

현행 주택임대차보호법상의 문제점과 해설 -大法院判例 중심으로-

조 은 래*

<목 차>

- I. 序 說
- II. 住宅賃貸借保護法の 適用範圍
- III. 住宅賃貸借保護法の 內容
- IV. 住宅賃貸借에 관한 政府의 對策 등
- V. 結 語

I. 序 說

주택을 소유하지 못한 사람이 타인의 주택을 임차하여 거주하는 생활 관계를 규율하는 법률은 민법상의 傳賃權 또는 賃貸借의 規定에 의하는 것이 원칙이다. 이러한 규정은 당사자(賃借人과 賃貸人)사이의 契約自由의 原則에 의하여 대등하게 규율하고 있다. 일반적으로 다른 사람의 재산을 이용하는 法律關係는 당사자간의 자유로운 계약에 의해서 이루어지는 것이 원칙이고, 우리 민법에도 이에 관하여 傳賃權 및 賃借權 등의 규정이 마련되어 있다. 그러나 민법의 기본원칙인 “契約自由의 原

* 부산외국어대학교 비교법연구소 객원연구원, 법학박사.

2 比較法學 (第 12 輯)

則”이라는 이름아래 住宅賃貸借를 전적으로 당사자간의 자유의사에 맡겨버린다면, 결과적으로 임차인의 권리는 위축되고 소유권자인 임대인에게만 일방적으로 유리한 계약이 체결될 가능성이 많아지게 될 것이다. 특히 최근의 경제사정의 악화로 임차인이 임대인으로부터 전세보증금을 반환 받지 못하는 경우와 직장의 변경으로 부득이하게 이사를 해야 할 경우 賃貸借保證金の 반환문제로 이사를 하지 못하는 등의 사회적 문제가 발생하고 있다.¹⁾ 따라서 경제적으로 약자의 지위에 있는賃借人을 보호하기에 미흡한 사회적 현실과 복지국가의 이념에 따라서 사회 정책적 목적에서 국가의 적극적인 개입을 明文化하고 賃借人의 법적 지위를 향상시켜줄 特別法の 제정이 필요하게 된 것이다.

이에 따라서 국민 특히 무주택자의 주거생활의 안정과 경제적 지위를 보호하기 위한 목적으로 주거용 건물의 임대차에 관하여 民法에 대한 特別法으로 住宅賃貸借保護法이 1981년 3월 5일 법률 제3379호로 제정되었다. 이 후 이 법은 1983년 12월 30일(법률 제3682호), 1989년 12월 30일(법률 제4188호), 1997년 12월 13일(법률 제5454호), 1999년 1월 21일(법률 제5641호)에 각각 일부개정 되었으며, 특히 1999년의 개정에서

1) 건설교통부는 2001년에 무주택 서민들을 위해 국민임대주택 제도가 시행됨에 따라 주택공급에 관한 규칙을 개정 공포했다. 국민임대주택은 20년 임대주택과 10년 임대주택으로 국가 및 지방자치단체, 대한주택공사 또는 지방공사가 국가나 지방자치단체의 재정 및 국민주택기금에 의한 자금을 지원 받아 건설해 10년 이상 장기 임대하는 주택으로 적은 비용으로 주택을 임대 받을 수 있도록 했다. 20년 임대 주택은 무주택세대주로 월 평균 소득이 1백13만원 이하인 자로 입주당시 주택 소재지에 거주할 경우 1순위, 인접 시군 거주자의 경우 2순위이고 10년 임대주택은 청약저축에 가입한 무주택 세대주를 대상으로 월 평균 1백60만원 미만인 자로 청약 저축을 24회 이상 납입할 경우 1순위, 6회 이상 납입한 경우 2순위로 입주순위가 정해진다. 또한 동일순위 경쟁일 경우 세대주 나이가 50세 이상은 3점, 40세 이상 2점, 30세 이상 1점이며, 부양가족수가 3인 이상 3점, 2인 2점, 1인 1점, 거주기간 5년 이상 3점, 3년 2점, 1년 1점, 65세 이상 직계존속을 1년 이상 부양할 경우 2점, 세대원 가운데 장애인 이 있을 경우 2점 등 각 호의 배점을 합산한 순서대로 선정된다.
<http://www.metro.seoul.kr/kor/friend /7/1/2/20000609/12.html>

는 임차인의 보호를 강화하기 위한 새로운 제도들을 신설하였다.

주택임대차보호법의 특징은 일반 私法의 대원칙인 계약자유 원칙을 수정하여 국가가 개인간의 계약관계에 관여하고 경제적 약자인 賃借人の 賃借權 보호를 주목적으로 한다고 할 수 있다.²⁾ 이러한 입법과 개정은 특히 賃借權의 對抗力問題에 대하여 민법에서만 다루어 오던 것을 임차권이 登記 없이도 주택의 引渡와 住民登錄이라는 요건을 갖추었을 때는 임차권의 대항력을 인정한다는 획기적인 조치라고 할 수 있다.³⁾

이하 본고에서는 현행의 주택임대차보호법의 내용을 살펴보면서 문제가 될 만한 사항과 그에 대한 해설 및 개선점을 살펴보기로 한다.⁴⁾

II. 住宅賃貸借保護法の 適用範圍

(1) 본 법 제2조에서는 「이 법은 주거용건물(이하 “주택”이라 한다)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 이를 적용한다. 그 임차주택의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 또한 같다」라고 규정하고 있다. 따라서 이 법의 적용범위는 주택 즉, 住居用 建物の 賃貸借에만 적용된다. 주택이란 사회통념상으로 건물로 인정하기에 충분한 요건을 구비하고 주거용으로 사용되고 있는 것을 말한다. 따라서 시청 또는 구청 등에 구비된 가옥대장이나 건물대장의 용도란에 「주거용」으로 기재되지 않은 건물이라도 주거로 이용되는 건물이면 본 법의 적용을 받는다.

判例는 「주택임대차보호법 제2조 소정의 주거용 건물이란 공부상

2) <http://vr.jugong.co.kr/goobong/main5/inform006-3.html>.

3) 高翔龍, “住宅賃貸借保護法 第2次改正後の 問題點과 그 改善方向”, 現代民法의 展望(範周徐永培博士華甲記念論文集), 1995, 501면.

4) 이하 判例의 出處는 http://www.klac.or.kr/life_law/life_law4.php에서 발췌한 것임.

4 比較法學 (第 12 輯)

의 표시에 불구하고 그 실지용도에 따라서 정하여야 하고, 위의 법이 적용되려면 임대차계약체결당시 건물의 구조상 주거용으로서의 형태가 실질적으로 갖추어져 있어야 한다」라고 하고 있다.⁵⁾

주의할 것은 公簿상으로는 공장용 건물, 창고용 건물이라고 해도 건물의 내부구조를 주거용으로 사실상 변경한 경우에는 주택이라고 보아도 무방할 것이다. 또한 관할행정관청으로부터 허가를 받지 않은 무허가건물이나, 건축허가는 받았지만 아직 준공검사를 받지 못한 건물도 역시 이 법의 적용을 받는다. 따라서 무허가나 준공검사를 받지 못한 주택에 대하여 賃貸借契約을 체결하여도 이 법의 보호를 받는다.

(2) 한편 주택의 공사가 완공된 후 준공검사는 받았으나 아직 所有權保存登記를 하지 않았다 하더라도 그 주택의 신축자는 소유권을 취득하는 것이므로(민법 제187조), 등기되지 않은 未登記의 住宅도 이 법의 적용을 받으므로 이러한 주택의 신축자는 주택을 임대할 수 있는 정당한 권리를 가진다. 判例도 「주택임대차보호법의 목적과 동법 제3조 제2항의 규정에 비추어 볼 때, 건물이 미등기인 관계로 그 건물에 대하여 아직 소유권이전등기를 경료하지는 못하였지만 그 건물에 대하여 사실상 소유자로서의 권리를 행사하고 있는 자는 전소유자로부터 위 건물의 일부를 임차한 자에 대한 관계에서는 위 사실상 소유자가 동법 제3조 제2항 소정의 주택의 양수인으로서 임대인의 지위를 승계하였다고 볼 수 있다」라고 한다.⁶⁾

또한 임차주택의 일부가 住居 外의 목적으로 사용되는 경우에도 이 법은 적용된다. 따라서 임차의 목적물이 주거용 건물과 함께 사용되는 것이라면 임차주택의 일부가 非住居用인 경우라도 이 법의 보호대상이 된다. 즉 주택에 딸린 가게에서 소규모영업 및 공장을 운영하는 경우에도 이 법의 보호대상이 되는 것이다. 그러나 계약 당시 非住居用 建物

5) 大法院 1986.1.21. 85다카1367.

6) 大法院 1987.3.24. 86다카164.

을 주인의 승낙 없이 주거용으로 바꾼 경우에는 적용되지 않는다. 이에 대한 判例를 소개하면 다음과 같다.

「주택임대차보호법 제2조 소정의 주거용건물에 해당하는지 여부는 임대차목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 할 것이 아니라 그 실지용도에 따라서 정하여야 하고, 건물의 일부가 임대차의 목적이 되어 주거용과 비주거용으로 겸용되는 경우에는 구체적인 경우에 따라 그 임대차의 목적, 전체 건물과 임대차 목적물의 구조와 형태 및 임차인의 임대차목적물 이용관계 그리고 임차인이 그 곳에서 일상생활을 영위하는지 여부 등을 아울러 합목적적으로 결정하여야 한다」라고 하며,⁷⁾ 또 「1층이 공부상으로는 소매점으로 표시되어 있으나 실제로 그 면적의 절반은 방 2칸으로, 나머지 절반은 소매점 등 영업을 하기 위한 홀로 이루어져 있고, 임차인이 이를 임차하여 가족들과 함께 거주하면서 음식점영업을 하며 방부분은 영업시에는 손님을 받는 곳으로 사용하고, 그 때 외에는 주거용으로 사용하여 왔다면, 위 건물은 주택임대차보호법의 보호대상인 주거용건물에 해당한다」라고 하고 있으며,⁸⁾ 「건물이 공부상으로는 단층작업소 및 근린생활시설로 표시되어 있으나, 실제로 甲은 주거 및 인쇄소경영 목적으로, 乙은 주거 및 슈퍼마켓경영 목적으로 임차하여 가족들과 함께 입주하여 그곳에서 일상생활을 영위하는 한편, 인쇄소 또는 슈퍼마켓을 경영하고 있으며, 甲의 경우는 주거용으로 사용되는 부분이 비주거용으로 사용되는 부분보다 넓고, 乙의 경우는 비주거용으로 사용되는 부분이 더 넓기는 하지만 주거용으로 사용되는 부분도 상당한 면적이고, 위 각 부분이 甲과 乙의 유일한 주거인 경우 주택임대차보호법 제2조 후문에서 정한 주거용건물로 볼 것이다」라고 한다.⁹⁾

그러나 「방 2개와 주방이 딸린 다방이 영업용으로서 비주거용건물이 라고 보여지고, 실사 그 중 방 및 다방의 주방을 주거목적에 사용한다

7) 大法院 1996.3.12. 95다51953.

