

실제 사례와 Q&A 로 알아보는

주택임대차 상담사례집





실제 사례와 **Q&A** 로 알아보는

주택임대차 상담사례집





Intro

contents

Chapter 1 Information

전월세보증금지원센터	10
이사시기불일치대출	11
이사시기불일치대출 FAQ	12
주택임대차분쟁조정제도	14
주택임대차분쟁조정제도 FAQ	18

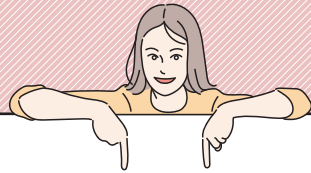
Chapter 2 실제 상담사례로 살펴보는 전월세계약 ‘필수 상식’

- 계약하기 : 계약서 작성부터 입주까지

사례1. 전세 계약하려는 집이 매매 진행 중입니다. 누구와 계약해야 할까요?	24
사례2. 대리인 계약 시, 사본 위임장을 제시해도 괜찮을까요?	26
사례3. 집주인이 해외 거주 중입니다. 대리인 위임장은 어떤 것을 받아야 할까요?	28
사례4. 세입자가 강아지 키우는 사실을 말하지 않았다고 해서 계약을 해지할 수 있나요?	30
사례5. 세입자가 법인이란, 주택임대차보호법 적용여부를 확인하세요!	32
사례6. 집주인이 3명입니다. 세 명 모두와 계약해야 할까요?	34
사례7. 중개수수료(중개보수)도 협의할 수 있나요?	36
사례8. 오피스텔 중개수수료는 어떻게 계산하나요?	38
사례9. 등기가 없는(무허가) 다세대 옥탑방을 전세계약해도 될까요?	42
사례10. 전세자금대출을 이용하는 조건으로 전세계약을 하려고 합니다.	44

- 거주 중 : 거주하면서 발생할 수 있는 문제들

사례11. 집주인에게 발송한 내용증명서가 주소지 불명으로 반송되었어요.	48
사례12. 혼자 거주하시던 아버지가 임대차계약만료 전 돌아가셨습니다. 계약을 해지할 수 있을까요?	50
사례13. 전세로 입주한 집에 집주인의 주민등록이 그대로 있어요.	52
사례14. 세대주에서 세대원으로 변경해도 대항력에 문제가 없나요?	54
사례15. 임차권등기명령이 기록되어 있는 집이지만 소액보증금일 때는 경매 시 최우선변제 적용을 받을 수 있나요?	56



사례16. 확정일자를 받은 날짜와 근저당권 설정일이 같으면 어떻게 되나요?	58
사례17. 최우선변제권이 궁금합니다.	60
사례18. 월세를 현금으로 지급해도 될까요?	64
사례19. 전세 주택에 살고 있는데, 집주인이 바뀌었습니다.	66
- 계약 종료 : 계약 종료 및 연장, 보증금 반환	
사례20. 계약만료 3개월 전입니다. 집주인이 보증금을 5천만 원이나 올려달라고 합니다.	70
사례21. 연장 계약하는 경우, 확정일자를 다시 받아야 할까요?	72
사례22. 보증금 증액계약서에 확정일자를 받으면 최초 계약서의 확정일자 효력은 상실되나요?	74
사례23. 보증금을 돌려받지 못해 거주하는 주택, 월세를 내야 하나요?	76
사례24. 집주인과 계약 연장하기로 주고받은 문자, 효력이 있을까요?	78
사례25. 보증금을 다 받지 못한 상태로 이사해야 합니다.	80

Chapter 3 실제 상담사례로 살펴보는 전월세계약 '피해 예방법'

사례1. 주택소유자가 아닌 세입자와의 세아하우스 계약은 주택임대차보호법이 적용되지 않아요.	84
사례2. 용자가 없어도 신축 주택 임차계약은 위험할 수 있어요.	86
사례3. 집주인이 법인이라면, 임차계약 할 때 반드시 확인할 것이 있어요!	88
사례4. 세입자의 전세금으로 집주인이 은행대출금을 상환할 경우, 꼭 확인하세요!	90
사례5. 집주인이 하루만 주민등록을 옮겨달라고 요구한다면, 절대 해서는 안 됩니다.	92
사례6. 1억 원 공제증서로, 보증금이 안전하게 보호되지 않아요.	94
사례7. 소유자가 '신탁회사'라면, 다음의 내용을 꼭 숙지하세요.	98

Chapter 4 주택임대차계약 '분쟁조정 대표 사례'

사례1. 임차인의 선관주의 의무	104
사례2. 원상회복 분쟁	106
사례3. 보증금 반환 및 손해배상 분쟁	108
사례4. 임대인의 수선 의무 위반	110
사례5. 임대차계약 종료 ①	112
사례6. 임대차계약 종료 ②	114
사례7. 임차주택 반환	116

CHAPTER

1

Information



10

전월세보증금지원센터

11

이사시기불일치대출

12

이사시기불일치대출 FAQ

14

주택임대차분쟁조정제도

18

주택임대차분쟁조정제도 FAQ

전월세보증금지원센터

전월세보증금지원센터는?

- 주택임대차와 관련한 상담, 분쟁조정, 대출상담·지원 등 One-Stop 종합서비스를 제공합니다.
- 전월세보증금지원센터 홈페이지(cb-counsel.seoul.go.kr)를 이용하시면 온라인상담, 임대차 관련 자주 묻는 질문, 이사시기불일치대출에 관한 궁금한 점 등의 서비스를 이용하실 수 있습니다.



※ 위치 : 서울시 중구 덕수궁길 15 서울시청 서소문청사 1동 1층(2133-1200~1208)

☞ 오시는 방법 : 시청역 1번, 12번 출구에서 덕수궁 돌담길로 30m 직진 후 왼쪽

>> 지원내용

임대차 상담: 임대차계약사항, 임대차보증금 반환, 수선유지의무, 원상회복, 임차권 등기명령 등 상담

분쟁 조정: 임대인과 세입자 간의 주택임대차와 관련한 분쟁의 조정

대출 상담·추천: 세입자가 부득이 임대차 기간 종료 전에 이사를 하는 경우(집주인이 보증금 반환거부 또는 잔금 지급 일자가 다른 경우)에 기존 보증금을 근거로 단기대출을 해주는 틸새 지원제도

대출제도 안내

이사시기불일치대출은?

- 임대차 기간 종료 전에 임차인이 불가피하게 이사를 해야 할 상황이 발생하여 이사는 해야 하나 계약 기간 종료 전이라서 임대인에게 보증금 반환을 요청하기 어려워 이사를 하지 못하는 경우와,
- 임대차 기간 종료일에 맞춰 임차인이 이사를 하기 위해 이미 새로 이사 갈 주택에 임대차계약을 하였으나, 집주인이 부득이하게 보증금 반환을 할 수 없어 일시적으로 보증금에 공백기간이 발생하는 경우 세입자에게 단기적으로 대출을 해주는 제도입니다.

- **대출 신청**은 임대차계약 종료 전(목시적 갱신 기간에는 가능)으로, 서울시에서 서울시로 이사하는 경우만 가능하며, 잔금일 기준 3주 전까지 방문 신청을 하셔야 합니다. (처리기간 3주 소요)
- **대출 대상**은 등기가 된 주택(다세대, 빌라, 아파트, 주거용 오피스텔 등)이어야 하며, (신)임차주택 보증금이 3억 원 이내의 주택입니다.
- **대출 금액**은 (구)임차보증금의 100%와 (신)임차보증금의 80% 중 적은 금액으로 최대 1억 8천만 원까지 지원이 가능하며, 정확한 한도는 해당 은행의 전산 프로그램에 개인정보를 입력해야 결정됩니다.
- **대출 기간**은 기존 임차주택의 집주인으로부터 보증금을 돌려받게 되면 즉시 대출금을 상환해야 합니다.
- **대출에 필요한 서류**는 신분증, 주민등록 등·초본, (신·구)임대차계약서 각 1부, (신·구)등기사항전부명령서(등기부 등본) 등이 필요하며, 해당 은행에서 소득증빙서류와 신분관계를 확인하기 위해 별도 추가서류를 요청할 수 있습니다.
- **기타 다른 조건**은 (신·구)임차주택의 임차보증금이 존재하여야 합니다. 또한 대출 이용 시 대항력 요건(전입신고 및 거주)을 위해 가급적이면 (신·구)계약자를 배우자 간 다르게 계약하여 각 계약자가 주민등록을 유지하는 것이 차후 보증금을 회수하는데 분쟁을 최소화 할 수 있습니다.

대출제도 안내

이사시기불일치대출 FAQ

>> 이사시기불일치대출, 자주 하는 질문 10

Q. 이사시기불일치대출이란?

A. 세입자가 부득이 계약 종료 전에 이사해야 하는 경우(집주인이 보증금 반환 거부 또는 잔금 지급일자가 다른 경우)에 일시적 공백 기간이 발생하여 이사를 가지 못하는 세입자에게 기존 보증금을 기초로 단기적으로 대출을 해주는 틈새 상품으로, 현재 임차주택의 보증금이 반환될 때까지 단기간 지원을 해주는 제도입니다.

Q. 누가 신청할 수 있나요?

A. 서울에서 서울로 전·월세 이사를 가는 경우에만 해당이 되고, 임대차 기간 종료 전에 신청을 해야 합니다. 단, 묵시적 갱신 기간 중에는 해지통보 후 3개월 이내에 신청이 가능합니다. (주택 구입이나 자가 입주의 경우에는 제외됨)

Q. 신청 시기는 언제인가요?

A. 임차보증금 잔금일 기준으로 3주 전(계약금은 2주 전)까지는 신청을 해야 합니다. 대출신청 후 (구)임차주택의 현장답사가 진행되므로 약 3주의 기간이 필요합니다.

Q. 대출의 종류는 무엇인가요?

A. 새로이 이사할 집 기준으로 잔금대출이 기본이나, 공공임대주택 당첨자의 경우에는 계약금 대출도 가능합니다. (계약금대출의 경우에는 잔금 납부일에 반드시 상환해야 합니다.)

Q. 대상주택 및 주택유형이 정해져 있나요?

A. 새로이 이사할 집 기준으로 임차보증금이 3억 원 이하의 주택이며, 공공임대주택의 경우는 별도로 산정을 합니다.
주택유형은 (신)임차주택이 주거용으로 아파트, 빌라, 오피스텔, 다세대의 경우 가능하며 단독, 다가구의 경우는 대상이 아닙니다.

Q. 대출 한도 및 이율을 알고 싶어요.

A. 최대 1억 8,000만 원(계약금의 경우 5,000만 원)이며, (구)임차보증금의 100%와 (신)임차보증금의 80% 해당액 중 적은 금액을 지원합니다. (단, 월세의 경우 잔여 월수 해당 금액을 공제 후 산정) 이율은 1.8%(2019.12월 기준) 고정금리입니다.

Q. 어떤 경우에 대출이 안되나요?

- A. - (신·구)계약자가 다른 경우(부부는 인정)
 - 기존 전세대출 보유 및 향후 이용 예정자
 - 1인 세대 거주자
 - 소득이 없는 경우(부부는 합산)
 - 신용관계 규제자
 - (신·구)임차물건에 권리침해가 있는 경우
 - (신·구)임차물건의 소유자가 친척인 경우

Q. 임대인의 동의가 있어야 하나요?

A. (신)임대인이 은행의 전세금에 대한 질권 설정에 동의하여야 하므로, 계약 시 특약사항으로 약정을 하는 것이 좋습니다.

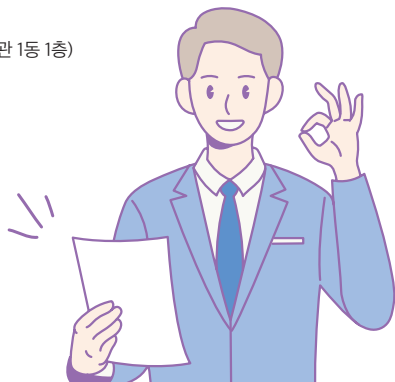
Q. 구비서류는 무엇인가요?

- A. - 신분증
 - (신·구)임대차계약서
 - (신·구)건물등기부등본
 - 주민등록등본
 - 주민등록초본(주민등록번호 정정내용 없음, 주소변등본 포함 조건)
 - 가족관계증명서
 - 재직증명서(또는 사업자등록증)
 - 소득증빙서류

※ 모든 서류는 원본으로 제출하여야 합니다.

Q. 신청 절차를 자세히 알고 싶어요.

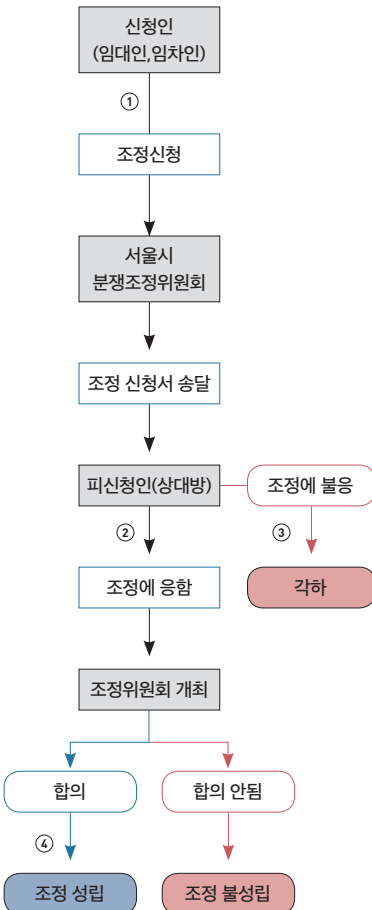
- A. - 서울시 전월세보증금지원센터에 전화로 대출 상담
 - 적격 판정 시 구비서류 준비하여 방문 접수(서소문 별관 1동 1층)
 - 우리카는 서울시청금융센터지점 방문 대출 신청
 - (구)임차주택 담사(IBK 신용정보회사)
 - 잔금일에 대출 실행



주택임대차분쟁조정제도

분쟁조정 절차 개요

<분쟁조정 절차>



① 분쟁조정 신청

- ◇대상: 서울에 소재하는 주택임대차분쟁
- ◇신청인: 임대인 또는 임차인
- ◇지참서류: 신분증, 임대차계약서, 기타참고서류
- ◇조정사건: 보증금 또는 임대차주택의 반환, 차임 또는 보증금의 증감, 임대차 기간, 임대주택의 수선, 원상회복 등에 대한 분쟁
- ◇수수료: 조정목적의 값에 따라 1만원~10만원의 수수료 부담

② 조정절차의 개시

- 피신청인이 조정에 응하고자 하는 의사를 조정위원회에 통지하면 조정절차가 개시됩니다.

③ 각하(조정절차 종결)

- 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지하거나 조정신청서를 송달받은 날부터 7일 이내에 아무런 의사를 통지하지 아니하는 등 일정한 경우 조정신청을 각하합니다.

④ 조정의 성립

- 당사자가 쌍방이 합의한 경우 조정이 성립하며, 쌍방이 강제집행을 승낙하는 취지의 합의 후 그 내용이 기재된 조정서의 정보는 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가집니다.

1. 주택임대차분쟁조정제도

서울특별시시는 임대인과 세입자간의 분쟁을 신속하고, 편리하게 해결할 수 있도록 주택임대차분쟁조정제도를 운영하고 있습니다.

서울특별시 주택임대차분쟁조정위원회는 주택임대차보호법(이하 “법”이라 합니다.) 제14조 및 서울특별시 주택임대차분쟁조정위원회 운영에 관한 조례(이하 “조례”라 합니다.)에 의해 설치되어 변호사, 공인중개사 등 관련 전문가가 분쟁당사자의 주장 및 자료를 기초로 논의·조정하는 것으로, 양 당사자가 이를 수락하면 일정부분 강제력도 발생합니다.

2. 조정대상(법 제14조제2항 및 같은법 시행령 제22조)

서울특별시시에 소재하는 부동산의 주택임대차와 관련하여 임대인과 세입자간에 발생한 아래 분쟁에 대하여 조정을 신청할 수 있습니다.

- 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 등

3. 분쟁조정 신청

서울시 주택임대차분쟁조정위원회는 전월세보증금지원센터 내 설치되어 있으며, 신청인이 임대차계약서 및 참고서류, 신분증을 지참하고 방문하여 접수하시면 됩니다.

