

주택임대차계약서 서식 개선방향에 관한 연구 (1): 공식부문 민간임대주택의 주택임대차계약서를 중심으로

유 병 선 · 홍 형 옥
생활과학부 강사, 생활과학부 교수
경희대학교

A Study to Improve the Tenancy Agreement and Lease Form for Official Private Sector Rental Housing(1)

You, Byung-Sun · Hong, Hyung-Ock
Instructor, Kyunghee University · Professor, Kyunghee University

Abstract: To protect the status of landlords and the tenants, it is necessary to re-evaluate the current rental/leasing forms. Before evaluating the forms and policies regarding this, importance of rental housing was discussed. And tenancy agreements and lease form from the U.K. and U.S.A. were compared with current form which was persuaded to be used in Korea. Research method was contents analysis of the current forms available.

This article focused on tenancy agreement and lease form used in official private sector rental housing. The contents of the forms were evaluated in terms of three different categories; establishment of landlord-tenant relationship, the rights and responsibilities of tenants and the content itemization of tenancy agreement and lease form.

Conclusions made from the analyses of the forms from U.S.A. and the U.K. were as follows; 1) The forms not only complied with relevant laws, but also included detailed agreements on the issues that could occur during the tenants occupancy. 2) They included the rules on renewal and succession of the tenancy. 3) They defined the rights and responsibilities of both sides i.e., landlords and tenants thoroughly, and enforced penalty and termination in case of violation of any rules from the agreement. 4) In terms of categorization of the items, the

agreement or lease contents included the practical issues to maintain the tenancy. 5) The rental agreement and lease forms clearly addressed that they complied with relevant laws pertaining to the rights of landlords and tenants.

Based upon these results, suggestions for improving the current forms were as follows;

- 1) The complementary items for supporting the tenant's and landlord's rights should be added to the legal contract form.
- 2) The detailed items should be included in the process of the stages of contract.
- 3) The forms must include clearly defined rights and responsibilities of landlords and tenants and penalty upon the violation of the agreement.
- 4) It is necessary to revise the items about rental housing management in order to protect the property value of rental housing.
- 5) It is crucial to re-evaluate and to revise the relevant laws and standardized form to protect the rights of both landlords and tenants.

I. 서론

1. 문제의 제기

통계에 의하면, 우리나라의 주택점유형태 비율은 자가 54.2%, 전세 28.2%, 보증부월세 7.5%, 무상 2.2%인 것으로 나타나고 있다(통계청, 2001). 이 중에서 주택을 소유하고 있는 자가가구를 제외한 45.8%는 타인의 주택을 임차하여 살고 있는 임차가구로 자가소유율이 높아지고 있기는 하지만 우리나라 가구의 주택점유형태에서 여전히 임차가구의 비중이 크다.

이제까지 우리나라의 주택정책은 부족한 주택수를 증가시키기 위한 주택건설위주의 정책과 저렴한 비용으로 중산층이 주택을 소유할 수 있도록 분양가 규제, 소형아파트의 국민주택기금 지원, 소형아파트 의무건설 규정 등 주택소유위주의 정책으로 일관하였고 임차가구에 대한 정책적인 배려는 상대적으로 적게 기울여 왔다. 하지만, 주택을 많이 건설하는 것에서부터 모든 국민들에게 적절한 주거를 제공하는 것으로 주택정책방향을 전환해야 할 시기가 되었다는 점에 대해서 사회적인 공감대가 형성되고 있으며(서종균, 2001), 이를 위해서는 양적인 주택건설보다는

질적인 측면에서 거주자를 고려할 수 있는 방향으로 주택정책의 제도적인 정비가 체계적으로 갖추어져야 할 시의성이 커지고 있다.

자가소유율이 100%를 넘은 선진국의 경우를 보더라도 주택소유율은 60%정도에서 머무르고 있는 것으로 나타나고 있는데¹⁾ 국제 자가소유율 비교연구에서도 자가보유율의 한계가 60%임을 고려할 때 이것은 앞으로는 자가보유정책보다 임대주택정책에 더 많은 관심을 기울여야 함을 의미한다(윤주현·김혜승, 1997). 즉, 소득증진과 함께 다양한 주택소비가 사회적으로 요구되면서 임차가구가 적절한 임대료를 지불하면서 쾌적한 주거환경과 주거안정을 영위할 수 있는 임대주택의 공급이 필요하게 된 것이다.

주택수요구조 측면에서도 주택에 대한 인식이 보유에서 거주로 전환되고 있고(김정호, 2001), 실수요 위주로 다양한 주거를 선택하려는 경향을 보이며, 주택가격의 안정, 전반적인 소득의 향상 및 가구의 기호 다양화 등으로 인해 소

1) 주요선진국의 자가소유율 ① 미국:65.7%(1997년), ② 캐나다:62.4%(1997년), ③ 영국:68%(1997년)

<자료 : 건설교통부·대한주택공사(1999) 서민주거안정과 주거기준 달성방안 연구>

형 뿐 아니라 중형의 임대주택에 대한 수요가 증대하고 있으며, 향후 5년간 자가주택수요는 현재보다 체감적으로 13%정도 증가하고 임차수요는 17%정도 증가할 것으로 전망된다(윤주현 외 3인, 1998). 따라서 이러한 소비자의 임대주택수요를 수용할 수 있는 여건이 마련되어야 할 것이다.

다양한 임대수요에 대응한 임대주택공급이 요구되고 있는 현 시점에서의 우리나라 임대주택시장은 비공식부분 민간임대주택²⁾이 많은 임대수요를 담당하고 있다. 하지만 이러한 비공식부분의 임대주택은 집주인의 의사에 따라 언제 임대주택으로서의 역할을 못하게 될 지 모르는 불안정한 상태이기 때문에 주택임대시장의 발전을 위해서는 점차 임대산업으로의 전환이 요구되며, 민간임대주택사업의 발전을 위한 논의들이 지속적으로 있어 왔다. 정부에서도 1993년 임대주택법³⁾을 제정하면서 주택임대사업자 육성정책을 추진해 오고 있으며, 금년 5월에는 저렴한 임차비용으로 장기간 거주가능한 제도권 임대주택을 확대하고, 임대아파트 입주자 보호를 강화하는 임대주택 활성화를 위한 대책을 마련하였다(건설교통부 보도자료, 2001. 5. 26).

하지만, 민간임대주택시장이 양적으로는 꾸준히 증가하는 추세를 보이고 있으나, 건설임대

의 상당부분은 18평이하 소형주택이거나 분양제로 팔리지 않은 분양주택을 일시적으로 임대 전환한 경우가 많아 민간임대주택사업은 아직 제대로 정착하지 못하고 있는 실정이다(손경환, 1999). 또한, 전세가격의 상승이 구조적으로 예견되는 상황에서 전세가격 상승을 억제하는 대책보다는 주택임대시장의 구조전환을 지원하고 주택임대산업을 육성하는 방향으로 정책을 수립하여(윤주현, 2000) 장기적으로 안정된 주택임대시장 구조를 만들 수 있는 제도개선이 요구되는 시점이다.

이러한 맥락에서 민간임대주택사업에 대한 많은 연구가 필요하다고 본다. 그동안 민간임대주택에 대한 연구는 수익성에 근거한 민간임대주택산업의 육성방안 등에 대해 중점적으로 연구가 행해졌으나(임승직, 1996), 주거안정을 위한 중산층 임대주택의 임차인과 임대인의 권리와 의무 등 임대차 당사자간의 관계에 대한 연구는 거의 행해지지 않고 있다. 하지만, 주택임대산업을 육성하기 위한 여러 가지 방안 중에 하나의 방법으로 임대차계약의 합리화로 임대사업의 참여유인을 높일 수 있도록 하는 방안(윤주현, 2000)이 함께 마련되어야 한다.

한편, 주택임대차에 관한 것은 1981년 민법에서 특별규정으로 제정된 주택임대차보호법⁴⁾에 규정되고 있다⁵⁾. 하지만 이것은 그 주요내용이 임대기간, 임대료 인상을 및 소액보증금 우선변제에 관한 것에 한정되어 있어 임대인과 임차인

2) 공식부분 임대주택제고(공공부분 71,052호, 민간부분 1119,474호)를 고려할 때 가구기준으로는 임차가구의 약 11%만이 공식부분 임대주택에 거주하고 나머지 89%인 158만 임차가구는 비공식부분 임대주택에 거주하고 있다고 볼 수 있으며, 주택기준으로는 약 38%가 공식부분 임대주택이며 나머지62%인 약 30만 8천호는 비공식부분 임대주택으로 볼 수 있다.

<자료 : 정의철(1998). 임대주택건설활성화 방안연구. 서울시정개발연구원. p.13)

3) 임대주택건설촉진을 위하여 1984년 임대주택건설촉진법이 제정되었다. 이 법률은 1993년 임대주택법(1993. 12. 27. 법률 제5629호)으로 개정되면서, 종전의 법 규정이 전문개정되었으며, 그 주요내용은 민간에 의한 임대주택건설활성화 및 민간임대사업자 육성, 그리고 무주택임차가구의 보호강화로 되어 있다.

4) 주택임대차보호법은 1981년 법률 제3379호로 제정되었으며, 현재까지 4차 개정까지 이루어졌으며, 2001년 7월 11일 임대차보호법시행령의 개정안이 입법예고 되어 있다. 주택임대차보호법 제 1조 (목적) 이 법은 주거용건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.

5) 주택임대차에 관련된 법률은 주택임대차보호법, 주택임대차보호법시행령, 민법 중 임대차 규정, 민법 중 전세권 규정, 임차권 등기명령 절차에 관한 규칙 등이 있다. 이 중에서 가장 강력한 영향력을 발휘하는 법률은 주택임대차보호법이다.

의 의무, 권리, 그 관계까지 규정하고 있지 못하다. 따라서, 우리나라에서도 주택임대차보호법에서 충분히 규정하지 못하는 주택임대차인의 권리관계에 대한 내용을 앞으로 주택임대차보호법을 개편하여 주택법이나 임대주택법 등에서 임대인과 임차인의 권리관계를 구체적으로 규정하는 것이 바람직하다(서종균, 2001)는 의견이 제기되고 있다.

주택임대차는 주택임대차계약을 통해 성립되며 이러한 계약을 증명하는 것이 바로 주택임대차계약서이다. 부동산의 매매와 임대차를 비교해보면, 가격면으로는 매매가 고액이고 임대차는 소액인 편이지만, 분쟁은 임대차의 경우가 훨씬 많으며 그 종류로는 임대료 체납, 전대, 무단 증개축, 계약기간 만료 또는 기간 중 임대료 인상 등이 있는 것으로 나타나고 있다(안정근·이태교, 1997). 따라서 계약내용이 성실하게 수행되지 않았을 경우 임대인과 임차인의 분쟁을 방지하고 조정할 수 있는 규정을 설정할 필요가 있으며, 주택임대차과정에서 빈번하게 발생하는 문제를 사전에 예방할 수 있도록 두 당사자의 관계를 정하고 있는 주택임대차계약서에 대한 검토 및 임대주택의 역할에 맞는 조항들을 규정하고, 임대인과 임차인의 의무와 권리를 보다 더 구체적이고 세밀하게 규정할 수 있는 주택임대차계약서 서식이 개발될 필요가 있다.

