

의 안 번 호	제 호	의 결 사 항
의 결 연 월 일	2020. . . (제 회)	

주 택 임 대 차 보 호 법 시 행 령
일 부 개 정 령 안

제 출 자	국무위원 김현미 (국토부장관) 국무위원 추미애 (법무부장관)
제출 연월일	2020. . .

법 제 처 심 사 전

1. 의결주문

주택임대차보호법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

임대인이 실거주를 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하도록 하고, 현재 대한법률구조공단 지부에 설치하도록 한 주택임대차분쟁조정위원회를 한국토지주택공사 및 한국감정원의 지사 또는 사무소에도 설치하도록 하는 등의 내용으로 「주택임대차보호법」이 개정(법률 제17470호, 2020. 7. 31. 공포, 2020. 7. 31. 시행)됨에 따라, 확정일자부여기관에 임대차 정보제공을 요청할 수 있는 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자에 법 제6조의3제1항제8호의 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자를 추가하고,

최근 저금리 추세를 고려하여 보증금의 전부 또는 일부를 월차임(月借賃)으로 전환하는 경우 적용하는 상한율 산정방식 중 한국은행에서 공시한 기준금리에 더하는 법률에서 위임한 이율을 연 2퍼센트로 조정하는 한편,

주택임대차분쟁조정위원회를 두는 한국토지주택공사 및 한국감정원의 지사 또는 사무소 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

3. 주요내용

가. 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위(안 제5조제5호 신설)

임대인이 실거주를 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하도록 규정함에 따라 해당 주택의 임차인이었던 자가 임대인의 위반 여부를 확인하기 위하여 임대차 정보제공을 요청할 수 있도록 할 필요가 있으므로, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위에 법 제6조의3제1항제8호의 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자를 추가함.

나. 요청할 수 있는 정보의 범위 및 제공방법(안 제6조)

제5조제5호에 해당하는 자가 요청할 수 있는 정보의 범위를 임대차목적물, 임대인·임차인의 성명 또는 법인명·단체명, 확정일자 부여일, 차임·보증금, 임대차기간으로 규정함.

다. 월차임 전환 시 산정률(안 제9조제2항)

한국은행에서 공시한 기준금리에 더하는 법률에서 위임한 이율을 연 3.5퍼센트에서 연 2퍼센트로 하향 조정함.

라. 주택임대차분쟁조정위원회의 설치(안 제21조, 제23조 및 제33조)

1) 주택임대차분쟁조정위원회를 한국토지주택공사 인천지역본부 등 6

- 개 지사와 한국감정원 서울동부지사 등 6개 지사에 설치하도록 함.
- 2) 주택임대차분쟁조정위원회 사무국의 국장, 심사관, 조사관 임명권자에 한국토지주택공사 사장, 한국감정원 원장을 추가함.
- 3) 조정수수료 면제 대상자에 한국토지주택공사·한국감정원 규정으로 정하는 사람을 추가하고, 수수료의 납부 및 환급절차 등에 필요한 사항을 한국토지주택공사·한국감정원 규정으로 정하도록 함.

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 기획재정부, 행정안전부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2020. 8. 28. ~ 9. .) 결과, 특기할 사항
없음

대통령령 제 호

주택임대차보호법 시행령 일부개정법률안

주택임대차보호법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조제5호를 제6호로 하고, 같은 조에 제5호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제6호(종전의 제5호) 중 “제4호까지”를 “제5호까지”로 한다.

5. 법 제6조의3제1항제8호의 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자

제6조제1항 각 호 외의 부분 중 “임대차계약의 당사자”를 “제5조제1호에 해당하는 자”로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “임대차계약의 당사자가 아닌 이해관계인”을 “제5조제2호부터 제4호까지 및 제6호에 해당하는 자”로 하며, 같은 조 제3항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(종전의 제3항) 중 “제1항 및 제2항”을 “제1항부터 제3항까지”로 한다.

③ 제5조제5호에 해당하는 자는 법 제3조의6제3항에 따라 확정일자부여기관에 해당 임대차계약에 관한 다음 각 호의 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청할 수 있다.