8) 大法院 1996.5.31. 96다5971.

9) 大法院 1995.3.10. 94다52522.

고 하더라도 이는 어디까지나 다방의 영업에 부수적인 것으로써 그러한 주거목적 사용은 비주거용건물의 일부가 주거목적으로 사용되는 것일 뿐, 주택임대차보호법 제2조 후문에서 말하는 주거용건물의 일부가 주거외의 목적으로 사용되는 경우에 해당한다고 볼 수 없다.」라고 하고 있다.¹⁰⁾

(3) 이 법은登記되지 않은傳賃 즉, 未登記傳賃契約에도 적용된다. 그러나 일시적 사용(하숙, 자취, 호텔, 민박 등)을 위한 주택의 임대차가 명백한 경우에는 이를 적용하지 않는다. 이 때 일시적 사용에 대하여는 임대차의 목적이 일시적이고 단기간이며, 구체적 사안별로 임대차보호의 필요성에 따라 판단하여야 한다. 그리고 건물의 옥탑을 주거용으로 임차한 경우도 이 법의 보호를 받을 수 있다. 이것은 옥탑이 불법건축물로서 행정기관에 의해 철거될 수도 있는 것은 별론으로 하고, 옥탑은 건물의 일부 또는 경우에 따라서는 건물의 從物로서¹¹⁾ 競落될 수 있는 것이다. 따라서 임차시에 주거용으로서의 형태가 실질적으로 갖추어져 있었고, 임차인이 주거용으로 임차하여 사용하였다면 이 법에 의해 보호될 수 있을 것이다.

한편 외국인이 우리나라에서 주택을 임차하였으나 住民登錄이 없어 出入國管理法에 의한 滯留地를 임차주택으로 한 경우에 住宅賃貸借保護法の 보호를 받을 수 있다. 判例는 외국인이 주택을 임차하여 出入國管理法에 의한 체류지 변경신고를 하였다면 거래의 안전을 위하여, 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있는 公示의 방법으로 마련된 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의 주민등록을 마쳤다고 보고 있다.¹²⁾

(4) 또한 「외견상 임대차계약의 형식만 빌렸을 뿐 실제로는 주택의 사용·수익을 목적으로 한 것이 아니고, 단지 주택소유자 내지 담보권설정자에 대한 채권을 담보할 목적으로 성립된 계약관계에 대해서까지 주

10) 大法院 1996.3.12. 95다51953.

11) 서울지법 1998.4.29. 98나1163.

12) 서울지법, 1993.12.16. 93가합73367.

택의 인도와 주민등록의 완료라는 형식적 요건만을 갖추었다하여, 주택 임대차보호법 소정의 임대차로 보아 새로운 소유자에 대한 관계에서도 그 대항력을 인정한다는 것은 주거용 건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써, 국민의 주거생활의 안정을 보장하고자 하는 위 주택임대차보호법의 제정목적에 비추어 볼 때 타당하지 못하다」라고 하여,¹³⁾ 주택의 사용·수익을 목적으로 한 것이 아니고, 단순히 債權擔保의 목적으로 賃貸借契約을 체결한 것일 때에는 이 법의 보호를 받을 수 없을 것이다.

그리고 법인이 주택을 임차한 경우에는 주택임차인이 본 법 제3조의2 제1항 소정의 優先辨濟權을 주장하기 위하여는 본 법 제3조 제1항 소정의 對抗要件과 임대차계약증서상의 確定日字를 갖추어야 하고, 그 대항요건은 주택의 引渡와 住民登錄을 마친 때에 구비된다 할 것인데, 본 법 제1조의 목적에 따라 자연인인 서민들의 주거생활의 안정을 보호하려는 취지에서 法人을 그 보호대상으로 삼고 있다고는 할 수 없다는 점과, 法人은 애당초 본 법 제3조 제1항 소정의 대항요건의 하나인 주민등록을 구비할 수 없는 점등에 비추어 보면, 法人의 직원이 주민등록을 마쳤다 하여 이를 法人의 주민등록으로 볼 수는 없으므로, 法人이 임차주택을 引渡받고 임대차계약서상의 確定日字를 구비하였다 하더라도 優先辨濟權을 주장할 수는 없다고 한다.¹⁴⁾

III. 住宅賃貸借保護法の 內容

1. 住宅賃借權의 對抗力

(1) 본 법 제3조 제1항에서 「임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임

13) 서울고법 1984.10.26. 84나1128.

14) 大法院 1997.7.11. 96다7236.

차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 익일부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다. 그리고 제2항에서는 「임차주택의 양수인(기타 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.」 제3항은 「민법 제575조 제1항·제3항 및 제578조의 규정은 이 법에 의하여 임대차의 목적이 된 주택이 매매 또는 경매의 목적물이 된 경우에 이를 준용한다.」 제4항은 「민법 제536조의 규정은 제3항의 경우에 이를 준용한다」라고 규정하고 있다.

(2) 住宅賃貸借는 그 登記가 없는 경우에도 임차인이 주택의 引渡(入住)와 住民登錄(轉入申告)을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.¹⁵⁾ 이 때 제3자에 대하여 효력이 생긴다라고 하는 것은 세입자가 그 주택의 임대차관계를 임대인 외의 제3자에게도 주장할 수 있다고 하는 의미이다. 예컨대 임대차계약기간 중에 임대주택의 소유자가 변경된 경우에는 임대인의 지위도 새로운 소유자에게 承繼되기 때문에 새로운 소유자와 따로 재계약을 하지 않고, 임차인은 계약기간 동안(보증금을 준 경우에는 그 보증금을 반환 받을 때까지) 계속해서 거주하며 생활할 수 있다. 단 주의할 것은 임차인이 입주와 전입신고를 하기 전에 그 집에 이미 抵當權登記나 假押留, 假登記 등이 행하여졌고, 그 결과로 競賣나 또는 假登記에 의한 本登記에 의해서 소유권자가 새로이 변경된 경우에는 賃借權은 소멸된다. 따라서 이 때에는 임차인은

15) 判例는 「주택임대차보호법 제3조 제1항이 인도와 주민등록을 갖춘 다음 날부터 대항력이 발생한다고 규정한 것은 인도나 주민등록이 등기와 달리 간이한 공시방법이어서 인도 및 주민등록과 제3자 명의의 등기가 같은 날 이루어진 경우에 그 선후관계를 밝혀 선순위 권리자를 정하는 것이 사실상 곤란한 데다가, 제3자가 인도와 주민등록을 마친 임차인이 없음을 확인하고 등기까지 경료 하였음에도 그 후 같은 날 임차인이 인도와 주민등록을 마침으로 인하여 입을 수 있는 불측의 피해를 방지하기 위하여 임차인보다 등기를 경료한 권리자를 우선시키고자 하는 취지이므로 대항력은 인도와 주민등록을 마친 다음날을 기준으로 발생한다」라고 한다. 大法院 1997.12.12. 97다 22393, 1999.3.23. 98다 46938.

새로운 소유권자에 대하여 대항할 수 없다.

(3) 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있는 公示方法으로 마련된 것이며, 단독주택의 경우에는 地番까지를, 공동주택의 경우에는 명칭과 동·호수를 특정하여 기재할 것을 住民登錄法施行令 제5조 제5항에서 규정하고 있고, 判例도 공동주택의 임대차에 있어서의 전입신고는 동·호수의 특정을 요구하고 있다.¹⁶⁾ 한편 임차인이 전입신고를 올바르게 하였다면 예컨대 임차건물소재지의 地番으로 전입신고를 한 경우에는 이것으로써 그 賃貸借의 對抗力이 생기는 것이기 때문에, 설사 담당공무원의 착오로 주민등록표상에 신거주지의 地番이 다소 틀리게 기재되었다 하더라도 그 대항력에 영향을 끼칠 수는 없다고 한다.¹⁷⁾ 그리고 주민등록을 일시 이전하였다가 종전의 주소지로 재 전입한 경우에는 처음에 취득한 對抗力이 유지되는 것은 아니고, 재 전입한 때에 다시 새로운 對抗力을 취득하게 된다.

주의해야 할 것은 임차주택이 연립주택 등의 공동주택인 경우에 층수 및 호수를 잘못 기재한 주민등록은 대항력이 없다는 것이다. 이에 대해 大法院은 「신축중인 연립주택 중 1층 소재 주택의 임차인이 주민등록의 이전시에 잘못된 현관문의 표시대로 1층 201호라고 전입신고를 마쳤는데, 준공 후 그 주택이 공부상 1층 101호로 등재된 경우에 주택임대차보호법상의 대항력이 없다」라고 하고 있다.¹⁸⁾ 따라서 이러한 경우의 주민등록은 그 임차주택에 관한 임대차의 유효한 公示方法을 갖추었다고 볼 수 없기 때문에 주택임대차보호법상의 대항력을 취득하지 못한다.¹⁹⁾

16) 大法院 1996.3.12. 95다46104.

17) 大法院 1991.8.13. 91다18118.

18) 大法院 1995.8.11. 95다177.

