



제437회국회(임시회)
제1차 법제사법위원회

주택임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈임대인의 정보 제공 의무 확대 등〉

■ 강명구의원 대표발의(의안번호 제10873호)

2026. 7.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이세진

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	3
1. 개정안의 주요내용	3
2. 개정안에 대한 검토	5
3. 관계기관 의견	15

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 강명구의원 등 11인
2. 발 의 일 : 2025. 6. 17.
3. 회 부 일 : 2025. 6. 18.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 임대차계약 체결 시 임대인이 임차인에게 확정일자 부여 일, 차임 및 보증금 등 일부 정보와 함께 「국세징수법」 및 「지방세징수법」에 따른 납세증명서를 제공하도록 규정하고 있음. 다만, 정보 제공 시점이 계약 체결 시점으로 제한되어 있다보니 임차인이 계약 이전에 충분한 정보를 검토하고 판단하는 데에 한계가 있고, 계약 체결 이후 정보가 제공될 경우에도 그로 인해 발생한 임차인의 불이익에 대한 책임이나 구제방안은 명시되어 있지 않음.

계약 체결 당시 제공되는 제한적 정보로 인해 임차인은 주택의 권리관계, 법적 제한사항 등 핵심 정보를 사전에 충분히 확인하기 어렵고, 그로 인해 계약 후 예상치 못한 위험에 노출될 수 있음.

특히 최근 전세사기 피해 사례들을 보면 임대인의 타 부동산 소유 현황을 비롯하여 권리관계의 변동, 공법상 제한사항 등은 계약의 조건 결정에 중대한 영향을 미침에도 불구하고, 현행법에는 이에 대한 명확한 정보제공 의무가 없고, 임대인이 정보를 누락하거나 사실과 다르게

제공한 경우에도 임차인이 계약을 해지하거나 손해배상을 청구할 수 있는 근거가 부족하여 권리 보호가 미흡하다는 지적이 있음.

이에 임대차계약의 공정성과 임차인의 권리 보호를 강화하기 위하여 임대인이 계약 체결 전에 임차인에게 주택의 주요 정보, 임대인의 타 부동산 소유 정보, 권리관계 등 실질적으로 임차인이 계약을 체결할지 여부를 판단하는 데 필요한 사항을 서면 또는 전자문서로 제공하도록 의무화하고, 이러한 정보 제공 의무를 위반하거나 허위 정보를 제공한 경우 계약 해지, 해제 또는 손해배상 청구가 가능하도록 규정함으로써 임차인의 알권리를 보장하고 불공정한 계약의 체결을 방지하고자 함(안 제3조의7).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 임대인의 정보 제공 의무 범위를 확대하고 의무 위반 시 임차인의 계약 해지·해제권을 신설하려는 내용으로, ①정보 제공 시점을 계약 체결 ‘전’으로 앞당기고 이행 방법을 ‘서면 또는 전자문서’로 명시하며, ②임차목적물의 권리관계 및 공법상 제한사항 등을 의무 제공 정보에 추가하고, ③정보 미제공 등 의무 위반으로 손해가 발생한 경우 임차인에게 계약 해지·해제권을 부여하는 한편, 해당 계약의 해지·해제가 손해배상의 청구에 영향을 미치지 않도록 하려는 것임(안 제3조의7).

현행	개정안
제3조의7(임대인의 정보 <u>제시</u> 의무) <u>임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 임차인에게 제시하여야 한다.</u>	제3조의7(임대인의 정보 <u>제공</u> 의무) ① <u>임대인은 임대차계약을 체결하기 전에 임차인이 계약 내용을 이해할 수 있도록-----서면 또는 전자문서로 제공하여야----</u> .
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 「국세징수법」 <u>제108조에 따른 납세증명서</u> 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 「국세징수법」 제109조제1항에 따른 미납국세와 체납액의 열람 및 「지방세징수법」 제6조제	2. ----- <u>제108조</u> ----- ----- ----- ----- ----- <u>관련</u> ----- ----- -----

