

慣行 및 慣習法調査研究(Ⅱ)

研究報告 93-5

# 住宅貸貸借實態에 관한 研究

鄭 肯 植(선임연구원)

한국법제연구원

1948

## 발 간 사

현재 우리나라의 주택사정은 전가구의 절반 가량이 '남의 집살이'를 하고 있으며, 도시지역에서는 더욱 심각하다. 주택문제를 해결하는 직접적인 방안은 주택의 공급을 늘리는 것이지만, 여기에도 한계가 있어 무주택자에 대한 국가적 배려가 필요하다. 이에 주택임차인을 보호하기 위하여 1981년에 주택임대차보호법을 제정하였고, 시행과정에서 드러난 문제점을 개선하기 위하여 두 차례에 걸쳐 주택임대차보호법을 개정한 바 있다. 그러나 주택임대차보호법에 대한 이해 및 홍보의 부족과 운용상의 문제 등으로 아직까지 법이 정착되지 못하고 있다.

또한 주택임대차와 주택임대차보호법에 대한 기존의 연구는 규범적·경제학적 연구에만 머물러 현상을 정확히 진단하고 이에 대한 대처방안을 제시할 수 없었다. 따라서 본원에서는 기존연구의 미진한 점을 보충하기 위하여 주택임대차의 실태에 대한 조사·연구를 기획하여 1993년 10월 하순에 서울에서 현지조사를 하여 그 결과를 한 권의 연구보고서로 마련하였다. 현실에 적합하고 본래의 목적을 달성할 수 있는 주택임대차보호법의 운용방안을 모색하기 위한 본연구가 향후 주택임대차보호법의 운용과 아울러 1994년 4월부터 시행될 임대주택법의 운용에 참고가 되어 실질적인 도움을 줄 수 있기를 바란다.

끝으로 본 연구에 자문을 하여주신 연세대학교 법과대학 교수이신 金相容 자문위원님과 전산처리를 도와주신 서울대학교 사회과학연구소의 설동훈 연구원께 사의를 표하며, 연구과정에 협조한 기관과 조사에 응하여 주신 분 및 조사원들에게 감사를 드리며, 아울러 연구진의 노고를 치하한다.

1993년 12월 28일

한국법제연구원  
院長 張 明 根



# 目 次

## 第一章 序 論

I . 研究目的 .....	15
II . 現況과 問題點 .....	16
1. 現 況 .....	16
2. 沿 革 .....	20
3. 問題點 .....	23
III . 研究概要 .....	25
1. 調查方法 .....	25
2. 質問紙의 構成 .....	27
3. 資料의 分析 .....	29
4. 調查對象者의 一般의 特性 .....	29

## 第二章 賃貸借契約의 締結과 終了

I . 住宅賃貸借 一般 .....	35
1. 住宅賃貸借의 種類 .....	35
2. 住宅賃貸借의 理由 .....	36
3. 賃貸形態에 대한 選好度 .....	40
II . 賃貸借契約의 仲介와 締結方法 .....	42
1. 賃貸借契約의 仲介 .....	42
2. 契約締結의 方法 .....	46
III . 傳賃金의 回收保障 .....	48
1. 賃貸住宅의 擔保 .....	49
2. 傳賃登記 .....	51
3. 確定日字附 公證制度 .....	54
IV . 賃貸借契約의 終了 .....	56
1. 契約終了의 通告時期 .....	56

2. 契約金の先受領 .....	57
3. 傳貰金の回収 .....	58
4. 傳貰金回収에 대한 不安度 .....	60
5. 少額保證金 優先辨濟制度 .....	63

### 第三章 賃貸料

I. 賃貸料 .....	69
1. 賃貸料의 分布 .....	69
2. 賃貸料에 대한 評價 .....	71
II. 賃貸料의 引上 .....	73
1. 引上實態 .....	73
2. 引上期間 .....	75
3. 引上理由와 基準 .....	78
4. 賃借人의 反應 .....	79
III. 賃貸料引上의 規制 .....	80

### 第四章 賃貸期間

I. 賃貸期間의 分布 .....	89
1. 賃貸期間의 分布 .....	89
2. 賃借人의 移徙頻度 .....	90
II. 最小賃貸期間 .....	92
1. 認識度와 評價 .....	92
2. 賃貸期間의 決定要因 .....	95
III. 賃借權의 存續 .....	98

### 第五章 賃貸借의 生活關係

I. 住宅設備 .....	105
1. 賃貸借開始時의 關係 .....	105
2. 賃貸借終了時의 關係 .....	108

3. 賃貸住宅의 修理 .....	109
Ⅱ. 賃貸借의 生活關係 .....	111
1. 滿足度 .....	111
2. 賃貸借紛爭의 解決 .....	115
Ⅲ. 住宅賃貸借制度의 改善意見 .....	117
1. 改善意見 .....	117
2. 賃貸人의 違法行爲에 대한 制裁 .....	122

## 第六章 要約과 改善方案

Ⅰ. 研究 結果의 要約 .....	131
Ⅱ. 慣行의 要約 .....	132
Ⅲ. 住宅賃貸借制度의 改善方案 .....	134

參考文獻 .....	138
------------	-----

## 附 錄

Ⅰ. 單순빈도표 .....	143
Ⅱ. 교차분석표 .....	155
Ⅲ. 질문지 .....	234
Ⅳ. 공인중개사 면접조사 .....	266

## 표 목차

〈표 1- 1〉 점유형태별 가구수 추이 .....	17
〈표 1- 2〉 임차종류별 구성 .....	17
〈표 1- 3〉 주택보급율 .....	18
〈표 1- 4〉 주택종류별 거주형태 .....	19
〈표 1- 5〉 조사지역 .....	31
〈표 1- 6〉 연 령 .....	31
〈표 1- 7〉 학 력 .....	31
〈표 1- 8〉 직 업 .....	31
〈표 1- 9〉 월평균소득 .....	32
〈표 1-10〉 주택형태 .....	32
〈표 1-11〉 임차형태 .....	32
〈표 1-12〉 주택마련기간 .....	32
〈표 2- 1〉 임차인의 이사이유 .....	36
〈표 2- 2〉 임대인의 임대이유 .....	37
〈표 2- 3〉 임대인의 불갱신이유 .....	38
〈표 2- 4〉 임대이유 별 갱신거절 이유 .....	39
〈표 2- 5〉 전세선택 동기 .....	40
〈표 2- 6〉 월세선택 동기 .....	41
〈표 2- 7〉 주택소유의사 .....	42
〈표 2- 8〉 계약중개 .....	43
〈표 2- 9〉 설명 정도 .....	44
〈표 2-10〉 기명날인 여부 .....	44
〈표 2-11〉 서울시의 부동산 중개수수료 .....	45
〈표 2-12〉 수수료 지급 정도 .....	45
〈표 2-13〉 계약서작성 방식 .....	46
〈표 2-14〉 중도금지급 .....	47
〈표 2-15〉 등기부 열람 .....	49



〈표 2-16〉 과다담보에 대한 임차인의 반응 .....	50
〈표 2-17〉 부동산에 대한 전세권 설정등기건수 추이 .....	51
〈표 2-18〉 부동산에 대한 전세권 설정등기비율 추계 .....	51
〈표 2-19〉 임차인의 전세등기여부 .....	52
〈표 2-20〉 임대인의 전세등기여부 .....	52
〈표 2-21〉 확정일자부 공증제도의 인지도 .....	54
〈표 2-22〉 확정일자부 공증이행 .....	54
〈표 2-23〉 공증을 받은 장소 .....	55
〈표 2-24〉 임대인의 이사통고시기 .....	56
〈표 2-25〉 종료시 계약금의 선수령 .....	57
〈표 2-26〉 전세금 미회수 경험 .....	58
〈표 2-27〉 임차인의 대응 .....	59
〈표 2-28〉 전세금 미회수시의 실제의 대응 .....	60
〈표 2-29〉 불안도 .....	61
〈표 2-30〉 전세금 별 불안도 .....	61
〈표 2-31〉 전세등기 별 불안도 .....	62
〈표 2-32〉 확정일자부공증 인지도 별 불안도 .....	62
〈표 2-33〉 확정일자부공증 이행도 별 불안도 .....	63
〈표 2-34〉 소액보증금 우선변제제도 인지도 .....	64
〈표 2-35〉 평 가 .....	64
〈표 2-36〉 인지도 별 보호범위평가 .....	65
〈표 2-37〉 인지도 별 변제금액의 평가 .....	65
〈표 3- 1〉 전세금의 분포 .....	69
〈표 3- 2〉 월세 보증금의 분포 .....	69
〈표 3- 3〉 월세금의 분포 .....	70
〈표 3- 4〉 월세를 전세로 환산한 경우 전세금의 분포 .....	70
〈표 3- 5〉 임대료에 대한 평가 .....	71
〈표 3- 6〉 적정임대료 비율 .....	73
〈표 3- 7〉 임대료인상경험 .....	74
〈표 3- 8〉 임대료 인상을 .....	74
〈표 3- 9〉 인상기간 .....	75

〈표 3-10〉 임대인의 인상기간 별 인상율	76
〈표 3-11〉 인상통고시기	77
〈표 3-12〉 인상이유	78
〈표 3-13〉 인상기준	78
〈표 3-14〉 대 응	79
〈표 3-15〉 최고인상율 연 5% 인식도	81
〈표 3-16〉 최고인상율 연 5%에 대한 평가	82
〈표 3-17〉 임차인의 인상율제한 인식도 별 인상율 평가	83
〈표 3-18〉 임대인의 인상율제한 인식도 별 인상율 평가	83
〈표 3-19〉 임차인의 연 5% 인식도 별 실제인상율	84
〈표 3-20〉 임대인의 연 5% 인식도 별 실제인상율	84
〈표 3-21〉 임차인의 연 5%에 대한 평가 별 실제인상율	85
〈표 3-22〉 임대인의 연 5%에 대한 평가 별 실제인상율	85
〈표 4- 1〉 임대기간	89
〈표 4- 2〉 1990년 1월 이후 이사횟수	90
〈표 4- 3〉 이사횟수 별 2년에 대한 인식도	91
〈표 4- 4〉 이사횟수 별 2년에 대한 평가	91
〈표 4- 5〉 최소임대기간에 대한 인식도	92
〈표 4- 6〉 최소임대기간 2년에 대한 평가	93
〈표 4- 7〉 임차인의 최소임대기간 인식도 별 2년에 대한 평가	94
〈표 4- 8〉 임대인의 최소임대기간 인식도 별 2년에 대한 평가	94
〈표 4- 9〉 2년 미만의 임차이유	95
〈표 4-10〉 2년 미만 임대이유 별 최소임대기간에 대한 인식도	96
〈표 4-11〉 계약기간 별 최소임대기간에 대한 인식도	97
〈표 4-12〉 임차인의 계약기간 별 최소임대기간에 대한 평가	97
〈표 4-13〉 임대주택의 매매	98
〈표 4-14〉 임대주택 매매시의 처리방법	99
〈표 4-15〉 임차인의 주택매매 경험 별 처리방법	100
〈표 4-16〉 임대인의 주택매매 경험 별 처리방법	101
〈표 5- 1〉 주거설비의 비용부담: 필요시설	105

〈표 5- 2〉 주거설비의 비용부담: 유익시설 .....	106
〈표 5- 3〉 임차인의 주택설비 비용처리 .....	109
〈표 5- 4〉 임대인의 수리후 행동 .....	110
〈표 5- 5〉 임차인의 만족도 .....	111
〈표 5- 6〉 임차인의 불편점 .....	112
〈표 5- 7〉 임대인의 불편점 .....	112
〈표 5- 8〉 임차가구의 애로사항 .....	114
〈표 5- 9〉 분쟁시 임차인의 태도 .....	115
〈표 5-10〉 YMCA 시민중계실의 주택임차인의 피해상담처리실태 .....	116
〈표 5-11〉 전세·임대차에 관한 소송 통계(제1심 접수누계) .....	117
〈표 5-12〉 임차인의 개선의견 .....	118
〈표 5-13〉 임대인의 개선의견 .....	118
〈표 5-14〉 임차인의 불편점 별 개선의견 .....	121
〈표 5-15〉 임대인의 불편점 별 개선의견 .....	121
〈표 5-16〉 임대인의 처벌 .....	123
〈표 5-17〉 등기여부 별 처벌정도 .....	124
〈표 5-18〉 인상을 연 5% 규정에 대한 인지도 별 처벌정도 .....	125
〈표 5-19〉 인상을 연 5%에 대한 평가 별 처벌정도 .....	125
〈표 5-20〉 최소임대기간에 대한 인식도 별 처벌정도 .....	126
〈표 5-21〉 최소임대기간에 대한 평가 별 처벌정도 .....	126



# 第一章

## 序 論



# 第一章 序 論

## I. 研究目的

추상적인 규범이 아니라 일반의 생활과 직결되는 구체적인 법과 그리고 이를 연구하는 법학에서는 일반의 법생활의 실태와 법의식이 중요한 의미를 갖는다. 일반의 생활과 유리된 법은 현실과 동떨어진 것으로 규범력이 없는 사문화된 법이다. 게다가 입법 당시에 전혀 예기하지 못한 부작용이 생길 우려가 항상 있다. 실제 이러한 우려는 1989년의 주택임대차보호법에서 현실로 나타났다. 입법 목적을 달성하고 본래의 취지대로 기능하여 현실 사회에 의미가 있는 법이 되기 위해서는 생활에 바탕을 두어야 한다.

주택임대차는 가장 직접적으로 생활을 반영하고 있다. 전국민의 절반이 임대주택에서 생활하고 있는 현실은 바로 살아 있는 법과 법학의 현장이다. 종래 주택임대차인을 보호하기 위하여 주택임대차보호법을 제정하였고, 또 문제점을 고치고 개선하기 위하여 두 차례 개정하였다. 그러나 아직도 주택임대차보호법은 정착하지 못하였고 법학도 제자리를 찾지 못하고 있다.

