

민간등록임대주택의 현황과 문제점*

- 세입자 권리 보장을 중심으로 -

윤성진** · 정용찬*** · 김기태**** · 정남진***** · 조현준***** · 권지웅*****

A Tenants' Rights and Private Rental Housing in Korea*

Sungjin Yun** · Yongchan Jung*** · Kitae Kim**** · Namjin Jung***** ·
Hyeonjun Cho***** · Jiwoong Kwon*****

요약 : 이 연구는 민간등록임대주택 정책을 세입자 권리 측면에서 살펴보았다. 민간등록임대주택의 제도적 흐름과 내용을 정리하고, 렌트홈 자료를 이용하여 주요 현황을 분석하였으며 이를 실거래가 자료와 연동하여 가격 효과를 분석하였다. 제도 인지와 권리 인식을 파악할 목적으로 200명을 대상으로 설문조사를 시행하였고, 9명을 대상으로 심층 인터뷰를 진행하였다. 현황 분석 결과를 살펴보면, 서울시 민간등록임대주택은 정책적 활용도가 높은 소형 주택과 다세대주택의 비중이 높게 나타났으며, 인상을 상한 가격 통제 효과도 존재하는 것으로 확인됐다. 설문 응답 분석 결과, 제도적으로 보장할 필요가 있다고 생각하는 거주기간과 임대료 인상을 제한은 각각 평균 7.9년과 5.3%로 현행 제도와 유사한 수준으로 조사됐고, 실제로 현행 제도의 내용 만족도도 높았다. 그러나 제도적 보장 내용보다 세입자의 권리 인식이 부족하고, 임대인의 권리 고지와 실제적 보장이 이루어지지 않으며 관리·감독도 부실하다는 점이 발견되었다. 또한, 렌트홈 사용의 불편함과 보증금 보증보험 의무가입 기준의 실효성 문제 등도 함께 지적되었다. 이러한 정책적 문제를 개선하여 민간등록임대주택 제도가 세입자 권리 보호 및 주거안정 강화 정책으로 기능할 수 있도록 해야 할 것이다.

주제어 : 민간등록임대주택, 세입자 권리, 서민주거안정

ABSTRACT : This study focuses on tenants' rights in registered private rental housing and summarizes the institutional trends of the regulations and benefits of these housing systems. We analyzed several basic information, such as geographical distribution, housing type, and price effect, using registration system data and actual transaction price data. Survey was conducted on 200 people, in which nine were interviewed to assess people's awareness of the system. Results show that supply characteristics are similar to that of low-income housing, and price control effect is present. However, the motive for registration is lessor's benefit. The respondents were informed that the length of residence and the rent increase rate that should be institutionally guaranteed averaged 7.9 years and 5.3%, respectively, compared to the current plan and high satisfaction in the current system. In contrast to institutional guarantees, the policies are ineffective in practice due to the lack of sense of tenants' right and government supervision. These policy problems should be addressed to ensure that the private rental housing system will protect tenants' rights and enhance residential stability

KeyWords : Private Rental Housing, Tenants' Rights, Residential Stability

* 이 논문은 서울특별시·서울연구원이 주최한 「2019 서울연구논문 공모전」에서 우수논문으로 선정된 연구임.

** 연세대학교 도시계획 및 개발 연구실 박사후연구원(Postdoc Researcher, Urban Planning and Development Lab, Yonsei University), 교신저자(E-Mail: sungjin_yun@yonsei.ac.kr, 02-2123-7514)

*** 민달팽이유니온 기획국장(Planning Director, Minsnail Union)

**** 한국도시연구소 연구원(Researcher, Korean Center for City and Environment Research)

***** 민달팽이유니온 운영위원(Steering Committee Member, Minsnail Union)

***** 서울대학교 환경대학원 석사과정(Master Student, Seoul National University)

***** 민달팽이주택협동조합 이사(Director, Minsnail Coop)

I. 서론

문재인 정부는 2017년 12월 임대주택 등록 활성화 방안을 발표하였다. 이후 민간등록임대주택은 빠르게 확대되었고 2019년 6월 기준 서울시 임차가구¹⁾의 17.3%에 해당하는 약 36만 호가 민간등록임대주택으로 등록되었다. 민간등록임대주택이 보장하는 세입자 권리를 고려하면 공공임대주택을 제외하고도 서울의 임대주택 중 5개 중 1개에 가까운 집은 거주안정성이 확보된 집인 것이다. 공공임대주택까지 더하면 그 비율은 31.7%에 달한다.

민간등록임대주택으로 등록된 주택은 등록제가 도입된 1993년부터 꾸준히 증가해왔다. 제도가 명목상 시작된 것은 1994년이지만 제도 초기엔 비제도권 임대주택을 제도로 등록시키는 것보다는 임대주택의 공급을 촉진하거나 임대사업자를 육성하는 데 초점이 있었다. 2010년대 중반이 되어서야 기존의 거래되던 미등록 임대주택의 등록에 관한 논의가 사실상 시작되었고, 문재인 정부의 임대주택 등록 활성화 방안 발표로 본격화되었다. 2018년 서울에서만 8만 호 이상의 주택이 등록되었다. 주택 정책에서 제도의 범위가 이렇게 빠르게 확장된 것은 주거안정 관련 정책에서 보기 힘든 사례이다. 법률 개정으로 보편의 권리를 보장하는 것이 필요하지만, 법률을 개정하지 않고도 세입자 권리에 상당한 파급력을 가지는 제도적 접근이 가능하다는 점은 주목할 만하다.

하지만 임대주택 등록의 증가와 정부의 많은 관심에도 불구하고 지금까지 민간등록임대주택에 관한 연구는 제한적이었다. 어떤 유형 혹은 어떤 면

적의 주택이 어느 지역에 얼마만큼 등록되고 있는지와 같은 기초자료조차 파악되지 않고 있다. 또한, 정부가 세입자의 권리 개선을 강조하고 있는 것과 달리 세입자 스스로가 민간등록임대주택에서의 권리를 어떻게 생각하고 있는지, 그리고 민간등록임대주택에 사는 세입자의 삶이 어떻게 나아지고 있는가에 관한 연구 역시 이뤄지지 않고 있다. 제도에 대한 세입자의 인식과 제도를 통한 세입자 삶의 변화가 민간등록임대주택 제도의 성과 평가에서 중요한 기준임을 생각하면 이는 심각한 문제라고 할 것이다.

이 연구는 민간등록임대주택에 대한 기존 논의의 한계에 주목하여 민간등록임대주택의 현황과 더불어 세입자가 민간등록임대주택을 어떻게 인식하고 있는지를 살펴보고자 한다. 이 연구는 렌트홈의 자료를 활용하여 서울에 등록된 36만 호 주택의 면적, 주택 유형, 자치구별 분포 등과 제한적 범위에서의 가격안정 효과를 분석하였다. 이를 통해 임대주택이 등록되는 양상과 추이를 구체적으로 들여다보고 현재까지 등록된 민간등록임대주택이 주거불안을 겪고 있는 세입자들에게 실질적 효용을 가질 수 있는지 고찰하였다.

나아가 200명의 시민을 대상으로 민간등록임대주택 설문조사를 진행하고, 9명의 시민에게 심층인터뷰를 수행하여 민간등록임대주택의 인식을 파악하였다. 이러한 본격적인 분석에 앞서 민간등록임대주택의 법적 개념인 민간임대주택의 제도적 흐름과 그에 따른 임대인과 세입자의 권리, 그리고 민간임대주택과 관련된 기존 연구의 경향을 살펴보고자 한다.

1) 서울의 주택 367만 호 중 임차가구는 55.7%로 208만 호이다(통계청, 2018).

II. 민간등록임대주택에 대한 제도적 검토

1. 민간등록임대주택 제도의 변화 흐름

1980년대 주택난과 주거문제가 사회적 문제로 떠오르면서 1981년 「주택임대차보호법」이 제정되었다. 당시 정부는 세입자 보호뿐 아니라 자가에 진입하지 못한 다수의 시민이 거주할 수 있는 임대주택 공급을 활성화하고자 하였다. 그런 노력의 하나로 1982년 ‘임대주택사업육성방안’이 발표되고, 1984년 「임대주택건설촉진법」을 제정하였다.

최초로 공급된 임대주택은 임대기간이 1년인 사원임대주택이었지만 1984년부터는 일반인을 대상으로 한 5년 임대주택 공급이 시작되었다(이종권 외, 2013). 5년이라는 의무임대기간은 안정적 임차기간의 필요성을 반영한 것으로 이후 공공건설임대주택을 제외한 임대주택제도의 의무임대기간 기준으로 작동한다.

1993년 민간의 임대주택공급을 촉진하기 위해 「임대주택건설촉진법」을 「임대주택법」으로 개정하면서 중앙정부, 지방정부, 공기업 이외에 5호 혹은 5세대의 주택을 가진 민간주체는 임대사업자로 등록이 가능하게 되었다. 하지만 공공이 공급하는 임대주택은 중앙부처에 따른 임대료 규제와 임대조건 신고 의무가 강제된 것과 달리 민간 임대사업자가 공급하는 주택은 이와 같은 정부의 개입이 상대적으로 약하거나 규제와 신고 대상에서 제외되어 있었다.

IMF 사태 이후 출범한 국민의 정부는 민간 임대사업자가 공급하는 주택에 대한 규제를 일부 완

화하였지만, 참여정부는 민간임대주택 관리를 다시 강화했다. 매입임대주택의 임대무기간을 3년에서 5년으로 늘리고, 매입임대사업자의 등록조건도 3호 또는 3세대에서 5호 또는 5세대로 회귀하였으며 5년 임대주택이 주거안정성을 충분히 제공하지 못한다는 평가에 따라 10년 공공임대주택을 새롭게 도입하였다(건설교통부, 2004; 재정경제부·건설교통부·기획예산처 대통령자문 빈부격차·차별시정위원회, 2005).

이명박 정부는 민간매입임대주택 규제를 완화하였으며, 박근혜 정부에서는 민간임대주택 공급 활성화를 위한 대규모 조치가 이루어졌다. 박근혜 정부는 민간이 공급하는 임대주택에 별도의 기준을 적용하기 위해 공공임대주택과 민간임대주택을 함께 규정하고 있던 기존 「임대주택법」을 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 「민간임대주택법」)으로 전면 개정하였으며, 민간 임대사업자를 일반임대사업자와 기업형 임대사업자로 세분화하였다. 임대주택의 임대무기간 또한 기존의 5년·10년에서 4년·8년으로 완화하였다(관계부처 합동, 2013; 기획재정부·법무부·안전행정부·국토교통부·금융위원회, 2014).

