

주거 정책의 현황과 주거비 부담 완화 방안

Presenter : 정 성 훈 대구가톨릭대학교
경제통상학부



Table of Contents

I. 주거 정책의 현황 및 문제점

- 서민주거현황
- 공공임대주택의 현황 및 문제점
- 뉴스테이 문제점
- 임대차 안정화 정책의 필요성

II. 주거비 부담 완화 방안

- 임대주택 공급 정책
- 임대차 안정화 정책
- 주거 복지 정책

III. 결론

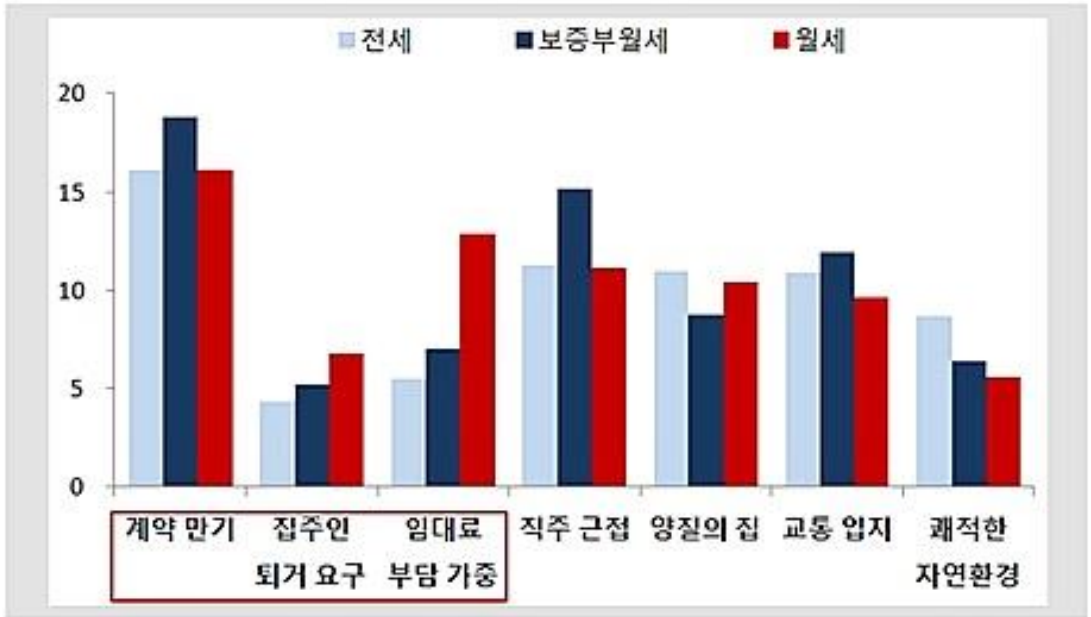


I. 주거 정책의 현황 및 문제점

- 서민 주거 현황
- 공공임대주택의 현황 및 문제점
- 뉴스테이 문제점
- 임대차 안정화 정책의 필요성

I. 주거 정책의 현황 및 문제점

- 서민 주거 현황



임차 가구의 현 주택 이사 이유 (단위: %)
(2014년도 주거실태조사 원자료 분석 결과)

< 전세 임대차 비중(100.0%) 중 전세와 월세간의 비중 추이 >

구 분	2006년		2008년		2010년		2012년		2014년	
	전세	월세	전세	월세	전세	월세	전세	월세	전세	월세
전세 가구	54.2	45.8	55.0	45.0	50.3	49.7	49.5	50.5	45.0	55.0
저소득층	40.7	59.3	38.4	61.6	33.9	66.1	28.9	71.1	29.5	70.5
중소득층	62.8	37.2	64.7	35.3	57.3	42.7	58.8	41.2	51.2	48.8
고소득층	75.1	24.9	76.1	23.9	79.0	21.0	81.0	19.0	72.0	28.0

자료: 국토교통부, 주거실태조사 각 연도.

< 주택점유형태별 총자산 중 거주 주택의 자산이 차지하는 비중 >

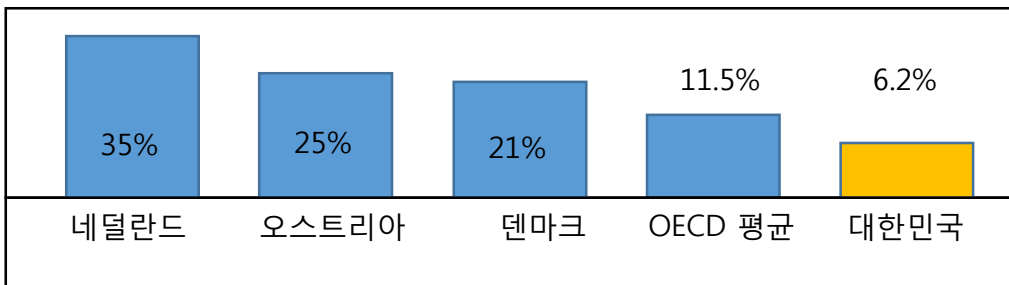
점유형태	총자산(만원)		순자산(만원)		총 자산 중 거주 주택 자산 비중(%)			
	2012년	2015년	2012년	2015년	2012년	2013년	2014년	2015년
자가점유가구	42,725	46,071	36,273	38,323	49.5	47.1	47.4	48.6
전세 가구	26,524	27,548	21,027	21,805	35.0	36.2	37.0	38.5
월세 가구	6,568	7,352	4,604	5,171	20.0	13.3	13.0	13.1

주) 순자산=총자산-부채
자료: 통계청, 가계복지·금융 조사 결과, 각 연도

I. 주거 정책의 현황 및 문제점

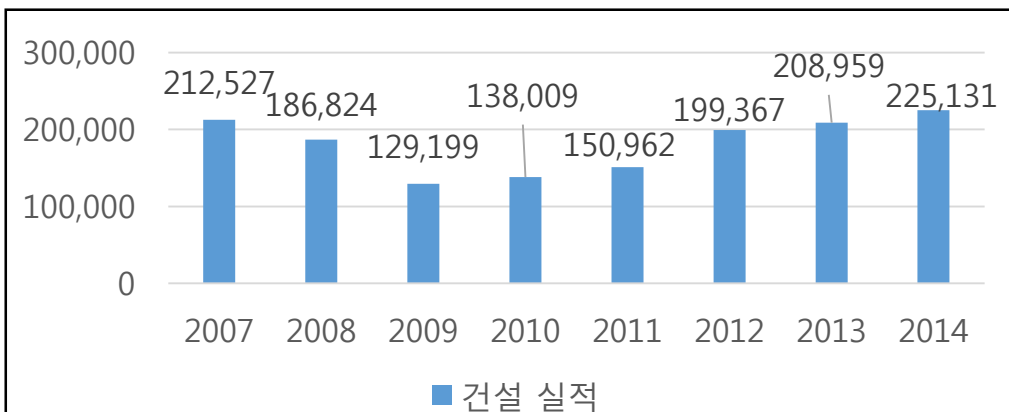
- 공공임대주택의 현황 및 문제점

<그림> 공공임대주택 재고율



출처 : 2014 서울시 보도자료

<그림> 임대주택 건설 실적(사업승인 기준)



