

SRI

정책리포트

2020. 09. 24.

임대차 3법 시행에 따른 주요 쟁점과 수원시 대응방안

이성호*, 정수진

도시공간연구소 연구위원, 2sungho3@suwon.re.kr

요약

- <7.10 부동산 대책>에 따라 임차인의 안정적인 주거여건 제공을 위해 계약갱신요구권, 전월세 상한제, 전월세 신고제의 임대차 3법 도입
- 2019년 하반기부터 주택가격의 상승과 이에 따른 전세가격의 상승 등 전반적인 시장 불안정성이 나타나는 가운데, 임대차 3법의 시행으로 임대인·임차인 간 갈등 증가와 전세시장의 축소 등 서민의 주거 불안정성 증가 예상

정책제안

- 단기 대응방안 : 제도의 조기 안착을 위한 현장 홍보 및 점검 활동 강화
 - ① 임대차 3법 시행에 대한 대 시민 홍보 및 관련자 교육 강화
 - ② 임대차 분쟁 관련 민원 대응창구 마련
 - ③ 불공정 계약여부 모니터링과 전월세 신고 업무 대응체계 구축
- 중장기 대응방안 : 민간 임대시장 축소에 대응한 '부담가능한 주택' 재고 확대
 - ① 중앙정부·경기도 등 외부 주체와의 적극적인 협력을 통해 공공분양·임대주택 공급 확대
 - ② 사회주택 등 공급주체 및 공급방식의 다양화를 통해 여러 계층의 주거소요에 대응

KEYWORD_ 임대차 3법, 계약갱신요구권, 전월세 상한제, 전월세 신고제, 부담가능한 주택

수원시정연구원 수시보고서는

수원시민의 삶의 질을 향상하고 수원의 도시 경쟁력 강화를 위해 도시 전반의 다양한 정책 이슈를 발굴하여 분석함으로써 수원시의 비전 설정과 정책 수립에 기여하고자 작성된 자료입니다.

I. 연구의 배경 및 목적

1 연구의 배경

- 문재인 정부는 주택시장 안정화와 국민들의 주거권 향상을 위해 적극적인 부동산 정책을 지속적으로 전개
- 지난 7월 10일 발표된 <주택시장 안정 보완대책>(7.10 부동산 대책)에서는 주택시장 안정화를 위해 임대차 3법과 부동산 3법 개정이 포함됨에 따라 이에 대한 동향 및 수원시 대응방안 검토 필요
 - 임대차 3법 : 전월세 신고제, 전월세 상한제, 계약갱신요구권
 - 부동산 3법 : 「소득세법」, 「법인세법」, 「종합부동산세법」
- 특히 임대차 3법의 경우 주거약자에 해당하는 서민들의 주거안정과 긴밀하게 연관되어 있다는 점에서 면밀한 검토 필요
 - 전월세 신고제와 전월세 상한제의 경우 제도 도입의 실효성을 높이기 위해 즉시 시행에 들어가면서 많은 혼란과 갈등 발생 소지가 높다는 점에서 도입 초기의 부작용을 최소화 할 필요
 - 단기적인 갈등 이외에 주택시장 및 주택임대차 시장의 장기적인 여건 변화를 초래할 수 있다는 점에서 시민 주거안정을 위한 중장기적인 수원시 대응방안 역시 고민이 필요

2 연구의 목적

- 임대차 3법 시행의 주요 내용과 제도 도입에 따른 시장 여건 변화, 임대차 분쟁 등 향후 예상되는 주요 갈등요인 및 쟁점 검토
- 임대차 3법 시행에 따른 수원시의 역할과 단기 및 중장기 대응방안의 선제적 검토를 통해 초기 혼란 최소화 및 시민 주거여건 향상 모색

II. 임대차 3법 개정의 주요 내용

1 도입 배경

1) 문재인 정부 주요 부동산 정책

- 문재인 정부에서는 적극적인 시장 개입을 통해 부동산 시장의 양극화 해소와 국민들의 주거권 강화를 위한 노력을 경주
 - 규제지역 확대와 부동산 세제 및 대출규제 강화, 수도권 지역 주택공급 확대 등 부동산 가격상승을 억제하기 위한 대책을 지속적으로 확대·강화
 - <주거복지로드맵> 발표와 함께 신혼부부 등 생애주기 맞춤형 주택공급 확대 추진
- 주택시장 안정화를 위한 강화된 부동산 대책의 도입에도 불구하고 부동산 가격이 지속적으로 상승하면서 부동산 대책을 연쇄적으로 추진
 - 첫 부동산대책인 6.19 대책 이후 강남 3구 이외에도 마용성, 노도강, 수용성, 금관구¹ 등 지역별로 풍선효과에 따른 국지적 가격 상승이 지속
 - 주요 대책과 후속·보완대책이 이어지면서 4년간 20건 이상의 부동산 대책이 발표되는 실정

[표 1] 문재인 정부 주요 부동산 대책

날 짜	명 칭	주요내용	비 고	
2017	6.19	주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적·맞춤형 대응방안	<ul style="list-style-type: none"> • 조정대상지역 추가지정(광명, 부산진·기정) • 조정대상지역 내 대출규제 강화 • 서울 전 지역 소유권 등기 시까지 전매 금지 	
	8.2	실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 투기지역·투기과열지구 지정 • 다주택 양도세 중과 • LTV·DTI 등 금융규제 강화 	
	9.5	투기과열지구 추가지정 및 분양가상한제 적용요건 개선 추진	<ul style="list-style-type: none"> • 투기과열지구 추가지정(성남 분당구, 대구 수성구) 	
	10.24	가계부채 종합대책	<ul style="list-style-type: none"> • 신DTI 도입, DSR 조기 도입 • 부동산 임대업자 규제 강화 	
	11.29	사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵	<ul style="list-style-type: none"> • 생애주기별, 계층별 맞춤형 주거지원을 통한 주거사다리 강화 	
	12.13	집주인과 세입자가 상생하는 임대주택 등록 활성화 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 등록임대사업자에게 양도소득세, 종합부동산세 등 세제혜택 부여 	