〈표 1〉 민간임대주택의 종류와 정의

종류	정의
민간건설 임대주택	임대사업자가 임대를 목적으로 건설한 주택 또는 주택건설사업자가 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 분양되지 않아 임대하는 주택
민간매입 임대주택	임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택
공공지원민간 임대주택	주택도시자금 및 공공택지 등 공공의 지원을 받아 법에 따른 임대료 및 세입자 자격제한을 받아 8년 이상 임대하는 주택
장기일반민간 임대주택	8년 이상 임대하는 주택 중 공공지원민간임대주택이 아닌 주택
단기민간 임대주택	4년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 주택

이러한 제도적 바탕 위에서 문재인 정부는 주택 도시기금 등 공공자원 투입여부, 임대기간을 기준으로 민간임대주택을 재분류하였다. 공공자원이 투입된 민간임대주택은 ‘공공지원민간임대주택’으로, 공공지원민간임대주택이 아닌 주택 중 임대기간이 8년 이상이면 장기, 4년 이상은 단기로 분류하였다. 「민간임대주택법」에 따른 민간임대주택의 종류와 정의는 <표 1>과 같다.

2. 임대주택 등록제의 시행과 한계

문재인 정부는 2017년 12월 비제도권 임대주택에 인센티브를 부여하는 대신 등록을 유도하여 임대기간 확보, 임대료 제한과 같은 공공성을 확보하고, 임대소득 과세를 정상적으로 추진하는 것을 목표로 하는 ‘임대주택 등록 활성화 방안’을 발표하였다(국토교통부, 2017). 여기에는 전체 임대차시장의 87%가 사적 임대차로 구성되어 있는 우리 사회의 현실에서 새로운 공공임대주택을 공급하는 것으로는 한계가 있으며, 비제도권의 민간임대주택을 제도권으로 편입시키지 않는 한 세입자의 안정적인 주거권 보장이 어렵다는 현실인식이 작용하였다.

정부의 민간임대주택 활성화 방안에 따라 등록된 임대사업자 수는 2017년 말 25.9만 명에서 2019년 7월 44.7만 명으로, 같은 기간 등록된 민간임대주택은 98만 호에서 144.7만 호로 증가하였다. 이러한 임대사업자와 민간등록임대주택 증가는 등록시 주어지는 다양한 조세혜택과 더불어 동시기 진행된 다주택자 과세 강화와 임대소득 과세에 따른 다주택자들의 전략적 선택으로 생각된다. 임대주택 등록과 관련한 혜택과 의무는 <표 2>와 같다.

<표 2> 임대주택 등록제 관련 주요 내용

임대주택등록 활성화 방안(2017. 12.) 주요 내용	
세입자	<ul style="list-style-type: none"> 4~8년간 임대주택 거주가능 거주기간 내 연 5%의 임대료 인상 제한
임대인	<ul style="list-style-type: none"> 임대소득 과세 시 필요경비를 차등(등록 70%, 비등록 50%) 건강보험료 감면(4년 임대 시 40%, 8년 임대 시 80%) 8년 임대 시 21년까지 취득세·재산세 등 지방세 일부 감면 8년 임대 시 양도세 중과배제, 장기보유특별공제 70% 적용, 종합부동산세 합산배제
인프라 구축	<ul style="list-style-type: none"> 임대등록시스템(렌트홈) 및 임대차시장정보 DB 구축 등록절차 간소화, 등록임대주택 정보제공 등 행정지원
등록임대주택 관리 강화방안(2019. 1.) 주요 내용	
세입자 보호 강화	<ul style="list-style-type: none"> 등록임대주택 정보제공 강화(부기등기 의무화) 임대사업자 의무 미준수에 대한 과태료 강화(최대 5천만 원)
세제 혜택 조정	<ul style="list-style-type: none"> 임대사업자 거주주택 양도세 비과세 요건 강화(최초 1회만 비과세 적용) 양도세 비과세 주택보유 기간 요건 강화(기간산정 시 다주택 보유기간은 제외)

과거 정부의 민간임대주택 관련 정책이 양적 공급을 확대하거나 임대사업자를 육성하는 것을 목적으로 했던 것과 달리 문재인 정부의 민간임대주택 등록제도는 비제도권 임대주택의 제도권 포섭이라는 차별성을 보인다. 「임대주택건설촉진법」에서 「임대주택법」으로의 개정은 공공임대주택만으로는 부족한 공급을 민간으로 분산하고 새로운 민간사업자를 육성하고자 하는 목적이 있었으며, 「임대주택법」에서 「민간임대주택법」으로의 개정은 대규모 임대주택을 공급할 수 있는 기업사업자를 육성하고자 하는 목적이 있었다.

하지만 문재인 정부의 임대주택 등록제는 새로운 사업자를 육성하기보다 기존 임대인을 임대사업자로 최대한 등록시키는 것을 목적으로 한다. 이는 임대주택에 대한 사회적인 요구와 관련이 있는데, 임대주택 등록제는 과거와 같이 주택의 절대적

부족과 임대주택 공급이 미진한 상황에 대응하기 위한 것이 아니라 세입자 보호를 위한 임대료 인상 상한제, 계약갱신청구권 요구에 대응하기 위한 측면이 강하기 때문이다.

한편, 정부가 2017년 임대주택 등록 활성화 방안에서 임대주택 등록제로 전월세상한제와 계약갱신청구권이 ‘사실상 적용’된다고 한 것과 달리 임대사업자로 등록한 임대인에게 건강보험료 감면, 취득세·재산세 감면, 양도세 및 종합부동산세에 대한 인센티브를 제공하는 데 비해 민간등록임대주택에 거주하는 세입자 보호는 부족하다는 지적이 있다(참여연대, 2019).

민간등록임대주택 세입자는 크게 임대의무기간, 임대료 인상률 5% 제한, 보증금 보증보험 의무가입, 국토교통부령 표준임대차계약서 의무사용의 권리를 가진다. 이 중 세입자 보호에서 가장 핵심적인 부분은 임대의무기간 내 계약갱신의 보장과 이에 따른 연 임대료 상승의 제한이다. 그런데 현행 제도는 임대료 인상률만 제한할 뿐 계약 시 최초 임대료는 임대사업자가 정할 수 있다. 이 경우 임대사업자 등록 이전부터 거주하고 있던 세입자의 경우 계약갱신 시 임대료 상한 제한 규정에 해당하지 않는 문제점이 발생한다.²⁾

더불어 현행 민간임대주택의 임대의무기간은 세입자의 거주기간 아닌 임대사업자의 등록기간을

기준으로 적용되기 때문에 계약 시기에 따라 계약갱신청구권을 온전히 활용할 수 없는 경우가 생긴다. 4~8년의 임대의무기간이 세입자의 안정적 거주를 보장하기에 너무 짧다는 의견도 있어 향후 관련 논의가 필요하다.

세입자에게 민간등록임대주택에 관련된 정보전달³⁾ 및 고지의무⁴⁾가 관련 법령에 제대로 규정되어 있지 않아 실제 임대차계약을 체결할 때 세입자가 등록임대주택에 따른 권리를 충분히 알기 어렵다는 문제도 지적되고 있다. 이러한 임대주택 등록제에 제기되는 여러 문제는 민간등록임대주택의 세입자 권리에 더 실증적 접근이 필요함을 보여준다.

III. 민간등록임대주택에 관한 기존 연구 검토

1. 민간등록임대주택 제도에 관한 연구

앞서 살펴보았듯이 민간등록임대주택과 관련된 제도는 복잡하고 다양하게 변화하였다(박현민·권대중, 2014; 정연부, 2019). 민간등록임대주택이라는 큰 범주는 법적으로 민간건설임대, 매입임대주

2) 「민간임대주택법」 개정(2019. 4. 23.)에 따라 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 “중전임대차계약”이라 한다)이 있는 경우에는 그 중전 임대차계약에 따른 임대료를 최초 임대료로 본다는 조항이 신설되어 이 문제는 제도적으로 일단락되는 듯 했다. 그러나 최근 법제처에서 이 조항의 최초 임대료를 등록 이후 최초 계약 갱신 시 임대료를 최초임대료로 본다는 유권해석을 내놓아 논란이 있다.

3) 「민간임대주택법」 제48조(설명의무)는 임대인에게 임대차 계약 체결시 세입자에게 지는 설명의무를 규정하고 있지만 이는 법령상 보증금 및 보증금 보증에 대한 내용·선순위담보권 등의 권리관계에 대한 사항·의무임대기간의 남은 기간·계약의 해지 및 해제·임대료증액 제한에 대한 내용이다.

4) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제2조(임대사업자의 등록 등)은 임대사업자등록 시 세입자에게 해당 사실을 고지하도록 되어 있으나, 이는 시행규칙상 내용으로서 상위법령에 해당 의무가 명시되어 있지 않다.

택, 단기민간임대주택, 장기일반민간임대주택 등을 포함하였고, 정책적으로는 최근 많이 사용되는 용어인 ‘등록임대주택’을 포함하기도 하였다.

선행연구는 이러한 개념과 용어의 혼재 속에서 주로 ‘민간임대주택’이라는 법적 언어에 기초하고 그 범주 안에서 제도의 변화가 어떤 차이를 만들어 낸 것이고 그것의 의미가 무엇인지 연구하였다. 예컨대 문재인 정부의 민간등록임대주택의 제도적 특징과 가치를 평가하려고 하더라도 이 제도가 이전의 민간임대주택과 어떻게 다른지 살펴볼 필요가 있었다.

장경석·박인숙(2014)은 국내를 비롯해 영국, 미국, 호주, 프랑스, 독일의 사례연구를 수행해 민간임대주택시장제도 전반이 신뢰할 수 있고 장기적으로 존속할 수 있는 제도로 발전하는 데 필요한 요소를 도출하고 정책과제를 제시하였다. 현무준(2014)은 임대주택을 제도권으로 유인하여 임대주택시장을 활성화하고 세입자의 주거생활을 안정시키기 위해 시행된 준공공임대주택의 적절성과 활성화 가능성을 제시하고자 하였다. 이를 위해 매입임대주택의 현황과 관련 지원과 규제, 공급자의 행태를 문헌연구를 통해 분석하고 이를 준공공임대주택 제도와 비교하였다.

