

2025년
고3
6월 모평

2025년 시행 고3 6월 모평 국어 독서 | 법 모델과 임대차에서의 계약과 법 분석

이 서적은 「저작권법」에 따라 보호됩니다. 본 자료의 무단 배포, 도용 시, 저작권법에 의거하여 책임을 질 수 있습니다.

지문 분석

(가)

근대 국가는 시민의 생명과 재산을 보호하는 것(근대 국가 존립의 이유)을 일차적인 존립 이유로 삼았다. 최소한의 금지 행위만을 법으로 정하고 이를 위반하는 경우에만 개입함으로써 시민의 자유를 최대한 보장(자유주의적 법 모델의 목적)하고자 했다. 이러한 목적이 반영된 자유주의적 법 모델은 근대법의 근간을 이루었다. 그러나 이 모델은 [자유를 실질적으로 누릴 사회·경제적 조건이 모두에게 동등하게 주어지지 않은 상황에서 갈등이나 분쟁에 대처하는 데 한계가 있었다.]([]: 자유주의적 법 모델의 한계) 이를 보완할 목적으로 등장한 것이 사회복지국가적 법 모델이다. 이 모델에서는 법이 삶의 세계에 더 깊숙이 개입(자유주의적 법 모델과의 차이점, 자유주의적 법 모델과의 차이점을 파악하는 문제가 출제될 수 있습니다.)한다. 개인의 권리 보장뿐 아니라 주거, 노동, 환경 등의 영역에서 평등과 연대의 가치를 구현하기 위한 제도의 구축 및 관리도 법의 역할이 되어, 그 역할 수행에 필요한 의무 규정들이 늘어난다. 가령(예시를 들어 법 모델을 설명함. 글의 내용 전개 방식을 묻는 문제가 출제될 수 있습니다.) 「대기환경보전법」은 오염 물질의 배출을 규제하는 대기 환경 관리 체계의 기능을 강화함으로써, 깨끗한 환경에서 살 시민의 권리(주거 환경에서의 시민의 권리)를 실현하기 위한 공적 토대를 만들고자 한다.

[그런데 법적 규제가 과도할 경우 삶의 세계를 구성해 온 고유한 직업 윤리 등 문화적·도덕적 규범이 강행적 성격을 띤 법 규범에 의해 침범당하는 경우가 생긴다.]([]: 과도한 법적 규제의 문제 상황) 이로써 사회 각 영역의 자율적 조절 기능이 훼손되고 사회의 통합이 법에 의해 와해된다. 그럴수록 공동체는 갈등 상황에서 법적 해결에 의존하게 된다. 규제에 대한 요구량이 증가하면 법의 수행 능력은 한계에 부딪힌다.(법이 해결할 수 있는 범위를 벗어난 상황들이 발생함.) ‘문제가 발생할 때 법은 마지막 수단이어야 한다.’ 등 근대법의 기본 원리가 유지되기도 어렵다.(모든 문제를 법을 통해서만 해결하려 하기 때문에, 해당 문장의 이유를 묻는 문제가 출제될 수 있습니다.) 결국 법의 규범 구조가 균열된 상태에서, 법으로 문제를 해결해야 한다는 당위만 남는다. 그로 인해 법 규범이 삶의 세계에 점점 더 깊숙이 개입하게 되어 사회의 자율적 조절 기능은 더욱 망가지는 과정이 반복된다. 이러한 악순환을 방지하면서 사회복지 체계를 보완하고자(절차주의적 법 모델의 등장 배경) 등장한 것이 절차주의적 법 모델이다.

절차주의적 법 모델에 따르면, 법은 분쟁에 직접 개입해 해결책을 내놓는 대신 분쟁 당사자들의 논의와 협상을 위한 절차나 권한 분배 등 분쟁 해결 방식(절차주의적 법 모델이 관여하는 영역)에만 관여한다. 이로써 사회적 자율적 조절 기능을 보존하고 확대(사회복지국가적 법 모델의 한계 보완)하고자 한다. [또한 권력과 자본이 논의의 장에 개입해 일부가 발언권을 독점하거나 부당한 영향력을 행사할 수 있으므로 이에 대한 점검 과정을 절차 안에 두도록 의무화한다.]([]: 논의와 협상 과정에서 발생할 수 있는 문제점 해결) 당사자 간의 자유롭고 균등한 의견 개진 가능성을 최대한 보장하는 것이 절차주의적 법 모델의 목적이다.(절차주의적 법 모델의 목적이 무엇인지 묻는 문제가 출제될 수 있습니다.)

위의 세 가지 법 모델은 시대의 요구에 따라 등장했으나 앞선 모델을 다음 모델이 대체하며 법체계를 지배해 온 것은 아니다.(하나의 법 체계만이 지배적인 구조가 아니며, 서로 공조하는 형태로 존재함.) 각각의 법 모델이 고유한 타당성과 필요성을 가진 채 현재의 법체계 안에 공존하고 있다.

(나)

재산 관계에서는 개인의 자유가 최대한 보장되어야 하므로 계약으로 권리와 의무가 인정(재산 관계의 원칙)되는 것이 원칙이다. 그러나 사회·경제적 조건을 달리하는 당사자들 간에서는, 약자 보호를 위해 법률로 그

내용이 정해지는 경우가 있고 **이때는 이를 계약으로 변경할 수 없다.**(법률로 정해진 것을 계약을 통해 임의로 변경할 수 없음.)

