

# 미국 주택임대차제도에 관한 소고\*

-통일주택임대차법을 중심으로-

## A Study on the Housing Rent System in the U.S.

-Focused on the Revised Uniform Residential Landlord and Tenant Act(2015)-

정 소 민\*\*

Chung, Somin

### 목 차

- |                           |                |
|---------------------------|----------------|
| I. 들어가며                   | IV. 우리나라에의 시사점 |
| II. 미국 주택임대차에 관한 법률       | -결론에 갈음하여-     |
| III. 통일주택임대차법의 주요 내용 및 특징 |                |

주택임대차계약은 전 세계에서 통용되는 계약으로서 각국의 주택임대차제도를 비교법적으로 분석하면 우리나라 임대차제도의 현황과 개

<https://doi.org/10.35148/ilsire.2025..30.99>

투고일: 2025. 4. 30. / 심사완료일: 2025. 5. 13. / 게재확정일: 2025. 5. 19.

\* 이 글은 법무법인(유한) 태평양·재단법인 동천 공동 편집, 공익법총서 제11권, 「임차인의 권리에 관한 연구」, 2025. 6. 발간될 책의 필자 집필 부분을 수정 및 보완한 것이다. 소중한 연구의 기회를 제공하고 학술지에 게재할 수 있도록 도움을 주신 법무법인(유한) 태평양·재단법인 동천에 감사드린다.

\*\* 한양대학교 법학전문대학원 교수

Professor, School of Law, Hanyang University

선점을 파악하기에 용이하다. 본 논문에서는 미국의 공정주거법(Fair Housing Act)과 통일주택임대차법(Revised Uniform Residential Landlord and Tenant Act(2015), 이하 “통일주택임대차법”이라 한다)을 중심으로 미국 주택임대차제도를 개관하고 우리나라에의 시사점을 찾고자 하였다. 구체적인 내용은 다음과 같다.

첫째, 미국은 연방법인 공정주거법(Fair Housing Act)을 제정하여 임대차 설정에 있어서 인종 또는 피부색, 종교, 성별 등에 의한 차별을 금지한다. 우리나라가 초고령사회로 진입함에 따라 향후 고령을 이유로 임대차 계약의 체결을 거절하는 것이 사회 문제로 대두할 가능성이 높다. 미국의 공정주거법과 같이 주택임대차에 있어서 차별금지를 내용으로 하는 입법이 필요하다고 판단된다.

둘째, 통일주택임대차법은 임차주택이 주거에 적합할 것을 요구하면서 임대인에게 일정한 의무를 부과하고 있다. 우리나라에서 주거적합성은 주로 행정법 등 공법의 영역에서 논의되었으나, 주거적합성을 둘러싼 다툼은 중국적으로 임대인과 임차인 사이의 민사사건으로 귀결되므로 민사법 영역에서 주거적합성의 개념을 수용하고 민사 법리를 발전시킬 필요가 있다.

셋째, 미국에서 임차인에게 임차주택의 주거적합성 미달 시 임차료의 지급을 거절할 권리가 인정된 이후 임차료 인상, 계약갱신 거절, 퇴거 요구 등 임대인의 보복행위가 많이 발생하였다. 이에 따라 통일주택임대차법은 임대인의 보복행위를 금지하고 임차인을 보호하는 규정을 두고 있다. 우리나라에 주거적합성의 개념을 임대차 관련 법에 도입할 경우 임대인의 보복행위를 방지하는 규정을 두는 것도 함께 고려하여야 한다.

넷째, 통일주택임대차법은 가정폭력, 스토킹 등의 피해자가 임차인인 경우에 임대인의 동의 없이 임대차계약을 해지할 수 있도록 규정하고 있다. 가정폭력이나 스토킹은 주로 피해자의 거주지에서 발생하고 추가적인 피해를 예방하기 위하여 피해자가 즉시 주거지를 이전하길 원한다는 점을 고려하면, 우리나라에도 임차인에게 위와 같은 해지권을 인정할 필요가 있다.

다섯째, 통일주택임대차법은 임차인이 반려동물을 기르는 경우 임대인이 추가 보증금을 요구할 수 있다고 규정한다. 다만, 장애인이 보조 동물(service animal)을 키울 권리를 규율하는 다른 법률에 의해 임대인의 이러한 권리는 제한될 수 있다. 우리 사회에서 반려동물을 키우는 가구 수가 최근 급격히 증가하고 있는바, 임대차 관련 법에 반려동물 유무에 관한 정보제공의무, 추가 임차보증금 요구권에 관한 규정을 신설하는 것이 반려

동물을 둘러싼 임대차 분쟁을 예방하는 데 도움이 될 것으로 판단된다.

**[주제어]** 공정주거법, 통일주택임대차법, 차별금지, 주거적합성, 가정폭력, 스토킹, 반려동물

## I. 들어가며

주택은 사람의 생존에 필수적이다. 우리나라뿐만 아니라 많은 국가가 국민의 주거 생활의 안정을 위하여 주택임대차에 관한 법률을 제정하여 규율하고 있다. 임대차계약은 계속적 계약의 성격을 가지므로 일회적이고 일시적인 계약과는 달리 당사자의 지속적인 계약상 의무이행이 중요하다. 또한 임대차기간 동안 발생하는 다양한 사건·사고-예컨대, 임차주택의 경매 또는 임차주택의 화재 등-에 대하여 임대인과 임차인이 어떤 구제 수단을 가지는지도 중요한 법적 문제이다. 우리나라는 민법과 그 특별법인 주택임대차보호법을 제정하여 임대차관계를 규율한다. 특히 임차인의 주거생활의 안정을 보호하기 위하여 일정한 경우 임차권에 대항력을 부여하고 임차보증금반환채권에 대해서도 우선변제권을 인정하고 있다.

임대차계약은 많은 국가에서 통용되는 계약으로서 각국의 임대차제도를 비교법적으로 검토하면 우리나라의 임대차제도가 임차인 보호에 충실한지, 임대인의 권리는 충분히 보장되고 있는지 등을 판단하고 개선점을 찾기에 용이하다.

본 논문에서는 미국의 주택임대차제도를 연방법인 「공정주거법」(Fair Housing Act)과 모델법(a model law)인 「통일주택임대차법」을 중심으로 살펴보고 시사점을 얻고자 한다. 통일주택임대차법은 미국 주법통일위원회(National Conference of Commissioners on Uniform State Laws)<sup>1)</sup>가 각 주의 주택임대차제도의 통일성을 기하기 위하여 제정한 모델법<sup>2)</sup>이

다. 1972년 통일주택임대차법(Uniform Residential Landlord and Tenant Act(1972), 이하 “1972년 통일주택임대차법” 또는 “URLTA”라고 한다)을 제정하였고, 이 법은 현재 21개 주에서 채택·시행되고 있다.<sup>3)</sup> 그 후 1972년 통일주택임대차법은 2015년 개정되었는데, 2015년 개정된 통일주택임대차법(Revised Uniform Residential Landlord and Tenant Act(2015), 이하 “2015년 개정 통일주택임대차법” 또는 “RURLTA”라고 한다)은 1972년 통일주택임대차법의 제정 이후 새로 발생한 임대차제도의 문제점을 개선·보완하였다고 평가된다. 이 점에서 2015년 개정 통일주택임대차법의 내용을 자세히 살펴볼 필요가 있다.

우선 미국 주택임대차를 규율하는 법률에 대해 개관하고 2015년 개정 통일주택임대차법을 중심으로 미국 주택임대차제도의 주요 내용을 살펴보기로 한다. 특히 우리나라에서는 많이 연구되지 않은 쟁점이지만 향후 임대차관계에 시사점을 줄 수 있는 (i) 주거적합성, (ii) 임대인의 보복행위 금지, (iii) 가정폭력 등의 피해자인 임차인 보호, (iv) 임차인 사망 시의 법률관계, (v) 반려동물과 관련된 규정, (vi) 임대차보증금에 대한 법률관계를 중심으로 살펴보고자 한다.

- 
- 1) 주법통일위원회(National Conference of Commissioners on Uniform State Laws)는 1892년 설립된 비영리 단체로서 미합중국의 50개주, 컬럼비아 특별구(District of Columbia), 푸에르토리코, 미국령 버진아일랜드에서 구성된 통일법에 관한 주위원회(state commissions on uniform laws)를 구성원으로 한다. 주법통일위원회는 미국 각 주의 법률을 통일하는 것을 목적으로 하며, 가장 대표적인 업적으로 통일상법전(Uniform Commercial Code)의 제정을 들 수 있다.
  - 2) 주법통일위원회에서 제정한 통일법(uniform law)은 모델법으로서 법적 구속력은 없으나, 각 주의 의회가 이를 채택하면 주법으로서 효력을 갖게 된다. 주 의회는 모델법을 그대로 채택하거나 각 주의 상황에 맞춰 일부 수정하여 채택할 수 있다.
  - 3) 통일주택임대차법의 법문과 이를 채택한 주(states)는 [www.uniformlaws.org](http://www.uniformlaws.org)에서 확인할 수 있다. Uniform Law Commission, “Residential Landlord and Tenant Act, Revised”, <<https://www.uniformlaws.org/committees/community-home?CommunityKey=e9cd20a1-b939-4265-9f1e-3a47a538d495#LegBillTrackingAnchor>>, 검색일: 2025. 3. 30.

## II. 미국 주택임대차에 관한 법률

### 1. 연방법의 규율

미국에서 주택임대차의 핵심적인 법률관계-임대차계약의 체결 및 해지, 임대료, 임차보증금 등-는 대부분 각 주의 주법과 판례법에 의해 규율된다. 그러나 임대차에 있어서 차별금지, 장애인 보호, 폭력행위의 피해자인 임차인 보호 등 사회정책적 목적이나 공공성이 요구되는 영역에 관해서는 연방법이 적용된다.

#### 1.1 「공정주거법」(Fair Housing Act)

공정주거법은 임대차 설정에 있어서 인종 또는 피부색, 종교, 성별, 출신 국가, 장애 또는 가족 상태(자녀 유무 등)에 의한 차별을 금지한다. 이를 위반하여 임대를 거절하거나 임대차 조건을 더 엄격하게 설정하는 것(예컨대 더 높은 임차료의 부과 등), 공정주거법에 따른 권리행사를 방해하거나 보복하는 것 등은 모두 불법으로 규정한다.<sup>4)</sup> 공정주거법이 금지하는 차별적인 주거행위를 허용하는 주법은 그 한도 내에서 효력이 없다.<sup>5)</sup>

특히 공정주거법은 임차인이 장애인인 경우에 주택 판매나 임대 등에 있어서 장애를 이유로 차별하는 것을 금지하고,<sup>6)</sup> 합리적인 편의(reasonable accommodations)를 제공하도록 하며<sup>7)</sup> 합리적인 개조(reasonable modifications)를 허용하도록 규정하고 있다.<sup>8)</sup> 즉, 공정주거법

4) 42 U.S.C. § 3604.

5) 42 U.S.C. § 3615.

