



주택임대차보호법 개정이 주택시장에 미친 영향

2023. 12.

송경호



주택임대차보호법 개정이 주택시장에 미친 영향

2023. 12.

송 경 호

서 언

지난 2020년 7월 31일 계약갱신청구권과 전월세상한제를 주요 내용으로 하는 「주택임대차보호법」 개정안이 시행되었다. 계약갱신청구권은 임차인에게 부여되는 권리로서 임대인으로 하여금 임차인이 계약갱신 요구 시 정당한 사유(예: 집주인이 해당 주택에 실거주하고자 하는 경우)가 존재하지 않는 한 해당 요구를 거절하지 못하도록 하였다. 또한 전월세상한제를 도입하여 계약갱신 시 임대료 증액 상한을 5%로 제한함으로써 임차인이 부담해야 하는 주거비를 보다 안정적으로 유지할 수 있도록 하였다. 정부는 이와 같은 「주택임대차보호법」 개정의 취지와 목적에 관하여, 현행 민법에서 보호하기 어려운 경제적 약자(임차권자)의 권리를 보완하기 위한 취지에서 제정된 특별법이며, 이를 통하여 임대차-임차인 간의 관계를 보다 균형 잡힌 관계로 재정립하고자 하였다고 설명하였다. 하지만 임대차보호법 개정의 주요 내용인 계약갱신청구권과 전월세상한제는 법의 도입 취지와 달리 임대인-임차인 간 분쟁을 유발할 수 있는 소지가 다수 존재하는 내용을 포함하고 있다. 또한 실제 주택시장에서 발생한 일을 면밀히 살펴보고 이에 대한 이론적 검토와 실증분석을 진행한 결과 과연 「주택임대차보호법」 개정이 임차인의 권리와 후생을 증진시켰는지에 대한 의문을 제기하지 않을 수 없다. 임대가격의 변동성은 확대되었으며 제도 도입 초기 과도한 주택가격 상승기대로 인해 신규계약 시 과도하게 높아진 전세금을 세입자가 지불해야만 했으며 전월세매물, 이 중에서도 전세매물은 급감한 부작용이 나타났다. 또한 법의 사각지대에서 임대인-임차인의 분쟁이 끊이지 않고 있어 이에 대한 제도적인 보완이 시급한 상황이다.

본 보고서는 본원의 송경호 박사가 집필하였다. 저자는 본 연구의 진행과정에서 유익한 조언을 주신 익명의 심사자 두 분에게 깊은 감사의 말씀을 전한다. 또한 원내 세미나 과정에서 좋은 질문과 지적을 해 주신 원내 동료

박사님들, 자료 수집과 정리를 도와준 박진우 연구원에게도 감사의 뜻을 전한다.

끝으로 본 보고서의 내용은 저자의 의견이며, 본 연구원의 공식 견해가 아님을 밝힌다.

2023년 12월

한국조세재정연구원
원장 김 재 진

요약 및 정책적 시사점

지난 2020년 7월 30일 계약갱신청구권과 전월세상한제를 주요 내용으로 하는 「주택임대차보호법」(임대차보호법) 개정안이 의결되었으며, 익일(7월 31일)부로 시행되었다. 계약갱신청구권은 임차인에게 부여되는 권리로서 임대인으로 하여금 임차인이 계약갱신 요구 시 정당한 사유(예: 집주인이 해당 주택에 실거주하고자 하는 경우)가 존재하지 않는 한 해당 요구를 거절하지 못하도록 하였다. 또한 전월세상한제를 도입하여 계약갱신 시 임대료 증액 상한을 5%로 제한함으로써, 임차인이 부담해야 하는 주거비를 보다 안정적으로 유지할 수 있도록 하였다. 정부는 이와 같은 임대차보호법 개정의 취지와 목적에 관하여, 현행 민법에서 보호하기 어려운 경제적 약자(임차인)의 권리를 보완하기 위한 취지에서 제정된 특별법이며, 이를 통하여 임대차임차인 간의 관계를 보다 균형 잡힌 관계로 재정립하고자 하였다고 설명하였다.

하지만 임대차보호법 개정의 주요 내용인 계약갱신청구권과 전월세상한제는 임대인-임차인 간 분쟁을 유발할 수 있는 소지가 다수 존재하는 내용을 포함하고 있다. 계약갱신청구권을 거절할 수 있는 정당한 사유인 “집주인의 실거주 여부”와 관련하여 다수의 분쟁이 발생하고 있으며 2년 단위 계약의 경직성으로 인해 임대인의 이사 및 주택매매 등에 큰 제약사항을 부여하여 사유재산권을 과도하게 침해한다는 문제도 지적되었다. 또한 계약갱신청구권, 전월세상한제를 도입하여 임차인에게 거주기간 및 계약가격을 안정적으로 유지하여 주거의 안정성을 확보하고자 하였으나 계약기간이 장기화됨에 따라 미래 예상되는 가격 상승분을 임대차보호법의 규제를 받지 않는 최초 계약가격에 선반영하여 임대가격이 급격하게 상승하는 문제가 발생하였다. 또한 임대인에게 다수의 의무를 부과함으로써 임대료 인한 편익이 감소하여 임대주택 공급이 감소하는 문제도 발생하였다. 또한 계약기간이 장

기화됨에 따라 임대가격의 변동성이 확대될 수 있는 문제도 존재한다.

계약갱신청구권, 전월세상한제를 주요 내용으로 하는 임대차보호법 개정이 임대시장에 미치는 다양한 경제적 효과를 정리하자면 다음과 같다.

우선 임대차보호법 개정으로 인해 전월세 임대가격과 거래량, 주택 매매 가격, 임대가격의 변동성 등이 영향을 받게 된다. 계약갱신청구권, 전월세상한제로 인해 임차인의 임대거래에 대한 지불의사 가격, 수요가 증가하고 임대인은 임대의 비용, 불확실성이 증가하여 임대 공급이 감소할 것으로 예상할 수 있다. 따라서 임대 수요는 증가하고 공급은 감소하여 임대차보호법 개정은 임대가격을 상승시키는 방향으로 시장 임대료 가격에 영향을 미치게 된다. 또한 임대계약(A)과 매매계약(B)은 일종의 대체재로 하나의 가격이 변하는 경우 나머지 하나의 가격도 영향을 받아 변동하게 된다. 임대가격이 외부적인 요인에 의하여 인상되는 경우 임대계약에 대한 수요가 일부 매매 계약으로 이동하면서 매매계약 가격이 인상되는 효과가 나타날 수 있다. 즉 전월세가격이 임대차보호법 개정으로 인해 인상되는 경우 매매가격까지 인상되는 효과가 나타날 수 있다.

이에 더해, 계약갱신청구권으로 인해 임대계약이 기존 2년에서 2+2년(4년)으로 장기화됨에 따라 신규계약 임대가격의 수준과 변동성에 영향을 주게 된다. 향후 4년의 미래가치를 현재 계약가격에 반영하게 되고 이와 동시에 전월세상한제를 수반한 계약갱신청구권의 옵션가치가 현재 임대계약에 반영되어 기존의 2년 단위 계약과 비교하여 임대료가 상승하게 된다. 이때 임대료 상승 폭은 시장의 미래 임대가격에 대한 예측에 따라 달라지게 된다. 또한 계약기간이 장기화됨에 따라 이자율에 영향을 받는 기간이 길어짐으로 인해 이자율 변동에 따른 임대가격 변동성이 커지게 되며 시장의 불확실한 미래 예측, 장기계약에 대한 리스크 프리미엄 등으로 인해 임대가격의 변동성이 커지게 된다.

본 연구의 실증분석 결과를 요약하자면 다음과 같다.

첫 번째로 임대차보호법 개정이 전세가격에 미친 영향을 분석한 결과, 임대차보호법 개정 이후 2020년 12월까지 평균적으로 신규계약 전세가격이 모형에 따라 약 9~11% 정도 상승한 것으로 추정되었다. 계약갱신청구권을

사용하여 전월세상한제 적용을 받은 재계약 매물까지 모두 포함하는 경우, 위 추정 결과는 약 4~6% 인상으로 추정 결과 수치가 하락하였다. 가장 전세가격이 많이 상승한 2020년 12월의 경우는 신규계약 전세가격이 13~18% 정도 상승한 것으로 추정되었으며 재계약 매물까지 모두 포함하는 경우 동수치는 약 9% 정도로 나타났다.

두 번째로 전월세거래량 및 전세거래비율에 미친 영향을 분석한 결과, 임대차보호법 개정 이후 전월세거래량은 2020년 12월까지 평균 약 25% 정도 감소한 것을 추정되었다. 임대차보호법 개정안이 발표되고 실제 시행이 되기 전인 2020년 6월, 7월의 경우 법 개정이 시행되기 전 서둘러 임대계약을 하고자 하는 유인으로 인해 거래량이 통계적으로 유의하게 증가한 것으로 나타났다. 따라서 임대차보호법 개정안 발의 시점을 기준으로 거래량에 미친 영향을 분석하면 발표 시점 이후 2020년 12월까지 평균 약 11% 거래량이 감소한 것으로 나타났다. 전체 임대거래에서 전세거래가 차지하는 비중은 2020년 상반기 67%였으나 법 개정 이후 이 비율은 약 5.58%p 하락, 발표 시점을 기준으로 2.42%p 하락한 것으로 추정되었다. 정리하자면 임대차보호법 개정으로 인해 전월세거래량이 크게 감소하였으며 이 중에서 전세거래가 차지하는 비중도 낮아진 것으로 나타났다.

세 번째로 매매가격에 미친 영향을 Panel-SVAR 모형을 구축하여 전세가격 변동이 매매가격 변동에 미치는 영향에 대한 동학(dynamics)을 분석하였다. 분석 결과에 의하면 임대차보호법 개정과 같은 전세가격에 고유한 외생적 충격(orthogonal shock)이 발생하여 전세가격이 상승하는 경우 매매가격도 통계적으로 유의하게 영향을 받아 상승하는 것으로 추정되었다. 보다 구체적으로 전세가격이 로그 값으로 1단위 증가하는 경우, 매매가격은 약 6~7% 증가하는 것으로 추정이 되어 전세가격이 매매가격에 통계적으로 유의한 영향을 주지만 그 영향의 크기는 상대적으로 크지 않은 것으로 나타났다.

네 번째로 전세가격 변동성에 미친 영향을 분석하기 위해 임대차보호법 개정 이후 매매가격이 한 단위 변화하였을 때 전세가격이 영향을 받는 정도가 변화하였는지를 추정하였다. 임대차보호법 시행 이후 매매가격 변동이 전세가격 변동에 미치는 영향의 차이를 추정하며 이 값이 커지는 경우 매매

가격 → 전세가격 경로의 변동성이 커진 것으로 해석하고자 하였다. 표본을 2개로 구성하여 우선 임대차보호법 시행 직후의 효과를 추정하고, 임대차보호법 도입 직후 제도 변화로 인한 혼란 등의 효과를 제거하기 위해 임대차법 시행 전후(2020년)의 표본을 제외시킨 표본을 구성하여 추가적인 분석을 진행하였다. 분석 결과, 모든 모형에서 매매가격이 전세가격에 미치는 영향의 정도가 임대차보호법 개정 이후 약 17~21% 정도 커지는 것으로 추정되었다.

위 내용을 요약하자면 임대차보호법 개정은 경제적 약자인 임차인의 권리를 보호하기 위해 도입되었으며 이를 위해 계약갱신청구권을 임차인의 권리로 보장하고 전월세상한제를 적용하여 최초 계약가격과 거의 동일한 가격(5% 인상 상한)에 보다 장기간 거주할 수 있도록 법 개정이 이뤄졌다. 하지만 실제 주택시장에서 발생한 일을 면밀히 살펴보고 이에 대한 이론적 검토와 실증분석을 진행한 결과, 과연 임대차보호법 개정이 임차인의 권리와 후생을 증진시켰는지에 대한 의문을 제기하지 않을 수 없다. 임대가격의 변동성은 확대되었으며 제도 도입 초기 과도한 주택가격 상승 기대로 인해 신규 계약시 과도하게 높아진 전세금을 세입자가 지불해야만 했으며 전월세매물, 이 중에서도 전세매물은 급감한 부작용이 나타났다. 또한 법의 사각지대에서 임대인-임차인의 분쟁이 끊이지 않고 있어 이에 대한 제도적인 보완이 시급한 상황이다.

본 연구에서는 위와 같은 문제점에 대하여 다음과 같은 정책 대안을 제안한다. 우선 임대차보호법 개정으로 인해 발생하는 부작용의 대부분은 시장 임대료의 상승과 전월세상한제로 인한 임대료 상한 폭(5%)의 격차가 커지는 경우에 발생한다. 따라서 이와 같은 부작용을 줄이기 위해 전월세상한제에서 규제하는 임대료 상한을 시장 상황 변화에 따라 유연하게 적용하는 방안을 검토해볼 필요가 있다. 또한 계약갱신청구권에 대해서도 보다 유연한 접근이 필요하다. 예를 들어, 계약갱신청구권을 포함하는 임대계약과 포함하지 않는 임대계약 두 가지를 임대인-임차인이 선택 가능한 옵션으로 임대계약의 형태를 다변화하는 것이 개선 방안이 될 수 있다. 본 연구의 이론적 검토와 실증분석, 정책제언을 토대로 임대차보호법에 대한 보완 및 전면적인 재검토가 이뤄지기를 희망한다.

목 차

I. 서론	13
II. 제도 현황 및 설문조사	16
1. 「주택임대차보호법」 및 관련 제도 현황	16
가. 민간임대주택제도 현황	16
나. 민간 임대주택시장 동향 및 현황	21
다. 임대주택시장 여건 변화 및 전망	22
2. 포커스그룹인터뷰(Focus group interview)를 통하여 바라본 「주택임대차보호법」 개정의 문제점 및 해결방안	24
가. 계약갱신청구제	24
나. 전월세상한제	25
다. 임대차신고제	26
3. 선행연구의 주택임대차보호 관련 실태조사 결과	27
가. 임차인·임대인 실태조사 개요 및 결과	27
나. 실태조사에 따른 문제점	29
4. 전문가 자문, 「주택임대차보호법」 개정의 문제점과 해결방안	31
III. 선행연구 및 해외 사례	35
1. 선행연구	35
IV. 실증분석	37
1. 「주택임대차보호법」의 다양한 경제적 효과	37
가. 전월세가격 및 거래량에 미치는 영향	38
나. 매매가격에 미친 효과	39

다. 임대계약기간 장기화의 효과	39
라. 소결	44
2. 데이터 및 실증분석 시 고려사항	45
가. 데이터 및 패널데이터 구축	45
나. 임대차보호법 도입 이후 시장 상황	59
3. 실증 분석 결과	60
가. 전세가격(신규 및 전체 계약)에 미친 영향	61
나. 전세가격(신규 및 전체 계약)에 미친 영향(전세-매매 Matching DID)	70
다. 전월세거래량 및 순수 전세거래비율에 미친 영향	79
라. 매매가격에 미친 영향	85
마. 임대가격 변동성에 미친 영향	87
바. 실증분석 소결	89
 V. 요약 및 정책시사점	 92
 참고문헌	 96
 부록	 99

표목차

〈표 II-1〉 민간임대주택제도 구분	16
〈표 II-2〉 새로운 유형의 임대주택	18
〈표 II-3〉 기간별·단계별 임대주택	19
〈표 II-4〉 「민간임대주택에 관한 특별법」의 연혁	19
〈표 II-5〉 기업형 임대주택 vs 공공지원형 임대주택	20
〈표 II-6〉 제도권 및 비제도권 임대주택 규모의 추이	22
〈표 II-7〉 제도권 및 비제도권 임대주택 규모의 추이	23
〈표 II-8〉 계약갱신청구권제 및 전월세상한제 필요성과 제도 도입 영향에 대한 평가	28
〈표 IV-1〉 광역시도별 계약갱신권 사용 비율 추정 결과	48
〈표 IV-2〉 2020년 5~12월 지역별 매매 및 전세가격 지수	49
〈표 IV-3〉 「주택임대차보호법」 개정이 신규 전세가격에 미친 영향 1	64
〈표 IV-4〉 「주택임대차보호법」 개정이 신규 전세가격에 미친 영향 2	67
〈표 IV-5〉 「주택임대차보호법」 개정이 전체 전세가격에 미친 영향	69
〈표 IV-6〉 「주택임대차보호법」 개정이 신규계약 전세가격에 미친 영향 (Matching DID) 1	72
〈표 IV-7〉 「주택임대차보호법」 개정이 신규계약 전세가격에 미친 영향 (Matching DID) 2	74
〈표 IV-8〉 「주택임대차보호법」 개정이 전체 전세가격에 미친 영향 (Matching DID)	77
〈표 IV-9〉 「주택임대차보호법」 개정이 전세가격에 미친 영향(종합)	79
〈표 IV-10〉 전월세거래량에 미친 영향(가중치 적용)	81
〈표 IV-11〉 전월세거래량에 미친 영향(가중치 적용, 추가통제변수)	82
〈표 IV-12〉 전세거래비율에 미친 영향	83
〈표 IV-13〉 전세거래비율에 미친 영향(추가통제변수)	84
〈표 IV-14〉 「주택임대차보호법」 시행 이후 전세가격 변동성 효과	88

그림목차

[그림 IV-1] 주택담보대출금리, 신용대출금리, COFIX금리, 기준금리 (2011. 1.~2021. 1.)	52
[그림 IV-2] 전국 공동주택(아파트) 공급 세대 수 현황	54
[그림 IV-3] 전국 규제지역 지정 현황(2021년 2월 기준)	55
[그림 IV-4] 표본 선택 편의(sample selection bias) 발생 가능성	57
[그림 IV-5] 아파트 실거래가격 지수(계절조정)	59
[그림 IV-6] 「주택임대차보호법」 개정이 신규계약 월별 전세가격에 미친 효과 1	65
[그림 IV-7] 「주택임대차보호법」 개정이 신규계약 월별 전세가격에 미친 효과 2	68
[그림 IV-8] 「주택임대차보호법」 개정이 전체계약 월별 전세가격에 미친 효과	70
[그림 IV-9] 「주택임대차보호법」 개정이 신규계약 월별 전세가격에 미친 효과 (매매가격 매칭 1)	73
[그림 IV-10] 「주택임대차보호법」 개정이 신규계약 월별 전세가격에 미친 효과 (매매가격 매칭 2)	75
[그림 IV-11] 「주택임대차보호법」 개정이 전체계약 월별 전세가격에 미친 효과 (매매가격 매칭)	78
[그림 IV-12] Panel SVAR 전세가격이 매매가격에 미치는 영향	86

I. 서론

지난 2020년 7월 30일 계약갱신청구권과 전월세상한제를 주요 내용으로 하는 「주택임대차보호법」(임대차보호법) 개정안이 의결되었으며, 익일(7월 31일)부로 시행되었다. 계약갱신청구권은 임대인으로 하여금 임차인이 임대차 종료 이전 1~6개월 전까지 계약갱신 요구 시 정당한 사유가 존재하지 않는 한 해당 요구를 거절하지 못하도록 하였다. 이와 같은 임차인의 계약갱신청구권은 1회에 한하여 행사할 수 있으며, 이를 통하여 갱신되는 임대차 존속기간은 2년으로, 임차인의 거주기간이 2년 더 연장되는 효과를 의도하였다. 임대인이 계약갱신청구권을 거절할 수 있는 정당한 사유로는 임대인(임대인의 직계존속, 직계비속 포함)이 목적 주택에 실거주하려는 것 등이 포함되며, 보다 구체적인 내용은 「주택임대차보호법」 제6조의3(계약갱신 요구 등) 제1항을 참고한다. 또한 전월세상한제는 계약갱신 시 임대료 증액상한을 5%로 제한함으로써 임차인이 부담해야 하는 주거비를 보다 안정적으로 유지할 수 있도록 하였다.

이와 같은 법 개정의 취지에 관하여 정부는 “국민의 재산권을 지켜야 할 의무와 함께, 경제적 약자인 임차인을 보호해야 할 헌법상 책무가 있다.”(법무부, 국토교통부 보도자료, 2021. 7. 30.)라고 언급하였다. 또한 현행 민법에서 보호하기 어려운 경제적 약자(임차권자)의 권리를 보완하기 위한 취지에서 제정된 특별법이며, 이를 통하여 임대차·임차인 간의 관계를 보다 균형 잡힌 관계로 재정립하고자 하였다고 설명하였다.

하지만 임대차보호법 개정의 주요 내용인 계약갱신청구권과 전월세상한제는 임대인·임차인 간 분쟁을 유발할 수 있는 소지가 다수 존재하는 내용을 포함하고 있다. 첫 번째로 법 개정으로 인해 임대인은 주택매매 시 임차인의 잔여 거주기간을 보장해야 한다. 임대인은 잔여 거주기간이 있는 임차

인을 주택매도 등을 이유로 내보낼 수 없으며, 새로운 임대인(집주인) 역시 기존 임차인의 잔여 거주기간을 모두 보장한 후 매수한 주택에 입주할 수 있다. 두 번째, 2년 단위 계약 연장으로 인하여 다수의 문제가 발생할 수 있다. 임대인이 계약갱신·재계약 시점으로부터 1년 후 목적 주택에 입주(실거주)하고자 하더라도, 이를 이유로 현 시점에서 임차인(세입자)의 계약갱신 청구권 행사를 거부할 수 없으므로, 임대인이 1년 후 입주하는 등의 선택을 할 수 없는 등 경직성이 발생할 수 있다. 세 번째, 임대차보호법 개정이 기존 계약에 소급적용되었다. 개정안은 임차인의 권리 보호 차원에서 바람직할 수 있으며, 만약 임대인이 계약사항을 사전에 인지한 후 임대계약을 맺었다면 경직성으로 인한 불편을 감내해야 할 것이다. 그러나 개정이 기존 계약에 소급적용된다는 점에서, 임대인의 재산권을 과도하게 침해하거나 거주 이전 자유를 제약할 수 있으므로, 문제의 소지가 있다고 보인다.

한편 이와 같은 상황이 지속됨에 따라서 임대인-임차인 간의 분쟁 역시 더욱 심화되고 있다. 임대인의 경우는 '세입자의 임차 주택 고의 파손' 등 법의 사각지대를 이용하여 임차인의 계약갱신청구권을 무력화하는 방식으로, 임차인의 경우는 '집주인 실거주' 확인 등의 방식을 이용하여 서로에게 대응하고 있다. 이에 따라서 법에서 인정하는 계약갱신청구권 거부 사유인 '집주인 실거주', '세입자의 임차 주택 고의 파손' 여부 등과 관련된 분쟁 역시 지속되고 있다. 이 외에도 임대차보호법 개정의 핵심 내용 중 하나인 전월세상한제에 대하여 '계약 자유의 원칙'을 침해하였다는 문제가 제기된 바 있으며, 개정안을 소급적용하는 과정과 관련하여서도 위헌 여부에 대한 논란이 제기되고 있다.

본 연구에서는 「주택임대차보호법」 개정에 따른 현황 및 문제점을 점검하고, 「주택임대차보호법」이 주택시장에 미친 영향을 다각도로 분석하고자 한다. 제Ⅱ장에서는 「주택임대차보호법」 및 관련 제도의 현황을 개관하고, 포커스그룹인터뷰(Focus Group Interview)를 통하여 「주택임대차보호법」 개정(안)의 문제점 및 개선방안을 모색한다. 제Ⅲ장에서는 「주택임대차보호법」 제도가 주택시장에 미친 영향에 대한 선행연구를 정리한다. 다음으로 제Ⅳ

장에서는 「주택임대차보호법」 개정이 주택시장에 미친 다양한 영향에 관하여 실증분석을 진행한다. 실증분석은 크게 네 가지 파트로 구성되며, 각각의 파트에서 「주택임대차보호법」 개정이 전세가격에 미친 영향, 전월세거래량 및 전세거래비율에 미친 영향, 그리고 매매가격에 미친 영향 및 전세가격 변동성에 미친 영향을 분석한다.

제 V장에서는 논의의 내용을 정리하고, 조세·재정 정책적 함의와 정책적 시사점을 도출한다.

II. 제도 현황 및 설문조사

제 II 장에서는 「주택임대차보호법」 제도 현황, FGI, 설문조사 결과를 정리하고 이를 소개한다.

1. 「주택임대차보호법」 및 관련 제도 현황

가. 민간임대주택제도 현황

〈표 II-1〉 민간임대주택제도 구분

구분	제도권 vs. 비제도권	성격	관련 법
공공 임대주택	제도권	공공	「공공주택특별법」
민간 등록임대주택	제도권	민간	「민간임대주택에 관한 특별법」
비제도권 개인임대주택	비제도권	민간	(민법)「주택임대차보호법」 ¹⁾

주: 1) 민법

자료: 저자 정리

우리나라 임대주택시장은 3원적 관리체계로, ① 공공임대주택 ② 민간 등록임대주택 ③ 비제도권 개인임대주택으로 구성된다(이선화 외, 2022). 공공 임대주택은 「공공주택특별법」에 의하여 관리되므로 민간임대주택과 관련 법상 차이가 있으며, 민간임대주택은 제도권 임대주택에 포함되는 ‘등록임대주택’과 제도권에 포함되지 않는 ‘민간임대주택’에 적용되는 관련 법상 차이가 존재한다(이선화 외, 2022). 임대사업자의 등록임대, 공공지원 민간임대주택 등을 포함한 제도권 임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의하여 관

리되며, 사적 계약에 기초하는 비제도권 임대주택은 민법인 「주택임대차보호법」에 의하여 관리된다.

1) 「주택임대차보호법」

1981년 3월 5일에 제정된 「주택임대차보호법」은 민간임대주택 중 비제도권 개인임대주택 관련 법에 해당한다. 동법은 임대인에 대한 규제와 임차인에 대한 임차권 보장 강화를 주요 골자로 하며, 현재까지 약 20여 차례에 걸쳐 개정되어 왔다(이성원·신승우, 2022). 이와 관련하여 지난 2020년 7월, 계약갱신청구권과 전월세상한제를 포함한 개정이 이루어진 바 있으며, 해당 개정은 특히 임대인에 대한 규제 정도가 상당히 강한 것으로 평가되고 있다.

한편 「주택임대차보호법」(비제도권 개인임대주택)과 「민간임대주택에 관한 특별법」(제도권 개인임대주택)은 법률 체계상 대체가 어렵다는 차별성이 존재한다(이선화 외, 2022). 「주택임대차보호법」은 민법의 특별법으로 사적 개인 간 임대차계약을 전제로 하며, 주로 전세금 등 보증금 보호에 초점이 맞추어져 있을 뿐, 엄격한 징벌 조항은 존재하지 않는다. 반면 「민간임대주택에 관한 특별법」은 사업자에게 적용되는 법으로 임대주택 신고·임대료 규제·갱신계약 등을 엄격하게 관리하며, 징벌 조항 역시 강하게 작동한다. 두 법안은 이러한 부분에서 차별성을 가지며, 그 외 「민간임대주택에 관한 특별법」에 대한 보다 구체적인 내용은 다음 '2) 민간임대주택에 관한 특별법'에서 정리하였다.

2) 민간임대주택에 관한 특별법

「민간임대주택에 관한 특별법」의 전신은 지난 1984년 제정 후 이듬해부터 시행된 「임대주택건설촉진법」이다. 「임대주택건설촉진법」은 제정 당시 급격한 주택가격 상승으로 인하여 주택구입 능력이 부족해진 가구들을 대상으로, 주거생활안정을 도모함과 동시에 장기임대주택제도를 정착시키는 것

을 목표로 제정되었다. 당시 정부는 장기임대주택 건설 촉진을 위하여 재정·금융을 비롯한 투자재원을 확보하고, 택지를 포함한 각종 지원제도를 마련하는 등 보다 효율적으로 임대주택을 관리하고자 하였다.

〈표 II-2〉 새로운 유형의 임대주택

구분	정의
전세 후 임대주택	국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 전세계약의 방식으로 임차하여 공급하는 주택
토지임대부 임대주택	임대사업자가 토지를 임차하여 건설·임대하는 주택
준공공 임대주택 ^{1), 2)}	매입임대주택으로서 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사 외의 임대사업자가 10년 이상 계속해서 임대하는 전용면적 85제곱미터 이하의 주택

주: 1) 민간임대주택이면서 공공성을 가지며, 현재의 공공지원민간임대주택과 유사한 개념

2) 의무 임대기간은 5→10년으로, 연장 및 임대료 인상은 연 5% 수준으로 제한

자료: 저자 작성

「임대주택건설촉진법」은 민자에 의한 임대주택 건설 활성화를 위한 기반 조성 및 무주택임차가구에 대한 보호 강화 등의 취지에 따라서, 1993년에 「임대주택법」으로 전부개정된 후 이듬해부터 시행되었다. 그리고 뒤이은 2013년 6월 4일 「임대주택법」이 개정됨에 따라서 ‘전세 후 임대주택’, ‘토지 임대부 임대주택’, ‘준공공 임대주택’ 등 새로운 유형의 임대주택이 도입되었으며, 〈표 II-2〉에서 각 유형과 유형별 정의 등을 확인할 수 있다.

「임대주택법」은 2015년 「민간주택에 관한 특별법」으로 전부개정된 후, 동년 12월 29일부로 시행되었다. 당시 전부개정이 결정된 배경에는 기존 법이 규제 중심으로 규정되어 있음에도 불구하고, 금융·세제지원 인센티브가 부족하다는 점, 그리고 전월세 시장의 수급불균형 현상 등이 고려된 것으로 보인다. 따라서 동법에서는 민간임대주택을 대상으로 국가 및 지방자치단체의 지원·임대사업자의 등록·주택임대관리업의 등록·민간임대주택의 건설 및 공급에 관한 사항을 규정하였다.

〈표 II-3〉 기간별·단계별 임대주택

구분		
기간별	단기임대 (4년)	
	장기임대 (8년)	준공공임대
		기업형임대 일반장기임대
단계별	매입	
	건설	

자료: 저저 작성

〈표 II-4〉 「민간임대주택에 관한 특별법」의 연혁

구분		제정 및 개정		
		2015. 12.	2018. 7.	2020. 8. ~
매입	단기	4년		폐지
	장기	준공공 8년	장기일반 8년	장기일반 10년 ¹⁾
		기업형 8년	공공지원 8년	공공지원 10년
건설	단기	4년		폐지
	장기	준공공 8년	장기일반 8년	장기일반 10년
		기업형 8년	공공지원 8년	공공지원 10년

주: 1) 아파트 제외

자료: 이선화 외(2022), p. 121

「민간임대주택에 관한 특별법」에 해당하는 임대주택은 〈표 II-3〉과 같이, 기간별·단계별로 구분된다. 우선 임대주택은 기간에 따라서 단기임대(4년)와 장기임대(8년)로 구분할 수 있으며, 장기임대의 경우 세 가지 유형(준공공임대·기업형임대·일반장기임대)으로 구분된다. 또한 단계에 따라서 매입과 건설로도 구분할 수 있다. 한편 「민간임대주택에 관한 특별법」이 시행된 2015년 이후로 해당 법안에서 포괄하는 임대주택 유형은 계속 변화하여 온 바 있으며, 〈표 II-4〉에서 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 구분 및 변화 내용을 확인할 수 있다.

〈표 II-5〉 기업형 임대주택 vs 공공지원형 임대주택

구분		특징
임대주택 유형	기업형	<ul style="list-style-type: none"> • 민간임대주택리츠 형태로 운영 • 주택도시시기금 출자, 용자, 각종 세제 혜택을 추가로 받는 유형 • 입주 자격이나 초기 임대료에 대한 규제 無
	공공 지원형	<ul style="list-style-type: none"> • (신규 임대인 경우) 시장임대료에 비해 낮게 임대료를 책정 必 • 무주택자, 특별공급 대상으로 입주 대상자 한정

자료: 저자 작성

민간임대주택 관련 정책 및 제도는 2017년 문재인 정부 출범 이후 큰 수정을 거친다. 대표적으로 임대시장 안정성을 높이기 위하여 민간의 등록임대를 확대하는 정책을 시행한 것, 기존 비판(규제가 없고 혜택이 지나치다는 등)을 반영하여 기업형 임대사업을 공공지원형으로 개편한 것 등이 있다. 후자와 관련하여 기업형은 초기 임대료나 입주 자격에 대한 규제가 없는 반면, 공공지원형은 입주 대상자를 무주택자나 특별공급 대상으로 한정하며 (신규 임대인 경우) 시장임대료에 비하여 임대료를 낮게 책정하여야 한다는 규제가 존재하며, 보다 구체적인 특징 및 설명은 〈표 II-5〉를 참고한다.

다만 2020년에 들어 「민간임대주택에 관한 특별법」이 임대사업자들로부터 과도한 조세·금융 혜택을 부여한다는 비판을 받게 됨에 따라(이선화 외, 2022) 법 개정이 이루어진다. 우선 동법 대상 중 일부를 「주택임대차보호법」을 중심으로 하는 소위 ‘주택임대차 3법’으로 대체하는 법 개정이 이루어졌다. 주택임대차 3법은 비등록 임대주택에 적용되며, 임대주택 의무신고제, 1회의 계약갱신청구권, 임대료상한제가 함께 도입되었다. 또한 동 개정 이후 비아파트와 10년 장기임대주택만 「민간임대주택에 관한 특별법」 적용대상에 해당하게 되었으며, 단기임대 및 아파트 매입형 장기임대는 폐지되었다(국토교통부, 2022. 8. 11.).

나. 민간 임대주택시장 동향 및 현황

2021년 기준, 우리나라 전체 가구 수는 2144.8만 가구이며, 그중 임차가구가 42.7%(915.8만 가구)에 해당한다. 임차가구 중 민법인 「주택임대차보호법」에 의하여 관리되는 비제도권 임대주택은 64.1%(586.8만 가구)이며, 그 외 35.9%(329만 가구)는 「공공주택특별법」·「민간임대주택에 관한 특별법」에 의하여 관리되는 제도권 임대주택에 해당한다. 이때 제도권 임대주택 총 329만 가구 중 「공공주택특별법」에 의하여 관리되는 가구가 53.95%(177.5만 가구)이며, 그 외 46.05%(151.5만 가구)는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의하여 관리된다.

〈표 II-6〉을 통하여, 2006년부터 현재까지 일반가구 수가 점차 증가하는 가운데, 자가점유가구와 임차점유가구 수 역시 모두 증가하는 추세를 보이고 있음을 확인할 수 있다. 자가점유가구 비중은 2010년대 후반 57~58% 정도를 꾸준히 유지하고 있으며, 임차점유가구 비중은 2000년대 중반 40%대 중반에서 점차 감소하여 2020년대 40% 초반을 달성하였다. 비제도권 임대가구 비중의 경우, 공공임대주택의 지속적인 증가 및 2015년에 제정된 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 등록임대주택 혜택 증가 등으로 인하여, 2006년 80%에서 점차 감소하여 2020년 62.7%까지 하락하였다. 또한 2020년 「민간임대주택에 관한 특별법」이 등록임대사업자에게 불리하게 개정됨에 따라서, 2020년 549.9만 가구였던 비제도권 임대가가구가 2021년 586.8만 가구로 상승하였음을 확인할 수 있다.

한편 관련 제도(임대사업자)와의 관계 역시 확인해 볼 필요가 있다. 2020년 임대주택 가구 수는 880만 가구로, 그중 약 18%가 등록 임대주택에 해당한다. 2020년 6월 기준 전국의 등록 임대주택은 160만 6,686가구이며, 각각 서울(51만 6,450가구), 경기(49만 6,548가구), 부산(14만 4,889가구), 인천(6만 115가구)이 큰 비중을 차지하고 있다. 등록 임대주택의 경우, 「주택임대차보호법」 개정 전부터 전월세상한제 등을 시행하고 있다. 따라서 동 제도를 고려하지 않을 경우, 「주택임대차보호법」 개정이 전월세가격 상승에 미친 영향을 과소추정할 수 있다.

〈표 Ⅱ-6〉 제도권 및 비제도권 임대주택 규모의 추이(전체 가구 포함)

(단위: 만 가구(호), %)

연도	구분	일반가구 수	자가점유	임차점유	제도권 여부 구분	
					비제도권	제도권
2006	가구수	1,610.5	895.4	715.1	582.19	133.0
	비중	100.0	55.6	44.4	81.4	18.6
2008	가구수	1,661.9	892.4	769.5	635.3	134.2
	비중	100.0	53.7	46.3	82.6	17.4
2010	가구수	1,733.9	941.5	792.4	652.5	139.9
	비중	100.0	54.3	45.7	82.3	17.7
2012	가구수	1,805.7	971.5	834.2	685.5	148.7
	비중	100.0	53.8	46.2	82.2	17.8
2014	가구수	1,877.3	1,006.2	871.0	700.1	170.9
	비중	100.0	53.6	46.4	80.4	19.6
2016	가구수	1,936.8	1,100.1	836.7	606.6	230
	비중	100.0	56.8	43.2	72.5	27.5
2017	가구수	1,967.4	1,135.2	832.2	587.8	244.4
	비중	100.0	57.7	42.3	70.6	2.4
2018	가구수	1,997.9	1,152.8	845.1	546.6	254
	비중	100.0	57.7	42.3	64.7	35.3
2019	가구수	2,034.3	1,179.9	854.4	549.9	304.5
	비중	100.0	58	42	64.4	35.6
2020	가구수	2,092.7	1,211.7	876.8	549.8	327.0
	비중	100.0	57.9	41.9	62.7	37.3
2021	가구수	2,144.8	1,229.0	915.8	586.8	329.0
	비중	100.0	57.3	42.7	64.1	35.9

주: 전체 가구수는 일반가구를 기준으로 함

자료: 이상영(2022), p. 126, 〈표 4-14〉

다. 임대주택시장 여건 변화 및 전망

현재 우리나라 임대주택시장은 3원적 관리체제로 ① 「공공주택특별법」으로 관리하는 ‘공공임대주택’ ② 민간이지만 관청에 등록하여 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 관리하는 ‘민간 등록임대주택’ ③ 민법인 「주택임대차보호법」하에서 사적 계약에 기초하여 관리되는 ‘(비제도권) 개인임대주택’으로 구성된다. 공공임대주택은 주거복지 차원에서 공공의 책임하에서 관리되는 반면, 민간은 ‘임대사업자의 등록임대’와 ‘개인임대인의 비등록임대’로 구

분되며, 특히 전체 민간임대주택 2/3을 차지하는 비제도권 민간임대주택에 대한 주의가 필요하다.

