10. 그 밖에 제1호부터 제9호까지에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 기관

⑧ 제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등(이하 “금융기관등”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 우선변제권을 행사할 수 없다.

1. 임차인이 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건을 상실한 경우
2. 제3조의3제5항에 따른 임차권등기가 말소된 경우
3. 「민법」 제621조에 따른 임대차등기가 말소된 경우

⑨ 금융기관 등은 우선변제권을 행사하기 위하여 임차인을 대리하거나 대위하여 임대차를 해지할 수 없다.



청년주거안정을 위한 주택임대차보호법

- 발 행 일 2021년 12월
- 발 행 처 국토교통부 · 한국부동산원
- 제작 및 편집 한국부동산원 기획조정실 김세형 실장,
기획조정실 윤리준법부 강범구 부장, 권현 팀장,
이준홍 과장, 심상흔 대리, 정희곤 대리, 김민정 대리,
김은정 조사관, 윤예서 조사관
- 감 수 한국부동산원 서울 임대차분쟁조정위원회 박소형 사무국장
경기 임대차분쟁조정위원회 최유란 사무국장
강원 임대차분쟁조정위원회 박소연 심사관
세종 임대차분쟁조정위원회 곽규은 사무국장
경북 임대차분쟁조정위원회 박서연 심사관
- 주 소 대구광역시 동구 이노밸리로 291
- 홈페이지 <https://www.reb.or.kr>

※ 무단복제를 금합니다. (비매품)



블로그



홈페이지



국토교통부 ·



REC 한국부동산원
주택·상가건물 임대차분쟁조정위원회