

日本 借地借家法에 대한 考察

Consideration About House Lease Law of Japan

강 창 보* · 김 여 선**

Kang, Chang-Bo · Kim, Yeo-Seon

목 차

- I. 서론
- II. 일본 차지차가법상 존속보호
- III. 일본 차지차가법상 정당한 사유제도
- IV. 결론

국문초록

우리나라의 주택 임대차에 대한 문제는 사회변동에 따라 급격하게 변화되고 있는 실정이다. 오히려 주택가격에 인접하는 전세가 나오고, 또한 경매가 이루어질 경우에는 전세금을 회수 받지 못할 정도의 금액이 상회하는 주택들이 나오기 시작하면서 크나큰 사회적 문제로 발전하고 있고 정부는 이에 대한 대책마련에 고심하고 방안을 찾고 있는 실정이다. 그래서 우리와 유사한 일본의 주택과 관련한 제도를 살펴보고, 현행 일본의 행하고 있는 차지차가법은 건물의 임대차에 관련해서는 등기가 되어있지 않아도 건물의 인도만으로 효력이 발생한다고 규정하고 있으며(차지차가법 제31조 제2항), 또한 물건의

논문접수일 : 2014.07.10

심사완료일 : 2014.08.04

게재확정일 : 2014.08.05

* 제주대학교 대학원 법학과 박사과정수료(주저자)

** 제주대학교 대학원 법학과 박사과정수료(공동저자)

취득만으로도 임대차계약상 대항력을 주장 할 수 있다. 일본 차지차기법상 방 안제도라 할 수 있고 정당한 사유제도는 임차인에 대한 존속보호와 관련하여 사회적으로 중요한 역할을 하고 있는 점에서 우리와는 특이한 제도라 할 수 있다. 따라서 본 논문은 일본의 차지차기법 중에서 주택임차인에 대한 보호에 대해서는 존속보호가 정당한 사유제도로 이루어지고 있는데, 차가의 경우 대 항요건에 관해서 인도만으로 대항요건을 갖추고, 또한 1년 미만 정할 수 없게 하면서 최장 20년으로 하고 있는 부분을 찾아보고, 또한 임대차기간에 한하여 계약 갱신을 특약으로 정한 특약은 '정당한 사유'를 서면에 기재하여야 한다고 명시하고, 갱신에 있어서도 사전통지가 반드시 있어야 하며, 이에 대해서 정당한 사유에 대한 판단기준에서 문제되어지고 있는데 이것은 일본의 판례에서 도 정당한 사유에 대해 중요하게 다루어지고 있는 것이 일본의 독특한 제도 이면서, 결국 약자의 입장을 보호하려는 취지가 강하다는 것이다. 그래서 현재 일본에서 행하여지고 있는 차지차기법과 관련하여 고찰을 통해 우리의 주택 임대차보호제도에 대한 시사점을 제시하고 있다.

주제어 : 임대차, 대항요건, 임차권, 차임증감청구권, 일본 차지차기법

1. 서론

우리나라는 임차인을 보호하기 위하여 주택임차인제도가 현재 어떠한 위치에 있으며 어떠한 방향으로 변화되어야 할 것인지에 대하여 합리적이고 개선 방향을 다시 제고해야 할 시기라 보고 있다. 이에 따라서 외국에서는 주택임 대차제도를 어떻게 운용하고 있는지를 살펴볼 필요가 있고, 우리와 비슷한 일 본에서는 어떠한 형태로 규율되고 있으며 내용면에서도 주택임차인을 어떻게 보호하고 있는지 이에 대하여 우선 이해하는 것이 먼저 선행 연구되어야 하며, 이에 따라 임차인제도에 면밀히 분석하고 기초개념과 차지차기법제도가 어떻게 운용되고 있는지 살펴보고 검토 할 필요가 있다.

일본의 경우를 살펴보면 借地借家法(차지차기법)은 1921년에 제정된 차지법과

차가법, 그리고 1909년에 제정된 건물보호에 대해서는 법률을 통합해 1991.10.4. 제정 공포되었고, 1998.12.15. 개정 되었다가 최근에 2006.12.21. 다시 개정 되었다.¹⁾ 차지차가법이 시행되어 25여년이 되는 해이다. 시행직전에는 버블경제로 인하여 사실상 붕괴하고 그와 반면 시행직후에는 부동산가격이 폭락으로 악화 일로를 걸었다. 부동산 가격의 하락으로 인해 사람들이 부동산에 관련한 가치관을 변화시켰는데 예를 들면, 차지권, 차가권의 가격, 차지차가권의 권리 보호의 필요성 등에 대하여 인식이 변화되기 시작하였다.²⁾ 일본의 차지차가법은 갱신거절에는 정당한 사유를 요건으로 하는 등 차지권자, 차가권자를 보호하는 것으로서, 정해진 계약기간에 확정적으로 계약이 종료하는 시점에 정기차지권 정기차가권도 인정하고 있다. 차지차가법에 대해서는 지주가 차지인에게 빌려주고 있는 토지를 제3자에게 매각하고 또한 차지인의 차지상의 소유하고 있는 건물을 제3자에게 양도하는 등 차지차가외의 관계를 포함하는 부동산 거래가 발생할 수 있는데³⁾ 이러한 차지차가법의 존속보호⁴⁾가 어떻게 이루어지는지 검토하고, 그 중에서도 正當事由制度(정당한 사유제도)에 있어서 정당한 사유에 대한 판단기준과 문제가 되는 경우를 살펴보고, 법정갱신과 해지기간 그리고 건물임대차에 대한 차임의 증액의 부분에 대하여 어떻게 이루어지고 있는지를 보고, 이에 따른 대항력의 여부에 대하여 함께 일본의 문헌을 중심으로 이론과 판례를 살펴보고 그에 따른 우리나라의 주택임대차와 비교함으로써, 일본에서 이루어지고 있는 임차인에 대한 보호제도가 어떻게 이루어지고 있는지에 대하여 고찰하려고 한다.

II. 일본 차지차가법상 존속보호

일본은 주택임대차만을 특별히 보호하는 것이 아니라 주거용 건물인지 사

1) 中村人知, 「早わかり借地借家法」, 稅務經理協會, 2008, 195面.

2) 東京辯護士會, “地借家法下における正當事由と立退料”, 「法律實務研究」第27号, 2012. 4, 346面.

3) 渡辺晋・布施明正, “借地借家法の基礎知識”, 「稅務弘報」, 2011.4, 154面

4) 존속보호(存續保護)의 의미는 우리나라에서는 갱신권보호로 해석 하는 것이 타당하다고 본다.

