



# 민간등록임대주택의 현황과 문제점

- 세입자 권리 보장을 중심으로 -

윤성진(발표자, 연세대학교 도시공학과 박사수료)

정용찬(민달팽이유니온 기획국장)

김기태(한국도시연구소 연구원)

정남진(민달팽이유니온 운영위원)

조현준(서울대학교 환경대학원 석사과정)

권지웅(민달팽이주택협동조합 이사)



제1장 연구의 배경 및 목적

제2장 민간등록임대주택 제도 검토

제3장 민간등록임대주택 기존 연구 검토

제4장 민간등록임대주택 현황

제5장 민간등록임대주택 인식 분석 결과

제6장 결론





### 민간등록임대주택?

“임대 목적으로 제공하는 주택으로 임대사업자(법인, 개인)가 등록한 주택”



# 제1장 연구의 배경 및 목적

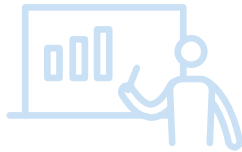


## 정부의 노력



8.2 부동산대책  
임대주택 등록 활성화 방안  
주거복지 로드맵

## 등록 활성화



2018년 등록 급증  
서울 등록임대 36만 호  
서울임차가구의 17.3%

민간등록임대주택의 급격한 증가

## 기초 연구 부족



제도 맥락 연구 x  
기초 현황 연구 x  
정책 파급효과 연구 x

## 세입자 관점 연구 부족



공급자 중심 사고  
절세 효과 논의 중심  
세입자 권리 보장 논의 x

기초적인 연구 및 세입자 관점 논의 부족

“세입자 권리 보장을 중심으로 한 민간등록임대주택 연구”

Step A

제도 분석

사회적 맥락에 따른  
제도의 변천 분석

Step B

현황 분석

서울 등록임대주택의  
면적, 주택유형, 분포 등  
현황 분석

Step C

인식 조사

설문조사 및 심층인터뷰를  
통한 세입자 권리 인식 조사

Step D

정책적 제언

세입자 권리 보장을 위한  
개선방안 제시

## 제2장 민간등록임대주택 제도 검토



### 1. 민간등록임대주택 제도의 변화

[표 1] 민간등록임대주택 제도 변화

구분	내용
도입기	1981년 「주택임대차보호법」 제정
	1982년 임대주택사업육성방안 발표
	1984년 「임대주택건설촉진법」 제정 (5년 임대주택 공급 시작)
	1993년 「임대주택건설촉진법」을 「임대주택법」으로 개정 <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택 유형분류(건설/매입, 공공/민간)</li> <li>법령 상 임대사업자 등록 근거(5세대 혹은 5호 이상) 마련</li> <li>매입임대주택제도 도입</li> </ul>
김대중 정부	IMF 극복 과정에서 민간임대주택 규제 일부 완화 <ul style="list-style-type: none"> <li>민간매입임대사업자 기준 완화(4호→2호)</li> </ul>
노무현 정부	민간임대주택 관리 강화 <ul style="list-style-type: none"> <li>매입임대주택 임대무기간 강화 (3년 → 5년)</li> <li>매입임대사업자 등록조건 강화 (3호 또는 3세대 → 5호 또는 5세대)</li> <li>10년 공공임대주택 도입</li> <li>민간건설임대주택에 대한 보유세·양도세·등록세 감면확대</li> <li>민간건설임대주택 택지지원 및 용적률 인센티브 제공</li> <li>임대주택건설에 대한 기금 지원 강화</li> <li>명목회사형 부동산투자회사 도입</li> <li>민간건설임대주택 부도 대책 마련</li> </ul>
이명박 정부	민간임대주택에 대한 일부 규제 완화 <ul style="list-style-type: none"> <li>매입임대사업자 등록조건 완화 (5호 또는 5세대 → 1호 또는 1세대)</li> <li>10년 임대주택의 경우 의무임대기간의 2분의 1이 지나면 분양전환 가능</li> </ul>

[표 1 계속] 민간등록임대주택 제도 변화

구분	내용
박근혜 정부	<b>민간임대주택 공급활성화를 위한 대규모 조치</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>「임대주택법」을 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 전면 개정</li> <li>준공공임대주택 도입- 토지임대부 임대주택도입</li> <li>임대리츠 세제지원 강화</li> <li>기업형임대사업(뉴스테이) 추진</li> <li>임대사업자를 일반·기업형으로 분리</li> <li>의무임대기간 축소(4·8년→5·10년)</li> <li>민간임대주택에 주택도시기금 및 공공택지 지원</li> <li>집주인매입임대사업 도입</li> </ul>

[표 2] 민간등록임대주택의 종류와 정의

종류	정의
민간건설임대주택	임대사업자가 임대를 목적으로 건설한 주택 또는 주택건설사업자가 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 분양되지 않아 임대하는 주택
민간매입임대주택	임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택
공공지원민간임대주택	주택도시기금 및 공공택지 등 공공의 지원을 받아 법에 따른 임대료 및 세입자 자격제한을 받아 8년 이상 임대하는 주택
장기일반민간임대주택	8년 이상 임대하는 주택 중 공공지원민간임대주택이 아닌 주택
단기민간임대주택	4년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 주택

