
정당 초청 주거복지 정책 토론회

일시 | 2012년 3월 12일(월) 오후 2시

장소 | 국회 도서관 소회의실

주최 | 강제퇴거금지법제정위원회, 관악주민연대, 나눔과미래,
불교인권위원회, (사)주거연합, 삶의자리, 인천도시공공성연대
사람과터전, 전국주거복지협의회(전국주거복지센터협의회,
전국홈리스연대, 전국쪽방상담소협의회, 한국주거복지협회,
한국장애인단체총연맹) 인천주거복지센터, 재개발행정개혁포럼,
전국뉴타운재개발비대위연합, 참여연대, 환경정의

주관 | 재개발행정개혁포럼

주최 | 2012 총선유권자네트워크

토론회 순서

- 14:00 사회 유영우 (사)주거연합 상임이사
- 14:05 발제1 **이명박 정부 주택 · 부동산 정책 평가**
조명래 단국대 도시계획부동산학부 교수
- 14:20 발제2 **주거복지 3대 과제 10대 정책**
이주원 나눔과미래 사무국장
- 14:35 토론 김우철 민주통합당 국토해양위 전문위원
김현주 통합진보당 진보정책연구원 연구위원
변창흠 세종대 행정학과 교수
장영희 서울시정개발연구원 선임연구위원
서채란 참여연대 민생희망본부 변호사
- 15:30 질의응답
- 15:50 폐회

목차

발제1	이명박 정부 주택·부동산 정책 평가	/ 조명래	5
발제2	주거복지 3대 과제 10대 정책	/ 이주원	19
토론1	민주통합당이 국민여러분의 「내집마련의 꿈」을 이루겠습니다.	/ 김우철	39
토론2	국가가 책임지는 주거복지 실현	/ 김현주	40
토론3	주거복지를 위한 주택정책의 핵심과제	/ 변창흠	49
토론4	2012 주거복지정책을 위한 방향과 과제	/ 장영희	57
토론5	주거복지를 위한 주요 개혁입법과제	/ 서채란	62

이명박 정부 주택 · 부동산 정책 평가

조명래 / 단국대학교 도시계획부동산학부 교수

1. 대책일지

<2008년>

- 2008년 6월11일: 지방 미분양 주택 대책
 - 지방 미분양 주택담보인정비율(LTV) 60%→70%로 완화
 - 지방 미분양 취득시 1년간 취·등록세 50% 감면, 양도세 면제 2년 연장
 - 일시적 1가구 2주택 중복보유 허용기간 1→2년 완화
 - 매입임대주택 사업자 1년간 의무임대기간 10년→5년 단축, 면적요건 전용 85㎡ 이하→149㎡이하 완화

- 2008년 8월21일: 주택공급 기반강화 및 건설경기 보완 방안
 - 재개발·재건축 규제완화: 인허가 등 절차 간소화로 사업기간 3년 → 1년6개월로 단축, 안전진단 횟수 2 → 1회로 축소, 후분양 의무규정 폐지, 조합원 지위 양도 허용, 2종 일반주지역 층수 15 → 18층 완화
 - 지방 미분양, 주공·주택보증이 분양가 70~75%에 환매조건부 매입

- 분양가 상한제 개선: 민간택지비 실매입가를 감정가 120% 내외 인정
- 인천검단신도시 2만6000가구, 오산세교신도시 2만3000가구 조성
- 수도권 분양권 전매제한 최장 10년 → 7년으로 기간단축 (공공택지 3~7년, 민간택지 1~5년으로 완화)
- 30년 장기 보금자리론 공급 확대
- 지방광역시까지 1가구2주택 양도세 중과면제
- 주택건설사업자 토지 종부세 비과세 및 미분양 비과세 3년→5년 연장
- 최저가낙찰제 확대(300억 원 이상→100억 원 이상) 1년 연기

○ 2008년 9월1일: 부동산 세제 개편

- 1가구 1 주택자의 양도소득세 과세기준 6억 원 → 9억 원 초과분 (고가주택기준 6억 원 → 9억 원 초과로 조정)
- 1주택자 비과세 요건 강화: 서울·수도권 3년보유 3년거주, 비수도권 3년보유 2년거주
- 장기보유특별공제: 10년 보유시 최대 80%
- 종부세 과표 적용률 동결 및 세부담 상한선 하향조정
- 양도소득 세율 9~36% → 6~33%로 인하

○ 2008년 9월19일: 국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안

- 2018년까지 500만 가구 공급 (보금자리주택 150만 포함)
- 대체주택(1-2인 가구용 오피스텔, 기숙사형 주택) 확대
- 100km² 규모 그린벨트 해제
- 사전예약제 도입

○ 2008년 9월23일: 종부세제 개편

- 과세기준 9억 상향
- 세율 1-3% → 0.5-1% 인하
- 2008년 10월21일: 가계주거 부담완화 및 건설부문 유동성 지원·구조조정 방안
 - 일시적 1가구 2주택자 중복보유 허용기간 1 → 2년 전국 확대
 - 투기지역 및 투기과열지구 합리적 조정
 - 건설사 유동화 채권발행 위해 공적보증기관이 신용보강, 투기지역내 준공후 미분양 담보대출 허용, 건설사 보유토지 3조원까지 정부 매입, 공영개발 공동택지 제3자 전매 허용, 지방미분양 2조원까지 환매조건부 매입
 - 건설업체 신용위험평가 (A-D 등급) 거쳐 구조조정
- 2008년 11월3일: 경제위기종합 대책
 - 강남3구 외 주택투기지역 및 투기과열지구 전부 해제
 - 재건축 소형평형의무비율 '85㎡이하 60%이상'으로 완화
 - 재건축 용적률 법적 상한(300%)까지 허용
 - 1가구2주택자, 지방 미분양 매각시 일반세율 2년간 적용
 - 1가구1주택자, 지방 주택 취득시 1주택자로 계속 인정

<2009년>

- 2009년 2월12일: 기획재정부 세제개편안 및 국토해양부 주택법·공급규칙 개정
 - 미분양 주택 양도세 한시 감면...비과밀억제권역 5년간 전액, 서울 제외 수도권 과밀억제권역 5년간 50% 감면
 - 민간택지 분양가상한제 폐지 발의(의원입법)

- 주택청약종합저축 신설, 분양가상한제 적용주택 재당첨 제한기간 1~5년으로 단축
- 2009년 3월16일: 양도세제 개정
 - 다주택자 양도세 중과 한시 배제 연장: 2년간 기본세율 (6-35%) 과세 → 2010년부터 6-33% 과세
- 2009년 8월27일: 서민 주거안정을 위한 보금자리주택 공급확대 및 공급체계 개편방안
 - 2012년까지 수도권 그린벨트 내 보금자리주택 32만 가구 공급
 - 보금자리주택지구 5~6곳 지정, 연2회 사전예약 실시
 - 위례신도시에 보금자리주택 2만2000가구 공급
 - 생애최초 주택청약제도 신설 및 특별공급 비율 조정
- 2009년 7월~10월: LTV, DTI 강화
 - 수도권 주택담보대출 담보인정비율(LTV) 60%→50%로 강화
 - DTI규제 수도권 제2금융권까지 확대

<2010년>

- 2010년 3월18일: 지방 주택경기 활성화를 위한 당정협의
 - 지방의 미분양주택 양도세 감면 및 미분양 취득등록세 감면 1년 연장
 - 지방 민간택지 주상복합아파트의 분양가상한제 폐지
- 2010년 4월23일: 주택 미분양 해소 및 거래 활성화 방안

- 주택보증 환매조건부 매입 5000억 원→3조원 확대, 준 공전 미분양 2만 가구 매입
 - 미분양 리츠·펀드로 준공후 미분양 5000가구 감축
 - 주택금융공사, 1조원 규모 신용보강으로 건설사 회사채 유동화(P-CBO) 활성화
 - 한국토지주택공사(LH) 준공후 미분양을 1000가구 매입
 - 강남3구 외 6억 원이하 85㎡이하 기존주택 매매자에 2억 원(연 5.2%)까지 융자
- 2010년 8월29일: 실수요 주택거래 정상화와 서민·중산층 주거안정 지원방안
- DTI규제 사실상 폐지 -> 무주택 및 1가구1주택자 9억 원 이하 주택 매입할 경우 금융회사 DTI 자율심사, 강남3구 제외
 - 생애최초 주택구입자금 신설, 2억 원까지 주택기금 지원
 - 다주택자 양도세 중과 완화 2년 연장, 취득등록세 감면 1년 연장
 - 주택기금 전세자금 대출한도 4900만원→5600만원
 - 주택금융신용보증기금 전세자금 및 전세금 반환자금 대출보증 지원 강화
 - 보금자리주택 사전예약 물량 80%→50% 축소, 예약시기 조절
 - 민영 보금자리주택 공급비율(25%) 상향조정
 - 3조원 규모 P-CBO 및 CLO 순차발행
 - 환매조건부 매입대상 및 업체별 매입한도 확대
 - 미분양 리츠·펀드 매입대상 확대

<2011년>

- 2011년 1월13일: 물가안정대책(전월세시장 안정화 방안 포함)
- 공공부문에서 소형·임대 13만 가구 공급 (판교 순환용 주택 1300가구, 다구 매입/전세임대 주택 2만6천 가구, LH 등 공공 보유 준공후 미분양물량 2500가구)

- 민간의 소형·임대주택 공급 촉진을 위한 특별 자금지원 및 규제완화(도시형생활 주택, 다세대·다가구, 주거용 오피스텔 등 주택기금(연리 2%) 건설자금 한시 특별지원)
- 주택기금 전세자금대출 규모 5조7000억 → 6조8000억 원 확대, 6개월 이상 무주택자 대출조건 폐지
- 재개발 재건축 사업추진 일정 조정으로 멸실주택수 조정
- 민간에게 5년 임대주택용지 공급재개

○ 2011년 2월11일: 전월세시장 안정 보완대책

- 국민주택기금 서민·근로자 전세자금 지원 6000만 → 8000만원 확대, 금리 연 4.5%→4.0% 인하
- 국민주택기금 저소득가구 전세자금 지원 전세보증금 8000만 → 1억 원 이하 확대
- 주택금융신용보증기금의 전세자금 대출보증 규모 5조8000억→7조원 확대
- 매입 임대사업자에 대한 양도세 증과완화, 종부세 비과세 등 세제지원 요건 완화
- 공모형 리츠 개인투자자의 배당소득 한시 과세특례, 취득세 감면 최대 30%→50% 확대
- 준공후 미분양 임대시 취득세 최대 50% 감면, 취득후 5년간 양도세 50% 감면
- 수도권 재개발 단지 임대주택 건설비율 17%→최대 20% 상향

○ 2011년 3월22일: 주택거래 활성화 방안

- 8.29대책에서 도입된 'DTI 자율적용' 3월말 종료, 단 1억 원 이하에 대한 DTI 심사면제유지, 생애최초 주택구입자금 대출시 시한 연말까지 연장, 고정금리·비거치식·분할상환대출 DTI 비율은 상향
- 생애최초 주택구입자금 대출 시한 올해 말까지 연장
- 주택거래시 취득세 연말까지 50% 감면
- 분양가 상한제 조속 폐지

- 2011년 5월1일: 건설경기 연착륙 및 주택공급 활성화 방안
 - 부실 PF 사업장 조정에 민간 배드뱅크 활용
 - 대한주택보증 PF 대출 보증 5000억 원 → 1조5000억 원 확대
 - 주택건설사업자가 주주로 참여한 PFV에 공공택지 전매 허용
 - 2012년까지 미분양 투자 리츠·펀드·신탁사에 종부세 및 법인세 추가과세 배제
 - 법인의 신규 주택 임대사업 허용(5년 이상 임대 조건)
 - 서울·과천·분당·일산·평촌·산본·중동의 1주택자(9억 원) 양도세 비과세요건 중 '2년 거주요건' 폐지
 - 2종 일반주거지역 층수제한(평균 18층) 폐지
 - 택지개발지구 단독주택 층수제한 완화 및 가구수 제한 폐지

- 2011년 6월30일: 하반기 경제정책방향
 - 수도권 과밀억제권역 분양권 전매제한 기간 1~5년 → 1~3년 단축
 - 재건축 초과이익 환수제 부담 완화 추진(2011년 12.7대책에서 2년간 부과 중지)
 - 국민임대주택 보증금 및 임대료 차등화

- 2011년 8월18일: 전월세시장 안정대책
 - 수도권 임대주택사업자 세제지원 요건 3가구이상 → 1가구이상 임대료 완화
 - 매입임대사업자의 거주주택에 대해 양도세 비과세 (다주택자가 3년 이상 소유한 주택 양도시 연 3% 장기보유 특별 공제 적용 → 3-4년 10%, 최대 30% 적용)
 - 주거용 오피스텔에 임대주택 수준의 세제혜택 부여
 - 소형주택 전세보증금 소득세 한시 배제
 - LH 다세대매입임대 2만 가구 공급
 - 대학생 보금자리 기숙사에 주택기금 지원
 - 생애최초 주택구입자금 금리 연 5.2% → 4.7% 인하
 - 전월세 소득공제 대상 연소득 3000만 원 이하 → 5000만 원 이하 확대

- 전세자금 대출보증금(저소득가구 대출) 한도 5000만 원 이하 → 6000만 원 이하 확대, 상환기간(근로자·서민 대출) 6년 → 8년 연장
- 2011년 12월7일: 주택시장 정상화 및 서민주거안정 대책
 - 강남 3구 투기과열지구 해제 (조합원 지위 양도금지 및 분양권 전매 제한 완화, 투기지역 규제는 유지 DTI, LTV, 양도세 가산세 10%는 유지)
 - 다주택자 양도세 중과제도 폐지 추진
 - 재건축 초과이익 부담금 2년간 부과 중지
 - 지방 청약가능 지역 시·군 → 도 단위로 확대, 미분양 우려시 1~2순위 동시분양 허용
 - 토지거래허가구역 추가 해제
 - 공모형 PF 조정위원회 설치, 2012년 중 제2차 PF정상화뱅크 설립 추진
 - 최저가낙찰제 확대(300억 원 → 100억 원 공사) 2년간 유예
 - 생애최초주택구입자금대출 2012년까지 연장, 금리 4.7 → 4.2% 인하
 - 근로자·서민주택구입자금 지원대상 부부합산 연소득 2000만 → 3000만원 확대
 - 도시형생활주택 등 소형주택 및 5년 임대주택 건설자금 저리(연 2%) 지원 2012년 말까지 연장

2. 정책의 주요내용 평가

- 미분양 처리와 건설업 구하기
 - 지방 미분양 해소를 위한 과격적 지원 조치: 예, 지방미분양 2조원까지 '환매조건부 매입', 지방미분양 LTV 완화 및 양도세·취등록세 감면 등 →미분양 급감: 2008년 초 12만 가구에서 7만호 이하로 감소
 - 미분양 처리는 거래활성화(부수적으로 공급 및 가격유지 등)를 명분으로 하지만, 실제 건설업 구하기에 역점

- 건설업체에 대한 유동성 지원 확대(예, 건설사 유동화 채권 발행, 건설사 보유 토지 3조원까지 정부 매입 등) 및 배드뱅크를 통한 구제
 - 미온적인 구조조정으로 과잉 건설업(GDP의 18% 수준) 유지 및 건설업의 도덕적 해이 방지
 - 국토부, 건설세력(건설마피아)의 대변자 역할 자처
- 공급기반 확충과 건설경기 부양으로 집값 하락 차단
- '거래위축 -> 공급위축'의 고리를 차단하기 막기 위해 공급기반(기초)의 지속적 확충
 - 2018년까지 500만호 건설, 연간 50만호 공급 철칙화
 - 인천 검단 신도시, 오산세교 신도시 건설의 추진
 - 150만호 보금자리주택 공급을 위한 그린벨트 100km² 해제
 - 도심공급기반 확대: 도시형생활주택 건설 지원 확대
 - 주택공급의 확대 및 공급유형의 변화: 인허가 기준으로 2008년 371,285호에서 2011년 549,594로 약 1.5배 증가, 아파트는 줄고 비아파트 공급 급증(아래 표 참조)
 - 거래 재활성화와 건설경기의 회복(?): 2011년 아파트 실거래량 59만여 건으로 전년 대비 23.7% 증가, 주택 인·허가는 55만여 가구로 주택종합계획 상의 목표량 40만 가구 상회, 건설 실적도 전년도 대비 24% 증가
 - 거래활성화, 공급활성화를 통한 가격 떠받치기 지속: 지난 4년간 전국 집값 13.9%(수도권 4.9%) 상승 -> 가격 하향 안정화가 지금으로서 최선의 주거복지 정책이지만, 이의 실현이 이루어지지 못했음.

