

국 민 권 의 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2023-3소위03-주02호

민원표시 2AA-2211-0380185 임대주택 계약 해지 위약금 반환

신 청 인 A

피신청인 B

의 결 일 2023. 1. 16.

주 문

피신청인에게 서울 (주소생략1)에 대한 신청인의 임대차계약 해지에 따른 위약금을 면제하고, 공제한 위약금을 환급할 것을 의견표명 한다.

이 유

1. 신청취지

신청인은 0000. 00. 00. 서울 (주소생략1)(이하 '이 민원 임대주택'이라 한다)에 예비신혼부부 전형으로 당첨되어 피신청인과 임대차계약을 체결했는데, 신청인의 배우자 C가 신청한 서울 (주소생략2) 민간임대아파트(이하 '이 민원 민간임대주택'이라 한다)의

입주자로 선정되면서, 피신청인에게 이 민원 임대주택 계약해지 시 위약금 면제 여부를 문의하였는데, 담당자가 위약금이 면제된다고 안내하여 이 민원 임대주택 계약해지 신청을 하였으나 피신청인이 위약금을 부과한 것은 부당하니, 위약금을 면제해달라.

2. 피신청인의 주장

신청인은 예비신혼부부의 자격으로 이 민원 임대주택의 임대차계약을 체결하였으므로 신청인이 예비 배우자와 결혼하고 예비 배우자의 주택으로 이주한 것을 임대차계약해지 위약금 면제 사유로 볼 수 없다. 다만, 신청인에게 위약금 면제 대상이라고 2차례 잘못 안내한 것에 대하여는 잘못을 인정하며, 이와 같은 오해 및 혼선을 방지하기 위해 예비신혼부부의 경우 '임차인 또는 세대원의 결혼으로 임차인의 타 주택 이주'가 위약금 면제 사유에 해당하지 않음을 표준계약서 및 건설임대 온라인 해약신청 안내문에 기입하도록 관련 부서에 건의하겠다.

3. 사실관계

가. 이 민원 임대주택은 피신청인이 0000. 00. 00. 입주자모집 공고한 행복주택으로, 신청인은 0000. 00. 00. 예비신혼부부 자격으로 이 민원 임대주택에 대한 임대차계약을 체결하였고, 입주지정기간은 0000. 00. 00.부터 0000. 00. 00..까지이다. 이 민원 임대주택의 주요 현황은 다음과 같다.

< 이 민원 임대주택 주요 현황 >

표 생략

나. 신청인이 제출한 피신청인의 임대주택 해약신청서 및 입금내역에 따르면, 신청인은 0000. 00. 00. '타 주택 이주'를 해약사유로 이 민원 임대주택 해약을 신청하였고, 피신청인은 0000. 00. 00. 신청인이 납부한 계약금에서 위약금을 공제한 해약환불금을 신청인에게 지급한 것으로 확인된다.

다. 이 민원 임대주택 입주자모집공고문 '3. 신청자격 및 입주자 선정방법' 중 '3-3 신혼부부·한부모가족 계층'의 '일반공급대상자' 부분에는 "㉠-㉡ (예비신혼부부) 혼인을 계획 중이며 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있을 것" 등으로 신청자격이 기재되어 있다.

라. 이 민원 임대주택 임대차계약서 5. 계약특수조건 제8조(위약금) 제2항에는 "'임차인'이 계약 체결 이후 발생한 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 입주하지 아니하고 계약조건 제2조에 따른 입주지정기간 종료일 이전에 증빙서류를 갖추어 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구한 때에는 제1항의 위약금 납부를 면제한다."라고, 같은 항 제4호에는 "'임차인' 또는 세대구성원의 결혼으로 인해 '임차인'이 다른 주택으로 이주하는 경우"라고 기재되어 있다.

마. 피신청인이 공고한 '건설임대주택 온라인 해약신청 안내문'의 위약금 면제 사유 및 제출서류에 따르면, '임차인 또는 세대원의 결혼으로 임차인의 타 주택 이주'인 경우, '혼인사실이 등재된 후의 호적등본, 이주 증빙 : 주민등록등본, 계약서, 등기부등본 등'을 제출하도록 기재되어 있다.

