



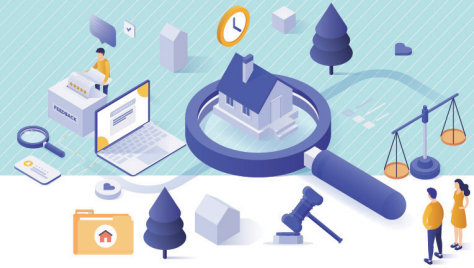
주택임대차분쟁 조정사례집

2021. 12





주택임대차분쟁 조정사례집



CONTENTS

Ⅰ 제도 개요	1
Ⅱ 설치현황	7
Ⅲ 조정 관련 FAQ	11
Ⅳ 분쟁조정 및 상담현황	19
Ⅴ 조정사례	23
Ⅵ 신청서 작성례	85
[부록] 주택임대차표준계약서	91



I

제도 개요



I

제도 개요

1 목적

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

2 연혁 및 설치근거

• (연혁)

시기	내용
'16.5.	주택임대차보호법(임대차분쟁조정위원회 설치) 개정
'17.5.	임대차분쟁조정위원회 설치(대한법률구조공단 6개소)
'20.7.	주택임대차보호법 개정 (한국부동산원·LH 내 임대차분쟁조정위원회 설치)
'20.11.	한국부동산원·LH 임대차분쟁조정위원회 개소 및 운영
'21.2.~7.	한국부동산원·LH 임대차분쟁조정위원회 추가 개소(각 3개소)

• (설치근거)

구분	내용
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.

3 조정절차 일반사항

• (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) 조정신청일로부터 60일 이내에 종결

- 부득이한 경우 조정위원회의 의결을 거쳐 30일 이내 연장 가능

• **(수수료)** 조정목적의 값에 따라 수수료 납부 (1만원 ~ 최대 10만원)

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 **사회복지법인**과 그 밖의 **비영리법인**에서 주택임대차분쟁에 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)** 조정안을 통지받은 날부터 14일 이내에 서면으로 수락의사를 표시하지 않는 경우 조정을 거부한 것으로 봄

* 조정안 수락 시 조정안과 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 간주



II

설치현황



II

설치현황

운영기관	관할권역	사무국 연락처	주소
한국 부동산원	서울	02-3394-9870~3	서울시 성동구 용답동 천호대로 432, 금풍빌딩 2층
	경기	031-902-3573~4	경기도 고양시 일산동구 중앙로 1187, 흥국생명빌딩 8층
	강원	033-244-9793~4	강원도 춘천시 중앙로 16, 무림빌딩 7층
	세종	044-868-8341	세종시 한누리대로 499, 세종포스트빌딩 제302호
	전북	063-276-8022~3	전라북도 전주시 덕진구 기린대로 405, 한화생명(주)빌딩 3층
	경북	054-275-9771~2	경상북도 포항시 북구 중앙로 201, 한화생명빌딩 8층
한국토지 주택공사	인천	032-890-6017	인천시 남동구 논현로 46번길 23, 한국토지주택공사 인천지역본부사옥 7층
	경기	070-4048-6139	경기도 성남시 분당구 구미동 158 하나이지타워 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	울산시 남구 삼산로 182, 보림토건주식회사 12층
	제주	064-901-3802	제주시 중앙로 150, 대한항공제주사옥 3층

운영기관	관할권역	사무국 연락처	주소
대한법률 구조공단	서울·강원	02-6941-3430	서울시 서초구 법원로 2길 21, 칠보빌딩 1층
	경기·인천	031-8007-3430	경기도 수원시 영통구 월드컵로 150번길 10, YM빌딩 3층
	대전·세종 충남북	042-721-3430	대전시 서구 둔산북로 121, 1층 117~121호
	대구·경북	053-710-3430	대구시 수성구 달구벌대로 2461, 디에스라이프빌딩 3층
	부산·울산 경남	051-711-3430	부산시 연제구 법원남로 15번길 4, 5층
	광주·전남북 제주	062-710-3430	광주시 서구 상무중앙로 28번길 4, 세진빌딩 4층 401호
서울시	서울	02-2133-1200~8	서울시 중구 덕수궁길 15, 서울시청 서소문별관
경기도	경기	031-8008-2868	경기도 수원시 팔달구 효원로 1



III

조정 관련 FAQ



Ⅲ 조정 관련 FAQ

Q1 어떤 경우에 신청할 수 있나요?

A 「주택임대차보호법」제14조제2항 및 동 시행령 제22조에 따르면,

- 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

위와 같은 분쟁에 해당하는 경우 조정신청이 가능합니다.

Q2 누가 신청할 수 있나요? 대리인 신청도 가능한가요?

A 임대차 분쟁을 겪고 계신 분들이라면 임차인·임대인·종전임차인 관계없이 누구나 가능합니다.

A 필요 서류를 갖춘 경우 대리인 신청도 가능합니다.

Q3

신청방법을 알려주세요.

A

방문 신청 외 온라인 신청(<https://rent-adr.lh.or.kr>)도 가능하며, 우편 및 팩스로도 접수가 가능합니다.

Q4

신청 시 어떤 서류가 필요한가요?

A

신분증, 주민등록초본, 등기부등본, 임대차계약서, 건축물대장이 필요하며, 그 외 기타 입증 자료도 제출 가능합니다.

- 단, 법인이 신청인인 경우 대표자 신분증, 사업자등록증, 법인 등기부등본, 법인 인감증명서를 제출하여야 합니다.

A

대리인 신청 시 조정대리허가신청 및 위임장, 가족관계증명서 또는 재직증명서, 대리인 신분증이 요구됩니다.

Q5

처리기간은 얼마나 소요되나요?

A

「주택임대차보호법」제23조에 따라, 분쟁의 조정신청을 받은 날 부터 60일 이내에 절차가 종료됩니다.

- 다만, 부득이한 사정이 있는 경우 조정위원회의 의결을 거쳐 30일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있습니다.

Q6

수수료는 어떻게 되나요? 어떤 경우 면제받을 수 있나요?

A 「주택임대차보호법 시행령」제33조에 따라, 아래와 같이 조정목적의 값에 따라 수수료를 징수합니다.

조정목적의 값*	수수료
1억 원 미만	10,000원
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(예: 반환받을 보증금액, 주택수선에 소요되는 금액 등)
→ 산정불가 시는 10,000원

A 수수료 면제사유는 다음과 같습니다.

1. 법 제8조에 따라 **우선변제**를 받을 수 있는 임차인
2. 「국민기초생활보장법」제2조제2호에 따른 **수급자**
3. 「독립유공자예우에 관한 법률」제6조에 따라 등록된 **독립유공자 또는 그 유족**(선순위자 1명만 해당, 이하 이 조에서 같다)
4. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」제6조에 따라 등록된 **국가유공자 또는 그 유족**
5. 「고엽제후유의증 등 환자지원 및 단체설립에 관한 법률」제4조에 따라 등록된 **고엽제후유증 환자, 고엽제후유의증환자 또는 고엽제후유증 2세 환자**
6. 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」제5조에 따라 등록된 **참전유공자**
7. 「5·18민주유공자예우에 관한 법률」제7조에 따라 등록 결정된 **5·18민주유공자 또는 그 유족**
8. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」제6조에 따라 등록된 **특수임무유공자 또는 그 유족**
9. 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」제5조에 따라 인정된 **의상자 또는 의사자 유족**
10. 「한부모가족지원법」제5조에 따른 **지원 대상자**
11. 그 밖에 제1호부터 제10호까지의 규정에 준하는 사람으로서 법무부장관과 국토교통부장관이 공동으로 정하여 고시하는 사람 또는 시·도 조례로 정하는 사람

Q7

조정위원회는 어떻게 구성되나요?

A 「주택임대차보호법」제16조에 따라, 위원장 1명을 포함하여 5명 이상 30명 이하의 위원으로 구성되며, 조정위원은 주택임대차에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 합니다.

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 주택임대차분쟁에 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

Q8

조정참여의사확인 및 답변서는 언제까지 제출해야하나요?
만약 제출하지 않으면 어떻게 되나요?

A 피신청인에게 송달되는 조정참여의사확인 및 답변서는 조정신청서를 송달받은 날로부터 7일 이내에 제출하여야 합니다.

A 분쟁조정에 응할 의사가 있다고 답변하거나 조정참여의사확인 및 답변서를 제출하지 않을 경우, 조정신청은 각하되지 않고 이후 절차가 계속하여 진행됩니다.

Q9 조정성립 시 어떠한 효력이 발생하나요?

A 성립된 조정은 조정서와 동일한 내용의 민사상 합의로서의 효력을 가집니다. 나아가 각 당사자 간에 금전, 그 밖에 대체물의 지급 또는 부동산의 인도에 관하여 강제집행을 승낙하는 취지의 내용이 기재된 조정서의 정본은 「민사집행법」 제56조에도 불구하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가집니다.

Q10 조정신청을 했는데 각하되었어요. 이유가 무엇인가요?

A 주택임대차보호법 제21조3항 및 동 시행령 제22조에 따르면 다음과 사례에 해당하는 경우에는 각하처리 됩니다.

- ① 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 법원에 소가 제기되거나 조정 신청이 있을 후 소가 제기된 경우
- ② 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있을 후 같은 법에 따른 조정이 신청된 경우
- ③ 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 주택임대차보호법에 따른 조정위원회에 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있을 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



IV

분쟁조정 및 상담현황



Ⅳ 분쟁조정 및 상담현황

□ 기관별 분쟁 접수 및 조정 현황 (2020.11월 - 2021.8월)

(단위:건)

분쟁유형	분쟁조정위별 조정 현황					
	한국부동산원		한국토지주택공사		대한법률구조공단	
	접수	조정·화해	접수	조정·화해	접수	조정·화해
합계	116	48	147	74	1,399	510
1. 차임 또는 보증금 증감	3	1	3	1	64	25
2. 계약의 갱신 및 종료	36	11	64	35	280	93
3. 손해배상청구	16	7	15	4	173	54
4. 보증금 또는 주택의 반환	42	21	49	29	634	254
5. 계약이행 및 내용의 해석	9	3	6	3	124	40
6. 유지보수 의무	8	4	9	1	83	32
7. 기타	2	1	1	1	41	12

□ 상담현황 ('21. 8. 31. 기준)

구분	사무국/지부 상담건수	콜센터 상담건수
한국부동산원	5,762	2,128*
한국토지주택공사	2,906	6,071

* 주택·상가건물 전체 상담건수 (구분 집계 불가)



주택임대차분쟁 조정사례집

V

조정사례



CONTENTS

1. 계약갱신요구권 관련 분쟁	26
2. 전월세상한제 관련 분쟁	61
3. 임대차 계약기간 관련 분쟁	68
4. 보증금 또는 주택의 반환에 관한 분쟁	77
5. 임대차 계약상 의무	81
6. 기타	83

1

계약갱신요구권 관련 분쟁

[임대차 분쟁 가이드]

◆ 관련법령

1. 임차인은 임대차 기간이 끝나기 **6개월 전부터 2개월 전까지**의 기간에 계약의 갱신을 요구할 수 있습니다(주택임대차보호법 제6조의3 제1항).

▶ (주의) **2020.12.10.이전에 체결된 임대차계약**의 경우 계약기간이 끝나기 **6개월 전부터 1개월 전까지**의 기간에 계약갱신을 요구할 수 있습니다.

2. 임대인은 임차인의 계약갱신요구에 대해 **법 제6조의3 제1항 각호의 정당한 사유** 없이 거절할 수 없습니다.

1. 2기의 차임연체 ▶ 미납액이 월세 2개월분 에 해당하는 경우를 의미
2. 거짓이나 부정한 임차한 경우
3. 합의하에 임대인이 상당한 보상을 제공 한 경우
4. 임차인이 임대인 동의 없이 전대한 경우
5. 임차인의 고의, 중과실로 주택이 파손된 경우
6. 주택의 전부 또는 일부 멸실된 경우
7. 철거, 재건축이 필요한 경우
8. 임대인(직계존비속 포함)이 실제 거주하려는 경우
9. 그 밖에 임차인의 의무위반, 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

3. 임대인이 실거주 갱신거절 후 **2년이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게** 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 임차인이 입은 손해를 배상하여야 합니다(주택임대차보호법 제6조의3 제5항).

▶ (정당한 사유) 갱신거절 당시 **예측할 수 없었던 사정**으로 제3자에게 임대를 할 수밖에 없는 불가피한 사유를 의미합니다. 가령 실거주를 하던 직계존속이 **갑자기 사망**한 경우, **실거주 중 해외 주재원**으로 파견되는 경우 등

▶ (매매의 경우) 임대인이 실제 거주를 이유로 갱신거절하고 **제3자에 매매**한 경우 처음부터 실거주할 목적이 없었고 매매의 정황이 있어 해당 **행위에 불법성**이 인정된다면 **민법 제750조**에 따른 **손해배상책임**을 질 수 있습니다.

