

■ 건설부동산 칼럼 ■

임대주택사업을 둘러싼 분쟁과 해결



(법무법인 지평 박성철 변호사)

임대주택사업자는 민법, 주택임대차보호법 외에 여러 행정법상 규제도 받습니다. 1984년 제정된 「임대주택건설촉진법」에서부터 「임대주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 이어져 온 법률이 주된 규제의 틀로 작동해 왔습니다.

임대주택사업에 대한 규제로 발생하는 많은 분쟁은 '차임'과 '분양전환가격'에 대한 통제와 연관됩니다. 일정기간 임대 이후 분양 절차를 밟게 되는 임대주택사업에서, 임대와 분양전환금액은 사업성을 가늠하는 기준이 됩니다. 사업자로서는 민감하게 반응할 수밖에 없으며, 임차인과 수분양자에게도 계약여부를 결정하는 요인이어서 서로 물러서지 않는 갈등이 빚어지곤 합니다.

최근 대법원 2016. 11. 18. 선고 2013다42236 전원합의체 판결은 차임 관련 분쟁에 대한 중요 쟁점을 담고 있습니다. 임대사업자가 임차인의 동의 절차를 거치지 않고 임대보증금과 임대료의 상호 전환 조건을 제시해 체결한 임대차계약의 효력을 부정했습니다. 다만, 이때 임대차계약은 민법 제 138조에서 정하는 무효행위 전환의 법리에 따라서 표준임대보증금과 표준임대료를 임대 조건으로 하는 임대차계약으로 바뀌어 유효하게 존속한다는 것이 판단 요지입니다.

대법원은 종래 구 임대주택법령에서 정하는 임차인의 동의권을 엄격하게 해석해왔습니다. '임차인의 동의'란 임대주택을 공급받으려는 사람이 표준임대보증금과 표준임대료로 임대차계약을 체결할 수 있는 상황에서 스스로 금액을 상호 전환하는 선택권을 행사하는 것을 의미한다고 합니다. 그렇기 때문에, 임대사업자가 임대보증금과 임대료를 임의로 상호 전환하여 정한 임대차계약 조건을 제

시하고 임차인으로서는 그대로 받아들이거나 아니면 임대주택 청약을 포기하는 방안 중에서 선택 하도록 했다면 임차인에게 동의권이 부여되었다고 볼 수 없다는 뜻입니다.

따라서 임대사업자로서는 임대료의 일부를 임대보증금으로 전환하여 표준임대보증금보다 고액인 임대보증금으로 임차인을 모집하고자 하려면, 표준금액과 전환금액을 모두 공고하거나 고지해 임차인을 모집한 후 전환금액에 동의하는 임차인에 한하여 전환된 조건으로 임대차계약을 체결하여야 합니다.

만일 임차인의 동의 절차를 올바르게 거쳤으면 유효한 임대차계약으로 성립될 수 있는 경우에도, 그러한 절차를 거치지 않고 일방적으로 상호 전환 조건을 제시하여 임대차계약을 체결하였다면 효력규정인 임대주택법령에 위반된 약정으로서 무효가 된다는 것이 판례의 태도입니다.

무효행위의 전환과 관련하여, 임대차 계약의 해지요건 충족여부도 논란이 되었습니다. 구 임대주택법 시행규칙 [별지서식]의 표준임대차계약서에 따르면, 임대사업자는 표준임대차계약서 제10조 제1항 각 호에 해당하는 사유가 있으면 임대차계약을 해지할 수 있도록 되어 있고, 제4호에는 임차인이 임대료를 '3월 이상' 연속하여 연체한 경우를 해지사유 중 하나로 규정하고 있었습니다.

