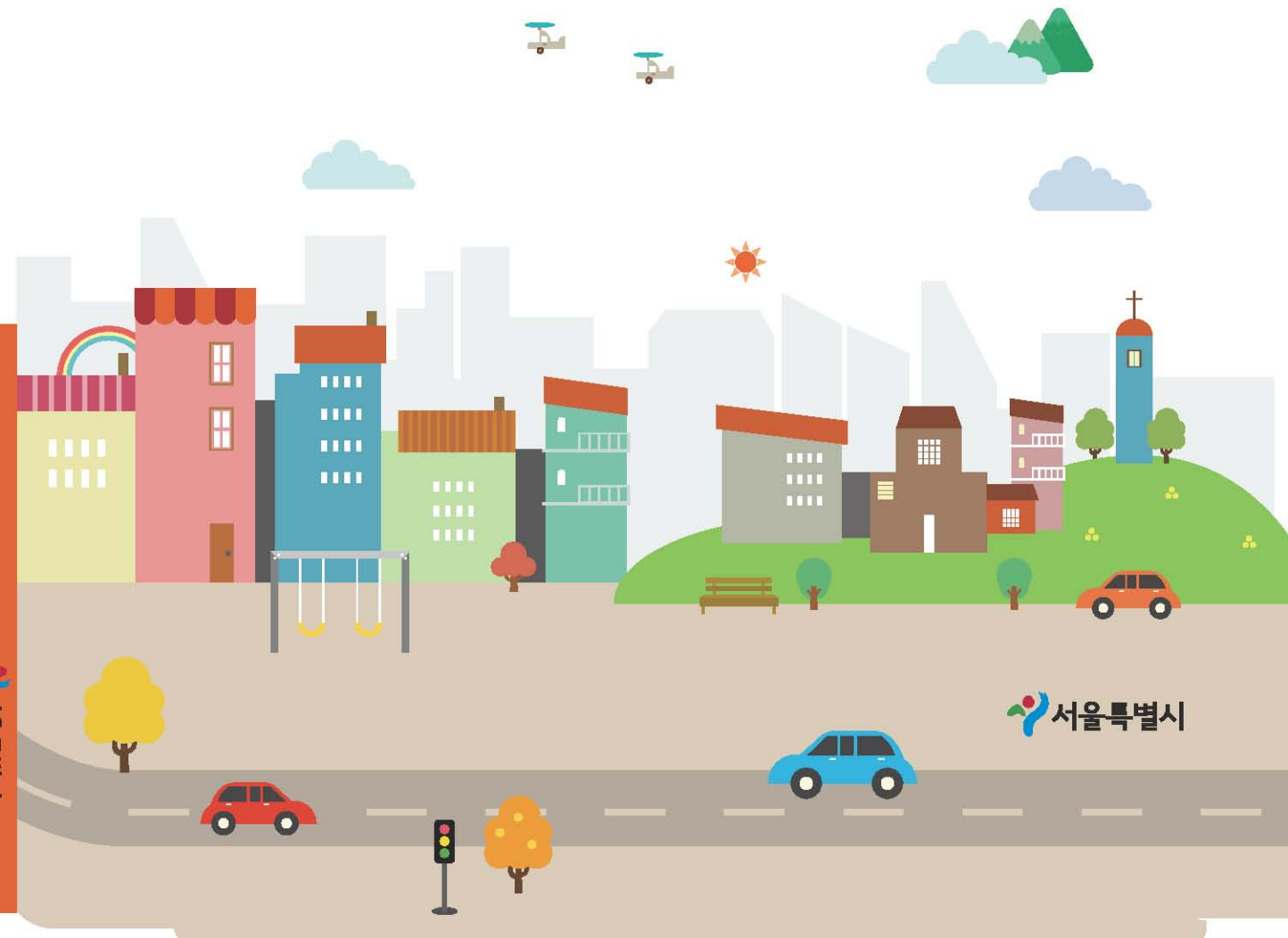


주택임대차 실제상담사례집

전월세보증금지원센터에서
알려주는 주택임대차 상식



주택임대차 실제상담사례집

전월세보증금지원센터에서
알려주는 주택임대차 상식



제1장 전월세보증금지원센터

1. 전월세보증금지원센터 소개, 위치	10
2. 지원내용	10
3. 대출제도 안내	11

제2장 주택임대차분쟁조정제도

1. 주택임대차분쟁조정제도	14
2. 분쟁조정운영	14
3. 분쟁조정 운영절차	15
4. 신청서, 합의서 서식	16

제3장. 주택임대차문제 실제상담사례

1. 주택임대차보호법의 보호대상	
001 임대인 소유의 방 한 칸을 임차하여 살아도 「주택임대차보호법」 적용을 받을 수 있는지?	20
002 미성년자가 임차하여 살고 있고 임대차계약은 부모님이 해도 보호를 받을 수 있는지?	20
003 회사명으로 계약하고, 전입신고와 확정일자는 직원이름으로 했을 경우 보호를 받을 수 있는지?	21
004 외국인도 주택임대차 보호를 받을 수 있는지?	22
005 외국에 거주하는 영주권자도 주택임대차 보호를 받을 수 있는지?	22
006 계약자는 교회이름이고 교회 목사님이 전입신고와 확정일자를 받는다면 주택임대차보호를 받을 수 있는지?	23
007 등기가 되어 있지 않은 주택을 계약할 경우 주택임대차보호를 받을 수 있는지?	23
2. 대항력 및 확정일자	
008 임대인의 승낙을 받아 임차인이 다른 제3자와 전대차 계약할 경우 대항력을 가질 수 있는지?	25
009 부양자인 아내와 아들만 전입신고를 하고 계약자인 임차인이 전입신고를 못했을 경우 대항력이 있는지?	25
010 확정일자 부여받으시 계약자가 아닌 배우자가 확정일자를 대신 받을 수 있는지? 또한 원본이 아닌 사본에 확정일자를 부여받을 수 있는지?	26
011 계약종료전 미리 재계약서를 작성하고 확정일자를 미리 부여받고 증액분은 계약종료 날짜에 입금하기로 할 경우 확정일자 효력 발생일은?	26
012 공동명의로 계약을 할 때 한사람 만 전입신고를 하고 확정일자를 받아도 임대차보호법 적용을 받을 수 있는지?	27
013 거주하는 임차주택이 경매신청기입등기가 되었으나 확정일자를 받지 않은 경우 등기가 경료된 후에도 확정일자를 받을 수 있는지와 효력은?	27
014 임대차계약시 계약서에 지번만 기재하고 몇 동, 몇 호는 기재없이 전입신고와 확정일자를 받았을때 대항력 여부는?	28
015 계약이 만료가 되지 않은 상황에서 일시적으로 지방으로 이전하였다가 다시 전입신고를 할 경우 다시 확정일	

자를 부여받아야 하는지?	28
016 전입신고 9.19일 임대차 계약을 하였고 9.25일 확정일자와 전입신고를 하였는데 같은날 은행 근저당권이 설정되었을 경우 순위는?	29
017 실제 동 표시와 주민등록이 공부상의 동 표시와 불일치 되었을 경우 주택임대차보호법의 보호를 받을 수 있는지?	30

3. 임대차계약

▶ 임대차계약의 당사자 확인

018 임대인을 대리하여 임대인 배우자와 계약을 할 경우 체크해야 될 사항은?	32
019 거주하고 있는 임차주택에 명의신탁자가 나타나 이사갈 것을 요구할시 어떻게 해야 하는지?	33
020 임차인이 인터넷 직거래를 이용하여 월세계약시 현 임차인과 계약을 해야하는지, 현 임대인과 계약을 해야 되는지?	33
021 미등기상태에서 임대차계약시 주의할 점은?	34
022 등기사항전부명령서(등기부등본) 소유자는 3명이고 보증금 2천만원 증액하여 재계약하려 할 때 소유자 2명 하고만 재계약서를 작성해도 되는지?	34
023 미성년자와 직거래로 부모님 동의하에 부모님계좌로 보증금을 송금받아 계약을 체결한 경우 계약효력 여부?	35
024 오피스텔 계약시 신탁회사 이름으로 소유권이전 등기가 되어 있고 등기원인은 신탁으로 등재되었을 경우 누구와 계약서를 작성해야 하는지?	36
025 실소유주가 아닌 가등기권자인 어머니와 계약을 해도 되는지?	37
026 계약당시 다른 상속인들의 위임장없이 며느리와 계약서를 작성했다면 계약이 유효한 것인지?	38
027 위임장을 가지고 있는 대리인과 계약시 유의해야 할 사항은?	39

▶ 임대차 존속기간의 보장

028 임차인이 계약만기가 지났고 월세를 6개월 연체하여 계약만기후 이사갈 것을 요청하였다면 계약해지가 가능한지?	39
029 계약서에 계약기간을 1년으로 계약했다라도 2년을 살 수 있는지?	40
030 계약서상 임대차기간을 2년 미만으로 해도 되는지?	40

▶ 임대차계약과 중개수수료

031 같은 임차주택을 A부동산 중개소와 B부동산 중개소를 통해 소개받았을 경우 B 부동산이 제시한 금액으로 계약 체결이 되면 A부동산 중개소에도 중개수수료를 지불해야 하는지?	41
032 계약만료전에 계약서상 임대인과 이사를 나갈 것을 합의한 경우 중개수수료는 누가 지불해야 하는지?	42
033 계약종료후 계속 거주하다 정정상 3개월 후 이사를 나갈 경우 중개수수료는 누가 물어야 하는지?	42
034 계약만료 2개월전 이사시 중개수수료는 누가 지불해야 하는지?	43
035 임대차기간이 남은 상황에서 임대인이 기존 보증금보다 인상된 금액을 요구하여 계약이 파기된 경우 조치 방법은?	43
036 목시적 갱신기간 중 이사시 임차인이 중개수수료를 내야하는지?	44

▶ 임대차 계약의 해지

- 037 | 다가구주택을 주거목적으로 사용하지 않을 경우 원상회복을 청구할 수 있는지 또한 계약해지 요구를 할 수 있는지? 44
- 038 | 계약취소시 임대인에게 가계약금을 돌려받을 수 있는지? 45
- 039 | 임대차기간을 기입하지 않은 상태로 임대인이 계약해지를 원할 경우 바로 해지할 수 있는지? 45
- 040 | 계약 만기후에도 신 임차인이 들어오는 조건하에 보증금을 반환하기로 특약을 설정한 경우 반환 요구할 수 있는 시점은? 46
- 041 | 계약당시 특약상 애완동물을 키우면 명도한다는 조건으로 임차를 한 경우 위반시 집을 비워줘야 하는지? 46
- 042 | 계약체결시 임대인의 은행용자 상환을 조건으로 입주하였으나 임대인이 미상환시 계약해지를 요구할 수 있는지? 47
- 043 | 계약종료전 임차인과 임대인이 연장계약서를 미리 작성하여 기간을 24개월, 보증금 3천만원 증액하기로 명시하였음에도 임대인이 일방적인 해지통보가 가능한지? 47
- 044 | 계약체결시 애완동물을 키울 경우 계약을 해지한다는 특약을 설정하지 않은 상황에서 애완동물을 키운다는 이유로 계약해지를 요구할 수 있는지? 48

▶ 임대차 계약기간중 임대인의 변경

- 045 | 임차인에게 통보없이 일방적으로 임대인이 바뀌었을 경우 계약해지를 요청할 수 있는지? 48
- 046 | 새로운 임대인으로 변경되더라도 임차인이 임차권을 주장할 수 있는지? 49

▶ 기타주의사항

- 047 | 임차주택이 은행대출이 많은 임차주택에 월세계약을 체결해도 되는지? 49
- 048 | 개업공인중개사가 임차인과 대리계약을 하면서 위임 서류없이 계약을 체결해도 되는지? 50
- 049 | 계약체결시 '계약 후 중도해지를 원할 경우 3개월 후 보증금 반환 한다' 라는 사항을 특약한 경우 보증금 반환 요구 시점은? 50

4. 임대차계약의 갱신과 재계약

- 050 | 1년 임대차계약하여 계약종료 후 묵시적 갱신이 되었을 경우 계약종료 시점은? 51
- 051 | 임대인이 임대기간이 끝나기 20일 전에 집을 비워 줄 것을 요구했을 경우 계약 만기일에 집을 비워줘도 되는지? 52
- 052 | 1년계약을 하여 임대차기간이 만료되었고 3개월 정도지나 임대인이 보증금을 인상하든지 아니면 집을 비워 줄 것을 요구할 경우 대처방안은? 52
- 053 | 계약만료일임에도 계약갱신에 대해 임차인과 임대인이 계약연장, 해지 등에 대해 언급이 없으면 임대차계약은 어떻게 되는지? 53
- 054 | 계약갱신시 임차주택에 저당권이 설정되었음을 간과하여 보증금을 올려주었을 경우 경매시 증액분을 받을때 까지 집을 비워주지 않아도 되는지? 53
- 055 | 부동산 중개소가 아닌 임대인과 합의하에 재계약서를 작성할 경우 작성방식과 처리방법은? 54
- 056 | 외국에 거주하는임대인과 증액분에 대해 계약서 작성시 스캔해서 이메일로 주고 받아도 계약서 효력이 있는지? 54

5. 수선 및 원상회복의 의무

- 057 | 집을 비운 사이 화재발생으로 싱크대부분이 전소되었을 경우 임차인이 비용을 지불해야 하는지? 56
- 058 | 계약체결시 집의 하자가 발생하면 임차인이 수리하는 조건으로 특약을 설정했다면 보일러 교체비용을 임차인이 지불해야 하는지? 56
- 059 | 보일러 고장으로 임대인에게 구두로 통보후 임차인이 비용을 지급하여 수리를 했을 경우 임대인에게 청구 할 수 있는지? 57
- 060 | 계약체결시 임대인이 임차인에게 누수에 대한 사항을 알려줬을 경우 계약기간 중 임대인에게 누수로 인한 수리요구를 할 수 있는지? 58
- 061 | 임대인에게 통보하지 않고 보일러 동파 수리비용 3만원을 임차인이 지불하였는데 수리비용을 임대인에게 받을 수 있는지? 58
- 062 | 옆집 말소리, 변기 물내리는 소리로 인한 소음 피해로 인해 임대인에게 방음벽 설치를 요구할 수 있는지? 59
- 063 | 다세대 빌라로 복도의 누수로 인한 불편함이 발생되었으나 임대인은 공용부분이므로 수리할 수 없다고 할 경우 처리방법은? 59
- 064 | 임차주택이 벽의 곰팡이로 인한 불편으로 수리요청을 하였으나 임대인이 거절한 상태로 세입자가 조치 할 수 있는 방법은? 60
- 065 | 화장실변기의 계속 고장으로 임대인에게 요구했으나 처리되지 않아 임차인이 손을 보며 사용하다가 전문가의 도움이 필요할 것 같은데 처리방법은? 60
- 066 | 임차인 아들이 방충망을 구멍냈을 경우 이사시 원상회복을 해야 하는지? 61

6. 전월세보증금 증감 청구

- 067 | 임대기간 만기 두달 전 보증금증액요청시 재계약서를 써야하는지와 작성방법은? 62
- 068 | 계약기간 종료 1개월 전 임대인과합의하에 보증금 인상분에 대해 영수증을 쓰기로했는데 이전계약서와 영수증만 보관하면 되는지? 63
- 069 | 만기 3개월을 남겨두고 임대인이 증액을 요구하고 있는데 증액시 몇 %까지 가능한지? 63
- 070 | 계약기간이 1년 남아있는 시점에서 임대인이 보증금을 5% 올려 달라는 요청이 있는데 올려주어야 하는지? 64

7. 임대차등기(계약종료전)

- 071 | 계약종료일보다 6개월정도 빨리 이사를 나갈 경우 보증금 보전방법은? 66

8. 임차권 등기명령(계약종료후)

- 072 | 계약종료후 임차보증금을 받지 못한 상황에서 이사를 가야하는데 반환받기 위해 해야할 사항은? 67
- 073 | 계약종료후 임차보증금을 돌려주지 않아 임차권등기를 신청하려 하는데 등기사항전부명령서(등기부등본상) 근린시설도 가능한지? 68
- 074 | 계약종료후 신입차인을 구하지 못해 임차권등기명령후 이사를 가야하는데 임대인의 동의를 받아야 하는지? 68
- 075 | 구임차인이 임차주택에 임차권등기를 해놓을 경우 새로운 임차인에게 불이익이 있는지? 69

076 전세보증금을 받지 못한 채 전입신고와 확정일자를 받은 계약서를 가지고 아무런 조치없이 짐만 남겨놓은채 이사를 갈 경우 보증금을 받는 것에 지장이 없는지?	69
077 임대인이 보증금 반환 조건으로 임차권 등기를 말소요청 하는데 먼저 해제를 해도되는지와 필요 서류는?	70

9. 전월세보증금(대출지원)

078 계약종료전 이사가려는 주택과이사날짜가 맞지 않아 이사자금 확보가 필요한데 대출이 가능한지?	71
079 SH공사 임대주택에 당첨되었으나 기존주택이 계약종료전으로 보증금을 반환받지 못하고 있는데 대출이 가능한지?	71
080 계약종료후 임대인이 보증금을 돌려주지 못할 경우 이사를 가려고 할 때 대출상품의 대출조건은?	72
081 근로자서민대출을 받을 수 있는 조건은 무엇인지?	72
082 계약종료후에도 임차보증금을 돌려주지 않아 서울시 대출을 이용하여 이사를가려고 할 경우 대출이자를 임대인에게 청구할 수 있는지?	73
083 신혼집을 구하기 위해 일반전세 대출을 받으려고 하는데 대상이 되는 시중 은행에 대출상품이 있는지?	73
084 저소득층을 위한 전세자금대출이 있는지?	74
085 현재 살고 있는 임차인이 계약이 성사되어 이사를 가려고 보증금 빼주려 할 경우 임대인을 위한 대출이 있는지?	74

10. 소송

086 계약만기 두달 전 임대인에게 계약해지 통보 후 신주택에 5백만원 계약금을 지불하였으나 임대인이 만료일에 보증금을 돌려줄 수 없다고 합니다. 계약금에 대한 손해배상을 청구할 수 있는지?	76
087 임차권등기명령을 하고 보증금을 받지 못한 상황에서 임대차보증금 반환청구 소송은 언제해야 하는지?	76

11. 경매

088 임차보증금 반환청구소송 확정판결을 받고 강제경매신청을 하려하는데 우선변제권을 행사할 수 있는지?	85
089 경매법원으로부터 배당을 받으라는 통지문이 왔는데 어떤 조치를 취해야 하는지?	85
090 월세세입자인데 현재 살고 있는 주택이 경매로 넘어가게 될 경우 소액임차인으로서 최우선 변제권을 행사하기 위한 요건은?	86
091 임차주택 입주 및 전입신고 당시 A은행으로부터 근저당등기가 되어 있었고 이후 임대인이 B은행으로부터 5천만원 근저당 설정등기를 하였습니다. B은행이 경매를 신청할 경우 임차인이 보호를 받을 수 있는지?	86
092 가압류등기가 된 집을 임차하였는데 가압류 채권자가 강제경매신청을 하였습니다. 임차인이 경락받는 사람에게 대항할 수 있는지?	87
093 주택을 임차하여 입주 및 전입신고를 마쳤는데 그 당시 임차주택에 다른 명의로 소유권이전청구권 보존의 가등기가 되어 있어 가등기권자가 집을 비워줄 것을 요구하는데 맞는지?	87
094 저당권이 설정된 후에 전입신고를 하였는데 저당권 실행을 위한 경매절차가 실시된다면 세입자가 경락받은 사람에게 대항할수 있는지?	88
095 주민등록을 일시 이전하였다가 전입하였는데 그사이 저당권이 설정되고 경매가 실시되어 집을 비워줄 것을 요구하는데 맞는지?	88

096 계약체결당시 보증금이 6천만원이었는데 계약갱신시 3천만원으로 감액했을 경우 소액임차인 보호를 받을 수 있는지?	89
097 보증금 4천만원 임차주택에 살고 있는데 경매가 진행된다면 받을 수 있는 돈은 얼마인지?	89
098 제1경매절차에서 소액보증금의 최우선변제금중 일부 배당을 받았다면 임대인의 다른부동산에 대한 제2경매 절차에서도 최우선변제권을 주장할수 있는지?	90
099 계약종료후 보증금을 돌려주지 않아 경매신청을 하고 싶는데 하는 방법은?	90
100 보증금 3천만원, 월세 50만원으로 월세계약을 하려는 도중 등기사항전부명령서(등기부등본)상 용자를 받은 사실이 확인되었는데 경매가 진행될 경우 3천만원이 보장되는지?	91
101 살고 있는 임차주택에 법원으로부터 경매진행통지를 받았는데 대응방법은 무엇인지?	91

12. 기타(공제증서 효력, 관리비 부담 등)

102 전세계약체결후 부동산에서 받은 공제증서 유효기간이 1년인데 1년이 지난 후 효력이 지속되는지?	93
103 공제증서를 받으면 보증금이 항상 보호되는지?	93
104 임차인의 공과금 연체를 임대인이 모두 지불해야 하는지?	94
105 전세권 설정과 확정일자 차이는 무엇인지?	94
106 계약서상 임차보증금에서 월세 미납액과 연체이자로 월 4%를 공제한다고 특약으로 정한 경우 임차인에게 불리한 특약도 지켜야 하는지?	95
107 계약만기는 7월16일이고 새로운 임차인이 4월30일에 이사오기로 한 경우 이사갈 시 월세는 어떻게 계산해야 하는지?	95
108 계약종료 2달전 임대인에게 해지통보를 하고 새로 이사갈 집의 계약금으로 보증금의 10%를 반환해줄 것을 요구했는데 받을 수 있는지?	96

13. 분쟁조정사례

109 수선비 부담등 하자보수)- 수도배관	97
110 수선비 부담등 하자보수) - 보일러	97
111 수선비 부담등 하자보수) - 창문교체	98
112 수선비 부담등 하자보수) - 역류와 누수	98
113 계약해지) - 보일러 노후로 인한 누수	100
114 계약해지) - 재공사로 인한 누수	100
115 계약해지) - 애완견	101
116 계약해지) - 곰팡이	101
117 계약해지) - 씩크대, 화장실, 곰팡이, 누수	101
118 원상복구의무) - 장판훼손	102
119 원상복구의무) - 도배비용	103
120 원상복구의무) - 일방적인 공제	103
121 원상복구의무) - 도배비, 거울파손비	104

122 보증금 반환) - 계약만기일에 보증금 반환	105
123 보증금 반환) - 작은 하자로 인한 보증금 반환	105
124 기타사항) - 공과금 지불 거부	105
125 기타사항) - 이사비용	106
126 기타사항) - 화재로 인한 복구비용	106
127 기타사항) - 인터넷 설치 요구	107
128 기타사항) - 결로로 인한 가구손상비용	107

제4장. 주택임대차표준계약서

1. 주택임대차표준계약서	110
2. 주택임대차표준계약서의 제정 과정	110
3. 주택임대차표준계약서의 특징	110
4. 주택임대차표준계약서의 주요내용	112
표준계약서 서식 [참고자료] 서울시주거복지센터, 임대주택입주자격	116



제 1 장

전월세보증금지원센터

01 전월세보증금지원센터

1. 전월세보증금지원센터

개 소 | 2012. 8. 9(목)

장 소 | 서울시청 서소문 별관 1동 1층 ☎ 2133-1200~1208

운영인력 | 총9명 공무원(번호사) 1명, 공무원 등 상담요원 8명

주택임대차와 관련한 모든 상담, 분쟁조정, 사법구제절차 안내 등 One-Stop 종합서비스 제공합니다.
전월세보증금 홈페이지(cb-counsel.seoul.go.kr)를 이용하시면 온라인상담, 방문상담, 임대차문제관련
한 자주묻는질문을 이용하실 수 있습니다.



2. 지원내용

임대차상담 | 임대차 계약사항, 보증금 인상요구, 수선유지의무 등

임대차분쟁 | 전월세보증금 증감, 집수리비용 부담, 하자문제 등

법률서비스 제공(사업구제절차 안내) | 임차권 등기명령, 내용증명 등 작성지원

대출상담 및 추천 | 이사일 집을 계약했는데 이사시기가 맞지 않을 경우 또는 계약종료후 전월세보증금을
집주인이 돌려주지 않는 경우



3. 대출제도 안내

계약종료 전 대출은 세입자가 계약종료일에 맞춰 이사하기 위해 사전에 집주인과 이사 날짜 및 전세보증금 반환 여부 등을 협의하여야 하나, 부득이하게 계약종료 전에 이사하는 경우 집주인이 보증금 반환을 할 수 없어 일시적 공백 기간이 발생하여 이사를 가지 못하는 세입자에게 단기적으로 대출해주는 상품입니다.

- **대출신청**은 임대차 계약종료 전으로 서울에서 서울로 이사하는 경우만 신청 가능합니다.
- **대출대상**은 신 임차주택 보증금 2억원 이내의 주택입니다.
- **대출금액**은 구 임차보증금과 비슷한 금액으로 대출금액이 산정되나, 정확한 한도는 대출신청자의 신용등급과 소득 등의 일정요소가 적용된 상황에서 해당 은행의 전산프로그램에 개인정보를 입력해야 정확한 금액이 결정됩니다.
- **대출기간**은 대출상품 성격 상 단기 대출지원이기 때문에 기존 임차주택의 계약종료일에 보증금 반환을 하는 것이 원칙이나 다만 집주인에게 보증금을 돌려받지 못한 경우에는 신 임차주택 계약종료일까지 일정요건에 따라 연장이 가능합니다.
- **대출에 필요한 서류**는 (신)·(구) 임대차계약서 각 1부, (신)·(구) 등기사항전부명령서(등기부등본), 주민등록등본, 신분증이 필요하며 은행에서는 소득증빙서류와 신분관계를 확인하기 위해 별도 추가서류를 요청할 수 있습니다.
- **기타 다른 조건**은 (신)·(구) 임차주택의 임차보증금이 존재하여야 하며 (신)·(구) 임차주택이 등기가 된 건물로서 주택(다세대, 빌라, 아파트, 주거용 오피스텔)에 해당되어야 합니다. 또 대출상품 이용 시 대항력요건(전임신고 및 거주)을 위해 가급적이면 (신)·(구) 계약자를 배우자 간 다르게 계약하여 각 계약자가 주민등록을 유지하는 것이 차후 보증금 회수하는데 분쟁을 최소화 할 수 있습니다.

대출신청 절차

- 전월세보증금지원센터 ☎ 2133-1200~1208를 주시면
- 상담원의 상담을 통해 대출자격 확인 등을 거쳐 대출서류를 구비하신 후
- 서울시청 서소문별관 1동 1층에 소재한 센터를 방문하셔서 대출을 신청하시면 됩니다.



제 2 장

주택임대차분쟁조정제도

02 주택임대차분쟁조정제도

1. 주택임대차분쟁조정제도

“법원의 민사조정 전, 서울시에서 운영하는 간이분쟁조정제도입니다.”