4. 손해배상액은 거절 당시 당사자 간에 손해배상액의 예정에 관한 합의가 이루어지지 않는 한 다음 각 호의 금액 중 큰 금액으로 합니다(주택임대차보호법 제6조의3 제6항).

1. 갱신거절 당시 월차임(보증금이 있는 경우 제7조의2 각 호 중 낮은 비율에 따라 월 단위의 차임으로 전환한 금액을 포함함. 이하 “환산월차임”이라 함)의 3개월분
2. 임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임 간 차액의 2년분
3. 제1항제8호의 사유(임대인의 실제거주)로 인한 갱신거절로 임차인이 입은 손해액

◆ 조정절차

- ▶ 임대인은 자신의 갱신거절 사유가 정당한지를 입증해야 하며 특히 실거주의 경우 입증이 없으면 갱신거절이 부당한 것으로 판단될 수 있습니다.

2기의 차임연체	→	월세 미납내역 등을 통해 소명
임대인(직계존비속) 실거주	→	실거주 의사 인정 ① 임대인이 현재 거주지에서 퇴거해야 하는 사정 → 임대차계약서, 갱신거절 통지내역으로 소명 ② 임대인 직계존비속의 입주사정 → 재직증명서, 진단서, 청첩장, 학교이전 증명서류 등으로 소명 ③ 본인의 실거주 의사 확인 정황 → 임차 주택에 대한 매매계약 정황, 실제 생활권역 여부 등 확인
	→	실거주 의사 부정 ① 관련서류를 제출하지 않거나 증빙하지 않을 경우 ② 집을 매각하려는 정황이 포착되는 경우 등
그 밖에 임대차를 계속하기 어려운 경우	→	임차인이 갱신요구하지 않겠다는 의사를 표명하여 임대인이 이를 신뢰하고 제3자와 매매계약을 진행한 경우 <u>매매계약 진행 정도, 임차인이 신뢰를 부여한 정도</u> 를 고려하여 임대차를 계속하기 어려운 경우에 해당할 수 있음

- ▶ 임대인이 갱신거절의 정당한 사유가 없다면 임차인은 실제 이사비용, 중개보수 등 피해액을 주장·입증하여 손해배상 받을 수 있습니다.

① 2기 차임연체(1호)에 따른 갱신거절 사례

□ 조정 요지

- 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 월세를 연체한 사실이 있어 임대인의 갱신거절이 정당한 것으로 인정
- 계약은 갱신되지 않으나, 임차인이 이사할 주택을 구할 수 있도록 기존 임대차 계약 종료일보다 1달 후 퇴거하는 것으로 조정

□ 사실관계

1. 임차인은 2021. 1. 8. 임대인에게 임대차계약 갱신요구를 함
2. 임대인은 같은 날 임차인이 차임을 2기 연체한 사실이 있음을 이유로 계약갱신을 거절하였음
3. 그 후 임대인은 임차인에게 임대차보증금에 대한 채권양도통지서를 송달받았다는 사유로 전화 및 내용증명의 방법으로 수차례 계약갱신 거절의 의사표시를 하였으나, 임차인은 계약 갱신하여 줄 것을 요구함.

신청인(임대인) 의견	피신청인(임차인) 의견
신청인은 피신청인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있고, 피신청인이 임대차보증금에 대한 반환청구채권을 일부 양도하였으므로 계약갱신 거절이 정당함.	피신청인은 차임연체 금액이 2기의 차임액에 이른 사실이 없고, 임대차보증금반환채권을 양도한 것이 아니라 질권을 설정하였으므로 계약갱신 거절이 정당하지 않음.

□ 관련 규정

• 주택임대차보호법 제6조의3 (계약갱신 요구 등)

① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

□ 조정 과정

- 피신청인이 2기의 차임을 연체한 사실이 있으므로 신청인이 임대차계약갱신을 거절할 정당한 사유가 있음을 설명하고 갱신거절 인정
- 신청인은 피신청인이 이사할 주택을 구할 수 있도록 임대차 기간 종료일보다 1달 후 퇴거하도록 배려하기로 함
- 임대차보증금채권이 일부 양도된 상황에서 임대차보증금반환일 전 채권양도가 해제될 경우를 가정하여 임대차보증금을 누구에게 반환하여야 하는지를 조정 주문으로 명확하게 정리하여 임대차보증금 반환 객체의 혼란을 방지

□ 조정 결과

1. 임대인은 임차인으로부터 주택을 인도받음과 동시에 보증금 10,000,000원 중 4,000,000원은 채권을 양도받은 주식회사 ○에게, 4,000,000원은 채권을 양도받은 주식회사 □에게, 200만원은 임차인에게 지급하기로 함
2. 채권양도가 해제될 경우 임차인에게 10,000,000원을 모두 지급하기로 함

• 조정 주문

1. 신청인은 2021. 5. 30. 피신청인으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 보증금 10,000,000원 중 4,000,000원은 조정외 주식회사 ○에게, 그 중 4,000,000원은 조정외 주식회사 □에게, 그 중 2,000,000원(연체차임 및 원상회복청구권에 따른 손해배상금이 있는 경우에는 이를 공제한 금액)은 피신청인에게 각 지급한다.
2. 피신청인은 조정 주문 1항의 이행과 동시에 신청인에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.
3. 다만 조정외 주식회사 ○ 및 조정외 주식회사 □가 2021. 5. 29.까지 신청인에게 채권양도 해제사실을 통지한 경우에는, 신청인은 2021. 5. 30. 피신청인으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 피신청인에게 보증금 10,000,000원(연체차임 및 원상회복청구권에 따른 손해배상금이 있는 경우에는 이를 공제한 금액)을 지급하고, 피신청인은 2021. 5. 30. 신청인으로부터 금 10,000,000원(연체차임 및 원상회복청구권에 따른 손해배상금이 있는 경우에는 이를 공제한 금액)을 지급받음과 동시에 신청인에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.
4. 신청인과 피신청인은, 상호 합의에 의해 제1항, 제2항, 제3항 기재 기일을 그보다 앞선 날짜로 변경할 수 있다.
5. 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조제4항에 따라, 제1항 및 제2항에 관한 강제집행을 할 수 있음을 상호 승낙한다.

② 임대인의 실제 거주(8호) 갱신거절이 인정된 사례1

□ 조정 요지

- 임대인이 자신이 현재 거주하고 있는 주택에서 갱신거절 당한 내역을 증빙하여 임대인의 갱신거절이 정당한 것으로 인정
- 기존 계약기간 만료 시에 임대차 종료하는 것으로 하되, 실거주가 허위일 경우 손해배상 예정 합의하는 것으로 조정

□ 사실관계

1. 신청인은 이 사건 계약의 임대차기간이 만료하기 전 피신청인에 대하여 계약갱신 요구
2. 이에 대하여 피신청인이 갱신거절의 의사표시를 하였으나 신청인이 갱신거절이 적법하지 않다고 주장하여 다툼이 발생함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
신청인은 자신이 적법하게 계약갱신요구를 하였고, 피신청인의 갱신거절은 허위라고 주장함.	피신청인들은 자신이 현재 임차하여 살고 있는 주택에 대하여 갱신거절을 당하여 이 사건 주택에 실제 입주하여야 하므로 갱신거절이 적법하다고 주장함.

□ 관련 규정

• 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.

8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

□ 조정 과정

• 조정절차 진행 중에 임대인이 실거주 사유에 대한 소명자료를 임차인에게 제시(현재 임대인이 임차하여 살고 있는 주택에서 계약갱신을 거절당한 사건)하여 임차인이 실거주 필요성을 납득함. 이에 임대차를 종료하는 것으로 하되, 만일 실거주 사유가 허위인 점이 밝혀지는 경우를 대비하여 손해배상액을 미리 예정하는 조정안 제시

□ 조정 결과

 실거주 사유 인정하되 허위인 경우 손해배상액 20,000,000원 지급 합의

• 조정 주문

- 신청인과 피신청인들은, 2019. ○. ○. 체결된 별지 목록 기재 부동산에 대한 임대차계약이 피신청인들의 갱신거절로 종료됨을 상호 확인한다.

- 피신청인들은 공동하여 2021. ○. ○. 까지 신청인에게 금 30,500,000원을 지급한다. 만일 이를 지체하면 피신청인들은 신청인에게 2021. ○. ○.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 가산하여 지급한다.
- 신청인은 2021. ○. ○. 피신청인들로부터 금 579,500,000원(제1항 기재 임대차계약의 임차보증금 610,000,000원 중 위 2항 기재 금액을 제외한 나머지 금액)을 지급받음과 동시에 피신청인들에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.
- 피신청인들은 2021. ○. ○. 신청인으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 공동하여 신청인에게 금 579,500,000원을 지급한다.
- 피신청인들이 별지 목록 기재 부동산에 대하여 정당한 이유 없이 2023. ○. ○. 이전에 제3자에 임대하거나 피신청들인의 실거주사유가 허위임이 밝혀진 경우 피신청인들은 공동하여 신청인에게 금 20,000,000원을 지급한다.
- 신청인과 피신청인들은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 제2항 내지 제4항에 대하여 강제집행 할 수 있음을 상호 승낙한다.

③ 임대인의 실제 거주(8호) 갱신거절이 인정된 사례2

□ 조정 요지

- 임대인이 자신의 직장 출퇴근, 가족의 병간호를 이유로 한 갱신거절 사유를 소명하여 임대인의 갱신거절이 정당한 것으로 인정
- 기존 계약기간 만료 시에 임대차 종료하는 것으로 하되, 임대인이 보증금 일부를 임차인에게 우선 지급하는 것으로 조정

□ 사실관계

1. 임대인과 임차인은 2019. 4. 이 사건 주택에 관하여 임대차계약을 체결
2. 임차인이 계약갱신을 요구하고 임대인이 실거주를 이유로 계약갱신을 거절
3. 임차인은 임대인의 실거주 주장이 허위이므로 효력이 없어 계약이 갱신되어야 한다고 주장하여 다툼이 발생함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
피신청인에게 적절한 갱신요구 기간 내에 계약갱신 요구하였으며 피신청인의 갱신거절 사유는 허위이므로 효력이 없음.	피신청인은 직장 출퇴근 문제, 투병중인 가족 병간호 등의 사유로 인하여 이 사건 주택에 실거주 해야 하는 상황임.

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 8호

□ 조정 과정

- 이 사건 임대인은 실거주 의사가 있었으나 임차인에게 실거주 사유(직장 출퇴근 문제, 투병중인 가족의 병간호)를 알리길 원하지 않아 오해가 있었던 상황임.
- 조정절차를 진행하면서 실거주 해야 하는 사유를 진술했었고 임차인이 임대인의 실거주 사유를 납득하여 분쟁이 원만하게 해결됨.

□ 조정 결과

실거주 사유 인정하되 보증금 일부를 우선 지급하기로 함

- 조정 주문
 - 피신청인은 신청인에게 2021. ○. ○.까지 금89,000,000원(보증금 중 일부)을 지급한다. 만일 이를 지체하면, 피신청인은 신청인에게 위 금원에 대하여 2021. ○. ○.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 가산하여 지급한다.
 - 피신청인은 2021. ○. ○. 신청인으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 신청인에게 금801,000,000원(보증금 890,000,000원 중 미리 지급된 제1항 기재 금원을 제외한 나머지 금액)을 지급한다.
 - 신청인은 2021. ○. ○. 피신청인으로부터 금801,000,000원을 지급받음과 동시에 피신청인에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.
 - 신청인, 피신청인 강제집행 상호승낙

④ 임대인 직계비속의 실제 거주(8호) 갱신거절이 인정된 사례

□ 조정 요지

- 조정위가 임대인의 생활권역 조사, 기존 거주 주택의 권리제한 현황 등을 조사하여 임대인의 갱신거절이 정당한 것으로 인정
- 기존 계약기간 만료 시에 임대차 종료하는 것으로 하되, 실거주가 허위일 경우 손해배상 예정 합의하는 것으로 조정

□ 사실관계

1. 임차인의 계약갱신요구에 대하여 임대인은 직계비속의 실거주를 이유로 거절
2. 임차인은 임대인에게 실거주의 소명을 요청하고 허위일 경우 손해배상 청구하고자 조정을 신청함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
당초 임대인은 주택의 매매를 이유로 퇴거를 요청한 적이 있음. 게다가 현재 고급 주택에서 거주 중으로 이 사건 주택에 입주하지 않을 것으로 판단되고, 허위일 경우 손해배상을 청구하고자 함.	최근 주택 가압류 등으로 사정이 좋지 않아 같이 살던 자녀가 이 사건 주택에 실거주하고자 함.

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 8호

□ 조정 과정

- 실거주 사유 판단을 위해 ① 매매 등 계약갱신요구권 회피 정황, ② 생활권역, ③ 기존 거주주택의 가압류 등 권리 제한 현황을 조사
- 현 시점에서 피신청인의 실거주 주장이 허위라고 판단하기 어려움을 신청인에게 알렸으며, 신청인은 피신청인의 직계존비속의 실거주 주장을 인정함. 만약 허위 실거주일 경우 손해배상 책임이 있음을 환기하기 위하여 조정안에 손해배상 조항을 산입

□ 조정 결과

1. 임차인은 임대인 딸의 실거주를 인정하여 계약갱신요구를 포기한다.
2. 만약 임대인이 딸이 아닌 제3자에게 해당 주택을 임대 및 매도한 경우 임차인에게 주택임대차보호법 또는 민법에 따른 손해배상을 한다.