바. 신청인은 이 민원 임대주택과 이 민원 민간임대주택에 입주할 수 있게 되면서, C의 근무지와 가까운 이 민원 임대주택에 거주할 의사가 있었으나, 피신청인으로부터 위약금 면제 대상이라는 안내를 2차례받고 이 민원 임대주택 계약을 해지한 것으로, 만약 위약금 부과 대상으로 안내받았다면 이 민원 임대주택 계약을 해지하지 않았을 것이라고 하면서, 가족관계증명서, 주민등록표(초본), 이 민원 민간임대주택 계약서 및 사업자등록증을 우리 위원회에 제출하였다.

1) 가족관계증명서 : 신청인은 C와 혼인한 것으로 확인된다.

2) 주민등록표(초본) 및 이 민원 민간임대주택 계약서 : C는 0000. 00. 00. 이 민원 민간임대주택에 대한 임대차 계약을 체결하였고, 신청인은 0000. 00. 00. 이 민원

민간임대주택에 전입한 것으로 확인된다.

- 3) 사업자등록증 : C는 이 민원 임대주택으로부터 약 2km 떨어진 상가에서 음식점업을 하고 있는 것으로 확인된다.

4. 판단

가. 관계 법령 등

1) 「공공주택 특별법」

제49조의2(공공임대주택의 표준임대차계약서 등) ① 공공임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다.

2) 「공공주택 특별법 시행규칙」

제32조(표준임대차계약서) ① 법 제49조의2제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서”란 다음 각 호의 구분에 따른 표준임대차계약서를 말한다.

1. 공공건설임대주택(분납임대주택은 제외한다) : 별지 제5호서식의 표준임대차계약서

별지 제5호서식 표준임대차계약서(Ⅰ)(공공건설임대주택용)

제16조(특약) "임대인"과 "임차인"은 제1조부터 제15조까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항에 대해서는 따로 특약으로 정할 수 있다. 다만, 특약의 내용은 「약관의 규제에 관한 법률」을 위반해서는 안 된다.

3) 「약관의 규제에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “약관”이란 그 명칭이나 형태 또는 범위에 상관없이 계약의 한쪽 당사자가 여러 명의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 계약의 내용을 말한다.

제3조(약관의 작성 및 설명의무 등) ① 사업자는 고객이 약관의 내용을 쉽게 알 수 있도록 한글로 작성하고, 표준화·체계화된 용어를 사용하며, 약관의 중요한 내용을 부호, 색채, 굵고 큰 문자 등으로 명확하게 표시하여 알아보기 쉽게 약관을 작성하여야 한다.

② (생략)

③ 사업자는 약관에 정하여져 있는 중요한 내용을 고객이 이해할 수 있도록 설명하여야 한다. (단서 생략)

④ 사업자가 제2항 및 제3항을 위반하여 계약을 체결한 경우에는 해당 약관을 계약의 내용으로 주장할 수 없다.

4) 이 민원 임대주택 임대차계약서

4. 계약조건

제10조(임대차계약의 해제 및 해지) ① “임차인”이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 “임대인”은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.

1. 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 공공임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우

4. “임대인”의 귀책사유로 입주기간이 끝난 날부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우

5. “임차인”이 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

7. 공공임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우

8. 공공임대주택 및 그 부대시설을 “임대인”의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우

② “임차인”은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 재계약을 거절할 수 있다.

1. 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 공공임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우

2. “임대인”이 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정한 기간에 하자보수명령을 이행하지 않은 경우
3. “임대인”이 “임차인”의 의사에 반하여 공공임대주택의 부대시설·복리시설을 파손하거나 철거시킨 경우
4. “임대인”의 귀책사유로 입주기간이 끝난 날부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
5. “임차인”이 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

5. 계약특수조건

제8조(위약금) ① 계약조건 제10조 제1항 제1호, 제4호, 제5호, 제7호, 제8호의 사유로 이 계약이 해제 또는 해지된 때와 “임차인”이 같은 조 제2항에서 정하지 아니한 사유로 입주하지 아니하고 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구하여 이 계약이 해제 또는 해지되었을 때에는 “임차인”은 계약조건 제1조 제1항의 기본 임대보증금 및 기본 월 임대료를 적용하여 다음의 산식에 따라 산정한 금액을 위약금으로 “임대인”에게 납부하여야 한다.

