

住宅賃貸借保護法

(略称：住宅賃貸借法)

1981年3月5日 法律第3379号 新規制定
2020年7月31日 法律第17470号 最新改正

所管：法務部法務審議官室
国土交通部住宅政策課

第1条（目的） この法は、住居用建物の賃貸借に関し、「民法」に対する特例を規定することにより、国民の住居生活の安定を保障することを目的とする。〈改正 2008. 3. 21〉

第2条（適用範囲） この法は、住居用建物（以下「住宅」という。）の全部又は一部の賃貸借に関して適用する。その賃貸住宅の一部が住居以外の目的で使用される場合もまた同じ。〈改正 1983. 12. 30〉

第3条（対抗力等） 賃貸借は、その登記がない場合にも、賃借人が住宅の引渡及び住民登録を終えたときは、その翌日から、第三者に対し効力が生じる。この場合、転入申告をしたときに、住民登録がなされたものとみなす。

2 住宅都市基金を財源として低所得層無住宅者に対して住居生活の安定を目的として傳賃賃貸住宅を支援する法人が、住宅を賃借した後、地方自治団体の長又はその法人が選定した入居者がその住宅の引渡を受けて住民登録を終えたときは、前項を準用する。この場合、対抗力が認められる法人は、大統領令で定める。〈本項新設 2007. 8. 3、改正 2015. 1. 6〉

3 「中小企業基本法」第2条による中小企業に該当する法人が所属職員の住居用として住宅を賃借した後、その法人が選定した職員が当該住宅の引渡を受けて住民登録を終えたときは、第1項を準用する。賃貸借が終了する前にその職員が変更された場合には、その法人が選定した新たな職員が住宅の引渡を受けて住民登録を終えた翌日から第三者に対する効力が発生する。〈新設 2013. 8. 13〉

4 賃貸住宅の譲受人（その他賃貸する権利を承継した者を含む。）は、賃借人の地位を承継したものとみなす。〈本項新設 1983. 12. 30、繰下げ 2007. 8. 3、2013. 8. 13〉

5 この法により賃貸借の目的となった住宅が売買又は競売の目的物となった場合には、「民法」第575条第1項、同条第3項及び第578条を準用する。〈繰下げ 2007. 8. 3、改正 2008. 3. 21、繰下げ 2013. 8. 13〉

6 前項の場合には、同時履行の抗弁権に関する「民法」第536条を準用する。〈改正 1983. 12. 30、繰下げ 2007. 8. 3、改正 2008. 3. 21、繰下げ 2013. 8. 13〉

第3条の2（保証金の回収） 賃借人（前条第2項の法人を含む。以下同じ。）が賃貸住宅について保証金返還請求訴訟の確定判決その他これに準じる執行権原に基づき競売を申請する場合には、執行開始要件に関する「民事執行法」第41条にかかわらず、反対義務の履行又は履行の提供を執行開始の要件としない。〈本項新設 1999. 1. 21、改正 2002. 1. 26、2008. 3. 21、2013. 8. 13〉

2 前条第1項、同条第2項又は同条第3項の対抗要件と賃貸借契約証書（前条第2項及び同条第3項の場合には、法人と賃借人間の賃貸借契約証書をいう。）上の確定日付を備えた賃借人は、「民事執行法」による競売又は「国税徴収法」による公売をするときに、賃貸住宅（敷地を含む。）の換価代金から、後順位権利者その他の債権者より優先して保証金の弁

済を受ける権利を有する。〈改正 1997. 12. 13、1999. 1. 21、2002. 1. 26、2013. 8. 13〉

3 賃借人は、賃貸住宅を譲受人に引き渡さなければ、前項の規定による保証金を受領することができない。〈改正 1999. 1. 21〉

4 第 2 項又は第 7 項による優先返済の順位又は保証金に対し異議がある利害関係人は、競売裁判所又は滞納処分庁に異議を申し立てることができる。〈改正 1999. 1. 21、2013. 8. 13〉

5 前項により競売裁判所に異議を申し立てる場合には、「民事執行法」第 152 条から第 161 条までの規定を準用する。〈改正 1999. 1. 21、2002. 1. 26、2008. 3. 21〉

6 第 4 項により異議申立を受理した滞納処分庁は、利害関係人が異議申立日から 7 日以内に賃借人又は第 7 項により優先返済権を承継した金融機関等を相手方として訴えを提起したことを証明した場合には、当該訴訟の終結時まで、異議が申し立てられた範囲内で、賃借人又は第 7 項により優先返済権を承継した金融機関等に対する保証金の返済を留保して、残余金額を配分しなければならない。この場合、留保された保証金は、訴訟の結果に従い、配分する。〈改正 1999. 1. 21、2013. 8. 13〉