2. 연구의 목적 및 의의

주택임대차계약은 법률적으로 법률행위의 하나이다. 법률행위란 사람이 법률효과를 발생시키려고 하는 행위를 말하는 것으로 2개이상의 의사 표시의 합치에 의해 성립된다(공영일, 2000). 즉, 주택임대차계약은 임대인과 임차인 각각의 자유의사에 따라 체결하는 것이다. 법률상 임차권이란 금전으로 사용권과 수익권을 빌리는 것으로, 대상부동산을 이용해서 이익을 올릴 수 있는 권리이며, 이 사용권과 수익권이 임대료의 근원이 된다(안정근·이태교, 1997). 그러므로, 주택임대차계약을 통해 임차인은 주택을 사용할 수 있는 권리를 가질 수 있으며 반대급부로 임

대료지불과 주택사용에 드는 제비용 등의 의무 규정을 필요로 하게 된다. 반면 임대인은 임차인이 주택을 사용할 수 있도록 주택내의 기본시설의 구비와 계약기간내의 거주권 확보 등의 의무를 지니게 된다(박환용, 1995).

이러한 의무와 권리가 실제로 시행되고 당사자간의 분쟁을 없애며, 사회적으로 정착되기 위해서는 주택임대차계약서에 구체적으로 그 사항들이 명시되어 있어야 한다. 현재 우리나라에서 사용되고 있는 표준임대차계약서(Ⅱ)⁶⁾를 보면, 임대차 당사자, 임대주택의 표시, 계약조건이 명시되어 있는데, 계약조건에는 임대조건의 변경, 임차인의 금지행위, 임대인의 의무, 보수의 한계, 임대보증금의 반환, 수선유지불이행에 따른 위약금, 특약위반에 따른 배상금 지불, 관리비 등이 명시되어 있어 예전보다는 좀 더 구체적으로 임대차계약조건을 명시하고 있다. 하지만, 외국의 임대차계약서에는 계약의 체결, 임대료의 지불 및 변경에서 주택의 명도에 이르기까지 여러 부분에 대해 상세한 규정을 정립하고 있어 임대주택자산의 가치보호와 수익성 보장, 임차인의 거주권확보를 보장하면서 임대인과 임차인 상호간의 이익을 조정하여 양립하는 체제를 지니고 있다(박환용, 1995).

앞으로 임대주택의 보급과 민간임대주택활성화를 위한 여러 가지 제도장치의 마련과 함께 임대인과 임차인의 주거안정 및 바람직한 주거생활영위를 도모할 수 있도록 민간임대주택의 임대차계약서에는 쌍방간의 권리와 의무를 명확히 하고, 책임소재를 규명함으로써 임대인과 임차인 모두를 공정하게 보호해야 한다. 따라서 본 연구에서는 주택임대차계약서 서식개선 방향을 모색해 나가는 과정에서 우리보다 먼저 주택임대차계약의 과정을 제도화하고, 민간임대주택사업의 연혁이 오래됨으로써 그 체도를 효과적으로 활용하고 있으며, 임대인과 임차인의 의무사

6) 표준임대차계약서(Ⅱ)는 2000년 8월 3일 개정된 임대주택법 시행규칙 서식 11에 규정된 양식으로, 주택건설촉진법 제33조 규정의 한 사업계획승인을 받지 아니한 임대주택용으로 사용된다.

항과 책임한계를 구체적이면서도 상세한 부분까지 명시하여 시행하고 있는 미국과 영국의 주택임대차계약서를 분석하고, 우리나라의 주택임대차계약서와 비교하여 공식부문 민간임대주택의 주택임대차계약서 서식 개선방향 설정에 도움이 될 수 있는 여러 가지 시사점들을 도출해 내는 것을 연구의 목적으로 한다.

본 연구는 주택임대차계약서에 포함되어야 하는 항목개발을 위한 첫 번째 기초연구로 이러한 연구를 통해 임대인과 임차인의 역할이 구체적으로 명시되어 그것에 따라 각자의 역할을 수행할 수 있게 되고, 이들의 의무와 권리를 체계적이며 명료하게 규정할 수 있다면 임대사업자의 측면에서는 임대수익을 창출하는 임대자산의 가치를 높이고, 임차인은 안정된 주거생활을 영위할 수 있을 것이며, 이것은 궁극적으로 주택보급율만 달성이 되면 주택소유율과 관계없이 주거생활의 안정을 통해 주거만족도를 높여 삶의 질을 향상시키는 데 기여할 것이다.

II. 연구범위 및 연구방법

임대주택은 공식부문 공공임대주택, 공식부문 민간임대주택, 비공식부문 민간임대주택 이상 세가지로 분류하고⁷⁾, 주택임대차계약서 서식개선

7) 임대주택은 비공식부문 임대주택과 공식부문 임대주택으로 구분할 수 있으며, 비공식부문의 임대주택은 임대주택으로 등록을 하지 않은 경우로서 점유형태가 일부전세, 독채전세 및 월세 등으로 구분될 수 있는 일반 셋집을 일컫는다. 임대주택으로 등록한 경우인 공식부문의 임대주택에는 국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하거나 국민주택기금에 의한 자금을 지원받아 건설하여 임대하는 주택인 공공건설임대주택, 공공건설임대주택 이외에 임대사업자가 임대를 목적으로 건설한 주택인 민간건설임대주택, 그리고 임대사업자가 매매 등에 의하여 소유권을 취득하여 임대하는 주택인 매입임대주택이 있다. 공식부문 임대주택 중에 민간건설임대주택과 매입임대주택이 공식부문 민간임대주택이다.

방향을 논의하는 첫 번째 연구로서 본 연구의 범위는 공식부문 민간임대주택에 한정한다.

공식부문 임대주택은 1993년 임대주택법이 전면 개정되면서 표준임대차계약서의 사용을 의무화하고 있으며⁸⁾, 임대주택법 시행규칙에서 표준임대차계약서⁹⁾를 정하고 있다. 그중에서 사업계획승인을 얻어 건설한 건설임대주택은 표준임대차계약서(I)을, 그밖의 임대주택은 표준임대차계약서(II)를 사용하도록 규정하고 있다. 따라서 공식부문 민간임대주택 중에 민간건설임대주택은 주택건설촉진법에 의해 20세대 이상의 주택을 건설·임대하는 경우와 건설호수가 20세대가 미만으로 건축법에 의거하여 건설·임대하는 주택으로 나누어지므로 20세대 이상의 민간건설임대주택에서는 표준임대차계약서(I), 이를 제외한 20세대 미만 민간건설임대주택과 매입임대주택은 표준계약서(II)를 사용한다고 볼 수 있다. 하지만, 표준임대차계약서 (I), (II)는 반드시 지켜야 하는 강행규정이 아닌 “구분하여 사용하게 할 수 있다”(임대주택법시행규칙 제8조①)라는 임의규정인 만큼 20세대이상 민간건설임대주택까지 포함할 수 있도록 본 연구에서는 표준임대차계약서(II)를 공식부문 민간임대주택계약서로 분석한다.

한편, 미국과 영국은 보통 임대사업자를 대

8) 임대주택법 제18조 (표준임대차계약서 등) ① 임대주택에 대한 임대주택을 체결하고자 하는 자는 건설교통부령이 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다.

임대주택법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. '임대주택'이라 함은 임대목적으로 제공되는 건설임대주택 및 매입임대주택을 말한다.

9) 임대주택법시행규칙 제8조 (표준임대차계약서) ① 법 제18조 제①항의 규정에 의한 표준임대차계약서는 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 임대주택용과 그밖의 임대주택용으로 구분하여 사용하게 할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의한 표준임대차계약서는 별지 제10호서식 및 별지 제11호서식에 의한 다.

신하여 임대아파트를 관리하는 관리회사에서 임대차계약(leasing)업무를 수행하고 있는데 이 계약서는 관리회사마다 약간의 서식상의 차이는 있으나, 법률적으로 임대차계약서에 포함되어야 하는 사항을 명시하고 있어 모든 임대아파트 관리회사는 이를 포함한 임대차계약서 양식을 자체적으로 만들어 사용하고 있다. 분석대상 서식은 임대관리회사와 임차인이 실제로 임대아파트를 계약했을 때 개인이 보관하고 있는 임대차계약서(미국: Apartment Lease, 영국: Assured Shorthold Tenancy Agreement)이다.

본 연구에서 분석대상을 공식부분 민간임대주택의 계약서로 한정하는 이유는 첫째, 비공식부분은 정부에 등록을 하지 않은 임대주택이므로 계약의 제반조건 등을 통제하기가 어려울 뿐만 아니라 현재 그 현황과야조차 어려운 상태이다. 따라서 정부의 정책에 의해 통제될 수 있는 제도권 주택임대차계약서에 대해 논의하여 주택임대사업자들이 공급하는 임대주택을 임대차할 때 갖추어야 할 주택임대차계약서의 개선방향을 제언하기 위함이다.

두 번째 공식부분 중에서도 민간임대주택으로 한정된 이유는 사업계획승인¹⁰⁾을 얻어 건설

한 공공건설임대주택은 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 대한 기준이 제한되므로¹¹⁾ 본 연구는 임대인과 임차인 간에 자유롭게 임대차계약이 체결되는 민간시장에서의 임대차계약서 항목을 분석하기 위함이다. 분석대상서식을 도표로 표현하면 <그림 1>과 같다.

본 연구의 방법은 서식을 분석하는 내용연구 방법으로 실시한다. 우선 우리나라의 공식부분 민간임대주택의 현황과 그 역할을 고찰한 후 각국의 주택임대차계약서를 분석한다. 공식부분 민간임대주택의 역할과 서식 분석결과를 토대로 하여 임대주택의 고유한 역할을 충실히 수행하기 위해서는 주택임대차계약서가 어떠한 방향으로 개선되어야 하는지를 미국과 영국의 계약서에 나타난 항목과의 차이점을 중심으로 하여 그 개선방향을 논의한다.

III. 공식부분 민간임대주택의 현황과 역할

1. 공식부분 민간임대주택 현황

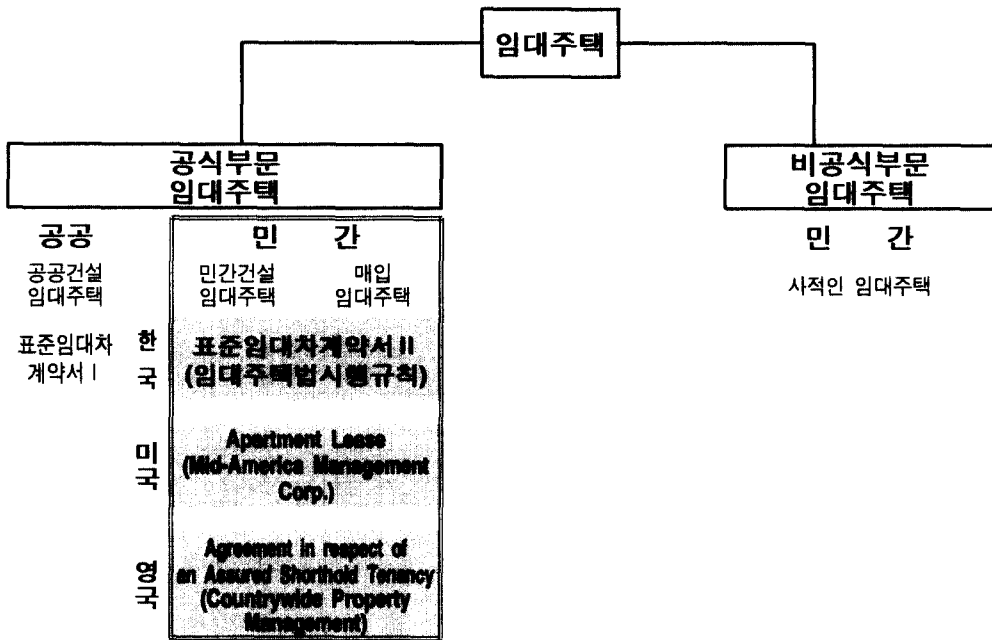
10) 주택건설촉진법 제33조 (사업계획승인 및 건축허가 등) 대통령령으로 정하는 호수이상의 주택을 건설하거나 대통령령으로 정하는 면적이상의 대지를 조성하고자 하는 자는 사업계획을 작성하여 건설교통부 장관의 승인을 얻어야 한다. 사업계획을 변경(건설교통부령이 정하는 경미한 사항의 변경을 제외한다)할 때에도 또한 같다.