출처 : e-나라지표

- 2013년 기준 공공임대주택 재고율은 약 5.5% 수준에서 6.2% 수준으로 증가하였으나, OECD 평균에 미치지 못하는 것으로 나타남
- 서울시 경우 SH공사와 LH공사가 공공임대주택을 공급하고 있음
- 서울연구원에 따르면, 서울시 공공임대주택이 7년 새(2006년에서 2013년까지) 12만866가구에서 21만5,530가구로 크게 증가하고 있으나 부족한 상황
- 중앙 정부와 지방 정부에서 적극적인 공공임대주택 공급확충 정책 시행으로 서민주거복지수준 향상 필요
- 2007년 212,527호에서 2008년 글로벌 금융위기 등의 외부 영향과 보금자리주택 토지보상 지연 등 절차상의 내부 영향으로 인하여 2009년(129,199호)까지 절반수준으로 크게 감소하였으나, 회복하여 2014년 기준 225,131호로 건설 실적이 20만호 상회하고 있음
- 사업투자의 불확실성으로 인하여 민간 사업자의 참여는 저조

I. 주거 정책의 현황 및 문제점

- 공공임대주택의 현황 및 문제점

<표> 소득계층 구분

구분	소득 10분위	소득 범주
저소득층 (1~4분위)	1분위	37.2만원
	2분위	60.5만원
	3분위	83.5만원
	4분위	114.9만원
	5분위	161.8만원
중소득층 (5~8분위)	6분위	212.3만원
	7분위	270.5만원
	8분위	338.1만원
고소득층 (9~10분위)	9분위	437.0만원
	10분위	771.3만원

출처 : 2013 국민연금공단,
소득 10분위별 월평균 실질가계소득

- LH에서 2015년 공급한 행복주택을 전월세 전환율을 이용하여 살펴보면, 월세가 신혼부부 대상 42만원으로 파악되었고, 고령자 40만원, 주거급여수급자 42만원으로 분석됨
- 주변시세에 비하여 13~15만원(26㎡기준) 낮은 것으로 파악되나, 국토교통부 행복주택 정책 대상자가 소득 1~5분위에 해당 되는 계층에는 부담(소득 대비 26% 수준)이 됨
- 국제적인 관례로는 세입자가 부담 가능한 수준의 임대료를 월 소득 대비 20%이하로 보고 있음
- 또한 대학생, 사회초년생인 경우 보증금(3,000만원대)을 부담하는 능력이 부족한 것으로 파악됨

<표> 행복주택 임대료

행복주택 : LH 공급(서울 송파구 삼전지구)				
구분	면적	공급 보증금/월세	변환 보증금/월세	주변시세 (보증부 월세)
대학생	20㎡	3,162만원/16만원	1,000만원/26만원	20㎡ 4,650만원/24만원 26㎡ 1,000만원/55만원
사회초년생	20㎡	3,348만원/17만원	1,000만원/28만원	
신혼부부	26㎡	4,760만원/24만원	1,000만원/42만원	
고령자	26㎡	4,522만원/23만원	1,000만원/40만원	
주거급여수급자	26㎡	3,570만원/18만원	1,000만원/42만원	

출처 : LH(한국토지주택공사) 및 보도자료 참고 주 : 전월세 전환율 6% 적용

I. 주거 정책의 현황 및 문제점

- 뉴스테이 문제점

< 표 > 뉴스테이 주택도시기금 출자 내역

사업장	사업자	주택도시기금 출자액	총 사업비 대비 기금비율
인천 도화	대림산업	1,076억 원	17.5%
서울 신당동	하나금융	610억 원	22.5%
수원 오목천	한화건설	1,335억 원	15.9%
화성동탄2	대우건설	525억 원	14.0%
위례신도시	대림산업	382억 원	14.0%
김포한강	금성백조	916억 원	14.0%

출처 :주택도시보증공사 주택도시기금 출자 승인안
(15.11.11. 더불어민주당 김상희 의원실)

< 표 > 뉴스테이 사업자에 대한 세제지원

취득세	8년 장기임대주택에 대해서 60-85㎡에 대해,취득세 감면 폭을 25%에서 50%로 확대
소득세 및 법인세	감면대상을 기준시가 6억 이하로 확대하고,8년 장기임대 감면 폭을 75%로 확대
양도세	준공공임대(85㎡ 이하)를 10년 이상 임대 시,장기보유 특별공제율을 70%로 확대
토지소유자에 대한 혜택	개인이 보유한 토지를 기업형 임대사업자에게 매각 시, 양도세액의 10%를 감면 등

출처 :국토교통부(2015)

- 뉴스테이 사업을 위해 구성된 리츠(REITs)에 주택도시기금 출자가 많게는 총 사업비의 22.5% 수준으로 차지하는 문제가 발생
- 지역별 사업비 편차가 매우 커, 민간 건설사들의 사업비 부풀리기 의혹이 제기
- 민간임대주택에 관한 특별법에 의해 보장되는 세제 및 토지 지원으로 인하여, 사업 시행자가 각종 특혜를 악용해 단기적으로 분양 차익을 거둘 가능성이 존재
- 영등포 뉴스테이 사업의 특혜 사례 : 영등포 뉴스테이 예정 부지는 현재 용도지역이 준공업지역이며, 지목은 공장용지로서 도시 계획상 공동주택을 지을 수 없으나, 민간임대주택에 관한 특별법으로 인하여 기업형 임대사업자에게 많은 혜택이 부여
- 용적률 또한 문래동 모아미래도 아파트의 용적률 195.2%보다 훨씬 상회

< 표 > 영등포 뉴스테이와 문래동 모아미래도 아파트 비교

구 분	영등포 뉴스테이	문래동 모아미래도아파트	비 고
주소	문래동6가 21	문래동5가 외 2필지	영등포 뉴스테이에 부지 인근 문래동 모아미래도아파트와 같은 용적률 195.2%를 적용할 경우, 약 410세대 건립 가능
대지면적	15,385.40 m ²	8,317.59 m ²	
용적률	300% (예정)	195.2%	
세대수	500 세대 (예정)	222 세대	
용도지역	준공업지역	준공업지역	
지목	공장용지	공장용지	

출처 :참여연대 이슈리포트

I. 주거 정책의 현황 및 문제점

- 뉴스테이 문제점

< 표 > 뉴스테이 도입 확정 지구 임대료

구분	면적	예상임대료	주변시세 (보증부 월세)	조사방법	비고
신당동 729호	24m²	1천/65만	1천/63만	반경 5km 이내, 준공10년 이내, 임대료 평균	오피스텔
	30m²	4천/75만	4천/77만		
	59m²	1억/100만	1억/111만		
대림동 293호	29m²	1천/70만	1천/70만	반경 5km 이내, 준공10년 이내, 임대료 평균	도생주
	35m²	1천/105만	1천/100만		
	37m²	1천/110만	1천/106만		

