

翻 訳

# 韓国における「住宅賃貸借保護法」及び 「住宅賃貸借保護法施行令」(1)

金 鉉 善 訳

韓国における「住宅賃貸借保護法」は、1981年に制定され、18回の改正を経て、現在に至っている。本稿では、2016年に改正された「住宅賃貸借保護法」(2017年5月30日施行予定を含む。なお、施行予定の条文については、四角で囲む。)及び「住宅賃貸借保護法施行令」の翻訳を2回に分けて掲載する。

本翻訳にあたっては、できるだけ韓国語に忠実に訳している<sup>(1)</sup>。

## 「住宅賃貸借保護法」

[施行 2016.12.1]

[法律第 14242 号、2016.5.29、他法改正]

**第 1 条 (目的)** この法律は、住居用の建物の賃貸借について「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。

[全文改正 2008.3.21]

**第 2 条 (適用範囲)** この法律は、住居

用の建物(以下「住宅」という。)の全部又は一部の賃貸借について適用する。その賃借住宅の一部が住居外の目的として使用される場合にも、同様とする。

[全文改正 2008.3.21]

**第 3 条 (対抗力等)** ①賃貸借は、その登記がない場合においても、賃借人が住宅の引渡し及び住民登録を完了したときは、その翌日から第三者に対して効力を生ずる。この場合において、転入申告をしたときは、住民登録がされたものとみなす。

②住宅都市基金を財源にして、低所得層の無住宅者に住居生活の安定を目的として伝賃賃貸住宅を支援する法人が住宅を賃借した後に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しを受けて住民登録を完了したときは、第 1 項の規定を準用する。この場合において、対抗力が認められる法人は、大統領令で定める。<改正

(1) たとえば、執行権原(日本の債務名義にあたる)、不動産仲介士(日本の宅地建物取扱主任者にあたる)、郡守(郡の長)、高位公務員団(国家公務員のうち一部の高位職公務員を中下位職と区別して管理する制度)及び行政区域単位である。なお、韓国の行政区域単位は、特別市、特別自治市、広域市、道、特別自治道、市、郡、区、邑、面、洞、里となっている。ただし、法院は裁判所に、支院は支部に、解止は告知に、法務士は司法書士に表記する。

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にその法人が選定した職員が当該住宅の引渡しを受けて住民登録を完了したときは、第1項の規定を準用する。賃貸借の終了前にその職員が交替する場合には、その法人が選定した新しい職員が住宅の引渡しを受けて住民登録を完了した翌日から第三者に対して効力を生ずる。<新設 2013.8.13 >

④賃借住宅の譲受人(その他賃貸する権利を承継した者を含む。)は、賃貸人の地位を承継したものとみなす。<改正 2013.8.13 >

⑤この法律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項及び第3項並びに同法第578条の規定を準用する。<改正 2013.8.13 >

⑥第5項の場合には、同時履行の抗弁権に関する「民法」第536条の規定を準用する。<改正 2013.8.13 >

[全文改正 2008.3.21]

**第3条の2(保証金の回収)** ①賃借人(第3条第2項及び第3項の法人を含む。以下同じ。)が賃借住宅に対して保証金返還請求訴訟の確定判決その他これに準ずる執行権原に基づいて競売を申請する場合には、執行開始の要件に関する「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。<改正 2013.8.13 >

②第3条第1項、第2項又は第3項の對抗要件及び賃貸借契約証書(第3条第2項及び第3項の場合には、法人と賃貸人との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、賃借住宅(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がある。<改正 2013.8.13 >

③賃借人は、賃借住宅を譲受人に引き渡さなければ、第2項による保証金を受けることができない。

④第2項又は第7項による優先弁済の順位及び保証金に対して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の申立てをすることができ

