

개정 주택임대차보호법상의 분쟁에 관한 법적 쟁점에 대한 연구



한국법학원 연구보고서 민-25-02

개정 주택임대차보호법상의 분쟁에 관한 법적 쟁점에 대한 연구

2025. 6. 30.

2025년도 대법원 연구보고서

연구기관 : 한국법학원

연구책임 : 김나래 연구위원

감수 : 정구태 교수 (조선대학교)

Contents

제1장 서론

제1절 연구의 목적	10
제2절 연구의 방법 및 순서	11

제2장 개정 주택임대차보호법의 주요 내용과 분쟁 현황

제1절 법의 제정 및 개정 배경	14
I. 법의 제정	14
II. 개정 배경	15
제2절 주요 개정 내용	17
I. 계약갱신요구권 도입	17
II. 전월세상한제 도입	22
III. 주택임대차분쟁조정위원회 제도 강화	23
IV. 임대인의 정보제시의무와 임차권등기명령 절차 간소화	26
제3절 주택임대차 분쟁의 변화와 통계	27
I. 분쟁 양상과 빈도의 변화	27
II. 분쟁 유형 및 통계	28
III. 과제	30

제1절	계약갱신요구권	36
Ⅰ.	계약갱신요구권의 법적 근거와 도입 취지	36
Ⅱ.	계약갱신요구권의 성질, 행사 요건 및 절차	37
1.	성질	37
2.	행사 요건	38
3.	갱신요구권 행사 방법 및 효력 발생 시점	38
Ⅲ.	계약갱신요구권 관련 쟁점	40
1.	부칙 적용과 소급입법금지원칙의 문제	40
2.	'존속 중인 임대차'의 범위 및 법 시행 전 갱신거절의 효력	43
3.	실거주 목적을 위한 갱신거절의 해석 (배우자의 직계존비속 포함 여부, 실제 거주 요건)	45
4.	임대차 존속 중에 임대인의 목적주택 양도와 계약갱신요구권의 영향	50
5.	5% 초과 차임 증액 갱신계약과 개정법 시행 후 차임의 반환청구 가능성	53
제2절	차임 등의 증감 및 전월세전환율	54
Ⅰ.	차임 등의 증감 관련 쟁점	54
1.	차임 등의 증감청구의 법적 근거 및 요건	54
2.	차임 등의 증감 청구시 입증책임과 실효성	55
Ⅱ.	전월세전환율 관련 쟁점	58
1.	전월세전환율의 개념과 법적 근거	58
2.	전월세전환율 적용의 실무적 한계	59
3.	전월세전환율에 관한 입법적 보완의 필요성	60

제3절 임대차계약 해지, 명도, 보증금 반환	61
I. 임대차계약 해지의 법적 요건 및 관련 쟁점	61
1. 임대인과 임차인의 해지권 행사 요건	61
2. 계약 해지 통지 및 절차상 쟁점	62
II. 명도 및 퇴거 관련 쟁점	64
1. 명도 소송	64
2. 명도 거부 및 퇴거 지연 시 법적 조치	65
3. 임대인의 퇴거 요구와 명도 소송의 정당성 판단	66
4. 임차인의 계약 위반으로 인한 명도 소송	71
III. 보증금 반환 관련 쟁점	74
1. 보증금 반환의무의 법적 근거 및 시기	74
2. 보증금 반환청구소송	75
3. 보증금 반환 보장을 위한 방안 모색	76
제4절 유지·수선 의무	79
I. 유지·수선 의무의 법적 근거 및 적용 범위	79
1. 민법상 임대인의 유지·수선 의무	79
2. 수선 의무의 범위 및 판단 기준	80
3. 특약에 의한 수선 의무의 제한 또는 면제	80
II. 유지·수선 의무 불이행에 따른 분쟁 유형	81
1. 임대인의 수선 의무 불이행	81
2. 임차인의 통지 및 협조 의무 불이행	82
3. 임차인의 부주의 또는 고의로 인한 하자	83
제5절 관리비 및 부대비용	84
I. 관리비 및 부대비용의 법적 성격과 분쟁	84
II. 관리비 규정의 한계	85
1. 관리비 규정의 부재 및 사각지대	85
2. 관리비 및 부대비용 부과의 실무적 쟁점	85

제6절 원상복구 및 손해배상	88
I. 원상복구의 법적 근거 및 적용 범위	88
1. 원상복구의무의 법적 성격	88
2. 원상복구의 범위와 한계	89
II. 손해배상청구권의 발생 요건 및 절차	90
1. 손해배상청구의 법적 근거	90
2. 손해의 발생 및 인과관계의 입증	90
3. 손해배상의 범위 산정	91

제4장 결론

결론	94
----------	----

참고문헌

참고문헌	102
------------	-----

제1장 서론

제1절 연구의 목적

제2절 연구의 방법 및 순서



제1장

서론

제 1 절 | 연구의 목적

주택임대차보호법은 1981년 제정된 이후, 주거용 건물 임대차에 관한 민법의 특례를 규정하며 국민의 주거 안정과 임차인 보호에 핵심 역할을 해왔다. 그러나 주택시장 환경과 사회·경제적 여건이 급격히 변함에 따라 전세 사기, 보증금 미반환, 임대료 급등 등 다양한 위험 요인이 현실화되었으며, 이로 인해 임대인과 임차인 간 이해관계 충돌도 점차 심화되고 있다. 특히 2020년 개정으로 도입된 계약갱신요구권과 전월세상한제 시행 이후, 임대차 분쟁 유형이 다양해지고 법적 쟁점 또한 복잡해지는 경향을 보이고 있다.

개정 주택임대차보호법은 경제적으로 취약한 임차인의 권리 보호와 임대인 및 임차인 간 권리와 의무의 균형 있는 재정립을 목표로 한다. 하지만 실제 현장에서는 임대차 계약의 해석과 적용 과정에서 다양한 부작용과 새로운 법적 쟁점이 발생하고 있다. 예컨대 계약갱신요구권의 행사 요건과 한계, 실거주 목적에 따른 갱신거절 인정 범위, 보증금 반환 분쟁, 임대료 증감과 전월세전환율 적용, 그리고 분쟁조정제도의 실효성 문제 등이 계속해서 논란이 되고 있다. 또한 개정법의 소급적용 여부, 임차인의 주거권과 임대인의 재산권 간 충돌, 그리고 지역 및 계층별 보호 필요성 같은 헌법적·정책적 쟁점도 제기되고 있다.

개정법 시행 이후 주택임대차분쟁조정위원회에 접수되는 분쟁 건수가 크게 증가한 점은 제도 도입의 취지와는 달리 임대인과 임차인 간 갈등이 오히려 심화되고 있음을 시사한다. 특히 계약갱신요구권 행사와 관련된 분쟁, 실거주 목적을 내세운 매수인과 임차인 간 충돌, 임대료 인상 상한제에 따른 시장 왜곡 등이 현행 법제의 실효성과 한계를 분명히 보여준다.

이에 따라 개정 주택임대차보호법 시행 이후에 임대차 시장의 불안정성과 분쟁 위험이 커진 현실에서 법적 쟁점에 대한 체계적인 분석이 매우 절실하다. 본 연구는 개정 주택임대차보호법에서 나타나는 주요 분쟁 유형과 법적 쟁점을 심층적으로 분석하며, 판례와 실무 사례를 통해 현행 제도의 문제점을 진단하는 데 목적을 둔다.

이러한 문제점 진단은 다음과 같은 실질적 효과를 기대할 수 있다. 첫째, 임대차 시장에서 반복되는 분쟁 유형을 체계적으로 분류하고 각 쟁점별 법적·실무적 문제를 명확히 규명함으로써 임대인과 임차인 모두에게 계약 체결 및 이행 과정에서 예측 가능성을 높이고 분쟁 예방에 실질적으로 기여한다. 둘째, 다양한 논의를 분석해 현행 제도가 실제 현장에서 어떻게 적용되는지, 어떤 부작용과 한계가 있는지를 구체적으로 파악함으로써 법적 해석의 일관성 확보와 법원 및 분쟁조정기관 판단 기준의 객관화에 도움을 준다. 셋째, 문제점 진단은 향후 제도 개선의 방향을 모색하는 데 필수적인 기초자료가 된다. 집중되는 분쟁 영역과 원인을 분석해 법령 개정이나 실무 매뉴얼 보완 등 정책적 개선이 필요한 부분을 명확히 제시할 수 있다. 넷째, 임대인과 임차인 간 신뢰 구축에도 긍정적 영향을 미친다. 법적 쟁점에 대한 명확한 분석과 진단은 계약 당사자가 상호 권리와 의무를 정확히 이해하도록 돕고, 분쟁 발생 시 신속하고 합리적으로 대응할 수 있도록 지원한다.

이처럼 체계적인 분석과 문제점 진단은 임대차 시장 안정성 제고, 분쟁 최소화 및 제도 실효성 강화에 핵심적 역할을 수행한다.

제2절 | 연구의 방법 및 순서

본 연구는 다음과 같은 순서와 방법으로 진행된다. 먼저 제2장에서는 개정 주택임대차보호법의 주요 내용과 분쟁 현황이라는 표제하에 법의 제정 및 개정 배경, 주요 개정 내용, 주택임대차 분쟁의 변화와 통계에 관하여 살펴보고자 한다.

제3장에서는 주요 분쟁 유형별 법적 쟁점 분석이라는 표제하에 계약갱신요구권, 차임 등의 증감 및 전월세전환율, 임대차계약 해지, 명도, 보증금 반환, 유지·수선 의무, 관리

비 및 부대비용, 원상복구 및 손해배상에 관한 쟁점에 대해서 살펴보고자 한다.

제4장에서는 이상의 검토 내용을 전체적으로 요약 및 정리한다.

제2장 개정 주택임대차보호법의 주요 내용과 분쟁 현황

제1절 법의 제정 및 개정 배경

제2절 주요 개정 내용

제3절 주택임대차 분쟁의 변화와 통계



개정 주택임대차보호법의 주요 내용과 분쟁 현황

제 1 절 | 법의 제정 및 개정 배경

1. 법의 제정

타인의 소유물을 사용하거나 그로부터 수익을 얻는 계약 방식에는 여러 가지 유형이 있다. 우리나라에서는 주거용 부동산과 관련하여 대표적으로 ‘전세권’과 ‘임대차’라는 두 가지 법적 제도가 명확히 구분되어 있다. 전세권은 물권의 성격을 지니며, 전세권자가 전세금을 지급하고 부동산에 직접 전세권을 설정한 뒤 등기를 마치면 대항력과 우선변제권 등 강력한 권리 보호를 받게 된다(민법 제303조). 전세권 설정자는 등기 의무를 부담하지만, 실무에서는 전세권자가 등기에 적극적으로 협조하지 않거나 소극적으로 임하는 경우가 많아 전세권 등기가 제대로 이루어지지 않는 사례가 빈번하다. 이로 인해 실제 주택 임대차에서는 전세권 등기가 드물게 활용되는 것이 현실이다.

한편, 임대차는 채권계약으로서 임대인이 임차인에게 목적물의 사용·수익을 허락하고, 임차인이 차임을 지급하는 조건으로 성립한다(민법 제618조). 임차인은 원칙적으로 임대인에게 임대차 등기 절차에 협력할 것을 청구할 수 있으나 별도의 약정이 없는 한 임대인의 동의가 반드시 필요해 임차권 등기가 임대인의 협조 없이는 현실적으로 어렵다. 이러한 점에서 임차인의 법적 지위는 상대적으로 불안정할 수밖에 없다.

이러한 한계를 해결하고 임차인의 주거 안정과 재산권 보호를 강화하기 위해 1981년 주거용 건물 임대차에 관한 민법의 특례법인 주택임대차보호법이 제정되었다. 주택임대차보호법은 사법상 특별법으로서, 임차인 보호를 위한 편면적 강행규정으로 구성되어 있다.

민사적 계약 관계라는 성격과 함께 사회경제적 약자인 임차인을 보호하는 사회법적 성격도 함께 지닌다. 이를 통해 임차인은 기존 민법상 임대차보다 훨씬 강한 권리를 보장받게 되었고, 임대차계약의 투명성 및 안전성도 크게 향상되었다.

주택임대차보호법이 만들어지던 당시 우리 사회는 급격한 도시화와 인구 집중으로 인한 주택난, 그리고 임차인의 주거권 불안정이라는 심각한 문제를 안고 있었다. 이런 배경 속에서 주택임대차보호법은 임차인의 실질적인 권리 보장을 위해 대항력 요건을 크게 완화하였다. 즉, 임차인이 주택을 인도받고 주민등록을 마치면登記 없이도 제3자에게 임차권을 주장할 수 있도록 규정하여 임차인의 주거 안정성을 확보했다. 덕분에 임대주택의 소유자가 매매 등으로 바뀌더라도 임차인은 일정 요건을 갖추면 계속 거주할 권리를 유지할 수 있다.

또한 주택임대차보호법은 대항력 인정 외에도 보증금 우선변제권, 임대차기간 최소 보장 등 임차인의 법적 지위를 강화하는 여러 특례 규정을 도입했다. 이를 통해 임차인이 임대인의 일방적 계약 해지, 부당한 임대료 인상, 보증금 반환 거부 같은 불리한 상황으로부터 보다 안전하게 보호받을 수 있게 되었다.

최근에는 전세사기 피해를 막기 위해 임대인이 임대차 정보와 납세증명서 제공 의무를 지도록 하는 등 임차인 권익 보호를 위한 제도적 보완도 계속되고 있다. 이렇듯 주택임대차보호법은 시대 변화에 맞춰 임차인 보호를 위한 다양한 제도 개선을 지속해 왔으며, 임대차 시장의 안정성과 사회적 신뢰를 높이는 중요한 역할을 수행하고 있다.

II. 개정 배경

주택임대차보호법은 제정 이후 우리 사회의 경제적·사회적 변화에 발맞춰 여러 차례 중요한 개정을 거쳐왔다. 각 시기마다 임차인 보호의 필요성과 임대차 시장의 현실적인 문제에 대응하기 위한 법적 노력이 지속적으로 이루어졌으며, 최근의 개정은 특히 임대차 시장의 구조적 변화와 사회적 요구에 적극적으로 부응한 결과로 평가된다.

1980년대 후반에는 급격한 도시화와 인구 밀집 현상이 심화되면서 임차인의 주거 안정에 대한 사회적 관심이 높아졌다. 이에 1989년에는 임대차 계약 최소 기간이 2년으로 연

장되었고, 이로 인해 임차인은 단기간의 잦은 주거지 이동 위험을 줄이고 보다 안정적으로 거주할 수 있는 법적 기반이 마련되었다.

외환위기(IMF 사태) 이후 경제 침체와 부동산 시장 악화로 전세보증금 반환 문제가 사회적으로 큰 주목을 받았다. 임차인들이 보증금을 제대로 돌려받지 못하는 사례가 늘자, 임차인을 보호하기 위해 우선변제권 제도를 강화하고, 보호 대상인 소액 임차인의 범위를 확대하였다. 또한 임차권등기명령 제도를 도입하여 임대인의 동의 없이도 임차권 등기를 할 수 있도록 하여 임차인의 권리 실현에 실질적인 효과를 더했다.

2000년대 들어서는 주택 시장 환경이 급변함에 따라 임대차 분쟁도 다양해지고 복잡해졌다. 이에 대응하여 임대차분쟁조정위원회와 같은 분쟁 해결 기구가 설치되어, 임대차 관계에서 발생하는 여러 갈등을 보다 신속하고 효과적으로 조정할 수 있는 제도적 장치가 마련되었다.

최근에는 전세사기, 깡통전세, 보증금 반환 지연 등의 구조적 위험이 임대차 시장에서 심각한 사회문제로 대두되고 있다. 특히 임대인의 채무불이행과 정보 비대칭으로 인해 임차인이 보증금을 회수하지 못하는 사례가 빈번해지면서 임차인 보호 강화에 대한 사회적 요구가 더욱 커졌다. 이에 2020년 이후에 추진된 개정에서는 임대인의 실거주 목적 갱신 거절 제한, 계약갱신요구권 도입, 임대료 증액 상한제(전월세상한제) 등 임차인의 권리를 강화하는 획기적인 제도가 도입되었다.¹⁾

1) 임대차 3법으로서 계약갱신요구권, 전월세상한제 외에 전월세신고제도 도입되었다. 이른바 전월세신고제는 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제6조의2에 근거를 두고 있으며, 일정 금액을 초과하는 주택임대차계약을 체결한 경우 임대인과 임차인이 계약일로부터 30일 이내에 계약 내용을 관할 시·군·구청에 공동으로 신고해야 한다(동법 제6조의2제1항). 신고 대상은 수도권, 광역시, 세종시 등 시 단위 지역에서 보증금 6,000만 원 또는 월세 30만 원을 초과하는 임대차계약이며, 반전세의 경우에도 보증금이나 월세 중 어느 하나라도 기준을 넘으면 신고해야 한다. 주택임대차보호법의 적용을 받는 주택이 대상이므로, 사무용 오피스텔이나 군 단위 지역의 주택 등은 신고 대상에서 제외된다. 전월세신고제는 임대차 계약의 당사자인 임대인과 임차인이 공동으로 신고서를 작성해 제출하는 것이 원칙이나, 일방이 신고를 거부할 경우 단독 신고도 가능하다. 신고 시에는 계약 당사자, 보증금, 월세, 계약금, 잔금, 임대차기간 등 주요 계약 내용을 기재해야 하며, 온라인(정부24, 부동산거래관리시스템) 또는 오프라인(주민센터 등)으로 신고할 수 있다. 신고가 완료되면 확정일자가 자동으로 부여되어 임차인의 권리 보호가 강화되고, 신고 내용은 통계 목적으로만 활용된다. 임대차계약의 보증금이나 월세 변동 없이 단순히 계약기간

아울러 2023년에는 임대인이 임차주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 주요 임대차 정보를 임차인에게 제공하거나, 확정일자 부여기관의 임대차 정보 제공 및 미납 세액 열람에 동의하도록 하는 규정이 만들어졌다. 더불어 임대인에게 임차권등기명령이 송달되기 전이라도 임차권등기명령을 실행할 수 있도록 제도가 개선되어 임차인의 권리 행사에 실질적인 도움이 되고 있다.

이처럼 주택임대차보호법의 연속적인 개정은 임차인의 주거 안정과 권리 보호를 강화하기 위한 지속적인 제도 개선의 결과로 볼 수 있다. 현행 법은 사회·경제적 환경 변화에 능동적으로 대응하며 임대차 시장에서 발생하는 다양한 위험 요소를 선제적으로 관리하는 동시에, 임대인과 임차인 간 권리와 의무의 균형을 유지하는 우리나라 임차인 보호 법제의 핵심 축으로 자리잡고 있다.

제2절 | 주요 개정 내용

1. 계약갱신요구권 도입

2020년 주택임대차보호법 개정의 핵심 중 하나는 임차인에게 계약갱신요구권을 부여한 것이다. 이는 임차인이 기존 임대차계약이 만료될 때 일정 요건을 충족하면, 한 번에 한해 계약갱신을 요구할 수 있도록 하는 제도이다.²⁾³⁾ 즉, 임차인은 최초 2년의 임대차계약이

만 연장되는 경우에는 신고 의무가 없다. 전월세신고제를 통해 임대차 시장의 투명성이 높아지고, 임차인은 별도의 확정일자 신청 없이도 권리 보호를 받을 수 있게 되었다. 미신고 또는 허위 신고 시에는 최대 100만 원의 과태료가 부과된다.

2) 제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 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 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다. <개정 2020. 6. 9.>

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다. <개정 2009. 5. 8.>

끝나는 시점에 특별한 사정이 없는 한 동일한 조건으로 추가 2년간 계약을 연장할 권리를

-
- ③ 2기(期)의 차임액(借賃額)에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다.
- 3) 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 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
- 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 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.
- 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
- [본조신설 2020. 7. 31.]

갖게 되었다. 이로써 임차인의 주거 안정성이 실질적으로 강화되고, 임대차 시장의 예측 가능성도 높아졌다.

계약갱신요구권의 행사는 임대차기간 종료 6개월 전부터 2개월 전까지 임대인에게 서면 등으로 청구하는 방식으로 이루어진다. 임차인이 이 기간 내에 갱신을 요구하면, 임대인은 동법 제6조의3에 따른 정당한 사유가 없는 한 이를 거절할 수 없다. 임대인이 임차인의 계약갱신을 거절할 수 있는 사유는 다음과 같다.

첫째, 임차인이 2기분 이상의 차임을 연체한 경우이다. 여기서 2기분 이상의 차임 연체란 임차인이 임대차계약 기간 중 두 달 이상 임대료를 납부하지 않은 상태를 의미한다. 이때 연체는 반드시 연속된 두 달일 필요는 없으며, 과거에 연체가 발생한 후에 추후 납부한 경우에도 해당 사실이 있었다면 갱신 거절 사유가 성립한다. 이러한 연체는 임대차 관계의 신뢰를 중대하게 훼손하는 것으로 간주되어, 임대인에게 갱신 거절의 정당한 사유가 된다.

둘째, 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우가 이에 해당한다. 이는 임대차계약의 신뢰 기반을 해치는 행위를 막기 위한 규정이다. 예를 들면, 임차인이 허위 신분증이나 위조 서류를 제출하거나, 주택을 본래 용도와 달리 불법 영업장 등으로 사용하는 등 임대차계약 체결 과정에서 신의성실의 원칙을 위반한 경우가 이에 포함된다.

셋째, 임대인과 임차인이 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우가 이에 해당한다. 이는 양 당사자의 자율적 계약 자유를 존중하는 조항이지만, 일방적인 보상만으로는 인정되지 않는다.

넷째, 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우이다. 이는 임차인이 임대차계약의 본질적 내용에 반하여 임대차 목적물에 대한 사용·수익권을 타인에게 이전한 것이므로 임대인의 갱신 거절이 정당화된다.

다섯째, 임차인이 임차 주택의 전부 또는 일부를 고의 또는 중대한 과실로 파손한 경우이다. 예를 들면, 임차인이 주택 구조를 무단으로 변경하거나 심각한 훼손을 야기한 행위, 혹은 화재 등 중대한 과실로 인해 주택에 실질적인 손상이 발생한 경우가 이에 해당한다. 이러한 경우, 임차인의 책임 있는 행위로 임대인의 재산권이 침해된 것이므로 임대차 관

계의 존속이 더 이상 적절하지 않다.

여섯째, 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성할 수 없는 경우이다. 이는 주택의 일부가 화재나 자연재해 등으로 멸실된 상황도 포함한다.

일곱째, 임대인이 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축할 필요가 있는 경우이다. 즉, 임대차계약 체결 시점에 공사 시기와 소요 기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따를 경우, 혹은 건물이 노후되었거나 일부가 훼손 또는 멸실되어 안전사고가 우려되는 경우, 또는 관련 법령에 따라 철거·재건축이 이루어지는 경우, 임대인은 임차인의 갱신 요구를 거절할 수 있다.

여덟째, 임대인이나 그 직계존속·직계비속이 목적 주택에 실제로 거주하려는 경우이다. 이때 임대인의 실거주 의사는 단순한 의사 표명에 그치지 않고, 실제로 거주할 진정한 의사가 객관적으로 인정되어야 한다는 점이 대법원 판결에 의해 명확히 제시되어 있다.⁴⁾

마지막으로, 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우이다. 이는 위에서 열거된 구체적 사유 외에 임대차관계의 신뢰를 현저히 해치는 중대한 위반이 있을 경우를 포괄적으로 규정한 것이다.

동법 제6조의3 제1항 제1호부터 제8호까지는 구체적이고 명확한 계약갱신 거절 사유를 열거하고 있으며, 마지막 제9호에서는 임차인의 의무 위반 등으로 인해 임대차관계를 지속할 수 없는 중대한 사유가 있는 경우를 포괄적으로 규정하고 있다. 특히, 열거된 여덟가지 사유 중 제3호는 임대인과 임차인이 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공하는 경우로 양 당사자의 자율적인 의사에 따라 계약갱신을 거절할 수 있다는 점에서 다른 사유들과 구별된다. 이 조항은 임차인의 동의를 전제로 하므로 임차인 보호와 임대인의 계약의 자유 간의 균형을 보여준다는 점에서 의미가 있다.

동법 제6조의3 제1항 제3호 이외의 사유들은 크게 세 가지 유형으로 분류할 수 있다. 첫째, 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하여 신뢰관계를 해친 경우로서, 제1호(차임 연체), 제4호(임대인 동의 없이 전대), 제5호(고의 또는 중대한 과실로 주택 파손)가 이에 해

4) 대법원 2023. 12. 7. 선고 2022다279795 판결.

당한다. 이러한 사유들은 임차인이 임대차계약상 의무를 중대하게 위반함으로써 임대인의 권리를 침해한 경우에 적용된다. 둘째, 임대차관계를 실질적으로 존속시키기 어려운 중대한 사유가 있는 경우로서, 제6호(주택의 멸실로 임대차 목적 달성 불가), 제7호(철거 또는 재건축의 필요)가 해당된다. 이는 임대차 목적물의 현실적 변화나 공익적 필요에 따라 임대차관계의 존속이 불가능하거나 부적절한 상황을 규율한다. 셋째, 임대인의 주거권 보장이라는 취지에서 인정된 거절사유로서, 제8호(임대인 또는 그 직계존속·직계비속의 실거주)가 이에 해당한다. 이는 임대인이나 그 가족이 실제로 거주할 의사와 필요가 있을 때, 임대인의 주거권을 우선적으로 보호하기 위한 규정으로 상가건물임대차보호법에는 없는 독특한 사유이다.⁵⁾

이처럼 계약갱신요구권의 행사에 대한 거절 사유들은 임대인과 임차인 간의 권리와 의무의 균형을 유지하기 위한 것으로 각 사유의 인정 여부는 구체적 사실관계와 법원의 해석에 따라 신중하게 판단된다. 특히, 임대인이 실거주를 이유로 계약갱신을 거절한 경우에는 그 실거주 의사가 실제로 실현되어야 한다. 만약 임대인이 임차인의 갱신 요구를 실거주 목적을 내세워 거절한 뒤, 정당한 사유 없이 2년 이내에 제3자에게 해당 주택을 임대한 사실이 확인되면, 임대인은 동법 제6조의3 제5항 및 제6항6)에 따라 임차인에게 손해배상책임을 진다. 손해배상액은 원칙적으로 갱신 거절 당시 월차임의 3개월분, 또는 임대

5) 이은희, “주택임차인의 계약갱신요구권”, 민주법학 제81권, 민주주의법학연구회, 2023, 224쪽.
 6) 제6조의3(계약갱신 요구 등) ⑤ 임대인이 제1항제8호의 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적주택을 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
 [본조신설 2020. 7. 31.]

인이 신규 임대차에서 얻은 환산월차임과 기존 임대차의 환산월차임 간 차액의 2년분, 또는 임차인이 갱신거절로 인하여 실제로 입은 손해액 중 큰 금액으로 산정된다.

이 제도는 2020년 7월 31일 이후 계속되는 임대차계약에도 소급 적용된다. 다만, 법 시행 이전에 임대인이 이미 제3자와 임대차계약을 체결했다면 적용 대상에서 제외된다. 반면, 법 시행 이후 임대인이 제3자와 계약을 맺은 경우에는 계약갱신요구권이 인정되므로 이를 이유로 임차인의 갱신 요구를 거절할 수 없다.

II. 전월세상한제 도입

전월세상한제는 주택임대차보호법 제7조 제2항⁷⁾에 규정된 제도로, 임대차계약을 갱신할 때 임대료 인상 폭을 직전 임대료의 5% 이내로 제한하는 장치이다. 이 제도는 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 때 임대인이 과도한 임대료 인상을 요구하는 것을 막고, 임차인의 주거비 부담을 덜어주기 위해 도입되었다. 따라서 임대인은 임차인이 갱신을 요구할 경우, 기존 임대료보다 5%를 초과하는 증액을 요구할 수 없으며, 이를 어긴 인상 요구는 법적 효력이 인정되지 않는다.

전월세상한제는 갱신계약에만 적용되고, 신규 임대차계약이나 재계약에는 직접 적용되지 않는다. 또한 임대료를 인상한 뒤에는 최소 1년간 추가 인상을 제한하여 임차인이 일정 기간 안정적인 임대료 수준에서 거주할 수 있게 보장한다. 이는 임차인에게 주거비의 예측 가능성을 높여줄 뿐 아니라, 임대차 시장의 안정성을 키우는 데에도 긍정적인 역할을 한다.

각 지방자치단체는 지역별 주택시장 여건과 경제 상황에 맞춰 임대료 인상 한도를 5%

7) 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. <개정 2020. 7. 31.>
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. <신설 2020. 7. 31.>

이내에서 조정할 수 있다. 조례를 통해 별도의 상한선을 정하는 경우도 있으나, 특별한 규정이 없으면 기본적으로 법정 한도가 적용된다. 이러한 지역별 차등 적용은 다양한 임대차시장 상황에 탄력적으로 대응하기 위한 제도적 장치로 평가받는다.

이 제도의 도입으로 임대인과 임차인 모두 계약의 투명성과 예측 가능성을 확보할 수 있게 되었으며, 이로 인해 임대차 시장에 대한 신뢰도 높아졌다. 임차인은 보다 안정적인 거주권을 보호받고, 임대인은 법적 기준 내에서 임대료를 조정할 수 있어 불확실성이 줄어든 점도 긍정적으로 작용한다.

그러나 계약갱신요구권 행사 후에 신규 임대차계약 체결 시에는 이 제도가 적용되지 않으므로 임대료 규제의 실효성은 한계가 있을 수밖에 없다. 단기적으로는 임차인의 주거비 부담 완화에 도움이 되지만, 장기적으로는 임대인과 임차인 간 갈등이나 시장 왜곡 등 부작용 발생 가능성도 존재한다.⁸⁾

결과적으로, 전월세상한제는 임차인의 주거 안정과 임대차 시장의 예측 가능성을 높이고, 임대인과 임차인 간 권리와 의무의 균형을 도모하는 중요한 제도로 자리매김하고 있다. 다만, 임대인의 재산권 침해 문제에 대한 충분한 검토와 함께, 양측 권익 조화를 위한 세심한 정책 보완도 함께 추진되어야 한다고 평가된다.

Ⅲ. 주택임대차분쟁조정위원회 제도 강화

주택임대차분쟁조정위원회는 임대인과 임차인 간에 발생하는 다양한 임대차 분쟁을 신속하고 효율적으로 해결하기 위해 도입된 제도이다. 이 위원회는 2016년 법 개정을 통해 처음 도입되었고, 2020년 주택임대차보호법 제14조⁹⁾의 개정으로 전국적으로 확대 설치

8) 장민, “영국 주택임대차의 차임규제제도”, 법학논총 제19집 제3호, 조선대 법학연구원, 2012, 244쪽; 정은아, “미국 뉴욕의 주택 차임 규제 제도 연구”, 외법논집 제42권 제2호, 한국외대 법학연구소, 2018, 330쪽.

