

법 시행일 이후 부도 나면 보증금 보호받지 못한다

부도 임대아파트에서 생계를 위협받던 영세민들을 위한 부도 공공건설 임대주택 임차인 보호를 위한 특별법이 제정되었다. 하지만 법 시행일 이후에 부도가 나면 보증금을 보호받지 못해 아쉬움과 함께 법률적 문제점이 지적되고 있다. 이를 알아보자.

글 | 이현 법무법인 렉스 변호사



얼마 전 글쓴이는 부도 난 임대아파트의 문제점을 지적했다. 정부는 작년과 재작년 임대주택법을 개정, 임대 사업자로 하여금 원칙적으로 임대보증금에 관한 보증 가입을 의무화하고, 현 주거자에게 우선 분양할 수 있으며, 임대사업자의 부도로 민사집행법에 따라 경매하는 경우에는 최고가 매수 신고와 같은 가격으로 우선 매수하겠다고 신고를 한 임차인에게 최고가 매수 신고인이 있더라도 우선 매수권을 부여하는 등의 조치를 취하게 되었다(임대주택법 제12조의 2, 제15조의 2). 작년 가을에는 부도 임대아파트의 신고 및 조사 등의 규정을 둬으로써 부도 임대아파트의 관리 체계 및 지방자치단체의 관리·감독 강화와 임차인 대표회의 활성화 등의 조치를 취하게 되었다(임대주택법 제15조의 3, 4).

그러나, 그러한 보완책으로는 부도 임대아파트에 거주하고 있는 영세한 임차인들을 구제할 수 없다는 것이 전문가들의 의견. 이에 따라 이영순 의원 등 15인, 서갑원 의원 등 21인 및 김석준 의원 등 11인의 의원이 발의한 법안을 통합해 <부도 공공건설 임대주택 임차인 보호를 위한 특별법(이하 '특별법')>을 상정해 2006년 12월 22일 국회에서 통과했다. 이 특별법은 올해 1월 19일에 공포, 4월 20일부터 시행될 예정이다. 지금은 이 특별법의 초안만 완성된 상태로 초안

이 시행된다는 전제하에 의견을 밝힌다. 나는 그동안 특별법이 제정될 두 가지 방향에 관해 언급했는데, 그 하나는 주택 공사나 지방공사의 매입이었고, 다른 하나는 임대주택의 임대차보증금반환청구권에 최우선 변제력을 인정하는 것이었다. 염려한 바와 같이 이번 특별법은 전면적인 방안인 후자보다는 국지적인 방안인 전자를 취한 듯하다.

이 글에서는 그동안 부도 임대아파트에서 주거 생계를 위협받은 영세민들을 위한 특별법의 제정을 환영하면서 특별법의 개요를 간략히 소개하고, 아쉬운 점이나 법률적 문제점에 관해 언급하고자 한다.

특별법은, 주택공사 같은 주택 매입 사업자로 하여금 공공건설 임대주택 가운데 부도가 난 전국 약 6만 호의 주택(아파트)에서 매년 1만 호 내외를 경매 개시일 결정 여부, 입주자 동의, 부도기간, 임차인 대표회의 구성 여부 등의 사정을 고려해 단계적으로 매입해 경매에서 보전받지 못한 해당 임차인의 임대보증금 전액을 보전해주고, 해당 임차인이 계속 거주를 원할 경우 종전 임대 조건에 따라 2년간 임차가 가능하게 하는 것을 골자로 하고 있다.

이러한 특별법에는 몇 가지 문제점이 있다. 우선, 영세 임차인에 대한 철저한 보호를 주장하는 측에서는 보호 대상인 임대주택의 범위에 대한 불만이 있다. 즉, 특별법은 1980년대 후반부터 부도가 난 공공 임대주택에 대한 임차인을 모두 보호하지 않고, 2005년 12월 13일, 현재 임대 중인 공공건설 임대주택 중에서 부도가 발생한 임대주택에 한정된다(특별법 제2조). 위 일자는 임대주택의 임대 사업자에게 임대보증금 반환을 담보하는 보증에 가입할 의무를 구체적으로 명시한 임대주택법 시행령의 개정 일자이다. 그 일자 당시에 임대하고 있는 임대주택에 그 이전 또는 이후에 부도가 발생한 경우에 한하여 구제하겠다는 의미다. 그 이전에 이미 경매 또는 매매절차가 진행돼 임대차 관계가 완전히 종결된 임대주택의 임차인은 그 구제 대상에서 제외된다. 아쉽기는 하지만, 위와 같이 보호대상의 범위를 축소하더라도 추정컨대 약 3조 8000억 원이라는 예산이 필요하다는 점을 보면 불가피한 선택이 아니었나 싶다. 또한 공공건설 임대주택으로 그 대상이 제한된 것도 아쉽다. 그러나 공공건설 임대주택이 아닌 현재 부도가 나 경매가 진행 중인 임대주택의 임차인의 피해에 대한 목소리가 우려된다.

둘째, 실제로 구제를 신청해야 한다는 점이다(특별법 제6조). 부도 등이 발생해 임대보증금 전액을 보전받지 못하는 주택에 임차인 대표회의나 임차인이 적극적으로 구제를 요청하는 경우에 한해 구제를 인정한다는 점이다. 물론 구제를 요청하지 않는 임차인들까지 보호할 수 없다는 취지는 이해되나 특별법의 홍보를 통해 이미 퇴거한 임차인들도 특별법이 요구하는 배당을 요구하고 구제 신청을 하도록 해 구제에서 누락되는 임차인들이 가급적 줄이도록 애써야 하겠다.

셋째, 주택공사와 같이 주택 매입 사업 시행자는 원칙적으로 민사집행법에 따른 경매의 방법으로 부도 임대주택을 매입하되 주택 매입 사업 시행자와 임차인이 합의한 경우는 예외다(특별법 제5조). 그런데 기금 수탁자 외의 임대주택에 대한 대출 채권자인 금융기관이 있는 경우, 주택 매입 사업자와 임차인이 합의하면 경매를 거치지 않고 주택 매입 사업자가 매입할 수 있는 것인지 다소 그 의미가 불분명하다.

마지막으로, 만일 주택 매입 사업 시행자 외의 자가 부도 임대주택을 매입한 경우에는 당해 부도 임대주택의 임차인에게 3년간 임대할 의무를 주고 있다(특별법 제10조 제5항, 시행령(안) 제3조 제4항). 그렇다면 주택 매입 사업 시행자 외에 자가 경매를 통해 매입하더라도 3년간은 당시 임차인에게 계속 임대해야 하는데, 임대 조건을 어떻게 정할 것인지에 관해서는 아무런 규정이 없다. 즉, 그 매입자에게는 재산권의 상당한 제약임에도 그 범위에 관해 구체적으로 규정하지 않았다. 이상으로 부도 공공건설 임대주택 임차인 보호를 위한 특별법과 특별법의 문제점을 살펴보았다. 이번 특별법이 영세 임차인 보호라는 취지에서 출발했으나 국가 재정의 보조로 건립된 임대주택이 임대인의 관리 소홀로 영세 임차인에게 피해가 발생한다면 국가는 또다시 영세 임차인을 보호하기 위해 국가 재정을 털어야 하는 악순환이 계속될 수밖에 없다. 개정된 임대주택법에 따라 임대 사업자에게 신설된 보증 의무가 충실히 이행되고 관리 감독 또한 정확하게 실시되고 있는지 확인해 향후, 임대주택이 붕괴되는 사태가 발생하지 않도록 하는 모두의 노력이 절실한 시기다. ☹