1 주택가격이 급등한 지역을 언론 등에서 칭한 용어로 마포·용산·성동, 노원·도봉·강북, 수원·용인·성남, 금천·관악·구로 지역을 의미

날 짜	명 칭	주요내용	비 고	
2018	7.5	행복한 결혼과 육아를 위한 신혼부부·청년 주거지원 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 신혼희망타운 10만호 공급 • 청년우대형 청약통장 	
	8.27	수도권 주택공급 확대 추진 및 투기지역 지정을 통한 시장안정 기조 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권 30만호 공급 위한 공공택지 추가 개발 • 서울 종로구, 중구, 동대문구, 동작구 투기 지역 추가지정 	광고신도시 조정대상지역 지정
	9.13	주택시장 안정대책	<ul style="list-style-type: none"> • 조정대상지역 2주택 이상 보유자 종부세율 인상 • 추가 주택담보대출 금지 등 	
	9.21	수도권 주택공급 확대방안	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권 공공택지 확보 30만호 공급 	
	12.19	2차 수도권 주택공급 계획 및 수도권 광역교통망 개선방안	<ul style="list-style-type: none"> • 3기 신도시 4곳 확정(남양주 왕숙, 하남 교 산, 인천 계양, 과천) 	팔달 조정대상지역 지정(12.28)
2019	1.9	등록 임대주택 관리 강화방안	<ul style="list-style-type: none"> • 임대료 인상제한 5% 위반 시 과태료 최대 3천만 원 부과 	
	5.7	제3차 신규택지 추진계획	<ul style="list-style-type: none"> • 고양 창릉, 부천 대장 3기 신도시 지정 	
	8.12	민간택지 분양가상한제 적용기준 개선 추진	<ul style="list-style-type: none"> • 서울 전역 및 과천, 분당 등 31곳 민간택 지 분양가상한제 적용 	
	10.1	부동산 시장 점검결과 및 보완방안	<ul style="list-style-type: none"> • 분양가상한제 적용 6개월 유예 • LTV 규제 적용대상 확대 	
	11.6	민간택지 분양가상한제 지정	<ul style="list-style-type: none"> • 서울 27개 동 민간택지 분양가상한제 지정 	
	12.16	주택시장 안정화 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 9억원 초과 주택 LTV 강화 • 15억원 초과 주택 담보대출 금지 	
2020	2.20	투기 수요차단을 통한 주택시장 안정적 관리 기조 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 안양 만안, 의왕 등 조정대상지역 추가 지정 	영통·장안·권선 조정대상지역 지정
	5.6	수도권 주택공급 기반 강화방안	<ul style="list-style-type: none"> • 3기 신도시 및 수도권 30만 가구 일부 물 량 사전 청약 	
	6.17	주택시장 안정을 위한 관리방안	<ul style="list-style-type: none"> • 조정대상지역 추가 지정 • 주택담보대출시 실거주 요건 강화 • 법인 과세체계 정비 	수원 전지역 투기과열지구 지정
	7.10	주택시장 안정 보완대책	<ul style="list-style-type: none"> • 다주택자·단기거래에 대한 세제 강화 • 등록임대사업자 폐지 • 생애최초 특별공급 확대 	임대차 3법 및 부동산 3법 개정
	8.4	서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권 지역 26만호 이상 추가 공급 • 공공참여형 고밀재건축 도입·공공재개발 활성화 	

2) 7.10 부동산 대책과 임대차 3법 도입

○ 임대차 3법은 2020년 7월 10일 발표한 정부의 <주택시장 안정 보완대책>에 포함된 계약갱신요구권, 전월세상한제, 전월세신고제의 3가지 제도 도입을 의미

- 흔히 임대차 3법으로 통칭하고 있지만, 실제로는 3개의 개별법령이 아니라 「주택 임대차보호법」과 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 상의 일부 조항에 해당

- 수도권 지역을 중심으로 부동산 가격이 지속적으로 상승하면서 세입자 등 서민 주거 안정을 위한 대책으로 도입
- 7.10 대책에 이어 7월 30일에 「주택임대차보호법」 개정안이, 8월 4일에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정안이 국회 본회의를 통과하면서 본격 시행
 - 계약갱신청구권과 전월세상한제는 개정 직후인 2020년 7월 31일자로 시행되었으며, 전월세신고제는 2021년 6월 1일부터 시행
- 계약갱신요구권과 전월세상한제는 2010년대 들어 지속적으로 논의가 이루어졌던 사항으로 갑작스럽게 도입된 제도는 아님
 - 2011년 18대 국회에서 계약갱신요구권과 전월세상한제 관련 법안이 처음으로 제출하였으나, 합의안 도출하지 못하고 회기 종료
 - 이후 19대 및 20대 국회에서도 계약갱신요구권 및 임대료상한제 법안이 발의되었으나 통과되지는 못함
 - 계약갱신요구권과 전월세상한제 도입은 문재인 대통령의 대선 공약에도 사회통합형 주거정책의 일환으로 포함된 사항
- 전월세신고제 역시 20대 국회에서 발의되었던 법안으로, 올해 5월 발표된 <2020년 주거종합계획>에 이미 12월 도입예정으로 포함되어 있던 사항을 조기 실행