<u>1항에 따른 미납지방세의 열람에 각각 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.</u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u>	<u>-----동의함으로써-----.</u> <u>3. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 임차목적물의 권리관계에 관한 사항</u> <u>4. 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항</u> <u>5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 체결 여부에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항</u> <u>② 임대인이 제1항 각 호의 정보를 사실과 다르게 제공하거나 정당한 사유 없이 제공하지 아니하여 임차인에게 손해가 발생한 경우에는 임차인은 계약을 해지 또는 해제의 권리가 있다.</u> <u>③ 제2항의 계약의 해지 또는 해제는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다.</u>
--	--

2. 개정안에 대한 검토

가. 임대인의 정보 제공 시기 변경 및 범위 확대

현행법¹⁾과 「국세징수법」²⁾, 「지방세징수법」³⁾은 임대차계약을 체결하려는 자가 임대인의 동의를 받아 임대차계약 체결 전에 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보(이하 “임대차정보”라 함)와 임대인의 미납

-
- 1) 「주택임대차보호법」 제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ③ 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 확정일자부여기관은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.
④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.
- 2) 「국세징수법」 제109조(미납국세 등의 열람) ① 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물 또는 「상가건물 임대차보호법」 제2조에 따른 상가건물을 임차하여 사용하려는 자는 해당 건물에 대한 임대차계약을 하기 전 또는 임대차계약을 체결하고 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의를 받아 그 자가 납부하지 아니한 다음 각 호의 국세 또는 체납액의 열람을 임차할 건물 소재지의 관할 세무서장에게 신청할 수 있다. 이 경우 열람 신청은 관할 세무서장이 아닌 다른 세무서장에게도 할 수 있으며, 신청을 받은 세무서장은 열람 신청에 따라야 한다.
1. 세법에 따른 과세표준 및 세액의 신고기한까지 신고한 국세 중 납부하지 아니한 국세
2. 납부고지서를 발급한 후 지정납부기한이 도래하지 아니한 국세
3. 체납액
② 제1항에도 불구하고 임대차계약을 체결한 임차인으로서 해당 계약에 따른 보증금이 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 자는 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의 없이도 제1항에 따른 신청을 할 수 있다. 이 경우 신청을 받은 세무서장은 열람 내역을 지체 없이 임차인에게 통지하여야 한다.
③ 제1항에 따른 열람신청에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- 3) 「지방세징수법」 제6조(미납지방세 등의 열람) ① 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물 또는 「상가건물 임대차보호법」 제2조에 따른 상가건물을 임차하여 사용하려는 자(이하 이 조에서 “임차인”이라 한다)는 건물에 대한 임대차계약을 하기 전 또는 임대차계약을 체결하고 임대차기간이 시작되는 날까지 임대인의 동의를 받아 임대인이 납부하지 아니한 지방세의 열람을 지방자치단체의 장에게 신청할 수 있다. 이 경우 지방자치단체의 장은 열람신청에 응하여야 한다.
② 제1항에 따라 임차인이 열람할 수 있는 지방세는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지방세로 한정한다.
1. 임대인의 체납액
2. 납세고지서 또는 납부통지서를 발급한 후 납기가 되지 아니한 지방세
3. 지방세관계법에 따라 신고기한까지 신고한 지방세 중 납부하지 아니한 지방세
③ 제1항에도 불구하고 임차인이 체결한 임대차계약에 따른 보증금이 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 경우 임차인은 임대차기간이 시작되는 날까지 임대인의 동의 없이 제1항에 따른 열람신청을 할 수 있다. 이 경우 열람신청을 접수한 지방자치단체의 장은 지체 없이 열람 사실을 임차인에게 통지하여야 한다.
④ 제1항 및 제3항에 따른 열람신청에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

세액을 미리 확인할 수 있도록 하고 있음.

또한, 현행법은 임대차계약 체결 시 임대인이 임차인에게 임대차정보와 「국세징수법」 및 「지방세징수법」상 납세증명서를 제시하도록 의무를 부여하고 있음⁴⁾. 이는 임차인이 선순위 임차인의 존재 여부와 그 보증금의 규모 및 임대인의 미납세액을 사전에 파악하여 보증금 회수와 관련된 사항을 판단할 수 있도록 보장하려는 것임.