출처 :참여연대 이슈리포트

- 정부가 목표로 하는 정책 대상과 실제 수요자의 불일치
- 뉴스테이 도입 확정 지구 임대료를 살펴보면 주변시세에 비하여 최대 11만원 수준으로 싸거나, 최대 4만원이 비싼 것으로 파악됨
- 참여한 민간 업체가 요구하는 수익률로 인하여 임대료가 주변에 비하여 싸지 않음
- 즉, 서울 지역에 들어설 뉴스테이는 소득 8분위 이상만이 부담 가능하여 중산층을 위한 정책이 아님
- 뉴스테이 사업 4곳을 살펴보면, 보증금이 최소 4,000만원(소형)에서 최대 5억900만원으로 서민을 대상으로 한 정책이 아닌 것으로 파악 됨

< 표 > 뉴스테이 4곳의 임대료 현황

지역	위례신도시	동탄2신도시	서울 신당동	인천도화
건설업체	대림산업	대우건설	반도건설	대림산업
위치	위례신도시 A2-14블록	동탄2신도시 A-14블록	위례신도시 A2-14블록	도화동 도시개발지구 5, 6-1블록
규모	지상 4층 15개동, 360가구	지상 10층 11개동, 1135가구	지상 20층 6개동, 729가구	지상 29층 2,107가구
임대료	109m²(일반) 4억4,500만원, 44만원	80m²(중형) 1억원, 46만8,000원	51m²(소형) 4,000만원, 75만원	83m²(중형) 5,000만원, 43만원
	110m²(테라스) 5억900만원, 44만원	112m²(대형) 1억4,000만원, 61만 9,000원	96m²(대형) 1억원, 100만원	110m²(대형) 6,500만원, 55만원

출처 :더불어 민주당 김상희 의원실

I. 주거 정책의 현황 및 문제점

- 임대차 안정화 정책의 필요성

재계약 시 세입자의 고통

- 서울의 2013년 4분기 전세계약자가 2015년 4분기 재계약시
- 전세를 유지할 때 4,701만원, 준 전세(보증금이 월세의 12-240배)로 전환 시 1억 3,354만원 인상

월세부담 증가와 양극화

- 월세 주거비 1%인상 시 전체 가구의 소비는 0.02%
- 저소득층 가계의 소비는 0.09% 감소(평균의 4.5배)

청년의 주거빈곤층화

- OECD는 RIR(소득 대비 주거비 비율)이 20%를 초과하면 정부의 정책지원이 필요한 주거빈곤층으로 분류
- 국토부 실태조사(2012) 수도권 거주 청년층(19-33세)의 30% 넘는 청년 가구가 69.9%
- 서울연구원(2013) 서울거주 청년층은 평균이 40% 육박

<가계부담 완화가 경제활성화의 지름길>

주거비, 교육비, 의료비, 통신비, 가계부채 등 가계부담 가중이 가계의 가용소득을 떨어뜨려 내수경제 위축

<임대차 안정화 정책이 도입되어야 할 시점>

II. 주거비 부담 완화 방안

- 임대주택 공급 정책
- 임대차 안정화 정책
- 주거 복지 정책



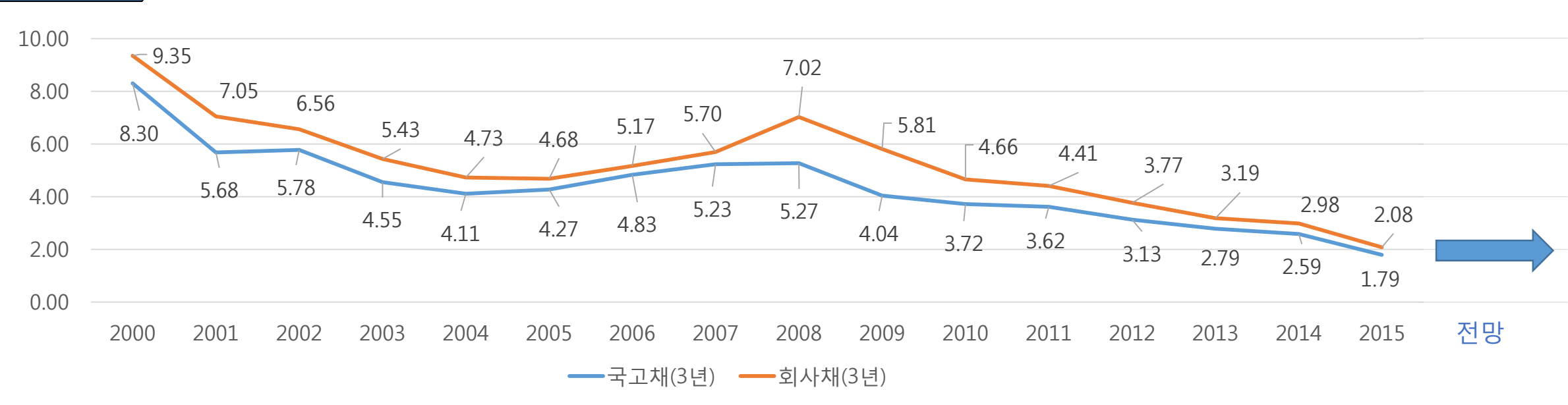
Ⅱ. 주거비 부담 완화 방안

- 임대주택 공급 정책

금리 변화

국고채, 회사채(AA-) 금리 변화

출처 : 한국은행 경제통계시스템



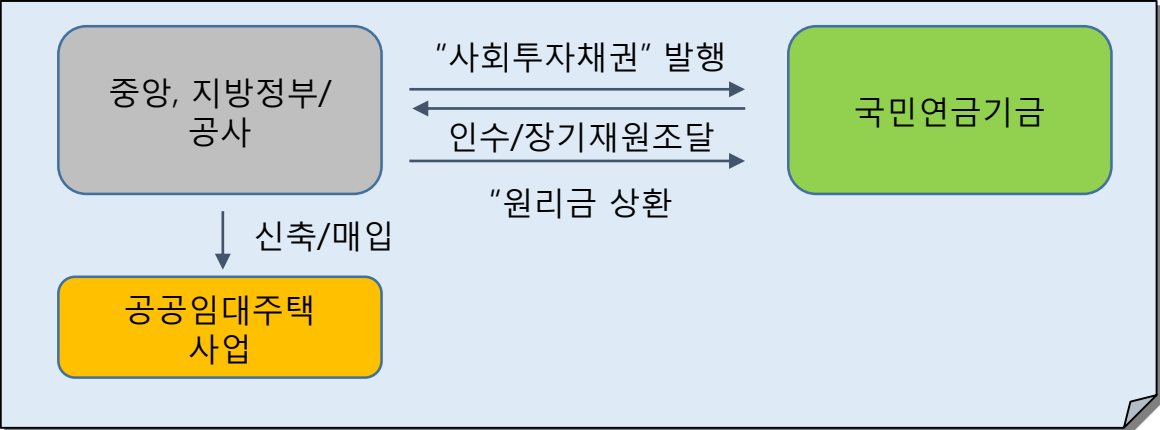
Implications

- 국고채는 사채 등의 다른 채권과 대조해보아도 제일 큰 규모를 점유하고 있는 국내채권시장의 지표채권(Benchmark)으로 주식시장과 함께 자본시장의 양 대 축을 형성
- 2015년 9월말 기준 (금융투자협회제공) 기준 국고채 금리는 3년물 1.568%, 5년물 1.721%, 10년물 2.042%, 20년물 2.188%, 30년물 2.241% 수준
- 저금리 시대가 지속될 것으로 판단(해외 투자은행은 금리를 추가 인하할 가능성이 높다고 전망) 되므로 저금리를 이용하여 공공임대주택사업을 활성화 하여야 함

