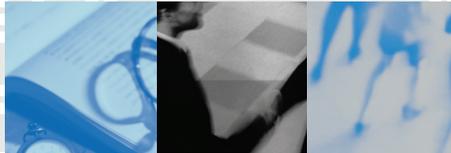


National Assembly Research Service



## 주택 임대료 규제 관련 국내·외 동향과 시사점



국회입법조사처  
NATIONAL ASSEMBLY RESEARCH SERVICE

---

# 주택 임대료 규제 관련 국내·외 동향과 시사점

---

장경석(국토해양팀 입법조사관)

2011. 6. 29.



국회입법조사처  
NATIONAL ASSEMBLY RESEARCH SERVICE



## 요 약

최근 주택 매매가격은 상대적으로 안정되어 있는데 반해, 전세가격은 지속적으로 상승하여 저소득층의 전세부담이 가중되면서 주택임대차 계약의 전·월세 임대보증금 및 임대료(이하 ‘임대료 등’)의 인상에 대한 규제가 필요하다는 주장이 제기되고 있다.

그간 주택임대차계약 시 임대료 등의 인상에 대해서는 「주택임대차보호법」 및 같은 법 시행령에 의해 임대인이 임차인에게 부과하는 임대료는 연간 5% 이상 증액될 수 없도록 규정하고 있으나, 현실적으로 동 규정은 막대한 행정감독 및 처리비용으로 인해 실질적인 실효성이 없다는 지적을 받아오고 있다.

이에 이 보고서에서는 주택임대료 규제에 관한 국내·외 정책동향을 검토하여 그 시사점을 도출하고자 하였다.

우선 현재 주택임대차계약 시 임대료의 인상 등을 규제하기 위해 제18대 국회에 발의된 「주택임대차보호법 일부개정법률안」 8건과 「공정임대료법안」 1건 등의 내용을 검토하였다. 또한 동 법률안들 중에서 임대차규제에 관해서 가장 많은 내용을 담고 있는 박준선의원 대표발의안(박준선의원 안), 박영선의원 대표발의안(박영선의원 안), 박선영의원 대표발의안(박선영의원 안), 조승수의원 대표발의안(조승수의원 안) 등 4개 안의 주요 내용을 비교하였다.

다음으로 민간 주택임대차 시장에 대한 정부의 규제 메커니즘(mechanism)을 이해하기 위해, 임대차규제 체도를 오랫동안 유지해 왔거나, 전체 주택시장 중 민간임대주택시장 부문이 상대적으로 큰 4개국(독일, 영국, 프랑스, 미국 뉴욕시)의 사례를 고찰하였다.

해외 주요국의 임대차규제 동향을 조사한 결과, 민간 임대주택시장에 대한 규제장치를 가지고 있는 나라들은 국가별 민간임대주택시장의 규모, 민간 임대주택 재고의 질 등에 따라 규제의 내용이 달라질 수 있다는 점이 확인되

었다. 또한 주택가격 급등에 따른 임차인의 경제적 지위가 위태로워지지 않도록 보호하는 것과 임대소득에 대한 소득세 감면, 임대료 상한 기준의 조정 및 재산세 감면 등을 통해 임대인의 경제적 이익을 보호하려는 조치가 동시에 고려되고 있다는 점도 확인되었다.

이러한 점을 감안할 때, 향후 우리나라에서 주택임대차 시장 및 임대료에 대한 규제를 시행하게 될 경우 사회적 약자인 저소득 임차인 보호뿐만 아니라, 임대인과 임차인간의 경제적 이해관계를 조정하기 위한 대안을 마련하고 임대차 규제 제도의 실효성이 확보될 수 있도록 제도적 장치를 보완할 필요가 있을 것으로 보인다.

또한 주택임대료에 대한 규제제도를 가지고 있는 국가들의 경우, 대부분 저소득가구의 주거비부담을 완화하기 위해 주거비 지원제도를 가지고 있으므로 임대차 가격 규제제도뿐만 아니라, 저소득 가구에 대한 주택바우처(housing voucher)의 지급과 같은 실질적인 주거지원제도를 마련하는 데에도 관심을 기울여야 할 것으로 보인다.

# 차 례

## □ 요약

### I. 서론 / 1

### II. 최근 국내 전·월세 시장 동향 및 정부대책 / 3

1. 시장동향 ..... 3

2. 정부의 정책대응 ..... 6

### III. 주택 임대료 규제 관련 법령 및 법률안 발의 현황 / 8

1. 현행 주택 임대료 규제 관련 법령 ..... 8

2. 법률안 발의현황 및 주요내용 ..... 9

3. 요약 ..... 15

### IV. 해외 주요국의 주택 임대료 규제 사례 / 19

1. 개요 ..... 19

2. 독일 ..... 19

3. 영국 ..... 29

4. 프랑스 ..... 33

5. 미국 뉴욕시 ..... 36

6. 요약 ..... 39

### V. 결론 및 시사점 / 42

## □ 참고문헌 / 46

## 표 차례

[표 1] 아파트 매매 및 전세가격 추이 및 거래동향.....	4
[표 2] 아파트 규모별 전세가격 상승률 (2010년) .....	5
[표 3] 지역별 아파트 전세가격 상승률 .....	5
[표 4] 「주택임대차보호법」 개정안 주요내용 비교(제18대 국회) .....	18
[표 5] 독일의 주택재고 및 가구당 주택호수 .....	20
[표 6] 독일의 자가·임대주택 비율 추이 .....	20
[표 7] 독일 함부르크주의 2009년 비교 임대료표 .....	24
[표 7] 독일 함부르크주의 2009년 비교 임대료표(계속) .....	25
[표 8] 지역별 주택 재고수 및 비율 .....	29
[표 9] 프랑스의 자가·임대주택 재고 및 비율 추이 .....	33
[표 10] 뉴욕시의 주택 점유형태별 임대료 규제를 받는 주택재고 현황 .....	36
[표 11] 우리나라와 주요국의 주택 임대료 규제제도 비교 .....	41

## I. 서론

- 최근 주택 매매가격은 상대적으로 안정되어 있는데 반해, 전세가격은 지속적으로 상승하여 저소득층의 전세부담이 가중되면서 주택임대차 계약의 전·월세 임대보증금 및 임대료 (이하 ‘임대료 등’)인상 등에 대한 규제가 필요하다는 주장이 제기되고 있음
- 민간 연구기관인 한국건설산업연구원에 따르면, 2011년에도 수도권외 소형주택 전세가격은 지속적으로 상승할 가능성이 있는 것으로 전망되고 있고, 특히 2011년 아파트 입주 예정물량이 예년(2000~2010년) 대비 평균 39.6%가 감소한 약 19만 호에 지나지 않아, 아파트 전세가격도 당분간 상승할 것으로 예상하고 있음
- 현행 「주택임대차보호법」 제7조 및 같은 법 시행령 제2조에서는 임대인이 임차인에게 부과하는 임대료 등은 연간 5% 이상 증액될 수 없도록 규정하고 있으나, 이를 규제하기 위해 소요되는 행정감독 및 조사비용이 막대하기 때문에 현실적으로 실효성이 없다는 지적을 받아오고 있음
- 정부 내 주무부처들은 전·월세 시장 등 주택임대차 시장에서 임대료가 급등하지 않도록 하기 위해서 임대주택공급을 확대하고, 민간 주택공급이 확대될 수 있도록 규제를 완화하는 등의 조치를 취하고 있으나, 실제 주택공급이 확대되는데 시간이 걸린다는 점을 감안하면 당장의 효과는 없을 것으로 보임
- 또한 제18대 국회에서도 주택임대료의 상승을 막기 위해 임대료의 인상을 법률로 규정하기 위한 법률개정안이 여러 차례 발의된 바 있음
- 주택임대료 규제에 관한 경제이론에 따르면, 주택의 수요와 공급에 따라 시장에서 자연스럽게 결정되는 임대료를 통제하게 될 경우, 당장은 효과

가 있는 것처럼 보이지만, 결과적으로 막대한 사회적 손실을 발생시키게 되므로 직접규제방식이 사용되면 안된다고 설명하고 있음

○ 임대료 규제는 주택시장에서 민간임대주택의 공급량을 감소시키고, 임대주택의 유지보수 수준을 저하시켜 전반적으로 임대주택의 품질을 떨어뜨린다는 것임<sup>1)</sup>

□ 그러나 주요 선진국에서는 이미 민간임대주택시장에 대한 다양한 규제 제도를 운용하고 있는 것으로 조사됨

- 다만, 각국의 주택상황에 따라 시장 친화적인 방식으로 임대료를 규제 하거나, 임대료에 대해 엄격한 직접규제를 실시하는 경우도 있으며, 임대차계약기간에 영향을 주는 규제제도를 운영하고 있기도 함

□ 이에 이 보고서에서는 국내·외 주택시장에서 임대료 규제에 관한 정책 적인 사례들을 검토하여 그 시사점을 도출하고자 함

○ 특히 이 보고서에서는 최근 우리나라 전·월세 주택시장의 동향을 살펴 보고 전·월세가격 상승에 대응한 정부 정책, 국회의 입법활동 및 주택 임대차 시장 규제 관련 외국 사례를 살펴보기로 함

1) 이번송 역, 『오설리만의 도시경제학(Urban Economics, 5th ed., O'Sullivan. Arthur)』, 서울, 박영사, 2004, pp. 493~497.

## II. 최근 국내 전·월세 시장 동향 및 정부대책

### 1. 시장동향

- 국민은행의 『전국주택가격동향조사』 자료에 따르면, 지난 2010년 한 해 동안 전국의 아파트 매매가격은 2.5% 상승하였는데 비해, 전세가격은 8.8% 상승하였음<sup>2)</sup>
- 특히 2010년 10월 이후 서울의 아파트 매매가격은 보합세를 보이거나 약간 하락한 데 반해, 아파트 전세가격은 월 1~2% 넘게 상승하였음
- 지방광역시의 전세가격 상승률은 수도권보다 높아 2011년 3월과 4월에 각각 1.9%와 2.0%에 달함
- 한편 주택 매매가격 대비 전세가격의 비율도 지속적으로 상승하였는데, 서울의 경우 2008년 12월 38.7%에서 2011년 4월에는 46.8%까지 높아졌음([표 1] 참조)
- 이는 아파트 매매가격은 상대적으로 안정되어 있는데 반해, 전세가격이 올랐기 때문임
- 최근 전세가격상승과 더불어 전세가 월세로 전환되는 현상도 나타나고 있음
- 2007년 말 주택임대차 계약형태 측면에서 전세와 보증부월세의 비율이 58.6 : 38.7이었던 것이 2011년 4월에는 54.6 : 43.0로 변화되었음([표 1] 참조)

2) 국민은행, 『전국주택가격동향조사』, 2011.5.

[표 1] 아파트 매매 및 전세가격 추이 및 거래동향

(단위: %)

구분	연도별 동향				최근 월별 동향									
	'07. 12	'08. 12	'09. 12	'10. 7	'10. 8	'10. 9	'10. 10	'10. 11	'10. 12	'11. 1	'11. 2	'11. 3	'11. 4	
아파트 매매가격 증감률	전국	0.0	-0.9	0.2	-0.1	-0.0	0.2	0.3	0.5	0.6	0.6	1.1	1.3	1.2
	서울	0.1	-1.6	-0.0	-0.5	-0.5	-0.3	-0.2	-0.1	0.1	0.2	0.3	0.1	0.0
	수도권	0.1	-1.4	-0.1	-0.7	-0.5	-0.3	-0.2	-0.1	0.1	0.1	0.3	0.3	0.1
	광역시	-0.0	-0.3	0.5	0.4	0.4	0.6	0.8	1.2	1.2	1.2	2.0	1.9	2.0
아파트전 세가격증 감률	전국	0.0	-1.4	0.3	0.4	0.4	0.7	1.0	1.4	1.0	1.1	2.0	2.3	1.6
	서울	-0.1	-2.7	0.4	0.1	0.2	0.7	1.2	1.1	0.8	1.1	2.1	1.8	0.7
	광역시	0.1	-0.4	0.7	0.6	0.7	0.6	0.9	1.5	1.4	1.3	2.1	2.0	1.9
전세수급 동향	수요 >공급	39.2	12.2	58.1	56.3	65.2	80.9	85.8	73.6	73.8	82.9	90.2	86.5	80.8
	수요 <공급	20.0	56.8	7.4	8.9	5.8	2.4	1.1	2.1	3.2	2.3	1.4	1.6	2.7
	비슷함	40.9	31.0	34.4	34.9	29.0	16.8	13.1	24.3	23.0	14.8	8.4	11.9	16.5
매매가격 대비전세 가격비율	전국	54.0	52.4	53.9	55.5	55.7	56.0	56.4	56.8	57.1	57.3	57.8	58.4	58.9
	서울	42.2	38.7	40.6	42.3	42.6	43.0	43.5	44.0	44.4	44.8	45.6	46.4	46.8
	광역시	63.0	61.9	62.7	64.4	64.8	64.9	65.1	65.4	65.6	65.7	65.9	66.1	66.3
주택 임대차 계약형태	전세	58.6	56.3	57.2	54.9	54.9	56.4	56.7	56.8	56.2	57.0	56.8	55.2	54.6
	보증부 월세	38.7	41.2	39.5	42.0	42.3	40.8	40.8	40.8	41.2	40.2	40.8	42.4	43.0
	순수 월세	2.7	2.5	3.3	3.1	2.8	2.8	2.6	2.4	2.7	2.8	2.4	2.4	2.4

자료: 국민은행, 『전국주택가격동향조사』, 2011.5.

