

## 주택임차권의 존속보호

한삼인\* · 박경식\*\*

### 목 차

- I. 序 論
- II. 우리나라의 임차권 존속 보호
- III. 외국의 입법례
- IV. 우리나라 임차권 존속보호에 대한 검토
- V. 結 論

### 국문초록

주택보급의 증가에도 불구하고 여전히 주택에 대한 이용관계는 상당부분 주택임대차에 의존하고 있다. 이것은 주택에 대한 인식이 소유의 대상에서 이용의 대상으로 바뀌고 있고, 생활의 다양화로 사회적 이동성이 높아짐에 따라 나타나고 있는 현상이다. 따라서 주택임차인의 주거생활의 안정을 위한 제도적 뒷받침이 강화되어야 한다. 주택임차인의 주거생활의 안정은 여러 가지 측면에서 강구되어야 하지만, 가장 핵심이 되는 것은 임차인이 원하는 경우 계속하여 임대차 관계를 유지할 수 있게 하는 것이다. 즉 임차권의 존속보호가 충실하게 이루어져야 임차인의 주거생활의 안정을 기할 수 있게 되는 것이다.

대체로 임차권의 존속보호는 기간보호와 종료보호로 나뉘어진다. 임차인의 임차권 존속보호는 기간보장보다 종료보호에 의하여 충실하게 이루어진다. 즉 임대인의 자유로운 갱신거절이나 해지통고에 대한 제한이 이루어져야 임차인의 주거생활의 안정을 가져올 수 있는 것이다. 임차권의 존속보호를 채택하여 시행하는 나라는 보통 존속보호의 방법으로 종료보호를 제도화하고 있다. 그러나 우리나라의 주택임대차에 관련된 법제는 기간보호만을 규정하여 놓고 있어 주택임차인의 주거안정에 대한 실효적인 제도가 되지 못

논문접수일 : 2008.01.28 / 심사완료일 : 2008.02.11 / 게재확정일 : 2008.02.11

\* 제주대학교 법정대학 법학부 교수

\*\* 제주대학교 법정대학 법학과 박사과정수료

하고 있다.

본고에서는 우리나라의 임차권 존속보호를 살펴보고, 이어 외국의 존속보호에 대한 입법례를 검토함으로써 우리나라의 임차권 존속보호에 대한 문제점과 그 개선방향을 고찰함으로써 주택임대차의 주거생활의 안정에 대한 시사점을 제시한다.

주제어 : 주택임대차, 존속보호, 종료보호, 기간보호

## 1. 序 論

우리나라는 현재 주택보급률이 100%를 넘어서고 있다. 이미 2005년도에 그 보급률이 106%를 넘어서고 있지만 아직도 총가구의 약 50% 정도가 여전히 무주택자인 것으로 나타났다.<sup>1)</sup> 이처럼 주택보급의 증가에 따라 자가 거주율이 점차 증진되고 있음에도 불구하고 주택을 소유의 대상보다는 이용의 대상으로 인식하는 경향이 증가하고 있으며<sup>2)</sup> 사회적 이동성이 점차 높아짐에 따라 주거는 특히 대도시에서 주택임대차에 상당부분 의존할 수밖에 없을 것으로 보인다. 주택임대차에서 발생하는 사회적 문제는 임차보증금의 반환, 임차료의 인상, 그리고 임대차 기간의 설정을 둘러싸고 발생하는 임대인과 임차인사이의 이해 갈등에서 비롯되는데 대체로 임대인이 경제적으로 우월한 지위와 주택임대차 시장의 비 탄력성을 이용하여 임차인의 주거를 위협하는 것이 큰 문제가 되고 있다.

한편 임차인이 겪고 있는 고통으로는 과도한 전세금 인상이 주된 어려움으로 나타났다(35.1%), 이는 곧 임차인의 원하지 않는 이사로 이어진다. 또한 계약기간이 짧거나 계약 기간 중에 이사를 요구 받아 겪는 어려움도 큰 것으로 나타났다(20.9%), 결과적으로 임차인이 겪는 어려움의 56%가 임차료와 빈번한 이사에 기인한 것으로 볼 수 있다.<sup>3)</sup>

人間에게 있어서 거주, 이전의 자유는 人間存在의 본질적 자유로서 인간의 활동 영

- 1) <2005년 인구주택 총조사>에 의하면 2005년 현재 총가구는 1249만 가구, 총주택수는 1322만 호로 주택보급률은 105.9%를 기록했다. 그러나 자가점유율은 55.6%에 머물러, 전체가구의 41.4%는 전·월세를 살고 있으며, 전체가구의 5%에 불과한 다주택보유자가 전체 주택의 21.2%를 소유하고 상위 10인이 소유한 주택수가 5508호, 상위 30인이 소유한 주택수가 9923호에 이르고 있다.
- 2) 이에 대하여는 「'소유'에서 '거주'로 내 집에 대한 집착 줄어 : 주생활스타일 유형과 최근 3년 간의 변화」, 『광고정보』 220, 1999. 7. pp.153~157.
- 3) 박통희, 「사회적 규제로서 주택임대차 보호법의 형식주의와 원인」, 『한국정책학회보』(제8권 제3호), 1999. p.80.

역을 확대시켜줌으로써 자유로운 인간교섭의 장을 마련해 줄 뿐만 아니라, 개인의 인격형성과 인간성장을 뒷받침해 준다는 의미에서 인간의 존엄과 가치를 유지하기 위한 자유로서의 성격과 이동의 자유를 보장해 주는 것이므로 인신의 자유로서 성격을 가질 뿐만 아니라 자기가 원하는 곳에서 자신의 원하는 생활을 할 수 있는 자유를 의미하기도 한다.<sup>4)</sup>

이처럼 거주, 이전의 자유는 인간의 존엄성을 실현하는 본질적 자유로서 거주권과 이전의 자유가 동시에 충실하게 보호되어야 하는 것이다. 따라서 무주택 서민들의 임차권 보호는 그들의 거주권과 이전의 자유가 충실히 보호되어야 달성할 수 있는 것이다.

이처럼 무주택 서민들의 주거 생활의 안정은 거주 자유가 충분히 이루어져야 하는 것임에도 불구하고 임차권과 관련된 우리나라의 법제는 본질적으로 거주 자유보다 이전의 자유에 초점이 맞추어져 있다. 원래 주택에 대한 이용관계는 그 나라의 역사와 문화에 강하게 영향을 받지만 그래도 주거 생활에 있어서는 주거 자유가 그 핵심적인 내용이 되어야 한다.

임차인 보호를 위한 우리나라의 임차권에 대한 법제의 특징은 채권인 임차권에 대항력 인정과 임차보증금의 회수 문제에 집중되어 있다고 볼 수 있다. 그러나 아무리 임차권에 대하여 대항력과 임차보증금의 회수 방안을 강구한다 하여도 임대인의 의사에 기해 언제든지 임대차 관계를 해지할 수 있도록 하여서는 임차인의 주거 생활의 안정은 기대하기 어려울 것이다. 임차인의 주거 생활의 안정은 결국 자신의 원하는 곳에 원하는 만큼 살 수 있고 임차료가 적절한 수준에서 통제되어야 그 실효를 거둘 수가 있다.

임차권에 있어서 거주 자유는 임차권의 존속 보호에 의하여 보장된다. 일반적으로 존속 보호의 방법에는 임차기간의 최단기간을 보장하는 기간 보장과 법정요건을 충족시키지 않는 한 임대인의 계약해지권을 제한하는 종료보호가 있다. 우리의 민법은 임대차 관련 법규 중 존속 보호에 대한 규정이 없고, 주택임대차 보호법은 주택임대차의 최단존속기간을 보장하고 있을 뿐이고 상가건물임대차보호법은 최단기간 1년을 보장하는 외에 동법 제10조에서 임대인의 계약 해지에 대한 제한을 하고 있다.

그러나 이러한 규정들로서는 임차인의 주거 생활의 안정은 충분히 달성되기 어렵다고 볼 것이다. 왜냐하면 임차권의 존속보호의 핵심은 종료보호인데도 우리나라의 주택임대차에 있어서는 종료보호를 채택하고 있지 않을뿐더러 기간보장도 비교적 단기인 점에서 임차인의 주거안정에 크게 기여한다고 볼 수 없다. 따라서 임대차의 존속보호는 임대인의 정당한 사유없이 임대차 계약을 해지할 수 없도록 하는 것이 필요할 것이

4) 권영성, 『헌법학개론』, 법문사, 2001. p.439.

다. 이러한 문제의식에 기초하여 이하에서는 국내·외의 문헌과 논문, 학술자료를 통하여 우리 민법상의 임대차 규정과 주택임대차보호법 및 상가건물임대차보호법상의 존속보호를 살펴보고, 외국의 임차권 존속보호가 어떻게 행해지고 있는지를 검토해봄으로써 임대차 관련제도에 대한 약간의 개선책을 제시해 본다.

## II. 우리나라의 임차권 존속 보호

우리나라는 임차권과 관련하여 임차권의 존속보장의 방법으로 종료보호를 택하고 있지 않고, 다만 주택임대차 보호법과 상가건물임대차 보호법에서 최단임차기간을 보장함으로써 임차권의 존속보호를 꾀하고 있다. 여기에서는 임차권의 존속보호의 의의와 존속보호와 관련된 민법, 주택임대차보호법, 상가건물임대차보호법상의 규정들을 살펴본다.

