



제423회 국회(임시회)
제1차 법제사법위원회

주택임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈가정폭력범죄 등 피해자의 임대차계약 해지권 신설〉
■ 강득구의원 대표발의(의안번호 제5278호)

2025. 3.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이화실

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 개정안의 주요내용	2
2. 개정안에 대한 검토	4
3. 관계기관 의견	11

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 강득구의원 등 12인
2. 발 의 일 : 2024. 11. 5.
3. 회 부 일 : 2024. 11. 6.

II. 제안이유 및 주요내용

모든 국민은 위험에서 벗어나 인간다운 주거생활을 할 권리를 가지며, 국가는 범죄 피해자가 범죄 피해에서 벗어나 평온한 일상을 회복하도록 지원해야 함.

특히 가정폭력, 성폭력, 스토킹범죄의 경우 피해자의 거주지에서 발생하는 비율이 다른 범죄보다 높은바, 피해자는 범죄 현장이자 재범의 공포를 불러일으키는 거주지를 벗어나고 싶어하는 경우가 많음. 그러나 현행법은 갱신된 주택임대차계약의 경우에만 임차인이 계약을 언제든지 해지할 수 있도록 보호하고 있으므로 최초 계약기간에 해당하는 범죄 피해 임차인은 중도해지를 할 수 없어 거주지로 인한 심리적 고통이 더해지고 있다는 지적이 있음.

이에 임차인 또는 임차인의 가족 구성원이 가정폭력, 성폭력, 스토킹 등 특정 범죄의 피해자가 되었고 법원이 가해자에게 해당 피해자에 대한 접근금지 결정을 내린 경우에는 이를 증명함으로써 임대인에게 임대차계약의 해지를 요청할 수 있도록 특례 규정을 마련함으로써 범죄 피해자의 평온한 주거생활을 보장하고자 하는 것임(안 제6조의4 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 임차인 또는 임차인의 가구 구성원이 가정폭력범죄 등의 피해자로서 가해자 등이 보호처분 결정을 받은 경우 등에 임대인에게 임대차계약의 해지를 요청할 수 있도록 하고, 그 해지는 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생하도록 하며, 임대인은 해지 과정에서 알게 된 정보를 타인에게 누설 또는 공개하지 아니하도록 하는 내용임(안 제6조의4 신설).

현행	개정안
<신설>	제6조의4(범죄피해자의 계약해지 요구) ① 임차인 또는 임차인의 가구 구성원(임차주택에 실제 거주하는 경우에 한정한다)이 범죄의 피해자가 되어 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 임대인에게 계약의 해지를 요청할 수 있다. 1. 「가정폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법」 제2조제3호에 따른 가정폭력범죄의 피해자로서 가정폭력행위자가 같은 법 제40조제1항제1호에 따른 보호처분 결정을 받은 경우 2. 「아동학대범죄의 처벌 등에 관한 특례법」 제2조제4호에 따른 아동

학대범죄의 피해자로서 아동학대행위자가 같은 법 제36조제1항제1호에 따른 보호처분 결정을 받은 경우

3. 「아동·청소년의 성보호에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 아동·청소년대상 성범죄의 피해자로서 가해자가 같은 법 제41조제2호 또는 제3호에 따른 보호처분 결정을 받은 경우

4. 「스토킹범죄의 처벌 등에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 스톱킹범죄의 피해자로서 스톱킹행위자가 같은 법 제9조제2호에 따른 잠정조치 결정을 받은 경우

5. 「전자장치 부착 등에 관한 법률」 제2조에 따른 성폭력범죄, 미성년자 대상 유괴범죄, 살인범죄, 강도범죄 및 스톱킹범죄의 피해자로서 해당 범죄를 저지른 사람이 같은 법 제9조의2제1항제3호에 따른 준수사항을 부과받은 경우

② 제1항에 따른 해지의 요청은 제1항 각 호의 사유를 증명하는 서류를 첨부하여 퇴거 예정일 및 보증금 반환요청의 내용을 포함한 서면으로 하여야 한다.