1. 임대차목적물
2. 임대인·임차인의 성명 또는 법인명·단체명
3. 확정일자 부여일
4. 차임·보증금
5. 임대차기간

제9조제2항 중 “3.5퍼센트”를 “2퍼센트”로 한다.

제21조제2항을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “공사“이라 한다)의 다음 각 호의 지사 또는 사무소에 법 제14조제1항에 따른 조정위원회를 둔다.

1. 인천지역본부
2. 충북지역본부
3. 경남지역본부
4. 경기지역본부
5. 부산울산지역본부
6. 제주지역본부

③ 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 “감정원“이라 한다)의 다음 각 호의 지사 또는 사무소에 법 제14조제1항에 따른 조정위원회를 둔다.

1. 서울동부지사
2. 전주지사
3. 춘천지사
4. 경기서부지사
5. 대전지사
6. 포항지사

④ 제1항 내지 제3항에 따라 공단, 공사 및 감정원의 지부에 두는 조정 위원회의 관할구역은 별표 1과 같다.

제23조의 제목 “(공단의 지부에 두는 조정위원회 사무국)”을 “(조정위원회 사무국)”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “공단의 지부”를 “공단, 공사 및 감정원의 지부, 지사 또는 사무소”로 하며, 같은 조 제2항 및 제3항 중 “이사장”을 각각 “이사장, 공사의 사장 및 감정원의 원장”으로 한다.

제33조제2항제11호 및 같은 조 제4항 중 “규칙”을 각각 “규칙, 공사·감정원 규정”으로 한다.

별표 1을 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제21조, 제23조, 제33조 및 별표 1의 개정규정은 2020년 11월 1일부터 시행한다.

제2조(주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위에 관한 적용례) 제5조 및 제6조의 개정규정은 이 영 시행 후 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청하는 경우부터 적용한다.

제3조(월차임 전환 시 산정률의 제한에 관한 적용례) 제9조의 개정규정

은 이 영 시행 당시 존속중인 임대차계약에 대해서도 적용하되, 이 영 시행 후 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위 차임으로 전환하는 경우부터 적용한다.

[별표 1]

공단, 공사 및 감정원의 지부, 지사 또는 사무소에 두는 조정위원회의 관할구역(제21조제4항 관련)

기 관	지 부 · 지 사 · 사 무 소	관 할 구 역
대 한 법 률 구 조 공 단	서울중앙지부	서울특별시, 강원도
	수원지부	인천광역시, 경기도
	대전지부	대전광역시, 세종특별자치시, 충청북도, 충청남도
	대구지부	대구광역시, 경상북도
	부산지부	부산광역시, 울산광역시, 경상남도
	광주지부	광주광역시, 전라북도, 전라남도, 제주특별자치도
한 국 토 지 주 택 공 사	인천지역본부	인천광역시
	충북지역본부	충청북도
	경남지역본부	경상남도
	경기지역본부	경기도
	부산울산지역본부	울산광역시
	제주지역본부	제주특별자치도
한 국 감 정 원	서울동부지사	서울특별시
	전주지사	전라북도
	춘천지사	강원도
	경기서부지사	경기도
	대전지사	세종특별자치시
	포항지사	경상북도

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제5조(주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위) 법 제3조의 6제3항에 따라 정보제공을 요청할 수 있는 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자(이하 “이해관계인”이라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다.	제5조(주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위) ----- ----- ----- ----- ----- ----- ---
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
<u><신 설></u>	5. <u>법 제6조의3제1항제8호의 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자</u>
5. 제1호부터 <u>제4호까지</u> 에 준하는 지위 또는 권리를 가지는 자로서 법무부령으로 정하는 자	6. ----- <u>제5호까지</u> ----- ----- ----- --
제6조(요청할 수 있는 정보의 범위 및 제공방법) ① <u>임대차계약의 당사자</u> 는 법 제3조의6제3항에 따라 확정일자부여기관에 해당 임대차계약에 관한 다음 각 호의 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청할 수 있다.	제6조(요청할 수 있는 정보의 범위 및 제공방법) ① <u>제5조제1호에 해당하는 자</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----.