### 1. 존속보호의 의의

주택임대차 보호법 제1조는 「이 법은 주거용 건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거 생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다」라고 하여 주택임대차에 있어서 그 최종 목적은 임차인의 주거 생활의 안정에 있음을 선언하고 있다. 이러한 임차인의 주거 생활의 안정을 위해서는 임차권의 간편한 취득, 임대차 관계의 존속보호, 차임인상의 적절한 규제가 모두 인정되는 것이 이상적이다.<sup>5)</sup> 이러한 세 가지 측면에서 임차인의 주거 생활의 안정을 취하는 데에서도 가장 핵심적인 사항은 임대차 관계의 존속보호에 있다고 할 수 있다.

임대차 관계의 존속보호에는 보통 다음과 같은 두 가지 방법이 있다. 첫째 주택임대차의 최단기간을 법정함으로써 임차인에게 최소한 그 기간 이상의 거주를 보장해주는 기간보호의 방법과, 둘째 당사자가 주택임대차 계약을 체결하면서 존속기간을 특정했는지 여부와 그 기간의 장·단 여부와 관계없이 일정한 법정요건이 충족되지 아니하는 한, 일단 성립한 임대차는 그 종료를 할 수 없게 함으로써 임차인이 원하는 한 계속하여 임차주택에 거주할 수 있도록 하는 종료보호의 방법이 있다. 독일이나 일본의 경우는 임차권의 존속보호의 방법으로 종료보호의 방법을 택하고 있고, 우리나라의 경우 주택임대차 보호법에서는 기간보호를 취하고, 상가건물임대차 보호법에서는 기간보

5) 石外克喜, 「契約法」, 法律文化社(東京), 1991. p.216.

호와 어느 정도의 종료보호가 이루어지고 있다.

## 2. 민 법

민법은 임대차 기간을 약정하는 경우 최장기간에 대해서만 제한 규정을 두고, 최단 기간에 대한 제한을 두고 있지 않다.

### (1) 계약으로 기간을 정하는 경우 최장존속기간의 제한

민법 제651조 제1항은 「석조, 석회조, 연와조 또는 이와 유사한 견고한 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차나 식목, 채염을 목적으로 하는 토지임대차의 경우를 除 한 외에는 임대차의 존속기간은 20년을 넘지 못한다. 당사자의 약정기간이 20년을 넘은 때에는 이를 20년으로 단축한다.」 동조 제2항은 「전항의 기간은 이를 갱신할 수 있다. 그 기간은 갱신한 날로부터 10년을 넘지 못한다」라고 규정하고 있다. 그리고 민법 제619조는 처분능력, 권한없는 자가 할 수 있는 단기임대차의 경우 식목, 채염, 견고한 건물 또는 토지의 임대차의 경우 10년, 기타 토지의 경우 5년, 건물, 기타 공작물의 임대차는 3년, 동산의 임대차는 6월로 그 최장기간을 제한하고 있다.

따라서 일반적으로 민법상 주택임차권은 당사자의 약정으로 그 기간을 20년 이상을 넘을 수 없고, 다만 약정으로 갱신할 수 있으며 다만 그 갱신의 횟수에 대해서는 규정해 놓고 있지 않다. 민법 제651조의 의의는 토지임대차에 있어서 임차인의 지위 강화를 위한 것으로 평가되고 있지만, 오히려 주택임대차인 경우는 소유자가 임차인에게 건물을 맡기는 때에는 그 기간이 장기인 경우, 관리가 불충분해지고, 사회경제상 불리한 결과를 가져올 염려가 있기 때문에 최장기의 제한을 둔 것이라고 보고 있다.<sup>6)</sup>

### (2) 임대차의 갱신

#### 1) 갱신의 의의

민법은 당사자가 약정한 임대차의 존속기간의 갱신 즉 계약 기간의 연장을 할 수 있도록 인정하고, 이 갱신에 관하여 두 가지 경우를 인정한다. 하나는 계약으로 갱신하는 명시적 갱신이고 또 하나는 묵시적 갱신이다. 이 중 임차인 보호에 관련되는 것은 묵

6) 박윤직, 「채권각론」, 박영사, 1999, p.346.

시적 갱신의 경우이다.

## 2) 묵시적 갱신

민법 제639조 제1항은 「임대차 기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용, 수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간 내에 이의를 하지 아니한 때에는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 그러나 당사자는 제635조의 규정에 의하여 해지의 통고를 할 수 있다」고 규정하고 있다. 이 규정은 임차인 보호라는 측면에서 기능하는 것이 일반적이지만 임대인도 마찬가지로 기간의 존속을 주장할 수 있다.<sup>7)</sup> 그러나 묵시의 갱신이 된 경우 그 존속기간은 기간이 정함이 없는 것으로 보게 된다. 따라서 임대인 또는 임차인은 언제든지 계약해지의 통지를 할 수 있게 되고, 주택임대차인 경우 임대인이 해지한 경우 6월, 임차인이 해지한 경우 1월이 지나야 해지의 효력이 생기게 된다(민법 제635조 ①항 ②항).

민법 제639조의 규정이 강행규정이냐<sup>8)</sup> 임의규정이냐<sup>9)</sup>에 대해서는 견해가 갈리고 있다. 생각컨대 민법 제652조는 강행규정에 해당되지는 않으나, 제639조 자체가 간주규정으로 되어있고, 특히나 임의규정으로 해석하여 당사자가 특약으로 그 적용을 배제할 수 있다면 그나마 임차인보호라는 취지에도 역행하므로 강행규정이라 보는 것이 타당하다.

판례도<sup>10)</sup> 구 민법하에서의 임대차계약의 묵시적 갱신에 관한 추정규정을 현행민법이 의제규정으로 개정한 취지에 비추어 볼 때 본조는 기간을 정한 임대차 계약인 이상 당사자 간에 그 계약 갱신에 관한 특약의 유무를 불문하고 일반적으로 적용되는 강행규정이라고 하고 있다.

## (3) 계약으로 기간을 정하지 않는 경우

민법 제635조 제1항은 「임대차 기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통지를 할 수 있다.」 동조 제2항은 「상대방이 전항의 통고를 받은 날로부터 다음 각 호의 기간이 경과하면 해지의 효력이 생긴다.」 제1호에서 「토지, 건물 기타 공작물에 대하여는 임대인이 해지를 통고한 경우에는 6월, 임차인이 해지를 통고한 경우에는 1월이다」라고 규정하고 있다. 따라서 임대차 기간의 약정이 없는 경우, 당사자는 언

7) 김상용, 채권각론(상), 법문사, 1999, p.352.

8) 박윤직, 전계서, p.349.

9) 이은영, 「채권각론」, 박영사, 2005, p.545.

10) 大判, 1972. 6. 27. 71 누 8

제든지 계약의 해지통고를 할 수 있고, 다만 해지 통고 후 일정기간이 경과된 후 즉 해지통고가 상대방에 도달한 후 일정한 기간(해지통고기간)이 지나야 해지의 효력이 발생하게 된다.

주택임대차인 경우 임대인이 해지통고시 해지통고가 임차인에 도달 후 6개월, 임차인이 해지통고 시, 해지통고가 임대인에 도달된 후 1개월이 지나야 해지의 효력이 발생한다. 이 규정은 해지통고기간을 됴으로써 그 기간만큼 임대차 기간의 연장을 가져오므로 임대인 보호에 기여하게 되는 것이다. 또한 임대차 기간의 약정이 있는 경우에도 당사자 일방 또는 쌍방이 해지권을 보유한 때에도 본조가 준용된다. 본조는 편면적 강행규정이므로 이에 위반하는 약정으로 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다(민법 제652조).

### 3. 주택임대차 보호법

#### (1) 최단존속기간의 보장

주택임대차 보호법 제4조 제1항은 「기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만 임차인은 2년 미만으로 정한 기간의 유효함을 주장할 수 있다.」 동조 제2항은 「임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차 관계는 존속한 것으로 본다.」라고 규정하고 있다. 따라서 주택임대차인 경우 그 존속기간에 대해 2년간의 최단 존속 기간의 보장을 하고 있다. 이 규정은 임차인의 주거생활의 안정을 보장하기 위하여 민법에 대한 특칙으로서 주택임대차에 한하여 최단존속기간을 규정하고 있는 것이다. 이러한 최단존속기간은 신규로 주택임대차 계약을 체결한 경우는 물론, 약정갱신이나 법정갱신의 경우에도 적용된다.

즉 합의에 의한 갱신을 하면서 임대차 기간을 2년 미만으로 정하더라도 제4조 제1항에 의해 2년으로 보게 되는 것이고, 법정갱신의 경우도 그 기간에 대해서는 정함이 없는 경우에도 제4조 제1항에 의하여 2년으로 의제되므로 역시 2년의 존속보장을 받게 되는 것이다.<sup>11)</sup> 따라서 1회의 약정갱신이나 법정갱신을 하는 경우 주택임대차는 4년간의 임대차 기간을 보장 받을 수 있게 된다.

