

주택임대차 법제에 대한 비교법적 고찰*

- 미국과 일본과의 비교를 중심으로 -

최 정 희**

〈국문초록〉

국민의 주거생활의 안정을 보장하기 위하여 우리나라는 민법의 특별법으로써 주택임대차보호법을 제정·시행하고 있다. 또한 사회취약자 주거생활 보호를 위하여 「공공주택 특별법」이나 「민간임대주택에 관한 특별법」 등과 같은 특별법도 제정하여 운영하고 있다. 그러나 임대인과 비교하여 주거에 있어서 보호가 필요한 임차인을 위한 보호의 필요성이 지속적으로 제기되어오다가 2020년 전월세 폭등과 더불어 임차인의 주거생활이 불안정해 지자 계약갱신청구권, 전월세 상한제, 임대차신고제를 도입하여 주택임대차보호법의 개정이 이루어졌다.

개정 이후 계약갱신청구권 사용 비중은 2022년 7월 약 60%를 기록하는 등 일정한 효과를 거두고 있지만, 여전히 임차인의 보호에는 미흡하다는 지적이 계속 제기되고 있다. 이와 더불어 임대차 3법의 도입으로 5%의 전월세 상한과 임차인의 계약갱신청구권의 행사로 임대인의 재산권 행사에도 많은 제약이 있어 주택임대차 보호법이 완화되어야 한다는 반대 의견도 제기되고 있는 실정이다.

이러한 상황에서 우리와 같은 선진국 반열에 있는 국가들과 주택임대차 법제를 비교해봄으로써 현재 우리나라의 주택임대차보호법이 임차인의 보호에 충실한지, 임대인의 권리보장을 위하여 개선점은 없는지 찾아볼 필요성이 있다.

이에 본 논문은 미국의 각주의 주택임대차 보호제도와 일본의 주택임대차 보호법인 借地借家法の 주요 내용을 살펴보고, 특히 2020년에 도입된 임대차 3법과의 비교 고찰을 통하여 아래와 같은 시사점을 도출하였다.

첫째, 미국과 일본의 경우에는 정당한 사유가 없으면 임대차계약의 존속을 강하게 보호하고 있다. 그러므로 현재 2년의 임대차보장기간과 1번의 계약갱신청구권의 행사로 총 4년의 존속기간이 보장되고 있는 주택임대차보호법 상 임대차 계약의 존속기간을 좀 더 장기로 늘릴 필요가 있다.

둘째, 주택임대차보호법 상 임대차 계약의 존속기간을 좀 더 장기로 늘릴 경우 임대인의 재산권 행사에는 더욱 제약이 가해지므로, 이에 대한 완화책으로 전월세 상한비율을 소비자물가지수 12개월 평균변동에 5%를 더한 것으로 상한을 정하도록 하되 기존 전월세의 10%의 상한선을 둘 필요가 있다.

주제어 : 주택임대차, 임대차3법, 계약갱신청구권, 전월세상한, 임대인 재산권

• 투고일 : 2024.10.09. / 심사일 : 2024.10.16. / 게재확정일 : 2024.10.23.

* 이 논문은 2023학년도 건양대학교 학술연구비 지원에 의하여 이루어진 것임.
** 건양대학교 세무학과 부교수/경북대학교 법학연구원 연구위원

I. 서론

국민의 의식주 중 주(住)의 영역은 국가가 개입해서라도, 국민의 주거문제를 강력히 해결해야 하는 영역이다. 그래서 계약자유의 원칙의 수정원칙인 계약공정의 원칙이 강하게 반영되고 있다. 2020년 경 주택가격이 폭등함에 따라 전세 가격도 따라서 폭등하고, 세입자들의 주거의 안정이 심하게 흔들리고 있어 정부의 해결책이 강하게 필요한 시점에서 정부는 임대차 3법을 통하여 이를 해결하려고 하였다. 임대차 3법이란 첫째, 2년의 임차기간을 임차인이 희망하는 경우 1회 계약 갱신을 청구할 수 있는 권리인 계약갱신청구권, 둘째, 계약 갱신시 임대료 상한을 5% 범위 내로 제한하여 임차인들이 임대료 급등으로 인한 부담을 줄인 전월세 상한제, 마지막으로 전월세 계약 시 30일 이내에 주택소재지 관청에 임대차 계약 정보를 신고해야 하는 전월세신고제이다.

임대차 3법을 통하여 정부는 임차인에 대한 보호를 강화하였지만, 이는 도리어 임대인의 재산권행사의 제약을 가져왔다는 비판과 임차인의 보호 또한 충분하지 않다는 비판이 동시에 쏟아졌다.

임대차 3법이 시행된지 4년이 지난 지금, 이러한 제도들이 효과적으로 시행되고 있는지, 또 다르게 개선될 필요는 없는지 다시 한번 점검이 필요한 단계이며, 또한 이러한 단계에서 비교법적 고찰로 시사점을 도출하는 것 또한 필요하다고 할 수 있다.

이 논문은 미국과 일본의 주택임대차 관련 제도를 고찰하고, 그 고찰을 통하여 우리나라에 대한 시사점을 도출함으로써, 임대인의 재산권을 보호함과 동시에 임차인의 주거의 안정을 달성하기 위한 제도 개선에 이바지 함을 목적으로 하고 있다.

II. 미국의 주택임대차 보호 관련 제도

1. 개관

미국의 주택임대차와 관련한 법제는 우선 연방차원에서 인종, 피부색, 종교, 나이, 성별, 국적, 가족관계, 정신적·육체적 장애 때문에 주택의 임차를 거절할 수 없다고 규정하고 있는 「공정 주택법(Fair Housing Act)」이 제정되어 있

으며, 「공정 주택법(Fair Housing Act)」을 구체화하기 위하여 주단계에서는 임대관련 법령을 제정하고 하위 지방자치단체인 카운티와 시에서는 관련 조례를 규정하는 등 다양한 입법 방식을 채택하고 있다.

안정적인 주택임대시스템을 유지하면서 임대인과 임차인의 이해를 조정하고, 임차인을 보호하기 위한 많은 주법과 지방자치단체의 입법은 두 가지의 형태로 이루어지는데, 모델 임대차법(landlord tenant law)¹⁾의 법조항들을 사용하여 제정하거나, 주 또는 지방자치단체 고유 방식으로 법령을 제정하고 있다. 그러므로 우리나라 주택임대차보호법과 비교할 수 있는 법제는 각 주단계에서 제정·시행되고 있는 주택임대차 관련 법제라고 할 수 있다.

아래에서는 미국의 각 주별 주요 주택임대차 보호 제도와 함께 주요 제도에서는 구체적인 주의 예시로 캘리포니아주의 주택임대차 보호법에 대해서 함께 고찰 해보고자 한다.

캘리포니아는 주차원의 임대차 보호법으로 “The Tenant Protection Act of 2019 (Protection Act)(이하 캘리포니아 주 임대차보호법)²⁾을 규정하고 있다.³⁾ 캘리포니아 주 내의 47개의 시(city)와 카운티(county)는 이미 엄격한 임대료 상한 규정과 퇴거 보호 규정을 두고 있다. 캘리포니아 주 임대차보호법은 시나 카운티의 임대차보호법령이 규정되지 않은 지역에 대하여 임대료 상한이나 퇴거관련 규정을 적용할 수 있다.

2. 미국의 각 주별 주택임대차 관련 법령의 주요 내용

1) 세입자 심사(Tenant Screening)

미국의 경우 세입자가 임대신청을 할 때 임대인은 세입자가 임대료를 지급하지 않거나, 주택에 손해를 야기하거나, 다른 형태로 임대차 계약을 위반할 위험이 없는지 가늠하는 방법으로 세입자의 신원, 배경, 다른 특징을 알기 위해 세입자 심사를 할 수 있다.

물론 연방 공정 주택법(federal Fair Housing Act)은 인종, 피부색, 국적, 종교, 성별, 가족상황, 장애와 같은 특성에 근거한 차별로부터 세입자를 보호하고 있기 때문에 이에 더하여 일부의 주는 임대신청 시 세입자 심사를 할 때 임대

1) Uniform Residential Landlord and Tenant Act(URLTA) 또는 Model Residential Landlord Tenant Code.

2) Assembly Bill No. 1482. (법안 번호 1482).

3) 2020년 1월 1일 시행되어 2030년 1월 1일에 만료함.

인이 고려해야 할 정보의 종류를 제한하고 있다.