즉, 임차주택의 경매 또는 공매 시 임차인의 보증금보다 우선하여 변제되는 권리를 미리 파악하게 함으로써, 임대차계약을 체결하려는 자가 보증금을 반환받지 못할 위험이 있는 계약을 피할 수 있게 하려는 취지임.

그러나, 현행법상 임대인의 정보 제시 의무는 임대차계약을 체결할 때 해당 정보를 제시하는 것으로, 임차인이 보증금 미반환 위험성을 판단하는 데 시간적으로 한계가 있고, 제시되는 정보 역시 제한적인 수준에 그쳐 임차주택과 관련된 정보를 충분히 확인하여 계약을 체결하기 어렵다는 지적이 지속되어 왔음.

이에 개정안은 이러한 현행법상 규정의 한계를 보완하여 ^①임대인의

4) 「주택임대차보호법」 제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) 임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 임차인에게 제시하여야 한다.

1. 제3조의6제3항에 따른 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 제3조의6제4항에 따라 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.
2. 「국세징수법」 제108조에 따른 납세증명서 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 「국세징수법」 제109조제1항에 따른 미납국세와 체납액의 열람 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 미납지방세의 열람에 각각 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.

정보 제공 시점을 ‘임대차계약을 체결할 때’에서 ‘임대차계약을 체결하기 전’으로 앞당기고 제공 의무의 이행 방법을 ‘서면 또는 전자문서’로 구체화하며, ②임대인으로 하여금 ‘소유권 · 전세권 · 저당권 · 지상권 및 임차권 등 임차목적물의 권리관계에 관한 사항’, ‘토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항’ 및 ‘그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 체결 여부에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항’을 추가적으로 제공하도록 함으로써 임대차 정보의 비대칭성을 해소하려는 것임.

최근 전세사기가 심각한 사회적 문제로 대두되고⁵⁾, 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해지원위원회에서 결정한 전세사기피해자등이 2026년 5월까지 총 39,121건에 달하는 등⁶⁾ 거래 안전에 대한 우려가 높은 상황에서, 서민 임차인의 피해를 사전에 예방하려는 개정안의 취지는 긍정적인 측면이 있음.

다만, 다음의 사항을 종합적으로 고려할 필요가 있음.

첫째, 안 제3조의7제1항은 ‘임대차계약을 체결하기 전’ 임대인이 해당 정보들을 임대차계약을 체결하려는 자에게 제공하도록 규정하고 있는데, 이는 임대차계약을 체결하려는 자가 사전에 임차주택에 관한 정보들을 확인할 수 있도록 하려는 취지로 보임.

5) 해럴드경제, ““전세금 없다” 배째라 집주인 속출…세입자의 눈물“, 2024. 11. 13.

6) 국토교통부 보도자료, “전세사기 피해주택 매입 9천호 넘어 … 피해자 주거안정 지원 확대”, 2026. 6. 9.

그러나, ‘계약 체결 전’이라는 명문의 시점은 가계약 단계나 매물 탐색 단계 등 실무상 그 범위가 광범위하여 기준이 모호한 측면이 있음. 계약 성립 여부가 최종적으로 불확실한 상태에서 사인(私人)인 임대인에게 과세 정보 등 민감한 개인정보의 제공을 강제할 경우, 「헌법」에 따른 개인정보자기결정권⁷⁾을 과도하게 제한할 수 있으며 계약 불성립 시 정보 유출에 따른 부작용도 우려됨.

둘째, 개정안은 제3조의7제3호부터 제5호까지를 신설하여 임대차계약 체결 전 임대인으로 하여금 임차인이 계약 내용을 이해할 수 있도록 서면 또는 전자문서로 제공하도록 하는 사항을 추가하고 있는데, 이는 임대인에게 근거 자료의 제시뿐만 아니라 설명 의무까지 부과하는 것으로 보임.

