

KOREA LEGAL AID CORPORATION

가족처럼 따뜻하게, 친구처럼 편안하게
대한법률구조공단의 약속입니다

주 택 임 대 차 분쟁조정사례



대한법률구조공단
KOREA LEGAL AID CORPORATION

발 간 사

오늘날 주택보급률이 100%를 초과하지만 직장 위치, 1인 가구의 증가, 경제적 어려움 등으로 지금도 전세, 월세 등 수 많은 임대차계약이 체결되고 있습니다. 주택임대차와 관련하여 임대인과 임차인 사이에는 전통적인 임대차보증금 반환 관련 분쟁 이외에도 복잡하고 다양한 법률분쟁이 발생하고 있습니다.

하지만 소송에는 많은 시간과 노력이 소요되고, 당사자 간 감정의 악화로 인한 소모적 대립상황이 초래되어 이를 효과적으로 해결할 수 있는 방안을 강구할 필요가 있었습니다.

이러한 고민에서 시작된 공단의 주택임대차분쟁조정위원회는 당사자 사이의 분쟁 해결에 보다 유연하게 대응함은 물론 국민의 주거안정에 기여하기 위하여, 2017년 5월 30일 개정된 주택임대차보호법에 따라 설치되었습니다.

서울중앙을 시작으로 현재 수원, 대전, 대구, 부산, 광주까지 총 6개의 공단 거점지부에 주택임대차분쟁조정위원회가 설치·운영되고 있으며, 각 관할구역 내의 주택임대차 관련 분쟁을 심의·조정하고 있습니다.

공단의 주택임대차분쟁조정위원회 개소 1주년을 맞아 올해 2월까지 주택임대차분쟁조정위원회에 접수·처리된 사건 중 대표적인 조정사례를 모아 책으로 발간하게 되었습니다.

이 사례집을 통해 보다 더 많은 국민들이 공단의 주택임대차분쟁조정 위원회를 알고 이용할 수 있게 되기를 희망합니다.

더불어 주택임대차분쟁조정위원회 제도가 성공적으로 정착되어, 주택임대차분쟁으로 인한 국민들의 고통을 해소할 수 있도록 유관기관 및 각계 관계자분들의 많은 관심과 지원을 부탁드립니다.

앞으로도 공단은 법의 보호를 충분히 받지 못하는 국민 여러분께 희망과 감동을 드리기 위해 최선을 다할 것이며, 한 걸음 더 다가가는 법률 서비스를 제공할 수 있도록 최선을 다할 것을 약속드립니다.

대한법률구조공단 이사장 직무대행 손 기 호

□ 조정위원회 소개

주택임대차와 관련된 분쟁을 적은 비용으로 신속하고 합리적으로 심의·조정하여 국민의 주거생활 안정에 기여하고자 2017. 5. 30. 개정 주택임대차보호법의 시행에 따라 대한법률구조공단 서울중앙지부, 수원지부, 대전지부, 대구지부, 부산지부, 광주지부에 6개의 주택임대차분쟁 조정위원회가 설치됨

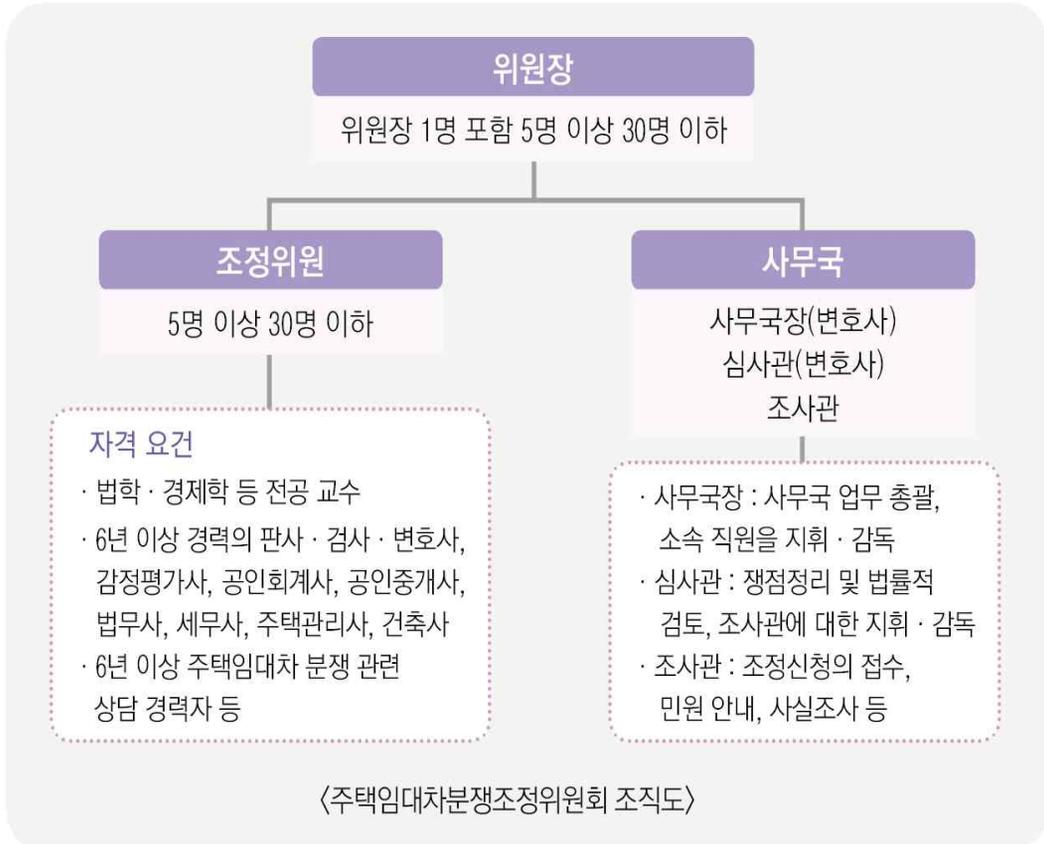
□ 조정위원회의 위치 및 관할구역



공단 지부	관할구역
서울중앙지부	서울특별시, 강원도
수원지부	인천광역시, 경기도
대전지부	대전광역시, 세종특별자치시, 충청북도, 충청남도
대구지부	대구광역시, 경상북도
부산지부	부산광역시, 울산광역시, 경상남도
광주지부	광주광역시, 전라북도, 전라남도, 제주특별자치도

(공단의 지부에 두는 조정위원회의 관할구역)

□ 조정위원회의 구성



□ 조정 절차



○ 조정 신청

조정위원회의 심의·조정사항에 관한 주택임대차분쟁의 당사자는 해당 주택이 소재하는 공단 조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있습니다.

(주택임대차보호법 제21조 제1항)

그러나 조정위원회의 위원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 신청을 각하하고, 그 사유를 신청인에게 통지합니다. (같은 법 제21조 제3항)

- ① 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 법원에 소가 제기되거나 조정 신청이 있은 후 소가 제기된 경우
- ② 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있은 후 같은 법에 따른 조정이 신청된 경우
- ③ 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 주택임대차보호법에 따른 조정위원회에 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있은 후 조정이 성립된 경우

- ④ 조정신청 자체로 주택임대차에 관한 분쟁이 아님이 명백한 경우
- ⑤ 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지하거나 조정신청서를 송달받은 날부터 7일 이내에 아무런 의사를 통지하지 아니한 경우
- ⑥ 신청인이 정당한 사유 없이 조사에 응하지 아니하거나 2회 이상 출석요구에 응하지 아니한 경우

○ 조정 개시 (주택임대차보호법 제22조 제1항, 제2항)

조정위원회의 위원장이 조정신청을 접수하면 피신청인에게 조정신청서를 송달하고, 조정신청서를 송달받은 피신청인이 조정에 응하고자 하는 의사를 조정위원회에 통지하면 조정절차가 개시됩니다.

○ 조사 등 (주택임대차보호법 제24조, 제25조)

조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 신청인, 피신청인, 분쟁 관련 이해관계인 또는 참고인에게 출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료나 물건 등을 제출하도록 요구할 수 있습니다.

조정위원회는 해당 분쟁이 그 성질상 조정을 하기에 적당하지 아니하다고 인정하거나 당사자가 부당한 목적으로 조정을 신청한 것으로 인정할 때에는 조정을 하지 아니하는 결정을 할 수 있고, 그 결정을 당사자에게 통지하여야 합니다.

○ 조정의 성립 (주택임대차보호법 제26조, 제27조)

조정위원회가 조정안을 작성한 경우에는 그 조정안을 지체 없이 각 당사자에게 통지하여야 합니다.

조정안을 통지받은 당사자가 통지받은 날부터 7일 이내에 수락의 의사를 서면으로 표시하지 아니한 경우에는 조정을 거부한 것으로 봅니다.

반면, 각 당사자가 조정안을 수락한 경우에는 조정안과 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 봅니다.

합의가 성립한 경우 조정위원회위원장은 조정안의 내용을 조정서로 작성하고, 각 당사자 간에 금전, 그 밖의 대체물의 지급 또는 부동산의 인도에 관하여 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있는 경우에는 조정위원회위원장은 그 내용을 조정서에 기재합니다.

조정위원회는 조정절차가 종료되면 그 결과를 당사자에게 통지하고, 작성된 조정서 정본을 당사자에게 교부 또는 송달합니다.

○ **처리기간 (주택임대차보호법 제23조)**

조정위원회는 분쟁의 조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 그 분쟁조정을 마쳐야 합니다.

다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 조정위원회의 의결을 거쳐 30일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있고, 연장할 경우 기간 연장의 사유와 그 밖에 기간 연장에 관한 사항을 당사자에게 통보합니다.

□ **조정 효력 (주택임대차보호법 제26조, 제27조)**

성립된 조정은 조정서와 동일한 내용의 민사상 합의로서의 효력을 가지며, 강제집행을 승낙하는 취지의 내용이 기재된 조정서의 정본은 「민사집행법」 제56조에도 불구하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 인정하고 있어, 그 실효성을 담보하고 있습니다.



1 장 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁

가. 보증금 증액 요구와 묵시적 갱신	1
나. 기간 연장 합의 후 보증금 증액 요구	3
다. 묵시적 갱신과 보증금의 증액	5

2 장 임대차 기간에 관한 분쟁

가. 계약기간을 2년 미만으로 정한 임대차의 기간 (1)	9
나. 계약기간을 2년 미만으로 정한 임대차의 기간 (2)	10
다. 기간을 정하지 아니한 임대차계약	12
라. 1년 계약기간 후 임대차기간 종료 여부	14
마. 임대차 계약이 묵시적 갱신된 경우 그 기간 및 중도 해지 가부	16

3 장 보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁

가. 계약 해지에 따른 보증금의 반환	21
나. 보증금 등 반환의무의 발생	23
다. 차임 미지급으로 인한 임대차 계약 해지	25
라. 보증금의 반환과 주택의 인도	26
마. 보증금에서 공제할 연체차임 액수에 관한 분쟁	28
바. 보증금 잔존하는 경우에도 차임 연체로 인한 해지 가부	30
사. 임대차목적물의 반환	32
아. 잔여 보증금의 반환 및 지연손해금의 지급 (1)	34
자. 잔여 보증금의 반환 및 지연손해금의 지급 (2)	36

4 장 임차주택의 유지·수선 의무에 관한 분쟁

가. 임차주택 싱크대에 관한 수선 의무	41
나. 임차주택 배관 동파에 관한 수선 의무 (1)	43
다. 임차주택 배관 동파에 관한 수선 의무 (2)	45
라. 임차주택 누수·곰팡이에 관한 수선 의무	47
마. 수선의무의 이행 및 필요비의 상환	49
바. 수선의무 면제 특약	51
사. 임차주택에 관한 유지·수선의무를 임차인이 부담하도록 하는 특약의 효력	53

5 장 임대차계약의 이행 및 임대차계약 내용의 해석에 관한 분쟁

가. 임대차 기간에 관한 해석 및 차임 연체를 이유로 한 계약 해지	57
나. 임차인의 사용·수익의 범위	59
다. 임대차 목적물 파손시 임차인 부담 특약	61
라. 장기수선충당금 반환 주체	62
마. 임대차 계약의 당사자 확정	63

6 장 임대차계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁

가. 임차주택에 관한 공사 소음을 원인으로 한 계약 해지	67
나. 임대차 갱신계약의 합의 해지	69
다. 연장된 임대차계약의 종료 시기	71
라. 임대차계약의 묵시적 갱신 여부	73
마. 임대차계약 갱신 여부	75
바. 임대인 과실없이 임차목적물 사용불능의 경우	77

7 장 임대차계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁

가. 임대인의 수선의무 불이행으로 인한 손해배상의 범위	81
나. 임차인이 부담하는 원상회복의무	84
다. 임대인의 수선의무 불이행으로 인한 계약해지 및 손해배상의 범위 (1)	86
라. 임대인의 수선의무 불이행으로 인한 계약해지 및 손해배상의 범위 (2)	88
마. 원상회복의무의 불이행	90
바. 위약금의 법률적 성질	92
사. 차임 연체에 따른 지연손해금	94

01

차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁

- 가. 보증금 증액 요구와 묵시적 갱신
- 나. 기간 연장 합의 후 보증금 증액 요구
- 다. 묵시적 갱신과 보증금의 증액

1. 차임 또는 보증금의 증액에 관한 분쟁

가. 보증금 증액 요구와 묵시적 갱신

임차인과 임대인은 2013. 10. 1. 임대차계약을 체결하였고, 위 계약은 2015. 10. 1. 묵시적으로 갱신되었음. 임대인은 2017년 11월 1일 임차인에게 차임을 300,000원 증액할 것을 요구함

- 신청인(임차인) 의견
: 임대차계약이 2017. 10. 1. 이미 재차 묵시적으로 갱신되었으므로, 임대인이 일방적으로 차임을 증액할 수는 없음
- 피신청인(임대인) 의견
: 임대인은 2017. 8. 1.부터 차임 증액을 요구하였으나 임차인이 만남을 회피하여 같은 해 2017. 11. 1.에야 직접 만나 이를 논의할 수 있었던 것이므로 실제로는 2017. 8. 1.에 이미 증액 요구를 한 것인바 묵시적 갱신은 이루어지지 않았음. 따라서 차임을 증액하여 재계약을 체결할 수 있음

쟁점) 임대차계약이 이전 조건과 동일하게 묵시적으로 갱신되었다고 볼 수 있는지

○ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조(계약의 갱신)
 - ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.
- 주택임대차보호법 제7조(차임 등의 증감청구권)
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. 다만, 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.

○ 관련 판례

- 구 주택임대차보호법(1999. 1. 21. 법률 제5641호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제4조 제1항에 “기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다.” 라고 규정하고 있고, 같은 법 제6조 제1항에 “임대인이 임대차기간 만료 전 6월부터 1월까지에 임차인에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우에 임대차의 존속기간은 그 정함이 없는 것으로 본다.” 라고 규정하

고 있다. 따라서 위 법 제6조 제1항에 따라 임대차계약이 묵시적으로 갱신되면 그 임대차기간은 같은 법 제4조 제1항에 따라 2년으로 된다. (중략) 위 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고와 피고 사이에 이 ○○아파트에 관한 임대차계약은 유효하게 성립하였고, 그 임대차기간은 구 주택임대차보호법 제4조 제1항에 따라 2년으로 되어 묵시적으로 갱신되어 오다가 만료일이 2006. 6. 14.로 되었으며, 위 만료일로부터 1개월 내인 2006. 5. 25.자 피고의 해지 통지는 구 주택임대차보호법 제6조 제1항에 위배되어 효력이 없으므로 위 임대차계약은 2006. 6. 15. 이후에도 종전과 동일한 조건으로 2년간 갱신된 것으로 보아야 할 것이다(대법원 2012. 1. 27 선고 2010다59660 판결 참조).

○ 조정결과

- 조정주문

당사자 사이에서 원만히 합의가 이루어져 신청인이 조정신청을 취하함(화해취하)

- 조정실익

피신청인이 2017. 8. 1. 신청인에게 차임을 증액하지 않으면 계약을 갱신하지 않는다는 뜻을 통지하였는지 여부, 만일 통지하였다면 그 통지가 정확히 어느 시점에 이루어졌는지(계약기간 만료 1개월 전까지 이루어졌는지)에 관하여 양 당사자의 주장이 크게 대립하였다. 그러나 조정 과정에서 신청인이 2018. 10. 1.까지 목적물에 거주하고 싶다는 의사를 밝혔고 피신청인도 그때까지라면 차임을 증액하지 않겠다고 하여, 2018. 10. 1.까지 차임의 증액 없이 임대차계약을 유지하기로 양 당사자 간의 화해가 이루어져 신청인이 조정신청을 취하하였다.

나. 기간 연장 합의 후 보증금 증액 요구

임차인과 임대인은 기간 1년(2015. 8. 29.부터 2016. 8. 29.까지), 보증금 300만원, 월차임 25만원으로 임대차계약을 체결한 후 1년이 지났을 무렵(2016. 8. 초순경)에 쌍방의 합의로 기간을 연장하고(연장기간은 정하지 않음) 월차임을 30만원으로 증액하였음. 다시 1년이 지난 후(2017. 8. 7.)에 임대인이 월차임을 40만원으로 증액하거나 2017. 9. 29.자로 이 사건 임대차계약을 종료하자고 주장하는 상황임

- 신청인(임차인) 의견
 - : 1년 전에 법정 한도를 초과하여 차임을 증액하였는데 다시 증액하는 것은 부당하므로 이를 받아들일 수 없음
 - : 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되어 그 기간이 2019. 8. 29.까지이므로 계약을 종료하자는 피신청인의 주장을 받아들일 수 없음
- 피신청인(임대인) 의견
 - : 이 사건 주택의 인근 거래시세를 감안할 때 이 사건 임대차계약의 차임을 증액하는 것이 타당함
 - : 이 사건 임대차계약의 기간이 묵시적으로 갱신되었다 하여도 그 만료일은 2018. 8. 29.까지로 보는 것이 타당함

쟁점) A는 차임의 증액을 거부하고 이 사건 임대차계약의 기간이 2019. 8. 29.까지라고 주장할 수 있는지

○ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제7조(차임 등의 증감청구권) 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임대주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 다만, 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.
- 주택임대차보호법시행령 제8조(차임 등 증액청구의 기준 등) ① 법 제7조에 따른 차임이나 보증금(이하 “차임등“이라 한다)의 증액청구는 약정한 차임등의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. ② 제1항에 따른 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다.
- 주택임대차보호법 제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다. ② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

○ 관련 판례

- 주택임대차보호법 제7조는 약정한 차임 또는 보증금이 그 후의 사정변경으로 인

하여 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 존속중 당사자 일방이 약정한 차임등의 증감을 청구한 때에 한하여 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)

- 주택임대차보호법 제6조 제1항에 따라 임대차계약이 묵시적으로 갱신되면 그 임대차기간은 같은 법 제6조 제2항, 제4조 제1항에 따라 2년으로 된다. (대법원 2002.9.24, 선고, 2002다41633, 판결)

○ 조정결과

• 조정주문

1. 신청인과 피신청인이 ○○시 ○○동 ○○○(도로명 주소 : ○○대로 ○○○) ○○○○ 제○층 제 ○○호에 관하여 2015. 8. 29. 체결한 임대차계약의 기간을 2019. 2. 28.까지로 연장한다.
2. 제1항의 임대차계약의 보증금을 2017. 9. 29.부터 400만원으로 하며, 신청인은 증액된 보증금 100만원을 2017. 9. 29.까지 피신청인에게 지급한다.
3. 제1항의 임대차계약의 월차임을 2017. 8. 29.부터 32만원, 지급시기를 매월 29일(선불)로 한다.
4. 제3항과 관련하여 신청인은 피신청인에게 2017. 8. 29.에 지급하였어야 할 32만원 중 이미 지급한 30만원을 공제한 2만원을 2017. 9. 29.까지 지급한다.
5. 제3항의 월차임은 2019. 2. 28.까지 증액하지 아니한다.
6. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.

