



문서번호 : 20-11-민생경제위원회-01

수 신 : 각 언론사

발 신 : 민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회 (위원장 김태근)

제 목 : [논평] 장기 공공임대주택 공급 확대를 위한 제도를 개선하고, 신규 임대차 계약에도 임대료 인상을 상한제를 도입하라.

전송일자 : 2020. 11. 19.(목)

전송매수 : 총 5매

[논평]

장기 공공임대주택 공급 확대를 위한 제도를 개선하고,
신규 임대차 계약에도 임대료 인상을 상한제를 도입하라.

- 문재인 정부의 2020. 11. 19.자 서민·중산층 주거안정 지원방안에
대한 논평

1. 수도권과 광역시를 비롯한 인구밀집지역에는 도심 내 소득 분위 70%까지 자유롭게 어울려 살 수 있는, 계층 혼합형 장기 공공임대주택 공급이 필요하다.

가. 현재 서울을 비롯한 광역시 지역의 주택가격 폭등은 도심 내 토지의 개발이익을 개인이 사유화할 수 있기 때문에, 이에 대한 수요가 폭발적으로 증가하고 있다. 각 도심의 지하철, 학교와 병원 및 공원 등 모든 개발이익을 도심 내 토지를 보유한 개인이 사유화하고 있는 상황이다.

나. 반면에 공공임대주택은 무주택자들이 공유할 수 있는 사회적 자산으로

서 역할을 가지며, 특히 도심 내 장기 공공임대주택에는 시민의 문화시설 등을 복합 개발함으로써, 임대주택을 시민의 공유자산으로 삼을 수도 있다. 이와 관련하여 8년 연속 지구촌에서 가장 살기 좋은 도시 1위로 선정되고 있는 오스트리아의 비엔나시의 경우에는, 시민의 50%가 장기임대주택(시영주택 + 진흥기금지원주택)에 거주하고 있다. 비엔나시에서 운영중인 장기 공공임대주택은 임대료 수준을 소득 분위 70%의 임차인에게 시장 임대료를 부과하되, 각 소득 수준에 따라 임대료 대비 부족한 만큼 주거급여를 지원하는 방식이다.

2. 장기 공공임대주택 확대를 위한 제도를 개선하라.

가. 장기 공공임대주택에 대한 실적 부풀리기 발표는 여전하다.

문재인 정부는 이번 발표에서도 2022년에는 공공임대주택이 전체 재고주택의 9%, 200만 호에 이른다고 주장하지만, 10년 후 분양전환이나 2년 전세계약 종료 후 사라지는 전세임대 등을 제외하고, 국민임대 등 장기 공공임대를 중심으로 보면, 실질적으로는 6% 전후에 불과한 수준이다. 문재인 정부가 발표한 공공임대 공급계획만으로는 주택 임대차 시장 안정에 턱없이 부족한 실정이다.

나. 장기 공공임대주택 공급 물량을 획기적으로 늘려야 한다.

- 1) 서울 도심 내 용산 정비창 부지 등에서는 공급 물량의 50% 이상을 장기 계층 혼합형 공공임대주택 시범단지로 공급해야 한다.
- 2) 3기 신도시 등 공공택지에서는 민간분양을 줄이고, 장기공공임대주택 공급비율을 현재 35% 이하에서 50% 이상으로 획기적으로 늘려야 한다.
- 3) 서울지역에서 진행중인 공공재개발사업 등은 그 취지에 맞게 고밀도 개

발로 늘어나는 용적률과 공공 금융지원으로 주어지는 혜택의 50% 이상을 공공임대주택으로 환수하여야 한다.

3. 지속가능한 장기 공공임대주택 공급을 위해 공공 전세주택이 아닌, 동일한 임대료, 각 세대별 소득 연계형 주거급여 체계를 마련하라.

가. 공공 전세주택의 지속가능성에 대해 우려한다.

전세 제도의 본질이 임대인에게 무이자 대출인 특성상, 저금리인 상황에서 임대인에게 임대소득이 보장되지 않는다면, 주택 매매 가격 상승을 전제로 하지 않는 공공 전세 주택의 공급은 지속적일 수 없음은 명약관화한 사실이다. 단기적으로 전세 가격을 안정시킬 목적으로 공공 전세 주택을 공급할 수는 있겠지만, 그러한 공공 전세 주택이 지속가능할 수 없음은 이미 과거 sh공사의 장기전세주택 제도의 시행을 통해 확인되었고, 이로 인해 현재에도 sh공사는 장기전세주택을 폐지할 상황에 놓여 있다.

나. 임차인 분리 또는 차별을 해결하기 위하여, 동일한 지역, 동일한 면적에 대한 동일한 임대료 제도와 각 세대별 소득 연계형 주거급여 체계를 기반한 공공임대주택 제도를 마련하라.

이에 따라 현재 우리나라에 필요한 공공임대주택은 단기적으로 공급 가능한 공공 전세 주택이 아닌, 적정한 임대료로 오랫동안 안정적으로 거주할 수 있는 장기 공공임대주택이 필요하다. 이러한 장기 공공임대주택의 임대료를 소득 연계형 임대료 체계로 도입할 경우, 임차인 소득에 대한 차별을 불러올 가능성이 높으며, 이러한 차별을 해결하기 위해서는 모든 세대에게 각 면적별로 동일하게 시장 임대료를 부과되, 각 세대

별 소득 연계형 주거급여 체계를 도입하면, 중산층을 혼합한 계층혼합형 장기임대주택을 지속적으로 공급할 수 있을 것이다. 앞서 언급한 비엔나 시에서는 동일 지역, 동일 면적의 임대주택에 대한 동일한 시장 임대료 체계와 세대별 소득 연계형 주거급여 체계를 기반으로 장기임대주택을 운영하고 있으며, 이러한 장기임대주택 제도의 영향으로 인해 비엔나시는 세계에서 가장 살기 좋은 도시로 평가되고 있다.

다. 지속가능하지 않은 임대주택 정책으로는 인구밀집지역의 주택 매매 및 임대차 시장을 안정화시킬 수 없다. 문재인 정부는 국민과 시민들에게 주택 전세 제도의 현실과 문제점에 대해 설명하고, 단기적인 공공전세 주택이 아닌 지속가능한 장기 공공임대주택을 공급할 대책을 마련하는 것이 필요하다.

4. 주택임대차 안정화정책의 완전한 정착을 위해 신규 임대차 계약에도 임대료 인상을 상한제와 임대료 분쟁 조정을 위한 표준 임대료 제도를 도입하여야 한다.

올해 7월 31일자로 도입된 주택임대차보호법상 임대료 인상을 상한제가 기존 임대차 계약에만 적용됨에 따라, 기존 임대차 계약의 갱신기간이 종료되는 2022년 8월 1일부터는 다시 제한 없는 임대료 인상이 예고되고 있다. 이에 따라 2021년 6월부터 도입될 예정인 전월세 계약 신고제를 통해 각 지역의 각 주택 유형별 임대료 평균액을 산정하고, 이러한 통계를 표준 임대료로 삼아 2022년 8월부터 신규 임대차 계약을 체결할 때, 임대료 인상을 조정할 수 있는, 표준임대료 제도와 신규임대차의 임대료 인상을 상한제 도입이 필요하다. 이와 관련하여 프랑스는 신규임대차 계약시에 인구과밀권역과 비과밀권역을 구분하여 임대료 인상을 상한제를 적용하고 있다.

2020년 11월 19일

민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회
위원장 김 태 근