

주택임대차보호법상 계약갱신청구권 및 보증금·차임 인상을 상한 제 도입에 관한 검토

-서채란(민주사회를 위한 변호사 모임)-

I. 계약갱신청구권 및 보증금·차임 인상을 상한제 도입의 필요성

1. 2009년 이후 서울·수도권에서 시작된 전세난이 전국으로 확산되면서 2010년 전국 전세값 상승률이 7.1%로 지역에 관계없이 전세값이 급등하고 있다. 2011년 전국 공급물량이 줄어들어 전세가격 상승세는 2011년까지도 지속될 것으로 예상된다.
2. 몇 년을 주기로 반복되는 전세난에 대비하여 정부, 지방자치단체는 공공임대주택의 공급을 확대하고 특히 소형아파트 의무비율, 임대주택 의무건설제도를 부활시켜 장기전세주택으로 공급하도록 하여야 한다. 또 건설사의 미분양물량을 매매·임대하여 저렴한 가격에 재임대하고, 재건축·재개발로 인한 멸실주택 시기를 조절하고, 저소득층에 전세보증금을 지원하는 등 주택공급정책과 및 수요조절정책을 종합적으로 시행하여야 한다.
3. 아울러 정부가 공공임대주택 공급에 총력을 다하더라도 10년-15년 정도는 수시로 수급불균형에 따른 전월세 폭등현상이 나타날 수 있으므로 이러한 상황에 대비하기 위하여는 법제적으로 임차권의 존속을 보장하고 적절한 범위 내에서 보증금·차임 인상의 범위를 정하는 방안도 함께 모색되어야 한다.
4. 이러한 취지에서 주택임대차보호법에 계약갱신청구권을 도입하고 갱신시 보증금·차임 인상률의 상한을 두자는 여러 개정법률안(민주당 이용섭의원

대표발의안, 박영선의원 대표발의안, 조정태의원 대표발의안, 민주노동당 강기갑의원 대표발의안)이 현재 국회 계류 중에 있다.

II. 임대차계약의 존속보장

1. 각국의 임대차 존속보장제도

(1) 임대차 존속보호의 유형

1) 서구 유럽과 일본 등 각 나라는 모두 안정적인 임대차관계의 존속을 위해 각국의 특성에 맞는 임대차 존속보호제도 갖추고 있다.

2) 임대차존속보호 유형에는 i)최단존속기간을 법정하여 최소한 그 기간 이상의 거주를 보장해주는 방식이 있고(기간보호), ii)임대차계약을 체결하면서 기간을 정했든 정하지 않았든, 기간의 길든 짧든 간에 갱신거절 또는 해지에 관한 일정한 법정요건의 충족이 없는 한, 일단 성립한 주택임대차는 그 종료를 어렵게 함으로써 임차인의 계속주거를 보장해주는 방식이 있다(종료보호).

우리나라와 프랑스는 최단존속기간을 보장하는 방법을 취하고 있고, 독일, 영국, 일본은 종료보호의 방법을 취하고 있다.

(2) 갱신거절사유 또는 해지 제한의 유형

- 열거방식 : 독일, 영국, 프랑스, 우리나라 상가건물임대차보호법 등
- 일반조항 규정방식 : 일본('정당한 사유')
- 각국의 갱신거절사유, 해지제한에 대해서는 [별지 1] 갱신입법례 참조.

(3) 각국의 입법례

1) 서구유럽의 임대차법은 임대차 관계의 장기존속을 통한 임대차의 안정을 목적으로 임대차계약 기간이 종료하더라도 임차인이 임대차종료의 의사 표시를 하지 않는 한 임대차계약은 계속 존속(갱신)하게 되고 임대인이 임대차계약을 해지시키거나 종료시킬 정당한 사유를 입증하는 경우에만 임대차계약은 종료하도록 하고 있다. 우리나라 상가건물임대차보호법의 경우 임차인이 갱신청구의 의사표시를 임대차종료 전에 하여야만 임대차계약이 갱신되는데 비하여, 서구유럽은 임차인이 임대차종료의 의사표시를 하지 않으면 임대차계약이 갱신(존속)되는 방식을 취하고 있는 것이다.

2) 다만, 임대인에게도 방어방법을 주기 위하여 갱신거절권을 주고 있는데, 정당한 갱신거절의 사유가 있으면 임대차계약을 종료시킬 수 있다. 갱신거절의 방법에 대하여는 영국과 같이 갱신거절의 사유를 열거하는 입법례도 있고, 일본과 같이 “정당한 사유가 있는 경우”로 추상화하고 법원의 판단에 맡기는 경우가 있다.

3) 그리고 임대인에게 갱신거절의 정당한 사유가 인정되는 경우에도 독일과 같이 임차인에게 가혹한 경우에는 갱신거절이 인정되지 않는 입법례가 있고, 프랑스와 같이 재개발 등의 사유로 임대차계약을 종료시키려면 임대인이 임차인에게 퇴거료 보상을 해야만 하는 입법례도 있다.

2. 우리나라 주택임대차보호법의 문제점

(1) 최단존속기간을 2년으로 정하고 있다.

(2) 임대인이 기간만료 전 6개월부터 1개월 사이에 갱신거절의 통지를 하지 않거나 차임인상 등 계약조건을 변경하지 않으면 갱신하지 아니한다는 뜻을 통지 하지 않은 경우 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 간주함으로써 묵시적 갱신을 인정하고 있고, 임차인이 기간만료 1개월전까지 통지하지 않은 때에도 마찬가지이다. 갱신시에는 존속기간이 2년간 보장된다.

(3) 그러나 주택임대차보호법은 갱신거절사유에 아무런 제한이 없고, 차임인상률에 대한 제한이 없어 임대인의 일방적인 의사표시만으로 임대차계약이 종료되고, 이에 대해 임차인은 아무런 이의제기도 할 수가 없어 임차인 보호에 미흡하다.

(4) 이에 비해 상가건물임대차보호법은 위와 같은 묵시적 갱신 조항 외에도 임차인이 적극적으로 계약갱신청구를 할 수 있게 하고 임차인의 차임연체, 철거 등의 몇가지 갱신거절사유가 있을 때에 한하여 임대인이 임차인의 갱신청구를 거절할 수 있게 하는 규정을 두고 있어 주택임대차보호법과 대조된다.

3. 검토

(1) 임차인의 주거생활의 안정을 위해서는 보다 장기적인 계속 주거가 보장되어야 하며, 이를 위해서는 독일, 영국 및 일본의 법제가 채택하고 있는 것과 같은 종료보호(갱신거절 및 해지의 제한)의 도입이 필요하다.