7 次の各号の金融機関等が第 2 項、第 3 条の 3 第 5 項、第 3 条の 4 第 1 項による優先返済権を取得した賃借人の保証金返還債権を契約により譲り受けた場合には、譲り受けた金額の範囲で優先返済権を承継する。〈新設 2013. 8. 13、改正 2015. 1. 6、2016. 5. 29〉

- 一 「銀行法」による銀行
- 二 「中小企業銀行法」による中小企業銀行
- 三 「韓国産業銀行法」による韓国産業銀行
- 四 「農業協同組合法」による農協銀行
- 五 「水産業協同組合法」による水産協同組合銀行
- 六 「郵便局預金・保険に関する法律」による通信官署
- 七 「韓国住宅金融公社法」による韓国住宅金融公社
- 八 「保険業法」第 4 条第 1 項第二号エ目の保証保険を保険種目として許可を受けた保険会社
- 九 「住宅都市基金法」による住宅都市保証公社
- 十 その他第一号から第九号までに準ずるものとして大統領令で定める機関

8 前項により優先返済権を承継した金融機関等(以下「金融機関等」という。)は、次の各号のいずれかに該当する場合には、優先返済権を行使することはできない。〈新設 2013. 8. 13〉

- 一 賃借人が第 3 条第 1 項、同条第 2 項又は同条第 3 項の対抗要件を喪失した場合
- 二 第 3 条の 3 第 5 項による賃借権登記が抹消された場合
- 三 「民法」第 621 条による賃貸借登記が抹消された場合

9 金融機関等は、優先返済権を行使するために賃借人を代理又は代位して賃貸借を解約することができない。〈新設 2013. 8. 13〉

[本条新設 1989. 12. 30]

第3条の3(賃借権登記命令) 賃貸借が終了した後保証金の返還を受けなかった賃借人は、賃貸住宅の所在地を管轄する地方裁判所、地方裁判所支部又は市・郡裁判所に対し、賃借権登記命令を申請することができる。〈改正 2013. 8. 13〉

2 賃借権登記命令の申請には、次の各号の事項を記載しなければならない。申請の理由及び賃借権登記の原因となった事実を疎明しなければならない。〈改正 2013. 8. 13〉

- 一 申請の趣旨及び理由
- 二 賃貸借の目的となる住宅(賃貸借の目的が住宅の一部である場合には、その図面を添付する。)
- 三 賃借権登記の原因となった事実(賃借人が第 3 条第 1 項、同条第 2 項又は同条第 3 項による対抗力を取得した場合又は前条第 2 項による優先返済権を取得した場合には、その事実)

四 その他最高裁判所規則で定める事項

3 次の各号の事項等に関しては、「民事執行法」第 280 条第 1 項、第 281 条、第 283 条、第 285 条、第 286 条、第 288 条第 1 項、同条第 2 項本文、第 289 条、第 290 条第 2 項のうち第 288 条第 1 項に対応する部分、第 291 条及び第 293 条の規定を準用する。この場合、「仮差押」は「賃借権登記」に、「債権者」は「賃借人」に、「債務者」は「賃貸人」に読み替える。〈改正 2002. 1. 26、2005. 1. 27、2008. 3. 21〉

- 一 賃借権登記命令の申請に対する裁判
- 二 賃借権登記命令の決定に対する賃貸人の異議申立及びそれに対する裁判
- 三 賃借権登記命令の取消申請及びそれに対する裁判
- 四 賃借権登記命令の執行

4 賃借権登記命令の申請を棄却する決定に対し、賃借人は、抗告することができる。

5 賃借人は、賃借権登記命令の執行による賃借権登記が終了した場合には、第 3 条第 1 項、同条第 2 項又は同条第 3 項による対抗力及び前条第 2 項による優先弁済権を取得する。ただし、賃借人が賃借権登記以前に既に対抗力又は優先弁済権を取得した場合には、その対抗力又は優先弁済権がそのまま維持され、賃借権登記後には、第 3 条第 1 項、同条第 2 項又は同条第 3 項の対抗要件を喪失した場合にあっても、既に取得した対抗力又は優先弁済権を喪失しない。〈改正 2013. 8. 13〉

6 賃借権登記命令の執行による賃借権登記が終了した住宅（賃貸借の目的が住宅の一部の場合には、当該部分に限る。）を、その後に賃借した賃借人は、第 8 条の規定による優先弁済を受ける権利を有しない。

