

보도 일시	배포 즉시 보도	배포 일시	2022. 11. 21.(월)
담당 부서	법무부 법무심의관실	책임자	법무심의관 정재민 (02-2110-3164)
		담당자	서기관 임성택 (02-2110-3503)
담당 부서	국토교통부 주택임대차지원팀	책임자	팀장 박동주 (044-201-3321)
		담당자	사무관 채한규 (044-201-3314)

전세사기 및 소위 ‘강통전세’ 방지를 위한 임대차 제도개선

- 선순위 임차인 정보 및 체납정보 확인권 신설, 소액임차인의 최우선변제금의 범위 확대 등 -

- 법무부와 국토교통부는 오늘 전세사기 피해방지 대책의 후속조치로 마련한 「주택임대차보호법」 일부개정법률안 및 동법 시행령 일부개정령안을 입법 예고(기간: 11.21부터 '23.1.2까지)하고, 주택임대차표준계약을 개정하였습니다.

【주요 내용】

- ▶ 「주택임대차보호법」 일부개정법률안 입법예고
 - 선순위 임차인 정보 및 체납정보 확인권 신설
- ▶ 「주택임대차보호법」 시행령 일부개정령안 입법예고
 - 소액임차인 범위 확대 및 최우선변제금액 상향
- ▶ 주택임대차표준계약서 개정
 - 관리비 항목 신설, 계약체결 후 입주 전 임대인의 담보권 설정금지 특약 신설
- ▶ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 개정 위한 국회논의 적극 지원
 - 일정 규모(전유부분 50개) 이상의 집합건물 관리인에 대한 관리비 등 장부작성과 증빙자료보관 의무 신설 등을 위한 법률 개정 추진

- 향후 입법예고 후 법제처 심사 및 차관·국무회의를 거쳐 내년 초에 법률안은 국회에 제출하고, 시행령은 공포·시행할 예정입니다.

1. 추진 배경

- 최근 부동산 가격 하락으로 인한 이른바 깡통전세나 전세사기 등으로 인해 임차인이 보증금을 전부 회수하지 못하는 피해가 확산되고 있습니다.
- 또한, 임대인이 차임 대신 관리비를 근거 없이 올려받는 등 투명하지 못한 관리비 인상으로 청년 등 주거 취약계층의 주거비용 부담이 증가하고 있습니다.
- 이에, 국토부와 법무부는 전세사기 방지대책(9.1.)과 관리비 투명화를 위한 개선방안(10.24.)을 마련하여 발표하였고, 관련 내용에 대한 당정 협의(11.11.)를 실시한 바 있습니다.
- 오늘 그 후속조치로서, 임차인의 보증금을 보다 두텁게 보호하고, 관리비 사항을 보다 투명화하기 위한 법안을 입법예고하고 표준계약서 개정 등 제도개선 방안을 마련하였습니다.

2. 주요 내용

① 「주택임대차보호법」 일부개정법률안 입법예고

가. 선순위 임차인 정보 확인권 신설

- **(배경)** 현행법상으로도 임차인이 되려는 사람은 임대인의 동의를 받아서 확정일자 부여기관에 선순위보증금 등 임대차정보*를 요청할 수 있습니다.

* 임대차 정보: 해당주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금, 임대차 기간 등

- 그러나 현재는 임차인이 되려는 사람이 임대인에게 동의를 요구할 수 있는지가 불분명하고, 요구하더라도 임대인이 거부하면 정보를 얻을 수 없습니다.

- **(개선)** 「주택임대차보호법」에 ①임차인이 되려는 자가 임대인에게 선순위보증금 등 정보제공에 관한 동의를 요구할 수 있다는 것을 문언상 분명히 하고, ②그 경우, 임대인이 이에 대해 동의할 것을 의무화합니다.

나. 체납정보 확인권 신설

- **(배경)** 임대인이 계약 전에 체납한 세금이 있는 경우 그로 인한 국가의 조세채권은 임차인의 보증금반환채권에 우선합니다. 그러나 세금체납여부는 임대인이 알려주지 않는 이상 임차인이 되려는 사람이 알 수가 없습니다.

- **(개선)** 「주택임대차보호법」에 임차인이 되려는 사람이 계약 체결 전에 임대인에 대해 납세증명서* 제시를 요구할 수 있는 권한을 신설합니다.