る。<改正 2013.8.13 >  
⑤第4項により競売裁判所に異議の申立てをする場合には、「民事執行法」第152条から第161条までの規定を準用する。

⑥第4項により異議の申立てを受けた滞納処分庁は、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項により優先弁済権を承継した金融機関等を相手方にして訴えを提起したことを証明するときは、当該訴訟の終結まで異議が申し立てられた範囲内において賃借人又は第7項により優先弁済権を承継した金融機関等に対する保証金の弁済を留保して、残額を配分しなければならぬ。この場合において、留保された保証金は、訴訟の結果によって配分する。<改正 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項による優先弁済権を取得した賃借人の保証金返還債権を契約によって譲り受けた場合には、譲り受けた金額の範囲内において、優先弁済権を承継する。<新設 2013.8.13、2015.1.6、2016.5.29 >

1. 「銀行法」による銀行
2. 「中小企業銀行法」による中小企業銀行
3. 「韓国産業銀行法」による韓国産業銀行
4. 「農業協同組合法」による農協銀行
5. 「水産業協同組合法」による水協銀行

6. 「郵便局預金及び保険に関する法律」による逋信官署
7. 「韓国住宅金融公社法」による韓国住宅金融公社
8. 「保険業法」第 4 条第 1 項第 2 号の二の保証保険を保険種目として許可を受けた保険会社
9. 「住宅都市基金法」による住宅都市保証公社
10. その他第 1 号から第 9 号までに準ずるものとして大統領令で定める機関

⑧第 7 項により優先弁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、優先弁済権を行使することができない。＜新設 2013.8.13＞

1. 賃借人が第 3 条第 1 項、第 2 項又は第 3 項の対抗要件を喪失した場合
2. 第 3 条の 3 第 5 項による賃借権登記が抹消された場合
3. 「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、優先弁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告知することができない。＜新設 2013.8.13＞

[全文改正 2008.3.21]

**第 3 条の 3（賃借権登記命令）** ①賃貸借の終了後に保証金が返還されていない場合において、賃借人は、賃借住宅の所在地を管轄する地方裁判所若しくは地方裁判所支部又は市若しくは郡の裁判所に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書には、次の各号の事項を記載しなければならないし、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＞

1. 申請の趣旨及び理由
2. 賃貸借の目的住宅（賃貸借の目的

が住宅の一部である場合には、当該部分の図面を添付する。）

3. 賃借権登記の原因となった事実（賃借人が第 3 条第 1 項、第 2 項若しくは第 3 項による対抗力を取得又は第 3 条の 2 第 2 項による優先弁済権を取得した場合には、その事実）

4. 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ついては、「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 項及び第 2 項本文、第 289 条、第 290 条第 2 項のうち第 288 条第 1 項に関する部分、第 291 条並びに第 293 条の規定を準用する。この場合において、「仮差押」とあるのは「賃借権登記」と、「債権者」とあるのは「賃借人」と、「債務者」とあるのは「賃貸人」とする。

1. 賃借権登記命令の申請に対する裁判
2. 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
3. 賃借権登記命令の取消申請及びそれに対する裁判
4. 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て、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を完了したときは、第 3 条第 1 項、第 2 項又は第 3 項による対抗力及び第 3 条の 2 第 2 項による優先弁済権を取得する。ただし、賃借権登記以前に賃借人が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は、そのまま維持され、賃借権登記以後には、第 3 条第 1 項、第 2 項又は第 3 項の対抗要件を喪失し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されている住宅(賃貸借の目的が住宅の一部である場合は、その部分に限る。)をその後に賃借した賃借人は、第8条による優先弁済を受ける権利がない。

⑦賃借権登記の嘱託、登記官の賃借権登記の記入等の賃借権登記命令を施行するのに必要な事項は、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要した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。この場合において、第3項、第4項及び第8項中「賃借人」とあるのは、「金融機関等」とする。〈新設 2013.8.13〉

[全文改正 2008.3.21]

第3条の4(「民法」による住宅賃貸借登記の効力等)①「民法」第621条による住宅賃貸借登記の効力については、第3条の3第5項及び第6項の規定を準用する。

②賃借人が対抗力又は優先弁済権を備えて「民法」第621条第1項により賃貸人の協力を得て賃貸借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1号から第5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し、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 2011.4.12〉

