발 간 등 록 번 호
11-1270000-000889-10

2024

HOUSE RENTAL FIXED DATE HANDBOOK 2024

주택임대차 확정일자 업무편람



법무부

CONTENT

01 주택임대차계약증서상 확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등 업무 처리 개요

1. 업무처리절차 개요 006
2. 확정일자 부여 업무 007
3. 임대차 정보제공 업무 010

02 확정일자 부여 업무 관련 해설

1. 업무처리절차 개요 016
2. 확정일자부여기관 018
3. 확정일자 부여 신청인 및 대상 문서 021
4. 확정일자 부여 시 확인사항 029
5. 확정일자 부여방법 044
6. 확정일자부 작성 047
7. 확정일자의 효력 050
8. 전자계약증서에 대한 확정일자 부여 052

03 임대차 정보 열람 · 제공 등 업무 관련 해설

1. 업무처리절차 개요 058
2. 관련 조문 059
3. 확정일자부의 임대차 정보제공을 요청할 수 있는 자 062
4. 임대차 정보제공의 요청방법 및 확인서류 066
5. 임대차 정보제공의 범위 등 070
6. 수수료 징수 073

04 주택임대차 관련 법령

1. 주택임대차보호법 078
2. 주택임대차보호법 시행령 103
3. 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙 122
4. 민법(임대차 관련 사항 발췌) 129

05 부록

1. 주택임대차 표준계약서 138
2. 자주 묻는 질문 143
3. 주택임대차 관련 기관 · 단체 연락처 145

HOUSE RENTAL FIXED DATE HANDBOOK 2024



I

주택임대차계약증서상

확정일자 부여 및
임대차 정보제공 등
업무 처리 개요

업무처리절차 개요 006

확정일자 부여 업무 007

임대차 정보제공 업무 010

1 업무처리절차 개요

확정일자 부여

확정일자 신청

서류 및 신청인 신분확인

계약서 원본 여부 확인

계약서 내용 입력 후
신청인에게 확인

확정일자 부여* 및
계약서원본 신청인에게 반환

- 전월세거래정보시스템에 등록
- 확정일자부 기재

* 계약증서가 2장 이상인 경우 간인 또는 천공이 있어야 함

임대차 정보제공

임대차 정보제공 요청서 및
이해관계인 여부 확인

요청 대상인 확정일자
정보가 있는 경우

정보제공*

* 요청인의 신분에 따라(계약 당사자인 이해관계인인지 여부) 제공가능한 정보의 범위가 다르다는 점을 반드시 숙지

2 확정일자 부여 업무

확정일자 부여 신청권자 및 부여기관

●● 신청인이 출석하여 신청

– 우편, 모사전송 등의 방법은 할 수 없음

※ 전자계약에 따른 확정일자 부여 시 예외가 인정됨

●● 문서작성자가 아니라도 주택임대차계약증서 **원본 및 신분증명서 소지자**는 누구나 신청 가능

●● 확정일자 부여기관

① 주택 소재지 관할 읍 · 면 사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시 · 광역시 · 특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다) · 군 · 구(자치구를 말한다)의 출장소

② 지방법원 및 그 지원과 등기소

③ 「공증인법」에 따른 공증인

– ①의 경우 **반드시 '주택소재지' 관할** 읍 · 면사무소, 동 주민센터, 시 · 군 · 구의 출장소에서 부여하여야 함

(「주택임대차보호법」 제3조의6 제1항)

※ 지방법원등기소(②) 및 공증인(③)에 의한 확정일자 부여는 주택소재지에 제한을 받지 않고 전국 어디서나 가능

확정일자 부여방법

- 주택임대차계약증서의 기재사항, 원본 여부를 확인 필요
- 이미 확정일자를 부여받은 임대차계약증서에 다시 새로운 확정일자를 **부여할 수 없는** 것이 원칙(계약내용 변경 등 예외 인정)
- 주택임대차계약증서에 확정일자인을 날인하되, 주택임대차계약증서가 2장 이상인 경우에는 간인 또는 천공 필요
- **중소기업기본법 제2조에 해당하는 중소기업인 법인이 임차인인 경우,** 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지공사, 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 임차인인 경우, **별도의 심사 없이 확정일자 부여(법 제3조 제2항, 제3항)**
- 확정일자 부여 후에는 이를 정정할 법적 근거가 없으므로 **정정할 수 없는 것**이 원칙임

확정일자 작성방법

- 확정일자부 또는 확정일자부를 대체하는 전산시스템인 전월세거래시스템에 '확정일자 번호, 확정일자부여일, 임대인 · 임차인 인적사항, 주택소재지, 임대차 목적물, 임대차기간, 차임 · 보증금, 신청인의 성명과 주민등록번호 앞 6자리'를 기재하여야 함
- 도로명주소 혹은 지번주소는 주택임대차계약증서에 기재된 대로 입력함

  – 병기된 경우 모두 입력

※ 도로명주소만 입력이 가능한 기관의 경우 계약서상 지번주소를 동일성이 인정되는 범위 내 도로명 주소로 변환하여 입력 가능, 다만 '기타사항'란에 지번주소를 병기할 필요가 있음

– 미등기 건물도 계약증서에 기재된 대로 입력

– 임대차목적물이 주택의 일부로서 특정된 경우(다가구 주택의 한 호수, 주택의 우측 문간방 등) 그 정보를 "기타사항"란에 추가입력

●● 계약증서와 확정일자부는 계인*을 하여야 함

– 전월세거래시스템을 이용한 확정일자부 작성의 경우에는 전산입력한 확정일자부의 기재 내용을 출력하여 신청인에게 입력사항의 오류 여부를 확인하게 하여야 함

* 두 장의 문서에 걸쳐서 찍어 서로 관련되어 있음을 증명하는 도장

3 임대차 정보제공 업무

적용범위

● **주택의 임대차**에 **이해관계**가 **있는 자**가 **2014. 1. 1. 이후*** 부여된 확정일자에 관한 임대차 정보의 제공을 요청하는 경우에 적용

– 임차인이 **2014. 1. 1. 이전** 부여된 확정일자 정보를 요청하는 경우에는 정보공개의 일반법인 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」에 따라 처리

* 주택임대차보호법 개정으로 '임대차 정보제공제도' 시행
「공공기관의 정보공개에 관한 법률」 제4조 제1항의 '다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우'에 해당함

임대차 정보제공 요청권자

● 「주택임대차보호법」에 따른 임대차 정보의 제공은 「주택임대차보호법」 제3조의6에 따라 **"주택의 임대차에 이해관계가 있는 자"** 및 **"임대차계약을 체결하려는 자로서 임대인의 동의를 받은 자"**에게 허용됨

● 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자

– 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 **해당 주택의 임대인 · 임차인, 해당 주택의 소유자,** 해당 주택 또는 그 대지의 **등기기록에 기록된** 환매권자, 지상권자, 전세권자, 질권자, 저당권자 · 근저당권자, 임차권자, 신탁등기의 수탁자, 가등기권리자, 압류채권자 및 경매개시결정의 채권자, **우선변제권을 승계한 금융기관, 임대인(임대인의 직계존비속 포함)의 실거주를 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자**임(시행령 제5조, 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙 제6조)

– 가압류, 가처분권자, 저당권 · 근저당권의 채무자, 등기신청각하결정에 대한 이의신청인, 승소 확정판결 또는 지급명령을 받은 금전대여 관계에서의 채권자 등은 이해관계인에 포함되지 않음

●● 임대차계약을 체결하려는 자로서 **임대인의 동의를 받은 자**

●● 기타

– 법원의 재판(판결 또는 명령)이나 행정심판의 재결*을 받은 자는 그 재판이나 재결의 취지에 따라 임대차 정보에 대한 요청이 가능함(예: 경매사건의 현황조사 명령을 받은 집행관)

※ 다만 이는 확정일자 정보의 제공과 관련한 법원의 판결 및 명령만을 의미하고, 채권자가 자신의 채권에 기초하여 받은 이행판결 또는 지급명령은 이에 해당되지 아니함

* 재결 : 법원의 판결과 대응되는 개념으로, 행정심판 대상 처분이 위법 또는 부당한지에 대한 판단임. 임대차 정보제공에서는 '정보공개이행청구심판', '정보공개거부처분취소심판' 등에 대한 인용(認容)재결을 말함

임대차 정보제공 범위

제공가능한 정보	임대차 계약의 당사자	이해관계인 또는 임대차 계약을 체결하려는 자
임대차 목적물	○	○
임대인 · 임차인 인적사항	○	×*
확정일자 부여일	○	○
차임 · 보증금	○	○
임대차기간	○	○

* **임대인**(임대인의 직계존비속 포함)의 **실거주를 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자**에게는 임대인 · 임차인의 인적사항 중 **성명, 법인명 또는 단체명만 제공**할 수 있음

확정일자정보 제공 요청서 첨부 서면

- 확정일자 정보제공 업무 처리 담당자는 정보제공요청인이 정보제공을 요청할 수 있는 이해관계인 등에 해당하는지 여부를 '확인'하면 족하므로, 정보제공요청인이 그 신분을 증명하기 위해 제시하는 서류를 사본까지 하여 '제출'받을 필요는 없음

  ※ 다만, 이해관계인 등이 제출한 정보제공요청서는 각 해당기관의 자료보관 지침 등에 따라 처리하고, 정보제공요청서 내용은 전월세거래시스템 입력요령에 따라 입력하여 확정일자 정보 제공 · 열람 내역을 파악할 수 있도록 관리

- 본인이 아닌 경우 **위임장 또는 임대인의 동의서**(임대차계약을 체결하려는 자)와 **본인의 인감증명서**(또는 본인서명사실확인서) 또는 **본인의 신분증명서 사본을 확인**하면 됨

  – 본인의 신분증명서 원본을 요구할 필요는 없음

- 해당 주택의 임대인 · 임차인 또는 임대인(임대인의 직계존비속 포함)의 실거주를 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자의 경우 **계약증서가 필요**함

- 해당 주택의 소유자인 경우 **등기사항증명서가 필요**함

- 해당 주택 또는 그 대지의 등기기록에 기록된 권리자인 경우 **등기사항증명서가 필요**함

- 우선변제권을 승계한 금융기관인 경우 **채권양도증서가 필요**함

- 확정일자 정보의 제공과 관련한, 법원의 재판(판결 또는 명령)이나 행정심판의 재결을 받은 자는 **해당 재판의 판결문 또는 명령문이나 행정심판의 재결서를 제시할 것을 요구할 수 있음**

확정일자정보 제공 수수료

- 열람과 동시에 확정일자 부여현황을 서면으로 출력하여 줄 것을 요구하여도 열람 수수료는 별도로 계산하지 않음(출력물에 대해서만 수수료 징수하면 됨)

- 신청인이 확정일자 정보제공을 요청하였으나 해당정보가 없는 경우
  - 확정일자 부여현황(정보 부존재의 취지가 표시된)을 발급받는 경우 수수료 징수
  - 확정일자 부여현황(정보 부존재의 취지가 표시된)을 발급받지 않는 경우 수수료를 받아서는 안 됨

HOUSE RENTAL FIXED DATE HANDBOOK 2024



II

확정일자 부여 업무

관련 해설

업무처리절차 개요 016

확정일자부여기관 018

확정일자 부여 신청인 및 대상 문서 021

확정일자 부여 시 확인사항 029

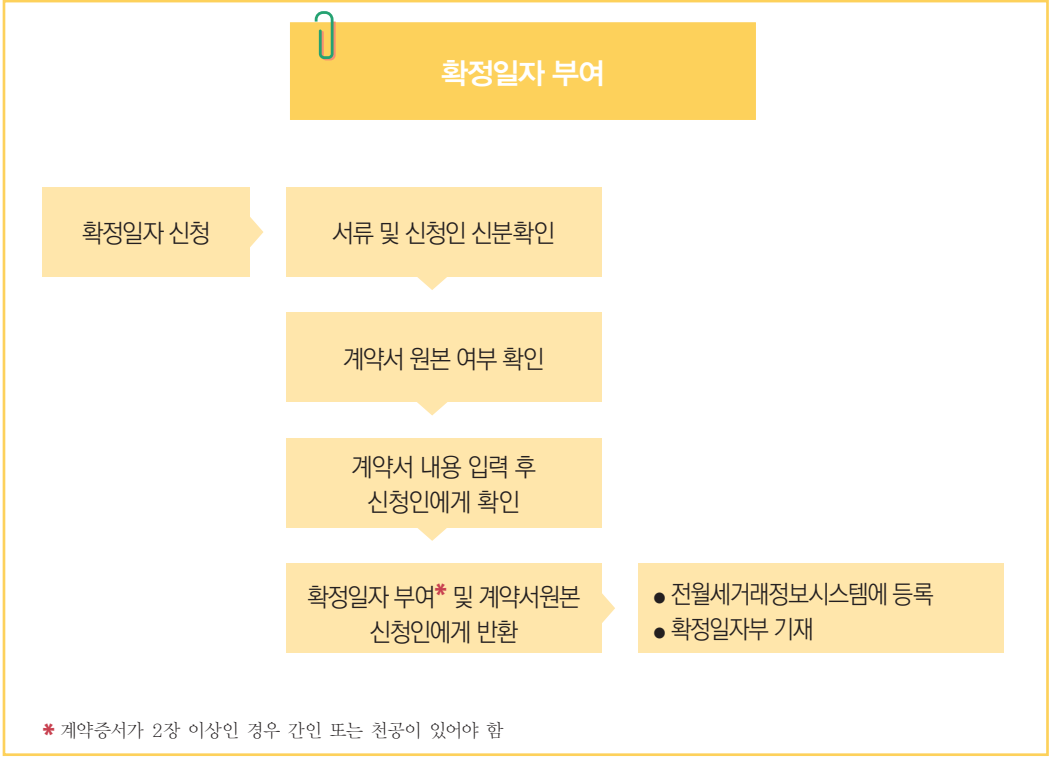
확정일자 부여방법 044

확정일자부 작성 047

확정일자의 효력 050

전자계약증서에 대한 확정일자 부여 052

1 업무처리절차 개요



* 계약증서가 2장 이상인 경우 간인 또는 천공이 있어야 함

! 유의사항

! **담당 공무원은** 해당증서가 주택임대차계약증서인지 여부와 임대차 계약의 필수사항이 기재되었는지 여부 등 **형식적 사항만을 판단할 수 있을 뿐**이고 **확정일자를 부여할 해당 계약의 실체적인 효력을 심사할 권한과 책임이 없음**

※ 이 편람의 '안내', '바람직' 또는 이와 유사한 문구는 문자 그대로 그와 같이 안내하는 것이 신청인의 권리 보호와 관련하여 바람직하다는 것일 뿐, 그와 같은 '안내'가 담당 공무원의 의무임을 뜻하는 것은 아님

! 주택임대차계약증서의 확정일자는 주택임대차보호법에 따라 ① **주택 소재지 관할 읍 · 면 사무소, 동 주민센터 또는 시**(특별시 · 광역시 · 특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다) · **군 · 구**(자치구를 말한다)**의 출장소, ② 지방법원 및 그 지원과 등기소, ③ 「공증인법」에 따른 공증인이 부여할 수 있음**

※ 본 확정일자 업무편람은 지방자치단체(①)가 부여하는 확정일자를 중심으로 작성된 것이므로 ②③ 업무처리에 대한 구체적 내용은 소관 부서에 문의하기 바람

2 확정일자부여기관

관련 조문

주택임대차보호법

제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① 제3조의2제2항의 확정일자는 주택 소재지의 읍 · 면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시 · 광역시 · 특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다) · 군 · 구(자치구를 말한다)의 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 「공증인법」에 따른 공증인(이하 이 조에서 "확정일자부여기관"이라 한다)이 부여한다.

② 확정일자부여기관은 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산처리정보조직을 이용할 수 있다.

③ 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 확정일자부여 기관은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.

⑤ 제1항 · 제3항 또는 제4항에 따라 확정일자를 부여받거나 정보를 제공받으려는 자는 수수료를 내야 한다.

⑥ 확정일자부에 기재하여야 할 사항, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 확정일자부여기관에 요청할 수 있는 정보의 범위 및 수수료, 그 밖에 확정일자부여사무와 정보 제공 등에 필요한 사항은 대통령령 또는 대법원규칙으로 정한다.

주의

법원과 등기소, 공증인과는 달리 읍 · 면사무소, 동 주민센터, 시군구의 출장소에서는 **임차주택 소재지 관할에서만 계약증서에 확정일자를 부여할 수 있으므로,** 확정일자 부여 담당 공무원은 **해당 확정일자부여기관이 주택 소재지 관할이 맞는지 정확히 확인하여야 함**

만약 관할에 부합하지 않는 확정일자 신청이 있는 경우에는 그 신청을 반려하고 관할 확정일자 부여기관을 안내해 주어야 할 것임

※ 법원, 등기소, 공증인의 경우 주택 소재지와 상관없이 전국 어디서나 확정일자 부여 신청 가능

부여된 확정일자가 관할 위반임을 이유로 분쟁이 생겼을 경우 법원에서 하자가 중대한지에 따라 확정일자의 효력 유무를 판단하게 될 것이나, **아직 확립된 판례가 없는 상황임**

다만, 관할위반의 확정일자가 무효가 되는 경우 우선변제를 받지 못한 임차인에게, 유효가 되는 경우 해당 확정일자에 대한 정보를 관할 기관에서 제공받지 못하여 손해가 발생한 이해관계인에게 각각 손해배상을 해야 하는 경우도 발생할 수 있으므로 특별히 주의할 필요가 있음

- **법원과 등기소**는 **대법원규칙**(주택임대차계약증서의 확정일자 부여 및 정보제공에 관한 규칙)에 따라, **읍 · 면 사무소, 동 주민센터, 출장소**는 「주택임대차보호법 **시행령**」과 **법무부령**(「주택 임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」)에 따라 확정일자 부여 및 정보제공에 관한 업무를 수행하여야 함

확정일자부여기관의 의무

- 확정일자부여기관은 확정일자를 부여하고, 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 **확정일자부를 작성(전산정보처리조직을 이용한 작성 포함)**하여야 함

- 또한, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자, 임대인의 동의를 받은 임대차 계약을 체결하려는 자의 신청이 있는 경우 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 **임대차 정보를 제공하여야 함**

확정일자부의 관리

- 확정일자부는 서면 또는 전산정보처리조직을 이용하여 작성할 수 있고, 전산정보처리조직을 이용한 확정일자부는 국토교통부에서 관리 · 운영하는 전산시스템(전월세거래정보시스템)을 이용하여 작성 · 관리

  ▶ **시스템 장애 및 입력방법 관련 문의는 1588-0149(국토교통부 콜센터)**

- 확정일자부는 작성 또는 열람의 대상일 뿐만 아니라 임차인의 보증금보호와 직결되는 중요한 업무이므로 확정일자부를 정확히 작성하고 적정하게 관리하여야 함

3 확정일자 부여 신청인 및 대상 문서

관련 조문

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

제2조(확정일자 부여 신청 방법) ① 법 제3조의2제2항에 따른 주택임대차계약증서(이하 "계약증서"라 한다)의 소지인은 「주택임대차보호법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제4조제1항에 따른 확정일자부여기관(이하 "확정일자부여기관"이라 한다)에 대하여 확정일자 부여를 신청할 수 있다. 〈개정 2016.5.23.〉

② 계약증서에 확정일자를 부여받으려는 자는 확정일자부여기관에 출석하여 계약증서 원본과 주민등록증, 운전면허증, 여권 또는 외국인등록증 등 본인을 확인할 수 있는 신분증을 제시하여야 한다. [전문개정 2013.12.31.]

신청인

- 임대차계약의 당사자가 아니라도 **주택임대차계약증서 원본의 소지인**이면 누구나 확정일자 부여 **신청 가능**

- 다만, 계약증서의 위 · 변조 가능성을 차단하기 위해 확정일자 부여 신청은 **계약증서 원본으로만 가능**하도록 하고, **확정일자부여기관이 신청인의 인적사항(신분증)을 확인한 후 확정일자부에 신청인의 성명과 주민등록번호 앞 6자리를 기재**하도록 하였음

임차인이 법인인 경우

- 주택임대차보호법상 대항력 등은 주민등록을 전제로 하므로 **주민등록이 불가능한 법인이 임차인인 경우 확정일자부여를 신청할 수 없는 것이 원칙**임

- 다만, 법인 중 **한국토지주택공사, 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사** 또는 **「중소기업기본법」 제2조에 해당하는 중소기업인 법인**이 임차인인 경우에는 예외적으로 주택임대차보호법이 적용되므로 확정일자 부여 신청가능

  – 중소기업인 법인이나 LH, SH 등 주택공사가 임차인으로 되어 있는 경우에는 **임차인란**에 실제 입주자가 아닌 중소기업인 법인, 혹은 주택공사를 기재

  – 주택공사가 임차인인 경우, **보증금란**에는 보증금 총액을 기재하고, 실제 입주자와 주택공사가 분담하는 각각의 금액은 참고사항란에 표시하여 실제 입주자가 간접적으로 보호받을 수 있도록 함

- 주택임대차보호법의 보호 대상인 **중소기업 법인**에 해당하는지에 관하여 확정일자부여 기관에서는 **별도의 심사 없이 확정일자를 부여**함

  – 다만, 확정일자를 부여하였다고 하여 실체가 바뀌어 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 있는 것이 아니라는 점, 향후 경매절차에서의 배당과 분쟁을 대비하여 **「중소기업기본법」 제2조에 해당하는 중소기업이라는 점과 직원용 주택이라는 점에 대한 입증서류 보관이 필요하다는 점에 대하여 안내**하는 것이 바람직함

주택임대차보호법

제3조(대항력 등) ② 주택도시기금을 재원으로 하여 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 법인이 주택을 임차한 후 지방자치단체의 장 또는 그 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 이 경우 대항력이 인정되는 법인은 대통령령으로 정한다.

③ 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

주택임대차보호법 시행령

제2조(대항력이 인정되는 법인) 「주택임대차보호법」(이하 "법"이라 한다) 제3조제2항 후단에서 "대항력이 인정되는 법인"이란 다음 각 호의 법인을 말한다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "공사"라 한다)
2. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사

임차인이 외국인인 경우

- **외국인도** 「주택임대차보호법」에 의하여 보호받을 수 있으므로 **확정일자 부여가 가능함**
  - 외국인이 90일 이상 체류할 경우 「출입국관리법」에 따라 체류지 신고를 포함한 외국인등록을 하여야 하는데(동법 제31조), **외국인등록 및 체류지 변경신고는 주민등록 및 전입신고에 갈음**하므로(동법 제88조의2 제2항) 외국인등록신고를 대항요건으로 보아 「주택임대차보호법」의 적용을 받을 수 있음

● 외국인으로서 확정일자를 부여받은 후 귀화하였거나 국민으로서 확정일자를 부여받은 후 국적상실 등으로 외국인이 된 경우에도 **이미 부여받은 확정일자에 의한 우선변제권에는 영향을 미치지 않으므로,** 이 사유만을 이유로는 확정일자를 다시 부여할 필요는 없음

출입국관리법

제88조의2(외국인등록증 등과 주민등록증 등의 관계) ① 법령에 규정된 각종 절차와 거래관계 등에서 주민등록증이나 주민등록등본 또는 초본이 필요하면 외국인등록증(모바일외국인등록증을 포함한다)이나 외국인등록 사실증명으로 이를 갈음한다.

