주거권네트워크

수　　신 각 언론사 사회부·경제부·정치부

발　　신 **주거권네트워크** (담당: 참여연대 홍정훈 간사, 010-2059-1886, min@pspd.org)

제　　목 [성명] 20대 국회는 시급히 세입자 보호법을 마련하라!

날　　짜 2016. 11. 14. (총 7 쪽)

성 명

20대 국회는 시급히 세입자 보호법을 마련하라!
국회 법제사법위원회 소속 의원들에 정책 질의서 발송
여야는 부동산 재벌 비호 말고, 세입자 보호할 임무에 충실하라!
계약갱신청구권, 전월세 인상률 상한제 도입해 계속거주권 보장하라!

1. 주거권네트워크[1]는 20대 국회가 시급히 주택임대차보호법을 개정해, 세입자의 주거비 부담 완화와 거주의 안정을 보장하는 임대차 제도를 도입할 것을 촉구한다. 이를 위해 주거권네트워크는 2016년 11월 14일 국회 법제사법위원회 소속 국회의원들에게 주택임대차보호법 개정에 관한 정책 질의서를 발송했다(붙임자료 참조).

2. 우리나라 전체 가구의 약 절반이 세입자다. 대다수 세입자의 소득은 정체되고 전월세 가격은 폭등했지만 정부와 국회는 이를 수수방관했다. OECD 선진국은 대부분 임대차 안정화 제도를 도입해 세입자의 장기간 주거 안정을 보장한다. 주거권네트워크를 비롯한 시민사회는 수년째 계약갱신청구권, 전월세 인상률 상한제 등 선진국에서 시행하는 임대차 안정화 제도를 우리나라도 도입할 것을 요구했다. 그러나 역대 국회를 거치면서도 정부·여당은 일관되게 임대차 안정화

1) 전국세입자협회, 서울세입자협회, 민달팽이유니온, 집걱정없는세상, 민주노총, 민변 민생경제위원회, 서울주거복지센터협회, 참여연대 등 125개 주거·시민사회단체로 구성

제도의 도입을 거부했다. 임대료 인상을 규제하는 방안이 도리어 임대료 폭등을 불러일으킬 수 있다는 이유 때문이었다. 하지만 이는 국내외 사례를 볼 때 근거가 없으며 객관적인 사실에도 부합하지 않는다. 19대 국회에서 서민주거복지특별위원회에서 논의한 연구용역에 따르면, 적어도 계약갱신청구권을 도입하는 것에는 사실상 부작용이 일어나지 않는 것으로 나타났다.
(참조: http://www.peoplepower21.org/1383809)

3. 20대 총선에서 더불어민주당·국민의당·정의당은 임대료 규제 도입에 찬성했다. 계약갱신청구권, 전월세 상한제와 같은 임대차 안정화 제도 도입을 위해서는 주택임대차보호법 개정이 필요한데, 2016년 11월 현재, 20대 국회에는 주택임대차보호법 개정안이 총 20건이나 발의되었다. 2016년 11월 15일 열릴 국회 법제사법위원회 법안심사제1소위원회에도 8건의 주택임대차보호법 개정안이 상정되었고, 대부분의 법안은 계약갱신청구권과 전월세 인상률 상한제를 도입하는 내용이다. 세입자의 주거 안정을 위한 제도 개선이 중요하다는 인식은 국회도 충분히 공감한 것으로 보인다. 이에 주거권네트워크는 주택임대차보호법 개정에 관한 국회 법제사법위원회 소속 의원들의 인식을 확인하고 이를 시민들에게 알리기 위해, ▲계약갱신청구권 도입, ▲전월세 인상률 상한제 도입, ▲세입자 보호 방안에 대한 정책 질의서를 발송했다. 20대 국회에서는 임대차 안정화 제도에 대해 별다른 입장을 밝히지 않은 새누리당 역시, 주택임대차보호법 개정의 중요성을 깨닫고 세입자의 주거 안정을 위한 제도 개선 요구에 답해야 한다. 20대 국회는 최순실 게이트 등을 통해 드러난 부동산 투기 세력을 옹호할 것이 아니라, 무방비한 제도에 피해를 입고 있는 세입자를 보호해야 할 본연의 임무에 충실해야 한다. 끝.

