《住宅租赁保护法》的目的

▶ 立法目的

- 《住宅租赁保护法》通过对住宅用建筑物的租赁规定《民法》的特例，以保障国民居住生活的稳定为目的（《住宅租赁保护法》第1条）。

  ※ 尽管住宅租赁是依当事人之间的合意成立的合同，但违反《住宅租赁保护法》、对承租人不利的约定无效（《住宅租赁保护法》第10条）。此处“对承租人不利的约定无效”，并非指违反《住宅租赁保护法》规定的当事人约定全部无效，即使是违反该规定的约定，只要对承租人并无不利，仍然有效（大法院1995年10月12日宣告95다22283判决）。

《住宅租赁保护法》的适用范围

▶ 《住宅租赁保护法》的保护对象（人的适用范围）

类别	内容
自然人	《住宅租赁保护法》以保障作为自然人的国民居住生活的稳定为目的，因此其保护对象原则上为具有大韩民国国籍的人（参照《住宅租赁保护法》第1条）。
外国人及在外同胞	租赁住宅的外国人如已办理外国人登录，并进行了相当于迁入申报的滞留地变更申报，则例外地成为《住宅租赁保护法》的保护对象（规制 《出入境管理法》第31条、第88条之2第2款及大法院2016年10月13日宣告2015다14136判决）。
法人	- 除有特别情况外，法人不受《住宅租赁保护法》的保护。这是因为法人不仅无法以自己的名义办理居民登记以获得《住宅租赁保护法》的保护，而且即使以职员名义的居民登记具备了对抗力，也不能将其认定为法人的居民登记（大法院1997年7月11日宣告96다7236判决）。 - 例外地，韩国土地住宅公社及以住宅事业为目的设立的地方公社属于《住宅租赁保护法》的保护对象（《住宅租赁保护法》第3条第2款后段及《住宅租赁保护法施行令》第2条）。 - 此外，属于规制 《中小企业基本法》第2条规定的中小企业的法人，为所属职员居住而租赁住宅后，该法人选定的职员接受该住宅的交付并完成居民登记的，自次日起对第三人发生效力。租赁结束前该职员变更的，自该法人选定的新职员接受住宅交付并完成居民登记的次日起对第三人发生效力（《住宅租赁保护法》第3条第3款）。

▶ 《住宅租赁保护法》的适用范围（物的适用范围）

- 《住宅租赁保护法》适用于对住宅，即住宅用建筑物的全部或一部分进行租赁的情形，将该租赁住宅的一部分用于居住以外目的的，也同样适用（《住宅租赁保护法》第2条）。
- 《住宅租赁保护法》也适用于未办理传贳权登记的传贳合同（未登记传贳）（《住宅租赁保护法》第12条）。
- 但是，明显属于临时使用目的的租赁，不适用《住宅租赁保护法》（《住宅租赁保护法》第11条）。

对抗力与优先受偿权

▶ 对抗力

- “对抗力”是指承租人可以向第三人，即租赁住宅的受让人、继承出租权利的人及其他与租赁住宅有利害关系的人主张租赁内容的法律上的效力（《住宅租赁保护法》第3条第1款）。
- 要件

类别	内容
① 住宅的交付	为取得《住宅租赁保护法》规定的对抗力，需要“住宅的交付”（《住宅租赁保护法》第3条第1款）。
② 居民登记（迁入申报）	为取得《住宅租赁保护法》规定的对抗力，承租人须完成居民登记，此时以办理迁入申报之时视为已完成居民登记（《住宅租赁保护法》第3条第1款）。

※ 对抗力相关判例

- 已取得对抗力的承租人与其家属一起将居民登记迁往他处的，即使是暂时的，也属于整体性、终局性地脱离居民登记，对抗力因迁出而消灭；此后承租人即使再次向租赁住宅地址办理迁入申报，已消灭的对抗力也不会恢复，而是自新的迁入申报之时起取得新的对抗力（大法院1998年1月23日宣告97다43468判决）。
- 已取得对抗力的承租人与其家属继续占有该住宅，在保留家属居民登记的情况下仅承租人本人暂时迁移居民登记的，不能视为整体性、终局性地脱离居民登记，因此不丧失对第三人的对抗力（大法院1996年1月26日宣告95다30338判决）。

▶ 生效时间

» 承租人完成住宅交付及居民登记时，对抗力自次日起对第三人发生效力，以办理迁入申报之时视为已完成居民登记（《住宅租赁保护法》第3条第1款）。

※ 此处“自次日起对第三人发生效力”，是指自次日上午0时起产生对抗力（大法院1999年5月25日宣告99다9981判决）。

▶ 优先受偿权

- “优先受偿权”是指租赁住宅被拍卖或公卖时，从租赁住宅的变价款中优先于后顺位权利人及其他债权人受偿押金的权利（《住宅租赁保护法》第3条之2第2款）。
- 要件

» 优先受偿权在承租人具备 ① 对抗要件（住宅的交付及迁入申报）和 ② 租赁合同书上的确定日期时取得（《住宅租赁保护法》第3条之2第2款）。

※ “确定日期”是指为证明住宅租赁合同书在该文书作成之日已存在而在法律上认可的日期（大法院1998年10月2日宣告98다28879判决）。

※ 优先受偿权相关判例

- 承租人在完成住宅交付及迁入申报的当天或之前已在住宅租赁合同书上取得确定日期的，自完成住宅交付及迁入申报的次日上午0时起产生优先受偿权（大法院1999年3月23日宣告98다46938判决）。
- 为行使优先受偿权，优先受偿权的要件须存续至拍卖程序中分配要求截止日即拍定日（大法院1997年10月10日宣告95다44597判决）。

