세입자 중심으로 풀어보는
#계약갱신 #임대료 #분쟁조정 노하우

# 바뀐
# 주택임대차보호법
## 22문 22답



2020

민주사회를위한변호사모임 · 참여연대

“

2년마다 전전긍긍 너무 살기 힘듭니다

한군데 집에서, 내 집처럼,
내 동네처럼 살고 싶습니다

2년마다 가슴 졸여야 하는 세입자에게
주택임대차보호법 개정은
살아갈 희망입니다

내집 마련도 힘든데 전세라도 편히 살수있게
주택임대차보호법 개정해주세요

”

2020. 주택임대차보호법 개정 서명에 시민들이 남긴 한마디

참여연대를 비롯한 세입자 단체들이
20여 년에 걸쳐 요구해 온

# #전월세인상율상한제
# #계약갱신청구권
# #전월세신고제

2020년 7월 드디어 도입됐습니다!

임대인이 나가라고 하면 말 한마디 못하고 이사해야 했던 '기울어진 운동장'에서 드디어 세입자도 계속 거주할 수 있는 권리를 요구하고, 터무니 없는 임대료 인상을 거절할 수 있는 권리를 갖게 된 것입니다.

**전월세인상율상한제?**
임대인이 세입자(임차인)에게 전월세보증금이나 월세를 올리자고 할 때 그 상한선을 연 5%로 제한하고 그 이내에서 협상을 통해 정하도록 하는 제도. 전세 2억원인 주택인 경우 연 1천만원 이내에서만 보증금 인상을 요구할 수 있고 이것도 세입자가 동의하지 않으면 임대인이 임대료를 올려야 하는 이유를 입증해야 함.

**계약갱신청구권?**
임대료를 2회 이상 밀리거나 집을 크게 파손하는 등의 사유가 없는 한 세입자가 이전과 동일한 계약조건으로 계약을 연장할 것을 요구할 수 있는 제도. 그동안은 2년 간 거주하고 임대인이

계약갱신을 거절하면 세입자는 이사를 가야했는데 이제 4년까지는 특별한 사유가 없는 한 계약 연장을 요구할 수 있음.

**전월세신고제?**
세입자들이 원하는 지역의 주택 보증금과 임대료 현황을 알아볼 수 있도록 전월세계약이 이루어지면 임대차 계약 당사자들이 그 내용을 30일 이내에 신고하고 공개하는 제도. 먼저 들어온 세입자의 보증금이 얼마인지, 주변 시세가 얼마인지 알 수 있기 때문에 임대료 협상도 할 수 있게 되고 보증금을 돌려받기 어려운 '깡통주택'의 위험성을 미리 알 수 있게 됨.

그러나 31년 만에 주택 임대차 보장 기간을 간신히 4년으로 확대하고, 전월세 인상율 상한제를 도입했지만 세입자 보호는 안중에 없이 이 법의 의미를 왜곡하고 혼란을 부추기는 언론보도와 정치 공세가 끊이지 않고 있습니다.

## 세입자 보호, 이제 첫 걸음을 뗐을 뿐입니다

무주택 가구가 전체 가구의 42%(2019 주거실태조사). 집을 안사도 주거 안정이 보장되는 사회를 만들기 위해 가야 할 길이 멀기만 합니다. 참여연대와 민변은 22문22답 자료 발간에 그치지 않고, 정부와 지자체의 안내 상담 행정 강화 등 주거 세입자의 권리보장을 위한 활동을 이어갈 것입니다.

<바뀐 주택임대차보호법 22문22답>에는 개정된 주택임대차보호법에 대해 어떤 해석이 가능한지 그 예시를 담았습니다. 법 적용 과정에서 법원이나 법무부 등 유권해석 기관에서 이 자료와 다른 해석이 나올 가능성도 있습니다. 이 해설서를 참고하시되 더 다양한 해석이 나오게 되면 충분히 비교해 보시고, 필요한 경우 공공기관이나 법률전문가를 찾아 상담하실 것을 추천합니다.

**# 본 해설서 문의**

- 법 적용 과정에서 법원이나 법무부 등 유권해석 기관에서 22문22답과 다른 해석이 나올 가능성도 있습니다. 이 해설서를 참고하시되 더 다양한 해석이 나오게 되면 충분히 비교해 보시고, 필요한 경우 공공기관이나 법률전문가를 찾아 상담하실 것을 추천합니다.
- 참여연대 민생희망본부(02-723-5303), 민주사회를위한변호사모임 (02-522-7284)

**# 주택임대차보호법 관련 상담 연락처**

- 국토교통부 민원 콜센터 1599-0001
- 대한법률 구조공단 국번없이 132
- 한국감정원 콜센터 1644-2828
- 한국토지주택공사 LH 콜센터 1677-0800
- 주택도시보증공사 HUG 콜센터 1566-9009
- 서울시전월세 보증금 지원센터 02) 2133-1200~8
- 서울시 다산콜센터 02-120
- 경기도 임대차 즉시 전화상담 031) 8008-2246

**# 정부 설명자료 보려면?**

- 법무부 개정 주택임대차보호법 Q&A
- 국토교통부 임대차3법 정리
- 국토교통부,법무부 주택임대차보호법 해설집(2020.8.28)

**# 주택임대차보호법 법령보기**



# 목차

제목을 클릭하면 해당 페이지로 이동합니다


## 계약 연장에 대한 질문들 #계약갱신청구권 12

Q01. 임차인이 이미 4년 이상 살고 있었던 경우, 이번 법개정으로 2년 더 살 수 있게 되나요? 12

Q02. 법 시행 후 계약 만료일까지 1개월이 안 남았는데 계약갱신요구권 행사할 수 있나요? 12

Q03. 계약이 묵시적으로 갱신되었다면 향후 계약갱신요구권을 행사할 수 있나요? 13

Q04. 임차인이 갱신을 요구하기 전에 임대인이 먼저 갱신을 거절하면 계약갱신이 안되나요? 13

Q05. 임대인이 법 시행 전에 이미 갱신거절을 하고
다른 임차인 (제3자)과 계약을 체결한 경우는 어떻게 되나요? 14

Q06.임차인은 언제까지 갱신요구권을 행사해야 하나요? 15

Q07. 임차인은 갱신요구권을 어떻게 행사해야 하나요? 15

Q08. 임차인이 갱신요구권을 행사한 후 다시 임대차계약서를 써야 하나요? 16

Q09. 임차인이 갱신을 요구했다면 무조건 2년을 더 살아야 하나요?
계약갱신 이후 계약기간 도중에 해지할 수는 없나요? 16

Q10. 임대인이 계약갱신을 거절할 수 있는 정당한 사유에는 어떤 것이 있나요? 17

Q11. 임대인(부모 또는 자녀)이 실제 거주 의사가 없는데 “목적 주택에 실제 거주”하려고
한다는 거짓말을 하여 갱신 거절을 했다면 어떻게 대처할 수 있나요? 18

Q12. 임대인(부모 또는 자녀)이 “목적 주택에 실제 거주하려는 경우”인지는
어떻게 판단할 수 있을까요? 19

Q13. 임대인이 자신 또는 부모, 자녀가 살아야 한다고 임차인을 속여 갱신거절을 하고
몇 달 뒤 다른 임차인에게 더 비싸게 임대를 한 경우 임차인은 어떻게 대처해야 하나요? 21

Q14. 임대인이 철거, 재건축 등의 사유로 계약갱신을 거절할 수 있나요? 23

Q15. 임대인이 임차주택을 제3자에게 매도하는 매매계약을 체결한 경우,
임차인은 계약갱신요구권을 행사할 수 없나요? 24

## 전월세 인상에 대한 질문들 #임대료인상률 상한제 27

Q16. 임대료의 인상 상한 비율은 얼마인가요? 27

Q17. 임대인과 임차인이 임대료 인상률 상한선(5% 또는 조례에서 상한비율을 정한 경우 그 상한비율)을 초과하여 임대료를 합의하면 무효가 되나요? 28