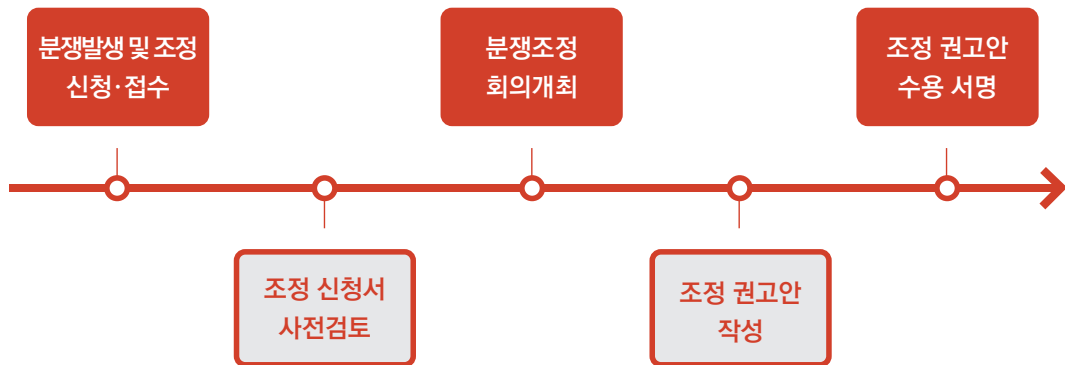
- 법원에 가기 전, 서울시에서 운영하는 간이분쟁조정제도를 신청하여 주택임대차분쟁을 쉽게 해결할 수 있습니다.
- 조정범위는 보증금반환분쟁, 원상회복의무 이행, 수리비 청구 등 임대차분쟁 관련 모든 영역입니다.
(단, 500만원 이내 임차목적물 수선유지 및 제반비용에 관한 사항을 전담합니다.)

2. 분쟁조정운영

- 서울시 분쟁조정실은 전월세보증금지원센터 내 설치되어있으며, 전담공무원과 변호사, 전문상담요원으로 구성되어 있습니다.
- 전담공무원 위원, 변호사 위원 등 4명이 당사자 변론을 들어 보고 임대인·임차인 간 합의를 도출하여 조정권고안을 마련하게 됩니다.
- 양 당사자가 수용한 조정권고안은 당사자 합의에 의한 새로운 계약으로 효력을 가지며, 우리시는 조정권고안에 대해 보증인의 역할을 수행합니다.
(단, 조정결과는 재판상 화해와 같은 효력이 없어 제한적 조정기능 수행)



3. 분쟁조정 운영절차



조정신청 접수 | 신청 또는 상담 중 조정이 필요한 건에 대해 전문상담요원이 조정신청 제안

(계약서·신분증을 구비, 당사자 직접방문으로 신청)

조정신청서 사전검토 | 공무원이 피신청인에 조정 참석 설득

조정회의 개최 | 임대차분쟁 조정의 시급성을 감안하여 수시 개최

조정권고안 작성 | 조정관이 양 당사자에게 조정안을 수용할 것을 권고

조정성립 | 양 당사자가 조정권고안을 수용하면 조정권고조서에 기명 날인



4. 신청서, 합의서 서식

주택임대차 분쟁조정 신청서

연 번			
신청인	성명		연락처
	주소		
피신청인	성명		연락처
	주소		
주택소재지			
분쟁의 경과내용			
조정신청 취지			
<p>위 주택임대차분쟁 내용에 대해 조정을 신청합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">신청인 (인)</p> <p>서울특별시 주택임대차분쟁조정위원회 귀중</p>			

주택임대차 분쟁조정 합의서

연 번																			
신청인	성명		연락처																
	주소																		
피신청인	성명		연락처																
	주소																		
주택소재지																			
분쟁내용 및 신청취지																			
조정수용 내용																			
<p>위와 같이 조정을 하며 조정내용은 신청인과 피신청인이 합의하는 범위에서 재판상 화해와 같은 효력이 발생합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p>서울특별시 주택임대차분쟁조정위원회</p> <table style="width: 100%;"><tr><td style="width: 20%;">변호사</td><td style="width: 20%;">(인)</td><td style="width: 20%;">신청인</td><td style="width: 20%;">(인)</td><td style="width: 20%;"></td></tr><tr><td>조정위원</td><td>(인)</td><td>피신청인</td><td>(인)</td><td></td></tr><tr><td>조정위원</td><td>(인)</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					변호사	(인)	신청인	(인)		조정위원	(인)	피신청인	(인)		조정위원	(인)			
변호사	(인)	신청인	(인)																
조정위원	(인)	피신청인	(인)																
조정위원	(인)																		



제 3 장

주택임대차 실제상담사례

03

주택임대차 실제상담사례

1. 「주택임대차보호법」의 보호대상

질문 01 ▶ 직장근처로 집을 구해야 하는데 전세나 월세 보증금이 너무 많이 올라서 할머니 혼자 살고 계시는 집의 방 한 칸을 보증금 1천만 원에 20만원으로 계약하려고 합니다. 임대인과 같이 사는 집에 방 한 칸도 「주택임대차보호법」 적용을 받을 수 있나요?

답변 ▶▶ 「주택임대차보호법」 제2조에서 주택임대차의 적용범위는 주거용 건물의 전부 또는 일부의 임대차에 관해서 적용이 된다고 명시가 되어 있습니다. 그러므로 임대인과 같이 살면서 그 중에 방 한 칸을 임대차하는 계약을 작성하고 전입신고와 확정일자를 받으면 대항력과 우선변제적 효력이 발생합니다.

질문 02 ▶▶ 현재 저는 대학신입생으로 지방에서 서울로 올라와 방을 임차하여 살고 있습니다. 아직은 미성년자인지라 어머니가 임대차계약을 체결했는데 그래도 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 있는지요?

답변 ▶▶ 보호를 받을 수 있습니다.

「주택임대차보호법」 제3조 제1항에 따라 주택의 임차인은 건물에 입주하고 주민등록을 함으로써 제3자에 대하여 대항력을 갖추게 됩니다. 임차인인 어머니가 점유보조자인 자녀를 통하여 점유하는 것이 되므로, 점유와 전입신고라는 대항요건을 갖춘다면 대항력을 취득할 수 있습니다.



질문 03 ▶ 개인소유의 아파트를 임차하면서 임차인명의를 회사명으로 계약하였고 전입신고와 확정일자는 직원이름으로 하였습니다. 이런 경우에도 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 있을까요?

답변 ▶▶ 본 법은 주거용 건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.'라고 규정하고 있어 「주택임대차보호법」이 자연인인 서민들의 주거생활의 안정을 보호하려는 취지에서 제정되었습니다.

단, 예외적으로 「주택임대차보호법」 3조 제3항에서 따르면 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인은 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에 대항력을 인정하도록 규정함으로써 「주택임대차보호법」의 보호를 받도록 하였습니다.

관련법령 및 판례

「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 대항력을 인정하도록 규정하고 있고, 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. (「주택임대차보호법」 3조제3항)

질문 04 ▶ 저희 대학에 유학 온 중국인 친구가 전세로 살고 있는데 외국인도 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 있나요?

답변 ▶▶ 주택의 인도와 체류지 변경신고 등의 공시를 통해 대항요건을 갖춘 후 확정일자를 받으면 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 있습니다.
외국인도 주택을 임차하여 출입국관리법에 의한 체류지변경신고를 한 경우 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있는 공시의 방법으로 마련된 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의 주민등록을 마쳤다고 보아야 합니다.

관련법령 및 판례

출입국관리법에 의해 임차주택으로 체류지 변경신고가 되어 있고, 주택의 인도 등 대항요건을 갖춘 후 확정일자를 받으면 보호받을 수 있습니다. [서울민사지법 1993.12.16, 선고93가합73367, 제11부 판결]

질문 05 ▶ 저는 대만에 거주하고 있는 영주권자인데 잠시 국내에 거주해야 해서 아파트 전세 계약을 하려고 합니다. 주택임대차보호 대상이 되나요?

답변 ▶▶ 영주권자는 반드시 전세권설정을 해줘야 보증금을 보호할 수 있습니다.
영주권자라함은 국적은 우리나라로 되어 있지만 외국에 살면서 일정요건을 갖추어 거주할 수 있는 권리를 갖고 있는 사람을 말합니다. 국내인은 전입신고와 확정일자를 받으면 대항력과 우선변제권이 있어서 보증금 보호를 받을 수 있고, 외국인은 출입국 관리법에 따라 체류지 변경신고를 하면 주민등록을 이전한 것으로 보기 때문에 체류지 변경신고와 확정일자를 받으면 국내인과 동일하게 「주택임대차보호법」 적용을 받을 수 있습니다. 하지만 출입국관리법은 외국인에게 적용될 뿐 국적은 국내인이고 외국에서 거주하는 영주권자에게는 적용이 되지 않습니다. 따라서 영주권자는 전세권을 설정하는 것이 보증금을 보호할 수 있는 방법입니다. (‘영주권자가 체류지 변경신고를 해도 주민등록을 이전한 것으로 볼 수 없다’- 대법원 판결)

질문 06 ▶▶ 임차인 계약자를 교회이름으로 작성하고 저희 교회 목사님이 전입신고와 확정일자를 받는다면 「주택임대차보호법」 적용을 받을 수 있나요?

답변 ▶▶▶ 「주택임대차보호법」 적용을 받을 수 없습니다.

「주택임대차보호법」은 개인이나 외국인, 중소기업에 해당하는 법인일 경우는 전입신고나 거소신고를 하고 확정일자를 받으면 보증금에 대한 대항력과 우선변제권의 효력이 발생합니다. 하지만 교회는 일반적으로 비영리재단으로 분류가 되기 때문에 중소기업에 해당하는 법인으로 볼 수 없어서 계약자는 교회로 하고 목사님이 주거로 사용을 하면서 전입신고나 확정일자를 받아도 「주택임대차보호법」 적용을 받을 수 없습니다. 그래서 이 경우는 전세권설정을 하거나 아니면 계약자를 목사님이름으로 변경해서 계약서를 작성해야 본법의 적용을 받을 수 있습니다.

질문 07 ▶▶ 아직 등기가 되어 있지 않은 주택에 계약서를 쓰고 확정일자를 받아 전입신고를 할 경우 주택임대차 보호를 받을 수 있나요?

답변 ▶▶▶ 「주택임대차보호법」상에 의하면 미등기주택이라 하더라도 세입자로서 보호를 받을 수는 있습니다. 등기사항전부명령서(등기부등본)이 없기 때문에 계약 체결시 세입자는 건축물관 대장의 소유자와 임대인이 동일한 지를 확인한 후 계약을 하고, 이후 동 주민센터에 확정일자 및 전입신고를 하게 되면 법적인 대항력을 유지할 수 있으나 미등기주택의 계약에 대하여는 다가구 주택이나 다세대 등에 따라 보호의 차이가 있을 수 있으므로 신중하게 결정하여야 할 것입니다.

2. 대항력 및 확정일자

! 대항력의 개념 및 요건

- “대항력”이란 임차인이 제3자, 즉 임차주택의 양수인, 임대할 권리를 승계한 사람, 그 밖에 임차주택에 관해 이해관계를 가지고 있는 사람에게 임대차의 내용을 주장할 수 있는 법률상의 힘을 말합니다.
- 임대차는 그 등기가 없더라도, 임차인이 ① 주택의 인도와 ② 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 대항력이 생깁니다. (「주택임대차보호법」제3조제1항)

! 대항력의 발생시기

- 대항력은 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생기고, 전입신고를 한 때에 주민등록을 마친 것으로 봅니다. (「주택임대차보호법」제3조제1항)
- 여기에서 “그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.”고 함은, 다음 날 오전 0시부터 대항력이 생긴다는 취지입니다. (대법원 1999. 5. 25. 선고 99다9981 판결)

! 우선변제권의 개념과 요건

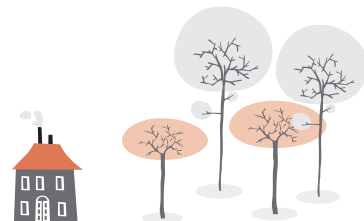
- “우선변제권”이란 임차주택이 경매 또는 공매되는 경우에 임차주택의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리를 말합니다.
- 우선변제권은 임차인이 ① 대항요건(주택의 인도 및 전입신고)과 ② 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 경우에 취득됩니다. (「주택임대차보호법」제3조의2제2항)

질문 08 ▶ 저는 임대차계약을 하고 이사 간 지 몇 달 만에 갑작스런 사고로 계약 유지가 어려워 임대인의 승낙을 얻어 남은 기간 동안만 제 친구가 전차인이 되는 전대차계약을 하였습니다. 제 친구가 이사해서 살고 전입신고를 하면 제가 대항력을 가질 수 있나요?

답변 ▶▶ 임대차계약 당사자가 임차주택에 직접 거주하지 않고 간접 점유함으로써 자신의 주민등록을 이전하지 아니한 경우라도 임대인의 승낙을 받아 임차주택을 전대한 전차인이 주택을 인도받아 자신의 이름으로 전입신고를 한 때에는 그 때로부터 임차인은 제3자에 대하여 대항력을 취득합니다.

질문 09 ▶ 임차인인 제가 주택을 임차하여 아내와 아들만 주민등록 전입신고를 하고 저는 회사의 업무관계로 전입신고를 하지 못하고 있습니다. 이러한 경우에도 대항력이 있나요?

답변 ▶▶ 대항요건은 임대차계약 본인뿐만 아니라 공동생활을 하는 가족 전원에 미칩니다. 따라서 임차인 본인과 공동생활을 영위하는 가족만이 주민등록 전입신고를 하고 계약자 본인은 전입이 안되어도 「주택임대차보호법」상의 대항력을 인정받을 수 있습니다.



질문 10 ▶▶ 제가 계약당사자이나 배우자가 대신 확정일자를 부여받을 수 있을까요, 또한 계약서 원본이 아닌 사본에 확정일자를 부여받을 수 있는지요?

답변 ▶▶▶ 확정일자를 받기 위해 반드시 계약자 본인이 직접 찾아갈 필요는 없으나 계약서는 원본을 들고 가야 합니다.
주택소재지의 관할 동 주민센터나 등기소에 원본 계약서와 계약자의 신분증을 가지고 가면 확정일자를 부여받을 수 있습니다. 따라서 계약자 본인이 아닌 가족 구성원은 계약서 원본과 신분증을 구비하여 가시기 바랍니다.

질문 11 ▶▶ 기존에 2억원으로 거주하고 있다가 임대인과 합의해서 2천만원을 올려주기로 했습니다. 계약만기는 9월 20일인데 그전에 미리 재계약서를 작성하고 확정일자를 부여받으려고 합니다. 재계약서를 먼저 작성을 하지만 증액하는 2천만원은 계약만기일인 9월 20일자에 입금을 하기로 했습니다. 이 경우 확정일자 효력은 언제 발생하나요?

답변 ▶▶▶ 증액계약서를 미리 작성을 하고 확정일자를 부여받았다하더라도 증액하는 보증금 2천만원은 9월 20일에 임대인에게 준다면 보증금을 지급한 날짜에 우선변제권의 효력이 발생합니다. 이는 보증금에 대한 우선변제권이므로 보증금을 지급하는 9월 20일자로 효력이 발생하는 것으로 해석할 수 있습니다.

질문 12 ▶▶ 신혼집을 공동명의로 계약을 할 예정입니다.

그런데 결혼 전에 남편이 살고 있었던 원룸이 계약만기전이라 보증금을 아직 못 받아서 남편의 주민등록은 원룸에 그대로 두고, 배우자인 저만 신혼집에 전입신고를 하고 확정일자를 받을 예정입니다. 공동명의로 계약을 할 때 한사람만 전입신고를 하고 확정일자를 받아도 주택임대차보호법 적용을 받을 수 있나요?

답변 ▶▶ 대항력의 요건은 계약당사자의 전입신고와 실제거주입니다.

그러므로 계약자가 공동명의로라면 두 명이 모두 전입신고가 되어 있어야 하는 것이 맞지만 전세보증금에 대해서는 각자의 지분을 표시하지 않으므로 불가분채권으로 봅니다. 불가분채권일 때에는 공동명의자중 한 명만이라도 전입신고가 되어있고 실제거주를 한다면 공동명의자에게도 대항력과 우선변제권의 효력이 발생한다고 볼 수 있습니다.

질문 13 ▶▶ 현재 거주하고 있는 임차주택에 경매신청기입등기가 되었습니다. 제가 아직 확정일자를 받지 않았는데 등기가 경로된 후에도 임대차계약서에 확정일자를 받을 수 있을까요, 또 효력은 어떻게 될까요?

답변 ▶▶ 경매신청기입등기가 경로된 이후에도 확정일자를 받을 수 있으며 확정일자를 받은 후에는 별도의 판결없이 배당요구를 할 수 있습니다.

확정일자를 획득한 임차인으로서 우선변제를 받기 위해서는 반드시 경매신청기입등기 이전에 확정일자를 갖출 필요가 있습니다. 그러나 상황에 따라 경매신청기입등기가 경로된 이후에 확정일자를 받은 경우에도 별도의 판결없이 배당요구를 할 수 있고, 선순위 담보권자나 압류·가압류채권자에게는 우선할 수 없지만 후순위 담보권자나 기타 일반채권자보다는 우선하여 배당받을 수 있습니다.

질문 14▶ 임대차계약을 임대인과 제가 만나 직접 작성을 하면서 임대인이 주소를 지번까지만 기재하고 빌라의 몇 동 몇 호까지는 기재하지 않았습니다. 전 이러한 사실도 모른 채 전입신고와 확정일자까지 받았는데 대항력을 취득할 수 있나요?

답변▶▶ 대항력을 취득할 수 없습니다.

빌라는 다세대주택으로써 동호수를 기재하지 아니하고 그 지번만을 신고하여 주민등록이 된 경우, 그 주민등록을 임대차에 대한 유효한 공시방법으로 볼 수는 없습니다. [대법원 1995.4.28. 선고 94다27427 판결] 따라서 지번만 기재할 경우 대항력을 취득할 수 없습니다.

질문 15▶ 주택을 저의 남편이름으로 임대차계약을 하고 입주 및 주민등록을 마치고 계약서에 확정일자를 받았으나 만료가 아직 되지 않은 상황에서 남편의 주소를 지방으로 일시 이전하였다가 최근에 다시 전입신고를 하였습니다. 계약서에 확정일자를 다시 부여받아야 할까요?

답변▶▶ 확정일자를 다시 부여받을 필요는 없습니다.

그러나 대항력은 주민등록을 전출한 시점에 상실하였다가 재전입신고를 한때에 다음날 다시 취득하게 됩니다.

따라서 주민등록을 전입한 다음날을 기준으로 후순위 담보권자에 대하여는 우선하지만 임차인이 일시 주민등록을 이전한 사이에 설정된 저당권자 등 다른 담보권자에 대하여는 후순위로 밀리는 결과를 초래합니다.

질문 16 ▶▶ 9월 19일에 ○○아파트에 전세로 이사를 하였습니다. 그런데 확정일자와 전입신고는 며칠 뒤인 9월 25일에 동 주민센터에 가서 했는데 알고 보니 같은 날 ○○은행에서 근저당권설정이 되었습니다. 누구의 순위가 앞서는지요?

답변 ▶▶ 임차인은 근저당설정을 한 은행보다 후순위 권리가 됩니다.

「주택임대차보호법」상 대항력은 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생기고, 전입신고를 한 때에 주민등록을 마친 것으로 본다. 따라서 임차인은 전입신고를 마친 날의 다음날인 같은 달 26일야 대항요건을 갖추게 되어 우선변제권을 취득하므로 그 전날인 같은 달 25일 근저당권설정등기를 마친 은행보다 후순위의 권리가 됩니다.

관련법령 및 판례

「주택임대차보호법」상 대항력은 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생기고, 전입신고를 한 때에 주민등록을 마친 것으로 본다.

(「주택임대차보호법」제3조제1항) 여기에서 “그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.”고 함은, 다음 날 오전 0시부터 대항력이 생긴다는 취지입니다. [대법원 1999. 5. 25. 선고 99다9981 판결]

질문 17 ▶ 실제 동 표시가 '1동'인 신축 다세대주택 202호를 계약하고 사전 입주를 하였고 전입 신고도 '1동 202호'로 하였습니다. 준공검사 후 건축물관리대장이 작성되면서 'A동'으로 등재되고 그에 따라 등기사항전부명령서(등기부등본)도 'A동 202호'로 보존 등기됨으로써 주민등록이 공부상의 동 표시와 불일치하게 되었습니다. 제가 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 있을까요?

답변 ▶▶ 보호를 받을 수 없습니다.

「주택임대차보호법」제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임대차의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것이고, 그 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는가의 여부는 일반사회통념상 그 주민등록이 당해 임대차건물에 임차인이 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있는지를 인식할 수 있는가의 여부에 따라 결정됩니다. 따라서 주민등록이 공부상의 동 표시와 일치하지 않는 경우에는 「주택임대차보호법」이 요구하는 유효한 공시방법인 주민등록에 해당하지 않기 때문에 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 없습니다. 귀하께서는 주민등록을 A동 202호로 정정하여야 그때부터 비로소 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 있게 됩니다.

관련법령 및 판례

등기부상 동·호수 표시인 '가동 103호'와 불일치한 '마동 103'호로 된 주민등록은 그로써 당해 임대차건물에 임차인들이 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있는지를 인식할 수 없으므로, 위 주민등록이 임대차의 공시방법으로서 유효하다고 할 수 없습니다. [대법원 1999.4.13, 선고99다4207, 판결]

3. 임대차 계약



! 임대차존속기간의 보장

- 주택의 임대차 존속기간은 최저 2년입니다. 따라서 임대차 기간을 정하지 않았거나 2년 미만으로 정한 때에도 최소한 2년의 임대차 기간은 보장됩니다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있습니다. (「주택임대차보호법」제4조 제1항)
- 계약이 갱신된 경우에도 임대차의 존속기간은 2년이며, 계약이 갱신되는 경우에도 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있습니다. (「주택임대차보호법」제6조제2항)
- 임차인은 임대인에게 주택임대차계약을 해지하겠다는 의사를 통지하고, 임대인이 그 통지를 받은 날로부터 3개월이 지나면 계약해지의 효과는 발생합니다. (「주택임대차보호법」제6조의2제2항)

! 명의신탁

- 소유관계를 공시(公示)하도록 되어 있는 재산에 대하여 소유자 명의를 진짜 소유자가 아닌 다른 사람 이름으로 해놓는 것을 말합니다. 명의신탁이 된 재산의 소유관계는 신탁자(진짜 소유자)와 수탁자 사이에서는 소유권이 그대로 신탁자에게 있지만, 대외관계 또는 제3자에 대한 관계에서는 소유권이 수탁(가짜 소유자)에게 있습니다.

! 명의수탁자와의 임대차 계약 체결

- 주택의 명의수탁자와 임대차계약을 체결하는 경우에는 명의수탁자가 등기부상의 소유자와 동일한지만 확인하면 됩니다. 명의수탁자는 명의신탁의 법리에 따라 대외적으로 적법한 소유자로 인정되고, 그가 행한 신탁 목적물에 대한 처분 및 관리행위는 유효하기 때문입니다.

| 임대차 계약의 당사자 확인 |

질문 18 ▶ 월세계약을 하는데 임대인은 바빠서 못나오고 그의 배우자가 나온다고 합니다. 가족관계증명서를 가지고 나와서 계약을 하는 것이니 걱정말라고 하는데 대리계약시 체크해야 될 사항이 무엇이 있을까요?

답변 ▶▶ 임대차계약은 계약당사자가 반드시 주택의 등기부상 소유자여야 하는 것은 아닙니다. 등기부상 소유자는 아니지만 임대차 계약을 체결할 수 있는 적법한 권한을 가진 자와도 임대차 계약을 체결할 수 있습니다. 그러므로 적법한 임대권한을 가진 자에는 임대할 수 있는 소유자와 소유자로부터 그 권리를 위임받은 자도 포함됩니다.

따라서 대리인과 계약서를 작성해야 한다면 대리인임을 증명하는 위임장과 인감증명서를 확인하여 적법한 대리인인지를 확인해야 합니다. 인감증명서에 있는 인감도장과 위임장에 있는 도장과 일치하는지를 확인하시고 또 본인과의 통화 등 확인절차를 거친 후 계약서를 작성하셔야 할 것입니다.



질문 19▶ 주택임대차계약을 체결하고 주민등록 이전과 함께 이사를 하여 거주하고 있었습니다. 그런데 갑자기 어떤 사람(명의신탁자)이 ‘이 집은 명의신탁된 것으로 진짜 주인은 나다.’라며 이사 갈 것을 요구하고 있습니다. 어떻게 해야 하나요?

답변▶▶ 건물을 인도(이사)받은 상태이고, 그 주소로 주민등록을 완료한 경우에는 크게 걱정할 필요가 없습니다. 해당 주택의 등기부상의 소유자인 명의수탁자는 대외적으로 적법한 소유자로 인정되고, 그가 행한 주택에 대한 처분 및 관리행위는 유효하기 때문입니다.

설사 명의신탁자(진짜 집주인)가 명의신탁을 해지하고 소유권이전등기를 마친 후 주택의 반환을 요구해도 임차인은 그 요구에 따를 필요가 없습니다. 왜냐하면, 이 경우 명의신탁자는 명의수탁자의 지위를 승계한 것으로 보기 때문입니다.

만약 등기부상의 소유자인 명의수탁자가 어떠한 생각에서 본 임대차계약에 관하여 이의를 제기하여 무효임을 주장하는 경우에는 이로 인하여 임차인은 불측의 손해를 입을 수도 있을 것이므로 이와 같은 것을 방지하기 위해서는 명의신탁자의 임대행위에 관하여 명의수탁자 명의의 위임장을 첨부한다면 세입자의 임차권이 안전하게 보장받을 수 있는 임대차계약이 성립될 것으로 여겨집니다.

질문 20▶ 인터넷 직거래로 현 임차인이 올린 임차주택에 월세계약을 하려 합니다. 저는 현 임차인과 계약서를 작성해야 되는 것인지 아니면 임대인을 만나 계약서를 작성해야 되는지요?

답변▶▶ 현 임차인과 계약을 하게 되면 건물소유자에게 임대차계약 관련해서 주장할 수가 없습니다. 현 임차인이 광고를 냈더라도 반드시 당사자인 건물소유자와 계약을 해야 계약 종료 시 임차보증금 회수가 안전하고 임차권등기명령 등도 신청할 수 있습니다.

질문 21 ▶ 신축한 도시형 생활주택을 보고 새 집이라 마음에 들어 계약을 하려고 하는데 부동산에서는 아직 소유권등기가 되어 있지 않아서 등기부를 열람할 수 없다고 하면서 전세잔금을 지급한 이후에 소유권보존등기가 된다고 합니다. 미등기인 상태에서 계약을 할 때 주의해야할 점이 무엇일까요?

답변 ▶▶ 미등기인 주택에 임대차계약을 하고 임차인이 전입신고와 확정일자를 받고, 실제로 거주하는 요건을 모두 충족한다면 「주택임대차보호법」 적용을 받을 수 있습니다
그렇다 하더라도 미등기 건물에 임대차 계약을 작성할 때는 보통의 계약보다는 세심한 주의를 하여야 합니다.
먼저 미등기 상태이기 때문에 임대인이 실제 소유자와 일치하는지 여부를 꼭 확인 하셔야 합니다. 이는 분양계약서 원본과 신분증을 대조하는 방법으로 확인이 가능할 것이며 또한 임대인이 분양대금을 완납했는지 여부도 확인을 하는 것이 좋습니다.

질문 22 ▶ 전세계약 1억원으로 체결당시 등기부등본상에 소유자 3명으로 기재가 되어 계약체결시 3명 모두를 직접 보고 계약서를 작성하였습니다.
계약종료 2달 전에 임대인 중 한명이 보증금 2천만원 증액을 요구하여 재계약서를 작성할 예정인데 3명의 공동명의자 중 1명이 외국에 체류 중이라 증액 계약시 나오지 못한다고 합니다. 외국에 체류하고 있는 명의자의 지분은 7분의 2이고, 나머지 명의자는 각각 7분의 2와 7분의 3입니다. 두 명하고만 재계약서를 작성해도 될까요?