• 조정실익(당사자의 대립되는 견해를 조정을 통하여 상호양보 하에 분쟁 종결하였다는 취지 고려하여 기재)

1. 보증금과 차임의 증액한도는 일방 당사자가 증액청구권을 행사한 경우에 적용되는 것이며, 쌍방의 합의로 증액하는 경우에는 적용되지 않는데 이 사건 주택의 인근 거래시세를 감안할 때 증액의 사유가 있음이 인정됨
2. 주택임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우 연장된 기간은 2년으로 간주되는데, 이 사건 임대차계약처럼 최초의 계약기간이 2년 미만으로 정해지고, 그 기간이 만료될 무렵 계약기간의 연장에 대하여는 쌍방이 동의하면서도 연장 기간에 대해서는 별도의 합의가 없었던 경우 최초의 계약기간의 만료일을 언제로 볼 것인지(계약의 시작일로부터 계약서상의 기간인 1년과 단기임대차의 2년 의제 규정에 따른 2년 중 어느 기간이 경과한 시점을 만료일로 볼 것인지가 문제됨)가 불명확함
3. 따라서 계약기간의 만료일을 합의가 이루어지는 시점을 기준으로 1년 6개월 후로 정하고, 보증금과 차임은 법정한도를 초과하여 증액하되, 주변의 시세보다는 다소 저렴한 수준으로 하기로 합의가 이루어짐

다. 묵시적 갱신과 보증금의 증액

임대인은 임차인에게 임차기간 만료시까지 20일이 남지 않은 상황에서 채권적 전세계약을 월차임 지급의 임대차계약으로 변경하지 아니하면 채권적 전세계약을 갱신하지 아니한다는 내용의 문자를 보냈으나 임차인은 채권적 전세계약이 묵시적 갱신되었음을 주장함

- 신청인(임차인) 의견
: 채권적 전세계약이 묵시적 갱신되어 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 보아야 하므로 임대인은 보증금의 증액을 주장할 수 없음
- 피신청인(임대인) 의견
: 설령 채권적 전세계약이 묵시적 갱신되었더라도 보증금의 증액을 청구할 수 있으므로 보증금이 증액되어야 함

쟁점) 임대인은 전세보증금의 증액을 주장할 수 있는지 여부

○ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다. ② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.
- 주택임대차보호법 제7조(차임 등의 증감청구권) 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. 다만, 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.

○ 관련 판례

- 주택임대차보호법 제7조에서 "약정한 차임 또는 보증금이 임차주택에 관한 조세 · 공과금 기타 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다."고 정하고 있기는 하나, 위 규정은 임대차계약의 존속중 당사자 일방이 약정한 차임 등의 증감을 청구한 때에 한하여 적용되고, 임대차계약이 종료된 후 재계약을 하거나 또는 임대차계약 종료 전이라도 당사자의 합의로 차임 등이 증액된 경우에는 적용되지 않음(대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결 참조).

○ 조정결과

- 조정주문

임대인과 임차인은, 상호 합의에 의해 보증금 72,000,000원에서 3,600,000원{보증금 (72,000,000원)의 1/20에 해당하는 금액}을 가산하여 75,600,000원으로 증액한다.

- 조정실익

채권적 전세계약이 묵시적 갱신되었다 하더라도 약정한 전세보증금이 경제적 사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 임대인은 보증금의 증액을 청구할 수 있고 실제로 임차인이 거주하고 있는 지역의 전세 시세가 상승하여 경제적 사정의 변동이 있음을 알려줌으로써 임차인이 임대인의 보증금 증액 주장을 수용하도록 하였고 합의에 의한 보증금이 증액되는 경우 주택임대차보호법 제7조의 대통령령이 정하는 기준을 초과할 수 있으나 주택임대차보호법 제7조의 대통령령이 정하는 기준만큼 증액하도록 임대인을 설득하여 임차인과 임대인은 상호 합의하에 보증금을 증액하였음.

02

임대차 기간에 관한 분쟁

- 가. 계약기간을 2년 미만으로 정한 임대차의 기간 (1)
- 나. 계약기간을 2년 미만으로 정한 임대차의 기간 (2)
- 다. 기간을 정하지 아니한 임대차계약
- 라. 1년 계약기간 후 임대차기간 종료 여부
- 마. 임대차 계약이 묵시적 갱신된 경우 그 기간 및 중도 해지 가부

2. 임대차 기간에 관한 분쟁

가. 계약기간을 2년 미만으로 정한 임대차의 기간 (1)

임차인과 임대인은 2016. 10. 8. 임대인 소유 주택에 관하여 임대차 기간을 2016. 10. 19.부터 2017. 10. 18.까지(12개월)로 정하여 임대차계약을 체결하였음. 임대인은 2017. 10. 18. 임차인에게 계약기간의 만료를 통보하고 차임을 인상하여 재계약을 체결할 것을 요구하였음

- 신청인(임차인) 의견
: 계약 당시 임대차 기간을 1년으로 정하였더라도 그 기간은 최소 2년으로 보장되어야 하고, 그 기간 내에 임대인이 일방적으로 차임을 증액할 수는 없음
- 피신청인(임대인) 의견
: 계약 당시 임대차 기간을 1년으로 정하였으므로 계약 상대방인 임차인은 이를 준수하여야 함

쟁점) 임대차계약기간을 2년 미만으로 정하였더라도 그 기간이 2년으로 의제되는지 여부

○ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제4조(임대차기간 등)
① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

○ 관련 판례

- 주택임대차보호법 제4조 제1항은 같은 법 제10조의 취지에 비추어 보면 임차인의 보호를 위하여 최소한 2년간의 임대차기간을 보장하여 주려는 규정이라고 할 것이다(대법원 1996. 4. 26 선고 96다5551, 5568 판결 참조).

○ 조정결과

- 조정주문
 1. 신청인과 피신청인은, 별지 목록 기재 부동산에 관한 양자간의 2016. 10. 8.자 주택임대차계약은 2018. 10. 18. 종료됨을 상호 확인한다.
 2. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
 3. 조정비용은 각자 부담한다.
- 조정실익
피신청인은 계약기간의 만료에 따른 계약 종료를 이유로 하여 차임의 증액을 주장하였으나, 주택임대차보호법 제4조 제1항의 내용과 그 입법 취지에 따라서 양 당사자 간 임대차계약의 기간은 2년으로 보아야 한다는 설명을 들은 뒤에는 이에 수긍하였다. 그리하여 임대차계약의 기간 및 종료일을 상호 확인하는 내용의 조정이 원만하게 성립하였다.

나. 계약기간을 2년 미만으로 정한 임대차의 기간 (2)

임차인과 임대인이 2017. 3. 27. 임대차계약(보증금 200만원, 월차임 25만원) 체결 당시 작성한 계약서 중에서 임차인이 보관하고 있는 계약서에는 임대차기간이 기재되지 않았으며, 임대인이 보관하고 있는 계약서에는 1년(2017. 3. 27. 부터 2018. 3. 27.까지)으로 기재되어 있음. 2017. 8. 2. 임차인이 이 사건 임대차계약의 해지의사를 통지하고 2017. 8. 27. 피신청인에게 주택을 인도하였으나 임대인은 이를 받아들일 수 없다고 주장함

- 신청인(임차인) 의견
: 이 사건 임대차계약은 기간의 정함이 없는 임대차계약임
: 민법 제635조에 따라 신청인의 해지의사 통지가 있는 날로부터 1개월이 지난 후에 이 사건 임대차계약은 종료됨
- 피신청인(임대인) 의견
: 이 사건 임대차계약의 기간은 1년임
: 신청인의 주장처럼 이 사건 임대차계약이 기간의 정함이 없었다고 인정되는 경우에도 그 종료일은 신청인의 해지의사 통지가 있는 날로부터 3개월이 지난 후임

쟁점) 이 사건 임대차계약의 기간은 언제까지이며, 임차인은 이 사건 임대차계약을 일방적으로 중도해지할 수 있는지

○ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.
- 민법 제635조(기간의 약정없는 임대차의 해지통고) ① 임대차기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다. ② 상대방이 전항의 통고를 받은 날로부터 다음 각호의 기간이 경과하면 해지의 효력이 생긴다. 1. 토지, 건물 기타 공작물에 대하여는 임대인이 해지를 통고한 경우에는 6월, 임차인이 해지를 통고한 경우에는 1월
- 주택임대차보호법 제6조의2(목시적 갱신의 경우 계약의 해지) ① 제6조제1항에 따라 계약이 갱신된 경우 같은 조 제2항에도 불구하고 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지(契約解止)를 통지할 수 있다. ② 제1항에 따른 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.

○ 관련 판례

이를 직접적으로 다룬 판례는 없으며 다음과 같은 견해들이 있음(이하 내용들은 주택임대차보호법 주석서 온주에서 인용)

- 주택임대차보호법 제4조 제1항은 임차인의 보호를 위한 규정이므로, 기간의 정함이 없는 경우에 임차인이 그 유효를 주장하는 경우 굳이 이를 거부할 이유가

없어, 민법 제635조 제1항 및 제2항 제1호에 의하여 임차인이 임대인에게 임대차계약의 해지의사를 통보한 후 1개월이 경과하면 임대차계약은 해지되어 종료된다고 보는 견해

- 주택임대차보호법 제6조의2를 유추적용하여 임차인의 해지권을 인정하되 그 효력발생시기는 임차인이 해지의사를 통보한 후 3개월이 경과하여야 한다는 견해

○ 조정결과

- 조정주문
 1. 신청인과 피신청인이 2017. 3. 27. 대전 OO구 OO동 OOO-OO(도로명 주소 : OO대로 OOO번길 OO) 다가구주택 중 OOO호에 관하여 체결한 임대차계약이 2017. 11. 2. 종료되었음을 확인한다.
 2. 피신청인은 신청인에게 2018. 1. 31.까지 145만원을 지급한다. 만일 피신청인이 이를 이행하지 아니하는 경우 피신청인은 2018. 2. 1.부터 다 갚는 날까지 미지급액에 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 가산하여 신청인에게 지급한다.
 3. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
 4. 피신청인은 위 제2항에 대하여 주택임대차보호법 제26조 제4항에 의해 강제집행할 수 있음을 승낙한다.
- 조정실익(당사자의 대립되는 견해를 조정을 통하여 상호양보 하에 분쟁 종결하였다는 취지 고려하여 기재)
 1. 이 사건은 당사자가 가진 계약서의 내용이 서로 달라서 소송으로 진행될 경우 어느 계약서의 내용대로 계약기간이 인정될지 예측하기 어려움
 2. 신청인의 주장대로 기간의 정함이 없는 계약으로 인정될 경우에는 신청인의 일방적인 중도해지권 인정여부 및 그 효력의 발생시기에 대한 판례가 없어서 소송결과를 예측하기 어려움
 3. 따라서 이와 같은 불확실성을 해소하고 소송절차에서 소모되는 시간과 비용의 절감을 위해 쌍방이 조금씩 양보하여 이 사건 분쟁을 조정절차에서 종결하는 것이 서로에게 유리하다는 점을 신청인과 피신청인이 모두 수긍하였고 이에 위 주문과 같은 내용의 합의가 이루어짐
 4. 신청인은 보증금에서 1개월간의 차임 공제를, 피신청인은 12개월간의 차임 공제를 각 주장하였으나, 해지통지일로부터 3개월이 경과한 시점까지 차임을 공제하는 내용으로 합의가 이루어졌으며, 이는 쌍방 모두에게 불리한 내용이라고 할 수 없음

다. 기간을 정하지 아니한 임대차계약

임대인과 임차인은 임대차계약 당시 계약기간을 정하지 아니하고 임대차계약을 체결하였고 임차인은 임대차 목적물을 인도받고 전입신고를 하고 같은 날 임대차계약서에 확정일자를 받음. 임대차 계약이 체결된지 2년이 경과된 후 임대차 목적물의 소유자가 변경되었고, 새로운 소유자는 임대차기간이 종료되었음을 이유로 임차인에게 퇴거를 요구하는 상황임

- 신청인(임차인) 의견
: 기간을 정하지 아니한 임대차계약은 2년이며, 전 소유자인 임대인A와 사이에 갱신거절 등의 의사를 표시한 바 없어 묵시적 갱신이 되어 다시 임대차기간이 2년이 되었고 새로운 소유자는 여전히 임대차계약상 계약기간을 준수하여야 한다는 의견임
- 피신청인(변경된 소유자) 의견
: 전 소유자인 임대인과의 사이에 임대차계약은 2년으로 종료되었고 새로운 소유자인 자신에게는 묵시적 갱신을 이유로 임대차계약기간의 존속을 주장할 수 없다는 의견임

쟁점) 임차인은 임대차계약 당시 기존 소유자와의 묵시적 갱신을 이유로 조정신청의 피신청인인 새로운 소유자에게 임대차계약기간의 존속을 주장할 수 있는지

○ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

주택임대차보호법 제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

- ② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

주택임대차보호법 제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

- ④ 임차주택의 양수인(讓受人)(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인(賃貸人)의 지위를 승계한 것으로 본다.

○ 관련 판례

- 주택임대차보호법 제6조 제1항에 따라 임대차계약이 묵시적으로 갱신되면 그 임대차기간은 같은 법 제6조 제2항, 제4조 제1항에 따라 2년으로 된다 (대법원 1992. 1. 17. 선고 91다25017 판결 참조).
- 주택임대차보호법 제3조 제3항은 같은 조 제1항이 정한 대항요건을 갖춘 임대차의 목적이 된 임대주택(이하 '임대주택'은 주택임대차보호법의 적용대상인 임대주택을 가리킨다)의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정하고 있는바, 이는 법률상의 당연승계 규정으로 보아야 하므로, 임대주택이 양도된 경우에 양수인은 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차 계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계하며, 그 결과 양수인이 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하고, 양도인은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 면하게 된다(대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원합의체 판결 참조).

○ 조정결과

● 조정주문

신청인과 피신청인(변경된 소유자) 양자간의 이 사건 임대차 목적물에 관한 임대차계약이 2017. ○. ○.부로 종료(해지)되었음을 확인한다.

신청인과 피신청인은, 이 사건 임대차계약의 종료(해지)와 관련하여 피신청인이 신청인에게 지급할 손해배상금(이사비용 등)은 400,000원임을 상호 확인한다.

● 조정실익

임대인(임대차계약 당시 소유자)와 임차인 사이에 계약기간을 정하지 아니하고 임대차계약을 체결한 경우 임대차기간은 2년이 되며, 2년이 경과된 경우 묵시적 갱신으로 다시 2년의 임대차계약이 됨을 피신청인에게 설명하였음. 또한 변경된 소유자에게 당해 임대차 목적물의 소유권을 취득함으로써 임대인의 의무를 승계한다는 내용의 주택임대차보호법의 내용을 안내하여, 피신청인은 임차인과 임대차계약을 종료시키기 위해 합의해지의 방법을 선택하고 임차인에게 이사비용으로 금원을 지급하기로 협의하여 원만하게 분쟁이 종결됨.

라. 1년 계약기간 후 임대차기간 종료 여부

임차인과 임대인이 임대차기간을 1년으로 한 임대차계약을 체결한 후(1차임대차계약) 그 기간 만료 전 다시 기간을 1년으로 한 임대차계약을 체결하였음.(2차 임대차계약) 임대인은 임차인에게 1차 임대차계약을 기준으로 하면 임대차기간이 종료되었으므로, 계약기간만료를 이유로 월세 전환 또는 주택명도를 요구한 상황임

- 신청인(임차인) 의견
: 1차 임대차계약기간 만료 전 2차임대차계약을 체결하였으므로 2차임대차계약을 기준으로 주임법 제4조제1항에 의해 2년이 보장됨
- 피신청인(임대인) 의견
: 1차 임대차계약을 기준으로 주임법 제4조제1항에 의해 2년 경과시 임대차기간은 종료됨

쟁점) A는 2차임대차계약을 기준으로 주임법상 임대차기간 2년을 보장 받을 수 있는지

○ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

○ 관련 판례

- 임차인이 주택임대차보호법 제4조 제1항의 적용을 배제하고 2년 미만으로 정한 임대차기간의 만료를 주장할 수 있는 것은 임차인 스스로 그 약정 임대차기간이 만료되어 임대차가 종료되었음을 이유로 그 종료에 터잡은 임차보증금 반환채권 등의 권리를 행사하는 경우에 한정되고, 임차인이 2년 미만의 약정 임대차기간이 만료되고 다시 임대차가 묵시적으로 갱신되었다는 이유로 새로운 2년간의 임대차의 존속을 주장하는 경우까지 주택임대차보호법이 보장하고 있는 기간보다 짧은 약정 임대차기간을 주장할 수는 없다. (대법원 1996. 4. 26. 선고 96다5551, 5568판결 참조)

○ 조정결과

- 조정주문 (신청인은 2차임대차계약을 기준으로 2년의 임대차기간을 보장받고 피신청인은 보증금 700만원을 증액하는 것으로 조정 성립)
 1. 신청인과 피신청인은 별지 목록 주택에 관한 2015. 10. 31. 임대차계약에도 불구하고 신청인과 피신청인의 임대차계약이 2018. 11. 8. 종료됨을 확인한다.
 2. 신청인과 피신청인은 제1항 기재 주택에 관한 2016. 9. 13.자 임대차계약의 임대차보증금을 7,000,000원 증액하기로 합의한다.
 3. 신청인은 2017. 11. 9.까지 피신청인에게 제2항 기재 금원을 지급한다.

4. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
 5. 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라, 위 제3항에 관한 강제집행을 할 수 있음을 상호 승낙한다.
- 조정실익
임차인은 원하는 기간까지 거주할 수 있고 임대인은 보증금을 증액하여 양당사자 모두 만족할 만한 합의를 도출함

마. 임대차 계약이 묵시적 갱신된 경우 그 기간 및 중도 해지 가부

임차인과 임대인은 2015. 2. 10. 이 사건 주택에 관하여 보증금 10,000,000원, 차임 월 700,000원, 기간 2015. 2. 26. 부터 2016. 2. 25. 까지 1년으로 하는 임대차 계약을 체결함

이 사건 임대차 계약은 당사자 간 별도의 의사표시 없이 존속되었고, 위 계약 체결일로부터 약 2년 4개월이 지난 2017. 6. 20. 임차인은 임대인에게 이 사건 임대차 계약의 해지를 통지함

- 신청인(임차인) 의견

: 이 사건 임대차 계약은 임대차 계약 시작일로부터 2년이 되는 2016. 2. 26. 묵시적으로 갱신되었으므로, 임차인은 언제든지 위 계약을 해지할 수 있음

- 피신청인(임대인) 의견

: 이 사건 임대차 계약의 존속기간은 2016. 2. 26. 묵시적 갱신된 날로부터 2년이므로, 임차인이 중도에 해지할 수 없음

쟁점)

임대차 계약이 묵시적 갱신된 경우 그 기간 및 중도 해지 가부

○ 관련 규정

● 주택임대차보호법

제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차 기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

제6조의2(묵시적 갱신의 경우 계약의 해지) ① 제6조제1항에 따라 계약이 갱신된 경우 같은 조 제2항에도 불구하고 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있다.

② 제1항에 따른 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.

○ 관련 판례

● 주택임대차보호법 제6조 제1항에 따라 임대차 계약이 묵시적으로 갱신되면 그 임대차 기간은 같은 법 제6조 제2항, 제4조 제1항에 따라 2년으로 된다(대법원 1992. 1. 17. 선고 91다25017 판결).

● 이 사건 임대차 계약은 묵시적으로 갱신된 뒤 2년의 임대차 기간이 만료되지 아니하였고, 임대인인 원고가 위 임대차 기간의 만료 이전에 이 사건 임대차 계약의 해지통고를 하였다고 하더라도 그 효력이 없다(대법원 2002. 9. 24 선고 2002다41633 판결).

○ 조정 결과

● 조정주문

신청인과 피신청인은 이 사건 주택에 관하여 체결된 임대차 계약이 2017. 9. 19. 종료되었음을 확인한다.

피신청인은 2017. 12. 31. 까지 신청인에게 10,000,000원을 지급하되, 만일 이를 지체할 경우 2018. 1. 1. 부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 가산하여 지급한다.

● 조정실익

임대차 계약이 묵시적 갱신된 경우 임대인은 2년의 기간에 구속되어 중도에 해지할 수 없으나, 임차인의 경우 주택임대차보호법 제6조의2 제1항에 의하여 언제든지 계약해지를 통지할 수 있는 것이고, 위 해지 통지의 효력은 임대인이 그 통지를 받은 날로부터 3개월이 지난 때 발생한다는 판례와 관련 법규 등을 양 당사자에게 충분히 설명하여, 이 사건 임대차 계약이 임차인이 계약해지를 통지한 날로부터 3개월이 지난 2017. 9. 19. 이미 종료되었다는 점을 상호 확인하도록 함.

다만, 임대인의 보증금반환채무 변제 자력을 고려하여 임차인을 설득한 결과, 위 이행기를 2017. 12. 31. 까지로 유예하여 주되, 이행을 독려하기 위하여 위 이행기 다음날부터는 연 15%의 비율에 의한 지연손해금을 가산하기로 하는 합의안을 도출함.