Q18. 개정 주택임대차보호법 시행 전에 이미 다음 계약기간에 대해 임대료 증액 합의를 했는데, 법 시행 후 아직 갱신요구권 행사기간이 남아 있으면 임차인이 다시 계약갱신청구권을 행사해 임대료 인상을 5% 이내로 하도록 요구할 수 있나요? 29

Q19. 임대인이 갱신 시에 보증금 일부를 월세로 전환하자고 요구하면 임차인이 그대로 받아들여야 하나요? 월세로 전환된 금액이 종전 월세의 5%를 초과하면 임대료 인상률 상한제에 저촉되는 것은 아닌가요? 29

Q20. 이번에 새로 임대차계약을 체결하는 임차인에게도 임대료 인상률 상한제가 적용되나요? 30

Q21. 임대인이 임대기간 중 1년에 한 번씩 임대료를 5% 인상할 수 있나요? 31

## 분쟁으로 이어질 경우 #분쟁조정 32

Q22. 계약갱신을 할 때 임대인과 임차인이 임대료를 합의하지 못하면 어떻게 임대료를 정하나요? 32

바뀐

# 주택임대차보호법

22문22답

## [계약갱신청구권]

### Q1. 임차인이 이미 4년 이상 살고 있었던 경우, 이번 법개정으로 2년 더 살 수 있게 되나요?

**네. 임차인이 임대인에게 계약연장을 요구할 수 있는 '갱신요구권'이 새로 생겼기 때문에 기존에 거주하던 기간과 관계없이 계약갱신요구권을 행사하면 2년 더 거주할 수 있습니다.**

개정 주택임대차보호법은 임차인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못한다는 규정을 신설하여 임차인의 계약갱신요구권을 새롭게 도입하였습니다(제6조의3).

개정 주택임대차보호법은 2020. 7. 31. 공포되어 곧바로 시행되며, 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용됩니다[부칙(법률 제17470호, 2020. 7. 31.) 제1조, 제2조 제1항].

### Q2. 법 시행 후 계약 만료일까지 1개월이 안 남았는데 계약갱신요구권 행사할 수 있나요?

**아니오. 계약 만료일까지 1개월이 안남은 경우라면 계약갱신요구권 행사할 수 없습니다.**

개정 주택임대차보호법 시행 후 임대차계약 만료일까지 만 1개월이 채 남지 않았다면 임차인은 계약갱신요구권을 행사할 수 없습니다.

개정 주택임대차보호법은 부칙 제1조에서 공포한 날부터 시행한다고 규정하고 있는데, 2020. 7. 31. 정부가 임시 국무회의를 열어 법률을 공포하였으므로 위 일자부터 곧바로 시행되었습니다. 그런데 개정

주택임대차보호법 제6조 제1항에서는 계약갱신요구권의 행사기간을 '임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간'으로 정하고 있기 때문에 개정 주택임대차보호법 시행일인 2020. 7. 31.로부터 한 달 이내인 2020. 8. 30. 사이에 계약기간이 종료되는 임차인들은 개정법에 따르더라도 계약 만료일로부터 1개월이 남지 않아 계약갱신요구권을 행사할 수 없습니다.

## Q3. 계약이 묵시적으로 갱신되었다면 향후 계약갱신요구권을 행사할 수 있나요?

**네. 임대인이 계약 만료 1개월 전까지 계약갱신을 거절하거나 임대료 인상을 해주지 않으면 계약을 연장하지 못하겠다고 통지한 사실이 없으면 임대차가 묵시적으로 갱신되고, 임차인은 갱신된 계약이 만료될 즈음에 계약갱신요구권을 행사할 수 있습니다.**

비록 개정 주택임대차보호법 시행일로부터 계약 만료일이 1개월이 남지 않아 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 없다고 하더라도 이미 계약이 묵시적으로 갱신이 된 경우라면 상황이 다를 수 있습니다.

임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 않거나 계약조건(임대료 등)을 변경하지 아니하는 등 갱신하지 않겠다는 뜻을 통지하지 않았다면 임대차계약은 그 기간이 끝난 때에 종전 임대차와 동일한 조건으로 2년 동안 묵시적으로 갱신됩니다(제6조 제1항, 제2항).

따라서 비록 임차인이 계약 만료 1개월 전까지 계약갱신청구권을 행사하지 못하였다고 하더라도 임대차계약은 이미 묵시적으로 갱신되었기 때문에 임차인은 2년 더 거주할 수 있게 되고, 나아가 갱신된 임대차계약이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간 내에 계약갱신청구권을 행사하여 2년 더 거주할 수도 있습니다. 따라서 임차인은 자신이 어떤 경우에 해당하는지 잘 확인해야 합니다.

## Q4. 임차인이 갱신을 요구하기 전에 임대인이 먼저 갱신을 거절하면 계약갱신이 안되나요?

**아니오. 임대인이 갱신을 거절하는 것만으로는 임대차계약이 동일한 조건으로 2년 동안 묵시적으로 갱신되는 것을 차단하는 효과밖에 없습니다. 따라서 임차인은 임대인으로부터 갱신거절의 통지를 받았더라도 계약만료 1개월 전까지 임대인에게 갱신요구권을 행사할 수 있습니다.**

개정 주택임대차보호법은 종전의 묵시적 갱신과는 별개로 임차인에게 새롭게 적극적인 계약갱신요구권을 부여한 것입니다. 따라서 임대인이 임차인에게 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 갱신거절 또는 계약조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않겠다는 뜻의 통지를 하였더라도, 임차인이 같은 기간 내에 계약갱신요구권을 행사하면 임대인에게 법이 정하는 정당한 갱신거절사유가 없는 이상 임대차계약은 2년 동안 연장됩니다.

## Q5. 임대인이 법 시행 전에 이미 갱신거절을 하고 다른 임차인 (제3자)과 계약을 체결한 경우는 어떻게 되나요?

**법 시행일(2020. 7. 31.) 전에 임대인이 임차인에게 갱신거절을 하고 이미 다른 임차인과 새로운 계약을 체결했을 때는 개정 주택임대차보호법 부칙 제2조 제2항에 따라 임차인에게 갱신요구권이 부여되지 않습니다.**

개정 주택임대차보호법 부칙 제2조 제2항에서는 법 시행 전에 임대인이 갱신을 거절하고 제3자와 임대차계약을 체결한 경우에는 계약갱신요구권에 관한 규정을 적용하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

다만, 법 시행일(2020. 7. 31.) 전에 임대인이 임차인에게 이미 갱신거절을 했지만 아직 다른 임차인과 새로운 계약을 체결하지 않은 경우에는 임차인이 갱신요구권을 행사할 수 있습니다. 또한 법 시행 후

임차인이 갱신요구권을 행사하기 전에 임대인이 미리 다른 임차인과 임대차계약을 체결하고 이를 갱신거절사유로 삼는 것은 허용되지 않습니다.

## Q6.임차인은 언제까지 갱신요구권을 행사해야 하나요?

**임차인은 현 임대차계약의 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전 사이에 갱신요구권을 행사하여야 합니다.**

개정 주택임대차보호법 제6조의3 제1항에 따르면, 임차인은 현 임대차계약의 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지[1] 의 기간 동안 계약갱신요구를 할 수 있습니다. '1개월 전까지'의 기간을 계산할 때에는 초일불산입의 원칙에 따라 계약만료일 전일부터 1개월 전까지, 예를 들면 계약만료일이 2020. 9. 30.인 경우 2020. 8. 29. 23:59:59까지 계약갱신의 의사가 임대인에게 도달하여야 합니다.

