

30년째 멈춰진 세입자의 권리,
이제 함께 바꾸자!

주택임대차보호법개정연대

출범식

일시 | 2019년 10월 7일(월) 오전 10시

장소 | 국회도서관 대강당

주최 | 주택임대차보호법개정연대

주관 | 주택임대차보호법개정연대, 더불어민주당 표창원 의원

목차

목차	1
출범식 순서	2
주택임대차보호법개정연대	3
주택임대차보호법개정연대 출범 결의문	9

출범식 순서

10:00	여는 공연	가수 김영준(전국세입자협회 회원)
10:10	개회	
10:15	여는말씀	천주교빈민사목위원회 나승구 신부 민주사회를 위한 변호사 모임 김남근 부회장 민달팽이유니온 최지희 위원장
10:25	참석자소개	한국도시연구소 이원호 책임연구원
10:30	각계발언	민주평화당 당대표 정동영의원 정의당 서울시당 이동영 위원장 민중당 서울시당 오인환 위원장 법무부 전태석 법무심의관
10:30	당사자발언	민달팽이유니온 홍수경 회원 홍리스행동 이재영 회원 서울세입자협회 박동수 대표 맘편히 장사하고픈 상인 모임 싸미 활동가
10:50	묻고답하기	‘세입자들은 언제까지 2년마다 이사해야 하나요?’ 주택임대차보호법 주요 개정방향
11:20	퍼포먼스	주택임대차보호법 개정 장벽 무너뜨리기
11:45	결의문낭독	한국기독교교회협의회(NCCK)정의평화위원회 원용철 목사 빈민해방실천연대 남경남 의장 전국빈민연합 최을상 의장 내가 만드는 복지국가 오건호 대표
11:50	사진촬영	
12:00	폐회	

주택임대차보호법개정연대 활동 목표 및 활동 계획

▣ 취지 및 배경

- 2018년 주거실태조사에 따르면 전월세 세입자 가구의 평균 계속거주기간은 3.4년으로 자가 가구의 10.2년의 절반에도 미치지 못합니다. 1989년 주택임대차보호법의 임대차 계약기간이 1년에서 2년으로 개정된 이후, 30년째 세입자들은 2년마다 보증금을 올려주지 못하면 이사를 해야 하는 불안한 주거 환경으로 고통받고 있습니다.
- 전월세인상을 상한제와 계약갱신청구권은 지난 19대 국회에서 여·야로 구성된 ‘서민주거복지특별위원회’에서부터 수차례 논의되었으며, 현 20대 국회에도 다수 법안이 발의되어 있습니다. 그리고 작년 상가임대차보호법은 임차인의 계약 갱신 청구 기간이 5년에서 10년으로 연장되었습니다.
- ‘전월세인상률 상한제’, ‘계약갱신청구권’ 등 핵심적인 세입자보호 대책은, 임대료 문제를 겪고 있는 주요 선진국과 대도시에서 이미 도입되었으며 지난 유엔 사회권 위원회 ‘4차 심의 권고문’과 유엔 주거권특별보고관의 ‘한국 국가방문 보고서’ 에도 한국정부에 계약갱신청구권, 임대료인상률 상한제 도입을 권고하였습니다.
- 국민의 절반에 달하는 무주택자의 주거안정을 위한 보호장치인 주택임대차보호법 개정은 시급한 민생 현안입니다. 이에 주택임대차보호법 개정에 노력을 기울여왔던 주거시민단체와 종교계, 노동계, 학계 등 각계각층의 연대를 통해 범사회적 운동으로 확대하고 20대 국회 임기내 법개정을 촉구하기 위해 “주택임대차보호법개정연대”를 구성하게 되었습니다.

▣ 5대 활동 목표 및 주택임대차보호법 개정방향

1) 계약갱신청구권(계속거주권) 도입

○ 2018년 주거실태조사에 따르면 전월세 세입자 가구의 평균 계속거주기간은 3.4년으로 자가 가구의 10.2년의 절반에도 미치지 못합니다. 그 이유는 우리나라 현행 주택임대차보호법 상 계약갱신청구권에 대한 규정이 없어 계약기간 중에만 제한 규정의 효력이 인정되기 때문입니다. 이로 인해 우리나라 주택 임차인들은 계약 기간 2년이 종료되면 임대인의 일방적인 보증금 또는 월세 인상 요구에 응하거나 그렇지 못하면 다른 곳으로 이사를 해야 하는 상황입니다.

