

■ 해외업무 논단 - 베트남 ■

상가 임차권의 대항력 (1)



(법무법인 지평지성 정정태 변호사 · 베트남 호치민시티 현지법인장)

베트남에 진출하는 유통업체들은 입지조건이 좋은 곳에 양질의 건물을 장기간 저렴하게 확보하는 것이 사업의 성패를 좌우하는 중요한 요인이 되고 있습니다. 건물 소유자의 입장에서 최근 부동산 경기 침체의 여파로 분양이 어려워지자 임대료를 일시에 선지급받고 건물을 장기간 임대하려는 수요도 많이 생겨나고 있습니다. 그러나 베트남에서는 임대기간 동안 건물 소유자 및 건물에 대해 발생할 수 있는 위험 상황에 대비하여 임차권을 보호받을 수 있는 법적 제도가 정비되어 있지 않습니다. 따라서 미리 위험요소를 파악하고 회피 방안을 모색할 필요가 있고, 그 첫 단계로서 우선 상가 임차권의 대항력에 대해 살펴보겠습니다.

(1) 상가 임차권의 근거

베트남에서 임대차 관계는 기본적으로 민법의 제18장 제5절 '자산 임대차계약'에서 규정하고 있습니다. 임대차계약은 "임대인이 특정 기간 동안 임차인이 사용하도록 자산을 인도하고, 그 대가로 임차인이 임대료를 지급하는 계약"으로 정의됩니다. 임대인과 임차인간의 구체적인 권리의무는 한국법(민법)상의 임대차와 유사하지만, 베트남법은 상당히 기본적인 내용만 규정하고 있어 많은 부분은 당사자간의 합의로써 해결해야 하는 상태입니다.

(2) 외국인 투자의 제약

원칙적으로 외국인 개인은 상가를 임차하는 것이 허용되지 않지만, 외국인 투자 법인이 상가를 임차하는 것은 허용됩니다. 외국인은 베트남에 법인, 지점, 대표사무소와 같은 entity를 설립하고 이러한

entity를 통해서만 경제 활동을 할 수 있습니다. 상가 임차는 경제 활동의 일환이므로, 외국인이 설립한 entity만이 임차할 수 있습니다.

(3) 부동산에 대한 권리의 개관

토지법은 모든 부동산의 국유를 원칙으로 하며, 사적 소유를 허용하지 않습니다. 사인(私人)은 국가로부터 일정한 기간 동안 토지를 이용할 수 있는 권리, 즉 토지사용권 형식으로 권리를 부여받을 수 있습니다. 토지사용권자는 토지사용권을 양도, 담보 설정, 임대 등의 방법으로 처분할 수 있습니다. 토지사용권의 취득과 이전은 관리대장에 등록되며 권리자에게는 토지사용권증서가 발급됩니다.

토지사용권자 또는 토지사용권자로부터 토지를 임차한 임차인은 해당 토지 위에 건물을 건축하여 소유할 수 있습니다. 토지와 달리 건물의 경우 소유권이 인정됩니다. 건물 소유권의 취득 및 이전도 관리대장에 등록되며 권리자에게는 건물소유권증서가 발급됩니다. 2009년경부터는 건물소유권증서와 토지사용권증서를 통합하여 하나의 권리증서와 등록부로 관리하고 있습니다.

부동산을 사용할 수 있는 권리로는 임차권이 인정됩니다. 한국법(민법)은 용익 물권으로서의 전세권, 지상권, 지역권과 채권으로서의 임차권(임대차계약)을 구분하고 있으나, 베트남에서는 용익 물권에 해당하는 권리는 법적으로 인정되지 않고, 채권으로서의 임차권만 인정됩니다.

베트남 민법이 규정하고 있는 담보권 중 부동산에 대해 설정할 수 있는 담보권은 저당권입니다. 토지사용권 및 건물소유권에 대한 저당권은 관리대장에 등록되고 권리증서에 부기되어야 제3자에 대한 대항력이 발생합니다.

(4) 상가 임차권의 일반적인 대항력 유무

상가 임차권은 등록(한국법상의 등기에 해당)할 수 있는 권리가 아닙니다. 이렇게 외부적으로 공시되지 못하기에 제3자에 대한 대항력을 인정하기에 적절하지 않고, 임대차계약에 기하여 임대인과의 관계에서만 효력을 갖는 채권적 권리에 해당합니다. 한국법은 소액 임대차와 같이 보호 필요성이 큰 경우에는 채권인 임차권도 등기할 수 있도록 하여 특별히 보호하고 있습니다. 그러나 베트남에

서는 임차권을 등록하는 법제도가 마련되어 있지 않습니다. 따라서 관련 법령에서 임차인을 보호하기 위해 특별한 규정을 둔 경우를 제외하고는 원칙적으로 임차인은 제3자에 대한 대항력을 갖지 못합니다.

(5) 소유자 변동 사유에 따른 대항력 유무

베트남 법령은 임차인을 보호하기 위해 몇몇 예외적인 경우 임차권의 대항력을 인정하는 듯한 규정을 두고 있습니다. 이렇게 특별 법령에서 정한 건물 소유자의 변동 사유에 따라 임차권의 대항력 유무를 살펴보면 아래와 같습니다.

① 임대인의 임의 처분

주택의 경우에는 관련 법령에서 임대인이 주택을 양도하더라도 임차인이 계속 주택을 사용할 수 있고 양수인이 임대인의 지위를 승계한다는 취지를 명시하고 있습니다.