- 전화번호 : 02-2133-1200~1208(교환3번)
- 위치: 서울특별시 중구 덕수궁길 15 서소문별관 1동 1층, 전월세보증금지원센터
- ☞ 오시는 방법 : 시청역 1번, 12번 출구에서 덕수궁돌담길로 30m직진 후 왼쪽 건물

4. 조정대리

조정목적의 값이 1억원 이하인 분쟁조정 사건에 관하여 일정한 경우 조정위원회의 허가를 얻어 대리인이 조정절차에 참여할 수 있습니다.

- 대리인(위임을 받는 사람)은 당사자의 배우자 또는 4촌 안의 친족으로서 당사자와의 생활 관계에 비추어 상당하다고 인정되어야 합니다.

※ 법무사, 공인중개사, 건물관리업체 등 대리인 요건에 맞지 않는 자는 대리인이 될 수 없습니다.

☞ 조정대리에 관하여 구체적인 사항은 주택임대차분쟁조정위원회에 문의하여 주십시오.

5. 각하(법 제21조제3항)

다음 사유의 경우 분쟁조정 신청을 『각하』하고, 조정절차를 종결하게 됩니다.

- ① 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 법원에 소가 제기되거나 조정 신청이 있을 후 소가 제기된 경우

- ② 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 같은 법에 따른 조정이 신청된 경우
- ③ 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 이 법에 따른 조정위원회에 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 조정이 성립된 경우
- ④ 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지하거나 조정신청서를 송달받은 날부터 7일 이내에 아무런 의사를 통지하지 아니한 경우
- ⑤ 신청인이 정당한 사유 없이 조사에 응하지 아니하거나 2회 이상 출석 요구에 응하지 아니한 경우

6. 조정절차의 개시(법 제21조제3항)

피신청인이 조정에 응하고자 하는 의사를 조정위원회에 통지하면 조정절차가 개시됩니다.

7. 조정기간(법 제23조제1항)

조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 분쟁조정을 마치며, 부득이한 사정이 있는 경우에는 조정위원회의 의결을 거쳐 30일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있습니다.

※ 조정회의 개최 여부는 보통 2주 이내에 확인할 수 있습니다.

8. 조정성립 및 조정서 정본의 효력(법 제26조제3항, 제27조)

당사자 쌍방이 수락한 경우 조정이 성립하며, 쌍방이 강제집행을 승낙하는 취지의 합의 후 그 내용이 기재된 조정서의 정본은 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가집니다.

※ 당사자가 조정서 내용을 이행하지 않을 경우 법원에 강제집행을 신청할 수 있습니다.

9. 분쟁조정 신청 수수료

신청인은 분쟁조정 신청 시 조정목적 값에 따라 아래의 수수료를 납부하여야 합니다. (시행령 제33조제1항)

조정목적의 값	수수료
1억 원 미만	10,000원
1억 원 이상 3억 원 미만	20,000원
3억 원 이상 5억 원 미만	30,000원
5억 원 이상 10억 원 미만	50,000원
10억 원 이상	100,000원

※ 조정목적의 값을 산정할 수 없는 경우 신청인이 내야 하는 수수료는 1만 원으로 한다.



- 수수료의 면제(시행령 제33조 제2항, 조례 제19조)

- 보증금 1억 1천만 원 이하에 해당하는 임대차계약의 임차인이 분쟁조정을 신청하는 경우와 국가유공자, 장애인 등의 경우 수수료가 면제됩니다.

☞ 구체적인 사항은 주택임대차분쟁조정위원회에 문의하여 주십시오.

- 수수료의 환불(시행령 제33조제3항)

- 조정신청의 각하, 취소될 경우 일정한 조건에 따라 수수료를 전액 또는 반액을 반환해 드립니다.

주택임대차분쟁조정제도

조정 신청서

접수번호	접수일	처리기간	60일 이내
신청인	성명	생년월일	
☐ 세입자			
☐ 집주인	주소	(전화번호:)	
신청인의	성명	생년월일	
대리인	주소	(전화번호:)	
피신청인	성명	생년월일	
☐ 집주인			
☐ 세입자	주소	(전화번호:)	
주택 소재지			
	☐	1. 임대차계약 해지(☐ 재계약 / ☐ 목시적 갱신 / ☐ 조건변경)	
조정 신청취지	☐	2. 비용청구(금액: 원/항목:)	
(요구사항)	☐	3. 수선요구(금액: 원/항목:)	
	☐	4. 기타()	

분쟁 경과내용

다른 기관(법원, 대한법률구조공단 주택임대차분쟁조정위원회 등)에
동일 분쟁조정사항에 대하여 조정 신청을 한 적이 있습니까?
☐ 있음 ☐ 없음

「주택임대차보호법 제21조제1항 및 동법 시행령 제30조에 따라 주택임대차분쟁의 조정을 신청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

서울시 주택임대차분쟁조정위원회 귀중

- 첨부서류
- 예시
1. 임대차계약서, 건물등기사항전부증명서 각각 1부
 2. 증빙자료(사진, 내용증명, 문자메시지, 녹취파일 등)
 3. 대리인의 경우 위임장 및 인감증명서 각각 1부

※ 회의참석 시 본인의 주장을 증명할 수 있는 참고인의 동행 가능하나, 회의진행 상황에 따라 제한될 수 있음을 알려드립니다.

주택임대차분쟁조정

주택임대차분쟁조정 FAQ

>> 주택임대차분쟁조정, 자주 하는 질문 18

Q. 주택임대차분쟁조정제도란?

A. 주택임대차와 관련하여 임대인과 임차인 간에 분쟁이 발생한 경우 당사자 간의 합의·조정을 도와 드리는 제도로서 『서울특별시 주택임대차분쟁조정위원회』(이하 '조정위원회'라 합니다.)에서 조정업무를 담당하고 있습니다.

Q. 분쟁조정은 어떻게 신청하나요?

A. 임대차계약의 당사자(임대인 또는 임차인)가 임대차계약서와 신분증, 기타 참고자료(하자 사진 등)을 지참하고 조정위원회를 방문하여 신청하시면 됩니다.

※ 위치 : 서울시 중구 덕수궁길 15 서소문동 별관 1동 1층 전월세보증금지원센터

Q. 서울시 주민만이 조정위원회에 분쟁조정을 신청할 수 있나요?

A. 분쟁이 발생한 임차주택이 서울시 안에 있다면, 임차인 또는 임대인의 주소지는 어느 곳이라도 조정위원회에 조정신청 할 수 있습니다.

Q. 팩스나 e-mail 및 인터넷으로 분쟁조정을 신청할 수 없나요?

A. 당사자확인 및 개인정보 보호를 위하여 팩스나 이메일 접수받지 않습니다. 그리고 현재 인터넷 접수시스템이 구축되지 않아 방문하여 접수하여야 합니다.

Q. 어떤 분쟁에 관하여 분쟁조정을 신청할 수 있나요?

A. 주택임대차보호법 제14조제2항 같은법 시행령 제22조에서 조정위원회는 아래의 사항에 대하여 심의·조정할 수 있다고 규정하고 있으므로 이에 해당하는 사건에 해당하는 분쟁에 대해 조정신청 할 수 있습니다.

차임(월세) 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁	임대차 기간에 관한 분쟁
보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁	임차주택의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
임대차계약의 이행 및 임대차계약 내용의 해석에 관한 분쟁	임대차계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁
임대차계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁	공인중개사 보수 등 비용부담에 관한 분쟁 등
주택임대차표준계약서 사용에 관한 분쟁	기타

Q. 임대차가 종료되고 이사를 나왔는데 분쟁조정을 신청할 수 있나요?

A. 임대차계약이 종료되어도 보증금 반환분쟁, 손해배상 분쟁 등 조정위원회의 심의·조정대상에 해당하면 분쟁조정을 신청 할 수 있습니다.

Q. 분쟁조정을 신청하였는데 상대방(피신청인)이 조정에 응하지 않으면 어떻게 되나요?

A. 상대방(피신청인)이 조정에 응하지 않을 경우에는 조정신청이 '각하'되어, 조정절차는 종결됩니다. 그 후 상대방과 별도합의 또는 법적절차(소송 등)를 결정하여 진행 할 수 있습니다.

Q. 법원에 소송이 제기되었는데 분쟁조정을 신청할 수 있나요?

A. 법원에 소송이 제기된 경우, 민사조정이 신청된 경우, 법률구조공단에 분쟁조정이 신청된 경우에는 조정위원회에 조정신청을 할 수 없으며, 신청한 경우에도 '각하'됩니다.
(주택임대차보호법 제21조제3항)

Q. 공인중개사를 상대방으로 한 분쟁조정을 신청할 수 있는지요?

A. 분쟁조정은 주택임대차와 관련하여 임대인과 임차인간의 분쟁을 조정하는 제도입니다. 따라서 공인중개사를 상대방(피신청인)으로 한 분쟁조정을 신청할 수 없습니다.

Q. 임대인이 법인(주식회사, 유한회사 등)인데, 법인을 상대로 분쟁조정을 신청할 수 있나요?

A. 법인인 임대인을 상대로 분쟁조정을 신청할 수 있습니다.

Q. 친한 친구를 대리인으로 하여 분쟁조정을 신청할 수 있습니까?

A. 친구나 직장동료, 공인중개사, 법무사, 주택관리회사 직원 등을 대리인(위임받는 사람)으로 하여 분쟁조정을 신청할 수 없습니다.

분쟁조정의 대리는 원칙적으로 법률상 대리인 및 변호사만 대리할 수 있습니다. 다만, 조정 목적 값이 1억원 이하인 조정사건 중 다음 각호에 해당하는 사람은 조정위원회의 허가를 받은 경우 조정 대리가 가능합니다.

- i) 당사자의 배우자 또는 4촌 안의 친족으로서 당사자와의 생활관계에 비추어 상당하다고 인정되는 경우
- ii) 당사자와 고용, 그 밖에 이에 준하는 계약관계를 맺고 그 사건에 관한 통상사무를 처리·보조하는 사람으로서 그 사람이 담당하는 사무와 사건의 내용 등에 비추어 상당하다고 인정되는 경우
(주택임대차보호법 제29조, 민사조정법 제38조)

Q. 조정신청서를 우편으로 받았는데, 무조건 조정회의에 참석하여야 하나요?

A. 조정신청서를 송부 받은 경우 조정회의에 참석할지, 참석하지 않을지는 본인(피신청인)의 자유이며, 조정에 응하지 않을 경우 조정신청은 '각하'됩니다. 이 경우 신청인이 소송 등 법적 절차를 이행 할 수도 있습니다.

Q. 조정은 언제부터 개시되나요?

A. 조정신청의 상대방(피신청인)이 조정에 응하면 조정절차가 개시 됩니다.
(주택임대차보호법 제22조제2항)

Q. 분쟁조정 처리기간은 얼마나 걸리나요?

A. 분쟁조정의 처리기간은 조정을 신청한 날로부터 60일이 이내에 종료됩니다. 그러나 상대방(피신청인)이 분쟁조정에 응할지 여부는 보통 2주 이내에 알게 됩니다.
(주택임대차보호법 제23조)

Q. 조정이 성립되면 어떤 효력이 있나요?

A. 당사자 간에 조정안에 관하여 합의가 성립하고, 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 기재 된 조정서 정보는 집행력 있는 집행권원과 같은 효력이 있습니다. 즉, 일방 당사자가 조정서 정보의 내용대로 이행하지 않을 경우 법원에 압류, 경매 등 강제집행을 신청할 수 있습니다.
(주택임대차보호법 제26조, 제27조)

Q. 조정을 신청할 경우 수수료는 없나요?

A. 조정 신청인은 조정을 신청할 때 조정목적의 값에 따라 1만원 내지 10만 원의 수수료를 납부해야 합니다. (주택임대차보호법 시행령 제33조제1항)
그러나 분쟁조정 신청인이 주택임대차보호법 제8조에 해당하는(현재 서울시의 경우 보증금이 1억 1천만 원 이하) 임대차의 임차인, 장애인, 독립유공자, 국가유공자 등의 경우는 수수료가 면제됩니다. (주택임대차보호법 시행령 제33조제2항)

조정목적의 값	수수료	조정목적의 값	수수료
1억 원 미만	10,000원	5억 원 이상 10억 원 미만	50,000원
1억 원 이상 3억 원 미만	20,000원	10억 원 이상	100,000원
3억 원 이상 5억 원 미만	30,000원		

※ 조정목적의 값을 산정할 수 없는 경우 신청인이 내야 하는 수수료는 1만 원으로 한다.

Q. 조정목적의 값이란 무엇입니까?

A. 조정목적의 값이란 신청인이 조정으로 주장하는 이익의 값을 의미합니다. 즉 보증금반환 분쟁의 경우 반환받을 보증금액, 임차주택의 수선요구 분쟁일 경우 수선에 소요되는 금액 등을 의미합니다.

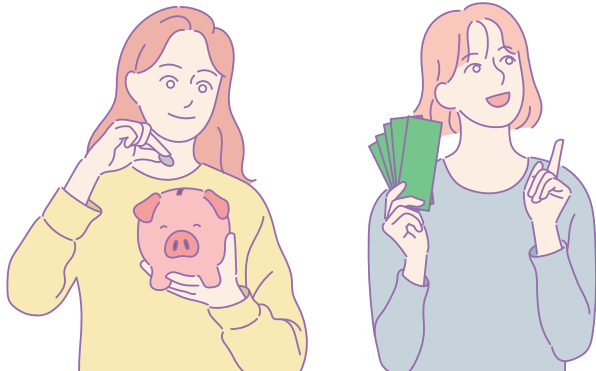
Q. 분쟁조정을 신청하면서 수수료를 납부하였는데, 상대방(피신청인)이 이에 응하지 않아 '각하' 되면 납부한 수수료를 환불해 주는가요?

A. 상대방이 분쟁조정애 응하지 않아 각하되면 수수료 전액을 환불해 드립니다.

또한, 법률구조공단에 조정을 신청한 경우, 법원에 소송 또는 민사조정을 신청한 후 조정을 신청하여 각하된 경우에도 수수료 전액을 반환해 드립니다.

그러나 분쟁조정을 신청한 후 법원에 소송을 제기하거나, 민사조정을 신청한 경우에는 환불해 드리지 않습니다.

그리고 조정회의가 개최되기 전에 신청인이 취하한 경우에는 수수료의 1/2을 반환 해드립니다.
(주택임대차보호법 시행령 제33조제3항)



CHAPTER

2-1

실제 상담사례로 살펴보는 전월세계약 필수 상식

계약하기: 계약서 작성부터 입주까지



01

전세 계약하려는 집이 매매 진행 중입니다.
누구와 계약해야 할까요?

02

대리인 계약 시, 사본 위임장을 제시해도 괜찮을까요?

03

집주인이 해외 거주 중입니다.
대리인 위임장은 어떤 것을 받아야 할까요?

04

세입자가 강아지 키우는 사실을
말하지 않았다고 해서 계약을 해지할 수 있나요?

05

세입자가 법인이라면,
주택임대차보호법 적용여부를 확인하세요!

06

집주인이 3명입니다. 세 명 모두와 계약해야 할까요?

07

중개수수료(중개보수)도 협의할 수 있나요?

08

오피스텔 중개수수료는 어떻게 계산하나요?

09

등기가 없는(무허가) 다세대 옥탑방을
전세계약해도 될까요?

10

전세자금대출을 이용하는 조건으로
전세계약을 하려고 합니다.

episode 1

“ 전세 계약하려는 집이
매매 진행 중입니다.
누구와 계약해야 할까요? ”

현우는 아파트 전세 계약을 하려고 한다. 전세금은 3억 원이다.

그런데 이 아파트가 현재 매매 진행 중이라고 한다.

현재 주인은 A인데, B가 이 아파트를 구입한다는 것이다.

현우가 최초 계약할 당시 집주인은 A이지만,

전세 잔금 치르는 날에는

B가 매매 잔금을 치르면서

아파트의 소유자가 된다고 한다.



현우는 누구와
전세계약서를 써야 할까?

Q

매매가 진행 중인 아파트를 계약하려고 합니다.
전세 계약할 때 집주인과 전세 잔금 치를 때
집주인이 다른 경우 세입자는 누구와 계약해야
할까요?