## Q7. 임차인은 갱신요구권을 어떻게 행사해야 하나요?

**임차인이 임대인에게 갱신요구권을 행사하는 방법에는 특별히 제한이 없으므로 말, 문자, 서류, 이메일 등 어떤 방법으로도 할 수 있습니다. 다만, 되도록 증거가 남는 핸드폰 문자나 메신저, 배달증명 또는 내용증명 우편 등을 활용하시는 편이 좋습니다.**

[1] 다만 2020. 6. 9. 법률 제17363호로 일부개정된 주택임대차보호법 제6조 제1항 및 부칙 제2조에 따라 2020. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약은 그 후 2년이 되는 계약기간 만료일 전 6개월부터 2개월 전까지의 기간 동안 계약갱신요구권을 행사해야 합니다.

임차인이 계약갱신요구권을 행사하는 방법에 관해서는 개정 주택임대차보호법에 따로 정해진 것이 없습니다. 따라서 갱신요구권 행사는 말로도 가능하고 서류로 전달하거나 핸드폰 문자메시지나 카카오톡·텔레그램 등의 메신저를 활용하는 것도 가능합니다.

다만 향후 분쟁이 생길 가능성을 고려하여 말로만 요구하고 그치는 것보다 우체국에서 계약갱신요구권을 행사한다는 내용이 담긴 배달증명 또는 내용증명우편을 보내고 그 내용을 한 번 더 문자메시지로 보내는 등 증빙자료를 남겨두는 것이 좋습니다.

특히 이메일로 보낼 경우 임대인으로부터 회신이 왔다면 상관없으나, 회신을 보내지 않고 나중에 메일을 받지 못했다고 주장할 가능성도 있으니 주의하여야 합니다. 이때 갱신요구를 받은 임대인이 임대료를 올려주지 않으면 갱신할 수 없다거나 당신하고는 다시 계약하고 싶지 않다면서 갱신을 거절해도 정당한 갱신거절사유가 없는 한 계약이 갱신되는 것에 영향이 없으니 안심하셔도 됩니다.

## Q8. 임차인이 갱신요구권을 행사한 후 다시 임대차계약서를 써야 하나요?

**아니오. 임차인이 갱신요구권을 행사하면 임대차계약은 종전과 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보기 때문에 꼭 계약서를 작성할 필요는 없습니다.**

개정 주택임대차보호법에서는 임차인의 계약갱신요구권 행사에 따라 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다고 규정하고 있습니다(제6조의3 제3항). 따라서 임차인이 갱신된 임대차에 대하여 임대인과 반드시 계약서를 다시 작성해야 하는 것은 아니며, 계약서를 다시 작성하지 않더라도 2년의 임대기간이 보장되고 대항력과 보증금에 대한 우선변제권도 그대로 유지됩니다.

## Q9. 임차인이 갱신을 요구했다면 무조건 2년을 더 살아야 하나요? 계약갱신 이후 계약기간 도중에 해지할 수는 없나요?

**임차인이 갱신요구를 하면 계약기간은 2년 연장되지만 무조건 2년을 더 살아야 하는 것은 아니고 임차인이 도중에 언제든지 계약 해지를 통지할 수 있습니다. 다만, 해지의 효력은 해지통지를 한 날로부터 3개월 후에 발생되어 그 시점에 계약이 종료됩니다.**

개정 주택임대차보호법에 따르면 임차인의 계약갱신요구권 행사에 따라 갱신되는 임대차의 해지에 관하여는 묵시적 갱신의 경우 계약의 해지에 관한 규정(제6조의2)을 준용합니다(제6조의3 제4항). 따라서 묵시적 갱신이 된 경우와 마찬가지로 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있고, 다만 그에 따른 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생합니다.

따라서 학령기 아동의 입학이나 전학 등과 겹쳐서 계약 기간 도중에 해지를 해야 할 경우에는 이 규정을 유용하게 활용하시기 바랍니다. 다만 계약기간 도중에 해지하는 문제는 미리 임대인하고 협의를 하는 것이 바람직합니다. 이렇게 하면 임대인도 보증금 반환 등에 대한 대처가 용이해지기 때문에 미리 서로 원만하게 협의를 해서 보증금 반환을 둘러싼 분쟁으로 확대되지 않게 하는 것이 필요합니다.

## Q10. 임대인이 계약갱신을 거절할 수 있는 정당한 사유에는 어떤 것이 있나요?

**개정 주택임대차보호법에는 ① 2기 이상 임대료 연체, ② 부정 임차, ③ 상호 합의된 상당한 보상, ④ 임대인 동의 없는 임차인의 전대, ⑤ 임차목적물의 고의나 중대한 과실에 의한 파손, ⑥ 임차주택의 멸실, ⑦ 철거나 재건축으로 점유회복이 필요한 경우, ⑧ 임대인 등이 실제 거주하려는 경우, ⑨ 임차인의 중대한 의무위반 기타 임대차를 계속하기 어려운 정당한 사유 등 9가지 입니다.**

개정 주택임대차보호법에서는 임대인이 예외적으로 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있는 사유로 다음의 9가지를 규정하고 있습니다(제6조의3 제1항 제1~9호).

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

갱신거절사유는 주로 임대차계약 상 임차인의 의무위반에 해당하는 것이고, 그밖에 임대인의 상당한 보상, 철거나 재건축, 임대인 등의 실거주 등으로 임대차계약을 존속하기 어려운 사유도 갱신거절사유로 규정하고 있으며, 마지막으로 일반조항으로서 8가지 열거된 사유 외에 임차인의 현저한 의무위반이나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우도 포함하고 있습니다.

## Q11. 임대인(부모 또는 자녀)이 실제 거주 의사가 없는데 “목적 주택에 실제 거주”하려고 한다는 거짓말을 하여 갱신 거절을 했다면 어떻게 대처할 수 있나요?

**임차인이 갱신요구를 하자 임대인이 “목적 주택에 실제 거주하려는 경우”라고 갱신거절을 하는 경우, 임차인은 임대인에게 실제 거주하려는 경우임을 구체적으로 증명할 것을 요구할 수 있고, 만약 임대인이 이를 증명하지 못하면 갱신이 된 것으로 보고 그대로 거주해도 됩니다. 만약 임대인이 실제 거주할 의사가 없음에도 거짓말을**

**하여 이에 속아서 퇴거를 했다면, 임차인은 임대인을 상대로 손해배상을 청구할 수 있습니다.**

임대인이 자신이나 직계존속, 직계비속이 임차인으로부터 갱신요구를 받은 주택에 실제 거주해야 한다면서 임차인의 계약갱신요구를 거절할 경우 임차인은 다음과 같이 대처할 수 있습니다.

첫째, “목적 주택에 실제 거주하려는 경우”임을 임대인에게 증명할 것을 요구할 수 있습니다. 임대인이 그러한 증명을 하지 않고 말로만 주장한다면, 임차인은 “목적 주택에 실제 거주하려는 경우”가 증명되지 않으면 임대인이 갱신을 거절할 수 없으니, 갱신이 된 것으로 보고 계속 거주하겠다고 주장할 수 있습니다. 임대인에게 정말로 실제 거주가 필요한 사정이 있다면 임대인도 구체적인 사정을 증명하려고 할 것이므로 이를 보고 사실 여부를 판단하면 됩니다.

둘째, 임대인이 실제 거주할 의사가 없음에도 거주할 것처럼 거짓말을 하여 이에 속은 임차인이 목적 주택에서 퇴거를 하였는데, 이후 임대인 자신, 부모 또는 자녀가 해당 주택에 임대차계약 종료 후 2년 동안 거주하지 않고 정당한 사유 없이 다른 사람에게 다시 임대할 경우 퇴거한 임차인은 임대인을 상대로 손해배상을 청구할 수 있습니다(제6조의3 제5항).

