

## 임대차 분쟁의 조정과 중재에 관한 연구

### A Study on the Mediation and Arbitration of Lease Dispute

남선모\*

Seon-Mo Nam

#### 〈목 차〉

- I. 서 론
- II. 임대차 분쟁의 조정
- III. 임대차 분쟁의 중재
- IV. 임대차 분쟁 중재의 실제
- V. 결 론
- 참고문헌
- Abstract

**주제어** : 임대차 분쟁, 대체적 분쟁해결제도, 권리금, 주택임대차분쟁조정위, 중재의 실제

---

\* 세명대학교 법학과 교수, 법학박사

## I. 서론

일반적으로 소송은 많은 시간과 비용이 소요된다. 부동산 거래나 임대차의 경우 실제 생활과 밀접한 관계로 신속하고 원만한 해결책이 우선될 필요가 있는 영역이다. 특히 상가건물의 경우 권리금 및 부가가치세 부담 등 공적부호 확인할 수 없는 부분이 상존하기 때문에 그 입증방법의 한계로 소송의 지연을 초래할 수 있는 요인으로 작용된다. 중재제도는 임대차 권리금 분쟁의 해결책으로도 유용한 제도이다. 권리금의 산정에 대한 입증방법의 보완이 필요하기 때문이다.<sup>1)</sup> 나아가 계약서에 조정·중재에 관한 조항이 없을 경우에는 양자가 합의하지 않는 이상 법원소송으로 진행할 수밖에 없다. 조정의 경우 조정관(mediator)은 판결권한이 없기 때문에 합의가 어려운 분쟁의 경우 조정성립의 기대를 얻기 힘들다. 따라서 소송을 하지 않고 분쟁을 해결하려는 계약당사자는 중재(Arbitration)를 활용하는 것이 효과적 대안이 된다. 조정의 개념에서 가장 핵심적인 특징은 조정은 제3자의 도움을 받으면서 진행되는 협상절차라는 것이다.<sup>2)</sup> 이는 합의를 염두에 두는 절차로 기술로서의 상담기법이 필요할 것으로 보인다. 최근 조정·중재(Med-Arb)제도는 조정과 중재라는 두 가지 독립적인 분쟁해결방식을 결합한 혼종형(hybrid) 분쟁해결방식으로서 주목을 받고 있다.<sup>3)</sup> 조정·중재 제도는 미국만의 제도는 아니다. 현재 중국은 중재와 조정을 결합한 제도를 활용하고 있다. 중국의 중재제도는 외관상으로는 순수한 중재절차를 가지고 있는 것으로 보이나, 실제에 있어서는 중재와 조정이 결합된 혼종형 분쟁해결제도라고 할 수 있다.<sup>4)</sup> 임대차의 경우 주로 거래 이후에 분쟁의 발생 가능성이 높기 때문에 미리 적절한 대책이 강구되어야 하는데 이를 대비해 계약서상에 분쟁해결방안을 명기할 필요가 있다. 각종 계약서를 작성할 때, 분쟁이 생겼을 경우 법원소송이 아니라 중재를 통해 분쟁을 해결한다는 당사자가 문서화 했을 경우, 중재판정으로 인한 해결이 가능해 진다. 임대

1) 공인중개사법 제10조의3(권리금의 정의 등) ① 권리금이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다. ② 권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다.[본조신설 2015.5.13.] 제10조의4(권리금 회수기회 보호 등) ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.[본조신설 2015.5.13.]

2) 서정일, “조정제도의 통합적 운용방안에 관한 연구”, 한국중재학회, 「중재연구」, 제 23권 제 2호, 2013, 39면.

3) 정용균, “미국의 조정·중재(Med-Arb)제도에 관한 연구”, 한국중재학회, 「중재연구」, 제 24권 제 1호, 2014, 86면.

4) 정용균, 앞의 논문, 103면.

차 거래의 경우 표준계약서 사용을 권장하고 있는데 대체로 개업공인중개사에서 이루어지며 당사자 간이나 법무사에서 이루어지는 경우도 있다.<sup>5)</sup> 이러한 행위는 모두 일정한 계약서 형식으로 이루어지기 때문에 “분쟁이 생겼을 경우 법원소송이 아니라 조정과 중재를 통해 분쟁을 해결한다.”는 문서화가 가능한 영역이다. 부동산 임대차 분쟁이 발생하였을 때 효율적인 ADR로는 조정, 화해, 중재 등의 제도를 생각해 볼 수 있다. 조정이란 법관이나 조정위원회가 분쟁당사자 사이에 개입하여 화해로 진행하는 절차로 볼 수 있다. 최근 지방자치단체를 중심으로 부동산 임대차의 분쟁에 대해 ‘간이 조정제도’를 도입하여 시행하고 있는 사례도 있다.<sup>6)</sup> 이는 국가 공권력의 개입 등으로 실질적인 조정이 성립하였다고 볼 수 없다. 화해의 경우, 주로 재판상 화해로 집행권원에 의한 채무자의 재산에 강제집행을 할 수 있는 형태이다. 이 외 재판 외 화해는 화해계약으로 계약내용이 일방 당사자의 우월적 지위에서 성립하는 것으로 부당한 내용이 될 수 있으며 제소 전 화해 또한 지방법원 단독판사에 의한 화해신청으로 분쟁을 해결하는 방식으로 소송의 유형이다. 이에 비해 중재는 중재인(Arbitrator)의 판정이 법원의 판결과 동일한 효력을 갖는다. 중재판정이 성립되면 관할법원에서 승인(confirmation)을 받아 집행할 수 있다.<sup>7)</sup>