1. 住民登録を完了した日
2. 賃借住宅を占有した日
3. 賃貸借契約証書上の確定日付を受けた日

[全文改正 2008.3.21]

第3条の5(競売による賃借権の消滅)

賃借権は、賃借住宅に対して「民事執行法」による競売が行われた場合には、その賃借住宅の競売によって消滅する。ただし、保証金がすべて弁済されていない、対抗力のある賃借権は、この限りでない。

[全文改正 2008.3.21]

第3条の6(確定日付の付与及び賃貸借の情報提供等)①第3条の2第2項の確定日付は、住宅所在地の邑事務所、面事務所若しくは洞住民センター、市(特別市、広域市及び特別自治市は除外し、特別自治道は含む。)、郡若しくは区(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記所又は「公証人法」による公証人(以下この条において「確定日付の付与機関」という。)が付与する。

②確定日付の付与機関は、当該住宅の所在地、確定日付の付与日、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。この場合において、電算処理情報組織を利用することができる。

③住宅の賃貸借に利害関係を有する者は、確定日付の付与機関に当該住宅の確定日付の付与日、借賃及び保証金等の情報提供を求めることができる。この場合において、要請を受けた確定日付の付与機関は、正当な事由なくこれを拒否することができない。

④賃貸借契約を締結しようとする者は、賃貸人の同意を得て確定日付の付与機関に第3項による情報提供を求めることができる。

⑤第1項、第3項若しくは第4項により確定日付の付与を受け、又は情報提供を受けようとする者は、手数料を支払わなければならない。

⑥確定日付簿に記載すべき事項、住宅の賃貸借に利害関係を有する者の範囲、確定日付の付与機関に求めることができる情報の範囲、手数料その他確

定日付の付与事務及び情報提供等に必要事項は、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 (賃貸借の期間等)** ①期間の定めがない、又は 2 年未満で定めた賃貸借は、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。

②賃貸借の期間が満了した場合にも、賃借人が保証金の返還を受けるまでは、賃貸借関係が存続するものとみなす。

[全文改正 2008.3.21]

**第 5 条** 削除 < 1989.12.30 >

**第 6 条 (契約の更新)** ①賃貸人が賃貸借の期間満了の 6 ヶ月前から 1 ヶ月前までに賃借人に対して更新拒絶の通知をせず、又は契約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時に前の賃貸借と同一の条件で再度賃貸借をしたものとみなす。賃借人が賃貸借の期間満了の 1 ヶ月前までに通知しない場合にも、同様とする。

②第 1 項の場合において、賃貸借の存続期間は、2 年とみなす。 < 改正 2009.5.8 >

③ 2 度の借賃額に達するまで延滞その他賃借人としての義務を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。

[全文改正 2008.3.21]

**第 6 条の 2 (黙示的更新における契約の告知)** ①第 6 条第 1 項により契約が更新された場合において、同条第 2 項にかかわらず、賃借人は、いつでも賃貸人に契約の告知を通知することができる。 < 改正 2009.5.8 >

②第 1 項による告知は、賃貸人がその通知を受けた日から 3 ヶ月が経過することによって、その効力が発生する。

[全文改正 2008.3.21]

**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借住宅に関する租税、公課金その他の負担の増減又は経済事情の変動によって不相当となったときは、将来に向かってその増減を請求することができる。ただし、増額の割合を超えることができない。

[全文改正 2008.3.21]

**第 7 条の 2 (月借賃への切替時における算定率の制限)** 保証金の全部又は一部を月単位の借賃に切り替える場合において、その切り替える金額は、次の各号のうち低い割合をかけた月借賃の範囲を超えることができない。 < 改正 2010.5.17、2013.8.13、2016.5.29 >

1. 「銀行法」による銀行が適用する貸出金利及び当該地域の経済状況等を考慮して大統領令で定める割合
2. 韓国銀行が公示した基準金利に大統領令で定める利率を足した割合

[全文改正 2008.3.21]