콜로라도, 코네티컷, 일리노이, 뉴저지, 뉴욕, District of Columbia(이하 D.C.))는 세입자 심사 시 일정한 전과기록의 사용을 제한하고 있다. 예를 들어 뉴저지의 경우 임대인은 임대신청 이전에 일정한 기간 내에 발생한 살인과 같은 일정한 전과에 대한 유죄선고만을 고려할 수 있고, 체포기록 내지는 다른 전과기록은 검토될 수 없다. 또 이러한 정보를 고려함에 있어 뉴저지의 임대인은 범죄의 성격과 심각성 및 신청자의 당시 나이와 같은 요소를 깊이 고려해야 하며, 임대 청약을 철회할 상당하고, 합리적이며, 비차별적인 이유가 없는 한 임대청약을 철회해서는 안된다.

2) 임대료 인상 상한 및 인상 통지기간

(1) 임대료 인상 상한

미국의 여러 주들은 임대료 인상에 대한 상한을 규정하고 있다.

D.C.(District of Columbia)의 경우 일반 세입자에 대해서는 10% 이상, 장애인과 노인에 대해서는 5% 이상 임대료를 인상할 수 없다. 오레곤(Oregon)주의 경우 7%에 12개월 동안 소비자물가지수(Consumer Price Index) 상 12개월 평균 변동을 더한 것 이상으로 인상할 수 없지만, 신축건물의 경우에는 약 15년 동안 이러한 상한에서 면제된다.

뉴저지(New Jersey) 주의 경우 주차원에서 임대료 인상 관련 법은 없지만, 주법은 임대료 인상이 과도(unconscionable)해서는 안된다고 규정하고 있다. “과도”한지 여부는 인상액, 임대인의 비용, 수익, 기존의 임대료와 인상된 임대료가 같은 지역 유사한 부동산에서 어떻게 부과되는지 여부를 포함하여 결정된다. 또 뉴저지 주의 지방자치단체의 임대료 제한 조례는 신축건물에 대해서 30년간 임대료 상한 면제하고 있다.

(2) 임대료 인상 통지 기간

미국의 20개의 주는 임대인이 임대료 인상전에 임차인에게 통지를 해야 한다고 규정하고 있다. 그러나 통지요건은 임대기간(년 임대와 월 임대)과 임대 유형(서면 임대와 구두 임대)에 따라 다르다. 연임대계약의 경우 대부분의 주는 임대료 인상 전 최소 30일 이전에 통지를 할 것을 규정하고 있고, 일부의 주는 90일 이전 통지를 규정하고 있다.

월 임대계약의 경우에도 특정기간의 통지기간 요건을 가지는 주의 경우, 이

들 중 다수 주는 15일에서 최대 90일에 이르는 범위에서 30일 이전 통지기간을 규정한다. 이러한 통지기간은 임대료 인상액 및 임차인의 나이와 같은 추가적 요소에 따라 더 연장되기도 한다.

월 임대와 같은 일정한 기간의 임대의 경우 임대 종료 이전에 통지가 필요한데, 사실상 이는 기간 임대와 대한 임대료 인상과 관련 통지요건을 만들어낸다. 왜냐하면 만약 임대가 적절할 방법으로 종료되지 않으면, 이전임대기간과 같은 조건으로 다음 임대기간에 적용되기 때문이다. 대부분 주의 경우 월 임대 계약 종료 전 30일전 통지를 규정하고 일부 주는 30일보다 더 적은 기간을 규정하고, 일부 주는 더 오랜기간을 규정하고 있다.

<표 1> 임대 종료전 30일 초과 통지기간 규정 주

주(states)	통지기간	비고
하와이(Hawaii)	45일	
델라웨어(Delaware)	60일	
메릴랜드	60일	
캘리포니아	임차인이 1년이상거주 시 60일	임차인의 누적 주거기간에 따라 다름
	그 외 30일	
뉴욕	임차인 2년이상거주 시 90일	
	임차인이 1년이상 - 2년미만 거주 시 60일	
	임차인 1년 미만 거주시 30일	
오레곤	점유 첫해동안 30일 & 그 이상 90일	
버몬트	임차인 2년이상거주 시 60일	
	그 외 30일	
D.C.	임대기간이 종료되 세입자는 계약에 규정된 임대료를 계속 지불한다면 퇴거당할 수 없음	

(3) 캘리포니아 주법 상 임대료 상한⁴⁾

모든 임대차에 대하여 12개월 동안 주택 소재지 소비자 물가지수(consumer price index(CPI))에 5%를 더한 금액으로 인상할 수 있으나, 매월 월세의 10%를 초과할 수 없다. 만약 지역의 소비자 물가지수를 산출할 수 없으면, 고용노동부(Department of Industrial Relations)에서 결정하는 모든 도시 소비자에

4) California Civil Code Section 1947.12.

대한 소비자물가지수를 적용한다.

전차(subtenancy)의 경우 임차인이 지불하는 임대료와 전차인이 지불하는 임대료는 임대차보호법에서 허용하는 금액을 초과할 수 없으며(즉, 임차인은 전대를 통하여 이익을 얻을 수 없음), 많은 임대차 계약은 임대인의 동의없이 전대를 금지하고 있다.

최초 임대시에는 임대료에 대한 제한은 없다.

3) 보증금(Security Deposit)

(1) 개요

보증금 상한 규정 존재여부와 그 액수와 관련하여 29개 주는 임대인이 받을 수 있는 보증금상한을 제한하는데, 임대료 상한은 임대료 1개월 치부터 3개월 치의 범위로 규정한다.

예외적으로 알래스카주의 경우 임대료가 월 2,000달러 이상이면 임대보증금의 제한이 없고, 뉴멕시코주의 경우 임대기간이 최소 1년인 경우 상한이 적용되지 않는다.

가장 일반적인 보증금은 임대료 1개월치로 제한하며 14개주가 이에 해당한다. 다음으로는 임대료 2개월치로 11개주가 이에 해당한다.

워싱턴 주의 경우 보증금이 월 임대료의 25%를 초과하면 임대인은 보증금을 할부로 지급하게 허용해야 한다. 2022년 워싱턴 주는 세입자에게 유연성과 새로운 임대차 계약체결시 재정적 부담을 덜어주기 위하여 계약 체결 시 임대인은 세입자에게 보증금 전체와 마지막 달의 임대료를 선불로 지불하는 대신에 비환급 경상 비용을 지불할 수 있는 선택권을 줄 수 있는 법을 통과하였다. 이 비용은 임대료 미지급 및 세입자 거주에 따른 피해와 관련한 손실에 대한 보험을 가입하기 위하여 쓰여져야 한다.

임대차 계약 종료 후 임대인은 일반적으로 보증금 또는 일정한 요금을 공제한 후 남은 보증금을 반환해야 하는데 52개주 중 50개주는 보증금을 반환해야 한다고 규정하고 있고, 보증금 반환기간은 임대차계약종료후 10-60일 기간의 범위에서 반환해야 한다. 5개주는 임대인이 보증금에서 요금을 공제할 경우 보증금 반환기간을 더 장기로 규정하고 있다.

4) 거주적합성(habitability)과 임대인의 보복(retaliation)행위 방지

(1) 개요

거주적합성(habitability) 관련 규정은 임대인의 만족할만한 건물의 상태에 대한 기준과 임대인의 수리 책임을 규정하고 있다. 즉 생활환경을 안전하지 못하고 살지 못하는 환경으로 악화하는 것을 방지하기 위함이다.

만약 주택이 적절히 관리되지 않으면, 세입자는 해당 부동산에 필요한 수리를 요청하거나, 세입자가 스스로 수리하고 임대료에서 그 비용을 공제하거나 또는 정부 관련 기관에 민원을 제기할 수 있는 등의 법적 권리를 행사할 수 있다. 또한 세입자가 법적권리를 행사하는데 대하여 세입자를 퇴거시키거나 다른 보복적 행위를 임대인이 하지 못하도록 법에서 규정하고 있다.

거주적합성에 대한 최소 기준은 주별로 매우 편차가 크다.

일리노이주와 뉴저지주를 제외한 모든 주는 다가구 주택에 대한 법정의 최소 거주적합성에 대하여 규정하고 있다. 일리노이주와 뉴저지주는 임대차법에 최소 거주적합성 요건은 없지만 판례법에 따른 묵시적 품질보증에 있다.

