

허윤 변호사의 모르면 당하는

法 (10)

전셋집 수리비는 누가 내야 하나?

A씨는 새로 이사한 전셋집에 비가 새서 밤잠을 이루지 못하고 있다. 또 조금 싼 전셋집을 구하느라 1층을 얻었는데, 방범창이 설치되지 않아 도둑이 침입할까봐 걱정도 된다. A씨는 집을 수리하고 방범창을 단 후 집주인에게 비용을 청구하고 싶다. 가능할까?

집값이 천정부지로 상승하여 A씨는 한동안 전셋집을 구하느라 애를 먹었습니다. 간신히 구한 전셋집이라서 집주인에 대해 눈치가 보이는 것도 사실입니다. 그런데 며칠 전 이사 온 전셋집에 비가 새는 일이 발생했습니다. 전세보증금을 깎아 준 집주인이 고맙지만, 여러 군데서 비가 새니 어쩔 수 없이 얘기를 해야 할 것 같습니다.

A씨는 회사 동료들과 비가 새는 문제를 얘기하던 중 “전세계약을 체결하면 그 이후에는 임차인이 수리해서 써야한다”는 말을 들었습니다. 이렇게 갑자기 비가 새는 등 집에 문제가 생기면 수리비는 누가 내야 할까요. 또 절도를 막기 위한 방범창 등 살아가는데 부가적으로 필요한 물품 비용은 누가 부담해야 할까요.

먼저 민법 제623조는 부동산 수리비에 대한 기준이 규정되어 있습니다. 이 조항은 ‘임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.’라며 임대인의 임차인에 대한 의무를 규정하고 있습니다. 즉, 임대인은 임차인이 부동산을 사용하는 도중 일정한 상태를 유지하게 하여야 할 의무를 부담한다는 것이지요.

따라서 살아가는 데 있어 필수적인 사항에 관한 수리비라면 집주인이 당연히 부담을 해야 하는 것입니다. 천장에서 비가 새는 경우, 벽이 갈라져 찬바람이 들어오는 경우는 살아가는 데 있어 필수라고 보입니다. 때문에 임대인이 수리비를 지급해야 하는 것이지요.

물론 집주인이 제때 수리를 해주면 다행이지만, 만약 수리를 차일 피일 미루기만 한다면 세입자는 먼저 수리를 한 후 비용을 임대인에게 청구하면 됩니다. 영수증 등 자료를 확보하여 청구해야 하고, 만약 계약 기간 중에 청구하는 것이 곤란하다면, 계약이 끝난 후 6개월 이내 청구를 해도 됩니다.

도둑이 들까봐 걱정되어 방법창을 설치하거나 구식 현관 열쇠를 첨단 디지털 열쇠로 바꾸는 비용도 집주인이 부담해야 할까요. 법원은 ‘임대인의 의무는 사용·수익에 그치고, 임차인의 안전을 배려하여주거나 도난을 방지하는 등의 보호 의무까지 부담하는 것은 아니다’고 판시하고 있습니다. 즉, 도둑을 예방하는 것은 임차인이 스스로 해야 할 일이라는 것입니다. 따라서 방법창 등을 자기 비용을 들여 설치했다고 해도 집주인에게 이를 돌려받기는 어렵습니다.

그러나 전세계약서에 ‘임대인은 임차인의 안전을 배려한다’ 등의 문구가 있는 경우 방법창 등의 비용은 임대인이 부담해야 할 수 있습니다. 나아가 미리 방법창 등의 설치에 대해 합의하였다면 임대차 계약 종료 시 이를 임대인에게 구매하도록 요구할 수 있습니다. 민법 제646조는 임대인의 동의를 얻어 설치한 부속물의 경우 임차인이 임대인에게 매수를 청구할 수 있다고 규정하고 있는데 이 규정에 따라 청구가 가능한 것이지요.

허운 변호사는?

법무법인 강남 변호사, 대한변호사협회 수석대변인, 선거기사심의위원회 심의위원, 언론중재위원회 자문변호사, 장애인태권도협회 이사, 대한변호사협회 인권위원, 서울특별시의회 입법법률고문, 기획재정부 복권위원회 법률고문, 에너지경제연구원, 딜로이트 컨설팅, 쿠팡, 국민일보, 한국일보, 세계일보, JTBC, 파이낸셜뉴스, Korea Times 등 자문. 모르면 호구되는 최소한의 법률상식(2020, 원앤원북스), 생활법률 히어로(2017. 넘버나인), 보험상식 히어로(2017. 넘버나인), 당신을 지켜주는 생활법률사전(2013. 책나무출판사) 등을 출간.