이 중 안 제3조의7제3호의 ‘소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 임차목적물의 권리관계에 관한 사항’의 경우 등기기록⁸⁾을 통해 누구나 파악할 수 있는 정보이나⁹⁾, 부동산 전문 지식이 부족한 일반 임차

7) 개인정보자기결정권은 자신에 관한 정보가 언제 누구에게 어느 범위까지 알려지고 또 이용되도록 할 것 인지를 그 정보주체가 스스로 결정할 수 있는 권리, 즉 정보주체가 개인정보의 공개와 이용에 관하여 스스로 결정할 권리를 말함(헌법재판소 2005. 5. 26. 99헌마513)

8) 8) 「부동산등기법」 제3조(등기할 수 있는 권리 등) 등기는 부동산의 표시(表示)와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 권리의 보존, 이전, 설정, 변경, 처분의 제한 또는 소멸에 대하여 한다.

1. 소유권(所有權)
2. 지상권(地上權)
3. 지역권(地役權)
4. 전세권(傳貰權)
5. 저당권(抵當權)
6. 권리질권(權利質權)
7. 채권담보권(債權擔保權)
8. 임차권(賃借權)

9) 다만, 등기되어지지 않은 전세권, 임차권은 현행법 제3조의7제1호에 따른 임대차정보로 확인할 수 있음.

인이 이를 독자적으로 분석하여 권리관계를 명확히 파악하기는 어려울 수 있으므로, 임대인의 고지 의무 신설을 통한 입법 실익은 인정됨.

다만, 현행 「공인중개사법」¹⁰⁾에서 부동산중개를 업으로 하는 개업 공인중개사에게 중개대상물에 대한 확인·설명 의무를 두고 있는 점을 고려할 때, 해당 정보들을 임대인에게 중복하여 제공하도록 강제할 필요성이 있는지에 대해서는 논의가 필요할 것으로 보임.

이와 함께 안 제3조의7제4호의 ‘토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항’의 경우, 주택 임대차는 소유권이 아닌 사용·수익권만을 목적으로 하므로 공법상 거래규제 등은 임대차계약과 일반적으

10) 「공인중개사법」 제25조(중개대상물의 확인·설명) ① 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

1. 해당 중개대상물의 상대·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

「공인중개사법 시행령」 제21조(중개대상물의 확인·설명) ① 법 제25조제1항에 따라 개업공인중개사가 확인·설명해야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. 다만, 제3호의2 및 제10호부터 제12호까지의 사항은 주택 임대차 중개의 경우에만 적용한다.

1. 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항
2. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항
3. 거래예정금액·중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역
- 3의2. 관리비 금액과 그 산출내역
4. 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항
5. 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 상태
6. 벽면·바닥면 및 도배의 상태
7. 일조·소음·진동 등 환경조건
8. 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교와의 근접성 등 입지조건
9. 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율
10. 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제시 의무 및 같은 법 제8조에 따른 보증금 중 일정액의 보호에 관한 사항
11. 「주민등록법」 제29조의2에 따른 전입세대확인서의 열람 또는 교부에 관한 사항
12. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른 임대보증금에 대한 보증에 관한 사항(중개대상물인 주택이 같은 법에 따른 민간임대주택인 경우만 해당한다)

로 밀접한 관련성이 없는 사항으로 판단됨¹¹⁾.

물론 향후 임차주택이 경매·공매될 경우 해당 사항이 낙찰가액에 영향을 미칠 수 있다는 점을 고려하여 규정한 것으로 보이나, 부동산에 관한 전문적 지식을 가지지 아니한 일반적인 임대인이 시·군의 조례, 토지이용계획확인서, 부동산종합공부시스템 등을 직접 확인하고¹²⁾, 건폐율, 용적률, 도시·군 관리계획 등을 명확히 이해하여 이를 임차인에게 제공하는 것에는 현실적인 한계가 있을 수 있음.

셋째, 안 제3조의7제3호의 임차목적물 권리관계 및 제4호의 토지이용계획, 공법상의 거래규제 사항 등은 해당 규정 내에서 어떤 구체적인 정

11) 공인중개사협회는 “토지이용계획, 공법상 거래규제 및 이용제한에 관한 사항”은 임대차의 경우 관련이 낮아 매매의 경우에 한하여 확인·설명하고 있다고 설명하고 있으며, 「공인중개사법 시행규칙」 [별지 제20호서식]에서도 임대차의 경우 이를 생략할 수 있도록 하고 있음.