미주리주는 법에 수리가 이루어지지 않을 때 일부 세입자의 권리를 규정하지만 특정한 임대인의 책임을 열거하고 있지 않다. 다른 주 법령은 수도, 전기, 난방, 냉방과 같은 주택에 최소 필수 서비스를 제공해야 한다고 구체적으로 규정하고 있다.

미국의 44개주의 법은 세입자의 권리행사에 직접 대응하여 퇴거 또는 대부분의 경우 일반적 보복형태를 금지하고 있다. 세입자의 권리행사는 정부기관에 생활환경에 대하여 민원제출, 임대인에게 필요한 수리 요청, 세입자 조합 또는 기관에 가입하기, 임대인에 대한 법적 조치 제기하기 등으로 이루어진다. 이러한 법령에 금지되는 보복행위는 임대료 인상, 퇴거실시, 재계약 거절, 서비스 줄이기 등을 포함한다.

5) 임대차계약 위반과 세입자의 퇴거

임대인은 세입자가 임대차 계약 종료 후에 계속 부동산을 점유하고 있거나 임대차계약에 따른 의무를 이행하지 않는다면 세입자를 퇴거시키고 주택의 점유를 회복하는 법적 절차인 퇴거절차(eviction)를 진행할 수 있다.

세입자의 계약 위반행위는 크게 세가지로 분류되는데, 첫째가 임대료 미지급(failure to pay rent)이고, 둘째가 불법행위(illegal/bad acts)이며, 나머지는 다른 위반(all other violations)들이다.

임대료 미지급의 경우 미국의 44개주는 퇴거절차 시작 전에 임대료 미지급에 대하여 세입자에게 통지할 것을 규정하고 있다. 44개주 중 37개주는 그 임차인의 하자치유권을 규정했는데, 이 37개주에서 세입자는 즉시(미주리주)에서 30일(D.C.)에 이르기까지 임대료 미지급을 치유 통지를 규정한다. 3일 통지가 가장 일반적(10개주)이고, 다음으로 7일 통지 및 5일 통지를 규정(7개주)하고 있다.

대부분의 주에서 통지기간은 임대 계약 위반 유형에 따라 다른데, 일부 주에서 임대료 미지급에 대한 치유기간은 임대 기간에 의해 결정된다. 위스콘신주는 월별(month-to-month) 임대와 연별(year-to-year)임대의 경우 5일 치유기간을 규정하고, 만약 치유되지 않으면 세입자는 최초통지로부터 14일 이내에 퇴거해야 한다. 1년에 걸친 임대의 경우 임대인은 하자치유를 위하여 30일 통지와 치유기회를 부여해야 한다. 켄자스에서는 3개월 미만의 임대에 대해서는 10일의 치유기간은 3일로 축소된다.

임차인의 불법행위(illegal/bad acts)도 계약위반행위로 퇴거절차의 진행 사유가 되는데, 모든 주에서 임대인이 퇴거절차를 개시하기 전에 임차인의 불법 또는 “위법행위(bad acts)” 치유권을 규정하고 있지 않다. 30개주는 임대인이 퇴거절차 개시전 임대차 종료 통지를 임차인에게 보내고 주택에서 퇴거할 기간을 규정하는데, 퇴거할 기간은 1일-30일 범위로 규정한다. 종료 3일 통지가 가장 일반적이고(14개주), 다음으로 5일 통지(5개주), 다음으로 5일 통지(4개주)이다. 불법행위 또는 비행 때문에 세입자를 퇴거시킬 임대인의 권리에는 제한이 있다. D.C.에서는 종료통지는 세입자가 그 불법행위가 발생하고 있음을 알았거나 알 수 있었을 경우에만 발행될 수 있다. 네브라스카에서는 불법행위가 세입자 이외의 거주자에 의해 행해지고, 세입자는 법집행기관에 보호명령을 구하거나 보고를 하였다면 임대인은 종료통지를 할 수 없다. 또 임대차 위반이 가정폭력과 관련되어 있다면 세입자는 연방의 Violence Against Women Reauthorization Act of 2013에 따라 적격 제3자가 증명서를 발급하였다면 퇴거당하지 않을 수 있다.

임대료 미지급과 불법행위/비행 이외의 임대차 위반은 “그 외의 위반”으로 분류된다. 이러한 유형의 위반은 보건 및 안전위반, 재산피해, 불법 반려동물, 미허가 거주자 또는 방문자, 규정 또는 규칙 위반, 재산의 오사용(misuse), 소란행위(nuisance) 등이다. 45개주는 이러한 위반의 경우 퇴거절차 개시전 세입자에게 통지를 보낼 것을 규정하고 있다. 이 중 33개주는 기타 임대차 위반에 대하여 치유권을 규정한다. 치유기간은 “통지 후 합리적인 정도의 기간”(인

디애나)부터 30일(D.C.)에 이르고 있다. 14일 간 통지가 가장 일반적이고(8개 주), 다음으로 10일 통지(7개 주)이다.

6) 임대차 계약 종료 후 계약갱신 관련 규정

(1) 개요

임대차 계약 종료 시에 세입자 퇴거 또는 계약갱신을 거절 사유를 주법에서 제한하고 있는지 여부와 관련하여 대부분의 주에서 세입자가 임대차 계약이 종료에도 이사를 나가지 않으면, 임대인은 퇴거시킬 권리를 가지고 있다. 일정 주에서는 원래의 임대차 계약의 종료 후에 임대인이 임대료를 수령한다면, 이 계약은 월별(month-to-month) 임대차계약으로 연장되는 것 또는 원래의 계약 조건으로 갱신되는 것으로 간주된다.

6개주는 임대차 계약 종료시에 세입자 퇴거 또는 계약갱신을 거절 사유를 제한하는 주법을 가지고 있다. 임대인이 세입자를 퇴거시키거나 임대차 계약을 종료할 수 있는 이유를 포함하여 이 법들은 주마다 그 내용이 매우 다양하다.

D.C.에서는 임대차기간이 만료되었다는 이유만으로 임대인이 세입자를 퇴거하도록 할 수 없고 임대인은 법에서 정한 10가지의 구체적 이유 중 하나에 해당하여야⁵⁾ 세입자를 퇴거시킬 수 있다. 뉴햄프셔 주와 워싱턴주에서는 임대인은 적법한 사업적 사유와 경제적 사유로 임대차를 종료시킬 수 있다.

캘리포니아는 세입자의 채무불이행 외의 사유로 임대차 계약을 종료한다면 세입자에게 추가적인 재정적 보조를 규정하고 있으며, 그 경우 임대인은 세입자에게 1개월 분의 임대료를 지급하거나 임대차계약 상 마지막 달에 해당하는 임대료를 면제해 주어야 한다.

(2) 캘리포니아 주

캘리포니아주는 ① 12개월동안 해당 주택을 계속 합법적으로 점유하고 있는 모든 임차인 및 ② 임차인이 시간에 따라 바뀌면서 24개월 이상 해당 주택을 계속 합법적으로 점유한 1명 이상의 임차인에 대해서는 정당한 사유 없이 임대차계약을 종료할 수 없다고 규정하고 있다. 정당한 사유(just cause limitation)란 임차인의 귀책있는 사유(예: 반복된 임대료 지연지급) 및 귀책없는 사유(예: 집주인 입주) 모두를 포함한다.⁶⁾

5) Code of the District of Columbia, § 42 - 3505.01. Evictions (a)에서 (j)까지 규정함.

6) California Civil Code Section 1946.2.

첫째 임대차계약 종료를 위한 정당한 사유⁷⁾ 중 임차인이 귀책사유가 있는 경우는 다음과 같다.

- ① 임대료 미지급
- ② 임대 계약 위반
- ③ 소란 행위 발생 및 지속적 발생 또는 그러한 발생을 허용하는 것
- ④ 폐기물을 투기하는 경우(Committing waste)
- ⑤ 임차인이 2020. 1. 1. 이후에 임대차 계약을 종료한다는 서면계약을 하고 임대인의 서면 요구 후에 임차인이 서면 계약 연장하지 않겠다고 한 경우
- ⑥ 거주지 부동산에서 임차인이 범죄행위를 한 경우
- ⑦ 임대차계약에 위반하여 주택을 전대한 경우
- ⑧ 공중보건법 등에 따라 임대인이 거주지 부동산에 들어갈 것을 임차인이 허용하지 않은 경우
- ⑨ 불법의 목적으로 주택을 사용한 경우
- ⑩ 피고용인, 대리인, 면허권자(licensee)가 계약종료 후에 퇴거하지 않은 경우
- ⑪ 임차인이 임대인에게 주택임대를 종료한다는 서면 통지를 한 후에 거주 주택에 대한 점유를 이전하지 않은 경우

다음으로 임대차 계약 종료할 수 있는 정당한 사유 중 임차인이 귀책사유가 없는 경우는 다음과 같다.

