

## 목차

01 연구개요	2
1_ 연구배경과 목적	2
2_ 연구내용과 방법	4
02 주택임대차 관련 제도의 특성	8
1_ 서울의 주택임대차 관련 시장상황	8
2_ 주택임대차 관련 법률 및 정책	13
3_ 주택임대차 제도 및 시장의 특성	23
03 주요 선진국의 주택임대차 법률 및 제도	30
1_ 영 국	30
2_ 미국 샌프란시스코시	43
3_ 일 본	57
4_ 독 일	67
5_ 정책적 시사점	71
04 주택임대차 제도와 관련한 주요 쟁점	76
1_ 임대료상한제	77
2_ 계약갱신청구권	81
3_ 임대차등록제	84
4_ 기타 쟁점	87

05 주택임대차 제도의 개선방안	94
1_ 주거권 강화를 위한 체계적 개선	94
1) 임차인 주거권과 제도 개선방향	94
2) 임대주택등록제와 임대료신고제의 동시 도입	97
2_ 임대차계약 관련 제도 개선	99
1) 임대차기간의 연장	99
2) 대항력 : 대항요건 완화	100
3_ 임대차기간 동안과 관련한 제도 개선	101
1) 임대주택 수선유지의 주체 및 범위의 명확화	101
2) 월세 연체가구 지원	103
4_ 계약갱신 및 재계약 관련 제도 개선	104
1) 계약갱신요구권 도입	104
2) 합리적인 임대료인상을 제한	105
3) 표준임대료표의 도입	106
5_ 계약해지/종료 관련 제도 개선	108
1) 불법퇴거의 금지	108
2) 보증금반환 보장	109
06 결 론	114
참고문헌	117
Abstract	120

## 표

[표 1-1] 서울시 전월세·보증금지원센터의 상담실적	2
[표 2-1] 주택가격과 임대료 추이	11
[표 2-2] 서울시 전·월세 전환율	12
[표 2-3] 점유형태별 거주기간(2015년)	13
[표 2-4] 서울시 공공임대주택 재고현황(2017년)	17
[표 2-5] 서울형 주택바우처 보조실적	17
[표 2-6] 공공임대주택 공급계획	18
[표 2-7] 공공지원주택 공급계획	19
[표 2-8] 중앙정부의 임차인 권리보호 강화계획	20
[표 2-9] 민간임대주택 등록에 따른 혜택	21
[표 2-10] 2018년 현재 주택 임대소득세의 주요 내용	22
[표 2-11] 서울시 거주가구의 점유형태별 재무상태 및 주택가격 수준	26
[표 3-1] 영국의 주택임대차 계약유형	32
[표 3-2] 샌프란시스코시의 퇴거 임차인 이주보상비 : OMI 퇴거 등	51
[표 3-3] 샌프란시스코시의 퇴거 임차인 이주보상비 : 「엘리스법」에 따른 퇴거	51
[표 3-4] 일본의 주택 임대차계약 유형	58
[표 4-1] 주택임대차 규제와 관련한 선진국의 사례	80
[표 4-2] 2015년 서울시의 서민주거 안정화 건의(안)	82
[표 6-1] 주요 정책건의 요약	116

## 그림

[그림 1-1] 주거복지정책의 방향	3
[그림 1-2] 연구배경과 목적	4
[그림 1-3] 연구의 체계 및 흐름도	5
[그림 2-1] 인허가기준 주택건설실적	8
[그림 2-2] 착공기준 주택건설실적	8
[그림 2-3] 공식 주택보급률	9
[그림 2-4] 실질 주택보급률	9
[그림 2-5] 최근 주택가격지수 추이(서울)	10
[그림 2-6] 매매가격 대비 전세가격의 비율(서울)	10
[그림 2-7] 최근 주택거래량 추이(서울)	11
[그림 2-8] 주택 점유형태의 변화추이(서울)	24
[그림 2-9] 전세제도의 매커니즘	25
[그림 2-10] 주택임대차정보시스템(RHMS) 구축 개념도	27
[그림 3-1] 영국의 주택임대차 유형	31
[그림 3-2] 영국의 임대차분쟁 조정결과 확인 서비스	40
[그림 3-3] 미국 캘리포니아주의 임차신청서(예)	44
[그림 3-4] 샌프란시스코시의 연간 임대료 허용인상률 변화추이	55
[그림 3-5] 샌프란시스코시의 예치보증금에 대한 연간 이자율 변화추이	56
[그림 3-6] 일본 임대료증감청구의 이유	63
[그림 3-7] 일본의 통상적 사용과 원상회복의무	64
[그림 3-8] 일본의 원상회복 개념과 부담주체	65

[그림 4-1] 2000년대 이후 주택임대차 관련 제도 도입과 관련한 주요 논의사항	76
[그림 5-1] 주거권 강화를 위한 주택임대차제도의 주요 개선방향	97
[그림 5-2] 표준임대료표 작성·공표를 위한 추진과제	108

