

주택임대차보호법상의 임차권승계에 관한 연구

전명길[○], 정순형^{*}

[○]광주여자대학교 경찰법학과

^{*}광주여자대학교 보건의료시스템학과

e-mail:jeonmg@kwu.ac.kr[○], jung-sunh@kwu.ac.kr^{*}

Study on Housing Lease Succession by Housing Lease Protection Act

Myung-Gil Jeon[○], Soon-Hyoung Joung^{*}

[○]Department of Police & Law, Kwangju Women's University

^{*}Department of Biomedical Systems, Kwangju Women's University

● Abstract ●

현재 우리나라는 인구의 도시집중과 주거용 건물의 부족으로 인하여 발생하는 주택부족문제는 현대산업사회에서 피할 수 없는 현상이 되고 있고, 1970년대 들어 대도시로의 인구집중과 함께 극심한 주택난을 겪게 되었다. 전국의 주택보급률은 국토교통부가 발간한 '2014년 국토교통통계연보'에 따르면 103%(서울 97.5%, 경기 98.7%)에 이르러 주택의 공급측면에서 큰 문제가 없어 보이지만, 2014년 전국 자가 주택 거주율은 53.6%로 절반 정도의 가구가 타인 소유의 주택에서 임차인으로 거주하고 있다. 이와 관련하여 가장 큰 법률문제 중의 하나는 임차주택에서 임차인이 그 가족들과 모두 함께 안정된 생활을 하는 것이라고 볼 수 있는데 만약 임차인이 사망한 경우에 그동안 임차인과 함께 생활 해온 가족들이 종전과 마찬가지로 당해주택에서 주거를 계속할 수 있는가 하는 문제이다. 이에 대해 주택임대차보호법은 임차주택에서 가정공동생활을 하고 있는 자에게 임차인의 권리 및 의무를 승계하도록 인정하고 있다. 그러나 사망임차인과 동거해온 상속인이 아닌 사실상 혼인관계에 있는 자에 대해 상속인이 아니라는 이유로 선순위상속인이 당해주택의 명도를 청구할 수 있다면 이것은 사망임차인과 동거해온 가족으로서 심각한 사회적인 문제가 된다. 따라서 본 논문에서는 주택임대차보호법상 임차권승계와 관련하여 제기되고 있는 문제점을 검토하고 그에 대한 개선방안을 제시하고자 한다.

키워드: 주택임대차보호법(Housing Lease Protection Act), 임차권(Right of Lesse), 임차인(Lesse), 사실혼배우자(Spouse in Common-law Marriage), 임차권승계(Housing Lease Succession)

I. Introduction

2015년 6월 현재까지 15차례의 법률개정이 있었던 주택임대차보호법은 주거용건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거 생활안정 및 산업화와 인구의 도시집중 등의 원인으로 주택문제가 심각하게 부각되면서 경제적인 약자의 무주택 현상을 해결하기 위하여 제정 되었다. 이후 몇 차례에 걸쳐 별률 개정을 통하여 많은 문제점들을 해결한바 있으나, 아직도 입법취지를 따라가지 못한 불확실한 부분이 많아 임차인의 주거생활과 법적지위를 보장해 주기 위하여 여러 가지 규정들이 현실에 맞게 정비될 필요성 제기되고 있다. 그 중에서 1983년 12월 30일 제1차 개정에서 임차권의 승계규정을 신설하여 임차인과 가족공동생활을 하던 사실상의 혼인관

계에 있는 자의 임차권승계를 인정하여 상속제도의 특례를 규정하였다. 이러한 주택임차권의 승계제도는 상속권이 인정되지 않은 사실혼관계의 배우자에게 임차권 승계를 인정하여 배우자의 주거생활의 안정을 위하여 특별히 인정하고 있으나, 이 내용에 대해 입법취지와 기존의 상속제도와 관련하여 의문이 생긴다. 따라서 본 논문에서는 임차권승계와 관련된 몇 가지 문제점을 살펴보고, 그에 대한 합리적인 개선방안을 제시하고자 한다.