○ 반면 독일, 영국, 프랑스, 일본 등의 선진국들은 임대차 계약 갱신을 보장하고 있으며, 예외적인 경우에만 임대인의 갱신 거절이 인정됩니다. 우리나라에서도 임차인의 주거 안정을 위해 계약 갱신을 거절할 수 있는 예외적인 경우에 한해서만 임대인의 갱신 거절을 허용하는 제도(계약갱신청구권)를 도입함으로써, 임차인의 주거 안정성을 보장해야 합니다. 주택 임차인(세입자)의 권리 보호를 위해서는, 계약갱신청구권의 도입이 필수적입니다.

○ 상가 임대차의 경우, 2001년 상가건물임대차보호법 제정 당시부터 5년을 초과하지 않는 범위내에서 임차인에게 계약갱신청구권을 인정하였고 작년 그 기간이 10년으로 연장되었습니다. 그러나 국민 생활의 기초인 주택임대차에 있어서 이러한 갱신제도가 아직까지 도입되지 않고 있습니다.

○ 현행 법제도에서는 주택임차인에게 갱신청구권이 인정되지 않으며, 이에 따라 임차인은 임대인의 일방적 요구 조건을 수용하지 않고서는 임대차 계약을 갱신할 수 없는 구조입니다. 이에 따라 현행 주택임대차 제도 개선과 임차인의 주거 안정을 보장하기 위해서는 반드시 계약갱신청구권이 도입되어야 합니다 .

2) 전월세 인상을 상한제 도입

○ 우리나라 전체 가구의 42%가 전월세 임차가구인 상황에서 전월세가격의 폭등은 국민 대다수에게 심각한 문제로 인식되고 있습니다. 현재의 부동산 시장은 전세값 폭등, 급격한 월세전환 등으로 인해 서민들의 주거비 부담이 심각한 수준에 이르렀습니다. 또한 저금리에 따른 임대인의 월세 전환이 가속화되면서 전세 물량이 더욱 줄어들어 서민들의 월세 부담이 가중되는 실정입니다.

○ 이미 독일, 영국, 프랑스, 뉴욕 등 주요 국가에서 이와 유사한 제도를 실시하고 있습니다. 우리나라 주택임대차보호법에서도 형식적으로나마 증액 인상률 상한 제도(주택임대차보호법 제7조)와 월차임 전환율 상한 제도(주택임대차보호법 제7조의 2)를 규정하고 있으나, 계약 갱신청구권이 보장되지 않기 때문에, 계약 기간 2년이 지나면 증액 인상률 제한제도와 월차임 전환률 상한제도는 소용없게 됩니다. 따라서 전월세인상률상한제와 계약갱신청구권이 동시에 도입되어야 임차인 주거 안정의 효과를 얻을 수 있을 수 있습니다.

○ 정부는 전월세인상률상한제가 도입되기 직전에 전셋 가격이 한꺼번에 오를 수 있다는 이유로 이 제도의 도입을 반대해왔습니다. 그러나 법 개정 즉시 효력이 발생하도록 하면서

존속중인 주택임대차 계약에도 인상률상한제를 적용하면 법안 시행 전에 임대료를 급격하게 인상하는 것을 방지할 수 있습니다. 2018년 상가임대차보호법 시행령 개정으로 임대료 인상을 상한을 연 9%에서 연 5%로 낮출 때에도 개정 시행령 부칙에서 “시행 당시 존속 중인 상가건물 임대차계약에 대해서도 적용한다”고 규정하고, 시행령 공포와 함께 즉시 시행해 시장에 아무런 부작용이 발생하지 않는 것을 이미 확인하였습니다.

3) 전월세 신고제도 도입

○ 한국의 가장 큰 블랙 마켓이 바로 주택 전월세 시장입니다. 현재 주택임대차보호법에서 규정하고 있는 확정일자 신고로 약 23% 정도의 주택 임대차 신고가 이루어지고 있지만 보증금 액수가 비교적 작은 월세 임차인이나 오피스텔 등 임대인의 요구로 확정일자를 신고하지 않음으로써 정확한 전월세 거래가 신고되지 않는 실정입니다.

○ 따라서 모든 전월세 거래는 공인중개사가 있는 경우 공인중개사가 신고하도록 하고, 그렇지 않은 경우에도 임대인이 신고하도록 의무화해야 합니다. 주택 매매 거래가 실제 거래가액 등으로 신고되는 것을 생각해보면 쉽습니다. 이를 통해 같은 건물, 인근 지역의 보증금과 월세 규모가 투명하게 공개되도록 할 경우 임차인이 제대로 정보를 얻지 못해 과도하게 높은 금액으로 보증금이 설정되어 나중에 보증금을 반환받지 못하거나 떼이게 되는 사고를 예방할 수 있고, 임대차 시장도 안정화될 수 있을 것입니다.

