

서민주거안정 연석회의

서민주거안정 대책 마련을 위한 전국 주거·시민·사회·노동단체 연석회의

수 신 각 언론사 사회부·경제부·정치부·사진부
민달팽이 유니온 (담당: 임경지 위원장 010-4185-2228)
발 신 전국세입자협회 (담당: 김영준 사무국장 010-9027-4965)
참여연대 민생희망본부 (담당 : 최인숙 팀장 011-661-0730)
제 목 '식물 특위' 전략한 국회 서민주거복지특위 기간 연장 촉구
날 짜 2015. 6. 4. (총 12 쪽)

보 도 자 료

‘식물특위’ 국회서민주거특위 기간연장해 제도개선 촉구
세입자는 고통 속 아우성-특위는 무사안일. 복지부동 속 해산 압박
계약갱신청구권·전월세상한제 도입·공공임대주택 확충 등
서민주거안정을 위한 7대개선안 반영해 세입자보호법 개정 시급

1. 전국의 주거·시민·사회·노동 분야 125개 단체로 구성된 ‘서민주거안정 연석회의’에서는 지난 4월 6일 국회 서민주거복지특별위원회에 서민주거안정을 위한 주택임대차보호제도 7대 개선안을 전달하며, 이를 반영한 제도 도입과 개선을 요구했습니다.
2. 7대 요구안은 △주택임대차 계약갱신청구권 제도 도입 △표준(공정)임대료 제도 도입 △전월세 인상을 상한제 도입 △주택임대차분쟁조정위원회 및 주거감독관 설치 △공공임대주택 확충 및 개선 △주거취약계층(청년, 비정규직 노동자 등)을 위한 주거대책 확충 △세입자(임차인)의 교섭력이 강화될 수 있는 참여시스템 및 대책 마련안으로, 국회가 시급하게 처리해야 할 서민주거안정을 위한 최소한의 대책입니다.
3. 2014년 말, 국회는 부동산 3법을 처리에 대한 비판 여론을 수습하기 위해

여야는 국회 서민주거복지특위 구성을 합의했습니다. 그러나 국회 특위는 지난 5월 20일까지 단 6차례 회의만 진행했을 뿐, 당초 논의 과제들을 본격적으로 다루지도 못한 채 6월 말 활동을 종료하게 되었습니다. 정부가 기업형 임대주택 사업을 강행하며 서민의 주거 불안정을 심화시키는 동안, 국회 서민주거복지특위에서는 이를 제지하려는 노력조차 하지 않았습니다. 본래 특위 취지에 따른 쟁점과 무관한 여야 정쟁을 거듭하느라, 주거 문제로 고통을 겪는 서민들과 청년·여성·장애인·노인 등 주거취약층의 주거권을 실질적으로 향상시킬 수 있는 제도 개선은 뒷전으로 놓고, 단지 논의의 기초 단계에 불과한 주거기본법만 처리했을 뿐입니다.

4. 이에 서민주거안정 연석회의는 당초 6월까지 운영하기로 합의한 국회 서민주거복지특위의 활동 기간을 연장할 것을 요구합니다. 지금까지 특위가 목표도 없이 형식적으로 운영되었지만 지금까지라도 실효성 있는 해법을 도출하여 서민들의 주거안정을 보장하는 제도 개선에 매진하기를 기대합니다.

아울러 주거·시민·사회·노동 분야 125개 단체가 한 목소리로 주장하는 주택임대차보호제도 7대 개선안을 법 개정안에 반드시 반영할 것을 다시 한 번 촉구합니다.

5. 서민주거안정 연석회의는 국회 서민주거복지특위 활동을 지속적으로 감시할 것입니다. 아울러 노동자·청년·여성·직장인 등 다양한 세입자의 주거 불안을 해소하고 서민 주거 환경을 향상시키는 입법·개정 활동을 멈추지 않을 것입니다. 끝

▣ 별첨자료

국회 서민주거복지특위 활동기간 연장 요청 및 특위가 시급하게 처리할 주택임대차보호 제도개선 요청서

1. 국회 서민주거복지특별위원회 활동 평가
2. 서민주거안정 연석회의 활동 보고
3. 서민주거 안정을 위한 7대 요구안

별첨자료 : 국회 서민주거복지특위 활동 기간 연장 요청 및 특위가 시급하게 처리할 주택임대차보호 제도 개선 요청서

별첨 1.