II. Legislative background and lease succession of Housing Lease Act

1. legislative background of Housing Lease Act

1.1 주택임대차보호법 입법배경

주택난이 심화되면서 무주택 소유자들의 주거문제는 점점 심각해져가고 임대인들의 횡포에 의해 많은 무주택임차인들이 길거리로 내몰리게 되었다[1]. 이러한 문제점이 발생하고 있음에도 불구하고 종래 민법상의 전세권과 임대차 규정에 의해서는 무주택서민의 주거안정이 실질적으로 보장되기 어려워 특별법 제정의 필요성이 제기되었다. 그 추진배경을 보면, 이 법률 제1조 '이 법은 주거용 건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다. 예사와 같이 주거용 건물의 임대차에 대하여는 민법보다도 이 법이 우선하여 적용됨으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장하려는 것으로, 이 법률은 우리나라가 비상 체제에 있었던 시기에 국가보위입법회의에 의하여 제정되었다.

1.2 주택임대차보호법의 문제제기

입법과정에서 충분한 검토가 없이 졸속으로 처리된 까닭에 시행 후 많은 문제가 노출되었고, 그 후 몇 차례에 임차인의 지위를 강화하는 방향으로 법이 개정되었다. 하지만 임차인의 지위를 강화할수록 오히려 임차인의 피해상황이 유형을 달리하면서 제도를 약용하는 임차인 등으로 인해 다른 이해관계인의 피해도 증가하고 있다. 또한 임차인의 주거안정을 보호한다는 명분하에 임차인 보호에만 치중하다보니 임대인에 대하여 충분한 배려가 없었고, 결국 임대주택 공급 감소원인이 되는가하며, 특히 임차권승계에 있어서 상속의 법리를 적용할 경우 애매한 해석으로 아직도 많은 문제가 제기되고 있는 것이 현실이다.

1.3 주택임차권 승계

임차인이 사망한 경우 임차인과 동거생활을 해온 동거인들이 예전과 마찬가지로 현재 주거공간에서 생활이 가능한가 문제이다. 따라서 임차권을 상속문제로만 다루게 되면 피상속인인 임차인과 함께 생활해온 사실혼관계에 있는 배우자 또는 후순위 상속인인 경우에도 피상속인과 상속유무를 떠나 그 공간에서 계속 생활할 수 있을지 의문이다.

III. Issues for the right of lease

1. Relationship with right of lease and succession law

1.1 상속법과의 충돌

임차인이 사망하게 되더라도 기존의 임대차관계는 종료되지 않고 그대로 유지된다. 따라서 임차권도 일반적으로 재산권에 속하기 때문에 임차권으로부터 발생하는 모든 권리의무는 상속법상 상속인들에게 승계되는 것이 원칙이다[2]. 그러나 이에 대해 상속법을 적용하게 되면 피상속인인 임차인과 동거를 하고 있던 가족이 상속관계에

있는 자라면 특별한 문제가 없으나, 상속인이 사망한 임차인과 동거를 하지 않고 있다면, 임차권은 동거하고 있지 않은 상속인들에게 승계되고, 사실혼관계의 배우자는 더 이상 거주를 계속할 권한이 없게 되므로 주거공간을 잃게 되는 상황이 발생한다. 따라서 1차 개정 시 도입한 제9조는 그동안 동거생활을 한 자를 보호하기 위하여 임차인이 사망한 경우 임차권의 승계에 관한 특례를 규정하게 되었다.

1.2 임차권승계 범위문제

피상속인 즉, 임차인이 사망하였으나 상속권자가 없는 경우 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있던 자가 임차인의 권리와 의무를 승계한다(주택임대차보호법 제9조 제1항). 여기서 가정공동생활을 한다는 것은 동거를 하면서 서로 부양하고 협조한다는 의미로 보아야 한다[3]. 따라서 일정한 사정으로 인하여 출장이나 여행 중인 경우에는 가정공동생활을 하고 있는 것으로 보고, 내연의 관계는 여기에 해당되지 않는다[4].