9) 제14조(주택임대차분쟁조정위원회) ① 이 법의 적용을 받는 주택임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 「법률구조법」 제8조에 따른 대한법률구조공단(이하 “공단”이라 한다)의 지부, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “공사”라 한다)의 지사 또는 사무소 및 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 “감정원”이라 한다)의 지사 또는 사무소에 주택임대

및 운영되고 있다. 또한 조정위원회의 구성(제16조 제1항·제2항), 조정 신청(제21조), 조정 절차(제22조), 조정 성립(제26조) 등 관련 절차도 일부 개정되었다.

과거에는 임대차계약 관련 분쟁 발생 시 당사자들이 소송에 의존해야 했기 때문에 시간과 비용이 많이 들었고, 법률 지식이 부족한 임차인이나 임대인에게 실질적인 권리 구제가 어려웠다. 이러한 문제를 개선하기 위해 주택임대차분쟁조정위원회가 도입되어 분쟁 당사자들이 간편하고 신속하게 권리를 보호받을 수 있는 대안적 분쟁 해결 수단으로서 중요성이 커지고 있다. 주거 안정은 단순한 분쟁 예방뿐만 아니라 이미 발생한 갈등을 합리적이고 신속하게 해결하는 과정에서도 실현된다. 따라서 실제법상의 임차인 보호 장치와 절차법상의 분쟁 해결 제도가 함께 작동할 때 주거권이 실질적으로 보장된다고 볼 수 있다. 이 점에서 주택임대차보호법이 분쟁조정제도를 도입한 것은 매우 긍정적인 진전으로 평가받는다.¹⁰⁾

주택임대차분쟁조정위원회는 대한법률구조공단, 한국토지주택공사, 한국부동산원을 중심으로 전국 각 지역에 설치되어 있으며, 법률 전문가뿐 아니라 부동산 실무자, 건축·감정평가 전문가 등 다양한 분야의 전문가들이 조정위원으로 참여한다. 이러한 다학제적인 전문가 구성이 분쟁의 법적, 실무적, 기술적 측면을 균형 있게 고려한 심도 있는 조정을 가능하게 한다. 위원회는 주로 시·도 단위로 운영되지만, 분쟁이 많은 지역에서는 시·군·구 단위로도 설치되어 접근성을 높이고 있다.

조정위원회가 다루는 분쟁 범위는 매우 넓다. 차임 및 보증금 증감, 임대차 기간 연장 또는 종료, 보증금 반환, 임차주택 유지·수선 의무, 계약 해지 및 명도, 손해배상 청구, 원상회복 등 임대차 관계에서 발생하는 주요 쟁점이 조정 대상에 포함된다. 예를 들면, 임차인이 계약 종료 후 보증금을 돌려받지 못하는 경우, 임대인이 일방적으로 임대료를 인상하거나 임차인이 임대인의 동의 없이 주택을 전대한 경우, 주택 하자 및 수선 책임 관련

차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있다. <개정 2020. 7. 31.>

10) 김세준, “개정 주택임대차보호법의 몇 가지 쟁점에 대한 평가 - 계약갱신요구권과 주택임대차분쟁조정제도를 중심으로 -”, 법학논총 제28권 제1호, 조선대 법학연구원, 2021, 166쪽.

분쟁 등이 조정위원회에 접수된다.

조정 절차는 당사자 일방 또는 양쪽이 조정신청서를 제출하는 것으로 시작된다. 접수 후 위원회는 관련 서류와 사실관계를 상세히 검토하며, 필요하면 당사자 출석, 서면 심리, 현장 조사, 전문가 의견 청취 등을 진행한다. 조정위원들은 법적 기준뿐 아니라 사회적 형평성과 현실적 상황도 고려하여 당사자가 수용할 수 있는 실질적이고 합리적인 해결안을 제시한다. 분쟁 당사자 간 오해나 감정 대립이 심한 경우에는 조정위원이 중립적으로 중재하여 원만한 합의를 이끌어내기도 한다.

위원회가 마련한 조정안은 지체 없이 양 당사자에게 통지된다. 당사자는 조정안을 받은 날로부터 14일 이내에 서면으로 수락 의사를 밝혀야 하며, 이 기간 내에 아무런 의사가 없으면 조정 거부로 간주된다. 양측이 조정안을 수락하면, 조정위원회는 이를 바탕으로 조정서를 작성한다. 조정서는 당사자 간 합의가 성립된 것으로 인정되며, 금전 지급, 대체물 제공, 부동산 인도 등 구체적 합의 내용을 포함한다. 특히 강제집행 승낙 합의가 포함된 경우, 조정서는 법원 판결문 없이도 집행력을 갖게 된다. 따라서 조정 내용을 이행하지 않는 상대방에 대해 즉시 강제집행을 신청할 수 있다.

만약 조정이 성립하지 않거나 어느 한쪽이 조정안을 거부할 경우, 당사자는 법원에 소송을 제기해 권리 보호를 요청할 수 있다. 조정 과정에서 수집한 사실과 자료는 소송에서 중요한 참고 자료로 활용되어 당사자와 법원이 쟁점을 명확히 파악하는 데 도움이 된다.

분쟁조정위원회의 가장 큰 강점은 신속성, 비용 절감, 그리고 접근성이다. 전통적인 민사소송에 비해 절차가 간소하고, 분쟁 해결에 걸리는 시간이 짧으며, 당사자가 부담하는 비용도 적다. 특히 법률 지식이 부족한 임차인이나 임대인도 전문가의 지원을 받으며 권리를 행사할 수 있어 실질적인 구제가 가능하다.

아울러 조정위원회는 단순 분쟁 해결을 넘어 임대차 시장의 투명성과 신뢰성을 높이는 데에 기여한다. 운영 과정에서 축적된 분쟁 사례와 통계는 임대차 관련 정책 수립 및 법제 개선에 중요한 기초자료로 활용된다. 이처럼 분쟁조정위원회는 임대차 시장에서 발생하는 다양한 갈등을 신속하고 공정히 해결하는 제도적 기반을 제공하며, 임대인과 임차인 모두의 권익 보호와 주거 안정에 큰 역할을 하고 있다. 앞으로도 전문성 강화, 제도 보완, 대

국민 홍보 확대로 조정위원회의 실효성과 접근성이 더욱 높아질 것으로 기대된다.

IV. 임대인의 정보제시의무와 임차권등기명령 절차 간소화

2023년 주택임대차보호법 개정은 임차인 보호 강화와 임대차 거래의 투명성 제고를 목표로 시행되었다. 우선, 주택임대차보호법 제3조의7¹¹⁾에 따라 임대인은 임대차계약 체결 시 임차주택의 확정일자 부여일, 차임, 보증금 등의 주요 정보와 함께 국세 및 지방세 납세증명서를 임차인에게 반드시 제시해야 한다. 이는 임차인이 임대인의 신용 상태와 임대차 대상 주택의 이력을 미리 확인하여 전세사기 등의 피해를 예방할 수 있도록 하기 위한 조치이다. 또한 임대인은 확정일자 부여기관의 임대차 정보 제공이나 미납 세액 열람에 동의하는 방식으로도 관련 정보를 제공할 수 있다.

아울러 임차권등기명령 절차도 크게 간소화되었다. 이전에는 임대인에게 임차권등기명령이 실제로 송달되어야만 등기부에 임차권등기를 할 수 있었으나, 주택임대차보호법 제3조의3 제3항¹²⁾의 개정으로 임대인에게 명령이 송달되기 전에도 임차권등기를 할 수 있도록 규정이 변경되었다. 이로써 임대인이 주소 불명이나 송달 회피 등의 사유로 등기를 지

11) 제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) 임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 임차인에게 제시하여야 한다.

1. 제3조의6제3항에 따른 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 제3조의6제4항에 따라 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.
2. 「국세징수법」 제108조에 따른 납세증명서 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 「국세징수법」 제109조제1항에 따른 미납국세와 체납액의 열람 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 미납지방세의 열람에 각각 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.

12) 제3조의3(임차권등기명령) ③ 다음 각 호의 사항 등에 관하여는 「민사집행법」 제280조제1항, 제281조, 제283조, 제285조, 제286조, 제288조제1항, 같은 조 제2항 본문, 제289조, 제290조제2항 중 제288조제1항에 대한 부분, 제291조, 제292조제3항 및 제293조를 준용한다. 이 경우 “가압류”는 “임차권등기”로, “채권자”는 “임차인”으로, “채무자”는 “임대인”으로 본다. <개정 2023. 4. 18.>

1. 임차권등기명령의 신청에 대한 재판
2. 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청 및 그에 대한 재판
3. 임차권등기명령의 취소신청 및 그에 대한 재판
4. 임차권등기명령의 집행

연시키는 경우에도 임차인이 빠르게 대항력과 우선변제권을 확보할 수 있게 되어, 임차인의 권리 실현과 주거 이전의 자유가 한층 강화되었다. 이러한 개정은 전세사기 피해자 보호와 임차인의 권리 구제에 있어 실효성을 크게 높인 것으로 평가받고 있다.

제3절 | 주택임대차 분쟁의 변화와 통계

1. 분쟁 양상과 빈도의 변화

2020년 7월 31일에 주택임대차보호법 개정으로 도입된 계약갱신요구권은 임차인의 주거안정 강화를 목적으로 신설되었으나, 실제로는 임대인의 재산권 행사와 임차인의 권리 보호 사이에서 다양한 부작용과 분쟁 증가를 초래했다는 평가를 받고 있다. 대한법률구조공단 주택임대차분쟁조정위원회 서울지부의 조정신청 통계 분석에 따르면, 계약갱신요구권 도입 전후로 임대차 관련 분쟁의 양상과 빈도에 뚜렷한 변화가 나타났다. 그 내용은 다음과 같다.¹³⁾

첫째, 계약갱신요구권의 도입 이후 임대료 증감, 계약갱신, 임대기간, 손해배상, 주택반환 등 계약갱신요구권과 직접적으로 연관된 분쟁 사건이 크게 증가하였고, 기존에 비중이 높았던 보증금 반환 분쟁은 오히려 감소하는 경향을 보였다. 또한 월세보다는 고액 전세 계약에서 계약갱신요구권을 둘러싼 분쟁이 더욱 심화되는 것으로 확인되었으며, 신청인의 지위도 과거에는 임차인의 조정신청이 주를 이뤘으나, 제도 도입 이후 임대인의 조정신청 비중이 높아지는 변화가 있었다.

둘째, 계약갱신요구권 도입 전에는 임대기간 만기와 임대료 증액 분쟁이 해결되지 않을 경우에 주택반환 분쟁으로 이어지는 단순한 분쟁 경로가 주를 이뤘으나, 제도 도입 이후

13) 유경호, 김승희, “주택임대차 계약갱신 요구권 신설 전후 분쟁차이 분석”, 부동산도시연구 제14권 제2호, 건국대 부동산도시연구원, 2022, 63쪽.

에는 계약갱신과 손해배상 분쟁이 추가되어 분쟁 경로가 더욱 다양하고 복잡해졌다. 특히 임차인이 계약갱신을 요구하고 임대인이 실거주 목적을 주장했으나 허위로 판명될 경우, 임차인이 손해배상을 청구하는 등 임차인 우위의 분쟁 형태가 증가하였다.

이처럼 계약갱신요구권의 도입은 임차인의 권리 신장과 주거안정에 기여한 측면이 있으나, 한편으로는 임대인의 재산권 행사에 제약을 주고 임대차 시장에서 매물 감소, 임대료 급등, 분쟁의 복잡화 등 부작용도 초래하였다. 실제로 임대인과 임차인 모두 제도를 자신에게 유리하게 해석·활용하려는 경향이 강해지면서 실거주 목적의 허위 주장, 임차인의 반복적 갱신 요구, 임대인의 방어적 계약 종료 통보 등 다양한 갈등 양상이 나타나고 있다. 이에 따라 임대인과 임차인 간 이익의 균형을 맞추고, 제도의 실효성을 높이기 위한 추가적인 보완책과 분쟁조정제도의 전문성 강화가 필요하다는 지적이 제기되고 있다.

II. 분쟁 유형 및 통계

최근 국내 주택임대차 시장에서는 임차인의 권리 보호와 임대인의 재산권 행사 사이에 다양한 분쟁이 빈번하게 발생하고 있다. 대표적으로 계약갱신 요구 및 임대인의 실거주 목적에 따른 갱신 거절, 임대료(차임) 증감, 보증금 반환, 임대차계약 해지, 유지·수선 의무, 계약 이행 및 해석 등 실생활과 밀접한 쟁점이 분쟁의 주요 원인으로 꼽힌다. 특히 임대차보호법의 개정 이후 새로운 제도와 현실적 요구가 충돌하면서, 임대인과 임차인 간의 이해관계가 첨예하게 대립하는 사례가 증가하고 있다.

대한법률구조공단 주택임대차분쟁조정위원회의 통계¹⁴⁾에 따르면, 2023년 한 해 동안 접수된 임대차 분쟁조정 신청 건수는 1,728건에 달한다. 이 중 보증금 또는 주택의 반환과 관련된 분쟁이 877건으로 가장 큰 비중을 차지하였으며, 이 가운데 142건이 조정 성공하였다. 차임 또는 보증금 증감 분쟁은 56건이 접수되어 13건이 조정 성립에 이르렀고, 계약 갱신 및 종료와 관련된 분쟁은 76건 접수, 18건 조정 성립, 임대차 기간 관련 분

14) <https://www.hldcc.or.kr/hp/li/statHldccRetunDetail.do> 대한법률구조공단의 임대차분쟁조정위원회 임대차분쟁조정실적 참조.

쟁은 11건 접수, 2건 조정 성립, 유지·수선 의무 분쟁은 115건 접수, 7건 조정 성립, 손해배상 청구 분쟁은 369건 접수, 116건 조정 성립으로 집계되었다. 이처럼 임대차계약의 해석, 명도소송, 임대료 연체, 위약금, 원상회복, 중개보수 등 실무적으로 다양한 유형의 분쟁이 꾸준히 제기되고 있다.

한국부동산원과 LH가 합산해 발표한 통계¹⁵⁾에 따르면, 2024년 기준으로도 분쟁조정위원회에 접수된 분쟁은 총 1,500건에 달하며, 이 중 실제 조정이 성립된 건수는 215건(약 14.3%)에 그쳤다. 분쟁 유형별로는 보증금 또는 주택의 반환 관련 분쟁이 863건으로 가장 많았고, 이 중 121건만이 조정에 성공하였다. 손해배상 분쟁은 177건 접수, 30건 조정 성립, 차임 또는 보증금 증감은 51건 접수, 9건 조정 성립, 임대차 기간은 13건 접수, 3건 조정 성립, 유지·수선 의무는 130건 접수, 14건 조정 성립, 계약 이행 및 해석은 115건 접수, 14건 조정 성립, 계약 갱신 및 종료는 53건 접수, 11건 조정 성립으로 나타났다. 이러한 통계는 임대차 시장에서 보증금 반환, 손해배상, 유지·수선 의무, 임대료 증감 등 실질적 쟁점을 둘러싼 분쟁이 여전히 상당수 발생하고 있음을 보여준다.

최근 5년간 조정 신청 건수는 꾸준히 증가하는 추세를 보이고 있다. 2020년 44건, 2021년 353건, 2022년 621건, 2023년 665건, 2024년에는 1~8월에만 459건이 접수되는 등 분쟁조정제도에 대한 수요가 꾸준히 늘고 있다. 그러나 조정 성립률은 20% 내외에 머무르고 있으며, 각하 및 화해취하 건수가 상당히 높게 나타난다. 이는 피신청인의 조정 불응, 중복신청, 분쟁 성격의 부적합 등 절차적 한계가 여전히 존재함을 의미한다.

분쟁조정제도의 실효성을 높이기 위해서는 조정위원회의 전문성 강화와 운영 효율화가 중요한 과제로 부상하고 있다. 임차인의 주거 안정성과 임대인의 재산권 보호라는 두 가치가 충돌하는 지점에서 다양한 법적 해석과 실무적 쟁점이 드러나고 있으며, 신속하고 실질적인 분쟁 해결을 위한 제도적 개선이 지속적으로 요구되고 있다. 특히 분쟁조정제도가 단순히 소송의 대체수단에 머무르지 않고, 당사자 간의 신뢰를 바탕으로 한 실질적 권

15) <https://adrhome.reb.or.kr/adrhome/reb/openData/openData.do?Key=1050800000002022101900>
한국부동산원과 LH의 주택임대차분쟁조정위원회 임대차분쟁조정실적 참조.

리구제의 역할을 제대로 수행할 수 있도록 하는 방안이 모색되어야 한다.

III. 과제

주택임대차분쟁조정위원회 통계와 최근 임대차 시장의 분쟁 양상은 임대인과 임차인 모두의 권리구제가 여전히 미흡하다는 현실을 명확히 보여준다. 조정 신청 건수는 매년 증가하고 있으나, 실제 조정 성립률은 20% 내외에 머무르고 있고, 각하·취하 등으로 종결되는 비율이 높아 실질적 분쟁 해결 기능에 한계가 드러나고 있다. 이는 단순히 사건의 양적 증가만이 아니라 임대차 시장의 구조적 불균형과 제도적 미비, 그리고 조정 시스템의 실효성 부족에서 비롯된 문제이다.

이러한 한계의 근본 원인 중 하나는 조정위원회의 전문성 부족과 조정위원 구성의 불균형에 있다. 현행 조정위원회는 변호사, 법학 교수 등 법조인 중심으로 운영되는 경향이 강해 실제 임대차 현장의 다양한 이해관계와 실무적 특성을 충분히 반영하지 못하고 있다. 주택 관련 실무 전문가(공인중개사, 감정평가사, 주택관리사 등)의 참여 비율이 낮아, 조정이 법률적 논리 위주로 도출되고, 그 결과 당사자들이 조정을 수용하지 않아 조정 불성립으로 이어지는 경우가 많다. 이는 조정제도에 대한 신뢰 저하와 함께 분쟁의 장기화·복잡화라는 부작용을 초래한다.

또한 현행 분쟁조정제도는 반복적으로 발생하는 유형별 분쟁(보증금 반환, 임대료 증감, 계약갱신, 손해배상 등)에 대한 근본적 예방책이 부족하다. 표준계약서 보급, 임대차 정보 공개 확대, 분쟁 유형에 대한 사전 가이드라인 마련 등 분쟁 예방 중심의 정책이 병행되어야 함에도 여전히 사후적·개별적 대응에 머물러 있다. 이로 인해 임차인의 주거 안정성과 임대인의 재산권 보호라는 두 가치가 현장에서 충돌하며, 실질적 권리구제가 지연·제한되는 사례가 반복되고 있다.

앞으로 주택임대차분쟁조정제도의 내실화를 위해서는 다음과 같은 개선이 필수적이다. 첫째, 조정위원회의 전문성과 현장성을 강화해야 한다. 법률 전문가뿐 아니라 다양한 주택 실무자, 현장 경험이 풍부한 전문가를 균형 있게 위촉하고, 정기적 교육과 평가를 통해 조정 역량을 체계적으로 높여야 한다.

둘째, 반복 분쟁에 대한 근본적 예방책을 마련해야 한다. 표준계약서의 실질적 활용, 임대차 정보공개 확대, 임대인·임차인 대상 예방 교육 강화, 분쟁 유형별 사전 가이드라인 제공 등 사전적 관리체계를 강화해야 한다.

셋째, 조정위원회의 실효성 강화가 시급하다. 조정 성립률이 낮고 각하·취하가 많은 현실을 고려할 때, 특히 피신청인의 조정 불응 시 실질적인 참여를 유도할 수 있는 제도적 장치가 필요하다.

사실 조정위원회에 분쟁조정을 신청할 때 신청이 각하되는 경우는 운영규정에 따라 엄격히 제한된다. 우선, 조정위원회는 신청인이 제출한 사건이 주택임대차와 직접적으로 관련이 없는 경우, 예를 들면, 상가임대차, 동산임대차, 매매 등의 경우에는 각하 결정을 내린다. 또한 신청인이 임대차계약의 당사자가 아니거나, 상대방이 임대인 또는 임차인이 아닌 경우, 당사자 간 부제소 합의가 있는 경우, 이미 법원에 소송이나 조정이 제기되어 있거나 동일 사건이 다른 조정위원회에 중복 신청된 경우, 신청 내용 자체가 주택임대차 분쟁에 해당하지 않는 것이 명백한 경우에도 각하된다. 그리고 피신청인이 조정절차에 응하지 않겠다는 의사를 명확히 밝힌 경우에도 신청은 각하된다.

그런데 피신청인이 아무런 의사표시를 하지 않은 경우까지 각하 사유로 보는 것은 논란의 여지가 있다. 일부에서는 일정 기간 내에 피신청인이 별도의 의사표시를 하지 않으면 조정 절차를 개시할 수 있도록 제도 개선이 필요하다는 의견도 있으나, 이는 당사자의 자율적 의사에 반하는 결과를 초래할 수 있어 신중한 접근이 요구된다.¹⁶⁾

또한 피신청인이 조정에 응하지 않더라도 조정위원회가 사건에 대한 조정안을 제시하는 것이 바람직하다는 견해도 있다. 이러한 조정안은 추후 신청인이 소송으로 분쟁을 해결하려 할 때 재판부에 제출되어 소송 절차의 신속화에 기여할 수 있고, 장기적으로는 피신청인의 분쟁조정 참여율을 높이는 데에도 긍정적인 효과를 기대할 수 있다.

한편, 일정 요건 하에서 조정 절차에 불응하는 당사자에게 불이익을 부과하는 방안이

16) 윤기택, “임대차분쟁조정제도에 관하여”, 법학연구 제33권 제2호, 충북대 법학연구소, 2022, 201~203쪽.

검토될 수 있다. 예를 들면, 피신청인이 정당한 사유 없이 조정기일에 출석하지 않거나 조정에 응하지 않을 경우, 향후 소송에서의 비용 부담 전가, 법원의 불리한 사실 추정 또는 일정한 절차상 제한을 둘 수 있다. 이는 민사소송법상 변론주의 원칙 및 당사자 자치의 한계를 존중하면서도 조정제도의 실효성을 높이기 위한 현실적 방안으로 평가된다.

넷째, 조정제도의 접근성과 신뢰도를 높이기 위한 다각적 개선이 요구된다. 온라인 조정 시스템 활성화, 제도 홍보 강화 등 이용자 중심의 개선책이 뒷받침되어야 한다. 특히 온라인 조정의 확대는 시간적·지리적 제약을 해소하여 분쟁 당사자의 접근성을 크게 높일 수 있다.

다섯째, 조정 성립 결과에 대해 재판상 화해와 유사한 강력한 집행력을 부여하는 법적 장치가 마련될 필요가 있다.¹⁷⁾¹⁸⁾ 실제로 조정이 성립된 이후에도 이행이 제대로 이루어지지 않는 사례가 적지 않으므로 조정조서에 대한 강제집행력을 강화하는 방향의 입법적 보완이 요구된다. 조정위원회는 임대차 당사자 간의 분쟁을 소송에 의하지 않고 신속하고 간편하게 해결하기 위해 마련된 자율적 분쟁해결기구이다. 이 제도의 핵심은 임대인과 임차인이 조정위원회의 중립적 조정을 통해 상호 양보와 합의에 이르는 데 있으며, 조정위원회는 당사자 간 자유로운 의견 교환과 조정안을 제시하는 역할을 수행하고 있다.

조정위원회가 분쟁 당사자들을 대상으로 조정안을 마련하면, 이 조정안은 지체 없이 양 당사자에게 통지된다. 당사자는 조정안을 받은 날부터 14일 이내에 서면으로 수락 의사를 표시해야 하며, 만약 이 기간 내에 수락하지 않으면 조정은 거부된 것으로 간주된다. 양 당사자가 모두 조정안을 수락하면, 조정위원회는 조정안의 내용을 바탕으로 조정서를 작성하고, 이로써 당사자 간에 조정안과 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

이때 조정서에는 금전 지급, 대체물 제공, 부동산 인도 등 분쟁 해결에 필요한 사항이 포함될 수 있으며, 특히 당사자들이 강제집행을 승낙하는 취지의 합의를 한 경우에는 그 내용이 조정서에 명확히 기재된다. 이때 조정서 정보는 법원의 판결 없이도 집행력이 부

17) 김세준, “개정 주택임대차보호법의 몇 가지 쟁점에 대한 평가 - 계약갱신요구권과 주택임대차분쟁조정제도를 중심으로 -”, 법학논총 제28권 제1호, 조선대 법학연구원, 2021, 174쪽.

18) 윤기택, “임대차분쟁조정제도에 관하여”, 법학연구 제33권 제2호, 충북대 법학연구소, 2022, 203-205쪽.

여되어 상대방이 조정 내용을 이행하지 않을 경우에 곧바로 강제집행을 신청할 수 있다.

다만, 당사자 간에 강제집행 승낙에 관한 합의가 없는 경우에는 조정서가 단순한 민사상 합의와 동일한 효력만을 가지며, 상대방이 이행하지 않을 경우 별도의 소송을 통해 집행권원을 얻어야 한다. 이처럼 조정에 집행력이 부여되지 않으면, 조정제도의 실효성이 저하되고, 분쟁 당사자들이 조정보다 소송을 선호하게 되는 부작용이 발생할 수 있다. 실제로 조정의 효력이 단순 합의에 그칠 경우, 당사자 일방이 합의 이행을 지연하거나 거부할 때 분쟁이 다시 장기화될 위험이 있다. 따라서 조정제도의 실효성을 높이기 위해서는 조정이 성립된 경우에는 재판상 화해와 유사하게 집행력을 인정하여, 별도의 소송 없이도 조정서에 기초한 강제집행이 가능하도록 제도적 보완이 필요하다는 의견이 많다. 이는 분쟁의 신속하고 최종적인 해결을 도모하고, 조정제도의 신뢰성과 활용도를 높이는 데 중요한 역할을 할 것이다.¹⁹⁾

이러한 다각적 개선 노력이 병행될 때, 주택임대차분쟁조정위원회는 임차인과 임대인 모두에게 실질적인 권리구제와 신속한 분쟁 해결을 제공하는 제도로 자리매김할 수 있으며, 주택임대차보호법의 실효적 운영과 임대차 시장의 공정성과 안정성을 제고하는 데에 크게 기여할 것이다.

19) 조정 결과에 대해 단순히 당사자 합의에 법적 효력만을 인정하거나, 재판상 화해와 동일한 효력을 부여하는 방식에는 각각 한계가 있다는 지적이 있다. 당사자 합의에만 그칠 경우 분쟁의 최종적 해결력이 부족하고, 재판상 화해의 효력을 부여할 경우에는 헌법상 재판청구권 침해 논란이 제기될 수 있다. 이에 대한 대안으로, 조정위원회의 조정 결과를 공정증서로 작성하여 집행력을 부여하는 방안이 제시되고 있다(민선찬, “임대차분쟁조정제도 도입에 관한 법적고찰-집행력 확보를 중심으로-”, 부동산학보, 제62권, 한국부동산학회, 2015, 157쪽).

제3장 주요 분쟁 유형별 법적 쟁점 분석

제1절 계약갱신요구권

제2절 차임 등의 증감 및 전월세전환율

제3절 임대차계약 해지, 명도, 보증금 반환

제4절 유지·수선 의무

제5절 관리비 및 부대비용

제6절 원상복구 및 손해배상



주요 분쟁 유형별 법적 쟁점 분석

제 1 절 | 계약갱신요구권

1. 계약갱신요구권의 법적 근거와 도입 취지

주택임대차보호법은 임차인의 주거 안정을 보장하고, 경제적 약자인 임차인의 권리를 강화하기 위해 민법에 대한 특례를 규정하는 법적 장치로 마련되었다. 그동안 임대차 시장에서는 임대인이 임차인에게 불리한 계약 조건을 강요하거나, 임대차 기간 만료 시 임차인의 갱신 요구를 쉽게 거절하는 사례가 빈번하게 발생해 왔다. 이로 인해 임차인은 주택을 빼앗길 위험에 노출되었으며, 자주 이사를 반복해야 하는 등 주거 불안이 심화되었다. 이러한 문제를 해결하고 임차인의 권익을 실질적으로 보호하기 위해 2020년 주택임대차보호법이 개정되어 임차인의 계약갱신요구권이 새롭게 도입되었다.

계약갱신요구권은 주택임대차보호법 제6조의3에 따라 임차인은 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지 임대인에게 계약갱신을 요구할 수 있으며, 임대인은 정당한 사유가 없는 한 이를 거절할 수 없다. 계약갱신요구권은 1회에 한해 행사할 수 있고, 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다. 다만, 임차인이 차임을 연체하거나 임차목적물을 전대하는 등 일정한 사유가 있는 경우에는 임대인이 갱신을 거절할 수 있다. 이는 임차인의 계약갱신요구권 행사와 임대인의 거절 사유를 명확히 규정함으로써 임대차계약의 안정성과 예측 가능성을 높이고 있다.

주택임대차보호법은 임차인의 주거생활 안정을 최우선의 목표로 하며, 이를 위해 임대인의 권리를 일정 부분 제한하는 대신 임차인의 권리를 강화하는 구조를 취하고 있다. 계

약갱신요구권은 임차인이 임대차 기간 만료 시 부당하게 주거를 상실하지 않도록 하여, 주거비용의 급등이나 빈번한 이사로 인한 경제적·정신적 부담을 완화하는 데 기여한다. 이는 무주택 서민과 중산층의 주거 안정을 실현하고, 사회적 약자의 권익을 보호하는 정책적 목적을 반영한 것이다.

II. 계약갱신요구권의 성질, 행사 요건 및 절차

1. 성질

계약갱신요구권은 임차인이 임대인에게 기존 임대차계약의 갱신을 요구할 수 있는 권리이다. 이 권리의 법적 성질이 형성권에 해당하는지, 아니면 단순한 청구권에 불과한지에 따라 임차인의 권리 보호 범위와 임대인과의 관계가 크게 달라질 수 있다. 현재 학계와 판례는 계약갱신요구권의 법적 성질에 대해 사실상 일치된 입장을 보이고 있다.²⁰⁾

학계에서는 계약갱신요구권을 형성권으로 보는 견해가 지배적이다.²¹⁾ 형성권은 권리의 일방적 행사만으로 법률관계를 효과적으로 변동시키는 권리로서 임대인이 임차인의 갱신요구를 임의로 거절할 수 없으며, 법이 정한 정당한 사유가 없는 한 갱신을 수락해야 한다는 점에서 계약갱신요구권은 형성권의 본질적 특성을 충분히 갖추고 있다.

판례 역시 초기에는 계약갱신요구권에 대해 명시적으로 형성권임을 밝히지 않았으나, 판결의 과정에서 형성권임을 전제로 임차인의 권리를 인정해왔다.²²⁾ 그리고 2021년 이후

20) 이재우, “주택임대차보호법상 계약갱신요구권과 계약갱신거절권 - 대법원 2022. 12. 1. 선고 2021다266631 판결의 비판적 검토 -”, 고려법학 제108호, 고려대 법학연구원, 2023, 132~133쪽.

21) 이은희, “상가건물임차인의 계약갱신요구권”, 민사법학 제26호, 한국민사법학회, 2004, 130쪽; 장병주, “상가건물 임차인의 계약갱신요구권과 권리금회수 기회보호 - 계약갱신요구권행사기간 연장에 따른 법적 이해관계”, 민사법학 제88호, 한국민사법학회, 2019, 211쪽; 이지은, “상가건물임대차보호법상 계약갱신거절권과 즉시해지권 - 신뢰관계 파괴에 기한 사유를 중심으로”, 민사법의 이론과 실무 제25권 제1호, 민사법의 이론과 실무학회, 2021, 5쪽.