## II. 임대차 분쟁의 조정

부동산 거래분쟁은 사적인 분쟁이 대부분으로, 이러한 사적인 분쟁은 당사자끼리 자주적, 자치적으로 해결을 도모하는 것이 바람직하지만, 원만한 해결이 도모되지 않고 분쟁이 현존하는 이상은 사회의 관심사가 되어 어느 정도의 공권적인 해결방식이 필요하게 된다.<sup>8)</sup> 이러한 해결방안으로 화해, 조정의 방법이 동원되며, 이의 방안으로 민사조정법이 있으며 주택임대차보호법상의 주택임대차위원회가 일부 조정의 역할을 담당하고 있다. 2015년 5월 13일 상가건물 임대차보호법(약칭 : 상가임대차법)이 개정되었다. 주요 내용으로 권리금의 법적 근거를 마련해 세입자가 권리금을 되찾을 수 있게 하고, 임대 사실에 대해 확정일자도 부여하며 표준계약서 또는 표준권리금계약서를 마련하여 사용할 것을 권장하고 있다.<sup>9)</sup> 특히 상가권리금을 법제화하고 상가 임차인에게 권리금 회수의 기회를 보장하

5) 상가건물 임대차보호법 제10조의6(표준권리금계약서의 작성 등) 국토교통부장관은 임차인과 신규임차인이 되려는 자가 권리금 계약을 체결하기 위한 표준권리금계약서를 정하여 그 사용을 권장할 수 있다.(본조신설 2015.5.13.)

6) citybuild.seoul.go.kr/archives/7759, 2015.11.7. 검색

7) 중재의 장점은 민사소송법 절차에 따라 진행되는 법원소송과 달리 중재 규칙에 따라 진행된다. 중재 규칙은 민사소송 절차보다는 간소하므로 시간과 비용이 훨씬 적게 드는 장점이 있다. 중재인은 일반적으로 은퇴판사인 경우가 많고 분쟁 내용에 따라서 양자합의하에 중재인을 선택할 수도 있다.

8) 정미애·민규식, “부동산거래의 분쟁해결 방안에 대한 연구”, 「한국전자통신학회논문지」 제5권 제4호, 2010, 468면

는 내용을 담고 있다. 이의 실효성 확보를 위해 임차인은 임대인의 권리금 회수에 대한 '방해 행위'에 대해서는 계약 기간 종료 후 3년 내에 손해배상을 청구할 수 있도록 하고 있다. 일반적으로 사법상 부동산거래는 매매나 증여, 교환 등 계약에 의하여 이루어지는 것이 보통이다. 부동산 거래 계약을 체결하는 과정에서 행정청의 인가나 허가를 요구하는 것은 부동산 소유권의 제한범위에 포함되는데, 이와 같은 경우를 부동산거래의 규제라고 한다.<sup>10)</sup> 최근 임대차분쟁조정위원회의 역할이 기대되는데 이 또한 임의적 분쟁의 기능으로 분쟁해결에 한계가 있다. 경기도는 2015.7.17. 주택 임대차분쟁조정위원회 구성 및 운영 조례를 제정하여 운영하고 있다.<sup>11)</sup> 임대주택 분쟁 해결을 위한 주택임대차분쟁조정위원회<sup>12)</sup>와 관련하여 임대주택에서의 분쟁을 줄이고 신속히 해결하기 위한 주택임대차분쟁조정위원회의 역할이 기대된다. 여기엔 시·도가 표준임대료를 산정해 고시하도록 하는 내용이 담겨 있다. 이런 점을 감안, 민간 및 공공임대주택에서의 불필요한 분쟁을 줄이고 임대차 분쟁을 신속히 해결하기 위해 '임대주택법'에 규정된 '임대주택분쟁조정위원회'의 기능, 대상, 역할 및 권한을 확대해 동법에 따른 '주택임대차분쟁조정위원회'를 설치·운영하도록 신설했다.<sup>13)</sup> 서울시는 전월세 보증금 지원센터를 마련하고 주택임대차상담실에 '간이분쟁조정제도'를 도입하여 운영하고 있다.<sup>14)</sup> 이는 재판상 화해와 동일한 효력을 부여하는 법률적 근거는 없지만, 분쟁의 초기단계에서부터 전문가가 원만한 해결방안을 제시하고 임의적·자발적 합의를 유도하기 때문에 법적 다툼까지 갈 소지를 미연에 줄일 수 있을 것으로 기대하고 있다. 이러한 분쟁조정은 집주인과 세입자 양 당사자 모두 참여의사를 밝힌 경우만 가능하다. 이때, 경매시 배당관계(보증금 우선순위), 최우선변제금과 같이 법률상 명확히 규정된 사항은 조정대상에서 제외한다. 분쟁조정을 원하는 시민은 주택임

9) 상가건물 임대차보호법 (약칭: 상가임대차법), 법률 제13284호, 시행 2015.5.13. 제4조(확정일자 부여 및 임대차정보의 제공 등) ① 제5조제2항의 확정일자는 상가건물의 소재지 관할 세무서장이 부여한다 ② 관할 세무서장은 해당 상가건물의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산정보처리조직을 이용할 수 있다. ③ 상가건물의 임대차에 이해관계가 있는 자는 관할 세무서장에게 해당 상가건물의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관할 세무서장은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다. ④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 관할 세무서장에게 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다. ⑤ 확정일자부에 기재하여야 할 사항, 상가건물의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 관할 세무서장에게 요청할 수 있는 정보의 범위 및 그 밖에 확정일자 부여사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

10) 김상명·김유정, “부동산 거래규제의 사법적 검토”, 한국법학회, 『법학연구』, 제 57집, 2015, 31면

11) 주택 임대차분쟁조정위원회 구성 및 운영 조례(조례 제 4968호, 2015.7.17.제정) 제1조(목적) 이 조례는 주택임대차와 관련된 당사자 간의 분쟁을 합리적으로 조정하기 위하여 경기도 주택임대차분쟁조정위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다. 제2조(적용범위) 이 조례는 「주택임대차보호법」 제2조의 임대차주택에 적용한다.