- 이러한 현상은 전세가격의 상승뿐만 아니라, 전세의 월세 전환 및 월세 가격의 상승으로 임차가구의 부담을 증가시킬 우려가 있음
- 지역 및 주택규모별 전세가격 추이를 살펴보면, 최근 들어 수도권의 중형·소형주택과 지방 소형주택의 상승률이 높았음
- 2010년 한 해 동안 수도권의 전세가격 변동률을 살펴보면, 소형(6.9%), 중형(6.7%), 대형(4.7%) 순으로 상승률이 높았고, 지방광역시의 경우 같

은 기간 동안 소형(7.8%), 중형(6.4%), 대형(2.9%) 순으로 상승률이 높았음([표 2] 참조)

[표 2] 아파트 규모별 전세가격 상승률 (2010년)

지역	대형	중형	소형
수도권	4.7%	6.7%	6.9%
지방광역시	2.9%	6.4%	7.8%

주: 소형 62.8㎡미만, 중형 62.8~65.9㎡, 대형 95.9㎡ 이상임

자료: 국민은행, 『전국주택가격동향조사』, 2011.5.

- 한편 2010년 한 해 동안 전국의 아파트 전세가격 상승률은 8.8%였고, 시도별로 전세가격 상승률이 가장 높았던 곳은 부산과 대전(각각 18.5%)이었음
- 수도권에서는 서울(7.4%), 경기(7.1%), 인천(6.6%) 순으로 전세가격 상승률이 높았음([표 3] 참조)

[표 3] 지역별 아파트 전세가격 상승률

지역	상승률	지역	상승률
부산	18.5%	경기	7.1%
대전	18.5%	인천	6.6%
경남	16.1%	울산	6.5%
전북	10.0%	충남	6.4%
제주	9.3%	대구	6.3%
충북	8.4%	강원	4.0%
전남	8.3%	광주	2.9%
서울	7.4%	경북	2.4%

주: 2009년 12월부터 2010년 12월 까지 1년간의 상승률임

자료: 국민은행, 『전국주택가격동향조사』, 2011.5.

- 최근의 전세가격 상승의 원인에 대해서는 다양한 주장이 제기될 수 있으나, 주택 매매시장과 전·월세시장이 구조적으로 연관되어 있다는 측면에서 ① 향후 주택매매가격의 상승이 어려울 것이라는 심리적 기대 ② 최근 저금리 현상도 지속되면서 전·월세 시장에서 주택을 제공하는 집주인들이 전세금을 올리려는 유인 ③ 저금리기조와 관련하여 전세의 월세화 현상 및 월세가격 상승의 가속화 가능성 등이 전·월세 가격상승의 원인으로 지적될 수 있을 것임<sup>3)</sup>

## 2. 정부의 정책대응

- 한편 이러한 주택 전·월세가격의 상승에 대해서 정부는 물가안정대책회의(2011.1.5), 당정협의(2011.1.7) 및 제78차 국민경제대책회의(1.13)를 거쳐 2011년 1월 13일 서민물가 안정대책의 일환으로 전·월세시장 안정방안을 확정·발표한 바 있음<sup>4)</sup>
- 정부 정책의 내용은 주로 공공부문에서 2011년 중 소형·임대주택을 약 13만 호 공급(입주)하고, 민간부문에서도 단기간 내 입주가 가능한 소형·임대주택을 공급할 수 있도록 특별자금을 지원하며, 「주택법」에 의한 국민주택기금에서 전세자금 지원도 확대하기로 함
- 또한 재개발·재건축 사업이 지역적·시기적으로 일시에 집중되어 인근 전·월세 시장이 불안해지지 않도록 사업 추진시기를 조정하고, 일반국

3) 자세한 사항은 “장경석, 「최근 전·월세 주택가격 상승의 원인과 정책적 시사점」, 『이슈와 논점』, 제184호, 국회입법조사처, 2011년1월19일” 참조

4) 국토해양부, 「(보도자료)소형 임대주택 늘리고, 전세자금 지원도 확대」, 2011년1월12일.

민들에게 정확한 전·월세 정보를 제공하기 위해 2011년 2월부터 운영 중인 전·월세 실거래가 신고정보를 공개하기로 하였음

- 이후 국토해양부는 1·13 대책이후 2건의 추가조치를 발표하였음
  - 2011년 2월 11일에 ‘전·월세시장 안정방안’을 발표하여 저소득세입자에 대한 전세자금의 대출한도를 확대하겠다는 계획을 밝힌 바 있었음
  - 2월 21일에는 재개발사업에 있어 임대주택 의무건설비율을 소폭 확대하겠다고 발표하였음
- 그러나 이러한 정부의 전·월세 대책은 주택공급에 상당한 시간이 소요되기 때문에 그 효과가 즉각적으로 나타나기 보다는 상당정도 시간이 경과해야 실효성을 나타낼 수 있다는 점에서 그 효과가 있을지는 좀 더 지켜봐야 할 것으로 보임
  - 한편 정부는 본 보고서에서 살펴보고자하는 임대료 등에 대한 직접적인 규제에 대해서는 부정적인 입장을 보이고 있어 정부차원에서 임대료 규제 대책을 마련하기는 어려운 것으로 보임<sup>5)</sup>

---

5) 2011년 6월 1일 새로 취임한 권도엽 국토해양부 장관은 현재 국회차원에서 논의되고 있는 전월세 상한제에 대해서 시장원리에 위배된다는 점에서 반대의사를 분명히 함(황재성, 「권도엽 국토부장관 전월세 상한제 반대」, 『동아일보』, 2011년 6월 2일 B1면).

### Ⅲ. 주택 임대료 규제 관련 법령 및 법률안 발의 현황

#### 1. 현행 주택 임대료 규제 관련 법령

- 최근 전세가격이 급격히 상승함으로써 저소득 세입자의 주거비부담이 높아지는 문제를 해결하기 위해 국회에서도 이와 관련한 대책마련에 부심하고 있음
- 현행 「주택임대차보호법」 제7조 및 같은 법 시행령 제2조에 의해 임대차 계약을 갱신하는 경우에 이전 약정한 차임(借賃, 임대료) 및 임대보증금을 연간 5% 이상 인상하지 못하도록 규정됨
- 그러나 현실적으로 관련 규정이 잘 집행될 수 있도록 하는 행정감독 및 집행기능 등에 관한 규정이 마련되어 있지 못하므로, 주택 전·월세 차임 및 임대보증금의 증액상한규정이 잘 준수되고 있지는 못한 실정임

#### 「주택임대차보호법」

제7조(차임 등의 증감청구권) 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 다만, 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.

#### 「주택임대차보호법 시행령」

제2조(차임 등 증액청구의 기준 등) ① 법 제7조에 따른 차임이나 보증금(이하 "차임등"이라 한다)의 증액청구는 약정한 차임등의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다.

② 제1항에 따른 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다.

## 2. 법률안 발의현황 및 주요내용

- 이러한 문제를 해소하기 위한 대책의 일환으로 2011년 5월말 현재 제18대 국회에서 발의되어 계류 중인 주택 전·월세 대책 관련 법률제·개정안은 10건인데, 이 중 「주택임대차보호법 일부개정법률안」이 8건, 「공정임대료법안」이 1건, 「주택법일부개정법률안」이 1건임
- 2011년 3월 17일 박준선의원(한나라당) 등 14인이 발의한 「주택임대차보호법 일부개정법률안」은 여당 내의 토론을 거쳐 마련되었으며, 정부가 주택 임대차 시장상황에 따라 선택적으로 개입하여 규제하려는 것으로 주요내용은 다음과 같음
  - 지역별로 주택의 차임과 보증금 변동가격을 고시하도록 함
    - 국토해양부장관은 매년 물가상승률, 건축비 상승지수 등을 고려하여 단독주택 및 공동주택별로 적정한 차임 및 보증금을 지정하여 고시함
  - 국토해양부장관이 국민주거생활의 안정을 위하여 주택임대차의 차임이나 보증금의 제한이 필요하다고 판단하는 경우, 해당 지역을 ‘주택임대차 관리지역’ 및 ‘신고지역’으로 지정할 수 있음
    - 관리지역의 주택에 대하여는 「물가안정에 관한 법률」 제2조에 준하여 차임이나 보증금의 최고가격을 지정할 수 있음
    - 관리지역 및 최고가격을 지정한 경우 이를 지체 없이 고시하여야 하고, 지정의 유효기간은 1년 이내의 기간으로 하며, 당사자는 30일 이내에 이의를 제기할 수 있도록 함
    - 신고지역 및 권장가격 지정 권한이 지방자치단체에 위임될 수 있음

○ 주택임대차 신고·관리 심의위원회의 설치·운영

- 임대인 등은 관리지역에서 차임이나 보증금의 최고가격을 초과하여 주택임대차계약을 할 수 없고, 임차인 등이 최고가격을 초과하여 차임이나 보증금을 임대인 등에게 지급한 때에는 초과 차임 또는 초과 보증금의 원금 및 이자상당액에 대한 반환을 청구할 수 있게 함
- ◆ 임대인 등은 신고지역에서 권장가격을 초과하여 계약을 체결하려고 할 때, 임차인 등은 시장·군수·구청장에게 조정신청을 할 수 있도록 함
- 지방자치단체장은 주택임대차관리지역에서 확정일자를 부여할 때 주택임대차계약서상의 차임이나 보증금이 최고가격을 초과하였는지 확인하여야 하고, 초과사실을 확인한 경우 이를 국토해양부장관에게 알리도록 함
- 국토해양부장관이 최고가격을 초과하여 차임 또는 보증금을 수령한 자에게는 일정 범위에서 과징금을 부과할 수 있도록 함

□ 2011년 3월 16일 강용석의원(무소속) 등 10인이 발의한 「주택임대차보호법일부개정법률안」의 경우도, 박준선의원(한나라당) 대표발의안과 유사한 내용을 포함하고 있으며 세부내용은 다음과 같음

- 국토해양부장관이 필요하다고 판단하는 경우, 일부 지역에 대해 주택임대차관리지역을 지정하고 차임이나 보증금의 상한선을 지정·고시할 수 있음
- 임대인은 차임이나 보증금의 상한선을 초과하여 주택임대차계약을 할 수 없게 함
- 임차인은 차임이나 보증금의 상한선을 초과하여 주택임대차계약을 한

때에는 임대인에게 초과금액에 대해 반환을 청구할 수 있게 함

- 지방자치단체장은 주택임대차관리지역에서 확정일자를 부여할 때 주택 임대차계약서상의 차임이나 보증금이 상한선을 초과하였는지 확인하고 이를 국토해양부장관에게 알려야 함
- 국토해양부장관은 차임 및 보증금 상한선을 위반하여 임대료를 부과한 임대인에 대해서 일정 범위 안에서 과징금을 부과·징수할 수 있음

□ 2011년 5월 13일 박선영의원(자유선진당) 등 13인도 「주택임대차보호법 일부개정법률안」을 발의한 바 있으며, 그 주요 내용은 다음과 같음

- 임차인의 주거안정을 위해 임대차기간을 2년에서 3년으로 연장함
- 임차인의 계약갱신청구권을 신설하여 임차인의 주거안정을 도모하는 한편, 임대인의 소유권보호를 위해 정당한 사유가 있을 경우 계약갱신을 거절할 수 있도록 함
- 시·군·구에 임대료심의조정위원회(지자체장이 위원장)를 설치하여, 분기별 임대보증금 또는 차임의 증감기준 및 범위 등을 결정함
- 한편 임대료인상에 있어 지역별 주택시장 상황을 현행법에서 증액의 경우 대통령령으로 정하는 기준을 초과하지 못하도록 한 단서를 삭제함
- 임대료심의조정위원회는 위원회가 결정한 임대보증금 또는 차임의 증액 기준 및 범위를 초과하여 임대차계약을 한 임대인에게 30일 이내에 임대보증금 또는 차임의 감액을 명할 수 있으며, 정당한 이유 없이 감액 명령에 응하지 아니한 자에게는 300만 원 이하의 과태료를 부과함

□ 한편 2011년 5월 2일 조승수의원(진보신당) 등 10인이 발의한 「공정임

대료법안」은 일부 선진국에서 운영하고 있는 공정임대료(fair rent)제도를 도입하여 전·월세 임대료를 규제하기 위한 내용을 담고 있으며, 세부 내용은 다음과 같음

- 시·군·구청장이 지역별로 적정하다고 인정되는 공정임대료를 산정하여 발표하도록 함
- 민간 주택임대차 시장에 대한 정부의 규제를 원활히 수행하기 위해 주택의 전부 또는 일부를 타인에게 임대한 자는 임대차계약의 체결(변경 및 갱신 포함) 후 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 그 임대차를 등록하도록 하고, 시장·군수 또는 구청장은 등록사항을 기재하고 관리하기 위하여 임대차등록부를 작성하도록 함
- 국토해양부장관은 매년 공정임대료 산정 기준을 작성하고, 시장·군수 또는 구청장이 매년 등록된 개별주택에 대한 해당 연도의 공정임대료를 산정하여 공시하도록 함
  - 공시된 공정임대료에 이의가 있는 자는 그 공시일부터 30일 이내에 서면으로 이의를 신청할 수 있도록 함
- 임대차 계약의 당사자가 공시된 공정임대료를 초과하여 차임 및 보증금을 약정하는 경우에 그 초과부분은 무효로 하고, 임차인이 초과하여 지급한 차임 상당액은 앞으로 발생할 차임에 충당되며, 앞으로 발생할 차임이 없는 경우나 초과하여 지급된 보증금의 경우에 임차인은 그 반환을 청구할 수 있도록 함
- 공정임대료 산정 기준의 객관성을 보장하기 위해 국토해양부장관 소속으로 중앙공정임대료위원회가 공정임대료 산정 기준을 심의하도록 함
  - 시장·군수 또는 구청장 소속으로 시·군·구공정임대료위원회를 두