II. 주거비 부담 완화 방안

- 임대주택 공급 정책

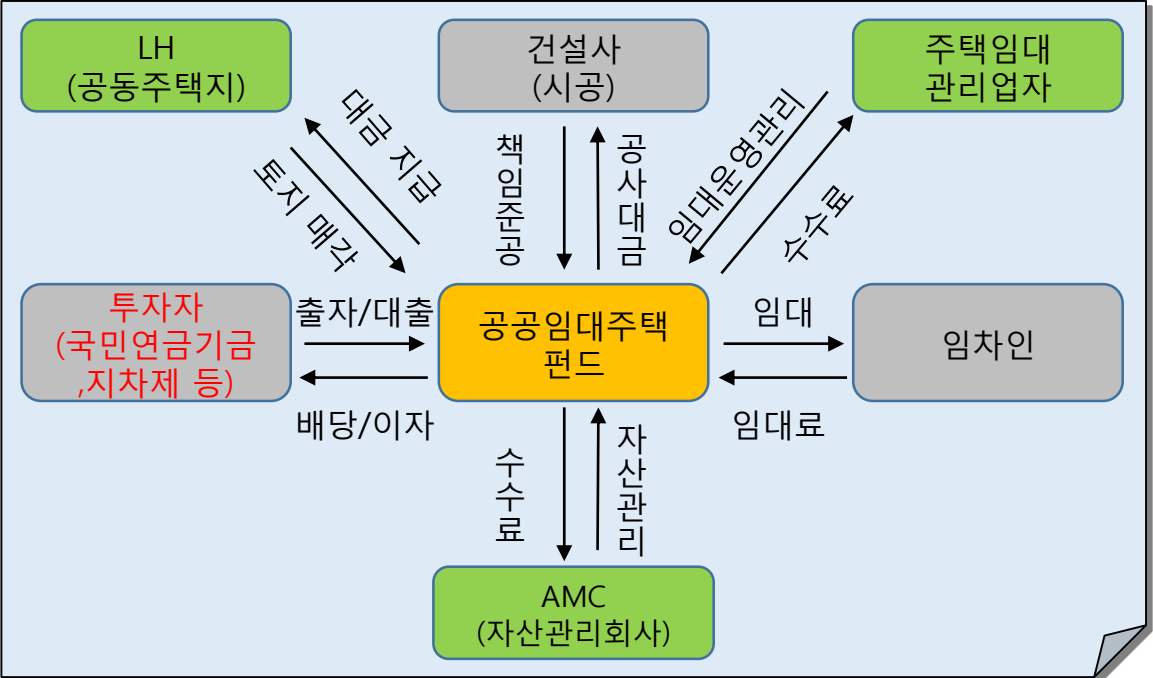
“사회투자채권” 사업구조



사회
투자
채권

■ 국민연금기금의 채권 포트폴리오를 바꾸어 복지인프라에 대한 재정투자를 하는 것으로 간접투자 시 채권총량은 변함이 없으나, 직접투자(출자)시 국민연금기금의 대체투자에 속하여 채권 총량이 늘어나 국가부채가 증가