2020년 주택임대차 3법과 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 등 민간임대에 대한 과도한 세제 혜택을 줄인다는 이유로, 충분한 법적 고려 없이 비제도권(비공식) 개인임대주택에 의무신고제, 계약갱신청구권, 임대료상한제 등의 규제를 도입한 바 있다. 이때 특히 「주택임대차보호법」의 경우, 임대인의 거부권을 인정하여 계약갱신청구권 연장을 통한 임차인의 주거권 보장이라는 입법 취지 달성에 한계를 보였으며, 임대인 우위의 임대차계약이 확산됨에 따라서 프리미엄을 증가시키는 시장왜곡이 발생하였다. 이에 2022년 새 정부는 대안적 방식으로 상생임대인 제도를 확대·도입하였으며, 임대료를 과하게 올리지 않는 임대인에게 양도소득세 감면 혜택을 부여하고, 장기보유특별공제의 2년 거주요건 제한 등을 폐지하였다.

실제로 2020년 이후 민간임대주택 수와 비중이 감소하는 현상이 발생한 바 있다. 민간임대주택에 대한 특혜를 축소하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 및 공공임대 증가 등으로 인하여 등록임대주택이 감소하게 되며, 그 결과 지난 2018년 159만 6천 호로 정점에 도달했던 민간임대주택이 2021년 102만 호, 2022년 97만 호로 축소되었다. 매입임대아파트는 신규 등록이 불가능해졌으며, 단기민간임대주택 유형 또한 폐지 수순을 밟게 되었다.

만약 「민간임대주택에 관한 특별법」 대상이 최근 추세와 같이 지속적으로 감소하게 될 경우, 향후 80% 이상은 「주택임대차보호법」, 그 외 대부분은 「공공주택특별법」을 적용받게 될 것으로 보인다.

〈표 II-7〉 제도권 및 비제도권 임대주택 규모의 추이

(단위: 년, 천 호, %)

연도	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
공공	1,020	1,038	1,125	1,177	1,257	1,358	1,441	1,570	1,660	1,737
비율	69.8	69.8	69.6	68.9	75.2	59.7	59.0	52.6	54.5	53.1
민간	440	449	492	532	414	916	1,003	1,414	1,385	1,532
비율	30.2	30.2	30.4	31.1	24.8	40.3	41.0	47.4	45.5	46.9

자료: 국토교통통계누리, 「임대주택통계」, <https://stat.molit.go.kr>, 검색일자: 2022. 9. 1.

2. 포커스그룹인터뷰(Focus group interview)를 통하여 바라본 「주택임대차보호법」 개정의 문제점 및 해결방안¹⁾

다음으로 「주택임대차보호법」 개정에 대한 문제점 및 해결방안을 도출하기 위하여, 이해관계자(임대인·임차인·공인중개사)를 대상으로 포커스그룹인터뷰를 실시하였다. 그 결과, 임대차 3법의 개정 목적(부동산 급상승 시기에 임차인의 주거 안정)에 어느 정도 공감하지만, 세부규정이 불명확하여 여러 편법·꼼수가 존재하며, 임대인과 임차인 모두 큰 불편을 겪고 있음을 확인할 수 있었다. 이러한 문제를 해결하기 위하여 세밀한 법규 개선이 필요하며, 규제·개선 위주의 법규에서 혜택 중심 법규로의 개선과 자발적인 양성화가 필요할 것으로 사료된다.

가. 계약갱신청구제

임대인과 임차인은 계약갱신청구제에 가장 많은 불만을 토로하였다. 임대인은 본인의 집임에도 불구하고, 본인과 직계존속·직계비속의 실거주만을 계약갱신 해지사유로 받는 것이 불합리하며, 임대인에게도 계약갱신 거절 권한이 필요하다고 인식하고 있었다. 또한 계약갱신 해지 통지 3개월 이후에 집을 나가며 중개보수를 임대인에게 전가하는 것 역시 불합리하며, 묵시적 갱신을 이용하여 의도적으로 중개수수료를 내지 않으려 하는 경우도 존재하므로 빠른 수정이 필요하다고 언급하였다. 특히 전세의 경우, 임대인이 임차인에게 실거주를 이유로 계약갱신을 거절할 때 임차인의 요구(임대인의 개인신상, 부동산 관련 정보 등)가 너무 많고 불합리하다고 생각하는 경우가 많으며, 실제로 전세를 월세로 전환하는 임대인이 많이 늘어나고 있는 추세이다.

한편 임차인은 임대인이 실거주를 이유로 계약갱신을 파기할 경우, 임차인 입장에서 이를 확인할 방법이 거의 없으며, 소송이 아니면 피해 보상을 받을 방법이 거의 없다는 부분을 강조하였다. 또한 총 4년(2+2년) 동안 거

1) 부록에 FGI의 구체적인 내용을 수록하였다.

주할 수 있는 조건 역시 학령기 임차인들에게 충분하지 않은 면이 있음을 언급하였다. 이와 관련하여 중개인은 계약갱신청구제가 1년, 2년 등의 기간 전월세 수요자들에게 오히려 악조건으로 작용한다고 인지하는 등 부정적인 인식을 가지고 있었다. 또한 과거에는 임대기간이 7~8년 유지되는 경우가 많았지만, 계약갱신청구제 이후부터 2+2년을 제외한 재계약이 거의 사라지는 등 계약갱신청구제가 전세가격 급등기에 대한 임시방편밖에 되지 않는다고 인지하고 있었다.

즉 임대인·임차인·중개인 모두 계약갱신청구제의 기간 및 임대인 실거주로 인한 계약갱신 해지에 대하여 수정방안을 요구하고 있음을 확인할 수 있었다. 현재의 갱신기간(2+2년)이 자녀의 학령기와 맞지 않아서 부득이하게 전셋집을 떠나야 하는 등의 상황이 많이 발생하고 있다. 따라서 앞선 상황을 방지하기 위하여 3+3년 혹은 3년 단일체 등에 대한 검토가 필요하며, 임대인 등이 실거주를 이유로 계약갱신 청구 거절 시, 보다 객관적으로 검증할 수 있는 제도 혹은 이를 관리·감독할 수 있는 기관이 필요하다. 또한 임차인에게도 갱신청구 시 이를 쉽게 취소하지 못하도록 하거나, 취소 시 남은 기간 이자의 절반 정도라도 지불하게 하는 등의 페널티를 부과하여, 갱신청구권을 보다 신중하게 사용하도록 개편해야 한다는 의견이 함께 요구되었다.

나. 전월세상한제

임대인과 임차인은 전월세상한제와 관련하여, 가장 극명하게 엇갈린 응답을 보였다. 임차인은 전월세상한제가 주거안전성을 높이는 등 꼭 필요한 제도라고 긍정적으로 인식하고 있었으며, 특히 문제가 되는 5% 상한선이 이미 이전부터 임대사업자에게 적용되어 왔던 규정이므로, 임대인의 재산권 침해가 아니라고 인식하고 있었다. 반면 임대인은 5% 상한선의 기준이 무엇인지 애매모호하며, 물가상승률에 비하여 상한선을 5%로 제한하는 것 자체가 임대인에게 불합리하다고 인식하였다. 또한 임대를 시세보다 저렴하게 주고 있음에도 불구하고, 전월세를 5%밖에 못 올리기 때문에 결과적으로 임차인

에게 관리비나 수선유지중담금 등을 부담시키는 등 임차인에게도 부정적인 영향을 미칠 수 있다고 보았다. 마지막으로 중개인은 전월세를 올릴 생각이 없는 임대인들조차 5%를 올려야겠다는 인식이 더 강해짐에 따라서, 정부의 인위적인 상한제로 인하여 전월세가격 왜곡이 나타났다고 인식하고 있었다.

즉 인터뷰를 통하여 5% 상한선이 시세를 반영하지 못하고 있으며, 5% 상한제와 관련하여 근본적인 검토가 필요함을 확인할 수 있었다. 전세와 월세는 금액 차이가 큰 편이며 전환 비율에도 차이가 있는데, 이들에게 일괄적으로 5%를 적용하는 것이 불합리하다는 것이다. 따라서 시세를 반영할 수 있는 상한선 조정이 필요하다. 또한 해당 부분과 관련하여 구간별 차등 적용 시 구간에 걸리는 등의 상황이 발생할 수 있으므로, 상한선을 물가상승률 혹은 금리수준과 연동하는 방안을 함께 고려하는 것 등을 생각해 볼 수 있다.

다. 임대차신고제

임대차신고제의 경우, 주택가격 안정화를 위하여 필요한 제도라는 긍정적 의견과, 부동산 시장 내 부작용으로 인한 피해 또한 많이 발생하고 있다는 부정적 의견이 공존하였다.

임대인은 임대차신고제를 주택임대차 3법 중 개인 임대인에게 가장 부담되는 제도로 꼽았으며, 특히 임대사업자의 경우 부기 등기 등과 관련하여 불편함을 토로하였다. 반면 임차인은 음성거래가 많은 전월세 시장의 특성상 투명한 신고 제도가 필요하므로, 임대차신고제가 전월세 시장에서 필요한 제도 혹은 임차인에게 도움이 되는 법이라고 인식하고 있음을 확인할 수 있었다. 다만 중개인은 임대차신고제의 신고 대상이 30만원 이상으로 정해져 있으므로, 기존에 40만원이었던 임대료를 임대료 25만원에 관리비 15만원으로 내도록 하는 등 임대차신고를 피하기 위한 편법이 다수 발생하고 있음을 언급하였다. 또한 임대차신고제와 관련하여, 신고를 피하기 위하여 개인 간 직거래에 증가함에 따라서 전세사기 등 임차인에게 피해가 발생할 수 있다는 부분에 우려를 표하였다.

따라서 이러한 부분을 고려하여 임대차신고제 개선을 위한 전면적인 개편 및 인센티브 방안을 마련해야 한다. 현재는 임대차신고를 하지 않을 경우, 과태료(500만원)를 부과하는 등 강제성을 두고 있다. 다만 이로 인하여 임대인의 조세 회피 및 저항이 거세게 발생하고 있으므로, 만약 본 목적인 전월세 거래 투명화에 효과가 없다면 개편 시 이를 폐지하는 것이 바람직할 것이다. 또한 개편 시 임대사업자가 모두 임대차신고를 수행한다는 점을 반영하여, 비사업자가 임대사업자로 전환할 수 있도록 인센티브를 주는 등 유도하는 것을 고려해볼 수 있다. 특히 고령자 등은 노령연금 신청 시 소득금액으로 계산되어 불이익을 받으므로, 영세임대인이나 고령자 등은 신고제에서 제외하는 방안을 고려해볼 수 있다.

한편 인터뷰를 수행하면서 임차인이 앞선 두 제도(계약갱신청구제·전월세상한제)에 비하여, 임대차신고제를 잘 모르는 모습을 볼 수 있었다. 여타 선행연구에서도 임차인과 임대인 모두 임대차신고제에 대한 인지도가 떨어지는 것으로 나타났다. 이는 임대차신고제에 대한 국민들의 인지도가 부족한 상황이라고 보이므로, 본 제도에 대한 인지도를 개선시키기 위한 방안 등이 필요해 보인다.

3. 선행연구²⁾의 주택임대차보호 관련 실태조사 결과

가. 임차인·임대인 실태조사 개요 및 결과

주택임대차 실태조사에서는 지난 2022년 10월 임차인·임대인, 그리고 전문가 87인을 대상으로 실태조사를 실시하였다. 임차인 1,513명과 임대인 567명을 대상으로 설문조사(온라인)를, 대학교·국책연구기관 등에 재직 중인 전문가 87인을 대상으로 포커스그룹인터뷰(온라인)를 실시하였으며, 그 결과를 <표 II-8>에 정리하였다.

2) 홍영오 외, 『주택 및 상가 임대차 실태 및 주거권 및 영업권 보장 방안 연구』, 한국형사·법무정책연구원, 2022.

설문조사 결과, 계약갱신청구제와 전월세상한제에 관한 주요 설문에서 임차인 집단과 임대인 집단 간 이해관계가 극명하게 상반되는 경향이 나타나고 있음을 확인할 수 있었다. 임대인 집단에서 해당 제도들이 임대인의 재산권을 제약하는 측면이 있다는 응답이 높게 나타났으며, 제도 폐지 또는 변경을 요구하는 의견이 상대적으로 많았다. 반면 임차인 집단에서는 해당 제도들이 주거권 보장에 도움이 된다는 응답이 매우 높게 나타났으며, 현 제도에 대한 유지 의견이 상당히 많은 것으로 나타났다. 이에 따라서 두 이해당사자 간 권리충돌로 인한 사회적 갈등이 필연적으로 발생할 수 있다는 점이 지적되고 있다. 다만 해당 제도들이 실제로 임차인의 주거안정에 긍정적인 영향을 주는 것으로 나타났으며, 갈등이 발생할 수 있음에도 불구하고 제도 필요성 자체가 인정되고 있음을 확인할 수 있었다.

〈표 II-8〉 계약갱신청구권제 및 전월세상한제 필요성과 제도 도입 영향에 대한 평가

(단위: %)

구분	설문 내용	임차인 (1,513명)	임대인 (567명)	
계약갱신 청구권제	전반	필요하다	93.9	58.9
		임차인의 계속거주에 도움이 된다	94.8	75.3
		임대인의 재산권을 제약한다	34.4	70.7
		전월세가격 상승에 영향을 미쳤다	57.6	62.7
		전월세 매물 감소에 영향을 미쳤다	46.8	66.5
		주택가격 안정에 도움이 되었다	83.1	46.6
	유지 여부	유지	53.6	29.6
		폐지	6.1	43.5
		임대차 보장기간 변경	40.2	26.9
	주요 개정 의견	2년+2년+2년	55.6	14.6
2년+1년		26.1	67.4	

〈표 Ⅱ-8〉의 계속

(단위: %)

구분	설문 내용		임차인 (1,513명)	임대인 (567명)	
전월세 상한제	전반	필요하다	91.2	56.5	
		임차인의 전월세 부담을 완화하다	86.5	65.4	
		임대인의 재산권을 제약한다	33.4	73	
		전월세가격 상승에 영향을 미쳤다	57.2	66.4	
		전월세 매물 감소에 영향을 미쳤다	43.8	66.1	
		주택시장 안정에 도움이 되었다	79.6	45.5	
	유지 여부	유지	71.3	36.0	
		폐지	7.5	37.4	
		임대차 보장기간 변경	21.2	26.6	
	주요 개정 의견	상한제 변경 시 적정 상한선	1~2%	28.4	6.05
			3~4%	47.6	19.6
			6~7%	15.8	21.8
			8~9%	2.7	13.1
			10% 이상	5.5	39.5
		지역별 전월세 인상률 차등 적용	66	78.6	

자료: 홍영오 외(2022), p. 743, 〈표 7-1〉

나. 실태조사에 따른 문제점

2020년 7월 31일, 주택임대차 2법이 시행된 이후, 임대료 증감 및 계약갱신에 관한 분쟁이 급증하고 있다. 이는 전문가 중심 포커스그룹인터뷰에서도 지적된 부분으로, 계약갱신청구권 시행에 따라서 법적 분쟁 유발, 편법·약용사례 발생 등의 혼란이 야기된 측면이 있다.

현행 「주택임대차보호법」은 2년의 최단기간에 1회의 계약갱신청구권을 보장하는 등 최대 4년 동안의 존속보장을 규정하고 있지만, 여전히 서민과 중산층의 주거비 부담 고통이 이어지고 있다. 이는 전세에서 월세로의 전환이 빨라지고 존속보장에 따라 전가된 주택 임차료의 폭등으로 인한 결과라고 볼 수 있다. 주거비 부담의 급격한 증가는 임차인 평균 거주기간을 단축

시킴으로써 사회적으로 불필요한 비용을 야기하고 있으며, 이에 따라서 장기간 거주를 위한 제도가 요구되고 있다. 그러나 전세금 급등, 계약갱신청구권 유무에 따른 전세금의 차별화, 전세매물의 급감 등 단점들이 나타나고 있다. 임대인의 임대차 주택 실거주를 이유로 한 갱신거절의 경우, 그 특수성으로 인하여 실거주 개념 및 정도, 임대인이 수인인 경우, 갱신 거절 후 임차인의 정보제공청구권 등 법적 부작용이 동시다발적으로 발생되고 있다. 이에 따라 2년+2년+2년안, 3년+3년안 등 학제 등을 고려한 임대차 보장기간으로 수정한 여러 개정안들이 제출되고 있다.

다만 부동산을 가장 확실한 자산증식 수단 중 하나로 인식하고 있는 현 상황에서 장기임대차 정책을 성급하게 도입할 경우, 사회·정책적 부담이 임대료 상승 등 임대인의 경제적 부담으로 전가되는 등 부작용이 발생할 수 있으므로, 충분한 검토가 수반되어야 할 것이다. 또한 현 전월세상한제 규정에서 차임 또는 보증금의 상한을 일률적으로 5%로 제한하고 있어 많은 문제점이 발생하고 있다. 차임 또는 보증금의 인상에서 일률적인 상한은 임대인이 원하는 수준의 증액을 제한한다는 점에서 재산권 행사에 대한 지나친 간섭 가능성이 크기 때문이다. 20분의 1(5%)로 정한 인상 제한 기준이 어디에 근거를 두고 있는지와 그 기준의 설정이 합리적이고 상당한 제한인지 등이 문제가 문제가 될 수 있다. 현행법상 전월세상한제는 신규 체결되는 임대차계약에서는 적용될 수 없으며 이미 존속 중인 임대차관계에서만 인정되므로, 기존 임대차관계와는 달리 신규 임대차관계에서 인상폭이 급격하게 상승할 수 있는 등 문제 소지가 있다.

이와 관련하여 가장 큰 문제점은 임대차보호법 적용을 받지 않는 신규계약의 경우 미래 예상되는 임대가격 상승을 선반영하여 계약가격이 급등하는 문제가 발생 가능하므로, 일정한 기준금액과 추가적인 인상을 제한을 논의하여 계약 당사자 모두에게 합리적인 점점을 찾을 필요가 있다.

4. 전문가 자문, 「주택임대차보호법」 개정의 문제점과 해결방안

그다음으로 「주택임대차보호법」 개정에 대한 문제점 및 해결방안을 도출하기 위하여, 설문지법을 활용하여 개정에 대한 문제점 및 해결방안에 대한 의견을 조사하였다. 전문가 자문은 정책당국 및 관련 분야 전문 연구자 등 부동산 전문가 8인을 대상으로, 2023년 10월 12일부터 18일까지 설문지 배부를 통하여 이루어졌다. 설문지 내 문항은 총 3개로 임대차보호법 개정으로 발생한 문제점과 계약갱신청구권, 전월세상한제로 인해 발생한 문제점 및 제도개선 방안을 제안하고 마지막으로 추가적으로 제도적으로 첨언하고 싶은 부분을 작성하도록 하였다.

조사 결과에 따르면, 「임대차보호법」 개정으로 인한 가장 큰 문제점은 동일한 전월세 물건이라도 신규가격과 갱신가격, 그리고 그 사이 협상가격이 형성되는 삼중가격으로 나타났다. 전월세상한제로 인하여 약 2년 동안 전세가격이 크게 상승하였음에도 불구하고, 기존 전세계약은 계약갱신을 통하여 가격이 5% 수준 정도만 인상된 반면, 신규 전세계약은 시장가격을 반영하여 가격이 급격히 상승하였다. 또한 임대인-임차인 간 협상 가격까지 존재하는 등 삼중가격 현상이 발생함에 따라서, 부동산 시장이 왜곡되고 형평성의 문제가 발생한 바 있다. 특히 전세시장이 상승세일 때 임대인은 갱신계약이 아닌 신규계약을 유도할 인센티브가 있는 반면, 임차인은 갱신을 전제로 법적 효력을 이용할 강한 인센티브가 존재한다는 점에서, 시장에 여러 가격이 존재하는 현상이 더욱 강하게 나타날 수 있다. 또한 월세의 경우, 임대료가 관리비에 전가되는 현상이 다수 발생하고 있으며, 관리비 항목 공개 등을 통한 가격전가 제어 장치를 마련할 필요가 있다. 즉 전월세상한제가 임차인의 주거비 부담을 줄이는 본래 목적보다, 가격 상승에 의한 주거비 부담을 가속시키는 결과로 귀결될 수 있다.

계약갱신청구권의 법적 미비로 인한 사회적 분쟁 역시 주요 문제점 중 하나로 제기되었다. 「주택임대차보호법」 관련 법정 분쟁 쟁점이 많지만, 판례 축적 속도가 느리므로 아직까지 이를 판단하기 위한 가이드라인이 부재한 상황이다. 임대인이 실거주를 이유로 갱신을 거절한 후 제3자와 매매계약을

체결하더라도, 현실적으로 임차인이 임대인의 실거주 여부를 확인하기가 어려운 것처럼, 법의 미비로 인한 사회적 분쟁이 지속적으로 발생하고 있다. 또한 앞선 사례와 반대로, 임차인이 갱신요구권을 행사한 후, 언제든지 계약을 해지할 수 있다는 점을 악용하는 분쟁도 상당수 발생하고 있다. 이외에도 기존 부동산 시장이 거의 평균적으로 4년에 가까운 계약기간 동안 이어졌다는 것을 감안하였을 때, 법에 의한 갱신이 우선시되면서 임대인의 신규계약 추구를 부추긴다는 의견도 존재하므로, 이러한 부분 역시 고려될 필요가 있다.

임대차신고제도는 계도기간이 계속 연장되고 있음에도 불구하고, 신고에 따른 불편이나 세원 노출 등의 우려로 참여가 저조한 편이다. 계약갱신청구권이나 임대료 분쟁 발생 시 전월세신고제를 통하여 데이터베이스 자료 및 임대차신고서로 해결할 수 있지만, 지속적으로 시행이 연기되고 있다. 따라서 시급하게 전월세신고제를 실시할 필요가 있다. 다만 전세가격이 하락 추세에 있을 경우, 계약갱신청구권이나 전월세상한제의 정책효과가 약화될 것으로 예측되므로, 역전세 등에 대한 제도적 대책이 필요하다는 의견도 제시된다. 2022년 이후 전세가격이 가파르게 하락하던 시기에 갱신권을 사용한 임차인이 갱신 3개월 이후 계약을 해지하는 경우가 빈번히 발생하였다. 이는 전세가격 하방 국면에서 제도가 하락폭을 더욱 확대시킬 수 있으므로, 주택시장 변동성 측면에서 바람직한 운영이 아니라고 볼 수 있다. 한편 앞선 의견 외에도 기존 제도가 주택임대차 2법을 소급 적용하는 방식으로 진행되었기 때문에 사회적 수요가 매우 컸으며 입법 이후 3년 동안 이러한 비용들이 지출되었다는 의견, 현재의 주택임대차 2법(+1 = 주택임대차 3법) 폐지보다는 제도적인 보완이 필요하다고 보는 의견도 존재하였다.

한편 임대차보호법 개정으로 인한 문제점 해결을 위하여 다음과 같은 제도개선 방안이 제시되었다. 첫 번째는 계약갱신청구권에 대하여 추가적인 보호 장치를 마련하는 것이다. 예를 들어 법적으로 임대인의 거주지를 확인하는 수단 등을 구체적으로 확보하거나, 임대인 실거주에 의한 갱신무효를 삭제하는 등 임차인에 대한 보호를 강화할 필요가 있다. 특히 계약갱신 거절 요건이 지켜지지 않았을 경우를 대비하여 손해배상을 늘리는 등 제재방

안을 마련하고, 법적 미비로 인하여 임대인이 갱신거절 사유를 악용한 사례 등을 방지할 필요가 있다. 이와 관련하여 주택임대차분쟁조정위의 권한을 강화하고 분쟁조정 절차를 간소화하는 등 조정 역할을 강화하는 방안 등이 함께 제시된 바 있다.

두 번째, 전월세상한제에 대하여 기존 5%로 제한된 상한선을 다양한 방식으로 완화할 필요가 있다. 계약갱신을 통하여 임차인의 권리를 강화함과 동시에, 임대인의 권리인 소유물에 대한 정당한 재산권의 제한을 축소할 필요가 있다. 단순히 5%로 제한된 상한선을 폐지하거나, 시세를 고려하여 임대인과 임차인이 합의하여 전세 보증금을 조정할 수 있도록 하는 등 다양한 방식의 완화 방안을 고려해 볼 수 있다. 또한 전월세상한제가 일정 비율로 유지되어야 한다면, 물가상승률 등 시장 상황 혹은 경제환경을 반영하여 5%에 대한 적정선 검토가 이뤄질 필요가 있다.

세 번째로 전세대출이 가지는 저렴한 이율 등이 주거취약 계층을 중심으로 정책전환을 수행할 뿐만 아니라, 월세를 가지는 서민층에 집중하여 아파트의 질적 구조를 월세에도 선택의 폭이 넓어질 수 있도록 정책변화를 유도하는 것이 중요하다는 의견도 존재한다.

그리고 앞서 언급된 제외 이외 제도에 대한 추가적인 보완정책이 필요하다는 의견 역시 다수 존재하였다. 「주택임대차보호법」의 경우, 등록 민간임대주택이나 공공임대주택을 관리하는 「민간임대주택에 관한 특별법」·「공공주택특별법」과 다르게, 비제도권 임대주택을 관리하는 법에 해당한다. 주택임대차 3법은 비제도권 민간임대주택에 대한 민법의 특별법으로서 기능하며, 그만큼 사업자법·공공주택법에 비하여 느슨한 법체계를 가지는 등 법적 체계가 민법체계로서 관리·규제 수준이 매우 낮은 편에 속한다. 따라서 향후 위의 세 가지 법을 통합하여 하나의 법체계로 임대주택을 관리할 필요가 있다. 또한 전세금반환보증제도와 관련하여, 「주택임대차보호법」 대상과 「민간임대주택에 관한 특별법」 대상 간의 제도가 별개로 운영되고 있으므로, 전세금반환보증제도 역시 하나의 제도로 통합하여 운영해야 할 것이다.

또한 임차인 보호를 강화함과 동시에 임대인의 재산권을 지킬 수 있는 방

안을 함께 마련할 필요가 있다. 신규 건설 공급, 지역균형 발전 등을 도모하고 전세가격에 영향을 주지 않는 선에서 주거안정을 제공하고, 전월세 시장 가격 변동성을 완화하기 위하여 「주택임대차보호법」 내 추가적인 지원 및 제도적 장치가 필요하다. 현재 정부는 역전세 문제를 해결하기 위하여 역전세 반환대출 규제를 완화하였지만, 임대인 부채비율 및 금융기관 리스크가 증가할 수 있으므로, 역전세 문제 해결을 위한 근본적인 제도 장치가 마련되어야 할 필요가 있다. 장기적인 관점에서 전월세시장을 구분해야 할 것이며, 특히 월세시장의 여러 구조를 파악하여 임차시장의 차별화 및 구분화 등에 대한 연구가 필요하다.

Ⅲ. 선행연구 및 해외 사례

제Ⅲ장에서는 「주택임대차보호법」 개정과 관련된 선행연구와 「주택임대차보호법」 개정이 주택시장에 미친 영향에 관한 선행연구를 정리하여 소개한다.

1. 선행연구

다음으로 제1절에서는 「주택임대차보호법」과 같이 임대료를 규제하는 경우에 대한 해외의 저명한 선행연구를 개관하도록 한다.

임대료 통제 정책과 임대주택 분배 혹은 임대주택 질에 미치는 영향을 분석한 논문으로 Andersson and Svensson(2014)과 Arnott and Shevyakhova(2014)가 있다. Andersson and Svensson(2014)은 임대료 통제 정책과 임대주택 분배의 관계를 다루었으며, 임대료 통제 정책으로 인해 임대주택의 배분이 효율적으로 이뤄질 수 없음을 확인하였다. Arnott and Shevyakhova(2014)는 임대료 통제가 임대주택의 질에 미치는 영향을 분석하였으며, 분석 결과에 임차인을 유인하기 위하여 단기적으로 시설 개선을 비롯한 주택 관련 투자를 실시하는 것을 고려해 볼 수 있지만, 임대 이후 시설 개선 유인 요인들을 제거함에 따라서 임대주택의 질적 하락이 초래됨을 확인할 수 있었다.

임대료 통제 정책이 임차인 혹은 임대인-세입자에게 미치는 영향을 연구한 논문으로는 Early(2000)와 Diamond et al.(2019)이 있다. Early(2000)는 미국 뉴욕 임대료 통제 정책이 임차인들에게 미치는 영향을 분석하였으며, 이를 통하여 임대료 통제 정책이 임차인의 후생을 감소시키는 것으로 나타

났다. 다만 이는 모든 가구에 동일하게 나타난 것은 아니었으며, 저소득가구 혹은 가구주가 여성인 가구 등이 임대료 통제 정책으로 인하여 일부 혜택을 본 것을 확인할 수 있었다. 앞선 연구와 유사하지만 약 19년 후 이루어진 Diamond et al.(2019)은 미국 샌프란시스코의 임대료 통제 정책이 임대인과 세입자에게 어떠한 영향을 미쳤는지를 분석하였다. 이에 따르면, 임대료 통제가 단기적 차원에서는 기존 임차인들의 이동을 제한하였으며, 장기적 차원에서 시장 임대료를 상승시키는 등 궁극적으로 역효과가 초래됨을 확인할 수 있었다.

그리고 Van Ommeren et al.(2016)의 연구를 통하여 임대료 통제로 인한 주택시장 비효율성을 살펴보았다. 해당 연구에서는 임대료 통제가 이뤄지고 있는 암스테르담 공공주택에 입주하기 위한 대기순번을 가구별 지불의사가 격으로 가정하고, 이를 바탕으로 임대료 통제로 인한 주택시장의 비효율성을 살펴보고자 하였다. 분석 결과에 따르면, 암스테르담에서 제공하는 보조금의 영향으로 임대료 통제에 따른 임대주택 질적 하락 문제 등이 발생하지 않았음을 확인할 수 있었다. 그러나 각 가구의 경우, 각자 본인들이 원하는 집에 입주할 수 없게 되는 등의 비효율성이 발생한 것으로 나타났다.

IV. 실증분석

제Ⅳ장에서는 실증분석을 통해 「주택임대차보호법」 개정이 주택시장에 미친 영향을 다각도로 분석한다. 제1절에서는 「주택임대차보호법」 개정으로 인해 발생 가능한 경제적 효과를 전체적으로 개관한다. 제2절에서는 실증분석에 사용한 패널 분석 모형, 데이터 및 주요 변수에 대하여 설명한다. 다음으로 제3절에서는 실증분석 결과에 대하여 설명한다. 구체적으로 1) 「주택임대차보호법」 개정이 전세가격에 미친 영향 2) 전월세거래량에 미친 영향 3) 주택매매가격에 미친 영향, 4) 전세가격 변동성에 미친 영향 등에 관한 분석 결과를 제시한다.

1. 「주택임대차보호법」의 다양한 경제적 효과

제1절에서는 「주택임대차보호법」(임대차보호법) 개정이 주택시장에 미친 영향을 전체적으로 개관한다. 계약갱신청구권, 전월세상한제를 주요 내용으로 하는 「주택임대차보호법」 개정은 계약갱신청구권에 의해 계약기간이 기존 2년에서 4년(2+2년)으로 연장되며 계약 연장 시 계약가격이 최초 계약가격의 5%를 초과할 수 없는 점 등을 반영하여 신규로 전세 계약을 맺는 경우 계약가격에 영향을 미칠 수 있다. 또한 계약갱신청구권, 전월세상한제는 임대인-임차인의 후생에 비대칭적인 영향을 미침으로써 전월세 공급, 수요에 영향을 미치고 전체적인 임대거래량 및 전세, 월세 거래량에 영향을 미칠 수 있다. 다음으로 전세가격은 매매가격과 밀접한 영향을 주고받는 것으로 알려져 있는데, 전세가격이 임대차보호법으로 인해 유의하게 변동하는 경우 이로 인해 매매가격이 간접적으로 영향을 받을 수 있다. 끝으로 계약

갱신청구권에 의해 계약기간이 2년에서 4년으로 장기화되는 경우 임대가격에 변동성에도 영향을 미칠 수 있어 법 개정의 효과를 평가하기 위해서는 이 부분 역시 중요하게 다뤄져야 하는 요인이다.

가. 전월세가격 및 거래량에 미치는 영향

우선 법 개정이 임대가격에 미치는 영향을 살펴보면, 임차인의 입장에서는 계약갱신청구권을 사용하여 4년(2+2년)간 동일한 집에서 거주할 가능성이 높아졌으므로 본 법 개정은 분명 임차인의 거주기간 측면에서 안정성을 개선하는 효과가 있을 수 있다. 이에 더해 전월세상한제를 통해 최초 계약금액과 거의 동일한 임차료로(5% 인상 상한) 장기간 거주가 가능하여 비용 측면에서도 임차의 불확실성이 감소할 것으로 기대할 수 있다. 따라서 임대주택 수요자인 임차인 입장에서는 최초 계약가격을 기준으로 동일한 가격에서 임대주택에 대한 수요가 증가할 것으로 예상할 수 있다.

하지만 임대인 입장에서는 법 개정으로 인해 이어나 주택매매 등의 의사 결정에 상당한 제약사항이 추가되며, 향후 전세가가격이 급등해도 임차인이 계약갱신 청구 시 임대료를 5% 이상 올리지 못하기 때문에 임대료 인한 의사 결정의 불확실성이 증가하고 기대 수익이 감소할 것으로 예상된다. 따라서 임대주택 공급자인 임대인 입장에서는 최초 계약가격을 기준으로 동일한 가격에서 임대주택에 대한 공급이 감소할 것으로 예상된다.

정리하자면 「주택임대차보호법」 개정으로 인해, 보다 구체적으로는 계약갱신청구권과 전월세상한제 도입으로 인해 임대주택에 대한 수요는 증가하고 공급은 감소하여 신규계약 임대가격은 상승할 것으로 예상할 수 있다. 반면에 이와 같은 수요 증가, 공급 감소가 가격에 미치는 영향은 명확하지만 거래량에 미치는 영향은 수요 증가와 공급 감소의 상대적인 변화 크기에 따라 거래량은 증가할 수도 있고 감소할 수도 있다.

나. 매매가격에 미친 효과

위에서 기술한 바와 같이 임대차보호법 개정을 인해 전월세가격이 영향을 받을 수 있고, 이로 인해 간접적으로 해당 주택의 매매가격도 영향을 받을 수 있다. 전월세와 같은 임대계약(A)과 매매계약(B)은 일종의 대체재로 하나의 가격이 변하는 경우 나머지 하나의 가격도 영향을 받아 변동하게 된다. 임대계약 가격이 외부적인 요인에 의하여 올라가는 경우 임대계약에 대한 수요가 일부 매매계약으로 이동하면서 매매계약 가격이 인상되는 효과가 나타날 수 있다. 즉 전월세가격이 임대차보호법 개정으로 인해 인상되는 경우 매매가격까지 인상되는 효과가 나타날 수 있다. 임대차보호법 개정 전 시점을 t_1 , 임대차보호법 개정 이후 임대가격만 영향을 받은 시점을 t_2 , 임대가격과 대체재인 매매가격이 임대가격 변화의 영향을 받아 가격이 조정된 시점을 t_3 라고 하자. t_3 시점과 t_1 시점을 비교하면 임대차보호법 개정으로 인해 임대가격과 매매가격이 모두 인상되며 t_3 시점과 t_2 시점을 비교하면 전월세 거래에 대한 수요가 일부 매매거래로 이동하여 전월세가격은 하락하고 매매가격은 상승하게 된다.

임대-매매는 위와 같은 대체관계로 인해 가격이 상호 영향을 주고받는 효과가 나타난다. 이와 더불어 전세-매매가격의 관계에서 추가로 고려를 해야 하는 부분이 갭(gap) 투자로 인한 경로이다. 예를 들어 전세가격의 상승으로 매매가격과 전세가격의 갭이 축소되는 경우 축소된 갭으로 인해 해당 주택을 구입하기 위해 필요한 자금 및 대출 규모가 작아지게 되어 갭 투자에 대한 수요가 증가할 수 있으며 이로 인해 매매가격이 인상되는 효과가 발생하게 된다.

다. 임대계약기간 장기화의 효과

다음으로 계약갱신청구권으로 인해 임대계약기간이 기존 2년에서 2+2년(4년)으로 연장됨으로써 발생 가능한 효과에 대하여 개관한다. 법 개정 이전, 아파트 전세 계약의 경우 보통 2년을 기본으로 계약을 하는 것이 관례

였다. 최초 계약 시점을 기준으로 2년이 경과하여 계약 종료시점이 도래하였으며, 임차인이 해당 집에서 임대계약을 연장하여 추가적으로 거주하기를 희망하는 경우, 새로운 전세 임대가격과 거주 조건기간에 대하여 임대인-임차인이 협상하고 재계약을 하는 절차를 거치게 된다. 하지만 「주택임대차보호법」 개정 이후에는 계약갱신청구권으로 인해 임차인이 계약갱신을 요구하는 경우 정당한 사유(예: 임대인이 해당 임대주택에서 실거주를 원하는 경우)가 존재하지 않는 한 임차인의 요구를 거절할 수 없으며 추가적인 2년의 계약을 연장해 줘야 하는 제약조건이 추가되었다.

이와 같이 임대계약 조건이 변경됨에 따라 최초 계약이 발생하는 시점에 계약갱신청구권, 전월세상한제 등의 제약 조건을 고려하여 임대인-임차인이 임대계약을 체결하게 된다. 법 개정으로 인해 임대인-임차인의 행동, 전략, 계약 시 상대적인 협상력 등에 다각도로 영향을 주게 되는데, 이를 고려하지 않고 기존의 행동과 전략을 그대로 고수할 것이라고 단순하게 생각하는 경우 임대차보호법 개정을 통해 거두고자 했던 정책 목표를 달성하지 못하는 문제가 발생할 수 있다. 2년 뒤에 임차인이 계약갱신청구권을 사용하여 재계약을 원하는 경우와 임대료를 최대 5% 이내로 인상해야 하는 제약조건이 추가되는 경우 임대인-임차인의 행동과 전략이 어떻게 달라질지 고려해 보도록 하자.

1) 신규계약 임대료 수준에 미치는 영향

법 개정 당시 전세가격이 상승하는 추세였으며 매매가격은 가파른 속도로 인상되고 있는 상황이었다. 따라서 향후 주택가격이 더욱 인상될 것이라는 시장의 기대가 지배적인 상황이었으며 이에 따라 전세가격도 따라서 인상될 것이라는 예측이 지배적인 상황이었다.