4) 임차보증금 보호 강화

○ 최근 역전세난, 강통전세가 확산되는 가운데 계약 만료 후 보증금 반환에 대한 임차인들의 불안감이 커지고 있습니다. 임차인을 보호하기 위한 기본적인 장치로 전세권설정, 확정일자 설정, 전세보증금반환보험 등의 방법이 있습니다. 현행 주택임대차보호법에는 임차인이 임차주택에 대해 보증금반환청구소송의 확정판결이나 그 밖에 이에 준하는 집행권원에 기한 경매를 신청을 해야만 보증금을 회수할 수 있습니다.

○ 임차인들의 임차보증금을 보호하기 위해서는 주택 가격, 선순위 세입자, 국세 미납 등의 주택 공시를 강화해야 합니다. 또한 임대차거래시 공인중개사 또는 임대인이 임차인에게 해당 주택의 시세(인근의 실거래가 기준), 인근의 유사한 주택 임대료 시세(실거래가 기준), 해당 주택의 선순위 채권 내역, 경매 낙찰가율 등을 자세히 설명하도록 법제화하여 정보 비대칭으로 인한 임차인들의 보증금 피해를 예방하는 것이 필요합니다.

5) 비교 기준 임대료 도입

○ 주택 임대차 갱신청구권이 보장되면 임대인과 임차인이 계약 갱신 시점에 임대료를 협의해야 하는데, 이때 인상 여부나 인상의 폭에 대해 협의가 되지 않으면 분쟁조정 절차를 통해 임대료가 정해져야 합니다. 이를 위해서는 임대인과 임차인의 임대차 조건 협의나 분쟁 조정기구의 임대료 분쟁 조정에 사용할 수 있는 '비교 기준 임대료'가 매년 조사되어 공표될 필요가 있습니다. 비교 기준 임대료가 조사되어 공표된다면 임대인과 임차인은 이를 참고해서 협의를 할 것이고, 분쟁조정기구도 국가나 지방자치단체가 조사한 지역별, 주택 유형별 임대료 기준을 참고하여 분쟁 조정을 하는데 참고할 것입니다.

○ 비교 기준 임대료 제도는 △ 정보의 비대칭성 해소 및 임대인과 임차인이 대등하게 임대료 교섭 가능 △ 지자체 주택임대차 행정의 기초적 인프라 구축, △ 임대료 인상을 상한제 범위 내에서 실질적인 적정 임대료 형성에 기여, △ 주택임대차 분쟁조정위원회의 조정 과정에서 참고 △ 비교 기준 임대료 공시만으로도 임대인과 임차인이 실제적인 인상 가능 폭을 예상할 수 있게 되어 임대차 시장 안정화 등의 효과를 꾀할 수 있습니다.

▣ 「주택임대차보호법개정연대」 활동 계획

1. 입법 촉구 활동 : 청와대, 정당, 국회 국토교통위원회, 법제사법위원회, 법무부, 국토부 면담 요청 및 간담회 등 진행
2. 서명캠페인 진행 : 온, 오프라인 주택임대차보호법 개정 서명 진행
3. 노동계, 학계, 종교계 등 각계 지지 선언 조직
4. 2020년 21대 총선 대응 및 후보자 공약 채택 요구

▣ 「주택임대차보호법개정연대」조직 구성

공동대표

나승구(천주교 빈민사목위원회 신부)

혜찬(조계종 사회노동위원회 스님)

원용철 (한국기독교교회협의회NCCK 정의평화위원회 목사)

박동수(서울세입자협회 대표)

최지희(민달팽이유니온 위원장)

김남근(민주사회를위한변호사모임 부회장, 변호사)

남경남(빈민해방실천연대 의장)

최을상(전국빈민연합 의장)

오건호(내가 만드는 복지국가 대표)

집행위원장

이강훈(참여연대 민생희망본부 부분부장, 변호사)

이원호(한국도시연구소 책임연구원, 빈곤사회연대 집행위원장)