2 주요 개정내용

1) 계약갱신요구권

- 현행 임대차 계약기간(2년)을 임차인이 요구할 경우 1회에 한해 연장해 최소 4년간 안정적인 거주가 가능하도록 보장(2+2년)
- 임대차 계약만료 6개월 전부터 1개월 전까지 계약 갱신을 요구하는 경우 임대인은 실거주 등 정당한 사유 없이는 거부 불가
 - 임대인이 갱신요구를 거절할 수 있는 경우는 임대인과 직계 존비속의 실거주, 임차인에게 합의하에 보상 제공, 임차인의 임대료 연체 또는 전대(轉貸)·고의적 훼손 등 중대 과실 등임
- ※ 계약갱신 요구시점은 현행 '6개월 전~1개월 전'에서 '20.12.10. 이후 '6개월

전~2개월 전'으로 변경 예정

- 임대인이 갱신요구를 거절한 사유를 위반해 제3자에게 주택을 임대한 경우 임대인은 임차인에게 갱신거절로 인한 손해 배상 필요
 - 손해배상액은 월임대료의 3개월 분, 재임대에 따른 임대료 차액 수입 2년분, 임차인의 손해액 중 큰 금액으로 결정
- 법률 개정 이전에 체결된 기존 임대차 계약에 대해서도 1회에 한해 임차인의 계약갱신 요구권을 인정
 - 연장계약, 묵시적 갱신 등으로 이미 4년 이상 거주하고 있는 경우에도 현재의 계약만료 이전에 1회에 한해 계약갱신요구 가능

「주택임대차보호법」

제6조의3(계약갱신 요구 등) ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다

② 임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

⑤ 임대인이 제1항제8호의 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신 요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.

2) 전월세 상한제

- 임대차 계약 갱신시 임대료 증액 상한을 직전 계약대비 5% 이내로 제한해 임대료 급등에 따른 임차인의 부담 완화
 - 기존 계약의 갱신에 한해 인상률이 적용되며, 임차인이 변경되는 신규 계약에는 적용되지 않음
 - 기존 전세계약을 월세 또는 반전세로 전환하는 경우에도 법정전환율을 적용하여 상한 규정을 동일하게 적용
 - 임대인과 임차인의 합의에 따라 5%를 초과하는 임대료 인상이 가능하며, 이 경우에는 차후 임차인이 계약갱신요구권을 1회 행사 가능
- 광역 지자체는 필요에 따라 5% 이내로 인상률 상한을 제한하는 것도 가능

「주택임대차보호법」

제6조의3(계약갱신 요구 등) ③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다.

제7조(차임 등의 증감청구권) ① 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. 이 경우 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.

② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 본문의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있다.

3) 전월세 신고제

- 전월세 계약시 임대차 계약 정보를 신고하도록 하여 임차인에게 시의성 있는 시세 정보를 제공하기 위한 제도
 - 전월세 신고제는 계약갱신요구권과 전월세 상한제의 시행이 가능하도록 투명한 정보제공을 지원하는 제도
 - 제도 시행을 위해 전산망 구축 등이 필요해 1년의 유예기간 설정
- 주택 임대차 계약 시 임대차 계약 당사자(임대인과 임차인)가 30일 이내에 주택 소재지 지자체에 임대차 보증금 등 임대차 계약 정보 신고
 - 신고사항은 임대 계약 당사자와 보증금 및 임대료, 임대기간, 계약금·중도금·잔금 납부일 등임
 - 임대차 신고를 통해 주민등록 전입신고 및 확정일자를 자동 부여
- 시행 대상지역과 신고 내용, 의무신고대상 기준, 과태료 기준 등 구체적 사항은 향후 시행령 개정을 통해 이루어질 예정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 (2021.6.21. 시행 예정)

제6조의2(주택 임대차 계약의 신고) ① 임대차계약당사자는 주택(「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주택을 말하며, 주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다. 이하 같다)에 대하여 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 임대차 계약을 체결한 경우 그 보증금 또는 차임 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 임대차계약당사자 중 일방이 국가등인 경우에는 국가등이 신고하여야 한다.

- ② 제1항에 따른 주택 임대차 계약의 신고는 임차가구 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에 적용한다.
- ③ 제1항에도 불구하고 임대차계약당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고할 수 있다.
- ④ 제1항에 따라 신고를 받은 신고관청은 그 신고 내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 지체 없이 발급하여야 한다.
- ⑤ 신고관청은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 사무에 대한 해당 권한의 일부를 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 읍·면·동장 또는 출장소장에게 위임할 수 있다.
- ⑥ 제1항, 제3항 또는 제4항에 따른 신고 및 신고필증 발급의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

4) 추가 조치사항

가. 주택임대차분쟁조정위원회 설치 확대

- 임대차 관련 분쟁의 원활한 조정을 위해 현재 분쟁조정위원회를 운영 중인 대한법률구조공단 이외에 LH와 한국감정원에 조정위원회 설치 확대
 - 분쟁조정위원회는 임대료 증감, 임대차 기간, 보증금 반환, 임대차 계약의 해석 등 주택임대차 계약관계에서 발생하는 각종 분쟁 조정
 - 분쟁 당사자의 신청 이후 60일 이내에 조정을 마치며, 민사상 합의로서 일정 정도의 강제력을 가짐
- 현재 전국에 6개 운영 중인 분쟁조정위원회를 인구 50만 명 이상 도시에 1개씩 설치될 수 있도록 확대
 - 법률구조공단은 서울, 수원, 대전, 대구, 부산, 광주에 각각 1개소의 주택임대차 분쟁조정위원회를 설치·운영 중
 - 2021년 상반기까지 인천, 청주, 창원, 전주, 춘천 등 12개소를 추가 설치해 18개소 운영 예정
 - 인구 50만 인구 50만 이상 도시에 최소 1곳 이상의 분쟁조정위 운영목표(약 40여 곳 운영목표)