종래 주택임대차에 대한 법적 연구는 다방면에서 이루어졌다. 우선 규범적 논의는 현실의 문제점을 지적하여 법제의 개선에 기여하였다.<sup>1)</sup> 그리고 우리 고유의 관습을 입법한 전세제도에 대한 연혁적인 연구는 전세에 대한 이해의 폭을 넓혔다.<sup>2)</sup> 그러나 기존의 연구에서는 주택임대차에 대한 실태조사를 생략한 채 규범적 연구에 치중하였고, 관습에 대한 정확한 조사·연구 없이 관습을 거론하는 실정이다. 그러나 주택임대차의 실태에 대한 조사가 없는 법제의 개선책은 완전한 것이 될 수 없고 또 뜻밖의 부작용을 낳을 우려가 있다.

---

1) 대표적인 성과는 다음과 같다. 高翔龍, 「거주용가옥(아파트포함)의 임차인 및 전세권자의 보호에 관한 입법론적 연구」, 『사회과학연구』 17, 성균관대 사회과학연구소, 1979; 「주택임대차보호법상 임차인의 보호 - 이른바 중간임차인의 보호를 중심으로-」, 『사법행정』 1989. 8 등과 李相赫, 「不動産 賃貸借의 現代의 法理」, 법문사, 1987.

2) 대표적인 업적으로는 尹大成, 『韓國傳貰權法研究』, 삼지원, 1988; 양창수, 「민법안에 대한 국회의 심의(I)」, 『한국법사학논총』(박병호교수 화갑기념논문집), 박영사, 1991, 473-8면, 480-3면 참조.

주택임대차의 실태에 대한 본격적인 조사·연구는 1990년에 한국소비자보호원에서 수행한 『住宅賃借人保護에 관한 研究』<sup>3)</sup>이다. 이는 주택임대차인의 보호방안에 대하여 연구하면서 주택임대차실태에 대하여 전국적으로 질문조사를 하였다. 그러나 이 연구는 법학의 측면이 아닌 경제학의 측면에서 연구가 수행되어 법적 관점에서는 부족한 점이 있다. 그리고 법원행정처에서도 재판실무상의 편의를 위하여 주택임대차의 실태에 대한 조사를 부분적으로 수행하였다. 그러나 질문지의 난해, 조사방법의 한계 등으로 본격적인 법학에서의 실태조사로 보기에는 한계가 있다.<sup>4)</sup>

기존의 연구에서는 주택임대차관계의 일방 당사자인 임차인에 대한 연구만 수행되었고 다른 -경우에 따라서는 더 중요한- 당사자인 임대인에 대한 조사·연구는 없었다. 법률관계는 일방의 의사만으로 성립하는 것이 아니라 반대되는 양 당사자의 관계로 구성된다. 사회적 불평등관계에서 출발하는 주택임대차에서 임대인에 대한 조사가 없이 임차인에 대한 연구만으로는 법률관계의 전체가 아니라 부분만의 연구에 그치고 또 임차인의 시각으로 임대인의 모습을 그리는 오류를 범할 우려가 있다.

본 연구는 서울시를 중심으로 한 주택임대차의 실태를 조사하여 이에 대한 관행과 관습을 밝히는 것이 일차적인 목표이다. 그리고 조사결과를 바탕으로 하여 민법의 관련내용과 주택임대차보호법의 적용실태와 법과 현실의 차이를 규명하기로 한다. 마지막으로 관련법의 규범력과 현실적합성을 검증하고 나아가 바람직한 주택임대차보호법의 개선방향을 모색하는 것이 목적이다.

## Ⅱ. 現況과 問題點

### 1. 現 況

경제개발에 따른 산업화는 인구의 도시집중을 유발시켰고, 1991년도 우리나라의 도시화율은 76.9%로 총인구 약 4486만명 중 약 3450만명이 도시에 거주하고 있다. 이러한 도시로의 인구집중은 주택문제를 야기하였다. 현재 우리나라

3) 金鍾龜, 『住宅賃借人保護에 관한 研究』, 한국소비자보호원, 1990.

4) 金榮一, 「所謂 價權的 傳貰權에 관한 慣習」 및 金泰勳·李載坤, 「一般家屋에 관한 價權的 傳貰에 있어서의 諸問題點 -실태조사를 중심으로-」, 『관습실태조사(2)·과태료분석』, 법원행정처, 재판자료 제11집, 1981 참조.



의 점유형태별 가구수 추이는 <표 1-1>이다.

<표 1-1> 점유형태별 가구수 추이(단위 : 천가구, %)

구 분	1975		1980		1985		1990	
	자가	차가	자가	차가	자가	차가	자가	차가
전 국	4,260.0 (63.1)	2,493.3 (36.9)	4,671.8 (58.6)	3,297.4 (41.4)	5,127.2 (53.6)	4,444.2 (46.4)	6,024.9 (53.1)	5,328.9 (46.9)
시 부	1,509.9 (44.2)	1,902.7 (55.8)	2,007.3 (57.0)	2,662.7 (43.0)	2,617.2 (41.3)	3,713.6 (58.7)	3,634.8 (42.9)	4,827.6 (57.1)
군 부	2,750.0 (82.3)	591.6 (17.3)	2,664.5 (80.8)	634.7 (19.2)	2,510.0 (77.5)	730.6 (22.5)	2,390.1 (82.7)	502.0 (17.3)
서 울	635.7 (45.2)	771.3 (54.8)	817.1 (44.5)	1,019.8 (55.5)	949.4 (40.8)	1,324.2 (59.2)	1,643.2 (40.1)	1,686.7 (59.9)

주 : 임차가구는 주택이외 임차가구 포함

출전 : 경제기획원, 『인구 및 주택센서스 보고』, 1975, 1980, 1985.

통계청, 『인구 주택 총조사보고서』, 1990.

<표 1-1>에서 보는 바와 같이 1975년에는 전국의 주택소유율은 63.1%이며, 타인의 주택을 임차한 비율은 36.9%이다. 차가인구의 비율은 전국규모에서도 증가하여 1990년에는 자가가 53.1%, 차가가 46.9%이다. 그리고 시규모에서는 1975년부터 차가가구가 55.8%로 절반을 넘어서고 있으며, 1980년에 43.0%로 줄어들었다가 1985년에는 58.7%로 증가하여 1990년에는 57.1%이다. 서울시의 경우는 심각한 수준으로 1975년에는 차가가구의 비율이 54.8%로 계속 증가하여 1990년에는 전 가구의 약 60%가 '남의 집살이'를 하고 있다.

1990년도 임차가구의 임차종류별 구성은 <표 1-2>이다.

<표 1-2> 임차종류별 구성(단위 : 천가구, %)

	전 세	보증부월세	월 세	합 계
전 국	3,157.1 (59.2)	925.5 (17.4)	1,246.3 (23.4)	5,328.9 (100.0)
서 울	1,135.3 (67.3)	297.7 (17.6)	253.6 (15.0)	1,686.7 (100.0)

출전 : 통계청, 『인구 주택 총조사보고서』, 1990

1990년도 전국차가가구의 59.2%가 전세를, 17.4%가 보증부월세를, 23.4%가 무보증부월세를 살고 있다. 그리고 서울시 차가가구의 67.3%가 전세를, 17.6%가 보증부월세를, 15.0%가 무보증부월세를 살고 있는데, 전세의 비율이 압도적으로 높고 무보증부월세의 비율은 낮다. 전세는 보증부월세에 비해 전세금이 고액이며, 또 전세금은 임차인 재산의 상당한 비중을 차지하고 있다. 뿐만 아니라 잦은 이사로 말미암은 주거의 불안정 등은 인간다운 삶의 보장을 방해한다. 전국민의 46.9%를 차지하는 임차가구의 주거안정대책은 국민의 생활수준의 향상 및 장기적인 국가정책수립에 직결되는 문제일 것이다.

자가가구의 증가는 주택보급율의 추이와 밀접한 관련이 있다. 즉 국가가 지속적으로 주택건설을 하여 주택의 공급을 늘리는 것도 임차가구를 줄이고 자가가구를 증대시키는 한 방법이다. 주택보급율의 추이는 <표 1-3>이다.

<표 1-3> 주택보급율(단위 : 천가구, %)

연 도	'70	'75	'80	'85	'86	'87	'88	'89	'90
주택수	4,360	4,734	5,319	6,104	6,303	6,449	6,670	7,032	7,374
비 율	77.8	74.4	71.2	69.8	69.7	69.2	69.4	70.9	72.1

\* 주택보급율 = (보통가구수 ÷ 주택수) × 100

출전 : 대한통계협의회, 『한국의 사회지표 1991』, 255면.

주택보급율은 1965년 81.3%에서 1975년 이후 점차적으로 감소하다가 1987년 69.2%를 최저로 하여 완만히 높아져 1990년에는 72.1%에 이르고 있다. 1988년부터 주택보급율이 높아지기 시작한 것은 1988년 이후 200백만호 주택건설에 입힘은 바이다. 그리고 주택보급율이 100%가 된다고 하더라도 여전히 새로 분가하는 가구 등 무주택자는 있을 것이다. 따라서 주택보급율의 증가와는 별도로 주택임차인의 보호를 위한 조치는 강구되어야 할 것이다.

주택의 종류는 단독주택, 아파트, 연립주택과 다세대·다가구주택 등이 있다. 1990년 전국과 서울의 주택종류별 구성비율은 <표 1-4>이다.

〈표 1-4〉 주택종류별 거주형태(단위 : 천가구, %)

구 분	전 국			서 울		
	전 체	자 가	임 차	전 체	자 가	임 차
단독주택	4,726.9 (66.0)	4,024.8 (71.2)	578.3 (45.6)	659.6 (46.1)	515.1 (48.3)	138.1 (39.9)
아파트	1,628.1 (22.7)	1,075.8 (19.0)	479.9 (37.8)	502.5 (35.1)	349.2 (32.7)	146.9 (42.4)
연립주택	487.5 (6.8)	375.8 (6.6)	905.2 (7.1)	181.2 (12.7)	149.6 (14.0)	303.7 (8.8)
다세대 등	115.3 (1.6)	8.3 (1.5)	30.4 (2.4)	48.8 (3.4)	36.9 (3.5)	11.6 (3.4)
비거주용 건 물	202.5 (2.8)	94.1 (1.7)	90.3 (7.1)	39.0 (2.7)	16.6 (1.6)	19.2 (5.5)
계	7,160.4 (100.0)	5,653.9 (100.0)	1,269.4 (100.0)	1,431.0 (100.0)	1,068.3 (100.0)	346.2 (100.0)

출전 : 통계청, 『인구 주택 총조사 보고서』, 1990

전국적으로는 단독주택이 66.0%, 아파트가 22.7%, 연립주택이 6.8%, 다세대·다가구주택이 1.6%를 차지하며 비거주용건물에 살고 있는 가구도 2.8%가 된다. 서울시는 단독주택이 46.1%, 아파트가 35.1%, 연립주택이 12.7%, 다세대·다가구주택이 3.4%이며, 비거주용건물에 살고 있는 가구의 비율은 2.7%이다. 서울시의 주택유형별 임차가구는 단독주택이 39.9%, 아파트가 42.4%, 연립주택이 8.8%, 다세대·다가구주택이 3.4%이다. 전국적으로는 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대·다가구주택의 순서이다. 서울의 경우에는 단독주택의 비율이 낮고 아파트의 비율이 높다.

도시로의 인구집중은 거주인구의 과밀화를 가져와 아파트 등 집단거주를 형성하였고, 또 임차가구의 증가와 주택공급의 부족 그리고 주택공급의 부족을 해소하기 위한 주택건설촉진정책은 도시내의 대규모의 재개발사업과 아파트 등 과밀도주거단지를 형성하였다. 특히 다세대·다가구주택 등은 부실건축물을 양산하였고, 또 이는 임차인의 주거환경을 열악하게 하였다. 임차인의 주거환경의 열악화는 또 다시 임차인의 주거수준을 저하시켰다. 즉 다세대주택 등의 건설은 주택공급의 확대로 주택보급율의 증가를 가져왔으나, 이는 주거환경을 둘러싼 민원

을 야기하고 있다.