• 조정 주문

1. 신청인은 이 사건 계약갱신요구를 포기한다.
2. 피신청인은 신청인의 임대차계약갱신요구가 거절되지 않았더라면 체결되었을 계약기간 만료일인 2023.5.3. 까지 별지 목록 기재 주택을 직계비속인 딸을 제외한 제3자에 임대 및 매도하지 아니한다.
3. 피신청인이 제2항 기재사항을 위반할 경우, 신청인에게 주택임대차보호법 또는 민법에 따른 손해배상을 한다.

⑤ 임대인의 실제 거주(8호) 갱신거절이 부정된 사례1

□ 조정 요지

- 임차인의 계약갱신요구 당시의 종전 임대인에게 실거주 사유가 없어 계약을 갱신된 것으로 인정
 - 종전 임대인으로부터 주택을 매수한 현재 임대인은 계약갱신이 된 상태의 임대차 계약을 승계 받았음을 확인
- 갱신요구권의 사용으로 계약은 갱신되었으나 임대인과 임차인이 합의하여 임차인이 상당한 보상을 지급받고 기존 임대차계약 기간 만료 후 2개월을 추가 거주하고 퇴거하기로 합의·조정

□ 사실관계

1. 임차인(피신청인)은 2019년 5월경 종전임대인과 이 사건 아파트에 관하여 임대차기간 2019년 6월경부터 2021년 6월경까지로 하는 임대차계약을 체결함.
2. 이후 2021년 1월경 임대인(신청인)은 종전임대인과 이 사건 아파트에 관하여 매매계약을 체결
3. 2021년 3월초 임차인이 종전임대인에게 계약갱신요구권을 행사하였음.
4. 주택을 매수한 임대인이 2021년 3월말 소유권이전등기하였음.

신청인(임대인) 의견	피신청인(임차인) 의견
임대인이 종전임대인으로부터 이 사건 아파트를 매수할 당시 임차인은 이러한 사실을 이미 인지하고 있었으며, 그럼에도 불구하고 임차인은 2021년 3월초에 종전임대인에게 계약갱신요구권을 행사하였는데 종전임대인이 실거주를 이유로 정당하게 거절하였기 때문에 임차인은 종전임대인과의 임대차 계약 종료일에 퇴거해야한다는 입장임.	임차인은 임대인의 이 사건 아파트 소유권이전등기 완료하기 전에 2021년 3월초에 당시 임대인인 종전임대인에게 계약갱신요구권을 정당하게 행사하였고 임대인은 2021년 3월 말에 이 사건 아파트에 대한 소유권이전등기를 완료하였기 때문에 임차인이 종전임대인에게 한 계약갱신요구권의 효력을 임대인도 그대로 승계받은 것이라는 입장임.

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 8호

□ 관련 판례

임차인의 주거권 강화를 위한 갱신 조항의 도입 취지, 계약갱신요구권의 법적 성질, 실제 거주 사유라는 거절 사유의 특성, 매수인으로서의 매매계약 체결 당시 기존 임차인의 계약갱신요구권 행사 유무 및 그 행사 기간을 사전에 확인하여 매매계약 체결 여부를 결정할 수 있는 반면, 임차인이 자신의 계약갱신요구권 행사 이후 임차목적물이 양도되어 그 양수인이 실제 거주를 이유로 이를 거절할 수 있다고 할 경우에는 주거권 강화를 위한 주택임대차보호법의 개정 사유가 퇴색되게 되는 점 등에 비추어 볼 때, 실제 거주를 이유로 한 갱신거절 가능 여부는 임차인이 계약갱신을 요구할 당시의 임대인을 기준으로 봄이 상당하다 할 것이다(수원지방법원 2021. 3. 11. 선고 2020가단569230 판결).

□ 조정 과정

- 양 당사자에게 판례의 취지에 따라 임차인이 종전임대인에게 한 계약갱신요구권 행사는 적법하며, 이에 대해 정당하게 계약갱신을 거절할 수 있는지 여부는 임차인이 계약갱신요구 당시의 소유자인 종전임대인을 기준으로 판단해야한다고 설명함.
- 임차인의 계약갱신요구권을 행사할 당시 종전임대인에게는 실거주 사유가 없었기 때문에 갱신거절을 할 수 없고, 이후 종전임대인으로부터 소유권이전등기를 경료받은 임대인은 임차인의 종전임대인에 대한 계약갱신요구권 행사의 효력을 그대로 승계받음을 설명
- 조정위원회의 중재 하에 임차인은 임대인에게 계약갱신요구권 행사에 따른 계약갱신의 효력을 주장하지 않는 대신, 이에 대한 보상비로 이사비 5,000,000원을 임대인으로부터 지급받고 임대차계약 종료일로부터 2개월을 추가 거주하기로 합의

□ 조정 결과

☞ 임차인이 2개월 추가 거주하는 대신 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 지급하고, 임차인은 계약갱신의 효력을 주장하지 않기로 합의

• 조정 주문

1. 신청인 △△△, ☆☆☆과 피신청인은 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 5. ○. 체결된 임대차계약을 2021. 6. ○. 종료하는 것으로 합의한다.
2. 신청인 △△△, ☆☆☆은 2021. 6. ○. 공동하여,
가. 피신청인에게 금5,000,000원을 지급하고,
나. 조정의 주식회사 □□□□에게 금200,000,000원을 지급한다.
3. 피신청인은 2021. 6. ○. 신청인 △△△, ☆☆☆에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.
4. 제2항과 제3항은 동시에 이행한다.
5. 신청인 △△△, ☆☆☆은 나머지 신청을 포기한다.
6. 신청인 △△△, ☆☆☆과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 제2항, 제3항에 기재한 사항은 강제집행할 수 있음을 승낙한다.

⑥ 임대인의 실제 거주(8호) 갱신거절이 부정된 사례2

□ 조정 요지

- 임대인이 실거주를 이유로 임차인의 갱신요구를 거절하고 이에 임차인이 퇴거하였으나, 이후 주택이 부동산에 임대 매물로 올라온 것이 확인되어 임대인의 손해배상 의무를 인정
- 임대인이 이사비와 에어컨 이전설치 비용, 부동산 중개수수료를 임차인에게 지급하는 것으로 합의·조정

□ 사실관계

1. 임차인과 임대인은 2019. 3. 5. 부터 2021. 3. 5.까지로 하는 임대차계약을 체결
2. 임차인은 2020. 12. 경 계약갱신청구권 행사를 임대인에게 전달함.
3. 임대인은 2021. 1. 4. 실거주 예정임을 임차인에게 통보하여 계약갱신청구권을 거절하였음.
4. 2021. 1. 28. 임차인은 목적물에서 퇴거함.
5. 2021. 2. 4. 신청인은 목적물이 부동산 매물로 나오게 된 것을 인지하였으며, 이에 대한 부동산 중개인의 확인 문자 및 목적물 방문도 완료하였음.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
피신청인의 실거주 사유가 허위이며 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대하였으므로 손해 배상 청구함.	신청인은 월세 계약 당시 2년 거주 후 인천으로 돌아간다고 하였고, 피신청인의 사정으로 현 분쟁 소재지 임대차 목적물은 공실임.

□ 관련 규정

• 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.

3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우

8. 임대인(임대인의 직계존비속을 포함)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

⑤ 임대인이 제1항제8호의 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.

□ 조정 과정

- 피신청인이 실거주를 하지 않은 이유에 대하여 신청인은 피신청인의 재임대의 고의를, 피신청인은 사정변경에 의한 재임대를 주장하였음.
- 조정과정에서 피신청인은 현재 목적물은 공실이고 부동산에 임대 매물로 올려놓은 사실을 인정하였음.
- 피신청인인 임대인이 이사비와 에어컨 이전설치 비용, 부동산 중개 수수료는 부담할 의사가 있다고 하여, 당사자 간 합의로 조정 성립

□ 조정 결과

임대인이 임대인의 이사비용 및 에어컨 이전설치 비용 및 중개 수수료를 부담하는 것으로 합의

• 조정 주문

1. 신청인과 피신청인은 목적물에 대하여 2019. 1. 27. 체결된 임대차계약에 관하여 다음과 같이 합의한다.
2. 피신청인은 2021. 5. 14.까지 신청인에게 1,600,000원을 지급한다.
3. 피신청인이 제2항 기재 의무의 이행을 완료하면, 신청인은 이후 동일한 신청원인을 이유로 피신청인에게 일체의 금원 지급(손해배상액 포함)을 청구하지 아니한다.
4. 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 위 제2항에 기재한 사항에 대하여 강제집행을 할 수 있음을 승낙한다.

7 임대인의 실제 거주(8호) 갱신거절이 부정된 사례3

□ 조정 요지

- 임대인이 평소 임대목적물의 매도예정을 언급한 사실, 임대목적물 소재지가 임대인의 생활권역이 아닌 사실, 기타 소명자료를 제출하지 않은 사실에 비추어 임대인의 실거주 갱신거절의 정당성을 부정
- 갱신요구권의 사용으로 계약은 갱신되었으나 임대인과 임차인이 합의하여 임차인이 이사비 상당의 보상을 지급받고 퇴거하기로 합의·조정

□ 사실관계

1. 임차인이 임대차계약기간 만료 3개월 전에 임대인에게 임대차계약갱신을 요구하였는데 임대인이 실거주 사유를 이유로 계약갱신을 거절함.
2. 임차인은 임대인이 수개월 전부터 이 사건 주택을 매도할 계획임을 수차례 밝혀왔기 때문에 실거주를 이유로 한 임대인의 계약갱신거절은 허위 갱신 거절에 해당한다고 주장함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임대차계약기간 만료 3개월 전에 계약갱신요구 의사표시를 하였고, 피신청인에게 갱신거절 사유가 없으므로 임대차계약은 갱신되어야 함.	본인이 실거주할 예정이므로 신청인의 계약갱신을 거절함.

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 3호, 8호

□ 조정 과정

- 신청인이 임대차계약의 만료일 3개월 전에 계약갱신을 요구하였으므로 적법한 갱신요구에 해당함을 설명
- 한편, 신청인의 계약갱신요구에 대해 피신청인은 실거주 사유(8호)를 들어 갱신요구를 거절하였는데,
 - 당사자들이 제출한 자료 및 당사자들의 진술 등을 토대로 살펴본 결과 ① 임대인이 2020. 11. 경부터 신청인에게 이 사건 주택의 매수 의향을 타진하는 등 과세 문제로 이 사건 주택을 매도할 예정임을 수차례 밝힌 점(이는 당사자가 공히 인정하고 있음), ② 타지역에 생활 근거를 둔 임대인이 굳이 이 사건 주택에 실거주할 이유가 없는 점, ③ 임대인이 이 사건 주택에 실거주할 사유가 있음을 소명할 자료를 제출하지 않은 점 등에 비추어 볼 때,
 - 실거주 사유가 충분이 입증되었다고 보여지지 않아 임대인의 '실거주'를 이유로 한 갱신거절이 인정되기 어려울 것으로 판단
- 다만, 임대인이 세금 문제 등으로 이 사건 주택을 매도해야 하는 절박한 사정이 있음을 호소하고 임차인도 임대인으로부터 일정한 보상을 받는다면 임대차계약을 갱신하지 않겠다는 의사를 밝힘
- 위원회에서 당사자 간 의사를 조율한 결과, 임차인이 이사비 지원 명목으로 3,500,000원을 지급받고 임대차계약을 갱신하지 않기로 합의

□ 조정 결과

☞ 임차인이 임대인으로부터 이사 비용을 지급받고 계약갱신 요구를 하지 않은 것으로 합의

• 조정 주문

1. 신청인과 피신청인은 당사자 간에 체결된 임대차계약을 기간만료로 종료하기로 한다.
2. 피신청인은 2021. 6. 4. 신청인으로부터 위 제1항 기재 주택을 인도받음과 동시에 신청인에게 163,500,000원(보증금 160,000,000원 + 이사비 명목 3,500,000원)을 지급한다.
3. 신청인은 2021. 6. 4. 피신청인으로부터 위 제2항 기재 금원을 지급받음과 동시에 피신청인에게 위 제1항 기재 주택을 인도한다.