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

	④ 임대인은 제1항에 따른 요청으로 인하여 알게 된 정보 및 제2항에 따라 취득한 서류를 타인에게 누설 또는 공개하여서는 아니 된다.
--	--

2. 개정안에 대한 검토

경찰청의 범죄통계에 따르면 2023년 1,520,200건의 범죄 중 아파트, 다세대/연립, 오피스텔 등 거주지에서 발생한 범죄는 226,948건으로 전체 범죄 발생 장소의 약 15%에 이르는 것으로 나타나고 있음¹⁾.

특히, 가정폭력범죄, 아동학대범죄, 아동·청소년대상 성범죄, 스토킹범죄 등의 경우 피해자의 거주지에서 발생할 가능성이 높으며, 해당 거주지에서 추가적인 범죄가 발생할 가능성도 있을 것으로 보여짐.

이를 고려하여 「가정폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법」²⁾ 등에서는 피해자의 보호를 위하여 가해자가 피해자 또는 가정구성원에게 접근하는 행위를 제한하는 보호처분 등을 할 수 있도록 규정하고 있으나, 피해자의 입장에서는 범죄 현장이자 추가적인 범죄의 공포를 불러일으킬 수 있는 해당 거주지를 벗어나는 것이 더욱 실효적이고 신속한 보호조치가 될 수도 있을 것으로 보여짐.

1) 경찰청범죄통계 - 범죄발생 상황 관련 특성 - 범죄발생장소, 2023년, KOSIS 국가통계포털(<https://kosis.kr/>)

2) 「가정폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법」 제40조(보호처분의 결정 등) ① 판사는 심리의 결과 보호처분이 필요하다고 인정하는 경우에는 결정으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 할 수 있다.

1. 가정폭력행위자가 피해자 또는 가정구성원에게 접근하는 행위의 제한

그런데, 「민법」 제543조³⁾에 따르면 계약의 당사자는 계약 또는 법률의 규정에 의하여 해지할 권리가 있을 때에만 계약의 해지가 가능하며, 동법 제625조 및 제627조⁴⁾는 임대인이 임차인의 의사에 반하여 보존행위를 하여 임차의 목적을 달성할 수 없거나, 임차인의 과실 없이 멸실 기타 사유로 인하여 사용 또는 수익할 수 없어 임차의 목적을 달성할 수 없는 경우 임차인이 계약을 해지할 수 있도록 규정하고 있음.

또한, 이와 관련하여 대법원은 ① 계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고, ② 당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견할 수 없었으며, ③ 그로 인하여 계약을 그대로 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에는 계약준수 원칙의 예외로써 사정변경을 이유로 계약을 해제하거나 해지할 수 있다고 판시⁵⁾하고 있는데, 이와 관련하여 범죄의 피해자가 주거지에서의 범죄로 인하여 임대차계약을 해지할 수 있을지는 불분명해 보임.

현행법 또한, 묵시적 갱신과 관련한 계약의 해지⁶⁾ 이외에는 임차인의

3) 「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.

4) 「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.

제627조(일부멸실 등과 감액청구, 해지권) ① 임차물의 일부가 임차인의 과실없이 멸실 기타 사유로 인하여 사용, 수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다.

② 전항의 경우에 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다.

5) 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 …

해지권에 관하여 별다른 규정을 두고 있지 않으므로, 당사자 간의 계약상 특별한 해지 조건이 없는 한 임차인 일방의 사정에 맞춰 계약을 해지하기는 어려움.

이에 개정안은 임차인 또는 임차인의 가구 구성원이 가정폭력범죄 등의 피해자로서 가해자 등이 보호처분 결정을 받은 경우 등에 임대인에게 임대차계약의 해지를 요청할 수 있도록 하고, 그 해지는 임대인이 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생하도록 하며, 임대인은 해지 과정에서 알게 된 정보를 타인에게 누설 또는 공개하지 아니하도록 함으로써, 피해자의 안전한 생활환경을 조성하고 추가적인 범죄를 예방하려는 것으로 보임.