## 제2장 민간등록임대주택 제도 검토

### 2. 임대주택 등록제의 시행과 한계

#### 문재인정부의 임대주택등록 활성화

- 임대주택등록활성화방안에 따라 임대사업자 수는 2017년 말 25.9만 명에서 2019년 7월 44.7만 명으로, 동기간 등록된 민간임대주택은 98만호에서 144.7만 호로 증가함
- 비제도권 민간임대주택을 제도권으로 포섭**하여 세입자의 주거권 보장을 강화하는데 중점
  - 과거 공급 확대를 위한 민간사업자 육성 목적의 민간임대주택 정책과 차별화
  - 기존 임대인을 임대사업자로 등록시켜, 세입자 보호를 위한 임대료 인상 상한제, 계약갱신청구권 등의 요구를 실현하고자 함**

#### 제도 시행의 한계

- 임대인의 혜택이 보장**되어 다주택자들의 전략적 수단으로 활용되는 반면, **세입자의 권리 이행은 부족함**
  - 임대의무기간의 경우 세입자 거주기간이 기준이 아닌 등록기간으로 적용하여 계약시기에 따라 계약갱신청구권 활용에 제약이 있음
  - 임대료의 경우 연 임대료 상승에 대한 제한으로 최초 임대료는 임대인이 정하도록 함
  - 보증금 보증보험 대상자가 제한적임
  - 세입자에 대한 관련 정보 전달 및 고지의무 이행, 표준계약서 사용 등이 잘 이루어지지 않음

[표 3] 임대주택 등록제 관련 주요 내용

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

## 제3장 민간등록임대주택 기존 연구 검토



### 민간등록임대주택 제도에 관한 연구

장경석·박인숙 (2014)

국내 및 해외(영국, 미국, 호주, 프랑스, 독일) 사례연구

현무준(2014)

매입임대와 준공공임대 관련 지원 및 규제, 공급자 행태 비교 (문헌연구)

장기용(2014)

매입임대와 준공공임대 관련 세제혜택 비교

정연부(2019)

「민간임대주택법」상 주택임대사업자 제도의 법제 분석

민간등록임대주택 제도 분석을 통해  
임대인들을 제도권화하고 공급을 촉진하는데 초점

### 민간등록임대주택 등록 활성화를 위한 실증 연구

현무준 외(2012)

임대사업자와 다주택 대상 설문 후  
구조방정식 분석

이정훈·김준환(2013)

서울, 인천, 경기도의 주택소유자 대상 설문  
후 기술통계분석

정현욱 외(2016)

강원도 원주시 미등록 임대인 대상 설문 후  
교차분석

장정섭·고석찬(2018)

2008~2017 수도권 임대주택시장 2차 자료  
분석, 제도권 임대사업자와 비제도권 임대인  
설문 후 교차분석, 국토교통부 및 국세청의  
주택임대사업 질의회신 자료 분석

김지현(2015)

2009~2013 서울, 부산, 인천, 대구, 대전,  
광주, 울산, 경기도의 민간매입임대주택  
호수에 영향을 주는 요인을 회귀분석

연구의 대상이 대부분 임대인 중심

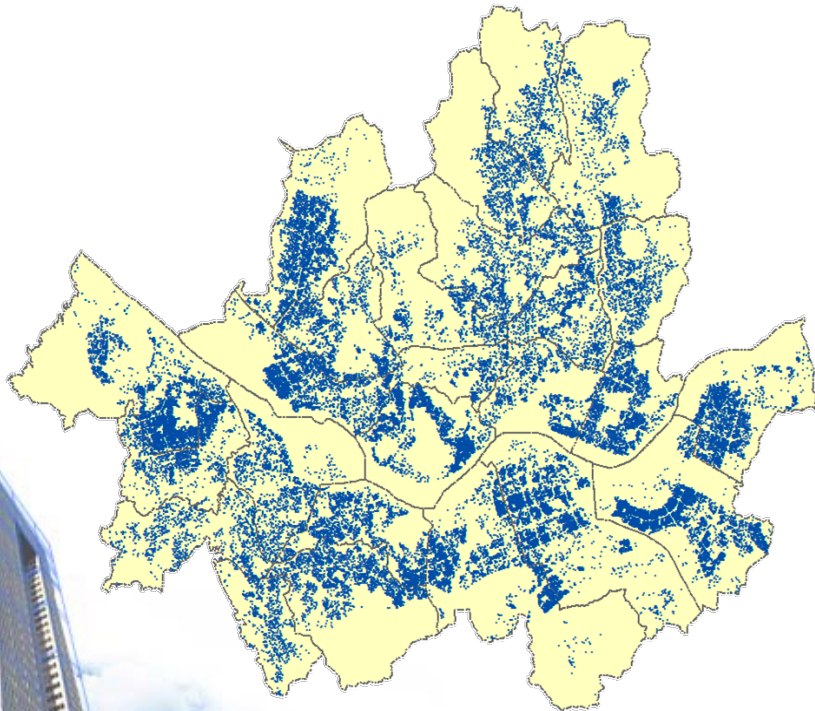
“기존 연구들은 공급 확대와 임대인 중심으로 진행되었으며, 세입자 중심 연구는 부족”