위약금=월간총임대료(해약월 기준) × 24개월(2년) × 5/100(5퍼센트)

[월간총임대료=(임대보증금 × 이자율) / 12 + 약정 1개월분 임대료

* 이자율 : 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기 정기예금이자율

② “임차인”이 계약 체결 이후 발생한 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 입주하지 아니하고 계약조건 제2조에 따른 입주지정기간 종료일 이전에 증빙서류를 갖추어 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구한 때에는 제1항의 위약금 납부를 면제한다. (단서 생략)

4. “임차인” 또는 세대구성원의 결혼으로 인해 “임차인”이 다른 주택으로 이주하는 경우
7. 입주자모집공고 당시 입주자격을 확인하고 적격자로서 계약을 체결하였으나, 입주 전 주택소유, 이중당첨, 재당첨제한 등의 사유로 부적격자로 판명된 경우

5) 건설임대주택 온라인 해약신청 안내문

※ 위약금 면제 증빙서류 및 면제기준

표 생략

나. 판단 내용

이 민원 임대주택 임대차계약 해지에 따른 위약금을 면제해 달라는 신청인의 신청에 대하여 살펴보면, ① 이 민원 임대주택 임대차계약서에는 “임차인의 결혼으로 인해 임차인이 다른 주택으로 이주하는 경우”에는 임대차계약 해지 위약금 납부를 면제한다고 규정되어 있는바, 문언상 신청인이 배우자 C와 결혼하여 이 민원 민간임대주택에 전입한 경우를 위약금 납부 면제 사유에 해당한다고 볼 수 있는 여지가 있는 점, ② 피신청인은 신청인의 위약금 문의에 대해 2차례나 면제 사유에 해당한다고 잘못 안내하였음을 인정하였고, 향후 유사한 혼란을 방지하기 위해 표준계약서 및 건설임대 온라인 해약신청 안내문을 보완하도록 관련 부서에 건의하겠다고 하고 있는바, 이 민원 임대주택 임대차계약 해지를 신청인의 귀책사유로만 보기 어려운 점, ③ 이 민원 임대주택 임대차계약 특수조건 제8조 제2항 제7호에 따르면, 공공임대주택의 이중당첨을 사유로 부적격자로 판명된 경우에도 위약금을 면제하면서도, 공공임대주택과 민간임대주택이 중복 당첨된 신청인에 대해 위약금을 부과하는 것은 형평성에 반한다고 보이는 점, ④ 사업자등록증상 C의 근무지 위치를 감안해 볼 때, 피신청인이 신청인에게 위약금 면제 대상이 아니라고 안내하였다면 C의 근무지와 가까운 이 민원 임대주택의 계약을 해지하지 않았을 것이라는 신청인 주장이 설득력이 있는 점, ⑤ 「약관의 규제에 관한 법률」 제3조 제3항은 약관의 중요한 내용을 명확하게 표시하여 알아보기 쉽게 약관을 작성하여야 하고, 사업자는 약관에 정하여져 있는 중요한 내용을 고객이 이해할 수 있도록 설명하여야 한다고 규정하고 있으나, 이 민원 임대주택 임대차계약서는 예비신혼부부의 경우 계약특수조건 제8조 제2항 제4호를 적용하지 않는다고 표시되어 있지 않고, 피신청인이 신청인에게 위약금 면제에 대하여 제대로 설명했다고 볼 수 없는 점 등을 종합해 볼 때, 신청인에게 부과한 위약금

을 면제하고 공제한 위약금을 환급하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로, 이 민원 임대주택 임대차계약 해지에 따른 위약금을 면제해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

이에 주문과 같이 의결한다.

2023년 1월 16일