서민주거안정 연석회의 활동 보고

1. 서민주거안정 연석회의 경과보고

- 서민주거안정 연석회의는 2014년 말 여야가 국회 서민주거복지특위 구성을 합의함에 따라 전월세로 고통 받는 서민 주거 문제를 해결하기 위해 구성되었습니다. 한시적으로 신설된 특위가 탁상공론에 그치는 것이 아니라, 실질적인 해법을 도출해 삶의 변화를 가져올 것을 기대하며 이를 기점으로 노동자, 청년, 여성, 직장인 등과 같이 다양한 목소리가 담겨 실질적인 주거권 보장이 되도록 노력하고 있습니다.
- 서민주거안정 연석회의는 지난 4월 각 단체들과 같이 오랜 기간 토론해 마련한 서민주거안정 7대 요구안을 발표하고 주거운동단체뿐만 아니라 주거 관련 학계와 노동계 등 집이라는 삶의 필수적인 요소가 국민 전부의 권리임을 다시 환기시키고자 다양한 활동을 전개하고 있습니다.
- 서민주거안정연석회의는 전국세입자협회, 서울세입자협회, 민달팽이유니온 등과 같은 당사자 단체, 전국 주거복지센터, 참여연대, 전국참여자치지역운동연대, 환경단체, 토지구택공공성네트워크, 민주사회를위한변호사모임, 민주노총 등을 비롯해 전국 주거·시민·사회·노동 분야 125개 단체가 연대하고 있습니다.

○ 서민주거안정 연석회의 참여단체

KYC(한국청년연합)·강동희망나눔본부·관악사회복지(사)·관악주민연대(사)·구로금천구세입자협회·나눔과미래·나눔과미래·난곡사랑의집·난곡주민도서관·새숲·닝마공동체·노점노동연대·녹색연합·대학생주거권네트워크·대한성공회 봉천동 나눔의집·도시재생정비주거환경시민연대·동자동사랑방·맘편히 장사하고픈 상인모임·민달팽이유니온·민생연대·민주사회를위한변호사모임·민생경제위원회·민주언론시민연합·반값고시원운동본부·불교인권위원회·비닐주택주민연합·삶의자리·삼양주민연대·새로운사회를여는연구원·생명평화연대·생태지평·서울세입자협회·서울일반노동조합·세상과 연애하기·신시민운동연합·용산참사진상규명및재개발제도개선위원회·임대주택연합·장애우권익문제연구소·재개발행정개혁포럼·전국세입자협회·전국유통상인연합회·전국지하도상가상인연합회·전국철거민협의회·주거권기독연대·주거권실현을위한국민연합·주거연합(사)·참여연대·천주교서울대교구 빈민사목위원회·토지정의시민연대·한국도시연구소·한국여성민우회·한국장애인연맹·한국진보연대민생위원회·한울림장애인자립생활센터·환경운동연합·환경정의·흥사단·희년사회·희망연대노동조합·전국주거복지센터협의회(대구주거복지지원센터·원주주거복지지원센터·전북주거복지지원센터·전주주거복지지원센터)·서울주거복지지원센터협의회(강북주거복지지원센터·금천주거복지지원센터·노원주거복지지원센터·서대문주거복지지원센터·

성동주거복지지원센터·성북주거복지지원센터·송파주거복지지원센터·영등포주거복지지원센터·은평주거복지지원센터·참여자치지역운동연대(경기북부참여연대·대구참여연대·대전참여자치시민연대·마창진참여자치시민연대·부산참여자치시민연대·성남참여자치시민연대·세종참여자치시민연대·순천참여자치시민연대·여수시민협·울산시민연대·제주참여환경연대·참여와 자치를 위한 춘천시민연대·참여자치21(광주)·참여자치전북시민연대·충남참여자치지역운동연대·충북참여자치시민연대·투명사회를 위한 정보공개센터·평택참여자치시민연대·평화와 참여로 가는 인천연대)·민주노총(건설산업연맹·공공운수노조·공무원노조·교수노조·금속노조·대학노조·민주일반연맹·보건의료노조·비정규교수노조·사무금융연맹·서비스연맹·언론노조·여성연맹·전교조·화학성유연맹·정보경제연맹·민주노총서울본부·민주노총인천본부·민주노총경기본부·민주노총충북본부·민주노총대전본부·민주노총충남본부·민주노총전북본부·민주노총광주본부·민주노총대구본부·민주노총경북본부·민주노총부산본부·민주노총울산본부·민주노총경남본부·민주노총강원본부·민주노총제주본부