주택건설촉진법시행령 제32조 (사업계획의 승인대상 등) ① 법 제33조제1항에서 “대통령령으로 정하는 호수이상의 주택”이라 함은 단독주택의 경우에는 20호, 공동주택의 경우에는 20세대 이상의 주택을 말하며, “대통령령으로 정하는 면적이상의 대지”라 함은 1만제곱미터 이상의 일단의 대지를 말한다. 다만, 도시계획구역 중 상업지역 또는 준주거지역 안에서 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 사업계획승인에서 제외한다.

11) 임대주택법 제14조 (건설임대주택의 임대조건 등) 건설임대주택의 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 대한 규정은 대통령령으로 정한다.

임대주택법시행령 제11조 (건설임대주택의 임차인의 자격과 선정방법) 법 제14조의 규정에 의하여 건설임대주택 중 주택건설촉진법 제33조 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 공공건설임대주택의 임차인의 자격 및 선정방법에 관하여는 주택건설촉진법 제32조의 규정을 적용하고, 그외의 건설임대주택의 임차인의 자격과 선정방법은 당해 임대사업자가 정한다.

임대주택법시행령 제12조 (건설임대주택의 임대보증금 및 임대료) ① 공공건설임대주택 중 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설한 임대주택의 임대보증금 및 임대료는 건설교통부 장관이 정하여 고시하는 표준임대보증금 및 표준임대료를 초과할 수 없다.



<그림 1> 분석대상 서식의 범위

공식부문의 민간임대주택이란 주택을 임대하기 위해 등록한 경우를 의미하며, 일정한 제도적 틀 안에서 운영된다. 국가, 지방자치단체, 주택공사 및 지방공사는 공공임대사업자로 분류되며, 민간임대사업자는 임대사업을 하기 위해서 등록한 자로 현재 주택건설촉진법에 의하여 등록한 주택건설사업자(20호 이상의 주택건설), 임대를 목적으로 하는 주택을 건축하기 위하여 건축법에 의하여 허가를 받은 자(20호 미만의 주택건설), 그리고 임대를 목적으로 2호 이상의 주택을 소유하고 있거나 이를 매입하기 위한 계약을 체결한 자는 임대주택법¹²⁾에 따라 임대사업자로

등록한다.

임대주택법에 따라 임대주택사업 등록이 시작된 때는 1994년 11월이다. 2001년 4월 현재 공식부문 민간임대주택의 임대사업자수는 12,818명, 임대호수는 502,826호로 나타나고 있으며, 이 중에서 건설임대사업자는 2,172명(42만 7,995호수), 매입임대사업자수는 1만 716명(7만 4,931호수)로 나타나고 있으며(<표 1> 참조), 민간임대주택사업에 대한 지원책에 힘입어 매입임대사업자의 비중이 최근들어 점차 증가하고 있는 추세이다. 퇴직자 등 소규모 자본을 소유하고 있는 계층을 중심으로 매입임대사업에 대한 관심이 높아지고 있으므로 이러한 추세는 당분간 계속될 것으로 전망된다(손경환, 1999).

- 12) 임대주택법 제6조 (임대사업자의 등록) ① 대통령령이 정하는 호수이상의 주택을 임대하고자 하는 자는 건설교통부장관에게 등록을 신청할 수 있다.
② 제1항의 규정에 의하여 등록한 자는 그 등록한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 건설교통부령이 정하는 경미한 사항의 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 제1항 및 제2항의 규정에 의한 등록 및

2. 공식부문 민간임대주택의 역할

공공임대주택은 사회정의를 실현시키기 위한

신고의 기준과 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

<표 1> 임대사업자 및 임대호수 현황

연도	계		건설임대사업자				매입임대사업자	
	사업자수	임대호수	주택건설업자		건축법에 의한 허가자		사업자수	임대호수
			사업자수	임대호수	사업자수	임대호수		
'94년 12월	105	32,935	74	32,100	2	52	29	783
'95년 12월	577	140,851	299	137,256	157	1,710	121	1,885
'96년 12월	1,85	203,961	428	195,982	284	3,277	473	4,702
'97년 12월	4,410	262,338	587	228,645	466	5,577	3,357	28,116
'98년 12월	5,648	309,294	646	264,977	550	6,631	4,452	37,686
'99년 12월	7,784	376,589	814	316,274	669	8,069	6,301	52,246
'00년 12월	11,568	472,031	959	392,037	910	11,365	9,699	68,729
'01년 4월	12,818	502,826	1,066	415,169	1,036	12,726	10,716	74,931

< 자료 : 건설교통부 홈페이지(www/moct.go.kr) 통계자료 이용 재구성

임대사업자 및 임대호수 등록현황. 2001년 4월말 현재 시도별 임대사업자 및 임대호수 현황>

수단으로 정부가 국민의 세금을 부담하여 주택 구입능력이 없는 저소득 무주택자를 위해 주택을 제공하는 가장 적극적인 지원책이라 할 것이다(신방현, 1993). 따라서 공공임대주택공급의 목적은 다양하나 일반적으로 볼 때 저소득층에게 기본적으로 일정 수준 이상의 주거수준을 보장하기 위하여 저렴한 주택을 제공하고자 하는 데 기초가 되는 개념이다(윤정숙·이경희·홍형욱, 1997). 이에 반해 공식부문 민간임대주택은 임대사업자 등록제도를 도입하여 등록된 임대주택사업자에게는 금융, 세제 등을 지원하는 방식으로 비공식 부문 민간시장에서 유통되는 임대주택을 공식부문으로 끌어들이 임대주택시장을 안정시키고, 모든 임대주택에 대해 임대기간, 임대보증금, 임대료 등 신고의무 부여, 표준임대차계약서 사용의무 등의 규제를 가하여 임차인의 주거안정을 도모하는 것이 역할이라고 볼 수 있다.

공식부문 민간임대주택에 적용되는 각종 규제제도를 살펴보면, <표 2>와 같다.

IV. 각국의 주택임대차계약서 비교분석

1. 서식분석기준

각국의 주택임대차계약서의 항목을 모두 나열·분석한 결과, 분류기준은 크게 3가지로 구분된다. 첫 번째는 임대차계약의 진행단계에 따라 계약 체결시 사항, 임대차계약 지속시 사항, 계약 종료시 사항으로 분류할 수 있었다. 계약당사자간의 책임과 의무를 중심으로 임대인만의 권리와 의무, 임차인만의 권리와 의무, 임대인과 임차인 쌍방의 책임으로 분류할 수 있다. 그리고 계약체결, 계약지속, 계약종료 단계별 항목들은 각각을 해당내용으로 분류할 수 있는데, 계약체결에 필요한 사항인 당사자, 대상물, 임대보증금, 임대료, 임대기간 등은 주택임대차의 기본적 사항으로, 주택보수나 수선유지, 임대료연체, 임차인에 의한 증축, 개축, 애완동물 등 임대차기간 동안 발생하는 사항들은 관리적 사항으로, 계약의 갱신이나 종료, 임대기간동안 주택전대나 재임대 등의 임대차 계약이 종료되거나, 상황이 변경되어 계약조건을 변경해야 하는 것은 계약변경 및 해지사항으로 그 내용을 항목분류할 수 있다.

따라서 본 연구에서는 우선 계약진행과정에 따라 구분하고 그 다음으로는 각각의 계약당사자의 역할로 구분하고 각각의 역할이 구체적으로는 어떠한 내용인지 파악하기 위해 내용상의

<표 2> 공식부분 민간임대주택 규제제도

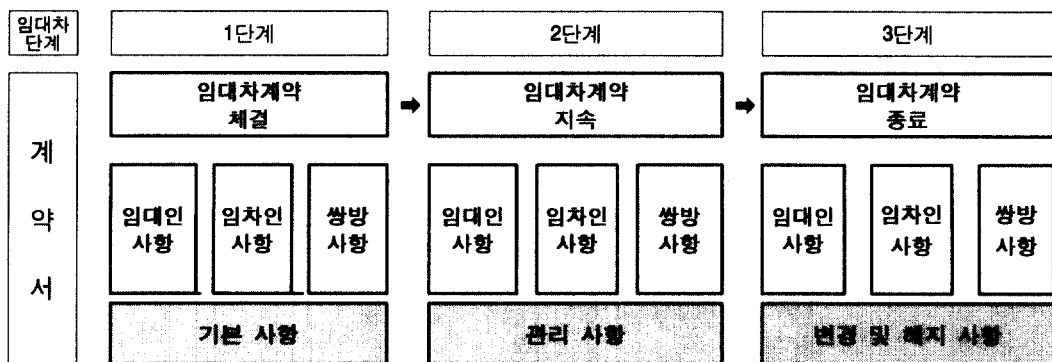
	민간건설임대주택	매입임대주택
임대보증금 및 임대료	규제없음 ① 다만, 현저히 부당하다고 판단되는 경우 시장·군수·구청장이 권고 가능 ② 임대차보호법에 의해 인상을 년5%범위내로 제한	규제없음 ① 다만, 현저히 부당하다고 판단되는 경우 시장·군수·구청장이 권고 가능 ② 임대차보호법에 의해 인상을 년5%범위내로 제한
임대의무기간	5년	3년
임차인 자격 및 선정	규제 없음	규제 없음
우선 매각	규제 없음	규제 없음
매각가격 산정기준	규제 없음	규제 없음
국민주택기금지원여부	지원 없음	지원 없음
임대조건 신고	의무	의무
표준임대차계약서 사용	의무	의무

분류도 함께 한다.

이렇게 1차분류 기준을 주택임대차 과정상의 절차로 분류한 것은 각각의 단계에서 필요한 항목들이 무엇인지를 보다 더 세밀하게 파악하기 위해서이다. 또한, 2차분류 기준으로 계약 당사자의 역할을 기준으로 한 이유는 본 연구의 목적이 임대인과 임차인의 책임과 의무 및 권리관계를 명확히 함으로써 주거생활의 안정을 보장하기 위한 주택임대차계약서 개선방향을 논의하는 것인 만큼 각 단계별 각각의 계약당사자의

역할을 분류의 기준으로 하기 위함이다. 또한 이와는 별도로 각각의 해당조항들이 어떠한 내용인지를 분류하여 최종적으로 기본사항, 관리사항, 변경 및 해지 사항으로 구분하여 분류하였다.

본 연구의 주택임대차계약서 분석기준을 도표로 나타내면 <그림 2> 와 같다.



<그림 2> 주택임대차계약서 분석기준

<표 3> 공식부문 주택임대차계약서 항목 비교표

1차분류	2차분류	3차분류			항 목	세 부 내 용	한 국	미 국	영 국	
		내 용								
단 계	당사자	기 본	관 리	변 경 해 제						
계약체결	쌍방	●			표제	임차신청서		●		
		●				주택임대차계약서 (영국: Assured Shorthold Tenancy)	●	●	●	
		●				연기감지기 화재소화설비 보증금, 유지관리 규약		●		
		●				납성분페인트 확인서류		●		
		●				임차인 인센티브 첨부서류		●		
		●				아파트 보증		●		
		●				사전점검		●		
		●			임대 조건	임대차 종류 (신규임대, 갱신임대차계약, 임대차계약 연장, 교환임대차계약, 대체임대차계약, 재임대)		●		
		●				임대료		●	●	●
		●				임대보증금		●	●	●
		●				임대보증금에 대한 이자지급 없음		●	●	●
		●				임대차기간 (시작일, 종료일)		●	●	●
		●				기타 임대료			●	
		●				애완동물 보증금			●	
		●				임대료 지불방법				●

2. 한국·미국·영국의 주택임대차계약서 비교분석

1) 한국·미국·영국의 주택임대차계약서 항목 비교

위에서 각각 세 나라의 주택임대차계약서의 항목을 나열·분석한 결과는 <표 3>과 같다. 항목을 요약하는 방법은 계약서상에 나타난 문구를 그대로 요약한다. 예를 들어, 임대료 지불의 경우 우리나라는 '임차인은 임대료를 지불한다'는 규정만 있고, '임대인이 임대료를 징수한다'라는 규정이 없으므로 임대료 지불은 임차인의 사항만으로 분류한 반면에, 외국의 경우는 '임차인은 임대료를 지불한다'는 의무규정과 동시에 임대인의 포기되지 않는 권리로서 '임대료 징수권한'을 명시하고 있어 이러한 경우는 임대인과 임차인 사항 모두에 각각 기입하여 요약하였다.