6) 42 U.S.C. § 3604(f).

7) 42 U.S.C. § 3604(f)(3)(A).

8) 42 U.S.C. § 3604(f)(3)(B).

은 장애인인 임차인이 동등하게 주택을 사용하고 향유할 수 있도록 필요한 경우 임대인이 규칙, 정책, 관행 등을 합리적으로 수정해야 하고(안내견 허용 등), 장애인인 임차인이 자비로 시설을 개조할 수 있도록 허용할 의무를 부과하고 있다.<sup>9)</sup>

공정주거법 위반행위가 있으면, 피해자는 주택 및 도시개발부(Department of Housing and Urban Development)에 신고하거나<sup>10)</sup> 연방법원에 소송을 제기하여 차별행위 중지명령이나 손해배상을 청구할 수 있다.<sup>11)</sup>

## 1.2 「여성폭력방지법」(Violence Against Women Act)

임대차를 신청한 자 또는 임차인이 단지 가정폭력, 데이트폭력, 성폭행 또는 스토킹의 피해자라는 이유만으로 임대차계약의 체결을 거절하거나 퇴거 조치를 할 수 없다.<sup>12)</sup> 또한 임차인의 가족이나 손님이 유발한 폭력과 직접적으로 관련된 범죄행위를 이유로 그 피해자인 임차인에게 퇴거 조치를 할 수 없다.<sup>13)</sup> 한편 임대인은 폭력행위를 한 자만 퇴거시키고 피해자인 임차인과 다른 가족들은 임차주택에서 계속 거주하도록 가해자와 피해자를 분리 조치할 수 있다.<sup>14)</sup> 이 법은 가정폭력 등 폭력행위의 피해자들이 주거를 안전하게 유지하거나 확보할 수 있도록 하여 피해자가 학대 상황을 벗어나는 데 중요한 역할을 하고 있다.

---

9) 주택임대차와 관련한 장애인 보호의 문제는 공정주거법에서 규정하고 있고, 미국 장애인법(Americans with Disabilities Act)은 공공주택, 공공 편의시설 및 상업시설에서의 장애인 차별금지에 관하여 규정한다.

10) 42 U.S.C. § 3610.

11) 42 U.S.C. § 3613.

12) 34 U.S.C. § 12491(b)(1).

13) 34 U.S.C. § 12491(b)(3)(A).

14) 34 U.S.C. § 12491(b)(3)(B).

### 1.3 기타

임대인에게 1978년 이전에 건설된 임대 부동산의 납 기반 페인트의 위험성을 공개하도록 의무화한 「주거용 납 기반 페인트위해 감소법」(Residential Lead-Based Paint Hazard Reduction Act),<sup>15)</sup> 일반적으로 퇴거 전 최소 90일 전에 통지하도록 함으로써 압류된 임대 부동산에 거주하는 임차인을 보호하는 「강제집행에서 임차인보호법」(Protecting Tenants at Foreclosure Act)<sup>16)</sup> 등이 있다.

## 2. 2015년 개정 통일주택임대차법

2015년 개정 통일주택임대차법은 크게 13개의 조문으로 구성되어 있다.

제1조에서는 이 법의 실질적 조항을 해석하는 데 필수적인 37개의 정의 규정을 두고(제102항), 이 법의 적용 범위를 규정하고 있다. 이는 통일주택임대차법<sup>17)</sup>의 적용을 받지 않는 주거 제공 유형을 명시하고 있다는 점에서 매우 중요하다(제103항). 또한 제1조는 새로운 개념인 “기록에 의한 통지”를 규정한다(제107항(b)). 일반적으로 통지가 임대차계약의 해지로 이어질 수 있는 경우, 해당 통지는 기록에 의한 통지로 이루어져야 한다. 2015년 개정에서는 기록에 의한 통지에 직접 교부, 우편 송부 외에 “기타 통신수단”에 의한 통지를 포함하고 있다. “기타 통신수단”은 전자메일 등 전자 통지의 사용 증가를 반영한 것이면서 장래 등장할 새로운 통신수단을 포함할 수 있도록 포괄적으로 규정한 것이다.<sup>18)</sup>

15) 42 U.S.C. § 4852d(a)(1)(A).

16) 12 U.S.C. § 5220.

17) 이하에서 제정 연도나 개정 연도의 언급 없이 “통일주택임대차법”으로 인용하는 것은 2015년 개정된 통일주택임대차법을 말한다. 본 논문에서 범명을 밝히지 않고 언급하는 조문은 모두 2015년 개정된 통일주택임대차법의 조문이다.

18) Comment to RURLTA Sec. 107(b).

제2조는 임대차에 적용되는 일반조항이다. 임차인의 임차료 지급의 무와 임대인 또는 임차인이 서명하지 않은 임대차계약의 효력 등을 규정한다. 한편, 2015년 개정을 통하여 기존에 산재하였던 변호사 비용과 관련된 조항들을 제205항으로 통합하였다. 이 조항은 상대방이 선의로 행동하지 않았거나, 임대차계약 또는 통일주택임대차법에서 금지하는 행위를 고의로 하거나, 임대차계약 또는 통일주택임대차법상의 의무를 고의로 거부하였다고 법원이 판단하는 경우 법원은 승소한 당사자에게 합리적인 변호사 비용의 지급을 명할 수 있다고 규정한다.

제3조는 임차인에 대한 임대인의 의무를 명시하고 있다. 임대인의 가장 중요한 의무는 임대차 개시 시 임차인에게 건물을 인도하는 것이다. 또한 임대인은 임차주택을 거주에 적합한 상태로 유지하고(warranty of habitability) 수리할 의무가 있음을 규정하고 있다.

제4조는 임대인의 임대차계약 위반 및 이 법에 따른 의무 위반에 대한 임차인의 구제책을 규정하고 있다. 특히 1972년 법과 달리 2015년 통일주택임대차법은 임대인이 계약 위반사항을 시정하기 불가능한 경우 임대인의 책임을 (i) 해지 또는 (ii) 임차인이 건물에 계속 거주할 수 있는 경우에는 임차주택의 가치 하락에 대한 손해배상으로 제한하고 있다.<sup>19)</sup>

제5조 및 제6조에서는 임차주택의 사용과 관련하여 임차인의 임대차계약상의 의무나 관련 법령상의 의무를 명시하고 임차인의 채무불이행 시 임대인의 구제책과 관련된 보완 규정을 두고 있다.

제7조는 임대인의 임차주택의 출입 및 출입권 남용에 대해 임대인과 임차인 모두에게 적용되는 구제책을 규정하고 있다.

제8조는 1972년 법과 동일하게 정기 임대차(periodic tenancies)와 임대차종료 후의 임대차(holdover tenancies)에 관하여 규정한다. 2015년 개정으로 임차인의 사망과 관련된 새로운 조항을 규정하였다. 임차인의 생존

---

19) RURLTA Sec. 403.

배우자 또는 임차주택에 거주하는 동거인은 임대차계약을 승계할 수 있도록 하여 생존 배우자 또는 동거인이 임차주택에서 강제 퇴거당하지 않도록 보호 조치를 두고 있다(제803항). 이 조항은 임대인 또는 임차인 대리인(tenant representative)이 사망한 임차인의 임대차계약을 해지할 수 있는 절차에 대해서도 규정하고 있다.

제9조는 보복성 퇴거와 관련하여 보복행위로 추정되는 행위와 그 추정을 반박하는 방법에 대하여 규정하고 있다.

제10조는 2015년에 도입된 새로운 조항으로서 임차인이 건물에서 나가거나 임대차계약의 해지 또는 임차인이 사망하였을 때 임차인이 남긴 인적 재산(personal property)의 처분에 관하여 규정한다.

제11조도 새로운 조항으로서 가정폭력의 피해자가 임대차계약을 일방적으로 해지할 수 있는 권리와 동일한 임차주택 또는 건물의 다른 곳의 임차인인 가정폭력의 가해자에 대한 임대인의 권리에 관하여 규정한다.

제12조는 보증금에 관한 규정이다. 보증금은 수수료가 아닌 선불 임대료를 포함하여 정기 임대료의 두 배를 초과하지 않도록 권장하지만, 각 주(states)는 이를 변경할 수 있다. 또한 본조에서는 임대인의 보증금에 대한 권리는 소유권이 아닌 담보권이라는 점을 명확히 하고 있다. 임대인과 임차인의 채권자가 보증금에 대해 가지는 권리에 대해서도 규정한다. 마지막으로, 임대차계약 종료 시 임차보증금의 보관과 회계 처리에 대한 규칙을 규정하고 있다.

### Ⅲ. 통일주택임대차법의 주요 내용 및 특징

#### 1. 주거적합성

##### 1.1 민사법에서 임차주택의 주거적합성 논의

우리 민법이나 주택임대차보호법에는 임차주택이 주거에 적합한 상태여야 한다는 규정이 없고, 민사법의 영역에서 임차주택의 주거적합성에 관한 논의는 거의 이루어지지 않았다. 사법의 영역에서 계약자유 원칙에 따라 임차인과 임대인 사이에 임대차에 관한 합의가 이루어지면 되는 것이고 임차주택의 주거적합성은 굳이 따질 필요는 없다는 방임주의적 사고에 기반한다. 또한 임차주택이 사회 통념상 다소 주거에 적합하지 않은 상태라고 할지라도 시장 원리에 따라 그만큼 낮은 임차료로 임대차계약이 이루어질 것이기 때문에 정부가 개입할 필요가 없다는 생각이 지배적이었다.<sup>20)</sup>

그럼에도 미국의 주거 적합성에 대응하는 조문으로 민법 제623조 임대인의 유지·수선의무를 생각해 볼 수 있다. 민법 제623조는 “임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다”고 하여 주택임대차에서 주택으로서의 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하고 수선할 추상적인 의무를 임대인에게 부과하고 있다. 그런데 임대인과 임차인이 곰팡이로 오염된 건물을 그 상태로 낮은 임차료로 임차하기로 약정하였다면 그 임차주택은 주거에 적합하지 않을 수는 있으나 계약자유 원칙상 임대차계약은 유효하고 임대인이 민법 제623조를 위반한 것도 아닐 것이다. 이에 대해

---

20) 주거적합성에 관한 자세한 논의는 김영희, “미국법상 임대차주택의 주거적합성에 관한 연구”, 법사학연구 제57권, 한국법사학회, 2018, 339쪽 이하 참조.

