

「주택임대차보호법」의 목적



▶ 입법목적

- 「주택임대차보호법」은 주거용 건물의 임대차에 관하여 「민법」에 대한 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 합니다(「주택임대차보호법」 제1조).

※ 주택임대차는 당사자간 합의에 의해 성립되는 계약임에도 불구하고, 「주택임대차보호법」을 위반하여 임차인에게 불리한 것은 효력이 없습니다(「주택임대차보호법」 제10조). 이 때 '임차인에게 불리한 것은 효력이 없다'는 것은 「주택임대차보호법」규정에 위반되는 당사자의 약정을 모두 무효라고 할 것은 아니고 그 규정에 위반하는 약정이라도 임차인에게 불리하지 않은 것은 유효합니다(대법원 1995. 10. 12. 선고 95다22283 판결).

「주택임대차보호법」의 적용 범위



▶ 「주택임대차보호법」의 보호대상(인적 적용범위)

구분	내용
자연인	「주택임대차보호법」은 자연인인 국민의 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 하기 때문에, 그 보호대상은 원칙적으로 대한민국의 국적을 가진 사람입니다(「주택임대차보호법」 제1조 참조).
외국인 및 재외동포	주택을 임차한 외국인이 외국인등록을 하고 전입신고에 준하는 체류지 변경신고를 했다면 예외적으로 「주택임대차보호법」의 보호 대상이 됩니다(「규제」 「출입국관리법」 제31조, 제88조의2제2항 및 대법원 2016.10.13. 선고 2015다14136 판결).
법인	- 법인은 특별한 사정이 없는 한 「주택임대차보호법」의 보호를 받지 못합니다. 법인이 「주택임대차보호법」의 보호를 받기 위해 주민등록을 자신의 명의로 할 수 없을 뿐만 아니라, 사원 명의의 주민등록으로 대항력을 갖추어도 이를 법인의 주민등록으로 인정할 수 없기 때문입니다(대법원 1997. 7. 11. 선고 96다7236 판결). - 예외적으로, 한국토지주택공사와 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사는 「주택임대차보호법」의 보호대상이 됩니다(「주택임대차보호법」 제3조제2항 후단 및 「주택임대차보호법 시행령」 제2조). - 또한, 「규제」 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 그 다음날부터 제3자에 대하여 효력이 발생합니다. 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 발생합니다(「주택임대차보호법」 제3조제3항).

▶ 「주택임대차보호법」의 적용범위(물적 적용범위)

- 「주택임대차보호법」은 주택, 즉 주거용 건물의 전부 또는 일부에 대해 임대차하는 경우에 적용되고 그 임차주택의 일부를 주거 외의 목적으로 사용하는 경우에도 적용됩니다(「주택임대차보호법」 제2조).
- 「주택임대차보호법」은 전세권등기를 하지 않은 전세계약(미등기 전세)에도 적용됩니다(「주택임대차보호법」 제12조).
- 다만, 일시 사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에는 「주택임대차보호법」이 적용되지 않습니다(「주택임대차보호법」 제11조).

대항력과 우선변제권



▶ 대항력

- "대항력"이란 임차인이 제3자, 즉 임차주택의 양수인, 임대할 권리를 승계한 사람, 그 밖에 임대주택에 관해 이해관계를 가지고 있는 사람에게 임대차의 내용을 주장할 수 있는 법률상의 힘을 말합니다(「주택임대차보호법」 제3조제1항).
- 요건

구분	내용
① 주택의 인도	「주택임대차보호법」에 따른 대항력을 획득하기 위해서는 '주택의 인도'가 필요합니다(「주택임대차보호법」 제3조제1항).
② 주민등록(전입신고)	「주택임대차보호법」에 따른 대항력을 획득하기 위해서는 임차인이 주민등록을 마쳐야 하며, 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 봅니다(「주택임대차보호법」 제3조제1항).

※ 대항력 관련 판례

- 대항력을 취득한 임차인이 그 가족과 함께 일시적이거나 주민등록을 다른 곳으로 이전하면 전체적으로나 종국적으로 주민등록을 이탈한 것이므로 대항력은 전출로 인해 소멸되고, 그 후 임차인이 다시 임차주택의 주소로 전입신고를 하였다거나 소멸했던 것이 회복되는 것이 아니라 새로운 전입신고를 한 때부터 새로운 대항력을 취득하는 것입니다(대법원 1998.1.23. 선고 97다43468 판결).
- 대항력을 취득한 임차인이 그 가족과 함께 그 주택에 대한 점유를 계속하고 있으면서 그 가족의 주민등록을 그대로 둔 채 임차인만 주민등록을 일시적으로 옮긴 경우라면, 전체적으로나 종국적으로 주민등록의 이탈이라고 볼 수 없으므로 제3자에 대한 대항력을 상실하지 않습니다(대법원 1996.1.26. 선고 95다30338 판결).

