

임차인의 임차권등기 비용 청구 방법



김지희 변호사의

손에 잡히는 법

주택 임대차 관계에서 발생하는 갈등은 단순히 경제적 이해관계를 넘어, 삶의 터전을 둘러싼 권리 분쟁이라는 점에서 언제나 민감하다. 특히 임차인이 임대인과의 의견 차이로 주택을 자발적으로 인도하는 것이 어려운 경우, 자신의 권리를 지키기 위해 선택할 수 있는 수단이 ‘임차권등기 명령’이다. 그런데 이 등기 절차에 들어가는 비용은 누가 부담해야 하며, 그 청구는 어떤 방식으로 이뤄져야 할까?

주택임대차보호법 제3조의3 제8항은 임차인이 비용을 임대인에게 청구할 수 있다고만 규정할 뿐, 그 방법에 대해서는 명시하고 있지 않다. 기존까지는 이를 근거로 반드시 민사소송이나 소송비용확정 절차를 거쳐야 한다고 해석하는 경향이 있었다. 그런데 최근 대법원은 법에 ‘방법이 특정되어 있지 않다’는 점에 주목하며, 임차인이 임차권등기명령 신청비용 및 등기비용을 소송 없이 ‘상계’ 방식으로 청구할 수

있다고 판단했다.

이번 사건은 원고(임대인)가 피고(임차인)에게 아파트 인도 및 차임상당 부당이득의 반환을 구하자, 피고는 임차권등기를 한 뒤 발생한 비용을 자동채권으로 상계하고자 한 데서 비롯됐다. 원고와 피고는 이 사건 아파트에 관하여 임대차보증금 2000만원, 차임 월 50만원으로 임대차계약을 체결했고, 2년 뒤 임대차보증금을 2500만원으로 증액하였으나, 결국 피고의 차임 연체 등을 이유로 해지됐다. 원고가 피고를 상대로 이 사건 소를 제기하자, 피고는 이 사건 아파트에 관하여 주택임차권 등기를 마친 후 그 비용을 자동채권으로 상계항변을 한 것이다.

원심은 이러한 피고의 상계 주장을 받아들이지 않았으나, 대법원은 “주택임대차법에 임차권등기비용에 대한 비용상환 청구권은 인정하면서도 비용청구의 방법이나 절차에 관한 별도의 규정을 두고 있지 않아 임차인은 민사소송으로 그 비용을 청구하거나, 상계의 자동채권으로 삼는 등의 방법으로도 비용상환청구권을 행사할 수 있다”고 보았다.

다만, 임차권등기 외의 변호사 비용이

나 손해배상 청구와 관련된 피고의 상계 주장에 대해서는 “변호사비용은 소송비용액 확정절차를 거쳐 상환받아야 하고, 피고가 제출한 증거만으로는 이 사건 임대차계약 종료 후 원고에게 이 사건 아파트의 인도 또는 인도의 이행제공을 하였다고 인정하기 부족하므로 이 사건 임대차보증금에 지연손해금이 발생했었다고 보기 어려우며, 이 사건 임대차계약을 갱신하면서 주택임대차법 제7조를 위반하여 임대차보증금을 증액했다고 볼 수 없다”는 이유로, 원심의 판단을 그대로 유지했다.

이번 판결로 임차인이 민사소송이나 소송비용 확정절차 없이도 임차권등기명령 신청 및 등기관련 비용상환청구권을 행사할 수 있는 길이 열렸다. 즉 보증금을 돌려받는 과정에서 임대인이 임차권등기 비용은 책임질 수 없다는 입장을 고수할 경우, 임차인은 굳이 비용청구를 위한 소송을 따로 하지 않고도 해당 금액만큼 보증금에서 공제해달라고 주장할 수 있게 된 것이다. 이번 판결은 임차권등기 비용에 대해 임차인이 보다유연하게 권리를 행사할 수 있도록 실질적인 권리 보장을 확대했다는 점에서 긍정적인 측면이 있다.

/법무법인 바른

현실이 된 AI 대체… 기회일까 위기일까



김지수첩

김현정 (IT부)

직원을 인공지능(AI)으로 대체하는 건 빅테크 기업에서나 있는 일인 줄 알았는데, 현실은 훨씬 더 가까이 와 있었다. 지난 주말 집 근처 카페에 들렀다가 테이블 간격이 좁아 옆자리 대화를 주위들게 됐다. 이야기인즉, 자기가 다니는 작은 중소기업에서 AI가 신입 직원보다 일을 잘해 새로 사람을 뽑지 않고 있다는 것이었다.

“나는 괜찮은 거냐”는 친구의 물음에 그는 “중간 관리자라 아직은 괜찮지만, 아마 다음에 내 차례지 않겠느냐”고 답했다. 두 사람은 자신의 앞날뿐 아니라, AI가 고용 시장을 집어삼킨 뒤의 근미래도 걱정했다. 일자리가 사라져 사람들의 주머니가

비면, 이 첨단 AI 기술을 누가 이용할 수 있겠느냐는 의문도 나왔다.

