

주거권네트워크

수 신 각 언론사 사회부·경제부·정치부
발 신 임경지 민달팽이 유니온 위원장 (010-4185-2228 minsnailunion@gmail.com)
홍정훈 참여연대 민생팀 간사 (010-2059-1886 min@pspd.org)
제 목 [보도자료] 주거권네트워크 20대 총선 정당별 주거정책 평가
날 짜 2016. 4. 5. (총 21 쪽)

보 도 자 료

주거권네트워크 20대 총선 정당별 주거정책 평가

△표준임대료·전월세 상한제 실시 △계속거주권 보장
△공공임대주택 확충 △주거취약계층 지원 확대 △세입자 권리 향상
등 주거비 부담을 완화하기 위한 5대 정책 기준으로 평가
19대국회가 방기한 전월세대란 책임, 20대국회에서 반드시 해결해야

1. 주거권네트워크¹⁾는 4월 5일(화) ‘20대 총선 각 정당의 주거 정책 평가’ 결과를 발표했다. 이 정책 평가는 주거권네트워크에서 20대 총선을 앞두고 3월 16일 <주거비 부담 완화, 20대 총선에서 가능한가?> 토론회를 개최해, 20대 국회 주요 과제로 서민·중산층의 주거비 부담을 완화하기 위한 5대 정책 요구안을 발표했고, 각 정당에 질의한 공약 수용 여부에 대한 회신 결과와 최종 공약화 여부를 토대로 정당별 주거 정책을 평가했다. 주거권네트워크의 5대 정책 요구안은 △표준(공정)임대료 및 임대료 상한제 실시를 통한 임대료 부담 완화, △계약갱신청구권 도입 등을 통한 계속 거주권 보장, △청년과 주거 취약계층을 위한 맞춤형 공공임대주택 확충, △주거급여 등 주거취약계층 지원 확대, △세입자 권리 향상 등이다.

1) 주거권네트워크는 전국세입자협회, 서울세입자협회, 민달팽이유니온, 집 걱정 없는 세상, 민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회, 참여연대 등을 포함한 단체와 개인으로 구성된 주거권 문제 해결을 위한 주거·노동·시민사회단체 총선연대 단위

[표] 주거권네트워크 5대 정책 중심 20대 총선 각 정당의 주거정책 평가

	새누리당	더불어 민주당	국민의당	정의당	노동당	녹색당
토론회 참석 여부	X (불참)	X (불참)	O (참석)	O (참석)	O (참석)	O (참석)
① 표준임대료 및 임대료 상한제 실시	X (반대)	△ (일부 반영)	X (유보)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)
② 계약갱신청구권 도입 등을 통한 계속 거주권 보장	X (반대)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)
③ 청년 등 주거취약 계층을 위한 맞춤형 공공임대주택 확충	△ (일부 찬성)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)
④ 주거급여 등 주거취약계층 지원 확대	X (실질적 반대)	△ (찬성하나 구체적 공약 없음)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)
⑤ 세입자 권리 향상	X (공약 미반영)	△ (구체적 공약 없음)	△ (구체적 공약 없음)	△ (구체적 공약 없음)	△ (구체적 공약 없음)	△ (일부 공약 반영)

2. 주거권네트워크는 정책을 평가하는데 있어 객관성·신뢰성을 담보하기 위해, 학계·법조계·주거단체 전문가 5인의 평가단을 구성했다. 평가단은 시민사회의 5대 정책을 중심으로 각 정당의 20대 총선 주거정책 공약을 분석했다. 평가항목은 O(찬성 및 공약 반영), △(일부 찬성, 혹은 구체적 공약 없음), X(반대 및 공약 미반영)의 기준으로 나누어 표기했으며, 평가단 내 의견이 일치하지 않는 경우 다수 의견을 대표 의견으로 기재하되, 소수 의견을 평가서에 명시했다.(붙임자료2. 평가서 참조).

3. 주거권네트워크의 5대 정책을 중심으로 한 각 정당의 공약 평가 결과는 다음과 같다.

1) 표준임대료 및 전월세 상한제 실시

새누리당은 임대료 규제 도입의 부정적 영향이 우려된다는 이유로 표준임대료와 전월세 상한제 실시를 반대했으며 공약에도 반영하지 않았다. 더불어민주당은 전월세 상한제는 공약에 반영했으나 구체적인 내용이 없고, 표준임대료 제도에 대해 찬성한다고 밝혔으나 최종 공약에는 포함하지 않았다. 국민의당은 임대료 인상 규제 도입에 대한 유보적인 태도를 취하면서, 계약갱신청구권 도입을 우선적으로 추진하겠다는 입장을 밝혔다. 정의당은 19대 국회에서 발의한 공정임대료법 제정안을 토대로 공정임대료 제도를 도입하겠다고 밝혔으며, 전월세 상한제(3.3%)를 실시할 것을 공약했다. 노동당은 전월세 상한제(2%)를 공약했으나, 표준임대료는 공약에 반영하지 않았다. 녹색당은 표준임대료 제도와 전월세 상한제(물가상승률 연동) 도입을 공약했다.