2. 서민주거안정 연석회의 활동 내용

- 1) 서민주거안정을 위한 7대 요구안 발표 기자회견 개최
 - 일시 장소 : 2015년 4월 7일(화) 오전 11시 30분. 국회 정문 앞
 - 주거·시민·사회·노동단체 관계자 30명 참석
- 2) 국회 서민주거복지특위에 서민주거안정을 위한 7대 요구안 전달
 - 4/6(수) 회견 후 세입자 대표단이 국회 서민주거복지특위 이미경 위원장에게 요구안 전달

<서민주거 안정을 위한 7대 요구안>

1. 주택임대차에도 계약갱신청구권 제도를 도입하라
2. 실질적인 전월세 인상을 상한제를 도입하라
3. 표준(공정) 임대료 제도를 도입하라
4. 각 지자체에 주택임대차(분쟁조정)위원회·주거감독관을 설치하라
5. 공공임대주택을 확충하라
6. 청년, 노동자, 주거취약계층 등에 대한 주거대책을 마련하라
7. 세입자(임차인) 교섭력 강화와 참여시스템 및 고충 처리 대책을 마련하라

- 3) 주택임대차보호제도 개선 촉구·세입자 권리 찾기 토론회 개최
 - 6월 3일은 무주택자의 날로, 현행 주택임대차제도로 보호받지 못하는 세입자들의 전월세 폭등 피해사례 및 청년, 노동자, 주거취약계층 등의 주거복지대책 마련을 촉구
 - 일시 장소 : 6/4(수) 오전 10시 국회의원회관 제9간담회실
 - 주최: 새정치민주연합 이미경·김경협·김상희·장하나 의원, 정의당 서기호 의원, 서민주거안정 연석회의·민주노총·민달팽이 유니온·전국세입자협회·서울세입자협회·토지주택공공성네트워크·민변 민생경제위원회·참여연대·한국여성민우회
 - 주관: 서민주거안정 연석회의, 정의당

3. 국회 서민주거복지특위 감시 활동

별첨2.

국회 서민주거복지특별위원회 활동 평가

- 국회 서민주거복지특위는 2014년 말 부동산3법 통과 이후 서민들의 주거 안정을 위해 여야 합의로 탄생. 그러나 2015년 1월부터 시작된 국회 서민주거복지특위는 5월 20일까지 아무런 성과 없이 총 6회 진행됐을 뿐. 국민의 기대와 전혀 다르게 운영되며 6월 활동 종료를 앞둔. 특위에서 논의된 내용을 아래와 같음
- 제1차 회의(2015.1.28.): 특위 신설 목적으로 세입자의 주거 불안 해소 논의
- 제2차 회의(2015.2.13.): 국토부·법무부·기재부의 서민주거안정대책 논의. 세 부처는 세입자의 주거안정을 위한 다양한 제도 개선이 임대료를 폭등시켜 세입자의 부담을 가중시킨다는 근거가 명확하지도 않은 주장만 되풀이. 또한 서민 주거 안정은 임대주택 확충으로 풀겠다고 해놓고는 대기업에게만 특혜를 주는 기업형 임대주택법만을 다룸
- 제3차(2015.2.24.)·제4차 회의(2015.3.17.): 주거기본법 제정에 대한 논의 시작. 그동안 주거운동 당사자를 비롯한 많은 서민들이 주장해온 ‘주거권’이란 용어가 결국 법에 명문화되기는 했지만 그 내용이 추상적이고 모호한 것이 현실.
- 제5차 회의(2015.4.8.): 서울시, 경기도의 전월세 대책 보고. 새누리당 의원들은 시종일관 반대 의견을 표출하며 지방자치단체 차원의 대안에 대해 심도 있게 토론하기보다 서민을 볼모로 정치적으로 이용하고 있는 형국. 심지어 새누리당 김희국 의원은 ‘임차인만 보호하면 법적 형평성을 위배한다’며 현재의 불균형한 임대차시장 환경 조성에 대한 책임 회피
- 제6차 회의(2015.5.20.): 40일만에 열린 공청회에서 주요국의 세입자 보호제도와 국내 도입방안에 대해 토의. 그러나 참석 의원은 6명(전체 18명)에 불과. 그 중에서도 새누리당 의원은 단 한 명만 참석했다가 그나마도 도중에 퇴장
- 약 5개월간의 국회 서민주거복지특위 활동 점검 결과, 계약갱신청구권·전월세상한제 도입·공공임대주택 확충 등 당초 구성 취지에 맞는 논의는 시작조차도 못한 상태. 현재와 같은 소속 위원들의 불성실한 태도로는 실질적인 제도 개선을 이루어낼 가능성 희박. 따라서 계약갱신청구권·전월세상한제 도입 등 본격적으로 세입자 보호책인 주택임대차보호제도 개선이 되도록 특위 활동 기간 연장이 필수