1. ~ 5. (생략)

② 임대차계약의 당사자가 아닌 이해관계인 또는 임대차계약을 체결하려는 자는 법 제3조의6제3항 또는 제4항에 따라 확정일자부여기관에 다음 각 호의 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청할 수 있다.

1. ~ 4. (생략)

<신설>

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

제9조(월차임 전환 시 산정률) ①

1. ~ 5. (현행과 같음)

② 제5조제2호부터 제4호까지 및 제6호에 해당하는 자 -----

--.

1. ~ 4. (현행과 같음)

③ 제5조제5호에 해당하는 자는 법 제3조의6제3항에 따라 확정일자부여기관에 해당 임대차계약에 관한 다음 각 호의 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청할 수 있다.

1. 임대차목적물

2. 임대인·임차인의 성명 또는
법인명·단체명

3. 확정일자 부여일

4. 차임·보증금

5. 임대차기간

④ 제1항부터 제3항까지 -----

--.

제9조(월차임 전환 시 산정률) ①

(생 략)

② 법 제7조의2제2호에서 “대통령령으로 정하는 이율”이란 연 3.5퍼센트를 말한다.

제21조(주택임대차분쟁조정위원회
회의 설치) ① (생 략)

② 제1항에 따라 공단의 지부에
두는 조정위원회의 관할구역은
별표 1과 같다.

<신 설>

(현행과 같음)

② -----

2퍼센트-----.

제21조(주택임대차분쟁조정위원
회의 설치) ① (현행과 같음)

② 「한국토지주택공사법」에
따른 한국토지주택공사(이하
“공사“이라 한다)의 다음 각 호
의 지사 또는 사무소에 법 제14
조제1항에 따른 조정위원회를
둔다.

1. 인천지역본부
2. 충북지역본부
3. 경남지역본부
4. 경기지역본부
5. 부산울산지역본부
6. 제주지역본부

③ 「한국감정원법」에 따른 한
국감정원(이하 “감정원“이라 한
다)의 다음 각 호의 지사 또는
사무소에 법 제14조제1항에 따
른 조정위원회를 둔다.

1. 서울동부지사
2. 전주지사
3. 춘천지사
4. 경기서부지사

<신 설>

제23조(공단의 지부에 두는 조정위원회 사무국) ① 법 제14조제3항에 따라 공단의 지부에 두는 조정위원회 사무국(이하 “사무국”이라 한다)에는 사무국장 1명을 두며, 사무국장 밑에 심사관 및 조사관을 둔다.

② 사무국장은 공단의 이사장이 임명하며, 조정위원회의 위원(이하 “조정위원”이라 한다)을 겸직할 수 있다.

③ 심사관 및 조사관은 공단의 이사장이 임명한다.

④ ~ ⑦ (생략)

제33조(수수료) ① (생략)

② 신청인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 수수료를 면제할 수 있다.

1. ~ 10. (생략)

5. 대전지사

6. 포항지사

④ 제1항 내지 제3항에 따라 공단, 공사 및 감정원의 지부에 두는 조정위원회의 관할구역은 별표 1과 같다.

제23조(조정위원회 사무국) ① --

----- 공단, 공사 및 감정원의 지부, 지사 또는 사무소-----

-----.

② ----- 이사장, 공사의 사장 및 감정원의 원장-----

-----.

③ -----
이사장, 공사의 사장 및 감정원의 원장-----.

④ ~ ⑦ (현행과 같음)

제33조(수수료) ① (현행과 같음)

② -----

-----.

1. ~ 10. (현행과 같음)

11. 그 밖에 제1호부터 제10호
까지의 규정에 준하는 사람으
로서 공단 규칙 또는 시·도
조례로 정하는 사람

③ (생 략)

④ 제1항에 따른 수수료의 납부
방법 및 제3항에 따른 수수료의
환급절차 등에 관하여 필요한
사항은 공단 규칙 또는 시·도
의 조례로 정한다.

11. -----

----- 규칙, 공사·감정원
규정 -----

③ (현행과 같음)

④ -----

----- 규칙, 공사·감정원
규정 -----.

〈 의안 소관 부서명 〉

주택정책과	
연 락 처	044-201-4177