② 이 법에 따른 외국인등록과 체류지 변경신고는 주민등록과 전입신고를 갈음한다.

③ 이 법 또는 다른 법률에서 실물 외국인등록증이나 외국인등록증에 기재된 성명, 사진, 외국인등록번호 등의 확인이 필요한 경우 모바일외국인등록증의 확인으로 이를 갈음할 수 있다.

임차인이 재외동포(재외국민과 외국국적동포)인 경우

● 외국국적동포가 임차인인 경우

– 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률(이하 '재외동포법')」 제10조 제4항에 따라 **대한민국 안의 거소를 신고하거나 그 이전신고를 하면** 「출입국관리법」 제31조에 따른 외국인등록과 같은 법 제36조에 따른 체류지변경신고를 한 것으로 보는데, 이는 다시 「출입국관리법」 제88조의2 제2항에 따라 **주민등록 및 전입신고를 갈음하므로 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 있음**

● 재외국민이 임차인인 경우

– 영주귀국의 신고를 하지 않은 재외국민이 귀국 후 재등록 신고를 하거나 귀국 후 최초로 주민등록 신고를 하면 주민등록이 가능하므로, 위 절차로 등록한 재외국

민이 확정일자를 부여받으면 주택임대차보호법의 보호를 받을 수 있음

– 나아가 재외국민이 재외동포법에 따라 국내거소신고를 한 경우에도 주민등록과 같은 법적 효과가 인정된다고 보는 것이 판례(대법원 2019. 4. 11. 선고 2015다254507 판결)의 입장이므로, **재외국민이 거소신고를 하는 경우 확정일자를 부여**받아 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 있음

※ 판례(대법원 2019. 4. 11. 선고 2015다254507 판결)는 출입국관리법 제88조의2 제2항을 유추적용하여 재외국민이 구 재외동포법 제6조에 따라 마친 국내거소신고와 거소이전신고도 외국국적동포의 그것과 마찬가지로 주민등록과 전입신고를 갈음한다고 보아야 하므로, 재외국민의 국내거소신고는 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택임대차의 대항요건으로 정하는 주민등록과 같은 법적 효과가 인정되어야 하고, 이 경우 거소이전신고를 한 때에 전입신고가 된 것으로 보아야 한다고 판시함

재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률

제6조(국내거소신고) ① 재외동포체류자격으로 입국한 외국국적동포는 이 법을 적용받기 위하여 필요하면 대한민국 안에 거소(居所)를 정하여 그 거소를 관할하는 지방출입국 · 외국인관서의 장에게 국내거소신고를 할 수 있다.

② 제1항에 따라 신고한 국내거소를 이전한 때에는 14일 이내에 그 사실을 신거소(新居所)가 소재한 시 · 군 · 구(자치구가 아닌 구를 포함한다. 이하 이 조 및 제7조에서 같다) 또는 읍 · 면 · 동의 장이나 신거소를 관할하는 지방출입국 · 외국인관서의 장에게 신고하여야 한다.

주민등록법

제6조(대상자) ① 시장 · 군수 또는 구청장은 30일 이상 거주할 목적으로 그 관할 구역에 주소나 거소(이하 "거주지"라 한다)를 가진 다음 각 호의 사람(이하 "주민"이라 한다)을 이 법의 규정에 따라 등록하여야 한다. 다만, 외국인은 예외로 한다.

1. 거주자: 거주지가 분명한 사람(제3호의 재외국민은 제외한다)
2. 거주불명자: 제20조제6항에 따라 거주불명으로 등록된 사람
3. 재외국민: 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 국민으로서 「해외이주법」 제12조에 따른 영주귀국의 신고를 하지 아니한 사람 중 다음 각 목의 어느 하나의 경우

   가. 주민등록이 말소되었던 사람이 귀국 후 재등록 신고를 하는 경우

   나. 주민등록이 없었던 사람이 귀국 후 최초로 주민등록 신고를 하는 경우

대상문서 : 주택임대차계약증서 원본

주택임대차계약증서일 것

– 주택임대차계약증서란 임대인이 임차인에게 건물을 주거 목적으로 사용하게 하고 그 대가로 차임을 지급받기로 약정한 내용을 표시한 서면임

민 법

제618조(임대차의 의의) 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

– 따라서 주택임대차계약증서에는 최소한 **당사자, 목적물, 차임 및 보증금에 대한 표기**가 있어야 할 것임

※ 이러한 최소한의 내용이 없는 경우 확정일자 부여 신청을 반려해야 할 것임

! 유의사항

! 전차인은 임대차계약 당사자가 아니어서 주택임대차보호법의 직접 보호대상이 아니므로 **확정일자 부여기관은 임차인–전차인간의 전대차계약서**에는 확정일자를 부여할 **권한이 없으며,** 착오로 부여한다고 하더라도 그 확정일자에 의해 전차인이 보호받을 수 없음

– 전차인은 임차인이 권리를 행사하지 않는 경우 임차인을 대위(代位)함으로써 권리를 보호받을 수 있음

– 전대차계약서에 확정일자를 부여받는다고 하더라도 전차인은 우선변제효를 주장하면서 배당절차에 참여할 수 없음

! 매매계약, 차임이 없는 사용대차계약 또는 주거용이 아닌 임대차계약 등 증서에 확정일자를 부여하더라도 확정일자로서의 효력이 없음

! 영업을 위한 건물 임대차계약증서(상가건물임대차계약증서)에 대한 확정일자는 관할 세무서에서 받을 수 있음을 안내해 주는 것이 바람직함

! 임차권 양도계약서에는 확정일자를 부여할 수 없음

– 다만, 이 경우 구 임차인의 임차권은 동일성을 가지고 신임차인에게 이전되는 것이므로 **구 임차인이 부여받은 확정일자는 신임차인에게도 유효함**

– 약정 '내용'이 주택임대차에 관한 것이면 충분하고 그 표제(문서의 제목)가 반드시 '주택 임대(차)계약서', '전세계약서' 등이어야 하는 것은 아님

※ 따라서 표제가 '합의서', '전세임대승계계약서' 등 '주택임대차 계약서'가 아닌 다른 이름으로 되어 있더라도 주택임대차계약의 필수 요소인 **임대인 · 임차인의 표시, 임차주택의 표시, 차임 · 보증금, 임대차기간이 약정되어 있고 당사자의 서명 또는 날인이 있으면** 그 형식을 불문하고 **확정일자 부여가 가능함**

증서가 **'원본'**일 것

– 증서의 작성방식을 불문하고 '원본'이면 확정일자 부여가 가능함

※ 수기로 작성된 계약서나 먹지로 된 계약서도 원본으로서 확정일자 부여가 가능함

– **동일한 내용으로 새로 작성된 계약서에도 확정일자를 부여할 수 있으나**, 신청인이 새로운 계약서에 확정일자 부여를 신청한 당일의 확정일자를 부여하여야 함

※ 동일한 내용의 계약서에 새로운 확정일자가 부여된 경우에도 종전에 이미 **부여받은 확정일자에 의한 우선변제권은 영향을 받지 않음**

– 원본을 분실한 경우 계약서를 다시 작성하는 등으로 원본을 제시하여야 하며, **원본대조필을 받은 계약서 사본이나 계약사실확인원* 등으로 대체할 수는 없음**

* **계약사실확인원**과 같이 계약을 체결한 사실을 당사자 일방이 진술한 것에 불과한 문서는, 차후 다른 당사자가 그 문서에 서명 또는 날인하였다고 하더라도 **계약증서라고 할 수 없음**

원본을 소지하고 있으면 충분하므로, 원본을 소지한 경위나 이를 둘러싼 법률관계 여하는 묻지 않음

– 임대인용 계약서도 원본이므로 확정일자 부여 가능

– 임대인이 계약 당시 이미 사망한 경우에도 확정일자 부여 가능

– 임대인, 임차인이 계약 후 사망하였더라도 확정일자 부여 가능

※ 당사자가 사망했는지 여부는 확정일자 부여 담당 공무원이 판단할 사항이 아니고, 확정일자 부여가 계약의 효력에 영향을 미치지 않음

4 확정일자 부여 시 확인사항

(1) 임대차 목적물인 주택 소재지 관할 여부를 확인할 것

(2) 신청인의 신분증을 제시받고, 주택임대차계약서 원본인지 확인할 것

(3) 주택임대차계약증서상 구비요건을 갖추었는지 확인할 것

관련 조문

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

제3조(확정일자 부여 시 확인사항) 확정일자부여기관은 계약증서에 확정일자를 부여하기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다.

1. 임대인 · 임차인의 인적사항, 임대차목적물, 임대차기간, 차임 · 보증금 등이 적혀 있는 완성된 문서일 것
2. 계약당사자(대리인에 의하여 계약이 체결된 경우에는 그 대리인을 말한다. 이하 같다)의 서명 또는 기명날인이 있을 것
3. 글자가 연결되어야 할 부분에 빈 공간이 있는 경우에는 계약당사자가 빈 공간에 직선 또는 사선을 그어 그 부분에 다른 글자가 없음이 표시되어 있을 것
4. 정정한 부분이 있는 경우에는 그 난의 밖이나 끝부분 여백에 정정한 글자 수가 기재되어 있고, 그 부분에 계약당사자의 서명이나 날인이 되어 있을 것
5. 계약증서가(전자계약증서는 제외한다) 두 장 이상인 경우에는 간인(間印)이 있을 것
6. 확정일자가 부여되어 있지 아니할 것. 다만, 이미 확정일자를 부여받은 계약증서에 새로운 내용을 추가 기재하여 재계약을 한 경우에는 그러하지 아니하다.

확인사항

- 확정일자 담당공무원은 「주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 제3조에 기재된 사항을 확인하여야 함

- 임대인 · 임차인의 인적사항, 임대차목적물, 임대차기간, 차임 · 보증금 등이 적혀 있는 「**완성된 문서일 것**」**이라는 의미는 임대차계약을 구성하는 필수사항이 기재되어 있고, 계약서상 각 항목에 공란이 없을 것을 의미함**

  – 따라서 계약서 항목에 공란이 존재하고, 그 공란의 항목이 필수 기재사항이 아니라면 확정일자 부여 이후 계약서에 추가 기입을 방지하기 위하여 그 공란 부분에 두 줄을 긋고 당사자가 서명 혹은 기명날인하도록 안내해야 할 것임

  – 기재란 자체가 공란이 아닌 한, 주소 · 주민등록번호 등 계약서 기재사항에 오자, 탈자 등 명백한 오류가 있더라도 계약서에 기재된 내용대로 확정일자를 부여하여야 함.

  – 틀린 표기로는 확정일자부의 기재(전산입력)가 불가능하다면 확정일자를 부여하기 전에 바른 표기대로 수정하여 올 것을 안내하고, 수정 시 확정일자 부여하는 것이 바람직함

구체적 검토

(1) 임대인·임차인의 표시

1) 임대인·임차인의 인적사항

- 주택임대차계약증서에는 계약당사자인 임대인 · 임차인의 성명, 주소와 주민등록번호를 모두 기재하는 것이 바람직함

● ● **인적사항이란 그 사람이라는 것이 '특정'되면 되는 것**이므로 성명, 주소, 주민등록번호 중 일부만을 기재하거나, 사업자등록번호 등 별도의 정보를 기재하여 당사자 특정이 가능하다면 확정일자 부여가 가능함

– 특히 개인정보보호를 위해 임대차계약증서에 주민등록번호 뒷자리나 주소 등을 기재하지 않는 경우가 있는데 계약서에 기재된 정보만으로 인적사항 특정이 가능하다면 확정일자 부여가 가능함

※ 계약서 작성 이후 개명하거나 주민등록번호가 정정된 경우, 이후 정보제공의 편의를 위하여 확정일자부에는 개명(정정) 후 정보를 기재하고, 계약서에 표기된 개명(정정) 전 정보는 참고사항 란에 기재하는 것이 바람직함

● ● 주민등록을 하였거나 할 사람이 계약당사자인 임차인이 아닌 경우 또는 임차인이 주민등록을 하기 전인 경우

– **확정일자는 임차인의 주민등록 여부와 무관하게 부여 가능**

– 임차인의 **주민등록 전에도 확정일자의 부여는 가능**하나, 그 효력은 주민등록과 인도(주택입주 등)를 마치고 난 다음날부터 발생

※ 가족의 주민등록과 관련, 판례는 임차인 본인이 가족의 전입신고 이후 뒤따라 전입신고를 한 경우, 가족이 거주하는 상태에서 본인만 일시 주민등록을 이탈한 경우 등 사안에 따라 보호 여부를 다르게 판단하고 있으므로 확정일자 부여 단계에서 전입신고자가 임차인인지 여부는 판단 대상이라고 볼 수 없음

2) 임대인·임차인의 서명 또는 기명날인

● ● 계약당사자인 임대인 · 임차인의 서명 또는 기명날인이 있어야 함

– '서명'이란 본인의 성명을 자필로 기재하는 것을 뜻함

– 성명의 이니셜, 약어 등 통상적으로 자신만의 독특한 방법으로 또는 본인만 알아볼 수 있는 방식으로 자신의 이름을 적는 이른바 '사인'은 서명에 해당하지 아니함

※ 성명을 자필기재하고 사인을 연서한 경우, **자필기재한 성명을 서명**으로 볼 수 있어 확정일자를 부여할 수 있음

– '기명날인'이란 본인의 성명을 기재하고 자신의 인장을 압날하는 것을 뜻하며,

이 경우 성명기재 시 자필로 기재하는 것뿐만 아니라 인쇄, 고무인 등 그 방식에 제한이 없으며, 날인의 경우에도 본인의 인장이면 충분하고 그 종류에는 제한이 없음[무인(拇印)도 포함]

– 서명 또는 날인은 제3자 입장에서 그 형체를 인식할 수 있어야 함

※ **본인의 성명을 자필기재하였다면 유효한 서명이 있는 것**으로, 날인이 없다고 하여 확정일자 부여를 거부할 수 없음

3) 대리인을 통하여 계약한 경우

●● **대리인 자격을 나타내는 문구와 대리인의 서명 또는 기명날인이 있으면** 임대인(본인)의 서명 또는 기명 날인이 없더라도 **확정일자 부여 가능**

– 대리인 자격을 나타내면 충분하므로 반드시 그 표시가 '대리인'이어야만 하는 것은 아니고 '代', '대' 등으로 표시된 경우에도 부여 가능하며, 이 때 대리인의 인적사항이 있는 것이 바람직하나 없더라도 확정일자를 부여할 수 있음(계약서에 대리인의 인적사항을 적는 란이 있으면 공란으로 두지 않기 위해 인적사항을 기재하거나 삭선을 그어야 함)

– 다만 공인중개사는 쌍방대리를 할 수 없으므로(「공인중개사법」 제33조 제6호 참조), 공인중개사가 대리한 경우에는 누구의 대리인인지를 표시한 후 서명 또는 날인하고 상대방 당사자가 서명 또는 날인하여야 함

※ 대리인이 아닌 공인중개사의 서명, 기명날인이 있는지 여부는 확정일자 부여 여부와 무관함

4) 계약당사자가 여러 명인 경우

●● 임대인의 성명란에 **'홍길동 외 1인'** 등으로 기재된 경우 당사자의 인적사항이 기재된 **계약서로 볼 수 없으므로 수정 · 보완**('외 1인'을 삭제하거나, 나머지 1인의 인적사항을 기재)한 후 확정일자 부여

– 여러 명의 건물 소유자 가운데 일부와 계약한 경우에도 임대차계약의 효력과 무관하게 확정일자 부여는 가능함

※ 공유물의 관리에 관한 사항은 지분의 과반수로써 결정하며(「민법」 제265조 본문) 공

유주택의 임대행위는 관리행위에 해당하므로, 과반수의 지분을 가진 공유자(들)과 임대차계약을 체결하면 공유자의 일부가 임대인에서 제외되었다고 하여도 유효한 임차권을 가지고 대항할 수 있음

● **서명 또는 날인은 모든 당사자가 하는 것이 원칙**이므로 당사자 일부의 서명 또는 날인이 없는 경우 보완을 요청해야 함

(2) 임대차 목적물: 주거용 건물(주택)의 전부 또는 일부

1) 주거용 건물*

> * 판례(대법원 1996. 3. 12. 선고 95다51953 판결)
> 「주택임대차보호법」 제2조 소정의 주거용 건물에 해당하는지 여부는 임대차목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 할 것이 아니라 그 실지용도에 따라서 정하여야 하고 건물의 일부가 임대차의 목적이 되어 주거용과 비주거용으로 겸용되는 경우에는 구체적인 경우에 따라 그 임대차의 목적, 전체 건물과 임대차목적물의 구조와 형태 및 임차인의 임대차목적물의 이용관계 그리고 임차인이 그곳에서 일상생활을 영위하는지 여부 등을 아울러 고려하여 합목적적으로 결정하여야 한다.

● **주거용 건물은 공부상 주택으로 표시되었는지와는 관계없이 실질적으로 임차인이 해당 부분을 주거로 사용하는지에 따라 결정됨**

– 이는 형식적 심사권만 있는 **확정일자부여기관에서 심사할 사항이 아니므로,** 건축물 대장이나 계약서에 용도가 **근린생활시설, 사무실, 고시원 등**으로 기재되어 있다는 이유만으로 **확정일자 부여를 거부할 수는 없음**

2) 임차주택의 일부가 주거 외의 목적인 경우

● **겸용주택인 경우에도** 해당 건물을 임차한 주된 목적이 주거인지 등에 따라 보호 여부가 달라지므로 **확정일자부여기관이 심사할 필요 없이 신청인의 요청에 따라 확정일자를 부여하면 됨**

※ 주거용 건물로 인정된 사례(대법원 1995. 3. 10. 선고 94다52522 판결)

갑은 주거 및 인쇄소 경영 목적으로, 을은 주거 및 슈퍼마켓 경영 목적으로 임차하여 가족들과 함께 입주하여 그 곳에서 일상생활을 영위하는 한편 인쇄소 또는 슈퍼마켓을 경영하고 있으며, 갑의 경우는 주거용으로 사용되는 부분이 비주거용으로 사용되는 부분보다 넓고, 을의 경우는 비주거용으로 사용되는 부분이 더 넓기는 하지만 주거용으로 사용되는 부분도 상당한 면적이고, 위 각 부분이 갑 · 을의 유일한 주거인 경우 주택임대차보호법 제2조 후문에서 정한 주거용 건물로 인정

※ 주거용 건물로 인정되지 않은 사례(대법원 1996. 3. 12. 선고 95다51953 판결)

피고가 임차한 건물 부분은 약 30평 가량의 지하실 다방으로서 다방영업장 약 21평, 주방 약 3평, 약 2 내지 3평 가량의 방 2개로 이루어져 있고, (중략) 위 인정 사실에 의하면 피고가 임차한 위 다방 건물부분은 영업용으로서 비주거용 건물이라고 보여지고 설사 피고가 그 중 방 및 다방의 주방을 주거목적에 사용한다고 하더라도 이는 어디까지나 위 다방의 영업에 부수적인 것으로서 그러한 주거목적 사용은 비주거용 건물의 일부가 주거목적으로 사용되는 것일 뿐, 주택임대차보호법 제2조 후문에서 말하는 '주거용 건물의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우'에 해당한다고 볼 수 없다 (후략)

3) 임차주택이 무허가 또는 미등기인 경우

- 임차주택이 **무허가건물이거나 미등기상태라도** 주거생활의 용도에 사용되는 주택이면 보호받을 수 있으므로(대법원 2007. 6. 21. 선고 2004다26133 전원합의체 판결 참조) **확정일자 부여 가능**

4) 임차주택의 표시와 관련된 요건

- 확정일자부에 정보가 기재되면 그 정보가 당사자뿐 아니라 제3자에게도 제공될 수 있으므로 계약서에도 공부상 표시대로 정확히 표기해야 함을 안내할 필요가 있음

- **계약서에 표기된 임차주택의 주소가 정확하지 않은 경우**

  – 계약서에 표기된 임차주택의 주소가 특정이 되지 않을 정도로 명확하지 않은 경우 형식적 하자가 있는 것이므로 반려하여 보완해 오도록 해야 할 것임

  ※ 법무부의 '주택임대차표준계약서'는 임차할 부분의 동 · 층 · 호 또는 면적 등을 기재하여 임차주택을 특정할 수 있도록 하고 있음

– 전입신고는 등기부 또는 건축물대장과 일치시키도록 하거나 주민등록 정정절차를 거쳐야 대항력이 발생하는 점을 안내

※ 다만, 확정일자부 기재는 보완을 요구할 필요 없이 표기된 대로 하는 것이 원칙임

⑶ 임대차 기간

●● 기간을 정하지 않은 주택임대차계약 기간은 2년으로 간주되므로* **임대차 기간이 기재되지 않은 경우에도 보충을 요구할 필요 없음**

– 임대차 기간 개시일 또는 만료일만 기재된 경우 2년의 기간을 계산 또는 역산하여 확정일자부에 기재(다만, 신청인에게 이를 확인하는 것이 바람직함)

– 임대차 기간 개시일과 만료일이 모두 기재되지 않은 경우 공란이 있는 문서로서 보완을 요구할 수 있음

– 단, 시작일이 반드시 특정날짜로 기재되어 있어야 하는 것은 아니며, '입주일' 등으로 기재되어도 무방. 이 경우 임대차기간 란에는 입주예정일을 입력하고, 참고사항란에 입주예정일임을 명시할 필요가 있음

* **「주택임대차보호법」 제4조(임대차기간 등)** ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

●● **임대차기간이 만료된 주택임대차계약증서**라도 계약이 묵시적으로 갱신된 경우 등 우선변제권 확보를 위하여 확정일자 **부여 가능***

– 이 경우 만료된 기간을 확정일자부에 기입해야 함

* **「주택임대차보호법」 제6조(계약의 갱신)** ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絕)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

– 다만 **확정일자가 이미 부여된 경우 기간이 만료되었다는 사실만으로 확정일자를 다시 부여할 필요 없음.** 임대차기간이 만료되었다는 것만으로는 이미 받은 확정일자에 의한 우선변제권에 영향을 미치지 않기 때문임

●● 계약일이 없거나 확정일자 부여일보다 뒤인 경우에도 확정일자 부여 가능

– 확정일자 제도는 계약서의 존재를 확인하는 것이고 그 계약 내용의 진실성을 담보하는 것은 아니기 때문임

– 이 경우 해당 주택임대차계약의 효력과 우선변제권 취득 시기는 사안에 따라 법원에서 판단될 것임

●● **원칙적으로 주민등록을 전출하게 되면 기존의 대항력과 우선변제권이 소멸되므로, 임대차 기간 만료 후** 보증금을 반환받지 못하였는데 **전출이 필요**한 경우, **임차권등기명령제도***로 기존의 대항력과 우선변제권을 유지할 수 있음**

– 다만, 대법원은 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 규정하고 있는 주민등록이라는 대항요건은 임차인 본인뿐만 아니라 그 배우자나 자녀 등 가족의 주민등록을 포함한다고 보면서 주택 임차인이 그 가족과 함께 그 주택에 대한 점유를 계속하고 있으면서 그 가족의 주민등록을 그대로 둔 채 **임차인만 주민등록을 일시 다른 곳으로 옮긴 경우**라면, 전체적으로나 종국적으로 주민등록의 이탈이라고 볼 수 없는 만큼, **임대차의 제3자에 대한 대항력을 상실하지 아니한다**고 판시(대법원 1996. 1. 26. 선고 95다30338 판결)한 바 있음

* 「주택임대차보호법」 제3조의3(임차권등기명령) ① 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원 · 지방법원지원 또는 시 · 군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.