12) 공인중개사법 시행규칙 [별지 제20호서식]에 따르면 개업공인중개사가 중개대상물의 확인·설명서를 작성할 때 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항은 토지이용계획확인서 등을 확인하여 적도록 하고 있음.

「공인중개사법 시행규칙」 [별지 제20호서식] 중개대상물 확인·설명서[1] (주거용 건축물) 발체

1. 개업공인중개사 기본 확인사항							
③ 토지이용 계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항 (토지)	지역·지구	용도지역			건폐율 상한	용적률 상한	
		용도지구			%	%	
		용도구역					
	도시·군 계획 시설			허가·신고 구역 여부	[]토지거래허가구역		
				투기지역 여부	[]토지투기지역 []주택투기지역 []투기과열지구		
지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획				그 밖의 이용제한 및 거래규제사항			

<세부항목>

5. ③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)의 "건폐율 상한 및 용적률 상한"은 시·군의 조례에 따라 적고, "도시·군계획시설", "지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획"은 개업공인중개사가 확인하여 적으며, "그 밖의 이용제한 및 거래규제사항"은 토지이용계획확인서의 내용을 확인하고, 공부에서 확인할 수 없는 사항은 부동산종합공부시스템 등에서 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 생략할 수 있습니다).

보들을 임대인이 임차인에게 제공하여야 하는지 고지 범위가 모호한 측면이 있음. 따라서 법률에 명확한 대상을 직접 규정하거나 하위 법령에 위임하여 구체화하는 방안을 검토할 필요가 있음.

또한, 안 제3조의7제5호의 ‘계약 체결 여부에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항’이라는 위임 요건 역시 그 범위가 지나치게 추상적이어서 계약 당사자 간의 주관적 해석 차이로 인한 혼란을 유발할 수 있으므로, 법 명확성의 원칙상 법률에 최소한의 예시 규정을 두거나 범위를 구체화하는 문언 정비가 요구됨.

특히 개정안 제3조의7제2항에서 임대인이 위의 정보들을 사실과 다르게 제공하거나 정당한 사유 없이 제공하지 아니하여 임차인에게 손해가 발생한 경우 임차인이 계약을 해지·해제할 수 있도록 하고 있으므로, 제공하여야 하는 정보의 범위를 구체화하지 않을 경우 향후 분쟁의 소지가 될 우려가 있음.

나. 정보 제공 의무 위반 시 계약 해지·해제권 신설

현행법 체계에서는 임대인이 임대차계약 체결 시 정보를 누락하거나 사실과 다르게 제공하더라도 임차인이 임대차계약을 직접 해지하거나 손해배상을 청구할 수 있는 명시적인 법적 근거가 부족하여 임차인의 권리 보호가 미흡하다는 지적이 있었음.

이에 따라 개정안은 제3조의7에 제2항 및 제3항을 신설하여 임대인이 제공하여야 하는 의무 정보를 사실과 다르게 제공하거나 정당한 사유 없이 제공하지 아니하여 임차인에게 손해가 발생한 경우 임차인이 임대차계약을 해지 또는 해제할 수 있도록 하며, 해당 계약의 해지 또는 해제는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 않음을 명시하고 있음.

임대인의 정보 제공 의무 위반 시 임차인의 계약 해지·해제권이라는 강력한 페널티를 결합하여 제도의 이행 강제력을 확보하려는 개정안의 입법 방향은 수긍할 수 있는 부분이 있으나, 사법(私法)의 일반 원칙 및 계약의 안정성과 관련하여서는 다음과 같은 법리적 검토가 필요함.

첫째, 사법상 계약의 ‘해제’와 ‘해지’는 법적 효과 면에서 명확히 구별되는 개념임. 계약을 해제한 경우에는 계약이 소급하여 실효되고 이미 이행된 급부에 대해 원상회복 의무가 발생¹³⁾하는 반면, 계약을 해지한

13) 「민법」 제548조(해제의 효과, 원상회복의무) ①당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 그 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있다. 그러나 제삼자의 권리를 해하지 못한다.