7 賃借権登記の嘱託、登記公務員の賃借権登記記入等、賃借権登記命令の執行に関し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。〈改正 2011. 4. 12〉

8 賃借人は、第 1 項の規定による賃借権登記命令の申請及びそれに伴う賃借権登記に関して要する費用を賃貸人に請求することができる。

9 金融機関等は、賃借人を代位して第 1 項の賃借権登記命令を申請することができる。この場合第 3 項、第 4 項及び前項の「賃借人」は「金融機関等」と読み替える〈新設 2013. 8. 13〉
[本条新設 1999. 1. 21]

第 3 条の 4（「民法」による住宅賃貸借登記の効力等） 「民法」第 621 条の規定による住宅賃貸借の登記の効力に関しては、前条第 5 項及び第 6 項の規定を準用する。〈改正 2008. 3. 21〉

2 賃借人が対抗力又は優先弁済権をもって「民法」第 621 条第 1 項により賃貸人の協力を得て賃借権の登記を申請する場合には、申請書に「不動産登記法」第 74 条第一号から第六号までの事項のほか、次の各号の事項を記載しなければならない、これを証明することができる書面（賃貸借の目的が住宅の一部である場合には、当該部分の図面を含む。）を添付しなければならない。〈改正 2008. 3. 21、2011. 4. 12、2020. 2. 4〉

- 一 住民登録を終えた日
- 二 賃借住宅を占有した日
- 三 賃貸借契約証書上の確定日付を受けた日

[本条新設 1999. 1. 21]

第 3 条の 5（競売による賃借権の消滅） 賃借権は、賃貸住宅に対し「民事執行法」による競売が行われた場合には、その賃貸住宅の競売により消滅する。ただし、保証金が全額弁済されない対抗力ある賃借権は、この限りでない。〈改正 2008. 3. 21〉

[本条新設 1999. 1. 21]

第 3 条の 6（確定日付与及び賃貸借情報提供等） 第 3 条の 2 第 2 項の確定日付は、住宅所在地の邑・面事務所、洞住民センター又は市（特別市、広域市及び特別自治市を除き、特別

自治道を含む。)・郡・区(自治区をいう。)の出張所、地方裁判所及びその支部並びに登録所又は「公証人法」による公証人(以下この条において「確定日付付与機関」という。)が付与する。

2 確定日付付与機関は、当該住宅の所在地、確定日付付与日、借賃及び保証金等を記載した確定日付簿を作成しなければならない。の場合、電算処理情報組織を利用することができる。

3 住宅の賃貸借に対し利害関係を有する者は、確定日付付与機関に対し当該住宅の確定日付付与日、借賃及び保証金等情報の提供を要請することができる。この場合、要請を受けた確定日付付与機関は、正当な事由なくこれを拒否できない。

4 賃貸借契約を締結しようとする者は、賃貸人の同意を受けて確定日付付与機関に対し前項による情報提供を要請することができる。

5 第1項、第3項又は前項により確定日付の付与又は情報の提供を受けようとする者は、手数料を納付しなければならない。

6 確定日付簿に記載しなければならない事項、住宅の賃貸借に対し利害関係を有する者の範囲、確定日付付与機関に要請できる情報の範囲及び手数料その他確定日付付与事務及び情報提供等に関し必要な事項は、大統領令又は最高裁判所規則で定める。

[本条新設 2013. 8. 13]

第4条(賃貸借期間等) 期間の定めのない賃貸借及び期間を2年未満として定めた賃貸借は、その期間を2年とみなす。ただし、賃借人は、2年未満で定めた期間が有効であることを主張することができる。〈改正 1989. 12. 30、1999. 1. 21〉

2 賃貸借が終了した場合であっても、賃借人が保証金の返還を受けるときまでは、賃貸借関係は存続するものとみなす。〈本項新設 1983. 12. 30〉

第5条 削除 〈1989. 12. 30〉

第6条(契約の更新) 賃貸人が賃貸借期間満了の6月前から1月前までに賃借人に対し、更新拒絶の通知又は条件を変更しなければ更新しない旨の通知をしない場合には、その期間が満了したときに、従前の賃貸借と同一の条件で再び賃貸借したものとみなす。賃借人が賃貸借期間満了の1月前までに通知しなかったときもまた同じ。〈改正 1999. 1. 21〉