⑧ 실제 거주(8호) 갱신거절 후 제3자에 임대하여 손해배상한 사례1

□ 조정 요지

- 임대인이 실거주 갱신거절하여 임차인이 퇴거한 이후 임대인이 제3자에 임대한 사실이 확인되어 임대인의 손해배상책임을 인정
- 임차인의 사정에 따라 기존 임대차 계약 만료일 3개월 전에 임차인이 퇴거하였음을 고려하여 손해배상액을 조정

□ 사실관계

1. 임차인은 2019년 5월경 임대인과 보증금 3천만 원, 월차임 60만 원, 임대차기간 2019년 6월경부터 2021년 6월경까지로 하는 임대차계약을 체결함.
2. 임차인은 2021년 2월경 임대인에게 계약갱신을 원한다는 취지의 의사를 표명하였음에도 불구하고 임대인은 실거주를 이유로 거절하였음.
3. 이 사건 임대차계약 종료 이후 임차인은 임대인이 실거주가 아닌 제3자에게 임대한 것 같으며 손해배상을 청구함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임대인이 실거주를 이유로 임차인의 계약갱신 요구권 행사를 거절하였으나, 현재 이 사건 아파트를 제3자에게 임대한 사실이 있으므로, 주택임대차 보호법에 따라 3개월 차임에 해당하는 180만 원 상당의 손해배상을 청구함.	임차인이 명시적으로 계약갱신요구권을 행사한 사실이 없으며, 제3자에게 임대한 사실이 인정 되더라도 임차인의 사정을 고려해 임대차계약 종료일 3개월 전 퇴거하였기 때문에 임차인이 원하는 손해 배상 전부를 지급할 수는 없음.

□ 관련 규정

• 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.

8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

- ⑤ 임차인이 제1항제8호의 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.

- ⑥ 제5항에 따른 손해배상액은 거절 당시 당사자 간에 손해배상액의 예정에 관한 합의가 이루어지지 않는 한 다음 각 호의 금액 중 큰 금액으로 한다.

1. 갱신거절 당시 월차임(차임 외에 보증금이 있는 경우에는 그 보증금을 제7조의2 각 호 중 낮은 비율에 따라 월 단위의 차임으로 전환한 금액을 포함한다. 이하 “환산월차임”이라 한다)의 3개월분에 해당하는 금액
2. 임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임 간 차액의 2년분에 해당하는 금액
3. 제1항제8호의 사유로 인한 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해액

□ 관련 판례

채무불이행이나 불법행위 등이 채권자 또는 피해자에게 손해를 생기게 하는 동시에 이익을 가져다 준 경우에는 공평의 관념상 그 이익은 당사자의 주장을 기다리지 아니하고 손해를 산정함에 있어서 공제되어야만 하는 것임(대법원 2002.5.10. 선고2000다37296, 37302 판결).

손해배상액의 산정에 있어 손익상계가 허용되기 위해서는 손해배상책임의 원인이 되는 행위로 인하여 피해자가 새로운 이득을 얻었고, 그 이득과 손해배상책임의 원인인 행위 사이에 상당인과 관계가 있어야 한다(대법원 2007.11.30. 선고2006다19603 판결).

□ 조정 과정

- 당사자 간 주장내용 및 통화목록 등을 통해 임차인의 임대인에 대한 계약갱신요구가 있었다는 사실과 임대인이 제3자에게 이 사건 아파트를 임대하였다는 사실을 확인하였음.
- 임차인이 이 사건 임대차계약 종료일로부터 3개월 전에 퇴거한 사실 등 임차인에게도 이익을 얻은 부분이 있다는 점(임대인이 실거주를 이유로 갱신거절하자 임차인은 다른 주택에 대한 임대차계약을 체결하였고, 이사 등을 고려하여 3개월 일찍 퇴거하고자 하여 3개월 분 차임을 내지 않기로 함)을 고려하여 당사자 간의 형평에 맞게 손해배상액 및 조정안을 제시하였음.
 - 3개월분 차임 180만원 중 약 20%인 37만원을 제외하고 손해배상 금액을 지급하기로 합의
- 이에 당사자 모두 조정안을 수락함으로써 분쟁을 종결함.

□ 조정 결과

☞ 임대인의 갱신계약 거절에 대한 임차인의 손해배상 청구를 인정하되 임차인의 손익 부분을 상계하여 지급

• 조정 주문

- 피신청인은 2021. 8. 13.까지 신청인에게 주택임대차보호법 제6조의3 제5항에 의한 손해배상액 금 1,430,000원을 지급한다.
- 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
- 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라, 제1항에 기재한 사항은 강제집행할 수 있음을 상호 승낙한다.

⑨ 실제 거주(8호) 갱신거절 후 제3자에 임대하여 손해배상한 사례2

□ 조정 요지

- 임대인이 실거주 갱신거절하여 임차인이 퇴거한 이후 임대인이 제3자에 임대한 사실을 확인
- 임대인이 제3자에 임대한 것이 정당한 사정에 의한 것인지 조사하는 과정에서 임차인에게 일정 금액을 지급하는 것으로 합의·조정

□ 사실관계

1. 임대차기간 만료일 전에 임차인은 임대인에게 계약갱신요구를 하였으나, 임대인은 실거주를 이유로 갱신을 거절하였음.
2. 임대차 계약의 종료로 임차인은 이 사건 주택을 임대인에게 인도하고 다른 주택에서 거주하고 있음.
3. 그러나 이후 임차인이 확정일자부를 열람한 결과 임대인이 제3자에게 이 사건 주택을 임대한 사실이 확인되었고, 이에 임차인이 손해배상을 주장함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임대인이 실거주 사유를 들어 계약갱신을 거절하였으나 제3자에게 임대하였는바 임차인의 손해를 배상해야 함.	실거주 예정이었으나 배우자의 해외 발령으로 제3자에게 임대할 수밖에 없었던 정당한 사유가 존재하므로 손해배상 책임이 없음.

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 8호, 제5항, 제6항

※ 실거주 갱신거절 임차인의 확정일자 열람 제도('20.9월 개정)

- ① 임대인의 실제거주 갱신거절로 퇴거한 임차인은 계약이 갱신되었더라면 거주할 수 있었던 **2년간 거주하던 목적물에 임대차계약이 존재하는지 여부를 확정일자 열람**을 통해 확인할 수 있습니다(주택임대차보호법 제3조의6, 동법 시행령 제5조).
- ② 임차인은 **계약증서 등 해당 주택의 임차인이었던 자임을 증명하는 서류를 갖고 주택 소재지 읍·면사무소, 동 주민센터를 방문**하여 확정일자 열람을 신청할 수 있습니다(주택임대차계약 증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙 제7조).
- ③ 확정일자 열람 신청 시 제공되는 정보는 **임대차목적물, 임대인·임차인의 성명, 법인 또는 단체명, 확정일자 부여일, 해당 계약의 차임·보증금, 임대차기간**(주택임대차보호법 시행령 제6조)입니다.

□ 조정 과정

- 실거주 갱신거절당해 퇴거한 임차인이 확정일자 열람제도를 이용하여 임대인이 제3자에게 임대한 사실을 확인하였으므로, 주택임대차보호법상의 손해배상청구 요건은 충족하였음
- 갱신거절로 인해 임차인이 입은 손해액 산정, 임대인의 정당한 사유(배우자의 해외발령)가 있는지 여부를 조사하는 과정에서, 임대인과 임차인이 상호 간 일정 금원을 지급하는 것으로 합의

□ 조정 결과

☞ 임대인이 임차인에게 650만원의 손해배상액을 지급

• 조정 주문

- 피신청인은 신청인에게 2021. ○. ○.까지 금 6,500,000원을 지급한다.
- 신청인이 금원을 지급받고도 손해배상과 관련하여 이의를 제기하면 금원의 배액을 지급하고, 피신청인은 강제집행을 승낙한다.

⑩ 실제 거주(8호) 갱신거절 후 제3자에 임대하여 손해배상한 사례3

□ 조정 요지

- 임대인이 실거주 갱신거절하여 임차인이 퇴거한 이후 임대인이 제3자에 임대한 사실을 확인
- 임대인의 단순 경제적 사정의 어려움은 실거주 갱신거절 후 제3자에 대한 임대를 정당화할 사정이 아닌 점을 확인하여 임대인의 손해배상 의무를 인정하고 일정 금액 배상하는 것으로 조정

□ 사실관계

1. 임차인과 임대인은 2015. 4. 9. 임대차계약을 체결한 후 두 차례 재계약하였음.
2. 임차인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 사이에 임대인에게 계약갱신 요구를 하였으나 임대인은 직계비속의 실제 거주를 이유로 이를 거절하여 임차인은 계약 종료일에 임차주택을 반환함.
3. 그 후 임차인은 임대인이 임차주택을 제3자에게 임대한 사실을 알게 되어 임대인에게 손해 배상을 청구함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
임대인은 직계비속의 실제 거주를 이유로 갱신요구를 거절했으나, 임차주택의 확정일자부를 열람으로 피신청인이 새로운 임차인과 임대차 계약을 체결한 사실을 확인하였음. 이에 주택임대차보호법 제6조 의3 제5항에 따라 갱신거절로 입은 손해액인 1,959,000원(1,200,000원, 이사비용 + 759,000원, 공인중개사 수수료)의 지급을 청구함.	직계비속의 실거주를 이유로 계약갱신요구를 거절 하고 제3자에게 임대한 사실을 인정하나, 이는 경제적 사정이 어려워져 제3자에게 임대할 수밖에 없었다는 정당한 사유가 있었음.

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 8호, 제5항, 제6항

□ 조정 과정

- 피신청인은 피신청인의 직계비속이 실제로 목적 주택에 거주하기 위하여 신청인의 갱신을 거절하였으나 갱신요구가 거절 되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 제3자에게 재차 임대하였으므로 정당한 사유가 인정되지 않는 한 손해를 배상해야 함.
- 정당한 사유에 해당하는지 여부는 갱신 거절 당시 예측할 수 없었던 사정으로 인해 제3자에게 임대를 하게 된 불가피한 사유를 기준으로 판단해야 할 것인데 피신청인이 주장하는 단순히 경제적 사정이 어려워졌다는 것만으로는 이를 인정하기 어려움.
- 신청인과 피신청인 모두 조정절차 내에서 원만히 합의하기를 원하여 위와 같은 점을 양 당사자에게 설명하고 합의안을 도출함.

□ 조정 결과

 임대인이 손해배상액 170만원을 지급하는 것으로 합의

- 조정 주문
 - 피신청인은 신청인에게 2021. 3. 2.까지 1,700,000원을 지급한다.
 - 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
 - 신청인과 피신청인은 이 사건과 관련하여 향후 서로에 대하여 일체의 재판상·재판외 청구 또는 이의제기를 하지 아니한다.
 - 피신청인은 위 제1항에 대하여 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 강제 집행할 수 있음을 승낙한다.

11 실제 거주(8호) 갱신거절 후 제3자에 매도하여 손해배상한 사례

□ 조정 요지

- 임대인이 실거주 갱신거절하여 임차인이 퇴거한 이후 임대인이 제3자에 임차 목적물을 매도한 사실을 확인
- 임대인이 처음부터 실거주할 생각 없이 제3자에게 매매할 것을 예정하는 등 매매행위에 불법성이 인정된다면 민법 제750조상의 손해배상 책임을 인정할 수 있음을 설명
 - 임대인이 실거주한 기간이 짧은 점에 비춰 손해배상 책임을 인정하고 임차인 요구 손해배상액 중 일부 배상하기로 조정

□ 사실관계

1. 신청인(임차인)은 2018.0.0. 피신청인(임대인)과 위 목적물에 관하여 보증금 500,000,000원, 기간 2018.0.0.부터 2020.0.0.(24개월)로 정하여 임대차 계약을 체결
2. 신청인은 2020. 9.경 계약갱신요구권을 사용하였으나, 피신청인이 실거주를 이유로 퇴거를 요청하여 계약만료 시 퇴거하였음
3. 신청인이 2021. 3.경 등기부등본을 확인한 결과 피신청인이 실거주를 하지 않고 위 목적물을 매도한 사실을 알게 되었음
4. 이에 이사에 수반된 일체의 비용에 대해 손해배상을 받고자 조정신청에 이룸.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
신청인은 피신청인이 직접 거주를 주장하여 계약 만기일에 퇴거한 후 등기사항전부증명서를 발급해 보니 소유자가 변경되었다며, 임대인의 직접 거주가 아니면서 임차인의 계약갱신요구권을 거절하였으니 손해를 배상하여야 한다며, 이사비, 중개수수료, 금전적 손해 합계 약 15,000,000원의 손해배상을 요구함.	주택임대차보호법에는 임대인이 제3자에게 임대하였을 경우 임차인이 손해배상을 청구할 수 있도록 되어 있으므로 이 사건은 피신청인이 임대가 아닌 매매를 했으니 이에 해당하지 않음. 또한, 임대인의 직접 입주와 관련하여 신청인 퇴거 후 피신청인이 잠시 거주하였으므로 실거주 한 것임.