03

보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁

- 가. 계약 해지에 따른 보증금의 반환
- 나. 보증금 등 반환의무의 발생
- 다. 차임 미지급으로 인한 임대차 계약 해지
- 라. 보증금의 반환과 주택의 인도
- 마. 보증금에서 공제할 연체차임 액수에 관한 분쟁
- 바. 보증금 잔존하는 경우에도 차임 연체로 인한 해지 가부
- 사. 임대차목적물의 반환
- 아. 잔여 보증금의 반환 및 지연손해금의 지급 (1)
- 자. 잔여 보증금의 반환 및 지연손해금의 지급 (2)

3. 보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁

가. 계약 해지에 따른 보증금의 반환

임차인과 임대인은 단독주택의 지층(반지하)에 관하여 임대차계약을 체결하였음. 임차인은 위 주택에 입주한 당일 장판 아래의 누수를 발견하였고 곧바로 B에게 그 사실을 알렸으나, 임대인은 지하 방은 원래 다 그런 것이라고 말하며 별도의 조치를 취하여주지 않았음

- 신청인(임차인) 의견
: 누수로 인하여 거주가 불가능하므로 임대차계약을 해지하겠음. 그에 따라서 임대인은 보증금을 반환하고 손해배상(이사 비용 및 중개수수료)을 해야 함.
- 피신청인(임대인) 의견
: 임차인은 계약 체결 전에 방을 꼼꼼히 살펴보았기 때문에 뒤늦게 임대차목적물을 흠잡는 것은 부당함

쟁점) 하자의 정도가 목적물의 사용·수익을 불가능하게 할 정도이어서 계약 해지 사유에 해당하는지 여부 및 그에 따라서 임대인이 보증금을 반환하여야 하는지 여부

○ 관련 규정

- 민법 제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약종속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.
- 민법 제544조(이행지체와 해제) 당사자 일방이 그 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행하지 아니한 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우에는 최고를 요하지 아니한다.

○ 관련 판례

- 피고가 목욕탕 영업을 위하여 원고로부터 이 사건 건물을 임차할 당시부터 보일러 버너 및 과열기 등의 고장, 온수파이프의 노후, 부식으로 인한 누수 등 목욕탕 영업을 정상적으로 할 수 없을 정도의 하자가 있었는데도 임대인인 원고가 이를 전면적으로 수리하여 피고가 위 건물을 사용, 수익하는 데 필요한 상태를 유지시켜 줄 의무를 이행하지 아니하여, 피고가 이를 이유로 원고에 대하여 임대차계약 해지 통지를 함으로써 위 건물임대차계약이 유효하게 해지되었다고 한 원심의 사실인정과 판단은 원심판결이 설시한 증거관계에 비추어 정당한 것으로 수긍이 되고, 그 과정에 소론과 같이 채증법칙을 위반하여 사실을 오인하는 등의 위법이 있다고 볼 수 없다(대법원 1991. 10. 25 선고 91다22605 판결 참조).

○ 조정결과

● 조정주문

1. 피신청인은 2018. 3. 22.까지 신청인으로부터 별지 기재 건물을 인도받음과 동시에 금 50,350,000원에서 위 인도일까지의 전기·수도요금 및 관리비를 공제한 금액을 지급한다.
2. 신청인은 2018. 3. 22.까지 피신청인으로부터 제1항 기재 금액을 지급받음과 동시에 피신청인에게 별지 기재 건물을 인도한다.
3. 신청인과 피신청인은, 별지 기재 건물에 관한 양자 간의 임대차계약과 관련하여 본 조정합의사항 이외에 서로에 대해 어떠한 채권·채무도 없음을 확인하고, 향후 서로에 대하여 이와 관련한 재판상, 재판외 청구 또는 이의제기를 하지 아니한다.
4. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
5. 조정비용은 각자 부담한다.
6. 신청인과 피신청인은, 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 위 제1항, 제2항에 기재한 사항은 강제집행할 수 있음을 상호 승낙한다.

● 조정실익

현장 조사 결과 누수가 상당히 심각하여 신청인이 목적물을 사용·수익하기 어려운 상황인 것으로 확인되었다. 위 사실을 바탕으로 하여, 양 당사자 사이의 임대차계약을 조속히 종료하고 목적물과 보증금을 상호 반환하되 피신청인은 손해배상으로서 이사 비용 350,000원을 추가로 지급하기로 하는 내용의 조정이 성립하였다.

나. 보증금 등 반환의무의 발생

청각장애가 있는 임차인은 임대인으로부터 이 사건 주택을 2년의 기간을 약정하여 임차하고, 계약기간 종료 후에도 계속 거주하다 2015. 3. 27. 양 당사자의 합의로 보증금을 500만 원 더 증액한 후 2016. 6. 23자로 이사하여 주택을 인도하였으나, 이사 후 3개월이 경과한 조정신청일 현재까지 보증금을 반환받지 못함

- 신청인(임차인) 의견
: 묵시적 갱신 중에 이사를 완료한 지 3월 이상 경과하였으므로, 보증금 및 지연이자를 반환하여야 함
- 피신청인(임대인) 의견
: 보증금을 증액할 당시 2년 재계약이 된 것이고, 임차인이 이사를 하면서 통지도 제대로 하지 않았으므로, 보증금은 별도로 하고 지연이자는 지급할 수 없음

쟁점) 임차인은 임대인에게 보증금 및 지연이자의 반환을 주장할 수 있는지

○ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.
- 동법 제6조의2(묵시적 갱신의 경우 계약의 해지) ① 제6조제1항에 따라 계약이 갱신된 경우 같은 조 제2항에도 불구하고 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지(契約解止)를 통지할 수 있다.
② 제1항에 따른 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.

○ 관련 판례

- 피고는 2009. 3. 20. 원고와 화성시 소재 대지 및 지상건물에 관하여 보증금 10,000,000원, 차임 월 3,000,000원, 임대차기간 이 사건 부동산 명도일(2009. 3. 20.)부터 24개월로 정하여 임대차계약을 체결하였고, 그 무렵 원고에게 위 보증금을 모두 지급하였다. 이후 원고와 피고는 차임을 2011년 7월경 월 3,500,000원으로, 2012년 10월경 월 4,000,000원으로 각 증액하였다. 피고는 이 사건 부동산에서 공장을 운영하다가 2013년 10월경 위 공장을 다른 곳으로 이전하였다.
민법 제639조 제1항에 의하면, 임대차기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용·수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간 내에 이의를 하지 아니한 때에는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 보나, 당사자는 제635조의 규정에 의하여 해지의 통고를 할 수 있다. 민법 제635조 제2항 제1호에 의

하면, 토지, 건물 기타 공작물에 대하여는 임차인이 해지를 통고한 경우 상대방이 통고받은 날로부터 1개월이 경과하면 해지의 효력이 생긴다. ... (중략) ... 앞서 본 것처럼 이 사건 임대차계약은 민법 제639조 제1항에 따라 목시의 갱신이 되었고, 임차인인 피고는 2013. 12. 17. 임대인인 원고에게 위 임대차계약 해지 통고를 하여 그 무렵 도달하였으므로, 그로부터 1개월이 경과한 2014년 1월 중순경 해지의 효력이 발생하여 이 사건 임대차계약이 종료되었다고 봄이 상당하다(수원지방법원 2017. 11. 17. 선고 2017가단18800 판결 참조).

○ 조정결과

● 조정주문

1. 신청인과 피신청인은 별지 목록 기재 부동산의 5층 중 별지 도면 표시 가, 나, 다, 르, 기의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 주택에 관하여 2012. 02. 27. 체결된 임대차계약에 관하여 다음과 같이 합의한다.
2. 피신청인은 신청인에게,
 - 가. 2018. 01. 05.에 지연이자 500,000 원을,
 - 나. 2018. 02. 05.에 지연이자 500,000 원을,
 - 다. 2018. 03. 05.에 잔여보증금 35,000,000 원 및 지연이자 500,000 원을, 각 지급한다. 만일 위 지급을 지체하면 그 지급을 지체한 금원에 대하여 2018. 03. 06. 부터 다 갚는 날까지 연 10%의 비율로 계산한 돈을 가산하여 지급한다.
3. 피신청인이 제2항 기재 의무를 1회라도 불이행할 시에, 피신청인은 신청인에게 잔액을 일시에 상환한다.
4. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
5. 피신청인은, 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라, 제2항에 기재된 사항을 강제집행할 수 있음을 승낙한다.

● 조정실익

이 사건 임대인은 주위적으로, 보증금 증액 당시 2년 재계약이 체결된 것이므로 보증금의 반환시기가 2017. 03. 27.이라는 주장과 함께 예비적으로, 목시적 갱신이라 하더라도 임차인으로부터 이사를 통지받은 사실이 없음을 주장하며 향후 3개월에 걸쳐 보증금만을 반환할 의견을 개진하였으나, 위 판시내용과 달리, 임대인의 주위적 주장사실을 그대로 받아들여더라도 보증금 3,500만 원에 대한 법정이자 연 5%의 비율로 계산한 지연이자(=약 170만 원)가 발생한다는 점을 설명하고, 이에 그보다 적은 지연이자의 총합 150만 원(=50만 원 × 3개월)만을 보증금에 가산하여 지급하는 것을 내용으로 하는 합의안에 임대인과 임차인이 모두 동의하여 합의가 성립하였으며, 오랜 기간 보증금을 돌려받지 못해 마음고생을 한 임차인은 소송보다 신속하게 지연이자까지 받게 되었음.

다. 차임 미지급으로 인한 임대차 계약 해지

임대인은 임차인이 월차임 및 공과금을 2년여 간 지급하지 아니하여 임대차계약을 해지하고자 하였으나 임차인과 연락이 되지 않는 상황임

- 신청인(임대인) 의견
: 임대인은 임차인의 사정을 고려하여 차임지급이 늦어져도 기다렸으나 밀린 차임이 2년여 분에 달하고 임차인과 연락이 되지 않아 임대차계약을 종료하고 밀린 차임을 지급받기를 원함
- 피신청인(임차인) 의견
: 현재 임차주택에서 거주하지 않고 있는 상황이어서 집만 정리하면 되나 자금사정이 좋지 않아 밀린 월세 400만 원 가량을 일시금으로 지급하기 어려움

쟁점) 임대인에게 계약해지권이 발생하였는지 여부

○ 관련 규정

- 민법 제640조(차임연체와 해지) 건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

○ 관련 판례

- 건물에 관한 임대차계약이 종료된 이후 이를 건물임대인에게 반환하지 않고 그대로 계속 점유·사용하는 자는 그 점유기간 동안 건물의 사용·수익에 따른 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.(대법원 2012. 5. 10. 선고 2012다4633 판결)

○ 조정결과

- 조정주문
 1. 신청인과 피신청인은, 당사자 간 2014. 6. 6.자 충남 ○○시 ○○동 282-○○ 지상의 주택 ○㎡에 대한 임대차계약에 관하여 2017. 8. 25. 종료되었음을 확인한다.
 2. 피신청인은 신청인에게 2017. 11. 1.부터 2020. 2. 29.까지 매월 말일 150,000원씩 지급한다.
 3. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
 4. 피신청인은 위 제2항에 대하여 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 강제 집행할 수 있음을 승낙한다.
- 조정실익
 - 임대인은 임차인이 차임을 연체하고 연락이 두절되는 경우에도 임대주택에 합부로 들어갈 수 없고 소송을 통해서 임차주택을 반환받을 수밖에 없었는데 조정을 통해 적은 비용과 시간으로 임차주택을 반환받을 수 있었음.
 - 임차인은 연체차임이 400만 원에 달하였으나 일시금으로 지급할 수 있는 경제적 여건이 되지 않았는바 조정을 통해 임대인과 합의하여 이를 정기금으로 지급할 수 있게 되었음.

라. 보증금의 반환과 주택의 인도

임차인과 임대인은 임대차계약을 체결한 후 계약기간이 경과하자 임대인에게 보증금의 반환을 요구하였으나 임대인은 임차인이 임대차 목적물인 주택에서 퇴거하기는 하였으나 여전히 짐을 남겨 두고 현관 번호키의 비밀번호를 알려주지 않아 당해 주택에 출입할 수 없어 보증금을 반환할 수 없다고 주장함

- 신청인(임차인) 의견
: 이미 임대차 목적물에서 퇴거를 하였으므로 임대인은 보증금을 반환하여야 하며, 보증금을 반환받는 즉시 남은 짐을 옮기고 현관 번호키의 비밀번호를 알려 주겠다는 의견
- 피신청인(임대인) 의견
: 임대차 목적물에서 퇴거하기는 하였으나 아직 임차인의 짐이 남아있고 현관 번호키의 비밀번호를 알려주지 않아 임대주택에 출입할 수 없으므로 짐을 옮기고 번호키를 알려주면 보증금을 반환하겠다는 의견

쟁점) 임차인은 주택에서 퇴거했음을 이유로 보증금 반환을 주장할 수 있는지

○ 관련 규정

- 민법 제536조(동시이행의 항변권) ① 쌍무계약의 당사자 일방은 상대방이 그 채무이행을 제공할 때 까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있다. 그러나 상대방의 채무가 변제기에 있지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다.

○ 관련 판례

- 임대차계약의 종료에 의하여 발생된 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 연체차임을 공제한 나머지 보증금의 반환의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 임대차계약 종료 후에도 임차인이 동시이행의 항변권을 행사하여 임차건물을 계속 점유하여 온 것이라면, 임대인이 임차인에게 보증금반환의무를 이행하였다거나 현실적인 이행의 제공을 하여 임차인의 건물명도의무가 지체에 빠지는 등의 사유로 동시이행의 항변권을 상실하지 않는 이상, 임차인의 건물에 대한 점유는 불법점유라고 할 수 없으며, 따라서 임차인으로서의 이에 대한 손해배상의무도 없음(대법원 1998. 5. 29. 선고 98다6497 판결 참조).
- 부동산매매에 있어서는 당사자가 특히 부동산 인도와 관계없이 잔대금 지급기일을 정한 것이거나 다른 특약이 있는 등 특별한 사정이 없다면 매매부동산의 인도도 그 잔대금지급의무와 동시이행의 관계에 있다고 할 것인바(대법원 1980. 7. 8. 선고 80다725 판결 참조), 매매목적물이 부동산인 경우에 있어서 그 사용·수익권의 취득은 매수인에게 있어 매매의 중요한 효과인 점을 고려하면, 특히 토지의 경우와 달리 건물의 경우 단순히 소유권이전등기에 필요한 서류를 건네주는 것 외에 당해 건물을 비워주고 건물 열쇠를 넘겨주는 등으로 건물을 인도하는 것까지 매도인의 의무라 할 것이다(대전지방법원 2012. 7. 26. 선고 2012나4839(본소), 2012나8824(반소) 판결 참조).

○ 조정결과

● 조정주문

임차인은, 2017. ○. ○. 임대인으로부터 30,000,000원을 지급받음과 동시에, 임대인에게 이 사건 건물을 인도한다

● 조정실익

임차인의 임대차 목적물 반환의무와 임대인의 보증금 반환의무는 동시이행관계에 있으며, 임차인은 아직 짐을 옮기지 않았고 해당 주택의 현관 번호키 비밀번호를 임대인에게 알려주지 아니한 것은 임대차 목적물을 반환한 것이 아님을 임차인에게 설명하고, 임차인은 이를 수궁하고 자신의 짐을 옮기고 임대인에게 현관 번호키의 비밀번호를 알려주기로 양보하여 분쟁이 종료됨.

마. 보증금에서 공제할 연체차임 액수에 관한 분쟁

임차인이 사망하자 임차인의 상속인들이 임대인에게 임대차보증금 2000만원의 반환을 청구함. 이에 임대인은 망인 생전에 구두로 차임지급약정을 하였으나 망인이 이를 지급하지 않았으므로 보증금에서 연체차임 등으로 600만원을 공제하겠다는 이유로 보증금 반환에 불응함. 임대인은 차임약정 사실을 입증할 만한 증거가 없는 상황임

- 신청인(임차인) 의견

: 임차인이 사망하였으므로 임대인은 임차인의 상속인들에게 임대차보증금을 반환하여야 하고, 망인과 임대인간 차임 지급 약정이 있었다는 증거가 없으므로 그 금액을 임대차보증금에서 공제할 수 없음

- 피신청인(임대인) 의견

: 망인과 차임을 지급받기로 구두로 약정하였으나 망인이 사망시까지 한 번도 이를 지급하지 아니하였으므로 보증금에서 연체차임을 공제하고자 함

쟁점) 임대인이 차임을 보증금에서 공제하고 지급할 수 있는지(연체차임 발생원인에 관한 주장·증명책임의 소재)

○ 관련 규정

- 민법 제618조(임대차의 의의) 임대차는 당사자일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

○ 관련 판례

- 임대차계약의 경우 임대차보증금에서 그 피담보채무 등을 공제하려면 임대인으로서 그 피담보채무인 연체차임, 연체관리비 등을 임대차보증금에서 공제하여야 한다는 주장을 하여야 하고 나아가 그 임대차보증금에서 공제될 차임채권, 관리비채권 등의 발생원인에 관하여 주장·입증을 하여야 하는 것이며, 다만 그 발생한 채권이 변제 등의 이유로 소멸하였는지에 관하여는 임차인이 주장·입증 책임을 부담한다.(대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323 판결 참조)

○ 조정 결과

- 조정주문 (보증금에서 공제할 금액을 상호 양보하여 130만원으로 정하고, 나머지 보증금을 약정기한 내에 반환하기로 함)
 1. 피신청인은 2017. 10. 31.까지 신청인으로부터 별지 목록 기재 건물 중 제2층 29㎡를 인도받음과 동시에 신청인에게 18,700,000원을 지급한다.
 2. 신청인은 2017. 10. 31.까지 피신청인으로부터 18,700,000원을 지급받음과 동시에 피신청인에게 제1항 기재 건물을 인도한다. 단, 신청인은 망인의 유품품등을 모두 깨끗하게 청소한 상태로 인도한다.
 3. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.

4. 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라, 위 제1,2항에 관한 강제집행을 할 수 있음을 상호 승낙한다.

- 조정실익

불필요한 소송을 방지하고 분쟁을 빠르게 해결하여 상호 만족하는 결과를 얻음.

바. 보증금 잔존하는 경우에도 차임 연체로 인한 해지 가부

임차인과 임대인은 2016. 1. 이 사건 주택에 관하여 보증금 2,000,000원, 차임 월 330,000원, 기간 2016. 2. 1. 부터 2017. 1. 31. 까지 1년으로 하는 임대차 계약을 체결함

이 사건 임대차 계약은 당사자 간 별도의 의사표시 없이 존속되고 있었고, 임차인은 2017. 8.부터 차임을 연체하고 있음. 임대인은 2기 이상의 차임 연체를 이유로 임차인에게 이 사건 임대차 계약의 해지를 통지하고, 이 사건 주택의 인도 및 인도완료일까지의 차임 지급을 청구함

- 신청인(임대인) 의견

: 신청인은 피신청인의 2기 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차 계약을 즉시 해지할 수 있고, 피신청인에게 주택의 인도 및 인도완료일까지의 차임 지급을 구할 수 있음

- 피신청인(임차인) 의견

: 월 차임을 2기 이상 연체하고 있다는 사실은 인정하나, 연체 차임의 합계액은 보증금 2,000,000원에 미치지 못하므로, 보증금이 잔존하고 있는 한 신청인은 이 사건 임대차 계약을 해지할 수 없음

쟁점)

연체 차임을 상회하는 보증금이 잔존하고 있는 경우에도 임대인은 2기 이상의 차임 연체를 이유로 언제든지 계약 해지를 주장할 수 있는지

○ 관련 규정

- 민법 제640조(차임연체와 해지) 건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

○ 관련 판례

- 임대차보증금으로 연체 차임 등 임대차 관계에서 발생하는 피고의 모든 채무가 담보된다 하여 피고가 그 보증금의 존재를 이유로 차임의 지급을 거절하거나 그 연체에 따른 채무불이행 책임을 면할 수는 없다(대법원 1994. 9. 9 선고 94다4417 판결).
- 민법이 특히 차임의 연체액이 2기의 차임액에 달하면 임대인이 임대차계약의 해지를 할 수 있는 것으로 규정한 취지는 다른 여러가지 규정을 통하여 임차인을 강력하게 보호하는 반면에 임차인에게도 성실한 차임지급 의무를 이행할 것을 요구하는 것으로 생각되므로 민법 640조에 의한 임대차 계약해지의 경우에는 계약일반의 해지의 경우와는 달리 임대인의 최고절차가 필요없다(대법원 1962. 10. 11 선고 62다496 판결).

○ 조정 결과

● 조정주문

신청인과 피신청인은 이 사건 주택에 관하여 양자 간에 체결된 임대차 계약을 2018. 1. 31. 종료하기로 합의한다.