▶ 효력발생 시기

» 대항력은 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생기고, 전입신고를 한 때에 주민등록을 마친 것으로 봅니다(「주택임대차보호법」 제3조제1항).

※ 여기에서 "그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다."고 함은, 다음 날 오전 0시부터 대항력이 생긴다는 취지입니다(대법원 1999. 5. 25. 선고 99다9981 판결).

▶ 우선변제권

- "우선변제권"이란 임차주택이 경매 또는 공매되는 경우에 임차주택의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리를 말합니다(「주택임대차보호법」 제3조의2제2항).

요건

» 우선변제권은 임차인이 ① 대항요건(주택의 인도 및 전입신고)과 ② 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 경우에 취득됩니다(「주택임대차보호법」 제3조의2제2항).

※ "확정일자"란 증거가 작성된 날짜에 주택임대차계약서가 존재하고 있음을 증명하기 위해 법률상 인정되는 일자를 말합니다(대법원 1998. 10. 2. 선고 98다28879 판결).

※ 우선변제권 관련 판례

- 임차인이 주택의 인도와 전입신고를 마친 당일 또는 그 이전에 주택임대차계약서에 확정일자를 갖춘 경우에는 주택의 인도와 전입신고를 마친 다음날 오전 0시부터 우선변제권이 생깁니다(대법원 1999. 3. 23. 선고 98다46938 판결).
- 우선변제권을 행사하기 위해서는 우선변제권의 요건이 경매절차에 따르는 배당요구의 종기인 경락기일까지 존속되고 있어야 합니다(대법원 1997. 10. 10. 선고 95다44597 판결).

▶ 보증금 중 일정액의 보호(최우선변제권)

- 임차인이 비록 확정일자가 늦어 선순위로 변제를 받지 못하는 경우라도 임차주택에 대하여 선순위담보권자의 경매신청 등기 전에 대항력[① 주택의 인도, ② 주민등록(전입신고)]을 갖춘 경우에는 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있습니다(「주택임대차보호법」 제3조제1항 및 제8조제1항).
- 이에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 다음 구분에 따른 금액 이하로 합니다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한)의 2분의 1을 넘지 못합니다(「주택임대차보호법 시행령」 제10조제1항 및 제11조).

구분	임차인의 범위	보증금중 일정액의 범위
서울특별시	1억6천500만원	5천500만원
「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시, 화성시 및 김포시	1억4천500만원	4천800만원
광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시	8천500만원	2천800만원
그 밖의 지역	7천500만원	2천500만원

※ 위 규정은 2021년 5월 11일 당시 존속 중인 임대차계약에 대해서도 적용하되, 2021년 5월 11일 전에 임차주택에 대하여 담보물권을 취득한 자에 대해서는 종전의 규정에 따릅니다(「주택임대차보호법 시행령」 (대통령령 제31673호) 부칙 제2조).

▶ 임차권등기명령제도의 의의

- “임차권등기명령제도”란 임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인이 이사를 가려해도 이사를 가게 되면 주민등록의 계속성과 주택인도의 원칙상 대항력을 잃게 되어 이사를 갈 수 없는 문제가 있기 때문에 임차인의 보호를 위하여 임차인이 임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 경우에 법원에 임차권등기명령을 신청하여 임차권 등기가 되면 보증금을 받지 않고 주소를 옮겨도 대항력 또는 우선변제권이 유지되어 마음 놓고 이사를 갈 수 있도록 보완한 제도입니다(『대한법률구조공단, 홈페이지 법률정보』 참조).

▶ 신청요건 및 방법

- ① 임대차가 끝난 후 ② 보증금이 반환되지 않은 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다(「주택임대차보호법」 제3조의3제1항).

▶ 임차권 등기의 효력

- 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 대항력과 우선변제권을 취득합니다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 않습니다(「주택임대차보호법」 제3조의3제5항).
- 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기가 끝난 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분으로 한정함)을 그 이후에 임차한 임차인은 우선변제권을 받을 권리가 없습니다(「주택임대차보호법」 제3조의3제6항).

▶ 비용의 청구

- 임차인은 위의 규정에 따른 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있습니다(「주택임대차보호법」 제3조의3제8항).

