

신 언론사 정치부·사회부·경제부  
발 신 참여연대 민생희망본부 (담당 : 홍정훈 간사 010-2059-1886 min@pspd.org)  
제 목 [보도자료] 임대료 규제에 대한 국토부 연구용역 반박자료 발표  
날 짜 2015. 12. 27. (총 2 쪽)

## 보 도 자 료

규제에 대한 국토부 연구용역 반박자료 발표  
제출한 임대료 규제에 관한 연구용역, 수많은 오류 확인돼  
계약갱신청구권 도입 부작용 없는 것으로 드러났음에도 여전히 반대  
정부·여당은 모순적인 반대 입장 철회하고, 전월세 대책 마련해야

1. 2015 12월27일 참여연대 민생희망본부(실행위원장 조형수 변호사)는 국토교통부가 국회 서민주거복지특위에 제출했던 <민간임대주택시장에 대한 임대료 규제 효과 등 연구 용역>에 대한 반박보고서를 발표했다. 국토부의 연구용역은 시작 단계부터 계약갱신청구권과 전월세 상한제 등 임대료 규제 도입에 반대하는 연구진에 발주했다. 정부·여당은 원했던 결론을 짜맞추기 위한 의도적이고 편향적인 연구를 진행해 비판을 받고 있다. 국토부는 ① 전월세 상한제 도입 시 시뮬레이션 분석, ② 1989년 임대차기간 연장 사례, ③ 해외 세입자 보호제도 사례를 조사한 연구결과를 2015년12월8일 특위에 제출했으나, 시뮬레이션 설계 방식을 비롯한 연구 결과 전반에 상당한 오류가 있는 것으로 확인됐다.
2. 국토부의 연구용역은 임대료 상승률에 대한 경제학적 모형 없이 임대료 상승률을 5%, 7.5%, 10%의 상수로 가정하는 등 여러 문제점을 안고 있는 잘못된 시뮬레이션에 기초해, 전월세 상한제 도입 시 급격한 단기 임대료 상승효과 분석에만 집중했다. 또한 2015년 현재 경제상황과 크게 다른 1989년의 임대기간 연장 당시 임대료 상승 분석만으로 계약갱신청구권 도입에 따른 임대료의 단기 상승 가능성을 제시하는 등 연구 결과가 과학적이거나 객관적이라고 보기 어렵다. 해외 국가의 세입자 보호제도

역시, 제도를 도입하는데 따른 부작용을 중심으로 기술하는 등 세계적인 임대료 규제 강화 추세 및 해당 국가에서 50년 넘게 임대료 안정화 정책이 지속되어 온 이유나 효과를 충실하게 소개하지 않았다. 결론적으로 국토교통부가 전월세 상한제 및 계약갱신청구권 도입에 부정적인 결과를 제시하며 정부의 기존 반대 입장을 뒷받침하려는 의도 하에 발주한 연구용역은 신뢰하기 어렵다.

3. 역대 최악의 전월세 대란으로 고통 받고 있는 서민들은 서민주거 안정 대책을 강하게 요구하고 있다. 세입자 보호 제도 마련을 약속했던 국회 서민주거복지특위는 1년 내내 지속된 정부·여당의 맹목적인 반대와 무책임한 태도로 인해, 계약갱신청구권과 전월세 상한제 등 근본적인 해결책을 마련하지 못하고 12월29일 마지막 회의를 남겨둔 상황이다. 수많은 오류가 있는 국토부 연구용역조차도 계약갱신청구권은 부작용이 거의 없을 것으로 예상했음에도 불구하고, 임대료 규제 도입에 반대하는 정부·여당의 주장은 더 이상 신뢰하기 어렵다. 전월세 대란을 방기한 정부·여당은 서민·중산층의 주거안정 대책을 마련해야 할 책임이 있다. 따라서 29일 마지막 국회 서민주거복지특위에서 계약갱신청구권과 전월세상한제 도입 및 즉각 시행을 결단해야 한다. 끝.

## ▣ 붙임자료

1. 임대료 규제에 대한 국토부 연구용역 반박 보고서