

 국토교통부		보도설명자료	
		배포일시	2020. 8. 11(월) / 총 4매
담당 부서	국토교통부 주택정책과	담당자	• 과장 이명섭, 사무관 유지만, 박태진 • ☎ (044) 201-3321, 4177
보 도 일 시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

해외 주요국은 계약갱신청구권과 임대료 통제제도를 오래전부터 운영해오고 있습니다

< 관련 보도내용 (매일경제, '20.8.11) >

◆ 해외선 표준임대료가 대세?...대부분 없앤다

□ 독일·프랑스 등 해외 주요국은 계약갱신청구권과 임대료 통제제도를
오래전부터 운영해오고 있습니다.

① 계약갱신청구권은 주요국별로 임대차 존속기간 등 정의와 세부적인
내용은 차이가 있으나 사실상 무제한 형태로 운영 중인 경우가
많습니다.

○ 독일은 기한이 없는 임대차계약이 일반적이고, 프랑스는 원칙은
3년이나 양 국가 모두 정당한 사유* 없이 계약해지가 불가능하여
사실상 무제한의 형태로 운영하여 거주안전성을 제고하고 있습니다.

* 본인이 주택을 사용 또는 매각하는 경우, 임차인의 채무 불이행 등

○ 미국 뉴욕은 임대료안정화법에 따라 계약갱신청구권을 인정하고
있으며, 영국은 규제 완화로 인해 임차인의 주거안정성이 크게
악화되어 사회적 문제가 대두됨에 따라 런던 중심으로 임차인이
원하는 기간동안 거주할 수 있도록 하는 방안을 논의 중입니다.

② 임대료 상한제의 경우 서구 선진국은 계약을 갱신하는 경우뿐만
아니라 초기임대료도 제한하는 사례가 많아, 임차인이 바뀌어도
임대료 인상을 제한하고 있습니다.

○ 독일과 프랑스는 임대료 상한제도(임대료 증액 상한률 제한)를 운영하면서, 베를린 등 5개 도시 및 파리의 경우 초기임대료도 제한하고 있습니다.

- 독일은 베를린, 쾰른 등 대도시 중심 임대료가 급등하자, 주변 시세의 10%를 초과할 수 없도록 규정하는 초기임대료 규제제도를 운영 중이고('15.3월~),

< 독일 베를린 시 5년간 임대료 동결('20.1~) >

○ 베를린시는 임대료를 '20.1월부터 5년간 임대료 동결하는 법안을 시행하고, 임차료 폭등을 막기 위해 '19.6.18일부터 계약을 체결하는 건에 대해 소급 적용(신축건물의 첫 임차인과 공공 주택은 제외)

- 프랑스는 임대료 기준지수 제도*를 도입('05년)하여 계약 갱신 시 지수 한도 내에서 임대료 인상을 제한하고 있으며, '15년부터 파리 지역은 신규임대차 임대료도 규제하는 법을 시행 중입니다.

< 프랑스 임대료 기준지수(IRL) >

○ 새로운 임대료를 계산하기 위해서는 ① 기존임대료 ② 가장최근 IRL 지수, ③ 1년전 IRL 지수가 필요
○ 계산식 : 기존임대료 × 최근 IRL 지수 / 1년전 IRL 지수 = 새로운 임대료

○ 미국 뉴욕은 주택 건축시점 별로 임대료 통제*('47년이전 건축)와 임대료 안정**('47년~'74년 건축)으로 이원화된 임대료 규제를 운영 중입니다.

* 주택의 부동산세, 건물 유지비 등을 고려하여 2년마다 뉴욕시에서 임대료를 개정

** 임대료 가이드라인 위원회가 매년 고시하는 인상율 이내 제한

- 또한, '19년 주택안정 및 세입자 보호법*을 통해 세입자가 거주하는 동안 처음의 선호 임대료를 계속 유지하도록 하는 등 규제 내용을 강화하였습니다.

* 캘리포니아주 내 15개 시(LA, SF 등)에서도 임대료 인상 규제를 시행 중

< 주거 안정 및 세입자 보호법」 주요내용 >

- ① **빈집 보너스 폐지** : 기존에 규제 아파트에 새로운 세입자가 입주하는 경우 건물주에게 20%까지 보너스(임대료 인상) 허용을 폐지
- ② **빈집 자유 임대료 폐지** : 기존에는 렌트비가 2774.76불 도달 후 빈집이 되는 경우 신규 세입자에게 시장가격으로 렌트비가 부과되었는데 이를 폐지함
- ③ **시설물 수리 후 임대료 인상 허용 폐지** : 수리비용 등 주요 자본적 지출이나 개별 수선을 통해 임대료를 인상시킬 수 있었으나, 이에 따른 임대료 인상에 일정 한도를 부과
- ④ **선호 임대료 영구화** : 해당 세입자가 거주하는 동안 처음의 선호 임대료를 계속 유지토록 함

□ 우리도 오랜 논의 끝에 **계약갱신청구권과 전월세 상한제**를 도입 하였습니다.

- 계약갱신청구권은 임차인이 희망하는 경우 **1회 계약 갱신**을 청구할 수 있는 권리로, 임차인의 **안심 거주기간이 2년 더 늘어나며**,
 - 계약갱신 시 **임대료 상한도 5% 범위 내로 제한**되어 임차인들이 **임대료 급등**으로 인한 걱정에서 벗어날 수 있게 되었습니다.
- 이와 함께 **집주인이 직접 거주하려는 경우 등 일정한 사유가 있을 때에는 계약갱신을 거절할 수 있는 제도**를 도입하여, **유연한 제도 기반**을 마련하였습니다.

< 갱신거절사유(주임법 제6조의3 제1항) >

- 1. 임차인이 2기의 차임액에 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 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
- 5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
- 6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
- 7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
- 8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우
- 9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

- 참고로, **표준임대료 제도**는 해외 선진사례 등을 참고하여 도입 필요성 등을 검토 중에 있으나, 정부 방침이 확정된 바는 없습니다.

- ☐ 정부는 임차인과 임대인의 권리가 균형 잡힌 임대차 시장이 되도록 최선의 노력을 다하겠습니다.