## 제4장 민간등록임대주택 현황

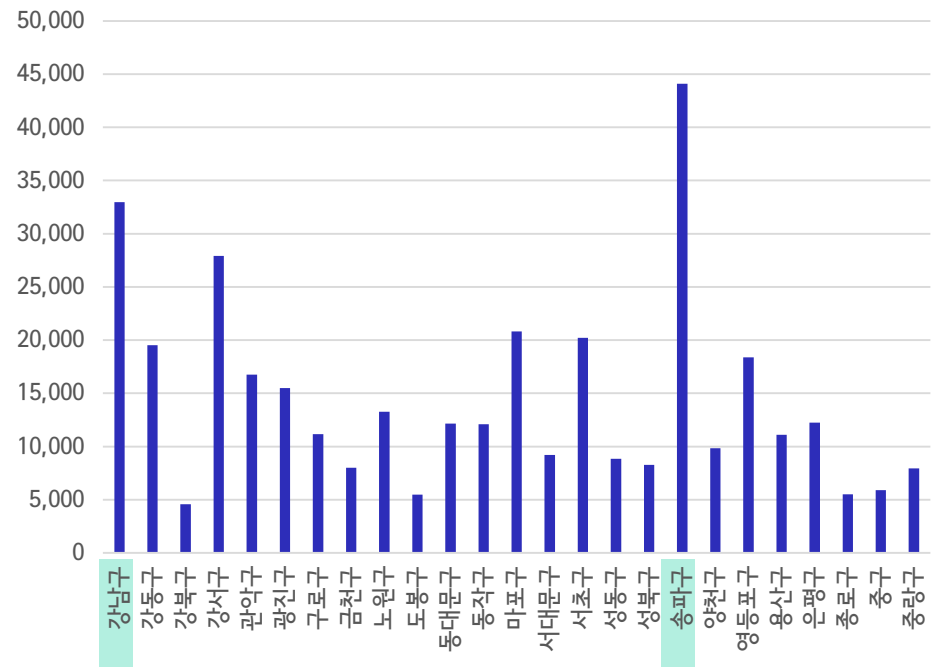


- 렌트홈 시스템을 활용한 서울시 민간임대주택 361,824호를 대상으로 분석 (2019. 6. 10. 기준)
- 주소를 기준으로 Geocoding하여 지리적 분포를 나타내면 [그림 1]과 같음
- 자치구별로는 송파구(12.2%), 강남구(9.1%) 순으로 나타남

[그림 1] 서울시 민간등록임대주택의 지리적 분포



[그림 2] 서울시 민간등록임대주택 지역 분포



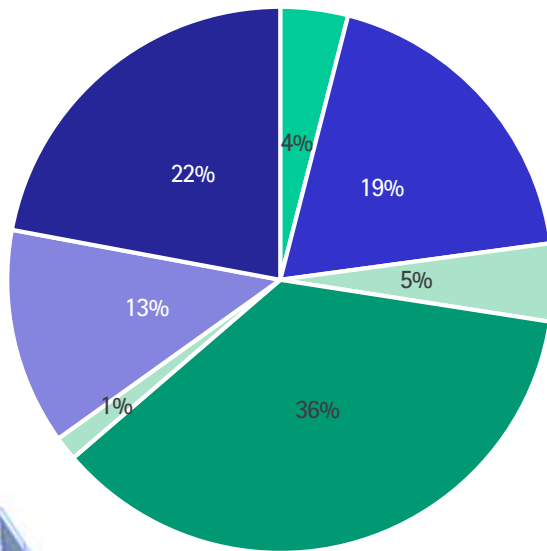


## 제4장 민간등록임대주택 현황

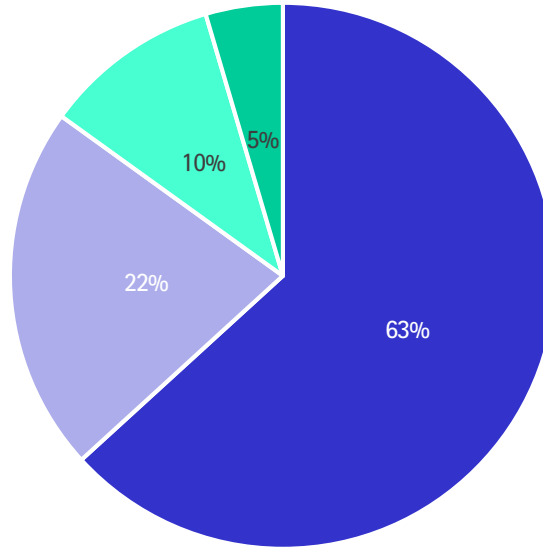


- 아파트나 단독주택보다는 다세대주택, 오피스텔, 도시형생활주택 등의 비중이 높음
- 소규모 면적 비중이 높음
- 장기(8,10년)보다는 단기(4,5년) 비중이 높음

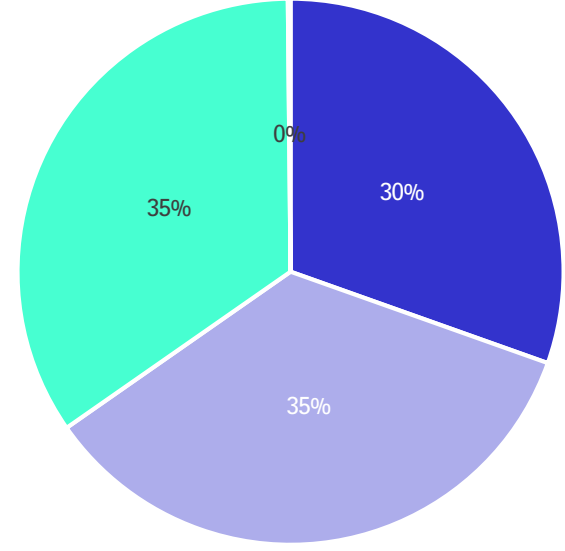
[그림 3] 주택 유형 분포



[그림 4] 면적 분포



[그림 5] 임대기간별 분포



- 단독주택
- 아파트
- 다가구주택
- 다세대주택
- 연립주택
- 도시형생활주택
- 준주택(오피스텔)