답변 ▶▶ 임차주택의 재계약서를 작성하는 것은 공유물의 관리행위로 볼 수 있어 지분의 과반수이면 가능합니다. 그러므로 공동명의인 3명 모두하고 재계약서를 작성하지 않더라도 외국 체류자의 지분을 뺀 나머지 공유자의 지분이 7분의 5로 과반수가 넘기 때문에 나머지 두 명과 재계약서를 작성하여도 유효합니다.

질문 23 ▶▶ 대학교 옆에서 원룸임대를 하는 임대인입니다.

대학교 신입생과 직거래로 계약을 하면서 보증금은 지방에 있는 부모님과 통화 후 저의 계좌로 송금하여 수령했습니다.

그런데 얼마 지나지 않아 학교기숙사에 들어가겠다고 방을 빼달라고 연락이 왔는데 이미 새 학기가 시작되어 방이 나가지 않는 상황에서 임차인 부모님이 연락이 와서 계약 당시 우리 딸이 미성년자였으니 모든 계약은 무효라고 하며 그동안 지급한 월세와 보증금을 돌려달라고 합니다. 보증금과 월세를 다 반환해야 하는 건가요?

답변 ▶▶ 미성년자가 법률 행위를 할 때는 꼭 법정대리인의 동의를 얻어야 법률행위로서 인정이 됩니다.

만약 법정대리인의 동의없이 미성년자와 계약을 한 경우는 계약자인 미성년자나 아니면 그 부모님은 언제든지 계약을 취소할 수 있는 것입니다. 이러한 계약취소는 처음부터 계약의 효력이 없는 것으로 보아 보증금과 그동안 받은 월세를 돌려주어야 하는 것입니다. 그러나 본 사안은 계약시 임차인의 부모님과 통화 후에 월세보증금도 부모님으로부터 송금을 받았으므로 법정대리인의 동의가 있다라고 판단을 할 수 있을 것으로 보입니다.

판례에서는 법정대리인의 동의는 명시적 뿐만 아니라 묵시적 동의도 가능한 것으로 보기 때문에, 본 사안처럼 법정대리인과 계약서는 작성하지 않았지만, 법정대리인과 통화하고 송금도 받았기 때문에 임차인의 계약무효 주장은 인정받기 어려울 것으로 보입니다.

질문 24 ▶ 오피스텔 전세계약을 하려고 합니다.

등기부에는 소유권 보존등기가 개인이름으로 등재가 되었다가 B신탁회사 이름으로 소유권이전 등기가 되어 있고 등기원인은 매매가 아니라 신탁이고, 소유자가 아니라 수탁자 B신탁회사라고 등재가 되어 있습니다. 저는 누구와 계약서를 작성해야 하는지, 어떤 것들을 확인해야 하는지요?

답변 ▶▶ 부동산 신탁의 종류는 관리신탁, 처분신탁, 담보신탁 등 여러가지가 있는데 등기사항전부명령서(등기부등본) 상으로는 관리만 맡겼는지 처분권한까지 맡겼는지 아니면 담보성격으로 맡겼는지를 확인이 불가능하므로 신탁원부를 확인하여야 합니다.

신탁원부는 등기부의 일부로 보고 그 기재를 등기로 보기 때문에 신탁원부 내용이 중요합니다.

해당 부동산 주소지 관할 등기소에서 신탁원부를 발급받아서 확인할 수 있습니다.

예를 들어 신탁원부에 임대차 계약시 임대인을 신탁회사로 하고 보증금은 신탁회사 명의의 계좌로 입금한다고 명시가 되어 있다면 임대차 계약서는 임대인과 작성을 하고 신탁회사에서 이 계약에 관한 동의서를 계약서에 첨부하고 보증금은 신탁회사에서 지정한 계좌로 지급을 해야 됩니다. 하지만 신탁원부에 단순한 관리만 신탁회사에 맡겼다면 현 소유자와 임대차 계약을 체결해야 합니다.



질문 25 ▶ 오피스텔을 반전세로 6천만원에 월 50만원으로 계약을 하려고 하는데 등기부 등본을 보니 소유주의 어머니이름으로 가등기가 되어 있습니다. 실소유주가 가등기권자인 어머니라고 하여 어머니와 계약을 하려하는데 괜찮을까요?

답변 ▶▶ 가등기는 매매 예약 가등기와 담보 가등기가 2가지 형태가 있는데 담보가등기는 순위보전 뿐 아니라 담보된 채권까지 설정을 하는 거라서 쉽게 저당권이라고 생각하면 되나, 매매예약 가등기는 단순히 순위보전만을 위한 효력을 갖는다고 생각하시면 됩니다. 아직은 소유주는 아니고 나중에 본등기를 하게 되면 가등기설정날짜로 소급해서 소유주로서 인정을 받게 되는 것입니다.

그러므로 매매 예약 가등기가 되어 있는 주택을 임대차계약 할 때는 현재 등기사항전부명령서(등기부등본)상의 소유자와 가등기권자 모두와 계약을 하거나 등기상의 소유자와 계약을 하고 특약란에 ‘가등기권자는 본 임대차 계약을 향후 본등기하게 되면 승계한다’라고 적고 인적사항과 자필 서명 및 도장을 받아두어야 할 것입니다.

하지만 매매예약가등기나 담보 가등기는 등기사항전부명령서(등기부등본) 상으로는 구분이 되지 않으므로 가등기가 설정된 주택일 때는 계약에 대해서 신중히 고려해보셔야 합니다.



질문 26 ▶▶ 6개월 전 월세 계약 당시 소유자였던 할머니가 돌아가신 상태라서 할머니와 같이 살고 있었던 며느리하고 월세 계약을 했습니다.
 위층에 며느리가 살고 곧 상속 등기가 될 거라는 말을 믿고 보증금과 월세를 며느리의 계좌로 보내며 살고 있던 중 할머니의 딸이라는 분이 나타나 본인이름으로 상속등기가 되어있는 등기사항전부명령서(등기부등본)을 보여주며 7월 말까지는 이사를 나가고, 그때까지 이사를 하지 않으면 명도소송을 하겠다고 합니다. 저는 누구에게 보증금을 달라고 해야 하고 임대차계약서에 기간이 명시되어있는데도 7월까지 집을 비워주어야 하나요?

답변 ▶▶▶ 계약당시 다른 상속인들의 위임장 없이 며느리하고만 계약서를 작성했다면 이를 임대인의 대리인으로 보기는 어려울 것 같습니다.
 아무 권한이 없는 며느리와 계약을 했기 때문에 임차인이 전입신고를 하고 살고 있더라도 제 3자에게 대항할 수 있는 대항력이 없습니다. 그러므로 현재 상속인들이 임차인에게 나가라고 할 경우는 7월말까지는 집을 비워 줘야 하고 보증금도 상속인에게는 청구할 수 없고 계약했던 며느리에게 요구할 수밖에 없을 것입니다.
 통상 상속은 사망자의 가족에게 상속이 되기 때문에 집주인의 가족관계증명서에 있는 가족들의 모든 동의를 얻은 위임장과 인감증명서를 받아놓고 계약을 해야 하며 상속등기가 된 상태에서 계약을 하는 편이 안전할 것입니다.

질문 27 ▶▶ 신혼부부로 전세 2억원으로 계약을 하려고 합니다.

부동산에서는 소유주 할머니가 치매병원에 입원해 있으므로 할아버지가 위임장을 갖고
와 계약을 진행한다고 하는데 문제가 될 부분이 없을까요?

답변 ▶▶ 대리인과 계약을 할 때는 임대인의 인감증명서와 인감도장이 찍힌 위임장을 확인하여야 합니다. 하지만 현 소유자가 치매로 병원에 입원해 있다면 스스로 의사판단을 할 수 없는 상태로 볼 수 있습니다. 민법에서는 제한능력자의 행위는 무효로 보기 때문에 대리계약에 필요한 서류를 갖추었다하더라도 할아버지와 임대차계약은 인정을 받을 수 없습니다.
따라서 일반적인 위임장이 아니라 성년 후견인 제도에 의해 법원에서 후견인 지정을 받은 사람과 계약을 하는 것이 안전할 것입니다.

| 임대차존속기간의 보장 |

질문 28 ▶▶ 임차인이 월세를 6개월째 연체하고 있는 상황에서 만기날짜가 지난 후에 보증금을 정산해 줄 테니 이사를 가라고 했더니 임차인이 만기 한달 전까지 통보를 하지 않았으니 앞으로 2년을 더 살 거라고 합니다. 가능한 일인가요?

답변 ▶▶ 「주택임대차보호법」 제6조 제1항의 계약의 갱신에 보면 임대인이 계약만료 1개월 전까지 갱신거절의 통지를 하여야 계약이 종료가 되는데 임대인이 만기가 지나서 해지통보를 했기 때문에 임차인은 묵시적 갱신으로 2년의 기간을 주장하는 것입니다. 그러나 같은 조 제3항에서는 2기의 차임에 달하도록 연체하거나 그밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 때에는 임차인이 묵시적 갱신을 주장할 수 없도록 하고 있습니다.
그러므로 임차인에게 월세 6개월 연체를 원인으로 하는 계약해지통보를 내용증명으로 보내고 임차인이 이사를 나가지 않으면 명도소송을 통해서 주택을 명도 받아야 합니다.

질문 29 ▶ 오피스텔을 주거용으로 임대차 계약을 체결하는데, 개업공인중개사 사무실에서 계약 기간을 1년으로 적었습니다. 임대차계약기간은 기본이 2년이 아닌가요?

답변 ▶▶ 계약기간을 1년으로 하더라도 최소한 2년의 계약기간을 보장받을 수 있습니다. 그리고 임차인은 계약대로 1년의 기간을 주장할 수도 있습니다. 주택의 임대차 존속기간은 최저 2년입니다. 주택 임대차 계약을 체결하는 경우 계약서에 계약 기간을 정하지 않았거나 기간을 2년 미만으로 정했더라도 임차인은 최소한 2년의 기간을 보장받을 수 있습니다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있으므로 만약 계약기간을 1년으로 정했다면, 임차인은 2년 동안 임대차 기간을 보장받으면서도 필요한 경우에는 1년 후에 계약을 해지하고 임대인에게 보증금을 돌려받을 수 있습니다.

관련법령 및 판례

기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만 임차인 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다. (「주택임대차보호법」제4조)

질문 30 ▶ 임대기간을 1년으로 하는 임대차계약을 체결하고 싶은데 기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다는 「주택임대차보호법」 제4조 제항의 규정 때문에 임대인이 임대기간을 2년 미만으로 계약서를 써 줄 수 없다고 합니다. 과연 그런가요?

답변 ▶▶ 임대기간을 최소한 2년으로 규정한 취지는 임차인의 주거안정을 도모하기 위한 것이므로 임차인이 원하는 경우에는 임대기간을 2년 미만으로 정하는 것이 얼마든지 가능합니다. 따라서 임차인은 2년 미만으로 정한 임대기간이 끝난 후에 스스로 임대차기간의 만료를 이유로 임대인에게 임차보증금의 반환을 청구할 수 있습니다. 그러나 계약서 작성단계에서 기간에 대한 합의가 이뤄지지 않으면 계약이 성립이 될 수 없기 때문에 임대인과 기간의 합의를 보셔야 할 것으로 보입니다.

| 임대차 계약과 중개수수료 |

질문 31 ▶ 보증금 1천만원에 월세 70만원으로 A부동산에서 오피스텔 9이호를 봤지만 조건이 맞지 않아 계약을 못하고 집에 돌아왔다가, 며칠 뒤 B부동산을 통해 9이호를 제가 원하는 조건인 보증금 2천만 원에 60만원으로 하고 도배와 디지털 도어락을 새로 설치해준다는 조건으로 계약서를 작성하게 되었습니다. 이사를 하고나니 A부동산에서 중개보수를 청구한다는 내용증명을 제게 보내왔습니다. 제가 중개보수를 지불해야 하는 건지요?

답변 ▶▶ 개업공인중개사가 계약서를 작성하지 못했더라도 계약 성사에 대해서 결정적인 기여를 했다면 계약서를 작성하지 않았어도 중개보수를 청구할 수는 있습니다. 그러므로 A부동산이 계약 성사에 대해 결정적인 기여를 하였느냐를 판단하여야 하는데 A부동산은 901호를 1천만원 / 70만원으로 보여주고 다른 조건은 제시 하지 않았으나, B부동산은 임차인이 원하는 대로 계약조건을 2천만원 / 60만원으로 했고 도배와 도어락까지 설치 해준다고하여 계약 까지 성사가 된 것으로 보입니다. 결국 A부동산은 결정적인 기여도 없고 같은 집이지만 같은 조건으로 계약이 된 것도 아니므로 A부동산은 중개보수를 청구할 수 없습니다.



질문 32 ▶▶ 계약서 특약란에 ‘만기 3개월 전에 해지통보를 할 것’ 이라고 쓰여 있어 3개월 전에 해지 통보를 하였습니다.

2주 후 임대인이 다음 달에 입주할 새로운 임차인이 있는데 그 때 이사를 할 수 있는냐고 하여 가능하다고 했습니다. 그런데 이사날이 되자 저보고 만료 전에 나가는 것이니 중개보수를 지불하라고 합니다. 중개보수를 제가 내야 하나요?

답변 ▶▶▶ 임차인이 계약서상의 특약대로 만기 3개월 전 해지통보를 하고 임대인과 합의해서 만기보다 2달 전에 이사를 나가는 것이므로 이 경우는 정상적인 계약의 해지로 보아 중개보수는 임대인이 부담해야 합니다.

질문 33 ▶▶▶ 24개월 임대차 계약을 체결하고 거주하던 중 계약종료 시점에서 서로 통보가 없어 계속 거주하였습니다. 그러던 중 제게 사정이 생겨 임대인에게 이사간다고 말하고 3개월 후에 이사를 나가려하니 임대인이 중개보수를 제게 부담하라고 하는데 임차인이 내야 하나요?

답변 ▶▶▶ 중개보수에 대한 특별한 약정이 없는 한 중개보수는 임대인과 새로 들어올 임차인이 부담하기 때문에 현 임차인에게 부담시킬 수 없습니다.
따라서 임대인은 임대차 기간 만료 후에 이미 중개보수를 부담하였어야 하나 묵시적 계약갱신으로 인하여 계약기간이 연장된 것 일뿐 임대인에게 손해가 발생하였다고 볼 수 없으므로 이를 임차인에게 부과시킬 수는 없을 것입니다.

질문 34 ▶ 올해 3월 6일이 임대차기간이 만료일이라서 임대인에게 미리 이사할 것을 통보하고 집을 알아보다 이사날을 만료 2개월 전으로 잡았습니다. 그러자 임대인은 기간만료 전에 이사를 가는 것이니 중개보수를 저보고 지불하라고 하는데 제가 내야 하는지요?

답변 ▶▶ 만료 2개월 전 이사시 중개보수는 임대인이 지불하여야 합니다.

계약을 해지하는 경우 계약종료 1~6개월 전에 재계약을 원치 않는 경우 임대인 또는 임차인이 계약해지 통보를 하여야 합니다.

이때 법원의 판결은 임차인이 '만기 전 이사 하면 중개보수를 지불한다.'라는 특약이 없으면 계약종료 2~3개월 전에 이사하는 경우에는 정상적인 계약의 종료로 보아 임대인이 중개보수를 지불하여야 한다고 하고 있습니다. (98나55316 판결)

질문 35 ▶ 임대차 기간이 아직 1년여가 남았는데 임차인인 제 사정으로 먼저 이사를 해야 해서 임대인에게 중개보수는 제가 낼 테니 협조를 부탁했습니다. 그리하여 새로운 임차인과 거의 계약할 뻔하다 임대인이 저의 보증금보다 훨씬 더 비싼 가격으로 보증금을 올리자 계약이 파기되었습니다. 이런 경우 조치방법이 있나요?

답변 ▶▶ 임대차기간 만료 전에 임대인의 개인 사정으로 이사를 나가야 하는 경우 임대인에게 새로운 임차인의 조건에 대한 동의를 얻어야 하며, 종전 조건으로 내놓으면 되겠다는 것은 임차인의 일방적인 생각입니다.

새로운 임대차에 대한 조건은 임대인이 변경할 수 있기 때문에 그로 인해 계약이 파기된 사실을 가지고 임대인에게 책임을 물을 수 없습니다.

질문 36 ▶ 저는 2년 임대차계약 후 목시적 갱신으로 살다가 해지통보 후 이사가려하니 임대인이 중개보수를 저보고 지불하라고 합니다. 목시적 갱신기간 중에 이사가면 임차인이 중개보수를 내야 하는 건가요?

답변 ▶▶ 판례에 의하면“임대인이 새임차인과 임대차계약을 맺으면서 지출한 중개보수는 임차인이 부담하기로 하는 특별한 약정이 없는 한, 임차인이 부담할 성질의 것이 아니므로 이를 공제한 것은 잘못된 것이다.”라고 하여 목시의 갱신중인 임차인은 언제라도 해지통보가 가능하고 또 3개월 후에 해지의 효력이 발생하는 바, 계약의 당사자가 아니므로 임차인이 중개보수를 부담할 필요가 없습니다. [서울지방법원 제9민사부 1998.7.1]

| 임대차 계약과 해지 |

질문 37 ▶ 저는 다가구 주택을 임대하고 있는 임대인입니다. 101호에 새로운 임차인 들어온 지 얼마 되지 않아 위층인 201호에서 항의민원전화를 받았습니다. 점집으로 사용하고 있는 것 같다는 거였습니다. 그래서 101호 임차인 집에 방문을 했더니 집안에 불상도 놓여 있고 벽지도 저의 동의 없이 일반적인 색깔이 아닌 빨간색으로 도배가 되어 있던데 이사 나갈 때 원상회복 청구할 수 있나요? 계약해지도 요구할 수 있을까요?

답변 ▶▶ 임대차 계약기간 전에 임대인이 계약해지를 요청 할 수 있는 경우는 임차인이 주택을 계약하고 주거의 목적으로 사용을 하지 않을 때입니다. 그러므로 본 사안도 임차인이 주거로 사용을 하면서 점집을 겸용을 할 경우 점집으로 운영하는 부분이 주된 목적이라고 하면 영업행위 목적이니까 계약해지 요청이 가능 할 것이고, 임차인이 개인적인 신앙으로 단지 신을 모셔놓기만 하고 주거로 사용을 하고 있다라고 한다면 계약해지까지는 어려울 것으로 보입니다. 하지만 정확한 판단을 위해서는 임대차의 목적, 구조와 형태 및 임차인이 그곳에 일상 생활을 영위하는지 여부 등을 전체적으로 고려하여야 할 것입니다. 이와 별개로 계약종료시 현임차인에게 도배에 관해서는 원상회복을 주장할 수 있을 것으로 보입니다.

질문 38 ▶ 퇴근 후 전셋집을 알아보다 맘에 드는 집을 보고 중개업소에서 가계약금 100만원을 임대인계좌로 바로 송금을 하고 정식 계약서는 그 다음날 작성하기로 하였습니다. 집에 돌아와 아내와 상의하니 집이 좁을 것 같다고 하여 다음날 아침 일찍 중개업소에 계약을 못하겠다고 통보를 했는데 임대인은 가계약금 100만원을 못 돌려 주겠다고 합니다. 가계약금도 돌려받지 못하는 건가요?

답변 ▶▶ 민법에는 가계약금이라는 용어는 없습니다.

그러므로 계약금의 일부를 걸고 계약을 한 것이므로 계약금을 지급한 사람이 계약을 해지하려면 지급한 계약금은 해약금으로 보아 포기해야 됩니다.

하지만 2012년도 창원지방법원에서는 가계약금을 줄 때 정식 계약에 대해 잔금날짜나 특약 등을 구체적으로 말한 적도 없고, 또 본 계약이 이행이 안 되더라도 가계약금은 돌려주지 않는다는 합의 등도 없는 상태에서 단지 이 집을 찜할 목적으로만 지급하였다면 가계약금은 그냥 돌려주라는 판례가 있었습니다. (2012.11.7. 선고 2012가소 8843) 그러므로 가계약금의 구체적인 합의가 어디까지 이루어졌느냐에 따라 돌려받을 수 있을지 여부가 결정될 수 있을 것으로 보입니다.

질문 39 ▶ 저는 임대인으로서 기간을 따로 기입하지 않은 계약서로 월세를 놓고 있는데 이제는 월세를 빼고 제가 직접 들어가 살고 싶어 임대차계약을 해지했으면 합니다. 이 경우 조치 방법이 있을까요?

답변 ▶▶ 임대차기간을 정하지 아니한 경우라면 당사자 일방이 해지통보를 하여 임대차를 종료시킬 수 있습니다. 2년의 기간이 경과되지 않았다면 해지통보는 임차인만 가능하고, 임차인이 임대인에게 해지통보한 경우는 1개월이 지나면 효력이 생깁니다. (민법 제635조)

질문 40 ▶ 임대차계약서 작성시 특약에 만기가 지나도 새로운 임차인이 들어와야 보증금을 반환하기로 기재했습니다. 이제 만기가 지나 이사를 가려하는데 언제까지 기다려야 하는 건가요?

답변 ▶▶ 상당한 기간 동안 임차보증금반환을 특약으로 유예하였다면 법원에서는 그 기간은 3개월 정도로 봄이 상당하다고 판단하였습니다. 그러므로 3개월이 경과할 때까지 새로운 임대차계약이 성사되지 않더라도 3개월 이후에는 임차인은 임대인에게 보증금 반환을 요구할 수 있습니다.

질문 41 ▶ 6년간 전세로 자동연장하며 거주하고 있는 임차인입니다.

계약당시 특약에 ‘애완동물을 키우지 않기로 하며 애완동물을 키우는걸 알게 된 경우 임대인이 해지 통보를 하면 3개월이 될 때까지 집을 명도하기로 한다’고 명시가 되어있었으나 개인적인 사정으로 강아지를 키우게 되었습니다. 그러나 임대인은 이를 알면서도 건물 명도를 요구하지 않아서 6년을 거주할 수 있었습니다. 그런데 얼마 전에 집이 매매가 되어 임대인이 바뀌었는데 새임대인은 제가 강아지를 키우는 걸 보고는 이사를 가라고 합니다. 제가 이사를 가야 하나요?

답변 ▶▶ 「주택임대차보호법」 제6조에 의하면 묵시적 갱신시 그 계약기간은 2년으로 보며 기존 임대차와 동일한 조건으로 임차한 것으로 본다고 되어 있기 때문에 특약도 그대로 연장이 된다고 봅니다.

매도인이었던 전임대인이 애완동물을 키우면 계약해지를 한다는 특약이 있었음에도 이 해지권을 주장하지 않은 것은 하나의 배려로 볼 수 있습니다.

이러한 배려까지 매매시 승계가 되는 것은 아니므로 현임차인은 특약에 위반되는 사항으로 새로운 임대인에게 대항할 수는 없습니다. 이사를 준비하여야 할 것입니다.

질문 42 ▶▶ 시세 2억원 상당의 아파트에 전세보증금이 1억5천만원으로 임대차계약을 체결하면서 은행용자 5천만원은 잔금시에 상환하고 말소하기로 특약에 명시를 하였습니다. 그런데 막상 잔금날짜에는 임대인이 며칠 이내로 상환을 한다고 하여 하는 수 없이 잔금을 임대인 통장으로 입금하고 입주를 했으나 두 달이 지나도 상환을 하지 않습니다. 이를 이유로 계약해지가 가능한가요?

답변 ▶▶ 전세계약을 하면서 계약 조건으로 '기존의 용자 5천만원을 상환하고 등기를 말소하기로 한다' 라고 특약으로 명시를 했기 때문에 임대인이 잔금을 받고도 대출금을 상환하지 않았다면 계약해지는 가능합니다.
이렇게 용자를 상환하는 조건으로 계약을 할 때는 특약에 적는 것 뿐만 아니라 잔금일에 임대인이 용자를 받은 은행에 같이 가서 용자를 상환하는지와 말소등기에 필요한 서류가 들어갔는지 여부를 임차인이나 개업공인중개사가 직접 확인하는 것이 안전할 것입니다.

질문 43 ▶▶ 계약만기가 8월 30일자로 종료인데 6월 30일에 보증금 3천만원을 증액하기로 한 연장 계약서를 미리 작성하면서 기간을 24개월로 명시를 하였습니다. 그런데 한 달 후 임대인이 아들부부가 들어와 살아야한다면서 이번 만기일에 이사를 나가라고 하였습니다. 계약서를 미리 작성했지만 증액금 3천만원도 아직 안 받았고 만기도 두 달 남은 상태의 해지 통보니까 아무 문제가 없다고 합니다. 어떻게 해야 할까요?

답변 ▶▶ 민법에서는 임대차계약의 성격을 돈을 주고받아야지만 계약이 성립되는 필수 요건이 아니라 돈을 받지 않더라도 당사자 간의 계약에 대한 합의만 있다면 계약이 성립되는 것으로 보고 있습니다. 그러므로 임대인은 일방적으로 연장계약을 해지할 수 없습니다.
임대인이 일방적으로 계약을 해지하기 위해서는 증액계약서에 아직 받지는 않았지만 기재되어 있는 계약금을 임차인에게 두 배로 상환을 하고 계약을 해지할 수 있을 것입니다.

질문 44 ▶ 저는 단독주택을 소유하고 있는 임대인입니다. 처음에 신혼부부가 들어온다고 해서 깨끗이 사용할 것 같아 계약을 했는데 몇 달 후 누수를 수리하기 위해 가서보니 방안에 큰 개가 4마리나 있었습니다. 큰 개를 4마리나 키우는걸 알았다면 계약을 하지 않았을 텐데 지금이라도 임차인에게 계약을 해지할 수 있나요? 또한 이미 이 사실을 증명한 부동산은 알고 있었으면서 저한테 말을 하지 않은 것 같은데 손해배상청구가 가능할까요?

답변 ▶▶ 처음 계약서작성 당시 애완동물을 키울 경우 계약을 해지한다는 합의를 구두로 했거나 아니면 특약에 애완동물에 대해서 기재한 바가 없다면 이를 이유로 해서 계약해지를 할 수는 없습니다. 또한 개업공인중개사의 손해배상에 대해서도 중개업법에 의하면 개업공인중개사는 중개대상물인 집에 대해서 성실, 정확하게 확인하고 설명할 의무가 있을 뿐이지 임차인의 모든 사항을 임대인에게 설명할 의무까지는 없습니다. 그러므로 임대인이 계약당시 '애완동물을 키우면 계약을 하지 않겠다'라는 뜻을 명확히 밝혔는데 개업공인중개사가 이를 알고도 숨기고 계약을 성사시켰다면 그로 인해 발생한 손해에 대해서 손해배상을 청구는 할 수 있겠지만 계약당시 임대인이 아무런 말이 없었다면 개업공인중개사에게 손해배상을 청구하기는 어려울 것으로 보입니다.

| 임대차 계약기간 중 임대인의 변경 |

질문 45 ▶ 임대차기간 중에, 임대인이 임차인인 저도 모르게 바뀌었습니다. 새로운 임대인에게 계약해지를 요청하고 이사 갈 수 있을까요?