## Q12. 임대인(부모 또는 자녀)이 “목적 주택에 실제 거주하려는 경우”인지는 어떻게 판단할 수 있을까요?

**임대인 등이 임대 중인 주택(이하 “목적 주택”)에 들어와 살아야 할 객관적이고도 구체적인 사정이 있는지를 살펴보고 판단해야 합니다. 아래에서 소개하는 구체적인 판단 요소들을 살펴보고 임대인의 갱신거절사유에 의문이 있으면 임대인에게 하나씩 물어보고 증거를 제시해달라고 적극적으로 요구하십시오.**

**아울러 임대인의 실제 의도를 알아보기 위해 임대료를 얼마나 올려주면 갱신해줄 것인지 물어보고, 만약 임대인이 이에 응하여 임대료 증액을 요구한다면 실제로 거주를 하기 위한 목적이 아닐 가능성이 매우 높습니다.**

**계약갱신요구권은 법이 임차인에게 보장한 권리이기 때문에 권리 행사를 저지하려면**

**임대인이 갱신거절사유를 명확히 제시하고 그에 대한 증거도 대야 합니다.**

다음과 같은 요소들을 종합적으로 판단하여 임대인 등이 "목적 주택에 실제 거주하려는 경우"인지 여부를 판단할 수 있습니다.

**① 임대인 등이 임대를 놓고 있는 주택에 들어와 살아야 할 객관적 사정이 있는지**

- 임대인 등이 거주하는 집을 매각하였거나 매각해야 할 사정 여부
- 1가구 1주택인 임대인 등이 다른 주택에 임차하고 있는 경우로서 계약기간 만료가 얼마 남지 않았는지 여부
- 임대인 등이 해외 생활을 정리하고 귀국해야 하는 사정 또는 지방 근무를 끝내고 목적주택이 있는 지역으로 복귀하려는 경우인지 여부
- 임대인의 자녀가 결혼 등으로 분가해야 하거나, 학업상 학교에 가까운 목적 주택으로 이주해야 할 사정이 있는지 여부
- 임대인 부모가 연로하여 임대인이 거주하는 곳과 가까운 주택으로 이주하여야 할 사정이 있는지 여부, 이때 임대인의 부모가 거주하던 지방의 집은 비워두는 것인지, 임대인의 부모가 거주하던 집은 임대차가 될 만한 곳에 있는지, 임대인의 현재 거주 주택과 목적 주택의 왕복 거리(왕래에 긴 시간이 소요된다면 먼 곳에 부모를 모시려는 이유)

**② 목적 주택이 있는 지역에 거주할 경우, 임대인 등의 생계 영위가 가능한지**(직장이나 기타 생업장소와 주택의 거리 등)

**③ 목적 주택으로 이주할 때 임대인 등의 자녀 교육 문제에 어려움이 발생하는지 여부**

**④ 이주하겠다는 임대인 등의 가족 구성에 비추어 목적 주택의 방 개수나 주택 유형이 적합한지 여부**

- 방 1개짜리 원룸 주택에 임대인의 부모 2명이 이주하겠다는 경우: 사실 아닐 가능성이 농후
- 방 2개 임대차 목적 주택에 임대인 가족 4명이 이주하겠다는 경우: 임대인의 자녀들 나이를 고려해 자녀들이 각자 방을 가져야 할 나이인지 등 제반 사정을 보고 판단

**⑤ 임대인 등이 다주택자로서 현재 거주주택도 자신의 소유인 경우 현재 임대인 등의 거주지역이 목적 주택이 있는 지역보다 생활 여건이 더 양호한지 여부**

**⑥ 임대료를 올려주면 임대인이 계속 임대를 하려는 의사를 갖고 있는지 여부**

임차인이 보기에 임대인의 갱신거절사유가 사실이 아닌 것 같다면, 임차인은 임대인에게 임대료를 얼마 받으려고 하는지를 문의하는 것도 방법입니다. 먼저 올려주겠다는 금액을 말하지 말고 임대인이 얼마를 제시하는지를 들어보기 바랍니다. 만약 임대인이 임대료 제안을 한다면 "임대인 등이 실제 거주하려는 경우"가 아님이 더 분명해집니다.

결국 갱신거절의 진정한 의도가 임대료를 올리려는 것이라면 임대인이 "목적 주택에 실제 거주하려는 경우"에 해당하지 않는다고 볼 수 있습니다. 대체로 임대인이 실제 거주할 진지한 생각이 없는 경우라면 임차인이 위와 같은 이야기를 꺼낼 때 임차인에게 임대료 제안을 내놓을 것입니다. 제반 사정에 비추어 임대인의 갱신거절이 임대료를 올리려는 목적으로 판단된다면, 임차인으로서는 일단 퇴거하지 않고 진지하게 임대료를 협의하자고 제안해 보시기 바랍니다.

만약 임대인이 임차인을 상대로 목적 주택에 대한 인도청구소송을 제기하다면, 원고가 되는 임대인은 자신에게 갱신거절사유가 있었으므로 임대차가 종료되었다는 점을 먼저 주장·입증하여야 합니다. 이때 피고가 되는 임차인은 법원에 자신이 계약갱신요구권 행사기간 내에 적법하게 갱신요구권을 행사했다는 점을 주장·입증하여 임대인의 인도청구를 기각해줄 것을 구하면 되고, 임차인 스스로 임대인에게 정당한 갱신거절 사유가 없음을 입증할 필요는 없습니다. 다만, 임차인은 임대인이 주장하는 갱신거절사유에 대해 앞서 살펴본 여러 판단 요소들을 참고해 의문점을 제기하여 임대인이 자신의 갱신거절사유 주장이 진실한 것임을 증명하도록 요구할 수 있습니다. 그 소송 결과에 따라 임차인은 집을 비워주고 이사를 할 것인지를 결정하면 될 것입니다.

## Q13. 임대인이 자신 또는 부모, 자녀가 살아야 한다고 임차인을 속여 갱신거절을 하고 몇 달 뒤 다른 임차인에게 더 비싸게 임대를 한 경우 임차인은 어떻게 대처해야 하나요?

**임차인은 임대인을 상대로 다음 금액 중 가장 큰 금액을 손해배상 청구할 수 있습니다.**

1. **갱신거절 당시 월차임(보증금은 법 제7조의2에 따라 월세로 환산하여 월차임액에 더해줌. 이하 '환산월차임')의 3개월분에 해당하는 금액**
2. **임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임 간 차액의 2년분에 해당하는 금액**
3. **임대인 또는 임대인 부모나 자녀가 목적 주택에 실제 거주하려는 경우의 사유로 갱신거절함으로 인해 임차인이 입은 손해액**

**다만, 임대인에게 처음에는 갱신거절 사유가 있었는데 사후적인 사정변경으로 다른 임차인에게 정당하게 임대를 한 경우에는 손해배상청구를 할 수 없습니다.**

**한편, 임대인이 실거주 사유로 거짓말을 하여 갱신거절을 한 후 임차인이 집을**

**비워주자 그 집을 매각한 경우 임차인은 임대인에게 불법행위에 의한 손해배상청구를 할 수도 있습니다.**

### (1) 임대인이 실거주를 이유로 임차인을 속여 갱신을 거절한 경우

만약 임대인이 임차인에게 거짓으로 자신이나 부모, 또는 자녀가 살아야 한다는 이유를 들어 갱신거절을 하고 임차인이 이에 속아 집을 비워줬는데 나중에 알고 보니 임대인이 몇 달 뒤에 더 비싸게 다른 임차인에게 임대하였다면, 임차인은 임대인에게 위에 살펴본 3가지 금액 중 가장 큰 금액을 손해배상 청구할 수 있습니다(제6조의3 제6항).

손해배상액에 관하여 구체적인 예를 들어보면, 임차인이 전세보증금 4억원의 주택에 거주하는데, 위와 같이 임대인이 임차인에게 자신이나 부모, 자녀가 거주한다고 속여 임차인을 퇴거시킨 후 잠시 주민등록을 이전해 놓았다가 6개월 뒤 전세보증금 5억원에 다른 임차인에게 임대를 하였고, 기존 임차인이 새로 얻은 같은 지역, 같은 유형, 같은 방이나 면적의 주택 임대료가 전세보증금 4억 5천만원이라면, 그에 따른 손해배상액은 다음과 같습니다.