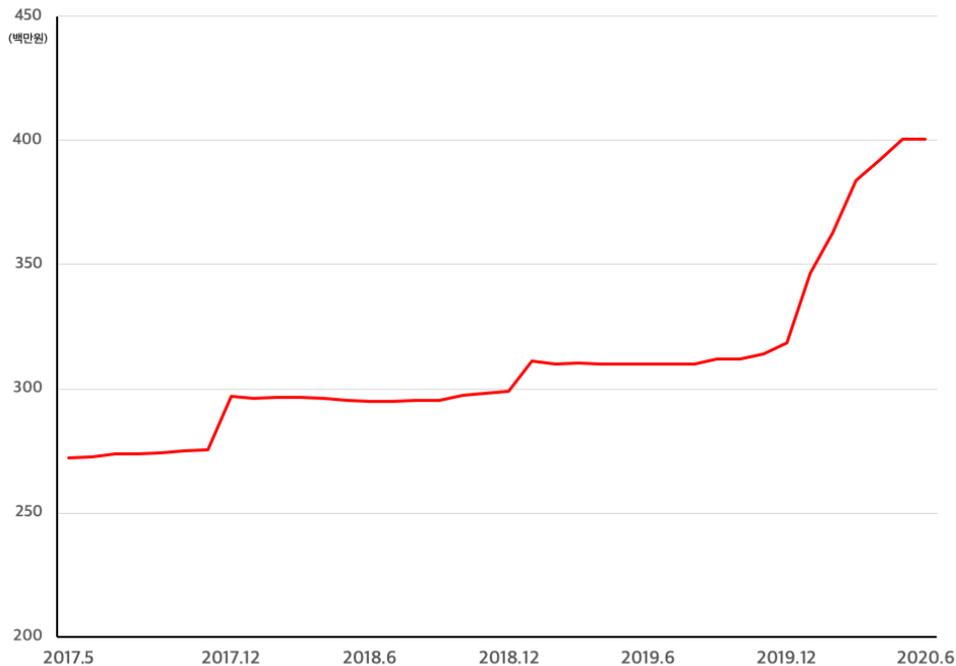
나. 전월세 전환율 조정

- 최근 저금리 기조의 지속에도 불구하고 법정 월차임 전환율이 '기준금리 + 3.5%'로 고정되어 있어 월세 전환에 따른 임차인 부담 증가 우려 존재
 - 1%대인 1년 정기예금 금리와 2%대인 전세대출 금리에 비해 법정전환율이 높게 설정되어 있어 전세계약의 월세 전환 시 임차인의 주거비 부담이 커지는 결과
 - 5%로 제한된 전월세 상한제의 도입에 따라 실질적인 임대료 인상효과를 기대한 기존 전세계약의 월세 전환 확대 우려
- '기준금리(2020년 9월 기준 0.5%) + 3.5%'였던 법정 전월세 전환율을 '기준금리 + 2.0%'로 조정하여 전세→월세 전환을 통한 실질 임대료 인상 방지
 - 전세→월세 전환 시에만 적용되며 월세→전세 전환 시에는 임대인과 임차인간에 협의하여 보증금 전환 비율 결정
 - 「주택임대차보호법 시행령」 개정에 따라 9월 29일부터 적용

Ⅲ. 수원시 주택여건과 부동산시장 동향

1 최근 수원시 지역 주택시장 동향

- 수원시는 2019년 말부터 본격적인 주택가격의 상승 현상이 나타나고 있으며, 부동산 가격의 상승과 함께 주택거래량 역시 증가 추세
 - 서울 및 인접지역의 부동산 가격 상승에도 큰 변동을 보이지 않던 수원시 주택가격은 2019년 말부터 시 전역에서 가격 상승 발생
 - 광고신도시 및 재개발 사업이 다수 예정된 팔달구 등 일부 지역에서 나타나던 주택가격 상승이 이 시기부터 시 전역으로 확산 추세
- 문재인 정부 출범 이후 2017년 5월부터 2020년 6월까지 약 3년간 수원시 전체의 아파트 중위매매가격은 경기도 평균보다 높은 47.1% 상승
 - 전국 평균 상승률은 31.3%, 수도권 전체 상승률은 42.7%, 경기도 전체 상승률은 32.8%임
 - 구별로는 팔달구가 61.6%로 가장 많이 상승하였으며 권선구가 34.4%로 가장 적게 상승
- 수원시의 주택가격은 2019년 11월 무렵부터 ‘수·용·성’(수원, 용인, 성남) 지역으로 불릴 정도로 급등하면서 전국적인 주목을 받고 있는 상황
 - 수원시 아파트 중위매매가격은 2017년 5월 2억 7,235만 원에서 2019년 11월 3억 1,388만 원으로 상승해 2년 반의 기간 동안 약 4,100만 원 정도 상승
 - 반면 2019년 11월부터 2020년 6월까지 불과 7개월의 기간 동안 8,600만 원이 상승하는 이상 급등 현상 발생
 - 주택가격 상승과 함께 주택거래 역시 증가하여 2020년 2월에는 월간매매건수가 11,201건으로 역대 최고치 기록