* 납세증명서는 납부기한연장액, 압류·매각의 유예액 등을 제외하고는 다른 체납액이 없음을 증명하는 것으로, 인터넷으로도 용이하게 발급 가능함

- 다만, 임대인의 입장을 고려하여 납세증명서의 제시를 거부할 수 있는 **정당한 사유**가 있는 경우에는 거부할 수 있도록 하였고, 임대인의 개인정보보호를 위해 '제출'이 아닌 '제시'를 하도록 하였습니다.

- **(발급시기)** 납세증명서는 원칙적으로 **요구받은 날 이후 발급**된 것이어야 하지만, 당사자 편의를 위해 임차인이 되려는 사람이 동의하면 그 이전에 발급된 납세증명서의 제시로도 무방하도록 하였습니다.

- **(동의)** 임대인이 **납세증명서를 제시할 수 없거나 제시하려 하지 않는** 경우에는 임차인이 되려는 사람이 직접 과세관청에 체납사실을 확인할 수 있도록 **동의***를 함으로써 제시의무를 갈음할 수 있도록 하였습니다.

* 「국세징수법」 제109조 제1항 및 「지방세징수법」 제6조 제1항은 임차인이 되려는 자가 건물소유자의 동의를 받아 관할 세무서장에게 체납액의 열람을 신청할 수 있도록 규정

② 「주택임대차보호법」 시행령 일부개정령안 입법예고

- **(배경)** 부동산 가격의 하락으로 전세보증금을 회수하지 못할 가능성이 높아지고 있어 소액임차인과 같은 주거약자를 보호할 필요성이 커졌습니다.
- **(개선)** 최근 주택임대차위원회를 개최(‘22.10.26.)하여, 최우선변제를 받을 ①소액임차인의 범위와 ②최우선변제금 상향 조정의 필요성과 그 정도를 심의하여,
 - 다음과 같이 각 권역별로 소액임차인의 범위를 일괄 1,500만 원 상향하였고, 최우선변제금액을 일괄하여 500만 원 상향하였습니다.

<소액임차인의 범위 및 최우선변제금 상향 조정 결과>

구분	지역구분	우선변제를 받을 임차인의 범위	보증금 중 우선변제를 받을 일정액의 범위	
현행	1호	서울특별시	1억 5,000만원 이하	5,000만원 이하
	2호	과밀억제권역, 용인·화성·세종·김포	1억 3,000만원 이하	4,300만원 이하
	3호	광역시, 안산·광주·파주· 이천·평택	7,000만원 이하	2,300만원 이하
	4호	그 밖의 지역	6,000만원 이하	2,000만원 이하
개정	1호	서울특별시	1억 6,500만원 이하 (1,500만원↑)	5,500만원 이하 (500만원↑)
	2호	과밀억제권역, 용인·화성·세종·김포	1억 4,500만원 이하 (1,500만원↑)	4,800만원 이하 (500만원↑)
	3호	광역시, 안산·광주·파주· 이천·평택	8,500만원 이하 (1,500만원↑)	2,800만원 이하 (500만원↑)
	4호	그 밖의 지역	7,500만원 이하 (1,500만원↑)	2,500만원 이하 (500만원↑)

- 위 결과를 반영한 「주택임대차보호법」 시행령을 입법예고 하였습니다.

③ 주택임대차표준계약서 개정

가. 계약체결 후 입주 전 임대인의 담보권 설정금지 특약 신설

- **(배경)** 현행법상 임차인의 대항력이 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마친 다음 날 발생합니다.
 - 이를 악용하여, 일부 임대인이 계약 직후부터 전입신고 하는 날까지 사이에 다른 사람으로부터 돈을 빌리고 저당권을 설정해 줄 경우 임차인이 보증금을 회수하지 못할 수 있습니다.
- **(개선)** 주택임대차표준계약서를 개정하여, 임차인이 전입신고를 하기로 한 다음 날까지 임대인이 저당권 등 담보권을 설정할 수 없다는 조항과, 그 위반시 임차인에게 해제·해지권과 손해배상청구권이 인정된다는 점을 명시한 특약사항을 추가하였습니다.

[특약사항]

- 주택을 인도받은 임차인은 _____년 ____월 ____일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정 일자를 받기로 하고, 임대인은 위 약정일자의 다음날까지 임차주택에 저당권 등 담보권을 설정할 수 없다.
- 임대인이 위 특약에 위반하여 임차주택에 저당권 등 담보권을 설정한 경우에는 임차인은 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 이 경우 임대인은 임차인에게 위 특약 위반으로 인한 손해를 배상하여야 한다.