업용 건물인지를 구분 않고 차지차가법에 의해 보호한다. 일본의 건물임대차에 대한 존속보호는 정당한 사유제도에 의하여 이루어지는데, 이 제도가 우선 성립한 건물임대차를 완료시키려면 임대인은 그에게 임대차관계 종료에 대해 정당한 사유가 있는 경우에 대해서만 그에 대한 그 임대차관계를 종료시킬 수가 있다. 그리고 존속보호라는 점에서는 우리 주택임대차의 경우에는 최저 2년간으로 되어 있는 1981년 법의 1989년에 개정되었다고 하는 점은 일본보다는 보호 면에서 두텁다고 할 수 있고, 한편 상가건물임대차에서는 최저 1년으로 하고 2009년 개정하고 또한 5년 한계 내에서 갱신거절을 할 수 없다는 것인데 정당한 사유제도를 만든 일본과는 유사한 부분이 있다고 할 수 있다.⁵⁾ 일본은 이 정당한 사유제도를 핵심으로 하면서 그 외에 부수적인 제도들을 두면서 임차인을 보호하고 있고⁶⁾ 이에 따라서 일본의 존속보호와 관련하여 어떻게 보호되고 있는지 또한 보호되지 않는 경우에 대해서도 살펴볼 필요가 있다. 이에 따른 대항요건에 관해서는 인도만으로도 대항요건을 갖추고 이에 대한 부분을 상세히 검토할 필요가 있다.

1. 존속보호와 대항요건

(1) 존속보호가 되는 임차권

일본의 차지차가법은 기간이 정함이 있는 임대차 경우에 기간이 만료되는 시점에 자동종료가 되어지는 일반적 원칙에 대한 배제하는 특칙을 두고 있다. 즉 당사자가 기간 만료가 되기 1년에서 6개월 사이에 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니한 경우에는 상대방에 대하여 갱신되지 아니한다는 뜻의 통지를 이전 계약과 동일한 계약의 조건으로 갱신한 것으로 본다(차지차가법 제26조 제1항).⁷⁾

5) 吉田邦彦, “주택임대차법의 일한비교” - 주거복지 법학적 고찰 -, 「법학총론」 제29권 제2호, 전남대학교 법학연구소, 2009, 481면.

6) 日本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, 178面.

7) 김성욱, “일본 차지차가법(借地借家法)의 시사점과 도입가능성에 관한 연구”, 「동북아법연구」

일본의 차지차가법은 임차인에 대한 존속보호를 기본적으로 인정하지만 임대인에게 특별한 사유가 존재한다면 이러한 부분에 대해서는 양자의 법익균형을 조화하고 있다. 이와 관련한 것을 보면 임차권의 존속보호가 계속성 보호의 법제로서는 첫째, 존속기간의 차지의 존속기간은 장기간으로 하고 있고(차지차가법 제3조). 또한 차가의 경우 1년 미만의 기간은 종래에 정할 수 없게 되고(동법 제21조 제1항) 6개월 이내 해지신청은 차지차가법 제27조에 의해 하게 되었고, 최장 20년으로 되어 있다(일본 민법 제604조). 그러나 이러한 제한은 정기차가권 경우에는 미치지 않게 되어 있다.⁸⁾ 기간이 정해진 건물의 임대차의 경우에는 대해서는 공정증서에 의한 서면에 한해서 계약을 갱신할 수 있는 정기건물임대차(차지차가법 제38조)가 있다. 이것은 부득이한 사정이 있을 경우 건물의 사용을 일정기간 동안 자기생활의 본거로 사용하는 것이 곤란하다고 하지만, 기간이 경과 후 사용할 경우가 이에 해당한다. 또한 일정기간을 확정하여 임대차기간에 대하여 계약갱신이 없는 것으로 하는 특약으로는 정할 수 있다(동조 제2항). 그래서 이 특약에는 정당한 사유는 서면에 기재하여야 한다고 명시하고 있다.

또한 철거 예정건물에 있어서 임대차(동법 제39조)가 있는 경우에는 계약에 의하여 일정한 기간이 경과한 후에 건물을 철거하게 될 때에는 임대차가 종료한다는 특약을 정할 수 있다(동조 제1항). 하지만 그 건물을 철거하여야 하는 사유는 서면에 의한 것이어야 하고, (동조 제2항) 여기에서 철거가 예정된 사항이 반드시 법령이나 계약에 의해야 하는 것이다.⁹⁾ 부지이용권이 존속보호 없는 정기차지권인 경우라면 단순히 건물이 오래 되었기 때문에 일정기간 지난 후에 철거하고 새로운 건물을 건축하는 임대인의 계획에 의해서는 하는 기한부 특약을 할 수 없다. 라고 하는 것이다. 따라서 갱신거절에 있어서 정당한 사유를 반드시 요하는 것은 아니지만 갱신거절의 사전통지가 없다 하더라도 법정갱신은 되지 않으면서 1년 미만이라도 존속기간에 관해서는 무관하다.¹⁰⁾

제5권 제1호, 전북대학교 동북아법연구소, 2011.5, 105면.

8) 吉田邦彦, 前掲論文, 491面.

9) 日本法務省民事局參事官室編, 前掲書, 186面.

10) 김성욱, "일본 차지차가법(借地借家法)의 시사점과 도입가능성에 관한 연구", 전계논문, 107면.

차지권의 경우에 토지위의 건물에 임차권이 설정되고 차지권이 존속기간 만료로 인하여 건물임차인이 토지를 명도해야 하는 경우에는, 임차인이 건물과의 관계에서 차지권의 존속기간이 만료되는 사실을 1년 전까지 알지 못한 경우에는, 법원은 건물 임차인의 청구가 이루어지고 건물의 임차인이 이 사실을 알고 1년을 경과하지 아니하는 범위 내에서 건물의 명도에 대한 부분은 상당기간의 명도기간을 허용할 수 있다(동법 제35조). 이것들은 기타 매수청구권(동법 제13조), 부속물매수청구권¹¹⁾에서 임차인의 투자자본의 회수가 목적으로 되어 있어 임차권 보호하려는 취지의 관련 제도라고 할 수 있다.¹²⁾

(2) 존속보호가 되지 않는 임차권

차지차가법이 새로이 제정되면서 기한부 건물임대차에 대한 부분에 대해서는 예외적으로 존속보호가 되지 않았다. 일본의 차지차가법은 임차인에 대하여 존속보호를 우선적으로 인정하면서도, 임대인 입장에서도 부득이한 사유를 인정하고 존재하고 있는 경우에는 이를 고려하여 존속보호가 되지 않은 형식에 양자의 법익 균형을 조화하고 있다고 하고 있다.¹³⁾ 또한 이러한 제도의 취지는 건물임대차의 다양화에 있다고 볼 수 있다. 즉 예전처럼 임차인은 약자라는 전제로 한 차가제도와는 다른 것으로 이원화함으로써 차가계획에 관한 합리적인 몇 가지 경우를 만들어 두기 위한 조치이다. 이 특약 역시 그 부득이한 사정은 서면에 기재에 의하여야 한다.¹⁴⁾ 이러한 요건들을 갖춘 특약이 성립하는 것은 당해 임대차는 차지차가법상의 여러 부분의 존속보호규정이 적용되지 아니한다(동법 제38조 제1항, 제39조 제1항). 따라서 갱신거절에 있어 정당한 사유가 있어야 하는 것을 요하지 아니하며 갱신거절에 있어 사전 통지가 없어도 법정갱신이 되지 않을 뿐만 아니라 존속기간이 1년 미만이라도 상관없다.¹⁵⁾

11) 일본의 부속물매수청구권에 대해서는 차지차가법 제33조에서는 임의 규정으로 되어 있다.

12) 吉田邦彦, 前掲論文, 482面.

