

보 도 자 료

주택임대차보호법상 임차인의 계약갱신요구권 및 차임증액 제한 사건

[2020헌마1343, 1400, 1598, 2021헌마14, 792, 2022헌바82, 123,
140, 149, 150, 248, 300, 333, 2023헌바1, 433[병합]
주택임대차보호법 제6조의3 위헌확인 등]

[선 고]

헌법재판소는 2024년 2월 28일 재판관 전원의 일치된 의견으로, 주택 임차인이 계약갱신요구를 할 경우 임대인이 정당한 사유 없이 거절하지 못하도록 하고, 임대인이 실제 거주를 이유로 갱신을 거절한 후 정당한 사유 없이 제3자에게 임대한 경우 손해배상책임을 부담시키는 주택임대차보호법 제6조의3 제1항, 제3항 본문, 제5항, 제6항, 계약갱신 시 차임이나 보증금 증액청구의 상한을 제한하는 제6조의3 제3항 단서 중 제7조 제2항에 관한 부분, 보증금을 월 단위 차임으로 전환하는 경우 그 산정률을 정한 제7조의2, 개정 법 시행 당시 존속 중인 임대차에도 개정조항을 적용하도록 한 부칙 제2조가 헌법에 위반되지 않고[합헌, 기각], 개정 주택임대차보호법 해설집의 발간·배포행위에 대한 심판청구는 부적법하다고 선고하였다[각하].



2024. 2. 28.
헌법재판소 공보관실

■ 사건개요

- 2020. 7. 31. 법률 제17470호로 주택임대차보호법이 개정되면서, 임차인이 일정한 기간 내에 계약갱신을 요구할 경우 임대인이 정당한 사유 없이 이를 거절하지 못하도록 하고, 임대인이 실제 거주를 이유로 갱신을 거절한 후 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 손해배상책임을 부담시키는 제6조의3, 임대차의 차임이나 보증금 증액청구 시 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과할 수 없도록 하는 제7조 제2항 등이 신설되었다.
주택임대차보호법 제6조의3과 제7조의 개정규정은 개정 법률의 시행일인 2020. 7. 31. 당시 존속 중인 임대차에도 적용하되, 개정 법률의 시행 전 임대인이 임대차계약의 갱신을 거절하고 제3자와 임대차계약을 체결한 경우에는 적용되지 아니한다(부칙 제2조).
- 개정 법률이 시행된 후인 2020. 8. 28. 국토교통부장관과 법무부장관(이하 ‘피청구인들’이라 한다)은 ‘2020. 7. 31. 개정 주택임대차보호법 해설집’을 발간·배포하였다. 위 해설집은 개정된 주택임대차보호법을 적용할 경우 예상되는 질의에 대한 정부의 해석을 담은 ‘개정 관련 FAQ’ 부분을 포함하고 있다.
- 청구인들은 국내에 주택을 소유한 임대인 또는 임대인의 지위를 승계한 자들로, 주택임대차보호법 제6조의3, 제7조 제2항, 제7조의2, 부칙 제2조 및 피청구인들의 2020. 8. 28.자 ‘2020. 7. 31. 개정 주택임대차보호법 해설집’ 중 ‘개정 관련 FAQ’ 부분 발간·배포행위가 청구인들의 기본권을 침해하거나 헌법에 위반된다고 주장하며, 2020. 10. 6.경부터 2023. 12. 22.경에 걸쳐 이 사건 헌법소원심판을 청구하였다.

■ 심판대상

- 이 사건 심판대상은 주택임대차보호법(2020. 7. 31. 법률 제17470호로 개정된 것) 제6조의3 제1항, 제3항 본문(이하 ‘계약갱신요구 조항’이라 한다), 같은 조 제3항 단서 중 제7조 제2항에 관한 부분(이하 ‘차임증액한도 조항’이라 한다), 같은 조 제5항, 제6항(이하 ‘손해배상 조항’이라 한다), 주택임대차보호법(2016. 5. 29. 법률 제14175호로 개정된 것) 제7조의2(이하 ‘월차임전환을 조항’이라 한다), 주택임대차보호법 부칙(2020. 7. 31. 법률 제17470호) 제2조

(이하 ‘부칙조항’이라 하고, 범명은 ‘주택임대차법’이라 하며, 위 조항들을 모두 합하여 ‘심판대상조항’이라 한다) 및 피청구인들의 2020. 8. 28.자 ‘2020. 7. 31. 개정 주택임대차보호법 해설집’ 중 ‘개정 관련 FAQ’ 부분 발간·배포행위가 청구인들의 기본권을 침해하거나 헌법에 위배되는지 여부이다.