공공임대주택 펀드 사업구조

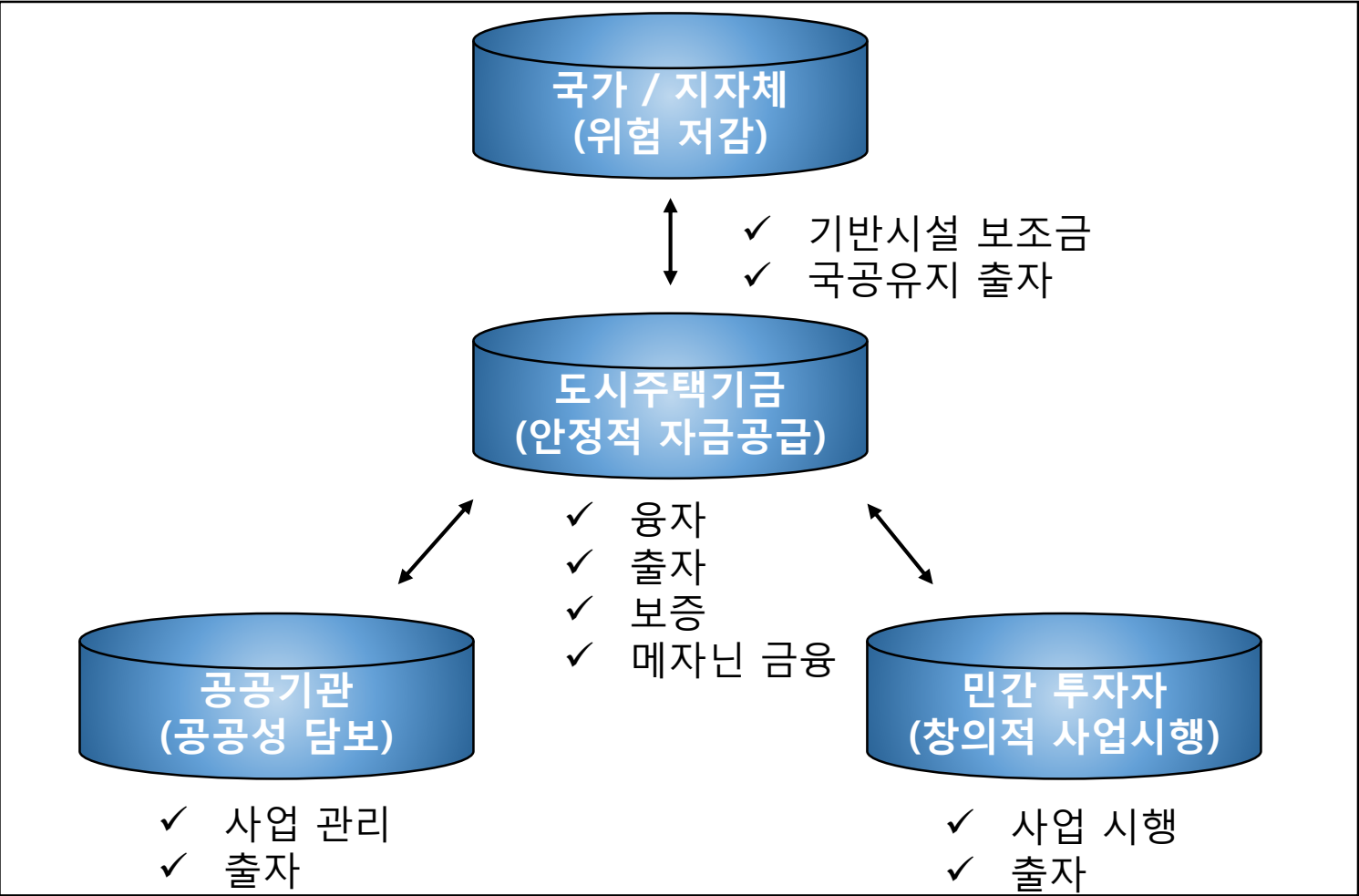


공공 임대 주택 펀드	실체형 SPC	<ul style="list-style-type: none"> 출자자는 공공/민간기관이며, 자금조달은 외부차입(PF) 및 채권/주식 발행, 자금관리는 공공/민간기관이 직접 관리,수익 배당은 출자비율에 따라 이익 배당, 관련법은 상법에 근거 출자자는 공공/민간/금융기관이며, 자금조달은 외부차입(PF,출자기관이 대주단 구성), 자금관리는 자금관리회사(AMC), 수익배당은 출자비율에 따라 이익 배당, 관련법은 자산유동화에 관한 법률과 법인세에 근거 출자자는 공공/민간이며, 자금조달은 외부차입 및 채권/주식 발행, 자금관리는 자금관리회사(AMC), 수익배당은 출자비율에 따라 이익배당, 관련법은 부동산투자회사법에 근거
	ABS	
	리츠	

II. 주거비 부담 완화 방안

- 임대주택 공급 정책

한국 : 주택도시기금



한국 주택도시기금 개요

- 기존의 국민주택기금의 역할을 확대 개편하여, 임대주택 공급의 확대, 주거복지의 향상은 물론, 도시재생 및 경제 활성화를 도모하기 위해 설치된 공적 기금임

한국 주택도시기금 역할

- 민간 불량주택 개량 및 임대주택 건설 금융지원을 통한 소규모 주거환경 개선 활성화
- 상업시설 경관정비 및 주민 자생조직 활성화
- 도심 복합시설 등 경제기반 구축을 통한 경제 활성화 견인

한국 주택도시기금 조성 규모

- 2016년 현재 주택도시기금의 조성 규모는 120조
- 국민주택채권의 조성 규모는 10조 5,000억원
- 청약저축의 조성 규모는 15조 4,344억원

II. 주거비 부담 완화 방안

- 임대주택 공급 정책

주택도시기금의 문제점

2015년 8월 '민간임대주택에 관한 특별법'이 제정되면서, 국가 및 지방자치단체가 주택도시기금을 뉴스테이 건설에 우선적으로 지원할 수 있게 됨.

서울 지역 뉴스테이의 임대료를 살펴보면, 8분위 이상의 고소득 계층만이 감당할 수 있는 수준임. 저소득층의 노력으로 조성한 주택도시기금을 민간임대주택에 우선적으로 활용하도록 보장한 것은 큰 문제가 있음

또한 '민간임대주택에 관한 특별법' 제18조(토지 등의 우선 공급)에 따르면, LH나 지자체는 공공주택 건설을 위해 조성한 부지를 민간임대사업자가 원할 경우 해당 토지를 넘겨줘야 함.

LH가 뉴스테이 건설을 위해 제공한 택지는 2015년에만 총 1만 호를 초과함. 이처럼 정부가 공공성을 중시한 공공택지 조성 당시의 목적에 반하도록 기존의 사업 방향을 민간 기업에 특혜를 주는 방향으로 재설정한다면, 국민들도 더 이상 정부가 주장하는 공익적 목적을 위해 자신의 재산권·주거권·경작권 침해에 대한 불이익을 감내하기 어려움

II. 주거비 부담 완화 방안

- 임대주택 공급 정책

청년주거정책 – 청년 Share House

(1) 청년의 주거빈곤층화

- 수도권 거주 청년(19-33세) 3분의2가 주거빈곤층(RIR30% 이상)
- 청년정책을 구직지원정책 중심에 두고 있으나, 프랑스 올랑드 정부의 “청년우선정책”에서는 주거, 교육복귀
- 사회참여지원 등 종합정책으로 접근.
- 수도권 지역의 경우 청년의 주거빈곤 상태를 고려할 때 청년주거대책이 시급히 필요하나, 청년은 공공임대 공급정책의 주된 대상이 아니어서 사각지대가 존재
- 대학생들의 경우에도 대학 기숙사의 비용이 매우 높아 중산층 자녀의 경우에도 부담 가능하지 않아 공공기숙사 공급정책도 필요

(2) 청년주택 유형의 수요와 감당할 수 있는 임대료 조사 필요

- 5만호의 청년 Share House를 공급하면 어느 정도 청년주거빈곤 문제 해결할 수 있는지 -> 청년주거빈곤층 규모
- 어떤 유형의 청년 Share House(1인실, 3인실, 4인실-건축비 좌우), 어떤 지역(대학가, 도시외곽 역세권, 그린벨트-택지비 좌우)에 공급할 것인지 등의 모델을 설정 -> 청년주거수요 조사와 택지조사 필요
- 모델 설정에서는 사생활 확보를 중시하는 성향의 청년과 공동체 생활을 감수할 수 있는 성향의 청년 등의 수요를 조사하여 그에 맞게 1인실과 3-4인실 등의 모델을 설정해야 함.

II. 주거비 부담 완화 방안

- 임대주택 공급 정책

청년주거정책 – 청년 Share House

(3) 임대료 수입과 수익성 시뮬레이션 작업 필요

- 주변시세 보다 어느 정도 낮은 임대료를 책정할 것인지 -> 청년들의 소득수준과 RIR 등 고려해야
- 주변시세 보다 얼마나 낮출 것인지도 필요하지만 청년들의 소득을 고려 어느 정도 임대료가 감당수준인지도 조사
- 그러한 모델로 공급할 경우 소요되는 예산과 임대료 수입을 비교하였을 어느 정도의 수익성을 낼 수 있고, 어느 정도 기간 후에 투자금을 회수할 수 있는지 -> 설정된 모델에 따른 시뮬레이션 필요.

(4) 도시주택기금의 목적에 맞는 사용 점검

- 100조원 가까운 도시주택기금이 있고 그러한 도시주택기금을 공공성이 상대적으로 낮은 “빚내서 집사라”는 정책의 자금으로 사용하는 것 보다 청년 쉐어 하우스 공급에 사용하자는 논의가 우선 되어야 함.
- 불가피하게 국민연금을 활용해야 할 필요가 있는 경우에도 위와 같은 정확한 수요와 임대료 수준, 수익성 분석을 통해 충분히 국민연금 손실 없이 회수할 있다는 설득의 근거가 마련되어야 함.

