

루리 위키 > 가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

묵시적 갱신된 전월세 계약 해지 통보: 3개월...

루리의 줍줍이 정리한 글



묵시적 갱신된 전월세 계약 해지 통보: 3개월 효력 정리

루리

주택임대차에서 갱신 거절·조건변경 통지 없이 기간이 지나 묵시적으로 갱신되면, 임차인은 언제든지 해지를 통지할 수 있고 효력은 임대인이 통지를 받은 날부터 3개월 뒤에 생겨요.

주택임대차에서 갱신 거절·조건변경 통지 없이 기간이 지나 묵시적으로 갱신되면, 임차인은 언제든지 해지를 통지할 수 있고 효력은 임대인이 통지를 받은 날부터 3개월 뒤에 생겨요.

국가법령정보센터 주택임대차보호법(2026-01-02 시행 조문)과 찾기쉬운 생활법령정보 안내(2026-09 확인 표기)를 정리한 일반 설명이에요. 개별 분쟁은 상담 기관에 확인하세요. 예시는 설명용 **가상 예시**예요. 보증금 반환 절차는 별도 글에서 다루니 여기서는 갱신·해지 통보만 봐요.

1 1. 묵시적 갱신이란

항목	내용
근거	주택임대차보호법 제6조 (https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법/제6조)
요건	임대인이 기간 만료 6개월 전부터 2개월 전까지 갱신 거절·조건변경 통지를 하지 않음
임차인	같은 기간에 임차인이 통지하지 않은 경우도 포함
효과	같은 조건으로 다시 계약한 것으로 봄, 갱신된 기간은 2년
예외	임차인이 2기 차임 연체 등 의무를 현저히 위반하면 적용되지 않음

- 2020년 12월 10일 이후 체결·갱신된 계약은 6개월~2개월 구간이 적용된다고 안내돼요. 그 이전 계약은 1개월 구간이었어요.

2 2. 임차인 해지 통보와 3개월

- 제6조의2 제1항: 묵시적으로 갱신된 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있어요.
- 제6조의2 제2항: 해지의 효력은 임대인이 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 생겨요.
- 임차인이 2년 기간을 그대로 주장할 수도 있다고 안내돼요.
- 계약갱신요구권(제6조의3)으로 갱신된 경우에도 해지는 제6조의2를 따라요.

3 3. 임대인은 어떤가요

- 생활법령정보는 임대인의 해지 통고에 대해 민법 제635조 (<https://www.law.go.kr/법령/민법/제635조>)·제636조를 근거로 들어 안내해요. 기간과 요건은 임차인과 다르니 **공식 확인**하세요.
- 전세권(민법)의 묵시적 갱신은 기간 정함이 없는 것으로 보고, 통고 후 6개월이 지나면 소멸한다고 안내돼요. 주택임대차와 구별하세요.

4 4.해지 통보 순서

- 계약서와 갱신 시점(원래 만료일 6개월~2개월 전 구간에 통지가 있었는지) 확인
- 해지 통지서 작성(계약 당사자, 주소, 해지 의사, 작성일)
- 임대인에게 도달할 수 있는 방법으로 발송하고 증거를 남기기
- 도달일 기준 3개월 뒤를 달력에 표시
- 퇴거·보증금 반환 일정을 임대인과 조율

5 5.가상 예시

G씨의 계약이 3월 31일 만료인데 양쪽 모두 통지가 없어 묵시적으로 갱신됐어요. G씨가 7월 1일에 해지를 통지하고 임대인이 7월 3일 받았다면, 효력은 받은 날을 기준으로 3개월 뒤인 10월 초로 계산돼요. 정확한 날짜 산정은 **공식 확인**하세요.

6 6.알아 두면 좋은 점

- 3개월 동안은 차임을 내는 것이 일반적이라고 안내돼요. 만료 전 이사 계획이 있으면 이 기간을 먼저 계산하세요.
- 통지는 말보다 기록이 남는 방식이 안전해요.
- 새 임차인을 구하는 시점과 3개월 효력 시점이 어긋나지 않게 일정을 맞추세요.
- 갱신요구 뒤 해지 통지의 종료일이 문제된 사건이 있어요(대법원 2024. 1. 11. 선고). 세부는 대법원 판례속보에서 확인하세요.

7 7.실수하기 쉬운 점

- 3개월을 통지 발송일로 세기(받은 날 기준이에요)
- 구두로만 말하고 증거를 남기지 않기
- 전세권 설정 계약과 일반 임대차를 같은 규칙으로 보기

8 8.체크리스트

- 묵시적 갱신 여부(통지 구간)를 확인했다
- 해지 통지서를 서면으로 작성했다
- 도달 증거를 남겼다
- 3개월 효력 시점을 달력에 적었다
- 차임·보증금 정산 일정을 정리했다

9 용어 정리

- **묵시적 갱신(묵시의 갱신)**: 통지가 없어 같은 조건으로 계약이 이어지는 것이예요.
- **해지 통지**: 계약을 끝내겠다는 의사표시예요.
- **계약갱신요구권**: 임차인이 1회 2년 갱신을 요구할 수 있는 권리예요(제6조의3).
- **도달**: 통지가 상대방이 알 수 있는 상태에 놓인 것이예요.

10 근거로 삼은 공식 출처

- 국가법령정보센터 주택임대차보호법 제6조의3 (<https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법/제6조의3>):
<https://www.law.go.kr/LSW/lsSideInfoP.do?docCls=jo&joBrNo=03&joNo=0006&lsiSeq=276291&urlMode=lsScJoRltInfoR> (<https://www.law.go.kr/LSW/lsSideInfoP.do?docCls=jo&joBrNo=03&joNo=0006&lsiSeq=276291&urlMode=lsScJoRltInfoR>)
- 생활법령정보 임대차계약의 갱신: <https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=629&ccfNo=4&cciNo=4&cnpClsNo=1> (<https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=629&ccfNo=4&cciNo=4&cnpClsNo=1>)
- 생활법령정보 주택임대차계약의 종료:
<https://m.easylaw.go.kr/MOB/CsmInfoRetrieve.laf?csmSeq=629&ccfNo=5&cciNo=1&cnpClsNo=1> (<https://m.easylaw.go.kr/MOB/CsmInfoRetrieve.laf?csmSeq=629&ccfNo=5&cciNo=1&cnpClsNo=1>)
- 대법원 판례속보(2024. 1. 11. 선고):
<https://www.scourt.go.kr/portal/news/NewsViewAction.work?pageIndex=1&searchWord=&searchOption=&seqnum=9708&gubun=4&type=5> ([http://www.scourt.go.kr/portal/news/NewsViewAction.work?pageIndex=1&searchWord=&searchOption=&seqnum=9708&gubun=4&type=5](https://www.scourt.go.kr/portal/news/NewsViewAction.work?pageIndex=1&searchWord=&searchOption=&seqnum=9708&gubun=4&type=5))



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🌟 루리에게 추천 상담 받기

11 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.