장기용(2014) 역시 매입임대주택과 준공공임대주택 제도의 세제 혜택을 분석하고 비제도권의 임대인들을 사업자로 제도권에 흡수하여 안정적인 임대주택 공급자로 기능하게 할 수 있는 방안을 제시하였다. 정연부(2019)는 주택시장의 안정을 위한 민간 영역의 주택 공급의 필요성에 주목하여 「민간임대주택법」상 주택임대사업자제도의 법제 분석을 하고 다양한 부동산 대책으로 법적 안정성이 경시되었다고 지적하였다.

2. 민간등록임대주택 등록 활성화를 위한 실증 연구

이와 같은 민간등록임대주택의 내용에 관한 연구는 전체적으로 제도를 분석해 어떻게 임대인이 제도권(임대사업자 등록)으로 들어오게 할 것인가에 대한 과제를 제시하였다. 이러한 연구의 경향은 계속 발전하여 제도의 내용분석을 넘어 실제 임대인을 대상으로 설문을 하고 이를 분석하여 더 실증적인 조언을 제시하였다.

현무준 외(2012)는 임대 관련 단체의 회원인 임대사업자와 다주택자를 대상으로 온라인 설문을 수행한 뒤 이를 구조방정식으로 분석하였다. 분석 결과, 공급자는 월세를 선호하는 것으로 확인됐고 세제지원 등으로 수익성이 개선될 경우 임대주택사업 참여와 사업자 등록도 긍정적으로 고려하는 것으로 나타났다. 그러나 임대사업자와 다주택자를 나누어보았을 때 임대사업자의 74% 이상이 등록상태를 지속하겠다고 한 것과 달리 다주택자는 39%만 사업자 등록을 하겠다고 하였다.

이정훈·김준환(2013)은 서울, 인천, 경기도의 주택소유자를 대상으로 임대주택과 관련 정책, 임대주택사업자 제도의 인식을 조사하고 기술적으로 제시하여 이들이 민간임대주택사업 활성화 정책 중 세제 및 금융지원 부문의 완화와 확대를 선호하고, 정책의 장기적이고 일관된 운영을 요구한다고 드러냈다. 정현옥 외(2016)는 강원도 원주시에 임대주택을 보유하고 있는 임대사업자 미등록 임대인을 대상으로 설문조사를 한 후 기술통계를 살펴보고 교차분석을 수행하였다. 미등록 임대인의 임대사업자 전환을 유인하려면 조세완화와 정책의 일관성, 임대임무기간의 단축, 등록의 필요성 홍보 및 절차의 간소화가 필요하다고 하였다.

장정섭·고석찬(2018)은 2008~2017년 수도권 임대주택시장의 2차 자료를 분석하여 정부의 다양한 세제 혜택 이후 민간임대사업 등록 건수가 급증하였다고 제시하였다. 또한, 제도권 임대사업자와 비제도권 임대인을 대상으로 설문조사를 진행하고 이를 단기임대사업자, 장기임대사업자, 미등록 임대인을 기준으로 교차분석하였다. 분석 결과, 주택 임대사업 세제 혜택과 관련하여 제도의 잦은 변동, 같은 내용에 대한 기관별 해석과 업무 진행의 차이, 세제 혜택 정보의 접근성 제약이 문제점으로 지적되었다. 나아가 이러한 분석 결과의 의미를 국토교통부에 접수된 주택임대사업 세제 혜택 관련 질의회신 자료 80여 건과 국세청 질의회신 자료 130여 건을 수집·분석하여 해석하고 보완하였다.

김지현(2015)은 선행연구와 달리 임대인 혹은 임대사업자를 대상으로 양적 분석을 하지 않고 2009~2013년 서울, 부산, 인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 경기도에서 공급된 민간매입임대주택을 분석대상으로 하여 제도권 민간매입임대주택의 호수에 영향을 주는 요인을 회귀분석하였다. 분석 결과, 전월세 전환율과 주택매매가격지수는 민간매입임대주택의 공급에 부정적인 것으로 드러난 반면, 수도권 여부는 긍정적인 영향을 주는 것으로 확인됐다.

이러한 민간등록임대주택 제도를 다룬 기존 연구를 정리하면 <표 3>과 같다. 선행연구는 제도의 내용에 집중하여 연구를 진행한 경우와 관련 데이터를 수집하여 양적 분석을 진행한 경우 모두 기본적으로 임대인의 시각에서 이 제도를 어떻게 바라보고 있는지에 집중하고 있다. 조창신(2016)은 예외적으로 민간임대주택에 거주하는 세입자를 대상으로 분석을 진행하였는데, 이 역시 세입자가 민간임대주택을 매입하여 제도권 임대인으로 진입하게

하는 요인을 분석한 것이었다.

이처럼 민간등록임대주택과 관련된 선행연구가 임대인을 중심으로 논의를 진행해온 것은 이 제도가 주택 공급을 활성화해 세입자의 주거안정을 실현하기 위한 것으로 이해되면서 주택 공급의 활성화에만 초점이 맞춰져 있었다는 사실을 보여준다. 하지만 이는 주택 공급 활성화의 종속변수로 따라와야 할 세입자의 주거안정에 대한 접근이 미흡하다는 한계를 가진다.

이 연구는 민간등록임대주택에 관한 기존 연구가 가지는 한계를 보완하고자 세입자 관점에서 민간등록임대주택에 접근하려 한다. 구체적으로는 민간등록임대주택 현황을 살펴보고 이것이 세입자의 관점에서 어떤 영향을 주었는지 해석하고, 민간등록임대주택에 대한 세입자의 인지와 효능감을 설문조사와 인터뷰로 살펴보려 한다.

<표 3> 민간등록임대주택에 관한 기존 연구

초점	연구의 특징	국내 선행연구
민간등록임대주택 제도의 내용에 대한 연구	국내 및 해외(영국, 미국, 호주, 프랑스, 독일) 사례연구	장경서·박인숙 (2014)
	매입임대와 준공공임대 관련 지원 및 규제, 공급자 행태 비교(문헌연구)	현무준 (2014)
	매입임대와 준공공임대 관련 세제혜택 비교	장기용 (2014)
	「민간임대주택법」상 주택임대사업자 제도의 법제 분석	정연부 (2019)
민간등록임대주택 등록 활성화를 위한 실증 연구	임대사업자와 다주택 대상 설문 후 구조방정식 분석	현무준 외 (2012)
	서울, 인천, 경기도의 주택소유자 대상 설문 후 기술통계분석	이정훈·김준환 (2013)
	강원도 원주시 미등록 임대인 대상 설문 후 교차분석	정현욱 외 (2016)
	2008~2017 수도권 임대주택시장 2차 자료 분석, 제도권 임대사업자와 비제도권	장정섭·고석찬 (2018)

초점	연구의 특징	국내 선행연구
	임대인 설문 후 교차분석, 국토교통부 및 국세청의 주택임대사업 질의회신 자료 분석	
	2009~2013 서울, 부산, 인천, 대구, 대전, 광주, 울산, 경기도의 민간매입임대주택 호수에 영향을 주는 요인을 회귀분석	김지현 (2015)

IV. 민간등록임대주택 현황과 인식 분석 결과

1. 민간등록임대주택 현황

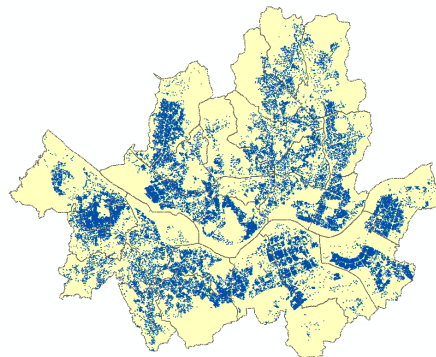
2018년 4월 2일, 정부는 임대사업자에게 등록의 편의를 제공하고 세입자가 민간등록임대주택에 관한 정보와 위치에 접근할 수 있도록 할 목적으로 렌트홈을 개통하였다. 렌트홈은 주소 검색 기능이 없어 렌트홈이 제공하는 지도를 여러 차례 클릭하여야 특정 민간등록임대주택을 알 수 있는 한계가 있지만, 해당 민간등록임대주택의 주소, 주택 유형, 전용면적, 임대기간 등의 정보에 접근할 수 있다.

이 연구는 렌트홈 시스템을 활용하여 서울시 민간등록임대주택 데이터를 수집하였으며, 수집을 완료한 2019년 6월 10일까지 수집된 361,824호를 분석의 대상으로 삼았다. 이는 서울시 총주택 수 367만 호 중, 임차가구인 208만 호의 약 17.3%에 해당하는 비중으로, 서울시 공공임대주택 비율 6.4%를 감안하면 서울시 임차가구의 23.7%는 공공이거나 공공에 의한 임대료 상한 혹은 세입자 권리 보호가 가능한 주택에 살고 있음을 시사한다

(통계청a, 2018). 이는 민간등록임대주택 관리가 잘 이루어진다면, 런던(23.4%)이나 파리(16.9%) 등의 사회주택과 공공임대주택 비율과 유사하거나 상회하는 수준이라는 사실을 의미한다(김선웅, 2017).

본격적인 분석에 앞서 이 연구는 앞으로의 논의를 진행하는 데 기존의 논의가 ‘민간임대주택’, ‘매입임대주택’, ‘민간건설임대주택’, ‘등록임대주택’ 등으로 칭해왔던 것에 대한 조작적 정의를 하고자 한다. ‘민간임대주택’을 다른 기존 연구가 임대인의 제도권 유인에 초점을 맞추었다는 점에서 세입자의 권리 관점에서 이 제도를 접근하고자 하는 이 연구의 문제인식을 ‘민간임대주택’이라는 용어로 충분히 드러내기는 어렵다. 또한, 공공임대주택과 임대사업자의 민간임대주택을 크게 정부의 제도권 하에 등록된 ‘등록임대주택’으로 본다면, 문재인 정부에서 정책적으로 사용하는 ‘등록임대주택’이라는 용어 역시 너무 포괄적일 수 있다는 한계를 가진다. 이 연구는 이러한 제도를 ‘민간등록임대주택’이라는 용어로 정리하고 이후 논의에서 통일하여 이 용어를 사용하고자 한다.

〈그림 1〉 서울시 민간등록임대주택의 지리적 분포



민간등록임대주택의 서울 내 지역 분포를 살펴 보면, 〈그림 1〉과 같다. 자치구별로 민간등록임대

주택과 무주택 가구수를 비교해보면 <표 4>와 같이 나타나는데, 송파구(37.6%), 강남구(30.9%)에서 무주택 가구 대비 민간등록임대주택의 수가 많은 것을 알 수 있다.