별첨3.

서민주거 안정을 위한 7대 요구안

1. 주택임대차에도 계약갱신청구권 제도를 도입하라

- 우리나라 현행 주택임대차보호법에는 차임과 보증금 인상을 제한 규정(제7조)와 월차임 전환을 제한 규정(제7조의 2)을 두고 있지만, 위와 같은 규정은 임대차 계약 기간 2년이 지나 임차인이 재계약을 요구할 경우에는 무용지물이다. 현행 주택임대차보호법은 계약 갱신청구권에 대한 규정이 없어, 계약기간 중에만 제한규정의 효력을 인정하고 있기 때문이다. 이로 인해 우리나라 주택 임차인들은 2년 계약 기간이 종료된 경우 임대인의 일방적인 보증금 또는 월세 인상 요구에 따라 불가피하게 이사를 하는 경우가 매우 빈번한 상황이다. 계약 갱신청구권이란, “세입자가 임대료를 지불하고, 계속 같은 집에 살기를 원한다면 계속 살아갈 수 있는 권리” 혹은 “세입자가 법적으로 하자가 없는 경우 집주인은 세입자에게 퇴거를 요구하지 못하는 권리”를 의미한다.
- 반면 외국 선진국인 독일, 영국, 프랑스, 일본 등은 모두 임대차 계약 갱신을 보장하고 있으며, 예외적인 경우에만 임대인의 갱신 거절이 인정된다. 이에 따라 우리나라에서도 임차인의 주거 안정을 위해 계약 갱신을 거절할 수 있는 예외적인 경우에 한해서만 임대인의 갱신 거절을 허용하는 제도(계약갱신청구권)를 도입함으로써, 임차인의 주거 안정성을 보장해야 한다. 우리나라도 주택 임차인(세입자)의 권리 보호를 위해서는, 계약갱신청구권의 도입이 필수적이다.
- 현행 법제도에서는 주택임차인에게 갱신청구권이 인정되지 않으며, 이에 따라 임차인은 임대인의 요구 조건을 일방적으로 수용하지 않고서는 임대차 계약을 유지할 수 없는 구조이다. 이에 따라 현행 주택임대차 제도 개선을 위해, 임차인이 임대인과의 임대료 협상에 교섭력을 보장하기 위하여 반드시 계약갱신청구권 도입이 필요하다.
- 현행 법제도에서는 끊임없는 주거 유량으로 인해 마을 공동체가 파괴되고 있다. 2년 후에 떠날 곳이기 때문에 세입자들은 거주지역의 공동체를 위해 역할을 할 수 없다. 수도권에 있는 아파트에서는 2년마다 앞집, 옆집 거주자가 바뀌어, 실질적으로는 매년 이웃들이 바뀌고 있는 형편이다. 이러한 상황에서 어느 누가 거주지역의 주거, 교육, 치안 제도 개선 또한 불가능하다.
- 주택임대차는 장기임대차가 원칙이 되어야 한다. 독일 주택임대차의 50%는 10년 이상, 20년 이상도 20% 정도나 되지만, 우리나라의 경우 50% 이상이 4년을 넘지 못하고 있다.