피신청인은 2018. 1. 31. 신청인에게 제1항 기재 주택을 인도한다.

● 조정실익

임차인의 2기 이상의 차임 연체가 있을 경우, 임대인은 별도의 최고 절차 없이 즉시 계약을 해지할 수 있는 것이고, 이는 이 사건의 경우와 같이 연체 차임을 상회하는 임차보증금이 잔존하고 있다고 하더라도 같다는 점을 확인함.

다만 이 사건의 경우 임대차 계약 종료일이 얼마 남지 않았으므로 임대차 계약을 증도에 해지할 필요성이 크지 않은 것으로 판단되어 신청인을 설득한 결과 이 사건 임대차 계약을 증도에 해지하지 않고 당초 계약 만료일인 2018. 1. 31. 까지 유지하기로 하고, 위 날짜에 피신청인은 신청인으로부터 임대차 보증금에서 그간의 미납 월 차임 및 인도 완료일까지의 월 차임, 관리비 등을 공제하고 남은 잔액을 반환받음과 동시에 신청인에게 이 사건 부동산을 인도하도록 하는 합의안을 도출함.

사. 임대차목적물의 반환

임대인과 임차인은 2015년 6월경 이 사건 주택에 관하여 보증금 5,000,000원, 월 차임 200,000원, 기간 1년으로 정하여 임대차계약을 체결하였음
임차인은 현재까지 계속해서 위 목적물을 사용·수익하고 있으나, 2016년 1월부터 차임 및 공과금 납부를 하지 않고 있어 목시적 갱신이 이루어졌다고 볼 수는 없음
임대인은 계약 종료에 따른 목적물의 반환을 구하기 위하여 분쟁조정을 신청함

- 신청인(임대인) 의견
: 임차인의 연체 차임 및 공과금 합계액이 이미 보증금 액수에 육박한 상황이므로, 임차인은 조속히 주택을 반환하여야 한다고 주장함.
- 피신청인(임차인) 의견
: 주택을 반환하는 데는 동의하나, 다만 임대인으로부터 이사 비용 등을 지원받고 싶다는 의사를 밝힘.

쟁점)목적물 반환 시기

○ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.
- ② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.
- ③ 2기(期)의 차임액(借賃額)에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다.

○ 관련 판례

임차인이 임대차계약을 체결할 당시 임대인에게 지급한 임대차보증금으로 연체차임 등 임대차관계에서 발생하는 임차인의 모든 채무가 담보된다 하여 임차인이 그 보증금의 존재를 이유로 차임의 지급을 거절하거나 그 연체에 따른 채무불이행 책임을 면할 수는 없음(대법원 1994. 9. 9 선고 94다4417 판결).

○ 조정 결과

- 조정주문
피신청인은, 2018. 6. 30.까지 신청인으로부터 이사 지원 비용 금 1,000,000원을 지급받음과 동시에, 신청인에게 별지 기재 부동산을 인도한다.
- 조정실익

임대인이 임차인에게 이사 지원 비용 등을 지급해야 할 법적인 의무는 없으나, 임차인의 목적물 사용·수익으로 인한 지속적인 손해가 연체 차임 등의 면제 및 이사 지원 비용 지출보다 더 크다는 임대인의 판단에 따라서, 원만히 합의를 도출함.

아. 잔여 보증금의 반환 및 지연손해금의 지급 (1)

임차인과 임대인은 2015년 11월경 이 사건 주택에 관하여 보증금은 100,000,000 원, 기간은 2년으로 정하여 임대차계약을 체결하였음
2017년 11월 계약기간이 만료함에 따라 임대인은 임차인에게 보증금의 일부인 35,000,000원을 반환하였고, 잔여 보증금인 65,000,000원은 후속 임대차계약이 체결된 뒤에 지급하기로 하였음
임차인은 이 상태에서 피신청인에게 이 사건 주택을 반환하였으며, 새로운 임차 주택에 대한 보증금을 치르기 위하여 지인으로부터 금원을 차용하여 월 500,000원의 이자를 지급하여 옴
이에 신청인은 잔여 보증금을 조속히 반환받음과 더불어 그 완제일까지의 지연 손해금을 지급받고자 분쟁조정을 신청함.

- 신청인(임차인) 의견
: 잔여 보증금에 대한 지연손해금으로 자신이 매월 지출하고 있는 이자 상당액(500,000원)을 받아야겠다고 주장함
- 피신청인(임대인) 의견
: 후속 임차인을 구하는 즉시 잔여 보증금을 반환할 것이며, 지연손해금을 지급할 의사가 있으나 월 500,000원은 과다하다고 주장함

쟁점)잔여 보증금의 반환 시기, 지연손해금의 기산일 및 비율

○ 관련 규정

- 민법 제536조(동시이행의 항변권) ① 쌍무계약의 당사자일방은 상대방이 그 채무이행을 제공할때 까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있다. 그러나 상대방의 채무가 변제기에 있지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다.
- 민법 제379조(법정이율) 이자있는 채권의 이율은 다른 법률의 규정이나 당사자의 약정이 없으면 연 5분으로 한다.

○ 관련 판례

쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행 관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않음(대법원 2002. 10. 25 선고 2002다43370 판결).

○ 조정 결과

- 조정주문
 1. 피신청인은 신청인에게
가. 65,000,000원과
나. 위 가.항 기재 금원에 대하여 2017. 11. 27.부터 다 갚는 날까지 월 330,000원의 비율로 계산한 돈을 매달 27일에
각 지급한다. 다만, 위 나.항 기재 금원 중 2017. 11. 27.부터 2018. 3. 26.까지의

부분에 관하여서는 2018. 4. 27.과 2018. 5. 27.에 각 660,000원씩 지급한다.

- 조정실익

후속 임대차계약 체결 시기를 예측할 수 없어 잔여 보증금 반환 가능 시기를 특정하기 어렵다고 하는 임대인의 사정을 고려하되, 양 당사자가 수궁할 만한 비율(약 연 6%)로 계산한 지연손해금을 가산하여 지급하기로 하는 합의안을 도출함.

자. 잔여 보증금의 반환 및 지연손해금의 지급 (2)

임차인과 A(원 임대인)는 2015년 3월경 이 사건 주택에 관하여 보증금은 80,000,000원, 기간은 1년으로 정하여 임대차계약을 체결하였고, 이후 위 계약은 묵시적으로 갱신되었음

계약 존속 중인 2017년 7월경 B(현 임대인)가 위 주택을 매수하여 그 소유권이 B에게로 이전되었고, B는 같은 해 10월경 임차인에게 임대차계약의 형태를 전세에서 월세로 전환할 것을 요구하였으나, 임차인은 이를 거부하고 계약의 해지를 통보하였음

B는 2017년 11월경 임차인에게 보증금의 일부인 58,000,000원을 반환하였고, 임차인은 같은 달 31일 위 주택 내부에 작은 가구 몇 개만 남겨둔 채 다른 곳으로 이사를 하면서 B에게 현관문 비밀번호를 알려주었음

임차인은 새로운 임차 주택에 대한 보증금을 마련하기 위하여 대출을 받았으며 이에 따라 2017년 12월부터 월 200,000원씩의 이자를 지출하여 왔음

임차인은 2018년 3월 초에 위 주택에 남겨두었던 짐을 모두 반출하였으며, 임차인의 임차권등기명령에 따른 임차권등기가 종료되었음

임차인은 잔여 보증금 22,000,000원의 반환 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하기 위하여 분쟁조정을 신청함

- 신청인(임차인) 의견

: 조속히 잔여 보증금을 반환함과 더불어 주택 반환일 이후의 지연손해금(자신이 매월 지출하고 있는 이자의 일부)을 지급할 것을 주장함

- 피신청인(임대인) 의견

: 후속 임대차계약의 성사에 따라서 조만간 잔여 보증금을 반환할 수 있으나, 다만 보증금으로부터 신청인이 미납한 관리비 250,000원과 원상회복 비용 70,000원을 공제하겠으며, 지연손해금은 합리적인 범위 내에서만 지급하겠다고 주장함. 또한, 임차인이 임차권등기를 말소한 뒤에 잔여 보증금을 반환하겠다고 주장함

쟁점)잔여 보증금의 반환 시기, 지연손해금의 범위, 보증금 반환의무와 임차권등기 말소의무의 선후관계

○ 관련 규정

- 민법 제379조(법정이율) 이자있는 채권의 이율은 다른 법률의 규정이나 당사자의 약정이 없으면 연 5분으로 한다.
- 주택임대차보호법 제3조의3(임차권등기명령) ① 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원 지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.

○ 관련 판례

주택임대차보호법 제3조의3 규정에 의한 임차권등기는 이미 임대차계약이 종료하였음에도 임대인이 그 보증금을 반환하지 않는 상태에서 종료되게 되므로, 이미 사실상 이행지체에 빠진 임대인의 임대차보증금의 반환의무와 그에 대응하는 임

차인의 권리를 보전하기 위하여 새로이 경료하는 임차권등기에 대한 임차인의 말소의무를 동시이행관계에 있는 것으로 해석할 것은 아니고, 특히 위 임차권등기는 임차인으로 하여금 기왕의 대항력이나 우선변제권을 유지하도록 해 주는 담보적 기능만을 주목적으로 하는 점 등에 비추어 볼 때, 임대인의 임대차보증금의 반환 의무가 임차인의 임차권등기 말소의무보다 먼저 이행되어야 할 의무임(대법원 2005. 6. 9 2005다4529 판결).

○ 조정 결과

● 조정주문

1. 피신청인은 2018. 3. 26.까지 신청인에게 21,950,000원을 지급한다. 만일 피신청인이 위 지급을 지체하는 경우, 피신청인은 미지급 금원에 대하여 위 지급 기일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 10%의 비율로 계산한 돈을 가산하여 지급한다.
2. 신청인은 피신청인으로부터 제1항 기재 금원을 지급받은 뒤 별지 기재 건물에 대한 주택임차권등기명령 취하 및 해제를 신청한다. 위 신청에 필요한 비용 및 신청인이 별지 기재 건물에 관한 주택임차권등기명령신청에 지출한 비용은 신청인과 피신청인이 절반씩 부담한다.

● 조정실익

양 당사자 사이에서 서로 주고받아야 할 지연손해금 및 미납 관리비의 액수 등에 관한 의견이 첨예하게 대립하여 위 각 금액을 상계하기로 하고, 임대인이 잔여 보증금으로부터 원상회복 비용의 일부인 50,000원을 공제한 금액(22,000,000원 - 50,000원 = 21,950,000원)을 반환하되, 신청인은 보증금을 반환받는 즉시 임차권등기명령 취하 및 해제 신청을 하기로 하는 합의를 도출함.

04

임차주택의 유지·수선 의무에 관한 분쟁

가. 임차주택 싱크대에 관한 수선 의무

나. 임차주택 배관 동파에 관한 수선 의무 (1)

다. 임차주택 배관 동파에 관한 수선 의무 (2)

라. 임차주택 누수·곰팡이에 관한 수선 의무

마. 수선의무의 이행 및 필요비의 상환

바. 수선의무 면제 특약

사. 임차주택에 관한 유지·수선의무를 임차인이 부담하도록 하는 특약의 효력

4. 임차주택의 유지·수선 의무에 관한 분쟁

가. 임차주택 싱크대에 관한 수선 의무

임차인이 임차 목적물에서 거주하던 중 싱크대가 고장 났고, 그 수리를 임대인에게 요구하였으나 응하지 않았음

- 신청인(임차인) 의견
: 임대인은 조속히 싱크대를 수리하여 임차인이 임차목적물을 문제없이 사용·수익하도록 해주어야 함
- 피신청인(임대인) 의견
: 이미 싱크대 이외에도 여러 곳을 수리해주었으나 임차인이 목적물을 험하게 사용해서 문제가 발생하는 것으로 보이므로 싱크대는 수리해줄 수 없음

쟁점) 임대인에게 싱크대를 수리해주어야 할 의무가 있는지 여부

○ 관련 규정

- 민법 제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.

○ 관련 판례

- 임대차계약에 있어서 임대인은 임대차 목적물을 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하는 것이므로(민법 제623조), 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정하여진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면, 임대인은 그 수선의무를 부담한다 할 것이고, 이는 자신에게 귀책사유가 있는 임대차 목적물의 훼손의 경우에는 물론 자신에게 귀책사유가 없는 훼손의 경우에도 마찬가지라 할 것이다(대법원 2010. 4. 29 선고 2009다96984 판결 참조).

○ 조정결과

- 조정주문
 1. 피신청인은 별지 목록 기재 주택임대차계약과 관련하여 2017. 11. 7.까지 신청인에게 동 계약 임대차목적물의 싱크대 보수를 완료한다.
 2. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
 3. 조정비용은 각자 부담한다.
- 조정실익
조정 과정에서 피신청인은 자신이 임대차목적물 내 싱크대에 관한 수선 의무를

게을리하고 있었다는 점을 인정하였고, 이에 따라서 피신청인이 신청인의 원활한 사용·수익을 위하여 싱크대 수리를 완료해주기로 하는 내용의 조정이 성립하였다.

나. 임차주택 배관 동파에 관한 수선 의무 (1)

임차인은 임대차목적물 중 수도배관이 한파로 인해 동파되어 임대인에게 수선을 요청하였고, 임대인은 이를 수선한 후 그 비용 700,000원을 임차인에게 청구하는바, 이에 임차인이 수선비용에 대한 조정을 신청함

- 신청인(임차인) 의견
: 임대인의 수선의무에 따라 임대인이 수선비용 전액을 부담해야 함
- 피신청인(임대인) 의견
: 동파 방지 조치를 하지 않은 임차인의 과실에 기인한 것이므로, 임차인이 수선비용 전액을 부담해야 함

쟁점) 동파 방지 조치를 하지 않은 임차인A의 과실 여부 및 임대인B의 수선의무 여부

○ 관련 규정

- 제374조(특정물인도채무자의 선관의무) 특정물의 인도가 채권의 목적인 때에는 채무자는 그 물건을 인도하기까지 선량한 관리자의 주의로 보존하여야 한다.
- 제654조(준용규정) 제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.
- 제613조(차용물의 반환시기) ①차주는 약정시기에 차용물을 반환하여야 한다.
②시기의 약정이 없는 경우에는 차주는 계약 또는 목적물의 성질에 의한 사용, 수익이 종료한 때에 반환하여야 한다. 그러나 사용, 수익에 족한 기간이 경과한 때에는 대주는 언제든지 계약을 해지할 수 있다.
- 제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.

○ 관련 판례

- 임대차계약에 있어서 임대인은 임차목적물을 계약 존속 중 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하는 것이므로, 임차목적물에 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이 라면 임대인은 그 수선의무를 부담한다 할 것이고, 이러한 임대인의 수선의무는 특약에 의하여 이를 면제하거나 임차인의 부담으로 돌릴 수 있으나, 그러한 특약에서 수선의무의 범위를 명시하고 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 그러한 특약에 의하여 임대인이 수선의무를 면하거나 임차인이 그 수선의무를 부담하게 되는 것은 통상 생길 수 있는 파손의 수선 등 소규모의 수선에 한한다 할 것이고, 대

파손의 수리, 건물의 주요 구성부분에 대한 대수선, 기본적 설비부분의 교체 등과 같은 대규모의 수선은 이에 포함되지 아니하고 여전히 임대인이 그 수선의무를 부담한다고 해석함이 상당하다 할 것이다(대법원 1994. 12. 9. 선고 94다34692, 94다34708 판결, 대법원 2008. 3. 27. 선고 2007다91336 판결 참조).

○ 조정결과

● 조정주문

1. 2018. 2. 1.경 ○○시 ○○동 ○○ (○○로 ○○) ○○타운 제○동 제○○호에 관하여 발생한 수도배관 동파사고로 피신청인이 지출한 700,000원 중 신청인의 피신청인에 대한 손해배상채무는 200,000원을 초과하여서는 존재하지 아니함을 확인한다.
2. 신청인은 2018. 4. 20.까지 피신청인에게 제1항 기재의 200,000원을 지급한다.

● 조정실익

당사자의 서로 대립되는 견해에 대해, 임차인에게는 선관주의의무에 따라 겨울철 수도관의 동파 사고를 막기 위해서 수도꼭지를 약하게 틀어 수도관이 얼지 않도록 하거나, 현옷, 이불 등으로 동파가 예상되는 곳을 감싸 놓는 등의 조치를 취해야 할 의무가 있고, 임대인에게는 수선의무에 따라 동파에 취약한 위치에 수도관이 설치되어 있는 경우에는 이에 대해 보온장치를 설치하거나 노후된 수도관인 경우에는 이를 교체하는 등 필요한 조치를 취할 의무가 있음을 설명함으로써 상호 양보를 이끌어 내어 합의가 성립, 분쟁을 종결함

다. 임차주택 배관 동파에 관한 수선 의무 (2)

임차목적물인 아파트 내 보일러 배관이 동파되어 누수가 발생하였고, 이로 인해 배관수리비 및 도배비용 100만원이 발생함

- 신청인(임차인) 의견
: 아파트가 강변에 위치해 있어 보일러실에 냉기유입이 심해 구조적으로 동파에 취약하므로 임대인이 동파 관련 비용 전부를 부담해야 함
- 피신청인(임대인) 의견
: 임차인은 임차목적물 유지, 관리에 있어 선관주의의무가 있으므로 임차인이 비용 전부를 부담해야 함

쟁점) 보일러 동파시 배상책임 주체가 누구인지

○ 관련 규정

- 민법 제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.

○ 관련 기준

서울시 「보일러 동파 관련 주택임대차 배상책임 관련 분쟁 조정 기준(안)」

- 제2조(동파의 책임) 보일러가 동결될 정도의 저온상태로 방치되어 동파로 파손된 경우 이는 임차인의 유책 과실로 본다. 다만 다음 각 호의 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 임차인이 선량한 관리자의 주의의무를 다하였다는 것을 입증한 경우
 2. 보일러가 동파에 취약한 위치에 있음에도 임대인이 이에 대한 보호장치를 미흡하게 하거나, 임대차계약시 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령」 제21조(중개대상물의 확인·설명) 따라 중개업자가 임대차계약서 고지사항으로 임차인에게 설명하게 하지 않았거나, 별도로 주의를 환기시키지 않는 등 임대인에게 민법 제623조(임대인의 의무)를 다하지 못한 책임이 있을 경우
- 제6조(배상액의 산정) ② 임차인의 과실로 동파된 보일러의 수리시에는 임차인은 수리비용 전액에 대한 배상책임을 진다. 다만 수리비용이 동파되기 직전 보일러의 화폐적 가치를 초과하는 경우에는 동파되기 직전 보일러의 화폐적 가치 범위에서만 배상책임을 진다.
- 제8조(내용연수 종료시 배상책임) 임차인은 내용연수가 종료된 보일러의 동파에 대해 선량한 관리자의 주의의무를 다하였는지에 불구하고 수리 또는 교체한 비용에 대해 배상의무를 지지 아니한다. 다만 임차인이 내용연수가 종료된 보일러의 상태가 양호하였다는 것과 자신에게 관리상 중과실이 있음을 인정할 경우에는 그 인정하는 범위에서 배상책임을 진다.

○ 관련 판례

- 임대차계약에 있어서 임대인은 임차목적물을 계약 존속 중 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하는 것이므로, 임차목적물에 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이 라면 임대인은 그 수선의무를 부담한다 할 것이고, 이러한 임대인의 수선의무는 특약에 의하여 이를 면제하거나 임차인의 부담으로 돌릴 수 있으나, 그러한 특약에서 수선의무의 범위를 명시하고 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 그러한 특약에 의하여 임대인이 수선의무를 면하거나 임차인이 그 수선의무를 부담하게 되는 것은 통상 생길 수 있는 파손의 수선 등 소규모의 수선에 한한다 할 것이고, 대 파손의 수리, 건물의 주요 구성부분에 대한 대수선, 기본적 설비부분의 교체 등과 같은 대규모의 수선은 이에 포함되지 아니하고 여전히 임대인이 그 수선의무를 부담한다고 해석함이 상당하다 할 것이다(대법원 1994. 12. 9. 선고 94다34692, 94다34708 판결, 대법원 2008. 3. 27. 선고 2007다91336 판결 참조).