2) 임대차 계약갱신청구권 도입 등 계속 거주권 보장

새누리당은 표준임대료와 전월세 상한제를 반대했던 것과 같은 이유로, 계약갱신청구권 도입에 반대했다. 더불어민주당은 공약집에 계약갱신청구권 도입을 포함했으나, 전월세 상한제와 마찬가지로 구체적인 내용이 없고, 정책의 우선순위에서도 밀려났다는 비판을 피하기 어렵다. 국민의당은 계약갱신청구권 1회를 도입해 총 4년의 임대차기간을 보장하겠다는 의견을 밝혔으나, 정책 공약집에는 이를 반영하지 않았다. 정의당은 19대 국회에서 발의한 주택임대차보호법 개정안을 토대로, 임대차 계약기간을 현행 2년에서 3년으로 연장하고, 계약갱신청구권을 1회 보장할 것을 공약했다. 노동당과 녹색당은 모두 주택임대차 계약기간을 총 10년으로 연장해 계속 거주권을 보장하는 정책을 내걸었다.

3) 청년 등 주거취약계층을 위한 맞춤형 공공임대주택 확충

새누리당은 행복주택을 비롯한 여러 형태의 임대주택 공급을 지속하겠다

고 공약했으나, 저소득층 및 주거취약계층의 주거비 부담 경감을 위한 공약이 없고 행복주택은 임대료가 비싸 주거취약계층에 대한 공약으로 보기 어렵다. 더불어민주당은 국민연금기금 재원을 활용해 공공임대주택 공급을 확대해, 공공임대주택 재고량을 OECD 평균치인 10%까지 확대하겠다는 정책을 공약했으며, 수요자 맞춤형 공공임대주택에 대해서도 찬성했다. 국민의당 역시 국민연금을 활용한 청년희망임대주택 정책을 공약했으며, 다양한 유형의 공공임대주택을 공급하고 관리체계를 정비하겠다고 밝혔다. 정의당은 반값임대 공정주택을 연 15만호 공급하겠다고 밝혔고, 박근혜 정부의 뉴스테이 정책을 폐지하겠다고 약속했다. 노동당은 공공임대주택 재고량을 20% 수준까지 확대하고 그 중 30%는 청년에게 할당하는 정책을, 녹색당도 다양한 유형의 공공임대주택 공급 정책을 공약했다.

4) 주거급여 등 주거취약계층 지원 확대

새누리당은 주거급여제도에 대한 보완대책을 마련하지 않았고, 가장 큰 문제로 지적되는 부양의무제 폐지에 대해서도 소극적인 입장을 밝혔다. 따라서 주거취약계층에 대한 지원 확대 제안에 대해서는 실질적으로 반대하는 입장이라고 평가했다. 더불어민주당은 하우스푸어 대상 장기고정대출 유도 및 원리금 동시 상환시 이자경감 방안 등을 공약했으나, 주거취약계층 지원 확대에 대한 공약의 구체성과 현실성이 부족하다. 국민의당은 부양의무자 제도를 점진적으로 폐지하기 위해 이를 축소하고, 주거급여도 인상하겠다는 입장을 밝혔다. 정의당은 소득하위 20%에게 월평균 20만원을 지원하도록 주거급여제도를 개선하겠다고 밝혔다. 노동당은 부양의무자 제도를 폐지하고, 월 30만원의 기본소득 지급을 통한 간접적인 지원을 공약했다. 녹색당은 주택바우처 지원을 확대해, 집수리 사업을 보완하고 주거복지전달체계를 개선하겠다고 했다.

5) 세입자 권리 향상

새누리당은 세입자 권리향상을 위한 구체적 정책이 없고, 영리 목적의 부동산 정보사이트를 통해 투명한 임대차정보를 제공하는 정책을 제시했다. 더불어민주당은 주거권네트워크의 정책 제안에 대한 찬성 기조를 보였으

나, 구체적인 정책으로 반영하지는 않았다. 국민의당은 계약갱신청구권 도입 외에 세입자의 권리 향상에 대한 구체적 공약을 마련하지 않았다. 정의당, 노동당은 주거권네트워크의 정책 제안에 대한 찬성 기초를 보였으나, 구체적인 정책으로 반영하지는 않았고, 녹색당은 일부 공약으로 반영했다.