22) 김영두, “주택임대차보호법의 갱신요구권과 임대인의 실거주”, 집합건물법학 제40집, 한국집합건물법학회, 2021, 99~100쪽.

여러 판결에서 임차인의 계약갱신요구권이 형성권임을 직접적으로 인정하는 경향이 뚜렷해졌다. 예를 들면, 최근 하급심 판결²³⁾에서는 “임차인의 계약갱신요구권은 그 문언과 체계, 그리고 입법 취지에 비추어 임차인의 주도로 임대차계약의 갱신을 달성하려는 것이며, 임차인이 갱신을 요구할 경우에 임대인은 정당한 사유 없이 이를 거절하지 못하므로 이는 임차인의 일방적 의사표시만으로 즉시 갱신 효과가 발생하는 형성권에 해당한다”고 판시한 바 있다.

이처럼 최근 판례는 계약갱신요구권의 형성권적 성질을 분명히 함으로써 임차인의 권리 보호 범위를 넓히고 임대인과 임차인 간의 법률관계를 명확히 하고 있다. 이러한 판례의 흐름은 임차인의 주거 안정성 보장과 임대차계약의 신뢰성 유지라는 입법 취지에 부합한다.

2. 행사 요건

계약갱신요구권의 행사 주체는 임차인이다. 임차인은 임대차계약에 따라 주택을 실제로 사용·수익하는 자를 의미하며, 자연인과 법인 모두 임차인이 될 수 있다. 법인 임차인의 경우, 주택임대차보호법의 취지와 관련하여 실제 주거용으로 사용하는지가 중요한 판단 기준이 될 수 있다. 대체로 법인이라 하더라도 임차주택을 임직원의 주거 등 실질적 주거 목적에 사용하는 경우에는 계약갱신요구권 행사가 인정될 여지가 있다. 반면, 사업용 등 비주거 목적의 임차는 보호 범위에서 제외될 가능성이 높다. 또한 임차인이 계약상 의무를 성실히 이행하고, 차임 연체 등 중대한 계약 위반이 없는 경우에만 계약갱신요구권을 행사할 수 있다는 점이 실무상 중요하게 작용한다.

3. 갱신요구권 행사 방법 및 효력 발생 시점

계약갱신요구권은 임차인이 임대인에게 갱신 의사를 명확히 전달함으로써 행사된다. 행사 방식에는 특별한 형식이 요구되지 않아, 서면, 구두, 전자적 수단 등 다양한 방법이 가

23) 서울중앙지방법원 2021. 8. 20. 선고 2021나22762 판결.

능하다. 그러나 향후 분쟁 발생 시 입증을 위해 내용증명, 이메일, 문자메시지 등 증거가 남는 방식이 권장된다. 묵시적 갱신은 별도의 의사표시 없이 계약이 자동으로 연장되는 경우를 의미하며, 이는 계약갱신요구권의 행사와는 명확히 구분된다.

주택임대차보호법 제6조 제1항에 따르면, 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 2개월 전까지 임대인이 임차인에게 갱신거절의 통지나 계약조건 변경 등의 의사를 명시적으로 알리지 않은 경우, 그 기간이 지난 시점에는 기존 임대차계약과 동일한 조건으로 임대차가 자동으로 갱신된 것으로 본다.

임대인이 갱신거절의 통지를 임차인에게 하면, 그 의사표시는 도달하는 즉시 효력을 발생하며, 이는 의사표시의 일반원칙에 따른다. 다시 말해, 임대인이 법정 기간 내에 갱신거절권을 행사할 경우, 이후 임대차 기간이 만료되면 계약이 소멸함이 확정된다. 이처럼 주택임대차보호법 제6조 제1항에서 정한 법정 기간은 임대인에게 부여된 계약갱신거절권의 행사 기간에 해당하므로 임대인은 반드시 이 기간 내에만 해당 권리를 행사할 수 있다.

주택임대차보호법 제6조의3 제1항은 임차인에게 계약갱신요구권을 부여함과 동시에 임대인에게도 일정 요건 하에서 갱신을 거절할 수 있는 형성권을 인정하고 있다는 점에서 양 당사자 모두 형성권적 권리를 보유하게 된다는 점이 주목할 만하다. 임차인이 법정 기간 내에 갱신요구의 의사표시를 하면, 그 시점에서 갱신의 효력이 발생하지만, 이는 임대인이 정당한 사유가 있을 경우에 갱신거절권을 적법하게 행사할 수 있음을 전제로 한다. 즉, 갱신효과가 발생하더라도 임대인이 법정 기간 내에 객관적으로 정당한 사유를 근거로 갱신거절권을 행사하면, 이미 발생한 갱신의 효과도 소멸하게 된다. 이러한 양방향적인 형성권의 구조는 계약관계의 안정성을 높이면서 임대인과 임차인 각각의 법적 지위와 균형을 확보하는 중요한 역할을 한다.²⁴⁾

24) 대법원 2022. 12. 1. 선고 2021다266631 판결(주택임대차보호법 제6조, 제6조의3 등 관련 규정의 내용과 체계, 입법 취지 등을 종합하여 보면, 임차인이 같은 법 제6조의3 제1항 본문에 따라 계약갱신을 요구하였더라도, 임대인으로서 특별한 사정이 없는 한 같은 법 제6조 제1항 전단에서 정한 기간 내라면 제6조의3 제1항 단서 제8호에 따라 임대인이 목적 주택에 실제 거주하려고 한다는 사유를 들어 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있고, 같은 법 제3조 제4항에 의하여 임대인의 지위를 승계한 임차주택의 양수인도 그 주택에 실제 거주하려는 경우 위 갱신거절 기간 내에 위 제8호에 따른 갱신거절 사유를 주장할 수 있다고 보아야 한다.)

다시 말하면, 임차인의 갱신요구권 행사로 인한 갱신의 효과는 일단 발생하지만, 임대인이 정당한 사유를 들어 법정 기간 내에 거절권을 행사하면 그 효과가 다시 소멸하게 된다. 이는 임대인이 갱신요구권 행사 당시 정당한 사유가 없었더라도 법정 기간 내에 사유가 발생하거나 확인된 경우에도 거절권을 행사할 수 있음을 의미한다. 따라서 임차인의 갱신요구권 행사를 통한 갱신의 효과는 임대인의 계약갱신거절권 행사 여부에 따라 결정된다는 점이 핵심이다. 이러한 구조는 임대인과 임차인 간의 권리 균형을 유지하면서도, 임차인의 주거 안정성을 제도적으로 보장하려는 입법 취지에 부합한다.²⁵⁾

III. 계약갱신요구권 관련 쟁점

1. 부칙 적용과 소급입법금지원칙의 문제

개정 주택임대차보호법 부칙 제2조(계약갱신 요구 등에 관한 적용례)²⁶⁾에 따르면, 제6조의3(계약갱신요구권) 및 제7조(차임·보증금 증액청구의 상한)의 규정은 법 시행 당시까지 존속 중인 임대차계약에도 적용된다. 이러한 소급 적용에 대해 소급입법금지원칙 위반 논란이 제기될 수 있으나, 해당 규정이 적용되는 대상은 이미 완전히 종료된 사실관계나 법률관계가 아니라 법 시행 이후에도 계속 이행기가 남아 있는 임대차계약이므로 진정소급입법에 해당한다고 보기는 어렵다.

계약은 그 계약의 내용인 급부의 실현에 있어서 시간적 계속성이 있는지 여부에 따라

25) 이제우, “주택임대차보호법상 계약갱신요구권과 계약갱신거절권 - 대법원 2022. 12. 1. 선고 2021다 266631 판결의 비판적 검토 -”, 고려법학 제108호, 고려대 법학연구원, 2023, 135~137쪽.

26) 부칙 <법률 제17470호, 2020. 7. 31.>

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제8조의2제2항·제4항, 제14조제1항, 제16조제1항·제2항, 제21조제1항 및 제30조의 개정규정은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(계약갱신 요구 등에 관한 적용례) ① 제6조의3 및 제7조의 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용한다.

② 제1항에도 불구하고 이 법 시행 전에 임대인이 갱신을 거절하고 제3자와 임대차계약을 체결한 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

계속적 계약과 일시적 계약으로 구분된다. 급부가 일정 기간 동안 계속적으로 이루어져야 하는 경우에는 계속적 계약에 해당하며, 1회의 급부로 이행이 완료되는 경우에는 일시적 계약으로 본다. 이러한 기준에 따라 소비대차, 사용대차, 임대차, 고용 등은 계속적 계약에 속하고, 매매, 증여, 교환 등은 일시적 계약에 해당한다. 임대차계약은 임차인이 목적물을 사용·수익할 수 있도록 임대인이 일정 기간 동안 계속적으로 제공해야 하므로 명백히 계속적 계약으로 분류된다. 이에 대해서는 학계나 실무에서 이견이 없다.

한편, 부진정소급입법은 과거에 시작되어 아직 완성되지 않은, 즉 현재 진행 중인 사실 또는 법률관계에 대해서 개정된 법률의 효력을 적용하는 입법을 의미한다. 다시 말하면, 이미 완결된 사건에는 적용되지 않지만, 계속 중인 계약이나 법률관계에는 개정된 법이 소급하여 적용될 수 있다. 주택임대차보호법의 개정 부칙 제2조 제1항은 아직 계약이 종료되지 않고 진행 중인 임대차계약에 대해서도 개정법을 적용하도록 규정하고 있다. 이는 급부의 이행이 시간적 계속성을 갖는 계속적 계약의 법적 효과를 변경하는 것이므로 부진정소급입법에 해당한다고 해석할 수 있다.²⁷⁾

원칙적으로 부진정소급입법은 헌법상 완전히 금지되는 것은 아니다. 다만, 신뢰보호의 원칙에 비추어 헌법적 한계가 존재하며, 임대인의 신뢰이익 침해와 공익의 비교형량이 중요하다. 임대인은 기존 법령에 따라 임대차계약을 체결하고, 당사자 간 자유로운 계약 조건과 임대료를 기대할 수 있었으나, 개정법에 따라 계약갱신요구권과 전월세상한제가 적용되면서 임대인의 계약의 자유가 제한된다. 이는 민법상 사적 자치의 원칙, 즉 상대방을 선택할 자유와 계약 내용을 자유롭게 정할 수 있는 자유에 대한 제한으로 볼 수 있다. 실제로 임대인은 기존 임차인과의 계약 갱신 시, 임대료 인상이 법적으로 제한되고 갱신을 거절할 수 있는 사유도 엄격히 제한된다. 신뢰보호의 원칙에 따르면, 임대인의 신뢰이익은 부동산 소유권이라는 점에서 매우 중요한 보호 가치를 가진다.

실제 임대차 시장에서는 임대인이 임차인과의 계약 갱신을 회피하기 위해 실거주를 명

27) 권오상, “개정 주택임대차보호법의 문제점 검토 — 계약갱신요구권과 전월세인상률 상한제의 한계를 중심으로 —”, 법학연구 제31권 제2호, 연세대학교 법학연구원, 2021, 135~136쪽.

목으로 계약을 종료하는 사례가 증가하고 있으며, 이로 인해 임대차 목적물의 공급 감소 등 여러 가지 부작용이 발생하고 있다. 또한 임대인과 임차인이 동시에 임대인과 임차인의 역할을 겸하는 경우(예를 들면, 임대인이 임차인으로서 다른 주택을 임차하거나, 임차인이 임대인 역할도 하는 경우)에는 임차인의 주거안정을 보장하는 것이 일반적으로 기대되는 긍정적 효과보다 오히려 부정적인 영향이나 불이익이 더 크게 나타날 수 있다.

헌법재판소는 이러한 부칙조항은 개정조항의 적용대상을 개정 법률 시행 당시에 임대인과 임차인 사이에 임대차관계가 지속 중이던 것으로 정하고 있으므로 종료된 사실관계나 법률관계를 대상으로 하는 진정소급입법에 해당하지 아니하고, 진행 중에 있는 사실관계나 법률관계를 대상으로 하는 부진정소급입법에 해당한다고 보았다. 따라서 부칙조항에 대해서는 청구인들이 지니고 있는 기존의 법적인 상태에 대한 신뢰를 법치국가적인 관점에서 헌법적으로 보호해 주어야 할 것인지와 관련한 신뢰보호원칙 위배 여부에 대해서 판단해야 한다고 하였고, 최종적으로 신뢰보호의 원칙에 반하지 않는다고 함으로써 합헌 결정을 내린 바 있다.²⁸⁾ 이는 임차인의 주거안정이라는 공익이 임대인의 신뢰이익보다 크고, 부칙 조항이 임대차 시장의 공급 부족이나 차임 상승 등 부작용을 방지하기 위한 불가피한 조치라고 본 결과이다. 또한 계약갱신요구권의 행사는 1회에 한하며, 법정 존속기간도 2년으로 제한되어 임대인의 재산권 제한이 과도하지 않다고 판단하였다.

그러나 학계 일부에서는 임대인의 신뢰이익을 보호할 필요성이 크고, 법 개정으로 달성할 수 있는 공익이 크지 않으므로 신뢰보호의 원칙에 위배된다는 지적이 있다. 또한 경과규정이 부족하다는 점도 문제로 지적된다. 임대인의 신뢰이익이 침해되는 상황에서 신뢰보호의 원칙에 따라 충분한 경과규정이 마련되지 않았다면, 임대인의 권리 보호 측면에서 미흡하다는 비판이 제기된다.²⁹⁾

이와 달리 임차인의 생존권과 주거 안정이라는 공익을 보호하기 위한 것으로 임대인의 사익보다 공익이 우월하다고 볼 수 있으므로 신뢰보호원칙에 반하지 않는다고 평가하는

28) 헌재 2024. 2. 28. 선고 2020헌마1343.

29) 권오상, “개정 주택임대차보호법의 문제점 검토 — 계약갱신요구권과 전월세인상률 상한제의 한계를 중심으로 —”, 법학연구 제31권 제2호, 연세대학교 법학연구원, 2021, 136~138쪽.

견해도 있다. 그 이유는 임대인의 해지권 등 기존의 권리 행사가 일부 제한되기는 하지만 임차인의 차임지급 의무가 면제되는 것은 아니며, 임대인의 신뢰이익이 영구적으로 박탈되는 것도 아니다. 또한 임대인은 임차인의 차임 연체 시 해지권을 행사할 수 있고, 임대인 또는 그 직계존속·비속이 해당 주택에 실제 거주하려는 경우에는 임차인의 갱신요구권이 제한되는 등 임대인의 권리가 완전히 배제되는 것은 아니기 때문이다.³⁰⁾

2. ‘존속 중인 임대차’의 범위 및 법 시행 전 갱신거절의 효력

개정 주택임대차보호법 부칙 제2조의 ‘존속 중인 임대차’란 법 시행 당시 이미 체결되어 계약기간이 만료되지 않은 상태로 계속되고 있는 임대차계약을 의미한다. 법 시행 전에 임대인이 임차인에게 갱신을 거절한 경우, 그 거절의 효력이 법 시행 후에도 유지되는지 여부는 중요한 실무적 쟁점이다. 부칙상 명시적으로 법 시행 전에 임대인이 임차인에게 갱신을 거절하고, 이미 제3자와 새로운 임대차계약을 체결한 경우에는 임차인의 계약갱신요구권이 인정되지 않는다. 이는 법적 안정성과 신뢰보호의 원칙에 따라 임대인이 법 시행 전에 이미 제3자와 임대차계약을 체결하여 법적 관계를 확정된 경우, 개정법이 소급 적용되어 임대인의 권리를 침해하지 않도록 한 입법적 배려이다.

반면, 법 시행 전에 임대인이 임차인에게 단순히 계약의 갱신을 거절한 것만으로는 개정법의 적용을 배제할 수 없다. 즉, 임대인이 제3자와의 임대차계약을 실제로 체결하지 않은 상태에서 임차인에게 갱신을 거절한 경우, 법 시행 후 임차인이 계약갱신요구권을 정당하게 행사할 수 있다. 이 경우에 임대차계약은 개정법에 따라 자동적으로 갱신될 수 있다.

정리하면, 법 시행 전에 임대인이 임차인에게 단순히 갱신거절 의사를 표시한 것만으로는 임차인의 계약갱신요구권이 제한되지 않는다. 그러나 법 시행 전에 임대인이 이미 제3자와 임대차계약을 체결한 경우에는 부칙 제2조 제2항에 따라 임차인의 계약갱신요구권이

30) 추선희, 김제완, “개정 주택임대차보호법상 갱신요구권에 관한 몇 가지 쟁점”, 법학논집 제25권 제1호, 이화여대 법학연구소, 2020, 126~127쪽.

인정되지 않는다. 다만, 실거주를 목적으로 매매계약이 체결되었다 해도 법 시행 전에 실제로 새로운 임대차계약이 체결되지 않았다면, 임차인의 계약갱신요구권이 제한되는 것은 아니다. 이러한 기준은 임대차계약의 법적 안정성과 신뢰보호, 그리고 임차인의 주거 안정이라는 두 가치의 균형을 도모하는 데 목적이 있다. 결론적으로, 개정법 시행 전에 임대인이 임차인에게 갱신을 거절하고 제3자와 임대차계약을 체결한 경우에 한해 임차인의 계약갱신요구권이 인정되지 않으며, 그 외에는 개정법이 적용되어 임차인의 권리가 보호된다.³¹⁾

그런데 임차인이 임대인의 갱신거절 시점을 비교적 명확히 파악할 수 있는 반면, 임대인이 제3자와 신규 임대차계약을 체결한 시기가 법 시행 전인지 이후인지는 객관적으로 확인하기 어려운 측면이 있다. 즉, 임대인이 법 시행 전에 갱신거절 통지를 하였으나 법 시행일 기준으로 임대차계약이 아직 존속 중인 경우, 이후에 임대인이 제3자와 임대차계약을 체결하면서 마치 해당 계약이 법 시행 전에 체결된 것처럼 주장할 수 있으므로 임차인의 계약갱신요구권 행사 여부를 둘러싼 분쟁이 발생할 소지가 있어 문제가 있다는 견해가 있다.³²⁾

이와 관련하여 임대차계약 체결 시기를 객관적으로 입증할 수 있는 방법으로는 확정일자 가장 대표적이다. 다만, 확정일자는 통상적으로 실제 입주와 함께 받는 경우가 많으므로 임대차계약 체결 시점과 입주 시점이 일치하지 않을 경우에는 계약금 등 금전적 지

31) 임차인 A와 임대인 B가 2020년 1월 1일에 2년 임대차계약을 맺었고, 2020년 7월 1일에 임대인 B가 임차인 A에게 “계약을 갱신하지 않겠다”고 통보한 뒤, 2020년 7월 15일에 제3자 C와 새로운 임대차계약을 체결했다면, 임차인 A는 법 시행일(2020년 7월 31일) 이후에도 계약갱신요구권을 행사할 수 없다. 이는 임대인이 법 시행 전에 이미 제3자와 새로운 임대차계약을 맺어 법적 관계가 확정된 경우에는 임차인의 갱신요구권이 인정되지 않는다는 원칙에 따른 것이다. 반면 임차인 A와 임대인 B가 동일하게 2020년 1월 1일에 임대차계약을 체결하고, 2020년 7월 1일에 임대인 B가 임차인 A에게 “계약을 갱신하지 않겠다”고 통보했으나, 실제로 제3자와 새로운 임대차계약을 체결하지 않았다면, 임차인 A는 법 시행 이후 계약갱신요구권을 행사할 수 있다. 즉, 임대인이 단순히 갱신거절 의사만 표시했을 뿐, 제3자와의 새로운 계약이 없었다면 임차인은 법 시행 후에도 갱신요구권을 사용할 수 있고, 임대인은 정당한 사유가 없는 한 이를 거절할 수 없다.

32) 추선희, 김제완, “개정 주택임대차보호법상 갱신요구권에 관한 몇 가지 쟁점”, 법학논집 제25권 제1호, 이화여대 법학연구소, 2020, 130~131쪽.

급이 이루어진 시점을 근거로 계약 체결 시기를 판단할 수도 있다. 이 경우, 신규 임대차 계약 체결 시점에 대한 증명책임은 임대인에게 있다고 볼 수 있으며, 임차인은 이에 대해 이의를 제기하고 계약갱신요구권을 행사한 뒤에 명도를 거부하는 방식으로 분쟁이 전개될 수 있다.

더 나아가, 임대인과 신규 임차인이 서로 공모하여 임대차계약 체결 시기를 조작하거나 허위로 주장하는 경우도 배제할 수 없으므로 신규 임대차계약 체결 시기에 대해서는 객관적이고 엄격한 증거가 요구되어야 한다. 실제로는 계약금 이체 내역, 계약서 작성 일자, 확정일자 부여 여부 등 다양한 증거를 통해 사실관계를 명확히 할 필요가 있다. 다만, 이러한 부칙 적용례가 기존 임차인보다 신규 임차인과 임대인을 우선적으로 보호하는 태도를 취하고 있다는 점은 법 개정의 취지와 맞지 않는다는 지적이 가능하다.

기존 임차인과 신규 임차인 모두 보호할 필요가 있는 것은 사실이지만, 신규 임차인을 더 우선적으로 보호할 만한 정당한 이유는 부족하다. 오히려 기존 임차인은 대부분 제3자에 대한 대항력 요건을 갖추고 있는 반면, 신규 임차인은 아직 대항력을 갖추지 못한 단순한 채권자에 불과하다는 점에서 기존 임차인의 권리 보호가 더 강화되어야 한다는 법리적 근거가 명확하다. 이처럼 부칙 적용례의 입법 방식은 실질적 임차인 보호라는 법 개정의 본래 취지에 부합하지 않는다는 비판이 제기될 수 있다.

3. 실거주 목적을 위한 갱신거절의 해석(배우자의 직계존비속 포함 여부, 실제 거주 요건)

주택임대차보호법에 따라 임대인은 임차인이 계약갱신을 요구하는 경우, 정당한 사유 없이 거절할 수 없으며, 동법 제6조의3 제1항에 임대인의 재산권과 임차인의 주거권 보호 사이의 균형을 위해 구체적으로 9가지의 정당한 사유를 명시하고 있다. 이와 관련하여 많은 분쟁이 있지만, 특히 임대인이 '실거주 목적' 등 일부 사유를 내세워 임차인의 계약갱신 요구를 거절하는 사례가 빈번하게 발생하고 있다.

실거주 목적을 위한 갱신거절은 임대인 또는 그 직계존속·비속이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우에 한정하여 인정되지만, 실무상 임대인이 실제로 거주할 의사가 없음에도

불구하고 형식적으로 실거주 사유를 주장하는 경우가 많다. 이에 따라 임차인은 실거주 의사의 진정성을 입증해야 하는 부담을 지게 되며, 임대인의 허위 주장에 대응하기가 쉽지 않다.

또한 임대인이 실거주를 이유로 갱신거절을 한 뒤에 실제로는 주택을 제3자에게 임대하는 경우, 임차인은 손해배상청구권을 행사할 수 있으나 현행법상 임대차계약이 아닌 매매계약이 체결된 경우에는 손해배상액의 산정에 어려움이 있다.³³⁾ 이러한 법적 공백을 악용하여 임대인이 임차인에게 갱신거절 통지를 한 뒤, 실제로는 실거주 의사 없이 제3자와 계약을 체결하는 사례가 반복되고 있다.

(1) 실거주 주체의 범위(배우자의 직계존비속 포함 여부)

주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호는 임대인의 실거주 사유로 “임대인, 임대인의 직계존속 또는 직계비속이 주택에 실제 거주하려는 경우”를 규정하고 있으나, 임대인의 배우자 및 배우자의 직계존비속을 포함하는지에 대해서는 법률상 명확한 규정이 없고, 대법원 판례도 아직 확립되어 있지 않다. 실무에서는 통상 임대인 본인과 그 직계존속·비속만을 실거주 주체로 인정하고 있으며, 배우자와 배우자의 직계존비속까지 포함하는 문제에 대해서는 신중한 접근이 요구되고 있다.³⁴⁾

33) 종전 계약이 갱신됐을 기간이 도과되기 전에 주택을 매도한 사안에서 ‘실제 거주 사유로 갱신을 거절한 임대인이 실제로 거주하지 않고 제3자에게 목적 주택을 매도한 경우’의 임대인의 행위는 ‘임대인은 임차인이 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다’는 내용의 주택임대차보호법 제6조의3 제1항을 위반한 행위로 보기에 충분한 점 등을 종합하면, 피고의 행위는 주택임대차보호법 제6조의3 제1항을 위반해 정당한 사유 없이 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절함으로써 원고들의 계약갱신청구권을 침해하는 불법행위에 해당한다고 봐야 한다고 판시하고 있다(서울중앙지방법원 2022. 12. 14. 선고 2022가단5113218 판결). 해당 판례의 사실관계를 면밀히 검토하면, 임대인이 임대차계약이 만료되기 전에 이미 주택을 매매하는 계약을 체결한 사실이 인정되어, 실거주 목적이 애초부터 존재하지 않았던 것으로 판단된 점을 확인할 수 있다. 이처럼 임대인이 실거주를 이유로 계약갱신요구를 거절한 뒤 주택을 매도한 경우라 하더라도, 모든 경우에 실거주 의사가 없었다고 단정하여 손해배상책임을 물을 수는 없다. 오히려, 임대차계약 만료 전에 주택을 매매하는 계약을 체결하는 등 실거주 의사가 명백히 부정되는 특별한 사정이 있는 경우에 한하여 손해배상책임이 인정된다고 해석하는 것이 타당하다는 견해가 있다.

(<https://www.incheonilbo.com/news/articleView.html?idxno=1211003> 검색일: 2025년 6월 10일)

한편, 현대 사회에서는 직장, 교육 등 여러 사정으로 부부가 별도의 거주지를 두는 경우가 증가하고 있다. 또한 이혼과 재혼 등 다양한 가족 형태가 확산되면서 배우자 및 배우자의 가족 구성원 역시 실질적인 가족 단위로 생활하는 사례가 많아졌다. 이러한 사회적 변화와 가족의 다양성을 반영해, 실거주 사유의 주체에 임대인뿐 아니라 배우자와 배우자의 직계존비속도 포함하는 것이 현실에 부합하며, 이를 반영한 법 개정이 필요하다고 주장하는 견해가 있다.³⁵⁾

이와 달리, 배우자가 임대주택에 단독으로 실거주하는 경우가 매우 드물고, 부부가 각자 별도의 주택을 소유하며 거주하는 것은 ‘1가구 1주택’ 정책의 기본 취지에 어긋난다고 지적하기도 한다. 그리하여 배우자를 실거주 요건에서 제외하는 현행 규정은 사회적 실정과 정책적 방향을 합리적으로 반영한 결과로 보고 있는 견해도 있다.³⁶⁾

이처럼 실무적 현실 및 가족의 다양성에 기반한 입법론과 주택 정책의 일관성 및 실정 반영이라는 관점에서 서로 상반된 견해가 존재한다. 이에 대하여 가족 구성의 변화와 사회 현실을 보다 적극적으로 수용하는 방향으로, 임대인과 배우자 및 그 직계존비속을 모두 실거주 주체에 포함하는 형태로 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호를 개정하는 방안이 보다 바람직하다고 판단된다. 이는 임대인의 실거주 요건을 현실에 맞게 확대하여, 다양한 가족 형태를 법적으로 보호하는 동시에 임차인의 주거 안정성 확보라는 법 개정 취지를 보다 충실히 실현하는 길이기 때문이다.

이를 위해 법 조문 개정 시에는 ‘실제 거주’의 의미와 입증 기준을 강화하여, 단순히 주소지나 명목상의 거주가 아닌, 실질적·지속적인 거주임을 증명할 수 있는 객관적 자료(주민등록 전입, 생활형태, 공과금 사용내역, 가족관계증명서 등)를 요구하는 구체적인 요건도 함께 명시하면 입법 취지를 보다 실효성 있게 달성할 수 있다.

34) 이도국, “현행 주택임대차보호법상 임차권 보장에 관한 소고 - 계약갱신요구권, 전월세상한제 및 조정제도를 중심으로 -”, 법과정적연구 제22권 제3호, 한국법정책학회, 2022, 13쪽.

35) 이근영, “주거권 강화와 개정 주택임대차보호법의 문제점과 개선방안에 관한 소고”, 민사법의 이론과 실무 제24권 제3호, 민사법의 이론과 실무학회, 2021, 116쪽.

36) 추선희, 김제완, “개정 주택임대차보호법상 갱신요구권에 관한 몇 가지 쟁점”, 법학논집 제25권 제1호, 이화여대 법학연구소, 2020, 133~134쪽.

또한 다양한 가족형태를 포괄하면서도 ‘실제 거주’ 요건 내에 위장전입 등 탈법적 악용을 방지할 수 있는 통제장치도 필요하다. 예를 들면, 배우자 단독 실거주가 주장되는 경우에는 직장의 소재지, 경제적 활동지 및 가족 구성원의 생활근거지 등 여러 사정 종합적으로 심사하도록 하고, 특별한 사정이 없는 한 부부의 공동 실거주를 원칙으로 판단하되, 예외적으로 분리 거주가 불가피한 사례에 한해 인정하는 부칙을 둘 수 있다. 이처럼 개정안에서는 임대인과 그 배우자, 그리고 양측의 직계존속·직계비속 모두를 실거주 주체로 명확히 하면서, 구체적 입증 기준과 심사 절차를 보완적으로 도입하는 것이 현실 적합성과 법적 안정성을 동시에 확보할 수 있는 방안이다.

(2) 실거주 요건의 판단 기준

임대인의 ‘실제 거주’ 요건의 의미에 대한 해석은 주택임대차보호법상 계약갱신거절의 정당성 판단에서 핵심적 쟁점이다. 목적 주택을 인도받아 입주하는 것이 기본적인 의미이지만, 단순히 목적 주택에 들어와 있는 것만으로 충분한지, 주민등록 이전이 필수인지, 또는 상주하지 않고 비워두거나 기존 거주지를 유지한 채 목적 주택을 별장처럼 이용하는 경우에도 실제 거주로 볼 수 있는지 등이 실무상 논란이 된다.

입법 취지와 법 개정의 목적을 고려할 때, 임대인이 기존 거주지를 떠나 목적 주택에 실제로 입주하여 거주하는 것을 ‘실제 거주’로 해석하는 것이 타당하다. 이 과정에서 주민등록 이전은 중요한 참고 자료가 될 수 있으나, 반드시 유일한 기준이 되는 것은 아니다. 임대인이 실거주를 이유로 임차인의 계약갱신요구를 거절하려면, 단순히 “실거주할 계획”이라는 의사표시만으로는 부족하며 실제로 거주할 진정한 의사와 필요성이 객관적으로 입증되어야 한다.

2023년 대법원 판결³⁷⁾은 “임대인이 실제로 주택에 거주할 진정한 의사가 있고, 그 의사가 객관적으로 인정될 수 있는지 여부는 임대인의 주거상황, 가족관계, 직장·학교 등 사회적 환경, 거주이전의 필요성, 임대차계약 갱신 요구 거절 전후의 사정, 실거주와 모순

37) 대법원 2023. 12. 7. 선고 2022다279795 판결.