○ 조정 결과

- 조정주문(임차인이 임대인에게 보일러 동파비용 100만원 중 40만원을 지급하기로 함)
 1. 신청인은 2018. 4. 30.까지 피신청인에게 400,000원을 지급한다.
 2. 신청인과 피신청인은 이 사건 신청원인과 관련하여 향후 서로에 대하여 일체의 재판상, 재판외 청구 또는 이의제기를 하지 아니한다.
 3. 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라, 위 제1항에 관한 강제집행을 할 수 있음을 상호 승낙한다.
- 조정실익
당사자가 조정절차에서 상호 양보하여 보일러 동파 관련 비용을 분담하기로 하여 분쟁을 원만히 해결

라. 임차주택 누수곰팡이에 관한 수선 의무

임차인은 임차주택에 누수 및 곰팡이 발생으로 수리가 필요한 상황에서 임차주택의 근본적인 수리를 하게 되면 대규모 공사가 되고 공사기간동안 생활하기 불편하므로 임대차계약을 해지하고 이사를 나가고 싶은 상황임

- 신청인(임차인) 의견
: 신청인은 임차주택의 누수 및 곰팡이 해결을 위해서는 대규모 공사가 필요하므로 공사로 인한 불편을 겪고 싶지 않다고 하며 계약을 해지하고 피신청인이 보증금을 반환해주기를 원함
- 피신청인(임대인) 의견
: 피신청인은 임차주택에 누수 발생 원인을 파악하고 있어 수리 후에 도배 및 장판까지 교체해 줄 수 있다고 하며 계약기간이 종료되지 않았으므로 계약을 해지하고 보증금을 반환할 수는 없다는 입장임

쟁점) 피신청인의 수선의무 불이행으로 신청인에게 계약해지권이 발생하였는지

○ 관련 규정

- 민법 제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약종속중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.
- 민법 제624조(임대인의 보존행위, 인용의무) 임대인이 임대물의 보존에 필요한 행위를 하는 때에는 임차인은 이를 거절하지 못한다.

○ 관련 판례

- 임대차계약에 있어서 임대인은 임차목적물을 계약 존속 중 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하는 것이므로, 임차목적물에 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이 라면 임대인은 그 수선의무를 부담한다 할 것이고, 이러한 임대인의 수선의무는 특약에 의하여 이를 면제하거나 임차인의 부담으로 돌릴 수 있으나, 그러한 특약에서 수선의무의 범위를 명시하고 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 그러한 특약에 의하여 임대인이 수선의무를 면하거나 임차인이 그 수선의무를 부담하게 되는 것은 통상 생길 수 있는 파손의 수선 등 소규모의 수선에 한한다 할 것이고, 대파손의 수리, 건물의 주요 구성부분에 대한 대수선, 기본적 설비부분의 교체 등과 같은 대규모의 수선은 이에 포함되지 아니하고 여전히 임대인이 그 수선의무를 부담한다고 해석함이 상당하다 할 것이다(대법원 1994. 12. 9. 선고 94다 34692, 94 다34708 판결, 대법원 2008. 3. 27. 선고 2007다91336 판결 참조).

○ 조정결과

● 조정주문

1. 신청인과 피신청인은 당사자 간의 전세계약(전세목적물 : 대전 ○구 ○○동 ○○ ○동 ○호, 전세금 : 165,000,000원, 전세기간 : 2016. 10. 17.부터 2018. 10. 17.까지)과 관련하여 전세목적물에 발생한 누수 및 곰팡이 확산 방지를 위한 수선을 2017. 11. 20.부터 2017. 11. 25.까지 진행함에 합의한다.
2. 피신청인은 제1항 기재 수선과 관련한 일체의 비용을 부담한다.
3. 신청인은 피신청인의 제1항 기재 수선의 이행을 승인한다.
4. 신청인과 피신청인은 수선 진행 상황을 고려하여 상호 합의에 의해 제1항 기재 수선기간을 연장할 수 있다.
5. 신청인과 피신청인은 제1항 기재 전세계약에 관하여 계약기간 내에 새로운 세입자가 구해지는 때에는 2018. 10. 17.보다 앞선 날짜에 계약을 종료할 수 있음에 합의한다.
6. 피신청인이 장차 체결할 새로운 임대차계약과 관련한 부동산 중개보수는 피신청인이 부담한다.
7. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.

● 조정실익

피신청인이 수선의무의 이행을 거절하고 있는 상황이 아닌바 신청인에게 계약해지권이 발생하였다고 볼 수 없으므로 신청인과 피신청인은 상호 양보하여 임차주택을 수선하기로 하되, 새로운 세입자가 구해지는 경우 계약기간 만료일보다 앞선 날짜에 합의 하에 계약을 종료할 수 있는 것으로 하는 합의가 이루어짐.

마. 수선의무의 이행 및 필요비의 상황

임차인과 임대인은 2017년 8월경 이 사건 주택에 관하여 임대차계약을 체결하였음

임차인은 2017년 12월경 위 주택에 입주하였으며 이때 거실·주방·안방의 마루가 훼손되어 있는 사실을 발견하였음

이에 임대인은 비용 300,000원을 들여 마루를 코팅해주었으나, 그 뒤에도 마루판이 쪼개지고 나뭇조각이 떨어져 나오는 현상이 지속되었음

임차인은 위와 같은 마루의 하자 등을 이유로 2018년 1월부터 차임을 지급하지 않았음

임차인은 마루의 교체와 더불어 장판 및 수전의 교체, 불박이장 블레일 교체 비용 140,000원의 지급 등을 구하기 위하여 분쟁조정을 신청함

- 신청인(임차인) 의견

: 마루판이 쪼개지거나 나뭇조각이 떨어져나온 부분 총 250여 곳에 임시방편으로 시트지를 부착해놓은 상태이며, 임대차목적물을 정상적으로 사용·수익하지 못하고 있으므로, 수선의무의 이행으로서 마루를 교체해줄 것을 주장함

- 피신청인(임대인) 의견

: 마루의 하자로 인하여 임대차목적물의 사용·수익이 불가능할 정도라면 마루는 교체하겠으나, 그 경우 결과적으로 무익하게 지출되었다고 볼 수 있는 마루 코팅 비용 300,000원 및 연체 차임 전액을 임차인으로부터 지급받아야겠으며, 불박이장 블레일 교체 비용은 그 적정 금액인 50,000원만 상환하겠다고 주장함

쟁점)수선의무 및 필요비상환의무의 범위

○ 관련 규정

- 민법 제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.
- 민법 제626조(임차인의 상환청구권) ① 임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.

○ 관련 판례

임대차계약에 있어서 임대인은 임차목적물을 계약 존속 중 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하는 것이므로, 임차목적물에 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 그 수선의무를 부담함(대법원 2008. 3. 27 선고 2007다91336 판결).

○ 조정 결과

● 조정주문

1. 신청인은 2018. 4. 27.까지 피신청인들에게 3,450,000원(= 2018. 1.부터 같은 해 4.까지의 연체 차임 3,200,000원(= 800,000원 x 4개월) + 마루 코팅 비용 300,000원 - 블레일 교체 비용 50,000원)을 지급한다.
2. 가. 피신청인들은, 위 제1항 기재 금원 지급이 있는 경우, 2018. 5. 11.까지 피신청인들의 비용으로 별지 기재 건물 내 거실, 주방, 안방의 마루를 교체한다. 신청인은 위 마루 교체 공사의 원활한 이행을 위하여 협력한다.
나. 만일 피신청인들이 위 기한까지 마루 교체를 이행하지 않은 경우, 신청인은 스스로 마루 교체 공사를 할 수 있고, 이 경우 그 소요 비용은 피신청인들이 부담한다.
3. 신청인은 위 제2항 이외의 별지 기재 건물의 경미한 부분의 수리·교체 등에 관하여서는 피신청인들의 동의를 받은 뒤 신청인의 비용으로 진행한다.
4. 별지 기재 건물에 관한 신청인과 피신청인들 사이의 임대차계약이 종료할 경우,
가. 위 제2항 기재와 같이 교체한 마루가 신청인의 귀책사유로 인하여 손상된 때에는 신청인이 이를 수리하고,
나. 그 밖에 위 제3항 기재와 같이 수리·교체된 부분 및 통상의 손모에 관하여서는, 피신청인들은 신청인에게 원상회복 책임을 묻지 않는다.

● 조정실익

임차인이 요구한 사항들 중 가장 중요한 부분이 마루의 교체에 있다는 점을 고려하여, 임차인으로 하여금 임대인이 마루 교체의 대가로서 요구하는 사항을 상당부분 수용하도록 하여 원만히 합의를 이끌어냄.

바. 수선의무 면제 특약

임차인과 임대인은 건축한지 30여년 되는 주택에 관하여 임대차계약을 체결하였는데 임차인이 동 주택에 거주하는 동안 결로현상으로 인한 습기로 방벽과 천정에 심하게 곰팡이가 발생하고 장롱에도 곰팡이가 옮겨 발생하였는데, 임차인의 곰팡이 등에 대한 수선요구에 대하여 임대인은 환기를 충분히 하지 않아서 곰팡이가 발생하였다면서 수선요구에 응하지 아니하는 상황임

- 신청인(임차인) 의견

: 임대차목적물 달성할 수 없을 정도의 목적물에 하자가 발생하였고 이에 대한 수리도 이루어지지 아니하므로 임대차계약을 해지하겠다는 의견임

- 피신청인(임대인) 의견

: 노후된 주택이므로 어느 정도의 하자는 예상하고 서로 임대차계약을 체결하였고 해당 주택에 발생한 곰팡이는 임차인이 환기를 충분히 하지 아니하여 발생한 것이므로 자신은 수선의무가 없다는 의견임

쟁점) 임대인은 결로현상으로 인한 곰팡이 발생에 대한 수선의무를 부담하는지

○ 관련 규정

- 민법 제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.

○ 관련 판례

[1] 임대차계약에서 임대인은 목적물을 계약 존속 중 사용·수익에 필요한 상태를 유지할 의무를 부담하므로, 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 수선의무를 부담한다.

[2] 임차인이 가구전시장으로 임차하여 사용하던 건물 바닥에 결로현상이 발생하자 임대인을 상대로 임대목적물 하자에 따른 손해배상을 청구한 사안에서, 감정인의 감정서 등에 비추어 위 건물에는 구조상 바닥 밑 단열과 방습조치가 되어 있지 않은 하자가 있어 여름형 결로현상이 발생할 수밖에 없고, 임대인은 임대차계약 체결 당시 임차인이 건물을 가구전시장으로 임차한 사실을 알고 있었으므로, 임차인의 요구에 따라 건물 바닥에 나타난 습기의 발생 원인을 조사하고 이를 제거하기 위하여 제습기 또는 공조시설 등을 설치하거나 바닥 공사를 하여 주는 등 조치를 취함으로써 임차인이 사용·수익할 수 있는 상태를 유지하여 줄 의무가 있는데도, 이와 달리 건물이 일반적 용도로 사용하는 데 하자가 없다고 단정하여 위 청구를 배척한 원심판결에 임대차 목적물에 대한 임대인의 수선의무에 관한 법리오해 등 위법이 있다고 한 사례(대법원 2012. 6. 14. 선고 2010다89876,89883 판결 참조).

○ 조정 결과

- 조정주문

임차인과 임대인은, 양자간의 이 사건 임대차 목적물에 관한 임대차계약은 2018. 1. 4.부로 종료(합의해지)되었음을 상호 확인한다.

- 조정실익

임차인이 거주하는 해당 주택이 노후화된 점을 고려하더라도 결로현상으로 인한 광범위한 곰팡이는 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태에 해당한다고 할 수 있어 임대인이 수선의무를 부담하나, 대규모의 수선이 필요하고 수선기간이 어느 정도 소요될지 알 수 없는 상황이므로 임차인과 임대인은 서로 양보하여 임대인이 수선의무를 이행하지 아니하는 대신 임대차계약을 합의해지 하는 것으로 분쟁을 종료함.

사. 임차주택에 대한 유지수선의무를 임차인이 부담하도록 하는 특약의 효력

임차인과 임대인은 2017. 10. 7. 이 사건 임대차 계약 체결 당시 '이 사건 주택에 관한 모든 수리비용은 임차인의 책임으로 한다'는 특약을 임대차 계약서에 기재함. 임차인은 보증금 및 월 차임을 지급한 후 이 사건 주택에 거주하기 위하여 주택의 상태를 확인하던 중, 수도 계량기와 보일러에 하자가 있음을 발견하게 되었고, 임대인에게 그 수리를 요청함

- 신청인(임차인) 의견

: 이 사건 주택에 대한 모든 수리의무를 임차인에게 부담시키는 특약은 효력이 없으므로, 임차인은 임대인이 이 사건 주택에 관한 수리의무를 이행하지 않고 있음을 들어 이 사건 임대차 계약을 해지하고 보증금 및 미리 지급한 차임을 반환받을 수 있음

- 피신청인(임대인) 의견

: 임차인이 이 사건 주택에 관한 모든 수리의무를 부담하기로 한 특약은 유효하므로, 임대인은 이 사건 주택에 대한 수리의무를 부담하지 않음

쟁점) 임대차 목적물에 관한 모든 유지·수선의무를 임차인이 부담하도록 하는 특약의 효력

○ 관련 규정

- 민법 제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.

○ 관련 판례

- 임대인의 수선의무는 특약에 의하여 이를 면제하거나 임차인의 부담으로 돌릴 수 있으나, 그러한 특약에서 수선의무의 범위를 명시하고 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 그러한 특약에 의하여 임대인이 수선의무를 면하거나 임차인이 그 수선의무를 부담하게 되는 것은 통상 생길 수 있는 파손의 수선 등 소규모의 수선에 한한다 할 것이고, 대파손의 수리, 건물의 주요 구성부분에 대한 대수선, 기본적인 설비부분의 교체 등과 같은 대규모의 수선은 이에 포함되지 아니하고 여전히 임대인이 그 수선의무를 부담함(대법원 1994. 12. 9. 선고 94다34692, 94다34708 판결).

○ 조정 결과

- 조정 주문

신청인과 피신청인은 2017. 10. 7. 이 사건 주택에 관하여 양자 간에 체결된 임대차 계약이 2017. 11. 9. 종료되었음을 확인한다.

피신청인은 2017. 11. 30. 까지 신청인에게 1,050,000원을 지급하되, 만일 이를지체할 경우 2017. 12. 1. 부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 지연손해금을 가산하여 지급한다.

- 조정실익

임대차 목적물에 대하여 임차인에게 모든 유지·수선의무를 부담시키는 특약은 거래 관계에서 상대적 약자의 위치에 있는 임차인에게 부당한 의무를 지우는 것으로서 효력이 없다고 볼 수 있음을 확인함.

다만 이 사건의 경우 임대인은 임차인의 요구에 따라 이 사건 주택에 대한 수리를 마쳐 주었으나, 임차인은 이 사건 주택의 수리 중 다른 주택에 대한 임대차 계약을 체결하게 되어 임대인에게 이 사건 임대차 계약의 해지를 통지하였고, 임대인은 당사자 사이에 임대차 계약이 더 이상 유지될 수 없다고 판단하여 이 사건 임대차 계약을 합의 하에 해지하기로 함.

임차인인 신청인은 스리랑카 국민으로서 대한민국 언어 사용이 능숙하지 못하고, 주택임대차 관련 법률적 지식이 부족하여 전문적 도움을 받고자 이 사건 신청을 하게 된 것이고, 분쟁조정위원회가 양 당사자에게 관련 법리 등에 대하여 충분히 설명하고 설득한 결과 이 사건 임대차 계약을 원만하게 종료하는 합의를 도출하게 됨.

05

임대차계약의 이행 및 임대차계약 내용의 해석에 관한 분쟁

- 가. 임대차 기간에 관한 해석 및 차임 연체를 이유로 한 계약 해지
- 나. 임차인의 사용·수익의 범위
- 다. 임대차 목적물 파손시 임차인 부담 특약
- 라. 장기수선충당금 반환 주체
- 마. 임대차 계약의 당사자 확정

5. 임대차계약의 이행 및 임대차계약 내용의 해석에 관한 분쟁

가. 임대차 기간에 관한 해석 및 차임 연체를 이유로 한 계약 해지

임대인은 임차인에게 보증금 없이 월 차임 3,750,000원, 임대차 기간 2015. 9. 14.부터 1년간으로 정하여 주택을 임대하였음. 임대인은 2017. 7. 17. 임차인이 2기 이상의 차임을 연체하였음을 이유로 하여 임대차계약을 해지할 것을 통보하고 목적물의 반환 및 연체 차임의 지급을 요구하였으나, 임차인은 아무런 응답을 하지 않았음

- 신청인(임대인) 의견
: 임대차계약기간이 이미 만료되었을 뿐만 아니라 2기 이상의 차임을 연체하였으므로 임차인은 목적물을 반환하고 연체 차임을 지급하여야 함
- 피신청인(임차인) 의견
: 연체 차임은 1개월분에 불과함. 또한, 목적물을 반환하려면 새로운 집을 구하여야 하므로 반환 기한을 연장해주시기를 원함

쟁점) 임대차계약기간을 언제까지로 보아야 하는지 및 임차인의 차임 연체가 2기 분에 달하였는지 여부

○ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제4조(임대차기간 등)
 - ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.
- 민법 제640조(차임연체와 해지) 건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임 연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

○ 관련 판례

- 주택임대차보호법 제4조 제1항은 같은 법 제10조의 취지에 비추어 보면 임차인의 보호를 위하여 최소한 2년간의 임대차기간을 보장하여 주려는 규정이라고 할 것이므로 위 규정에 위반되는 당사자의 약정을 모두 무효라고 할 것은 아니고 위 규정에 위반하는 약정이라도 임차인에게 불리하지 아니한 것은 유효하다고 풀이함이 상당하다(대법원 1996. 4. 26 선고 96다5551, 5568 판결 참조).
- 논지는 피고가 위 임대차계약에 따른 약정 차임을 원고에게 적법하게 제공하였음에도 원고가 이 사건 건물의 준공에 끝이어서 피고를 형사 고소하는 등 그 임대차 자체까지 인정하지 아니하였을 뿐만 아니라 그 차임의 수령을 거절하여 부득이 이를 공탁하게 되었음을 들어 원고가 한 위 임대차계약 해지의 의사표시는 부적법하거나 금반언의 원칙에 위배되어 효력이 없다는 취지이나, 피고가 1991. 7.분 이후의 차임을 2기 이상 연체한 점에 대하여는 이미 원심이 적법하게 확정된 사실일 뿐더러 기록상 달리 그 연체차임에 대하여 피고가 그때마다 차임을 적법하게 제공하였는데도 원고가 그 수령을 거절하였다고 볼 만한 뚜렷한 자료

도 찾아 볼 수 없으므로 위 임대차계약의 해지는 적법하고, 또 원심이 확정된 바와 같이 원·피고사이에 이 사건 임대차계약의 기간, 목적물 등에 관하여 분쟁이 있었고, 그 분쟁 중에 소론과 같이 원고가 임대차계약의 성립을 일시 부인한 사실이 있었다고 하더라도 그 사실만으로 위 임대차계약 해지의 의사표시가 금반언의 원칙에 위배된다고 할 수 없으므로 이 부분 논지는 이유 없다 할 것이다 (대법원 1994. 9. 9. 선고 94다4417 판결 참조).

○ 조정 결과

● 조정주문

1. 피신청인은 2017. 10. 13. 신청인에게 별지 기재 건물을 인도한다.
2. 피신청인은 신청인에게 2017. 8. 13., 2017. 9. 13., 2017. 10. 13. 신청인에게 각 3,750,000원을 지급한다.
3. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
4. 조정비용은 각자 부담한다.
5. 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라서 위 제1항, 제2항에 기재한 사항은 강제집행할 수 있음을 승낙한다.

● 조정실익

임대차계약기간을 1년으로 정하였더라도 그 기간은 2년으로 의제되므로(주택임대차보호법 제4조) 임대차 기간은 2017. 9. 13.까지인 것으로 검토되었고, 조사결과 신청인이 조정을 신청하기 전까지의 연체 차임은 1개월분에 불과한 것으로 확인되었다. 피신청인은 새로운 집을 구할 수 있도록 목적물 반환 기한을 연장하여줄 것을 희망하였고 신청인이 이를 받아들여, 계약기간 만료일로부터 1개월 뒤에 피신청인이 목적물을 인도하되 연체 차임과 더불어 위 인도일까지의 차임 상당액 또한 지급하기로 하는 내용의 조정의 성립하였다.