예를 들어 어떤 한 주택의 전세가격이 현재 3억원에서 2년 뒤 3.6억원으로 전세가격이 20% 인상될 것이라고 시장이 기대하고 있는 경우를 가정해 보자. 법 개정 이전에는 (시장의 예측이 정확한 경우) 이번 시점에는 3억원으로 계약하고 2년 뒤에 3.6억원으로 재계약을 하면 됐었지만, 법 개정 이후

에는 2년 뒤에 임대료를 20% 올리는 것이 불가능하여 미래 예상되는 임대료 가격 인상분을 적절히 현재 계약가격에 반영하게 된다. 예를 들어 향후 전세가격 인상을 예상하고 최초 3억보다 높은 3.3억원으로 2+2년(4년) 신규 계약을 맺게 된다.

계약기간이 기존 2년에서 2+2년(4년)으로 연장됨에 따라 최초 계약가격이 정해지는 구조적 변화에 대하여 보다 구체적으로 살펴보도록 하자. 우선 위에서 설명한 바와 같이 최초 계약 시 향후 2년이 아니라 4년의 시장 예측치가 최초 계약가격에 반영되어 임대가격에 영향을 주는 미래 기대의 시계열이 장기화된다. 또한 계약갱신청구권이라는 일종의 옵션이 임차인에게 주어져 임대계약의 가치가 상승하고 기존과는 다르게 이와 같은 옵션 가치(option value)가 임대가격에 추가되게 된다. 시장의 미래 임대가격 예측에 따라 최초 계약가격이 어떻게 달라지는지 각 상황별로 살펴보도록 한다. 첫 번째로 2년 뒤 임대가격이 상승할 것으로 예상하고 전월세상한제에서 허용하는 5%를 상회하는 경우에는 2년 뒤 임대료 가격 상승을 현시점에 선반영하여 최초 계약 임대료 가격이 상승하게 된다. 또한 여기에 임차인 입장에서 임대료상승의 불확실성을 제거하는 계약갱신청구권(옵션)의 가치가 임대료 가격에 추가된다. 따라서 2년 뒤 임대료 가격 상승이 예상되는 경우에는 현 시점에서 임대료 가격이 상승(2년 뒤 예측치+계약갱신청구권 옵션 가치)하게 된다. 두 번째로 2년 뒤 임대가격이 현 시점과 동일할 것으로 시장이 기대하는 경우를 살펴보도록 한다. 이 경우에는 계약시점이 장기화되고 예측하는 시계열이 장기화됨에 따라 발생하는 추가적인 효과는 없지만 그럼에도 불구하고 임차인 입장에서 임대가격 및 계약기간의 불확실성을 낮춰주는 계약갱신청구권(전월세상한제 추가)의 옵션가치로 인해 최초 계약 시점 임대가격이 옵션 가치만큼 상승하게 된다. 세 번째로 2년 뒤 임대가격이 현 시점보다 하락할 것으로 시장이 기대하는 경우에는 전월세상한제(5% 이내 인상)가 임차인 입장에서 제약조건이 되지 않으며 임차인 입장에서 계약갱신청구권을 사용할 유인이 사라지게 된다. 따라서 경제주체가 예측해서 반영해야 하는 시계열이 장기화됨에 따라 발생하는 효과는 나타나지 않으나

이 경우에도 임차인 입장에서 향상된 계약 조건(계약갱신청구권, 전월세상한제)의 옵션 가치는 가격에 반영되게 된다. 정리하자면 위 세 가지 경우 모두 계약기간이 장기화됨에 따라 신규계약 임대가격은 상승하게 된다.

2) 신규계약 임대료의 변동성에 미치는 영향

계약갱신청구권, 전월세상한제를 주요 내용으로 하는 임대차보호법 개정으로 인해 신규계약 임대료 수준에 미치는 영향을 살펴보았다. 합리적인 경제 주체가 미래를 예측하고 이를 현재의 의사결정에 반영하는 것은 당연한 행동이므로 제도 도입으로 인해 일부 임대료가 상승하는 효과가 나타났다고 해도 이것 자체가 제도 도입의 부작용이라고 볼 수는 없다. 임대료 가격이 법 개정에 영향을 받아 상승한다고 하더라도 이는 단지 미래의 가격 인상분이 현재 가격에 선반영되는 효과에 더해 임차인의 향상된 계약 조건(계약갱신청구권, 전월세상한제)의 가치가 가격에 반영된 것으로 지불해야 하는 정당한 대가를 지불한 것이라고 평가할 수 있다.

하지만 법 개정으로 인해 발생하는 비용, 부작용도 존재한다. 첫 번째로 시장의 예측, 기대는 정확하지 않으며 예측해야 하는 시계열이 장기화될수록 예측의 정확도는 더욱 낮아진다. 1년 뒤의 미래를 예측하는 경우 예측의 정확도보다는 4년 뒤를 예측하는 경우 정확도가 급격하게 낮아지는 것은 당연한 결과이다. 최초 임대계약 당시 매매가격과 전월세가격이 급격하게 인상되고 있는 상황, 그리고 시장에서 미래의 주택가격 상승세가 지속될 것으로 예상하는 상황에서는 계약갱신청구권, 전월세상한제의 제도가 현 시점 신규계약 임대가격을 미래를 선반영하여 대폭 인상하는 방향으로 작용하게 되며 이것이 2020년 7월 31일 「주택임대차보호법」이 시행됨에 따라 시장에서 나타난 현상이었다. 하지만 2년 뒤의 시장 상황은 어떠했는가? 계속 오를 것이라고 기대했던 매매가격과 전월세가격은 2021년부터 급격하게 하락하여 그 당시의 주택가격의 지속적인 상승 예측은 크게 빗나갔다. 법 개정 이전과 같이 2년 단위 계약이 진행되었다면 2020년 하반기의 임대가격은 법 개정 이후 영향을 받은 신규계약 임대가격보다 낮았을 것이며 계약이 종료

되는 2022년에는 당시 시장상황을 반영하여 재계약 등이 이뤄졌을 것이다.

정리하자면 2020년 하반기에 잘못된 예측(임대료 가격의 급격한 상승 기대)에 기반하여 정해진 임대료 가격은 이후 나타난 실제 상황과 비교해 보면 임차인 입장에서는 지나치게 과도한 비용을 지불한 것이며 임대인 입장에서는 과도한 편익을 취한 것이라고 볼 수 있다. 경제주체가 예측해야 하는 시계열이 장기화되고 시장의 기대는 오버슈팅(over-shooting)하는 경향이 강하므로 임대료 가격 상승기에는 상승 기대가 일시적으로 실제보다 지나치게 높아질 수 있으며, 가격 하락기에도 동일한 현상이 나타날 수 있다. 이로 인해 발생하는 예측 오차는 임차인-임대인이 지불해야 하는 비용이 된다. 불확실하고 정확성이 떨어지는 미래 예측에 기반하여 현재의 임대료가 책정됨으로 인해 발생하는 문제에 더해 계약기간이 장기화되는 경우 임대료 가격의 변동성이 커지게 되는 문제가 발생하게 된다. 실제 구조는 더욱 복잡하지만 기본적으로 주택 임대료 가격은 미래 예상되는 주거서비스의 가치를 현재가치로 할인한 것이며 시장 이자율로 미래가치를 할인하게 된다.

계약기간이 장기화되는 경우 할인되는 시계열이 길어지게 되며 듀레이션 차이로 인해 단기채권의 가격변동성보다 장기채권의 가격변동성이 더 큰 것과 동일한 이유로 2년 계약보다 2+2년(4년) 계약의 임대료 가격 변동성이 더 커지게 된다. 금융경제학에서는 장기채권의 가격변동성이 단기채권보다 더 큰 이유에 대한 원인을 크게 세 가지로 설명한다. 첫 번째로 이자율 변동성이다. 장기채권은 단기채권보다 더 긴 잔여기간을 가지며 이로 인해 더 긴 기간 동안 이자율 변동에 노출이 된다. 따라서 이자율이 변동하는 경우 이로 인한 변동성이 더 커지게 된다. 예를 들어 이자율이 3%에서 4%로 1%p 증가하는 경우 1년 뒤 가치의 현재가치는 1.03에서 1.04로 할인율이 1%p 증가하지만 10년 뒤 가치의 현재가치는 $(1.03)^{10}$ 에서 $(1.04)^{10}$ 으로 약 13.6%p 할인율이 증가하게 되며 이로 인해 동일한 이자율 변동에 대해 채권가격도 훨씬 더 큰 변동성을 갖게 된다. 미래 주거서비스의 현재가치인 임대료 가격도 이와 동일한 구조로 장기계약의 경우 이자율 변동에 더 큰 영향을 받게 된다. 두 번째 이유는 시장 예측의 불확실성이다. 장기채권은

경제 전망, 인플레이션, 정책 변화 등과 같은 긴 기간 동안의 시장 예상에 더욱 민감하게 반응한다. 시장 참가자들이 장기적인 변동성과 불확실성을 예상하는 경우, 장기채권의 가격 변동성이 증가하게 된다. 세 번째로는 장기 계약에 대한 리스크 프리미엄으로 인한 변동성의 확대 부분이다. 장기채권은 일반적으로 단기채권보다 더 높은 리스크 프리미엄을 가지고 있다. 리스크 프리미엄은 투자자들이 더욱 장기간 채권에 투자함으로써 감수해야 하는 잠재적인 리스크에 대한 보상으로, 이와 같은 리스크 프리미엄은 장기채권의 가격 변동성을 증가시킬 수 있는 또 다른 요인이 된다.

라. 소결

- 계약갱신청구권, 전월세상한제를 주요 내용으로 하는 「주택임대차보호법」 개정으로 인해 전월세 임대가격과 거래량, 주택 매매가격, 임대가격의 변동성 등이 영향을 받게 됨
 - **(전월세가격 및 거래량)** 계약갱신청구권, 전월세상한제로 인해 임차인의 임대거래에 대한 지불의사 가격, 수요가 증가하고 임대인은 임대 비용, 불확실성이 증가하여 임대 공급이 감소할 것으로 예상 - 따라서 수요 증가, 공급 감소로 인해 임대차보호법 개정은 임대가격을 상승시키는 방향으로 시장 임대료 가격에 영향을 미치게 됨
 - **(주택매매가격)** 임대계약(A)과 매매계약(B)은 일종의 대체재로 하나의 가격이 변하는 경우 나머지 하나의 가격도 영향을 받아 변동
 - 임대가격이 외부적인 요인에 의하여 인상되는 경우 임대계약에 대한 수요가 일부 매매계약으로 이동하면서 매매계약 가격이 인상되는 효과가 나타날 수 있음
 - 즉 전월세가격이 임대차보호법 개정으로 인해 인상되는 경우 매매 가격까지 인상되는 효과가 나타날 수 있음
 - **(임대가격의 변동성)** 임대계약(A)과 매매계약(B)은 일종의 대체재로 하나의 가격이 변하는 경우 나머지 하나의 가격도 영향을 받아 변

동 계약갱신청구권으로 인해 임대계약이 기존 2년에서 2+2년(4년)으로 장기화됨에 따라 신규계약 임대가격의 수준과 변동성에 영향을 주게 됨

- 향후 4년의 미래가치를 현재 계약가격에 반영하게 되고 이와 동시에 전월세상한제를 수반한 계약갱신청구권의 옵션가치가 현재 임대계약에 반영되어 기존의 2년 단위 계약과 비교하여 임대료가 상승하게 됨
- 임대료 상승 폭은 시장의 미래 임대가격에 대한 예측에 따라 달라지게 됨
- 계약기간이 장기화됨에 따라 이자율에 영향을 받는 기간이 길어짐으로 인해 이자율 변동에 따른 임대가격 변동성이 커지게 되며 시장의 불확실한 미래 예측, 장기계약에 대한 리스크 프리미엄 등으로 인해 임대가격의 변동성이 커지게 됨

2. 데이터 및 실증분석 시 고려사항

제2절에서는 실증분석에서 사용한 기초데이터와 분석에 활용된 패널데이터에 대하여 설명하고 실증분석에서 고려해야 하는 사항들에 대하여 설명한다.

가. 데이터 및 패널데이터 구축

본 연구에서는 「주택임대차보호법」 개정이 주택시장에 미친 영향을 다각도로 분석하기 위해 국토교통부에서 발표한³⁾ 전월세 실거래 데이터, 매매 실거래 전수 데이터를 활용하였다. 주택시장에 대한 국내 선행연구는 대다수가 지역별 매매가격, 전월세가격 지수를 활용하여 분석을 진행하는 경우

3) 국토교통부, 실거래가 공개시스템, <https://rt.molit.go.kr/>, 검색일자: 2023. 10. 4.

가 많으나 본 연구에서는 가격 지수가 아닌 개별주택단위 미시데이터를 활용하여 패널데이터를 구축하여 분석에 활용하였다.

공동주택(아파트) 개별 거래 데이터를 활용하여 패널데이터를 구축한 방법은 다음과 같다. 아파트 단지에는 거의 완벽하게 동일한 집이 다수 포함되어 있는 특성을 이용하여 같은 아파트 단지 내에 위치하고, 유사한 층에 위치하며, 완벽하게 동일한 면적, 유형(type)을 갖는 다수의 주택을 동일 그룹(ID)으로 정의하여 상대적으로 짧은 시간 동안 다수의 반복 거래(repeated transactions)를 생성, 이를 통해 패널데이터를 구축하였다.⁴⁾

1) 임대가격의 다변화와 재계약 여부

「주택임대차보호법」 개정 이후, 기존 계약을 계약갱신청구권(전월세상한제 적용)을 사용하여 연장한 계약의 가격(규제 가격), 임대차보호법 적용을 받지 않는 신규계약의 가격(시장가격), 기존 계약을 연장하되 임대인과 임차인이 협상한 가격⁵⁾(협상가격), 총 3단계의 가격이 형성⁶⁾되었다. 따라서 법 개정이 주택 임대료에 미친 영향을 분석하기 위해서는 계약갱신권사용 여부를 식별하여 분석 표본을 구분하여 실증분석을 진행할 필요가 있다. 법 개정 시 기존 임대계약에까지 「주택임대차보호법」 개정 적용 대상을 소급적용함으로써 인해 임대차보호법이 적용되지 않은 상태에서 임대계약을 완료한 경우, 임차인이 계약갱신청구권을 사용하여 재계약 시 기존 임대료에서 5% 이상 임대료를 올리지 못한 규제가 적용되었다. 따라서 계약갱신청구권을 사용한 재계약 가격은 규제를 받은 가격이므로 제도 변경 이후 법 개정 내용을 시장에서 반영한 가격으로는 볼 수 없다. 이와 같은 문제인식하에 본 연구에서는 임대차보호법의 규제를 받지 않는 신규계약 임대료 가격(시장가

4) 구체적인 방법론 및 이와 같은 패널데이터의 장점에 대해서는 송경호·권성오(2020)를 참고하기 바란다.

5) 원칙적으로 재계약에는 5% 임대료 상한이 존재하지만 임대인과 임차인이 협의하여 이보다 높은 가격에 계약을 체결할 수 있다.

6) 『서울경제』, 「학현화과의 일갈 “임대차 3법이 암시장 만들었다”」, 2021. 10. 29., <https://www.sedaily.com/NewsView/22SXHGRTX6>, 검색일자: 2023. 10. 4.

격), 계약갱신청구권을 사용한 재계약 가격(규제가격)을 구분하여 실증분석을 시도하고자 한다. 임대차보호법 개정이 임대료 가격에 미친 순수한 효과는 신규계약(시장가격) 매물만을 분석대상으로 하여 분석하는 것이 보다 적절하며, 법 개정으로 인한 전체 임대료 가격에 미친 영향은 신규계약(시장가격)과 재계약(규제가격) 매물 모두를 분석 대상으로 실증분석을 진행하여 결과를 추정하고자 한다. 법 개정이 신규계약 가격에 미친 영향, 계약갱신청구권 매물을 포함하는 전체 임대료 가격에 미친 영향, 그리고 전체계약 중에 계약갱신청구권을 사용한 매물의 비중 등은 모두 정책을 평가하는 과정에서 중요한 정보로 활용될 것으로 기대한다.

하지만 신규계약과 재계약을 구분하고자 할 때 데이터상의 문제점이 존재한다. 2021년 6월부터는 서울지역에 한정하여 전월세 계약이 신규계약인지, 갱신계약인지, 계약갱신청구권을 사용하였는지를 명시하여 실거래가격이 공개되고 있다. 하지만 제도 도입(2020년 7월 31일) 직후에는 실거래 데이터에 이와 같은 재계약 여부에 대한 정보가 제공되지 않는다. 따라서 본 연구에서는 불가피하게 계약갱신청구권 행사 여부를 데이터를 통해 추정하였으며 추정 결과에 따라 신규계약, 재계약 여부를 구분하여 분석을 진행하였다. 계약갱신청구권을 행사한 재계약 매물을 추정하여 식별한 방식은 다음과 같다. 우선 모든 전세 거래(공동주택, 아파트)에 대하여 주소(아파트 단지), 전용면적, 유형(type), 층이 모두 동일한 21~27개월⁷⁾ 전 모든 거래를 매칭하였다. 해당 조건을 충족하는 거래에 대하여 전세가격 상승률을 계산하여 5%를 초과하는 경우 신규계약, 5%를 초과하지 않는 경우 계약갱신청구권을 사용한 재계약 매물로 정의하였다. 위 조건에 해당하는 다수의 계약이 매칭되는 경우 (method 1) 과거 다수의 거래 중 하나의 거래라도 전월제상한제에서 규정하는 5% 상한을 충족시키는 경우 재계약 매물로 정의, (method 2) 매칭되는 다수의 계약 모두가 5% 상한을 충족시키는 경우를 재계약 매물로 정의하는 두 가지 방식을 적용하였다. 따라서 (method 1)을 사용하는 경우 (method 2)를 적용하는 경우보다 신규계약으로 식별되는 거래의 수는 줄어

7) 전세 거래 재계약이 정확하게 2년 만에 이뤄지지 않는 경우가 다수 발견된다.

들고 재계약으로 식별되는 거래의 수는 늘어나게 된다. 본 연구에서는 (method 1)을 <신규계약최소> 모형, (method 2)를 <신규계약최대> 모형으로 정의하고자 한다.

〈표 IV-1〉 광역시도별 계약갱신권 사용 비율 추정 결과

(단위: 건수, %)

시도	Method 1(신규계약최소)	Method 2(신규계약최대)	전체
세종	306(9.4%)	410(12.6%)	3,253
울산	395(10.7%)	464(12.6%)	3,682
대구	1,171(13.7%)	1,367(16.0%)	8,539
대전	1,058(14.3%)	1,363(18.4%)	7,398
충남	1,179(15.8%)	1,619(21.7%)	7,453
인천	2,672(18.5%)	3,650(25.3%)	14,434
부산	3,670(22.0%)	3,984(23.9%)	16,657
경기	15,736(22.5%)	20,224(28.9%)	69,989
경남	2,933(22.5%)	3,387(26.0%)	13,022
광주	1,276(23.9%)	1,541(28.8%)	5,347
경북	2,087(25.3%)	2,286(27.7%)	8,256
충북	1,703(26.2%)	1,967(30.3%)	6,501
서울	14,263(26.9%)	18,950(35.7%)	53,031
전북	1,626(30.8%)	1,895(35.9%)	5,274
강원	1,882(32.8%)	2,186(38.1%)	5,734
전남	2,965(42.6%)	4,152(59.6%)	6,963
제주	477(43.4%)	538(49.0%)	1,098
전국	55,399(23.4%)	69,983(29.6%)	236,631

자료: 저자 작성

〈표 IV-1〉은 위에서 설명한 방법을 이용하여 신규계약, 재계약 여부를 추정한 추정 결과를 광역시도별로 보여준다. 2020년 8월부터 2021년 1월까지 발생한 전체 23만 6,631건의 전세 계약 중에서 (method 1)을 적용한 방식에서는 23.4%(method 2)를 적용한 방식에서는 29.6%가 계약갱신청구권을 사용한 매물로 추정이 되었다. 본 연구에서 사용한 추정 방식의 정확성을 확

인하기 위해 2021년 6~12월 서울지역 총 91,406건의 전세계약 중에서 계약 갱신청구권을 사용한 비용을 집계한 결과 24.5%(2만 2,358건)의 계약이 계약갱신청구권을 사용한 재계약인 것으로 확인되었다.

〈표 IV-2〉는 한국부동산원에서 발표한 2020년 5월부터 12월까지 광역시도별로 공동주택(아파트)의 실거래가격지수(매매, 전세)를 정리하여 보여준다. 〈표 IV-1〉의 추정 결과를 보면 세종지역의 경우 계약갱신청구권을 사용한 것으로 추정되는 비율이 9.4%(method 1), 12.6%(method 2)로 추정되어 전국에서 가장 낮은 것으로 나타났는데 〈표 IV-2〉의 매매 및 전세 가격 지

〈표 IV-2〉 2020년 5~12월 지역별 매매 및 전세가격 지수

공동주택(아파트) 실거래 매매가격지수									
지역	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	5월~12월 상승률
전국	106.3	108.4	110.8	112.1	113.1	114.6	117.2	120.1	13.0%
서울	135.2	140.2	147.3	152.0	154.1	155.4	158.2	161.6	19.5%
부산	95.1	96.2	97.2	97.6	98.7	101.3	106.2	110.9	16.6%
대구	108.5	109.3	110.4	111.8	112.7	115.2	118.8	123.0	13.4%
인천	106.1	107.9	108.5	108.2	108.8	108.8	110.1	112.2	5.7%
광주	112.2	113.0	113.4	113.9	114.1	115.1	117.8	119.3	6.3%
대전	124.4	128.0	129.7	131.9	133.8	136.2	138.4	140.6	13.0%
울산	88.8	89.6	90.9	91.1	92.5	94.1	98.3	101.3	14.1%
세종	113.4	118.7	130.1	145.5	150.5	149.9	158.8	164.7	45.2%
경기	109.6	112.0	115.2	116.7	117.7	119.9	122.9	126.3	15.2%
강원	87.7	88.1	89.4	89.1	90.1	91.2	91.3	93.2	6.3%
충북	88.2	90.8	90.8	91.1	91.2	92.2	92.7	94.2	6.8%
충남	92.3	93.2	94.0	94.3	94.7	95.3	96.4	98.0	6.2%
전북	93.1	93.8	94.2	94.2	94.9	95.2	96.6	98.7	6.0%
전남	104.6	105.0	106.5	106.6	107.2	107.9	108.4	108.3	3.5%
경북	86.8	88.1	88.4	88.7	88.8	89.7	91.5	94.4	8.8%
경남	85.9	87.0	87.6	87.4	87.7	88.6	90.7	93.0	8.3%
제주	91.5	92.0	93.1	93.2	91.8	93.2	92.9	95.8	4.7%

〈표 IV-2〉의 계속

공동주택(아파트) 실거래 전세가격지수									
지역	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	5월~12월 상승률
전국	107.0	108.4	110.3	111.7	113.7	115.4	117.8	119.1	11.3%
서울	110.3	111.8	113.9	115.7	117.8	118.7	121.0	122.4	11.0%
부산	100.9	101.7	102.3	103.2	105.2	108.5	111.2	112.0	11.0%
대구	112.1	113.4	114.9	116.5	117.6	119.7	123.8	124.0	10.6%
인천	107.6	108.1	109.2	110.8	113.2	114.9	116.6	118.9	10.5%
광주	108.1	108.6	109.4	110.6	111.0	114.7	119.4	119.3	10.4%
대전	118.1	119.6	120.8	122.0	124.3	126.5	127.5	128.3	8.6%
울산	98.9	101.2	102.7	103.0	107.1	111.0	116.2	115.9	17.2%
세종	131.8	131.6	138.5	141.6	147.8	149.7	165.2	168.7	28.0%
경기	105.9	107.9	110.0	111.4	113.5	115.3	117.5	118.6	12.0%
강원	93.5	93.6	94.6	96.0	98.9	100.9	100.4	102.7	9.8%
충북	98.9	100.4	102.0	102.5	103.6	103.7	104.8	107.4	8.6%
충남	107.9	106.6	108.8	109.6	110.7	114.5	115.7	118.4	9.7%
전북	96.3	96.8	97.4	96.7	98.0	99.2	102.6	104.0	8.0%
전남	110.9	108.3	110.2	110.8	109.9	108.4	111.2	111.9	0.9%
경북	102.1	102.6	104.6	106.4	108.2	109.8	113.8	115.3	12.9%
경남	102.0	103.5	105.7	105.6	108.0	110.3	114.3	115.1	12.8%
제주	102.1	101.7	101.4	105.4	104.8	103.9	106.9	106.4	4.2%

자료: 한국부동산원 「공동주택 실거래가격지수」 자료를 이용하여 저자 계산

수의 2020년 5월 대비 12월의 상승률의 경우 세종지역이 45.2%(매매가격지수 상승률), 28.0%(전세가격지수 상승률)로 전국에서 가장 높은 것으로 나타났다. 반면 전남지역의 경우 전세가격지수 상승률이 0.9%에 불과했으며 계약갱신청구권을 사용한 것으로 추정된 재계약 매물의 비중이 42.6%(method 1), 59.6%(method 2)으로 전국에서 가장 높았다. 이외 다른 지역도 매매 및 전세가격 상승률이 높을수록 계약갱신청구권을 사용한 재계약 매물의 비중은 낮아지는 것으로 나타났다. 이를 수치로 계산해 보면 지역별 전세가격지

수 상승률과 재계약추정 비율 간의 상관관계는 -0.729(method 1), -0.743 (method 2)로 강한 음(-)의 상관관계가 존재하는 것으로 나타났다.

즉 전세가격이 많이 상승한 지역일수록 오히려 세입자가 전월세상한제가 적용된 계약갱신청구권을 사용하지 못한 것으로 나타나, 실제 임대료가 많이 상승하여 세입자들의 주거 안정성이 더욱 필요한 지역에서 제도 도입의 효과는 역설적으로 반감된 것으로 나타났다. 전세가격이 많이 상승할수록 임대인 입장에서 임차인의 계약갱신청구권을 무력화시키고자 하는 인센티브가 강하게 작용하고 전월세상한제에서 보장하는 5% 이상 전세금을 올려주며 집주인과 협상한 경우가 다수 나타난 것으로 해석할 수 있으며, 집주인이 해당 임대주택에서 실거주를 원하는 경우 계약갱신청구권을 거절할 수 있어 비자발적으로 불가피하게 다른 임대주택을 신규계약한 사례가 많았던 것으로 추정할 수 있다. 또한 언론보도⁸⁾ 등에 의하면 집주인이 허위로 실거주를 사유로 세입자를 내보낸 뒤 몇 개월 집을 비워두며 주민등록만 옮겨놓았다가 다시 시세에 맞게 오른 가격으로 새롭게 세입자를 구하는 편법을 사용하는 경우도 많은 것으로 나타났다.

2) 통제 변수

(금리)

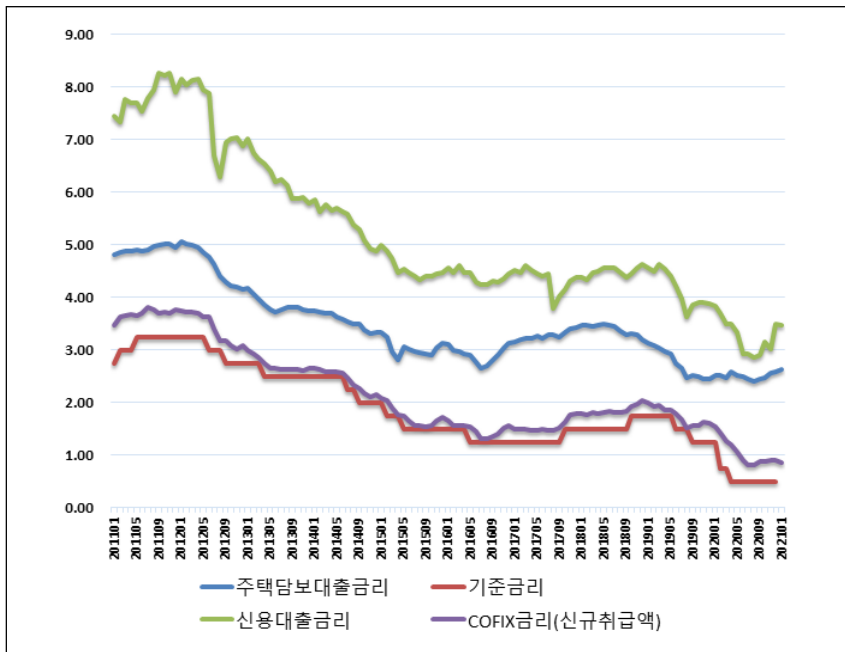
실증분석을 통해 임대차보호법의 효과를 식별하여 분석하기 위해서는 법 개정과 무관하게 종속변수에 영향을 주는 요인들을 모형 내에서 통제해야 한다. 본 연구에서는 임대차보호법 개정이 임대가격, 전월세거래량, 전세거래 비율, 매매가격에 미친 영향, 전월세 임대료 변동성에 미친 영향 등을 분석하고자 한다. 따라서 위 변수들에 영향을 미치는 임대차보호법 개정 이외 기타 요인들은 모형 내에서 통제하여 법 개정으로 인한 효과를 식별하고자

8) 『세종소리』, 「계약갱신청구권 사용한다니 집주인이 들어온다네요」, 2021. 9. 1., <https://www.sjsori.com/news/articleView.html?idxno=53011>, 검색일자: 2023. 10. 4.; 『한국일보』, 「실거주하려니 나가라” “못 믿겠다” 임대차 3법 ‘소송 대란’」, 2022. 6. 29., <https://www.hankookilbo.com/News/Read/A2022062317260001553?rPrev=A2022082613560004439>, 검색일자: 2023. 10. 4.

한다. 전월세가격, 거래량 등에 영향을 미치는 주요한 요인으로 우선 주택담보대출금리 등 금리 요인을 생각해 볼 수 있다.

[그림 IV-1]은 한국은행에서 발표한 주택담보대출금리, 신용대출금리, COFIX금리, 기준금리 등의 시계열 그래프(2021년 1월~2021년 1월)이다. 「주택임대차보호법」이 개정된 2020년 7월을 전후하여 시장금리의 변화를 살펴보면 장기간 하락추세이던 주택담보대출금리, 신용대출금리 등 시장금리가 반등하여 소폭 상승하는 모습이 관측된다. 금리 인상은 임대가격 및 매매가격을 하락시키는 요인으로 작용함으로써 저금리로 인해 임대차보호법

[그림 IV-1] 주택담보대출금리, 신용대출금리, COFIX금리, 기준금리
(2011. 1. ~ 2021. 1.)



자료: 한국은행 경제통계시스템(ECOS) 데이터를 이용하여 저자 작성

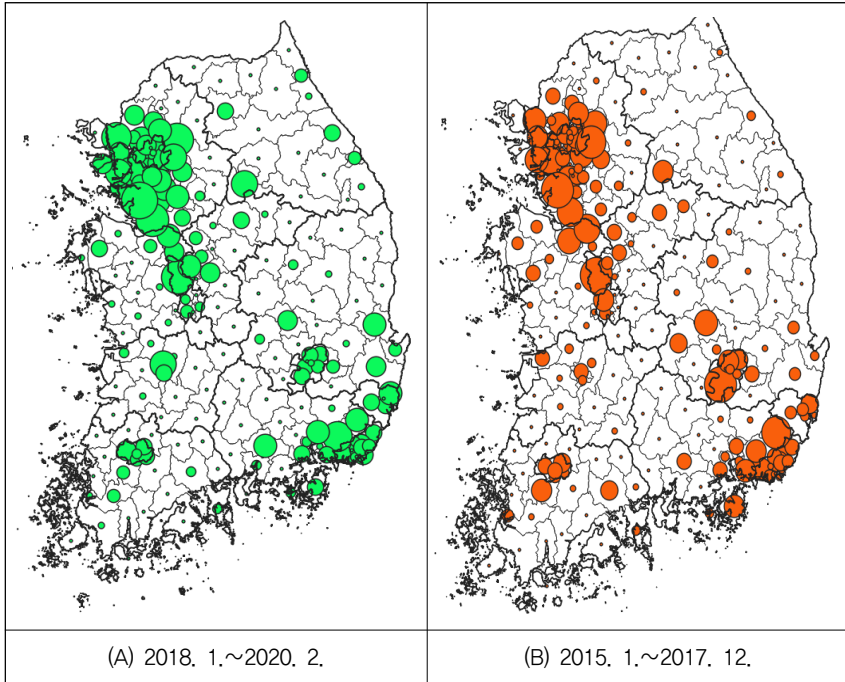
개정 이후 임대가격이 상승하였다는 일부의 주장⁹⁾은 문제가 있는 것으로 보인다. 본 연구의 실증분석에서는 주택담보대출금리 등 주요 금리가 임대 가격, 거래량 등에 미친 영향을 통제하기 위해 모형 내에 주택담보대출금리, 신용대출금리 등의 정보를 통제변수로 활용하였다.

(주택공급)

주택공급이 증가하는 경우 이는 매매가격-임대가격 하락 요인으로 작용한다. 하지만 부산에 공급된 주택이 서울지역의 주택매매-임대가격에 영향을 줄 수는 없으므로 주택공급 관련된 데이터를 처리하기 위해서는 특정 매매 및 임대거래가 발생한 집 위치와 주택공급이 발생한 지역의 거리 등 지리적인 요인을 고려할 필요가 있다. 본 연구에서는 지역별-면적별 또는 개별 물건별로 거리기준을 적용하여 보다 엄밀하게 주택공급 요인을 통제하는 방식을 시도하였다. 예를 들어 거리기준, 면적기준, 거래시점 기준을 적용하여 주택공급 요인을 통제하는 경우 특정 임대거래 매물 A로부터 일정 반경 이내(예: 500m, 1,000m, 2,000m, 5,000m)에 위치한 A와 전용면적이 유사한(예: A 전용면적의 80~120%), A가 거래된 시점 기준 일정 기간(예: 과거 3개월, 6개월) 동안 공급된 세대 수 총합을 통제하여 실증분석을 진행하였다. [그림 IV-2]는 부동산114 DB를 활용하여 전국 공동주택(아파트) 공급 세대 수 현황을 도식화한 그림이다.

9) 『한국경제』, 「“전세값 폭등, 임대차3법 탓” 부동산정책 실패 꼬집은 한은」, 2020. 12. 15., <https://www.hankyung.com/economy/article/202012152402i>, 검색일자: 2023. 10. 4.; 『조선비즈』, 「한은 “전세난은 임대차법 여파”, 부동산정책 실패 지적했다」, 2020. 12. 15., https://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2020/12/15/2020121502597.html, 검색일자: 2023. 10. 4.; 『이데일리』, 「한은 “전세값 상승이 저금리 탓? 임대차법 영향이 더 커”」, 2020. 12. 15., <https://www.edaily.co.kr/news/read?newsId=03693286625998848&mediaCodeNo=257&OutLnkChk=Y>, 검색일자: 2023. 10. 4.

[그림 IV-2] 전국 공동주택(아파트) 공급 세대 수 현황

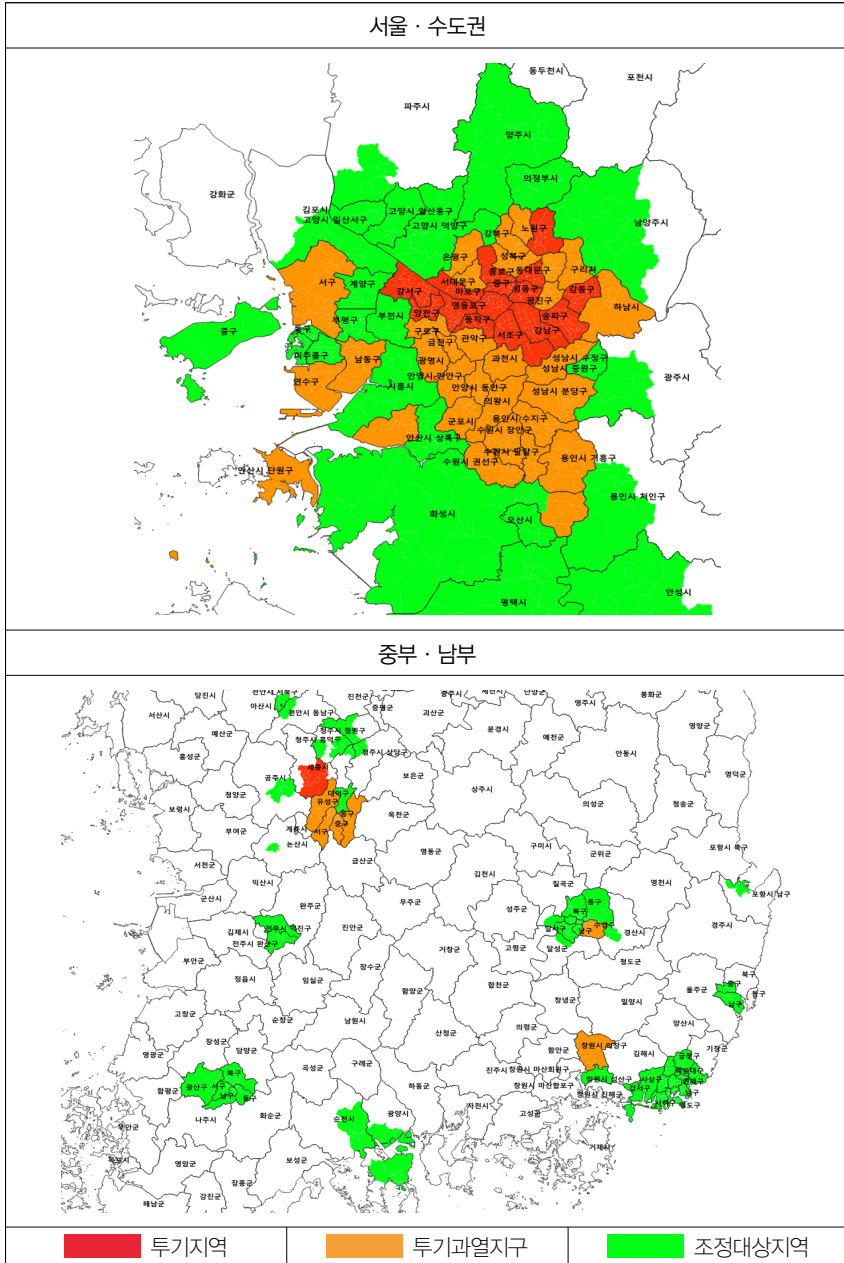


자료: 부동산114 DB를 이용하여 저자 작성

(규제지역)

정부의 규제 역시 임대-매매가격과 거래량 등에 영향을 줄 수 있다. 예를 들어 규제지역지정(투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역)은 실거주 요건을 부과함으로써 임대주택 공급, 거래량 및 임대가격에 영향을 줄 수 있다. 따라서 본 연구에서는 정부의 규제지역지정 현황을 시군구별-월별로 정리하여 특정 주택 임대거래의 지역별(시군구별)-거래 시점별(월별)로 규제지역 지정 및 해제 여부를 매칭하여 통제변수로 활용하였다.