되는 언동의 유무 등 구체적 사정을 종합적으로 고려하여 판단해야 한다”고 판시하였다. 즉, 임대인은 다음과 같은 사항을 종합적으로 입증해야 한다.³⁸⁾ 임대인 또는 가족이 실제로 이사할 준비를 하고 있는지 여부, 현재 임대인의 주거지 상황(자가 또는 임차 여부, 거주지 이전 필요성 등), 가족의 직장, 학교 등 사회적 환경 변화, 실거주 의사를 뒷받침하는 구체적 사정(자녀 학교 진학, 직장 이동 등), 임대차계약 갱신 요구 거절 전후에 임대인의 언행 및 기타 정황이다.

따라서 임대인이 실거주를 이유로 갱신을 거절한 후에도 실제로는 상주하지 않고 상당 기간 비워두거나 별장처럼 이용하는 경우, 이는 ‘실제 거주’로 볼 수 없으며, 임차인의 권리를 침해하는 부당한 갱신거절에 해당한다고 보는 것이 합리적이다. 다만, 주택임대차보호법상 손해배상은 임대인이 제3자에게 임대한 경우에만 인정되므로 임대인이 실거주를 이유로 갱신을 거절한 후에 주택을 비워둔 경우에는 손해배상 청구가 불가능하다. 그러나 이는 입법 공백이라기보다는 임대인이 제3자에게 임대하지 않고 비워둔 경우에는 민법상 손해배상 청구권이 명시적으로 배제된 것이 아니기 때문이다. 즉, 임차인은 민법상 채무불이행 또는 불법행위를 원인으로 손해배상을 청구할 수 있다. 다만, 이 경우 임차인은 위법성과 손해 발생 등에 대한 주장 및 증명 책임이 더 크다.³⁹⁾

38) 임대인이 계약갱신 거절의 정당한 사유를 주장할 경우 반드시 이를 입증할 의무를 부과하고, 정부 또는 공공기관이 심사·통제기구를 설치하여 객관적이고 엄격한 심사를 실시하도록 하여야 한다. 아울러 허위로 갱신거절을 한 경우에 대한 제재 방안도 마련되어야 한다. 임대인이 실거주를 이유로 갱신을 거절한 뒤 실제로 거주하지 않고, 다른 임차인에게 임대하거나 매매하는 등 허위 갱신거절이 확인될 경우, 임차인은 손해배상청구권을 행사할 수 있으며, 이는 실거주 거절 후 2년간 제3자에게 임대 가 원칙적으로 금지되는 현행 규정과도 관련이 있다. 손해배상 범위는 임차인이 입은 실제 손해(예: 전세금 상승분, 이사비용 등)에 따라 산정되며, 불법 퇴거 시에는 형사처벌까지 가능하다. 행정적 제재 방안으로는 허위 갱신거절 행위에 대해 과태료를 부과하고, 반복적인 위반 시에는 가중처벌하는 규정을 신설할 필요가 있다. 또한 임대사업자 등록을 한 임대인의 경우에는 등록 취소나 사업 정지 등의 행정처분을 통해 보다 강력한 제재를 가할 수 있다(김혜경, “주택의 계약갱신권에 관한 제도적 대안 모색”, 가천법학 제16권 제4호, 가천대 법학연구소, 2023, 377~378쪽).

39) 추선희, 김제완, “개정 주택임대차보호법상 갱신요구권에 관한 몇 가지 쟁점”, 법학논집 제25권 제1호, 이화여대 법학연구소, 2020, 133~134쪽.

4. 임대차 존속 중에 임대인의 목적주택 양도와 계약갱신요구권의 영향

임대차계약이 존속하는 도중에 임대인이 주택을 제3자(양수인)에게 양도하는 상황에서 임차인의 계약갱신요구권 행사에 어떠한 영향이 미치는지는 많은 실무적 쟁점과 견해 대립이 집중되는 부분이다. 주택임대차보호법 제3조 제4항은 임차주택의 양수인은 임대인(賃貸人)의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정하고 있다. 이에 따르면, 임대차계약 중에 소유권이 이전되더라도 임차인의 권리, 즉 계약갱신요구권을 포함한 임차권이 새로운 소유자인 양수인에게도 포괄적으로 승계된다고 볼 수 있다. 즉, 임차인은 계약기간 만료 6개월 전부터 2개월 전까지 임대인에게 계약갱신을 요구할 수 있으며, 이 권리는 주택이 양도되어도 양수인에게 미치게 된다.

실무에서는 임차인이 계약갱신요구권을 행사한 이후에 임대인이 주택을 매도하여 소유자가 변경된 경우, 새 임대인(양수인)이 ‘실거주 목적’ 등 정당한 사유를 들어 계약갱신을 거절할 수 있는지 논란이 지속되어 왔다.

이와 관련하여 세 가지 주요 학설을 요약하면 다음과 같다.⁴⁰⁾ 승계부정설⁴¹⁾은 계약갱신거절권이 임대인과 임차인 사이의 신뢰와 직접 결합된 고유한 권리(계약관련 형성권)이기 때문에 원래 임대차계약 당사자가 아닌 양수인(새 집주인)에게는 자동으로 승계될 수 없다고 본다. 즉, 양수인은 임대차계약상의 갱신거절권을 행사할 수 없으므로 임차인의 갱신요구권을 실거주 등의 사유로 거절할 수 없다. 또 다른 승계부정설⁴²⁾은 임차인이 갱신요구권을 행사한 이후에 집이 양도된 경우, 양수인은 이미 갱신된 임대차계약을 그대로

40) 김어진, 정구태, “임차인의 갱신요구 후 임차주택을 양수한 자가 자신의 실거주를 이유로 갱신을 거절할 수 있는지 여부 - 대법원 2022. 12. 1. 선고 2021다266631 판결-”, 법학논총 제30권 제3호, 조선대 법학연구원, 2023, 49~50쪽.

41) 이재우, “주택임대차보호법상 계약갱신요구권과 계약갱신거절권 - 대법원 2022. 12. 1. 선고 2021다266631 판결의 비판적 검토 -”, 고려법학 제108호, 고려대 법학연구원, 2023, 146쪽; 최지현, “주택임대차보호법 제6조의3 갱신거절사유 중 임대인 등의 실거주에 관한 소고”, 중앙법학 제24집 제1호, 중앙법학회, 2022, 70쪽.

42) 추선희, 김제완, “개정 주택임대차보호법상 갱신요구권에 관한 몇 가지 쟁점”, 법학논집 제25권 제1호, 이화여대 법학연구소, 2020, 139쪽; 박태신, “임대주택 양도와 임대차계약 갱신요구권에 관한 검토”, 비교사법 제29권 제3호, 한국사법학회, 2022, 16~17쪽.

넘겨받는다 고 본다. 즉, 양수인은 원 임대인의 계약상 지위만을 승계할 뿐이므로 임차인에 대한 새로운 갱신거절권을 갖지 못한다. 주택임대차보호법이 주택 매매만으로는 갱신거절 사유를 인정하지 않은 점, 원 임대인 역시 실거주 목적이 없던 상태에서 계약을 인수한 양수인이 새롭게 실거주를 주장할 수 있게 하면 임차인 보호라는 법 취지가 훼손된다는 점을 주요 근거로 든다. 승계긍정설⁴³⁾은 임차인의 갱신요구권 행사 후에라도 집이 양도되면, 양수인은 임대인의 모든 권리와 의무를 법률상 포괄적으로 승계받는다 고 본다. 즉, 주택임대차보호법상 임대인 지위의 당연승계 규정에 따라 양수인 역시 실거주 목적 등 정당한 사유가 있을 경우에 원 임대인과 마찬가지로 갱신거절권을 행사할 수 있다고 해석한다.

과거에는 다수의 하급심 판례에서 임차인이 계약갱신요구를 먼저 행사했다면, 이후 소유권을 양수한 자는 계약갱신거절권을 행사할 수 없다는 견해가 유력했다. 이 논리는 임차인의 계약상 신뢰보호와 주거 안정이라는 입법 취지, 계약 주체의 동일성 및 신뢰관계 연속성을 중시한 분석에 기반한다.

그러나 대법원은 2022. 12. 1. 선고 2021다266631 판결을 통해 기존 입장과 달리, 임차인이 계약갱신요구를 행사한 이후라도 갱신거절권 행사기간(임대차 만료 6개월~2개월 전) 내라면, 양수인도 실거주 등 정당한 사유로 계약갱신을 거절할 수 있다는 점을 명확히 하였다.⁴⁴⁾ 즉, 임차인 보호 취지를 존중하되, 새로운 소유자(양수인) 역시 법정 기간 내에는 실거주 등 사유로 임대차 관계를 종료할 수 있는 권리를 행사할 수 있다는 것이 현재의 법리이다. 이로써 “임차인이 갱신요구권을 행사한 이후에는 양수인이 거절할 수 없다”는 해석은 더 이상 타당하지 않게 되었으며, 오히려 임대인과 양수인 모두에게 동일한 기

43) 김영두, “주택임대차보호법의 갱신요구권과 임대인의 실거주”, 집합건물법학 제40집, 한국집합건물법학회, 2021, 117~118쪽; 김유명, “주택임차인의 계약갱신요구 후 임대주택 양수인의 계약갱신 거절 거부”, 법조신문 제883호, 대한변호사협회, 2023, 13쪽; 김진아, “실거주 갱신거절권에 관한 행사기간과 임차주택 양수인의 행사거부”, 대법원판례해설 제133호, 법원도서관, 2023, 654쪽; 정성현, “개정 주택임대차보호법상 임대인의 갱신요구권에 대한 연구 -새 임대인이 실거주를 이유로 갱신을 거절할 수 있는지에 대한 하급심 판결들을 중심으로-”, 민사법의 이론과 실무, 제25권 제1호, 민사법의 이론과 실무학회, 2021, 167~168쪽.

44) 대법원은 2022. 12. 1. 선고 2021다266631 판결.

간 내 권한이 인정됨이 판례에 따라 정립되었다.

그런데 이러한 판례 경향에 대해 비판적으로 분석하는 견해가 있다.⁴⁵⁾ 임차인과 기존 임대인 간 신뢰관계에 기초한 계약갱신요구권의 본질, 즉 계약 건련적 형성권 이론에 주목하며, 단순히 물권이전만을 이유로 양수인에게 갱신거절권이 자동적으로 승계되는 것은 법적 신뢰 및 임차인 보호 취지와 충돌한다는 입장이다. 특히 임차인에게 계약갱신요구의 효과가 발생한 이후, 즉 갱신요구가 도달된 시점 이후에 새로운 소유자는 인수된 계약의 신뢰와 일관성을 존중해야 하므로 임차인 보호를 우선적으로 고려해야 한다고 본다.

한편, 이러한 법적 해석의 변화를 현실적으로 수용하는 견해도 있다.⁴⁶⁾ 이상과 같은 현행 실무와 판례, 그리고 학계의 다양한 논거를 종합적으로 고려할 때, 임대차계약 존속 중 목적주택이 양도된 경우, 임차인의 계약갱신요구권이 양수인에게 원칙적으로 승계되고, 다만 양수인도 일정 법정기간(만료 6개월~2개월 전) 내 실거주 목적 등 정당한 사유가 있다면 갱신거절권을 행사할 수 있다는 대법원 판결의 법리는 현실적 타당성을 갖는다고 평가할 수 있다.

특히 임대인의 지위가 양수인에게 당연히 승계된다는 주택임대차보호법의 입법 구조 및 주거 안정과 소유자의 실거주 권리라는 두 가지 사회적 이익을 균형있게 조화하기 위해서는 양수인의 거절권 행사를 일률적으로 배제하거나 전면적으로 인정하는 것보다는 “법정기간 내 실거주 목적의 실제 필요성”이라는 엄격한 요건 하에 제한적으로 부여하는 판례의 입장은 실무상 혼란 해소와 법적 안정성에 기여할 수 있다.

다만, 임차인의 신뢰보호 및 예측가능성, 그리고 임대차보호법의 입법 취지를 훼손하지 않기 위해서는 다음과 같은 보완책이 반드시 병행될 필요가 있다. 첫째, 양수인이 실거주

45) 이재우, “주택임대차보호법상 계약갱신요구권과 계약갱신거절권 - 대법원 2022. 12. 1. 선고 2021다266631 판결의 비판적 검토 -”, 고려법학 제108호, 고려대 법학연구원, 2023, 145~148쪽; 최지현, “주택임대차보호법 제6조의3 갱신거절사유 중 임대인 등의 실거주에 관한 소고”, 중앙법학 제24집 제1호, 중앙법학회, 2022, 70쪽.

46) 김어진, 정구태, “임차인의 갱신요구 후 임차주택을 양수한 자가 자신의 실거주를 이유로 갱신을 거절할 수 있는지 여부 - 대법원 2022. 12. 1. 선고 2021다266631 판결-”, 법학논총 제30권 제3호, 조선대 법학연구원, 2023, 54~57쪽.

목적은 주장하며 갱신거절권을 행사할 때에는 단순한 의사표시만으로 부족하고, 가족 동반 여부, 실제 생활 근거지, 과거 거주 이력 등 구체적이고 객관적인 자료에 기반한 진정성·실질성 입증 책임을 전적으로 양수인에게 부과해야 한다. 둘째, 입증책임 강화 외에도 실거주 목적 주장 시, 임차인에게 충분한 정보 제공과 소명 기회(예를 들면, 실거주 계획서 사전 통지와 임차인의 이의제기 기회 부여 등)를 보장해야 하며, 악의적 남용 사례에 대한 행정적·민사적 제재, 명확한 규제 근거도 마련할 필요가 있다고 본다.

5. 5% 초과 차임 증액 갱신계약과 개정법 시행 후 차임의 반환청구 가능성

임대차계약의 만료를 앞두고 임대인과 임차인 사이에 5%를 초과하는 차임 증액을 조건으로 계약이 갱신되었는데, 개정 주택임대차보호법이 시행된 경우, 해당 갱신계약에 대한 차임 증액 한도 적용 여부 및 초과 지급 차임의 반환 가능성은 법적 해석상 중요한 쟁점이 된다.

여기에서 결정적인 판단 기준은 갱신계약의 체결 시점이 법 시행일 이전인지 아니면 이후인지에 있다. 만약 갱신계약이 법 시행 전에 이미 성립된 경우에는 소급입법금지원칙에 따라 개정법의 차임 증액 제한 규정이 소급 적용되지 않는다. 따라서 임차인은 5%를 초과하는 증액분에 대해 반환을 청구할 수 없고, 당사자 간 합의가 우선적으로 존중된다.

반면, 법 시행 이후에 갱신계약이 체결된 경우에는 개정법의 차임 증액 한도 규정이 직접 적용된다. 이 경우 임대인과 임차인 간에 5%를 초과하는 차임 증액에 합의하였더라도 강행규정 위반으로 인해 초과 부분은 무효로 평가된다. 따라서 임차인은 5%를 초과하여 지급한 차임에 대해 부당이득 반환을 청구할 수 있는 법적 근거가 발생한다.

이러한 해석은 상가건물임대차보호법 관련 판례에서 확립된 법리와 궤를 같이한다. 법정 한도를 초과하는 임대료 증액 약정은 강행규정에 위반되는 부분에 한해 무효로 처리되며, 임차인의 반환청구권이 인정된다.⁴⁷⁾ 결국, 법 시행 전 체결된 갱신계약에는 개정법이

47) 대법원 2014. 4. 30. 선고 2013다35115 판결.

적용되지 않으나, 법 시행 후 체결된 갱신계약의 경우에 5%를 초과하는 차임 증액 약정은 무효이고, 임차인은 이미 지급한 초과분에 대해 반환을 청구할 수 있다. 이는 임차인 보호와 계약의 신뢰, 그리고 소급입법금지원칙의 조화를 도모하는 해석으로 볼 수 있다.

제2절 | 차임 등의 증감 및 전월세전환율

1. 차임 등의 증감 관련 쟁점

1. 차임 등의 증감청구의 법적 근거 및 요건

주택임대차보호법 제7조⁴⁸⁾는 임대차계약 존속 중에 차임 또는 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인해 적절하지 않게 된 경우, 당사자가 장래에 대하여 증감을 청구할 수 있도록 규정하고 있다. 여기에서 ‘적절하지 않음’은 사정변경의 원칙에 따라 약정된 차임이나 보증금이 현실의 경제적·사회적 변화에 맞지 않아 조정이 필요하다고 판단되는 경우를 의미한다.⁴⁹⁾

차임 등의 증액의 경우, 그 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있는 후에 1년 이내에는 할 수 없으며, 증액률은 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1

48) 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 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.

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.

49) 이도국, “현행 주택임대차보호법상 임차권 보장에 관한 소고 - 계약갱신요구권, 전월세상한제 및 조정제도를 중심으로 -”, 법과정책연구 제22권 제3호, 한국법정책학회, 2022, 15쪽.

(5%)을 초과하지 못하도록 제한된다. 다만, 특별시·광역시 등 지방자치단체는 관할 구역 내의 지역별 임대차시장 여건 등을 고려하여 이 상한을 조례로 달리 정할 수 있다. 차임 등의 감액의 경우, 감액청구는 별도의 상한이 없으나 실무상 임차인이 감액을 청구할 경우에 임대인과 임차인 간 합의가 이루어지지 않으면 법원이 적정차임을 결정하게 된다.

차임 등의 증감청구권의 법적 성질은 형성권으로 증감청구의 의사표시가 상대방에게 도달한 때부터 차임 또는 보증금은 객관적으로 상당한 범위로 증감된다. 그러나 당사자 간에 증감액에 대하여 이견이 있을 경우에는 법원이 그 상당액을 확정하는 구조이다.

2. 차임 등의 증감 청구시 입증책임과 실효성

차임 등의 증감청구 시 입증책임은 청구하는 당사자(임대인 또는 임차인)에게 있다. 즉, 임대인이 증액을 청구할 경우, 증액의 필요성(조세, 공과금, 경제사정의 변동 등)과 증액의 상한(5%)을 입증해야 한다. 반대로 임차인이 감액을 청구할 경우, 감액의 필요성(시장임대료 하락 등)을 입증해야 한다. 절차상으로는 증감청구가 이루어진 후에 당사자 간 합의가 없을 경우, 분쟁조정위원회에 조정을 신청하거나 법원에 소를 제기하여 적정차임을 확정받을 수 있다. 특히 감액의 경우, 법원은 임차주택의 종류, 면적, 위치, 설비, 성상, 에너지 효율 등 다양한 요소를 고려하여 시장임대료와 비교하여 적정차임을 결정한다. 이때 시장임대료는 동일 단지 또는 인근지역에서 유사한 주택의 임대차 사례를 통해 파악하거나 필요시 감정평가를 받을 수 있다.

사실 차임 등의 증감청구권은 보증금이 급등하는 시장 상황에서 임차인의 부담을 완화하고, 주거 안정성을 높이기 위한 입법적 취지에서 도입된 것이다. 실제로 시장에서 보증금이 2% 상승한 경우 또는 20% 이상 급등한 경우에도 동일하게 5% 상한이 적용된다. 그러나 이러한 일률적이고 고정적인 상한 규정에는 여러 한계가 지적되고 있다.⁵⁰⁾

50) 김경희, 이상영, “주택 임대차 3법의 문제점과 대안 탐색”, 동향과 전망 제114호, 한국사회과학연구회, 2022. 17쪽; 김세준, “개정 주택임대차보호법의 몇 가지 쟁점에 대한 평가 -계약갱신요구권과 주택임대차분쟁조정제도를 중심으로 -”, 법학논총 제28집 제1호, 조선대 법학연구원, 2021, 157쪽; 지원림, “저간의 부동산임대차 법제에 관하여 - 능력의 한계 아니면 「의도된 오조준」”, 부동산법학 제24권 제3호, 한국부동산법학회, 2020, 8쪽.

첫째, 독일, 프랑스 등 주요 선진국은 임대료 인상률을 물가상승률이나 소비자물가지수 등 경제지표와 연동하여 시장 상황에 따라 유연하게 조정하는 반면, 우리나라는 시장 변동성과 무관하게 5%라는 단일 기준을 적용하고 있다. 둘째, 5% 상한은 갱신계약에만 적용되고 신규계약에는 적용되지 않아 갱신 시와 신규계약 시 임차인 간 보증금 격차가 커지고, 이로 인해 임차인 간 형평성 문제가 발생한다. 셋째, 갱신계약 만료 후에는 임대인이 한꺼번에 큰 폭으로 보증금을 인상할 수 있어, 단기적으로는 임차인 보호 효과가 있지만 장기적으로는 오히려 주거 불안정을 초래할 수 있다. 또한 고정된 5% 상한은 임대인과 임차인 간 분쟁의 원인이 되기도 하며, 시장의 실제 변동성을 반영하지 못해 임대차 시장의 유연성을 저해한다는 비판도 있다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 임대료 증액 상한을 물가상승률 등 경제지표와 연동하거나 지역·시장 상황에 따라 탄력적으로 조정할 수 있도록 제도를 개선할 필요가 있다는 견해가 있다.⁵¹⁾⁵²⁾⁵³⁾

그리고 임대인의 차임증액 청구에 대해서는 5%의 상한을 두고 있으나, 차임 감액에 대해서는 별도의 하한 규정을 두고 있지 않다. 결국 주택임대차보호법은 사실상 임대인의 증액 청구를 중심으로 설계되어 있으며, 임차인의 감액 청구에 대해서는 구체적인 기준이 없어 당사자 간 자율적 협의에만 의존하게 된다. 차임 감액 한도에 관한 규정이 존재하지 않는 점은 언뜻 보면 임차인에게 유리한 것처럼 보일 수 있다. 그러나 실제로 임대인이 감액 요구에 동의하지 않을 경우, 임차인은 소송을 통해서만 권리를 실현할 수밖에 없어 현실적으로 제약이 크다. 이와 같은 이유로 차임감액청구권의 실효성에 대한 문제는 실제 소송 현장에서 자주 제기되고 있다. 그리고 전세가격이 급격히 하락하는 역전세 상황에서 차임 감액에 하한이 없다는 점은 임대차시장의 불안정성을 심화시킬 수 있다. 이에 따라 임대차계약 갱신 시 차임 감액에 대한 명확한 기준이 필요하다는 지적이 많다.⁵⁴⁾

51) 조현진, 이상영, “차임감액청구와 임차인의 권리보호”, 소비자법연구 제9권 제3호, 한국소비자법학회, 2023, 217쪽.

52) 노현숙, “임대료규제의 문제점과 개선 방향”, 일감부동산법학 제27권, 건국대 법학연구소, 2023, 31쪽.

53) 이도국, “현행 주택임대차보호법상 임차권 보장에 관한 소고 - 계약갱신요구권, 전월세상한제 및 조정제도를 중심으로 -”, 법과정제연구 제22권 제3호, 한국법정책학회, 2022, 23쪽.

54) 이근영, “주거권 강화와 개정 주택임대차보호법의 문제점과 개선방안에 관한 소고”, 민사법의 이론과 실무 제24권 제3호, 민사법의 이론과 실무학회, 2021, 115쪽.

입법적으로는 시장 임대료나 물가 등 객관적인 경제 지표와 연동하여 차임 감액 한도를 탄력적으로 설정할 필요가 있다. 예를 들면, 기존 보증금이 하락한 경우, 하락분 전부를 감액 청구로 인정하지 않고 일정 비율까지만 차임 감액을 허용하는 방식이 현실적인 대안으로 제시된다. 구체적으로는 기존 보증금이 1,000만 원에서 900만 원으로 100만 원 줄어든 경우, 이 중 90%인 90만 원까지만 차임 감액 청구가 가능하도록 법률에 규정하는 것이다. 여기서 ‘임대료 변동률’은 기존 보증금 대비 하락률, 즉 10%로 산정되며, 여기에 90%의 ‘반영률’을 곱해 실제 적용되는 차임 감액률을 약 9%로 설정하는 방식이다.

이러한 체계는 임대인과 임차인 양측이 모두 받아들일 수 있는 ‘적정한 차임’을 산출하는 데 도움을 준다. 또한 동일 계약 내 신규 임차인과 갱신 임차인 간 차별을 방지하고, 임차인이 실제 이사나 중개수수료 등 부대비용을 부담하는 현실도 감안하여 감액 한도를 조정할 수 있게 한다. 따라서 차임감액 청구권의 실효성과 예측 가능성을 확보하기 위해서는 시장 임대료와 물가 변동과 같은 객관적 지표에 연동된 탄력적인 감액 한도 규정을 법제화하는 것이 효과적이다.⁵⁵⁾

그리고 임대차시장의 안정과 임차인의 주거 안정을 위해 차임(보증금) 산정의 투명성과 객관성을 높이고, 차임일람표(비교차임) 등 해외 입법례를 참고한 제도적 개선이 필요하다. 독일의 경우 지역상례적 비교차임, 차임일람표, 차임정보은행 등 다양한 정보 제공 제도를 통해 임차인과 임대인 모두가 객관적 기준을 확인할 수 있도록 하고 있다.⁵⁶⁾ 우리도 이러한 제도를 도입하여 임차인의 권리보호와 임대차시장의 신뢰를 높일 필요가 있다.⁵⁷⁾

55) 조현진, 이상영, “차임감액청구와 임차인의 권리보호”, 소비자법연구 제9권 제3호, 한국소비자법학회, 2023, 215~220쪽.

56) 이도국, “현행 주택임대차보호법상 임차권 보장에 관한 소고 - 계약갱신요구권, 전월세상한제 및 조정제도를 중심으로 -”, 법과정책연구 제22권 제3호, 한국법정책학회, 2022, 17~20쪽; 이도국, “독일 주택임대차관계에서의 차임에 관한 연구— 최근 독일 개정법을 중심으로 —”, 법학논총 제36권 제2호, 한양대 법학연구소, 2019, 186~188쪽.

57) 독일은 임대차 시장에서 차임(보증금) 산정의 투명성과 객관성을 높이기 위해 다양한 제도를 도입하고 있다. 대표적으로, 독일에서는 동일 지역 내 유사한 주택의 실제 차임(보증금) 수준을 조사하여 평균값을 산출하는 ‘지역상례적 비교차임(Ortsübliche Vergleichsmiete)’ 제도를 운영하고 있다. 이 평균값은 임대차계약 체결 시 기준이 되며, 당사자는 이 값을 참고하여 차임(보증금)을 정하거나 일정 범위 내에서만 인상할 수 있도록 규제된다. 또한, 지역별·주택 유형별 차임(보증금) 현황을 표로 정

II. 전월세전환율 관련 쟁점

1. 전월세전환율의 개념과 법적 근거

(1) 전월세전환율의 정의 및 산출 방법(법정 전환율, 시장 전환율)

전월세전환율은 전세 보증금을 월세(차임)로 전환할 때 적용되는 비율로, 주택 임대차 시장에서 임차인과 임대인 모두에게 중요한 기준이 된다. 이는 전세와 월세의 차이를 실제 임대차 계약에서 환산할 수 있도록 하는 지표이다. 법정 전환율은 주택임대차보호법에 따라 정해지는 상한선으로, 일반적으로 기준금리에 일정 이율을 더해 산정한다. 예를 들면, 기준금리가 3.5%이고 대통령령으로 정하는 이율이 2%라면 법정 전환율은 5.5%가 된다. 이는 임차인의 월세 부담이 과도해지는 것을 방지하기 위한 법적 장치이다. 시장 전환율은 실제 부동산 시장에서 거래되는 전세와 월세의 비율로, 지역, 주택 유형, 시장 상황에 따라 달라진다. 시장 전환율은 법정 전환율과 다를 수 있으며, 특히 주택 수요가 높은 지역에서는 시장 전환율이 법정 전환율을 상회하는 경우도 있다.

(2) 주택임대차보호법상 전월세전환율 규정 및 적용 대상

주택임대차보호법 제7조의2⁵⁸⁾는 전세계약을 월세로 전환할 때 법정 전환율을 적용하도

리해 공개하는 ‘차임일람표(Mietspiegel)’ 제도를 통해 임차인과 임대인 모두가 시장 상황을 쉽게 확인할 수 있도록 하고 있다. 더 나아가, 실제 임대차계약에서의 차임(보증금) 정보를 수집·공개하는 ‘차임정보은행(Mietdatenbank)’도 운영되어, 임차인과 임대인 모두 객관적인 자료를 바탕으로 계약 조건을 합리적으로 협상할 수 있도록 지원한다. 이러한 제도는 임차인이 불리한 조건에 동의하지 않아도 되도록 보호하고, 임대인 역시 시장 상황을 반영해 합리적으로 차임(보증금)을 결정할 수 있게 한다.

58) 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 월차임(月借賃)의 범위를 초과할 수 없다.

1. 「은행법」에 따른 은행에서 적용하는 대출금리와 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 대통령령

록 규정하고 있다. 이 규정은 임차인의 월세 부담을 합리적으로 제한하기 위한 목적으로 마련된 것으로, 전세에서 월세로 계약을 변경하는 경우에만 적용된다. 반면, 신규로 계약을 체결하거나 월세를 전세로 전환할 때에는 법정 전환율이 적용되지 않는다.

2. 전월세전환율 적용의 실무적 한계⁵⁹⁾

(1) 전세계약을 월세로 전환할 때 법정 전환율 적용 범위와 상한

법정 전환율은 전세계약이 월세로 전환될 때만 적용되며, 그 상한을 초과하는 월세 약정은 효력이 없다. 예를 들면, 기준금리와 대통령령으로 정하는 이율을 합산한 값(현재 5.5%)이 법정 전환율의 상한이 된다. 이 상한을 넘는 월세는 임차인이 이미 지급했다라도 반환을 청구할 수 있다. 실무적으로는 임차인과 임대인 간의 합의가 우선하지만, 분쟁 발생 시 법정 전환율이 최종 기준이 된다.

(2) 월세계약을 전세로 전환할 때 법정 전환율 미적용 문제

월세계약을 전세로 전환할 때는 법정 전환율 규정이 적용되지 않는다. 이는 법정 전환율이 적용될 경우에 임차인에게 유리하지만, 임대인에게 불리하게 작용할 수 있기 때문이며, 실제 시장에서는 월세를 전세 보증금으로 환산할 때 별도의 법적 기준이나 규제가 존재하지 않는다. 따라서 이러한 경우에는 임대인과 임차인 간의 합의 또는 시장에서 통용되는 전환율이 기준이 된다. 그 결과, 월세계약을 전세로 전환할 때 임차인은 보증금 부담이 커지거나, 시장 상황에 따라 상대적으로 불리한 조건에 처할 수 있다.

으로 정하는 비율

2. 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 이율을 더한 비율
59) 노현숙, “임대료규제의 문제점과 개선 방향”, 일감부동산법학 제27권, 건국대 법학연구소, 2023, 10~11쪽.