13) 山野日章夫 外 4人, “不動産賃貸借の現代の問題”, 私法 第75号, 日本私法學會, 有斐閣, 2013.4, 14面.

14) 日本法務省民事局參事官室編, 前掲論文, 186面.

2. 대항요건

임대차의 대항력에 관하여 일본 민법 제605조의 임차권 등기 규정은 법률로 규정되었기 때문에, 그것을 보완하기 위하여 특별법에서 차지라면 건물의 등기로, 차가라면 건물의 인도만으로도 충분한 요건이 될 수 있고(차지차가법 제10조, 제31조), 현행 일본 차지차가법 제31조는 “건물의 임대차는 그 등기가 없이도 건물의 인도가 있을 때에는 이후 그 물건에 대한 물권을 취득한 자에 대하여 효력이 생긴다.”라고 하여, 일본의 주택임대차의 경우에 등기 없이도 단지 건물의 인도만으로도 대항력을 인정하고 있다.¹⁶⁾

임대차관계에 있어서 제3자에게 대항할 수 있다는 것은 대체적으로 임대차관계의 존속 중에 임대차 목적물이 제3자에게 양도된 경우, 다른 당사자 사이에 승계가 이루어지지 않는다 하여도 이에 관한 약정이 없더라도 법률의 힘에 의하여 양수인은 종전의 임대인으로 하여금 계약상의 모든 지위를 당연히 승계하는 것으로 이해하는 것이 일반적으로 보아야 한다.¹⁷⁾ 또한 임대차관계에 있어 존속 중 임대차목적물이 제3자에게 양도된 후 양수인이 임대차 계약상의 모든 지위를 승계하는 경우에도 종전임대인은 임대차관계로 부터 멀어지게 된다. 이러한 경우에 종전임대인은 어떠한 책임도 없는 것인지에 관하여, 일본의 경우에는 양수인이 종전 임대인의 지위를 당연히 승계하고, 종전 임대인은 임대차관계에서 전부 이탈하여 아무런 책임도 지지 않는다고 한다. 그 이유는 임대인의 채무는 실제 개인적인 것이기 때문에 목적물의 소유자라는 사실만으로 임차인으로서도 새로운 소유자와의 사이에 임대차의 관계가 계속되길 바라고 있기 때문이라 한다. 임대차승계에 관하여 임차인과의 합의나 임차인에 대한 통지는 반드시 해야 할 필요 없다는 것이다.¹⁸⁾ 보증금의 경우 액수가 3개월 차임에 불과한 일본과는 달리 우리나라의 경우에 그 액수가 주택가액의 70%에 넘어서는 보증금이 임대인에게 지급되어 지고 있는 현실을 바

15) 김성욱, “일본 차지차가법(借地借家法)의 시사점과 도입가능성에 관한 연구”, 전계논문, 106면.

16) 吉田邦彦, 前掲論文, 481面.

17) 川井健, 「民法概論4」, 有斐閣, 2006, 256面.

18) 幾代通, 「新版 註釋民法(15)」, 有斐閣, 1980, 188面.

라 불 필요가 있다.¹⁹⁾

우리나라 현행 주택임대차보호법에서 주택임대차를 계약 체결함에 있어서 임차권 등기를 하지 않아도 주택을 인도하고 가족의 한사람이 주민등록을 마친 경우에는 익일부터 제3자에 대하여 대항 요건이 생긴다고 규정하고 있다(우리 주택임대차보호법 제3조 제1항). 또한 확정일자를 받은 경우에는 임대주택이 경매가 되어도 우선변제권을 행사할 수 있는 대항력이 생긴다. 우선변제권도 대항요건이 충족되어야 함으로 결국은 주민등록의 전입신고는 대항력과 우선변제권에 있어서 중요한 성립요건임을 알 수 있다.²⁰⁾ 하지만 특이하게 일본에서는 주민등록을 마치고 확정일자를 받는 다는 것이 없다는 것이 우리와 다른 점이라 할 수 있다. 또한 최근에는 “중소기업 법인이 직원의 주거지원을 위하여 주택을 임차하는 경우에도 대항력을 취득 할 수 있도록 하고”, 또한 보증금 반환채권을 양수한 금융회사 등에게 우선변제권을 인정하면서, 확정일자 받을 수 있도록 하여 절차와 차임 등의 객관적 정보제공 요청권을 신설하고, 보증금의 원차임 전환산정율의 상한을 한국은행 기준금리와 연동하도록 하고 있다. 따라서 임차인 보호를 더욱 강화하려는 취지는 법제사법위원회에서 법안 심사소위원회의 심사 결과를 받아들이면서 주택임대차보호법 일부개정안으로 의결되어 그 동안 개인에게만 한정되었던 것을 중소기업법인에게도 대항력을 인정하려고 하는 것은 임차인을 더욱더 넓게 보호 하려는 취지라 할 것이다.²¹⁾

3. 차임의 통제

일본의 건물임대차의 차임개정은 건물의 차임이 토지와 건물에 대해서 조

19) 김성욱, “일본 차지차가법(借地借家法)의 시사점과 도입가능성에 관한 연구”, 전계논문, 112면.

20) 김성욱 “주택임대차제도의 개선방향에 관한 연구”, 「법학연구」 제52권 제2호, 부산대학교 법학연구소, 2011.5, 429면.

21) 우리나라 주택임대차보호법 일부개정(안)으로써, 법제사법위원장의 제안으로 (의안5790번호) 2013.7.1일자로 중소기업인에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 경우 해당 법인이 선정한 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 이 법에 따른 대항력 등이 인정되도록(제3조제3항) 안을 신설하고 있다.

세 및 기타의 부담의 증감함에 따라, 그리고 건물과 토지의 가격의 상승하거나 저하하고 기타의 경제 사정의 변동함에 따라서 인근 동종의 건물의 차임을 비교하여 차이가 없는 경우가 된 때에는, 어떠한 계약의 조건에도 불구하고 그 당사자는 미래에 대한 건물의 차임액에 따른 증감을 청구할 수 있지만, 다만 일정기간 동안 건물차임을 증액하지 아니한다는 특별한 특약의 계약이 있는 경우에는 그 계약의 정함에 따른다(차지차가법 제32조 제1항).²²⁾

또한 차임증액은 쌍방에 협의로 정할 수 있지만 당사자 협의가 성립하지 아니한 때에는 그 청구를 받은 자는, 그에 대한 증액 부분이 정당하다고 인정되는 재판이 확정될 때 까지는 상당하다고 인정하는 액의 건물차임을 지불하게 된다. 건물차임의 감액 부분에 관하여 양 당사자 사이에 합의가 이루어지지 아니한 때에는, 그 청구를 받아들인 자는 감액이 정당하다고 판단되는 재판이 확정될 때까지는 상당하다고 인정되는 증액에 대한 건물차임에 대한 부분에 지불을 청구할 수 있다. 따라서 증액청구시의 잠정 차임 부분은 증액청구를 받은 자가 많은 부분 인정하는 액으로 정하고, 감액청구시의 잠정 차임은 감액청구를 받은 자가 스스로 상당하다고 인정하는 액으로 정하고 있다.²³⁾ 이러한 잠정 차임이 법원의 판단으로 확정되면, 증액 또는 감액의 액수가 다음과 같이 각각 정산되도록 하고 있다. 증액의 경우에는 부족액 및 미지급 지불기가 지난 이후의 기간에 대해 연 1할의 이자율로 계산된 이자가 지불하도록 하고, 감액의 경우에 대해서는 이미 수령 초과액 및 수령후의 기간에 대해 연 1할의 이자율로 계산한 액을 반환하도록 하고 있다(동법 제32조). 또한 부당한 차임증감을 통제하기 위하여 차임이나 보증금에 대한 증액청구는 약정한 차임 등에 20분의 1의 금액을 초과하지 못하도록 규정하고 있다(동법 제2조 제1항)²⁴⁾ 하지만 일정 기간 동안 건물의 차임의 대하여 증액하지 않는 취지의 특약을 할 경우에는 차임증감청구를 할 수 없다(동법 제32조 제1항).²⁵⁾

22) 川井健, 前掲論文, 249面.

