

 루리 위키 >  가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

세 든 집 보일러·누수 고장, 수리비는 누가 ...

루리의 줍줍이 정리한 글



세 든 집 보일러·누수 고장, 수리비는 누가 내나요: 임대인 수선의무 정리

루리

집을 쓰고 살 수 있는 상태로 유지하는 것은 원칙적으로 집주인(임대인)의 의무예요. 다만 세입자가 낸 고장이나 계약서의 특약에 따라 부담이 달라질 수 있어서, 순서대로 확인하는 게 중요해요.

집을 쓰고 살 수 있는 상태로 유지하는 것은 원칙적으로 집주인(임대인)의 의무예요. 다만 세입자가 낸 고장이나 계약서의 특약에 따라 부담이 달라질 수 있어서, 순서대로 확인하는 게 중요해요.

민법과 주택임대차분쟁조정위원회 공식 안내를 정리한 일반 설명이에요. 개별 사건의 결론은 계약서와 사실관계에 따라 달라요. 예시는 설명용 **가상 예시**예요.

1 1. 기본 원칙

구분	내용
임대인의 의무	계약 기간 동안 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무(민법 제623조 (https://www.law.go.kr/법령/민법/제623조))
필요비	임차인이 집을 유지하려고 낸 필요한 비용은 임대인에게 곧바로 청구할 수 있어요(민법 제626조 (https://www.law.go.kr/법령/민법/제626조) 제1항)
유익비	집의 가치를 높인 비용은 계약이 끝날 때 가치 증가가 남아 있는 범위에서 청구할 수 있어요 (같은 조 제2항)
임차인의 책임	임차인 잘못으로 생긴 고장은 임차인이 부담할 수 있어요

2 2. 고장 종류별로 보는 방법

- 보일러 노후, 배관 속 누수, 외벽·옥상 방수 문제처럼 집 자체의 낡음에서 생긴 고장은 임대인 수선 대상으로 보는 경우가 많아요.
- 전구, 수도꼭지 고무패킹처럼 작은 소모품 교체는 계약서 특약에 따라 임차인 부담으로 정해 두기도 해요. 특약 범위는 **공식 확인**이 필요해요.
- 임차인이 부주의하게 써서 생긴 고장(예: 겨울철 동파 방치)은 책임이 나뉠 수 있어요.

3 3. 순서대로 하기

- 고장 부위를 사진과 영상으로 남기세요.
- 임대인에게 문자나 메신저로 고장 사실과 수리 요청을 남기세요. 기록이 남는 방법이 좋아요.
- 임대인이 수리하지 않거나 연락이 안 되면, 급한 경우에 한해 임차인이 먼저 고치고 영수증을 보관하세요.
- 낸 돈은 필요비로 청구하세요. 청구서(문자·내용증명)에 항목과 금액을 적어요.
- 합의가 안 되면 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있어요.

4 4. 자주 하는 실수

- 말로만 요청하고 기록을 남기지 않아요.
- 임대인 허락 없이 큰 공사를 먼저 하고 나중에 청구해요. 필요비인지 다툼이 생길 수 있어요.
- 계약서의 수선 관련 특약을 읽지 않고 서명해요.
- 영수증·견적서 없이 현금으로만 지급해요.

5 5. 조정위원회 이용 안내

- 주택임대차보호법 제14조 (<https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법/제14조>)에 따라 조정위원회는 임차주택의 유지·수선 의무에 관한 분쟁도 심의·조정해요.
- 한국부동산원 조정위원회 안내에는 신청 후 60일 이내 종료, 필요하면 30일 범위에서 연장한다고 나와 있어요.
- 양쪽이 조정안을 통지받은 날부터 14일 안에 서면으로 수락해야 조정이 성립해요. 금전 지급을 승낙한 조정서는 집행권원과 같은 효력이 있다고 안내돼요.
- 수수료는 조정 목적의 값에 따라 정해지며 면제 사유도 있어요. 금액과 면제 요건은 **공식 확인**하세요.
- 서울에 산다면 서울주거포털 일반임대차상담(02-2133-1200~8)에서 수선·갱신 문의를 받는다고 안내돼요.

6 6. 가상 예시

세입자 A씨 집에서 보일러가 켜지지 않아요. A씨는 사진을 찍고 집주인 B씨에게 문자로 수리를 요청했어요. 답이 없어 A씨가 업체를 불러 고치고 영수증을 받았어요. A씨는 영수증 사본과 함께 비용 청구 문자를 보내요. B씨가 거부하면 조정 신청을 검토해요. 점검 결과 A씨 사용 방식이 원인으로 나오면 부담이 달라질 수 있어요.

7 체크리스트

- 계약서의 수선·특약 조항을 확인했다
- 고장 사진·영상을 남겼다
- 임대인에게 기록이 남는 방법으로 요청했다
- 영수증·견적서를 보관했다
- 조정 신청 전에 접수 기관의 수수료·서류를 확인했다

8 용어 정리

- **수선의무**: 임대인이 집을 쓸 수 있는 상태로 유지해 줄 의무예요.

- **필요비:** 집을 유지·보존하려고 쓴 비용이에요.
- **유익비:** 집의 객관적 가치를 올린 비용이에요.
- **집행권원:** 법원 판결 없이도 강제집행할 수 있게 하는 문서예요.

9 근거로 삼은 공식 출처

- 국가법령정보센터 민법(제623조, 제626조): <https://www.law.go.kr/법령/민법> (<https://www.law.go.kr/법령/민법>)
- 주택임대차보호법 제14조 (<https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법/제14조>)
(주택임대차분쟁조정위원회): <https://www.law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?lsJoLnkSeq=1000804680&lsId=001248&chrClsCd=010202&print=print> (<https://www.law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?lsJoLnkSeq=1000804680&lsId=001248&chrClsCd=010202&print=print>)
- 한국부동산원 임대차분쟁조정위원회 조정제도 안내:
<https://adrhome.reb.or.kr/adrhome/reb/LO010100/03/10301000000002022101316>
(<https://adrhome.reb.or.kr/adrhome/reb/LO010100/03/10301000000002022101316>)
- 대한법률구조공단 임대차분쟁조정위원회: <https://www.hldcc.or.kr> (<https://www.hldcc.or.kr>)
- 서울주거포털 주요 상담분야:
https://housing.seoul.go.kr/site/main/content/sh04_020200 (https://housing.seoul.go.kr/site/main/content/sh04_020200)
- 수수료 금액·면제 요건: 이 글에서 확정하지 못함



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🌟 루리에게 추천 상담 받기

10 마감 임박 공모전

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