**第 8 条 (保証金のうちの一定額の保護)**

①賃借人は、保証金のうちの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がある。この場合において、賃借人は、住宅に対する競売申請の登記前に第 3 条第 1 項の要件を備えなければならない。

②第 1 項の場合には、第 3 条の 2 第 4 項から第 6 項までの規定を準用する。

③第 1 項により優先弁済を受ける賃借人並びに保証金のうちの一定額の範囲及び基準は、第 8 条の 2 に基づく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、保証金のうちの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 2008.3.21]

**第 8 条の 2 (住宅賃貸借委員会)** ①第 8 条により優先弁済を受ける賃借人並びに保証金のうちの一定額の範囲及び

基準を審議するために、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人を含む9人以上15人以下の委員で構成する。

③委員会の委員長は、法務部次官となる。

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委嘱するが、次の第1号から第5号までに該当する委員をそれぞれ1人以上委嘱しなければならないし、委員のうち2分の1以上は第1号、第2号又は第6号に該当する者を委嘱しなければならない。<改正 2013.3.23 >

1. 法学、経済学又は不動産学等を専攻し住宅賃貸借関連の専門知識を備えた者として公認された研究機関で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
2. 弁護士、鑑定評価士、公認会計士、税理士又は公認仲介士として5年以上当該分野で従事し住宅賃貸借関連業務の経験が豊富な者
3. 企画財政部の物価関連業務を担当する高位公務員団に属する公務員
4. 法務部の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。)
5. 国土交通部の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
6. その他住宅賃貸借関連の学識及び経験が豊富な者とし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事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2009.5.8]

**第9条 (住宅賃借権の承継)** ①賃借人が相続人なしに死亡した場合には、その住宅で家庭生活をして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賃借人が死亡した時に死亡当時の相続人がその住宅で家庭生活をしていない場合には、その住宅で家庭生活をしていた事実上の婚姻関係にある者と2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項及び第2項の場合において、賃借人の死亡後1ヶ月以内に賃借人に対し第1項及び第2項による承継対象者が反対意思を表示したときは、この限りでない。

④第1項及び第2項の場合において、賃貸借関係から生じた債権及び債務は、賃借人の権利義務を承継した者に帰属する。

[全文改正 2008.3.21]

**第10条 (強行規定)** この法律に違反した約定として賃借人に不利なものは、無効とする。

[全文改正 2008.3.21]

**第10条の2 (超過借賃等の返還請求)** 賃借人が第7条による増額の割合を超過して借賃若しくは保証金を支給又は第7条の2による月借賃の算定率を超過して借賃を支給した場合には、超過支給された借賃又は保証金の相当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)** この法律は、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。

[全文改正 2008.3.21]

**第12条 (未登記伝賃への準用)** 住宅の登記をしていない伝賃契約については、この法律を準用する。この場合において、「伝賃金」とあるのは、「賃貸借の保証金」とする。

[全文改正 2008.3.21]

**第13条 (「少額事件審判法」の準用)** 賃借人が賃借人に対して提起する保証金返還請求訴訟については、「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。  
[全文改正 2008.3.21]

**第 14 条 (住宅賃貸借紛争調停委員会)**

①この法律の適用を受ける住宅賃貸借に関連する紛争を審議及び調停するために、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「市及び道」という。)は、その地方自治団体の実情を考慮して調停委員会を置くことができる。

②調停委員会は、次の各号の事項を審議及び調停する。

1. 借賃又は保証金の増減に関する紛争
2. 賃貸借の期間に関する紛争
3. 保証金又は賃借住宅の返還に関する紛争
4. 賃借住宅の維持又は修繕義務に関する紛争
5. 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き、その事務局の組織及び人材等に必要な事項は、大統領令で定める。

④事務局の調停委員会の業務担当者は、他の役職の業務を兼任してはならない。

[本条新設 2016.5.29]

