

주택임대차보호법 일부개정법률안
(강선영의원 대표발의)

의안 번호	18702
----------	-------

발의연월일 : 2026. 4. 29.

발 의 자 : 강선영 · 이종욱 · 김정재
유용원 · 김 건 · 최은석
최수진 · 구자근 · 박정훈
김소희 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 임차인의 주거안정을 도모하기 위하여 임차인에게 1회에 한하여 계약갱신요구권을 인정하고, 이를 통하여 최초 2년의 임대차기간에 더하여 추가로 2년의 거주를 보장하는 이른바 ‘2+2년’의 계약구조를 예정함과 동시에 임대인의 차임·보증금 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못하도록 규정함(제6조, 제6조의3 및 제7조).

이처럼 현행법상 임대차기간은 원칙적으로 2년 단위로 보장됨에도 불구하고, 차임 및 보증금의 증액과 관련하여서는 증액 후 1년이 경과하면 다시 증액청구가 가능한 구조로 되어 있어 임대차기간과 증액 가능 기간 사이에 불일치가 존재함. 이에 따라 임대인이 임차인과 계약을 갱신하는 경우에 계약기간을 1년으로 정하는 계약을 반복적으로 체결하면서 매년 5퍼센트 범위를 초과하여 보증금을 인상하는 방식으

로 계약갱신요구권의 실질적 보호효과 및 주택임대차보호법의 입법취지를 형해화하는 사례가 발생하고 있음.

이와 같이 현행법은 형식적으로는 임차인의 장기거주를 보장하고 있음에도 불구하고, 차임 등의 증액 규정과 결합될 경우 임차인의 주거비 부담이 단기간 내 반복적으로 증가할 수 있어 계약갱신요구권 제도의 입법취지가 충분히 구현되지 못하는 한계가 있음.

이에 임대차계약을 체결할 때 임대인은 제6조의3에 따른 계약갱신요구권에 관한 사항 및 제7조에 따른 차임 등의 증감청구권에 관한 사항이 명시된 서면을 임차인에게 교부하도록 하고, 임대인의 차임 등의 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있는 후 2년 이내에는 하지 못하도록 하고자 함(안 제3조의7 및 제7조제1항 후단).

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조의7의 제목 중 “의무”를 “의무 등”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항이 명시된 서면을 임차인에게 교부하여야 한다.

1. 제6조의3에 따른 계약갱신요구권에 관한 사항
2. 제7조에 따른 차임 등의 증감청구권에 관한 사항

제7조제1항 후단 중 “1년”을 “2년”으로 한다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

② (생 략)

② (현행과 같음)