▶ 押金中一定金额的保护（最优先受偿权）

- 即使承租人因确定日期较晚而无法以先顺位受偿，只要在先顺位担保权人对租赁住宅申请拍卖登记之前已具备对抗力[① 住宅的交付、② 居民登记（迁入申报）]，就有权优先于其他担保物权人受偿押金中的一定金额（《住宅租赁保护法》第3条第1款及第8条第1款）。
- 据此，可获得优先受偿的承租人及押金中一定金额的范围和标准，经住宅租赁委员会审议，以下列区分的金额为上限。但是，押金中一定金额的范围和标准不得超过住宅价额（包括土地价额）的二分之一（《住宅租赁保护法》第8条第3款、《住宅租赁保护法施行令》第10条第1款及第11条）。

区分	承租人的范围	押金中一定金额的范围
首尔特别市	1亿6500万韩元	5500万韩元
《首都圈整备计划法》规定的过密抑制圈域（首尔特别市除外）、世宗特别自治市、龙仁市、华城市及金浦市	1亿4500万韩元	4800万韩元
广域市（《首都圈整备计划法》规定的过密抑制圈域所包含的地区及郡地区除外）、安山市、广州市、坡州市、利川市及平泽市	8500万韩元	2800万韩元
其他地区	7500万韩元	2500万韩元

※ 上述规定也适用于2021年5月11日当时存续中的租赁合同，但对于2021年5月11日之前已对租赁住宅取得担保物权的人，适用原规定[《住宅租赁保护法施行令》（总统令第31673号）附则第2条]。

租赁权登记命令制度

▶ 租赁权登记命令制度的意义

- “租赁权登记命令制度”是指：租赁结束后未能收回押金的承租人即使想搬家，一旦搬家，根据居民登记的持续性及住宅交付原则将丧失对抗力，因而存在无法搬家的问题。为保护承租人，承租人在租赁结束后未能收回押金时，可向法院申请租赁权登记命令，办理租赁权登记后，即使未收回押金而迁移地址，对抗力或优先受偿权也得以维持，从而可以安心搬家的补充制度（参照《大韩法律救助公团，网站法律信息》）。

▶ 申请要件及方法

- ① 租赁结束后 ② 押金未获返还的，承租人可向管辖租赁住宅所在地的地方法院・地方法院支院或市・郡法院申请租赁权登记命令（《住宅租赁保护法》第3条之3第1款）。

▶ 租赁权登记的效力

- 承租人完成依租赁权登记命令的执行而办理的租赁权登记后，取得对抗力和优先受偿权。但是，承租人在租赁权登记之前已取得对抗力或优先受偿权的，该对抗力或优先受偿权继续维持；租赁权登记之后，即使丧失对抗要件，也不丧失已取得的对抗力或优先受偿权（《住宅租赁保护法》第3条之3第5款）。
- 此后租赁已完成依租赁权登记命令执行的租赁权登记的住宅（租赁标的为住宅一部分的，仅限于该部分）的承租人，无权获得优先受偿权（《住宅租赁保护法》第3条之3第6款）。

▶ 费用的请求

- 承租人可就依上述规定申请租赁权登记命令及因此办理租赁权登记所产生的费用向出租人请求（《住宅租赁保护法》第3条之3第8款）。

租赁期限、默示更新及租金增减请求权等

▶ 最短存续期间的保障

- 未约定期限或约定期限不足2年的租赁，其期限视为2年。但是，承租人可以主张约定的不足2年的期限有效（《住宅租赁保护法》第4条第1款）。
- 即使租赁期限届满，在承租人收回押金之前，租赁关系视为存续（《住宅租赁保护法》第4条第2款）。

▶ 合同的默示更新

- 出租人在租赁期限届满前6个月至2个月期间内，未向承租人发出拒绝更新（更新拒絶）的通知，或未发出不变更合同条件则不予更新的通知的，视为在该期限届满时以与原租赁相同的条件重新租赁。承租人在租赁期限届满前2个月内未发出通知的，亦同（《住宅租赁保护法》第6条第1款）。

  ※ 但是，对于拖欠租金达2期（期）租金额（借賃額）或有其他明显违反承租人义务行为的承租人，不适用上述规定（《住宅租赁保护法》第6条第3款）。

※ 上述《住宅租赁保护法》第6条第1款的修订规定，适用于2020年12月10日以后首次签订或更新的租赁[《住宅租赁保护法》（法律第17363号）附则第2条]。

- 此时，租赁的存续期间视为2年。但是，合同更新后，承租人可随时向出租人通知解除合同（契約解止），该解除自出租人收到通知之日起经过3个月后生效（《住宅租赁保护法》第6条第2款及第6条之2）。