어 개별주택에 대한 공정임대료의 산정이나 이의신청의 심의 및 주택 임대차와 관련된 분쟁을 조정하도록 함

- 임대차등록의무 등을 위반하는 경우 과태료를 부과함
  - 임대차등록의무를 위반하거나 거짓, 또는 그 밖의 부정한 방법으로 임대차등록을 한 경우에는 1천만 원 이하의 과태료를 부과하도록 함
  - 임대차 계약의 변경 및 갱신과 관련된 등록사항의 변경이나 임대차 계약의 갱신 신고의무를 위반하는 경우 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록사항의 변경이나 임대차 계약의 갱신을 신고한 경우에는 5백만 원 이하의 과태료를 부과하도록 함

□ 2011년 2월 18일 박영선의원(민주당) 등 84인이 발의한 「주택임대차보호법일부개정법률안」은 야당인 민주당 내 토론을 거쳐 마련된 것으로 주택 임대차 계약시 전·월세 인상한도를 「주택임대차보호법」에서 직접 규제하고, 전·월세 임대차보호기간을 4년으로 연장하는 것을 핵심내용으로 하고 있으며, 세부 내용은 다음과 같음

- 임차인이 최초 1회에 한하여 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 이를 거절하지 못함<sup>6)</sup>

6) 일부 법률개정안에서 제시하고 있는 4년간의 임대차기간보장은 다음과 같은 관련기관의 의견을 종합할 때, 보다 신중하게 접근할 필요가 있을 것임. 국회법제사법위원회는 이용섭의원 등 16인이 2009년 9월 7일 발의한 「주택임대차보호법일부개정법률안」중 “임차인이 계약갱신을 요구할 경우 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 4년을 초과하지 아니하는 범위에서 임대인은 이를 거절하지 못하도록 하여 임대차보호기간 4년을 보장”하는 안에 대한 검토보고에서 다음과 같이 관련기관의 의견을 종합하여 제시함(국회법제사법위원회, 「주택임대차보호법 일부개정법률안(이용섭의원 대표발의) 검토보고」, 2010.2.)

- 법무부: 임대인의 재산권에 과도한 제약을 가하는 것이어서 위헌 소지가 있고, 임대기피로 인한 공급 감소, 보증금 급등 등 부작용이 예상되므로 신중한 검

- 임차인이 3기(期)에 해당하는 임대료를 연체하는 등 일정한 사유가 있는 경우 임대인이 임차인의 계약갱신 요구에 응하지 않을 수 있음
- 임대인의 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 5%를 초과하지 못하도록 하고 임대차계약 또는 최종의 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못하도록 함
- 임차인이 위의 증액비율을 초과하는 차임 또는 보증금을 지급하는 경우 이에 대한 반환청구를 할 수 있도록 함
- 2010년 9월 14일 박영선의원(민주당) 등 11인이 발의한 「주택임대차보호법 일부개정법률안」에서도 임대인에 대한 임차인의 임대차계약갱신청구권을 1회 보장하는 것을 주요내용으로 하고 있음
- 2011년 1월 20일 조경태의원(민주당) 등 12인이 발의한 「주택임대차보호법 일부개정법률안」에서는 현행 시행령에 위임되어 있는 임대인에 의한 차임 및 보증금의 증액 가능 범위(100분의 5 이내)에 관한 사항을 법률에서 규정하도록 함
- 2010년 8월 19일 강기갑의원(민주노동당) 등 21인이 발의한 「주택임대차보호법 일부개정법률안」에서는 임대차계약 기간을 최대 6년까지 연장할 수 있도록 하고, 임차 보증금 또는 임대료를 5% 범위 내에서 정하도록 함

토 필요

- 법원행정처: 차임 등의 인상을 초래하고 임대차 계약의 체결을 어렵게 할 가능성도 없지 아니하므로 충분한 검토 필요
- 국토해양부: 전세가격 폭등과 전·월세 공급부족 우려 등으로 반대
- 한국공인중개사협회: 임대인의 재산권 행사를 지나치게 제한하여 형평에 반하고, 임대인이 처음 계약 당시부터 전세금을 높게 책정할 수 있어 전세금 상승으로 이어질 우려가 있으므로 반대
- 한국부동산연구원: 차임 등의 인상 초래 여부에 대해 신중한 검토 필요

록 하고 있음

- 2009년 9월 7일 이용섭의원(민주당) 등 16인이 발의한 「주택임대차보호법 일부개정법률안」에서는 주택임대차계약에서 임차인의 계약갱신청구권을 보장하는 것을 주요내용으로 하고 있음
  - 임차인이 계약갱신을 요구할 경우 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 4년을 초과하지 아니하는 범위에서 임대인은 이를 거절하지 못하도록 하여 임대차보호기간 4년을 보장함
  - 임대인이 계약기간(계약갱신 후 임대차 존속기간을 포함) 동안 또는 계약갱신의 경우 증액청구할 수 있는 금액을 약정한 차임이나 보증금의 5%를 초과하지 못하도록 법률에서 명시함
  - 임대인은 임대차계약 존속기간(최초의 계약기간 2년, 계약갱신계 후 2년) 동안 1회에 한하여 증액청구할 수 있도록 함
- 2009년 9월 2일 이용섭의원(민주당) 등 14인이 발의한 「주택법 일부개정법률안」에서는 주택바우처(housing voucher)와 같이 전·월세임대료를 보조하기 위해, 저소득 무주택자 등 지원이 필요한 계층에 대한 임차료 지원을 국가 등의 의무로 명시하도록 함

### 3. 요약

- 위의 내용 중 임대차규제에 관해서 가장 많은 내용을 담고 있는 박준선의원 대표발의안(박준선의원 안), 박영선의원 대표발의안(박영선의원 안), 박선영의원 대표발의안(박선영의원 안), 조승수의원 대표발의안(조승수의원 안) 등 4개 안의 주요 내용을 비교하여 요약하면 다음과 같음

- 임대료 규제 방식측면에서 박준선의원(한나라당) 안과 박선영의원(자유선진당) 안은 주택시장상황에 따른 관리지역의 설정 등을 통해 선별적으로 규제하는 방식을 취하고 있는 것에 반해, 박영선의원 안은 임대차계약에 의한 임대료 자체를 연간 5% 이내로 직접 규제하는 방식을 채택하고 있음
  - 조승수의원(진보신당) 안은 시·군·구 등 기초지자체 수준에서 공정시장임대료가 산정되도록 하고, 공정시장임대료에 의해 임대차 차임이 규제를 받도록 하는 것으로 임대료 자체를 규제한다는 측면에서는 직접적인 규제라고 할 수 있으나, 공정임대료 산정시 전세가격 변동률 등이 고려되도록 함으로써 주택시장상황이 감안된 규제라는 측면에서 박준선의원(한나라당) 안과 유사한 측면이 있음
- 임대차계약기간에 관해서는 박영선의원(민주당) 안에서 임차인이 임대인에 대해 임대차계약갱신청구권을 1회에 한하여 청구할 수 있도록 하고 있으며, 박선영의원(자유선진당) 안에서는 기존의 기본 임대차 계약기간을 2년에서 3년으로 연장하고 임차인이 임대인에 대해 임대차계약갱신권을 행사할 수 있도록 함
- 임대료 분쟁과 관련하여 박준선의원(한나라당) 안에서 현행 「주택임대차보호법」 제8조의2 규정에 의한 주택임대차위원회 이외에 주택임대차 신고·관리심의위원회를 설치할 수 있도록 하고 있고, 박선영의원(자유선진당) 안에서도 임대료심의조정위원회를 설치하도록 함
  - 조승수의원(진보신당) 안의 경우 공정시장임대료 등 임대료에 분쟁이 발생할 경우, 시·군·구 공정임대료위원회에서 이를 해결하도록 함
- 한편 임대료 규제의 실효성을 높이기 위한 제도적 장치를 마련하고 있음
  - 박준선의원(한나라당) 안의 경우 임대료 규제의 실효성을 높이기 위해

국토해양부 장관이 고시한 지역 내 최고가격(임대료)을 초과하여 차임 또는 보증금을 수령한 자에게는 일정 범위에서 과징금이 부과되도록 함

- 박선영의원(자유선진당) 안에서도 임대료심의조정위원회가 결정한 임대보증금 또는 차임의 증액기준 및 범위를 초과하여 임대차계약을 한 임대인에게 감액명령 혹은 300만 원 이하의 과태료가 부과되도록 하였음
- 조승수의원(진보신당) 안의 경우에는 공정임대료 산정에 기초자료가 되는 임대차 등록(변경 및 갱신 신고 포함)을 하지 않은 경우, 500만 원 ~ 1000만 원의 과태료가 부과되도록 함

□ 이상의 주요 내용을 비교하여 제시하면 [표 4]와 같음

[표 4] 「주택임대차보호법」 개정안 주요내용 비교(제18대 국회)

구분	박준선의원안 (한나라당)	박영선의원안 (민주당)	박선영의원안 (자유선진당)	조승수의원안 (진보신당)
임대료규제	주택시장상황에 따라 선별 규제	인상을 자체를 직접규제	주택시장상황에 따라 선별 규제	공정시장임대료에 의한 규제
(규제 방식)	- 국토해양부 장관이 지역별 ‘적정 임대료’ 지정 및 관리지역으로 지정된 경우, 물가상승률 등을 감안하여, 차임이나 보증금의 최고가격을 지정	- 연간 5%, 시행령에 규정되어 있던 사항을 법률에 명시	- 시·군·구청장이 위원장이 되는 임대료심의조정위원회가 분기별 임대보증금 또는 차임의 증감기준 및 범위 등을 결정하여 이에 따르도록 함	- 각 지역별로 주택의 특성 및 주택전세가격 변동률을 고려하여 공정시장임대료를 산정
(강제 수단)	- 지방자치단체장이 주택임대차관리지역에서 확정일자를 부여 시 주택임대차계약서상의 차임이나 보증금이 최고가격을 초과하였는지 확인하여 국토해양부장관에게 알려야 함 - 최고가격을 초과하여 차임 또는 보증금을 수령한 자에게는 일정 범위에서 과징금을 부과	-	- 등 위원회가 결정한 임대보증금 또는 차임의 증액기준 및 범위를 초과하여 임대차계약을 한 임대인에게 감액명령 혹은 300만원 이하의 과태료를 부과	- 주택임대인이 임차되는 주택정보 및 임대료등을 시·군·구에 등록하도록 하고, 국토해양부 장관이 마련한 공정시장임대료 산정기준에 의해 시·군·구 공정시장임대료 위원회를 구성 - 임대인이 임차주택을 등록하지 않을 경우 과태료 부과
임대차 계약 기간	-	최장 4년(임대차 계약갱신청구권 1회 인정)	기존 2년 → 3년 (임대차 계약갱신청구권 인정)	-
임대료 분쟁 해결 기구	주택임대차 신고·관리 심의위원회의 설치·운영	-	시·군·구에 임대료심의조정위원회(지자체장이 위원장)를 설치	시·군·구 공정시장임대료위원회 설치·운영

## IV. 해외 주요국의 주택 임대료 규제 사례

### 1. 개요

- 앞서 언급한 바와 같이 최근 전·월세 임대료 등에 대한 규제를 추진하고 있다는 점에서 주요국의 주택임대료 규제 사례를 살펴보고자 함
- 각국별로 주택 임대차 시장에 대한 규제정도는 주택보급률, 자가주택보유(home ownership)의 정도, 공공임대주택 혹은 사회임대주택(public or social rented housing)과 민간임대주택(private rented housing) 재고 수준 및 주거복지정책의 발전정도 등에 따라 달라질 수 있음
- 또한 일본과 같이 명시적으로 주택임대료에 대한 규제제도를 운영하고 있지 않은 나라도 있기 때문에 모든 나라가 명시적인 임대료 규제제도를 보유하고 있다고 말하기는 어려움
- 다만 이 보고서에서는 민간 주택임대차 시장에 대한 정부의 규제 메커니즘(mechanism)을 이해하기 위해, 임대차규제 제도를 오랫동안 유지해 왔거나, 전체 주택시장 중 민간임대주택시장 부문이 상대적으로 큰 4개국(독일, 영국, 프랑스, 미국 뉴욕시)의 사례를 고찰하고자 함
- 한편, 외국의 경우 전세제도가 없기 때문에 월세 계약 및 임대료에 대한 규제가 이뤄지고 있다는 점을 감안할 필요가 있음

### 2. 독일

#### 가. 주택재고 상황

- 독일은 유럽 내에서 민간임대주택 비중이 높은 국가에 속함
  - 독일의 자가주택 비율은 약 45% 정도이며(2004년 기준) 민간임대의 비율이 약 49%로 다른 유럽 국가들에 비해 높은 편임
    - 이에 비해 사회주택의 비중은 약 6%로 상대적으로 낮은 편임
    - 독일은 다른 유럽 국가들과 달리 1960년대부터 민간자본시장과 민간 개발업자가 주택공급을 주도하는 민간주도형 주택정책을 추진해 옴

[표 5] 독일의 주택재고 및 가구당 주택호수

(단위: 천 호)

구분	1950	1961	1970	1987	1990	1993	1995	1997	2002	2008
주택재고	10,082	16,816	20,807	26,184	26,839	34,989	35,954	37,050	38,924	40,057
가구당 주택수	0.61	0.86	0.95	1.00	0.95	0.97	0.97	0.99	1.08	1.00

자료: Statistisches Bundesamt, *Statistisches Jahrbuch*, 2003, 2010.