- 40㎡ 미만
- 40㎡~60㎡ 미만
- 60㎡~85㎡ 미만
- 85㎡ 초과

- 4년
- 5년
- 8년
- 10년

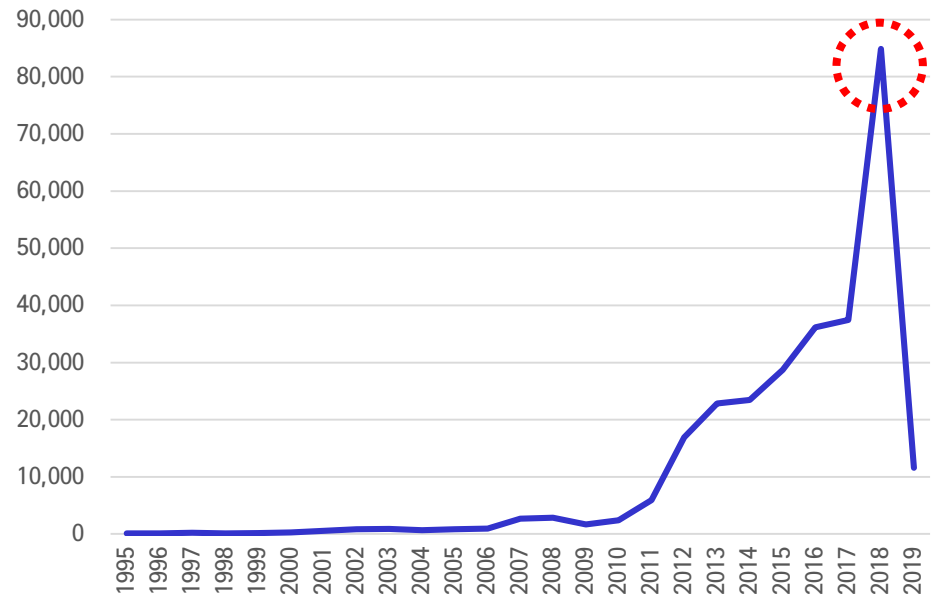


## 제4장 민간등록임대주택 현황



- 다주택자에 대한 양도세 강화 내용을 담은 8.2 부동산 대책과 임대주택 등록 활성화 방안(2017. 12. 13.)이 발표된 2018년 이후의 등록 비중이 34.1%
- 양도세 중과 시점 직전인 2018년 3월 한 달 내 29,961채 등록됨 (국토교통부, 2018)
- 2017년까지는 단기 위주의 임대주택이 공급되었으나, 2018년 이후에는 장기가 대다수이며, 이는 8. 2 부동산 대책과 임대주택 등록 활성화 방안의 혜택이 8년 의무임대기간에 집중되고 있기 때문임

[그림 6] 서울시 민간등록임대주택 등록 시점



[표 4] 서울시 민간등록임대주택 연도별·임대유기기간별 분포 (호, %)

구분	2010 이전	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	합계
단기 (4,5년)	13,916 (95.0)	5,146 (92.7)	13,800 (84.3)	15,539 (69.3)	19,376 (83.5)	24,742 (86.9)	27,693 (76.7)	24,905 (66.5)	29,611 (34.9)	3,330 (30.7)	178,058 (63.4)
장기 (8,10년)	729 (5.0)	405 (7.3)	2,576 (15.7)	6,891 (30.7)	3,831 (16.5)	3,733 (13.1)	8,432 (23.3)	12,533 (33.5)	55,240 (65.1)	8,236 (69.3)	102,606 (36.6)
합계	14,645	5,551	16,376	22,430	23,207	28,475	36,125	37,438	84,851	11,566	280,664

## 제4장 민간등록임대주택 현황



### < 렌트홈 자료 분석 시사점 >

- 다주택자에 대한 양도세 강화 내용을 담은 8.2 부동산 대책과 임대주택 등록 확대 방안(2017. 12. 27.)
- 2017년까지는 단기 위주의 임대주택이 공급되었으나, 2018년 이후에는 장기 위주의 임대주택이 공급되며, 이는 8.2 부동산 대책과 임대주택 등록 확대 방안의 기대효과

8.2 부동산 대책  
적용 시점에 등록

고가 주거지

소형주택

다세대

등록의 동기가 등록 혜택에 집중

주거취약계층의 주택 소비 경향과 유사

구분	2010 이전	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	합계
단기	13,916	5,146	13,800	15,539	19,376	24,742	27,693	24,905	29,611	3,330	178,058