19) 「임차인들이 다세대주택의 동·호수 표시 없이 그 부지 중 일부 지번으로만 주민등록을 한 경우 그 주민등록으로써는 일반사회통념상 그 임차인들이 그 다세대주택의 특정 동·호수에 주소를 가진 것으로 제3자가 인식할 수 없는 것이므로 임차인들은 그 임차주택에 관한 임대차의 유효한 公示方法을 갖추었다고 볼 수 없고」, 大法院 1996.2.23. 95다48421, 또 「연립주택 공동 1층 102호에 대한 미등기전세권자가 주소로 연립주택 동·호수 등의 표

(4) 문제는 과연 임대차계약서상의 임차주택의 표시가 어느 정도까지 되어 있어야 유효한 확정일자 있는 賃貸借契約書로 볼 것인가 하는 것이다. 이에 관한 判例를 보면 「주택임대차보호법 제3조의2 제2항에 의하면, 주택임차인은 같은 법 제3조 제1항에 규정된 대항요건과 임대차계약서상에 확정일자를 갖춘 경우에는 경매절차 등에서 보증금을 우선하여 변제받을 수 있고, 여기서 확정일자의 요건을 규정한 것은 임대인과 임차인 사이의 담합으로 임차보증금의 액수를 사후에 변경하는 것을 방지하고자 하는 취지일 뿐, 대항요건으로 규정된 주민등록과 같이 당해 임대차의 존재 사실을 제3자에게 공시하고자 하는 것은 아니므로, 확정일자를 받은 임대차계약서가 당사자 사이에 체결된 당해 임대차계약에 관한 것으로서 진정하게 작성된 이상, 위와 같이 임대차계약서에 임대차 목적물을 표시하면서 아파트의 명칭과 그 전유 부분의 동·호수의 기재를 누락하였다는 사유만으로 주택임대차보호법 제3조의2 제2항에 규정된 확정일자의 요건을 갖추지 못하였다고 볼 수는 없다」라고 하고 있다.²⁰⁾ 한편 區分登記를 하지 않은 다가구용 주택의 주민등록방법은 다가구주택이 단독주택이므로 그 주택의 地番까지만 기재하면 충분하다. 따라서 다가구주택 거주자의 편의상 구분해 놓은 호수까지 기재할 의무나 필요는 없으며, 다가구주택 내에서 이사를 하더라도 주민등록 전입신고를 다시 할 필요는 없다.

(5) 임차주택의 讓受人(기타 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 賃貸人의 地位를 承繼한 것으로 본다. 이 때 임차주택의 讓受人이라 함은 賣買, 交換 등으로 인하여 임차주택의 소유권을 취득한 자와 相續, 公用徵收, 判決, 競賣 등 법률의 규정에 의하여 임차주택의 소유권을 취

시 없이 그 지번만을 신고하여 주민등록 되었다면, 그 주민등록으로는 일반 사회통념상 그 미등기전세권자가 그 연립주택 가동 102호 건물에 주소를 가진 자로 등록되었다고 제3자가 인식할 수 없으므로, 그 건물에 관한 미등기전세의 유효한 공시방법으로 볼 수 없다」라고 한다. 大法院 1995.4.28. 94다 27427.

20) 大法院 1999.6.11. 99다7992.

특한 자를 말한다. 그리고 임차주택의 양수인이 임대인의 지위를 承繼한다라고 하는 것은 중전의 임대차계약서에서 정한 權利義務를 모두 양수인이 임대인으로부터 이어받는 것을 말한다. 따라서 임차주택의 소유권이 변동한 후에 발생하는 借賃請求權은 양수인에게 당연히 이전하지만, 그 이전에 이미 발생하였으나 아직 지급되지 않은 借賃請求權은 중전의 임대인에게 이미 발생했던 債權이므로 양수인에게 당연히 이전되지 않는다. 한편 保證金 및 傳賃金返還債務는 임차주택의 반환채무와 同時履行關係에 있기 때문에 당연히 새로운 양수인이 부담하여야 한다.

(6) 名義受託者로부터 주택을 임차한 임차인은 그 주택의 名義信託者에 대한 對抗力을 가진다고 할 수 있다. 부동산실권리자명의등기에관한법률 제3조 제1항에 의하면 「명의신탁약정은 무효로 한다」라고 규정하고 있고, 같은 조 제2항은 「명의신탁약정에 따라 행하여진 등기에 의한 부동산에 관한 물권변동은 무효로 한다. 다만 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 그 일방당사자가 되고 그 타방당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다」라고 규정하고 있으며 같은 조 제3항은 「제1항 및 제2항의 무효는 제3자에게 대항하지 못한다」라고 규정하고 있다. 또한 같은 법 제8조에서는 租稅逋脫이나 強制執行의 免脫 또는 법령상 제한을 회피할 목적으로 名義信託한 경우를 제외하고 宗中이 보유한 부동산에 관한 物權을 宗中 외의 자의 名義로 登記한 경우에는 名義信託의 약정을 무효로 보지 않고 있다. 이러한 규정에 의하면 명의수탁자로부터 주택을 임차한 임차권은 名義信託契約의 解止與否와 상관없이 유효하다. 즉, 명의수탁자는 대외적으로는 적법한 소유자로 인정되고 그의 신탁목적물에 대한 處分·管理行爲는 유효하기 때문인 것이다. 또한 宗中이 명의수탁자로부터 임차주택에 관하여 名義信託解止를 원인으로 所有權移轉登記를 하였다고 하더라도 그러한 경우에 宗中은 주택임대차보호법 제3조 제2항의 규정에 따라 임대인의 지위를 승계한 것으로 보게 되므

로, 임차인은 역시 宗中에 대해 임대차기간동안의 거주 및 기간만료시 賃貸借保證金の 반환을 청구할 권리를 가진다.²¹⁾

(7) 주택임차권의 대항력에 대하여 임차인은 轉入申告를 하지 않고 임차인의 배우자만 住民登錄轉入이 된 경우에 對抗力이 있는가가 문제이다. 이에 대하여는 전입신고 즉 주민등록이라는 대항요건은 임차인 본인뿐만 아니라 그 배우자나 자녀 등 가족의 주민등록을 포함하는 것으로 하고 있다.²²⁾ 따라서 임차인 본인은 주민등록을 하지 않고 임차주택에 실제로 입주하여 살고 있고, 임차인의 가족인 배우자의 주민등록을 마친 경우에는 설사 본인이 주민등록을 마치지 않았다 하더라도, 배우자의 주민등록 전입신고를 기준으로 대항력의 발생시기를 판단하게 된다. 한편 자녀의 住民登錄만 남긴 후에 임차인이 임대주택에서 一時退去한 경우에도 對抗力을 가진다고 할 것이다.

2. 保證金の 回收

(1) 본 법 제3조의 2 제1항은 「임차인이 임차주택에 대하여 보증금 반환청구소송의 확정판결 기타 이에 준하는 채무명의를 기한 경매를 신청하는 경우에는 민사소송법 제491조의2의 규정에 불구하고 반대의무의 이행 또는 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다」. 제2항은 「제3조 제1항의 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 임차인은 민사소송법에 의한 경매 또는 국세징수법에 의한 공매시 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자 기타 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다」. 제3항은 「임차인은 임차주택을 양수인에게 인도하지 아니하면 제2항의 규정에 의한 보증금을 수령할 수 없다」. 제4항은 「제2항의 규정에 의한 우선변제의 순위와 보증금에 대하여 이의가 있는 이해관계인은 경매법원 또는 채납처분

21) http://www.klac.or.kr/life_law/life_law4.php.

22) 大法院, 1996.1.26. 95다30338.

청에 이의를 신청할 수 있다」. 제5항은 「민사소송법 제590조 내지 제597조의 규정은 제4항의 규정에 의하여 경매법원에 이의를 신청하는 경우에 이를 준용한다」. 그리고 제6항은 「제4항의 규정에 의하여 이의신청을 받은 채납처분청은 이해관계인이 이의신청 일부터 7일 이내에 임차인을 상대로 소를 제기한 것을 증명한 때에는 당해 소송의 종결시까지 이의가 신청된 범위안에서 임차인에 대한 보증금의 변제를 유보하고 잔여금액을 배분하여야 한다. 이 경우 유보된 보증금은 소송의 결과에 따라 배분한다」라고 하여, 보증금의 회수에 관하여 규정하고 있다.

(2) 強制執行의 개시요건으로 債權者에게도 반대의무가 있는 때에는 그 반대의무의 이행을 제공을 하여야만 강제집행을 개시할 수 있다(민사소송법 제491조의 2). 이에 의하면 임차인이 보증금반환을 청구하는 채권자로서 임차주택에 대한 競賣를 신청할 때에는 임차주택을 집주인에게 引渡하여야 한다는 것이 된다. 그러나 현실적으로 대부분의 임차인은 집을 비워주고 다른 곳으로 이사할 경제적 능력이 없음을 고려하면, 사실상 임차인이 임차주택에 대한 競賣를 신청할 수 없게 된다. 이에 따라서 개정법률은 임차인이 임대주택에 계속 거주하면서 判決 등 債務名義에 기해 그 임차주택의 경매를 신청하고 낙찰된 후에 競落人에게 주택을 引渡하면서 보증금을 회수할 수 있도록 하였다. 그런데 이러한 경우에 임차인이 다수인 공동주택이나 연립주택 등의 다가구주택의 경우에는 문제점이 있을 수 있다. 즉 경매신청이 쉬워지는 데 반해서 對抗力이 없는 임차인들은 競賣의 낙찰대금에서 보증금을 모두 반환 받을 수 없는 문제가 발생할 수 있다.