[그림 IV-3] 전국 규제지역 지정 현황(2021년 2월 기준)



자료: 저자 작성

(주택매매가격)

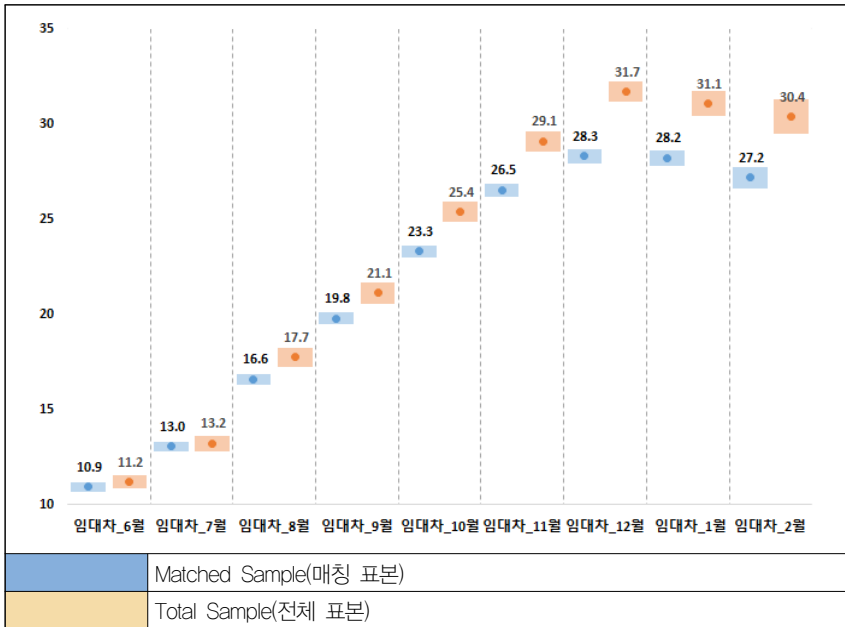
주택매매가격이 상승하는 경우 임대차보호법 개정과 무관하게 전월세 임대가격이 상승할 수 있다. 매매거래와 임대거래는 대체재 관계로 매매가격이 임대차보호법 개정과 무관한 요인에 의해 인상되는 경우 주택매매에 대한 수요가 일부 임대주택에 대한 수요로 이동하여 임대주택 가격 또한 인상되는 효과가 나타난다. 따라서 주택의 매매가격이 상승하는 경우 임대료 가격 상승분 중에 일정 부분은 매매가격 상승에 따른 요인이므로 이 부분을 제거하여 임대차보호법 개정으로 인한 순수효과를 식별할 필요가 있다. 본 연구에서는 이와 같은 요인을 통제하기 위해 매매가격과 전세가격을 매칭한 매칭 DID(matching difference-in-differences) 방식을 적용하여 실증분석을 진행하였다. 개별 주택단위 매매실거래, 전세실거래 데이터를 활용하여 두 거래를 매칭한 방식은 다음과 같다. 동일 아파트 단지, 전용면적, 타입, 유사한 층, 같은 시점(동일 월(month))에 거래된 전세거래 가격과 매매거래 가격을 연결하였다. 다수의 거래가 연결되는 경우 거래량을 가중치로 활용하였으며 이와 같은 방식을 통해 총 326만건의 전세거래 중에 약 99만건의 거래가 매매가격과 매칭이 되었다.

이와 같은 매칭 DID 방식의 분석방법은 임대차법 개정이 전세가격에는 영향을 미치지만 매매가격에는 영향을 미치지 않음을 가정하고 있다. 하지만 전세가격이 상승하는 경우 매매가격이 상승하는 효과가 나타날 수 있기 때문에(임대-매매의 대체관계) 본 연구의 실증분석 결과는 임대차보호법 개정이 신규계약(시장가격) 전세가격에 미친 영향을 과소추정(under-estimation)할 가능성이 있다. 또한 관련 제도에서 살펴본 바와 같이 「주택임대차보호법」 개정 이전에도 임대사업자에게는 전월세상한제가 적용되고 있었다. 따라서 본 연구는 임대차보호법 개정(2020. 7. 31.)으로 인한 계약갱신청구권 사용매물을 과다 추정하는 문제가 발생할 수 있으며 기존에 이미 전월세상한제가 적용되고 있던 임대사업자 제도 역시 본 연구의 추정 결과에 대한 과소추정편의(under-estimation bias)를 발생시키는 요인으로 작용한다.

매칭 DID 방식의 분석은 위에서 설명한 요인 이외에 전세거래 중 매매거

래와 매칭된 표본과 그렇지 않은 표본의 구조적인 차이, 즉 표본 선택 편이(sample selection bias)에 의해서도 발생할 수 있다. [그림 IV-4]는 이와 같은 표본선택편의 발생 가능성을 도식화하여 보여주는 그래프이다. 보다 구체적으로 종속변수를 신규계약 전세가격의 로그값으로 두고 개별주택단위 고정효과, 지역별(시군구)-연도별 고정효과, 지역별(시도)-월별 고정효과, 지역별(시도) 시계열 추세(3차식) 등을 통제한 후 임대차보호법 발표 시점(5월 말) 이후 신규계약 전세가격의 인상 폭을 추정하되 매매가격과 연결된 표본(파란 막대)과 전체표본(빨간 막대)의 추정 결과 값을 비교한 그래프이다. 막대그래프의 길이는 추정 값의 95% 신뢰구간(confidence interval) 점(dot)은 추정치(point estimate)를 의미한다. 추정 결과 값을 해석하면 12월의 경

[그림 IV-4] 표본 선택 편이(sample selection bias) 발생 가능성



주: 1. 위 그래프는 지역별-월별 고정효과, 지역별 시계열 추세를 통제한 이후 신규계약 전세가격의 상승률을 신규전세-매매 매칭 표본을 사용한 결과와 전체 신규전세 표본을 사용한 결과를 비교한 결과
 2. 막대의 길이는 95% 신뢰구간, 점(dot)은 추정치를 의미함

자료: 저자 작성

우 위 고정효과들과 시계열 추세를 통제한 이후 신규계약 전세가격이 28.3%(신규계약전세-매매가격 매칭 표본), 31.7%(전체 신규계약전세 표본) 상승한 것으로 추정되어 두 표본의 추정 값 차이가 95% 신뢰구간을 벗어나 있는 것을 나타냈다.

즉 신규계약 전세거래를 매매거래와 연결하는 과정에서 표본선택편의가 발생할 수 있으며 편의의 방향은 임대차보호법 개정이 임대가격에 미친 영향을 과소 추정하는 방향일 것으로 보인다.

(추가통제변수의 내생성)

매매가격과 금리 등의 주요 변수들은 임대차보호법 개정과 무관하게 본 연구의 종속변수에 영향을 주는 요인으로 모형 내에 포함시켜 통제하는 것이 적절하다. 하지만 매매가격과 금리 등은 내생성(endogeneity) 문제가 발생할 수 있는 변수로 이와 같은 변수들을 추가통제변수로 활용하는 경우 부적절한 통제변수(bad controls)로 인한 추정의 편의가 발생하여 이에 대한 추가적인 처치가 필요하다. 매매가격의 경우 임대차보호법 개정이 1차적으로는 전세가격에 영향을 주지만, 임대거래-매매거래의 대체성으로 인해 전세가격이 매매가격에 영향을 주는 효과가 추가적으로 발생한다. 이와 더불어 시장금리 또한 본 연구에서 분석대상으로 하는 변수들과의 관계에서 내생성이 발생할 수 있는 가능성이 존재한다. 예를 들어 임대차보호법 개정으로 인해 전월세 등 임대에 대한 수요가 변동할 수 있고, 이는 전세자금 및 신용대출 수요에 영향을 미쳐 주택담보대출금리에 간접적으로 영향을 미칠 수 있다.

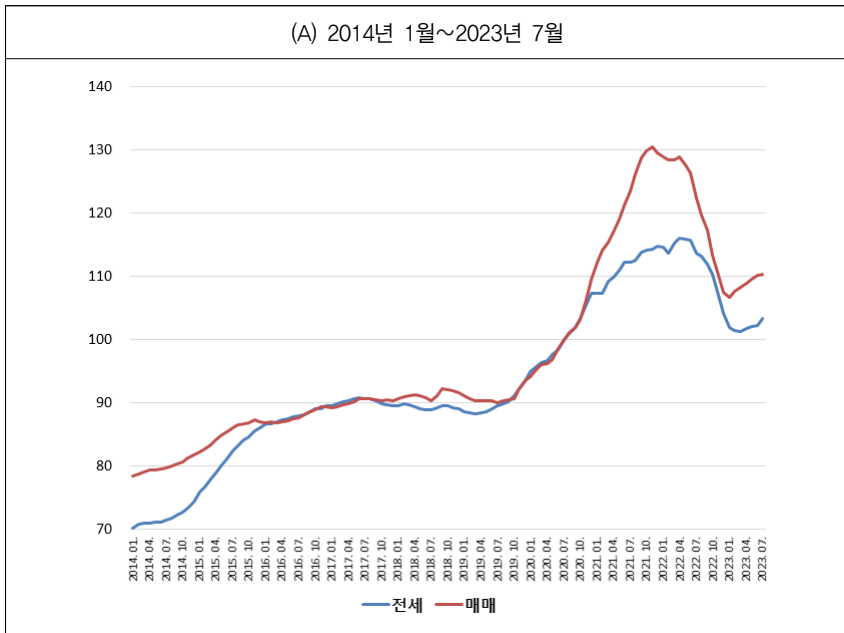
따라서 본 연구에서는 주요 통제변수의 내생성을 통제하기 위해 매매가격과 금리의 선결변수(pre-determined variables)를 활용할 때 매매가격과 금리에 대한 추정 값을(fitted values) 통제변수로 활용¹⁰⁾하였다.

10) 매매가격의 경우는 위에서 정의한 개별 주택 그룹 단위(ID)로 1개월 과거 값(1-month lagged value)들을 활용하였으며 이 과정에서 추가적인 표본손실이 발생한다.

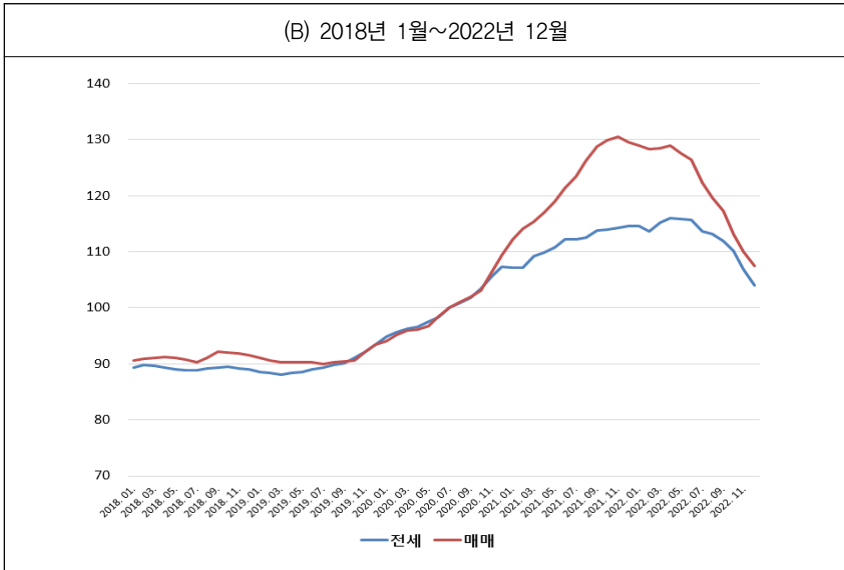
나. 임대차보호법 도입 전후 시장 상황

[그림 IV-5]는 전국 공동주택(아파트)의 매매 및 전세 실거래가격 지수를 계절조정된 결과를 그래프로 나타낸 결과이다. 2014년 1월부터 2023년 7월까지의 장기 시계열 그래프를 살펴보면 2016년 연초부터 2019년 연말까지 전세, 매매 실거래가격 지수가 상대적으로 안정적으로 유지가 된 기간이 나타난다. 전세가격 지수는 2017년 하반기부터 2019년 상반기까지 소폭 하락하였으며 매매가격과 전세가격은 일반적으로 같은 방향으로 움직이는 것으로 보인다. 다만 2014년 상반기에서 2016년 상반기까지는 전세가격의 상승폭이 매매가격 상승폭보다 더 컸으며 2021~2022년의 경우는 매매가격의 상승폭이 전세가격보다 더 큰 것으로 나타났다.

[그림 IV-5] 아파트 실거래가격 지수(계절조정)



[그림 IV-5]의 계속



자료: 한국부동산원 「공동주택 실거래가격지수」 자료를 이용하여 저자 작성

3. 실증 분석 결과

제3절에서는 앞서 설명한 기초데이터, 패널데이터, 통제변수 등을 활용하여 「주택임대차보호법」 개정이 주택시장에 미친 영향을 다각도로 분석한다. 임대가격에 미친 영향(신규계약, 전체계약), 전월세거래량과 임대거래 중 전세거래비율에 미친 영향, 전세가격-매매가격에 미친 영향, 임대가격 변동성에 미친 영향 등에 대한 실증분석 결과를 차례로 제시한다.

본 연구에서는 임대가격에 미친 영향을 분석하는 경우 전세, 월세거래 중에 전세실거래 가격만을 분석에 활용하였다. 전세와 월세를 모두 동일한 모형을 이용하여 분석하는 경우, 전세를 월세로 또는 월세를 전세로 전환하여 동일한 기준으로 데이터를 전환하여 분석을 진행해야 한다. 월세-전세를 상호 전환하는 경우, 한국부동산원에서 발표한 전월세전환율을 활용하여 동일한 형태로 데이터를 가공한 후 분석을 진행할 수 있으며 한국부동산원에서

발표하는 전월세전환율은 시군구별-월별로 제공되고 있다. 하지만 전세-월세 전환은 동일한 시점(월), 동일한 시군구에 위치한 동일한 유형의 주택(예: 아파트)이라고 하더라도 해당 주택의 매매가 대비 전세가 또는 반전세의 경우 보증금의 규모에 따라 전월세전환율이 달라지는 것이 일반적이다. 매매가 대비 전세가 비율이 지나치게 높은 경우는 일명 “깡통전세”의 위험으로 인해 전세 보증금에 리스크 프리미엄이 추가적으로 고려가 되어 전월세전환율이 달라질 수 있다. 또한 “깡통전세”의 위험이 상대적으로 낮으며 반전세로 임대계약을 체결하는 경우 보증금의 규모에 클수록 전월세전환율로 계산한 월세보다는 상대적으로 낮은 월세를 지불하여 임대계약을 하게 되는 것이 일반적이다. 따라서 위와 같은 개별주택의 특수성이 고려되지 못한 전월세전환율을 추가적으로 사용하여 데이터를 가공하는 과정에서 발생하는 오류로 인해 분석 자료 전반의 신뢰성을 저하시키는 문제가 있을 수 있어 본 연구에서는 전세거래만을 활용하여 법 개정이 임대가격에 미친 영향을 분석하였다.

가. 전세가격(신규 및 전체 계약)에 미친 영향

우선 위에서 설명한 방식을 활용하여 개별주택단위 미시자료 전수 데이터를 활용하여 공동주택(아파트)의 전체 전세 실거래를 이용하여 패널데이터를 구축하여 분석에 활용하였다. 패널데이터 분석에 적용한 모형들은 다음과 같다.

$$(1) \log(\text{전세가격})_{ijkt} = \alpha_i + \beta_{j, yt} \text{시군구}_j \times \text{Year}_{yt} + \beta_{k, mt} \text{시도}_k \\ \times \text{Month}_{mt} + \beta_k \text{시도}_k \times \text{time}_t + \beta_k \text{시도}_k \\ \times \text{time}_t^2 + \beta_k \text{시도}_k \times \text{time}_t^3 + \theta X_{ijkt} \\ + \delta \text{임대차개정} + \epsilon_{ijkt}$$

$$(2) \log(\text{전세가격})_{ijkt} = \alpha_i + \beta_{j, yt} \text{시군구}_j \times \text{Year}_{yt} + \beta_{k, mt} \text{시도}_k \\ \times \text{Month}_{mt} + \beta_k \text{시도}_k \times \text{time}_t + \beta_k \text{시도}_k \\ \times \text{time}_t^2 + \beta_k \text{시도}_k \times \text{time}_t^3 + \theta X_{ijkt} \\ + \delta \text{임대차발표} + \epsilon_{ijkt}$$

$$(3) \log(\text{전세가격})_{ijkt} = \alpha_i + \beta_{j,yt} \text{시군구}_j \times \text{Year}_{yt} + \beta_{k,mt} \text{시도}_k \\ \times \text{Month}_{mt} + \beta_k \text{시도}_k \times \text{time}_t + \beta_k \text{시도}_k \\ \times \text{time}_t^2 + \beta_k \text{시도}_k \times \text{time}_t^3 + \theta X_{ijkt} \\ + \delta_1 \text{임대차발표} + \delta_2 \text{임대차개정} + \epsilon_{ijkt}$$

$$(4) \log(\text{전세가격})_{ijkt} = \alpha_i + \beta_{j,yt} \text{시군구}_j \times \text{Year}_{yt} + \beta_{k,mt} \text{시도}_k \\ \times \text{Month}_{mt} + \beta_k \text{시도}_k \times \text{time}_t + \beta_k \text{시도}_k \\ \times \text{time}_t^2 + \beta_k \text{시도}_k \times \text{time}_t^3 + \theta X_{ijkt} \\ + \delta_{1-12} \text{임대차}(1-12\text{월}) + \epsilon_{ijkt}$$

$\log(\text{전세가격})_{ijkt}$ 는 모형의 종속변수로 k 시도, j 시군구에 위치한 주택 i 의 t 시점(월별) 전세가격의 로그 값을 의미한다. $\langle \alpha_i \rangle$ 는 개별 주택 단위 고정효과, $\langle \text{시군구}_k \times \text{Year}_{yt} \rangle$ 는 시군구 단위 연도별 고정효과, $\langle \text{시도}_k \times \text{Month}_{mt} \rangle$ 는 시도 단위 월별 고정효과로 모형에서 통제되지 않은 지역별-시점별 고정효과를 통제한다. $\langle \text{시도}_k \times \text{time}_t \rangle$ 시도 단위 시계열 추세로 기본적으로 모든 모형에서 3차식까지 모형에서 통제하였다. $\langle X_{ijkt} \rangle$ 는 모형에서 추가로 통제하는 변수들로 금리(주택담보대출금리, 신용금리), 규제지역지정 여부(투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역), 해당 주택의 매매가격 등을 포함한다.

$\langle \text{임대차발표} \rangle$, $\langle \text{임대차개정} \rangle$, $\langle \text{임대차}(1\text{월}-12\text{월}) \rangle$ 은 모형의 주관심변수로 임대차보호법 개정의 효과를 추정하기 위한 더미변수들로 $\langle \text{임대차발표} \rangle$ 는 「주택임대차보호법」 개정에 대한 시행을 임대차보호법 개정안이 발의된 시점 이후 1의 값을 갖는 더미변수(2020년 6월 이후 = 1)이며, $\langle \text{임대차개정} \rangle$ 임대차보호법 시행(7월 31일) 이후 1의 값을 갖는 더미변수(2020년 8월 이후 = 1)이다. 끝으로 「주택임대차보호법」 개정이 종속변수에 미친 월별 효과를 추정하기 위해 $\langle \text{임대차}(1\text{월}-12\text{월}) \rangle$ 2020년 매월 1의 값을 갖는 더미변수로 모형을 설정하여 분석을 진행하였다.

본 연구에서는 위 분석 모형을 크게 세 가지 유형의 데이터셋에 적용하였다. 임대차보호법 개정으로 인한 계약갱신청구권, 전월세상한제 규제를 소급적용 받지 않은 신규계약 전세가격(시장가격)에 미친 영향을 추정하기 위

해 신규계약 식별 방식에 따라 (method 1, 〈신규계약최소〉), (method 2, 〈신규계약최대〉) 두 가지로 데이터셋을 구분하였으며 기존 계약에 소급적용된 임대차보호법 개정의 효과를 전체적으로 추정하기 위해 (전체전세계약)을 표본으로 하여 추가 분석을 진행하였다.

〈표 IV-3〉과 [그림 IV-6]은 (method 2, 〈신규계약최대〉) 표본을 활용하여 실증분석을 진행하였으며 개별 주택단위로 반복된 거래의 거래량을 가중치로 사용하지 않은 모형의 결과를 보여준다. 표에 정리되어 있는 숫자는 추정된 계수 값 β 에 100을 곱한 값으로 종속변수가 $\log(\text{전세가격})$ 이므로 $\{\exp(\beta) - 1\} \times 100$ 를 계산하여 전세가격에 미친 영향(상승률)을 정확하게 계산가능하다. 예를 들어 (1)열의 결과를 해석하면 임대차보호법 개정시점 이후 모형 내 통제된 요인들을 제거한 이후 2020년 12월까지 평균적으로 전세가격이 $8.95\% (= \{\exp(8.572/100) - 1\} \times 100)$ 상승한 것으로 추정되었으며 이는 1% 유의수준에서 유의한 것으로 나타났다. (2)열은 결과가 임대차보호법이 개정되어 시행된 시점이 아닌 최초 개정안 발의 시점(6월)을 기준으로 이후에 12월까지 평균적인 신규계약전세가격 상승률을 보여준다.

(3)열의 결과는 개정안 발의, 발표의 효과(announcement effect)를 별도로 추정하기 위한 모형으로 〈임대차법개정〉, 〈임대차법발표〉 두 변수를 함께 모형에 통제할 경우 〈임대차법발표〉의 추정 계수 값은 법 개정 발표 시점 이후 실제 개정이 시행되기 전까지 개정안 발표만으로 나타난 효과(2020년 6월, 7월)를 식별하여 보여준다. (3)열의 결과에 의하면 임대차보호법 개정안 발표로 인해 실제 법 개정안이 시행되기 전까지 평균적으로 신규계약전세가격이 약 3.5% 상승한 것으로 추정되었으며 실제로 법 개정이 이뤄진 이후 약 7% 추가 상승한 것으로 나타났다.

(4)열의 결과는 월별로 추정된 계수 값을 활용하여 〈5월〉을 기준 값으로 각 월별 추정 계수 값을 〈5월〉 추정 값과 차분(difference)한 결과와 통계적 유의성에 대한 결과 값을 보여준다. [그림 IV-6]은 〈표 IV-3〉 (4)열의 결과를 도식화한 그래프로 각 월별로 〈5월〉의 추정 값과 차분한 값과 그에 대한 95% 신뢰구간을 보여준다. [그림 IV-6]의 결과를 살펴보면 5월 이전까지는

〈표 IV-3〉 「주택임대차보호법」 개정이 신규전세가격에 미친 영향 1

〈신규계약최대〉 가중치미적용	종속변수: $\log(\text{전세가격})$ $\beta \times 100$			
	(1)	(2)	(3)	(4)
임대차법 개정	8.572*** (.1054)		6.892*** (.1158)	
임대차법 발표		6.459*** (.0972)	3.511*** (.1064)	

1월 - 5월	-2.527*** (.1762)
2월 - 5월	-1.864*** (.1636)
3월 - 5월	-2.097*** (.1731)
4월 - 5월	-1.571*** (.1751)
-	-
6월 - 5월	1.740*** (.1648)
7월 - 5월	3.210*** (.1669)
8월 - 5월	5.892*** (.1851)
9월 - 5월	8.138*** (.1998)
10월 - 5월	10.45*** (.2047)
11월 - 5월	12.73*** (.2193)
12월 - 5월	13.76*** (.2279)

Obs.			3,270,222	
Adj. R-sq	.9423	.9422	.9423	0.9424

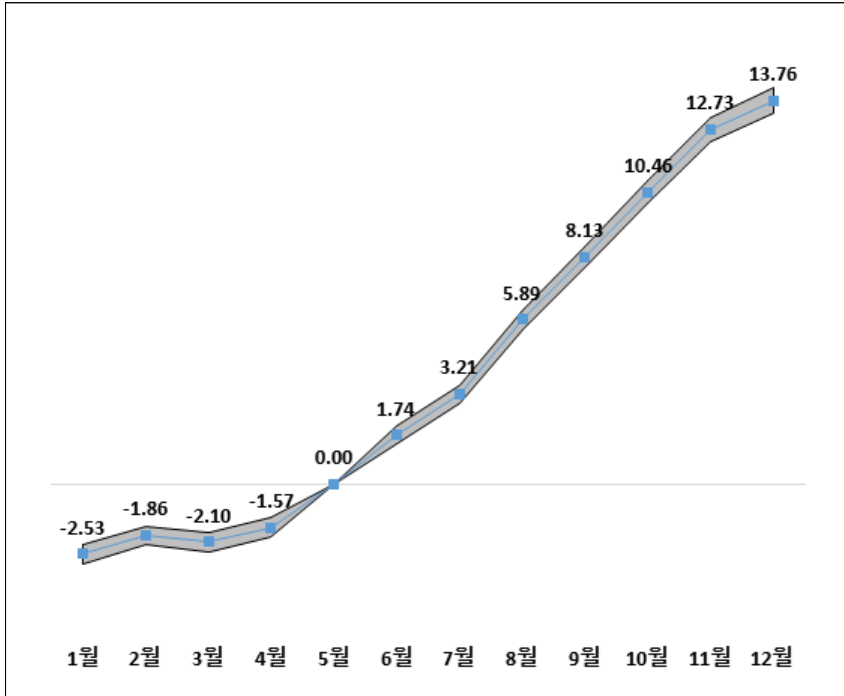
주: 1. 위 분석에서는 개별주택단위(ID)로 고정효과를 통제하였으며 시군구별-연도별 고정효과, 시도별-월별 고정효과, 시도단위 시계열 추세(3차식)를 통제하였음

2. *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1

3. 괄호 안의 값은 개별주택단위(ID) 군집화된 표준편차(clustered standard error)

자료: 저자 작성

[그림 IV-6] 「주택임대차보호법」 개정이 신규계약 월별 전세가격에 미친 효과 1



자료: 저자 작성

신규계약 전세가격이 완만하게 상승하는 추세가 관측되며 5월을 기준으로 이후에는 상승하는 폭이 가팔라지는 모습이 관측된다. (1~4월) 중에 추정된 계수 값의 변동은 -2.53에서 -1.57로 0.96 상승한 반면, (6~9월) 중에 추정된 계수 값의 변동은 1.74에서 8.13로 상승폭이 6배 이상 확대된 것으로 나타났으며 각각의 추정치의 변동은 신뢰구간을 고려하더라도 통계적으로 유의한 변화인 것으로 나타났다. 추정 결과에 의하면 가장 큰 폭으로 상승한 12월에는 임대차보호법 개정으로 인해 신규계약 전세가격이 약 14.7% (= $\{ \exp(13.76/100) - 1 \} \times 100$) 상승한 것으로 나타났다.

〈표 IV-4〉과 [그림 IV-7]은 (method 1, 〈신규계약최소〉) 표본을 활용하여 실증분석을 진행하였으며 개별 주택단위로 반복된 거래의 거래량을 가중치로 사용하지 않은 모형의 결과를 보여준다. 〈표 IV-3〉과 [그림 IV-6]의 (method 2,

〈신규계약최대〉표본을 이용하였을 때와 비교하여 큰 차이는 없으나 신규계약을 보다 엄밀하게 정의하여 제도 도입의 효과로 인한 전세가격 인상에 대한 추정치가 전반적으로 더 높게 나타났다.

(1) 열의 결과에 의하면 임대차보호법 개정으로 2020년 12월까지 평균적인 신규계약 전세가격이 약 9.8% 상승하였으며, 임대차보호법 개정안 발의 시점을 기준으로 약 6.9% 전세가격이 상승한 것을 추정되었다. (3) 열에서 추정한 발표효과(announcement effect)에 대한 추정치는 (3.446^{***})으로 나타났으며 실제로 법의 개정된 이후 (7.71^{****})의 추가적인 전세가격 인상 효과가 나타났으며 이는 통계적으로 1% 유의수준에서 유의한 값이다.

[그림 IV-7]의 결과를 살펴보면 [그림 IV-6]과 유사한 결과가 나타난다. 5월 이전까지는 신규계약 전세가격이 완만하게 상승하는 추세가 관측되며 5월을 기준으로 이후에는 상승하는 폭이 가팔라지는 모습이 관측된다. (1~4월) 중에 추정된 계수 값의 변동은 -2.52에서 -1.57로 0.95 상승한 반면, (6~9월) 중에 추정된 계수 값의 변동은 1.74에서 8.67로 동일한 시간 동안 상승 폭이 7배 이상 확대된 것으로 나타났으며 각각의 추정치의 변동은 신뢰구간을 고려하더라도 통계적으로 유의한 변화인 것으로 나타났다. 추정 결과에 의하면 가장 큰 폭으로 상승한 12월에는 임대차보호법 개정으로 인해 신규계약 전세가격이 약 16.6%($= \{ \exp(15.53/100) - 1 \} \times 100$) 상승한 것으로 나타났다.

〈표 IV-5〉과 [그림 IV-8]은 신규계약, 재계약에 대한 추정-식별 과정 없이 전체 전세거래표본을 활용하여 실증분석을 진행하였으며 개별 주택단위로 반복된 거래의 거래량을 가중치로 사용하지 않은 모형의 결과를 보여준다. 신규계약만을 추정하여 분석에 사용한 〈표 IV-3〉, 〈표 IV-4〉, [그림 IV-6], [그림 IV-7]의 결과와 비교하였을 때 계약갱신청구권(전월세상한제를 통한 5% 이하 전세계약 인상규제 적용)을 사용한 매물이 다수 포함되어 있어 제도 도입으로 인한 전세가격 인상 효과가 상대적으로 낮게 추정되었다.

〈표 IV-4〉 「주택임대차보호법」 개정이 신규전세가격에 미친 영향 2

〈신규계약최소〉 가중치미적용	종속변수: $\log(\text{전세가격})$ $\beta \times 100$			
	(1)	(2)	(3)	(4)
임대차법 개정	9,360*** (.1080)		7,710*** (.1182)	
임대차법 발표		6,698*** (.0977)	3,446*** (.1065)	

1월 - 5월	-2,519*** (.1763)
2월 - 5월	-1,864*** (.1637)
3월 - 5월	-2,097*** (.1733)
4월 - 5월	-1,571*** (.1751)
-	-
6월 - 5월	1,739*** (.1649)
7월 - 5월	3,203*** (.1670)
8월 - 5월	6,100*** (.1873)
9월 - 5월	8,675*** (.2038)
10월 - 5월	11,52*** (.2105)
11월 - 5월	14,17*** (.2271)
12월 - 5월	15,35*** (.2353)

Obs.	3,262,448			
Adj. R-sq	.9422	.9421	.9422	0.9423

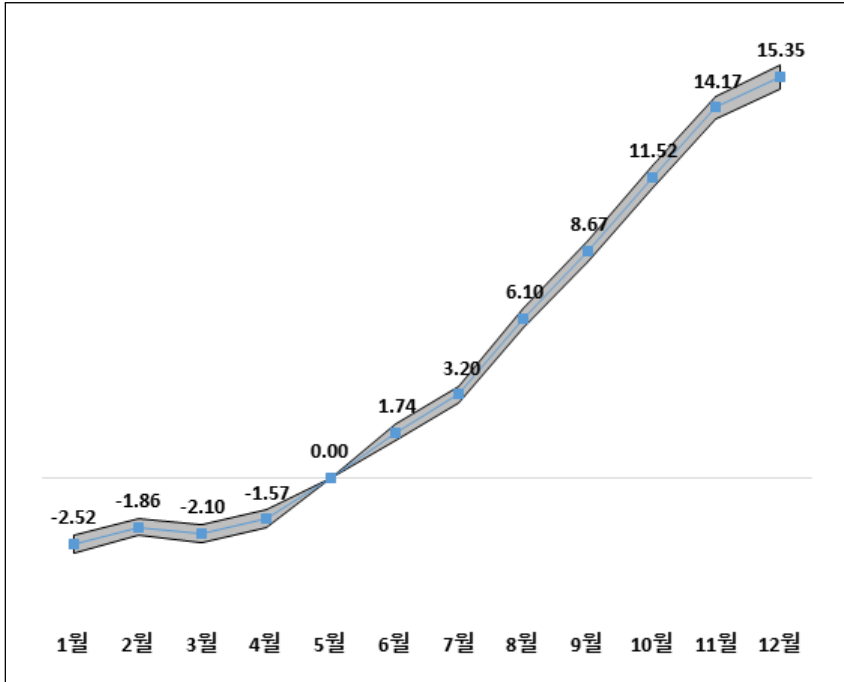
주: 1. 위 분석에서는 개별주택단위(ID)로 고정효과를 통제하였으며 시군구별-연도별 고정효과, 시도별-월별 고정효과, 시도단위 시계열 추세(3차식)를 통제하였음

2. *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1

3. 괄호 안의 값은 개별주택단위(ID) 군집화된 표준편차(clustered standard error)

자료: 저자 작성

[그림 IV-7] 「주택임대차보호법」 개정이 신규계약 월별 전세가격에 미친 효과 2



자료: 저자 작성

(1)열의 결과에 의하면 임대차보호법 개정으로 전월세상한제 적용을 받은 모든 전세계약까지 포함하는 경우 2020년 12월까지 평균적인 전세가격이 약 6.4% 상승하였으며, 임대차보호법 개정안 발의 시점을 기준으로 약 5.3% 전세가격이 상승한 것을 추정되었다. (3)열에서 추정한 발표효과(announcement effect)에 대한 추정치는 (3.624^{***})으로 나타났으며 실제로 법의 개정된 이후 (3.450^{****})의 추가적인 전세가격 인상 효과가 나타났으며 이는 통계적으로 1% 유의수준에서 유의한 값이다.

[그림 IV-8]의 결과를 살펴보면 [그림 IV-6], [그림 IV-7]과 비교했을 때는 임대차보호법 개정 이후 보다 완만한 전세가격 상승추세가 발견된다. (1~4월) 중에 추정된 계수 값의 변동은 -2.55에서 -1.56로 0.99 상승한 반면, (6~9월) 중에 추정된 계수 값의 변동은 1.73에서 5.02로 동일한 시간 동안

〈표 IV-5〉 「주택임대차보호법」 개정이 전체 전세가격에 미친 영향

전세전세 가중치미적용	종속변수: $\log(\text{전세가격})$ $\beta \times 100$			
	(1)	(2)	(3)	(4)
임대차법 개정	6.193*** (.1011)		3.450*** (.1121)	
임대차법 발표		5.188*** (.0959)	3.624*** (.1063)	

1월 - 5월	-2.553*** .1759
2월 - 5월	-1.854*** .1634
3월 - 5월	-2.099*** .1729
4월 - 5월	-1.562*** .1749
-	
6월 - 5월	1.731*** .1646
7월 - 5월	3.210*** .1668
8월 - 5월	3.994*** .1787
9월 - 5월	5.022*** .1907
10월 - 5월	6.470*** .1958
11월 - 5월	8.175*** .2108
12월 - 5월	8.921*** .2181

Obs.	3,302,980			
Adj. R-sq	.9417	.9417	.9417	.9418

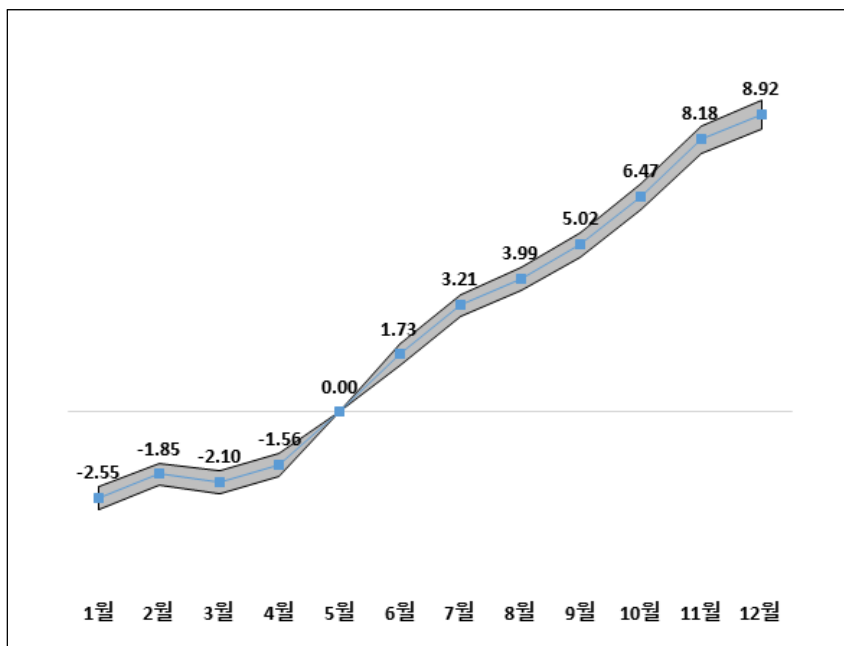
주: 1. 위 분석에서는 개별주택단위(ID)로 고정효과를 통제하였으며 시군구별-연도별 고정효과, 시도별-월별 고정효과, 시도단위 시계열 추세(3차식)를 통제하였음

2. *** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

3. 괄호 안의 값은 개별주택단위(ID) 군집화된 표준편차(clustered standard error)

자료: 저자 작성

[그림 IV-8] 「주택임대차보호법」 개정이 전체계약 월별 전세가격에 미친 효과



자료: 저자 작성

상승 폭이 3배 이상 확대된 것으로 나타났으며 각각의 추정치의 변동은 신뢰구간을 고려하더라도 통계적으로 유의한 변화인 것으로 나타났다. 추정 결과에 의하면 가장 큰 폭으로 상승한 12월에는 임대차보호법 개정으로 인해 신규계약 전세가격이 약 9.3%($= \{ \exp(8.92/100) - 1 \} \times 100$) 상승한 것으로 나타났다.