최근 생태학자 최재천 이화여대 석좌교수가 운영하는 유튜브 채널 ‘최재천의 아마존’에 흥미로운 영상 하나가 올라왔다. ‘AI 세상, 인간은 어디에’라는 제목의 콘텐츠에서 최 교수는 ‘직업 창출 위원회’를 만들자고 제안했다. 어렵고 힘든 일은 AI가 대신하고, 그 덕분에 생긴 여유와 생산성을 인간이 새로운 가치 창조에 활용하자는 것이었다.

최 교수는 “AI에게 일자리를 뺏긴다고만 생각하지 말고 그들에게 일거리를 맡기고 우리는 우리 나름대로 새로운 일자리를 만들어보면 어떻겠냐”며 “엔비디아의 젠슨 황 CEO(최고경영자)가 한 얘기가 가장 현실적이다. AI 때문에 직장을 잃는 게 아니라, 나보다 먼저 AI를 활용한 사람에게 일자리를 잃는 것이다”고 말했다.

최 교수는 또 AI로 인한 빈부격차 심화

와 공동체 위기도 우려했다. 그는 “성공하는 소수만 살아남고 대다수는 빈곤에 시달리는 상황은 결국 사회 붕괴로 이어질 수밖에 없다”며 “그런 일이 본격적으로 벌어지기 전에 이 문제를 성장이나, 분배나, 이분법으로만 보지 말고 함께 고민해 나가는 노력이 필요하다”고 조언했다.

언론사 입사 시험을 준비하던 시절, ‘신이 된다면 무엇을 하겠는가’라는 질문을 받아본 적이 있다. 사람들이 먹고사는 것 이상의 가치를 추구할 수 있을 만큼 충분한 돈을 기본 소득으로 지급해 각자 원하는 일을 하며 살 수 있게 하겠다고 답변했다. 모두가 꿈을 펼치며 살아갈 수 있다면, 지금처럼 치열한 아귀다툼은 사라지지 않을까. 그러나 AI는 기술 그 자체이기 이런 유토피아를 실현해줄 수 없다. 기술이 인간을 구원할지, 궁지로 몰아갈지는 결국 우리가 어떤 사회를 추구하느냐에 달려 있다.

/hiki1@metroseoul.co.kr

오늘의 운세6월 30일 (음 6월 6일)<http://www.saju4000.com>

 쥐

36년생 일희일비하지 말고 마음을 차분히. 48년생 말은 빨기 쉬워도 주워담을 수 없으니 조심. 60년생 희망은 스스로 만들어 가는 것이다. 72년생 간절히 기도하면 하늘도 움직인다. 84년생 늦게 배운 그림 내 작품이니 흐뭇하다.

 소

37년생 열흘 가는 꽃이 없으니 자만하지 마라. 49년생 뒤돌아보지 말고 전진하다 보면 성과가 있다. 61년생 잠시 내용보다 포장에 신경. 73년생 부부간에도 생각은 다를 수 있다. 85년생 가족끼리 연대감이 있어야 효(孝)도 생긴다.

 호랑이

38년생 태양은 항상 그 자리에 떠 있음을. 50년생 가랑비에 옷 젖는 줄 모르고 지출한다. 62년생 어항 속 물고기처럼 답답한 하루이다. 74년생 시작이 좋으니 마무리도 산뜻하게 풀림. 86년생 하늘이 무너져도 솟아날 구멍은 있다.

 토끼

39년생 혼자만의 시간이 절실히 필요하다. 51년생 생각만하고 시작하지 않으면 변하는 것도 없을 것. 63년생 산행을 행하니 열매로 돌아온다. 75년생 숫자 6과 흰색이 오늘 행운을 준다. 87년생 가까운 친구의 병문안을 가게 된다.

 용

40년생 사랑하며 사는 것이 가장 큰 행복. 52년생 열차여행을 떠나보는 것이 좋겠다. 64년생 상대의 속이 흰히 들여다보이나 양보해야. 76년생 사건사고 없는 것이 가장 원만한 삶일 텐데. 88년생 큰 독도 작은 구멍으로 무너짐을.

 뱀

41년생 앞면 피하거나 어려움을 줄일 수가 있다. 53년생 헛된 욕심이 화를 부른다. 65년생 배우자에게 기대가 너무 커서 서운함을 느낀다. 77년생 두 명만 모여도 서로 다름을 감내. 89년생 애초에 평화란 존재하기가 어려운 현실.

 말

42년생 자신의 손안에 늘 열쇠는 있다. 54년생 당장은 부족해도 꾸준히 노력. 66년생 이성에게 필요이상의 의미부여는 상황을 왜곡 시킨다. 78년생 사랑은 시작도 있고 끝도 있는 감정의 기복이 있는데. 90년생 자녀와 교감을 가져라.

 고양이

43년생 머리가 맑고 기분이 즐겁다. 55년생 작은 실수는 덮어 주는 것이 나에게 유리. 67년생 가야 할 길은 멀고 발걸음은 떨어지지 않는다. 79년생 마음에 없는 칭찬은 차라리 하지마라. 91년생 남이 던져주는 희망에 기대가 크다.