참여단체

주거권네트워크, 한국도시연구소, 나눔과미래, 민달팽이유니온, 새로운사회를여는연구원, 전국세입자협회, 서울세입자협회, 서울주거복지센터협회, 강남주거복지센터, 강북주거복지센터, 강서주거복지센터, 관악주거복지센터, 광진주거복지센터, 구로주거복지센터, 금천주거복지센터, 노원주거복지센터, 동작주거복지센터, 마포주거복지센터, 서대문주거복지센터, 성북주거복지센터, 송파주거복지센터, 영등포주거복지센터, 은평주거복지센터, 종로주거복지센터, 민변 민생경제위원회, 참여연대, (사)주거연합, 집걱정없는세상, 임대주택국민연합, 천주교서울대교구 빈민사목위원회, 전국주거복지센터협의회, 대구주거복지센터, 원주주거복지센터, (사)전북주거복지센터, 제주주거복지센터, 시흥주거복지센터, 천안주거복지센터, 청주주거복지센터, 주거권실현을위한국민연합, 한국사회주택협회, 내가 만드는 복지국가, 서울복지연대, 세상을바꾸는사회복지사, 홈리스행동, 전국빈민연합 (빈민해방철거민연합, 전국노점상연합), 부산반빈곤센터, 동자동사랑방, 대구반빈곤네트워크, 빈민해방실천연대(민주노점상전국연합, 전국철거민연합), 민생경제연구소, 경의선공유지 문제해결과 철도부지 공유화를 위한 범시민공동대책위원회, 노년유니온, 경제정의실천시민연합, 한국주민운동교육원, 용산참사진상규명위원회, 생명안전 시민넷, 걷고싶은도시만들기시민연대, 토지+자유연구소, 토지정의연대, 전국대학원생노동조합, 전국장애인차별철폐연대, 장애와인권발바닥행동, 다산인권센터, 인권운동공간 활, 리슨투더시티, 천주교인권위원회,

인권운동사랑방, 인권재단 사람, 민교협, 교수노조, 학단협, 한국비정규교수노동조합,
연구자의집, 사회실천연구소, 진보평론, 주거도시포럼, 조계종사회노동위원회, 향린교회,
옥바라지선교센터, 한국기독교교회협의회(NCCK)정의평화위원회, 대한성공회 나눔의집
협의회, 성공회 노원 나눔의집, 성공회 수원 나눔의집, 성공회 인천 나눔의집, 성공회 포천
나눔의집, 성공회 성북 나눔의집, 성공회 봉천동 나눔의집, 성공회 춘천 나눔의집, 성공회
동두천 나눔의집, 성공회 용산 나눔의집, 천주교 서울대교구 사회사목국, 새세상을 여는
천주교 여성공동체, 천주교 정의구현 전국사제단, 한국천주교 여자수도회 장상연합회
생명평화분과위원회, 천주교 정의구현 전국연합, 민주노총, 위례시민연대,
한국중소상인자영업자총연합회, 전국가맹점주협의회, 맘편히 장사하고픈 상인 모임 (10월
7일 현재 101개 단체, 추가예정)

주택임대차보호법개정연대 출범 결의문

30년째 멈춰진 세입자의 권리, 이제 함께 바꾸자!

이사 걱정, 전월세 걱정 없는 삶을 향해, 주택임대차보호법 개정하자!

1981년, ‘국민 주거생활의 안정 보장’을 목적(제1조)으로 하는 ‘주택임대차보호법’이 제정되었다. 그리고 전월세 폭등을 겪던 1989년 주택임대차보호법의 임대차기간이 1년에서 2년으로 개정되어 올해로 30년이 되었다. 세입자 거주기간은 30년째 2년에 머물러 있다. ‘국민 주거생활의 안정을 보장’하겠다는 임대차보호법이 있음에도 불구하고 세입자들은 2년마다 이사 걱정, 전월세 걱정 등 심각한 주거생활의 불안을 겪고 있다. 안정 되어야 할 ‘집’은 무겁고 불안정한 ‘짐’이 되었다. 임대차보호법은 “방배!” 한마디에 2년마다 쫓겨나는 세입자를 보호하지 못하는 법으로 30년째 봉인되어 있다.

언제까지 2년마다 이사 걱정해야하나

우리나라 세입자의 평균 계속거주기간은 3.4년에 불과해, 자가 가구 10.2년의 절반에도 미치지 못한다. 세입자 중 58.6%는 현재 주택에 2년 이내로 거주하고 있고, 2년 내 주거이동률은 세계 1위이다. 대한민국 세입자들의 처지는 살기위해 떠도는 유목민과 다름없다.

반면 우리나라와 민간임대주택 비율이 비슷한 독일의 경우, 세입자 평균 거주기간은 12.8년이고 20년 이상 한 곳에 거주한 세입자도 전체의 22.7%라고 한다. 심지어 최근 ‘독일 베를린 시정부가 급증하는 임대료에 대응해 향후 5년간 임대료 동결 계획을 승인했다’는

소식을 들으니 우리 세입자들의 처지가 더욱 개탄스럽다. 우리는 언제까지 2년마다 임대료를 끝없이 올려주지 못하면 짐 싸고 이사해야 하나.