<표 4> 서울시 민간등록임대주택 지역 분포 및 무주택 가구수 대비 비율(호, %)

구분	민간등록임대주택 수 (A)	무주택 가구수 (B)	비율 (A/B)
강남구	32,969	106,571	30.9
강동구	19,530	85,327	22.9
강북구	4,567	63,975	7.1
강서구	27,916	119,831	23.3
관악구	16,765	144,891	11.6
광진구	15,497	85,264	18.2
구로구	11,157	71,037	15.7
금천구	8,012	50,257	15.9
노원구	13,281	89,786	14.8
도봉구	5,482	48,662	11.3
동대문구	12,155	78,426	15.5
동작구	12,100	82,356	14.7
마포구	20,814	83,549	24.9
서대문구	9,219	64,346	14.3
서초구	20,201	72,077	28.0
성동구	8,844	64,685	13.7
성북구	8,282	83,864	9.9
송파구	44,087	117,206	37.6
양천구	9,828	68,208	14.4
영등포구	18,394	78,243	23.5
용산구	11,099	50,031	22.2
은평구	12,254	82,366	14.9
종로구	5,516	32,551	16.9
중구	5,906	30,433	19.4
중랑구	7,949	84,129	9.4
합계	361,824	1,938,071	18.7

민간등록임대주택을 면적별로 살펴보면, <표 5>와 같다. 서울시 내 주택 중 40㎡ 미만 주택은 18.2%에 불과한 것에 비해 민간등록임대주택은

63.2%가 40㎡ 미만 주택인 것으로 확인됐다. 이는 소형 주택의 지방세 감면 혜택 등에 대한 반응으로 보인다.

<표 5> 서울시 민간등록임대주택 면적 분포

구분	주택 수(호)	비중(%)
40㎡ 미만	228,751	63.2
40㎡~60㎡ 미만	78,574	21.7
60㎡~85㎡ 미만	37,966	10.5
85㎡ 초과	16,533	4.6
합계	361,824	100.0

주택 유형별로 살펴보면, <표 6>과 같다. 서울시의 주택 유형별 비중을 감안할 때, 아파트나 단독주택보다는 다세대주택이나 오피스텔, 도시형생활주택 등의 비중이 높은 것으로 나타났다.

<표 6> 서울시 민간등록임대주택 유형 분포

구분	주택 수(호)	비중(%)
단독주택	14,480	4.0
아파트	68,220	18.9
다가구주택	16,626	4.6
다세대주택	131,126	36.2
연립주택	5,161	1.4
도시형생활주택	46,365	12.8
준주택(오피스텔)	79,846	22.1
합계	361,824	100.0

등록 시점 결과가 제공되지 않는 78,568호를 제외하고, 등록 시점을 살펴보면 <표 7>과 같다. 다주택자 양도세 강화 내용을 담은 8.2 부동산 대책과 임대주택 등록 활성화 방안(2017. 12. 13.)이 발표된 2018년 이후의 등록 비중이 34.1%에 달한다. 더욱이 양도세 증과 시점 직전인 2018년 3월 한 달 내 29,961채가 등록되었다는 사실도 이를 뒷받침한다(국토교통부, 2018).

〈표 7〉 서울시 민간등록임대주택 등록 시점

구분	주택 수(호)	비중(%)
2011년 이전	21,281	7.5
2012	16,919	6.0
2013	22,848	8.1
2014	23,442	8.3
2015	28,690	10.1
2016	36,186	12.8
2017	37,441	13.2
2018	84,872	30.0
2019.5	11,577	4.1
합계	283,256	100.0

〈표 8〉 서울시 민간등록임대주택 임대무기간별 분포

구분	주택 수(호)	비중(%)
4년	107,876	30.4
5년	123,624	34.9
8년	122,401	34.5
10년	564	0.2
합계	354,465	100.0

이러한 맥락에서 임대무기간별 분포를 살펴보면, 〈표 8〉과 같다. 세입자의 주거안정성에서 거주기간은 중요한 요소이며, 민간등록임대주택 제도의 주거안정 효과를 판단하는 데 핵심적이다. 임대무기간은 제도 변화와 함께 4년, 5년, 8년, 10년으로 나타나는데, 4·5년은 단기, 8·10년은 장기로 판단한다. 〈표 9〉에서 볼 수 있듯이 2017년까지는 단기 위주의 임대주택이 공급되었지만, 2018년 이후에는 8년의 의무임대기간을 가지는 주택이 대다수를 차지하였다. 이는 8.2 부동산 대책과 임대주택 등록 활성화 방안의 혜택이 8년 의무임대기간에 집중되고 있기 때문으로 볼 수 있다. 더욱이 2017년 이전 단기 위주로 등록된 민간임대주택의 만료가 지났거나 다가오는 부분에 대한 대책의 필요성도 발견할 수 있다.

〈표 9〉 서울시 민간등록임대주택 연도별·임대무기간별 분포 (호, %)

구분	2010 이전	2011	2012	2013	2014
단기	13,916 (95.0)	5,146 (92.7)	13,800 (84.3)	15,539 (69.3)	19,376 (83.5)
장기	729 (5.0)	405 (7.3)	2,576 (15.7)	6,891 (30.7)	3,831 (16.5)
합계	14,645	5,551	16,376	22,430	23,207
구분	2015	2016	2017	2018	2019
단기	24,742 (86.9)	27,693 (76.7)	24,905 (66.5)	29,611 (34.9)	3,330 (30.7)
장기	3,733 (13.1)	8,432 (23.3)	12,533 (33.5)	55,240 (65.1)	8,236 (69.3)
합계	28,475	36,125	37,438	84,851	11,566

서울시 민간등록임대주택의 현황을 살펴보면, 다음과 같은 정책적 시사점을 얻을 수 있다. 8.2 부동산 대책의 효력이 발생하는 시점에 맞추어 등록이 급증하고, 고가의 주거지에서 등록 성향이 높으며, 소형 주택의 등록 성향이 높다는 점 등을 종합할 때 등록의 동기가 임대인들의 등록 혜택에 집중되어 있는 것을 알 수 있다. 이는 정부의 노력에 대한 성과로 볼 수 있는 동시에 민간등록임대주택이 다주택자 절세 수단으로 활용되는 것을 의미한다. 한편, 소형 주택 및 다세대주택의 비중이 높게 나타나 주거 취약계층의 주택 소비 경향과 유사하다. 이는 민간등록임대주택의 세입자에 대한 혜택이 효과적으로 이루어질 경우 주거안정책으로서 잠재력이 높다는 것을 의미한다.

주거안정에서 주거비용의 변화 또한 핵심적이다. 따라서 민간등록임대주택이 전월세 가격에 미치는 영향을 분석하는 것은 세입자의 주거안정을 살펴볼 때 중요하다. 이를 위해 이 연구는 렌트홈 자료와 국토교통부의 주택 실거래가 자료를 활용하여 분석을 시행하였다. 이때 주택 실거래가 자료

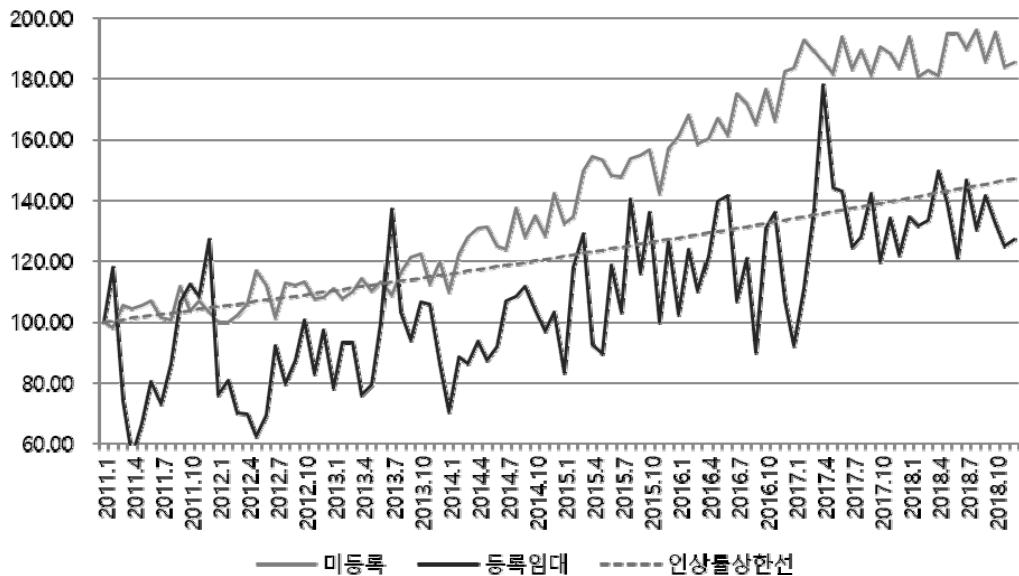
는 주택의 호수를 공개하고 있지 않으며, 건물 주소지와 층수만 제공한다. 더욱이 아파트는 전체 단지과 층수를 제공할 뿐 등에 대한 정보를 제공하지 않는다.

이 연구는 다음과 같은 방법으로 민간등록임대주택의 주거비 변화를 추적하였다. ① 먼저 지역 범위를 마포구로 한정하였고, ② 2011~2018년 연립·다세대 전월세 실거래가 데이터를 확보하였으며, ③ 전체 층이 렌트홈에 민간등록임대주택으로 공개되어 해당 지번의 모든 주택이 민간등록임대주택인 사례를 선별하였다. 해당 등록임대주택의 면적대는 14~20㎡로 면적에 따른 가격 차이는 크지 않았다. 다만 월세는 보증금 비율이 다양하였고, 보증금과 월세를 환산하는 방법에 따라 가격의 변화가 크게 나타나 분석에 포함하지 않았다.