주) 1993년 이전은 서독, 그 이후는 동서독 합친 값임.

[표 6] 독일의 자가·임대주택 비율 추이

(주택 재고: 백만 호)

구분	자가주택(%)	사회주택(%)	무상임대(%)	민간임대(%)	주택재고
1978	37.5	17.7	4.0	40.8	22.6
1987	42.0	12.6	3.7	41.7	26.3
1993	38.8	8.7	1.6	61.2	34.9
1998	42.7	6.9	-	57.3	37.6(2000년)
2004	45.0	6.0	-	49.0	38.5

자료: 1) Federal Ministry of Transport, Building and Housing & Federal Ministry for Economic Cooperation and Development, *Towards Sustainable Human Settlements Development: National Report of the Federal Republic of Germany*, Appendix National Report Germany, 2001, p. 62,

2) Italian Housing Federation, *Housing Statistics in Europe*, 2006, p. 58.

주: 1978과 1987년은 서독만 포함.

## 나. 임대료 규제제도

- 독일에서는 민간임대주택의 경우, 기본적으로는 ‘사적 자치의 원칙’에 입각하여 최초 임대료나 임대료 변동에 대한 당사자의 합의를 존중하나, 주택시장에서 민간임대시장의 비중이 상대적으로 크기 때문에 독일에서는 민간임대시장에 대한 강한 규제정책을 시행해오고 있음
- 독일의 임대료 규제는 「주거임대차보호계약법」(1971년 한시법으로 제정)과 「임대료인상규제법」(Miethöhegesetz)을 통해 운영되었으나, 2001년 이 법들에 의한 임대료 규제가 일반적인 민사사항을 규정한 「독일민법전」에 편입되었음
  - 임대차 계약의 당사자는 「독일민법전」 제557조에 의해 임대료 인상에 대한 약정을 한 경우에는 그에 따르며, 약정을 하지 않은 경우에 임대인이 그 지역에 유사한 주택의 임대료를 고려하여 임차인에게 임대료 인상을 요구할 수 있음
  - 당사자가 장래에 대한 임대료의 인상을 미리 약정하고자 할 경우 계단식 임대료 또는 지수식 임대료로 약정할 수 있음
    - 계단식 임대료: 미리 정해놓은 기간 동안 일정한 금액을 단계적으로 인상하는 임대료 산정방식
    - 지수식 임대료: 독일 통계청의 가계물가지수에 의한 비율에 맞게 인상하는 임대료 산정방식
  - 임대인의 임차인에 대한 임대료 인상 요구는 서면으로 해야 하며(이메일 등 가능), 인상하는 이유를 명시해야 함
  - 임대인이 임대료 인상을 요구할 수 있는 것은 ‘임대료 인상 청구가 있

은 때로부터 과거 15개월 동안 임대료 변동이 없는 경우'임

- 임대인이 임대료 인상 근거로 사용할 수 있는 것이 임대료 비교표 (Mietspiegel), 임대료 정보은행(Mietdatenbank)의 자료, 전문가의 감정서 또는 최소 3개의 유사주택에 대한 임대료 현황임(『독일민법전』 제588조a 제2항)
  - 임대료는 한번 책정되면 1년이 경과한 후 인상이 가능하고, 3년 내 인상이 20%를 초과하지 못하도록 하고 있음<sup>7)</sup>
  - 임대료 비교표는 매 2년마다 임대인 및 임차인의 이익대표 또는 자치단체가 작성함
- 이 때 비교 임대료(ortsübliche Vergleichsmiete)는 주택 임대차 계약을 체결한 지역에서 해당 주택과 비슷한 종류, 크기, 시설, 특성 및 입지의 주택에 대하여 과거 4년간 형성된 일반적인 임대료를 의미함([표 7] 함부르크주의 2009년 비교 임대료표 참조)
- 한편 임대차 계약 시 비교임대료를 일정비율 이상 초과하여 임대료를 받는 자에 대해서는 『경제형법』(Wirtschaftsstrafgesetz)에 의해 벌금형에 처해짐
  - 임대인이 임차인에게 비교임대료를 20% 이상 초과하여 요구하는 경우 『경제형법』 제5조의 질서위반죄에 해당되어 최대 5천 유로(약 770만 원)의 벌금형에 처해짐

7) 『독일민법전』 제558조제3항에 의해 지역의 비교임대료의 인상가능 비율이 기존의 3년간 직전 계약기간 임대료의 30%이던 것이 20%로 강화되었음(윤기택·김중현, 『독일의 개정 임대차법에 관한 연구: 주택임대차에 관한 규정을 중심으로』, 『법학논집』, 청주대 법학연구소, 2004).

- 또한 임대인이 임차인에게 비교임대료를 현저하게 초과하여 임대료를 요구한 경우, 「형법(Strafgesetz)」 제291조 제1항 임대료 폭리죄에 해당하여 3년 이하의 징역 또는 벌금형에 처해짐

**「독일 형법」**

제291조(고리대금) ① 타인의 공박상태, 무경험, 판단능력의 결여 또는 현저한 의사박약으로부터 다음 각호의 1에 해당하는 사유에 의하여 자신 또는 제3자에게 그 급부나 그 전달에 대하여 현저하게 오해한 재산상의 이익을 약속하게 하거나 수수하게 하는 방법으로 수탈한 자는 3년 이하의 자유형 또는 벌금형에 처한다.

1. 주거공간의 임차 또는 그 임차와 관련된 부수비용을 위하여
2. 신용대차를 얻기 위하여
3. 그 밖의 기타 급부를 위하여
4. 제1호 내지 제3호의 급부의 중개를 위하여

수인이 급부자, 중개자 또는 다른 방법으로 관여하고 이로 인하여 전체적인 재산상의 이익과 전체적인 반대급부사이의 현저한 오해가 발생한 경우에는 자기 또는 제3자를 위한 과도한 재산상의 이익을 목적으로 타인의 공박상태나 그 밖의 빈약상태를 이용한 모든 자에 대하여 제1항이 적용된다.

② 제1항의 행위가 특히 중한 경우에는 6월 이상 10년 이하의 자유형에 처한다. 특히 중한 경우는 행위자가 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다.

1. 그 행위를 통하여 타인을 경제적 공박상태로 빠뜨리는 경우
2. 그 행위를 영업적으로 범하는 경우
3. 어음을 통하여 폭리적인 재산상의 이익을 약속하게 한 경우

- 한편 현재 독일에서는 임대료 규제제도가 「독일민법전」에 수용되는 등 안정화 단계에 있기 때문에 그 자체로는 정치적으로 큰 이슈가 되지 못하고 있는 것으로 보임<sup>8)</sup>

- 이는 독일의 민간임대주택 재고가 수요에 비해 상대적으로 많기 때문

8) Michael, Ball, 2011 *European Housing Review*, RICS, 2011, p. 35.

에 많은 지역에서 임대료가 실질적으로 조금씩 오르거나 오히려 떨어지는 경향을 보이고 있기 때문이라고 함

[표 7] 독일 함부르크주의 2009년 비교 임대료표

(유로/m<sup>2</sup>)

건축연도 / 입주시기				1918. 12. 31 이전			1919.1.1~1948.6.20	
주택 설비				욕조 및 중앙난방 없음	욕조 or 중앙난방	욕조와 중앙난방	욕조 or 중앙난방	욕조와 중앙난방
주택 등급	주택면적			A	B	C	E	F
정상 주택	25~41 m <sup>2</sup> 미만	1	중간값	-	-	7.65	-	6.45
			임대료범위 숫자*			6.26~9.40		5.50~7.44
	41~66 m <sup>2</sup> 미만	2	중간값	-	6.20	7.20	-	6.30
			임대료범위 숫자		4.43~8.01 17*	5.68~8.65		5.59~7.31
66~91 m <sup>2</sup> 미만	3	중간값	-	6.16	7.61	-	5.82	
		임대료범위 숫자		4.42~7.36 19*	6.18~9.40		4.91~6.86	
91 m <sup>2</sup> 이상	4	중간값	-	-	6.66	-	6.13	
		임대료범위 숫자			5,62-7,90		4,90-7,30	
양호 한 주택	25~41 m <sup>2</sup> 미만	5	중간값	-	-	9,37	-	-
			임대료범위 숫자			5,73-11,98 12*		-
	41~66 m <sup>2</sup> 미만	6	중간값	-	7,34	8,10	-	7,22
			임대료범위 숫자		6,00-8,661 1*	5,97-10,04		5,84-8,51
	66~91 m <sup>2</sup> 미만	7	중간값	-	7,46	8,24	-	7,81
임대료범위 숫자			6,11-9,44 14*		6,72-10,26	6,20-9,71		
91 m <sup>2</sup> 이상	8	중간값	-	7,20**	8,01**	-	7,52**	
		임대료범위 숫자		5,94-8,44 13*	6,29-9,07		6,80-8,00	
131 m <sup>2</sup> 이상	9	중간값	-	7,75	8,20	-	7,56	
		임대료범위 숫자		6,86-9,44 10*	6,71-10,07		6,55-9,02 27*	

[표 7] 독일 함부르크주의 2009년 비교 임대료표(계속)

건축연도 / 입주시기			1948.6.21~1960.12.31	1961~1967	1968~1977	1978~1993	1994~2008		
주택 설비			옥조 or 중앙난방	옥조와 중앙난방	옥조와 중앙 난방				
주택 등급	주택면적		G	H	I	K	L	M	
정상 주택	25~41㎡ 미만	1	중간값 임대료범위 숫자*	-	6.37 5.40~7.03	7.14 4.90~9.05	7.92 6.44~9.22		9.05 7.21~10.59 11*
	41~66㎡ 미만	2	중간값 임대료범위 숫자	-	5.67 5.24~6.10	5.85 5.00~6.54	6.28 5.35~7.36	7.72 5.98~7.36	8.02 5.97~10.54
	66~91㎡ 미만	3	중간값 임대료범위 숫자	-	5.80 5.18~6.52	5.27 4.73~5.88	5.75 5.19~6.18	7.75 6.09~9.45	8.17 6.97~9.82
	91㎡ 이상	4	중간값 임대료범위 숫자	-	6.04 5.32~6.49	6.58 5.29~8.06 10*	5.63 4.95~6.59 20*	-	8.33 6.53~10.41
양호한 주택	25~41㎡ 미만	5	중간값 임대료범위 숫자	-	7.31 6.03~8.97	7.39 5.78~9.401 6*	9.71 7.98~11.80 16*	-	-
	41~66㎡ 미만	6	중간값 임대료범위 숫자	-	6.33 5.54~7.44	6.59 5.68~7.49	7.74 5.69~9.97	9.41 7.41~10.93	10.30 8.35~11.64
	66~91㎡ 미만	7	중간값 임대료범위 숫자	-	6.96 5.82~8.19	6.27 5.14~7.58	6.42 4.89~8.242 7*	8.80 7.23~10.51	10.16 8.57~11.16
	91㎡ 이상	8	중간값 임대료범위 숫자	-	8.45** 6.25~10.49	8.14 7.48~9.791 1*	8.50** 7.22~10.31 14*	9.50 7.69~11.17	11.63** 8.72~14.50
	131㎡ 이상	9	중간값 임대료범위 숫자	-	-	-	-	-	10.10 7.82~13.21 15*

- 주: 1. 본 표의 임대료는 난방비 및 관리비가 포함되지 않은 순수 임대료임  
 2. 빈 칸의 경우, 해당 주택재고가 적어 신뢰할 수 있는 임대료가 확보되지 못한 경우임  
 3. \* 표시는 해당 주택건축연도, 설비 등에 해당하는 주택의 임대계약체결 건수가 적다는 것을 표시한 것이며, 이 경우 표시된 임대료는 유사한 주택유형의 임대료의 중간값과 범위를 표기한 것임  
 4. \*\* 표시는 주택면적이 91~131㎡ 이하 주택에 대해서만 유효함

자료: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, "Hamburger Mietenspiegel 2009", 2009.(<http://www.hamburg.de/mietenspiegel/>)

#### 다. 임대차 계약기간

- 한편 독일에서는 임대차 계약기간과 관련하여, 임대차계약을 ‘기간의 정함이 있는 임대차계약’과 ‘기간의 정함이 없는 임대차계약’으로 구분하고 있음
- 다만 ‘기간의 정함이 있는 임대차 관계’를 제한적으로만 인정함으로써, 많은 경우 주택 임대차계약이 ‘기간의 정함이 없는 임대차 관계’로 전환되도록 하고 있고,
- ‘기간의 정함이 없는 임대차 관계’를 해지하기 위한 요건을 충족해야 임대차계약을 해지할 수 있도록 함으로써, 결과적으로 임차인의 해당 계약에 의한 거주기간을 연장하는 효과가 있음
  - 주택임대차계약에 관해 규정한 「독일민법전」에서는 임대인이 임대차기간의 만료 후에 서면으로 기간을 특정하는 이유를 서면으로 통지한 때에 한해서 ‘기간의 정함이 있는 임대차 관계’가 됨(「독일민법전」 제 575조제1항)
  - 기간 특정의 이유로 인정되는 것은 다음과 같음
    - ◆ 기간만료 후 해당주택을 임대인 및 가족구성원 등이 주거로 사용하려는 경우
    - ◆ 기간만료 후 해당주택을 철거, 중대한 변경이나 수리를 하려는 경우
    - ◆ 기간만료 후 노무의무자에게 임대하려는 경우
- 그 외에는 기간의 정함이 없는 임대차 관계로 인정됨
  - 임차인은 기간만료 4개월 전부터 임대인에 대하여 기간특정의 이유가 여전히 존재하는지를 1개월 안에 통지할 것을 요구할 수 있고, 그 이

유가 소멸한 경우 임차인은 기간의 정함이 없는 계약의 연장을 청구할 수 있음(제575조제3항)

「독일민법전」  
 제575조(일시임대차계약)① 임대인이 임대차기간의 만료 후에 다음 각 호를 하려고 하는 경우에 그가 계약체결 시에 임차인에게 기간 특정의 이유를 서면으로 통지한 때에는 기간의 정함이 있는 임대차관계가 설정될 수 있다.  
 1. 그 공간을 자신, 그의 가족구성원 또는 그의 세대에 속하는 사람을 위한 주거로 사용하는 것,  
 2. 타당한 방법으로, 그 공간을 제거하거나, 임대차관계가 계속되면 그 작업이 현저히 곤란해질 만큼 중대한 변경이나 수리를 가하는 것, 또는  
 3. 그 공간을 노무의무자에게 임대하는 것.  
 그 외에는 임대차관계는 기간의 정함이 없이 체결된 것으로 본다.  
 ② (생략)  
 ③ 기간 특정의 이유가 나중에야 비로소 발생한 경우에는 임차인은 그에 상응하는 기간만큼 임대차관계를 연장할 것을 청구할 수 있다. 그 이유가 소멸한 경우에는 임차인은 기간의 정함이 없는 연장을 청구할 수 있다. 기간 특정 이유의 발생 및 그 지연의 기간에 대한 입증책임은 임대인이 이를 부담한다.  
 ④ 이와 다른 약정으로 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

자료: 양창수 역, 『2005년판 독일민법전전: 총칙·채권·물권』, 2005.