▶ 合同更新要求等

- 尽管有上述规定，承租人在租赁期限届满前6个月至2个月期间内要求更新合同的，出租人无正当理由不得拒绝（《住宅租赁保护法》第6条之3第1款正文及第6条第1款）。
- 但是，存在下列情形之一的，可以拒绝更新合同（《住宅租赁保护法》第6条之3第1款但书）。
  1. 承租人有拖欠租金达2期租金额的事实的
  2. 承租人以虚假或其他不正当方法租赁的
  3. 经双方协商，出租人向承租人提供了相当补偿的
  4. 承租人未经出租人同意将标的住宅的全部或一部分转租（轉貸）的
  5. 承租人因故意或重大过失损毁所租住宅的全部或一部分的
  6. 所租住宅的全部或一部分灭失，无法实现租赁目的的
  7. 出租人因下列事由之一，为拆除或重建标的住宅的全部或大部分而需要恢复对标的住宅的占有的
     - ✓签订租赁合同时已向承租人具体告知包括施工时间及所需期间等在内的拆除或重建计划，并按该计划进行的
     - ✓建筑物因老旧・毁损或部分灭失等存在安全事故隐患的
     - ✓依其他法令进行拆除或重建的
  8. 出租人（包括出租人的直系尊亲属・直系卑亲属）欲实际居住于标的住宅的
  9. 其他承租人明显违反承租人义务或存在难以继续租赁的重大事由的
- 承租人仅可行使一次合同更新要求权，此时更新后租赁的存续期间视为2年。但是，合同更新后，承租人可随时向出租人通知解除合同（契約解止），该解除自出租人收到通知之日起经过3个月后生效（《住宅租赁保护法》第6条之3第2款・第4款及第6条之2但书）。
- 更新后的租赁视为以与原租赁相同的条件重新签订。但是，租金与押金可在《住宅租赁保护法》第7条的范围内增减（《住宅租赁保护法》第6条之3第3款）。

- 出租人（包括出租人的直系尊亲属・直系卑亲属）以欲实际居住于标的住宅为由拒绝更新，却在若未拒绝更新要求则应更新的期间届满前，无正当理由将标的住宅出租给第三人的，出租人应赔偿承租人因拒绝更新而遭受的损失（《住宅租赁保护法》第6条之3第5款）。
- 上述损害赔偿额，除拒绝当时当事人之间就损害赔偿额的预定达成协议外，以下列金额中较大者为准（《住宅租赁保护法》第6条之3第6款）。

  » 拒绝更新当时月租金（除租金外另有押金的，包括将该押金按《住宅租赁保护法》第7条之2各项中较低比率换算为月租金的金额。以下称“换算月租金”）3个月份的金额

  » 出租人出租给第三人所得的换算月租金与拒绝更新当时换算月租金之间差额的2年份金额

  » 承租人因出租人（包括出租人的直系尊亲属・直系卑亲属）以欲实际居住于标的住宅为由拒绝更新而遭受的损失额

▶ 租金等的增减请求权

- 约定的租金或押金因租赁住宅相关的税金、公共费用及其他负担的增减或经济情况的变动而变得不适当时，当事人可就将来请求增减（《住宅租赁保护法》第7条第1款前段）。
- 此时，增额请求不得在租赁合同签订或约定租金、押金增额后1年内提出（《住宅租赁保护法》第7条第1款后段）。
- 增额请求不得超过约定租金或押金的5%。但是，特别市・广域市・特别自治市・道及特别自治道可考虑辖区内各地区的租赁市场条件等，在5%的范围内以条例另行规定增额请求的上限（《住宅租赁保护法》第7条第2款）。

▶ 租赁权的继承

- 承租人无继承人而死亡的，在该住宅中共同生活的事实婚姻关系人继承承租人的权利和义务（《住宅租赁保护法》第9条第1款）。
- 承租人死亡时，死亡当时的继承人未在该住宅中共同生活的，由在该住宅中共同生活的事实婚姻关系人与二亲等以内的亲属共同继承承租人的权利和义务（《住宅租赁保护法》第9条第2款）。
- 但是，承租人死亡后1个月内，上述继承对象向出租人表示反对意思的，不继承权利和义务（《住宅租赁保护法》第9条第3款）。
- 上述情形中，租赁关系所产生的债权・债务归属于继承承租人权利义务的人（《住宅租赁保护法》第9条第4款）。

※ 其他有关住宅租赁的详细内容，可在本网站的<住宅租赁>内容中查看。

本信息以2026年8月15日为准编写。

- 生活法令信息不能作为具有法律效力的有权解释（决定、判断）的依据，也不具有作为各类申报、不服请求等的证据材料的效力。
- 有关具体法令的询问，请咨询主管机关或国民申闻鼓。
- 对上述内容的网站改进意见，请通过网站改进意见栏目提出。
- 本资料为韩文原文的中文译本，仅供参考，如有差异以韩文原文为准。