[심판대상조항]

주택임대차보호법(2020. 7. 31. 법률 제17470호로 개정된 것)

제6조의3(계약갱신 요구 등) ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조 제1항 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

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

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

⑤ 임대인이 제1항 제8호의 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. 제1항 제8호의 사유로 인한 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해액

주택임대차보호법(2016. 5. 29. 법률 제14175호로 개정된 것)

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.

1. 은행법에 따른 은행에서 적용하는 대출금리와 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율

2. 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 이율을 더한 비율

주택임대차보호법 부칙(2020. 7. 31. 법률 제17470호)

제2조(계약갱신 요구 등에 관한 적용례) ① 제6조의3 및 제7조의 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용한다.

② 제1항에도 불구하고 이 법 시행 전에 임대인이 갱신을 거절하고 제3자와 임대차계약을 체결한 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

[관련조항]

주택임대차보호법(2020. 7. 31. 법률 제17470호로 개정된 것)

제6조의3(계약갱신 요구 등) ② 임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

④ 제1항에 따라 갱신되는 임대차의 해지에 관하여는 제6조의2를 준용한다.

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 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.

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.

□ 결정주문

1. 2020헌마1343, 2021헌마14 청구인들이 피청구인들의 2020. 8. 28.자 ‘2020. 7. 31. 개정 주택임대차보호법 해설집’ 중 ‘개정 관련 FAQ’ 부분 발간·배포행위에 대하여 한 심판청구를 모두 각하한다.
2. 주택임대차보호법(2020. 7. 31. 법률 제17470호로 개정된 것) 제6조의3 제1항, 제3항 본문, 제3항 단서 중 제7조 제2항에 관한 부분, 제5항, 제6항 및 주택임대차보호법 부칙(2020. 7. 31. 법률 제17470호) 제2조는 모두 헌법에 위반되지 아니한다.
3. 2020헌마1343, 2021헌마14 청구인들의 나머지 심판청구와 2020헌마1400, 2020헌마1598, 2021헌마792 청구인들의 심판청구를 모두 기각한다.

□ 이유의 요지

1. 피청구인들의 2020. 8. 28.자 ‘2020. 7. 31. 개정 주택임대차보호법 해설집’ 중 ‘개정 관련 FAQ’ 부분 발간·배포행위에 대한 판단

이는 주택임대차법의 개정으로 신설, 변경된 제도를 국민들에게 안내하고 이에 관한 이해를 돕기 위한 것으로, 이 같은 법률해석과 안내에 구속력이 있거나 청구인들의 법적 지위에 어떠한 영향을 미친다고 볼 수 없어 헌법소원의 대상이 되는 공권력의 행사에 해당하지 아니하므로, 이 부분 심판청구는 부적법하다.

2. 심판대상조항에 대한 판단

가. 계약갱신요구 조항, 차임증액한도 조항 및 손해배상 조항에 대한 판단

● 명확성원칙 위배 여부 (차임증액한도 조항, 손해배상 조항 중 제6조의3 제5항)

○ 차임증액한도 조항에 의하여 보증금이나 차임 증액청구의 산정 기준이 되는 ‘약정한’ 차임이나 보증금의 구체적인 액수는 당사자가 임대차계약의 내용을 통해 확인할 수 있고, 차임과 보증금이 모두 존재하는 경우에는 차임을 보증금으로 환산한 총 보증금을 그 산정 기준으로 삼는 것이 관련 규정과의 체계적 해석에 비추어 타당하다.

○ 또한 손해배상 조항 중 제6조의3 제5항의 ‘정당한 사유’란, 임대인이 갱신거절 당시에는 예측할 수 없었던 것으로서 제3자에게 목적 주택을 임대할 수밖에 없었던 불가피한 사정을 의미하고, 법원이 구체적·개별적 사안에서 합목적적으로 판단할 수 있어 그 의미가 지나치게 불명확하다고 볼 수 없다.

○ 따라서 차임증액한도 조항과 손해배상 조항 중 제6조의3 제5항은 명확성원칙에 반하지 아니한다.

