

 국토교통부		보도설명자료	
		배포일시	2020. 8. 19(수) / 총 4매
담당 부서	국토교통부 주택정책과	담당자	<ul style="list-style-type: none"> • 과장 이명섭, 사무관 유지만, 주무관 정성훈 • ☎ (044) 201-3321, 3334
	법무부 법무심의관실	담당자	<ul style="list-style-type: none"> • 법무심의관 전태석, 서기관 임성택 • ☎ (02) 2110-3164, 3503
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

법정 월차임 전환을 하향 조정 등 『주택임대차보호법』 시행령 개정을 추진합니다.

- 지난 7.31일 개정 주택임대차보호법이 시행됨으로써 우리 전월세 시장에 계약갱신청구권 및 전월세상한제가 도입되었습니다.
 - 계약갱신청구권은 임차인이 희망하는 경우 1회 계약갱신을 청구할 수 있는 권리로, 임차인의 안심 거주기간이 2년 더 연장되었습니다.
 - 계약 갱신시 임대료 상한도 5% 범위 내로 제한되어 임차인들이 임대료 급등으로 인한 걱정에서 어느 정도 벗어나게 되는 효과를 기대할 수 있게 되었습니다.
 - 앞으로 계약갱신청구권과 전월세상한제가 정착되면 전월세 시장은 이전보다 안정될 것이며, 임차인이 보다 안심하고 거주할 수 있는 주거문화가 조성될 것으로 기대됩니다.
- 정부는 개정 주택임대차보호법이 실제 전월세 시장에서 실효성 있게 작동할 수 있도록 전월세 전환을 하향 조정, 허위 갱신거절 방지방안 등을 추진하고 있으며,
 - 주택임대차보호법 시행령을 다음과 같이 신속히 개정하여 관련 사항을 시행하고자 합니다.

① 법정 월차임 전환율 現 4% → 2.5%로 하향 조정

- 법정 월차임 전환율은 보증금의 전부 또는 일부를 월세로 전환하는 경우에 적용되는 산정율로, 임대차 계약기간 내 또는 계약갱신 시 적용됩니다.
 - 최근 저금리 기조에도 불구하고 법정 월차임 전환율은 『기준금리 + 3.5%』로 고정되어 있어, 1년 만기 정기예금 등의 타 원금보장 투자상품의 수익률(1% 중후반)에 비해 과대평가되어 있는 측면이 있습니다.
 - 또한, 시중 전세대출 금리(2% 대)와 비교해도 월차임 전환율이 과도하게 높아, 임차인이 전세로 거주하는 경우보다 월세로 거주하는 경우의 주거비 부담이 커지게 되는 결과가 초래됩니다.

※ CASE 분석

- ▶ (가정) 법정 전환율 4% / 전세대출 금리 2.5%(시중) 1.5%(기금평균)
- ▶ (시뮬레이션) 현금 1억원이 있는 임차인이 3억 전세 거주시 주거비 부담
 - ① 전세거주 시 : 2억원 x 2.5%(시중) = **월 40만원** / 2억원 x 1.5%(기금) = **월 25만원**
 - ② 월세거주 시 : 현재 법정 전환율 4% 적용시 **월 67만원**

- 특히, 이번 주택임대차보호법 개정으로 계약갱신청구권이 도입됨에 따라 계약갱신 시 임대인과 임차인 간 합의로 전세 → 월세 전환 사례가 있을 수 있으므로, 임차인의 주거비 부담완화 차원에서 법정 월차임 전환율을 하향 조정할 필요가 있습니다.
- 다만, 주택을 임대하는 경우 임대인이 부담하는 유지보수 비용, 임대료 체납리스크, 임대용 주택 매입을 위한 주담대 금리 등 임대인의 기회비용도 균형감 있게 고려할 필요가 있습니다.
- 이에, 현재 『기준금리 + 3.5%』로 되어 있는 법정 월차임 전환율 산정공식을 『기준금리 + 2%』로 조정하여 법정 월차임 전환율을 2.5% 수준으로 운영하고자 합니다.

② 분쟁조정위원회 現 6개소→ 18개소로 확대

- 지난 주택임대차보호법 개정 시 임대인과 임차인 간 갈등을 신속히 해결하기 위해 **분쟁조정위원회 운영기관**으로 법률구조공단 외에 LH와 한국감정원을 신규로 추가하였습니다.
- 이번 시행령 개정을 통해 LH와 한국감정원이 운영하는 분쟁조정위원회 12곳의 위치 및 관할 범위를 신규로 추가하고,
 - * '20년도 설치계획 : 인천·청주·창원(LH), 서울 북부·전주·춘천(한국감정원)
 - '21년도 설치계획 : 제주·성남·울산(LH), 고양·세종(대전)·포항(한국감정원)
- 향후 지역별 분쟁조정 수요 및 운영현황을 고려하여 분쟁조정위원회 설치 지역 및 관할을 추가할 예정입니다.
 - * 인구 50만 이상 도시에 최소 1곳 이상의 분쟁조정위원회 운영목표(약 40여 곳 운영목표)

③ 허위의 갱신거절 방지를 위한 『임대차 정보열람권』 확대

- 계약갱신청구권 도입과 함께 임대인이 직접거주를 이유로 임차인의 갱신요구를 거절하고, 제3자에게 임대하는 것을 막기 위한 **법정 손해배상책임제도***를 도입하였습니다.
 - * 임대인이 실제 거주를 사유로 갱신 거절하였음에도 갱신요구가 거절되지 아니 하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 임차인에게 손해배상책임 부담(주임법 제6조의3제5항)
- **제도의 실효성 확보**를 위해 임대인의 직접 거주를 이유로 갱신 거절 당한 임차인이 임대인의 실제 거주 여부(제3자에게 임대되었는지 여부)를 확인할 수 있도록 제도적 뒷받침이 필요합니다.
- 이에, 시행령 개정을 통해 임차인이 퇴거한 이후에도 해당 주택의 임대차 정보 현황을 열람할 수 있는 방안도 추진합니다.
 - * (현행) 현 임차인·임대인, 해당 주택의 소유자, 근저당권자, 우선변제권을 승계한 금융기관 등
 - (개정) 임대인의 실제 거주를 사유로 계약갱신이 거절된 임차인 포함

- 주택임대차보호법 시행령 하위규정은 **8월말 입법예고**에 착수하여 **10월 중 시행**을 목표로 **조속한 입법절차**를 진행할 예정입니다.
- 아직은 계약갱신청구권, 전월세상한제 등의 **제도도입 초기**로 개정 주택임대차보호법의 효과에 의문을 제기하는 목소리도 많습니다.
 - 그러나, **제도가 시장에 안착**되어 임차인의 주거기간이 늘어나고 임대인과 임차인이 **동등한 지위**에서 임대료 협상을 진행하는 등 **임차인의 주거권이 향상**되는 효과가 나타나기 시작하면 전월세 시장은 예전보다 더욱 안정화될 것입니다.
- 정부는 앞으로도 개정 주택임대차보호법의 안착을 위해 노력하고 전월세 시장 가격의 안정을 통해 무주택 서민들의 주거 불안이 발생하지 않도록 최선을 다하겠습니다.

 공공누리 공공저작물 자유이용허락	 신고포상제	이 보도설명자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 유지만 사무관(☎ 044-201-3321)에게 문의하여 주시기 바랍니다.
--	--	--