한편 제4조 제2항은 임대차의 존속보장에 직접적인 규정은 아니나 임차인이 임대차가 종료하여 보증금을 받지 못하는 그 기간만큼의 임대차 기간이 인정된다는 점에서

11) 김진현, 「우리주택임대차 제도의 문제점에 관한 연구」, 『민사법학(제13호,14호)』, 1999, p.401. 임윤수, 「주택임차인의 지위강화에 관한 연구」, 경원대학교대학원, 박사학위논문, 2006, p.38. 류창현, 「주택임대차보호법에 관한 연구」, 동의대학교대학원, 박사학위논문, 2005, p14 이하 참조

간접적으로 존속보장의 기능을 하고 있는 것이다. 여기서 문제되는 것은 임차인의 귀책사유가 있는 경우에도 최단존속기간 2년을 보장받을 수 있느냐 하는 점이다. 제10조의 해석상 임차인에게 불리한 약정은 효력이 없다고 하였으므로 임차인이 2기에 달하는 차임을 연체하거나(민법 제629조 제2항), 기타 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 경우 임대인이 임대차 계약을 해지할 수 있느냐 하는 점이다. 제6조 제3항은 법정갱신의 경우 임차인의 귀책사유가 있는 경우 법정갱신이 발생하지 않도록 규정하고 있으나 제4조의 임대차 기간에는 그러한 규정이 없다.

생각컨대 제6조와 같이 명문규정이 없는 것은 최단존속기간 보장에 대해서는 임차인의 귀책사유 유무를 묻지 않는 것이라 해석되지만 임차인의 의무위반이 있는 경우까지도 최단존속기간을 보호하는 것은 지나친 법의 보호라 보여진다.<sup>12)</sup>

## (2) 법정갱신

주택임대차 보호법 제6조 제1항은 「임대인이 임대차 기간 만료 전 6월부터 1월까지 임차인에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차 한 것으로 본다. 임차인이 임대차 기간 만료 전 1월까지 통지하지 아니한 때에도 또한 같다.」 제2항은 「제1항의 경우 임대차의 존속기간은 정함이 없는 것으로 본다.」 제3항은 「2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체하거나 기타 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항의 규정을 적용하지 아니한다.」라고 규정한다. 제6조의 2 제1항은 「제6조 제1항의 경우 임차인은 언제든지 임대인에 대하여 계약해지의 통고를 할 수 있다.」 제2항은 「제1항의 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날로부터 3월이 경과하면 효력이 발생한다.」라고 규정되어 있다.

이 규정과 관련되어 문제가 되는 것은 제6조 제2항에서 존속기간은 정함이 없는 것으로 본다라는 규정이 임대차계약이 법정갱신된 경우 법정갱신된 임대차의 존속기간이 2년이나 아니면 기간의 정함이 없는 임대차이나 하는 점이다. 이에 대해서 기간의 정함이 없는 임대차로서 민법 제635조가 적용되어 임대인은 언제나 계약을 해지할 수 있다는 설<sup>13)</sup>과 주택임대차 보호법 제4조 제1항이 적용되어 존속기간을 2년으로 본다는 설<sup>14)</sup>이 있다.

12) 류창현. 상계논문. p.109. 이하에서도 이 문제에 대해서 임대인의 해지권 행사가 가능하다고 하고 있다.

13) 김상용. 전계서. p.355.

14) 이은영. 전계서. p.458.



이러한 해석상의 차이는 제4조 제1항의 규정이 신규의 임대차에만 적용되느냐 아니면 법정갱신이나 약정갱신이 경우에도 적용되느냐 하는 점에 있다. 제4조 제1항은 기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차라고만 규정하므로 어느 해석이든지 가능하다 하지만 주택임대차 보호법이 임차인의 주거생활 안정을 위한 민법의 특별법인 점, 존속보호의 강화는 주택임차인 보호의 핵심이라는 점에 있어서는 후설이 타당하다고 보여진다. 판례도 같은 입장이다.<sup>15)</sup>

#### 4. 상가건물 임대차보호법

##### (1) 최단존속기간의 보장

상가건물임대차보호법 제9조 제1항은 「기간의 정함이 없거나 기간을 1년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 1년으로 본다. 다만 임차인은 1년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.」 제2항은 「임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차 관계는 존속하는 것으로 본다」라고 규정하고 있다. 위 규정은 1년 미만의 단기계약을 제한하는 강행규정으로서 이에 위반되는 약정은 무효이다(동법 제15조).

상가건물임대차의 최단존속기간에 대한 규정은 주택임대차 보호법 제4조의 규정과 동일하고 다만 최단기간만이 주택임대차가 2년이고, 상가건물인 경우 1년으로 보장기간 만이 다를 뿐이다. 따라서 이에 대한 설명은 주택임대차보호법의 최단존속기간 부분과 동일하다.

##### (2) 계약갱신

상가건물임대차보호법 제10조 제1항은 「임대인은 임차인이 임대차 기간 만료 전6월부터 1월까지 사이에 행하는 계약갱신 요구에 대하여 정당한 사유없이 이를 거절하지 못한다. 다만 다음 각 호의 1의 경우에는 그러하지 아니하다」라고 규정하고 있다. 제2항은 「임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차 기간을 포함한 전체 임대차 기간이 5년을 초과하지 않는 범위내에서만 행사 할 수 있다.」 제3항은 「갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만 차임과 보증금은 제11조의

15) 대판 2002. 9. 24. 2002 다 41633 : 주택임대차보호법 제6조 1항에 따라 임대차 계약이 묵시적으로 갱신되면 그 임대차 기간은 같은 법 제6조 2항, 제4조 1항에 따라 2년으로 된다고 판시하고 있다.

규정에 의한 범위안에서 증감할 수 있다.» 제4항은 「임대인이 제1항의 기간이내에 임차인에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건의 변경에 대한 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우에 존속기간은 정함이 없는 것으로 본다.» 제5항은 「제4항의 경우 임차인은 언제든지 임대인에 대하여 계약해지의 통고를 할 수 있고 임대인이 그 통고를 받은 날로부터 3월이 경과하면 효력이 발생한다.»고 규정하고 있다.

이 규정들을 종합해보면 임대인은 임차인의 계약갱신 요구를 정당한 사유없이 거절할 수 없고, 임차인의 계약갱신요구권은 최초 임대차계약일로부터 5년까지 보호되며 갱신된 임대차는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보며 나아가 법정갱신을 인정하고 있고, 다만 법정갱신의 경우 기간은 정함이 없는 것으로 보아 임차인은 언제든지 임대인에 대하여 해지통고를 할 수 있도록 하고 있다.

주택임대차보호법과 다른점은 임차인에 대하여 계약갱신요구권(제10조 1항)을 인정하였다는 점과 이에 대해 임대인은 상당한 이유가 없는 한 거절하지 못하도록 하고 있다는 것이다. 다만 임대인 측에서도 다음과 같은 사유가 있는 경우에는 임대인은 계약갱신을 거절할 수 있는데 갱신거절 사유(제10조 1항 1호 내지 8호)로는

- ① 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
- ② 임차인이 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
- ③ 쌍방 합의하에 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
- ④ 임차인이 임대인의 동의 없이 목적건물의 전부 또는 일부를 전대한 경우
- ⑤ 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의 또는 중대한 과실로 파손한 경우
- ⑥ 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
- ⑦ 임대인이 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위해 목적 건물의 점유회복이 필요한 경우
- ⑧ 그 밖의 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 존속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우 등이 열거되어 있다. <제3호와 제7호의 사유이외에는 모두가 임차인에 대한 사유로만 규정되어 있고, 임대인이 갱신거절은 상당한 이유가 있어야 된다고만 추상적으로 규정되어 있다. 다만 제7호에서 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축을 하기 위해 목적 건물의 점유 회복이 필요한 경우 임대인이 계약 갱신을 거절할 수 있다고 하므로 상당성이라 것은 이 사유에 준하여 생각될 수 있을 것이다.>

이 규정에 대해서는 예컨대 임대인이 스스로 영업을 하고자 하는 경우에 임차인에게 보상을 해주어야 되는 경우처럼 임대인이 재산권을 침해하고 있다는 비판이 제기되고

있다. 상가건물임대차보호법 제10조는 영세한 임차인이 안심하고 영업행위를 할 수 있도록 임차인에게 계약갱신요구권과 임대인에게 정당한 사유없는 갱신거절을 제한하였고, 특히 우리나라 상가임대차에 있어서 가장 큰 문제점인 권리금을 해결하고자 하였다. 그러나 임차인 만을 보호하게 되면 형평성을 상실하게 되어 민법의 기본 이념과 배치될 뿐만 아니라 위헌의 요소를 가지고 있으므로 그 적용에 있어서 임대인과 임차인 간의 형평성을 고려하여야 할 것이라라는 비판도 있다.<sup>16)</sup>

### III. 외국의 입법례

#### 1. 독일

독일은 제1·2차 세계대전의 결과 주택공급의 감소와 임대료 폭등의 주택문제가 발생하면서 각종 특별법에 의하여 주택임대차에 관한 직접적·공법적 규제를 행해왔다.<sup>17)</sup> 임대차보호법(1923년), 임차인보호법(1936년), 신임차인보호법(1942년), 영업용건물 임대차보호법(1952년), 사회적 임대차 보호법(1960년) 등 여러 가지 유형의 특별입법을 거쳐 점차 그 보호의 법적 형식과 내용이 간접적, 사법적 방향으로 순화되어 현재는 그동안 변천 발전되어온 제 원칙들이 민법전(BGB)에 흡수 통합되어 일원적으로 규율되고 있다.<sup>18)</sup>

##### (1) 기간보호<sup>19)</sup>

독일 민법 제544조는 주거임대차의 존속기간은 당사자의 계약에 의하여 정하도록 규정하고 있고 존속기간에 대하여 최장기뿐만 아니라 최단기도 규정하고 있지 않다. 다만 확정기한부 주거임대차의 경우 그 기간이 1년 이상인 경우 그 임대차 계약을 서면으로 작성해야 되고, 확정일자부로 주거임대차 계약을 체결한 경우에 그 존속기간이 만료하면 임대차 관계가 종료하게 된다. 하지만 임대차 존속기간이 만료한 후 임대인

16) 윤방현, 「상가건물임대차보호법에 관한 小考」, 『법학논총』 (제11집 1호), 조선대학교 법학연구소, 2004, p.132.