* 주택건설 인허가 현황: 단위 호

구분	2007	2008	2009	2010	2011	2010년 대비 증가율(%)
전국	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	42.2
아파트	476,462	263,153	297,183	276,989	356,762	28.8
아파트 외	79,330	108,132	86,604	109,553	192,832	76.0

출처: 국토해양부

○ 재건축의 파격적인 규제완화와 추진의 한계

- 2008년 8.21대책을 기점으로 하여 재건축에 대한 파격적인 규제완화
(인허가 절차 간소화, 안전진단회수 축소, 조합지위양도 허용, 2층 일반주어지역
층수 완화, 용적률 170-230% -> 300%로 대폭 완화, 임대주택의무공급 삭제, 개
발이익환수 유예 등)
- 이러한 완화에도 불구하고 재건축 추진 실적 미미 -> 부동산 시장의 전반적 침
체로 '과거식 사업성'(혹은 사업방식)의 한계

○ 주택 보유자를 위한 부동산 세제 및 거래 규제의 대폭 완화

- 종부세 과세 기준 9억 이상으로 상향 및 세율 인하, 고가주택 기준 6억->9억
초과
- 1가구 1주택자 양도소득세 과세기준 6억->9억 원 초과, 1주택자 비과세 요건 강
화
- 거래활성화를 위한 DTI 적용 한시적 유예
- 전매제한 완화: 수도권 과밀억제권역 내 전매제한 기간 1-5년 -> 1-3년으로 단
축 등
- 강남3구 투기과열 지구 해제
- 서울, 과천 등 버블세븐지역의 1주택자 (9억 원 이하) 양도세 비과세 요건 중 2
년 거주요건 폐지 등
- 거래 활성화를 명분으로 하여, 주거계층 중에서도 주택보유자, 특히 다주택 보

유자에 대한 세제의 특혜적 완화, 그리고 지역적으로 수도권, 특히 강남/버블세븐 지역에 대한 거래규제 및 주택보유에 대한 세제규제의 대폭 완화 -> 강부자 정권 주택부동산정책의 핵심 -> '강남불패신화'의 정책적으로 뒷받침하기

○ 보금자리주택의 공급 우선과 공공임대 공급의 위축

- MB정부의 대표주택(주거복지)정책은 보금자리주택: 2018년까지 총 150만 공급
- 보금자리주택 중 80만 임대주택, 70만 분양주택 -> 80만 임대주택 중 20만호는 5-10년 임대 후 분양전환 가능한 사실상 분양주택
- 민간부문의 요구에 의해 민영보금자리주택 공급비율 25%로 상향 조정
- 2009년 8.27대책으로 2012년까지 수도권 그린벨트 내 보금자리주택 공급 당초 12만에서 32만으로 공급확대 -> 현재 지정된 보금자리주택 물량은 21개 지구의 19만9천 가구에 불과 -> 졸속 과잉 공급으로 민간부문 공급 위축
- '회색적인 보금자리주택' 공급 우선에 따라 공공임대주택의 지속적 위축: 건설 실적기준으로 07년 133,120호 -> 08년 107,590호 -> 09년 77,028호 -> 10년 14,443호 => 임대주택 공급 위축으로 전세난 가중

○ 다주택자 주도의 민간임대 활성화와 세입자 주거불안 심화

- 2011년 1.13대책(전월세시장 안정화)에서 공공부문의 소형·임대 13만 가구를 공급하도록 되어 있었지만 기 계획의 재탕 -> 대신 민간 소형임대 공급 확대에 역점을 둠
- 민간임대업의 활성화: 수도권 임대주택사업자 세제지원 요건 3가구 이상-> 1가구 이상 임대료 완화, 임대주택사업자 거주주택에 대한 양도세 비과세, 준공후 미분양 임대시 취득세 감면, 주거용 오피스텔 세제혜택, 전월세 소득공제 대상 확대, 임대사업자에 대한 양도세 중과 완화/종부세 비과세 등 -> 다주택자 매입과 보유를 통한 민간임대 촉진
- 주거복지의 책임자가 공공에서 민간으로 넘어감
- 장기적으로 주택소유 집중 강화로 주택가격을 상승을 부추겨 무주택·세입자의 주택매입 어렵게 하고, 나아가 이는 임대료 상승을 불러옴

- MB정부 출범 후 3년간 공급된 임대주택은 총 21만 여 가구로 참여정부(7만여 가구)보다 세배 이상 늘었지만, 전세값은 참여정부 3년간 3.88%의 3배인 13.93%로 늘었음(*아파트 전세가는 4년간 36.20% 증가했음) -> 공급된 임대주택이 대부분 민간임대이거나 분양형 임대주택이기 때문
- 전세가격 상승을 부추기는 전세자금 대출규제 완화
 - 전세문제 해결하기 위한 세입자 대책은 전세자금 대출 규제 완화가 사실상 유일: 예, 2011년 2.11대책으로 국민주택기금 서민근로자 전세자금 지원 확대(6천->8천만 원, 금리 4.5%->4.0%), 국민주택기금 저소득가구 전세자금지원 전세보증금 확대(8천->1억 이하), 주택금융신용보증기금의 전세자금 대출보증 규모 확대(5조8천->7조원) 등
 - 2011년 시중은행에서 나간 전세자금 대출은 전년에 비해 250% 급증했고, 이에 따른 서민들의 이자 부담은 2,500억 원이나 증가했음
 - 임대인의 전세가격 인상에 대한 임차인의 대항력/협상력이 부재한 상태에서 전세 대출금 규제 완화는 전세가격 상승 요구를 서민 세입자들이 일방적으로 수용하게 됨으로써 가계부채 증가와 함께 주거불안정 심화시킴 -> 렌트푸어의 양상

3. 문제점과 대안

- 문제점
 - '거래 활성화와 가격 떠받치기'로 인해 가격 하향 안정화 기반의 미구축 -> 그로 인한 주거복지 패러다임의 전환 봉쇄(혹은 주거복지 실현의 기회 상실)
 - 건설업자와 다주택자 편향적인 정책의 지속: 투기적 토건경제의 구조조정 및 소유자 중심 주택정책 전환의 기회 상실
 - 기만적이고 시혜적 주거복지(예, 분양중심 보금자리주택, 민간임대를 통한 전세란 극복)와 반세입자 정책(예, 임대인중심 전월세대책, 전월세상한제 등의 반대)

- 토건 카르텔에 의한 포로와 공공역할 방기(예, 국토부는 국가기관인가 민간건
설업자의 대리기구인가?)

○ 대안

- 세제의 정상화: 종부세의 복원, 다주택자에 대한 중과세 복원, 취득세 감면의
최소화 등
- 수요자 중심 공급제도 구축: 건설업 구조조정으로 슬림화, 부실건설업체 퇴출,
PF 규제 강화, 분양가 상한제 및 원가공개 강화, 후분양제 도입 등
- 가격 하향 안정화를 위한 다면적 정책 추진: 소득대비 주택가격 지수를 기준으
로 하여 주택의 적정가격 공시, 투기거래 및 가격상승 우려지역에 대한 '(가칭)
가격관리지역지정', 저가거래에 대한 인센티브 제공 등
- 부동산 관련 가계부채 정리: 주택담보대출은 금융정책으로 접근, DTI/LTV 강
화, 총가계부채줄이기, 저소득 가계부채의 해소책 강구
- 임대주택의 획기적 공급: 민간임대주택지정제도 도입, 민간임대주택의 등록 의
무화, 임대소득의 정상과세, 보금자리주택정책의 재설계, 공공임대주택의 다양화
(환매조건부, 토지임대부, 지분형, 전세임대 등), 주거복지재정의 획기적인 확충
- 임대차관계의 안정화: 임차인의 권리(대응력, 협상력) 강화(관계법의 재개정),
임대차등록제, 공정임대료제·임대료 상한제·계약갱신청구제·임대료분쟁조정제의
제도화(법제화)
- 복지형 도시정비: 재건축방식의 개선(소형중심, 자부담 최소화 재입주 입주, 공
동체 유지, 참여형 방식 제도화 등), 싹쓸이 철거식 대규모 정비에서 보존형 소
단위 정비로 전환, 주택정비에서 커뮤니티재생방식으로 전환 등
- 국토부의 구조조정: 주택건설업무와 주거복지의 분리, 공급주의 정책기조의 탈
피, 주거복지행정 중심으로 전환, 건설산업계와 유착 단절, 장기적으로 국토부
와 환경부 통합해 지속가능부로 신설
- LH를 '(가칭)주거복지공사' 혹은 '(가칭)주택(복지)청'으로 전환

주거분야 시민사회단체가 제시하는 주거복지 3대 과제 10대 정책

이주원 / 나눔과미래 사무국장

<주거복지 3대 과제>

1. 서민들과 주거약자들의 거주안정성을 위한 공공임대주택 공급확충
2. 반전세, 월세 시대의 중산층·서민 정주권 보호를 위한 대책 수립
3. 국민들의 갈등을 조장하는 뉴타운재개발사업의 제도 개선 및 대안 마련

<주거복지 10대 정책>

1. 주거복지기본법 제정
2. 서민들과 주거약자들의 거주안정을 위한 공공임대주택 공급
3. 반전세, 월세시대의 전세대란 대책 수립
4. 보편적 주거복지와 난방비·전기료 부담 완화 실현을 위한 주택개량사업 지원
5. 주민갈등 조장하는 뉴타운재개발사업의 제도개선 및 대안 마련
6. 개발사업으로 생존권의 위기를 맞게 되는 상가임차인 보호
7. 강제퇴거 금지
8. 가계부채대란 방지와 집값안정을 위한 주택금융정책 유지, 보완
9. 주택가격 안정화 정책 유지, 보완
10. 투기적 다주택보유 제한을 위한 주택조세정책 도입

I. 주거복지 3대 과제

1. 서민들과 주거약자들의 거주안정성을 위한 공공임대주택 공급확충

1) 현황

- 우리나라의 경우 본격적인 주택공급 촉진사업을 시작한 것은 1970년대였다. 당시 권위주의 정부는 국민의 불만을 무마하는 방안으로 내 집 마련을 적극 지원하는 주택정책을 추진하여 정부가 보유하는 공공임대주택보다는 분양가상한제를 통하여 주변시세보다 낮은 가격의 주택을 공급하는 정책을 주택정책의 근간으로 하였다. 공공임대주택의 공급은 1989년 노태우 정부 때 와서 처음으로 공급하게 되었다.
- 서구유럽은 1인당 국민소득이 5천 달러 도달 시점인 1960년대 말, 1970년대 초 이미 공공임대주택 공급사업을 완료하였는데, 우리나라는 1인당 국민소득이 5천 달러인 시점에서 비로소 공공임대주택 공급사업을 시작하다보니 서구유럽에 비해 더 많은 건설비용이 소요되고 택지마련에 어려움을 겪고 있다.
- 2009년 말 기준으로 임대주택 재고량은 1,311,369호이나 이중 10년 공공임대와 5년 공공임대주택은 임대주택의 기능적 측면이 떨어지기 때문에 전문가들 사이에서는 공공임대주택에서 제외하고 있다¹⁾. 또한 민간임대주택도 서민들의 주거안정에 기여하는 기여도가 낮기 때문에 장기공공임대주택에서 제외해야 한다.
- 임대주택 재고량은 작년 말 기준 131만1369가구로 늘어났다. 전체 주택 재고량(1445만4000가구)의 9.1%에 달하는 물량이다. 이중 국민임대가 가장 많은 25만 5731만가구로 전체 임대주택의 29.2%를 차지한다. 하지만 장기 공공임대주택은 전체 주택재고의 4.8%에 불과한 69만1225가구에 불과하다.

1) 하성규서종균에 따르면, 5년 공공임대주택은 임대유기기간 5년이 지나면 분양되는 주택이므로 공공임대주택 일반에 대해 적용하는 것은 문제가 있다며, 어느 사회나 주택을 구입하기 어려운 계층이 존재하기 마련이고, 이들을 위한 양질의 임대주택을 일정 비율 확보하는 것이 임대주택에 대한 정책적 지원을 하는 주된 이유라고 주장하며 분양조건부 임대주택은 그러한 기능이 매우 약하다고 비판하고 있다.

<표-1> 임대주택재고현황(시도별)

(’09년도말 기준, 단위: 호 / 출처 : 국토해양부)

구분	계	영구	50년 공공	국민 임대	10년공공			5년공공			민간 임대	기타 임대
					소계	공공 기관	민간	소계	공공 기관	민간		
계	1,311,369	190,077	96,124	295,731	62,575	13,113	49,462	186,481	25,923	160,558	446,684	33,697
서울	224,788	45,828	69,953	19,021	0	0	0	214	214	0	81,888	7,884
부산	72,682	26,171	1,963	9,493	434	434	0	2,217	344	1,873	32,304	100
대구	45,995	18,744	2,628	11,628	520	520	0	2,005	1,105	900	10,421	49
인천	47,467	8,354	1,433	16,205	0	0	0	3,135	3,135	0	17,333	1,007
광주	71,971	13,920	1,011	17,560	244	244	0	13,773	2,695	11,078	25,432	31
대전	40,508	12,437	1,584	8,519	1,063	123	940	5,044	1,167	3,877	11,861	0
울산	18,886	2,362	888	5,797	422	156	266	1,175	0	1,175	8,242	0
경기	253,516	19,664	5,640	101,550	11,094	4,497	6,597	29,028	11,495	17,533	83,750	2,790
강원	67,051	4,361	1,188	12,667	4,418	728	3,690	16,633	860	15,773	19,276	8,508
충북	57,627	6,139	2,071	15,239	3,790	353	3,437	10,541	228	10,313	17,924	1,923
충남	93,604	4,668	1,405	14,885	4,518	742	3,776	16,494	658	15,836	48,335	3,299
전북	73,359	9,315	2,099	17,574	7,558	240	7,318	11,302	1,061	10,241	24,221	1,290
전남	97,156	5,001	476	10,451	9,573	3,158	6,415	46,376	734	45,642	21,786	3,493
경북	63,762	7,244	1,720	12,741	6,027	593	5,434	10,295	1,357	8,938	25,560	175
경남	68,906	4,773	1,375	18,498	11,192	1,325	9,867	16,359	870	15,489	13,561	3,148
제주	14,091	1,096	690	3,903	1,722	0	1,722	1,890	0	1,890	4,790	0

- * 50년공공 : 재건축, 재개발, 주거환경사업 임대주택 포함
- * 국민임대 : 다가구매입임대, 부도매입, 미분양매입(60㎡이하) 포함
- * 10년 공공임대 : 공공기관(분납+미분양매입(60~85㎡이하) 포함)
- * 5년공공임대 민간 : 민간건설업체+사원임대
- * 민간임대 : 민간건설임대+건축허가+매입임대
- * 기타임대 : 기존주택+소년소녀가장임대+비닐하우스쪽방임대+신혼부부임대

2) 문제점

○ 이명박 정부는 2018년까지 임대주택 재고량을 전체 재고주택의 12%로 정책목표를 제시하였다. 이 임대주택 재고량 정책목표에는 5년공공임대와 10년공공임대를 포함하고 있어 실제 장기공공임대주택의 정책목표는 이보다 낮을 수밖에 없다.

- 이명박 정부의 보금자리주택 공급계획을 보면, 2018년까지 총 150만호를 공급한다는 것이다. 이중 분양주택이 70만호이며 임대주택이 80만호이다. 그러나 10년 공공임대주택은 분향전환을 조건부로 임대하는 주택이므로 공공임대주택이라고 할 수 없다. 이명박 정부는 영구임대주택 공급을 다시하며 서울시에서 시행중인 장기전세주택을 도입하는 등 의욕적인 공공임대주택 정책을 밝히고 있지만, 지난 정부에서 계획하였던 국민임대주택 100만호 공급계획은 40만호로 축소하였고, 장기전세주택은 오세훈 시정 시절 서울시가 공급계획을 세운 것을 보금자리주택 공급물량으로 보태서 공급물량은 잡은 수치일 뿐이다.
- 지난 몇 년 동안 서울과 수도권외 동시다발적인 정비사업 시행으로 인해 소형·저렴주택이 대거 멸실되고 고가의 중대형 아파트가 공급되면서 중산층, 서민들이 안심하고 거주할 수 있는 전세물량은 줄어들고 주거비 부담이 가중되는 현실에서 서민들의 삶은 피폐해지고 있다. 따라서 서민들과 주거약자들의 거주안정성을 보장하기 위해서는 주거복지정책 중에서도 가장 적극적인 정책이라 할 수 있는 공공임대주택, 특히 장기공공임대주택의 공급에 주력해야 한다.

3) 정책대안

- 공공임대주택의 확대는 시장 임대료 상승에 대한 완충지대로서의 역할을 한다. 따라서 서민들과 주거약자들의 거주안정성을 위해 2018년까지 공공임대주택의 재고량을 전체주택재고의 15%(156만호 추가공급, 장기공공임대주택 재고량 69만호 기준)까지 늘리되, 직주근접(職住近接) 원칙에 부합하도록 공급하여야 할 것이다.
- 특히 공공임대주택의 공급은 수요가 집중적으로 발생하는 서울, 부산 등 대도시 중심으로 공급되어야 하는데, 대규모 택지공급은 그린벨트 훼손 등 논란으로부터 자유로울 수 없기 때문에 장기공공임대 중심 공급을 원칙으로 하되 다양한 유형의 준공공임대주택(계약임대주택, 조합형 임대주택 등)의 공급도 병행되어야 한다.

2. 반전세, 월세 시대의 중산층·서민 정주권 보호를 위한 대책 수립

1) 현황

- 전세제도는 전 세계적으로 우리나라밖에 없는 임대차 제도이다. 전세는 조선 후기 가옥임대차의 방법으로 임차인이 주택을 임차할 때 일정한 금액을 가옥주에게 위탁함으로써 별도의 임대료를 지불하지 않고 계약기간 종료 시에 그 상환을 받는 제도로 주로 경성(京城)내에서 행해지는 관습이었다. 이러한 관습이 현재까지 이어져 우리나라만의 독특한 임대차 제도를 형성하게 된 것이다.
- 우리나라 전세제도는 집값상승을 기대하는 수요가 시장에 반영될 때 작용하는 구조다. 전세제도는 전세보증금이 주택구입 금액의 상당 부분을 충당하면서 곧바로 실제 구매력으로 전환될 수 있기 때문에 주택시장이 다른 나라에 비해서 더욱 빨리 과열하는데 일조하기도 한다. 즉, 부동산투기의 밀돈(씨드머니)이 되는 부작용이 있다는 것이다. 또한 주택임대차 법률에 의해 2년간의 계약기간 만료 후 전세계약 갱신 과정에서 전세금이 오를 경우 상당히 큰 금액이 추가로 지불되어야 하기 때문에 서민들의 주거안정을 심각하게 위협하는 요소로 작동한다.
- 그동안 전세주택은 서민들의 정주권 안정에 나름 기여를 해왔다. 즉, 전세제도는 전세로 주택을 임차하는 세입자의 입장에서는 고가의 주택을 저렴한 비용으로 '사용'할 수 있기 때문에 나름의 혜택이 있다. 그러나 뉴타운, 재개발사업 등으로 소형·저렴주택의 멸실, 전세의 월세화 등으로 서민들의 주거안정에 심각한 위협 요소로 작용하고 있다.

2) 문제점

- 부동산가격 상승 시 투기수요로 전환되는 부작용은 있었지만 서민들의 정주권 안정에 일정한 기여를 하던 전세물량이 줄어들고 있다. 전세물량이 줄어들다보니 전세값 폭등이 상시화되고 있어 중산층, 서민들의 주거안정을 해치고 있으며, 저금리 현상과 주택가격 하향 안정화추세로 인해 민간전세가 반전세 및 월

세로 전환됨에 따라 중산층, 서민들의 주거비 부담이 더욱 가중되고 있다.

- 현 전세대란에서 중요하게 보아야 할 문제가 바로 전세의 감소, 월세의 증가 추세이다. 특히 지방에서는 월세가 50%를 넘어섰다. 한국 주택시장의 바로미터인 강남발 전세가격 상승은 강북지역과 수도권으로 과급되어 전세물량의 월세화가 이루어지고 있어 서민들의 소득 대비 주거비 지출이 많아지고 있다. 물론 전세의 월세 전환을 늦추는 장애 요인은 존재하나, 풍부한 유동성과 저금리, 매매가격의 안정 등이 월세로의 전환을 촉진하는 요인으로 작용할 전망이다.