2 前項の場合、賃貸借の存続期間は、2年とみなす。〈本項新設 1999. 1. 21、改正 2009. 5. 8〉

※訳注：改正前の第2項の条文は下記のとおり。

2 前項の場合、賃貸借の存続期間は、定めのないものとみなす。

3 2期の借賃額に達するほど借賃を延滞し、又は賃借人としての義務に著しく違反した賃借人に対しては、第1項の規定を適用しない。

第6条の2(黙示的更新の場合の契約の解約) 前条第1項により契約が更新された場合、同条第2項にかかわらず、賃借人は、何時でも、賃貸人に対し、契約の解約を通知することができる。〈改正 2009. 5. 8〉

※訳注：改正前の第1項の条文は下記のとおり。

前条第1項の場合、賃借人は、何時でも、賃貸人に対し、契約の解約を通知することができる。

2 前項の規定による解約は、賃貸人がその通知を受け取った日から3月が経過した日にその効力が発生する。

[本条新設 1999. 1. 21]

第6条の3(契約更新要求等) 第6条にかかわらず、賃貸人は、賃借人が第6条第1項前段の期間以内に契約更新を要求する場合、正当な事由なく拒絶することができない。ただし、

次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 一 賃借人が2期の借賃額に該当する金額に達する借賃を延滞した事実がある場合
 - 二 賃借人が虚偽その他不正な方法により賃借した場合
 - 三 相互に合意して賃貸人が賃借人に相当な補償を提供した場合
 - 四 賃借人が賃貸人の同意なく目的住宅の全部又は一部を転貸した場合
 - 五 賃借人が賃借した住宅の全部又は一部を故意又は重大な過失により破損した場合
 - 六 賃借した住宅の全部又は一部が滅失して賃貸借の目的を達成できない場合
 - 七 賃貸人が次の各号のいずれかに該当する事由により目的住宅の全部又は大部分を撤去又は再建築するために目的住宅の占有を回復する必要がある場合
 - ア. 賃貸借契約締結当時、工事時期及び所要期間等を含む撤去又は再建築計画を賃借人に具体的に告知して、その計画に従う場合
 - イ. 建物が老朽、毀損又は一部滅失する等の恐れがある場合
 - ウ. 他の法令により撤去又は再建築が行われる場合
 - 八 賃貸人(賃貸人の直系尊属及び直系卑属を含む。)が目的住宅に実際に居住しようとする場合
 - 九 その他賃借人が賃借人としての義務を著しく違反した場合又は賃貸借を継続し難い重大な事由がある場合
- 2** 賃借人は、前項による契約更新要求権を1回に限り行使することができる。この場合、更新される賃貸借の存続期間は2年とみなす。
- 3** 更新される賃貸借は、従前の賃貸借と同一条件で再び契約されたものとみなす。ただし、借賃及び保証金は、第7条の範囲で増減することができる。
- 4** 第1項により更新される賃貸借の解約に関しては、第6条の2を準用する。
- 5** 賃貸人が第1項第八号の事由により更新を拒絶したにもかかわらず、更新要求が拒絶されなかったならば更新された期間が満了する前に正当な事由なく第三者に目的住宅を賃貸した場合、賃貸人は更新拒絶によって賃借人が受ける損害を賠償しなければならない。
- 6** 前項による損害賠償額は、拒絶当時当事者間に損害賠償額の予定に関する合意が成立しない限り、次の各号の金額のうち大きい金額とする。
- 一 更新拒絶当時の月借賃(借賃のほか保証金がある場合には、その保証金を第7条の2各号中低い比率により月単位の借賃に換算した金額を含む。以下「換算月借賃」という。)の3月分に該当する金額
 - 二 賃貸人が第三者に賃貸して得た換算月借賃と更新拒絶当時換算月借賃間の差額の2年分に該当する金額
 - 三 第1項第八号の事由による更新拒絶によって賃借人が被った損害額

[本条新設 2020. 7. 31]

第7条(借賃等の増減請求権) 当事者は、約定した借賃又は保証金が賃貸住宅に関する租税、公課金その他の負担の増減又は経済事情の変動により適切でなくなったときは、将来に対し、その増減を請求することができる。この場合、増額請求は、賃貸借契約上又は約定した借賃又は保証金の増額があった後1年以内には、することができない。〈改正 2020. 7. 31〉

2 前項による増額請求は、約定した借賃又は保証金の20分の1の金額を超過することができない。ただし、特別市、広域市、特別自治市、道及び特別自治道は、管轄区域内の地域別賃貸借市場条件等を考慮して本文の範囲で増額請求の上限を条例で別に定めることができる。〈新設 2020. 7. 31〉