● 과잉금지원칙 위배 여부(계약갱신요구 조항, 차임증액한도 조항, 손해배상 조항)

(가) 입법목적의 정당성 및 수단의 적합성

○ 임차인 주거 안정 보장이라는 입법목적이 정당하고, 임차인의 주거이동률을 낮추고 차임 상승을 제한함으로써 임차인의 주거안정을 도모할 수 있다는 점에서 수단의 적합성도 인정된다.

(나) 침해의 최소성

○ 계약갱신요구 조항의 경우, 임대인의 사용·수익권을 전면적으로 제한하는 것은 아니다. 또한 임차인의 계약갱신요구권은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지로 그 행사기간이 제한되고, 행사 횟수도 1회로 한정되며, 그로

인해 갱신되는 임대차의 법정 존속기간도 2년으로 규정되어 있다. 나아가 제6조의3 제1항 단서 각 호에 임대인이 계약갱신요구를 거절할 수 있는 사유를 규정하여 임대인의 기본권 제한을 완화하는 입법적 장치도 마련하고 있다.

법인 임대인이 제6조의3 제1항 단서 제8호에 근거해 계약갱신을 거절할 수 없더라도, 계약갱신요구권의 실효성 확보를 위해 실제 거주하려는 자를 임대인과 그 직계존속·직계비속으로 제한한 취지, 제6조의3 제1항 단서에 규정된 나머지 사유로 계약갱신을 거절하는 것이 가능한 점에 비추어 기본권 제한의 정도가 크지 않다.

- 차임증액한도 조항의 경우, 차임증액의 범위를 제한하는 것은 계약갱신요구권 제도의 실효성 확보를 위한 불가피한 규제이며, 증액 범위를 일정 비율로 제한할 뿐 그 액수를 직접 통제하거나 인상 자체를 금지하지 않고, 갱신된 임대차 계약 기간 동안의 제한에 불과하며, 20분의 1의 비율이 지나치게 낮다고 볼 수 없다.

- 손해배상조항 중 제6조의3 제5항의 경우, 임대인이 계약갱신요구의 회피 수단으로 갱신거절을 남용하는 것을 방지함과 동시에 계약갱신요구 제도의 실효성을 확보하기 위한 것이고, ‘정당한 사유’, 즉 갱신거절 당시 예측할 수 없었던 것으로서 제3자에게 임대할 수밖에 없었던 불가피한 사정이 인정되는 경우에는 임대인이 손해배상책임을 면할 수 있어 임대인의 재산권 제한이 과도하다고 보기 어렵다.

손해배상 조항 중 제6조의3 제6항의 경우, 손해액의 입증책임을 완화함으로써 손해배상액 산정에 관한 다툼을 예방하고 임차인의 신속한 피해 구제가 이루어지도록 하여 분쟁을 조기에 해결할 수 있으며, 법정된 금액이 임대인이 제3자에게 임대함으로써 얻게 되는 이익이나 임차인이 입은 손해액 또는 임대인의 갱신거절 남용을 막을 수 있는 정도를 훨씬 상회한다고 볼 수 없으며, 사전에 손해배상액의 예정에 관한 합의를 함으로써 위 조항의 적용을 받지 않을 가능성도 존재하므로, 임대인의 계약의 자유나 재산권을 과도하게 제한한다고 볼 수 없다.

이러한 점들을 고려하면 침해최소성에 반하지 아니한다.

(다) 법익의 균형성

- 주거안정은 인간다운 생활을 영위하기 위한 필수불가결한 요소이며, 국가는 경

제적 약자인 임차인을 보호하고 사회복지의 증진에 노력할 의무를 지므로 임차인의 주거안정이라는 공익은 크다. 반면 임대인의 계약의 자유와 재산권에 대한 제한은 비교적 단기간 이루어지는 것으로 그 제한 정도가 크다고 볼 수 없어 법익의 균형성도 인정된다.

(라) 소결

- 계약갱신요구 조항, 차임증액한도 조항, 손해배상 조항은 과잉금지원칙에 반하여 청구인들의 계약의 자유와 재산권을 침해한다고 볼 수 없다.