<표-2> 전세의 월세화 추이 및 대응 과제

장애요인	촉진요인
1. 전세, 매매가격의 연쇄상승에 의한 부동산 가격상승의 경험(부동산 불패의 신화) 2. 높은 전월세 전환율(10%대)과 원리금 상환 부담 3. 세대 간의 자산이전 4. 전세제도 자체의 익숙함	1. 저금리와 풍부한 유동성 2. 인구구조의 변화(1~2인 가구의 증가로 인한 중소형 임대주택과 월세 수요 증가) 3. 주택가격 안정과 공급증가(주택보급을 110% 육박) 4. 도심 소형 임대주택에 대한 선호(젊은 층과 서민층 중심)

현대경제연구원 경제주평.(2011. 4. 1)

3) 정책대안

- 계약갱신청구권 제도의 도입을 통한 장기존속 보장
 - ▶ 서구 유럽의 임대차법은 임대차관계의 장기존속을 통한 임대차의 안정을 목적으로 하여 임차인의 갱신청구권을 규정하거나 임대인의 계약해지를 엄격하게 제한하고 있다. 따라서 주택임대차보호법 개정(계약갱신권 보장-갱신청구권 행사를 통하여 2년과 4년, 6년 중 선택 가능하도록 함)해야 한다.
- 임대료 인상률 상한제 또는 공정임대료 제도의 도입
 - ▶ 프랑스는 표준건축비 인상지수에 연동, 독일은 소비자물가지수에 연동하되, 3년간 20%를 넘을 수 없고, 각 지자체별 차임테이블에 기재된 공정임대료 수준을 넘을 수 없다.
 - ▶ 따라서 우리나라도 민간임대 시장의 임대료 상승을 막는 안정화 장치로써 임대차계약 갱신 시 물가상승률이 연동하여 임대료 인상률을 제한하는 제도를

도입해야 한다. 그러나 서구 유럽과 달리 임대인들에 대한 제도적 지원 장치가 없기 때문에 임대인들에 대한 인센티브를 제공하는 '준공공임대주택'²⁾에 한해서 제한적인 도입이 필요하다.

- 서구 유럽처럼 공정임대료 이상의 임대료 지출가구에 대한 임대료보조정책인 주택바우처의 도입이 필요하다. 다만, 주택바우처 등의 임대료보조제도가 효율성을 가지려면 다양한 인프라 조성(공공임대주택의 적정 재고량 등)이 선행되어야 한다. 민간임대주택을 공공이 활용하는 민간계약임대주택 제도 도입 등 반전세, 월세시대를 대비하는 적극적인 주택정책을 도입해야 하며, 주택임대차보호법 시행령 등을 개정하여 전세에서 월세로 전환 시 전환이율을 시장 금리에 맞추어 연 6% 수준으로 조정하여야 한다.

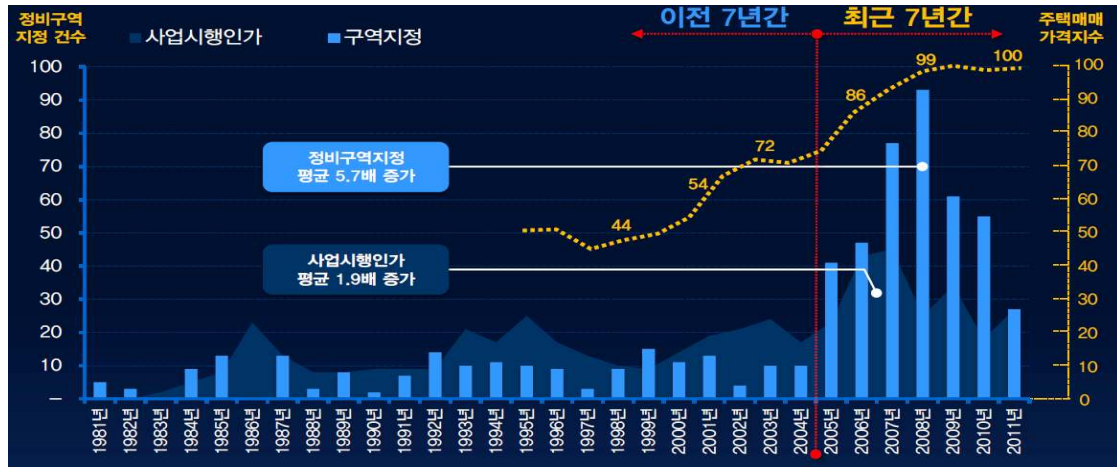
3. 국민들의 갈등을 조장하는 뉴타운재개발사업의 제도 개선 및 대안 마련

1) 현황 및 문제점

- 서울시의 경우 최근 7년간 정비구역지정이 2004년 이전 7년간의 평균 5.7배 증가되고, 주택매매가격지수는 1998년부터 2.3배 증가(그림-1 참조)되었다. 서울시의 경우, 2008년 총선 전후하여 무분별한 뉴타운지구 지정(그림-2 참조)되었다.

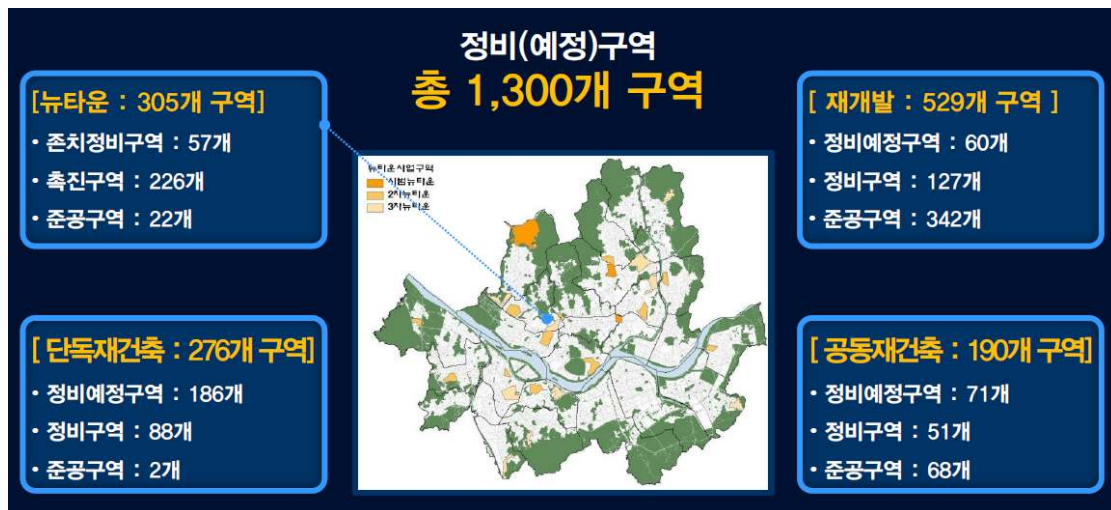
2) 박원순 서울시장의 계약임대주택 정책 등 공공이 임대인에 대한 인센티브(리모델링비 지원 등)를 제공하고 민간임대주택에 대한 공공성을 확보하여 운영하는 임대주택을 의미한다.

<그림-1> 정비구역지정 및 주택매매가격지수 증가 현황



○ 그러나 2009년 뉴욕발 금융위기 이후 집값상승이 정체 또는 하락하면서 뉴타운·재개발사업의 사업성이 떨어지면서 원주민의 경우 신규 건설되는 아파트에 입주하는 경우 2억에서 3, 4억 원을 부담해야 하고 조합원 지위 매매도 어려워지면서 뉴타운·재개발중단, 즉 뉴타운·재개발지구(구역)지정 철회 요구가 높아지고 있다.

<그림-2> 서울시 정비(예정)구역 현황



○ 재개발 뉴타운 개발추진과 개발중단을 둘러싼 양측의 이해관계가 첨예하여 개발강행은 물론 개발중단도 주민들의 반발을 크게 불러올 수 있다. 따라서 서울

시의 발표처럼(2012. 1) 가구별 비용분담 실태조사를 실시하여 주민들이 사업을 중단할 것인지 아니면 계속 추진 할 것인지를 결정하게 하고 그에 맞는 출구전략과 추진전략을 세워야 한다.

- 또한, 관할구청에서는 사업의 속도만을 중시하는 시공사나 조합의 이해에 경도되어 영세가옥주 중심의 조합원들이나 주거세입자, 상가임차인들의 이해는 반영하지 못한 채 마구잡이로 인가·승인의 행정처분을 하는 날림행정이 이루어져서 문제를 악화시켰다. 용산참사도 이러한 무책임·날림행정에서 비롯된 것이다. 그러나 용산참사의 예에서 보이듯이, 막상 문제가 발생하면 행정청은 팔짱행정, 무책임 행정의 태도를 보이고 있다.
- 뉴타운·재개발사업은 주민들의 갈등만 조장하고, 심각한 부작용을 드러내고 있다. 주민들 사이에서 갈등이 커지자 2011년 12월 정비사업 출구전략이 일부 포함된 ‘도시및주거환경정비법’ 등 관련 법률이 개정되었다. 이에 따라 서울시는 ‘뉴타운·재개발사업 대책’을 발표하여 문제해결을 도모하고 있다.
- 그러나 정비사업 추진주체(재개발조합)의 청산비용 일부 지원 등 핵심적인 내용이 빠지는 등 뉴타운·재개발사업의 갈등과 분쟁을 해결하기에는 역부족이다. 따라서 법령의 보완과 대안을 동시에 포괄할 수 있는 정비와 대안을 마련해야 한다.

2) 정책대안

- 뉴타운·재개발사업의 문제점을 해소하고 도시재생의 뉴패러다임을 확립하기 위해서는 ‘도시및주거환경정비법’(이하 도정법)과 ‘도시재정비촉진을위한특별법’을 폐기하고 주거지재생법을 제정해야 한다.
- 그러나 법령의 제정은 많은 시일이 걸리는 일이므로 우선 지난해 미흡하게 개정된 도정법을 손질하여야 할 필요가 있다. 특히, 출구전략 일환으로 도입된 ‘일몰제’의 경우 신규 지정되는 정비구역 뿐만 아니라 기 지정된 정비구역에도 소급적용해야 한다. 또한 50%이상 주민동의시 조합설립해산이 가능하도록 법이 개정되었지만 조합청산비용의 지원 조항이 불비하기 때문에 실효성이 의심받고 있다. 따라서 조합청산비용의 일부지원을 공공이 할 수 있도록 개정이 필요하다.

- 지난해 개정된 도정법 개정안에는 전면철거형 환경개선사업을 지양하는 ‘주거환경관리사업’이 도입되었으나, 주거환경관리사업의 구체적 사업방식이 미비하여 서울시 등 자체예산을 집행할 수 있는 지자체를 제외하고는 사업추진이 어려울 것으로 예측된다. 따라서 재개발행정개혁포럼이 요구했던 ‘주거환경복지사업’의 내용(구체적 사업 방식 및 중앙정부의 예산지원 등)을 법에 도입해야 한다.
 - ▶ 전면철거형 도시재개발의 대안으로 원주민 공동체 보호와 주거환경개선을 동시에 추구하는 마을재생사업 도입 : 예) 은평구 두꺼비하우징 사업 등
 - ▶ 재건축초과이익환수제도 등을 활용하여 ‘도시재생기금’을 확충하고, 위 기금으로 마을재생사업 및 뉴타운·재개발 사업시 기반시설을 공공에서 설치 지원
- 용산참사에서 보았듯이 대규모 도심재개발사업에서 서민, 특히 상가임차인들의 생존권적 피해가 막대하다. 따라서 상가임차인들의 생존권 보장을 위한 생활보상·정당보상 제도를 도입해야 한다. 현재, 영업이익보상이 3~4개월 치 영업이익보상에 그치고 있는 문제점 시정을 위해, 인근지역에서 동종, 동규모의 영업을 영위할 수 있을 정도의 이주대책금 수준의 영업손실보상이 가능하도록 ‘공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률’ 개정해야 한다.
- 주민들의 의사(주민동의율)를 왜곡하는 서면결의제도 및 홍보도우미 운영 등 불합리한 제도를 개선해야 한다.
 - ▶ 현행 도시및주거환경정비법 상 시공사선정을 위한 주민총회(주민직접참석비율 50%)를 제외하고는 주요 주민총회시 조합원(토지등소유자)의 직접참석비율을 20%를 이상으로 규정하고 있는데, 이를 조합설립을 위한 주민총회, 사업시행인가를 위한 주민총회, 관리처분인가를 위한 주민총회 시 주민직접참석비율을 50%이상으로 상향해야 한다.
 - ▶ 또한 홍보도우미를 통한 동의서 및 결면결의서 징구 행위를 할 수 없도록 하고 이를 위반 시 처벌할 수 있도록 처벌규정을 강화한다.
- 인허가권자의 책임과 의무를 열거하고, 처벌규정을 강화한다.

II. 주거복지 10대 정책

1. 주거복지기본법 제정

1) 필요성

- 노태우 정부의 영구임대주택, 김영삼 정부의 50년 공공임대주택, 김대중·노무현 정부의 국민임대주택, 이명박 정부의 보금자리주택 공급에서 알 수 있듯이, 지금까지 정부가 바뀔 때마다 정책대상 집단의 변화와 실행수단의 변경으로 정책의 일관성을 유지하지 못하고 있으며, 또한 많은 혼란과 효율성이 저하되었다.
- 그러므로 중앙정부 차원의 공공임대주택 공급위주의 정책에서 다양한 주거빈곤계층의 맞춤형 주거복지정책을 실현하기 위해서는 정권의 교체와 상관없는 중장기적인 계획과 실행수단이 담보되어야 한다.
- 이를 위해서는 개별법령 및 지침으로 분산되어 있는 제도 및 정책을 하나의 체계로 묶고 법적 근거를 확보해야 한다.

2) 주거복지기본법 기본구성

- 주거복지에 대한 개념 정립(주거의 권리에 대한 개념 포함)
- 최저주거기준 강화 및 정책지표로서 실질적인 실행수단의 의무화
 - ↳ 구조, 성능, 환경 기준의 현대화 측정기준 마련
- 중앙정부 및 지방정부의 책임과 역할(특히 지방정부의 책임성 강화)
- 정기적인 실태조사 및 종합계획 수립 의무화
 - ↳ 1년, 5년, 10년 단위의 주택종합계획의 단계적 수립, 주택종합계획에 필수적 최저주거기준 미달가구 해소 방안 및 주거복지 지원을 위한 구체적 방안과 연도별 목표 설정
- 관련 법령과의 관계설정(상위 개념)
- 예산 확보 방법(기금조성 등)

- 구체적인 정책수단 명기

2. 서민들과 주거약자들의 거주안정을 위한 공공임대주택 공급

1) 필요성

- 지난 몇 년 동안 서울과 수도권의 동시다발적인 정비사업 시행으로 인해 소형·저렴주택이 대거 멸실되고 고가의 중대형 아파트가 공급되면서 중산층, 서민들이 안심하고 거주할 수 있는 전세물량은 줄어들고 주거비 부담이 가중되는 현실에서 서민들의 삶은 피폐해지고 있다. 따라서 서민들과 주거약자들의 거주안정성을 보장하기 위해서는 주거복지정책 중에서도 가장 적극적인 정책이라 할 수 있는 공공임대주택, 특히 장기공공임대주택의 공급에 주력해야 한다.
- 또한 공공임대주택의 확대(장기전세주택, 협동조합형 주택, 원룸형 주택 등 도입) 공급은 시장 임대료 상승에 대한 완충지대 확보하는 것으로 주거비 상승 등으로 발생하는 서민들의 고통을 완화시켜 줄 수 있다.

2) 공공임대주택 공급 방안 및 목표

- 보금자리 분양주택을 장기전세 공공임대주택으로 전환하여 중산층 이하계층을 위한 장기전세주택으로 활용(보금자리특별법을 국민임대특별법으로 개정)
- 박원순 서울시장의 공약인 민간계약임대주택 등 준공공임대주택 도입
- 2018년까지 전체주택재고의 15%(156만호 추가공급)까지 공공임대주택 공급

3. 반전세, 월세시대의 전세대란 대책 수립

1) 필요성

- 부동산가격 상승 시 투기수요로 전환되는 부작용은 있었지만 서민들의 정주권 안정에 일정한 기여를 하던 전세물량이 줄어들고 있다. 전세물량이 줄어들다보니 전세값 폭등이 상시화되고 있어 중산층, 서민들의 주거안정을 해치고 있으며, 저금리 현상과 주택가격 하향 안정화추세로 인해 민간전세가 반전세 및 월세로 전환됨에 따라 중산층, 서민들의 주거비 부담이 더욱 가중되고 있다.
- 그러나 현 이명박 정부는 임대시장의 추세가 전세에서 반전세나 월세로 변하고 있음에도 시장환경 변화에 조용하지 못하고 전세제도에 입각한 정책을 내놓고 있다. 이는 월세의 고통에 빠져들고 있는 서민들에 입장에서 보면 심각한 헛발질이 아닐 수 없다. 따라서 반전세 월세시대를 대비하여 국회와 중앙정부는 민간임대 시장에 대한 적극적인 개입정책이 요구되고 있다.

2) 월세시대에 중산층과 서민 주거안정 정책

- 서민들의 거주기간보장을 위한 주택임대차보호법 개정(계약갱신청구권 보장)
- 전세에서 월세로 전환 시 이자율을 시장 금리 수준으로 조정하는 전세전환 이자율 상한제 도입
- 임대료 인상률 상한제 또는 공정임대료 제도의 도입
- 주거취약계층들의 임대료 보조제도인 주택바우처의 도입
 - ↳ 다만, 다양한 주택인프라(공공임대주택 확충, 주택임대차보호법 개정, 임대인에 대한 지원정책 도입 등) 조성이 선행되어야 함
- 주거취약계층 보증금 지원센터 설치 및 보증금 대출이자 지원
- 민간계약임대주택(준공공임대주택) 도입을 위한 제도 개선(리모델링비 지원, 세제 감면 등)

4. 보편적 주거복지와 난방비·전기로 부담 완화 실현을 위한 주택개량사업 지원

1) 필요성

- 주거복지, 더 이상 공공임대주택만 공급하는 개념이 아니다. 일반 단독·다가구주택에 대한 정책적 지원을 주거복지의 영역으로 확대해야 한다. 그동안 정지권은 단독주택이나 다가구주택의 주택개량(집수리)에 대해 정책적 배려를 하지 않았다. 그 결과 오래되고 낡은 집을 수리할 비용이 없는 주민들은 재개발세력과 부동산 불패신화에 속아서 집도 잃고 마을도 상실하게 된 것이다.
- 일반적으로 민간주택 영역에서 주택개량사업은 집주인에게 주택에 투자하도록 하는 동기를 이끌어내기 어렵다. 이유인 즉, 주택성능개선은 세입자에게 이득이지만, 집주인들에게는 투자액 대비 수익률이 낮기 때문이다. 또한 자가소유자는 자산적 관점에서는 부유하지만 실제 소득은 적은 경우가 대부분이어서, 수익률 높지 않은 주택성능개선에 대한 투자를 유도하기가 어렵다.
- 아직도 담장 밖의 주거환경개선비용조차 중앙정부와 지방자치단체는 지원하지 않고 있다. 상황이 이러하다보니 주택개량비용은 물론 주택관리비용의 지원을 기대하기란 요원한 일이다. 이제 주거복지도 보편적인 복지를 지향해야 한다. 석유시대가 막바지로 치달을수록 전기요금, 난방비 등 에너지요금이 증가하고 있다. 도시가스요금만 보더라도 서민들의 입장으로는 더 이상 감당하기 어려운 정도로 비용이 증가하고 있다. 중앙정부는 법과 제도를 개선해서 에너지비용을 절감할 수 있도록 주택에너지성능개선(주택개량) 비용을 지원해야 한다.
- 미국은 1976년 이후 주택단열지원사업(WAP)을 통해 약 650만 가구에게 단열 및 창호공사, 냉·난방시설 수리·교체 등의 서비스를 제공하였다. 에너지부(DOE)의 보고서에 따르면 2007년에 7억 달러의 예산을 이용하여 주택단열지원사업을 실시하였는데, 1달러 투자 시에 에너지비용 절감 및 지역고용 창출 등의 직·간접적 편익이 2.7달러에 달하고, 온실가스 배출량을 가구당 1.8톤씩 감축하는 효과가 발생하다고 하였다.
- 미국의 주택단열지원사업(WAP)의 경우, 정부차원에서 무상으로 지원하다가 2009년에 이르러서야 집주인에게 사업비용의 25~35%를 부담하게 하였다.