임대차의 경우 그 내용은 계약으로 정해지는 것이 원칙이지만, **임대차의 목적물인 임차물이 생활의 근거인 주택이나 생업의 근거인 상가**(임차인 보호라는 과제가 계약으로 실현되기 어려운 경우)이면 임차인 보호라는 과제는 계약만으로는 실현되기 어렵다. 그래서 「주택임대차보호법」, 「상가건물 임대차보호법」(계약보다 우선되는 법제도)에는 계약보다 우선 적용되는 제도가 마련되어 있다. [예컨대 계약으로 임대차 기간을 이 법들에 규정된 최단 존속 기간보다 짧게 정했다더라도 임차인에게는 최단 존속 기간이 보장된다.]([]: 계약 보전보다 법 제도를 우선해서 적용함. 예시 상황을 보고 법 제도의 적용을 묻는 문제가 출제될 수 있습니다.) 한편 임대차 계약이 종료되기 전의 일정 기간 내에 임대인이나 임차인이 계약 갱신 여부에 대한 의사를 표시할 수 있다. 이 기간 내에 임대인이 임대차 종료를 요구한 경우, 임차인이 **갱신 요구권**(임차인에게 법이 보장하는 권리)을 행사하면 임대차 종료 예정일부터 최단 존속 기간만큼 임대차가 연장된다. 이러한 갱신 요구권은 임대차 기간이 정해져 있어야 인정된다. 단, 임대인은 이 법들에 규정된 **갱신 거절 사유**(임대인에게 법이 보장하는 권리)를 증명해 갱신을 거절함으로써 임대차를 종료시킬 수 있다. 갱신 거절 사유의 예로 임대인이 임차물인 주택에 실거주하려는 경우를 들 수 있다.

주택이나 상가 임대차에서도 법이 아니라 계약으로 재산 관계가 정해지는 경우가 있다. 임차인이 임차물을 사용할 권리가 소멸했거나 임차인의 경제력이 충분하면 임차인을 보호할 필요가 없기 때문이다. [예컨대 임대차 종료 후 임차물을 반환할 때 임차인이 이를 원상회복할 의무를 지는지를 결정할 때는 계약이 법률보다 우선 적용된다.]([]: 계약이 법 제도보다 우선 적용되는 경우, 예시 상황을 보고 계약 조건을 적용하는 문제가 출제될 수 있습니다.) 또한 **보증금이 「상가건물 임대차 보호법」에 정해진 상한액을 초과**(법 제도의 영향을 벗어난 경우)하면 최단 존속 기간이 적용되지 않으므로, 이때 존속 기간을 정하지 않기로 계약했다면 당사자들은 자유롭게 임대차를 종료시킬 수 있다.

임대차 분쟁이 발생한 경우 이를 해결하기 위한 **원칙적 절차는 법관이 주도하는 재판 절차**(법 제도를 통한 분쟁의 해결)인데, 여기서 당사자들은 각자 자신의 주장을 뒷받침할 자료를 제출해야 한다. 한편 분쟁 해결 절차에서 당사자들의 자유로운 의견 개진을 보장하기 위해 「주택임대차보호법」과 「상가건물 임대차보호법」에는 임대차 분쟁 조정 절차도 마련되어 있다. 이때 조정 절차를 주관하는 조정위원회가 당사자를 위해 자료를 수집해 줄 수 있다. 그러나 임대차 분쟁 조정 절차는 당사자들이 분쟁 해결을 위해 이 절차를 따르기로 합의해야 시작되며, 이러한 합의가 이루어지지 않으면 재판 절차를 따라야 한다.

핵심 정리

(가)

■ 주제: 법 모델의 시대적 변화와 공존

■ 구성

1문단: 자유주의적 법 모델의 한계 보완을 위한 사회복지국가적 법 모델의 등장

2문단: 과도한 법적 개입 문제점 해결을 위한 절차주의적 법 모델의 출현

3문단: 분쟁 해결 방식에 관여하는 절차주의적 법 모델의 역할

4문단: 세 가지 법 모델의 현재 법체계 내 공존

해제

지문은 시대의 요구에 따라 진화해 온 법 모델의 흐름과 특징을 설명한다. 시민의 자유 보장을 목표로 한 자유주의적 법 모델부터, 사회적 평등을 추구하는 사회복지국가적 법 모델, 그리고 자율적 조절 기능을 중시하

는 절차주의적 법 모델까지, 각 모델의 등장 배경과 개입 방식을 제시한다. 궁극적으로 이 세 가지 법 모델이 서로 대체하기보다는 현재 법체계 내에서 고유한 필요성을 가지고 공존하고 있음을 보여준다.

핵심 정리

(나)

■ 주제: 재산 관계 및 임대차 분쟁 해결에서의 법과 계약

■ 구성

1문단: 임차인 보호를 위한 임대차 보호법의 우선 적용

2문단: 특정 상황에서의 계약 내용 우선 적용

3문단: 분쟁 해결을 위한 재판 및 조정 절차

해제

지문은 재산 관계, 특히 임대차 계약에서 법과 계약이 상호작용하는 방식을 구체적인 사례를 통해 설명한다. 원칙적으로는 계약의 자유가 보장되지만, 임차인과 같은 사회적 약자 보호를 위해 법률(예: 임대차 보호법)이 계약보다 우선 적용되는 경우를 제시한다. 동시에 특정 상황에서는 계약이 법률보다 우선하는 예외적인 경우와 분쟁 발생 시 재판 절차와 조정 절차를 통한 해결 방법을 함께 다루고 있다..

서지정보

저자 정채은

발행처 나무아카데미

isbn

제본형태 hwp pdf 파일

발행일 2025.

가격 1,000원