23) 最高裁判所 1996.10.25判決: 日本法務省民事局參事官室編, 前掲論文, 52面.

24) 김성욱, "일본 차지차가법(借地借家法)의 시사점과 도입가능성에 관한 연구", 전계논문, 114면.

25) 最高裁判所 2003.6.29判示, 1868號, 52面.

그러나 우리나라의 경우 전세권이라는 독특한 제도가 있어 근래에는 전세금이 집값에 미치는 상황이 전개되고 있어 이와 관련해서는 차임통제부에서 분석할 만한 대상이고 이것이 곧 저 소득자에게는 불리하게 작용하고 또한 금융권에도 부작용이 나타날 수 있다고 요시다 교수는 예측한바 있다.²⁶⁾ 보증금반환채권을 양수한 금융기관 등의 우선변제권의 승계에 대해서는 금융기관 등의 우선변제권을 행사하기 위하여 임대차를 대위하여 해지할 수 없다는 규정도 신설하여(우리나라 주택임대차법 제9항) 금융기관이 대출금을 회수하기 위하여 계약해지권을 대위하지 못하도록 하는 것은 임차인의 안정적인 주거권을 보장 하려는 취지라고 보여 진다.²⁷⁾

4. 소결

임대차법에서 한국과 일본은 유사한 면이 있지만 그래도 차이가 있고, 많은 부분이 개선되었다고 볼 수 있다. 일본의 우리와 특이한 점이라 할 수 있는 것은 임차인의 존속보호를 위하여 정당한 사유제도를 인정하고 있다. 일본의 차지차기법에 대한 존속보호에 대해서는 일본의 학설 및 판례²⁸⁾는 건물에 대한 범주는 주거용은 물론이고 영업용건물까지도 그 대상이 되는 것으로 보고 있다. 한편 차지에 대해서는 건물의 소유를 목적으로 하는 지상권 및 토지의 임차권을 적용대상으로 하고 있다. 일본에는 저소득 임차인 보호라는 규제입법 조차 없는 점이 우리나라와 다른 부분이라 할 수 있다. 우리나라의 경우 주택임대차보호법에 있어서 대항요건으로서 주민등록을 요구하는 것은 일본에서는

26) 吉田邦彦, 前掲論文, 491면: 요시다 교수는 이 논문을 통하여 지금 한국에서 발생하고 전세권이라는 부분이 결국은 한국에서 나타나는 특이한 현상이고 이것이 바탕이 되어 하우스푸어 현상이 나타날 수 있다는 것이다. 그러나 한국의 경우 전세권이라는 독특한 제도가 있어 차임통제의 대상에서 분석할 만한 대상이고 이것이 저 소득자에게는 불리하게 작용할 것이라고 예측하고 하고 있다.

27) 최성경, “개정주택임대차보호법과 전세안정화 정책”, 단국대학교 법학연구소, 법학논총 제37권 제4호, 2013, 151면.

28) 最高裁判所 1940.11.27民集, 19卷, 2110면: 吉田邦彦, 前掲論文, 487면: 大阪地判 2007.12.18判示, 2000號, 79면: 大阪地判 1993.6.18判示, 1468號, 122면: 앞의 두 판결은 임대차에 있어서 주거차별 문제로서 제일 외국인 입주 거부문제에 대한 것으로 우리나라에서 향후 일어날 소지가 충분히 있다고 하고 있다.

찾아볼 수 없는 특이한 현상이다.²⁹⁾ 또한 일본의 정기 차지권, 정기 건물 임대차 경우에는 존속기간이 만료하게 되면 계약갱신 없이 차지인·임차인은 차지·차가로부터 나가지 않으면 안되는 것이 원칙이다. 이러한 것도 물론 전제하고 있겠지만 그러나 그것이 합당한가에 대해서는 차지인과 차가인의 행하고 있는 것이 거주지와 사업이 중단되어지는 여러 가지 배경이 나타날 가능성이 있고 이러한 일에 대한 배려가 필요하다고 보고 있다. 일본의 차지·차가는 최근 들어서 학자들의 토론 속에서도 이러한 문제의식에서부터 출발한다고 보고 있고 이전에 논의 되었던 강제적인 존속보장은 존재하지 않겠지만 합의라는 형태로 존속에 대하여 이해하려는 것이 고려되어야 한다고 하고 있다. 그리고 서로 합의라는 방법도 찾을 수 있겠지만, 존속의 배려라는 차원에서 바라 볼 때 종전의 의미의 존속보장과 공통의 의의가 있다고 보고 있기 때문에 서로 합의에 의한 존속보장이라는 명칭을 사용함으로 인하여 종래의 의미의 하나는 강제적인 존속보장이 의미만이 아니고 건물 임대차에 대해서도 존속에 대한 배려의 의미가 정확해지고 넓게 보아야 한다.³⁰⁾ 또한 우리나라의 경우 통상적으로 주택임대차계약의 종료 후 보증금을 인상함으로 인하여 임차인에게 금전적 부담을 가중시킴으로서 임차인에 대한 압박을 가중시키고 있다.³¹⁾ 이러한 입장에서 바라볼 때 일본에서의 차지와 차가의 관계는 일본의 사회 경제 생활에 있어서 중요한 기초가 되고 있고 그에 대응하는 내용도 복잡하다 이러한 차지차가 관계를 수반하는 부동산거래의 업무를 정확하게 처리하기 위해서는 차지차가관계를 규율하고 있는 차지차가법 등의 이해가 필수적이다.³²⁾ 그렇지만 존속보호라는 점에서는 우리 주택임대차보호법의 경우에는 최저 2년간으로

29) 고상룡, “전세계제도의 재검토”, 현대민법학의 제문제(김증한화갑기념논문집), 박영사, 1981, 340면; 김학동, “독일에서의 임차인보호법 및 차임법”, 법조, 1982, 34면; 김학동, “독일에서의 주택임대차보호법의 변천”, 사법행정, 한국사법행정학회, 1982, 21면; 이상혁, 「부동산 임대차의 현대적 법리」, 법문사, 1987, 198면; 김성욱, 전계논문, 431면.

30) 山野日章夫 外 4人, “不動産賃貸借の現代の問題”, 私法 第75号, 日本私法學會, 有斐閣, 2013.4, 11面.

