

■ 해외업무 논단 - 베트남 ■

상가 임차권의 대항력 (2)



(법무법인 지평지성 정정태 변호사 · 베트남 호치민시티 현지법인장)

[\[5호 베트남 논단\] 상가 임차권의 대항력 \(1\)](#)

지난 뉴스레터에서 설명드린 것과 같이 베트남 법령상 임대차계약 체결 이후에 설정된 저당권자와의 관계 외에는 상가 임차권은 대항력을 가질 수 없습니다. 보증금에 대한 우선변제력이나 비용상환청구권, 부속물매수청구권도 법적으로 인정되지 않습니다.

따라서 임차권의 보호는 다음과 같은 계약적인 장치들을 통해 이루어질 수 밖에 없습니다.

(1) 일반적인 임차인 보호 조항

임대인이 임대 목적물에 대해 선순위 담보권을 설정하지 않았음에 대해 진술보장을 받을 필요가 있습니다. 이와 관련하여 임대 목적물의 권리증서를 미리 확인하는 실사 작업이 선행되어야 할 것입니다. 임대차계약 체결 이후에 설정되는 담보권자에 대해서는 임차권이 대항력을 가지므로, 선순위 권리자 유무의 확인은 임차인 보호를 위해 중요한 사항이 됩니다. 임대차계약과 저당권 설정의 선후관계가 다투어질 경우에 대비하기 위해서는 임대차계약 체결 직후에 공증을 받아둘 필요가 있습니다.

또한 임대인이 임대 목적물을 양도하거나 담보 설정하는 등의 처분 행위를 하지 않겠다는 약속을 받아두어야 합니다. 임대인이 임대 목적물을 양도하고자 할 경우에는 양수인이 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하도록 할 필요도 있습니다.

그 밖에 유익비와 필요비의 상환 및 부속물 매수에 관한 권리의무도 명시할 필요가 있습니다.

다만 이러한 보호 조항을 임대차계약에 명시하더라도, 임대인이 이를 위반하여 임의 처분(저당권 설정의 경우는 제외)하거나 강제집행, 파산 등으로 건물 소유자가 변경될 경우 임차인은 제3취득자에게 그 권리를 주장할 수는 없으므로, 임차권의 보호에는 한계가 있습니다.

(2) 부동산 저당권 설정의 어려움과 권리증서의 점유

임차인이 임대 목적물의 처분 등에 대비하여 임차권을 보호받을 수 있는 가장 안전한 방법은 임대 목적물에 대해 저당권을 설정·등록하는 것입니다. 저당권의 실행 방법은 우선적으로 당사자들이 합의한 바에 따르고, 그러한 합의가 없는 경우에 보충적으로 법원 경매에 의합니다(베트남 민법 제336조, 제355조). 이로 인하여 저당권 실행 방법으로써 저당권자가 피담보 재산을 직접 취득하거나 임의로 제3자에게 처분할 수 있다는 취지(일종의 유저당)를 저당권설정계약에 명시하는 경우가 많습니다. 임차인이 임대차계약상의 보증금 기타 비용의 반환 또는 손해배상 청구권을 피담보 채무로 하여 유저당권을 설정받을 수 있으면 건물 소유자 변동 사유가 발생하더라도 저당권 실행으로써 임대 건물을 직접 취득하거나 제3자에게 매각하여 채권을 회수할 수 있을 것입니다.

그러나 부동산에 대해 저당권을 취득할 수 있는 것은 베트남에서 영업중인 금융기관(Credit Institution)에 한해 허용됩니다(토지법 제110.2조 (d)항, 제111.1조 (b)항). 따라서 금융기관이 아닌 임차인은 임대 건물에 대해 저당권을 설정받을 수 없습니다.

한편 임대인이 건물을 양도하거나 저당권을 등록하기 위해서는 해당 건물소유권증서(토지사용권증서와 통합 관리되는 경우에는 통합권리증서) 원본을 등록기관에 제출하여야 합니다. 따라서 임차인이 임대인으로부터 토지 및 건물의 권리증서를 인도받아 보관하고 있으면, 임대인이 건물을 처분하는 것을 현실적으로 어렵게 하는 효과가 있습니다. 이로 인하여 거래 실무상으로는 부동산에 대해 저당권을 설정받을 수 없는 일반 회사가 해당 건물과 토지의 권리증서 원본을 점유·보관하는 경우가 많습니다.

그러나 임대인이 권리증서의 분실을 사유로 재발급받을 가능성을 배제할 수는 없을 것입니다. 관할기관(성 정부의 자원환경국(Department of Natural Resources and Environment))은 권리증서 재발급을 매우 까다롭게 하고 있기는 하지만, 재발급 자체가 불가능하지는 않습니다. 따라서 권리증서 원본의 점유 보관 역시 임차인의 권리 보호에는 한계가 있습니다.

(3) 임대인의 다른 재산에 대한 담보 설정

부동산에 대한 담보권을 취득할 수 있는 것은 금융기관으로 제한되지만, 부동산이 아닌 다른 재산의 담보권 취득에 대해서는 그러한 제한이 없습니다. 따라서 임대인의 은행예금이나 회사 지분 등 자산 가치가 높고 환가성이 좋은 재산에 대해 담보권(질권)을 설정받는 것도 안전한 권리 보호 방안이 될 것입니다.