II. 주거비 부담 완화 방안

- 임대주택 공급 정책

Scenario

- 30년 후 공공으로 토지사용권 반환(매각), 건물잔존가치는 없는 것으로 가정, 각종 세제 및 운영비용은 고려하지 않음
- 공용 면적은 서울삼전 행복주택을 기준(연면적의 51.07% 적용), 지가상승률은 연 4%로 가정하며, 임대료상승률은 연 2%로 가정
- 차입이자율은 공공자금관리기금 차입이자율을 기준으로 계산(2.14%), 공사비는 공공건설임대주택 표준건축비 기준으로 산정
- 토지비(3.3㎡당)는 1,000만원으로 가정하며, 공사비(㎡당)는 77.72만원으로 가정

Model 1
 ▪ <7.94평> 기준 1인실 : 용적률 500%, 임대료 20만원

할인율	NPV(투자비) C	NPV(수입) B	B/C ratio	NPV (수지차)	IRR (내부수익률)
0.00%	1,074,964	2,702,033	2.51	1,627,069	5.34%
1.00%	1,043,647	2,172,373	2.08	1,128,726	5.34%
2.00%	1,020,610	1,768,579	1.73	747,969	5.34%
3.00%	1,003,611	1,458,636	1.45	455,025	5.34%
4.00%	991,032	1,219,031	1.23	227,999	5.34%
5.00%	981,695	1,032,416	1.05	50,720	5.34%

Model 2
 ▪ <7.94평> 기준 1인실 : 용적률 300%, 임대료 20만원

할인율	NPV(투자비) C	NPV(수입) B	B/C ratio	NPV (수지차)	IRR (내부수익률)
0.00%	818,312	2,132,301	2.61	1,313,989	4.81%
1.00%	799,522	1,682,606	2.10	883,085	4.81%
2.00%	785,699	1,343,300	1.71	557,601	4.81%
3.00%	775,500	1,085,740	1.40	310,240	4.81%
4.00%	767,952	888,994	1.16	121,042	4.81%
5.00%	762,350	737,702	0.97	-24,649	4.81%

II. 주거비 부담 완화 방안

- 임대주택 공급 정책

Model 3 ▪ <15평> 기준 3인실 : 용적률 500%, 임대료 20만원

할인율	NPV(투자비)	NPV(수입)	B/C ratio	NPV	IRR
	C	B		(수지차)	(내부수익률)
0.00%	1,146,373	3,540,230	3.09	2,393,857	8.28%
1.00%	1,096,628	2,892,924	2.64	1,796,296	8.28%
2.00%	1,060,033	2,394,254	2.26	1,334,221	8.28%
3.00%	1,033,031	2,007,245	1.94	974,214	8.28%
4.00%	1,013,049	1,704,585	1.68	691,536	8.28%
5.00%	998,218	1,466,002	1.47	467,784	8.28%

Model 4 ▪ <15평> 기준 3인실 : 용적률 300%, 임대료 20만원

할인율	NPV(투자비)	NPV(수입)	B/C ratio	NPV	IRR
	C	B		(수지차)	(내부수익률)
0.00%	861,157	2,635,219	3.06	1,774,061	6.81%
1.00%	831,310	2,114,937	2.54	1,283,627	6.81%
2.00%	809,353	1,718,705	2.12	909,352	6.81%
3.00%	793,152	1,414,906	1.78	621,754	6.81%
4.00%	781,163	1,180,327	1.51	399,164	6.81%
5.00%	772,264	997,854	1.29	225,590	6.81%

Model 5 ▪ <20평> 기준 4인실 : 용적률 500%, 임대료 20만원

할인율	NPV(투자비)	NPV(수입)	B/C ratio	NPV	IRR
	C	B		(수지차)	(내부수익률)
0.00%	1,166,781	3,540,230	3.03	2,373,449	8.09%
1.00%	1,116,833	2,892,924	2.59	1,776,091	8.09%
2.00%	1,080,040	2,394,254	2.22	1,314,214	8.09%
3.00%	1,052,844	2,007,245	1.91	954,401	8.09%
4.00%	1,032,671	1,704,585	1.65	671,914	8.09%
5.00%	1,017,654	1,466,002	1.44	448,348	8.09%

Model 6 ▪ <20평> 기준 4인실 : 용적률 300%, 임대료 20만원

할인율	NPV(투자비)	NPV(수입)	B/C ratio	NPV	IRR
	C	B		(수지차)	(내부수익률)
0.00%	877,111	2,635,219	3.00	1,758,108	6.66%
1.00%	847,106	2,114,937	2.50	1,267,831	6.66%
2.00%	824,994	1,718,705	2.08	893,711	6.66%
3.00%	808,641	1,414,906	1.75	606,265	6.66%
4.00%	796,503	1,180,327	1.48	383,824	6.66%
5.00%	787,458	997,854	1.27	210,396	6.66%

II. 주거비 부담 완화 방안

- 임대차 안정화 정책

임대차 갱신 제도

1) 독일의 임대차갱신제도

→ 기한을 정하지 않은 임대차가 원칙이고 임대차 갱신거절이나 해지에는 정당성이 인정되어야 함

→ 독일민법 제573조 임대인이 계약을 해지할 수 있는 사유

임대인이 임대차기간의 만료 후에 다음 각 호를 하려고 하는 경우에 그가 계약체결 시에 임차인에게 기간 특정의 이유를 서면으로 통지한 때에는 기간의 정함이 있는 임대차 관계가 설정될 수 있다.

1. 그 공간을 자신, 그의 가족구성원 또는 그의 세대에 속하는 사람을 위한 주거로 사용하는 것,
2. 타당한 방법으로, 그 공간을 제거하거나, 임대차관계가 계속되면 그 작업 이 현저히 곤란해질 만큼 중대한 변경이나 수리를 가하려고 하거나,
3. 그 공간을 노무의무자에게 임대하는 것.

그 외에는 임대차관계는 기간의 정함이 없이 체결된 것으로 본다.

2) 프랑스 임대차 갱신제도와 함께 임대인이 자연인 경우 3년, 법인 6년의 최단존속기간

3) 영국의 임대차 갱신제도

→ 임차인이 건물에 거주하고 있는 한, 임대차 종료 후에도 법정임대차(statutory tenancy)가 발생

→ 임대인은 법정에서 1) 적정한 대체주거의 제공, 2)임차인이 제한차임 이상으로 전대차 한 사실, 3) 차임연체 등 임차인의 의무위반, 4) 임대인과 그 피고용인의 사용 필요성 등 주택인도의 정당성을 입증해야 인도받을 수 있음.