** 「주택임대차보호법」 제3조의3(임차권등기명령) ⑤ 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조제1항 · 제2항 또는 제3항에 따른 대항력과 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 제3조제1항 · 제2항 또는 제3항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 아니한다.

(4) 보증금

1) 보증금의 개념

●● 보증금이란, 그 명칭에 관계없이 임차인이 임대차와 관련하여 부담하는 차임 등의 채무를 담보하기 위하여 일정 금액을 임대인에게 교부하고 계약 종료와 더불어 해당 금액에서 담보된 임차인의 채무액을 공제한 잔액을 반환받기로 약정한 금전을 의미함

2) 기재의 기본 원칙

●● 신청인의 주장 여하에 관계없이 **계약서에 표기된 대로 기재**

– 예컨대 차임이 '35만원(관리비 5만원 포함)'으로 기재된 경우, 차임은 계약서에 기재된 35만원이고 관리비 5만원이 특약으로서 포함되는 것일 뿐 신청인이 30만원이라고 주장한다 하여 30만원으로 기재할 수는 없으며 보증금도 마찬가지임

– 당사자가 '보증금'이라고 주장하는 금액이라도(예 : 월임대료대체합의금) 계약서에 보증금이 아닌 다른 명목으로 기재되어 있다면 확정일자부에 '보증금'으로 기재할 수 없음(담당 공무원은 형식적 판단권한만 있기 때문에 그 금원의 실질적인 성격이 보증금이라고 당사자가 주장하더라도 계약서 기재만으로 판단해야 함)

– 주(週) 또는 연(年) 단위 차임 등은 월 단위 차임으로 환산하여 기재하고 참고사항란을 활용하여 약정된 단위의 차임 기재

● ● 주택임대차계약증서상의 확정일자는 보증금의 우선변제권을 위한 것으로 보증금이 없고 **차임만 있는 임대차계약서에는 확정일자 부여할 필요 없음**

● ● 약정된 보증금을 실제로 지급하였는지에 관계없이 확정일자 부여 가능

3) 보증금 증액의 경우

● ● **보증금이 증액된 부분만 또는 증액이 반영된 보증금 총액 중 선택하여 확정일자부에 기재 가능**(다만 증액 취지는 기재 필요)

※ 보증금이 2회 이상 증액되었으나 확정일자를 부여받지 않은 상태에서 증액 부분에 대하여 한꺼번에 확정일자를 부여받고자 할 경우, 증액된 금액을 모두 합산하여 부여

(재)계약일	보증금		2023. 1. 4. 확정일자 부여 신청 시 처리방법
2017. 1. 1.	1억원 (확정일자 부여)	⇒	아래 1. 또는 2. 중 선택 가능 1. 보증금을 증액 부분인 9천만원으로 하여 부여 가능 2. 보증금을 증액된 총 금액인 1억 9천만원으로 하여 부여 가능
2020. 1. 1.	4천만원 증액 (확정일자 미부여)		
2023. 1. 1.	5천만원 증액 (확정일자 미부여)		

4) 보증금 기재에 불일치가 있는 경우

● ● 계약서에 기재된 보증금의 글자와 숫자, 숫자와 숫자가 서로 다른 경우 **정정을 요구**하여 명확히 하게 해야 함(명확하지 않을 경우 반려)

5) 소액임차인과 확정일자 부여

● ● 「주택임대차보호법」 제8조제1항*에 따라 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있는 임차인(소액임차인)이라도, 보증금 중 시행령 제10조제1항의 금액을 제외한 나머지 금액을 순위에 따라 변제받으려면 확정일자를 부여받아야 함

– 소액임차인의 최우선변제권은 주택 가액의 1/2까지만 인정되므로 소액임차인이

많은 경우에는 확정일자를 받는 것이 안전함을 안내

– 소액임차인의 범위와 그가 변제받을 일정액은 아래 표 참조

* **「주택임대차보호법」 제8조(보증금 중 일정액의 보호)** ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(擔保物權者)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.

지 역	최우선변제 대상이 되는 보증금 기준	최우선변제 받을 수 있는 보증금 액수
서울특별시	1억 6,500만원	5,500만원
수도권 과밀억제권역(서울특별시 제외), 세종특별자치시, 용인시, 화성시, 김포시	1억 4,500만원	4,800만원
광역시(수도권 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역 제외), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시, 평택시	8,500만원	2,800만원
그 밖의 지역	7,500만원	2,500만원

▶ 「주택임대차보호법 시행령」 제10조 제1항, 제11조 참조

※ 위 표의 기준은 **2023. 2. 21. 개정된 내용을 반영**한 것인데, 개정안 시행 전에 임차주택에 대하여 담보물권을 취득한 자에 대해서는 종전의 규정에 따르므로(2023. 2. 21.자 부칙 제2조), '최우선변제 대상이 되는 보증금' 및 '최우선변제 받을 수 있는 보증금 액수'는 **담보물권자가 담보물권을 취득한 시점의 법령상 기준에 따름**

(5) 완성된 문서

- **공란이 없는 문서** : 주택임대차계약증서에 공란이 있을 경우 그 공란을 보충하게 하거나 공란 자체를 삭제토록 한 후 확정일자 부여

- **정정한 부분**이 있는 경우 **계약당사자인 임대인 · 임차인 모두의 서명 또는 날인** 필요

  – 정정한 부분을 수정액 등으로 알아볼 수 없게 한 경우에는 확정일자를 부여할 수 없으므로 보완 요구

  – 대리인에 의한 정정도 가능하며, 계약 체결을 대리한 사람과 정정을 대리한 사람이 다른 경우에도 정정을 할 수 있는 대리권이 확인되었다면 확정일자 부여 가능

  – 공인중개사는 쌍방대리를 할 수 없으므로(「공인중개사법」 제33조 제6호 참조), 공인중개사가 대리한 경우에는 누구의 대리인인지를 표시한 후 서명 또는 날인하고 상대방 당사자가 서명 또는 날인하여야 함

  – 공인중개사가 중개한 계약서라도 정정은 당사자들끼리 할 수 있으므로, 정정한 부분에 공인중개사의 서명 또는 날인 없이 당사자들의 서명 또는 날인만 있는 경우에도 확정일자 부여 가능

  – 정정한 부분의 서명 또는 날인이 당초의 서명 또는 날인과 다른 경우 확정일자를 부여하는 것이 바람직하지는 않으나, 사문서의 진정 성립에 대한 증명은 당사자가 하는 것이므로 확정일자 부여 자체는 가능

(6) 확정일자가 부여되지 않은 문서일 것

1) 원칙 : 확정일자가 이미 부여된 문서에는 다시 부여 불가

●● 여기서 '확정일자'란 확정일자부여기관에서 부여한 것을 의미함

– 따라서 법원이나 공증인이 부여한 확정일자가 있는 경우 확정일자 부여 불가

※ 이러한 경우를 예시하면 전세권등기를 설정하면서 전세권설정계약서가 첨부된 등기필증에 등기공무원의 접수인을 받은 경우, 계약서를 공정증서로 작성한 경우, 계약서에 사서증서 인증을 받은 경우 등이 있음

– 하나의 계약서에 별도의 주택과 상가건물에 대하여 각각 임대차계약을 체결한 경우, 주민센터에서 위 계약이 주택임대차보호법에 따른 보호를 받을 수 있는지 여부에 대한 실체 판단은 할 수 없으므로, **형식적인 하자만 심사하여 확정일자를 부여하고, 법원에서의 판단에 따라 주택임대차보호법이 적용되지 않을 수 있음을 안내**

– 계약 중 임차인의 사정으로 **일시 전출하였다가 재전입**한 경우 다시 전입신고를 한 다음날 0시부터 새로이 대항력과 우선변제권이 발생하므로(대법원 1998. 12. 11. 선고 98다34584 판결 참조) **확정일자를 다시 부여받을 필요 없음**

●● **확정일자를 부여 받은 계약서는 수정할 수 없음이 원칙**

2) 예외 : 기존 계약서에 새로운 내용이나 변경된 내용을 추가 기재하여 다시 계약을 한 경우

●● 임차인이 계약을 갱신 혹은 변경하면서 **기존 계약서에 새로운 내용을 변경 혹은 추가하는 방식*으로 계약서를 작성한 경우** 그 계약서에 이미 확정일자가 부여되어 있더라도 확정일자 부여 가능

* 추가 혹은 변경한 내용에 대하여 **재계약이라는 취지가 명확히 표시**되어야 하고, 계약당사자의 서명이나 날인이 되어 있어야 함

– 추가 기재는 계약서 여백이나 별지 등 어느 곳에 하여도 무방

– 기존 계약서의 내용을 삭제한 후 변경된 내용을 기재한 경우*에는 종전 계약의 기간과 보증금이 계약서 자체에 나타나지 않는 문제점이 있으므로, **종전계약의 기간과 보증금액이 얼마인지, 재계약기간과 증액된 보증금이** 얼마인지 명확히 나타나도록 기재한 후 당사자가 서명 또는 날인하여야 함**

* 예: 종전계약서상 임대차기간 2014. 1. 1.~2015. 12. 31., 보증금 1억원인데, 기간을 2016. 1. 1.~ 2017. 12. 31.로 연장하고, 보증금을 2천만원 증액하여 1억 2천만원으로 재계약을 체결하면서, 기존 기간의 종기인 2015. 12. 31.에 줄을 그은 후 2017. 12. 31.로 추가기재하고, 보증금 1억원에 줄을 그은 후 1억 2천만원으로 추가 기재한 경우

** 계약서 여백에 "종전 계약 기간 2014. 1. 1.~2015. 12. 31.을 2016. 1. 1.~2017. 12. 31.로 연장하고, 보증금은 1억원에서 2천만원을 증액한 1억 2천만원으로 재계약함"이라는 등 재계약이라는 정을 표시한 후 당사자의 서명과 날인이 필요함을 안내하여 보완 후 확정일자 부여

※ 재계약이라는 취지와 서명날인이 없으면 임차인이 불이익을 당할 수 있음을 설명한 후 재계약이라는 취지를 기재하고, 당사자가 서명 · 날인을 해오도록 보완 요청

●● 그러나 변경사항이 있더라도 언제나 확정일자 부여가 필요한 것은 아니므로, 다음 경우에는 그 취지를 안내하고 그럼에도 확정일자 부여를 요청하면 부여

– 예컨대 임차주택을 양수한 사람은 주택임대차계약상 지위를 승계하므로(「주택임대차보호법」 제3조 제4항 참조), **계약 존속 중 매매 등으로 임대인이 변경되는 경우 확정일자 부여가 필요한 것은 아님**

– 또한, **계약 존속 중 임차인을 변경하기로 합의한 경우** 동일성 있는 임대차계약에서의 임차권 양도에 해당하여 원래의 임차인이 갖는 대항력과 우선변제권을 행사할 수 있으므로(대법원 2010. 6. 10. 선고 2009다101275 판결 참조), **재차 확정일자 부여가 필요한 것은 아님**

– **보증금 증액이 아닌 감액이 된 경우**에는 실제 지급한 보증금의 한도에서만 우선변제권이 인정되므로 **다시 확정일자를 받을 필요 없으나**, 확정일자 부여를 원할 경우 감액된 보증금에 대한 확정일자임을 계약서에 부기한 후 부여할 수 있음

※ **재계약을 하면서 신규계약서를 작성한 경우**에는 변경된 내용에 따라 새로 작성된 주택임대차계약증서에 확정일자를 받더라도, **변경 전 주택임대차계약증서에 부여받은 확정일자의 효력(우선변제권)은 그대로 유지**되며(대법원 2012. 7. 12. 선고 2010

다42990 판결 참조), 임대차 기간의 연장과 보증금의 증액을 위해 새로이 작성한 계약서는 그 부분에 대하여 효력을 가짐

※ **보증금이 증액된 경우** 그 증액 부분을 반영하여 확정일자를 부여받으면 **기존 보증금에 대한 우선변제권이 그대로 유지되면서 증액 부분에 대한 효력은 새로 확정일자를 부여받은 날을 기준으로 발생함**

●● **당사자가 계약을 체결하면서 미리 보증금 증액을 약정한 경우** 미리 약정한 해당 내용을 참고사항에 기재하되 **증액된 시점에 다시 확정일자를 받도록 안내**

5 확정일자 부여방법

관련 조문

주택임대차보호법 시행령

제4조(확정일자부 기재사항 등) ② 확정일자는 확정일자번호, 확정일자 부여일 및 확정일자 부여기관을 주택임대차계약증서에 표시하는 방법으로 부여한다.

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

제4조(계약증서의 확정일자 부여 방법) ① 확정일자는 계약증서의 여백(여백이 없는 경우에는 그 뒷면을 말한다)에 별지 제1호서식의 확정일자인을 찍고, 인영(印影) 안에 날짜와 제5조제1항에 따른 확정일자부의 확정일자번호를 아라비아숫자로 적는 방법으로 부여한다.

② 계약증서가 두 장 이상인 경우에는 간인해야 한다. 다만, 간인은 구멍 뚫기 방식으로 갈음할 수 있다.

③ 계약증서와 확정일자부 사이는 계인(契印)을 한다. 다만, 확정일자부여기관(공증인은 제외한다)이 제5조제5항에 따른 전산정보처리조직을 이용하여 확정일자부를 작성하는 경우에는 전산입력한 확정일자부의 기재내용을 출력하여 신청인에게 입력사항에 오류가 있는지의 여부를 확인하게 하여야 한다.

확정일자 부여방법

- 주택임대차계약증서의 앞면 여백(여백이 없을 경우 뒷면)에 확정일자인 날인 ⇒ 인영(印影) 안에 날짜와 확정일자번호를 아라비아 숫자로 기재

- 확정일자 번호는 신청순으로 부여함
  - 같은 내용의 계약서가 여러 통인 경우 같은 번호가 아닌 연속된 번호로 부여(수수료도 각각에 대하여 부과)

- 주택임대차계약증서가 두 장 이상일 때에는 확정일자인으로 간인하되, 구멍 뚫기(천공) 방식으로 갈음할 수 있음
  - 간인 또는 구멍 뚫기(천공) 방식은 확정일자부여기관의 재량으로 선택 가능(예: 계약서가 코팅되어 있어 간인이 곤란한 경우 천공 가능)

확정일자 부여과정에서 잘못된 확정일자의 정정 방법

- 확정일자는 정정할 수 없음이 원칙이므로 당사자가 정정을 요구하여도 정정할 수 없음

- 다만, 담당공무원이 착오로 확정일자를 명백히 잘못 부여한 경우(ex, 2010. 12. 2.자로 확정일자를 부여해야 함에도 12. 1.자로 부여), 다음과 같이 그 사유를 기재하고 정정할 수 있음

- 주택임대차계약증서에 대한 정정방법
  - 주택임대차계약증서에 날인한 확정일자인(간인포함)을 주말(朱抹)하고, 주말한 부분의 옆 공란에 “착오로 잘못 날인한 것이므로 말소함”이라고 기재하고, 말소한 연월일을 기재한 후 주말한 확정일자인과 “착오로 잘못 날인한 것이므로 말소함”

이라는 글자 위에 확정일자 부여기관장의 직인(확정일자인이 아님)을 날인한 후 확정일자를 다시 부여하는 방법으로 정정하여야 할 것임

※ 공증인 역시 유사한 방법으로 정정(대한공증협회 발간 「공증실무」 참조)

● ● 확정일자부 또는 전산정보처리조직을 이용한 확정일자부에 대한 정정방법

– 전월세거래시스템의 확정일자부 비고란 등에 주택임대차계약증서상 확정일자를 정정하였다는 뜻을 표시하여 확정일자부 기재에서도 주택임대차계약증서상 확정일자부가 정정되었음을 명확히 하여야 함

– 이와 같은 확정일자 정정은 담당공무원의 전결로 해서는 안 되고, 각 기관의 결재 과정을 거쳐야 하며 이에 관하여도 표시되어야 그 적정성이 담보될 것임

확정일자 부여 업무 관련 조문별 해설

● ● 한편, 판례는 주택임대차계약증서에 기입한 확정일자가 사실상의 일자와 상이하고 이를 정정하지 아니하더라도 **기입한 날짜를 기준으로 확정일자의 효력은 인정**되는 것으로 봄*

– 과거의 일자로 확정일자를 부여한 경우(= 확정일자를 부여하는 사실상의 일자와 다를 경우)에는 **사실상의 일자**로부터 우선변제권이 인정될 수 있을 것임

* 대법원 1962. 10. 4. 선고 62다568 판결 : 공무소에서 사문서인 채권양도증서에 그 채권양도의 사실을 승낙한다고 기입한 다음 거기에 써넣은 일자가 사실상의 일자와 틀린다 할지라도 거기에 기입되어 있는 일자를 확정일자로 볼 수밖에 없다. 다만, 이와 같이 그 증서에 나타난 일자가 사실과 상위할 경우에는 이 점에 관한 주장과 입증책임이 상대에게 옮겨지는데 불과하다.

6 확정일자부 작성

주택임대차보호법 시행령

제4조(확정일자부 기재사항 등) ① 법 제3조의6제1항에 따른 확정일자부여기관(지방법원 및 그 지원과 등기소는 제외하며, 이하 "확정일자부여기관"이라 한다)이 같은 조 제2항에 따라 작성하는 확정일자부에 기재하여야 할 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 확정일자번호
2. 확정일자 부여일
3. 임대인 · 임차인의 인적사항
   가. 자연인인 경우
      성명, 주소, 주민등록번호(외국인은 외국인등록번호)
   나. 법인이거나 법인 아닌 단체인 경우
      법인명 · 단체명, 법인등록번호 · 부동산등기용등록번호, 본점 · 주사무소 소재지
4. 주택 소재지
5. 임대차 목적물
6. 임대차 기간
7. 차임 · 보증금
8. 신청인의 성명과 주민등록번호 앞 6자리(외국인은 외국인등록번호 앞 6자리)

② 확정일자는 확정일자번호, 확정일자 부여일 및 확정일자부여기관을 주택임대차계약증서에 표시하는 방법으로 부여한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 확정일자부 작성방법 및 확정일자 부여 시 확인사항 등 확정일자 부여 사무에 관하여 필요한 사항은 법무부령으로 정한다.

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

제5조(확정일자부의 작성방법 등) ① 법 제3조의6제2항에 따른 확정일자부의 확정일자번호는 신청 순으로 부여하여야 한다.

② 확정일자부는 1년을 단위로 매년 만들고, 사용기간이 지난 확정일자부는 마지막으로 적힌 확정일자번호의 다음 줄에 폐쇄의 뜻을 표시한 후 폐쇄하여야 한다.

● ● 확정일자부 기재사항*을 확정일자부 또는 확정일자부를 갈음하는 전산정보처리조직에 입력함**

– 다만, 계약증서에 확정일자부 기재사항의 내용 중 일부 누락된 내용이 있더라도 공란이 없는 완성된 형태의 계약서라면 **계약서에 기재된 내용만을 확정일자부에 기재**하되, 비고란에 그 취지를 표시하여 이해관계인의 열람 · 제공요청에 대응하면 될 것임

※ 예를 들어 임대차계약증서에 임대인의 주민등록번호가 기재되어 있지 않고 다른 방법으로도 임대인의 주민등록번호를 알 수 없는 경우, 확정일자부의 임대인 주민등록번호 기재란은 공란으로 두고 참고사항란에 임대인 특정을 위하여 계약서에 나타나 있는 임대인 정보(임대인 개인의 사업자등록번호 등)를 입력하면 됨

※ 전산정보처리조직에 입력 시 **신규계약인지 재계약인지는 임차인의 권리와 관계가 없으므로 신청인의 신청 취지에 따라 입력**하되, 재계약으로 입력되지 않는 경우에는 신규계약으로 입력하여도 무방함

* 1. 확정일자번호, 2. 확정일자 부여일, 3. 임대인 · 임차인의 인적사항, 4. 주택 소재지, 5. 임대차 목적물, 6. 임대차 기간, 7. 차임 · 보증금, 8. 신청인의 성명과 주민등록번호 앞 6자리(외국인은 외국인등록번호 앞 6자리)

** 입력방법은 국토교통부에서 배포한 사용자 매뉴얼 참고(문의 : 044–201–3329)

● ● 계약증서와 확정일자부 사이에 계인을 하여야 함

● ● 전산정보처리조직을 이용하여 확정일자부를 작성하는 경우에는 **전산입력한 확정일자부 기재사항의 내용을 출력하여 신청인에게 입력사항의 오류 여부를 확인**하게 하도록 함

– 다만, 위 출력물에 신청인이 입력사항의 오류 여부를 확인하였음을 확인하는 서명이나 날인을 할 필요는 없으며, 위 출력물을 따로 보관하여야 하는 것도 아님

확정일자부 서식

■ 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙[별지 제2호서식] 〈개정 2017. 3. 30.〉

확 정 일 자 부

주택 소재지(임대차 목적물):

확정일자 번호	확정일자 부여일	임대인의 인적사항	임대차기간
		임차인의 인적사항	보증금
		신청인의 인적사항	차임

210㎜×297㎜ [백상지(80g/㎡)]

7 확정일자의 효력

확정일자가 부여된 날 현재 주택임대차계약증서가 존재하고 있었음을 증명

- 계약서 기재 내용대로 임대차계약이 진정하게 성립되었다거나 그 내용이 진실한 것으로 추정되는 효력은 없음

- 그 날 현재에 그 문서가 존재하고 있었음을 증명하는 확정일자의 특성상 사후적 **말소 · 정정은 불가함**

  – 계약 해지나 계약서 재작성 등은 말소나 정정의 사유가 될 수 없음

- 확정일자를 부여하는 당일의 일자로만 확정일자 부여가 가능하며, **소급하여 부여하거나 미래의 일자로 확정일자를 부여할 수도 없음**

「주택임대차보호법」 제3조의2에 의한 우선변제권

「주택임대차보호법」 제3조의2(보증금의 회수) ② 제3조제1항 · 제2항 또는 제3항의 대항요건과 임대차계약증서(제3조제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.

- 전산정보처리조직상 처리일과 확정일자 부여일이 다른 경우에도 확정일자 부여일이 우선변제권 판단의 기준임

- **우선변제권은 대항력의 발생을 전제로 하므로**, 인도 및 주민등록을 마치지 못하여 **대항력이 발생하지 않은 상태에서 확정일자를 받은 것만으로는 어떠한 권리도 생기지 않음**

8 전자계약증서에 대한 확정일자 부여

개요

- 「주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 개정으로 2016. 5. 23.부터 「**부동산거래 전자계약시스템**」**(http://irts.molit.go.kr)**에 접속하여 전자계약증서로 임대차계약을 체결하는 경우 주민센터를 방문하지 않아도 자동으로 확정일자를 부여받을 수 있게 되었음

전자계약증서에 대한 확정일자부여 신청방법

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

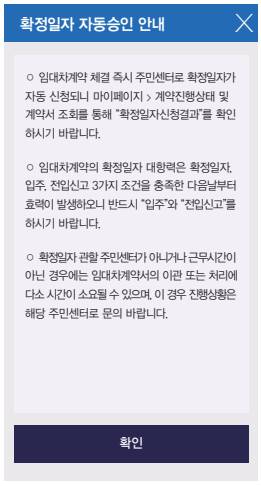
제2조의2(전자계약증서의 확정일자 부여 신청 방법) ① 제2조에도 불구하고 정보처리시스템을 이용하여 주택임대차계약을 체결한 경우 해당 주택의 임차인은 정보처리시스템을 통하여 전자계약증서에 확정일자 부여를 신청할 수 있다.