31) 민경준·이주형, “주택임대차보호법상 보호되는 임대주택의 양수인과 제3채무자의 지위의 승계 -대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원 합의제 판결-”, 「법학평론」 제4권, 2013.12, 396면.

32) 渡辺晋 外 1人, 前掲論文, 161面.

되어 있는 점은 일본보다는 특이한 점이라 할 수 있고, 한편 상가건물 임대차에서는 최저 1년으로 하고 또한 5년 한계 내에서 갱신거절을 할 수 있는 것은 일본의 정당한 사유제도를 만든 것은 우리와는 유사하다고 볼 수 있다.³³⁾ 그래서 우리나라도 임차인의 입장에서 정당한 사유가 있다면 임대인은 이에 대하여 인정할 수 있는 제도적 장치는 해야 할 것이다.

Ⅲ. 일본 차지차가법상 정당한 사유제도

1. 정당한 사유에 대한 판단기준

임대차의 해지신청은 기간 만료시의 갱신거절에 있어서는 '정당한 사유'가 필요하다(차지차가법 제6조, 제28조). 더욱이 이 정당한 사유가 엄격하게 해석되어 지면서 당시 임대인의 자기사용의 필요성만으로 충족되지 않고, 임대인과 임차인과의 필요성에 의하도록 되어 있어, 이러한 퇴거료 시스템이 본격적으로 형성되어지면서 그 뒤 차지차가법이 명문으로 규정되었다.³⁴⁾

정당한 사유가 문제되는 것을 보면, 지주가 토지 임대차의 갱신을 거절하기 위해서는 바로 이의를 제기하여야 한다. 그 이의는 단순하게 말로만 전달하는 것으로는 갱신되지 않고 '정당한 사유'가 요구되어지지 않는다. 정당한 사유가 되는지 여부는 지주의 갱신 거부가 인정되는지가 문제가 된다. 이것은 갱신거부가 인정되는지 여부가 임대인 또는 임차인 전부가 중요하다고 볼 수 있다. 지주가 변경 시 그 거절에 정당한 사유가 없으면 계약은 당사자간의 합의가 없어도 변경되어지는 것이다. 즉 임차인은 그 후에도 토지 사용을 계속 할 수 있는 것을 말하며 그래서 이 제도는 법정갱신제도 라고도 하고, 이 제도는 일본의 구법과 신법에서도 함께 존재하고 있는 것이다.³⁵⁾

일본재판³⁶⁾의 사례에서도 차지법 제4조 제1항(구법) 소정의 정당한 사유를

33) 吉田邦彦, 前掲論文, 491面.

34) 吉田邦彦, 上掲論文, 481面.

35) 中村人知, 前掲論文, 48面.

보완하는 퇴거료 등 전원에게 제공하지 않을 시 증액을 신청하고 고등재판소에서 사실심의에 따른 구두변론 종결시까지 되어진 것은 원칙으로 하고 있다. 또한 본건 임대차의 경위 또는 기간 지주의 본 건 토지를 필요로 하는 사정, 본건 토지의 지역 환경 및 토지가격, 또는 본 건의 건물 현상 그 외 사실관계 전부를 짐작 해보면 본건의 의의에 대해서 정당한 사유는 적어도 상당액의 퇴거료의 제공을 보완 하는 정도에 대해 그 구비를 인정할 수 있다.³⁷⁾라고 하여 사실관계를 명확히 하도록 하고 있다.

일본의 차지차가법의 차지권³⁸⁾과 차가권에 관하여 일본 민법상 지상권에 임대차에 대해서는 특칙을 정하고 있다(제1조). 동법 제28조는 '건물임대인에 의한 갱신거절이나 해지통고는 정당한 사유가 있다고 인정되는 경우가 아니면 원칙적으로 계약을 해지하지 못한다.'³⁹⁾라고 하고 있다. 이것은 건물 임대인이 적극적으로 건물임대차 관계를 종료시키려면 정당한 사유가 필요하다는 것을 의미하는 것이다. 정당한 사유에 대한 판단기준에 대해서는 1991년 차지차가법 제정시까지 존속했던 차가법 제1조2가 '건물의 임대인이 스스로 사용할 것을 필요로 하는 경우 기타 정당한 사유가 아니면 임대차의 갱신을 거절하거나 또는 해지의 통고를 할 수 없다'고 하여, 임대인의 자기사용의 필요성만 규정하고 그 외의 정당한 사유의 규명은 학설과 판례에 일임하였다고 볼 수 있다. 그러나 어떠한 사유가 있으면 정당한 사유가 법문 상 긍정되는지 명백하지 않아서 당사자가 재판의 결과를 예측하기가 극히 어렵다는 문제점이 지적되었고, 이러한 이유 때문에 차지차가법을 제정하면서 정당한 사유의 유

36) 東京地裁 1998.8.21.判決(判例タイムズ, 1020號, 212面): 東京辯護士會, 前掲論文, 356面.

37) 정당한 사유로 인정되었던 차지·차가의 판례를 살펴보면: 차지의 경우, 東京地裁1998.8.21判決(判例タイムズ, 1020号, 212面): 東京地裁 1994.8.25判決(判例時報1539号, 93面): 東京地裁 1995.2.24判決(判例タイムズ, 902號, 10面): 東京地裁 1996.7.29.判決(判例タイムズ, 941號, 203面): 東京地裁 1998.8.21判決(判例タイムズ, 1020號, 212面). 차가의 경우 東京地裁 1995.10.16判決(判例タイムズ, 919號, 163面): 東京地裁 1996.3.15判決(判例時報, 1538號, 78面): 東京地裁 1997.10.29判決: 東京地裁 1998.9.30判決(判例時報, 1677號, 7面): 東京地裁 2000.12.14判決(判例タイムズ, 1084號, 309面).

38) 건물의 소유를 목적으로 하는 지상권 및 임차권을 말한다.

39) 갱신거절은 기간의 정함이 있는 건물임대차의 경우이고, 해지통고는 기간의 정함이 없는 임대차의 경우를 말한다.

무를 판단하는 사유를 차지차가법 제28조에 명문으로 정하였다.⁴⁰⁾

또한 해지의 정당한 사유로는 건물의 임대인과 전차인을 포함한 임차인이 건물의 사용을 필요로 하는 사정, 건물의 임대차에 관한 증진의 경과, 건물의 이용 상황 및 건물의 현황, 그리고 건물의 임대인이 건물의 명도의 조건으로서 또는 건물의 명도와 상환하여 건물의 임차인에 대하여 재산상의 급부를 할 뜻의 신청을 한 경우에 있어서의 그 신청을 참조하고 정당한 사유가 있는지 인정되는 경우가 아니면, 정당한 사유가 되지 않는다는 것으로 명확하게 규정함으로써 임차인을 보호하려는 의지가 강하다고 보아야 할 것이다. 이러한 것들은 임대인 또는 임차인의 사용부분의 필요성이 주된 판단 요소가 되는 것이고 나머지는 보완적 부분으로 구분하는 것이 보통이다.⁴¹⁾