II. 주거비 부담 완화 방안

- 임대차 안정화 정책

표준(공정)임대료 제도

- **표준임대료 제도** : 지방자치단체가 고시하는 표준임대료(독일, 프랑스)가 규범적 역할
 - 독일의 지역상례적 비교차임의 경우 그 이상으로 임대료 인상을 하기 위해서는 임대인이 감정평가 또는 3개 이상 비교차임 보단 높은 임대료 사례를 입증해야 함
- **공정임대료 제도** : 임대료 행정관이 개입하여 행정지침 성격의 공정임대료(영국)
 - 당사자가 합의하지 못한 경우 공정임대료로 임대료 결정. 불복 시 분쟁조정위원회
- **뉴욕의 임금 가이드라인 제도** : 임금 가이드라인 위원회에서 그 해의 임대료 인상을 상한을 정함
- **일본의 차임증감청구권 제도** : 표준(공정)임대료 임대료 관리제도 없는 일본의 임대료를 조정제도
 - 임대차 계약이 갱신되었는데, 임대료 합의를 하지 못하는 경우 법원에 갱신 된 임대료 결정을 청구
 - 필요적으로 민사조정 절차를 거치도록 함. 사법 행정차원에서 당사자 주장에 구속되지 않고 결정
- 한국의 상가건물임대차보호법 제10조의 2와 제11조의 차임증감청구권과 같은 취지
 - 주택임대차는 상가임대차와 달리 갱신제도가 없어 갱신 된 계약에 대해 새로 임대료를 정하는 차임증감 청구제도가 적용될 수 없음. (주택임대차는 갱신이 아니라 재계약만 있음)

II. 주거비 부담 완화 방안

- 임대차 안정화 정책

임대료 분쟁조정 제도

1) 프랑스의 분쟁조정 제도

- 표준임대료를 고시하여 임대료를 정하도록 하면서도 이러한 표준임대료에 의하여 임대료를 정하지 못하는 경우 일방 또는 쌍방의 신청에 의하여 임차인단체와 임대인단체가 동수로 참여하는 임대료 분쟁조정위원회에서 분쟁조정
- 분쟁조정위원회의 조정결정에 이의가 있는 경우 법원에 소를 제기하여 최종적으로 임대료를 정하도록 하고 있다. 특히 공정임대료 제도는 임대료 분쟁조정제도와 밀접하게 연결되어 운영된다.

2) 영국의 분쟁조정 제도

- 임대료 조정관이 개입하여 정한 공정임대료에 이의가 있는 경우 행정적 차원의 분쟁조정위원회의 분쟁조정을 통해 해결
- 분쟁조정에 불복하는 경우 지역차원의 임대료 심판법원(우리의 시군법원 성격)의 재판절차를 통하여 임대료 결정

3) 미국의 분쟁조정 제도

- 임대료 가이드라인 위원회가 정한 규제임대료를 초과한 경우 임차인이 분쟁조정 신청
- 임대료 가이드라인 위원장(commissioner)은 가이드라인과 동일 지역 유사주택 임대료 등 참조
- 공정한 임대료를 초과한다고 결정한 경우 임대인은 법률에서 정한 제재를 받게 되고, 초과 임대료에 대하여는 반환청구를 할 수 있다.

II. 주거비 부담 완화 방안

- 임대차 안정화 정책

임대료 인상률 상한제도

- 당사자간에 합의된 임대료나 임대료 조정관의 결정에 의하여 결정된 임대료가 임차인의 경제적 능력에 비하여 지나치게 인상폭이 큰 경우 임차인은 임대료가 낮은 다른 지역으로 사실상 강제 이동하게 되어 거주자의 자유나 주거권 침해의 인권문제가 발생.
- 위와 같은 인권적 차원과 주거비 부담 증가로 인한 민간소비의 위축과 내수경제 침체의 경제적 부작용 등을 고려하여 임대차 안정화 제도에서는 임대료를 조정하는 경우에도 그 조정된 임대료 인상율이 일정한 상한선을 초과하지 못하도록 하는 임대료 인상률 상한제가 결합되어 있다.
- 임대차 갱신과 갱신 시 임대료 조정제도가 기본적인 임대료 관리제도이고 인상을 상한선은 임대료가 지나치게 폭등하는 시기에 작동하는 보충적인 제도. 독일 3년동안 20%이하, 한국의 입법논의도 1년 5%씩 2년 10% 인데, 매년 5%씩 인상은 매우 높은 수준.
- 임대료는 임대료 가이드라인 등을 통해 정해져야지 인상을 상한선은 가이드라인이 아님.
- 주택임대차 개혁 논의에서 인상을 상한선이 반시장적이라고 지나치게 이념화 되어 인상을 상한선 논의에만 지나치게 경도되어 갱신제도나 임금 가이드라인 제도, 임대차 분쟁조정 제도 등 다른 제도 논의는 진척되지 못하는 경향이 있음
- 만일 임대료 인상을 상한제에 대한 사회적, 정치적 합의가 부족하다면 임대차 갱신제도와 갱신 시 임대료 분쟁조정 제도만으로도 임대차 안정화 정책을 정착시킬 수 있음.

II. 주거비 부담 완화 방안

- 임대차 안정화 정책

해외 사례

뉴욕

- 뉴욕시는 2008년 기준으로 총 가구수는 333만 가구로 그 중 임대차 가구는 67.2%인 215만 가구이며, **2008년 기준으로 64%인 140만 가구가 임대료 안정화** 주택으로 임대료 가이드라인 위원회의 규제를 받음
- 임대료 가이드라인의 대상은 6세대 이상의 주거용 건물로 1974년 이전 건축된 주택과 그 이후 건축된 주택 중 세금감면 등을 받는 주택(월세 2000불 이상 주택, 2011년 이후는 월세2,500불 이상 주택은 제외)
- 뉴욕시 “임대료 가이드라인 위원회”는 임대기간이 1년인 임대는 연1%, 2년 임대는 2.75%로 임대료 인상을 규제. 인상을 상한선은 1969년 위원회 설립 이후 가장 낮은 수치. 종전 최저치는 2012년의 2%

독일

- 독일의 경우 최근 인구집중으로 임대료가 9%로 치솟자 신규임대차에도 지역평균 임대료 보다 **10% 이상 인상하지 못하도록 하는 법안** 통과(기존의 갱신되는 임대차에 대해서는 연방 민법에서 3년 동안 20% 이상 인상하지 못하도록 하고 있음).

II. 주거비 부담 완화 방안

- 주거 복지정책

주택바우처와 임대인 지원정책

(1) 임대료 인상규제 등 공제규제와 임대인 지원사업의 연계 필요

- 전체제고주택의 6%에 불과한 공공임대. 이미 상승한 택지비와 부족한 택지로 영국, 프랑스 등 서구유럽처럼 20%의 공공임대는 어려움
- 독일식의 장기존속기간, 표준(비교)임대료에 의한 임대료 조정 등 공적규제를 받는 준공공임대가 보완역할
- 임대차 관리행정과 주택개량비 지원, 세금감면 등 지원정책이 균형 이루어야
- 9.2 대책 중 임대 리모델링 지원정책은 세금감면 등 다른 지원정책과 결합되어야 실효성

(2) 주택바우처와 임대차 관리행정의 결합

- 주택바우처가 임대료 인상 부작용 초래할 수 있음
- 주택바우처를 공적 규제 받는 준공공임대에 집중지원 할 필요 있음.