17) 독일의 주택임대차와 관련된 법제의 역사적 전개 과정은, 임윤수, 전개논문, p.140 이하, 류창현, 전개논문, p.14 이하 참조

18) 김진현, 전개논문, p.406.

19) 임윤수, 최완호, 「주택임차인 보호에 관한 비교법적 연구」, 『법학연구(제16집)』, 2007, p.173 이하 참조

이 2주간 내에 반대의사가 없는 한 불확정 임대차로 존속한다. 그리고 임대차의 존속기간이 30년 이상인 경우 30년의 기간 경과로 종료되는 것이 아니라 당사자가 각각 해지 통고를 해야 임대차 관계가 종료하게 된다.

독일 민법 564조 2항은 정기임대차를 규정하고 있는데 그 요건을 보면 ① 계약기간이 5년 이하일 것 ② 계약체결시 임대인이 자기 필요 및 건축실시의 의사를 임차인에게 서면으로 통지할 것 ③ 임대차 계약 종료 3개월 전에 통지 할 것을 요건으로 하고 있다. 이러한 정기임대차의 경우 기간만료와 동시에 임대차 관계는 곧바로 종료하게 된다. 한편 독일 민법 제573c는 불확정기한부 주거임대차에 대해 규정하고 있는데, 불확정기한부임대차인 경우 해지통고 후 적어도 3개월 이상이 경과한 후에 임대차 관계가 종료되고, 임차목적물을 임대한 후 5년, 8년, 10년이 경과하면 각 3개월씩 해지통고기간이 연장된다.

## (2) 종료보호<sup>20)</sup>

### 1) 정당이익에 의한 해지 보호

#### ① 기간의 정함이 없는 주택임대차

##### ㉠ 해지보호

독일 민법 제584조 II, 564a 에 의하면 기간의 정함이 없는 주택임대차인 경우 임대인은 언제든지 서면 방식<sup>21)</sup>의 준수 하에 해지할 수 있다.<sup>22)</sup> 하지만 이러한 경우에도 임대인이 주택임대차 관계를 해지하기 위해서는 「정당이익」이 존재하여야 한다(독민 564b I). 이러한 정당이익으로서 독일민법 제564b II에서는 다음과 같은 경우에 정당이익 있는 것으로 간주하고 있다.

㉡ 임차인이 그의 계약상의 의무를 유채하고 적지 않게 위반한 경우

㉢ 임대인에게 자기 사용의 필요가 있는 경우 즉 임대인의 자기 또는 그의 세대에 속한 사람들이나 그의 가족원을 위하여 주택으로서 필요한 경우를 들 수 있고,

㉣ 하지만 이러한 경우라도 그 주택위에 주거소유권이 설정되고, 그 주거소유권이 양도된 때, 그 양수인은 양수 받은 날로부터 3년이 경과해야 자기 필요의 정당이익을

20) 김진현, 전개논문, p.406 이하 참고

21) 독일 민법 제564a 는 해지서면에는 해지 이유를 적시하고, 해지서면의 끝에는 작성명의자가 자필로 「성명의 기재」 또는 「공증인의 인증을 받은 서명에 갈음하는 기호의 표기」를 함으로써 서명하여야 한다.

22) Enmerich, Volker/Sonnenschein, Jurgen Miete, 6. Aufl. Walter de Gruyter, Berlin, NewYork, 1991. §564b RZ14

주장할 수 있다. 그리고 이 3년이 기간은 임대주택을 적절한 조건으로 충분히 공급하는 것이 위태롭게 된 지역인 경우 5년으로 연장된다.

㉔ 임대차 관계의 계속으로 임대 주택 부지의 적절한 경제적 활용이 방해당하고 그로 인하여 임대인에게 현저한 불이익이 초래될 수 있는 경우, 하지만 다른 방법으로 주택으로서 임대하면 더 고가의 차임을 받을 가능성이 있다는 것은 고려의 대상이 아니다.

㉕ 부수적 공간에 대한 일부해지의 경우는 임대인이 임대건물 중 주거로 사용하지 아니하는 다락층이나 지하층을 허용된 방법에 따라 임대 목적의 주거공간으로 개장하려 하는 경우로서 1995년 6월 1일 전까지 임차인에 대해 해지 통고를 하는 경우를 말한다.

이러한 정당사유의 존재는 임대인의 해지권 행사의 실질적 요건이며 정당사유 없는 임대인의 해지로써 주택임대차 관계는 종료하지 않으며 그러한 해지로 임차인이 손해를 입은 경우 임차인은 임대인에 대하여 손해배상을 청구할 수 있다.<sup>23)</sup>

#### ㉖ 예외

임대인은 언제나 정당이익이 있어야 해지할 수 있는 것은 아니고 다음의 경우에는 임대인이 정당이익이 없어도 해지가 가능하다. 그 사유로 독일민법 제564 IV, VII에 의하면

㉖a 임대인 자신이 거주하고 있는 주거용 건물의 일부를 타인에게 임대하는 경우 즉 임대인 자신이 거주하는 주거용 건물에 주거가 2개를 초과하지 아니한 경우는 정당이익 없는 경우에도 해지가 가능하고 또 그 건물에 3개의 주거가 있는 경우 그 중 1개의 주거가 임대인 자신이 거주하고 있는 주거용 건물의 개장 또는 확장에 의하여 1990년 3월 31일 이후 1995년 6월 1일 이전에 완성되고<sup>24)</sup>, 계약체결시 정당이익 없이 해지할 수 있음을 적시한 경우에도 임대인의 정당사유를 필요치 아니한다.

#### ㉖b 일시적 사용만을 위한 임대차

여기에 해당되는 경우로서 첫째, 주거 공간이 일시적 사용만을 위하여 임대 되는 경우. 둘째 주거공간이 임대인 자신이 거주하는 주거의 일부분이고, 임대인에 의하여 그 주거공간의 전부 또는 주요 부분에 가구가 비치되고 있고, 한 가족의 계속적 사용을 위하여 인도된 것이 아닌 경우. 셋째 주거 공간이 학생기숙사 또는 청소년 기숙사의 일부분인 경우. 넷째 주거 공간이 휴가 주택 지구 내에 위치한 휴가주택 내에 있고, 1995년 6월 1일 이전에 임차인에게 인도되고, 계약체결 시에 임대인이 임차인에게 그 주거공간의 목적이 특정되어 있다는 사실 및 그 해지에 정당이익을 요하지 아니한다

23) *Ibid.* §564b RZ88

24) 임대인의 정당이익이 없어도 해지가 가능한 경우로서 이러한 시기상의 제한을 두는 것은 독일이 통일되면서 구 동독지역에서는 종래보다 훨씬 강화된 해지보호 규정이 적용되기 때문이다.

는 사실을 지적하였던 경우. 다섯째 주거공간이 공법상의 법인이 급박한 주거수요를 가진 자 또는 전문교육 중인 자에게 인도하기 위하여 법률상의 업무의 범위 내에서 임차한 것으로서 그 공법상의 법인이 그 주거공간을 임차인에게 1995년 6월 1일 이전에 인도하였고, 계약체결 시 그 주거공간의 목적이 특정되어 있다는 사실 및 그 해지에 정당이익을 요하지 아니한다는 사실을 지적하였던 경우.