A

매매 잔금일과 전세 잔금일이 같은 경우, 세입자의 ‘대항력 발생 전’이므로
 이 경우는 기존 임대차계약은 자동으로 승계되지 않기 때문에 매도자, 매수자,
 세입자 **모두 참석하여** 임대차계약서를 작성해야 합니다.

<계약서 작성방법>

○임대차계약서 임대인란: 현 등기부 소유자(매도자)

○특약란

- 매도인A와 매수인B는 세입자의 보증금을 1순위로 유지하기로 하며 위반 시 계약은 즉시 해지 및 해제되며 위약금은 000원으로 하기로 함.
- 매수인B는 매매 잔금과 동시에 위 임대차계약 내용 및 특약사항 모두 승계함을 명시해야 하고, 매수인의 인적사항과 매수인의 자필 서명 날인이 필요함.

※ 전세 잔금일에 매수인과 임대차계약서를 다시 작성 후 확정일자를 받아두시기 바랍니다.

※ 매도자: 집을 파는 사람

매수자: 집을 구매하는 사람

TIP

episode 2

“대리인 계약 시,
사본 위임장을 제시해도
괜찮을까요?”



수경은 학교 주변 다가구 주택에 월세 계약을 하러 가는 길이다.
그런데 갑자기, 계약을 하기로 한 집주인에게 전화가 걸려온다.

“급한 불일이 생겨 계약을 하러 가기 어려우니
다른 사람을 대신 보내겠습니다.”

집주인은 본인 대신 계약을 하러 나오는 사람이
위임장을 가지고 있으면 된다고 한다.
그런데 계약을 하러 와보니,
그 위임장은 복사본이 아닌가?

어차피 원본을 복사한 것이니 상관없을까?
원본이 아니면 대리 계약을 할 수 없을까?

Q

집주인의 대리인과 월세 계약을 맺는 경우, 원본이 아닌 사본 위임장을 제시해도 문제가 없을까요?

A



집주인이 아닌 대리인과 계약 시, 위임 서류인 인감증명서와 인감도장이 날인된 위임장은 원본으로 수령하여 보관하고 있어야 다툼의 여지가 없습니다.

<관련 판례>

‘대리권을 증명하는 서면은 위조나 변조 여부를 쉽게 식별할 수 있는 원본이어야 하고, 특별한 사정이 없는 한 사본은 그 서면에 해당하지 아니하고, 팩스를 통하여 출력된 팩스본 위임장 역시 성질상 원본으로 볼 수 없다.’ (대법원 2003다29616)

- ※ 인감증명서는 본인 및 대리인도 발급이 가능합니다. 되도록 **집주인 본인**이 발급한 인감증명서, 대리계약한다고 **고지받은 이후** 발급한 인감증명서를 요구하시기 바랍니다.
- ※ 대리인과 계약 시 집주인 본인과 통화하여 본인 확인 및 대리사실을 확인하여 녹음해 두시기 바랍니다.
- ※ 신분증 위조 여부 확인 방법: 1382로 전화하면 ARS를 통해 집주인의 주민등록번호, 발행일을 입력하면 신분증 진위 여부 확인 가능합니다.

TIP

episode 3

“ 집주인이 해외 거주 중입니다.
대리인 위임장은
어떤 것을 받아야 할까요? ”



동철은 직장 근처 원룸을 계약하려고 한다.

그런데 집주인은 해외에 있어서,
계약은 집주인의 부모가 하겠다고 한다.

알아보니, 집주인이 해외에 거주하고 있을 경우에는
위임장에 조금 더 신경을 써야 한다고 한다.

어떤 위임장을 받아야 할까?

Q

집주인이 해외 거주 중인 경우, 필요한 대리인 위임장이 다른가요?



A

집주인이 해외 거주하고 있다면 **해당 국가의 한국영사관**에서 공증하여 영사관 직인이 날인된 위임장 원본을 수령해야 합니다. 또한 집주인 본인과 통화하여 위임사실 및 계약 내용을 확인하여 녹음해두시기 바랍니다.

<참고>

위임장발급 사실은 영사민원24(<https://consul.mofa.go.kr>)의 '문서발급사실확인' 또는 해당국가 영사관에 문의하여 확인할 수 있으며, 위임장에 기재된 영사관 직원의 재직 여부는 영사콜센터(02-3210-0404)에 문의하여 확인할 수 있습니다.

TIP

episode 4

“세입자가 강아지 키우는 사실을
말하지 않았다고 해서
계약을 해지할 수 있나요?”



자혜는 빌라 2층에 월세 계약을 했다. 잔금을 치른 후
자혜는 강아지를 데리고 이사를 하고 있었다.
이를 본 집주인은 깜짝놀라며 물었다.

“어머나! 혹시 강아지를 키울 생각이세요?”

자혜가 그렇다고 대답하자
집주인은 강아지 키우는 것을 말하지 않고 계약할 수 있느냐고 하면서
이사 나가던지, 강아지를 키우지 말든지 선택하라고 한다.
그리고 자혜가 강아지를 키운다는 사실을 고지하지 않아
계약을 해지하는 것이므로 중개수수료까지 내놓고 나가라고 한다.
자혜는 집주인의 주장이 맞는 것인지 궁금해졌다.

Q

집주인에게 강아지를 키우겠다는 사실을 미리
얘기하지 않았습니니다. 사실을 알게 된 집주인은
이사를 가라고 하는데, 이러한 경우에 계약 해지가
될 수 있나요?

A



계약서 특약에 애완견 사육 시 계약을 해지한다는 특약이 없다면 단순 미
고지만으로는 계약 해지가 되지 않습니다.

그 이유는 민법 610조, 654조에 의해 세입자가 주택으로 임대차계약을 하
였으면 주거의 용도로 사용해야 하고 다른 용도로 사용하게 되면 계약을
해지 할 수 있으나, 강아지를 키우는 행위가 주거의 용도에서 벗어났다고
보기 어렵기 때문입니다.

반려동물을 키운다는 사실을 고지할 의무는 없지만, 이러한 갈등을 줄이기 위해서는 계약 전 집주인과
미리 상의하시고 반려동물을 키워도 된다는 내용의 특약을 계약서에 넣으시길 추천해 드립니다.

TIP

episode 5

“ 세입자가 법인이라면,
주택임대차보호법
적용여부를 확인하세요! ”



○○회사(법인)는 직원 복지를 위해
A 아파트 201호를 계약하였다.

신입사원 미림은 ○○회사(법인)로 부터
위 201호 입주자로 선정되어,
입주 후 전입신고를 하고, 확정일자를 받았다.

이렇게 계약 당사자는 법인이고
실제 거주는 직원이 할 경우

주택이 경매에 넘어갔을 때
법인의 보증금은 배당순위를 인정받을 수 있을까?

Q

법인이 세입자로서 임대차계약을 체결하고 법인의 직원이 주거로 사용하면 경매 시 우선변제권 적용이 되나요?

A



중소기업기본법 제2조에 해당하는 법인이 주택임대차계약을 체결한 경우 그 법인이 입주할 직원을 선정하고, 선정된 직원이 ①주택의 인도 및 주민 등록을 마치고, ②확정일자를 받으면, 그 다음 날 대항력과 우선변제권을 취득하게 됩니다.

모든 법인이 주택임대차보호법에 적용되지는 않으므로 **중소기업기본법 제2조에 해당하는지 확인**하여야 합니다. 참고로 계약서 작성 시 **특약란에 법인 소속 직원의 인적사항을 기재**해 두면 좋습니다.

※ 그 외 주의사항: 중소기업기본법 제2조에 해당하는 법인이라 할지라도 **최우선변제권은 인정되지 않으니** 계약 시 주의하시기 바랍니다.
아래의 표와 같이 '우선변제권'은 어떤 법인인지에 따라 적용 여부가 달라지니 법인의 종류를 꼭 확인하셔야 합니다.

	우선변제권	최우선변제권
중소기업기본법 제2조에 해당하는 법인	○	×
그 외의 법인	×	×

TIP

episode 6

“ 집주인이 3명입니다.
세 명 모두와
계약해야 할까요? ”



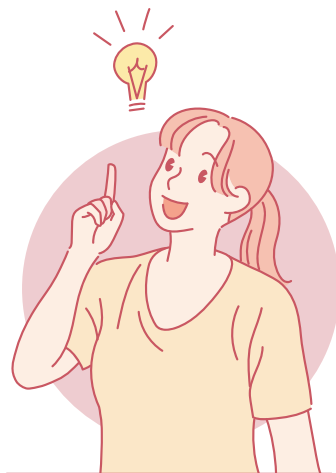
중헌이 전세 계약하려는 주택에는 집주인이 세 명이다.
유정, 수정, 혜정 자매다. 막내인 혜정은 해외에 있어
계약을 하러 올 수 없다고 한다.

공인중개사는 집주인이 여러 명일 경우 과반수가 넘는
집주인들과만 계약을 해도 전혀 문제가 없다고 한다.

세 명 중 한 명을 제외하고
두 명과 계약을 해도 괜찮을까?

Q

집주인이 여러 명인 경우, 집주인 모두와 계약해야 할까요?



A

민법 265조에서는 공유주택의 임대행위는 공유물의 관리행위에 해당하고, 공유물의 관리에 관한 사항은 지분의 과반수로 결정하도록 하고 있습니다. 따라서 2명의 지분이 과반수가 되면 집주인 2명과의 임대차계약은 유효합니다.

하지만, 만기 때 보증금을 돌려받지 못하면 보증금반환 청구 소송은 집주인 3명이 아닌 임대차계약에 동의한 **2명에게만 보증금반환을 청구** 할 수 있기 때문에 2명의 지분만으로는 **보증금 회수가 어려울 수 있습니다**. 그러므로 공유자 전원인 3명 모두와 계약하시기 바랍니다.

episode 7

“중개수수료(중개보수)도 협의를 수 있나요?”



그동안 노후 된 집에서 살아온 혜경은
오래전부터 새 아파트 입주를 꿈꿔왔다.
무리를 조금 하긴 했지만,
이번에 보증금 6억 원인 새 아파트로 이사를 가려고 한다.

하지만, 부족한 보증금은 대출을 받아야 하고,
이사 비용이며 중개수수료까지 생각하니 만만찮다.

그런데, 가만. 예전에 부동산 방송에서 중개수수료를
협의를 수 있다고 한 것이 기억났다.

수수료는 협의할 수 있는 것인가?
아니면 중개사가 제시하는 대로
그대로 따라서 내야 하는 것인가?
기준이 있는지 궁금하다.

Q

이사를 앞두고 부동산 중개수수료가 부담됩니다.
중개수수료도 협의하여 조정할 수 있나요?

A

중개수수료는 보증금액에 따라 확정된 요율과 협의할 수 있는 요율로 나누어집니다.

보증금 6억 원은 중개수수료 산정 시 **상한요율 1천분의 8 이내**에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정하도록 정해져 있습니다.

(아래 요율표 참고)

따라서 혜경씨의 보증금 6억 원은 **0.8% 이내**에서 중개수수료를 개업공인중개사와 협의하여 결정하면 됩니다.

〈'주택' 임대차 중개보수 요율표〉

거래금액	상한요율	한도액	중개보수 요율 결정	거래금액 산정
5천만 원 미만	1천분의 5	20만 원	◎ 중개보수 한도	◎ 전세: 전세금
5천만 원 이상~1억 원 미만	1천분의 4	30만 원	= 거래금액×상한요율	◎ 월세: 보증금+
1억 원 이상~3억 원 미만	1천분의 3	없음	(단, 이때 계산된 금액은 한도액을 초과할 수 없음)	(월차임액×100)
3억 원 이상~6억 원 미만	1천분의 4	없음		단, 이때 계산된 금액이 5천만 원 미만일 경우
6억 원 이상	1천분의 () 이하		◎ 상한요율 1천분의 8 이내에서 개업공인중개사가 정한 좌측의 상한요율 이하에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 협의하여 결정함	: 보증금+(월차임액×70)

※ 출처 : 한국공인중개사협회 부동산 중개보수 요율표(서울특별시 기준) 중 일부

개업공인중개사는 중개계약 체결 시 중개대상물확인·설명서에 '중개보수 등에 관한 사항'인 중개수수료 요율을 기재해야 합니다. 중개수수료 다툼이 없으려면 개업공인중개사와 중개수수료를 협의한 후 그 요율을 중개대상물확인·설명서에 기재하여 계약서와 중개대상물 확인·설명서에 서명·날인하시기 바랍니다.

TIP

episode 8

“ 오피스텔 중개수수료는 어떻게 계산하나요? ”



나영은 신혼살림을 오피스텔에서 시작할 예정이다.

주거용 오피스텔은 보안도 잘 되어 있고
부엌에는 싱크대와 가스레인지,
세탁기 등이 설치되어 있으니
신혼 비용을 많이 아낄 수 있을 것 같다.

드디어 회사 근처에 실坪수 10坪 정도 되는
오피스텔을 전세 2억 원에 구했다.

나영은 중개수수료를
얼마 지급해야 할까?
주거용 오피스텔은 중개수수료를
어떻게 계산해야 할까?



신혼집으로 실평수 10평 정도의 오피스텔을 2억 원에 전세 계약할 예정입니다. 중개수수료를 내려고 하는데, 오피스텔은 계산 방법이 다른가요?



나영 씨가 입주할 오피스텔은 실평수 10평이므로 전용면적이 33㎡(1평=3.3㎡)이며, 상하수도 시설을 갖춘 부엌 및 수세식 화장실과 목욕 시설이 갖추어진 주거용 오피스텔로 짐작할 수 있습니다.

이러한 경우는 ‘주택’이 아닌 ‘주거용 오피스텔’의 요율을 따릅니다.

아래의 표와 같이 일정 요건을 갖춘 오피스텔(주거용 오피스텔)의 임대차 중개보수 요율은 **1천분의 4입니다.**

그러므로 나영 씨의 주거용 오피스텔 중개수수료는 **보증금 2억 원에 대한 0.4%인 80만 원으로 결정됩니다.**

*참고로 주거용 오피스텔 요건에 해당하지 않는 오피스텔의 상한 요율은 1천분의 9로 주거용보다 더 높습니다.

〈주거용 오피스텔’ 임대차 중개보수 요율표〉

상한 요율	주거용 오피스텔 요건	
	전용면적	시설
1천분의 4	85㎡ 하	상·하수도 시설이 갖추어진 전용 입식 부엌 전용 수세식 화장실 및 목욕시설(전용 수세식 화장실에 목욕 시설을 갖춘 경우 포함)

※ 출처: 한국공인중개사협회 부동산 중개보수 요율표(서울특별시 기준) 중 일부 공인중개사법 시행규칙 제20조 제4항 참고

Q2

중개수수료는 언제 누가 부담하는 것인가요?

A

중개수수료(중개보수)는 개업공인중개사에게 중개를 의뢰한 사람이 부담하게 됩니다. 따라서 임대차계약(전·월세)의 경우에는 집주인과 세입자, 매매는 집을 파는 사람과 사는 사람이 **각각 부담하게 됩니다**. 중개수수료의 지급 시기는 개업공인중개사와 별다른 약정이 없을 때에는 잔금 지급이 완료되는 날에 지급하면 됩니다.



Q3

중개수수료 금액은 정해져 있나요?



A

수수료 금액은 정해져 있지 않지만, 수수료 산정의 기준이 되는 요율은 정해져 있습니다. 매매인지 전월세인지, 주택인지 그 외 부동산인지, 또 거래가액에 따라 수수료의 요율이 조금씩 다릅니다. 주택임대차의 중개수수료 요율은 p.37을 참고해주세요!

episode 9

“ 등기가 없는(무허가)
다세대 옥탑방을
전세계약해도 될까요? ”



미경은 옥탑방을 알아보고 있다.

주변 비슷한 면적대의 주택들보다 저렴하기 때문이다.
다세대주택의 옥탑방을 전세 5천만 원에 계약하기로 했다.

그런데 이 옥탑방, 문패에 분명 501호라고 적혀있는데,
등기부 등본이 따로 없는 것이었다.

미경은 이 미등기 주택에 계약해도 될까?

Q

다세대주택 옥탑방을 계약하려고 하는데, 등기가 없는 방인 경우 계약해도 문제가 없을까요?