답변 ▶▶ 임대차 계약기간 중에 임차주택의 매매로 인하여 소유권이 변경되어 임대인이 바뀌었다고 하여 곧바로 임차인에게 계약해지권한이 발생하는 것은 아닙니다. 다만 그러한 소유권 이전으로 말미암아 임차인이 목적물을 사용·수익하는데 지장을 받게 되었다거나 기타 임대인과 임차인 사이의 신뢰관계가 파괴되었다고 볼 만한 사정이 있는 경우에 한하여 예외적으로 임대차계약을 해지할 수 있으니 이점을 참고하시기 바랍니다. [대법원 1998. 9. 2자 98마 100결정 참조]

질문 46▶▶ 주택임대차계약을 통해 주택을 인도받고 전입신고를 마친 후 임차건물에 거주하던 중 임대인이 본 주택을 매매했습니다. 그러자 매수인이자 새로운 임대인은 저에게 이사를 나가달라고 요구를 하는데 저는 집을 비워주어야 하나요?

답변▶▶▶ 임차인은「주택임대차보호법」상의 대항력 요건인 주택의 인도와 전입신고를 완료하였으므로 임대인에 대해서 뿐만 아니라 제3자인 새로운 임대인에 대해서도 건물에 대한 임차권을 주장할 수 있습니다. (「주택임대차보호법」제3조제1항 및 제4항)
또한 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계하므로 임차주택에 대한 소유권과 함께 임대인에 대한 전임대인의 권리·의무도 승계하게 됩니다. 따라서 「주택임대차보호법」의 적용을 받는 임차인은 임대인이 변경되더라도 자신의 임차권을 주장할 수 있습니다.

| 기타 주의사항 |

질문 47▶▶ 새로 월세로 임대차계약을 하려고 하는데 은행 대출이 좀 많이 있는 것이 걸립니다. 그래도 월세라 보증금이 적으니 계약을 하고 싶은데 제가 계약을 해도 보증금을 안전하게 돌려받을 수 있을까요?

답변▶▶▶ 「주택임대차보호법」에서 소액보증금 기준에 따라 소액보증금을 받을 수 있는지 여부를 확인하고, 소액보증금에 해당하면 최우선변제를 얼마나 받을 수 있고, 최우선 변제금을 차감 후에도 나머지 금액을 받을 수 있는지를 판단해야 합니다. 최우선변제금에 해당이 된다하더라도 대출받은 근저당채권 금액에다 건물의 총 보증금을 합한 금액과 주택의 시세를 현실적으로 비교하여 위험하지 않다는 판단이 설 때 임대차계약을 하여야 할 것입니다.
또한근저당설정,전세권설정,가등기,가압류,가처분,다른선순위임차인등이있는주택은가능하면 피해야 합니다. 그러므로 임대차 계약시 먼저 보증금의 대항력, 우선순위등과 주택의 시가를 비교하고, 만약 경매가 되더라도 먼저 등기된 근저당설정, 가압류등을 공제하고도 본인의 임차보증금을 돌려받을 수 있을 것 같을 때 계약을 하시기 바랍니다.

질문 48 ▶▶ 임대차 계약을 할 때 부동산중개업소에서 개업공인중개사가 대리계약을 하는거니 믿고 계약서 쓰라고 하면서 아무런 서류도 없이 계약한다고 하는데 괜찮을까요?

답변 ▶▶ 상세한 검토가 필요한 사항입니다.

임대차 계약시 부동산등기사항전부명령서(등기부등본)을 확인하고, 특별한 사정이 없는 한 등기사항전부명령서(등기부등본)상의 소유자와 임대차계약을 해야 합니다. 그러나 임대인의 사정상 대리인과 임대차 계약서를 작성해야 하는 상황이라면 임대인의 인감증명서, 위임장(인감증명서상의 도장이 들어가야 함), 대리인의 신분증이 필요하므로 부동산에서 필요 없다고 하더라도 반드시 구비 서류를 요청해야 하고 서류뿐만 아니라 임대인 본인과 직접 통화를 하여 위임여부를 확인하여야 합니다.

질문 49 ▶▶ 임차인이 24개월의 월세 계약을 체결하면서 ‘임차인이 계약기간 중이라도 중도 해지를 원하면 3개월 후에 임대인은 보증금을 반환한다’ 라는 특약을 하였습니다. 현재 계약기간 중에 해지 통보를 하고 2개월분까지 월세를 지불한 상태인데 언제 보증금 반환을 요구할 수 있을까요?

답변 ▶▶ 임대인과 중도해지 약정사항에 대하여 특약을 하였다면 중도해지 3개월 후부터 보증금 반환을 요구할 수 있습니다.

그러나 해지효력 발생 이후에도 임대인이 보증금을 반환하지 않아 임차인이 계속 거주를 한다면 월세는 지급하여야 합니다.

결국 임차인은 임차권등기명령을 신청하여 등재된 후에 이사를 나가야 월세지급의무가 없어지고, 보증금반환 청구소송 등을 통해 보증금을 돌려받을 수 있는 것입니다.

4. 임대차 계약의 갱신과 재계약

! 목시의 갱신

- 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 않거나 계약조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 뜻의 통지를 하지 않거나 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 그러한 통지하지 않는 경우에는 그 기간이 끝난 때에는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 간주합니다. (「주택임대차보호법」제6조제1항)
- 임차인이 차임을 2회 이상 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 경우에는 목시의 갱신을 할 수 없습니다. (「주택임대차보호법」제6조제3항)

질문 50 ▶▶ 임대차 계약을 '09년 5월에 기간을 2년으로 체결하여 거주하다가 만기시점인 '11년 5월에 다시 1년 기간으로 재계약서를 작성하였고, '12년 5월경에 임대인이나 저도 아무 말이 없어서 계속 거주했습니다. 이것도 목시적 갱신이 된 것인가요? 그렇다면 저는 1년 계약 외에 1년의 기간이 보장되어 '13년 5월이 종료시점인지 아니면 '12년 5월부터 목시적 갱신으로 2년 보장을 받아 '14년 5월에 종료가 되는 건가요?

답변 ▶▶▶ 「주택임대차보호법」은 임차인의 주거안정을 도모하기 위하여 임대기간을 최소한 2년으로 규정하고 있는 것이므로 임차인은 임대기간을 1년으로 약속을 했으므로 만기 시에 보증금의 반환을 청구할 수도 있고, 2년의 기간을 주장하여 거주할 수도 있습니다. 따라서 1년이 종료되는 시점에 임대인과 아무런 말이 없었다면 임차인은 1년을 더 거주하여 총 2년을 거주할 수 있는 것이지 추가로 2년을 보장받는 것은 아니므로 귀하의 종료시점은 '13년 5월이 되는 것입니다.

질문 51 ▶▶ 임대인에게서 임대기간이 끝나기 20일 전에 보증금을 인상하여 주거나 그렇지 않으면 만기일에 집을 비워달라는 통보를 받았습니다. 기간의 만기일에 꼭 집을 비워주어야 하나요?

답변 ▶▶ 임대인은 계약종료 6개월에서 1개월 전까지 임차인에게 계약갱신 거절의 통지를 하여야 정상적으로 계약이 해지되나 이 기간이 지나서 임차인에게 통지를 하였다면 묵시적 갱신이 되었다 할 수 있으므로 임차인은 계속하여 거주할 권리가 있습니다.
 묵시적 갱신 상태에서는 임차인이 임대인에게 계약해지를 통보하면 3개월이 지나 계약해지 효력이 발생하게 되어 이사를 나갈수 있습니다. 그러나 임차인이 차임을 2번 이상 연체하였거나 임차주택을 주거 이외의 목적으로 사용하는 등 임차인으로서 의무를 위반하는 경우에는 묵시적 갱신을 주장할 수 없습니다.

질문 52 ▶▶ 1년의 계약을 하여 2010년 5월 5일 임대차기간이 만료되었습니다. 그동안 임대인이 아무런 얘기 없다가 2010년 9월 1일 보증금을 올려줄 것을 요구하고 만약 올려줄 수 없다면 계약기간이 이미 지났으니 당장 방을 비우라고 합니다. 대처할 방법은 없을까요?

답변 ▶▶ 임대인이 임대차기간이 만료되기 전 6월부터 1월까지 임차인에게 계약을 갱신하지 않겠다는 뜻이나 계약조건 변경의 통지를 하지 않았다면 임대차기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차계약을 체결한 것으로 보게 됩니다. 따라서 귀하께서 임차인으로서의 의무를 위반하지 않았다면 2011년 5월 5일까지는 기존 조건으로 거주할 수 있을 것입니다.

질문 53 ▶ 임대인과 계약기간을 2년으로 하는 주택임대차계약을 체결하였습니다.

오늘이 계약만료일인데 임대인도 계약갱신에 대해 별다른 말이 없고 저 또한 연락도 한 적이 없는데 그러면 저의 임대차계약은 어떻게 되나요?

답변 ▶▶ 임대인이 주택임대차계약 종료시점을 기준으로 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 갱신거절의 통지를 한 바 없거나 계약조건을 변경하지 않았다면, 위 계약은 동일한 조건으로 갱신된 것으로 봅니다. 이를 묵시의 갱신이라고 하며, 이때 임차인 역시 계약종료 1개월 전까지 갱신거절 및 계약조건 변경의 통지를 하지 않아야 합니다. (「주택임대차보호법」제6조)

질문 54 ▶ 저는 2010년 5월에 선순위근저당이 없는 주택에 전세로 입주하면서 전입신고와 확정일자 받았습니다. 그 후 2011년 7월에 임차주택에 저당권이 설정되었는데, 이를 모르고 2012년 5월에 다시 계약을 갱신하면서 보증금 2,500만원을 올려주었습니다. 앞으로 만일 위 저당권실행을 위한 경매가 개시되는 경우 저는 인상된 보증금 2,500만 원을 받을 때까지 매수인에게 주택을 비워 주지 않아도 되나요?

답변 ▶▶ 저당권이 설정된 이후, 임대인과 임차인이 임대차계약을 갱신하면서 보증금을 인상하기로 합의한 경우, 인상된 금액은 경매절차의 매수인에 대하여 대항할 수 없을 뿐만 아니라 위 저당권자에 우선하여 배당을 받을 수도 없습니다.

왜냐하면 위 저당권자는 인상 전의 임차보증금을 전제로 저당권을 취득하는 것이고 장래 임차보증금이 얼마 인상될 지도 예상할 수 없기 때문에 인상된 보증금 전액에 대하여 대항력과 우선변제권을 인정한다면 저당권자의 이익을 너무 침해하는 결과를 초래할 것입니다. 그러므로 2010년 5월에 계약한 전세보증금에 대해서는 대항력이 있으나 근저당 설정이후에 증액한 보증금 2500만원에 대해서는 경매시에 말소기준권리에 해당이 되어 경락인에게 대항력이 없기 때문에 임차인은 경락인에게 임차목적물을 명도하여야 합니다.

질문 55 ▶ 만기가 되기 얼마 전 집주인과 합의하에 재계약을 하기로 하였습니다. 그런데 재계약을 다시 부동산에서 작성하려면 양측 모두 비용이 들어가니, 합의하에 기존 계약서에 증액된 보증금과 연장된 기간만 적으려고 하는데 그래도 되는 건가요, 만약 가능하다면 어떻게 고쳐야 하는 건가요?

답변 ▶▶ 기존 계약서에 증액된 보증금과 연장된 기간을 수정하시면 됩니다.

동 주민센터에서는 기존에 확정일자가 부여되어있다 하더라도 새로운 내용을 추가하는 방식으로 기존 계약서를 수정했을 때는 확정일자를 다시 부여받을 수 있습니다.

〔「확정일자업무편람」(법무부, 2014.1.1.)〕

재작성하는 방식은 기존 계약서에 쓰여 있는 기간과 금액에 줄을 그은 후 새로운 기간과 금액으로 추가 기재하고 재계약이라는 취지를 적고 계약당사자의 서명이나 날인을 하면 됩니다.

질문 56 ▶ 임대인이 캐나다에 거주하고 있습니다. 계약당시에는 임대인과 계약서를 작성했었는데 이번에 만기에 맞춰 6천만 원을 증액하기로 합의를 했습니다. 그런데 임대인이 캐나다에서 나올 수 없는 상황이라 계약서를 스캔해서 이메일로 주고받자고 하는데 이것도 계약서 효력이 있는지요?

답변 ▶▶ 임대인이 외국에 있어서 증액하는 계약서를 스캔해서 이메일로 주고받게 될 경우에는 임대인이 본 계약서에 직접 서명했다라고 믿을만한 근거가 없어 동 주민센터에서 확정일자를 부여하지 않습니다. 확정일자가 부여되지 않은 계약서로는 증액한 금액인 5천만 원에 대해서 우선변제를 받을 권한이 없습니다.

그러므로 이메일로 계약서를 주고받는 방법보다는 우리나라에 거주하는 임대인의 대리인과 계약을 하면서 영사관의 직인이 찍힌 임대인의 위임장을 보관하는 것이 좋습니다.

5. 수선 및 원상회복의무

! 임차인 권한

- 임차인은 주택의 사용·수익권, 비용상환청구권, 부속물매수청구권 등의 권한을 가집니다.

! 사용·수익권(임차권)

- 임차인은 임대차계약을 통해 임차주택을 사용·수익할 수 있는 임차권을 취득하게 됩니다. (「민법」제618조)
이를 위해 임대인에게 임차주택의 인도를 청구할 수 있고, 그 임차기간 중 사용·수익에 필요한 상태를 유지해 줄 것을 청구할 수 있습니다.

! 필요비상환청구권

- 임차인은 임차주택의 보존에 관해 필요비를 지출한 때에는 비용이 발생한 즉시 임대인에게 그 비용을 청구할 수 있습니다. (「민법」제626조제1항)

“필요비”란 임대차계약이 목적에 따라 임차주택을 사용·수익하는데 적당한 상태를 보존, 유지하기 위해 필요한 모든 비용을 말합니다. 여기에는 임대인의 동의 없이 지출한 비용도 포함됩니다. (「민법」제203조제1항 및 제618조 참조)

! 유익비상환청구권

- 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차 종료 시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환해야 합니다. (「민법」제626조제2항)

“유익비”란 임차인이 임차물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 투입한 비용을 말합니다.
(「민법」제203조제2항 및 대법원 1991. 8. 27. 선고 91다15591, 15607 반소 판결)

질문 57 ▶ 다가구 주택의 전세입자인데 며칠 집을 비운사이 화재가 발생했습니다. 다행히 위층의 빠른 신고로 주방 싱크대 부분만 전소가 되었습니다. 그런데 소방서에서는 화재의 원인을 찾을 수 없다고 하고 제 잘못도 아닌데 임대인은 싱크대를 저보고 원상회복하라고 합니다. 제가 지불해야 하나요?

답변 ▶▶ 판례에서는 원인불명으로 화재가 난 경우 임차인이 선량한 관리주의 의무를 다했음을 적극적으로 입증하라고 입증책임을 임차인에게 두고 있습니다. 이는 임차인이 본인의 잘못 없음을 입증하지 못하면 책임을 져야 한다는 뜻입니다. 그러므로 본 사안에서도 임차인이 잘못없음을 입증하지 못한다면 싱크대를 원상회복해주어야 할 것으로 보입니다.

[대법원 1999. 9. 21. 선고 99다36273 판결]

질문 58 ▶ 1년 전에 20년 된 연립주택에 시세보다 3천만 원이나 싸다며 전세계약을 하고 들어와 살고 있었습니다. 계약당시 저렴한 보증금 때문에 집의 하자가 발생하면 임차인이 수리하는 조건으로 특약을 정했고 저는 매번 스스로 고쳐서 사용을 하였습니다. 그런데 보일러가 작동이 되지 않아서 알아보니 더 이상 수리를 할 수 없고 새것으로 교체를 하여야 한다고 합니다. 특약에도 불구하고 임대인에게 보일러를 새것으로 교체해 달라고 할 수 있을까요?

답변 ▶▶ 임차인은 시세보다 저렴하게 전세계약을 한 대신에 집의 하자가 발생하면 임차인이 수리하여 사용한다는 특약을 작성했는데 수선의 범위에 새것으로의 교체도 포함되느냐가 문제일 것입니다. 판례에서는 임차인이 고쳐서 사용하기로 한 특약이 있다 하더라도 집의 중요부분에 해당하는 기본적인 설비인 보일러 교체는 본 특약에 해당한다 볼 수 없으므로 임대인이 교체해주어야 한다고 하고 있습니다. 그러므로 임차인은 특약에도 불구하고 보일러 교체에 대해서는 임대인에게 요구할 수 있을 것입니다.

질문 59 ▶ 보일러가 고장이 나서 임대인에게 구두로 수선 요청 통보를 하였으나 임대인이 수리를 해주지 않아서 본인이 수리 후 비용을 지급(25만원) 하였는데 어떻게 해야 비용을 받을 수 있을까요?

답변 ▶▶ 민법 제623조와 제626조에서는 임차인의 고의, 과실에 의하지 않은 보일러의 고장에 대해서 수선유지의무를 임대인에게 부과하고 있고 이는 필요비로써 상환 청구 가능하므로 25만원을 지불한 영수증을 첨부하여 필요비를 상환하라는 내용증명을 보내고 이후에도 비용을 지불하지 않으면 민사소송으로 필요비상환청구권을 행사할 수 있습니다.

관련법령 및 판례

계약 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별도 비용을 들이지 않고 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 않으면 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 그 수선의무를 부담합니다.

(대법원 1994. 12. 9. 선고 94다34692)

난방시설의 경우 임차인이 별 비용을 들이지 않고 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 파손 또는 장애로 보기 어려우므로, 임대인이 수선의무를 부담하게 됩니다. 계약체결시 임대인의 수선의무면제특약을 체결하였다 하여도 만일 면제되는 수선의무의 범위를 명시하지 않았다면, 임차인이 부담하는 수선의무는 통상 생길 수 있는 파손의 수선 등 소규모의 수선에 한하는 것이고, 대파손의 수리·건물 주요 구성부분에 대한 대수선, 기본적 설비부분의 교체 등과 같은 대규모의 수선은 이에 포함되지 않습니다. 따라서 여전히 임대인이 수선의무를 부담한다고 해석됩니다. (대법원 1994. 12. 9. 선고, 94다34692, 94다34708 판결)



질문 60 ▶ 다가구 주택에 임대차계약을 체결하고 이사 온 지 일주일밖에 되지 않았는데 생각보다 누수가 심한 상태라 임대인에게 고쳐달라고 요구하였으나 임대인은 계약할 때 이미 다 말해서 알고 들어왔으니 고쳐줄 수 없다고 주장하고 있는데 어떻게 해야 하나요?

답변 ▶▶ 임차인이 임대차계약을 할 당시에 임차주택에 하자가 있음을 알고 이사 온 경우이기 때문에 하자에 대해서 특별한 약정이 없다면 이를 이유로 계약해지는 불가하나 임차인이 알고 있는 상태에서 계약한 것이라도 그 하자로 인해서 주택에서 거주하기 힘들 정도라면 임차인은 대인에게 수리를 요구할 수 있고 임대인은 수리를 해주어야 할 의무가 있습니다.

질문 61 ▶ 얼마 전 보일러가 동파되었으나 임대인에게 연락은 하지 않았고 보일러의 노후와 약한 수압이 동파의 원인으로 판단되어 급한감에 먼저 수리를 하여 비용을 3만원 지불하였는데, 임대인에게 수리비용을 받을 수 있을까요?

답변 ▶▶ 소모품에 해당되고 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니면 임대인은 수선유지 의무는 없으나 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 그 수선의무를 부담해야 합니다. 단, 민법상 세입자에게도 통지의무를 부과하고 있으므로 세입자가 만약 이를 통지하지 아니하고 비용을 지불하셨다면 금액이 위와 같이 소액인 경우는 임차인의 관리비용으로 볼 수도 있습니다.

질문 62 ▶ 월세 임차인인데 옆집과의 벽이 얇아 작은 말소리나 변기 물 내리는 소리까지 들려 스트레스를 받고 있습니다. 임대인에게 방음벽설치를 요구할 수 있나요?

답변 ▶▶ 민법 제623조에 의거 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무가 있으므로 위 소음에 대한 하자가 사람이 살 수 없을 정도의 중대한 하자로 인정이 되는 경우 임차인은 이를 이유로 임대인에게 방음벽 설치 등의 요구를 할 수 있습니다. 그러나 임대인이 이를 인정하지 않아 방음벽을 설치해 주지 않는다면 임차인은 심각한 하자임을 밝히는 증거를 직접 수집하여 소송을 통해 해결해야 할 것입니다.

질문 63 ▶ 임대차계약 기간이 1년 정도 남아있는 상황에서 복도의 누수로 인하여 집 내부가 누전이 되는 등 불편함이 발생되어 임대인에게 하자보수를 요구하였으나 임대인은 본 주택은 다세대빌라로서 복도에서 발생한 누수의 문제는 공용부분이므로 임차인 본인 혼자 책임질 수 없다며 임차인과의 연락을 피하는 상황입니다. 어떻게 해야 하나요?

답변 ▶▶ 임차인이 거주하고 있는 전용부분의 하자가 아닌 건물의 공용부분인 복도의 누수로 인하여 누전 등의 하자가 발생하였다면 임차인은 이를 즉시 임대인에게 통보하고 수리를 요청할 수 있으며 임대인은 민법 제623조 임대인의 의무에 해당되어 수리를 해 주어야 합니다. 단, 개별 등기가 된 다세대인 경우 공용부분인 복도에서 하자가 발생하였다면 임대인과 각 세대 소유주들 간에 비용을 일정부분 부담하여 수리를 하여야 할 것입니다.

질문 64 ▶▶ 제가 월세로 살고 있는 집이 벽에 물이 스며들어 곰팡이가 많이 피어서 임대인에게 몇 번이나 수리를 요청하였는데 거절한 상태에 있습니다. 제가 어떻게 하면 되나요?

답변 ▶▶ 민법 제623조에 의하여 임대인은 계약 존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하게 되어 있으므로 임차인이 하자수리 요구를 하였음에도 불구하고 적극적인 조치를 해주지 않았다면 임차인은 발생한 손해에 대해 근거자료(견적서, 영수증)를 첨부하여 손해 배상을 청구하면 되고 수선불이행에 대해서는 필요비상환청구소송을 진행해야 할 것입니다.

질문 65 ▶▶ 이사 올 때부터 화장실 변기가 계속 고장이 났고 임대인에게 말해도 아무런 조치가 없어서 제가 조금씩 손을 보며 사용하다가 이번엔 전문가의 도움이 필요할 것 같은데 어떻게 해야 하나요?

답변 ▶▶ 건물 내 부착물의 경우 임차인의 사용상의 부주의(고의나 과실)로 인하여 발생하는 문제라면 임차인이 수선하여야 할 것이나 임차인의 어떠한 과실이나 고의가 없었고 단지 노후화 또는 구조적인 문제로 인해 발생하는 하자라면 임대인이 수선을 해주어야 합니다.



질문 66 ▶ 아파트 월세로 살다가 계약만기가 되어 이사를 하려하니 임대인이 저의 6살 아들이 손가락으로 거실 방충망에 3군데 정도 작은 구멍을 낸 것을 보고 방충망 전체를 교체해놓으라며 원상회복을 요구합니다.

저는 월세 세입자인데 이사 나가면서 방충망 교체비용을 지불해야 하나요?

답변 ▶▶ 주택임대차 보호법에서는 전세나 월세 구분없이 임대인의 권리와 의무, 임차인의 권리와 의무는 동일하게 적용이 됩니다. 그러므로 임차인은 계약기간동안 선량한 관리자의 주의의무가 있는데 어린 아들이 방충망에 구멍을 낸 것은 임차인의 과실로써 원상회복의무가 있다하겠습니다. 다만 어린 아이의 손으로 몇 군데 구멍을 뚫었다면 방충망을 부분보수해주면 그것으로 충분하며 새것으로의 교체비용 전부를 지불할 필요는 없을 것으로 보입니다.



6. 전월세 보증금 증감청구

! 증액 부분에 대한 대항력 및 우선변제권의 취득

- 증액청구에 따라 차임이나 보증금을 올려주었거나 재계약을 통해서 올려준 경우에는 그 증액된 부분을 위한 임대차계약을 작성하여, 그 증액부분의 임대차계약서에 확정일자를 받아 두어야만 그 날부터 후 순위권리자보다 증액부분에 대해서 우선하여 변제 받을 수 있습니다.
- 대항력을 갖춘 임차인이 저당권설정등기 이후에 임대인과의 합의에 의하여 보증금을 증액한 경우에는 보증금 중 증액부분에 관해서는 저당권에 기하여 건물을 경락받은 소유자에게 대항할 수 없게 됩니다.
(대법원 1990.8.14.선고 90다카11377 판결)

질문 67 ▶▶ 2년의 임대차기간 만기를 두 달여 앞두고 임대인이 3천만원의 보증금 증액을 요청하였는데 임차인은 이에 따라야만 하나요? 또한 임대인이 재계약을 쓰자고 하는데 어떻게 작성을 해야 하는 건지요?

답변 ▶▶ 임차인이 이사를 생각하지 않는다면 임대인의 요구를 수용할 수밖에 없을 것으로 보입니다. 계약이 종료되는 시점에서 임대보증금액은 임대인의 권한이므로 임대인이 보증금 인상을 원한다면 재계약을 작성하여야 할 것입니다. 재계약서 작성은 기존계약을 수정하는 방법과 인상된 금액으로 계약서를 한 장 다시 쓰는 방법이 있습니다. 인상된 금액으로 연장 계약서를 작성하거나 아니면 전체 금액으로 연장 계약서를 작성해도 문제는 없습니다. 또한 재계약 후 반드시 새로운 확정일자를 다시 부여 받아야 하고, 종전 확정일자를 받은 계약서와 같이 보관을 해야 합니다. 두 장 모두 잘 보관하여야 혹 경매가 된 경우에 제출하여 배당을 받을 수 있을 것입니다. 인상은 과정에서 근저당 등이 있는지 등기사항전부명령서(등기부등본)를 꼭 확인을 하여야 합니다.

질문 68 ▶▶ 임대차 기간이 종료되기 1개월 전 임대인과 합의하여 보증금을 올려주기로 하였습니다. 임대인이 인상된 보증금에 대해서 영수증을 써준다고 하는데 이전 계약서와 영수증만 보관하고 있으면 되는지요?

답변 ▶▶ 임차인은 인상된 보증금 영수증만 가지고는 보증금에 대한 우선변제권과 대항력을 유지할 수 없습니다. 영수증은 하나의 증표이지 계약원인증서가 아니기 때문에 반드시 보증금 증액분에 대하여 재계약서를 작성하고 특약에 재계약임을 명시한 후 동 주민센터에서 증액분에 대한 확정일자를 받거나 기존계약서에 보증금액을 수정하여 확정일자를 다시 받아야 인상된 보증금에 대해서도 우선변제권을 가질 수 있습니다.

질문 69 ▶▶ 현재 전세로 2억 5천에 살고 있는데 만기 3개월을 남겨두고 임대인은 전세 4억원으로 증액을 요구합니다. 갑자기 너무 많은 금액을 요구하는데 임대차 보호법에서는 증액 한도가 있는 것으로 알고 있습니다. 증액시 몇 %까지 가능한건가요?

답변 ▶▶ 주택임대차 보호법 제7조에서는 계약기간 중간에 경제사정의 변동이 있을 때 보증금의 5% 한도 내에서 증감을 청구할 수 있도록 하였습니다. 그러나 판례에서는 차임증감 청구권은 계약기간 중간에 한하여 증액 요구시 적용이 된다고 볼 수 있다고 하여, 계약이 종료된 후 재계약을 하는 경우는 증액한도를 적용하지 않는다고 하였습니다. (대법원 선고 93다 30532판결)

그러므로 임대인이 만기 3개월 전에 조건을 변경하여 보증금 증액을 요구하였기 때문에 임차인은 보증금을 증액해주거나 아니면 계약종료일에 임대인에게 임차목적물을 명도하고 이사를 해야 할 것입니다.