1. 월차임 3개월분 = 4억원 x [주택임대차보호법 제7조의2 제2호에 따른 환산율 4%(한국은행에서 공시한 기준금리 0.5% + 3.5%) = 4,000,000원

2. [제3자에게 임대해 얻은 환산월차임(=5억원 x 4%/12개월 = 1,666,666원) – 갱신거절 당시 환산월차임(=4억원 x 4%/12개월 = 1,333,333원)] x 24개월 = 7,999,999원

3. 임차인의 이사비 2,000,000원(예시) + 중개수수료 1,500,000원(예시) + 도배비용 2,000,000원 중 1/2인 1,000,000원 + [임차인이 새로 체결한 계약의 환산월차임(=4.5억원 x 4%/12개월= 1,500,000원) – 5% 임대료 인상율 상한제 하에서 임차인이 계약이 갱신되었더라면 얻을 조건의 환산월차임(=최대 4.2억원 x 4%/12개월 = 1,400,000원) x 24개월 = 2,000,000원 + 1,500,000원 +1,000,000원 + 2,400,000원 = 6,900,000원 (단, 실제 손해액은 이와 다를 수 있음)

*주택임대차보호법 시행령[2](입법예고 2020. 8. 31.)이 개정되어 전환율이 연 4%에서 연 2.5%로 인하되면 위 공식의 4%는 모두 2.5%로 변경해야 합니다.

따라서 위 사례에서 임차인은 임대인에게 가장 큰 금액인 7,999,999원을 손해배상 청구할 수 있겠습니다. 개정 주택임대차보호법이 "임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임 간 차액의 2년 분에 해당하는 금액"을 손해배상액 산정 기준에 포함한 것은 임대인이 임차인을 속여 갱신거절을 한 경우 그로 인하여 임대인이 얻은 최대한의 경제적 이득액만큼 임차인이

[2] 「주택임대차보호법 시행령」 일부개정령(안) 입법예고 (2020. 8. 31)

손해배상청구를 할 수 있게 하여 임대인이 “목적 주택에 실제 거주하려는 경우”가 아니면서 경제적 이익을 챙기기 위해 갱신거절을 하지 않도록 하려는 것입니다.

**(2) 임대인에게 실거주 갱신거절사유가 있었으나 이후 사정이 변경되어 정당하게 타인에게 임대하는 경우**

앞의 사례와 달리 임대인이 갱신거절을 할 당시에는 정당하게 갱신을 거절할 사유(즉, 임대인이 들어가 살아야 했거나 임대인의 부모 또는 자녀가 들어가 살아야 했던 사정)가 있었는데, 나중에 사정변경이 생겨 임대인 등이 목적 주택에 들어가 살다가 전 임차인이 퇴거한 후 2년 이내에 그 집을 계속 사용할 수 없게 되는 정당한 사유가 있어 집을 비우고 제3자에게 다시 임대하게 된 경우라면, 임차인은 임대인에게 손해배상을 청구할 수 없게 됩니다.

**(3) 손해배상청구소송에서의 입증책임**

앞서 살펴본 사정으로 종전 임차인이 임대인을 상대로 손해배상청구소송을 제기할 때, 임차인은 임대인이 갱신거절사유로 내세운 것과 달리 목적 주택을 비워줬더니 제3자에게 임대를 주었다는 사정만 증명하여 손해배상을 청구하면 됩니다.

이때 피고가 된 임대인으로서는 1) 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 당시에는 임대인, 부모나 자녀가 목적 주택에 실제 거주하려던 경우에 해당하여 갱신거절사유가 있었다는 점과 2) 이후 사정변경으로 임대인 등이 목적 주택에 실제 거주하지 못하고 제3자에게 임대를 준 것이 정당하다는 점을 증명해야만 손해배상책임을 면할 수 있습니다.

**(4) 실거주 갱신거절사유가 없는데 임대인이 거짓 사유로 임차인을 속여 갱신거절하고 주택을 매각한 경우**

만약 임대인 등이 실거주한다고 임차인을 속이고 갱신거절을 한 후 목적 주택을 매각한다면, 예를 들어 임대인이 자녀가 목적 주택에 실제로 거주한다고 임차인을 속여 퇴거시킨 후 자녀의 주민등록을 이전한 지 몇 달이 지나 집을 판 경우, 이는 그 자체로 주택임대차보호법을 위반하여 임차인의 계약갱신요구권을 침해한 불법행위로서 임대인은 임차인에게 민법 제750조에 따른 손해배상책임을 지게 됩니다.

개정 주택임대차보호법에서는 임대인이 실거주를 이유로 갱신거절을 하였음에도 임대차계약 종료 후 2년 동안 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우에 대해서만 임대인의 손해배상책임 및 손해배상금액 계산방법을 명시하고 있으나, 위와 같이 임차인을 속이고 제3자에게 목적 주택을 매각한 경우 등 갱신거절사유에 해당하지 아니하는 다른 케이스에 대해서도 주택임대차보호법에 손해배상책임이 명시되어 있지 않을 뿐 법률로 규정된 임차인의 정당한 갱신요구권을 위법하게 침해한 것이기 때문에, 이런 경우라면 임차인에게 민법 제750조의 불법행위로 인한 손해배상청구권은 발생한다고 보는 것이 타당합니다.

이 경우 손해배상금액은 구체적인 사안에 따라 다를 수 있으나 앞서 예를 든 것과 같이 이사비, 중개수수료, 도배비용, 2년 동안의 환산월차임 차액 등 임차인이 실제로 입은 손해액이 기준이 될 것입니다.

## Q14. 임대인이 철거, 재건축 등의 사유로 계약갱신을 거절할 수 있나요?

**임대인은 다음 세 가지 중 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있습니다(제6조의3 제1항 제7호).**

**(1) 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우**
**(2) 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우**
**(3) 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우**

위 세 가지 사유 중 (2) 건축물 노후, 훼손 등 안전이 문제가 되는 경우나 (3) 법에 따라 이루어지는 재건축이나 재개발 같은 경우에는 임대인이 임차인에게 그러한 사유를 미리 고지할 필요가 없습니다. 그러나 (1) 임대인이 목적 주택을 스스로 재건축을 한다거나 철거를 하려고 한다면 임대차계약 당시에 이를 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우에만 갱신을 거절할 수 있습니다. 참고로 위 갱신거절사유는 이미 상가건물임대차보호법에도 도입되어 시행되고 있습니다.

한편 '다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우'와 관련하여, 재개발, 재건축 등의 정비사업은 정비구역이 지정된 후 실제 사업이 진행되는데까지 상당한 기간이 소요되므로, 실제 임대인이 재개발, 재건축을 이유로 갱신을 거절하기 위해서는 해당 정비사업의 관리처분계획인가가 고시되어 실제 임차인의 사용, 수익이 제한되는 정도에 이르러야 할 것입니다.

또한 철거로 인한 갱신거절은 임차인이 임차 주택을 사용하는 것이 불가능하여 임대차계약의 목적 달성이 곤란한 것을 전제로 하는 것이므로, 이러한 정도에 이르지 않는 단순 내부 리모델링만으로는 갱신거절을 할 수 없다고 할 것입니다.

