

김정균 칼럼위원의 중국 심천 여행기① 인생최초의 해외여행

광저우 공항에서 2시간 거리 ... '등소평의 도시' 라 불러



중국 심천 위치도.

내 인생에 처음으로 해외여행을 다녀왔다. 그동안 군 생활하면서 해외여행 갈 시간도, 경제적 여유도 없었기도 하였지만 업무 처리하기도 바쁜데 여행은 무슨 여행이냐며 굵지 않는 눈으로 바라보는 상관의 눈치 때문에 가지 못한 이유가 더 클 것이다

해외여행은 처음이라 부산에 사는 동생이 모든 일정을 계획하여 3박 4일동안(2월 4일~8일) 부부동반으로 중국 심천(深圳)을 다녀왔다.

심천(深圳)은 중국 광둥성 중남부 연해(홍콩 북쪽에 인접)에 위치한 2,020km² (서울 605.4km²)의 면적을 가진 연평균 기온 22.4°C의 아열대 해양성 기후를 가진

“이미 경제적으로는 자본주의 체제를 도입하였지만 정치적으로는 아직도 공산주의 체제하 공안통치를 하는 나라라는 것을 실감할 수 있었다.”

곳이다. 송대 남송의 소황제가 몽고군에 쫓겨 더 이상 갈 곳이 없자 바다에 뛰어들어 자결한 곳으로, 그때부터 심천만 일대에서 송대 백성들이 손님으로 자리잡아 이민자들의 마을이 된 곳이다.

원래 어업을 주 생계수단으로 하여 인구는 2만명에 불과했으나 1970년대 후반 등소평에 의해 경제특구로 지정되면서 유동인구를 포함하여 600여만명(호적인구 165만여명)으로 늘어났다. 그래서 심천 사람들은 등소평을 매우 사랑하여 등소평의 도시라고도 하며 등소평이 죽은 것을 몹시 서글퍼한다고도 한다. 서비스 및 제조업에 종사하는 여성들이 많아 여성 대 남성의 성별 비율이 7:3이라서 남자의 인기가 대단하다고 한다.

설레는 마음으로 비행기를 탔다. 비행기 안 뒷좌석에서 공중도덕이라고는 배운 적이 없는 듯이 떠들고 있는 중국인들의 수다를 들으면서 3시간 정도의 비행 끝에 광저우(廣州) 비행장에 도착하였다.

광저우는 2000년의 긴 역사를 가진 도시이며, 중국 광둥성(廣東省)의 성도(省都)이자 화남(華南)지방 최대의 무역도시로서 베이징과 상하이에 이어 중국 제3의 대도시이다. 연평균기온은 21.8°C이며 면적은 7,434km², 인구는 1,000만여명이다.

비행기에서 내려 입국심사장에 들어섰다. 안내원이 군인과 같은 제복을 입고 버티고 서있어 약간의 두려움을 느끼게 한다. 외국인 전용 심사장에 줄을 서 있는데 제복 입은 안내원이 뒤에 와서 툭 치고 뭐라고 하면서 한가한 줄로 이동하



광저우 공항.

라고 손짓한다. “야! 저쪽으로 가”라는 느낌을 받을 정도로 기분이 좋지 않았다.

공안에게 잘못보이면 끌려가 혼난다고 하여 군말 없이 다른 줄로 이동 하였다. 야쿠자처럼 생긴 동생이 잡혀갈까봐 웬지 모르게 걱정된다. 출입국 심사를 하는 여러 곳에서 제복을 입은 사람들이 눈에 띈다. 안내원인지, 군인인지, 경찰인지 모르지만 전부 군인같은 제복을 입었다. 이미 경제적으로는 자본주의 체제를 도입하였지만 정치적으로는 아직도 공산주의 체제하 공안통치를 하는 나라라는 것을 실감할 수 있었다.

