

**서울시의 주택임대차(전월세) 계약갱신청구권 도입 및 위임 촉구와 관련하여,
국회 “서민주거복지특별위원회” 의 적극적인 대책 마련을 촉구한다.**

1. 서울시는 2012년 9월 이후 38개월간 지속되고 있는 전세가격 상승과 급속한 월세 전환에 따른 서민주거불안이 심각한 수준에 이르렀다고 보고, 2015년 12월 2일 국회와 정부에 '주택임대차 계약갱신청구권' 도입을 공개적으로 촉구하였다. 특히, 일률적인 정책으로는 지역마다 다른 전월세 시장 환경과 여건에 효율적으로 대응할 수 없는 만큼 '주택임대차 계약갱신청구권' 도입은 물론, 상세 규정과 구체적인 운용을 지방정부가 정할 수 있는 권한을 위임해줄 것도 제안하였다.

2. 국회는 서민주거안정과 부동산시장 활성화를 위한 2014. 12. 23.자 합의를 통해, 전월세 대책 마련을 위한 “서민주거복지특별위원회” 를 운영할 것을 합의하였으나, 서민주거복지특별위원회는 여당인 새누리당의 완강한 반대로 인해 2015년 한해가 지나가는 동안 아무런 전월세 대책을 마련하지 못하고 있는 형편이다. 이와 관련하여 우리나라의 주택임대차보호법에도 차임 또는 보증금 인상을 제한제도(제7조)와 월차임전환을 제도(제8조)를 규정하고 있으나, 계약갱신규정이 없어 임대인이 임대기간 2년이 지난 후 계약 갱신을 거절하면, 임차인은 무조건 퇴거해야 하며, 위 주택임대차보호법상 규정은 사실상 유명무실한 상황이다.

3. 이에 민변을 비롯한 시민단체에서 정부를 상대로 요구하고 있는 계약갱신청구권이나, 전월세 인상을 상한제는 현재 국회에서 다수당인 새누리당의 완강한 거부로 도입이 어려운 상황이며, 이에 대한 대안으로 “주택 임대차 관련 규제 권한을 법률로써 서울시 등 지자체로 위임” 하는 대안을 모색할 필요가 있는 것으로 판단된다. 또한 지방의 주택 가격은 수도권에 비해 상대적으로 안정되어 있다는 점과 수도권과 광역시에서 주로 세입자들의 주거 불안정성이 문제가 되고 있는 현실을 고려하여 볼 때, 위와 같은 계약갱신청구권 제도를 적용할 필요가 있는 지에 대해서도 각 지방자치단체별로 검토할 필요가 있는 것으로 판단된다.

4. 이와 관련하여 외국 사례를 보면, 주요 선진국 5개 국가인 미국, 영국, 프랑스, 독일, 일본이 모두 주택임대차에 대한 계약갱신제도를 규정하고 있으며, 최근 뉴욕시 임대료 가이드라인 위원회(Rent Guideline Board)는 2015년 6월 30일 약 250만원(2,500만 달러) 이하 월세가구 약 100만 세대에 대해서는 2015년 10월부터 임대기간이 1년인 경우에는 월세인상율을 동결하고, 임대기간이 2년인 경우에는 인상율을 2%로 제한하겠다고 결정하였다¹⁾. 또한 독일 베를린시는 2015년 6월 1일 임대료를 지역평균 임대료 보다 10% 이상 인상하지 못하도록 하고, 위 규정을 신규임대차에도 적용하는 법안을 시행하였다(독일 연방 민법에서는 3년 동안 20% 이상 인상하지 못하고 신규임대차에는 종전 임대차와 비교하여 인상율 상한제를 적용하지 못함). 독일정부는 이와 같은 임대료상한제를 뮌헨 등 대도시를 중심으로 최대 16곳에 적용하여 향후 5년 동안 추이를 보겠다고 하였다. 위와 같은 임대료 관리정책의 철학에 대해, 독일의 주무장관인 법무부장관은 “임대료는 평균 소득자가 부담할 수 있도록 유지되어야 하고, 임대료 상한제는 바로 이를 위한 것이다. 우리는 임대인과 임차인 간 공정한 균형을 만들어내려고 한다. 미래를 위해 돈을 투자하는 임대인은 계속 돈을 벌 것이다. 그러나 임대주택은 단순한 상품이 아니라 사람들이 사는 집이다. 임대주택을 이용한 이윤의 극대화가 집에 대한 투자의 유일한 목적이 되어서는 안 된다.”라고 언급하였다²⁾. 우리나라의 주택정책을 총괄하는 위정자들과는 주거에 대한 철학과 품격이 다를 수 있다.

5. 한편 국토교통부 주택정책 담당자들과 일부 시장만을 맹종하는 학자들은, 임대인 우위의 임대시장에서는 임대차계약갱신권은 오히려 임차인에게 불리할 수 있다는 가능성을 언급하며, 계약갱신청구권 자체의 시행을 반대하고 있으나, 위와 같은 논리는 “경제가 호황일 때에는 파이의 크기를 늘려야 한다는 이유로 노동자들에게 파업을 자제할 것을 촉구하고, 경제가 불황일 때에는 경제가 어렵다는 이유로 파업을 자제할 것을 촉구” 하는 논리와 동일하다. 우리는 위와 같은 논리를 “시장의 탐욕”이라 부른다. 주택임대차 계약갱신청구권은 임차인 보호 제도로서, 임대인 우

1) 경향신문 2015. 7. 5.자 기사 “미국 뉴욕시, 아파트 100만채 월세 인상율 동결”

2) 2014. 9. 23.자 영국 일간지 더 가디언, “We are creating a fair balance between the interests of landlords and tenants. Those who invest money should in the future be able to continue earning money. But rental properties are more than just a commodity, they are the homes of people. Maximising profits cannot be the sole objective.” the German justice minister, Heiko Maas. (the guardian, 23 September 2014)

위의 임대시장에서 도입할 필요성이 있는 제도이며, 오히려 임차인 우위의 임대시장에서는 임차인 보호를 위한 규제를 완화할 필요가 있는 것이다. 그럼에도 불구하고 임차인 우위의 임대시장에서 임대차계약 갱신권을 도입하는 것이 좋겠다는 국토교통부 공무원들과 일부 학자들에게는 세계 어느 국가에서 임차인 우위의 임대시장에서 위와 같은 갱신청구권 제도가 도입되었는 지 반문하고 싶다.

2015년 12월 3일

민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회

위원장 김 성 진 (직인생략)