2. Interpretation problem of Housing Lease Act provisions

1.1 임차권승계 범위문제

현재 주택임대차보호법 제9조 제2항에서 “임차인이 사망한 경우에 사망 당시 상속권자가 그 주택에서 가정공동생활을 하고 있지 아니한 때에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 자와 2촌 이내의 친족은 공동으로 임차인의 권리와 의무를 승계한다”라고 규정하고 있다[5].

1.2 임차권승계 범위문제

임차권을 승계한다는 것은 거주권만을 승계한다는 의미인지 아니면 임차보증금반환청구권을 포함하여 재산권전체를 승계한다는 것인지에 대해 문제가 있다[6]. 일반적으로 남은 임대기간의 임차주택의 사용수익권이 승계인에게 귀속되어 승계인의 거주권이 보호된다는 것은 분명하다고 본다. 한편 임대차종료 시 보증금반환청구권도 승계인에게 귀속되는지에 대해 거주권만이 승계된다는 설과 거주권뿐만 아니라 임차보증금반환청구권까지 모두 승계된다는 설로 대립되고 있다.

3. problem of Housing Lease Act Article 9

1.1 가족법개정에 따른 친족범위

주택임대차보호법 제9조 제2항의 규정은 임차인이 사망한 경우에 사망당시 상속권자가 그 주택에서 가정공동생활을 하고 있지 아니한 경우 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 자와 2촌 이내의 친족은 공동으로 임대차인의 지위를 승계한다고 규정하고 있다. 여기에 현재 기준으로 본다면 남녀 모두 2촌 이내의 친족과 2촌 이내의 인적인 형제자매의 배우자와 같은 배우자의 혈족의 배우자까지 포함하고 있다.

1.2 현행규정에 있어서 차별문제

임차인이 배우자와 가정공동생활을 하면서 자녀는 별도로 생활하는 경우를 들 수가 있다. 이는 1983년도 법제정당시에 예측하지 못한 부분으로 법률혼배우자가 오히려 사실혼배우자에 비해 차별을 받을 수 있는 결과가 나타나게 되어 문제가 있다고 본다.

IV. Improvements to right of lease

1. Measures for the succession laws

주택임대차보호법 제3조 제2항에서는 상속권의 특별규정으로 상속인을 제외시키고 가정공동생활을 했던 자를 보호한다. 따라서 상속권의 보호와 임차인과 가정공동생활을 해 왔던 자들의 주거권보호라는 것과 충돌이 발생한다. 그러므로 상속권과 가정공동생활을 해 왔던 자들의 주거권보호가 어느 한쪽으로 치우치지 않고 공정하고 형평성에 맞게 심도 있는 입법조치가 필요하다고 생각된다.

2. Measures of range for the right of lease succession

“임차권을 승계하는 자는 2촌 이내의 상속인과 사실혼배우자라는 설”에 의하면 임차인에게 상속인이 존재하나 임차주택에서 가정공동생활을 하지 않은 경우에는 그 주택에서 가정공동생활을 해 왔던 사실혼배우자와 2촌 이내의 친족인 상속인이 공동으로 임차권을 승계를 한다는 것이다[7]. 그리고 “가정공동생활을 하지 않는 상속인은 임차권을 승계할 수 없고 가정공동생활을 하고 있던 사실혼배우자 및 2촌 이내의 친족만이 승계한다는 설[8]”에 의하면 임차인에게 상속인이 있으나 임차주택에서 가정공동생활을 하지 않은 경우에는 그 주택에서 가정공동생활을 해 왔던 사실혼배우자 역시 가정공동생활을 하고 있던 2촌 이내의 친족이 상속인을 배제하고 임차권을 승계한다는 것이다. 여기서 주택임대차보호법 제9조 제2항의 해석은 승계문제를 바라보는 시선이 달라질 수 있기 때문에 신중한 입법이 필요하다고 본다.