주택임대차계약서 서식 개선방향에 관한 연구 (1): 공식부분 민간임대주택의
주택임대차계약서를 중심으로 153

1차분류	2차분류	3차분류			항 목	세 부 내 용	한 국	미 국	영 국	
		내 용		변경 해제						
단 계	당사자	기본	관리							
계약제결	쌍방	●			임대주택 표시	주택주소 (아파트 번호)	●	●	●	
		●				주택유형	●			
		●			임대주택종류 (건설임대, 매입임대)	●				
		●			임대주택의 범위 (부대복리시설)	●		●		
		●			담보물권설정여부	●				
		●			주택면적 (방수 등)	●	●			
		●			계약합의	임차신청서 작성일		●		
		●				임차신청서 당사자(신청인, 접수인) 서명 날인		●		
		●				임대차계약 계약일	●	●	●	
		●				계약합의, 계약서 작성·확인, 계약당사자 서명 날인	●	●	●	
		●				중개업자에 의한 계약시 중개업자 인적사항	●			
		●				중개업자에 의한 계약시 중개업자 날인 (보관)	●			
		●				계약사항합의 불가능시 주택소재관할법원에 소송	●			
		●				임대차기간과 지불금이 계약의 핵심임을 합의		●		
		●				이사일		●		
		●				쌍방 각각 서명 날인 후 계약서보관	●	●		
		●				계약서 비용 쌍방 부담			●	
		●				계약당사자 임대차 조건(계약사항) 조정가능	●	●	●	
		●	●			조정시 법률 준수, 상위법률에 위반 금지	●	●	●	
		●				계약서 전체 동의		●		
		●				임대료 지불은 다른 모든 약속과 독립된 조항		●		
		●				동시계약	임대차계약과 동시에 화재방지설비계약		●	
		●					납성분 조사 서류 (납경고문 위험물질 확인)		●	
		●					인센티브 계약동의, 인센티브조건, 공제금액		●	
		●					아파트 보증(불만족시 유효기간내 계약취소권 보장)		●	
		●				특약사항 따로 규정 (임대차계약서의 일부구성)	●			
		●				주택상태확인	미국 : 실내가구 등 사전점검서류, 영국 : 주택, 단지, 가구 상태		●	●
		●	●				통지절차준수	법에 의한 적합한 서면통지절차 준수		●
		●				법적 조항	법률조항(한국:임대주택법시행규칙, 영국:주택법 1부)	●		●
		●					1988년 주택법 20절 Assured Shorthold Tenancy 21절에 규정된 집주인의 소유권회복을 위한 조항			●
		●					임차권의 법적 근거			●
		●					규칙과 규정은 계약서의 일부		●	
●				계약당사자 법적 명시 (임대인, 임차인)			●	●		
●				임차인의 구성과 의무조항			●			
●				계약시조항은 상위 성문법에 위배되지 않아야 함			●			
●				표제는 계약서의 규정을 확대, 제한하는 것이 아님			●			
●				계약서상의 문제 해석				●		

1차분류	2차분류	3차분류			항 목	세 부 내 용	한 국	미 국	영 국		
		내 용									
단 계	당사자	기본	관리	변경 해제							
계약계결	임대인	●			인적사항	신청서 접수인 성명 (서명)		●			
		●				임대인 또는 관리대리인으로서 관리회사명 (서명)	●	●	●		
		●				임대인 또는 관리대리인으로서 관리회사 주소	●	●	●		
		●				전화번호	●		●		
		●				주민등록번호 (사업자 등록번호)	●				
		●				임대사업자등록번호	●				
		●				임대차계약승인	승인 날짜		●		
		●					관리자 서명		●		
		●					거주자에게 통지된 날		●		
		●					연락된 사람		●		
		●					임대차계약 불승인시 계약금 반환		●		
		●				임대인선언	미국 : 공정주택선언문 영국 : 임대차계약과 관련된 임대인 법적 하자 없음			●	
		●				주택제공	주택으로 거주할 수 있도록 주택 제공 (임대)	●	●	●	
		●	●			비용징수	임차인의 미불금에 대한 징수권한			●	
		●	●				임대료, 추가임대료 청구권한 (포기되지 않는 임대인의 권리)			●	
		●	●				보증금 사용권한			●	
		●				비용지불	보장된 위험에 대비한 화재보험가입 의무			●	
		●	●			구제책	임대인 실수로 인해 임대인 권리가 포기되지 않음			●	
		●	●				임대인 구제책은 누적적으로 적용			●	
		●	●				임대인 수리 보증 없음			●	
		●	●				임대인 개량 보증 없음			●	
		●	●				임대인의 안전 보장 없음			●	
		●	●				거주자 책임보험에 대하여 임대인 의무 없음			●	
		●				통지의무	거주권(1968년 주택법 1부 1,2근거) 통지 의무			●	
			임차인	●			인적사항	임차인(신청인) 이름 (서명)	●	●	●
				●				임차인(신청인) 나이		●	
				●				임차인(신청인) 생년월일		●	
				●				임차인(신청인) 운전면허번호 (주민등록번호)	●	●	
●						신청인 주소 (집주인 이름, 전화번호, 집주인 전화번호, 거주기간, 임대료, 승인날짜)	●	●	●		
●						신청인 현 고용주 (연락할 수 있는 사람, 근무지 주소, 근무지 전화번호, 승인 날짜, 직위, year service, 총소득)		●			
●						신청인 이전 고용주 (연락할 수 있는 사람, 근무지 주소, 근무지 전화번호, 승인 날짜, 직위, year service, 총소득)		●			
●						신청인의 추가소득		●			

주택임대차계약서 서식 개선방향에 관한 연구 (1): 공식부분 민간임대주택의
주택임대차계약서를 중심으로 155

1차분류	2차분류	3차분류			항 목	세 부 내 용	한 국	미 국	영 국	
		내 용	기 본	관 리						변 경
계약제결	임차인	●				배우자 이름		●		
		●				배우자 나이		●		
		●				배우자 생년월일		●		
		●				배우자 운전면허번호		●		
		●				배우자의 현재 고용주 (연락할 수 있는 사람, 근무지 주소, 근무지 전화번호, 직위, year service, 총소득)		●		
		●				배우자의 추가소득		●		
		●				거주인원수		●		
		●				거주할 사람의 명단 각각 기술 (서명)		●		
		●				애완동물 소유여부		●		
		●				애완동물 종류와 몸무게		●		
		●				응급 상황시 연락처 (이름, 관계, 주소)		●		
		●			구제책	공정주택선언문에 따라 차별대우를 받았을 경우 불만 제기		●		
		●				계약서 서명 전 주택상태 확인		●		
		●				물리적 상태 만족시 서명		●		
		●			임차인 선언	사실만을 진술함 선언		●		
		●				자신의 신용상태가 사실임을 선언		●		
		●				거짓 진술시 계약금 몰수 동의		●		
		●				거짓 진술은 본질적인 계약파기 조건임을 인정		●		
		●				계약신청 승인시 계약성사를 위한 계약서 서명		●		
		●				계약신청 승인시 서명거부시 계약금 몰수		●		
		●				입주전 임대인의 신용조사비용 부담		●		
		●				입주불가등시 손해회복을 위한 권리포기		●		
		●				임차인 신용활동 보고 동의		●	●	
		●			비용지불	임대보증금 예치의무		●	●	●
		●				임대보증금 지불시기		●		
		●				임대보증금 임대료 전용(공제) 금지		●	●	
		●				임대보증금 전용위반시 특별부담금 지불		●		
		●	●			임대료 지불의무 (포기되지 않는 임차인 책임)		●	●	●
		●	●			임대료 지불일		●	●	●
		●	●			임대료 연체료		●	●	
		●	●			임대료 지불방법 (은행 입금)				●
		●	●			다른 사람의 임대료 납부는 대리인으로서 지불				●
		●	●			주택점유시 임대인의 물품목록 확인비용 지불				●
		●			손해책임	임대보증금 지불 의무 불이행시 손해 책임			●	
		●			주택점유	임대차기간 (시작일, 종료일) 동안 주택점유		●	●	●
		●				임대료 지불, 의무사항 준수시 방해없이 주택사용				●
		●				임차권 인정시기 (임대차계약시작 후)				●
		●				임차인은 그 집만을 점유				●
		●	●		규칙준수	임대차계약합의사항(조례) 위반 금지		●	●	●
		●	●			임대차계약의 일부로서 규칙과 규정 준수				●
●	●			아파트에서의 범죄행위 금지 우선 조항 준수				●		
●	●			상위임대차계약서에 있는 조항 준수				●		
●		●		계약사항 불이행은 계약파기 조건(단지점유불가능성)		●	●	●		

1차분류	2차분류	3차분류		항 목	세 부 내 용	한 국	미 국	영 국		
		내 용	변경							
단 계	당사자	기본	관리	변경	해제					
계약지속	쌍방	●			특약사항	소모성 자재 수리·보수 쌍방 특약으로 정함	●			
			●		통지절차준수	적합한 서면 통지, 요구서의 송달 절차 준수		●	●	
	임대인	●			주택제공	안전을 위한 개별적인 안전보호서비스제공가능		●		
		●				지자체 법률에 규정된 열, 가스, 전기, 물 공급		●		
		●				난방 등 손상 없도록 공급		●		
		●				화재나 재해로 인한 적절한 주거제공불가능시 책임		●		
		●			비용징수	임대료, 추가임대료 징수 권한		●		
		●				난방설비부담금에 대한 청구 권한		●		
		●				수급할 수 없는 수표수령에 따른 손실부과금 청구		●		
		●				임차인으로부터 개인수표를 받는 것에 대한 거절		●		
		●			보수·수선	보수·수선 책임 (손상부분 수선부류 금지)	●	●	●	
		●				기구들의 정상상태 유지 의무			●	
		●				보수 범위 외의 임대인 책임 없음		●		
		●				거주자의 서비스와 유지관리제공		●		
		●				가스안전점검 의무			●	
		●			규칙부과	규칙과 규정을 서면통지함으로써 변경가능		●		
		●			통지의무	임차인 수리불이행시 수리이행하도록 통지 의무			●	
		●			추방권한	주택(단지)에서의 사용규정 위반자에 대한 추방권한		●		
		●				주택(단지)방문자 위반행위로 인한 체포, 추방권한		●		
		●			화재방재설비	임대차계약기간동안 관리자는 화재소화기의 소유자		●		
		●				화재방재설비를 점검할 수 있는 권리		●		
		●				화재방재설비의 조사, 유지, 보수 제공의무 없음		●		
		●				적절한 작동을 위한 관리자로서 조력		●		
		●				거주자 실수 없는 화재방재설비 재충전		●		
		●				거주자실수로 인한 화재방재설비 재충전비용 청구		●		
		●				관리자 화재방재설비 보증금 수령 권한		●		
		●				화재방재설비 보증금 사용 권한		●		
		●				화재방재설비 보증금 보충 요구 권리		●		
		임차인	●			통지권리포기	임대인의 임대료 요구 등 통지권리 포기		●	
			●			통지의무	단지손상시 임대인 또는 관리인에게 즉시 서면통지			●
			●			수인의무	판매, 임대, 수리, 방역시 임대인의 단지접근 동의		●	●
	●					임차인 수리 불이행시 임대인 수리 허락			●	