4. 주거권네트워크는 이 정책평가를 통해, 과연 어떤 정당이 전월세 대책을 해결할 의지가 있는지, 어떤 정당이 세입자 보호 대책을 반대하는지, 유권자들이 20대 총선에서 옳은 선택을 할 수 있도록 도울 것이다. 주거 문제는 해를 거듭할수록 악화되며 전세 가격 급등과 급격하게 전세가 월세로 전환되고 있다. 통계청 발표에 따르면 2015년 2인 이상 가구 평균 주거비 부담은 전년 대비 20% 이상 상승했다. 한국도시연구소가 분석한 국토교통부 실거래가 자료에 의하면 2015년 상반기 수도권 준전세 가격은 4년 만에 2배 가까이 올랐다. 19대 국회에서 부동산 3법과 수도권 기준 월세 100만원에 달하는 기업형임대주택 뉴스테이 정책과 입법이 이뤄지는 동안 서민주거 안정은 뒷전으로 밀렸다. 전월세 상한제, 계약갱신청구권과 같은 세입자 보호 제도 도입은 전혀 진전이 없었다. 20대 국회는 지난 4년 간 한 걸음도 나아가지 못한 전월세 대책을 반드시 도입해, 전월세 대란에 시달리는 서민·중산층의 고통을 시급히 해결해야 한다. 끝.

■ 붙임자료

1. 주거권네트워크 5대 정책 중심 20대 총선 각 정당의 주거정책 평가 원본
2. 20대 총선 정당별 주거정책 평가 기준과 방법
3. <주거비 부담 완화를 통한 주거 안정 실현> 주거권네트워크 20대 총선 5대 정책
4. <주거비 부담 완화, 20대 총선에서 가능한가?> 토론회 자료집

: <http://goo.gl/t6WLMG>

■ 붙임자료 1. 주거권네트워크 5대 정책 중심 20대 총선 각 정당의 주거정책 평가 원본

1. 평가 기준 및 방법

- 주거권네트워크는 객관성·신뢰성을 담보하기 위해 학계·법조계·주거단체 전문가 5인으로 평가단 구성.
- 평가단은 주거·노동·시민사회단체 등 주거권네트워크가 제시한 5대 정책을 중심으로 각 정당의 20대 총선 주거정책 공약 분석
- 평가항목은 O(찬성 및 공약 반영), △(일부 찬성, 혹은 구체적 공약 없음), X(반대 및 공약 미반영)의 기준으로 나누어 표기했으며, 평가단 내 의견이 일치하지 않는 경우 다수 의견을 대표 의견으로 기재하되, 소수 의견을 평가서에 명시

[표] 주거권네트워크 5대 정책 중심 20대 총선 각 정당의 주거정책 평가

정당 항목	새누리당	더불어 민주당	국민의당	정의당	노동당	녹색당
토론회 참석 여부	X (불참)	X (불참)	O (참석)	O (참석)	O (참석)	O (참석)
① 표준임대료 및 임대료 상한제 실시	X (반대)	△ (일부 반영)	X (유보)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)
② 계약갱신청구권 도입 등을 통한 계속 거주권 보장	X (반대)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)
③ 청년 등 주거취약 계층을 위한 맞춤형 공공임대주택 확충	△ (일부 찬성)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)
④ 주거급여 등 주거취약계층 지원 확대	X (실질적 반대)	△ (찬성하나 구체적 공약 없음)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)	O (찬성 및 공약반영)
⑤ 세입자 권리 향상	X (공약 미반영)	△ (구체적 공약 없음)	△ (구체적 공약 없음)	△ (구체적 공약 없음)	△ (구체적 공약 없음)	△ (일부 공약 반영)

1) 표준임대료 및 전월세 상한제 실시

정당	평가결과	평가내용
새누리당	X (반대)	-새누리당은 임대료 상한제의 부작용, 표준임대료 도입 여건 미비, 부정적 영향을 고려해 임대료 규제 도입에 신중해야 한다는 의견 표명
더불어민주당	△ (공약 일부 반영, 일부 미반영)	-3/16 토론회 ²⁾ 에서는 찬성 입장을 밝힘. 최종 공약집에는 전월세 상한제는 포함했으나 구체적인 내용이 없고, 표준임대료에 대한 언급이 없음. 정책 우선순위에서 밀려났다고 평가함 (소수의견 ³⁾ : ‘O 찬성 및 공약 반영’)
국민의당	X (유보)	-토론회에서 임대료 규제 도입 시 부작용을 우려해 유보적인 입장이고 공약에 반영되지 않음
정의당	O (찬성 및 공약 반영)	-공정임대료 및 전월세 3.3% 상한제 도입 주장 -관련법 제정안 발의
노동당	O (찬성 및 공약 반영)	-전월세 2% 상한제 주장. 표준임대료는 찬성 입장이나 공약에는 반영되지 않음
녹색당	O (찬성 및 공약 반영)	-표준임대료 및 전월세 상한제(물가상승률 연동) 도입