12) 주택임대차보호법 [시행 2014.1.1.] [법률 제12043호, 2013.8.13., 일부개정] 제8조의2(주택임대차위원회) ① 제8조에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준을 심의하기 위하여 법무부에 주택임대차위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다. ② 위원회는 위원장 1명을 포함한 9명 이상 15명 이하의 위원으로 구성한다. ③ 위원회의 위원장은 법무부차관이 된다

13) www.hapt.co.kr/news/articleView.html?idxno=31136, 2015.11.3. 검색

14) mediayous.com/detail.php?number=12302&thread=22r04, 2015.11.5. 검색

대차상담실로 전화 또는 방문을 통해 신청하면 된다.<sup>15)</sup> 유형별로 상담내역은 목시적 갱신 시 ‘임대차 계약사항’이 6,282건(29.3%)로 가장 많았으며 ‘임대차계약 중개관련 상담’은 5,704건(26.6%), ‘임차목적물 수선유지의무’ 상담은 3,071건(14.3%), ‘경매시 배당관계’ 상담은 3,031(14.1%), ‘보증금반환’ 상담은 1,687건(7.8%), ‘차임증감청구’ 상담은 942건(4.4%), ‘소액보증금 보호’ 상담은 733건(3.4%)으로 각각 순위를 나타내고 있다. 목시적 갱신은 6개월 전부터 1개월 전까지 기간에 임대인이 임차인에게 재계약 여부(재계약 거절 또는 계약조건 변경 후 재계약)를 통지하지 않았을 때 기존 계약과 동일한 조건으로 다시 임대차 계약을 체결한 것으로 보는 경우다.<sup>16)</sup> 앞에서 언급한 경기도의 ‘주택임대차분쟁조정위원회 구성 및 운영 조례’의 조정 대상은 임차료 증감, 임대차 기간, 보증금·임차주택 반환, 임차주택 유지·수선 의무 등에 관한 분쟁이다. 위원회는 조정신청을 받은 날로부터 60일 이내에 조정안을 작성하고, 부득이한 경우 위원회 의결을 거쳐 30일 범위에서 연장할 수 있도록 했다. 분쟁 당사자가 조정안을 제시받은 날로부터 15일 이내에 수락 여부를 위원회에 통보하지 않으면 조정을 거부한 것으로 본다. 사실상 법적 구속력은 없는 경우의 제도이다. 이와 관련 윤혜식·장성수는 “임대주택시장의 안정을 위해서 그 무엇보다 우선되어야 할 것은 임대주택시장의 제도화이므로 공공임대주택의 지속적인 건설, 전체주택재고에서의 비율 확대를 통해 공적으로 규제할 수 있는 임대주택의 물량을 늘리는 일일 것이다. 또한 주택을 통한 건전한 투자가 보장되고, 투기적 이득에 대한 철저한 환수가 보장되는 제도적 보완도 필요하다.”고 제시하였으며<sup>17)</sup> 정미애·민규식은 “부동산 거래로 인한 피해예방 및 손해배상제도를 보완하고, 중개거래활동에 있어 현재의 부동산 중개제도의 문제점을 해소하기 위해서 부동산 거래사고의 근본적인 원인중의 하나로 지적되는 공인중개사제도의 질적 향상과 전문성을 제고할 것을 제안한다.”고 주장하였다.<sup>18)</sup> 최근 서울시는 법무부와 공동으로 임대인 및 임차인의 의무와 권리 범위를 명확하게 규정한 새로운 주택임대차표준계약서를 사용하여 ‘수리비 분쟁’을 예방할 수 있도록 하고 있다.<sup>19)</sup> 그리고 서울시는 법무부와 공동으로 임대인 및 임차인의 의무와 권리 범위를 명확히 규정한 새로운

- 15) - 조정시간 : 월~금(공휴일제외) 10시~16시(점심시간 제외) 상담실 운영시간 : 9시~17시 (점심시간 제외)  
 - 전화번호 : 731-6720~2, 6240  
 - 위치 : 서울시청 을지로별관 1층 전세보증금상담센터 내, 상담 실적('09년 25,182건, '10년 31,623건, '11년 44,113건)
- 16) 상가건물 임대차보호법 ( 약칭: 상가임대차법) 제 10조 제④ 항 참조, 전세권설정자가 전세권의 존속기간 만료 전 6월부터 1월까지 사이에 전세권자에게 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 뜻의 통지를 하지 않은 경우에는, 그 기간이 만료된 때에 종전의 전세권과 동일한 조건으로 다시 전세권을 설정한 것으로 본다. 이 경우 전세권의 존속기간은 그 정함이 없는 것으로 본다(「민법」 제312조제4항). 목시적 갱신이 된 전세권은 존속기간의 정함이 없는 전세권이므로, 언제든지 상대방에게 전세권의 소멸을 통고할 수 있고, 상대방이 이 통고를 받은 날로부터 6월이 경과하면 전세권은 소멸한다(「민법」 제313조).
- 17) 윤혜식·장성수, “주택임대차분쟁조정위원회의 도입과 운영방안 연구”, 환경논총 제39권, 2001, 244면
- 18) 정미애·민규식, “부동산거래의 분쟁해결 방안에 대한 연구”, 한국전자통신학회 「춘계학술지」 제4권 제1호, 2010, 464면
- 19) alog.auric.or.kr/.../1be67fb6-07e5-4ea4-9218-70510ab99746,2015,11.21 검색

'주택임대차표준계약서'를 추가 보급한다고 밝힌바 있다. 통상 쓰이는 전·월세 계약서에는 주소지를 비롯해 보증금, 계약금, 중도금, 잔금 등 비용에 초점이 맞춰져 있다. 이에 따라 새로운 주택임대차표준계약서를 통해 분쟁발생 사전방지를 한층 강화한다는 방침이다. 새 주택임대차표준계약서의 특징은 입주 전·후 수리비 부담 등 임차인 보호조항 추가 신설 및 전자서식 제공으로 계약서 분량 축소 등이다. 이에 따라 "전·월세전환가구 증가에 따라 시 임대차 간이분쟁조정제도 조정접수 건수는 2012년 12건에서 2014년 104건으로 2년 새 9배 가까이 증가 추세"라며 "원인규명이 쉽지 않은 만큼 수리가 필요한 시설물 및 비용 부담에 대해 임대차 계약시 미리 합의하면 관련 분쟁을 사전에 방지할 수 있을 것으로 기대된다."고 밝혔다.<sup>20)</sup> 이러한 조정제도의 활용에 앞서 중요한 것은 공인중개사법 제 25조에 따른 개업공인중개사의 중개대상물에 대한 확인 설명 의무에 대해 참고할 필요가 있다.<sup>21)</sup> 결국 조정은 합의를 이끌어내기 위한 전문성과 기술이 필요하다. 행정형 조정이 활성화되려면 현재 난립해 있는 분쟁조정기관의 전문분야별 통합운영이 필요하다. 성과위주의 조정기관의 운영보다는 실제적 분쟁해결기관으로서의 대외 신뢰구축이 우선적으로 고려되어야 한다.<sup>22)</sup> 조정은 한국은 중재개시이전에 당사자 쌍방의 요청에 의하여 조정인단을 구성하여 조정을 하도록 되어 있다. 조정이 성립되면 중재판정과 동일한 효력이 있으나 조정이 실패하면 중재판정부를 구성하여 중재를 하도록 되어 있다.<sup>23)</sup>