[그림 1] 문재인 정부 출범 이후 수원시 아파트 중위매매가격 변화 추이

자료: 한국감정원 부동산통계정보시스템

- 수원시의 주택가격 상승은 지역 내·외부 여건이 복합적으로 작용한 결과
 - 정부의 계속되는 고강도 부동산 대책의 풍선효과로 대다수가 비규제지역으로 남아 있던 수원시에 지역 외 수요가 다수 유입
 - 비슷한 시기 신분당선 연장 예타 통과, 팔달구 일대 대규모 재개발 사업 시행 등이 주택가격 상승 요인이 단기간에 집중
- 단기간의 주택가격 급등에 따라 수원시 전역은 2020년 <6.17 부동산대책>에 따라 투기과열지구로 지정되어 각종 규제 적용
 - 2020년 2.20 대책을 통해 그동안 비규제지역으로 남아있던 영통구와 장안구, 권선구가 조정대상지역으로 추가 지정되었으며, 6.17 대책으로 수원시 전역이 투기과열지구로 규제 확대·강화
 - 투기과열지구 지정에 따라 9억 원 이하의 주택은 LTV와 DTI 40%를 적용하며, 주택분양권은 소유권 등기시까지 전매 제한. 2주택 이상 보유자에 대해서는 주택담보대출 금지
- 6.17 대책에 이어 7.10 대책에서 다주택자의 부동산 보유세를 대폭 강화하면서 주택가격 상승은 한동안 억제될 것으로 전망되지만 여전히 변동 가능성은 높은 편

2 수원시 주거여건과 임대차 시장

- 수원시의 가구특성별 점유형태를 보면 전체 가구의 절반 정도는 임차가구로, 최근 들어 자가가구와 월세가구의 비율이 동시에 증가하는 등 점유형태의 양극화 발생
 - 2010~2015년 기간 자가가구 비중은 소폭 증가(45.1%→49.3%)한 반면, 기존 전세가구의 월세전환(전세 30.4%→21.3%, 월세 23.0%→26.0%)은 확대
 - 이에 따라 2010년에는 가장 안정적인 임차 형태인 전세의 비율이 가장 높았으나, 2015년에는 보증부 월세의 비율이 더 높아짐

[표 5] 수원시 가구의 점유형태 변화(2010-2015)

(단위: 가구, %)

구 분		일반 가구	자가	임차	전세	보증부 월세	월세	사글세	무상
가구 수	2010년	374,008	168,611	199,526	113,667	77,470	6,210	2,179	5,871
	2015년	427,582	210,927	202,275	91,060	100,309	9,607	1,229	14,380
	증 감	53,574	42,316	2,749	-22,607	22,829	3,397	-880	8,509
비율	2010년	100.0	45.1	53.3	30.4	20.7	1.7	0.6	1.6
	2015년	100.0	49.3	47.3	21.3	23.5	2.2	0.3	3.4
	증 감	0.0%p	4.2%p	-6.0%p	-9.1%p	2.7%p	0.6%p	-0.3%p	1.8%p

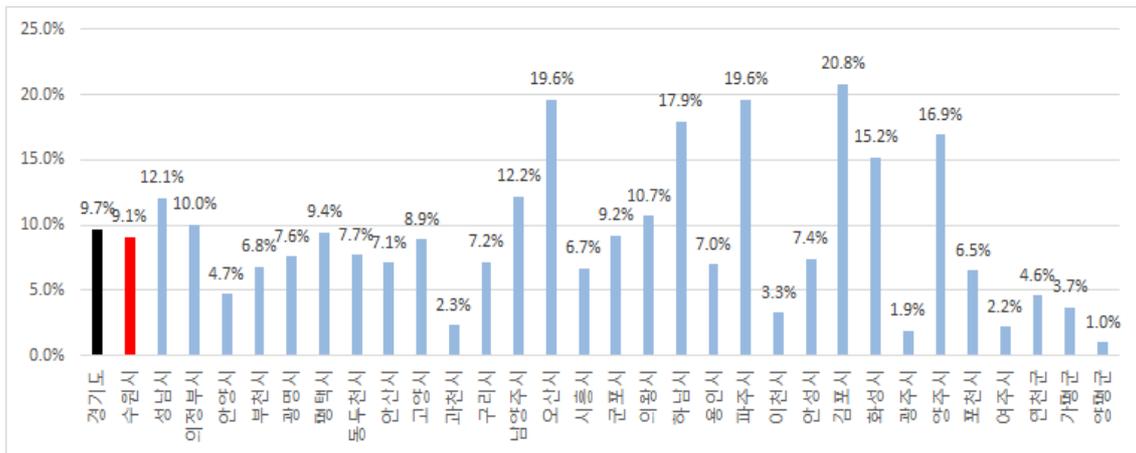
자료: 통계청, 2010-2015년 인구주택총조사

○ 월세·1인가구의 주거난 심화

- 수원시 주거취약계층의 주택 점유 형태는 월세가 48.7%이며, 특히 1인 가구, 청년층, 임시직 등 비정규직에서 전세에서 월세로 주거하향 경향 높음
- 중위소득 50% 이하이고 소득대비 임대료 비율(RIR)이 30%를 상회하는 월세 과 부담가구 중 청년층의 비율이 41%를 차지하지만, 주거지원은 상대적으로 낮음
- 수원시는 경기도의 타 지자체에 비해 공공임대주택 비율이 낮아 주거취약계층의 주거 안정을 위한 물리적 기반 부족
 - 비주택 거주, 노인·장애인·한부모 가구, 중위소득 50% 이하 가구 등 수원시의 주거취약가구는 전체 가구의 27.4%인 119,605가구에 달함(2017년 수원시 주거