(3) 실무상 시장 전환율과 법정 전환율의 괴리 및 그로 인한 분쟁

시장 전환율과 법정 전환율 사이에 괴리가 발생할 경우, 임대인과 임차인 간의 분쟁이 빈번하게 발생한다. 특히 주택 수요가 많은 지역에서는 시장에서 통용되는 전환율이 법정 전환율을 초과하는 사례가 많아, 임대인은 법정 전환율을 따라 월세를 설정해야 하지만 실제로는 시장 전환율을 기준으로 더 높은 월세를 요구하는 경우가 있다. 이로 인해 계약 갱신 또는 조건 변경 과정에서 양측의 갈등이 심화될 수 있다. 또한 실제로 법정 전환율을 초과하여 월세를 산정한 경우, 임차인이 초과분 반환을 청구하려면 분쟁조정위원회의 조정이나 소송 등 복잡한 절차를 거쳐야 하므로 상당한 번거로움이 따른다.

결국 법정 전환율은 임차인 보호를 위한 중요한 장치지만, 시장 전환율과 차이가 클 때 임대차 시장에서 현실적으로 혼란이 발생한다. 특히 주택 수요가 높은 지역에서는 법정 전환율이 시장 상황을 제대로 반영하지 못해 임대인의 수익권 보장에 한계가 생긴다. 이러한 불일치는 임대차계약의 안정성과 공정성을 저해하고, 법적 공백을 초래할 수 있다.

3. 전월세전환율에 관한 입법적 보완의 필요성

임대차계약 갱신이나 조건 변경 시 전월세전환율의 적용 범위와 기준을 명확히 규정할 필요성이 매우 크다. 특히, 계약을 갱신하거나 조건을 변경하면서 전세 보증금의 일부 또는 전부를 월세로 전환할 때, 현행 법률상 전월세전환율 적용이 어디까지 의무적인지, 그리고 당사자 간 별도의 합의가 허용되는지에 대한 규정이 불분명하여 실무상 분쟁이 빈번하게 발생한다.

예를 들면, 임대차계약 갱신 과정에서 보증금 일부가 월세로 바뀌는 경우, 그 금액에 대해 반드시 법정 전환율을 적용해야 하는지, 아니면 임대인과 임차인의 자유로운 협의로 전환율을 달리 정할 수 있는지 법적 해석이 일관되지 않아 혼란이 크다. 특히 전월세전환율은 임차인에게 유리하게 작용하는 경향이 있으나, 반대로 월세를 전세 보증금으로 환산할 때는 해당 전환율이 적용되지 않아 오히려 임차인에게 불리할 수 있다는 모순도 존재한다.

이처럼 전월세전환율의 적용 방향성과 해석에 따라 임차인과 임대인 각각의 이익이 달라지기 때문에 임대차계약 갱신 또는 변경 과정에서 전월세전환율의 적용 기준과 범위를 법령에 명확히 규정하는 입법적 보완이 시급하다. 특히, 보증금과 월세 비율이 변동되는 모든 상황에서 법정 전환율 적용 여부와 시장 전환율 반영 가능성 등에 대한 구체적인 적용 기준이 마련되어야 실무상 혼란과 분쟁을 예방할 수 있다.⁶⁰⁾

제3절 | 임대차계약 해지, 명도, 보증금 반환

1. 임대차계약 해지의 법적 요건 및 관련 쟁점

1. 임대인과 임차인의 해지권 행사 요건

(1) 임대인의 해지권

민법상 임대차계약에서 임대인은 일정한 법정 해지사유가 발생할 경우, 임대차계약을 해지할 수 있다. 구체적으로, 임차인이 임대인의 동의 없이 임차권을 제3자에게 양도하거나 전대한 경우(민법 제629조), 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 경우(민법 제640조), 임차인이 임차목적물을 고의 또는 중대한 과실로 훼손한 경우 등 법에서 정한 해지사유가 있으면 임대인은 임대차계약을 해지할 수 있다. 또한 기간을 정하지 않은 임대차의 경우, 임대인은 임차인에게 해지통고를 할 수 있으며, 통고가 도달한 날로부터 6개월(토지, 건물 등)이 경과하면 해지의 효력이 발생한다(민법 제635조 제2항 제1호).

60) 노현숙, “임대료규제의 문제점과 개선 방향”, 일감부동산법학 제27권, 건국대 법학연구소, 2023, 11쪽.

(2) 임차인의 해지권

민법상 임대차계약에서 임차인은 임대인이 임차인의 의사에 반하는 보존행위를 하여 임차의 목적을 달성할 수 없게 한 경우(민법 제625조) 또는 임차물의 일부가 임차인의 과실 없이 멸실 등으로 임차의 목적을 달성할 수 없게 된 경우(민법 제627조) 등 법이 정한 해지사유가 있으면 임대차계약을 해지할 수 있다. 또한 기간을 정하지 않은 임대차의 경우, 임차인은 임대인에게 해지통고를 하면 임대인이 그 통고를 받은 날로부터 1개월(토지, 건물 등)이 경과하면 해지의 효력이 발생한다(민법 제635조 제2항 제1호).

주택임대차보호법상 임차인은 임대차가 묵시적으로 갱신된 경우 또는 계약갱신요구권을 행사하여 명시적으로 갱신된 경우, 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있으며, 임대인이 그 해지통지를 받은 날로부터 3개월이 경과하면 해지의 효력이 발생한다(주택임대차보호법 제6조의2, 제6조의3 제4항).

2. 계약 해지 통지 및 절차상 쟁점

(1) 해지 통지의 방식 및 증명

임대차계약 해지 시에는 해지 통지가 반드시 필요하다. 해지 통지는 구두로도 가능하지만, 실제 분쟁 발생 시 그 사실을 입증하기 어렵기 때문에 내용증명우편 등 공식적인 방법을 사용하는 것이 권장된다. 내용증명우편은 언제, 누가, 누구에게 통지를 했는지 객관적으로 증명할 수 있어 법적 분쟁에서 중요한 증거가 된다. 최근 실무에서는 카카오톡, 문자 등 전자적 방법도 활용되고 있으나 이 경우에도 임대인 또는 임차인의 답신 등 추가 증거를 확보하는 것이 바람직하다.

분쟁이 발생할 경우, 해지 통지의 적법성, 도달 여부, 해지 사유의 명확성, 효력 발생 시점, 실거주 사유의 객관적 입증 등이 주요 쟁점이 된다. 예를 들면, 해지 통지가 적법한 방법으로 이루어졌는지, 해지 사유가 충분히 구체적으로 기재되어 있는지, 그리고 해지 통지가 상대방에게 실제로 도달하였는지 여부가 중요하게 판단된다. 또한 임대인의 실거주

사유가 객관적으로 입증되지 않을 경우에 갱신거절이 무효로 판단될 수 있다. 이러한 절차상 쟁점들은 임대차계약 해지에 있어 중요한 법적 기준이 되며, 실무에서도 반드시 유의해야 할 사항이다.

(2) 해지 효력의 발생 시점

앞에서 언급하였듯이 민법상 임대차계약에서 기간을 정하지 않은 경우, 임대인이 해지 통고를 하면 상대방이 그 통고를 받은 날로부터 6개월(토지, 건물 등), 임차인이 해지 통고를 하면 상대방이 그 통고를 받은 날로부터 1개월(토지, 건물 등)이 경과하면 해지의 효력이 발생한다. 주택임대차보호법상 묵시적 갱신 또는 계약갱신요구권 행사로 갱신된 임대차계약에서 임차인은 언제든지 해지 통지를 할 수 있으며, 임대인이 그 통지를 받은 날로부터 3개월이 경과하면 해지의 효력이 발생한다.

특히, 임차인이 계약갱신요구권을 행사하여 갱신된 임대차계약에 대해 해지 통지를 한 경우가 문제된다. 최근에 대법원은 임차인이 계약갱신요구권을 행사하여 임대차가 갱신된 경우, 갱신된 임대차계약 기간이 시작되기 전이라도 해지통지가 임대인에게 도달한 날로부터 3개월이 지나면 해지의 효력이 발생한다고 판시하였다.⁶¹⁾ 예를 들면, 임차인이 1월 5일 갱신요구를 하여 임대차계약이 갱신되고, 갱신된 계약의 시작일이 3월 10일인 상황에서 임차인이 1월 28일 임대인에게 해지통지를 하고 임대인이 1월 29일에 그 통지를 받았다면, 1월 29일로부터 3개월이 지난 4월 29일에 임대차계약이 해지된다. 이는 갱신된 계약의 시작일(3월 10일) 이후가 아니라, 해지통지 도달일을 기준으로 3개월 후에 해지효력이 발생한다는 의미이다.

그런데 이에 대해서는 갱신된 계약기간 시작일로부터 3개월 후에 효력이 발생해야 한다는 견해가 존재하며 그 내용은 다음과 같다. 첫째, 임차인이 갱신요구권을 행사한 후 임대차계약이 실제로 갱신되기 전에 해지통지를 하더라도 해지의 효력 발생 시점을 해지통지 도달 후 3개월로 본다는 대법원 판결은 임대인의 신뢰와 예측가능성을 지나치게 침해한

61) 대법원 2024.1.11. 선고 2023다258672 판결.

다. 둘째, 이 판결은 임차인에 의한 기존 임대차계약 기간의 자의적 단축 가능성을 열어두어, 임대차계약의 구속력과 계약 존중 원칙에 반한다. 셋째, 갱신요구권 행사로 인한 해지권 행사 시점을 앞당긴 것은 임차인 보호라는 입법 취지를 넘어 임대인에게 과도한 불이익을 준다는 비판이 있다. 넷째, 대법원 판결은 해지 효력 발생 시점에 대한 문언 해석에만 치우쳐, 임대차계약의 실질적 안정성과 형평성을 고려하지 않았다는 지적이 있다. 결론적으로, 갱신된 임대차계약 기간이 시작된 이후에 해지 효력이 발생하도록 해석하는 것이 법적 안정성과 임대인과 임차인 간의 균형에 더 부합한다고 보고 있다.⁶²⁾

II. 명도 및 퇴거 관련 쟁점

1. 명도 소송

임대차계약이 만료되거나 해지된 경우, 임차인은 법적으로 퇴거의무를 진다. 임대인은 임차인이 퇴거하지 않을 때 명도 소송을 제기할 수 있으며, 명도 소송은 부동산 소유자 또는 임대인이 임차인이나 불법점유자로부터 부동산의 인도를 구하는 소송이다. 이는 임대차계약서, 차임 연체 증빙, 해지 통지 내용증명, 부동산등기부등본 등 필요한 서류를 준비하여 관할 법원에 소장을 제출함으로써 시작된다.

소장은 피고(임차인)에게 송달되어야 하며, 소장이 송달되지 않을 경우에는 추가 송달 또는 공시송달 절차가 진행될 수 있다. 임차인은 소장 송달 후에 일정 기간 내에 답변서를 제출할 수 있으며, 제출된 답변서 또는 준비서면 등에서 원고(대개 임대인)가 주장하는 사실관계 전체를 명확히 인정하면, 법원은 별도의 변론 절차를 거치지 않고도 신속하게 무변론판결(자백판결)을 선고할 수 있다. 임차인이 답변서를 제출하거나 항변을 할 경우, 변

62) 권오상, “주택임차인의 계약갱신요구에 따른 계약의 갱신과 갱신된 계약의 해지 - 대법원 2024. 1. 11. 선고 2023다258672 판결을 중심으로 -”, 민사법학 제107호, 한국민사법학회, 2024, 281~286쪽; 오유진, 김현수, “주택임대차보호법상 계약갱신요구권 행사 후 계약 해지 - 대법원 2024. 1. 11. 선고 2023다258672 판결을 중심으로 -”, 토지법학 제40권 제2호, 한국토지법학회, 2024, 212~213쪽.

론기일이 지정되어 양측의 주장과 증거가 심리된다. 변론기일에서는 서면공방, 증인신문, 감정, 현장검증 등이 이루어질 수 있으며, 조정절차가 병행될 수도 있다. 변론이 종결되면 법원은 판결선고 기일을 지정하여 명도 판결을 내린다.

2. 명도 거부 및 퇴거 지연 시 법적 조치

명도 판결에도 불구하고 임차인이 퇴거하지 않을 경우에 임대인은 강제집행을 신청할 수 있다. 강제집행은 집행관이 현장에 출동하여 임차인의 물품을 반출하고 부동산을 임대인에게 인도하는 방식으로 진행된다. 강제집행 절차는 집행관이 임차인에게 자진 퇴거 기간(통상 7~14일)을 부여하는 계고집행, 본 집행(임차인 물품 반출 및 부동산 인도), 반출된 물품의 보관 및 필요시 매각 등으로 구성된다. 집행관은 본 집행 시 사다리차, 포크레인, 노무자 등을 동원할 수 있으며, 집행비용은 임대인이 우선 부담한 후 임차인에게 청구할 수 있다.

임대인이 임의적으로 임차인에게 퇴거를 강요하는 것은 불법이며, 주거침입죄 등 형사 처벌 대상이 될 수 있으므로 반드시 법적 절차를 따라야 한다. 물론, 정당한 퇴거 요구에 대한 임차인의 퇴거 지연 시 임대인은 지연손해금 청구 등에 관한 권리행사가 가능하다. 법원은 퇴거 지연 기간 동안의 손해를 월세 또는 시세를 기준으로 계산하여 산정하며, 임차인의 실제 점유 종료일과 임대인의 퇴거 요구 통보 여부 등을 종합적으로 고려한다. 손해배상 청구는 민법 제750조, 제390조 등에 근거할 수 있으며, 실제로는 월세 환산금액을 기준으로 손해액이 산정되는 경우가 많다.

임차인이 임대인의 동의 없이 임차 부동산의 점유를 무단으로 제3자에게 이전하려 하거나 이미 넘긴 경우, 임대인은 임차 부동산의 소유권 보호와 추가 피해 방지를 위해 점유이전금지가처분을 신청할 수 있다. 실무적으로는 명도 소송 제기 전, 임대인이 임차인에게 명도를 청구하기 전에 신속히 점유이전금지가처분을 먼저 신청하는 것이 권장된다. 그 이유는 임차인이 현재 점유하는 상태에서 별다른 제한 없이 제3자에게 점유를 이전해버리면, 이후 소송에서 승소하더라도 새 점유자인 제3자에 대하여 다시 한 번 별도의 소송 및 집행 절차를 거쳐야 하는 등 시간이 지연되고 추가적인 법적 비용과 절차가 발생할 수 있

기 때문이다.

3. 임대인의 퇴거 요구와 명도 소송의 정당성 판단

임대인의 퇴거 요구는 반드시 주택임대차보호법 등 관련 법령이 정한 정당한 사유와 적법한 절차에 따라 이루어져야 하며, 이를 위반한 부당한 퇴거 요구는 명도 소송에서 받아들여질 수 없다. 임대차계약의 만료, 임차인의 계약 위반, 임대인 또는 임대인의 직계가족의 실거주 목적 등 명확한 법적 근거가 있을 때에만 임대인은 퇴거를 요구할 수 있고, 이 경우에도 반드시 해지 통지, 명도 소송 제기, 판결 및 강제집행 등 법적 절차를 준수해야 한다. 임대인이 임의로 임차인을 강제 퇴거시키거나 출입을 제한하는 경우, 이는 명도 소송의 요건을 갖추지 못할 뿐 아니라 형사상 범죄로도 처벌될 수 있다. 명도 소송에서 법원은 임대인의 퇴거 요구가 정당한 사유와 절차에 근거한 것인지, 실거주 목적 등 사유가 객관적으로 입증되는지, 임차인의 권리가 침해되지 않았는지 등을 종합적으로 심리하여 판단한다. 따라서 임대인의 부당한 퇴거 요구는 명도 소송에서 기각될 수 있으며, 오히려 임차인은 법적 절차에 따라 점유권을 보호받고 손해배상 등 구제수단을 활용할 수 있다.

우리나라의 경우, 임대인이 임차인에게 퇴거를 요구할 때 반드시 정당한 사유가 있어야 한다는 원칙은 존재하지만, 그 사유를 사전에 행정기관에 보고하거나 적정성을 공식적으로 심사받는 절차는 마련되어 있지 않다. 실제로 임대차 분쟁이 발생하면, 임대인과 임차인 간의 협의가 이루어지지 않을 경우에 법원에서 소송을 통해 최종적으로 판단받는 구조가 일반적이다. 즉, 임대인은 계약 종료, 임대료 연체, 계약 위반 등 법에서 정한 사유가 있을 때에만 퇴거를 요청할 수 있으며, 이 경우에도 관련 증거를 갖추어 법원에 소송을 제기해야 하고, 법원의 판결을 통해서만 강제집행이 가능하다. 이처럼 우리나라는 임대인의 퇴거 요구에 대한 정당성 심사나 행정적 제재, 사전적 통제 장치가 해외 주요국에 비해 상대적으로 미흡한 실정이다. 이러한 점에서 미국이나 캐나다 등 일부 국가의 퇴거와 관련된 분쟁 해결 방안을 살펴보고자 한다.

미국의 개정 통일주택임대차법(Revised Uniform Residential Landlord and Tenant Act, RURLTA, 2015)⁶³⁾⁶⁴⁾은 임대인의 임대차계약 해지와 임차인 퇴거, 명도소

송의 정당성에 대해 엄격한 기준을 제시한다. 단순히 임대차기간이 만료되었다는 이유만으로 임차인을 임의로 퇴거시키거나 명도 소송을 제기하는 것은 허용되지 않는다. 임대인이 임차인에 대해 명도 소송을 제기하고 이를 통해 퇴거의 정당성을 인정받으려면, 반드시 임차인의 채무불이행(임차료 미납)이나 임대차계약 또는 법령상 의무의 중대한 위반, 임대인·가족의 실거주 필요 등과 같이 법에 명확하게 열거된 정당한 사유를 입증해야 한다.

이와 함께 통일주택임대차법은 임대인의 자력구제(강제적·일방적 퇴거 조치)를 명시적으로 금지하고 있으며, 반드시 법원이 정한 퇴거 절차와 임대인의 해지권 행사 요건을 준수해야만 명도 소송이 받아들여질 수 있음을 강조한다. 임차인 보호 강화를 위해 임대인은 해지 또는 퇴거 요구를 할 때 합리적인 사전 통지 절차와 일정 기간을 두게 되고, 강제 집행 역시 법원의 절차적 결정을 통해서만 가능하다.

또한 임차인이 임차주택에 관한 민원 제기, 소송, 집수리 요구 등 권리 행사를 한 후에 임대인이 보복적으로 임대료를 인상하거나 갱신을 거부하며 퇴거를 요구하는 보복행위도 엄격히 금지된다. 이런 보복행위가 임차인의 정당한 권리 행사 후, 6개월 이내에 발생한 경우에는 법적으로 보복의 추정까지 가능해져, 임차인 보호장치가 더욱 강화된 상황이다.

이에 더하여 구체적으로 대표적인 몇 개 주의 임대차법제(65)를 살펴보면, 임대인의 퇴거 요구나 명도소송이 정당성을 갖기 위해서는 단순한 계약기간 만료만으로는 부족하다는 입법 태도가 명확히 드러난다. 캘리포니아주, 오레곤주, 워싱턴DC 등 주요 주에서는 임대차

63) 이 법은 1972년에 미국 주법통일위원회(Uniform Law Commission)가 각 주의 임대차제도 통일을 위해 제정한 모델법이다. 이는 각 주의 주의회가 선택적으로(필요에 따라 일부 또는 전체) 채택해야만 그 주에서 주법(state law)으로 효력이 발생한다. 즉, 법적 구속력은 모델법 자체에는 없고, 개별 주에서 따로 입법해야만 효력을 가지게 된다. 이 법은 제정 이후에 2015년에 개정되었는데, 임대차계약의 실제 운영에 있어 공정성과 실효성, 사회적 약자 보호, 표준화와 예측가능성 측면에서 큰 의미를 가지고 있다.

64) 정소민, “미국 주택임대차제도에 관한 소고 -통일주택임대차법을 중심으로-”, 일감부동산법학 제30권, 건국대 법학연구소, 2025, 105~130쪽.

65) 미국의 임대차계약 종료 및 정당사유 퇴거 요건 등은 연방법인 ‘공정주택법(Fair Housing Act)’을 바탕으로, 주(State) 단위 또는 시(City) 단위의 임대차 보호법, 특히 ‘정당사유(Just Cause) 퇴거 제한(JCL, Just Cause Limitation) 제도’를 두고 있는 각 주의 개별 법률을 근거로 한다.

계약이 종료되었더라도 임대인이 임차인에게 퇴거를 요구하기 위해선 반드시 법이 정한 ‘정당한 사유(just cause)’를 입증해야 한다. 실제로 임차인의 채무불이행(임대료 미납 등)이나 반복적인 계약 위반, 임대인 본인·직계 가족의 실거주 필요, 임차물의 중대 훼손 등 구체적이고 엄격하게 한정된 사유가 법정 사유로 규정되어 있으며, 단순히 ‘계약 만료’만으로는 임차인에 대한 퇴거가 허용되지 않는다. 명도 소송의 경우에도 임대인은 이러한 정당한 사유에 대한 입증을 통해서만 소송의 정당성을 인정받을 수 있다.⁶⁶⁾

미국 뉴욕주의 경우, 임차인 보호를 위해 최근에 정당사유 퇴거법(Good Cause Eviction Law)을 도입하여 임차인의 부당한 퇴거를 방지하고 주거 안정성을 보장하고 있다. 이 법은 2024년 4월 20일부터 뉴욕시(New York City)를 비롯한 일부 도시에서 시행되고 있다.⁶⁷⁾

이 법의 핵심은 임대인이 임차인을 퇴거시키거나 임대차계약을 갱신하지 않으려면 반드시 ‘정당한 사유(good cause)’를 입증해야 한다는 점이다. 임대인이 임차인에게 퇴거를 요구할 수 있는 정당한 사유에는 임차인의 월세 미납, 임차물에 대한 중대한 손상, 임차인의 반복적인 룰 위반, 임대인 본인이나 직계가족의 실제 거주 필요 등이 포함된다. 단순히 임대차계약이 만료되었다는 이유만으로 임차인을 퇴거시킬 수 없다는 점이 특징이다.

또한 이 법은 임대료 인상에도 제한을 둔다. 임대인이 임차인에게 임대료를 인상할 경우, 연간 인상률이 10% 또는 소비자물가지수(CPI) 기준 5%를 초과하는 경우에는 ‘부당한 임대료 인상’으로 간주되어 임차인이 법적 대응을 할 수 있다. 임대료 인상이 부당하다고 판단될 경우, 임차인은 법원에 이의를 제기할 수 있다. 이 법의 적용 범위는 뉴욕시뿐만 아니라, 올버니(Albany), 이타카(Ithaca), 킹스턴(Kingston) 등 일부 도시로 확대되고 있다. 단, 이미 임대료 규제가 적용되는 임대차는 이 법의 적용을 받지 않는다

이 법에 따른 퇴거 심사 절차는 다음과 같이 진행된다.⁶⁸⁾ 퇴거 절차가 시작되면 임대인

66) 최정희, “주택임대차 법제에 대한 비교법적 고찰 - 미국과 일본과의 비교를 중심으로 -”, 법학논고 제87권, 경북대 법학연구원, 2024, 131~139쪽.

67) <https://ag.ny.gov/publications/new-york-state-good-cause-eviction-law> 검색일: 2025년 6월 24일.

68) <https://innago.com/new-york-eviction-process/> 검색일: 2025년 6월 24일.

은 퇴거 사유를 법원에 제출하고 소송을 진행한다. 법원은 임대인과 임차인 모두에게 소환장을 발송하여 각자의 입장을 진술할 기회를 부여한다. 임차인은 소환장을 받은 후에 자신의 의견을 법원에 제출할 수 있으며, 임대인 역시 임대차계약서, 미납 내역, 손상 사진 등 관련 증거를 제출해야 한다. 법원은 양쪽의 주장과 제출된 증거를 면밀히 검토하여 임대인이 제시한 사유가 법에서 정한 정당한 사유에 해당하는지 판단한다.

법원이 임대인의 주장을 받아들일 경우, 퇴거 명령(Warrant for Possession)이 발부된다. 이 명령이 내려지면 임차인은 최소 14일 이내에 임차물을 비워야 하며, 이 기간 내에 이전하지 않을 경우에는 집행관이 강제로 퇴거를 집행한다. 다만, 임차인에게 특별한 사정, 즉 자녀의 학교 문제, 심각한 건강 문제 등이 있을 경우에는 법원에 유예 신청을 하여 퇴거 집행을 일정 기간 연기할 수도 있다. 이처럼 이 법은 임대인이 임의로 임차인을 내보낼 수 없도록 하며, 반드시 법원의 심사를 통해 정당한 사유가 입증되어야만 퇴거가 허용된다는 점에서 임차인의 주거권을 실질적으로 보호하는 제도이다.

다음으로 캐나다⁶⁹⁾의 경우, 온타리오주는 주거용 임대차에 관한 법제를 연방 차원이 아닌 주 단위로 독자적으로 운영하고 있다. 온타리오주에서는 시대의 변화에 따라 임대차 관련 법률의 명칭이 여러 차례 바뀌었으며, 2006년부터는 Residential Tenancies Act(RTA)가 주거용 임대차의 기본법으로 자리 잡았다. 이 법에 따라 임대차 분쟁을 담당하는 정부기관 역시 변화해왔는데, 과거의 Ontario Rental Housing Tribunal(ORHT)에서 현재는 Landlord and Tenant Board(LTB, 임대차위원회)로 명칭이 변경되어 운영되고 있다.

임대차위원회는 임대인과 임차인 사이에서 발생하는 다양한 분쟁을 신속하게 해결하는 핵심적 역할을 수행한다. 위원회는 집행력이 있는 결정을 내릴 수 있으며, 예를 들면, 임대인이 임차인에 대한 퇴거 명령을 신청하여 인용 결정을 받은 경우, 이 결정서를 근거로 집행관이 강제집행을 진행할 수 있다. 위원회의 결정은 최종적이고 구속력을 가지며, 당사

69) 모승규, 박해선, 김제완, “임대인의 실재거주를 이유로 한 갱신거절의 정당성 판단기준 - 캐나다 온타리오주 법제 및 판례의 동향과 시사점 -”, 법학논고 제73권, 경북대 법학연구원, 2021, 335~339쪽.

자가 이에 불복할 경우, 위원회에 재심을 신청할 수 있다. 재심 결과에 대해서는 30일 이내에 법원에 이의를 제기할 수 있는데, 이때는 법률적 쟁점에 한해서만 다를 수 있다. 법원은 위원회의 법률 해석이 합리적이라고 판단되면 이를 존중하며, 반드시 법리적으로 완벽한 정확성을 요구하지는 않는다. 즉, 위원회의 해석이 사안에 비추어 합리적이면 법원이 이를 번복하지 않는 것이 특징이다.

임대차위원회는 분쟁 유형별로 표준화된 통지서(Notice)와 신청서(Application) 양식을 제공한다. 임대차 종료, 임대료 증감, 손해배상, 수선 요구 등 주요 분쟁 상황에서 당사자는 먼저 해당 통지서를 상대방에게 전달해야 하며, 분쟁이 해결되지 않으면 표준화된 신청서를 작성해 위원회에 구제를 요청할 수 있다. 신청서 작성은 대부분 객관식 선택 방식으로 간단하게 이루어지며, 통지서 사본을 첨부하도록 되어 있어 당사자가 법적 요건을 스스로 점검할 수 있도록 설계되어 있다. 이러한 표준화된 양식의 활용은 법률 전문가의 도움 없이도 신속하고 저렴하게 분쟁을 해결할 수 있게 한다.

임대인이 임차인을 퇴거시키고자 할 때에는 먼저 N12 통지서(임대인 또는 가족의 실거주 필요 등 사유 명시)를 임차인에게 전달해야 한다. 임차인이 이에 응하지 않을 경우, 임대인은 L2 신청서(퇴거 명령 신청서)를 임대차위원회에 제출한다. 위원회의 청문회 과정에서 임대인은 퇴거 사유, 예를 들어 월세 미납, 임차물의 손상, 무단 전대 등 구체적 사유를 입증해야 하며, 임대차계약서, 미납 내역, 손상 사진 등 관련 증거를 제출해야 한다. 임차인도 반박 증거를 제출하고, 자신의 입장을 밝힐 기회를 보장받는다.

위원회가 임대인의 신청을 받아들이면, 임차인에게 퇴거 기한을 명시하고, 기한 내 퇴거하지 않을 경우에 집행관에 의한 강제집행이 가능해진다. 또한 결정문에는 보증금 정산, 미지급 임대료 상계, 임대료 공탁금 처리 등도 포함될 수 있다. 임대인과 임차인 모두 위원회 결정에 불복할 수 있으나, 대부분의 분쟁은 1심 결정으로 종결되는 것이 일반적이다.

이처럼 온타리오주의 임대차위원회를 통한 심사 절차는 법원의 정식 소송에 비해 시간과 비용을 크게 절감할 수 있어 임대인과 임차인 모두에게 실질적인 편익을 제공한다. 실제로 임대차 분쟁이 법원까지 가는 경우는 드물며, 임대차위원회의 결정문이 분쟁 해결의 중심적 역할을 한다. 표준화된 절차와 신속한 분쟁 해결 시스템을 통해 임대인과 임차인의 권익을 효과적으로 보호하고 있다는 점에서 그 의의가 크다.

4. 임차인의 계약 위반으로 인한 명도 소송

(1) 임차인의 차임 연체 및 미납

임차인의 차임 연체 및 미납은 임대차계약에서 임대인에게 가장 빈번하게 발생하는 계약 위반 사유 중 하나로, 임대인이 계약을 해지하고 임차인에게 퇴거를 요구할 수 있는 대표적 근거가 된다. 주택임대차보호법상 임차인이 차임을 2기의 차임액에 달하도록 연체할 경우, 즉 누적 연체액이 2개월분의 차임에 이르면 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

여기서 '2기', '3기'는 단순히 연체 횟수가 아니라, 실제 연체된 차임의 누적액이 각각 2개월분, 3개월분에 해당해야 함을 의미한다. 예를 들면, 1개월분을 연체했다가 일부를 납부하고 다시 연체한 경우, 현재 연체된 금액의 합이 2기(또는 3기)에 달하지 않으면 임대인은 계약을 해지할 수 없다.

임대인은 차임 연체 시 우선적으로 임차인에게 일정 기한을 정해 이행을 최고하고, 그 기간 내에 이행이 이루어지지 않을 경우에 계약을 해지할 수 있다. 이 최고기간은 법에 명확히 정해진 일수는 아니며, 보통 5일, 10일 등 실무상 관행에 따라 정해진다. 임대인은 내용증명 등 서면으로 해지 통지를 하고, 임차인이 계속 퇴거하지 않을 경우에 명도 소송을 제기할 수 있다. 명도 소송은 소장 접수, 소장 송달, 변론, 판결, 강제집행의 절차를 거치며, 소송 기간은 사안에 따라 보통 6개월 이상 소요된다.

임차인의 차임 미납은 임대인의 권리 행사에 있어 가장 빈번한 계약 위반 사유로, 임대인은 보증금에서 미납 차임을 공제하거나, 추가로 미납 차임을 청구할 수 있다. 임대차계약서에 차임 미납 시 즉시 해지 또는 자동 종료 조항이 있더라도, 이는 임차인에게 불리하므로 무효로 간주된다(민법 제652조).

