

임대 주택 임차인도 분양 전환 신청 가능

최근 국토해양부는 공공 임대 주택 입주 후 관리상의 문제를 해소함으로써 임차인 보호를 강화하고 서민의 주거 안정을 도모하고자 임대주택법 및 그 시행령 개정을 발표했다. 개정 내용 중 임차인의 분양 전환 승인 신청권 및 매도 청구와 관련된 내용을 소개하고 문제점은 없는지 살펴보고자 한다.

글 이현(법무법인 렉스 변호사)

이번 임대주택법 개정에서는 임대 사업자가 임대 의무 기간 경과 후이거나 또는 부도, 파산, 모기업의 부도 및 자기 자본의 전부가 잠식된 후 1년 이상 분양 전환 승인을 신청하지 않은 경우 임차인은 임차인 총수의 2/3 이상 동의 받아 직접 분양 전환을 신청할 수 있게 됐다(법 제21조 제5항). 따라서 행정 절차상 대위 신청을 할 수 있는 근거가 마련됐다.

종전 법에 의하면, 부도 또는 파산으로 임대 보증금의 반환이 곤란한 경우 등에는 임대 사업자가 분양 전환 승인을 받아 해당 임대 주택에 거주하는 임차인에게 우선 분양 전환을 할 수 있을 뿐 임대 사업자가 승인 신청 자체를 하지 않는 경우에는 임차인에게 적극적으로 분양 전환을 할 수 있는 방법이 없었다(개정 전 법 제15조). 또 최고 가격으로 매수 신고를 할 수 있는 경매 절차상 특례가 우선 분양 전환을 받을 수 있는 임차인에게만 인정됐기 때문에(개정 전 법 제15조의2) 만일 임대 사업자가 분양 전환 승인 신청 자체를 하지 않았을 때는 그 주택을 임차하고 있는 임차인들은 해당 주택이 경매로 넘어가더라도 속수무책이었다.

그런데 2006년 말, 울산 소재 모 임대 아파트가 부도나면서 이번 법 개정에 영향을 미쳤다. 이 아파트 단지는 3000세대가 넘는 대규모 단지로, 부도로 인해 엄청난 수의 임차인들의 피해가 예상된다. 최근 보도 자료에 따르면, 해당 아파트의 임차인들 대부분이 분양 전환 신청을 했고, 이에 따라 관할 구청은 임대주택법 제21조 제4항에 따라 조속히 분양 전환 승인을 내렸다. 이것은 개정 임대주택법의 위조항이 적용된 최초 사례다.

그러나 분양 전환 승인 후 임차인들에 대한 분양 절차가 진행되고 있지는 않아 이번 개정의 한계점으로 지적되고 있다. 위 개정 조항의 문제점을 좀더 살펴보면 다음과 같다.

용어 정의 불명확 · 절차 진행 지연 문제 개선해야

우선, 조문에 사용된 용어에 약간의 문제가 있다. 임대주택법 제2조 제7호는 '부도 등'이라는 용어를 정의할 뿐 부도 자체를 정의하지는 않고 있다. 분양 전환 승인 대위 신청을 할 수 있는 법 제21조 제5항은 '부도 등'이 아닌 '부도'만을 사용하고 있어서 '부도 등'에 포함되는 6개월을 초과해 국민주택기금 융자금에 대한 이자를 지급하지 않는 경우(법 제2조 제7호나, 목) 분양 전환 대위 신청을 할 수 있는 상황에 포함되는지 여부를 두고 해석이 엇갈릴 수 있다.

또한 '파산'이라는 용어도 파산 선고를 뜻하는 것으로 보이나, 이 역시도 파산 신청인지, 파산 선고인지를 명확히 하는 것이 좋다. 임차인의 대위 신청권은 그 사유 발생 일자로부터 1년이 경과해야 하는데, 임대주택법상의 조치가 경매의 진행을 막지 못하는 이상 하루 빨리 진행해야 하기 때문이다.

이외에도 임차인이 분양 전환 승인 신청 절차 진행 시 상당한 시간이 소요된다는 문제점이 있다. 임차인은 부도, 파산 등의 사유가 발생한 후 1년이 경과한 이후에야 분양 전환 승인 신청이 가능하고, 승인을 받은 이후에도 임대 사업자가 6개월 이상 분양 전환에 응하지 않는 경우에만 매도를 청구할 수 있을 뿐이다(법 제21조 제8항). 물론 1년 또는 6개월의 기간을 부여한 데는 실무적인 이유가 있겠지만 임대주택법의 위와 같은 임차인 보호가 경매 진행에 영향을 주지 못하는 이상 절차 진행이 촉진될 수 있도록 유예 기간의 단축이 필요하다.

임차인 보호 위해 절차 기간 단축 필요

그러나 우선 분양 전환 신청 및 매도 청구의 절차가 진행된다고 하더라도 채권자들에 의해 개시된 해당 임대 주택의 경매 절차를 중단시키는 등의 효력은 없다. 즉, 임차인이 1년을 기다려서 분양 전환 승인 신청을 하고 관할 관청이 1개월 내에 승인하거나 6개월 이내에 임대 사업자 또는 그 사업자의 파산 관재인이 분양 전환을 하지 않아 매도 청구를 하더라도 경매 절차는 계속 진행된다. 물론 파산 절차에서는 파산 관재인이 법원의 허가를 받아 임의 매각 방식으로 부동산을 처분할 수는 있지만 채권자들의 협조 없이는 불가능하다. 따라서 장기간 기다려 분양 전환 및 매도 청구를 하더라도 경매 절차가 진행돼 제3자에게 낙찰(매각)되면 임차인은 자신의 임대 주택에서 나갈 수밖에 없다. 경매 절차에서의 특례를 규정하는 임대주택법 제22조에 의하면, 우선 분양 전환을 받을 수 있는 임차인은 매각 기일까지 최고 매수 신고 가격과 같은 가격으로 우선 매수를 신고함으로써 임대 주택을 확보하는 것이 유일한 방법이나, 이는 '임차인 보호'라는 의미가 되색될 수밖에 없다. 결국 분양 전환 신청 및 매도 청구가 경매의 진행을 막지 못하면, 신청 및 청구에 필요한 1년 또는 6개월의 대기 기간을 줄여 경매로 인한 임차인의 보호 절차를 보충해야 한다.

따라서 임차인을 보호하기 위해서는 경매 절차에서 더욱 강한 특례를 인정하거나 임차인 보호 절차에서 요구되는 기간을 단축할 필요가 있다. ☞