[本条新設 1983. 21. 29]

第7条の2(月借賃転換時の算定率の制限) 保証金の全部又は一部を月単位の借賃に転換する場合には、その転換される金額に対し、次の各号のうち低い利率を乗じた月借賃の範

を超過することができない。〈改正 2010. 5. 17、2013. 8. 13、2016. 5. 29〉

- 一 「銀行法」による銀行で適用する貸出金利及び当該地域の経済状況等を勘案して大統領令で定める比率
 - 二 韓国銀行が告示した基準金利に大統領令で定める比率を加えた比率
- [本条新設 2001. 12. 29]

第 8 条（保証金のうち一定額の保護） 賃借人は、保証金のうち一定額を他の担保物権者より優先して弁済を受ける権利を有する。この場合、賃借人は、住宅に対する競売申請の登記前に、第 3 条第 1 項の要件を具備しなければならない。

2 第 3 条の 2 第 4 項ないし第 6 項の規定は、前項の場合に準用する。〈改正 1999. 1. 21〉

3 第 1 項の規定により優先弁済を受ける賃借人及び保証金のうち一定額の範囲及び基準は、次条による住宅賃貸借委員会の審議を経て、大統領令で定める。ただし、保証金のうち一定額の範囲及び基準は、住宅価額（敷地の価額を含む。）の 2 分の 1 を超えることができない。〈改正 2009. 5. 8〉

[全文改正 1989. 12. 30]

第 8 条の 2（住宅賃貸借委員会） 前条により優先弁済を受ける賃借人及び保証金のうち一定額の範囲及び基準を審議するため、法務部に住宅賃貸借委員会（以下「委員会」という。）を置く。

2 委員会は、委員長 1 名を含む 9 名以上 15 名以下の委員により性別を考慮して構成する。〈改正 2020. 7. 31〉

3 委員会の委員長は、法務部次官とする。

4 委員会の委員は、次の各号のいずれかに該当する者の中から委員長が任命又は委嘱するものとし、第一号から第五号までに該当する委員をそれぞれ 1 名以上任命又は委嘱しなければならない。委員中 2 分の 1 以上は第一号、第二号又は第六号に該当する者を委嘱しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2020. 7. 31〉

- 一 法学、経済学又は不動産学等を専攻し、住宅賃貸借に関する専門知識を有する者であって、公認された研究機関において助教授以上又はこれに相当する職に 5 年以上在職した者
- 二 弁護士、鑑定評価士、公認会計士、税務士又は公認仲介士として 5 年以上当該分野に従事して住宅賃貸借に関する業務経験が豊富な者
- 三 企画財政部で物価関連業務を担当する高位公務員団に属する公務員
- 四 法務部で住宅賃貸借関連業務を担当する高位公務員団に属する公務員（これに相当する特定職公務員を含む。）
- 五 国土交通部で住宅事業又は住居福祉関連業務を担当する高位公務員団に属する公務員
- 六 その他住宅賃貸借に関する学識と経験が豊富な者であって大統領令で定める者

5 その他委員会の構成及び運営等に必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2009. 5. 8]

第 9 条（住宅の賃貸借の承継） 賃借人が相続人なくして死亡した場合には、その住宅において家庭共同生活を営んでいた事実上の婚姻関係にある者が賃借人の権利及び義務を承継する。

2 賃借人が死亡したときに、死亡当時相続人がその住宅において家庭共同生活を営んでいなかった場合には、その住宅において家庭共同生活を営んでいた事実上の婚姻関係にある者及び二親等以内の親族が、共同で賃借人の権利及び義務を承継する。

3 第 1 項又は前項の場合に、賃借人が死亡した後 1 月以内に賃貸人に対し、第 1 項又は前項の規定による承継対象者が反対の意思表示をした場合は、この限りでない。〈本項新設

2007. 8. 3>

4 第 1 項及び第 2 項の場合に、賃貸借関係から生じた債権債務は、賃借人の権利義務を承継した者に帰属する。〈繰下げ 2007. 8. 3〉

[本条新設 1989. 12. 30]

第 10 条 (強行規定) この法の規定に反する約定であつて賃借人に不利なものは、その効力を有しない。

[第 7 条から移動<1983. 12. 30>]

第 10 条の 2 (超過借賃等の返還請求) 賃借人が第 7 条による増額比率を超過して借賃又は保証金を支払った場合又は第 7 条の 2 による月借賃算定率を超過して借賃を支払った場合には、超過支払した借賃又は保証金相当金額の返還を請求することができる。

