

주택임대차 보호법은 무주택자인 서민을 보호하고 국민의 주거생활의 안전을 위하여 1981년 3월 5일에 제정된 특별법으로 주택 임대차에 관하여 민법에 대한 여러 가지 특례를 규정하고 있다.

주택임대차 보호법의 적용범위는 주거용 건물, 즉 주택의 임대차에 한하여 적용된다.

주거용 건물, 즉 주택은 그것이 사회 통념상 건물로 인정하기에 충분한 요건을 구비하고 주거용으로 사용되고 있는 것이면 시정이나 구청 등에 구비되어 있는 가옥 대장이나 건물대장의 용도란에 「주거용」으로 기재되어 있지 않더라도 본 법의 적용을 받게 된다. 따라서 공장용 건물이나 창고용 건물이라도 건물의 내부구조를 주거용으로 변경한 경우에는 주택이라고 보아야 할 것이다. 또한 관할관청으로부터 허가를 받지 아니하고 건축한 무허가 건물이나 건축허가는 받았으나 준공검사를 필하지 못한 건물도 역시 본 법의 적용을 받는 것이므로 무허가나 준공검사 미비상태의 주택에 관하여 임대차계약을 체결하여도 이 법의 보호를 받게 된다.

주택을 건축한 사람은 공사완공 후 준공검사를 받았으나 소유권 보존등기를 하지 않았더라도 그 주택의 소유권을 취득하는 것이므로(민법 제 187호) 미등기 주택도 이 법의 적용을 받으며 주택의 신축자는 그 주택을 임대할 수 있는 정당한 권리를 가지고 있으므로 미등기 주택이라는 것 때문에 임대차 계약을 주저할 필요가 없다.

임차주택의 일부가 주거외의 목적으로 사용되는 경우에도 적용되나 임차 목적물이 주거용으로 함께 사용되는

것인 이상 임차주택의 일부가 비주거용인 경우까지 이 법의 보호대상이 되므로 주택에 딸린 가게에서 소규모 영업 및 공장을 하는 세입자도 이 법의 보호대상이 된다.

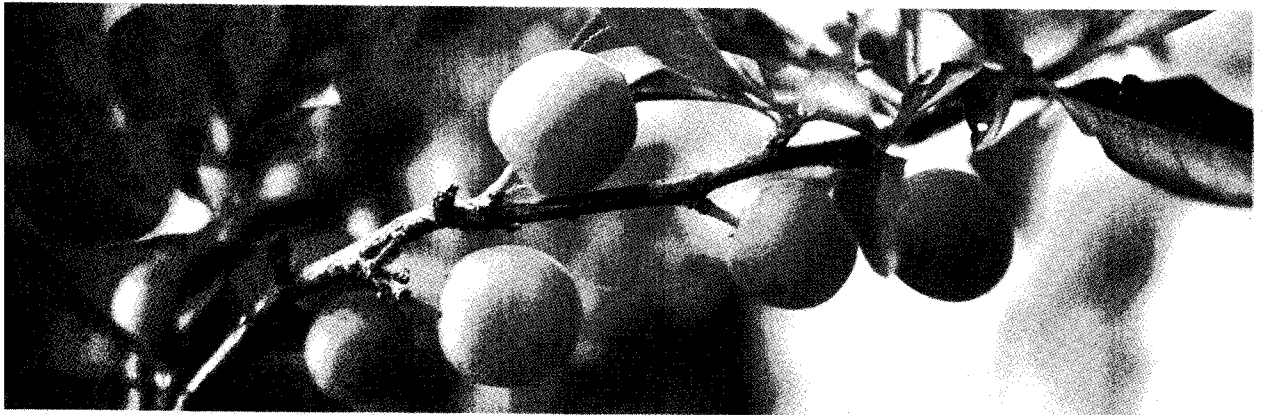
미등기 전세에도 적용된다.

미등기 전세는 우리나라에서 상당히 오래전부터 부동산 임대차 특히 건물 임대차의 한 형태로 발전하여 온 제도로서 건물의 소유자인 「갑」이 그 건물을 세를 얻어서 살고자 하는 「을」로부터 「전세금」을 받고 일정한 기간 그 건물을 을로 하요금 사용하게 한 후 그 기간이 만료된 때에 그 건물을 인도받음과 동시에 전세금을 반환하는 것을 내용으로 하는 갑과 을의 계약이라고 할 수 있다.