### Ⅲ. 임대차 분쟁의 중재

중재는 당사자가 제3자인 중재인에게 분쟁해결을 의뢰하여 행해지는 제도이다. 이는 해당 분쟁의 전문가를 중재인으로 선정하여 신속한 분쟁해결을 할 수 있으며 중재판정서를 집행권원으로 하는 제도이다. 최근 임대차와 관련, 주요중재판정 사례로는 임대료와 보증금에 대한 분쟁, 임대차 보증금반환 분쟁, 토지 및 건물명도 분쟁 사건에 대하여 중재신청으로 조속히 해결된 사안이다. 중재판정에 의하는 경우 특별한 사정이 없는 한 대부분 3개월 이내로 분쟁해결이 가능하며, 비공개로 진행되어 개인 프라이버시 보호 등 비밀이

20) 표준계약서는 <http://cb-counsel.seoul.go.kr> 에서 서식을 내려받아 사용할 수 있다. 시는 구청 민원실과 동 주민센터에도 표준계약서를 비치해 임대인·임차인에게 표준계약서를 사용할 것을 홍보하고 주택임대차 법령을 안내하고 있다.

21) 공인중개사법 제25조 (중개대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다. 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자는 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 하고 있다.

22) 서정일, 앞의 논문, 49면.

23) 김석철, "칭따오 진출 한국기업을 위한 중재절차 통일화에 관한 연구", 한국중재학회, 「중재연구」, 제 15권 제 2호, 2005, 51면

보장되고 비용 또한 저렴하다. 상대방이 중재합의를 거부하게 되면 신청인은 민사소송으로 진행하게 된다. 현실적으로 볼 때 분쟁의 상대방을 적극적으로 설득하여 중재합의를 이끌어내기 어렵다. 보완책이 강구되어야 하는데 피신청인이 중재합의를 거부할 경우 중재인을 선정하여 사건을 수임하여 운영할 수 있는 방안을 마련할 필요가 있다. 우리 중재법에서는 중재인의 자격요건에 대해 특별한 언급을 하고 있지 않다. 다만 중재법 제 12조(중재인의 선정) 제1항에서 당사자 간에 달리 합의가 없는 경우 중재인은 국적에 관계없이 선정될 수 있다고만 규정하고 있다.<sup>24)</sup> 만약 변호사 자격을 취득한 중재인이 선정될 경우에는 법률구조의 역할로서 특별한 제약이 없기 때문에 장점으로 활용될 수 있는 기능이 있다. 상대방이 중재합의에 응하지 아니할 경우, 신청인에게 특별한 지원이 가능하도록 중재규칙 등을 보완할 필요가 있다. 현행 제도로서는 당사자가 중재합의에 응하지 않더라도 별다른 불이익이 없다. 그러나 만일 당사자가 “중재합의에 응하지 않을 경우에는 신청인에게 중재법상의 규정에서 특별한 지원이 이루어진다.”는 내용을 통보받게 된다면, 결국 상대방으로서도 중재를 통해 분쟁을 해결하는 방안을 선택하게 될 확률이 높아지게 될 것이다. 나아가 상사계약이나 해외투자계약 및 플랜트 수출계약 등은 물론 일상생활과 밀접한 관계가 있는 임대차의 경우에도 표준계약서에 중재조항을 삽입하도록 하는 방안이다. 부동산매매계약서나 임대차계약서는 일상생활을 영위하는 과정에서 자주 사용되는 계약서 양식으로 중재인에 의하는 중재합의조항을 삽입하여 현실적으로 미진한 분야를 활성화시킬 수 있는 방안이다. 중재의 합의라 함은 현재 발생하고 있거나 장래 발생할 수 있는 분쟁의 전부 또는 일부를 중재에 의하여 해결하기로 하는 당사자 사이의 약정으로서, 공평·적정·신속의 관점에서 전통적인 법원의 소송절차에 따른 분쟁해결을 포기 내지 배제하는 합의이다.<sup>25)</sup> 공정거래위원회 등 공적 기구는 물론이고 각 분야의 사업자단체 등에서는 이미 일상생활과 밀접한 영역의 표준계약서를 만들어 사용하고 있다. 공정거래위원회의 특약매입(백화점, 대형마트) 표준거래계약서 형식을 살펴보면, 제25조 [분쟁해결 및 재판관할] ① 이 계약에서 정하지 아니한 사항 또는 이 계약의 내용에 대하여 “갑”과 “을” 사이에 의견이 다른 경우에는 “갑”과 “을”의 합의된 의사에 따르고, “갑”과 “을” 사이에 계약 해석과 관련한 합의가 이루어지지 않은 경우에는 일반 상관례 및 관련 법령에 따른다. ② 제1항에 의해서도 이 계약과 관련한 분쟁이 해결되지 아니한 경우에는 「대규모유통업에서의 거래 공정화에 관한 법률」 제25조제1항에 따라 한국공정거래 조정원의 대규모유통업 거래 분쟁조정협의회에 조정을 신청할 수 있다. ③ “갑”과 “을”이 제2항에 따른 조정을 신청하지 아니하는 경우, 이 계약에 관한 분쟁의 해결은 통상의 민사재판에 의한다. 이 경우 양 당사자는 합의로써 관할법원을 정할 수 있다. 다음의 예시는 제③항에 대해 ‘중재판정’으로 해결하는 방안을 모색한 것이다.