분석에 활용된 2011~2018년 마포구 전월세 실거래 건수인 83,071건 중 연립·다세대주택이면

서 전세 거래는 13,077건이며, 이 중 민간등록임대주택에서 일어난 전세 거래는 1,195건이다⁵⁾. 기준시점은 2011년 1월로 하였으며 기준시점의 ① 등록임대주택의 전세가 평균과 ② 등록되지 않은 주택의 전세가 평균을 각각 기준 가격인 100%로 설정하였다. 이후 전세 가격의 평균 인상을 비교하기 위해 2개 집단의 월별 평균가격을 기준시점의 가격과 비교한 지수로 나타내었다. 이를 그래프로 나타낸 결과 <그림 2>와 같은 분석 결과를 얻을 수 있었다. 이를 보면 분석 기간 초기에는 뚜렷한 차이를 보이지 않지만, 시간이 지나며 민간등록임대주택에 대한 임대료 통제가 나타나는 것을 알 수 있다. 이는 전세가 상승이 높지 않은 시기에는 큰 차이가 없지만 전세가 상승이 급격하게 이루어지는 시기에 민간등록임대주택이 가지는 임대료 상한의 효과가 나타난 것으로 볼 수 있으며, 단기적 효과보다는 중장기적인 효과가 크게 나타나는 것

<그림 2> 마포구 민간임대주택 등록 여부에 따른 전세 가격 인상률 분석



5) 이때 분석에 활용된 민간등록임대주택 전체 호수는 6,096호이다.

으로 볼 수도 있다. 그러나 동시에 민간등록임대주택의 임대료 인상 폭이 5%로 제한되어 있다는 점을 고려하면 이를 초과하는 사례가 다수 나타난다는 점에서 제도의 집행이 충실하게 이루어지지 못한 현실도 확인할 수 있다.

2. 민간등록임대주택의 인지 정도

민간등록임대주택이 다주택자의 주택 보유 수단으로 활용되는 동시에 주거안정책으로서 잠재력을 가진다는 것은 이 제도를 현황으로 분석하는 것을 넘어 실제로 사람들이 이 제도를 어떻게 인식하고 있는지 살펴봐야 할 필요성을 낳는다.

이 연구는 2019년 8월 16일부터 18일까지 3일간 200명의 표본을 대상으로 온라인 설문을 진행하였다. 조사를 통해 민간등록임대주택에 대한 인지, 제도적으로 보장받을 필요가 있다고 생각하는 거주기간과 임대료 인상률 제한, 민간등록임대주택 세입자의 권리에 대한 만족도를 파악하고자 하였다. 또한, 이 연구는 설문조사 결과 드러나는 민간등록임대주택에 대한 사람들의 생각을 더 심도 있고 생생하게 해석하기 위해 9명의 시민을 대상으로 추가 심층인터뷰도 진행하였다.

설문조사로 수집한 표본의 인구사회학적 특성을 정리하면 <표 10>과 같다. <표 10>에서 조사된 표본의 연령을 살펴보면 20~39세 응답자가 전체 응답자의 79.0%로 확인됐다. 이는 2017년 통계청 인구총조사에 따른 20~39세 인구 분포인 28.1%보다 훨씬 높은 수치이다(통계청a, 2018). 이 연구는 민간등록임대주택을 세입자의 권리 관점에서 접근하고자 하는 연구 목적에 따라 상대적으로 자가 비율이 낮을 것으로 생각되는 20대와 30대를

중심으로 조사를 진행하였고 그 결과 이러한 현상이 나타난 것으로 보인다. 여성 표본의 비율도 62.0%로 남성 표본보다 높게 나타나고 있는데, 이는 혼인을 한 가정은 여성이 응답한 경우가 많아 나타난 현상으로 보인다. 실제로 조사된 표본 중 혼인을 한 여성은 76.7%인 반면, 혼인을 한 남성은 22.3%로 나타나고 있다.

<표 10> 조사표본의 인구사회학적 특성

구분		응답자 수(명)	비중(%)
연령	20세 미만	0	0.0
	20~29세	57	28.5
	30~39세	101	50.5
	40~49세	37	18.5
	50세 이상	5	2.5
성별	남성	72	36.0
	여성	124	62.0
	기타	4	2.0
혼인 여부	기혼	103	51.5
	비혼	91	48.5
자녀 유무 ¹⁾	있다	93	90.3
	없다	10	9.7
직업 및 고용형태	대학(원)생	27	13.5
	정규직	90	45.0
	계약직	41	20.5
	자영업/프리랜서	37	18.5
	무직	5	2.5
자가 여부	예	58	29.0
	아니오	142	71.0

1) 자녀 유무는 기혼자를 대상으로만 조사하였음

이렇게 수집된 표본을 대상으로 민간등록임대주택을 알고 있었는지 물어봤을 때 모른다고 응답한 비율이 54.0%로 확인됐다(<표 11> 참조). 정부가 2017년 이후 임대인을 대상으로 임대주택 등록 활성화를 해온 것과 달리 아직까지 많은 사람이 민간등록임대주택을 모르고 있는 것이다. 민간등록

임대주택에 대한 낮은 인지도는 인터뷰에서 더 극적으로 드러났다. 인터뷰 참여자 중 민간등록임대주택에 거주하는 세입자(3명) 모두 자신이 사는 집이 민간등록임대주택인지도 몰랐던 것은 물론이고 민간등록임대주택을 이 연구와의 인터뷰로 처음 알게 되었다고 하였다. 이들은 계약과정에서 공인중개사와 임대인에게 임대무기간 중 남아있는 기간, 임대료 증액에 관한 사항 등에 대한 설명도 듣지 못했는데 이는 「민간임대주택법」 제48조의 설명의무를 준수하고 있지 않는 사례가 존재하는 것을 보여준다.

〈표 11〉 민간등록임대주택의 인지 정도와 경로

민간등록임대주택 인지		
구분	응답자 수(명)	비중(%)
알고 있다	92	46.0
모른다	108	54.0
민간등록임대주택 인지 경로		
구분	응답자 수(명)	비중(%)
기사, 뉴스	48	52.2
렌트홈	5	5.4
온라인 정보	26	28.3
집주인	4	4.4
공인중개사	2	2.2
지인, 친구	6	6.5
공부	1	1.1

“(민간등록임대주택에 대해) 전혀 몰랐죠. 부동산이 계약서를 쓸 때 집주인에게 구청에 내라고 엄청 많은 걸 주더라고요. 그게 아마 등록과 관련된 서류였나 보네요. 저한테는 정보를 제대로 안 주고...”
 -(30대 여성, 미혼, 민간등록임대주택 세입자)

설문조사에서 민간등록임대주택을 알고 있다고 응답한 경우도 ‘기사, 뉴스’ 혹은 ‘온라인 정보’에서 내용을 알게 되었다고 응답한 비율이 80.5%로 확인됐다. 이는 앞서 살펴본 인터뷰 결과와 같은

선상에서 민간등록임대주택 정보가 실제 계약과정 중 「민간임대주택법」에 따라 설명의무를 지는 임대인 혹은 공인중개사를 통해 확산되고 있는 것은 아니라는 사실을 보여주는 동시에 국토교통부가 민간등록임대주택 정보제공 채널로 활용하는 렌트홈 홍보도 잘 이루어지지 않고 있는 것을 보여준다.

이 연구의 인터뷰에 참여한 한 인터뷰이는 인터뷰에서 민간등록임대주택을 알게 된 이후 렌트홈에 들어가 자신의 집이 민간등록임대주택인지 찾아보려 했으나 사이트 자체에 주소 검색 기능이 없이 광역시·도·시·군·구·동을 하나하나 클릭해서 들어간 후 수많은 리스트를 일일이 읽어보면서 그중 자기 집 주소가 있는지 찾아봐야 해서 힘들었다고 하였다. 이는 렌트홈이 민간등록임대주택 홍보 측면 외 정보접근성 측면에서도 문제를 지니고 있음을 시사한다.

이 연구는 어떤 인구사회학적 특성을 가진 사람이 민간등록임대주택을 알고 있는지 추가 분석하였다. 〈표 12〉에서 알 수 있듯이 기혼인 응답자가 민간등록임대주택을 인지하고 있는 비율이 비혼인 응답자보다 높았다. 직업 및 고용형태별 민간등록임대주택 인지 정도를 살펴보면 상대적으로 안정적인 고용상황에 있는 정규직의 52.2%가 인지하고 있는 것으로 확인돼 계약직의 인지도(46.3%)보다 높은 것으로 나타났다.

앞서 민간등록임대주택을 알게 된 경로와 연결해 보면 이러한 분석결과는 비교적 안정적인 고용형태의 사람이 더 적극적으로 관련 정보에 접촉하거나 정보를 찾아보고 민간등록임대주택을 알고 있는 경우가 많다는 사실을 알 수 있다.

〈표 12〉 혼인 여부별/직업 및 고용형태별
민간등록임대주택 인지 정도(명, %)

구분	예	아니오	총계	P value
혼인 여부	기혼 56 (54.4)	47 (45.6)	103 (100.0)	0.014**
	비혼 36 (37.1)	61 (62.9)	97 (100.0)	
직업 및 고용 형태	대학(원)생 5 (18.5)	22 (81.5)	27 (100.0)	0.018**
	정규직 47 (52.2)	43 (47.8)	90 (100.0)	
	계약직 19 (46.3)	22 (53.7)	41 (100.0)	
	자영업/ 프리랜서 17 (46.0)	20 (54.1)	37 (100.0)	
	무직 (주부 포함) 4 (80.0)	1 (20.0)	5 (100.0)	

*p<.1; **p<.05; ***p<.01

이러한 분석결과 해석 시 조심해야 하는 것은 민간등록임대주택을 알고 있다고 응답한 사람이 곧 이 집에 사는 세입자의 권리를 충분히 이해했다는 것은 아니라는 점이다. 설문조사에서 민간등록 임대주택을 알고 있다고 응답한 사람 중 이 제도가 더 잘 알려지길 바란다는 기타 의견을 남긴 경우도 많았다.

또한, 이 연구가 추가로 수행한 인터뷰 중 1명의 인터뷰이(20대, 여성, 비혼)만 민간등록임대주택을 이전부터 알고 있었다고 얘기했는데 이 경우도 ‘있다는 것만 어디에서 들어본 것 같다. 내용에 대해선 잘 몰랐다’고 하였다.

응답자들과 인터뷰이 1명이 이러한 의견을 남긴 것은 민간등록임대주택을 알고 있다고 응답한 사람 중에서도 뉴스 등에서 임대등록이라는 것을 들어만 보았을 뿐 4~8년의 임대무기간, 임대료 인상률 제한 등의 등록임대 세입자 권리에 대해서는 충분히 이해하지 못하고 있는 사람이 상당수 있

을 수 있음을 간접적으로 보여준다.

3. 민간등록임대주택 세입자 권리 인식

이 연구는 민간등록임대주택에 대한 인지 정도와 더불어 민간등록임대주택 세입자의 권리에 대한 만족도도 설문하였다.