## Q15. 임대인이 임차주택을 제3자에게 매도하는 매매계약을 체결한 경우, 임차인은 계약갱신요구권을 행사할 수 없나요?

- **법 시행 전 임대인이 주택을 실거주 목적인 제3자에게 매각한 경우, 임대인은 "임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우"임을 주장하여 갱신을 거절할 수 있습니다.**
- **법 시행 후 갱신요구권 행사기간 내에 임차인이 아직 갱신요구권을 행사하기 전에 임대인이 목적 주택을 실거주 목적인 제3자에게 매각하는 매매계약을 체결하는 경우라도, 그 제3자 앞으로 목적 주택의 소유권이전등기가 되기 전이라면 임차인은 현 임대인에게 갱신요구권을 행사할 수 있고, 임대인은 갱신요구를 거절할 수 없다고 판단됩니다.**
- **임차인이 갱신요구권을 행사한 후 임대인이 목적 주택을 실거주 목적인 제3자에게 매도하는 매매계약을 체결했더라도 임대인이 갱신거절을 할 수 없습니다.**
- **임대인이 실거주 목적인 제3자에게 목적 주택을 매도하는 매매계약을 체결하고 실제 제3자가 목적 주택의 소유권이전등기까지 마친 후, 임차인이 갱신요구권을 행사하는 경우라면, 임대인의 지위를 승계한 제3자는 실거주를 사유로 갱신거절을 할 수 있습니다.**

**첫째, 개정 주택임대차보호법 시행 전에(즉, 임차인이 갱신요구권을 행사하기 전에) 이미 임대인이 목적 주택을 제3자에게 매도하는 매매계약을 체결하고 그 매수인이 임대차 계약기간 만료 후 목적 주택에 들어와 살아야 하는 실거주자인 경우,** 갱신거절사유 중 "그 밖에… 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우"에 해당하여, 현재 소유자인 임대인이 임차인의 계약갱신요구권 행사를 거절할 수 있다고 해석될 가능성이 높습니다. 단, 임대인이 위와 같은 사유를 들어 갱신거절을 하려는 경우 임차인은 임대인에게 "매수인이 실제 거주하려는 경우"임을 증명할 것을 요구할 수 있습니다. 앞서 설명한 "임대인 등이 실제 거주하려는 경우"인지 여부를 판단하는 기준들을 위 사례에도 적절하게 활용할 수 있을 것입니다.

**둘째, 개정 주택임대차보호법 시행 후 임대인이 목적 주택을 실거주 목적의 제3자에게 매각하는 매매계약을 체결하였으나 아직 그 제3자 앞으로 목적 주택의 소유권이전등기를 해주기 전 임차인으로부터 계약갱신요구권 행사기간 내에 갱신요구를 받은 경우,** 이때에도 임대인이 자신과

매매계약을 체결한 제3자가 임대차 계약기간 만료 후 그 주택에 들어와 살아야 하는 실거주자임을 이유로 위 “그 밖에… 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우”임을 들어 갱신을 거절할 수 있는지가 문제될 수 있습니다.

이에 대해서는 다양한 법률 해석이 나올 수 있겠으나, 위와 같은 사유로 임대인의 갱신거절을 허용하게 되면 갱신요구권 행사기간 중 주택 매각으로 임차인의 갱신요구권 행사를 제한하는 예외를 허용하게 되는 것이므로, 계약갱신요구권의 도입 취지상 이러한 방법에 의한 갱신거절은 허용되지 않는다고 해석하는 것이 타당합니다. 이때 목적 주택의 소유권을 이전받아 임대인의 지위를 승계하는 제3자는 이미 갱신요구를 받아 임대차계약을 갱신해주어야 할 법률관계까지 승계하게 되므로, 자신이 소유권을 이전받은 후 실거주를 해야 한다는 이유로 뒤늦게 갱신거절을 할 수는 없다고 판단됩니다.

이와 반대로, 임차인이 계약갱신요구권을 구체적으로 행사하기 전까지 임대인이 이미 실거주 목적의 제3자에게 목적 주택을 매매한 경우 갱신요구권 행사 당시에는 임대인에게 이미 갱신거절을 할 정당한 사유가 발생했다고 보는 견해도 있을 수 있습니다. 그러나 이렇게 해석할 경우 임차인의 계약갱신요구권은 매우 큰 제한을 받게 되는바, 개정 주택임대차보호법이 임차인에게 계약갱신요구권을 1회만 부여한 점, 개정 주택임대차보호법이 실거주 목적의 주택 매매를 임대인의 갱신거절 사유로 명시하지 않은 점, 매수인은 소유권을 취득한 이후 스스로 갱신거절사유를 주장할 수 있는 점 등을 고려할 때, 위와 같은 사례에서는 임차인의 갱신요구에 대해 임대인이 갱신거절을 할 수는 없다고 보는 것이 타당해보입니다. 물론 아직까지는 이 문제에 대해서는 확립된 정설은 없습니다.

**셋째, 임차인이 계약갱신요구권 행사기간 중 임대인에게 갱신요구를 하였으나 임대인이 이번에 목적 주택을 팔아야 하니 갱신해줄 수 없다고 거절할 경우**, 이는 일반적으로는 정당한 갱신거절사유가 될 수 없다고 판단됩니다. 이렇게 정당한 갱신거절사유가 없는 사례에서는 임차인이 갱신요구를 할 때 이미 다음 임대차기간에 대한 계약이 갱신된 것이기 때문에, 이후 임대인이 실제로 목적 주택을 매각하더라도 매수인은 갱신되는 임대차계약의 부담을 안고 있는 임대인의 지위를 승계할 수밖에 없습니다. 따라서 현재 임차인이 있는 주택을 향후 실거주 목적으로 매수하고자 하는 매수인이라면, 매도인과 매매계약 체결과정에서 자신의 소유권취득 시기가 임대차기간 만료 6개월 전부터 계약 만료일까지의 기간인지, 그 기간 내라면 임차인이 갱신요구권을 행사하였는지를 반드시 확인해야만 합니다.

이와 더불어 임차인이 갱신요구를 했는데 임대인이 집을 팔아야 한다면서 갱신을 거절하고 나아가 임차인에게 중개인이나 집을 보러 오는 사람들에게 문을 열어주어 집을 보여달라거나 또는 집열쇠를 중개인에게 몇 시간만 맡겨달라고 요구할 경우, 임차인은 이를 거절할 수 있습니다. 일단 임대차계약 기간 중에는 임차인에게 임대인이 집을 매각해야 한다고 집을 보러오게 하는 것을 허용해야 할 의무가 없습니다. 특히 갱신요구권 행사와 관련해 이런 문제로 다툼이 발생할 소지가 있을 때에는 임차인은 반드시 임대인에게 내용증명우편으로 이미 계약갱신을 요구했음을 다시 한 번 고지하시기 바랍니다.

**넷째, 임대인이 제3자에게 목적 주택을 매도하여 그 제3자가 소유권이전등기까지 마친 후 임차인이 비로소 제3자를 상대로 갱신요구권을 행사하는 경우**라면, 임대인의 지위를 승계한 제3자는 자신 또는 부모, 자녀가 실제 거주하려는 사유를 들어 임차인의 갱신요구를 거절할 수 있습니다. 임대인 등의 실거주 목적 갱신거절에 관한 자세한 설명은 앞의 13번 문답을 살펴보시기 바랍니다.

## [전월세 인상률 상한제]

### Q16. 임대료의 인상 상한 비율은 얼마인가요?

**임대료 인상은 임대인과 임차인이 합의로 정하되, 종전 임대료의 5%를 초과하여 인상하진 못합니다.**

**이는 5%까지 무조건 인상해야 하는 것이 아니라 인상을 하더라도 최대 5% 또는 그보다 낮게 인상하라는 의미입니다. 한편 특별시·광역시·특별자치시· 도 및 특별자치도 등 지방자치단체는 조례로 5%보다 더 낮게 임대료 인상률 상한을 정할 수 있습니다.**

개정 주택임대차보호법은 임차인의 계약갱신요구권 행사로 갱신된 임대차는 종전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보되, 차임과 보증금은 증감할 수 있고 특히 임대료 증액의 경우에는 종전 임대료의 5%를 초과하지 못하도록 정하였습니다(제6조의3 제3항, 제7조 제2항). 또한 임대차기간 도중에도 임대인과 임차인은 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 임대료의 증감을 청구할 수 있는데, 이때에도 마찬가지로 임대인이 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 그 임대료 인상률은 5%를 초과하지 못합니다(제7조 제1항, 제2항).