24) 안건형, “비변호사 중재인 활용의 문제점과 개선방안”, 한국중재학회, 「중재연구」, 제 25권 제 1호, 2015, 55면.

25) 이병준, “약관을 통한 소비자중재합의와 그 유용성”, 한국중재학회, 「중재연구」, 제 24권 제 1호, 2014, 114면.

※ 중재에 의해 분쟁을 최종적으로 해결하고자 하는 경우에는 제3항을 다음과 같이 규정하는 것도 가능함

③ “갑”과 “을”이 제2항에 의한 조정을 신청하지 아니하는 경우, 다음의 중재기관에 의한 중재판정으로 이 계약과 관련한 분쟁을 최종 해결하기로 합의한다.

중재기관: ( )

중재규칙: 위 중재기관이 정하는 중재규칙

이를 참조하여 부동산매매계약서나 임대차계약서의 경우 공인중개사법 제26조(거래계약서의 작성 등) 및 동법 시행령 제22조(거래계약서 등)를 보완할 필요가 있다.<sup>26)</sup> 현행 중재기관을 살펴보면 민간형 중재기관으로 사단법인 대한상사 중재원, 서울지방변호사회 산하 중재센터(2006), 비영리 민간단체인 한국중재원(2007), 한국기독교교회해중재원(2008)이 있고, 행정형 중재기관으로는 주로 특별법에 근거하여 각 분야별로 주로 조정에 의한 분쟁해결을 담당하고 있다. 언론분야의 언론중재위원회와 의료분야 의료중재원, 노동분야 노동쟁의조정위원회, 교육분야 교원관계조정위원회, 외항선원 분야 선원노동위원회 등으로 비교적 제한적으로 운영되고 있다. 이들 중재가 효과적인 측면에서 소멸시효의 중단 또는 중지가 고려되어야 할 필요가 있다.<sup>27)</sup> 특히 환경분쟁조정법에 의한 환경분쟁조정위원회에서는 당사자가 조정종결의 통지를 받은 날부터 30일 이내에 소를 제기한 경우 시효중단 및 제소기간의 계산에 있어서는 조정신청을 재판상의 청구로 보며 재정의 경우에는 당사자가 재정문서의 정본을 송달받은 때부터 60일 이내에 재정에 불복하여 소를 제기한 경우 시효중단 및 제소기간의 계산에 있어서는 재정신청을 재판상의 청구로 보고 있다.<sup>28)</sup> 이와 관련 중재제도의 활성화를 위해서는 재판기관의 시각의 변화이다. 대체적분쟁해결제

26) 공인중개사법 제26조(거래계약서의 작성 등) ①개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령이 정하는 기간 동안 그 사본을 보존하여야 한다. ②제25조제4항의 규정은 제1항의 규정에 의한 거래계약서의 작성에 관하여 이를 준용한다. ③개업공인중개사는 제1항의 규정에 의하여 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성하여서는 아니 된다. <개정 2014.1.28> 공인중개사법시행령 제22조(거래계약서 등) ①법 제26조제1항의 규정에 따른 거래계약서에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다. 1. 거래당사자의 인적 사항 2. 물건의 표시 3. 계약일 4. 거래금액·계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항 5. 물건의 인도일시 6. 권리이전의 내용 7. 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한 8. 중개대상물확인·설명서 교부일자 9. 그 밖의 약정내용 ②법 제26조제1항에서 “대통령령이 정하는 기간”이라 함은 5년을 말한다. ③국토교통부장관은 개업공인중개사가 작성하는 거래계약서의 표준이 되는 서식을 정하여 그 사용을 권장할 수 있다.

27) 산업재산권분쟁조정위원회의 경우 발명진흥법 제29조~제29조의 9에서, 반도체배치설계심의조정위원회의 경우 반도체집적회로의배치설계관련법률 제25조~제35조에서 각각 시효중단규정을 두고 있다.

28) 환경분쟁조정법 제35조 제4항, 제42조 제2항, 제44조.



(ADR)가 재판기관 뿐만 아니라 수사기관의 업무까지도 그 부담을 해소시키는데 필요한 제도임을 인식할 필요가 있다. 이를 뒷받침하기 위해서는 장차 중재판정부의 직권 증거조사 권한이 부여될 필요가 있다. 나아가 중재제도는 재판기관의 개입 없이 당사자가 스스로 통제권을 행사하여 분쟁을 해결하도록 자율권이 강화되어야 한다. 중재판정을 받았는데도 집행이 되지 않으면 중재제도의 활성화에 걸림돌이 될 것이다. 한편 중재조정이란 중재판정부가 중재심리 중, 판정을 내리기 전에 당사자들에게 조정제의를 하거나 당사자들의 조정요청을 받아 판정부에서 직접 조정을 진행하는 방식이다. 이 때 조정이 성립하면 판정부는 조정합의에 근거하여 조정조서나 판정문을 작성하고 조정이 실패하면 판정부에서 계속하여 심리 및 판정한다.<sup>29)</sup>

## IV. 임대차 분쟁 중재의 실제

### 1. 표준계약서의 도입

부동산매매계약서나 임대차계약서는 일상생활을 영위하는 과정에서 자주 사용되는 계약서로 중재인을 선임하는 중재합의조항을 표준계약서에 중재조항으로 삽입하도록 하는 방안이 마련되어야 할 것이다. 부동산 거래분쟁 중재사건의 일반적 형식으로 (1) 당해 사건의 명시 (2) 당사자 인적사항 (3) 처리결과, 처리결과 기재는 통상적으로 사건 기재 앞, 또는 주문 앞에 명시하고 있으나 말미에 명시하는 방법도 있다.<sup>30)</sup> (4) 주문 및 신청취지의 순차적 기재 (5) 판정이유 구체적 적시에서는 가. 인정사실과 ① 임대차계약 체결에 대한 명시 ② 중재합의 사항의 명시 ③ 임대기간 중 발생한 월세 미납과 각종 공과금에 대한 공제 부분 명시 나. 판단 다. 결론 부분으로 나누어 제시할 필요가 있다. 이 중 가. 인정사실의 ② 중재합의 사항의 명시와 관련하여 중재합의도 하나의 계약이므로 이것이 유효하게 성립하려면 먼저 계약으로서 요건을 구비하여야 한다. 그리고 중재합의로써 성립하기 위한 요건도 갖추어야 한다.<sup>31)</sup> 나. 판단 부분에서는 당사자 주장사실이 다툼이 있을 경우, 처분문서 성립의 진정, 계약 내용의 합리적 해석, 문언 내용의 엄격 해석 등으로 순차적으로 기재가 요망된다. 이에는 기존 판례를 참조하는 것이 중요 방법이다.