▣ 붙임자료.

- 국회 법제사법위원회 소속 국회의원 대상 주택임대차보호법 개정에 관한 정책 질의서

▣ 붙임자료.

- 국회 법제사법위원회 소속 국회의원 대상 주택임대차보호법 개정에 관한 정책 질의서

서민주거안정을 위한 주택임대차보호법 개정에 관한 공개질의

1. 주거권 보장과 세입자 주거안정을 위해 힘 써오신 귀 의원님께 감사드립니다.

2. 주거권네트워크는 전국세입자협회, 서울세입자협회, 민달팽이유니온, 집걱정없는 세상, 서울주거복지센터협회, 민변 민생경제위원회, 참여연대 등 125개 주거·시민사회단체로 구성된 모임입니다.

3. 주거권네트워크는 20대 총선을 앞두고 세입자 보호를 위한 제도 개선 방안으로 ▲계약갱신청구권 도입, ▲표준(공정)임대료 및 전월세 인상률 상한제 도입, ▲세입자 권리 향상 등을 발표했습니다. 2016년 11월 현재, 20대 국회에는 총 20건의 주택임대차보호법이 발의되었으며, 대부분의 법안은 계약갱신청구권과 전월세 인상률 상한제 도입을 포함하는 내용입니다. 따라서 주거권네트워크에서는 이번 20대 국회에서 세입자의 주거 안정을 도모하기 위한 제도 개선의 시급함을 충분히 인식하고 있다고 생각합니다.

4. 우리나라 전체 가구의 약 절반이 세입자이며, 전월세 가격 폭등과 소득 정체로 인한 주거비 부담이 심화되고 있습니다. 아울러 비대칭적 임대차 관계와 제도상 미약한 주거권으로 인해 대다수 집 없는 서민·중산층이 심각한 주거 불안에 직면하는 지금과 같은 상황에는 주거 안정을 위한 주택임대차보호법 개정이 시급히 이루어져야 합니다. 이에 주거권네트워크는 주택임대차보호법 개정에 관한 국회 법제사법위원회 소속 의원들의 인식을 확인하고 이 결과를 시민들에게 알리기 위해 공개 질의서를 보내드립니다.

5. <u>질의 내용에 대해서는 2016년 11월 23일까지 회신 부탁드리며</u>, 답변 내용은 추후 시민들에게 공개될 예정입니다. 성실한 답변을 요청 드립니다.

세입자보호를 위한 주택임대차보호법 개정에 대한 공개질의

○ 질의1. 계약갱신청구권 도입 등을 통한 계속 거주권 보장

■ 제안배경

- 주거비 부담 완화 제도인 임대료 상한제나 표준(공정)임대료는 임대차계약 갱신을 통한 임차인의 계속 거주 없이는 불가능함. 그 방향으로 독일, 프랑스, 일본 등과 같이 장기임대차가 가능한 제도로 개혁할 필요가 있음.
- 외국 도입 사례: 독일, 일본은 원칙적으로 임대차에 기한이 없고 정당한 사유가 있을 때에만 임대차 계약 해지가 가능. 프랑스는 자연인은 3년, 법인은 6년의 최단존속기간이 있고 기간 종료 시 해당 기간만큼 묵시적으로 갱신되며 정당한 사유가 있을 때에만 해지됨.
- 단기(1~2회) 갱신 보장과 계속 갱신 보장 제도에 관한 사회적 논의를 통해 합리적 방향을 도출할 필요가 있음.

■ 세부 질의

⇒ 귀 의원님께서는 계약갱신청구권 도입에 대해 어떠한 입장과 의견을 가지고 있습니까?

입장	① 찬성	② 반대
세부 의견		

⇒ 귀 의원님께서는 의무임대기간(현행 2년) 연장에 대해 어떠한 입장과 의견을 가지고 있습니까?

입장	① 찬성	② 반대
세부 의견		

○ 질의2. 표준(공정)임대료 및 임대료 상한제 실시를 통한 임대료 부담 완화

■ 제안배경

- 한국의 자가 비율은 2000년 이후 지속적으로 감소하고 있으며, 전체 가구의 절반에 달하는 임차가구는 높은 전월세 가격으로 인해 임대료 부담이 심각함.

