

허위로 갱신 거절 시
손해배상액 산정기준



- ① 집주인과 세입자간 손해배상 예정액
- ② “①”이 없는 경우 아래의 법정 손해배상 예정액 중 가장 큰 금액
 - 1) 갱신 거절 당시 월단위 임대료(전세금은 전액 월세로 전환, 법정 전환율 4% 적용) 3개월분에 해당하는 금액
 - 2) 『집주인이 새로운 세입자에게 임대하여 얻은 월단위 임대료 - 갱신 거절 당시 월단위 임대료』의 2년분에 해당하는 금액
 - 3) 갱신거절로 인해 임차인이 입은 손해액

3. 임대료의 상한

❶ 임대료 상한 제한(5% 이내)은 언제 적용되는 것 인가요?

▶ 과거에 체결되어 현재에도 존속 중인 계약에서 집주인이 임대료를 증액하거나, 계약만료에 따라 세입자가 계약갱신청구권을 행사하는 경우에 적용합니다.

❸ 지자체가 5% 이내에서 조례로 달리 정할 수 있다고 하는데 지역별로 달라지는 임대료 상한은 언제 마련되나요?

▶ 지자체가 별도로 정하지 않으면 법에서 정한 5% 이내가 적용되는 것이며, 지자체별로 지역특성, 주택시장 상황이 모두 다를 뿐 아니라 임대료 상한을 별도로 정하기 위해서는 조사·분석, 의견수렴, 조례개정 등의 절차가 필요하므로 이를 고려 시 상당부분 시간이 소요될 것으로 예상됩니다.

❹ 계약갱신청구권 행사 시 전세를 월세로 전환할 수도 있나요?

- ▶ 집주인이 전세를 월세로 전환할 경우 세입자의 동의가 있어야 합니다.
- ▶ 다만, 세입자의 동의에 따라 전환하는 경우에도 법정전환율이 적용됩니다.

※ (법정전환율) 전세보증금의 전부 또는 일부를 월세로 전환하는 경우
“10%”와 “기준금리(현재 0.5%) + 3.5%” 중 낮은 비율을 적용 → '20. 8 현재 4% 적용

유사사례

전세 5억원 중 2억원을 월세로 전환 시 → 보증금 3억원 월세 67만원

▶ 2억원 × 4%(법정전환율) = 800만원 → 800만원을 12개월로 나누면 약 67만원

4. 집주인 변경

❶ 계약갱신청구권이 도입되면 세입자가 있는 주택은 매도할 수 없나요?

▶ 아닙니다. 세입자가 있더라도 주택의 매도는 아무런 제한없이 가능합니다.

❷ 법 시행 이전에 집주인이 바뀌었다면 기존 세입자가 계약만료 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 계약갱신청구권 행사가 가능한가요?

▶ 집주인이 바뀌었다더라도 세입자의 계약갱신청구권 행사는 가능합니다.

❸ 법 시행 이전에 집주인이 바뀌고 바뀐 집주인이 직접 거주를 희망하는 경우 기존 세입자의 계약갱신요구를 거절할 수 있나요?

▶ 가능합니다. 다만 바뀐 집주인은 계약만료 6개월 전부터 1개월 전까지 기존 세입자에게 임대차계약 갱신의 거절의사 표시를 반드시 해야 합니다.

5. 기타 문의사항

❶ 이번에 개정된 주택임대차보호법 등은 어디로 문의하면 되나요?

▶ 국토교통부, 대한법률구조공단, 지자체 지원센터 등에 문의하시면 됩니다.

표2. 개정된 주택임대차보호법 관련 상담 연락처

기관	전화번호	기관	전화번호
국토교통부 민원 콜센터	1599-0001	대한법률 구조공단	국번없이 132
120 다산콜센터	02) 120	서울시 전월세 보증금 지원센터	02) 2133-1200~8
한국감정원	053) 663-8425	LH	055) 922-3638,3641
경기도 임대차즉시 전화상담	031) 8008-2246		

주택임대차보호법 등 임대차3법 관련 주요내용 안내



최근 전월세상한제, 계약갱신청구권 등 시민생활에 상당한 영향이 있을 것으로 예상되는 임대차 3법 시행과 관련하여 제도의 주요내용과 자주 묻는 질문 등을 안내해 드립니다.