주택임대차계약서 서식 개선방향에 관한 연구 (1): 공식부분 민간임대주택의
주택임대차계약서를 중심으로 157

1차분류	2차분류	3차분류		항 목	세 부 내 용	관 국	미 국	영 국	
		내 용	변경						
단 계	당사자	기본	관리	변경	해제				
계약지속	임차인	●			임대료 지불	●	●	●	
		●			임대료 연체료 지불	●	●	●	
		●			예완동물규정 위반 과태료 지불		●		
		●			미납입금 지불 마감일		●		
		●			공영세금, 공공서비스 요금 공급자에게 직접 납부			●	
		●			개별가스미터기 보증금, 지불금 지불 의무		●		
		●			난방 설비에 대한 임대인이 지불한 설비부담금 지불		●		
		●			임차인 책임보험가입			●	
		●			임대인의 안전보호서비스에 대한 비용지불의무 없음			●	
		●			법률규정을 제외하고 수리로 인한 임대료 감액 없음			●	
		●			손해책임	계약조항 파기시 부담되는 법적 비용(손해) 지불		●	●
		●				제거행위에 대한 손해 집주인에게 변상			●
		●				임차인 수인의무 위반시 배상 책임			●
		●				유지관리에 대한 임차인 실수에 대한 손해책임			●
		●				부적절한 사용으로 인한 손상배상			●
		●				보험율에 영향을 미치는 행위시 변상			●
		●				난방 설비에 관한 조항위반시 손해 부담			●
		●			유지관리	처음 상태처럼 유지관리 (선량한 관리자)	●	●	●
		●				소모성 자재 보수, 수선	●		
		●				임차인 훼손 부분 보수, 수선	●		
		●				임대인이 대신 지불한 유지관리 비용지불 의무			●
		●				건물이 청결, 수선, 곤충이 없도록 유지관리			●
		●				다른 방문자의 유지관리 규정 준수하도록 주의 의무			●
		●				유지관리 비용부담			●
		●				정착물, 부속물에 대한 유지관리 의무			●
		●				전기기구 고장시 비용지불			●
		●				위생설비, 파이프, 서비스 도관장치, 배수구 유지관리			●
		●				굴뚝, 가스 도관 청소			●
		●				전기기구 유지관리			●
		●				동파방지를 위한 예방조치			●
		●			정원유지관리			●	
		●			임차인 책임하에 수리 의무			●	
		●			주택변경 등금지	개축 증축, 변경 금지	●	●	●
		●				파손, 멸실, 손상, 제거 행위 금지	●	●	●
		●				무단으로 가전기구설비 설치 금지			●
		●				부속물, 배치, 구조, 장식물 변경 금지			●
		●				서면동의 없이 실내장식 변경 금지			●
		●				서면동의 없이 안테나 설치 금지			●
		●				서면동의 없이 가구 추가설치 금지			●
		●				벽에 물건 장착 금지			●
		●				마루 바닥, 천장, 파이프, 배수구 손상행위 금지			●

1차분류	2차분류	3차분류		항 목	세 부 내 용	한 국	미 국	영 국	
		내 용	변경 체계						
단 계	당사자	기본	관리						
계약지속	임차인	●		양도 등 금지	임대주택 전대 금지	●	●	●	
		●			임차권(계약서) 양도 금지	●	●	●	
		●			임차인 외의 다른 사람에 의한 양도·전대 금지		●		
		●			양도, 전대에 의한 이익 포기		●		
		●			단지 임대차, 전대 금지		●		
		●			담보권 설정 금지			●	
		●			주택(단지)사용	주거용도 외 사용금지 (숙박용, 불법적, 상업용 사용금지)	●	●	●
		●				주택 및 단지내 위험물질 보관 금지		●	●
		●				다른 거주자에게 방해될 정도의 소음 발생 금지		●	●
		●				단지내(창문 등) 광고성 선전 금지		●	●
		●				외부장식금지 (단지의관 손상 금지)		●	●
		●				전화번호 변경, 추가설치 금지		●	●
		●				(취소가능한) 사전서면동의에 의한 애완동물 사육		●	●
		●				열쇠 복사, 추가설치 금지		●	●
		●				쓰레기 처리방법		●	●
		●				공공장소에서 음주행위 금지		●	
		●				단지는 임차인의 책임 하에 사용		●	
		●				부도덕행위, 단지명예 훼손 행위 금지		●	
		●				다른 거주자 해치는 행위 금지		●	
		●				임차인 방문자의 행동에 대한 책임		●	
		●				임차인 방문자에게 주택사용 규칙고지 의무		●	
		●				각종 난방 설비 등의 적절한 시스템 조작		●	
		●				거주자 제한 (임차신청서에 기입한 사람만 거주)		●	
		●				발코니 등에서 먼지, 쓰레기발생, 음식만들기 금지		●	
		●				다른 임차인의 구역침입금지		●	
		●				공용공간이용원칙		●	
		●				물 절약		●	
		●				설비기구 장치 보전		●	
		●				용도에 맞는 건물의 사용		●	
		●				적절한 기구사용		●	
		●				주차구역준수		●	
		●				상업용 교통수단 주차금지		●	
●				위험물질 사용하는 난방기구 사용금지			●		
●				임대인 물건 창고 보관 금지			●		
●				열쇠 추가 설치시 임대인에게 열쇠제공 의무			●		
●				서면통지없이 오랜기간동안 주택 비점유 금지			●		
●				주택 비점유시 안전한 잠금장치			●		
●				보험율에 영향을 미치는 행위 금지			●		

주택임대차계약서 서식 개선방향에 관한 연구 (1): 공식부분 민간임대주택의
주택임대차계약서를 중심으로 159

1차분류	2차분류	3차분류			항 목	세 부 내 용	한 국	미 국	영 국	
		내 용	기 본	관 리						변 경
단 계	당 사 자	기 본	관 리	변 경	항 목	세 부 내 용	한 국	미 국	영 국	
계약지속	임차인		●		화재방재설비	작동방식인지		●		
			●			비용부담		●		
			●			화재방재설비 위치고정 및 설비이동금지		●		
			●			작동이 잘 되도록 유지관리		●		
			●			관리자에게 손실이 없도록 유지관리		●		
			●			관리자의 지시사항에 따른 유지관리		●		
			●			정기적 조사 및 소화기 재충전		●		
			●			연기감지 장치 조사 및 배터리 충전		●		
			●			손상행위 금지		●		
			●			임대차기간동안 화재방재설비 사용권한		●		
			●			화재방재설비 점검을 위한 임대인의 출입 협조		●		
			●			화재방재설비보증금 예치 의무		●		
				●		화재방재설비에 대한 채무불이행은 계약파기조건		●		
		●		구제책	거주에 적합하지 않은 주택을 제공받을 때 임대료 지불증지 권한			●		
계약종료	양방		●		권리양도	판매시 권리양도 : 유저당판매모기지 또는 권리증서 구매자에게 임차권을 인정, 권리 양도		●		
			●			계약당사자의 상속인 승계 인정		●		
			●		보증금 반환조건	법률에 의한 보증금 반환조건 합의		●		
			●			계약기간 종료		●		
			●			깨끗한 상태		●		
			●			손상 없는 상태		●		
			●			채납요금 없음		●		
			●			다음 주소지 남김		●		
			●			바닥 상태 양호		●		
			●			벽 상태 양호		●		
			●			모든 열쇠반환		●		
			●		깨끗한 쓰레기 처리		●			
			●		카펫 청소		●			
		임대인		●		보증금 반환	보증금 반환	●	●	●
			●		보수비, 위약금 등 채무(손해부분감액) 공제후 반환			●	●	
			●		관리비 등 제반납부액 공제후 반환		●			
			●		보증금 불이행으로 인한 손해부분 보증금에서 감액		●			
			●		화재방재설비보증금 반환 및 반환절차		●			
			●		보증금, 손상 부분에 대한 신속하고 합리적인 교섭				●	
			●		선불임대료 반환				●	
	●		계약해지권	임차권 양도, 주택변경·파손 등 금지행위 위반		●	●	●		
	●			임차인 계약서 조항 불이행		●	●	●		
	●			비용 지불 등 불이행		●	●	●		
	●			주택 외의 사용		●	●	●		
	●			임차인의 단지점유권리포기시 (미입주)		●	●	●		
	●			임차인 거짓 진술시			●			

1차분류	2차분류	3차분류		항 목	세 부 내 용	한 국	미 국	영 국		
		내 용	변경							
단 계	당사자	기본	관리	해제						
계약종료	임대인			●	구제책	단지점유포기시 임차인물건처분권한		●	●	
				●		단지점유포기시 임차인물건처분이익 임차인에게 반환		●		
				●		단지점유포기시 행위에 대한 책임 없음		●		
				●		계약조항불이행으로 인한 계약취소권 보증 무효권한		●		
				●	제임대·갱신	임대차기간 종료 최소45일 전 갱신계약조건 제공		●		
				●		임차인 갱신 거절시 임대인의 제임대 권한		●		
				●		임차인단지점유포기시 제임대 절차 수행		●		
				●	임대주택매각조건	임대주택 매각시 임대사업자로서의 지위승계	●			
				●	비용지불	종료시 내용물들에 대한 목록확인 비용지불			●	
						임차인과의 약속 이전의 공공서비스 요금 부담			●	
	임차인				●	제임차·갱신	제임차시 임대인 승인, 배달우편증명으로 서면통지		●	
					●		제임차시 지불해야 하는 부족금액 지불		●	
					●		임대인의 갱신요구문서 수령후 15일 이내 서면통지		●	
					●	비용지불	주택등도시까지의 사용료 지불	●		●
					●		폐기물, 원예비용 지불			●
					●	주택원상반환	단지점유양도	●	●	●
					●		정상적인 마모를 제외, 계약시점과 같은 원상 반환	●	●	●
					●		열쇠반환		●	●
					●		주택 내 남겨진 물건 이동 의무		●	●
					●		화재소화기, 연기감지기 원상반환		●	
			●		직물류 세탁, 오손된 부분 교체			●		
			●		퇴거시 임대인목록확인 이행치 못할 경우 임대인에 의해 확인된 목록 인정			●		
			●		주택내 모든 기구, 정작물 원상반환			●		
			●	통지의무	다음 주소지 통지 의무		●	●		
			●	계약해지권	임대인의 계약서상의 의무 위반시 (점유권리포기)	●	●	●		
			●		거주하기 곤란할 정도로 주택의 하자발생시	●	●	●		
			●		임대인의 하자보수불이행	●				
			●		임차인의 의사에 반하여 임대인이 부대, 복리시설 손괴, 철거	●				
			●		3개월 내 입주 불가능	●				
			●		아파트 보증에 따른 임차인의 계약취소권		●			
			●	손해책임	종료시점의 이사불이행으로 인한 손해배상		●	●		
			●		열쇠분실 손해 변상			●		
			●		퇴거시 임차인 손상부분 보상			●		
			●	수인의무	주택 제임대를 위한 임대인 행위 허락		●	●		