A

미등기 다세대주택 옥탑방은 세입자가 전입신고와 확정일자를 받아도 효력이 발생되지 않습니다.

그 이유는 구분등기가 되어 있는 다세대주택은 전입신고 시 번지수와 호수가 건축물대장의 주소와 동일해야 하는데 미등기된 다세대 옥탑방은 건축물대장이 존재하지 않기 때문입니다. 또한 일반주택은 계약종료일에 집주인으로부터 보증금을 돌려받지 못하면 보증금반환청구소송 후 최종적으로는 경매 처분하여 경락대금에서 세입자의 보증금 순위에 따라 배당요구를 할 수 있지만 다세대주택 옥탑은 등기부 등본이 존재하지 않기 때문에 경매처분도 할 수 없어 보증금 회수가 어려워 전세계약은 위험합니다.

※ 대법원 판례에서는 미등기(무허가) 주택도 주택임대차보호법 적용이 된다는 판결이 있지만 모든 미등기(무허가) 주택이 인정되는 건 아닙니다.

주택의 종류 및 각 상황에 따라 적용 여부가 다를 수 있습니다.

참고로 미등기(무허가)주택은 **임차권등기명령 제도를 이용할 수 없습니다.**

※ 구분 등기 종류: 아파트, 다세대, 연립, 오피스텔 등입니다.

구분등기는 아파트처럼 호수별로 집주인이 각각 소유권이 등록되는 주택입니다.

이러한 구분 등기된 주택은 00번지 00호까지 건축물대장 주소와 일치하게 전입신고를 해야 합니다.

구분 등기된 주택인지 확인하는 법은 등기부 등본을 열람할 때, 예를 들어 '서울시 중구 덕수궁길 123번지 201호'라면 201호까지 입력하여야 등기부 등본이 발급되는 주택이 구분등기입니다.

발급받은 등기부 등본 맨 상단 주소는 '서울시 중구 덕수궁길 123번지 201호'로 표기됩니다.

TIP

episode 10

“ 전세자금대출을
이용하는 조건으로
전세계약을 하려고 합니다. ”

전세자금대출을 이용하여 전셋집을 알아보고 있는 지연.
○○은행에서 가심사로 1억 원 정도는 대출이 가능하다고 한다.

그런데 혹시나 계약서를 작성하고 계약금까지 준 뒤,
1억 원이 대출되지 않으면 어쩌나 불안한 마음이 든다.

공인중개사는 계약서에 전세자금대출이 승인되지 않으면
계약을 해제할 수 있다는 특약을 넣으면 괜찮다고 한다.

계약서에 그렇게 특약사항을 쓰면
혹시 대출이 되지 않아도
계약금을 돌려받을 수 있을까?

Q

전세자금대출 이용조건으로 전세계약하려고 하는데 특약을 어떻게 작성하면 좋을까요?

A

은행에서 가심사로 알아본 대출금액 1억 원이, 계약서를 작성하고 대출 신청할 때도 그대로 승인이 될지 불안할 수 있습니다.

그래서 일반적으로 부동산 현장에서는 계약서 특약에 ‘전세자금대출이 승인 되지 않으면 계약해제 됨’을 명시합니다. 그런데 세입자가 신청한 은행에서는 대출승인이 거절되고, 집주인이 알아본 다른 은행에서는 높은 금리로 대출이 가능한 경우도 있어, 집주인과 세입자가 계약해제 유무로 다툼이 종종 발생합니다.

또한 실제 대출신청 할 때 세입자의 신용변동이나 입주 주택 등기부 등본 및 건축물대장 변동사항으로 대출이 거절되거나 원하는 금액으로 승인 되지 않는 경우도 있습니다.

따라서 집주인 동의하에 **아래와 같은 특약을 구체적으로 명시**하면 여러 다툼들을 줄일 수 있으니 참고해 보시기 바랍니다.

1. ○○은행에서 전세자금대출 1억 원을 이용 예정이고 대출 심사 부적격 및 대출 한도 1억 원 미승인 시 임대차 계약은 즉시 해제되며 임대인은 위약금 없이 계약금 전액을 그대로 반환하기로 함. (대출부적격, 한도 1억 원 미승인 시 임차인, 임차목적물 등 모든 사유 포함)
2. 집주인은 위 전세자금대출 이용에 적극 협조 및 동의하기로 한다.

TIP

CHAPTER

2-2

실제 상담사례로 살펴보는 전월세계약 필수 상식

거주 중: 거주하면서 발생할 수 있는 문제들



11

집주인에게 발송한 내용증명서가
주소지 불명으로 반송되었어요.

12

혼자 거주하시던 아버지가
임대차계약만료 전 돌아가셨습니다.
계약을 해지할 수 있을까요?

13

전세로 입주한 집에
집주인의 주민등록이 그대로 있어요.

14

세대주에서 세대원으로 변경해도
대항력에 문제가 없나요?

15

임차권등기명령이 기록되어 있는 집이지만
소액보증금일 때는 경매 시
최우선변제 적용을 받을 수 있나요?

16

확정일자를 받은 날짜와
근저당권 설정일이 같으면 어떻게 되나요?

17

최우선변제권이 궁금합니다.

18

월세를 현금으로 지급해도 될까요?

19

전세 주택에 살고 있는데,
집주인이 바뀌었습니다.

episode 11

“ 집주인에게 발송한
내용증명서가
주소지 불명으로 반송되었어요. ”

전세 아파트에 살고 있는 지수.

전세 만기일은 2019년 12월 31일이다.

이후에는 다른 집으로 이사를 가려고 한다.

지수는 마음에 드는 집을 구했고, 이미 계약까지 마친 상태다.

‘계약 만료일 1개월 전까지 계약을 종료하겠다는 의사를
밝히지 않으면 묵시적 갱신이 되어 계약이 자동 연장된다’는

사실을 알고 있던 지수는 현재 살고 있는 아파트의
전세 계약 만료일 3개월 전부터 집주인에게 연락을 했다.

하지만 어떤 일인지 계속 연락이 되지 않았다.

결국, 지수는 해지통보를 내용증명으로 발송했다.

그런데 내용증명서가 반송이 되어 다시 오는 것이 아닌가?

사유는 주소지 불명이다. 이러한 경우,

지수가 집주인의 주소를 확인하려면 어떻게 해야 할까?

Q

계약해지 통보를 위해 집주인에게 계속 연락했지만,
연락이 닿지 않아 내용증명을 보냈습니다.
하지만 주소지 불명으로 반송된 경우, 집주인의
주소는 어떻게 확인할 수 있나요?

A

집주인과 연락이 되지 않는 경우, 세입자 본인이 반송된 **내용증명서**, **임대차계약서**, **신분증**을 지참하여 거주지 관할 주민센터에 방문하면 집주인의 초본을 발급받을 수 있습니다.

주민등록초본을 통해 집주인의 최종 주소지를 확인할 수 있습니다.



episode 12

“ 혼자 거주하시던 아버지가
임대차계약만료 전
돌아가셨습니다.
계약을 해지할 수 있을까요? ”



준식은 아버지의 장례를 치른 뒤,
아버지가 혼자 살고 계셨던 집을 정리하려 한다.

집 계약서를 확인해 보니,
아버지의 전세 계약 기간이 아직 1년 남짓 남아있었다.

계약했던 당사자인 아버지가 돌아가셨으니,
계약은 해지되고 전세금은 반환받을 수 있는 것일까?
아니면 계약 기간이 만료된 후에야 가능할까?

Q

혼자 거주하시던 아버지가 돌아가셨습니다.
아버지가 거주하시던 집의 계약 기간이 1년 남아
있는 경우, 전세금을 바로 돌려받을 수 있을까요?

A



임대차계약 기간 중간에 세입자가 사망하여도 계약해지 사유에 해당 되지 않고, 세입자의 상속인인 가족에게 임대차계약은 승계됩니다.

다만, 혼자 살고 있던 세입자가 사망하게 되면 사망으로 인해 주민등록은 제적 말소처리 되므로 기존 대항력과 확정일자 효력은 상실하게 됩니다.

이 경우 상속권자는 해당 주택에 전입신고를 하고 사실상지배(점유)를 갖추어야 그 다음 날부터 대항력과 기존 확정일자 효력인 우선변제권이 발생합니다.

<참고>

처음부터 세입자와 그 가족이 전입신고와 확정일자를 받고 함께 거주하다가 세입자가 사망한 경우에는, 함께 거주한 가족에게 기존 대항력과 확정일자 효력인 우선변제권도 그대로 승계됩니다.

TIP

episode 13

“ 전세로 입주한 집에
집주인의 주민등록이
그대로 있어요. ”

결혼을 앞둔 종현. 마음에 드는 신혼집을 구한 뒤,
계약서까지 작성했다. 드디어 입주일! 이사를 마치고
이삿짐 정리로 바쁜 종현에게 전화 한 통이 걸려왔다.

“집주인입니다. 말해줘야 할 것 같아서 전화했어요.
입주하신 집에 저희 주민등록이 되어있어요.
그런데 사정상 주소 이전을 못 할 것 같네요~”

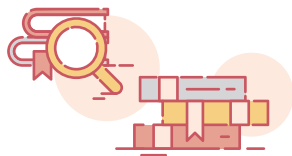
집주인의 주소가 그대로 남아있는 전셋집에 입주한 상황.

‘별문제 없겠지’ 생각하고 전화를 끊었지만,
전입신고를 앞두고 종현은 문득 걱정이 앞섰다.
입주한 전셋집에 집주인의 주소가 그대로 남아 있는 경우,
세입자가 전입신고를 해도 아무런 문제가 없을까?



새로 입주한 전셋집에 집주인이 주민등록을 그대로 두고 싶다고 합니다.

집주인의 주소가 그대로 있어도 세입자가 확정 일자를 받고, 전입신고를 해도 효력이 발생하는지 궁금합니다.



세입자가 주택을 인도받고 주민등록을 마치면 그 다음날 대항력이 발생하며, 부여받은 확정일자는 대항력이 있을 때 우선변제권이 발생합니다. (주임법제 3조 제1항)

그러므로 집주인의 주소가 그대로 있어도, 세입자가 전입신고와 확정일자를 받고 거주하면 대항력과 우선변제권 효력은 유효합니다.

단, 만기 때 집주인이 보증금을 제때 돌려주지 않아 소송을 진행할 경우, 집주인의 주소는 세입자가 거주하는 집으로 되어 있어 소송 송달서류가 집 주인에게 도달되지 않게 됩니다. 이러한 경우는 공시송달이라는 절차를 추가로 이용해야 해서 일반적인 소송보다 시간이 더 오래 소요될 수 있는 단점이 있습니다. 따라서 집주인의 실제 주소는 미리 파악해둘 필요가 있습니다.

episode 14

“ 세대주에서
세대원으로 변경해도
대항력에 문제가 없나요? ”



명훈은 전세로 거주하고 있는 세입자다.

현재 거주 중인 집에는
명훈이 세대주로 등록되어 있는데
주택청약을 위해 배우자를 세대주로 하고,
명훈은 세대원으로 변경하려고 한다.

이러한 경우 기존의 대항력에는
문제가 없을까?

Q

주택청약을 위해 세대주에서 세대원으로 변경하는 경우, 대항력에 문제가 없을까요?

A

주택임대차보호법 제3조 1항에서는 세입자가 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그다음 날 대항력이 발생한다고 규정하고 있습니다.

그러므로 세대주, 세대원을 구분하지 않고 세입자가 전입신고를 하고 거주하고 있으면 대항력의 효력은 그대로 유지됩니다.



episode 15

“ 임차권등기명령이
기록되어 있는 집이지만
소액보증금일 때는
경매 시 최우선변제 적용을
받을 수 있나요? ”



경희는 다세대주택 301호를 월세 계약하려고 한다.
보증금 2천만 원에 월세 30만 원으로
시세보다 저렴한 것 같아 서둘러 결정했다.
그런데 등기부 등본을 확인해보니, 301호에는 임차권등기명령과
은행 대출이 여러 건 설정되어 있었다.
집주인은 보증금 2천만 원의 경우 소액이므로
최우선변제 적용이 된다면,
혹시 경매에 넘어간다 해도 은행 대출보다 먼저
보증금을 받을 수 있을 것이라며 걱정 말라고 한다.
경희는 이렇게 계약을 해도 괜찮을지 불안해졌다.

Q

소액보증금으로 월세방을 계약하려고 하는데, 임차권등기명령과 은행 대출이 설정되어 있습니다. 경매가 되면 보증금은 최우선변제 적용을 받을 수 있나요?

A

301호 등기부 등본에 임차권등기명령이 등재(기록)되어 있으면, 세입자의 보증금이 소액보증금에 해당되더라도 최우선변제를 적용 받지 못합니다.

(관련조항: 주택임대차보호법 제3조의3의 제6항)

그러므로 등기부 등본에 임차권등기명령이 등재되어 있고 여러 건의 근저당권이 설정되어 있으면 세입자의 보증금은 후순위가 되어 경매 집행 시 보증금 회수에 문제가 발생 할 수 있으므로 이러한 주택은 계약하지 않는게 좋습니다.

※ 임차권등기명령: 만기 때 세입자가 돈을 돌려받지 못하였지만, 이사를 해야 할 때 기존 세입자의 전입신고와 확정일자 효력을 그대로 유지시키는 제도입니다.

임차권등기명령은 신청할 때는 효력이 발생되지 않고 2~3주 지나서 집주인 등기부 등본에 세입자 이름, 보증금액, 전입신고일, 확정일자 날짜, 점유개시일 등이 기재될 때 효력이 발생합니다.

이 내역이 등기부 등본에 기재 될 때까지는 전입신고와 거주를 유지하고 있어야 합니다.

※ 최우선변제는 대항력 있는 세입자의 보증금이 소액보증금에 해당되면 경매 낙찰가 2분의 1 범위 내에서 선행위담보물권자(은행대출금 등)보다 우선하여 변제받을 권리입니다.

TIP

episode 16

“ 확정일자를 받은 날짜와
근저당권 설정일이 같으면
어떻게 되나요? ”



우진은 전세 계약 시작일에 잔금도 치르고 이사도 하면서,
주민센터에 가서 전입신고를 하고
확정일자를 받는 것도 잊지 않았다.
꼼꼼히 해야 할 것들을 마쳤다고 생각했다.

그런데 이게 웬일인가?
어느 날 등기부 등본을 떼어보니,
우진이 확정일자를 받은 날에
버젓이 근저당권이 설정되어있는 것이 아닌가?
물론 우진이 계약할 때, 또 잔금을 치르는 날에는
아무것도 설정된 것이 없었다.

이렇게 같은 날, 확정일자와 근저당권이
함께 등록되었다면 어떤 것이 우선순위가 될까?

Q

확정일자를 받은 날과 같은 날짜로 근저당권이
설정되어 있습니다.

이 경우, 어떤 것이 우선순위가 될까요?

A

잔금 일에 세입자가 전입신고를 하고 확정일자를 받아도 같은 날 근저당권이 설정되었다면 근저당권 순위가 확정일자보다 앞서게 되어 근저당권이 선순위입니다.

그 이유는 근저당권은 등기소에 접수된 날인 접수일 기준으로 우선변제권이 발생되고, 확정일자는 대항력이 있을 때 우선변제권이 발생하는 차이가 있기 때문입니다.

대항력은 세입자가 주택을 인도받고 전입신고를 하면 그 다음날 발생하기 때문에 확정일자인 우선변제권도 그 다음날 발생하여 근저당권이 확정일자보다 우선하게 됩니다.

※ 최소 보안 방법

- 계약서 특약에 세입자의 보증금을 1순위로 유지하기로 하며 위반 시 계약은 즉시 해지되며 위약금은 00원으로 하기로 하는 특약 명시
- 전세 잔금일에 전세권설정등기를 접수하면 전세 잔금일 기준으로 우선변제권 발생됨
단, 근저당권과 전세권이 같은 날이면 접수 시간에 따라 순위가 달라지며, 전세권 설정은 임대인 동의 필요
- 전세보증보험이 위 경우의 사례에서도 보상이 된다고 하면, 전세보증보험 가입 고려

TIP

episode 17

“ 최우선변제권이 궁금합니다. ”



혜연은 한 다가구 주택 201호에 반전세로 계약하려 한다.