(3) 假押留된 주택을 임차하여 對抗력을 갖춘 경우 즉, 先順位 假押留登記가 있었을 경우에 그에 기한 경매의 競落者에게도 對抗력을 주장할 수 있느냐가 문제된다. 이에 대하여는 「임차인이 주민등록전입신고를 마치고 입주·사용함으로써 주택임대차보호법 제3조에 의하여 그 임차권이 對抗력을 갖는다 하더라도 부동산에 대하여 가압류등기가 마쳐진

후에 그 채무자로부터 그 부동산을 임차한 자는 가압류집행으로 인한 처분금지의 효력에 의하여 가압류사건의 본안판결의 집행으로 그 부동산을 취득한 경락인에게 그 임대차의 효력을 주장할 수 없다」라고 한다.²³⁾ 따라서 先順位 假押留登記에 기한 경매시에 競落者에게 대항력을 주장할 수 없다. 그러나 임차인이 확정일자를 받아 둔 경우에는 假押留 債權者와 債權額에 비례하여 안분배당을 받을 수는 있을 것이다.

3. 住宅賃貸借保證金の 優先辨濟權

(1) 본 법 제3조의 2 제2항에 의하여 주택의 임차인은 주택의 引渡(入住)와 住民登錄(轉入申告)을 마치고 임대차계약서상의 確定日字를 갖추었을 때에는 民事訴訟法에 의한 競賣, 또는 國稅徵收法에 의한 公賣時 임대주택(대지를 포함한다)의 換價代金에서 後順位權利者 기타의 債權者보다 우선하여 보증금을 辨濟 받을 권리가 있다. 따라서 임차인이 引渡 및 住民登錄 그리고 계약서상의 確定日字를 갖추기 전에 설정된 擔保物權보다는 우선하여 보증금을 변제 받지 못한다는 것이다. 그리고 순위에 의한 優先辨濟權이 인정되는 보증금은 그 금액의 범위에 제한이 없다.

임대차계약서상의 確定日字란 公證人 또는 法院書記가 그 날짜 현재에 임대차계약서가 존재하고 있다는 것을 증명하기 위하여 確定日字부의 번호를 써넣거나 일자(날자)인을 찍는 것을 말한다. 確定日字는 임대인의 동의 없이 法院登記所 또는 公證人, 洞事務所에서 일정액의 수수료(통상1,000원, 동사무소는 600원)를 납부하면 즉시 받을 수 있다. 임차권에 대해 다른 권리자와의 우선순위를 결정하는 것은 임대차계약을 체결하는 날이 아니라 確定日字를 받는 날이므로,²⁴⁾ 임차인은 임차권의

23) 大法院 1983.4.26. 83다카116.

24) 確定日字의 효력 개시일은 確定日字를 받는 날부터 효력이 발생하지만, 반드시 轉入申告(주민등록)와 入住를 하여야 효력이 생긴다. 즉 후일 競賣 등의

보호를 위해 임대차계약체결 후 빠른 시일 내에 확정일자를 받는 것이 요구된다.²⁵⁾

그러나 이에 는 다음과 같은 문제가 있다. 예컨대 根抵當權은 登記設定 즉시 효력이 생기지만, 현행 주택임대차보호법에 규정된 임차권은 전입신고 다음 날부터 對抗力이 발생하기 때문에(본 법 제3조), 전입신고와 확정일자 모두 이사하는 당일에 맞추더라도, 같은 날에 根抵當權이 설정될 경우에, 당일의 1일 동안은 賃借權을 보장하지 못하는 공백기간이 생기게 된다는 것이다. 따라서 賃借人의 對抗力을 전입신고한 날부터 발생하도록 하여야 할 것이다.

(2) 확정일자를 받은 契約書를 분실한 경우에는 현재로서는 구제방법이 어렵다. 계약서에 확정일자를 날인할 때에는 그 계약서 내용에 대한 어떤 자료도 남겨두지 않기 때문에, 원본계약서를 잃어버리면 확정일자를 받은 사실을 證明 받을 길이 없다. 공증인사무실이나 동사무소에 임차인의 이름은 남아있을 수 있지만, 주소나 전세계약금액, 임대인의 이름은 확인할 수 가 없기 때문이다. 따라서 계약서를 분실한 상태에서는 競賣配當要求를 하지 못하므로 현재로서는 구제방법이 없다. 주인과 새로이 契約을 작성하여도 확정일자의 날이 遡及하여 받을 수는 없다. 이에 대한 대책도 마련하여야 할 것이다.

한편, 임대차계약서가 紛失 또는 滅失하였더라도 공증인사무소에 보관된 확정일자발급대장에 확정일자를 받은 사실이 인정된다면 優先辨濟權은 소멸하지 않는다는 判例(大法院 1996.6.25. 96다12474)가 있다.

절차 등이 경료될 때 확정일자를 받은 날자를 기준으로 보증금에 대하여 우선적으로 변제를 받을 수 있다. 對抗力은 전입신고를 한 그 다음 날부터 발생한다.

25) 判例는 「주택임대차보호법 제3조의 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 익일부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다고 함은 익일 오전 0시부터 대항력이 생긴다는 취지이다」 라고 하여 주택임차인의 입주, 주민등록, 확정일자보다 근저당권자의 근저당권설정등기가 하루 늦은 경우 주택임차인이 우선하여 배당 받는 것으로 하고 있다, 大法院 1999.5.25. 99다9981.

따라서 임차주택이 경매 개시된 경우 확정일자를 받은 기관에서 확정일자를 받은 사실의 증명과 전세기간 및 보증금의 액수 등에 대한 임대인의 진술서 등, 모든 관련자료를 첨부하여 권리신고 겸 배당요구신청을 하면 優先辨濟權을 인정받을 수도 있을 것이다. 그래도 法院이 우선변제를 인정하지 않고, 배당한 경우에는 배당기일에 참석하여 배당에 대한 異議의 陳述을 하고 1주일 이내에 法院에 配當異議의 訴訟을 提起해 볼 수도 있을 것이다.²⁶⁾

(3) 한편 對抗力과 優先辨濟力이 있는 임차인은 당해 임차주택의 새로운 讓受人(경락인 또는 새 주인)에게 임차보증금의 전액을 받을 때까지 임대차관계의 존속을 주장하거나 또는 優先辨濟權을 주장하여 임차주택의 낙찰대금으로부터 보증금을 우선변제 받을 수도 있다.²⁷⁾ 이를 선택적으로 행사할 수 있다. 종전에는 임대차기간이 종료되기 전에는 이러한 주장을 할 수 없었으나, 개정법률에서는 임대차기간이 종료되지 않았더라도 제3자가 신청한 競賣에 의한 配當節次에 참가하여 보증금을 우선변제 받을 수가 있다. 단 우선변제가 인정되더라도 임차인은 임차주택을 讓受人에게 인도하지 않으면 보증금을 수령할 수 없다. 이는 同時履行의 關係에 있기 때문이다.

(4) 계약기간의 만료 전에 임차주택이 競落될 경우에 對抗力 있는 임차인이 優先辨濟權을 주장할 수 있느냐에 관한 문제가 있다. 이에 대하여 判例는 「임차주택의 양수인에게 대항할 수 있는 임차권자라도 스스

26) http://www.klac.or.kr/life_law/life_law4.php 참조.

27) 賃借住宅이 讓渡되었을 경우 임차인은 임차보증금을 讓受人에게만 청구하여야 하는지, 아니면 讓渡人과 讓受人 모두에게 청구할 수 있는지의 문제 즉, 免責的 債務引受와 重疊的 債務引受의 문제가 발생한다. 이에 관하여 判例는 「주택의 임차인이 제3자에 대한 대항력을 갖춘 후 임차주택의 소유권이 양도되어 그 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 경우에는, 임차보증금의 반환채무도 부동산의 소유권과 결합하여 일체로서 이전하는 것이므로, 양도인의 임대인으로서의 지위나 보증금반환채무는 소멸한다」라고 한다. 大法院 1996.2.27. 95다35616 ; 大法院 2000.6.9. 99다15122.

로 임대차관계의 승계를 원하지 아니할 때에는 승계되는 임대차관계의 구속을 면할 수 있다고 보아야 하므로, 임차주택이 임대차기간의 만료 전에 경매되는 경우 임대차계약을 해지함으로써 종료시키고 우선변제를 청구할 수 있고, 그 경우 임차인에게 인정되는 해지권은 임차인의 사전동의 없이 임대차목적물인 주택이 경락으로 양도됨에 따라, 임차인이 임대차의 승계를 원하지 아니할 경우에는 스스로 임대차를 종료시킬 수 있어야 한다는 공평의 원칙 및 신의성실의 원칙에 근거한 것이므로, 해지통고 즉시 그 효력이 생기고 임대차의 목적물인 주택이 경매되는 경우에 대항력을 갖춘 임차인이 임대차기간이 종료되지 아니하였음에도 경매법원에 배당요구를 하는 것은, 스스로 더 이상 임대차관계의 존속을 원하지 아니함을 명백히 표명하는 것이어서 다른 특별한 사정이 없는 한, 이를 임대차해지의 의사표시로 볼 수 있고, 한편 민사소송법 제606조 제1항은 배당요구사실을 경매법원이 채무자에게 통지하도록 규정하고 있고, 제728조가 담보실행을 위한 경매에도 준용하고 있으므로, 경매법원이 위 법조에 정한 바에 따라 임대인에게 배당요구사실의 통지를 하면 결국, 임차인의 해지의사가 경매법원을 통하여 임대인에게 전달되어 그 때 해지통지가 임대인에게 도달된 것으로 볼 것이니, 임대차관계는 그 배당요구통지의 임대인에 대한 도달 즉시 해지로 종료되며, 임차주택이 임대차기간의 만료 전에 경매되는 경우에 대항력 있는 임차인이 배당요구를 하고 그 배당요구의 통지가 임대인에게 도달하였다면, 임대차관계는 이로써 종료되어 주택임대차보호법 제3조의2 제1항 단서에 해당하지 않게 되므로, 임차인에게 같은 법조 제1항 본문 또는 제8조 제1항에 의한 우선변제권을 인정하여야 한다」라고 하여,²⁸⁾ 경매절차상의 賃借人의 配當要求가 임대인에게 전달되면 優先辨濟權을 행사할 수 있다고 한다.

(5) 임차주택이 讓渡된 후에 임차인이 주민등록을 이전할 경우 讓受

28) 大法院 1998.10.27. 98다1560 ; 大法院 1996.7.12. 94다37646.