- 새누리당은 임대료 규제를 도입하면 부정적 영향이 우려된다는 이유로 표준임대료와 전월세 상한제 실시를 반대했으며, 공약에도 반영하지 않음
- 더불어민주당은 전월세 상한제는 공약에 반영했으나 구체적인 내용이 없고, 표준임대료 제도에 대해 찬성한다고 했으나 최종 공약에는 포함하지 않음
- 국민의당은 전월세상한제 등 임대료 인상 규제 도입은 유보적 입장이고 공약에도 반영하지 않음
- 정의당은 19대 국회에서 발의한 공정임대료법 제정안을 토대로 표준임대료 제도를 도입하겠다고 했으며, 전월세 상한제(3.3%)를 실시할 것을 공약
- 노동당은 전월세 상한제(2%)를 공약에 반영했고, 표준임대료는 찬성 입장

2) 2016. 3. 16 주거권네트워크 주최의 ‘20대 총선 각 정당 주거정책 평가 토론회’ 이하 토론회.

3) 전문가 5인 평가 위원 중 소수의견

이었지만 공약에 반영하지 않음

- 녹색당은 표준임대료 제도와 전월세 상한제(물가상승률 연동) 도입 공약

2) 임대차 계약갱신청구권 도입 등 계속 거주권 보장

정당	평가결과	평가내용
새누리당	X (반대)	- 임대료 규제 부작용을 우려해, 계약갱신청구권 도입 반대
더불어민주당	O (찬성 및 공약반영)	- 계약갱신청구권 도입 찬성 (소수의견 : △ 찬성 답변이나 정책우선 순위에서 밀림)
국민의당	O (찬성 및 공약반영)	-계약갱신청구권 1회, 계약기간 총 4년 보장 소수의견 : 찬성 답변했으나 공약에 반영하지 않았고 정책 우선순위에서 밀려 △)
정의당	O (찬성 및 공약 반영)	-임대차계약기간 3년으로 연장하고, 계약갱신청구권 1회 보장 -관련법 개정안 발의
노동당	O (찬성 및 공약 반영)	-주택임대차 10년 계약 보장
녹색당	O (찬성 및 공약 반영)	-주택임대차 10년 계약 보장

- 새누리당은 표준임대료와 전월세 상한제를 반대한 것과 같은 이유로, 계약갱신청구권 도입에 반대
- 더불어민주당은 공약에 계약갱신청구권 도입을 반영했으나, 전월세 상한제와 마찬가지로 구체적인 내용이 없고, 정책 우선순위에서도 밀림
- 국민의당은 계약갱신청구권 1회를 도입해 총 4년의 임대차기간을 보장하겠다는 의견을 밝혔으나, 공약에 반영하지 않음
- 정의당은 19대 국회에서 발의한 주택임대차보호법 개정안을 토대로, 임대차 계약기간을 현행 2년에서 3년으로 연장하고, 계약갱신청구권 1회 보장 공약(주택임대차보호법 개정 방안 공약)
- 노동당과 녹색당은 주택임대차 계약기간을 총 10년으로 연장해 계속 거주

권을 보장하는 정책을 공약에 반영

3) 청년 등 주거취약계층을 위한 맞춤형 공공임대주택 확충

정당	평가결과	평가내용
새누리당	△ (일부 찬성이나 주거취약계층 대책 공약으로 보기 어려움)	-임대주택 지속공급 및 행복주택 공급 등의 방안을 제시했으나 저소득층 및 주거취약계층의 주거비 부담 경감 공약이 없고, 행복주택은 임대료가 비싸 주거취약계층에 대한 공약으로 보기 어려움 (소수의견 : 행복주택, 대학생연합기숙사 공급 확대 정책으로 청년, 신혼부부, 노인 등 주거약자에 대한 정책이 있어 'O 찬성 및 공약 반영')
더불어민주당	O (찬성 및 공약 반영)	-공공임대주택 재고량 10% 목표로 국민연금 활용 재원마련 -수요자 맞춤형 공공임대주택 적극 지지 -공공임대주택 공급은 주거복지 측면에서 이뤄져야하기 때문에 정부 재정 투여가 불가피한데, 이를 국민연금의 국채 투자를 통해 우회하려는 점이 우려스러움 (소수의견 : △ 일부 찬성 또는 구체적 공약 없음)
국민의당	O (찬성 및 공약 반영)	-국민연금 활용 청년희망임대주택 -다양한 유형의 공공임대주택 공급, 관리체계정비 -다만 공공임대주택의 공급은 주거복지 측면에서 이뤄져야하기 때문에 정부 재정 투여가 불가피한데, 이를 국민연금의 국채 투자를 통해 우회하려는 점이 우려스러움 (소수의견 : '△ 일부 찬성 또는 구체적 공약 없음')
정의당	O (찬성 및 공약 반영)	-반값임대 공정주택 연 15만호 공급 (다만, 취약계층별 공급 내용이 없다는 소수의견 있음) -공공임대주택과 도시주택기금을 나누어 쓰면서 공공성이 거의 없는 뉴스테이 폐지 공약 -타 정당에 비해 공공임대주택의 공급 재정 마련에 대해 적극적으로 고려 (소수의견으로, 구체성이 미흡해 △ 의견 있음)
노동당	O (찬성 및 공약 반영)	-공공임대주택을 전체 가구 20% 수준(그 중 30%는 청년 등에 공급)으로 확대 (소수의견으로 공약의 구체성이 미흡해 △ 의견 있음)
녹색당	O (찬성 및 공약 반영)	-다양한 유형의 공공임대주택 공급 (소수의견 : 찬성 평가하면서도 재원 마련 방안이 없고, 공약 구체성이 미흡해 △)