주택임대차계약서 서식 개선방향에 관한 연구 (1): 공식부분 민간임대주택의
주택임대차계약서를 중심으로 161

<표 4> 주택임대차계약서 항목수 요약표

단계	당사자	항 목	한국	미국	영국	
제결	쌍방	표제	1	7	1	
		임대조건	4	7	5	
		임대주택 표시	6	2	2	
		계약합의	8	11	5	
		동시계약	1	4	-	
		주택상태확인	-	1	1	
		불지결제	-	1	1	
		법적 근거	1	5	5	
		임대인	인적사항	5	3	3
			임대차계약승인	-	5	-
	임대인 선언		-	1	1	
	주택제공		1	1	1	
	비용정수		-	3	2	
	구채책		-	6	-	
	불지의무		-	-	3	
	임차인		인적사항	3	19	2
		구채책	-	3	-	
		임차인 선언	-	9	1	
		비용지불	5	6	7	
		주택점유	1	1	4	
		규칙준수	2	4	3	
		책임범위	-	1	-	
		지속	쌍방	보수특약	1	-
	불지결제준수			-	1	1
임대인	주택제공		-	4	-	
	비용정수		-	4	-	
	보수·수선		1	3	3	
	규칙부과		-	1	-	
	불지의무		-	-	1	
	추방권한		-	-	1	
임차인	화재방재설비		-	9	-	
	불지권리양도		-	1	-	
	불지의무		-	-	1	
	수인의무		-	1	2	
	비용지불		2	9	3	
	손해책임		-	4	4	
	유지관리		3	5	10	
	개축 등 금지		2	3	8	
	양도 등 금지		2	5	3	
	주택(단지)이용 규약		1	26	15	
	화재방재설비		-	13	-	
	구채책		-	-	1	
	종료	쌍방	권리양도, 상속	-	2	-
			보증금 반환조건 합의	-	11	-
임대인		보증금 반환	3	4	3	
		계약해지권	5	6	5	
		구채책	-	4	1	
		재임대·갱신	-	3	-	
		임대주택매각조건	1	-	-	
		비용지불	-	-	2	
임차인		보증금 반환조건	-	11	-	
		재임대·갱신	-	3	-	
		비용지불	1	-	2	
		주택원상반환	2	4	4	
		계약해지권한	5	2	2	
		손해책임	-	1	3	
	수인의무	-	1	1		

2) 영미와 우리나라 주택임대차계약서와의 차이점

우리나라의 주택임대차계약서의 서식개선방향을 논의하기 위해 계약진행단계, 당사자 의무와 권리, 내용분류에 따른 분류를 기초로 하여 각각의 주택임대차계약서를 비교하면서 우리나라의 주택임대차계약서와의 차이점을 중심으로 분석하였다. 분석을 함에 있어서 각 나라별 임대주택제도상의 차이로 인해서 발생하는 부분은 비교가 불가능하므로 계약서 서식상에 나타난 항목만을 기준으로 분석한 결과는 다음과 같다.

(1) 거주시 필요한 제반 계약 동시 수행 명시

우리나라의 경우는 주택임대차계약을 체결함에 있어 임대차계약만을 체결하고 있지만, 외국은 주택임대차계약서 뿐 아니라 임차인이 주택에 거주하면서 필요로 하는 내용들, 예를 들면 임대주택의 가구목록, 가구나 장차물들의 상태등을 확인하는 사전점검서류를 함께 작성하는 것을 알 수 있다. 특히 미국의 경우는 이것에 대하여 화재방지설비에 대한 사용규약 및 보증금, 남성분페인트에 대한 조사확인서류, 임차인을 위한 인센티브계약과 임차인이 아파트에 불만족할 경우 계약취소권을 보증하는 아파트 보증 등에 대한 계약이 임대차계약과 동시에 체결됨을 알 수 있다. 임대차계약과 관련된 서식수를 비교해보면 <표 5>와 같다.

<표 5> 각국의 주택임대차계약서 서식 비교

서 식 명	한국	미국	영국
임대차계약서	●	●	●
임차신청서		●	
연기감지기 화재방재설비 보증금 및 유지관리규약		●	
남성분페인트 확인서류		●	
임차인인센티브		●	
아파트 보증		●	
사전점검 (임대인목록표)		●	●

따라서, 외국의 경우는 계약서에 단순히 계

약사항만 있는 것이 아니라 임대주택의 자산을 보호하고 임차인의 책임범위를 명확히 할 수 있도록 사전점검서류, 안전하고 쾌적한 주거생활을 위한 각종 안전관련서류(납성분확인조사서, 화재방재설비) 등 임대차계약상의 완결을 위한 서식이 모두 있음을 알 수 있다.

미국은 임차인이 마음에 든 임대아파트를 선택하여 계약을 하기 위해서는 바로 계약을 체결하는 것이 아니라 임대관리인에게 임차신청서를 제출하여야 한다. 임차신청서에는 임차신청서에 기입하는 내용이 거짓이 없음을 선언하고, 거짓으로 진술할 경우는 본질적으로 계약이 파기됨을 규정하고 있다. 임차인에 대한 정보도 우리나라는 3개에 불과하지만, 총19개로 임대인의 입장에서는 많은 정보를 제공받고 있다. 그러한 임차신청서의 정보를 근거로 하여 신용조사기관에 신용조사를 의뢰하여 이 임차인이 앞으로 입주하게 되었을 때 임대료 등의 비용은 잘 지불할 수 있는 사람인지 주택을 사용함에 있어서 규칙을 잘 준수하면서 사용할 것인지를 공정한 조사를 한 후에 임대차계약을 체결하도록 제도적으로 마련되어 있다.

다른 한편으로 임차인의 입장에서 본다면, 일단 임대관리인이 임차신청서를 승인하여 계약을 하게 될 경우에도 무조건 계약을 하는 것은 아니다. 물론 승인신청서 계약서에 서명을 하여 계약이 성사되도록 하는 의무규정을 두고 있지만, 주택이 마음에 들지 않을 경우 주택의 물리적 상태 등이 만족스럽지 않을 경우 등을 확인한 후에 계약서에 서명을 하도록 하고 있으며, 주택상태에 대한 점검 및 위험물질에 대한 확인조사 서류, 화재방재설비에 관한 사용규약 등 치명적인 사고를 부를 수 있는 부분에 대하여 안전관련계약도 동시에 수행되며, 더 나아가 아파트 보증이라는 계약을 체결해 일정 유효기간 내 임차인이 아파트에 만족하지 않을 경우 아파트 계약을 취소할 수 있는 권리를 부여하고 있음을 알 수 있다.

(2) 계약체결만을 규정하기 보다는 지속적인 계약 순환 규정 명시

계약의 체결, 지속, 종료의 단계로 구분해서 우리나라의 임대차계약을 분석해 보면, 우리나라는 체결에 관한 사항만을 중점적으로 규정하고 있고, 지속과 종료에 관한 사항은 상대적으로 기술되어 있다. 임대차계약단계별 항목수를 비교해 보면 <표 6>과 같다(세부항목은 <표 3>, <표 4> 참조).

<표 6> 각국의 주택임대차계약서 계약 단계별 항목수 비교

계약단계	항 목 수		
	한국	미국	영국
체결	38	100	47
지속	12	89	53
종료	17	52	23
합계	67	241	123

단순히 항목수만을 가지고 비교하는 것은 무리가 있으나, 항목수가 많다는 것은 그만큼 각 단계별로 준수되어야 하는 그리고 분쟁이 야기될 가능성이 있는 항목을 명료히 함으로써 그만큼 계약서로서 효과적이라고 할 수 있을 것이다. 특히, 우리나라의 주택임대차 계약서는 계약체결에 관한 사항만을 규정하고 있고 계약이 종료된 후 계약을 갱신할 것인지 다른 주택으로 옮길 것인지에 대한 규정이 없으며, 임차인이 임대주택을 상속하거나 계약중간에 계약을 파기해야 하는 상황이 되어서 임대주택을 양도해야 하는 양도가능성에 대한 규정이 없으나, 미국은 계약갱신이나 상속, 양도 등 임대차계약종료 후에도 지속적으로 계약이 계속 순환되는 규정을 두고 있다.

우리나라는 주택임대차보호법에서 계약종료 전에(임대인은 최소 6개월에서 1개월전, 임차인은 최소 1개월전) 계약의 해지나 보증금 증가 등 계약조건을 변경하고자 하는 통지를 구두 또는 서면으로 상대방에게 알려주어야 계약이 해지되거나 변경된 계약으로 다시 계약이 갱신된다는 규정이 있어 이러한 절차를 밟지 않으면 계약이 묵시적으로 그 전의 계약과 동일한 조건으로 연

장되는 것으로 된다. 이러한 규정은 임대차보호 법에만 규정되어 있어 실제 이것을 모르고 있는 임차인과 임대인의 입장에서는 정확한 통지의 절차를 밝기 어렵다고 볼 수 있다.

외국의 경우는 계약이 종료되는 시점에서 연장하거나 해지하는 절차와 그 통지절차까지도 법적으로 인정받을 수 있는 절차를 밝아야지만 그 당사자의 의사가 정확하게 전달되는 것으로 보고 있으며, 그러한 규정을 주택임대차계약서에 정확히 명시하고 있는 것을 알 수 있다.

(3) 당사자의 의무와 권리 및 불이행에 대한 강행규정 명시

당사자의 권리와 의무 각각의 항목을 그 세부항목수로 정리한 것은 <표 7>과 같다.

계약당사자의 권리와 의무를 볼 때 우리나라의 경우는 공식부분 주택임대차계약서에는 먼저 임대인의 의무로 주택제공의무, 임대주택 수리 및 보수 의무, 계약종료시 임대보증금반환 의무가 규정되어 있으며, 임차인의 의무는 비용지불 의무, 임차권 양도 등의 금지, 임대주택 개축 등 금지사항, 규칙준수의무, 유지관리의무사항만 규정되어 있다. 임대인의 권리사항을 살펴보면, 계약해지권만이 규정되고 있고, 임차인의 권리사항은 주택점유와 계약해지권만 있다. 반면 영국과 미국은 그 항목이 상당히 많은 것을 알 수 있다.

영국과 미국은 당사자의 책임에 대한 항목수가 많을 뿐만 아니라 항목에 해당하는 각각의 내용이 상당히 구체적이고 포괄적으로 규정되어 있다. 예를 들어, 주택사용에 대한 임차인의 의무사항으로 우리나라는 주거용도 외 사용금지 한가지 조항만을 규정하고 있으나, 주거용도 외 사용금지규정에 더하여 미국은 임차인의 책임하에 주택사용, 공공장소에서 음주행위 금지, 주택 및 단지내 위험물질 보관 금지, 부도덕행위·단지명예훼손 행위 금지, 다른 거주자 해치는 행위 금지, 임차인 방문자의 행동에 대한 책임, 임차인 방문자에게 규칙고지 의무, 다른 거주자에게 방해될 정도의 소음 발생 금지, 단지내(창문 등) 광고성 선전 금지, 각종 난방 설비 등의 적절한 시스템 조작, 거주자 제한(임차신청서에 기

<표 7> 각국의 주택임대차계약서 당사자의 권리와 의무 비교

당사자	의무/ 권리	항 목	한국	미국	영국
쟁방	의무	주택상태확인	-	1	1
		통지절차준수	-	1	-
		권리양도·상속	-	2	-
	권리		보수·수선특약	1	-
임대인	의무	주택제공	1	5	1
		보수·수선	1	3	3
		임대보증금 반환	3	4	3
		임대주택매각조건	1	-	-
		계약불승인시	-	1	-
		보증금반환	-	-	-
		임대인 선언	-	1	1
	권리	비용지불	-	-	2
		화재방재설비	-	2	-
		통지의무	-	-	2
		계약해지권	8	3	1
		비용징수	-	4	2
		구체책	-	10	1
		규칙부과	-	1	-
임차인	의무	추방권한	-	2	-
		화재방재설비	-	7	-
		재임대	-	3	-
		비용지불	6	17	9
		임차권 양도 등 금지	2	5	2
	권리	주택 변경 등 금지	2	3	7
		주택사용	1	24	15
		수인의무	-	2	4
		규칙준수	1	3	3
		유지관리	3	4	9
임차인	의무	임차인 선언	-	9	-
		주택원상반환	1	4	6
		통지의무	-	1	2
		화재방재설비	-	12	-
		손해책임	-	6	3
	권리	주택점유	1	1	4
		재입차·갱신	-	3	-
		계약해지권	5	3	2
		구체책	-	3	-
		통지권리 포기	-	1	-
임차인	권리	화재방재설비	-	1	-
		재입차·갱신	-	3	-

입한 사람만 거주), 발코니 등에서 먼지발생·쓰레기발생·음식만들기 금지, 다른 임차인의 구역 침입금지, 공용공간이용원칙, 외부장식금지, 물

절약, 설비기구 장치 보전, 세탁장치 설치 금지, 전화번호 변경 및 추가설치 금지, 취소가능한 사전서면동의에 의한 애완동물 사육, 용도에 맞는 건물의 사용, 열쇠 복사, 추가설치 금지. 쓰레기 처리방법, 적절한 기구사용, 주차구역준수, 상업용 교통수단 주차금지 규정을 두고 있다.