보증금 3,500만 원에 월세 40만 원이다.

그런데 주택에는 근저당권이 이미 여러 건 설정되어 있다.

혹시 집주인이 융자를 갚지 못해 집이 경매로 넘어가게 될 경우,

**혜연은 다른 근저당권보다 우선하여
보증금을 반환받을 수 있는 최우선변제에 적용이 될까?**



Q

근저당권이 여러 건 설정된 다가구주택, 집이 경매로 넘어갈 경우, 최우선변제가 적용 될까요?

A

최우선변제는 세입자의 입주일을 기준으로 하지 않고 **최초 담보물권의 설정일을 기준으로 합니다.** 그러므로 최우선변제금액을 확인하기 위해서는 등기부 등본에 기재되어 있는 **최초 근저당권 설정일(접수일)**을 확인해야 합니다. 최초 근저당권 설정일에 따라 소액보증금 기준과 최우선변제금액이 달라지며 지역에 따라서도 차이가 있습니다.

아래의 표는 서울시의 최우선변제금 요건입니다. 담보물권 설정일에 따라 소액보증금 및 최우선변제금액이 달라지는 것을 볼 수 있습니다.

<최초 담보물권 설정일에 따른 서울시 최우선변제금 요건>

최초 담보물권 설정일	소액보증금의 범위	최우선변제금액
2018.09.18.~ (10차 개정)	1억 1천만 원이하	3,700만 원
2016.3.31.~ (9차 개정)	1억 원 이하	3,400만 원
2014.01.01.~ (8차 개정)	8,000만 원 이하	2,700만 원
2010.07.26.~ (7차)	7,500만 원 이하	2,500만 원
2008.08.21.~ (6차)	6,000만 원 이하	2,000만 원
2001.09.15.~ (5차)	4,000만 원 이하	1,600만 원

서울시 소재 주택의 경우, 최초 담보물권 설정일이 2018년 9월 18일 이후이고 보증금이 1억 1천만 원 이하라면, 최우선변제권이 확보됩니다. 이 때 변제금액은 3,700만 원이 되겠습니다.

※ 최초 담보물권 설정일이란?

입주하고자 하는 주택 등기부 등본상 제일 처음으로 설정되어 있는 근저당권, 저당, 담보가등기 등의 설정일자(접수 일자) 기준임

※ 주택 시세에 비해 과도한 담보 설정(은행 대출, 압류, 가압류, 저당권 등)이 되어 있는 주택에 임대차계약한 경우 사해행위라고 하여 최우선변제를 인정하지 않은 대법원판례가 있습니다.

※ 판례: 임대인의 채무초과 상태 여부를 비롯하여 자신의 임대차계약이 사해행위가 되는지에 대하여 통상적인 거래행위 때보다는 주의를 덜 기울이게 될 것이므로, 수익자인 임차인의 선의를 판단함에 있어서는 실제로 보증금이 지급되었는지, 그 보증금의 액수는 적정인지, 등기부상 다수의 권리 제한 관계가 있어서 임대인의 채무초과 상태를 의심할 만한 사정이 있었는지도 굳이 임대차계약을 체결할 사정이 있었는지, 임대인과 친인척 관계 등 특별한 관계는 없는지 등을 종합적으로 고려하여 논리와 경험칙을 통하여 합리적으로 판단하여야 한다.

(대법원 2003다50771판결)

(참고) 우선변제권과 최우선변제권

Q. 우선변제권이란?

A. 세입자(임차인)가 주택을 인도받고 전입신고와 확정일자를 받으면 그다음 날부터 대항력과 확정일자 효력인 '우선변제권'이 발생합니다.

세입자가 이러한 확정일자 효력인 우선변제권을 갖고 있으면 경·공매 시 후순위 권리자보다 우선하여 배당받을 수 있는 권리가 있습니다. 우선변제권은 경매 시 돈 받는 순서표라고 생각하시면 됩니다.

Q. 최우선변제권이란?

A. 주택이 경매로 넘어가면, 우선변제권의 순위에 따라 배당이 되지만, **최우선변제권**을 갖고 있다면 순위에 상관없이 최우선 변제금액을 먼저 배당하게 됩니다.

이러한 권한을 갖기 위해서는 보증금이 소액임차보증금 범위 안에 들어가야 하고, 대항력을 갖추면 됩니다. (대항력은 주택의 인도와 주민등록을 마치면 그 다음날 효력이 생깁니다.)

아래의 표와 같이 대항력 요건은 우선변제권과 최우선변제권 모두의 필수요건입니다. 그 외 요건으로, '우선변제권'은 확정일자를 받아야 하고, '최우선변제권'은 보증금이 소액임차보증금 범위에 해당되어야 합니다.

참고로, 최우선변제권이 있다고 해서 보증금 전액을 보상받는 것은 아닙니다. 경매 낙찰가 1/2 범위 내에서만 배당됩니다. 따라서, 최우선변제권을 취득할 수 있는 임차주택이라 해도 안전한 주택인지 꼼꼼히 살피신 후에 계약하셔야 합니다.

Q. 우선변제권이나 최우선변제권을 가진 세입자가 해야 하는 일이 있을까요?

A. 우선변제권과 최우선변제권 모두 세입자가 자신의 배당받을 권리를 주장하기 위해서는 '배당신청'을 해야 합니다.

경매가 시작되면 법원으로부터 경매개시결정에 대한 우편물을 받게 됩니다. **배당신청 기일 일정을 확인하시고, 배당신청 기일 내에 반드시 배당신청을 하셔야 합니다.**

	우선변제권	최우선변제권
요건	1. 대항력 요건 - 실제 거주(주택인도) - 전입신고 2. 확정일자	1. 대항력 요건 - 실제 거주(주택인도) - 전입신고 2. 보증금이 *소액임차보증금 범위에 해당
효력발생시기	대항력 요건 및 확정일자를 받은 다음 날 0시	대항력 요건을 갖춘 다음 날 0시
효 력	경매 배당 시 배당 순위 확보하게 됨	최우선변제금액 우선 배당 (낙찰가 1/2범위내)
세입자 역할	배당신청 기일 내에 배당신청	

*최우선변제권의 소액임차보증금 범위 및 최우선변제금은 담보물권 설정일에 따라 달라집니다.
p.61, 표 <최초 담보물권 설정일에 따른 서울시 최우선변제금 요건>을 참고하시기 바랍니다.



episode 18

“ 월세를
현금으로
지급해도 될까요? ”



대학교 근처 원룸에서 자취하고 있는 재은.
3층에 사는 집주인 할머니는 가끔 반찬이나 과일을 챙겨주시는 등
재은에게 친절하게 대해주신다.
그러던 어느 날, 집주인 할머니가 재은에게 부탁이 있다고 하셨다.

“이번 달부터 월세를 계좌이체하지 말고,
현금으로 직접 줄 수 있어요? 나이가 있어서 그런지
일일이 인출해서 쓰기가 불편하네...”

알겠다고 대답을 하긴 했는데, 친구들을 보면 다들
계좌로 월세를 보내는 것 같아서 좀 망설여진다.
현금으로 월세를 드려도 되는 걸까?

Q

월세를 현금으로 달라는 집주인의 부탁,
들어줘도 될까요?



A

현금으로 지급 시 꼭 집주인이 자필로 작성한 영수증을 수령하여야 하나 되도록 집주인 본인 계좌로 입금하는 것을 추천합니다.

향후 집주인과 월세 지급 여부로 분쟁 발생 시 월세 입금 입증 책임은 **세입자에게 있으므로**, 입증자료가 없고 집주인이 월세 입금을 인정하지 않으면 추가로 월세를 지급해야 하는 억울한 상황이 발생할 수 있습니다.

대법원 판례에서도 임대차계약서의 보증금 및 월세 지급 사실에 대한 증명 책임은 세입자에게 있다고 판시하였습니다. (대법원 2005.1.13. 선고 2004다 19647)

※ 이러한 문제로 분쟁이 자주 발생합니다.

episode 19

“ 전세 주택에 살고 있는데,
집주인이
바뀌었습니다. ”



직장인 5년 차, 주리는 열심히 모은 돈으로
전셋집을 마련하였다.

꿈에 그리던 집이다. 1년 정도 지났을까.

갑자기 집주인에게서 연락이 왔다.

집주인이 집을 팔았다는 것이다.

‘그러면 이 집은 어떻게 되는 거지?
새로운 집주인과 다시 계약서를 작성하고
확정일자도 다시 받아야 할까?’

당황스러운 주리.

주리는 집을 지키기 위해서는 무엇을 해야 할까?

Q

전셋집 집주인이 바뀌었어요. 새로운 집주인과 다시 계약해야 하나요?

A

세입자가 처음부터 전입신고와 확정일자를 받고 거주하고 있었다면 대항력이 발생하여 새로운 집주인에게 기존 임대차계약은 그대로 승계됩니다. (주택임대차보호법 제3조 1항, 4항)

따라서 대항력을 갖추고 있으면 새로운 집주인과 계약서를 작성하지 않아도 기존 계약서의 확정일자 효력은 유효하므로 기존 계약서는 잘 보관하시기 바랍니다.

하지만, 새로운 임대인의 인적사항을 미리 파악해둘 필요가 있어 계약서를 다시 작성해두는 것이 좋을 수 있습니다. 이 경우 보증금 변동이 없으면 확정일자는 부여받지 않아도 됩니다.

다만, 기존 계약서는 잘 보관하시기 바랍니다.

일정 세대수 이상의 공동주택인 아파트나 오피스텔은 세입자가 관리비에서 장기수선충당금을 납부하는데 이 장기수선충당금은 세입자가 이사할 때 집주인에게 반환을 요구할 수 있는 항목입니다. 매매 시 장기수선충당금도 매수인에게 그대로 승계되는지에 관하여는 다툼의 여지가 있으므로 매매 잔금일에 매도한 집주인과 장기수선충당금을 정산하시기 바랍니다.

TIP

CHAPTER

2-3

실제 상담사례로 살펴보는 전월세계약 필수 상식

계약 종료: 계약 종료 및 연장, 보증금 반환



20

계약만료 3개월 전입니다.
집주인이 보증금을
5천만 원이나 올려달라고 합니다.

21

연장 계약하는 경우,
확정일자를 다시 받아야 할까요?

22

보증금 증액계약서에
확정일자를 받으면 최초 계약서의
확정일자 효력은 상실되나요?

23

보증금을 돌려받지 못해
거주하는 주택,
월세를 내야 하나요?

24

집주인과 계약 연장하기로
주고받은 문자,
효력이 있을까요?

25

보증금을 다 받지 못한 상태로
이사해야 합니다.

episode 20

“ 계약만료 3개월 전입니다.
집주인이 보증금을
5천만 원이나 올려달라고 합니다. ”



연호의 2년 전셋집. 이제 계약 만기가 3개월 남았다.
‘계속 살까, 다른 곳으로 이사를 할까’ 고민해보지만,
역시 살던 곳에서 사는 것이 좋을 것 같아 고민하다가,
결국 계약을 연장하기로 결정했다.
곧바로 집주인에게 계약을 연장하고 싶다고 얘기한 연호,
하지만 집주인은 예상치 못한 말을 한다.

“주변 전세 시세가 많이 올랐으니,
전세금을 5천만 원 올려야겠어요.”

아무리 그래도 그렇지,
이렇게까지 전세금을 많이 올릴 수 있는 것인가?
연호는 갑자기 5천만 원을 구할 생각에 막막해졌다.

Q

전세 계약을 연장하고 싶은데, 집주인이 보증금을 많이 올려달라고 합니다.

요구하는대로 모두 올려줘야 하나요?

A



집주인이 주택임대사업자 등록을 하지 않았으면 증액한도 제한을 받지 않습니다. 그러므로 집주인은 보증금 5천만 원 증액을 요구 할 수 있습니다.

참고로 집주인이 주택임대사업자이면 재계약 시 5%까지만 증액할 수 있습니다.

※ 증액 요구는 계약종료 한 달 전까지 해야 합니다.

<관련 판례>

주택임대차보호법 제7조는 약정한 차임 또는 보증금이 그 후의 사정변경으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있고, 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다고 규정하고 있으므로, 위 규정은 임대차계약의 존속 중 당사자 일방이 약정한 차임 등의 증감을 청구한 때에 적용되고, 임대차계약이 종료된 후 재계약을 하거나 또는 임대차계약 종료 전이라도 당사자의 합의로 차임 등이 증액된 경우에는 적용되지 않는 것이다. (대법원 1993. 12. 7. 선고, 93다30532, 판결)

※ 임대사업자: 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여, 임대하는 사업을 할 목적으로 민간임대주택에 관한 특별법 제5조에 따라 등록한 사람

※ 집주인이 임대사업자인지 확인하는 방법: 국토교통부에서 운영하는 [등록민간임대주택시스템(렌트홈, www.renthome.go.kr)]을 접속하여, 상단메뉴 '임대주택찾기' 클릭, 해당 주택 주소를 검색하여 임대사업자 여부 확인 가능

episode 21

“연장 계약하는 경우,
확정일자를 다시
받아야 할까요?”



대학생 하영, 학교 근처에
작지만 깨끗한 빌라에 월세 계약을 하였다.
입주와 동시에 전입신고하고, 확정일자도 받았다.

어느덧 계약 기간 2년이 거의 끝나가고,
하영은 이 집에 조금 더 살아야겠다는 생각이 든다.
친절한 집주인 아주머니는 보증금과 월세를 올리지 않고
연장 계약해 주겠다고 한다.
그런데 한 가지 궁금한 것이 생겼다.

전입신고와 확정일자는 보증금 보호를 위해 받는 것이니
보증금에 변화가 없다면 다시 받지 않아도 될까?
아니면 새로운 계약이니 다시 받아야 할까?

Q1 ▶

보증금 변동 없이 계약 기간만 2년으로 연장하여 계약서를 작성하였습니다. 확정일자도 다시 받아야 할까요?

A ▶

세입자가 처음부터 전입신고와 확정일자를 받고 계속 거주하고 있으면, 최초 확정일자 받은 임대차계약서의 계약 기간이 지나더라도 확정일자 효력은 계속 유지 됩니다. 그러므로 확정일자를 다시 받지 않아도 되며, 기존에 확정일자를 받은 계약서는 잘 보관하시고 보증금을 반환받을 때까지 대항력인 주민등록과 점유를 유지하시기 바랍니다.

Q2 ▶

그렇다면 계약 기간 중에 특약이 변경되었을 경우, 확정일자를 다시 받아야 하나요?

A ▶

확정일자는 보증금에 대한 우선변제권을 확보하기 위해 부여받는 것입니다. 따라서, 보증금 증액 없이 특약 변경만으로는 확정일자를 받을 필요가 없습니다.

episode 22

“ 보증금 증액계약서에
확정일자를 받으면 최초 계약서의
확정일자 효력은 상실되나요? ”



희영은 전세 2억 원으로 거주하고 있다.
계약기간이 끝나가고 있어서,
집주인과 2천만 원을 증액하고 재계약하기로 합의하였다.

증액계약서는 어떻게 작성해야 할까?

증액계약서에 확정일자는

새로 받아야 할까?

최초 계약서의 확정일자

효력이 계속 유지되려면

어떻게 해야 할까?



Q

계약 기간 종료를 앞두고 보증금을 증액하는 조건으로 재계약하기로 합의했습니다. 보증금 증액계약서에 확정일자를 받으면 최초 계약서의 확정일자 효력은 상실되는지 궁금합니다.