나. 전세가격(신규 및 전체 계약)에 미친 영향(전세-매매 matching DID)

위 절에서의 분석은 전세가격을 종속변수, 지역별-시점별 고정효과 및 지역별 시계열 추세(3차식)만을 통제 모형의 추정 결과 값이다. 본 연구에서는 추가적으로 임대료 가격에 영향을 미치는 주요 요인(금리, 정부규제, 주택공

급, 개별 주택 단위로 매칭된 매매가격)들을 추가 통제하여 임대차보호법 개정이 전세가격에 미친 영향을 분석하고자 한다. 전세-매매거래의 매칭 방법 및 추가통제 변수 활용 방안, 추가 통제변수들의 내생성 통제 방법에 대해서는 위 2절에서 구체적으로 기술하였다.

〈표 IV-6〉과 〈그림 IV-9〉은 (method 2, 〈신규최대표본〉)을 활용하고 지역별-시점별 다수의 고정효과, 개별 주택 단위로 매칭된 매매가격 및 추가통제 변수(내생성통제 후)를 활용한 분석의 결과이며 개별 주택단위로 반복된 거래의 거래량을 가중치로 사용하였다. 매매가격과 매칭시키지 않고 동일한 표본을 활용한 결과 〈표 IV-3〉과 〈그림 IV-6〉과 비교하여 살펴보면 「주택임대차보호법」 개정이 신규계약 전세가격에 미친 영향이 전반적으로 유사하지만 소폭 추정 값이 작아진 것으로 나타났다.

(1)열의 결과에 의하면 임대차보호법 개정으로 2020년 12월까지 평균적인 전세가격이 약 8.1% 상승하였으며, 임대차보호법 개정안 발의 시점을 기준으로로는 약 4.7% 전세가격이 상승한 것을 추정되었다. (3)열에서 추정한 발표효과(announcement effect)에 대한 추정치는 (2.679^{***})으로 나타났으며 실제로 법의 개정된 이후 (7.170^{****})의 추가적인 전세가격 인상 효과가 나타났으며 이는 통계적으로 1% 유의수준에서 유의한 값이다. 〈표 IV-3〉의 결과와 비교했을 때 발표로 인한 효과(announcement effect)는 더 작게 추정되었으며 실제 법 개정 이후 나타난 효과는 좀 더 크게 추정되었다.

〈그림 IV-9〉의 결과를 살펴보면 〈그림 IV-6〉과 비교했을 때 유사한 결과가 발견된다. (1월-4월) 중에 추정된 계수 값의 변동은 -2.99에서 -1.60로 1.39 상승한 반면, (6월-9월) 중에 추정된 계수 값의 변동은 1.81에서 8.13로 동일한 시간 동안 상승 폭이 6배 이상 확대된 것으로 나타났으며 각각의 추정치의 변동은 신뢰구간을 고려하더라도 통계적으로 유의한 변화인 것으로 나타났다. 추정 결과에 의하면 가장 큰 폭으로 상승한 12월에는 임대차보호법 개정으로 인해 신규계약 전세가격이 약 14.1%(= $\{ \exp(13.16/100) - 1 \} \times 100$) 상승한 것으로 나타났다.

〈표 IV-6〉 「주택임대차보호법」 개정이 신규계약 전세가격에 미친 영향
(Matching DID) 1

신규최대 신규전세-매매매칭 가중치적용 추가통제변수	종속변수: $\log(\text{전세가격})$ $\beta \times 100$			
	(1)	(2)	(3)	(4)
임대차법 개정	7.802*** (0.2996)		7.170*** (.2929)	
임대차법 발표		4.633*** (.2978)	2.679*** (.2877)	

1월 - 5월	-2.990*** (.5052)
2월 - 5월	-2.031*** (.4282)
3월 - 5월	-2.336*** (.4410)
4월 - 5월	-1.600*** (.4534)
-	
6월 - 5월	1.805*** (.4289)
7월 - 5월	2.303*** (.4489)
8월 - 5월	5.712*** (.5476)
9월 - 5월	8.131*** (.5744)
10월 - 5월	10.08*** (.6493)
11월 - 5월	12.83*** (.5706)
12월 - 5월	13.16*** (.6416)

Obs.	34,852,263			
Adj. R-sq	0.9649	0.9648	.9649	.9650

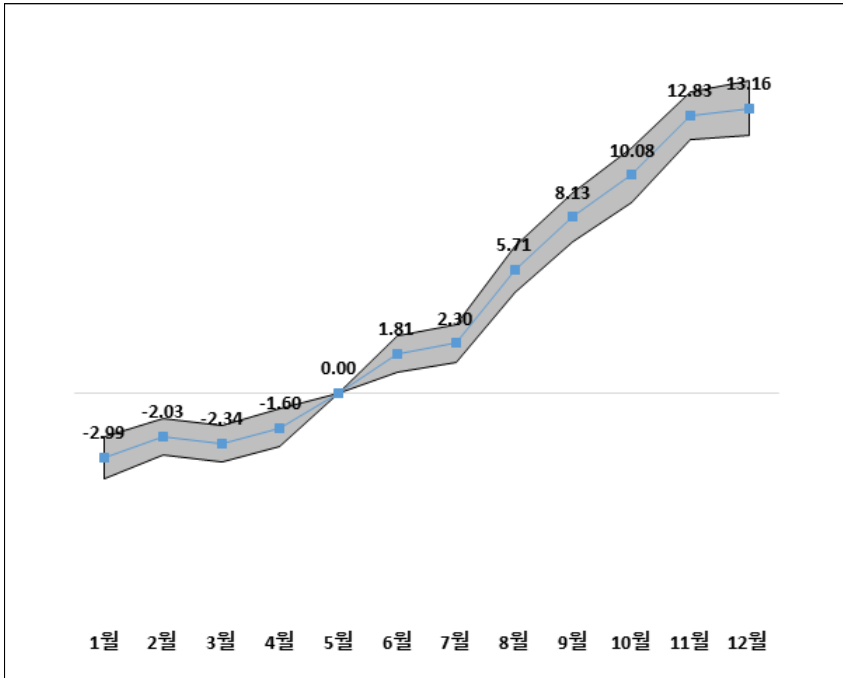
주: 1. 위 분석에서는 개별주택단위(ID)로 고정효과를 통제하였으며 시군구별-연도별 고정효과, 시도별-월별 고정효과, 시도단위 시계열 추세(3차식)를 통제하였으며 통제변수(주택담보대출금리, 신용대출금리, 지역별 주택공급, 개별주택단위매칭된 매매가격, 규제지역지정(조정대상지역, 투기과열지구, 투기지역) 여부, 월별-시군구별 자료) 등을 추가로 통제하였음. 매매가격과 시장금리는 내생성문제를 통제하기 위해 선별변수를 활용한 추정치를 도구변수로 활용하였음

2. *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1

3. 괄호 안의 값은 개별주택단위(ID) 군집화된 표준편차(clustered standard error)

자료: 저자 작성

[그림 IV-9] 「주택임대차보호법」 개정이 신규계약 월별 전세가격에 미친 효과(매매가격 매칭 1)



자료: 저자 작성

〈표 IV-7〉과 [그림 IV-10]은 (method 1, 〈신규최소표본〉)을 활용하고 지역별-시점별 다수의 고정효과, 개별 주택 단위로 매칭된 매매가격 및 추가통제변수(내생성통제 후)를 활용한 분석의 결과이며 개별 주택단위로 반복된 거래의 거래량을 가중치로 사용하였다. 매매가격과 매칭시키지 않고 동일한 표본을 활용한 결과 〈표 IV-4〉, [그림 IV-기과 비교하여 살펴보면 「주택임대차보호법」 개정이 신규계약 전세가격에 미친 영향이 전반적으로 유사하지만 소폭 추정 값이 커진 것으로 나타났다.

(1)월의 결과에 의하면 임대차보호법 개정으로 2020년 12월까지 평균적인 전세가격이 약 10.8% 상승하였으며, 임대차보호법 개정안 발의 시점을 기준으로으로는 약 5.0% 전세가격이 상승한 것을 추정되었다. (3)월에서 추정한 발

〈표 IV-7〉 「주택임대차보호법」 개정이 신규계약 전세가격에 미친 영향
(Matching DID) 2

신규최소 신규전세-매매매칭 가중치적용 추가통제변수	종속변수: $\log(\text{전세가격})$ $\beta \times 100$			
	(1)	(2)	(3)	(4)
임대차법 개정	10.30*** (.3105)		9.752*** (.3062)	
임대차법 발표		4.898*** (.2965)	2.329*** (.2873)	
				1월 - 5월
				-3.022*** (.5055)
				2월 - 5월
				-2.047*** (.4282)
				3월 - 5월
				-2.352*** (.4409)
				4월 - 5월
				-1.594*** (.4524)
				-
				6월 - 5월
				1.741*** (.4294)
				7월 - 5월
				2.207*** (.4459)
				8월 - 5월
				6.631*** (.5493)
				9월 - 5월
				9.826*** (.5842)
				10월 - 5월
				13.14*** (.6375)
				11월 - 5월
				16.51*** (.5836)
				12월 - 5월
				17.42*** (.6453)
Obs.	34,516,750			
Adj. R-sq	.9649	.9647	.9649	.9650

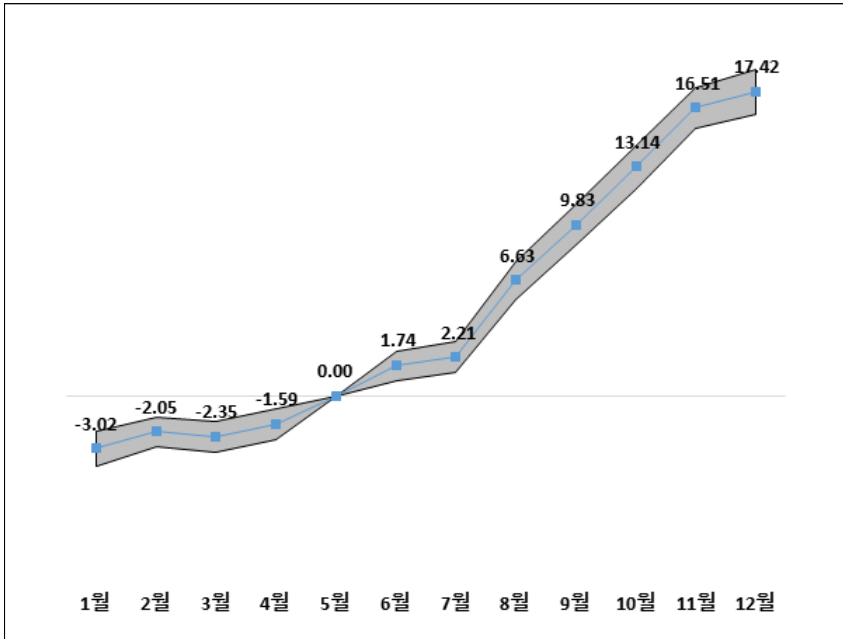
주: 1. 위 분석에서는 개별주택단위(ID)로 고정효과를 통제하였으며 시군구별-연도별 고정효과, 시도별-월별 고정효과, 시도단위 시계열 추세(3차식)를 통제하였으며 통제변수(주택담보대출금리, 신용대출금리, 지역별 주택공급, 개별주택단위매칭된 매매가격, 규제지역지정(조정대상지역, 투기과열지구, 투기지역) 여부 월별-시군구별 자료) 등을 추가로 통제하였음. 매매가격과 시장금리는 내생성문제를 통제하기 위해 선별변수를 활용한 추정치를 도구변수로 활용하였음

2. *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1

3. 괄호 안의 값은 개별주택단위(ID) 군집화된 표준편차(clustered standard error)

자료: 저자 작성

[그림 IV-10] 「주택임대차보호법」 개정이 신규계약 월별 전세가격에 미친 효과 (매매가격 매칭 2)



자료: 저자 작성

표효과(announcement effect)에 대한 추정치는 (2.329****)으로 나타났으며 실제로 법의 개정된 이후 (9.752****)의 추가적인 전세가격 인상 효과가 나타났으며 이는 통계적으로 1% 유의수준에서 유의한 값이다. <표 IV-4>의 결과와 비교했을 때 발표로 인한 효과(announcement effect)는 더 작게 추정되었으며 실제 법 개정 이후 나타난 효과는 좀 더 크게 추정되었다.

[그림 IV-10]의 결과를 살펴보면 [그림 IV-7]과 비교했을 때 유사한 결과가 발견된다. (1~4월) 중에 추정된 계수 값의 변동은 -3.02에서 -1.59로 1.43 상승한 반면, (6~9월) 중에 추정된 계수 값의 변동은 1.74에서 9.83으로 동일한 시간 동안 상승 폭이 8배 이상 확대된 것으로 나타났으며 각각의 추정치의 변동은 신뢰구간을 고려하더라도 통계적으로 유의한 변화인 것으로 나타났다. 추정 결과에 의하면 가장 큰 폭으로 상승한 12월에는 임대차보호법 개정으

로 인해 신규계약 전세가격이 약 19%($=\{\exp(17.42/100) - 1\} \times 100$) 상승한 것으로 나타났다. 앞선 결과들과 비교하여 [그림 IV-10]의 결과는 제도 시행 전후(7월 기준)를 기점으로 전세가격 상승폭의 기울기가 확연히 가팔라지는 것을 볼 수 있다. 2020년 1월부터 7월까지 상대적으로 완만한 기울기를 유지하던 추정 결과치가 법 개정과 동일한 시점인 7월 이후부터 상대적으로 가파른 기울기로 인상되어 가는 것을 확인할 수 있다.

〈표 IV-8〉과 [그림 IV-11]은 신규계약, 재계약을 식별하지 않고 전체 전세실거래 거래를 표본으로 활용하여 분석한 결과를 보여준다. 추가적으로 위 결과는 지역별-시점별 다수의 고정효과, 개별 주택 단위로 매칭된 매매가격 및 추가통제변수(내생성통제 후)를 활용한 분석의 결과이며 개별 주택단위로 반복된 거래의 거래량을 가중치로 사용하였다. 매매가격과 매칭시키지 않고 동일한 표본을 활용한 결과 〈표 IV-5〉, [그림 IV-8]과 비교하여 살펴보면 「주택임대차보호법」 개정이 신규계약 전세가격에 미친 영향이 전반적으로 유사한 것으로 나타났다.

(1)열의 결과에 의하면 임대차보호법 개정으로 2020년 12월까지 평균적인 전세가격이 약 4.3% 상승하였으며, 임대차보호법 개정안 발의 시점을 기준으로 약 3.8% 전세가격이 상승한 것을 추정되었다. (3)열에서 추정한 발표효과(announcement effect)에 대한 추정치는 (2.748^{***})으로 나타났으며 실제로 법의 개정된 이후 (3.536^{****})의 추가적인 전세가격 인상 효과가 나타났으며 이는 통계적으로 1% 유의수준에서 유의한 값이다. 〈표 IV-5〉의 결과와 비교했을 때 발표로 인한 효과(announcement effect)는 더 작게 추정되었으며 실제 법 개정 이후 나타난 효과는 좀 더 크게 추정되었다.

[그림 IV-11]의 결과를 살펴보면 [그림 IV-8]과 비교했을 때 유사한 결과가 발견된다. (1월-4월) 중에 추정된 계수 값의 변동은 -3.00에서 -1.61로 1.39 상승한 반면, (6월-9월) 중에 추정된 계수 값의 변동은 1.81에서 4.83으로 동일한 시간 동안 상승 폭이 약 3배 확대된 것으로 나타났으며 각각의 추정치의 변동은 신뢰구간을 고려하더라도 통계적으로 유의한 변화인 것으로 나타났다. 추정 결과에 의하면 가장 큰 폭으로 상승한 12월에는 임대차보호법

〈표 IV-8〉 「주택임대차보호법」 개정이 전체 전세가격에 미친 영향(Matching DID)

전체전세-매매매칭 가중치적용 추가통제변수	종속변수: $\log(\text{전세가격})$ $\beta \times 100$		
	(1)	(2)	(3)
임대차법 개정	4.207*** .2961		3.536*** (.2906)
임대차법 발표		3.771*** (.2963)	2.748*** (.2875)

1월 - 5월	-2.998*** .5032
2월 - 5월	-2.037*** .4267
3월 - 5월	-2.346*** .4396
4월 - 5월	-1.613*** .4523
-	-
6월 - 5월	1.814*** .4274
7월 - 5월	2.337*** .4482
8월 - 5월	2.869*** .6065
9월 - 5월	4.826*** .5494
10월 - 5월	6.428*** .6241
11월 - 5월	8.629*** .5954
12월 - 5월	9.154*** .6384

Obs.	35,347,480		
Adj. R-sq	.9642	.9642	.9643

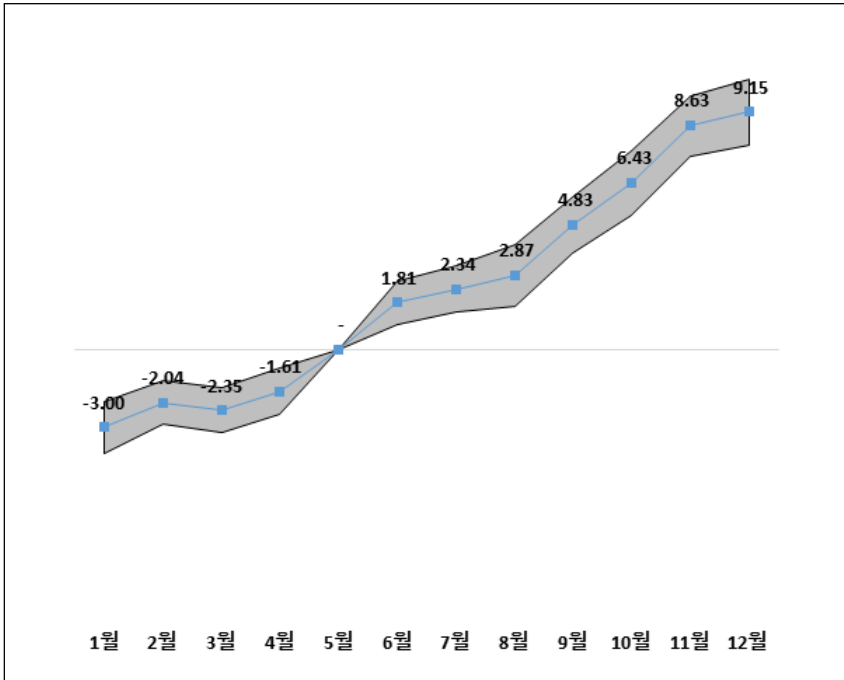
주: 1. 위 분석에서는 개별주택단위(ID)로 고정효과를 통제하였으며 시군구별-연도별 고정효과, 시도별-월별 고정효과, 시도단위 시계열 추세(3차식)를 통제하였으며 통제변수(주택담보대출금리, 신용대출금리, 지역별 주택공급, 개별주택단위매칭된 매매가격, 규제지역지정(조정대상지역, 투기과열지구, 투기지역) 여부 월별-시군구별 자료) 등을 추가로 통제하였음. 매매가격과 시장금리는 내생성문제를 통제하기 위해 선별변수를 활용한 추정치를 도구변수로 활용하였음

2. *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1

3. 괄호 안의 값은 개별주택단위(ID) 군집화된 표준편차(clustered standard error)

자료: 저자 작성

[그림 IV-11] 「주택임대차보호법」 개정이 전체계약 월별 전세가격에 미친 효과 (매매가격 매칭)



자료: 저자 작성

개정으로 인해 신규계약 전세가격이 약 $9.5\% (= \{ \exp(9.15/100) - 1 \} \times 100)$ 상승한 것으로 나타났다.

현재까지의 실증분석 결과를 정리하면 다음과 같다. 본 연구에서는 전세 거래 표본을 셋으로 구분하여 (〈신규계약최대〉, 〈신규계약최소〉, 〈전체표본〉) 임대차보호법 개정이 전세가격에 미친 효과를 다각도로 분석하였다. 분석 결과, 모든 모형에서 임대차보호법 개정으로 인해 전세가격이 기존보다 더 가파른 속도로 인상된 것이 통계적으로 유의하게 관측이 되었으며 이와 같은 결과는 개별단위주택별로 전세-매매가격 매칭 여부, 추가 통제변수(금리, 규제지역지정 등 정부규제, 주택공급 요인), 기타 다수의 지역별-시점별 고정효과 통제 여부와 무관하게 강건성을 유지하였다.

위 실증분석들의 주요 추정 결과를 표로 정리하면 <표 IV-9>와 같다. (A)행의 결과는 각 결과 표의 (1)열의 결과, (B)행의 결과는 (2)열, (C)행의 결과는 (4)열 중에서 12월에 해당하는 셀의 결과를 발췌하여 정리하였다.

<표 IV-9> 「주택임대차보호법」 개정이 전세가격에 미친 영향(종합)

주요 변수	종속변수: $\log(\text{전세가격})$ $\beta \times 100$					
	non-Matching DID			Matching DID		
	(1) 신규전세 최소	(2) 신규전세 최대	(3) 전체 전세	(4) 신규전세 최소	(5) 신규전세 최대	(6) 전체 전세
(A) 임대차개정	9.360*** (.1080)	8.572*** (.1054)	6.193*** (.1011)	10.30*** (.3105)	7.802*** (0.2996)	4.207*** (.2961)
(B) 임대차발표	6.698*** (.0977)	6.459*** (.0972)	5.188*** (.0959)	4.898*** (.2965)	4.633*** (.2978)	3.771*** (.2963)
(C) 12월-5월	15.35*** (.2353)	13.76*** (.2279)	8.921*** (.2181)	17.42*** (.6453)	13.16*** (.6416)	9.154*** (.6384)

자료: 저자 작성

다. 전월세거래량 및 순수 전세거래비율에 미친 영향

1) 전월세거래량

다음으로 임대차보호법 개정이 전월세거래량과 전체 전월세거래 중에 전세거래 비중에 미친 영향을 실증분석을 통해 확인하고자 한다. 분석을 위해 국토교통부 공동주택(아파트) 전월세 실거래가 데이터 전수자료를 활용하였으며 지역별-월별 패널데이터를 구축하였다. 시도별로 전월세거래량을 월별로 합산하여 종속변수로 활용하였으며 시도별-월별 고정효과, 시도별 시계열 추세(3차식)를 기본적인 고정효과 및 시간 추세로 통제하였다. 또한 본 연구에서는 임대차보호법 개정이 전월세거래량에 미치는 효과를 추정하기 위해 법 개정과 무관하게 전월세거래량에 영향을 줄 수 있는 주요한 요인들을 추가 통제변수로 모형에서 고려하였다. 모형에 포함되어 있는 추가 통제변수는 다음과 같다. 우선 아파트 전세계약이 보통 2년 주기로 이뤄지는 관

례에 따라 현 시점의 전세거래량은 동일 지역 과거 2년 전 거래량과 높은 상관관계를 가질 수 있다. 그러나 이와 같은 거래량 증가 감소는 임대차보호법 개정과 무관하지만 거래량에 큰 영향을 주는 요인이므로 모형 내에서 통제해야 한다. 두 번째로 지역별 과거 6개월간 누적한 신규주택공급량을 모형에서 통제하였다. 일반적으로 신규주택이 입주하는 경우 일시적으로 해당지역에 전월세 공급량이 늘어나는 현상이 나타나므로 이와 같은 요인에 대한 통제가 필요하다. 이를 위해 부동산114에서 제공하는 DB를 이용하여 아파트 입주시기, 세대 수, 아파트 위치 등 정보를 활용하여 지역별 신규주택공급량에 대한 정보를 구축하였다. 다음으로 금리는 전월세 임대료 가격에 영향을 주는 주요한 요인이고, 전세자금 대출 등 전월세 수요 및 전체적인 거래량에도 큰 영향을 미칠 수 있어 대출금리(주택담보대출금리, 신용대출금리)를 통제하였다. 끝으로 앞선 분석에서와 마찬가지로 정부의 규제지역지정(조정대상지역, 투기과열지구, 투기지역) 여부는 실거주 요건 등을 부과함으로써 임대주택 공급량에 영향을 미칠 수 있으므로 이 역시 모형에서 추가로 고려해 주었다.

〈표 IV-10〉은 추가 통제 변수 없이 시도단위 고정효과, 시도별-월별 고정효과 및 시도별 시계열 추세만을 통제하였으며 시도단위 거래량을 가중치로 적용하여 실증분석을 진행한 결과이다. 추정 결과에 의하면 임대차보호법 개정 이후 전월세거래량이 25% 정도 감소한 것으로 추정되었으며 임대차보호법 개정안이 발의되고 실제로 시행되기 전인 6월, 7월에는 임대차보호법 개정안이 적용되기 전에 서둘러 거래를 완료하고자 하는 인센티브가 작동하여 오히려 거래량이 통계적으로 유의하게 늘어난 모습이 관측되었다. 따라서 임대차보호법 개정안 발의 시점을 기준으로 하는 경우 전월세거래량은 12% 정도 감소한 것으로 추정되었다. 가장 거래량이 많이 감소한 12월의 경우 임대차보호법 개정 이후 전월세거래량이 30%가량 감소한 것으로 추정되었다.

〈표 IV-10〉 전월세거래량에 미친 영향(가중치 적용)

종속변수: $\log(\text{전월세거래량})$ $\beta \times 100$			
	(1)	(2)	(3)
임대차법 개정	-25.51***		
임대차법 발표		-11.53***	
		20년 6월	9.23***
		7월	10.38***
		8월	-9.48***
		9월	-13.34***
		10월	-22.55***
		11월	-15.99***
		12월	-29.54***
Obs.		2,057	
R-sq	0.726	0.758	0.791

주: 1. 위 분석에서는 개별지역단위(ID)로 고정효과를 통제하였으며 시도별-월별 고정효과, 시도단위 시계열 추세(3차식)를 통제하였음

2. *** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

자료: 저자 작성

〈표 IV-11〉은 추가통제변수(2년 전 과거 해당 지역 전월세거래량, 지역별 과거 6개월 누적 신규주택공급량, 대출금리(주택담보대출금리, 신용대출금리) 등을 모형에서 통제하였다. 분석 결과에 의하면 추가 통제변수를 활용하지 않은 〈표 IV-10〉과 추정 결과가 크게 다르지 않은 것으로 나타났다. 임대차보호법 개정 이후 전월세거래량이 24% 정도 감소한 것으로 추정되었으며 임대차보호법 개정안이 발의되고 실제로 시행되기 전인 6월, 7월에는 임대차보호법 개정안이 적용되기 전에 서둘러 거래를 완료하고자 하는 인센티브가 작동하여 오히려 거래량이 통계적으로 유의하게 늘어난 모습이 동일하게 관측되었다. 결과적으로 임대차보호법 개정안 발의 시점을 기준으로 하는 경우 전월세거래량은 11% 정도 감소한 것으로 추정되었다. 〈표 IV-12〉는 동일한 모형을 사용하되 지역별 거래량 가중치를 적용하지 않은 모형의 결과이다. 모든 추정 결과 값이 대동소이하므로 추가적인 해석은 생략하도록 한다.

〈표 IV-11〉 전월세거래량에 미친 영향(가중치 적용, 추가통제변수)

가중치적용	종속변수: $\log(\text{전월세거래량})$ $\beta \times 100$		
	(1)	(2)	(3)
임대차법 개정	-24.15***		
임대차법 발표		-10.61***	
		20년 6월	9.03***
		7월	3.78
		8월	-12.48**
		9월	-15.02***
		10월	-27.05***
		11월	-20.41***
		12월	-30.45***
log(과거거래량)			
L25.	14.20***	14.79***	13.87**
L26.	5.59	4.98	5.36
L27.	5.58	4.32	6.26
log(주택공급)	5.54***	6.44***	4.74***
주택담보대출금리	-2.29	-4.84***	-2.68
신용대출금리	-1.35	-5.23**	-6.42***
Obs.		1,598	
Adj R-sq	0.842	0.831	0.855

주: 1. 위 분석에서는 개별지역단위(ID)로 고정효과를 통제하였으며 시도별-월별 고정효과, 시도단위 시계열 추세(3차식)를 통제하였음. 추가통제변수로 과거 2년 전 시점 거래량, 지역별 과거 6개월간 누적 주택공급물량, 대출금리 등을 활용하였음

2. *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1

자료: 저자 작성

2) 전세거래비중

본 연구에서는 임대차보호법 개정이 전월세 전체 거래량에 미친 영향에 대한 분석에 추가적으로 임대거래 중에 전세거래비중(전세거래량/전세+반전세+월세 등 거래량)이 임대차보호법 개정으로 인해 영향을 받았는지 추가적인 실증분석을 진행한다. 위 거래량에서 사용한 것과 동일한 모형을 사용하

되 종속변수로 전세거래비중(%)을 사용하였다. 참고로 임대차보호법이 개정되기 전인 2020년 상반기의 전체 임대거래 중에서 전세거래의 비중은 67% 정도였다.

〈표 IV-12〉는 개별지역단위 고정효과, 시도별-월별 고정효과, 시도단위 시계열 추세(3차식) 정도를 통제한 모형의 추정 결과를 보여준다. 추정 결과에 의하면 임대차보호법 개정 이후 2020년 12월까지 전체 임대거래에서 전세거래 비중이 차지하는 비중이 7.14%p 감소한 것으로 추정되었으며 이는 통계적으로 1% 유의수준에서 유의한 값이었다. 임대차보호법 개정안 발의 시점을 기준으로 5.69%p 전세거래비중이 하락한 것으로 나타났다.

〈표 IV-12〉 전세거래비율에 미친 영향

가중치적용	종속변수: 전세거래비율(%)		
	(1)	(2)	(3)
임대차법 개정	-7.14***		
임대차법 발표		-5.69***	
		20년 6월	-2.26**
		7월	-1.13
		8월	-4.61***
		9월	-9.39***
		10월	-7.78***
		11월	-8.95***
		12월	-6.60***
		21년 1월	-8.87***
Obs.		2,057	
Adj R-sq	0.840	0.848	0.854

주: 1. 위 분석에서는 개별지역단위(ID)로 고정효과를 통제하였으며 시도별-월별 고정효과, 시도단위 시계열 추세(3차식)를 통제하였음

2. *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1

자료: 저자 작성

다음으로 〈표 IV-13〉은 추가로 통제변수를 활용한 모형의 추정 결과를

보여준다. 추가통제변수로 활용한 변수들은 다음과 같다. 전월세거래량과 마찬가지로 전세계약은 주로 2년 단위로 이뤄지므로 2년 전 지역별 전세거래비율을 통제변수로 활용하였으며, 주택공급 및 시장대출금리 역시 전세 수요에 영향을 줄 수 있으므로 모형 내에서 추가적인 요인으로 고려하였다. 추가 통제변수를 활용한 모형의 결과에 의하면 임대차보호법 개정 이후 전세 거래 비율이 5.58%p 하락한 것으로 나타났으며 임대차보호법 개정안 발의 시점을 기준으로는 약 2.42%p 감소한 것으로 나타났다.

〈표 IV-13〉 전세거래비율에 미친 영향(추가통제변수)

가중치적용	종속변수: 전세거래비율(%)		
	(1)	(2)	(3)
임대차법 개정	-5.58***		
임대차법 발표		-2.42***	

20년 6월	0.36
7월	2.40**
8월	-1.11
9월	-6.19***
10월	-4.94***
11월	-6.63***
12월	-3.55**

과거전세거래비율

L25.	0.11**	0.12**	0.10**
L26.	0.09	0.09	0.08
L27.	0.04	0.05	0.03
log(주택공급)	0.58	0.77	0.38
주담대금리_f	4.77***	3.83***	4.13***
신용대출금리_f	2.02***	2.06***	3.29***
Obs.		1,598	
Adj R-sq	0.647	0.625	0.660

주: 1. 위 분석에서는 개별지역단위(ID)로 고정효과를 통제하였으며 시도별-월별 고정효과, 시도단위 시계열 추세(3차식)를 통제하였음. 추가통제변수로 과거 2년 전 시점 전세거래비율, 지역별 과거 6개월간 누적 주택공급물량, 대출금리 등을 활용하였음

2. *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1

자료: 저자 작성

임대차보호법 개정이 전월세거래량 및 전세거래비중에 미친 영향에 대한 실증 분석 결과를 정리하면 다음과 같다. 우선 거래량에 대한 분석 결과, 임대차보호법 개정안이 발의되고 실제로 시행되기 전 시점인 2020년 6월, 7월에 거래량이 통계적으로 유의하게 증가한 것으로 나타났다. 임대차보호법 개정의 적용을 받지 않기 위해 임대계약을 서둘러 진행한 경우가 많았음을 보여준다. 임대차보호법 개정 시점을 기준으로 전월세거래량이 25% 정도 감소한 것으로 추정되었으며 임대차보호법 개정안 발의 시점을 기준으로 11% 정도 임대거래가 감소한 것으로 나타났다. 또한 전세거래비율에 대한 분석 결과, 전체 임대거래에서 전세거래가 차지하는 비중은 임대차법 시행 이후 5.58%p, 임대차보호법 발의 시점을 기준으로 2.42%p 감소한 것으로 나타났다. 따라서 전체 전월세거래량이 감소하고 이 중에서 전세거래비중 또한 감소하였으므로 임대차보호법 개정 이후 전세거래량은 대폭 감소한 것으로 추정할 수 있다.

라. 매매가격에 미친 영향

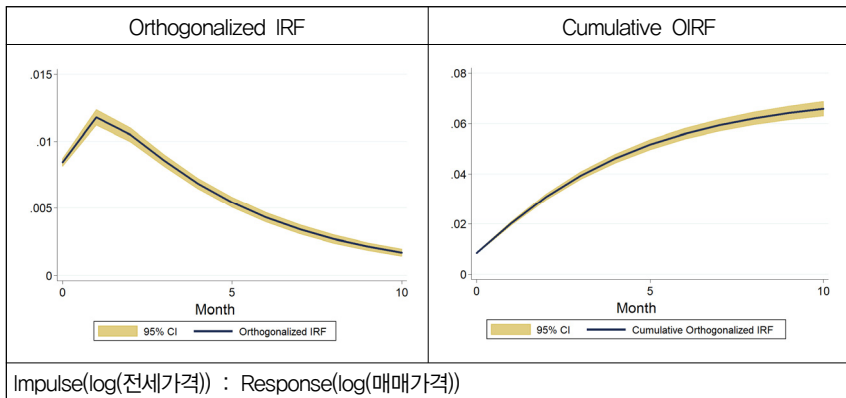
다음으로 라.절에서는 임대차보호법 개정이 주택 매매가격에 미친 효과를 분석하고자 한다. 위 실증분석에서 볼 수 있듯이 임대차보호법 개정은 도입 직후 전세가격에 통계적으로 유의한 영향을 준 것으로 보인다. 이처럼 전세가격이 법 개정으로 변동하는 경우 이는 연쇄적으로 해당 주택의 매매가격에도 영향을 줄 수 있다. 전세가격이 매매가격에 영향을 줄 수 있는 경로는 매매-임대계약의 대체관계에서 찾을 수 있다. 전세가격이 증가하는 경우 대체제인 매매거래로 임대수요가 일부 이동할 수 있으며 이렇게 매매 수요로 수요가 이동하는 경우 매매가격이 상승하는 효과가 연쇄적으로 나타날 수 있다. 매매-임대 대체관계와 밀접한 관련이 있지만 전세-매매가격이 연동될 수 있는 또 다른 경로로는 갭투자 경로가 있다. 전세가격이 상승하여 매매가 대비 전세가가 상승하고 전세-매매가격의 갭이 줄어들 때는, 이를 활용하여 해당 주택을 구입(투자)하고자 하는 수요가 증가한다.

이처럼 전세가격이 선행적으로 변동하고 이에 따라 매매가격이 연쇄적으

로 변동하는 현상이 나타날 수 있지만 현실에서는 반대로 매매가격이 변동하여 전세가격이 영향을 받아 변동하는 경로도 작동한다. 즉 전세-매매가격은 서로가 서로에게 영향을 주고받는 구조로 「주택임대차보호법」 개정이 전세가격에 영향을 우선적으로 미치고, 이로 인해 전세가격과 매매가격이 서로에게 영향을 주고받는 메커니즘을 모형화하여 분석을 진행하고자 한다.(「주택임대차보호법」 ⇒ 전세가격 ⇔ 매매가격)

본 연구에서는 Panel-SVAR 모형을 이용하여 위와 같은 구조를 분석하고자 한다. 제Ⅱ장의 데이터에서 설명한 매매-전세 매칭 방법을 동일하게 적용하여 개별주택단위로 매매거래와 전세거래를 매칭하여 패널데이터를 구축하였고 이를 활용하여 Panel SVAR 모형을 분석에 활용하였다. 모형의 내생변수는 $\log(\text{전세가격})$, $\log(\text{매매가격})$ 으로 설정하였고, 이외 통제하고자 하는 외생변수로 금리, 주택공급, 지역별-월별 고정효과, 지역별 시계열 추세(3차식)을 외생변수로 통제하였다.

[그림 IV-12] Panel SVAR 전세가격이 매매가격에 미치는 영향



주: 1. 왼쪽 그래프는 직교화된 충격반응함수(충격(전세가격): 반응(매매가격)), 오른쪽 그래프는 왼쪽 그래프를 누적하여 그래프로 그린 누적된 직교화 충격반응함수 그래프임

2. 노란색 음영은 95% 신뢰구간을 의미함

자료: 저자 작성

[그림 IV-12]는 전세가격에 고유한 충격(orthogonalized shock)이 발생하는 경우, 시간에 따라(월별) 매매가격이 영향을 받는 정도를 그래프로 나타낸 결과이다. t 시점 전세가격에 1단위 충격이 발생하는 경우 매매가격이 통계적으로 유의하게 반응(증가)하며 10달 이후에까지 최초 충격으로 인한 효과가 통계적으로 유의하게 유지가 되는 것으로 나타났다. 오른쪽 누적 충격반응함수의 결과를 해석하자면 전세가격이 로그 값으로 1단위 증가하는 경우 매매가격은 약 6~7% 증가하는 것으로 추정이 되어 전세가격이 매매가격에 통계적으로 유의한 영향을 주지만 그 영향의 크기는 상대적으로 크지 않은 것으로 나타났다. 또한 분산분해(variance decomposition) 결과, 매매가격의 변동성의 약 10%가 전세가격 변동성으로부터 기인하는 것으로 나타났다. 따라서 위와 같은 실증분석 결과를 본 연구의 주제와 연결하여 해석을 하자면 임대차보호법 개정으로 인해 전세가격의 변동성이 확대되는 경우 매매가격의 변동성 또한 확대될 가능성이 있으며 이 효과가 통계적으로 유의한 것으로 해석할 수 있다.

