

## 주택임대차계약서 서식 개선방향에 관한 연구

홍 형 옥 (경희대학교 생활과학대 교수), 유 병 선 (경희대학교 생활과학대 강사)

주거생활의 안정을 위해서는 임대인과 임차인에 대한 섬세한 정책적인 배려가 요구되며, 이를 위해서는 임대인과 임차인의 관계를 규정하고 있는 주택임대차계약서에 대한 검토 및 임대인과 임차인의 의무와 권리를 보다 더 구체적이고 세밀하게 규정할 수 있는 주택임대차계약서 항목개발이 필요하다. 따라서 본 연구는 주택임대차계약서 항목개발을 위한 기초연구로서 우리보다 먼저 주택임대차제도를 정착시켜 활용하고 있는 외국의 주택임대차계약서를 분석하여 우리나라의 주택임대차계약서 서식개선방향을 제시하는 것을 목적으로 한다.

연구방법은 한국, 미국, 영국에서 사용되는 있는 주택임대차계약서의 항목을 비교·분석한다. 분석대상은 정부에 의해 임대료, 임차인 등을 규제받지 않는 민간시장에서 사용되고 있는 서식만을 대상으로 하며, 분석은 공식부분과 비공식부분을 따로 분석하였다. 분석기준은 임대차계약 단계, 계약당사자의 권리와 의무, 임대차계약서 내용의 항목분류, 이상 3가지로 분류하였다.

분석결과, 첫째, 외국은 주택임대차계약서 뿐만이 아니라 임차인이 주택에 거주하면서 필요로 하는 내용들을 모두 임대차계약서에 규정하고 있다. 둘째, 임대차계약단계에서 외국은 계약갱신이나 상속 등 임대차계약종료 후에도 지속적으로 계약이 계속 순환되는 규정을 두고 있다. 셋째, 계약당사자의 권리와 의무를 볼 때 외국은 임대인과 임차인 각각의 권리와 의무가 포괄적이면서도 구체적으로 규정되어 있으며, 당사자책임 불이행시 과태료 또는 임대차계약의 파기조건 등의 강제규정을 두고 있다. 넷째, 내용항목분류상으로 보았을 때 외국은 관리적 사항에 대한 규정이 상당히 많은 것으로 분석되었다. 마지막으로 주택임차권에 대한 정확한 법적 근거를 제시하고 있어 법적으로 보장되는 임차권임을 계약서 상에 명시하고 있다.

분석결과를 기초로 하여 우리나라의 주택임대차계약서 서식개선방향을 제시하면 다음과 같다. 첫째, 임대차계약만을 규정하는 계약서보다는 거주시에 필요로 하는 각종 첨부서류가 추가되어야 할 것이다. 둘째, 계약단계별로 필요한 세부규정이 보완되어야 할 것이다. 셋째, 임대인과 임차인의 권리와 의무를 명확히 규정하고, 제도적으로 책임불이행에 대한 강제조항을 마련해야 할 것이다. 넷째, 임대주택 관리상의 내용이 전면적으로 개편되어야 할 것이다. 마지막으로 주택임대차에 관련된 법규를 정비하여 임차권의 보장과 이와 관련된 서식들을 통일해야 할 것이다.

외국의 주택임대차계약서의 항목을 분석하여 계약서의 개선방향을 제시함과 더불어 우리나라의 주택임대차 실태에서 발생되고 있는 문제점을 파악한 후, 임대인, 임차인, 중개인 모두의 의견을 수렴하여 문제점을 사전에 방지할 수 있어야 한다. 이를 위해서는 임대인의 임대자산 가치 향상과 임차인의 안정된 주거생활을 보장을 위한 계약서 항목이 구체적으로 개발될 수 있는 후속연구가 이루어져야 할 것이다.