A

2억 2천만 원으로 재계약하여 확정일자를 받으면 기존 2억 원의 확정일자 효력은 그대로 유효하며, 증액 금 2천만 원은 확정일자 부여일 기준으로 우선변제권이 발생합니다. 그러므로 기존 확정일자가 부여된 계약서는 잘 보관하시기 바랍니다. (대항력을 유지하고 있는 경우 적용됨)

<증액계약서 작성 방법 및 주의사항>

- 1) 증액금 지급 전 등기부 등본을 열람하여 권리변동사항이 있는지 확인 후 집주인 본인과 계약하시기 바랍니다.
 - 2) 증액계약서 특약
 - 기존 2억 원에 대한 연장계약이며 00년 00월 00일자에 2천만 원을 증액하여 총 2억 2천만 원으로 연장계약함.
 - 임대인은 임차인의 보증금 전액을 1순위로 유지하기로 함.
 - 증액금 2천만 원은 임대인의 00은행 000-000-000 계좌로 입금하기로 한다.
 - 3) 집주인과 세입자의 계약서를 겹쳐서 간인(도장 및 서명)을 해두어야 합니다.
 - 4) 증액계약서를 작성하는 당일에 확정일자를 부여받으시기 바랍니다.
 - ※ 1. 확정일자는 경매 시 배당신청 할 때 필요합니다. 이때 최초 계약서와 증액계약서 모두 제출해야 합니다.
 - 2. 확정일자 부여된 임대차계약서는 공적 증거가 되기에 함부로 수정하시면 안 됩니다.
- ※ **권리변동사항이란?** 등기부 등본을 통해 집주인 변경, 대출 사용한 근저당권, 압류, 가압류 등 변동 내용이 있는지 확인하시면 됩니다.

TIP

episode 23

“ 보증금을 돌려받지 못해
거주하는 주택,
월세를 내야 하나요? ”



민경은 현재 거주하고 있는 월세 아파트의 계약 만기에 맞춰
새로 분양받은 아파트로 이사할 계획이었다.

계약만기 한 달 전까지 계약을 종료하겠다고 말하지 않으면,
자동으로 갱신이 된다는 것을 알고 있었기에, 여유 있게 두 달 전에
계약을 종료하겠다고 집주인에게 전달하였다.

집주인이 세입자를 빨리 구할 수 있도록,
집을 보고 싶어 하는 사람이 있으면 적극적으로 협조했다.

그런데도 세입자는 계속 구해지지 않았다.

하지만, 이게 웬일인가? 집주인이 황당한 말을 한다.

**“새로운 세입자가 들어올 때까지 보증금을 줄 수 없어요.
월세도 계속 내셔야 하고요.”**

계약 기간 도중 이사를 가겠다는 것도 아니고, 만기가 다 되어 이사를
가겠다고 하는데도 보증금을 돌려받지 못하고, 월세까지 내야 할까?

Q

계약만기가 지났지만, 집주인이 보증금을 돌려주지 않아요. 월세를 계속 내야 할까요?

A

만기 이후 집주인이 보증금을 반환하지 않아 어쩔 수 없이 해당 주택에 살고 있으면 기존 계약 조건대로 월세는 지급해야 합니다.

그 이유는 주택임대차보호법 제4조 2항에서는 임대차 기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차 관계가 존속 되는 것으로 본다고 규정하고 있고, 민법 536조에서는 계약종료일에 집주인은 보증금 반환의무, 세입자는 주택 반환의무가 동시에 이루어져야 하는 동시이행관계에 있습니다. 위 조항들을 참고해 보면 세입자는 만기 때 보증금반환 받을 권리가 있는데 집주인의 사정으로 보증금을 돌려받지 못해 어쩔 수 없이 거주하게 되더라도 세입자의 주택반환이라는 의무를 못했기 때문에 억울할 수 있지만 기존 계약조건대로 월세는 지급해야 합니다.

또한 판례에서도 계약종료 후 임차건물에 계속 점유하여 온 것이라면 부당이득으로 보아 기존 조건의 월세는 지급해야 할 것으로 판시하였습니다. (대법원 1992.4.14. 선고, 91다 45202, 45219 판결)

※ 참고로 세입자가 보증금을 돌려받지 못해도 이사를 할 수 있는 상황이 된다면 계약 종료일에 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다. 2~3주 후 등기부 등본에 임차권 내역이 기재된 후, 집주인에게 주택을 반환하면 월세 지급 의무는 없습니다.

episode 24

“ 집주인과 계약 연장하기로
주고받은 문자,
효력이 있을까요? ”



2019년 11월 30일이면 가영의 전세 계약이 끝이 난다.
가영은 만기 두 달 전인 9월 30일, 집주인에게 2년을 추가로
연장하고 싶다는 문자 메시지를 보냈고,
주인도 알겠다는 답을 하였다.
그러다 가영은 11월에 이직하게 되면서,
새로 다니게 된 직장 앞으로 이사를 가고 싶어졌다.

집주인에게 계속 살겠다고 말은 했지만, 그에 대한 계약서는
작성하지 않은 상태라 가영은 계약을 종료하고 싶은데,
집주인과 주고받은 문자가 마음에 걸린다.

계약 연장에 관해 집주인과 주고받은 문자,
법적 효력이 있을까?

Q

계약 연장에 합의한 문자 메시지, 법적 효력이 있을까요?



A

계약서는 작성하지 않았지만, 문자로 2년 재계약 합의가 있었으므로 임대차 기간을 2년으로 정한 재계약으로 보아야 합니다.

임대차계약은 법률 행위에 해당하며 이러한 법률 행위를 불요식 행위라고 정의하고 있어, 일정한 양식을 필요로 하지 않고 계약에 대한 구체적 합의 내용이 있으면 효력이 발생합니다.

따라서 일정한 양식인 계약서를 작성하지 않았더라도 2년 재계약이라는 구체적 합의가 있었으므로 본 계약은 2021년 11월 30일까지로 연장되었다고 볼 수 있습니다.

episode 25

“ 보증금을
다 받지 못한 상태로
이사해야 합니다. ”



병훈은 지난달에 전세 계약이 끝났으나,
전세 계약금을 돌려받지 못했다.
계속 기다리다가 더는 이사를 미룰 수 없어
새로운 집으로 이사하려고 결심한다.
집주인은 그때까지 전세금의 절반만 돌려주고,
나머지는 새로운 임차인이 들어오면 주겠다고 한다.

집주인의 말을 듣고 이사를 하자니,
불안한 마음이 든다.

병훈은 이대로 이사를 해도 될까?
짐이라도 두고 나와야 하나?

Q

보증금을 절반만 돌려받고 이사하는 경우, 나머지 보증금을 지키기 위해 세입자가 할 수 있는 방법이 있나요?

A

만기가 지나서 보증금 중 일부를 돌려받지 못하였더라도 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다.

임차권등기명령이란 기존 세입자의 대항력(전입+점유)과 우선변제권(확정일자) 효력을 그대로 유지할 수 있는 제도입니다.

다만, 임차권등기명령은 신청할 때는 효력이 발생하지 않고 등기부 등본에 세입자의 임차내역인 ‘세입자 이름, 보증금액, 전입신고일, 점유개시일, 확정일자 부여일’이 등재되면 효력이 발생되는데, 그 소요 기간은 2~3주 정도입니다.

따라서 임차권등기가 등기부 등본에 등재될 때까지는 주민등록을 유지하면서 살고 있다가, 등재된 이후에 이사해야 합니다.

※ 포털 사이트에서 [서울시 전월세보증금지원센터]를 검색하면 홈페이지 좌측 ‘관련서식’ 란에서 임차권등기명령 신청 양식을 한글 파일로 다운받을 수 있으며 작성 예시가 등록되어 있으니 참고하시기 바랍니다.

TIP

CHAPTER

3

실제 상담사례로 살펴보는
전월세계약 피해 예방법



01

주택소유자가 아닌 세입자와의
세어하우스 계약은
주택임대차보호법이 적용되지 않아요

02

용자가 없어도 신축 주택 임차계약은
위험할 수 있어요.

03

집주인이 법인이라면,
임차계약 할 때
반드시 확인할 것이 있어요!

04

세입자의 전세금으로
집주인이 은행대출금을 상환할 경우,
꼭 확인하세요!

05

집주인이 하루만 주민등록을
옮겨달라고 요구한다면,
절대 해서는 안 됩니다.

06

1억 원 공제증서로,
보증금이 안전하게 보호되지 않아요.

07

소유자가 '신탁회사'라면,
다음의 내용을 꼭 숙지하세요.

episode 1

“주택소유자가 아닌
세입자와의 세어하우스 계약은
주택임대차보호법이 적용되지 않아요.”



서울로 대학을 진학하게 된 연주 씨.

서울은 왜 이렇게 집값이 비싼지 들어갈 집이 없다.

그러던 어느 날, 세어하우스에 대해 듣게 된다.

방이 여러 개 있는 아파트에 방 1개만 계약하고 살 수 있단다.

어차피 잠만 잘 텐데 좋은 아파트에

값싸게 들어갈 수 있으니 얼마나 좋은가?

전세 4천만 원에 세어하우스 입주를 결정한 연주 씨는 계약을 앞두고,

선배 지윤으로부터 중요한 정보를 듣게 된다.

“계약 직후에 바로 전입신고를 하고,
반드시 확정일자를 받아야 해!”

연주는 방 하나 빌리는 세어하우스도

보호받을 수 있는지 궁금해졌다.



세어하우스도 주택임대차보호법으로 보호되나요?



대부분의 세어하우스 운영자는 주택 소유자가 아닌, 소유자와 임대차계약을 체결한 세입자가 세어하우스를 운영하는 경우가 많습니다. **세입자인 운영자와 체결한 세어하우스 계약은 주택임대차보호법 적용이 되지 않습니다.** 따라서 전입신고와 확정일자를 받아도 대항력과 우선변제권 효력은 발생되지 않아서 향후 **보증금 회수에 문제가 발생할 수 있습니다.**

단, 세어하우스 운영자가 현 등기부 등본상 소유자라면, 집주인 본인과 계약하였고 주택의 일부를 임차한 것이므로 주택임대차보호법 적용이 됩니다.

세어하우스 임차는 보증금을 회수하는 데 어려움이 있을 수 있으므로, 보증금이 없는 완전 월세로 계약하거나 보증금을 100만 원 이하 소액으로 계약하시면 이러한 문제를 최소화 할 수 있습니다.

※ 피해사례

A씨는 주택소유자가 아닌 주택을 임차한 세어하우스 운영자(세입자)와 전세 계약을 체결했습니다. 그러다 거주 도중 해당 주택이 경매로 넘어가게 되었습니다.

A씨는 전입신고를 하고 확정일자를 받아두었기 때문에 우선변제권을 행사할 수 있다고 생각했지만, 이 계약은 전대차 계약에 해당되어 주택임대차보호법이 적용되지 않았습니다. 따라서 A씨는 배당신청을 할 수 없었고, 보증금 전액을 손해 보게 되었습니다.

episode 2

“ **용자가 없어도
신축 오피스텔이나 빌라 임차계약은
위험할 수 있어요.** ”



지현은 독립하려는 집을 고르는 중이다.
하지만, 아파트이든 오피스텔이든 전셋값이 만만치가 않다.
그러던 중 공인중개사를 통해
오피스텔을 소개받게 된 지현!
올해 지어져 첫 입주라고 하는데,
깔끔하여 마음에 쏙 드는 것이 아닌가?



등기부 등본을 봐도 용자 없이 깨끗하다.
그런데, 이 오피스텔,
공실이 있는 것이 마음이 조금 걸린다.



지현이 더 확인해봐야
할 것이 있을까?

Q

용자없는 신축 오피스텔이나 빌라 임차계약,
안전할까요?

A



최근 신축 다세대주택 및 오피스텔 전세 계약의 경우 매매 시세를 객관적으로 확인하는 것이 어렵다 보니 전세 가격을 매매 가격과 비슷하게, 혹은 매매 가격보다 더 높게 계약하는 경우가 있습니다.

이 경우 등기부 등본에는 아무런 하자가 없어도 만기 때 보증금 회수가 어려워 보증금을 손해 볼 수 있습니다.

최근 이와 관련한 피해 사례도 많습니다. 따라서 계약 전, 주변 지역, 비슷한 조건의 매매 시세를 파악해보고, 해당 주택이 전세보증보험 가입이 가능한지 확인한 후 계약서를 작성하여 전세보증보험 가입을 해두시기 바랍니다.

※ 참고

'전세보증보험은 무조건 가입이 되는 것'으로 생각하시는 분들이 있습니다. 그러나 보증보험은 주택의 권리 상태 및 감정가에 따라 가입이 거절되기도 합니다. 그러므로 계약서 작성 전 미리 보증보험 회사에 가입이 되는지 확인해 보시거나, 임대차계약서 특약에 '전세보증보험 가입이 거절될 경우 계약은 즉시 해제되며, 계약금은 위약금 없이 반환하기로 한다'는 내용을 명시해둘 필요가 있습니다.

TIP

episode 3

“ 집주인이 법인이라면,
임차계약 할 때 반드시
확인할 것이 있어요! ”



진형은 전세 3억 원으로 아파트를 계약 할 예정이다.

주택을 계약할 때 집주인이 누구지,
주택의 권리관계는 어떠한지 알아보는 것은
기본 중의 기본!

그런데 등기부 등본을 보니,
집주인이 법인으로 되어있다.

법인과의 계약, 특별히 확인하거나
고려해야 할 것이 있을까?



집주인이 법인인 경우, 계약 시 무엇을 주의해야 하나요?



먼저, 임대차 잔금일 기준으로 법인의 미납된 국세 및 지방세가 없는지 확인해야 합니다. 미납된 국세, 지방세의 법정기일이 세입자의 확정일자효력보다 앞서게 되면 경·공매 시 세입자의 보증금은 국세나 지방세보다 후순위가 되어 보증금 회수가 어려울 수 있기 때문입니다. 미납된 국세와 지방세는 등기부 등본상으로는 확인되지 않기 때문에 법인이 완납 확인증을 제공해주어야 확인할 수 있습니다.

참고로 법인이 파산하여 경매 진행될 경우 법인 직원의 최종 3개월분 임금과 최종 3년간의 퇴직금은 **최우선변제 순위**에 해당 되어 세입자의 전세보증금 3억 원보다 순위가 앞서게 됩니다.

이러한 법인 직원의 채불된 임금 및 퇴직금은 장래에 발생 할 수 있어서 예측하기 어려운 위험요소가 되기도 합니다.

그 외 법인 소유주택은 전세보증보험가입 및 전세자금대출 이용이 어렵다는 점도 알아두셔야 합니다. 이러한 주의사항들을 고려하여 법인과 계약은 더욱 더 신중하게 하시길 권해드립니다.

※ 법인계약 시 필요서류: 1) 법인 등기부 등본(부동산 등기부 등본의 소유자로 등록된 법인 이름과 법인등록번호가 법인 등기부 등본에 등록된 법인 이름과 법인등록번호가 일치하는지 확인 필요) 2) 법인 인감증명서 3) 법인 인감도장이 날인된 위임장(00법인 대표 000의 위임내용 및 대리인 인적사항이 기재된 위임장) 4) 법인도장 5) 대리인 신분증 확인

※ 법인서류는 원본으로 수령해야 하며 보증금은 꼭 법인계좌로 입금하시기 바랍니다.

※ 법정기일이란: 세금 종류에 따라 세금 신고일, 납세고지서 발송일, 납세의무 확정일 등을 말합니다.

episode 4

“ 세입자의 전세금으로
집주인이 은행대출금을 상환할 경우,
꼭 확인하세요! ”



마음에 드는 전세 아파트를 발견한 형태!
그런데 등기부 등본을 보니 근저당권이 잡혀있다.
형태가 세입자로 들어가게 되면, 형태는 후순위가 될 것이다.
계약을 망설이는 형태에게 공인중개사는
걱정하지 말라며 이런 말을 한다.

“이 집에 대출금이 있지만, 세입자가 전세금을 주는 동시에
그 빚을 상환하여 근저당권을 말소하는 조건으로
계약하면 됩니다.
이렇게 많이 하는데, 문제없었습니다.”

그래도 형태는 불안하다. 과연 안전한 걸까?
형태가 주의할 것이 있을까?



세입자의 전세금으로 은행 대출을 상환한다는
집주인, 근저당권 말소 조건으로 계약하면 문제
없을까?



세입자는 전세 잔금일에 집주인과 동행하여 근저당권이 설정된 은행 대부계
직원 앞에서 임대인 계좌로 잔금을 입금하고, 그 즉시 대출금 상환이 이루어
지는지 확인하여야 합니다.

또한 대출금 상환 즉시 등기소에 근저당권 말소 등기가 접수되는지도 확인
하시기 바랍니다. 더불어 합의 내용은 계약서 특약에 명시하는 것이 좋습니
다. 특약 내용은 아래와 같습니다.