(2) 그 방법으로는 i) 임대인이 계약갱신을 거절할 수 있는 정당한 사유를 명시하여 이에 해당하는 사항이 없는 경우에는 임대인이 함부로 갱신거절을 할 수 없게 하는 방법, ii) 현재 국회에 발의되어 있는 개정법률안과 같이 임차인이 기간만료 전에 갱신청구권을 행사하도록 하되 차임연체 등 임

차인의 의무위반이나, 주택 철거 등 정당한 사유가 있을 경우에 한하여 임대인에게 갱신거절권을 행사하도록 하는 방법이 있다. 두 번째 방법은 상가 건물임대차보호법이 취하고 있는 방식으로, 임차인이 갱신을 원하지 않을 경우도 있고, 계약 갱신 여부를 조속히 확정할 수 있다는 점에서 이점이 있다.

(3) 문제는 임대인이 갱신거절할 정당한 사유를 어떻게 규정하느냐 하는 것인데, 그 사유를 열거적으로 명시할 수도 있고, 일본과 같이 '정당한 사유'로만 명시하고 최종 판단은 법원에 맡길 수도 있다.

(4) 열거 방식일 경우에는 i)임차인의 차임 연체, ii)서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우, iii)임차인이 임대인의 동의없이 주택을 전대한 경우, iv)임차인이 주택을 고의, 중과실로 파손한 경우, v)임대인이 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하려는 사정이 있는 경우, vi)임대인이 주택에 실제 거주하여야 할 사유가 있는 경우 정도로 한정하는 것이 타당하다.

일부 개정안에서 제시한 '임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성할 수 없는 경우'는 계약이행 불능상태로써 당연히 계약이 종료되므로 불필요한 규정으로 보이고, '임차인의 현저한 의무위반, 임대차 관계를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우 등'의 규정은 해석상의 문제가 남게 되고 갱신거절의 폭을 너무 넓게 인정하게 되므로 배제하는 것이 바람직하다.

Ⅲ. 보증금·차임 인상률 상한제의 도입

1. 각국의 임대료 보호제도

(1) 임대료 규제방식의 유형

1) 금액 상한제 : 각 지역별로 공정임대료를 정하거나, 지역의 평균적인 임대료를 정하고 그러한 정책목표 차임 이상으로 임대료를 책정하지 못하도록 하는 방식.

2) 인상률 상한제 : 최초의 임대차계약의 임대료는 자유롭게 책정하되 그 뒤 인상시부터는 그 인상률을 건축비상승분, 가계물가지수와 같은 일정한 지표인상률 이하로 제한하는 방식.

3) 영국의 공정임대료제도(Fair Rent)는 금액상한제 입법을 취하고 있고, 프랑스는 최초의 임대차계약은 금액 상한제의 방식을 그 뒤 인상할 때에는 인상률 상한제의 방식을 취하고 있다. 독일은 임대료 인상시 사회주택에 대하여는 금액 상한제의 방식을, 민간주택에 관하여는 인상률 상한제 방식을 취하고 있다.

(2) 인상 상한 결정의 기준

○ 물가지수상승률과 연동 : 영국, 독일의 지수식 차임 인상, 프랑스, 워싱턴 D.C

(3) 각국의 입법례

1) 독일은 정부의 재정지원이나 택지공급을 받아 건설하는 사회주택(우리의 임대주택법상의 공공임대주택)은 금액 상한제를 적용하고, 민간주택에

는 인상률 상한제를 적용하고 있다.

2001년 개정된 민법(Bürgerliches Gesetzbuch)에 의하면 최초의 계약시 차임은 자유롭게 정하도록 하되, 장래 차임 인상은 계단식 또는 지수식으로 인상할 수 있고, 그 외에는 지역상례적 비교차임에 따른 차임인상을 할 수 있는데, 지역상례적 비교차임은 기초지방자치단체에서 유사한 종류, 크기, 시설, 성상, 위치에 따라 정하는 것으로서 지역상례적 비교차임에 따른 인상시에는 차임일람표나 차임데이터베이스, 감정평가사의 감정서 등을 제시하여야 한다. 그리고 3년간 20%를 초과하여 인상할 수 없다.

2) 영국은 1965년 the Rent Act로 소유자가 주거하지 않는 임대용 주거는 등록임대로 지방임대료등기소에 신고토록 하고, 이 등록임대주택에 대해서 공정임대료(Fair Rent)가 적용되고 있고, 등록임대주택이 아닌 경우 자유롭게 차임을 결정하되 임대인이 신청한 차임액에 대해 임차인이 이의할 때 임대료 조정관(Rent Officer)이나 임대료조정위원회(Rent Assessment Committee)가 차임을 수정할 권한이 있다.

공정임대료란 임대료 조정관이나 임대료조정위원회가 등록된 임차권에 대하여 소매물가지수(RPI)의 상승률을 기초로 결정한 임대료로서 임대인의 적정 이윤이 보장되는 수준이며 모든 공정임대료는 지방임대료장부에 기록된다.

3) 프랑스는 최초의 임대차계약은 자유롭게 체결할 수 있지만, 임대료를 인상할 경우 매분기별로 국립통계경제연구소에 의해 발행된 임차료에 대한 근거자료를 기초로 한 편차를 초과할 수 없도록 하고 있는데, 이는 지난 12개월 동안 소비자물가변동 평균치에 달하는 것이다.

당사자간에 합의가 되지 않을 경우에는 임대차관계 전국 협의위원회 (Commission nationale des rapport locatifs)에서 매년 협의, 조정하여 정하는 적정차임에 따르도록 하고 있다.

4) 일본은 현재 차임규제를 위한 특별한 제도를 두고 있지 않으나 철저한 존속보호제도를 두고 있어서 차임인상을 목적으로 하는 갱신거절·해지통고가 허용되지 않을 뿐만 아니라 임대인에게 인정된 차임증액청구권의 행사는 “상당성”이라는 추상적 기준에 의한 법원의 판결에 의해 최종 결정되므로 결국 우회적으로 차임규제가 이루어지고 있다.

5) 미국 뉴욕시는 임대료 안정법(Rent Stabilization Law)이 적용되는 지역에서는 Division of Housing and Community Renewal(DHCR)에 주택을 등록하도록 되어 있고, 임차인은 해당 주택에 대한 본인 계약 이전의 임대료를 확인할 수 있다.

임대료 안정법의 적용을 받는 민간임대주택은 임대료안정위원회(Rent Guidelines Board BGR)가 매년 정하는 최대 임대료상승분에 따라 차임을 인상할 수 있다.

2. 우리나라의 임대료 관련 규정

(1) 계약존속기간 중 보증금·차임증액시에는 시행령에 연 5% 범위내에서 증액하도록 인상률 제한을 하고 있지만, 신규 임대차계약을 체결할 때나 계약 갱신될 경우에는 인상 폭에 대한 제한이 없다. 그로 인해 임대기간 만료시 임대인이 보증금·차임 인상 목적으로 갱신을 거절하거나 과도한 금액을 요구해도 임차인이 이의를 제기할 방법이 없어서 임대인이 요구하는 대로 보증금·차임을 지불하든가 아니면 이주를 할 수 밖에 없어서 전세난의 한 원

인이 되고 있다.