- 한편 기간의 정함이 없는 임대차계약에서는 임대인에게 제한적으로 임대차계약을 해지할 수 있는 경우를 인정하고 있음(「독일민법전」 제573조)
  - 임차인이 유책하게 계약상 의무를 상당한 정도로 위반하였을 때
  - 임대인이 그 공간을 자신, 그의 가족구성원 또는 그의 세대에 속하는 사람의 주거로 필요로 하는 때
  - 임대인이 임대차관계의 연장으로 토지를 적절하게 경제적으로 이용하는데 장애를 받고 그로 인해 현저한 불이익을 입었을 때(거주공간 이외의 것으로 임대하면 더 많은 차임을 받을 수 있는 가능성은 고려되지 않음)

**「독일민법전」**

제550조 1년을 넘는 기간으로 체결되는 임대차계약으로서 서면 방식에 의하지 아니한 것은 기간의 정함이 없는 것으로 본다. 그러나 해지는 주거공간이 인도된 후 적어도 1년이 경과되어야 할 수 있다.

**제2목 기간의 정함이 없는 사용임대차관계**

제573조(임대인의 통상해지)① 임대인은 임대차관계의 종료에 정당한 이익을 가지는 때에만 해지를 할 수 있다. 차임인상을 위한 해지는 배제된다.

② 임대차관계의 종료에 대한 임대인의 정당한 이익은 특히 다음 각 호의 경우에 인정된다.

1. 임차인이 유책하게 계약상 의무를 상당한 정도로 위반하였을 때,
2. 임대인이 그 공간을 자신, 그의 가족구성원 또는 그의 세대에 속하는 사람의 주거로 필요로 하는 때, 또는
3. 임대인이 임대차관계의 연장으로 토지를 적절하게 경제적으로 이용하는데 장애를 받고 그로 인해 현저한 불이익을 입을 것인 때; 거주공간 이외의 것으로 임대하면 더 많은 차임을 받을 수 있는 가능성은 고려되지 아니한다; 또한 임대인은 계획하고 있는 주거소유권의 설정 또는 임차인에게 인도된 뒤에 행하여진 주거소유권의 설정과 관련하여 임대공간을 양도하고자한다는 사정을 원용할 수 없다.
- ③ 임대인의 정당한 이익의 근거사유는 해지서면에 기재되어야 한다. 그에 기재되지 아니한 사유는 그것이 사후에 발생한 경우에만 고려된다.
- ④ 이상과 다른 약정으로 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

자료: 양창수 역, 『2005년판 독일민법전전: 총칙·채권·물권』, 2005.

- 결국 「독일민법전」에서는 주택임대차관계 중 기간의 정함이 있는 계약은 매우 제한적이며, 상당히 많은 경우가 기간의 정함이 없는 계약이 될 가능성이 있음
- 이러한 점 때문에 「독일민법전」에서 실질적으로 임차인이 민간임대차 계약을 체결한 주택에서 오랜 기간 동안 거주할 수 있는 권리가 인정될 수 있음

### 3. 영국

#### 가. 주택재고 상황

- 2007년 현재, 영국 전체의 주택재고수는 약 2,665만 호 규모이며, 자가 주택비율이 69.4%에 달함

[표 8] 지역별 주택 재고수 및 비율

(단위: 천 호)

연도	자가	민간임대	주택협회	지자체 공공임대	계
1971	9,625	3,753	..	5,881	19,259
	50.0%	19.5%		30.5%	100.0%
1991	15,692	2,011	711	5,136	23,550
	66.6%	8.5%	3.0%	21.8%	100.0%
2001	17,701	2,449	1,637	3,682	25,470
	69.5%	9.6%	6.4%	14.5%	100.0%
2007	18,486	3,281	2,303	2,585	26,656
	69.4%	12.3%	8.6%	9.7%	100.0%

자료: <http://www.communities.gov.uk/documents/housing/xls/table-101.xls>

- 영국의 사회(공공) 임대주택은 지방정부 주택(council housing)과 비영리 주택공급회사인 주택협회(housing associations)<sup>9)</sup>의 주택으로 구성되는데,

9) 영국 주택법에 따르면 주택협회는 ① 주거시설을 직접 제공, 공급, 개선 또는 관리를 하거나, 주거시설의 건설 및 개선을 촉진하고 유도하는 활동을 하며, (단순히 주택을 제공하는 것에 한정되지 않고 다른 집단들이 주택을 공급할 수 있도록 지원하거나 촉진하는 조직도 주택협회에 포함됨) ② 영리를 추구하지 않거나, 재무성이 정하는 수준보다 과도하게 이익을 배분하지 않는 법인이나 기업(이익의 추구가 조직의 최대목적이 되어서는 안 되며 이익은 단체의 활동에 재투자되어야 하며 회원들에게 분배되어서는 안 됨)을 지칭함.

주택재고수가 각각 약 258만 호 및 230만 호로 전체 주택재고의 18.3%에 달함

- 영국은 국제적으로 자가 보유율이 높은 나라로 분류됨
  - 이는 1981년 현재 지방정부 임대주택이 전체 주택재고의 29.2%, 주택 협회 임대주택이 전체주택의 2.2%로 사회임대주택의 비중이 높았으나, 영국의 대처 수상이 집권한 이후 사회임대주택을 대규모로 매각하는 정책을 펼친 결과 자가율이 크게 높아졌기 때문임<sup>10)</sup>
- 민간임대주택재고는 328만 호로 전체 주택재고의 12.3%에 달함

#### 나. 임대료 규제제도

- 영국의 임대료에 관한 규제는 「1977년 임대료 법(Rent Act 1977)」의 틀이 유지되고 있음<sup>11)</sup>
- 집주인 혹은 임차인이 동법 제70조에 의한 임대료사정관(賃貸料査定官, rent officer)<sup>12)</sup>에게 자신이 거주하고 있는 주택에 대한 공정임대료를 산정하여 등록해 주도록 신청할 수 있음
  - 신청자가 산정비용을 부담하지 않음
- 임대업자는 임대료 사정관이 감정평가청(Valuation Office Agency;

10) 이에 관해서는 Colin Jones and Alan Murie, *The Right to Buy: Analysis and Evaluation of a Housing Policy*, Blackwell Publishing, 2006. 참조.

11) Valuation Office Agency, "Fair Rents-the role of the Rent Officer and the Rent Assessment Committee(leaflet)", 2010.

12) 임대료 사정관은 영국의 감정평가청(Valuation Office Agency) 소속 공무원임.

VOA)에 등록된 임대료까지 세입자에게 임대료를 요구할 수 있으나 이를 초과하는 임대료를 요구할 수 없음

- 임대료사정관이 공정 임대료를 결정할 때, 다음의 요소들을 고려함
  - 해당 임대주택의 건축연도(건물의 노후도 판단)
  - 주택의 구조적 특징과 유지관리상태, 입지(주거서비스 수준 판단)
  - 가구(家具)유무와 품질
- 그러나 평가대상 주택의 희소성 여부는 판단하지 않음
  - 따라서 공정 임대료는 해당 주택의 수요와 공급이 균형을 이루었다고 판단되는 경우의 임대료를 말하며, 임대업자나 세입자의 개인적 특성은 반영하지 않음
- 임차인은 자신이 납부해야 하는 임대료에 불만이 있을 경우, 계약일로부터 6월 이내에 임대료 사정위원회(Rent Assessment Committee)<sup>13)</sup>에 자신이 임대한 주택의 임대료가 얼마나 되는지 객관적으로 재평가해 줄 것을 요청할 수 있음
  - 임대료 관련 분쟁해결기관인 임대료 사정위원회(Rent Assessment Committee)는 잉글랜드 내에 5개<sup>14)</sup>가 있음
- 임대료 인상 시에는 최소한의 일정기간 전에 세입자에게 임대료 인상을 알려야 함
  - 한 달 단위 혹은 미만으로 임대하는 경우엔 한 달 전에 고지하고 1년 단위의 경우에는 6개월 전, 1년 미만 기간으로 임대하는 경우엔 그 임대기간 만큼 전에 고지(3개월 단위 임대 경우, 3개월 전)하도록 하고 있음

13) 임대료 사정위원회는 임대료와 관련한 분쟁을 해결(tribunal)하는 기관임.

14) London, Manchester, Birmingham, Cambridge, Chichester 등 5개 도시에 있음.

- 한편 주택 임대소득에 대해서는 2010년 현재 임대수입이 연간 £4,250 (약 750만 원) 이하일 경우(청소, 수리 등 관리비용 공제 이전의 임대총 수입) 임대소득세가 면제됨<sup>15)</sup>
- 혹은 다른 시설과 함께 임대하여 수입이 발생할 경우의 면세점은 £2,125(약 370만 원)임<sup>16)</sup>
- 영국에서는 최대 공정임대료(Maximum Fair Rent)를 산정하여 적용하고 있음<sup>17)</sup>
- 즉 기존 등록된 임대료에 소비자물가지수 변동률과 그 외 추가비용 (7.5% 혹은 5%)을 반영하여 결정하게 됨
- 이를 통해 공정시장 임대료 책정 시 소비자물가지수 변동률을 기본적으로 고려한다는 점을 알 수 있음

$$\text{최대공정임대료} = \text{기존 등록된 임대료} \times (1 + \text{소비자물가지수 변동률} + 7.5\%(\text{혹은 } 5\%))$$

주: 7.5%가 적용되는 경우는 1999년 1월 이전에 등록된 임대료인 경우, 5%가 적용되는 경우는 1999년 1월 이후 등록된 임대료인 경우

#### 다. 임대차 계약기간

- 영국에서는 우리나라와 같이(최소 2년) 최소 임대차 존속기간에 대해 명시하고 있지 않음

15) HM Revenue and Customs, "UK property notes: Tax year 6 April 2009 to 5 April 2010", 2009.(<http://www.hmrc.gov.uk/worksheets/sa105-notes.pdf>)

16) HM Revenue and Customs, "UK property notes: Tax year 6 April 2009 to 5 April 2010", 2009.(<http://www.hmrc.gov.uk/worksheets/sa105-notes.pdf>)

17) Communities and Local Government, *Regulated Tenancies*, 2007, pp. 19~20.

## 4. 프랑스

### 가. 주택재고 상황

- 프랑스는 약 3,200만 호의 주택이 있으며, 이 중 84%는 주거용으로 사용되는 주택(prime residence)이고, 10%는 별장 등과 같은 세컨드 홈(second home)이며, 6% 정도는 공개임
- 2008년말 현재 자가율이 57.8% 수준이고, 임차가구비율은 42.2% 임
  - 임차가구는 민간임대 거주가구 23.7%, 공공임대주택 거주가구 18.4% 임

[표 9] 프랑스의 자가·임대주택 재고 및 비율 추이

(단위: 천 호)

구 분		1985	1990	1995	2000	2005	2008
자 가	완전자가	5,116	5,513	5,260	5,248	5,219	5,184
		24.6%	25.0%	22.5%	21.2%	19.7%	18.7%
	부분자가	5,899	6,585	7,575	8,574	9,886	10,816
		28.3%	29.9%	32.4%	34.6%	37.3%	39.1%
소계		11,015	12,098	12,835	13,822	15,106	16,000
		52.9%	54.9%	54.9%	55.7%	57.0%	57.8%
임 차	민간임대	6,454	6,042	6,050	6,236	6,446	6,566
		31.0%	27.4%	25.9%	25.1%	24.3%	23.7%
	공공임대	3,368	3,902	4,499	4,743	4,956	5,097
		16.2%	17.7%	19.2%	19.1%	18.7%	18.4%
소계		9,822	9,944	10,549	10,979	11,402	11,663
		47.1%	45.1%	45.1%	44.3%	43.0%	42.2%
합계		20,837	22,042	23,384	24,801	26,508	27,663
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

주: 임차에는 무상가구 포함(전체가구의 2.8%)에 달함.