〈표 13〉 민간등록임대주택 세입자 권리 만족도(명, %)

구분	매우 불만족	불만족	만족	매우 만족
임대의무기간 (4~8년)	2 (1.0)	31 (15.5)	134 (67.0)	33 (16.5)
임대료 인상률 5% 제한	0 (0.0)	17 (8.5)	118 (59.0)	65 (32.5)
보증금 보증보험 의무가입	6 (3.0)	5 (2.5)	114 (57.0)	75 (37.5)
표준임대차계약서 의무사용	5 (2.5)	15 (7.5)	111 (55.5)	69 (34.5)

〈표 13〉에 나타나듯이 4~8년의 임대의무기간, 임대료 인상률 5% 제한, 보증금보증보험 의무가입, 국토교통부령 표준임대차계약서에 대해서는 불만족 응답보다 만족 응답이 모두 높게 나타났다. 특히 보증금 보증보험 의무가입에 대한 긍정적 응답(‘매우 만족’ + ‘만족’)은 94.5%로 다른 권리에 대한 응답보다 조금 더 높았다.

인터뷰 결과는 이러한 경향이 다인 가족의 구성 및 부양가족의 증가와 밀접한 관련이 있음을 보여줬다. 혼인을 하여 자녀 1명이 있는 30대 남성 인터뷰이는 깡통전세나 임대인이 보증금을 돌려주지 않고 버티는 등의 문제 때문에 보증금을 보호하는 방법에 관심이 간다고 하였다. 또한, 초등학교를 들어가지 않은 자녀 2명이 있는 30대 여성 인터뷰

이는 자신의 전 재산에 가까운 임차보증금을 돌려 받지 못할 수 있다는 것에 매우 큰 불안을 느끼고 있음을 토로하며 보증금 보증보험 의무가입에 높은 관심을 보였다.

“제일 관심이 가는 것은 보증보험 가입이에요. 올해 초 보증금 보증보험에 대해 처음 알게 되어 가입하려고 했는데 (집의) 계약기간이 1년이 안 남았으면 어렵다고 해서 포기했어요... (보험료가) 얼마가 들 건 가입하고 싶어요. 지금 전세금이 2억 원인데 제 평생 만저본 적 없는 큰 돈이에요. 이 돈이 잘못되면 두고두고 재기하기 쉽지 않을 것 같아요.”
-(30대 여성, 자녀 2명, 민간등록임대주택 세입자 아님)

이처럼 보증금 보증보험 의무가입에 대한 긍정적인 응답이 높고 인터뷰이들의 관심도 높게 나타난 것은 이후 민간등록임대주택의 세입자 권리를 평가하는 데 보증보험을 더 중요하게 생각할 필요가 있음을 보여준다.

민간등록임대주택 세입자의 권리에 대한 만족도와 별개로 이 연구는 인터뷰를 진행하는 과정에서 이러한 권리가 준수되지 않는 사례를 발견하기도 하였다. 이 연구가 인터뷰한 민간등록임대주택 세입자 3명 중 2019년 3월에 임대차계약을 맺은 비혼 30대 여성 인터뷰이 1명이 서명했던 임대차

계약서를 확인한 결과, 국토교통부령 표준임대차계약서가 사용되지 않았던 것이다. 이는 「민간임대주택법」 제47조가 정하는 표준임대차계약서 사용 의무 위반 사례가 많을 수 있다는 것을 보여준다.

민간등록임대주택 세입자의 다양한 권리에 대한 높은 긍정적 응답에도 불구하고 이를 다시 자녀 유무별로, 그리고 직업 및 고용형태별로 나눠서 분석하였을 때 응답자의 특성에 따라 다른 응답 분포가 나타나는 것을 확인할 수 있었다.

자녀 유무별로 민간등록임대주택 세입자 권리에 대한 만족도를 정리한 <표 14>를 보면 알 수 있듯이 혼인한 응답자 중 자녀가 없는 경우 임대 의무기간, 보증금 보증보험 의무가입, 표준임대차계약서 의무사용에 대한 부정적 응답이 더 많은 것으로 확인되었다.

이는 자녀가 있는 사람들은 조금이라도 더 거주 안정성을 지향하게 되어 드러난 결과로 보인다. 앞서서 언급된 2명의 자녀가 있는 30대 여성 인터뷰이 역시 자녀의 초등학교 입학을 이유로 임대 의무기간에 관한 관심을 보이기도 하였다.

<표 14> 자녀 유무별 민간등록임대주택 세입자 권리에 대한 만족도(명, %)

구분		매우 불만족	불만족	만족	매우 만족	총계	P value
임대 의무기간(4~8년)	있다	0 (0.0)	13 (14.0)	69 (74.2)	11 (11.8)	93 (100.0)	0.001***
	없다	0 (0.0)	6 (60.0)	4 (40.0)	0 (0.0)	10 (100.0)	
임대료 인상률 5% 제한	있다	0 (0.0)	6 (6.5)	61 (65.6)	26 (28.0)	93 (100.0)	0.459
	없다	0 (0.0)	1 (10.0)	8 (80.0)	1 (10.0)	10 (100.0)	
보증금 보증보험 의무가입	있다	0 (0.0)	2 (2.2)	67 (72.0)	24 (25.8)	93 (100.0)	0.000***
	없다	2 (20.0)	0 (0.0)	4 (40.0)	4 (40.0)	10 (100.0)	
표준임대차계약서 의무사용	있다	0 (0.0)	9 (9.7)	61 (65.6)	23 (24.7)	93 (100.0)	0.014**
	없다	1 (10.0)	2 (20.0)	5 (50.0)	2 (20.0)	10 (100.0)	

*p<.1; **p<.05; ***p<.01

〈표 15〉 직업 및 고용형태별 민간등록임대주택 세입자 권리에 대한 만족도(명, %)

구분		매우 불만족	불만족	만족	매우 만족	총계	P value
임대의무기간 (4~8년)	대학(원)생	0 (0.0)	1 (3.7)	17 (63.0)	9 (33.3)	27 (100.0)	0.003***
	정규직	0 (0.0)	11 (12.2)	67 (74.4)	12 (13.3)	90 (100.0)	
	계약직	0 (0.0)	14 (34.2)	21 (51.2)	6 (14.6)	41 (100.0)	
	자영업/프리랜서	2 (5.4)	4 (10.8)	25 (67.6)	6 (16.2)	37 (100.0)	
	무직(주부 포함)	0 (0.0)	1 (20.0)	4 (80.0)	0 (0.0)	5 (100.0)	
임대료 인상률 5% 제한	대학(원)생	0 (0.0)	3 (11.1)	8 (29.6)	16 (59.3)	27 (100.0)	0.005***
	정규직	0 (0.0)	6 (6.7)	62 (68.9)	22 (24.4)	90 (100.0)	
	계약직	0 (0.0)	7 (17.1)	24 (58.6)	10 (24.4)	41 (100.0)	
	자영업/프리랜서	0 (0.0)	1 (2.7)	22 (59.5)	14 (37.8)	37 (100.0)	
	무직(주부 포함)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (40.0)	3 (60.0)	5 (100.0)	
보증금 보증보험 의무가입	대학(원)생	1 (3.7)	0 (0.0)	11 (40.7)	15 (55.6)	27 (100.0)	0.160
	정규직	1 (1.1)	3 (3.3)	57 (63.3)	29 (32.2)	90 (100.0)	
	계약직	4 (9.8)	1 (2.4)	23 (56.1)	13 (31.7)	41 (100.0)	
	자영업/프리랜서	0 (0.0)	1 (2.7)	19 (51.4)	17 (46.0)	37 (100.0)	
	무직(주부 포함)	0 (0.0)	0 (0.0)	4 (80.0)	1 (20.0)	5 (100.0)	
표준임대차계약서 의무사용	대학(원)생	0 (0.0)	1 (3.7)	13 (48.2)	13 (48.2)	27 (100.0)	0.005***
	정규직	1 (1.1)	10 (11.1)	56 (62.2)	23 (25.6)	90 (100.0)	
	계약직	4 (9.8)	4 (9.8)	19 (46.3)	14 (34.2)	41 (100.0)	
	자영업/프리랜서	0 (0.0)	0 (0.0)	18 (48.7)	19 (51.4)	37 (100.0)	
	무직(주부 포함)	0 (0.0)	0 (0.0)	5 (100.0)	0 (0.0)	5 (100.0)	

*p<.1; **p<.05; ***p<.01

“(거주기간이) 최소 6년은 보장되었으면 좋겠어요. 사실 10년 정도가 좋겠다 싶지만 안 되면 6년이라도 되면 해요. 아이가 내년에 학교에 들어가요. 중고등학교야 멀리 좀 다니더라도 초등학교는 집과 가까워야 할텐데 그 사이에 이사 다니고 싶지 않아요.”

-(30대 여성, 자녀 2명, 민간등록임대주택 세입자 아님)

직업 및 고용형태별로 민간등록임대주택 세입자 권리 만족도를 분석하였을 때도 몇 가지 특징이 드러났다(〈표 15〉 참조). 직장의 불안정성이 상대적으로 큰 계약직 응답자는 임대의무기간(34.2%)과 임대료 인상률 5% 제한(17.1%)에 대한 부정적 응답(‘매우 불만족’+‘불만족’)이 정규직 응답자보다 많았다.

임대료 인상률 5% 제한과 관련해서는 직장인보

다 경제적으로 불안한 대학(원)생의 부정적 응답 비율(11.1%)이 높았다. 이러한 결과가 나타난 것은 계약직과 대학(원)생이 더 거주안정성에 대한 희망이 높고 임대료 부담이 크다는 사실을 간접적으로 보여준다.

한편, 대학(원)생은 계약직과 달리 임대의무기간에 대한 부정적 응답 비율은 낮았는데 이는 이들이 상대적으로 짧은 기간의 거주를 선호하기 때문으로 생각된다. 실제로 이 연구의 설문결과 대학(원)생은 제도적으로 세입자에게 보장해야 하는 거주기간을 전체 응답자가 응답한 평균인 7.9년보다 짧은 평균 6.8년으로 답하기도 하였다.