② 제1항의 확정일자 부여 신청은 확정일자부여기관 중 주택소재지의 읍 · 면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시 · 광역시 · 특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다) · 군 · 구(자치구를 말한다)의 출장소(이하 "주민센터등"이라 한다)에 대하여 한다.

- 신청권자 : **부동산거래 전자계약시스템을 이용하여 주택임대차 계약을 체결한 임차인**
  - 부동산거래 전자계약시스템상의 전자계약서를 이용하여 주택 임대차계약을 체결해야만 해당 시스템을 이용한 전자확정일자 부여 가능

– 확정일자 부여는 임대차계약의 당사자가 아니라도 주택 임대차 계약증서 원본 소지인이면 누구나 신청할 수 있으나, **전자 확정일자의 경우에는 '임차인'으로 제한됨**

※ 실제로는 부동산거래 전자계약시스템을 이용하여 임대차 계약을 진행하면서 당사자 본인 인증시 팝업창에 나오는 「확정일자 자동승인 안내」 확인을 클릭하면 확정일자 신청에 갈음하는 것으로 보고 임대차계약 체결 즉시 주민센터로 확정일자가 자동으로 신청됨



전자계약증서에 대한 확정일자 부여방법

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

제4조의2(전자계약증서의 확정일자 부여 방법) ① 제4조에도 불구하고 전자계약증서상의 확정일자는 전자계약증서에 별지 제1호의2서식의 전자확정일자인을 입력한 후 인영(印影) 안에 날짜와 제5조제1항에 따른 확정일자부의 확정일자번호를 아라비아 숫자로 입력하는 방법으로 부여한다.

② 전자계약증서에 확정일자가 부여된 경우 정보처리시스템 운영자는 임차인과 임대인에게 문자메시지 등의 방법으로 이를 통보하여야 한다.

제4조의3(전자계약증서의 확정일자 부여에 관한 특례) ① 주민센터등은 전산장애 등 특별한 사정이 없는 한 전자확정일자 부여의 신청이 접수된 당일에 확정일자를 부여하여야 한다. 다만, 평일 16시 이후 또는 토요일이나 공휴일에 신청이 접수된 경우에는 다음 근무일에 부여할 수 있다.

② 제1항 단서의 경우 정보처리시스템 운영자는 신청인에게 확정일자가 당일 부여되지 않을 수 있음을 정보처리시스템 내에서 안내하여야 한다.

- 전자계약증서상의 확정일자는 전자계약증서에 **전자확정일자인을 입력한 후 인영 안에 날짜와 확정일자번호를 입력하는 방법**으로 부여함
  - 확정일자부여기관은 전산장애 등 특별한 사정이 없는 한 전자확정일자 부여의 **신청이 접수된 당일에 확정일자를 부여하여야 함**
  - 다만, 평일 16시 이후 또는 토요일이나 공휴일에 신청이 접수된 경우 다음 근무일에 부여할 수 있음

- 전자계약증서상의 확정일자가 부여된 경우 정보처리시스템 운영자는 임차인과 임대인에게 **문자메시지 등의 방법으로 이를 통보하여야 함**
  - 확정일자가 부여된 경우 자동으로 임차인과 임대인에게 문자메시지로 통보되며, **당사자는 부동산거래 전자계약시스템에 로그인하여 확정일자가 부여된 전자계약문서를 확인할 수 있음**

수수료

주택임대차보호법 시행령

제7조(수수료) ① 법 제3조의6제5항에 따라 확정일자부여기관에 내야 하는 수수료는 확정일자 부여에 관한 수수료와 정보제공에 관한 수수료로 구분하며, 그 구체적인 금액은 법무부령으로 정한다.

② 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 법무부령으로 정하는 사람에 대해서는 제1항에 따른 수수료를 면제할 수 있다.

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

제8조(수수료) ① ~ ② (생략)

③ 영 제7조제2항에서 "「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 법무부령으로 정하는 사람"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. ~ 10. (생략)
11. 정보처리시스템을 이용하여 주택임대차계약을 체결하고 전자계약증서에 확정일자 부여를 신청한 사람

- 부동산거래 전자계약시스템을 이용하여 주택임대차계약을 체결하고 전자계약증서에 확정일자 부여를 신청하는 경우 수수료가 면제됨

HOUSE RENTAL FIXED DATE HANDBOOK 2024



III

임대차 정보 열람·제공 등

업무 관련 해설

업무처리절차 개요 058

관련 조문 059

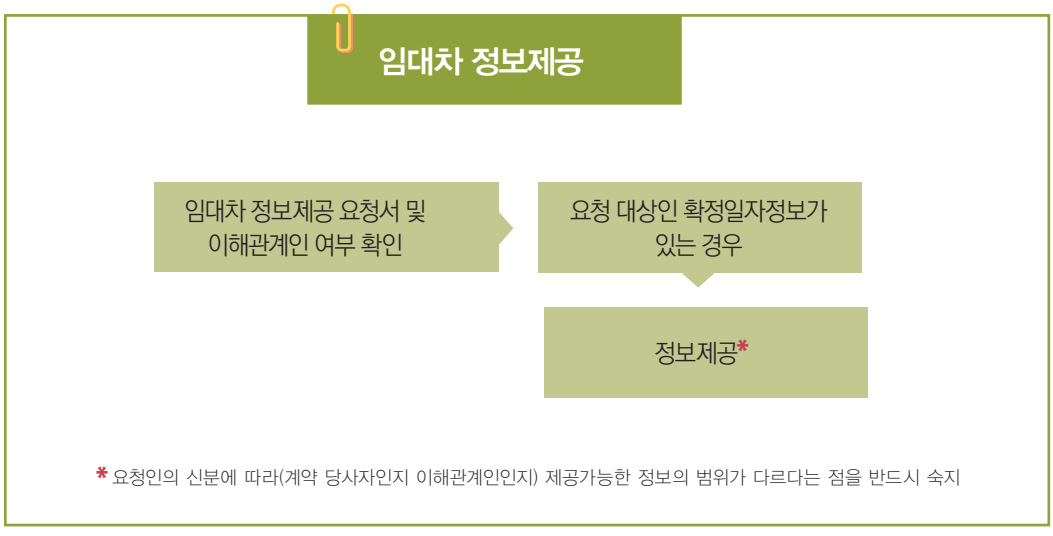
확정일자부의 임대차 정보제공을 요청할 수 있는 자 062

임대차 정보제공의 요청 방법 및 확인서류 066

임대차 정보제공의 범위 등 070

수수료 징수 073

1 업무처리절차 개요



주택임대차 정보제공의 기본 원칙

가. **2014. 1. 1. 이후** 부여된 확정일자에 대한 정보제공

– 「**주택임대차보호법」에 따라 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자만 정보제공요청 가능**하고, 그 외의 자는 정보제공요청 불가

나. 확정일자가 **2014. 1. 1. 이전** 부여된 주택임대차에 대한 정보제공

– 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」(이하 '정보공개법')에 따른 요건이 충족되면 이해관계인이 아닌 경우에도 임대차에 대한 정보공개 청구 가능

※ 2014. 1. 1. 이전에 확정일자가 부여된 임대차 정보 공개 관련 업무는 **관할 지방자치단체로 문의 필요**

2 관련 조문

주택임대차보호법

제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① 제3조의2제2항의 확정일자는 주택 소재지의 읍 · 면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시 · 광역시 · 특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다.) · 군 · 구(자치구를 말한다.)의 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 「공증인법」에 따른 공증인(이하 이 조에서 "확정일자부여기관"이라 한다.)이 부여한다.

② 확정일자부여기관은 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산처리정보조직을 이용할 수 있다.

③ 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 확정일자부여기관은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.

⑤ 제1항 · 제3항 또는 제4항에 따라 확정일자를 부여받거나 정보를 제공받으려는 자는 수수료를 내야 한다.

⑥ 확정일자부에 기재하여야 할 사항, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 확정일자부여기관에 요청할 수 있는 정보의 범위 및 수수료, 그 밖에 확정일자부여사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령 또는 대법원규칙으로 정한다.

주택임대차보호법 시행령

제5조(주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위) 법 제3조의6제3항에 따라 정보제공을 요청할 수 있는 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자(이하 "이해관계인"이라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다.

1. 해당 주택의 임대인 · 임차인
2. 해당 주택의 소유자
3. 해당 주택 또는 그 대지의 등기기록에 기록된 권리자 중 법무부령으로 정하는 자
4. 법 제3조의2제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관
5. 법 제6조의3제1항제8호의 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자
6. 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 지위 또는 권리를 가지는 자로서 법무부령으로 정하는 자

제6조(요청할 수 있는 정보의 범위 및 제공방법) ① 제5조제1호 또는 제5호에 해당하는 자는 법 제3조의6제3항에 따라 확정일자부여기관에 해당 임대차계약(제5조제5호에 해당하는 자의 경우에는 갱신요구가 거절되지 않았더라면 갱신되었을 기간 중에 존속하는 임대차계약을 말한다)에 관한 다음 각 호의 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청할 수 있다.

1. 임대차목적물
2. 임대인 · 임차인의 인적사항(제5조제5호에 해당하는 자는 임대인 · 임차인의 성명, 법인명 또는 단체명으로 한정한다)
3. 확정일자 부여일
4. 차임 · 보증금
5. 임대차기간

② 제5조제2호부터 제4호까지 또는 제6호의 어느 하나에 해당하는 자이거나 임대차계약을 체결하려는 자는 법 제3조의6제3항 또는 제4항에 따라 확정일자부여기관에 다음 각 호의 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청할 수 있다.

1. 임대차목적물
2. 확정일자 부여일
3. 차임 · 보증금
4. 임대차기간

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 정보제공 요청에 필요한 사항은 법무부령으로 정한다.

부칙[2013. 12. 30. 제25035호]

제2조(확정일자부여기관의 정보제공 범위에 관한 적용례) 제6조의 개정규정은 이 영 시행 후 작성된 확정일자부에 기재된 사항(다른 확정일자부여기관이 보유한 정보 중 전산처리정보조직을 이용하여 제공할 수 있는 정보를 포함한다)부터 적용한다.

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

제6조(등기기록에 기록된 이해관계인의 범위) 영 제5조제3호에서 "법무부령으로 정하는 자"란 환매권자, 지상권자, 전세권자, 질권자, 저당권자 · 근저당권자, 임차권자, 신탁등기의 수탁자, 가등기권리자, 압류채권자 및 경매개시결정의 채권자를 말한다.

제7조(임대차 정보제공 요청방법) ① 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자가 임대차 정보제공을 요청하는 경우에는 별지 제3호서식의 임대차 정보제공 요청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.

1. 영 제5조 제1호의 경우 계약증서 등 해당 주택의 계약당사자임을 증명하는 서류
2. 영 제5조 제2호의 경우 해당 주택의 등기사항증명서 등 소유자임을 증명하는 서류
3. 영 제5조 제3호의 경우 해당 주택 또는 그 대지의 등기사항증명서 등 권리자임을 증명하는 서류
4. 영 제5조 제4호의 경우 채권양도증서 등 우선변제권을 승계하였음을 증명하는 서류
5. 영 제5조제5호의 경우 계약증서 등 해당 주택의 임차인이었던 자임을 증명하는 서류

② 임대차계약을 체결하려는 자가 임대차 정보제공을 요청하는 경우에는 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.

1. 별지 제3호서식의 임대차 정보제공 요청서
2. 임대인의 동의서
3. 인감증명서, 본인서명사실확인서 또는 신분증명서 사본 등 임대인의 동의를 받았음을 증명할 수 있는 서류

3 확정일자부의 임대차 정보제공을 요청할 수 있는 자

주택임대차보호법상 이해관계인

해당 주택의 현재 임대인 · 임차인 · 소유자

※ 확정일자를 받은 사실이 증명되면 계약증서를 분실 또는 멸실하였더라도 우선변제권은 유지되므로(대법원 1996. 6. 25. 선고 96다12474 판결 참조), 계약증서를 분실 또는 멸실한 임대인 · 임차인이 확정일자부 열람 · 제공을 요청하는 경우가 발생할 수 있음

– **현재의 임대인 · 임차인 · 소유자를 말하며**, 과거 임대인 · 임차인 · 소유자였던 사람, 아직 등기를 마치지 못한 매수인 등은 이해관계인에 포함되지 않음

이해관계가 인정되는 예	이해관계가 부정되는 예
● 임대차기간이 끝났으나 아직 보증금을 받지 못한 채 계속 거주하는 임차인 ● 불가피한 사정으로 이주하였으나 임차권등기명령을 받은 임차인	● 단순히 과거 임대차관계를 확인하고자 정보제공을 요청하는 임차인 ● 단순히 과거 임대차관계를 확인하고자 정보제공을 요청하는 전 소유자 ● 경매물건에 입찰하고자 하는 매수희망자 ● 경매물건을 낙찰받았으나 매각대금을 납부 하기 전

– 현재의 임차인과 관련하여, **임대차기간이 끝났으나 아직 보증금을 받지 못한 경우 임대차 관계가 존속되는 것으로 보므로**(「주택임대차보호법」 제4조 제2항), 이러한 임차인은 (비록 임대차 기간이 이미 지난 경우라 하더라도) 현재의 임차인으로서 정보제공을 요청할 수 있음

– 또한 임차인이 이미 주소를 이전한 경우에도 **임차권등기명령을 받은 경우에는 대항력과 우선변제권이 유지되어 보증금의 반환관계를 확인하기 위하여 정보제공을**

받을 실익이 있으므로, 정보제공요청을 할 수 있음

●● 해당 주택의 등기기록에 기록된 환매권자 · 지상권자 · 전세권자 · 질권자 · (근)저당권자 · 임차권자 · 신탁등기의 수탁자 · 가등기권리자 · 압류채권자 · 경매개시결정의 채권자

– 지상권자 · 전세권자 · 질권자 · (근)저당권자의 권리를 대위행사할 수 있는 자도 포함됨

※ 예: 공동저당권이 설정된 다세대주택의 임차인이 다른 공동저당 목적물의 임대차 정보를 제공받는 경우

– 가압류권자, 가처분권자, 저당권 · 근저당권의 채무자, 등기신청각하 결정에 대한 이의신청인은 포함되지 않음

– 등기기록에 기재된 경우를 말하는 것이므로 예컨대 등기기록에 '경매개시결정의 채권자'로 기재되지 않고 **단순히 경매에 참가하려는 사람은 여기에 포함되지 않음**

●● 「주택임대차보호법」 제3조의2 제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관

– 임차인이 확정일자를 부여받았거나 임차권 등기를 통하여 우선변제권이 인정되는 **임대차보증금반환채권 자체를 은행 등 해당 금융기관이 계약으로 직접 양수한 경우를 말함**

※ 임대차보증금반환채권이 아닌 임차인의 다른 채권을 양수한 경우 은행이라도 여기에 이해관계인에 포함되지 않음

●● 「주택임대차보호법」 제6조의3 제1항 제8호의 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자

– **임대인**(임대인의 직계존비속 포함)이 **실제 거주를 이유로 계약의 갱신을 거절**하고 갱신요구가 거절되지 않았더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 **정당한 사유 없이 제3자에게 해당 주택을 임대**한 경우 **임대차계약의 임차인이었던 자는 손해배상을 청구**할 수 있음(「주택임대차보호법」 제6조의3 제5항)

– 이에 따라 발생한 **손해배상청구권의 실효성 확보**를 위해 2020. 9. 29. 시행령 개정을 통해 **계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자도 임대차 정보제공을 요청**할 수 있도록 함

임대인의 동의를 받은, 임대차계약을 체결하려는 임차인

– 계약이 체결되지 않은 경우를 말하며, 이미 계약이 체결된 계약서를 제시하는 경우 그는 임차인으로서 임대인 동의 없이 정보를 제공받을 수 있음

기타

- 법원의 현황조사명령에 따라 현황조사를 하는 집행관(「민사집행법」 제85조 제1항 참조)

- 확정일자 정보의 제공과 관련한 법원의 판결 등을 받은 자

  – 법원 판결이나 명령, 행정심판 재결 주문에 "(임대차정보)를 공개하라", "~임대차정보공개 거부 처분을 취소한다" 등의 취지가 직접적으로 적힌 판결 등을 의미함

  – **금전대여계약에서의 채권자, 매매계약에서의 매도인 등**이 금전지급 청구의 소를 제기하여 확정 판결이나 이행권고결정, 화해권고결정, 지급명령 등을 받은 경우는 '주택의 임대차'나 '확정일자 정보 제공'이 아니라 **'금전채권'에 관한 재판을 받은 것이므로 이에 해당되지 않음**

- 신청인이 본인이 아닌 경우 위임장과 본인의 인감증명서(또는 본인서명사실 확인서) 또는 본인의 신분증명서 사본으로 확인하면 됨

  – 본인의 신분증명서 원본을 요구할 필요는 없음

〈2014. 1. 1. 이전에 확정일자를 부여받은 주택임대차의 정보제공을 정보공개법에 따라 요청하는 경우 참고할 점〉

정보공개 운영 안내서(행정안전부, 2021), 11쪽

- 정보공개 여부 및 그 내용과 범위 등의 판단과 결정은 법의 취지를 고려할 때 비공개는 필요 최소한도에 그쳐야 할 것이고 그러한 한도를 결정하기 위하여는 그 제한으로 국민이 입게 되는 구체적 불이익과 보호하려는 공익의 정도를 비교하여 판단하여야 할 것입니다. 또한, 공공기관에서는 정보공개법 제4조 제1항의 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우도 함께 검토하여야 하는바, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 확정일자 부여일 등에 관한 정보의 제공 요청 등에 관하여 규정하고 있는 **주택임대차보호법은 정보공개법의 "다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우"에 해당**한다고 할 것입니다.
- 따라서, 2014. 1. 1. **이후 부여된 확정일자의 공개 여부 및 그 내용과 범위는 주택임대차보호법을 적용**하고, 2013. 12. 31. **이전**에는 해당 법률의 입법 취지를 최대한 존중하고 동일 사항에 대한 정보공개법과의 충돌 · 모순을 해소하기 위해 **주택임대차보호법을 준용**하고, **추가적으로 정보공개법 제9조 제1항 제6호 '다목'의 '개인의 권리구제' 사유를 인정함이 타당**할 것으로 판단됩니다.
- **'개인의 권리구제' 사유로 확정판결 후 채무자의 재산상황**을 들 수 있습니다. 채권자와 채무자의 관계에서 예외적으로 채무자의 재산상황 등을 채권자의 권리구제를 위하여 공개하기 위해서는 그 전제조건이 민사소송을 통한 확정판결 이후나, 법원의 허가를 얻은 가압류 및 가등기의 권리가 설정(공정증서 등)되어 있는 경우에만 해당됩니다. 따라서 **청구자로부터 채무자의 재산에 대한 압류를 허가하는 법원의 가집행 판결문을 청구서와 같이 접수**받았다면 이는 **청구자, 즉 채권자의 권리구제를 위해서 공개가 가능**할 것입니다.

  ※ 확정판결(지급명령 등)의 경우 채무자가 이해관계인의 범위에 해당하는 경우만 한정
- 다만, 정보공개법 제11조 제3항, 제21조와 시행령 제8조의 규정에 따라 채무자인 '제3자'에게 정보공개 청구 사실 통지 및 의견청취 절차를 거쳐야 합니다.

「주택임대차보호법」상 정보제공요청과 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」상 정보공개청구 비교

「주택임대차보호법」상 정보제공요청은 제3자의 의견청취 과정이 불필요하고 즉시 처리해야 한다는 점에서 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」상 정보공개청구와 비교됨

※ 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」상 정보공개청구 시 제3자의 의견청취는 반드시 필요한 절차이며 처리기간은 최장 10일이나, 10일의 범위 내에서 연장이 가능함(동법 제11조)

4 임대차 정보제공의 요청방법 및 확인서류

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙[별지 제3호서식의 '확정일자정보 제공요청서'에 따라 요청]

[임대차 정보제공 요청서]

(앞쪽)

접수번호	접수일자	발급일	처리기간 즉시

요청인	성명(법인명)	주민등록번호(법인등록번호)
	주소(본점 소재지)	휴대전화번호: 주소지 전화번호:
	[ ] 이해관계인(해당사유:) 1. 해당 주택의 임대인·임차인 2. 해당 주택의 소유자 3. 해당 주택 또는 그 대지의 등기기록에 기록된 권리자 4. 「주택임대차보호법」 제3조의2제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 5. 「주택임대차보호법」 제6조의3제1항제8호의 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자	
	[ ] 임대차계약을 체결하려는 자	

요청내용	주택소재지·임대차목적물(건물명, 동, 열, 층, 호수까지 구체적으로 기재합니다)	
	요청기간	_____년 __월 __일 ~ _____년 __월 __일
	요청정보	
	[ ] 확정일자 부여현황(일반) [ ] 확정일자 부여현황(임차인 특정) (임차인 성명: _____) [ ] 확정일자 부여현황(임대인·임차인용) (임차인 성명: _____) [ ] 확정일자 부여현황(계약 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인용)	
	구분 1. 열람 ( ) 2. 출력물 교부 ( )	

「주택임대차보호법」 제3조의6에 따라 위 주택의 임대차 정보제공을 요청합니다.

년 월 일

신청인 성명 주민등록번호 (서명 또는 인)

읍·면·동장 또는 시·군·구 출장소의 장 / 공증인 ○○○ 귀하

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

(뒤쪽)

신청인은 아래 위임받은 자에게 「주택임대차보호법」 제3조의6에 따른 임대차 정보제공 요청 및 출력물 수령에 관한 일체의 권리와 의무를 위임합니다.

년 월 일

위임자 (서명 또는 인)

위임 받은 자	성명	주민등록번호
	신청인과의 관계	전화번호

비고

1. "확정일자 부여현황"이란 임대차목적물, 임대인·임차인의 인적사항(요청인에 따라 요청할 수 있는 범위가 다릅니다), 확정일자 부여일, 차임·보증금 및 임대차기간을 말합니다.
2. "확정일자 부여현황(임차인 특정)"은 특정한 임차인의 확정일자 부여현황을 요청하는 것으로서, 반드시 임차인 성명을 적어야 합니다.
3. "확정일자 부여현황(임대인·임차인용)"은 임대인·임차인의 인적사항을 포함한 확정일자 부여현황을 요청하는 것으로서, 임대차계약서상의 계약당사자(임대인·임차인)만 요청할 수 있으며, 반드시 임차인 성명을 적어야 합니다.
4. "확정일자 부여현황(계약 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인용)"은 「주택임대차보호법」 제6조의3제1항제8호의 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자가 그 갱신요구가 거절되지 않았더라면 갱신되었을 기간 중 해당 주택에 존속하는 임대차계약의 확정일자 부여현황을 요청하는 것으로서, 인적사항은 임대인·임차인의 성명, 법인명 또는 단체명만 요청할 수 있습니다.