질문 70 ▶▶ 1년 전에 전세 2억원으로 살고 있는 신혼부부입니다.

며칠전 임대인은 갑자기 돈이 좀 필요하니 보증금 1천만원을 올려달라고 합니다.

그래서 임대인에게 계약기간이 1년 남아있기 때문에 증액할 수 없다고 했더니 임대인은 임대차 보호법에 계약하고 1년이 지나면 보증금 5%까지 인상할 수 있는 것이니 올려달라고 합니다. 올려주어야 하나요?

답변 ▶▶▶ 주택임대차보호법 제7조에서는 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다고 명시되어 있습니다.

본 조항은 사정변경의 원칙이나 공평의 원칙 등에 터잡은 만큼 엄격한 요건아래에서만 인정됩니다. 계약당시 그 기초가 되었던 사정이 현저히 변경되었을 것, 그 사정 변경을 당사자들이 예견하지 않았고 예견할 수 없었을 것, 그 사정변경이 당사자들에게 책임없는 사유로 발생하였을 것, 당초의 계약 내용에 당사자를 구속시키는 것이 신의칙상 현저히 부당할 것 등의 요건이 충족된 경우로서 전세보증금 시세의 증감정도가 상당한 수준에 달하고 나머지 전세기간도 6개월 이상 남았을 때 전세보증금 증감청구권을 받아들일 정당성과 필요성이 인정될 수 있고, 증감의 정도도 시세의 등락을 그대로 반영할 것이 아니라 그 밖에 당사자들의 특수성, 계약의 법적 안정성 등의 요소를 고려하여 조정되어야 하는 것으로 보고 있습니다.

(서울지방법원 1998.12.11.선고98가합19149 판결)

그러므로 임대인이 본인의 개인 사정으로 임의로 증액요구를 하는 것은 인정될 수 없습니다.

7. 임대차등기(계약종료 전)

! 주택임대차 등기

- 임차인은 당사자 간에 반대 약정이 없으면 임대인에 대해 그 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있습니다. (「민법」제621조제1항)

「주택임대차보호법」에 따라 임차인은 주택의 인도와 주민등록을 마치면 대항력을 가지고, 확정일자를 갖춘 경우에만 우선변제권을 취득·유지하게 됩니다.

그러나 주택임대차 등기를 마치게 되면 위 요건이 없어도 대항력 및 우선변제권을 취득·유지할 수 있습니다.

! 주택임대차 등기의 효과

- 임차인은 임차권등기를 마치면 대항력과 우선변제권을 취득합니다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 기존에 취득한 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 주택의 인도와 주민등록과 같은 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 않습니다. (「주택임대차보호법」제3조의4제1항 및 제3조의3제5항)

- 임차권등기가 끝난 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분으로 한정)을 그 이후에 임차한 임차인은 소액보증금의 우선변제를 받을 권리가 없습니다.

(「주택임대차보호법」제3조의4제1항 및 제3조의3제6항)

! 수수료 납부

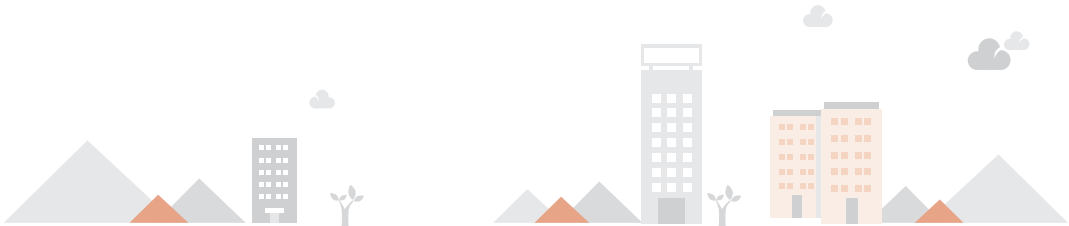
- 신청인은 임대차의 등기 신청수수료 15,000원을 납부합니다.

[「등기신청수수료 징수에 관한 예규」(대법원등기예규 제1487호, 2013. 4. 10. 발령, 5. 1. 시행)]

질문 71 ▶ 저는 개인 사정이 있어서 임대차계약 종료일보다 6개월 정도 일찍 이사를 나가는 걸로 임대인과 합의를 했는데, 보증금 보전을 위한 방법이 없나요?

답변 ▶▶ 임대차등기를 진행하시면 됩니다.

보통 임차권등기에는 임차권등기명령과 임대차등기가 있는데, 임대차등기는 계약종료 전, 임차권등기명령은 계약종료 후에 진행을 할 수 있습니다. 임대차등기는 계약종료 전에 집주인의 동의하에 임차권의 내용을 등기사항전부명령서(등기부등본)상에 등재시켜 임차보증금의 채권보전의 역할을 합니다. 첨부서류는 임대인의 인감증명과 등기증, 임대차계약서 원본, 임차인의 주민등록등·초본, 집주인과 세입자의 신분증과 인감도장, 등록세·면허세 영수증 증지가 첨부되고 비용이 발생합니다. 그러므로 임대차등기는 임차권등기명령신청과는 달리 임대인의 협조가 있어야만 가능하다 할 것입니다.



8. 임대권등기명령(계약종료 후)

! 임차권 등기명령 제도 정의

- 임차인은 임대차가 끝난 후 보증금을 반환받지 못한 경우 임차 주택의 소재지를 관할하는 법원에 단독으로 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다. (「주택임대차보호법」제3조의3제1항)
- 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 대항력과 우선변제권을 취득하며, 임차권등기 전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 임차인의 경우에는 그 대항력과 우선변제권이 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 않습니다. (「주택임대차보호법」제3조의3제5항)

질문 72 ▶▶ 3월 14일이 임대차계약만료일이고 이후 분양받은 아파트에 입주할 해야되는데 임대인으로부터 보증금을 반환받지 못한 상태에서 먼저 이사를 해야 합니다. 못 받은 보증금을 위해서 제가 뭘 할 수 있을까요?

답변 ▶▶▶ 임대차 종료 후 아직 임차보증금을 반환받지 못한 임차인은 단독으로 관할 법원에 임차권등기를 신청할 수 있습니다. 이를 통해 임차인의 주거를 자유롭게 이전할 수 있는 기회를 보장하고 있는 것입니다.

임대차가 종료한 후 임차인이 주민등록을 전출할 필요성이 있음에도 기존에 취득한 대항력(전입신고+입주)과 우선변제권(확정일자)의 상실때문에 이사는 물론 주민등록조차 전출하지 못하는 어려움을 해소하고 임차인으로 하여금 대항력(전입신고+입주)과 우선변제권(확정일자)을 그대로 유지하도록 하여 임차보증금 회수를 쉽게 한 것입니다.

질문 73 ▶ 만기가 지났는데도 임대인이 보증금을 돌려주지 않아 임차권등기를 신청하려하는데 저희 집은 등기사항전부명령서(등기부등본)을 보니 주택이 아니라 근린생활시설로 나와 있는데 가능한가요?

답변 ▶▶ 주택 외 건축물이어도 실제 주거로 사용하였다는 것을 입증하면 가능합니다. 임차권등기명령은 임차건물의 등기사항전부명령서(등기부등본)상의 용도가 주택뿐만 아니라 지하실, 공장, 사무실, 오피스텔이나 근린생활시설 등으로 등재되어 있더라도 주거로 사용하였다는 것을 입증하면 가능합니다.

질문 74 ▶ 현 임차주택에 제가 들어온 이후에 근저당이 설정된게 있어서 그런지 집을 내놓은 지 3개월이 지났는데도 새임차인이 들어오지 않습니다. 하는 수 없어 제가 먼저 이사를 나가려고 하는데 임차권등기명령 신청할 때 임대인에게 동의나 승낙을 받아야 하나요?

답변 ▶▶ 임차권등기명령신청시 임대인 동의나 승낙은 필요하지 않습니다. 임차권등기명령은 전세권설정과는 달리 임대인의 동의나 승낙을 필요로 하지 않고 임차인이 단독으로 신청할 수 있으므로 임대인에게 임차권등기명령을 하겠다는 통지를 할 필요도 없습니다. 즉 임차권등기명령은 기간이 종료되고 보증금을 못 받으면 임대인의 동의 없이 가능한 절차입니다.

질문 75 ▶▶ 제가 임차권등기를 해놓고 이사를 가려하니 부동산사무실에서 임차권등기가 되어있으면 다음 임차인이 불이익을 당하기 때문에 새로운 임대차계약 맺기가 더 힘들다고 합니다. 새로운 임차인에게 어떤 불이익이 있는 건지요?

답변 ▶▶▶ 임차권등기가 등재된 주택에 그 이후에 들어온 임차인은 우선변제를 받을 권리가 없습니다. (「주택임대차보호법」 제3조의3 제6항) 그러므로 새로운 임차인이 들어온 후에 임차주택에 대해 경매가 진행된다면 새로운 임차인의 보증금이 소액보증금의 범위 내라고 하더라도 최우선변제를 받을 수 없어 결국은 새로운 임차인은 임차보증금 회수에 불이익을 받게 되는 것입니다.

질문 76 ▶▶ 전세계약 기간이 만료됐으나 전세보증금을 받지 못한 채 부득이 이사를 해야 해서 전입신고와 확정일자 받은 계약서를 가지고 그냥 이사를 가면서 일부 짐을 남겨놓으려고 하는데 보증금을 돌려받는데 지장이 없는지요?

답변 ▶▶▶ 법원에 임차권등기를 한 후 이사를 해야 임대보증금에 대한 우선변제권과 대항력을 갖게 됩니다. 임차권등기없이 단순히 기존 계약서와 실제 거주하지도 않는데 짐의 일부만 남겨놓는 것으로는 대항력을 인정받기 어려울 수 있으므로 주의하여야 할 것입니다.

질문 77 ▶ 임대인이 보증금을 반환해 줄 테니 임차권등기를 말소해 달라고 요청하는데 제가 먼저 해제를 해야 하는 건지요, 또 필요한 서류는 무엇인지요?

답변 ▶▶ 임차권등기는 이미 임대차계약이 종료하였음에도 임대인이 그 보증금을 반환하지 않는 상태에서 경로되는 것으로, 이미 사실상 이행지체에 빠진 임대인의 임대차보증금 반환의무와 그에 대응하는 임차인의 권리를 보전하기 위하여 새로이 경로하는 임차권등기에 대한 임차인의 말소의무를 동시이행관계에 있는 것으로 해석할 것은 아니고, 특히 임차권등기는 임차인으로 하여금 기왕의 대항력이나 우선변제권을 유지하도록 해주는 담보적 기능만을 주목적으로 하는 점 등에 비추어 볼 때, 임대인의 임대차보증금 반환의무가 임차인의 임차권등기 말소의무보다 먼저 이행되어야 할 의무입니다.

(대법원 2005. 6. 9선고 2005다4529판결)

임차권등기의 해제서류로는 해제신청서 2부, 부동산 목록 2부, 건물등기사항전부명령서(등기부등본) 1통과 말소비용이 있습니다.



9. 전월세보증금 대출지원

정부금융정책에 따라 대상, 조건, 금리 등은 향후 변경될수 있음

질문 78 ▶▶ 임대차계약 종료 전 임차주택에 새로운 세입자가 확정되어 있으나, 제가 새로 이사 가려는 임차주택의 이사날짜와 맞지 않아 임차보증금 잔금지급이 어려운 상황인데 대출이 가능한가요?

답변 ▶▶▶ 기존 임차주택에 보증금회수가 안된 상황에서 계약종료 전 일반주택에 이사하는 경우 새로 계약된 임차주택의 보증금이 2억 이내일때 서울시 전월세보증금지원센터에서 대출지원이 가능합니다.대출대상으로는 근로소득 또는 사업소득의 연소득이 있어야하며, 신 임차주택의 주택유형이 아파트여야 합니다. 그러나 기존임차주택에 가압류, 가처분, 압류 등의 권리침해가 있는 경우, 은행여신거래 제한자 그리고 단독세대주와 기존 전세자금대출 보유자에게는 대출이 불가합니다.

질문 79 ▶▶ 제가 현재 전세를 살고 있는가운데 SH공사의 임대주택에 당첨이 되어 계약을 해야 하는데 기존 임대차계약의 계약기간이 종료되지 않아 집주인이 보증금 반환을 거부하고 있습니다. 이에 대출이 가능한가요?

답변 ▶▶▶ 서울시에서는 기존임차주택의 임대차계약이 종료 전인 가운데 SH공사 임대주택에 당첨된 분에게 기존임대차 계약서, 건물등기사항전부명령서(등기부등본), SH공사 임대주택의 임대차 계약서 등의 서류로 금융기관에서 서류 검토후 SH공사 임대주택에 질권설정을 하고 서울시의 용자추천을 통해 대출을 받으실 수가 있습니다. 대출금리는 연2%와 수입인지 그리고 질권설정수수료가 있으며 중도상환수수료는 없습니다. 구 임차주택의 보증금 회수 즉시 대출 은행에 상환하셔야 합니다.

질문 80 ▶▶ 저는 임대차계약기간이 종료됐지만 임대인이 보증금을 돌려주지 못하고 있는 상황에서 이사를 진행하려고 합니다. 대출조건은 어떻게 되나요?

답변 ▶▶▶ 임대차계약기간 종료 후 보증금 미반환된 경우의 대출은 새롭게 이사가는 임차보증금이 3억 이내 일 때, 기존 임차보증금 100%, 새롭게 이사가는 임차보증금 90%를 비교해서 적은 금액으로 대출금액이 산정되나, 한도는 최대2억원까지만 대출이 진행됩니다.
 대출이자는 변동금리로 4%이내이고 보증료는 연0.5%, 중도상환수수료는 없습니다.
 대출기간은 최대 2년으로 기존 임대인으로부터 보증금을 반환받으시면 상환하셔야하며, 상환방법으로 은행에 계좌입금 또는 직접 방문처리하시면 됩니다.
 취급은행으로는 우리은행에서 시행하고, 주요 조건으로 부부합산 연소득이 7000만 원이하 여야 합니다. 자세한 상담은 서울시 전월세보증금지원센터에 방문하여 문의하시길 바랍니다.

질문 81 ▶▶ 제가 이번에 처음으로 주택임대차계약을 체결하려고 하는데 근로자·서민대출을 받을 수 있을까요?

답변 ▶▶▶ 근로자·서민전세자금대출은 한국주택금융공사 보증상품으로 시중은행에서 위탁운영하고 있으며 최근연도 또는 최근 1년간 부부합산 총소득이 5,000만원 이하고 만 20세 이상 무주택 세대주에 한해 임차보증금의 70%이내 주택기금의 지원을 통해 나가는 대출입니다. 대출한도는 수도권은 최고 1억원 이하이며 대출기간은 보통의 임대차기간 2년 동안 사용가능하며, 대출금리는 변동금리로 3.3%내외로 시중은행에서 시행되고 있습니다.

질문 82 ▶▶ 임대차 계약이 종료되었으나 임대인이 보증금을 돌려주지 않아 임차인인 제가 서울시 기금의 대출을 이용해 이사를 먼저 나가려고 합니다. 대출이자를 임대인에게 청구할 수 있을까요?

답변 ▶▶ 원칙적으로 대출자체가 임차인명의로 나가기 때문에 이자는 임차인이 납부합니다. 다만, 임대인과의 협의를 통해 임대인이 납부하는 것도 가능하고 추후에 보증금을 돌려받으면서 민법상의 지연이자인 5%를 임대인에게 청구할 수도 있으나 임대인이 지급거절시에는 민사소송으로 해결해야 합니다.

질문 83 ▶▶ 올 가을에 결혼하면서 신혼집을 구하기 위해 일반전세 대출을 받으려고 하는데 대상이 되나요?

답변 ▶▶ 일반전세자금 대출은 만20세 이상 단독 또는 부양가족이 있는 세대주에 한해 임차보증금의 80%이내 주택금융공사의 보증서 발급을 통해 나가는 대출이며, 대출한도는 1.66억원 이하며 대출기간은 보통의 임대차기간 2년 동안 사용가능하며, 대출금리는 변동금리로 현재 5% 내외(보증료 0.5%별도)이며 시중에서 대출을 실행합니다.

질문 84 ▶ 저는 월 150만 원 정도의 소득에 소득활동이 없는 부모님을 모시고 살고 있습니다.
저와 같은 저소득층을 위한 대출이 있나요?

답변 ▶▶ 저소득가구를 위한 전세자금 대출상품은 국민주택기금 대출로 시중은행에서 위탁운영하고 있으며 주요조건은 만 20세 이상의 무주택세대주로 전세보증금이 수도권일 경우 1억 200만 원 이하 계약한 자에 대해 보건복지부 가구별 최저생계비 200% 이하인 분에 한해 대출을 시행하고 있으며 대출한도는 8,400만원이내(전세보증금의 70%이내)이며, 대출이자는 연 2%입니다.
관할 구청에서의 융자추천을 통해 시중은행에서 취급하고 있으며, 새로운 곳의 임대주택에 질권 설정을 하여 대출이 진행되고 있으니, 관할 구청이나 시중은행을 방문하시어 자세한 상담을 받아보시면 됩니다.

질문 85 ▶ 저는 임대인인데 새로운 임차인이 새로 계약이 성사 되기도 전에 기존의 임차인이 이사를 나간다고 하여 먼저 보증금을 빼주어야 하는 상황입니다. 저와 같은 임대인을 위한 대출도 있나요?

답변 ▶▶ 현재 임대인을 위한 세입자 임차보증지급 대출상품으로 일부 시중은행에서 취급하기는 하나 대출한도가 여러조건으로 많지는 않습니다. 일반적으로 운영하지는 않고 있어 가급적 시중은행의 부동산 담보대출을 이용하시기 바랍니다.

10. 소송

! 보증금반환청구 소의 개념

- 임대차기간이 만료되었는데도 임대인이 보증금을 반환하지 않는 경우 임차인은 임차주택에 대해 보증금 반환청구소송의 확정판결에 기한 경매를 신청하여 보증금을 회수할 수 있습니다.

(「주택임대차보호법」 제3조의2제1항)

- 상대방의 이의제기가 예상되지 않는 경우에는 지급명령과 같은 독촉절차를 이용할 수 있으나 그외의 경우에는 통상의 소송절차를 통해 보증금반환을 청구할 수밖에 없습니다.



! 보증금반환청구 소의 제기

- 임차인은 임대인 또는 본인의 주소지를 관할하는 법원에 임차주택에 대한 보증금반환청구의 소를 제기할 수 있습니다. 이 경우 임대인과 임차인이 합의로 관할법원을 정할 수 있으므로 합의로 정한 법원에 소장을 제출할 수도 있습니다. (「민사소송법」 제29조)

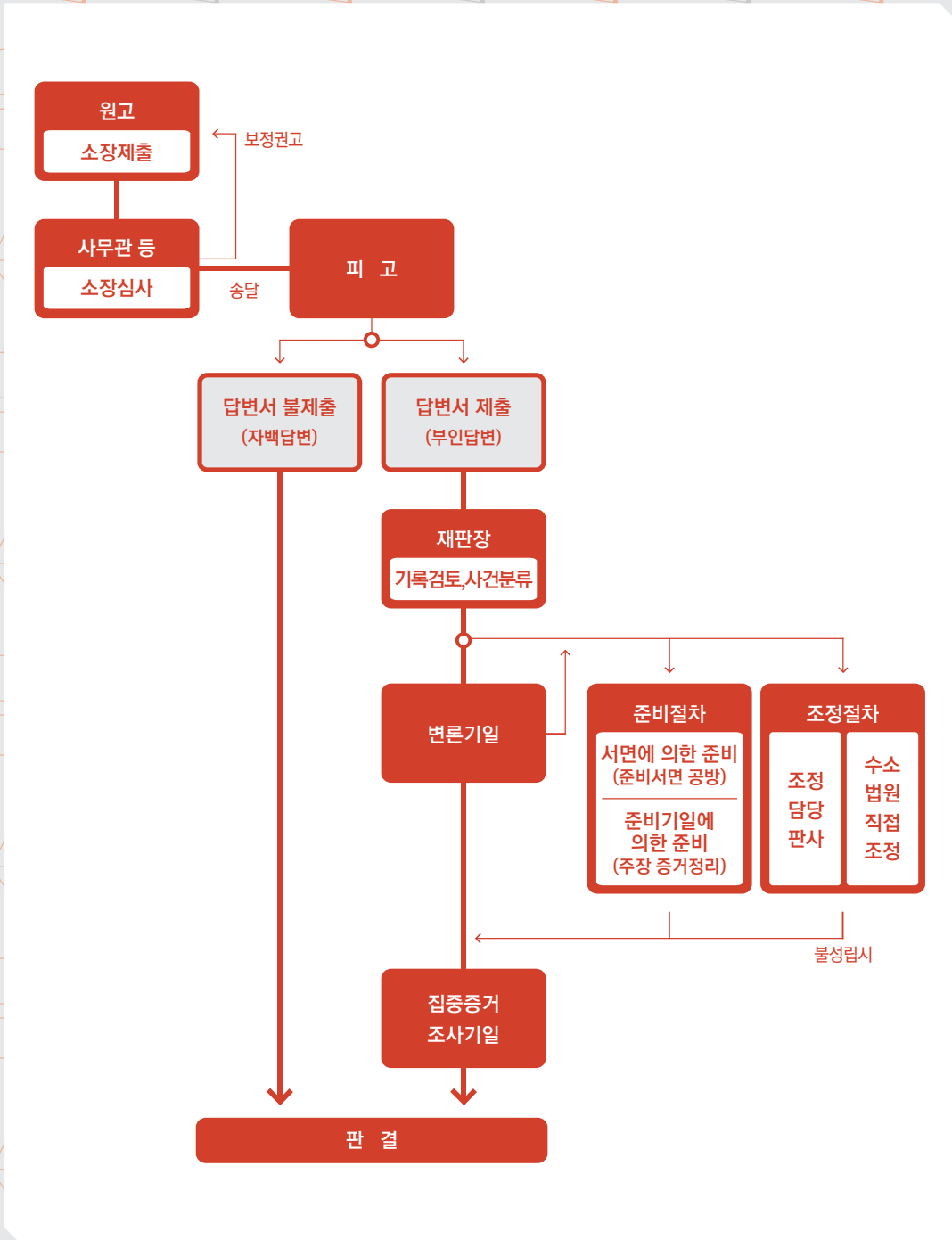


질문 86 ▶▶ 계약만기 두 달 전에 임대인에게 계약해지 통보 후 새 집 계약금으로 6백만 원을 지불했습니다. 임대인은 처음엔 만료일에 보증금을 돌려주겠다고 약속을 하였으나 만기 20여 일이 남은 지금에 와서는 만료일에 보증금을 돌려줄 수 없다고 합니다. 제가 지불한 계약금에 대해 손해배상을 청구할 수 있을까요?

답변 ▶▶▶ 보통 손해배상은 통상 손해와 특별 손해로 나누어지는데 만기 때 보증금을 못 받는다고 누구나 500만원의 손해가 발생하는 것이 아니므로 특별손해로 볼 수 있습니다. 이러한 특별손해로 인정받기 위해서는 상대방이 이런 손해가 날 것을 알았거나 알 수 있었을 때 가능합니다. 그러므로 본 사안에서의 임대인은 임차인이 500만원으로 계약한 사실을 알고 있었고 또 만기 때 보증금을 준다고 동의했다가 못주게 되면 임차인이 계약금을 손해 볼 수 있다라는 사실이 예측가능하기 때문에 특별손해로서 손해배상 청구가 가능할 것으로 보입니다.

질문 87 ▶▶ 저는 임차주택에서 임차권등기명령을 진행하고 보증금을 받지 못하는 상황으로 임대차 보증금 반환청구 소송은 언제해야 하는지, 그리고 절차는 어떻게 되는지 궁금합니다.

답변 ▶▶▶ 이미 임차권등기명령을 하였다면 보증금반환청구소송은 언제라도 제출할 수 있습니다. 보증금반환청구소송 소장의 구성은 당사자표시, 청구취지, 청구원인, 첨부서류 등으로 구성하는데 변호사, 법무사 없이 혼자서도 가능하므로 대법원 홈페이지에 게시된 법정서식을 참조하시기 바랍니다. 소송 절차는 관할법원에 인지세와 송달료를 납부하고 민사신청에 소장을 접수와 송달을 시작으로 판사의 심리, 원고와 피고의 서면 답변, 변론기일, 선고기일 등으로 진행하며 판결 선고 2주후에 확정 됩니다. 보통 판결문을 집행권원이라 표현하며 차후 경매신청할 수 있는 권원이 됩니다. 대개 소송기간은 6개월~1년 정도 걸립니다. 그러나 임대인이 확실히 송달을 받는다면 지급명령(독촉절차)으로 신청하여 2개월 안에 가능한 경우도 있습니다.



11. 경매

! 강제경매의 개념

- “강제경매”란 부동산에 대한 강제집행 방법의 하나로서 법원에서 채무자의 부동산을 압류·매각하여 그 대금으로 채권자의 금전채권의 만족에 충당시키는 절차입니다. (「민사집행법」제78조)

강제집행 - 강제집행의 의의

“강제집행”이란 채권자의 신청에 따라 집행권원에 표시된 사법상의 이행청구권을 국가권력에 의해 강제적으로 실현하는 법적 절차를 말합니다.

강제집행의 요건

강제집행을 신청하려면 집행권원과 집행문이 있어야 합니다.

집행권원은 실체법상의 청구권의 존재와 범위를 표시하고 법률상 집행력을 인정한 공문서입니다.

예) 확정판결, 가집행선고부 판결, 화해조서, 인낙조서, 조정조서, 확정된 지급명령, 공정증서 등

집행문은 집행권원에 집행력이 있다는 것과 누가 집행당사자인가를 집행권원 끝에 덧붙여 적는 공증문서입니다.

예) “이 판결 정본은 피고 아무개에 대한 강제집행을 실시하기 위해 원고 아무개에게 준다.”라고 기재 후, 법원사무관 등이 기명·날인한 문서

! 강제경매의 진행절차

- 부동산에 대한 강제경매는 ① 강제경매의 신청, ② 강제경매개시의 결정, ③ 배당요구의 종기 결정 및 공고, ④매각의 준비, ⑤ 매각의 실시, ⑥ 매각결정 절차, ⑦ 매각대금의 납부, ⑧ 배당절차, ⑨ 소유권이전 등기와 인도의 순서에 따라 진행됩니다.

① 강제경매의 신청

- 임차인은 아래 사항을 적은 강제경매신청서를 해당 부동산이 소재한 지방법원에 제출하면 됩니다.