- 갱신거절과 임대차 해지에 정당성 심사가 도입되어야 한다. 독일, 영국, 프랑스, 일본 모두 임대차 계약 갱신을 보장하고 있으며, 예외적인 경우에만 임대인의 갱신 거절이 인정되고 있다. 우리나라는 일본과 동일하게 묵시의 갱신과 임대차 해지제도를 규정하고 있으나, 일본과 서구유럽의 임대차 법제는 갱신거절과 해지통지의 정당성 심사를 통해, 임대인 가족들이 사용할 목적이나 중대한 개축, 재건축 등의 목적이 아닌 한 정당성을 제한한다. 갱신거절이나 해지통지의 정당성이 인정되는 경우에도 퇴거료 보상제도 등으로 균형을 맞추려 한다.
- 더 이상 무제한적인 임대차 계약기간 만료로 인한 주거 유량을 두고 볼 수는 없다. 빗내서 집사라는 정책을 위해 우리 이웃의 주거, 교육, 안전을 희생시킬 수는 없다. 계약갱신 청구권 도입을 통해, 세입자들의 주거비용을 줄이고, 우리들의 마을공동체를 건강하게 회복해야 하며, 공동체를 통해 안전하고 평화로운 주거환경을 만들어가야 한다.

2. 실질적인 전월세 인상을 상한제를 도입하라

- 우리나라 전체 가구의 43%가 전월세 임차가구인 상황에서 전월세값의 폭등은 국민 대다수에게 심각한 문제로 다가오고 있다. 현재의 부동산 시장은 전세값 폭등, 급격한 월세전환으로 인해 서민들의 주거비 부담은 심각한 수준에 이르렀다. 현 정부 출범 이후 지난 9월까지 19개월간 평균 전세값이 15.9% 오르면서 전세값이 집값의 70%를 넘어섰다. 또한 저금리에 따른 임대인의 월세 전환이 가속화되면서 전세 물량이 더욱 줄어들고 있는 악순환이 되풀이되고 있어 월세 부담도 심각한 수준이다.
- 만약 정부의 예측대로 전세가 사라지고 월세 중심으로 주택임대시장이 개편되더라도 전월세 인상을 상한제와 계약갱신청구권 도입을 통해 월세로 전환하는 서민들의 주거 안정이 담보될 수 있도록 제도적 안전장치를 갖추어야 한다. 이미 독일, 영국, 프랑스, 뉴욕 등 주요 국가에서 이와 유사한 제도를 실시하고 있다. 정부는 전월세 인상을 상한제 도입을 추진하면 도입 직전에 전셋값이 한꺼번에 오를 수 있다며 반대해 왔지만, 법안 공포와 동시에 효력이 생기도록 하면 법안 시행으로 발생하는 충격을 일부 완충하는 효과를 볼 수 있다.
- 임대료 인상을 규제하기 위한 합리적인 기준이 필요하다. 독일, 영국, 프랑스를 비롯하여, LA, 뉴욕, Washington DC와 같은 미국의 대도시에서도 물가상승률, 기존 임대료 등을 고려하여 인상률에 대한 상한선을 마련하고 있다.
- 우리나라 주택임대차보호법에서도 형식적으로나마 증액 인상률 상한 제도(주택임대차보호법 제7조)와 월차임 전환율 상한 제도(주택임대차보호법 제7조의 2)를 규정하고 있으나, 계약 갱신청구권이 보장되지 않기 때문에, 계약 기간 2년이 지나면 증액 인상률 제한제도

와 월차임 전환을 상한제도가 소용없게 된다.