2. 정당한 사유에 대한 판례

지주가 토지의 임차계약변경을 거부하려면 지체없이 바로 의의가 일어나지 않도록 하지 않으면 안 된다. 이 의의는 '변경하지 않음'이라고 구두로 전달했다는 것만으로 변경되지 않는다. 우선했다면, 정당한 사유가 요구되어지는데 여기서 정당한 사유가 되는지 되지 않는지 그리고 지주 변경거절 사유가 인정되는지가 문제 되어진다. 이에 대하여 구체적으로 살펴보고자 한다.⁴²⁾

1) 차지의 경우 구체적인 판례

사례의 요지를 살펴보면, 동경도시계획 신죽구(新宿區)부 도심계획 구역내 차지에 대한 건이다 임대인이었던 원고는 개인의 재개발에 토지를 제공할 필요가 있다고 하여 거주용의 건물로서 토지를 사용하는 임차인 피고에 대하여 토지의 사용중단에 대해 의의를 제기 했는데 차지권 가액의 상당하는 10억 3800만엔의 입퇴료 제공의 정당한 사유가 구비되었다고 한 판례이다.⁴³⁾ 이에

40) 星野英一, “借地·借家法の 改正”, 「法學教室」, 1992, 13-17面.

41) 日本法務省民事局參事官室編, 前掲論文, 176面.

42) 日本法務省民事局參事官室編, 上掲論文, 49面.

43) 東京地裁 1994.8.25判決, (判例時報, 1539號, 93面).

재개발사업의 대상이 된 토지의 목조건물 소유를 목적으로 하는 임대차에 대해서 입퇴료 지불에 의해 정당한 사유가 구비 되었다고 본 사례이다.⁴⁴⁾

2) 차가의 경우 구체적인 판례

이 사안은, 주택·도시정비공단으로부터 임차인 8명에 대하여 건물의 임대차 계약의 종료를 이유로 건물명도청구소송을 한 것이다. 토지의 유효 이용을 이유로 공동주택의 임대차의 해약신청을 하였고, 차가권 가격에 의하지 않고 이 전실비와 이전 전후의 임료차액을 기초로 계산되어진 입퇴료의 제공을 함으로서 정당한 사유가 구비되었다고 본 판례다.⁴⁵⁾ 또한 주택·도시정비공단에 의해 건물의 교체된다는 이유로 건물 임대계약이 갱신거절의 정당한 사유가 있다고 본 사례이다.⁴⁶⁾

3. 영업용과 주거용에 있어서 정당한 사유

임차인 측이 임대물건을 이용하는데 대하여, 그것을 영업용으로 이용하고 있던지, 아니면 주거용으로 사용하고 있는지는 정당한 사유가 있는지 여부가 평가에 배경이 된다. 이점을 앞에서의 정당한 사유를 부정하고 있는 재판의 사례 중에 임차인(토지)이 영업용으로 있는 케이스가 2건, 영업용 겸 주거용 케이스가 1건 있었다. 이 결과만 보더라도, 영업용의 방법의 주거용 경우보다도 정당한 사유가 쉽게 인정, 되는지를 알 수 있을 것이다.⁴⁷⁾

그러나 이점에서의 판단은 좀 더 검증에서의 기준을 엄중하게 실시해야 한다. 그 이유는 판례의 대해서는 명확해진 임차인 측의 자기사용의 필요성이 임차인 쪽 보다도 떨어지는 경우 정당한 사유를 인정하는 것이 임차인에게 어찌면 가혹하게 작용할 수도 있다. 현장에서의 실무자에게 오히려 임차인이 영업용의 경우 정당한 사유가 인정하는 편이 많다고 한다.

44) 東京地裁 1998.8.21判決, (判例タイムズ, 1020號, 212面).

45) 東京地裁 2000.3.23判決, (判例タイムズ, 1037號, 226面).

46) 浦和地裁 1999.12.15判決, (判例時報, 1721號, 2108面).

47) 東京辯護士會, “前掲論文, 380面.

주거용의 경우는 그 임차인의 생활의 본거지이며, 이동하는 일에 있어서 전학 또는 인근 교체가 끊어지는 등 임차인과 같이 생활하는 사람에게는 영향이 크다. 또한 영업용의 경우 그 사무내용에 의해서 특정지역의 장소가 아니고서는 사업의 존속이 어려워지고 그 장소를 이동하는 다수의 고정고객을 잃는 등 사업에는 막대한 영향을 초래할 수 밖에 없는 것이다. 즉, 주거용, 영업용 각각이 자신의 영향이 고려되어진다. 전자의 경우는 금전적인 잣대로만 바라보는 부분이 있다고 할 것이고, 후자의 이유는 금전적 급부에 의한 손실에 응할 것인지에 대해서 이다. 그것이 어느 쪽으로 한다 하여도 추가적으로 검증이 필요하다고 할 것이다.⁴⁸⁾

4. 해지기간의 확장과 법정갱신

일본 민법 제617조 제1항은 "건물임대차의 경우 당사자가 누구인지를 묻지 아니하고 그 해지기간을 3개월로 하고 있으나, 일본의 차지차기법 제27조는 기간의 정함이 없는 임대차에 있어서 임대인이 해지하는 경우"는 그 해지기간을 6개월로 확장 해석하고 있다. 따라서 임차인이 해지하는 경우는 민법에 의해 그 기간은 3개월이 되지만 임대인이 해지하는 경우는 차지·차기법에 의해 6개월로 확장되는 것이다.⁴⁹⁾

일본의 민법상 임대차는 기간의 만료로 임대차관계가 종료하도록 하고 있으나 차지차기법 제26조 제1항은 이러한 원칙을 배제하고, 당사자가 그 기간 만료 전 1년부터 6월 사이의 경우에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건을 상대방이 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 의사표시를 통지하지 아니한 경우에는 종전의 계약과 같은 조건으로 계약을 갱신한 것으로 보아 갱신거절의 사전통지를 의무화하고 이행하지 않을 시에는 법정갱신의 효과가 나타나도록 하고 있다.⁵⁰⁾

48) 東京辯護士會, 上掲論文, 380-381面.

49) 김성욱, "일본 차지차기법(借地借家法)의 시사점과 도입가능성에 관한 연구", 전계논문, 106면.

50) 김성욱, 상계논문, 106-107면.

N. 결론 및 시사점

일본의 차지차가법은 건물의 임대인에 의한 갱신거절 같은 기간이 정함이 있는 건물임대차의 경우이나 해지통지의 경우 기간이 정함이 없는 건물 임대차의 경우에 정당한 사유가 인정된 경우가 아니면 원칙적으로 해지 하지 못한다고 규정하고 있다. 그래서 우선 성립한 건물임대차를 임대인이 종료하려고 하면 그에 따른 정당한 사유가 존재하여야만 한다. 이에 관련한 일본의 차지차가법은 정당한 사유가 되는지 여부를 판단함에 있어서 고려할 사항을 구체적으로 규정하고 있다(제28조). 일본에서의 정당한 사유제도는 임차인의 존속보호에 관련하여 사회적으로 중요한 기능의 역할을 하고 있다는 것은 우리나라의 주택임대차보호법에 시사하는 바가 크다고 할 수 있다. 정당한 사유제도는 2013년 일본사법학회의 심포지움에서 秋山靖浩교수는 정당한 사유제도는 주택정책기능에 있어서 기능적면에서도 높이 평가하고 있다. 하지만 정당한 사유제도가 현실에서의 주택부분에서의 기능을 다하고 있는가에 대해서는 다시 한번 고찰을 할 필요가 있다고 하였고⁵¹⁾ 일본내에서도 많이 논의되고 있다.