< 개정안에 따라 임대차계약을 해지할 수 있는 범죄 피해자의 조건 >

연번	피해자의 피해 범죄	계약을 해지할 수 있는 경우에 해당하는 사유
1	「가정폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법」 제2조제3호에 따른 가정폭력범죄	(보호처분) 가정폭력행위자가 피해자 또는 가정구성원에게 접근하는 행위의 제한(§40① i)
2	「아동학대범죄의 처벌 등에 관한 특례법」 제2조제4호에 따른 아동학대범죄	(보호처분) 아동학대행위자가 피해아동 또는 가정구성원에게 접근하는 행위의 제한(§36① i)
3	「아동·청소년의 성보호에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 아동·청소년대상 성범죄	(조치) 피해를 받은 아동·청소년의 주거 등으로부터 가해자를 분리하거나 퇴거하는 조치(§41 ii) (조치) 피해를 받은 아동·청소년의 주거, 학교, 유치원 등으로부터 100미터 이내에 가해자 또는 가해자의 대리인의 접근을 금지하는 조치(§41 iii)
4	「스토킹범죄의 처벌 등에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 스톱킹범죄	(잠정조치) 스톱킹행위자에 대한 피해자 또는 그의 동거인, 가족이나 그 주거등으로부터 100미터 이내의 접근 금지(§9ii)

- 6) 「주택임대차보호법」 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.

5	「전자장치 부착 등에 관한 법률」 제2조에 따른 성폭력범죄, 미성년자 대상 유괴범죄, 살인범죄, 강도범죄 및 스토킹범죄	(준수사항) 전자장치 부착명령을 선고받은 사람에 대한 피해자 등 특정인에의 접근금지(§9의2① iii)
---	--	---

참고로, 미국의 경우 연방 「여성폭력방지법」(VAWA)에서 가정폭력, 데이트폭력, 성폭력, 스토킹 범죄피해 임차인의 긴급이주 요청을 허용하고 있으며, 미국 각 주 법률은 범죄피해 임차인이 신속하게 안전한 주거지로 이주할 수 있도록 현재의 임대차계약을 종료하게 하는 중도해지권을 규정하고 있음⁷⁾⁸⁾.

< 미국의 범죄피해 임차인 주거권 보호 내용 >

관련 법률	보호 내용
연방 「여성폭력방지법」 (Violence Against Women Act)	- 가해자·피해자 관련 임대차 계약 분리 - 피해자의 긴급이주 허용 - 임대인의 임차인 정보 비밀유지
각 주의 법률 (캘리포니아주, 뉴욕주, 테네시주 등)	- 임대차 계약 중도해지권 - 장금장치 교체 요구권 - 임대인의 임차인 정보 비밀유지

다만, 개정안에 대해서는 다음의 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 개정안과 같이 당사자 일방에 의한 해지권을 인정하게 되면, 임대인의 경우 아무런 귀책사유 없이 당초에 합의된 임대차계약 기간이 계약해지로 단축되어 예상하지 못한 손해를 입게 될 가능성이 있음. 임대료

7) “가정폭력·스토킹 등 범죄피해 임차인의 주거권 보호를 위한 미국의 입법례”, 국회도서관 최신외국입법정보, 2023. 4. 25.

8) 미국의 경우 대부분의 주택임대차계약에서 보증금은 건물 손상이나 미납 임대료에 대비하는 용도로 일반적으로 월세 1개월 정도의 금액임. 다만, 우리나라의 경우 다른 나라와 다르게 전세제도를 가지고 있으며, 보증금과 월세가 같이 있는 일명 반전세 계약의 경우도 보증금의 규모가 큰 편으로, 임대인은 이를 대출의 상환, 해당 주택 가격의 일정 부분을 융통하는 용도 등으로 사용하고 있음.