실태조사)

- 이에 비해 공공임대주택 재고는 2만 여 호 수준으로, 수원시 공공임대주택 비율은 경기도 공공임대주택비율 9.7%보다도 낮은 9.1% 수준에 그침
- 더욱이 공공임대주택 중 분양 전환되는 5년 임대주택과 10년 임대주택이 전체의 40.7%를 차지하고 있어, 주거취약계층을 위한 실질적인 임대주택 공급은 매우 부족한 실정

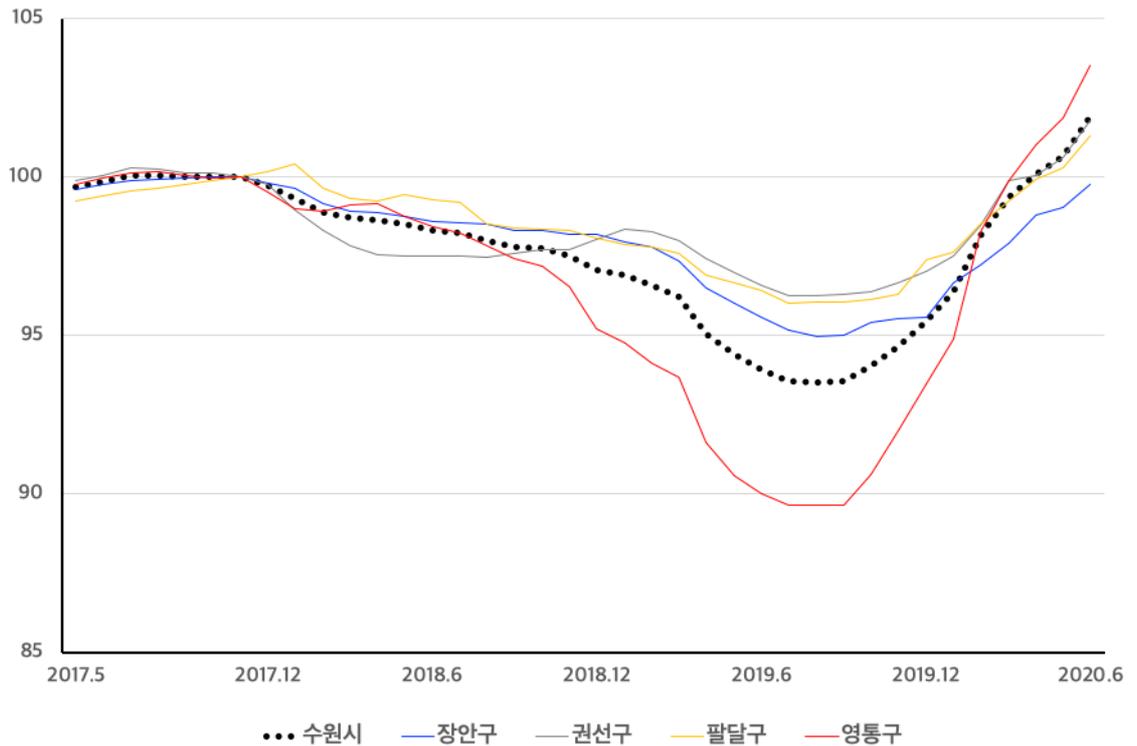


[그림 2] 경기도 내 시군구 공공임대주택 비율 (2017년 기준)

출처: 국토교통부 통계누리

- 권선구, 팔달구에 상대적으로 주거취약계층 집중되는 등 지역별 주거여건 차등화
 - 권선구는 공공임대주택 거주 가구의 비율이 10%를 상회하며(10.4%), 팔달구에는 전체 수원시 외국인·다문화 가구의 55.1%가 거주
 - 이에 반해 장안구와 영통구는 상대적으로 아파트 비율 등이 높아 주거환경이 양호하며, 주택가격 및 임대료가 높은 수준을 형성
- 지속적인 신규주택 공급 및 주거복지 정책의 확대에도 불구하고 최근의 시장 변동으로 인해 주거의 양극화와 임차가구를 중심으로 한 서민 주거의 불안정성은 오히려 심화
- 문재인 정부 출범 이후 수원시 아파트 전세가격은 점차 하락하는 경향이었으나 최근의 매매가격 상승으로 인해 급반등 추세로 전환하면서 임차가구의 주거 불안정성 확대
 - 2017년 이후 수원시의 아파트 전세가격은 4개 구에서 공통적으로 점차 하락하는 경향이 나타나며 특히 영통구의 전세가격 하락이 두드러짐
 - 2019년 8월 수원시 전체의 아파트 전세가격지수는 93.51로 최저점을 형성

- 매매가격 상승이 나타난 2019년 하반기부터 시 전역에서 전세가격이 급등해 2020년 6월까지 10개월 동안 저점 대비 9.0% 상승
- 이전 시기 전세가격 하락이 두드러졌던 영통구가 가장 가파른 상승세를 기록하면서 동일시기 15.5% 상승



[그림 3] 문재인 정부 출범 이후 수원시 아파트 전세가격지수 변화 추이 (2017.11=100)