'3월 이상'은 3개월 이상 연속되어야 하므로 연체횟수가 3회 이상이어야 한다는 점은 분명합니다. 다만, 만일 '3월 이상'이 연체횟수만을 의미할 뿐 '연체금액'의 의미까지는 포함하지 않는다고 해석하면, 일반적인 임대차에 적용되는 민법 제640조에서 '차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때'를 해지사유로 규정한 것에 비해 임대주택법의 적용을 받은 임차인이 오히려 더 불리하게 될 수 있습니다. 임대주택법 적용 대상인 임대차계약에 대해 해지사유를 더 엄격하게 제한하고 있는 입법 취지에 배치될 수 있습니다. 그렇기 때문에, '3월 이상'은 연체횟수뿐 아니라 연체금액에서도 3개월 분 이상이 되어야 한다는 뜻으로 새기는 것이 타당하다는 것이 판례의 태도입니다. 임대사업자로서는 해지를 위해서는 연체금액 역시 3개월 분에 이르러야 한다는 점을 염두에 둘 필요가 있습니다.

다른 한편 위 해지사유는 '3월 이상' 연속 연체로 규정되어 있을 뿐 매월 지급할 임대료 '전액'을 '3월 이상' 연속하여 연체할 것을 요건으로 하고 있지는 않습니다. 따라서 매월 임대료 중 일부씩을 3개월 이상 연속하여 연체한 때에도 전체 연체액 합계가 3개월분 임대료 이상이 되는 경우에는 해지사유에 해당하는지 다툼이 됩니다. 앞서 본 바와 같이 무효인 임대차계약의 전환되면서 어떤 계약을 유효로 볼 것인지와 관련해 특히 문제가 불거졌습니다.

위 대법원 판례에서 별개의견에 따르면 별다른 문제가 되지 않습니다. 별개의견은, 임차인의 동의 없이 임대보증금은 표준임대보증금을 초과하는 금액으로, 월 임대료는 표준임대료에 미달하는 금액으로 정함으로써 효력규정인 임대주택법령을 위반한 경우, 임대차계약상의 임대보증금은 표준임대보증금을 초과하는 한도 내에서 무효지만, 임대차계약의 나머지 부분까지 무효가 되는 것은 아니어서 그대로 유효하게 존속한다고 보았습니다. 다시 말해, 유효하게 남은 임대차계약의 내용은 '표준임대보증금'과 '전환임대료'로 구성된다는 뜻입니다. 다수의견이 '표준임대보증금'과 '표준임대료'로 전환된다고 본 것과 다릅니다. 임대사업자로서는 표준임대보증금을 넘어서 받은 금원을 돌려주면서도, 임대료는 여전히 전환임대료, 즉 표준임대료보다 낮은 금액만 임대료로 받을 수 있다는 뜻입니다. 만일 별개의견과 같은 태도를 취하면, 임차인이 전환임대료만 지급해도 임대료 미지급의 문제는 생기지 않습니다.

그러나 다수의견은, 임차인의 동의권을 정하는 효력규정인 임대주택법령에 위반하여 임대차계약이 무효가 되었을 때에도, 당사자의 가정적 의사에 비추어 볼 때 무효행위 전환의 법리에 따라 상호 전환을 하지 않은 원래의 임대 조건, 즉 표준임대보증금과 표준임대료로 정한 임대차계약으로 유효하게 존속한다고 보아야 한다고 판시했습니다.

다수의견은, 임대차계약을 체결할 당시 상황으로 돌아가 각 당사자가 계약 내용의 일부가 무효임을 알았더라면 의욕하였을 가정적 의사를 규명해 보아야 한다고 했습니다. 그러면서, 임대인과 임차인의 가정적 의사가 표준임대보증금을 초과한 부분을 뺀 나머지 부분, 즉 표준임대보증금과 전환임대료를 임대 조건으로 하는 계약을 체결하는 데에 의사의 합치가 있었으리라고 보기는 어렵다고

판단했습니다. 오히려 합리적 당사자라면 상호 전환 이전의 임대 조건, 즉 표준임대보증금과 표준임대료 조건으로 계약을 체결했으리라고 보는 것이 사실관계에 더 부합하고 당사자 사이의 형평에도 부합한다는 것이 다수의견입니다.