1. 전월세상한제

주택임대차보호법 제7조

- 임대차계약 갱신 시 임대료 증액상한을 기존 임대료의 5% 이내로 제한
- 임대차계약 또는 최종의 임대료 등의 증액이 있을 후 1년 이내에 증액청구 불가
- 법에서 정한 5% 범위 내에서 시·도지사가 조례를 통해 별도 상한 설정가능
 - ※ 지자체가 별도로 정하지 않으면 5% 이내 적용

[시행시기 : '20. 7. 31~]

2. 계약갱신청구권

주택임대차보호법 제6조의 3

- 세입자가 원할 경우 기존 2년 계약이 끝나면 한 차례 연장해 최대 4년 (2년+2년) 보장(계약만료 1~6개월 전에 계약연장에 대한 의사통보 필요)
- 법 시행이전 임대차계약도 계약갱신청구권 1회(+2년) 인정
- 집주인 또는 직계 존·비속이 2년간 실거주하는 경우 거부 가능
 - ※ 세입자는 집주인에게 실거주 사유 증명 요구 가능

[시행시기 : '20. 7. 31~]

3. 전월세신고제

부동산 거래신고 등에 관한 법률 제6조의 2

- 임대차계약 당사자(임대인/임차인)는 보증금 또는 임대료 등을 계약체결일부터 30일 이내에 주택 소재지의 시·군·구청에 신고하여야 하는 의무발생

[시행시기 : '21. 6. 1(예정)]

1. 계약갱신청구권의 행사

❶ 세입자는 언제부터 집주인에게 계약갱신청구권을 행사할 수 있나요?

- ▶ 임대차 계약기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지 행사가능합니다.
- ※ 계약의 잔여기간이 1개월 미만이면 계약갱신청구권을 행사할 수 없으니 주의하세요.
- ※ '20. 12. 10 이후에는 개정된 주택임대차보호법 제6조(계약의 갱신)가 시행되므로 이날 이후로 최초 체결되거나 갱신된 계약은 최소 2개월 전에 집주인에게 알려야 합니다.

❷ 세입자에게 총 몇 회의 계약갱신요구권이 부여되나요?

- ▶ 계약갱신요구권은 1회에 한하여 행사가능하며, 기간은 2년을 보장합니다.

❸ 묵시적 갱신도 계약갱신요구권 행사로 보나요?

- ▶ 묵시적 갱신이란 임대차 계약기간이 끝날 때까지 집주인이 갱신거절의 통지를 하지 않은 경우 등으로 이때는 계약갱신요구권을 행사한 것으로 보지 않으며, 세입자가 명확한 의사표시(내용증명 등)를 하는 경우로 한정되어 있습니다.
- ※ 묵시적 갱신이 된 경우 세입자의 계약갱신청구권은 다음 계약갱신 시 행사가능 합니다.

❹ 법 시행('20.7.31) 이후인 9월에 계약만료 예정인데 집주인이 1개월 전인 8월에 기존 세입자와 갱신을 거절하고 법 시행 전에 다른 세입자와 계약 했다면 기존 세입자가 집주인에게 계약갱신 청구권을 행사할 수 있나요?

- ▶ 개정된 법은 기존 임대차계약에도 계약갱신청구권을 행사할 수 있도록 하고 있으나, 법 시행 전에 집주인이 기존계약의 갱신을 거절하고 다른 세입자와 계약완료 했다면 기존 세입자는 계약갱신청구권을 행사할 수 없습니다.
- ※ 집주인은 법 시행 이전에 계약사실을 명시적으로 입증(계약서 등)할 수 있어야 합니다.
- ▶ 하지만 법 시행 후에 집주인이 기존계약의 갱신을 거절하고 다른 세입자와 계약했을 경우 기존 세입자는 계약갱신청구권을 행사할 수 있습니다.

❺ 집주인이 세입자에게 갱신거절만 한 경우에 계약갱신요구를 할 수 있나요?

- ▶ 법 시행 이전에 집주인이 다른 세입자와 계약하지 않았다면 가능합니다.

❻ 집주인이 계약만료 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 세입자와 합의 하여 이미 계약을 갱신한 경우에도 세입자는 개정 법(5% 증액상한 등)에 따른 계약갱신청구권을 행사할 수 있나요?