□ 관련 규정

• 민법 제750조

- 고의 또는 과실로 인한 위법행위로 타인에게 손해를 가한 자는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

□ 조정 과정

- 신청인은 주택임대차보호법상 손해배상 규정을 근거로 약 15,000,000원의 손해배상을 주장함. 주택임대차보호법은 ‘매매’의 경우 손해배상책임을 정하고 있지 않음. 다만 실제 거주를 이유로 임차인의 갱신요구를 거절한 임대인이 주택을 제3자에 매매한 경우 처음부터 실제 거주 목적이 없었고 매매 행위에 불법성이 인정된다면 민법 제750조에 따른 손해배상책임을 질 수 있음.
- 당사자의 입장차가 커 조정부 회의에서 신청인이 주장하는 15,000,000원의 타당성을 검토하여 그 중 피신청인이 6,000,000원을 배상하는 안을 작성하여 양 당사자에게 송부하고, 조정안 송부 후에도 양당사자와 계속적으로 연락하여 분쟁을 해결할 수 있도록 노력함.

□ 조정 결과

임대인이 손해배상액 600만원을 지급하는 것으로 합의

• 조정 주문

- 피신청인은 2021.00.00.까지 신청인에게 금6,000,000원을 지급한다.
- 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
- 조정비용은 각자 부담한다.
- 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 제1항에 기재한 사항은 강제집행할 수 있음을 승낙한다.

⑫ 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유(9호)가 부정된 사례

□ 조정 요지

- 개정 주택임대차보호법 시행(2020. 7. 31)전에 임대인이 임차인과 계약갱신여부 등에 대한 합의 없이 단순 매매계약을 체결할 것임을 통지만한 경우 갱신거절의 정당성 부정
- 임대인이 임차인에게 상당한 보상(이사비용, 중개수수료)을 지급하고 임대차 계약 종료하는 것으로 합의·조정

□ 사실관계

1. 임대인과 임차인은 2019. 1. 23.부터 2021. 1. 22.까지 임대차계약을 체결
2. 임대인은 2020. 4. 13. 임차인에게 이 사건 주택을 매도할 의사를 전달한 후, 2020. 9. 4. 매매를 진행하면서 매수인으로부터 가계약금을 받음.
3. 임차인은 2020. 9. 10. 임대인에게 계약갱신요구를 하였음.
4. 임대인이 임차주택의 매도를 이유로 갱신거절하고 임차인은 이는 갱신거절 사유가 될 수 없다고 하면서 상당한 보상(이사비용 및 중개수수료)을 요구

신청인(임대인) 의견	피신청인(임차인) 의견
신청인은 이 사건 계약이 만료되기 약 9개월 전인 2020. 4. 13. 피신청인의 배우자를 통해 이 사건 주택을 매도할 의사를 밝혔고, 피신청인의 계약 갱신요구권 행사 전에 이 사건 주택의 매매계약이 성립하였으므로 이는 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제9호의 갱신 거절 사유인 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유에 해당함.	신청인은 이 사건 주택의 매매계약도 체결하지 않은 상태로 가계약금만 지급받은 상태이며 매도를 진행할 예정임을 단순히 피신청인의 배우자에게 통지하였을 뿐 피신청인과 갱신요구권 미행사 및 퇴거에 대한 어떠한 합의도 하지 않았음. 이에 신청인은 피신청인의 계약갱신요구를 거절할 정당한 사유가 없고, 다만 신청인이 피신청인에게 상당한 보상(이사비용 및 중개수수료 상당액) 4,500,000원을 제공할 경우 합의하여 이 사건 계약을 종료할 의사가 있음.

□ 관련 규정

• 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.

9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

□ 조정 과정

- 단순히 매매 진행예정임을 통지하였을 뿐, 임차인의 계약갱신여부 등을 묻고 합의를 한 것이 아니어서 제6조의3제1항제9호의 거절 사유가 있다고 보기 어렵다고 판단됨.
- 다만 신청인은 실제 거주 목적의 매수인과 매매계약을 진행하고 있던 사안으로 계약의 종료를 원하고 피신청인도 상당한 보상을 제공받을 경우 계약을 종료할 의사가 있어,
 - 신청인이 피신청인에게 상당한 보상(이사비용 및 중개수수료)을 제공하고 임대차계약을 종료하는 것으로 합의함.

□ 조정 결과

☞ 갱신거절은 정당하지 않으나, 임차인이 임대인에게 상당한 보상을 제공받고 임대차계약을 종료하기로 합의

• 조정 주문

1. 신청인과 피신청인은 당사자 간 2018. 12. 13.자 별지 목록 기재 건물의 임대차계약에 관하여 2021. 1. 11. 종료됨을 상호 확인한다.
2. 피신청인은 2021. 1. 11. 신청인으로부터 252,500,000원(=보증금 250,000,000원 + 합의금 2,500,000원)을 지급받음과 동시에 신청인에게 위 제1항 기재 건물을 인도한다.
3. 신청인은 2021. 1. 11. 피신청인으로부터 위 제1항 기재 건물을 인도받음과 동시에 피신청인에게 252,500,000원을 지급한다.
4. 신청인과 피신청인은 위 제2항 및 제3항에 대하여 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 강제 집행할 수 있음을 상호 승낙한다.

2 전월세상한제 관련 분쟁

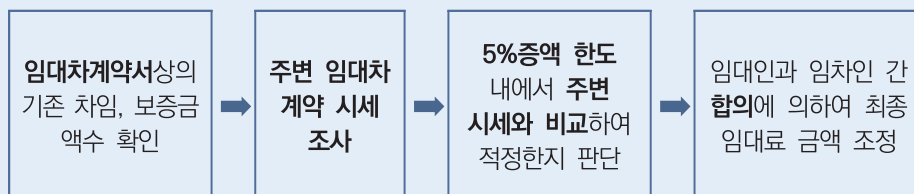
[임대차 분쟁 가이드]

◆ 관련법령

1. 계약갱신요구권에 의해 갱신되는 임대차는 **차임과 보증금 각각을 5%의 범위 내에서 증액** 할 수 있습니다(주택임대차보호법 제6조의3 제3항, 동법 제7조).
2. 계약기간 내 혹은 계약 갱신 시에 **보증금을 월세로 전환할 경우 임차인의 동의가 반드시** 필요합니다. 이때 전환율은 **한국은행이 정한 공시 기준금리에 대통령령으로 정하는 비율** (주택임대차보호법 제7조의2, 동법 시행령 제9조)을 기준으로 계산합니다.
 (예시) 현재 기준금리가 0.5%, 대통령령으로 정하는 비율이 2%일 경우 연 2.5%가 산정률이 되며 보증금 1억원을 전환할 경우 250만 원이고 이를 12로 나누면 월 20.8만 원에 해당하는 금액으로 전환
 ▶ (주의) 계약갱신요구권을 사용하였음에도 불구하고 **차임과 보증금을 5%의 범위를 초과하여 증액하였다면 임차인은 그 초과분에 대해 임대인에게 반환을 요구할 수 있으며 임대인은 이를 반환하여야 합니다.**
 → 혹은 5%의 범위를 초과 증액하여 갱신한 계약은 법 해석상 계약갱신요구권 사용에 따른 갱신계약으로 볼 수 없고 당사자 간 합의에 따른 갱신계약으로 보아 **임차인은 계약만료 시점에 계약갱신요구권을 사용할 수 있습니다.**

◆ 조정절차

- ▶ 임대료 5%상한 규정이 있다고 하여 임대인이 임의로 임대료를 5%까지 증액할 수 있는 것은 아니며 **계약서상 기존 임대료와 주변 임대계약 시세를 조사하여 비교한 후 임대인-임차인간 합의를 통해 임대료 조정안이 도출됩니다.**



① 임대료 증액에 관한 사례

□ 조정 요지

- 임대인의 임대료 5% 증액 청구에 대하여 조정위가 주변 시세 등을 조사하여 월차임은 그대로 유지하고 보증금은 2.9% 증액하는 것으로 합의·조정

□ 사실관계

1. 임대인은 이 사건 주택에 대하여 임차인과 임대차계약을 체결하였음.
2. 임대인은 계약갱신 시점이 되었을 때 보증금 및 차임 각각 5% 증액을 요구하였는데 임차인은 기존 계약내용 그대로를 요구하여 다툼이 발생하였음.

신청인(임대인) 의견	피신청인(임차인) 의견
임차주택의 보증금 및 월차임을 각각 5%씩 인상 하더라도 주변 시세보다 상당히 저렴한 상황이므로 계약갱신요구권의 법적허용기준인 5% 인상이 필요함.	계약갱신요구권을 사용하는 다른 임대차계약과 비교할 때 기존 보증금과 차임이 저렴하지 않으므로 기존 조건 그대로 계약갱신 하여야 한다고 주장함.

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조의3 (계약갱신 요구 등)

- ③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다.

• 주택임대차보호법 제7조 (차임 등의 증감청구권)

- ① 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 이 경우 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다.
- ② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다.

□ 조정 과정

- 임차 주택의 주변 시세가 많이 상승하여 임대인이 보증금 및 월세 각각 5% 증액을 요구하고 임차인으로는 납득할 수 없다고 하여 조정개시
- 기존 임대료와 주변 임대계약 시세를 조사하여 비교한 후 월차임은 유지하고 보증금만 증액하는 것을 내용으로 하는 조정안 제시

□ 조정 결과

월차임은 그대로 유지하고 보증금만 2.9% 증액하는 것으로 합의

• 조정 주문

- 신청인과 피신청인은 갱신된 임대차계약의 보증금을 2019. ○. ○.자 임대차계약에서 정한 금 350,000,000원에서 금 10,000,000원을 증액한 금 360,000,000원으로 하고, 갱신된 임대차계약의 월차임은 2019. ○. ○.자 임대차계약에서 정한 금 380,000원을 그대로 유지한다.

- 신청인과 피신청인은 갱신된 임대차계약의 임대차기간이 2021.○. ○.부터 2023.○. ○.까지임을 확인한다.
- 신청인과 피신청인은 계약갱신이 피신청인의 계약갱신요구권 행사에 따른 갱신임을 확인한다.
- 신청인과 피신청인은 갱신된 임대차계약에 관하여 2021. ○. ○.까지 계약서 작성 및 교부를 완료한다.
- 계약서 작성 및 교부의 이행이 완료되면 같은 날 즉시 피신청인은 신청인에게 증액된 보증금 10,000,000원을 신청인이 지정하는 계좌로 송금하는 방법으로 지급한다.

② 차임의 보증금 전환과 임대료 증액에 관한 사례

□ 조정 요지

- 임대인의 월세의 전액 보증금 전환 요구에 대하여 임차인이 동의하지 아니하여 기존 임대료 조건을 유지
- 임대인의 임대료 5% 증액 청구에 대하여 주변시세를 고려하여 보증금, 월세 각각 5% 증액하는 것으로 조정

□ 사실관계

1. 임차인은 2019. ○. ○. 임대인과 서울 ○○에 위치한 목적물에 관하여 임대차 기간 2019. ○. ○. ~ 2021. ○. ○. (24개월)로 정하여 임대차계약을 체결하였음.
2. 임대인은 임차인이 재계약을 원해 임대료 5% 인상하고 월세를 전세로 전환하여 재계약하고자 하였음.
3. 그러나 임차인은 임대료 5% 인상은 동의하지만 차임의 보증금 전환(월세를 전세로 전환)을 거부함.
4. 이에 임대인은 전세 전환에 대한 합의가 이루어지지 않으면 실거주를 이유로 계약해지 및 주택반환을 원함.

신청인(임대인) 의견	피신청인(임차인) 의견
차임을 전액 보증금으로 전환하여 월세를 전세로 변경한 후 5% 증액하여 임대차 계약을 체결하고자 함. 전세로의 변경이 불가하다면 임대인 자녀의 실거주에 따른 이 사건 임대차계약 해지와 임차인의 퇴거를 희망함.	임차인은 차임이나 보증금 중 하나만 5% 인상하기를 주장함.

□ 관련 규정

• 주택임대차보호법 제6조의3 (계약갱신 요구 등)

- 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.

• 주택임대차보호법 제7조 (차임 등의 증감청구권)

- ② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 본문의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있다.

• 주택임대차보호법 제7조의2 (월차임 전환 시 산정률의 제한)

- 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 다음 각 호 중 낮은 비율을 곱한 월차임의 범위를 초과할 수 없다.
 - 1. 「은행법」에 따른 은행에서 적용하는 대출금리와 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율
 - 2. 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 이율을 더한 비율

□ 조정 과정

- 임대인에게 월세를 전세로 전환할 시 임차인의 동의가 필요함을 설명하고, 임차인에게는 주변 시세 등 경제적 사정 변동이 있음을 알려주어 보증금과 차임을 각각 5% 인상하는 것이 가능함을 설명

- 이에, 임차인은 2년 더 이 사건 목적물에 거주하게 하고, 임대인은 임대료를 5% 인상하고 2년 후 이 사건 목적물을 반환받을 수 있도록 하여 양 당사자 사이의 합의점을 도출

□ 조정 결과

계약갱신 및 보증금·월차임을 5% 인상하는 것으로 합의

• 조정 주문

1. 신청인과 피신청인은 2019. ○. ○.자 별지 목록 기재 부동산에 대한 임대차계약을 피신청인의 계약갱신요구권의 행사에 따라 갱신하되, 기간 2년(2021.○.○. 부터 2023.○.○.까지), 보증금과 차임은 기존 임대차 계약 대비 5% 증액한다.
2. 피신청인은 신청인에게 2021. ○. ○.까지 제1항 기재 보증금 증액분 금 ○○○원을 지급한다.
3. 피신청인은 2023. ○. ○.까지 신청인으로부터 금○○○○○원을 지급받음과 동시에 신청인에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.
4. 신청인은 2023. ○. ○.까지 피신청인으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 피신청인에게 제3항 기재 금원을 지급한다.
5. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
6. 조정비용은 각자 부담한다.
7. 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조제4항에 따라 제3항 및 제4항에 기재한 사항은 강제집행할 수 있음을 상호 승낙한다.