마. 임대가격 변동성에 미친 영향

다음으로 ‘마’절에서는 임대차보호법 개정으로 인해 임대가격의 변동성이 영향을 받았는지 분석을 진행하고자 한다. 계약갱신청구권을 주요 내용으로 하는 법 개정으로 인해 전월세 임대계약의 계약기간이 기존 2년에서 2+2년(4년)으로 장기화되었다. 따라서 위 1장에서 검토한 내용에서와 같은 이유로 임대가격의 변동성이 확대될 수 있으며 본 절에서는 실증분석을 통해 이와 같은 내용을 확인하고자 한다.

본 연구에서는 다음의 모형을 사용하여 임대차보호법 개정이 임대가격의 변동성에 미친 영향을 분석하고자 한다.

$$\begin{aligned} \log(\text{전세가격})_{ijkt} = & \alpha_i + \beta_{j,yt} \text{시군구}_j \times \text{Year}_{yt} + \beta_{k,mt} \text{시도}_k \\ & \times \text{Month}_{mt} + \beta_k \text{시도}_k \times \text{time}_t + \beta_k \text{시도}_k \\ & \times \text{time}_t^2 + \beta_k \text{시도}_k \times \text{time}_t^3 + \theta X_{ijkt} + \lambda_k \text{시도}_k \\ & \times \log(\text{매매가격})_{ijkt} + \delta \text{임대차시행} \\ & \times \log(\text{매매가격})_{ijkt} + \epsilon_{ijkt} \end{aligned}$$

기본적으로 임대차보호법 도입이 전세가격에 미친 영향을 분석한 모형과 동일한 모형과 데이터를 사용한다. $\langle \text{시도}_k \times \log(\text{매매가격})_{ijkl} \rangle$ 는 지역별(시도별) 주택매매가격이 변화하는 경우 전세가격이 변동하는 정도를 추정한다.

$\langle \delta \text{ 임대차시행} \times \log(\text{매매가격})_{ijkl} \rangle$ 모형의 주요 관심변수로 δ 값은 임대차보호법 개정 이후 매매가격이 한 단위 변화하였을 때 전세가격이 영향을 받는 정도가 δ 만큼 변화하였음을 보여주는 교차항이다. 즉 위 모형은 임대차보호법 시행 이후 매매가격 변동이 전세가격 변동에 미치는 영향의 차이를 추정하며, 본 연구에서는 δ 값이 커지는 경우 매매가격 \rightarrow 전세가격 경로의 변동성이 커진 것으로 해석하고자 한다.

또한 위 모형을 적용하는 데에 표본을 2개로 구성하여 우선 임대차보호법 시행 직후의 효과를 추정하고, 임대차보호법 도입 직후 제도 변화로 인한 혼란 등의 효과를 제거하기 위해 임대차보호법 시행 전후(2020년)의 표본을 제외시킨 표본을 구성하여 추가적인 분석을 진행하였다.

〈표 IV-14〉 「주택임대차보호법」 시행 이후 전세가격 변동성 효과

표본구성	추정계수, δ (A)	매매가격계수 (B)	(A / B) %	Adj. R-sq
(1) 전체표본	4.335*** (0.2868)	25.73*** (0.7743)	16.84%	0.9610
	3.752*** (0.2954)	지역별 차등		0.9614
(2) 2018~2020년 표본	4.181*** (0.2830)	19.65*** (0.7888)	21.27%	0.9568
	3.782*** (0.2738)	지역별 차등		0.9572
(3) 2017~2020년 표본	3.883*** (0.2719)	22.61*** (0.7139)	17.17%	0.9581
	3.313*** (0.2706)	지역별 차등		0.9588
(4) (2011~2019) VS (2021. 6.~2023. 6.) 서울지역	7.381*** (0.0427)	42.78*** (1.437)	17.25%	0.9762
	6.831*** (0.0494)	지역구별 차등		0.9725

주: *** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

자료: 저자 작성

〈표 IV-14〉는 임대차보호법 개정이 임대가격의 변동성에 미친 영향을 보여주는 모형의 추정 결과를 보여준다. 분석 결과에 의하면 추정된 계수(δ) 값이 임대차보호법 시행 이후 모든 표본에서 통계적으로 유의하게 커지는 것으로 추정되었다. (1), (2), (3)행의 결과는 전국을 대상으로 임대차보호법 시행 직후의 효과를 추정한 결과를 보여준다. 추정 결과에 의하면 임대차보호법 시행 직후 매매가격의 변동이 전세가격의 변동에 미치는 영향이 16~21% 정도 커지는 것으로 통계적으로 유의하게 추정되었다. (4)행의 결과는 임대차보호법 시행 전후 제도 도입으로 인한 혼란 등의 효과를 제거하기 위해 서울지역을 대상으로 임대차보호법 도입 직전, 직후의 표본을 제거한 후 모형을 추정한 결과를 보여준다. (4)행의 분석에 사용한 표본은 2021년 6월부터 서울지역에 한정해서 신규계약 여부에 대한 중요 정보를 실거래가 데이터가 명시적으로 나타내고 있어 신규계약 매물에 대한 추정·식별 작업을 정확하게 할 수 있는 장점이 존재한다.

(4)행 모형의 추정 결과에 의하면 서울지역에서 임대차보호법 도입 이후 매매가격의 변동이 전세가격에 미치는 영향이 17.25% 정도 통계적으로 유의하게 증가하는 것으로 추정되어 (1)~(3)행의 결과와 그 추정 값이 비슷한 것으로 나타났다.

바. 실증분석 소결

(1) 임대차보호법 개정이 전세가격에 미친 영향

- 본 연구에서는 신규계약-재계약 여부를 추정 및 식별하여 임대차보호법 개정이 전세가격에 미친 영향을 분석함
 - 추정 결과에 의하면 임대차보호법 개정 이후 2020년 12월까지 평균적으로 신규계약 전세가격이 모형에 따라 9~11% 정도 상승한 것으로 추정됨
 - 계약갱신청구권을 사용하여 전월세상한제 적용을 받은 재계약 때

물까지 모두 포함하는 경우 위 추정 결과는 약 4~6% 인상으로 추정 결과 수치가 하락

- 가장 많이 상승한 2020년 12월의 경우는 신규계약 전세가격이 13~18% 정도 상승한 것으로 추정
- 재계약 매물까지 모두 포함하는 경우 추정 결과는 약 9% 인상으로 수치가 하락

(2) 전월세거래량 및 전세거래비율에 미친 영향

- 임대차보호법 개정 이후 전월세거래량은 2020년 12월까지 평균 25% 정도 감소한 것으로 추정됨
- 임대차보호법 개정안이 발표되고 실제 시행이 되기 전인 2020년 6월, 7월의 경우 법 개정이 시행되기 전 서둘러 임대계약을 하고자 하는 유인으로 인해 거래량이 통계적으로 유의하게 증가한 것으로 나타남
- 따라서 임대차보호법 개정안 발의 시점을 기준으로 거래량에 미친 영향을 분석하면 발표 시점 이후 2020년 12월까지 평균 약 11% 거래량이 감소한 것으로 추정됨
- 전체 임대거래에서 전세거래가 차지하는 비중은 2020년 상반기 67%였으나 법 개정 이후 이 비율은 약 5.58%p 하락, 발표 시점을 기준으로 2.42%p 하락한 것으로 추정
- 전월세거래량이 크게 감소하였으며 이 중에서 전세거래가 차지하는 비중도 낮아짐

(3) 매매가격에 미친 영향

- Panel-SVAR 모형을 구축하여 전세가격 변동이 매매가격 변동에 미치는 영향에 대한 동학(dynamics)을 분석함

- 분석 결과에 의하면 임대차보호법 개정과 같은 전세가격에 고유한 외생적 충격(orthogonal shock)이 발생하여 전세가격이 상승하는 경우 매매가격도 통계적으로 유의하게 영향을 받아 상승하는 것으로 추정됨
 - 전세가격이 로그 값으로 1단위 증가하는 경우 매매가격은 약 6~7% 증가하는 것으로 추정이 되어 전세가격이 매매가격에 통계적으로 유의한 영향을 주지만 그 영향의 크기는 상대적으로 크지 않은 것으로 나타남

(4) 전세가격 변동성에 미친 영향

- 임대차보호법 개정 이후 매매가격이 한 단위 변화하였을 때 전세가격이 영향을 받는 정도가 변화하였는지를 추정함
 - 임대차보호법 시행 이후 매매가격 변동이 전세가격 변동에 미치는 영향의 차이를 추정하며 이 값이 커지는 경우 매매가격 → 전세가격 경로의 변동성이 커진 것으로 해석하고자 함
- 표본을 2개로 구성하여 우선 임대차보호법 시행 직후의 효과를 추정하고, 임대차보호법 도입 직후 제도 변화로 인한 혼란 등의 효과를 제거하기 위해 임대차법 시행 전후(2020년)의 표본을 제외시킨 표본을 구성하여 추가적인 분석을 진행함
- 분석 결과, 모든 모형에서 매매가격이 전세가격에 미치는 영향의 정도가 임대차보호법 개정 이후 17~21% 정도 커지는 것으로 추정됨

V. 요약 및 정책 시사점

지난 2020년 7월 30일 계약갱신청구권과 전월세상한제를 주요 내용으로 하는 「주택임대차보호법」 개정안이 의결되었으며, 익일(7월 31일)부로 시행되었다. 계약갱신청구권은 임차인에게 부여되는 권리로서 임대인으로 하여금 임차인이 계약갱신 요구 시 정당한 사유(예: 집주인이 해당 주택에 실거주하고자 하는 경우)가 존재하지 않는 한 해당 요구를 거절하지 못하도록 하였다. 또한 전월세상한제를 도입하여 계약갱신 시 임대료 증액 상한을 5%로 제한함으로써 임차인이 부담해야 하는 주거비를 보다 안정적으로 유지할 수 있도록 하였다. 정부는 이와 같은 「주택임대차보호법」 개정의 취지와 목적에 관하여 현행 민법에서 보호하기 어려운 경제적 약자(임차권자)의 권리를 보완하기 위한 취지에서 제정된 특별법이며, 이를 통하여 임대차임차인 간의 관계를 보다 균형 잡힌 관계로 재정립하고자 하였다고 설명하였다.

하지만 임대차보호법 개정의 주요 내용인 계약갱신청구권과 전월세상한제는 임대인-임차인 간 분쟁을 유발할 수 있는 소지가 다수 존재하는 내용을 포함하고 있다. 계약갱신청구권을 거절할 수 있는 정당한 사유인 “집주인의 실거주 여부”와 관련하여 다수의 분쟁이 발생하고 있으며, 2년 단위 계약의 경직성으로 인해 임대인의 이사 및 주택매매 등에 큰 제약사항을 부여하여 사유재산권을 과도하게 침해한다는 문제 지적도 존재한다. 또한 계약갱신청구권, 전월세상한제를 도입하여 임차인에게 거주기간 및 계약가격을 안정적으로 유지하여 주거의 안정성을 확보하고자 하였으나 계약기간이 장기화됨에 따라 미래 예상되는 가격 상승분을 임대차보호법의 규제를 받지 않는 최초 계약가격에 선반영하여 임대가격이 급격하게 상승하는 문제가 발생하였다. 또한 임대인에게 다수의 의무를 부과함으로써 임대료 인한 편익이 감소하여 임대주택 공급이 감소하는 문제도 발생하였다. 또한 계약기간

이 장기화됨에 따라 임대가격의 변동성이 확대될 수 있는 문제도 존재한다.

계약갱신청구권, 전월세상한제를 주요 내용으로 하는 「주택임대차보호법」 개정이 임대시장에 미치는 다양한 경제적 효과를 정리하자면 다음과 같다.

우선 「주택임대차보호법」 개정으로 인해 전월세 임대가격과 거래량, 주택 매매가격, 임대가격의 변동성 등이 영향을 받게 된다. 계약갱신청구권, 전월세상한제로 인해 임차인의 임대거래에 대한 지불의사 가격, 수요가 증가하고 임대인은 임대 비용, 불확실성이 증가하여 임대 공급이 감소할 것으로 예상할 수 있다. 따라서 임대 수요는 증가하고 공급은 감소하여 임대차보호법 개정은 임대가격을 상승시키는 방향으로 시장 임대료 가격에 영향을 미치게 된다. 또한 임대계약(A)과 매매계약(B)은 일종의 대체재로 하나의 가격이 변하는 경우 나머지 하나의 가격도 영향을 받아 변동하게 된다. 임대가격이 외부적인 요인에 의하여 인상되는 경우 임대계약에 대한 수요가 일부 매매계약으로 이동하면서 매매계약 가격이 인상되는 효과가 나타날 수 있다. 즉 전월세가격이 임대차보호법 개정으로 인해 인상되는 경우 매매가격까지 인상되는 효과가 나타날 수 있다.

이에 더해 계약갱신청구권으로 인해 임대계약이 기존 2년에서 2+2년(4년)으로 장기화됨에 따라 신규계약 임대가격의 수준과 변동성에 영향을 주게 된다. 향후 4년의 미래가치를 현재 계약가격에 반영하게 되고 이와 동시에 전월세상한제를 수반한 계약갱신청구권의 옵션가치가 현재 임대계약에 반영되어 기존의 2년 단위 계약과 비교하여 임대료가 상승하게 된다. 이때 임대료 상승 폭은 시장의 미래 임대가격에 대한 예측에 따라 달라지게 된다. 또한 계약기간이 장기화됨에 따라 이자율에 영향을 받는 기간이 길어짐으로 인해 이자율 변동에 따른 임대가격 변동성이 커지게 되며 시장의 불확실한 미래 예측, 장기계약에 대한 리스크 프리미엄 등으로 인해 임대가격의 변동성이 커지게 된다.

임대차보호법 개정은 경제적 약자인 임차인의 권리를 보호하기 위해 도입되었으며 이를 위해 계약갱신청구권을 임차인의 권리로 보장하고 전월세상한제를 적용하여 최초 계약가격과 거의 동일한 가격(5% 인상 상한)에 보다

장기간 거주할 수 있도록 법 개정이 이뤄졌다. 하지만 실제 주택시장에서 발생한 일을 면밀히 살펴보고 이에 대한 이론적 검토와 실증분석을 진행한 결과, 과연 임대차보호법 개정이 임차인의 권리와 후생을 증진시켰는지에 대한 의문을 제기하지 않을 수 없다. 임대가격의 변동성은 확대되었으며 제도 도입 초기 과도한 주택가격 상승 기대로 인해 신규계약 시 과도하게 높아진 전세금을 세입자가 지불해야만 했으며 전월세매물 중에서도 전세매물은 급감한 부작용이 나타났다. 또한 법의 사각지대에서 임대인-임차인의 분쟁이 끊이지 않고 있어 이에 대한 제도적인 보완이 시급한 상황이다. 「주택임대차보호법」 개정으로 인해 발생하는 부작용의 대부분은 시장 임대료의 상승과 전월세상한제로 인한 임대료 상한 폭(5%)의 격차가 커지는 경우에 발생한다. 전월세상한제로 인해 임대료를 올리지 못한 경우 장기적으로 임대 공급이 줄어들어 임대료 가격이 상승할 수 있으며, 편법을 동원하여 임대료 외 비용(관리비, 수선비 등)을 인상하여 임차인에게 비용을 전가하고 사실상 임대료를 올린 것과 같은 효과를 야기할 수 있다.

따라서 이와 같은 부작용을 줄이기 위해 전월세상한제에서 규제하는 임대료 상한을 시장 상황 변화에 따라 유연하게 적용하는 방안을 검토해 볼 필요가 있다. 전월세가격이 2년 전과 비교하여 30~40% 급등한 경우나 5%가량 상승한 경우에 동일하게 5% 상한제를 적용하는 것은 합리적이지 않으며 경직적인 법 적용으로 인해 시장에 초래하는 부작용이 클 수 있다. 시장 임대료가 급등하였음에도 5% 상한을 임대인에게 강요하는 경우, 다양한 편법을 동원하여 임대인-임차인 간 분쟁의 소지가 커질 수 있으며 여러 부작용으로 인해 결과적으로는 임차인을 보호하지 못하는 상황을 야기할 수 있다. 반대로 급등한 임대료를 그대로 적용하는 경우 역시 임차인이 주거 안정성 측면에서 보호받지 못하는 문제가 나타날 수 있다. 따라서 전월세상한제를 적용하더라도 장기적으로 임대인-임차인 모두를 보호하기 위해 전월세상한제가 임대시장 상황 변화를 유연하게 반영할 수 있어야 한다. 예를 들어 한국부동산원에서 발표하는 지역별(광역시도별), 주택 유형별(아파트, 연립, 다세대, 단독) 전월세임대료 지수의 상승률을 활용하여 전월세상한제에 적용

하는 임대료 상한은 시장 임대료 상승분의 50%로 제한하는 방식을 고려해 볼 수 있다. 예를 들어 서울지역 아파트의 전세가격이 2년 전과 비교하여 30% 상승한 경우 전월세상한제에 적용되는 임대료 상한은 15%로 결정하는 방식이다. 전월세상한제의 임대료 상한이 낮게(강한 임대료 상한 규제) 설정 될수록 단기적으로 임차인을 보호하는 효과가 나타나겠지만, 본 연구에서 기술한 바와 같이 다양한 부작용 및 편법으로 인해 임대인-임차인 간의 분쟁만 야기할 뿐 결과적으로 임차인의 주거 안정성을 담보하지 못하게 되므로, 어느 수준으로 시장임대료 상승분을 반영할지는 심도 있는 논의와 의견 수렴이 필요하다. 다만 현재와 같은 형태의 시장 상황과 동떨어진 경직적인 형태의 임대료 상한은 폐지하는 것이 바람직하다.

또한 계약갱신청구권에 대해서도 보다 유연한 접근이 필요하다. 현재의 임대차계약은 최초 2년에 추가적으로 계약갱신청구권을 사용한 경우 2년이 추가되어 총 4년(2년+2년)을 거주할 수 있는 형태이다. 하지만 「주택임대차 보호법」 개정 전과 같이 계약갱신청구권이 없는 2년 단기 계약의 형태도 임대인과 임차인이 선택할 수 있는 옵션으로 남겨두는 것도 고려해 볼 수 있다. 임대인-임차인에게 임대계약 형태에 대한 선택의 폭이 늘어나게 되면 모두의 후생이 증가할 수 있으며, 시장 상황에 따라 2년 단기 계약의 가격과 계약갱신청구권이 포함된 4년(2년+2년) 계약의 가격이 조정되어 두 계약 형태 모두 시장에 공존할 수 있다. 예를 들어 임대료 가격이 전월세상한제에서 규제하는 폭보다 더 크게 상승할 것으로 예상되는 경우에는 계약갱신청구권이 포함된 신규계약 가격도 크게 높아지는 문제점이 나타난다. 따라서 임차인 입장에서 이와 같은 신규계약보다는 임대료가 저렴한 계약갱신청구권이 없는 단기계약을 더 선호할 수 있다. 이와 같은 단기계약을 임대인-임차인이 협의하여 선택할 수 있게 하는 경우 계약갱신청구권으로 인해 계약기간이 장기화되고 이로 인해 임대료의 변동성이 커지는 문제점도 완화할 수 있다. 본 연구의 이론적 검토와 실증분석, 정책제언을 토대로 「주택임대차보호법」에 대한 보완, 전면적인 재검토가 이뤄지기를 희망한다.

참고문헌

- 국토교통부, 「등록임대주택, 보증금 매일 걱정 없이 10년 거주 보장된다」, 보도자료, 2020. 8. 11.
- 법무부·국토교통부, 「주택임대차보호법 개정 법률안 국회 본회의 통과! 계약갱신청구권·전월세상한제 도입」, 보도자료, 2020. 7. 30.
- 송경호·권성오, 『정부의 부동산 정책이 주택시장에 미친 영향 분석: 서울 주택시장, 8.2대책, 9.13 대책을 중심으로』, 한국조세재정연구원, 2020.
- 이상영, 『국민 주거안정을 위한 부동산 전략과제』, 국회미래연구원, 2022.
- 이선화·민보경·이상영·최경호, 『국민 주거안정을 위한 주택공급 및 임대차시장 중장기전략, 연구보고서, 22-21호, 국회미래연구원, 2022.
- 이성원·신승우, 「주택임대차보호법이 임대차 공급기간에 미치는 영향분석: 서울 임대차 아파트를 중심으로」, 『부동산연구』, 제28권 제3호, 2022, pp. 81~93.
- 홍영오·조제성·김성호·임정재·연성진·서현식·이도국·이종덕·박수곤·김영두, 『주택 및 상가 임대차 실태 및 주거권 및 영업권 보장 방안 연구』, 한국형사·법무정책연구원, 2022.
- Andersson, Tommy and Lars-Gunnar Svensson, “Non-Manipulable House Allocation With Rent Control,” *Econometrica*, 82(2), 2014, pp. 507~539.
- Arnott, Richard and Elizaveta Shevyakhova, “Tenancy rent control and credible commitment in maintenance,” *Regional Science and Urban Economics*, 47, 2014, pp. 72~85.

- Diamond, Rebecca, Tim McQuade, and Franklin Qian, “The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: Evidence from San Francisco,” *American Economic Review*, 109(9), 2019, pp. 3365~3394.
- Early, Dirk W., “Rent control, rental housing supply, and the distribution of tenant benefits,” *Journal of Urban Economics*, 48(2), 2000, pp. 185~204.
- Van Ommeren, Jos N., and Arno J. Van der Vlist, “Households’ willingness to pay for public housing,” *Journal of Urban Economics*, 92, 2016, pp. 91~105.
- 『서울경제』, 「학현학파의 일갈 “임대차 3법이 암시장 만들었다”」, 2021. 10. 29., <https://www.sedaily.com/NewsView/22SXHGRTX6>, 검색일자: 2023. 10. 4.
- 『세종의소리』, 「계약갱신청구권 사용한다니 집주인이 들어온다네요」, 2021. 9. 1., <https://www.sjsori.com/news/articleView.html?idxno=53011>, 검색일자: 2023. 10. 4.
- 『이데일리』, 「한은 “전세값 상승이 저금리 탓? 임대차법 영향이 더 커”」, 2020. 12. 15., <https://www.edaily.co.kr/news/read?newsId=03693286625998848&mediaCodeNo=257&OutLnkChk=Y>, 검색일자: 2023. 10. 4.
- 『조선비즈』, 「한은 “전세난은 임대차법 여파”, 부동산정책 실패 지적했다」, 2020. 12. 15., https://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2020/12/15/2020121502597.html, 검색일자: 2023. 10. 4.
- 『한국경제』, 「“전세값 폭등, 임대차3법 탓” 부동산정책 실패 꼬집은 한은」, 2020. 12. 15., <https://www.hankyung.com/economy/article/202012152402i>, 검색일자: 2023. 10. 4.
- 『한국일보』, 「“실거주하려니 나가라” “못 믿겠다” 임대차 3법 ‘소송 대란’」, 2022. 6. 29., <https://www.hankookilbo.com/News/Read/A202206231>

7260001553?rPrev=A2022082613560004439, 검색일자: 2023. 10. 4.

국토교통부, 실거래가 공개시스템, <https://rt.molit.go.kr>, 검색일자: 2023. 10. 4.

국토교통통계누리, 「임대주택통계」, <https://stat.molit.go.kr>, 검색일자: 2022.

9. 1.

부동산114, <https://www.r114.com/>, 검색일자: 2023. 10. 4.

한국부동산원, 「공동주택 실거래가격지수」, <https://www.reb.or.kr>, 검색일

자: 2023. 10. 2.

한국은행, 경제통계시스템(ECOS), www.ecos.bok.or.kr, 검색일자: 2023. 10. 2.

부 록

I. FGI 진행 현황

- 총 3개 그룹 18명 참석 및 진행
 - 그룹 I: 공인중개사(5월 24일 오후 3시, 한국리서치 GD룸)
 - 그룹 II: 임대인(5월 24일 오후 7시, 한국리서치 GD룸)
 - 그룹 III: 임차인(5월 23일 오후 7시, 한국리서치 GD룸)

- 참석자 Profile

그룹 I: 공인중개사(6명)

성명	성별	연령	거주구	소속	총 경력	현 위치 경력
참석자 1	남	만 59세	성동구 성수동	서울공인중개사	19년	19년
참석자 2	남	만 60세	광진구 군자동	가나공인중개사	18년	18년
참석자 3	남	만 58세	서초구 방배동	푸른공인중개사	15년	15년
참석자 4	남	만 56세	관악구 남현동	곰공인중개사	13년	13년
참석자 5	남	만 56세	관악구 신림동	에이스공인중개사	25년	1년(동대문구)
참석자 6	남	만 58세	용산구 후암동	으뜸공인중개사	16년	16년

그룹Ⅱ: 임대인(6명)

성명	성별	연령	거주지	사업자 여부	주택 임대 현황
참석자 1	남	만 47세	부천시 상동	임대사업자 임차인	다가구주택 13채
참석자 2	남	만 48세	송파구 가락동	임대사업자	아파트 2채 연립주택 1채
참석자 3	남	만 52세	종로구 사직동	임대사업자	아파트 1채 오피스텔 11채
참석자 4	여	만 36세	노원구 하계동	비임대사업자	아파트 1채
참석자 5	여	만 45세	광명시 광명동	비임대사업자	아파트 1채 다가구주택 1채 오피스텔 1채
참석자 6	여	만 63세	분당구 서현동	비임대사업자	아파트 1채 오피스텔 2채

그룹Ⅲ: 임차인(6명)

성명	성별	연령	거주지	직업	결혼 여부	비고
참석자 1	남	만 39세	관악구 신원동	유통회사 사무직	미혼	계약갱신청구권 사용
참석자 2	남	만 42세	구로구 구로동	유통회사 사무직	기혼	계약갱신청구권 사용&포기
참석자 3	남	만 53세	분당구 구미동	무역회사 사무직	기혼	계약갱신청구권 포기
참석자 4	여	만 35세	용산구 이촌동	유통회사 사무직	기혼	계약갱신청구권 포기
참석자 5	여	만 37세	서대문구	공공기관 사무직	미혼	계약갱신청구권 사용
참석자 6	여	만 47세	광진구 자양동	IT회사 사무직	기혼	계약갱신청구권 사용

주제별 주요 응답사항(Quick report) - 그룹 1. 공인중개사

I. 임대시장 현황 및 중개인 애로사항

지역 구분	임대시장 현황 및 주요 중개인 애로사항
광진구 성수동	<ul style="list-style-type: none"> • 토지거래허가구역으로 매매는 거의 없음. 최근 전세사기 문제 등으로 임대 시장도 매우 어려움. 빌라는 전세가를 20% 정도인데도 거래가 잘 안 됨 • 시장 위축으로 힘든 상황에서 지난 정부 중개보수 인하로 중개인들의 생활이 더 어려워짐 • 최근 청년세대 대상으로 정부의 전세대출이 급격히 증가(100% 대출도 있음) 해 자금이 없으면서도 전세가가 높은 신축 주택으로 쏠림. 업자들 측면에서는 사기치기 좋은 구조임
광진구 군자동	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 700세대, 다가구 주택 등을 주로 상대하고 있으나 거래절벽이 심함. 최근 1개월 간 군자동에서 전세계약은 단 1건에 불과함 • 다가구 주택은 전세사기 위험으로 월세로 전환되고 있음(특히 1억원 이상 주택)
서초구 방배동	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트, 다가구, 다세대 혼재 지역으로 시장이 위축되어 물건 자체가 나오지 않음 • 전세사기 이슈의 여파가 매우 커서 거래가 전혀 안 되고 있음
서초구 서초동	<ul style="list-style-type: none"> • 경기불황 등으로 시장이 위축되어 개점휴업 상태임. 특히 신규 다가구, 오피스텔, 원룸 등은 대부분 국가에서 전세대출을 80~90% 받아 입주한 물건으로 움직일 수가 없음 • 전세사기 문제는 언론에서 과도한 피해 보도와 정부의 근시안적인 부동산 정책 때문이라고 생각함. 전세자금반환보증 등의 요구도 시장 위축의 한 요인임
동대문구	<ul style="list-style-type: none"> • 임대인과 임차인들의 신뢰가 깨지고 불안감이 있어 거래가 안됨. 언론이나 정부가 부동산 시장의 신뢰를 깨고 있음 • 정부정책 마련 시 현장의 전문가인 부동산 중개인과 소통하고 협의해야 함
용산구 후암동	<ul style="list-style-type: none"> • 중개보수가 줄었는데 거래도 급감해 매우 어려운 상황임. 부동산 중개인에 대한 대책은 전혀 없음 • 전환율이 낮아 수요자들은 전세보다 월세를 선호하나 임대인들은 대출이 많아 전세를 월세로 전환하지 못함. 시장이 활성화되기 어려운 상황과 조건임

II. 「주택임대차보호법」 개정에 대한 평가

<p>5. 전반적 평가</p>	<p>[개정안에 대한 전반적 평가]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 혼란의 연속임. 다가구, 빌라의 임대인은 대부분 영세하고 고령의 임대인인데 임대차신고제를 인지 못하거나 이해하지 못하는 경우가 많음 • 개념적으로는 임차인을 보호하는 방향으로 가는 것이 필요하다고 보지만 세부적으로는 너무 많은 허점이나 문제가 발생함(임대인들의 관리비 증액 등) • 임대인이나 임차인을 위한 법 개정이 아니라 국가가 세금 더 걷으려고 하는 법 같음. 국가만 좋은 법 개정 아닌가 싶음 • 태어나지 말아야 할 법인 것 같음. 현장과의 괴리가 크며 부작용이 상당함. 시장에 자율적으로 맡기는 것보다 더 문제가 큼. 규제가 있을수록 풍선효과로 다른 부작용이 발생함 • 정부가 임대차신고제를 통해 부동산에 대한 개입을 노골화할 것 같아 우려됨. 세금 징수 이외에 향후에는 가격 통제를 위한 수단으로 이용될 수도 있음. 공공임대는 늘리지 않으면서 대출로 손쉬운 정책을 하는 것 같아 불안임. 계약갱신청구권으로 물량이 반으로 줄어들 <p><input checked="" type="checkbox"/> 법 개정에 대한 취지 공감은 있으나 대부분 임대시장 위축과 부작용 등으로 인해 부정적인 의견이 더 많음. 갱신청구권으로 임대계약 물량이 줄어들고 임대차신고제에 대한 거부감이 큰 것으로 보임</p>
<p>6. 개정안의 장점 및 긍정적 효과</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 계약갱신청구권으로 임차인의 주거 안정성이 높아졌음 • 기계약 소급적용으로 계약기간이 남은 경우 전세금 상승률이 상대적으로 낮아져 혜택이 됨 • 임차인 입장에서 묵시적 계약갱신과 같이 계약갱신 후 취소 통보 후 3개월이 지나면 마음대로 나갈 수 있게 되어 임차인 입장에서 좋음. 단 임대인 입장에서는 불합리함 • 주거 안정성이 높아진 것 같지만 그래 봤자 4년밖에 확보가 안 됨 • 전세가 급등기에 임시방편의 효과가 있었지만 관리비 상승, 유지보수 전가 등의 부작용이 발생함 • 과거에는 7~8년 유지되는 경우가 있으나 지금은 4년 이후 절대 재계약 안 함 • 임차인의 권리보호를 위해 대항력을 강화하거나 보증금 보호를 위한 조치가 선행되어야 하는데 실질적인 입법은 없고 임대차신고제로 세금징수를 위한 거래 투명성 제고만이 부각됨 <p><input checked="" type="checkbox"/> 법 개정이 이루어진 2020년~2021년 전세가 폭등 시기에는 임차인의 주거 안정성 확보에 도움이 되었다는 평가이나 최근 전세가 하락 시기에는 효과성이 떨어지고 부작용이 큰 것으로 인식하고 있음</p>
<p>7. 개정안의 단점 및 부정적 효과</p>	<p>[임대차신고제 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 확정일자와 같이 자신에게 혜택이 있으면 자발적으로 하나 임대차신고제처럼 혜택은 없고 피해가 발생하는 상황을 강압적으로 하는 것은 부당하고 효과도 없음 • 신고제의 입법 취지는 투명한 가격 공개로 임차인의 권리보장을 위해서

	<p>라고 하지만 가격 공개로 임차인의 권리가 보장되지 않음</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30만원 이상이 신고 대상이 되어 임대료 25만원, 관리비 15만원 등 편법이 난무하고 직거래가 증가함. 직거래로 인해 전세사기 피해 증가 가능성 높아짐 <p>[계약갱신청구권제 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1년, 2년 등의 단기간 전월세 수요자에게는 더 구하기 어려운 상황이 됨 • 전월세 물량이 줄어들어 임차인들의 선택권이 제한됨 • 계약갱신청구권 사용 후 임차인이 철퇴하면 3개월 후 효력발생됨. 전세가 하락기에는 임차인들이 악용해 임대인들이 피해 발생함 <p>[전월세상한제 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 전월세를 올릴 생각이 없는 임대인도 5% 올려야겠다는 인식이 더 강해짐 • 임대인들이 피해의식을 가지고 있어 4년 임대 후 시장가격보다 더 과도하게 전세금을 올리는 경우 있음 • 시장에 맡겨야 하는데 정부가 인위적으로 상한제를 적용해 전월세가격이 왜곡되는 현상이 벌어짐 • 전월세를 안 올릴 수 있는 상황인데도 5%를 올리는 현상이 있음 <p>[기타]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 강남 3구에만 효과가 있었을 뿐, 그 외 지역이나 지방의 경우 전혀 효과가 없음 • 임대인과 임차인의 신뢰로운 관계를 대립적으로 만드는 효과가 있음. 사회적으로 불신풍조를 더 조장하는 것 같음 • 현재 계약 종료 통보 시기가 2개월인데 너무 짧음. 임대인 입장에서 새로운 임차인을 구하기 어려움. 3~4개월로 늘려야 함 <p><input checked="" type="checkbox"/> 세부 규정이 정확하지 않고 임차인, 임대인 모두 편법이나 꼼수가 나타나고 있어 부작용이 크다는 인식임. 전월세 계약 시 시장 논리에 따라 당사자 간의 자유로운 계약이 더 효과적이라는 의견이 많음. 특히 임대차신고제로 인한 임대인들의 불안과 불이익이 가장 큰 문제로 인식하고 있음</p>
--	--

Ⅲ. 개정안의 문제점 해결 방안 및 개선 아이디어

<p>9. 문제점 해결 방안 및 기타 의견</p>	<p>[임대차신고제 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 임대인의 자세 저항이나 개인정보 노출 등의 우려로 거부감이 큼. 전월세 거래 투명화에 별다른 도움이 안되니 폐지하는 것이 바람직함 • 아파트 거래 중심으로 변경하는 것이 바람직함. 단독, 다가구 주택은 고령자, 영세자 임대인으로 저항이 매우 클 것으로 보임 • 임대사업자인 경우 모두 신고되어 문제가 없음. 비 사업자에게 신고를 강요하는 것보다 임대사업자로 전환할 수 있도록 혜택을 주어 유도하는 것이 바람직함
--	---

- 신고 안 할 경우 과태료가 500만원인데 과태료 부과 정당성이나 이해가 전혀 안 됨. 강제할 수단으로밖에 생각 안 함
- 1가구 1주택인 경우 신고 면제 필요함
- 임대사업자 양성을 위한 당근 정책이 필요함(경미한 하자를 허용해 주는 등)

[계약갱신청구권제 관련]

- 현재 2+2년의 갱신기간이 바람직하지 않음. 자녀 학령기와 맞지 않아 떠나는 상황이 벌어짐. 학령기와 맞추기 위해 3+3년 또는 3년 단일제의 검토가 필요함
- 계약 시 근저당에 대한 임차인들의 대항권을 실질적으로 보장해 줄 수 있는 법 조항이 보다 구체적으로 들어가야 함

[전월세상한제 관련]

- 일괄적인 상한제 적용은 시장을 왜곡하는 경향이 있음. 거래 규모별로 차등적인 상한제 적용이 바람직함(일부)
- 구간제로 하면 인위적으로 구간을 낮추거나 올릴 수 있음. 현장을 모르고 하는 소리 같음(다수)

[기타]

- 최근 전세자금 대출 제도는 부동산 시장을 왜곡할 수 있음. 공공임대주택을 늘리거나 자가주택 보유를 위한 지원으로 방향을 바꿔야 함
 - 주택공급이 필요한데 서울이나 수도권은 공급이 안됨. 모든 부동산 문제의 근원임
 - 임대인에 대한 인센티브는 등록임대사업자 양성화로 가야 하며, 장기 임대인에 대해서는 획기적인 세제혜택이 필요함
 - 가장 보호받아야 할 임차인은 저소득자로 다세대, 다가구 주택 임차임. 이들을 대상으로 한 보호책이 증가되어야함. 또한 전세 사기 방지를 위해 신축 다세대 분양을 중개업소에서 할 수 있도록 제도화해야 함
 - 갭투자를 줄이기 위해 1가구 2주택 이상은 무조건 양도세 중과를 해야 함
 - 부동산 대출이 너무 쉽고 범람해 능력이 없는데 고가의 전세를 받는 경우 있음. 전세 대출에 대한 규제가 필요함
 - 토지임대부주택, 공공임대주택 등의 활성화가 필요함
 - 임대인과 임차인들을 위한 혜택만 있고 중개인에 대한 정책은 없음
 - 임대차 3법이나 부동산 정책 등 논의 시 현장 전문가인 부동산중개인과의 소통과 협의가 꼭 필요함
 - 정책 입안할 때 시장의 논리를 우선적으로 고려해야 함
 - 인구절벽으로 부동산 시장 침체가 예상됨. 장기적인 대책과 정책 개발이 필요함
 - 전세사기와 관련해 부동산중개업협회 등에 단속권, 지도권이 있으면 자체 정화가 가능할 것 같음
- '부동산 거래 비활성화', '전세 사기 문제' 등으로 부동산중개 시장이 위축됨. 임대차 3법으로 인해 전월세 거래가 위축되지 않도록 개선이 필요하다고 인식함
- 부동산 관련 법규 개선 시 현장 전문가인 부동산중개인들의 의견 수렴과