- 새누리당은 행복주택을 비롯한 여러 형태의 임대주택 공급을 지속하겠다고 공약했으나, 저소득층 및 주거취약계층의 주거비 부담 경감을 위한 공약이 없고 행복주택은 임대료가 비싸 주거취약계층에 대한 공약으로 보기 어려움
- 더불어민주당은 국민연금기금 재원을 활용해 공공임대주택 공급을 확대해, 공공임대주택 재고량을 OECD 평균치인 10%까지 확대하겠다는 정책을 공약했으며, 수요자 맞춤형 공공임대주택에 대해서도 찬성
- 국민의당도 국민연금을 활용한 청년희망임대주택 정책을 공약했으며, 다양한 유형의 공공임대주택을 공급하고 관리체계를 정비하겠다는 내용임
- 정의당은 반값임대 공정주택을 연 15만호 공급하겠다고 밝혔고, 박근혜 정부의 뉴스테이 정책을 폐지한다는 공약
- 노동당은 공공임대주택 재고량을 20% 수준까지 확대하고 그 중 30%는 청년에게 할당하겠다는 공약
- 녹색당은 다양한 유형의 공공임대주택을 공급하는 정책으로 청년공공임대주택 보급 확대, 사회초년생, 청년세대, 신혼부부, 비혼, 비임금노동 세대에 대한 통합적 주거지원 및 공공임대주택 지역균형적 공급 공약 제시

④ 주거급여 등 주거취약계층 지원 확대

정당	평가결과	평가내용
새누리당	X (실질적인 반대)	- 주거급여제도에 대한 보완대책을 마련하지 않았고, 주거급여 최대 현안인 부양의무제 폐지에 소극적이어서 지원 확대에 실질적으로는 반대하는 것으로 평가됨. (소수의견 : '△ 일부 찬성 또는 구체적 공약 없음')
더불어민주당	△ (찬성하나 구체적 공약 없음)	- 정책(하우스푸어 대상 장기고정대출 유도 및 원리금 동시상환시 이자경감 방안 등)이 열거되어 있기는 하나 공약의 구체성과 현실성 부족
국민의당	O (찬성 및 공약 반영)	-부양의무자 제도 축소, 최종적 폐지 -주거급여 인상 추진 (소수의견 : '△ 찬성하나 구체적 공약 없음')

정의당	0 (찬성 및 공약 반영)	-정책 목표(소득하위 20%에게 월평균 20만원 지원)를 구체적으로 제시하고 있으며, 현실적인 주거비 보조 금액을 제시하고 있음. 소득하위 20% 가구의 월 소득이 100만원 미만인 것에 비추어 볼 때 적절한 정책 목표라고 판단됨 (소수의견 : ‘△ 찬성하나 구체적 공약 없음’)
노동당	0 (찬성 및 공약 반영)	-부양의무자 제도의 폐지에 적극찬성 -모든 국민에게 지급되는 월 30만원의 기본소득 지급을 통해 간접적으로 지원 (소수의견 : △ 찬성하나 구체적 공약 없음)
녹색당	0 (찬성 및 공약 반영)	-주택바우처 지원 확대 -집수리 사업 보완 -주거복지전달체계 개선 (소수의견 : 현실화 대책이 미흡해 ‘△ 찬성하나 구체적 공약 없음’)

- 새누리당은 주거급여제도에 대한 보완대책을 마련하지 않았고, 가장 큰 문제로 지적되는 부양의무제 폐지에 대해서도 소극적인 입장임. 따라서 주거취약계층에 대한 지원 확대 제안에 대해서는 실질적으로 반대하는 입장이라고 평가
- 더불어민주당은 하우스푸어 대상 장기고정대출 유도 및 원리금 동시 상환 시 이자경감 방안 등을 공약했으나, 주거취약계층 지원 확대에 대한 공약의 구체성과 현실성 부족
- 국민의당은 부양의무자 제도를 점진적으로 폐지하기 위해 이를 축소하고, 주거급여도 인상하겠다는 입장
- 정의당은 소득하위 20%에게 월평균 20만원 지원하는 주거급여제도 개선 공약. 하지만 구체적인 공약이 없음
- 노동당은 부양의무자 제도를 폐지하고, 월 30만원의 기본소득 지급을 통한 간접적인 지원을 공약했지만, 구체적인 공약이 없음
- 녹색당은 주택바우처 지원을 확대해, 집수리 사업을 보완하고 주거복지전달체계 개선을 공약했지만, 공약의 현실성이 부족하다는 평가가 있음