정부의 성과 vs 다주택자들의 절세 수단

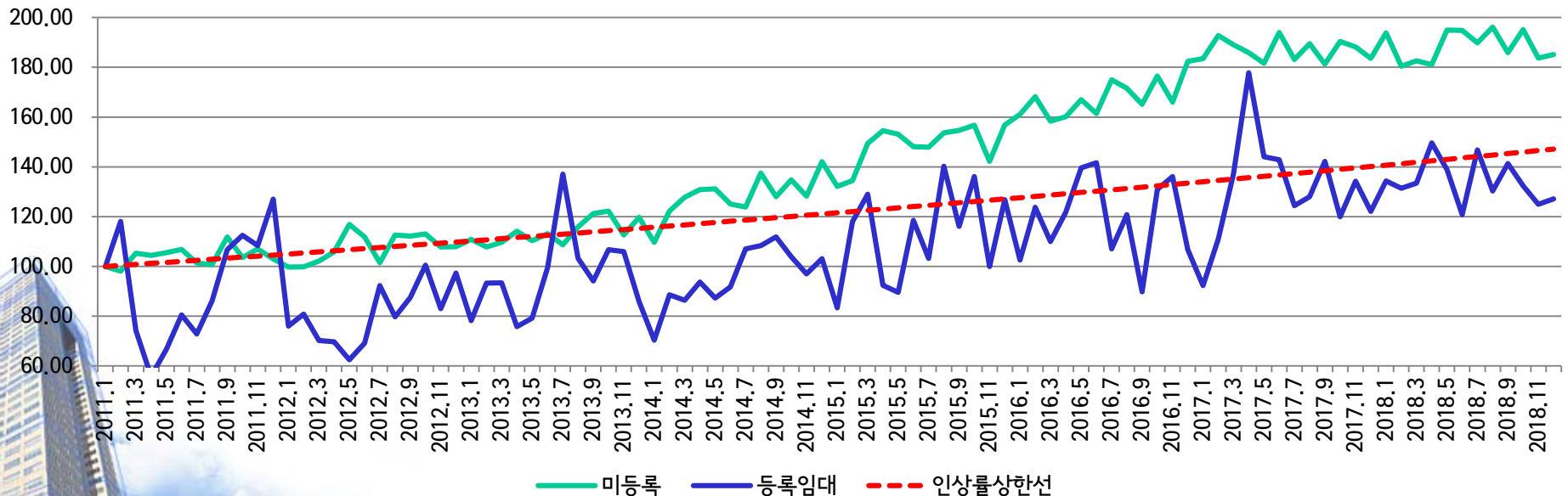
주거안정책으로서 높은 잠재력

## 제4장 민간등록임대주택 현황



- ①마포구 지역의 ②연립,다세대주택 중 ③전체 층이 렌트홈에 민간등록임대주택으로 공개되어 있는 민간등록임대주택인 6,096호에 대한 2011~2018년 실거래 1,195건을 대상으로 등록임대주택과 미등록임대주택의 전세가격 평균인상률을 분석함
- 전세가 상승이 높지 않은 시기에는 큰 차이가 없으나 전세가 상승이 급격하게 이루어지는 시기에 민간등록임대주택이 가지는 임대료 상한의 효과가 나타난 것으로 볼 수 있음
- 단기적 효과보다는 중장기적인 효과가 크게 나타남
- 민간등록임대주택의 임대료 인상폭이 5%로 제한되어 있다는 점을 고려하면, 제도의 집행이 충실하게 작동하지 않음

[그림 7] 마포구 민간임대주택 등록 여부에 따른 전세 가격 인상률 분석



## 제5장 민간등록임대주택 인식 분석 결과



### 1. 자료의 수집

#### 심층 인터뷰

- 조사기간: 2019년 7월 17일 ~ 8월 5일 (20일간)
- 응답자: 9명
- 조사목적:
  - 설문조사의 사전 조사 형식을 지니며, 설문조사를 통해서는 발견하기 어려운 구체적인 사례와 실태를 발견하기 위함

#### 설문조사

- 조사기간: 2019년 8월 16일~18일 (3일간)
- 응답자: 200명
- 조사목적:
  - 세입자 측면에서 민간등록임대주택 제도에 대한 인지 정도와 보장 내용에 대한 이해 정도를 살피기 위함
- 조사내용:
  - 민간등록임대주택 인지
  - 제도적으로 보장받을 필요가 있는 거주 기간과 임대료 인상을 제한
  - 세입자 권리에 대한 만족도

[표 5] 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 <sup>1)</sup>	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