나. 임차인의 사용·수익의 범위

임대인 소유의 다가구주택에 거주하는 임차인은 임대인의 동의 없이 애완견 2마리를 기르고 있음. 임차인의 애완견들이 짖는 소리로 인해서 같은 다가구주택에 거주하는 임대인의 다른 임차인들과 인근의 다른 건물에 거주하는 입주민들이 임대인에게 불만을 제기하고 있음. 이로 인해 임대인은 다가구주택을 임대하는 데에 곤란을 겪고 있으므로 임차인과의 임대차계약을 해지하고자 함. 임대인과 임차인은 임대차계약 당시 임차주택 내에서 반려동물의 사육이 가능한지 여부에 대하여 별도의 특약을 하지는 않았음

- 신청인(임대인) 의견

- : 주택의 임차인은 주택을 주거 목적으로 사용하여야 하는데 피신청인이 큰 소리로 짖는 애완견들을 실내에서 사육하는 것은 주거 목적의 범위를 벗어난 것임
- : 피신청인은 이 사건 주택을 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 사용하여야 하며, 이를 위반하여 신청인에게 손해를 입혀서는 안 되는데, 피신청인이 사육하는 애완견들 때문에 신청인은 이 사건 주택의 다른 임차인들과 이웃 주민들로부터 항의를 받고 있으며, 이로 인해 주택 임대에 곤란을 겪고 있음
- : 그밖에 피신청인은 차임도 4기 이상 연체하였으므로 이 사건 임대차계약을 해지하고 이 사건 주택을 인도받고자 함

- 피신청인(임차인) 의견

- : 애완견의 실내 사육을 금지하는 내용의 특약이 없었고, 피신청인은 이 사건 주택을 가족 1인과 함께 주거목적으로 사용하고 있으므로, 이 부분은 계약 위반이 아니라고 생각함
- : 차임 연체부분은 인정하며, 다만 이사를 위한 비용마련을 위해 시간적인 여유가 필요하므로 이 사건 임대차계약의 해지시기를 3개월 정도 뒤로 정하기를 희망함

쟁점) 임대인은 임차인의 애완견 사육과 차임연체를 이유로 이 사건 임대차계약의 해지를 주장할 수 있는지

○ 관련 규정

- 민법 제610조(차주의 사용, 수익권) ①차주는 계약 또는 그 목적물의 성질에 의하여 정하여진 용법으로 이를 사용, 수익하여야 한다.
- 민법 제654조(준용규정) 제610조 제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.
- 민법 제640조(차임연체와 해지) 건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

○ 관련 판례

관리인에 의하여 관리되고 있는 공동주택에서 애완견 사육으로 인한 소음 등으로 인하여 극도의 스트레스를 받아 정신과 치료 피부과 치료를 받고 있는 이웃 임차인이 애완견을 키우고 있는 임차인과 임대주택의 소유자 및 그 관리인을 상

대로 손해배상청구를 한 사안에서 “어떠한 행위가 위법한 가해행위로 평가되기 위해서는 그로 인한 피해의 정도가 사회통념상 일반적으로 용인되는 수인한도를 넘어야 하고, 사회통념상 수인한도를 넘었는지 여부는 피해의 정도, 피해 이익의 성질, 가해 방지 및 피해 회피의 가능성, 피해 회피를 위한 당사자의 노력 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 하는 바”라고 실시하면서 원고 청구를 배척한 바 있음(서울중앙지방법원 2013. 12. 4 선고 2013나11354 판결).

- 피신청인이 이 사건 주택 내에서 애완견들을 기르고 있다는 점을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있다는 내용의 특약이나 법률의 명시적인 규정은 존재하지 아니함
- 피신청인이 기르는 애완견들이 짖는 소리가 커서 이 사건 주택의 다른 호실에 거주하는 임차인들과 이웃 주민들이 불편을 호소하고 있다는 사정은 민법이 규정하고 있는 상린관계의 규정에 따라 피신청인과 다른 임차인들 및 이웃 주민들 간에 해결할 문제이며, 신청인이 피신청인을 대신하여 이 문제를 해결해주어야 할 의무가 있는 것은 아니므로 이를 이유로 한 신청인의 해지주장은 인정하기 어려움

○ 조정결과

- 조정주문
 1. 신청인과 피신청인은 대전 ○구 ○○동 ○○○○(도로명 주소 : ○○로○○○번길 ○○-○○) ○○빌라 ○○○호에 관한 임대차계약을 2017. 12. 27.자로 해지한다.
 2. 피신청인은 제1항 기재 임대차계약의 보증금(200만원)에서 2017. 12. 27.까지의 미지급 연체차임(월 29만원)을 공제한 잔액을 2017. 12. 27. 신청인으로부터 반환받음과 동시에 제1항 기재 건물을 신청인에게 인도한다.
 3. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
 4. 신청인과 피신청인은 위 제2항에 대하여 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 강제집행할 수 있음을 상호승낙한다.
- 조정실익(당사자의 대립되는 견해를 조정을 통하여 상호양보 하에 분쟁 종결하였다는 취지 고려하여 기재)
 1. 피신청인이 기르는 애완견들이 짖는 소음이 사회통념상 수인한도를 초과하여 이웃들의 생활에 지장을 줄 만한 정도인지를 증명하는 것이 쉽지 않으며, 그와 같은 사정이 인정되더라도 이 사건 임대차계약의 해지 사유가 될 것인지가 명확하지 않다는 점을 신청인이 수긍하였음
 2. 피신청인은 자신의 애완견 사육으로 인하여 신청인에게 손해가 발생할 수 있으며, 차임연체로 인해 이 사건 임대차계약을 해지한다는 신청인의 주장을 다투지 않기로 하였음
 3. 이 사건 임대차계약의 기간은 6개월 정도 남아 있는데 이를 3개월 앞당겨서 종료 시기를 정하고, 보증금에서 연체차임을 공제한 잔액과 이 사건 주택의 인도를 동시에 이행하는 내용으로 합의가 이루어짐

다. 임대차 목적물 파손시 임차인 부담 특약

임차인과 임대인은 원룸에 관한 임대차계약 당시 ‘임차인은 제공된 옵션의 사용 및 관리에 유의하여야 하며, 고의 또는 부주의에 의한 파손 및 도난시 임차인의 비용으로 변상한다’ 는 특약사항을 임대차계약서에 기재함. 그런데 임차인이 통상적으로 세면대를 사용하던 중 세면대가 파손되었는데 임차인은 자신의 고의 또는 부주의에 의한 것이 아니므로 변상 의무가 없어 임대인이 수리를 하여야 한다고 주장하는 상황임

- 신청인(임차인) 의견
: 임대차계약의 특약조항에 ‘고의 또는 부주의에 의한 파손 및 도난시 임차인의 비용으로 변상한다’ 고 기재되어 있으므로 자신의 고의 또는 부주의 없이 통상의 사용과정에서 파손되었으므로 자신은 변상 의무가 없다는 의견임.
- 피신청인(임대인) 의견
: 세면대가 파손은 고의 또는 부주의에 의한 파손으로 보여지므로 임차인이 변상 의무를 부담한다는 의견임.

쟁점) 위 특약사항을 근거로 임차인이 변상 의무를 부담하는지

○ 관련 규정

- 민법 제654조(준용규정) 제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.
제610조(차주의 사용, 수익권) ①차주는 계약 또는 그 목적물의 성질에 의하여 정하여진 용법으로 이를 사용, 수익하여야 한다.

○ 관련 판례

- 임차인의 임차물 반환채무가 이행불능이 된 경우 임차인이 그 이행불능으로 인한 손해배상책임을 면하려면 그 이행불능이 임차인의 귀책사유로 말미암은 것이 아님을 입증할 책임이 있으며, 임차건물이 화재로 소훼된 경우에 있어서 그 화재의 발생원인이 불명인 때에도 임차인이 그 책임을 면하려면 그 임차건물의 보존에 관하여 선량한 관리자의 주의 의무를 다하였음을 입증하여야 함(대법원 1999. 9. 21. 선고 99다36273 판결 참조).

○ 조정 결과

- 조정주문
임차인은 세면대 수리비용 70,000원을 부담한다.
- 조정실의
통상적인 사용에 있어서 세면대가 파손된 것에 대하여 임차인은 자신의 고의 또는 부주의에 의하여 발생된 것이 아니므로 그에 대한 변상책임이 없다고 주장하였으나, 대법원 판례의 입장과 같이 단순한 무과실의 주장이 아닌 선량한 관리자의 주의의무를 다하였음을 증명하여야 그에 대한 책임을 면할 수 있음을 임차인에게 충분히 설명하였고, 이에 임차인도 그러한 판례의 견해에 수긍하면서 일방적인 무과실 주장을 철회하면서 자신이 세면대 수리비용을 부담하기로 양보하였음.

라. 장기수선충당금 반환 주체

임차인과 임대인은 임대차계약 당시 ‘관리비와 제반된 공과금은 임차인이 부담한다’는 특약사항을 임대차계약서에 기재함. 임차인은 2006. 2.부터 2018. 1.까지 임차목적물에 거주하였고 장기수선충당금으로 49만원을 납부함. 임차인은 임대차계약을 해지하고 주택을 명도한 후 임대인에게 장기수선충당금 반환을 청구함

- 신청인(임차인) 의견
: 장기수선충당금은 임대인이 납부해야 하는 것이므로 임차인이 대납한 충당금을 반환해야 함
- 피신청인(임대인) 의견
: 관리비와 제반된 공과금은 임차인이 부담하기로 약정하였고 관리비에 장기수선충당금이 포함되므로 임차인이 충당금을 부담해야 함

쟁점) 임대인은 위 특약사항을 근거로 장기수선충당금을 반환하지 않겠다고 주장할 수 있는지

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제30조(장기수선충당금의 적립) ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.
- 공동주택관리법 시행령 제31조(장기수선충당금의 적립 등) ⑦ 공동주택의 소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 한다.
- 민법 제162조(채권, 재산권의 소멸시효) ① 채권은 10년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

○ 조정 결과

- 조정주문(임대인이 임차인에게 장기수선충당금 40만원을 반환하기로 함)
 1. 피신청인은 2018. 3. 31.까지 신청인에게 400,000원을 지급한다.
 2. 신청인과 피신청인은 이 사건 신청원인과 관련하여 향후 서로에 대하여 일체의 재판상, 재판외 청구 또는 이의제기를 하지 아니한다.
 3. 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라, 위 제1항에 관한 강제집행을 할 수 있음을 상호 승낙한다.
- 조정실익
조정을 통하여 당사자에게 관련 법리를 이해시켜 상호 양보하에 합의점을 도출함.

마. 임대차 계약의 당사자 확정

임대인과 임차인 A는 2013년 2월경 이 사건 주택에 관한 임대차 계약을 체결하였는데, 위 계약 체결 후 현재까지 이 사건 주택에서 실제 거주하고 있는 자는 A의 며느리인 B이고, 월 차임 역시 B가 지급하여 옴.

임대인은 2기 이상 차임이 연체되고 있으므로 A를 피신청인으로 하여 이 사건 임대차 계약의 해지와 주택의 인도 및 연체 차임의 지급을 구하는 분쟁조정을 신청함

A는 자신은 며느리 B를 위하여 계약체결 행위만 대리하였을 뿐, 진정한 임차인은 B라고 주장하며 자신(A)을 피신청인으로 하는 위 조정신청에 불응하여 위 신청은 각하로 종결됨

이에 따라 임대인은 B를 피신청인으로 하여 재차 분쟁조정을 신청함

- 신청인(임대인) 의견

: 이 사건 주택에 계속 거주하여 차임을 지급하여 온 B가 진정한 임차인이므로 B는 임대인에게 이 주택의 반환 및 연체차임의 지급 의무를 부담한다고 주장함

- 피신청인(임차인의 며느리 B) 의견

: 피신청인 자신은 계약상 임차인으로 기재되어 있지 않고, 오히려 계약서에 임차인으로 기재되어 있는 사람은 A이므로, 자신이 진정한 임차인의 지위에서 주택의 반환 및 연체 차임의 지급 의무를 부담하는지에 대하여 의문스럽다고 주장함

쟁점)임대차 계약서 상에 기재된 자가 아닌 제3자에게 진정한 임차인의 지위를 인정할 수 있는지 여부

○ 관련 규정

- 민법 제105조 (임의규정) 법률행위의 당사자가 법령중의 선량한 풍속 기타 사회질서에 관계없는 규정과 다른 의사를 표시한 때에는 그 의사에 의한다.
- 민법 제618조(임대차의 의의) 임대차는 당사자일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

○ 관련 판례

계약을 체결하는 행위자가 타인의 이름으로 법률행위를 한 경우에 행위자 또는 명의인 가운데 누구를 당사자로 볼 것인가에 관하여는, 우선 행위자와 상대방의 의사가 일치한 경우에는 그 일치한 의사대로 행위자 또는 명의인을 계약의 당사자로 확정하여야 할 것이고, 쌍방의 의사가 일치하지 않는 경우에는 그 계약의 성질·내용·목적·경위 등 계약체결 전후의 구체적인 제반 사정을 토대로 상대방이 합리적인 사람이라면 행위자와 명의인 중 누구를 계약당사자로 이해할 것인지에 의하여 결정하여야지 그 계약상의 명의인이 언제나 계약당사자가 되는 것은 아니라 할 것임(대법원 2016. 3. 10 선고 2015다240768 판결).

○ 조정 결과

● 조정주문

1. 신청인과 피신청인은 신청인과 신청외 A와 사이에 이 사건 주택에 관하여 2013. 2. 경 체결된 임대차 계약의 임차인이 피신청인임을 확인한다.
2. 신청인과 피신청인은 제1항 기재 임대차 계약을 2018. 3. 31. 종료하기로 합의한다.
3. 피신청인은 신청인에게,
가. 2018. 2. 28. 까지 3,750,000원(25개월 차임)을 지급하고,
나. 2018. 3. 31. 까지 제1항 기재 주택을 인도한다.

● 조정실익

계약서상 당사자와 진정한 당사자가 일치하지 아니하여 계약당사자 특정의 어려움을 해소함.

임차인의 사정을 감안하여 주택의 반환 및 연체 차임의 지급 시기를 조정하여 임차인의 주거 안정을 위태롭게 하지 않으면서 임대인이 만족할 수 있는 합의안을 도출함.

06

임대차계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁

- 가. 임차주택에 관한 공사 소음을 원인으로 한 계약 해지
- 나. 임대차 갱신계약의 합의 해지
- 다. 연장된 임대차계약의 종료 시기
- 라. 임대차계약의 묵시적 갱신 여부
- 마. 임대차계약 갱신 여부
- 바. 임대인 과실없이 임차목적물 사용불능의 경우

6. 임대차계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁

가. 임차주택에 관한 공사 소음을 원인으로 한 계약 해지

임차인은 임차 목적물에서 거주하던 중 갑작스러운 공사 소음으로 인하여 일상 생활에 지장을 받게 되었고, 이에 관하여 같은 주택에 살고 있던 임대인에게 문의하자 집을 수리하는 중이라며 곧 끝날 테니 조금만 참으라고 하였음. 그러나 그 뒤로도 공사가 계속 이어졌고 임차인이 공사 소음으로 인한 불편을 호소하자 임대인은 오히려 임차인의 비협조적인 태도를 비난하였음

- 신청인(임차인) 의견
: 공사 소음으로 인하여 목적물을 본래 계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 못하고 있으므로 임대차계약을 해지하겠음
- 피신청인(임대인) 의견
: 공사 기간이 그리 길지 않고, 집을 수리하여야 하는 상황에서 공사 소음이 발생하는 것은 어쩔 수 없는 것이므로 임차인은 이를 수인하여야 함

쟁점) 공사 소음을 원인으로 하여 임차인이 계약을 해지할 수 있는지 여부

○ 관련 규정

- 민법 제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약 존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.
- 민법 제625조(임차인의 의사에 반하는 보존행위와 해지권) 임대인이 임차인의 의사에 반하여 보존행위를 하는 경우에 임차인이 이로 인하여 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해지할 수 있다.

○ 관련 판례

- 임대차계약에 있어서 임대인은 임대차 목적물을, 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하는 것이므로(민법 제623조), 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정하여진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면, 임대인은 그 수선의무를 부담한다 할 것이고, 이는 자신에게 귀책사유가 있는 임대차 목적물의 훼손의 경우에는 물론 자신에게 귀책사유가 없는 훼손의 경우에도 마찬가지라 할 것이다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다96984 판결 참조).
- 임대인이 귀책사유로 하자 있는 목적물을 인도하여 목적물 인도의무를 불완전하게 이행하거나 수선의무를 지체한 경우, 임차인은 임대인을 상대로 채무불이행에 기한 손해배상을 청구할 수 있고(민법 제390조), 임대차계약을 해지할 수도

있다. 그리고 목적물의 하자에 대한 수선이 불가능하고 그로 인하여 임대차의 목적을 달성할 수 없는 경우에는, 임차인의 해지를 기다릴 것도 없이 임대차는 곧바로 종료하게 되고, 임차인이 목적물을 인도받아 어느 정도 계속하여 목적물을 사용·수익한 경우가 아니라 목적물을 인도받은 직후라면 임대차계약의 효력을 소급적으로 소멸시키는 해제를 하는 것도 가능하다(서울중앙지방법원 2014. 6. 20. 선고 2014나13609 판결 참조).

○ 조정결과

● 조정주문

1. 피신청인은 2017. 9. 30. 신청인으로부터 별지 기재 건물을 인도받음과 동시에 신청인에게 1,250,000원을 지급한다.
2. 신청인은 2017. 9. 30. 피신청인으로부터 1,250,000원을 지급받음과 동시에 피신청인에게 별지 기재 건물을 인도한다.
3. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
4. 조정비용은 각자 부담한다.
5. 신청인 및 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라서 위 제1항, 제2항에 관한 강제집행을 할 수 있음을 승낙한다.

● 조정실익

공사 소음 때문에 임차인이 임대차 목적물을 본래 계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 못할 정도인지 여부 및 그에 따른 해지권의 인정 여부가 문제되었고, 조사 결과 실제로 소음 등 문제가 심각한 것으로 확인되었다. 또한, 신청인과 피신청인 모두 서로에 대한 피해의식과 불신이 깊어 조속히 계약을 종료할 필요성이 있는 것으로 검토되었다. 이에 따라 양 당사자 간의 계약을 종료하되, 피신청인이 목적물 유지의무를 다하지 못하여 계약이 종료되는 것임을 고려하여 피신청인이 신청인에게 보증금(1,000,000원)과 더불어 이사 비용 등 손해배상금(250,000원)을 지급하기로 하는 내용의 조정이 성립하였다.

나. 임대차 갱신계약의 합의 해지

임대인과 임차인은 계약기간 만료 2개월 전에 구두로 전세보증금을 증액하는 것으로 갱신계약을 체결하기로 하였는데, 그 다음날 임대인은 위 갱신계약의 파기를 요청하였고, 임차인도 그에 대해 동의하여 기간만료로 임대차계약을 종료하기로 함. 이에 따라 임대인은 기간만료에 따른 종료를 전제로 임차인의 협조로 임대차목적물에 관하여 제3자와 새로운 임대차계약을 체결하였으나, 돌연 임차인이 그 태도를 바꾸어 파기된 갱신계약의 유효를 주장함

- 신청인(임대인) 의견
: 갱신계약의 파기요청에 대하여 임차인이 동의하였으므로, 위 갱신계약은 당사자 간의 합의로 파기(해제)된 것이라고 함
- 피신청인(임차인) 의견
: 임대인의 일방적인 파기요청에 어쩔 수 없는 상황으로 인식 한 것일 뿐, 그에 대하여 동의한 것은 아니므로, 갱신 계약은 파기(해제)된 것은 아니라고 함

쟁점) 갱신계약이 당사자의 합의로 해제된 것으로 볼 수 있는지 여부

○ 관련 규정

- 민법 제543조(해지, 해제권) ①계약 또는 법률의 규정에 의하여 당사자의 일방이나 쌍방이 해지 또는 해제의 권리가 있는 때에는 그 해지 또는 해제는 상대방에 대한 의사표시로 한다.
②전항의 의사표시는 철회하지 못한다.

○ 관련 판례

- 계약의 합의해제 또는 해제계약은 해제권의 유무를 불문하고 계약당사자 쌍방이 합의에 의하여 기존 계약의 효력을 소멸시켜 당초부터 계약이 체결되지 않았던 것과 같은 상태로 복귀시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, 계약이 합의해제되기 위하여는 계약의 성립과 마찬가지로 계약의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것(합의)을 요건으로 하는바, 이와 같은 합의가 성립하기 위하여는 쌍방당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 객관적으로 일치하여야 하고, 계약의 합의해제는 명시적으로뿐만 아니라 당사자 쌍방의 묵시적인 합의에 의하여도 할 수 있으나, 묵시적인 합의해제를 한 것으로 인정하려면 계약이 체결되어 그 일부가 이행된 상태에서 당사자 쌍방이 장기간에 걸쳐 나머지 의무를 이행하지 아니함으로써 이를 방치한 것만으로는 부족하고, 당사자 쌍방에게 계약을 실현할 의사가 없거나 계약을 포기할 의사가 있다고 볼 수 있을 정도에 이르러야 한다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결 참조).

