|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **최고인민법원의**  **도시 건물 임대차계약 분쟁 안건에 구체적인**  **법률을 적용하는 몇 가지 문제 심리에 관한 해석**  (2009년 6월 22일 최고인민법원 심판위원회 제1469회 회의 통과, 2020년 12월 23일 최고인민법원 재판위원회 제1823회 회의에서 통과한 <최고인민법원의 “최고인민법원의 민사 재판 업무 중 ‘중화인민공화국 공회법’을 적용하는 몇 가지 문제에 관한 해석” 등 27건 민사류 사법 해석 개정에 관한 수정>)  도시 건물 임대차계약 분쟁 안건을 정확하게 심리하고, 법에 의거 당사자의 합법적 권익을 보호하기 위해서 <중화인민공화국 민법전> 등 법률규정에 근거해 민사재판 이행을 결부시켜 본 해석을 제정한다.  **제1조** 본 해석에서 일컫는 도시 건물이라 함은 도시와 진(镇) 규획 구역 내 건물을 뜻한다.  향(鄕), 촌장(村莊) 규획 구역 내 건물 임대차계약 분쟁 안건은 본 해석을 참고해 처리할 수 있다. 단 법률에 별도 규정된 경우에는 해당 규정을 적용한다.  당사자가 국가 복리정책에 따라 공유 주택, 저가 임대 주택, 어포더블 하우징[[1]](#footnote-1)을 임대하여 발생한 분쟁 안건은 본 해석을 적용하지 않는다.  **제2조** 임대인이 건설공정규획허가증을 취득하지 않았거나 건설공정규획허가증의 규정에 따라 건설하지 않은 주택에 관하여 임차인과 체결한 임대차계약은 무효이다. 단, 1심 법정 변론 종결 전에 건설공정규획허가증을 취득하거나 주관부처의 건설 비준을 받은 경우, 인민법원은 유효로 인정하여야 한다.  **제3조** 임차인이 비준을 받지 않았거나 비준 내용에 따라 건설하지 않은 임시 건축물에 관하여 임차인과 체결한 임대차계약은 무효이다. 단, 1심 법정 변론 종결 전 주관부처의 건설 비준을 받은 경우, 인민법원은 유효로 인정하여야 한다.  임대기한이 임시 건축물의 사용기한을 초과할 경우, 초과 부분은 무효이다. 단, 1심 법정 변론 종결 전 주관부처의 사용기한 연장을 비준 받은 경우, 인민법원은 사용기한 연장내 임대기간은 유효한 것으로 인정하여야 한다.  **제4조** 건물 임대차계약이 무효이고, 당사자가 계약에 약정된 임대료 기준을 참고하여 건물 점유 사용비를 지불해 달라고 요구할 경우 인민법원은 일반적으로 이를 지지하여야 한다.  당사자가 계약 무효로 인해 당한 손실 배상을 요구할 경우, 인민법원은 민법전 제157조와 본 해석 제7조, 제11조, 제12조 규정에 따라 처리한다.  **제5조** 임대인이 동일한 건물에 관한 여러 건의 임대차계약을 체결하고, 계약이 모두 유효하다는 상황 하에 임차인 모두 계약 이행을 주장할 경우, 인민법원은 아래 순서에 따라 계약을 이행할 임차인을 확정한다.  5.1 이미 합법적으로 임대건물을 점유한 경우  5.2 이미 등기∙비안(備案) 수속을 처리한 경우  5.3 계약이 먼저 성립된 경우  임대주택을 취득할 수 없는 임차인이 계약해지, 손해배상을 요구할 경우, 민법전의 유관 규정에 따라 처리한다.  **제6조** 임차인이 임의로 건물 건축구조와 하중구조를 변경 또는 증축하고, 임대인이 요구한 합리적인 기한내 원상복구를 하지 않아 임대인이 계약 해지 및 손해배상을 요구할 경우, 인민법원은 민법전 제711조 규정에 따라 처리한다.  **제7조** 임차인이 임대인의 동의를 거쳐 인테리어를 하고, 임대차계약이 무효화될 때, 아직 형성되지 않는 부속 인테리어 물품을 임대인이 이용하기로 동의할 경우, 가격을 할인하여 임대인이 소유할 수 있다. 이용에 동의하지 않은 경우, 임차인이 철거할 수 있다. 철거로 인해 건물이 훼손될 경우 임차인이 원상복구의무를 다하여야 한다.  이미 형성된 부속 인테리어 물품을 임대인이 이용하기로 동의할 경우, 가격을 할인하여 임대인이 소유할 수 있다. 이용에 동의하지 않은 경우, 쌍방은 각자 계약 무효로 인한 과실에 따라 현재가치의 손실분을 분담한다.  **제8조** 임차인이 임대인의 동의를 거쳐 인테리어를 하고, 임대기간 만료 또는 계약 해지 시, 당사자간 별도 약정을 제외하고 형성되지 않은 부속 인테리어 물품은 임차인이 철거할 수 있다. 철거로 인해 건물이 훼손될 경우 임차인이 원상복구의무를 져야 한다.  **제9조** 임차인이 임대인의 동의를 거쳐 인테리어를 하고 계약 해지 시, 쌍방은 이미 형성된 부속 인테리어 물품 처리에 대해 약정하지 않은 경우, 인민법원은 아래 상황에 따라 구분하여 처리한다.  9.1 임대인의 위약으로 인해 계약이 해지되어, 임차인이 임대인에게 남은 임대기간 내 인테리어 잔존가치분의 손실 배상을 요구할 경우, 이를 지지하여야 한다.  9.2 임차인의 위약으로 인해 계약이 해지되어, 임차인이 임대인에게 남은 임대기간 내 인테리어 잔존가치분의 손실 배상을 요구할 경우, 이를 지지하지 않는다. 단, 임대인이 이용에 동의할 경우, 이용가치 범위내 적절하게 보상해 주어야 한다.  9.3 쌍방의 위약으로 인해 계약이 해지되고, 남은 임대기간 내의 인테리어 잔존가치분의 손실은 쌍방이 각자 과실에 따라 상응하는 책임을 진다.  9.4 불가항력으로 인해 쌍방의 사유로 인해 계약이 해지될 경우, 남은 임대기간 내의 인테리어 잔존가치분의 손실은 쌍방이 공평 원칙에 따라 분담한다. 법률에 별도 규정된 경우, 그 규정을 따른다.  **제10조** 임차인이 임대인의 동의를 거쳐 인테리어를 하고 임대기간 만료 시, 임차인이 임대인에게 부속 인테리어비용 보상을 요구할 경우, 이를 지지하지 않는다. 단, 당사자간 별도 약정된 경우는 제외한다.  **제11조** 임차인이 임대인의 동의를 거치지 않고, 인테리어 또는 증축하여 발생한 비용은 임차인이 부담한다. 임대인이 임차인에게 원상복구 또는 손해배상을 요구할 경우, 인민법원은 이를 지지하여야 한다.  **제12조** 임차인이 임대인의 동의를 거쳐 증축하고, 쌍방이 증축 비용의 처리에 대해 약정하지 않은 경우, 인민법원은 아래 상황에 따라 구분하여 처리한다.  12.1 합법적인 건설 수속을 처리한 경우, 증축 건설비용은 임대인이 부담한다.  12.2 합법적인 건설 수속을 처리하지 않은 경우, 증축 건설비용은 쌍방이 과실에 따라 분담한다.  **제13조** 건물 임대차계약이 무효, 이행기한 만료 또는 해지되어, 임대인이 건물을 비워줘야 할 의무가 있은 전차인에게 기한을 넘겨 빈 건물을 점유한 사용료 지불을 요구할 경우, 인민법원은 이를 지지하여야 한다.  **제14조** 임대건물에 임차인이 임대차계약에 따른 점유기한내 소유권 변경이 발생하고, 임차인이 건물 양수인에게 기존 임대차계약을 계속 이행해 줄 것을 요구할 경우, 인민법원은 이를 지지하여야 한다. 단, 임대건물이 아래 상황 중 하나에 해당하거나 당사자간 별도 약정된 경우는 제외한다.  14.1 건물이 임대전 이미 저당권을 설정되어 있었고, 저당권자가 저당권을 실행하여 소유권 변경이 발생한 경우  14.2 건물이 임대전 이미 법에 의거 인민법원에 압류당한 경우  **제15조** 임대인과 저당권자가 가격 할인, 임대건물을 팔아 채무를 상환하는 것에 합의한 경우 합리적인 기한내 임차인에게 통지하여야 한다. 임차인이 동등한 조건으로 건물 우선구매권을 요구할 경우, 인민법원은 이를 지지하여야 한다.  **제16조** 본 해석 시행전 이미 최종심이 나와 본 해석 시행 후 당사자가 재심을 신청하거나 재판감독절차에 따라 재심의 조건을 결정할 경우에는 본 해석을 적용하지 않는다. |  | **最高人民法院**  **关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体**  **应用法律若干问题的解释**  （2009年6月22日由最高人民法院审判委员会第1469次会议通过，根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于在民事审判工作中适用《中华人民共和国工会法》若干问题的解释〉等二十七件民事类司法解释的决定》修正）  为正确审理城镇房屋租赁合同纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》等法律规定，结合民事审判实践，制定本解释。  **第一条** 本解释所称城镇房屋，是指城市、镇规划区内的房屋。  乡、村庄规划区内的房屋租赁合同纠纷案件，可以参照本解释处理。但法律另有规定的，适用其规定。  当事人依照国家福利政策租赁公有住房、廉租住房、经济适用住房产生的纠纷案件，不适用本解释。  **第二条** 出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。  **第三条** 出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。  