나. 월차임전환을 조항에 대한 판단

● 포괄위임금지원칙 위배 여부

- 월차임전환을 조항에서 대통령령에 위임하고 있는 사항은, 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에 그 전환되는 금액에 곱하는 비율에 관한 것으로, 주택 임대차계약에서 보증금과 차임의 시세는 주택 임대차의 수요와 공급 상황, 금리변동, 경제상황 등에 따른 변화에 탄력적으로 대응할 필요성이 인정되며, 임차인의 주거안정을 위한 전문적이고 정책적인 고려가 요구되므로 하위법령에 위임할 필요성이 인정된다.
- 또한 월차임전환을 조항 중 제7조의2 제2호의 ‘대통령령에서 정하는 비율’이란, 한국은행에서 공시한 기준금리, 주택 임대차 시장에서 전세에서 월세로의 전환 비율, 임차인의 주거비 부담 정도와 그로 인한 주거안정의 저해 가능성 등을 종합적으로 고려하여 산정되는 것임을 충분히 예측할 수 있다.
- 따라서 월차임전환을 조항은 포괄위임금지원칙에 반하지 아니한다.

다. 부칙조항에 대한 판단

● 신뢰보호원칙 위배 여부

- 주택 임대차와 같이 임차인의 주거안정 보장이라는 공익에 기초하여 사적인 계약관계를 규율하는 법률의 경우 임대차 시장의 상황 및 국민의 주거 안정 개선의 필요성 등 사회적·경제적 상황에 따라 새로운 법적 규율을 가하게 되는 것이 일반적이므로, 기존의 법적 규율 상태가 앞으로도 존속할 것이라는 임대인의 기대 또는 신뢰의 보호가치가 크다고 볼 수 없다.
- 그동안 주택 임대차 규율이 임대차의 존속 보장, 주거안정성 확보에 불충분하다는 사실이 지적되어 왔던 점, 계약갱신요구권의 단계적 제도화가 추진되기 전부터 계약갱신요구권을 도입하고 전월세 상한을 제한하자는 사회적 논의 및

이와 관련한 다수의 법안이 제출·논의되어 왔던 점 등을 고려하면, 주택 임대차의 최소 보장기간 확대 또는 계약갱신요구권 도입 등 임대차계약의 존속을 보장하기 위한 규율이 이루어질 수 있음을 전혀 예측할 수 없었다고 보기 어렵다.

○ 나아가 개정 법률 시행 당시 이미 임대차가 종료된 경우와, 개정 법률 시행 전에 임대인이 갱신거절을 하고 제3자와 임대차계약을 체결한 경우에는 개정 조항을 적용하지 않도록 하는 점, 임차인의 계약갱신요구권 횡수와 그로 인한 계약의 존속기간이 제한되는 점, 개정 법률 시행 당시 존속 중인 임대차계약에 개정조항을 적용하지 않을 경우 임대주택의 공급 부족 또는 차임 상승 등의 부작용을 초래하여 개정조항을 형해화할 우려가 있는 점, 임차인의 주거안정 보장이라는 공익이 임대인의 신뢰이익에 비해 큰 점 등을 고려할 때, 부칙조항은 신뢰보호원칙에 반하여 청구인들의 계약의 자유와 재산권을 침해하지 아니한다.

□ 결정의 의의

- 이 사건 청구인들은 주택 임대인 내지 임대인의 지위를 승계한 자들로, 이른바 ‘임대차 3법’으로 불리는 2020. 7. 31. 법률 제17470호로 개정된 주택임대차보호법상 개정 조항들의 위헌 여부를 주로 문제 삼아 심판청구를 하였다.
- 이 결정에서, 헌법재판소는 주택 임차인에게 계약갱신요구권을 부여하고, 계약 갱신 시 보증금과 차임의 증액 한도를 제한한 조항, 실제 거주 목적으로 갱신 거절을 한 후 정당한 사유 없이 제3자에게 임대한 임대인의 손해배상책임을 규정한 조항 및 개정법 시행 당시 존속 중인 임대차에도 개정조항을 적용하도록 한 부칙조항과, 이보다 앞서 개정된 보증금을 월차임으로 전환하는 경우의 산정률을 규정한 조항에 대하여 처음 본안에 나아가 위헌 여부를 판단하였다.
- 헌법재판소는 임차인의 주거안정 보장이라는 주택임대차보호법의 취지 등을 고려해 위 조항들이 과잉금지원칙, 명확성원칙, 포괄위임금지원칙, 신뢰보호원칙에 반하여 임대인의 계약의 자유와 재산권을 침해하지 않는다고 보아 재판관 전원의 일치된 의견으로 합헌 내지 기각 결정(해설집 발간배포 부분은 각하)을 하였다.