29) 오원석·이경화, “중국 중재제도의 특징과 그 역사·문화적 배경에 관한 연구”, 한국중재학회, 『중재연구』, 제 24권 제 2호, 2014, 171면.

30) 처리결과 기재에 대해서는 3. 부동산 거래분쟁 중재사건의 실제에서 3가지 모두의 방법을 제시하였다.

31) 김용길, “중재합의의 효력범위에 관한 고찰”, 한국중재학회, 『중재연구』, 제 23권 제 2호, 2013, 19면.

## 2. 분쟁사건별 중재시안 마련

공인중개사법 제30조(손해배상책임의 보장) ①항에서는 “개업공인중개사는 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.”라고 규정하고 있다. 다가구주택 임대차 계약 당시 공인중개사가 임차권이 후순위라는 사실을 알려주지 않아 보증금을 돌려받지 못하게 되었다면, 이는 공인중개사의 확인·설명 의무를 다하지 않은 결과로 손해배상책임이 있다. 다가구주택 일부에 관한 임대차계약을 중개하는 중개업자가 임차의뢰인에게 부담하는 의무의 내용 및 중개업자가 고의나 과실로 이러한 의무를 위반하여 임차의뢰인에게 재산상 손해를 발생하게 한 경우, 공인중개사법 제30조에 의한 손해배상책임을 부담하여야 한다. 중개업자의 업무상 주의의무의 내용으로 중개업자(공인중개사 및 그 보조인)가 부동산의 임대차 관계를 중개함에 있어서 부담할 주의의무와 관련하여, 통상 임대차계약을 중개함에 있어서 중개인은 중개대상물의 권리관계를 분석하여 임차인에게 고지함으로써 임차인이 앞으로 입을 수 있는 법률적 손해에 대한 예견이 가능하도록 해 주어야 한다. 그런데 일반적으로 중개업자는 부동산에 관한 중개행위를 함에 있어서 등기부상의 권리관계를 분석하여 이를 고지함에 그치는 경우가 많다. 그러나 적어도 임대차를 중개하는 중개업자로서는 단순히 등기부상의 권리관계를 파악 고지함에 그쳐서는 아니 되고 실제의 임대차현황을 파악 고지하여야 하고 혹시 임대인이 다른 세입자의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 내용을 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 할 의무를 부담한다는 것이다.<sup>32)</sup> 이러한 사례처럼 미리 사안별로 대처방안을 마련하는 것도 한 방법이다. 임차인 명단 및 보증금 현황표를 작성하고, 임대차보증금을 규정대로 반환받을 수 있는지 판단할 수 있도록 다가구주택의 권리관계 등에 관한 자료를 설명하고 제시할 필요가 있다. 확인·설명의 주요 사항은 임대차보증금 현황과 임대차의 시기와 종기의 내용이다. 나아가 경매절차 및 말소기준권리분석 또는 배당 및 임차인 권리분석 등에 대해서 숙지할 필요가 있어 보인다.

32) 대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결

### 3. 임대차 분쟁 중재사건의 적용례

#### (1) 당해 사건의 명시

- 사 건            2015중재 00 임차보증금 반환 등

#### (2) 당사자 인적사항

신 청 인            000

피신청인          000

#### (3) 처리결과 - 이는 통상적으로 사건 기재 앞, 또는 주문 앞에 명시하고 있으나 말미에 명시하는 방법도 있다.

심 리 종 결          2015. 00. 00.

중 재 지            대한민국 00중재원

판정문작성일      2015. 00. 00.

#### (4) 주문 및 신청취지의 순차적 기재

#### (5) 판정이유의 구체적 적시

##### 가. 인정사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 증거로 제출된 부동산임대차계약서, 조정 계약서, 등기부등본, 고지서 등을 근거로 당사자들의 변론 전체의 취지를 종합하여 불 때 이를 각 인정할 수 있다.

##### ① 임대차계약 체결사항의 명시

2000. 00. 00. 신청인과 피신청인은 (피)신청인 소유 별지기재 부동산에 대하여 임대차 기간 2000. 00. 00.부터 2000. 00. 00. 까지, 임차보증금 100,000,000만원, 월세 1,00만원씩 으로 하는 임대차 계약을 체결하였다.

##### ② 중재합의 사항의 명시

중재합의 사항의 명시에서는 화해의 성립 등 그 절차를 자세히 기록하여야 한다. 중재 라는 것은 당사자가 법정분쟁에 관한 판단을 사인(私人)인 제3자에게 맡기고, 그 제3자의

판단에 따라 분쟁을 해결하는 것을 말하는데, 이는 일종의 법적인 분쟁해결방식으로서 당사자에 대하여 일정한 구속력을 가진다.<sup>33)</sup> 중재는 중재법의 규율을 받고 있으며, 중재판정에 대하여 확정판결과 동일한 효력을 인정함으로써 일정한 구속력을 인정하고 있다.<sup>34)</sup>

③ 임대기간 중 발생한 월세 미납과 각종 공과금에 대한 공제 부분 명시

나. 판단

① 처분문서 성립의 진정

처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명한고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다.<sup>35)</sup>

② 계약 내용의 합리적 해석

계약당사자 사이에 어떠한 계약내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에 문언의 객관적인 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하고, 그 문언의 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 내용과 계약이 이루어지게 된 동기 및 경위, 당사자가 계약에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 계약내용을 합리적으로 해석하여야 한다.<sup>36)</sup>

③ 문언 내용의 엄격 해석

특히 문언의 객관적 의미와 달리 해석함으로써 당사자 사이의 법률관계에 중대한 영향을 초래하게 되는 경우에는 그 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석하여야 할 것이다.<sup>37)</sup>