⑤ 세입자 권리 향상

정당	평가결과	평가내용
새누리당	X (공약 미반영)	- 세입자 권리향상을 위한 구체적 정책이 없고 영리를 위한 부동산 정보사이트로 투명한 임대차정보 제공이 이루어질 수 있다는 것은 안일한 인식이고, 마이홈포털은 전체가구의 5% 미만인 공공임대주택 관련 정보를 제공하므로 대다수 서민과 중산층이 필요로 하는 투명한 임대차 정보 제공이 되지 않음 -기존 제도의 이용·유지를 주장하며 구체적 공약 없음. (소수의견 : 주거복지특위와 마이홈 등 정보제공 확대 등의 언급이 있으나, 세입자권리 강화에 대한 고민이 없어 '△ 구체적 공약 없음 평가')
더불어민주당	△ (구체적 공약 없음)	-찬성기조는 있으나, 주거정책에 구체적으로 나타나지 않음 (소수의견 : 주거상담센터운영, 가칭 공공주택관리공사를 설립해 주택관리의 투명성, 전문성, 공공성 강화 등을 고려해 'O 찬성')
국민의당	△ (구체적 공약 없음)	-계약갱신권 1회 인정 외 구체적 공약 없음 -주택임대차보호 관련 법령 개정 (소수의견 : 세입자의 권리 향상을 위한 구체적인 정책이 없고 서민 중산층의 주거비 폭등으로 인한 고통에도 불구하고 이를 완화시키기 위한 정책 제안이 없어 X)
정의당	△ (구체적 공약 없음)	- 찬성기조는 있으나 구체적인 공약이 없다는 것임 (소수의견 : 정부공인 '안심중개포털' 을 만들어 임대차 정보 제공 등을 이유로 'O 찬성 및 공약 반영' 이라고 평가할 수 있으나, 지방정부를 구체적인 주체로 고민하는 것이 필요하다는 일부 의견 있음)
노동당	△ (구체적 공약 없음)	-찬성하나, 정책에 구체적으로 반영하진 못함
녹색당	△ (구체적 공약 없음)	-노숙인, 비닐하우스 등의 주거자에 대한 주거지원 강화. 쪽방 상담소 등 운영 (소수의견 : O 찬성 및 공약 반영' 이라는 의견 있음)

- 새누리당은 세입자 권리향상을 위한 구체적 정책이 없고, 영리 목적의 부동산 정보사이트를 통해 투명한 임대차정보 제공 정책을 제시함
- 더불어민주당은 주거권네트워크의 정책 제안에 대한 찬성 기조를 보였으

- 나, 구체적인 정책으로 반영하지 않음
- 국민의당은 계약갱신청구권 도입 외에 세입자의 권리 향상에 대한 구체적 공약을 마련하지 않음
 - 정의당, 노동당, 녹색당 역시 주거권네트워크의 정책 제안에 대한 찬성 기조를 보였으나, 구체적인 정책으로 반영하지 않음

■ 붙임자료 2. 20대 총선 정당별 주거정책 평가 기준과 방법

주거권네트워크 20대 국회의원 총선거 주거분야 정당별 공약에 관한 평가단 구성·운영 및 평가방법 등

1. 평가주체

- 주거권네트워크 : 전국세입자협회, 서울세입자협회, 민달팽이유니온, 집걱정없는세상, 민주화를 위한 변호사모임, 민생경제위원회, 참여연대 등을 포함한 단체 및 개인들로 구성된 주거권 문제 해결을 위한 시민사회단체 연대 단위)

2. 평가단의 구성과 운영

- (1) 평가단은 주거권 네트워크가 주거분야에 전문성을 갖고 있는 박사 학위 이상을 소지한 학자 2인, 주거 분야의 실무자 1인, 변호사 자격을 갖고 있는 법률전문가 2인 등 5명을 위촉한다.

정책 평가단

최은영 연구원 / 한국도시연구소

진남영 연구원 / 새로운 사회를 여는 연구소

김태근 변호사 / 법무법인 용평

이주한 변호사 / 민주사회를 위한 변호사 모임 민생경제위원회

정상길 센터장 / 은평주거복지센터

- (2) 평가단의 운영 및 평가절차는 다음과 같이 한다.

첫째, 주거권 네트워크가 평가위원을 선정하여 위촉하고 수락한 평가위원에게 평가 관련 자료를 발송한다.

