참여연대 보고서

2012. 07. 17 | 제2012-08호

주택임대차보호법 일부개정법률안에 대한 입법의견

박영선 의원 대표발의(의안번호 제27호)에 대한 국회법제사법위원회 의견제시요청에 따른 회신

발행 | 참여연대 민생희망본부 (본부장 : 이헌욱 변호사)
담당 | 정세윤 간사 02-723-5303 min@pspd.org

주택임대차보호법 일부개정법률안에 대한 검토 의견

1. 주택임대차보호법 개정 필요성에 대한 의견

- 최근 언론 보도에 따르면, 주택가격의 하향안정화 추세가 이어지면서 전세가격은 계속 상승하는 현상이 이어지고 있다고 한다. 구체적으로는, 전국 평균 전세가가 2009년 3월부터 현재까지 연속 상승하였는데, 이는 전세가격 통계를 내기 시작한 1986.이래 최초라고 한다.

- 전세가격 상승의 원인으로는, 앞에서 언급한 것처럼 부동산 가격이 하향 안정화 추세를 보이면서 대기수요가 늘어나고 있고, 도심재생사업으로 인한 이주수요 및 공공 보유 임대주택 부족 등을 들 수 있다. 그런데, 부동산 가격 동향은 여러 경제적 상황에 비추어 볼 때 쉽게 바뀌기 어렵고, 도심재생사업의 경우 이주수요를 분산한다고 하더라도 전세난을 근본적으로 해결하기 어려우며, 공공임대주택 공급 확충에는 상당한 시간이 걸리는 문제가 있다.

- 따라서 계속되는 전세가격 상승에 대비하기 위해서는 단기적으로 주택임대차보호법(이하, '주임법')을 개정하여, 임차권의 존속을 보장하고 적절한 범위 내에서 보증금·차임을 인상할 수 있는 방안이 시급히 마련돼야 한다. 또한, 우선 변제권을 보유하고 있는 임차인이라 하더라도 임차보증금을 회수하기 위해서는 경매절차를 거쳐야 해서 보증금회수에 어려움을 겪고 있으므로 이를 해결할 수 있는 방안과 전, 월세가격을 일정한 방법으로 공시하도록 하는 등 선진화된 임대차제도를 도입하여야 한다.

2. 임차권 존손보호 및 보증금 · 차임 인상을 억제하는 방안에 대한 의견

- 주임법에서는 2년 동안만 임차권이 존속되도록 하고 있으며, 이후 계약을 갱신하는 경우에는 아무런 제한없이 보증금·차임을 인상할 수 있도록 하고 있다. 그런데, 이와 같이 2년 동안만 임차권의 존속을 보호하다보니, 초등학교 6년, 중, 고등학교 각 3년의 학제와도 어긋나고, 2년마다 전세가격이 등락을 거듭하는 악순환을 반복하게 된다. 이에, 박영선 의원이 대표 발의한 주임법 개정안에서는 제6호 제1항 내지 제3항을 신설하여, '임차인이 최초 1회에 한하여 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 이를 거절하지 못하도록 하되, 임차인이 3기에 해당하는 차임액을 연체하는 등 일정한 사유가 있는 경우 임대인이 임차인의 계약갱신 요구에 응하지 않을 수 있도록 하'여 임대인과 임차인의 권리를 조화롭게 보장하고 있

다. 선진 외국의 경우, 임차인의 주거권을 보장하는 의미에서 계약해지를 어렵게 하는 등의 방법으로 임차권의 장기존속을 보장하고 있는 점에 비추어 볼 때, 박영선 의원의 안은 임차권 존속보호 방안으로 미흡하다고 판단될 수도 있다. 그러나, 우선 1회에 한해 계약갱신 청구권을 인정하는 방안이나마 제대로 시행되어 임차인의 주거권 보호에 도움이 되어야 하므로, 위 방안에 적극 찬성하는 바이다.

- 또한, 임대료 인상률 상한제를 도입하여 임대인의 증액청구는 차임이나 보증금의 5%를 초과하지 못하도록 법에서 명시하고, 증액 요구는 1년 이내에는 하지 못하도록 하고 있다(안 제7조 제1항 및 제2항 신설). 임차인의 주거권 보장을 위해서는 존속보호와 더불어 차임의 과도한 인상을 억제하여야 한다. 다만, 박영선 의원 대표 발의안에서는 인상율의 최고한도를 법에서 5%로 제한하고 있어 변화하는 전세가격의 동향 등을 제대로 반영할 수 있을지 의문스럽다. 따라서, 법에서는 일정한 범위를 정하고(예를 들어, 물가상승율의 1. 3배 등) 인상율 상한의 구체적인 상한의 범위는 시행령에 위임하는 방안도 함께 검토되어야 할 것이다.