(2) 임차인의 임의 전대 및 목적물 훼손

임차인이 임대인의 동의 없이 임차목적물을 제3자에게 전대하거나 목적물을 고의 또는 중대한 과실로 훼손하는 경우, 임대인은 법적으로 계약을 해지하고 임차인에게 퇴거를 요

구할 수 있다. 이러한 행위는 임대차계약의 본질적 내용을 변경하거나 임차인의 선량한 관리의무를 위반하는 것으로 평가되며, 임대차계약의 신뢰와 안정성을 근본적으로 해치는 중대한 계약 위반에 해당한다.

임의 전대는 민법 제629조에 따라 원칙적으로 금지되며, 임차인이 임대인의 동의 없이 임차권을 양도하거나 전대한 경우에 임대인은 즉시 계약을 해지할 수 있다. 임대인은 해지 통지를 통해 임차인에게 퇴거를 요구할 수 있고, 임차인이 이를 거부할 경우, 명도 소송을 통해 강제 퇴거를 실현할 수 있다. 임의 전대는 임차인의 권리 남용으로 간주되어, 임대인은 임차인과의 계약 해지뿐 아니라 필요시 손해배상 청구도 가능하다. 한편, 임대인이 임차인과의 계약을 해지하지 않는 한, 임대인은 전차인(제3자)에게 직접 임차목적물의 반환을 청구할 수 없으며, 임대인과 임차인 간의 계약이 존속하는 한 임대인은 임차인에게만 차임청구권을 가진다.

임차인은 임차목적물을 선량한 관리자의 주의로 보존할 의무가 있다(민법 제374조, 제654조, 제615조). 즉, 임차인이 목적물을 정상적이고 용도에 맞게 사용하는 과정에서 자연스럽게 발생하는 손상이나 마모에 대해서는 임차인에게 책임이 없다. 그러나 임차인이 임대차 목적물을 반환할 때 훼손이 발견된 경우, 임대인은 이 훼손을 근거로 계약 해지 및 퇴거를 요구할 수 있을 뿐 아니라 손해배상을 청구할 수 있다. 이때 임차인이 손해배상 책임을 면하려면 자신이 임차목적물의 보존에 관해 선량한 관리자의 주의의무를 다하였음을 입증해야 하며, 훼손이 자신의 책임이 아님을 증명하지 못하면 손해배상 책임을 지게 된다. 또한 훼손의 구체적인 발생 원인이 밝혀지지 않은 경우에도 임차인이 책임이 아님을 입증하지 못하면 손해배상 책임이 인정된다. 다만, 임대차계약 존속 중 발생한 훼손이 임대인의 지배·관리 영역에 있는 하자로 인해 발생한 것으로 볼 수 있고, 임차인이 그 하자를 미리 알았거나 알 수 있었던 특별한 사정이 없는 한 임대인은 임차인에게 손해배상 책임을 물을 수 없다. 이러한 원칙은 임대차 목적물에 대해 임대인이 수선의무를 부담하는 경우에도 동일하게 적용된다.⁷⁰⁾

70) 대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다96984 판결.

이처럼 임차인의 임의 전대 및 목적물 훼손은 임대차계약의 중대한 위반으로 임대인은 법적 절차에 따라 계약 해지, 퇴거 요구, 손해배상 청구 등 다양한 권리를 행사할 수 있다. 임차인은 임대인의 동의 없이 임차권을 양도하거나 전대하지 않도록 하며, 목적물을 선량한 관리자의 주의로 보존할 의무를 지닌다. 임의 전대 및 목적물 훼손에 대한 법적 기준과 책임 범위는 임대차관계의 공정성과 안정성을 확보하는 데 중요한 역할을 한다.

(3) 임차인의 기타 의무 위반과 법적 책임

임차인이 임대차계약상 부과된 의무를 위반할 경우에 법적 책임을 질 수 있다. 예를 들면, 의무 위반의 내용으로서 목적물의 용도 위반, 임대인의 동의 없는 구조 변경, 반복적 소음·악취 등을 일으키는 생활방해 행위 등을 들 수 있다. 이와 같은 의무 위반은 계약의 근본적 신뢰를 해치거나 임대차 목적물의 본래 용도 또는 관리에 중대한 지장을 초래할 수 있으므로 임대인은 임차인의 위반 행위가 중대한 계약 위반에 해당할 경우, 계약 해지 및 퇴거를 요구할 권리가 있다.

사실 임대차계약서에는 일반적으로 임차인이 임대인의 동의 없이 구조나 용도를 변경하거나, 타인에게 전대하는 것, 그리고 생활방해 행위 등을 금지하는 조항이 포함되어 있다. 임차인이 이와 같은 조항을 위반할 경우, 임대인은 계약상 해지권을 행사하여 임차인에게 퇴거를 요구할 수 있으며, 손해가 발생한 경우에는 손해배상 청구도 할 수 있다. 손해배상 청구의 근거는 민법 제390조, 제750조, 그리고 계약서상 위약금 조항 등이 될 수 있다. 손해배상의 범위는 실제로 발생한 손해에 한정되며, 임대인은 손해 발생 사실을 입증해야 한다.

임차인의 계약 위반이 인정될 경우, 임대인은 법원에 명도 소송을 제기하여 임차인의 강제 퇴거를 실현할 수 있다. 명도 소송은 임대차계약의 해지 및 퇴거 요구가 적법하게 이루어졌음을 전제로 하며, 임차인이 퇴거하지 않을 경우에 최종적으로 집행관에 의한 강제 집행까지 가능하다. 명도 소송 절차에서는 임차인의 계약 위반 사실, 계약 해지의 적법성, 손해 발생 여부 등이 심리된다.

특히, 임차인의 무단 구조 변경이나 용도 변경은 건축법상 행정적 제재의 대상이 될 수

있으며, 임대인이 행정기관으로부터 시정명령을 받은 경우, 임대인은 임차인에게 원상회복 및 손해배상을 청구할 수 있다. 생활방해 행위의 경우에도 임차인의 반복적이고 중대한 위반이 계약의 목적 달성을 어렵게 하거나 다른 거주자의 생활에 현저한 지장을 초래할 정도라면 계약 해지 사유가 될 수 있다.

이처럼 임차인의 기타 의무 위반은 계약 해지, 퇴거 요구, 손해배상 청구, 명도 소송 등 다양한 법적 절차를 통해 임대인의 권리 보호가 이루어지며, 각각의 위반 여부와 중대성은 구체적 사례와 증거에 따라 판단된다. 임대인은 임차인의 계약 위반 사실을 신속히 확인하고, 증거를 확보하여 법적 절차에 따라 권리를 행사하는 것이 중요하다.

Ⅲ. 보증금 반환 관련 쟁점

1. 보증금 반환의무의 법적 근거 및 시기

임대차계약이 종료되고 임차인이 임차목적물을 임대인에게 인도하는 경우, 임대인은 임차인에 대해 보증금 반환의무를 진다. 이는 주택임대차보호법과 민법상 임대차계약의 법리에 따라 명확히 규정되어 있다. 보증금 반환의무와 임차인의 임차목적물 인도 의무는 동시행관계에 있으므로 임차인이 임차목적물을 인도하면 임대인은 즉시 보증금을 반환해야 한다.

보증금 반환 시기는 원칙적으로 임대차계약 종료일이 기준이 되며, 임차인이 임차목적물을 임대인에게 인도하는 바로 그 시점에 보증금 반환이 이루어지는 것이 일반적이다. 물론 임차인의 동의가 있을 경우, 반환 시기를 조정할 수 있으나 임대인이 정당한 사유 없이 반환을 미루는 경우에 임차인은 내용증명을 통해 반환을 독촉하거나 법적 절차를 진행할 수 있다.

임대차계약이 종료된 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속하는 것으로 보는 것이 합리적이며, 임차인은 보증금 반환받기 전까지 임차목적물을 점유·사용할 수 있다. 이 기간 동안 임차인은 기존 계약상의 차임 지급의무를 부담하며, 무

단점유로 인한 부당이득반환책임은 발생하지 않는다.

2. 보증금 반환청구소송

임대인이 보증금 반환을 거부하거나 지연하는 경우, 임차인은 관할 법원에 보증금반환 청구소송을 제기하여 권리를 실현할 수 있다. 보증금 반환청구소송은 임차인이 소장을 작성하고 증거서류(임대차계약서, 차임 납부 내역, 전입신고 및 확정일자 서류, 내용증명 등)를 준비하여 법원에 접수함으로써 시작된다. 법원은 임차인이 소장을 접수하면 임대인에게 소송 사실을 통지하고 답변서 제출을 요구하며, 필요시 조정절차를 거쳐 양측의 주장을 심리한다. 조정이 성립하지 않을 경우에 본안 심리가 진행되어 판결이 내려진다.

보증금 반환청구소송에서 임차인이 승소하면, 임대인은 판결에 따라 반드시 보증금을 반환해야 한다. 만약 임대인이 판결에도 불구하고 보증금을 반환하지 않는 경우, 임차인은 강제집행(압류, 경매 등)을 신청해 보증금을 회수할 수 있다. 이러한 강제집행은 집행권원(확정판결, 조정조서, 지급명령 등)에 근거하여 이루어진다.

실무상 임대인은 종종 “새로운 임차인이 들어와야 보증금을 반환할 수 있다”거나, “임차목적물의 훼손이 있으니 일부를 공제하겠다”고 주장한다. 하지만 대법원 판결에 따르면, 새로운 임차인 미확보, 임대인의 금전적 사정 등은 보증금 반환을 거부할 정당한 사유가 되지 않는다.⁷¹⁾ 임차목적물의 훼손이 실제로 인정되는 경우에는 그에 상응하는 원상 회복 비용만 보증금에서 공제할 수 있다.⁷²⁾

또한 임차인은 임차권등기명령을 통해 임차권을 등기부에 등기할 수 있지만, 이 임차권 등기는 보증금 반환청구소송에서의 집행권원이 되지 않는다. 임차권등기명령은 주택임대차보호법 제3조의3에 근거하여 임대차계약 종료 후에 임차인이 보증금을 돌려받지 못했을 때 임차권을 등기하는 절차다. 이를 통해 임차인은 이사 후에도 대항력과 우선변제권을 유지할 수 있다.

71) 대법원 1998. 5. 29. 선고 98다6497 판결.

72) 대법원 1999. 11. 12. 선고 99다34697 판결.

다만 임차권등기는 어디까지나 임차인의 권리를 공시하고 보호할 뿐, 곧바로 보증금을 강제로 돌려받을 수 있는 집행권원 역할을 하지 않는다. 따라서 임차인이 실제로 보증금을 회수하려면 별도의 소송(보증금 반환청구소송)이나 지급명령, 조정 등 집행권원을 먼저 확보해야 하며, 그 이후에 강제집행을 진행할 수 있다.

3. 보증금 반환 보장을 위한 방안 모색

임차권등기 의무화에 관한 논의는 임대차계약의 권리관계를 명확히 공시하고, 임차인의 권리 보호와 임대차 시장의 신뢰성을 획기적으로 강화할 수 있는 근본적 제도 개선방안으로 부상하고 있다. 현행 주택임대차보호법은 주택의 인도, 전입신고, 확정일자 부여 등으로 임차인의 대항력 및 우선변제권을 인정하고 있으나 이러한 권리 공시 방식은 등기부에 직접 반영되지 않아 외부에서 임대차계약의 존재와 권리 범위를 확인하기 어렵다. 이로 인해 임대인의 이중계약, 담보대출 악용 등으로 인한 전세사기 피해가 반복적으로 발생하고 있으며, 임차인의 보증금 회수권이 충분히 보호되지 못하는 구조적 한계가 지적되고 있다. 실제로 2023~2024년 전세사기 피해액이 9조 원에 달하는 등 사회적 위험이 커지고 있다.⁷³⁾

임차권등기 의무화는 임차인이 임대차계약 체결 후에 등기부에 임차권을 명시하여 제3자에게 권리를 공시함으로써 임차인의 보증금을 실질적으로 보호하는 제도이다. 등기된 임차권은 임대인의 이중계약, 허위계약, 선순위 담보권 설정 등 권리남용을 사전에 차단할 수 있고, 임차권의 존재와 순위, 보증금, 계약기간 등 핵심 정보가 등기부를 통해 공적으로 공개되어 거래의 투명성과 신뢰성이 크게 높아진다.⁷⁴⁾ 임차권등기만으로 대항력과 우선변제권이 동시에 발생하므로 기존의 복잡한 대항력과 우선변제권의 요건(인도, 전입신고, 확정일자 등)도 간소화되는 것이다. 특히 임차권등기의 고유한 성격을 감안할 때, 부

73) <https://www.mk.co.kr/news/realestate/11219540> 검색일: 2025년 4월 1일.

74) 류창호, “주택 및 상가임차권의 공시에 관한 연구”, 법학논총 제33권 제2호, 전남대 법학연구소, 2013, 120쪽.

동산등기법 제15조 제2항을 개정하여 등기기록에 ‘병구’를 신설하는 방안을 제안하는 견해도 있다.⁷⁵⁾

임차권등기 의무화를 실효성 있게 법제화⁷⁶⁾하기 위해서는 여러 실무적·제도적 보완이 필수적이다. 첫째, 임대인의 협력의무를 실효성 있게 확보하는 제재수단이 반드시 마련되어야 한다. 현행법은 임대인에게 임차권등기 협력의무를 부과하지만, 임대인이 협력하지 않을 경우에 실제로 제재가 작동하지 않으면 제도의 실효성이 떨어질 수 있다. 이에 따라 과태료 부과, 손해배상 책임 등 구체적이고 실질적인 제재 규정을 명확히 둘 필요가 있다.

둘째, 등기절차의 간소화와 온라인화가 필요하다. 등기신청이 복잡하거나 비용이 많이

75) 현행 제도에서는 병구의 도입이 다소 낯설게 느껴질 수 있으나, 임차권등기의 경우 임대인 등 이해관계인의 이의가 남아있는 상태에서 등기가 이루어지고, 그 효력 또한 일시적·잠정적이라는 특성이 있다. 이러한 점을 고려하면, 임차권등기를 기존의 을구에 기재하는 것은 적절하지 않다. 또한 등기기록이 갑구와 을구로만 구성되어야 한다는 고정관념에 얽매일 필요는 없다. 일반적인 공동신청주의에 따른 등기와 달리, 임차권등기는 그 성격이 다르므로 제한물권을 기록하는 을구와는 별도로 병구를 신설하여 임차권등기만을 따로 관리할 필요가 있다(지원림, “주택임차권 공시제도의 개선방안”, 저스티스 제150호, 한국법학원, 2015, 34쪽).

76) 최근 국회에 발의된 주택임대차보호법 일부개정법률안(2024년 11월 4일에 박용갑의원이 대표발의)은 임차권등기 의무화를 중심으로 한 구조적 개편을 포함하고 있으며, 이는 주택임대차계약의 공시체계를 근본적으로 변화시키는 내용을 담고 있다. 주요 개정 내용을 조문 중심으로 정리하면 다음과 같다. 우선, 제3조의 제목이 기존의 ‘대항력 등’에서 ‘임차권등기’로 변경되고, 제1항에는 임차인이 임차권등기를 반드시 해야 하며, 임대인 역시 이에 협력할 의무가 있음을 명확히 규정하였다. 이는 임차권등기를 임차인의 선택적 권리가 아닌 법적 의무로 전환함과 동시에, 임대인의 소극적 태도로 인한 권리행사 방해를 구조적으로 차단하기 위한 조치다. 신설된 제3조 제2항은 임차권등기가 완료된 시점부터 임차인이 제3자에 대하여 권리를 주장할 수 있음을 명확히 하고, 경매·공매 절차에서도 임차인이 후순위권리자에 우선하여 보증금을 변제받을 수 있도록 하였다. 기존의 ‘인도, 전입신고, 확정일자’라는 복잡한 요건을 ‘임차권등기’로 일원화함으로써, 권리공시의 기준과 효력 발생 시점이 등기라는 객관적이고 명확한 기준에 의해 결정되도록 한 것이다. 법인 임차인의 경우에도 기존에는 ‘입주 및 주민등록’이 대항력 요건이었으나, 개정안에서는 이를 ‘임차권등기’로 통일하여 개인과 법인 모두에게 등기 공시 원칙이 동일하게 적용되도록 하였다. 이는 권리공시 제도의 일관성과 법적 안정성을 제고하는 효과가 있다. 아울러, 확정일자 제도에 기반한 우선변제권 취득 방식은 폐지되고, 임차권등기를 통해서만 우선변제권이 인정되도록 관련 조항이 삭제되었다. 이는 임차권등기 제도로의 권리공시 체계 일원화를 의미한다. 마지막으로, 임차권등기명령제도 역시 삭제된다. 기존에는 임대인의 비협조 시 임차인이 법원의 명령을 받아 단독 등기를 할 수 있었으나, 개정안은 등기 의무화와 임대인의 협력의무를 법률로 명확히 규정함으로써, 별도의 명령제도를 둘 필요가 없게 하였다. 이러한 일련의 개정은 임차권등기를 임차인 권리보호의 중심축으로 삼아, 등기 절차의 의무화와 임대인의 협력의무 강화를 통해 임차인의 보증금 반환 및 권리공시의 실효성을 대폭 제고하려는 데 그 핵심적 의의가 있다.

들면 임차인과 임대인 모두의 제도 수용성이 낮아질 수 있으므로 전자등기 시스템 구축, 등기수수료 감면, 정부의 비용 지원 등 실질적인 편의 제공이 중요하다. 특히, 소규모 임대주택이나 취약계층 임차인에 대한 행정·재정적 지원책이 병행되어야 한다.

셋째, 기존 임대차계약과의 경과규정 및 소액임차인 보호 등 제도 전환기의 충돌 문제도 체계적으로 설계해야 한다. 예를 들면, 제도 시행 이전에 체결된 임대차계약에 대해서는 일정 기간의 유예를 두거나 기존의 주민등록·확정일자 방식과 등기 방식이 일정 기간 병행될 수 있도록 하여 임차인의 권리 공백이나 혼란을 최소화해야 한다. 또한 소액임차인의 최우선변제권과의 관계⁷⁷⁾, 임차권등기 정보의 개인정보 보호 등도 함께 검토되어야 한다.

넷째, 등기 자체의 신뢰성과 공신력을 높이는 제도적 보완도 필요하다. 현재 우리나라 등기제도는 공신력을 인정하지 않으므로 임차권등기 정보가 실제 권리관계를 정확히 반영할 수 있도록 등기 심사 내실화⁷⁸⁾, 전자등기와 연계된 실시간 정보 제공, 오류 시 신속한 정정 절차 등 기술적·제도적 장치가 필요하다. 장기적으로는 선의의 제3자를 보호할 수 있는 공신력 강화 방안도 입법적으로 검토되어야 한다.

77) 일반 임차인과 소액임차인을 별도의 절차로 권리를 보호하는 것이 합리적인지 의문을 제기하는 견해가 있다(김제완, “주택임대차거래의 합리화를 위한 법제 및 거래문화 개선방안”, 한국민사법학회 2025년도 춘계학술대회 자료집, 한국민사법학회, 2025, 14쪽).

78) 등기의 공신력을 인정하지 않는 이유 중 하나로 등기관이 실제 권리관계를 꼼꼼히 심사하지 않는다는 점이 자주 지적된다. 하지만 독일과 프랑스의 사례를 보면, 등기의 공신력을 확보하는 데 꼭 등기관의 실질적 심사권이 필요한 것은 아니다. 독일은 등기관이 실질적 심사를 하긴 하지만, 등기의 신뢰성은 주로 계약서 등 원인서류를 공증하는 제도에서 나온다. 프랑스는 등기관이 형식적 심사만 하지만, 모든 등기서류를 공정증서로 만들어서 등기의 신뢰성을 보장한다. 즉, 등기공무원이 실질적 심사권을 가져야만 등기에 공신력이 생기는 것은 아니고, 공증제도처럼 등기서류의 진정성을 확보하는 장치가 더 중요하다는 의미이다(조재영, “부동산등기의 공신력 부여방안에 관한 고찰”, 부동산학회 제65호, 한국부동산학회, 2016, 104쪽).

1. 유지·수선 의무의 법적 근거 및 적용 범위

1. 민법상 임대인의 유지·수선 의무

임대인의 유지·수선 의무는 민법 제623조에 근거한다. 이 규정은 임대인이 임차인에게 목적물을 인도하는 시점부터 계약 존속 기간 동안 임차인이 목적물을 사용·수익할 수 있도록 적절한 상태로 유지할 책임이 있음을 명확히 한다. 이러한 의무는 임대차계약이 유상계약이라는 본질에서 비롯된 것으로 임대인은 임차인이 계약상 목적에 맞게 목적물을 사용할 수 있도록 필요한 수선과 보수를 제공해야 한다. 이는 임대인과 임차인의 유지·수선 의무를 일반적으로 규정하고 있다는 점에서 주택임대차 특성에 맞는 구체적 기준이 부족하여 실제 분쟁 발생 시 적용에 혼란이 많다.

그리하여 주택임대차보호법에 유지·수선 의무 조항을 신설하는 것은 임대차 관계에서 빈번히 발생하는 유지·수선 분쟁을 예방하고, 임대인과 임차인의 권리와 의무를 명확히 구분하는 데 있어 필수적인 법적 개선이다. 이에 따라 주택임대차보호법에 별도의 유지·수선 의무 조항을 신설하여, 임대인과 임차인의 수선의무 대상을 구체적으로 명확히 규정할 필요가 있다.⁷⁹⁾ 구체적으로 임대인은 주택의 구조적 하자, 기초 및 주요 골조, 지붕, 벽체, 바닥, 배관, 전기설비, 난방 및 냉방 설비 등 주요 설비와 공용설비의 고장이나 손상에 대해 수선의무를 부담해야 한다. 이러한 의무는 임차인이 주거의 안정성을 확보하고, 목적물을 정상적으로 사용·수익할 수 있도록 보장하는 데 필수적이다.

반면, 임차인은 일상적인 소모품 교체, 내부 인테리어의 경미한 수리, 임차인의 과실이나 고의로 인한 손상 등에 한해 수선의무를 부담하도록 구분하여 책임 소재를 명확히 해

79) 유병수, 변창흠, “주택임대차에서 수선유지의무의 법적 성격과 제도개선 과제”, 법과정책연구 제20권 제3호, 한국법정정책학회, 2020, 93쪽~95쪽.

야 한다. 예를 들면, 전구 교체, 수도꼭지 누수 수리, 벽지 교체 등은 임차인의 유지·수선 범위에 포함될 수 있다. 이와 같은 법적 명확화는 임대차계약서 작성 시에도 반영되어 계약 당사자 간 분쟁 예방과 신속한 해결에 기여할 것이다.

2. 수선 의무의 범위 및 판단 기준

임대인의 수선 의무는 임차인에게 목적물을 제공하는 시점뿐만 아니라 계약 존속 중에도 임차인이 목적물을 계약상 목적에 맞게 사용·수익할 수 있도록 필요한 상태로 유지하는 데까지 확장된다. 즉, 임대인은 임차기간 동안 임차목적물의 주요 구조부(기둥, 지붕, 벽체 등)와 주요 설비(난방, 급수, 전기 등)에서 하자가 발생하여 임차인의 정상적 사용·수익이 저해되는 경우 이를 수선할 책임이 있다. 그러나 임차인이 별다른 비용이나 노력 없이 손쉽게 고칠 수 있는 사소한 파손이나 통상적인 사용에 따른 소모 또는 마모는 임차인의 책임으로 간주된다.

3. 특약에 의한 수선 의무의 제한 또는 면제

임대인과 임차인은 임대차계약의 특약을 통해 수선 의무의 범위를 자유롭게 정할 수 있다. 즉, 계약서에 임대인의 수선 의무를 제한하거나 면제하고, 임차인이 일정 부분 또는 전부를 부담하도록 합의하는 것이 가능하며, 이러한 특약은 민법상 약정 자유의 원칙에 따라 인정되고 실무에서도 널리 활용된다.

그러나 대법원은 이러한 특약이 있다고 해서 임대인의 수선 의무가 전적으로 면제되거나, 모든 수선이 임차인 책임으로 일방적으로 전가된다고 보지 않는다. 예를 들면, 임대차 계약서에 '건물수리는 입주자가 한다'는 문구가 있다 하더라도, 이 특약만으로 임차인이 모든 수선, 특히 대규모 파손의 수리, 건물의 주요 구조 부분이나 기본 설비의 대수선 및 교체 등까지 책임지는 것으로 해석하지 않는다. 특별한 사정이 없는 한, 이러한 중요하거나 대규모의 수선은 여전히 임대인의 부담으로 남는다고 판시하고 있다.⁸⁰⁾

80) 대법원 1994. 12. 9. 선고 94다34692, 94다34708 판결.

수선의무의 주체를 판단할 때에는 계약 당시 목적물의 상태, 차임의 액수, 수선의 용이성과 소요 비용, 목적물의 용도와 파손 정도 등 구체적인 사정을 종합적으로 고려하여 사회통념에 따라 결정된다. 대법원에서도 임대인의 수선 의무가 발생하는지 여부를 판단함에 있어, 목적물의 종류와 용도, 파손 또는 장애의 규모와 부위, 이것이 목적물 사용·수익에 미치는 영향, 수선의 용이성과 비용, 임대차계약 당시 목적물의 상태와 차임의 액수 등 다양한 요소를 참작해야 한다고 명확히 판시하고 있다.⁸¹⁾

이러한 법리는 임대차계약의 형평성과 거래의 안정성 확보를 위한 것으로, 만약 임대인이 대규모 수선 의무까지 임차인에게 전가하고자 한다면, 그 특약은 매우 구체적이고 명확하게 작성되어야 하며, 법원이 받아들일 수 있을 정도로 설득력이 있어야 한다. 그렇지 않은 경우에는 임대인의 수선 의무가 원칙적으로 계속 인정되어 임차인 보호가 강화된다.

따라서 임대차계약에서 임대인의 수선 의무를 제한하거나 면제한다는 특약이 있더라도 그 효력은 통상 소규모 수선에 한정되고, 대규모 또는 주요 부분의 수선은 여전히 임대인의 책임으로 남는다는 점을 명확히 인식해야 한다. 이는 계약 해석에서 사회통념과 구체적 사정을 종합적으로 고려하는 법원의 일관된 입장을 반영한 것이다.

II. 유지·수선 의무 불이행에 따른 분쟁 유형

1. 임대인의 수선 의무 불이행

임대차계약이 존속하는 동안 임대차 목적물에 하자가 발생해 임차인의 정상적인 사용·수익이 저해될 경우, 임대인은 해당 하자를 수선할 의무를 부담한다. 임대인이 하자 발생 사실을 알고 있으면서도 이를 수선하지 않거나 수선을 지연하는 경우, 임차인은 다양한 법적 구제수단을 행사할 수 있다. 다만, 대법원은 임대인의 수선의무 불이행에 따른 임차인의 구제수단 인정 여부는 그 하자가 임차인의 정상적인 사용·수익을 현저히 저해하는

81) 대법원 2012. 3. 29. 선고 2011다107405 판결.

경우에 한정된다고 판시하고 있다.⁸²⁾ 즉, 임차인의 사용·수익에 큰 영향을 미치지 않는 사소한 하자에 대해서는 임대인의 수선 의무가 인정되지 않으며, 임차인의 구제수단 역시 제한된다.

임차인은 임대인의 수선의무 불이행으로 인해 목적물을 전혀 사용할 수 없게 된 경우, 차임 전부의 지급을 거절할 수 있고, 사용 또는 수익에 일부만 지장이 있는 경우에는 그 지장의 범위 내에서 차임 지급을 거절할 수 있다. 다만, 차임 전부의 지급을 거절하면서도 실제로 목적물을 계속 사용하거나 수익한 경우에는 임차인에게 차임지급 불이행 책임이 발생할 수 있으므로 주의해야 한다.

또한 임차인은 임대인에게 상당한 기간을 두고 수선을 요구했음에도 임대인이 이를 이행하지 않은 경우, 임대차계약을 해지하고 보증금 반환을 청구할 수 있으며, 계약 해지 이후에는 더 이상 차임을 지급할 의무가 없다. 나아가 임차인은 민법 제390조에 따라 목적물을 정상적으로 사용·수익하지 못함으로 인해 발생한 손해배상을 청구할 수도 있다.

실제 분쟁에서는 임대차 목적물의 하자가 계약의 목적 달성을 현저히 저해하는 경우 임차인이 손해배상 청구와 더불어 계약 해지를 주장하는 사례가 많다. 손해배상의 범위에 관해서는 임대차기간 종료 시점까지 또는 새로운 임차 목적물을 확보할 때까지의 휴업손해 등이 인정될 수 있고, 이를 둘러싼 분쟁이 빈번히 발생한다.⁸³⁾

2. 임차인의 통지 및 협조 의무 불이행

임차인은 임대차 대상물에 하자가 생기거나 수리가 필요하다는 사실을 알게 되면, 가능한 한 신속하게 임대인에게 이를 알려야 할 의무가 있다(민법 제634조). 이처럼 임차인에게 통지의무가 부여된 이유는 임대인이 스스로 하자 발생 사실을 인지하기 어려울 수 있기 때문이며, 통지를 통해 임대인이 적절한 조치를 취할 수 있도록 하기 위함이다. 만약 임차인이 이를 알리지 않아 임대인이 수선을 하지 못했다면, 그로 인한 손해에 대해 임대

82) 대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다96984 판결.

83) 대법원 2006. 1. 27. 선고 2005다16591, 16607 판결.

인이 책임을 지지 않는 것이 원칙이다. 다만, 임차인이 의무를 다했더라도 이미 불가피하게 발생한 손해나 막을 수 없었던 손해에 대해선 임대인이 여전히 책임을 질 수 있다.

또한 임대인이 직접 수리를 하기로 한 경우에 임차인은 이에 필요한 협조를 해야 하며, 수리 과정에 방해가 되어서는 안 된다. 이러한 임차인의 통지와 협조 의무는 임대차 계약이 원만하게 이행되고, 불필요한 분쟁이 생기는 것을 막는 데 중요한 역할을 한다.

3. 임차인의 부주의 또는 고의로 인한 하자

임차인이 임대차 목적물을 관리·사용하는 과정에서 부주의 또는 고의로 인해 하자가 발생한 경우, 임차인이 그 하자를 수선할 책임이 있다. 임차인은 목적물을 선량한 관리자의 주의로 보존할 의무를 부담하며(민법 제374조), 임차인의 귀책사유로 목적물이 멸실·훼손된 경우에는 임대인에게 손해배상을 해야 한다.

임차인이 임대차 목적물의 보존에 관한 주의의무를 다하지 않아 하자가 발생하거나 임차인의 고의·과실로 인해 목적물이 손상된 경우, 임차인은 그 원상회복비용을 부담하거나 손해배상을 해야 한다. 임차인의 책임을 면하기 위해서는 임차인이 선량한 관리자의 주의의무를 다했음을 입증해야 한다.⁸⁴⁾

특히, 임차인의 지배·관리 영역 내에서 발생한 하자, 예를 들면, 임차인이 직접 설치한 시설물의 결함 등으로 인한 손해는 임차인의 책임이 될 수 있으며, 임대인의 수선의무가 면제되는 경우도 있다.⁸⁵⁾ 임차인의 고의·과실로 인한 하자 발생 시 임차인은 임대인에게 손해배상책임을 부담하며, 임대인은 임차인에게 손해배상을 청구할 수 있다. 이 경우 손해배상 청구는 민법 제390조 또는 제750조에 근거할 수 있다.