- ① 임대인, 그 배우자, 동거인, 자녀, 손자녀, 부모, 조부모가 그 주택에 거주할 목적인 경우
 - 2020. 1. 1. 이후에 개시되는 임대차 계약의 경우 위의 사유는 임차인이 서면으로 종료에 합의하였을 경우에만 또는 임대차계약에서 임대인, 그 배우자, 동거인, 자녀, 손자녀, 부모, 조부모가 일방적으로 해당 주택을 거주하기로 결정한다면 계약을 종료한다고 허용되어야만 적용할 수 있음
- ② 임대시장(rental market)에서 해당 주택을 철회할 경우
- ③ 임대인이 i) 주택을 반드시 비워야 하는 거주성(habitability)과 관련된 정부 또는 법원의 명령, ii) 주택을 비우라는 정부 또는 법원의 명령, iii) 주택을 반드시 비워야 하는 지방자치단체 조례를 준수해야 하는 경우 만약 정부 또는 법원이 위의 사유들에 따라 집을 비워야 한다는 명령이 초래되는 상황에 대하여 임차인이 귀책사유가 있다면 임차인은 이법에

7) California Civil Code Section 1946.2

- 다른 임차인에 대한 지원프로그램을 받을 수 없음
- ④ 해당 주택을 철거하거나, 상당부분(substantially) 개조(remodel)해야 하는 경우

7) 소결

미국의 각 주별 주택임대차 보호법과 우리나라의 주택임대차보호법을 비교할 경우 우리나라의 주택임대차보호법은 임차인 보호를 우선시 하는데 비하여 미국의 관련 법들은 계약자유의 원칙에 따른 시장경제주의 사상에 입각하여 양당사자의 권리를 공평하게 보호하고 주거의 질을 개선·유지하는데 있다고 볼 수 있다.⁸⁾

미국의 각주별 주택임대차 관련 법령에서 우리나라에 시사점을 줄 수 있는 부분은 전월세 상한 부분과 임대차 계약 종료시 계약갱신이 보장되는지 또는 정당한 사유가 있어야 갱신거절이 되는지 여부라고 할 수 있다.

우선 전월세 상한과 관련하여 D.C.(District of Columbia)는 일반 세입자에 대해서는 10%의 상한을 두고 있고, 오레곤(Oregon)주의 경우 7%에 12개월 동안 소비자물가지수(Consumer Price Index) 상 12개월 평균 변동률 더한 것을 상한으로 하고 있다. 캘리포니아주의 경우에는 12개월 동안 주택 소재지 소비자 물가지수(consumer price index(CPI))에 5%를 더한 금액으로 인상할 수 있으나, 매월 월세의 10%를 초과할 수 없다.

현재 우리나라 주택임대차보호법의 경우에는 전월세 상한을 5%를 두고 있는데, 미국의 일반적인 경우 이 5%보다는 높다. 그러므로 임대인의 재산권 행사에 대한 제약을 완화하기 위해서는 현재의 5%보다 더 높이는 것도 고려해 볼만하다.

다음으로 계약갱신과 관련한 사항이다. 미국의 6개주는 임대차 계약 종료시에 세입자 퇴거 또는 계약갱신을 거절 사유를 제한하는 주법을 가지고 있고, 법의 내용은 주마다 매우 다양하다.

캘리포니아주는 ① 12개월동안 해당 주택을 계속 합법적으로 점유하고 있는 모든 임차인 및 ② 임차인이 시간에 따라 바뀌면서 24개월 이상 해당 주택을 계속 합법적으로 점유한 1명 이상의 임차인에 대해서는 정당한 사유 없이 임대차계약을 종료할 수 없다고 규정하고 있는데, 계약갱신을 거절할 수 있는 사유를 임차인이 귀책사유가 없는 경우와 있는 경우를 구체적으로 나누어서 규

8) 전창현, “미국부동산에서 주택임대차의 성립요건과 의무에 대한 고찰 - 미국주택임대차법을 중심으로-”, 『법학연구』 제19권 제2호(통권 74호), 2019, 332면.

정하고 있다.

앞의 내용 외에도 미국주택임대차관련법은 임대인이 임대차계약을 체결하기 이전에 임대차 대상주택에 대하여 강제경매나 저당권에 기하여 경매가 진행되고 있거나 진행될 수 있다는 사실을 임차인에게 알려주도록 규정하고 있는데, 이는 우리나라도 검토할 필요가 있다. 담보권에 기하여 경매가 진행될 수 있다는 사실은 부동산 등기부에 공시가 되지 않기 때문에 임대인이 알려주지 않으면 알수가 없으므로 임차인이 일방적으로 손해를 당하게 된다. 그리고 실제로 그러한 일들이 많이 발생하고 있으므로 이는 우리나라에 주는 시사점이 크다.⁹⁾

Ⅲ. 일본의 주택임대차 보호 관련 제도 - 차지차가법(借地借家法)

1. 개요

우리나라가 임대차와 관련하여 일반법인 민법이 있고, 주택에 관하여는 특별법인 주택임대차보호법, 상가에 관하여는 특별법인 상가건물임대차 보호법이 있듯이, 일본의 경우에도 임대차에 대해서 민법이 일반법의 지위를 가지고 있으며, 임대차 관련하여서는 특별법으로 차지차가법을 두고 있다. 우리나라 법제와는 달리 일본의 경우 주택과 상가를 구분하지 않고, 건물이라 지칭하면서 차지차가법 중 차가(借家)에서 규정하고 있다.

우리나라 주택임대차보호법과 비교하여 일본의 차지차가법의 특징으로는 첫째, 임대차의 대항력과 관련하여 등기가 없더라도 건물의 인도만으로도 대항력을 인정하고 있다는 것과, 둘째, 임대인이 임대차 계약 갱신을 거절할 경우 그에 정당한 사유가 있는지 여부를 판단하여 정당성이 있는 경우에만 임대차 계약이 종료된다는 것과, 마지막으로 임대료의 인상과 관련하여 법령에 상한 규정이 없고, 임대인과 임차인이 상대방에게 임대료 증감청구권을 행사하여 임대료를 조절할 수 있도록 규정하고 있다는 것이다.

9) 전장현, 전제논문, 340면.

2. 차지차가법(借地借家法)의 주요 내용

1) 건물 임대차의 대항요건

일본 민법 제601조는 “임대차는 당사자 일방이 상대방에게 어떤 물건의 사용 및 수익의 제공을 약정하고 상대방이 이에 대하여 그 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다”고 규정하고 있고, 민법 제605조는 “부동산의 임대차는 이를 등기한 때에는 그 후에 그 부동산에 관하여 물권을 취득한 자에 대하여도 그 효력이 생긴다”고 규정하고 있다.

그러나 차지차가법에서는 “건물의 임대차는 그 등기가 없더라도 건물의 인도가 있었을 때에는 그 후 그 건물에 관하여 물권을 취득한 자에 대하여도 그 효력이 생긴다¹⁰⁾”고 규정함으로써 주택임대차의 경우 임대차의 대항력과 관련하여 등기가 없더라도 건물의 인도만으로도 대항력을 인정하고 있다. 여기에서의 인도는 현실의 인도뿐만 아니라 간의 인도의 경우에도 대항력이 발생한다는 것이 통설이다.¹¹⁾

임대차 관계를 제3자에게 대항할 수 있다라는 의미는 임대차관계가 존속하고 있는 가운데 임대차 목적물이 제3자에게 양도된 경우 당사자 사이에 승계에 대한 별도의 약정이 없더라도 양수인은 종전의 임대인의 임대차 계약상의 지위를 당연히 승계하게 된다는 것이다.¹²⁾

2) 주택임대차계약의 갱신

(1) 임대차 기간에 따른 계약갱신

기간의 정함이 있는 건물 임대차의 종료에 대해서 일본의 차지차가법(借地借家法) 제26조 제1항은 “건물의 임대차에 대해 기간의 정함이 있는 경우에는 당사자가 기간 만료 1년 전부터 6개월 전까지 상대방에게 갱신하지 않는다는 취지 또는 조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 취지의 통지를 하지 않은 경우에는 종전의 계약과 동일한 조건으로 계약을 갱신한 것으로 간주한다”고 규정하고 있다. 즉, 기간의 정함이 있는 건물 임대차의 경우 그 기간 만료

10) 일본 차지차가법 제31조.

