

수 신 각 언론사 경제부·정치부·사회부  
발 신 참여연대 민생희망본부 (담당 : 박효주 간사 010-9918-1720 min@pspd.org)  
제 목 [논평] 기존 세입자도 임대료상한제 적용, 민특법 추가 개정해야  
날 짜 2019. 4. 9. (총 2쪽)

## 논 평

### 기존 세입자도 임대료상한제 적용, 민특법 추가 개정해야

지난 5일 법개정으로 모호한 최초임대료 규정 개선됐지만 소급배제  
기존 세입자도 보호하려던 박홍근의원안 후퇴, 소급 적용 불가 이해 안돼  
추가 법개정으로 등록임대주택 세입자 보호 강화해야

1. 지난 5일 임대사업자 등록 당시 이미 임대차 계약이 있는 경우에는 계약에 명시된 금액을 최초 임대료로 보고, 의무기간이 지났어도 임대료 인상을 상한제를 이행해야만 세제혜택을 보도록 하는 등을 개선한 민간임대주택특별법 일부개정법률안(이하 민간임대주택법)이 국회 본회의를 통과했다. 뒤늦게나마 임대사업자 등록제도의 문제점을 일부 보완하고, 임차인의 주거 안정을 위한 방향으로 법 개정이 이뤄진 부분은 다행이다. 그러나 국토위 법안논의 과정에서 이미 등록된 임대주택의 기존 세입자들은 이러한 보호 규정에서 배제하는 방향으로 입법되면서 오히려 기존 세입자들의 주거불안이 심화될 가능성이 커졌다. 지금이라도 국회는 등록임대주택의 기존 세입자를 보호하기 위한 추가 입법을 추진해야한다.
2. 국토부는 임대사업자 등록 당시 기존 세입자가 있는 경우에는 임대사업자 등록 이후 신규로 체결하는 임대차계약의 임대료를 최초 임대료로 해석해왔으나 참여연대는 기존 임대차계약을 최초 임대료로 해석하는 게 옳다고 보고 법제처에 법해석을 요청했다. 국회에서는 더불어민주당 박홍근 의원이 현행 법률의 이러한 문제점을 파악하고, 기존 세입자들을 보호하기 위해 개정 법안을 국회에 발의하기도 했다. 그러나 법안 논의과정에서 이미 등록된 임대주택의 기존

세입자들이 배제된 후퇴된 법안이 통과되었다. 국회는 공익적 목적에 비해 재산권 침해 가능성이 적음에도 불구하고 기존 세입자들을 법 적용에서 제외한 이유가 무엇인지 해명해야한다.

3. 국회는 조속히 이미 등록된 기존 세입자들이 임대료 인상을 상한제를 적용받을 수 있도록 추가 입법을 추진하고 미비한 제도를 보완해야 한다. 이와 함께 정부는 임대주택 등록 당시 기존 임차인이 계약갱신 의사를 밝히면 임대료 합의가 안되어도 계약이 갱신되고, 임대료는 향후 분쟁 조정절차를 통해 정할 수 있음을 널리 안내하여야 할 것이다. 끝.

▣ 논평 [\[원문보기/다운로드\]](#)