※ 특약: 전세 잔금일에 세입자와 집주인은 00 은행에 동행하여 전세 잔금 지급과 동시에 대출금 00원을
즉시 상환 및 근저당권 말소 등기를 접수하기로 한다. 위반 시 계약은 해제되며 위약금은 000원으로 한다.

TIP

※ 피해 사례

B씨는 잔금일에 집주인이 선순위 근저당권인 대출금을 상환하는 조건으로 임대차주택을 계약했고, 잔금일
에 집주인을 믿고 잔금을 지급하였습니다. 그러나 집주인은 대출금을 상환하지 않았습니다. 이러한 상황
에서는 B씨가 계약 해지 소송을 하여 승소하더라도, 집주인이 보증금을 돌려주지 않으면 결국 B씨가 경매 처
분을 해서 보증금을 돌려받아야 합니다.

그러나 경매가 진행될 경우 B씨의 보증금보다 집주인이 받은 은행 대출이 선순위에 있기 때문에 먼저 배당을
받게 됩니다.

이러한 이유로, 결국 B씨는 보증금을 반환받기 어려운 상황이 되었습니다.

episode 5

“ 집주인이 하루만
주민등록을 옮겨달라고 요구한다면,
절대 해서는 안 됩니다. ”



혜주는 반전세로 다세대주택에 거주 중이다.

그런데 어느 날
집주인이 하루만 주민등록을
다른 곳으로 옮겨줄 수 있느냐고 부탁한다.

뭔가 꺼림칙하지만,
하루 정도는 괜찮을 것 같다.



주인의 부탁대로
주민등록을 이전해도
괜찮을까?



계약 기간 중 주민등록을 잠시 옮겨도 될까요?



계약 기간 동안 세입자가 주민등록을 이전하면 기존의 확정일자 효력 및 대항력은 상실하게 됩니다.

세입자가 주민등록을 이전한 사이에 집주인이 대출을 이용하면 기존 확정일자 효력은 상실되었기에 대출금이 세입자 보증금보다 순위가 앞서게 되고, 집주인이 세입자 몰래 집을 매매 할 경우 새로운 집주인에게 기존 임대차계약은 자동 승계되지 않습니다.

그러므로 이러한 위험을 예방하기 위해서는 보증금 돌려받을 때 까지는 전입신고와 점유를 계속 유지해야 합니다.

※ 피해 사례

세입자인 D씨는 계약기간 중 집주인 부탁에 잠시 전출신고를 해주었습니다. 주민등록을 유지 하는 것이 얼마나 중요한 것인지 알지 못한 것입니다.

그 사이 집주인은 대출을 받아, D씨의 주택에는 근저당권이 설정되었습니다. 만기를 앞두고 D씨는 계약을 종료하고 보증금을 반환받아 다른 곳으로 이사를 가고 싶었지만 상황은 너무나 난감했습니다.

해당 주택에는 대출금이 설정되어있기 때문에 새로운 입주자가 잘 구해지지 않았고, 그러한 상황에서 집주인이 단순히 보증금을 줄 리 없었습니다.

D씨가 보증금반환청구소송을 한다 해도, 집주인이 보증금을 돌려주지 않는다면 최종적으로 경매를 진행해야 하는데, 경매를 해도 세입자의 보증금보다는 대출금이 선순위가 되어 보증금 회수가 어렵게 되기 때문입니다.

이러한 이유로, D씨는 보증금을 회수하기 어려운 상황이 되었습니다.

episode 6

“ 1억 원 공제증서로,
보증금이 안전하게
보호되지 않아요. ”



정훈은 직장 근처에 보증금 8천만 원,
월세 30만 원의 반전세 계약을 하였다.

공인중개사는 1억 원 공제증서를 제공해준다면
보증금 때일 걱정은 할 필요 없다고 한다.
그러고 보니 집을 구하려고 돌아다닌 공인중개사마다
창문에 1억 원 공제라고 큼직하게 붙어있던 기억이 난다.

정훈의 보증금은 8천만 원,
공제는 1억 원이니 문제없을 것 같다는 생각이 든다.

과연 정훈의 보증금은 안전할까?



1억 원짜리 공제증서를 제공한다는 공인중개사,
보증금이 8천만 원인 경우, 보증금 전부 보장될까?



공인중개사사무소의 공제증서를 보고, 세입자는 그 금액만큼 자신이 보장받을 수 있는 것으로 착각하는 경우가 있습니다.

1억 원의 공제증서는 계약자 1인당 1억 원 한도가 아닌, **공인중개사사무소의 전체 한도**입니다. 따라서 공인중개사사무소에서 공제 발행 기간 내에 여러 건의 중개사고가 발생하여 이미 다른 세입자에게 1억 원이 보상되었다면, 세입자에게 공제증서가 있다 해도 공제협회에서 보상받을 수 없습니다.

또한 공제증서는 문제가 생겼을 때 공제협회에 바로 청구할 수 있는 것이 아닙니다. 보상 청구를 위해서는 필요한 서류가 있는데 바로 **공인중개사를 상대로 손해배상청구소송을 하여 받은 판결문**입니다.



공인중개사의 과실로 인해 보증금 손실을 보았다는 사실에 대해 일정 비율로 인정받은 판결문이 있을 때 **그 판결에 기초하여 공제 협회에** 청구할 수 있습니다.

참고로 이러한 소송 시 부동산의 **중개과실을 100%로 인정받기는 어렵습니다**. 판례에서는 세입자도 주의의무를 게을리하여 일정책임이 있다고 판시하고 있습니다.

공인중개사의 과실로 인해 보증금의 피해를 입었다고 해도 절차상 빠르게 보상받기 어렵고, 과실을 입증한다해도 모든 손실을 보상받기도 어렵습니다. 또한 이미 공제증서 한도 내의 보상이 이루어졌다면 공제증서를 통한 보상은 불가능합니다.

따라서 공제증서가 있다 해도 안심할 수 없으니, 공인중개사에게만 의존하는 것이 아니라 세입자도 철저하게 따져보고 계약해야 합니다.



※ 피해 사례

K라는 부동산이 건물 여러 채를 전속으로 중개하여 1억 원의 공제증서를 발행하였는데 공인중개사가 권한이 없는 소유권자와 계약을 체결하여 세입자의 보증금을 보호받지 못한 사건이 있었습니다. 공제 한도는 1억 원인데 K라는 부동산에서 계약하여 피해 본 세입자는 40명이 넘어 공인중개사를 상대로 소송하여 승소하였습니다. 그러나 대부분은 1억 원 공제 한도가 남아 있지 않아 공제협회에 보상을 청구할 수 없었습니다.

episode 7

“ 소유자가 ‘신탁회사’ 라면,
다음의 내용을
꼭 숙지하세요. ”



강희는 오피스텔 전세 계약을 하려고 한다.

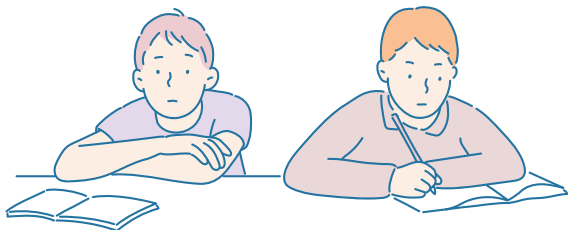
그런데 소유자를 보니,
P 신탁회사라고 한다.

이런 경우,
강희는 누구와 계약을 해야 할까?

P 신탁회사일까?
P 신탁회사에게 일정 기간 맡긴 위탁자인가?

Q

소유자가 ‘신탁회사’인 경우, 누구와 계약해야 할까?



A

신탁 등기된 주택은 등기소에서 신탁원부를 발급받아 임대차계약 체결권자가 누구에게 있는지 확인하시고 **그 권한자와 직접 임대차계약을 해야 하며, 위탁자가 이미 이용하고 있는 대출 금액이 얼마인지도 확인해야 합니다.**

참고로 임차 주택의 신탁 등기는 대부분 부동산 담보 신탁인 경우가 많습니다. 부동산 담보 신탁은 위탁자가 부동산의 관리 및 처분을 신탁회사에 신탁한 후 수익증권을 발급하여 이를 담보로 금융기관에서 대출을 받는 제도입니다.

이 경우 위탁자가 이용하고 있는 대출금은 등기부 등본에 표시되지 않아 신탁원부에서 확인해야 합니다.

신탁회사마다 신탁원부의 내용이 다를 수 있고, 위탁자가 대출금을 이용하기 위해 신탁하였기에 일반 임대차계약보다 위험한 변수가 많을 수 있어 부득이 계약할 경우 법률 전문가를 통해 신탁원부를 확인하시고 임대차계약에 신중하시기 바랍니다.

또한 신탁 등기된 주택은 전세보증보험 및 전세자금대출 이용이 어려울 수 있으니, 계약하기 전 보증보험 회사 및 은행에 문의해보시기 바랍니다.

<용어설명>

위탁자: 대출이용을 위해 소유권을 신탁회사에 맡긴 자

신탁회사: 위탁자가 대출금 이자 및 대출금상환을 하지 못 할 경우 신탁회사가 해당 주택을 처분할 수 있는 권한을 가진 자

TIP

※ 피해 사례

G씨는 신탁등기 되어 있는 주택을 계약 할 당시, 신탁등기가 무엇인지도 모르고 위탁자와 임대차계약을 체결하여 전입신고와 확정일자를 받고 거주하고 있었습니다.

거주하는 동안 해당 주택이 신탁재산의 처분으로 공매가 진행되어 세입자가 배당신청을 하였으나 배당신청이 인정되지 않아서 보증금을 회수하지 못하였습니다.

그 이유는 신탁원부 내용에는 위탁자에게 임대차계약 체결 권한이 없었는데, 권한 없는 위탁자와 계약한 세입자의 전입신고와 확정일자 효력은 인정되지 않았기 때문입니다.



※ 신탁등기부 예시

[갑구] (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	
2	소유권 이전	2010년 1월 2일 제0000호	2010년 1월 1일 매매	소유자 ○○○ 서울특별시 강남구...
3	신탁재산으로 된 뜻의 등기	2015년 12월 31일 제0000호	2015년 12월 30일 신탁	수탁자 ○○○ 서울특별시 강남구... 신탁 신탁원부 제2015-00호

CHAPTER

4

주택임대차계약 분쟁조정 대표 사례



01

임차인의 선관주의 의무

02

원상회복 분쟁

03

보증금 반환 및 손해배상 분쟁

04

임대인의 수선의무 위반

05

임대차계약 종료 ①

06

임대차계약 종료 ②

07

임차주택 반환

episode 1

임차인의 선관주의 의무

분쟁 내용

호재는 보증금 800만 원, 월세 60만 원으로 주택을 임차하여 살고 있었다.

한파가 극심한 1월에 집주인(임대인)은 임차주택이 동파되어 누수가 발생하였다는 사실을 임차주택의 아래층 거주자로부터 듣고, 세입자인 호재에게 이를 알렸으나, 호재는 지방출장 중이라 바로 조치 할 수 없으므로 집주인에게 처리를 부탁하였다.

집주인이 임차주택에 가보니 이미 발코니와 방이 침수된 상태였는데, 발코니에 설치된 세탁기 연결호스 부분이 동파된 것이 원인이었다.

집주인은 호재에게 수도관 동파에 따른 해빙비용 및 도배 등 보수비용으로 3백만 원을 손해배상하라고 주장하면서 분쟁조정을 신청하였다.

하지만 호재는 주택이 노후되어 단열이 제대로 되지않아 동파되었으므로 자신에게 과실이 없다고 주장하면서, 주택 침수로 노트북 및 고가의 의류 등을 사용하지 못하게 되었으므로 손해배상금으로 1천만 원을 청구하였다.

조정 내용

집주인(임대인)은 임차인에게 ①한달분 월세 60만 원과 관리비 5만 원을 합한 65만 원의 지급의무를 면제하고, ②계약종료일에 임차주택의 반환과 동시에 보증금 800만원을 반환해 주기로 합의하였습니다.

해설

임차인(호재)은 임대차계약 기간 동안 임차주택을 선량한 관리자의 주의로 보존하여야 하는데(민법 제374조) 올해는 유례없이 한파가 극심하여 방송에

서 동파방지를 위한 홍보를 수차에 걸쳐 하였는데도 불구하고 동파를 방지하기 위하여 세탁기 인입관에 보온재를 감고, 냉온수를 흘려보내는 등 관리조치를 하지않았으며, 또한 한파가 극심한 1월에 지방출장을 가면서 임대인 등에게 관리를 부탁하지 않아 동파에 즉시 대응하지 못하는 등 임차인으로써 관리의무를 다하지 않은 과실이 있고,

한편 임차주택은 오래된 다세대 주택(2001년 준공)으로 베란다 외벽이 얇아 단열이 잘 되지 않으며, 배수로에 이물질 등이 쌓여 한파에는 쉽게 얼 수 있는 등 구조적 문제도 있으므로 임대인(집주인)에게도 동파의 책임이 있다고 판단하였습니다.

당사자간에 합의되지 않을 경우 소송을 통해 해결하여야 하는데, 소송을 할 경우 비용과 시간이 소요되어 비경제적이며, 임대인과 임차인 모두 과실과 책임이 있으므로 임대인이 주장하는 보수 비용과 임차인이 주장하는 침수 피해에 따른 손해배상금은 각자 부담하기로 하고, 상대적으로 손해가 적은 임대인이 1개월분 월세 60만 원과 관리비 5만 원을 면제하는 조정안에 임대인과 임차인 모두 동의하여 조정이 성립되었습니다.

참고

겨울철에는 주택의 구조에 따라 임대인은 동파를 예방하기 위한 시공(열선 설치 등)이나, 임차인에게 동파 방지를 위한 주의를 사전에 당부하고, 임차인은 보일러를 켜두고, 온수와 냉수를 조금씩 흘려보내며, 옷가지 등 보온재로 배관을 감는 등의 방법으로 동파를 방지하기 위해 상호 노력하여야 불편과 분쟁을 예방할 수 있습니다.



episode 2

원상회복 분쟁

분쟁 내용

6년 동안 월세로 거주한 재훈. 임대차가 종료되어 이사를 갔는데, 돌려받은 임차주택을 살펴본 집주인(임대인)은 깜짝 놀랐다.

벽지는 변색되어 도배가 필요할 정도였고, 실내에는 온통 담배냄새가 배어 있는 것이 아닌가. 모두 재훈이 집안에서 담배를 피웠기 때문이었다.

또한 침대 매트리스를 바닥에 놓고 사용하여 장판이 붉은색으로 변색되었고, 빌트인으로 제공한 세탁기와 옷장은 재훈의 과실로 일부 파손되어 있었다.

이에 집주인은 원상회복 비용으로 보증금 500만 원 중 100만 원을 공제하고, 400만 원만 돌려주었다.

- 공제내역 : 도배·장판 교체 및 특수청소 비용 44만 원, 냉장고와 옷장 교체 비용 56만 원

그러나 재훈은 집주인이 공제한 100만 원 중 도배 및 장판보수비 30만 원만 인정하였고, 나머지 70만 원은 반환하라며 분쟁조정을 신청하였다.

조정 내용

집주인(임대인)은 원상회복을 이유로 공제한 보증금 100만 원 중 28만 원을 임차인인 재훈에게 지급하는 것으로 조정이 성립되었습니다.

해설

재훈이 실내에서 흡연하고, 매트리스를 방바닥에 깔면서 종이를 깔아 변색을 방지하는 등의 관리행위를 하지 않아 선량한 관리자로서의 주의의무를 지키지 않았다고 볼 수 있어, 도배 및 장판과 특수청소에 따른 손해를 배상하여야

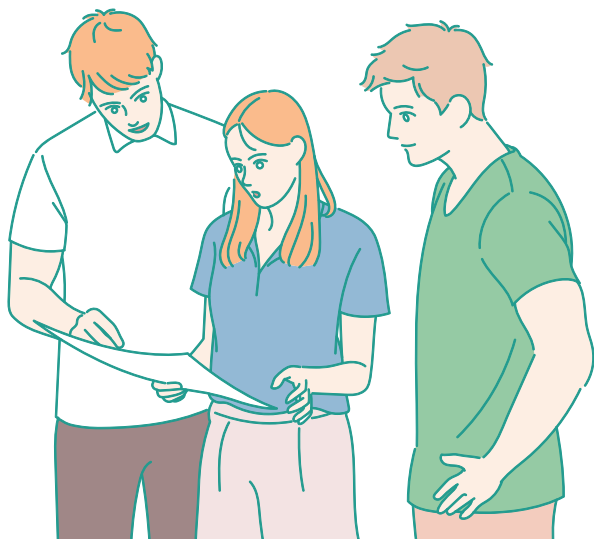
한다고 판단하였습니다.