## 2. 沿 革

자기 집이 없는 사람이 타인의 집을 빌어사는 것은 보편적인 현상이다. 이러한 사실은 이미 삼국시대에도 존재하였다.<sup>5)</sup> 조선시대에는 임차인의 보호가 아니라 임차인의 점유 때문에 임대인의 소유권침탈을 방지하기 위한 규정을 두고 있다.<sup>6)</sup> 타인소유의 주택을 이용하기 위한 관습인 전세와 월세가 등장한 것은 19세기 후반 20세기초부터이다. 전세는 현재와 그 내용이 대동소이하며 전세기간은 보통 1년이며, 서울에서는 특약이 없으면 100일이다. 그 절차는 家契에 懸錄을 받는 것이 관례이며, 가계에 현록을 받거나 文記를 작성한 경우에는 물권으로 제3자에게 대항할 수 있다. 또 임차인은 이를 매매하거나 전당할 수 있다. 당시 관습상 전세의 가장 큰 특징은 物權의 성질을 갖는 점이다. 그러나 1909년 9월 이후에는 물권성을 부인하는 사례가 등장하였다.<sup>7)</sup> 월세는 처음에는 店舖에서 나타났으며 점차 주택에서도 이용되었다. 임차료는 계약내용에 따라 先給 또는 後給이며 기간의 약정이 있으면 기간중에는 해약할 수 없고, 임차료를 선급한 경우에는 그 기간동안 제3자에게 대항할 수 있다.<sup>8)</sup> 그러나 기간의 약정이 있음에도 불구하고 기간전에 해약을 하는 사례가 많아 임차인을 보호하기 위한 입법을 추진하였다.<sup>9)</sup>

- 
- 5) 『三國遺事』에는 남의 집에 살면서 이를 빌미로 집을 차지하는 내용이 있다. 『三國遺事』 卷 1 奇異 2 昔脫解條 참조.
  - 6) 『經國大典』 卷2 「戶典」 田宅條에는 일반적으로 토지 등 재산에 대해서는 5년이 경과하면 소송의 수리를 금지하고 있다(聽訟期間). 그렇지만 임차인이 토지를 점유한 경우(賃居永執者)에는 5년이 경과하더라도 소송의 수리를 허용하였다. 후에는 30년을 기한으로 하였다(『續大典』 卷 5 「刑典」 聽理條).
  - 7) 『大韓每日申報』, 1909년 9월 18일. “豈有然乎 漢城府에 他人家屋을 傳賃居接하다가 家屋所有主가 執行할 時는 貰入者가 貰金을 ——推捧하는 것이 已成慣例인데, 從今以後로는 貰入者는 置之勿問한다니 此는 家屋貰居의 注意할 바이러라.” 金熙洙, 「開化期 不動産에 관한 法律關係小考」, 『法史學研究』 9 (한국법사학회, 1988), 19면에서 재인용.
  - 8) 이상의 내용은 『관습조사보고서』에 기술된 내용이다. 정궁식 역, 『國譯 慣習調査報告書』(한국법제연구원, 1992), 288-296면.
  - 9) 『大韓每日申報』, 1908년 9월 4일 “月貰家屋規則條定 近日 漢城府 各坊曲 家賃들이 口文의 錢金을 營利코져 하여 無家屋한 人에게 月貰로 家屋을 得給하였다가 不過幾日에 該家屋을 他人에게 又貰코져 하여 先貰入하였던 人을 逐出하는 弊가 比比有之하므로 此事弊를 禁止하기 爲하여

傳貰는 관습상 형성된 것으로 한국고유의 제도이다. 한일합방후에 朝鮮民事令으로 日本民法이 의용되자, 전세는 일본민법상의 제도에 해당되는 것이 없다. 그래서 일제는 이를 판결로 해결하였다. 朝鮮高等法院은 “전세계약에 의해서 가옥을 사용할 수 있는 권리를 가지고 있는 자가 가옥소유자의 승락을 얻어서 그 권리를 제3자에게 양도함으로써 완전히 그 관계로부터 이탈하거나 또는 당해 계약을 지속하면서 그 가옥을 轉貸하는 것은 조선에서의 관습이다(同院 1912. 3. 8. 同年 民上 15 판결).”라고 하여 관습상의 물권임을 분명히 하였다. 이후 朝鮮高等法院判決은 관습조사보고서의 내용을 대체적으로 따르면서도, “전세계약은 雙務契約이며, 전세권자는 가옥소유권의 양수한 제3자에게 대항할 수 없고, 전세금반환청구권은 가옥점유에 관하여 생긴 채권이 아니므로 留置權을 인정할 수 없다”는 입장을 취하였다.<sup>10)</sup>

해방 이후 민법전제정전에는 판례는 “전세계약은 일종의 임대차이므로 기간의 약정이 없는 전세계약의 해약에 관하여는 특별한 관습을 인정할 수 없으므로 민법 제617조에 의할 것(大法院 1955. 4. 24. 4290民上867 판결)”이라고 하여 전세를 依用民法의 임대차에 해당한다는 입장을 변경하지 않고 朝鮮高等法院의 입장을 따르고 있다. 또 학설도 판례와 같은 입장을 취하고 있다.

민법전 제정시에는 입법과정에서 많은 논란을 거쳐 이용권의 강화라는 측면에서 관습상의 전세를 물권으로 구성하여 민법 제303조 이하에 규정하였다. 월세는 입법과정에서 논란이 거의 되지 않고, 임대차에 대한 민법안(제607조~제646조)을 자구수정만을 하여 통과되었다. 월세에 대해서도 이용권의 강화라는 측면에서 등기를 한 임대차는 제3자에게 대항할 수 있게 하였다.

민법제정당시에 이용권의 강화를 위해 전세를 물권으로 규정하고 또 임대차에 대해서도 등기할 수 있게 하였지만, 실제로는 등기한 전세가 드물고 등기하지 않은 전세가 일반화되었고, 또 임차권에 대하여 등기하는 예는 찾아 볼 수 없다. 전세와 임대차에 대해 등기를 허용하여 이용권을 강화하겠다는 입법자의 의도는 유명무실하게 되었다. 등기하지 않은 전세는 사실상 임대차로 인정되었다. 그러나 전세금이 고액으로 임차가구의 전재산의 상당한 부분을 차지하는 점에서 전세권에 대한 보호, 나아가 임차인 전반에 대한 보호가 절실하게 되었다. 이러한

---

漢城府에서 貰家의 約條하는 規則을 將次 條定하여 官報上에 公布케 하기로 協議한다는 說이 有하더라.” 김희수, 「전계논문」, 20면에서 재인용.

10) 이에 대해서는 전세를 일본민법상의 임대차로 이론구성을 하려는 시도에서 고유의 관습인 전세를 왜곡하였다는 비판이 있다. 尹大成, 「전계서」, 95-104면 참조.

조처는 1980년대에 들어서서 정부측에서 적극적으로 검토되었다. 그 결과 민법의 개정과 특별법인 「주택임대차보호법」을 제정하게 되었다.

우선 1984년에 민법을 개정하여 전세권에 대해 優先辨濟權을 인정하였다. 그러나 우선변제권이 있는 전세는 등기를 한 전세권이다. 전세권에 대해 우선변제권을 인정하여도 실제로는 임대인의 비협조 등으로 등기를 한 전세가 드물기 때문에 대부분의 전세에 대해서는 무의미 하게 되었다. 그래서 전세등기를 하지 않은 임차인을 보호하기 위해 특별법인 「주택임대차보호법」을 제정하여 임차권에 대해서 등기없이 대항력을 인정하였다.

「주택임대차보호법」은 “주거용 건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 목적”으로 하여 1981년 3월 5일에 제정·공포하였다. 그 주요내용은 다음과 같다. 본법의 적용범위는 주거용 건물에만 한정된다. 핵심적인 내용으로 등기를 하지 않아도 주택의 인도와 주민등록전입신고를 마친 때에는 주민등록전입신고일 이후에 대항력이 발생한다고 하여 임차인이 등기에 갈음하여 손쉽게 대항력을 갖게 하였다. 임대기간을 최소 1년으로 보장하였다. 또 2기의 차임에 해당하는 차임을 연체하거나 임차인의 의무를 현저하게 위반한 임차인에게는 계약갱신의 보호를 받지 못하게 하였다.

주택임대차보호법은 그 의도와는 달리 졸속입법으로 인한 미비점 때문에 소기의 목적을 달성할 수 없었고, 시행초기부터 문제점이 드러나서 시민단체를 중심으로 한 개정 움직임이 있어서 1983. 12. 30.에 제1차 개정을 하였다. 그 주요내용은 본법의 적용범위를 일부가 주거 이외의 용도로 사용되는 경우까지 확대하였으며, 임대주택양수인이 임차인의 지위를 계승하는 것으로 간주하여 대항력의 의미를 분명히 하였다. 또 임대차기간만료 후 보증금의 반환이 없으면 반환시까지 임대차관계가 존속하는 것으로 보아 보증금의 회수를 보장하였고, 임대료의 인상제한을 규정하였다. 일정금액이하의 소액보증금에 대한 우선변제권을 인정하였고, 미등기전세계약에 대해서도 본법의 준용을 규정하여 채권적 전세권을 보호하였다.

그러나 개정법률도 문제점이 많아서 “무주택영세민의 악법”이라는 혹평까지 듣게 되었다. 임대료 인상의 제한과 소액보증금우선변제 등 실효성 또는 현실성이 없는 규정이 많은 점과 가장 입법의 미비로 중간임차인을 전혀 보호할 수 없는 점<sup>11)</sup> 등이 문제점으로 드러났다. 이러한 문제점을 해결하기 위해 의원입법으

11) 이는 1번 저당권과 2번 저당권 사이에 대항력이 있는 임차권을 취득한 자(중간임차인)는 2번

로 1989년 12월 30일에 주택임대차보호법을 개정하여 1990년 1월 1일부터 시행되었는데, 이것이 현행주택임대차보호법이다. 그 주요내용은 대항요건과 계약증서상의 확정일자부 공증을 한 중간임차인에게 우선변제권을 인정하였고, 최소임차기간을 2년으로 하였으며, 소액보증금을 '보증금 중의 일정액보호'로 전환하여 현실성 있게 극빈무주택영세서민을 보호하는 규정을 둔 것이다.<sup>12)</sup>

무주택자를 보호하려는 입법자의 의도와는 달리 민법의개정으로 우선변제권을 인정한 전세권제도는 임대인의 등기의 기피로 말미암아 여전히 채권인 전세로 남아 있다. 그리고 제2차 개정의 주택임대차보호법도 임대기간의 장기화로 임차인의 주거를 안정화하려는 의도와는 달리 임대료의 폭등 등으로 반대의 결과를 가져 왔다.

민법제정시부터 1989년 주택임대차보호법 제2차 개정시까지 임차인의 보호를 위한 입법정책은 지속적으로 추진되어 왔고, 그리고 현재에도 추진되고 있다. 그러나 정책의 목표가 제대로 달성되지는 않았다. 실효성 내지 현실성이 없는 규정으로 법과 현실의 괴리는 커져가고 또 입법취지와는 달리 예기하지 않은 사회문제를 노정하였다.

### 3. 問題點

현재에는 타인소유의 주택을 이용하는 방법으로 민법전에서 마련한 것은 제2편 물권의 전세권과 제3편 채권편의 임대차이다. 물권인 전세는 등기를 하여야 하고 또 채권인 임대차에 대해서도 등기를 하면 물권화되는 것으로 하였다. 그러나 현실적으로는 전세권을 등기하는 경우는 드물며, 더구나 임대차를 등기하는 경우는 거의 없다. 그래서 현실의 전세는 물권이 아닌 채권으로 존재하고 있다. 그래서 사실상 타인주택을 이용하는 것은 채권관계인 임대차에 의존하게 된다. 물권인 전세와 채권인 임대차 사이에는 이용자, 즉 무주택자보호의 측면에서는 엄청난 차이가 있다. 물권인 전세는 제3자에게 대항할 수 있는 절대권인 반면에 채권인 임대차는 제3자에게 대항할 수 없는 상대권이기 때문에 주택이 매매되는

---

저당권의 실행으로 우선변제권이 없기 때문에 전혀 보호를 받지 못하는 것이 확고한 판례의 입장이다. 高翔龍, 「주택임대차보호법상 임차인의 보호 - 이른바 중간임차인의 보호를 중심으로-」, 『사법행정』, 1989. 8 참조.

12) 이상의 내용은 高翔龍, 「韓國 住宅貸借制度的 變遷史 小考」, 『법제연구 1』(한국법제연구원, 1991), 222-241면 참조.

경우 등에는 임차인은 제대로 보호를 받지 못하게 된다. 무주택자, 즉 임차인의 보호를 위해 사회정책적 차원에서 1980년에 「주택임대차보호법」을 제정하였다.

임차인보호를 위한 입법정책은 1981년에 주택임대차보호법을 제정한 후 지속적으로 수행되었고, 동법을 시행하면서 드러난 문제점을 개정하여왔다. 그러나 주택임대차보호법은 두 차례의 개정에도 불구하고 아직도 입법목적완전히 달성하였다고는 할 수 없다. 1989년의 개정주택임대차보호법은 그때까지 지적된 문제점을 개선하였다. 그러나 입법적 조치에도 불구하고 주택임대차보호법과 관련법은 다음의 문제점을 지니고 있다.

첫째, 임차인의 보호를 위한 규정이 실효성이 없다. 주택임대차보호법에서 임차인의 보호를 위한 핵심적인 내용은 임대료인상의 제한과 임대기간의 보장이다.<sup>13)</sup>

현행법상의 임대료의 최고인상율은 연 5%이다(주택임대차보호법 제7조, 동법시행령 제2조; 1984. 12. 개정). 그러나 최고인상율범위내의 인상은 드물다. 또 임차인이 이를 주장하더라도 임대인은 임차인과 계약을 갱신하지 않고 임차인을 교체하여 임대료를 더 많이 받는다. 이는 임차인에게 계약갱신권이 없고, 또 최초의 임대료에 대한 규제가 없기 때문이다. 또 최근의 대법원판결은 임대인 연 5% 이상으로 임대료를 올리더라도 임차인과 합의하면 유효하다고 한다.<sup>14)</sup>

그리고 주택임대차보호법은 임차인에게 최소한 2년의 임대기간을 보장하고 있다(동법 제4조; 1989. 12. 개정). 그러나 현실에서는 2년의 임대기간은 드물다. 뿐만 아니라 이는 임대료의 폭등을 가져왔다. 특히 이 개정이 있기 전후에는 전세금이 폭등하여 전세금을 올려주지도 못하고 또 이사갈 수도 없는 임차인이 자살하는 사태까지 일어났다. 일반적으로 전세금은 이사철인 봄·가을에 상승세를 보인다. 그런데 1989년 12월에서 1990년 2월까지 3개월간에는 비이사철임에도 불구하고 傳貰價格指數가 서울에서는 86.1에서 102.6으로 16.5포인트나, 전도시에서는 85.7에서 98.3으로 12.6포인트나 올랐다. 그리고 1985년 이후 단기간에 전세금이 급격히 상승한 적은 없고 또 주택매매가격도 급격히 상승하지 않았다.<sup>15)</sup> 이러한 현상은 최소임대기간 2년의 규정이 임대료의 인상을 야

13) 『동아일보』, 1992. 2. 3. 22면 참조.

14) 1993년 12월 10일 대법원 민사1부 판결, 『동아일보』, 1993. 12. 11. 31면; 『중앙일보』, 1993. 12. 10. 22면 참조.

15) 주택은행, 『住宅經濟統計便覽』, 1992. 6.



기하였다.

이와 같이 임차인의 보호를 위한 핵심적인 내용은 전혀 구속력과 실효성이 없다.

둘째, 현실성이 없는 규정이 있다. 이의 대표적인 것은 소액보증금 우선변제제도이다(동법 제8조, 동법시행령 제3조, 제4조). 우선변제를 받을 임차인의 범위는 보증금이나 전세금이 서울특별시와 직할시에서는 2000만원 이하, 그리고 기타의 지역에서는 1500만원 이하의 임대차이며, 실제로 변제받을 수 있는 금액은 서울특별시와 직할시에서는 700만원 이하, 그리고 기타의 지역에서는 500만원 이하이다. 이는 실제의 전세금이나 보증금에 비하여 너무 낮아 현실과는 동떨어진 것이다.