여 주택은 계약의 목적물이기 전에 사람의 생존과 사회의 유지에 필수적인 시설이기 때문에 임대차주택의 주거적합성 문제를 계약자유 원칙에 맡겨 둘 것이 아니라, 적절한 주거가 이루어질 수 있도록 민법학에서 관련 법리를 적극적으로 전개하여야 한다는 주장이 있다.<sup>21)</sup> 우리나라에서 주거적합성에 관한 문제는 공법 영역에서 먼저 논의되기 시작하였다. 1990년대 후반에 인권 및 사회적 기본권을 논하는 과정에서 주거권이 열거되었고, 이 논의가 구체화되면서 주거적합성 문제가 다루어지게 되었다.<sup>22)</sup> 그러나 공법 영역에서 주거적합성 관련 논의는 한계가 있다. 임차주택의 주거적합성을 둘러싼 분쟁은 종국적으로 임대인과 임차인 사이의 민사사건으로 귀결되는데, 공법의 법리를 기초로 구체적인 민사적 구제방법을 도출하기 어렵기 때문이다.<sup>23)</sup>

## 1.2 통일주택임대차법상 주거적합성

### 1.2.1 주거적합성과 필수 서비스

미국에서는 임차주택의 주거 적합성에 관한 논의가 꾸준히 진행되었다.<sup>24)</sup> 통일주택임대차법에는 임대인은 건물을 주거에 적합한 상태로 유지해야 할 의무를 구체적으로 규정하고 있다. 임대인은 임차주택이

21) 김영희, 위의 논문, 341-342쪽.

22) 박찬운, “사회권의 성격과 사법구제 가능성 - 헌법재판에서의 사법구제 가능성을 중심으로 -”, 법학논총 제25권 제3호, 한양대학교 법학연구소, 2008, 19쪽; 장민, “미국 주택임대차에서 있어서 주거적합성의 묵시적 보장”, 법학논총 제26집, 숭실대학교 법학연구소, 2011, 155쪽 이하 참조.

23) 이은기, “주거권의 입론”, 서강법학 제9권 제2호, 서강대학교 법학연구소, 2007, 164쪽 및 185쪽; 김영희, 위의 논문, 341쪽.

24) 1901년 뉴욕임대차주택법은 주택을 임대차하려면 사람이 살기에 적합한 최소한의 주거시설 요건을 갖추어야 한다는 주거 적합성(habitability) 내지 최저주거기준(minimum standard of habitability) 개념을 미국에 최초로 도입하였다. 이 법은 현재 미국 전역에 존재하는 주택규정(housing code)의 모범으로 자리잡았다.

속한 건물이 외기(外氣)로부터 보호되는 방수 가능한 지붕과 외벽을 갖추고, 알맞은 배관시설, 수도 시설, 환기 및 난방시설, 배선 및 전기 시설을 갖추고, 설치류 기타 해충을 통제하고 석면, 독성 곰팡이 기타 유해 물질에 노출되지 않도록 합리적인 조치를 취할 의무 등이 있다.<sup>25)</sup> 임대인의 위와 같은 의무는 면제해 줄 수 없는 의무(nonwaivable duties)로서<sup>26)</sup> 임대인의 의무를 임차인에게 이전하는 것은 허용되지 않는다.<sup>27)</sup> 다만, 임대인과 임차인은 임차인이 특정 수리, 유지·보수 작업, 변경 또는 리모델링을 수행하도록 하는 계약을 체결할 수 있다. 이 계약은 적절한 대가로 뒷받침되어야 하며 임대차계약서 이외의 기록으로 반영되어야 한다.<sup>28)</sup> 임차인이 계약을 이행하지 않았다고 해서 임대인이 임대차계약 또는 이 법에 따른 임대인의 의무를 이행하지 않은 것이 면제되지는 않는다. 계약을 위반하는 경우 임대인은 임차인을 상대로 구체적인 이행 또는 손해배상을 청구할 수 있다.<sup>29)</sup>

주택임대차에서 임대인의 주요 의무는 임차주택의 인도 의무, 임차주택의 유지·수선의무 등이다. 구체적으로 살펴보면, 임대차기간이 개시될 때 임차주택을 임차인에게 현실인도를 하여야 한다.<sup>30)</sup> 또한 임대인은 임차주택을 주거에 적합한 상태로 유지·수선할 의무가 있다. 통일주택임대차법은 특히 임대인이 제공해야 할 필수 서비스(essential service)를 정의하고 있다. 필수 서비스란 주거생활을 영위하기 위해서 필수적인 난방, 냉·온수 시설, 하수·오수처리 및 전기 서비스를 말한다.<sup>31)</sup> 특약

---

25) RURLTA Sec. 107(b).

26) RURLTA Sec. 302(a).

27) Comment to RURLTA Sec. 302.

28) RURLTA Sec. 302(d).

29) Comment to RURLTA Sec. 302.

30) RURLTA Sec. 301.

31) RURLTA Sec. 102(10).

이나 법률에 의해 가스나 에어컨에 대한 설치 의무를 규정하기도 하는데, 이 설치의무를 위반하면 임차인이나 직계 가족의 건강, 안전 또는 재산에 심각한 위협을 초래할 경우에는 가스나 에어컨의 설치 의무도 필수 서비스에 포함된다.<sup>32)</sup>

### 1.2.2 임차인의 기본적 구제 방안

임대인이 위 1.2.1에 기재한 의무를 불이행하여 임차인이나 그의 가족들의 안전과 건강 또는 임차 주택의 사용을 중대하게 침해한 경우 통일주택 임대차법은 임차인에게 다양한 구제 방안을 부여하고 있다. 여기서 “중대한 침해”는 모든 상황을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다.<sup>33)</sup> 다만, 필수 서비스의 비용을 임차인이 지불해야 하는데 임차인이 지불하지 않아서 그 서비스가 중단되었다면 임대인이 필수 서비스 제공 의무를 위반하였다고는 볼 수 없다.<sup>34)</sup>

임대인의 의무 위반행위가 일정한 기간 내에 시정되지 않으면 임차인은 임대차계약을 해지할 수 있다.<sup>35)</sup> 임차인이 임대차를 유지하고 싶은 경우에는 임대차를 유지하면서 다음과 같은 구제 방안 중 하나 이상을 선택할 수 있다. (i) 임차료를 지급하지 않거나, (ii) 실손해의 배상청구, (iii) 금지명령, 특정 이행 또는 이에 상응하는 구제책, (iv) 수리 비용을 차임에서 공제하고 지불, (v) 임대인의 의무 위반 기간 동안 필수 서비스 또는 임차주택과 유사한 대체 주택의 확보이다.<sup>36)</sup> 다만, 임대인의 의무

32) RURLTA Sec. 102(10).

33) Comments to Sec. 402. 예컨대, 주택에 있는 유일한 화장실을 사용할 수 없게 되면 주택의 사용을 실질적으로 해한 것이 된다. 그러나 화장실이 2개 있는 주택에서 화장실 1개가 고장나서 이용할 수 없는 경우 이는 주택의 사용을 실질적으로 방해하였다고 보기는 어렵다.

34) Comments to Sec. 401.

35) RURLTA Sec. 402.

36) RURLTA Sec. 402(a)(2).

위반이 임차인 또는 그의 직계가족의 건강이나 안전, 임차주택의 사용을 중대하게 침해하지 않는 경우에는 임차인은 위 (ii), (iii) 및 (iv)의 구제 조치 중 하나 이상을 선택할 수 있다.<sup>37)</sup>

임대인의 의무 위반이 임차인이나 그의 직계가족 또는 손님(이하 “임차인 등”이라 한다)의 행위로 인하여 발생한 경우나 임차인 등이 임대인이 위반사항을 시정하기 위하여 임차주택에 출입하는 것을 막은 경우에 임차인은 위에 언급된 구제방안을 행사할 수 없다.<sup>38)</sup>

### 1.2.3 임차인 구제 방안의 제한

임차주택이 부분적으로 손상되었지만 임차인이 손상되지 않은 부분을 계속 점유하는 것이 적법한 경우에 임차인은 계속 이를 점유하면서 손해배상을 구하거나 다른 구제책을 행사할 수 있다.<sup>39)</sup> 그러나 임대인이 통제할 수 없는 상황-예컨대 자연재해의 지속적인 영향으로 적시에 수리할 자재나 인력을 구할 수 없는 경우 등-이 발생하여 임대인이 법에서 정한 기간 내에 임차주택을 수리할 수 없는 경우 임차인의 구제책은 임대차계약의 해지 또는 임차주택의 가치 하락분을 한도로 하는 실손해의 복구로 제한된다.<sup>40)</sup>

(1) 화재, 사상자의 발생, 자연재해로 인하여 임차주택 또는 주거시설의 다른 부분이 중대하게 손상되거나 파괴된 경우로서 ① 주택 또는 주거시설로서 거주 또는 접근할 수 없거나 ② 계속 점유하는 것이 불법인 경우에, 임차인은 임차주택에서 퇴거할 수 있고 일정 기간 내에 임대인에게 서면으로 임대차계약의 해지통고를 할 수 있다. 이 경우 임대차계약은 임차인이 그 주택에서 퇴거한 날로부터 해지된다.<sup>41)</sup> 만약 임차

37) RURLTA Sec. 402(b).

38) RURLTA Sec. 402(c).

39) Comments to Sec. 403; RURLTA Sec. 403(a)(2); Sec.402(a)(2)(A), (B), (C) or (D).

40) Comments to Sec. 403.

인이 계속 점유하는 것이 적법한 경우에는, 일정한 제약하에, 임차인은 임대차계약을 유지하면서 위 1.2.2에 임차인의 기본적 구제 방안에서 언급한 (i) 내지 (iv)에 따른 구제를 청구할 수 있다.<sup>42)</sup>

(2) 화재, 사상자의 발생, 자연재해로 인하여 임차주택 또는 주거 시설의 다른 부분이 중대하게 손상되거나 파괴된 경우로서 ① 임차주택의 계속적인 점유가 위험하거나 불법인 경우 또는 ② 임차인이 임차주택으로부터 퇴거한 상태에서만 수리가 가능한 경우에, 임대인은 임차인에게 통지서에 특정된 날짜에 임대차계약이 해지된다는 서면 통지를 함으로써 임대차계약을 종료할 수 있다.<sup>43)</sup> 이 경우 통지서에 해지일로 특정된 날은 그 통지를 한 날로부터 최소 5일이 지난 날이어야 한다.<sup>44)</sup>

(3) 임대인의 의무 위반이 임차인이나 그 직계가족들의 안전이나 건강 또는 임차주택의 사용을 중대하게 침해하고 임대인이 법에 따른 기간 내에 이를 시정하기 불가능한 경우에 임차인은 임대차계약을 해지하거나 임대차를 유지하면서 임차주택의 가치하락분을 한도로 실손해의 배상을 구할 수 있다.<sup>45)</sup>

(4) 임대인의 의무 위반이 임차인이나 그 직계가족들의 안전이나 건강 또는 임차주택의 사용을 중대하게 침해하고 임대인이 제401조에 따른 통지를 받은 후 [30]일<sup>46)</sup> 이내에 그 위반을 시정하는 것이 불가능한 경우, 임대인은 임차인에게 서면으로 특정 날짜에 임대차가 종료된다는 통지를 함으로써 임대차를 종료할 수 있다. 특정 날짜는 임대인이 위

41) RURLTA Sec. 403(a)(1).

42) RURLTA Sec. 403(a)(2).

43) RURLTA Sec. 403(b).

44) RURLTA Sec. 403(b).

45) RURLTA Sec. 403(c).