②전항의 경우에 반환할 금전에는 그 받은 날로부터 이자를 가하여야 한다.

경우에는 장래에 대해서만 그 효력을 잃게 됨¹⁴⁾. 일반적으로 해제는 ‘일시적 계약’에, 해지는 ‘계속적 계약’에 인정되는 권리인데, 임대차계약은 고용·위임·조합 계약 등과 같이 이른바 계속적 급부를 목적으로 하는 대표적인 계약임¹⁵⁾.

실제로 일반적인 임대차 관계를 규정하고 있는 「민법」 제3편 제2장 제7절(임대차) 제618조부터 제654조까지를 살펴봐도 계약의 해제와 관련된 규정은 두고 있지 아니한바¹⁶⁾, 임차인에게 임대차계약의 소급적 ‘해제권’까지 부여하는 개정안의 문언은 민법의 일반적인 계약법 원칙 및 조문 체계와 배치될 우려가 있으므로 ‘해지권’ 중심으로 자구를 정비하는 방안에 대한 검토가 필요함.

둘째, 개정안은 임대인의 과실 경중이나 오류의 고의성 여부를 묻지 않고 ‘임차인에게 손해가 발생한 경우’ 일률적으로 법정 해지·해제권을 부여하고 있는데, 안 제3조의7제1항에 따른 정보 제공의 범위나 제2항의 ‘정당한 사유’의 기준이 실무적으로 여전히 모호한 상태에서 이처럼 강력한 형성권을 결합하는 것에 대해서는 신중하게 논의할 필요가 있음.

임대인의 단순한 계산 실수나 경미한 행정 서류 누락 등으로 발생한 가벼운 손해에 대해서까지 무조건적인 계약 해지·해제 사유를 인정하

14) 「민법」 제550조(해지의 효과) 당사자 일방이 계약을 해지한 때에는 계약은 장래에 대하여 그 효력을 잃는다.

15) 김준호, “채권법 제13판”, p.455

16) 제625조, 제627조, 제629조, 제635조부터 제640조까지 및 제642조는 해지와 관련된 규정임.

게 될 경우, 계약의 안정성을 심각하게 저해할 뿐만 아니라 사소한 계약 파기와 잦은 분쟁으로 인하여 상당한 사회적 비용이 발생할 우려가 있음.

참고로, 「민법」 제543조17)에 따르면 계약 당사자는 계약 또는 법률의 규정에 의하여 해지 또는 해제할 권리가 있을 때에만 계약의 해지 및 해제가 가능하며, 판례¹⁸⁾ 또한, ①계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고, ②당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견할 수 없었으며, ③그로 인하여 계약을 그대로 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에는 계약준수 원칙의 예외로서 사정변경을 이유로 계약을 해제하거나 해지할 수 있다고 판시하고 있음.

따라서 이러한 판례의 엄격한 취지와 비교형량 원칙을 고려할 때, 불필요한 사법적 분쟁과 권리 남용을 최소화하기 위해서는 해지권의 발동요건을 단순히 ‘손해가 발생한 경우’가 아니라 ‘손해가 발생하여 임대차계약의 유지가 현저히 어려운 경우’ 등으로 변경하는 방안을 고려해 볼 여지가 있을 것으로 보임¹⁹⁾.

17) 「민법」 제543조(해지, 해제권) ① 계약 또는 법률의 규정에 의하여 당사자의 일방이나 쌍방이 해지 또는 해제의 권리가 있는 때에는 그 해지 또는 해제는 상대방에 대한 의사표시로 한다.

② 전항의 의사표시는 철회하지 못한다.

18) 대법원 2017. 6. 8. 선고 2016다249557 판결

· · · 계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고 당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견할 수 없었으며, 그로 인하여 계약을 그대로 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에는 계약준수 원칙의 예외로서 사정변경을 이유로 계약을 해제하거나 해지할 수 있다 · · ·

19) 개정안은 제3조의7제3항을 신설하여 “제2항의 계약의 해지 또는 해제는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다”고 규정하고 있는데, 「민법」 제551조에 계약의 해지, 해제와 손해배상에 관한 규정이 있음을 고려할 때, 해당 규정의 신설 필요성에 대해 검토할 필요가 있음.