셋째, 임차인의 전세금 또는 보증금반환보장의 불안전이다. 임차인에게 주민등록의 전입신고와 임차주택에 대한 점유로 대항력을 용이하게 하였고, 또 계약증서상의 확정일자부공증제도로 주민등록전입신고보다 늦게 등기한 저당권자 등 임대인의 다른 채권자보다 우선하여 전세금을 반환받을 수 있다. 계약일과 대항력의 발생일의 간격에서 오는 임대인의 기망적 행위에 대해서는 전혀 임차인은 보호받을 수 없다.<sup>16)</sup>

넷째, 임대주택의 기본설비와 수리 등 주택임대차의 본래적 취지와는 달리 임대인이 주택에 대해 기본적인 설비를 하지 않은 채 임대를 하여 그 부담을 임차인에게 전가시키는 것이다. 이에 대해서는 민법의 임대차에 규정이 있지만, 전혀 의미가 없다. 이는 단지 사회적 사실관계로 임대인이 임차인에게 일방적으로 부담을 강요하는 것으로 이에 대해 임차인을 보호할 조치가 전혀 없다.

### Ⅲ. 研究概要

#### 1. 調査方法

본 연구는 주택임대차가 임차인과 임대인의 상호관계로 규정되기 때문에 기존의 연구에서는 배제된 임대인에 대한 설문조사도 임차인에 대한 병행하여 조사

---

16) 최근의 대법원판결은 임차인이 주택의 점유와 주민등록전입신고를 한 후 전세권설정등기를 하기 전에 임대인이 저당권을 설정하였더라도, 저당권과 전세권의 우선순위는 등기일이 아니라 주민등록전입신고일을 기준으로 해야 한다고 하였다. 대법원 민사2부 1993년 12월 6일 판결, 『동아일보』, 1993년 12월 7일, 22면.

하였다. 따라서 본 연구는 주택임대차를 둘러싼 법률관계의 양면을 적절히 알아 볼 수 있다.

질문지(Questionnaire)의 구성에는 조사내용별로 조사항목을 정하여 설문을 구성하고 난이도 및 집중도를 조정한 후 담당연구자들이 총 10회에 걸쳐 각 설문에 대한 타당성과 적합성을 검토하였다. 설문조사는 2차에 걸친 예비조사와 본조사로 나누어 실시하였다. 특히 예비조사의 경우에는 질문지의 타당성과 적합성만이 아니라 조사방법의 타당성에 대한 검토를 하였다. 설문조사방법은 자기기입식 조사방법을 사용하였다.

제1차 예비조사는 1993년 9월 23일에서 25일까지 국민학생과 중학생의 학부모인 임차인·임대인 각각 20명과 본연구원의 직원 15명을 대상으로 조사하였다. 제1차 예비조사의 결과를 토대로 하여 질문지를 수정하여 제2차 예비조사를 1993년 10월 11일에서 13일까지 임차인·임대인 각각 20명을 대상으로 하여 조사하였다. 이를 토대로 하여 본조사는 1993년 10월 25일에서 11월 6일까지 조사하였다.

조사방법은 서울시내 소재 초중고등학교 15개교의 재학생과 직장인(6개) 및 한국방송통신대학의 재학생을 상대로 하여 임차인 700명, 임대인 650명을 조사하였다. 또 설문조사의 타당성을 높이기 위하여 조사원을 통한 면접조사를 임차인 임대인 각각 100명을 조사하였다. 그래서 실제의 질문지 배포부수는 임차인 800부, 임대인 750부이다. 질문지의 회수는 임차인 670부, 임대인 590부로 회수율은 임차인 83.7%, 임대인 78.7%이며, 실제로 유용한 질문지는 임차인 652부, 임대인 569부로 유효질문지의 회수율은 임차인 81.5%, 임대인 75.9%이다.

조사지역의 분포는 서울시내 전지역에 걸쳐 있으며, 또 서울시 이외의 지역도 있다. 이는 학교와 실제거주지의 차이와 특히 임대인의 경우 현재의 거주지와 임대주택 소재지가 다른 것에 연유한다. 그러나 전국적인 조사가 아닌 서울시를 대상으로 하는 조사이므로 지역적 분포는 중요한 사항이 아니라고 생각한다.

그리고 일반인에 대한 설문조사의 한계를 극복하기 위하여 주택임대차와 관련된 기관에 대한 심층면접조사를 하였다. 우선 주택임대차와 가장 밀접한 관련이 있는 서울시내에서 활동하는 공인중개사업소를 대상으로 하여 개방형질문지로 면접조사를 하였다. 또 공인중개사 전국협회 및 한국소비자보호원, YMCA 시민중계실, 금융기관 등에 대한 면접조사도 병행하였다.

그러나 질문지를 통한 조사와 면접조사 등 다각적으로 조사를 하였음에도 불

구하고 본 조사에는 한계가 있다. 우선 일반적인 것으로 자기의 경험과 의식의 혼동에서 오는 오류이다. 실제 경험은 하지 않았지만, 응답자의 주관적인 생각을 자기의 경험으로 응답하는 것과 또 타인의 경험을 자기의 경험으로 진술하는 것 등이다. 또 법과 관련되는 질문에는 응답자는 자기의 체험의 진술이 아닌 질문에 대해 주관적인 가치판단을 한 후 경험이 아니라 정답-법규의 내용에 합당한 진술-을 찾아 답하려고 한다. 여기에서 경험이 아닌 진리를 답하는 것에서 오는 한계가 있다. 그리고 응답자의 심리상태에 따른 한계점이 있다. 특히 자기의 주거 상황을 감추려는 임차인의 심리와 또 재산상황을 드러내지 않으려는 임대인의 심리는 질문에 대한 정확한 응답을 기대하기에는 한계가 있다. 또 본조사는 일반 법의식조사 내지 사회의식 또는 사회조사가 아니라 법의 내용과 법생활의 경험에 대한 전문적인 조사이다. 따라서 본조사에서는 질문지의 내용에 주의하여, 질문지의 구성과 질문의 난이도를 조정하여 가급적이면 응답자들이 이해하기 쉽고 생활에 일치하도록 질문지를 구성하려고 노력하였다. 그러나 이러한 노력에도 불구하고 응답자는 질문의 의미를 제대로 이해하지 못한 채 응답한 경우가 있다. 이러한 일정한계가 있지만, 본조사는 질문지의 내용 및 구성에서 객관성을 유지하였기 때문에 주택임대차의 실태에 대한 조사로서는 큰 손색이 없다고 생각한다.

## 2. 質問紙의 構成

주택임대차실태를 조사한 기존의 연구에서는 임차인을 대상으로 하여 조사한 것이 대부분이다. 그러나 주택임대차의 법률관계는 임차인과 임대인 양자의 상호관계이므로 임차인만을 대상으로 한 조사는 완전할 수 없다. 따라서 본 조사에서는 임차인과 임대인 모두를 조사대상으로 하여 질문지를 임차인용·임대인용 두 종류를 작성하였다. 동일한 내용을 묻는 경우에는 두 질문지의 내용이 같은 경우도 있으며, 경우에 따라서는 설문의 내용을 달리 한 것도 있다. 그리고 임차인과 임대인에 대한 고유의 설문도 포함하였고, 기본독립변수의 내용도 다르게 하였다.

질문지는 주택임대차계약의 내용에 따라 크게 ①주택임대차에 대한 일반사항 ②계약의 체결 ③임대료 ④계약기간 ⑤생활관계 등 다섯 부분으로 구성되어 있다. 공인중개사에 대한 설문은 임차인용질문지에서만 독립부분으로 구성하였고, 임대인용질문지에서는 한 문항을 계약의 체결부분에 포함하였다. 이는 공인

중개사가 주택임대차에서 차지하는 비중이 임대인보다 임차인에게 더 큰 의미를 갖기 때문이다.

임차인용 질문지의 내용과 구성은 아래와 같다.

- I. 일반사항 : 임차인의 이사이유(1문), 전세와 월세의 선택 동기(2문), 주택에 대한 선호도(3문)
- II. 계약의 체결과 종료 : 계약체결방식(4문), 등기부 확인여부(5문), 근저당 설정시의 대처방법(6문), 전세등기(7문), 확정일자부 공증제도의 인지도와 이행여부 및 공증을 받은 장소(8문 가·나·다), 중도금 지급 여부(9문), 계약종료시의 계약금 先受領(10문), 계약종료시 보증금의 미회수 경험과 처리방법(11문 가·나)
- III. 공인중개사 : 임대차계약의 중개방법(12문), 공인중개사의 설명정도(13문), 공인중개사의 임대차계약서에 기명날인(14문), 중개수수료의 지급(15문)
- IV. 임차료 : 현재의 임차료(16문), 임차료에 대한 평가(17문), 임대인의 인상요구에 대한 반응(18문), 임차료의 인상율(19문), 임대료 최고인상율 연 5%에 대한 인식과 평가(20문 가·나), 소액보증금 우선변제제도에 대한 인식과 평가(21문 가·나), 전세금 또는 보증금회수에 대한 불안도(22문)
- V. 임대차기간 : 현재의 계약기간(23문), 1990년 1월 이후 이사횟수(24문), 최소임차기간 2년의 성격에 대한 인식과 평가(25문 가·나), 2년 미만의 임차를 한 이유(26문), 임차주택매매의 경험과 처리방법(27문 가·나)
- VI. 생활관계 : 주택설비의 비용부담자(28문 가), 종료시의 처리방법(28문 나), 현주거에 대한 만족도(29문), 현주거의 불편점(30문), 임대인과 분쟁시의 처리방법(31문), 임대차제도에 대한 개선의견(32문)

임대인용 질문지의 내용과 구성은 아래와 같다.

- I. 일반사항 : 임대이유(1문), 계약을 갱신하지 않은 이유(6문)
- II. 계약의 체결과 종료 : 계약중개의 방법(2문), 계약체결의 방식(3문), 중개수수료의 지급(4문), 중도금수령의 경험(5문), 전세등기(7문)
- III. 임대료 : 현재의 임대료(8문), 임대료에 대한 평가(9문), 적정임대료(10문), 임대료 인상이유(11문), 임대료 인상기준(12문), 임대료 인상

- 기간(13문), 임대료의 인상율(14문), 임대료 인상통고시기(15문), 임대료 최고인상율 연 5%에 대한 인식과 평가(16문 가·나),
- Ⅳ. 계약기간 : 현재의 계약기간(17문), 임차인에 대한 계약갱신거절의 통고시기(18문), 최소임대기간 2년의 성격에 대한 인식과 평가(19문 가·나), 임대주택매매의 경험과 처리방법(20문 가·나)
- Ⅴ. 생활관계 : 임대시에 주택설비 비용부담(21문 가), 임대중 수리비용의 부담(21문 나), 주택임대의 불편점(22문), 주택수리 후의 태도(23문), 임차인보호규정 위반 임대인의 대한 처벌(24문), 주택임대차제도의 개선의견(25문)

본 조사의 질문지에서는 설문문항별 교차분석을 위해서 응답자의 특성을 반영할 수 있는 항목을 기본독립변수로 설정하였다. 임차인과 임대인의 공통되는 것은 연령, 학력, 직업, 본인 및 가족의 한달평균소득과 가구전체의 총재산, 주택유형, 임차형태, 임대인 또는 임차인과의 동거여부이다. 임차인에 대해서는 거주형태, 거주가구수, 결혼연도를 설정하였고, 임대인에 대해서는 총임대가구수와 주택의 시세를 설정하였다. 그리고 설문에서는 기초독립변수로 설정하지 않았지만 중요한 의미를 갖는 임대료를 전세금으로 환산하여 독립변수로 설정하였다. 수집된 질문지의 분석결과를 바탕으로 설문문항별 교차분석을 함에서는 위 문항 가운데 무가치한 문항은 버리고 일부 조정이 필요한 변수에 대해서는 세부사항을 변경하여 최종적으로 선별하였다<세부사항은 부록 Ⅱ 참조>.

### 3. 資料의 分析

수집된 질문지를 검토하여 편집·부호화를 거친 후에, 서울대학교 전자계산소의 IBM대형기종에 수록된 SPSS프로그램 및 서울대학교 사회과학연구소의 IBM호환용PC에 수록된 SPSS/PC+ 프로그램을 사용하여 분석처리하였다.

### 4. 調查對象者의 一般의 特性

조사 결과 임차인과 임대인의 구성은 다음과 같다.

지역별 분포는 임차인은 서울거주자는 90.5%이고, 서울 이외지역 거주자는 7.4%이다. 서울을 다시 4개 지역으로 구분하였는데, 북동부지역은 도봉구, 노원구, 성북구, 동대문구, 성동구, 중랑구이며, 중서부지역은 종로구, 중구, 용산

구, 마포구, 서대문구, 은평구이며, 서남부지역은 구로구, 관악구, 동작구, 강서구, 양천구, 영등포구이며, 남동부지역은 강남구, 서초구, 송파구, 강동구이다. 임차인의 지역별분포는 북동부지역은 31.6%, 중서부지역은 14.9%, 서남부지역은 29.6%, 남동부지역은 14.4%이다. 그리고 서울에 주택을 임대하고 있는 임대인은 76.5%이고, 서울시 이외지역에 임대주택을 소유하고 있는 임대인은 14.6%이다. 서울의 지역별분포는 북동부지역은 29.0%, 중서부지역은 10.2%, 서남부지역은 23.6%, 남동부지역은 14.6%이다(표 1-5). 북동부지역과 서남부지역의 비율이 높은 것은 그 지역이 인구가 밀집한 지역이기 때문이다.