○ 은평구 신사동 주민 사례 - 사회적기업 두꺼비하우징 자체 예산 지원 사례

[주택에너지단열공사 사례]

주택에너지성능개선 공사로 우리 철수가 달라졌어요

-은평구 신사동 주민 김미정(가명)

우리 부부가 이 집에 산지 7년이 지났어요. 집이 낡고 수리를 많이 해야 해서 집수리를 그간 여러 번 했었어요. 그러다 작년 12월에 두꺼비하우징에서 에너지단열공사를 받았어요. 솔직히 처음 공사를 하기 전에 사회적기업 두꺼비하우징 관계자가 집수리에 대해 이 얘기 저 얘기했지만 크게 달라지겠나 처음에는 반신반의했어요. 그런데 공사를 하고 나니 우리 집이 정말 깜짝 달라졌어요.

외출 후 보일러 온도가 그대로인 우리 집

예전에는 저희가 여행이나 외출로 집을 비울 때 보일러 온도가 20도라면, 갔다 오니 보일러가 12도 8도 이런 정도 이었거든요. 근데 공사 후에 저희가 얼마 전에 친정을 갔다 온다고 외출을 했는데요. 갔다가 4시간인가 비우고 돌아와보니 보일러 온도가 그대로인거예요. 나가기 전에 집이 훈훈해서 보일러를 20도로 맞춰놓고 나갔다가 4시간인가 후에 돌아와보니 보일러 온도가 20도 그대로인거예요. 놀랐어요.

철수 얼굴표정이 밝아졌어요.

전에는 사실 집이 산 아래고 냉기가 많아 아이 때문에 아파트 열선공사를 생각했던 적이 있었어요. 근데 공사비용을 알아보니 엄청 나와서 하려다 못 했어요. 전에는 집에 그래서 화장실에 더운 물을 틀어 놓고 그 온기로 집을 데우기도 했는데 연기가 나다 보니 아이가 울고 싫어하더라고요. 근데 이제 그럴 일이 없어졌어요. 근데 인제는 집이 훈훈해요. 공사한 다음에 의찬이 얼굴 표정이 달라졌어요. 밝아졌어요. 저희는 집이 따뜻하고 고쳐지니까 부족한 게 없는 거죠.

꼭 아파트에서만 사는 게 행복하고 편한 게 아니라 이런 낡은 집도 개조를 하거나 보완하면 아파트 부럽지 않게 아이들 키우며 행복하고 편안하게 살 수 있다. 단독주택에서도 집수리 등을 통해 충분히 만족할 수 있는 주거환경개선이 가능함을 김미정(가명)씨택 사례는 보여준다.



공사전



공사후

2) 종합적인 단독다가구주택 주택개량 지원사업 도입

- 단독다세대주택의 주택개량(주택에너지성능개선) 비용을 지원할 수 있도록 제도 개선
- 주택개량(주택에너지성능개선) 비용 지원을 위해 주택법 개정 및 에너지복지법 제정

5. 주민갈등 조장하는 뉴타운재개발사업의 제도개선 및 대안 마련

1) 필요성

- 뉴타운재개발사업은 주민들의 갈등만 조장하고, 심각한 부작용을 드러내고 있다. 주민들 사이에서 갈등이 커지자 2011년 12월 정비사업 출구전략이 일부 포함된 '도시및주거환경정비법' 등 관련 법률이 개정되었다. 이에 따라 서울시는 '뉴타운재개발사업 대책'을 발표하여 문제해결을 도모하고 있다.
- 그러나 정비사업 추진주체(재개발조합)의 청산비용 일부 지원 등 핵심적인 내용이 빠지는 등 뉴타운재개발사업의 갈등과 분쟁을 해결하기에는 역부족이다. 따라서 법령의 보완과 대안을 동시에 포괄할 수 있는 정비와 대안을 마련해야 한다.

2) 뉴타운재개발사업 갈등해소 및 대안마련 방안

- '도시및주거환경정비법'과 '도시재정비촉진을위한특별법'을 폐기하고 주거지재생법 제정
- 주거지재생법 제정 이전에 도정법 개정으로 일몰제의 소급적용 및 조합청산비용 일부 지원 조항 도입
- 주거환경복지사업의 도입으로 전면철거형 도시재개발의 대안으로 원주민 공동

- 체 보호와 주거환경개선을 동시에 추구하는 마을재생사업 추진 : 예) 은평구 두꺼비하우징 사업 등
- 재건축초과이익환수제도 등을 활용하여 '도시재생기금' 확충하고, 위 기금으로 뉴타운, 재개발 사업 시 기반시설을 공공에서 설치하도록 하고, 뉴타운, 재개발 출구전략 실행 시 필요로 하는 매몰비용에 일부 지원
 - 주민들의 의사(주민동의율)를 왜곡하는 서면결의제도 및 홍보도우미 운영 등 불합리한 제도를 개선

6. 개발사업으로 생존권의 위기를 맞게 되는 상가임차인 보호

1) 필요성

- 용산참사에서 보았듯이 대규모 도심재개발사업에서 상가임차인에 대한 부적절한 보상은 현대사의 비극으로 점철될 수밖에 없다. 따라서 권리금 전부를 보상할 수는 없지만 일본 도시재개발법상의 공작물(시설물)보상제도와 임차인보상(기존지역과 새로운 이주지역과의 임대료 차액보전 등)을 도입하여 보다 현실적으로 보상할 수 있도록 토지보상법 또는 도정법을 개정하여야 한다.

2) 생활보상·정당보상 제도 도입

- 상가임차인들의 생존권 보장을 위한 생활보상·정당보상 제도 도입
- 현재, 영업이익보상이 3~4개월 치 영업이익보상에 그치고 있는 문제점 시정을 위해, 인근지역에서 동종, 동규모의 영업을 영위할 수 있을 정도의 이주대책금 수준의 영업손실보상이 가능하도록 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률' 개정
- 재개발, 도시환경정비사업 등에서 이주대책으로 상가공급과 임시이주상가 제공

7. 강제퇴거 금지

1) 필요성

- 유엔 인권위원회의 결의 77호와 유엔 경제·사회·문화적 권리에 관한 규약위원회의 일반 논평 7호 등 국제인권법에서는 강제퇴거를 명백한 인권침해로 규정하고, 각국의 정부가 강제퇴거를 막기 위한 조치를 취하도록 권고하고 있다. 철거 가이드라인으로 △당사자들과 진정한 협의 △철거시점에 관한 적절하고 합당한 고지 △당사자들에게 해당 건물이나 토지가 어떤 용도로 사용될 것인가에 대한 충분한 설명 △당사자들이 다수일 경우 정부 관리 입회 아래 철거 시행 △철거 요원들의 분명한 신원 제시 △당사자들이 동의하지 않는 한 약천후나 야간 철거 금지 등을 제시하고 있다. 국가인권위원회 역시 정부에게 ‘강제철거 시 거주민 인권 개선 권고’를 한 바 있다.
- 그러나 우리나라의 경우 주민들에 대한 적절한 보상과 주거대책 마련되지 않은 상태에서 개발 사업이 진행되고 강제퇴거와 동시에 철거가 이루어지면서, 강제철거에 저항하는 주민들과 용역업체 직원들과의 물리적 충돌 및 해당 주민들에 대한 인권침해가 빈번하게 발생하고 있다.
- 따라서 강제퇴거를 예방하고, 재정착 권리를 보장하기 위한 공공의 책임과 불이행에 대한 처벌 및 제제가 강화되어야 한다.

2) 주거권 보호를 위한 강제퇴거금지

- 강제퇴거 시 인권지침을 준수하도록 강제퇴거금지법 제정과 민사집행법 및 행정대집행법 등 관련 법률 개정

8. 가계부채대란 방지와 집값안정을 위한 주택금융정책 유지, 보완

1) 필요성

- DTI를 전국적으로 확대하여 가계부채대란을 방지하고 집값을 안정화해야 한다. 대출자의 소득능력을 고려하지 않는 대출과 만기 일시상환형 대출은 약탈적 대출로 보아 이를 금지해야 한다. 미국의 약탈적 대출금지법을 참조하여 2011년 박선숙 의원이 '주택담보를 담보로 한 과잉대출규제법'을 발의하였고, 정부가 발의한 금융소비자보호법에서도 소득능력을 조사하지 않고 만기일시상환형 대출을 금지하는 내용이 포함되어 있다.

2) 집값안정 위한 금융정책

- DTI 제도 전국 확대 및 법제화

9. 주택가격 안정화 정책 유지, 보완

1) 필요성

- 참여정부 시절, 도심 재개발·재건축이나 신도시 개발을 통한 신규주택 분양 시 주변시세 보다 20~30% 비싼 분양가가 책정되고 이에 맞추어 주변 집값이 상승하는 악순환이 반복되었다. 이에 따라 2007년 분양가상한제를 민간에도 적용하여, 재개발·재건축 사업으로 인한 부동산 가격 폭등을 방지하고, 무주택 서민들이 생애 최초로 주택을 구입할 때 상대적으로 기존 주택가격 보다 낮은 가격으로 주택을 마련할 수 있도록 하는 등 주거복지의 기능을 담당해 왔다. 따라서 분양가상한제를 유지해 주택가격 안정을 도모해야 한다.
- 현재 시행되고 있는 분양가상한제의 건축비는 '기본형 건축비'로 정해지는데,

이는 1998년까지 30여 년간 실시했었던 '표준 건축비'와는 현격한 차이가 있다. 기본형 건축비는 표준 건축비처럼 재료비, 인건비, 이윤 등의 원가를 기초로 실제 시공현장의 상황을 반영한 건축비가 아니라 최신·최고급 자재들을 모두 사용할 것을 전제한 가상의 비용을 건축비로 간주하고 일정한 가산비용까지 인정해 주고 있다. 따라서 기본형 건축비에 대한 엄격한 검증이 필요하다.

2) 주택가격 안정화 유지

- 분양가상한제 유지
- 기본형 건축비의 엄격한 검증을 통해 주택가격 인하 유도

10. 투기적 다주택보유 제한을 위한 주택조세정책 도입

1) 필요성

- 투기적 다주택보유 제한과 다주택보유자의 주택을 시장에 내놓도록 하여 집값 하락을 유도할 수 있는 부동산보유세를 강화할 필요가 있다. 즉, 종합부동산세를 부활하고 재산세 등 부동산보유세를 점진적으로 강화하고 발맞추어 거래세(취득세, 등록세)를 점진적으로 완화해야 한다.

2) 부동산투기 방지를 위한 보유세 강화

- 종합부동산세 부활 및 재산세 등 부동산보유세 점진적 강화
- 또한 부동산소득세를 개발(개발부담금, 재건축초과이익금 등 개발이익금)-보유(종합부동산세)-처분(양도소득세, 증여세) 각 단계에서 골고루 환수할 수 있도록 조세제도 개편

민주통합당이 국민여러분의 「내집마련의 꿈」을 이루겠습니다.

김우철 / 민주통합당 국토해양위 전문위원

중산서민의 정당, 민주통합당은 이명박 정권 하에서 더욱 열악해진 중산서민의 주거안정 문제를 가장 시급한 민생 정책과제로 인식하고 중산서민과 주거약자들의 주거안정을 위하여 정부가 할 수 있는 모든 정책수단을 강구할 것입니다.

1. 민주통합당은 주거문제를 복지정책의 주요 과제로 인식하고 여러 법률에 산재해 있는 주거복지 관련 규정을 단일 법규로 묶어 내겠습니다. 이를 통해 주거복지를 지속적인 정책과제로 접근하고, 제도화 하도록 노력하겠습니다.
2. 서민과 주거약자의 주거안정을 위하여 공공임대주택 공급을 조기에 선진국 수준으로 확대하고 실수요자 중심의 소형주택 공급 확대에 주력하겠습니다.
3. 이명박 정부 이후 지속적으로 상승해온 전월세 난을 해결하기 위하여 기존 민주통합당의 당론인 전월세 인상률 상한제를 변함없이 고수해 나가겠습니다.
4. 오세훈 등 전임 서울시장들이 엉망으로 벌여놓은 뉴타운 복마전을 시민참여형, 거주자 중심형으로 전환, 수습해 나가겠습니다.
5. 주거약자계층인 1-2인 가구, 고령자, 대학생, 장애인 등을 위하여 각종 편의가 가미된 맞춤형 주택공급을 확대해 나가겠습니다.
6. 통합민주당은 무엇보다도 토지와 주택 등 부동산이 실수요자에게 골고루 소유, 사용되어야지 투기의 수단으로 이용되는 것을 강력하게 규제할 것이며, 집값안정화 정책을 통해 중산서민들의 내집마련의 꿈을 반드시 이루겠습니다.

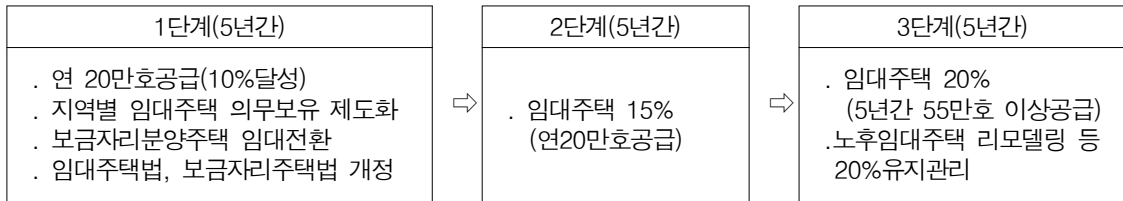
민주통합당에서는 중산서민의 주거안정을 위하여 여러 실효성 있는 정책공약들을 심도 있게 마련하였으나 향후에도 국민과 시민단체들의 요구에 귀 기울일 것이며, 총선 캠페인과정에서 책임있는 공약으로 발표할 것임을 말씀드립니다.

국가가 책임지는 주거복지 실현

김현주 / 통합진보당 진보정책연구원 연구위원

전월세폭등 잠재우고 보편적 주거복지시대를 열겠습니다.

1. 지역별 공공임대주택 20%까지 확대



- 지자체별 공공임대주택 20% 이상 확보를 의무화하고 도시계획에 반영하도록 함.
공급유형(건설임대, 매입임대, 전세임대 등) 주택규모(1인 가구, 장애인, 노인, 일 반가구용)로 다양화
 - * 청년 1인 가구 1단계 5년간 10만호공급
 - 임대주택의 공급 및 관리업무를 전담하는 정부기구의 신설함.
 - 건설, 매입, 전세임대를 병행하여 공급함.
-
- 재원
 - 지역별 임대주택 20% 확보를 위한 소요재정마련 3가지 방안 병행
 - 연금대출 등으로 인한 정부이자부담 4.3조원 국민주택기금 이자에 비례한 정부 출연 연3.8조원 일반회계재정에서 연 8.1조원 추가배정

	자금마련 방안	연간 소요예산
국민주택 기금	연 10조원 * 15년 = 150조원 확보(150만호)	분양주택예산삭감 연 8~12조원확보
국민연금 대출	100조원100만호 확보	이자분 50%를 정부지원(일반회계) 연3.5조소요
	연간이자 7조원 발생(연 7%수익보장) 호당 연 이자 700만원(월 58만원이자 발생)**	
국채발행	30조원(30만호 확보)	
	연간이자 1.5조원(연 수익률 5%, 3년 만기 국공채 수익률 최근 5년간 5%이하)	이자 50% 정부부담(7천5백억 원)

* 소요주택 주택 280만호 * 호당 1억 원 = 280억 원

** 총 소요액대비 연2.5% 재정투입 최고 3.8조원(기금보존을 위한 조치)

**임차인 본인 부담 50%로 하여 반값 임대료를 실현하고 소득별 임대료차등제를 실시함

→ 제안하신 내용은 2013년부터 2018년까지 6년 동안 임대주택재고를 15%로 확대하는 안으로 통합진보당의 15년간 20%로 확대하고, 지역별로 임대주택쿼터제를 두자는 안과는 다소 차이가 있음.

→ 또한 통합진보당은 전체주택량 재고량을 정부의 신주택통계방법에 따라 2009년 1707.1만호를 기준으로 추계하였음. 이에 따르면 임대주택재고량은 4.0%임.

2. 민간임대주택 전월세대란 해법

→ 공정임대료, 세입자 계약갱신요구권, 임대료 인상을 상한제 도입

2-1. 세입자 계약갱신권 6년보장

6년 이상 보장에 따른 인센티브제공(수선유지비 및 국민주택기금 저리 융자지원)

2-2. 임대료 인상을 상한제 도입

2-3. 민간임대사업자부터 공정임대료 도입

기초자치단체별 공정임대료산정위원회 설치 및 고시하도록 함.

전면 실시 전 시범사업실시로 보완하여 각종 세제혜택을 누리는 임대사업자를 우선으로 공정임대료제도를 도입함.

*** 자발적 공정임대주택 등록제 및 공정임대료 제도 (시범실시 방안)**

(1) 등록요건

- 임대인이 현행 세입자에 대해서 전세가 인상률을 매년 5%이내(월세전환이율 10% 상한제)나 계약기간 중의 물가상승률 중 낮은 비율로 인상할 것을 약정.
- 신규 세입자와 계약할 경우 임대료산정기관이 정하는 공정임대료의 110%를 초과하지 않는 범위에서 계약
- 임대차계약서와 공정임대주택 등록서류를 준비하여 지방자치단체와 협약 체결

(2) 입주 대상

- 임차인은 도시근로자월평균소득 100%이하 가구를 우선 대상으로 함.
(주거안정에 대한 보편적 주거복지를 실현하는 방향에서 추진하고자 함.)