인에 대한 대항력의 여부에 대하여 判例는 「주택의 임차인이 제3자에 대하여 대항력을 구비한 후에 임대주택의 소유권이 양도된 경우에는 그 양수인이 임대인의 지위를 승계하게 되므로, 임대인의 임차보증금반환채무도 양수인에게 이전되는 것이고, 이와 같이 양수인이 임차보증금반환채무를 부담하게 된 이후에 임차인이 주민등록을 다른 곳으로 옮겼다가 하여 이미 발생한 임차보증금반환채무가 소멸하는 것은 아니다」라고 한다.²⁹⁾

또한 주택의 競落人이 對抗力을 갖춘 임차인에게 임차보증금을 지급한 경우에 임대인에게 求償請求를 할 수 있는가에 대하여 判例는 「주택의 임차인이 제3자에 대한 대항력을 구비한 후 임차주택의 소유권이 양도된 경우에는, 그 양수인이 임대인의 지위를 승계하게 되고, 임차보증금반환채무도 주택의 소유권과 결합하여 일체로서 이전하며, 이에 따라 양도인의 위 채무는 소멸한다 할 것이므로, 주택양수인이 임차인에게 임차보증금을 반환하였다 하더라도, 이는 자신의 채무를 변제한 것에 불과할 뿐, 양도인의 채무를 대위변제한 것이라거나, 양도인이 위 금액상당의 반환채무를 면함으로써 법률상 원인없이 이익을 얻고 양수인이 그로 인하여 위 금액상당의 손해를 입었다고 할 수 없다」라고 한다.³⁰⁾ 따라서 求償請求를 할 수 없다고 할 것이다.

(6) 對抗力 있는 임차인이 임차주택을 競落받은 경우 賃借保證金債權의 소멸여부에 관한 문제로서, 임차인이 주택을 競落받게 될 경우에 임차인은 경락인에게 대항할 수 있는 임차인의 지위와 경락인으로서의 지위를 兼有하는 것이 되어, 이 경우에 傳賃保證金返還請求債權은 어떻게 될 것인가의 문제가 있다.

이에 관하여 判例는 「주택의 임차인이 제3자에 대한 대항력을 갖춘 후 임차주택의 소유권이 양도되어 그 양수인이 임대인의 지위를 승계하

29) 大法院 1993.12.7. 93다36615.

30) 大法院 1993.7.16. 93다17324 ; 大法院 1996.11.22. 96다38216.

는 경우에는 임대차보증금의 반환채무도 부동산의 소유권과 결합하여 일체로서 이전하는 것이므로 양도인의 임대인으로서의 지위나 보증금 반환채무는 소멸하는 것이고, 대항력을 갖춘 임차인이 양수인이 된 경우라고 하여 달리 볼 이유가 없으므로 대항력을 갖춘 임차인이 당해 주택을 양수한 때에도 임대인의 보증금반환채무는 소멸하고 양수인인 임차인이 임대인의 자신에 대한 보증금반환채무를 인수하게 되어, 결국 임차인의 보증금반환채권은 혼동으로 인하여 소멸하게 된다」라고 한다.³¹⁾

따라서 임차주택이 競落된다면 그로써 임차인의 임대인에 대한 傳賃保證金返還請求債權은 소멸하고, 임차인이 임차주택을 競落받게 된다면 對抗力을 행사하여 현실적으로 만족 받을 수 있었던 傳賃保證金은 받을 수 없게 된다고 할 것이다. 그러나 만약 임차인이 주택을 경락 받기 전에 賃貸借契約를 解止하고 임차인의 지위를 벗어난 후에 주택을 競落받았다면, 계약해지 당시의 임대인에 대하여 임차보증금의 반환을 청구할 수 있을 것이다. 그리고 임차주택에 대한 垆地만을 경락 받은 사람은 임대인의 지위를 승계하지 않는다.³²⁾ 따라서 임차인은 垆地만을 경락 받은 경락인에 대하여는 住宅賃借權을 주장할 수가 없다.

(7) 先順位의 根抵當權者가 임차주택과 垆地를 경매 신청하였으나 건물에 대한 경매신청을 취하하고 垆地만 競落된 경우, 少額賃借人의 優先辨濟에 대하여 「임차주택의 환가대금 및 주택가액에 건물뿐만 아니

31) 大法院 1996.11.22. 96다38216.

32) 判例는 「주택임대차보호법 제3조 제2항에서 말하는 임대인의 지위를 승계한 것으로 보는 임차주택의 양수인이라 함은 같은 법 제1조 및 제2조의 규정 내용에 비추어 보면 임대차의 목적이 된 주거용 건물의 양수인을 의미하고, 같은 법 제3조의2 제1항이 같은 법에서 정한 대항요건을 갖춘 임차인에게 경매 또는 공매에 의한 임차주택의 대지의 환가대금에서 후순위권리자들보다 보증금을 우선변제받을 권리를 인정하였다고 하여도 그 대지를 경락받은 자를 위에서 말하는 임차주택의 양수인이라고 할 수는 없다」라고 한다. 大法院 1999.7.23. 99다25532 ; 大法院 1998.4.10. 98다3276.

라 대지의 환가대금 및 가액도 포함된다고 규정하고 있는 주택임대차보호법 제3조의2 제1항 및 제8조 제3항의 각 규정과 같은 법의 입법취지 및 통상적으로 건물의 임대차에는 당연히 그 부지부분의 이용을 수반하는 것인 점등을 종합하여 보면, 주택임대차보호법 제2조에서 같은 법의 적용대상으로 규정하고 있는 주거용건물의 임대차라 함은 임차목적물 중 건물의 용도가 점포나 사무실 등이 아닌 주거용인 경우의 임대차를 뜻하는 것일 뿐이지, 같은 법의 적용대상을 대지를 제외한 건물에만 한정하는 취지는 아니라고 하였으며, 다가구용 단독주택의 대지 및 건물에 관한 근저당권자가 그 대지 및 건물에 관한 경매를 신청하였다가 그 중 건물에 대한 경매신청만을 취하함으로써 이를 제외한 대지부분만이 낙찰되었다고 하더라도, 그 주택의 소액임차인은 그 대지에 관한 낙찰대금 중에서 소액보증금을 담보물권자보다 우선하여 변제받을 수 있다」라고 하고 있다.³³⁾

그러나 垆地에 抵當權이 설정된 후에 건물이 신축되었고 그 신축건물을 임차한 경우에 少額賃借人이 대지의 경락대금에 대하여도 最優先辨濟權을 주장할 수 있느냐가 문제된다. 이에 대하여 判例는 「임차주택의 환가대금 및 주택가액에 건물뿐만 아니라 대지의 환가대금 및 가액도 포함된다고 규정하고 있는 주택임대차보호법(1999.1.21. 법률 제5641호로 개정되기 전의 것) 제3조의2 제1항 및 제8조 제3항의 각 규정과 같은 법의 입법 취지 및 통상적으로 건물의 임대차에는 당연히 그 부지부분의 이용을 수반하는 것인 점등을 종합하여 보면, 대지에 관한 저당권의 실행으로 경매가 진행된 경우에도 그 지상 건물의 소액임차인은 대지의 환가대금 중에서 소액보증금을 우선변제 받을 수 있다고 할 것이나(大法院 1996.6.14. 96다7595), 이와 같은 법리는 대지에 관한 저당권 설정 당시에 이미 그 지상 건물이 존재하는 경우에만 적용될 수 있는 것이고, 저당권 설정 후에 비로소 건물이 신축된 경우에게까지 공시방

33) 大法院 1999.7.23. 99다25532 ; 大法院 1996.6.14. 96다7595.

법이 불완전한 소액임차인에게 우선변제권을 인정한다면 저당권자가 예측할 수 없는 손해를 입게 되는 범위가 지나치게 확대되어 부당하므로, 이러한 경우에는 소액임차인은 대지의 환가대금에 대하여 우선변제를 받을 수 없다고 보아야 한다」라고 하고 있다.³⁴⁾

(8) 우선변제의 순위와 보증금에 대하여 異議가 있는 利害關係人은 競賣法院 또는 滯納處分廳에 이의를 신청할 수 있다. 異議申請을 받은 滯納處分廳은 이해관계인이 이의신청 일부터 7일 이내에 임차인을 상대로 訴를 提起한 것을 증명한 때에는 당해 訴訟의 終結時까지 이의신청된 범위 안에서 임차인에 대한 보증금의 변제를 유보하고 잔여금액을 배분하여야 한다. 이 경우에 유보된 보증금은 訴訟의 결과에 따라서 배분된다.

4. 賃借權登記命令

(1) 1999년 1월 21일의 본 법 개정에서 제3조의3(賃借權登記命令)을 신설하여 제1항은 「임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원 지원 또는 시·군 법원에 임차권 등기명령을 신청할 수 있다」. 제2항은 「임차권 등기명령의 신청에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 하며, 신청의 이유 및 임차권등기의 원인이 된 사실은 이를 소명하여야 한다. 1. 신청의 취지 및 이유, 2. 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 그 도면을 첨부한다), 3. 임차권등기의 원인이 된 사실(임차인이 제3조제1항의 규정에 의한 대항력을 취득하였거나 제3조의2제2항의 규정에 의한 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실), 4. 기타 大法院규칙이 정하는 사항」.

그리고 제3항은 「민사소송법 제700조 제1항, 제701조·제703조·제

34) 大法院 1999.7.23. 99다25532.

704조, 제706조 제1항·제3항·제4항 전단, 제707조, 제710조의 규정은 임차권등기명령의 신청에 대한 재판, 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청 및 그에 대한 재판, 임차권등기명령의 취소신청 및 그에 대한 재판 또는 임차권등기명령의 집행 등에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 가압류는 임차권등기로, 채권자는 임차인으로, 채무자는 임대인으로 본다. 제4항은 「임차권등기명령신청을 기각하는 결정에 대하여 임차인은 항고할 수 있다. 제5항은 「임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 경료되면 임차인은 제3조제1항의 규정에 의한 대항력 및 제3조의2제2항의 규정에 의한 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기이전에 이미 대항력 또는 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력 또는 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기이후에는 제3조제1항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력 또는 우선변제권을 상실하지 아니한다. 제6항은 「임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 경료된 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분에 한한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조의 규정에 의한 우선변제를 받을 권리가 없다. 제7항은 「임차권등기의 촉탁, 등기공무원의 임차권등기 기입 등 임차권등기명령의 시행에 관하여 필요한 사항은 大法院규칙으로 정한다. 제8항은 「임차인은 제1항의 규정에 의한 임차권등기명령의 신청 및 그에 따른 임차권등기와 관련하여 소요된 비용을 임대인에게 청구할 수 있다」고 규정하고 있다.