다. 결론

그렇다면 신청인은 피신청인에게 임차보증금 100,000,000만원 중 계 3,500,000원(월세

33) 강수미, “중재합의의 성립 내지 효력에 관한 준거법”, 한국중재학회, 『중재연구』, 제 16권 제 2호, 2006, 91면  
34) 강수미, 앞의 논문, 92면(각주 5), 중재법 제35조(중재판정의 효력) 중재판정은 양쪽 당사자 간에 법원의 확정판결과 동일한 효력을 가진다.  
35) 대법원 2005. 5. 13. 선고 2004다 67271 판결  
36) 대법원 2008. 3. 14. 선고 2007다11996 판결  
37) 대법원 2008.11.13. 선고 2008다46531 판결

1,000,000원 + 각 월세에 대한 이 사건 중재 판정일까지의 총 지연이자 300,000원 + 공과금 200,000원 + 원상회복 또는 훼손에 따른 배상금 2,000,000원)을 공제한 나머지 금액(96,500,000원)을 지급할 의무가 있으며 신청인의 보증금 잔액의 반환은 이 사건 건물의 명도와 동시 이행관계에 있다 할 것이어서 주문과 같이 판정한다.

#### 4. 임대차 분쟁 중재사건의 실제

- 임차보증금 반환 사건

심 리 종 결	2015. 00. 00.
중 재 지	대한민국 00중재원
판정문 작성	2015. 00. 00.

- 사 건	2015중재 00 임차보증금 반환 등
신 청 인	000
피신청인	000

#### 주 문

1. 피신청인은 별지 부동산표시의 건물을 명도 받음과 동시에 신청인에게 금 20,000,000원을 지급하라
2. 신청비용은 신청인의 부담으로 한다.

#### 신 청 취 지

1. 피신청인은 신청인에게 금20,000,000원 및 이에 대하여 2015 .00 .00.부터 판정일 까지 연 5%의 비율에 의한 그 다음 날부터 다 갚을 때까지 연 15%의 각 비율에 의한 금액을 지급하라.
2. 중재비용은 피신청인의 부담으로 한다.

#### 판 정 이 유

1. 인정사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 증거로 제출된 부동산임대차계약서 및 중재합의서에 의하여 인정할 수 있다.

- (1) 별지 부동산 표시의 건물(이하 ‘이사건 건물’이라 한다)은 피신청인이 소유자(신청인) 000로부터 임차하였다.
- (2) 2013. 00. 00. 피신청인과 신청인은 이사건 건물에 대하여 보증금2,000만원, 임대기간 2015. 00. 00.까지로 하는 임대차 계약을 체결하였다.
- (3) 신청인과 피신청인은 그 후 이사건 건물이 00지방법원 2015타경 00호로 경매개시되자 신청인이 2015. 00. 00. 중재신청을 하였고 2015. 00. 00. 당사자들이 00중재원에 자진 출석하여 00중재원의 중재판정에 의하도록 중재합의서를 작성하였다.

## 2. 당사자들의 화해

신청인과 피신청인은 이 사건 신청 후 동시에 자진 출석하여 주문과 같이 화해가 성립하였다. 당사자들은 중재법 제31조에 의하여 화해내용을 중재판정형식으로 작성하여 출것을 요구하였다. 이 부분은 중재판정 후 집행을 유효하게 처리하기 위한 절차로서 중재합의는 중요한 절차로 기능한다. 중재에 의하여 분쟁을 해결할 수 있기 위해서는 최소한 당사자 간에 중재에 의하여 분쟁을 해결하고자 하는 합의가 존재하여야 하는데, 이를 중재합의라고 한다. 따라서 당사자가 중재합의의 대상으로 삼은 분쟁이 아니면 중재절차에 의하여 해결할 수 없고, 이를 무시하고 이루어진 중재판정은 취소되거나 외국에서 중재판정으로 승인받을 수 없고 이에 기해 집행할 수도 없게 된다.<sup>38)</sup>

## 3. 결론

따라서 당사자들의 요구에 의하여 중재법 제31조, 제32조에 따라 화해 내용을 주문으로 하여 이 사건 판정문을 작성한다.

중재인 000

# V. 결 론

소송을 하지 않고 분쟁을 해결하려는 계약당사자는 조정(Mediation) 또는 중재(Arbitration)를 활용하는 것이 효과적 대안이 된다. 부동산 거래의 경우 주로 거래 이후에 분쟁의 발생 가능성이 높기 때문에 미리 적절한 대책이 강구되어야 하는데 이를 대비해 계약서상에 분쟁해결방안을 명기할 필요가 있다. 일반적으로 각종 계약서를 작성할 때, 분쟁이 생겼을 경우 법원소송이 아니라 조정 또는 중재를 통해 분쟁을 해결한다는 당사자가 문서화 했을 경