임대차기간, 묵시적 갱신 및 차임증감청구권 등



▶ 최단존속기간의 보장

- 기간을 정하지 않거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 봅니다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있습니다(「주택임대차보호법」 제4조제1항).
- 임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 봅니다(「주택임대차보호법」 제4조제2항).

▶ 계약의 묵시적 갱신

- 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 않거나 계약조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 뜻의 통지를 하지 않은 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 봅니다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 않은 경우에도 또한 같습니다(「주택임대차보호법」 제6조제1항).

※ 다만, 2기(期)의 차임액(借賃額)에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 이를 적용하지 않습니다(「주택임대차보호법」 제6조제3항).

※ 위 「주택임대차보호법」 제6조제1항의 개정규정은 2020년 12월 10일 이후 최초로 체결되거나 갱신된 임대차부터 적용합니다[「주택임대차보호법」(법률 제17363호) 부칙 제2조].

- 이 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 봅니다. 그러나 계약이 갱신된 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지(契約解止)를 통지할 수 있으며, 이러한 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생합니다(「주택임대차보호법」 제6조제2항 및 제6조의2).

▶ 계약갱신 요구 등

- 위의 규정에도 불구하고 임대인은 임차인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못합니다(「주택임대차보호법」 제6조의3제1항 본문 및 제6조제1항).
- 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 계약갱신을 거절할 수 있습니다(「주택임대차보호법」 제6조의3제1항 단서).
 - 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
 - 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
 - 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
 - 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
 - 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
 - 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우

7. 임대인이 다음의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우

- ✓ 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
- ✓ 건물에 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
- ✓ 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우

8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

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

- 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있고, 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 봅니다. 그러나 계약이 갱신된 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지(契約解止)를 통지할 수 있으며, 이러한 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생합니다(「주택임대차보호법」 제6조의3제2항·제4항 및 제6조의2단서).
- 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 봅니다. 다만, 차임과 보증금은 「주택임대차보호법」 제7조의 범위에서 증감할 수 있습니다(「주택임대차보호법」 제6조의3제3항).
- 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함)이 목적 주택에 실제 거주하려는 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 않았더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상해야 합니다(「주택임대차보호법」 제6조의3제5항).
- 위 따른 손해배상액은 거절 당시 당사자 간에 손해배상액의 예정에 관한 합의가 이루어지지 않는 한 다음의 금액 중 큰 금액으로 합니다(「주택임대차보호법」 제6조의3제6항).
 - » 갱신거절 당시 월차임(차임 외에 보증금이 있는 경우에는 그 보증금을 「주택임대차보호법」 제7조의2 각 호 중 낮은 비율에 따라 월 단위의 차임으로 전환한 금액을 포함함. 이하 "환산월차임"이라 함)의 3개월분에 해당하는 금액
 - » 임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임 간 차액의 2년분에 해당하는 금액
 - » 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함)이 목적 주택에 실제 거주하려는 사유로 인한 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해액

▶ 차임 등의 증감청구권

- 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공공금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 않게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있습니다(「주택임대차보호법」 제7조제1항 전단).
- 이 경우 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못합니다(「주택임대차보호법」 제7조제1항 후단).
- 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 5%의 금액을 초과하지 못합니다. 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 5%의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있습니다(「주택임대차보호법」 제7조제2항).

▶ 임차권의 승계

- 임차인이 상속인 없이 사망한 경우에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인 관계에 있는 자가 임차인의 권리와 의무를 승계합니다(「주택임대차보호법」 제9조제1항).
- 임차인이 사망한 때에 사망 당시 상속인이 그 주택에서 가정공동생활을 하고 있지 않은 경우에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인 관계에 있는 자와 2촌 이내의 친족이 공동으로 임차인의 권리와 의무를 승계합니다(「주택임대차보호법」 제9조제2항).
- 다만, 임차인이 사망한 후 1개월 이내에 임대인에게 위의 승계 대상자가 반대의사를 표시한 경우에는 권리와 의무를 승계하지 않습니다(「주택임대차보호법」 제9조제3항).
- 위의 경우에 임대차 관계에서 생긴 채권·채무는 임차인의 권리의무를 승계한 자에게 귀속됩니다(「주택임대차보호법」 제9조제4항).

※ 그 밖에 주택임대차에 관한 자세한 내용은 이 사이트의 <주택임대차> 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

i 이 정보는 2026년 8월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

- 생활법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다.
- 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민신문고에 문의하시기 바랍니다.
- 위 내용에 대한 홈페이지 개선의견은 홈페이지 개선의견을 이용해 주시기 바랍니다.