첨부서류

신청인의 신분증 제출서류	1. 신청인의 신분을 확인할 수 있는 서류 1부 (주민등록증 등 신분증의 제시로 갈음할 수 있습니다) 2. 요청인의 대리인이 요청하는 경우에는 대리인의 신분을 확인할 수 있는 서류 1부 (주민등록증 등 신분증의 제시로 갈음할 수 있습니다) 3. 이해관계인임을 입증할 수 있는 서류	수수료 600원
이해 관계인	1. 임대인 또는 임차인의 경우 임대차계약증서 등 해당 주택의 계약당사자임을 증명하는 서류 2. 주택 소유자의 경우 등기사항증명서 등 소유자임을 증명하는 서류 3. 해당 주택 또는 그 대지의 등기기록에 기재된 권리자의 경우 등기사항증명서 등 권리자임을 증명하는 서류 4. 우선변제권을 승계한 금융기관의 경우 채권양도증서 등 우선변제권을 승계하였음을 증명하는 서류 5. 「주택임대차보호법」 제6조의3제1항제8호의 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자의 경우 임대차계약증서 등 해당 주택의 임차인이었던 자임을 증명하는 서류	
임대차 계약을 체결 하려는 자	1. 임대인의 동의서 2. 인감증명서, 본인서명사실 확인서 또는 신분증명서 사본	

유의사항

임대차 정보제공은 「주택임대차보호법」 제3조의6에 따라 신청자가 임대차계약을 체결하고자 하는 자로서 임대인의 동의를 받은 경우이거나 이해관계인인 경우에만 허용됩니다.

확인서류

- 임대차계약의 당사자인 경우 **계약증서 등 해당 주택의 계약당사자임을 소명하는 서류**
  - **소명서류가 계약증서 원본일 필요는 없으며**, 계약증서가 아니라도 보증금 또는 차임 지급에 관한 영수증, 주민등록 등 그가 임대차계약을 체결한 당사자임을 믿을 수 있는 서류이면 충분함
  - 당사자가 사망하여 그 상속인이 신청하는 경우에는 상속인이 당사자 본인 자격에서 정보제공을 요청할 수 있는데, 이때에는 가족관계증명서 등 상속관계를 소명하는 서류가 필요함
  - 당사자가 미성년자 등 제한능력자인 경우, 그 법정대리인은 해당 제한능력자와의 관계를 소명하는 서류를 함께 제출함으로써 해당 제한능력자의 자격으로 정보제공을 요청할 수 있음

- 소유자인 경우 해당 주택의 **등기사항증명서 등 소유자임을 소명하는 서류**

- 등기기록상 권리자인 경우 해당 주택 또는 그 대지의 **등기사항증명서 등 권리자임을 소명하는 서류**

- 우선변제권을 승계한 금융기관인 경우 **채권양도증서 등 우선변제권을 승계하였음을 소명하는 서류**

- 임대인(임대인의 직계존비속 포함)의 실거주를 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자의 경우, **계약증서 등 해당 주택의 임차인이었던 자임을 증명하는 서류**

- 임대차계약을 체결하려는 자가 확정일자에 관한 정보제공을 요청하는 경우에는 임대인의 동의서 및 인감증명서(또는 본인서명사실확인서)나 신분증명서 사본 등 임대인의 동의를 받았음을 증명할 수 있는 서류

● ● 본인이 아닌 경우 위 서류에 더하여 위임장과 함께 본인의 인감증명서(또는 본인서명사실 확인서)나 본인의 신분증명서 사본

▶ 확정일자 부여신청은 계약증서 원본 소지인이 본인 자격으로 하는 것이므로 대리(代理)가 있을 수 없으나, 임대차 정보제공은 요청권자의 자격이 법정되어 있으므로 대리가 있을 수 있으므로, 제출서류를 (자격소명서류) + (위임장) + (위임관계 소명서류)로 하고 있는 것임

5 임대차 정보제공의 범위 등

2014. 1. 1. 전에 작성된 임대차정보는 열람 · 제공의 대상이 아님

- 이는 법원 등기소도 마찬가지임

- **2014. 1. 1. 전에 작성된 임대차정보**는 **정보공개법에 의한 정보공개청구의 대상**임

  ※ 읍 · 면 · 동장, 시 · 군 · 구 출장소의 장이 공개청구자의 이익과 피공개자의 **이익을 비교형량**하여 피공개자의 정보보호 필요성에도 불구하고 공개청구자에게 공개를 허용할 필요성이 더 큰지를 판단하여 **공개 여부 및 범위를 결정함**

– 예: 주택임대차보호법상 이해관계인인 근저당권자가 2008. 1. 1. ~ 2015. 12. 31.까지의 확정일자 정보제공을 요청한 경우

2008. 1. 1. ~ 2013. 12. 31.까지의 정보	2014. 1. 1. ~ 2015. 12. 31.까지의 정보
정보공개법에 따라 결정하되, 제3자 의견청취 절차 필요	공개를 원칙으로 하고, 제3자 의견청취 절차는 필요 없음

– 예: 일반 금전채권자가 2008. 1. 1. ~ 2015. 12. 31.까지의 확정일자 정보제공을 요청한 경우

2008. 1. 1. ~ 2013. 12. 31.까지의 정보	2014. 1. 1. ~ 2015. 12. 31.까지의 정보
정보공개법에 따라 결정하되, 제3자 의견청취 절차 필요	제공 불가

각 이해관계인마다 정보를 제공할 수 있는 범위가 다르므로 주의(11p 참고)

- 임대차계약의 당사자*를 제외한 근저당권자 등 **이해관계인****과 임대인의 동의를 받은 임대차계약을 체결하려는 자에게 '임차인의 인적사항'은 제공하지 않음

  * 임대인(임대인의 직계존비속 포함)의 실거주를 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자에게는 임대인 · 임차인의 인적사항 중 성명, 법인명 또는 단체명만 제공할 수 있음

  ** 환매권자, 지상권자, 전세권자, 질권자, 저당권자, 근저당권자, 임차권자, 신탁등기의 수탁자, 가등기권리자, 압류채권자 및 경매개시결정의 채권자

- 이해관계인 등이 임차인을 특정하여 그 임차인에 대한 임대차현황정보를 요청하는 경우에는 특정 임차인에 대한 정보제공 가능

다가구주택과 다세대주택의 경우 정보공개

- 다가구주택은 단독주택이므로, 다가구주택의 경우에는 **다가구주택 전체 임대차현황에 대한 정보제공 요청을 할 수 있음**

  ※ 다만 임차인의 인적사항은 제공되지 않음(시행령 제6조 제2항)

  – 다가구주택인지에 대하여 **부동산등기부를 통한 요청인의 소명 필요**

  – **다가구주택은 임차가구 중 하나라도 경매가 신청되면 전체에 대하여 경매절차가 진행**되어 선순위 확정일자 존재여부가 재계약 체결여부 등에 중요한 영향을 미치므로 **다가구 전체에 대한 확정일자 정보 제공할 필요성이 높음**

  – 이는 다가구주택뿐 아니라 **하나의 부동산으로 등기된 주택에 다수 임차인이 거주하는 경우에도 적용됨**

- 다세대주택은 다가구주택과는 달리 어느 한 주택이 경매되더라도 다른 부분에는 영향을 주지 않으므로 **다세대주택 임대차의 이해관계인은 다른 세대의 임대차현황에 대한 정보제공 요청을 할 수 없는 것이 원칙임**

다른 기관에서 임대차정보의 제공을 요청한 경우, 근거 법령이 있으면 그 법령에 따라 제공 여부 및 범위를 결정

- 「주택임대차보호법」은 이 법령상 이해관계인이 2014. 1. 1. 이후 부여된 확정일자 내역에 대한 정보제공요청을 하는 경우만을 규율함
  - 이는 주택의 임대차에 이해관계가 있는 경우 확정일자 정보를 간이하게 제공받을 수 있게 함으로써 우선변제되는 보증금에 관한 예측가능성을 확보하고 국민 주거생활 안정을 도모하기 위한 규정임

- 다른 기관에서 수사, 재판이나 세무행정 등의 목적으로 정보 제공을 요청하는 경우 해당 근거 규정이 우선 적용되므로, 그 규정에 따라 처리

6 수수료 징수

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

제8조(수수료) ① 영 제7조제1항에 따른 수수료의 금액은 다음과 같다. 다만, 수수료를 계산할 때 100원 미만 금액은 계산하지 아니하고, 열람과 동시에 출력서면을 제공하는 경우에는 열람에 관한 정보제공 수수료를 별도로 계산하지 아니한다.

1. 확정일자 부여 수수료: 1건마다 600원(계약증서가 4장을 초과할 경우 초과 4장마다 100원 추가)
2. 정보제공 수수료: 1건마다 600원(출력물이 10장을 초과할 경우 초과 1장마다 50원 추가)

② 제1항에도 불구하고 공증인에 대한 수수료는 「공증인 수수료 규칙」에 따른다.

③ 영 제7조제2항에서 "「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 법무부령으로 정하는 사람"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자
2. 「독립유공자예우에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 독립유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다)
3. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 국가유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다)
4. 「고엽제후유의증 환자지원 등에 관한 법률」 제4조에 따라 등록된 고엽제후유증환자, 고엽제후유의증환자 또는 고엽제후유증 2세환자
5. 「참전유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」 제5조에 따라 등록된 참전유공자
6. 「5 · 18민주유공자예우에 관한 법률」 제7조에 따라 등록 결정된 5 · 18민주유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다)
7. 「특수임무수행자 지원 및 단체설립에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 특수임무수행자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다)
8. 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제5조에 따라 인정된 의상자 또는 의사자유족(선순위자만 해당된다)
9. 「한부모가족지원법」 제5조 및 제5조의2에 따른 보호대상자
10. 삭제
11. 정보처리시스템을 이용하여 주택임대차계약을 체결하고 전자계약증서에 확정일자 부여를 신청한 사람

● ● 확정일자 부여 수수료 : 건당 600원이나, 장수가 4장을 초과할 때에는 초과 장수 4장마다 금 100원씩 추가. ex) 4장: 600원, 5장~8장: 700원, 9장~12장: 800원 등

※ 여기서 '건당'의 의미는 **'신청'건수를 의미**함

● ● 확정일자 열람 수수료 : 건당 600원이나, 출력물이 10장을 초과할 때에는 초과 장수마다 금 50원씩 추가. ex) 10장: 600원, 11장: 650원 등

– 신청인이 다가구주택 전체에 대하여 확정일자 정보의 제공을 요청하는 경우 그 전체를 1건으로 보아 수수료를 징수하되, 10장을 초과하면 초과분에 대하여 초과 수수료를 부과

● ● 신청인이 「주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 제8조 제3항의 각 호에 해당할 경우 수수료 면제

– 예컨대 신청인이 「국민기초생활 보장법」상 수급자라면 계약 당사자인 임대인 · 임차인이 수급자가 아니라도 수수료가 면제되며, 수급자가 아니라면 임대인 · 임차인 등이 수급자라도 수수료를 면제할 수 없음

HOUSE RENTAL FIXED DATE HANDBOOK 2024



IV

주택임대차 관련 법령

주택임대차보호법 078

주택임대차보호법 시행령 103

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙 122

민법(임대차 관련 사항 발췌) 129

주택임대차보호법

[시행 2023. 7. 19.] [법률 제19356호, 2023. 4. 18., 일부개정]

제1조(목적) 이 법은 주거용 건물의 임대차(賃貸借)에 관하여 「민법」에 대한 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

제2조(적용 범위) 이 법은 주거용 건물(이하 "주택"이라 한다)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용한다. 그 임차주택(賃借住宅)의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 또한 같다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

② 주택도시기금을 재원으로 하여 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 법인이 주택을 임차한 후 지방자치단체의 장 또는 그 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 이 경우 대항력이 인정되는 법인은 대통령령으로 정한다. 〈개정 2015. 1. 6.〉

③ 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 〈신설 2013. 8. 13.〉

주택임대차보호법

④ 임차주택의 양수인(讓受人)(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인(賃貸人)의 지위를 승계한 것으로 본다. 〈개정 2013. 8. 13.〉

⑤ 이 법에 따라 임대차의 목적이 된 주택이 매매나 경매의 목적물이 된 경우에는 「민법」 제575조제1항·제3항 및 같은 법 제578조를 준용한다. 〈개정 2013. 8. 13.〉

⑥ 제5항의 경우에는 동시이행의 항변권(抗辯權)에 관한 「민법」 제536조를 준용한다. 〈개정 2013. 8. 13.〉

[전문개정 2008. 3. 21.]

제3조의2(보증금의 회수) ① 임차인(제3조제2항 및 제3항의 법인을 포함한다. 이하 같다)이 임차주택에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결이나 그 밖에 이에 준하는 집행권원(執行權原)에 따라서 경매를 신청하는 경우에는 집행개시(執行開始) 요건에 관한 「민사집행법」 제41조에도 불구하고 반대의무(反對義務)의 이행이나 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다. 〈개정 2013. 8. 13.〉

② 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건(對抗要件)과 임대차계약증서(제3조제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자(確定日字)를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매(公賣)를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금(換價代金)에서 후순위권리자(後順位權利者)나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제(辨濟)받을 권리가 있다. 〈개정 2013. 8. 13.〉

③ 임차인은 임차주택을 양수인에게 인도하지 아니하면 제2항에 따른 보증금을 받을 수 없다.

주택임대차보호법

④ 제2항 또는 제7항에 따른 우선변제의 순위와 보증금에 대하여 이의가 있는 이해관계인은 경매법원이나 체납처분청에 이의를 신청할 수 있다. 〈개정 2013. 8. 13.〉

⑤ 제4항에 따라 경매법원에 이의를 신청하는 경우에는 「민사집행법」 제152조부터 제161조까지의 규정을 준용한다.

⑥ 제4항에 따라 이의신청을 받은 체납처분청은 이해관계인이 이의신청일부터 7일 이내에 임차인 또는 제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등을 상대로 소(訴)를 제기한 것을 증명하면 해당 소송이 끝날 때까지 이의가 신청된 범위에서 임차인 또는 제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등에 대한 보증금의 변제를 유보(留保)하고 남은 금액을 배분하여야 한다. 이 경우 유보된 보증금은 소송의 결과에 따라 배분한다. 〈개정 2013. 8. 13.〉

⑦ 다음 각 호의 금융기관 등이 제2항, 제3조의3제5항, 제3조의4제1항에 따른 우선변제권을 취득한 임차인의 보증금반환채권을 계약으로 양수한 경우에는 양수한 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다. 〈신설 2013. 8. 13., 2015. 1. 6., 2016. 5. 29.〉

1. 「은행법」에 따른 은행

2. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행

3. 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행

4. 「농업협동조합법」에 따른 농협은행

5. 「수산업협동조합법」에 따른 수협은행

6. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서

주택임대차보호법

7. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사

8. 「보험업법」 제4조제1항제2호라목의 보증보험을 보험종목으로 허가받은 보험회사

9. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시보증공사

10. 그 밖에 제1호부터 제9호까지에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 기관

⑧ 제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등(이하 "금융기관등"이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 우선변제권을 행사할 수 없다. 〈신설 2013. 8. 13.〉

1. 임차인이 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건을 상실한 경우

2. 제3조의3제5항에 따른 임차권등기가 말소된 경우

3. 「민법」 제621조에 따른 임대차등기가 말소된 경우

⑨ 금융기관등은 우선변제권을 행사하기 위하여 임차인을 대리하거나 대위하여 임대차를 해지할 수 없다. 〈신설 2013. 8. 13.〉

[전문개정 2008. 3. 21.]

제3조의3(임차권등기명령) ① 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다. 〈개정 2013. 8. 13.〉

② 임차권등기명령의 신청서에는 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 신청의 이유와 임차권등기의 원인이 된 사실을 소명(疎明)하여야 한다. 〈개정 2013. 8. 13.〉

주택임대차보호법

1. 신청의 취지 및 이유

2. 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 첨부한다)

3. 임차권등기의 원인이 된 사실(임차인이 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력을 취득하였거나 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실)

4. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 사항

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

1. 임차권등기명령의 신청에 대한 재판

2. 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청 및 그에 대한 재판

3. 임차권등기명령의 취소신청 및 그에 대한 재판

4. 임차권등기명령의 집행

④ 임차권등기명령의 신청을 기각(棄却)하는 결정에 대하여 임차인은 항고(抗告)할 수 있다.

주택임대차보호법

⑤ 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력과 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 아니한다. 〈개정 2013. 8. 13.〉

⑥ 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기가 끝난 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분으로 한정한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조에 따른 우선변제를 받을 권리가 없다.

⑦ 임차권등기의 촉탁(囑託), 등기관의 임차권등기 기입(記入) 등 임차권등기명령을 시행하는 데에 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다. 〈개정 2011. 4. 12.〉

⑧ 임차인은 제1항에 따른 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.

⑨ 금융기관등은 임차인을 대위하여 제1항의 임차권등기명령을 신청할 수 있다. 이 경우 제3항·제4항 및 제8항의 "임차인"은 "금융기관등"으로 본다. 〈신설 2013. 8. 13.〉

[전문개정 2008. 3. 21.]

제3조의4(「민법」에 따른 주택임대차등기의 효력 등) ① 「민법」 제621조에 따른 주택임대차등기의 효력에 관하여는 제3조의3제5항 및 제6항을 준용한다.

② 임차인이 대항력이나 우선변제권을 갖추고 「민법」 제621조제1항에 따라 임대인의 협력을 얻어 임대차등기를 신청하는 경우에는 신청서에 「부동산등기법」 제74조제1호부터 제6호까지의 사항 외에 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 이를 증명할 수 있는

주택임대차보호법

서면(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 포함한다)을 첨부하여야 한다. 〈개정 2011. 4. 12., 2020. 2. 4.〉

1. 주민등록을 마친 날

2. 임차주택을 점유(占有)한 날

3. 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 날

[전문개정 2008. 3. 21.]

[시행일 : 2020. 8. 5] 제3조의4

제3조의5(경매에 의한 임차권의 소멸) 임차권은 임차주택에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락(競落)에 따라 소멸한다. 다만, 보증금이 모두 변제되지 아니한, 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① 제3조의2제2항의 확정일자는 주택 소재지의 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다)·군·구(자치구를 말한다)의 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 「공증인법」에 따른 공증인(이하 이 조에서 "확정일자부여기관"이라 한다)이 부여한다.

② 확정일자부여기관은 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산처리정보조직을 이용할 수 있다.

③ 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 확정일자부여기관은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

주택임대차보호법

④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.

⑤ 제1항·제3항 또는 제4항에 따라 확정일자를 부여받거나 정보를 제공받으려는 자는 수수료를 내야 한다.

⑥ 확정일자부에 기재하여야 할 사항, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 확정일자부여기관에 요청할 수 있는 정보의 범위 및 수수료, 그 밖에 확정일자부여사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령 또는 대법원규칙으로 정한다.

[본조신설 2013. 8. 13.]

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

1. 제3조의6제3항에 따른 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 제3조의6제4항에 따라 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.

2. 「국세징수법」 제108조에 따른 납세증명서 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 「국세징수법」 제109조제1항에 따른 미납국세와 체납액의 열람 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 미납지방세의 열람에 각각 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.

[본조신설 2023. 4. 18.]

제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

주택임대차보호법

② 임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 본다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

제5조 삭제 〈1989. 12. 30.〉

제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絕)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다. 〈개정 2020. 6. 9.〉

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다. 〈개정 2009. 5. 8.〉

③ 2기(期)의 차임액(借賃額)에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

제6조의2(묵시적 갱신의 경우 계약의 해지) ① 제6조제1항에 따라 계약이 갱신된 경우 같은 조 제2항에도 불구하고 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지(契約解止)를 통지할 수 있다. 〈개정 2009. 5. 8.〉

② 제1항에 따른 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

주택임대차보호법

제6조의3(계약갱신 요구 등) ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
   가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
   나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
   다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우
8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

주택임대차보호법

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

② 임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

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

④ 제1항에 따라 갱신되는 임대차의 해지에 관하여는 제6조의2를 준용한다.

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

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

1. 갱신거절 당시 월차임(차임 외에 보증금이 있는 경우에는 그 보증금을 제7조의2 각 호 중 낮은 비율에 따라 월 단위의 차임으로 전환한 금액을 포함한다. 이하 "환산월차임"이라 한다)의 3개월분에 해당하는 금액

2. 임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임 간 차액의 2년분에 해당하는 금액

3. 제1항제8호의 사유로 인한 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해액

[본조신설 2020. 7. 31.]

주택임대차보호법

제7조(차임 등의 증감청구권) ① 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 이 경우 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다. 〈개정 2020. 7. 31.〉

② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 본문의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있다. 〈신설 2020. 7. 31.〉

[전문개정 2008. 3. 21.]

제7조의2(월차임 전환 시 산정률의 제한) 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 다음 각 호 중 낮은 비율을 곱한 월차임(月借賃)의 범위를 초과할 수 없다. 〈개정 2010. 5. 17., 2013. 8. 13., 2016. 5. 29.〉

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

2. 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 이율을 더한 비율

[전문개정 2008. 3. 21.]

제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(擔保物權者)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.

② 제1항의 경우에는 제3조의2제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

주택임대차보호법

③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다. 〈개정 2009. 5. 8.〉

[전문개정 2008. 3. 21.]

제8조의2(주택임대차위원회) ① 제8조에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준을 심의하기 위하여 법무부에 주택임대차위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다.

② 위원회는 위원장 1명을 포함한 9명 이상 15명 이하의 위원으로 성별을 고려하여 구성한다. 〈개정 2020. 7. 31.〉

③ 위원회의 위원장은 법무부차관이 된다.

④ 위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 위원장이 임명하거나 위촉하되, 제1호부터 제5호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명하거나 위촉하여야 하고, 위원 중 2분의 1 이상은 제1호·제2호 또는 제6호에 해당하는 사람을 위촉하여야 한다. 〈개정 2013. 3. 23., 2020. 7. 31.〉

1. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람

2. 변호사·감정평가사·공인회계사·세무사 또는 공인중개사로서 5년 이상 해당 분야에서 종사하고 주택임대차 관련 업무경험이 풍부한 사람

3. 기획재정부에서 물가 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원

주택임대차보호법

4. 법무부에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원(이에 상당하는 특정직 공무원을 포함한다)

5. 국토교통부에서 주택사업 또는 주거복지 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원

6. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

⑤ 그 밖에 위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2009. 5. 8.]

제9조(주택 임차권의 승계) ① 임차인이 상속인 없이 사망한 경우에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인 관계에 있는 자가 임차인의 권리와 의무를 승계한다.

② 임차인이 사망한 때에 사망 당시 상속인이 그 주택에서 가정공동생활을 하고 있지 아니한 경우에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인 관계에 있는 자와 2촌 이내의 친족이 공동으로 임차인의 권리와 의무를 승계한다.