자료: 한국감정원 부동산통계정보시스템

IV. 임대차 3법 시행에 따른 수원시 대응방안

1 주요 쟁점 및 예상 문제점

1) 임대인·임차인간 분쟁 증가

- 임대차 3법의 시행에 따른 직접적 영향으로 신규 제도의 적용에 따른 임대인·임차인간 갈등 발생
 - 제도의 시행 이후 다양한 탈법·편법 사례들이 속출하고 있으며, 이에 대한 관계 부처의 해석상의 불명확성이 더해져 혼란 가중
 - 묵시적 계약연장 여부, 구두를 통한 계약갱신요구권 실행 여부, 임대인 실거주 여부 등 쟁점사항이 문서화 되지 않은 구두 통보 등에 기반하는 경우가 많아 추후 갈등소지 다수 발생
- 전월세 신고제 시행 유예기간 중 발생하는 정보의 비대칭성의 문제
 - 전월세 신고제 도입 이전까지 계약 내용에 대한 확인 방법이 부재하여 법규 준수 여부 및 갱신거절 사유에 대한 이행여부 등에 대한 파악이 어려움
 - 임차인의 갱신요구를 허위 사유로 거절한 임대인에게 손해배상 청구를 하기 위해서는 임차인이 이후 별도로 확인을 거쳐야 하는 등 권리 행사를 위한 추가적인 노력 필요의 부담
- 임대료 상승 제한을 회피하기 위한 다양한 탈법·편법 등장 가능
 - 임대인과 임차인 간의 상호 합의에 따른 예외 인정 조항으로 인해 임대인이 불공정한 계약 등을 강제할 수 있는 여지 존재
 - 임대료 인상 억제로 인해 주택의 개·보수 및 수리비용의 임차인 전가나 임차인 퇴거 시 원상복구 의무 강화 등 새로운 형태의 임차인 부담 증가 예상

2) 전월세 시장 변화에 따른 주거 불안정성 증가

- 임대차 3법의 시행은 동시에 도입된 부동산 3법의 시행과 함께 기존 민간 전세임대 시장의 위축과 특성 변화를 야기
- 전세→월세 전환의 가속화 및 4년 뒤 임대료 급등 우려

- 기존 계약에 대한 계약갱신요구권 인정 및 전월세 상한제의 즉시 시행으로 당장의 급격한 임대료 상승 우려는 적은 편
- 전월세 전환율 인하에도 불구하고 임대인의 월세 선호 현상이 강화되어 기존의 전세→월세 전환의 가속화와 이에 따른 임차인의 주거비 부담 증가
- 재계약 증가와 월세 전환 확대에 따라 전세시장의 신규 공급이 당분간 줄어드는 상황에서 초기임대료 규제 등 별도의 후속조치가 없을 경우 현 임차인의 계약갱신요구권이 만료되는 2~4년 후 임대료 급등 가능성 존재

이전 임대기간 보장 관련 법령 개정시 임대료 상승 문제	
1. 1989년 주택임대차보호법 개정(임대기간 1년→2년)	: 1989년 전세가격 상승률 17.5%, 1980년 16.7% (1987년 19.4%, 1988년 13.4%)
2. 2002년 상가임대차보호법 제정(5년 이내의 계약갱신요구권 도입 및 임대료 인상을 제한)	: 환산보증금 2.4억원 이하 상가 임대료 급등 (2.4억원 이상 상가는 법적 보호대상에서 제외)

○ 다주택자에 대한 과세를 강화한 부동산 3법과의 동시 시행으로 ‘전세→월세’ 전환의 가속화 뿐만 아니라 민간임대시장 자체의 축소 우려

- 임차인 권리 강화와 함께 부동산 3법을 통해 부동산 세제가 강화되면서 기존 민간 전세임대시장의 공급을 주로 담당하던 다주택자 임대인의 부담 가중
- 보유세 및 양도차익에 대한 과세 강화로 갭투자의 기대이익이 줄어들면서 다주택자의 보유주택 매각과 이에 따른 전세시장의 공급 축소가 연쇄적으로 발생
- 타 지역에 비해 다주택자의 주택소유 비율이 높지는 않지만 전체 주택의 약 15%를 차지한다는 점에서 향후 주택시장의 규모와 특성이 크게 달라질 수 있음

[표 기 수원시 다주택소유자 현황

거주지역	주택 소유자	소유물건수									
		1건		2건		3건		4건		5건 이상	
			비중		비중		비중		비중		비중
경기	3,307,703	2,800,810	(84.7)	400,881	(12.1)	62,333	(1.9)	16,451	(0.5)	27,228	(0.8)
· 수원시	307,240	261,640	(85.2)	36,504	(11.9)	5,383	(1.8)	1,322	(0.4)	2,391	(0.8)
· 성남시	235,639	197,847	(84.0)	29,592	(12.6)	4,595	(2.0)	1,348	(0.6)	2,257	(1.0)
· 용인시	276,893	229,110	(82.7)	37,511	(13.5)	5,762	(2.1)	1,616	(0.6)	2,894	(1.0)
· 화성시	173,291	144,719	(83.5)	23,105	(13.3)	3,453	(2.0)	797	(0.5)	1,217	(0.7)

출처 : 통계청(2018), 주택소유통계

2 수원시 대응방안 모색

- 임대차 3법의 시행에서 기초지자체에 직접적으로 부여된 의무나 권한은 크게 없다는 점에서 수원시의 정책적으로 개입할 수 있는 여지는 적은 편
 - 지자체의 권한으로 부여된 전월세 인상률 상한 변경은 기초지자체가 아닌 광역지자체의 조례에 규정
 - 임대차 3법 시행에 따른 분쟁 해소는 법률구조공단과 LH, 한국감정원 등에서 분쟁조정위원회를 설치·운영
 - 2021년 시행되는 전월세 신고제는 아직까지 대상지역이 확정되지 않았지만 수도권 지역은 포함될 가능성이 높다는 점에서 해당 업무의 접수·처리 등이 수원시의 직접적인 사무로 추가 부여되는 정도
- 임대차 시장의 변화는 시민들의 주거 안정과 직접적으로 연결될 뿐만 아니라, 제도 시행의 혼란에 따른 시민 불편과 갈등이 지역 단위에서 직접적으로 나타난다는 점에서 장·단기적인 대응방안의 선제적 모색이 필요

