

주택임대차 종료 슬기롭게 대처하는 방법은?

주택임대차는 임대인과 임차인 사이에 계약 내용이나 조건에 대한 의사의 합치가 있어야 이루어질 수 있는 '계약'이다. 그런데 계약을 처음 체결할 때는 웃으면서 계약서에 도장을 찍지만, 계약을 종료할 때는 그렇지 못한 경우가 많다. 주택임대차 분쟁조정위원회의 2022년도 분쟁 접수 현황만 보더라도, 총 611건의 분쟁 건 중 80%를 넘는 500여 건이 계약 갱신·종료, 보증금 또는 주택의 반환, 손해배상 등 주택임대차 종료에 관련된 것이니만큼 주택임대차 종료에 잘 대처하는 것은 무척 중요하다. 필자가 실제 수행한 사례들과 함께, 주택임대차 종료를 앞두고 주의해야 할 사항들을 살펴보자.

WRITER



이원찬 변호사

변호사 이원찬 법률사무소
한국리걸클리닉협의회 사무국장
성균관대 리걸클리닉 자문위원



사례 1

임차인 A는 임대인 B와 고양시 소재 모 아파트 임대차계약을 체결하고 거주하다가 한 차례 계약갱신청구권을 행사하고 계약을 연장했다. 그런데 A는 계약갱신 후 얼마 지나지 않아 사정이 생겨 다시 이사를 가야 했다. A는 공인중개사를 통해 임대인에게 이사를 가야 한다는 말을 전해달라고 요청했다. 그런데 A는 석 달이 지나도록 새 임차인을 찾지 못하고, 이사 예정일이 다가오자 임대인에게 퇴거 및 보증금반환을 요구했다. 그러자 임대인 B는 A에게 적법한 계약해지 통보를 받지 못했다는 이유로 보증금반환을 거부했다.

사례 2

임차인 C는 임대인 D와 고양시 소재 모 아파트 임대차계약을 체결하고 거주 중이다. 그런데 계약기간 만료 1년 전 임대인 D는 이 아파트를 매도하기로 결정하고, 임차인 C에게 공인중개사와 매수희망자 방문 시 협조해달라는 문자메시지를 보냈다. 이에 C는 아이때문에 집을 항상 청소할 수는 없으니 미리 연락을 달라고 회신했다. 그런데 D는 계약 만기시점에 이르러 갑자기 자신이 그 아파트에 실거주하겠다고 밝히며 임대차 계약의 종료 및 퇴거를 요구했고, C는 묵시적 갱신을 주장하며 퇴거요구에 불응했다. 그러자 D는 1년 전 아파트 매매의사 통지를 한 만큼, 묵시적 갱신은 성립하지 않는다고 주장한다. C와 D 중 누구의 말이 옳을까?

사례 1 답변 주택임대차보호법의 2020. 7. 31.자 개정으로, 묵시적 갱신 임대차뿐 아니라 임차인의 계약갱신 요구에 따른 임대차의 경우에도 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있다. 다만 해지의 효력은 임대인이 통지받은 날부터 3개월이 지나면 발생(주택임대차보호법 제6조의3 제4항)한다. 이 경우 임차인이 어떤 방식으로 계약해지를 통지할 것인지가 문제인데, 굳이 내용증명 등 형식에 얽매일 필요는 없다. 증거로 남길 수 있는 문자메시지, 전화통화(녹음파일) 등으로 전달해도 무방하다. 위 사례에서 임차인 A는 임대인 B에게 당초 계약해지 의사를 직접 전달하지는 않았다. 하지만 임차인의 의사를 대신 전달했다는 공인중개사 명의의 사실 확인서, A와 B사이의 전화통화 녹취서 등을 근거로 적법한 계약해지 의사를 표했음을 증명했고, 이를 통해 보증금을 반환받을 수 있었다.

사례 2 답변 임대인이 '임차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하거나, 계약 조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 통지를 한 경우 임차 기간이 끝난 때에 임대차 계약은 종료(주택임대차보호법 제6조 제1항)한다. 임대인이 위와 같은 통지를 하지 않은 경우, 임대차기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 않은 경우에도 마찬가지다. 이를 임대차의 '묵시적 갱신'이라 한다. 그런데 사례 2에서 임대인 D는 두 가지 실수를 저질렀다. 첫째는 임차주택의 매매로 소유자가 변경되면 새로운 소유자가 임대인의 지위를 승계하므로, 임차주택의 대항력을 갖춘 임차인은 계속하여 임차주택을 사용·수익할 수 있기 때문에(주택임대차보호법 제3조 제1항 및 제4항) 단순히 임차 주택을 매매하겠다는 의사표시는 임대차의 '갱신 거절 또는 계약 조건 변경의 통지'에 해당하지 않는다는 점이다. 둘째는 임대인의 갱신 거절 또는 계약 조건 변경의 통지는 임차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 해야 되며, 그 이전이나 이후에 하는 것은 효력이 없다는 점이다. 따라서 임대인 D는 아무리 자신 소유의 아파트에 실거주하고 싶어도, 임차인 C와의 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 만큼, 다시 C에게 임차기간 2년을 보장해줄 수밖에 없었다.

주택임대차보호법이 자주 변경되다 보니, 잦은 오해와 혼선이 벌어지고 있는 것이 사실이다. 그러나 주택임대차보호법 31개 조문, 그 중 임대인과 임차인의 권리와 의무에 관한 규정 10여 개만 꼼꼼하게 들여다보고 숙지한다면, 어이없는 실수로 낭패를 볼 일은 드물 것이다. 자신의 소중한 자산, 주거환경에 관한 법률을 보고 권리와 의무를 확인하는 것은 어찌 보면 지극히 당연한 일이다. '법은 권리 위에 잠자는 자를 보호하지 않는다'는 사실을 명심하자! • 외부 필진의 기고문은 본지 편집 방향과 다를 수 있습니다.