[施行日：2017.5.30] 第 14 条

**第 15 条 (予算の支援)** 国は、調停委員会の設置及び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]

[施行日：2017.5.30] 第 15 条

**第 16 条 (調停委員会の構成及び運営)**

①調停委員会は、委員長 1 人を含む 5 人以上 30 人以下の委員で構成する。

②公団の調停委員会の委員は公団の理事長が任命又は委嘱し、市及び道の調停委員会の委員は当該地方自治団体の長が任命又は委嘱する。

③調停委員会の委員は、住宅賃貸借に関する学識及び経験が豊富な者として、次の各号のいずれかに該当する者とする。この場合において、第 1 号から第 4 号までに該当する委員を各 1 人以上委嘱しなければならないし、委員のうち 5 分の 2 以上は第 2 号に該当する者でなければならない。

1. 法学、経済学又は不動産学等を専攻し、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
2. 判事、検事又は弁護士として 6 年以上在職した者
3. 鑑定評価士、公認会計士、司法書士又は公認仲介士として住宅賃貸借関連業務に 6 年以上従事した者
4. 「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
5. 当該地方自治団体に住宅賃貸借関連業務を担当する 4 級以上の公務員
6. その他住宅賃貸借関連の学識及び経験が豊富な者として大統領令で定める者

④調停委員会の委員長は、第 3 項第 2 号に該当する委員らから互選する。

⑤調停委員会の委員長は、調停委員会を代表してその職務を総括する。

⑥調停委員会の委員長がやむを得ない事由により職務を遂行することができない場合には、調停委員会の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りの任期とする。

⑧調停委員会は、調停委員会の委員長

又は第3項第2号に該当する調停委員1人以上を含む在籍委員の過半数の出席と出席委員の過半数の賛成で議決する。

⑨その他調停委員会の設置、構成及び運営等に必要事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2016.5.29]

[施行日：2017.5.30] 第16条

**第17条 (調停部の構成及び運営) ①** 調停委員会は、紛争の効率的な解決のために、3人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2号に該当する者が1人以上含まなければならないし、その中から調停委員会の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及び調停する。

1. 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

2. 調停委員会が事件を特定して調停部に審議及び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と出席委員の過半数の賛成で議決する。

⑤第4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、構成及び運営等に必要事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2016.5.29]

[施行日：2017.5.30] 第17条

**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]

[施行日：2017.5.30] 第18条

**第19条 (調停委員の身分保障) ①** 調停委員は、自分の職務を独立に遂行し、住宅賃貸借紛争の審理及び判断に関し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嘱されない。

1. 第18条に該当する場合

2. 身体上又は精神上の障害により職務を遂行することができなくなった場合

[本条新設 2016.5.29]

[施行日：2017.5.30] 第19条

**第20条 (調停委員の除斥等) ①** 調停委員が次の各号のいずれかに該当する場合には、その職務の執行から除斥される。

1. 調停委員又はその配偶者若しくは配偶者であった者が当該紛争事件の当事者となる場合

2. 調停委員が当該紛争事件の当事者と親族関係にある、又はあった場合

3. 調停委員が当該紛争事件について陳述、鑑定又は法律諮問をした場合

4. 調停委員が当該紛争事件について当事者の代理人として関与又は関与した場合

②事件を担当する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、事件を担当する調停委員に公正な職務の執行を期待することが難しい事情がある場合において、調停委員会に忌避申請をすることができる。

④忌避申請に関する決定は調停委員会がし、当該調停委員及び当事者の双方はその決定に不服を申し立てることができない。

⑤第3項による忌避申請があるときは、調停委員会は、その申請に対する決定があるまで調停手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項に該当する場合において、調停委員会の許可を受けずに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]

[施行日：2017.5.30] 第20条

**第21条(調停の申請等)** ①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公団又は市及び道の調停委員会に紛争の調停を申請することができる。

②調停委員会は、申請者が調停を申請するときに、調停の手續及び調停の効力等の紛争調停につい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において、申請を却下する。この場合において、その事由を申請人に通知しなければならない。