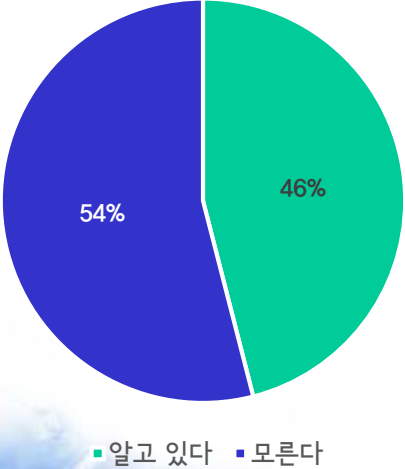
# 제5장 민간등록임대주택 인식 분석 결과



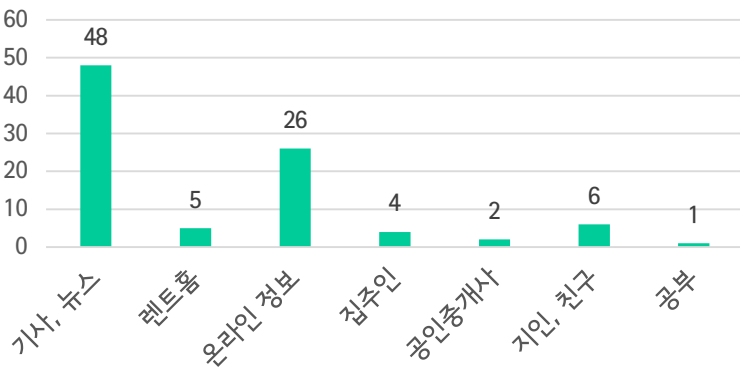
## 2. 민간등록임대주택 인지 정도

- 응답자의 54%가 제도에 대해 인지하지 못하고 있으며, 등록임대주택에 거주하는 인터뷰 응답자의 경우에도 고지 받지 못한 점을 볼 때, 「민간임대주택법」 제48조의 설명의무가 준수되고 있지 않음
- 설문조사에서 알고있다고 응답한 응답자들도 기사, 뉴스(52.2%), 온라인 정보(28.3%)에서 알게 되었으며, 집주인(4.4%)이나 공인중개사(2.2%)는 물론 렌트홈(5.4%)도 낮게 나타남
- 렌트홈의 경우 주소 검색기능이 없어 불편하다는 인터뷰 결과도 존재함

[그림 8] 민간등록임대주택 제도 인지 정도



[그림 9] 민간등록임대주택 제도 인지 경로



“(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, 비혼, 민간등록임대주택 세입자)

[표 6] 혼인 여부별/직업 및 고용형태별 민간등록임대주택에 대한 인지정도 (명, %)

구분		민간등록임대주택에 대한 인지		총계	P value
		예	아니오		
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 고용형태	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

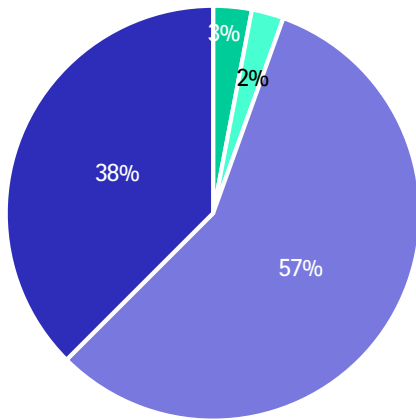
## 제5장 민간등록임대주택 인식 분석 결과



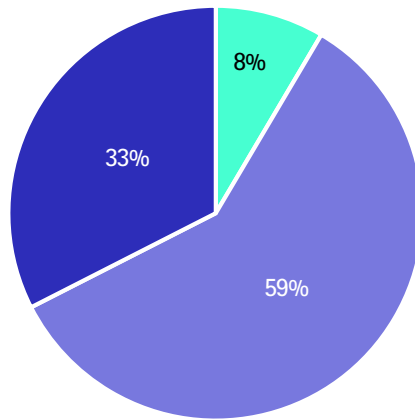
### 3. 민간등록임대주택 세입자 권리에 대한 인식

보증금보증보험(94.5%) > 임대료 인상률(91.5%) > 표준임대차계약서 의무사용(90.0%) > 임대 의무기간(83.5%)

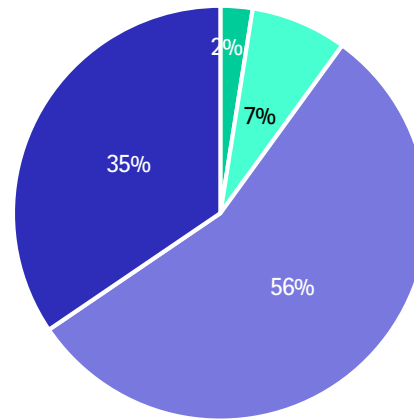
<보증금보증보험 의무가입 만족도>



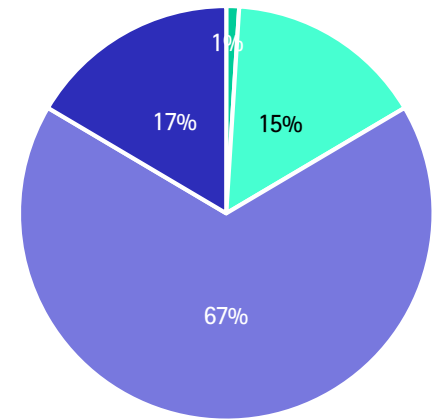
<임대료 인상률 만족도>



<표준임대차계약서 의무사용 만족도>



<임대 의무기간 만족도>



■ 매우 불만족 ■ 불만족 ■ 만족 ■ 매우 만족

“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 2억인데 제 평생 만져본 적 없는 큰 돈이에요. 이 돈이 잘못되면 두고두고 재기하기가 쉽지 않을 것 같아요.”

-(30대 여성, 자녀 2명, 민간등록임대주택 세입자 아님)

## 제5장 민간등록임대주택 인식 분석 결과



### 3. 민간등록임대주택 세입자 권리에 대한 인식

- 보장 내용에 대한 높은 만족도에도 불구하고, **실질적으로 세입자의 권리가 지켜지지 않는 사례가 다수임**
  - 등록임대주택에 거주하는 인터뷰이의 계약서가 표준계약서가 아니었고, 이는 **표준임대차계약서 사용 의무 위반 사례**가 많음을 보여줌
- 자녀가 있는 응답자의 경우 임대 의무기간, 보증금보증보험의무가입, 표준임대차계약서 등에서 유의미하게 만족도가 높은 것으로 나타남

“(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 할 텐데 그 사이에 이사 다니고 싶지 않아요.”