둘째, 평가단의 평가위원들은 주거권 네트워크가 논의하여 제공한 평가지표와 방법 및 기준에 따라 평가자료를 분석하여 의견을 이메일을 통해

서면으로 주거권 네트워크에 제출한다.

셋째, 주거권 네트워크가 평가위원들이 평가한 서면 의견의 결과를 취합하여 평가의견서 초안을 각 평가위원들에게 재차 이메일로 발송한다. 이와 관련하여 주거권 네트워크가 평가위원들의 평가의견을 취합하여 평가의견서 초안 작성 실무를 담당한다.

넷째, 취합된 의견에 대한 평가의견서 초안을 각 평가위원들이 승인할 경우 주거권네트워크는 해당 평가 의견을 대외적으로 언론 등에 공표한다.

다섯째, 평가자의 개별 사안에 관한 의견이 누구의 것이었는지에 대한 실명은 공개하지 않는다.

3. 평가목적, 평가기준, 평가방법

(1) 평가의 목적

- 주거권 네트워크의 20대 총선 각 정당별 주거공약 평가는 각 정당의 주거공약에 대한 일반적인 평가가 아니라 주거권 네트워크가 20대 총선 전에 각 정당에 요구한 5대 정책 요구사항을 각 정당이 수용하는지, 그리고 주거공약에 반영하였는지를 평가하는 것을 목적으로 한다.

(2) 평가지표

- 주거권 네트워크의 5대 요구사항을 기준으로 다음 5가지 정책의 수용 여부 및 공약화를 평가한다.

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. 표준임대료 및 전월세 상한제 실시2. 계약갱신청구권 도입 등 계속 거주권 보장3. 청년 등 주거취약 계층을 위한 맞춤형 공공임대주택 확충4. 주거급여 등 주거취약계층 지원 확대5. 세입자 권리 향상 |
|---|

(3) 평가기준 및 평가방법

- ① 각 평가 항목별 평가는 정당별로 O, △, X 중 하나로 표기하되, 그 의미는 다음과 같이 한다.

O: 찬성 및 공약 반영

△: 일부 찬성, 혹은 구체적 공약 없음

X: 반대 및 공약 미반영

그리고 O, △, X로 표기하는 구체적인 이유까지 간단히 서술

② 평가단 내에서 의견이 엇갈리는 경우 평가자 다수의 의견을 평가단의 대표의견으로 하되, 그 경우에도 다른 의견이 있음을 부기하고 그 의견을 간단하게 기재한다.

③ 같은 O, △, X의 의견 중 구체적 이유를 서술한 경우 이를 종합하여 해당 의견의 이유로 한다.

(4) 평가 자료

① 주거권네트워크가 20대 국회 주요 과제로 서민·중산층의 주거비 부담 완화를 실현하기 위한 5대 정책 요구안에 대한 각 정당 답변서

② 각 정당 공약자료집

■ 붙임자료3. 주거권네트워크 20대 총선 5대 정책

주거비 부담 완화를 통한 주거 안정 실현

- 주거권네트워크 20대 총선 5대 정책 -

1. 정책 방향: 주거비 부담 완화

주거복지 문제가 2012년 대선 이후 민생 복지의 주요한 의제로 등장한 것은 급격하게 높아진 주택가격 상승 등으로 인한 서민·중산층의 주거비 부담 문제 때문이다. 그러나 정부의 주거정책은 국민들의 주거안정을 실현 하는데 턱없이 부족한 것이 사실임.

가구의 자가 점유율은 2008년 56.4%, 2010년 54.3%, 2012년 53.8%, 2014년 53.6%로 지속적으로 하락하고 반대로 임차가구 비율은 늘어나고 있음(국토교통부 자료). 2014년 현대경제연구원의 연구⁴⁾에 의하면 임차가구의 주거비 부담이 소비지출의 3분의 1수준이고, 도시거주 임차가구의 소비지출액 대비 주거비 및 수도광열비 부담⁵⁾ 수준이 2010년 31.0%에서 지속적으로 상승하여 2014년 35.8%를 기록하는 등 주거비 부담이 지속적으로 증가하고 있음(특히 중위소득 50% 미만의 저소득층은 39.1%에서 2014년 41.4%로 상승). 부모와 떨어져 사는 서울 거주 대학생의 소득(부모 지원 금액 포함) 대비 주거비 부담률이 2013년 39.8%⁶⁾에 이른다. 따라서 주거비 부담을 완화하지 않고 국민 생활의 안정을 기대할 수 없는 것은 분명함.

4) 전·월세 보증금 보정 슈바베 계수의 추이 분석, 경제주평 15-17 (통권 638호) 2015-4-24, 현대경제연구원

5) 전·월세 보증금 보정 슈바베계수 = (주거비및수도광열비 - 월세 + 월세평가액 소비지출액) / (소비지출액 - 월세 + 월세평가액). 보증금의 월세 평가액을 반영한 연구임.