소득을 기초로 생계를 유지하는 임대인의 경우에는 해지의 통지를 받은 날부터 3개월 내에 다음 임차인을 구하지 못하면 생계원이 일정 기간 상실되거나 감소될 수 있으며, 담보대출금 이자 상환 또는 보증금 반환 불능 등의 문제가 생길 여지가 있음.

따라서, 개정안은 특정 범죄 피해자의 주거권 보호의 필요성과 귀책사유 없이 당초에 합의된 계약기간이 단축됨으로써 임대인이 입게 될 불측의 손해 등을 비교형량하여 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 개정안은 “임차인 또는 임차인 가구 구성원이 범죄의 피해자가 되어 안 제6조의4 각 호의 사유가 있는 경우 임대인에게 계약의 해지를 요청할 수 있다”고 규정하고 있어 임대인에게 계약의 해지를 요청하는 대상이 명확하지 않고, 해석에 따라서는 임차인 가구 구성원 또한, 임대인에게 임대차계약의 해지를 요청할 수 있는 것으로 보여지는바 이를 명확히 규정할 필요가 있을 것으로 보임.

「민법」 9)에 따르면 계약의 해지는 계약 또는 법률의 규정에 의하여 계약의 당사자 일방이나 쌍방이 상대방에 대한 의사표시로 하는 것으로, 개정안에서 임차인의 가구 구성원이 임대차계약의 해지를 요청할 수 있는 것으로 규정하면 당사자 간 유효하게 성립시킨 계약을 당사자가 아닌 사람이 해지할 수 있도록 하는 것으로 체계상 맞지 아니하는 것으로 보여짐.

9) 「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.

셋째, 개정안 제6조의4제1항 및 제2항은 가정폭력범죄의 피해자 등에게 가해자 등이 보호처분 결정을 받은 등의 사유를 증명하는 서류를 첨부하여 계약의 해지 요청을 할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데, 제6조의4제1항제5호에서 규정하고 있는 「전자장치 부착 등에 관한 법률」 제9조의2제1항제3호에 따른 준수사항¹⁰⁾을 부과받은 경우는 대상의 형 집행 종료 후 검사의 청구에 따라 법원이 전자장치 부착명령을 선고하는 때 함께 부과할 수 있는 것으로 「가정폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법」에 따라 보호처분¹¹⁾ 결정을 받은 경우 등 개정안 제6조의4제1

10) 「전자장치 부착 등에 관한 법률」 제9조의2(준수사항) ① 법원은 제9조제1항에 따라 부착명령을 선고하는 경우 부착기간의 범위에서 준수기간을 정하여 다음 각 호의 준수사항 중 하나 이상을 부과할 수 있다. 다만, 제4호의 준수사항은 500시간의 범위에서 그 기간을 정하여야 한다.

1. 야간, 아동·청소년의 통학시간 등 특정 시간대의 외출제한
2. 어린이 보호구역 등 특정지역·장소에의 출입금지 및 접근금지
- 2의2. 주거지역의 제한
3. 피해자 등 특정인에의 접근금지
4. 특정범죄 치료 프로그램의 이수
5. 마약 등 중독성 있는 물질의 사용금지
6. 그 밖에 부착명령을 선고받는 사람의 재범방지와 성행교정을 위하여 필요한 사항

③ 제1항에도 불구하고 법원은 성폭력범죄를 저지른 사람(19세 미만의 사람을 대상으로 성폭력범죄를 저지른 사람으로 한정한다) 또는 스토킹범죄를 저지른 사람에 대해서 제9조제1항에 따라 부착명령을 선고하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 제1항의 준수사항을 부과하여야 한다.

1. 19세 미만의 사람을 대상으로 성폭력범죄를 저지른 사람: 제1항제1호 및 제3호의 준수사항을 포함할 것. 다만, 제1항제1호의 준수사항을 부과하여서는 아니 될 특별한 사정이 있다고 판단하는 경우에는 해당 준수사항을 포함하지 아니할 수 있다.
2. 스토킹범죄를 저지른 사람: 제1항제3호의 준수사항을 포함할 것

11) 「가정폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법」 제40조(보호처분의 결정 등) ① 판사는 심리의 결과 보호처분이 필요하다고 인정하는 경우에는 결정으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 할 수 있다.