84) 대법원 2000. 7. 4. 선고 99다64384 판결.

85) 대법원 2006. 1. 13. 선고 2005다51013, 51020 판결.

1. 관리비 및 부대비용의 법적 성격과 분쟁

관리비란 임차인이 임차목적물을 사용·수익함에 따라 발생하는 부수적 비용으로, 주로 건물의 공용부분 유지관리, 청소, 경비, 소독, 승강기 유지, 수선유지, 위탁관리수수료 등에 소요되는 비용을 의미한다. 공동주택 등 집합건물의 경우에 관리비는 관리규약이나 관련 법령에 따라 임차인 또는 사용자에게 부과되며, 일반적으로 임차인은 관리비를 임대인 또는 관리주체에게 납부한다. 관리비는 보통 임차인이 실제로 사용한 양이나 임차한 면적, 그리고 사용한 기간 등을 기준으로 나누어 부담하는 것이 일반적이지만, 아파트가 아닌 빌라, 다가구주택, 단독주택 등에서는 관리비가 임대인의 임의적인 기준에 따라 정해지는 경우도 많다.

부대비용은 관리비와 달리 임차인에게 추가로 부과되는 금액이다. 이 비용에는 전기료, 수도료, 난방비, 가스료 등 임대차 목적물에서 직접 발생하는 공과금과 임차인이 사용하는 비용이 포함된다. 부대비용은 일반적으로 임차인의 사용량에 따라 산정되는데, 임대차계약서에 정해진 금액으로 부과되는 경우도 있다.

관리비 및 부대비용 관련 분쟁은 임차인과 임대인 간 정보 비대칭, 내역 공개 미흡, 부과 기준의 불투명성, 임대차신고제 회피, 임대소득세 탈세 등 다양한 사회적·제도적 요인에 의해 발생한다. 특히, 주택임대차보호법상 보증금 및 월세 인상에 제한이 가해지면서 임대인이 관리비 명목으로 임대료를 전가하는 현상이 심화되고 있다. 이는 임차인의 실질적 부담을 증가시키고, 분쟁의 빈도를 높이는 원인이 되고 있다.⁸⁶⁾

86) 김영두, “과다한 관리비로 인한 차임 증가의 문제점과 제도개선방안”, 집합건물법학 제50권, 한국집합건물법학회, 2024, 30~31쪽.

II. 관리비 규정의 한계

1. 관리비 규정의 부재 및 사각지대

현행 주택임대차보호법에는 관리비에 관한 별도의 규정이 존재하지 않아 임대차계약에서 관리비 부과 및 내역 공개와 관련된 분쟁이 발생하면 임대인과 임차인 간의 계약서상 약정이나 사회적 관습, 그리고 집합건물법, 공동주택관리법 등에 의존할 수밖에 없다. 아파트 등 공동주택의 경우에는 공동주택관리법에 따라 관리비 항목, 부과 기준, 내역 공개 등이 비교적 명확하게 규정되어 있으나, 빌라, 다세대, 단독주택 등 비아파트 주택에는 이러한 법적 규제가 적용되지 않는다. 이로 인해 비아파트 주택의 임차인은 관리비 부과에 관한 명확한 법적 기준이나 내역 공개 의무가 없어서, 임대인이 자의적으로 관리비를 산정하거나 내역을 투명하게 공개하지 않는 문제가 발생한다.⁸⁷⁾

특히, 임대인은 임대차신고제 회피, 임대소득세 탈세, 임대료 인상 제한 회피 등을 목적으로 관리비 명목으로 임대료를 전가하는 경우가 많아서 일부 지역에서는 월세보다 관리비가 더 높게 책정되는 등 비정상적인 사례도 나타난다. 이러한 제도적 공백으로 인해 비아파트 주택의 임차인은 관리비 부과에 있어 법적 보호를 받지 못하는 사각지대에 놓여 있어 관리비 내역을 확인하거나 관리비 내역에 대하여 이의를 제기할 법적 근거가 부족해 피해를 보는 경우가 많다.

2. 관리비 및 부대비용 부과의 실무적 쟁점

(1) 임대인과 임차인 간 관리비 부과 기준 및 내역 투명성

관리비는 원칙적으로 임차인이 실제로 사용하는 공용공간의 유지관리, 청소, 경비, 수선

87) 윤성진, “임대인에 의한 관리비 부과 실태와 문제점 비아파트에서의 자의적 관리비 부과와 임대료 전가를 중심으로”, 공간과 사회 제33권 제1호, 한국공간환경학회, 2023, 105~107쪽.

등에 소요되는 실비에 따라 산정되어야 하며, 임차인의 사용량이나 임차면적, 실제 소요 비용에 따라 합리적으로 배분되는 것이 바람직하다. 이는 임차인이 부담하는 관리비가 실질적 필요에 부합하고, 불필요한 비용 전가를 막기 위한 기본적인 기준이다.

그러나 빌라, 다가구, 단독주택 등 비아파트 주택에서는 이러한 원칙이 잘 지켜지지 않고 있다. 임대인이 별도의 기준이나 근거 없이 자의적으로 관리비를 책정하거나, 내역을 공개하지 않고 임차인에게 그대로 전가하는 경우가 많다. 이로 인해 임차인은 자신이 납부한 관리비가 어디에 얼마나 쓰였는지 확인할 수 없으며, 부과 근거를 요구해도 임대인이 명확한 답변을 하지 않는 사례가 빈번하다. 이러한 상황은 임차인과 임대인 간 신뢰를 저하시키고, 분쟁의 빈도를 높이는 주요 원인이 되고 있다.

최근에는 이러한 문제를 해소하기 위해 표준임대차계약서에 관리비 부과 항목 및 산정 기준을 명확히 기재하도록 하는 정책적 방안이 도입되고 있다. 표준계약서에는 관리비의 세부 항목, 산정 방법, 내역 공개 방식 등을 구체적으로 명시하도록 하여 임차인의 알 권리를 보호하려는 취지이다. 그러나 실제로는 표준계약서의 활용이 제한적이고, 임대인이 계약서에 임의로 관리비 항목을 기재하거나 실질적으로 관리비 내역을 공개하지 않는 등 실효성 확보에 한계가 있다. 이에 따라 관리비 부과의 투명성과 공정성 제고를 위한 제도적 보완과 실질적 감독이 더욱 필요하다는 지적이 제기되고 있다.⁸⁸⁾

(2) 관리비 미납 책임 관련 분쟁

임차인이 관리비를 내지 않을 경우, 임대인은 임차인에게 직접 미납된 관리비를 청구할 수 있다. 또한 임차인이 퇴거하면 보증금에서 미납 관리비를 차감할 수 있다. 이 원칙은 임대차 계약이 종료되고 임차인이 목적물을 인도할 때, 양측이 정산하는 과정에서 일반적으로 적용된다. 그리고 대법원 판결에 의하면 임차인이 보증금이 반환되지 않은 상태에서 목적물을 사용하지 않고 단지 점유만 하고 있을 때에는 임대인이 목적물 인도 시점까지

88) 윤성진, “‘깜깜이 관리비’ 부과 실태와 제도 개선 방안”, 국토정책 Brief 제903호, 국토연구원, 2023, 8쪽.

발생한 관리비를 부담해야 한다고 판시하고 있다.⁸⁹⁾

집합건물의 경우, 임차인이 내지 않은 관리비가 공용부분에 관한 것이라면, 집합건물법 제18조에 따라 특별승계인에게 책임이 넘어갈 수 있다. 즉, 전 구분소유자가 체납한 관리비 중 공용부분에 해당하는 비용은 새로운 소유자가 부담하게 되나, 전유부분에 관한 관리비는 승계되지 않는다고 보고 있다. 또한 관리비 연체료는 위약벌의 성격을 지니므로 특별승계인에게 의무가 넘어가지 않는다.⁹⁰⁾ 한편, 공용부분 관리비에는 입주자 전체의 공동이익을 위한 모든 비용이 포함될 수 있으며, 전유부분 관리비와 명확히 구분되지 않는 경우에는 공용부분 관리비로 간주되어 특별승계인이 책임을 질 수 있다.⁹¹⁾

따라서 임차인은 미납 관리비에 대해 임대인에게 직접적으로 책임을 지며, 집합건물에서는 공용부분 관리비만 특별승계인에게 승계된다는 점과 연체료는 승계되지 않는다는 점을 명확히 이해해야 한다. 결과적으로 이러한 법리는 관리비 미납으로 인한 분쟁에서 당사자의 권리와 의무를 정확히 구분하는 중요한 기준이 된다.

(3) 부대비용(청소비, 경비비 등) 부과의 적법성 및 한계

부대비용에는 임차인이 임차목적물을 실제로 사용하면서 발생하는 전기료, 수도료, 가스료, 난방비 등 각종 공과금과 더불어 청소비, 경비비 등 추가 비용이 포함된다. 이러한 부대비용은 관리비와 구분되며, 원칙적으로는 임차인의 실사용량에 근거하여 산정되어야 한다. 따라서 계약서에는 각 부대비용의 종류와 산정 기준이 구체적으로 명시되어야 하고, 임차인은 자신이 부담하는 비용의 내역과 계산 방식에 대해 투명하게 확인할 수 있어야 한다.

그러나 실제로는 임차인의 실사용량과 무관하게 청소비나 경비비 등 일부 부대비용이 일률적으로 부과되거나 관리비 항목과 중복해 별도로 청구되는 일이 흔하다. 특히, 아파트

89) 대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다1711 판결; 대법원 2021. 4. 1. 선고 2020다286102(본소), 2020다286119(반소) 판결.

90) 대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598, 3604 판결.

91) 대법원 2007. 2. 22. 선고 2005다65821 판결.

가 아닌 주택에서는 부대비용의 산정 원칙이나 내역이 명확하게 공개되지 않고, 임대인이 임의로 비용을 책정하는 사례가 많아 임차인에게 과도한 부담이 전가될 수 있다.

이러한 문제를 예방하려면, 부대비용 부과는 실사용 내역을 바탕으로 한 투명한 산정과 내역 공개가 전제되어야 하며, 관련 내용이 계약서에 명확히 표시되어야 한다. 만약 이 기준이 지켜지지 않고 임의로 비용이 부과된다면, 임차인은 부당한 비용 청구에 대해 이를 제기할 수 있다. 이처럼 부대비용의 부과는 산정 근거의 명확성, 실사용량 반영, 비용 내역의 공개 등 투명성 원칙을 반드시 따라야 한다.

제 6절 | 원상복구 및 손해배상

1. 원상복구의 법적 근거 및 적용 범위

1. 원상복구 의무의 법적 성격

임차인은 임대차계약이 끝나면 임대받은 목적물을 최초 상태로 돌려주어야 할 의무가 있다. 이 의무는 주택임대차보호법에는 별도로 규정되어 있지 않지만, 민법 제654조와 제615조에 근거를 두고 있다. 민법 제654조는 차용물이 반환될 때 원래 상태로 복구해야 한다고 정하고 있으며, 이 규정은 제615조에 의해 임대차계약에도 준용된다. 즉, 임차인은 목적물을 받아 사용한 후 계약 종료 시점에 가급적 처음 상태로 회복하여 인도해야 하며, 이러한 의무는 임대차계약에서 기본적으로 요구되는 중요한 책임이자 본질적 요소로 여겨진다. 이때, 임차인은 임차목적물을 신중하게 관리해야 하며, 반환할 때 특정물 인도채무의 한 형태로 일정 수준의 복구를 해야 한다.⁹²⁾ 다만, 일상적인 사용 과정에서 자

92) 최현태, “임대차계약상 임차인의 원상회복의무 범위”, 부동산법학 제28권 제4호, 한국부동산법학회, 2024, 140쪽.

연스럽게 생기는 마모나 소모는 복구 대상에 포함되지 않는다는 점이 판례로 확인된 바 있다.

2. 원상복구의 범위와 한계

임차인은 임대차계약이 끝날 때 임차목적물을 원상에 복구하여 반환해야 하지만, 여기서 ‘원상’이란 사회 통념상 정상적으로 사용한 정도의 상태를 의미한다. 즉, 임차인이 일반적으로 사용하여 발생한 손상이나 가치 감소는 임차인의 책임이 되지 않으므로 특별한 약정이 없다면 임대인이 이를 부담한다. 이러한 통상적인 손모(마모, 경미한 훼손 등)는 임대인이 임대료에 포함된 감가상각비나 수선비용 등을 통해 감수하는 것이 일반적이다. 따라서 임차인에게 통상적 손모까지 원상복구를 요구하려면, 계약서에 그 내용을 명확히 정하거나 임차인이 이를 분명히 이해하고 동의한 경우에 한한다. 정리하자면, 임차인은 계약이 종료되면 임차목적물을 통상적인 사용 상태로 돌려줘야 하며, 정상적인 사용으로 인한 손모까지 원상복구의무에 포함되지는 않는다.⁹³⁾

원상복구의무의 범위와 한계를 설명할 때, 대법원 2017다268142 판결⁹⁴⁾은 중요한 기준을 제시한다. 이 판결에서 법원은 임차인이 계약 종료 시 임차목적물을 반환할 때 단지 자신이 설치하거나 변경한 시설물뿐만 아니라 전 임차인으로부터 넘겨받아 사용한 시설물 까지도 원상복구 대상에 포함된다는 점을 명확히 했다. 즉, 임차인이 영업 양수 등으로 전 임차인의 인테리어나 설비를 넘겨받아 사용했다면, 계약이 끝날 때 그 시설이 전 임차인의 설치분이라 하더라도 임차인이 이를 철거하여 임대 당시 상태로 복원할 책임이 있다는 것이다. 이와 같은 판단은 임대차계약의 체결 과정, 임차 시작 시점의 목적물 상태, 임차인이 시설을 수리·변경한 내역, 임차인이 시설을 인수한 경위 등 여러 요소를 종합적으로 고려해 개별 사정에 따라 정해진다는 원칙을 명확히 확인시킨다.

결론적으로, 임차인이 임차목적물을 반환할 때 원상복구 기준은 대체로 임차인이 임대

93) 서울중앙지방법원 2007. 5. 31. 선고 2005가합100279, 2006가합62053 판결.

94) 대법원 2019. 8. 30. 선고 2017다268142 판결.

차계약을 시작할 당시 상태를 기준으로 삼는다. 그러나 임차인이 전 임차인으로부터 시설을 인수해 사용했다면, 그 시설까지 원상복구 범위에 들어간다. 따라서 임대차계약 시 원상복구의 범위와 책임 관계를 명확하게 합의하여 계약서에 구체적으로 기재하는 것이 추후 분쟁을 막는 데 매우 중요하다.

II. 손해배상청구권의 발생 요건 및 절차

1. 손해배상청구의 법적 근거

주택임대차관계에서 손해배상을 청구할 수 있는 근거는 민법과 주택임대차보호법에 있다. 민법 제390조는 임대차계약의 의무를 위반해 손해가 발생한 경우 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 있다고 규정하며, 민법 제750조는 불법행위로 인해 타인에게 손해가 발생하면 그 손해를 배상해야 한다고 명시하고 있다.

그리고 주택임대차보호법 제6조의3 제5항은 임대인이 실거주를 이유로 임차인의 계약갱신 요구를 거절해 놓고 정당한 사유 없이 제3자에게 주택을 임대한 경우에는 임대인이 갱신거절로 인해 임차인이 입은 손해를 배상해야 한다고 규정하고 있다. 이때 손해배상액은 계약이 정상적으로 이행됐다면 임차인이 얻을 수 있었던 이익, 즉 이행이익을 기준으로 산정하는 것이 일반적이다.⁹⁵⁾

2. 손해의 발생 및 인과관계의 입증

주택임대차계약에서 손해배상이 인정되려면 실제로 손해가 발생했다는 점과 그 손해가 계약상의 의무 위반이나 불법행위와 인과관계가 있음을 입증해야 한다. 예를 들면, 임차인이 임대인의 갱신거절로 더 높은 월세를 부담하게 된 경우, 추가로 낸 월세 차액이 손해로

95) 김기환, “위법한 임대차 해지 시 임차인의 손해”, 비교사법 제29권 제3호, 한국사법학회, 2022, 53쪽.

인정될 수 있다. 이때 임차인은 그 손해가 임대인의 계약 위반 또는 불법행위와 직접 관련 있음을 명확히 밝혀야 한다.

반대로 임대인이 임차인의 행위로 인해 손해를 입었다고 주장하는 경우에도 임대인은 임차인이 목적물의 보존 또는 관리 의무를 위반했고, 그 결과 손해가 발생했다는 인과관계를 구체적으로 입증해야 한다. 이처럼 채무불이행이든 불법행위든 실제 손해와 발생 원인 사이의 인과관계 입증은 손해배상 청구의 핵심요건이다. 일반적으로 손해를 주장하는 쪽이 입증책임은 지지만, 채무불이행의 경우에 고의나 과실과 같은 귀책사유에 관한 입증책임은 채무자에게 있다.

3. 손해배상의 범위 산정

주택임대차계약에서 손해배상의 범위는 통상손해와 특별손해로 나눌 수 있다. 통상손해는 임차인이 실제로 입은 금전적 손실, 즉 이사비, 추가로 부담한 임대료 차액, 중개수수료 등이 포함된다. 특별손해는 영업을 하는 임차인의 영업손실처럼 개별 상황에 따라 예견이 가능한 손해를 말한다.

2024년 8월 28일 의정부지방법원의 판결에서는 임대인이 자녀의 고교 진학을 이유로 실거주할 계획을 밝히고 임차인의 갱신 요구를 거절했으나 실제로는 자녀가 거주하지 않고 곧바로 주택을 제3자에게 임대한 사례에서 임대인의 책임을 인정했다. 법원은 임대인이 실거주 사유로 갱신을 거절한 후에 정당한 이유 없이 제3자에게 임대한 경우, 주택임대차보호법에 따라 임차인에 대한 손해배상 의무가 있다고 판단했다. 임대인이 주장한 자녀 진학 실패라는 사유는 받아들여지지 않았고, 손해배상액은 임차인이 실제로 입은 손해와 법정 기준에 의한 금액을 합산해 약 4,206만 2,510원으로 산정되었다. 손해 산정에 있어서 임차인이 실제로 입은 손해(이사비, 추가 임대료, 중개수수료, 영업손실 등)가 종합적으로 고려되었다.

또한 일반 손해 외에도 법정 손해배상액이 함께 인정되었다. 법정 손해배상액은 갱신거절 당시 환산월차임 3개월분과 임대인이 제3자에게 임대해 얻은 임대료와 기존 임대료 차액의 2년분을 기준으로 산정된다. 이 장치는 임대인이 부당하게 갱신을 거절하고 주택을

다시 임대했을 때 임차인에게 발생하는 손실을 법적으로 보상하기 위해 마련된 것이다.

이 판결은 임대인이 실거주를 이유로 갱신을 거절한 사유가 허위로 밝혀졌을 때 임차인이 손해배상을 청구할 수 있는 충분한 법적 근거가 있음을 보여준다. 또 손해 산정 과정에서도 실제 손해와 법정 산정액이 함께 반영될 수 있음을 명확히 제시하였다.⁹⁶⁾

96) 의정부지방법원 2024. 6. 20. 선고 2023나203178 판결.

제4장 결론



제4장

결론

이상 개정 주택임대차보호법상의 분쟁에 관한 법적 쟁점에 대한 다양한 논의를 살펴보았다. 주요 내용을 정리해보면 다음과 같다.

주택임대차보호법은 임차인의 주거 안정과 권리를 실질적으로 강화하기 위해 지속적으로 개정되어 왔다. 1981년에 법이 제정된 이후, 임대차 시장 변화와 사회·경제적 요구에 부응하여 다양한 제도 개선이 이루어졌으며, 최근의 주요 변화는 임차인 보호, 거래의 투명성, 분쟁 해결의 신속성과 실효성, 그리고 시장 안정을 중심으로 이뤄졌다.

가장 큰 변화 중의 하나는 계약갱신요구권의 도입이다. 이 제도에 따라 임차인은 한 번에 한하여 계약갱신을 요구할 수 있고, 임대인은 법에서 인정하는 정당한 사유가 없다면 이를 거절할 수 없다. 덕분에 임차인은 주거 안정성을 높이고, 임대차 거래의 예측 가능성도 한층 강화되었다. 또 전월세상한제가 시행되어 계약갱신 시 임대료 인상 폭이 5% 이내로 제한됨에 따라 임차인의 주거비 부담이 줄었고, 시장 신뢰도 역시 높아졌다.

그리고 임대차 분쟁의 신속한 처리를 위해 전국적으로 운영되고 있는 주택임대차분쟁조정위원회도 주목할 만하다. 조정위원회에서 조정안이 성립되어 당사자 쌍방이 수락하면, 해당 조정조서는 민사상 합의와 같은 효력을 지닌다. 만약 조정서 내용에 강제집행을 승낙하는 조항이 포함되어 있다면, 이 조정서의 정보는 법원의 집행권원과 동일한 집행력이 인정되어 법원 판결 없이도 즉시 강제집행이 가능하다. 결국 양측이 조정에 동의하고 집행력 있는 내용이 있다면, 법원의 확정판결과 사실상 동일한 효력을 발휘할 수 있다.

이에 더하여 임대차 계약 과정에서의 투명성도 크게 향상되었다. 임대인은 계약 체결 시 납세증명서, 확정일자 부여일 등 임차인이 계약의 안전성을 판단하는 데 필요한 정보를 사전에 제공해야 하므로 전세사기와 같은 위험이 줄었다. 아울러 임차권등기명령 절차가 간소해져 임차인은 임대인의 협조 없이도 임차권 등기를 신속하게 진행할 수 있어 대

항력과 우선변제권 확보가 쉽게 이뤄지게 되었다.

이처럼 주택임대차보호법의 개정은 임차인의 권익 향상과 함께 거래의 공정성, 투명성, 그리고 예측 가능성을 높였다. 또한 변화하는 시장 환경에 선제적으로 대응해 임대인과 임차인 모두에게 균형 잡힌 권리와 의무를 제공하고 있다.

그러나 2020년에 법 개정 이후에 오히려 임대차 관련 분쟁이 증가하는 현상도 나타났다. 계약갱신요구권 행사, 실거주를 이유로 한 갱신 거절, 임대료 증감, 보증금 반환 등 다양한 쟁점이 새로 떠올랐으며, 이에 따라 분쟁조정위원회 접수 건수도 빠르게 늘어 2021년 307건에서 2024년 1,500건까지 증가했다. 보증금 반환, 손해배상, 임대료 인상 등 실생활과 직결된 분쟁이 많았으나, 조정 성립률은 20% 내외로 여전히 낮은 실정이다. 이는 피신청인의 불응, 신청의 중복, 분쟁의 적합성 문제 등 절차상 한계가 남아 있음을 보여준다. 앞으로는 분쟁조정제도의 실효성 강화와 전문성 제고가 계속해서 중요한 과제로 제기되고 있다.

분쟁 유형별 법적 쟁점을 분석하면 다음과 같다. 1) 계약갱신요구권은 임차인이 임대차 기간 만료 6개월 전부터 2개월 전까지 임대인에게 1회에 한하여 계약갱신을 요구할 수 있도록 하여 임차인의 주거 안정과 권리 보호를 실질적으로 강화하는 데 목적이 있다. 임대인은 법에서 정한 정당한 사유가 없는 한 이를 거절할 수 없으며, 임차인의 일방적 의사표시만으로 갱신의 효과가 발생하는 형성권으로 인정된다. 다만, 임대인이 차임 연체, 무단 전대, 실거주 등 법정 사유를 들어 법정 기간 내에 거절권을 행사하면 갱신의 효과는 소멸한다.

1-1) 개정법의 부칙 조항과 관련하여 소급입법금지원칙 위반 논란이 있었으나, 헌법재판소는 부칙 조항을 부진정소급입법으로 보고 임대인의 신뢰보호의 원칙에 위반되는지 여부를 판단하였다. 최종적으로 개정 법률 시행 당시 존속 중인 임대차계약에 개정 조항을 적용하지 않을 경우, 임대주택의 공급부족 또는 차임 상승 등의 부작용이 초래될 우려가 있는 점, 임차인의 주거안정 보장이라는 공익이 임대인의 신뢰이익에 비해 큰 점 등에 비추어 볼 때, 부칙 조항은 임대인의 신뢰보호의 원칙에 반하지 않는다고 보아 합헌 결정을 내렸다.

1-2) 그리고 개정법 시행 전에 임대인이 임차인에게 갱신을 거절한 경우, 그 거절의 효력이 법 시행 후에도 유지되는지는 중요한 실무적 쟁점이다. 이와 관련하여 개정법 시행 전에 임대인이 임차인에게 갱신을 거절하고 제3자와 임대차계약을 체결한 경우에 한해 임차인의 계약갱신요구권이 인정되지 않으며, 그 외에는 개정법이 적용되어 임차인의 권리가 보호된다.

1-3) 실거주 목적을 위한 갱신거절과 관련하여 임대인 본인 외에도 직계존속·직계비속 등이 실제 거주하려는 경우 인정되며, 실제 거주 의사의 진정성과 구체성은 객관적 자료를 통해 입증되어야 한다. 다만, 배우자와 그 직계존비속을 실거주 주체에 포함하는 문제 등 구체적 범위를 두고는 입법적·해석적 쟁점이 남아 있다.

1-4) 임대차 존속 중에 임대인이 주택을 양도할 경우, 임차인의 계약갱신요구권은 양수인에게도 원칙적으로 승계되고, 대법원 판결에 따라 양수인 역시 갱신거절권 행사기간 내라면 실거주 등 정당한 사유로 갱신을 거절할 수 있다는 것이 현실적 타당성을 갖는다고 평가할 수 있다. 다만, 임차인의 신뢰보호 및 예측가능성, 그리고 임대차보호법의 입법 취지를 훼손하지 않기 위해서는 양수인이 실거주 목적을 주장하며 갱신거절권을 행사할 때에는 단순한 의사표시만으로 부족하고, 가족 동반 여부, 실제 생활 근거지, 과거 거주 이력 등 구체적이고 객관적인 자료에 기반한 진정성·실질성 입증 책임을 전적으로 양수인에게 부과해야 한다. 그리고 입증책임 강화 외에도 실거주 목적 주장 시, 임차인에게 충분한 정보 제공과 소명 기회를 보장해야 한다.

1-5) 개정법 시행 이후에 갱신계약이 체결된 경우에는 임대인과 임차인 간에 5%를 초과하는 차임 증액에 합의하였어도 초과 부분은 무효로 평가되고, 이에 대해서는 임차인이 반환을 청구할 수 있다.

2-1) 주택임대차보호법은 임대차계약이 유지되는 동안 조세, 공과금, 경제 환경 변화 등으로 인해 차임이나 보증금이 적절하지 않게 될 경우, 임대인과 임차인 모두에게 증감 청구를 할 수 있도록 규정하고 있다. 차임 또는 보증금 증액을 청구할 때에는 계약 체결일이나 직전 증액일로부터 1년이 지나야 하며, 증액률은 5%를 넘을 수 없다. 감액 청구의 경우에는 별도 하한선이 없으나, 만약 당사자 간 협의가 이루어지지 않으면 법원이 시장

임대료 등 여러 요소를 토대로 적정 차임을 정하게 된다.

차임증감청구권은 임차인 또는 임대인이 일방적으로 행사할 수 있는 형성권의 성격을 가지며, 청구 요건의 입증책임은 각각의 청구 당사자에게 있다. 즉, 임대인은 증액의 필요성을, 임차인은 감액의 필요성을 입증해야 하며, 분쟁 시에는 조정위원회나 법원의 판단을 받게 된다. 현행 증액청구에 있어서 5% 상한은 전국적으로 일률적으로 적용되어 실제 지역이나 시장 변동성이 반영되지 않는다는 한계가 있다. 특히, 이는 갱신계약에만 적용되고, 신규계약에는 적용되지 않아 임차인 간 형평성 문제가 존재한다. 또한 갱신계약 만료 후에 임대인이 임차료를 크게 인상할 우려도 있어 장기적 주거 불안 요인이 남는다. 그리고 감액청구의 경우, 구체적인 기준이 없어 당사자간 자율적 협의에만 의존하게 된다.

이와 같은 한계를 보완하기 위해 차임 증액 상한을 물가상승률 등 경제지표와 연동하거나 지역 및 시장 상황에 따라 탄력적으로 조정하는 제도 개선이 필요하다는 의견과 차임 감액 한도 규정을 법제화하는 것이 효과적이라는 의견이 존재한다. 이에 더하여 독일과 같은 해외 사례처럼 지역별 비교차임 정보 제공, 차임일람표, 차임정보은행 등 객관적인 정보 시스템을 도입하면 임대인과 임차인 모두가 합리적으로 임대료를 산정하는 데 도움을 받을 수 있다.

2-2) 전월세전환율은 전세보증금을 월세로 전환할 때 적용하는 비율로, 법정 전환율(기준금리+대통령령 이율)을 초과하는 약정은 효력이 없다. 이는 임차인의 월세 부담을 제한하려는 장치이지만, 오직 전세에서 월세로의 전환에만 적용되어, 월세에서 전세로의 전환에는 법정 전환율이 적용되지 않는다. 그 결과, 임차인에게 불리하게 작용할 수 있고, 특히 주택 수요가 많은 지역에서는 시장 전환율이 법정 전환율보다 높은 경우가 많아 분쟁이 자주 발생한다.

그리고 실무적으로 전월세전환율이 적용되는 범위와 기준이 명확하지 않아 계약갱신이나 변경 시 분쟁 소지가 크다는 점도 문제로 지적된다. 따라서 전월세전환율의 적용 원칙과 범위를 명확히 하고, 시장 현실을 반영할 수 있도록 제도를 보완하는 것이 임차인 보호뿐만 아니라 임대차 시장의 안정성과 계약 공정성 향상에도 주요하게 작용할 것이다.

3-1) 주택임대차계약에서 해지, 명도, 보증금 반환은 임대인과 임차인 모두의 실질적

권리와 의무가 직접적으로 관여되는 중요한 쟁점이다. 민법과 주택임대차보호법은 양측의 해지권 행사 요건을 명확하게 구분하고 있다. 민법상 임대인은 임차인의 무단 전대, 차임 2기 이상 연체, 목적물 훼손 등 법정 사유가 있을 때 해지권을 행사할 수 있으며, 임차인은 목적물의 보존행위로 인해 사용 목적을 달성할 수 없거나 임차물 일부가 과실 없이 멸실된 경우 해지권을 행사할 수 있다. 기간이 정해지지 않은 임대차에서 임대인은 해지 통고 후 6개월, 임차인은 1개월이 지나야 해지의 효력이 발생한다. 한편, 주택임대차보호법상 임차인은 명시적·묵시적 갱신 시 언제든지 해지 통지가 가능하며, 임대인이 이를 받은 날부터 3개월 후에 해지 효력이 발생한다.