입국 심사를 마치고 가이드를 만나 미니 버스를 타고 광저우에서 2시간 정도 떨어져 있는 심천으로 향하였다. 광저우공항에서 이동 중에 보이는 뻣뻣하게 치솟은 건물들을 보며 중국이 짧은 시간에 세계의

경제대국으로 급속히 발전했다는 것을 느낄 수 있었다. 과거 중국의 물가가 10배정도 싸서 여행지로서 적합하다거나, 기업체가 진출하면 그들의 싼 인력으로 기업이익을 많이 올릴 수 있었다고 했던 10년전과는 너무나 다른 느낌이다. 그러나 광저우 공항에서 멀어질수록 늘어나는 퇴색된 건물을 보고 2010년 아시안게임이후 거품이 빠져나가고 있다는 것을 느낄 수 있었다.



김정균 칼럼위원

● 박형수 변호사의 생활법률



1년의 약정기간 만료 후 묵시적 갱신의 경우 주택임대차기간



문) 저는 갑으로부터 주택을 임차할 때 1년의 기간을 약정하여 거주하다가 별도의 의사표시 없이 그 기간이 경과한지 6개월이 되었습니다. 그런데 갑이 갑자기 주택임대차보호법 제4조 제1항에 의하여 최초 계약일로부터 최단 존속기간인 2년이 경과되면 계약갱신을 하지 않겠다는 통고서를 내용증명우편으로 보내왔습니다. 이 경우 저는 최초 계약기간 1년이 경과된 후 묵시적으로 갱신되어, 그 갱신된 계약기간을 최단존속기간인 2년으로 보아 아직도 1년 6개월의 기간이 남아 있다고 주장할 수는 없는지요?

답) 주택임대차에서 계약기간을 2년 미

만으로 정하였을 경우 임대인은 2년 미만의 약정기간의 만료를 이유로 임차주택의 명도를 청구할 수는 없지만, 임차인은 2년 미만의 약정기간의 만료를 이유로 보증금의 반환청구나 경매시 우선변제청구를 할 수 있습니다.

즉, 주택임대차보호법 제6조 제1항 및 제2항에 의하면 “임대인이 임대차기간만료 전 6월부터 1월까지에 임차인에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차 한 것으로 본다. 임대인이 임대차기간만료 전 1월까지 통지하지 아니한 때에도 또한 같다. 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 정함이 없는 것으로 본다.”라고 규정하고 있으며, 같은 법 제4조 제1항

에 의하면 “기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임대인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.”라고 규정하고 있습니다.

그러므로 위 사안의 경우와 같이 별도의 의사표시 없이 약정된 임대차기간(1년)이 경과한 경우 약정임대차기간 경과 후의 기간이 묵시적으로 갱신된 경우에 해당되는지, 아니면 최단존속기간의 규정이 적용되는 경우에 해당되는지 문제됩니다.

관련 판례를 보면, “임대인이 주택임대차보호법(1999. 1. 21. 법률 제5641호로 개정되기 전의 것) 제4조 제1항의 적용을 배제하고 2년 미만으로 정한 임대차기간의 만료를 주장할 수 있는 것은 임대인 스스로 그 약정임대차기간이 만료되어 임대차가 종료되었음을 이유로 그 종료에 터

잡은 임차보증금반환채권 등의 권리를 행사하는 경우에 한정되고, 임대인이 2년 미만의 약정임대차기간이 만료되고 다시 임대차가 묵시적으로 갱신되었다는 이유로 주택임대차보호법(1999. 1. 21. 법률 제5641호로 개정되기 전의 것) 제6조 제1항, 제4조 제1항에 따른 새로운 2년 간의 임대차의 존속을 주장하는 경우까지, 주택임대차보호법이 보장하고 있는 기간보다 짧은 약정임대차기간을 주장할 수는 없다.”라고 하였습니다.

따라서 귀하는 최초의 임차일로부터 2년이 경과되면 주택임대차보호법 제4조 제1항에 의하여 기간이 만료되고, 귀하의 주장처럼 3년(최초의 약정임대차기간 1년 +묵시적으로 갱신된 임대차기간 2년)으로 임대차기간이 만료된다고 주장할 수는 없을 것으로 보입니다.