(2) 이에 비해 상가건물임대차보호법은 계약갱신시 대통령령이 정하는 범위(연 9%) 내에서 인상하도록 제한하는 규정을 두어 상가임차인들을 보호하고 있다.

3. 검토

(1) 우선 계약갱신시 보증금·차임을 인상할 때 적절한 수준으로 인상하도록 제한하여 급격한 가격 변동에 따른 사회적 충격과 주택임대시장의 혼란을 방지하여야 한다.

(2) 구체적으로는 시행령에 i)통계청이 발표하는 가계물가지수 상승분과 연동하여 정하거나(예컨대, 가계물가지수 상승률+ α , 또는 가계물가지수 상승률의 2배 범위 내 등) ii)최저임금제도와 같은 적정차임결정위원회를 만들어 이 기구에서 적절한 인상률을 결정·고시를 하게 할 수도 있다.

또 적절한 인상률 결정을 위해서는 i)현재 지방자치단체에 두고 있는 부동산평가위원회¹⁾가 매년 개별공시지가, 개별주택가격뿐만 아니라 적정 임대료를 심의하도록 하여 그 결과를 활용하거나, ii)현행 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」에 공인중개사가 임대차계약체결을 체결할 때에도 임대차 거래가격을 신고할 의무규정을 두고²⁾ 그 정보를 활용하거나, iii)현행 전입신고시 확정일자를 받는 제도를 확대 운용하여 확정일자를 받을 때 계약기간, 보증금 등의 정보를 부동산거래관리시스템에 입력하게 하는 체계를 구축하고, 여기에서 수집된 정보를 활용하는 방법이 가능할 것이

1) 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의하면 부동산평가위원회는 매년 개별공시지가, 개별주택가격만 심의하도록 되어있으므로 부동산평가위원회가 임대료를 심의하려면 법 개정이 필요하다.
2) 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」에는 공인중개사가 매매계약을 체결할 때만 거래신고를 하게 되어 있으므로 임대차 거래가격 신고의무를 규정하기 위해서는 법 개정이 필요하다.

다.

(3) 한편 새로운 임차인과 신규 임대차계약을 체결할 경우에도 해당 임대주택의 종전 임차인의 차임과 비교하여 인상률을 제한하자는 의견도 있으나, 이는 다른 입법례에서 찾아보기 어렵고, 신규 임대차계약에도 차임 상한을 도입하려면 영국의 공정임대료제도처럼 정부가 각 지역별 임대료를 조사하여 공정임대료를 발표하고 이에 따르지 않는 경우 주택임대차분쟁조정위원회의 조정을 받는 방식이 되어야 할 것인데 그 행정적 준비에 많은 시간과 비용이 들것이므로 단시간 내에 시행하는 것보다는 중·장기적으로 추진하는 것이 바람직하다.

4. 인상률 상한제 도입을 둘러싼 몇 가지 쟁점

(1) 위헌론

서구 유럽의 임대차법은 임대차관계의 장기존속을 통한 임대차의 안정을 목적으로 하여 임차인의 갱신청구권을 규정하거나 임대인의 계약해지를 엄격하게 제한하고 있고(존속보장), 또 유럽과 미국의 주, 대도시에서는 차임인상에 대한 제한 입법을 대부분 두고 있다(차임통제 또는 차임규제). 즉 계약갱신청구권과 차임 인상률 상한제의 도입은 세계적으로 매우 보편적인 입법이다. 임차인의 계약갱신청구에 대하여 임대인에게 정당한 사유가 있을 경우 갱신거절권을 부여하고, 차임 인상률 상한도 가계물가지수 상승률이나 건축비지수 인상을 등과 연동하면 임대인의 재산권 침해 문제는 제기될 여지가 없다. 또 주거권보다 법적 보호의 필요성이 상대적으로 덜한 영업권에 관하여는 이미 상가건물임대차보호법에 계약갱신청구권과 계약갱신 시 차임 인상률 상한제가 도입되어 있는데, 법조계에서는 이에 대한 위헌시비는 거의 없다.

(2) 상가임대차에 임대료 인상률 상한선을 정한 것은 정당하지만 주택임대차에도 인상률 상한제를 적용하는 것은 부당하다는 주장

권리금 등 시설비가 많이 투여되는 상가건물 임차인과 같은 수준으로 주택 임차인을 보호하는 것은 부당하다는 의견이 있다. 상가건물임대차보호법에 의해 보호되는 임차인의 기본권은 영업권이고 주택임대차보호법에 의해 보호되는 임차인의 기본권은 의·식·주의 기본생존권과 밀접한 주거권이라는 점에서 오히려 주거권 보호의 정당성이 더 크다 할 수 있다. 외국의 입법례도 상가임대차와 주택임대차를 구분하여 주택임대차에 대하여는 존속기간 보장이나 임대료 인상률 제한을 상가임대차 보다 더 강하게 규제하고 있는 것이 일반적이다. 우리의 경우에도 주택임대차보호법의 존속기간 중 차임인상률 상한선은 시행령에서 현재 5%로 정하고 있지만, 상가건물임대차보호법의 경우에는 시행령에서 9%로 정하고 있다.

(3) 실효성론과 전세를 월세로 전환하여 인상률 상한을 회피할 것이라는 주장

이면계약으로 실효성이 없을 것이라는 주장이 있으나 주택임대차보호법은 경제적 약자인 임차인을 보호하려는 법으로 강행법규이기 때문에 이러한 강행법규에 위반되는 이면계약은 무효이고 당장 임대인의 요구에 의하여 인상률 범위를 넘는 임대료를 주었다 하더라도 그 뒤 인상률 상한선을 초과한 인상분을 부당이득으로 반환받을 수 있어 실효성은 사전, 사후적으로 확보되고 있다. 서구 유럽의 이러한 임대차 존속제도나 인상률 상한제가 실효성이 없다고 평가된 예는 없었다. 우리나라에는 이미 같은 취지의 이자제한법, 분양가상한제, 상가건물임대차보호법 등이 있고, 그 법들이 지켜지지 않고 있다는 평가는 거의 없다.

실효성 논란 중에는 전세금을 통제하면 월세로 전환할 것이어서 실효성이 없다는 주장도 있다. 하지만 이미 주택임대차보호법 제7조의 2는 전세보증금의 전부 또는 일부를 월세로 전환시 산정률의 기준을 두고 있고, 이에 따라 전세금을 월세로 전환할 때 월세를 얼마나 인상하는 것인지 산정할 수 있는 기준이 있다. 따라서 전세를 월세로 전환하는 경우에도 주택임대차보호법에서 정하고 있는 전세보증금을 월세 전환 산정률을 기준으로 인상률 상한선을 적용할 수 있다. 이미 상가건물임대차보호법에서도 이러한 제도를 운영하고 있다.