3. 표준(공정) 임대료 제도를 도입하라

- 현행 법률에는 민간 임대 주택에 대한 임대료 책정·인상에 아무런 공적 기준이 없다. 유럽 선진국에서는 각 지방자치단체에서 임대료를 책정하는 객관적인 기준과 절차가 있다. 우리나라도 글로벌 스탠더드에 맞추어 지자체·임대인·임차인 간 사회적 합의를 통해 결정하는 표준(공정)임대료 제도를 통해 임대료에 관한 임대인과 임차인 사이의 합의점을 찾고, 분쟁을 예방 및 해결해야 한다.
- 표준(공정)임대료 제도의 기능은 △ 정보의 비대칭성 해소 및 임대인과 임차인이 대등하게 임대료 교섭 가능 △ 지자체 주택임대차 행정의 기초적 인프라 구축 △ 국회 입법에 따라 임대료 인상을 상한제 등 임대료 규제 근거 마련 △ 표준임대료 공시만으로도 일정한 임대료 인상규제의 권고적 효과 발생 △ 정부도 광역단위로 주택임대차분쟁조정위원회를 설치하여 조정결과에 법적효력 부과 방침 △ 여러 가지 이유로 임대료가 급락하더라도 임대인에게 최소한의 임대료 보장이 가능한 점이다.
- 독일의 지역기준임대료 제도(Local reference rent)
 - 특정 주택에 대한 지역기준임대료는 그 지역에서 질적으로 유사한 주택(종류, 크기, 설비, 성상 및 위치의 주거공간)에 대해 다른 임대인들이 요구하는 임대료의 평균으로, 최근 4년 동안 체결 및 변경된 임대료를 고려한 ‘표준임대료’가 있다.
- 영국의 공정임대료제도(Fair Rent)
 - 임대료 조정관(Rent Officer)이나 임대료조정위원회(Rent Assessment Committee)에 의해 결정된 임대료로서 임대인과 임차인 간 이해관계를 반영해 임대료를 결정한다.

4. 각 지자체에 주택임대차(분쟁조정)위원회와 주거감독관을 설치하라

- 현행 주택임대차보호법은 수선 등의 작은 분쟁부터 보증금 반환 등의 큰 분쟁까지 소송을 통해 법정으로 가지 않으면 해결하기가 매우 어려운 상황이다. 임대인·임차인 간 다툼은 개인 간 사적 분쟁이므로 법원에서 해결해야 한다는 것인데, 세입자 입장에서 법정으로 가기에는 많은 비용과 시간이 소요되기 때문에 대부분 포기하고 손해 보는 쪽을 택하게 된다. 따라서 임대차분쟁조정위원회를 통해 법정까지 가지 않고도 갈등 조정을 통해 문제를 해결할 수 있도록 해야 한다.
- 사업자와 소비자 간의 분쟁이 발생했을 경우, 법원에 의한 사법적 구제 절차 진행 이전에

당사자 간 분쟁 해결을 위한 마지막 수단으로 준사법적인 기구인 소비자분쟁조정위원회(소비자기본법 제60조)를 통해 분쟁조정을 하게 된다. 노사 간 분쟁이 발생했을 때에도, 근로자위원·사용자위원·공익위원 3자로 구성된 준사법기관인 노동위원회를 통해 분쟁을 해결할 수 있다(노동위원회법). 이 밖에도 한국의료분쟁조정중재원(의료사고 피해구제 및 의료분쟁 조정 등에 관한 법률법 제6조)·환경분쟁조정위원회(환경분쟁조정법 제4조)·금융분쟁조정위원회(금융위원회의 설치 등에 관한 법률 제51조)·건설분쟁조정위원회(건설산업기본법 제69조)·언론중재위원회(언론중재 및 피해구제 등에 관한 법률 제7조) 등 각종의 행정위원회에 의한 조정이 증가하고 있는 추세이다.