나. 관리비 항목 신설

- **(배경)** 임대차계약 체결 시 관리비에 대한 정확한 합의가 이뤄지지 않아 임대인이 계약기간 중 임의로 관리비를 산정하거나 증액하는 문제가 발생하고, 이로 인한 관리비 관련 분쟁이 증가하고 있습니다.
- **(개선)** 주택임대차표준계약서에 관리비 기재란을 신설하였습니다.
 - 기존 표준계약서에는 보증금, 차임 항목이 주를 이루고 관리비 항목이 없었으나, 다음과 같이 관리비 항목을 신설함으로써 계약 체결 전에 관리비에 관해 당사자가 충분히 논의해서 결정하도록 유도하여 사전에 관리비 관련 분쟁을 예방하고자 합니다.

④ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 국회 논의 적극지원

- **(배경)** 청년, 신혼부부 등 주거약자가 많이 거주하는 원룸, 오피스텔 등의 경우에 차임 대신 관리비를 객관적 근거 없이 계약기간 중에 임의로 올리는 사례가 발생하고 있습니다.
 - **(개선)** 관리비를 근거 없이 청구할 수 없도록 하기 위해 일정 규모(전유부분 50개) 이상의 집합건물 관리인에 대한 관리비 등 장부작성과 증빙자료보관 의무를 신설하고, 표준규약에 관리비 세부 항목을 명시하도록 하려고 합니다.
- 이러한 내용을 포함한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 일부 개정법률안(정부안)을 국회에 제출('21.3.25.)한 바 있으며, 법안의 조속한 통과를 위해 노력하겠습니다.

<집합건물법 개정안 주요 내용>

- **(관리비 장부 작성의무)** 전유부분이 50개 이상인 집합건물의 관리인에게 관리단의 사무집행을 위한 비용과 분담금 등 금원의 징수·보관·사용·관리 등 모든 거래행위에 관하여 장부를 월별로 작성하도록 함
 - **(증빙자료 보관의무)** 관리인에게 관리장부와 증빙서류를 함께 보관할 의무를 부여하여 구분소유자, 분양자 등 이해관계인이 장부·증빙서류의 열람을 청구하거나 등본의 교부를 청구하는 경우 이에 응하도록 함
 - **(법무부장관의 표준규약* 마련의무)** 법무부장관은 집합건물의 효율적이고 공정한 관리를 위한 표준규약 마련하여야 하고, 시·도지사는 이를 참고하여 지역별로 표준규약을 마련하여 보급하여야 함
- * 현재는 시·도지사가 지역별로 표준규약을 마련하여 보급하고 있어 관리비 세부 항목을 표준규약에 통일적으로 반영하기 어려움

3. 기대효과

- 「주택임대차보호법」 개정안이 통과되면 임대차계약을 체결하려는 사람은 계약 전 자신보다 먼저 보증금을 받게 될 **선순위 임차인 정보 및 임대인의 체납사실 등을 확인할 수 있게 되어 전세피해를 예방**할 수 있습니다.
- 「주택임대차보호법」 시행령 개정안이 시행되면 **최우선변제를 받을 수 있는 임차인의 범위가 확대되고 최우선변제 받을 금액이 증액되**므로 **소액임차인과 같은 주거약자 보호가 강화될** 것입니다.
- 주택임대차표준계약서에 **관리비 항목을 명시하고 계약체결 후 입주 전 임대인의 담보권 설정금지 특약을 신설함에 따라 관리비 관련 분쟁을 예방하고 임차인의 안정적 보증금 회수에 기여할** 것으로 기대됩니다.

4. 향후 계획

- 입법예고 기간 동안 각계각층의 의견을 수렴하여 「주택임대차보호법」 및 동법 시행령의 **최종 개정안을** 확정 후, 법제처 심사 및 차관·국무회의를 거쳐 **내년 초 법률안은 국회에 제출하고 시행령안은 공포·시행**하겠습니다.
- 이후 「주택임대차보호법」과 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 개정안이 **신속히 국회를 통과할 수 있도록 노력**하겠습니다.
- 법무부와 국토교통부는 임차인의 주거 안정을 위하여 꾸준히 국민의 의견을 경청하며 **주택임대차 제도개선 및 관련 법제 정비에 힘쓰도록** 하겠습니다. ☑