[本条新設 2013. 8. 13]

第 11 条 (一時使用のための賃貸借) この法は、一時使用のための賃貸借であることが明白な場合には、適用しない。

[第 8 条から移動<1983. 12. 30>]

第 12 条 (未登記傳賃への準用) この法は、住宅の登記のない傳賃契約に関し準用する。この場合、「傳賃金」は「賃貸借の保証金」とみなす。

[本条新設 1983. 12. 30]

第 13 条 (「少額事件審判法」の準用) 賃借人が賃貸人に対して提起する保証金返還請求訴訟に関しては、「少額事件審判法」第 6 条、第 7 条、第 10 条及び第 11 条の 2 の規定を準用する。〈改正 2008. 3. 21〉

[本条新設 1991. 1. 21]

第 14 条 (住宅賃貸借紛争調停委員会) この法の適用を受ける住宅賃貸借に関する紛争を審議・調停するために、大統領令で定めるところにより、「法律救助法」第 8 条による大韓法律救助公団(以下「公団」という。)の支部、「韓国土地住宅公社法」による韓国土地住宅公社(以下「公社」という。)の支社又は事務所及び「韓国鑑定院法」による韓国鑑定院(以下「鑑定院」という。)の支社又は事務所に住宅賃貸借紛争調停委員会(以下「調停委員会」という。)を置く。特別市、広域市、特別自治市、道及び特別自治道(以下「市・道」という。)は、その地方自治体の実情を考慮して調停委員会を置くことができる。〈改正 2020. 7. 31〉

2 調停委員会は、次の各号の事項を審議・調停する。

- 一 借賃又は保証金の増減に関する紛争
- 二 賃貸借期間に関する紛争
- 三 保証金又は賃借住宅の返還に関する紛争
- 四 賃借住宅の維持・修繕義務に関する紛争
- 五 その他大統領令で定める住宅賃貸借に関する紛争

3 調停委員会の事務を処理するために、調停委員会に事務局を置くものとし、事務局の組織及び人材等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

4 事務局の調停委員会業務担当者は、「商街建物賃貸借保護法」第 20 条による商街建物賃貸借紛争調停委員会事務局の業務を除き、他の職位の業務を兼職してはならない。〈改正 2018. 10. 16〉

[本条新設 2016. 5. 29]

第 15 条(予算の支援) 国は、調停委員会の設置・運営に必要な予算を支援することができる。

[本条新設 2016. 5. 29]

第 16 条(調停委員会の構成及び運営) 調停委員会は、委員長 1 人を含む 5 人以上 30 人以下の委員で性別を考慮して構成する。〈改正 2020. 7. 31〉

2 調停委員会の委員は、調停委員会を置く機関により公団理事長、公社社長、鑑定院院長又は調停委員会を置く地方自治体の長がそれぞれ任命又は委嘱する。〈改正 2020. 7. 31〉

3 調停委員会の委員は、住宅賃貸借に関する学識と経験が豊富な者であって、次の各号のいずれかに該当する者とする。この場合、第一号から第四号までに該当する委員を各 1 名以上委嘱しなければならない。委員のうち 5 分の 2 以上は第二号に該当する者でなければならない。

一 法学、経済学又は不動産学等を専攻して大学又は公認された研究機関で副教授以上又はこれに相当する職に在職した者

二 判事、検事又は弁護士として 6 年以上在職した者

三 鑑定評価士、公認会計士、法務士又は公認仲介士として住宅賃貸借関係業務に 6 年以上従事した者

四 「社会福祉事業法」による社会福祉法人その他の非営利法人で住宅賃貸借紛争に関する相談に 6 年以上従事した経歴がある者

五 当該地方自治体で住宅賃貸借関連業務を担当する 4 級以上の公務員

六 その他住宅賃貸借関連学識と経験が豊富な者であって大統領令で定める者

4 調停委員会の委員長は、前項第二号に該当する委員の中から委員が互選する。

5 調停委員会委員長は、調停委員会を代表し、その職務を総括する。

6 調停委員会委員長がやむを得ない事由により職務を遂行することはできない場合には、調停委員会委員長があらかじめ指名した調停委員がその職務を代行する。

7 調停委員の任期は 3 年とし、再任することができ、補欠委員の任期は、前任者の残余任期とする。

8 調停委員会は、調停委員会委員長又は第 3 項第二号に該当する調停委員 1 名以上を含む在籍委員の過半数の出席により開会し、出席委員の過半数の賛成により議決する。