한편, 집주인은 빌트인으로 제공된 세탁기 및 옷장의 파손에 따른 교체 비용으로 56만 원을 요구하나, 구입한지 6년이 지났으므로 감가상각을 고려하여 손해액을 정하여야 된다고 설명하였습니다.

따라서 재훈이 실내흡연을 인정하고 있으므로 도배, 장판 시공비용으로 44만 원을 부담하고, 나머지 문제 된 세탁기 및 옷장 교체 비용 56만 원에 대하여 집주인과 재훈이 반액인 28만 원을 각각 부담하는 조정안에 모두 동의하여 조정이 성립되었습니다.

참고

임차인은 임차주택에 사는 동안 선량한 관리자로서의 주의의무를 부담합니다. 따라서 사회통념과 임차 목적에 적합하게 임차주택을 사용하고 관리하여야 합니다.



episode 3

보증금 반환 및 손해배상 분쟁

분쟁 내용

희진의 월세계약 만료일은 2018년 2월 27일인데, 이사갈 계획을 세우고, 계약 만료 3개월 전에 집주인에게 계약해지 및 보증금 반환을 청구하였다. 그런데 집주인은 만료일이 지난 4월 3일에 보증금 1억 3,000만 원의 10%인 1,300만 원만 지급하고 나머지 1억 1,700만 원은 반환해 주지 않았다.

한편, 희진은 보증금 1억 5,000만 원인 주택을 새로 임대차하면서 계약금으로 1,500만 원을 지급하고, 잔금 1억 3,500만 원은 2018년 4월 13일에 지급하기로 계약하였다. 만약 보증금을 반환받지 못한다면 희진이 기존의 대출금을 연장하고, 신규대출을 받는다고 해도 잔금을 치르는데 5,200만 원이 부족한 상황이었다.

결국 희진은 ①돌려받지 못한 나머지 보증금 1억 1,700만 원과 ②보증금을 반환받지 못하여 연장한 대출금의 이자와 추후 발생할 중도상환 수수료, 임차권등기 신청 비용, 기타 정신적 손해를 포함하여 총 100만 원의 손해배상을 집주인에게 청구하면서 분쟁조정을 신청하였다.

조정 내용

집주인(임대인)은 희진(임차인)에게 새로운 임차주택 잔금 지급일(2018년 4월 13일)에 반드시 필요한 5,200만 원을 먼저 지급하고, 나머지 6,500만 원은 2018년 4월 16일에 지급하기로 하였습니다.

또한 집주인은 희진에게 분쟁조정 신청비용, 임차권등기신청 및 해제비용, 임차인의 대출금에 대한 중도상환 수수료를 정산하여 지급하기로 하였습니다.

해설

임대인의 보증금 미반환으로 인해, 임차인이 새로 임대차한 주택의 잔금을 지급하지 못하여 계약이 파기될 경우 지급한 계약금 1,500만 원이 몰수되어 손해가 발생하고, 경우에 따라서는 임대인이 배상해야 해야 할 수 있음을 설명하여 임차인이 입주하는 2018년 4월 13일에 우선 반드시 필요한 5,200만 원을 지급하고, 나머지 6,500만 원은 2018년 4월 16일까지 지급하기로 합의하였습니다.

또한 임차인이 보증금 반환을 위해 지출한 각종 비용(분쟁조정신청 비용, 임차권 등기 신청 및 해지 비용과 대출금의 중도 상환 수수료)을 임대인이 지급하기로 합의하였습니다.



episode 4

임대인의 수선의무 위반

분쟁 내용

효주는 노후주택에 보증금 300만 원, 월세 20만 원으로 임대차하여 살던 중 어느 날 변기가 부서져 화장실 사용이 어렵게 되었다. 그뿐 아니라 누수로 벽면에 곰팡이가 확산되어 냄새로 고통받게되어 집주인에게 수선을 요청하였지만 해결되지 않았다.

이에 효주는 2개월분 월세 40만원을 지급하지 않고, ① 임대차계약의 해지 및 보증금반환과 ② 변기사용불능으로 인한 불편과 정신적 스트레스에 대한 손해배상을 청구하는 분쟁조정을 신청하였다.

조정 내용

임대차계약을 해지하고, 집주인(임대인)은 효주가 연체한 월세 40만 원 중 20만 원을 면제하여, 보증금 300만 원 중 월세 20만 원을 공제한 280만 원을 효주(임차인)에게 지급하는 것으로 조정이 성립되었습니다.

해설

임대인은 민법 제623조의 수선의무를 부담합니다. 즉 임차인이 사용수익할 수 있도록 유지해 줄 의무를 부담하는데, 임대인이 주택을 수선해주지 않을 경우 ① 손해배상을 청구할 수 있고, ② 수선이 끝날때까지 차임의 전부 또는 일부의 지급을 거절할 수 있으며, ③ 사용수익할 수 없는 부분의 비율에 따른 차임의 감액을 청구하거나, ④ 나머지 부분만으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있습니다. (민법 제627조, 대법원 1997. 4. 25. 선고 96다44778,44785 판결 참조)

사람의 배변활동은 삶의 기본적요소인데, 임대인이 화장실을 수선해주지 않아 임차인이 학교, 지하철로 화장실을 찾아다닌 것은 임대인이 수선의무를 심각하게 위반하였다고 할 수 있으며, 한편, 임대차계약을 해지하고 임차인을 이사시키는 것이 임대인이 추진 중인 리모델링 공사에도 도움이 될 수 있다는 것을 설득하여 조정이 성립되었습니다.



episode 5

임대차계약 종료 ①

분쟁 내용

이사 온 지 1달밖에 되지 않은 지훈. 전셋집 천장에서 물이 새기 시작했다. 주방, 거실, 안방에서 물을 받아내야 했고, 수도물에는 녹물이 심하여 사용하기 어려운 상황이 되었다.

지훈은 집주인에게 보수요청하였으나, 제대로 보수하지 않아 누수는 지속되었다.

결국 지훈은 계약을 종료하기로 결심하고, 내용증명 우편으로 집주인에게

① 임대차계약의 해지 및 보증금 반환과 ② 보증금의 10%를 계약금으로 우선 지급해 줄 것을 요청하면서 분쟁조정을 신청하였다.





조정 내용

임대차계약을 종료하고, 집주인(임대인)은 보증금 1억 2천만 원을 지훈(임차인)에게 반환하며, 지훈은 보증금은 반환받음과 동시에 임차주택을 반환하기로 합의하여 조정이 성립되었습니다.

그러나 지훈이 주장한 보증금의 10%를 계약금으로 우선 지급해달라는 주장은 합의되지 못하였습니다.

해설

민법 제623조에서 임차주택에 대한 임대인의 수선 의무를 규정하고, 같은 법 제627조에서 일정한 경우 임차 목적을 달성할 수 없을 경우 임대차계약을 해지할 수 있다고 규정하고 있는바, 천장 누수로 거실과 방에서 바가지로 물을 받아내는 상태라면 임대차 목적을 달성할 수 없을 상황이라 볼 수 있으므로 임대차계약을 해지할 수 있다고 판단됩니다.

그러나 임차인이 요구하는 보증금의 10%에 해당하는 금액의 우선지급 요구에 관하여 임대인이 지급을 거절하여 합의되지 못하였습니다.

episode 6 임대차계약 종료 ②

분쟁 내용

상현은 1억 7천만 원 전셋집에 1년 남짓 거주하고 있었다.

그러던 중, 벽면에 누수와 곰팡이가 발생하고, 악취까지 나기 시작하여 임대인에게 보수를 요청하였다. 전문가 진단결과 전면보수를 하여야 하며, 보수를 위하여 상현이 주택을 비워주어야 한다고 한다.

이에 상현은 ① 임대차계약 해지 및 보증금 1억 7천만 원의 반환과 ② 이사비, 중개보수, 누수로 인하여 폐기한 가구 등에 대한 손해배상금을 청구하면서 분쟁조정을 신청하였다.

하지만 집주인은 보증금을 반환할 여력이 없으므로 임차주택을 전면 수리한 후 새로운 세입자와 계약하여야만 보증금을 반환해 줄 수 있다고 하면서 전면 수리를 하는 30일 동안 임차주택을 비워달라고 부탁하였다.

조정 내용

상현(임차인)은 임차주택에 대한 집주인(임대인)의 보수공사에 적극 협조하고, 집주인은 ① 임차인인 상현이 주택을 비워주는 30일동안 발생하는 보관 이사비용, 숙박비, 식비, 기존에 발생한 손해배상을 포함하여 500만 원을 지급하고, ② 하자보수공사 기간이 30일을 초과하는 경우 1일당 10만 원을 가산하여 지급하기로 하는 조정이 성립되었습니다.

해설

민법 제623조에서 임대인의 수선 의무를 규정하고 있으며, 같은 법 제624조에서 임대인이 임대물의 보존에 필요한 행위를 하는 때에는 임차인이 이를

거절하지 못한다고 규정하고, 같은 법 제625조에서 임차인의 의사에 반하여 보존행위를 하는 경우 임차인이 이로 인하여 임차 목적을 달성할 수 없을 때는 계약을 해지 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

따라서 임대인이 임차 주택의 전면보수를 위하여 30일간 주택을 비워달라는 것은 임차인이 30일간 사용하지 못하는 결과가 되어 임대차계약을 해지할 수도 있을 것입니다.

그러나 임대인이 보증금 지급 여력이 없는 상태에서 임차인이 소송 등 법적 절차로 분쟁을 해결하고자 할 경우 상당한 시간이 소요되고, 보수가 필요한 현 상태에서 경매 시 경락대금으로 보증금 전액을 반환받을 수 있는지도 불투명한 상태이므로 임차주택을 전면 보수한 후 보증금을 낮춰 새로운 임차인을 구하는 방안을 권유하면서 임차인의 손해를 최대한 배상해 주는 선에서 상호 합의하여 조정이 성립되었습니다.

분쟁조정으로 임차인은 전면수리에 따라 임대차하는 동안 쾌적한 주거를 보장받고, 또한 새로운 임차인을 구하여 보증금을 회수할 수 있는 가능성이 높아졌으며, 임대인은 임차주택의 누수 문제를 근본적으로 해결하여 주택의 가치를 높이는 효과를 얻었습니다.



episode 7 임차주택 반환

분쟁 내용

현수는 계약 기간이 만료되어 2019년 3월 1일에 이사하기로 하였다. 그런데 집주인이 보증금 9,000만 원 중 500만 원을 파손된 유리창 및 싱크대 원상 회복 비용, 공과금 체납 비용으로 유보하고, 나머지 8,500만 원만 지급하는 것이 아닌가? 이에 현수는 이사를 가지 않았다. 결국 집주인은 주택 반환을 청구하면서 2019년 3월 11일에 분쟁조정을 신청하였다.

조정 내용

임대차계약의 종료일을 2019년 3월 20일로 하고, 임대인(집주인)은 임차인(현수)에게 유보한 보증금 500만 원 중 3월 2일~20일까지의 월세 25만 원을 공제한 나머지 475만 원을 반환하고, 유리창 및 싱크대 원상회복 비용의 청구를 요구하지 않기로 상호 합의하여 조정이 성립되었습니다.

해설

임대인이 요구하는 원상회복과 관련하여 파손된 유리창은 임차인이 교체하여 해결되었습니다.

싱크대 원상회복과 관련하여 상판 이음새 부분에 틈이 발생하고 일부분 흠집이 발생한 것은 싱크대를 용도대로 사용해도 시간이 흐르면서 자연적으로 발생할 수 있는 통상의 손모(서울중앙지법 2007. 5. 31. 선고 2005가합100279,2006가합62053 판결 참조)에 해당할 가능성이 크며, 설사 세입자에게 원상회복 의무가 있다하여도 설치한지 6년이 경과되어 감가상각 등을 고려하면 배상금액이 크지 않고, 당사자 간에 합의되지 않으면 소송을 통해 해결하여야 하는데 이 경

우 상당한 시간이 소요되어 손해가 더 크게 발생할 수 있다는 점을 설득하여 임대인이 원상회복비용을 청구하지 않기로 하였습니다.

한편 임차인은 임대인과 당초 이사 가기로 한 3월 1일 이후 조정에서 결정된 임대차계약 종료일까지에 해당하는 월세를 일할 계산한 25만 원을 부담하기로 하였습니다.

조정결과 임대인은 큰 비용들이지 않고 임차주택을 반환 받고, 세입자는 유보된 보증금 대부분을 반환받게 되어 상호 유익한 결과를 얻었습니다.



참고

임차인은 임대차계약이 종료한 경우에는 임차목적물을 원상에 회복하여 임대인에게 반환할 의무가 있는데, 원상으로 회복한다고 함은 사회통념상 통상적인 방법으로 사용·수익을 하여 그렇게 될 것인 상태라면 사용을 개시할 당시의 상태보다 나빠지더라도 그대로 반환하면 무방하다는 것으로, 임차인이 통상적인 사용을 한 후에 생기는 임차목적물의 상태 악화나 가치의 감소를 의미하는 통상의 손모에 관하여는 임차인의 귀책사유가 없으므로 그 원상회복비용은 채권법의 일반원칙에 비추어 특약이 없는 한 임대인이 부담한다고 해야 한다.

즉, 임대차계약은 임차인에 의한 임차목적물의 사용과 그 대가로서 임료의 지급을 내용으로 하는 것이고, 임차목적물의 손모의 발생은 임대차라고 하는 계약의 본질상 당연히 예정되어 있다.

이와 같은 이유로 건물의 임대차에서는 임차인이 사회통념상 통상적으로 사용한 경우에 생기는 임차목적물의 상태가 나빠지거나 또는 가치 감소를 의미하는 통상적인 손모에 관한 투하자본의 감가는 일반적으로 임대인이 감가상각비나 수선비 등의 필요경비 상당을 임료에 포함시켜 이를 지급받음으로써 회수하고 있다.





따라서 건물의 임차인에게 건물임대차에서 생기는 통상의 손모에 관해 원상회복의무를 부담시키는 것은 임차인에게 예상하지 않은 특별한 부담을 지우는 것이 되므로 임차인에게 그와 같은 원상회복의무를 부담시키기 위해서는 적어도 임차인이 원상회복을 위해 그 보수비용을 부담하게 되는 손모의 범위가 임대차계약서의 조항 자체에서 구체적으로 명시되어 있거나 그렇지 아니하고 임대차계약서에서 분명하지 않은 경우에는 임대인이 말로써 임차인에게 설명하여 임차인이 그 취지를 분명하게 인식하고 그것을 합의의 내용으로 하였다고 인정되는 등 그와 같은 취지의 특약이 명확하게 합의되어 있어야 할 필요가 있다고 해석함이 상당하다. (서울중앙지방법원 2007. 5. 31. 선고 2005가합100279, 2006가합62053 판결)

실제 사례와 Q&A 로 알아보는

주택임대차 상담사례집

발행인 서울특별시시장 박원순
편집인 서울특별시 주택건축본부장 류훈
주택기획관 김성보
발행일 2019년 12월 5일
발행부서 서울특별시 주택건축본부 주택정책과 ☎02-2133-7047
제작 주택정책과장 김정호
전월세팀장 김종현
전월세팀 김지연 남가영 박희영 배민경 신동철 이진형 이현우
편집·디자인 (주)이팝

본 출판물은 내부업무용으로 제작되었습니다.

본 출판물의 저작권 및 판권은 서울특별시에 있습니다. [비매품]

※ 본 책자는 참고용으로 제작된 것으로 소송관련 증빙자료로 제출할 수 없으며,
임대차계약은 발생하는 사항별로 해석이 달리 적용될 수 있음을 알려드립니다.

ISBN : 979-11-6161-763-3

집은 우리의 삶입니다.
서울시 전월세보증금지원센터가
삶의 고민을 덜어드리겠습니다.

비매출/무료



9 791161 617633

ISBN : 979-11-6161-763-3