② 기간의 정함이 있는 주택임대차

독일민법 564 I 조에 의하면 기간의 정함이 있는 임대차는 그 기간의 만료에 의하여 종료한다고 규정하고 있다. 하지만 이 경우에도 임대인에게 임대차 관계의 종료에 관한 정당이익 제도를 준용하고 있다. 그러나 이 경우는 임대인이 정당이익 없는 경우 임대차 관계의 해지를 하지 못하도록 하는 것이 아니라 임차인이 임대차 기간의 만료 이후에도 임대차 관계의 계속을 원하는 경우에는, 임대인에게 임대차 관계의 종료에 대한 정당이익이 없는 경우에 한하여 임대인에 대해 서면에 의한 의사표시으로써 임대차 기간 만료 2개월 전까지 불특정기간 동안 임대차 관계의 계속을 청구할 수 있다(독민 제564c I 조), (2001년 9월 1일 자로 삭제).<sup>25)</sup>

2) 사회적 조항에 의한 해지보호

독일 민법556a 조에 의하면 임대인에게 주택임대차 관계의 종료에 대한 정당이익 있어 그 해지가 유효하더라도 그 해지에 의한 임대차 관계의 종료는 임차인 또는 그 가족에게 「정당화될 수 없는 가혹」이 되는 때에는 임차인은 그 해지에 이의하고 임대차 관계의 계속을 청구할 수 있도록 하고 있다. 이 조항을 이른바 사회적 조항이라 부르는데 이 원칙은 기간의 정함이 있는 임대차나 기간의 정함이 없는 임대차 모두에 인정되고 있다. 이러한 임차인 측에 대한 가혹 사유로서 제556a조 제2문은 적절한 대체주택이 기대 가능한 조건하에 마련할 수 없을 때라고 그 예를 명문화하고 있다.<sup>26)</sup>

그러나 임대차 관계의 종료는 임차인 또는 그 가족에게 가혹을 의미하는 경우이더라

- 25) 독일 민법 제564c I 조는 2001년 9월 1일로 효력을 발생한 개정 주택임대차법에 의하여 삭제되었다. 따라서 기간을 정한 임대차에 있어서는 기간이 경과된 경우에는 임차인의 연장 청구가 허용되지 아니하고 종료하므로 기간을 정한 임대차인 경우 구 주택임대차법에 비하여 존속보호가 미약하게 보인다. 윤기택, 「뉴질랜드 임대차법에 관한 연구(주택임대차를 중심으로)」, 『민사법학』(제28호), 2005. p.361. 564c I 조가 독일민법에서 삭제되었지만 여기서는 독일의 임대차 존속보호에 대한 강력한 의지를 보여주는 규정이어서 그대로 소개하기로 한다.
- 26) 가혹의 사유들은 판례나 학설로서 그 구체화를 시도하고 있는데 그 사유들을 보면 ① 임차인 또는 세대원의 질병, 허약, 임신 ② 신체적 장애 ③ 자녀의 수가 많다는 사실 ④ 수입이 적다는 사실 ⑤ 고향의 임차인이 이주를 정신적, 육체적으로 감당하기 어려운 경우 ⑥ 임차인 또는 세대원의 임신 증 또는 분만 후 일정기간 동안 등을 열거하고 있다. Münchener Kommentar-Voleskow, Bürger lichen Gesetzbuches. §569a 2.Aufl. München(1988). RZ16

도 다음의 경우는 임차인의 이익 및 임대차 관계의 계속을 청구할 수 없도록 하고 있다(독민 556a VIII).

- ① 주거공간이 일시적 사용만을 위하여 임대된 경우
- ② 주거공간이 임대인 자신이 거주하는 주거의 일부분이고, 임대인에 의하여 그 주거공간의 전부 또는 주요부분에 가구가 비치되어 있고, 한 가족의 계속적 사용을 위하여 인도된 것이 아닌 경우
- ③ 주거공간이 휴가주택 지구 내에 위치한 휴가주택 내에 있고 1995년 6월 1일 이전에 임차인에게 인도되었고, 계약체결시 임대인이 임차인에게 그 주거공간의 목적이 특정되어 있다는 사실 및 그 해지에 정당이익을 요하지 아니한다는 사실을 지적하였던 경우
- ④ 주거공간이 공법상의 법인이 급박한 주거수요를 가진 자 또는 전문교육 중인 자에게 인도하기 위하여 법률상의 업무의 범위 내에서 임차한 것으로서 그 공법상의 법인이 그 주거공간을 임차인에게 1995년 6월 1일 이전에 인도하였고, 또한 계약체결시 그 주거공간의 목적이 특정되어 있다는 사실 및 그 해지에 정당이익을 요하지 아니한다는 사실을 지적하였던 경우 등이다.<sup>27)</sup>

### 3) 존속보호가 되지 않는 정기임대차

다음의 요건을 갖춘 주택임대차인 경우 임차인은 「정당이익의 부존재」를 이유로 하거나 「가혹의 존재」를 이유로 임대차 관계의 계속을 청구할 수 없다(독민 564c II S.1).

- 즉 ① 임대차 기간이 5년 이하(단기임대차) 이고 ② 임대인이 그 주거공간을 자기 자신 즉 그의 세대에 속하는 사람 또는 가족원을 위하여 이용하려고 하거나(자기사용) ③ 임대인이 그 주거공간을 허용된 방법으로 철거하거나 또는 임대차 관계의 존속을 허용하면 그 조치가 현저히 곤란해질 정도로 본질적인 변경을 가하거나 수선하려고 하며(대수선 조치) ④ 임대인이 이러한 의도(자기사용, 대수선조치)를 계약체결시 서면으로 임차인에게 알렸고(사전예고) ⑤ 임대인이 임대기간 만료 3개월 전에 위의 의도가 여전히 존재한다는 사실을 임차인에게 재차 서면으로 알렸을 것(만료전 재차통지)을 그 요건으로 하고 있다.

## 2. 일 본

일본의 주택 임대차제도는 민법상의 임대차 규정으로부터 시작되었으나 제1차세계대

27) 사회적 조항의 적용이 배제되는 예외적인 경우는 임대인의 정당이익 즉 해지보호 조항의 예외에서 제 3호, 즉 주거공간이 학생기숙사 또는 청소년 기숙사의 일부분인 경우만 제외 되어있다.

전 후 물가폭등과 심각한 주거불안정 문제가 야기되자 1921년 임차인의 거주보호와 주택의 합리적 이동을 목적으로 차지법과 차가법을 제정하여 시행하여오다 1991년에는 기존의 차지차가 제도의 특별법으로 기능하였던 건물보호에 관한 법률, 차지법, 차가법의 3가지 법을 차지차가법으로 단일화 하였다.

### (1) 기간보호<sup>28)</sup>

일본 민법 제617조 제2항은 기간의 정함이 있는 임대차는 기간의 만료로 종료하고 기간의 정함이 없는 임대차는 해지로서 종료한다고 규정한다. 하지만 일본의 차지차가법 제26조 1항은 기간의 정함이 있는 임대차인 경우 당사자가 그 기간만료전 1년부터 6개월 사이에 상대방에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신되지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 종전의 계약과 동일한 조건으로 계약을 갱신한 것으로 본다라고 규정하고 있다. 따라서 기간의 정함이 있는 임대차인 경우 그 기간만료로 종료되는 것이 아니라 갱신거절의 사전 통지를 의무화하여 그것을 이행하지 아니한 경우 법정갱신의 효과가 생기도록 하여 임차인을 보호하고 있다.

한편 기간의 정함이 없는 임대차인 경우 일본민법 제617조 1항은 건물임대차의 당사자가 누구이냐를 묻지 아니하고 그 해지기간을 3개월로 하고 있는데 차지차가법 제27조는 임대인이 해지하는 경우 그 해지기간을 6개월로 확장해 놓고 있다. 이것은 임차인이 해지하는 경우는 3개월의 해지기간을 두나, 임대인이 해지하는 경우 그 해지기간을 6개월로 함으로써 임차인이 임대차 관계의 종료에 대응할 시간을 확보해 주기 위한 것이다. 그리고 차지차가법 제26조 2항 및 제27조 제2항은 기간의 정함이 있는 임대차의 경우 그 존속기간이 만료, 기간의 정함이 없는 임대차의 경우 해지기간이 만료 후 이더라도 건물임차인이 사용을 계속하고 건물임대인이 이에 대한 지체 없는 이의를 하지 아니한 때에는 종전 계약과 동일한 조건으로 계약을 갱신한 것으로 보며 다만 그 기간은 정함이 없는 것으로 보고 있다.

### (2) 종료보호<sup>29)</sup>

#### 1) 정당사유제도

일본 차지차가법 제28조는 건물임대인에 의한 갱신거절(기간의 정함이 있는 건물임

28) 임윤수, 최완호, 전계논문, p.177 이하 참조

29) 김진현, 전계논문, p.420 이하 참조



대차)이나 해지통고(기간의 정함이 없는 건물임대차)는 정당사유가 있다고 인정되는 경우가 아니면 원칙적으로 이를 하지 못한다라고 규정하고 있다. 여기서 정당사유가 있는지를 판단하는 요소들을 규정해 놓고 있는데 그것을 보면 ① 건물의 임대인 및 임차인(전차인 포함)이 건물의 사용을 필요로 하는 사정 ② 건물의 임대차에 관한 종전의 경과 ③ 건물의 이용 상황 ④ 건물의 현황 ⑤ 건물의 임대인이 건물의 명도의 조건으로서 또는 건물의 명도와 상환하여 건물의 임차인에 대하여 재산상의 급부를 할 뜻의 신청을 한 경우에 있어서의 그 신청(이른바 입퇴료의 제공) 등이다. 위에서 열거한 5가지 요소 중 첫째의 요소 즉 「임대인 또는 임차인의 사용 필요성」이 정당사유를 판단하는데 가장 주된 요소이고, 나머지는 보완적 요소로 구분하는 것이 보통이다.<sup>30)</sup>

일본차지차기법의 정당사유제도는 일본의 건물임대차에 대한 핵심으로서, 일본이 제2차 세계대전을 치르는 과정에서 전시동원체제하의 극심한 주택난을 극복하기 위하여 1941년 차기법을 개정하면서 도입한 것으로서 그 이후 차기권 강화 및 차기인보호에 극히 큰 역할을 다해온 것으로 평가 받고 있다.<sup>31)</sup>

## 2) 예외

일본 차지차기법 제38조와 제39조는 존속보호의 대상이 되지 않는 두 가지 예외를 인정하고 있다.