○ 조정 결과

● 조정주문

1. 피신청인은 2018. ○. ○○.까지, 신청인으로부터 ○○○원을 지급받음과 동시에, 신청인에게 별지 목록 기재 부동산을 인도한다.
2. 신청인은 2018. ○. ○○.까지, 피신청인으로부터 제1항 기재 부동산을 인도받음과 동시에, 피신청인에게 ○○○원을 지급한다.
3. 신청인과 피신청인 사이에 제1항 기재 부동산에 관하여 2016. ○. ○○. 체결한 임대차계약과 관련하여 발생한 제세공과금, 장기수선충당금은 별도 정산한다.
4. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
5. 신청인과 피신청인은, 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 제1항 및 제2항에 기재된 사항에 대하여 강제집행할 수 있음을 상호 승낙한다.

● 조정실익

당사자의 서로 대립되는 견해에 대해, 당사자 사이의 문자메세지의 내용, B가 A의 새로운 임대차계약체결에 협력한 사실, A의 새로운 임대차계약체결을 증명한 공인증개사의 문자메세지의 내용 등에 비추어 볼 때, 갱신계약은 당사자 사이에 합의해제(파기)된 것으로 판단되어, 기간만료를 이유로 임대차계약은 종료되나, B의 새로운 주거지 마련을 위해 2개월의 유예기간을 두어 전세보증금을 지급받음과 동시에 임대차목적물을 인도하는 것으로 조정안을 제시함. 이에 당사자 모두 조정안을 수락함으로써 분쟁을 종결함

다. 연장된 임대차계약의 종료 시기

임차인은 임대차계약이 만료될 즈음 임차인이 이사할 아파트의 입주 시기 문제로 임대인과 합의하여 계약기간을 3~4개월 정도 연장하기로 함. 임차인은 입주 시기가 도래하자 임대인에게 보증금 반환을 요청하였으나 임대인은 보증금 지급을 거부하면서 위 합의는 새로운 세입자가 구해지는 때까지로 계약기간을 연장한 것이라고 주장하고 있는 상황임

- 신청인(임차인) 의견

: 피신청인과 합의했던 계약기간이 이미 지났으며, 새로운 세입자가 구해지지 않는 것은 임차주택이 오래되었음에도 리모델링이 되어있지 않고 피신청인이 새로운 세입자를 구하기 위해 적극적으로 협조하지 않고 있는 상황이기 때문이므로 임대차계약을 종료하고 보증금을 반환받기를 원함

- 피신청인(임대인) 의견

: 피신청인은 신청인과의 임대차계약이 신청인의 요청으로 기간 연장된 것이고 새로운 세입자와 임대차계약을 할 때까지 연장하기로 합의하였으므로 그 전까지는 보증금을 반환할 수 없다는 입장임

쟁점) 연장된 임대차계약의 종료 시기에 대해 피신청인이 붙인 조건의 성질

○ 관련 규정

• 주택임대차보호법 제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 않은 임대차나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

○ 관련 판례

• 부관이 붙은 법률행위에 있어서 부관에 표시된 사실이 발생하지 아니하면 채무를 이행하지 아니하여도 된다고 보는 것이 상당한 경우에는 조건으로 보아야 하고, 표시된 사실이 발생한 때에는 물론이고 반대로 발생하지 아니하는 것이 확정된 때에도 그 채무를 이행하여야 한다고 보는 것이 상당한 경우에는 표시된 사실의 발생 여부가 확정되는 것을 불확정기한으로 정한 것으로 보아야 한다.(대법원 2003. 8. 19. 선고 2003다24215 판결)

• 불확정기한부 채권채무관계의 경우 특별한 사정이 없는 한 그 법률행위에 따른 채무는 이미 발생하여 있는 것이고 약정한 '불확정기한'은 그 변제기를 유예해 준 것에 불과함. 불확정한 사실이 발생하는 시기를 변제기로 약정한 경우에 그러한 사실이 실제 발생한 경우는 물론이거나 그러한 사실의 발생이 불가능하게 되거나 상당한 기간 내에 그러한 사실이 발생하지 아니하는 경우에도 변제기가 도래한 것으로 보는 것이 판례의 입장임.(대법원 2009. 5. 14. 선고 2009다16643 판결)

○ 조정결과

● 조정주문

1. 신청인과 피신청인은, 당사자 간 2014. 12. 27.자 별지 목록 기재 건물에 대한 전세계약에 관하여 2018. 1. 14. 종료함에 합의한다.
2. 피신청인은, 2018. 1. 14. 신청인으로부터 제1항 기재 건물을 인도받음과 동시에 신청인에게 191,264,000원을 지급한다.
3. 신청인은, 2018. 1. 14. 피신청인으로부터 191,264,000원을 지급받음과 동시에 피신청인에게 제1항 기재 건물을 인도한다.
4. 신청인과 피신청인은, 상호합의에 의해 제1항 내지 제3항 기재 기일을 그보다 앞선 날짜로 변경할 수 있다.
5. 피신청인이 장차 체결할 새로운 임대차계약과 관련한 부동산 중개보수는 피신청인이 부담한다.
6. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
7. 신청인과 피신청인은 위 제2항 및 제3항에 대하여 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라 강제 집행할 수 있음을 상호 승낙한다.

● 조정실익

사건 조사 결과 신청인과 피신청인은 피신청인의 주장대로 새로운 세입자가 구해지는 때까지로 하여 임대차계약을 연장한 것을 알 수 있었음. 그러나 피신청인이 주장하는 조건에 의하면 임차주택의 재임대가 이루어지는 때까지 계약이 존속하게 되며 이는 신청인에게 불합리하므로 위 관련 판례를 참고하여 당사자 간에 상당한 기간이 지난 때라고 인정되는 시점으로 상호 합의하여 임대차계약을 종료하기로 함.

라. 임대차계약의 묵시적 갱신 여부

임차인과 임대인은 계약기간 2년의 임대차계약을 체결하고 2년의 계약기간이 경과함. 그 후 임대인A는 계약기간 경과 후 보증금의 증액을 요구하면서 증액이 이루어지지 않을 경우 임차인에게 퇴거를 요구하는 상황임

- 신청인(임차인) 의견
: 임대차계약이 묵시적으로 갱신되어 전 임대차와 동일한 조건으로 2년의 임대차계약이 이루어졌으므로 보증금 증액 요구는 부당하다
- 피신청인(임대인) 의견
: 기존 임대차계약의 보증금은 임차주택에 관한 조세·공과금 기타 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하므로 이러한 보증금 증액 요구는 정당하므로 보증금 증액을 임차인이 받아들이지 아니하는 경우 임대차계약은 바로 종료된다

쟁점) B는 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다고 주장할 수 있는지

○ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.
- ② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

○ 관련 판례

- 주택임대차보호법 제6조 제1항에 따라 임대차계약이 묵시적으로 갱신되면 그 임대차기간은 같은 법 제6조 제2항, 제4조 제1항에 따라 2년으로 된다.
원심이 같은 취지에서, 이 사건 임대차는 묵시적으로 갱신된 뒤 2년의 임대차기간이 만료되지 아니하였고, 임대인인 원고가 위 임대차기간의 만료 이전에 이 사건 임대차계약의 해지통고를 하였다고 하더라도 그 효력이 없다는 이유로 원고의 피고들에 대한 명도청구를 모두 배척한 것은 옳고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 채증법칙 위배나 법리오해 등의 잘못이 없다(대법원 2002. 9. 24. 선고 2002다41633 판결 참조).

○ 조정 결과

- 조정주문
임대인과 임차인은, 양자간의 이 사건 임대차계약을 계약기간 2017. ○. ○.부터 2019. ○. ○.(24개월)로 갱신하였음을 상호 확인한다.
- 조정실익

임대인의 임대차계약 종료 주장에도 불구하고, 임대차계약기간 종료 일정 시점 이전에 갱신거절의 통지를 아니한 경우 임대차계약이 연장된다는 주택임대차보호법 제6조 제1항의 내용을 임대인에게 설명하였고, 임대인도 동 사항 이해한 후 이를 토대로 전 임대차와 동일한 조건으로 2년의 임대차계약이 체결되었음을 확인하는 내용으로 임대인의 양보를 유도하여 계약 갱신에 관한 분쟁이 종결됨.

마. 임대차계약 갱신 여부

임대인과 임차인은 보증금 50만원, 월차임 20만원, 임대차기간 2015. 3. 1.부터 2015. 8. 31.까지로 정하여 임대차계약을 체결함. 임대인은 2016. 11. 7. 임차인에게 임대차계약 갱신거절의사를 통지하였고, 2017. 6. 9. 재차 통지하였음. 임차인은 임대차계약이 갱신되었음을 이유로 주택명도를 거부하는 상황임

- 신청인(임대인) 의견
: 임차인에게 임대차계약갱신거절의사를 통지하여 임대차계약은 종료되었고 임차인은 주택을 명도해야 함.
- 피신청인(임차인) 의견
: 임대인이 계약갱신거절의사 통지 후에도 계속 차임을 지급받았으므로 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었음.

쟁점) B가 임대차계약이 갱신되었음을 이유로 주택 명도를 거부할 수 있는지

○ 관련 규정

- 주택임대차보호법 제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.
- 주택임대차보호법 제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.
② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

○ 조정 결과

- 조정주문(임차인은 임대인에게 주택을 명도하기로 함. 다만 임대인은 임차인의 경제적 사정을 고려하여 이사준비를 위한 일정 기간을 허용하기로 함)
 1. 피신청인은 2017. 9. 30.까지 신청인으로부터 500,000원을 지급받음과 동시에 별지목록 기재 건물 중 2층 31.68㎡를 인도한다.
 2. 피신청인은 2017. 9. 1.부터 제1항 기재 건물의 인도 완료시까지 매월 말일 월 200,000원의 비율에 의한 금원을 지급하고, 전기, 가스 및 수도요금을 정산한다.
 3. 신청인은 2017. 9. 30.까지 피신청인으로부터 제1항 기재 건물을 인도받음과 동시에 피신청인에게 500,000원을 지급한다.
 4. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
 5. 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라, 위 제1,2,3항에

관한 강제집행을 할 수 있음을 상호 승낙한다.

- 조정실의

임대인의 이익과 임차인의 경제적 사정을 고려하여 조정을 진행하여 당사자 모두가 만족할 만한 합의점을 도출함.

바. 임대인 과실없이 임차목적물 사용불능의 경우

임차인은 임대인과 2016. 7. 22. 이 사건 주택에 관하여 임대차 계약을 체결하였는데, 임대차 기간 만료 전 경북 포항시 흥해읍에서 발생한 지진으로 인해 임차주택을 계약의 목적대로 사용·수익할 수 없게 됨

임차인은 임대인에게 계약해지를 통지하였고, 임대차 보증금 및 미리 지급한 차임 중 일부를 반환해 줄 것을 청구함

- 신청인(임차인) 의견

: 임차주택의 일부가 파손되고 추가 붕괴의 위험이 있어 행정당국에서 당해 주택이 있는 건물을 폐쇄하고 출입을 금지시키고 있어 더 이상 거주가 불가능한 상황이므로, 당연히 이 사건 임대차 계약은 종료된 것으로 보아야 함

- 피신청인(임대인) 의견

: 이 사건 주택의 폐쇄가 임대인의 귀책사유로 인한 것이 아니므로 이 사건 임대차 계약이 종료된 것으로 볼 수 없고, 따라서 임차인에게 보증금과 잔존 차임을 반환하여 줄 의무도 없음

쟁점) 임대인의 귀책사유 없이 주택을 임대차 계약의 목적대로 사용·수익할 수 없게 된 경우 임차인이 임대차 계약의 종료를 원인으로 보증금 및 미리 지급한 차임의 반환을 청구할 수 있는지 여부

○ 관련 규정

- 민법 제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.
- 민법 제627조(일부멸실 등과 감액청구, 해지권) ① 임차물의 일부가 임차인의 과실 없이 멸실 기타 사유로 인하여 사용, 수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다.
② 전항의 경우에 그 잔존 부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다.
② 전항의 규정은 대리인에게 대한 제삼자의 의사표시에 준용한다.

○ 관련 판례

- 임차목적물에 물리적인 하자(예컨대 누수, 파손)가 있게 되면 임차인이 임차목적물을 계약목적에 따라 사용·수익하는 데에 장애가 발생하는바, 이러한 하자의 수선이 불가능하고 임차목적물을 사용·수익할 수 없다면 임차인은 사용·수익 불능을 이유로 곧바로 임대차계약을 해지할 수 있고, 한편 수선이 가능하더라도 임대인에게 임차목적물을 수선하여 줄 것을 요구하였는데도 임대인이 이를 이행하지 아니한다면 이행지체를 이유로 임대차 계약을 해지할 수 있다(대법원 1991. 10. 25. 선고 91다22605, 22621 판결, 1994. 12. 9. 선고 94다34692, 34708 판결 등).

○ 조정 결과

● 조정주문

1. 신청인과 피신청인은 2016. 7. 22. 이 사건 주택에 관하여 양자 간에 체결한 임대차 계약이 2017. 11. 15. 종료되었음을 확인한다.
2. 피신청인은 2017. 12. 31. 까지 신청인에게 580,000원(보증금 잔액 500,000원 + 월 차임 반환금 80,000원)을 지급한다.

● 조정실익

임대인의 귀책사유 없이 임차 목적물이 사용·수익 불가능하게 된 경우에도 임대차 계약은 당연히 종료되는 것이고, 임대인은 임차인에게 임대차 보증금 및 미리 지급받은 차임에서 임대차 계약이 종료된 날까지의 차임 부분을 공제하고 남은 차임을 반환하여야 한다는 법리를 설명하여, 해당 분쟁이 재판 절차를 거치지 않고 조기에 해결되는 성과가 있었음.

2017. 11. 발생한 포항 지진의 피해자인 임차인은 이 사건 조정의 결과 조기에 보증금 및 미리 지급하였던 차임을 반환받을 수 있었고, 이에 따라 새로운 거주지로 이주하기 전 임시대피소에서 생활하고 있던 임차인이 조속한 주거 안정을 찾는 데 기여함.

07

임대차계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁

- 가. 임대인의 수선의무 불이행으로 인한 손해배상의 범위
- 나. 임차인이 부담하는 원상회복의무
- 다. 임대인의 수선의무 불이행으로 인한 계약해지 및 손해배상의 범위 (1)
- 라. 임대인의 수선의무 불이행으로 인한 계약해지 및 손해배상의 범위 (2)
- 마. 원상회복의무의 불이행
- 바. 위약금의 법률적 성질
- 사. 차임 연체에 따른 지연손해금

7. 임대차계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁

가. 임대인의 수선의무 불이행으로 인한 손해배상의 범위

임차인은 임차 목적물에서 거주하던 중, 장마철에 누수 문제가 지속적으로 발생하자 임대인에게 수리를 요청하였음. 임대인은 위 요구를 일관되게 무시하였고, 임차인이 법적인 절차를 밟겠다고 이야기하자 그제야 대화에 임하였음

- 신청인(임차인) 의견
: 임대인은 누수 문제를 해결해주지 않았으므로 임차인에게 발생한 손해를 배상해야 함(금전적 손해 7,400,000원 + 정신적 손해 2,600,000원 = 총 10,000,000원)
- 피신청인(임대인) 의견
: 임차인이 주장하는 손해배상액은 과다하므로 그 전액을 지급할 수는 없음

쟁점) 임대차 목적물의 누수 문제로 인한 손해배상의 범위

○ 관련 규정

- 민법 제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.
- 민법 제390조(채무불이행과 손해배상) 채무자가 채무의 내용에 좇은 이행을 하지 아니한 때에는 채권자는 손해배상을 청구할 수 있다. 그러나 채무자의 고의나 과실 없이 이행할 수 없게 된 때에는 그러하지 아니하다.

○ 관련 판례

- 임대차계약에 있어서 임대인은 목적물을 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하는 것이므로, 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 그 수선의무를 부담한다. (중략) 위 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 건물에는 그 구조상 바닥 밑 단열과 방습조치가 되어 있지 아니한 하자(파손)가 있고 이로 인하여 여름형 결로현상이 발생할 수밖에 없고, 피고가 이 사건 임대차계약의 체결 당시부터 원고가 이 사건 건물 1층을 가구를 전시·판매하는 전시장으로 임차한 것을 알고 있었으므로 피고는 원고에게 그 사용·수익을 할 수 있는 상태를 유지하여 줄 책임이 있으며, 원고가 임대차계약 후 여러 차례에 걸쳐 이 사건 건물 1층 바닥에 발생하는 습기 문제를 해결해 줄 것을 요구하였으므로, 피고로서는 이 사건 건물 1층 바닥에 나타난 습기 발생의 원인이 무엇인지 조사하고 이를 제거하기 위하여 제습기 또는 공조시설 등을 설

치하여 주거나, 바닥의 물기가 심하여 바닥공사를 하여야 하는 상황이라면 가구들을 모두 옮기게 한 후 공사를 하여 주는 등의 조치를 취했어야 하였다(대법원 2012. 6. 14 선고 2010다89876 판결 참조).

- 일반적으로 계약상 채무불이행으로 인하여 재산적 손해가 발생한 경우, 그로 인하여 계약 당사자가 받은 정신적인 고통은 재산적 손해에 대한 배상이 이루어짐으로써 회복된다고 보아야 할 것이므로, 재산적 손해의 배상만으로는 회복될 수 없는 정신적 고통을 입었다는 특별한 사정이 있고, 상대방이 이와 같은 사정을 알았거나 알 수 있었을 경우에 한하여 정신적 고통에 대한 위자료를 인정할 수 있다. 그리고 재산적 손해의 발생이 인정되는데도 입증곤란 등의 이유로 그 손해액의 확정이 불가능하여 그 배상을 받을 수 없는 경우에 이러한 사정을 위자료의 증액사유로 참작할 수는 있다고 할 것이나, 이러한 위자료의 보완적 기능은 재산적 손해의 발생이 인정되는데도 손해액의 확정이 불가능하여 그 손해 전보를 받을 수 없게 됨으로써 피해회복이 충분히 이루어지지 않는 경우에 이를 참작하여 위자료액을 증액함으로써 손해 전보의 불균형을 어느 정도 보완하고자 하는 것이므로, 이 사건과 같이 그 재산적 손해액의 주장·입증 및 분류·확정이 가능한 계약상 채무불이행으로 인한 손해를 심리·확정함에 있어서까지 합부로 그 보완적 기능을 확장하여 편의한 방법으로 위자료의 명목 아래 다수의 계약 당사자들에 대하여 획일적으로 일정 금액의 지급을 명함으로써 사실상 재산적 손해의 전보를 피하는 것과 같은 일은 허용될 수 없다(대법원 2004. 11. 12 2002다53865 판결 참조).

○ 조정결과

- 조정주문
 1. 피신청인은 2017. 11. 23.까지 신청인에게 금 5,000,000원을 지급한다.
 2. 신청인은 나머지 신청을 포기한다.
 3. 조정비용은 각자 부담한다.
 4. 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라서 위 제1항에 기재한 사항은 강제집행할 수 있음을 승낙한다.
- 조정실의

피신청인 또한 자신이 수선의무를 게을리하였으며 그로 인하여 신청인에게 손해가 발생하였음은 인정하면서도 다만 신청인이 요구하는 손해배상액이 과다하다는 입장이었으므로, 결국 적정한 손해배상 범위가 문제되었다. 조사 결과 신청인은 누수로 인하여 5,000,000원 상당의 재산적인 손해를 입은 것으로 확인되었다. 또한, 정신적 손해의 경우 “재산적 손해의 배상만으로는 회복될 수 없는 정신적 고통을 입었다는 특별한 사정이 있고, 상대방이 이와 같은 사정을 알았거나 알 수 있었을 경우에 한하여 정신적 고통에 대한 위자료를 인정할 수 있다” (대법원 2004. 11. 12 2002다53865 판결)는 위 판례 법리에 따라 검토한 결

과, 이를 인정할 만한 특별한 사정은 없는 것으로 확인되었다. 이에 피신청인이 수선의무 불이행으로 인한 손해배상으로서 5,000,000원을 신청인에게 지급하는 것으로 조정이 성립하였다.