임대차 계약기간 관련 분쟁

[임대차 분쟁 가이드]

◆ 관련법령

1. 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 봅니다(주택임대차보호법 제4조).
2. 다만 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있습니다.
3. 기간에 관한 규정은 신규·갱신계약을 불문하고 적용됩니다.
 - ▶ (주의) 일시사용이 명백한 단기의 임대차계약은 주택임대차보호법이 적용되지 않고(주택임대차보호법 제11조), 일시사용의 명백성은 구체적 사정을 고려하여 판단합니다(서울동부1994.9.28.,94가단28353, 수원지법 2002.3.29.,2001가합4107).
4. 계약이 묵시적으로 갱신된 경우 혹은 계약갱신요구권이 사용되어 갱신된 경우에는 임대차 계약기간을 2년으로 봅니다.
 - ▶ (묵시적 갱신) 임대차계약이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 갱신거절의 통지가 없는 경우 전 임대차와 동일한 임대료 조건으로 2년간 갱신된 것으로 보는 제도(주택임대차보호법 제6조)입니다. 단, **2020. 12. 10. 이전에 체결된 임대차계약의 경우** 계약기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하여야 합니다.
5. 묵시적·계약갱신요구권 사용에 따른 갱신은 언제든지 계약을 해지할 수 있고 3개월이 지나면 효력이 발생합니다(동법 제6조의2).

◆ 조정절차

- ▶ 관련 법령에 따라 2년 미만 혹은 기간을 정하지 않은 임대차는 계약기간을 2년으로 봄을 설명하여 계약기간을 2년으로 하도록 조정합니다.
- ▶ 임대차 계약기간 중 중도해지 가능여부는 갱신 방법에 따라 판단합니다. 임대인과 임차인이 갱신에 대해 논의 후 계약이 갱신되었다면 합의갱신에 해당하고, 논의가 없었다면 묵시적 갱신에 해당합니다. 합의·묵시적 갱신은 갱신요구권 사용에 따른 갱신이 아니므로 계약 종료 후 1회의 계약갱신요구권을 사용할 수 있습니다.

합의갱신	→	계약종료 2개월 전 임대인과 임차인 간 <u>전화통화, 문자, 서면 등 임대차 계약의 갱신에 대해 논의한 내역을 확인</u> ▶ 합의한 계약기간을 준수해야 함이 원칙, 중도 해지 시 합의 필요
묵시적 갱신	→	계약종료 2개월 전 임대인과 임차인 간 <u>임대차 계약의 갱신에 대해 논의한 내역이 없고 임대인이 갱신거절 의사를 밝히지 않은 경우</u> ▶ 언제든지 계약해지할 수 있으나 <u>3개월이 지나야 효력이 발생</u>

① 임대차 계약기간에 관한 사례

□ 조정 요지

- 기존 임대차계약 기간 만료 후 체결한 임대차 계약은 만기의 변경이 아닌 갱신된 임대차 계약으로 인정
 - 2년 미만의 임대차 계약의 계약기간을 2년으로 인정

□ 사실관계

1. 임차인은 신청외인(기존 임대인)과 이 사건 주택에 관하여 임대차계약을 체결
2. 임대차기간 중 임대인(현재 임대인)은 신청외인으로부터 이 사건 주택을 매수하여 임대인의 지위를 승계
3. 기존 임대차 기간 만료 후 임차인과 임대인은 임대차 기간을 1년으로 하는 계약 (이하 '이 사건 계약'이라 함)을 하였음.
4. 임차인은 위 계약의 임대차 기간이 주택임대차보호법 제4조에 의하여 2년임을 주장하나 임대인이 인정하지 아니하여 다툼이 발생함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
이 사건 계약은 기존의 임대차계약 내용과 동일한 조건으로 계약을 갱신하기로 하면서 임대차기간은 1년으로 약정한 재계약이고 2년 미만으로 기간을 정한 임대차계약에 해당하는바 주택임대차보호법에 따라 2년의 임대차 기간을 주장함.	이 사건 계약은 합의의 실질이 계약의 갱신이 아닌 기존 계약의 만기를 변경하는 합의인바 합의된 1년이 되는 시점에 임차인이 주택을 인도해야 함을 주장함.

□ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제4조 (임대차 기간 등)

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

□ 조정 과정

- 기존 임대차계약기간 만료 후 이 사건 계약을 체결함에 비추어 만기의 변경이 아닌 임대차 계약의 갱신으로 보고 2년 미만의 임대차는 2년으로 본다는 점을 설명

□ 조정 결과

 임대차 계약기간 2년임을 확인하고 합의

- 조정 주문

- 신청인과 피신청인은 이 사건 주택에 대한 임대차계약의 임대차기간이 2019. ○. ○.부터 2021. ○. ○.까지임을 상호 확인한다.

② 갱신된 임대차 계약기간에 관한 사례

□ 조정 요지

- 임대차계약 갱신 시 계약기간을 1년으로 정하였더라도 주택임대차보호법 제4조에 따라 2년의 계약기간이 보장됨을 확인

□ 사실관계

1. 임차인과 임대인은 2018. 3. 1. 임대차계약(임대차기간 2018. 4. 5.부터 2020. 4. 4.까지 24개월)을 체결하였고, 2020. 3. 29. 위 임대차계약을 갱신하였음(임대차기간 2020. 4. 5.부터 2021. 4. 4.까지 12개월).
2. 임대인은 임차인에게 갱신계약 기간만료일인 2021. 4. 4.까지 이 사건 주택에서 퇴거할 것을 요구하였고, 임차인은 주택임대차보호법 제4조 제1항에 따라 이 사건 주택에서 1년 더 거주하겠다고 주장함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다고 규정한 주택임대차보호법 제4조 제1항에 따라 갱신계약의 임대차 기간은 1년이 아니라 2년 이라고 봄이 타당하므로, 임대인의 퇴거요구를 받아들일 수 없음.	합의 하에 임대차기간을 1년 연장한 갱신계약의 경우에는 주택임대차보호법 제4조 제1항이 적용될 수 없으므로, 임차인이 이제 와서 2년의 임대차 기간을 주장하는 것은 부당함.

□ 관련 규정

• 주택임대차보호법 제4조 (임대차 기간 등)

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

• 주택임대차보호법 제10조 (강행규정)

- 이 법에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

□ 관련 판례

‘이 사건 임대차는 2012. 4. 23.자 갱신합의에서 임대차기간을 1년으로 정하였음은 1.의 나.항에서 본 바와 같으나, 주택임대차보호법 제4조 제1항, 제10조에 따라 위 갱신에 따른 임대차기간은 2년으로 보아야 하므로, 2012. 4. 23. 갱신된 이 사건 임대차의 임대차기간은 2012. 4. 23.부터 2014. 4. 22.까지이다’(서울중앙지방법원 2017. 11. 14. 선고 2017나21748 건물명도 판결)

□ 조정 과정

- 양 당사자가 갱신계약의 임대차기간을 2년 미만으로 정하였다고 하더라도, 해당 약정이 임차인에게 불리하다면 주택임대차보호법 제10조에 의해 효력이 없다고 봄이 타당함.
- 따라서, 임차인이 갱신계약의 임대차기간을 2년으로 주장하는 한, 이 사건 갱신계약의 임대차기간은 2년으로 봄이 상당하다고 판단됨.

- 조정절차 진행 중, 임대인은 임대차기간을 2년 미만으로 정한 갱신계약의 경우에도 임차인이 2년의 임대차기간을 주장할 수 있다는 점을 수증하여 분쟁이 종료되었음.

□ 조정 결과

1년 연장한 갱신계약의 임대차 기간이 2년임을 확인·합의

- 조정 주문
 - 신청인과 피신청인은 이 사건 주택에 관하여 2020. 3. 29. 갱신한 임대차계약의 임대차기간은 2020. 4. 5.부터 2022. 4. 4.까지(24개월)임을 확인한다.

③ 임대차 계약기간 중 중도해지에 관한 사례

□ 조정 요지

- 임대차계약 종료 전 전화통화를 통해 계약의 갱신에 관한 합의를 하였다면 묵시적 갱신이 아닌 합의에 의한 갱신으로 인정
- 합의 갱신된 임대차계약의 경우 임차인의 일방적 의사로 계약을 해지할 수 없으나, 임대인과의 합의 하에 일정 금원을 지급하고 계약을 해지하는 것으로 조정

□ 사실관계

1. 임차인은 2018. 1월경 임대인과 이 사건 아파트에 관하여 2018. 1월경부터 2020. 1월경까지로 계약기간으로 하는 임대차계약을 체결함.
2. 이후, 이 사건 임대차계약이 연장되었는데 임차인이 2021. 3월경 임대인에게 계약해지를 통보함.

신청인(임차인) 의견	피신청인(임대인) 의견
이 사건 임대차계약이 연장된 것은 묵시적 갱신에 의한 것이며, 임차인이 2021년 3월경에 임대인에게 계약해지를 통보하였기 때문에 이로부터 3개월 후인 2021년 6월경에 해지의 효력이 발생하였다는 입장임.	이 사건 임대차계약을 종료하기 1개월 전에 유선 통화를 통해 새로운 임대차계약을 체결하였기 때문에 연장된 임대차계약은 합의에 의한 갱신에 의한 것으로써 재계약을 체결한 것이지, 묵시적 갱신된 것이 아니라는 입장임. 따라서 임차인의 해지 통보는 부적법하다고 주장함.

□ 관련 규정

• 주택임대차보호법 제6조 (계약의 갱신)

- ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차 기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.
- ② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.
- ③ 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다.

• 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.

□ 조정 과정

- 위원회 조사 결과, 임대인과 임차인 사이에 연장된 임대차계약에 대해 임대차계약서는 작성하지 않았지만, 유선상으로 임대차계약을 합의로 갱신되었다는 사실에 대해 임차인이 자인하고 있다는 점, 임대인이 녹취록을 보유하고 있다고 하면서 대화내용을 구체적이고 상세하게 진술하고 있어 합의에 의한 갱신으로 판단함.

- 다만, 임차인의 사정을 고려하여 조정위원회의 중재 하에 임대인과 임차인 사이의 임대차 계약을 합의 해지하는 대신, 이에 따라 발생하는 손해배상액(이에 대해서도 손해배상액이 적정한지 검토함)은 임차인이 부담하기로 하면서 당사자의 원만한 합의를 이끌어냄.

□ 조정 결과

 합의에 의해 갱신된 계약으로 확인되었으나, 당사자 간 합의해지 및 임차인이 손해배상액을 지급하는 것으로 합의

• 조정 주문

1. 신청인과 피신청인 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 12. O. 체결된 임대차계약을 2021. 7. O. 종료한다.
2. 신청인은 2021. 7. O. 피신청인으로부터 금 247,000,000원(보증금 250,000,000원 중 신청인과 피신청인이 제1항에 의한 임대차계약 합의해지에 따라 발생한 신청인의 피신청인에 대한 손해배상액 3,000,000원을 공제한 나머지 금액임.)을 지급받음과 동시에, 피신청인에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.
3. 피신청인은 2021. 7. O. 신청인으로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에, 신청인에게 금 247,000,000원(보증금 250,000,000원 중 신청인과 피신청인이 제1항에 의해 임대차계약을 합의해지함에 따라 발생한 신청인의 피신청인에 대한 손해배상액 3,000,000원을 공제한 나머지 금액)을 지급한다.