(「민사집행법」제79조제1항 및 제80조)

- 강제경매신청서에는 집행력 있는 집행권원의 정보와 채무자의 소유로 등기된 부동산의 등기사항증명서를 첨부해야 합니다. (「민사집행법」제81조제1항)
- 민사집행의 신청을 하는 때에는 채권자는 민사집행에 필요한 비용으로서 법원이 정하는 금액을 미리 내야 합니다. (「민사집행법」제18조제1항)

② 강제경매개시의 결정

- 법원은 강제경매신청서의 기재사항과 첨부서류 등에 관한 심사결과 그 신청이 적법하다고 인정되면 강제경매개시결정을 하는 동시에 그 부동산의 압류를 명하게 됩니다. (「민사집행법」제83조제1항)
- 법원이 경매개시결정을 하면, 법원사무관 등은 즉시 그 사유를 등기부에 기입하도록 등기관에게 촉탁하고, 등기관은 경매개시결정사유를 등기부에 기입하게 됩니다. (「민사집행법」제94조)

③ 배당요구의 종기 결정 및 공고

- 경매개시결정에 따른 압류의 효력이 생긴 때에는 집행법원은 절차에 필요한 기간을 감안하여 배당요구를 할 수 있는 종기를 첫 매각일 이전으로 정하고 압류의 효력이 생긴 때부터 1주 이내에 공고합니다. (「민사집행법」제84조제1항, 제2항 및 제3항)

배당요구를 하지 않아도 배당을 받을 수 있는 채권자(첫 경매개시결정등기 전에 이미 등기를 마친 담보권자, 임차권등기권자, 체납처분에 의한 압류등기권자, 가압류권자, 배당요구종기까지 한 경매신청에 의하여 2중 개시결정이 된 경우 뒤의 압류채권자)가 아니면 배당요구의 종기까지 배당요구를 해야 배당을 받을 수 있습니다.

(「민사집행법」제148조 및 「민사집행규칙」제91조제1항 참조)

종기일까지 배당요구를 하지 않은 경우

선순위 채권자라도 경매절차에서 배당을 받을 수 없게 될 뿐만 아니라, 자기보다 후순위 채권자로서 배당을 받은 자를 상대로 부당이득반환청구를 하는 것도 허용되지 않습니다. (대법원 1997. 2. 25. 선고 96다10263 판결)

배당요구의 종기까지 배당요구를 해야 하는 사람은 집행력 있는 정보를 가진 채권자, 「주택임대차보호법」에 의한 소액임차인, 확정일자부 임차인입니다. (「민사집행법」제88조제1항 참조)

종기일까지 배당요구를 하지 않은 경우에는 선순위 채권자라도 경매절차에서 배당을 받을 수 없게 될 뿐만 아니라, 자기보다 후순위 채권자로서 배당을 받은 자를 상대로 부당이득반환청구를 하는 것도 허용되지 않습니다. (대법원 1997. 2. 25. 선고 96다10263 판결)

④ 매각의 준비

- 경매개시결정이 있게 되면, 집행법원은 경매 목적물의 환가(입찰의 방법으로 매각하여 매각대금을 조성함)를 위한 준비를 하게 됩니다.
- 법원은 경매개시결정일로부터 3일 내에 등기부에 기입된 부동산의 권리자 등에 대하여 채권에 관한 계산서를 해당요구 증기일까지 제출할 것을 통지합니다. (「민사집행법」제84조제4항)
- 법원은 경매개시결정을 한 후 집행관에게 부동산의 현황에 관하여 조사할 것을 명하게 됩니다.
(「민사집행법」제85조제1항)

현황조사 결과 알게 된 임차인에 대하여 즉시 해당요구의 증기일까지 법원에 그 권리신고 및 해당요구를 할 것을 통지합니다.

- 집행법원은 감정인에게 경매부동산을 평가하게 하고, 그 평가액을 참작하여 최저매각가격을 정합니다.
(「민사집행법」제97조)

최저매각가격은 매각을 허가하는 최저의 가격으로 그 액에 미달하는 응찰에 대하여는 매각이 허가되지 않습니다.
(대법원 1967. 9. 26. 자 67마796 결정)

⑤ 매각기일 및 매각결정기일 등의 지정·공고·통지

- 집행법원은 경매절차를 취소할 사유가 없는 경우에는 매각명령을 하고, 직권으로 매각기일을 지정하여 공고합니다.
(「민사집행법」제104조 및 제106조)

⑥ 매각의 실시

- 부동산의 매각은 ① 매각기일에 하는 호가경매, ② 매각기일에 입찰 및 개찰하게 하는 기일입찰, ③ 입찰기간 내에 입찰하게 하여 매각기일에 개찰하는 기간입찰의 세 가지 방법으로 합니다. (「민사집행법」제103조제2항)

⑦ 매각결정 절차

- 법원은 입찰기일의 종료 후 매각결정기일을 열어 매각의 허가에 관하여 이해관계인의 진술을 듣고 직권으로 법이 정한 이의사유가 있는지 여부를 조사한 다음, 매각의 허가 또는 불허가 결정을 선고합니다.
(「민사집행법」제120조 및 제123조)

⑧ 매각대금의 납부

- 법원은 매각허가결정이 확정되면 지체 없이 대금지급기한을 지정하게 되며, 낙찰자는 대금지급기일에 낙찰대금을 납부해야 합니다. (「민사집행법」제142조제1항 및 제 2항)

⑨ 배당절차

- 매각대금이 지급되면 법원은 배당절차를 밝게 됩니다. 매각대금으로 배당에 참가한 모든 채권자를 만족하게 할 수 없는 때에는 법원은 「민법」, 「상법」, 그 밖의 법률에 의한 우선순위에 따라 배당합니다. (「민사집행법」제145조)
- 배당받을 채권자는 다음 어느 하나의 사람이 됩니다. (「민사집행법」제148조)

배당요구의 종기까지 경매신청을 한 압류채권자
 배당요구의 종기까지 배당요구를 한 채권자
 첫 경매개시결정 등기 전에 등기된 가압류채권자
 저당권·전세권, 그 밖의 우선변제청구권으로서 첫 경매개시결정 등기 전에
 등기되었고 매각으로 소멸하는 것을 가진 채권자

- 배당기일이 정하여진 때에는 각 채권자는 채권의 원금·배당기일까지의 이자 등을 적은 계산서를 1주 안에 법원에 제출해야 합니다. (「민사집행규칙」제81조)
- 집행법원은 미리 작성한 배당표 원안을 배당기일에 출석한 이해관계인과 배당요구 채권자에게 열람시켜 그들의 의견을 듣고, 즉시 조사할 수 있는 서증을 조사한 다음, 이에 기하여 배당표 원안에 추가·정정할 것이 있으면 추가·정정하여 배당표를 완성·확정합니다. (「민사집행법」제149조 및 제150조)
- 배당기일에 이의가 없는 때에는 배당표에 따라 배당을 합니다. 이의가 있더라도 이의를 정당하다고 인정하거나 다른 방법으로 합의한 때에는 이에 따라 배당표를 경정하여 배당을 실시하고, 이의가 완결되지 아니한 때에는 이의가 없는 부분에 한하여 배당을 실시하게 됩니다. (「민사집행법」제152조)

⑩ 소유권이전등기 등의 촉탁·부동산 인도명령

- 매수인은 매각대금을 다 낸 때에 매각의 목적인 권리를 취득하게 됩니다. (「민사집행법」제135조) 이 경우 집행법원은 매수인 명의의 소유권이전등기, 매수인이 인수하지 않은 부동산 상의 부담의 말소등기를 등기관에게 촉탁하게 됩니다.
- 매수인이 매각대금 전액을 납부한 후에는 채무자에 대하여 직접 자기에게 매각부동산을 인도할 것을 구할 수 있으나, 채무자가 임의로 인도하지 않을 때에는 대금완납 후 6개월 이내에 집행법원에 대하여 집행관으로 하여금 매각부동산을 강제로 매수인에게 인도케 하는 내용의 인도명령을 신청하여 그 명령에 의하여 부동산을 인도받을 수 있습니다. (「민사집행법」제136조)

! 배당요구를 할 수 있는 채권자

- 집행력있는 정본을 가진 채권자, 경매개시결정이 등기된 뒤에 가압류를 한 채권자, 「민법」, 「상법」, 그 밖의 법률에 따라 우선변제청구권이 있는 채권자가 배당요구를 할 수 있습니다.
- 우선변제권을 취득한 임차인과 소액임차인은 다른 채권자에 의해 개시된 집행절차에 참가하여 배당요구를 할 수 있습니다. (「민사집행법」제88조제1항, 「주택임대차보호법」제3조의2제2항 및 제8조)

! 배당요구의 시기 및 종기

- 임차인은 압류의 효력이 발생한 이후부터 집행법원이 정한 배당요구의 종기까지 배당요구를 해야 합니다. (「민사집행규칙」제91조제1항)
- 집행법원은 경매개시결정에 따른 압류의 효력이 생긴 때에는 절차에 필요한 기간을 감안하여 배당요구를 할 수 있는 종기를 첫 매각기일 이전으로 정하여 공고하고 있습니다. (「민사집행법」제84조제1항)

! 관련 판례

- 임차인이 배당요구의 종기까지 배당요구를 하지 않아 배당에서 제외된 경우, 임차인은 후순위채권자를 상대로 부당이득반환청구를 할 수 없습니다. (대법원 1998. 10. 13. 선고 98다12379)
- 임차인이 임대인의 재산에 대해 경매를 신청한 경우에는 배당요구를 하지 않아도 당연히 배당에 참가할 수 있는 채권자이기 때문에 배당받을 수 있습니다. 만약, 임차인이 배당을 받아야 함에도 배당을 받지 못하고 배당을 받을 수 없는 사람이 배당을 받은 경우 임차인은 배당을 받은 사람에게 부당이득반환청구권을 가집니다. (대법원 2000. 10. 10. 선고 99다53230 판결)

! 배당요구의 신청

- 임차인은 채권의 원인과 액수를 기재한 서면으로 집행법원에 권리신고 및 배당요구를 해야 합니다. 이 경우 그 신청서에는 집행력 있는 정보 또는 그 사본, 그 밖에 배당요구의 자격을 소명하는 서면(임대차계약서 사본과 주민등록등본 등)을 붙여야 합니다. (「민사집행규칙」제48조)
- 소액임차인이 이해관계인으로서 권리신고를 한 경우에도 다시 배당요구를 해야 하나, 제출된 서류가 권리신고나 배당요구의 어느 한쪽 취지로 볼 수 있는 서면이 제출된 때에는 배당받을 수 있습니다. (대법원 1999. 2. 9. 선고 98다53547 판결)

! 배당 순위

- **제1순위** | 집행비용(인지대, 신청서기료, 등록면허세, 송달료, 평가비용, 현황조사비용, 수수료, 공고비 등)
- **제2순위** | 제3취득자의 비용상환청구권(필요비, 유익비)
- **제3순위** | 「주택임대차보호법」상 보증금 중 일정액, 「상가건물임대차보호법」상 보증금 중 일정액, 「근로기준법」상 임금채권 등 최종 3개월분의 임금 및 최종 3년분의 퇴직금
- **제4순위** | 국세(토지초과이득세, 상속세, 증여세, 재평가세), 지방세(재산세, 도시계획세)
- **제5순위** | 조세채권 등 당해세를 제외한 국세 및 지방세, 근저당권 및 전세권 등에 의해 담보된 채권, 확정일자 임차인
- **제6순위** | 각종 조세채권
- **제7순위** | 국세 및 지방세의 다음 순위로 징수하는 공과금(의료보험료, 고용보험료 및 산재보험료)
- **제8순위** | 일반채권, 임차인의 배당액
- **대항력 및 확정일자를 갖춘 임차인**
 - 임차인이 배당요구의 종기까지 배당요구를 한 경우, 그 우선변제권 발생일을 기준으로 근저당권 등 다른 배당채권자와의 선후에 따라 배당순위가 결정되고, 이에 따라 배당금이 정해집니다. (「주택임대차보호법」제3조의2제2항 참조)
- **임차권등기를 한 임차인**
 - 경매개시결정 전에 임차권등기를 마친 임차인은 배당요구 없이도 당연히 배당을 받게 됩니다. (「민사집행법」제148조제3호)

- 경매개시결정 후에 임차권등기를 마친 임차인은 배당요구의 종기까지 배당요구를 한 경우에만 배당에 참가할 수 있습니다. (「민사집행법」제148조제2호 및「민사집행규칙」 제91조제1항 참조)

○ 최우선변제권을 가지는 소액임차인

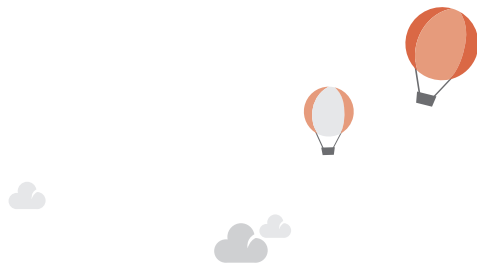
- 소액임차인이 첫 경매개시결정 등기 전에 대항요건을 갖추고 배당요구의 종기까지 배당요구를 한 경우에는 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 배당받습니다. (「주택임대차보호법」 제8조제1항)

! 최우선변제권의 개념과 요건 및 효과

- “최우선변제권”이란 소액임차인(서울 기준 보증금 9,500만원 이하)의 경우에는 보증금 중 일정액(서울의 경우 3,200만원)에 대하여 다른 어떠한 채권보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리가 생기는데 그와 같은 권리를 말한다. (「주택임대차보호법」제8조)

소액임차인의 우선변제를 받을 수 있는 채권은 압류하지 못합니다. (「민사집행법」제246조제1항제6호)

- 임차인은 소액보증금을 최우선변제받기 위해서는 경락기일까지 확정일자와 주민등록·점유 등의 요건을 유지하여야한다.



질문 88 ▶▶ 제가 주택을 임차하여 입주와 전입신고를 모두 마친 후 확정일자를 받고 거주하다가 임대기간이 끝나자 임대인을 상대로 보증금반환 청구소송을 제기하여 확정판결을 받았 습니다.

이제 이 판결을 기초로 강제경매신청을 하려고 하는데 그 경매절차에서도 제가 우선 변제권을 행사할 수 있는지요?

답변 ▶▶ 임차인이 임차보증금 반환채권의 확정판결 기타 이에 준하는 판결에 기하여 경매신청을 하는 경우 주택 인도 등의 집행개시의 요건으로 보지 아니함으로 임차인은 주택을 비우지 아니하 고도 경매신청을 할 수 있습니다.

임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법 원, 지방법원지원 또는 시군법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있고, 임차권 등기명령의 집 행에 의한 임차권등기가 경로되면 임차인은 우선변제권의 취득과 임차인이 대항력과 우선변 제권을 유지하는 가운데 이사를 자유로이 할 수 있도록 하였습니다.

질문 89 ▶▶ 저는 전세계약해서 거주하던 중 경매법원으로부터 배당을 받으라는 통지문이 도착 하였는데 어떤 조치를 취해야 하나요?

답변 ▶▶ 최우선변제권 또는 우선변제권이 있는 임차인은 경매법원으로부터 자신에게 배당된 배당금 을 수령하기 위해서는 낙찰자로부터 받은 명도확인서를 경매법원에 제출하여야 합니다. 다 만, 임차인이 대항력이 있는데도 보증금 중 일부만 배당받은 경우에는 나머지 보증금을 반환 받을 때까지 낙찰자에게 임차주택을 비워주지 않아도 됩니다.

질문 90 ▶ 저는 월세 세입자인데 만약 제가 살고 있는 주택이 경매에 넘어가게 되면 소액임차인으로서 최우선변제권을 행사하기 위해서는 어떠한 요건을 갖추어야 하는지요?

답변 ▶▶ 지역별 소액보증금의 기준에 해당해야 되고 다음 요건을 갖추어야 합니다.

임차인은 주택의 인도 및 주민등록을 경매신청기입등기 전까지 갖추고 이를 매각기일까지 계속 유지하여야 합니다. 임차인의 보증금(서울시 기준: 9,500만원)중 일정액(서울시 기준: 3,200만원)이 대상이 되며, 주택 가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 주택 가액의 2분의 1에 해당하는 금액에 한하여 우선변제권이 있습니다. 그리고 1주택에 2이상의 임차인이 거주하며, 각 소액보증금의 합산액이 주택 가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 각 소액 보증금의 합산액에 대한 각 임차인의 보증금 일정액의 비율로 그 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액을 분할한 금액을 각 임차인의 최우선변제금으로 보게 됩니다.

질문 91 ▶ 보증금 5,000만원에 임차하여 입주 및 전입신고를 마쳤는데, 당시 임차주택에 A은행 명의의 채권최고액 1,200만원의 근저당등기가 되어 있었고, 그 후에 임대인이 B은행 명의로 채권최고액 5,000만원의 근저당권설정등기를 하였습니다. 현재 임차주택에 관하여 B은행이 경매를 신청하였는데 저는 어떠한 방법으로 보호를 받을 수 있는지요?

답변 ▶▶ 귀하처럼 1순위저당권과 2순위저당권 사이에 주택임차인의 대항요건이 구비된 경우에 경락인의 지위는 1순위저당권을 기준으로 정하여지기 때문에 경락인에게 대항할 수 없습니다. 다만 귀하가 경락되기 전에 선순위인 A은행의 근저당 채무 1,200만원을 대신 상환함으로써 그 근저당설정등기를 말소하면 경락인에 대하여 대항력을 행사할 수 있게 되어(대법원 1996.2.9. 선고 95다49523 판결) 임대보증금 5,000만원을 회수할 수 있으므로 1순위 근저당채무가 임대보증금보다 소액인 경우에는 위와 같이 대신 상환하는 방법도 고려해 볼만 합니다. 또 귀하가 대항요건 이외에 계약서에 확정일자를 갖추었다면 경매절차에서 배당요구를 하여 경락대금 중 1순위 저당권자의 변제에 총당하고 남은 금액에서 2순위 저당권자보다 우선하여 임대보증금의 변제를 받을 수 있습니다.

질문 92 ▶ 저는 가압류 등기가 된 집을 임차하여 입주한 후 주민등록을 마쳤습니다.

그 후 가압류채권자가 본안소송에서 승소판결을 받아 임차주택에 관한 강제경매신청을 하였는데, 제가 임차주택을 경락받은 사람에게 대항할 수 있나요?

답변 ▶▶ 대항할 수 없습니다.

왜냐하면 귀하가 가압류 등기 후에 대항요건을 갖춘 이상 경락인에게 대항할 수 없기 때문입니다. 다만 소액보증금으로 최우선변제금이 있을 경우 이를 먼저 배당받을 수 있으며, 나머지 금액에 대해서는 귀하가 확정일자를 갖추었다면 선순위 가압류채권자보다 우선변제를 받을 수 없더라도 채권액에 비례하여 평등배당을 받을 수는 있을 것입니다.

질문 93 ▶ 주택을 임차하여 입주 및 전입신고를 마쳤는데, 그 당시에 이미 임차주택에 다른 사람 명의로 소유권이전청구권 보전의 가등기가 되어 있었습니다.

그 후 가등기권자가 가등기에 기한 소유권이전의 본등기를 마친 후 집을 비워줄 것을 요구하는데 이게 맞나요?

답변 ▶▶ 임차인은 집을 비워 주어야 하고 임대보증금은 종전 소유자인 임대인으로부터 반환받을 수 밖에 없습니다. 왜냐하면 귀하가 가등기경료시보다 나중에 대항요건을 갖춘 이상 설사 가등기에 기한 소유권이전의 본등기보다는 앞선다 하더라도 본등기를 경료한 자에 대하여 대항할 수 없기 때문입니다. 이것은 처분금지처분자가 본안소송에서 승소확정판결을 받아 소유권이전등기를 경료한 경우에도 마찬가지입니다. 그러나 반대로 만일 임차인이 대항요건을 구비한 후에 가등기가 경료된 경우에는 본등기를 경료한 자에 대하여 대항할 수 있습니다.

질문 94▶ 저당권이 설정된 후에 전입신고를 하였는데, 저당권실행을 위한 경매절차가 실시된다면 제가 임차주택을 경락받은 사람에게 대항할 수 있나요?

답변▶▶ 대항할 수 없습니다.

왜냐하면 저당권설정등기 전에 주택의 인도 및 주민등록을 모두 갖추어야만 세입자가 낙찰자에 대하여 대항력을 취득하는데, 귀하의 경우는 저당권이 설정된 후에 전입신고를 하였기 때문입니다. 따라서 가급적 근저당권의 규모와 순위를 잘 분석하여 임대차계약을 하는 것이 좋습니다.

질문 95▶ 주택을 임차하여 주민등록 전입신고까지 마치고 거주하던 중 가족 전원의 주민등록을 다른 곳으로 일시 이전 하였다가 다시 전입을 하였습니다.

그런데 그 사이에 저당권이 설정되고 그에 따른 경매가 실시되어 현재 경락인이 집을 비워 줄 것을 요구하고 있는데 비워 주어야 하는 것이 맞나요?

답변▶▶ 유감스럽지만 경락인에게 무조건 집을 비워 주어야 합니다.

왜냐하면 귀하와 같이 임대기간 중에 주민등록을 옮기면 비록 그 집에서 가족과 함께 계속 거주하고 있었다고 하여도 대항력을 상실하고 그 후 다시 전입신고를 하더라도 그 때부터 새로운 대항력이 다시 발생하므로 그 사이에 저당권이 설정되면 그에 기한 경매절차에서의 경락인에 대하여 임차권을 주장할 수 없기 때문입니다. 다만 귀하가 가족 구성원의 주민등록은 그대로 둔 채 본인의 주민등록만을 일시적으로 옮겼다면 대항력을 상실하지 않기 때문에 경락인에게 임대보증금의 반환을 요구할 수 있습니다.

질문 96▶ 임대차 계약체결 당시에는 보증금이 6,000만원이었는데 계약을 갱신하면서 보증금을 3,200만원으로 감액하였습니다. 이러한 경우에도 소액임차인으로 보호를 받을 수 있나요?

답변▶▶ 경매신청기입등기 경로 시기에 따라 다릅니다.

만일 임차인이 보증금 액수를 위와 같이 감액할 당시에 임차주택에 관하여 경매신청 기입등기가 경로되지 아니하였다면, 경매절차개시되더라도 귀하는 소액임차인으로 최우선 변제권(다른채권자보다 우선 먼저 배당)을 행사할 수 있습니다.

그러나 소액임차인의 특혜를 받기 위한 목적으로 경매신청기입등기 이후에 소액 보증금으로 감축하는 계약을 체결한 것이었다면 소액임차인으로 보호를 받을 수 없습니다.

질문 97▶ 어머니가 보증금 4천만원의 임차주택에 살고 계시는데 경매가 진행된다면 임차인으로서 받을 수 있는 돈은 얼마인가요?

답변▶▶ 서울 거주 기준으로, 현재 보증금이 4천만원이므로 최우선적으로 3천200만원을 받으실 수 있습니다.

경매진행시 임차보증금 중에 최우선적으로 받을 수 있는 금액이 있는데, 임차보증금의 범위와 지역에 따라 조금씩 다른 부분이 있습니다. 적용기준은 등기사항전부명령서(등기부등본상)의 을구에 표시된 최초 기준권리(예)근저당권, 저당권, 가등기담보권, 전세권)의 설정된 날짜에 따라 달리 적용합니다.

질문 98 ▶ 저는 제1경매절차에서 소액보증금의 최우선변제금중에서도 일부만 배당받았습니다. 그렇다면 임대인의 다른 부동산에 대한 제2경매절차에서 나머지 소액보증금에 대한 최우선변제권을 주장할 수 있을까요?

답변 ▶▶ 아래 판례로 유추해볼 때 소액임차인은 제2경매에서 최우선변제권을 주장할 수 없게 됩니다.

관련법령 및 판례

「주택임대차보호법」상의 대항력과 우선변제권의 두 가지 권리를 유지하고 임차인이 우선 변제권을 선택하여 제1경매절차에서 보증금 전액에 대하여 배당요구를 하였다면 소액 보증금 전액을 배당받지 못하였다고 하더라도 임차인의 최우선변제권은 매각으로 인하여 소멸하는 것이므로 매각 후 새로 설정된 근저당권에 기한 제2경매절차에서 최우선변제권에 의한 배당을 받을 수는 없고 매수인에게 대항하여 이를 반환할 때까지 임대차관계가 존속을 주장할 수 있을 뿐이다.

질문 99 ▶ 계약기간 만료가 지나서 임대인이 바로 보증금을 돌려준다는 말만 믿고 분양받은 아파트로 이사를 먼저 했는데도 임대인이 보증금을 반환해주지 않고 있는데 경매 신청은 어떻게 하나요?

답변 ▶▶ 강제경매의 신청으로 임대인소유의 부동산을 압류한 다음 매각하여 그 매각대금을 가지고 임차인은 임차보증금을 회수할 수 있습니다.

경매 유형에는 임의경매와 강제경매가 있으며, 임의경매는 보통 은행에서의 근저당권 설정된 채무자가 채무불이행으로 진행되는 경매를 말합니다. 임대차보증금반환청구 소송과 같이 확정판결문을 가진 임차인이 진행하는 경매는 강제경매에 해당합니다. 그러므로 본 사안은 소송을 통한 확정판결문이 있어야 경매절차가 진행될 수 있습니다.

질문 100 ▶ 서울에서 보증금 3천만원에 월세 50만원으로 월세 계약을 하려고 합니다.

계약 전에 등기사항전부증명서(등기부등본)를 확인해 보니 집주인은 2001.1월에 용자를 사용하고 있어서 계약을 할지 고민을 하니 집주인은 전입신고를 하고 살고 있으면 보증금 3천만원은 최우선변제금액에 해당이 되어 경매가 되더라도 3천만원은 보장이 된다고 합니다. 임대인의 말대로 경매가 되면 3천만원을 전액 받을 수 있나요?

답변 ▶▶ 최우선변제금 제도는 임대차계약시 소액보증금에 해당이 되면 경매시 경매낙찰가의 2분의 1범위 내에서 선순위 근저당보다 앞서서 최우선으로 임차인의 보증금을 배당해 주는 제도입니다. 최우선변제금 기준은 임차한 지역과 입주당시 최초 근저당 접수일자에 따라 다릅니다. 최초 근저당 접수일자가 2001. 1월이고 지역이 서울이라면 소액보증금으로써 보장이 가능한 금액은 보증금 3천만원이하일 때 1200만원입니다. 따라서 본 사안에서 보장받을 수 있는 최우선변제금은 3천만 원이 아니라 경매낙찰가 2분의 1범위 내에서 1200만 원입니다.

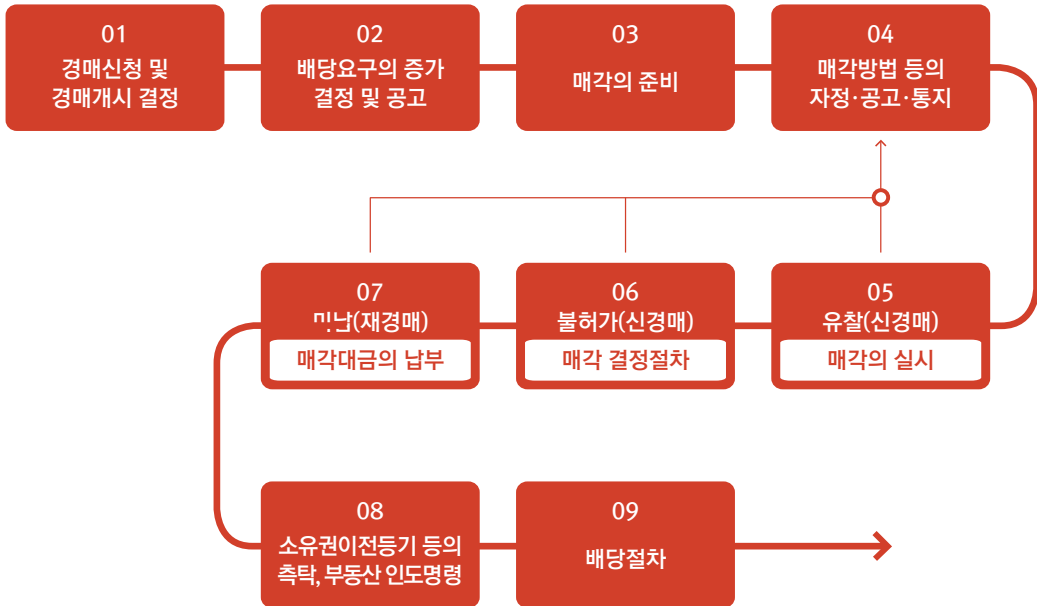
질문 101 ▶ 현재 거주하는 임차주택에 법원으로부터 경매진행통지가 도착하였는데, 경매진행통지에 대응하는 방법은 무엇인가요?

