



MINBYUN-Lawyers for a Democratic Society
민주사회를 위한 변호사모임

서울 서초구 법원로4길 23

전화 02) 522-7284, 팩스 02)522-7285

웹페이지 <http://minbyun.org>

전자우편 admin@minbyun.or.kr

문서번호 : 21-04-민생경제위원회-01

수 신 : 제 언론사

발 신 : 민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회

제 목 : [성명] 새로운 주택 임차인과의 신규 임대차 계약에도 임대료 인상을 상한제를 도입하라

전송일자 : 2021. 4. 2.(금)

전송매수 : 총 2매

성명

새로운 주택 임차인과의 신규 임대차 계약에도 임대료 인상을 상한제를 도입하라

1. 2020년 7월 31일자로 개정된 주택임대차보호법에 따르면, 기존 임대차 계약에 대한 갱신 계약시에 임대료 인상을 상한제가 도입되었으나, 이는 기존 임대차 계약의 갱신시에만 적용될 뿐, 새로운 임차인과의 신규 임대차 계약에는 적용되지 않고 있다

이에 따라 주택임대차 안정화 정책의 완전한 정착을 위해 새로운 임차인과의 신규 임대차 계약에도 임대료 인상을 상한제와 임대료 분쟁 조정을 위한 표준 임대료 제도를 도입하여야 한다.

2. 지역별 표준 임대료 제도는 2021년 6월부터 도입될 예정인 전월세 계약 신고제를 통해 각 지역의 각 주택 유형별 임대료 평균액을 산정할 수 있으며, 이러한 통계를 기준으로 지역별 표준임대료를 산정할 수 있다. 위와 같이 산정된 각 지역별 표준 임대료를 기준으로 새로운 주택임차인과 신규 임대차 계약을 체결할 때, 임대료 인상을 제한할 수 있다

이와 관련하여 선진적인 주택 임대차 정책을 시행하고 있는 프랑스와 독일에서는 신규임대차 계약시에 과밀주거지역과 비과밀주거지역을 구분하여 임대료 인상을 상한제를 적용하고 있으며, 독일에서는 신규 임대차 계약시에 지역별 표준 임대료의 10%까지 올릴 수 있는 인상을 상한제를 도입하고 있다.

3. 한편 신규 임대차 계약시에 인상을 상한제를 도입하면, 신규 주택에 대한 공급이 위축될 것이라는 부작용을 지적하는 주장이 있으나, 이에 대해서는 독일에서도 신축 또는 개축한 주

택에 대해서는 임대료 인상을 상한제의 적용을 제한하고 있으며, 위와 같이 신축 또는 개축한 주택에 대해서는 임대료 인상을 상한제에 대한 예외를 인정함으로써 그 부작용을 방지할 수 있다.

4. 주택임대차 안정화정책의 완전한 정착을 위해, 기존 임대차 계약의 갱신 계약에 대해서만 적용되는 현행 주택임대차보호법을 개정하여, 신규 임대차 계약에도 임대료 인상을 상한제를 도입하라

2021년 4월 2일

민변 민생경제위원회 위원장 변호사 김태근