

프랑스

프랑스 주택임대료 한도 제한 폐지

프랑스 정부는 지난 2015년부터 시행되었던 주택임대료의 최저가와 최고가를 정부가 고시하는 이른바 주택임대료 한도제한(Encadrement du Loyer) 제도를 폐지하였다. 사회당 정부에서 고안한 주택임대료 한도제한은 2014년 3월 24일 제정된 '알튀르법'(Loi Alur)에 근거를 둔 것으로 파리시에서 2015년 8월부터 시행되었고, 북부도시 릴(Lille)시에서는 2017년 2월부터 시행되었다.

주요 내용은 정부가 시내 구역별로 아파트의 위치, 크기와 건축 연수를 고려하여 임대주택의 임대기준가격(Loyer de Référence)을 제시하는 것이었다. 정부는 인터넷 사이트를 개설하여, 임차인이 임대한 주택의 위치, 건설 연도, 층수 등 정보를 기입하면 임대인이 지켜야 할 임대료의 상한선과 하한선을 제시하는 서비스를 제공하였다. 그러나 이 정책에 대해 2017년 10월 릴시 행정법원에서 취소 명령을 내렸고, 그 다음달 파리시에서도 같은 판결을 내렸다. 대도시 임대료의 갑작스러운 인상 및 경기과열을 방지하기 위해 고안되었으나, 시행 직후부터 부동산소유주 연합회(Union Nationale des Propriétaires Immobiliers: UNPI)와 같은 여러 소비자 협회들에서 항의를 비롯한 법적 제소를 하였고, 마침내 릴과 파리시 행정법원에서 해당 정책의 취소 명령을 내린 것이다. 정부가 제시한 임대료는 지나치게 낮아 프랑스 내에서 파리와 릴시, 두 개 도시에서만 투자가 현저히 감소하는 결과를 가져왔으며, 대부분 임대 형태를 계절적 임차, 즉 여행자들을 대상으로 하는 단기임대로 전환하였다고 부동산 업계는 밝혔다. 그

리고 해당 제도를 준수하지 않은 임대인은 40% 이상인 것으로 추정된다. 제도를 준수한 임대인의 경우, 임차인과 임대료를 재설정하거나, 불가능할 경우 임대계약을 취소하고 행정관청에 손실액 보전을 청구할 수 있다.

이안 브로사(Ian Brossat) 파리시장 주택 보좌관은 행정법원의 판결에 유감을 표하며, 2005년부터 2015년까지 임대료가 50% 인상된 데 비해, 주택임대료 한도제한 제도 이후 연간 1%의 상승률을 보여 안정적인 운영이 가능하였다고 언급하였다. 또한 해당 제도가 파리와 릴시에서만 시행하고 있다는 이유로 행정법원에서 취소 명령을 내린 것 또한 부당하다고 하였다.

반면 <그림 1>에 표시된 28개 인구밀집지역에서 시행되는 연간 임대료 인상률 제한(Encadrement Annuel de l'évolution des Loyers)은 계속 유지된다. 파리, 릴, 리옹, 그르노블, 엑스 마르세유, 보르도, 라로셀 등 프랑스 중간 도시 이상의 인구밀집지역은 모두 포함되며, 해당 도시와 연계된

<그림 1> 연임대료 인상을 제한 시행도시



출처: <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/infographie-la-limitation-de-l-augmentation-des-loyers-a-la-relocation-en-zone-tendue>

인접지역까지 포함한다. 임차인이 바뀌었을 때, 임대인은 새로 계약을 체결하면서 임대료를 국가가 제시하는 임대료 인상률의 범위를 넘지 않는 선에서 인상할 수 있다. 해당 제도는 2012년부터 시행된 것으로, 예를 들어 원룸의 임대료가 월 600유로였다면 2016년 1/4분기 지수에 의거하여 임대료 인상가능액은 0.33유로이다. 임대료 기준지수(Indice de Référence des Loyers: IRF)는 3개월마다 변동한다. 18개월 이상 임대가 되지 않았던 주택이나 처음으로 임대료에 들어간 주택, 지나치게 낮은 임대료로 임대되었던 주택, 내부공사로 인해 상당 금액이 소요된 경우는 예외로 한다.

프랑스는 중산층 및 무주택자를 보호하기 위한 정책과 임대주택시장 간의 대립이 첨예하다. 사회적 약자인 임차인을 보호하는 법이 마련되어 있는 만큼, 주택가격 및 임대료가 시장의 논리만을 따르지 않도록 규제가 마련되어 있다. 이번 주택임대료 한도제한 제도 폐지로 다소 혼란이 있었으나, 향후 이를 대체할 수 있는 정책의 마련이 필요한 실정이다.

[자료: Ministère de la Cohésion des territoires, <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/l-encadrement-des-loyers-578> (2018년 3월 27일 검색).

Le Parisien, 2017. Encadrement des loyers à Paris annulé: «C'est absurde», réagit l'adjoint au logement, 11월 28일자, <http://www.leparisien.fr/economie/encadrement-des-loyers-annule-c-est-absurde-reagit-la-mairie-de-paris-28-11-2017-7421319.php> (2018년 3월 27일 검색).]

이수진 | Université Paris-Sorbonne(Paris IV) 지리학 박사, 국토문제연구소 연구원(violetcelle@gmail.com)

영국

NTSEAT(부동산 소비자보호 전담팀)과 영국의 부동산 소비자보호 제도

2010년 공정거래팀(The Office of Fair Trading: OFT)의 통계자료에 의하면 영국 내 부동산 중개 사무소는 약 1만 4500개에 이른다. 영국의 부동산 거래는 '부동산중개업법'(The Estate Agents Act: EAA, 1979)과 '소비자보호법'(Consumer Protection from Unfair Trading Regulations: CPR, 2008)을 통해 규제된다. 또한 2008년 10월부터 부동산 중개업자들은 소비자 및 부동산 중개업자 시정 제도(Consumers, Estate Agents and Redress Act: CEARA, 2007)에 포함되도록 하고 있다. 이를 통해 중개업자는 사고파는 주거용 건물에 대해서 소비자의 불만사항을 지속해서 관리해야 하는 의무를 지게 되었다. 또한 추가적으로 NTSEAT(National Trading Standards Estate Agency Team, 부동산 소비자보호 전담팀)가 포워스 주의회(Powys Country)에 설립되었다. 이 팀은 개인과 사업체를 대상으로 부동산중개업법 위반을 감시하고 관리하는 역할을 한다. 이는 2014년 4월 이전에는 공정거래팀의 역할이었으나 NTSEAT 설립 이후로 역할이 이양되었다.

NTSEAT는 부동산 중개업자들에 대한 규제를 책임진다. 부동산중개업법에 근거하여 설립된 NTSEAT는 주로 부동산 거래가 공정하게 이루어졌는지에 대한 조사를 담당한다. 중개업 종사자를 중심으로 거래 가이드라인을 제공하고 전문성을 높이는 역할을 한다. NTSEAT의 권한과 책임으로는 네 가지를 꼽을 수 있다. 첫째, 부동산중개업법에 따라 개인에게 경고나 거래금지 명령을 내릴 수 있다. 둘째,