자료 : Insee; SOeS, "compte du logement", 2008.

## 나. 임대료 규제제도

- 프랑스는 오랜 기간 동안 주택시장에 대해 국가가 개입하는 정책을 시행해 왔으며, 현재에도 민간임대시장에 대한 규제를 시행해오고 있음
- 프랑스에서도 독일과 마찬가지로, 최초의 임대차계약은 자유롭게 체결 가능하나, 임대료를 인상할 경우 임대차계약에서 임대료의 증가율이 비교기준 임대료지수(indice de référence des loyers; IRL)<sup>18)</sup>의 변동폭을 넘지 못하도록 규제하고 있음
- 「임대차관계개선을 위한 법률」 제17조에 의해 주택의 임대료는 임대인과 임차인들이 임의로 정할 수 있으나, 임대료의 갱신에 따른 인상액은 비교기준임대료 지수를 초과할 수 없도록 규정함
- IRL 산정 시 적용되는 가중치는 소비자물가지수 변동분 60%, 건축비 지수 20%, 주택의 유지 수선 관련 비용의 지수 20%임
  - 2008년의 경우 IRL은 약 3%에 달함

「임대차관계개선을 위한 법률」 (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

제17조 ① 다음 각 호에 정한 주택의 임대료는 양당사자(兩當事者)들이 임의로 정한다.

1. 신축된 주택
2. 이 법 제6조 제1항 내지 제2항에 규정된 명령에 의하여 정한 법규에 부

18) 2006년 이전에는 임대료 인상률의 상한 기준이 건축비 산정지수(l'indice national mesurant le coût de la construction)였으나, 임대인의 경제적 이익을 고려하여 물가상승률을 반영한 IRL로 바뀌게 되었음(Michael, Ball, 2011 *European Housing Review*, RICS, 2011. p. 25.).

- 합되도록 하거나 다시 부합되게 하는 공사의 대상이 되는 빈 주택
3. 제2호의 명령으로 정한 기준에 부합되는 주택으로서 제1차 임대차의 대상이 되거나 사람이 살고 있지 아니한 경우 6개월 이전부터 사용하지 못하거나 공동으로 사용하는 부분에 대한 개수공사(이전 임대료의 1년 분 상당의 금액 해당하는)의 대상이 되는 주택
- ② ~ ③ (생략)
- ④ 1. 임대차계약에 임대료의 갱신사항을 정하는 경우 그 갱신은 매년 양 당사자간에 합의된 일자에 행하여지거나 그러하지 아니하는 경우 매년 계약 만료일에 행하여진다.
  2. 임대료의 갱신에 다른 인상액은 국가통계경제연구원(INSEE)에서 발표하는 비교 기준 주택 임대료 지수의 변동률을 초과할 수 없다. 기준일을 정하는 약정조항이 없는 경우 그 일자 는 임대차계약에 서명한 일자에 발표된 최종지수의 일자가 된다.

#### 다. 임대차 계약기간

- 프랑스의 임대차계약기간은 임대인이 자연인인 경우 최소 3년, 법인인 경우 최소 6년으로 규정되어 있음(『임대차관계개선을 위한 법률』 제10조)

- 「임대차관계개선을 위한 법률」**
- 제10조 ① 임대인이 자연인인 경우와 제13조에 정한 임대인의 경우 임대차 계약의 기간은 최소 3년으로 하고 임대인이 법인인 경우 그 기간은 최소 6년으로 한다.
- ② 만기가 된 임대차계약은 제15조에 정한 절차와 기간의 조건에 따라서 해약예고(le conge)를 하지 않은 경우 최초의 계약기간 또는 최초의 계약기간이 그보다 짧은 경우, 이 조 제1항에 정한 기간과 동등한 기간동안 묵시적으로 연장된다
  - ③ 만기가 된 임대차계약은 해약예고 또는 묵시적인 연장을 하지 아니한 경우 이 조 제1항에 정한 기간과 동등한 기간으로 이를 갱신한다. 갱신 신청은 해약예고를 위하여 제15조에 정한 절차와 기간의 조건에 따라서 이를 행한다. 갱신된 계약에 의한 임대료는 제17조제3항에 정한 방법에 의하여 정한다.

## 5. 미국 뉴욕시

### 가. 주택재고 상황

- 2008년 현재 뉴욕시의 주택수는 미국 도시 중 가장 많은 319만 호임<sup>19)</sup>
  - 이 중 자가주택이 약 104.6만 호(32.8%)이며, 임대주택이 214.4만 호(67.3%)임
  - 뉴욕시의 주택 및 공가조사(Housing and Vacancy Surveys)에 따르면, 2008년 현재 뉴욕시의 주택시장은 공가율이 2.91%로 주택수요가 공급보다 많은 상황임

[표 10] 뉴욕시의 주택 점유형태별 임대료 규제를 받는 주택재고 현황

점유형태	주택유형	재고수(호)	비율
자가	콘도미니엄	95,323	3.0%
	Co-op	311,488	9.8%
	일반주택	639,097	20.0%
	소계	1,045,908	32.8%
임대	비규제 주택	772,650	24.2%
	임대료통제 주택	39,901	1.3%
	임대료안정화주택(1947년 이전)	717,471	22.5%
	임대료안정화주택(1947년 이후)	305,775	9.6%
	기타규제 주택	308,653	9.7%
	소계	2,144,450	67.3%
합계		3,190,358	100.0%

주: 1) Co-op 주택은 우리나라의 아파트와 같이 개별 소유가 되는 콘도미니엄과 달리 주택조합(cooperatives)과 입주자가 주택소유권을 공유하는 형태임.

2) 본 자료는 2008년 미국 통계청의 센서스 자료에 기초하여 작성된 것임.

자료: New York City Rent Guidelines Board, 2010 Housing Supply Report, 2010.

19) New York City Rent Guidelines Board, 2010 Housing Supply Report, 2010.

## 나. 임대료 규제제도

- 뉴욕에서는 민간임대주택의 임대료 등록제를 실시하고 있는데, 이를 통해 임대료 규제가 광범위하게 이뤄지고 있음
  - 「옴니버스 주택법」(The Omnibus Housing Act)에 의해 주택을 임대하려는 주택소유자는 뉴욕주 주택 및 지역사회재개발부(Division of Housing and Community Renewal: DHCR)에 임대주택의 임대료 및 임대서비스 내용을 등록해야 함
    - ◆ 만일 이를 등록하지 않으면 주택소유자에게 과태료 등의 행정벌(administrative penalty)이 부과됨
  - 임대료 및 임대서비스 내용의 갱신주기는 1년이며, 등록증 사본을 임차인에게 제공해야 함
  - 임차인이 임대료에 만족하지 않을 경우, DHCR에 불만을 제기하게 됨
  - 임대료 규제를 받는 주택에 대한 임대료 인상 폭은 뉴욕시 임대료 위원회(New York City Rent Guidelines Board)에 의해 결정됨
- 뉴욕의 임대료 규제는 뉴욕주의 「2003년 임대료법」(Rent Law of 2003)에 의해 두 가지 형태로 이뤄지고 있음<sup>20)</sup>
  - 임대료 통제(rent control) 프로그램

20) 그간 「2003년 임대료법」은 2011년 6월 15일 까지 적용되는 한시법으로 운용되었으나 해당 법률의 적용기간이 6월 16일부터 향후 5년간 연장됨(<http://assembly.state.ny.us/Rent/Leg/>). 다만, 최근 KBS 보도에 따르면, 뉴욕시의 임대료 위원회에서는 집주인들의 이해관계를 어느 정도 수용하여 임대료 최대상한 비율을 높이려 하고 있으며, 임대료규제를 받는 주택의 수도 지속적으로 줄어들고 있는 것으로 보고되고 있음.

([http://news.kbs.co.kr/tvnews/news\\_world/2011/06/2306179.html#//](http://news.kbs.co.kr/tvnews/news_world/2011/06/2306179.html#/))

- 1947년 2월 이전에 지어진 아파트에 대해서는 임대인이 일정 금액이상을 임대료로 청구할 수 없도록 임대료 상한제를 실시함
  - 뉴욕시의 경우 최대기준임대료(Maximum Base Rent: MBR)에 의해 임대료 상한이 정해짐
  - MBR은 2년마다 한 번씩 주택관리운영비용을 감안하여 고시되고, 임대인이 해당 주택에 대한 수리 등으로 비용이 발생했을 경우, MBR 범위 내에서 연간 최대 7.5%를 인상할 수 있음
- 임대료 안정화(rent stabilization) 프로그램
- 1947년 2월 1일부터 1974년 1월 1일 이전에 건축된 주택 중 6호 이상의 공동주택이면서 월세가 2천 달러 이하인 주택에 대해서 적용됨
  - 기본적으로 임대인이 재산세에 대한 세액공제를 받는 기간 동안(통상 10~15년 정도임), 임대료는 시장임대료 이하로 받도록 규제를 받음
  - 임차인의 권리가 침해되었다고 인정될 경우, DHCR이 임대료를 내리도록 하거나 행정벌을 부과할 수 있음

#### 다. 임대차 계약기간

- 뉴욕시의 경우 법령에 의한 최소 임대차 존속기간 규정은 없음

## 6. 요약

- 일반적으로 민간부문에서 주택재고 및 신규공급량이 충분할 경우, 임대료 상한 규정이 별다른 문제가 없으나, 주택공급이 부족하여 주택가격이 오르는 경우에 임차인의 불만이 제기될 가능성이 높음
- 이러한 점에서 정도의 차이는 있으나, 각 국가들이 민간 임대주택시장에 대한 규제장치가 있다는 것은 주택가격 급등에 따른 임차인의 경제적 지위가 위태로워지지 않도록 보호하고 있음을 보여줌
  - 독일의 경우, 비교임대료의 최대 인상률은 3년간 20%임
  - 영국의 경우, 최소한 소비자물가지수 변동률을 고려함
  - 프랑스의 경우, 비교기준임대료지수 상승률에 의해 임대료의 인상폭이 결정됨
  - 미국 뉴욕시의 경우, 임대료 통제를 받는 주택의 경우 최대기준임대료의 범위 내에서 7.5%, 임대료 안정화 주택의 경우 물가상승률 등을 고려한 임대료 범위 내에서 규제를 받게 됨
- 민간임대주택시장을 규제하기 위한 제도적 장치는 국가별로 다양함
  - 미국과 영국의 경우, 민간임대주택의 임대인은 자신의 주택에 관한 정보를 지방정부 등에 등록해야 함
    - 미국 뉴욕시의 경우, 뉴욕주의 주택 및 지역재개발부(DHCR)에 임대료 및 제공되는 임대서비스의 내용을 등록해야 함
    - 영국의 경우, 감정평가청(VOA)에 임대료의 산정 및 등록신청절차를 거치도록 되어 있음
  - 독일, 영국, 프랑스, 미국 등에서는 민간임대시장의 임대료 정보가 사전에 공표됨

- 독일의 경우, 민간임대시장의 이해관계인들이 지역별 임대료 범위가 설정된 비교임대료표를 사전에 공표하고 있음
  - 영국의 경우, 임대료 사정관이 산정한 공정임대료가 널리 공표되지는 않으나, 각 지방 감정평가청에 등록됨
  - 프랑스의 경우 국가통계경제연구원(INSEE)이 비교기준 임대료 지수를 분기별로 발표함
  - 미국 뉴욕시의 경우, 뉴욕시 임대료위원회에서 임대료 규제를 받는 주택에 대한 임대료 인상폭이 결정됨
- 임대료 규제제도를 어길 경우 형벌(징역형·벌금형) 또는 행정벌(과태료)이 부과됨
- 위에서 제시한 4개국의 사례를 볼 때, 전체주택 재고 중 민간임대주택의 재고비율이 가장 높은 독일(약 49%)에서 「독일민법전」이 정한 임대료 규제를 어긴 자에 대해서는 3년 이하의 징역형 또는 벌금형에 처해짐
  - 미국의 경우에도 임대인이 각종 임대료 규제관련 제도를 어길 경우, 과태료 등의 행정벌이 부과됨
- 영국, 미국, 프랑스의 경우, 민간임대주택시장의 임대인의 경제적 이익에 대해서도 다음과 같이 고려하고 있음
- 영국의 경우, 2010년 현재 주택임대수입이 연간 £4,250(약 750만 원) 이하일 경우 면세가 됨
  - 미국의 경우, 임대료 규제를 받는 주택의 임대인에 대해서는 재산세의 일부를 감면해주는 혜택을 주고 있음
  - 프랑스의 경우, 임대료 인상의 근거가 되는 비교기준 임대료 지수(IRL)가 2006년 기존의 건축비지수에서 소비자 물가 등을 반영할 수

있도록 변경됨

○ 이상의 내용을 요약하면 [표 11]과 같음

[표 11] 우리나라와 주요국의 주택 임대료 규제제도 비교

국가	한국	독일	영국	프랑스	미국 뉴욕시
민간임대비중	40%	49%	12.3%	23.7%	67.3%
임대료 최대 인상률	연간 5%	3년간 비교임대료의 20% 이내	소비자물가지수 변동률을 고려	물가수준 등이 반영된 비교기준임대료지수 상승률	임대료 통제주택: 최대 기준임대료의 범위 내에서 7.5%, 임대료 안정화 주택: 물가상승률 고려
민간임대주택의 등록	-	-	감정평가청(VOA)에 임대주택을 등록	-	주택 및 지역재개발부(DHCR)에 임대료 및 제공되는 임대서비스의 내용을 등록
임대료의 공표	-	민간임대시장의 이해관계인들이 지역별 임대료 범위를 산정한 비교임대료표 작성 공표(3년 주기)	-	국가통계경제연구원(INSEE)가 비교기준임대료 지수를 분기별로 발표	뉴욕시 임대료위원회에서 임대료 규제를 받는 주택에 대한 임대료 인상폭이 결정되어 공표
임대인에 대한 고려	-	-	주택 임대수입이 연간 £4,250(약 750만 원) 이하일 경우 면세	임대료 인상률의 상한 기준을 건축비 산정지수에서 임대인의 경제적 이익을 고려하여 물가상승률을 반영한 IRL로 변경	임대료 규제를 받는 주택에 대한 재산세 일부 감면
형벌 또는 행정벌	-	비교기준임대료 초과시 「형법」 및 「경제형법」에 의해 처벌	-	-	과태료 등 행정벌을 부과

주: 우리나라의 민간임대비중은 2005년 인구주택총조사에 의한 전월세임대비중(44%)에서 2009년 현재 공공임대주택 비중인 4.7%를 공제한 추정치임.