(4) 부작용론

2년 뒤 인상할 것까지 한꺼번에 인상하여 전월세가 더 상승하는 부작용이 있을 수 있다는 주장이다. 1989년에 주택임대차보호법의 최단기간을 1년에서 2년으로 연장할 때 그러한 현상이 있었다는 것이 주된 논거의 뒷받침이 되고 있다. 하지만 주택임대차보호법의 최단기간 연장이나 상가건물임대차보호법은 모두 임대료 상승 등의 사회적 현상이 심화되자 이를 방어하기 위하여 임대료 상승기에 입법이 되었고, 그 시점은 이미 법의 제·개정이 아니더라도 임대료가 상승하던 시기였다. 1989년 주택임대차보호법을 개정하기 전의 상황은 1987년 19.4%, 1988년 13.4%와 같이 이미 임대료가 폭등하는 시기였다. 즉 그 당시 임대료가 인상될 수 있는 시기가 아니었음에도 불구하고 법의 제·개정 때문에 임대료가 인상되었던 것은 아니라는 것이다. 임대인은 몇 년간 나누어 인상할 것을 예상하고 나누어 인상하는 것이 아니라 인상할 수 있을 만큼 최대한 인상하는 것이고, 20년전의 주택임대차보호법의 경우에도 급등하는 시기에 법개정을 했는데 법개정을 하지 않아도 임대인들이 최대한 인상하려는 상황이었다. 그럼에도 불구하고 마치 법개정 때문에 인상된 것처럼 치부된 측면이 있다. 서구유럽도 정부의 공공임대주

택 보유분이 15-20% 정도에 달하여 정부 보유분으로 시장상황에 충분히 대응할 수 있는 시점까지는 임대료 폭등을 막기 위하여 임대료를 적극적으로 통제하는 태도를 취하였다. 장기적으로 과도기적 부작용이 있어도 법개정을 해야 한다. 오히려 법 개정 후 1991년부터 1998년까지는 전세가격 증가율이 하향 안정하였다는 것을 주목할 필요가 있다³⁾. 이러한 부작용과 관련하여 주의해야 할 것은 개정 공포 후 상당기간의 시행유예 기간을 두는 것이다. 시행 유예기간 중에는 계약해지가 남발되고 전세가격이 폭등하는 것을 방지하게 되므로 오히려 시행시기 유예가 그 유예기간 동안에 불안정한 법률상태의 공백을 만들어 전세계약의 안정성과 전세가격의 안정성을 크게 흔들어 놓는 부작용을 발생시키게 된다.

(5) 고전적인 부작용론 : 인상률 상한제를 시행하면 임대인이 임대를 기피하여 전월세 주택 공급 부족이 발생하고 임대인이 주택개보수를 기피할 것이라는 주장

2차 세계대전 직후에 서구유럽이나 미국에서 했던 것처럼 일정한 금액상한을 정해 놓고 획일적으로 임대료를 통제하던 시절에 발생했던 임대주택의 슬럼화 현상을 지적하는 것이나, 지금 논의되고 있는 임대료 인상률 상한제는 이와 같은 일정한 금액으로 보증금이나 임대료를 정하도록 하는 금액상한제와는 전혀 다른 것이고, 금액상한제 방식의 경우에도 영국의 사례에서 알 수 있듯이 획일적인 임대료 통제에서 나아가 임대인의 임대이익을 보장하는 형태의 공정임대료(Fair Rent)제도로 발전하면서 임대인이 임대주택 공급의 포기하거나 임대주택의 수리를 방치하거나 하는 현상은 해소되었다.

(6) 과도한 보호론

3) 1991년 1.9%, 1992년 7.5%, 1993년 2.6%, 1994년 4.5%, 1995년 3.7%, 1996년 6.5%, 1997년 0.9%, 1998년 -18.5%

3억원 이상의 고액 전세보증금도 보호해야 하느냐의 반론이 있다. 상가임대차처럼 보증금 규모로 적용범위 정할 수 있으나 보편적 복지의 개념처럼 중산층의 전세계약도 정부의 정책적 개입에 따른 보호대상이 되어야 할 것이다. 특히 현재 전세대란의 주요 피해계층이 2억-3억원의 전세보증금 주택이고 이 부분에서 전세관련 분쟁이 많이 발생하고 있는데, 이러한 계층을 적용범위에서 제외하면 입법목적은 크게 몰각되게 된다. 상가건물임대차보호법도 세계 어느 나라에도 없는 보증금 규모를 기준으로 한 적용범위제도를 만들어 실제로 상가분쟁이 많은 대도시의 도심, 부도심의 상가임대차는 적용범위에서 대부분 제외되어 법원 재판에서 상가건물임대차보호법을 적용하여 판결하는 경우는 거의 없다고 할 정도이다. 상가건물임대차보호법도 적용범위 철폐 개정 논의가 지속되고 있다는 점을 감안해야 한다. 그리고 보증금 규모로 적용범위를 제한하려고 하면 임대인은 적용을 피하기 위하여 적용범위를 넘는 보증금으로 인상하려고 하여 오히려 보증금을 인상하게 하는 부작용이 발생하게 된다. 이는 상가건물임대차보호법의 시행과정에서도 겪었던 경험이다.

(7) 획일적 규제론

독일처럼 주택 부족률이 높지 않은 지방까지 규제할 필요는 없으므로 수도권과밀지역과 광역시로 제한하여 인상을 제한하는 것도 가능할 것이다. 인상을 획일적으로 규제하는 것보다 통계청이 발표하는 가계물가지수 상승분의 2배 범위 내에서 시행령에서 정하거나 조달청의 표준건축비인상률이나 가계물가지수와 연동하여 시행령에서 정하는 방법 등 가능할 것이다. 예를 들어, 시행령에 i)통계청이 발표하는 가계물가지수 상승분과 연동하여 (예컨대, 가계물가지수 상승률+ α , 또는 가계물가지수 상승률의 2배 범위 내 등) 정하거나 ii)조달청의 표준건축비 인상률과 연동하여 정하는 방법 등이 가능할 것이다.