- 【붙임】 1. 납세증명서 발급 예시
2. 「주택임대차보호법」 일부개정법률안
3. 「주택임대차보호법」 시행령 일부개정령안
4. 개정 주택임대차표준계약서

현 행	개 정 안
<p>제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등)</p> <p>① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다. <후단 신설></p> <p>⑤·⑥ (생략)</p> <p><신설></p>	<p>제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등)</p> <p>① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다. <u>임대차계약을 체결하려는 자가 위 동의를 요구하는 경우 임대인은 이를 거부할 정당한 사유가 없는 한 동의하여야 한다.</u></p> <p>⑤·⑥ (현행과 같음)</p> <p>제3조의7(임대인의 정보제시의무)</p> <p>① <u>임대차계약을 체결하려는 자는 임대인에게 체납 여부를 확인하기 위하여 「국세징수법」 제108조 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 각 납세증명서의 제시를 요구할 수 있다.</u></p> <p>② <u>제1항에 따른 요구를 받은 임대인은 이를 거부할 정당한 사유가 없는 한 납세증명서를 제시하여야 한다. 이 경우 임대인은 요구받은 날 이후에 발급된 납세증명서를 제시하여야 한다. 다만, 임대차계약을 체결하려는 자가 그 이전에 발급된 납세증명서의 제시에 동의하는 경우에는 그러하지 아니하다.</u></p> <p>③ <u>임대인은 제2항의 제시를 갈음하여 「국세징수법」 제109조제1항 및 「지방세징수법」 제6조제1항의 동의를 할 수 있다.</u></p>

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

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

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

제8조(갱신요구와 거절) ① 임차인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신을 요구할 수 있다. 다만, 임대인은 자신 또는 그 직계존속·직계비속의 실거주 등 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호의 사유가 있는 경우에 한하여 계약갱신의 요구를 거절할 수 있다. * 별지2의 계약갱신 거절통지서 양식 사용 가능

② 임대인이 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호에 따른 실거주를 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 주택을 임대한 경우, 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.

③ 제2항에 따른 손해배상액은 주택임대차보호법 제6조의3 제6항에 의한다.

제9조(계약의 종료) 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 임차주택을 원래의 상태로 복구하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다. 다만, 시설물의 노후화나 통상 생길 수 있는 파손 등은 임차인의 원상복구의무에 포함되지 아니한다.

제10조(비용의 정산) ① 임차인은 계약종료 시 공과금과 관리비를 정산하여야 한다.

② 임차인은 이미 납부한 관리비 중 장기수선충당금을 임대인(소유자인 경우)에게 반환 청구할 수 있다. 다만, 관리사무소 등 관리주체가 장기수선충당금을 정산하는 경우에는 그 관리주체에게 청구할 수 있다.

제11조(분쟁의 해결) 임대인과 임차인은 본 임대차계약과 관련한 분쟁이 발생하는 경우, 당사자 간의 협의 또는 주택임대차분쟁조정위원회의 조정을 통해 호혜적으로 해결하기 위해 노력한다.

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

제13조(중개대상물확인·설명서 교부) 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 _____년 _____월 _____일 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

[특약사항]

- 주택을 인도받은 임차인은 _____년 _____월 _____일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자를 받기로 하고, 임대인은 위 약정일자의 다음날까지 임차주택에 저장권 등 담보권을 설정할 수 없다.
- 임대인이 위 특약에 위반하여 임차주택에 저장권 등 담보권을 설정한 경우에는 임차인은 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 이 경우 임대인은 임차인에게 위 특약 위반으로 인한 손해를 배상하여야 한다.
- 주택 임대차 계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청한다 (□ 동의 □ 미동의)
 - * 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통한 경우 60일(최대 90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.
- 주택의 철거 또는 재건축에 관한 구체적 계획 (□ 없음 □ 있음 *공사시기 : _____ * 소요기간 : _____개월)
- 상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부 (□ 동의 □ 미동의)

* 기타

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

임 대 인	주 소					서명 또는 날인(인)
	주민등록번호	전 화	성 명			
임 차 인	대 리 인 주 소					서명 또는 날인(인)
	주민등록번호	전 화	성 명			
개 업 공 인 중 개 사	사무소소재지	사무소소재지				
	사무소명칭	사무소명칭				
	대 표 서명 및 날인	①	대 표 서명 및 날인	①		
	등 록 번 호	전화	등 록 번 호	전화		
	소속공인중개사	서명 및 날인	①	소속공인중개사	서명 및 날인	①