### ① 임대인 부재기간의 건물임대차(동법 제38조)

전근, 요양, 친족의 개호 기타 부득이한 사정에 의하여, 건물을 일정기간 자기 생활의 본거로서 사용하는 것이 곤란하지만 그 기간의 경과 후에는 그 본거로서 사용하게 될 것이 명백한 경우에 건물의 임대차를 하는 때에는, 그 일정 기간을 확정하여 건물의 임대차 기간으로 하는 때에 한하여, 계약의 갱신이 없는 것으로 하는 뜻을 특약으로 정할 수 있다(동조 제1항). 그리고 그 특약은 그 부득이한 사정을 기재한 서면에 의하여야 한다(동조 제2항).

### ② 철거예정 건물의 임대차(동법 제39조)

법령 또한 계약에 의하여 일정 기간을 경과한 후에 건물을 철거해야 하는 것이 명백한 경우에 건물의 임대차를 할 때에는, 건물을 철거하게 될 때에 임대차가 종료한다는 뜻을 특약으로 정할 수 있다(동조 제1항), 그리고 그 특약은 그 건물을 철거하여야 하는 사유를 기재한 서면에 의하여야 한다(동조 제2항), 특히 철거예정인 건물이 낡았기 때문에 일정 기간 후에 새로 건물로 세우려는 임대인 측의 계획은 여기서 말하

30) 法務省民事局參事官室編, 「新しい借地借家法」, 商事法務研究會, 1992. p.178.

31) 横大通·廣中俊雄 編, 「新版註釋民法(15)」, 有斐閣, 1989. p.188 이하참조

는 특약 사항이 아니다.<sup>32)</sup>

### 3. 영 국<sup>33)</sup>

영국은 주택임차권의 존속보호를 위하여 1920년 차임 및 저당이자 상승(제한)법 제 15조 제1항에서 법정임차권 제도를 두었고, 1968년 차임법(Rent Act) 제10조 제1항과 부칙 제3조에서 임대인의 가옥명도청구의 제한제도를 두고 있다.

차임법의 기본원칙은 임대인에 의한 해지통지 또는 그 밖의 사유에 의하여 약정임차권이 소멸하여도 임차인에게 주거를 계속할 권리가 부여되고 있으며, 또한 특별한 사유가 없는 한 법원의 주택명도명령 또는 판결을 금지하여 임차인의 거주를 보호하고 있다. 이러한 경우의 임차권을 통상 법정 주택임차권이라 한다. 이러한 법정임차권이 성립하려면 ① 임차인이 약정임차권 소멸 후에도 당해 주택을 점유하고 있어야 하며 ② 그 약정임차권은 차임법의 적용이 있는 범위 내이어야 하고 ③ 임차인은 주로 주거를 위하여 주택을 사용해야 된다. 이러한 법정임차권은 법정임차권자가 사망한 경우에는 사망 당시 동거하던 처가 있으면 처에게, 동거하던 처가 없으면 동거하던 가족 중 1인에게 그 임차권이 승계가 되며 제2승계까지도 인정된다.

한편 임대차 계약 관계가 존속하는 한 임차인이 임대차 계약의 특약에 위배하여도 임대인이 가옥명도를 얻기 위하여서는 법원의 인도명령 또는 판결을 받아야 되며, 임대차 계약관계가 기간만료에 의하여 소멸하는 경우에도 마찬가지다. 또한 임대인이 임차인의 차임지급지체 등의 사유로 해약고지를 하였다고 하여 그 계약이 해지되는 것은 아니고 이 경우에도 가옥명도 소송을 제기해야 한다. 이러한 경우 법원은 명도명령 또는 판결을 하는 것이 합리적인가 아닌가를 판단한 후에 임대인의 명도 청구의 인용 여부를 결정하게 된다. 특히 임대인이 건물 명도를 청구하려면 임차인의 과실 책임으로 제한 차임의 초과, 반사회적 행위, 의무위반 등이 있는 경우와 자기자신, 자식, 부모의 주거로 사용하는 경우에만 임차인에 대하여 가옥의 명도를 청구할 수 있다.

### 4. 각 법제의 비교

독일과 일본의 경우는 임대인의 갱신거절 및 해지통고에 대한 자유를 제한함으로써

32) 法務省民事局參事官室編, 전계서, p.186. Woodfail, Law of Landlord and Tenant, 27th ed. Vol. 1, 1960, p.1093 이하

33) 류창현, 전계논문, p.10 이하. 임윤수, 전계논문, p.182 이하. 임윤수, 최완호, 전계논문, p.170 이하 참조

임차인의 안정적인 주거생활의 보장을 꾀하고 있다. 독일은 주택임대차 관계를 종료시키기 위하여 임대인 측의 정당이익이 존재하고 임차인 측의 가혹사유의 부존재를 요건으로하여 임대인과 임차인측의 사유를 별개로 분리하여 규율하는 특징을 보이고 있다. 그 이유는 연혁적으로 주택임대차 관계의 종료에 관하여 임대인에게 정당이익이 존재할 것을 요구하는 규정은 최초로 1971년 말의 「제1차 주택임대차해지보호법」(WKSchG I)에 의하여 도입되었고, 1974년 「제2차 주택임대차보호법」(WKSchG II)에 의하여 민법전에 삽입되었다.

한편 가혹을 이유로 주택임대차 관계의 계속을 청구할 수 있도록 한 규정은 1960. 6. 23일의 「주거강제경제의 철폐 및 사회적 임차권, 주거권에 관한 법률」(Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein sozial Miet- und Wohnrecht)에서 비롯되어 1963년 및 1964년의 제1·2차 「임대차법 규정의 개정에 관한 법률」(Gesetz Zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften)을 거쳐 민법전에 정착되었다. 따라서 임대인과 임차인이 동시에 임대인은 정당이익이 존재를 주장하여 명도의 소를 제기하고 임차인은 가혹의 존재를 주장하여 계속의 소를 제기한다면 법원은 양측의 사정을 종합하여 판단하겠지만, 어느 하나의 訴만 제기된 경우는 한쪽의 사정만을 판단하게 되는 구조를 지니고 있다. 반면에 일본의 경우는 임대인 및 임차인 양측의 사정을 종합적으로 고려하여 하나의 정당사유의 존재를 판단하는 형식을 취하여 임대인 또는 임차인이 일방 당사자만 소를 제기하는 경우도 양측의 사정을 종합적으로 판단하게 되는 구조를 가지고 있다. 구조적인 면에서는 일본의 법제가 좋다고 생각이 든다. 하지만 일본의 경우 임대차 관계의 종료를 위해 고려되어야 할 사항에 대해 그 판단요소가 너무나 포괄적이고 개념적이어서 당사자들의 예측가능성이 보장되기가 쉽지 않다는 점이 있다. 독일인 경우는 구체적이고 실용적인 명확한 규정들이 존재하므로 양당사자의 주택임대차의 존속여부에 대한 예측가능성이 높아질 수 있는 장점이 있다. 영국의 경우는 임대인 측의 사정이나 임차인 측의 사정을 고려하여 임대차 관계의 계속을 보장하는 것이 아니라 약정임차권이 소멸하여도 일정한 요건 하에 법정임차권이 발생하게 하여 임차인의 주거의 안정을 취하고 있다. 더 나아가 임대차계약 존속 중, 임차인의 계약위반이나 임대차 기간의 만료로 인하여 소멸한 경우에도 임대인이 가옥 명도를 얻기 위하여는 가옥명도 소송을 제기해야하고, 이런 경우 법원은 인도명령 또는 판결을 하는 것이 합리적인지 아닌지를 판단한 후에 임대인의 명도청구의 인용 여부를 결정하고 있다. 우리나라의 경우 위에서 본 외국의 입법례와 같은 강력한 존속보호를 두고 있지 않고 있다. 오히려 외국의 입법례와는 달리 최단존속기간 보호라는 기간 보호에 역점을 두는 제도를 취하고 있다.

## Ⅳ. 우리나라 임차권 존속보호에 대한 검토

### 1. 주택임대차보호법상의 기간보장

주택임대차보호법상 주택임차권의 존속보호와 관련된 규정은 제4조(임대차 기간 등)와 제6조(계약의 갱신)를 들 수 있다. 주택임대차의 경우 기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 보기 때문에(동법 제4조), 주택임차인은 최소한 2년의 임대차 기간을 보장 받을 수 있다고 생각되지만 만일 2년의 임대차 기간 중 임차인이 차임을 2기 이상 연체했을 때 민법 제640조에 의해 임대인이 임대차 계약을 해지하면 주택임차인은 최단 존속기간의 보장도 받지 못하게 된다. 물론 동법 제4조의 해석을 임차인이 차임을 2기 이상 연체하더라도 최소 2년간의 임대차 기간을 인정하는 것이라고 하면 모르지만, 주택임대차법상의 2년의 임차기간 보장은 임차인이 자신의 의무를 충실히 이행하는 것을 전제로 하여 인정되는 것이라고 보는 것이 임대인과 임차인이 사이에 공평성을 유지하는 것이라 생각된다.