③ 제1항과 제2항의 경우에 임차인이 사망한 후 1개월 이내에 임대인에게 제1항과 제2항에 따른 승계 대상자가 반대의사를 표시한 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제1항과 제2항의 경우에 임대차 관계에서 생긴 채권·채무는 임차인의 권리의무를 승계한 자에게 귀속된다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

주택임대차보호법

제10조(강행규정) 이 법에 위반된 약정(約定)으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

제10조의2(초과 차임 등의 반환청구) 임차인이 제7조에 따른 증액비율을 초과하여 차임 또는 보증금을 지급하거나 제7조의2에 따른 월차임 산정률을 초과하여 차임을 지급한 경우에는 초과 지급된 차임 또는 보증금 상당금액의 반환을 청구할 수 있다.

[본조신설 2013. 8. 13.]

제11조(일시사용을 위한 임대차) 이 법은 일시사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

제12조(미등기 전세에의 준용) 주택의 등기를 하지 아니한 전세계약에 관하여는 이 법을 준용한다. 이 경우 "전세금"은 "임대차의 보증금"으로 본다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

제13조(「소액사건심판법」의 준용) 임차인이 임대인에 대하여 제기하는 보증금반환청구소송에 관하여는 「소액사건심판법」 제6조, 제7조, 제10조 및 제11조의2를 준용한다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

주택임대차보호법

제14조(주택임대차분쟁조정위원회) ① 이 법의 적용을 받는 주택임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 「법률구조법」 제8조에 따른 대한법률구조공단(이하 "공단"이라 한다)의 지부, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "공사"라 한다)의 지사 또는 사무소 및 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 "감정원"이라 한다)의 지사 또는 사무소에 주택임대차분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 둔다. 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있다. 〈개정 2020. 7. 31.〉

② 조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
2. 임대차 기간에 관한 분쟁
3. 보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁
4. 임차주택의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 주택임대차에 관한 분쟁

③ 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 조정위원회에 사무국을 두고, 사무국의 조직 및 인력 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 사무국의 조정위원회 업무담당자는 「상가건물 임대차보호법」 제20조에 따른 상가건물임대차분쟁조정위원회 사무국의 업무를 제외하고 다른 직위의 업무를 겸직하여서는 아니 된다. 〈개정 2018. 10. 16.〉

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2017. 5. 30.] 제14조

주택임대차보호법

제15조(예산의 지원) 국가는 조정위원회의 설치·운영에 필요한 예산을 지원할 수 있다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2017. 5. 30.] 제15조

제16조(조정위원회의 구성 및 운영) ① 조정위원회는 위원장 1명을 포함하여 5명 이상 30명 이하의 위원으로 성별을 고려하여 구성한다. 〈개정 2020. 7. 31.〉

② 조정위원회의 위원은 조정위원회를 두는 기관에 따라 공단 이사장, 공사 사장, 감정원 원장 또는 조정위원회를 둔 지방자치단체의 장이 각각 임명하거나 위촉한다. 〈개정 2020. 7. 31.〉

③ 조정위원회의 위원은 주택임대차에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 한다. 이 경우 제1호부터 제4호까지에 해당하는 위원을 각 1명 이상 위촉하여야 하고, 위원 중 5분의 2 이상은 제2호에 해당하는 사람이어야 한다.

1. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 대학이나 공인된 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람
2. 판사·검사 또는 변호사로 6년 이상 재직한 사람
3. 감정평가사·공인회계사·법무사 또는 공인중개사로서 주택임대차 관계 업무에 6년 이상 종사한 사람
4. 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인과 그 밖의 비영리법인에서 주택임대차분쟁에 관한 상담에 6년 이상 종사한 경력이 있는 사람

5. 해당 지방자치단체에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 4급 이상의 공무원

6. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

④ 조정위원회의 위원장은 제3항제2호에 해당하는 위원 중에서 위원들이 호선한다.

⑤ 조정위원회위원장은 조정위원회를 대표하여 그 직무를 총괄한다.

⑥ 조정위원회위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 조정위원회위원장이 미리 지명한 조정위원이 그 직무를 대행한다.

⑦ 조정위원의 임기는 3년으로 하되 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

⑧ 조정위원회는 조정위원회위원장 또는 제3항제2호에 해당하는 조정위원 1명 이상을 포함한 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑨ 그 밖에 조정위원회의 설치, 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2017. 5. 30.] 제16조

제17조(조정부의 구성 및 운영) ① 조정위원회는 분쟁의 효율적 해결을 위하여 3명의 조정위원으로 구성된 조정부를 둘 수 있다.

② 조정부에는 제16조제3항제2호에 해당하는 사람이 1명 이상 포함되어야 하며, 그 중에서 조정위원회위원장이 조정부의 장을 지명한다.

주택임대차보호법

③ 조정부는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 제14조제2항에 따른 주택임대차분쟁 중 대통령령으로 정하는 금액 이하의 분쟁

2. 조정위원회가 사건을 특정하여 조정부에 심의·조정을 위임한 분쟁

④ 조정부는 조정부의 장을 포함한 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑤ 제4항에 따라 조정부가 내린 결정은 조정위원회가 결정한 것으로 본다.

⑥ 그 밖에 조정부의 설치, 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2017. 5. 30.] 제17조

제18조(조정위원의 결격사유) 「국가공무원법」 제33조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 조정위원이 될 수 없다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2017. 5. 30.] 제18조

제19조(조정위원의 신분보장) ① 조정위원은 자신의 직무를 독립적으로 수행하고 주택임대차분쟁의 심리 및 판단에 관하여 어떠한 지시에도 구속되지 아니한다.

② 조정위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 그 의사에 반하여 해임 또는 해촉되지 아니한다.

1. 제18조에 해당하는 경우

2. 신체상 또는 정신상의 장애로 직무를 수행할 수 없게 된 경우

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2017. 5. 30.] 제19조

제20조(조정위원의 제척 등) ① 조정위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 직무의 집행에서 제척된다.

1. 조정위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 분쟁사건의 당사자가 되는 경우

2. 조정위원이 해당 분쟁사건의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우

3. 조정위원이 해당 분쟁사건에 관하여 진술, 감정 또는 법률자문을 한 경우

4. 조정위원이 해당 분쟁사건에 관하여 당사자의 대리인으로서 관여하거나 관여하였던 경우

② 사건을 담당한 조정위원에게 제척의 원인이 있는 경우에는 조정위원회는 직권 또는 당사자의 신청에 따라 제척의 결정을 한다.

③ 당사자는 사건을 담당한 조정위원에게 공정한 직무집행을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우 조정위원회에 기피신청을 할 수 있다.

④ 기피신청에 관한 결정은 조정위원회가 하고, 해당 조정위원 및 당사자 쌍방은 그 결정에 불복하지 못한다.

⑤ 제3항에 따른 기피신청이 있는 때에는 조정위원회는 그 신청에 대한 결정이 있을 때까지 조정절차를 정지하여야 한다.

주택임대차보호법

⑥ 조정위원은 제1항 또는 제3항에 해당하는 경우 조정위원회의 허가를 받지 아니하고 해당 분쟁사건의 직무집행에서 회피할 수 있다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2017. 5. 30.] 제20조

제21조(조정의 신청 등) ① 제14조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택임대차분쟁의 당사자는 해당 주택이 소재하는 지역을 관할하는 조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있다. 〈개정 2020. 7. 31.〉

② 조정위원회는 신청인이 조정을 신청할 때 조정 절차 및 조정의 효력 등 분쟁조정에 관하여 대통령령으로 정하는 사항을 안내하여야 한다.

③ 조정위원회의 위원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 신청을 각하한다. 이 경우 그 사유를 신청인에게 통지하여야 한다. 〈개정 2020. 6. 9.〉

1. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 법원에 소가 제기되거나 조정 신청이 있은 후 소가 제기된 경우

2. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있은 후 같은 법에 따른 조정이 신청된 경우

3. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 이 법에 따른 조정위원회에 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있은 후 조정이 성립된 경우

4. 조정신청 자체로 주택임대차에 관한 분쟁이 아님이 명백한 경우

5. 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 경우

주택임대차보호법

6. 신청인이 정당한 사유 없이 조사에 응하지 아니하거나 2회 이상 출석요구에 응하지 아니한 경우

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2017. 5. 30.] 제21조

제22조(조정절차) ① 조정위원회의 위원장은 신청인으로부터 조정신청을 접수한 때에는 지체 없이 조정절차를 개시하여야 한다. 〈개정 2020. 6. 9.〉

② 조정위원회의 위원장은 제1항에 따라 조정신청을 접수하면 피신청인에게 조정신청서를 송달하여야 한다. 이 경우 제21조제2항을 준용한다. 〈개정 2020. 6. 9.〉

③ 조정서류의 송달 등 조정절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2017. 5. 30.] 제22조

제23조(처리기간) ① 조정위원회는 분쟁의 조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 그 분쟁조정을 마쳐야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 조정위원회의 의결을 거쳐 30일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.

② 조정위원회는 제1항 단서에 따라 기간을 연장한 경우에는 기간 연장의 사유와 그 밖에 기간 연장에 관한 사항을 당사자에게 통보하여야 한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2017. 5. 30.] 제23조

제24조(조사 등) ① 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 신청인, 피신청인, 분쟁 관련 이해관계인 또는 참고인에게 출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료나 물건 등을 제출하도록 요구할 수 있다.

주택임대차보호법

② 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 조정위원 또는 사무국의 직원으로 하여금 조정 대상물 및 관련 자료에 대하여 조사하게 하거나 자료를 수집하게 할 수 있다. 이 경우 조정위원이나 사무국의 직원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

③ 조정위원회위원장은 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사 및 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)에게 해당 조정업무에 참고하기 위하여 인근지역의 확정일자 자료, 보증금의 월차임 전환율 등 적정 수준의 임대료 산정을 위한 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 정당한 사유가 없으면 조정위원회위원장의 요청에 따라야 한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2017. 5. 30.] 제24조

제25조(조정을 하지 아니하는 결정) ① 조정위원회는 해당 분쟁이 그 성질상 조정을 하기에 적당하지 아니하다고 인정하거나 당사자가 부당한 목적으로 조정을 신청한 것으로 인정할 때에는 조정을 하지 아니할 수 있다.

② 조정위원회는 제1항에 따라 조정을 하지 아니하기로 결정하였을 때에는 그 사실을 당사자에게 통지하여야 한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2017. 5. 30.] 제25조

제26조(조정의 성립) ① 조정위원회가 조정안을 작성한 경우에는 그 조정안을 지체 없이 각 당사자에게 통지하여야 한다.

② 제1항에 따라 조정안을 통지받은 당사자가 통지받은 날부터 14일 이내에 수락의 의사를 서면으로 표시하지 아니한 경우에는 조정을 거부한 것으로 본다. 〈개정 2020. 6. 9.〉

③ 제2항에 따라 각 당사자가 조정안을 수락한 경우에는 조정안과 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

④ 제3항에 따른 합의가 성립한 경우 조정위원회위원장은 조정안의 내용을 조정서로 작성한다. 조정위원회위원장은 각 당사자 간에 금전, 그 밖의 대체물의 지급 또는 부동산의 인도에 관하여 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있는 경우에는 그 내용을 조정서에 기재하여야 한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2017. 5. 30.] 제26조

제27조(집행력의 부여) 제26조제4항 후단에 따라 강제집행을 승낙하는 취지의 내용이 기재된 조정서의 정본은 「민사집행법」 제56조에도 불구하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가진다. 다만, 청구에 관한 이의의 주장에 대하여는 같은 법 제44조제2항을 적용하지 아니한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2017. 5. 30.] 제27조

제28조(비밀유지의무) 조정위원, 사무국의 직원 또는 그 직에 있었던 자는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 직무상 알게 된 정보를 타인에게 누설하거나 직무상 목적 외에 사용하여서는 아니 된다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2017. 5. 30.] 제28조

제29조(다른 법률의 준용) 조정위원회의 운영 및 조정절차에 관하여 이 법에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 「민사조정법」을 준용한다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2017. 5. 30.] 제29조

주택임대차보호법

제30조(주택임대차표준계약서 사용) 주택임대차계약을 서면으로 체결할 때에는 법무부장관이 국토교통부장관과 협의하여 정하는 주택임대차표준계약서를 우선적으로 사용한다. 다만, 당사자가 다른 서식을 사용하기로 합의한 경우에는 그러하지 아니하다. 〈개정 2020. 7. 31.〉

[본조신설 2016. 5. 29.]

제31조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 공무원이 아닌 주택임대차위원회의 위원 및 주택임대차분쟁조정위원회의 위원은 「형법」 제127조, 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

[본조신설 2016. 5. 29.]

[시행일 : 2017. 5. 30.] 제31조(주택임대차분쟁조정위원회에 관한 부분만 해당한다)

주택임대차보호법 시행령

[시행 2023. 9. 26.] [대통령령 제33771호, 2023. 9. 26., 타법개정]

제1조(목적) 이 영은 「주택임대차보호법」에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

[전문개정 2008. 8. 21.]

제2조(대항력이 인정되는 법인) 「주택임대차보호법」(이하 "법"이라 한다) 제3조제2항 후단에서 "대항력이 인정되는 법인"이란 다음 각 호의 법인을 말한다. 〈개정 2009. 9. 21., 2020. 9. 29.〉

1. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "공사"라 한다)

2. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사

[전문개정 2008. 8. 21.]

[제1조의2에서 이동, 종전 제2조는 제8조로 이동 〈2013. 12. 30.〉]

제2조의2

[제9조로 이동 〈2013. 12. 30.〉]

제3조(고유식별정보의 처리) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 법 제3조의6에 따른 확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등에 관한 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호 및 제4호에 따른 주민등록번호 및 외국인등록번호를 처리할 수 있다. 〈개정 2016. 1. 22.〉

1. 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제11조에 따른 행정시장을 포함하며, 특별시장·광역시장·특별자치시장은 제외한다), 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다)

주택임대차보호법 시행령

2. 읍·면·동의 장

3. 「공증인법」에 따른 공증인

[전문개정 2013. 12. 30.]

[제1조의3에서 이동, 종전 제3조는 제10조로 이동 〈2013. 12. 30.〉]

제4조(확정일자부 기재사항 등) ① 법 제3조의6제1항에 따른 확정일자부여기관(지방법원 및 그 지원과 등기소는 제외하며, 이하 "확정일자부여기관"이라 한다)이 같은 조 제2항에 따라 작성하는 확정일자부에 기재하여야 할 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 확정일자번호

2. 확정일자 부여일

3. 임대인·임차인의 인적사항

   가. 자연인인 경우

   성명, 주소, 주민등록번호(외국인은 외국인등록번호)

   나. 법인이거나 법인 아닌 단체인 경우

   법인명·단체명, 법인등록번호·부동산등기용등록번호, 본점·주사무소 소재지

4. 주택 소재지

5. 임대차 목적물

6. 임대차 기간

주택임대차보호법 시행령

7. 차임·보증금

8. 신청인의 성명과 주민등록번호 앞 6자리(외국인은 외국인등록번호 앞 6자리)

② 확정일자는 확정일자번호, 확정일자 부여일 및 확정일자부여기관을 주택임대차계약증서에 표시하는 방법으로 부여한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 확정일자부 작성방법 및 확정일자 부여 시 확인사항 등 확정일자 부여 사무에 관하여 필요한 사항은 법무부령으로 정한다.

[본조신설 2013. 12. 30.]

[종전 제4조는 제11조로 이동 〈2013. 12. 30.〉]

제5조(주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위) 법 제3조의6제3항에 따라 정보제공을 요청할 수 있는 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자(이하 "이해관계인"이라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다. 〈개정 2020. 9. 29.〉

1. 해당 주택의 임대인·임차인

2. 해당 주택의 소유자

3. 해당 주택 또는 그 대지의 등기기록에 기록된 권리자 중 법무부령으로 정하는 자

4. 법 제3조의2제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관

5. 법 제6조의3제1항제8호의 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자

6. 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 지위 또는 권리를 가지는 자로서 법무부령으로 정하는 자

[본조신설 2013. 12. 30.]

[종전 제5조는 제12조로 이동 〈2013. 12. 30.〉]

주택임대차보호법 시행령

제6조(요청할 수 있는 정보의 범위 및 제공방법) ① 제5조제1호 또는 제5호에 해당하는 자는 법 제3조의6제3항에 따라 확정일자부여기관에 해당 임대차계약(제5조제5호에 해당하는 자의 경우에는 갱신요구가 거절되지 않았더라면 갱신되었을 기간 중에 존속하는 임대차계약을 말한다)에 관한 다음 각 호의 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청할 수 있다. 〈개정 2020. 9. 29.〉

1. 임대차목적물
2. 임대인·임차인의 인적사항(제5조제5호에 해당하는 자는 임대인·임차인의 성명, 법인명 또는 단체명으로 한정한다)
3. 확정일자 부여일
4. 차임·보증금
5. 임대차기간

② 제5조제2호부터 제4호까지 또는 제6호의 어느 하나에 해당하는 자이거나 임대차계약을 체결하려는 자는 법 제3조의6제3항 또는 제4항에 따라 확정일자부여기관에 다음 각 호의 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청할 수 있다. 〈개정 2020. 9. 29.〉

1. 임대차목적물
2. 확정일자 부여일
3. 차임·보증금
4. 임대차기간

주택임대차보호법 시행령

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 정보제공 요청에 필요한 사항은 법무부령으로 정한다.

[본조신설 2013. 12. 30.]

[종전 제6조는 제13조로 이동 〈2013. 12. 30.〉]

제7조(수수료) ① 법 제3조의6제5항에 따라 확정일자부여기관에 내야 하는 수수료는 확정일자 부여에 관한 수수료와 정보제공에 관한 수수료로 구분하며, 그 구체적인 금액은 법무부령으로 정한다.

② 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 법무부령으로 정하는 사람에 대해서는 제1항에 따른 수수료를 면제할 수 있다.

[본조신설 2013. 12. 30.]

[종전 제7조는 제14조로 이동 〈2013. 12. 30.〉]

제8조(차임 등 증액청구의 기준 등) ① 법 제7조에 따른 차임이나 보증금(이하 "차임등"이라 한다)의 증액청구는 약정한 차임등의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다.

② 제1항에 따른 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다.

[전문개정 2008. 8. 21.]

[제2조에서 이동, 종전 제8조는 제15조로 이동 〈2013. 12. 30.〉]

제9조(월차임 전환 시 산정률) ① 법 제7조의2제1호에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 연 1할을 말한다.

주택임대차보호법 시행령

② 법 제7조의2제2호에서 "대통령령으로 정하는 이율"이란 연 2퍼센트를 말한다. 〈개정 2016. 11. 29., 2020. 9. 29.〉

[전문개정 2013. 12. 30.]

[제2조의2에서 이동, 종전 제9조는 제16조로 이동 〈2013. 12. 30.〉]

제10조(보증금 중 일정액의 범위 등) ① 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위는 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하로 한다. 〈개정 2010. 7. 21., 2013. 12. 30., 2016. 3. 31., 2018. 9. 18., 2021. 5. 11., 2023. 2. 21.〉

1. 서울특별시: 5천500만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시, 화성시 및 김포시: 4천800만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시: 2천800만원
4. 그 밖의 지역: 2천500만원

② 임차인의 보증금 중 일정액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액까지만 우선변제권이 있다.

③ 하나의 주택에 임차인이 2명 이상이고, 그 각 보증금 중 일정액을 모두 합한 금액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 그 각 보증금 중 일정액을 모두 합한 금액에 대한 각 임차인의 보증금 중 일정액의 비율로 그 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액을 분할한 금액을 각 임차인의 보증금 중 일정액으로 본다.

④ 하나의 주택에 임차인이 2명 이상이고 이들이 그 주택에서 가정공동생활을 하는 경우에는 이들을 1명의 임차인으로 보아 이들의 각 보증금을 합산한다.

[전문개정 2008. 8. 21.]

[제3조에서 이동, 종전 제10조는 제17조로 이동 〈2013. 12. 30.〉]

주택임대차보호법 시행령

제11조(우선변제를 받을 임차인의 범위) 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 임차인은 보증금이 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하인 임차인으로 한다. 〈개정 2010. 7. 21., 2013. 12. 30., 2016. 3. 31., 2018. 9. 18., 2021. 5. 11., 2023. 2. 21.〉

1. 서울특별시: 1억6천500만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시, 화성시 및 김포시: 1억4천500만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시: 8천500만원
4. 그 밖의 지역: 7천500만원

[전문개정 2008. 8. 21.]

[제4조에서 이동, 종전 제11조는 제18조로 이동 〈2013. 12. 30.〉]

제12조(주택임대차위원회의 구성) 법 제8조의2제4항제6호에서 "대통령령으로 정하는 사람"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. 〈개정 2017. 5. 29.〉

1. 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)에서 주택정책 또는 부동산 관련 업무를 담당하는 주무부서의 실·국장
2. 법무사로서 5년 이상 해당 분야에서 종사하고 주택임대차 관련 업무 경험이 풍부한 사람

[본조신설 2009. 7. 30.]

[제5조에서 이동, 종전 제12조는 제19조로 이동 〈2013. 12. 30.〉]

주택임대차보호법 시행령

제13조(위원의 임기 등) ① 법 제8조의2에 따른 주택임대차위원회(이하 "위원회"라 한다)의 위원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 공무원인 위원의 임기는 그 직위에 재직하는 기간으로 한다. 〈개정 2016. 3. 31.〉

② 위원장은 위촉된 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해촉할 수 있다.〈개정 2016. 3. 31.〉

1. 심신장애로 인하여 직무를 수행할 수 없게 된 경우
2. 직무와 관련한 형사사건으로 기소된 경우
3. 직무태만, 품위손상, 그 밖의 사유로 인하여 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우
4. 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우

[본조신설 2009. 7. 30.]

[제6조에서 이동, 종전 제13조는 제20조로 이동 〈2013. 12. 30.〉]

제14조(위원장의 직무) ① 위원장은 위원회를 대표하고, 위원회의 업무를 총괄한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 인하여 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

[본조신설 2009. 7. 30.]

[제7조에서 이동 〈2013. 12. 30.〉]

제15조(간사) ① 위원회에 간사 1명을 두되, 간사는 주택임대차 관련 업무에 종사하는 법무부 소속의 고위공무원단에 속하는 일반직 공무원(이에 상당하는 특정직·별정직 공무원을 포함한다) 중에서 위원회의 위원장이 지명한다.

② 간사는 위원회의 운영을 지원하고, 위원회의 회의에 관한 기록과 그 밖에 서류의 작성과 보관에 관한 사무를 처리한다.

③ 간사는 위원회에 참석하여 심의사항을 설명하거나 그 밖에 필요한 발언을 할 수 있다.

[본조신설 2009. 7. 30.]

[제8조에서 이동 〈2013. 12. 30.〉]

제16조(위원회의 회의) ① 위원회의 회의는 매년 1회 개최되는 정기회의와 위원장이 필요하다고 인정하거나 위원 3분의 1 이상이 요구할 경우에 개최되는 임시회의로 구분하여 운영한다.

② 위원장은 위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 된다.

③ 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

④ 위원회의 회의는 비공개로 한다.

⑤ 위원장은 위원이 아닌 자를 회의에 참석하게 하여 의견을 듣거나 관계 기관·단체 등에게 필요한 자료, 의견 제출 등 협조를 요청할 수 있다.

[본조신설 2009. 7. 30.]