	<p>소통이 필수적이라는 의견이 많음</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 전월세 법규가 규제와 의무보다 혜택을 통해 자발적인 양성화가 되어야 한다는 의견이 많음</p>
--	--

주제별 주요 응답사항(Quick report) - 그룹 II. 임대인

I. 주택 임대 경험 및 애로사항

임대인 구분	주택 임대 경험 및 주요 애로사항
임대사업자 (다가구 주택 13채)	<ul style="list-style-type: none"> • 최근에는 전세가가 떨어지는 추세라 갱신을 하지 않으려 함. 새로운 임차인을 구하는 일이 힘들
임대사업자 (아파트 2채, 연립주택 1채)	<ul style="list-style-type: none"> • 이전에는 임대하는 아파트 관리를 잘해서 인기도 많고 높은 전세금을 받았는데 최근에는 전세금이 높아 찾는 사람이 없음 • 전세 상한선이 있어서 가급적 월세로 돌리려고 하고 있음 • 전세 보증보험금 25%는 임차인이 부담해야 하지만 현실은 임대인이 부담함 • 내가 가지고 있는 주택인데 내 마음대로 거래하지 못하는 점이 불합리하다고 생각함
임대사업자 (아파트 1채, 오피스텔 11채)	<ul style="list-style-type: none"> • 생활비가 필요해 보유 주택을 매매하려고 하는데 임차인이 계약기간 전에 못 나가겠다고 해서 현재 갈등 중에 있음. 과거 신뢰관계에서 좋게 해결되었는데 임대차 3법으로 '법대로' 싸움이 된 것 같음
개인 (아파트 1채)	<ul style="list-style-type: none"> • 노후된 아파트를 올 수리하고 시세보다 20~30% 낮게 전월세를 주었는데 (다음 계약 시 높이기로 구두 약속함) 임대차 3법으로 인해 갱신 시 5%밖에 못 올림
개인 (아파트 1채, 다가구주택 1채, 오피스텔 1채)	<ul style="list-style-type: none"> • 최초 시세보다 낮게 전세를 주어서 갱신 때 상호합의로 10% 이상 증액함. 그로 인해 임차인이 무리한 요구를 많이함(도배, 장판 보수 등) • 월세는 5% 인상 갱신 계약을 하는 것이 번거로워서 관리비를 그만큼 올려서 진행함 • 전세대출 임차인이 많아 관리하기가 어려움. 대행업자에게 위탁 관리하고 있음. 가급적 임차인과 대면하거나 대화하지 않으려고 함
개인 (아파트 1채, 오피스텔 2채)	<ul style="list-style-type: none"> • 임차인 상대하기가 어려움. 월세를 밀리는 경우가 있음. 갱신 시 부동산 과도 협의해 10% 인상을 했으나 막무가내로 5%만 입금함(추후 10% 받음) • 임차인과 마찰로 중간에 나갔으나 부동산 중개료를 임대인에게 부담시켜 갈등이 있었음

II. 「주택임대차보호법」 개정에 대한 평가

<p>5. 전반적 평가</p>	<p>[개정안에 대한 전반적 평가]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 임차인에게는 혜택이 많지만 임대인 입장에서는 좋을 것이 없음 • 「주택임대차보호법」 자체가 재산권을 침해하고 있어 위헌 요소가 있음. 문제가 있다면 그 부분만 핀셋 규제로 해결해야 하는데 입법을 통해 규정해 놓아서 선한 임대인까지도 피해를 받게 하는 것 같음. 개정안은 임대인과 임차인 간 싸우라는 것 밖에 안되는 것 같음 • 임대사업자의 혜택은 다 줄거나 없어졌고 임차인의 권리만 증가시켰음. 취지는 좋지만 현실 반영은 전혀 안된 것 같음 • 잘 모르지만 자유 시장경제에 맡겨야 하지 않나 싶음 • 임차인에게 유리한 조항으로 임대인에게 불리한. 시세보다 전세를 싸게 주는 경우 계약 시 특약으로 2년 후 갱신하지 못할 것을 명시하고 있음. 임대차신고제로 모든 소득이 드러나 불합리함 • 임차인에게는 좋지만 임대인에게는 불편하고 번거로움 <p><input checked="" type="checkbox"/> 모든 참여자들은 임대차 3법이 임차인에게 유리하고 임대인에게는 불합리한 법으로 인식하고 있음. 법 자체가 임차인 보호에 치중하고 있어 선의로운 임대인이 피해를 보는 경우가 많다는 인식임. 개인 임대인의 경우 '임대차신고제'에 대한 부담감이 가장 큰 것으로 보임</p>
<p>6. 개정안의 장점 및 긍정적 효과</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 임대인 입장에서 전세를 4년 안정적으로 줄 수 있어서 하락기에는 괜찮은 것 같음 • 전세금 인상을 잘 안했는데 개정안으로 2년마다 전세금을 올릴 수 있어서 도움 되는 임대인도 있을 것 같음 • 임대인 입장에서는 도움 되는 점은 하나도 없음 <p><input checked="" type="checkbox"/> 대체적으로 임대차 3법이 임차인 보호를 위한 법으로 임대인에게 장점이나 긍정적인 부분은 거의 없다고 인식함</p>
<p>7. 개정안의 단점 및 부정적 효과</p>	<p>[임대차신고제 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 부동산은 시장에 맡겨야 함. 풍선효과가 매우 강하게 작용하기에 부작용이 커짐. 일부 고소득 임대인을 제외한 서민, 중산층 임대인을 보호해 주어야 함 • 전세보증보험을 임대인이 부담하는 것이 부당하다고 생각함. 임대사업자의 경우 모두 신고하고 있는데 부기 등기를 해야 하는 등 이중 신고 요소가 있음 <p>[계약갱신청구권제 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 직계존비속 이외에 친인척도 실거주 목적으로 살 수 있는데 내 집인데 마음대로 못하는 점이 불합리하다고 생각됨(예-사촌 등) • 임대인도 계약갱신 거절 권한이 있으면 좋겠음. 2년은 아니지만 최소한의 조건을 주어서 피치 못할 경우 갱신을 거부할 수 있는 권한이 있으면 좋겠음 • 계약갱신 해지 통지 3개월 이후 나가면서 증개보수를 임대인에게 전가하는 것은 말이 안 되는 사항임

	<ul style="list-style-type: none"> • 목시적 갱신을 이용해 의도적으로 복비를 안내려고 하는 경우가 있음 • 최근에는 전월세 시장이 위축되어 3개월 이내에 새로운 임차인을 구하기 어려움 <p>[전월세상한제 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5% 상한선의 기준이 무엇인지 모호함. 물가인상율과 전혀 관계없이 강제적으로 설정한 것 같음 • 전세금 상승기에 상한제를 주었지만 하락기에는 아무런 조치가 없어서 불합리한 것 같음. 상한선도 있으면 하한선도 있어야 함 • 일괄적으로 상한선을 정하는 것이 아니라 계약금액별로 구간을 두어서 차등적으로 적용하면 좋겠음 • 임대료를 시세보다 싸게 주고 있으면서 5%밖에 못 올리기 때문에 관리비나 수선유지충당금 등을 부담시킬 수 밖에 없음 • 물가는 많이 오르고 대출 이자도 많이 올랐는데 상한선을 5%로 제한하는 것은 불합리하다고 생각함 <p>[기타]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 임대차 3법의 영향으로 전세를 월세로 돌리는 경우가 있으며, 월세금이 상승하는 효과가 나타남 • 최근 전세인 경우 임차인이 요구하는 것(부동산 관련 및 체납정보, 개인신상 등)이 너무 많고 불합리하다고 생각해 가급적 월세로 돌리고 있음
--	---

Ⅲ. 개정안의 문제점 해결 방안 및 개선 아이디어

<p>9. 문제점 해결 방안 및 기타 의견</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 임대차 3법은 부동산 폭등기에 임시방편적인 대책이었으므로 지금은 상황이 변해서 맞지 않음. 폐지하는 것이 맞음 • 임대인 입장에서 폐지하는 것이 좋음 • 우리나라는 부동산에 대한 애착이 많아 가격 변동이 심함. 기준금리 변화에 따라 탄력적으로 적용하면 좋겠음 <p>[임대차신고제 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 고령자 등의 경우 노령연금 신청 시 소득금액으로 잡혀 불이익을 받음. 영세임대인, 고령자 등은 신고제에서 제외해 주어야 함 • 현재 전세 5천만원, 월세 30만원 이상은 모두 신고 대상임. 거의 모든 주택을 대상으로 함. 신고 기준선을 높여야 함 • 임대차신고제를 완화하려면 개인 임대자뿐 아니라 임대사업자에게도 혜택을 주어야 함. 현재 사업자는 금액에 관계없이 모두 신고함 <p>[계약갱신청구권제 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 갱신청구를 한 후 쉽게 취소하지 못하게 하거나 취소할 경우 패널티를 부과해야 함. 제약이 없으니 너무 쉽게 갱신청구권을 사용하고 또 취소하는 사례가 많음
-------------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • 계약갱신 취소 시 남은 기간의 이자의 절반 정도라도 지불하게 해야 함 <p>[전월세상한제 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 갱신 시 5%로 일률 적용하지 말고 시세를 반영해 시세의 상, 하한 비율로 정하고 그 안에서 당사자 협의하도록 하는 것이 좋겠음 • 상한선이 시세를 반영하지 못하고 있음. 시세를 반영할 수 있는 상한선 조정이 필요함 • 전세와 월세는 금액 차이도 크고 월세전환 이율도 다른데 일괄 5%는 불합리함. 전세와 월세 상한선을 달리해야 함 • 구간별로 차등 적용하면 구간에 걸리는 사람들은 불만이 생길 수도 있음 • 상한선을 물가상승율이나 금리수준과 연동해서 적용되어야 함 <p>[기타]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 관리비 전가 부작용 등을 단속하겠다고 하는 것은 어불성설임. 또다른 편법을 발생시킬 것임. 관리와 단속 개념이 아니라 혜택을 주어 자발적인 양성화를 해야 함 • 양도세 감면 등의 세제 혜택이 많아지면 좋겠음 • 임대사업자에 대한 혜택이 없고 세금만 많음. 영세임대사업자에 대한 혜택이 증가되면 좋겠음 • 현재 '착한 임대인'에 대한 혜택이 전혀 없음. 전향적인 혜택 검토가 필요함(세제 혜택, 계약갱신 거부권 등) • 사전에 상호 합의한 경우 (특약으로 계약한 경우) 법에 앞서 우선적으로 적용되어야 함 • 관련 법이나 정책 마련 시 임차인뿐 아니라 임대인들의 의견도 같이 들으면 좋겠음 <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 임대차 3법이 임차인들의 보호와 혜택을 위한 법으로 인식하고 있어 임대인은 상대적인 피해를 보고 있다는 인식이 강함. 재산권 행사의 폭을 넓히기 위해 규제보다 당사자간의 합의가 우선적으로 적용될 수 있는 방안을 원함 <input checked="" type="checkbox"/> '임대차신고제'는 영세 임대인이나 고령 임대인들의 현실을 고려하지 못해 부작용이 크므로 제고되거나 개선되어야 한다는 의견이 많음
--	--

주제별 주요 응답사항(Quick report) - 그룹 III. 임차인

I. 주택 임차 경험 및 애로사항

임차인 구분	주택 임차 경험 및 주요 애로사항
30대, 관악구 신원동 (계약갱신청구권 사용)	<ul style="list-style-type: none"> 2021년 전세가가 최고에 올랐을 때 갱신함. 임대인은 고령으로 주택법 개정내용을 모르고 시세대로 5천만원 인상을 요구해 난감함. 부동산중개인의 중재로 5% 인상으로 잘 마무리함. 시세가 많이 올랐던 때라서 혜택을 많이 봤다고 생각함
40대, 구로구 구로동 (계약갱신청구권 사용, 계약갱신청구권 포기)	<ul style="list-style-type: none"> 2021년 계약갱신을 원했는데 집주인이 실거주한다며 나가라고 함. 다행히 근처에 좋은 조건으로 다른 전세를 들어갔으나 임대차 3법을 악용하는 것 같아 기분이 안 좋음 거짓으로 실거주한다고 해서 소송까지 알아봤으나 전세금을 빨리 반환해 주어 소송은 하지 않음
50대, 분당구 구미동 (계약갱신청구권 포기)	<ul style="list-style-type: none"> 계약 만료 8개월 전에 임대인이 매도함. 매수한 임대인은 전세금 대폭 인상을 요구했으며 그렇지 않으면 임대인이 실거주하겠다고 함. 계약기간도 맞지 않고 해서 갱신 포기함
30대, 용산구 이촌동 (계약갱신청구권 포기)	<ul style="list-style-type: none"> 육아문제로 보유한 주택을 매도하고 부모님 근처로 전세를 들어감. 만기 3개월 전에 재계약 의사를 물어서 갱신한다고 했는데 자신이 실거주한다며 비워달라고 함 3개월 연장을 부탁하니 시세대로 반영해 3개월분 인상을 요구함. 이사 후 집주인은 실제 거주 안했음. 기분은 안 좋았지만 육아와 회사 등으로 소송은 엄두도 못냄
40대, 서초구 서초동 (계약갱신청구권 사용)	<ul style="list-style-type: none"> 7년간 월세, 전세로 같은 집에 살았음. 2021년 계약 만료 시 갱신 의사를 밝혔는데 자녀가 들어온다고 재계약을 안한다고 거짓말을 함. 임대차 3법 위반이라고 부동산을 통해 항의하였음. 갱신은 하였으나 그 후 임대인이 주택을 매도함. 거짓말을 하고 말도 없이 집을 팔아 배신감을 느낌
40대, 광진구 자양동 (계약갱신청구권 사용)	<ul style="list-style-type: none"> 2020년 7월에 만기가 되었는데 집주인이 아무 말 없이 그대로 살고 있었으나 11월에 전세금 인상을 요구함. '묵시적 연장'을 알게 되어 인상 없이 그대로 연장함 2022년 10월 재갱신 시 월세 인상 여부로 임대인과 갈등을 겪었음

II. 「주택임대차보호법」 개정에 대한 평가

<p>5. 전반적 평가</p>	<p>[개정안에 대한 전반적 평가]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 전세금이 오를 때 임차인이 5% 인상으로 계약을 갱신할 수 있어서 임차인에게 도움 됨 • 임차인의 주거 안정을 위해 꼭 필요한 법이라고 생각함. 단, 세부적으로는 허점이 너무 많음 <p><input checked="" type="checkbox"/> 임대차 3법 중 ‘임대차신고제’는 인지하지 못하는 경우가 많음</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 모든 임차인들은 임대차 3법에 대해 긍정적이며 임차인에게 도움되는 법으로 꼭 필요하다고 인식함</p>
<p>6. 개정안의 장점 및 긍정적 효과</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 임차인에게 도움이 되는 법이라고 생각함 • 임차인의 주거안정 측면에서 긍정적이라고 생각함 • 임차인에게 좋은 법이라고 생각함. 임대인들이 이득을 보기 위해 거짓말을 하거나 꼼수를 쓰는 경우가 있어 불만임 • 법의 취지에 공감하고 필요하다고 생각함 • 2년+2년은 주거안정 측면도 있지만 어떻게 보면 4년으로 제한시키는 것 같아 아쉬움. 중개업자, 이사집센터, 인테리어업자들만 좋은 것 같음 • 임대차신고제는 거래를 투명하게 해서 선의의 피해를 줄일 수 있을 것 같음 <p><input checked="" type="checkbox"/> 임차인의 주거 안정성 측면에서 긍정적인 평가가 많음. 단, 일부는 ‘4년’이 적정하거나 많다고 생각하지 않음. 보다 더 장기적인 안정성을 원함</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 세부적인 내용은 허점이 많아 임대인들이 악용하거나 꼼수를 쓸 수 있는 점이 아쉽고 개선되어야 한다고 생각함</p>
<p>7. 개정안의 단점 및 부정적 효과</p>	<p>[계약갱신청구권제 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 전세가가 상승할 경우 임대인들이 계약갱신 회피를 위해 거짓말이나 꼼수를 쓰는 경우가 많음 • 실거주 이유로 갱신을 거부하는 경우 임차인 입장에서 이를 확인할 방법이 없음. 속수무책으로 집을 나와야 함 • 실거주 이유로 갱신을 거절하는 경우 소송이 아니면 이에 대한 피해를 보상받을 방법이 없어 실효적인 조항이 아니라고 생각함. 임대인 갱신 거절 사유가 보다 엄격해져야 함 • 재건축 주택은 실거주 2년 조항이 있어서 임대인이 필요해 실거주를 하는 것이 아니라 의무사항으로 실거주를 함. 이런 조항 때문에 임대차 3법이 무력화되는 점이 있음. 전체적인 부동산 정책 차원에서 조정이 되어야 함. 실거주 여부를 확인할 방법도 없음 • 임대인이 실거주 이유로 갱신을 거절할 때 실거주 여부를 확인해야 하는 주체가 임차인이어야 함. 임대차 3법을 무력화시키는 조항이라고 생각함 <p>[전월세상한제 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 전세가 상승기에 임대인들은 불만이 있겠지만 임차인들에게는 좋은 법임 • 전세가의 급등이나 전세 물량 감소는 부동산 폭등기에 갭투자 열풍과 무분별한 대출이 문제이지 임대차 3법으로 인해 전세가가 오르는 것은 아님.

	<p>임대차 3법으로 인해 오히려 전세가 안정화에 도움되었다고 생각함</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5% 상한선이 임대인의 재산권 침해는 아니라고 생각함. 임대사업자는 이 전부터 5% 상한선이 적용되었음
--	--

Ⅲ. 개정안의 문제점 해결 방안 및 개선 아이디어

<p>9. 문제점 해결 방안 및 기타 의견</p>	<p>[임대차신고제 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 전월세 시장에 음성거래가 많음. 명확하고 투명한 신고로 세금도 정확히 내야 함. 신고 유예하고 흐지부지 되는 것 같아 아쉬움 • 주택가격 안정화를 위해서는 임대차신고제가 정착되어야 함 <p>[계약갱신청구권제 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 실거주 이유로 갱신 거절할 경우 객관적으로 검증할 수 있는 제도가 마련되어야 함. 만약 허위일 경우 임대인에게 무거운 페널티를 물려야 함 • 실거주 여부나 임대차신고 등을 확인하고 관리, 감독할 수 있는 기관이 필요함 • 실거주 시 갱신 거절 조항은 아예 없어야 함 • 2+2년이 충분한 것은 아님. 장기임대주택도 10년임. 3+3년 또는 3+2년 등으로 장기화를 유도해야 함 <p>[전월세상한제 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 인상 금액이나 비율이 높아질수록 임대인에게 누진적인 세금을 징수하면 무분별한 전월세 인상이 줄어들 것 같음 • 구간별로 상한선을 차등 적용한다면 구간 적용을 회피하려고 할 것이며, 다운계약서가 횡행할 것으로 보임 • 전월세상한제는 전세가 급등기에 필요한 것으로 평상시에는 큰 이슈가 되지 못함 <p>[기타]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 임대차 3법은 임차인을 보호하는 법이므로 꼭 필요함 • 전세금 덜 올리고 오래 살게 해 주는 착한 임대인에게 세제혜택 등 인센티브를 주는 것이 임대시장을 양성화하고 안정화할 수 있음 • 착한 임대인에게 비규제지역 양도세 혜택과 같은 혜택을 준다거나 실거주 의무기한을 면제 또는 줄여주는 방안도 고려해 볼 수 있음 • 장기 임대인에게 비례적으로 혜택을 주어서 장기전세를 유도하는 것이 좋을 것 같음 • 보다 실효성 있는 법이 될 수 있도록 세부적인 조항들의 개선이 필요함 • 부동산 가격 상승은 전세가 수요를 견인하고 있어 가능함. 고가주택에 전세를 없애면 부동산 가격이 하향 안정화될 것임. 대출 규제도 더 강화되어야 함 <p><input checked="" type="checkbox"/> 모든 임차인들은 임대차 3법이 전월세 시장에서 주거 안정성과 급격한</p>
-------------------------------------	--

	<p>가격 상승을 막아주는 역할을 하는 것으로 평가하며, 앞으로도 꼭 필요하고 유지되어야 한다는 입장임</p> <p>☑ 전월세 시장의 안정화를 위해 세밀한 법규 개선이 필요하며 장기적인 안정화를 위한 개선이 필요하다는 의견이 많음</p>
--	--

2. 부록 2 - 「주택임대차보호법」 관련 전문가 FGI

명지대학교 경제학과 오지윤 교수	
<p>1. 임대차보호법 개정으로 발생한 문제점</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 임대차2법은 정치·경제적으로 매우 큰 비용을 수반한 입법이었으나, 상대적으로 편익이 크지 않아 보임 <ul style="list-style-type: none"> • 짧게 표현하면, 2년을 4년으로 늘리고 중간에 5%까지만 임대가격을 높일 수 있도록 입법화한 것인데, 갱신권을 사용한 임차인은 그 이후에는 더 이상 기존 임대가격으로 살 수 없고, 4년 이후부터는 신규가격을 적용받아야 하기 때문임 ☑ 소급적용으로 인하여 사회적 수요가 매우 컸으나, 입법 이후 3년 시간을 거치면서 주택임대차 분쟁 등 사회적 비용을 상당히 치렀다고 판단 <ul style="list-style-type: none"> • 실증분석 결과가 어떻게 나올지 알 수 없으나, 현재 임대차2법(+1=임대차3법)을 폐지하기보다는 제도적 개선을 통하여 보완하는 것이 정책적으로 원만한 대응이 될 것으로 판단(②번 참고) ☑ 미국, 유럽 등에서는 규제 대상인 임대주택과 그렇지 않은 임대주택이 공존 <ul style="list-style-type: none"> • 규제 대상인 임대주택은 수요 압력이 높은 지역에 입법화되어 존치되는 경향이 강하지만, 대체로 주거복지 측면에서 접근하려는 의도를 가짐 • 반면 한국의 임대차2법은 전국적으로 모든 민간 임대에 대하여 일률적으로 규제가 적용되어 저소득층 등 주거복지 대상자가 아닌 임차인도 모두 규제로 보호받는다는 점이 특징적 • 임대차 2법의 적용대상을 주거복지 대상자 측면에서 접근하고, 일률적으로 모든 민간임대의 가격 상한선을 정하기보다 보호대상자를 중심으로 가격 상한을 설정하는 것도 검토할 필요가 있음. 지역 선정에 있어서도 전국을 모두 포함시키기보다 수요압력으로 임차인 소득 대비 임대료가 높은 지역을 중심으로 재설계하는 것도 경직적 임대료 상한제의 부정적 효과를 감소시키는데 도움이 될 것으로 보임
<p>2. 계약갱신청구권 및 전월세상한제로 인한 문제점 개선방안</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 현행 제도에 의하면 임차인이 계약갱신권을 사용한 이후에는 3개월 이전에만 임대인에게 사전적으로 고지하면 언제든지 계약을 해지할 수 있음. 계약해지 사유가 임차인에게 있으나 중개비용도 임대인에게 귀속됨 <ul style="list-style-type: none"> • 따라서 2022년 이후 전세가격이 가파르게 하락할 때에는 이와 같이 갱신권을 사용한 임차인이 3개월 이후 계약을 해지하는 경우가 빈번했던 것

	<p>으로 알고 있음</p> <ul style="list-style-type: none"> 전세가격 상방에 대해서는 임대료 상한 규제가 작동할 수 있으나, 전세가격 하방 국면에서는 이러한 제도가 하락폭을 더 확대할 수 있어서 주택시장 변동성 측면에서 바람직한 운영방침이 아님. 임차인이 계약갱신권을 사용할 경우, 2년 계약을 유지하거나 또는 계약기간 만료 전 계약을 해지할 때에는 이에 상응하는 비용(중개비용)을 부담하게 하는 것이 주택시장 변동성 관리 측면에서 필요
<p>3. 해당 제도 등에 대한 점언</p>	<ul style="list-style-type: none"> 본 연구를 통해 많은 사람들이 궁금해하는 질문에 대한 실증적인 답변을 제시할 수 있을 것이라 기대함 한국이 2020년 개정된 임대차 2법은 임대료 규제(Rent Control)의 형태로 보아 “Third Generation”에 가까움 이러한 형태는 임차인이 바뀔 때 기존의 가격 상한에서 벗어나 자유롭게 새로 가격을 설정하는 특징을 지님 임대료 규제에 대한 장기적 효과에 대해 연구하는 것이 일반적인 해외와 달리 한국의 경우 입법과정에서의 사회적 논의 부재, 정치적 소요, 소급 적용 등으로 인해 논란이 발생함 입법 전후 임대료 규제가 단기 가격에 미친 영향이 될 수 밖에 없는 점이 현 한국 사회의 현실임

KDI 문운상 박사

<p>1. 임대차보호법 개정으로 발생한 문제점</p>	<ul style="list-style-type: none"> 이중가격 형성 <ul style="list-style-type: none"> 임대차보호법 개정 이후 약 2년간 전세가격이 크게 상승했음에도 기존 전세계약은 계약갱신을 통해 5% 상한에 해당하는 정도의 가격이 인상되었음 이에 반해 신규 전세계약은 시장가격을 반영하여 가격이 급격히 상승함 기존계약과 신규계약의 이중가격 혹은 그 사이의 삼중가격 현상이 발생하여 시장이 왜곡되고 형평성의 문제가 발생 앞으로도 전세가격이 급등하면 이러한 문제가 재발될 가능성이 있음 계약갱신청구권의 법적 미비로 인한 사회적 분쟁 <ul style="list-style-type: none"> 계약갱신청구권 거절 사유 기존에는 본인 및 직계존비속의 실거주를 사유로 한 갱신거절을 확인할 수 없었으나, 현재는 대상 주택의 임대차계약의 존재 여부를 확정일자 열람을 통해 확인 가능 다만, 실거주 사유로 갱신거절 후 제3자와 매매계약을 체결하는 등 법의 미비로 인한 사회적 분쟁 발생 계약갱신청구권 행사 후 해지 임대차계약의 갱신요구권을 행사한 후, 임차인은 언제든지 계약을 해지할 수 있으며 통지 후 3개월이 지나면 효력 발생 임대인은 해지통보를 받은 후 남은 계약기간 동안 다른 세입자와의 계약을 신규로 체결하는 경우에도 기존의 가격을 적용해야 함
-------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • 계약갱신 시, 목적적 갱신인지 청구권을 사용한 것인지 등 기타 법적 모호함으로 초기에 임대인과 임차인의 다양한 분쟁이 발생함 • 다만, 최근에는 관련 판례가 증가하며 현장의 혼란은 줄어드는 추세임 <p><input checked="" type="checkbox"/> 임대가격 상한제로 인한 보증금 외의 가격 전가</p> <ul style="list-style-type: none"> • 계약갱신 시 상한제가 실시되는 등 가격규제로 인해 관리비나 원상회복 비용 청구 등의 다양한 방식으로 가격전가 현상이 일어나고 있음 • 다만, 이 경우에도 보증금과 그 외 비용에 대한 구분이 명확해지고 있어 사례가 증가함에 따라 분쟁이 작아질 것으로 사료됨
<p style="text-align: center;">2. 계약갱신청구권 및 전월세상한제로 인한 문제점 개선방안</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 계약갱신청구권의 보호</p> <ul style="list-style-type: none"> • 임대차보호법의 개정 목적은 임차인에 대한 보호를 강화함에 있으므로 계약갱신청구권에 대한 보호가 필요함 • 따라서 계약갱신 거절에 대한 요건(실거주 등)을 축소할 필요가 있으며, 요건을 지키지 않았을 경우 제재방안을 마련하고 손해배상을 늘리는 방안이 필요함 • 또한, 법적 미비로 인해 임대인이 갱신거절 사유를 악용한 사례를 방지할 필요가 있음 <p><input checked="" type="checkbox"/> 전월세상한제의 시장가격 반영</p> <ul style="list-style-type: none"> • 계약갱신을 통해 임차인의 권리를 강화하였다면, 임대인의 권리인 소유물에 대한 정당한 가격을 받을 재산권에 대한 제한을 축소할 필요 • 즉, 전월세상한제를 완화하여 시장가격을 더욱 반영할 필요가 있음 • 단순히 5%로 제한된 상한을 다양한 방식으로 완화해야 함 • 또한, 임대인과 임차인의 합의로 체결된 가격 인상 상한 제한을 벗어난 갱신가격을 법적으로 인정해야 함 <p><input checked="" type="checkbox"/> 법적 미비로 인한 분쟁조정의 강화</p> <ul style="list-style-type: none"> • 현재 주택임대차분쟁조정위원회에서 분쟁을 조정하는 여건을 마련함 • 이 위원회의 권한을 강화하고, 분쟁조정 절차를 간소화할 필요
<p style="text-align: center;">3. 해당 제도 등에 대한 첨언</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 현행 제도의 폐지와 같은 극단적인 방안보다는 보완하는 방식이 필요</p> <ul style="list-style-type: none"> • 초기의 혼란과 달리, 현재는 임대차 3법 개정사항이 안정적으로 안착되어 가고 있는 것으로 사료됨 • 다주택자에 대한 규제로 임대인의 권리가 약화되고, 연립주택과 같이 대부분 임대로 사용되는 주택의 관리가 소홀해질 수 있는 등 부작용이 있음 • 따라서, 임차인의 보호를 강화하면서 임대인의 재산권을 지킬 수 있는 방안도 함께 마련할 필요가 있음 • 전세의 월세화가 진행되는 등 주거비 상승 현상도 나타나고 있으므로 주거안정을 위한 지원이 필요함 • 다만, 전세대출과 같이 임대가격을 상승할 수 있는 지원은 지양해야 함

관련 전문가 A

<p>1. 임대차보호법 개정으로 발생한 문제점</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 전월세 상한제로 전세가격에 규제가격, 시장가격, 협상가격이 존재하면서 시장 왜곡 초래</p> <ul style="list-style-type: none"> • 계약갱신 시점 시 임대인은 본인과 가족의 주거를 이유로 임차인의 계약을 종료시킬 수 있다는 점을 활용하여 가격 협상력을 가지고 있고 임차인은 그러한 가격협상력에 규제가격의 규제를 활용하여 약한 협상력을 가지게 됨 • 이때 협상가격은 임대인과 임차인이 적당하다고 생각되는 가격으로 갱신 • 전세시장이 상승세일 때, 임대인은 갱신계약이 아닌 신규계약을 유도할 인센티브가 있고, 임차인은 갱신을 전제로 법적 효력을 이용할 강한 인센티브가 존재하는 점에서 시중은 더욱 3중가격의 시장으로 나타날 수 있음 • 임대인이 본인과 가족의 거주권을 이용하는 차원이 있어 이를 제한하거나 실제적 효력을 가지는 수단이 없으면 시장의 3중가격 상존 • 전월세가격 상한제는 결국 임차인의 주거비 부담을 줄이는 법적 목적이 성취되기보다는 여전히 가격 상승에 의한 주거비 부담이 존재하는 것으로 귀결 <p><input checked="" type="checkbox"/> 계약갱신청구권 활용은 기존 주거권의 안정성을 확보할 목적이거나 실제 시장은 이미 거의 4년에 가까운 계약기간을 평균적으로 가지고 있는 상황이었음</p> <ul style="list-style-type: none"> • 그러나 법에 의해 갱신청구권이 시장에 의한 자연스러운 갱신이 아니라 법에 의한 갱신이 우선시되면서 임대인은 갱신이 아닌 신규가격에 의한 계약을 추구 • 2년간의 유예된 가격을 4년째 급작스럽게 올리거나 2년 째 되는 계약 시점에 갱신을 협상에 의한 가격으로 조정하려는 강한 성향 존재 • 갱신청구권이 가격을 상승시키면서 규제의 목적과는 다른 방향으로 움직이는 결과를 가져오게 됨
<p>2. 계약갱신청구권 및 전월세상한제로 인한 문제점 개선방안</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 법적으로 임대인의 거주를 확인하는 수단을 구체적으로 확보하여 이를 명기하거나 아니면 처음부터 임대인의 거주에 의한 갱신무효를 삭제하는 방안을 동시에 고려하는 방안 필요</p> <ul style="list-style-type: none"> • 임대인이 스스로 거주하거나 가족을 이유로 거주의 원인을 사용하게 될 경우 이를 확인하는 과정이 쉽지않고 확인하는 과정이 있더라도 시간적으로 그 법적 유효성을 확보하기 어려움 <p><input checked="" type="checkbox"/> 시장가격과 규제가격, 협상가격이 존재한다는 점을 인정해야 함</p> <ul style="list-style-type: none"> • 시장은 규제에 적응하면서 반응하였고 최근 시장이 전세가격 하락에 의하 자연스럽게 규제가격이나 협상가격이 아닌 시장가격으로 조정 • 그러나 전세가격의 변동성은 매우 높은 상황 지속되어 전세가격의 안정이라는 전세가격의 변동성을 축소하는 정책 우선시 필요 • 전세대출의 전세대출에 의해 금융시장을 통해 지지되고 있다는 점을 주목하여 전세대출이 가지는 의미 고찰 필요 • 전세대출이 매우 저렴한 이율로 이루어지고 있다는 점은 정부의 정책적

	<p>의지와 정책금융이 작용한 결과</p> <ul style="list-style-type: none"> • 전세대출이 가지는 저렴한 이율 등은 주거취약 계층을 중심으로 정책전환이 필요하고 오히려 월세를 가지는 서민층에 집중될 필요 <p><input checked="" type="checkbox"/> 아파트의 질적 구조를 월세에도 선택의 폭이 넓어질 수 있도록 정책변화 유도 필요</p> <ul style="list-style-type: none"> • 현 전세시장은 아파트 중심으로, 월세시장은 빌라, 다세대 등으로 특정되고 있으며 현상이 강화되고 있음
<p>3. 해당 제도 등에 대한 첨언</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 전세시장과 월세시장을 구분하고, 특히 월세시장의 여러 구조를 파악(보증금 규모에 따른 구조)하여 임대시장의 차별화와 구분화가 어떻게 진행되고 있는지 연구 필요</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 전세시장의 주거비 변화와 월세시장의 주거비 변화를 파악하여 임대정책의 변화 제시 필요</p>

관련 전문가 B

<p>1. 임대차보호법 개정으로 발생한 문제점</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 같은 전월세 물건이더라도 신규와 갱신가격이 다르게 형성되는 이중가격이 형성되어 시장이 지나치게 복잡해지고 이것은 정보비대칭에 노출되어 있는 임차인 피해로 귀결 • 계약갱신권을 쓴 임차인은 갱신 계약기간 중 퇴거 한 달 전에 통보만 하면 자유롭게 퇴거 가능하며, 임대인 입장에서 계약의 법적 불확실성이 매우 높고 이것이 후속 임차인 구하는데 애로가 되며 역전세 문제를 가중 • 실거주 사유로 갱신이 거부당한 경우 임차인이 해당 집에 실제로 직계가족이 거주하는 것이 맞는 지를 확인하는 것이 현실적으로 어려움 • 「주택임대차보호법」 관련 가능한 법적 분쟁 쟁점이 많으나 아직까지 판례가 축적되는 속도가 느려 이를 판단하기 위한 가이드라인이 없음 • 임대차 3법 도입 이후에도 주택임대차분쟁조정위원회의 조정 실적이 여전히 부족함 등 실질적 분쟁 해결 기능을 못하고 있음 • 임대차 신고제 계도기간이 1년 더 연장되었음에도 신고에 따른 불편 및 임대인 입장에서 세원 노출 등을 우려로 아직까지 참여가 저조
<p>2. 계약갱신청구권 및 전월세상한제로 인한 문제점 개선방안</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 상생임대인 양도소득세 특례와 같이 임차료 상승을 억제하는 임대인에게 규제가 아닌 인센티브를 부여하는 방안 • 전월세가격 변동성이 커질 경우에 또다시 이중가격 문제가 형성될 수 있으므로 이를 완화하기 위한 방안 • 지자체 및 대법원 행정자료 연계를 통해 임대인의 갱신 거부 시 실거주 의무 이행 여부를 시스템적으로 모니터링하는 방안 • 임대인 입장에서 갱신계약의 법적 불확실성을 완화하는 방안 • 임대차분쟁조정사례집을 보완하고, 임대차 분쟁조정위원회의 기능을 실질적으로 강화하는 방안 • 임대차 신고제 참여를 활성화하고, 향후 임대차 신고제 자료와 과세 행정 간 관계 정립 방안 • 그 밖에 필요시 2+2 형태의 임대차 3법의 근간을 현행대로 유지하는 것

	이 바람직한지와 개정했을 때의 예상되는 혼란 등에 대한 근본적 재검토도 병행
3. 해당 제도 등에 대한 점언	<ul style="list-style-type: none"> • 민간임대주택에 대한 특별법과 주택임대차보호법과의 관계 재검토 • 예: 민간임대주택에 대한 특별법은 임대사업자가 임대료 인상하고자 할 경우 임대료 상한 제한뿐 아니라 입주자 대표회의 협의 등을 거치게 하고 있음 • 이러한 규제가 바람직한지 여부와 어느 정도까지 보편적으로 적용되어야 하는지에 대한 판단 • 전월세 시장 가격 변동성을 완화하는 측면에서 「주택임대차보호법」 내 필요한 추가적인 제도적 장치