1. 既に当該紛争調停について裁判所に訴えが提起又は調停申請があった後に訴えが提起された場合
2. 既に当該紛争調停について「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基づく調停が申請された場合
3. 既に当該紛争調停についてこの法律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された場合
4. 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
5. 被申請人が調停手續に応じない意思を通知又は調停申請書の送達を受けた日から7日以内になんらの意思も通知しない場合
6. 申請者が正当な事由なく調査に応じない、又は2回以上出席要求に応じない場合

[本条新設 2016.5.29]

[施行日：2017.5.30] 第21条

**第22条(調停の手續)** ①調停委員会の委員長は、調停の申請を受け付けたら、被申請人に調停申請書を送達しなければならない。この場合において、第21条第2項の規定を準用する。

②第1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ようとする意思を調停委員会に通知したときは、調停手續が開始される。

③調停書類の送達等の調停の手續に関し必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2016.5.29]

[施行日：2017.5.30] 第22条

**第23条(処理期間)** ①調停委員会は、紛争調停の申請を受けた日から60日以内にその紛争調停を完了しなければならない。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日の範囲内でその期間を延長することができる。

②調停委員会は、第1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]

[施行日：2017.5.30] 第23条

**第24条(調査等)** ①調停委員会は、調停のために必要と認める場合において、申請人、被申請人、紛争関連の利害関係人若しくは参考人を出席させ、陳述させ、又は調停に必要な資料若しくは物等を提出するよう求めることができる。

②調停委員会は、調停のために必要と認める場合において、調停委員又は事務局の職員をして調停の対象物及びその関連資料について調査又は資料収集をさせることができる。この場合において、調停委員又は事務局の職員は、その権限を示す証票を所持し、これを関係人に示さなければならない。

③調停委員会の委員長は、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「市及び道知事」という。)に対し当該調停業務に参考するために近隣地域の確定日付の資料及び保証金の月借賃への転換率等の適切なレベルの賃貸料の算定のための資

料を求めることができる。この場合において、市及び道知事は、正当な事由がなければ、調停委員会の委員長の要請に従わなければならない。

[本条新設 2016.5.29]

[施行日：2017.5.30] 第 24 条

**第 25 条 (調停しない旨の決定)** ① 調停委員会は、当該紛争がその性質上調停をするに適切でないことを認め、又は当事者が不当な目的のために調停を申請したものと認めるときは、調停をしないことができる。

② 調停委員会は、第 1 項により調停をしないことに決定したときは、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]

[施行日：2017.5.30] 第 25 条

**第 26 条 (調停の成立)** ① 調停委員会が調停案を作成した場合には、その調停案を遅滞なく各当事者に通知しなければならない。

② 第 1 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に表示しない場合には、調停を拒否したものとみなす。

③ 第 2 項により各当事者が調停案を受諾した場合には、調停案と同じ内容の合意が成立したものとみなす。

④ 第 3 項による合意が成立した場合において、調停委員会の委員長は、調停案の内容を調停書として作成する。調停委員会の委員長は、各当事者間において金銭その他の代替物の支給又は不動産の引渡しに関して強制執行を承諾する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]

[施行日：2017.5.30] 第 26 条

**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、執行力の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 項の規定を適用しない。

[本条新設 2016.5.29]

[施行日：2017.5.30] 第 27 条

**第 28 条 (秘密保持義務)** 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、職務上知り得た情報を他人に漏洩又は職務上の目的外に使用してはならない。

[本条新設 2016.5.29]

[施行日：2017.5.30] 第 28 条

**第 29 条 (他の法律の準用)** 調停委員会の運営及び調停の手續に関してこの法律で規定しない事項については、「民事調停法」を準用する。

[本条新設 2016.5.29]

[施行日：2017.5.30] 第 29 条

**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には、法務部長官が書式を定めて勧告する住宅賃貸借標準契約書を優先的に使用する。ただし、当事者が他の書式を使用することに合意した場合には、この限りでない。

[本条新設 2016.5.29]

**第 31 条 (罰則の適用による公務員擬制)**

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]

[施行日：2017.5.30] 第 31 条 (住宅賃貸借紛争調停委員会に関する部分のみ該当する。)