4. 제도적으로 희망하는 거주기간 및 임대료 인상률과 민간등록임대주택 권리

민간등록임대주택 세입자의 권리에 대한 사람들의 높은 만족도에도 불구하고 이 연구는 이 만족도가 스스로 희망하던 권리의 충족으로 만족하는 것인지, 조금이라도 권리가 더 생겨서 만족하는 것인지 확인할 필요가 있다고 보았다. 희망사항과 현행 민간등록임대주택 제도 권리 사이의 괴리를 밝힐 목적으로 전체 응답자가 제도적으로 보장할 필요가 있다고 생각하는 거주기간과 임대료 인상률 제한을 살펴보면 각각 평균 7.9년과 5.3%로 드러났다. 이 중 희망 임대료 인상률 제한 수치는 민간등록임대주택 제도적으로 보장되는 임대료 인상률 5% 제한과 거의 일치하는 반면, 희망 거주기간의 경우 4년 임대료무기간보다는 훨씬 길고 8년 임대료무기간과는 거의 일치하는 것이다.

더 세부적으로 응답자의 희망사항과 권리 사이의 괴리를 분석하기 위해 이 연구는 추가적으로 희망 거주기간이 8년을 초과하길 원하는 집단과 현행 제도로 보장될 수 있는 8년에 만족할 수 있는 집단, 그리고 희망 임대료 인상률 제한이 5% 미만 이기를 원하는 집단과 현행 5%에 만족할 수 있는 집단을 나누어 각각 4~8년 임대료무기간과 임대료 인상률 5% 제한에 대한 만족도를 살펴보았다(〈표 16〉 참조).

분석 결과, 8년 초과 거주희망 집단은 임대료무기간에 대한 부정적 응답이 37.4%로 8년에 만족할 수 있는 집단의 부정적 응답보다 많은 것으로 확인됐다. 평균적인 거주희망 기간은 임대료무기간 8년의 범위 안에 있지만, 평균과 별개로 거주기간과 임대료무기간에는 사람들이 더 민감하게 반응하고 있는 것이다.

반면, 희망 임대료 인상을 제한 집단별 임대료 인상을 5% 제한에 대한 만족도는 통계적으로 유의미한 차이를 보이지 않았다. 주의해야 할 것은 이러한 결과가 사람들이 전체적으로 임대료 인상을 5% 제한에 만족하고 있다는 뜻이 아니라는 점이다. 오히려 임대료무기간에 민감한 것으로 드러난 결과와 연결해서 보면 임대인의 임대료 인상요구가 사실상 계약갱신의 거부처럼 작동하는 우리사회의 임대차문화 속에서 세입자들은 이제까지 장기간의 거주안정성을 누리본 경험이 적었기 때문에 아직까지 임대료 인상률에 대한 체감이 적다고 할 수 있어 이러한 분석 결과가 나타났을 가능성도 있다.

실제로 인터뷰에 응했던 민간등록임대주택 거주 세입자 중 1명은 민간등록임대주택 세입자 권리를 몰랐지만 자신의 임대차계약서에서 특약으로 '1년 후 임대료 5% 인상을 요구할 수 있음'을 명시하고 있어 오히려 계약기간이 끝나면 나가야겠다는 생각을 했다고 하기도 하였다. 이러한 답변은

〈표 16〉 희망 거주기간별/희망 임대료 인상률 제한별 민간등록임대주택 세입자 권리 만족도(명, %)

구분		매우 불만족	불만족	만족	매우 만족	총계	P value
임대료무기간 (4~8년)	8년 초과 거주희망	2 (2.7)	26 (34.7)	37 (49.3)	10 (13.3)	75 (100.0)	0.000***
	8년 이내 거주만족	0 (0.0)	5 (4.0)	97 (77.6)	23 (18.4)	125 (100.0)	
임대료 인상률 5% 제한	5% 미만 제한 희망	0 (0.0)	5 (7.0)	47 (66.2)	19 (26.8)	71 (100.0)	0.308
	5% 이상 제한 수용	0 (0.0)	12 (9.3)	71 (55.0)	46 (35.7)	129 (100.0)	

*p<.1; **p<.05; ***p<.01

실제 임대료 인상률 5%를 체감한 응답자의 생각이 라는 점에서 설문조사 결과의 해석을 보완해준다고 할 것이다.

“저는 계약서에 5% 올릴 수 있음이라고 쓰여있었어요. 저처럼 월세 사는 사람들은 거의 월세금이 잘 안 오르잖아요. 그래서 그 5%가 눈에 와 달았어요. 그건 집주인 마음대로 5% 당연히 올릴 수 있다. 계약기간이 1년인데 매년 5% 오른다고 생각하면 오래 살기 싫죠.”
-(30대 여성, 비혼, 민간등록임대주택 세입자)

V. 결론

1. 의의와 한계

정부 정책에 따라 민간등록임대주택의 확대가 이루어지고 있는 상황 속에서 이 연구는 다음과 같은 의의를 갖는다. 첫째, 민간등록임대주택의 제도적 맥락과 현황에 대한 이해를 높였다. 민간등록임대주택은 사회적 필요와 정책적 방향성에 따라 다양한 제도적 흐름과 위상을 가졌고, 이러한 맥락은 현행 제도를 형성하는 데 주요하게 작용하였다. 하지만 현행 민간등록임대주택의 제도적 방향성 관점에서 기존 제도적 변천을 정리한 연구는 제한적이었다. 더욱이 민간등록임대주택의 지리적 분포나 주택 유형, 면적 등 세부적인 현황을 다룬 자료가 없는 시점에서 이 연구는 이를 제시하였다.

둘째, 기존의 민간등록임대주택과 관련한 논의가 공급자 혹은 임대인에 중점을 두었다면, 이 연구는 세입자의 주거안정 측면에서 접근하였다. 제도 분석을 통해 세입자들의 법적 권리를 파악하였

고, 설문과 인터뷰 조사를 실시해 세입자들의 인지 정도와 만족도를 분석하였다. 분석 결과 세입자 특성에 따라 제도에 대한 이해와 필요가 다르다는 사실을 밝혔다.

셋째, 민간등록임대주택 제도가 작동하는 방식의 문제를 발견하였다. 자신의 혜택과 권리에 대한 이해가 높은 임대인과 달리 세입자는 임대인이 지고 있는 설명의무에도 불구하고 임대인이나 공인중개사 등에게 자신이 가지는 권리를 안내받지 못하고 있는 현실을 파악하였다. 법적으로 보장하는 권리 또한 실질적으로 이행되지 않거나 다양한 허점을 보였다. 이를 단속하고 보장해주어야 할 일선 공무원들도 제도에 대한 이해가 부족하거나 충분한 인력이 배치되지 못하여 제대로 작동하지 못하고 있는 것을 연구과정에서 발견하기도 하였다. 또한, 세입자가 스스로 정보를 찾고자 하여도 이를 제공하는 렌트홈이 불비해 나타나는 문제도 제시하였다.

이러한 의의에도 불구하고 이 연구는 다음과 같은 한계를 갖는다. 첫째, 분석 범위를 서울시로 제한하였다. 지역적 연계성이 높은 주택시장의 특성상 수도권과 연계한 정책적 분석이 갖는 함의가 크다고 할 수 있다. 다만, 수도권 외곽 지역의 주택시장에서 나타나는 이질성에 대한 해석의 어려움과 개별 호수 단위의 데이터를 렌트홈을 통해 구득해야 하는 데이터 수집의 방법론적 한계 때문에 서울시로 제한하여 분석하였다.

둘째, 현황 분석 시 렌트홈 자료에 기초하고 있는 데서 발생하는 한계가 존재한다. 렌트홈은 현재 등록되어 있는 민간등록임대주택만을 공고하고 있다. 따라서 과거에 민간등록임대주택으로 등록한 적이 있지만 말소신청을 하여 현재는 민간등록임

대주택이 아닌 경우는 파악되지 않는 한계가 있다. 또한 렌트홈 자료에 대한 관리가 엄정하게 이루어지고 있지 않는 데 따라 발생하는 오차가 존재할 수 있다.

셋째, 세입자의 주거안정을 위해서는 다양한 요소가 고려되어야 하겠지만 주거비용이 차지하는 비중은 절대적인 데 비해 이 연구는 민간등록임대주택 등록에 따른 가격 효과 분석이 충분하지 못하다. 이는 실거래가 자료가 층수까지만 제공하고 구체적인 호수를 제공하지 않는 데서 비롯되는 문제에 원인이 있다. 하지만 이 연구는 마포구의 아파트를 제외한 주택 중 전체 층수가 등록되어 있는 주택을 추적하여 등록 여부에 따른 전세가격 추이를 분석하였다. 앞으로 더 구체적인 데이터가 공개되고 정책의 연한이 축적되면 가격 안정 효과에 관한 연구가 더 엄밀히 이루어질 수 있을 것이다.

2. 정책적 제언

여러 가지 한계를 가지기는 했지만, 이 연구는 민간등록임대주택에 대한 제도적 이해를 높이고 민간등록임대주택 제도를 세입자의 관점에서 접근하고자 하였다는 점 등에서 의의를 지닌다.

연구를 진행하면서 발견한 현상과 문제점에 근거해 몇 가지 정책적 제언을 제시하고자 한다. 이러한 제언은 크게 세입자가 기대했던 권리가 실질적으로 보호받을 수 있게 하는 조치와 주거불안을 완화하기 위해 민간등록임대주택 제도가 개선되어야 할 조치로 구분할 수 있다.

1) 임대주택 등록에 따른 임대인 혜택 발생시점의 조정

현행 민간등록임대주택의 혜택은 임대인이 등록하는 시점부터 발생한다. 민간등록임대주택에 부여한 세제 혜택 등은 해당 주택 세입자의 주거안정을 약속하면서 발생하는 계약 내용이다. 하지만 이 연구는 인터뷰 과정에서 민간등록임대주택에 사는 세입자라고 하더라도 임대인에게 자신의 권리를 설명받지 못하고 있는 것을 발견할 수 있었으며 이들이 권리를 활용해 주거안정을 누리는 쉽지 않을 것으로 생각된다. 이처럼 주택을 임대주택으로 등록하였지만 세입자에게 민간등록임대주택에 대한 권리를 설명하였는지 혹은 세입자가 해당 주택이 민간등록임대주택임을 알고 있는지 확인되지 않은 채 세제 등의 혜택을 부여하는 것은 임대인에게만 혜택을 주고 세입자의 권리는 제대로 보호하지 못한다는 비판을 피하기 어렵다.

주택의 등록 시기와 세제 등의 혜택이 발생하는 시기를 구분하면 이러한 비판은 쉽게 피할 수 있을 것으로 기대된다. 등록이 미리 이루어지더라도, 세제 등의 혜택은 등록날짜가 아닌 계약과정 혹은 거주 중에 세입자가 민간등록임대주택에 대한 설명을 들은 날을 시점으로 발생하게 할 수 있다. 더 나아가 임차인의 거주기간이 실현된 이후에 양도세 등의 세제 혜택이 주어지는 방안도 검토해 볼 수 있다.