또한 일본의 경우 차지차가법상 주택임차인에 대한 존속보호가 이루어지고 있는데 그 특징을 살펴보면 차지차가법의 법률관계를 한쪽으로만 규율하고 설정한 것이 아니라 양방향에서 규율하고 있는 것을 볼 수 있었다. 즉 임대차인 경우에는 일반적으로 민법이 적용되고 있고, 건물의 임대차의 경우에는 차지차가법이 적용되는 모습을 취하고 있고, 현행 일본의 차지차가법은 건물의 임대차에 관련해서는 등기가 되어있지 않아도 건물의 인도만으로 효력이 발생한다고 규정하고 있다(동법 제2항).

따라서 물건의 취득만으로도 임대차계약을 주장 할 수 있는데 이유로는 차가의 쪽이 차지에 비해 임차인의 투자자본의 액수가 작고, 대체물건의 획득이 용이하고 이전에 의한 손실이 작은 것과, 퇴거료와 대체물건에 대한 제공 등

51) 秋山靖浩교수는 일본사법학회 심포지움에서 정당한 사유제도에 관해서는 법 테두리 안에서 볼 수도 있지만 현실을 냉정히 볼 필요가 있다는 취지의 발표를 하고 있다: 山野日章夫 外 4人, 前掲論文, 16面.

의 경제적 급부의 의한 임차인의 손실도 작아야 한다는 것이고, 차가권의 가액이라는 개념자체를 부정적으로 생각하는 입장도 존재하고, 차지권의 가액이 다름이 없이 인정되어지는 것은 대조적으로 차가권의 가치자체가 판단하는 자에 의해 많이 달라지는 것도 이유라고 할 수 있다.

그런데 우리나라 주택임대차보호법은 임차인의 법적 지위를 보장해 주기 위하여 제정되었고, 더욱이 현행 우리나라 주택임대차보호법은 임차인의 존속보장을 2년으로 명시하고 있고, 이 기간은 현시점에서 바라보아도 결코 짧은 기간이라고 할 수는 없다고 본다. 일본의 경우처럼 정당한 사유제도를 인정하는 것도 좋지만, 2년의 존속기간을 만료 시점으로 기준으로 임대인의 해지권 행사가 주변 임차의 시세상황과 해지권 행사, 임차인의 채무이행 정도 등을 고려하여 합리적인 권리행사를 할 수 있도록 하는 것이 타당하다면 허용할 필요성이 있고, 그렇지 않은 경우에는 부당한 해지권 행사로 보아 임대인의 재산권 보장과 임차인의 존속보장을 적절하게 조화하는 방향으로 입법론은 사회의 변화에 따라 신속히 진행되어야 할 것이다. 그러므로 우리나라와는 다른 일본의 정당한 사유제도에서의 임차인의 존속보호와 관련하여 사회적으로 중요한 역할을 하고 있다는 점에서는 우리와는 다르다고 하겠다. 이와 더불어 일본의 차임증가청구권에 대해서는 양쪽의 균형있게 명확하게 규정하고 있으면서도 우리나라의 전세권이라는 제도는 다른 점이라 할 수 있다.

또한 '정당한 사유'에 대한 영향을 보면, 임차인의 일본에서는 정당한 사유에 대하여 밝혀진 판례를 검토한 결과, 1994년부터 2001년에 걸쳐 차지차가의 정당한사유가 쟁점이 되어 판결 18건 중 차지 6건 차가 12건이 검토되었다. 차지에 대하여 6건의 판결 중 정당한 사유가 인정된 것은 5건이고 차가의 경우 12건의 판결 중 정당 사유가 인정된 것은 10건에 이른다. 이러한 건수로 보면 차가의 차이가 정당한 사유에 영향이 없지 않다고 보여 지지만 정당한 사유로 인정되는 이유와 사실관계 즉, 재판의 예와 실무에서 의견 등을 참고하고 차가의 케이스 쪽의 정당한 사유가 인정되어지는 것이 크다고 할 것이다.⁵²⁾ 하지만 대항력 점에서는 우리나라 민법에서는 임대차의 등기가 요구되

52) 東京辯護士會, 前掲論文, 379面: 본 논문에서 발표한 통계의 수치는 정당한 사유에 대하여 논쟁이 되고 있는 것이며, 판례가 다수 나오고 있는 것은 일본 역시 이 문제에 대하여 의

고 있고(우리 민법 제621조 제2항), 일본법과 동일한 문제를 해소하기 위해서 우리나라는 1981년 법에서 주택의 인도와 주민등록 주소지를 이전하도록 하고, 2001년 법에서는 건물인도와 사업자등록이 대항요건이 되어 약간의 차이가 있다. 결국 정당한 사유제도에 있어서 일본은 임차인의 입장에서 보호하는 측면에서 해결하고자 하는 것이 중요하다고 라고 할 수 있고 일본 역시 약자의 입장에서 바라보는 측면은 우리와 시각이 같다고 할 수 있다.

우리나라와 일본이 법제면에서 유사하지만 양국의 상황에서는 상당히 다르다 할 것이다. 우리나라 국민의 법의식으로는 주택중심으로 부동산을 이해하고 있는 견해가 강하고, 하지만 토지와 가옥을 별개로 이해하는 일본과 같은 나라에서의 견해로는 차이에 계약에 있어 대등하고 나란히 설명을 하는 것은 신중해야 하고, 오히려 임대차를 차가만으로 이해하는 우리나라 입장에서는 비교법적으로는 대세라는 것에 유의하여야 할 것이다. 하지만 변화무쌍하게 변화하는 현대의 주택부분에서 우리나라 임대차에 대한 관련법 역시 대처 못하는 것이 현실이다 따라서 일본의 사례를 집중적으로 살펴보고 이에 대한 방안을 모색하고자 하는 데 그 시사점이 있다.

참고문헌

(국내문헌)

- 강혁신, “고령자의 주거안정 확보를 위한 終身刑 建物賃貸借제도의 개발에 관한 입법론적 연구”, 「법과정책」 제18집 제1호, 제주대학교 법과정책연구소, 2012.2.
- 김미자·이승길, “건물임대차법의 민법전예의 통합시도” 「집합건물법학」 제4권, 한국집합건물법학회, 2009.12.
- 김미자, “건물임대차에 관한 특별법의 민법규정으로서의 편입에 관한 연구”, 청주대학교 박사학위논문, 2011.

견의 차이가 나타나고 있음을 보여준다.