(8) 공급으로 충분히 해결 가능하므로 무용론

주택이란 상품의 특성상 공급에 적어도 2-3년이 걸리므로 수급불균형을 해소하는데 적어도 2-3년이 걸리고 최근에는 재건축·재개발의 과속개발로 멸실율이 높아져 공급이 이러한 주택멸실을 따라가기가 어려워 수급불균형이 자주 발생하고 있고 이러한 현상은 계속 지속될 것으로 예상되고 있다. 매매시장에서는 가격이 급등하면 대기수요가 생기거나 재테크 수단으로 매수하려는 매수세가 사라져 수요·공급의 조절 메카니즘이 작용할 수 있으나 전세시장은 전부 거주목적의 실수요이어서 조금의 수급불균형만 생겨도 급등하는 특색이 있다. 따라서 수시로 발생하는 수급불균형에 대비하기 위해서라도 공급대책과 별개로 임대료 인상률 상한제가 필요하다. 서구유럽의 국가들은 정부가 보유하는 공공임대주택의 보유량이 전체 재고주택의 20% 정도에 달하여 민간임대시장에서의 임대료가 인상되는 경우 저렴한 정부보유 임대주택을 선택할 수 있게 되어 민간임대시장에서의 임대료가 인상되는 현상은 발생하지 않게 된다. 우리의 경우 현재 정부 보유 공공임대주택은 4.7%에 불과하고 국민임대주택 100만호 공급계획의 입주목표가 2016년이었고, 지금은 그 목표를 10%로 낮추고 실제 공급목표는 매년 떨어지고 있는 점에 비추어 보면 2020년쯤에야 100만호 공급계획이 달성될 것으로 보인다. 문제는 그렇게 100만호를 공급해도 전체 재고주택에서 정부보유 공공임대주택이 차지하는 비중은 10% 정도에 불과하다는 것이다. 2020년 이후에도 적극적인 임대주택공급정책을 추진해야 서구유럽과 같은 안정적인 공공임대주택 보유량을 확보하게 되므로 정부가 공공임대주택 공급정책을 집중하여 추진해도 적어도 앞으로 10-15년 이상은 임대료 폭등 현상이 계속 발생할 수 있다. 따라서 그 시기까지는 유럽과 미국 대도시에서 보편적으로 하고 있는 것처럼 임대료 인상율을 제한하는 정책이 필요한 것이다.

(9) 세계 어느 나라에도 없는 포플리즘적 무책임한 대안이라는 주장

외국의 입법례를 잘 모르는 주장이다. 민법에서 제일 중요한 전형계약이 매매와 임대차이고 우리와 같은 대륙법체계의 임대차법은 모두 임대차를 가능한 한 장기간 보장하기 위하여 기간을 정하지 않거나 갱신이 되도록 규정하고 있고 임대료 인상을 규제하여 임대차 관계의 주거안정을 도모하고 있는 것이 오히려 일반적이다. 임대료를 오로지 시장상황에 맡기려 하는 나라는 거의 없다(별지 1, 2 외국의 입법례 참조).

(10) 임대료 통제를 하려면 여러 복합적인 규제를 만들어야 하고 행정비용이 많이 든다는 주장

현재 추진 중인 갱신청구권 및 인상률 상한제는 이미 주택임대차보호법 및 동시행령에 규정되어 있는 인상률 상한제 적용의 범위를 넓히려는 것이어서 행정비용이 추가로 드는 것은 아니다. 다만, 영국식의 최초의 임대차계약에 대하여도 정부가 개입하여 정하는 공정임대료(Fair Rent)로 제한하려는 방식은 임대차등록제, 아파트 공시가격제도처럼 임대료를 정하기 위한 감정평가사 등 전문가들의 임대료 조사작업, 공정임대료에 어긋나는 임대차에 대한 주택분쟁조정위원회에서의 조정 등 여러 행정 인프라가 필요하므로 이는 중장기 과제로 추진하는 것이 바람직하다.

V. 결론 : 종합적인 주택공급정책 및 수요조절정책의 시행과 주택임대차보호법 개정, 중·장기적 과제로서 선진적인 주택임대차제도의 도입

1. 전세난에 대비하여 장기전세주택 및 공공임대주택건설의 확대, 건설사 미분양물량의 임대주택으로의 전환 유도, 주택털실 시기의 조절, 철거위주의 개발 방식의 지양, 저소득층 전세값 지원하는 등 주택공급정책과 및

수요조절정책을 종합적으로 시행함과 아울러 법제적으로도 계약갱신청구권 및 갱신시 보증금·차임 인상률 상한제를 도입하도록 주택임대차보호법 개정이 이루어져야 한다.

2. 그리고 중·장기적으로는 적정차임을 실질적으로 결정할 수 있는 제도적 장치의 마련이 필요하다. 정부는 임대차관계 안정화를 위한 중·장기적인 계획을 수립하고, 적정차임 결정을 위한 공정임대료제도, 임대차등록제, 임대차분쟁조정위원회 등 선진적인 주택임대차제도를 도입하여야 한다.

정부 또는 지방자치단체는 지역별로 건물연한, 물가지수, 주택부족률, 해당 지역의 통상적 차임가격 등을 고려하여 매년 주택유형별, 주거환경별, 소득수준별로 다양한 임대료 기준을 공시함으로써 객관적이고 공정한 임대료 기준을 마련하여야 하고, 임대료를 조사하여 공정임대료를 발표하는 기구로서 별도의 기구를 만들거나, 현재 지방자치단체에 있는 해당 공무원, 교수, 감정평가사, 공인중개사, 지역사회단체대표 등으로 구성된 부동산평가위원회의 규모와 역할을 확대운영하여 활용하는 방안을 모색해 볼 수 있다.

또 지방자치단체에 영국의 임대료분쟁위원회와 유사한 주택임대차분쟁조정기구를 마련하여 임차인이 과도한 임대료 인상에 대해 이의를 제기하면 위 기구가 물가상승률, 소득수준, 지역통상의 임대료 등을 토대로 적정한 임대료 수준인지 판단하고 과도한 인상에 대해서는 양당사자에게 중재안을 제시하도록 하여야 한다.

[별지 1]

갱신(존속보호) 입법례

(1) 총론

유럽의 임대차법은 임대차관계의 장기존속을 통한 임대차의 안정을 목적으로 임대기간의 정함이 없는 것을 원칙으로 하고 예외적으로 계약체결시 일정한 사유가 있을 때에만 기간을 정하여 임대차계약을 체결하게 하거나(독일), 기간의 정함이 있는 임대차계약의 경우 기간이 만료하더라도 임대인에게 정당한 사유가 있는 경우에 한해서 갱신거절 또는 계약을 해지하게 함으로써 임대차기간을 장기 보장하고 있음(독일, 영국, 프랑스).

일본은 우리나라 주택임대차보호법 제6조와 동일한 규정을 두어 임대차기간 만료 전 일정한 기간 내에 임대인이 갱신거절통지를 하면 임대차계약이 종료되는 것으로 하되, 임대인에게 '정당한 사유'가 있어야만 갱신을 거절하도록 함으로써 임대차관계 존속을 강하게 보장하고 있음.