(2) 이것은 賃貸借가 종료한 후에 보증금을 반환 받지 못한 임차인은 그 賃借權을 登記한 후에 이사를 가거나 주민등록을 옮기더라도 기존의 임차권의 對抗력과 보증금의 優先辨濟權이 유지되도록 하여 임차인의 居住移轉의 自由를 보장하고자 하는 제도이다. 그러나 임차인에게 다른 곳으로 이사갈 능력이 없는 경우에는 별 도움이 되지 못한다. 그리고 賃借權登記는 임대차가 종료한 후, 보증금을 받지 못한 임차인의 신청이 있어야 한다. 신청은 임차주택의 소재지를 관할하는 법원 또는 지원

(시·군 법원 포함)에 임차권등기명령신청서를 제출하면 된다. 임차권 등기명령신청서에는 당사자 및 법정대리인의 표시, 신청의 취지 및 이유, 임차권등기의 원인이 된 사실 등을 기재하며, 첨부서류로는 임대차의 목적인 임차주택을 특정할 수 있는 자료를 비롯하여 확정일자부임대차계약서, 주민등록증본, 임차인의 거주사실확인서 등이며, 임대차의 목적이 주택의 일부인 경우에는 그 도면을 제출하여야 한다. 임차권등기명령신청수수료와 부동산등기신청수수료 등이 소요된다. 이 비용은 현재 각각 500원과 5000원이다. 등록세 및 교육세를 부담하는 경우에는 임차권등기의 경우, 현행 地方稅法의 해석상 月借賃이 있는 경우에는 월 임대차금액의 1,000분의 2를 부담하면 되고, 月借賃이 없는 경우에는 등록세 등을 부과할 수 없다고 해석하고 있다.

한편, 임차권등기가 되면 그 때부터 임차인의 對抗力과 優先辨濟權을 취득한다. 다만 登記申請 전에 對抗力과 優先辨濟力을 갖춘 경우에는 登記와 상관없이 기존의 권리가 그대로 유지된다. 단 임차권등기가 滿了된 주택을 그 이후에 임차한 임차인은 少額賃借權의 優先辨濟權이 없다. 또한 임차인은 등기신청 및 그에 따른 임차권등기와 관련하여 소요된 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.

(3) 임차권등기명령신청은 기간이 만료되고, 보증금을 못받은 채 불가피하게 이사가야 할 일이 있는 경우, 임대인이 賃借權登記를 해주지 않는 이상의 세 가지 조건이 동시에 이뤄졌을 때, 보증금을 받을 권리를 보존해 두기 위해 쓰는 비상수단이다. 따라서 당장 이사갈 필요가 없고 賃貸人과 하락한 전세 값이나 등기문제를 원만히 해결할 수 있다면 임차권등기명령을 신청할 필요는 없는 것이다. 또 賃借權登記를 했을 경우에 競賣가 되지 않는 한 새로운 賃借人을 구하기가 어려워져 보증금을 반환 받기가 그만큼 지연된다는 점도 문제점 중의 하나이다.³⁵⁾

35) <http://www.geocities.com/Eureka/5777/>.

5. 民法의 規定에 의한 住宅賃貸借登記의 效力 등

(1) 1999년의 改正法에 의하면 제3조의 4(민법의 규정에 의한 주택임대차등기의 효력 등)에서 민법에 의해 登記한 賃貸借의 賃借權도 이 법에 의해 登記한 임차권과 같은 효력을 가진다. 즉 본 법 제3조의 4 제1항은 「제3조의3 제5항 및 제6항의 규정은 민법 제621조의 규정에 의한 주택임대차 등기의 효력에 관하여 이를 준용한다」. 제2항은 「임차인이 대항력 또는 우선변제권을 갖추고 민법 제621조제1항의 규정에 의하여 임대인의 협력을 얻어 임대차등기를 신청하는 경우에는 신청서에 부동산등기법 제156조에 규정된 사항 외에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 하며, 이를 증명할 수 있는 서면(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 포함한다)을 첨부하여야 한다. 1. 주민등록을 마친 날, 2. 임차주택을 점유한 날, 3. 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 날」이라고 규정하여, 優先辨濟權이 없는 민법상의 규정에 의한 住宅賃貸借登記에도 優先辨濟權의 효력을 가지게 하고 있다.

(2) 한편, 민법 제621조에 의한 賃貸借登記와 賃借權登記命令에 의한 賃貸借登記와의 관계에 있어서, 임차권등기명령에 의한 임대차등기는 그 대상이 住宅賃貸借에 한정되고 賃貸人의 동의 없이 法院의 결정을 받아 단독으로 登記를 할 수 있다는 점에서 민법 제621조에 의한 임차권등기와 다르다. 그러나 각 登記의 效力面에서는 등기 당시에 이미 優先辨濟權이나 對抗力을 취득한 사람은 그 지위를 그대로 유지하고, 또 등기 이전에 優先辨濟權이나 對抗力을 취득하지 못하였던 임차인은 등기시를 기준으로 하여 優先辨濟權과 對抗力을 취득한다는 점에서는 같다고 할 수 있다.

6. 競賣에 의한 賃借權의 消滅

본 법 제3조의 5에서는 競賣에 의한 賃借權의 消滅을 規定하고 있다.

즉, 「임차권은 임차주택에 대하여 민사소송법에 의한 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락에 의하여 소멸한다. 다만, 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다」라고 한다. 따라서 對抗力이 있는 賃借人은 競賣配當에서 덜 받은 보증금을 낙찰자로부터 받을 때까지 집을 비워주지 않아도 된다.

대항력 있는 임차인, 즉 어떤 抵當權이나 假押留보다 앞서서 轉入하여 경매에서 낙찰자에게 대항할 수 있는 임차인은 다음의 두 가지를 선택할 수 있다. 첫째, 賃借權을 낙찰자에게 인수시켜 낙찰자로부터 보증금을 받는 방법, 둘째 競賣配當을 신청하여 그 배당에서 보증금을 돌려받는 방법이 그것이다. 大法院은 「만일 배당을 선택했을 경우 배당과정에서 보증금 전액을 못받게 되었다면, 나머지를 낙찰자로부터 받을 때까지는 집을 비워주지 않아도 된다」³⁶⁾는 판결을 하였다. 개정법에서는 이러한 판례의 내용을 반영하여 법 제3조의 5를 신설하여 賃借人의 權利를 더욱더 확실하게 하였다.

7. 住宅賃貸借契約期間의 保障

(1) 본 법 제4조 제1항은 「기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다」. 제2항은 「임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 반환 받을 때까지는 임대차관계는 존속하는 것으로 본다」라고 규정하고 있다.

먼저 住宅賃貸借의 契約期間은 당사자간에 자유로이 정할 수 있으며, 이 때에는 그 정한 기간대로의 효력이 발생한다. 그러나 기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 즉 당사자가 1년으로 계약을 했더라도 1년을 더 연장하여 2년까지 살수

36) 大法院 1997.8.22. 96다53628.

도 있다는 것이다. 그러나 임대인은 2년 미만의 약정한 계약기간을 지켜야 한다고 주장할 수 없으며, 또한 2년까지 살아야 한다고 일방적으로 주장할 수 없다. 이에 대한 선택은 賃借人에게 있는 것이다.³⁷⁾ 한편 賃貸借期間滿了 후에 기존의 傳貰權 및 住宅賃貸借登記의 효력은 유효하다.

(2) 임대차의 存續期間이 정하여지지 않은 경우에 임대인이 임대차기간 만료 전 6월부터 1월까지 임차인에게 契約更新拒絶의 通知나 또는, 賃借條件을 변경하지 않으면 다시 更新하지 않겠다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에, 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차 한 것으로 본다. 이것은 임대차기간을 2년으로 정하여 임차인을 보호하려는 것이다. 이 때 임차인도 계약종료 전 1월까지 賃借人에게 更新拒絶을 通知하여야 한다(본 법 제6조 제1항). 한편, 임차인이 2회의 借賃을 延滯하거나 기타 賃借人으로서의 의무를 현저히 위반한 때에는 2년의 存續期間을 보호받지 못한다(제3항).

그리고 주택임대차에서 계약기간을 2년 미만으로 정한 경우에 임대인은 2년 미만의 약정기간(예컨대 1년의 계약)의 만료를 이유로 해서 賃借住宅의 明渡를 청구할 수는 없다. 그러나 임차인은 2년 미만의 약정기간이 만료되었음을 이유로 하여 보증금의 반환청구나 경매 시에 우선 변제청구를 할 수 있다.

(3) 주택임대차보호법 제6조의 2 제1항에 의하면 「목시적 갱신의 경우 임차인은 언제든지 임대인에 대하여 계약해지의 통고를 할 수 있다」. 그리고 제2항에서는 「제1항의 규정에 의한 임차인의 해지통고는 임대인이 그 통고를 받은 날부터 3월이 경과하면 그 효력이 발생한다」

37) 그러나 1년의 임대차계약을 약정하고 그 기간이 만료된 후에 목시적으로 갱신된 임대차 기간 2년이 지나야 임대차기간이 만료되는 것으로 임차인은 주장할 수 없다. 이 때에는 최초 1년부터 2년이 지나면 그 기간이 만료된 것으로 본다. 즉 3년(최초의 약정임대차기간 1년 + 목시적으로 갱신된 임대차기간 2년)이 지나야 임대차기간이 만료되는 것으로 주장할 수는 없다는 것이다. 이것은 유의해야 할 중요한 사항인 것이다.