46) 통일주택임대차법의 조문 중 [ ] 안의 내용은 각 주(states)의 상황에 맞게 변경할 수 있다. 본 논문에서 인용하는 통일주택임대차법 다른 조문에서도 마찬가지이다.

통지를 한 날 이후 최소 [30]일이 지난 날이어야 한다. 임대인은 임대계약 해지 후 [90]일 동안 해당 임차주택을 임대할 수 없다.<sup>47)</sup>

(5) 위 (1) 내지 (4)의 사유로 임대차계약이 해지된 경우 임대인은 보증금과 지급받은 임차료 중 해지일 이후 발생하는 임차료 부분(uncearned rent)을 반환하여야 한다.<sup>48)</sup>

## 2. 임대인의 보복행위 금지와 임차인 보호

### 2.1 임대인의 보복행위

임대차는 계속적 계약관계이다. 임대차기간 동안 임대인과 임차인 사이에 갈등이 발생하기도 한다. 임차인은 (i) 임차주택과 관련한 법규 위반사항을 정부기관에 민원신청, (ii) 주택임대차에서 차별을 금지하는 법의 집행을 담당하는 정부기관에 민원신청, (iii) 임대인이 임차주택이 속한 건물을 주거에 적합한 상태로 유지해야 하는 의무<sup>49)</sup>를 준수하지 않는다는 불만제기, (iv) 임차인 조합 또는 이와 유사한 단체를 조직하거나 회원이 되거나, (v) 임대차계약 또는 관련 법률에 따른 권리나 구제책을 행사하거나 행사하려는 시도, (vi) 임대인을 상대로 소송 또는 행정절차를 제기하거나 법원이나 행정절차에서 임대인에게 불리한 증언 등을 할 수 있다(이하 “임차인의 선행행위”라고 한다).<sup>50)</sup> 통일주택임대차법은 임차인의 선행행위에 대하여 임대인이 보복행위를 하지 못하도록 규정하여 임차인을 보호하고 있다.

구체적으로 임대인은 임차인에게 보복할 목적으로 (i) 임대료 또는

47) RURLTA Sec. 403(d).

48) RURLTA Sec. 403(e).

49) RURLTA Sec. 302.

50) RURLTA Sec. 901(a).

수수료의 인상, (ii) 서비스 감소, 임차인의 의무 증가, 임차인이나 그 직계가족에 대해 다른 규칙이나 임대인의 규칙을 선택적으로 시행하는 행위,<sup>51)</sup> (iii) 임차료 미지급이 아닌 다른 사유로 임차주택의 인도를 구하는 소송을 제기하는 행위,<sup>52)</sup> (iv) 임대차계약상 임대차 종료 후 임대인과 협의 없이 임차인이 행사할 수 있는 임대차 갱신청구권의 행사를 거절하는 행위,<sup>53)</sup> (v) 임대인이 임차인이나 그 직계가족 혹은 그의 손님에 대한 범죄행위<sup>54)</sup> 등과 위와 같은 보복행위를 하겠다고 협박하는 행위를 할 수 없다.<sup>55)</sup>

사실 임대료의 인상이나 임차료 연체 이외의 다른 사유로 임차주택의 인도를 구하는 소송을 제기하는 것 등은 일반적인 상황에서는 임대인이 자신의 권리를 행사하는 것으로 볼 수 있다. 여기에서 금지하는 것은 민원신청 등 임차인의 선행행위에 대하여 임대인이 보복할 목적으로 임대료 인상 등의 행위를 하는 것이다. 임대인이 이러한 행위를 하는 “유일한 목적”, “실질적 또는 지배적인 목적” 또는 단순히 “목적”인 경우에만 보복행위를 금지하는 본 규정이 적용되는지 여부는 법원이 결정할 사항이다.<sup>56)</sup> 다만, 실제에서는 임대인의 정당한 권리행사인지 보복행위인지 여부가 불분명할 수 있을 수 있으므로 통일주택임대차법은 보복행위 추정규정을 두어 임차인을 보호하고 있다.

---

51) RURLTA Sec. 901(b)(2).

52) RURLTA Sec. 901(b)(3).

53) RURLTA Sec. 901(b)(4).

54) RURLTA Sec. 901(b)(6).

55) RURLTA Sec. 901(b).

56) Comments to Sec. 901.

## 2.2 보복행위의 추정

통일주택임대차법상 민원신청 등의 임차인의 선행행위가 임대인의 보복행위라고 주장되는 행위가 있기 전 6월 내에 있었다는 증거가 있으면 임대인의 행위는 보복을 목적으로 행해진 것으로 추정된다.<sup>57)</sup> 이 추정은 반증에 의하여 깨질 수 있다.<sup>58)</sup> 다만, 임대인이 임차인에게 임대료 인상이나 인도청구 등을 하겠다는 의사를 통지한 이후에 임차인이 민원신청 등의 행위를 한 경우에 임대인의 행위는 보복행위로 추정되지 않는다.<sup>59)</sup> 또한 임대인은 보복행위로 추정되는 행위를 할 충분한 정당성이 인정되고 민원신청 등 임차인의 행위 여부와 상관없이 동시에 동일한 방식으로 그 행위를 하였을 것이라는 우세한 증거를 제출하여 추정을 깨뜨릴 수 있다.<sup>60)</sup> 한편, 임차인이 민원이나 소송을 제기한 임차주택 관련 위반행위가 주로 임차인, 그 직계가족이나 손님에 의해서 발생한 경우,<sup>61)</sup> 임차인의 민원신청, 소송제기, 증언 등이 불합리한 방식이나 시기에 이루어졌거나 임대인을 괴롭히는 방식으로 반복된 경우<sup>62)</sup> 등의 사안에서는 임대인은 보복행위에 대해 책임을 지지 않는다.<sup>63)</sup>

## 2.3 임차인의 구제 수단

임대인의 보복행위에 대하여 임차인은 (i) 인도소송에서 항변을 하거나 임차주택의 점유회복 또는 임대차계약을 해지할 수 있고, (ii) 임차

---

57) RURLTA Sec. 903(a).

58) RURLTA Sec. 903(a).

59) RURLTA Sec. 903(b).

60) RURLTA Sec. 903(c).

61) RURLTA Sec. 901(c)(1).

62) RURLTA Sec. 901(c)(2).

63) RURLTA Sec. 901(c).

인은 정기 임차료의 [3]배 또는 실손해액의 [3]배 중 더 큰 금액을 청구할 수 있다.<sup>64)</sup> 임차인이 임대차계약을 해지하는 경우 임대인은 임차보증금과 지급받은 임차료 중 해지일 이후 발생하는 임차료에 해당하는 부분은 반환하여야 한다.<sup>65)</sup>

## 2.4 임대인의 구제 수단

임차인이 사실적 또는 법적 근거가 없음을 알면서도 임대차 관련 민원신청 등의 행위를 하는 경우, 임대인은 실손해의 배상을 청구할 수 있고 법원은 임대인에게 정기 임대료의 최대 [3]배까지 배상을 명할 수 있다.<sup>66)</sup>

## 3. 가정폭력, 데이트폭력, 스토킹 또는 성폭력에 대한 규율

### 3.1 폭력행위로부터 임차인 보호

2015년 개정된 통일주택임대차법은 가정폭력, 데이트폭력, 스토킹 또는 성폭행(이하 “가정폭력 등”이라 한다)이 발생하였을 때 임차인을 보호하기 위한 구제 수단을 구체적으로 명시한 것이 특징이다. 1972년 통일주택임대차법의 제정 당시에는 가정폭력 등은 임대차의 해지 사유로 규정되지 않았다. 그런데 가정폭력 등의 범죄는 피해자의 주거지와 밀접한 관련성을 갖는다는 특징이 있다. 임차인이나 그 직계가족이 가정폭력 등의 피해자인 경우에 임대차기간이 만료되지 않았다는 이유로 그 임차주택에서 계속 거주해야 한다면 피해자는 심각한 정신적 고통을 겪을

---

64) RURLTA Sec. 902(a).

65) RURLTA Sec. 902(b).

66) RURLTA Sec. 904.

수밖에 없다. 2015년 개정을 통하여 통일주택임대차법은 임차인에게 해지권을 인정하고 가정폭력 등으로부터 임차인을 두텁게 보호하고 있다.

가정폭력 등의 피해자가 임차인 또는 직계가족이고 피해자가 해당 주택에 계속 거주할 경우 정신적 피해 또는 추가적인 가정폭력 등으로 고통받을 합리적인 두려움이 있는 경우 임차인은 임대인의 동의 없이 임대차계약을 해지할 수 있다. 이때 임차인은 기록에 의한 해지 통지를,<sup>67)</sup> (i) 법원이 가해자에게 내린 임차인 또는 직계가족에 대한 접근금지명령, (ii) 임차인 또는 직계가족에 대한 가정폭력 등에 대한 유죄판결 또는 재결 증명서 또는 (iii) 임차인이 선서하고 작성한 임차인의 이름과 주소, 가정폭력 등의 발생일 등을 기재한 확인서와 함께 임대인에게 보내야 한다.<sup>68)</sup> 해지 통지에는 통지일로부터 최소 [30]일이 지난 날짜<sup>69)</sup>에 임대차계약을 해지하고자 하는 의도<sup>70)</sup>와 피해자가 임차주택에 계속 거주할 경우 정신적 피해나 가정폭력 등의 추가 행위 또는 정신적 피해에 대한 두려움을 유발하는 사실을 명시하여야 한다.<sup>71)</sup> 해지 통지는 (i) 가정폭력 등이 있는 날로부터 최소한 [90]일 이내, (ii) 가정폭력 등으로 인해 가해자가 임차인 또는 직계가족에의 접근을 금지하는 법원 명령이 있는 경우, 또는 (iii) 가해자가 수감된 경우, 임차인이 가해자가 석방되었다는 사실을 알게 된 날로부터 [90]일 이내에 임대인에게 전달되어야 한다.<sup>72)</sup> 위와 같은 임차인의 해지 통지로 임대차는 해지되고 임대인 측의 추가적인 행위는 필요하지 않다.

---

67) RURLTA Sec. 1102(a).

68) RURLTA Sec. 1102(a); RURLTA Sec. 1104.

69) 다만, 가해자가 임차주택의 동거인인 경우에는 그 이전 날짜도 가능하다.

70) RURLTA Sec. 1102(b)(1).

71) RURLTA Sec. 1102(b)(2).

72) RURLTA Sec. 1102(b)(3).

