

임대·임차인 권리보호에 한계... 정책적 공백 문제점도



어느 공인중개사 앞에 매매와 관련된 안내문이 붙어 있는 모습. (사진은 본문의 내용과 무관)

저소득층 가구 대부분 전세에서 월세로 전환해 주거비 부담 가중
보증금 임차주택 반환·임차주택의 유지등 심의조정기도
“주택임대차분쟁조정 심의실효성을 확보해야” 목소리도

최근 개정된 주택임대차보호법이 임대인과 임차인의 권리보호에 한계를 안고 있다는 지적이 나온다.
국토교통부 2015년 주거실태조사 요약보고서에 따르면 2014년 말 기준 우리나라 총 가구(1799만9283) 중 자가점유는 965만5369가구, 임차가구는 834만3914가구다.
임차가구 중에서도 등록하지 않은 개인 소유주의 임대주택(비제도권 임차가구)이 663만5198가구로, 등록된 임대사업자 주택(제도권 임차가구)수 170만8715가구보다 약 4배 많다.
이는 비제도권 임대사업자들이 주류를 이루면서 정책적 공백이 발생하게 된다는 문제점을 안고 있다.
더불어 전국의 주택 매매가 대비 전세가격은 지난 5월 기준 74.1%까지 치솟았다.
이는 매매가 안정에 따라 임대인의 월세 선호현상이 심화되고, 임차인이 주거비부담을 덜기 위해 전세를 선호하면서 비롯된 현상이다.

▲ 주거비 부담 늘리는 월세 전환
문제는 경제적 여력이 되지 않는 저소득층 가구가 전세에서 월세로 전환하는 경우가 많아 주거비 부담이 가중된다는 점이다.
이상영 명지대 부동산학과 교수는 ‘주택임대차시장의 현황과 정책 방향’ 보고서를 통해 “월세전환가구는 자산이나 소득이 상대적으로 적었고 아파트에서 단독·다가구주택 등으로 이전하는 경우가 많다”고 전했다.
특히 2009년부터 2014년까지 한국노동패널조사에 따르면 월세 전환 가구 중 13%는 소득대비 주거비로 30% 이상을 부담하는 것으로 나타났다. 소득의 절반 이상을 주거비로 지출하는 가구도 5.4%나 됐다.
전세금의 기회비용을 시장이자율로 적용할 경우 주거비 부담은 전세보다 월세가 가구당 10만원 이상 많은 것으로 조사됐다. 2014년 기준 가구당 평균 임대료는 전세 23만 7000원, 보증부월세 33만1000원이다.
국내 민간임대주택시장의 제도 개선의 필요성이 제기되는 이유다.
전문가들은 현행 민법 및 주택임대차보호법이 임대인과 임차인의 권리보호에 미흡하다고 지적한다.
장경석 국회 입법조사처 입법조사관은 “예를 들어 임대차 계약 만료 후 임대인은 임차인에게 주택의 파손 등을 근거로 배상을 어느 정도까지 요구할 수 있을지, 임차인은 이를 어느 정도까지 수용해야 하는지 등 국민들이 쉽게 이해하고 이행하도록 제도적 절차와 규정 마련이 필요하다”고 지적했다.
주택임대차 계약과 관련해 차임 등 임대료의 설정, 임대료 미납, 임차인의 퇴거, 임대차 목적불인 주택의 수선 및 수선비용 부담주체, 난방 등 주거시설의 미작동으로 인한 피해 등의 각종 분쟁으로 이어지기 때문이다.
임차인 못지 않게 임대인의 재산권 보호도 중요하다. 하지만 우리나라는 법·제도상 임차인이 주택을 무리하게 사용하거나 임대료를 연체하는 등의 이유로 임대인의 재

산권에 피해를 줄 경우 임대인의 재산권을 보호하기 위한 절차가 미흡하다.
장 조사관은 “임차인도 임대인도 모두 시민”이라며 “임차인이 주택의 사용에 있어 임대인의 재산권 보호를 위해 최소한의 유의사항, 임대인의 권리행사를 위한 최소한의 절차 등을 규정하는 것이 필요하다”고 주장했다.
프랑스의 경우, ‘주택임대차 관계개선에 관한 법률’에 따라 임차인은 임대인과 문서로 된 합의 없이 주택 내 카페트를 바꾸거나 난로, 싱크대 등을 바꿀 수 없다.
민약 임대인 동의 없이 주택의 구조를 변경할 경우 임대인은 임차인을 퇴거시킬 수 있다.
우리나라도 주택임대차와 관련한 임대인과 임차인 간 분쟁이 발생한 경우, 공식적 권한을 갖고 법률 상담이나 분쟁을 조정할 수 있는 가구의 필요성이 요구되면서 지난 5월 ‘주택임대차분쟁조정위원회’ 개편안이 공포됐다.
조정위원회는 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁, 임대차 기간에 관한 분쟁, 보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁, 임차주택의 유지·수선의무에 관한 분쟁, 그 밖에 대통령령으로 정하는 주택임대차에 관한 분쟁을 심의조정하기로 했다.

▲ 분쟁 조정 ‘실효성’ 확보해야
다만 주택임대차분쟁조정 심의실효성을 확보해야 한다는 목소리도 나온다.
장재욱 중앙대 법학전문대학원 교수는 “개정에 따른 조정은 행정형 조정으로서 상대방이 그 절차나 조정인에 응하지 않거나, 별도로 법원에 소가 제기된 경우에는 조정이 진행될 수 없다”며 “결국 비용과 시간의 낭비를 초래하는 상황에서 상대방이 분쟁해결을 지연시키기 위해 악용하는 우려도 배제할 수 없다”고 지적했다.
그러면서 “임대료 분쟁 등에 관한 내용을 법원에 넘기기 전에 당사자들은 주택임대차 분쟁조정위원회를 거처도록 하는 강제적 조정 절차를 마련할 필요가 있다”고 제안했다.
장 교수는 주택임대차보호법 개정안에 포함된 전월세 전환을 상한제에 대해서도 “임대차 계약기간에 전세를 월세로 전환할 때만 적용되고, 재계약이나 신규계약을 할 때는 적용되지 않는다는 한계가 있다”고 꼬집었다.
계약기간이 만료돼 재계약을 하게 되는 시점이 되면 임대인은 종전의 보증금 수준에 비해 월등하게 높은 보증금+월차임이라는 임대조건을 제시함으로써 세입자의 주거안정성을 저해하기 때문이다.
또한 임대인 등의 피신청인이 조정에 응하지 않으면 조정 자체가 불가능한 점, 조정안을 수락하지 않으면 조정 자체가 성립하지 않는 점 등도 문제점으로 꼽았다.
장 교수는 “집없는 서민들의 주거불안은 일상화 되고, 심각한 전월세 문제를 해소하기에는 미흡한 측면이 있다”며 “수도권과 지방 대도시의 전반적인 현상으로 서민들의 주거안정을 위해 임대차관계의 존속보호와 임대료 분쟁 관련 법제화가 필요하다”고 강조했다. /박용주 기자



사람의 도시 품격의 전주