[제9조에서 이동 〈2013. 12. 30.〉]

제17조(실무위원회) ① 위원회에서 심의할 안건의 협의를 효율적으로 지원하기 위하여 위원회에 실무위원회를 둔다.

주택임대차보호법 시행령

② 실무위원회는 다음 각 호의 사항을 협의·조정한다.

1. 심의안건 및 이와 관련하여 위원회가 위임한 사항

2. 그 밖에 위원장 및 위원이 실무협의를 요구하는 사항

③ 실무위원회의 위원장은 위원회의 간사가 되고, 실무위원회의 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 그 소속기관의 장이 지명하는 사람으로 한다. 〈개정 2013. 3. 23.〉

1. 기획재정부에서 물가 관련 업무를 담당하는 5급 이상의 국가공무원

2. 법무부에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 5급 이상의 국가공무원

3. 국토교통부에서 주택사업 또는 주거복지 관련 업무를 담당하는 5급 이상의 국가공무원

4. 시·도에서 주택정책 또는 부동산 관련 업무를 담당하는 5급 이상의 지방공무원

[본조신설 2009. 7. 30.]

[제10조에서 이동 〈2013. 12. 30.〉]

제18조(전문위원) ① 위원회의 심의사항에 관한 전문적인 조사·연구업무를 수행하기 위하여 5명 이내의 전문위원을 둘 수 있다.

② 전문위원은 법학, 경제학 또는 부동산학 등에 학식과 경험을 갖춘 사람 중에서 법무부장관이 위촉하고, 임기는 2년으로 한다.

[본조신설 2009. 7. 30.]

[제11조에서 이동 〈2013. 12. 30.〉]

주택임대차보호법 시행령

제19조(수당) 위원회 또는 실무위원회 위원에 대해서는 예산의 범위에서 수당을 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 소관 업무와 직접적으로 관련되어 위원회에 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

[본조신설 2009. 7. 30.]

[제12조에서 이동 〈2013. 12. 30.〉]

제20조(운영세칙) 이 영에서 규정한 사항 외에 위원회의 운영에 필요한 사항은 법무부장관이 정한다.

[본조신설 2009. 7. 30.]

[제13조에서 이동 〈2013. 12. 30.〉]

제21조(주택임대차분쟁조정위원회의 설치) 법 제14조제1항에 따른 주택임대차분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 두는 「법률구조법」 제8조에 따른 대한법률구조공단(이하 "공단"이라 한다), 공사 및 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 "부동산원"이라 한다)의 지부, 지사 또는 사무소와 그 관할구역은 별표 1과 같다. 〈개정 2020. 12. 8.〉

[전문개정 2020. 9. 29.]

제22조(조정위원회의 심의·조정 사항) 법 제14조제2항제5호에서 "대통령령으로 정하는 주택임대차에 관한 분쟁"이란 다음 각 호의 분쟁을 말한다.

1. 임대차계약의 이행 및 임대차계약 내용의 해석에 관한 분쟁
2. 임대차계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁
3. 임대차계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁
4. 공인중개사 보수 등 비용부담에 관한 분쟁

주택임대차보호법 시행령

5. 주택임대차표준계약서 사용에 관한 분쟁

6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 분쟁으로서 조정위원회의 위원장(이하 "위원장"이라 한다)이 조정이 필요하다고 인정하는 분쟁

[본조신설 2017. 5. 29.]

제23조(공단의 지부 등에 두는 조정위원회 사무국) ① 법 제14조제3항에 따라 공단, 공사 및 부동산원의 지부, 지사 또는 사무소에 두는 조정위원회 사무국(이하 "사무국"이라 한다)에는 사무국장 1명을 두며, 사무국장 밑에 심사관 및 조사관을 둔다. 〈개정 2020. 9. 29., 2020. 12. 8.〉

② 사무국장은 공단 이사장, 공사 사장 및 부동산원 원장이 각각 임명하며, 조정위원회의 위원(이하 "조정위원"이라 한다)을 겸직할 수 있다. 〈개정 2020. 9. 29., 2020. 12. 8.〉

③ 심사관 및 조사관은 공단 이사장, 공사 사장 및 부동산원 원장이 각각 임명한다. 〈개정 2020. 9. 29., 2020. 12. 8.〉

④ 사무국장은 사무국의 업무를 총괄하고, 소속 직원을 지휘·감독한다.

⑤ 심사관은 다음 각 호의 업무를 담당한다.

1. 분쟁조정신청 사건에 대한 쟁점정리 및 법률적 검토

2. 조사관이 담당하는 업무에 대한 지휘·감독

3. 그 밖에 위원장이 조정위원회의 사무 처리를 위하여 필요하다고 인정하는 업무

⑥ 조사관은 다음 각 호의 업무를 담당한다.

주택임대차보호법 시행령

1. 조정신청의 접수

2. 분쟁조정 신청에 관한 민원의 안내

3. 조정당사자에 대한 송달 및 통지

4. 분쟁의 조정에 필요한 사실조사

5. 그 밖에 위원장이 조정위원회의 사무 처리를 위하여 필요하다고 인정하는 업무

⑦ 사무국장 및 심사관은 변호사의 자격이 있는 사람으로 한다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

[제목개정 2020. 9. 29.]

제24조(시·도의 조정위원회 사무국) 시·도가 법 제14조제1항 후단에 따라 조정위원회를 두는 경우 사무국의 조직 및 운영 등에 관한 사항은 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 해당 시·도 조례로 정한다. 〈개정 2020. 9. 29.〉

[본조신설 2017. 5. 29.]

제25조(조정위원회 구성) 법 제16조제3항제6호에서 "대통령령으로 정하는 사람"이란 세무사·주택관리사·건축사로서 주택임대차 관계 업무에 6년 이상 종사한 사람을 말한다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

제26조(조정위원회 운영) ① 조정위원회는 효율적인 운영을 위하여 필요한 경우에는 분쟁조정사건을 분리하거나 병합하여 심의·조정할 수 있다. 이 경우 당사자에게 지체 없이 그 사실을 통보하여야 한다.

주택임대차보호법 시행령

② 조정위원회 회의는 공개하지 아니한다. 다만, 필요하다고 인정되는 경우에는 조정위원회의 의결로 당사자 또는 이해관계인에게 방청을 허가할 수 있다.

③ 조정위원회에 간사를 두며, 사무국의 직원 중에서 위원장이 지명한다.

④ 조정위원회는 회의록을 작성하고, 참여한 조정위원으로 하여금 서명 또는 기명날인하게 하여야 한다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

제27조(조정위원에 대한 수당 등) 조정위원회 또는 조정부에 출석한 조정위원에 대해서는 예산의 범위에서 수당, 여비 및 그 밖에 필요한 경비를 지급할 수 있다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

제28조(조정부에서 심의·조정할 사항) 법 제17조제3항제1호에서 "대통령령으로 정하는 금액 이하의 분쟁"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁을 말한다.

1. 임대차계약의 보증금이 다음 각 목에서 정하는 금액 이하의 분쟁

   가. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 지역: 5억원

   나. 가목에 따른 지역 외의 지역: 3억원

2. 조정으로 주장하는 이익의 값(이하 "조정목적의 값"이라 한다)이 2억원 이하인 분쟁. 이 경우 조정목적의 값 산정은 「민사소송 등 인지법」에 따른 소송목적의 값에 관한 산정 방식을 준용한다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

주택임대차보호법 시행령

제29조(조정부의 구성 및 운영) ① 조정부의 위원은 조정위원 중에서 위원장이 지명한다.

② 둘 이상의 조정부를 두는 경우에는 위원장이 분쟁조정 신청사건을 담당할 조정부를 지정할 수 있다.

③ 조정부의 운영에 관하여는 제26조를 준용한다. 이 경우 "조정위원회"는 "조정부"로, "위원장"은 "조정부의 장"으로 본다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

제30조(조정의 신청) ① 조정의 신청은 서면(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 포함한다. 이하 같다) 또는 구두로 할 수 있다.

② 구두로 조정을 신청하는 경우 조정신청인은 심사관 또는 조사관에게 진술하여야 한다. 이 경우 조정신청을 받은 심사관 또는 조사관은 조정신청조서를 작성하고 신청인으로 하여금 서명 또는 기명날인하도록 하여야 한다.

③ 조정신청서 또는 조정신청조서에는 당사자, 대리인, 신청의 취지와 분쟁의 내용 등을 기재하여야 한다. 이 경우 증거서류 또는 증거물이 있는 경우에는 이를 첨부하거나 제출하여야 한다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

제31조(조정신청인에게 안내하여야 할 사항) ① 법 제21조제2항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제21조제3항 각 호에 따른 조정 신청의 각하 사유

2. 법 제22조제2항에 따른 조정절차의 개시 요건

주택임대차보호법 시행령

3. 법 제23조의 처리기간

4. 법 제24조에 따라 필요한 경우 신청인, 피신청인, 분쟁 관련 이해관계인 또는 참고인에게 출석하여 진술하게 하거나 필요한 자료나 물건 등의 제출을 요구할 수 있다는 사실

5. 조정성립의 요건 및 효력

6. 당사자가 부담하는 비용

② 제1항에 따른 안내는 안내할 사항이 기재된 서면을 교부 또는 송달하는 방법으로 할 수 있다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

제32조(조정서류의 송달 등) ① 위원장은 조정신청을 접수하면 지체 없이 조정신청서 또는 조정신청조서 부본(이하 이 조에서 "조정신청서등"이라 한다)을 피신청인에게 송달하여야 한다.

② 피신청인은 조정에 응할 의사가 있는 경우에는 조정신청서등을 송달받은 날부터 7일 이내에 그 의사를 조정위원회에 통지하여야 한다.

③ 위원장은 제2항에 따른 통지를 받은 경우 피신청인에게 기간을 정하여 신청내용에 대한 답변서를 제출할 것을 요구할 수 있다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

주택임대차보호법 시행령

제33조(수수료) ① 법 제21조제1항에 따라 조정을 신청하는 자는 별표 2에서 정하는 수수료를 내야 한다.

② 신청인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 수수료를 면제할 수 있다. 〈개정 2020. 9. 29., 2021. 4. 6., 2023. 9. 26.〉

1. 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 수 있는 임차인
2. 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자
3. 「독립유공자예우에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 독립유공자 또는 그 유족(선순위자 1명만 해당된다. 이하 이 조에서 같다)
4. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 국가유공자 또는 그 유족
5. 「고엽제후유의증 등 환자지원 및 단체설립에 관한 법률」 제4조에 따라 등록된 고엽제후유증환자, 고엽제후유의증환자 또는 고엽제후유증 2세환자
6. 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」 제5조에 따라 등록된 참전유공자
7. 「5·18민주유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」 제7조에 따라 등록 결정된 5·18민주유공자 또는 그 유족
8. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 특수임무유공자 또는 그 유족
9. 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제5조에 따라 인정된 의상자 또는 의사자유족

주택임대차보호법 시행령

10. 「한부모가족지원법」 제5조 및 제5조의2에 따른 지원대상자

11. 그 밖에 제1호부터 제10호까지의 규정에 준하는 사람으로서 법무부장관과 국토교통부장관이 공동으로 정하여 고시하는 사람 또는 시·도 조례로 정하는 사람

③ 신청인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수수료의 환급을 청구할 수 있다.

1. 법 제21조제3항제1호 및 제2호에 따라 조정신청이 각하된 경우. 다만, 조정신청 있은 후 신청인이 법원에 소를 제기하거나 「민사조정법」에 따른 조정을 신청한 경우는 제외한다.

2. 법 제21조제3항제3호 및 제5호에 따라 조정신청이 각하된 경우

3. 신청인이 조정위원회 또는 조정부의 회의가 소집되기 전에 조정신청을 취하한 경우. 이 경우 환급 금액은 납부한 수수료의 2분의 1에 해당하는 금액으로 한다.

④ 제1항에 따른 수수료의 납부방법 및 제3항에 따른 수수료의 환급절차 등에 관하여 필요한 사항은 법무부장관과 국토교통부장관이 공동으로 정하여 고시하거나 시·도의 조례로 정한다. 〈개정 2020. 9. 29.〉

[본조신설 2017. 5. 29.]

제34조(조정서의 작성) 법 제26조제4항에 따른 조정서에는 다음 각 호의 사항을 기재하고, 위원장 및 조정에 참여한 조정위원이 서명 또는 기명날인하여야 한다.

1. 사건번호 및 사건명

2. 당사자의 성명, 생년월일 및 주소(법인의 경우 명칭, 법인등록번호 및 본점의 소재지를 말한다)

3. 임차주택 소재지

4. 신청의 취지 및 이유

5. 조정내용(법 제26조제4항에 따라 강제집행을 승낙하는 취지의 합의를 포함한다)

6. 작성일

[본조신설 2017. 5. 29.]

제35조(조정결과의 통지) ① 조정위원회는 조정절차가 종료되면 그 결과를 당사자에게 통지하여야 한다.

② 조정위원회는 법 제26조제4항에 따른 조정서가 작성된 경우 조정서 정본을 지체 없이 당사자에게 교부 또는 송달하여야 한다.

[본조신설 2017. 5. 29.]

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

[시행 2022. 2. 7.] [법무부령 제1022호, 2023. 2. 21., 일부개정]

제1조(목적) 이 규칙은 「주택임대차보호법」 제3조의6에 따른 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

[전문개정 2013. 12. 31.]

제1조의2(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "전자계약증서"란 「주택임대차보호법」(이하 "법"이라 한다) 제3조의2제2항에 따른 임대차계약증서로서 정보처리시스템에 의하여 전자적 형태로 작성, 송신·수신된 것을 말한다.

2. "정보처리시스템"이란 전자적으로 이루어지는 부동산 거래 및 관련 신고절차 이행을 위하여 국토교통부가 운영하는 정보처리능력을 가진 전자적 장치 또는 체계를 말한다.

[본조신설 2016. 5. 23.]

제2조(확정일자 부여 신청 방법) ① 법 제3조의2제2항에 따른 주택임대차계약증서(이하 "계약증서"라 한다)의 소지인은 「주택임대차보호법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제4조제1항에 따른 확정일자부여기관(이하 "확정일자부여기관"이라 한다)에 대하여 확정일자 부여를 신청할 수 있다. 〈개정 2016. 5. 23.〉

② 계약증서에 확정일자를 부여받으려는 자는 확정일자부여기관에 출석하여 계약증서 원본과 주민등록증, 운전면허증, 여권 또는 외국인등록증 등 본인을 확인할 수 있는 신분증을 제시하여야 한다.

[전문개정 2013. 12. 31.]

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

제2조의2(전자계약증서의 확정일자 부여 신청 방법) ① 제2조에도 불구하고 정보처리시스템을 이용하여 주택임대차계약을 체결한 경우 해당 주택의 임차인은 정보처리시스템을 통하여 전자계약증서에 확정일자 부여를 신청할 수 있다.

② 제1항의 확정일자 부여 신청은 확정일자부여기관 중 주택 소재지의 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다)·군·구(자치구를 말한다)의 출장소(이하 "주민센터등"이라 한다)에 대하여 한다.

[본조신설 2016. 5. 23.]

제3조(확정일자 부여 시 확인사항) 확정일자부여기관은 계약증서에 확정일자를 부여하기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다. 〈개정 2016. 5. 23.〉

1. 임대인·임차인의 인적사항, 임대차목적물, 임대차기간, 차임·보증금 등이 적혀 있는 완성된 문서일 것
2. 계약당사자(대리인에 의하여 계약이 체결된 경우에는 그 대리인을 말한다. 이하 같다)의 서명 또는 기명날인이 있을 것
3. 글자가 연결되어야 할 부분에 빈 공간이 있는 경우에는 계약당사자가 빈 공간에 직선 또는 사선을 그어 그 부분에 다른 글자가 없음이 표시되어 있을 것
4. 정정한 부분이 있는 경우에는 그 난의 밖이나 끝부분 여백에 정정한 글자 수가 기재되어 있고, 그 부분에 계약당사자의 서명이나 날인이 되어 있을 것
5. 계약증서(전자계약증서는 제외한다)가 두 장 이상인 경우에는 간인(間印)이 있을 것
6. 확정일자가 부여되어 있지 아니할 것. 다만, 이미 확정일자를 부여받은 계약증서에 새로운 내용을 추가 기재하여 재계약을 한 경우에는 그러하지 아니하다.

[전문개정 2013. 12. 31.]

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

제4조(계약증서의 확정일자 부여 방법) ① 확정일자는 계약증서의 여백(여백이 없는 경우에는 그 뒷면을 말한다)에 별지 제1호서식의 확정일자인을 찍고, 인영(印影) 안에 날짜와 제5조제1항에 따른 확정일자부의 확정일자번호를 아라비아숫자로 적는 방법으로 부여한다.

② 계약증서가 두 장 이상인 경우에는 간인해야 한다. 다만, 간인은 구멍 뚫기 방식으로 갈음할 수 있다. 〈개정 2022. 2. 7.〉

③ 계약증서와 확정일자부 사이는 계인(契印)을 한다. 다만, 확정일자부여기관(공증인은 제외한다)이 제5조제5항에 따른 전산정보처리조직을 이용하여 확정일자부를 작성하는 경우에는 전산입력한 확정일자부의 기재내용을 출력하여 신청인에게 입력사항에 오류가 있는지의 여부를 확인하게 하여야 한다.〈개정 2016. 5. 23.〉

[전문개정 2013. 12. 31.]

[제목개정 2016. 5. 23.]

제4조의2(전자계약증서의 확정일자 부여 방법) ① 제4조에도 불구하고 전자계약증서상의 확정일자는 전자계약증서에 별지 제1호의2서식의 전자확정일자인을 입력한 후 인영(印影) 안에 날짜와 제5조제1항에 따른 확정일자부의 확정일자번호를 아라비아숫자로 입력하는 방법으로 부여한다.

② 전자계약증서에 확정일자가 부여된 경우 정보처리시스템 운영자는 임차인과 임대인에게 문자메시지 등의 방법으로 이를 통보하여야 한다.

[본조신설 2016. 5. 23.]

제4조의3(전자계약증서의 확정일자 부여에 관한 특례) ① 주민센터등은 전산장애 등 특별한 사정이 없는 한 전자확정일자 부여의 신청이 접수된 당일에 확정일자를 부여하여야 한다. 다만, 평일 16시 이후 또는 토요일이나 공휴일에 신청이 접수된 경우에는 다음 근무일에 부여할 수 있다.

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

② 제1항 단서의 경우 정보처리시스템 운영자는 신청인에게 확정일자가 당일 부여되지 않을 수 있음을 정보처리시스템 내에서 안내하여야 한다.

[본조신설 2016. 5. 23.]

제5조(확정일자부의 작성방법 등) ① 법 제3조의6제2항에 따른 확정일자부의 확정일자번호는 신청 순으로 부여하여야 한다.

② 확정일자부는 1년을 단위로 매년 만들고, 사용기간이 지난 확정일자부는 마지막으로 적힌 확정일자번호의 다음 줄에 폐쇄의 뜻을 표시한 후 폐쇄하여야 한다.

③ 제2항에 따라 폐쇄한 확정일자부는 20년간 보존하여야 한다.

④ 확정일자부를 작성하는 경우 확정일자부의 전국적인 통일을 위하여 별지 제2호서식을 표준서식으로 사용할 수 있다. 다만, 공증인이 작성하는 확정일자부는 「확정일자부 및 일자인 조제에 관한 규정」에 따른다.

⑤ 확정일자부여기관(공증인은 제외한다)이 법 제3조의6제2항 후단에 따라 확정일자부 작성 시 이용할 수 있는 전산처리정보조직은 부동산 거래의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련하여 국토교통부장관이 구축·운영하는 정보체계를 말한다.〈개정 2016. 5. 23.〉

[전문개정 2013. 12. 31.]

제6조(등기기록에 기록된 이해관계인의 범위) 영 제5조제3호에서 "법무부령으로 정하는 자"란 환매권자, 지상권자, 전세권자, 질권자, 저당권자·근저당권자, 임차권자, 신탁등기의 수탁자, 가등기권리자, 압류채권자 및 경매개시결정의 채권자를 말한다. 〈개정 2016. 5. 23.〉

[본조신설 2013. 12. 31.]

[종전 제6조는 제8조로 이동 〈2013. 12. 31.〉]

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

제7조(임대차 정보제공 요청방법) ① 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자가 임대차 정보제공을 요청하는 경우에는 별지 제3호서식의 임대차 정보제공 요청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다. 〈개정 2016. 5. 23., 2020. 9. 29.〉

1. 영 제5조제1호의 경우 계약증서 등 해당 주택의 계약당사자임을 증명하는 서류
2. 영 제5조제2호의 경우 해당 주택의 등기사항증명서 등 소유자임을 증명하는 서류
3. 영 제5조제3호의 경우 해당 주택 또는 그 대지의 등기사항증명서 등 권리자임을 증명하는 서류
4. 영 제5조제4호의 경우 채권양도증서 등 우선변제권을 승계하였음을 증명하는 서류
5. 영 제5조제5호의 경우 계약증서 등 해당 주택의 임차인이었던 자임을 증명하는 서류

② 임대차계약을 체결하려는 자가 임대차 정보제공을 요청하는 경우에는 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.

1. 별지 제3호서식의 임대차 정보제공 요청서
2. 임대인의 동의서
3. 인감증명서, 본인서명사실확인서 또는 신분증명서 사본 등 임대인의 동의를 받았음을 증명할 수 있는 서류

[본조신설 2013. 12. 31.]

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

제8조(수수료) ① 영 제7조제1항에 따른 수수료의 금액은 다음과 같다. 다만, 수수료를 계산할 때 100원 미만 금액은 계산하지 아니하고, 열람과 동시에 출력서면을 제공하는 경우에는 열람에 관한 정보제공 수수료를 별도로 계산하지 아니한다.
〈개정 2013. 12. 31.〉

1. 확정일자 부여 수수료: 1건마다 600원(계약증서가 4장을 초과할 경우 초과 4장마다 100원 추가)

2. 정보제공 수수료: 1건마다 600원(출력물이 10장을 초과할 경우 초과 1장마다 50원 추가)

② 제1항에도 불구하고 공증인에 대한 수수료는 「공증인 수수료 규칙」에 따른다.
〈신설 2013. 12. 31.〉

③ 영 제7조제2항에서 "「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 법무부령으로 정하는 사람"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. 〈개정 2013. 12. 31., 2016. 5. 23., 2018. 10. 26.〉

1. 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자

2. 「독립유공자예우에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 독립유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다)

3. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 국가유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다)

4. 「고엽제후유의증 환자지원 등에 관한 법률」 제4조에 따라 등록된 고엽제후유증 환자, 고엽제후유의증환자 또는 고엽제후유증 2세환자

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

5. 「참전유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」 제5조에 따라 등록된 참전유공자

6. 「5·18민주유공자예우에 관한 법률」 제7조에 따라 등록 결정된 5·18민주유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다)

7. 「특수임무수행자 지원 및 단체설립에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 특수임무수행자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다)

8. 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제5조에 따라 인정된 의상자 또는 의사자유족(선순위자만 해당된다)

9. 「한부모가족지원법」 제5조에 따른 보호대상자

10. 삭제 〈2018. 10. 26.〉

11. 정보처리시스템을 이용하여 주택임대차계약을 체결하고 전자계약증서에 확정일자 부여를 신청한 사람

[제6조에서 이동 〈2013. 12. 31.〉]

민 법(임대차 관련 사항 발췌)

[시행 2023. 6. 28.] [법률 제19098호, 2022. 10. 27., 일부개정]

제7절 임대차

제618조(임대차의 의의) 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

제619조(처분능력, 권한없는 자의 할 수 있는 단기임대차) 처분의 능력 또는 권한없는 자가 임대차를 하는 경우에는 그 임대차는 다음 각호의 기간을 넘지 못한다.