2) 보증금 보증보험 의무가입 기준 조정

이 연구는 설문조사와 인터뷰 결과를 통해 많은 시민이 민간등록임대주택 세입자의 권리 중 보증금 보증보험 의무가입에 특히 많은 관심이 있는 것을 확인하였다. 현 제도는 「민간임대주택」 제49조

(임대보증금에 대한 보증)에 따라 ① 민간건설임대주택, ② 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택, ③ 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하는 민간등록임대주택만 임대보증금 의무가입 대상으로 정하고 있다.

이 연구가 수집한 데이터에 따르면 서울에 등록된 주택의 2%만 법인이 운영하는 임대주택이고, 98%는 개인 임대인이 임대하는 주택이었다. 통계청(2018)에 따르면 2017년 기준 2채 이상 주택을 소유한 사람은 전체 주택 소유자의 15.5%라고 한다. 동일 주택단지에서 100호 이상을 운영하는 개인 임대사업자는 사실상 없다고 추정되는 것이다.

세입자의 보증금 보호는 기본적으로 「주택임대차보호법」을 개정해 보장하는 것이 타당하지만 현재로서는 그러한 접근에 제약이 있기에 민간등록임대주택에 한해서라도 보증금 보호는 절실하다고 보인다. 이때 임대보증금 보증보험의 의무가입을 현행과 같이 임대인이 등록한 주택의 수를 기준으로 하여 차등하는 것은 보증금 보증보험에 대한 세입자의 높은 수요를 고려했을 때 한계가 많은 것으로 판단된다. 이러한 한계를 넘어 이 연구가 인터뷰 과정에서 목격한 보증금 상실에 대한 세입자의 큰 불안을 완화하려면 더 강한 권리 보호가 요구된다.

예컨대 「주택임대차보호법 시행령」 제10조(보증금 중 일정액의 범위 등)는 서울의 우선변제금을 3,700만 원으로 규정하고 있는데, 이에 준하여 ‘민간등록임대주택은 임대차계약의 보증금이 최우선 변제금인 3,700만 원을 넘으면 보증보험을 가입해야 한다’ 같은 의무규정을 포함하는 법 개정을 검토해 볼 필요가 있다.

3) 임대의무기간 시작 시점과 기간의 조정

이 연구의 설문조사 결과에 따르면 일반 시민이 제도적으로 보장받기를 기대하는 거주기간은 평균 7.9년으로 나타났는데, 이에 비추어 볼 때 현행 제도의 4년 임대의무기간은 세입자의 거주안정성을 보장하기 부족하다고 할 수 있다. 게다가 4년 민간등록임대주택의 세입자는 「주택임대차보호법」에 따라 보장되고 있는 2년 계약을 체결하였다고 가정했을 때 민간등록임대주택 등록시점 이후 입주한 경우 계약을 고작 한 번 연장할 수 있거나 그마저도 입주 시기에 따라 보장받기 어려울 수 있다.

임대의무기간을 8년으로 통합하여 단일한 민간등록임대주택 제도를 운영하거나 4년 임대의무의 혜택은 대폭 축소하여 운영하는 것이 바람직해 보인다. 임대의무기간이 시작되는 시점도 세입자와의 계약이 발생한 시점으로 조정되어야 세입자의 권리 보장과 임대인의 세제 혜택 등이 정당하게 교환되고 있다고 설명할 수 있을 것으로 보인다.

4) 권리 보장을 위한 정보접근성 개선 및

홍보·교육 확대

이 연구의 한 인터뷰이가 언급하였듯이 렌트홈은 현재 주소 검색 기능 없이 여러 차례의 클릭과 페이지 전환, 주소 리스트를 일일이 읽어보는 과정을 거쳐야 민간등록임대주택 정보에 접근할 수 있다. 또한, 렌트홈의 민간등록임대주택 정보는 호수, 등록시점, 가격정보 등이 누락되어 있는 경우도 많은 것으로 확인된다. 연구 과정에서 누락된 정보에 대해 렌트홈과 일선 구청에 문의해 본 결과 시스템상 이유로 알 수 없다는 답변이나 임대인의 주민등록번호를 알아야만 주택의 등록여부를 알려줄 수 있다는 답변을 받는 등 누락된 정보에 세입자가 접근

하는 데 제한적인 문제가 있었다. 렌트홈이 민간등록임대주택에 관한 정보를 얻을 수 있는 유일한 통로임을 감안하면 시급히 조치되어야 한다.

정보의 접근성 강화와 더불어 세입자에게 민간등록임대주택 제도와 권리를 홍보하고 교육하는 것도 병행되어야 한다. 민간등록임대주택의 연혁은 길지만 본격적으로 민간등록임대제도가 시행된 것은 최근의 일이라 세입자에게 권리가 충분히 알려졌다고 보기 어렵다. 임대인과 공인중개사의 의무 이행사항을 감독하여 정보를 전달하는 것도 효과적인 방법이지만 더 근본적으로 세입자의 권리를 실질적으로 보호하려면 세입자 스스로 제도에 대한 이해가 높일 수 있도록 돕는 것이 필요하다.

5) 공인중개사, 임대인의 의무 감독 강화

민간등록임대주택이 활성화되는 속도보다 임대인과 공인중개사 의무 이행에 관한 감독은 매우 미약하다. 이 연구는 연구 과정에서 민간등록임대주택에 관한 설명, 표준임대차계약서 사용 등 제도가 작동되기 위해 기본적으로 진행되어야 할 것조차 이행되지 않은 사례를 쉽게 찾을 수 있었다. 임대료 인상률 제한, 보증보험 가입과 세입자 권리 내용 설명의무, 표준임대차계약서의 사용 준수가 전제되지 않은 현재의 상황으로는 세입자가 제도를 통해 권리를 활용할 수 있다고 기대하기 어렵다. 제도가 빠르게 확장되고 있는 만큼 제도의 작동을 위한 기초를 바로잡는 것이 필요해 보인다.

민간등록임대주택 제도가 자리 잡으려면 공인중개사의 역할 또한 중요하다. 공인중개사는 임대

차거래 계약 시 「공인중개사법 시행규칙」에 따른 중개대상물 확인 설명서⁶⁾로 세입자에게 중개대상물을 설명하여야 한다.⁷⁾ 현행 중개대상물 확인 설명서(주거용건축물)에는 민간등록임대 여부를 표시하도록 되어 있어 세입자는 해당 주택이 민간등록임대주택인지를 알 수 있다. 하지만 대부분 중개거래에서 중개대상물 확인·설명서를 작성하지 않고 있으며, 민간등록임대주택은 표준임대차계약서로 거래해야 하지만 이를 준수하는 경우도 찾기가 어려웠다. 공인중개사의 역할이 법에 맞추어 이루어진다면 민간등록임대주택 제도가 더욱 원활히 작동될 수 있을 것으로 기대된다.

참고문헌

- 건설교통부, 2004, “임대주택사업 활성화방안”.
- 관계부처 합동, 2013, “주택임대차시장 선진화 방안”.
- 국토교통부, 2017, “집주인과 세입자가 상생하는 임대주택 등록 활성화방안”.
- 기획재정부·법무부·안전행정부·국토교통부·금융위원회, 2014, “서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합 대책”.
- 김선웅, 2017, “서울과 세계대도시-밀레니엄 이후 도시 변화 비교”, 서울연구원.
- 김지현, 2015, “제도권 민간매입임대주택 공급결정요인에 대한 연구”, 『도시행정학보』, 28(3): 197~217.
- 국토교통부 보도자료, “3월 임대주택사업자 등록 사상 최대치 기록”, 2018. 4. 18.

6) 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호서식

7) 「공인중개사법 시행령」 제21조(중개대상물의 확인·설명) ③개업공인중개사는 국토교통부령이 정하는 중개대상물 확인·설명서에 제1항 각 호의 사항을 기재하여 거래당사자에게 교부하고 그 사본을 3년간 보존하여야 한다. <개정 2014.7.28>

- 박현민·권대중, 2014, “준공공 임대주택사업에 대한 투자인식조사”, 『대한부동산학회지』, 32(1): 159~181.
- 이정훈·김준환, 2013, “민간 매입임대주택사업 활성화 방안
에 대한 일반 투자자 인식조사: 서울, 인천, 경기도
의 주택 소유자를 중심으로”, 『대한부동산학회지』,
31(2): 173~198
- 이종권·김경미·권치흥·박상학, 2013, “공공임대주택 50년
성과와 과제”, 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 장기용, 2014, “민간 매입임대주택 사업 관련 세제의 합리적
개선방안”, 『대한부동산학회지』, 32(2): 213~237.
- 장경석·박인숙, 2014, “국내외 민간임대주택시장제도의 현
황과 시사점”, 국회입법조사처.
- 장정섭·고석찬, 2018, “민간매입임대주택 세제혜택정책의
문제점 및 개선방안”, 『융합사회와 공공정책』, 12
(3): 132~164.
- 재정경제부·건설교통부·기획예산처 대통령자문 빈부격차·차
별시정위원회, 2005, “임대주택정책 개편방안-공
급체계 개선 및 사회통합 방안을 중심으로”.
- 정연부, 2019, “주택임대사업자 관련 법제의 문제점과 개선
방향”, 『홍익법학』, 20(1): 543~572.
- 정현욱·김종서·장희순, 2016, “미등록 임대주택사업자의 등
록전환 유인: 원주시 소재 임대주택을 중심으로”,
『주거환경』, 14(2): 81~92.
- 조창신, 2016, “민간임대주택의 주거만족도가 매입의향 및
추천의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 전주대학교
박사학위논문.
- 참여연대 보도자료, “세입자 보호방안 부족한 등록임대주택
제도 대폭 개선해야”, 2019. 4. 16.
- 통계청a, 2018, “2017 인구주택총조사”
- 통계청b, 2018, “2017 주택소유통계”
- 현무준·방경식·문영기, 2012, “민간 매입임대주택 공급자의
행태”, 『부동산연구』, 22(3): 159~186.
- 현무준, 2014, “준공공임대주택 제도시행의 적절성에 대한
연구”, 『대한부동산학회지』, 32(1): 51~73.
- <http://www.renthome.go.kr>. (2019, 렌트홈)

원 고 접 수 일 : 2020년 2월 28일

1 차 심 사 완 료 일 : 2020년 5월 22일

최 종 원 고 채 택 일 : 2020년 6월 10일