4 보증금·주택의 반환에 관한 분쟁

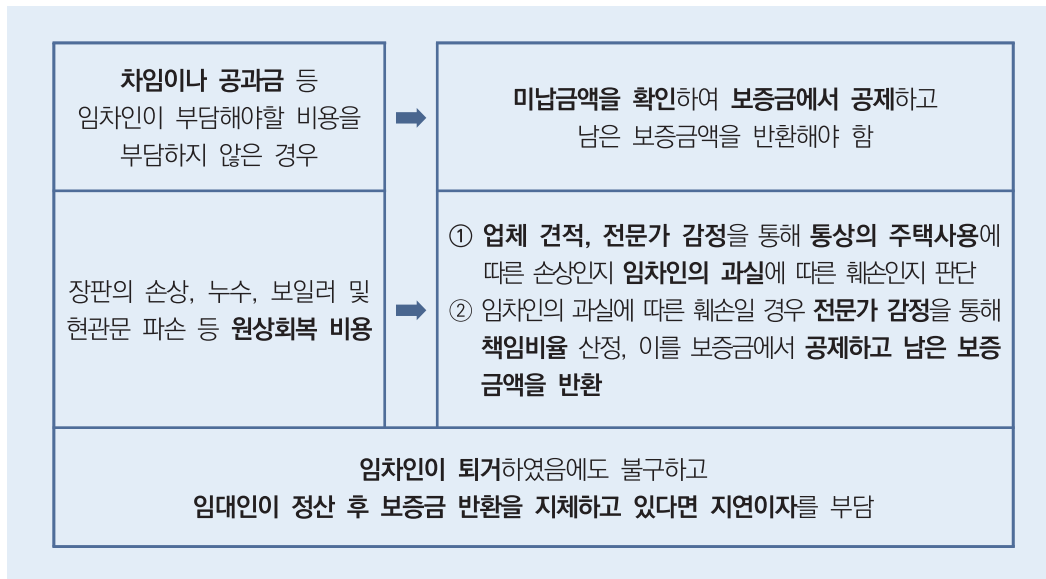
[임대차 분쟁 가이드]

◆ 관련법령

1. 쌍무계약의 당사자 일방은 상대방이 그 채무이행을 제공할 때까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있습니다. 그러나 상대방의 채무가 변제기에 있지 않고 자기의 채무가 변제기에 있는 경우에는 자기의 채무를 이행해야 합니다.(민법 제536조 제1항, 동시이행의 항변권).
 - ▶ (해설) 임대차 기간이 만료되면 임차인은 주택을 반환하여야 하며 임대인은 주택의 반환과 동시에 보증금을 반환해야 합니다. 임대인이 보증금 반환을 하지 않을 경우 임차인은 계속하여 주택에 거주할 수 있으며 이 때 월차임은 부담해야 하나 반환 의무 자체로 인한 손해는 배상하지 않습니다.
2. 임차인은 계약 종료 후 주택을 원상회복하여 반환해야 합니다. 이에 부속시킨 물건은 철거할 수 있습니다(민법 제654조에 따라 제615조 준용).
 - ▶ (해설) 주택사용에 따른 통상의 감가는 원상회복 대상이 아니며 임차인의 고의 또는 과실로 주택을 훼손한 경우 이를 복구 후 반환해야 합니다.
3. 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약이 존속하는 동안 임차인이 주택을 사용하는데 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담합니다(민법 제623조).
4. 임차물의 수리를 요하거나 임차물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 때에는 임차인은 지체없이 임대인에게 알릴 의무가 있습니다. 그러나 이미 임대인이 이를 안 때에는 알릴 의무가 없습니다(민법 제634조).

◆ 조정절차

- ▶ 임대차계약 종료 후 임대인은 임차인의 주택에 대한 원상회복 비용이나 미지급한 차임 등을 정산하고 보증금을 반환해야 합니다.



※ 보증금 반환에 관한 조정사례

- ① 임대인이 계약만료일 보증금을 반환할 수 없어 보증금 반환일자를 연기하고 그 기간 동안 임차인의 계속 거주를 인정한 사례
 - (사실관계) 임대인이 자신의 경제사정이 어렵다는 이유로 계약만료일 보증금 반환할 수 없음을 주장
 - (조정) 임대인의 보증금 반환일자를 늦추되, 그 기간 동안 임차인이 계속 거주하는 것으로 하고 연기된 반환일자에 보증금을 반환하지 않을 경우 강제집행 승낙하는 것으로 조정
- ② 임대인이 합의해지 후 퇴거한 임차인에게 보증금을 일부 미반환하여 미반환 보증금에 대해 분할상환 및 지연이자를 지급하도록 한 사례
 - (사실관계) 임대인이 제3자인 신규임차인과 낮은 액수로 계약하여 보증금 마련이 어렵다며 보증금을 일부 반환하지 않음
 - (조정) 합의해지일 이후 미반환 보증금에 대한 지연이자 지급, 미반환 보증금을 분할상환하고 이를 연체할 경우 지연손해금 및 강제집행 승낙하는 것으로 조정

③ 누수 등 주택하자에 대한 유지·수선의무는 임대인의 의무임을 확인하여 임대차 계약 종료 후 보증금을 전액 반환하도록 한 사례

- (사실관계) 임차인이 누수 등 주택의 하자로 계약 해지의사를 통보하고 보증금 반환을 요청하였고 임대인은 원상회복 비용 공제 후 보증금을 반환하겠다고 주장
- (조정) 외관으로 누수가 확인되지 않아 임차인이 이를 미리 인지하고 있었다는 사정이 없고 임대차목적물을 사용·수익하기에 필요한 상태로 유지하여야 할 의무는 임대인의 의무이므로 임대인이 보증금을 전액 반환하는 것으로 조정

④ 벽지, 바닥재 파손 등에 대한 업체 견적 결과 임차인의 과실이 일부 있음을 감안하여 해당 견적비용을 제외한 미반환 보증금을 반환하도록 한 사례

- (사실관계) 임차인은 벽지와 바닥재 파손이 통상의 사용에 따른 손상이므로 원상회복 할 의무가 없음을 주장
- (조정) 훼손이 통상적인 사용으로 인한 것인지 여부를 공사 업체에 의뢰하여 조사한 결과, 임차인의 과실이 30% 정도 있는 것으로 판단되어 견적금액 190만원 중 30%인 55만원 상당을 임차인이 부담하기로 하고 해당 금액을 공제한 미반환 보증금 135만원을 반환하는 것으로 조정

⑤ 입주시 제공 물품과 임대차 계약 종료 시 반환 물품이 달라 임차인이 원상회복 비용을 일부 부담하고 미반환 보증금 및 장기수선충당금을 임대인이 반환한 사례

- (사실관계) 임대인이 임차인 입주 전 임대목적물에 해당하는 것들을 새것으로 교체하여 제공하였는데 임차인이 종료 시 반환한 것과 다르고 가치손상 등이 있음을 이유로 원상회복을 주장하며 보증금 일부를 미지급
- (조정) 임차인이 입주할 당시 임대인이 제공한 물품 목록 자료를 검토한 결과 임차인에게 일부 원상회복 비용이 있다고 판단, 임대인에게는 장기수선충당금은 주택의 소유자가 부담함을 설명하고 원상회복 비용 일부를 임차인이 부담하고 미반환 보증금 및 장기수선충당금을 임대인이 반환하는 것으로 조정

⑥ 바닥마루의 파손을 통상의 감가상각으로 보고 임차인에게 원상회복 의무 없음을 확인
하고 임대인에게 미반환 보증금을 반환하도록 한 사례

- (사실관계) 임대인이 바닥마루의 파손에 대해 임차인이 원상회복할 것을 요구하며 보증금 일부를 반환하지 않음
- (조정) 조사 결과 강마루 소재 자체가 찌힘에 약하고 4년 이상의 감가가 이미 진행된 상태였으며 신규 임차인이 마루 사용에 문제를 제기하지 아니하고 임차인이 다른 시설에 대해서도 쾌적하게 사용하였음에 비추어 **통상의 손상**이라 판단함. **임차인에게 원상회복 의무가 없음**을 확인하고 **임대인에게**는 보증금 반환 자체 시 지연손해금을 배상하여야 함을 **설명**하여 조정

5 임대차 계약상 의무

[임대차 분쟁 가이드]

◆ 관련법령

1. 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생깁니다(민법 제618조).
2. 임대차보증금이 교부되어 있더라도 보증금에서 연체차임을 충당할 것인지는 임대인이 선택할 수 있으며, 임차인은 임대차보증금의 존재를 이유로 차임 지급을 거절할 수 없습니다(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다211309 판결).
3. 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담합니다(민법 제623조).
4. 임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있습니다(민법 제626조).

※ 임대차계약상 의무에 관한 조정사례

- ① 임차인이 보증금의 존재를 이유로 차임을 지급하지 않아 관련 판례를 들어 차임 지급이 의무임을 설명하고 이에 임차인이 연체 차임을 지급한 사례
 - (사실관계) 임차인이 연체 차임액을 상회하는 보증금이 있음을 이유로 차임 지급을 거절하고 이에 임대인이 연체 차임 지급을 구하는 조정 신청
 - (조정) 보증금이 있더라도 임차인이 차임을 지급하는 것이 의무임을 관련 판례를 들어 설명하고 조정 과정 중 임차인이 연체 차임을 지급함
- ② 임차인이 보일러 수리비용을 지출한 것에 대해 이는 임대인이 부담할 비용임을 확인하고 임차인이 지급할 월차임에서 상계한 사례

- (사실관계) 임차인이 보일러를 수선하고 수선비용은 원래 임대인이 부담할 성질의 것이므로 그 비용을 월차임에서 공제하는 것을 주장
- (조정) 보일러 수선의무는 임대인에게 있음을 확인하고 **임차인이 지출한 비용**과 임차인이 미납한 차임 간 상계 후 남은 차임을 임차인이 지급하는 것으로 조정

③ 임차인이 보일러가 고장이 났음을 고지하고 곧바로 수리한 행위는 정당하며 해당 보일러 수리비용은 임대인이 부담할 성질의 것임을 확인한 사례

- (사실관계) 임차인이 토요일 오후 보일러가 고장이 나 임대인에게 고지하고 곧바로 수리를 하였으며, 임대인은 자신의 동의 없이 수리함을 이유로 임차인에게 퇴거를 요구
- (조정) 보일러 수리는 임대인의 유지·수선의무에 속하며 **임차인이 부담한 보일러 수리 비용**은 주택의 보존에 관한 필요비용에 해당하여 **임대인이 부담**하는 것으로 조정

④ 건물 구조상의 문제로 임차목적물에 발생한 곰팡이에 대해 임대인의 제거의무를 확인하고 이에 대해 임대인이 제거 조치를 이행한 사례

- (사실관계) 임차인이 집 내부에 발생한 곰팡이에 대한 조치를 취해줄 것을 요청하였으나 임대인은 임차인의 관리부족으로 곰팡이가 발생한 것이라며 특별한 조치를 취하지 않음
- (조정) 곰팡이 발생원인 조사결과, 건물 구조상의 문제로 인한 것임을 규명하여 **임대인에게 제거의무**가 있음을 확인하였고 **임대인이 곰팡이 제거 조치**를 취하는 것으로 조정

⑤ 녹물 하자에 대해 임대인이 수리의사를 밝혔음에도 임차인이 일방적으로 계약해지·퇴거한 것은 부당하다 판단해 미납차임을 일부 지급하도록 한 사례

- (사실관계) 임차인이 붉은 수돗물(녹물)이 나오자 임대인에게 수리를 요청하고 이를 이유로 일방적으로 퇴거하고 보증금 반환 및 손해배상 지급을 요구
- (조정) 녹물에 대해 **임대인이 수리 의무**를 부담하여야 하나, 임대인이 수리를 위해 방문하겠다고하였으나 임차인이 이를 거부하고 일방적으로 퇴거한 점에 비추어 **계약해지는 부당하다** 판단하고 **임차인이 미납 차임을 일부 지급**하는 것으로 조정

6 기타

※ 임대차 분쟁 기타 조정사례

- ① 외국인에게도 주택임대차보호법이 적용됨을 확인하고, 임대차 계약기간이 종료하였더라도 보증금 반환 전까지는 임대차계약이 존속하며 주택의 매수인은 임대차계약을 승계하여 보증금을 반환할 책임이 있음을 확인한 사례
 - (사실관계) 외국인인 임차인이 종전 임대인과 체결한 임대차계약기간이 종료한 이후에도 보증금이 반환되지 않아 계속 거주하고 있었는데, 이후 주택을 매수한 새로운 소유자에게 보증금 반환을 요구함. 새로운 소유자인 현재 임대인은 외국인이 주택임대차보호법의 적용을 받을 수 없으며 적용된다하더라도 자신은 계약 종료 이후 주택을 양수하였으므로 보증금 반환 의무가 없음을 주장
 - (조정) 외국인에게도 주택임대차보호법이 적용됨을 판례(대법원 2016. 10. 13. 선고 2014다218030, 218047)를 통해 설명함. 아울러 기존 계약기간이 종료하였더라도 보증금 반환 전까지는 임대차계약이 존속하며 주택 매수인은 이러한 임대차 계약관계를 승계함을 판례(대법원 2002. 9. 4 선고 2001다64615)를 통해 설명함. 이에 임대차 계약 종료일을 합의하고 해당 일자에 보증금, 주택의 반환을 동시 이행하는 것으로 조정
- ② 도어락 파손은 임차인의 행위에 의한 것이므로 이를 보증금에서 공제한 것은 정당하고 장기 수선충당금은 주택 소유자가 부담할 성질의 것이므로 임대인이 임차인에게 반환하여야 함을 확인한 사례
 - (사실관계) 기존 임대차계약기간 존속 중 해당 주택이 매도되어 매수인이 기존 임대차 관계를 승계하였고, 임차인이 계약기간 만료 후 바뀐 임대인에게 보증금 반환을 청구 하였으나 임대인이 도어락 파손을 이유로 보증금을 일부 미반환하고 장기수선충당금도 반환하지 않음
 - (조정) 임차인이 도어락을 해체한 사실 및 해체된 도어락의 원상회복이 어려운 점에 비추어 도어락 교체비용은 임차인이 부담하고, 장기수선충당금은 주택의 소유자가 부담하는 성질의 것으로 임대인이 부담하는 것으로 조정