베트남에서는 부동산이나 자동차와 같이 등록되어 관리되는 물건에 대한 것이 아니더라도 담보설정계약 자체를 등록할 수 있습니다. 부동산에 대한 담보권(저당권)의 등록은 성 정부 단위의 자원환경국에서 관할하지만, 기타 자산에 대한 담보설정계약의 등록은 자산거래등록소(Center for Registration of Property Transaction)에서 관할합니다. 이렇게 담보 등록을 하게 되면, 담보권 실행 사유가 발생할 경우 담보권 실행으로서 피담보 자산을 직접 취득하거나 이를 환가하여 다른 채권자들에 우선하여 변제받을 수 있습니다.

다만 임대인이 담보 설정할 다른 주요 재산이 없는 경우에는 활용할 수 없고, 거래 실무상으로도 임대인이 다른 물적 담보를 제공하면서까지 임대하는 경우는 매우 드문 것으로 보입니다.

(4) 은행 보증

임대인의 임대차계약상 의무에 대해 신용도 높은 은행이 보증(Bank Guarantee)을 하도록 하는 방안도 고려해 볼 수 있을 것입니다. 베트남의 거래 관행상으로는 금융기관이 아니면 부동산에 대한 담보권을 취득할 수가 없는 제약이 있으므로, 담보의 방법으로는 은행 보증이 가장 활발히 이용되고 있습니다.

다만 통상적으로 은행은 보증 제공의 대가로 높은 수수료나 물적 담보의 제공을 요청하는 경우가 많습니다. 임대기간이 장기간일 경우에는 은행이 요구하는 수수료 금액이 너무 커 현실적으로 임대인이 이를 부담하기는 어려울 것입니다. 그렇다면 임대인이 은행에 임대 건물과 부지를 담보로 제공(저당권 설정)하는 방안이 현실적으로 용이할 것입니다. 이러한 방안은 금융기관이 아니면 부동산에 대한 담보권을 취득할 수 없는 제약을 피하기 위한 방안으로 많이 이용되고 있습니다.

그러나 임대인이 임대 건물과 부지에 이미 선순위 저당권을 설정하였다면, 이 또한 현실적으로 활용하기 어려울 것입니다.

(5) 임대료의 분납

앞서 본 것과 같이 임대 건물에 선순위 저당권이 설정되지 않은 경우에는 임차인이 후순위 저당권자에 대해 대항력을 가지며, 임대 건물과 부지를 은행 앞으로 담보 제공하고서 은행으로부터 임대인의 의무에 대한 보증을 받을 수 있을 것입니다.

그러나 자금이 부족한 부동산 개발 시행사들은 사업 초기(토지사용권 취득 단계)에 이미 토지뿐만 아니라 그 지상에 추후 건축될 일체의 건물과 시설물을 포괄적으로 담보로 제공(설정)하고 개발 자금을 차입하는 경우가 많습니다. 이러한 건물을 임차할 경우에는 건물 소유자의 변동 시 임차권을 보호받을 수 있는 장치들을 마련하기가 어렵습니다.

결국 이러한 경우에는 보증금 규모를 줄이고(예를 들어 3개월치 임대료) 임대료를 일정 기간(예를 들어 3개월)마다 분할하여 지급하며, 가급적 해당 기간 만료일에 후불로 지급하는 것이 안전할 것입니다.

최근 베트남 부동산 시장 현황을 보면, 부동산 경기가 악화되자 시행사들이 건물이 완공되기도 전에 장기간의 임대차계약을 체결하고 임차인에게 임대료 전액을 미리 지급할 것을 요구하는 예가 늘고 있다고 합니다. 그러나 베트남 부동산사업법 제28.1조에 따라 기성 건물에 한하여 임대할 수 있으며, 부동산사업법 제28.2조에 따라 부동산중개소(Real Estate Trading Floor)를 통해 거래되어야 합니다. 따라서 건물이 완공되기 전까지는 임대계약을 체결하더라도 법적으로 보호받을 수

없습니다. 완공 전 상태에서는 임대인과 장래 대상 건물 완공시 정식으로 임대차계약을 체결할 것을 조건으로 미리 임대조건에 대한 기본 원칙을 합의하는 취지의 가계약 또는 구속력 있는 양해각서 형식의 합의(통상적으로 'Reservation Agreement'라 칭합니다)를 체결할 수는 있겠지만, 이 상태에서는 임차인으로서의 법적 보호는 받을 수 없으므로, 임대료 지급은 임대차계약 체결 이후에 지급하거나, 임대차계약 체결 시까지 에스크로를 하는 것이 안전합니다(이 때에도 남은 임대기간 동안의 대항력 기타 실효적인 보호 방안을 마련하기 어려움은 앞서 설명드린 것과 같습니다). 또한 장래 대상 건물이 완공된 후에 임대차계약을 체결할 때에도 형식적으로나마 부동산중개소를 통하여 거래를 하여야 합니다.