## V. 결론 및 시사점

- 주택은 인간생활의 기본요소라는 점에서 주택가격변동에 따라 다수 국민들의 주거생활이 영향을 받게 될 경우, 정책적으로 이에 대응해야한다는 국민적 요구가 생겨나게 됨
  - 최근 우리나라 주택시장은 주택매매시장은 상대적으로 안정 내지 침체되어 있는데 반해, 전·월세 등 민간임대주택시장은 주택가격이 급상승하고 있음
  - 절대 다수의 국민들이 민간임대주택에 거주하고 있고, 또한 저소득층일수록 임대주택에 거주하는 비중이 높다는 점을 감안한다면, 서민주거안정을 위해 민간임대주택시장에 대한 정책적 규제가 필요하다는 주장이 더욱 힘을 얻고 있음
- 그러나 주택시장의 특성을 감안하지 않고 주택시장에 대한 전면적인 규제를 하게 될 경우, 주택시장을 왜곡시키고 사회적 부작용을 유발하는 등의 문제가 발생하게 될 것임
  - 이러한 점에서 주택임대차시장에 대한 국내·외 규제사례에 대한 이해가 필요한 상황임
- 우리나라에서는 현재 「주택임대차보호법」 및 같은 법 시행령에 의해 주택임대차계약시 임대료 등 차임의 인상을 연간 5% 이내로 제한하도록 규제를 가하고 있음에도 불구하고 이를 강제할 수 있는 제도적 장치가 마련되지 않음으로써 시장상황에 따른 임대료 인상이 불가피한 상황임
  - 이에 비해 외국의 경우, 각국이 처한 주택시장의 상황에 따라 주택임대료를 소비자물가상승률, 비교임대료지수 등 기준이 되는 인상상한 수

준 이내로 억제하도록 하는 제도를 마련하거나, 명시적으로 인상할 수 있는 비율(예: 독일의 경우 3년 내 20% 이내)을 제시하고 있는 경우도 있음

- 한편 독일과 같이 일반적인 민사사항을 규정한 민법에서 주택임대차에 관한 사항을 규정하는 경우가 있는가 하면, 우리나라와 프랑스 등과 같이 민사특별법 형태로 별도의 법률을 제정하여 규제하는 사례도 발견할 수 있음
- 또한 임대료 규제제도를 어길 경우, 임대인에게 형벌 또는 행정벌이 부과됨으로써 규제제도의 실효성을 확보하기 위한 장치를 마련하고 있기도 함
- 현재 제18대 국회에서는 주택임대차계약의 내용과 임대료규제를 강화하기 위한 법률안이 다수 발의되어 있으며, 이 법률안들은 임대료 등을 규제하는 외국의 입법례와 내용적인 측면에서 유사성이 많음
- 예를 들어 연간 임대료 인상 상한비율을 설정하고, 공정임대료 내지 지역 내 유사한 특성을 지닌 주택의 비교임대료를 기준으로 임대료 인상률을 제한하며, 이를 어길 경우 행정벌을 부과하는 등의 조치를 하도록 함
- 그런데 외국의 임대료 규제제도는 각국의 주택시장 사정에 맞게 오랜 기간을 거쳐 발전해 온 것이기 때문에 실제 규제제도에 대한 사회적 수용도가 높아서 현실적으로 집행되는데 있어 큰 문제는 없어 보임
- 특히 앞서 임대료 및 임대차계약에 있어 강한 규제제도를 운영해오고 있는 독일의 경우에는 해당 제도가 정치적으로 큰 이슈가 되지 못하고 있다는 점도 확인되고 있음
- 한편 외국의 주택임대차 시장에 대한 규제사례를 살펴볼 때, 주택임대차

시장에 대한 규제는 다음과 같은 점에 유의할 필요가 있을 것으로 보임

- 즉 주요 국가들은 민간 임대주택시장에 대한 규제장치를 가지고 있으나, 국가별 민간임대주택시장의 규모, 민간임대주택 재고의 질 등에 따라 규제의 내용이 달라질 수 있음<sup>21)</sup>
  - 주택가격 급등에 따른 임차인의 경제적 지위가 위태로워지지 않도록 보호하는 것과 임대소득에 대한 소득세 감면, 임대료 상한 기준의 조정 (예: 프랑스 기존의 건축비지수에서 소비자 물가 등을 반영한 비교기준 임대료지수로 변경) 및 재산세 감면 등을 통해 임대인의 경제적 이익을 보호하려는 조치가 동시에 고려되고 있다는 점을 감안할 필요가 있음
  - 또한 외국의 경우 임대료 규제를 시행 시 규제제도의 실효성을 확보하기 위해, 임대인으로 하여금 임대주택으로 제공되는 주택의 특성, 임대료 등을 지방정부 등에 등록하도록 하고, 해당 주택에 대한 임대료 상한을 넘는 경우 행정벌을 부과하는 등의 조치를 취하고 있음
- 따라서 향후 우리나라에서도 주택임대차 시장 및 임대료에 대한 규제를 시행하게 될 경우 사회적 약자인 저소득 임차인 보호 뿐 아니라, 임대인과 임차인간의 경제적 이해관계를 조정하기 위한 대안을 마련하고,<sup>22)</sup> 그 실효성이 확보될 수 있도록 제도적 장치를 보완할 필요가 있을 것임

21) 자세한 사항은 제Ⅳ장 6절의 해외사례 요약을 참조.

22) 최근 수도권 아파트를 구매한 사람이 자신의 주택을 전세로 제공하고 얻게되는 수익률이 연간 1.0~2.5%(평균 1.8%), 월세주택으로 제공한 경우 3.0~5.0%(평균 3.7%) 수준이라고 추정되고 있음. 5대 광역시와 기타지방은 수도권보다는 수익율이 상대적으로 높은 수준으로 전세는 2.0~3.0%, 월세는 5.0~8.0%로 추정됨. 이러한 점은 임대료 인상으로 인해 임대인이 얻게 되는 수익이 생각보다 크지 않을 수 있다는 점을 암시함. 자세한 사항은 “허윤경, 「최근 임대차시장의 동향과 문제점: 민간임대사업자 관점의 임대차시장 해석을 중심으로」, ‘민간임대시장 활성화를 통한 서민주거복지향상 어떻게 이룰 것인가?’, 한국건설산업연구원·주거복지연대 주최 토론회, 2011.3.29” 자료 참조.

- 또한 주택임대차 시장에 대한 규제정책 이외에 민간임대시장에서 전·월세 임대인 및 세입자 모두가 신뢰할 수 있는 지역별 전·월세가격정보가 적기에 제공되어 객관적 주택임대차 시장정보가 유통될 수 있도록 할 필요가 있음
- 현재 국토해양부가 인터넷 사이트를 통해 ‘전세지원센터’를 운영하고 있는데, 이 사이트에서 제공되는 전·월세 정보는 민간 부동산 중개업소들이 제공하는 아파트 가격정보에 국한되어 있으므로 향후 중·저소득층이 많이 거주하는 다가구·연립·다세대주택에 대한 신뢰할 수 있는 주택가격정보의 구축에도 관심을 가져야할 것임<sup>23)</sup>
- 또한 이 보고서의 본문에서 특별히 언급되지는 않았으나, 주택임대료에 대한 규제제도를 가지고 있는 국가들의 경우, 대부분 저소득가구의 주거비부담을 완화하기 위해 주거비 지원제도로서 ‘주거급여’(housing allowance) 혹은 ‘주택바우처(housing voucher)’<sup>24)</sup>제도를 운영하고 있으므로<sup>25)</sup> 임대차 가격 규제제도뿐만 아니라, 저소득 가구에 대한 실질적인 주거지원제도를 마련하는 데에도 관심을 기울여야할 것임

- 
- 23) 국토해양부가 2011년부터 ‘전·월세 거래정보시스템’을 운영하고 있으나, 이는 전·월세계약이 체결된 주택에 대한 거래정보를 제공하는 것임.
  - 24) 저소득 임차인의 월 소득액 중 임대료 비중이 일정비율(대략 25~30%)을 초과하게 될 경우, 그 초과하는 금액만큼을 현금으로 보조하는 주거비 지원 프로그램임.
  - 25) 대부분의 선진국의 경우 저소득 가구들에 대해 주거비지원제도를 운영하고 있음. 예를 들어 국가별로 주거비 지원제도로 혜택을 보는 가구수는 미국 210만 가구(전체가구의 2%), 영국, 380만 가구(전체가구의 16%), 프랑스 608만 가구(전체가구의 23%), 독일 350만 가구(전체가구의 9%), 네덜란드 99만 가구(전체가구의 14%) 임(진미윤·남원석·최조순, 「주택바우처 제도 도입과 실행을 위한 준비과제」, 『HURI FOCUS』, 제35호, 2009.2).

## 참고문헌

- 국민은행, 『전국주택가격동향조사』, 2011.5.
- 국토해양부, 「(보도자료) 소형 임대주택 늘리고, 전세자금 지원도 확대」, 2011년 1월 12일.
- 국회법제사법위원회, 「주택임대차보호법 일부개정법률안(이용섭의원 대표발의) 검토보고」, 2010.2.
- 양창수 역, 『2005년판 독일민법전전: 총칙·채권·물권』, 박영사, 2005.
- 윤기택·김종현, 「독일의 개정 임대차법에 관한 연구: 주택임대차에 관한 규정을 중심으로」, 『법학논집』, 청주대 법학연구소, 2004.
- 이번송 역, 『오설리반의 도시경제학(Urban Economics, 5th ed., O'Sullivan, Arthur)』, 서울, 박영사, 2004, pp. 493~497.
- 장경석, 「최근 전·월세 주택가격 상승의 원인과 정책적 시사점」, 『이슈와 논점』, 제184호, 국회입법조사처, 2011년 1월 19일.
- 조주현, 「전세대란과 한국 부동산 시장의 미래」, 『CFE Report No.14』, 자유기업원, 2010.
- 진미윤·남원석·최조순, 「주택바우처 제도 도입과 실행을 위한 준비과제」, 『HURI FOCUS』, 제35호, 대한주택공사, 2009.2.
- 허윤경, 「최근 임대차시장의 동향과 문제점: 민간임대사업자 관점의 임대차시장 해석을 중심으로」, 『‘민간임대시장 활성화를 통한 서민주거복지향상 어떻게 이룰 것인가?’ 토론회 자료집』, 한국건설산업연구원·주거복지연대, 2011년 3월29일.
- 허윤경·엄근용, 『2011년 주택·부동산 시장전망』, 한국건설산업연구원, 2010.
- 황재성, 「권도엽 국토부장관 전월세 상한제 반대」, 『동아일보』, 2011년 6월 2일 B1면.
- Ball, Michael, 2011 *European Housing Review*, RICS, 2011.
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, "Hamburger Mietenspiegel

2009", 2009.(<http://www.hamburg.de/mietenspiegel/>)

Communities and Local Government, *Regulated Tenancies*, 2007.

Federal Ministry of Transport, Building and Housing & Federal Ministry for Economic Cooperation and Development, *Towards Sustainable Human Settlements Development: National Report of the Federal Republic of Germany*, Appendix National Report Germany, 2001.

HM Revenue and Customs, "UK property notes: Tax year 6 April 2009 to 5 April 2010", 2009.  
(<http://www.hmrc.gov.uk/worksheets/sa105-notes.pdf>)

INSEE; SOeS, "compte du logement", 2008.

Italian Housing Federation, *Housing Statistics in Europe*, 2006.

Jones, Colin and Murie, Alan, *The Right to Buy: Analysis and Evaluation of a Housing Policy*, Blackwell Publishing, 2006.

New York City Rent Guidelines Board, *2010 Housing Supply Report*, 2010.

Statistisches Bundesamt, *Statistisches Jahrbuch*, 2003.

Statistisches Bundesamt, *Statistisches Jahrbuch*, 2010.

Valuation Office Agency, "Fair Rents-the role of the Rent Officer and the Rent Assessment Committee(leaflet)", 2010.