연령별 분포는 임차인은 20대가 18.3%, 30대가 37.3%, 40대가 26.5%, 50대 이상이 12.4%이며, 임대인은 30대가 24.6%, 40대가 40.4%, 50대가 22.1%, 60대 이상이 9.0%이다(표 1-6). 전국적으로 결혼 후 9년이 되면 70.9%가, 대도시에서는 67.7%가 자기소유주택을 마련한다. 그리고 결혼 14년후는 전국에서는 86.8%, 대도시에서는 87.6%가 주택을 소유한다. 한국인의 평균 결혼연령이 만 27세이므로 결혼 후 9년은 만 36세, 14년은 41세이다(표 1-12).

학력은 임차인은 중졸 이하는 10.0%, 고졸은 37.1%, 전문대졸업은 15.5%, 대졸 이상은 34.2%이며 임대인은 중졸 이하는 9.5%, 고졸은 40.4%, 전문대졸업은 12.3%, 대졸 이상은 33.2%이다(표 1-7). 직업별로는 임차인과 임대인이 각각 전문·관리직 종사자가 19.0%, 25.0%, 사무직 종사자가 36.2%, 30.6%, 판매·서비스직 종사자가 12.7%, 14.6%, 생산직 종사자가 12.7%, 10.7%, 미취업자가 8.6%, 7.2%이다(표 1-8; 직업의 세분류는 부록 Ⅲ 질문지 참조). 월평균소득은 120만원 미만인 임차인은 53.5%, 120만원 이상인 42.4%이며, 150만원 미만인 임대인은 50.6%, 150만원 이상은 42.9%이다(표 1-9).

주택유형별로는 단독주택 임차인은 31.9%, 임대인은 44.8%, 아파트 임차인은 21.3%, 임대인은 29.2%, 연립주택 임차인은 13.0%, 임대인은 10.2%, 다세대·다가구주택 임차인은 31.9%, 임대인은 15.1%이다(표 1-10). 임대차형태는 전세는 임차인 82.5%, 임대인 83.1%이며, 월세는 임차인 15.5%, 임대인 16.9%이다(표 1-11).

조사결과의 일반적 특성은 <표 1-5~11>이다.

〈표 1-5〉 조사지역(단위 : 명, %)

	임차인	임대인
북동부	206( 31.6)	165( 29.0)
중서부	97( 14.9)	58( 10.2)
서남부	193( 29.6)	134( 23.6)
남동부	94( 14.4)	78( 13.7)
기 타	48( 7.4)	83( 14.6)
무응답	14( 2.1)	51( 9.0)
계	652(100.0)	569(100.0)

북동부 : 도봉, 노원, 성북, 동대문, 성동, 중랑구

중서부 : 종로, 중, 용산, 마포, 서대문, 은평구

서남부 : 구로, 관악, 동작, 강서, 양천, 영등포구

남동부 : 강남, 서초, 송파, 강동구

기 타 : 서울시 이외 지역

〈표 1-6〉 연 령(단위 : 명, %)

	임차인	임대인
20 대	119( 18.3)	
30 대	243( 37.3)	140( 24.6)
40 대	173( 26.5)	230( 40.4)
50 대	81( 12.4)	126( 22.1)
60 대		51( 9.0)
무응답	36( 5.5)	22( 3.9)
계	652(100.0)	569(100.0)

〈표 1-7〉 학 령(단위 : 명, %)

	임차인	임대인
중 졸 이하	65( 10.0)	54( 9.5)
고 교 졸업	242( 37.1)	230( 40.4)
전문대졸업	101( 15.5)	70( 12.3)
대 졸 이상	223( 34.2)	189( 33.2)
무응답	21( 3.2)	26( 4.6)
계	652(100.0)	569(100.0)

〈표 1-8〉 직 업(단위 : 명, %)

	임차인	임대인
전문·관리직	124( 19.0)	142( 25.0)
사 무 직	236( 36.2)	174( 30.6)
판매·서비스직	83( 12.7)	83( 14.6)
생 산 직	83( 12.7)	61( 10.7)
미 취 업	56( 8.6)	41( 7.2)
무 응 답	70( 10.7)	68( 12.0)
계	652(100.0)	569(100.0)

〈표 1-9〉 월평균소득(단위 : 명, %)

	임차인		임대인
69만원 이하	105( 16.1)	89만원 이하	82( 14.4)
70-119만원	244( 37.4)	90-149만원	206( 36.2)
120-149만원	112( 17.2)	150-199만원	135( 23.7)
150만원 이상	164( 25.2)	200만원 이상	109( 19.2)
무응답	27( 4.1)	무응답	37( 6.5)
계	652(100.0)		569(100.0)

〈표 1-10〉 주택형태(단위 : 명, %)

	임차인	임대인
단독주택	208( 31.9)	255( 44.8)
아파트	139( 21.3)	166( 29.2)
연립주택	85( 13.0)	58( 10.2)
다세대주택 등	208( 31.9)	86( 15.1)
무응답	12( 1.8)	4( 0.7)
계	652(100.0)	569(100.0)

〈표 1-11〉 임차형태(단위 : 명, %)

	임차인	임대인
전세	538( 82.5)	467( 82.1)
월세	101( 15.5)	95( 16.7)
무응답	13( 2.0)	7( 1.2)
계	652(100.0)	569(100.0)

〈표 1-12〉 주택마련기간(단위 : %)

	결혼 이전	결혼 후	0-3년	4-5년	6-9년	10-14년	15년 이상
전국	19.9	80.1	20.9	13.5	16.7	15.9	13.2
		100.0	26.1	16.8	20.8	19.8	16.5
대도시	17.5	82.5	23.6	14.9	17.4	16.4	10.2
		100.0	28.6	18.0	21.1	19.9	12.4

출전 : 대한통계협의회, 『한국의 사회지표 1991』, 1992. 26면.



## 第二章

# 貸借契約の締結と終了



## 第二章 賃貸借契約의 締結과 終了

### I. 住宅賃貸借 一般

#### 1. 住宅賃貸借의 種類

현행법상으로는 전세와 임대차를 규정하고 있으며, 양자는 등기여부로 구별한다. 즉 등기를 한 전세로 인정되고 등기를 하지 않은 전세는 임대차로 인정된다. 이를 주택임대차보호법에서는 명분으로 인정하였다.

관습상으로는 전세와 보증부 월세, 무보증부 월세, 사글세로 나누어진다. 전세와 월세의 구별은 전세는 등기여부와 관계없이 일정금액(전세금)을 임차인이 임대인에게 지급하고 계약기간이 만료되면 그 전세금을 반환받는 것이다. 즉 전세금의 이자가 임차료로 지급되는 것이다. 반면에 월세는 보증금의 유무와 관계없이 매월 일정액의 임차료를 임차인이 임대인에게 지급하는 것으로, 이 때 월세의 지급시기는 약정에 따라 다르지만, 先給인 경우가 많다. 그리고 전세를 월세로 전환하거나 또는 보증부월세의 경우 보증금의 일부를 월세로 전환할 때에는 전세금 또는 보증금을 월 1.5-2%의 이자율로 계산하는 것이 일반적이다.<sup>17)</sup> 그리고 전세의 경우는 전세금은 고액이며, 보증부 월세의 경우 보증금은 소액인 것이 대부분이나, 임차인이 전세금을 인상하지 않는 대신에 인상부분을 월세로 전환하는 예가 있는데, 이 경우에는 보증금이 고액이다. 사글세는 대구 등 경상도 지역에 존재하는 것으로 기간은 대개 10개월이며 임차료는 10개월분 전부를 임대인에게 계약개시에 선급하는 방식이다. 본조사에서는 무보증부 월세와 사글세는 표집되지 않았으므로 본연구에서는 전세와 월세로만 구분하여 서술하기로 한다.

17) 판례는 “보증금이 있는 경우의 건물임차료의 산정은 그것이 없는 경우의 월임료에서 보증금에 대한 월 3분의 이자를 공제하여 결정하는 것은 거래의 관행이라 할 수 없다”라고 한다. 그러나 이 판결이 전세와 월세의 전환에 대한 관행을 부정한 것인지, 아니면 전환할 경우에 월 3분의 이자를 공제하는 관행을 부정하는 것인지는 분명하지 않다. 대법원 1979. 7. 10. 79다736 판결 참조.

## 2. 住宅賃貸借의 理由

임차인과 임대인이 주택을 임대차하는 이유는 다양하다. 경제적 사정으로 주택을 소유할 수 없어서 타인의 주택을 임차하기도 한다. 아니면 경제적으로는 가능하지만 다른 사정으로 임차하기도 하고 아니면 자기 소유의 주택을 두고서 다른 사정으로 타인의 주택을 임차하기도 한다. 임대인도 주택이 여러 채이거나 집이 넓어서 주택을 임대하기도 하고 아니면, 집이 좁지만 경제적 사정으로 또는 부득이한 사정으로 자기 집을 임대하기도 한다.

일반적으로 임차인이 사회·경제적으로 약자이고 임대인이 강자인 것은 분명하지만, 특별한 경우에는 반대의 경우도 있을 수 있다. 가령 퇴직후 퇴직금으로 마련한 주택을 임대하여 생활을 유지하는 임대인은 임차인 못지 않은 약자라 할 것이다. 즉 주택임대차의 이유는 주택임대차의 출발점으로, 각각의 이유에 따라 임차인과 임대인에 대한 평가와 태도가 달라져야 하고 법적인 대응도 차별화되어야 한다.

임차인이 현재의 거주지로 이사온 이유는 <표 2-1>이다.

<표 2-1> 임차인의 이사이유(단위 : 인, %)

임차료의 과다 인상	86( 13.3)
임대인의 직접 사용	52( 8.1)
직장 때문에	145( 22.5)
자녀교육·주거환경	177( 27.4)
분 가	82( 12.7)
주택 소유자의 변경	25( 3.9)
재개발	41( 6.4)
기 타	37( 5.7)
계(100.0)	645

임차인이 현거주지로 이사온 가장 큰 이유는 자녀교육과 주거환경으로 27.4%이며, 다음은 직장으로 22.5%이다. 다음은 임차료의 과다인상으로 13.3%, 분가로 12.7%, 임대인의 직접사용이 8.1% 등이다. 여기에서 임대인의 사정으로 이사를 한 비율은 25.3%이며(1+2+6), 임차인의 사정으로 이사를 한 비율

은 49.9%이다(3+4). 임차인이 이사한 이유로 가장 큰 것은 자녀교육과 직장 때문으로 이는 서울의 주거변동이 심하다는 것을 나타낸다.

임대인의 사정과 임차인의 사정으로 이사한 임차인의 개별적 특성을 보기로 한다. 임대인의 사정으로 주거를 옮긴 임차인집단은 고연령·저소득·소액의 전세금·다가구 거주일수록 그 비율이 높고, 고졸 이하, 생산직 종사자, 단독주택 임차인, 월세, 임대인과 동거, 일부임대차, 무주택 임차인의 비율이 높다. 임차인 자신의 사정으로 주거를 옮긴 임차인집단은 저연령·고소득·단독거주일수록 그 비율이 높다. 전문대 졸업이상, 전문관리직과 사무직 종사자, 아파트 임차인, 전세, 임대인과 비동거, 독채임대차, 주택소유 임차인의 비율이 높다.

이러한 조사결과는 저소득층 임차인일수록 자기의 사정에 의한 이사보다 임대료 인상 등 임대인의 사정으로 이사를 하는 비율이 높다는 것을 나타낸다. 따라서 임대기간의 장기화 또는 계약갱신권의 보장 등으로 저소득 임차인의 주거안정을 위한 대책의 마련이 필요하다.

임대인이 주택을 임대하는 이유는 <표 2-2>이다.

<표 2-2> 임대인의 임대이유(단위 : 인, %)

주택구입 자금의 부족	233(41.4)
여유 주택·방	152(27.0)
월세수입	57(10.1)
사업자금 등 목돈마련	28( 5.0)
직장 등으로 이사	71(12.6)
주택의 관리 때문에	18( 3.2)
기 타	4( 0.7)
계(100.0)	563

임대인이 임대를 한 가장 큰 이유는 주택의 구입과 신축자금이 부족으로 41.4%이며, 다음은 여러 채의 집을 소유하거나 또는 방이 남기 때문으로 27.0%이다. 그리고 임차인의 이사이유와 마찬가지로 직장 때문에 이사한 경우도 12.6%이다. 임대인이 순전히 경제적 이유로 임대를 한 비율은 56.5%(1+3+4)이고, 여기에 방이 남는 경우를 포함하면 83.5%이다.

임대인의 개별응답에 대한 특성은 다음과 같다. 주택의 구입·신축자금이 부족해서 임대를 한 임차인집단은 저연령·고액의 전세금·다가구 임대인일수록

비율이 높고, 고졸 이하, 전문관리직과 사무직 종사자, 중간소득층, 단독주택과 다세대·다가구주택 임대인의 비율이 높다. 목돈마련을 위해 임대를 한 임대인 집단은 사무직과 판매서비스직 종사자, 연립주택 임대인, 전세금 700-2000만원, 1가구 임대인의 비율이 높고, 40대 임대인의 비율이 낮다. 월세수입을 위하여 임대를 한 임대인집단은 고연령·저소득층·소액의 전세금·1가구 임대인일 수록 비율이 높고, 중졸 이하, 판매서비스직 종사자와 미취업자, 단독주택과 연립주택 임대인의 비율이 높다. 주택이나 방이 여유가 있어서 임대를 한 임대인집단은 고연령·다가구 임대인일수록 비율이 높고, 중졸 이하, 판매서비스직과 생산직 종사자 및 미취업자, 최고소득층, 단독주택과 다세대·다가구주택 임대인, 전세금 701-2000만원 및 4000만원 이상의 비율이 높다.

직장 때문에 이사로서 임대한 임대인집단은 40대 이하, 전문대졸업 이상, 전문관리직과 사무직 종사자, 고소득층, 아파트 임대인, 전세금 2000만원 이상, 1가구 임대인의 비율이 높다.

임차인에 대한 계약갱신권이 인정되지 않는 현재에는 계약기간이 만료되면 임대차관계의 존속여부는 임대인의 의사에 달려 있다. 임대인이 종전의 임차인과 계약을 연장하지 않은 이유는 <표 2-3>이다.