3. Stipulated measures for the range of the right of lease

거주권만 승계하고 재산권인 임차보증반환청구권등은 상속인이 상속인에게 상속된다고 하면 현행규정을 수정할 필요가 없으나, 재산적인 권리와 함께 승계된다는 입법취지로 본다면 분쟁의 소지가 발생할 여지가 있기 때문에 수정할 필요가 있다고 본다.

4. Restructurization measures for range of relatives on Family law

1990년 1월13일 가족법의 개정으로 인하여 2촌 이내의 친족범위가 확대되었다. 만약 제정당시 보호하고자 하는 친족의 범위와 현재 보호해야 할 대상의 친족범위가 서로 다르다면 가족법 개정을 통해 현실에 맞게 2촌의 범위를 입법화 할 필요성이 있다고 본다.

5. Differentiation measures between spouses

임차인이 배우자와 가정공동생활을 하면서 자녀는 별도로 생활하는 경우 법률혼배우자는 자녀와 함께 임차권을 공동으로 상속받게 되고, 사실혼배우자는 자녀를 제외하고 임차권을 단독으로 상속받게 되는 경우가 발생할 수 있다. 결국 1983년도에 예상하지 못했던 것이라 앞으로 입법을 통하여 개정할 필요가 있다고 본다.

V. Conclusion

주택임대차보호법 제9조를 살펴보면 상속법의 원칙을 배제하고 독자적인 승계의 원칙에 의거 가족공동생활을 해 왔던 사실혼배우자를 보호하려는 의도에 찬성을 한다. 그러나 2촌 이내의 친족으로 제한하는 것보다는 그 범위를 가족공동생활을 하던 친족으로 확대하여 사실혼배우자와 자녀 또는 배우자 부모들에게 까지 승계권을 인정하는 것이 주거안정을 위해 바람직 할 것으로 본다. 결국 임차권의 승계에 대한 주택임대차보호법 제9조는 상속권보호와 가정공동생활을 해 왔던 가족의 주거권의 보호와 서로 충돌되는 부분을 해결해야 할 속제로 남게 되었다

References

- [1] Jong-RyeolPark · Soon-Hyoung Joung, “The Improve ments of Preferred Right on the Housing Lease Protection Act,” The Korea Society of Computer and Information, Journal of the Korea Society of Computer and Information, Vol. 17, No. 8, p.140, 2012.
- [2] Eun-Suk Ko, “Research on the Protection of the Key Money of the Tenant,” Master's Thesis, Jeju National University, p.1, 2011.
- [3] Min-Wook Shin, “A Study on the Reforms of the Housing Tenant Protection,” Master's Thesis, Graduate School of Social Policy, Gachon University, p.95, 2012.
- [4] Gyeon-Sik Park, “A Study on the Reforms of the Housing Tenant Protection Institution,” Ph.D thesis, Jeju National University, p.24, 2011.
- [5] Yeol Lee, “A Study on the Improvement of the Housing Lease Protection Law for Lessee's Housing Stability,” Master's Thesis, Graduate School of Law, Chungbuk National University, p.19, 2012.
- [6] Yoon-Soo Yim · Wan-Ho Choi, “A Study on comparative law for preserve leaseholder,” Seoil University, Journal of Seoil University, Vol. 24, p.182, 2006.
- [7] Geon-Young So, “The Opposing Power on the Housing Lease Protection Act,” Korea Law Association, Legal Studies, Vol. 33, p.92, 2009.

- [8] Mi-Jin Oh, “A Study on the Protection System for Residential Lessee and the Direction for Improvement of It, Master's Thesis,” Jeju National University, p.4, 2012.