(2) 독일(민법전 **Bürgerliches Gesetzbuch**)

1) 기간의 정함이 없는 임대차

○임대인은 정당한 사유가 있을 때에만 해지할 수 있음(민법 제573조)

-정당한 사유 : 임차인의 상당한 의무 위반이 있는 경우

임대인이 주거로 사용하려는 경우

임대인이 임대차관계의 연장으로 현저한 불이익을 받을 경우

○명문으로 차임인상을 위한 해지는 허용되지 않음을 규정하고 있음.

○임대인에게 계약을 해지할 정당한 사유가 있더라도 해지가 임차인에게 가혹한 것일 때에는 임차인은 해지에 이의하고 임대차관계의 계속을 청구할 수 있게 되어 있음(제574조).

2) 기간의 정함이 있는 임대차

○계약체결시에 임대인이 기간특정의 이유를 서면으로 고지한 때만 기간의 정함이 있는 임대차계약을 체결할 수 있음. 그 외에는 임대차관계는 기한의 정함이 없는 것으로 간주함.

-기간 특정의 이유 : 기간만료 후 임대인 등이 주거로 사용하려는 경우
기간만료 후 철거, 중대한 변경이나 수리를 하려는 경우
기간만료 후 임대인의 피고용자에게 임대하려는 경우

○임차인은 기간만료 4개월 전부터 임대인에 대하여 기간특정의 이유가 여전히 존재하는지를 1개월 안에 통지할 것을 요구할 수 있고, 그 이유가 소멸한 경우 임차인은 기한의 정함이 없는 연장을 청구할 수 있음(제575조).

3) 소결

기한의 정함이 없는 경우 임대인이 정당한 사유로 계약을 해지하더라도 임차인에게 가혹한 것일 때에는 임차인은 해지에 대한 이의권과 임대차관계 계속 청구권을 행사할 수 있고, 기간의 정함이 있는 경우라도 기간만료 당시 임대인에게 기간특정의 이유가 소멸한 경우에는 임차인은 기한의 정함이 없는 임대차계약 연장 청구권을 행사할 수 있도록 하여 사실상 임차인에게 계약갱신청구권을 인정한 것과 같은 효과임.

(3) 영국(the Rent Act)

1) 영국의 임차권의 존속보장은 임대차계약 소멸 후 성립하는 법정임차권에 의한 임차권의 존속보호와 임대인의 주택명도청구제한에 의한 임차권의 존속보호로 구분됨.

2) 법정임차권(statutory tenancy)

○임대차기간의 종료, 해지통고, 임차권의 몰수, 임차권의 포기 등 원인을 불문하고 약정임차권이 소멸하여도 임차인이 당해 주택을 거주 목적으로 계속 점유할 경우에는 계속 거주할 권리가 있으며, 특별한 사유가 없는 한 법원의 주택인도명령·판결을 금지하여 임차인의 권리를 보호하는 제도.

○임대인은 주택인도청구소송을 제기하여야 하며, 법원이 정당한 사유가 있다고 인정하여 주택인도명령·판결을 내려야만 임차인으로부터 주택인도를 받을 수 있음.

3) 임대인의 주택인도청구 제한

○임대인의 주택인도청구 사유

-임대인이 적절한 대체주거를 제공할 경우

-임차인이 제한차임을 초과한 차임으로 전대한 경우

-차임지체, 임차인의 의무위반, 반사회적인 주거사용, 임차인의 해지통고

-임대인의 사용, 임대인의 피고용자의 사용 등

○법원은 임대인의 주택인도청구소송에서 인도판결을 하는 것이 합리적인가 아닌가를 판단하여 인용여부를 결정함.

(4) 프랑스(임대차관계 개선 및 1986. 12. 23.의 법률 수정에 관한 법률)

1) 최단존속기간을 임대인이 자연인인 경우는 3년, 법인인 경우 6년으로

정함.

2) 자연인인 임대인은 임대건물을 회수해야할 명백한 상황이 정당화되는 경우에만 1년 이상 3년 이하의 임대차계약을 체결할 수 있음.

3) 임대인은 계약 만료전 2개월 전에 회수 조건이 되는 상황이 발생하였음을 임차인에게 확인시켜야 하고, 이러한 요건을 충족시키지 못한 경우에는 임대차계약이 3년간 존속하는 것으로 간주됨.

4) 만기가 된 임대차계약은 해지통고와 그에 따른 기간이 경과되어야 종료됨(임대인의 해지통고시 6개월, 임차인의 해지통고시 3개월. 다만 임차인의 첫 번째 고용, 전근, 실업 등의 사유가 있을 때에는 1개월).

5) 임대인이 해지통고를 할 경우에는 정당한 사유가 있어야 함.

○임대인의 정당한 사유

-임대인, 그의 가족의 사용

-주택매각

-차임연체, 주거 목적 이외의 사용 등 임차인의 의무위반

(5) 일본(차지차가법 借地借家法)

1) 기간의 정함이 있는 임대차의 경우 우리나라와 같이 임대인이 기간만료 전 6개월부터 1개월 사이에 갱신거절의 통지를 하지 않거나 차임인상 등 계약조건을 변경하지 않으면 갱신하지 아니한다는 뜻을 통지 하지 않은 경우 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 간주함으로써 묵시적 갱신을 인정하고 있음. 기간의 정함이 없는 임대차로 되는 것이 우리나라와 다름.

2) 기간의 정함이 없는 임대차의 경우 임대인이 해약신청을 하는 경우 6개월이 경과함으로써 임대차 종료.

3) 임대인에 의한 갱신거절(기간의 정함이 있는 경우)이나 해약신청(기간의 정함이 없는 경우)은 정당한 사유가 있다고 인정되는 경우가 아니면 원칙적으로 할 수가 없음.

○정당한 사유 유무의 판단 기준

-임대인 및 임차인이 건물의 사용을 필요로 하는 사정

-임대차에 관한 종전의 경과

-건물의 이용상황 및 현황

-건물 명도 조건으로서 또는 건물 명도와 교환하여 임차인에게 재산상 급부를 하는 취지의 신청을 한 경우에 있어서의 그 신청

4) 갱신거절의 통지 또는 해약신청을 한 경우라도 기간만료 또는 해지기간만료 후 임차인이 사용을 계속하는 경우에는 임대인이 즉시 이의하지 않으면 종전과 동일한 계약을 갱신한 것으로 보되, 그 기간은 정함이 없는 것으로 간주.