- 김상명, “민법 제275조의 타당성 여부에 관한 연구”, 「법과정책」 제18집 제1호, 제주대학교 법과정책연구소, 2012.2.
- 김상찬·김수진, “임대차계약에서의 요건사실과 증명책임”, 「법과정책」 제17집 제2호, 제주대학교 법과정책연구소, 2011.
- 김상찬·강창보, “부동산 유치권제도의 개선방안 -2012년 민법개정안의 검토를 중심으로-”, 「법과정책」 제19집 제2호, 제주대학교 법과정책연구소, 2013.8.
- 김성욱 외 1인, “보증금 보험제도 등 주택임대차제도 개선방안”, 「연구용역 보고서」, 법무부, 2011.5
- 김성욱, “주택임대차제도의 개선방향에 관한 연구”, 「법학연구」 제52권 2호, 부산대학교 법학연구소, 2011.4.
- 김성욱, “일본 차지차가법(借地借家法)의 시사점과 도입가능성에 관한 연구” 「동북아법연구」 제5권 제1호, 전북대학교 동북아법연구소, 2011.5.
- 김성욱, “남북한 통일이후 북한주택의 사유화에 관한 민사법적 고찰”, 「법과정책」 제20집 제1호, 제주대학교 법과정책연구소, 2014.3.
- 김형수, “주택임대차보호법에 관한 연구”, 「법과정책」 제4권, 제주대학교 법과정책연구소, 1998.
- 민경준·이주형, “주택임대차보호법상 보호되는 임대주택의 양수인과 제3채무자의 지위의 승계 -대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원 합의체 판결-”, 「법학평론」 제4권, 서울대학교 법학평론 편집위원회, 2013. 12.
- 박경식, “주택임차인 보호제도의 개선방안에 관한 연구”, 제주대학교 대학원박사학위논문, 2011.2.
- 법무부, 「민법(재산편)개정 자료집」, 2004.11.
- 박해식, 「주택임대차 분쟁소송」, 법률정보센터, 2006.
- 사법연수원 편, 「주택임대차보호법」, 사법연수원, 2009.
- 소건영, “주택임대차보호법의 대항력 -주민등록을 중심으로-”, 「법학연구」 제33집, 한국법학회, 2009.2.
- 송덕수, 「산민법강의」, 박영사, 2010.

- 소재선 외 1인, “이태리민법상 임대차법의 변천과 임대차 소송”, 「경희법학」, 44권, 경희대학교 법학연구소, 2009.6.
- 신국미, “채무불이행에 있어서 강제 이행과 원상회복”, 「법과정책」, 제18집 제1호, 제주대학교 법과정책연구소, 2012.
- 신용인, “제주의 통합비전, 생명평화의 섬과 제주특별법의 미래”, 「법과정책」, 제19집 제2호, 제주대학교 법과정책연구소, 2013.8.
- 이주복, “주택임차인의 대항력과 우선변제권”, 박사학위논문, 안동대학교 대학원, 2008.
- 이승길, “주택임차권의 대항력과 개선방안”, 「홍익법학」, 제10권 제3호, 홍익대학교 법학연구소, 2009.10.
- 이은희, “임대차법의 현황과 과제”, 「민사법학」, 제36호, 한국민사법학회, 2007.5.
- 임윤수·최완호, “주택 임차인 보호에 관한 비교법적 연구”, 「법학연구」, 제26호, 한국법학회, 2007.5.
- 이충은, “주거권 보호를 위한 강제퇴거금지법 도입에 관한 연구”, 「국제법무」, 제5집 제1호, 제주대학교 법과정책연구소, 2013.5.
- 장건, “일본민법상 유치권자의 경매신청에 관한 연구”, 「법과정책」, 제18집 제1호, 제주대학교 법과정책연구소, 2000.2.
- 장민 외 1인, 「임대차법제의 비교법적 연구」, 법무부연구용역보고서, 2009.
- 최성경, “개정주택임대차보호법과 전세안정화 정책”, 「법학논총」, 제37권 제4호, 단국대학교 법학연구소, 2013.
- 한삼인, “주택임대차보호법적 판례분석”, 「법과정책」, 제6집, 제주대학교 법과정책연구소, 2000.
- 홍승욱, “우리나라 가등기제도의 문제점과 개선방안”, 「법과정책」, 제18집 제1호, 제주대학교 법과정책연구소, 2012.2.
- 홍일선·김주환, “공동체와 기본의무”, 「법과정책」, 제19집 제2호, 제주대학교 법과정책연구소, 2013.8.
- 吉田邦彦, “주택임대차법의 일한비교 -주거복지 법학적 고찰-”, 「법학논총」, 제29권 제2호, 전남대학교 법학연구소, 2009.11.

(외국문헌)

- 山野日章夫 外 4人, “不動産賃貸借の現代的問題”, 私法 第75号, 日本私法學會, 有斐閣, 2013.4.
- 東京辯護士會, “地借家法下における正当事由と立退料”, 法律實務研究 第27号, 2012.4.
- 渡辺晋 外 1人, “借地借家法の基礎知識”, 稅務弘報, 2011.4.
- 渡辺晋, 「(最新)借地借家法の解説」, 住宅新報社, 2010.
- 澤野順彦, 「コンメンタール借地借家法」, 日本評論社, 2010.
- 中村人知, 「早わかり借地借家法」, 稅務經理協會, 2008.
- 松田佳久, 「判例と不動産鑑定」, プロGRESS, 2008.
- 我妻營 外 3人, 「コンメンタール民法」, 日本評論社, 2007.
- 川井健, 「民法概論: 債權各論」, 有斐閣, 2007.
- 藤井後二, 「借地借家法の存續保護」, 成文堂, 2006.
- 日本土地法學會編, 「借地借家法の改正, 新景觀法」, 有斐閣, 2006.
- 田山火軍明, 「債權各論」, 成文堂, 2005.
- 順田政勝, 「土地法」, 明石書店, 2004.
- 橋本和夫, “地代・家賃紛争の調停制度”, ジュリスト 第1006號, 1992.2.
- 小野瀨厚, “借地上の建物賃借人の保護”, ジュリスト 제1006號, 1992.2.
- 日本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.
- 遠藤誠分, 「讓法マンションの律常識」, 日本評論社, 1981.
- 幾代通, 「新版 註釋民法(15)」, 有斐閣, 1980.

[Abstract]

Consideration About House Lease Law of Japan

Kang, Chang-Bo

Ph. D. Course Jeju National University

Kim, Yeo-Seon

Ph. D. Course Jeju National University

There is a problem of housing leasing in Japan, Rather, it is a reality also, coming out charter adjacent to the house prices, when the auction takes place, the term alias can cause the housing amount to change. For the lease of buildings, leasehold House Lease Law of Japan Current, also, (Article 31, paragraph 2 of the Land and House Lease Law) and stipulates registration laws. It can be referred to as leased land rented house bill system in Japan.

Therefore, in this paper, focusing on leased land House Lease Law of Japan, protection the survival for the protection of the lessee of the house is done in a good cause system, Clearly that it shall be stated in the form of a document, the "good reason". Also update, prior notice is required always, special contract to the extent rental period, prescribed by the special agreement the update of the contract. For "good reason", which's being treated also important precedent of Japan, you learned that is a system unique to Japan, and to protect the position of the weak. So, through a discussion, you are going to present suggestions for the operation of the housing lease that will protect our system in conjunction with the Act on Land and Building Leases being done now in Japan.

Key words : lease, Opposition Factor, Right of Lease, Right to Demand an Increase or Reduction of Rent, Housing and Land Lease Law in Japan