나. 임차인이 부담하는 원상회복의무

임차인과 임대인은 임대차계약을 해지하기로 합의하고, 임차인은 임대인에게 주택을 인도함. 임대인은 마루 바닥, 벽지, 화장실 등의 원상회복비용, 다른 임차인과의 계약파기에 따른 위약금 및 공실로 인한 대출이자 납입금 상당의 손해배상을 주장하며, 임차인에게 임대차보증금 중 일부를 반환하지 않음

- 신청인(임차인) 의견
: 신청인 주장 하자 중 일부는 이미 수리를 완료함. 나머지 부분은 목적물 하자의 정도가 심하지 않음. 신청인 주장 액수는 과다함
- 피신청인(임대인) 의견
: 신청인에게 원상회복의무가 있으므로 신청인이 원상회복비용 전액을 부담해야 함. 신청인의 원상회복의무 불이행으로 인해 발생한 손해 역시 신청인이 전액 부담해야 함

쟁점) A는 원상회복비용을 부담하여야 하는지

○ 관련 규정

- 제654조(준용규정) 제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.
- 제615조(차주의 원상회복의무와 철거권) 차주가 차용물을 반환하는 때에는 이를 원상에 회복하여야 한다. 이에 부속시킨 물건은 철거할 수 있다.
- 제390조(채무불이행과 손해배상) 채무자가 채무의 내용에 좇은 이행을 하지 아니한 때에는 채권자는 손해배상을 청구할 수 있다. 그러나 채무자의 고의나 과실없이 이행할 수 없게 된 때에는 그러하지 아니하다.
- 제393조(손해배상의 범위) ①채무불이행으로 인한 손해배상은 통상의 손해를 그 한도로 한다.
②특별한 사정으로 인한 손해는 채무자가 그 사정을 알았거나 알 수 있었을 때에 한하여 배상의 책임이 있다.

○ 관련 판례

- 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 손모(損耗)에 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 당연하게 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 2005가합10027 판결).

○ 조정결과

● 조정주문

1. 피신청인은 2017. 0. 00. 신청인에게 금000,000원을 지급한다.
 2. 신청인과 피신청인은 주택임대차보호법 제26조 제4항에 따라, 제 1항에 기재한 사항은 강제 집행할 수 있음을 상호 승낙한다.
- 조정실익(당사자의 대립되는 견해를 조정을 통하여 상호양보 하에 분쟁 종결하였다는 취지 고려하여 기재)
- 동 위원회 방문 전 당사자는 비용에 대해 수차례 합의를 시도하였으나 액수에 대한 의견차로 결렬됨. 이에 분쟁을 신속하고 종국적으로 해결하고자, 양 당사자는 동 위원회에 조정을 신청하기로 함.
 - 피신청인 제출 사진, 동영상 파일 등 사실자료에 비추어, 피신청인이 주장하는 하자는 육안으로 쉽게 확인이 되지 아니하거나, 그 정도가 경미하여 통상적으로 발생하는 노후화에 해당함. 임대차계약서 사본의 기재 등에 비추어, 임차건물의 통상적인 사용에 따라 생기는 노후화에 관해서도 임차인이 원상회복의무를 부담하기로 하는 명시적인 특약은 인정되지 않음. 이와 같은 사실판단과 법리판단을 기초로 하여, 양 당사자의 의사를 바탕으로 원상회복비용을 제한함. 이를 신청인과 피신청인 모두 받아들임. 이 사건 분쟁은 신청일로부터 약 1달여 만에 종국적으로 해결됨.

다. 임대인의 수선의무 불이행으로 인한 계약해지 및 손해배상의 범위 (1)

임차인은 임차주택에 입주한지 얼마 되지 않아 누수가 발생하여 임대인에게 수선을 요구하였으나 임대인이 별다른 조치를 취해주지 않자 임대차계약을 해지하고 보증금 반환 및 손해배상을 청구하였음

- 신 청 인(임차인) 의견
: 임차주택의 하자로 인해 누수가 발생하였고 그로인해 임차인은 더 이상 거주 불가능하므로 임대차계약을 해지하고 보증금반환을 원하며 그 외에도 누수로 인한 옷, 신발 등의 세탁비와 이사비용, 중개수수료 등을 손해배상으로 청구함
- 피신청인(임대인) 의견
: 임대인은 임차주택에 누수가 발생한 것이 아니고 건물이 완공된 지 얼마 되지 않아 시멘트가 아직 마르지 않아 습기로 인해 결로가 발생한 것이라고 하면서 임차인에게 제습기를 제공하였고 환기를 잘 시키면 해결될 것이라고 하면서 임차인이 원하면 계약을 해지하고 보증금을 반환해 줄 수 는 있으나 손해배상은 인정할 수 없음

쟁점) 임대인에게 임차주택의 하자로 인한 손해배상책임이 인정되는지

○ 관련 규정

- 민법 제390조(채무불이행과 손해배상) 채무자가 채무의 내용에 좇은 이행을 하지 아니한 때에는 채권자는 손해배상을 청구할 수 있다. 그러나 채무자의 고의나 과실없이 이행할 수 없게 된 때에는 그러하지 아니하다.
- 민법 제580조(매도인의 하자담보책임) ①매매의 목적물에 하자가 있는 때에는 제575조 제1항의 규정을 준용한다. 그러나 매수인이 하자있는 것을 알았거나 과실로 인하여 알지 못한 때에는 그러하지 아니하다.
- 민법 제575조(제한물권있는 경우와 매도인의 담보책임) ①매매의 목적물이 지상권, 지역권, 전세권, 질권 또는 유치권의 목적이 된 경우에 매수인이 이를 알지 못한 때에는 이로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 매수인은 계약을 해제할 수 있다. 기타의 경우에는 손해배상만을 청구할 수 있다.

○ 관련 판례

- 임대차는 유상계약으로서 매도인의 담보책임에 관한 규정이 준용되므로, 임대차계약의 성립당시 이미 목적물에 하자가 있었고 임차인이 이를 과실 없이 알지 못한 경우, 임대인은 수선의무를 부담하는지 여부와는 별개로 민법 제580조 제1항, 제575조 제1항에 따른 하자담보책임을 지고, 그에 따라 임차인은 임대인을 상대로 손해배상을 청구할 수 있고, 나아가 목적물의 하자로 인하여 임대차의 목적을 달성할 수 없는 경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있음.(서울중앙지법 2014. 6. 20. 선고 2014나 13609판결)

○ 조정결과

● 조정주문

1. 신청인과 피신청인은, 당사자 간 2017. 12. 23.자 대전 ○○구 ○○동 ○○(도로명 주소: 대전 ○○구 ○○번길 ○○) ○○호에 대한 임대차계약에 관하여 2018. 1. 18. 종료되었음을 확인한다.
2. 신청인과 피신청인은, 제1항 기재 계약과 관련하여 당사자 사이에 어떠한 채권·채무도 없음을 확인한다.
3. 신청인과 피신청인은, 이 사건 신청원인과 관련하여 향후 서로에 대하여 일체의 재판상, 재판외 청구 또는 이의제기를 하지 아니한다.

● 조정실익

현장 조사 및 사건 검토 결과, 임차주택의 하자가 수선 불가능한 것이 아니고 임대인도 수선해 줄 의사가 있어 임차인에게 계약해지권이 발생하였다고 볼 수는 없었고 임차인이 청구하는 손해배상도 인정될 여지가 적었으나, 임대인도 임차인과의 임대차계약을 해지하고자 하였고 임차인과의 분쟁을 원만히 해결하기 위해 상호 양보하여 임차인이 주장하는 손해배상금의 일부를 지급하였음.

라. 임대인의 수선의무 불이행으로 인한 계약해지 및 손해배상의 범위 (2)

임차인과 임대인은 2017년 11월경 이 사건 주택에 관한 임대차계약을 체결하였음

임차인이 입주한 지 15일 뒤, 거주하던 방 2개 벽면에 곰팡이가 발생하였음.

임차인은 임대인에게 단열 공사 등 수선을 요청하였으나, 임대인은 2018년 3월 이후에나 수선을 해주겠다고 해서 신속한 조치를 취해주지 않았음

이에 임차인은 임대인의 수선의무 불이행을 이유로 하여 계약을 해지하고 보증금 10,000,000원의 반환과 손해배상금 3,000,000원의 지급을 구하기 위하여 분쟁조정을 신청함

- 신청인(임차인) 의견

: 주택의 하자가 심각함에도 불구하고 임대인이 아무런 조치를 취해주지 않고 있으므로, 조속히 계약을 해지하고 보증금과 손해배상금을 받아 이사를 나가겠다고 주장함

- 피신청인(임대인) 의견

: 계약을 해지한다고 하더라도 임차인이 요구하는 손해배상금은 과다하다고 주장함

쟁점)수선의무 불이행에 따른 계약 해지 가부 및 손해배상의 범위

○ 관련 규정

- 민법 제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.
- 민법 제580조(매도인의 하자담보책임) ① 매매의 목적물에 하자가 있는 때에는 제575조제1항의 규정을 준용한다. 그러나 매수인이 하자있는 것을 알았거나 과실로 인하여 이를 알지 못한 때에는 그러하지 아니하다.
- 민법 제575조(제한물권있는 경우와 매도인의 담보책임) ① 매매의 목적물이 지상권, 지역권, 전세권, 질권 또는 유치권의 목적이 된 경우에 매수인이 이를 알지 못한 때에는 이로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 매수인은 계약을 해제할 수 있다. 기타의 경우에는 손해배상만을 청구할 수 있다.
- 민법 제567조(유상계약에의 준용) 본절의 규정은 매매이외의 유상계약에 준용한다. 그러나 그 계약의 성질이 이를 허용하지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다.

○ 관련 판례

임대차계약에 있어서 임대인은 임대차계약 존속 중 그 목적물을 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무(이하 '임대인의 수선의무'라 한다)를 부담하는 것이므로(민법제623조), 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그

것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정하여진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면, 임대인은 그 수선의무를 부담한다 할 것이고, 이는 자신에게 귀책사유가 있는 임대차 목적물의 훼손의 경우에는 물론 자신에게 귀책사유가 없는 훼손의 경우에도 마찬가지라 할 것임. (중략) 임대차계약이 임대인의 수선의무 지체로 해지된 경우라도 마찬가지라 할 것임(대법원 2010. 4. 29 선고 2009다96984 판결).

○ 조정 결과

● 조정주문

1. 피신청인은 2018. 3. 31.까지 신청인으로부터 별지 목록 기재 주택 지층 중 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 25㎡을 인도받음과 동시에, 신청인에게 금 11,000,000원(= 보증금 10,000,000원 + 손해배상금 1,000,000원)을 지급한다.
2. 신청인은 2018. 3. 31.까지 피신청인으로부터 제1항 기재 금원을 지급받음과 동시에, 피신청인에게 제1항 기재 건물을 인도한다.

● 조정실익

계약 해지에 따른 보증금 및 주택 반환 시기를 조정하고, 양 당사자 모두 수긍할 만한 손해배상금을 산정하여 원만히 합의를 도출함.

마. 원상회복의무의 불이행

임대인과 임차인은 임대차계약 당시 ‘임대차계약 종료시 임차인은 주택을 원상회복하여 반환한다’는 조항을 임대차계약서에 기재함. 그런데 임대차계약 기간 종료 후 임차인은 비데설치로 인하여 변기커버를 원상회복하지 아니하였고, 임의로 기존의 가스레인지 교체 후 원상회복하지 아니하고 주택을 반환하였는데 임대인A는 원상회복의무의 불이행을 이유로 반환할 보증금에서 원상회복비용을 공제하고 임차인에게 보증금을 반환함

- 신청인(임차인) 의견
: 비데설치나 가스레인지 교체는 임대차 목적물에 가치를 증대시키는 것이므로 원상회복의무가 없다는 의견임.
- 피신청인(임대인) 의견
: 임대차계약서상에 원상회복의무가 명시되어 있으므로 임대차 목적물의 가치를 증대시켰는지 여부와 관련없이 여전히 임차인은 원상회복의무를 부담한다는 의견임.

쟁점) 임차인은 위 계약조항을 근거로 원상회복의무를 부담하는지

○ 관련 규정

- 제654조(준용규정) 제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.
제615조(차주의 원상회복의무와 철거권) 차주가 차용물을 반환하는 때에는 이를 원상에 회복하여야 한다. 이에 부속시킨 물건은 철거할 수 있다.

○ 관련 판례

- 임대차 종료시 임차인의 원상회복의무 지체로 인하여 임대인이 입은 손해는 이행지체일로부터 임대인이 실제로 원상회복을 완료한 날까지의 임대료 상당액이 아니라 임대인 스스로 원상회복을 할 수 있었던 기간까지의 임대료 상당액이다(대법원 1999. 12. 21. 선고 97다15104 판결 참조).

○ 조정 결과

- 조정주문
임대인과 임차인은, 이 사건 임대차 목적물의 원상회복(변기커버 설치비용 및 가스레인지 철거비용)과 관련하여 신청인이 피신청인에게 지급할 손해배상금은 29,520원임을 상호 확인한다.
- 조정실익
임차인이 원상회복의무가 없다고 주장하는 것은 임대차계약서 조항이나 민법의 규정에 비추어 부당한 점을 충분히 설명하여 임차인은 원상회복의무 자체는 자신이 부담함을 인정하였고, 임대인은 원상회복비용으로 100,000원 정도를 주장하였으나 원상회복의무의 내용에 비추어 과다하므로 이에 대한 임대인A의 양보를

이끌어 내어 원상회복의무 불이행에 따른 손해배상금은 29,520원으로 하기로 하는 내용의 합의가 성립되어 분쟁이 종결됨.

바. 위약금의 법률적 성질

임차인과 임대인은 임대차계약 당시 ‘임차인이 계약 기간 만료 전 계약 해지 시 차임 한 달분(45만원)을 위약금으로 할 수 있다’ 는 특약사항을 임대차계약서에 기재함. 그런데 임대차계약 기간 중 임차인의 사정으로 임대차계약을 해지하고 주택을 명도 하였고, 일주일 뒤 당해 주택에 새로운 임차인이 입주하였음

- 신청인(임차인) 의견
: 임차인이 계약기간 중 임대차계약을 해지하였으나 곧바로 새로운 임차인이 입주하여 임대인에게 손해가 없으므로 차임 한 달분을 위약금으로 지급할 수 없음
- 피신청인(임대인) 의견
: 임대차계약 당시 특약사항으로 위약금 약정을 하였으므로 임차인은 차임 한 달분을 지급할 의무가 있음

쟁점) A는 위 특약사항을 근거로 위약금을 청구할 수 있는지

○ 관련 규정

- 민법 제398조(배상액의 예정) ①당사자는 채무불이행에 관한 손해배상액을 예정할 수 있다.
 - ②손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 적당히 감액할 수 있다.
 - ③손해배상액의 예정은 이행의 청구나 계약의 해제에 영향을 미치지 아니한다.
 - ④위약금의 약정은 손해배상액의 예정으로 추정한다.

○ 관련 판례

- 예정배상액을 구하기 위하여 채무내용에 좇은 이행이 없었다는 사실의 증명에 있으면 되고, 손해발생의 사실 및 실제의 손해액을 증명하여야 하는 것은 아니다.(대법원 2009. 2. 26. 2007다19501판결, 대법원 2000. 12. 8. 2000다50350판결 참조)
- 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우란 채권자와 채무자의 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 크기, 당시의 거래관행, 실제의 손해액 등 모든 사정을 참작하여 사회관념에 비추어 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하고, 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지 여부 내지 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단함에 있어서 법원은 구체적으로 판단을 하는 때, 즉 사실심의 변론종결시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 하고 손해가 없다가 손해액이 예정액보다 적다는 것만으로는 부족하다.(대법원 1993. 1. 15. 82다36212판결, 대법원 2008. 11. 13. 2008다46906판결)

○ 조정결과

- 조정주문 (임대인은 위약금 45만원 중 10만원을 임차인에게 반환하기로 함)
 1. 피신청인은 2018. 1. 20.까지 신청인에게 100,000원을 지급한다.
 2. 신청인과 피신청인은, 이 사건 신청원인과 관련하여 향후 서로에 대하여 일체의 재판상, 재판외 청구 또는 이의제기를 하지 아니한다.
- 조정실익
의견 대립이 심하여 당사자가 소송을 고려하였으나 조정을 통해 당사자를 설득하여 합의점을 도출함.

사. 차임 연체에 따른 지연손해금

임대차 계약이 종료되어 임차인은 임대인에게 주택을 반환하였으나, 임대인은 보증금에서 미납된 3개월 분의 차임과 이에 대한 지연이자를 공제한 후 남은 돈을 임차인에게 반환함.

- 신청인(임차인) 의견
: 임차인은 보증금에서 자신이 미납한 총 3개월 분 차임의 공제하고 반환한 것은 인정하지만, 위 연체 차임에 대하여 임대인 임의로 연 15%의 지연이자율을 적용한 것은 부당하거나, 적어도 너무 과도함
- 피신청인(임대인) 의견
: 이 사건 임대차 계약 기간 중 임차인은 별도의 통지도 없이 총 3차례나 차임을 연체하였고, 위 지연이자율에 대하여는 사전에 피신청인에게 통지하고 적용한 것이므로 합리적인 이유가 있음

쟁점) 임대차보증금이 연체 차임을 상회하는 경우 임차인이 차임 연체에 대한 지연손해배상금을 지급할 의무가 있는지, 있다면 그 발생시기와 종기 및 이율

○ 관련 규정

- 민법 제379조(법정이율) 이자있는 채권의 이율은 다른 법률의 규정이나 당사자의 약정이 없으면 연 5분으로 한다.

○ 관련 판례

- 임차인이 임대차 계약을 체결할 당시 임대인에게 지급한 임대차보증금으로 연체 차임 등 임대차관계에서 발생하는 임차인의 모든 채무가 담보된다하여 임차인이 그 보증금의 존재를 이유로 차임의 지급을 거절하거나 그 연체에 따른 채무불이행 책임을 면할 수는 없다(대법원 1994. 9. 9. 선고 94다4417 판결 참조).
- 부동산 임대차에 있어서 수수된 보증금은 차임채무, 목적물의 멸실·훼손 등으로 인한 손해배상채무 등 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는데(대법원 1999. 12. 7. 선고 99다50729 판결 등 참조), 보증금에 의하여 담보되는 채권에는 연체차임 및 그에 대한 지연손해금도 포함된다고 할 것이다. 한편 차임지급채무는 그 지급에 확정된 기일이 있는 경우에는 그 지급기일 다음 날부터 지체책임이 발생하고 보증금에서 공제되었을 때 비로소 그 채무 및 그에 따른 지체책임이 소멸되는 것이므로, 연체차임에 대한 지연손해금의 발생종기는 다른 특별한 사정이 없는 한 임대차계약의 해지 시가 아니라 목적물이 반환되는 때라고 할 것이다(대법원 2014. 2. 27 선고 2009다39233 판결)
- 이 사건 임대차 계약의 특약사항 제1조에서는 “임차인은 보증금과 차임·사용료

· 보험금·청소비 및 기타 부과금의 지급을 지연하는 때에는 해당 부서에 부과되는 할증금액과 계약기간에 해당하는 임대인이 지정하는 일반적으로 판결 시 정하는 법정이자를 가산한다”고 정하고 있으나, 여기서 말하는 ‘일반적으로 판결 시 정하는 법정이자’가 ‘소송촉진 등에 관한 특례법’에서 정한 연 20%의 이율이라는 점을 인정할 증거가 없고, 오히려 위 이율은 민법에서 정한 연 5%의 법정 이율을 의미한다고 봄이 상당하다(춘천지법 강릉지원 2009. 4. 24. 선고 2008나 2606 판결).

○ 조정 결과

● 조정주문

신청인과 피신청인은 2016. 1. 13. 이 사건 주택에 관하여 양자 간에 체결한 임대차 계약이 2018. 1. 29. 종료되었음을 확인한다.

피신청인은 2018. 3. 31. 까지 신청인에게 450,000원(미반환 보증금)을 지급한다.

● 조정실익

관련 규정과 판례를 들어, 임차인은 임대인에게 연체한 차임의 각 지급기일 다음날부터 임차인이 임대인에게 이 사건 주택을 반환한 날까지 연 5% 민법상 소정의 법정이율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 위 지연손해금은 임대차 보증금에서 당연히 공제되는 것임을 충분히 설명하고 설득하여, 임대인이 임의로 공제한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 초과하는 부분에 대하여는 임차인에게 반환하되, 그 이행기를 피신청인의 요청에 따라 일정 부분 유예해 주는 것으로 원만하게 합의함.

주택임대차 분쟁조정 사례

발행일 | 2018년 5월

발행처 | 대한법률구조공단
경상북도 김천시 혁신2로 26(울곡동)
전화 054-810-1049
인터넷 : www.klac.or.kr

인쇄처 | (주)프린트라인

비매품