해지 통지는 구두로도 가능하지만, 분쟁 예방을 위해 내용증명 등 공식적 수단을 활용하는 것이 바람직하다. 해지 효력의 발생 시점 역시 민법과 주택임대차보호법의 규정에 따라 통지 도달일을 기준으로 정해지며, 최근 대법원은 갱신된 임대차의 시작일 전이라도 해지 통지 후 3개월이 지나면 해지 효력이 발생한다고 판시하였다. 이에 관련하여 임대인 신뢰와 계약 안정성을 해칠 수 있다는 비판적인 견해도 존재한다.

3-2) 명도와 관련하여 임대차계약이 종료되거나 해지된 경우, 임차인은 퇴거 의무가 있다. 만일 임차인이 자진 퇴거하지 않을 때 임대인은 명도 소송 절차를 진행할 수 있다. 명도 소송은 해지통지, 소장 접수, 변론, 판결, 강제집행 단계를 거치며, 임차인이 판결 이후에도 퇴거를 거부하면 집행관의 강제집행이 실시된다. 임대인이 임의로 퇴거를 강요하는 경우, 불법행위에 해당하여 형사처벌을 받을 수 있으므로 임대인의 퇴거 요구는 반드시 법정 사유와 적법한 절차를 따라야 하며, 그렇지 않으면 명도 청구가 기각될 수 있다. 우리나라는 임대인의 퇴거 요구에 대한 정당성 심사나 사전적인 통제 장치가 미흡한 측면이 있는데, 미국과 캐나다의 퇴거와 관련된 분쟁 해결 방안을 살펴볼 필요가 있다.

3-3) 보증금 반환 역시 임대차계약 종료와 목적물 인도 시 임대인이 이행해야 할 의무다. 임차인은 인도와 동시에 보증금 반환을 요구할 수 있고, 만약 임대인이 정당한 사유 없이 반환을 거부하거나 지연할 경우, 소송을 통해 권리를 실현할 수 있다. 임대인의 사정이나 새로운 임차인 미확보 등은 반환 거부의 정당한 이유가 되지 않으며, 목적물 훼손이 있을 경우에 한해 복구비용이 공제된다. 임차인은 임대차계약이 종료된 후에 보증금을 반

환받지 못했을 때 임차권등기명령을 통해 대항력과 우선변제권은 유지할 수 있지만, 임차권등기명령 자체가 보증금을 강제로 돌려받을 수 있는 집행권원의 역할을 하지 못한다. 따라서 실제 보증금 회수를 위해서 별도의 소송 절차가 필요하다.

그리고 최근에 임차인의 보증금 확보를 위하여 임차권등기 의무화에 대한 논의가 활발히 진행되고 있다. 임차권등기가 활성화되면 임차인의 권리를 등기부에 명확하게 공시할 수 있고, 보증금 반환청구권의 실효성과 임대인의 권리남용, 이중계약 가능성도 줄일 수 있다. 이에 따라 임차권등기 의무화 및 제도의 실효성 강화를 위한 실무적 보완, 개인정보 보호, 공신력 강화가 동시에 뒷받침되어야 한다.

4) 유지·수선 의무 역시 임차인과 임대인 모두에게 중요한 법적 책임이다. 민법 제623조는 임대인이 임차인에게 목적물을 인도한 시점부터 정상적 사용·수익이 가능하도록 적절한 상태를 유지·수선할 의무가 있다고 명확히 규정한다. 임대인은 건물의 구조적 하자, 주요 골조, 지붕, 벽체, 배관 등 중요한 설비의 수선의무가 있고, 임차인은 일상적 소모품 교체, 경미한 내부 수리 등과 본인의 과실이나 고의로 인한 손상에 대해서만 수선의무가 있다.

수선 의무의 구체적 범위는 목적물의 상태, 차임 규모, 수선 비용과 용이성, 용도, 손상의 정도 등을 종합적으로 고려하여 사회 통념에 따라 판단된다. 특히 계약서에 특약이 있다 하더라도, 대규모·주요 구조부의 수선은 원칙적으로 임대인 책임이고, 임차인에게 전가하려면 매우 구체적이고 명확한 특약이 필요하다.

만일 임대인 수선 의무 미이행으로 임차인의 정상 사용·수익이 현저히 저해되면, 임차인은 차임 지급 거절, 계약 해지, 보증금 반환 청구, 손해배상 등 법적 구제 수단을 사용할 수 있다. 다만, 경미한 하자나 실질적인 사용 지장이 없을 경우에는 임대인의 수선 의무가 인정되지 않는다. 임차인은 하자 발생 시 지체 없이 임대인에게 알리고, 수선에 협조해야 하며, 이를 게을리할 경우에 임대인의 손해배상책임이 줄어들 수 있다. 임차인의 과실이나 고의, 직접 설치한 시설 하자 등에서 발생한 손해는 임차인이 원상회복비용이나 손해배상을 부담하게 된다. 임차인이 책임을 지지 않으려면, 선량한 관리자로서의 주의의무를 다했음을 입증해야 한다.

따라서 유지·수선 의무는 임차인과 임대인의 책임과 권리를 명확히 하여 분쟁을 예방할 수 있도록, 계약서에 구체적으로 명시되는 것이 바람직하다. 또한 관련 법령에 명확한 규정을 두어 임대차관계의 안정성과 실효성을 강화할 필요가 있다.

5) 관리비와 부대비용 역시 임차인의 실질적인 주거비에 큰 영향을 미치는 쟁점이다. 관리비에는 건물의 공용부분 유지관리, 수선, 위탁관리비 등 공동시설 유지에 필요한 비용이 포함된다. 아파트 등 공동주택에서는 관련 법과 규약에 따라 항목, 부과 기준, 내역 공개가 명확하게 이루어지지만, 비아파트 주택에서는 별도의 법령이 없어서 관리비 부과 기준이 자의적으로 결정되기 쉽다. 이로 인해 임차인은 내역 확인이나 이의 제기가 어렵고, 불합리한 비용을 부담하는 사례가 많다.

부대비용은 주로 전기료, 수도료, 난방비, 가스료 등 공과금이나 청소비, 경비비 등 추가 비용 등이 해당된다. 원칙적으로 임차인의 실제 사용량을 반영해 산정돼야 하며, 계약서에 그 종류와 산정 기준이 구체적으로 작성되어야 한다. 그러나 실제 현장에서는 임대인이 부과 기준을 명확히 공개하지 않고 임의로 정액 부과하거나 관리비와 중복되는 항목까지 부과하여 임차인의 부담이 커지는 문제가 여전히 존재한다.

이처럼 관리비 및 부대비용 관련 분쟁은 정보 비대칭, 내역 공개 부족, 부과 기준 불분명, 임대소득세 탈세 등의 다양한 원인에서 비롯된다. 최근에는 표준임대차계약서에 관리비 항목과 기준을 명확히 기재하도록 하는 정책이 추진되고 있으나, 실제 현장에서는 내역 공개와 투명성이 만족스럽게 이루어지지 않고 있다. 관리비 및 부대비용의 근거와 산정 방식을 명확하게 개선하고, 내역 공개 의무를 강화하는 것이 임차인 부담 완화와 분쟁 예방에 도움이 될 것이다.

6-1) 임차인의 원상복구의무는 임대차계약 종료 시 임차목적물을 임대 당시 상태로 돌려주는 책임으로 민법 제654조와 제615조에 근거한다. 즉, 임차인이 선량한 관리자의 주의로 보존·사용하다가 계약이 끝나면 원상태에 가깝게 반환하는 것이 원칙이고, 이는 임대차계약의 본질적인 요소로 인정된다. 다만, 임차인이 정상적으로 사용한 결과 발생한 마모나 가치 감소는 임차인의 책임이 아니며, 특별한 약정이 없으면 임대인이 부담해야 한다. 임차인에게 이러한 통상 손모까지 원상복구의무를 지우려면 계약서에 명확히 기재되

어 있거나, 임차인이 이를 분명히 알고 합의한 특약이 있어야 한다. 대법원은 임차인이 전 임차인으로부터 인수한 시설물까지도 원상복구의 대상이 될 수 있고, 원상복구의 범위와 책임에 대한 명확한 합의가 중요하다고 판시한다.

6-2) 손해배상청구권은 계약상 의무 위반(민법 제390조)이나 불법행위(제750조)가 발생했을 때 행사할 수 있으며, 실제 손해 발생과 인과관계 입증은 필수적이다. 임차인이 갱신거절로 인한 월세 차액, 이사비용, 중개수수료 등은 통상손해로, 영업손실 등은 특별손해로 인정된다. 특히, 임대인이 실거주 거절 사유를 허위로 내세운 후에 실제로는 실거주하지 않고 제3자에게 임대한 경우에 실제 손해뿐 아니라 법정 손해배상액까지 모두 포함해 배상하도록 한 판례가 있다.

이렇듯 원상복구의무와 손해배상청구권은 임대차계약 종료 및 분쟁에 있어 임대인과 임차인 모두의 권리·의무를 명확히 하는 핵심 제도이다. 계약서에 구체적 합의 및 책임 분배의 명확한 기재가 분쟁 예방과 신속한 해결에 매우 중요하다.

| 참고문헌 |

- 강문찬, “전세사기 발생원인 및 법적 방지방안에 관한 연구”, 부동산법학 제27권 제2호, 한국부동산법학회, 2023.
- 권오상, “개정 주택임대차보호법의 문제점 검토 — 계약갱신요구권과 전월세인상률 상한제의 한계를 중심으로 —”, 법학연구 제31권 제2호, 연세대학교 법학연구원, 2021.
- _____, “주택임차인의 계약갱신요구에 따른 계약의 갱신과 갱신된 계약의 해지 — 대법원 2024.1.11. 선고 2023다258672 판결을 중심으로 —”, 민사법학 제107호, 한국민사법학회, 2024.
- 김경세, “임대차 3법의 주요쟁점과 개선방안에 관한 고찰”, 비교법연구 제21권 제2호, 동국대 비교법문화연구원, 2021.
- 김경희, 이상영, “주택 임대차 3법의 문제점과 대안 탐색”, 동향과 전망 제114호, 한국사회과학연구소, 2022.
- 김기환, “위법한 임대차 해지 시 임차인의 손해”, 비교사법 제29권 제3호, 한국사법학회, 2022.
- 김민성, “「주택임대차보호법」상 임대인의 갱신거절 사유인 “실제 거주하려는 경우”의 의미에 대한 연구 - 뉴욕시에 적용될 수 있는 법률을 중심으로 -”, 토지법학 제41권 제1호, 한국토지법학회, 2025.
- 김상현, “주택임대차보호법상 계약갱신에 관한 고찰”, 일감법학 제50권, 건국대 법학연구소, 2021.
- 김세준, “개정 주택임대차보호법의 몇 가지 쟁점에 대한 평가 — 계약갱신요구권과 주택임대차분쟁조정 제도를 중심으로 —”, 법학논총 제28권 제1호, 조선대 법학연구원, 2021.
- 김어진, 정구태, “임차인의 갱신요구 후 임차주택을 양수한 자가 자신의 실거주를 이유로 갱신을 거절할 수 있는지 여부 - 대법원 2022. 12. 1. 선고 2021다266631 판결-”, 법학논총 제30권 제3호, 조선대 법학연구원, 2023.
- 김영두, “주택임대차보호법의 갱신요구권과 임대인의 실거주”, 집합건물법학 통권 40호, 한국집합건물법학회, 2021.
- _____, “과다한 관리비로 인한 차임 증가의 문제점과 제도개선방안”, 집합건물법학 제50권, 한국집합건물법학회, 2024.
- _____, “주택임대차보호법의 갱신요구권과 임대인의 실거주”, 집합건물법학 제40집, 한국집합건물법학회, 2021.

- 김유명, “주택임차인의 계약갱신요구 후 임대주택 양수인의 계약갱신 거절 거부”, 법조신문 제883호, 대한변호사협회, 2023.
- 김제완, 손유은, “한국 주택임대차법제의 개선을 둘러싼 논의에 대한 고찰 -전세사기와 광통주택 문제를 계기로 하여-”, 일감부동산법학 제30권, 건국대 법학연구소, 2025.
- 김제완, “주택임대차거래의 합리화를 위한 법제 및 거래문화 개선방안”, 한국민사법학회 2025년도 춘계 학술대회 자료집, 한국민사법학회, 2025.
- 김진아, “실거주 갱신거절권에 관한 행사기간과 임대주택 양수인의 행사가부”, 대법원판례해설 제133호, 법원도서관, 2023.
- 김혜경, “주택의 계약갱신권에 관한 제도적 대안 모색”, 가천법학 제16권 제4호, 가천대 법학연구소, 2023.
- 노순변, “주택임대차보호법 개정에 따른 법적쟁점에 대한 소고”, 서울법학 제29권 제1호, 서울시립대 법학연구소, 2021.
- 노현숙, “개정 주택임대차보호법의 헌법적 쟁점 검토—계약갱신청구권제와 전월세상한제를 중심으로—”, 일감부동산법학 제21호, 2020.
- _____, “임대료규제의 문제점과 개선 방향”, 일감부동산법학 제27권, 건국대 법학연구소, 2023.
- 류창호, “주택 및 상가임차권의 공시에 관한 연구”, 법학논총 제33권 제2호, 전남대 법학연구소, 2013.
- 모승규, 박해선, 김제완, “임대인의 실제거주를 이유로 한 갱신거절의 정당성 판단기준 - 캐나다 온타리오주 법제 및 판례의 동향과 시사점 -”, 법학논고 제73권, 경북대 법학연구원, 2021.
- 민선찬, “임대차분쟁조정제도 도입에 관한 법적고찰-집행력 확보를 중심으로-”, 부동산학보, 제62권, 한국부동산학회, 2015.
- 박상학, 박성해, “주택 전월세시장 구조변화와 대응”, 부동산학보 제49집, 한국부동산학회, 2012.
- 박신욱, “한국과 독일의 임대차임규제에 관한 비교연구”, 비교사법 제21권 제4호, 한국사법학회, 2013.
- 박태신, “임대주택 양도와 임대차계약 갱신요구권에 관한 검토”, 비교사법 제29권 제3호, 한국사법학회, 2022.
- _____, “임대주택 양도와 임대차계약 갱신요구권에 관한 검토 —‘임대인이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우’에 관한 하급심 판결들에 관한 검토를 중심으로—”, 비교사법 제29권 제3호, 2022.

- 서영천, “상가권리금 결정요인에 관한 연구 — 서울시 상가 통상임대료를 중심으로 —”, 부동산경영 제24집, 한국부동산경영학회, 2021.
- 심우영, “주택임대차보호법상 법적 쟁점과 개선 방안에 대한 소고”, 부동산법학 제28권 제2호, 한국부동산법학회, 2024.
- 오유진, 김현수, “주택임대차보호법상 계약갱신요구권 행사 후 계약 해지 - 대법원 2024. 1. 11. 선고 2023다258672 판결을 중심으로 -”, 토지법학 제40권 제2호, 한국토지법학회, 2024.
- 유경호, 김승희, “주택임대차 계약갱신 요구권 신설 전후 분쟁차이 분석”, 부동산도시연구 제14권 제2호, 건국대 부동산도시연구원, 2022.
- 유병수, 변창흠, “주택임대차에서 수선유지의무의 법적 성격과 제도개선 과제”, 법과정책연구 제20권 제3호, 한국법정책학회, 2020.
- 윤기택, “임대차분쟁조정제도에 관하여”, 법학연구 제33권 제2호, 충북대 법학연구소, 2022.
- 윤성진, “임대인에 의한 관리비 부과 실태와 문제점 — 비아파트에서의 자의적 관리비 부과와 임대료 전가를 중심으로 —”, 공간과 사회 제33권 제1호, 한국공간환경학회, 2023.
- _____, “‘깜깜이 관리비’ 부과 실태와 제도 개선 방안”, 국토정책 Brief 제903호, 국토연구원, 2023.
- 이근영, “주거권 강화와 개정 주택임대차보호법의 문제점과 개선방안에 관한 소고”, 민사법의 이론과 실무 제24권 제3호, 민사법의 이론과 실무학회, 2021.
- 이도국, “독일 주택임대차관계에서의 차임에 관한 연구 — 최근 독일 개정법을 중심으로 —”, 법학논총 제36권 제2호, 한양대 법학연구소, 2019.
- _____, “현행 주택임대차보호법상 임차권 보장에 관한 소고 — 계약갱신요구권, 전월세상한제 및 조정제도를 중심으로 —”, 법과정책연구 제22권 제3호, 한국법정책학회, 2022.
- 이은희, “주택임차인의 계약갱신요구권”, 민주법학 제81권, 민주주의법학연구회, 2023.
- _____, “상가건물임차인의 계약갱신요구권”, 민사법학 제26호, 한국민사법학회, 2004.
- 이제우, “주택임대차보호법상 계약갱신요구권과 계약갱신거절권 — 대법원 2022.12.1. 선고 2021다 266631 판결의 비판적 검토 —”, 고려법학 제108호, 고려대 법학연구원, 2023.
- 이지은, “상가건물임대차보호법상 계약갱신거절권과 즉시해지권 - 신뢰관계 파괴에 기한 사유를 중심으로”, 민사법의 이론과 실무 제25권 제1호, 민사법의 이론과 실무학회, 2021.

- 이호진, 고성수, “주택 임대인의 전월세공급 선택요인”, 주택연구 제23권 제4호, 한국주택학회, 2015.
- 임윤수, 김웅, “주택임대차3법의 쟁점분석 및 방안”, 부동산법학 제26집 제3호, 한국부동산법학회, 2022.
- 장병주, “상가건물 임차인의 계약갱신요구권과 권리금회수 기회보호 — 계약갱신요구권행사기간 연장에 따른 법적 이해관계”, 민사법학 제88호, 한국민사법학회, 2019.
- 장 민, “영국 주택임대차의 차임규제제도”, 법학논총 제19집 제3호, 조선대 법학연구원, 2012.
- 정성현, “개정 주택임대차보호법상 임차인의 갱신요구권에 대한 연구 -새 임대인이 실거주를 이유로 갱신을 거절할 수 있는지에 대한 하급심 판결들을 중심으로-”, 민사법의 이론과 실무, 제25권 제1호, 민사법의 이론과 실무학회, 2021.
- 정소민, “미국 주택임대차제도에 관한 소고 -통일주택임대차법을 중심으로-”, 일감부동산법학 제30권, 건국대 법학연구소, 2025.
- 정은아, “미국 뉴욕의 주택 차임 규제 제도 연구”, 외법논집 제42권 제2호, 한국외대 법학연구소, 2018.
- 조재영, “부동산등기의 공신력 부여방안에 관한 고찰”, 부동산학보 제65호, 한국부동산학회, 2016.
- 조현진, 이상영, “차임감액청구와 임차인의 권리보호”, 소비자법연구 제9권 제3호, 한국소비자법학회, 2023.
- 지원림, “주택임차권 공시제도의 개선방안”, 저스티스 제150호, 한국법학원, 2015.
- _____, “저간의 부동산임대차 법제에 관하여 - 능력의 한계 아니면 「의도된 오조준」”, 부동산법학 제24권 제3호, 한국부동산법학회, 2020.
- 최성경, “주택임대차에 대한 소고—임차인의 존속보호와 차임인상률 규제를 중심으로—”, 법학논총 제43집 제4호, 단국대 법학연구소, 2019.
- 최정희, “주택임대차 법제에 대한 비교법적 고찰 - 미국과 일본과의 비교를 중심으로 -”, 법학논고 제87권, 경북대 법학연구원, 2024.
- 최지현, “주택임대차보호법 제6조의3 갱신거절사유 중 임대인 등의 실거주에 관한 소고”, 중앙법학 제24집 제1호, 중앙법학회, 2022.
- 최현태, “임대차계약상 임차인의 원상회복의무 범위”, 부동산법학 제28권 제4호, 한국부동산법학회, 2024.

추선희, 김제완, “개정 주택임대차보호법상 갱신요구권에 관한 몇 가지 쟁점”, 법학논집 제25권 제1호, 이화여대 법학연구소, 2020.

한수현, 신국미, “개정 주택임대차보호법상 계약 갱신청구권의 문제점과 개선방안”, 한국지적학회지 제38권 제2호, 2022.

한국법학원 발간 연구보고서 목록

연도	일련번호	제목
2016	민-16-01	공동주택인 집합건물에 관한 법적 규율의 통합 방안
	민-16-02	자율주행자동차의 법적 규율 정비 방안
	상-16-01	주주총회 활성화 방안에 관한 연구
	상-16-02	자금조달 활성화 방안에 관한 연구
2017	민-17-01	개정 민법(여행계약) 시행에 따른 여행표준약관의 개선 방안
	민-17-02	컴퓨터프로그램 저작권 침해의 개념 및 손해액 산정 기준에 관한 연구
	상-17-01	신주인수선택권 및 차등의결권 제도 최근 논의 동향
	상-17-02	소수주주 보호제도의 활성화 방안
2018	민-18-01	민법상 변동 법정이율제 도입 필요성 등에 관한 연구
	민-18-02	가격하락손해 인정기준 및 손해액 산정에 대한 연구
	상-18-01	최근 해외 보험법 개정 동향
	상-18-02	다중대표소송 관련 최근 논의 동향
2019	민-19-01	독일의 임대차관계에서 차임액의 규율 및 인상방식의 검토, 국내법상 도입 가능성에 관한 연구(上)
	민-19-02	독일의 임대차관계에서 차임액의 규율 및 인상방식의 검토, 국내법상 도입 가능성에 관한 연구(下)
	민-19-03	공인에 대한 명예훼손의 인정 기준 및 손해배상액 산정에 대한 연구
	상-19-01	상법상 유한회사 및 유한책임회사 규정 정비 필요성에 관한 연구
	상-19-02	영국 해상보험법상 Warranty 제도의 한국 상법에의 도입에 관한 연구
	상-19-03	국내 도산절차에서의 ADR 도입가능성에 관한 연구
2020	민-20-01	민법상 위험책임에 대한 일반규정의 도입 검토
	민-20-02	포스트 코로나 시대에 대비한 민사소송 체계 정비
	민-20-03	위법하게 취득한 이득 반환의 이론적 근거에 대한 연구
	상-20-01	우리나라 징벌적 손해배상제 판례 분석 및 활용상 한계와 개선방안
	상-20-02	상법상 소멸시효 제도의 개선 방향 검토 - 민법 개정논의와의 관계를 고려하여
	상-20-03	업무집행에 관한 주주간계약의 효력 및 한계에 대한 연구
	상-20-04	가계부채 해소를 위한 개인파산제도 및 개인회생제도 활성화 방안

연도	일련번호	제목
2021	민-21-01	민법상 유치권 개선방안에 관한 연구
	민-21-02	민법상 인격권 도입방안에 관한 연구
	민-21-03	데이터 소유권에 관한 연구
	민-21-04	민법 제482조 제2항의 문제점과 개선방안
	상-21-01	소비자의 집단적 구제 절차에 관한 EU 지침(2020)의 내용과 시사점
	상-21-02	상법상 물적분할에 대한 비교법적 연구: 물적분할제도의 쟁점을 중심으로
	상-21-03	종합자산관리 수단으로서 상사신탁의 활용을 위한 법제도 개선방안 연구
	상-21-04	2020년 개정상법의 회사법 실무에의 영향 및 개선방안에 대한 연구
2022	민-22-01	관습법에 대한 법원의 조사 방법과 관습법의 실효에 관한 연구
	민-22-02	가상자산에 대한 보전 및 집행절차에 관한 연구
	민-22-03	집합건물법의 조문 정비 방안에 관한 연구
	민-22-04	면접교섭권 확대를 위한 민법 제837조의2 제2항에 대한 개정 검토
	민-22-05	불법행위 금지청구권 도입에 관한 연구
	민-22-06	신체장애에 따른 장애평가기준에 대한 연구 - 대한의학회 장애평가기준으로의 대체가능성을 중심으로 -
	상-22-01	기업 컴플라이언스와 이사의 감시의무에 대한 연구
	상-22-02	주주행동주의와 기업지배구조 개선에 관한 연구
	상-22-03	금융신기술을 활용한 명의개서 대리인의 자격 요건에 관한 연구
	상-22-04	ESG 관련 해외 입법례 연구
	상-22-05	디지털자산(가상자산)의 개념 정립 및 합리적인 상법 규율 방안 연구
	상-22-06	불완전 판매 근절을 위한 상법 보험편(제638조의3)의 개정 방안
2023	민-23-01	사정변경의 법리에 대한 연구
	민-23-02	미혼부 출생신고제도 개선 검토
	민-23-03	민사집행법상 평등주의에 대한 재검토
	민-23-04	민법 제909조 제4항 및 제5항에 대한 공동친권의 원칙 도입 검토
	민-23-05	대리모계약에서의 모자관계 결정에 관한 비교법적 검토
	민-23-06	부동산등기제도의 개선에 관한 연구 - 등기의 공신력 확보를 중심으로 -
	상-23-01	쌍방미이행 쌍무계약에서 도산해지조항에 관한 연구 - 최근 입법의 비교법적 연구를 중심으로 -
	상-23-02	전자주주총회의 도입과 운영에 관한 연구
	상-23-03	자율주행자동차, 자율운항선박 도입에 따른 상법 및 제조물책임법 개정방안 연구

연도	일련번호	제목
	상-23-04	복합운송에 관한 상법 개정방안 연구
	상-23-05	SPAC 제도의 운영현황과 개선방안
	상-23-06	ESG 경영 관련 기업의 책임과 이사의 의무
2024	민-24-01	배우자 상속분 확대를 위한 개정 검토
	민-24-02	전자인격의 도입에 관한 연구
	민-24-03	자율주행자동차에 관한 민사법적 검토
	민-24-04	반려동물에 관한 민사적 쟁점에 대한 연구
	민-24-05	디지털제품 제공계약에 관한 법안에 대한 연구
	민-24-06	인공지능과 불법행위책임에 대한 민사법적 검토
	상-24-01	UNCITRAL 전자양도성기록 모델법에 관한 법제 연구
	상-24-02	D&O보험과 회사보상계약제도에 관한 법적 연구
	상-24-03	상호보험(相互保險), 공제(共濟) 준용규정(상법 제664조)의 합리적 정비방안
	상-24-04	국제규범에 부합하는 전자문서법 개정방안 연구
	상-24-05	사외이사제도의 개선 방향에 관한 연구
	상-24-06	임직원에 대한 주식 보상 방안
2025	민-25-01	가정폭력 가해자에 대한 친권 및 양육권 제한에 대한 검토
	민-25-02	개정 주택임대차보호법상의 분쟁에 관한 법적 쟁점에 대한 연구
	민-25-03	원격의료의 법적 쟁점과 제도화에 대한 검토 - 현행 의료법 체계와 입법적 과제를 중심으로 -
	상-25-01	이사의 충실의무에 관한 연구
	상-25-02	전문법원 설치에 관한 해외 입법례 연구 - 상사법원을 중심으로 -
	상-25-03	손해사정제도의 개선방안에 관한 법적 연구

한국법학원 발간 현안보고서 목록

연도	일련번호	제목
2022	제2022-01호	NFT의 현황과 쟁점
	제2022-02호	메타버스 공간에서의 상거래에 대한 법적 규율
	제2022-03호	헤이그국제아동입양협약비준과 우리의 현황·개선방안
	제2022-04호	물적분할에 대한 상법 개정 방향
	제2022-05호	유채주의와 파탄주의에 관한 최근의 동향
	제2022-06호	경영판단원칙의 법제화에 관한 시론
	제2022-07호	보험료와 금융환경변화에 관한 법적 연구
	제2022-08호	미혼부(생부)의 출생신고에 관한 연구
	제2022-09호	긴급조치에 대한 최근 대법원 판례의 동향과 시사점
	제2022-10호	복수의결권제도의 도입여부에 관한 소고
	제2022-11호	자율운항선박 상용화 관련 법률문제
	제2022-12호	동물 관련 법제에 관한 최근의 이슈
2022년 한국법학원 현안보고서(합본)		
2023	제2023-01호	보험계약의 무효 사유에 관한 연구
	제2023-02호	퍼블리시티권의 도입과 전망
	제2023-03호	회사 법인격의 형해화에 관한 판례 동향
	제2023-04호	21대 국회 인공지능 관련 법안 현황 및 쟁점
	제2023-05호	실손의료보험의 운영현황과 쟁점에 관한 검토
	제2023-06호	친권 개념의 변화 - 이혼한 부모의 공동친권을 중심으로 -
	제2023-07호	학교법인의 도산 관련 쟁점
	제2023-08호	제사주재자의 결정에 관한 최근 판례의 동향과 쟁점
	제2023-09호	'디지털자산 및 사법에 관한 UNIDROIT 원칙'의 개관
	제2023-10호	프랑스의 양육비이행제도
	제2023-11호	인공지능 모빌리티 활성화를 위한 보험제도 검토
	제2023-12호	노란봉투법에 관한 쟁점과 동향
2023년 한국법학원 현안보고서(합본)		

연도	일련번호	제목
2024	제2024-01호	「기업결합 심사기준」의 개정 배경과 세부내용의 검토
	제2024-02호	매매계약에 있어서의 사정변경과 불안의 항변권
	제2024-03호	보험산업의 인공지능 활용 현황 및 법적 쟁점
	제2024-04호	민법 제915조의 징계권 폐지와 체벌금지법의 도입 필요성
	제2024-05호	의무공개매수제도의 주요 쟁점과 시사점
	제2024-06호	제3자를 위한 계약 - 대법원 2021. 8. 19. 선고 2018다244976 판결을 중심으로 -
	제2024-07호	디지털화에 따른 다국적기업의 조세 이슈
	제2024-08호	유류분 제도의 과거, 현재 그리고 미래
	제2024-09호	인공지능의 현재와 미래
	제2024-10호	보험사기 방지를 위한 전담기구 도입 방안 검토
	제2024-11호	금융회사 책무구조도와 내부통제 관리의무
	제2024-12호	동성 동반자의 국민건강보험 피부양자 자격에 관한 검토 - 2024년 7월 18일 대법원 전원합의체 판결(2023두36800)을 중심으로 - 2024년 한국법학원 현안보고서(합본)
2025	제2025-01호	2024년 상법 판례 정리
	제2025-02호	통상임금에 관한 최근 대법원 판결의 주요 쟁점과 시사점 - 2024년 12월 19일 대법원 전원합의체 판결(2020다247190, 2023다302838)을 중심으로 -
	제2025-03호	보험계약재매입제도 도입에 관한 최근의 현황
	제2025-04호	임차권등기 의무화에 관한 논의
	제2025-05호	한국형 CBDC 프로젝트 한강의 법적 쟁점
	제2025-06호	프랑스의 법정벌거제도

한국법학원 연구보고서 민-25-02

**개정 주택임대차보호법상의 분쟁에 관한
법적 쟁점에 대한 연구**

2025년 6월 28일 인쇄

2025년 6월 30일 발행

발행인 이 기 수

발행처 사단법인 한국법학원

서울특별시 용산구 백범로90길 32, 2층

전화 : 02-752-7481/02-753-6002, Fax : 02- 773-0823

e-mail : ksl@lawsociety.or.kr

인쇄 한국컴퓨터인쇄정보사 전화 02-2275-8106

종이책 ISBN 979-11-7478-006-5 (93360)

전자책 ISBN 979-11-7478-007-2 (95360)



서울특별시 용산구 백범로 90길 32, 2층
전화 : (02) 753-6002, 752-7481 팩스 : (02) 773-0823
홈페이지 : www.lawsociety.or.kr