(3) 공공의 역할

- 지방자치단체에서 준공공임대주택으로 관리, 국가 일부 재정부담

(4) 임대인 인센티브

- 공공등록민간임대주택에 적용되는 재산세 감면(이로 인한 지방재정 감소분은 재정자립도 등을 감안하여 정부가 지원할 수 있음)
- 수선유지비 지원 국민주택기금 저리 융자지원
(융자 금액은 주변 전세가 인상률 120% 범위내)
- 다주택임대사업자 세금 감면 수준

(5) 협약사행 미이행시 조치

- 수선유지비, 재산세, 저리융자에 대한 이자 반환 조치

2-4. 임대료 등록제 실시

임대차계약 확정일자 등록 시 계약내용 동시 등록.

현행의 확정일자는 임대차계약내용이 등록되지 않고 임대인이 불합리한 가격을

요구해도 임차인이 대응할 근거자료가 없음. 임대인에 의해 일방적으로 책정되는 임대료가 임대료 상승의 원인이 되는 만큼 임대차 등록제를 통해서 정보의 비대칭성을 해소하고 동시에 장래 임대료 공시제도 및 공정임대료제도의 기반을 마련하는 것임.

2-5. 전월세보증센터 설치, 임대차분쟁위원회 설치

3. 저소득층 공공임대주택 임대료 차등부과제도 도입

- 공임대주택에 거주하는 1분위 소득계층에 대해서는 임대료차등을 적용하여 관리비를 포함한 주거비 수준이 소득의 25%를 넘지 않도록 함.
- 또 5분위이상 소득자의 임대료를 상향 4분위소득자 주거비부담수준으로 상향조정함.
- 다만 2~4분위 소득자중 주거비를 제외한 가처분소득이 최저생계비에 못 미치는 경우에도 차등임대료를 부과함.

4. 저소득층 무주택자 임대료 지원,

→ 월 소득대비 월임대료 부담 25%~30%이하로

- 대상 1~2분위 소득하위 계층(기초생활수급자 포함).
주택규모는 국민주택기금 영세민대출자격과 동일하게 적용하되 가족 수를 고려하여 최저주거기준이 지켜지도록 함. 지역별 주거비차이를 고려하여 차등지원
- 주거비 산정은 월임대료, 전세자금 이자비용을 대상으로 함.

5. 저소득층 노후 불량주택 개보수 지원확대

- 저소득층의 노후 불량주택 개보수 지원예산을 대폭 확대하여 현재와 같이 사회적 비용이 많이 드는 뉴타운식의 철거형 재개발이 아니더라도 개별 주택별로 개량이 가능하도록 함.

* 저소득층 주택 에너지효율화 사업

- 에너지 복지 차원의 효과 기대

저소득층 주택 에너지효율화 사업의 평균 에너지 저감 비용을 7%로 가정할 경우 가구당 월 7,849원의 에너지비용 저감 효과.

- 그 외 CO2 발생량의 1.4% 가량 감축하는 환경적 효과, 녹색 고용 효과 기대
 건축보수 분야 취업유발계수(17.8)를 이용하면, 201만 가구의 에너지빈곤층을 대상으로 한 주택 에너지 효율화 사업에 2조 4,120억 원(10년간, 연간 2,412억 원)을 투자할 경우에 창출가능한 취업자수는 대략 연간 4,293명 정도가 될 것으로 추정.

< 유관 법률 제정 및 개정 >

법률	제정 및 개정안
에너지기본법(개정)	에너지 복지 구체화 방안('에너지 효율적 이용') 명문화
에너지복지법(제정)	에너지복지 전담기구 설치 명문화
에너지이용합리화법(개정)	저소득층 에너지효율 개선지원 명문화
에너지및자원사업특별회계법(개정)	에너지 복지 지원 근거 마련
저소득층주택에너지효율개선지원법(제정)	저소득층 주택에너지 효율 개선지원 근거 마련

6. 공공임대주택 제도개선

6-1. 임차인 자치확대

- 임차인 대표자회의 권한강화를 통한 실질적 임차인자치를 이루어냄
- 임차인대표자회의 전용공간확보
- 관리비 산정 및 집행결과, 관리업체선정 등에 대한 감사, 의결참여 보장

6-2. 공공임대주택 임대료산정위원회 설치 의무화

- 2011년 초 서울 SH공사가 일방적으로 공공임대아파트 임대보증금을 30%이상 인상했던 임대료폭등사태가 있었음. 이는 공공임대주택이라 하더라도 임차인대

- 표자회의와 임대료인상을 사전협의할 수 있는 제도적 장치가 없기 때문임.
- 재발을 막기 위해 임차인대표자 및 전문가들이 포함된 공공임대주택 임대료산정위원회를 설치하여 객관적 기준제시 및 주민합의를 통해 합리적으로 임대료를 책정할 수 있도록 제도적 장치를 마련함
 - LH 임대료산정위원회 국토해양부 산하/ 지자체소유임대주택은 지자체산하에 설치

개발과 토건에서 주거복지로 부동산정책大 전환이루겠습니다.

1. 주거기본법 제정

- 주거보장을 위한 국가의 책임과 의무강화 (주거지원 예산확대)
- 주거기본법제정

2. 1가구2주택이상 대출규제

- 담보인정비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI)이라는 담보대출 규제제도 유지
- 1가구 2 주택 이상 담보대출 신규대출, 만기연장 금지(제2금융권 포함)
- 수도권 집중을 막기 위한 지역별 주택담보대출 최고 한도 설정
- 금융기관의 담보대출 규제와 함께 저소득층의 주거 안정을 위한 금융 지원 정책

→ 통합진보당에서는 가계 부채 늘리고 금융 시스템 위험 키우는 DTI 규제완화에 대해 반대 입장을 밝힌바 있고 DTI 규제완화가 저소득층과 지방에 더 불리하다는 주장을 펼친바 있음.

하지만 하우스푸어라 불리는 1가구 1주택자들이 겪고 있는 가계부채문제 역시도 DTI를 강화하고 유지하는 것만으로는 부족함이 있음. 따라서 “채무자 회생 및 파산에 관한 법률”을 개정하여 1가구 1주택의 경우 개인회생

진행 시 주택담보대출을 변제권 대상에서 제외하여 10년간 나누어 변제하고 그 때까지 변제하지 못한 원금에 대해서는 면책을 인정해야 한다는 주장임.

또한 가계부채방지와 집값안정을 위한 주택금융정책인 'DTI전국확대 및 법제화'의 경우 취지에 충분히 공감함에도 불구하고 이것은 금융기관의 안정성만을 고려한 제도라는 점, 자산과 소득이 낮은 금융소비자를 소외시키고 소수상위계층의 신용독점을 막기에는 역부족임.

신용독점을 막기 위한 방안으로 2주택이상 주택담보대출허가제, 신규대출금지, 주택담보대출세 등의 아이디어가 제출되었음. 특히 최근 논의되고 있는 금융소비자문제 해결을 위한 관련법 논의가 금융공공성확대와 동시에 집값안정을 위한 주택금융정책 마련으로 귀결될 수 있도록 공동의 노력이 필요함.

3. 기업비업무용 부동산 및 공공택지 선매권 제도 도입

- 재벌기업의 비업무용부동산 소유제한을 강화하고 비업무용부동산으로 판단될 경우 지자체 -> 정부 -> 공공기관순으로 우선 매입권(선매권)을 행사함.
이때 매입가격은 시중가격의 80%로 또는 공시지가 중 높은 가격으로 함.
이를 통해 기업 및 법인의 고유목적을 벗어난 비업무용부동산 보유를 억제함.
* 1991년 "금융위비 업무용 부동산을 기한 내 매각하지 않은 재벌그룹에 대해 신규 부동산 취득 금지/ 금융 제재 조치 단행"한 바 있음.
- 공공택지를 매각하는 경우 선매권을 행사함. 지자체 -> 정부 -> 공공기관순 (이때 가격은 원금으로 하며 이자를 지불하지 않음. 파산 등 불가피한 경우에만 예외로 함)

4. 토지개발권 공유제

5. 종합부동산세 등 부자감세철폐 및 투기방지를 위한 조세강화

쫓겨나지 않는 도시재생사업으로 뉴타운 탈출을 돕겠습니다.

1. 뉴타운사업 탈출, 도시재생법제정

1-1. 뉴타운 법 재개정, 도시재생기법 제정

뉴타운 추가지정 중단, 일몰제전면도입, 기반시설설치비용 공공부담, 구역별해제 및 대책마련을 위한 민관대책기구 구성, 타당성조사, 가구별 추가부담금 조사를 통해 주민의견수렴

도시개발촉진법 폐지 도시및주거환경정비법 개정

주민참여, 공동체유지, 정주권 보장, 친환경적 도시재개발로 전환하기위한 도시재생법제정³⁾

1-2. 주민참여형 도시재생사업기구설치

중앙차원에서는 환경 산업 주거개선 등 도시재생 전반의 협의와 조정, 균형있는 계획수립을 위한 기구로 함. 광역차원 지역재생사업을 위해 민관 공동기구를 구성하여 주민의견수렴 및 주민참여방안 마련.

재정비 사업의 주체별 역할 분담을 명확히 함.

국가, 지자체의 역할. 도시재생사업의 핵심주체로서 획기적인 재정지원을 포함하여 책임과 의무를 부여함.

중앙정부 및 광역차원의 재생사업기구 설치 : 중앙차원에서는 환경 산업 주거개선 등 도시재생 전반의 협의와 조정, 균형있는 계획수립을 위한 기구로 함. 광역차원 지역재생사업을 위해 민관 공동기구를 구성하여 주민의견수렴 및 주민참여방안을 마련함.

1-3. 세입자참여 및 보상제도 개선

- 세입자 조합원제도 운영

3) 통합진보당(인천 동구청, 조택상구청장)에서 거주민의 거주를 보장하는 행복만들기 사업을 하고 있음.

세입자대표 조직을 구성하여 그 대표에게 조합원자격을 부여함
지구지정 및 사업계획 입안 의사결정과정에서 참여를 보장하며
특히 세입자보상과 관련 된 내용에 대해서는 의결권을 부여함.

- 세입자보상 및 권한 강화

. 세입자 및 가옥주 이주대책, 상가세입자 폐업에 준하는 보상

. 공공지원을 통한 선 대책 후 조합 등 사업시행자에 구상권행사 가능하도록 하며

조합원의 비용부담을 줄이기 위해 기반시설은 국가부담을 원칙으로 하면서 개발이익환수장치를 강화함.

- 세입자를 포함한 주민 주거안정성 평가

- 임대인 명도금지, 세입자보상에 대한 조합의 구상권청구 금지, 임차인 계약갱신 권보장 등

1-4. 주거안정성평가제도 도입

- 재정착률이 일정수준이상 도달할 수 있도록 재개발사업지구 지정 및 계획수립 단계에서 주거안정성 평가를 실시하여 주민소득 등 주민여건을 기반으로 사업이 추진되고 재정착이 보장되도록 함.

2. 강제퇴거금지법제정

- 실질적 보상이나 이주대책없이 강제로 진행되는 철거를 금지하는 법률을 제정

- 모든 종류의 강제퇴거는 합법적인 집행권한을 획득한 이후

. 퇴거집행 3개월 이전에 고지, 지방자치단체에 신고

. 정부와 지방자치단체가 강제퇴거가구에 대한 주거 및 생활대책을 마련하도록 함.

- 별도의 지구단위계획을 수립하는 대규모 개발사업에서는 사업시행자가 거주민들의 이주대책을 포함한 보상대책을 수립하여 이행하도록 함(민간기관 포함)

주거복지를 위한 주택정책의 핵심과제

변창흠 / 환경정의, 세종대학교 행정학과 교수

1. 주택시장 팽창정책과 주거불안정 심화

- 신보수주의 이념을 채택한 이명박 정부는 주택정책에서 공급확대와 시장팽창, 규제완화를 정책의 기본방향으로 채택
- 세계금융위기를 맞이하여 시장정상화를 명분으로 '시장정상화'를 명분으로 투기억제, 불로소득 환수, 계획적 관리, 저소득층을 위한 주거복지 등을 위해 도입된 대부분의 제도를 폐지하거나 축소하였음
- 그 결과 사회전반에 걸친 양극화현상이 주거분야에서도 극명하게 나타나 주택 가격 안정 속에서 전세가격은 상승하고, 소득이 가장 낮은 계층을 위한 고시원, 원룸이 타워팰리스의 임대료 수준을 능가하는 상황에 이르게 되었음
- 저성장 시대, 1-2인 가구 축소 등의 사회경제적 여건 변화로 주택수요가 위축되고 있는 현실을 고려하고, 주택에서 사회양극화를 해소하고 주거복지를 실현할 수 있도록 그동안 왜곡된 주택정책을 '정상화'하는 노력이 필요함
- 아울러 그동안 주택정책에서 고려하지 못했던 도시공동체 활성화, 주거복지와 일자리 확충, 도시재정비가 결합되는 새로운 모델을 개발하는 노력이 필요함

2. 주거복지 3대 과제에 대한 평가

○ 공공임대주택 확충

- 장기 공공임대주택의 확충에는 전적으로 동의함. 문제는 얼마나 확충할 것인가에 있음
- 정책제안으로 2018년까지 전체 주택재고의 15%인 156만호를 추가로 공급하는 것으로 설정하고 있음
 - . 이 수치는 2010-2018년까지 8년간 매년 약 20만호의 공공임대주택을 건설하는 것을 의미함. 이 수치는 참여정부에서 추진했던 연간 10만호 건설보다 2배가 많으며 이명박 정부가 연간 8만호(2009-2018년간 80만호) 보다 2.5배가 많음
 - . 따라서 공공임대주택의 공급목표를 현실적으로 달성가능한 수준으로 조정할 필요가 있으며, 신축방식 외에 다양한 공공임대주택 유형을 개발하는 데 초점을 맞출 필요가 있음
- 현재의 임대주택의 확보 목표는 전체 주택재고보다는 전체 가구 수 중의 비중을 기준으로 하는 것이 효과적이며 공공임대주택재고와 가구 수의 증가 등을 고려할 때 현실적으로 달성가능한 목표는 2018년까지 가구 수 기준으로 10%에 불과한 것으로 판단됨

참조: <표> 주요 목표연도별 공공임대주택 공급 목표

	2010	2014	2018	2028
공공임대주택 거주가구비율 목표	4%	7%	10%	15%
전체 가구 수(천명)*	17,574	17,855	18,136	18,839
필요 공공임대주택 재고량(천호)	1,103**	1,250	1,814	2,826
공급 호수(연간, 천호)	115	115	115	90
건설형	70	50	30	30
매입형	30	50	70	50
다가구주택 매입	10	10	10	5
전세임대	5	5	5	5

* 5년간 평균 2% 증가(연간 0.4% 증가 예정)

** 2010년 공공임대주택 재고량은 착공기준임

출처: 변창흠(2011), “주거복지 체계 구축을 위한 공공부문의 역할 강화 방안”. 복지국가소사이어티, 도시연구소 주최 주거복지토론회.

○ 반전세, 월세 시대의 정주권 보호

- 계약갱신청구권 도입: 장기임대차 계약 추진법안(3년(최규식의원, 박선영의원), 4년(이용섭의원), 6년(강기갑의원)) 보다 현실적인 방안임
- 민주당 안(박영선)은 1회에 한해 계약갱신청구권을 보장하는 것으로 2,4,6년 중 선택하는 것과는 다름
- 임대료 인상률 상한제 또는 공정임대료 제도의 도입: 물가상승률에 연동하여 임대료 인상률을 제한하는 제도 도입에 대해서는 신중한 검토가 필요함.
 - . 우리나라는 전세제도이기 때문에 공정임대료 산정에 어려움이 있으며 강행하기가 어려움
 - . 대안으로 서울시가 채택한 계약임대주택(정책명칭은 장기안심주택)에 한해 장기계약과 임대료 상승을 유도하는 제도는 타당함. 다만 이를 제도화하도록 법률 개정이 필요함
- 주택바우처제도의 도입: 장기적으로 도입이 필요하고 서울시에서 시범적으로 도입하고 있으나 본격적으로 도입하기 위해서는 충분한 재정 확보와 검토가 필요함

- 전세의 월세전환율 연 6% 설정: 현재 연 10% 수준으로 맞추어져 있는 전환율을 과도하게 설정하는 것은 무리. 상가임대차에서는 15% 규제

○ 뉴타운재개발사업의 제도 개선

- 주거지재생법 제정: 재생법의 구체적인 내용에 대한 준비 미흡 상태
- 일몰제의 소급적용: 장기간 미추진 중인 정비사업에 대해 일몰제를 소급적용하는 경우 위헌 소송 제기 가능
- 조합청산 비용의 일부 지원: 지난 해 도정법 개정에서 누락된 것으로 법적으로 지원하는 항목만 미리 확정하는 경우 지원 가능함
- 주거환경복지사업의 도입: 주거환경관리사업과 내용에서 큰 차이가 없으며 시행령 작성과정에서 이 취지를 도입하도록 노력 필요
- 도시재생기금 마련: 재건축초과이익환수제도 활용. 바람직하며 최근 초과이익 환수제 폐지에 대응 필요
- 상가임차인에 대한 생활보상: 원칙적으로는 동의하나 구체적인 방안에 대해 여전히 논란 중임. 동일 규모의 영업이 가능하도록 영업손실보상 필요
- 주민총회 참석 비율 상향: 주민직접참석비율 50% 이상으로 상향 조정은 바람직하나 과도한 비용 소요 예상. 사업의 장기화 우려
- 홍보도우미를 이용한 동의서 및 서면결의서 징구 금지: 타당하며 처벌 규정 신설도 필요함

3. 주거복지 10대 정책에 대한 평가

① 주거복지기본법

- 주거복지에 대한 기본적인 이념과 중장기 계획, 실행방안을 담은 법률 조항의 필요성은 인정함
- 그러나 이 법률을 주거복지기본법 제정의 형태로 해야 할지, 아니면 현행 주택법을 개정해야 할지에 대해서는 논의가 필요함
- 법률 내용에서 주거복지의 개념과 주거의 권리 개념 등을 제외하고는 현재 주택법에 규정되어 있는 항목임