- 따라서 임대차에 관계된 상충되는 이해관계를 반영하고 주택임대차에 관한 분쟁의 조정, 시정, 임차인들과 임대정책 참여, 임대료의 산정, 임대차에 대한 교육지원 등을 전담할 수 있는 지방자치단체 단위의 위원회가 필요하다.
- 미국 뉴욕시 주택국의 조사관
 - 임대 주택의 수리비 분쟁이 생기면 법원에 가기 전 시청이나 구청에서 신속하게 처리할 수 있는 간이 절차를 두어, 주택국의 조사관이 이 역할을 하고 있다. 예를 들어 겨울철 보일러 고장으로 임대인이 수리를 미루고 있다는 신고가 시청에 접수되면 시급정도에 따라 조사관이 현장에 나가 고장원인에 따라 수리비 부담자를 지정해주거나 책임소재가 애매하면 일단 임대인에게 수리지시를 내린다. 임대인이 불복하면 시에서 지정하는 수리업자가 대신 수리하고 비용을 임대인에게 청구하며, 임대인은 법원에 이의를 제기할 수 있다. 우리나라도 이러한 역할을 할 수 있는 주거감독관 제도가 반드시 필요하다.
- 프랑스의 임대차관계 전국 협의위원회(Commission nationale des rapport locatifs)
 - 임대료 인상이 당사자 합의가 되지 않을 경우 임대인 단체와 임차인 단체로 구성되는 임대차관계 전국 협의위원회에서 매년 협의, 조정하여 정하는 적정 차임에 따르도록 하는 역할을 한다.

5. 공공임대주택을 확충 및 개선하라

- 주거복지제도의 가장 기본적인 틀은 국가와 지방자치단체에서 제공하는 공공임대주택이다. 시중 주택보다 저렴하게 제공되는 공공주택은 국가나 공공부문에서 운영되기 때문에 안정성과 신뢰가 높다. 또한 사회 최극빈층의 주거를 책임질 뿐만 아니라 저렴한 주택의 선택 가능성을 높여 시장 임대료에 긴장을 주고, 임대료 보조제도의 효율성을 극대화 할 수 있다.
- 우선, 장기공공임대주택의 확충이 필요하다.
 - 한국의 공공임대주택(영구, 50년, 국민, 10년, 장기전세, 전세임대)은 2011년 말 기준으로

5.0%(89만호)로 주요 선진국에 비해 크게 부족한 상황이다. 2012년 기초수급가정은 82만 가구로 현재 확보된 공공임대주택은 기초수급가구의 주거안정도 보장하기 어려운 수준이다.

- 사실상 공공임대에게 할당된 부분이 민간 대기업에게 기회를 주며 결국은 대기업에게 부동산 특혜 정책이다.
- 박근혜 정부에서는 부동산, 금융 규제완화를 통해 대기업 부동산 특혜 정책인 기업형 임대주택 사업을 강행하고 있다. 공공임대주택의 공급에 있어 민간 사업자 비중을 높이는 기업형 임대주택 사업은 5년 또는 10년의 짧은 의무임대 기간 이후에 분양되는 임대 후 분양주택에 한정하기 때문에 공공임대주택으로서의 사회적 기능을 하기 어렵다. 따라서 실질적으로 공공주택으로써 사회적 역할을 수행할 수 있는 국민임대(의무임대기간 30년) 이상의 장기공공임대주택의 공급비율을 확대해야 한다.
- 따라서 향후 공공임대주택의 공급은 점차 민간으로 이양하는 방향이 아닌 공공부문의 적극적인 주도로 이루어져야 한다. 지자체와 중앙정부의 연계를 통해 공공임대주택의 비율이 OECD 평균인 11.5% 이상을 확보하고, 필요하다면 프랑스·영국(17%) 수준의 공공임대주택을 공급하도록 하는 양적 확대가 필요하다.

○ 다양한 형태의 공공임대주택이 공급되어야 한다.

- 기존의 공급방식처럼 대단지 규모의 공급 방식을 보완하기 위해 입주 대상에 맞는 공급이 필요하다. 영구임대수준의 임대료로 제공되는 전세임대주택 및 다세대·다가구 주택을 활용한 매입임대주택 등 민간의 주택 재고를 이용하여 공공이 저렴하게 제공하는 공공임대주택을 확대 공급 실시해야 한다. 또한 희망하우징 같은 대학생들을 위한 공공기숙사, 청년들을 위한 공공원룸, 여성들을 위한 여성안심주택, 노인들을 위한 고령자임대주택 등 맞춤형 공공임대주택도 공급해야 한다.

○ 공공임대주택의 관리 개선

- 공공임대주택 관리 재원이 부족해서 슬럼화를 가속화시키고 있다. 주택 관리를 강화하도록 인적, 물적 지원을 위한 예산이 배정되어야 한다.