「민법」 제551조(해지, 해제와 손해상) 계약의 해지 또는 해제는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다.

3. 관계기관 의견

법무부는 임대차계약의 해지·해제권 부여와 관련하여 안 제3조의7 제2항은 임대인이 정보를 사실과 다르게 제공하여 손해가 발생한 경우 구체적 사정(임차목적 달성 가능성, 임대인의 과실·손해발생의 정도 등)에 대한 고려 없이 일률적으로 해지권을 부여하고 있어 임대인으로서 귀책사유가 없거나, 경미한 과실만 있는 경우에도 임대차계약 자체가 갑작스럽게 해지되어 경제적 손실을 입게 될 여지가 있는바, 해당 해지권이 임대인의 권리를 지나치게 제한하는 것은 아닌지 충분한 검토가 필요하다는 입장이며²⁰⁾, 안 제3조의7제1항에 대해서는 입법정책적으로 결정할 사항이라는 입장임.

한국공인중개사협회는 ^①임대인의 정보 제공 시점을 ‘계약을 체결하기 전’으로 변경하는 경우 임대인 입장에서 계약이 불확실한 상황에서 개인정보를 제공하는 것은 부담이 되고, 계약체결 전 정보와 계약체결 시점 정보가 다른 경우 오히려 사기의 대상이 될 수 있는 문제가 있으며, ‘체결하기 전’은 정보 제공 시점이 불명확하여 실무적 기준이 모호하다는 의견이고, ^②안 제3조의7제3호 및 제4호에 따라 임대인이 추가적으로

20) 임대차는 당사자의 신뢰관계를 기초로 하는 계약관계로, 현행법상 임차인은 당사자 간 계약으로 약정한 해지권을 행사하거나, 임차 목적 달성 불능이라는 엄격한 요건 하에서만 「민법」상 법정해지권을 행사하여 계약을 종료시킬 수 있으며, 「주택임대차보호법」은 계약갱신요구 및 묵시적갱신의 경우에만 임차인의 해지권을 인정하고 있는데, 이는 임차인이 갱신된 계약에 2년 동안 구속되는 것을 방지하기 위한 규정으로, ①일방의 의무위반을 전제로 하지 않고, ②임대인의 손해를 최소화하기 위해 해지 효력 발생 시까지 3개월의 유예기간을 부여하고 있음.

제공하도록 하고 있는 사항의 경우 일반 임대인이 법률적·행정적 사항을 정확히 이해하고 정보를 제공하기 어려운 측면이 있으며²¹⁾, ③안 제3조의7제2항에 따라 임대인이 정보를 사실과 다르게 제공하거나 정당한 사유 없이 제공하지 아니하여 임차인에게 ‘손해가 발생한 경우’에 임차인이 계약을 해지 또는 해제할 수 있도록 하는 경우 단순 실수나 경미한 오류에도 계약의 해지 사유가 발생할 수 있어 계약의 안정성, 예측 가능성을 저해하고, 임의적으로 계약 해지·해제를 요구하는 남용 가능성이 존재하여 사회적 비용이 지출될 수 있는바, ‘손해가 발생하여 임대차계약의 유지가 현저히 어려운 경우’ 등에만 해지 또는 해제할 수 있도록 할 필요성이 있다는 의견임.

문 의 처

02)6788-5064

21) 안 제3조의7제1항제3호의 ‘임차목적물의 권리관계’는 「공인중개사법」에 따라 개업공인중개사가 등기 사항증명서를 통해 정보를 제공하고 있으며, 안 제3조의7제1항제4호의 ‘토지이용계획, 공법상 거래규제 및 이용제한에 관한 사항’은 매매의 경우에 한하여 개업공인중개사가 확인·설명하고 있는 사항으로 임대차의 경우 공법상의 이용제한과 관련이 적으며, 안 제3조의7제1항제5호의 ‘그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 체결 여부에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항’의 경우 ‘중대한 영향’이라는 문구는 모호하고 주관적이며 추상적인 개념으로, 임대인이 제공하는 사항은 공시되지 않은 권리관계에 한정할 필요가 있다는 의견임.