. 최저주거기준, 중앙정부 및 지방정부의 책임, 주택종합계획 등은 모두 주택법에 명기된 사항으로 시행령 등을 통해 구체화하는 작업이 필요함

② 공공임대주택

- 공공임대주택의 확충이 필요하나 어느 정도 물량을 목표로 설정할 것인지에 대해서는 논의가 필요함
- 또한 신설을 통한 공공임대주택 물량 확보보다는 기존 민간임대주택의 관리를 통해 사실상 공공임대주택의 역할을 담당하는 준공공임대주택으로서 계약임대주택의 확보가 필요함

③ 전세대란의 대책 마련

- 계약갱신청구권 보장, 주택바우처, 전세전환 이자율 상한제, 전세금보증센터, 민간계약임대주택 등의 도입을 위해 법률 개정이 필요함
- 다만, 임대료 인상률 상한제의 도입이나 공정임대료 제도 도입에 대해서는 그 대상이나 범위, 방법 등에 대해 신중히 검토가 필요함. 이 제도를 강행규정으로 둘 것인지, 아니면 인센티브를 통해 유도하는 규정으로 둘 것인지에 대해 논의와 검토가 필요함

④ 주택개량사업 지원

- 주택에너지성능개선 사업은 현재 WAP사업으로 추진하고 있으나 에너지 복지, 주거복지, 환경보호 차원에서 정당성을 가지고 있음
- 계약임대주택 제도 도입을 위해서라도 단독다가구주택의 주택개량 비용을 지원할 수 있도록 주택법이나 에너지복지법 개정이 필요함

⑤ 뉴타운·재개발사업의 지원

- 도정법과 도축법을 폐지하고 주거지재생법을 제정하는 것은 바람직하나, 구체적인 내용에 대해서는 충분한 논의와 검토가 필요함
- 구체적인 내용 중 주거환경복지사업과 재건축초과이익환수제도를 통한 도시재생기금 확충 등은 기존의 주거환경관리사업과 도시·주거환경정비기금이나 도시재정비특별회계 등과의 관계를 고려하여 신설 혹은 운영 개선 등을 검토할

필요가 있음

⑥ 상가임차인 보호

- 상가보호나 임차상인 보호를 위한 정당한 보상, 생활보상의 원칙에는 동의할 수 있으나 구체적인 보상방법과 수준에 대해서는 논의가 필요함
- 인근 지역에서 동종, 동규모의 영업을 영위할 수 있는 수준은 상식적으로 수긍이 가능하나, 실제 보상집행에서는 적용이 가능한지 검토가 필요함
- 사회통합위원회에서 상가임차인 보호를 위해 제안한 수준의 보상 방안을 적극적으로 도입할 필요가 있음
- 임차상인들에게 개발이익의 일부 이전, 임차상가 우선 배정, 상가보증금 증액 시 대출알선 및 이자상환액 지원 등

⑦ 강제퇴거 금지

- 강제퇴거시 인권지침 준수와 인권 침해 방지를 위한 국가와 지자체의 노력에 동의함
- 그러나 이를 실행하기 위한 방안으로 강제퇴거금지법 제정이 바람직한지에 대해서는 논의가 필요함. 이 법률은 선언적인 의미를 가질 뿐 상위법으로서 각종 특별법으로 구성된 도축법이나 택촉법, 토지취득보상법 등에 효력을 지니기 어렵기 때문임
- 강제퇴거 과정에서의 폭력과 인권침해 방지를 위해 민사집행법, 행정대집행법 개정은 필요하며, 경비업법 개정도 포함되어야 함

⑧ 가계부채 대란 방지와 주택금융정책

- 약탈적 대출을 억제하기 위한 법률 제정 혹은 법률 개정에는 전적으로 동의함
- 이를 실행하기 위해서는 DTI, LTV 완화 노력을 즉각 중단해야 하며 현행 상한 규정이 바람직한 수준인지를 재검토해야 함. 비수도권, 비투기억제지역에서 상한 60%는 과도한 측면이 있음
- 또한 금융기관이 변동금리, 거치식 만기일시상환형 대출을 고정금리, 원리금 분할 상환식 장기대출로 전환하도록 구체적인 계획을 수립하도록 의무화할 필요가 있음

⑨ 주택가격 안정화

- 현행 분양가 상한제의 건축비는 과도하게 건설업계의 이익을 반영하고 있어서 높은 분양가를 유도하는 기준으로 작용하고 있으므로 재조정이 필요함. 실제 지방에서는 분양가 및 시세가 기본형 건축비에도 미치지 못하는 경우가 많음
- 주택가격의 안정화를 위해서는 저렴주택을 공급할 수 있는 구체적인 대안을 제시해야 함. 여기에는 협동조합주택, 토지임대부 주택, 환매조건부 주택 등이 있음

⑩ 투기적 다주택보유 제한을 위한 주택조세정책

- 종부세는 현재도 운영 중이므로 부활이 아니라 재강화가 기본방향으로 설정되어야 함. 다만, 부과 기준(6억 -> 9억)과 세율(3% -> 1.5%)을 참여정부 수준으로 환원할 것인지, 아니면 현재 수준에서 부분적으로 보완하는 데 그칠 것인지에 대해서는 검토가 필요함
- 부동산 투기억제를 위해 개발-보유-처분 각 단계에서 부동산소득세를 부과하는 것은 필요하나, 별도의 소득세 신설이 아니라 기존의 부담금이나 조세를 강화하는 것이 현실적임

4. 주거복지 확보를 위해 추가적으로 검토할 사항

① 주택정책의 목표

- 주택정책의 목표는 전체 가구의 주거안정을 제고하는 데 두어야 하며, 연도별 주거안정가구의 비율은 이를 실현하기 위한 핵심적인 정책지표가 되어야 함
- 전체 가구 중 안정적인 주거가 보장되는 주택에 거주하는 가구의 비율을 '주거안정 확보가구 비율'로 본다면, 이 가구의 비율은 아래와 같이 도출할 수 있다.

주거안정가구비율 지표 = [자가주택보유가구 + 장기임대주택 거주가구(공공임대주택 거주가구 + 민간임대주택 중 장기거주가 보장된 가구) + 주거급여가 제공되는 가구 - 부담초과 주택담보대출 가구] / 전체 가구수

② 현실적인 주택정책 수단과 목표연도

- 주거안정을 위해 가장 확실한 방안은 공공임대주택을 확충하는 것이지만 재원의 한계와 입지의 한계가 있기 때문에 다른 주거안정 수단과 역할을 분담할 필요 있음
- 각 정책수단별 이행목표를 연도별로 정리하면 아래와 같음

<표 3> 주요 주택정책 수단의 목표연도별 목표치

정책수단	착수시기	목표연도	목표치
계약갱신청구권	2012	2012	전체 임대주택
계약임대주택	2012	2018	전체 민간임대의 20%전체가구의 5%
공공임대주택 확충	-	2028	전체가구의 15%
임대주택 등록제	2013	2015	전체 임대주택
주택바우처사업	2014	2018	전체가구의 5% 이상

출처: 변창흠(2011), “주거복지 체계 구축을 위한 공공부문의 역할 강화 방안”. 복지국가소사이터, 도시연구소 주최 주거복지토론회.

③ 기타 추가적으로 검토해야 할 주택정책의 과제

- 응급형 주택 제공: 비닐하우스촌, 지하주택, 단신 불안정 가구, 노숙위험계층의 주거불안정으로 인한 심리적, 사회적 문제에 대처
- 주거복지 프로그램의 지방화와 분권화: 공공임대주택의 관리업무는 지방자치단체별로 전체 공공임대주택을 입주자의 소득수준과 가구의 특성을 고려하여 차별화된 주거복지서비스를 제공할 수 있도록 통합 운영되어야
- 보금자리주택을 환매조건부 주택으로 대체 및 환매조건부 주택의 활성화

2012 주거복지정책을 위한 방향과 과제

장영희 / 서울시정개발연구원 선임연구원

- 2012년 현재 주택시장의 화두는 저렴한, 부담가능한 임대주택 재고의 확보임. 향후 주택정책은 공급자 위주에서 수요자 중심의 정책으로 패러다임의 변화가 필요하다는 점에서, 그리고 정책결정의 상당부분이 정치적 프로세스를 통해 이루어지고 있다는 점에서 소외계층의 주거안정을 배려하기 위한 주거복지정책의 정치적 의제화는 바람직함.
- 주거복지정책이 주택정책의 중심으로 자리잡기 위해서는 우선 서민·저소득층의 주거안정을 위해 공공이 합당한 역할을 하는데 역점을 두어야함. 따라서 주거복지정책의 정치적 의제화는 공공이 다양한 역할을 수행하는데 필요한 자금 확보나 제도적 기반 구축 등 주택정책에서 공공의 역할을 강화하는데 초점을 맞출 필요가 있음.

1. 주거복지기본법 제정

- 수요자 맞춤형 주거복지정책이 되기 위해서는 다양한 정책 개발과 함께 융통성 있는 정책의 집행이 가능해야 함. 따라서 주거복지기본법은 이와 같은 정책의 실현을 가능하게 하는 제도적 기반을 마련하는데 역점을 두어야 할 것임.

2. 공공임대주택 공급 확충

- 임대차시장이 전세에서 월세로 전환되는 과정에서 향후 월세를 낮추기 위해서는 저렴한 공공임대주택의 공급이 필수적임.
- 그동안 전세제도는 서민 저소득층의 주거공간 확보와 저축수단으로 역할을 해왔으나 고령화의 진행으로 주택가격이 안정됨에 따라 향후 전세는 계속 감소할 전망이다.
- 현재 4.8%에 불과한 공공임대주택 재고는 서민 저소득층의 주거 안정을 위해서 지속적인 확충이 필요함. 특히 서울 및 수도권에 부족한 택지여건을 고려할 때, 서울 근교의 입지가 양호한 보금자리 지구에서 공공임대주택 공급을 늘릴 필요가 있음.
- 이밖에 공공임대주택의 공급 확대는 비용과 택지 측면에서 한계가 있으므로 민간에서 저렴한 임대주택이 공급될 수 있는 방안을 적극적으로 검토할 필요가 있음.
- 저렴한 임대주택 공급을 위해서는 민간주택에 대한 리모델링 비용지원, 신축비용 지원, 조세혜택 등 다양한 인센티브 개발이 필요함.

3. 반전세, 월세시대 서민보호 방안

- 월세시장으로 임대차시장의 전환이 증가함에 따라 서민들의 월세부담이 가중되고 있지만 임대주택 대부분이 민간임대주택인 점을 고려하면 임대료 인상률 상한제, 공정임대료제도, 계약갱신청구권 등 시장에 대한 인위적인 규제조치는 임대료 상승 등 상당한 부작용을 초래할 것으로 예상될 뿐만 아니라 현실적으로 가능하지도 않다는 점에서 신중한 검토가 필요함.
- 따라서 높은 전세부담을 유지하기보다 월세전환 이율을 시장금리에 맞추어 6% 수준으로 조정하는 방안을 강구함으로써 전세에서 월세로 전환을 적극적으로 유도할 필요가 있음
- 아울러 월세에 대한 세금감면 혜택 상한을 높이고, 일정수준 이하의 저소득층에 대해서는 임대료보조제도를 통해 임대료부담을 낮추는 등 세입자의 월세부담을 완화시키는 방안을 다양하게 검토할 필요가 있음.

4. 주택 개량사업 지원

- 무분별한 뉴타운 사업의 추진을 막고 단독주택 밀집지역의 주거환경을 개선하기 위해서는 점진적인 개발을 유도하기 위한 지원이 필요함
- 주거환경관리사업이 도입되었지만 구체적인 사업방식이나 정부의 예산지원문제가 구체화 되지 않고 있으므로 이 부분에 대한 보완이 필요함
- 종합적인 단독다가구 주택의 주택 개량 지원사업을 도입할 필요가 있음

5. 뉴타운 사업 · 재개발 사업의 제도개선 및 대안 마련

<지구지정 해제>

- 무분별한 지구지정으로 지역사회 공동체가 붕괴되고 주거환경이 악화되는 문제 고려할 때 사업여건이 안 되는 지역은 해제가 바람직함.
- 해제 시, 매몰비용의 처리문제가 중요한 과제로 대두되고 있음. 매몰비용의 경우, 추진위 단계보다 조합설립 단계에서 소요비용이 급상승하여, 조합설립단계까지 지원을 확대하는 것은 현실적으로 어려운 실정임. 정부에서 매몰비용을 지원하더라도 전부 지원하는 것이 아니라 일부 타당성 있는 항목에 대해서만 지원을 하기 때문에 실제로 매몰비용을 전제로 지구지정이 해제될 것으로 기대하기는 어려움.
- 그러나 과도한 지구지정으로 인한 사회적 비용을 고려할 때 매몰비용에 대한 공공의 지원은 정당성이 있으며, 정책에 대한 책임차원에서 중앙정부와 지방정부의 일정부분 분담이 필요함.

<대안 마련>

- 지구지정 해제 이후 관리방안에 대해서는 양호한 지역과 노후된 지역이 다를 것임. 현재 해제가 거론되는 지역은 사업성이 없는 지역이 대부분이며, 물리적으로 양호한 지역도 상당수 포함되어 있음
- 현재 해제와 더불어 대안모델을 제시하라는 요구가 많은데, 이 또한 성급하게 대응할 문제가 아닌 것 같음. 공공에서 기반시설 등을 지원한다고 하더라도 아

- 파트에 대한 주민들의 선호로 인해 주민들이 당장 마을만들기 등 대안사업을 받아들일 것인지도 의문임
- 따라서 성급하게 대안을 모색하기보다 천천히 시간을 가지고 검토하는 것이 바람직함

<도시재생기금 확충>

- 재정비 사업의 공공성을 강화하기 위해서는 도시재생기금을 확충할 필요가 있음. 재건축 초과이익 환수 등을 대안으로 제시하였는데, 주택가격의 안정으로 초과 이익이 거의 발생하지 않을 뿐 아니라 주택가격이 낮은 지방의 경우에는 초과 이익이 발생하지 않기 때문에 근본적인 대안이 되지 못함
- 교부금 등 보다 근본적인 차원의 대안 마련이 필요함

6. 상가 임차인 보호

- 임차상인 보상 문제는 대부분 권리금이 보상되지 않는 것과 관련이 있음. 현행 법상 권리금은 제도적으로 인정을 받지 못하기 때문에 보상이 어려운 실정임으로 4개월분의 영업보상 보다는 인근지역에서 영업을 재개하는데 필요한 비용을 기준으로 실질적인 보상을 하는 방향으로 제도개선이 필요함.
- 이러한 관점에서 상가 임차인들의 생존권 보장을 위한 생활보상제도 도입은 바람직함

7. 강제 퇴거 금지

- 강제퇴거시 인권지침을 준수하도록 강제퇴거금지법 제정 및 민사집행법, 행정대집행법 등 관련 규정 개정이 필요함.

8. 가계부채 축소

- DTI는 근본적으로 은행 자체적으로 엄격한 적용이 필요한 사안이지만, 은행 역시 주택시장에서 이윤을 추구하는 당사자라는 점에서 일정부분 정부차원의 규

체가 유지될 필요가 있음.

- 그러나 주택 대출의 80% 정도가 수도권에서 이루어진다는 점에서 지방까지 확대는 바람직하지 않음

9. 주택가격 안정화

- 서울과 수도권에서 주택가격이 비싼 것은 토지비가 50% 이상을 차지하는데 1차 원인이 있음. 현재 주택시장의 침체로 인해 대체로 시장가 보다 낮아야 분양이 되는 상황이라는 점에서 분양가상한제는 상당부분 기능을 상실한 측면이 있음.
- 그러나 일부 재건축 단지의 경우 조합원들의 도덕적 해이가 예상된다는 점에서 분양가 상한제를 유지할 필요가 있음.

10. 주택조세정책 개선

- 재산세를 높이고 거래세를 완화하는 방향으로 부동산 조세체도의 개선이 필요함. 지역별로 부동산세 수입의 양극화가 심각하다는 점에서 재산세의 일부를 종합부동산세로 징수하여 지역교부금 형태로 활용하는 것이 바람직함.

주거복지를 위한 주요 개혁입법과제

서채란 / 참여연대 민생희망본부 실행위원, 변호사

1. 현황과 문제점

가. 전세가 폭등과 단기 임대차 기간으로 인한 임차인의 주거 불안정

우리나라는 자가점유비율이 낮고 임대차 기간이 지나치게 짧으며 주거비 부담이 선진국에 비해 높은 특성을 가지고 있다. 2010년도 우리나라 일반가구 중 자가점유비율은 전국 54.2%, 서울 41.1%에 불과해 70%대의 영국, 60%대의 일본, 미국에 비해 비교적 낮은 편이다. 2010년 기준으로 임차가구의 주거비부담을 나타내는 지표인 월소득 대비 임대료비율(RIR : Rent to Income Ratio)은 수도권 기준 26.4%에 달하고, 임대료 및 대출금 상환으로 '생필품을 줄일 정도로 어렵'거나 '못 낼 정도는 아니지만 부담스럽다'는 가구가 34.3%에 이르고 있다.⁴⁾⁵⁾ 또 2010년 기준으로 임차가구의 평균 거주기간은 3.7년에 불과하고, 41.28%가 2년 이내, 56.66%가 3년 이내에 다른 주거로 이사를 하고 있는 실정이다. 이런 특성으로 인해 주택의 공급과 수요가 조금만 균형을 잃어도 전세대란이 발생하고 있다. 2010년, 2011년 전세대란이라 불릴 정도의 폭발적인 전세가 상승이 이어졌다.

4) 『2010년도 주거실태조사』, 국토연구원, 2011, 53쪽

5) 2010년 기준으로 지역별 임대료 및 대출금 상환 부담정도에 관해 전국 가구 중 6.42%는 생필품을 줄일 정도로 어렵고, 27.88%는 부담스럽지만 못 낼 정도는 아니라고 답했다.

전세난의 원인으로는 부동산 경기가 침체되면서 주택매매 수요자들의 대기기간이 길어진 것과 뉴타운·재개발등 개발사업으로 인해 대량의 이주 수요가 발생하여 주변지역의 전월세가격을 상승시킨 것이 원인으로 지적되어 왔다. 전세가격의 폭등으로 인해 임차인들의 주거생활이 매우 불안정한 상태에 놓이게 되자 정부는 수차례에 걸쳐 전세대책을 발표하였는데, 주로 주택 공급확대를 가장 근본적인 대책으로 보고 주택건설공급 규제를 완화하고, 세제 및 자금을 지원하는 데 초점이 맞춰져 있고, 수요자 정책으로는 전세자금대출 확대가 유일하다.