 원숭이

44년생 구정물에 발을 담그면 더러워지기 마련. 56년생 남의 말은 사흘을 가지 않으니 신경 끊자. 68년생 가족들 서로 만들어 가는 것. 80년생 소 잃고 외양간 고치기는 삶에서 계속 진행형. 92년생 자식이 짝을 데려오니 마음이 흐름.

 닭

45년생 한번을 참으면 열흘이 편하다. 57년생 기회가 주어지지 능력을 최대한 발휘. 69년생 자존감은 자신을 지켜주는 힘. 81년생 구설수를 조심하고 이사 온 옆집과의 대화에 주의. 93년생 밀 빠진 독에 물을 붓고 있지 않으니 체크.

 돼지

46년생 구름 위를 걷는 듯 행복한 하루. 58년생 과시 및 인정욕구에 해매지 않도록. 70년생 이직은 신중하게 진행. 82년생 뜨거운 것을 만져보기 전에 손을 데어서 확인을 해봐야 하는지. 94년생 나이 들어 투자는 정확한 저물질을 해봐야.

 돼지

47년생 운명을 거스르고자 하면 힘만 더 들어 갈것. 59년생 재혼에 비슷한 연배라고 잘 통하는 것은 아니니 좀 더 신중하게. 71년생 성공으로 결과가 축적. 83년생 비난에 휘둘리지 말려면 실력을. 95년생 사람에게 독이 되는 예도 있으니.

김상회의四季

몸에 맞지 않는 옷



몸이 아프다고 찾아온 사람이 있었다. 병원에 다니면서 검진을 받았는데도 특별한 증상이 잡히지 않는다고 했다. 사업도 잘 풀리고 돈도 잘 벌고 있는데 자주 몸이 아프다며 이상하다고 했다. 상담하다 보면 비슷한 이야기를 들을 때가 있다. 병이 있는 것도 아닌데 여기저기 아프다는 이유는 사주를 거슬러서 살기 때문이다. 상담을 온 사람은 사주에 편인이 강했다. 편인은 자기만의 세계에 갇히는 성향이 있다. 사색하기를 좋아하고 깊이 몰두해서 분석하는 스타일이라 혼자 있는 걸 좋아한다.

남들과 거리를 두고 무언가에 집중하는 연구원 같은 전문 직종에 적합하다. 거기에 더해 사주 오행은 수의 기운이 강했다. 수의 기운이 강하면 대체로 생각이 많고 과묵하다. 남들 앞에서 말을 조심하고 자기를 드러내지 않으려 한다. 그런 사주의 특성이 사업하느라 사람들과 어울리고, 저녁이면 잦은 술자리에 가곤 했다. 사람들을 만나면 무엇이든 계속 얘기를 주고받아야 했다. 타고난 성향과 다르니 부작용이 생길 수밖에 없다. 어쩌다 혼자 밥 먹을 때는 마음도 편하고 좋지 않으나고 물어보니 그렇다고 한다.

가끔 약속이 깨져서 혼자 점심을 먹으면 그렇게 흥분하고 기분이 좋을 수 없다. 모든 사람이 사주에 맞는 인생을 살아갈 수는 없다. 학문에 적합한 사람이 정치를 하기도 하고 사업을 해야 좋은 사람이 직장 생활을 하기도 한다. 그건 어쩔 수 없는 일이지만 타고난 성정에 맞지 않는 일을 하면 어딘가 자꾸 어긋나는 부분이 생긴다. 생활하면서 무언가 불편하고 심하면 몸이 아프다. 그럴 때는 자기만의 해소 방법을 찾는 게 좋다. 상담을 청한 사람 같으면 가끔 혼자 있는 시간을 확보하면 좋다. 그 시간은 숨구멍 같은 것인데 한결 몸이 편해진다.

‘김상회의 사계’에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

김상희 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

매일매일 두뇌트레이닝 새벽하루
스도쿠365

문제풀이: 3X3 스도쿠 X는 가로,세로,3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 회색 X에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.



문제출제: 손호성
새로운 고난도 퍼즐과 재미있는 출제방식
<http://www.argo9.com>


할인도서

7	4			8		2	1
				2	1	4	9
	8			6		5	
			2				
	5						6
				9			
		5		9			3
6		1	3	5			
4	3		1			5	6

3		4	2		3		6
	7			1	5		9
6		1				9	8
		2					
	3				6		1
	5		9	3			7
		7			4	2	6
6		1					

9	9	6	2	8	1	2	8	7
8	7	2	2	9	8	1	6	9
2	8	1	9	6	7	9	2	8
9	1	8	6	7	9	8	2	2
2	9	2	8	1	8	7	5	6
7	6	8	9	2	2	9	1	8
8	2	9	7	9	6	2	8	1
6	8	7	1	2	2	8	9	9
1	2	9	8	8	9	6	7	2

6	9	8	2	2	1	8	9	7
9	8	2	7	8	9	2	1	6
7	2	1	9	8	6	8	9	2
1	2	9	7	1	8	6	8	9
8	7	6	1	9	9	2	8	2
2	8	9	6	2	8	1	7	9
2	6	8	9	1	7	9	2	8
9	1	2	8	9	2	7	6	8
8	9	7	8	6	2	9	2	1