<http://assembly.state.ny.us/Rent/Leg/>

[http://news.kbs.co.kr/tvnews/news\\_world/2011/06/2306179.html#//](http://news.kbs.co.kr/tvnews/news_world/2011/06/2306179.html#/)

<http://www.communities.gov.uk/>

<http://www.dhcr.state.ny.us/Rent/about.htm>

## 현안보고서 발간 일람

호 수	제 목	발간일	집필진
제1호	태안기름누출사건에 따른 국가 위기대응태세점검 및 향후대책	2007.12.18.	김종연 최준영
제2호	국제지명표준화 관점에서 바라본 독도표기문제 및 대응방안	2008. 7.31.	김종연 최준영
제3호	인터넷 실명제 쟁점	2008. 8.28.	김여라
제4호	한·미 방위비 분담의 현황과 쟁점	2008. 8.28.	김영일 신종호
제5호	국민연금과 직영연금 간 가입기간 연계제도	2008.10. 6.	원시연
제6호	2008 미국 대선의 주요 이슈와 우리나라에 대한 시사점	2008.10. 8.	김준 외 7인
제7호	미국의 대북제재현황과 테러지원국 지정 해제의 영향	2008.10.15.	이승현
제8호	지방행정체제 개편의 쟁점과 입법부의 과제	2008.10.31.	하혜영 외 6인
제9호	오바마시대 개막의 의의와 시사점	2008.11. 6.	김준 외 7인
제10호	자전거 이용 활성화를 위한 관련 법률 검토 및 쟁점 분석	2008.12. 8.	박준환
제11호	군경력 가산점제 재도입 논의의 쟁점	2008.12.10.	조규범
제12호	쇠고기 수입위생조건 국회심의규정의 검토 및 개정방향	2008.12.11.	정민정 김남영
제13호	사이버공간에서의 이용자 보호와 인터넷서비스제공자의 역할	2008.12.11.	이유주
제14호	인터넷 전화와 번호이동제도의 현황과 발전방향	2008.12.11.	박 철
제15호	선진국형 식품안전관리체계 마련 방안	2008.12.12.	김 준 배민식
제16호	공무원연금제도 개혁논의와 주요 쟁점	2008.12.22.	원시연
제17호	주식 공모도 현황 및 개선방안	2008.12.29.	박충렬

호 수	제 목	발간일	집필진
제18호	기초보장 급여체계의 개선 : 개별급여 방식을 중심으로	2008.12.30.	유해미
제19호	국가대표선수 은퇴 후 진로 강화를 위한 지원체계의 현황 및 발전방향	2009. 1. 7.	김신애
제20호	국회 및 주요국 의회의 질서유지제도	2009. 2. 6.	전진영
제21호	선상투표제도 도입관련 쟁점 및 시사점	2009. 2.20.	김종갑 외 3인
제22호	강제철거에서의 주거권 보호를 위한 입법적 개선방향	2009. 2.23.	조규범
제23호	신·재생에너지 의무할당제 도입관련 쟁점분석	2009. 4. 1.	유재국
제24호	「교통사고처리특례법」일부 위헌 판결에 따른 영향분석 및 후속조치 검토	2009. 4. 1.	박준환
제25호	정치자금 소액기부의 현황과 활성화 방안	2009. 4.14.	조만수
제26호	헌법재판소 변형결정의 기속력에 관한 입법개선방향	2009. 4.16.	김선화
제27호	대량살상무기확산방지구상(PSI)의 현황과 쟁점	2009. 5.11.	정민정
제28호	영리병원 도입 논의 및 정책과제	2009. 5.15.	이만우
제29호	일자리 나누기 정책의 개선과제	2009. 6. 2.	정종선
제30호	LED 조명산업의 현황과 지원정책의 개선방향	2009. 6.30.	유재국 이상은
제31호	금융채무불이행자 현황 및 지원정책의 개선방향	2009. 7. 9.	임동춘 주규준
제32호	존엄사 입법화의 쟁점과 과제	2009. 8.13.	이만우 조규범
제33호	온라인상 불법저작물 대책 및 개선방향	2009. 8.21.	나채식
제34호	전화금융사기(보이스피싱) 대응책의 현황 및 개선방안	2009. 8.21.	이유주
제35호	일본의 정권교체 그 의미와 시사점	2009. 9. 3.	이현출

호 수	제 목	발간일	집필진
제36호	북한 황강댐 방류에 대한 국제법적 고찰	2009. 9.22.	정민정 김상욱
제37호	미국하원의 발언관련 규범	2009. 9.28.	전진영
제38호	법률명 약칭 법제화 방안	2009. 9.28.	김남영
제39호	저출산 대응 주요정책의 현황 및 과제	2009.10.15.	유해미
제40호	신종플루의 대유행(Pandemic) 및 정책대응	2009.10.16.	이만우 허종호
제41호	대규모 소매점에 대한 규제: 쟁점과 대안	2009.10.20.	박충렬 정민정
제42호	석면 관련 법제의 개선방안: 현황, 문제점, 해외 사례를 중심으로	2009.10.21.	김 준 최준영
제43호	희유(稀有)금속자원 재활용의 문제점과 개선방안	2009.10.27.	김경민 신가은
제44호	입학사정관제의 바람직한 운영을 위한 제언 - 미국입학사정관제의 시사점 -	2009.11.10.	정환규
제45호	국회 인사청문제도의 현황과 개선방안	2009.11.12.	전진영 김선화 이현출
제46호	고령사회 대비 노인요양시설확충사업의 방향성 검토	2009.11.20.	원시연
제47호	방송광고판매 경쟁체제 도입과 쟁점	2009.11.27.	김여라
제48호	‘7.7 DDoS 사고’ 대응의 문제점과 재발방지 방안	2009.12. 1.	배성훈
제49호	한-인도 CEPA의 인력유입효과 제고방안	2009.12. 3.	정민정
제50호	퇴직공직자 취업제한제도의 현황과 개선방안	2009.12. 9.	박영원
제51호	일·가정 양립정책의 문제점과 개선방안	2009.12.10.	조주은
제52호	와이브로(WiBro)사업의 현황과 발전 방향	2009.12.15.	김유향
제53호	수입수산물 안전관리의 문제점과 개선방향	2009.12.16.	장영주

호 수	제 목	발간일	집필진
제54호	경찰의 주취자 보호·관리제도 개선방안	2009.12.17.	하혜영 유규영
제55호	버스준공영제 시행에 따른 지방자치단체의 재정 부담과 과제	2009.12.18.	박준환
제56호	미국의회의 입법과정과 우리 국회에 대한 시사점	2009.12.22.	전진영
제57호	조선산업의 현황과 정책 과제	2009.12.23.	전은경 이상은 김봉주
제58호	오바마 정부의 비핵화 정책과 북핵문제	2009.12.24.	김영일 유웅조
제59호	교통단속시스템 무력화 장비의 사용실태와 입법적 과제	2009.12.28.	유규영 하혜영
제60호	육우산업의 현황과 정책과제	2009.12.30.	배민식
제61호	고령사회 대비 주치의 제도 도입 검토	2009.12.30.	이만우
제62호	프랑스 소재 외규장각 도서의 국내반환 방안	2010. 1.20.	정민정 유의정
제63호	다태아 지원정책의 문제점과 개선방안	2010. 1.28.	김주경 조주은
제64호	저출산·고령사회 극복을 위한 이민정책의 개선 과제	2010. 2. 1.	유의정
제65호	고령자 일자리 정책의 현황과 개선 방향	2010. 2. 3.	김 준
제66호	칠레 우파 대통령 탄생의 배경과 의미	2010. 2. 5.	김영일 이현출
제67호	콘텐츠정책의 평가와 주요국 사례비교	2010. 2.10.	김유향 최준영
제68호	애니메이션 산업의 현황 및 발전방향	2010. 2.11.	나채식
제69호	게임콘텐츠의 현황 및 육성 방안	2010. 2.17.	김신애
제70호	방송콘텐츠 현황 및 육성방안	2010. 2.22.	김여라
제71호	모바일 오픈마켓을 활용한 모바일 콘텐츠시장 활성화 방안	2010. 3. 2.	이유주

호 수	제 목	발간일	집필진
제72호	WTO/DDA 수산보조금 협상 대응방안 - 어업용 면세유를 중심으로 -	2010. 3. 3.	정민정 장영주 김경민
제73호	콘텐츠 산업 경쟁력 강화를 위한 과제	2010. 3. 9.	전은경 유재국 김봉주
제74호	미국하원의 선물 및 여행관련 윤리규정과 우리나라 회에 대한 시사점	2010. 4.14.	전진영
제75호	지방자치단체의 행정인력 현황과 개선방안	2010. 5. 3.	하혜영 박영원
제76호	지방자치단체 민간이전경비의 문제점과 개선방안	2010. 5. 3.	유의정
제77호	지방자치단체 사회복지재정 현황 및 개선방안	2010. 5. 3.	이유주
제78호	지방의회의 재정 감독권 강화방안	2010. 5. 3.	이정진
제79호	지방재정 건전성 강화를 위한 감사체계의 개선방향	2010. 5. 3.	조규범
제80호	지방재정위기관리제도의 문제점 및 개선방안	2010. 5. 3.	권아영 임언선
제81호	G20 정상회의의 발전과 주요 과제	2010. 5.17.	김영일 유용조
제82호	목표인구 과다설정에 기초한 지역개발사업 추진 의 문제점과 대응과제	2010. 5.18.	장경석 유재국
제83호	아동수당제도 도입 시 쟁점 및 정책과제	2010. 5.24.	유해미
제84호	2010 영국총선의 분석과 향후 전망	2010. 6. 7.	김영일 이정진 김 지
제85호	고령사회를 대비한 고령운전자의 교통안전대책	2010. 6.11.	박준환
제86호	주요국의 무상급식 현황 및 시사점	2010. 6.15.	이덕남 한지호
제87호	글로벌 금융위기 이후 국제금융질서 개편 과제	2010. 6.28.	원종현
제88호	고령사회에 대응한 식품산업의 과제	2010. 7.29.	장영주 김홍주

호 수	제 목	발간일	집필진
제89호	양육 미혼모 관련 정책 현황과 개선방안	2010. 7.29.	조주은
제90호	발암성물질 관리체계 개선방안	2010. 8. 6.	김경민 이종영
제91호	청소년 건강증진정책의 문제점과 개선방안 - 학교보건 서비스, 행정체계 및 자원 검토 -	2010. 8.25.	이만우 허종호
제92호	하도급거래 공정화제도에 대한 검토	2010.10. 4.	이건호
제93호	국가 정보보호 정책현황과 개선방안	2010.10.20.	배성훈
제94호	2010년 세법개정의 주요 쟁점	2010.10.21.	전완희 허원
제95호	장기미처리법률안의 해결방안	2010.10.22.	정대영 김미숙 박영원 전완희 이정은
제96호	건강보험 보장성의 쟁점과 과제 - ‘건강보험하나로’ 논의 등을 중심으로 -	2010.10.25.	김주경
제97호	오픈 프라이스제의 현황과 보완방안	2010.10.26.	김민지 김봉주
제98호	주요국 공직자비리수사기구의 현황과 시사점	2010.11.16.	전태희
제99호	사전투표제의 국가별 운영현황과 국내도입방향	2010.11.26.	김종갑 이현출
제100호	대·중소기업 양극화 해소 정책의 현황과 개선방안	2010.11.29.	박총렬
제101호	도시하천의 건천화 방지를 위한 물순환 건천화 대책	2010.11.30.	김상욱
제102호	공공기관 경영실적 평가제도의 현황과 과제	2010.12.2.	박미정
제103호	국회 인사청문제도 개선방안	2010.12.21.	이현출 전진영 김선화 유재민
제104호	「국회에서의 증언·감정 등에 관한 법률」의 개정방안	2010.12.22.	최석림 조규범 이주연 김민지

호 수	제 목	발간일	집필진
제105호	한반도 통일비용의 쟁점과 과제	2010.12.23.	이승현 김갑식
제106호	독일의 의무교육 무상지원 동향 및 시사점	2010.12.23.	이덕난 한지호
제107호	천일염 산업의 현황과 발전방안	2010.12.24.	배민식
제108호	국정감사 및 조사제도의 현황과 개선방안	2010.12.24.	최정인 김지
제109호	학교폭력 피해학생 보호를 위한 입법 및 정책 방안	2010.12.27.	이덕난 유지연
제110호	전기자전거 활성화를 위한 법령정비 방안	2010.12.28.	김경민 박준환
제111호	원자력 발전 설비의수출 경쟁력 강화 방안	2010.12.28.	유재국
제112호	디지털시대 방송소외계층의 방송접근권 제고 방안	2010.12.30.	김여라
제113호	기초생활보장 부양의무자 기준의 문제점과 개선방안	2010.12.30.	이만우
제114호	공공문서에 대한 개방된 형식 도입의 필요성과 정책 방향	2010.12.31.	배성훈 이승현
제115호	한·중·일 교역구조와 산업정책의 비교분석: 부품·소재 산업을 중심으로	2011. 2.22.	전은경
제116호	교통안전·방법활동에서 주민과 경찰간 협력강화 방안	2011. 3. 2.	하혜영 권아영
제117호	자살예방대책의 문제점과 개선과제	2011. 3.15.	원시연
제118호	게임 셧다운제의 도입과 향후 정책 방향	2011. 5.27.	조형근

## 현안보고서 제119호

---

발 간 일 2011년 6월 29일  
발 행 심지연  
편 집 경제산업조사실 국토해양팀  
기획관리관 기획협력팀  
발 행 처 국회입법조사처  
서울특별시 영등포구 의사당로 1  
TEL 02·788·4524  
인 쇄 경성문화사 (TEL 02·786·2999)

---

1. 이 책자를 허가 받지 않고 복제하거나 전재해서는 안 됩니다.
  2. 내용에 관한 자세한 사항은 집필자에게 문의하여 주시기 바랍니다.
  3. 전문(全文)은 국회입법조사처 홈페이지(<http://www.nars.go.kr>) 'NARS 발간물'에 게시되어 있습니다.
- 

ISSN 2005-3215

발간등록번호 31-9735026-000638-14

© 국회입법조사처, 2011

현안보고서 제119호

## 주택 임대료 규제 관련 국내·외 동향과 시사점

