

# HOUSING LEASE PROTECTION ACT

## 주택임대차보호법

51CES/CEIHH

## HOUSING LEASE PROTECTION ACT

[Enforcement Date 19. Jul, 2023.] [Act No.19356, 18. Apr, 2023., Partial Amendment]

## 주택임대차보호법 (약칭: 주택임대차법)

[시행 2023. 7. 19.] [법률 제19356호, 2023. 4. 18., 일부개정]

### Know Your Rights: Understanding the Housing Lease Protection Act in South Korea

#### Article 4: Term of Lease

1. Term Duration: If the lease term is not fixed or is set for less than two years, it's automatically considered as a two-year lease. However, the lessee can argue for the validity of the fixed term if it's less than two years.
2. Continuation of Lease: Even after the lease period ends, the lease relationship continues until the lessee's deposit is returned.

#### Article 5: Deleted

#### Article 6: Renewal of Contract

1. Automatic Renewal: If the lessor doesn't notify the lessee about refusing to renew the contract or doesn't inform them of any changes at least six months to two months before the lease expires, the lease is automatically renewed under the same conditions. This also applies if the lessee fails to give notice by two months before the lease ends.
2. Term Extension: In cases of automatic renewal, the lease term is considered as two years.
3. Exceptions: Automatic renewal doesn't apply if the lessee has failed to pay rent for up to two installments or has seriously violated lease obligations.

#### Article 6-2: Termination of Contracts in Cases of Implied Renewal

1. Termination Right: If a contract is automatically renewed according to Article 6(1), the lessee can notify the lessor of contract termination at any time.
2. Effective Date: Termination takes effect three months after the lessor receives the notification.

제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

② 임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 본다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

#### 제5조 삭제 <1989. 12. 30.>

제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다. <개정 2020. 6. 9.>

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다. <개정 2009. 5. 8.>

③ 2기(期)의 차임액(借賃額)에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다. [전문개정 2008. 3. 21.]

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. <개정 2009. 5. 8.>

② 제1항에 따른 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

**Lessee's Right to Renewal:** If a lessee requests contract renewal within the specified period, the lessor cannot refuse without valid reasons. However, there are exceptions:

1. Arrears: If the lessee owes rent equivalent to two months' rent.
2. Fraudulent Lease: If the lessee obtained the lease through fraud or improper means.
3. Substantial Compensation: If the lessor provided compensation agreed upon by both parties.
4. Unauthorized Sublease: If the lessee subleased without the lessor's consent.
5. Damage to Property: If the lessee caused intentional or gross negligence-related damage.
6. Destruction of Property: If the leased property is destroyed, rendering the lease purposeless.
7. Demolition or Reconstruction: If the lessor needs to recover occupancy for demolition or reconstruction reasons.
8. Lessor's Intended Residence: If the lessor intends to reside in the leased property.
9. Lessee's Failure: If the lessee significantly fails to fulfill obligations or presents difficulties for the lease continuation.

**Limitation:** The lessee can only request contract renewal once. The renewed lease term is considered two years.

**Conditions of Renewal:** The renewed lease maintains the same conditions as the former one, although rent and deposit adjustments are possible within limits.

**Termination Procedure:** Termination of a lease set for renewal follows the procedures outlined in Article 6-2.

**Article 7: Rent Adjustment Requests**

1. If the rent or deposit for a leased house becomes unreasonable due to changes in taxes, public dues, or economic circumstances, either party may request an increase or decrease in rent or deposit. However, no increase request can be made within one year of signing the lease or agreeing to the initial rent or deposit increase. (Amended on Jul. 31, 2020)
2. The increase requested cannot exceed 1/20 of the agreed rent or deposit. However, local regulations may set different upper limits based on the housing lease market in each region.

**제6조의3(계약갱신 요구 등) ①** 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
  - 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
  - 나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
  - 다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우
8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우
9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

② 임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제1조의 범위에서 증감할 수 있다.

④ 제1항에 따라 갱신되는 임대차의 해지에 관하여는 제6조의2를 준용한다.

**제7조(차임 등의 증감청구권) ①** 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 이 경우 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다. <개정 2020. 7. 31.>

② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 본문의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있다. <신설 2020. 7. 31.>

According to South Korea's Housing Lease Protection Act, service members stationed at Osan Air Base have rights regarding early termination of their lease agreements.

**Early Termination Compensation:** If a lessor prematurely leases the property to a third party before the intended lease term ends, despite refusing renewal based on certain grounds, they must compensate the lessee for any resulting loss.

**Calculation of Compensation:** The compensation amount is determined as the greater of the following amounts:

- 3. Three months' worth of monthly rent paid at the time of refusal, including any converted deposit if applicable.
- 4. Two years' worth of the difference between the rent obtained from the third-party lease and the rent at the time of refusal.
- 5. Actual loss suffered by the lessee due to the refusal of renewal based on specific grounds.

These provisions aim to ensure fair treatment and compensation for service members facing early lease termination in South Korea, providing clarity and protection under the law.

Understanding these provisions empowers service members at Osan Air Base to navigate leases confidently and advocate for their rights effectively.

- 1. 임대인이 제1항제8호의 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였다라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.
- 2. 제5항에 따른 손해배상액은 거절 당시 당사자 간에 손해배상액의 예정에 관한 합의가 이루어지지 않는 한 다음 각 호의 금액 중 큰 금액으로 한다.
  - a. 갱신거절 당시 월차임(차임 외에 보증금이 있는 경우에는 그 보증금을 제7조의2 각 호 중 낮은 비율에 따라 월 단위의 차임으로 전환한 금액을 포함한다. 이하 "환산월차임"이라 한다)의 3개월분에 해당하는 금액
  - b. 2. 임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임 간 차액의 2년분에 해당하는 금액
  - c. 3. 제1항제8호의 사유로 인한 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해액