1. 가정폭력행위자가 피해자 또는 가정구성원에게 접근하는 행위의 제한
2. 가정폭력행위자가 피해자 또는 가정구성원에게 「전기통신기본법」 제2조제1호의 전기통신을 이용하여 접근하는 행위의 제한
3. 가정폭력행위자가 친권자인 경우 피해자에 대한 친권 행사의 제한
4. 「보호관찰 등에 관한 법률」에 따른 사회봉사·수감명령
5. 「보호관찰 등에 관한 법률」에 따른 보호관찰
6. 법무부장관 소속으로 설치한 감호위탁시설 또는 법무부장관이 정하는 보호시설에의 감호위탁
7. 의료기관에의 치료위탁
8. 상담소등에의 상담위탁

항제1호부터 제4호까지의 경우와 달리 피해자에 대하여 통지를 하는 규정이 없어 피해자가 이를 증명하는 서류를 제출하기 어려울 수 있다는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

넷째, 개정안 제6조의4제4항은 임대인에게 제1항에 따른 요청으로 알게 된 정보와 제2항에 따라 취득한 서류를 타인에게 누설 또는 공개하지 아니하도록 의무를 부여하고 있는데, 임대인이 이를 누설 또는 공개하더라도 불이익 또는 제재에 관한 내용이 없어 개인정보 보호에 대한 우려가 있음.

특히, 개정안 제6조의4제2항은 임대인에게 해지를 요청할 때, 범죄의 피해자로서 보호처분 결정 등을 받았음을 증명하는 서류를 첨부하여 서면으로 하도록 규정하고 있는데, 해당 서류는 민감한 개인정보를 포함하고 있을 가능성이 커 이에 대한 고려가 필요할 것으로 보임.

② 제1항 각 호의 처분은 병과(併科)할 수 있다.

③ 제1항제3호의 처분을 하는 경우에는 피해자를 다른 친권자나 친족 또는 적당한 시설로 인도할 수 있다.

④ 법원은 보호처분의 결정을 한 경우에는 지체 없이 그 사실을 검사, 가정폭력행위자, 피해자, 보호관찰관 및 보호처분을 위탁받아 하는 보호시설, 의료기관 또는 상담소등(이하 “수탁기관”이라 한다)의 장에게 통지하여야 한다. 다만, 수탁기관이 민간에 의하여 운영되는 기관인 경우에는 그 기관의 장으로부터 수탁에 대한 동의를 받아야 한다.

⑤ 제1항제4호부터 제8호까지의 처분을 한 경우에는 가정폭력행위자의 교정에 필요한 참고자료를 보호관찰관 또는 수탁기관의 장에게 보내야 한다.

⑥ 제1항제6호의 감호위탁기관은 가정폭력행위자에 대하여 그 성행을 교정하기 위한 교육을 하여야 한다.

3. 관계기관 의견

법무부는 계약준수의 원칙상 임대인의 귀책 사유 없는 해지권 인정을 제한하여야 하는 점, 현재 국가 예산을 토대로 민간경호, 스마트워치 대여 등 동일한 취지의 다양한 피해자지원 제도가 시행 중인 점 등을 고려하여 충분한 검토가 필요하다는 입장임.

법원행정처는 임대인의 경우 계약해지 사유의 발생을 예측하기 어렵다는 점에서 불측의 손해를 입을 우려가 있으므로 이를 보완할 방안 등에 대한 검토가 필요하며, 개정안은 해당 결정 또는 판결 선고 후 임차인이 해지를 통지할 수 있는 기한을 정하고 있지 않는데 임차인이 임대인에게 해지의 의사표시를 할 수 있는 기한을 규정할 필요는 없는지 여부에 대한 추가 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5064