나. 도시기반시설 설치 등 공공의 책임을 민간에게 전가하는 뉴타운·재개발사업

지금까지의 뉴타운·재개발사업은 도시기반시설의 건설비용과 주거세입자나 상가 임차인들을 위한 보상비용 등을 조합과 조합원이 부담하는 방식이어서 조합원들의 비용부담이 재건축사업보다 더 클 수밖에 없다. 특히 재개발지역은 주택을 전부 철거하고 신축아파트를 건설하는 방식이어서 건설비용도 많이 들고 거주비용도 많이 들어 주거세입자가 전체 주민의 70-80%에 달하고 가옥주도 영세한 재개발지역 조합원들이 비용을 감당하기 어렵다.

그럼에도 그동안 뉴타운·재개발사업은 민간부문이나 공사가 개발이익을 활용하여 재원조달하는 방식으로 추진되어 국가나 지방자치단체의 재정투자가 거의 없었고, 최근 부동산 시장 침체로 개발이익이 발생하지 않을 뿐만 아니라 공사의 부채 누적으로 지속적인 재투자도 어려운 상황이다. 2010년 국토해양부의 주택부문 예산은 2,114억 원에 불과한데 그 중 도시재정비사업 지원을 위한 예산은 500억 원에 불과하고, 국민주택기금도 임대주택 건설과 분양주택 건설 지원, 주택구입 용자 지원 등으로 재정비사업에 대한 지원은 주택개량자금 지원금 100억 원에 불과하였다. 최근 뉴타운 사업 부진에 따라 기반시설 설치비용에 대한 중앙정부의 지원요구가 확대되고 있으나, 그동안 정부는 이 부문에 대해 거의 예산을 편성하지 않았다.

다. 주택을 담보로 한 가계대출의 증가와 가계부채 급증

2007년 17조 8천억 원이었던 가계대출이 2008년에는 기분양된 아파트에 대한 중도금 및 잔금 수요, 정부의 부동산 활성화 대책 등으로 주택담보대출 증가세가 확대됨에 따라 증가규모가 25조원으로 크게 확대되었다. 2008년도 가계대출 증가액 25조 원 중 18조원(72%)이, 2009년 가계대출 증가액 21조 원 중 24.5조원(116%)이, 2010년 가계대출 증가액 22조 원 중 20조원(91%)이, 2011년 가계대출 증가액 24조 원 중 21조원(88%)이 주택담보대출이었음을 통해 가계대출의 증가가 주택담보대출을 중심으로 이루어지고 있음을 알 수 있으며, 2011년 12월말 기준으로 은행권 가계대출 잔액 455조 원 중 주택담보대출의 잔액이 306조원으로 67%를 차지하고 있는 상황에서 주택담보대출에 대한 관리가 시급한 상황이다.

특히, 대출채무자의 소득에 의한 채무상환능력을 고려하지 않은 채 주택담보대출을 늘리고 전체 대출의 90%가 변동금리부 대출이며, 원금상환 없이 이자만 상환하는 부채상환능력 취약대출이 전체 주택담보대출잔액의 26.6%(2011. 6. 말 기준)에 달하고 있어 이자율 변동이나 주택가격하락과 같은 외부적인 요인에 채무자가 노출되어 있는 구조적 취약성을 가지고 있다. 2009년~2011년 상반기 중 만기도래된 일시상환 주택담보대출 중 연체대출(총 1,051건)을 대상으로 분석한 결과 51.1%가 만기가 도래한 달에 연체가 발생하였고, 이러한 취약대출은 2011년 하반기부터 2012년 중에 집중적으로(34.8%) 만기가 도래하는 것으로 분석되었다. 2011년 들어 은행의 주택담보대출에 대한 만기연장률은 85%로 2010년 89%보다 4% 낮아졌고 대출이 크게 강화되고 있는 추세여서 만기도래시 부실률이 상승할 가능성이 있고⁶⁾, 더욱이 금리상승, 주택가격 하락 등의 충격발생시 원리금 상환을 견디지 못해 보유주택을 낮은 가격에 매각하거나 경매절차를 밟게 되어 채무자의 주거의 안정을 위협하고 경제의 부실로 이어질 수 있는 위험이 있다.

6) 한국은행 『금융안정보고서』 제18호 2011. 10.

2. 정책 방향

가. 주택정책에서의 공공의 책임 확대

(1) 공공임대주택 획기적인 확대

이명박 정부는 그 동안 공공임대주택을 지속적으로 감축해왔다. 종전의 국민임대주택에서 분양주택과 임대주택을 혼합 공급하는 보금자리주택으로 전환하였는데 보금자리주택 중 분양주택이 50% 이상을 차지하여 임대주택 공급물량이 크게 감소되었고, 재건축시 임대주택으로 활용되는 소형주택의 건설의무비율이 폐지됨으로써 재건축사업에서 공공임대주택 공급이 크게 줄어들었다. 이같은 공공임대주택 감축정책은 서민의 주거안정에 정반대되는 것으로서 매우 잘못된 정책이다. 따라서 앞으로는 전체 재고주택의 15%-20%까지 공공임대주택을 확대 공급하여야 한다. 공공임대주택의 공급을 획기적으로 확대하기 위해서는 분양주택을 대량 공급하는 보금자리주택건설을 폐지하고 종전의 국민임대주택건설로 전환하여야 하고, 국가는 국민주택기금의 재원 중 하나인 정부 출연금을 크게 확대하여야 한다.

(2) 기반시설등 설치비용의 국가분담 및 지방자치단체의 도시주거환경정비기금 확충

민간 기능에 의존해온 기존 재정비 사업방식에서 탈피하고 국가 및 지자체 등 공공의 역할책임을 강화하기 위해서는 앞으로 도시재생사업에 대해 연간 5조원 이상의 예산을 반영하여 도시재생사업을 원활하게 추진할 수 있도록 지원하여야 한다. 이를 위해 국가, 지방자치단체가 사업시행자와 함께 비용을 분담한다는 원칙을 세우고, 도시주거환경정비기금의 기존 세입원 중 개발부담금, 재건축초과이익금 등의 지방자치단체 귀속분을 확대하여 지방자치단체가 재정비사업비용으로 적극적으로 활용하게 함으로써 민간의 추가부담을 최소화하여야 한다.

나. 주택임대차의 장기존속 보장 및 임대료인상률 제한

현행 주택임대차보호법은 2년의 최단 임대차 기간을 보장하고, 묵시적 갱신제도를 두어 임대차 기간을 간접적으로 장기화를 유도하고 있지만, 위에서 살펴본 바와 같이 임차인의 평균 거주기간이 3.7년에 불과해 위 제도만으로는 임차인의 주거안정 도모에 실효성이 없는 것으로 나타났다. 따라서 최단 임대차 기간을 연장할 필요가 있고, 임차인에게 임대차계약 갱신청구권을 부여하여 특별한 사정이 없으면 일정 기간 동안 임차주택에서 거주할 수 있도록 임차권의 존속을 보장할 필요가 있다.

임차인들은 차임 증액 요구 때문에 기존의 주거지에서 더 이상 거주할 수 없어싼 지역으로 이동할 수밖에 없다. 임대료 인상률 상한을 제한하지 않으면 장기의 임대차 존속을 제도적으로 보장한다 하더라도 임차인들 입장에서는 그림에 떡일 수밖에 없다. 또한 현행 제도에서는 전세가 폭등 시기에도 이를 직접 제어할 아무런 수단이 없다. 따라서 임차인들의 주거안정을 위하여 차임 증액의 한도를 제한할 필요가 있다.

다. 주택을 담보로 한 과잉대출 및 만기일시상환의 규제

대출채무자의 생활 및 주거안정을 보호하기 위해서는 여신업자가 대출채무자의 상환능력을 고려하지 않고 주택을 담보로 과잉하게 대출하는 것을 규제하여 적정하고 건전한 대출이 이뤄지도록 하고, 이자만 납입하고 있는 대출의 만기도래시 거치기간 종료 포함 원금상환을 예외없이 적용하면 원리금 상환부담이 일시에 늘어나면서 부실화 위험이 높아질 수 있으므로 신규 차입자를 중심으로 분할상환대출을 점진적으로 확대하는 정책을 펼쳐야 한다.

3. 개혁 입법 과제

가. 보금자리주택건설 등에 관한 특별법을 국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법으로 환원.

분양주택과 임대주택을 혼합 공급하는 보금자리주택건설 등에 관한 특별법을 폐지하고 30년 이상의 임대주택을 건설하는 국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법을 부활시켜 공공임대주택을 획기적으로 확대하고 저소득층의 주거안정과 국민의 주거수준을 향상시킨다.

나. 국가의 기반시설 등 설치비용의 분담 및 자금 보조의무화

(1) 현행법

현행 도시 및 주거환경정비법 제60조(비용부담의 원칙)는 사업비용의 부담의 주체를 사업시행자로 한정하면서, 시장·군수는 정비기반시설 및 공동이용시설, 임시수용보조 건설비용 전부 또는 일부를 부담할 수 있다고만 규정하고 있다. 또 제63조 제1항은 국가 또는 시·도는 시장·군수 또는 주택공사 등이 시행하는 정비사업에 관한 정비기반시설 및 임시수용시설의 건설에 소요되는 비용의 일부를 보조하거나 용자할 수 있다고만 규정하고, 제2항은 “시장·군수는 사업시행자가 주택공사등인 주거환경개선사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업과 관련한 정비기반시설 및 임시수용시설(주거환경관리사업의 경우 공동이용시설을 포함) 비용 전부 또는 일부를 보조하여야 한다고만 되어 있다. 뉴타운사업의 근거법인 도시재정비촉진에 관한 특별법도 재정비 기반시설의 설치비용은 사업시행자가 부담하는 것을 원칙으로 규정하고 있다.

뉴타운·재개발사업은 공익사업임에도 불구하고 현행법에 의하면 국가는 정비사업비용에 관하여 아무런 부담도 지지 않아 결국 정비사업에 소요되는 비용은 사업시행자와 지방자치단체에게만 그 책임이 전가되어 있는 것이 가장 근본적인 문

제이므로, 뉴타운·재개발사업사업의 기반시설, 임시수용시설 설치비용 부담 주체에 국가·지방자치단체를 포함시켜 공공의 책임과 역할을 강화하도록 도시 및 주거환경정비법과 도시재정비 촉진을 위한 특별법을 개정한다.

(2) 개정방향

현행	개정안
<p>도시및주거환경정비법</p> <p>제60조(비용부담의 원칙) ①정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 <u>사업시행자가 부담한다.</u></p> <p>②<u>시장·군수</u>는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업의 정비계획에 따라 설치되는 도시·군계획시설중 대통령령이 정하는 주요 정비기반시설 및 제36조의 규정에 의한 임시수용시설(이하 “임시수용시설”이라 한다)에 대하여는 그 건설에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 <u>부담할 수 있다.</u></p>	<p>제60조(비용부담의 원칙) ①----- -----<u>국가, 지방자치단체, 사업시행자</u>-----.</p> <p>②<u>국가, 시·도지사, 시장·군수</u>는 ----- ----- ----- ----- -----<u>부담하여야 한다.</u></p>
<p>제63조(보조 및 용자) ①<u>국가 또는 시·도</u>는 시장·군수 또는 주택공사등이 시행하는 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 시설로서 대통령령이 정하는 정비기반시설 및 임시수용시설의 건설에 소요되는 비용의 일부를 <u>보조하거나 용자할 수 있다.</u></p> <p>② (생략)</p>	<p>제63조(보조 및 용자) ①<u>국가 및 시·도</u>는----- ----- ----- -----<u>보조하여야 한다.</u></p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>③-----</p>

현행	개정안
<p>③국가 또는 지방자치단체는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 소요되는 비용의 일부를 <u>보조 또는 용자하거나 용자를 알선할 수 있다.</u></p> <p>④국가 또는 지방자치단체는 제1항 및 제2항의 규정에 따라 정비사업에 필요한 비용을 보조 또는 용자하는 경우 제35조제1항의 규정에 따른 순환정비방식의 정비사업에 우선적으로 <u>지원할 수 있다.</u> 이 경우 순환정비방식의 정비사업의 원활한 시행을 위하여 국가 또는 지방자치단체는 제35조제2항의 규정에 따른 순환용주택의 건설비, 공가관리비의 일부를 보조 또는 <u>용자할 수 있다.</u></p>	<p>-----</p> <p>----<u>용자하여야 한다.</u></p> <p>④-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>--<u>지원하여야 한다.</u> ----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----<u>보조하여야 한다.</u></p>

현행	개정안
<p>도시재정비 촉진을 위한 특별법 제26조(비용 부담의 원칙) 재정비촉진 계획에 따라 설치되는 기반시설의 설치비용은 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 <u>사업시행자가 부담하는 것을 원칙으로 한다.</u></p>	<p>제26조(비용 부담의 원칙) 재정비촉진 계획에 따라 설치되는 기반시설의 설치비용은 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 <u>국가, 시·도지사, 시장·군수·구청장, 사업시행자가 공동으로 부담하는 것을 원칙으로 한다.</u> 다만, 소요되는 비용의 분담은 대통령령으로 정하는 기준과 시·도의 조례가 정하는 비율에 따른다.</p>

다. 도시주거환경정비기금의 확충

(1) 현행법

도시 및 주거환경정비법 제82조는 기본계획을 수립하거나 승인하는 특별시장·광역시장·도지사 또는 시장은 정비사업의 원활한 수행을 위하여 도시·주거환경정비기금을 설치하도록 규정하고 있다. 정비기금은 지방세법에 따라 부과 징수되는 재산세 10% 이상의 금액, 개발이익환수에 관한 법률에 의한 개발부담금 중 지방자치단체의 귀속분의 일부, 재건축초과이익환수에 관한 법률에 의한 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분, 정비구역안의 국유지 매각대금의 20% 이상, 공유지 매각대금의 30% 이상의 금액, 시·도지사 또는 시장·군수에게 공급된 재건축소형주택의 임대보증금 및 임대료 등의 재원으로 조성되는데, 이들 재원 중에서 지방자치단체에 귀속되는 개발부담금과 재건축부담금, 국·공유지 매각대금의 비율을 높임으로써 지방자치단체로 하여금 도시주거환경정비기금을 충분히 확보하도록 한다.

(2) 개정방향

현행	개정안
<p>개발이익환수에 관한 법률</p> <p>제4조(징수금의 배분) ① 제3조에 따라 징수된 개발부담금의 <u>100분의 50</u>에 해당하는 금액은 개발이익이 발생한 토지가 속하는 지방자치단체에 귀속되고, 이를 제외한 나머지 개발부담금은 따로 법률로 정하는 광역·지역발전특별회계(이하 "특별회계"라 한다)에 귀속된다.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 제7조제4항</p>	<p>제4조(징수금의 배분) ①-----</p> <p>-----<u>100분의 80</u>에-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>②-----</p> <p>-----</p> <p>-----<u>100분의 80</u>에-----</p>

현 행	개정안
에 따라 개발부담금을 경감한 경우에는 제3조에 따라 징수된 개발부담금 중 경감하기 전의 개발부담금의 100분의 50에 해당하는 금액에서 경감한 금액을 뺀 금액은 개발이익이 발생한 토지가 속하는 지방자치단체에 귀속되고, 이를 제외한 나머지 개발부담금은 특별회계에 귀속된다.	----- -----.

현 행	개정안
재건축초과이익 환수에 관한 법률 제4조 (징수금의 배분) ① 제3조의 규정에 의하여 징수된 재건축부담금은 국가에 100분의 50이, 당해 특별시·광역시·도·제주특별자치도에 100분의 20이, 당해 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 100분의 30이 각각 귀속된다.	제4조 (징수금의 배분) ①----- -----100분의 30 이,----- -----100분의 30이, ----- -----100분의 40이 -----.

현 행	개정안
도시 및 주거환경정비법 제82조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ②정비기금은 다음 각호의 1의 금액을 재원으로 조성한다. 1~2의2. (생략) 3. 제66조의 규정에 의한 정비구역(주택재건축구역을 제외한다)안의 국·공유지 매각대금 중 대통령령이 정하는	제82조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ②----- -----. 1~2의2 (현행과 같음) 3. ----- -----국유지의 경우에는 100분의 30 이상의, 공유지

현행	개정안
일정률 이상의 금액	의 경우에는 100분의 50 이상의 범위 에서 대통령령이-----.

라. 계약갱신청구권 및 전월세 인상률 상한제 등 도입

(1) 현행법

현행 주택임대차보호법 제4조는 최단 임대차 기간을 2년으로 짧게 정하면서, 제6조에서 임차 존속을 간접적으로 보장하기 위하여 묵시적 갱신을 인정하고 있지만, 상가임대차보호법과 같은 임차인의 갱신청구권을 인정하지 않고 있어 임대인이 임차인의 갱신을 거절하면 최장 2년 이상 당해 주택에서 거주할 수 없다. 또한 현행 주택임대차보호법 제7조는 계약 임대인이 차액 청구할 경우 증액한도를 시행령 제2조 제1항에 따라 5%로 제한하고 있지만, 이러한 차임증액의 제한은 임대차 계약의 존속중 당사자 일방이 약정한 차임 등의 증감을 청구한 때에 한하여 적용되고, 임대차계약이 종료된 후 재계약을 하거나 또는 임대차계약 종료 전이라도 당사자의 합의로 차임 등이 증액된 경우에는 적용되지 않기 때문에⁷⁾ 신계약체결 또는 재계약을 통하여 차임 등이 부당하게 인상되면, 결국 임차인은 이를 감당할 수 없게 되어 임차권의 존속보장은 실효성이 없게 된다.

(2) 개정방향

(가) 최단 임대차기간 연장

현행 최단 임대차 기간 2년은 임대차 기간이 짧고, 중·고등학교 학제와 불일치하는 문제가 있다. 따라서 임대차 존속의 장기화 취지와 학제에 맞춰 최단 임대차 기간을 3년으로 연장하는 개정이 필요하다.

(나) 임대차계약 갱신청구제 도입

7) 대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결

서민의 주거안정을 위하여 임대차 기간을 장기화 할 필요가 있다. 따라서 임차인이 계약 갱신을 요구할 권리를 부여하는 내용의 개정이 필요하다. 다만 임대인의 권리와 적절한 조화를 위하여 갱신청구는 1회에 한하여 인정하고, 임대인에게 3기(基)의 차임액을 연체하는 등 정당한 사유가 인정될 경우 갱신을 거절할 수 있도록 할 필요도 있다.

(다) 임대료 인상률 상한제 도입

급격한 차임 인상으로 인한 사회적 충격과 임대시장의 혼란을 방지하기 위하여 계약 갱신시 임대료 인상률 상한을 제한할 필요가 있다. 구체적으로 일률적인 인상률 상한은 시장 상황을 반영하지 못하거나 임대인의 재산권을 과도하게 제한하는 문제가 있을 수 있으므로 소비자물가지수 변동률 2배 범위 이내에서 주택임대차위원회가 정하는 기준으로 탄력성 있게 정할 필요가 있다. 나아가 위 제도의 실효성 확보를 위하여 기준을 초과 지급한 차임의 반환청구권을 명시할 필요가 있다.