11) 박경식, 「주택임차인보호제도의 개선방안에 관한 연구」, 제주대학교 대학원 박사학위논문, 2011, 17면.

12) 강창보·김여선, “일본 차지차가법에 대한 고찰”, 「법과정책」 제20권 제2호, 제주대학교 법과정책연구원, 2014, 7면.

시에 갱신이 원칙으로 되어 있어 임차인이 강하게 보호받을 수 있도록 되어 있다. 그리고 당사자가 기간 만료 1년전부터 6개월 전까지 상대방에게 갱신하지 않는다는 취지의 통지 또는 조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 취지의 통지를 하지 아니한 때에는 갱신된다.

한편 기간의 정함이 없는 임대차의 경우에 일본 차지차가법 제27조 제1항은 “건물의 임대인이 임대차 해약신청을 한 경우에는 건물의 임대차는 해약 신청일로부터 6월이 경과하는 것에 의해서 종료한다”고 규정하고 있다. 즉, 기간의 정함이 없는 임대차에 대하여 임대인이 해약신청을 하는 경우에는 해약신청일로부터 6월이 경과하고 차지차가법 제28조가 규정하고 있는 갱신거절에 대한 정당한 사유가 존재하는 경우에 임대차가 종료된다는 것이다. 임대인이 정당한 사유와 함께 해지신청을 하였다 하더라도 신청일로부터 6개월이 경과한 후에라도 임차인이 건물을 계속 사용하고 있을 때 임대인이 이에 지체없이 이의를 제기하지 않는다면 임대차는 종료되지 않는다.¹³⁾

(2) 임대차 계약 종료시 갱신거절 또는 해약신청의 정당한 사유

가) 개요

일본의 경우 기한의 정함이 있는 주택임대차의 경우 기간만료 1년에서 6개월이라는 갱신거절기간을 준수하여 갱신거절의 통지를 하거나, 기한의 정함이 없는 주택임대차의 경우 임대차계약의 해약의 의사표시를 한 경우에 바로 임대차 계약이 종료하는 것이 아니다. 이때 갱신거절 또는 해약의 의사표시의 정당한 사유를 판단하여 임대차 종료의 효과를 결정하도록 규정하고 있다.¹⁴⁾

즉, 일본의 차지차가법은 임대차 기간 만료전에 임대인의 갱신거절을 사진에 통지하도록 규정하고, 그 통지를 이행하지 아니하면 법률에 의하여 갱신의 효과가 발생하도록 임차인을 보호하고, 또 임대인이 갱신거절을 한 경우라 하더라도 갱신거절의 정당한 사유의 존재여부를 판단하도록 하여 임차인을 더욱

13) 일본 차지차가법 제27조 제2항.

14) 일본 차지차가법 제28조 건물 임대인에 의한 제26조 제1항의 통지 또는 건물 임대차의 해지의 신청은 건물 임대인 및 임차인(전차인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다.)이 건물의 사용을 필요로 하는 사정 외에 건물의 임대차에 관한 종전의 경과, 건물의 이용 상황 및 건물의 현황 및 건물의 임대인이 건물의 인도 조건으로 또는 건물의 인도와 교환하여 건물의 임차인에게 재산상의 이익을 제공한다는 취지의 신청을 한 경우 그 신청을 고려하여 정당한 사유가 있다고 인정되는 경우를 제외하고는 가 있다고 인정되는 경우가 아니면 할 수 없다.

보호하도록 하고 있다.

임대차 계약 갱신 거절의 정당한 사유에 대한 판단은 판례로 형성이 되어 있는데, 첫째는 임대인의 건물사용을 필요로 하는 사정인 기본적인 판단기준이고, 둘째는 건물의 임대차에 관한 종전의 경과, 건물의 이용상황 및 건물 노후도 등 건물의 현황과 같은 부수적 판단기준이다. 마지막으로 보충적 판단기준으로 건물의 인도 조건 또는 동시이행으로서의 건물의 임차인에게 지급되는 재산상의 이익, 즉, 퇴거료를 규정하고 있다.

나) 정당한 사유 판단기준

임대차계약 갱신거절의 정당한 사유로는 첫째로 임대인이 건물 사용을 필요로 하는 사정인 기본적인 판단기준이다. 이 사유는 주로 임대인 또는 임대인의 가족이나 임대인과 관계가 있는 제3자 등이 건물을 사용해야 한다는 사유이다. 이러한 경우라 하더라도 많은 경우에는 임대인 등의 거주 필요성 외에 임차인에게 퇴거료를 지급하는 조건을 붙여 그 정당성을 인정하고 있다. 다음 사유는 임대인의 영업의 필요성인데, 이는 임대인의 영업의 필요성 뿐 아니라 건물 철거 후 재건축 후 임대하는 경우도 이 사유에 포함된다. 이 경우에도 임대인의 퇴거료 지급을 조건으로 정당성을 인정하는 경우가 많다. 노후된 건물을 다시 신축하거나 재건축하는 것도 임대인이 건물을 사용할 정당한 사유에 해당한다. 다만, 이 경우에는 건물의 노후정도, 건축계획의 구체성, 퇴거료 제공유무, 금액 및 임차인 측의 필요성도 고려된다. 토지의 고도유효이용 또한 정당화 사유로 고려되지만, 이 경우 임대인의 사용의 필요성이 고도로 요구된다.¹⁵⁾

다음으로 기본적인 판단 사유에 부수하여 판단하여야 할 사유로서는 임대차 계약 관계 설정의 사정 및 기초¹⁶⁾, 그 기초 사정의 변경, 차임이 싼 것이지 여부, 계약기준 중 신뢰관계위반행위¹⁷⁾, 설정이후의 기간의 장단, 인도교섭을 할 때의 언동 등 임대차에 대한 종전의 경과와 재개발, 재건축 등 부지의 개발사업으로 인한 갱신거절의 경우 건물의 이용현황 등이 부수적 정당성 판단 기준이다.¹⁸⁾

15) 김제완 외, 「주택임대차 계약갱신제도에 관한 입법사례 분석 및 제도 도입 필요성에 관한 연구」, 법무부, 2018, 108-112면.

16) 호의 대차인지, 고용관계, 친족관계, 친구관계 등 특별한 관계에 근거한 것인지에 관한 사정이다.

17) 임대인에 대한 괴롭힘, 차임연체, 건물 사용법 위반, 불충분한 임대차 목적물 보수 관리, 임대인측의 신뢰에 반한 행위 등이다.

18) 김제완 외, 전계문헌, 112-113면.

마지막 판단기준으로는 임대인의 갱신거절이나 해약신청의 정당한 사유가 완전하진 않지만 상당할 정도로 인정될 경우 임차인이 받는 불이익을 경제적 관점에서 경감하고 불충분한 정당한 사유를 보충할 정도로 퇴거료 보상이다. 이는 퇴거료를 지급하는 조건으로 정당한 사유를 인정함으로써 임대인과 임차인의 이익을 조화시키고자 하는 것이다.¹⁹⁾

(3) 차임증감청구권

일본 차지차가법 제32조 제1항은 “건물의 차임이 토지 또는 건물에 대한 조세 기타 부담의 증감에 따라, 토지 또는 건물의 가격의 상승 또는 하락 기타 경제사정의 변동에 따라 또는 인근 동종의 건물의 차임에 비해 불합리하게 된 경우에는 계약조건에 관계없이 당사자는 장래를 향하여 건물의 차임의 증감을 청구할 수 있다”고 규정하고 있다. 다만, 일정 기간 동안 건물 임대료를 증액하지 않는다는 특약이 있는 경우에는 그에 따른다.

임대료는 당사자의 합의에 따라 정해지는 것이 원칙이지만, 임대차 계약이 장기화 함에 따라 사회경제사정이 변화되어 이전에 합의된 임대료가 변화된 사회경제사정에 상당하지 않게 된 경우가 있다. 상당하지 않게 된 기준에 대하여 차지차가법은 토지 또는 건물에 대한 조세 기타 부담의 증감, 토지 또는 건물의 가격의 상승 또는 하락 기타 경제사정의 변동, 인근 동종의 건물의 차임에 비해 불합리하게 된 경우를 예시로 들고 있는데, 이에 국한하지 않고 기타 사정을 모두 종합적으로 고려하여 상당성 여부를 판단하고 있다.