<표 2-3> 임대인의 불갱신이유(단위 : 인, %)

없 다	173(30.8)	
있 다	389(69.2)	100.0
임차인이 스스로 이사	220(39.1)	56.6
임차인의 임대료 불인상	39( 6.9)	10.0
생활상의 불편	32( 5.7)	8.2
내가 직접사용하기 위해	61(10.9)	15.7
주택의 매매	30( 5.3)	7.7
기 타	7( 1.2)	1.8
계(100.0)	562	

기존의 임차인과 계약을 갱신한 임대인의 비율은 30.8%이며, 그렇지 않은 임대인의 비율은 69.2%이다. 임대인이 계약은 연장하지 않은 경우 가운데 임차인이 스스로 이사간 경우는 56.6%이다. 그리고 임대인의 사정으로 계약갱신을 하지 않은 것 가운데 임대인이 직접사용하기 위한 것이 15.7%로 가장 높다. 임대

료불인상을 이유로 한 것은 10.0%이며, 생활상의 불편이 8.2%이다.

응답자의 개별특성은 다음과 같다. 임대료불인상을 이유로 한 집단은 50대가 가장 높고 60대가 가장 낮다. 판매서비스직과 생산직 종사자, 저소득층, 월세, 임차인과 동거, 소액의 전세금, 다가구 임대자의 비율이 높다. 생활상의 불편을 이유로 한 집단은 고소득층·소액의 전세금·다가구 임대일수록 높고, 60대, 전문관리직 종사자와 미취업자, 연립주택 임대자, 월세, 동거 임대인의 비율이 높다.

주택을 임대하게 된 동기는 임대인이 임대차계약을 갱신하는 경우와 갱신하지 않는 이유에 영향을 줄 것이다. 임대인이 주택을 임대한 이유와 임대차계약의 갱신을 거절한 이유의 관계는 <표 2-4>이다.

<표 2-4> 임대이유 별 갱신거절 이유(단위 : %, N=377)

	집의구입 자금부족	월세 수입	목돈마련 을 위해	집의 여유로	직장등으로 이사와서	주택 관리	전 체
스스로 이사가서 임대료의 불인상	57.1	39.1	55.6	64.7	62.8	54.5	57.6
생활상의 불편	10.4	15.2	11.1	8.6	11.6	.	10.3
본인의 직접사용	5.8	19.6	11.1	10.5	.	.	8.2
주택을 매각으로	17.5	19.6	22.2	11.4	16.3	18.2	16.2
	9.2	6.5	.	4.8	9.3	27.3	7.7
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 49.32, \quad df = 36, \quad P < 0.05$$

임차인이 스스로 이사가서 임대차계약을 갱신하지 않은 경우에 월세수입을 위해 임대를 한 비율은 낮고, 주택의 여유 또는 직장 등으로 이사한 임대인의 비율은 높다.

임차인이 임대료를 인상하지 않아서 갱신하지 않은 경우에 월세수입을 위해 임대한 비율은 높고, 주택이나 방에 여유가 있어 임대한 비율은 가장 낮다. 그리고 직장 등으로 이사와서 임대한 경우에도 갱신하지 않은 비율이 높는데, 이는 임대인이면서 임차인인 이중적 지위의 반영이라고 볼 수 있다. 즉 현재 임차주택의 임대인이 올린 임대료를 다시 자기 소유 주택의 임차인에게 전가시키는 것이다.

생활상의 불편으로 갱신하지 않은 경우에는 월세수입을 목적으로 임대한 경우의 비율이 가장 높는데, 이는 주택의 일부분을 임대하는 것에서 말미암은 것이다. 그리고 주택구입이나 신축자금의 부족으로 임대한 경우가 가장 낮는데, 이는

임대인이 경제적 이유로 생활상의 불편을 감수하는 것이다.

임대인이 직접사용하기 위해서 갱신하지 않은 경우에는 경제적 이유로 임대료를 한 비율이 높고, 방에 여유가 있어서 임대한 비율이 가장 낮다. 또 주택을 매각하게 되어 갱신을 하지 않은 경우에는 주택관리와 직장 등으로 이사와서 임대한 비율이 높다.

임대인이 경제적 사정으로 임대한 비율이, 또 임대인의 사정으로 계약갱신을 하지 않은 이유 가운데 직접 사용하기 위해서가 가장 높다. 그리고 경제적인 이유로 임대한 경우에 임대인이 직접 용하기 위해 계약을 갱신하지 않은 비율이 높다. 이는 임대인이 경제사정이 나아지면 주택을 임대하지 않고 자기가 더 풍족하게 주생활을 누릴 것을 의미한다. 이는 주택임대차에 대한 규제, 특히 임대료에 대한 규제에 시사하는 바가 크다. 즉, 과도한 임대료에 대한 규제에 임대인이 기대하고 있는 것만큼 임대료의 수입이 보장되지 않으면 임대인은 임대료의 수입을 포기하고 직접 주택을 사용하겠다는 것을 의미한다.

### 3. 賃貸形態에 대한 選好度

주택임대차의 종류는 전세와 보증부월세, 무보증부월세가 있다. 본조사에서는 무보증부월세는 표집되지 않았고, 전세와 월세의 비율은 임차인은 84.2%, 15.8%, 임대인은 83.1%, 16.9%이다. 본조사의 결과 임대차의 형태는 전세가 압도적으로 많다. 임차인이 전세나 월세의 선택동기는 <표 2-5, 6>이다.

<표 2-5> 전세선택 동기(단위 : 인, %)

살만한 집은 전세이므로	37( 6.8)
매달 월세가 부담스러워	179(33.0)
내집마련 위한 목돈장만	120(22.1)
전세가 안정적이어서	188(34.7)
기 타	18( 3.3)
계(100.0%)	542

임차인이 전세를 선택하는 동기는 전세가 안정적이어서(34.7%), 매달 월세가 부담스러워서(33.0%), 내집마련을 위한 목돈장만(22.1%), 살만한 집은 전세이므로(6.8%)의 순서이다. 전세를 월세로 할 때 월세금은 은행금리보다 높은



월 1.5-2%(년 18-24%)이므로 임차인은 월세의 고정적 지출을 부담스럽게 여긴다. 전세가 안정적이라는 것은 전세금이 월세에 비해 훨씬 고액이므로 임대인도 손쉽게 임차인에게 이사 등의 요구를 할 수 없다는 것을 의미한다. 임차인의 입장에서는 궁극적으로는 자기소유의 주택을 갖는 것이 꿈이므로, 주택구입자금을 전세금로 확보하는 수단, 즉 전세금은 내집 마련을 위한 강제저축적 성격이 있는 것을 알 수 있다. 주택의 수준에 따른 전세의 선택은 6.8%인데, 이는 임차인의 선호는 경제적 이유가 우선한다는 것을 알 수 있다.

응답자의 개별적인 특성은 다음과 같다. 살 만한 집에 응답한 집단은 40대 이상, 대졸 이상, 전문관리직 종사자, 월소득 150만원 이상, 아파트, 전세금 2000만원 이상의 비율이 높다. 집장만을 위한 목돈마련에 응답한 집단은 고소득·고액의 전세금일수록 비율이 높고, 3·40대, 최저학력과 최고학력, 생산직 종사자, 연립주택 임차인, 1가구 거주인의 비율이 높다. 월세가 부담스러워에 응답한 집단은 20대, 전문대 졸업 이상, 사무직 종사자, 월소득 120만원 미만, 아파트와 다세대·다가구주택 임차인, 전세금 2000만원 이하 임차인의 비율이 높다. 전세가 안정적이라는 응답한 집단은 고소득·고학력·고액의 전세금일수록 비율이 높으며, 50대 이상, 전문관리직과 사무직 종사자, 아파트와 연립주택 임차인의 비율이 높다.

〈표 2-6〉 월세선택 동기(단위 : 인, %)

전세금을 마련할 수 없어	72(51.8)
임대인의 요구	31(22.3)
전세금을 다른 곳에 쓰려고	21(15.1)
이사하기가 쉬우므로	11( 7.9)
기 타	4( 2.9)
계(100.0%)	139

임차인이 월세를 선택하는 동기로는 전세금을 마련할 수 없어서가 51.8%이고, 임대인의 요구가 22.3%, 전세금을 다른 용도에 쓰려고가 15.1%, 이사의 용이 7.9%이다. 전세금을 마련할 수 없어서가 반을 넘는 것은 월세거주자는 경제적 형편이 허용되면 전세로 바꿀 것을 의미하는 것이고, 이는 또 전세가 월세보다 안정적임을 반영한다.

임차인의 응답에 따른 특성은 다음과 같다. 전세금 부족에 응답한 집단은 저학

력·저소득·소액의 전세금일수록 비율이 높고, 판매서비스직과 생산직 종사자의 비율이 높다. 30대와 아파트 임차인의 비율은 낮다. 임대인의 요구에 응답한 집단은 50대 이상, 생산직 종사자, 월소득 70만원 미만, 단독주택과 다세대·다가구주택 임차인, 다가구 동거인의 비율이 높다. 전세금을 다른 용도에 쓰기 위해 응답한 집단은 3·40대, 중졸 이하, 판매서비스직 종사자와 미취업, 다세대·다가구주택 임차인, 소액의 전세금의 비율이 높다.

일반적으로 우리나라의 부동산에 대한 소유의식은 강하다고 한다. 주택임차인의 주택소유의지는 <표 2-7>이다.

<표 2-7> 주택소유의사(단위 : 인, %)

집부터 구입하겠다	584(90.5)
다른 용도에 사용	28( 4.3)
더 나은 집으로 이사	28( 4.3)
기 타	5( 0.8)
계(100.0)	645

본조사에서도 주택소유의사는 90.5%로 아주 높게 나타났다. 다른 용도에 사용하겠다고와 더 나은 집으로 이사하겠다고는 4.3%로 같다. 주택구입의사는 연령·소득·임대료에 비례하며, 중졸 이하자와 대졸 이상자, 생산직 종사자, 아파트와 다세대·다가구주택 임차인의 비율이 높다. 다른 용도에 사용하겠다고는 집단은 2·30대, 저소득층, 전세금 2000만원 이하의 비율이 높다.

본조사에서 나타난 임차인의 전·월세 선택이유와 주택소유의사를 종합하여 고찰하면, 우리나라의 주거수준이 '월세 → 전세 → 자가'라는 과정으로 상승한다. 이러한 조사결과는 1990년의 한국소비자보호원의 조사결과와 일치한다.<sup>18)</sup>

## Ⅱ. 賃貸借契約의 仲介와 締結方法

### 1. 賃貸借契約의 仲介

복잡하고 다양한 사회에서는 개인이 직접 상대방을 알아서 직접 계약을 체결

18) 김종구, 「전계서」, 31-3면 참조.

하는 것은 거의 불가능하다. 계약을 체결하고 법률행위를 하기 위해서는 양당사자를 연결해주는 사람이 필요하다. 우리나라에서는 옛부터 거래를 전문적으로 중개하는 직업이 있는데, 이를 居間이라 하고 부동산 전문중개인을 집주름이라 하고 그 영업장소를 福德房이라고 한다.<sup>19)</sup>

주택임대차계약의 중개현황은 <표 2-8>이다.

<표 2-8> 계약중개(단위 : 인, %)

	임차인	임대인
공인중개사	510(78.5)	475(84.1)
친지·지인	92(14.2)	58(10.3)
생활정보지	28( 4.3)	22( 3.9)
직접 광고	16( 2.5)	10( 1.8)
은행 등	4( 0.6)	.
계(100.0)	650	565

주택임대차계약에 대한 중개는 공인중개사를 통하여 이루어지는 비율이 임차인은 78.5%, 임대인은 84.1%이다. 최근에 등장한 생활정보지나 금융기관을 통한 중개는 각각 4.3%, 3.9%로 소수이다. 그리고 개인적인 방법으로 임대차계약을 체결하는 비율도 10%를 넘어서는데, 이는 임차인은 50대 이상, 생산직 종사자, 월세, 전세금 700만원 이하인 경우, 임대인은 60대 이상, 판매서비스직 종사자와 미취업자, 월세, 전세금 700만원 이하인 경우에 두드러지게 나타난다. 그리고 전세금 2000만원 이상의 경우에는 임차인의 84.0%, 임대인의 87.5%가 공인중개사를 통하여 계약을 체결한다. 전세의 경우 임차인의 80.7%, 임대인의 85.0%가 공인중개사를 거쳐 계약을 체결한다.

주택임대차에 대한 모든 거래 특히 전세금이 고액인 경우에는 대부분 공인중개사가 개입하여 계약의 체결이 이루어진다. 임대차뿐만 아니라 공인중개사는 부동산의 매매, 상가의 임대 및 매매에 관여하고 있다. 공인중개사의 건전한 중개업무와 성실한 업무수행은 부동산거래행위의 공정성을 담보할 수 있는 중요한 관건이 된다.

이러한 공인중개사 업무의 중요성을 고려하여 「부동산중개업법」에서는 다음

19) 정공식, 『전계역서』, 415-7면 참조.

과 같은 공인중개사의 의무를 규정하였다. 공인중개사는 신의와 성실로써 공정하게 중개행위를 하여야 하며, 또 중개가 완성된 때에는 필요사항을 확인하여 거래계약서를 작성하고 서명·날인하여야 한다(동법 제16조). 그리고 중개업자가 중개를 의뢰받은 때에는 중개대상물의 권리관계, 법률의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 기타 대통령령이 정하는 사항을 확인하여 중개의뢰인에게 서면으로 제시하고 성실·정확하게 설명해야 한다(동법 제17조). 공인중개사가 이러한 법률의 규정사항의 준수여부를 조사한 결과는 <표 2-9,10>이다.