## 3.2 임대차계약 해지의 효과와 임차보증금 반환의무

### 3.2.1 임차인이 1인인 경우

임차인이 1인인 경우 해지 통지에 명시한 날짜 또는 그 이전에 임차인이 임차주택에서 퇴거하면 해지 통지에 명시한 날짜에 임대차는 해지된다.<sup>73)</sup> 임차인은 임대차의 해지 이후 발생하는 임차료 또는 임대차 해지로 인한 실제 손해에 대해서는 책임지지 않는다. 그러나 임차인은 임대차 해지 전에 발생한 임차료 및 기타 금액에 대해서는 책임을 진다.<sup>74)</sup> 임대인은 임차인이 임차주택에서 퇴거한 후 임차인에게 임차보증금과 이미 지급받은 임차료 중 퇴거일 이후 발생하는 임차료에 해당하는 부분은 반환하여야 한다.<sup>75)</sup>

### 3.2.2 임차인이 여러 명인 경우

임차인이 여러 명인 경우 해지 통지를 한 임차인은 임차인이 해지 통지에 명시한 날짜 또는 그 이전에 임차주택에서 퇴거하면 해지 통지에 명시된 날짜에 임대차계약에서 해제되지만, 다른 임차인에 대한 임대차계약이 종료되지 않는다.<sup>76)</sup> 해지한 임차인은 임대차의 해지 이후 발생하는 임대료 또는 임대차 해지로 인한 실제 손해에 대해서는 책임지지 않는다.<sup>77)</sup> 다른 임차인은 가해자에게 임대차계약 해지로 인한 실제 손해에 대한 배상을 청구할 수 있다.<sup>78)</sup> 임대인은 모든 임차인에 대하여 임대차가 종료되었을 때 임차보증금을 돌려줄 의무가 있다.<sup>79)</sup>

---

73) RURLTA Sec. 1102(c)(1).

74) RURLTA Sec. 1102(c).

75) RURLTA Sec. 1103(1).

76) RURLTA Sec. 1102(d)(1).

77) RURLTA Sec. 1102(d)(2).

78) RURLTA Sec. 1102(d)(3).

임차인이 가해자인 경우에는 위 규정들이 적용되지 않는다.<sup>80)</sup> 임차인이 그의 직계가족에게 가정폭력을 행사한 경우에 임차인이 가해자이므로 그 임차인은 임대차를 해지할 수 없다.<sup>81)</sup>

### 3.3 임차주택의 잠금장치 기타 보안장치의 변경

통일주택임대차법은 임차인이 가정폭력 등의 피해자인 경우에 임대인에게 먼저 연락하지 않고도 가능한 한 빨리 임차주택의 잠금장치나 기타 보안장치를 변경할 수 있도록 규정하고 있다.

임차인 또는 그 직계가족이 가정폭력 등의 피해자인 경우 임차인에게 가해자 또는 가해자 대신 다른 사람이 임차주택에 들어올 수도 있다는 합리적인 두려움이 있다면, 임차인은 임대인의 동의 없이 임차주택의 잠금장치 또는 기타 보안장치를 전문적인 방법으로 변경하거나 교체할 수 있다.<sup>82)</sup> 임차인은 임차주택의 잠금장치를 변경하기 위해 임대인에게 통지 등을 할 필요는 없다.<sup>83)</sup> 임차인은 임대차계약의 당사자인 임대인과 다른 임차인에게 새로운 잠금장치 또는 보안장치의 열쇠 또는 기타 접근 수단을 제공해야 한다.<sup>84)</sup> 이 규정에도 불구하고 임차인은 당연히 임대인에게 임차주택의 잠금장치나 기타 보안장치를 변경해 달라고 먼저 연락할 수 있고, 임대인이 스스로 임차인을 대신하여 임차인의 비용으로 임차주택의 잠금장치나 기타 보안장치를 변경할 수도 있다.<sup>85)</sup>

---

79) RURLTA Sec. 1102(d)(4).

80) RURLTA Sec. 1102(e).

81) Comment to Sec. 1102.

82) RURLTA Sec. 1106(a).

83) Comment to Sec. 1102.

84) RURLTA Sec. 1106(a).

85) Comment to Sec. 1106.

그러나 가해자가 임대차계약의 당사자인 경우, 가해자에게 임차주택에서의 퇴거를 요구하거나 임차인 또는 그 직계가족에 대한 접근금지를 명시적으로 요구하는 법원 명령<sup>86)</sup>이 있고 그 명령 사본을 임대인에게 제공하지 않는 한 임차인은 임차주택의 잠금장치 또는 기타 보안장치를 변경하거나 교체할 수 없다.<sup>87)</sup>

## 4. 임대인의 해지권과 자력구제 금지 등

### 4.1 임대인의 해지권

임차인이 임차료를 지급하지 못하거나 임대차계약이나 통일주택임대차법을 중대하게 위반한 경우에 임대인은 임대차계약을 해지할 수 있다. 임차인이 임차료를 지급하지 않는 경우 임대인은 통지일로부터 [14]일 내에 임차료가 지급되지 않으면 통지 후 [14]일 기간의 만료 또는 그 이후 지정된 날짜에 임대차계약은 종료된다는 내용의 서면 통지를 임차인에게 보내어 임대차계약을 해지할 수 있다.<sup>88)</sup> 임차인이 임차료 미지급 이외에 임대차계약상의 의무를 중대하게 위반한 경우 임대인은 서면으로 임차인의 계약 위반 행위 또는 부작위를 명시하고 통지 후 [14]일 이내에 해당 위반사항이 시정되지 않으면 임대인이 통지한 날로부터 최소 [30]일 이후인 특정 날짜에 임대차계약이 종료된다는 사실을 임차인에게 통지할 수 있다.<sup>89)</sup>

일정한 경우에는 임차인에게 시정할 기회를 주지 않고 임대인은 해지 통지로 임대차계약을 해지할 수 있다.<sup>90)</sup> 예컨대, 임차인이 임대차계약 해

86) 일방 명령(ex parte order)은 제외한다. RURLTA Sec. 1106(c).

87) RURLTA Sec. 1106(c).

88) RURLTA Sec. 601(a)(1).

89) RURLTA Sec. 601(a)(2).

지 통지 전 [4]개월 이내에 최소 [2]회 이상 임차료를 제때 지급하지 못한 경우,<sup>91)</sup> 임차인 등의 위반행위가 임대인 등의 건강과 안전에 실제적이고 임박한 위협이 되는 경우,<sup>92)</sup> 임차인 등이 범죄를 저지른 경우<sup>93)</sup> 등이다.

한편, 임차인이 통일주택임대차법 제501항에 따른 의무<sup>94)</sup>를 위반(중대한 위반인지 여부는 불문)하는 경우 임대인은 (i) 가처분 또는 특정 이행 명령을 얻거나,<sup>95)</sup> (ii) 임차인의 채무불이행으로 임대차계약이 종료되었는지 여부와 상관없이 실손해[또는 임대차계약에서 정한 손해배상 예정액(liquidated damage)]을 청구할 수 있다.<sup>96)</sup>

그러나 임대인이 임차인의 의무 위반이 있다는 사실을 알면서도 연속한 2기 이상의 기간에 해당하는 임차료를 수령하거나 임대차계약상의 조건과 다른 임차인의 행위에 대해 승낙하는 것은, 임차인의 의무 위반 이후 임대인과 임차인 사이에 다른 합의가 없는 한, 임대인은 임차인의 의무 위반을 이유로 한 임대차계약 해지권을 포기한 것으로 본다.<sup>97)</sup>

90) RURLTA Sec. 601(b).

91) RURLTA Sec. 601(b)(1).

92) RURLTA Sec. 601(b)(3).

93) RURLTA Sec. 601(b)(4). 다만, 임차인이 그의 직계가족이나 손님이 범죄를 저지를 것이라는 것을 알지 못하였고 범행이 반복되지 않도록 합리적인 조치를 취한 경우에 임대인은 임대차계약을 해지할 수 없다. RURLTA Sec. 601(e).

94) ① 임대차계약에 따른 임차인의 의무, ② 건물, 주택, 화재, 보건 규칙 기타 법에 의해 임차인에게 부과된 의무, ③ 임차주택을 합리적으로 안전하고 위생적으로 유지해야 할 의무, ④ 깨끗하고 안전한 방법으로 쓰레기 등을 처리할 의무, ⑤ 임차주택의 모든 배관설비를 깨끗하게 유지할 의무, ⑥ 임차주택의 전기, 배관, 난방, 환기 및 냉방 시스템 기타 시설 및 기구를 합리적으로 사용할 의무 등이다. RURLTA Sec. 501.

95) RURLTA Sec. 601(d)(1).

96) RURLTA Sec. 601(d)(2).

97) RURLTA Sec. 602. 임대인이 해지권을 포기한 것으로 보는 명확한 규정이 있어서 임대차관계를 안정시킬 수 있다고 평가하는 견해로 전장현, “미국주택임대차의 범위 및 구제에 대한 소고 - 미국주택임대차법을 중심으로 -”, 동북아법연구 제13권 제3호, 전북대학교 동북아법연구소, 2020, 436쪽.

## 4.2 자력구제(self-help recovery) 금지

일반적으로 임대차가 해지되면 임차인은 자발적으로 임차주택 내부에 있는 물건을 외부로 반출하고 법원의 개입 없이 임차주택을 임대인에게 인도하여야 한다.<sup>98)</sup> 그러나 임대차가 종료되었는데도 임차인이 건물을 비우지 않는 경우에 임대인이 어떤 방법으로 임차주택을 인도받아야 하는지 문제된다. 우선 임차인이 임차주택에서 자진하여 퇴거하도록 한 후 이를 반환받아야 한다. 여기서 자진하여 퇴거하도록 하여 반환받는다는 의미는 법적인 절차에 따라 임차주택의 반환을 받는 것이 아니고 임차인이 임차주택의 점유를 자발적으로 포기하여 공실로 된 경우 임대인이 이를 반환받는 것을 말한다.<sup>99)</sup> 예컨대, 임차인이 자발적으로 퇴거하여 임차주택의 점유를 포기하면 임대인은 법원 명령 없이 임차주택의 점유를 회복할 수 있다.<sup>100)</sup> 이와 관련하여 통일주택임대차법은 임대인은 임차주택의 필수 서비스를 고의로 중단하거나 고의로 중단하게 유발하는 등의 자력구제 행위로 임차주택의 점유를 회수할 수 없다고 규정한다.<sup>101)</sup> 임대인이 자력으로 임차인을 건물에서 퇴거시키는 것을 금지하는 것이다.

임대차가 해지되었음에도 임차인이 자발적으로 임차주택을 임대인에게 인도하거나 임차주택의 점유를 포기하지 않는 경우 통일주택임대차법은 임대인은 법상 허용되는 소송에 의해서만 임차주택의 점유를 회복할 수 있다.<sup>102)</sup> 이는 임차인이 임차주택의 점유를 자발적으로 포기

---

주의할 점은 이 경우에도 월 단위 또는 주 단위로 이루어지는 정기 임대(periodic tenancy)의 경우에는 임대인이 제801항에 따른 해지 통지로 무조건적으로 정기 임대를 해지할 수 있는 권리를 갖는다. RURLTA Sec. 602(b); Sec. 801.

98) Comment to RURLTA Sec. 605.

99) RURLTA Sec. 605.

100) Comment to RURLTA Sec. 605.

101) RURLTA Sec. 605(1).

102) RURLTA Sec. 605(2).