38) 강수미, 앞의 논문, 92면

우, 조정 또는 중재가 가능해 진다. 중재제도는 중재관정부에 대한 신뢰에 기초하여 성립하는 제도로, 이를 위해서는 중재인의 전문성제고를 위한 양질의 교육이 필요하게 된다. 나아가 중재제도를 활성화시키기 위해서는 당사자의 합의와 관련하여 상대방이 중재합의에 응하지 아니할 경우, 중재인협회에서 신청인에게 특별한 지원이 가능하도록 중재규칙 등을 보완할 필요가 있다. 현행 제도로서는 당사자가 중재합의에 응하지 않더라도 별다른 불이익이 없다. 그러나 만일 당사자가 “중재합의에 응하지 않을 경우에는 신청인에게 법률구조제도의 일환으로 중재인협회에서 특별한 지원이 이루어진다.”는 내용을 통보받게 된다면, 결국 상대방으로서도 중재를 통해 분쟁을 해결하는 방안을 선택하게 될 확률이 높아지게 될 것이다. 특히 부동산 거래의 경우는 위에서 살펴본 바와 같이 일상생활과 밀접한 관계로 표준계약서에 중재조항을 삽입하도록 하는 방안이 강구될 필요가 있다. 부동산매매계약서나 임대차계약서는 일상생활을 영위하는 과정에서 자주 사용되는 계약서 양식으로 중재인을 선임하는 중재합의조항을 삽입하여 현실적으로 미진한 분야를 활성화시킬 수 있는 방안이다. 또한 향후 마을 변호사제도를 활용하는 방안을 강구해 볼 수 있는데, 마을 변호사제도는 대한변협, 법무부, 행정자치부가 2013년부터 시행하고 있는 제도이다. 일정 개발지역을 중심으로 거래가 형성되는 것과 관련하여 부동산 거래 분쟁이 발생하게 되는 경우 지역 사정에 밝은 마을 변호사나 지역중재인이 중재에 나설 경우 보다 효율적인 해결 방안이 될 것이다. 임대차 분쟁의 경우, 향후 중재인으로 등록된 마을변호사제도 등을 통해 중재로 해결할 수 있는 영역으로 편입시키는 것이 바람직한 방안이 될 수 있다. 이 과정에서 임대차 분쟁을 중재로 처리할 수 있는 사고 분쟁 유형을 정립할 필요가 있으며 근거법령을 마련할 필요가 있는 부분이다. 이러한 임대차 분쟁의 유형별 분석을 통해 각종 조정제도로 진행되기 전에 중재 영역으로 확대·적용하여 신속히 해결할 수 있도록 공인중개사법의 개정과 중재법상 중재적격의 세분화가 요구되는 부분이다.

## 참고문헌

- 강수미, “중재합의의 성립 내지 효력에 관한 준거법”, 한국중재학회, 『중재연구』, 제 16권 제 2호, 2006.
- 김상명·김유정, “부동산 거래규제의 사법적 검토”, 한국법학회, 『법학연구』, 제 57집, 2015.
- 김석철, “칭따오 진출 한국기업을 위한 중재절차 통일화에 관한 연구”, 한국중재학회, 『중재연구』, 제 15권 제 2호, 2005.

- 김용길, “중재합의의 효력범위에 관한 고찰”, 한국중재학회, 「중재연구」, 제 23권 제2호, 2013.
- 남선모, “한국중재의 분야별 확산에 관한 검토”, 한국중재학회, 「중재연구」, 제 22권 제3호, 2012.
- 안건형, “비변호사 중재인 활용의 문제점과 개선방안”, 한국중재학회, 「중재연구」, 제 25권 제1호, 2015.
- 윤혜식·장성수, “주택임대차분쟁조정위원회의 도입과 운영방안 연구” 「환경논총」 제39권, 2001.
- 서정일, “조정제도의 통합적 운용방안에 관한 연구”, 한국중재학회, 「중재연구」, 제 23권 제2호, 2013.
- 오원석·이경화, “중국 중재제도의 특징과 그 역사·문화적 배경에 관한 연구”, 한국중재학회, 「중재연구」, 제 24권 제 2호, 2014.
- 이병준, “약관을 통한 소비자중재합의와 그 유용성”, 한국중재학회, 「중재연구」, 제 24권 제1호, 2014.
- 정미애·민규식, “부동산거래의 분쟁해결 방안에 대한 연구” 「한국전자통신학회 춘계학술지」 제4권 제1호, 2010.
- 정용균, “미국의 조정·중재(Med-Arb)제도에 관한 연구”, 한국중재학회, 「중재연구」, 제 24권 제 1호, 2014.

공인중개사법

민사조정법

상가건물 임대차보호법(법률 제13284호)

주택임대차보호법(법률 제12043호,)

환경분쟁조정법

대법원 2005. 5. 13. 선고 2004다 67271 판결

대법원 2008. 3. 14. 선고 2007다11996 판결

대법원 2008. 11. 13. 선고 2008다46531 판결

대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결

[citybuild.seoul.go.kr/archives/7759](http://citybuild.seoul.go.kr/archives/7759)

<http://cb-counsel.seoul.go.kr>

[mediayous.com/detail.php?number=12302&thread=22r04](http://mediayous.com/detail.php?number=12302&thread=22r04)

[www.hapt.co.kr/news/articleView.html?idxno=31136,](http://www.hapt.co.kr/news/articleView.html?idxno=31136)



## ABSTRACT

### A Study on the Mediation and Arbitration of Lease Dispute

Seon-Mo Nam\*

The contracting parties must be provided a litigation scheme in order to resolve a dispute. This means taking advantage of effective measures for mediation or arbitration. A lease transaction is likely to occur mainly after a dispute. It is necessary to take the appropriate measures in advance. In general, when a variety of contracts are created, conflicts arise and disputes have to be resolved through mediation and arbitration documents, and adjustment or intervention is called for. Arbitration system is a system that is established based on the trust of the arbitral tribunal. For such system, quality education for enhancing professionalism required of the arbitrator is important. A party responding to an arbitration agreement presents a problem. The current system must ensure that there are no disadvantaged parties. However, a party must depend on an arbitration agreement that is part of the law rescue system. A litigation support by the local Bar Association must be carried out. It should be notified of the contents of the contract to select a strategy that will best resolve the conflict. In the case of lease transactions, there is a need to create a scheme to make a standard agreement that inserts an arbitration clause. Lease sale and purchase agreement or lease agreement is a form of contract that has been frequently used. Here, the arbitration agreement clause for a lawyer that will serve as arbitrator should be inserted. It is a scheme that can be activated for individuals in poor areas. In addition, it is possible to see it taking a scheme to take advantage of the lawyer system for the future of the town. The Attorney System of a town is a system that the Korean Bar Association, Legal Department has put in place since 2013. If a real estate trade dispute occurs, the role of the intermediary attorney should be to carry out his duties efficiently. In the case of real estate transaction conflicts, the lawyer of the village should be registered as the arbitrator. It is important to establish a basis of regulations through this type of real estate transaction accident analysis. Before proceeding with various adjustment systems, it is desirable to expand the arbitration region. Now we need a realtor

---

\* Prof.Dr. Semyung Univ.

amendment. It is the part where fragmentation of intermediary qualification is required, along with the eligibility of a subdivision.

**Key Words** : Lease Dispute, Alternative Dispute Resolution, Right Money, Residential Lease Dispute Coordinating Committee, Actual Arbitration