라고 규정하고 있다.

이것은 默示的 更新으로 인하여 임대차가 연장된 경우에 무조건 2년을 살아야 한다는 것은 아니다. 임차인은 본인의 사정에 따라 필요하면 언제든지 契約解止의 通告를 할 수 있고, 임대인이 解止通告를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력을 발생하여 계약이 解止되고 임대인은 보증금을 반환하여야 한다. 단, 이 때 임대인은 2년 이내에 임차인을 임의로 내보낼 수 없다는 점을 유의해야 한다.

한편, 賃借期間滿了 전에 이사를 간 경우나 契約을 解止할 경우에 임차인은 잔여기간의 월세를 지급해야 하는가의 문제가 있다. 임대인과 임차인은 서로 合意하에 계약기간을 약정한 이상 서로 계약기간을 준수해야할 의무가 있다. 민법 제153조에서 「기한은 채무자의 이익을 위한 것으로 추정하며, 기한의 이익은 포기할 수 있으나 이로서 상대방의 이익을 해하지 못한다」고 규정하고 있다. 따라서 임차인은 계약기간의 이익을 포기하여 즉시 계약을 종료시킬 수 있지만, 이로 인하여 賃貸人에게 발생하는 모든 損害를 賠償하여야 한다. 따라서 임차인의 개인사정으로 계약기간 중 契約을 解止하고자 하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 원래의 계약내용대로 이행하든지, 아니면 보증금을 걸고 월세를 주는 경우에는 계약기간 완료까지의 남은 월세를 주고 보증금을 반환 받을 수 있다.

예컨대 집을 비워주고 1개월쯤이 지난 뒤에 새로운 임차인에게 다시 임대된 경우에는 집주인은 이전의 임차인과의 契約解止를 默示的으로 承認한 것으로 보고, 집을 비워준 임차인은 그 이후의 월세에 대하여는 지급하지 않아도 된다. 단 월세를 놓지 못한 1개월 간의 월세와 이에 대한 연5%의 지연이자를 지급해야 한다.

8. 賃貸人의 借賃 등의 增減請求權

민법상의 賃貸借契約에서는 賃貸物에 대한 공가부담의 증감이나 기

타의 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대한 차임의 증감을 청구할 수 있다(민법 제 628조).

그러나 住宅賃貸借保護法에서는 이러한 借賃 등의 增減請求權을 인정하되, 賃貸人의 增額請求는 제한하고 있다(본 법 제7조). 즉 약정한 借賃 또는 保證金이 임차주택에 관한 租稅·公課金 기타 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 그러나 賃貸人은 賃貸借契約 또는 약정한 借賃의 增額이 있는 후 1년 이내에는 증액청구를 하지 못한다. 또한 1년이 지난 후에 증액청구를 하더라도 그 범위는 기존차임의 5%를 초과할 수 없다.

9. 保證金 중 一定額에 대한 最優先辨濟權

(1) 임차인은 보증금 중에서 일정액을 다른 擔保物權者보다 우선하여 변제 받을 권리가 있다(본 법 제8조). 이를 少額賃借權의 優先辨濟權이라고 한다. 즉 임차인은 일정액에 대하여는 집주인에 대한 일반채권자 및 당해 주택에 임차인보다 먼저 설정된 抵當權者보다도 우선하여 변제를 받는다는 것이다. 이 때 임차인은 주택에 대한 경매신청의 登記 전 에 入住 및 住民登錄 등의 요건을 갖추어야 한다.

소액임차권의 우선변제 즉, 소액보증금에 대한 우선특권은 소액보증금 반환채무의 이행이 없는 경우에 다른 擔保物權者보다 우선하여 목적물로부터 辨濟를 받을 수 있는 권리이다. 소액보증금 우선특권에 목적물을 강제환가 할 수 있는 競賣權能은 인정되어 있지 않으나, 다른 擔保物權者나 일반채권자가 경매를 하면 그 換價代金에서 직접 변제를 받을 수 있으므로 목적물을 직접 지배하는 것이요, 다른 담보물권자보다 우선변제를 받는다는 점에서 목적물의 지배가 排他的이라 할 것이므로 物權으로서의 특질을 가지고 있다. 목적물에 대한 占有가 賃借人에게

있다 하더라도 이는 임차권행사의 결과이지 소액보증금 우선특권의 내용은 아니다.³⁸⁾

優先辨濟를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가격을 포함)의 1/2의 범위 안에서 반환 받을 수 있다. 즉 서울특별시 및 기타의 광역시에서는 3,000만원 이하의 보증금으로 입주하고 있는 임차인에 한해서만 그 주택가액의 1/2의 범위 안에서 1,200만원까지, 그 외의 기타지역은 2,000만원 이하의 보증금으로 입주하고 있는 임차인에 한해서만이 주택가액의 1/2의 범위 안에서 800만원까지 優先辨濟權이 인정된다. 보증금이 3,000만원 또는 2,000만원 이상인 경우에 그 보증금전액을 우선변제 받기 위해서는 임대차계약서에 確定日字印을 받아두어야 한다. 이 때는 確定日字의 先順位의 抵當權者보다 優先辨濟를 받을 수 없다.

(2) 주택임대차보호법에는 임차인이 우선변제를 받기 위하여 대항요건을 언제까지 유지하고 있어야 하는지에 대해서는 明示的으로 규정하고 있지 않다. 이에 대하여 判例는 「주택임대차보호법 제8조에서 임차인에게 같은 법 제3조 제1항 소정의 주택의 인도와 주민등록을 요건으로 명시하여 그 보증금 중 일정액의 한도 내에서는 등기된 담보물권자에게도 우선하여 변제받을 권리를 부여하고 있는 점, 위 임차인은 배당요구의 방법으로 우선변제권을 행사하는 점, 배당요구시까지만 위 요건을 구비하면 족하다고 한다면 동일한 임차주택에 대하여 주택임대차보호법 제8조 소정의 임차인 이외에 같은 법 제3조의2 소정의 임차인이 출현하여 배당요구를 하는 등 경매절차상의 다른 이해관계인들에게 피해를 입힐 수도 있는 점 등에 비추어 볼 때, 공시방법이 없는 주택임대차에 있어서 주택의 인도와 주민등록이라는 우선변제의 요건은 그 우선변제권취득시에만 구비하면 족한 것이 아니고, 배당요구의 종기인 경락

38) 金午燮, “賃貸借에 있어서의 少額保證金の 保護를 둘러싼 諸問題”, 裁判資料 32輯, 1986. 11, 495면.

기일까지 계속 존속하고 있어야 한다」라고 判示하고 있다.³⁹⁾ 따라서 少額賃借人은 배당요구의 終期인 競落期日 즉, 경락허가 결정확정 일까지는 임차주택의 占有 및 住民登錄을 유지하고 있어야, 소액임차인으로서의 최우선변제 및 확정일자순위에 의한 우선변제를 받을 수 있다.

10. 住宅賃借權의 承繼

(1) 본 법 제9조 제1항은 「임차인이 상속권자 없이 사망한 경우에 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 자는 임차인의 권리와 의무를 승계한다」. 제2항은 「임차인이 사망한 경우에 사망당시 상속권자가 그 주택에서 가정공동생활을 하고 있지 아니한 때에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 자와 2촌 이내의 친족은 공동으로 임차인의 권리와 의무를 승계한다」. 제3항은 「제1항 및 제2항의 경우에 임차인이 사망한 후 1월이내에 임대인에 대하여 반대 의사를 표시한 때에는 그러하지 아니하다」. 제4항은 「제1항 및 제2항의 경우에 임대차관계에서 생긴 채권, 채무는 임차인의 권리 의무를 승계한 자에게 귀속한다」라고 규정하고 있다.

위에서 사실상의 婚姻關係에 있는 者라 함은 실질적인 부부생활을 하는 자로서 법률상의 婚姻要件인 婚姻申告를 하지 않는 夫婦關係에 있는 자를 의미한다. 사실혼관계의 배우자는 민법상 財產相續權이 없으므로 임차인이 相續權者 없이 사망한 경우에는 住宅賃借權 및 保證金 등 返還請求權은 국가에 歸屬된다. 이러한 경우에 사실혼관계의 배우자는 임차인의 사망으로 인하여 그 임차주택에서 계속해서 살수 있는 권리를 가지지 못하게 된다. 따라서 사실혼관계의 배우자의 주거생활의 안정을 보장하기 위하여 賃借權의 承繼를 인정한 것이다.

39) 大法院 1997.10.10. 95다44597.

이 외에도 住宅賃貸借保護法상의 규정에 위반된 約定으로서 賃借인에게 불리한 것은 그 효력이 없으며(본 법 제10조), 주택의 거주가 일시 사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에는 이를 적용하지 아니한다(본 법 제11조). 그리고 이 법은 少額事件審判法 제6조·제7조·제10조 및 제11조의2의 규정은 임차인이 임대인에 대하여 제기하는 保證金返還請求訴訟에 관하여 이를 準用한다(본 법 제13조).