영국은 서면통지없이 오랜기간동안 주택 비점유 금지, 비점유시 안전한 잠금장치, 보험율에 영향을 미치는 행위 금지, 주택 및 단지내 위험물질 보관 금지, 위험물질 사용하는 난방기구 사용금지, 다른 거주자에게 방해될 정도의 소음 발생 금지, 창문 등에 광고성 선전 금지, 외부장식 금지, 전화번호 변경·추가설치 금지, 취소가능한 사전서면동의에 의한 애완동물 사육, 열쇠 복사·추가설치 금지, 열쇠 추가 설치시 임대인에게 열쇠제공 의무, 쓰레기 처리방법을 규정하고 있다.

임대주택에 입주하게 되면 사람들 사이에 지켜야 하는 규약이 따로 정해지는데도 불구하고, 임대주택을 사용함에 있어 지켜야 할 규칙을 계약서상에 구체적으로 각각의 항목을 명시하고 있어 외국은 임대인과 임차인 각각의 권리와 의무가 포괄적이면서도 구체적으로 규정되어 있음을 알 수 있다.

또한 당사자의 의무 규정에 있어서 임차인선언에서 임차인이 거짓으로 진술한 경우는 본질적으로 계약파기조건에 해당함을 엄연히 명시하고 있고, 지불해야 하는 비용을 지불하지 않았을 경우에도 연체료를 포함해 지불불이행으로 인한 손해까지 모두 배상하도록 하는 강제규정을 두고 있어 당사자 각각의 의무가 지켜질 수 있는 조건들을 전제하고 있으며, 이러한 계약을 바탕으로 각자의 의무를 정확히 수행하고 권리도 정당하게 지켜질 수 있다고 볼 수 있다.

(4) 관리적 사항까지 포함하여 명시

내용항목분류상으로 분류된 항목수를 요약한 결과는 <표 8>과 같다(세부 항목은 <표 3>, <표 4> 참조).

<표 8> 각국의 주택임대차계약서 내용항목수 비교

내용분류	항 목 수		
	한국	미국	영국
기본	40	96	41
관리	16	99	56
변경, 해지	19	42	33
합계	75	237	130

우리나라는 내용상 항목수를 비교해 보았을 때 기본 사항 40개, 관리 사항 16개, 변경 및 해지 사항 19개로 주로 계약체결에 관한 사항이 많은 것으로 나타나고 있다. 반면, 미국은 주택임대차계약서는 기본 사항 96개, 관리사항 99개, 변경 및 해지사항 42개, 영국은 기본 사항 41개, 관리 사항 56개, 변경 및 해지사항 33개로 구성되어 있는 것으로 나타나 외국 서식은 관리적 사항이 기본적 사항과 변경 및 해지사항보다 많은 것을 알 수 있다.

(5) 법적인 근거조항 명시

마지막으로 주택임차권에 대한 정확한 법적 근거를 제시하고 있어 법적으로 보장되는 임차권임을 계약서상에 명시하고 있다. 계약서에 명시된 법적 근거조항만을 정리해 보면, <표 9>와 같다.

우리나라와 미국은 마찬가지로 법적 근거를 제시하고 있지 않으나 영국의 주택임대차와의 가장 큰 차이점이라고 볼 수 있는 것은 법적으로 임차권의 종류에 따른 임차권의 권리가 규정되고 있으며, 그에 따라 주택임대차계약서 상에도 정확히 어떠한 임차권인지를 명시하고 있다는 점이다. 그리고 임차인이 갖는 임차권을 임대인에게 정확하게 통지해야 하는 의무규정에 대한 법적 근거조항을 제시하고 있으며, 당사자 간의 송달방식도 정확하게 법적으로 규정한 절차에 따라 송달되어야 함을 계약서 상에 명시하고 있음을 알 수 있다.

<표 9> 각국의 주택임대차계약서 법적 근거조항

	한국	미국	영 국
공식 부분			① 1988년 주택법 1부 20절 1996년 주택법 19절 : Assured Shorthold Tenancy
			② 1988년 주택법 1부 19절, 20절 : 집주인의 소유권 회복 조항
			③ 1985년 집주인과 임차인 법률 11절 : 부적절한 사용으로 인한 손해배상
			④ 집주인과 임차인 법률 : 집주인 책임
			⑤ 1925년 단지법 196(4)절 1987년 집주인과 임차인에 관한 법률 : 적법한 송달절차 준수
			⑥ 1988년 주택법 1부 1.2 근거조항 : 임차인의 거주권 및 임대인 통지 의무

된 첨부서류, 임차인이 불만족할 경우에 계약취 소권, 임대주택의 현상태에 대한 사전점검 서류 등이 동시에 계약되고 있다.

이러한 여러 가지 서식 가운데서 특히, 우리 나라의 경우는 계약 종료시 임차권이 시작된 상 태와 똑같은 상태로 반환한다라는 규정은 있으 나, 임대차계약이 시작되기 전에 사전점검 서류 같은 것이 없으므로 실제로 계약이 종료되어서 주택을 반환하게 되면, 주택의 원상태에 대한 명 확한 임대인과 임차인간의 서면확인서류가 없으 므로 분쟁이 발생할 소지가 충분히 있다. 정확한 임대차계약서 작성과 임대시 주택의 내부시설 등을 체크하는 서류작성을 통해 임대차에 관한 분쟁의 소지를 없앨 수 있다.

또한, 이러한 것은 임대사업자의 기본 입장 이 임대주택을 운용함으로써 임대수익을 내고 임대주택의 자산가치를 지속적으로 보전하여 장 기적으로 임대사업을 할 수 있도록 하는 것이라 고 볼 수 있으며, 임대주택의 노후화를 막고 임 대인의 입장을 보장하는 제도적인 장치라고 볼 수 있으며, 임차인은 본인이 하지 않은 손상부분 까지 배상해야 하는 부당한 경우를 미연에 방지 할 수 있는 제도적 장치로서 필요하다고 본다. 따라서 기본적으로 임대차조건을 합의하는 것과 마찬가지로 주택에 대한 사전 점검 서류 등도 함께 계약서식에 포함되어야 할 것이다.

V. 임대차계약서 서식 개선 방향

분석결과를 기초로 하여 우리나라의 공식부 문 민간임대주택의 주택임대차계약서 서식개선 방향을 제시하면 다음과 같다.

1. 주택거주에 필요한 각종 첨부서류 추가

첫째, 주택임대차계약만을 규정하는 계약서 외에도 거주시에 필요로 하는 각종 첨부서류가 추가되어야 할 것이다. 우리나라의 경우는 주택 임대차계약을 합의할 때 한 종류의 주택임대차 계약서만이 있으나, 외국의 경우는 안전에 관련

2. 계약단계별 세부규정 보완

둘째, 계약단계별로 필요한 세부규정이 보완 되어야 할 것이다.

미국의 경우는 계약단계별로 주택을 임차하 기 위해서는 우선 임차인이 임차신청서를 작성 하고 그 다음에 임대인이 합법적인 신용조회 후 임대차계약을 쌍방이 합의하고 계약체결에 있어 서도 주택상태를 확인하고 부수적으로 동시에 체결되는 각종 첨부서류에 모두 합의하도록 되어 있으며, 그 각각의 단계마다 필요로 하는 세 부적인 항목이 정확히 규정되어 있다.

예를 들어, 보증금 항목에서 우리나라는 보 중금 ○○○, 보증금 지불시기 ○○까지, 단 두

가지 규정만 명시되어 있고, 보증금반환 규정에 임대인의 보증금 반환의무 및 제반납부액과 채무를 공제한 후에 보증금을 반환하는 규정이 있으나, 미국은 보증금 예치의무를 명확히 규정하고, 이것을 임대차계약의 핵심으로 또 한번 규정하고 있으며, 보증금 지불 의무 불이행에 따른 손해 책임, 보증금 전용 금지, 보증금전용금지위반에 따른 배상금, 보증금반환조건(반환을 위한 계약기간 종료 등 13조항, 임대인의 가구 등을 청소, 장식, 보수하기 위한 최소금액 명시)을 따로 만들어 임대차계약서의 일부로 구성하고 있다.

우리나라는 제반납부액과 채무에 관한 것만을 공제할 수 있도록 되어 있으나 미국은 보증금을 예치하여 임대자산에 대한 보수나 청소 등을 수행할 수 있는 비용을 적립하고 이를 임차인이 수행하지 않았을 때에는 그 손실에 대한 배상까지 정확히 규정하고 있어 단순히 돈을 예치하고 임대료 등을 지불하지 않았을 경우에 공제를 하는 우리나라의 경우와는 달리 보증금을 예치하고 사용하는 명확한 규정이 임대자산을 보호하는 목적으로 계약서에 규정되어 있음을 알 수 있다.

따라서 우리나라도 이러한 계약단계별로 단순하게 항목만을 나열하는 것보다는 각각의 항목이 왜 필요한지, 실제로 주택을 사용하고 관리하는 과정에서 어떠한 것들이 문제가 되고 그 문제를 미연에 방지하기 위해서는 어떠한 항목이 필요한지, 그리고 그 항목에는 세부적으로 어떠한 항목들이 들어가야 하는지 등을 정확한 조사와 함께 명시할 수 있는 단계별로 세부규정이 정립되어야 할 것이다.

3. 당사자 책임의 명료화 및 강제조항

셋째, 임대인과 임차인의 권리와 의무를 명확히 규정하고, 제도적으로 책임불이행에 대한 강제조항을 마련해야 할 것이다.

주택임대차계약은 기본적으로 임대인이 주택을 임대하고, 임차인이 임대차기간동안 주택을 사용함으로써 비용을 지불하는 것이 계약의 핵

심이라고 볼 수 있으며, 이러한 계약의 핵심내용이 바로 임대인, 임차인 당사자의 의무와 권리가 된다. 당사자의 의무와 권리를 수행하기 위한 조건으로 계약체결을 위한 당사자의 인적사항, 임대차계약신청절차 및 임대차계약 승인절차, 계약체결에 대한 법적인 조항, 당사자간의 통지절차 준수, 임대주택보전을 위한 주택상태점검 및 유지관리, 보수·수선 및 수리의무, 비용정수 및 비용지불의무, 주택이용 규정, 규칙준수, 임차인 양도나 주택변경 등의 금지, 계약사항과 조례 준수, 불이행에 대한 손해책임, 추방권한, 계약해지권, 임대차계약 갱신 등을 규정하고 있다고 볼 수 있다.