(3) 임대소득세 부과와 준공공임대 공급정책의 결합 필요

- 준공공임대는 민간임대 중 임대소득세 감면과 주택개량비 지원 등을 받는 대신 10년 장기임대차기간, 최초의 임대료를 시장임대료 이하로, 임대료 인상률상한제 적용
- 임대소득세 부과가 정착되어야 서구유럽이나 미국의 대도시처럼 임대소득세 면제를 주요수단으로 하여 임대료 인상규제 등을 받는 공적규제 시스템의 적용이 용이해 짐.
- 결국 임대소득세 부과유예 정책은 준공공임대 확대도 유예시킴. 임대소득세 부과유예 정책이 해소되고 주택임대사업에도 임대소득세 부과되면 지방행정 차원의 지원행정과 임대소득세 감면제도 결합하여 준공공임대 확대정책 추진 필요

II. 주거비 부담 완화 방안

- 주거 복지정책

집합건물 관리제도의 개선정책

(1) 사무용시설인 오피스텔의 준주택화 그러나 만연된 관리비리.

- 오피스텔은 주택법에서 준주택으로 일부 규정의 적용을 받게 되었으나, 의무적 공동주택 전문 관리대상에서 제외.
- 아파트(공동주택)에 대해서는 주택법의 시행령 개정을 통해 각종 현안에 대응해 왔으나, 오피스텔 등 주택법이 적용되지 않는 집합건물의 경우에는 사실상 집합건물의 관리가 방치되어 있음
- 오피스텔이나 대형상가건물은 최초 분양회사가 분양계약서에 관리인이나 관리회사를 지정하고 이를 근거로 10년, 20년 장기간 집합건물의 관리를 장악하고 총회 한번 열지 않고 각종 전횡을 일삼음
- 관리비 징수항목이 구분되지 않고 과다징수, 관리비 횡령, 수선충당금 미적립 등 각종 비리를 일삼아 노후화도 촉진되고 있음

(2) 서울시의 후견적 행정개입 정책의 좌절

- 2012년 집합건물법을 개정하여 관리위원회 제도 신설, 관리인의 임기를 2년으로 제한, 임차인의 관리인 선거참여 등 많은 제도개선을 시도했으나, 주택법과 달리 지방자치단체가 후견적으로 개입하여 제도개선을 지도할 근거가 없어 사실상 2012년 집합건물법 개정예 반영된 제도가 시행되지 못하고 있음
- 서울시가 2013년과 2014년 공동주택(아파트) 행정감독과 같이 대형 집합건물 관리점검에 나섰으나 행정개입의 법적 근거가 없다는 이유로 대형 집합건물 관리회사로부터 쫓겨 날 정도.

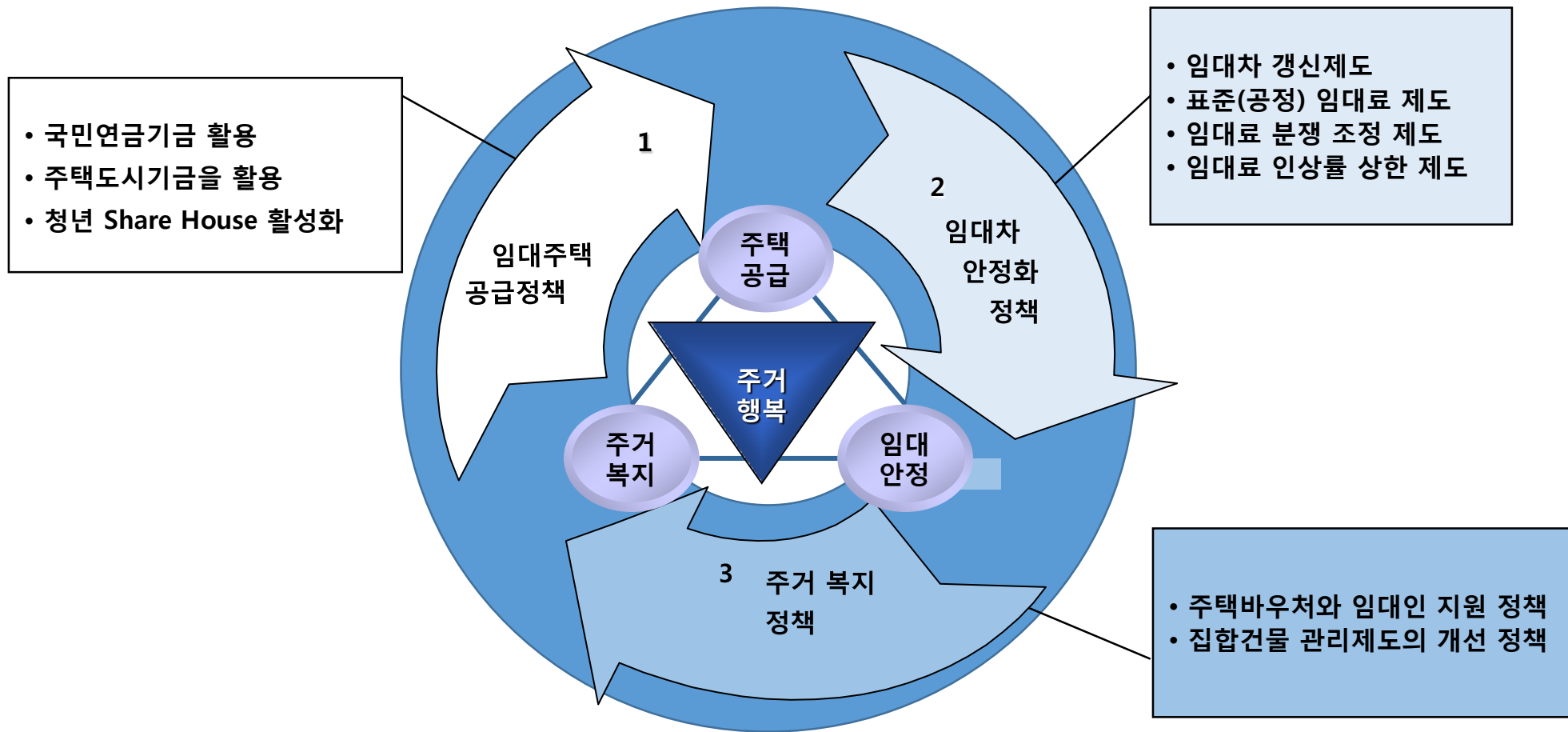
(3) 19대 국회에서의 여러 집합건물법 개정안 제출됨

- 대부분 주택법의 내용을 집합건물법에도 적용하고자 하는 것인데, 이미경 의원 대표발의안이 150세대 이상의 대형 집합건물에 주택법의 일부 내용을 적용하고 지방자치단체의 후견적 행정개입을 허용하는 것임.

Ⅲ. 결론



Ⅲ. 결론



본 내용과 관련하여 궁금하신 사항은
아래 담당자에게
연락 주시기 바랍니다.

정성훈 교수
대구가톨릭대학교/ 경제통상학부
E-mail : hoonjs69@naver.com