IV. 住宅賃貸借에 관한 政府의 對策 등

1. 序說

2001년 초에 정부와 여당은 1997년의 금융위기 이후에 집세 등의 불안정으로 인한 서민들의 주택난을 해소하기 위하여 전·월세에 대한 綜合對策을 내놓았다.⁴⁰⁾ 이는 최근 집세의 급등으로 고통을 겪고 있는

40) 정부와 여당이 당정협의를 거쳐 2001년 초에 확정된 전·월세 종합대책은 최근 전세의 월세 전환에 따른 전세 부족과 함께 월세값 상승을 진정시키려는 데 초점을 맞추고 있다. 단기 대책으로 저소득층의 주거 안정을 위해 대출금을 늘리고 금리를 낮추는 한편 장기 대책으로 임대 사업을 지원하고 공공임대주택 물량을 늘려 임대주택 공급량을 늘린다는 것이 핵심이다. 과도한 월세에 대해 일일이 조사를 벌여 세금을 물리는 등, 중과세 방안이 초기단계에서 검토되기도 했으나 부동산 시장을 왜곡할 수 있다는 점을 고려, 제외된 것으로 알려졌다. 이번 대책은 저소득층의 주거 안정이 우선적으로 고려됐다. 월세값 상승을 감당할 수 없는 저소득층의 경우 주거환경이 떨어지는 곳으로 집을 옮길 수밖에 없는 만큼 대출금 확대와 금리 인하 등 지원이 이뤄졌다. 이와 함께 임대 사업에 대한 지원이 크게 확대돼 현재 등록된 2만여명에 이르는 임대주택 사업자가 더 많이 늘어날 수 있을 것으로 예상된다. 임대주택 사업자는 지금까지 전용면적 60㎡(18평) 이하의 주택을 사들일 때 취득·등록세가 없었지만 앞으로는 25.7평 이하 중형 주택 구입시 50% 세액 감면 혜택이 추가돼 중형 주택의 월세 물량도 늘어날 것으로 기대된다. 주무부처인 건설교통부도 우리나라에만 있는 임대 형태인 전세가 세계적 기준인 월세로 바뀌어야 한다고 판단하고 있고 월셋집 공급량을 늘리는 것 이외에는

도시 서민들에 대해 지원을 강화하는데 초점을 맞추고 있다. 또 금리하락으로 전세에서 월세로 전환하는 아파트 및 주택이 급증하면서 집주인들이 월세 이율을 과도하게 올리지 못하도록 간접적으로 통제하는 방안도 나왔다. 그러나 아파트 거주자의 대부분을 차지하는 중산층에 대해서는 지원방안을 거의 내놓지 않아 정작 문제가 되는 아파트의 전·월세금 상승은 억제할 수 있을지가 문제이다. 이하 종합대책의 내용을 살펴보면 다음과 같다.

2. 地方自治團體의 分爭調停委 設置

이 대책에서 가장 눈에 띄는 대목은 과도한 월세이율의 규제이다. 정부는 일선 地方自治團體(이하 지자체라 한다)에 “주택임대차분쟁조정위원회”를 설치하여, 이 곳에서 지역별로 적정 賃貸料(가이드라인) 수준을 제시할 계획이다. 세입자가 높은 임대료에 불만을 품고 조정위에 仲裁를 요청하면 집주인에게 적정 수준 이상 받지 말 것을 권고하고 있다. 중재에 불응하면 집주인을 國稅廳에 통보해 임대소득에 대해 실질과세를 하겠다는 것이 정부의 방침이다. 지금은 관행상 전세는 물론 월세소득에 대해서도 소득세를 내지 않는 집주인들이 많다. 조정위원회는 변호사, 감정평가사, 공인중개사, 시민단체 대표 등 5명 안팎으로 구성된다.⁴¹⁾ 당초 정부는 월세를 과도하게 받는 집주인에 대해 일일이 조사를

전월세전환 및 월세값 상승에 대한 대책이 없다는 설명이다. 그러나 이번 대책은 실효성이 다소 떨어진다는 것이 부동산 업계 전반의 분석이다. 전세나 월세로 사는 대다수 중산층이 받을 혜택은 별로 없는 데다 임대주택 공급확대도 예산이 제대로 확보돼 있지 않아 당장 1-2년내 물량 부족을 해소할 수도 없다는 것이 업계의 주장이다. 게다가 부동산 시장이 계절적인 비수기에 접어들어 이번 대책은 자칫 부동산 시장에 찬물을 끼얹을 수 있고 최근 과열됐던 전월세 시장의 피해자들에게도 실질적인 도움을 줄 수 있는 기회를 놓쳤다는 지적도 있다. 동아일보 2001년 3월 17일자.

41) 또한 정부는 물가상승률과 금리 등을 종합적으로 감안해 賃貸料의 적정범위를 설정하는 “권장임대료제도”의 도입도 추진하기로 하였다.

벌여 重課稅하는 방안도 검토했으나 시장을 왜곡시킬 있다는 이유로 제외했다.

3. 庶民의 傳·月賃資金의 擴大

도시 저소득층 주민들이 연 3%짜리 전·월세 보증금대출을 받을 수 있는 규모가 2001년 4월부터 가구당 1000만원에서 1500만원으로 늘어난다. 주택은행이 가구당 5000만원 한도내에서 전세금의 절반까지 빌려주는 전세대출금의 금리도 현행 연 7.5~9%에서 7~7.5%로 내린다. 또 소액세입자가 賃貸借保護法상 다른 채권에 비해 우선 辦濟받을 수 있는 보증금 한도도 늘어난다. 서울과 광역시에서는 4000만원 이하 세입자가 2000만원(현행 1200만원)까지, 기타 지역은 3000만원 이하 세입자가 1500만원까지 보장받을 수 있다.

4. 賃貸事業者의 稅制 및 金融支援

2001년 6월부터 주택임대사업자가 임대용으로 전용면적 18~25.7평이하 주택을 구입하면, 취득세와 등록세를 50% 감면해준다. 지금은 전용 18평이하 주택에만 취득세, 등록세를 100% 감면 혜택을 주고 있다. 또 임대사업자에 대한 국민주택기금 대출금리도 연 7%에서 5.5%로 내리고, 주택신용보증기금 보증한도도 1인당 6000만원에서 2억원으로 늘린다. 임대사업자는 주택부속토지에 대해 현재 0.3~2%의 누진세율이 적용되는 종합토지세를 0.3%만 납부하면 되고 임대보증금의 6%(현행 7.5%)만 소득으로 계산한다.

5. 賃貸住宅建設의 擴大

정부는 중장기 傳賃難을 해소하기 위해 임대주택 건설을 대폭 확대하기로 하였다. 앞으로 5년 간 해마다 公共賃貸住宅을 15만 가구씩 건설

해 현재 전국 주택총량의 5.8%(67만 가구)에 불과한 임대주택을 10%수준까지 늘리기로 했다. 서민들이 거주할 다가구, 다세대 임대주택 건설 물량도 올해 1만 5000가구에서 3만 가구로 늘리기로 했다. 수도권 공공택지에서는 소형주택지 공급비율을 현행 50%에서 60%로, 임대주택지는 10%에서 20%로 각각 확대하기로 했다. 이에 대해 일부에서는 “서울 시내나 근교에는 공공택지가 거의 없고 서울을 제외한 수도권에는 전세난이 그다지 심각하지 않아 실효성에 의문이 간다”고 하고 있다.⁴²⁾

V. 結 語

주택의 문제는 인간의 생존권적인 의식주문제 중의 하나이기 때문에, 특히 이 문제는 無住宅者들의 인간다운 생활을 영위하기 위한 대책으로서 社會法的 차원에서 다루어져야 할 것이다. 개인의 주택을 소유하지 못한 사람들을 위한 住宅賃貸借保護法의 시행은 앞으로의 예상할 수 없는 사항들이 계속하여 발생할 것이지만, 이러한 것들은 주택임대차보호법의 입법정신에 입각한 법해석을 통하여 해결해 나아갈 수 있을 것이다.

특히 유의할 것은 우리나라의 住宅賃貸에 관한 제도가 기존의 傳賃制度에서 月賃의 제도로 급격히 변화하고 있는 점을 감안하여, 현행의 주택임대차보호법에 월세에 관한 내용을 하루 빨리 제정하여야 할 것이다. 최근에 傳賃에서 月賃로 전환되는 비율이 크게 늘고 있으며 이는 장기적으로 월세가 임대시장의 주요 흐름이 될 것으로 예상된다. 그러나 정작 월세 세입자를 보호할 법적인 장치는 거의 없는 형편이며, 현행의 주택임대차보호법에서도 월세에 대한 보호규정은 따로 없다. 따라서 賃貸人은 民法을 근거로 하여 두 달 이상 월세를 연체할 경우에 세

42) 이상 매일경제, 2001. 3. 17일자 기사.

입자를 내보낼 수가 있다. 이것은 대부분의 월세가 保證金이 있는 이른바 부분 월세인 점을 감안하면 강제퇴거 규정은 너무 일방적이며, 賃貸人은 이를 惡用하여 월세를 과다하게 올리는 경우까지도 발생하고 있다. 따라서 과도한 월세를 억제하고 無住宅者의 보호를 내용으로 하는 합리적인 月賃制度의 확립이 필요하다고 여겨진다.

그리고 현행의 破産法은 確定日字를 인정하지 않고 오직 傳貰登記만을 인정하기 때문에 주택임대차보호법의 實效性에도 문제가 있다.⁴³⁾ 이 문제도 立法的으로 해결하여야 할 것이다.

이외에도 영세상인을 위한 상가임대차보호를 위하여 현행의 주택임대차보호법을 개정하여 확대적용하는 것도 필요할 것이다. 이를 위하여 2001년 2월 현재 국회에서 검토중인 것으로 알려지고 있다.

43) 서울지법 파산2부(재판장 李亨夏 부장판사)는 파산한 동보주택이 건설한 임대아파트 4,500여세대의 임대보증금에 대해서 주택임대차보호법에서 정한 확정일자 등의 요건을 갖춘 경우 일정 범위 내에서 우선변제 해주기로 했다. 또, 앞서 파산한 진로종합건설의 400여세대의 임대아파트 입주민들에게도 이를 적용하기로 했다. 재판부는 “그동안 파산법에 명확한 임대아파트 입주민 보호규정이 없어 건설회사가 파산하면 보증금을 보호받지 못했다”며, “하지만 경매나 공매에서는 임대보증금을 보호해주면서 파산절차에서 보호하지 않는 것은 형평성에 어긋나 임대차보호법을 적용해 임대보증금을 보호하기로 했다”고 밝혔다. 이에 따라 임대차보호법상 전입신고와 임대차계약서에 대해 확정일자를 갖춘 임차인들은 건설사가 파산한 경우에도 일정 범위내의 임대보증금을 보호받을 수 있게됐다. 하지만 법원의 이런 조치로 상대적으로 배당금이 줄어들게 된 파산채권자들과 담보권자 등의 반발이 예상돼 향후 법정소송으로 이어질 가능성도 예상된다. 연합뉴스, 2001년 2월 23일자.