임대인이 증액청구를 하는 경우 임차인은 증액을 정당화하는 재판 확정시까지 상당액이라고 인정하는 차임을 지불하면 되고²⁰⁾, 임차인이 감액청구를 하는 경우 임대인은 감액 재판의 확정시까지 상당하다고 인정되는 임대료를 청구할 수 있다.²¹⁾ 이러한 임대료 증감청구권은 형성권으로 증감청구의 의사표시가 상대방에게 도달하면 임대료가 상당한 액수로 증액 또는 감액하는 효과가 생긴다. 다만, 증감의 범위에 대하여 다툼이 있는 경우 상당한 액수에 대하여는 법원의 판결²²⁾에 의하여 정하여지는데, 이는 이미 증감의 청구에 의하여 객관적으로 정해진 증감의 범위를 확인하는 것에 불과하다.

19) 김제완 외, 전계문헌, 116면.

20) 일본 차지차가법 제32조 제2항.

21) 일본 차지차가법 제32조 제3항.

22) 임대인 또는 임차인이 임대료 증감청구권을 행사하고, 상대방의 협의가 이루어지지 않으면 소송을 제기하게 되는데, 일본에서는 임대료 증감청구권에 대하여 소송을 제기하려고 하는 자는 민사조정법에 따라 우선 조정신청을 해야 한다.(일본 민사조정법 제24조의2 제1항).

증액청구에 대해서 그 재판이 확정된 경우에 이미 지급한 금액에 부족이 있는 경우에는 그 부족액에 연 10%의 비율에 의한 지급기 후의 이자를 붙여서 이를 지급하여야 하고, 감액청구에 대한 재판이 확정된 경우에 이미 지급받은 금액이 정당하다고 인정된 건물 임대료의 금액을 초과하는 경우에는 그 초과 금액에 연 10%의 비율에 의한 수령시점부터의 이자를 붙여 이를 반환하여야 한다.

차임증감청구에 관하여 일본은 차임의 증감에 대하여 인위적인 통제나 규제를 가하지 않으면서도 무분별한 차임증감청구를 배제하기 위하여 상당성이라는 기준으로 통제를 하고 있다.

결론적으로 정당한 사유가 없는 한 건물임대차의 갱신거절이나 해지통고는 허용되지 않는 존속보호가 행해지고, 임대인의 차임증감청구는 상당성 있는 범위 내에서만 인정되므로, 임차인은 임차한 건물로부터의 축출을 두려워할 필요 없이 임대인의 부당한 차임증액을 거절할 수 있다. 즉 임대인이 차임증액을 요구하는 경우에 임차인은 임대인의 인상요구액 중 스스로 상당하다고 인정하는 액수만큼 지불하다가, 나머지 과부족액은 법원의 상당성 기준에 근거한 판단의 결과를 기다려 정산하면 된다.²³⁾

3. 소결

일본의 차지차가법이 우리나라의 주택임대차보호법에 시사할 수 있는 점은 아래와 같다.

첫째, 일본의 경우 주택임대차는 임대차의 대항력과 관련하여 등기가 없더라도 건물의 인도만으로도 대항력을 인정하고 있다. 우리나라의 경우에는 건물의 인도와 더불어 주민등록(확정일자)라는 추가적인 요건이 필요하다. 특히 확정일자의 경우 확정일자 당일이 아니라 다음날 0시에 효력이 발생하기 때문에 같은 날에 저당권이나 근저당권이 설정될 경우에는 우선 순위에서 밀리는 불합리한 점이 있었다. 그러므로 확정일자 당일에 효력이 발생할 수 있는 보완책이 필요하다.

다음으로 일본의 경우 기한의 정함이 있는 주택임대차의 경우 기간만료 1년에서 6개월전의 갱신거절의 통지, 기한의 정함이 없는 주택임대차의 경우 임대

23) 김진현, “우리 주택임대차 제도의 문제점에 대한 비교법적 연구”, 『민사법학』 제13·14호, 한국사법행정학회, 1998, 441면.

차계약의 해약의 의사표시를 한 경우에 바로 임대차 계약이 종료하는 것이 아니라, 갱신거절 또는 해약의 의사표시의 정당한 사유를 판단하여 임대차 종료의 효과를 결정하도록 규정하고 있다. 이는 미국의 캘리포니아주의 경우에도 마찬가지로 규정하고 있다.

우리나라의 경우 2년의 기본적인 임대차 계약 보장 기간외에 계약갱신청구권을 행사할 때 임대인이 이를 거절할 수 있는 정당한 사유를 규정하고 있다. 계약 종료시 정당한 사유 여부를 따져서 임대차 계약의 존속여부를 결정하는 것도 의의가 있지만, 당장 이러한 제도를 도입하기에는 현재 갱신거절에 대한 정당한 사유를 판단하는 것도 혼란이 있는 만큼, 임대인과 임차인간의 다툼의 여지가 매우 크다. 그러므로 당장 정당한 사유를 따져서 임대차 계약의 존속여부를 결정하는 것보다 현재 계약갱신청구권을 사용하여 총 4년의 임대차 계약기간을 보장받는 기간을 더 장기화 하는 방향으로 제도를 개선하는 것이 혼란을 더 줄일 수 있을 것이라 생각된다.

마지막으로, 일본의 경우 건물의 차임이 토지 또는 건물에 대한 조세 기타 부담의 증감에 따라, 토지 또는 건물의 가격의 상승 또는 하락 기타 경제사정의 변동에 따라 또는 인근 동종의 건물의 차임에 비해 불합리하게 된 경우에는 건물의 차임의 증감을 청구할 수 있다고 규정하고 있다. 또한 임대인과 임차인이 차임의 증감에 대해서 협의가 안되는 경우 임대인이 증액청구를 하는 경우 임차인은 증액을 정당화하는 재판 확정시까지 상당액이라고 인정하는 차임을 지불하면 되고²⁴⁾, 임차인이 감액청구를 하는 경우 임대인은 감액 재판의 확정시까지 상당하다고 인정되는 임대료를 청구할 수 있다.

결론적으로 정당한 사유가 없는 한 건물임대차의 갱신거절이나 해지통고는 허용되지 않는 존속보호가 행해지고, 임대인의 차임증감청구는 상당성 있는 범위 내에서만 인정되므로, 임차인은 임차한 건물로부터의 축출을 두려워할 필요 없이 임대인의 부당한 차임증액을 거절할 수 있다. 즉 임대인이 차임증액을 요구하는 경우에 임차인은 임대인의 인상요구액 중 스스로 상당하다고 인정하는 액수만큼 지불하다가, 나머지 과부족액은 법원의 상당성 기준에 근거한 판단의 결과를 기다려 정산하면 된다.

24) 일본 차지차가법 제32조 제2항.

IV. 시사점

1. 문제의 소재

주택 임대차계약에 대하여는 민법에 대한 특별법으로 국민주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 하는 주택임대차보호법이 제정·시행되고 있다. 특히 주택임대차보호법은 2020년 7월 개정되어 전월세인상률 제한제, 계약갱신청구권, 전월세 신고제를 골자로 하는 소위 임대차 3법이 도입되었다.

우선 전월세 인상률 제한제란 당사자가 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있는데, 계약갱신시 임대료 인상은 기존 계약의 5%를 넘지 못한다는 것이다. 다만, 인상률은 지방자치단체가 조례로 더 낮게 정할 수도 있다.²⁵⁾

다음으로, 원래 주택임대차법에서는 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 하여, 임차인에게 2년의 임대차 기간을 보장하고 있었다.²⁶⁾ 그러나 2020년 7월 개정으로, 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 계약 갱신의 요구를 한 경우²⁷⁾에는 임대인은 정당한 사유²⁸⁾

25) 주택임대차보호법 제7조.

26) 주택임대차보호법 제4조 제1항.

27) 주택임대차보호법 제6조3 제1항.