하지 않는 경우에 임차인으로부터 임차주택을 인도받기 위해서는 소송이 필요하다는 일반 원칙을 천명한 것이다. 이 소송은 해당 주의 퇴거법에 따라 이루어지거나 보다 신속한 약식재판절차(summary procedure)에 따라 이루어질 수 있다.<sup>103)</sup>

### 4.3 담보권 등 설정 금지

임대인은 임차인의 임대차계약 또는 통일주택임대차법에 따른 임차인의 이행을 확보하기 위해 임차인의 유체 동산(tangible personal property)에 부담(lien) 또는 담보권을 설정하거나 등록 또는 실행할 수 없다.<sup>104)</sup> 임대인은 임대차계약에 따른 임차인에 대한 채권의 만족을 얻기 위해서 또는 임차인의 의무이행을 담보하기 위하여 임차인의 유체 동산을 압류하거나 담보권을 설정, 등록 또는 실행하는 것을 금지하고 있다. 그러나 임대인은 임대차계약과 무관한 다른 계약상 임차인의 채무를 담보하기 위하여 임차인의 유체동산에 부담 또는 담보권을 설정할 수는 있다. 예컨대, 임대인이 소유한 가전제품판매점에서 임차인이 가전 제품을 할부로 구입한 경우 임대인은 할부매매에 따른 대금채권을 담보하기 위하여 임차인의 가전제품을 압류하거나 담보권을 설정할 수 있다.<sup>105)</sup>

### 4.4 가정폭력 등에 따른 임대차계약 해지와 임대인의 구제 수단

임차인 또는 그 직계가족이 가정폭력 등의 피해자로서 통일주택임대차법에 따라 임대차계약을 해지한 경우 임대인은 가해자에게 이로 인한

---

103) Comment to RURLTA Sec. 605.

104) RURLTA Sec. 603(b). 통일주택임대차법의 시행일 이전에 설정되거나 등록된 물적 부담 또는 담보권에는 적용되지 않는다.

105) Comment to RURLTA Sec. 603.

실손해의 배상을 청구할 수 있다. 가해자가 임대차계약의 당사자로서 임차주택을 점유하고 있는 경우에, 임대인은 가해자에게 임대차계약 또는 통일주택임대차법상 임차인으로서의 모든 채무에 대해 책임을 물을 수 있다.<sup>106)</sup>

## 5. 임차인의 사망시 법률관계

임차인의 사망시 법률관계에 관한 규정은 2015년 통일주택임대차법이 개정되면서 새로 입법된 것이다.

### 5.1 생존 배우자의 임대차계약 승계

임대차계약상 유일한 임차인이 임대차기간 중 사망한 경우, 해당 주택에 거주하는 임차인의 생존 배우자<sup>107)</sup>는 임대인에게 기록에 의한 통지를 하고 임대차계약을 승계할 수 있다. 위 통지는 임차인이 사망한 날로부터 [20]일 이내에 이루어져야 하고 임대차계약을 승계할 의사를 밝혀야 한다.<sup>108)</sup> 임대차계약을 승계하면 생존 배우자가 임대차계약의 임차인이 된다. 이때 임대차계약의 승계에 임대인의 동의는 필요하지 않다.<sup>109)</sup>

---

106) RURLTA Sec. 1105(a).

107) 통일주택임대차법은 생존 배우자 외에 partner in a civil union, domestic partner를 추가할 수 있다고 한다. RURLTA Sec. 803(a).

108) RURLTA Sec. 803(a).

109) Comment to Sec. 803(a); RURLTA Sec. 803(a).

## 5.2 임대차계약의 해지

임대차 기간 중 임차인이 사망한 경우, 임대인 또는 임차인 대리인(tenant representative)<sup>110)</sup>은 임대차계약을 해지할 수 있다.<sup>111)</sup> 그러나 앞서 살펴본 바와 같이 생존 배우자가 임차인이 사망한 날로부터 [20]일 이내에 임대차계약을 승계하겠다는 의사를 표시할 수 있으므로 임대인 또는 임차인 대리인은 생존 배우자가 임대차계약을 승계할지 여부를 결정할 수 있는 기간이 도과하기 전에는 해지권을 행사할 수 없다.<sup>112)</sup>

임대인 또는 임차인 대리인은 상대방과 임차주택에 살고 있는 생존 배우자에게 서면 통지를 함으로써 임대차계약을 해지할 수 있다. 생존 배우자에게 보내는 통지에는 그 통지를 받은 때로부터 [20]일 내에 임대차를 승계할 수 있다는 내용을 명시하여야 한다. 만약 생존 배우자가 임대차계약을 승계하면 생존 배우자가 그 임대차계약의 임차인이 된다.<sup>113)</sup>

임대인이 임대차계약을 해지하기 위해 임차주택에 거주하는 생존 배우자나 임차인 대리인과 연락할 수 없는 경우에, 임대인은 임차료가 최소 [25]일 연체되면 통지 없이 일방적으로 임대차계약을 해지할 수 있다. 예를 들면, 12월 31일에 종료되는 임대차계약의 임차인이 3월 1일에 임대료를 납부하고 3월 5일에 사망했다고 가정해 보자. 임대인은 3월 10일 임차인의 사망 사실을 알았다. 3월분 임대료가 납부되었으므로 임대인은 3월에 임대차계약을 해지할 수 없다. 그러나 4월 1일에 임차료

---

110) RURLTA Sec. 102(35)에서 임차인 대리인을 정의하고 있다. “임차인 대리인(tenant representative)”은 (i) 사망한 임차인의 상속재산에 관한 개인 대리인, 또는 (ii) 개인 대리인이 임명되기 전에는 연락 담당자(contact person), 연락 담당자가 없는 경우에는 임대인이 상속법상 임차인의 상속인이라고 합리적으로 판단되는 사람을 의미한다.

111) RURLTA Sec. 803(c).

112) RURLTA Sec. 803(c).

113) RURLTA Sec. 803(b).

가 납부되지 않았고 임대인이 임차인 대리인과 연락할 수 없는 경우, 임대인은 4월 25일 이후에 임대차계약을 일방적으로 해지할 수 있다. 임대인이 임차인 대리인과 연락이 되는 경우에는 임대인은 일방적으로 해지할 수 없고, 서면 통지를 통해 임대차계약을 해지할 수 있다.<sup>114)</sup>

## 6. 반려동물 관련 규정

통일주택임대차법 이외의 법률에서 달리 규정하는 경우를 제외하고, 임차인이 임차주택의 부지에서 반려동물을 기르는 경우, 임대인은 임차인에게 임차주택 부지의 추가적인 손상 위험에 비례하여 추가 보증금을 지급하도록 요구할 수 있다.<sup>115)</sup> 그러나 임대인이 반려동물에 대해 더 높은 보증금이나 수수료를 요구하는 것은 장애인인 임차인이 보조 동물(service animal)을 키울 권리를 규율하는 연방법이나 주법에 의해 제한될 수 있다.<sup>116)</sup>

## 7. 임차보증금(security deposit)

### 7.1 의의

“임차보증금”이란 임대차계약 또는 통일주택임대차법에 따른 임차인의 금전 및 기타 채무의 이행을 담보하기 위해 임대인에게 제공되는 자금과 그 자금의 식별 가능한 수익금을 의미한다. 임차보증금에 임차료나 수수료는 포함되지 않는다.<sup>117)</sup> 통일주택임대차법은 임차보증금을 기본적으로 월 임차료의 [2]배로 예정하고 있다.<sup>118)</sup> 다만, 각 주는 해당

---

114) Comment to Sec. 803(d).

115) RURLTA Sec. 1201(d).

116) Comment to Sec. 1201.

117) RURLTA Sec. 101(29).

주 내의 시장 상황에 적합한 금액을 선택할 수 있다.<sup>119)</sup>

## 7.2 임차보증금의 분리 예치 의무

통일주택임대차법은 2015년 개정을 통하여 임대인은 임차보증금을 임대인의 다른 자금과 분리(segregation)해야 한다는 새로운 요건을 도입하였다. 임대인의 임차보증금 반환의무를 확실히 담보하기 위한 것이다. 임대인이 반드시 임차인으로부터 받은 금액 그 자체를 임차보증금 예금 계좌에 입금할 필요는 없다. 임대인이 임차보증금으로 충당하기 위해 자신의 돈을 임차보증금 예금계좌에 입금하면 이 자금은 더 이상 임대인의 개인 자금이 아닌 것으로 된다. 따라서 이 경우 임대인이 임차보증금을 혼화한 것은 아니다.<sup>120)</sup>

통일주택임대차법상 임대인은 임차보증금을 임차보증금만을 위한 별도의 계좌(이하 “임차보증금 계좌”라고 한다)에 예치하고 계좌의 명칭에 임차보증금이 예치되어 있음을 표시하여야 한다.<sup>121)</sup> 임대인은 임차보증금을 다른 자금(예컨대, 개인 자금이나 사업 자금 등)과 혼화할 수 없다. 그러나 임차인별로 별도의 계좌를 만들어야 하는 것은 아니고, 임차보증금 계좌에 복수의 임차인들의 임차보증금을 함께 예치할 수 있다.<sup>122)</sup> 다만, 임대인은 임차보증금 계좌에 예치된 자금 중 각 임차인에게 귀속되는 액수를 항상 기록하고 유지하여야 한다.<sup>123)</sup>

---

118) RURLTA Sec. 1201(b).

119) Comment to Sec. 1201.

120) Comment to Sec. 1203.

121) RURLTA Sec. 1203(a)(1)(A).

122) RURLTA Sec. 1203(a)(2).

123) RURLTA Sec. 1202(a)(1)(B).

### 7.3 임대인의 파산시 임차보증금의 법률관계

임차보증금과 관련하여 임대인이 파산한 경우에 임차인을 보호하는 규정을 두고 있다. 임차보증금에 대한 임대인의 권리는 담보권으로 제한된다.<sup>124)</sup> 임대인의 채권자 또는 양수인(파산한 임대인의 수탁자 포함)은 일반적으로 임대인의 임차보증금에 대한 권리보다 더 큰 지분을 가질 수 없다.<sup>125)</sup>

마찬가지로 임차인이 파산한 경우에도 임대인을 보호하는 규정을 두고 있다. 임차보증금에 대한 임대인의 담보권은 임차인의 채권자 또는 양수인(파산한 임차인의 수탁자 포함)의 경합하는 권리보다 우선한다.<sup>126)</sup> 통일주택임대차법은 임차보증금이 임차인의 자산임을 명확히 하여 임차인의 파산 신청 여부와 관계없이 임차인의 채권자에게 도움이 되도록 하였다.<sup>127)</sup>

임차인의 보증금에 대한 권리는 은행의 상계권보다 우선한다. 은행은 은행의 계좌 유지와 관련된 비용 외에는 임대인에 대한 채권으로 임차보증금과 상계할 수 없다.<sup>128)</sup> 임대인, 임차인 또는 은행은 이와 달리 계약할 수 없다. 은행이 계좌에서 수수료를 공제하는 경우 임대인은 해당 비용을 계좌에 보충할 의무가 있다.<sup>129)</sup>

이 법에서 허용하지 않는 혼화의 효과(예: 임대인이 임대인의 개인 자금과 보증금을 혼화한 경우)는 이 법이 아닌 다른 법률의 적용을 받는다.<sup>130)</sup> 보증금이 입금된 은행 계좌로부터 자금을 양수한 자가 임차인의

---

124) RURLTA Sec. 1202(a).