- ▶ 이 경우 세입자는 두 가지 선택을 할 수 있습니다.
 - ① 이미 갱신한 계약을 바꾸고 싶다면 해당계약의 만료시점에 집주인에게 계약갱신청구권을 행사하여 임대료를 5% 미만으로 조정하거나,
 - ② 이미 갱신한 계약의 임대료가 부담가능한 수준이라면, 해당계약을 계속 유지하면서 다음 계약만료 시점에 계약갱신청구권을 행사할 수 있습니다.

유사사례

세입자 A씨가 집주인 B씨와 2018년 9월 ~ 2020년 9월까지 전세계약을 최초로 체결했고, 2020년 6월(계약종료 3개월 전)에 임대료를 8% 증액하기로 합의하여 2020년 9월~2022년 9월까지 기존 전세계약을 갱신하였을 때

- ▶ ① 세입자 A씨는 2020년 8월(계약종료 1개월 전)에 계약갱신청구권을 행사하여 당초 8%로 증액하기로 한 임대료를 5% 이하로 조정하거나,
- ② 임대료를 8% 증액한 계약관계를 유지하면서 해당계약의 만료가 다가오는 2022년 7월(계약종료 2개월 전)에 계약갱신청구권을 행사하여 2년 더 거주

❶ 계약갱신청구권을 행사하면 세입자는 무조건 2년을 거주해야 하나요?

- ▶ 아닙니다. 세입자는 계약갱신청구권으로 보장된 2년 중 언제든지 집주인에게 계약해지를 통지할 수 있으며 통지일로부터 3개월 후 이사할 수 있습니다.
- ※ 단 계약해지를 통보하더라도 계약만료 전이라면 3개월분의 임대료를 납부해야 합니다.

2. 계약갱신의 거절

❶ 집주인이 세입자의 계약갱신청구권을 거절할 수 있는 경우는 없나요?

- ▶ 개정된 법에서는 집주인이 실거주하는 경우 등 총 9가지 경우가 있습니다.
- ※ 다음 페이지의 '표1. 계약갱신청구권을 거절할 수 있는 경우'를 참고해 주세요.

❷ 집주인이 해당 주택에 실제 거주하려고 하면 어떻게 해야 하나요?

- ▶ 집주인이 직접 거주하겠다는 내용을 계약만료 6개월 전부터 1개월 전까지 세입자에게 통보하고 해당 주택에 입주하면 됩니다.

❸ 집주인이 직접 거주하겠다고 한 사실이 허위인 경우는 어떻게 하나요?

- ▶ 세입자는 개정 법에 따라 집주인에게 손해배상을 청구할 수 있습니다.

표1. 계약갱신청구권을 거절할 수 있는 경우(주택임대차보호법 제6조의 3)

	내용	예시
1호	세입자가 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우	1) 세입자가 1, 2월분 월세를 연속하여 연체 2) 세입자가 1월분 월세 연체 후 2, 3월에 지급하였다가 4월분 월세를 다시 연체
2호	세입자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우	1) 세입자가 허위의 신분(이름, 주민번호 등)으로 계약한 경우 2) 주택의 본래 용도가 아닌 불법영업장 등의 목적으로 임차한 경우
3호	서로 합의하여 집주인이 세입자에게 상당한 보상을 제공한 경우	집주인이 세입자에게 소정의 보상(이사비 등)을 실제로 제공하여 합의에 이른 경우 *단, 실제 제공하지 않거나 합의되지 않은 일방적인 보상은 제외
4호	세입자가 집주인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우	집주인의 동의 없이 세입자가 타인에게 주택을 다시 빌려주어 사용·수익하게 한 경우
5호	세입자가 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우	1) 임차주택의 전부 또는 일부를 집주인의 동의 없이 무단 증·개축 또는 개조하거나 고의로 파손한 경우 2) 세입자의 중과실(화기 방치 등)로 인한 화재로 주택이 파손된 경우
6호	임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우	주택의 전부/일부가 멸실되어 주거기능 상실
7호	집주인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요 기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 세입자에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우 나. 주택이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우 다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우	-
8호	집주인(집주인의 직계존속, 직계비속을 포함)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우	-
9호	그 밖에 세입자가 세입자로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우	집주인 동의 없이 인테리어 공사를 하거나 원상회복이 불가능한 정도로 인테리어 공사를 한 경우 *1호부터 8호까지 이외에 임차인의 임대차를 지속할 수 없는 경우