판례의 다수의견과 같은 입장에서 보면, 만일 임차인이 전환임대보증금과 표준임대보증금의 차액을 돌려받으면서도 표준임대료보다 낮은 전환임대료만 납부한다면 임대료의 일부를 계속 미지급하는 셈이 되고, 이 때 임대차계약의 해지사유에까지 이르는지라는 문제가 남게 됩니다.

위 사건의 원심은, 임대차계약은 일부무효의 법리에 따라 표준임대보증금과 전환임대료의 임대조건으로 유효하게 존속하고, 표준임대료와 전환임대료의 차액에 대한 임차인의 지급의무는 임대차계약에 기한 차임지급채무가 아니라 부당이득반환의무일 뿐이므로 임차인이 차액을 납부하지 않았더라도 임대차계약 해지사유는 아니라고 판단했습니다.

그러나 대법원은, 무효인 임대차계약은 표준임대보증금과 표준임대료로 전환된다는 논지에서 원심을 파기했습니다. 이 사건의 경우, 표준임대료와 전환임대료의 차액을 지급하지 않은 횟수가 6회 이상 연속되면서 합계가 3개월분의 임대료를 넘었으므로, 임대차계약 해지사유가 충족된다는 뜻입니다. 대법원은, 이렇게 해석해도 민법상 일반임대차보다 임차인에게 불리하지 않고, 이와 달리 매월 임대료의 일부씩만 연체한 경우에는 합계 금액이 아무리 늘어나도 해지를 할 수 없다고 하면, 임대사업자의 지위를 지나치게 불리하게 하는 결과가 되기 때문이라는 이유를 들었습니다.

위 대법원 2016. 11. 18. 선고 2013다42236 전원합의체 판결로 임대주택법의 적용을 받는 임대료 관련 분쟁에 대해서는 의미 있는 해결기준이 제시되었습니다. 임대사업자로서는 임차인의 동의권을 침해하여 임대차계약이 무효에 이르지 않도록 상호 전환에 대한 설명을 충분히 하고 임차인이 자유롭게 선택권을 행사하도록 보장할 필요가 있습니다. 임차인으로서도 동의권 침해를 이유로 기존 임대차계약이 무효로 되는 경우, 임대보증금이 표준금액으로 전환되면 임대료 역시 표준금액으로 변경된 금액을 납부해야 할 것입니다.

한편, 위와 같은 차임 분쟁사례에 비해 또 다른 분쟁유형, '분양전환가격'을 둘러싼 다툼은 한층 더 복잡하고 치열한 양상으로 전개되고 있습니다. 대법원은, 구 임대주택법 시행규칙에서 정하는 임대주택의 분양전환가격 구성요소 중 하나인 택지비의 산정기준으로 정한 '공급가격'의 의미에 대해 택지가 공급될 당시 시행되는 택지개발촉진법 등 관련 법령에서 정한 기준에 위반하지 않는 범위 내에서 임대사업자가 택지공급자로부터 실제로 공급받은 택지의 가격을 의미한다고 판단하고 있습니다(대법원 2011. 7. 28. 선고 2010다55309 판결, 대법원 2014. 5. 16. 선고 2012다109521 판결, 대법원 2015. 9. 15. 선고 2015다210811 판결).

구 임대주택법 시행규칙 [별표1]에서 정한 분양전환가격 산정의 기초가 되는 '건축비'는 '표준건축비'의 범위 내에서 실제로 투입된 건축비'라고 하고, 자기자본비용은 '실제 건축비'에 포함되지 않는다는 입장을 취합니다(대법원 2015. 8. 27. 선고 2014다227980 판결).

이처럼 분양전환가격을 산정하는 중요 요소인 '택지비'와 '건축비' 산정에 대한 대법원의 해석은 있으나, 실제 현장에서 산정된 분양전환가격이 적법성에 대해서는 아직 다툼이 끊이지 않고 있습니다. 분양전환가격 산정과 관련된 실무 논점에 대해서는 다음 기회에 계속 말씀드리겠습니다.