- (30대 여성, 자녀 2명, 민간등록임대주택 세입자 아님)

[표 7] 자녀 유무별 민간등록임대주택 세입자 권리에 대한 만족도 (명, %)

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

\*p<0.1; \*\*p<0.05; \*\*\*p<0.01



## 제5장 민간등록임대주택 인식 분석 결과



### 3. 민간등록임대주택 세입자 권리에 대한 인식

- 직업 및 고용형태에 따라 세입자 권리에 대한 만족도가 다르게 나타남
  - 등경제적으로 불안정한 계약직, 대학(원)생들이 임대료 인상에 대해 민감하게 나타남
  - 거주 안정에 대한 희망이 상대적으로 낮은 대학(원)생의 경우 임대의무기간에 대하여 부정 응답이 낮음

[표 8] 직업 및 고용형태별 민간등록임대주택 세입자 권리에 대한 만족도 (명, %)

구분		민간등록임대주택 세입자 권리에 대한 만족도				총계	P value
		매우 불만족	불만족	만족	매우 만족		
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

## 제5장 민간등록임대주택 인식 분석 결과



### 4. 제도적으로 희망하는 거주기간 및 임대료 인상률과 민간등록임대주택 권리

7.9년

희망 거주기간 평균

5.3%

희망 임대료 인상률 평균

[표 9] 희망 거주기간별/희망 임대료 인상률 제한별 민간등록임대주택 세입자 권리 만족도 (명, %)

구분		민간등록임대주택 세입자 권리에 대한 만족도				총계	P value
		매우 불만족	불만족	만족	매우 만족		
임대의무기간 (4~8년)	8년 초과 거주 희망	2 (2.7)	26 (34.7)	37 (49.3)	10 (13.3)	75 (100.0)	0.000***
	8년 이내 거주 만족	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

“저는 계약서에 5% 올릴 수 있음이라고 써있었어요. 저 같이 월세 사는 사람들은 거의 월세금이 잘 안 오르잖아요. 그래서 그 5%가 눈에 와 닿았어요. 그건 집주인 마음대로 5% 당연히 올릴 수 있다. 계약기간이 1년인데 매년 5% 오른다고 생각하면 오래 살기 싫죠.”

-(30대 여성, 비혼, 민간등록임대주택 세입자)



### 1. 의의와 한계

#### 연구의 의의

- 첫째, 민간등록임대주택에 대한 제도적 맥락과 현황에 대한 이해를 높였다.
  - 사회적 필요와 정책적 방향에 따라 변해온 민간등록임대주택의 제도적 맥락 정리
  - 지리적 분포, 주택유형, 면적 등 현황 자료 분석
- 둘째, 기존의 민간등록임대주택과 관련한 논의가 공급자 혹은 임대인에 중점을 두었다면, 본 연구는 세입자의 주거안정 측면에서 접근하였다.
  - 세입자들의 권리 인식 및 만족도 분석
- 셋째, 민간등록임대주택 제도가 작동하는 방식에 대한 문제를 발견하였다.
  - 법적으로 보장되는 권리가 실현되지 않고 있는 현실 파악
  - 렌트홈의 정보제공 기능의 한계 파악

#### 연구의 한계

- 첫째, 분석범위를 서울시로 제한하였다.
  - 지역 연계성이 높은 주택시장 특성상 수도권 등으로 확대할 경우 더 많은 함의를 얻을 수 있음
  - 데이터 수집 및 지역 간 이질성에 대한 처리 등으로 인해 서울시로 제한함
- 둘째, 렌트홈 자료만을 이용하여 현황을 분석하였다.
  - 과거의 경향을 파악할 수 없음
  - 자료 관리의 한계로 신뢰성이 제한적임
- 셋째, 민간임대주택 등록여부가 가격에 미치는 영향 분석에 있어 자료의 한계가 존재한다.
  - 실거래가 자료가 구체적인 호수를 제공하지 않아 발생하는 문제



## 제6장 결론

### 2. 정책적 제언

#### 1) 임대주택 등록에 따른 임대인 혜택 발생시점의 조정

문제인식 및 현황



등록과 동시에 집주인에게 세제혜택이 제공되며, 세입자의 실질적 권리 보장은 잘 이루어지지 않음

세입자에 대한 권리 고지 및 보장 이후 세제혜택이 발생하도록 조정

제언



#### 2) 보증금 보증보험 의무가입 기준 조정

문제인식 및 현황

**제49조(임대보증금에 대한 보증)** ① 임대사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다. <개정 2019. 4. 23.>

1. 민간건설임대주택
2. 제18조제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택
3. 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(제2호에 해당하는 민간매입임대주택은 제외한다)

법인 운영 등록임대는 단 **2%**  
2채 이상 소유 집주인 **15.5%**

**동일 단지 내 100호 이상 운영 개인임대사업자**  
즉, 보증금보증보험 의무가입 대상자는  
사실상 존재하지 않는다.

제언

- 보증금 보증보험 의무가입 대상이 현실화 되어야 함
- 주택의 수가 기준이 아닌 우선변제금(3,700만원) 등을 기준으로 세입자들의 보증금에 대한 안정성을 높여야 함

## 제6장 결론

### 2. 정책적 제언

#### 3) 임대 의무기간 시작 시점과 기간의 조정

문제 인식 및 현황

희망 거주기간 평균 **7.9년**  
일반적 계약 **2년**  
임대차계약갱신청구권 논의  
4년 민간등록임대주택  
세입자의 거주안정성(?)  
한번 연장 혹은 그마저도 불가능