한편 동법 제6조에서는 임대인이 임대차 기간 만료 전 6월부터 1월까지 임차인에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 임대차한 것으로 본다라고 하여 법정갱신을 인정하고 있다. 이 규정에 의하여 임대차가 법정갱신이 되면 그 임대차 기간은 정함이 없는 것으로 보게되어(동법 제3항) 임차인은 다시 2년간의 임차권의 존속기간을 보장 받게 되어있다. 하지만 이 규정이 임차인의 임차권 존속기간을 보장하는 것처럼 보이지만 법정갱신의 요건을 보면 임대인의 의사에 의해 법정갱신이 이루어질 수도 있고, 그렇지 않을 수도 있다. 따라서 임대인이 종전임차인과 임대차 관계를 유지하는 것이 유리하면 갱신거절의 통지나 조건변경의 통지를 하지 아니하면 되는 것이고, 불리한 경우 갱신거절의 통지를 해버리면 그만인 것이다. 따라서 주택임대차보호법상 임차권의 존속기간 보장은 임차인이 주거생활 보장에 충분한 역할을 하고 있다고 보여지지 아니한다. 그 이유는 단지 임차권의 존속기간 만을 보호해서는 그 기간이 경과하면 임대인의 의사에 따라 언제든지 자유롭게 임대차 관계를 종료시킬 수 있기 때문이다.

### 2. 상가건물임대차보호법상의 존속보호

상가건물임대차보호법상 임차권 존속보호와 관련된 규정은 동법 제9조(임대차 기간

등), 제10조(계약갱신요구 등)이다. 동법 제9조 임대차 기간에 대해서는 주택임대차보호법과 그 존속기간이 1년이라는 점 이외에는 다른점이 없다. 그러나 동법 제10조는 우리 법제가 지금까지 기간보호만 인정해오던 것과는 달리 임대인이 정당한 사유없는 갱신거절을 제한함으로써 기간보호에서 한층 더 진보된 해지보호의 색채를 띠고 있다.

그러나 법규정상 의문점이 있다. 그것을 보면 동법 제10조(계약갱신요구 등) ① 임대인은 임차인이 임대차 기간 만료전 6월부터 1월까지 사이에 행하는 계약갱신요구에 대하여 정당한 사유없이 이를 거절하지 못한다. 다만 각 호의 1의 경우에는 그러하지 아니하다라고 규정하고 있다. 그런데 이 규정에 대한 해석을 보면 단서 규정의 “각 호의 1의 경우에는 그러하지 아니하다”라는 것을 임대인의 정당사유가 있는 경우로 해석하고 있다.<sup>34)</sup>

즉 임차인의 계약갱신 요구에 대하여 임대인은 정당한 사유없이 이를 거절하지 못하지만 다만 10조 1항 제1호부터 제8호까지의 사유가 있는 경우는 임대인의 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다는 것이다.

이렇게 해석하면 임대인이 정당사유가 제10조 1항 1호에서 8호 사유로 제한되게 된다. 물론 제8호에서 그 밖에 계약을 갱신하기 어려운 사유라고 하는 추상적 규정이 있어서 제1호부터 제7호까지는 임대인의 갱신거절의 정당사유의 예시라고 볼 수 있고, 임대인의 갱신거절 정당사유는 좀 더 넓게 인정될 수도 있다. 그러나 이 규정은 다음과 같은 점에서 불합리하다.

첫째 제10조 1항 제1호 내지 8호의 사유가 임대인의 갱신거절의 정당사유라고 한다면 임차인은 계약만료 전 6월부터 1월 사이 계약갱신을 자유로이 할 수 있고, 단지 임대인에 대해서만 갱신거절에 대한 정당사유를 요구하게 되는데 이렇게보면 임차인 보호라는 취지는 달성되나 임대인에게만 거절에 대한 제한을 가하게 되어 임대인과 임차인사이에 형평성에 문제가 있게 된다.

둘째 제10조의 법문의 제목을 보면 ‘계약갱신요구 등’이라고 하고 있는데 임차인의 계약갱신 요구는 특히 법이 인정하지 않더라도 당연히 자유롭게 할 수 있다 따라서 특히 제10조로서 일정한 요건아래 임차인에게 계약갱신요구권을 인정하도록 해야 한다. 다만 이 경우 제10조 제1호 내지 8호의 사유를 임차인의 계약갱신요구권의 실질적 요건에 맞도록 조정할 필요성이 있다.

셋째 임차권의 존속보호에 정당사유가 인정되는 것은 독일이나 일본의 경우, 임대인이 갱신거절이나 해지통고를 할 때 필요한 요건이다. 즉 임대인이 적극적으로 계약갱신의 거절을 하거나 계약해지의 통고를 하는 경우 임대인의 자유로운 의사를 제한하

34) 강교식, 「상가건물임대차보호법 대응방향」, 『감정평가논집』(제12집 2호), 2002. 9. p.14. 한국경영법무연구소편, 「상가임대차보호법 해설」, 『경영법무』(통권 102호), 2002. 9. p.82.

기 위해서 인정되는 것이다. 그런데 제10조의 경우 임대인이 적극적인 갱신거절이나 해지통고를 하는 경우가 아니고, 임차인이 적극적인 계약갱신요구에 대한 규정이다. 따라서 제10조 제1항 1호 내지 8호의 사유는 계약갱신요구와 관련된 요건으로 규정되어야 한다. 일본이나 독일의 경우를 보면 즉 일본차지차가법 제28조는 건물임대인에 의한 갱신거절이나 해지통고는 정당사유가 있는 경우가 아니면 원칙적으로 이를 하지 못한다 라고 규정하고, 그 조문에 정당사유가 있는지를 판단하는 요소들을 규정해 놓고 있다. 또한 독일 민법 제564 I 조는 임대인이 주택임대차 관계를 해지하기 위하여는 정당이익이 존재해야 된다고 규정하고 제564 II 에서 정당이익이 있는 사유를 예시하고 있다. 그렇다면 상가건물임대차법 제10조도 적극적인 계약갱신요구를 하는 임차인에 대한 사유로서 규정해 놓아야 한다.

넷째 제10조 1항 1호 내지 8호의 사유는 대부분이 임차인에 대한 사항들로만 구성되어 있다. 그리고 그 사항들의 내용은 특히 이러한 규정이 없더라도 우리 민법상 임대인의 계약을 해지할 수 있는 사항들이다. 그럼에도 불구하고 이것을 임대인의 갱신거절의 정당사유로서 인정할 특별한 실익이 있는 것도 아니다.

다섯째 제10조 1항 제1호 내지 8호가 임대인의 갱신거절 정당사유라면 제1항 후문의 규정을 “정당한 사유없이 이를 거절하지 못한다”라고 하지않고 “다음 각 호의 1에 해당하는 외에는 이를 거절하지 못한다.”라고 규정하여 단서 규정을 둘 필요가 없을 것이다.

이러한 이유로 인해 제10조의 규정은 다음과 같이 개정되어야 한다. 즉 임차인에 대하여 일정한 사유(제1호 내지 8호)하에 계약갱신요구권을 인정하고, 임대인은 이러한 계약갱신 요구에 대해 상당한 이유가 있는 경우에 거절할 수 있다고 개정되어야 된다. 따라서 임차인은 계약만료 전 6월부터 1월 사이에 제10조 1항 제1호 내지 8호의 사유가 없는 계약갱신을 요구하면, 임대인에게 계약갱신거절에 대한 정당한 이유가 없는 한 계약이 갱신되는 효과가 발생하는 것으로 규정해 놓아야 한다. 이렇게 개정되는 것이 임대인과 임차인 사이에 형평성을 이룰 수 있게 되고, 임대인과 임차인 측의 여러 사정들을 종합해서 계약갱신에 대한 사정으로 고려할 수 있게 된다. 다만 이렇게 개정되는 경우 임대인의 갱신거절의 정당사유에 대한 판단요소가 법규정에 없게 되는데 이것은 지금 현재로서는 일본차지차가법 제28조의 정당사유의 판단요소를 참작하는 것이 타당하다고 보여진다. 그 사유를 보면

- ① 건물의 임대인 및 임차인이 건물의 사용을 필요로 하는 사정
- ② 건물의 임대차에 관한 종전의 경과
- ③ 건물의 이용 상황
- ④ 건물의 현황

⑤ 건물의 임대인이 건물의 명도의 조건으로서 또는 건물의 명도와 상환하여 건물의 임차인에 대하여 재산상의 급부를 할 뜻의 신청을 한 경우에 있어서의 그 신청 등이다.

## V. 結 論

주택임차인의 주거생활 안정을 위한 방안은 여러 가지 측면에서 이루어져야 효과적으로 임차인을 보호할 수 있다. 즉 임차권에 대항력을 인정하고 임차권의 존속보호가 이루어져야 하며, 임차보증금에 대한 확실한 회수방안, 그리고 차임에 대한 적절한 보장이 있어야 임차인의 주거생활의 안정을 기할 수가 있다. 그렇지만 여러 가지 임차인 보호 방안 중에서도 그 전제가 되는 것이 임차권의 존속보호의 문제라고 생각된다. 왜냐하면 임차인이 원하는 경우 기존 임대차 관계가 유지되어야 주거생활이 안정이 되는 것이지 임차인이 아무리 임대차 관계의 존속을 원하여도 임대인의 의사에 따라 임대차 관계의 계속되거나 종료가 되어버린다면 영세한 서민들의 주거생활의 안정에 큰 불안요소가 될 것이다. 따라서 존속보호에 대하여 다음과 같은 제안을 해본다.