답변 ▶▶ 경매가 접수되면 심사를 마치고 각종 조사가 끝나면 법원은 배당요구를 할 수 있는 기간을 정하여 채권자에게 권리신고 및 배당요구의 통지문을 발송합니다. 그러면 배당요구 기간 내 세입자는 임대차계약서(확정일자가 찍힌 계약서)사본, 주민등록등본, 보증금 잔액의 채권계산서를 첨부하여 경매법원에 권리신고 및 배당요구 신청서를 제출하면 됩니다. 해당 경매사건에 대해 궁금하다면 인터넷 법원경매를 통하여 담당자의 연락처를 파악 후 연락하면 됩니다.

- 집행권원의 집행력 있는 정보 (판결문에 법원으로부터 경매진행 표시를 부여받은 정보)
- 집행권원의 송달증명서(판결문의 송달 증명서)
- 부동산등기사항전부명령서(등기부등본) 등
- 부동산목록 30통
- 수입인지 5,000원
- 대법원 수입증지 부동산 1개당 3,000원
- 등록세(임차보증금의 2/1000)와 지방교육세(등록세의 20/100)를 납부한 영수필통지서
- 비용의 예납 (송달료, 감정료, 현황조사료, 신문공고료, 매각수수료) 등

집주인에게 송달여부에 따라 경매가 기각될 수도 있습니다.

<경매 절차-대법원 법원 경매 참조>



12. 기타사항

| 공제증서 효력 |

질문 102 ▶ 전세계약 체결 후 부동산에서 받은 공제증서 유효기간이 1년인데, 1년이 지난 이후의 효력 지속은 어떻게 되나요?

답변 ▶▶ 공제기간이 경과되었다하더라도 본인에게 손해가 발생하면 6개월 이내에 손해배상을 청구할 수 있습니다. 임대차계약을 부동산에서 작성을 하게 되면 개업공인중개사로부터 중개대상물확인서와 공제증서를 받게 됩니다. “공제기간 동안 계약을 체결하면서 만약 개업공인중개사의 고의나 과실로 인해서 중개 의뢰인에게 손해가 발생했다면 공제가입기간이 지난 후라도 일정기간이내에는 손해배상을 청구할 수 있다.”라고 국토해양부에서 유권해석을 한 바 있습니다.

질문 103 ▶ 전셋집을 처음 구하는 20대 여성입니다.

중개보수를 절약하고 싶어서 인터넷으로 직거래로 집을 구하고 있는 중인데 주변에서 중개보수를 내더라도 부동산에서 계약서를 작성해야 보증금 보호를 받을 수 있는 공제증서를 받을 수 있다고 합니다. 공제 증서를 받으면 보증금이 항상 보호가 되는 건가요?

답변 ▶▶ 임대차 계약 체결시 개업공인중개사로부터 공제증서를 받으면 보증금이 무조건 보호가 된다는 뜻은 아닙니다. 공제증서는 일반 자동차 보험처럼 사고가 나서 보험처리를 하면 몇 주후에 보험금을 받을 수 있는 그런 증서는 아닙니다. 그러므로 부동산에서 1억에 대해 보험을 든 공제증서를 받았더라도 무조건 보호가 되는 것이 아니라 계약체결 당시 개업공인중개사의 중개행위로 인해 손해를 입었다는 증빙서류가 있어야 하며 이것은 개업공인중개사를 상대로 손해배상 청구소송을 통해 확정판결을 받은 판결문을 말합니다. 결국 계약당사자는 중개업소에서 계약을 하더라도 공제증서만 믿지말고 주의해야 할 사항을 꼼꼼히 챙겨야 할 것입니다.

| 관리비 부담 |

질문 104 ▶▶ 세입자의 공과금(전기·수도·도시가스요금) 연체를 임대인이 모두 지불해야 하나요?

답변 ▶▶ 미납된 전기요금과 수도요금은 前세입자가 이미 이사를 갔다면 주인이 낼 수밖에 없을 것으로 보입니다. 하지만 도시가스요금은 사용자 부담이므로 이 연체금액은 집주인에게 승계되지 않습니다. 그러므로 집주인은 먼저 도시가스 회사에 문의해서 도시가스 요금을 기존 세입자에게 이관해달라는 이관신청을 하시면 될 것으로 보입니다.

관련규정-도시가스 공급규정에서는 '도시가스는 이전 사용자의 체납요금은 변경된 사용자에게 승계되지 않는다'라고 되어 있습니다.

| 전세권설정과 확정일자 차이점 |

질문 105 ▶▶ 처음으로 전세계약을 하려고 하는데 부모님은 전세보증금에 대해서 전세권 설정을 꼭 해야한다 합니다. 그런데 부동산에서는 임대인들은 전세권 설정하는 걸 싫어하니 전입 신고를 하고 확정일자만 받아도 보증금 보호가 된다고 합니다. 전세권 설정과 확정일자의 차이는 어떻게 되나요?

답변 ▶▶ 전세권을 설정한 전세입자와 전입신고, 확정일자를 받은 임차인은 경매나 공매시 후순위 권리자 보다 우선하여 배당을 받을 수 있는 우선변제권의 효력은 동일합니다. 하지만 전세권자는 입주 당일에 전세권 설정을 접수하면 접수 당일 날짜로 우선변제권의 효력이 발생하는데 반해 전입신고와 확정일자는 동일한 날짜에 받았더라도 효력이 그 다음날로 발생하기 때문에 차이가 있습니다. 또 전세권 설정은 물권이기에 세입자가 이 집에 거주하지 않고 전입 신고를 하지 않아도 효력이 유지되는 반면, 전입신고와 확정일자를 받았을 때는 만기 때까지 거주하면서 주민등록을 그대로 유지를 해야 보호를 받을 수 있습니다. 이 외에도 여러 가지 차이는 있으므로 내가 어떤 상황으로 집을 사용할 계획인가에 따라 선택을 해야 할 것입니다.

| 특약의 효력 |

질문 106 ▶ 월세가 107개월째 못 내고 있어서 이사를 가라고 임대인으로부터 통보를 받았습니다. 그래서 임대인과 보증금을 정산하려하는데 임대인이 107개월 치 미납액과 연체이자로 월4%를 공제한다는 것입니다. 계약서에는 ‘월차임 연체시 월4%의 지연이자가 발생한다’ 라고 써 있습니다. 임차인에게 불리한 특약도 이미 계약서에 서명을 했으면 지켜야 되나요?

답변 ▶▶ 「주택임대차보호법」 제10조에는 ‘이 법에 위반된 약정으로 세입자에게 불리한 조항은 효력이 없다’ 라고 규정하고 있는데 이 법이란 「주택임대차보호법」의 규정으로써 특약내용이 임차인한테 불리한 경우에만 효력을 인정하지 않는 것입니다. 그러므로 월 4%의 연체이자 특약은 본법 규정의 당사자 간에 별도로 합의한 사항으로써 제10조 적용이 되지 않습니다. 그러나 판례에서는 계약자의 경제적 지위나 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 동기 등 모든 사정을 참작하여 월 4%의 지연손해금은 부당하게 과하다고 인정한 사례가 있으니 법원에 연체이자율 조정을 신청해 보시기 바랍니다.

| 월세 정산 방법 |

질문 107 ▶ 전세 계약만기가 7월 16일입니다. 임대인이 부동산에 집을 의뢰하여 새로운 임차인은 4월 30일에 이사오기로 하였습니다. 저는 월세를 매월 16일에 지급했었는데 이사 나갈 때 월세는 어떻게 계산해야 하나요?

답변 ▶▶ 임대차계약서상 특약으로 ‘한 달 미만의 기간은 한 달로 계산한다’ 라고 규정해놓지 않았다면 월세는 법정과실에 해당하여 ‘일수의 비율’에 따라 계산합니다. 그러나 일부에서는 15일 이하의 기간은 반 달분으로, 15일이 넘으면 한 달분으로 월세를 계산하거나 월세 지급일에서 하루만 초과해도 한 달분으로 계산하기도 하여 분쟁이 자주 발생하기도 합니다. 그러므로 특히 월세로 임대차계약을 작성할 때에는 꼭 계약시에 월세 정산 방법에 대해서 특약에 기재해 놓음으로써 추후 분쟁을 미연에 막을 수 있을 것입니다.

| 보증금일부 선반환요구 |

질문 108 ▶▶ 계약종료 2달 전에 임대인에게 해지통보를 하고 제가 새로운 집을 계약해야하므로 임대인에게 계약금조로 보증금의 10%를 먼저 달라고 요구를 했는데 임대인은 계약 만기일에 한꺼번에 보증금을 주겠다고 합니다. 저의 보증금 10% 반환요구가 잘못된 건가요?

답변 ▶▶▶ 민법에는 임대차가 종료되면 임차인은 주택을 임대인에게 반환 하고 임대인은 임차인에게 보증금을 반환하며 이는 동시 이행하도록 규정이 되어 있습니다. 그러므로 임차인이 종료 한달 전에 해지통보를 하였다면 임대인은 만기에 한꺼번에 보증금을 반환하면 될 뿐 만기 전에 계약금조로 10%를 선 지급해야 될 의무는 없습니다.

부동산 관행상 임대인이 10%정도 보증금을 임차인에게 선 지급하는 경우가 많으므로 임대인에게 요청할 수는 있겠으나 임대인이 거부한다면 강제할 수는 없을 것입니다.



13. 분쟁조정사례

|수선비 부담 등 하자·보수|

분쟁사례 109

임차인 박OO는 수도배관이 얼어서 수리를 시도하였으나 수리업자로부터 건물 내부 배관의 문제로 한번 수리시 20만원 수리비용이 청구된다는 진단을 받았다. 또한 물을 틀 때마다 한참 후에 물이 나오는 등 현재 수도배관에 이상이 있는 상황이다. 이에 임대인에게 수선을 요청했으나 아직까지 수선을 해주지 않는다.

✔ 이렇게 해결하였습니다!

조정위는 임대인에게 임차인의 이사비용을 지급할 것을 권고하였습니다. 아울러 집 내부 곰팡이의 수선 원인이 누수일 경우에는 임대인이, 결로현상일 경우에는 임차인이 수리비용을 부담하도록 조정하였습니다.

분쟁사례 110

임차인 김OO의 집 보일러는 설치한지 14년 되어 노후로 고장이 났고 수리기사는 수리가 불가하고 교체를 해야 한다고 한다. 임차인은 노후로 인한 고장이므로 교체비용은 임대인이 전액을 지불하여야 한다고 주장한다.

✔ 이렇게 해결하였습니다!

조정위는 당사자의 의견을 듣고 임차인과 임대인에게 각각 비용분담을 이행할 것을 권고하였습니다. 보일러의 연식이 오래된 점과 임차인의 관리부주의 책임을 인정하여 임차인은 중고 보일러 가격인 20만원의 일부인 10만원을 임대인에게 지급하고, 임대인은 이에 37만원을 더하여 신제품으로 보일러를 교체하도록 조정하였습니다.

분쟁사례 111

임차인 이OO는 뿌연 거실 유리 창문으로 인해 이삿날부터 햇빛을 거실에서 볼 수가 없으며 조망권도 침해받고 있다. 임차인은 임대인이 견적을 알아보라고 말한 이후 연락도 없고 교체도 해주지 않는다고 주장한다.

✓ 이렇게 해결하였습니다!

임대인은 거실창문을 교체해주며 임차인은 차후 발생하는 수리비에 대한 일체의 비용을 임대인에게 요구하지 않는 것으로 조정합의를 하였습니다.

분쟁사례 112

임대인 정OO는 임차인의 사용상의 부주의로 주방배수관이 막혔고 이로 인해 역류와 누수가 발생해 주방마루가 변색되었으므로 임차인이 마루 교체비용을 내야한다고 주장한다.

✓ 이렇게 해결하였습니다!

주방배수관의 역류와 누수가 사용상의 부주의가 아니라 임차인의 주장대로 노후가 원인이라면 이를 인지하지 못해 마루변색이 더 심해진 것이 인정되어 마루교체비용의 1/2씩 임차인과 임대인이 각각 지불하는 것으로 조정합의를 하였습니다.

..... <하자·보수 분쟁에 대한 임차인의 대응방법>

- 임대차기간 중 임차인의 잘못없이 주택에 하자가 발생한 경우에는 임대인에게 손해배상 청구를 하거나 보증금 또는 차임의 감액청구를 요구할 수 있습니다.
- 소송은 상당한 시일이 소요되므로 서울시 간이분쟁조정제도나 민사조정법상의 조정제도를 활용하는 것이 바람직합니다.

..... <관련 법령 및 판례>

- 통상적으로 임차주택의 주요설비(난방, 상·하수도, 전기시설 등)에 대한 노후 불량으로 인한 수선은 민법 제623조 및 판례상 임대인 부담으로 해석됩니다.
- 임차인의 고의·과실에 기한 파손, 전구 등 통상의 간단한 수선, 소모품 교체 비용은 민법 제623조 및 판례상 임차인이 부담하는 것으로 해석됩니다.

..... <여기서 잠깐~! 계약시부터 분쟁발생을 없애려면?>

- 2013년 7월, 서울시·법무부는 관계법령에 근거하여 주택임대차표준계약서를 만들었습니다. 계약서의 제3조(입주전수리) 및 제4조(임차주택의 사용·관리·수선)에 임대인과 임차인 간의 부담사항이 명시되어있으므로 주택임대차표준계약서 사용으로 분쟁발생을 낮출 수 있습니다.
- 또한 계약시 중개대상을 확인·설명서에 누락된 것은 없는지, 그 내용은 어떤지 꼼꼼히 확인하고 서명하여야 합니다. 누락부문은 계약서상 특약사항으로 기재하여야 상호 간의 분쟁을 예방할 수 있습니다.

| 계약 해지 |

분쟁사례 113

임차인 성OO는 임차주택의 보일러 문제로 방바닥 누수(반지하)현상을 겪고 있다. 누수현상으로 인해 임대차계약을 해지하고 이사하기 위해 이사비용을 받기 원하나 임대인과 의견이 충돌되고 있다. 게다가 방바닥에 누수가 발견된 7월 이후로는 월세 지불을 거부하고 있다.

✓ 이렇게 해결하였습니다!

조정위를 통해 임대차계약 해지에 상호 합의하였습니다. 임차인은 10월까지 밀렸던 월차임을 지불하고 임대인은 계약해지에 따른 손해배상으로 80만원을 지불하기로 하였습니다. 또한 차후 당사자 간 더 이상의 법적 책임을 묻지 않기로 합의하였습니다.

분쟁사례 114

임차인 최OO는 임차주택의 누수공사로 인해 몇 번 협조를 하였으나 완료가 되지 못하고 계속되는 재공사로 인하여 더 이상 거주가 힘들다고 생각되어 계약해지를 요구하고 있다.

✓ 이렇게 해결하였습니다!

임차인과 임대인은 본 임대차계약을 해지하고 2014년 8월 31일까지 임차인은 퇴거를 하며 임대인은 보증금 반환시 임차인에게 이사비용 50만원을 손해배상금으로 지불하기로 합의를 하였습니다.

분쟁사례 115

임차인 권OO는 이상예정일에 이삿짐을 풀려하였으나 임대인은 임차인이 애완견을 키운다는 이유로 입주를 거부하고 열쇠를 주지 않아 입주를 하지 못하였다. 이에 임차인은 임대인에게 계약금과 손해배상을 청구하고 있다.

✓ 이렇게 해결하였습니다!

임대인의 일방적인 계약해지 통보이므로 계약금 250만원과 이에 대한 손해배상금 150만원을 지불하도록 조정합의하였습니다.

분쟁사례 116

임차인 주OO는 입주 후 5개월부터 발생한 곰팡이의 상태가 너무 심각하여 벽지는 물론 가구나 가구내부의 옷이나 책까지 모두 손상되어 도저히 거주가 불가능하므로 계약해지와 이에 따른 손해배상을 청구하고 있다.

✓ 이렇게 해결하였습니다!

임대인은 보증금을 즉시 돌려주고 손해배상비용으로 85만원을 임차인에게 지불하기로 조정합의하였습니다.

분쟁사례 117

임차인 하OO는 임차주택에 1년여를 거주하면서 건물의 심각한 노후화로 인해 임대인에게 계속 수리요청을 하였고 이에 응하지 않아 임시로 수선을 해가며 거주하였다. 그러나 싱크대 하부나 벽천장의 누수, 기울어진 화장실 세면대와 바닥 곰팡이등 더 이상 거주가 불가능하다는 판단하에 계약해지를 요구하고 있다.

✓ 이렇게 해결하였습니다!

임차인은 계약해지와 이사비용 등의 손해배상금을 요구하나 임대인은 집이 낡은만큼 보증금을 저렴하게 들어왔기 때문에 공사를 해 줄 수 없으며 손해배상을 할 필요가 없다는 주장을 굽히지 않아 조정이 결렬되었습니다.

관련법령 및 판례

임대인이 해지할 수 있는 경우	임차인이 해지할 수 있는 경우
임차인이 월차임을 2기 이상 연체 (민법 제640조)	목시적 갱신이 된 경우 언제든지 해지 가능 (「주택임대차보호법」 제6조의2 제1항, 제2항)
임차인이 임대인 동의 없이 임대목적물 용도나 구조 변경	임차인 과실 없이 임차물 일부가 멸실 기타 사유로 인하여 사용·수익할 수 없는 등 잔존부분으로 임차목적 달성 불가능 (민법 제627조 제2항)
임차인이 임대인 동의 없이 전대·임차권 양도 또는 담보 제공 (민법 제629조 제2항)	임대인이 임차인의 의사에 반하여 보존행위를 하였는데 임차의 목적을 달성할 수 없는 경우 (민법 제625조)
임차인이 임대목적물을 주거용 이외의 용도로 사용 (민법 제654조, 제610조 제1항, 「주택임대차보호법」 제2조 참고)	임대차계약기간 중 가압류, 가처분, 가등기 등 경료

| 원상복구의무 |

분쟁사례 118

임차인 김OO는 원룸에 거주하다 보증금을 반환받고 이사를 갔으나 임대인이 보증금에서 10만원을 장판훼손에 대한 원상회복비용으로 공제하고 돌려 주었다. 임차인은 장판이 손톱만큼 뜯어져있던 것은 입주시부터여서 책임이 없다고 주장한다.

✓ 이렇게 해결하였습니다!

조정위에서는 전 임차인과의 통화를 통하여 훼손이 기존에 있었으며 이를 임대인도 알고 있었던 사항임을 알게 되었습니다. 따라서 임대인이 받았던 10만원을 임차인에게 돌려주도록 조정합의하였습니다.

분쟁사례 119

임차인 오00는 임대인이 공제한 보증금 중 곰팡이 발생으로 인한 도배비용 15만원을 받지 못했다. 임차인은 곰팡이 발생 원인은 임차인의 관리소홀이 아니라 임차주택의 방수시공 미비가 원인이라고 주장한다.

✓ 이렇게 해결하였습니다!

임대주택의 방수공사 재시공 의무와 임차인의 환기 등 관리소홀 책임을 들어 도배비용 15만원 중 임대인이 105천원을, 임차인이 45천원을 각각 부담하기로 조정합의하였습니다.

분쟁사례 120

임차인 허00는 임대인으로부터 보증금반환시 임의로 100만원을 공제하고 나머지 임차보증금을 반환받았다. 원상회복비용에 대해 상호협약이 이뤄지지 않은 상황에서 일방적으로 공제하는 것은 용인할 수 없으므로 일방적으로 공제한 100만원을 지급할 것을 주장한다.

✓ 이렇게 해결하였습니다!

임대인이 공제한 금원 100만원중 임차인의 관리상의 부주의가 인정되어 68만원은 임차인이 부담하기로 조정합의하였습니다.



분쟁사례 121

임차인 송OO는 임대인이 보증금반환시 임의로 도배비 10만원과 거울비 3만원을 합한 13만원을 공제하고 돌려주었다고 주장하며 이의 반환을 요구했다.

✓ 이렇게 해결하였습니다!

임차인이 임차기간 내내 환기나 통풍 등의 관리자의 주의의무를 다하지 않아 곰팡이가 발생한 점과 거울을 임의로 제거하고 사용한 점 등이 인정되어 임대인이 공제한 13만원은 부당하지 않은 것으로 조정합의하였습니다.

! 원상복구의무란?

- 임차인의 원상복구의무는 임대인이 원하는 대로 해줄 의무는 아니며, 일반관념상 임대차계약 이전상태로 복구하는 것을 의미합니다.
- 임차인이 통상적인 사용에 따라 자연적으로 소모되거나 더러워진 것에 불과한 경우에는 임차인은 원상복구의무를 부담하지 않습니다.
- 임차인이 시설비용이나 보수비용을 부담하고 상환청구권을 포기하는 대신, 원상복구의무도 부담하지 않기로 하는 합의는 가능합니다.

| 보증금 반환 |

분쟁사례 122

임차인 오OO는 임대차계약기간 중에 임대인이 대출을 더 받아 보증금 반환을 받을 수 있는지 불안해하고 있다. 임차인은 계약기간 만기일에 보증금반환을 희망하며, 보증금 반환에 대한 확약을 요청하였다.

✓ 이렇게 해결하였습니다!

임대인은 대출금의 일부를 상환한 후 잔금증명서를 임차인에게 확인시키고, 1년 후 종료일에 보증금을 반드시 반환하겠다는 이행각서를 작성함으로써, 임차인은 계약 기간까지 거주하겠다고 조정합의를 하였습니다.

분쟁사례 123

임차인 강OO는 임차주택의 잦은 하자로 인해 임대인이 임차인 동의없이 무단으로 수시로 들어와 수리를 한다며 집기나 가구 등을 임의대로 만지거나 치우는 등 임차인의 사생활 보호가 되지 않고 불안하여 이사를 간다고 하니 임대인이 폭언과 욕설로 위협하여 보증금반환과 손해배상을 요구하고 있다.

✓ 이렇게 해결하였습니다!

월세는 이번 달까지 지불하고 이달 말일에 보증금반환과 임차주택의 반환을 동시에 이행하는 것으로 조정합의하였습니다.

| 기타 사항 |

분쟁사례 124

임차인 이OO는 다가구주택에 거주하며 수도요금과 청소요금을 월세와 별도로 임대인에게 매달 지불하고 있었는데, 이에 대한 기준없이 임대인이 임의로 계산하는 방식 때문에 명쾌하지 않아 수도요금 지불을 거부하고 있는 상태이다.

✓ 이렇게 해결하였습니다!

다가구주택의 수도요금 정산방식에 대해서는 1인당 요금을 계산하는 방식으로 하여 현 임차주택의 거주자가 5명이므로 1/n 정산방식으로 계산하여 입금시키기로 조정합의 하였습니다.

분쟁사례 125

임대인 고OO는 임차주택을 매도하면서 임차인과 이사날짜 협의없이 잔금일을 정해놓고 임차인에게 일방적으로 이사나갈 것을 통보하여 이사비용 등에 대해 합의 보기를 신청한다.

✓ 이렇게 해결하였습니다!

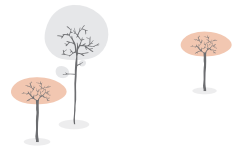
임차인은 임대인으로부터 200만원의 이사비용을 받고 매매잔금일에 이사나가는 것으로 조정합의를 하였습니다.

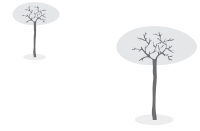
분쟁사례 126

임차인 차OO는 임차주택에 애완건을 남겨놓은 채 지방출장을 다녀오니 임차주택에 화재가 발생하여 손해가 발생하였다. 화재원인은 조사 중으로 아직 밝혀지지 않았으나 임차인이 애완건을 홀로 둔 과실을 인정하여 복구비용을 지불하기로 하였으나 금액이나 범위에 합의가 이뤄지지 않고 있다.

✓ 이렇게 해결하였습니다!

임차인과 임대인이 각자 인테리어업자로부터 견적을 뽑아본 후 합의가 이뤄지지 않는 부분에 대해서는 전문가와 함께 현장을 방문하여 진단하도록 조정합의하였습니다.





분쟁사례 127

임차인 최OO는 임차주택에 입주한지 한 달밖에 안됐으나 집안에 인터폰이 설치되어있지 않아 생활에 불편함이 많아 임대인에게 인터폰 설치를 요구한다. 임대인이 인터폰을 설치해주지 않는다면 임차인이 단독으로 설치하고 비용을 청구할 것을 주장하고 있다.

✓ 이렇게 해결하였습니다!

임대인이 인터폰을 설치해주지 않고 설치에 동의도 해주지 않는 상황에서 임차인이 단독으로 설치하는 것은 인터폰의 설치를 필요비로 인정받기 어려우므로 임대인에게 그 비용을 청구할 수 없습니다. 그러므로 임차인이 인터폰의 설치를 원한다면 임대인의 동의를 먼저 얻을 것을 조정합의하였습니다.

분쟁사례 128

임차인 배OO는 임차주택에 결로가 발생하여 시공사를 통해 보수공사를 진행하면서 불박이장의 이동비용 및 결로로 인한 가구손상비용 50만원을 시공사가 지급하기로 하였다가 지급하지 않자 임대인에게 본 비용을 청구한다.

✓ 이렇게 해결하였습니다!

임차인은 임대인이 아닌 시공사와 공사에 따른 비용 등을 합의한 것이므로 이를 임대인에게 청구할 수는 없으나 임대인이 임차주택의 하자로 인해 임차인에게 손해를 발생하게 된 것이므로 손해액 중 일부인 20만원을 지불해주기로 조정합의하였습니다.