<표 2-9> 설명 정도(단위 : 인, %)      <표 2-10> 기명날인 여부(단위 : 인, %)

별다른 설명을 하지 않음	183(34.6)	자진해서 하였다	379(76.7)
묻는 것만 대답함	183(34.6)	요구해서 하였다	13( 2.6)
적극적으로 알려줌	163(30.8)	상호만 쓰고 날인하였다	77(15.6)
		그렇게 하지 않았다	25( 5.1)
계(100.0)	529	계(100.0)	494

조사결과에 따르면 공인중개사는 성실설명 의무를 이행함에서는 수동적이고 소극적으로 의뢰인이 묻는 것에만 답하는 정도이다. 공인중개사의 설명의무에 대한 이행의 특성은 전세금이 고액이고, 거주가구가 적을수록 적극적으로 설명하였으며, 월세보다는 전세, 일부임차보다는 독채임차에 대해 그리고 단독주택과 연립주택보다는 아파트와 다세대·다가구주택의 임차의 경우에 적극적으로 설명하였다.

그리고 계약체결과정에 공인중개사가 개입한 것을 입증하는 기명날인의무는 임차인의 76.7%가 자진해서, 2.6%가 요구로 하였다고 답하였다. 그렇게 하지 않은 비율은 5.1%에 불과하다. 즉 공인중개사는 위의 설명의무와는 달리 기명날인의무에 대해서는 성실히 이행하고 있다. 단독주택과 아파트의 임차, 전세, 1가구거주, 독채임차의 경우에 자진해서 하는 비율이 높다. 그리고 임차인이 요구하여서 기명날인한 경우는 연립주택과 전세금이 고액인 경우에 높다.

위의 두 사실에서 공인중개사는 중개수수료가 큰 고액의 임대차계약에 대해서는 적극적으로 중개를 하고 또 임차인도 고액의 전세금에 대해서 더 큰 주의를 한다는 점을 유추할 수 있다.

공인중개사는 자기의 중개행위에 대해 양당사자로부터 중개수수료를 받는다. 이는 공인중개사의 임의적인 징수를 방지하기 위해 각 시도조례로 규정하였

는데, 서울시에서의 부동산 중개수수료<sup>20)</sup>는 <표 2-11>이다.

<표 2-11> 서울시의 부동산 중개수수료

전 세 금	중 개 수 수 료
5백만원 - 1천만원 미만	전세금의 60/1만 최고액 5만원
1천만원 - 3천만원 미만	전세금의 50/1만 최고액 12만원
3천만원 - 5천만원 미만	전세금의 40/1만 최고액 15만원
5천만원 - 1억원 미만	전세금의 30/1만 최고액 25만원
1억원 - 2억원 미만	전세금의 25/1만 최고액 40만원
2억원 - 4억원 미만	전세금의 20/1만 최고액 60만원

임대인과 임차인이 공인중개사에 대한 수수료의 지급정도는 <표 2-12>이다.

<표 2-12> 수수료 지급 정도(단위 : 인, %)

	임차인	임대인
규정보다 적게	100(19.2)	115(22.5)
규정대로	265(50.8)	256(50.1)
규정보다 많이	157(30.1)	140(27.4)
계(100.0)	522	511

임차인과 임대인의 1/2 정도는 규정대로 지급하고 있으며, 적게 지급한 경우도 20%를 넘어서고 또 많이 지급한 경우도 30% 가량 된다. 임차인·임대인 모두 적게 지급한 경우보다는 많이 지급한 경우가 많다. 임대인의 경우 소득과 전세금이 많을수록 많이 지급한 비율이 높고, 임대가구수가 많을수록 적게 지급한 비율이 높다. 고학력일수록 많이 지급한 비율이 높고, 전문관리직과 생산직 종사자의 경우 규정대로 지급한 비율이 높다. 임차인의 경우에는 전세금과 소득이 고액일수록 많이 지급한 비율이 높고, 단독거주일수록 많이 지급한 비율이 높다. 아파트의 경우 임차인 임대인 모두 규정보다 많이 지급한 비율이 높다. 그리고

20) 서울특별시 부동산중개수수료 및 실비의 기준과 한도 등에 관한 조례(서울특별시조례 제 1884호 1984년 5월 7일), 『서울특별시현행자치법규집』, 1권 582면.

규정보다 적게 지급한 비율은 임대인이, 많이 지급한 비율은 임차인이 높는데, 이는 임대인은 동일공인중개사와 계속적 거래관계로 수수료를 인하한 결과이며, 임차인은 그렇지 않은 것에서 연유하였다고 볼 수 있다.

## 2. 契約締結의 方法

임차인과 임대인이 공인중개사의 중개로 주택임대차계약을 체결하기로 합의 하였으면, 구체적으로 임대차계약서를 작성하여야 한다. 임대차계약서의 작성방법은 <표 2-13>이다.

<표 2-13> 계약서작성 방식(단위 : 인, %)

	임차인	임대인
관인계약서 수정	262(40.2)	261(46.0)
관인계약서 그대로	318(48.8)	253(44.6)
보통 종이를 사용	56( 8.6)	38( 6.7)
구두계약	15( 2.3)	15( 2.6)
계(100.0)	651	567

대부분의 임차인과 임대인은 공인중개사를 통하여 주택임대차계약을 체결한다. 임차인의 48.8%와 임대인의 44.6%가 공인중개사업소에 마련된 계약서를 그대로 사용하고 있고, 임차인의 40.2%, 임대인의 46.0%가 관인계약서를 수정하여 사용하고 있는데, 임대인이 수정하는 비율이 임차인이 수정하는 비율보다 높다. 공인중개사의 면접조사에 따르면, 임차인이 수정하는 내용은 관리비·담보설정 등이고, 임대인이 수정하는 내용은 부대비용의 전가·계약종료시 원상회복의무의 추가 등인데, 임대인이 자기에게 유리한 규정을 추가하는 경우가 많다.

공인중개사업소에 마련된 계약서를 수정하는 임차인은 30대 이하, 대졸 이상, 사무직과 판매서비스직 종사자, 아파트와 연립주택 임차인, 고액의 전세금, 단독거주일 때 수정하는 비율이 높다. 임대인은 30대와 60대 이상, 전문대 졸업 이상, 전문관리직과 사무직 및 판매서비스직 종사자, 고소득, 고액의 전세금, 아파트와 다세대·다가구주택 임대인의 경우에 수정하는 비율이 높다.

그리고 일반계약서를 작성하는 경우는 임차인의 경우 50대 이상, 중졸 이하,

생산직 종사자와 미취업, 저소득층, 다세대·다가구주택 임차인, 월세, 소액의 전세금, 일부임차인 경우가 높고, 임대인은 50대, 생산직 종사자와 미취업, 저소득층, 아파트 임대, 월세, 소액의 전세금인 경우에 비율이 높다. 즉 월세의 경우와 전세금이 700만원 이하인 소액의 경우, 그리고 일부임대차의 경우에 당사자가 작성하는 직접계약서를 작성하는 예가 두드러지게 나타난다.

주택임대차계약서는 계약의 증거일 뿐만 아니라 생활비용의 부담, 임대차종료시의 문제를 둘러싼 분쟁의 해결에 직접적인 근거가 되는 자료이다. 또 공인중개사업소에서 사용하는 계약서는 주로 임대인의 입장에서 수정되므로 임차인의 보호 그리고 법률관계의 명확화를 위해 자세한 내용을 규정하여야 할 것이다.

부동산을 매매하는 경우에는 계약금과 중도금, 잔금의 3단계로 매매대금이 수수되고 각각 그 법률효과가 다르다. 주택임대차의 전세금도 주택의 매매대금에 상당하는 정도의 고액인 경우도 있다. 이때 임차인은 고액의 전세금을 한꺼번에 마련하기 어렵고, 또 임대인도 전세금의 10%인 계약금만으로는 임차인이 임대차계약을 제대로 이행할 것인가에 대해 의문이 생긴다. 이러한 불편을 해소하는 방법으로 주택임대차에서도 중도금지급의 관행이 있는지에 대해 조사하였다.

중도금의 지급에 대한 조사결과는 <표 2-14>이다.

<표 2-14> 중도금지급(단위 : 인, %)

	임차인	임대인
불요구 불지급	318(50.4)	276(48.7)
요구 불지급	25( 4.0)	15( 2.6)
지 급	288(45.6)	276(48.7)
계(100.0)	631	567

주택임대차에 있어서 중도금의 수수가 있는 비율은 임차인 45.6%, 임대인 48.7%이며, 요구하지도 지급하지도 않은 경우도 각각 50.4%, 48.7%로 받은 경우보다 약간 높다. 그리고 임대인이 요구하였으나 임차인이 거절한 비율은 4.0%, 2.6%이다.

중도금을 지급한 임차인은 고액의 전세금일수록 비율이 높으며, 40대, 전문관리직 종사자, 월소득 70-149만원, 단독주택과 아파트 임차인, 전세 임차인, 단독거주자의 비율이 높다. 중도금을 지급받은 임대인은 저학력·고액의 전세금·다가구 임대인일수록 비율이 높으며, 30대와 50대, 사무직과 생산직 종사자, 월

소득 150만원 미만, 단독주택과 다세대·다가구주택 임대인, 전세 임대인의 비율이 높다.

임대인이 중도금을 지급할 것에 대해 임차인이 거절한 비율은 4% 이하로 임대인이 중도금의 지급을 요구하면 임차인은 거의 응한다고 볼 수 있다. 이러한 결과에서 중도금에 대한 관행은 현재 형성되는 중이라고 결론내릴 수 있다. 그러나 현재 전세금의 반환이 임대인이 직접 마련하여 임차인에게 지급하는 것이 아니라 임대인이 다시 새임차인으로부터 전세금을 받아 임차인에게 지급하는 것이 현실인 것을 고려하면 중도금수수에 대한 확립된 관행의 형성은 어렵다고 할 것이다.

공인중개사 면접조사의 결과에 따르면 계약일과 입주일이 장기인 경우에 주로 중도금이 수수되며, 또 중도금의 지급에 따른 효과는 특별한 것이 없다. 즉 중도금을 지급하더라도 당사자는 매매와는 달리 계약을 해제할 수 있으며, 이 때에는 임대인은 중도금을 반환하여야 하며 임차인은 단지 계약금만 포기하면 되고, 임대인은 계약금의 2배를 임차인에게 지급하면 된다고 한다.

### Ⅲ. 傳 賃 金 의 回 收 保 障

임차인보호의 핵심은 전세금과 임차보증금의 회수를 보장하는 것이다. 민법은 전세와 임대차에 대한 등기를 허용하여 채권인 임차권의 대항력을 강화하여 전세금의 회수를 보장하는 제도적 장치를 마련하였다. 그러나 현실적으로 임대인의 비협조, 비용부담과 절차의 번거로움 등으로 전세등기는 제대로 이행되지 않고 있으며, 임대차등기는 말할 필요조차 없다.

그래서 주택임대차보호법을 제정하여 임차인의 보호를 위한 특별한 조치를 하였다. 우선 주택임대차에 대해 손쉽게 대항력을 인정하였다. 즉 등기에 갈음하는 조치로 우선 주택을 점유하고 주민등록전입신고를 하면 주민등록전입신고일 이후에 대항력이 생기는 것으로 하였다(동법 제3조). 여기서 말하는 대항력의 의미에 대하여 논란이 있어 1984년의 법개정으로 대항력을 주택이 매매되는 경우에 양수인에게 주택임차권을 주장할 수 있는 것으로 하여 의미를 분명히 하였다. 그리고 임대인이 보증금을 반환하지 않는 동안에는 임대기간이 존속하는 것으로 보아(동법 제4조 제2항), 임대차계약기간의 만료후 보증금의 미회수에 대비하였다. 그러나 이 역시 문제가 있어 위의 요건을 갖추고 또 주택임대차계약서에 확정일자부공증을 받으면 거의 전세등기나 임대차등기를 한 것과 같은 효과가 있는 확정일자부공증제도를 신설하였다(동법 제3조의 2).



또 이와는 별도로 영세민의 보호를 위해 담보물권의 우선순위와 관계없이 일정액 이하의 소규모 주택임대차에 대해서는 전세금 또는 보증금의 일정액 이하를 우선적으로 임차인에게 반환하게 하는 소액보증금 우선변제제도를 두고 있다. 이로써 영세 주택임차인은 이중의 보호를 받고 있다.

현행제도가 아무리 임차인을 철저하게 보호하고 있어도 한계가 있다. 우선 물권법의 원칙인 권리의 시간적 순서에 따라 보호를 받는다. 담보물권법상의 원칙으로는 전세등기나 확정일자부공증의 대항력은 그보다 앞선 저당권 등에는 대항할 수 없기 때문에 임차인이 주택임대차의 대항력을 획득하기 전에 성립한 담보물권에 대해서는 소액보증금우선변제제도의 보호범위에서 그것도 일부만 보호를 받는다. 그러므로 임차인은 주택임대차계약을 체결하기 전에 임대주택의 담보에 대해 조사를 하여야 한다. 본 조사에서는 우선 등기부의 열람여부를 조사한 후, 담보가 과다하게 설정된 경우에 임차인의 반응과 전세등기의 여부와 확정일자부공증제도의 인지도 및 실제로 받았는지 여부를 조사하였다.

### 1. 賃貸住宅의 擔保

임차인의 전세금반환 가능성은 임대인의 재산상황과 직접적인 관련이 있다. 그러나 대항력을 갖춘 임차인의 경우에는 임대인의 일반재산보다는 다른 채권자가 주택에 저당권 등을 설정하였는가와 더 직접적인 관련이 있다. 따라서 임차인은 전세금을 온전히 반환받기 위해서는 임대주택에 대한 담보상황을 조사해야 하고 이를 위해서는 주택의 등기부를 열람하여야 한다.

임차인의 임대주택의 등기부열람의 조사결과는 <표 2-15>이다.