28) 주택임대차보호법 제6조3 제1항 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
 - 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
 - 나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
 - 다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우
8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우
9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

가 없다면 이를 거절하지 못한다. 그래서 개정 전에 보장되는 2년의 임대차 기간에서 계약 갱신을 한 경우까지라면 총 4년의 임대기간을 임차인은 보장받을 수 있게 되었다. 이러한 계약갱신요구권은 개정전 최소 2년의 계약 기간이 종료되면 거주를 이전해야 했던 임차인의 단기적인 주거 불안을 해소하고, 안정적인 주거환경을 제공하려는 취지로 신설되었다.²⁹⁾

마지막으로 전월세 신고제란 6000만원을 초과하거나 월세가 30만원을 넘을 경우 계약 체결일로부터 30일 이내에 임대인과 임차인이 관할 주민센터 또는 온라인 부동산거래관리시스템에 계약 내용을 신고해야 하는 것이 그 내용이다.

전월세 신고제는 절차상의 개정이기 때문에 논의에서 제외된다고 해도 전월세 인상률 제한제와 임차인의 계약갱신청구권 문제에 있어서는 여전히 논의의 여지가 남아있고, 또 미국과 일본의 입법례가 시사점을 줄 수 있는 분야이다.

2. 임대차계약 존속보호의 문제

기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 하고,³⁰⁾ 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 계약 갱신의 요구를 한 경우³¹⁾에는 임대인은 정당한 사유가 없다면 이를 거절하지 못한다. 그래서 계약 갱신을 한 경우까지라면 총 4년의 임대기간을 임차인은 보장받을 수 있게 되었다.

당초 21대 국회에 발의된 주택임대법 개정안을 살펴보면 현행법상의 2년+2년안 이외에도 2+2+2안³²⁾, 3+3+3+안³³⁾, 무제한안³⁴⁾ 등 다양한 법안이 제출되었다.

미국의 경우 미국의 6개주는 임대차 계약 종료시에 세입자 퇴거 또는 계약 갱신을 거절 사유를 제한하는 주법을 가지고 있고, 법의 내용은 주마다 매우 다양하다.

캘리포니아주는 ① 12개월동안 해당 주택을 계속 합법적으로 점유하고 있는 모든 임차인 및 ② 임차인이 시간에 따라 바뀌면서 24개월 이상 해당 주택을 계속 합법적으로 점유한 1명 이상의 임차인에 대해서는 정당한 사유 없이 임

29) 심우영, “주택임대차보호법상 법적 쟁점과 개선 방안에 대한 소고”, 『부동산법학』, 제28권 제2호, 한국부동산법학회, 2024, 184면.

30) 주택임대차보호법 제4조 제1항.

31) 주택임대차보호법 제6조3 제1항.

32) 김진애의원 발의안.

33) 심상정의원 발의안.

34) 박주민의원 발의안.

대차계약을 종료할 수 없다고 규정하고 있는데, 계약갱신을 거절할 수 있는 사유를 임차인이 귀책사유가 없는 경우와 있는 경우를 구체적으로 나누어서 규정하고 있다.

일본에서의 정당한 사유제도는 임차인의 존속보호에 관련하여 사회적으로 중요한 기능의 역할을 하고 있다는 것은 우리나라의 주택임대차보호법에서 시사하는 바가 크다고 할 수 있다.³⁵⁾

일본의 경우처럼 정당한 사유제도를 인정하는 것도 좋지만, 2년의 존속기간을 만료시점으로 기준으로 임대인의 해지권의 행사가 주변 임차의 시세상황과 해지권행사, 임차인의 채무이행정도 등을 고려하여 합리적인 권리행사를 할 수 있도록 하는 것이 타당하다면 허용할 필요성이 있고, 그렇지 않은 경우에는 부당한 해지권행사로 보아 임대인의 재산권 보장과 임차인의 존속보장을 적절하게 조화하는 방향으로 입법론은 사회의 변화에 따라 신속히 진행되어야 할 것이다.³⁶⁾

우리나라 주택임대차 보호법은 임차인의 법적 지위를 보장해 주기 위하여 제정되었고, 더욱이 현행 우리나라 주택임대차 보호법은 임차인의 존속보장을 2년+2년으로 명시하고 있고, 이 기간은 현시점에서 바라보아도 결코 짧은 기간이라고 할 수는 없다는 견해도 있다. 즉, 현행 2년+2년, 총 4년의 기간은 임대인의 재산권 행사를 제약하는 기간이 과도하게 장기이기 때문에 법정갱신기간을 2년보다 단기로 줄이는 방법을 제안하는 경우도 있다.³⁷⁾ 반면 국내의 개정된 주택임대차보호법에 따라, 법정 임대차 기간 보장(2년)에 1회의 계약갱신요구권 보장으로 임차인은 4년의 임대차계약 존속을 보장받게 되었으나, 해외 규정과 비교하면, 여전히 임대차계약의 존속기간 보장을 통한 임차인의 주거환경 안정에는 충분하지 못하다는 견해³⁸⁾도 있다.

주택임대차보호법은 민법에 있어서는 특별법이지만, 주택임대차와 관련하여서는 사회적 약자를 보호하는 「공공주택 특별법」이나 「민간임대주택에 관한 특별법」등과의 관계에서는 일반법의 지위를 가진다. 또 모든 임차인들을 사회적 저소득층으로 보고 강력한 보호의 대상으로 삼으려는 전제 역시 현재 상황에서는 타당하지 않다. 현대 사회에서는 임대인이 임차인이 될 수도 있고, 임차인이 과도한 보호를 원하지 않을 수도 있기 때문에 주택임대차 보호법 상의

35) 강창보·김여선, 전계논문, 17면.

36) 강창보·김여선, 전계논문, 18면.

37) 권오상, “주택임대차보호법상 계약갱신청구권제에 관한 소고”, 『법조』 제73권 제1호, 2024, 62-63면.

38) 심우영, 전계논문, 197면.

보호대상을 과도하게 보호가 필요한 계층으로 보는 것보다 일반적인 임차인을 대상으로 하는 일반적이고 통설적인 내용의 규율을 담는 것이 바람직하다.³⁹⁾ 이런 측면에서 현행 2년의 기본적인 기간 보장은 주거의 안정성을 보장하기에는 단기임은 분명하지만 갑자기 기본 임대차 기간을 너무 장기로 하는 것은 타당하지 않다.⁴⁰⁾

참고할 수 있는 것이 임대차 계약 존속기간을 10년으로 하고 있는 「상가건물 임대차보호법」이다.⁴¹⁾ 물론 상가의 경우 임차인이 고액의 자본을 상가에 투입하고, 신규 임차인은 권리금을 지급하며 상가를 임차하는 등의 차이점 때문에 주택임대차보호법과 상가임대차보호법을 동일선상에 두고 비교대상으로 삼기에는 어려움이 있다.

결론적으로 이를 종합하여서 임차인에게 얼마간의 거주기간을 보장하는 것이 가장 적절한가하는 문제는 사회경제상황에 따라 변화해나가야하는 문제이다. 그러나 미국과 일본의 입법례를 참고하여 본다면 현행보다 장기간의 임대차 기간을 보장해주는 것이 타당⁴²⁾하다고 할 수 있다.

현재 제도를 기준으로 할 때 2년의 임대차 계약 존속보장에 2년의 갱신청구권을 사용하면 총 4년의 기간의 존속보호가 가능하다. 존속보호기간을 무제한으로 하는 등 너무 장기간으로 하는 것은 아직 시기상조이지만, 다소 연장하는 것은 고려해볼 만 하다. 그러므로 계약갱신청구권의 행사를 1회 추가하여 총 6년으로 존속보장기간으로 하되 장기적으로 10년의 거주를 보장해주는 것을 고려해 볼만하다. 물론 임대인의 재산권행사의 과도한 제약을 방지하기 위해서는 전월세 상한을 다소 완화하는 것과 같이 제도를 개선할 필요성이 있다.

3. 전월세 상한 제한의 문제

임대차계약의 존속기간을 장기화 한다면 임대인의 재산권행사의 과도한 제약을 방지하기 위해서는 전월세 상한을 다소 완화할 필요가 있다. 차임상승의 문제는 어느정도 장기간의 임대차 기간이 보장될 경우에 더욱 실효성이 있기 때문이다.⁴³⁾

39) 최성경, “주택임대차에 대한 소고 - 임차권의 존속보호와 차임인상률 규제를 중심으로-”, 『법학논총』 제43권 제4호, 2019, 20면.

40) 최성경, 전제논문, 20면.

41) 「상가건물 임대차보호법」 제10조 제2항 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

42) 최성경, 전제논문, 22면.