하지만, 이러한 규정들이 우리나라의 주택임대차계약서에는 항목수도 적고, 그 세부항목도 명확하지 않아 외국의 주택임대차계약서에서 규정하고 있는 이러한 당사자의 권리와 의무를 명확히 규정할 수 있도록 하는 항목들을 우리나라의 실정에 맞게 개발할 필요가 있다.

4. 임대주택자산보전을 위한 관리사항에 대한 전면적인 개편

넷째, 임대주택 관리상의 내용이 전면적으로 개편되어야 할 것이다.

우리나라의 경우 관리 항목은 임대인의 보수 의무와 임차인의 선량한 관리자로서의 유지관리 의무 및 임차인 훼손부분에 대한 보수 의무 정도만을 규정하고 있지만, 외국은 임차인의 수인 의무, 주택유지관리에 필요한 각종 비용지불의무, 의무 불이행에 대한 손해책임, 각종 유지관리 규정, 주택사용상에 필요한 각종 규칙 및 규칙불이행에 따른 제재조치를 모두 규정하고 있으며, 보증금의 용도도 임대료 체납을 대비하기 위한 것 이라기 보다는 임차인의 보수, 수리의무 불이행 시 이에 대한 비용을 징수하도록 하는 장치로서의 역할을 하고 있다.

우리나라는 선량한 관리자로서의 항목만을 규정하고 있으며 이러한 주택사용규칙이라든지 구체적으로 어느 부분은 유지관리하고 수선해야 하는지 등 주택유지보수조항은 전혀 없으며, 그

것에 대한 불이행시 제재조치도 전혀 주택임대차계약서에 규정되어 있지 않다. 다만, 주택변경이라든지 임차권 양도 등에 대한 금지행위 위반시에만 임대인이 계약을 해지할 수 있는 권한이 있다. 이러한 임대주택의 본래 용도나 상태를 변경하는 행위는 당연히 금지되어야 하는 행위이며, 이러한 항목과 함께 주택을 사용할 때 발생하는 각종 임차인의 행위라든지 임대주택의 손상을 방지할 수 있는 조항이 필요하다.

민간임대주택 사업실태에 관한 연구(장성수, 1999)를 보면, 임대사업 시행상의 애로요인으로 유지관리 부담이 크다는 응답이 11.2%로 나타났다. 임대주택사업등록 절차나 제도상의 어려움 다음으로 높은 응답율이 나타나고 있어 민간 부문 임대주택을 활성화하기 위해서는 주택관리에 필요한 보증금에 대한 임대인의 사용권한과 임차인에게는 주택관리상의 의무를 구체적으로 규정하는 임대주택 관리에 필요한 각종 규정들이 마련되어야 하며, 이러한 것에 대한 규약이 주택임대차계약서에 포함될 필요가 있다.

5. 중산층의 주거권 보장을 위한 주택관련법규 정비 및 관련서식 통일

마지막으로 주택임대차에 관련된 법규를 정비하여 임차권의 보장과 이와 관련된 서식들을 통일해야 할 것이다.

우리나라의 경우는 임차인의 거주권 즉, 임차권을 법에 특별히 규정하고 있지 않다. 다만, 법적으로 전세권과 임차권에 대한 규정이 있어 전세나 월세 보증금 반환시 법적으로 보장되는 정도가 차이가 있을 뿐이다. 하지만, 영국은 법에 의하여 임대주택에 거주하는 임차인에 대한 임차권을 규정하고 있으며, 이것을 주택임대차계약서에 명시해 놓고 있다. 임대인에게도 임차권을 임차인에게 통지해야 하는 의무를 명확히 규정하고 있고, 임차권이 시작되는 시기도 정확히 언급하고 있으며, 적법한 당사자간의 의사통지방식도 계약서에 명시하고 있다.

이러한 근거조항은 우리나라의 경우 분쟁이 없는 경우에는 문제가 되지 않지만 당사자간에 분쟁이 발생하는 경우에는 임차권, 송달방식 등

이 법적으로 인정받는 적합한 권리와 절차로 수행되어야 한다. 하지만 일반 소비자의 입장에서 이러한 것들을 특별히 공부하지 않으면 알 수 없는 내용이다.

우리나라는 임차인의 주거권 안정이 많은 사회문제가 되고 있다. 주택임대차보호법의 보완으로 임차인의 지위가 과거에 비하여 크게 향상되었으나 임차인의 기득권 불인정으로 인하여 선량한 임차인의 비자발적 퇴거가 발생하고 있으며 1년내 이사한 가구의 비중¹³⁾(윤주현, 2001)이 임차인의 주거안정성이 보장되지 않고 있다. 주거권은 모든 국민에게 적절한 주거에 대한 권리를 보장해야만 한다는 이념에서 비롯된 것이다. 따라서 주택정책이나 제도를 정비함에 있어서도 모든 국민의 적절한 주거에 대한 권리를 침해하지 않고 그 권리를 신장시키는 것을 목표로 정비할 필요가 있다.

주택의 임차인 보호와 관련한 내용은 현재 주로 주택임대차보호법에서 다루고 있다. 그런데 주택임대차보호법은 주로 전세금에 대한 보호를 규정하고 있고, 안정된 주거를 보장하는 것에는 소홀했다. 최근 전세시장이 월세시장으로 전환됨에 따라 주택임대차보호법의 일부 내용에 대한 보완이 이루어질 예정이지만, 그것 역시 임차인의 주거안정을 보장하는 것과는 거리가 있다(서종균, 2001).

따라서 비공식 민간셋집을 제도권으로 등록시키는 가장 기본적인 원칙이 안정된 임차권의 보장인 만큼 최소한 공식부문에서는 주택임대차관계에서 임대인과 임차인의 역할을 구체적으로 정의하고, 임차인의 주거안정을 도모하기 위해서

13) 점유형태별 주거이동빈도

점유형태	자가	전세	보증부 월세	월세	사글세	전세
주거이동 빈도	9.6%	33.6%	33.4%	40.1%	47.1%	20.9%

자료: 통계청, 인구주택총조사 2%표본조사 결과보고서,
윤주현(2001). 복지증진의 주택정책전환과 국민주택기금의 역할 p.4 재인용.

는 법률에서 임차권이 정확히 규정되어야 하며, 이와 관련된 각종 제도가 정비되어야 한다. 이러한 맥락에서 국민이 쾌적한 주거생활을 영위할 수 있도록 주택임대차계약서의 개발도 함께 이루어져야 한다.

VI. 결 론

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 필요하다는 인식하에 본 연구는 주택임대차계약서 항목개발을 위한 기초연구로서 공식부문 민간임대주택의 현황과 역할에 대해서 논의한 후, 우리보다 먼저 주택임대차제도를 정착시켜 활용하고 있는 외국의 주택임대차계약서를 분석하여 우리나라의 주택임대차계약서 서식 개선방향을 제시하였다.

현재 우리나라의 주택임대차시장은 많은 변화를 겪고 있으며, 통계수치상으로 전세보다는 월세의 형태로 주택점유형태가 변화하고 있으며, 전세시장에서 월세시장으로 전환되어 가는 것이 확실하다는 전문가들의 견해가 지배적이다. 이러한 월세로의 임대시장 전환은 임대사업자들이 상대적으로 안정적 수익이 보장되는 주택임대를 선호하게 될 것이며, 임대주택사업도 점차 기업화·대형화될 것으로 보인다(김용순, 2001). 기본적으로 공식부문 민간임대주택은 임대자산보호와 임차인의 권익보호라는 대전제를 두고 이것을 위한 전문적인 민간임대주택사업을 육성하는 것을 목표로 한다고 볼 수 있다. 따라서 앞으로는 이러한 임대주택시장여건 변화에 대응하여 중산층이 거주할 수 있는 임대주택이 제도권에서 많이 보급되어야 하며, 기업화·대형화로 보급되는 임대주택을 주택관리회사가 leasing업무까지 수행하면서 전문적인 주택관리업을 하는 주택관리자의 육성도 함께 고려하여, 궁극적으로

임대인, 임차인 모두의 권익을 보호하는 방향으로 개선되어야 할 것이다.

본 연구의 의의는 주택임대차시장의 변화 과정에서 임대차 계약에 필요한 세부항목을 명확히 규정하여 당사자의 의무와 권리를 정확히 규정할 수 있는 주택임대차계약서 개발이 제도적으로 선행되어야 한다는 기본전제하에 그 개선방향을 논의하였다는 점이다. 이러한 연구의 후속연구로서 공공임대주택 및 비공식부문의 민간임대주택의 역할에 맞는 주택임대차계약서의 개선방향을 위한 연구가 수행되어야 할 것이다. 더불어 우리나라의 주택임대차 상태에서 발생되고 있는 문제점을 파악한 후, 임대인, 임차인, 중개인 모두의 의견을 수렴하여 문제점을 사전에 방지하고, 임대인의 임대자산 가치 향상과 임차인의 안정된 주거생활을 보장할 수 있는 계약서 항목이 구체적으로 개발되어야 할 것이다.

참고문헌

- 건설교통부 홈페이지(<http://www.moct.go.kr>)
 건설교통부·대한주택공사(1999). 서민주거안정과 주거기준 달성방안 연구 최종보고서.
 공영일(2000). 민법총칙:주택관리사보 수험서. 서울:고시각.
 김용순(2001). 소형 및 공공임대주택 공급을 확대해야. Houzine논단. <http://houzine.jugong.co.kr>.
 김정호(2001). “주택정책의 평가와 향후 주택정책의 방향”. KDI국제정책대학원. 21세기 주택정책의 과제와 공기업의 역할 세미나 발표자료집. pp. 7-27.
 박환용(1995). 민영임대주택공급과 임차가구의 주거안정. 주택연구 3권 2호, 55-87.
 법제처 홈페이지(<http://www.moleg.go.kr>) : 임대주택법
 법제처 홈페이지(<http://www.moleg.go.kr>) : 임대주택법시행규칙
 법제처 홈페이지(<http://www.moleg.go.kr>) : 임대주택법시행령

- 법제처 홈페이지(<http://www.moleg.go.kr>) : 주택
건설촉진법
- 법제처 홈페이지(<http://www.moleg.go.kr>) : 주택
임대차보호법
- 서종균(2001). “주거기본법 제안 취지와 주택법
개편의 방향”. 대한주택공사·경실련
도시계획센터. 지속가능한 주거-계
획·개발과 지역사회적 실천을 위한
세미나 발표자료집, pp. 86-100.
- 손경환(1999). 중산층을 위한 임대주택수급방안
연구. 국토연구원 Working paper
99-68.
- 신방현(1993). 한국주택행정론. 서울:단국대학교
출판부.
- 안정근·이태교(1997). 부동산 마케팅. 서울:법문
사
- 윤정숙·이경희·홍형욱(1997). 주거학. 서울:방
송대학교출판부.
- 윤주현(2000). 전세시장 여건변화에 따른 대응방
안. 국토연구원 보고서 2000-50.
- 윤주현(2001). 복지중심의 주택정책 전환과 국민
주택기금의 역할. 주거복지실현을 위
한 정책토론회 자료집.
- 윤주현·김혜승(1997). 주거복지제도의 평가와 개
선방안. 국토개발연구원 보고서 97-29.
- 윤주현·손경환·김혜승·천현숙(1998). 주택시
장구조 변화와 신주택정책 방향. 국토
개발연구원 보고서 98-24.
- 임승직(1996). 민간임대주택의 현황과 수요분석.
대한부동산학회지, 14권, pp. 101-126.
- 장성수(1999). 민간임대주택 사업실태에 관한 연
구. 주택금융, 214호.
- 정의철(1998). 임대주택건설활성화 방안 연구. 서
울시정개발연구원. 시정연 98-R-25.
- 통계청(2001). 2000 인구주택총조사 전수집계결
과-가구주택부문. 통계청 보도자료.