첫째 우리 임대차 법제는 임차권의 존속보호에 대하여 최단기간을 보장하는 것 이외에 임대인의 계약갱신이나 해지통고에 대한 제한이 가해지지 않고 있다. 이것은 지금까지도 우리의 법제가 민간 임대차에 대하여 근대시민법의 원리인 사적자치의 영역에 머무르고 있음을 보여주고 있는 것이다. 독일이나 일본 등은 임대차의 문제를 이제 더 이상 개인의사에 따라 자유롭게 형성되는 순수한 계약의 문제로서가 아니라 사회적 관점에서 접근하고 있음을 볼 수 있다. 따라서 우리 법제에서도 임대차에 대한 존속보호 특히 임대인의 계약갱신거절이나 해지통고에 대한 제한을 가하는 해지보호의 제도를 고려할 필요성이 있다.

둘째 해지보호의 제도가 필요하다면 어떠한 방법으로 해야 될 것이냐의 문제가 있게 된다. 임대차 문제는 각국이 처한 경제적, 사회적, 문화적, 역사적 사정에 따라 서로 다른 특색을 지니고 있다. 그러므로 우리 법제가 해지보호에 관한 규정을 둔다 하더라도 그것은 우리나라의 상황을 고려해서 도입해야 되는 것이다. 그렇더라도 앞에서 본 독일이나 일본의 법제에서 우리가 고려해 볼 만한 점은 크다고 할 수 있다. 따라서 해지보호 제도를 채택하는 경우에 임대인과 임차인 측의 사정을 형평에 맞게 고려하는 것을 가장 우선시해야 하고, 해지보호에 대한 법규정은 임대인이냐 임차인이냐 임대차 관계의 계속 또는 종료가능성에 대한 예측가능성이 보장될 수 있도록 상세한 내용이 되어야 할 것이다. 그런면에서 독일의 정당이익 제도나 임차인의 가혹의 존재에 의한

이의 등의 제도가 우리에게 시사하는 바가 크다고 할 수 있다.

셋째 지금 현재로서 시급한 것은 상가건물임대차보호법 제10조의 규정을 주택임대차 보호법에도 채택해야 한다는 점이다. 계약의 갱신요구권을 임차인에게 인정하는 것이 왜 상가건물에 대해서만 타당한 것인지에 대한 합리적인 이유가 없다 오히려 상가건물임대차 보다 우리 법제는 주택임대차에 대한 보호를 우선 시급한 문제로서 다루어 왔다.<sup>35)</sup> 그러므로 지금 당장 고려해 볼 수 있는 것은 상가건물임대차 제10조와 같은 규정을 주택임대차보호법에 신설하든지, 준용하는 규정을 두어야 한다. 그래야만 주택임대차에 대한 사회적 차원의 접근이 시작될 수 있게 될 것이다. 특히 상가건물임대차 보호법 제10조는 언뜻보아 최장기간 5년의 임대차 기간 보장을 위한 규정으로 보이지만 임대인의 자유로운 계약갱신 거절을 제한한다는 의미에선 그 조문이 갖는 상징적 의미가 매우 크다고 볼 수 있다.

넷째 상가건물임대차법 제10조의 규정을 임대인측과 임차인측의 사정을 고려하여 형평성 있는 내용으로 개정되어야 한다. 지금 현재대로 제10조 1항 내지 8호 사유를 임대인이 갱신거절의 정당사유로 파악하게 된다면 너무나 임차인에게 치우친 입법이 되 버린다. 따라서 임차인의 갱신요구에 대한 제한사유는 물론 임대인의 갱신거절의 정당사유를 함께 규정해 놓을 필요성이 있다.

## 참고문헌

- 곽윤직, 『채권각론』, 박영사, 1999.  
 강교식, 「상가건물임대차 대응방향」, 『감정평가논집』(제12집 2호), 2002. 9  
 권영성, 『협법학개론』, 법문사, 2001.  
 권해욱, 「주택임대차 시장의 변화 추이와 전망」, 『국회보 417』, 2001. 7  
 김상용, 『채권각론(상)』, 법문사, 1999.  
 김진현, 「우리 주택임대차 제도의 문제점에 관한 비교법적 연구」, 『민사법학』(제13호, 14호), 한국법학회, 1996.  
 류창현, 「주택임대차보호법에 관한 연구」, 동의대학교 대학원, 박사학위논문, 2005.  
 박영욱, 「상가건물임대차보호법」, 『법제』(통권 제539호), 법제처, 2002.  
 박통희, 「사회적규제로서 주택임대차보호법의 형식주의와 원인」, 『한국정책학회보』(제8

35) 주택임대차보호법은 1981년 3.5 법률 제3379호로 제정되어 국민의 주거생활 안정에 목적을 두고, 상가건물임대차보호법은 2001년 12. 29 법률 제654호로 제정되어 국민경제 생활의 안정을 그 목적으로 한다.



- 권 제3호), 1999.
- 소재선, 「상가건물임차인보호법의 문제점과 개선방향」, 『건설교통』(제19권 제10호), 대한건설진흥회, 2002.
- 윤기택, 「뉴질랜드의 임대차법에 관한 연구 : 주택임대차를 중심으로」, 『민사법학』(제28호), 삼진인쇄공사, 2005.
- 윤기택·김종현, 「독일의 개정 임대차법에 관한 연구 : 주택임대차에 관한 규정을 중심으로」, 『청대학술논집』(제4집), 청주대학교 학술연구소, 2004.
- 윤방현, 「상가건물임대차보호법에 관한 소고」, 『법학논총』(제11집 1호), 조선대학교법학연구소, 2004.
- 이영식, 「주택임대차보호법에 관한 연구」, 『논문집』(제17집), 대구산업정보대학, 2003.
- 이은영, 『채권각론』, 박영사, 2005.
- 이준현, 「민법 임대차규정과 임대차특별법의 기능 및 역할에 관하여 : 현행 임대차법 체계에 관한 비판적 고찰」, 『민사법이론과 실무』(제8권 1호), 민사법의 이론과 실무학회, 2004.
- 이준호·김진문, 「주택임대차 보호법의 문제점과 개선방안」, 『감정평가학논집』(제5권 제2호, 통권 제6호), 한국감정평가학회, 2006.
- 이철우, 「소유에서 거주로 내집에 대한 집착 줄어 : 주생활 스타일 유형과 최근 3년간의 변화」, 『광고정보220』, 1999. 7.
- 임윤수, 「주택임차인의 지위강화에 관한 연구」, 경원대학교대학원, 박사학위논문, 2006.
- 임윤수·최완호, 「주택임차인 보호에 관한 비교법적 연구」, 『법학연구』(제16집), 2007.
- 황동룡, 「주택임대차보호법」, 『경영법무』(통권 120호), 한국경영법무연구소, 2004.
- 法務星民事局參事官室編, 『新しい借地借家法』, 商事法務研究會, 1992.
- 石外克喜, 『契約法』, 法律文化社(東京), 1991.
- 機大通·廣中俊雄 編, 『新版註釋民法(15)』, 有斐閣, 1989.
- Enmerrich, Volker/Sonnenschein, Jurgen Miete, 6. Aufl. Walter de Gruyter, Berlin · NewYork, 1991.
- Münchener Kommentar-Voleskow, Burger Lichen Gesetzbuches, §569a2. Aufl, München (1988)
- Woodfail, Low of Landlord and Tenant, 27th ed. Vol. 1. 1960.

[Abstract]

## The Protection on Continued Existence of the Right of Lease

Han, Sam-in

*Professor, Faculty of Law, Cheju National Univ.*

Park, Kyoung-sik

*Ph. D. Course, Dept. of Law, Cheju National Univ.*

In spite of the increase of house supply, we are still dependent on house lease a great deal in using a house. This is because recognition on the house is being changed from the object of ownership to the object of use and social shifting caused the variety of life has been increasing. Therefore, institutional support for the peaceful living of the lessee of a house must be strengthened.

Though the peaceful living of the lessee of a house should be deliberated in many ways, the best way is that in case a lessee want to live continuously in a rental house, it should be possible for him to live there. That is, If the protection on continued existence of the right of lease is fully achieved, the peaceful living of a lessee is accomplished.

Generally, in protecting continued existence of the right of lease, there are two ways. one is a period protection. the other is a close protection.

The protection on continued existence of the right of a lessee is fully accomplished by a close protection more than a period protection. In other words, in case the free renewal rejection or rescission notification for a lessor should be limited, the peaceful living of a lessee is achieved.

The countries which adopt the protection on the continued existence institutionalize a close protection in protecting continued existence of the right of lease.

But, because our law and institution on lease-rental only prescribes a period protection, they can't contribute the peaceful living of a lessee.

In this paper, Foreign law on the protection of continued existence will be examined, and then the problem and improvement related to our protection of

continued existence will be investigated

Finally, the suggestions for the peaceful living of a lessee will be presented.

**Key words** : the lease-rental of a house, the protection of continued existence, the close protection, the period protection.