1) 단기 대응방안 : 제도의 조기 안착을 위한 현장 홍보 및 점검 활동 강화

- 임대차 3법 시행에 대한 대 시민 홍보 및 관련자 교육 강화
 - 동 행정복지센터 등을 통해 수시로 변화하고 있는 제도 해석내용 등을 담은 ‘이해하기 쉬운 임대차 3법’ 등 홍보자료를 배포하여 시민들의 전반적인 이해도 향상 노력
 - 부동산중개업자 대상으로 임대차 계약 시 관련 사항의 정확한 제공을 위한 사전 교육 실시 및 지속적인 정보 제공
- 임대차 분쟁 관련 민원 대응창구 마련
 - 분쟁조정위원회의 조정은 상당한 시간과 노력이 소요되고 완벽한 구속력을 가지지 못한다는 점에서 사전에 분쟁 갈등을 최소화 하는 노력 필요
 - 갈등 민원 증가에 대비한 전담창구 신설 및 담당자 교육 등의 사전 실시
 - 각 구청 별로 법률상담 등을 위한 변호사 등을 배치하여 관련 대응센터 구축

○ 불공정 계약여부 모니터링과 전월세 신고 업무 대응체계 구축

- 전월세 신고제 시행('21.6) 이전 이중계약서 작성, 불합리한 계약갱신 거부 등 불공정·불합리한 계약여부 지속 모니터링 강화
- 전월세 신고제 시행에 따른 동 행정복지센터 업무분장 및 조직체계 점검

2) 장기 대응방안 : 민간 임대시장 축소에 대응한 '부담가능한 주택' 재고 확대

○ 전세시장 축소 및 임대료 상승에 따른 서민 주거 불안정성 증가 대응방안 마련 필요

- 임대차 3법 및 부동산 3법의 시행에 따라 장기적으로 민간 임대주택시장, 특히 전세시장의 축소가 예상되지만 이를 보완하는 서민 주거는 부족한 실정
- 전세시장 축소로 인한 기존 전세세입자 및 신규 수요자에게 안정적인 주거 여건을 제공할 수 있는 다양한 수단과 재고의 확보 필요

○ 자체 사업의 안정적 추진과 함께 외부 주체와의 적극적인 협력을 통해 다양한 형태의 '부담가능한 주택'(affordable housing) 재고 확보 전략 수립

- 수원시는 '다자녀 휴먼주택', '정자동 휴먼주택' 등 자체적인 공공주택 공급정책을 운영하고 있지만, 시민들의 주거 안정에 실질적으로 기여하기에는 양적 측면에서 매우 미흡
- 공공임대주택은 주거취약계층의 주거수준 향상에 직접적으로 기여할 수 있지만, 지자체 차원에서 공급규모를 확대하기 어렵다는 점에서 관련 주체들과의 적극적인 협력 필요
- 수원 지역 내에 공급되는 공공주택의 계획시 수원시가 적극적으로 협력하여 지역 특성과 수요자 니즈에 부합하는 공공주택 모델 재정립

○ 최근 적극적인 주거정책의 확대를 추진 중인 경기도와의 적극적인 연계·협력을 통해 수원 내 신규 공공 분양·임대주택을 적극적으로 유치

- 경기도는 2019년 중산층 임대주택 도입에 이어 최근 '경기도형 기본주택' 정책을 발표하는 등 보편적 주거서비스 확대 추진

※ 경기도 기본주택정책 : 임대주택 운영비를 낮게 책정한 공공주택사업 추진 발표. 4인가구(전용 74㎡, 공급면적 30평)는 573,000원(RIR 12.1%) 기준

- 최대 20년 동안 안정적인 주거여건을 저렴한 비용으로 제공한다는 점에서 축소되는 민간 전세시장의 대체제로 활용 가능
- 중앙정부와 LH 역시 수도권 주택시장 안정화 대책의 일환으로 공공 재개발·재건축을 통해 부담가능한 주택의 공급 확대를 추진하고 있어 관련 사업 활용 필요
 - 공공이 참여하는 재개발·재건축에 대해 용적률 등 규제를 완화해 활성화 하고, 늘어난 용적률의 절반 이상을 공공임대와 공공분양으로 기부채납 받아 서민 주거 안정에 활용
 - 도심고밀개발 위한 도시계획 규제개선, 도시주변 유희부지·도시 내 국가시설 부지 등 신규택지 추가 발굴을 통한 수도권 지역의 신규주택 공급 확대
- 민간 임대사업자들이 참여하는 공공지원주택 등과 사회주택 등 공급주체 및 공급방식을 다양화하여 여러 계층의 주거소요에 대응 필요

| 참고문헌 |

<국문 자료>

국세청, 2020, 부동산 3법 등 주요 개정내용과 100問100답으로 풀어보는 주택세금

국토교통부·법무부, 2020, 2020.7.31. 개정 「주택임대차보호법」 해설집

<온라인 자료>

관계부처 합동 부동산대책 정보사이트 정책풀이집 <http://molit.go.kr/policy/main.jsp>

한국감정원 부동산통계정보시스템 <https://www.r-one.co.kr>



발행인 | 최병대

발행처 | 수원시정연구원

경기도 수원시 권선구 수인로 126

031.220.8001

www.suwon.re.kr

※ 이 정책리포트의 내용은 연구진의 견해로서 수원시의 정책과 다를 수도 있습니다.