5) 소결

일본은 임대차기간이 만료할 때 갱신거절사유가 있어야 임대인이 갱신을 거절할 수 있도록 하고 있음. 갱신거절은 영국처럼 그 사유를 열거하지 않고 법원이 건물의 사용을 필요로 하는 사정, 임대차에 관한 종전의 경과, 건물의 이용 상황 및 현황, 임대인이 임차인에게 재산상의 급부를 하는 취지를 고려하여 '정당한 사유'가 있다고 인정하는 경우에만 할 수 있도록 하고 있음. 일본은 다른 나라와 달리 별도로 차임인상에 대한 제한을 두고 있지 않지만 철저한 존속보호제도를 두고 있어서 차임인상을 목적으로 갱신거절, 해약신청이 허용되지 않음.

[별지 2]

임대료 규제 입법례

(1) 독일

1) 독일은 정부의 재정지원이나 택지공급을 받아 건설하는 사회주택(우리의 임대주택법상의 공공임대주택)은 금액 상한제를 적용하고, 민간주택에는 인상률 상한제를 적용하고 있다.

2) 사회적 주택(Sozialwohnung) 이라 함은 공적자금을 지원받아 건축된 주택을 말하며, 주택구속법(WoBindG)의 강력한 차임규제를 받는다. 최초의 차임이나 인상된 차임도 이른바 비용차임을 한도로 결정되고 이를 초과한 합의는 무효이며, 이미 지불된 경우의 초과지불분은 이자를 붙여 상환하여야 한다. 비용차임의 액수는 주택의 건설·유지를 위한 경상적 비용을 보전하기 위하여 필요한 금액을 기초로 산출된다.

3) 민간주택의 경우 민법전(Bürgerliches Gesetzbuch)에 의해 규율되는데, 최초의 임대차계약시 차임은 자유롭게 정하도록 하되, 장래 차임 인상은 계단식⁴⁾ 또는 지수식⁵⁾으로 인상할 수 있다. 그 외에는 지역상례적 비교차임(ortsübliche Vergleichsmiete), 개량시 차임인상규정에 따른 차임인상만을 요구할 수 있다.

4) 지역상례적 비교차임(ortsübliche Vergleichsmiete) : 2년 간격으로 당해 기본지방자치체 또는 그에 유사한 기본지방자치체에서 유사한 종류, 크기, 설비, 성상 및 위치의 주거공간에 대하여 지난 4년 동안 합의되었거나 변

4) 일정한 기간에 대하여 각 기간에 대한 차임 또는 인상분이 금액으로 표시하여 달리 약정하는 차임.

5) 연방통계청이 사정한 독일내의 가계물가지수에 의하여 정하여지는 것으로 약정하는 차임.

경된 상례의 대가에 좇아 정하여지는 지역상례적 비교차임을 정하고, 지역상례적 비교차임에 대해 임대인 및 임차인의 이익대표가 공동으로 또는 기본지방자치체가 차임일람표(Mietspiegel)를 작성하거나 승인함. 임대인이 인상을 청구할 때에는 이러한 차임일람표나 특별차임일람표(qualifizierter Mietspiegel)⁶⁾, 차임데이터베이스⁷⁾, 감정서 등을 제시하여 인상 청구하여야 함.

5) 지역상례적 비교차임의 요건 : 차임인상배제 약정이 없고, 차임이 인상되는 때로부터 거슬러 15개월간 차임이 변동되지 아니한 경우에 임대인은 임차인의 동의를 받아 그 지역에 상례적인 비교차임까지 차임을 인상할 수 있음. 차임인상청구권은 마지막 차임인상이 있는 후 적어도 1년이 경과한 후에야 청구할 수 있음.

6) 인상의 한계 : 지역상례적 비교차임에 의한 인상도 3년 동안에 20%를 초과하여 인상할 수 없음.

(2) 영국

1) 연혁

1915년부터 임대료법(the Rent Act)으로 임대료 통제⁸⁾→1965 임대료법 개정으로 모든 민간임대주택에 공정임대료(Fair Rent)제도 도입→1972 주택기금법(The Housing Finance Act)에서 공영주택에도 확대하여 모든 임

6) 특별차임일람표라 함은 일반적으로 승인된 전문적 원칙에 따라 작성되고 기초지방자치체 또는 임대인과 임차인의 이익대표가 승인한 차임일람표를 말함. 특별차임일람표는 2년의 간격으로 시장의 변화에 맞추어 조정되어야 한다. 그에 있어서는 무작위표본조사가 또는 연방통계청이 조사한 국내가계물가지수의 변동이 그 기초가 될 수 있음.

7) 차임데이터베이스라 함은, 지역상례적 비교차임을 조사하기 위하여 지속적으로 수집한 차임정보의 집합으로서, 임대인과 임차인의 이익대표가 공동으로 또는 지방자치체가 이를 수집하거나 승인하고 또한 그로부터 개별 주거에 대하여 그 지역상례적 비교차임을 추론할 수 있는 정보를 제공하는 것을 말함.

8) 차임한도액을 건물의 총체가격에 적정계수를 곱하여 정하는 방식으로 건물 자체에 대한 차임한도액이 정해져 있었음.

대주택에 공정임대료를 도입하고, 지불능력이 없는 계층에는 임대료 할인이나 보조해주는 제도 도입→ 1977년 임대료법 개정으로 특정한 민간임대주택에만 공정임대료 적용을 축소하고 임대료보조 제도 확대. 그후 대상주택 계속 축소→The Rent Act(Maximum Fair Rent) Oder 1999로 소매물가지수(RPI)의 상승률과 연계하여 제한.

2) 공정임대료제도

○1977년 the Rent Act로 소유자가 주거하지 않는 임대용 주거는 등록임대료 신고토록 하고, 이 등록임대주택에 대해서 공정임대료가 적용되고 있음.

○공정임대료(Fair Rent)란 임대료 조정관(Rent Officer)이나 임대료조정위원회(Rent Assessment Committee)에 의해 결정된 임대료로서 임대인의 적정 이윤이 보장되는 수준이며 모든 공정임대료는 지방임대료장부에 기록됨.

○공정임대료 결정기준

-임대인이나 임차인의 개인사정을 제외한 모든 상황변화

-주택의 보수상태와 장점, 지역특성, 건축연한, 가구여부

-임차인에게 책임이 있는 파손

-임차인에게 필요하지 않은 개량 등

-임대료 조정관(Rent Officer), 임대료조정위원회(Rent Assessment Committee)는 공정임대료를 시장임대료, 희소가치 등을 무시하고 결정할 수 있었으나, 1999년 제정된 The Rent Act(Maximum Fair Rent)에서 임대료 총액을 소매물가지수(RPI)의 상승률과 연계하여 제한하는 내용 규정을 둬. 이 규정에 따라 임대료 사정관, 임대료조정위원회 등에게 등록될 수 있는 최대임대료를 산정하여야 할 의무가 부과됨.

○공정임대료 제도 관련 조직

-The Rent Service(TRS) : 중앙정부 소속. TRS는 지방정부, 임차인, 임대인에게 임대료 평가와 관련한 지식을 제공하는 임무를 수행하고, 임대료조정관은 독립된 법무관이면서 공무원과 협력관계 유지.