租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准延长使用期限的，人民法院应当认定延长使用期限内的租赁期间有效。  **第四条** 房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持。  当事人请求赔偿因合同无效受到的损失，人民法院依照民法典第一百五十七条和本解释第七条、第十一条、第十二条的规定处理。  **第五条** 出租人就同一房屋订立数份租赁合同，在合同均有效的情况下，承租人均主张履行合同的，人民法院按照下列顺序确定履行合同的承租人：  　　（一）已经合法占有租赁房屋的；  　　（二）已经办理登记备案手续的；  　　（三）合同成立在先的。  不能取得租赁房屋的承租人请求解除合同、赔偿损失的，依照民法典的有关规定处理。  **第六条** 承租人擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，在出租人要求的合理期限内仍不予恢复原状，出租人请求解除合同并要求赔偿损失的，人民法院依照民法典第七百一十一条的规定处理。  **第七条** 承租人经出租人同意装饰装修，租赁合同无效时，未形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有；不同意利用的，可由承租人拆除。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。  已形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有；不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。  **第八条** 承租人经出租人同意装饰装修，租赁期间届满或者合同解除时，除当事人另有约定外，未形成附合的装饰装修物，可由承租人拆除。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。  **第九条** 承租人经出租人同意装饰装修，合同解除时，双方对已形成附合的装饰装修物的处理没有约定的，人民法院按照下列情形分别处理：  　　（一）因出租人违约导致合同解除，承租人请求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失的，应予支持；  　　（二）因承租人违约导致合同解除，承租人请求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失的，不予支持。但出租人同意利用的，应在利用价值范围内予以适当补偿；  　　（三）因双方违约导致合同解除，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方根据各自的过错承担相应的责任；  （四）因不可归责于双方的事由导致合同解除的，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方按照公平原则分担。法律另有规定的，适用其规定。  **第十条** 承租人经出租人同意装饰装修，租赁期间届满时，承租人请求出租人补偿附合装饰装修费用的，不予支持。但当事人另有约定的除外。  **第十一条** 承租人未经出租人同意装饰装修或者扩建发生的费用，由承租人负担。出租人请求承租人恢复原状或者赔偿损失的，人民法院应予支持。  **第十二条** 承租人经出租人同意扩建，但双方对扩建费用的处理没有约定的，人民法院按照下列情形分别处理：  　　（一）办理合法建设手续的，扩建造价费用由出租人负担；  （二）未办理合法建设手续的，扩建造价费用由双方按照过错分担。  **第十三条** 房屋租赁合同无效、履行期限届满或者解除，出租人请求负有腾房义务的次承租人支付逾期腾房占有使用费的，人民法院应予支持。  **第十四条** 租赁房屋在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：  　　（一）房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；  （二）房屋在出租前已被人民法院依法查封的。  **第十五条** 出租人与抵押权人协议折价、变卖租赁房屋偿还债务，应当在合理期限内通知承租人。承租人请求以同等条件优先购买房屋的，人民法院应予支持。  **第十六条** 本解释施行前已经终审，本解释施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。 |

1. Affordable housing: 도심부에서 사무용 빌딩의 개발에 맞추어 공급되는 저 · 중 소득자를 위해 공급되는 주택으로 경제성과 실용성을 두루 갖춘 (정부에서 지원해 주는) 사회 보장형 주택을 의미함 [↑](#footnote-ref-1)