125) RURLTA Sec. 1202(a)(3).

126) RURLTA Sec. 1202(a)(2); Comment to Sec. 1202(a)(2).

127) Comment to Sec. 1202.

128) RURLTA Sec. 1202(b)(1); Comment to Sec. 1202.

129) Comment to Sec. 1202.

권리로부터 자유로운 자금을 취득하는지 여부는 부당이득에 관한 법에 의해 규율된다.<sup>131)</sup>

## 8. 임대차 기간만료 후의 법률관계

보통법(common law)에 따르면 임차인이 임대차 기간이 만료된 후에 도 임차주택을 점유하는 경우 임대인은 임차인을 무단침입자(trespasser) 또는 정기 임차인(periodic tenant) 중 하나로 취급할 수 있다.<sup>132)</sup> 일반적인 임대차는 일정한 기간을 정한 임대차(tenancy for a fixed term)<sup>133)</sup>인 반면 정기 임대차(periodic tenancy)란 월 단위 또는 주 단위의 임대차를 의미한다. 보통법의 전통을 반영하여 통일주택임대차법은 임대인의 동의 없이 임대차기간이 만료된 후 또는 정기 임대차의 해지 후에도 임차인이 임차주택을 계속 점유하는 경우 임대인은 임차주택의 인도소송을 제기할 수 있다고 규정하고 있다.<sup>134)</sup> 이때 임차인의 계속적 점유가 고의적인 경우에는 임대인은 정기 임차료(periodic rent)의 [3배]와 실제 손해액의 [3배] 중 더 큰 금액의 배상을 청구할 수 있다.<sup>135)</sup> 임대인과 임차인이 서면으로 달리 합의하지 않는 한, 임대차기간이 만료된 후 임차인이 임대인의 동의를 얻어 계속 거주할 경우, 만료된 임대차와 동일한 조건으로 월 단위의 정기 임대차계약이 이루어지게 된다.<sup>136)</sup>

---

130) Comment to Sec. 1202.

131) Comment to Sec. 1202; RURLTA Sec. 1202(c); Restatement (Third) of Restitution and Unjust Enrichment § 67, cmt. d.

132) Comment to RURLTA Sec. 802(a).

133) RURLTA Sec. 102(33).

134) RURLTA Sec. 802(a).

135) RURLTA Sec. 802(a).

136) RURLTA Sec. 802(b).

## IV. 우리나라에의 시사점 -결론에 같음하여-

미국 주택임대차제도의 내용 중 우리나라의 임대차제도에 시사점을 주는 내용을 간추려보면 다음과 같다.

### 1. 주택임대차계약에서 차별금지

이민 국가인 미국과 달리 우리나라에서는 주택임대차와 관련하여 인종, 종교, 성별 등에 의한 차별이 크게 문제가 되지 않았다. 그런데 우리나라가 초고령사회로 진입함에 따라<sup>137)</sup> 향후 고령을 이유로 임대차계약의 체결을 거절하는 것이 심각한 사회 문제로 대두할 가능성이 있다.<sup>138)</sup> 물론 누구와 계약을 맺을 것인지는 상대방 선택의 자유로서 계약자유의 원칙에 따라 보장받아야 한다. 그러나 주거는 삶의 터전이라는 점에서 거동이 불편한 노인들이 나쁜 환경으로 내몰리는 것도 사회적으로 결코 바람직한 모습은 아니다.<sup>139)</sup> 이 문제는 국가가 고령자를 위한 임대주택을 마련하는 등 정책적으로 대응하여야 할 문제이기도 하지만 사법적(私

137) 통계청 2024. 9. 26. 자 보도자료, “2024 고령자 통계”. 이 자료에 따르면 24년 65세 이상 고령인구는 우리나라 전체 인구의 19.2%로, 향후 계속 증가하여 '25년에 20%, '36년에 30%, '50년에 40%를 넘어설 것으로 전망된다. 통계청, “2024 고령자 통계”, 2024. 9. 26, <[https://kostat.go.kr/board.es?mid=a10301010000&bid=10820&act=view&list\\_no=432917](https://kostat.go.kr/board.es?mid=a10301010000&bid=10820&act=view&list_no=432917)>, 검색일: 2025. 4. 28.

138) 머니투데이, ““돈 있어도...” 월세 20만원 쪽방으로 내몰리는 노인들”, 2020. 4. 29, <<https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2020042815491974756>>, 검색일: 2025. 4. 28.; 머니투데이, ““돌아가시겠습니까...” 그래서 할아버지는 달동네로 내몰렸다”, 2020. 4. 30, <<https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2020042918330660601>>, 검색일: 2025. 4. 28.; 머니투데이, “머니투데이 기획 ‘노인 거부하는 집주인들’...한국조사보도상 수상”, 2020. 11. 27, <<https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2020112708364696783>>, 검색일: 2025. 4. 28.

139) 윤태영/이은상, “고령자의 삶을 위한 임대차 계약에서의 차별금지 방안 연구”, 재산법연구 제39권 제4호, 한국재산법학회, 2023, 136쪽.

法的) 차원에서 차별받는 당사자를 구제할 방법을 마련하는 것도 검토해 보아야 한다.<sup>140)</sup>

우리나라는 국가인권위원회법이 폭넓게 차별금지를 규정하고 있지만 실효성이 미흡하다. 고령이라는 이유로 임대차계약 체결을 거부하는 것은 국가인권위원회법 제2조를 위반한 차별행위이다.<sup>141)</sup> 그러나 현행 법 체계상 임대차계약의 체결을 강제하거나 임대차계약의 체결 거부를 불법행위로 보아 손해배상을 청구할 수 있다고 단정하기 어렵다.<sup>142)</sup>

한편, 장애인 차별, 고령자 고용 등에 관해서는 개별법 차원에서 「장애인차별금지 및 권리구제 등에 관한 법률」과 「고용상 연령차별금지 및 고령자고용촉진에 관한 법률」이 제정되어 비합리적인 차별에 대한 권리구제가 효과적으로 이루어지고 있다. 초고령사회의 진입과 함께 미국의 공정주거법과 같이 주택임대차에 있어서 차별금지를 내용으로 하는 입법이 필요하다고 판단된다.

## 2. 주거적합성

우리 민법이나 주택임대차보호법에는 임차주택이 주거에 적합한 상태여야 한다는 규정이 없다. 임차주택이 사회 통념상 다소 주거에 적합하지 않은 상태라고 할지라도 임차인과 임대인 사이에 임대차에 관한 합의가 이루어지면 주거적합성은 크게 문제되지 않는다. 그러나 주거에 적합하지 않은 옥탑방, 창고방, 쪽방 등 열악한 주거환경에서 살아가는

140) 윤태영/이은상, 위의 논문, 137쪽.

141) 청각장애 2급 장애인과의 임대차계약 체결을 거부한 사례에서 국가인권위원회는 주택임대업자에게 국가인권위원회법 위반을 이유로 인권 침해 및 차별행위의 재발 방지를 목적으로 한 특별인권교육 3시간을 받으라고 권고한 바 있다. 세계일보 “청각장애 있다고 세 못 준다는 집주인”, 2016. 4. 13, <<https://www.segye.com/newsView/20160412003592?OutUrl=naver>>, 검색일: 2025. 4. 28. 기사 참조.

142) 윤태영/이은상, 위의 논문, 141쪽.

임차인들의 현실을 고려하면 주거적합성의 문제를 행정법 등 공법의 영역에서만 규율할 것이 아니라 민사법의 영역에서도 적극적으로 대응할 필요가 있다. 임차주택에 수도, 환기, 난방, 전기, 방수 가능한 외벽 시설을 갖추고, 설치류 기타 해충을 제거하고, 석면, 독성 곰팡이 기타 유해 물질에 노출되지 않도록 합리적인 조치를 취할 의무를 임대인에게 부과하고, 임대인의 위와 같은 의무를 임차인이 면제해 주거나 임차인에게 이전하지 못하도록 하는 것이 필요하다. 나아가 임대인이 위 의무를 위반하는 경우에 일정한 기간 내에 시정하지 않으면 임차인이 임대차계약을 해지하거나 손해배상청구를 할 수 있도록 규정하는 것이 바람직하다.

주거적합성과 관련된 위와 같은 제안에 대하여 반론을 제기하는 것도 가능하다. 임차인이 주거에 적합하지 않은 주택에 상대적으로 낮은 임차료로 임대차계약을 체결한 후 일정 기간 거주 후에 주거적합성을 문제 삼아 갑자기 계약을 해지하거나 손해배상청구를 할 위험이 있다는 것이다. 물론 임차인의 악의적이고 기회주의적인 행위가 있다면 이는 규율되어야 한다. 그러나 민사법의 영역에서 주거적합성에 관한 기준을 정하고 임대인에게 의무를 부과하는 것은 인권 및 사회적 기본권과 연결된 문제라고 생각한다. 또한 주거적합성을 둘러싼 다툼은 종국적으로 임대인과 임차인 사이의 민사사건으로 귀결되므로 민사법 영역에서 주거적합성의 개념을 수용하고 민사 법리를 발전시킬 필요가 있다.<sup>143)</sup>

### 3. 임대인의 보복행위 금지 조항

미국 임대차제도의 역사를 보면, 임대인이 주거적합성 관련 의무를 위반하는 경우에 임차인이 임차료의 지급을 거절할 수 있는 구제방법이 법원에서 인정된 이후<sup>144)</sup> 임대인의 보복행위가 빈발하였다.<sup>145)</sup> 임차인

143) 김영희, 앞의 논문, 341-342쪽.

이 주거적합성과 관련한 법규 위반사항에 관하여 민원 또는 소송을 제기 하면 임대인은 임차료를 인상하거나, 계약갱신을 거절하고, 주거적합성을 위한 공사를 해야 한다는 구실로 임대차기간 도중에 퇴거를 요구하는 등 임차인에게 다양한 보복행위를 시도하였다. 이러한 역사적 배경 아래 통일주택임대차법은 임대인이 보복행위를 금지하는 규정을 두어 임차인을 보호하고 있다.

우리나라 임대차제도에 주거적합성의 개념을 수용하는 경우에 위와 같은 임대인의 보복행위에 관한 사례를 염두에 두어야 한다. 주거적합성 관련 조항의 신설이 오히려 현실에서 임차인에게 불리하게 작용하는 일이 없도록 통일주택임대차법과 같이 임대인의 보복행위 금지 규정과 임차인의 민원신청 등의 행위가 있는 후 6개월 이내에 임대인의 임차료 인상, 계약갱신 거절 등의 행위는 보복행위로 추정하는 규정의 입법을 고려해 볼 수 있을 것이다.