그러나 상가에 대해서는 위와 같은 특별 규정을 두고 있지 않습니다. 주택과 상가의 보호 수준에는 차이가 있으며(한국에서도 주택이 상가보다 특별한 보호를 받고 있습니다), 임차권은 계약에 기한 채권적 권리이므로 예외적인 대항력의 인정은 특별한 보호 규정이 있는 경우에 한하여 제한적으로 인정된다고 해석함이 합리적일 것입니다. 따라서 상가 임차권은 건물 양수인에 대해 대항력을 갖는 것으로 인정받기는 어려울 것으로 보입니다.

② 담보권(저당권)의 실행

임대차계약이 저당권 설정 전에 체결된 경우에는 저당권이 실행되더라도 임차권은 대항력을 갖습니다(임차인의 계속 사용이 보장됩니다). 그러나 저당권 설정이 임대차계약 체결보다 앞서 이루어진 경우에는, 임차권이 대항력을 갖지 못하고, 임차인은 건물을 반환하여야 합니다.

저당권 실행의 경우에 이렇게 임차권의 대항력을 인정하는 것은 임대차 목적물에 저당권을 설정하고자 할 경우 임차인과 저당권자에게 해당 사실을 통지하도록 강제하고 있기에 가능한 것으로 이해

됩니다. 즉 저당권자는 저당권 설정자(임대인)의 통지를 통해 선순위 임차권이 있음을 인식할 수 있기에, 등록과 같은 공시의 효과가 있고, 임차권의 대항력을 인정하더라도 저당권자에게 불의의 손해를 야기하지 않기 때문입니다.

③ 강제집행 및 파산

임대인의 채권자들이 임대 목적물에 대하여 강제집행을 하거나, 임대인의 파산으로 건물 소유자가 변동될 경우에 대해서는 특별히 임차인을 보호하는 취지의 규정을 두고 있지 않습니다. 강제집행이나 파산의 경우에는 저당권 설정 시와 같이 임대인이 미리 이해관계자(채권자)들에게 임대차계약을 통지하는 등의 공시 방법을 둘 수 없습니다. 즉 임차권의 대항력을 인정하게 되면 다른 채권자들에게 예측하지 못한 손해를 야기함으로써 거래 안전을 해하게 될 것입니다.

따라서 임대 목적물이 강제집행되거나 임대인의 파산으로 경매될 경우에는 임차권은 대항력을 갖지 못하고 임차인은 임대인에 대하여 임대차계약 위반에 따른 손해배상책임만을 물을 수 있다고 해석함이 합리적입니다.

(6) 결론

임차권은 등록할 수 있는 권리가 아니어서 임대차계약에서 건물 소유자의 변동 시 임차권 승계 조항을 명시하더라도 그러한 내용을 등록할 수 없습니다. 따라서 제3자에 대하여 임차권의 효력을 인정하는 것은 거래 안전을 해할 뿐만 아니라, 등록할 수 있는 권리와 등록할 수 없는 권리를 구분하는 법체계와도 맞지 않습니다. 베트남 법령상 임차권의 대항력을 명시적으로 인정하고 있는 것은 임대차가 이루어진 이후에 담보권 설정을 등록한 경우와 주택 임대인이 임의 처분한 경우뿐이며, 그 외의 경우에는 대항력을 인정받기 어려울 것으로 생각됩니다.

한편 실무상으로는 임대인이 임의 처분을 하고자 할 경우, 임차인이 등록사무소에 민원을 제기하면 담당 공무원이 중재자 역할을 자청하여 임차권 승계를 하지 않으면 건물소유권 이전 등록을 하지 않는다고 엄포를 놓음으로써 임차인을 보호하는 경우들이 있는 것으로 보입니다. 그러나 이러한 관

행은 정부(공산당)가 인민을 계도한다는 인식이 깔려있는 베트남의 특수한 현실 상황으로 보아야 할 것이고, 임차인에게 법적·제도적으로 보장되는 권리라 할 수는 없을 것입니다.

(7) 보론 - 보증금의 우선변제력 및 비용상환청구권 유무

베트남의 거래 관행상 임차인이 2개월 내지 6개월 치의 임대료를 임대인에게 예치해두고, 임대차계약 종료 시 임차인의 미지급 임대료나 건물 훼손으로 인한 손해배상액 등을 공제하는 경우가 많습니다. 그러나 예치금 금액이 크지 않아 한국에서와 같이 예치금(일종의 보증금) 반환을 보호할 필요성은 크지 않습니다. 이로 인하여 베트남 법령에서 보증금 반환에 관한 특별한 보호 규정을 두고 있지는 않습니다. 또한 예외적으로라도 보증금에 대한 우선변제력을 인정하는 제도도 없습니다. 즉 임대 목적물이 강제집행되거나 임대인이 파산하더라도 임차인은 보증금을 우선 변제받을 수 없고, 조세, 임금, 등록된 담보권 등 우선 순위의 채권자들이 변제받은 후 남은 금액에 대하여 일반 채권자들과 함께 채권액에 안분 비례하여 보증금을 상환받을 수 있습니다.

한국법(민법)과 달리 베트남 법령은 임차인이 부담한 유익비나 필요비 등의 비용을 상환받거나, 임차인이 부착한 물건의 매수를 청구할 수 있는 것과 같은 권리를 규정하고 있지 않습니다. 오히려 임대차계약 종료 시 임차인의 원상회복의무를 명시하고 있습니다. 따라서 임대차계약에서 달리 합의하지 않는 한, 임차인은 비용상환 또는 부속물 매수 등을 청구할 수 없고, 임대 목적물을 원래의 상태대로 복구하여 임대인에게 반환하여야 합니다.