9 その他調停委員会の設置、構成及び運営等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2016. 5. 29]

第 17 条(調停部の構成及び運営) 調停委員会は、紛争の効率的解決のために 3 名の調停委員で構成された調停部を置くことができる。

2 調停部には、第 16 条第 3 項第二号に該当する者が 1 名以上含まれなければならない。その中から調停委員会委員長が調停部の長を指名する。

3 調停部は、次の各号の事項を審議・調停する。

一 第 14 条第 2 項による住宅賃貸借紛争のうち大統領令で定める金額以下の紛争

二 調停委員会が事件を特定して調停部に審議・調停を委任した紛争

4 調停部は、調停部の長を含む在籍委員の過半数の出席により開会し、出席委員の過半数の賛成により議決する。

5 前項により調停部が下した決定は、調停委員会が決定したものとみなす。

6 その他調停部の設置、構成及び運営等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2016. 5. 29]

第 18 条(調停委員の欠格事由) 「国家公務員法」第 33 条各号のいずれかに該当する者は、調停委員になることができない。

[本条新設 2016. 5. 29]

第 19 条 (調停委員の身分保障) 調停委員は、自身の職務を独立的に遂行し、住宅賃貸借紛争の審理及び判断に関していかなる指示にも拘束されない。

2 調停委員は、次の各号のいずれかに該当する場合を除いては、その意思に反して解任又は解職されない。

- 一 第 18 条に該当する場合
- 二 身体上又は精神上的の障害で職務を実行できなくなった場合

[本条新設 2016. 5. 29]

第 20 条 (調停委員の除斥等) 調停委員が次の各号のいずれかに該当する場合、その職務の執行から除斥される。

- 一 調停委員又はその配偶者若しくは配偶者だった者が当該紛争事件の当事者になる場合
- 二 調停委員が当該紛争事件の当事者と親族関係にある場合又はあった場合
- 三 調停委員が当該紛争事件に関して陳述、鑑定又は法律諮問をした場合
- 四 調停委員が当該紛争事件に関して当事者の代理人として関与する場合又は関与した場合

2 事件を担当した調停委員に除斥の原因がある場合には、調停委員会は、職権又は当事者の申請により除斥の決定をする。

3 当事者は、事件を担当した調停委員に公正な職務執行を期待する難しい事情がある場合、調停委員会に忌避を申請することができる。

4 忌避申請に関する決定は調停委員会がするものとし、当該調停委員及び当事者双方はその決定に不服申立をすることができない。

5 第 3 項による忌避申請があった場合には、調停委員会は、その申請に対する決定があるときまで調停手続を停止しなければならない。

6 調停委員は、第 1 項又は第 3 項に該当する場合、調停委員会の許可を受けることなく、当該紛争事件の職務執行から回避することができる。

[本条新設 2016. 5. 29]

第 21 条 (調停の申請等) 第 14 条第 2 項各号のいずれかに該当する住宅賃貸借紛争の当事者は、当該住宅が所在する地域を管轄する調停委員会に紛争の調停を申請することができる。〈改正 2020. 7. 31〉

2 調停委員会は、申請人が調停を申請するときに、調停手続及び調停の効力等紛争調停に関して大統領令で定める事項を案内しなければならない。

3 調停委員会の委員長は、次の各号のいずれかに該当する場合、申請を却下する。この場合、その理由を申請人に通知しなければならない。

- 一 既に当該紛争調停事項に関し裁判所に訴えが提起された場合又は調停申請があった後に訴えが提起された場合
- 二 既に当該紛争調停事項に関し「民事調停法」による調停が申請された場合又は調停申請があった後に同法による調停が申請された場合
- 三 既に当該紛争調停事項に関しこの法による調停委員会に調停が申請された場合又は調停申請があった後に調停が成立した場合
- 四 調停申請自体が住宅賃貸借に関する紛争でないことが明白な場合
- 五 被申請人が調停手続に応じないという意思を通知した場合又は調停申請書の送達を受けた日から 7 日以内に何らの意思も通知しない場合
- 六 申請人が正当な事由なく調査に応じなかった場合又は 2 回以上出席要求に応じない場合

[本条新設 2016. 5. 29]

第 22 条 (調停手続) 調停委員会の委員長は、調停申請を受理した場合には、被申請人に調停申請書を送達しなければならない。この場合、第 21 条第 2 項を準用する。

2 前項により調停申請書の送達を受けた被申請人が調停に応じる旨の意思を調停委員会に通知した場合、調停手続が開始される。

3 調停書類の送達等、調停手続に関し必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2016. 5. 29]