한편 이번 개정법은 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도 등 지방자치단체는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 따로 조례로 증액청구의 상한을 5% 이하로 정할 수 있도록 하였습니다(제7조 제2항 단서). 단, 조례가 정해지기 전까지는 5%가 상한선이 되고, 5% 범위 내에서 조례가 정해지면 그때부터는 조례에 따라 임대료 인상률 상한이 정해집니다.

주의할 점은 임차인이 임대인의 증액요구를 무조건 수용해야 하는 것은 절대 아니라는 점입니다. 특히 임대인의 증액요구를 거절하더라도 계약갱신이 무효로 되거나 계약해지를 당하지 않으니 안심하셔도 됩니다. 또한 5%를 다 올려줘야 하는 것도 아닙니다. 임대인이 5% 인상을 요구해도 같은 유형의 주택의 주변 시세가 최초 계약(또는 가장 최근의 임대료 인상) 때보다 (예를 들어) 2%만 올랐다면 임차인은 그와 같은 5% 임대료 인상 요구를 거절하고 더 낮은 임대료 인상률(2%)을 수정 제안할 수도 있습니다.

## Q17. 임대인과 임차인이 임대료 인상률 상한선(5% 또는 조례에서 상한비율을 정한 경우 그 상한비율)을 초과하여 임대료를 합의하면 무효가 되나요?

**네. 개정 주택임대차보호법 시행 후 임대료 인상률 상한을 초과해서 임대료를 인상하면 그 초과분만큼의 합의는 무효이므로 임차인이 임대인에게 그 초과분만큼을 부당이득으로 반환청구할 수 있습니다.**

개정 주택임대차보호법 시행 후부터 임대인이 갱신거절기간 중에 갱신되는 임대차의 임대료를 현재 임대료의 5%(또는 조례에서 상한비율을 정한 경우 그 상한비율)를 초과하여 인상할 것을 요구하고 임차인이 이에 합의하는 경우, 이는 개정 주택임대차보호법 제7조 제2항의 증액청구 상한 규정 위반에 해당합니다.

따라서 5%(또는 조례에서 상한비율을 정한 경우 그 상한비율)를 초과한 임대료 부분은 비록 임대인과 임차인이 이미 합의를 했더라도 강행규정인 위 조항에 반하여 무효이므로 임차인은 임대인을 상대로 부당이득금 반환청구를 통해 위 금액을 돌려받을 수 있습니다. 이는 이번 개정 주택임대차보호법 제7조 제2항과 똑같은 취지의 상가건물임대차보호법 제11조 제1항에 대한 아래 대법원의 판결을 통해서도 확인할 수 있습니다.

"*구 상가건물 임대차보호법(2009. 1. 30. 법률 제9361호로 개정되기 전의 것, 이하 '법'이라 한다)의 입법 목적, 차임의 증감청구권에 관한 규정의 체계 및 취지 등에 비추어 보면, 법 제11조 제1항에 따른 증액비율을 초과하여 지급하기로 하는 차임에 관한 약정은 증액비율을 초과하는 범위 내에서 무효이고, 임차인은 초과 지급된 차임에 대하여 부당이득으로 반환을 구할 수 있다.*" *(대법원 2014. 4. 30. 선고, 2013다35115 판결)*

다만 국토교통부와 법무부는 해설집(2020. 8. 27.)을 통해 임차인이 갱신요구권을 행사하지 않은 경우에는 임대인과 합의하여 5% 이상 증액 합의를 할 수 있고, 이 경우 차후 임차인이 갱신요구권을 1회 행사할 수 있다고 설명하였습니다. 이러한 국토교통부와 법무부 해석에 따르면 총 6년(최초 2년 + 갱신요구권 행사없이 5% 이상 증액 합의로 2년 갱신 + 갱신요구권 행사로 2년 갱신) 동안 거주가 가능해질 수 있게 됩니다. 다만 합의로 갱신된 후 2년 뒤 임차인이 갱신요구권을 행사하려고 할 때 임대인에게 갱신거절사유가 생길 수도 있어 임차인에게 6년 거주가 반드시 보장되는 것은 아니므로, 임차인은 제반 사정을 두루 고려하여 이와 같은 방법을 취할 것인지를 신중하게 결정해야 할 것입니다. 아울러 임차인 본인이 먼저 갱신요구권을 적극적으로 행사한 경우에는 5% 이상 증액 합의를 할 수 없고

이미 갱신요구권을 행사해 놓고 나서 5% 이상 증액 합의를 한다고 해서 나중에 다시 갱신요구권을 행사할 기회가 더 생기는 것이 아닌 점 또한 유의하여야 합니다.[3]

## Q18. 개정 주택임대차보호법 시행 전에 이미 다음 계약기간에 대해 임대료 증액 합의를 했는데, 법 시행 후 아직 갱신요구권 행사기간이 남아 있으면 임차인이 다시 계약갱신청구권을 행사해 임대료 인상을 5% 이내로 하도록 요구할 수 있나요?

**네. 임차인이 선택할 수 있습니다. 법 시행 전에 합의된 대로 증액 및 갱신 합의를 유지하고 2년 뒤에 갱신요구권을 행사할 수도 있고, 이번에 갱신요구권을 행사하면서 5% 한도 이내로 임대료를 다시 정할 것을 요구할 수도 있습니다.**

2020. 7. 30. 법무부와 국토교통부가 배포한 Q&A 자료에서는 개정 주택임대차보호법 시행 전에 임대인과 임차인이 현재 계약기간 후 갱신하는 임대차계약에 5%가 초과하는 임대료 증액에 합의한 경우에도, 법 시행 이후에 임차인이 계약갱신요구권을 행사하면서 다시 5% 이내로 증액할 것을 요구하는 것이 가능하다고 설명하고 있습니다.

이는 법 시행 전에는 5% 초과의 임대료 증액 및 연장 합의가 당시 법에 저촉되는 내용은 아니었기 때문에 법 시행으로 그 합의가 무효가 되지는 않는다는 것이고, 다만 아직 계약갱신요구권 행사기간이 남아 있다면 임차인은 그 기간 내에 갱신요구권을 행사해서 임대료를 5% 이내로만 증액하도록 다시 요구할 수 있다는 취지입니다. 어쨌든 개정 주택임대차보호법은 1회에 한하여 임차인의 갱신요구권 행사를 인정하고 있어 위와 같은 사례에서 임차인이 이번에 갱신요구권을 행사하면 더이상 갱신요구권을 행사할 수 없게 되므로, 임차인은 갱신요구권을 행사할 것인지를 신중하게 판단해서 본인에게 유리한 쪽을 선택해야 하겠습니다.

[3] 국토교통부와 법무부에서 발행한 해설집(8/27) 내용을 참고하여 보완한 내용입니다.(2020.8.31)

## Q19. 임대인이 갱신 시에 보증금 일부를 월세로 전환하자고 요구하면 임차인이 그대로 받아들여야 하나요? 월세로 전환된 금액이 종전 월세의 5%를 초과하면 임대료 인상률 상한제에 저촉되는 것은 아닌가요?

**임대인이 일방적으로 보증금의 월세 전환을 요구할 수 없고 임차인이 동의해야만 전환이 가능하므로 임차인은 임대인의 전환요구를 거절할 수 있습니다.**
**보증금을 월세로 전환하여 발생한 월세 증가분은 임대료 인상률 상한제와는 직접적인 관계가 없습니다.**

임대인이 갱신 시에 임차인에게 월세는 5% 이내 인상을 제안하면서도 보증금 전부 또는 일부를 반환할테니 그 부분을 추가로 월세로 전환하자고 하면서 전환된 금액은 임대료 인상률 상한에 저촉되지 않는다고 주장할 경우 어떻게 해야 할까요?