1. 식목, 채염 또는 석조, 석회조, 연와조 및 이와 유사한 건축을 목적으로 한 토지의 임대차는 10년
2. 기타 토지의 임대차는 5년
3. 건물 기타 공작물의 임대차는 3년
4. 동산의 임대차는 6월

제620조(단기임대차의 갱신) 전조의 기간은 갱신할 수 있다. 그러나 그 기간만료전 토지에 대하여는 1년, 건물 기타 공작물에 대하여는 3월, 동산에 대하여는 1월내에 갱신하여야 한다.

제621조(임대차의 등기) ① 부동산임차인은 당사자간에 반대약정이 없으면 임대인에 대하여 그 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.

민 법(임대차 관련 사항 발췌)

② 부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

제622조(건물등기있는 차지권의 대항력) ①건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제삼자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다.

② 건물이 임대차기간만료전에 멸실 또는 후폐한 때에는 전항의 효력을 잃는다.

제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.

제624조(임대인의 보존행위, 인용의무) 임대인이 임대물의 보존에 필요한 행위를 하는 때에는 임차인은 이를 거절하지 못한다.

제625조(임차인의 의사에 반하는 보존행위와 해지권) 임대인이 임차인의 의사에 반하여 보존행위를 하는 경우에 임차인이 이로 인하여 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해지할 수 있다.

제626조(임차인의 상환청구권) ①임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.

② 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다. 이 경우에 법원은 임대인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

제627조(일부멸실 등과 감액청구, 해지권) ①임차물의 일부가 임차인의 과실없이 멸실 기타 사유로 인하여 사용, 수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다.

민 법(임대차 관련 사항 발췌)

② 전항의 경우에 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다.

제628조(차임증감청구권) 임대물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대한 차임의 증감을 청구할 수 있다.

제629조(임차권의 양도, 전대의 제한) ① 임차인은 임대인의 동의없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다.

② 임차인이 전항의 규정에 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

제630조(전대의 효과) ① 임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 때에는 전차인은 직접 임대인에 대하여 의무를 부담한다. 이 경우에 전차인은 전대인에 대한 차임의 지급으로써 임대인에게 대항하지 못한다.

② 전항의 규정은 임대인의 임차인에 대한 권리행사에 영향을 미치지 아니한다.

제631조(전차인의 권리의 확정) 임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 경우에는 임대인과 임차인의 합의로 계약을 종료한 때에도 전차인의 권리는 소멸하지 아니한다.

제632조(임차건물의 소부분을 타인에게 사용케 하는 경우) 전3조의 규정은 건물의 임차인이 그 건물의 소부분을 타인에게 사용하게 하는 경우에 적용하지 아니한다.

제633조(차임지급의 시기) 차임은 동산, 건물이나 대지에 대하여는 매월말에, 기타 토지에 대하여는 매년말에 지급하여야 한다. 그러나 수확기있는 것에 대하여는 그 수확 후 지체없이 지급하여야 한다.

민 법(임대차 관련 사항 발췌)

제634조(임차인의 통지의무) 임차물의 수리를 요하거나 임차물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 때에는 임차인은 지체없이 임대인에게 이를 통지하여야 한다. 그러나 임대인이 이미 이를 안 때에는 그러하지 아니하다.

제635조(기간의 약정없는 임대차의 해지통고) ①임대차기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다.

② 상대방이 전항의 통고를 받은 날로부터 다음 각호의 기간이 경과하면 해지의 효력이 생긴다.

1. 토지, 건물 기타 공작물에 대하여는 임대인이 해지를 통고한 경우에는 6월, 임차인이 해지를 통고한 경우에는 1월

2. 동산에 대하여는 5일

제636조(기간의 약정있는 임대차의 해지통고) 임대차기간의 약정이 있는 경우에도 당사자일방 또는 쌍방이 그 기간내에 해지할 권리를 보류한 때에는 전조의 규정을 준용한다.

제637조(임차인의 파산과 해지통고) ① 임차인이 파산선고를 받은 경우에는 임대차기간의 약정이 있는 때에도 임대인 또는 파산관재인은 제635조의 규정에 의하여 계약해지의 통고를 할 수 있다.

② 전항의 경우에 각 당사자는 상대방에 대하여 계약해지로 인하여 생긴 손해의 배상을 청구하지 못한다.

민 법(임대차 관련 사항 발췌)

제638조(해지통고의 전차인에 대한 통지) ① 임대차계약이 해지의 통고로 인하여 종료된 경우에 그 임대물이 적법하게 전대되었을 때에는 임대인은 전차인에 대하여 그 사유를 통지하지 아니하면 해지로써 전차인에게 대항하지 못한다.

② 전차인이 전항의 통지를 받은 때에는 제635조제2항의 규정을 준용한다.

제639조(묵시의 갱신) ① 임대차기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용, 수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간내에 이의를 하지 아니한 때에는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 그러나 당사자는 제635조의 규정에 의하여 해지의 통고를 할 수 있다.

② 전항의 경우에 전임대차에 대하여 제삼자가 제공한 담보는 기간의 만료로 인하여 소멸한다.

제640조(차임연체와 해지) 건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

제641조(동전) 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 경우에도 전조의 규정을 준용한다.

제642조(토지임대차의 해지와 지상건물 등에 대한 담보물권자에의 통지) 전조의 경우에 그 지상에 있는 건물 기타 공작물이 담보물권의 목적이 된 때에는 제288조의 규정을 준용한다.

제643조(임차인의 갱신청구권, 매수청구권) 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 제283조의 규정을 준용한다.

민 법(임대차 관련 사항 발췌)

제644조(전차인의 임대청구권, 매수청구권) ① 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임차인이 적법하게 그 토지를 전대한 경우에 임대차 및 전대차의 기간이 동시에 만료되고 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 전차인은 임대인에 대하여 전전대차와 동일한 조건으로 임대할 것을 청구할 수 있다.

② 전항의 경우에 임대인이 임대할 것을 원하지 아니하는 때에는 제283조제2항의 규정을 준용한다.

제645조(지상권목적토지의 임차인의 임대청구권, 매수청구권) 전조의 규정은 지상권자가 그 토지를 임대한 경우에 준용한다.

제646조(임차인의 부속물매수청구권) ① 건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 임대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.

② 임대인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.

제647조(전차인의 부속물매수청구권) ① 건물 기타 공작물의 임차인이 적법하게 전대한 경우에 전차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 전대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.

② 임대인으로부터 매수하였거나 그 동의를 얻어 임차인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.

제648조(임차지의 부속물, 과실 등에 대한 법정질권) 토지임대인이 임대차에 관한 채권에 의하여 임차지에 부속 또는 그 사용의 편익에 공용한 임차인의 소유동산 및 그 토지의 과실을 압류한 때에는 질권과 동일한 효력이 있다.

민 법(임대차 관련 사항 발췌)

제649조(임차지상의 건물에 대한 법정저당권) 토지임대인이 변제기를 경과한 최후 2년의 차임채권에 의하여 그 지상에 있는 임차인소유의 건물을 압류한 때에는 저당권과 동일한 효력이 있다.

제650조(임차건물등의 부속물에 대한 법정질권) 건물 기타 공작물의 임대인이 임대차에 관한 채권에 의하여 그 건물 기타 공작물에 부속한 임차인소유의 동산을 압류한 때에는 질권과 동일한 효력이 있다.

제651조 삭제 〈2016. 1. 6.〉

[2016. 1. 6. 법률 제13710호에 의하여 2013. 12. 26. 헌법재판소에서 위헌결정된 이 조를 삭제함.]

제652조(강행규정) 제627조, 제628조, 제631조, 제635조, 제638조, 제640조, 제641조, 제643조 내지 제647조의 규정에 위반하는 약정으로 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

제653조(일시사용을 위한 임대차의 특례) 제628조, 제638조, 제640조, 제646조 내지 제648조, 제650조 및 전조의 규정은 일시사용하기 위한 임대차 또는 전대차인 것이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.

제654조(준용규정) 제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.

HOUSE RENTAL FIXED DATE HANDBOOK 2024



V

부록

주택임대차 표준계약서 138

자주 묻는 질문 143

주택임대차 관련 기관·단체 연락처 145

이 계약서는 법무부가 국토교통부·서울시 및 관련 전문가들과 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. **법의 보호를 받기 위해 【중요확인사항】(별지1)을 꼭 확인하시기 바랍니다.**

주택임대차표준계약서

❑보증금 있는 월세
❑전세 ❑월세

임대인(　　)과 임차인(　　)은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차주택의 표시]

소 재 지	(도로명주소)			
토 지	지목		면적	㎡
건 물	구조·용도		면적	㎡
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동·층·호 정확히 기재		면적	㎡
계약의종류	❑ 신규 계약		❑ 합의에 의한 재계약	
	❑ 「주택임대차보호법」 제6조의3의 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약 * 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액 계약 기간: . . . ~ . . . 보증금: 원, 차임: 월 원			

미납 국세·지방세	선순위 확정일자 현황	확정일자 부여란
☐ 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____㊞) ☐ 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 '⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)	☐ 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____㊞) ☐ 해당 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II.개업공인중개사 세부 확인사항 '⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)	※ 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.

[계약내용]

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

보 증 금	금	원정(₩)				
계 약 금	금	원정(₩	)은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (인)			
중 도 금	금	원정(₩	)은 _____년 _____월_____일에 지불하며			
잔 금	금	원정(₩	)은 _____년 _____월_____일에 지불한다			
차임(월세)	금	원정은 매월	일에 지불한다(입금계좌:)			
관 리 비	(정액인 경우) 총액 금 원정(₩) 월 10만원 이상인 경우 세부금액 기재					
	1. 일반관리비	금	원정(₩)	2. 전기료	금	원정(₩)
	3. 수도료	금	원정(₩)	4. 가스 사용료	금	원정(₩)
	5. 난방비	금	원정(₩)	6. 인터넷 사용료	금	원정(₩)
	7. TV 사용료	금	원정(₩)	8. 기타관리비	금	원정(₩)
	(정액이 아닌 경우) 관리비의 항목 및 산정방식을 기재(예: 세대별 사용량 비례, 세대수 비례)					

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

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

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

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

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

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

임대인부담	(예컨대, 난방, 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(갱신요구와 거절) ① 임차인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신을 요구할 수 있다. 다만, 임대인은 자신 또는 그 직계존속·직계비속의 실거주 등 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호의 사유가 있는 경우에 한하여 계약갱신의 요구를 거절할 수 있다. ※ 별지2) 계약갱신 거절통지서 양식 사용 가능

② 임대인이 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호에 따른 실거주를 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 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 가액의 _____%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 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.
- 임대차계약을 체결한 임차인은 임대차계약 체결 시를 기준으로 임대인이 사전에 고지하지 않은 선순위 임대차 정보(주택임대차보호법 제3조의6 제3항)가 있거나 미납 또는 체납한 국세·지방세가 _____원을 초과하는 것을 확인한 경우 임대차기간이 시작하는 날까지 제5조에도 불구하고 계약금 등의 명목으로 임대인에게 교부한 금전 기타 물건을 포기하지 않고 임대차계약을 해제할 수 있다.
- 주택임대차계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청한다. (□ 동의 □ 미동의)

※ 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통할 경우 60일(최대 90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.

- 주택의 철거 또는 재건축에 관한 구체적 계획 (□ 없음 □ 있음 ※공사시기 : ※ 소요기간 : 개월)
- 상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부 (□ 동의 □ 미동의)

※ 기타

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

<table>
<tr><td rowspan="3">임대인</td><td>주 소</td><td colspan="6"></td><td rowspan="3">서명 또는 날인㊞</td></tr>
<tr><td>주민등록번호</td><td colspan="2"></td><td>전 화</td><td></td><td>성 명</td><td></td></tr>
<tr><td>대 리 인</td><td>주 소</td><td colspan="2"></td><td>주민등록번호</td><td></td><td>성 명</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">임차인</td><td>주 소</td><td colspan="6"></td><td rowspan="3">서명 또는 날인㊞</td></tr>
<tr><td>주민등록번호</td><td colspan="2"></td><td>전 화</td><td></td><td>성 명</td><td></td></tr>
<tr><td>대 리 인</td><td>주 소</td><td colspan="2"></td><td>주민등록번호</td><td></td><td>성 명</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">개업공인중개사</td><td>사무소소재지</td><td colspan="3"></td><td>사무소소재지</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>사무소명칭</td><td colspan="3"></td><td>사무소명칭</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>대 표</td><td>서명 및 날인</td><td colspan="2">㊞</td><td>대 표</td><td>서명 및 날인</td><td colspan="2">㊞</td></tr>
<tr><td>등 록 번 호</td><td></td><td>전화</td><td></td><td>등 록 번 호</td><td colspan="2"></td><td>전화</td><td></td></tr>
<tr><td>소속공인중개사</td><td>서명 및 날인</td><td colspan="2">㊞</td><td>소속공인중개사</td><td>서명 및 날인</td><td colspan="2">㊞</td></tr>
</table>

[별지1]

법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요

< 계약 체결 시 꼭 확인하세요 >

【대항력 및 우선변제권 확보】

① 임차인이 **주택의 인도와 주민등록**을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에게 임차권을 주장할 수 있고, 계약서에 **확정일자**까지 받으면 후순위권리자나 그 밖의 채권자에 우선하여 변제받을 수 있으며, 주택의 점유와 주민등록은 임대차 기간 중 계속 유지하고 있어야 합니다.

② **등기사항증명서, 미납국세·지방세, 다가구주택 확정일자 현황** 등을 반드시 확인하여 선순위 권리자 및 금액을 확인하고 계약 체결여부를 결정하여야 보증금을 지킬 수 있습니다.

※ 임차인은 임대인의 동의를 받아 미납국세·지방세는 관할 세무서에서, 확정일자 현황은 관할 주민센터·등기소에서 확인할 수 있습니다.

【임대차 신고의무 및 확정일자 부여 의제】

① 수도권 전역, 광역시, 세종시 및 도(道)의 시(市) 지역에서 보증금 6천만원 또는 월차임 30만원을 초과하여 주택임대차계약을 체결(금액의 변동이 있는 재계약·갱신계약 포함)한 경우, 임대인과 임차인은 계약체결일로부터 30일 이내에 시군구청에 해당 계약을 공동(계약서를 제출하는 경우 단독신고 가능)으로 신고하여야 합니다.

② 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우, 임대차 신고필증상 접수완료일에 확정일자가 부여된 것으로 간주되므로, 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.

< 계약기간 중 꼭 확인하세요 >

【차임증액청구】

계약기간 중이나 임차인의 계약갱신요구권 행사로 인한 갱신 시 차임·보증금을 증액하는 경우에는 기존 차임·보증금의 5%를 초과하여 증액하지 못하고, 계약체결 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못합니다.

【묵시적 갱신 등】

① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월부터 2개월* 전까지, 임차인은 2개월 전까지 각 상대방에게 계약을 종료하겠다거나 조건을 변경하여 재계약을 하겠다는 취지의 통지를 하지 않으면 종전 임대차와 동일한 조건으로 자동 갱신됩니다.

* 기존 규정은 1개월이고, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경우 2개월이 적용됩니다.

② 제1항에 따라 갱신된 임대차의 존속기간은 2년입니다. 이 경우, 임차인은 언제든지 계약을 해지할 수 있지만 임대인은 계약서 제7조의 사유 또는 임차인과의 합의가 있어야 계약을 해지할 수 있습니다.

【계약갱신요구 등】

① 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 2개월* 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못하고, 갱신거절 시 별지 2에 게재된 계약갱신 거절통지서 양식을 활용할 수 있습니다.

* 기존 규정은 1개월이고, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경우 2개월이 적용됩니다.

② 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있고, 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년, 나머지 조건은 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 봅니다. 다만, 차임과 보증금의 증액은 청구 당시의 차임 또는 보증금 액수의 100분의 5를 초과하지 아니하는 범위에서만 가능합니다.

③ 묵시적 갱신이나 합의에 의한 재계약의 경우 임차인이 갱신요구권을 사용한 것으로 볼 수 없으므로, 임차인은 주택임대차보호법에 따라 임대기간 중 1회로 한정되어 인정되는 갱신요구권을 차후에 사용할 수 있습니다.

< 계약종료 시 꼭 확인하세요 >

【보증금액 증액시 확정일자 날인】

계약기간 중 보증금을 증액하거나, 재계약 또는 계약갱신 과정에서 보증금을 증액한 경우에는 증액된 보증금액에 대한 우선변제권을 확보하기 위하여 반드시 **다시 확정일자**를 받아야 합니다.

주택임대차 관련 분쟁은 전문가로 구성된 대한법률구조공단, 한국부동산원, 한국토지주택공사, 지방자치단체에 설치된 주택임대차분쟁조정위원회에서 신속하고 효율적으로 해결할 수 있습니다.

[별지2]

계약갱신 거절통지서

임대인	성 명		임차인	성 명	
	주 소			주 소	
	연 락 처			연 락 처	
임차목적물 주소					
임대차계약 기간					

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

계약갱신거절 사유 (주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호)

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우 □
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우 □
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우 □
   (상당한 보상의 내용 :)
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우 □
5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우 □
6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우 □
7. 주택의 전부 또는 대부분을 철거·재건축하기 위하여 점유를 회복할 필요가 있는 경우
   7-1. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우 □
   7-2. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우 □
   7-3. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우 □
8. 임대인 또는 임대인의 직계존비속이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우 □
   (실거주자 성명: , 임대인과의 관계 : □ 본인 □ 직계존속 □ 직계비속)
9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우 □

*** 위 계약갱신거절 사유를 보충설명하기 위한 구체적 사정**

※ 선택하신 사유를 소명할 수 있는 문서 등 별도의 자료가 있는 경우, 해당 자료들을 본 통지서에 첨부하여 임차인에게 전달해 주시기 바랍니다.

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

자주 묻는 질문

- 관할 동 주민센터가 아닌 다른 지역 주민센터에서 부여한 확정일자의 효력은 어떻게 되나요?
  ▶ p.19
- 외국인은 전입신고가 되지 않는데, 외국인이 임차인인 임대차계약서에도 확정일자를 부여해줄 수 있나요?
  ▶ p.23
- 계약서상 임대인이 사망한 경우에도 확정일자 부여가 가능한가요?
  ▶ p.28
- 원본대조필을 받은 계약서 사본에도 확정일자 부여가 가능한가요?
  ▶ p.28
- 확정일자 부여 시 확인 사항은 무엇이 있나요?
  ▶ p.29
- 주택의 소유자가 여러 명인데, 그 중에 일부와만 계약한 경우에도 확정일자를 부여할 수 있나요?
  ▶ p.32
- 임대차계약서상 용도가 고시원, 사무실 등으로 기재된 경우에도 확정일자를 부여할 수 있나요?
  ▶ p.33
- 무허가 건물, 미등기 건물에도 확정일자 부여가 가능한가요?
  ▶ p.34

자주 묻는 질문

- 기간이 지난 임대차 계약서에도 확정일자 부여가 가능한가요?
  ▶ p.35
- 민원인이 전출을 가야 하는 상황이라고 하는데, 확정일자의 효력이 유지되나요?
  ▶ p.36
- 소액임차인은 확정일자를 받지 않아도 되는 것 아닌가요?
  ▶ p.38
- 확정일자를 정정·말소하는 제도가 있나요?
  ▶ p.45
- 신청인에게 확정일자부 기재사항을 확인하도록 한 뒤 출력물에 확인을 받아야 하나요? 또한 그 출력물을 보관하여야 하나요?
  ▶ p.48
- 확정일자는 반드시 오늘 날짜로만 부여해야 하나요?
  ▶ p.50
- 확정일자를 부여받은 임대차 계약서를 분실했는데, 보호받을 수 있나요?
  ▶ p.62
- 임대차 정보제공 요청이 들어왔습니다. 별도로 청구 양식이 있나요? 그리고 누구에게 공개할 수 있나요?
  ▶ p.66
- 법원이나 검찰, 세무서에서 임대차정보 제공을 요청해 왔는데, 제공하여야 하나요?
  ▶ p.72

주택임대차 관련 기관 · 단체 연락처

정부기관

- 법무부(주택임대차보호법 소관 부처)
  - 홈페이지 : www.moj.go.kr, 법무심의관실 : 02) 2110–3164
- 국토교통부(주택임대차보호법 소관 부처)
  - 홈페이지 : www.molit.go.kr, 주택정책과: 044) 201–3321, 3334, 4177
- 행정안전부(공공기관의 정보공개에 관한 법률 소관 부처)
  - 홈페이지 : www.mois.go.kr, 정보공개과 : 044) 205–2265

서울특별시

- 주택바우처 제도, 임대차보증금 융자지원 제도 문의
  - 서울주거상담 홈페이지 : http://seoulhousing.kr, 대표전화 : 1600–3456
  - 서울특별시 주택정책과 : 02) 2133–7027
    ※ 구청별 문의는 위 홈페이지 또는 각 구청 홈페이지 참조
- 임대차 일반 상담 문의
  - 전월세 종합지원센터 : 02) 2133–1200~8

한국주택금융공사

- 홈페이지 : www.hf.go.kr, 대표전화 : 1688–8114

SGI서울보증 (전세보증금 보증 문의)

- 홈페이지 : www.sgic.co.kr, 대표전화 : 1670–7000

법률구조공단 (법률상담, 소송 등 문의)

- 홈페이지 : www.klac.or.kr, 본부 : 054) 810–0132 또는 (국번없이) 132

전세임대포털 (일반 문의, 임대주택, 보금자리 주택 문의)

- 홈페이지 : http://jeonse.lh.or.kr, 대표전화 : 1600–1004
- 주택임대차분쟁조정위원회
  홈페이지 : www.hldcc.or.kr
  서울중앙지부 : 02) 6941–3430
  수원지부 : 031) 8007–3430
  대전지부 : 042) 721–3430
  대구지부 : 053) 710–3430
  부산지부 : 051) 711–3430
  광주지부 : 062) 710–3430

기타 기관 또는 단체 (일반 문의)

- 대한변호사협회 : 02) 3476–4000
- 서울지방변호사회 : 02) 6200–6200
- 대한법무사협회 : 02) 511–1906~9
- 서울중앙지방법무사회 : 02) 732–0231
- 한국소비자원 : 043) 880–5500
- 한국소비자연맹 : 02) 795–1042

비매품

2024

주택임대차 확정일자 업무편람

2024년 1월 인쇄
2024년 1월 발행

발행처 법무부
발행인 법무심의관 구승모
편집인 검사 최형규, 법무관 이승기 · 이선욱

주 소 경기도 과천시 관문로 47 정부과천청사 1동 (13809)
전 화 (02) 2110-3164
팩 스 (02) 2110-0325
인 쇄 (주)박영사 TEL : (02) 733-6771