6. 청년, 노동자, 주거취약계층 등에 대한 주거대책을 확충하라

- 노숙자, 쪽방, 비닐하우스, 고시원 등 비주택거주자 및 지하층 거주자(특히 이들 중 주거 안전을 위협받고 있는 아동, 임산부, 노인 등), 저소득 노인과 장애인등 주거취약계층에 대한 정기적 주거실태조사 실시 및 이들의 수요에 부합하는 주거 지원 대책을 마련해야 한다.

- 정부와 지방자치단체는 청년, 신혼부부 등 생애주기 상 주택공급에 대한 지원이 간절히 필요한 계층의 주거대책을 확충하고 지원 예산을 대폭 늘려야 한다. 청년에게 주거비용을 과잉 부담하게 하는 현 정부의 정책을 통해서도 저출산, 고령화로 인한 사회 문제를 해소할 수 없다. 현재 청년을 대상으로 하는 주거 정책은 LH 대학생 전세임대, SH 희망하우징에 국한되어 다양하지 못하며 그 수준이 미비한 상황이다. 주거기본법안 등 청년이 임대주택 우선공급과 주거비 지원을 받을 수 있도록 명시하고 장기적 관점에서 청년들을 위한 주택 정책을 마련할 필요가 있다.
- 박근혜 정부의 노동자, 서민에 대한 주택공급정책은 주택 구입 촉진에 맞춰져 있으나 노동자, 서민의 현실은 자력에 의한 주택 마련이 대단히 어렵다. 노동자, 서민들이 신청 가능한 임대주택 공급확대, 민간 임대보증금과 월세 안정화가 반드시 필요하다.
- 지자체는 기존 긴급주거지원 제도의 실효성을 확보할 수 있도록 하고, 경매 또는 중병으로 인해 발생한 주거위기 가구를 위한 긴급 주택 확보에 충실해야 한다.

7. 세입자(임차인) 교섭력 강화와 참여 시스템 구축 및 고충처리 대책을 마련하라

- 한국의 주택임대차 시장은 턱없이 낮은 공공임대주택 재고량, 임대차 계약 갱신 제도의 부재, 실질적인 임대료 규제 제도의 부존재 등으로 임차인에게 불리한 계약을 강요하는 구조이다. 따라서 주택임대차 시장에서 임대인의 일방적인 요구에 대한 임차인의 협상력을 강화함으로써 임차인의 주거안정을 도모하여야 한다. 정부와 지방자치단체가 임대인과 임차인 간의 비대칭을 해소할 수 있도록 임차인 지원 대책을 마련해야 하며 그 초점은 임차인의 교섭력을 강화하고 임차인의 사회적 참여시스템을 마련하는 방향이어야 한다.
- 구체적으로는 임차인에게 영향을 미치는 정부의 주택 정책과 공동주택 관리, 재개발 등 도시정비사업에 관한 정책에 임차인이 참여할 수 있는 권한을 부여하고, 이를 잘 수행할 수 있도록 주거 제도에 대한 교육을 제공하고 상담 통로를 마련하며, 세입자에게 주택 관리 등 다양한 권한을 부여함으로써, 주거공동체에 대한 책임감과 지역 사회의 커뮤니티 활성화를 촉진하고 나아가 사회통합에 기여할 수 있을 것이다.
- 영국의 <임차인참여협정>에서는 지방정부의 주택 결정 과정에서 공공임대주택 임차인들이 참여, 주택 관리 및 거리 등 주택을 중심으로 한 지역 환경에 대한 논의를 진행한다. 또 <세입자 역량 강화 프로그램>을 통해 임차인들이 정책에 참여할 수 있는 방법을 알려 주고 각종 사업을 수행하는 데에 필요한 각종 지식과 기술을 학습할 수 있는 기회를 제공한다. 프로그램은 임차인들에게 △ 정책 참여 기회 보장을 위한 정보 제공과 자문 △ 임차인 교육과 선택적 추가 학습 △ 주택 관리 지원 △ 임차인이 원하는 혁신적인 실행 계획 지원하는 내용 등으로 구성되었다.