VI

신청서 작성례



VI 신청서 작성례

[별지 제9호 서식]

■ 주택임대차분쟁조정위원회 운영 및 사무 처리에 관한 요강 시행세칙 [별지 제9호 서식]

주택임대차분쟁조정신청서

※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바랍니다. (전면)

사건번호 2021주택조정K10	접수일 2021.03.02.	처리기간 60일 이내 (30일 연장가능)
------------------	-----------------	------------------------

신 청 인	성명	김철수	생년월일 (법인번호)	1990.5.25
	주소	경상북도 포항시 북구 행복로 123, 215동 301호	(전화번호: 054-123-4567) (휴대전화번호: 010-1234-5678) (전자우편주소: ironwater@daum.net)	
	송달 장소	경상북도 포항시 북구 회사로 5, 301호		

대표자 또는 대리인	성명	나엄마	생년월일 (법인번호)	1960.12.07
	주소	경상북도 포항시 남구 희망로 88, 301동 902호	(전화번호: 054-234-5678) (휴대전화번호: 010-4567-8910) (전자우편주소: iammom@daum.net)	

피신청인	성명	이영희	생년월일 (법인번호)	1970.9.20
	주소	경상북도 포항시 남구 사랑로 11, 105동 805호	(전화번호: 054-123-1234) (휴대전화번호: 010-1122-3344)	

신청의 취지 (신청금액)	피신청인은 신청인에게 118,000,000원을 지급하라.
------------------	---------------------------------

신청의 이유 (분쟁의 내용)	임대인이 나머지 보증금을 반환하지 않고 있으므로 "잔여보증금의 반환 및 연체 이자, 정신적 손해 배상금 모두를 합한 118,000,000원을 지급하라"는 내용의 조정을 구합니다. (필요시 뒤쪽이나 별지를 사용할 수 있습니다)
--------------------	--

증거서류 또는 증거물	임대차계약서, 이체내역서, 내용증명 등
----------------	-----------------------

「주택임대차보호법」 제21조제1항, 같은 법 시행령 제30조제1항에 따라 위와 같이 조정을 신청합니다.

2021년 3월 2일

신청인

김철수

(서명 또는 **철**)

한국부동산원 경북 주택임대차분쟁조정위원회 귀중

접 수 처 리	산정수수료	(인)	결 재	조사관	심사관	사무국장	담당직원	
	수 납	(인)					조사관	심사관
	면 제	(인)						
	보정권고							

210mm×297mm(백상지 80g/㎡)

(중면)

환 급 계 좌 [신청인 본인 명의 계좌]	
예 금 주	김철수
은 행 명	대한은행
계좌정보	356-0112-9453-17

※ 조정신청을 하는 경우 「주택임대차보호법 시행령」 제33조에 따라 아래 표에서 정하는 수수료를 내야 합니다.

조정목적의 값	수수료
1억 원 미만	10,000원
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

※ 조정목적의 값을 산정할 수 없는 경우 신청인이 내야 하는 수수료는 1만원으로 합니다.

※ 조정목적의 값은 「민사소송 등 인지법」에 따른 소송목적의 값에 관한 산정방식을 준용 합니다.

※ 신청인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수수료를 면제할 수 있습니다.

1. 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 수 있는 임차인
2. 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자
3. 「독립유공자예우에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 독립유공자 또는 그 유족(선순위자 1명만 해당된다. 이하 이 조에서 같다)
4. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 국가유공자 또는 그 유족
5. 「고엽제후유의증 등 환자지원 및 단체설립에 관한 법률」 제4조에 따라 등록된 고엽제후유증환자, 고엽제 후유의증환자 또는 고엽제후유증 2세 환자
6. 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」 제5조에 따라 등록된 참전유공자
7. 「5·18민주유공자예우에 관한 법률」 제7조에 따라 등록 결정된 5·18민주유공자 또는 그 유족
8. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 특수임무유공자 또는 그 유족
9. 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제5조에 따라 인정된 의사상자 또는 의사자유족
10. 「한부모가족지원법」 제5조에 따른 지원대상자
11. 그 밖에 제1호부터 제10호까지의 규정에 준하는 사람으로서 법무부장관과 국토교통부장관이 공동으로 정하여 고시하는 사람 또는 시·도 조례로 정하는 사람

공지사항

이 사건의 처리 결과에 대한 만족도 및 관련 제도 개선에 필요한 의견조사를 위하여 귀하의 전화번호 또는 휴대전화번호로 전화조사를 할 수 있습니다.

(후면)

주택임대차분쟁조정신청을 위한 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서

한국부동산원은 주택임대차분쟁조정을 위하여 아래와 같이 개인정보를 수집·이용 및 제공하고자 합니다.

내용을 자세히 읽으신 후 동의 여부를 결정하여 주십시오.

□ 개인정보 수집·이용 내역(필수사항)

항 목	수집목적	보유기간
성명, 주소, 연락처, 생년월일	주택임대차분쟁조정	영구
※ 위의 개인정보 수집·이용에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 그러나 동의를 거부할 경우 서비스 제공에 제한을 받을 수 있습니다.(개인정보를 이용하여 조정절차와 관련하여 귀하에게 연락할 수 있습니다).	☞ 위와 같이 개인정보를 수집·이용하는 데 동의 하십니까?	동 의 ☒
		미동의 ☐

□ 선택적 개인정보 수집·이용 내역(동의거부 가능, 해당항목에 √)

항 목	수집목적	보유기간
☐ 수수료 면제 사유(소득소명자료 등) ☐ 송달장소 ☐ 연락처(이메일) ☐ 계좌번호	분쟁조정신청 사건처리	10년
※ 위의 개인정보 수집·이용에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 그러나 동의를 거부할 경우 서비스 제공에 제한을 받을 수 있습니다.	☞ 위와 같이 개인정보를 수집·이용하는 데 동의 하십니까?	전체동의 ☒
		일부동의(항목선택) ☐
		미 동 의 ☐

본인은 위 동의서 내용과 같이 개인정보의 수집·이용에 관한 본인의 권리에 대하여 이해하고 서명합니다.

2021년 3월 2일

(정보주체가 만14세 미만인 경우)

본인 성명 김철수
 법정대리인 성명

(서명 또는 **철**)
 (서명 또는 인)

한국부동산원 원장 귀중



주택임대차분쟁 조정사례집

부록

주택임대차표준계약서



부록 주택임대차표준계약서

이 계약서는 법무부가 국토교통부·서울시 및 관련 전문가들과 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. 법의 보호를 받기 위해 **【중요확인사항】(별지)**을 꼭 확인하시기 바랍니다.

주택임대차표준계약서

☐ 보증금 있는 월세
☐ 전세 ☐ 월세

임대인()과 임차인()은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다.

[임차주택의 표시]

소재지	(도로명주소)			
토지	지목		면적	m ²
건물	구조·용도		면적	m ²
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동·층·호 정확히 기재		면적	m ²
계약의종류	☐ 신규 계약		☐ 합의에 의한 재계약	
	☐ 「주택임대차보호법」 제6조의3의 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약 * 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액 계약 기간: ~ 보증금: 원, 차임: 월 원			
미납 국세·지방세		선순위 확정일자 현황		확정일자 부여란 ※ 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.
☐ 없음 (임대인 서명 또는 날인 ㉑)		☐ 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 ㉑)		
☐ 있음(중개대상을 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 '㉑' 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항에 기재)		☐ 해당 있음(중개대상을 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 '㉑' 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항에 기재)		

[계약내용]

제1조(보증금과 차임) 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금 및 차임을 아래와 같이 지불하기로 한다.

보증금	금	원정(₩)
계약금	금	원정(₩)은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (인)
중도금	금	원정(₩)은 년 월 일에 지불하며
잔금	금	원정(₩)은 년 월 일에 지불한다
차임(월세)	금	원정은 매월 일에 지불한다(입금계좌:)

제2조(임대차기간) 임대인은 임차주택을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 년 월 일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 년 월 일까지로 한다.

제3조(입주 전 수리) 임대인과 임차인은 임차주택의 수리가 필요한 시설물 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다.

수리 필요 시설	☐ 없음 ☐ 있음(수리할 내용:)
수리 완료 시기	☐ 잔금지급 기일인 년 월 일까지 ☐ 기타 ()
약정한 수리 완료 시기까지 미 수리한 경우	☐ 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 ☐ 기타 ()

제4조(임차주택의 사용·관리·수선) ① 임차인은 임대인의 동의 없이 임차주택의 구조변경 및 전대나 임차권 양도를 할 수 없으며, 임대차 목적인 주거 이외의 용도로 사용할 수 없다.

② 임대인은 계약 존속 중 임차주택을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하고, 임차인은 임대인이 임차주택의 보존에 필요한 행위를 하는 때 이를 거절하지 못한다.

③ 임대인과 임차인은 계약 존속 중에 발생하는 임차주택의 수리 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다. 다만, 합의되지 아니한 기타 수선비용에 관한 부담은 민법, 판례 기타 관습에 따른다.

임대인부담	(예컨대, 난방, 상하수도, 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 민법 제623조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됨)
임차인부담	(예컨대, 임차인의 고악과실에 기한 파손, 전구 등 통상의 간단한 수선, 소모품 교체 비용은 민법 제623조, 판례상 임차인이 부담하는 것으로 해석됨)

④ 임차인이 임대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 때에는 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

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 상당한 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 공과금과 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 주택임대차분쟁조정위원회 회의의 조정을 통해 호혜적으로 해결하기 위해 노력한다.

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

제13조(중개대상물확인·설명서 교부) 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 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 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청한다 (□ 동의 □ 미동의)

※ 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통할 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, 관리비·전기로 납부방법 등 특별히 임대인과 임차인이 약정할 사항이 있으면 기재
 -【대항력과 우선변제권 확보 관련 예시】*주택을 인도받은 임차인은 _____ 년 _____ 월 _____ 일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자를 받기로 하고, 임대인은 _____ 년 _____ 월 _____ 일(최소한 임차인의 위 약정일자 이틀 후부터 가능)에 저당권 등 담보권을 설정할 수 있다”는 등 당사자 사이 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 날인①
	주민등록번호	전 화		성 명			
	대 리 인	주 소	주민등록번호		성 명		
개업이중개사	사무소소재지	사무소소재지					
	사무소명칭	사무소명칭					
	대 표	서명 및 날인	①	대 표	서명 및 날인	①	
	등 록 번 호		전화		등 록 번 호		전화
	소속공인중개사	서명 및 날인	①	소속공인중개사	서명 및 날인	①	

주택임대차 관련 분쟁은 전문가로 구성된 대한법률구조공단, 한국토지주택공사, 한국부동산원, 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 있는 후 1년 이내에는 하지 못합니다.

【목시적 갱신 등】

- ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월부터 2개월* 전까지, 임차인은 2개월 전까지 각 상대방에게 계약을 종료하겠다는 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 보증금 액수의 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 1회에 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.

계약갱신 거절통지서

임대인 (성명) (주소) (연락처)	임차인 (성명) (주소) (연락처)
임차목적물 주소	
임대차계약 기간	

임대인(_____)은 임차인(_____)로부터 ____년 ____월 ____일 주택임대차계약의 갱신을 요구 받았으나, 아래와 같은 법률상 사유로 위 임차인에게 갱신요구를 거절한다는 의사를 통지합니다.

* 계약갱신거절 사유(주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호)

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 ☐
(상당한 보상의 내용 :)
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. 주택의 전부 또는 대부분을 철거·재건축하기 위하여 점유를 회복할 필요가 있는 경우
7-1. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고
그 계획에 따르는 경우 ☐
7-2. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우 ☐
7-3. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우 ☐
8. 임대인 또는 임대인의 직계존비속이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우 ☐
(실거주자 성명: , 임대인과의 관계 : ☐ 본인 ☐ 직계존속 ☐ 직계비속)
9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우 ☐

* 위 계약갱신거절 사유를 보충설명하기 위한 구체적 사정

작성일자 :	년	월	일	임대인 :	(서명 또는 날인)
* 거절통지의 효력은 위 계약갱신 거절통지서를 작성 및 발송한 후, 임차인에게 통지가 도달한 때에 발생합니다.					

주택임대차분쟁 조정사례집

2021.12

발 행 일 : 2021년 12월

발 행 처 : 법무부·국토교통부

주 소 : 법 무 부 : 경기도 과천시 관문로 47 정부과천청사 법무부(1동)
국토교통부 : 세종특별자치시 도움6로 11 국토교통부

홈 페이지 : 법 무 부 : <https://www.moj.go.kr>
국토교통부 : <https://www.molit.go.kr>



주택임대차분쟁 조정사례집



법무부 · 국토교통부