**먼저, 임대인이 임차인에게 보증금을 월세로 전환하자고 제안할 경우 이를 임차인이 받아들여야 하느냐**의 쟁점이 있는데, 이때 임차인은 임대인의 보증금 월세 전환 요구를 받아들일 법률상 의무가 없으므로 거절해도 됩니다. 다만 임차인이 임대인과 합의해 보증금 일부를 월세로 전환하는 것은 무방하고, 이 경우에는 주택임대차보호법 제7조의2 상의 법정전환율이 적용되어 현재 연 4%[4](주택임대차보호법 시행령이 개정되면 연 2.5%)의 범위 내에서 전환할 수 있습니다. 참고로 임차인이 한국주택금융공사의 지원을 받는 임대차보증금대출을 받는다면 이 전환율보다 훨씬 저렴한 이율로 대출이 가능하므로[5], 이번 주택임대차보호법 개정에 따라 임차인이 임대인의 월세 전환 요구에 응할 이유도 낮다고 할 것입니다.

**다음으로, 임대인과 임차인이 보증금 일부를 월세로 전환하기로 합의했을 때 그 전환된 월세 부분**은 임대료 인상률 상한제와는 직접적인 관계가 없습니다. 따라서 임대인과 임차인이 서로 합의하여 보증금 전부 또는 일부를 월세로 전환했다면, 전환된 월세 부분만큼은 임대료 인상이 아니기 때문에 설사 그 금액이 종전 월세의 5%를 초과하더라도 임대료 인상률 상한제에 저촉되지 않습니다.

---

[4] 은행법에 따른 은행에서 적용하는 대출금리와 해당지역의 경제 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율(현행 "10%"), 2) 한국은행에서 공시한 기준금리(현행 0.5%)에 대통령령으로 정하는 이율(3.5%)을 더한 비율("4%") 중 더 낮은 비율을 적용

[5] 한국주택금융공사가 안내하는 전세보증금 대출 금리 안내 https://www.hf.go.kr/hf/sub02/sub01_10.do

## Q20. 이번에 새로 임대차계약을 체결하는 임차인에게도 임대료 인상률 상한제가 적용되나요?

**아니오. 이번 개정 주택임대차보호법은 임대차계약을 갱신하는 경우에만 임대료 인상률 상한제가 적용되도록 규정하고 있기 때문에 임대인과 임차인이 최초로 임대차계약을 체결할 때에는 임차인이 임대료 인상률 상한제 적용을 주장할 수 없습니다.**

개정 주택임대차보호법 제7조 제1항은 "당사자는 약정한 차임이나 보증금"의 증감을 청구할 수 있다고 규정하고 있고, 제7조 제2항은 위 제1항에 따른 증액청구는 "약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액"을 초과하지 못한다고 규정하고 있습니다. 한편 제6조의3 제3항 단서는 임차인의 계약갱신청구권 행사로 갱신되는 임대차의 "차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다."고 규정하고 있습니다.

위 규정들은 그 문구들을 통해서도 알 수 있듯이 이미 약정한 임대료나 갱신 시 종전 임대료의 증액에 관한 것이므로, 임대인과 임차인이 신규로 임대차계약을 체결하는 경우에는 임대료 인상률 상한제가 적용되지 않습니다.

## Q21. 임대인이 임대기간 중 1년에 한 번씩 임대료를 5% 인상할 수 있나요?

**임대인이 임차인에게 인상을 청구할 수 있다는 것일 뿐 임차인이 그 요구를 반드시 수용해야 하는 것은 아닙니다. 또한 무조건 5%를 인상할 수 있는 것은 아니며, 실제 임대료 인상은 현재 임대료가 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 못한 때에만 인정될 수 있습니다.**

개정 주택임대차보호법 제7조 제1항 단서는 "증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다."라고 규정하고 있는바, 위 규정의 반대해석 상 임대인과 임차인이 임대기간 2년의 임대차계약을 하였더라도 1년이 지난 뒤 임대인은 임차인에게 임대료 인상을 청구할 수 있다고 할 것입니다. 다만 임대인의 증액청구로 무조건 임대료를 임대료 인상률 상한선인

5%까지 인상할 수 있는 것은 아니며, 말그대로 최대한 올릴 수 있는 '상한선'에 불과합니다. 또한 현재 임대료가 "임대료가 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 못한 때"에만 인상이 가능한데, 아직까지 법원에서 위와 같은 사유로 증감청구를 인정한 사례는 없습니다.

한편 개정 주택임대차보호법 제6조의3 제3항에 따르면 임차인의 계약갱신청구권 행사로 인하여 갱신된 임대차의 임대료도 높이거나 낮출 수 있는데, 이러한 경우 임대기간 중에 임대료를 조정하는 사례와 동일한 기준을 적용하기는 어려울 것이고 5%의 상한제 범위 안에서 보다 폭넓게 증감청구가 인정될 수 있습니다.

## Q22. 계약갱신을 할 때 임대인과 임차인이 임대료를 합의하지 못하면 어떻게 임대료를 정하나요?

**계약을 갱신할 경우 일단 임대인과 임차인이 임대료 등의 임대조건에 대해 최대한 우호적으로 상호 협의를 하려고 노력하는 것이 좋습니다.**

**그래도 서로 의견이 맞지 않으면 임대인이나 임차인이 주택임대차분쟁조정위원회에 분쟁조정을 신청할 수 있고, 분쟁조정위원회에서도 조정이 되지 않으면, 임대인이나 임차인이 법원에 차임 증감청구 소송을 제기할 수 있습니다.**

**법원에서도 먼저 조정절차를 통해 당사자 간 합의를 시도해보고 합의가 되지 않으면 판결로 임대료를 정하게 될 것입니다. 이렇게 조정 또는 법원의 판결로 임대료가 정해질 때까지는 월세를 내고 있던 임차인은 기존 임대료를 내고 있다가 조정 또는 판결로 임대료 인상폭이 정해지면 소급해서 정산하면 됩니다.**

위에서는 임대료 인상에 대해서만 설명했지만, 반대로 주변 임대료 시세가 크게 내려갔다면, 오히려 임차인은 임대인을 상대로 임대료를 내리자고 청구할 수도 있습니다.

조정 또는 법원의 판결로 임대료가 정해질 때까지는 월세를 내고 있던 임차인은 기존 임대료를 내고 있다가 조정 또는 판결로 임대료 인상 또는 감액의 폭이 정해지면 소급해서 정산하면 됩니다. 즉, 계약갱신시 임대료 증액 또는 감액에 대해서는 갱신되는 계약의 첫날부터 소급해서 정산하면 되고, 계약기간 도중 임대인이 임대료 증액청구권을 행사하거나 또는 임차인이 임대료 감액청구권을 행사한 경우에는 상대방이 그 증감청구권 요구를 받은 날부터 증액 또는 감액된 임대료분을 정산·지급 처리해야 합니다.

만약 임차인이 계약갱신요구권을 행사하고 나서 분쟁조정, 판결 등을 거쳐 정해진 임대료 인상분을 낼 수 없는 경우라면, 임차인은 갱신된 임대차계약의 해지를 통지할 수도 있습니다. 이 경우 임대차계약은 해지통지가 임대인에게 도달한 후 3개월이 지나면 해지됩니다. 물론 갱신일로부터 계약해지일까지의 임대료는 인상된 금액을 기준으로 지급해야 하며, 지급하지 않으면 돌려받을 보증금에서 공제될 수 있습니다.

참여연대 민생희망본부·민변 민생경제위원회

# 개정 주택임대차보호법 해설서

작성 이강훈 변호사(참여연대 민생희망본부)
감수 민주사회를위한변호사모임 민생경제위원회

최초 발행일 2020. 8. 13.
수정 발행일 2020. 8. 31.
발행처 참여연대 민생희망본부·민변 민생경제위원회
담당 박효주 간사 02-723-5303 min@pspd.org

※ 본 자료는 참여연대 웹사이트에서 다시 볼 수 있습니다.