6) 남진, <서울시 거주 대학생의 주거비 부담능력 분석>, 서울연구원 「서울도시연구」 2013년 3월호

정부가 주거복지를 강화한 주거정책 실현을 내세우고 있음에도 국민의 주거비 증가와 주거 불안정이 심화되는 이유는 주택경기 부양을 앞세우고 주거복지는 잔여적 수준을 벗어나지 않기 때문임. 특히 박근혜 정부는 주거비 부담 완화 대책을 수년째 반대하고 있음.

이에 서민주거안정 연석회의 참여 단체(전국세입자협회, 민달팽이유니온, 주거복지센터, 민주노총 참여연대 등을 포함한 120여개 주거 관련 단체)들로 구성된 주거권 네트워크는 국민들에게 큰 고통이 되고 있는 주거비 부담 완화를 정책 방향으로 설정하고 이를 실현하기 위한 5대 요구안을 주요 정당들에 제안하고자 함.

2. 세부 정책: 주거비 부담 완화를 위한 5대 요구안

1) 표준(공정)임대료 및 임대료 상한제 실시를 통한 임대료 부담 완화

- 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, 워싱턴 D.C 등).
- 임대료 상한제: 표준(공정)임대료 등 임대료 안정화제도를 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.
- 전년도 소비자물가상승률에 연동된 임대료 상한 설정 필요

(2) 계속 거주권 보장 - 계약갱신청구권 도입 등

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 종료시 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

(3) 청년과 주거 취약계층을 위한 맞춤형 공공임대주택 확충

- 2032년까지 총 주택 재고 중 공공임대주택 재고 비율 15%를 달성할 필요가 있음. 이를 위해 채권 발행을 통한 국민연금의 임대주택 건설 활용을 제안함(현행 저금리 기조 하에서 뉴스테이 사례에서처럼 LH나 지방공사가 완충을 해줄 경우 국민연금 투입 채권 손실없이 보다 저렴한 공공임

대주택의 공급 확대 가능)

- 대학생·청년, 신혼부부 등을 위한 생애주기 맞춤형 공공임대주택 확충: 청년주거 개선을 위한 셰어 하우스 공급 확대, 대학생을 위한 공공 기숙사 확대, 신혼부부를 위한 주택 공급 확대
- 저소득 근로자를 위한 공공임대주택 확보 필요: 상당수 저소득 근로자가 낮은 소득 수준으로 인해 장기간 자가 구입이 불가능
- 저소득층, 장애인 등 주거취약계층을 위한 공공임대주택 공급 확대
- 비영리단체 등을 통하여 시세 이하(예: 약 80% 수준)의 사회주택 공급 실현: 공공이 택지 공급, 기금 지원, 세제 지원 등을 통해 저렴한 임대주택 공급 실현 가능

(4) 주거급여 등 주거취약계층 지원 확대

- 주거급여 대상자 선정 기준인 부양의무자 제도의 폐지: 부양의무자 제도가 유지되는 한 부양의무자가 있어도 부양능력이 없거나 부양을 받을 수 없는 경우를 통해 주거급여 대상자로 선정되는 경우가 실제로는 극히 적음. 실제 주거급여가 필요한데 대상으로 선정되지 않아 실효성이 떨어지며 관련 연구에서도 부양의무자 제도 폐지 없이는 대상 확대가 이루어지지 않는다고 보고 있음.
- 공공임대주택 확충을 전제로 한 주거급여 수준의 제고(평균 월 11만원은 급여 대상 임차가구의 임대료와 큰 차이가 있는 잔여적 수준의 복지 정책임)
- 현 공공임대주택 공급 택지의 한계 및 적자구조 등의 문제로 공공임대주택공급이 취약계층 수요에 미치지 못하고 사회적으로 전월세를 낮추는 사회적 파급효과가 적고, 저소득층용 주택에 그침. 새로운 임대주택 분야로 활용 가능한 사회주택(셰어하우스, 저렴한공공민간임대주택) 공급 등을 통해 청년 등 주거취약세대에게 공급해 사회적 수요를 해결해야 함

(5) 세입자 권리 향상

- 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
- 2014년 송파구 세모녀 자살사건 이후에도 고시원자살, 임대아파트 1인 가정 자살 등 주거복지 사각지대 현장은 계속 발생하고 있으나 정부의 제도는 여전한 진입장벽 및 전달체계 부족으로 현장사각지대발생은 계속되고 있음, 주거의 어려움을 겪는 시민 및 사각지대 지원을 위한 전문적인 상담 및 지원을 위한 현장기반 주거복지센터 전국 확대 설치해야 하고, 이미 운영 중인 주거복지센터도 내실 있고 충실하게 운영될 수 있도록 해야 함