명지대학교 부동산학과 이상영 교수

1. 임대차보호법 개정으로 발생한 문제점	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 계약갱신청구권 제도의 실행과정에서 신규물건을 중심으로 한 전월세가격의 폭등이 발생함 <ul style="list-style-type: none"> • 임대무기간이 2년에서 4년으로 1회 연장됨에 따라 계약갱신권이 반영되어 이루어지는 경우에는 5% 이내에 4년간 전월세가격이 안정되지만, 신규물건의 경우는 이러한 제약이 없기 때문에 기존 물건에 비해 가격이 급등하게 되고, 결과적으로 같은 임대물건 중에 여러 가지 가격이 혼재하는 현상을 초래함 ☑ 2. 계약갱신청구권의 실행과정에서 임대인의 자기사용인 경우 사실상 거부권이 성립되면서 임차인이 계약 종료될 위험에 처하게 됨 <ul style="list-style-type: none"> • 이에 따라 임차인은 신규물건의 높은 전월세가격을 고려하여 계약갱신청구권을 행사하지 않고, 합의계약에 의해 전월세가격이 결정됨 • 이때 5% 상한의 지켜지지 않고 이에 따라 기존 계약의 경우도 가격이 폭등하는 경우가 발생함 ☑ 우리나라 임대료상한제는 5% 상한을 전국에 일률적으로 적용하는 방식으로 전국을 단일권역으로 상한을 강제하는 것임 <ul style="list-style-type: none"> • 이러한 방식의 임대료상한제는 외국의 전례를 찾을 수 없는 경직적 제도 운영이고, 이로 인해 임대료상한제가 필요없는 경우에도 적용이 되고, 이 과정에서 각종 부작용이 발생하는 등 임대료상한제가 가지는 입법취지가 퇴색함 • 외국의 경우 대부분 대도시의 노후주택을 대상으로 적용되고 있고, 이는 임대주택의 질적 서비스수준이 낮은 주거서비스가 수급논리에 의해 그 사용가치 이상으로 과하게 임대료가 책정되는 것을 제어하기 위한 것임 ☑ 임대료 상한 적용으로 인하여 임대료가 관리비에 전가하는 현상은 임대차3법 적용 이전에도 월세물건의 경우 많이 발생하는 문제임 <ul style="list-style-type: none"> • 이것이 임대차3법으로 인해 더욱 빈발하고 있다는 점에서 관련한 관리비 항목의 공개 등을 통해 가격전가를 제어할 장치를 마련할 필요가 있음
------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 전월세신고제는 계도기간을 3년이라는 오랜 기간 지속하면서 연기되고 있으며, 이로 인해 계약갱신청구권이나 임대료 분쟁이 발생하더라도 이를 해결하기 위한 데이터베이스 자료와 임대차신고서가 마련되지 않음 • 그런데 이러한 자료나 근거가 없는 상태에서 현재와 같은 임대차 분쟁은 상당 기간 그 해소가 어려운 상황. 빠른 시일 내에 전월세신고제가 실시될 필요가 있음
<p style="text-align: center;">2. 계약갱신청구권 및 전월세상한제로 인한 문제점 개선방안</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 우리나라 제도는 계약갱신청구권을 허용하고, 신규물건에는 적용하지 않는 방식으로 소위 '제3세대' 임대료상한제의 형태로 볼 수 있음 • 그렇지만 일반적으로 제3세대 방식은 임차권한을 임대인과 임차인 중 누가 가져야 하는 정당사유에 대한 법원의 판결에 의해 계약갱신 회수의 제한 없이 이루어지는 제도임 • 따라서 우리나라의 경우와 같이 계약갱신청구권은 1회에 한해서 실시하는 것은 선진국의 경우와는 다른 제도이고, 최소한 1회 한정보다는 그 기간을 더 늘려주고, 대신 정당사유와 관련한 사항은 법원의 판결이나 조정 등에 의해 이루어져야 함 ☑ 현재 우리나라에서는 임대인의 자기사용을 주장할 경우 부권을 행사할 수 있음 • 이러한 조항은 사실상 임차인의 계약갱신청구권을 무력화시킨다는 점에서 바람직하지 않음 • 정당사유와 관련한 다툼에 있을 때에는 임대차분쟁조정위원회나 법원에서 판결로 이를 결정하도록 해야 함 ☑ 임대료상한제의 적용대상을 전국의 모든 물건에 대한 무조건적인 적용이 아니라 적절한 적용대상을 법에 규정하는 것이 바람직함 • 예컨대 건축연도를 기준으로 하거나, 특정 지역에 한정하는 것이 필요함 • 외국의 경우는 이처럼 그 대상을 특정화하는 것이 일반적이며, 우리나라도 현재의 일괄적인 전국 동시적용 방식을 바꾸는 것이 바람직함 • 무엇보다도 노후도를 고려할 경우 건축연도에 따라 적용대상을 정하는 것이 바람직함 • 임대료 상한을 5%라는 고정비율로 정하는 것 역시 논리적 근거가 취약하기 때문에 소비자물가지수(CPI)를 기준으로 삼아 물가변동에 따라 그 비율을 가변적으로 적용하는 것이 바람직함 ☑ 전월세신고제는 계약갱신청구권과 임대료상한제를 실시하기 위한 최소한의 인프라로서 일종의 전제조건임 • 2020년 7월 입법 시부터 현재까지 실시되지 못하고 있고, 내년 5월 말까지 유예되어 있음 • 이처럼 전월세신고제가 아직 시행이 되지 않고 있다는 것은 주택임대차 3법 자체가 효과적으로 적용되기 어려운 근본적인 이유가 됨 • 최대한 빨리 전월세신고제를 시행함으로써 전체 법적 효과성을 제고해야 함
<p style="text-align: center;">3. 해당 제도 등에 대한 첨언</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 「주택임대차보호법」은 등록민간임대주택이나 공공임대주택을 관리하는 「민간임대주택에관한특별법」이나 「공공주택법」과 달리 비제도권 임대주택을 관리하는 법임

	<ul style="list-style-type: none"> • 이로 인해 주택임대차 3법은 이들 비제도권 민간임대주택에 대한 민법의 특별법으로서 가능하며, 그만큼 사업자법이나 공공주택법에 비해 느슨한 법체계가 되고 있음 • 비록 2020년에 새로운 규제들을 도입하였지만, 여전히 법적 체계가 민법 체계로서 규제나 관리수준이 매우 낮은 수준에 머물고 있음 • 따라서 향후 이 위의 세 가지 법을 통합하여 하나의 법체계로 임대주택을 관리할 필요가 있음 <ul style="list-style-type: none"> ☑ 현재 주택임대차 3법의 경우 계약갱신청구권은 1회에 한해 요구할 수 있고, 4년만 작동하지만 「민간임대주택에관한특별법」에서는 10년 장기임대대로 관리가 가능함 • 또한 임대료상한제도 이 법에서는 동일 기간 적용이 가능함 • 전월세신고 역시 이 법에서는 의무화되어 있어 별도의 신고절차를 가져갈 필요가 없음 • 「공공주택법」의 경우는 소유주체가 공공이라는 점에서 다른 2법에 비해 더 엄격한 관리가 이루어지고 있음 <ul style="list-style-type: none"> ☑ 전세금반환보증제도와 관련하여 「주택임대차보호법」의 대상과 「민간임대주택에관한특별법」 대상 간의 제도가 별개로 운영되고 있음 • 임대사업자의 경우는 보증요율도 높고, 임대료의무도 임대인이 주로 부담하지만, 개인 간 임대계약에서는 임차인이 전적으로 부담하고, 대신 낮은 보증요율로 HUG 적자의 주요인이 되고 있음 • 따라서 전세금반환보증제도도 통합해서 하나의 제도로 운영하는 것이 바람직함
--	--

관련 전문가 C

<p style="text-align: center;">1. 임대차보호법 개정으로 발생한 문제점</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 「주택임대차보호법」 개정의 목적은 계약갱신청구권, 전월세상한제 등을 통해 임차인의 주거 안정과 임대료의 급격한 상승을 억제하기 위한 것임 • 「주택임대차보호법」은 계약기간 동안 임차인의 주거환경을 보호하여 사회적 안정성 및 복지증진을 기여하고 주택수요 증가 등으로 임대료가 급격히 증가할 때에는 급격한 주거비 비용 상승을 억제할 수 있을 것으로 보임 ☑ 하지만, 가장 큰 문제점은 「주택임대차보호법」 개정으로 인해 전세가격의 변동성이 더 커질 수 있다는 것임 • 신규 (건설) 임대주택에 대한 공급이 제한적인 상황에서 양도소득세의 실거주 요건 강화 정책, 계약갱신청구권 거부 등으로 집주인의 실거주 유인이 증가하여 임대주택 매물이 줄어들고 임대주택 수요는 증가하여 전세가격이 불안정하게 증가하거나 반전세 형태로 주거비 비용이 증가할 수 있음 • 또한, 양도소득세, 보유세 부담이 증가하는 정책환경에서 임대인에게 불리한 「주택임대차보호법」 개정(주택매매시점 왜곡, 수익률 감소 등)으로
--	--

	<p>임대 사업이 위축될 수 있으며 이는 전세매물 감소로 이어져 전세시장을 불안정하게 하는 요인이 될 수 있음</p> <p>☑ 「주택임대차보호법」 개정이 전세가격 급등을 온전하게 막을 수는 없음. 전월세상한제와 계약갱신청구권을 사용하는 경우 전세가격이 증가 추세에 있는 경우 처음 전세 계약 후 2년 후에는 임차인의 전세 부담이 크게 증가하지 않지만, 4년 후에는 전세 부담이 급등할 것임</p> <p>☑ 전세가격이 하락추세에 있는 경우에는 계약갱신청구권이나 전월세상한제의 정책효과가 약화될 것으로 보임</p> <ul style="list-style-type: none"> • 이 경우에는 오히려 역전세에 대한 제도적 대책이 필요해 보임. 지금 정책은 임대시장이 과열된 경우에 초점이 맞춰 설계됨 • 임차인과 임대인 모두 시장환경, 개인의 경제상황 등 변동 요인에 빠르게 대응하기가 어려워져 추가적인 경제적 손실 (임차인·임대인 위로금 등) 이 발생할 수 있음. 즉, 직장이동, 가족구성 변화 등에 빠르게 대응하지 못해 주거이전에 대한 의사결정이 왜곡되어 시장의 효율성이 저해될 수 있음(임대인은 실거주 이유 등으로만 계약갱신청구권을 거부할 수 있음. 최근 판례에 따르면 계약갱신청구권을 사용하면 임차인은 2년 이전에 계약을 해지할 수 없음)
<p>2. 계약갱신청구권 및 전월세상한제로 인한 문제점 개선방안</p>	<p>☑ 계약갱신청구권 기간을 2년에서 1년으로 줄이는 방안을 생각해볼 수 있음</p> <ul style="list-style-type: none"> • 이는 주택시장 변화에 따라 임차인과 임대인 모두 시장변화에 빠르게 대응하여 임대시장의 효율성이 상대적으로 증가할 수 있음 • 다만, 이 경우의 문제점은 임차인의 주거기간이 최대 3년만 보장되게 됨 (일반적으로 전세가격에 따라 거주기간이 변하게 됨. 임대시장 불황기와 호황기 시기의 실제 거주기간 분포 통계를 분석하여 계약갱신청구권 기간을 설정하는 것을 고려해볼 수 있음) <p>☑ 계약갱신청구권 신청 시 임대인과 임차인이 서로 합의하여 임대기간을 정하도록 하여 계약기간의 유연성을 확보하는 방안을 고려해 볼 수 있음</p> <ul style="list-style-type: none"> • 전월세상한제를 폐지하고, 계약갱신청구권을 사용하는 경우 시세를 고려하여 임대인과 임차인이 서로 합의하여 전세 보증금을 조정하는 방안을 생각해볼 수 있음 • 전세 보증금은 시세에 따라 증가할 수도 감소할 수도 있을 것임. 이때, 저소득층의 주거안정을 위해 저소득층에 대해서는 전세대출 및 이자상환 제도를 강화할 필요가 있음(즉, 무이자 또는 낮은 이자로 전세대출이 가능하도록 하고 추가적으로 이자 지원 규모 확대를 고려해 볼 수 있음) • 만약 전월세상한제를 유지한다면, 전월세상한제의 연 5% 상한율은 정기적으로 (예: 10년) 검토하여 시장상황에 맞게 조정하는 것이 필요해 보임. 물가상승률 등 경제환경을 반영하여 상한율의 적정성을 검토하는 것은 중요해 보임 • 임대공급이 제한적인 상황에서는 임대시장 가격의 변동성을 일정 수준으로 관리하기 힘들. 임대수요에 따라 가격이 크게 변할 수 있기 때문임. 임대사업자 제도를 정상화하고, 양질의 신규 건설 민간 및 공공 임대주택을 추가로 공급하여 공공 및 민간 임대주택 공급이 원활하게 이뤄질 수 있도록

	<p>록 정책환경을 조성하는 것이 필요해 보임</p>
<p>3. 해당 제도 등에 대한 첨언</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 주택시장 및 임대시장의 안정을 위해 신규 건설주택 공급은 상당히 중요하므로 주택공급에 대한 규제 등을 점검하여 개선방안을 모색하는 것이 필요함 ☑ 주택가격 및 전세가격 버블을 막기 위해서는 가격규제정책, 조세정책보다는 합리적인 대출규제 등 수요를 억제할 수 있는 다른 방안이 필요해 보임. 중장기적으로는 지역균형발전을 도모하는 것이 필요함 <ul style="list-style-type: none"> • 특히, 지방에 좋은 일자리를 창출하여 수도권 및 지방의 임금격차를 줄여 특정 지역에 집중된 주택 수요를 분산시키는 것이 필요해 보임 ☑ 주택시장의 불안정성, 급격한 가격 변동 등으로 역전세 문제가 야기될 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> • 「주택임대차보호법」은 역전세 문제를 해결할 수 없음. 역전세 문제는 임차인들의 주거 안정을 위협할 수 있으므로 이에 대한 합리적인 대책이 필요해 보임 • 정부는 역전세 문제를 해결하기 위해 역전세 반환대출 규제를 완화함. 하지만 이 정책으로 인해 임대인의 부채비율이 증가하고, 임대인의 부채상환 능력에 따라 금융기관 리스크가 증가할 수 있음 • 따라서 임대시장의 불황기에 임차인을 보호할 수 있는 중장기적인 관점에서 근본적인 제도적 장치가 마련되어야 함

경북대학교 경제학과 최한수 교수

<p>1. 임대차보호법 개정으로 발생한 문제점</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 임대차보호법 개정의 문제점은 다음과 같이 정리될 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> • “임대로 규제 → (단기) 현 거주자는 주거 안정 혜택 + 신규 거주자 주거 불안정 심화(임대시장의 이중화+전체 가격상승 + 거래량 감소)” • 당시 국토부 발표에 따르면 기존 전세매물 재계약 비율 상승(1년 전 57% → 올해 78%; 서울)과 임대료 안정(기존 재계약 매물의 77%가 5% 이내 상승; 전국)을 가져옴 • 하지만 전체 전세매물의 가격 상승(개정 전 1년 3.2%; 개정 후 1년; 15.3%; 서울, KB 지수 기준)했는데 이는 당시 제정 규정의 혜택을 받는 주택의 수가 30% 미만인 사실 때문임 • 혜택을 받은 주택의 수가 30% 미만인 이유는 임대인이 계약해지 사유(예컨대 본인이 직접 들어와 산다)를 이용하여 기존 임차인과의 계약을 해지할 것을 우려한 임차인들이 법이 허용한 범위 이상의 계약을 체결했기 때문인 것으로 보임 • 아울러 단기적으로는 서울의 경우 전세매물이 축소(개정 전 1년 월평균 11,750건, 개정 후 1년 월평균 9,873건, 총 16.0% 감소)되고 월세매물이 증가하는 현상(개정 전 1년 월평균 4,587건, 개정 후 1년 월평균 5,324건, 총 16% 증가; 서울)도 목도되며, 이 역시 임차인들의 주거부담을 증가시킨 것으로 판단됨
---	---

<p style="text-align: center;">2. 계약갱신청구권 및 전월세상한제로 인한 문제점 개선방안</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 개정 법안의 핵심은 임차인에게 계약갱신청구권을 1회에 한하여 행사하도록 하는 것. 즉 5% 정도의 가격상승의 예상하에 4년 정도의 주거의 연속성을 보장토록 하는 것임 • 이 제도의 타당성은 두 가지로 나누어 생각해 볼 수 있음 • 일단 계약갱신청구권을 도입하는 이상 가격통제는 불가피하다고 생각함. 즉 가격통제란 장치 없이 갱신청구권을 인정하는 것은 극단적인 경우 100% 인상을 감내하면서 현재의 주택에 거주할 권한을 주는 것은 계약갱신청구권을 명목상의 권리로 전락시켜 버리는 것에 다름 아니기 때문임 • 그렇다면 “5% 이내의 가격 상승+계약갱신청구권”은 실제 가격의 급상승기에 (운이 좋게도) 재계약의 시기가 도래한 기존 세입자들을 위한 제도임 • 그리고 이들이 이 제도의 강한 지지기반이 될 것임(그리고 이것은 완전히 계약시기라는 우연적 요인에 기인함) <ul style="list-style-type: none"> ☑ 그런데 지난 2020~2021년의 사례들은 지역에 따라 수요가 강한 곳에서는 현행 법하에서도 가격 통제가 무력화될 여지가 많다는 것임 • 즉 임대인은 현행법상의 재계약 거부 사유를 이용하여 세입자들을 내보낼 수 있고, 그 가능성이 있는 것을 아는 한 세입자들은 신규계약의 형식으로 임대인이 원하는 수준에 가까운 가격인상을 감내할 것임. 이는 결국 임차인의 수요 탄력성에 의존할 것임 <ul style="list-style-type: none"> ☑ 하나 분명한 것은 여기서 또 다른 규제를 도입하는 것(예를 들어 신규 임대차에 대한 규제 도입이나 실거주하지 않는 임대인에 대한 과태료나 형사처벌 등의 규제등)은 문제 해결에 전혀 도움이 안된다는 것임 • 오히려 필요한 것은 규제 도입에 따른 시장참여자들의 후생의 변화. 즉 “기존 임차인의 후생 상승분”과 “신규 임차인과 임대인의 후생 하락” 등을 상호 비교하여 소위 social planner가 기존 임차인의 후생상승분에 좀 더 높은 가중치를 주는 것이 정당화되는 조건을 찾아 이를 정식화하는 것이 필요함 • 예를 들어 임대차보호법에 따라 후생의 손실을 경험하는 신규 임차인이거나 기존 임대인의 후생 손실을 만회하는 제도를 어떻게 만들 수 있는지 고민할 필요가 있음 • 이러한 예로 거론되는 것이 가격 통제에 따른 경직성을 풀어주는 방식 중 하나로 현행 4년 계약과 기존 법의 2년 계약의 병존을 허용하는 안이 이러한 문제점을 해결하는 것인지를 생각해 볼 필요가 있음 • 즉 “계약기간을 일률적으로 4년으로 할 것이 아니라 가격 인상폭 제한이 없는 2년 계약을 허용”하는 식의 규제 설계가 가격 상승 시기의 전세시장에 어떤 결과를 가져올 것인지를 생각해 볼 필요가 있음
<p style="text-align: center;">3. 해당 제도 등에 대한 첨언</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 본 연구자는 기본적으로 임대차 3법의 개정 시기가 집값 상승의 속도가 매우 가파르던 시기와 겹치면서 부작용이 더 가속화되었다고 생각하는 입장임 • 임차인의 권리를 보호하기 위한 제도 도입은, 그것이 실효성이 있다면, 도입 초기에는 임대차 시장에 충격일 수밖에 없음 • 특히 가격의 상한통제와 같은 수단은 임대차 공급을 축소시켜 강화된 제도의 수혜를 받는 기존 임차인과 공급 부족으로 아예 임대차 주택을 구하

	<p>지 못해 피해를 받는 신규 임차간의 희비를 엇갈리게 함. 이에 대해서는 이견이 없음</p> <p>☑ 다만 본 연구자는 다음과 같은 의문을 갖고 있음</p> <ul style="list-style-type: none"> • 임대차 3법의 도입이 임대차 주택의 공급을 항구적으로 감소시켰는가? 임대차 통제에 대한 해외 사례들은 가격통제의 대상이 기업형 임대인이 라는 점에서 개인이 다수를 점하는 우리나라의 사례와 다를 수 있음 • 예를 들어 기업형 임대인의 경우 임차 주택에 대한 규제가 강화될 경우 중장기적(그리고 심지어는 단기적에서도)으로 그 주택을 다른 용도로 사용하는 방식(임차료 규제가 없는 호텔이나 오피스로의 전환)으로 규제에 대응할 수 있음. 즉 가격통제에 따른 공급탄력성이 클 수 있음 • 그러나 개인의 경우 이러한 식의 대응이 불가능(자기가 갖고 있는 한 두 채의 집을 용도를 변경하여 호텔이나 오피스텔로 바꾸는 것이 가능하다고 보지 않음)하기 때문에 공급탄력성이 낮을 것이기 때문임. <p>☑ 이는 임대차 3법 도입에 대한 후생의 감소가 (단기적일뿐만 아니라) 중장기적으로는 별로 크지 않을 수 있음을 시사함</p> <ul style="list-style-type: none"> • 따라서 임대차 3법 도입 초기의 충격이 사라진 지금 과연 제도 자체를 (과거로) 되돌려야 하는가에 대해서 확신이 서지 않음 • 즉 현 제도가 갖고 있는 경직적 측면을 인정한다고 하더라도 그것을 좀더 유연하게 바꿀 필요가 있는지 생각해 볼 필요가 있음
--	---

한양대학교 도시공학과 이창무 교수

<p>1. 임대차보호법 개정으로 발생한 문제점</p>	<p>☑ 전월세상한제와 계약갱신청구권의 결합으로 임대료 상승기 그 상승폭을 넘어서는 추가적인 상승을 야기하는 기제가 형성됨</p> <ul style="list-style-type: none"> • 결과적으로 시장임대료를 안정시키자는 목적이 달성되지 못함 • 이러한 현상은 도입 시에만 한정되어 발생하는 것이 아니라 주기적으로 반복될 전월세 상승기 상승률이 증폭되는 현상이 반복될 것임
<p>2. 계약갱신청구권 및 전월세상한제로 인한 문제점 개선방안</p>	<p>☑ 다른 대안들은 또 다른 문제점을 초래할 것이므로 전월세상한제는 폐지하는 것이 필요함</p> <ul style="list-style-type: none"> • 계약갱신청구권은 좀 더 완만한 조정을 유도할 필요가 있음
<p>3. 해당 제도 등에 대한 첨언</p>	<p>☑ 전월세가 상승하는 시기에는 조정이 더 어려울 것임으로 가능하면 빨리 털어내는 것이 바람직해 보임</p>

3. 실증분석 결과 부표

〈부표 1〉 임대차보호법 개정이 신규계약 전세가격에 미친 영향
(Matching DID)

신규최대 신규전세-매매매칭 가중치미적용 추가통제변수	종속변수: $\log(\text{전세가격})$ $\beta \times 100$			
	(1)	(2)	(3)	(4)
임대차법 개정	7.318*** (.2674)		6.927*** (.2717)	
임대차법 발표		3.655*** (.2753)	2.213*** (.2789)	
				1월 - 5월 -2.780*** (.4822)
				2월 - 5월 -1.905*** (.4294)
				3월 - 5월 -2.471*** (.4401)
				4월 - 5월 -1.678*** (.4507)
				-
				6월 - 5월 1.270*** (.4126)
				7월 - 5월 2.318*** (.4273)
				8월 - 5월 5.278*** (.4967)
				9월 - 5월 7.085*** (.5381)
				10월 - 5월 10.23*** (.5320)
				11월 - 5월 12.29*** (.5265)
				12월 - 5월 12.99*** (.5486)
Obs.		482,376		
Adj. R-sq	.9510	.9509	.9510	.9511

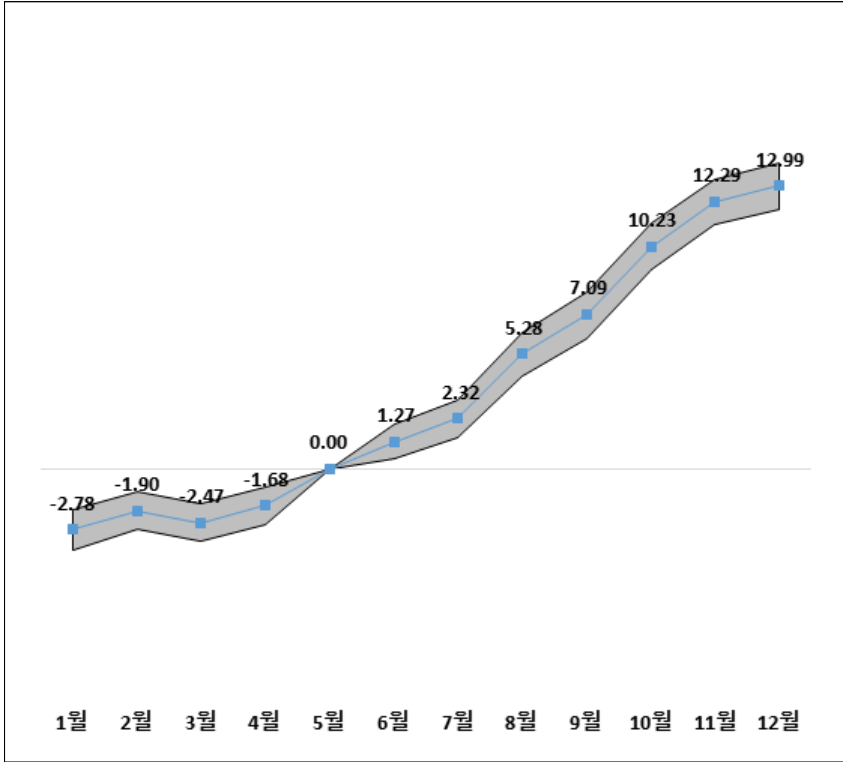
주: 1. 위 분석에서는 개별주택단위(ID)로 고정효과를 통제하였으며 시군구별-연도별 고정효과, 시도별-월별 고정효과, 시도단위 시계열 추세(3차식)를 통제하였으며 통제변수(주택담보대출금리, 신용대출금리, 지역별 주택공급, 개별주택단위매칭된 매매가격, 규제지역지정(조정대상지역, 투기과열지구, 투기지역) 여부 월별-시군구별 자료) 등을 추가로 통제하였음. 매매가격과 시장금리는 내생성문제를 통제하기 위해 선별변수를 활용한 추정치를 도구변수로 활용하였음

2. *** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

3. 괄호 안의 값은 개별주택단위(ID) 군집화된 표준편차(clustered standard error)

자료: 저자 작성

[부그림 1] 임대차보호법 개정이 신규계약 월별 전세가격에 미친 효과
(매매가격 매칭)



자료: 저자 작성

〈부표 2〉 임대차보호법 개정이 신규계약전세가격에 미친 영향(Matching DID)

신규최소 신규전세-매매매칭 가중치미적용 추가통제변수	종속변수: $\log(\text{전세가격})$ $\beta \times 100$			
	(1)	(2)	(3)	(4)
임대차법 개정	8,634*** (.2738)		8,287*** (.2778)	
임대차법 발표		3,662*** (.2763)	1,917*** (.2792)	
				1월 - 5월 -2,793*** (.4825)
				2월 - 5월 -1,901*** (.4298)
				3월 - 5월 -2,486*** (.4405)
				4월 - 5월 -1,686*** (.4512)
				-
				6월 - 5월 1,231*** (.4132)
				7월 - 5월 2,224*** (.4275)
				8월 - 5월 5,634*** (.5037)
				9월 - 5월 8,024*** (.5502)
				10월 - 5월 11,76*** (.5419)
				11월 - 5월 14,23*** (.5418)
				12월 - 5월 15,39*** (.5571)
Obs.			481,126	
Adj. R-sq	.9510	.9508	.9510	.9650

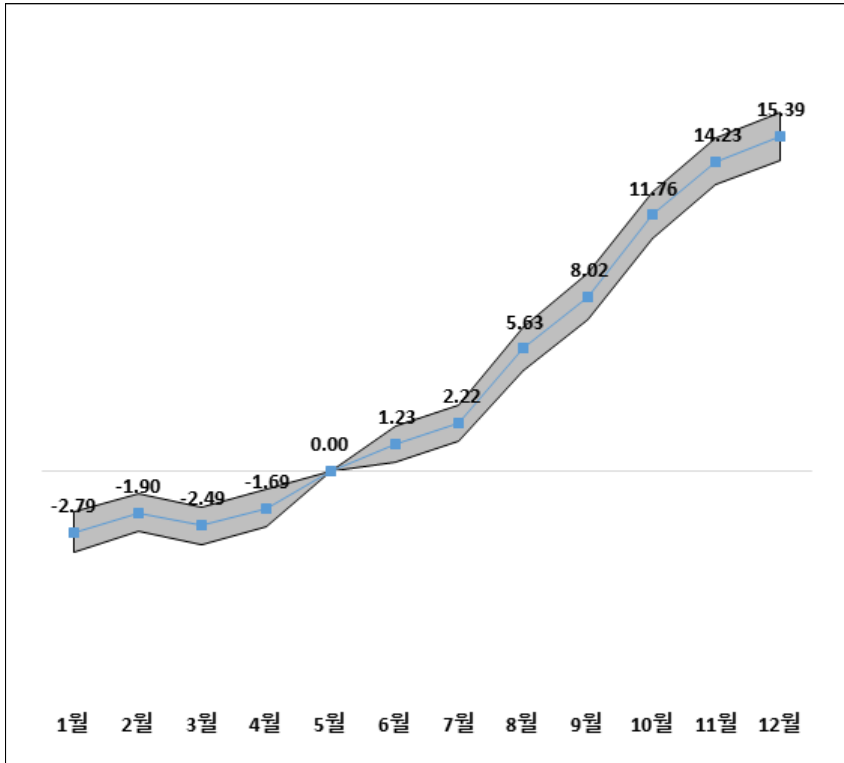
주: 1. 위 분석에서는 개별주택단위(ID)로 고정효과를 통제하였으며 시군구별-연도별 고정효과, 시도별-월별 고정효과, 시도단위 시계열 추세(3차식)를 통제하였으며 통제변수(주택담보대출금리, 신용대출금리, 지역별 주택공급, 개별주택단위매칭된 매매가격, 규제지역지정(조정대상지역, 투기과열지구, 투기지역) 여부 월별-시군구별 자료) 등을 추가로 통제하였음. 매매가격과 시장금리는 내생성문제를 통제하기 위해 선별변수를 활용한 추정치를 도구변수로 활용하였음

2. *** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

3. 괄호 안의 값은 개별주택단위(ID) 군집화된 표준편차(clustered standard error)

자료: 저자 작성

[부그림 2] 임대차보호법 개정이 신규계약(최소) 월별 전세가격에 미친
효과(매매가격 매칭)



자료: 저자 작성

〈부표 3〉 임대차보호법 개정이 전체 전세가격에 미친 영향(Matching DID)

전체전세-매매매칭 가중치미적용 추가통제변수	종속변수: $\log(\text{전세가격})$ $\beta \times 100$		
	(1)	(2)	(3)
임대차법 개정	4,175*** (.2621)		3,739*** (.2673)
임대차법 발표		3,232*** (.2733)	2,401*** (.2784)

1월 - 5월	-2,760*** (.4817)
2월 - 5월	-1,875*** (.4290)
3월 - 5월	-2,452*** (.4395)
4월 - 5월	-1,650*** (.4501)
-	
6월 - 5월	1,335*** (.4123)
7월 - 5월	2,422*** (.4269)
8월 - 5월	3,343*** (.4904)
9월 - 5월	4,347*** (.5189)
10월 - 5월	6,689*** (.5261)
11월 - 5월	8,453*** (.5315)
12월 - 5월	9,159*** (.5479)

Obs.	485,603		
Adj. R-sq	.9503	.9502	.9503

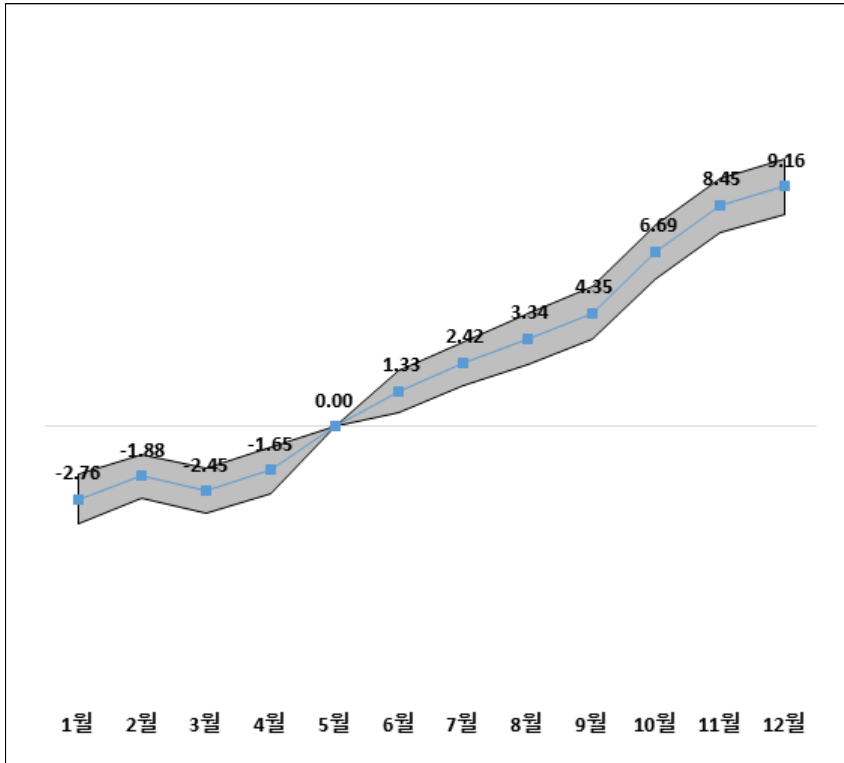
주: 1. 위 분석에서는 개별주택단위(ID)로 고정효과를 통제하였으며 시군구별-연도별 고정효과, 시도별-월별 고정효과, 시도단위 시계열 추세(3차식)를 통제하였으며 통제변수(주택담보대출금리, 신용대출금리, 지역별 주택공급, 개별주택단위매칭된 매매가격, 규제지역지정(조정대상지역, 투기과열지구, 투기지역) 여부 월별-시군구별 자료) 등을 추가로 통제하였음. 매매가격과 시장금리는 내생성문제를 통제하기 위해 선별변수를 활용한 추정치를 도구변수로 활용하였음

2. *** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

3. 괄호 안의 값은 개별주택단위(ID) 군집화된 표준편차(clustered standard error)

자료: 저자 작성

[부그림 3] 임대차보호법 개정이 전체계약 월별 전세가격에 미친 효과
(매매가격 매칭)



자료: 저자 작성

주택임대차보호법 개정이 주택시장에 미친 영향

송경호

지난 2020년 7월 31일 계약갱신청구권과 전월세상한제를 주요 내용으로 하는 「주택임대차보호법」 개정안이 시행되었다. 하지만 계약갱신청구권과 전월세상한제는 임대인-임차인 간 분쟁을 유발할 수 있는 소지가 다수 존재하는 내용을 포함하고 있다. 「주택임대차보호법」 개정이 임대시장에 미치는 다양한 경제적 효과를 정리하자면 다음과 같다. 첫째, 임대차보호법 개정이 전세가격에 미친 영향을 분석한 결과, 「주택임대차보호법」 개정 이후 2020년 12월까지 평균적으로 신규계약 전세가격이 약 9~11% 정도 상승한 것으로 추정되었다. 둘째, 전월세거래량에 미친 영향을 분석한 결과 임대차보호법 개정 이후 전월세거래량은 2020년 12월까지 평균 약 25% 정도 감소한 것으로 추정되었다. 셋째, 매매가격 변동이 전세가격 변동에 미치는 영향의 정도가 임대차보호법 개정 이후 약 17~21% 정도 커지는 것으로 추정되어 계약기간이 장기화됨에 따라 임대가격의 변동성이 커지는 문제가 실증분석을 통해 발견되었다. 임대차보호법이 법 개정의 취지(임차인의 권리 보장)를 달성하기 위해서는 제도의 보완이 시급한 상황이다.

The Impact of the Housing Lease Protection Act Amendment on the Housing Market

Kyungho Song

On July 31, 2020, an amendment to the Housing Lease Protection Act, focusing on the right to request contract renewal and the cap on monthly rent, was enacted. However, both the right to request contract renewal and the cap on monthly rent include content that could potentially lead to disputes between landlords and tenants. Summarizing the various economic effects of the amendment to the Housing Lease Protection Act, let's elaborate as follows. Firstly, an analysis of the impact of the Housing Lease Protection Act amendment on lease prices revealed that, on average, new lease prices increased by approximately 9~11% by December 2020. Secondly, an analysis of the effects on the volume of rent transactions indicated that the volume of rent transactions decreased by an average of about 25% by December 2020 following the amendment to the Housing Lease Protection Act. Thirdly, it is estimated that the degree to which changes in sales prices affect rent prices has increased by approximately 17~21% after the amendment to the Housing Lease Protection Act, indicating that the volatility of rental prices has increased with the extension of contract periods, as discovered through empirical

analysis. Given the aim of the amendment to the Housing Lease Protection Act, which is to guarantee the rights of tenants, there is an urgent need for system improvements.

저자약력

송경호

연세대학교 경제학과 졸업
한국은행 경제통계국
미국 Michigan State University 경제학 박사
현, 한국조세재정연구원 부연구위원

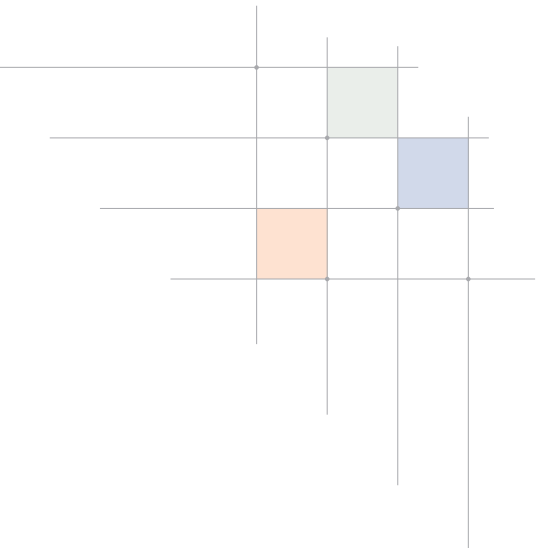
연구보고서 23-14

주택임대차보호법 개정이 주택시장에 미친 영향

발행	행	2023년 12월 29일
저자	자	송경호
발행인	인	김재진
발행처	처	한국조세재정연구원
주소	소	30147 세종특별자치시 시청대로 336
전화	화	(044)414-2114(대)
홈페이지	지	www.kipf.re.kr
등록	록	1993. 7. 15. 제2014-24호
정가	가	18,000원
조판 및 인쇄	쇄	고려씨엔피
I S B N		979-11-6655-255-7

© 한국조세재정연구원 2023

* 잘못 만들어진 책은 바꾸어 드립니다.



KOREA INSTITUTE
OF PUBLIC FINANCE

kipf 한국조세재정연구원

30147 세종특별자치시 시청대로 336

TEL: (044)414-2114(대) www.kipf.re.kr



9 791166 552557

ISBN 979-11-6655-255-7