-임대료조정위원단(Rent Assessment Panels RAPs) : 독립적이고 준사법적인 기구로서, 핵심기구는 변호사, 감정평가사, 일반시민으로 구성된 임대료조정위원회(Rent Assessment Committee). 임대료조정위원회는 임대료 조정관이 정한 임대료에 불복한 경우의 등록된 임차권에 대하여 소매물가지수의 변동을 기초로 한 공정임대료 결정함.

(3) 미국

1) 뉴욕시의 임대료 안정법(Rent Stabilization Law)

- 뉴욕시의 임대료안정법의 적용을 받는 민간임대주택은 임대료안정위원회(Rent Guidelines Board BGR)가 매년 정하는 최대 임대료상승분에 따라 차임인상.
- 임대료 산정시 고려사항 : 재산세, 기반시설비용, 보험료와 각종 부담금, 인건비 등 운용비용, 금융비용, 주택공급과 공실율, 기타 주거관련지표의 변동
- 규제 내용: 임대료 안정법이 적용되는 지역의 집주인은 법에 따라 Division of Housing and Community Renewal(DHCR)에 주택을 등록해야 하고, 매년 임차인에게 등록사항을 알려주어야 함. 임차인은 해당 주택에 대한 본인 계약 이전의 임대료를 확인할 수 있으며, 이에 따라 제시된 임대료보다 높은 경우 임차인은 신고할 수 있고, 임대인에게는 제재가 가해짐.

2) 워싱턴 D.C

- 임차주택위원회가 매년 최고 차임 조정률 고시.
- 워싱턴 D.C 표준도시통계지역 소비자물가지수변동률(보통 10%이하)로 증액 제한.

(4)프랑스

- 1) 프랑스는 최초의 임대차계약은 자유롭게 체결할 수 있지만, 임대료의 인상은 매분기별로 국립통계경제연구소에 의해 발행된 임대료에 대한 근거 자료를 기초로 한 편차를 초과할 수 없으며, 이는 지난 12개월 동안 소비자물가변동 평균치에 달하는 것임.
- 2) 임대료 인상에 관하여 당사자의 합의가 되지 않을 경우 임대인 단체와 임차인 단체로 구성되는 도별화해조정위원회에서 조정하고 조정에 이르지 못한 경우에는 판사가 임대료를 정함.

(5) 일본

일본은 현재 차임규제를 위한 특별한 제도를 두고 있지 않으나 철저한 존속보호제도를 두고 있어서 차임인상을 목적으로 하는 갱신거절·해지통고가 허용되지 않으며 임대인에게 인정된 차임증액청구권의 행사는 궁극적으로 법원판결을 통한 통제를 받게 되어 결국 우회적으로 차임규제가 이루어지고 있음.

[별지 3]

각국의 주택임대차 존속보호 및 차임규제 비교표

	최단존속기간	갱신(존속보장)제도	갱신거절사유	차임인상규제
우리나라 ⁹⁾	2년 (법 제4조)	①목시적갱신만 규정 ②상가건물임대차보호법에 5년 범위내에서 갱신청구권 제도 있음(임대차계약 종료 전에 임차인이 갱신청구의 의사표시를 해야 갱신됨)	없음	임대기간 중 5% 이내에서 차임증감청구(법 제7조, 동시행령 제2조)
독일 ¹⁰⁾	없음	①임차인의 갱신청구의 의사표시가 없어도 갱신됨. 임대인이 정당한 갱신거절(해지사유)을 입증해야 임대차계약이 종료됨 ②기한을 정한 임대차의 경우에도 기한을 정한 정당한 이유(갱신거절의 이유)를 입증해야 임대차가 종료되고 임대인이 정당한 이유가 없는 경우 기간을 정하지 않은 임대차로 갱신됨	i)임대인 또는 그의 가족이 주거로 사용하려는 경우 ii)철거, 중대한 변경 또는 수리가 필요한 경우 iii)임대인의 노무의무자에게 임대할 경우	①기초지방자치단체는 2년 간격으로 지역상례적 비교차임에 따른 차임일람표 등을 작성. ③차임일람표에 따른 인상률은 3년 동안 20%를 초과할 수 없음.
일본 ¹¹⁾	없음	있음	①“정당한 사유” ②정당한 사유 존부는 법원의 판단에 맡김.	경제사정, 물가인상 등으로 임대료를 인상해야 할 상당한 이유를 임대인이 입증해야 인상됨. 재판실무상 대략 연 1/6을 넘지 않고 있다.
영국 ¹²⁾	없음	①임대기간만료 후에도 임차인이 건물에 거주하고 있을 때에	i)임대인이 적절한 대체주택을 제공한 경우	차임 총액을 소매물가지수의 상승률과 연계하여 제한 ¹³⁾

		<p>는 임차인의 갱신청구의 의사표시 없어도 임대차가 계속됨 (법정임대차)</p> <p>②임대인이 임대차법상의 갱신거절사유가 있다고 입증하여 법원이 점유회복명령·판결을 내려야 임대차가 종료됨.</p>	<p>ii)임차인이 제한차임을 초과한 차임으로 전대한 경우</p> <p>iii)차임연체</p> <p>iv)임대인의 자기사용의 필요 등</p>	
프랑스 ¹⁴⁾	<p>임대인의 법인격에 따라, 자연인 3년 법인 6년</p>	<p>임대차기간만료의 경우에도 임차인의 갱신청구 의사표시 없이 임대차계약은 갱신되고 임대인이 갱신거절의 정당한 사유를 입증해야만 해지가능</p>	<p>i)스스로 주택을 사용하려는 경우</p> <p>ii)주택을 매도하려는 경우</p> <p>iii)임차인의 의무위반 등</p>	<p>매분기별로 국립통계경제연구소에 의해 발행된 임차료에 대한 근거자료를 기초로 한 편차(12개월 동안 소비자물가 변동 평균치)를 초과할 수 없음.</p>
뉴욕 ¹⁵⁾				<p>차임결정위원회가 매년 최대 차임상승분을 제시.</p>
워싱턴D.C				<p>①임차주택위원회가 매년 최고 차임 조정을 고시.</p> <p>②워싱턴 D.C 표준 도시통계지역 소비자물가지수변동률 (보통 10%이하)로 증액 제한.</p>

9) 주택임대차보호법

10) 민법전(Bürgerliches Gesetzbuch)

11) 차지차가법(借地借家法)

12) 임대차법(The Rent Act)

13) The Rent Act(Maximum Fair Rent) Oder 1999

14) 임대차관계 개선 및 1986. 12. 23.의 법률 수정에 관한 법률

15) 차임안정법(the Rent Stabilization Law)