임대차보호법 개정하면 임대료 오른다는 거짓

주택임대차보호법 개정에 대한 목소리가 나오자 경제지를 비롯한 보수언론들은 '89년 주택임대차보호법 개정때문에 전월세 가격이 급등했다'며 부작용에 대한 사회적 논의가 필요하다는 이유를 내세우며 법 개정을 방해하고 있다. 그러나 이런 주장은 새로운 것도 없고, 근거도 빈약하다.

1980년대 3저 호황으로 유희자금이 부동산 투기 시장에 몰렸고, 1986년부터 도시 재개발로 인해 대규모 이주 수요가 발생하면서 이미 집값과 전월세 값이 고공행진을 하고 있었다. 1989년 12월 30일에서야 임대기간을 1년에서 2년으로 고작 1년 더 연장한 주택임대차보호법이 개정되었으나, 치솟던 전월세 가격을 단숨에 잡지는 못해 1990년 봄까지 전월세 폭등이 유지되었다. 1991년 이후, 전월세가격이 안정화되었다. 당시의 시대적 상황을 의도적으로 외면한 채 '임대차보호법 개정으로 전월세가 상승했다'는 주장은 지난 30년 동안 세입자들의 주거안정을 위한 법 개정을 방해해온 잘못된 주장일 뿐이다.

더 이상 미룰 핑계조차 없다

주거비 문제를 겪고 있는 독일, 프랑스, 미국, 일본 등 주요 선진국에서는 '전월세인상률상한제'와 '계약갱신청구권' 등의 핵심적인 세입자보호 대책을 이미 도입했다. 유엔 사회권 위원회도 지난 4차 사회권 심의 권고에서 '사적 시장에서 치솟는 주거비를 규제하는 메커니즘을 도입하고, 임차인의 더 오랜 계약기간을 보장하기 위해 갱신청구권을 보장할 것'을 한국정부에 권고한 바 있다.

지난 19대 국회에서 여·야로 구성된 '서민주거복지특별위원회'에서 전월세상한제와 갱신청구권을 도입하는 임대차보호법 개정이 수차례 논의되었으며, 현 20대 국회에서도 구체적인 주택임대차보호법 개정 법안들이 다수 발의되어 충분히 사회적 논의가 이루어져왔다. 정부는 이미 해외 선진국들의 도입사례도 검토했고, 유엔의 권고까지 있는 마당에서 더 이상 주택임대차보호법 개정을 미룰 수 있는 핑계조차 없다.

이미 오늘 만큼 올라 전월세 인상의 압력이 상대적으로 적은 현 시점은 세입자 보호를 위한 주택임대차보호법 개정의 최적기이다. 세입자 권리, 더 이상 미룰 수 없다.

이사 걱정, 전월세 걱정 없는 삶을 향해 주택임대차보호법 개정하자!

30년째 제자리인 주택임대차보호법, 이제는 바뀌어야 한다는 결의로 오늘 100여 단체와 세입자들이 모여 <주택임대차보호법 개정연대>를 출범한다. 오늘 우리는 집을 소유하지 못했다고 고통받고, 쫓겨나는 현실을 '주거권 보장'이라는 보편적인 가치로 바로세우고자 한다.

이에 우리는 국회와 정부에 주택임대차보호법 개정을 다음과 같이 요구한다.

하나. 세입자 계속거주권 보장하는 계약갱신청구권 도입하라!

하나. 너무 많이 올랐다. 전월세 인상을 상한제 도입하라!

하나. 블랙마켓 방치 말라, 전월세 신고제 도입하라!

하나. 불안해서 못살겠다. 임차보증금보호 강화하라!

하나. 세입자만 깜깜이 정보 그만, 비교 기준 임대료제도 도입하라!

이제 우리는 30년째 봉인된 세입자 권리의 족쇄를 끊어내는 길에 섰다. 멈춰진 세입자의 권리를 작동시키고, 움추러든 세입자의 권리를 일으켜 세우자. 전월세집을 구하기 위해 떠도는 삶이 아니라, 땅에 뿌리내리고 살 권리를 찾기 위해 새로운 삶의 길로 손잡고 나가자.

이사 걱정, 전월세 걱정 없는 삶을 향해 주택임대차보호법 반드시 개정하자!

2019년 10월 7일 세계 주거의 날을 맞아,

<주택임대차보호법개정연대> 출범식 참가자 일동

주택임대차보호법개정연대 출범식 자료집

발행일 2019. 10. 07

발행처 주택임대차보호법개정연대

문의 참여연대 민생희망본부 02-723-5303

min@pspd.org