주택 임대차 보호법의 보호내용은 다음과 같다.

1. 주택 임차권의 대항력

주택임대차는 그 등기가 없는 경우에도 주택의 인도(입주)와 주민등록 전입 신고를 마친 때에는 그 다음날로부터 효력이 생긴다. 즉 세입자는 그 주택의 임대차 관계를 주장할 수 있다는 의미이며 이는 임대차 기간 중 임대주택의 주인이 변경되는 경우에도 임대인의 지위가 새 주인에게 승계됨으로 세입자는 계약기간동안(보증금을 준 경우에는 그 보증금을 받을 때 까지)그 집에서 쫓겨나지 않고 살 수 있다는 것이다. 그러나 주의 할 일은 세입자가 입주와 전입신고를 하기 전에 그 집이 이미 저당권 등기나 가압류, 압류등기, 가등기 등이 행하여 졌고 그



결과는 경매나 가등기에 의한 본등기로 인하여 소유권자가 변경될 경우에는 임차권은 소멸되어 새주인에게 대항할 수 없다. 그러므로 계약을 체결하기 전에 저당권 설정이나 가등기 여부 등을 꼭 확인해야 한다.

2. 임차인의 순위에 의한 우선 변제권

세입자는 주택의 인도(입주)와 주민등록 전입신고를 마치고 임대차 계약상의 확정일자를 갖추었을 때 경매라는 공매기 임대 주택의 기타 채권자보다 우선하여 보증금을 배제 받을 수 있다. 단, 확정일자를 받기 이전에 설정된 담보건물보다는 우선하지 못한다.

3. 임차권 등기 명령 제도

임대기간이 끝났는데도 주인이 세입자에게 전세 보증금을 반환하지 못하거나 주소지 변경 등으로 이사할 필요가 있는 경우에도 보증금을 반환받지 못할 것으로 염려하여 이사하지 못하는 등의 문제점이 제기되어 1999년 1월 21일 개정으로 임차권 등기 명령제도를 신성하였다. 세입자가 법원에 가서 임차권 등기 명령을 신청하여 대항력과 우선 변제권을 취득하게 된다. 임차권 등기 이후에는 자유롭게 주거를 옮길 수 있다.

4. 주택 임대차 계약 기간의 2년 보장

주택 임대차의 기간은 당사자 간에 자유로이 정할 수 있으나 기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 임대기간을 2년이하로 약정한 집주인은 2년 이하의 약정기간을 주장할 수 없으나 세입자는 이를 주장할 수 있다.

임대기간 만료전 6개월부터 1년까지에 세입자에게 재

계약 거절의 통지또는 재계약의 통지를 아니한 경우에도 그 기간이 만료한 때에 진 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약이 이루어진 것으로 본다.

5. 집주인(임대인)의 보증금 증액 청구권 제한

1년 이내에는 보증금 금액을 요구할 수 없고 1년 후에 올리는 경우에도 5%를 초과할 수 없도록 하고 있다.

6. 일정한 범위의 보증금 최우선 변제권

수도권(과밀억제권역:서울, 인천, 의정부, 남양주, 하남, 고양, 수원, 성남, 안양, 부천, 과천, 의왕, 군포, 시흥)은 4천만원(일부지역 제외)이하의 보증금으로 입주하는 세입자에 한하여 1,600만원까지 우선 변제권이 인정되고 광역시(인천 제외)에서는 3,500만원 이하의 보증금으로 임대하고 있는 세입자에게는 1,400만원까지 우선변제 기타 지역은 3천만원 이하의 보증금으로 입주하는 세입자는 1,200만원까지 우선 변제권이 인정된다.

임대차 계약서를 작성하기 전에 먼저 해당 건물의 등기부 등본을 열람하여 저당설정이나 가압류 여부를 확인하여야 하고 임대 계약서를 작성한 후에는 동사무소나 등기소로 가서 확정일자를 받고 반드시 전입신고를 해야 한다. 임대기간 만료후에도 보증금을 반환받지 못한 경우에는 집주인에게 내용증명을 발송하여 서면으로 보증금 반환을 요구한 후에 근거자료를 첨부하여 해당 법원에 가서 민사조정 신청할 수 있음을 알려준다. **민사조정**

문의전화 720-9898, 720-0328