第 23 条 (処理期間) 調停委員会は、紛争の調停申請を受理した日から 60 日以内にその紛争調停を終えなければならない。ただし、やむを得ない事情がある場合には、調停委員会の議決を経て 30 日の範囲でその期間を延長することができる。

2 調停委員会は、前項ただし書により期間を延長した場合には、期間延長の理由その他期間延長に関する事項を当事者に通知しなければならない。

[本条新設 2016. 5. 29]

第 24 条 (調査等) 調停委員会は、調停のために必要であると認める場合、申請人、被申請人、紛争関連利害関係人又は参考人に対し出席して陳述させ、調停に必要な資料又は物件等を提出するよう要求することができる。

2 調停委員会は、調停のために必要であると認める場合、調停委員又は事務局の職員をして調停対象物件及び関連資料に対し調査させ、資料を収集させることができる。この場合、調停委員及び事務局の職員は、その権限を表示する証票を所持して、これを関係人に提示しなければならない。

3 調停委員会委員長は、特別市長、広域市長、特別自治市長、道知事及び特別自治道知事(以下「市・道知事」という。)に対し、当該調停業務に参考にするために、近隣地域の確定日付資料、保証金の月借換率等適正水準の賃貸料算定のための資料を要請することができる。この場合、市・道知事は、正当な事由がない限り、調停委員会委員長の要請に従わなければならない。

[本条新設 2016. 5. 29]

第 25 条 (調停をしない決定) 調停委員会は、当該紛争がその性質上調停をするのに適当でないと認める場合又は当事者が不当な目的で調停を申請したと認める場合には、調停をしないことができる。

2 調停委員会は、前項により調停をしないことを決定したときは、その事実を当事者に通知しなければならない。

[本条新設 2016. 5. 29]

第 26 条 (調停の成立) 調停委員会が調停案を作成した場合には、その調停案を直ちに各当事者に通知しなければならない。

2 前項により調停案の通知を受けた当事者が通知を受けた日から 7 日以内に受諾の意思を書面中表示しない場合には、調停を拒否したものとみなす。

3 前項により各当事者が調停案を受諾した場合には、調停案と同一内容の合意が成立したものとみなす。

4 前項による合意が成立した場合、調停委員会委員長は、調停案の内容を調停書として作成する。調停委員会委員長は、各当事者間に金銭その他の代替物の支給又は不動産の引渡に関して強制執行を承諾する趣旨の合意がある場合には、その内容を調停書に記載しなければならない。

[本条新設 2016. 5. 29]

第 27 条(執行力の付与) 第 26 条第 4 項後段により強制執行を承諾する趣旨の内容が記載された調停書の正本は、「民事執行法」第 56 条にかかわらず、執行力ある執行権原と同一の効力を有する。ただし、請求に関する異議の主張に対しては、同法第 44 条第 2 項を適用しない。

[本条新設 2016. 5. 29]

第 28 条(秘密維持義務) 調停委員、事務局の職員又はその職にあった者は、他の法律に特別な規定がある場合を除いては、職務上知ることとなった情報を他人に漏洩してはならず、職務上の目的以外の目的に使用してはならない。

[本条新設 2016. 5. 29]

第 29 条(他の法律の準用) 調停委員会の運営及び調停手続に関してこの法で規定しない事項に関しては、「民事調停法」を準用する。

[本条新設 2016. 5. 29]

第 30 条(住宅賃貸借標準契約書の使用) 住宅賃貸借契約を書面で締結するときは、法務部長官が国土交通部長官と協議して定める住宅賃貸借標準契約書を優先的に使用する。ただし、当事者が異なる書式を使用することで合意した場合は、この限りでない。〈改正 2020. 7. 31〉

[本条新設 2016. 5. 29]

第 31 条(罰則適用における公務員擬制) 公務員でない住宅賃貸借委員会の委員及び住宅賃貸借紛争調停委員会の委員は、「刑法」第 127 条、第 129 条から第 132 条までの規定を適用するときは、公務員とみなす。

[本条新設 2016. 5. 29]

附 則<法律第 3379 号、1981. 3. 5>

- ①(施行日) この法は、公布した日から施行する。
- ②(経過措置) ～ 略 ～

～ 中 略 ～

附 則<法律第 17470 号、2020. 7. 31>

- 第 1 条(施行日) この法は、公布した日から施行する。～ ただし書は略 ～
- 第 2 条(契約更新要求等に関する適用例) ～ 略 ～

(以 上)