#### 4. 가정폭력, 스토킹 등으로부터 임차인 보호

임차인이나 그 직계가족이 가정폭력이나 스토킹의 피해자인 경우에 임대차기간이 만료되지 않았다는 이유로 그 임차주택에서 계속 거주해야 한다면 피해자는 심각한 정신적 고통을 겪을 수밖에 없다. 통일주택 임대차법은 가정폭력 등의 피해자가 임차인 또는 직계가족이고 피해자가 임차주택에 계속 거주하는 것이 정신적 피해를 유발하거나 추가적인 가정폭력 등으로 고통받을 합리적인 두려움이 있는 경우, 임차인은 임대

---

144) *Boston Housing Authority v. Hemingway*, 363 Mass. 184 (1973). 임차인의 임차료 지급 의무와 견련관계에 있는 것은 임대인의 단순한 목적물 인도 의무가 아니라 주거에 적합한 주택을 인도할 의무라고 함으로써, 임대인이 주거적합성에 미달하는 주택을 인도하였을 경우에 임차인이 임차료 지급을 거절할 수 있다고 판단하였다.

145) 김영희, 위의 논문, 380쪽.

인의 동의 없이 임대차계약을 해지할 수 있도록 규정하고 있다.

가정폭력, 스토킹, 데이트 폭력과 같은 범죄는 우리 사회에서도 빈번히 발생하고 있으며, 이들 범죄는 피해자의 주거지와 밀접한 관련성을 갖는다는 특징이 있다. 가정폭력이나 데이트폭력은 피해자의 거주지에서 주로 발생하고, 스토킹 역시 가해자가 피해자의 주거지 인근에서 대기하거나 미행하는 방식으로 이루어지는 경우가 많다. 따라서 가해자에 대한 형사적 처벌과 더불어, 피해자의 불안감과 정신적인 고통을 완화하기 위하여 주거와 관련된 보호조치도 필요하다. 특히 가해자에게 피해자의 주거지가 완전히 노출된 상태에서 임대차계약에 묶여 피해자가 즉시 주거지를 이전할 수 없다면 피해는 더욱 심화되기 때문이다. 이러한 점을 고려하여 우리나라에서도 2024년 11월 5일 임차인 또는 임차인의 가족 구성원이 가정폭력, 성폭력, 스토킹 등 특정 범죄의 피해자가 되었고 법원이 가해자에게 해당 피해자에 대한 접근금지 결정을 내린 경우에는 임대인에게 임대차계약의 해지를 요청할 수 있는 특례 규정(제6조의4)을 신설한 주택임대차보호법 일부개정법률안이 발의되었다.<sup>146)</sup> 가정폭력, 성폭력, 스토킹범죄의 피해자가 범죄 현장이자 재범의 공포를 불러일으키는 주거지를 벗어나 평온한 일상을 회복하도록 지원하기 위한 것이다. 가정폭력, 스토킹 등의 범죄피해자인 임차인을 보호하기 위하여 위와 같은 임대차계약 해지권이 조속히 입법되기를 희망한다.

## 5. 반려동물에 관한 규정

우리 사회에서 반려동물을 키우는 가구 수는 최근 급격히 증가하고 있지만, 임대차 관련 법에는 반려동물에 관한 규정을 전혀 두고 있지 않다. 물론 임대차계약의 특약사항으로 반려동물에 관련된 사항을 정할

146) 주택임대차보호법 일부개정법률안(강득구 의원 대표 발의), 2024. 11. 5.

수도 있으나, 법무부에서 마련한 주택임대차 표준계약서에도 반려동물에 관한 규정은 두고 있지 않다.

통일주택임대차법은 임차인이 반려동물을 기르는 경우에 임대인이 추가 보증금을 요구할 수 있다고 규정한다. 다만, 장애인이 보조 동물(service animal)을 키울 권리를 규율하는 다른 법률에 의해 임대인의 위 권리는 제한될 수 있다.

우리나라에서도 반려동물과 관련된 임대차 분쟁이 서서히 증가하고 있는바,<sup>147)</sup> 이를 예방하기 위하여 명시적인 법 규정을 마련할 필요가 있다고 판단된다. 구체적인 분쟁의 사례를 살펴보면, (i) 임대차계약 체결시 임차인이 반려동물을 키운다는 사실을 임대인에게 알리지 않거나 (ii) 임대차기간 중 반려동물을 키우기 시작하면서 임차주택을 훼손할 위험이 커진 경우에 임대인이 임차인에게 계약 해지를 요구하는 상황 등을 볼 수 있다. 이를 방지하기 위해서 (i) 임대차계약 체결시 또는 임대차기간 중 반려동물을 키우게 될 경우, 일정 기간 내에 임대인에게 이를 고지할 의무를 임차인에게 부과하고, (ii) 반려동물로 인해 임차주택이 통상적인 경우보다 더 훼손될 위험이 있는 경우 임대인이 임차인에게 추가 보증금을 요구할 수 있는 권리를 입법하는 것을 생각해 볼 수 있다. 임차인에게 고지 의무를 부과하면 임대인이 계약상대방을 선택할 자유를 보장받을 수 있어 법적 분쟁을 예방할 수 있다. 또한 임대인에게 추가 보증금 요구권을 부여하면 반려동물로 인한 주택 훼손 위험에 대하여 임차인과 임대인 간의 이해관계의 균형을 맞출 수 있을 것으로 판단된다. 다만, 장애인복지법은 “누구든지 보조견표지를 붙인 장애인 보조견을 동반한 장애인이 대중교통수단을 이용하거나 공공장소, 숙박시설 및 식품접객업소 등 여러 사람이 다니거나 모이는 곳에 출입하려는 때에

147) 노컷뉴스, “한준호 “바닥훼손 등 반려동물 둘러싼 임대차 분쟁 급증””, 2023. 10. 10, <<https://www.nocutnews.co.kr/news/6025330>>, 검색일: 2025. 4. 28.

는 정당한 사유 없이 거부하여서는 아니된다”라고 규정한다(동법 제40조 제3항). 따라서 임대차 관련 법에 반려동물에 관한 규정을 입법하는 경우에도 장애인의 기본권을 보장하기 위하여 장애인을 보조하는 동물(보조견 등)에 대하여는 추가 보증금 요구권에 대한 예외 규정을 둘 필요가 있다.

## 참고문헌

### 1. 학술지

- 김영희, “미국법상 임대차주택의 주거적합성에 관한 연구”, 법사학연구 제57권, 한국법사학회, 2018, 339-386쪽.
- 박찬운, “사회권의 성격과 사법구제 가능성 - 헌법재판에서의 사법구제 가능성을 중심으로 -”, 법학논총 제25권 제3호, 한양대학교 법학연구소, 2008, 19-44쪽.
- 윤태영/이은상, “고령자의 삶을 위한 임대차 계약에서의 차별금지 방안 연구”, 재산법연구 제39권 제4호, 한국재산법학회, 2023, 133-152쪽.
- 이은기, “주거권의 입론”, 서강법학 제9권 제2호, 서강대학교 법학연구소, 2007, 161-190쪽.
- 장 민, “미국 주택임대차에서 있어서 주거적정성의 묵시적 보장”, 법학논총 제26집, 숭실대학교 법학연구소, 2011, 155-182쪽.
- 전장현, “미국주택임대차의 범위 및 구제에 대한 소고 - 미국주택임대차법을 중심으로 -”, 동북아법연구 제13권 제3호, 전북대학교 동북아법연구소, 2020, 419-440쪽.

### 2. 신문기사

- 머니투데이, ““돈 있어도...” 월세 20만원 쪽방으로 내몰리는 노인들”, 2020. 4. 29, <<https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2020042815491974756>>, 검색일: 2025. 4. 28.
- \_\_\_\_\_, ““돌아가실까봐...” 그래서 할아버지는 달동네로 내몰렸다”, 2020. 4. 30, <<https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2020042918330660601>>, 검색일: 2025. 4. 28.

\_\_\_\_\_, “머니투데이 기획 ‘노인 거부하는 집주인들’...한국조사보  
도상 수상”, 2020. 11. 27, <<https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2020112708364696783>>, 검색일: 2025. 4. 28.

노컷뉴스, “한준호 “바닥훼손 등 반려동물 둘러싼 임대차 분쟁 급증””,  
2023. 10. 10, <<https://www.nocutnews.co.kr/news/6025330>>, 검색  
일: 2025. 4. 28.

### 3. 기타자료

National Conference of Commissioners on Uniform State Laws, “Revised  
Uniform Residential Landlord and Tenant Act (2015) with Prefatory  
Note and Comments”, 2015.

[ Abstract ]

## **A Study on the Housing Rent System in the U.S.**

**—Focused on the Revised Uniform Residential Landlord and Tenant Act(2015)—**

Chung, Somin\*

Residential leases are common worldwide, and analyzing the residential lease systems from comparative law perspective provides valuable insights into the current state and potential improvements of Korea's system. This paper focuses on the Fair Housing Act and the Revised Uniform Residential Landlord and Tenant Act (2015) of the United States (the "RURLTA") to explore its implications for Korea.

First, the United States has enacted the Fair Housing Act, which prohibits discrimination in rental housing based on race, color, religion, sex, and other protected characteristics. As Korea becomes a "super-aged" society, age-based discrimination in residential leasing may emerge as a pressing social issue. Therefore, legislation similar to the Fair Housing Act—aimed at preventing discrimination in rental housing—should be considered in Korea.

Second, the RURLTA imposes specific obligations on landlords, including

---

\* Professor, School of Law, Hanyang University

the requirement that rental housing be habitable. In Korea, the issue of habitability has primarily been addressed within the realm of public law. However, since disputes over housing conditions often result in civil litigation between landlords and tenants, it is essential to incorporate the concept of habitability into civil law and further develop corresponding legal principles.

Third, the RURLTA recognizes a tenant's right to withhold rent if the rental property is not habitable. This has, in some cases, led to retaliatory actions by landlords, such as rent increases, refusal to renew leases, or eviction notices. In response, the RURLTA includes provisions prohibiting such retaliation and offers legal protections for tenants. If Korea adopts similar standards of housing habitability, it must also consider implementing safeguards against landlord retaliation.

Fourth, the RURLTA allows tenants who are victims of domestic violence or stalking to terminate their lease agreements without the landlord's consent. This provides an important layer of protection for vulnerable tenants and is a provision worth considering in the Korean context as well.

Fifth, the RURLTA allows landlords to require an additional security deposit when a tenant keeps a pet. However, this right may be limited by other laws governing a disabled tenant's right to keep a service animal. As the number of households with pets has rapidly increased in Korean society, introducing provisions in tenancy laws regarding the obligation to disclose pet ownership and the right to request additional security deposits could help prevent disputes related to pets in rental housing.

**[Key Words]** Fair Housing Act, Revised Uniform Residential Landlord and Tenant Act (2015), Anti-discrimination, Habitability, Domestic Violence, Stalking, Pet