현 행	개 정 안
<p>주택임대차보호법 제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.</p>	<p>제4조(임대차기간 등) ① ----- -----3년----- -----3년 ----- 3년 -----.</p>
<p>제6조(계약의 갱신) <신 설></p>	<p>제6조(계약의 갱신) ① 임차인은 임차인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 이를 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. 임차인이 3기(期)의 차임액(借賃</p>

額)에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우

2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우

3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우

4. 임차인이 임대인의 동의 없이 임차주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우

5. 임차인이 임차주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우

6. 임차주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우

7. 임대인이 임차주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 임차주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우.

8. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

② 임차인의 계약갱신 요구는 최초의 임대차기간이 끝나는 경우 1회에 한하여 할 수 있다.

③ 제1항의 경우 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다

① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6

개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

③ 2기(期)의 차임액(借賃額)에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다. 제6조의2(묵시적 갱신의 경우 계약의 해지) ① 제6조제1항에 따라 계약이 갱신된 경우 같은 조 제2항에도 불구하고 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지(契約解止)를 통지할 수 있다.

② (생략)

제7조(차임 등의 증감청구권) 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 다만, 증액의 경우에는 대통령령으로 정

시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조에 따른 범위에서 증감할 수 있다.

④ 제1항의 기간 이내에-----

⑤ 제1항 및 제4항의 경우-----

⑥ 3기(期)의-----

---제4항을-----.

제6조의2(갱신의 경우 계약의 해지)

① 제6조제1항 및 제4항에 따라-----

-----제5항에도-----

② (현행과 같음)

제7조(차임 등의 증감청구권) ①-----

-----통
계청이 승인한 국내의 전년년도 소비자물가지수 대비 전년도 소비자물가지수의 변동률의 2배 범위 내에서 제8

<p>하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.</p> <p><신 설></p> <p>제10조(강행규정) 이 법에 위반된 약정(約定)으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.</p> <p><신 설></p>	<p>조의 2에 따른 주택임대차위원회가 매년-----.</p> <p>② 제1항 및 제6조제3항에 따른 증액청구는 임대차계약 또는 최종의 차임등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.</p> <p>제10조(강행규정) ① (현행과 같음)</p> <p>② 임차인이 제7조제1항에 따른 증액비율을 초과하는 차임 또는 보증금을 지급하거나 제7조제2항에 반하여 임의로 차임 또는 보증금을 지급한 경우에는 초과 지급된 차임 또는 보증금 상당금액의 반환을 청구할 수 있다.</p>
--	--

마. 주택을 담보로 한 과잉대출규제법 제정

(1) 쟁점

2009년 말 기준으로 은행권 주택담보대출의 일시상환비율은 43.3%에 이르고, 10년 이상의 만기 비중은 55.5%로 나타나고 있는데, 미국이나 유럽은 단기 일시상환방식을 '채무자의 상환(소득)능력을 고려하지 않은 채 과잉대출을 하고 이를 상환하지 못할 때에는 채무자의 집이나 재산을 빼앗겠다는 의도를 가진 대출'인 약탈적 대출의 한 종류로 보고 이를 제한하고 있다. 특히 미국의 경우 1994년 제정되고, 금융위기 당시 개정된 "주택소유 및 에퀴티 보호법"(HOEPA : Home Ownership and Equity Protection Act)을 통해 조기상환 제재금 부과나 단기의

만기일시상환을 금지하고, 채무자의 소득·채무·고용상태를 포함한 상환능력을 고려하지 않은 대출행위 등을 약탈적 대출로 규정하고 이를 금지하고 있다. 이러한 미국의 기준에 따르면, 한국의 단기 일시상환방식, 채무자의 소득을 고려하지 않은 과잉대출은 약탈적 대출로 간주될 수 있으나, 현재 우리나라는 구속력을 갖춘 법률이 마련되어 있지 않다. 따라서 만기 일시상환방식의 주택담보대출을 금지하고, 채무자의 상환능력을 고려하지 않는 과잉대출을 금지함으로써 적정하고 건전한 대출이 이뤄지도록 하여 채무자의 생활 및 주거안정을 도모한다.

(2) 제정 법률안

주택을 담보로 한 과잉대출의 규제에 관한 법률 주요 내용

제1조(목적) 이 법은 금융기관이 주택담보대출을 함에 있어 채무자의 대출 상환능력을 합리적으로 반영하도록 하고, 불공정하거나 부당한 조건을 제시하지 않도록 규제함으로써 적정하고 건전한 대출이 이루어지도록 하여 채무자의 생활 및 주거안정에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택담보대출”이란 금융기관이 주택을 담보로 취급하는 대출(자산유동화된 대출을 포함한다) 중 5,000만 원 이상으로 대통령령으로 정하는 금액(대출 원금을 기준으로 한다)을 초과하는 대출을 말한다. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 대출은 별도로 정하는 바가 없으면 주택담보대출로 본다.

가. 분양 주택에 대한 중도금대출 및 잔금대출

나. 재건축재개발 주택에 대한 이주비대출, 입주금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

2. “금융기관 등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.(이하 생략)

3. “주택”이란 주택법 제2조 제1호에 따른 주택을 말한다.

4. “채무자”란 금융기관 등에게 주택 등을 담보로 제공하고 금전을 대출받는

자를 말한다.

5. “대출금”이란 채무자가 금융기관 등으로부터 대출받은 원금, 그 이자 및 대출과 관련한 부대비용을 말한다.

6. “과잉대출”이란 금융기관 등이 채무자의 현재 소득 및 기대수익, 현재의 채무, 고용상황, 자산 등을 고려하지 아니하거나 그 상환능력에 비해 과도하게 대출하는 것을 말한다.

7. “감독기관”이란 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」에 따른 금융위원회와 금융감독원, 「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률」에 따라 대부업자에 대한 감독권한을 가지는 시·도지사를 말한다.

8. “조기상환제재금”이란 채무자가 대출 만기일이 도래하기 전에 대출금의 전부 또는 일부를 상환하는 경우에 금융기관 등에 지급하는 수수료, 위약금, 기타 명칭의 모든 금원을 말한다.

제3조(다른 법률과의 관계) 금융기관이 주택을 담보로 대출을 하는 경우 다른 법률의 규정에도 불구하고 이 법을 우선 적용한다.

제4조(설명 의무) 금융기관 등은 주택담보대출을 하는 경우 다음 각 호의 사항을 채무자에게 직접 설명하고 그 내용을 담은 서면을 즉시 교부하여야 한다.

1. 채무자가 금융기관 등에게 상환해야 할 이자율 및 그 변동여부에 관한 사항
2. 대출의 조건에 관한 사항
3. 주택에 관한 저당권 등 담보권 설정에 관한 사항
4. 채무자가 채무변제기에 대출금을 변제하지 않을 경우 저당권의 목적물인 주택의 소유권이나 해당 주택에 투자한(또는 지출한) 금액을 상실할 수 있다는 내용
5. 고정이자율에 따라 상환할 경우에는 월 상환액
6. 변동이자율에 따라 상환할 경우에는 다음 각목에 해당하는 변동 가능성을 설명하는 문구
 - 가. 변동이 발생하거나 발생할 수 있는 경우
 - 나. 변동될 수 있는 연간 최대 이자율

다. 이자율 변동에 따라 예상되는 월별 최대 지급 총액의 최대 한도

7. 대출금 외에 수수료, 등기비용 등 대출에 관련된 비용에 관한 사항
8. 월별 지급총액(대출원리금, 재산 관련 제세공과금 및 보험료를 포함한다)
9. 조기상환제재금에 관한 사항
10. 그 밖에 채무자의 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 사항

제5조(대출약정의 변경과 고지의무) 금융기관 등은 대출약정의 내용을 변경하는 경우 즉시 채무자에게 변경된 사항을 고지하고 그 변경 사항을 기재한 설명서를 교부하여야 한다.

제6조(조기상환제재금 부과금지) ① 금융기관 등은 채무자가 만기일 이전에 대출원금을 전부 또는 일부 변제하였다는 이유로 중도상환 수수료, 위약금 그 밖에 어떠한 명목으로도 제재금을 부과할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 경우를 모두 충족하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 대출약정이 성립한 날부터 5년 이내에 상환하는 경우
 2. 다른 법률에 의하여 조기상환제재금 부과가 허용된 경우
- ② 제1항 단서에도 불구하고 금융기관은 다음 각 호에서 정하는 한도를 초과할 수 없다.

1. 대출약정이 성립한 날로부터 1년 이내에 상환하는 경우: 상환금액의 100분의 1.5에 해당하는 금액
2. 대출약정이 성립한 날로부터 1년 이상 4년 이내에 상환하는 경우: 상환금액의 100분의 1에 해당하는 금액
3. 대출약정이 성립한 날로부터 4년 이상 5년 이내에 상환하는 경우: 상환금액의 100분의 0.5에 해당하는 금액

제7조(만기일시상환청구의 금지) 금융기관은 대출 전체 기간에 걸친 원리금 총액을 정기적으로 분할하는 방식으로 상환 받아야 한다.

제8조(과잉대출의 금지) ① 금융기관 등은 주택담보대출을 하는 경우 과잉대출을 하여서는 아니 된다. 다만, 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우와 주택의 재건축 또는 재개발이 추진됨에 따

라 받게 되는 이주비 및 입주금 대출의 경우에는 그러하지 아니하다.

② 금융기관 등은 채무자의 신용기록, 현재소득, 합리적으로 예상되는 장래 소득, 현재의 직업, 채무자의 연간 소득에 대한 연간 대출 원리금 상환액의 비율 등 고려하여 채무자와 협의하여 원리금 상환금액을 정하여야 한다.

③ 금융기관 등은 제2항에 따른 채무자의 재산상태를 확인하기 위하여 원천 징수영수증, 임금지급 영수증, 저축현황 등을 채무자에게 자료제출을 요구할 수 있다.

④ 종전 주택담보대출이 정부, 한국주택금융공사 또는 신용보증기금, 기술보증기금 등의 보증기관에 의해서 보증되는 것으로서 다음 각 호의 요건을 충족하는 경우에는 그 대출약정을 갱신하거나 상환기간을 연장할 때 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

1. 채무자가 종전 주택담보대출의 원리금 상환에 있어 연체기간이 30일 이상을 초과하지 아니한 경우

2. 새로운 주택담보대출의 원금이 종전 주택담보대출에 비하여 증가하지 아니하는 경우

3. 새로운 주택담보대출의 수수료, 비용 등이 새로운 주택담보대출 전체 액수의 100분의 3을 초과하지 아니하는 경우

4. 새로운 주택담보대출의 이자율이 종전 주택담보대출의 이자율 보다 낮은 경우. 다만, 이자율이 고정이자율인 경우에 한한다.

⑤ 금융기관이 위 제1항부터 제4항까지의 규정을 위반한 경우 채무자는 이 법의 규정에 따른 대출의 조건을 충족시키도록 요구하고 채무자가 부담하고 있는 초과 이자 및 비용(변호사 비용을 포함한다)에 따른 손해배상을 청구할 수 있다.

⑥ 금융기관 등이 제5항의 요구에 응하지 아니한 경우 그 주택담보대출계약은 무효로 한다. 이 경우 「민법」 제742조부터 제749조까지의 규정에도 불구하고 채무자는 대출원금을 받은 날로부터 취소의 의사표시를 한 날까지의 이자를 지급할 의무가 없으며 이미 지급한 이자는 금융기관 등에 반환할 대출원금에 충당된다.

바. 기타 문제 - 상가세입자 보호

(1) 상가임대차보호법 적용 범위 제한 폐지

상가건물임대차보호법의 취지상 보증금의 다소에 따라 법에 의해 보호되는 임차인과 그렇지 않은 임차인을 차별할 이유가 없고, 도심의 상가 건물 임차인의 경우에도 법에 의한 보호를 받을 필요가 있으며, 다른 입법례에서도 보증금과 월세로 적용범위를 제한하는 예를 찾아볼 수 없는 점에 비추어 적용범위를 비현실적인 보증금과 월세를 기준으로 제한할 것이 아니라 원칙적으로 상가건물 임차인 모두에게 적용하되 임대인과 대등한 경제적 지위에 있는 임차인을 제외하는 내용으로 개정하여 상가건물 임차인의 보호 범위를 확대함으로써 임차인들의 경제생활을 안정화시켜야 한다.

(2) 개발사업시 상가임차인 영업손실보상의 현실화

상가건물의 임대인이 개발이익을 쫓아 재개발을 함으로써 장기임대차가 실현되지 못하여 권리금의 투자이익을 환수하지 못한다면 개발이익의 일정한 범위 내에서 최소한 동일한 규모의 영업을 다른 곳에서 시작할 수 있을 정도의 보상을 하는 것이 바람직하다. 일본의 경우 판례에서 개발이익을 쫓아 재개발을 하여 영업을 중단되는 경우 다른 곳에 이주하여 영업을 할 수 있는 규모의 보상으로 퇴거비 보상을 해야만 명도를 청구할 수 있도록 하고 있다. 우리나라도 이러한 퇴거비 보상 개념을 도입하여 이주 후 동종의 동일한 규모로 영업 정상화를 시키는 데 소요되는 비용까지 범위를 넓혀 보상하여야 할 것이다.

(가) 현행법령

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제47조 제1항, 제2항은 공익사업의 시행으로 인하여 영업장소를 이전하여야 하는 경우, 휴업기간에 해당하는 영업이익에 휴업기간중의 영업용 자산에 대한 감가상각비·유지관리비와 휴업기간 중에도 정상적으로 근무하여야 하는 최소인원에 대한 인건비 등 고정적

비용, 영업시설·원재료·제품 및 상품의 이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른 감손상당액, 이전광고비 및 개업비 등 영업장소를 이전함으로써 인하여 소요되는 부대비용을 평가한 금액을 영업손실로 보상하되, 휴업기간은 3월 이내로 규정하고 있다.

한편 도시 및 주거환경정비법 제40조 제1항은 정비구역안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 동 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률을 준용하면서 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준에 관하여는 대통령령으로 정할 수 있도록 규정하고 있다. 이에 동 시행령 제44조의2 제2항은 영업손실의 보상기준에 관하여 구체적인 사항은 국토해양부령으로 따로 정할 수 있도록 규정하고, 동 시행규칙 제9조의2제1항은 정비사업으로 인한 영업의 휴업에 대하여 손실을 평가하는 경우 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제47조 제2항에도 불구하고 휴업기간을 4개월 이내로 제한하고 있다.

(나) 쟁점

오늘날 정당보상의 범위는 생활보상까지 확대되었고, 현실적으로 피보상자들에게 지급되는 영업손실보상금이 실제 손실된 재산과 많은 차이가 있음을 고려할 때, 영업손실보상과 관련하여 생활보상 차원까지 범위를 넓히고, 영업정상화 자금을 지원하며, 휴업기간도 4개월을 6개월로 확대하여야 한다.

(다) 개정방향 - 규칙에 위임되어 있는 것을 법률에 명문규정을 두고 보상 내용을 현실화

현행	개정안
공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제47조(영업의 휴업 등에 대한 손실의	제47조(영업의 휴업 등에 대한 손실의

현행	개정안
<p>평가) ① 공익사업의 시행으로 인하여 영업장소를 이전하여야 하는 경우의 영업 손실은 휴업기간에 해당하는 영업이익에 다음 각 호의 비용을 합한 금액으로 평가한다.</p> <p>1. 휴업기간중의 영업용 자산에 대한 감가상각비·유지관리비와 휴업기간중에도 정상적으로 근무하여야 하는 최소인원에 대한 인건비 등 고정적 비용</p> <p>2. <u>영업시설·원재료·제품 및 상품의 이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른 감손상당액</u></p> <p>3. 이전광고비 및 개업비 등 영업장소를 이전함으로써 인하여 소요되는 부대비용</p> <p><u><신설></u></p>	<p>평가) ①----- ----- ----- -----</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. <u>시설물 보상</u> 가. <u>이전하는 영업장소에서 불필요한 영업시설·원재료·제품 및 상품의 경우 그 현재가치(신설비×현가율. 이하 동일)</u> 나. <u>이전하는 영업장소에서 필요하고 이전 설치가 가능한 영업시설·원재료·제품 및 상품의 경우 그 이전설치비</u> 다. <u>이전하는 영업장소에서 필요하고 이전 설치가 불가능한 영업시설·원재료·제품 및 상품의 경우 그 현재가치 및 현재가치와 신설비의 차액의 운용이익 상당액의 현가</u></p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>4. <u>임대료 및 보증금 보상</u> 가. <u>이전하는 영업장소의 표준임대료(현재 임차건물과 인근한 동종의 건물의 표준임대료)와 현재 임차건물의 임대료의 차액분×6개월</u></p>

현행	개정안
<p>②제1항의 규정에 의한 휴업기간은 3월 이내로 한다. 다만, 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 실제 휴업기간으로 하되, 그 휴업기간은 2년을 초과할 수 없다.</p> <p>1. 당해 공익사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 인하여 3월 이상의 기간동안 영업을 할 수 없는 경우</p> <p>2. 영업시설의 규모가 크거나 이전에 고도의 정밀성을 요구하는 등 당해 영업의 고유한 특수성으로 인하여 3월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로 인정되는 경우</p> <p><신설></p> <p>③ <생략></p> <p>④ <생략></p> <p>⑤ 제46조제3항 전단은 이 조에 따른 영업이익의 평가에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 개인영업으로서 휴업기간에 해당하는 영업이익이 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성</p>	<p>나. 이전하는 영업장소의 보증금과 현재 임차건물의 보증금의 차액분×6개월</p> <p>②-----6월</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1.-----6월</p> <p>-----</p> <p>2. -----</p> <p>-----6월</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>③ 사업시행자는 영업정상화를 위하여 제1항 및 제2항에 따른 손실보상액의 20%를 지원하여야 한다.</p> <p>④ (현행 제3항과 같음)</p> <p>⑤ (현행 제5항과 같음)</p> <p>⑥-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----(------6개월을-----</p> <p>-----6개월분의-----</p> <p>-----)</p>

현행	개정안
<p>기관이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구 월평균 가계지출비를 기준으로 산정한 3인 가구의 휴업기간 동안의 가계지출비(휴업기간이 <u>3개월</u>을 초과하는 경우에는 <u>3개월분의</u> 가계지출비를 기준으로 한다)에 미달하는 경우에는 그 가계지출비를 휴업기간에 해당하는 영업이익으로 본다.</p> <p>⑥ <생략></p>	<p>-----.</p> <p>⑦ (현행 제7항과 같음)</p>