제언

- 4년 등록임대에 대한 혜택 대폭 축소
- 임대 의무기간을 8년으로 통합 운영

#### 4) 권리 보장을 위한 정보접근성 개선 및 홍보·교육 확대

문제 인식 및 현황

주소검색기능 없음  
주요 정보 누락  
관리 부실  
민간등록임대주택 정보의 유일한 창구

제언

- 렌트홈 서비스를 개선하여 정보 접근성을 높여야 함
- 제도의 이해를 높이고 권리에 대한 홍보 및 교육이 확대되어야 함

#### 5) 공인중개사, 임대인의 의무 감독 강화

문제 인식 및 현황

법적 보장 내용이 실질적으로 보장되지 않음  
임대료 인상률 제한  
세입자 권리 내용 설명의무  
표준임대차계약서의 사용 준수

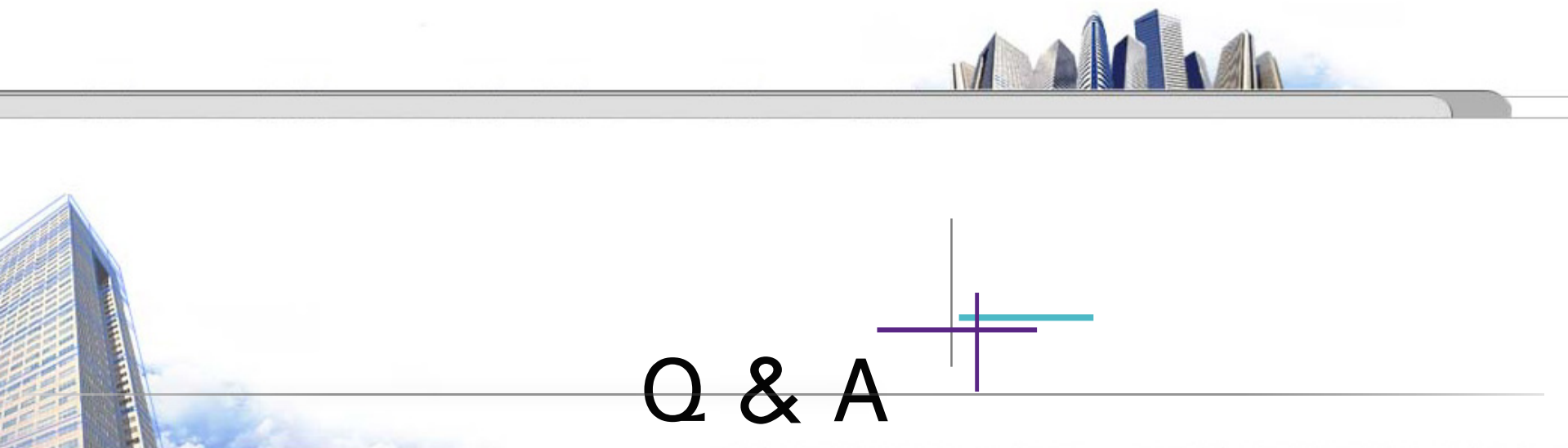
제언

- 법적 의무 사항이 준수·감독되어야 함
- 「공인중개사법 시행규칙」에 따른 중개대상물 확인 설명서 작성 및 표준임대차계약서 사용이 이루어져야 함





- 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 종합대책”
- 김선웅, 2017, “서울과 세계대도시-밀레니엄 이후 도시 변화 비교”, 서울연구원
- 국토교통부 보도자료, “3월 임대주택사업자 등록 사상 최대치 기록”, 2018. 4. 18.
- 박현민·권대중, 2014, “준공공 임대주택사업에 대한 투자인식조사”, 대한부동산학회, 159-181
- 이정훈·김준환, 2013, “민간 매입임대주택사업 활성화 방안에 대한 일반 투자자 인식조사: 서울, 인천, 경기도의 주택 소유자를 중심으로”, 대한부동산학회지, 31(2), 173-198
- 이종권·김경미·권치홍·박상학, 2013, “공공임대주택 50년 성과와 과제”, 한국토지주택공사 토지주택연구원
- 장경석·박인숙, 2014, “국내외 민간임대주택시장제도의 현황과 시사점”, 국회입법조사처
- 장정섭·고석찬, 2018, “민간매입임대주택 세제혜택정책의 문제점 및 개선방안”, 융합사회와 공공정책, 12(3), 132-164
- 재정경제부·건설교통부·기획예산처 대통령자문 빈부격차·차별시정위원회, 2005, “임대주택정책 개편방안-공급체계 개선 및 사회통합 방안을 중심으로-”
- 정연부, 2019, “주택임대사업자 관련 법제의 문제점과 개선방향”, 홍익법학, 20(1), 543-572
- 조창신, 2016, “민간임대주택의 주거만족도가 매입의향 및 추천의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 전주대학교 박사학위논문
- 참여연대 보도자료, “세입자 보호방안 부족한 등록임대주택제도 대폭 개선해야”, 2019. 4. 16.
- 통계청, 2018, “2017 인구주택총조사”
- 통계청, 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://kosis.kr> (2019, KOSIS)
- <http://www.renthome.go.kr> (2019, 렌트홈)



## 민간등록임대주택의 현황과 문제점

- 세입자 권리 보장을 중심으로 -