3. 임대인을 대신하여 임차인에게 보증금을 지급하는 경우, 임차인의 권리를 승계하도록 하는 방안에 대한 의견

- 박영선 의원이 대표 발의한 주임법 개정안에서는, 법 제3조 제6항을 신설하여 '임차인의 권리를 승계하는 자가 임대인을 대신하여 보증금의 전부 또는 일부를 지급하는 경우에는 지급금액의 범위 내에서 대항력을 갖'도록 하고 있으며, 제14조를 신설하여 임대인을 대신하여 임차보증금을 지급한 은행, 보험회사, 신용보증기금, 한국주택금융공사 등은 임차인의 권리를 승계하는 것으로 하고 있다. 임차인의 주거권을 보장하고, 보증금 회수를 용이하게 하기 위하여 주임법에서는 일정한 요건을 갖춘 임차인에게 대항력을 인정하고 있으며, 우선변제권을 부여하고 있다. 그런데, 임대인이 보증금을 제 때 반환하지 않을 경우, 임차인으로서는 보증금 회수를 위해 경매절차를 이용할 수밖에 없게 되어 보증금 회수에 상당한 시간이 걸릴 뿐 아니라 유찰이 거듭될 경우 보증금 회수에 많은 어려움을 겪게 된다. 이에, 임차인이 임차보증금을 즉시 회수할 수 있도록 하기 위하여 임차보증금 반환의무 지급보증제도를 활성화할 필요가 있으며, 임차보증금을 대위변제한 자에게 임차인이 보유하고 있던 대항력, 우선변제권 등을 승계되도록 하는 것은 효과적 제도로서 적극 찬성하는 바이다.

4. 확정일자 부여사무 처리자에게 차임에 관한 정보를 관리하도록 하고 임차인 등은 위 정보의 제공을 요청할 수 있도록 하는 방안에 대한 의견

- 현재, 주택임대차와 관련하여 국토해양부와 서울시 등에서는 전세보증금 등을 조사하여 공개하고 있다. 그러나, 위 자료만으로는 임차인이나 새로 임차인이 되려고 하는 자(이하, 본 항에서는 '임차인 등')에게 보증금, 차임 등의 정보를 충분히 제공할 수 없는 문제가 있어서 정보편재로 인해 임차인 등이 불이익을 입게 될 우려가 있다. 이에, 박영선 의원 대표 발의 주임법에서는 제3조의 2 제7항을 신설하여 확정일자 부여 사무를 행하는 자로 하여금 확정일자 부여일 및 차임 등에 관한 확정일자부를 작성할 의무를 부여하고, 같은 조 제8항을 신설하여 임차인 등은 해당 주택에 확정일자를 부여한 자에게 위 정보를 제공하여 줄 것을 요청할 수 있도록 하였다. 주택 임대차의 경우, 차임 등의 주요 내용이 전혀 공시되지 않아 임차인 등은 차임 협상시 차임 등에 대한 정보가 부족한 상태에서 불리한 계약 조건(높은 차임 등)를 감수할 수밖에 없는 경우가 존재한다. 이에, 차임 등을 관리하여 임차인 등의 요청이 있을 경우 이를 공개하는 것이 바람직하며, 이는 확정일자 부여 사무를 행하는 자의 의무로 정하는 것이 바람직하다. 주임법 개정안에 찬성하며, 확정일자부 작성의 효율성을 도모하기 위해서는 모든 주택임대차 계약은 국토해양부가 고시하는 표준양식에 따르도록 하는 것이 바람직하다.

5. 결론

- 영국 및 미국 뉴욕시의 공정임대료제도와 유사한 임대료 인상률 상한제를 도입하고, 임차권 존속보호를 위해 최초 1회에 한해 임차인에게 계약갱신청구권을 부여하는 이번 개정안에 적극 찬성한다. 또한, 임대인을 대신하여 임차인의 권리를 승계하는 자에게 대항력을 갖도록 하여 결과적으로 임차인의 보증금 회수를 용이하게 하는 방안 및 확정일자부 작성을 의무화하여 임차인 등의 차임 등에 대한 정보부재의 어려움을 해결하고자 하는 방안에도 찬성한다. 다만, 18대 국회에도 유사한 개정안이 발의되어 여야 사이에 심도있는 논의가 진행되었음에도 통과되지 못한 아쉬움이 있다. 전세가격 상승의 기세가 꺾이지 모르고 있는 상황에서 여, 야를 가리지 말고 무주택 서민들의 주거안정에 도움이 되는 본 주임법 개정안의 국회통과에 노력해 주기 바란다. 참

참여연대 보고서 제2012-08호 CCr20120717
주택임대차보호법 일부개정법률안에 대한 입법의견

발 행 일 2012. 07. 17
발 행 처 참여연대 민생희망본부 (본부장 : 이헌욱 변호사)
담 당 정세윤 간사 02-723-5303 min@pspd.org
Copyright ⓒ참여연대, 2012 ※본 자료는 참여연대 웹사이트에서 다시 볼 수 있습니다.

세상을 바꾸는 시민의 힘! 정부보조금 0%, 회원의 회비로 운영됩니다
대표전화 02-723-5300
회원가입 02-723-4251
ARS후원 060-7001-060
주 소 110-043 서울 종로구 자하문로9길 16 (통인동)
홈페이지 www.peoplepower21.org