미국의 경우 D.C.(District of Columbia)는 일반 세입자에 대해서는 10%의 상한을 두고 있고, 오레곤(Oregon)주의 경우 7%에 12개월 동안 소비자물가지수(Consumer Price Index) 상 12개월 평균 변동을 더한 것을 상한으로 하고 있다. 캘리포니아주의 경우에는 12개월 동안 주택 소재지 소비자 물가지수(consumer price index(CPI))에 5%를 더한 금액으로 인상할 수 있으나, 매월 월세의 10%를 초과할 수 없다.

일본의 경우 건물의 차임이 토지 또는 건물에 대한 조세 기타 부담의 증감에 따라, 토지 또는 건물의 가격의 상승 또는 하락 기타 경제사정의 변동에 따라 또는 인근 동종의 건물의 차임에 비해 불합리하게 된 경우에는 건물의 차임의 증감을 청구할 수 있다고 규정하고 있다. 또한 임대인과 임차인이 차임의 증감에 대해서 협의가 안되는 경우 임대인이 증액청구를 하는 경우 임차인은 증액을 정당화하는 재판 확정시까지 상당액이라고 인정하는 차임을 지불하면 되고⁴³⁾, 임차인이 감액청구를 하는 경우 임대인은 감액 재판의 확정시까지 상당하다고 인정되는 임대료를 청구할 수 있다.

일본의 입법례를 참고하기에는 임대인과 임차인의 협의가 쉽지 않고, 차임의 증감에 대해서 최종적으로 법원의 판결에 의존하고 있는데, 이는 임대인, 임차인 모두에게 부담이 될 수 있다. 이에 미국의 사례가 가지는 의의가 더 크다고 할 수 있다. 현재 우리나라 주택임대차보호법의 경우에는 전월세 상한을 5%를 두고 있는데, 미국의 일반적인 경우 이 5%보다는 높다. 그러므로 임대인의 재산권행사에 대한 제약을 완화하기 위해서는 현재의 5%보다 더 높이는 것도 고려해 볼만하다.

그래서 전월세 상한비율을 소비자물가지수 12개월 평균변동에 5%를 더한 것으로 상한을 정하도록 하되 기존 전월세의 10%의 상한선을 두는 것도 고려해 볼 만하다.

V. 결론

국민의 주거생활의 안정을 보장하기 위하여 우리나라는 민법의 특별법으로써 주택임대차보호법을 제정·시행하고 있다. 또한 사회취약자 주거생활 보호

43) 최성경, 전제논문, 24면.

44) 일본 차지차가법 제32조 제2항.

를 위하여 「공공주택 특별법」이나 「민간임대주택에 관한 특별법」 등과 같은 특별법도 제정하여 운영하고 있다. 그러나 임대인과 비교하여 주거에 있어서 보호가 필요한 임차인을 위한 보호의 필요성이 지속적으로 제기되어오다가 2020년 전세가 폭등과 더불어 임차인의 주거생활이 불안정해지자 계약갱신청구권, 전월세 상한제, 임대차신고제를 도입하여 주택임대차보호법의 개정이 이루어졌다.

개정 이후 계약갱신청구권 사용 비중은 2022년 7월 약 60%를 기록하는 등 일정한 효과를 거두고 있지만, 여전히 임차인의 보호에는 미흡하다는 지적이 계속 제기되고 있다. 이와 더불어 임대차 3법의 도입으로 5%의 전월세 상한과 임차인의 계약갱신청구권의 행사로 임대인의 재산권 행사에도 많은 제약이 있어 주택임대차보호법이 완화되어야 한다는 반대 의견도 제기되고 있는 실정이다.

이러한 상황에서 우리와 같은 선진국 반열에 있는 국가들과 주택임대차 법제를 비교해봄으로써 현재 우리나라의 주택임대차보호법이 임차인의 보호에 충실한지, 임대인의 권리보장을 위하여 개선점은 없는지 찾아볼 필요성이 있다.

이에 본 논문은 미국의 각주의 주택임대차 보호제도와 일본의 주택임대차 보호법인 借地借家法の 주요 내용을 살펴보고, 특히 2020년에 도입된 임대차 3법과의 비교 고찰을 통하여 아래와 같은 시사점을 도출하였다.

첫째, 미국과 일본의 경우에는 정당한 사유가 없으면 임대차계약의 존속을 강하게 보호하고 있다. 그러므로 현재 2년의 임대차보장기간과 1번의 계약갱신청구권의 행사로 총 4년의 존속기간이 보장되고 있는 주택임대차보호법 상 임대차 계약의 존속기간을 좀 더 장기로 늘릴 필요가 있다.

둘째, 주택임대차보호법 상 임대차 계약의 존속기간을 좀 더 장기로 늘릴 경우 임대인의 재산권 행사에는 더욱 제약이 가해지므로, 이에 대한 완화책으로 전월세 상한비율을 소비자물가지수 12개월 평균변동에 5%를 더한 것으로 상한을 정하도록 하되 기존 전월세의 10%의 상한선을 두는 것도 고려해 볼 만하다.

[참고문헌]

- 김제완 외, 「주택임대차 계약갱신제도에 관한 입법사례 분석 및 제도 도입 필요성에 관한 연구」, 법무부, 2018.
- 박경식, 「주택임차인보호제도의 개선방안에 관한 연구」, 제주대학교 대학원 박사학위논문, 2011.
- 강창보·김여선, 일본 차지차가법에 대한 고찰, 「법과정책」 제20권 제2호, 제주대학교 법과정책연구원, 2014.
- 권오상, “주택임대차보호법상 계약갱신청구권제에 관한 소고”, 「법조」 제73권 제1호, 2024.
- 김진현, “우리 주택임대차 제도의 문제점에 대한 비교법적 연구”, 「민사법학」 제13·14호, 한국사법행정학회, 1998.
- 심우영, “주택임대차보호법상 법적 쟁점과 개선 방안에 대한 소고”, 「부동산법학」, 제28권 제2호, 한국부동산법학회, 2024.
- 전장현, “미국부동산에서 주택임대차의 성립요건과 의무에 대한 고찰 - 미국주택임대차법을 중심으로-”, 「법학연구」 제19권 제2호(통권 74호), 2019.
- 최성경, “주택임대차에 대한 소고 - 임차권의 존속보호와 차임인상률 규제를 중심으로-”, 「법학논총」 제43권 제4호, 2019.

[Abstract]

A Study on How to Improve Landlord Tenant Law

– Focusing on comparisons with the United States and Japan –

Jeonghee Choi*

In order to ensure the stability of people's residential life, Korea has enacted and enforced the Housing Lease Protection Act as a special law of the Civil Code. In addition, special laws such as the Special Act on Public Housing and the Special Act on Private Rental Housing have also been enacted and operated to protect the residential lives of socially vulnerable people. However, the need for protection for renters who need more protection in housing compared to landlords has been continuously raised, and in 2020, as rent prices skyrocketed and the living conditions of renters became unstable, the Housing Rental Protection Act was amended by introducing the right to renew the contract, a cap on the monthly rent, and a rental report system.

Since the amendment, the use of the right to renew the contract has been consistently effective, reaching about 60% in July 2022, but it has been pointed out that it is still insufficient to protect tenants. In addition, with the introduction of the Rent Act 3, there are many restrictions on the exercise of landlords' property rights due to the 5% rent cap and the exercise of tenants' right to request a contract renewal, leading to opposing opinions that the Residential Lease Protection Act should be relaxed.

In this situation, it is necessary to compare the residential lease laws with those of other developed countries to find out whether the current Korean residential lease protection laws are sufficient to protect tenants and whether there are any improvements to ensure the rights of landlords.

This paper examines the main contents of each state's residential lease protection system in the United States and Japan's residential lease protection law, the Rent Act, and draws the following conclusions through a comparative

* Associate Professor, Dept. of Taxation, Konyang University.

analysis with the Rent Act 3, which was introduced in 2020.

First, the U.S. and Japan strongly protect the continuation of lease contracts in the absence of a justifiable reason. Therefore, it is necessary to extend the duration of the lease contract under the Residential Lease Protection Act, which is currently guaranteed for a total of four years by exercising the right to renew the lease for a period of two years and one renewal request.

Secondly, if the duration of the lease contract under the Residential Lease Protection Act is extended to a longer period, the landlord's exercise of property rights will be further restricted, so as a mitigation measure, it is necessary to cap the rate of rent increase at the 12-month average change in the consumer price index plus 5%, but to cap it at 10% of the existing rent.

Keywords : Residential lease, Lease 3 Act, Right to renew contract,
Upper limit of rent, Landlord property rights