- 임차인의 지위가 상대적으로 약한 임대차시장에서 임대료가 결정되는 현재의 구조로는 심각한 주거비 부담은 해결이 불가능함. 이에 따라 표준(공정)임대료 및 임대료 인상률 상한제 도입을 통해 민간시장에 대한 적정한 공공의 규율이 필요함.

* 표준(공정)임대료: 임대차계약이 갱신되어 임대차가 존속되는 것을 전제로 갱신된 임대차의 임대료를 조정하는 제도(필요시 분쟁조정위원회의 조정)
- 외국 도입 사례: 임대인과 임차인이 합의하여 임대차 갱신 시 임대료를 정하되 당사자 사이에서 갱신된 임대차의 임대료를 정하지 못하는 경우 지방자치단체가 고시하는 표준임대료에 의하여 임대료를 정하도록 하거나(독일, 프랑스, 뉴욕 등), 임대료 행정관이 개입하여 행정기관 내부에서 공정한 임대료 기준을 정한 기준(공정임대료)에 의하여 임대료를 정하도록 한다(영국, 워싱톤 D.C 등).

*임대료 상한제: 표준(공정)임대료 등 임대료 안정화 제도를 도입한 선진각국은 임대료 상한을 인상률로 규제하고 있음
- 외국 도입 사례: 독일의 경우 주택이 부족한 지역에서는 임대료를 평균 상승분보다 10%를 초과하여 인상할 수 없음. 뉴욕시에서는 2014. 10. 1.부터 2015. 9. 30. 사이에 갱신되는 임대차계약에 대해서 1년 기간 갱신에는 1%, 2년 갱신의 경우 2.75%를 인상률 상한으로 정함.

■ 세부질의

⇒ 귀 의원님께서는 표준(공정)임대료 도입을 통해 민간임대시장의 임대료 책정 근거를 제도적으로 마련하는 것에 대해 어떠한 입장과 의견을 가지고 있습니까?

입장	① 찬성	② 반대
세부 의견		

⇒ 귀 의원님께서는 급격한 임대료 상승을 막기 위해 임대료 인상률 상한제를 도입하는 것에 대해 어떠한 입장과 의견을 가지고 있습니까?

입장	① 찬성	② 반대
세부 의견		

⇒ 귀 의원님께서는 민간 임대차시장의 정확한 현황파악과 임대료 정보 제공을 위해 임대차 등록제를 도입하는 것에 대해 어떠한 의견과 입장을 가지고 있습니까?

입장	① 찬성	② 반대
세부 의견		

○ 질의3. 임대인과 임차인의 동등한 지위 형성을 위한 세입자 권리 향상

■ 제안 배경

- 주거비 부담 완화를 위해서는 임대인과 임차인이 대등한 지위에서 협상할 수 있도록 임차인 권리를 향상시켜야 함
- 임차인 권리 향상의 1차적인 전제는 임대차의 존속 보장임: 계약 기간이 끝나고 임대인이 원하지 않으면 임차인이 나가야 하는 상태에서는 임차인이 임대인과 대등한 지위에서 협상을 할 수 없음.
- 투명한 임대차 정보 확보: 임차를 원하는 임차인이 중개인을 거칠 경우 주민센터, 읍·면사무소 등을 통해 임차를 하고자 하는 주택의 임대차 정보를 거래 전에 미리 확인할 수 있도록 함
- 세입자 단체에 대한 지원: 임차인 권익 향상 및 교육, 상담, 지원 활동을 위한 임차인 단체를 육성하고 지원할 필요가 있음

⇒ 귀 의원님께서는 임차인의 알 권리 및 정보력 강화를 위해 임대차 계약 시 해당주택의 이전 임대차 계약 정보를 의무적으로 제공하는 것에 대해 어떠한 입장과 의견을 가지고 있습니까?

입장	① 찬성	② 반대
세부 의견		

⇒ 귀 의원님께서는 임차인 권익 향상을 위한 당사자 단체 육성을 지원하는 것에 어떠한 임장과 의견을 가지고 있습니까?

입장	① 찬성	② 반대
세부 의견		