제 4 장

주택임대차표준계약서

04

주택임대차표준계약서

1. 주택임대차표준계약서

주택임대차와 관련된 임대인과 임차인간 분쟁이 지속적으로 증가함에 따라 서울시·법무부는 임차인 보호규정을 강화한 주택임대차표준계약서를 제정하였습니다. ('13. 7)

2. 주택임대차표준계약서의 제정 과정

- '12. 12월 주택임대차표준계약서 제정 T/F 구성
- '13년 7월까지 8차례에 걸쳐 **자문회의 개최**
- '13년 7월 주택임대차표준계약서 제정 및 배포
- 주택임대차표준계약서 개정 T/F 1·2차 자문회의('14. 3)
 - 서식간소화(3장→2장) 및 임차인 보호조항 추가 신설
- 주택임대차표준계약서 개정('14. 6)



3. 주택임대차표준계약서의 특징

- 선순위권리관계(미납국세, 확정일자 현황 등) 확인
- 수리비 부담에 대한 사후 분쟁예방(입주전후 부담에 대하여 약정가능)
- 보증금 안정적으로 반환가능(반드시 확인할 사항 별지 표시)
- 임차인 및 임대인 권리 증진(목시적갱신, 차임지급의무 등)
- 분쟁발생시 중개인에 대한 책임감소 및 신뢰도 향상

자문회의 개최 과정

⊕ 1차 자문회의('12. 12)

- 표준계약서 제정배경 및 외국사례 소개 등

⊕ 2차 자문회의('13. 1)

- 각 기관별 표준계약서안 제시(서울시, 법무부, 공인중개사협회)
- 담보물권설정여부 확인사항을 계약서에 명시(서울시)

⊕ 3차 자문회의('13. 2)

- 임대차분야별 상담사례 분석을 통한 계약서 구성안 제시(서울시)
- 미납국세 확인에 관한 사항을 계약서에 명시(법무부)

⊕ 4차 자문회의('13. 2)

- 중개대상물 확인설명서 작성부분에 관한 중개사 역할 논의(법무부)
- 계약서에 임차주택수리 및 비용부담에 관한 사항 명시(서울시)

⊕ 5차 자문회의('13. 4)

- 기관별 의견을 반영하여 표준계약서 초안 제정(법무부)
- 다가구세입자피해방지를 위해 선순위확정일자 현황 명시(서울시)

⊕ 6차 자문회의('13. 5)

- 부동산중개보수 부분에 대한 명확화(서울시)
- 장기수선충당금 반환에 관한 사항 명시(법무부)

⊕ 7차 자문회의('13. 5)

- 중요확인사항(당사자, 권리순위, 중개대상물확인, 대항력·우선변제권) 계약서 명시

⊕ 8차 자문회의('13. 7)

- 새로 만든 「주택임대차표준계약서」 확정(서울시·법무부)

4. 주택임대차표준계약서의 주요 내용(법무부 보도자료, '13. 7)

〈민원 및 피해사례〉	「주택임대차표준계약서」 주요내용	〈표준계약서로 보완〉
<p>이모씨는 개업공인중개사를 통해 등기부 확인 후 전세계약을 체결하고 전입신고와 확정일자를 갖추었으나 임대인의 국세체납에 의한 공매로 보증금을 잃게 될 위기에 처함('12.6뉴스1)</p>	<p>선순위 담보물권, 미납국세 여부 등 확인란 마련</p>	<p>→「등기사항증명서 확인란」 →「미납국세 확인란」 →「선순위 확정일자 현황 확인란」을 마련하여 선순위권리로 인해 피해를 입는 일을 방지할 수 있게 함</p>
<p>법의 보호를 받기 위해 주택임대차계약 체결 전에 알아야 할 사항은 있나요? 참고자료 좀 주세요. (종로구○○씨, 서울시 민원)</p>	<p>계약체결 전 중요사항 확인</p>	<p>→「당사자 확인」, 「권리순위 확인」 →「중개대상을 확인·설명」, 「대항력 우선변제권 확보」 등에 대한 정보제공으로 법의 보호를 받기 위한 방법을 알고 계약을 체결할 수 있게 됨</p>
<p>다가구 주택의 수도에 누수가 있는 것을 알았지만 처음 수리비 부담에 대한 약정을 하지 못한 채 계약 체결. 임대차기간 중 누수에 대한 수리비 부담 관련 분쟁 발생 (노원구○○씨, 서울시 민원)</p>	<p>입주 전후 수리비 부담</p>	<p>→「입주 전 수리」 →「임차주택의 사용·관리·수선」에 관해 당사자로서 교섭력이 있는 계약체결을 시정하도록 하여 수리비를 둘러싼 사후 분쟁을 방지할 수 있게 함</p>
<p>'12.9 계약만료. 계약만료 후 집주인이 아무 얘기없다가 오늘 갑자기 집을 비워달라고 합니다. 어떻게 해야 하죠? (금천구○○씨, 서울시 민원)</p>	<p>기간의 연장·재계약 [계약서의 재작성 및 확정일자 날인 등]</p>	<p>→「목적적 갱신」, 「합의에 의한 재계약」 민원의 경우 목적적 갱신으로 임차인은 '14.9까지 기간주장이 가능한 점 등 목적적 갱신의 요건과 효력을 알게 됨 →「계약서 재작성 및 확정일자 날인」, 「차임증액청구」에 관한 정보 제공으로 증액보증금에 대한 우선변제권 확보 가능</p>
<p>집주인이 보증금을 반환해준다고 약속하여 공정중서까지 받고 이사하였는데 경매절차에서 한푼도 배당받지 못하였습니다. 제가 임차권등기명령을 하지 않았기 때문이랍니다. 과연 국민들이 그 제도를 얼마나 알까요? (대구시○○씨 국민신문고 민원)</p>	<p>계약의 종료 [임차권등기명령 신청 및 등재 등]</p>	<p>→「계약의 해지와 해지 사유」, 「비용의 정산」등을 규정하여 기간종료 사유와 비용 정산 문제를 명확히 함 →「임차권등기명령신청」에 관한 정보 제공으로 보증금을 받지 못하고 이사한 경우에도 우선변제권을 유지할 수 있게 함.</p>
<p>주택의 인도와 주민등록 확정일자가 불완전한 공시방법이어서 거래안전상 어쩔 수 없지만 임차인이 주민등록을 한 날 집주인이 저장권설정등기를 하면 후순위가 되어 불안합니다. (광주시○○씨 국민신문고 민원)</p>	<p>특약사항 예시</p>	<p>→「보증금의 안정적 확보방법 예시」 임대인은 주택을 인도받은 임차인이 전입신고와 확정일자를 모두 갖추기로 한 날짜보다 이를 후부터 담보물권을 설정할 수 있도록 하는 등 특약사항 예시</p>

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

주택임대차계약서

보증금 있는 월세
전세 월세

임대인()과 임차인()은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차주택의 표시]

소재지	(도로명주소)		
토지	지목	면적	m ²
건물	구조·용도	면적	m ²
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동·층·호 정확히 기재	면적	m ²
미납 국세		선순위 확정일자 현황	
<input type="checkbox"/> 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____인)	<input type="checkbox"/> 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____인)		확정일자 부여란
<input type="checkbox"/> 있음(중개대상을 확인·설명서 제2쪽 II. 개업 공인중개사 세부 확인사항 '㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)	<input type="checkbox"/> 해당 있음(중개대상을 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 '㉠ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)		
유의사항: 미납국세 및 선순위 확정일자 현황과 관련하여 개업공인중개사는 임대인에게 자료제출을 요구할 수 있으나, 세무서와 확정일자부여기관에 이를 직접 확인할 법적권한은 없습니다. ※ 미납국세·선순위확정일자 현황 확인방법은 "별지"참조			

[계약내용]

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

보증금	금	원정(W)
계약금	금	원정(W)은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (인)
중도금	금	원정(W)은 _____년 _____월 _____일에 지불하며
잔금	금	원정(W)은 _____년 _____월 _____일에 지불한다
차임(월세)	금	원정은 매월 _____일에 지불한다(입금계좌: _____)

제2조(임대차기간) 임대인은 임차주택을 임대차 목적으로 사용·수익할 수 있는 상태로 _____년 _____월 _____일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 _____년 _____월 _____일까지로 한다.

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

수리 필요 시설	<input type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음(수리할 내용: _____)
수리 완료 시기	<input type="checkbox"/> 잔금지급 기일인 _____년 _____월 _____일까지 <input type="checkbox"/> 기타 (_____)
약정한 수리 완료 시기 까지 미 수리한 경우	<input type="checkbox"/> 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 <input type="checkbox"/> 기타(_____)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

제8조(계약의 종료) 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 임차주택을 원래의 상태로 복구하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다. 다만, 시설물의 노후화나 통상 생길 수 있는 파손 등은 임차인의 원상복구의무에 포함되지 아니한다.

제9조(비용의 정산) ① 임차인은 계약종료 시 공과금과 관리비를 정산하여야 한다.

② 임차인은 이미 납부한 관리비 중 장기수선충당금을 소유자에게 반환 청구할 수 있다. 다만, 관리사무소 등 관리주체가 장기수선충당금을 정산하는 경우에는 그 관리주체에게 청구할 수 있다.

제10조(중개보수 등) 중개보수는 거래 가격의 _____ % 인 _____ 원(□ 부가가치세 포함 □ 불포함)으로 임대인과 임차인이 각각 부담한다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰 인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

제11조(중개대상물확인·설명서 교부) 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 _____ 년 _____ 월 _____ 일 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

[특약사항]

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

* 기타 임차인의 대항력·우선변제권 확보를 위한 사항, 관리비·전기료 납부방법 등 특별히 임대인과 임차인이 약정할 사항이 있으면 기재
 - 【대항력과 우선변제권 확보 관련 예시】 “주택을 인도받은 임차인은 _____년 _____월 _____일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자 받기로 하고, 임대인은 _____년 _____월 _____일(최소한 임차인의 위 약정일자 이를 후부터 가능)에 저당권 등 담보권을 설정할 수 있다.”는 등 당사자 사이 합의에 의한 특약 가능

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명날인 후 임대인, 임차인, 개업공인중개사는 매 장마다 간인하여, 각각 1통씩 보관한다. _____년 _____월 _____일

임 대 인	주 소					서명 또는 날인(인)
	주민등록번호	전 화	성 명			
	대 리 인 주 소	주민등록번호	성 명			
임 차 인	주 소					서명 또는 날인(인)
	주민등록번호	전 화	성 명			
	대 리 인 주 소	주민등록번호	성 명			
개 업 공 인 중 개 사	사무소소재지	사무소소재지				
	사 무 소 명 칭	사 무 소 명 칭				
	대 표	서명 및 날인	인	대 표	서명 및 날인	인
	등 록 번 호	전화		등 록 번 호	전화	
	소속공인중개사	서명 및 날인	인	소속공인중개사	서명 및 날인	인

별지)

법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요

< 계약 체결 시 꼭 확인하세요 >

【당사자 확인 / 권리순위관계 확인 / 중개대상물 확인·설명서 확인】

- ① 신분증·등기사항증명서 등을 통해 당사자 본인이 맞는지, 적법한 임대·임차권한이 있는지 확인합니다.
- ② 대리인과 계약 체결 시 위임장·대리인 신분증을 확인하고, 임대인(또는 임차인)과 직접 통화하여 확인하여야 하며, 보증금은 가급적 임대인 명의 계좌로 직접 송금합니다.
- ③ 중개대상물 확인·설명서에 누락된 것은 없는지, 그 내용은 어떤지 꼼꼼히 확인하고 서명하여야 합니다.

【대항력 및 우선변제권 확보】

- ① 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에게 임차권을 주장할 수 있고, 계약서에 **확정일자**까지 받으면, 후순위권리자나 그 밖의 채권자에 우선하여 변제받을 수 있습니다.
 - 임차인은 최대한 신속히 ① 주민등록과 ② 확정일자를 받아야 하고, 주택의 점유와 주민등록은 임대차 기간 중 계속 유지하고 있어야 합니다.
 - ② 등기사항증명서, 미납국세, 다가구주택 **확정일자 현황** 등 반드시 확인하여 선순위 담보권자가 있는지, 있다면 금액이 얼마인지를 확인하고 계약 체결여부를 결정하여야 보증금을 지킬 수 있습니다.
- ※ 미납국세와 확정일자 현황은 임대인의 동의를 받아 임차인이 관할 세무서 또는 관할 주민센터·등기소에서 확인하거나, 임대인이 직접 납세증명원이나 확정일자 현황을 발급받아 확인시켜 줄 수 있습니다.

< 계약기간 중 꼭 확인하세요 >

【차임증액청구】

계약기간 중이나 목시적 갱신 시 차임·보증금을 증액하는 경우에는 5%를 초과하지 못하고, 계약체결 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못합니다.

【월세 소득공제 안내】

근로소득이 있는 거주자 또는 「조세특례제한법」 제122조의3 제1항에 따른 성실사업자는 「소득세법」 및 「조세특례제한법」에 따라 월세에 대한 소득공제를 받을 수 있습니다. 근로소득세 연말정산 또는 종합소득세 신고 시 주민등록표등본, 임대차계약증서 사본 및 임대인에게 월세액을 지급하였음을 증명할 수 있는 서류를 제출하면 됩니다. 기타 자세한 사항은 국세청 콜센터(국번 없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

【목시적 갱신 등】

- ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월부터 1개월 전까지, 임차인은 1개월 전까지 각 상대방에게 기간을 종료하겠거나 조건을 변경하여 재계약을 하겠다는 취지의 통지를 하지 않으면 종전 임대차와 동일한 조건으로 자동 갱신됩니다.
- ② 제1항에 따라 갱신된 임대차의 존속기간은 2년입니다. 이 경우, 임차인은 언제든지 계약을 해지할 수 있지만 임대인은 계약서 제7조의 사유 또는 임차인과의 합의가 있어야 계약을 해지할 수 있습니다.

< 계약종료 시 꼭 확인하세요 >

【보증금액 변경시 확정일자 날인】

계약기간 중 보증금을 증액하거나, 재계약을 하면서 보증금을 증액한 경우에는 증액된 보증금액에 대한 우선변제권을 확보하기 위하여 반드시 다시 **확정일자**를 받아야 합니다.

【임차권등기명령 신청】

임대차가 종료된 후에도 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임대인의 동의 없이 임차주택 소재지 관할 법원에서 임차권등기명령을 받아, 등기부에 등재된 것을 확인하고 이사해야 우선변제 순위를 유지할 수 있습니다. 이때, 임차인은 임차권등기명령 관련 비용을 임대인에게 청구할 수 있습니다.



1. 주거복지지원센터

! 서울시 주거복지지원센터는 ?

“주거취약계층의 주거상담, 긴급주거비지원 등 주거복지서비스의 종합적인 지원을 목적으로 주거복지지원센터를 운영하고 있습니다.”

- 각종 주거관련(주거비 지원, 공공임대 주택, 집수리 등)문제를 온라인, 전화, 방문을 통해 상담 받으실 수 있으며, 주거취약계층을 적극 발굴하여 도움을 드립니다.
- 보증금, 월세, 연료비 연체 등으로 강제퇴거 위기에 처한 가구에 긴급주거비 및 연료비를 지원해주고, 지역자원과 연계하여 지속적인 통합사례관리를 하고 있습니다.

! 서울시 주거복지지원센터 현황은?

- 서울시는 금천, 노원, 성북, 강북, 관악, 은평, 성동, 송파, 서대문, 영등포 지역에 총 10개 센터를 운영하고 있습니다.
- 센터별 2명의 주거복지 전문가가 배치되어 전화 및 방문상담을 받으실 수 있으며, 금천, 송파, 서대문 주거복지지원센터에서는 현장상담실도 운영하고 있습니다.

센터명	위치	전화번호	상담지역
금천 주거복지지원센터	금천구 가산디지털1로 137 20층 2002호	2627-8499	금천, 구로
노원 주거복지지원센터	노원구 상계로 37다길 24	930-1180	노원, 중랑
성북 주거복지지원센터	성북구 동소문로 272, 5층	922-5942	성북, 종로, 중구
강북 주거복지지원센터	강북구 삼양로 35길34	980-4808	강북, 도봉
관악 주거복지지원센터	관악구 중앙2길 16, 2층	875-3197	관악, 동작, 서초
은평 주거복지지원센터	은평구 은평로 21길52, 1층	388-2979	은평, 마포
성동 주거복지지원센터	성동구 난계로 61 지층	2281-0464	성동, 동대문, 광진
송파 주거복지지원센터	송파구 성내천로 216, 2층	400-2271	송파, 강남, 강동
서대문 주거복지지원센터	서대문구 거북골로 4-18, 1층	303-3733	서대문, 용산

! 서울시 주거복지지원센터 주요 지원사례는?

지원사례 01

김00은 기초생활수급자로 지병악화로 인해 근로무능력상태이다. 대학졸업반 아들의 교육비 부담이 큰 상태였으며 지병 악화로 인한 의료비 부담 또한 만만치 않은 상태이다. 그로 인해 임대아파트 임대료 및 관리비 연체가 발생하여 임대차 계약 갱신하지 못하였고 명도소송 진행 중으로 승소 판결 후 강제퇴거 예정이었다.

✓ 이렇게 지원하였습니다!

대상자가 준비한 금액과 센터 지원금으로 관리비와 임대료 연체 금액을 완납하여 소송취하 및 임대차계약 갱신하고 현 주거지 유지 중에 있으며, 대학 졸업반인 아들은 취업하여 직장생활 시작하였다. 교육비 부담이 사라지고 경제활동 세대원이 나타남에 따라 관리비 및 임대료 연체에 대한 우려가 사라지게 되었다.

지원사례 02

정00은 기초생활수급자로 식당 가건물에 월세25만원을 내며 생활하던 중 영구임대아파트에 당첨되었으나 보증금 마련이 어려워 이주를 못하고 있는 실정이었다.

✓ 이렇게 지원하였습니다!

지역자원과 연계하여 지역교육복지재단에서 임대보증금 계약금을 지원받도록 하였고, 주거복지지원센터에서는 임대보증금을 지원하여 영구임대아파트에 이주하여 안정적으로 생활할 수 있게 되었다.

지원사례 03

청각장애 3급인 최00은 1년여 간 소득이 일정하지 않았고 최근 4-5개월 간 실직상태에 있어 관리비 및 임대료를 내지 못하고 있었다. 이전에도 연체한 경력이 있어 강제퇴거에 대해 극심하게 불안감을 느끼고 있었다.

✓ 이렇게 지원하였습니다!

대상자는 기초생활수급자 신청하고 선정여부에 대해 기다리는 중이었지만, 가능하면 수급자 생활하고 싶지 않고 강한 구직 및 경제활동에 대한 의지를 보였다. 센터에서는 연체된 임대료 지원을 통해 주거탈락위기에 구하였고 이후 대상자는 취업에 성공하여 마을버스 운전을 시작하였다.

지원사례 04

차상위 독거가구 이00씨는 장기안심주택에 입주하게 되었으나, 입주예정주택이 반지하라서 습기가 심하고 곰팡이가 피어서 도배 및 장판교체를 해야만 하는 상황이지만 형편이 넉넉지 않아 고민 중이었다.

✓ 이렇게 지원하였습니다!

장기안심주택의 경우 입주예정주택의 입주보증금 및 이사비 등 부대비용이 많이 발생하여, 집수리 비용을 부담하기 어려운 상황이었다. 센터에서는 지역 집수리봉사단과 연계하여 도배 및 장판교체를 하였고 대상자는 쾌적한 주거환경에서 생활할 수 있게 되었다.

2. 공공임대주택

| 임대주택 종류 |

구분	설 명
국민 임대주택	내집 마련의 꿈이 쉽지 않은 무주택 국민의 주거안정을 위하여 정부(지방)재정과 국민주택기금의 지원을 받아 한국토지주택공사나 지방공사에서 건설(또는 매입)하여 장기임대하는 공공건설 임대주택
장기 전세주택	국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택
공공 임대주택	50년 공공임대 (SH, LH): 무주택 시민을 위하여 분양전환하지 않고 임대로만 거주할 수 있는 임대주택으로, 2년(임대차기간) 단위로 계약이 갱신되어 장기임대 거주할 수 있는 주택·5년(10년) 임대주택: (LH) 5년(10년) 임대기간 종료 후 입주자에게 우선 분양전환 하는 주택·분납임대: (LH) 입주자가 입주시까지 집값의 일부만을 초기 지분금(30%)으로 납부하고 임대기간(10년)동안 단계적으로 잔여 지분금을 모두 납부하고 분양전환 받는 주택
영구 임대주택	임대주택법에 의하여 영구적인 임대의 목적으로 건설된 공공건설 임대주택으로, 저소득 시민의 주거안정을 도모하기 위하여 저렴한 임대조건(보증금, 월임대료)으로 거주할 수 있는 주택
재개발 임대주택	도시 및 주거환경정비법상 주택재개발사업, 도시계획사업에 따른 무주택 세대주인 철거민에게 특별공급하는 주택으로서 분양전환 되지 않는 임대주택
희망하우징	서울특별시 및 SH공사에서 매입한 다가구주택을 활용하여 “대학생 기숙사형 임대주택”으로 공급하는 주거시설
장기 안심주택	무주택시민의 주거불안을 해소하고자 서울특별시에서 세입자에게 전세보증금을 지원하는 장기안심주택
다가구 매입임대	도심 내 최저소득계층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 기존의 다가구주택 등을 매입하여 저렴하게 임대
전세임대	도심 내 최저소득계층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 기존주택에 대해 전세계약을 체결한 후 저소득층에게 저렴하게 재임대
원룸형 임대	1인가구 증가추세에 맞춰 서울특별시 및 SH공사에서 원룸형주택을 건설·매입하여 저소득 1인 가구에 공급하는 소형 임대주택
협동조합형 임대	공동의 목적을 가진 지역주민이 주택협동조합을 구성하여 건설단계부터 조합원의 욕구와 개성을 실제 설계에 반영하고 입주자간 커뮤니티 활성화를 통해 주거문화의 질을 높일 수 있는 맞춤형 임대주택

| 임대주택 입주자격 |

구분		입주자격
국민임대주택		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자 <ul style="list-style-type: none"> - 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 70%이하 ※ 월평균소득 50%이하 자 우선공급 - 부동산(토지 및 건축물) : 12,600만원 이하 - 자동차 : 2,494만원 이하
SH장기 전세주택	60㎡이하	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자 <ul style="list-style-type: none"> - 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 100% 이하 (국민임대주택 전환분의 경우 70%이하) - 부동산(토지 및 건축물) : 12,600만원 이하 - 자동차 : 2,494만원 이하
	60㎡초과 ~85㎡이하	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 서울시 거주 무주택 세대주 소득 및 부동산 보유 기준 해당자 <ul style="list-style-type: none"> - 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 150% 이하 - 부동산(토지 및 건축물) : 21,550만원 이하
	85㎡초과	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 서울시 거주 만20세 이상인 자로서 소득 및 부동산 보유 기준 해당자 <ul style="list-style-type: none"> - 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 180% 이하 - 부동산(토지 및 건축물) : 21,550만원 이하
LH장기 전세주택	60㎡이하	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자 <ul style="list-style-type: none"> - 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 100% 이하 (50㎡ 이하 : 50% 이하인 자에게 우선공급) (50~60㎡ 이하 : 70% 이하인 자에게 우선공급) - 부동산(토지 및 건축물) : 21,550만원 이하 - 자동차 : 2,799만원 이하
	60㎡초과 ~85㎡이하	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자 <ul style="list-style-type: none"> - 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 120% 이하 - 부동산(토지 및 건축물) : 21,550만원 이하 - 자동차 : 2,799만원 이하

공공임대주택	<p>50년 공공임대</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 택지개발철거 세입자 ▶ 도시계획철거세입자 ▶ 임시이주자 ▶ 시의 승인을 받은 기타 공급대상자 (저소득국가유공자, 북한이탈주민 등) ▶ 전년도 도시근로자 월평균소득 70% 이하의 청약저축가입자 <ul style="list-style-type: none"> - 부동산 : 12,600만원 이하 - 자동차 : 2,494만원 이하 <p>5년(10년)임대주택 (LH) / 분납임대 (LH)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 서울시에 거주하는 무주택세대주로서 청약저축 가입자 <ul style="list-style-type: none"> - 소득기준 : 전년도 도시근로자 월 평균소득 100%이하 - 10년임대, 분납임대의 경우, 자산보유기준 충족 필요 <ul style="list-style-type: none"> · 부동산(토지 및 건축물) : 21,550만원 이하 · 자동차 : 2,799만원 이하
영구임대주택	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 기초생활수급자 ▶ 저소득국가유공자 ▶ 일군위안부 피해자 ▶ 보호대상 한부모가족 ▶ 북한이탈주민 ▶ 장애인 ▶ 65세이상 직계존속 부양자로서 수급권자 선정기준 소득인정액 이하인 자 ▶ 아동복지시설 퇴소자 등
재개발 임대주택	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 당해(타) 재개발사업지구 철거세입자 ▶ 북한이탈주민 ▶ 시장이 정한 처분방법에 따라 선정된 자 ▶ 청약저축가입자 ▶ 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 70% 이하(50% 이하 우선공급)
희망하우징	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 서울소재 대학교(전문대포함)에 재학 중인 학생으로서, <ul style="list-style-type: none"> - 1순위 : 본인이 수급자이거나 수급자 자녀로서 수도권 제외지역에 거주 및 수도권 제외지역 고교 졸업자, 아동복지시설 퇴거자 - 2순위 : 차상위계층 자녀로서 수도권 제외지역에 거주 및 수도권 제외지역 고교 졸업자 - 3순위 : 도시근로자 가구당 월평균 소득 50% (원룸형은 70%) 이하 세대의 자녀로서 수도권 제외지역에 거주 및 수도권 제외지역 고교 졸업자
장기안심주택	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 무주택세대주로서 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하 <ul style="list-style-type: none"> - 부동산(토지 및 건축물) : 12,600만원 이하 - 자동차 : 2,467만원 이하

다가구매입임대		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 1순위 : 기초생활수급자, 보호대상 한부모가정 ▶ 2순위 : 장애인등록증교부자중 전년도 도시근로자 월평균소득 이하, 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하
전세임대	기존주택 전세임대	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 1순위 : 기초생활수급자, 보호대상 한부모가정 ▶ 2순위 : 장애인등록증교부자중 전년도 도시근로자 월평균소득 이하, 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하
	신혼부부 전세임대	▶ 무주택세대주인 신혼부부로서 기초생활수급자 또는 당해 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50%이하인 자
원룸형 임대		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 1인가구 무주택세대주로서 전년도 도시근로자 가구 월평균소득 70% 이하 <ul style="list-style-type: none"> - 부동산(토지 및 건축물) : 12,600만원 이하 - 자동차 : 2,464만원
협동조합형 임대		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 조합원 모집공고일 현재 서울특별시에 거주하며, 본인과 세대원 전원이 무주택자이며 만3세 미만 양육자녀를 둔 세대주 로서 아래의 기준을 모두 충족하고, 협동조합형 임대주택의 조합원으로서 가입 및 의무이행에 동의 하는 자 <ul style="list-style-type: none"> - 소득기준: 전년도 도시근로자가구 월평균소득 100% 이하 (맞벌이가구의 경우, 부부합산 110% 이하 적용) - 부동산(토지 및 건축물) : 12,600만원 이하 - 자동차 : 2,467만원 이하

○ 상기 자격 및 자산보유(부동산 및 자동차) 기준은 주택공급에 관한 규칙, 국토해양부 고시에 따라 변동될 수 있습니다.

○ 가구원수별 전년도(2013년도) 도시근로자 가구당 월평균소득

가구원수	월평균소득 50%	월평균소득 70%	월평균소득 100%
3인이하	2,303,100 원	3,224,340 원	4,606,216 원
4인	2,551,400 원	3,571,960 원	5,102,802 원
5인이상	2,678,720 원	3,750,200 원	5,357,446원





주택임대차 실제상담사례집

전월세보증금지원센터에서 알려주는 주택임대차 상식

발행인 서울특별시시장 박원순
편집인 주택정책실 주택정책실장 진희선
발행일 2014년 12월
발행부서 서울특별시 주택정책실 주택정책과 ☎02-2133-7022
제작 주택정책과장 최경주
주택제도팀장 박준혁
주택제도팀 김미경 | 최대영 | 이예빈 | 서혜진 | 박희진 | 유광렬

본 출판물은 내부업무용으로 제작되었습니다.

본 출판물의 저작권 및 판권은 서울특별시에 있습니다. [비매품]

※ 주택임대차 실제상담사례집은 전월세보증금지원센터에서 실제 상담사례를 소개한 내용으로 소송관련 증빙자료로 제출할수 없으며, 임대차계약은 발생하는 사항별로 해석이 달리 적용될 수 있으므로 참고용으로 제작되었음을 알려드립니다.



서울시 전월세보증금지원센터

서울시 중구 덕수궁길 15 서울시청 서소문별관 1동 1층

☎ 2133-1200~1208 | cb-counsel.seoul.go.kr