<표 2-15> 등기부 열람(단위 : 인, %)

열람하였다	343(52.8)	
열람하지 않았다	307(47.2)	100.0
귀찮아서	66(10.2)	21.5
임대인을 믿고서	126(19.4)	41.0
공인중개사를 믿고서	72(11.1)	23.5
전세금이 소액이어서	31( 4.8)	10.1
확정일자부 공증제도	12( 1.8)	3.9
계(100.0)	650	

임차인이 등기부를 열람한 경우는 52.8%에 지나지 않는다. 열람하지 않은 경우는 월세, 전세금이 700만원인 경우가 많다. 그리고 임차인의 직업은 판매·서비스, 생산직 종사자가 두드러지게 나타난다. 집주인을 믿고서 열람하지 않은 경우는 나이가 50대 이상, 저학력, 판매·서비스직 종사자, 월세, 집주인과 동거한 경우, 일부임대차의 경우가 두드러진다. 이러한 사실은 주택임대차관계가 法的關係가 아닌 情的關係로 임대인에 대한 신뢰에 의존하고 있다는 사실은 반영하고 있다. 그리고 열람하지 않은 이유 중 귀찮아서 하지 않은 경우는 10.2%이며, 또 공인중개사를 신뢰하고 열람하지 않은 경우도 11.1%나 되는데, 이 경우에는 공인중개사의 의무를 강화하면 등기를 열람하지 않은 것에서 오는 위험을 해소할 수 있을 것이다.

과다한 담보가 설정된 주택에 대한 임차인의 반응은 <표 2-16>이다.

<표 2-16> 과다담보에 대한 임차인의 반응(단위 : 인, %)

설정되어 있지 않다	289(46.8)	
설정되어 있다	329(53.2)	100.0
미확인 계약	73(11.8)	22.2
집값이 고액이어서	58( 9.4)	17.6
임차료를 인하하고서	12( 1.9)	3.6
임대인을 믿고서	101(16.3)	30.7
다른 방법이 없어서	12( 1.9)	3.6
계약을 포기하였다	73(11.8)	22.2
계(100.0)	618	

우선 담보가 설정되지 않은 경우는 46.8%이므로, 주택의 절반에는 담보가 설정되어 있으며 이는 주택의 종류에 따라 큰 차이를 보이지 않는다. 담보가 있는 경우에 두드러지는 현상은 임대인을 믿고서 그냥 계약을 체결한 경우인데, 이 역시 우리사회의 情的인 면을 잘 나타내고 있다.

임대주택의 담보에 대하여 확인하지 않고 계약을 하는 집단은 저소득층·소액의 전세금일수록 비율이 높고, 연령별로는 20대와 50대 이상, 미취업자, 단독주택과 다세대·다가구 임차인, 월세, 일부임차의 비율이 높다. 주택가격이 고액이어서 계약을 한 집단은 고학력·고액의 전세금일수록 비율이 높고, 30대와 사무직 종사자, 아파트와 다세대·다가구주택 임차인, 전세, 5가구 이상 동거자, 독

채 임차의 비율이 높다. 임대인을 믿고서 계약한 집단은 고연령층일수록 비율이 높고, 중간학력층, 판매·서비스직과 생산직 종사자, 저소득층, 단독주택과 연립주택 임차인, 일부 임차의 비율이 높고, 거주형태와는 달리 임대인과 동거하는 경우보다 동거하지 않는 경우에 비율이 높다. 전세금을 인하하고 계약한 집단은 고연령일수록 비율이 높으며, 아파트와 연립주택 임차인, 전세, 독채의 경우에 높고, 전세금은 701-4000만원 사이에서만 나타난다. 다른 방법이 없어서 계약을 한 집단은 3·40대, 종졸 이하자, 생산직종사자와 미취업자, 다세대·다가구 임차인, 전세금 701-2000만원, 임대인과 동거하지 않는 경우에 비율이 높다.

## 2. 傳貰登記

전세금을 반환받는 가장 확실한 방법은 등기를 하는 것이다. 현행 제도상 전세권만이 아니라 임대차에 대해서도 등기를 할 수 있고 등기를 한 임대차는 물건화하는 권리로 된다. 부동산에 대한 전세권 설정등기의 추이는 <표 2-17>이며, 부동산에 대한 전세권설정등기의 비율 추계는 <표 2-18>이다.

<표 2-17> 부동산에 대한 전세권 설정등기건수 추이

연 도	'75	'80	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92
건 수	7,334	7,743	18,391	37,088	61,803	81,701	77,943	66,176	67,250	58,077
갯 수	11,256	11,991	27,228	49,689	78,402	98,641	91,393	77,234	77,287	66,488

자료 : 司法年鑑 각년도(건수와 갯수는 신청된 수에서 각하·취하건수를 제외한 것임)

<표 2-18> 부동산에 대한 전세권 설정등기비율 추계<sup>21)</sup>

연 도	'75	'80	'85	'90
임차건수(천 건)	2,493.3	3,297.4	4,444.2	5,328.9
등기갯수(건)	11,256	11,991	27,228	77,234
비 율 (%)	0.45	0.36	0.61	1.45

21) 이는 『사법연감』의 전국의 부동산에 대한 전세권등기건수를 『인구주택 총조사보고서』의 전국 임차가구수로 나눈 것이다. 이는 부정확한 통계이지만, 현재에는 주택에 대한 전세권설정등기

부동산에 대한 전세권설정등기는 1975년 이후 계속 증가하다가 1988년 98,641개(등기건수는 81,701)를 정점으로 하여 감소하여 1992년에는 등기건수 58,077건에 갯수 66,488개이다. 그리고 『인구·주택 총조사보고서』의 임대가구와 등기갯수를 비교한 등기비율의 추계는 1980년 이후 지속적으로 증가하여 1990년에는 1.45%가 되었다. 그러나 부동산에 대한 전세권설정등기에는 주택만이 아니라 상가건물, 대형건물 등 주택외의 다른 부동산에 대한 등기갯수도 포함되어 있으므로, 실제 주택의 전세권에 대한 등기비율은 이보다 낮을 것이다.

본조사에서 표집된 임차인과 임대인의 임대주택에 대한 전세권설정등기의 이행여부는 <표 2-19, 20>이다.

<표 2-19> 임차인의 전세등기여부(단위 : 인, %)

등기하였다	110(17.3)	
등기하지 않았다	525(82.7)	100.0
임대인을 믿고서	286(45.0)	54.5
임대인의 비협조로	47( 7.4)	9.0
절차복잡 비용과다	67(10.6)	12.8
전세금이 소액이어서	40( 6.3)	7.6
다른 제도가 있어서	85(13.4)	16.2
계(100.0)	635(100.0)	

<표 2-20> 임대인의 전세등기여부(단위 : 인, %)

등기해 주었다	91(16.3)	
등기해주지 않았다	466(83.7)	100.0
임차인의 요구가 없어	338(60.7)	72.5
절차가 번거로워	99(17.8)	21.2
법적으로 문제가 있어	10( 1.8)	2.1
주택의 담보가치 하락	19( 3.4)	4.1
계(100.0)	557	

에 대한 독립의 통계자료도 없고, 또 등기비율에 대한 통계도 없기 때문에 이 정도의 추계에 만족할 수밖에 없다.

임차인이 등기를 한 비율은 17.3%이며, 임대인이 등기를 하여준 비율은 16.3%이다. 임차인이 임대인을 믿고서 등기하지 않은 비율은 45.0%이다. 이는 당사자간의 신뢰관계에 기반을 두고 있는 것을 반영한다고 할 것이다.

임차인의 경우는 연령이 50대 이상, 전문·관리직 종사자, 아파트, 전세금 4000만원 이상, 임대인과 동거하지 않는 경우, 자기 주택을 소유하고 있는 경우에 등기를 한 비율이 높다. 임대인을 믿고서 등기를 하지 않은 비율은 연령이 많을수록 그리고 집세가 적을수록 높으며, 판매·서비스직, 생산직 종사자, 단독주택과 다세대·다가구주택 임차인, 임대인과 동거하는 임차인의 경우에 높다. 등기절차상의 문제로 등기를 하지 않은 비율은 10.6%이다. 이 경우는 전세금이 많을수록 높게 나타났는데, 등기비용이 임차인에게 상당한 부담이 된다는 것을 반영한다. 그리고 다른 제도가 있어서 등기하지 않은 것은 연령이 30대인 경우(17.7%), 주택의 종류는 연립주택의 경우(20.0%)에 가장 높게 나타났다. 그리고 학력과 소득, 전세금에 비례한다. 이는 법에 대한 인지도를 반영한 것이라고 할 수 있다.

임대인의 경우는 연령이 50대 이상, 전문·관리직 종사자, 연립주택이나 다세대·다가구주택 임대인, 전세금 4000만원 이상, 임차인과 동거하지 않은 경우에 등기를 해준 비율이 높다. 그리고 전세등기에 긍정적인 입장인 임차인이 요구하였다면 등기를 해주었을 것이라는 연령은 20대와 30대에서 높게 나타나며, 아파트와 다세대·다가구주택에서 높게 나타난다. 주택의 담보가치의 하락으로 등기를 꺼리는 임대인은 30대와 판매·서비스직 종사자에게서 높게 나타났다. 이는 경제활동이 왕성한 연령과 직업집단이므로 주택을 담보로 한 용자의 애로를 고려한 결과에서 등기를 꺼린 것으로 여길 수 있다.

임대인이 협조하지 않아서 임차인이 등기를 하지 않은 비율은 7.4%에 불과하며, 반면에 임대인의 경우에 임차인이 협조를 하면 등기해줄 의사가 있는 비율은 60.7%에 이른다. 이 점만을 보면 임차인의 권리의식은 낮고 임대인은 상당히 관대하다고 할 수 있다. 그러나 실제로 임대인의 상당수는 등기에 반대할 것이고, 또 등기비용 등의 이유로 임차인의 입장에서 등기 자체가 부담스러운 경우도 있다. 한편으로는 이러한 임대인의 성향을 고려한다면 임차인이 전세등기를 하지 않겠다는 의사가 없다면 임대인은 임차인의 요구에 따라 전세등기를 해줄 의무를 부담하게 할 수 있을 것이다.

### 3. 確定日字附 公證制度

주택임차인을 보호하기 위해 주택임대차보호법에서는 등기에 갈음하는 간이 절차를 두고 있다. 우선 주민등록전입신고를 하고 임대주택을 점유한 임차인에게는 대항력을 인정하였다. 그리고 계약서상의 확정일자부공증제도를 두고 있다. 계약서상에 확정일자부공증을 받은 임차인은 후순위 권리자 및 일반채권자보다 앞서 전세금이나 보증금을 변제받을 수 있다.

임차인의 확정일자부공증제도에 대한 인지도에 대한 조사결과는 <표 2-21>이다.

<표 2-21> 인지도(단위 : 인, %)

알고 있다	310( 50.0)
모른다	310( 50.0)
계(100.0)	620

우선 확정일자부공증제도에 대해서는 50.0%가 알고 있다. 알고 있는 집단은 학력과 소득 그리고 임차료가 높을수록, 알고 있는 비율이 높으며, 또 아파트에 거주하는 임차인의 비율이 다른 주택에 거주하는 자보다 높은 비율을 보이고 있다. 그리고 임차형태는 전세가 월세보다 높다.

법상의 제도를 아는 것과 그 제도를 이용하는 것은 별개의 문제이다. 법상으로는 좋은 제도가 있지만, 현실적으로 이를 이용할 수 없을 때에는 아무런 의미가 없게 된다. 본조사에서 표집된 주택임대차계약서상에 확정일자부공증을 받았는지 여부는 <표 2-22>이다.

<표 2-22> 확정일자부 공증이행(단위 : 인, %)

받았다	119(36.5)	
받지 않았다	207(63.4)	100.0
불필요	125(38.3)	60.4
절차의 복잡 비용과다	22( 6.7)	10.6
등기해서	18( 5.5)	8.7
집주인이 싫어 할 것같아	42(12.9)	20.3
계(100.0)	326	

임차인이 계약서상에 확정일자부 공증제도를 받은 비율은 이 제도를 알고 있는 임차인의 36.5%에 지나지 않는다. 그리고 받지 않은 이유 가운데 제도를 잘못 인식하고 있는 비율은 19.6%이다. 이는 이에 대한 홍보가 부족한 것을 나타내고 있다. 학력과 소득 그리고 전세금이 고액일수록 확정일자부공증을 받은 비율이 높으며, 아파트거주자, 독채로 임차하고 있는 경우에 높다. 그리고 전세의 경우에는 20.3%가 받았으나, 월세의 경우는 5.0%만 받았다. 이는 월세거주자에게 보증금을 반환받는 데 이 제도가 별 의미가 없다는 것을 반영한다.

일정기간동안 주택소유자가 거주할 의무가 있는 주택을 임대차하는 경우 등, 임대인이나 임차인의 사정으로 주민등록전입신고를 하지 못하는 경우가 있다. 이 때 임차인은 전세금을 회수받을 방법이 거의 없다. 공인중개사에 대한 면접조사에 따르면, 이러한 임차인은 전세금을 회수하기 위하여 임대주택에 가동기를 설정하거나, 전세금에 해당되는 어음에 공증을 받아 둔다고 한다.

확정일부 공증은 공증인 또는 법원서기가 한다(민법 부칙 제3조). 실제로 확정일자부공증을 받은 장소는 <표 2-23>이다.

<표 2-23> 공증을 받은 장소(단위 : 인, %)

법 원	5( 3.8)
등기소	51(38.3)
변호사·공증인사무실	51(38.3)
공인중개사 대행 기 타	22(16.5)
	4( 3.0)
계(100.0)	133

확정일자부공증을 받은 장소는 등기소와 변호사·공증인사무실에서 받은 비율이 각각 38.3%로 두드러지며, 법원에서 받은 비율은 3.8%이고 공인중개사가 대행하여준 경우도 16.5%가 된다. 임차인은 대부분 대중적인 장소에서 받고 있다.

공인중개사가 대행한 경우는 아파트 임차와 전세금 2000만원 이상인 경우에 비율이 높다. 전국공인중개사연합회에서는 중개방법의 다양화로 고객을 유치하기 위해 고객에 대한 서비스차원에서 확정일자부공증을 대행할 것을 광고하였다. 그러나 현실적으로 공인중개사가 대행하는 비율은 임차인이 직접하는 비율보다 네 배가 낮다. 등기와 달리 확정일자부공증은 비용도 저렴하며 또 당사자가

직접할 필요도 없다. 따라서 확정일자부공증제도를 도입한 법의 취지를 실리기 위해서는 공인중개사들이 이를 대행하면 상당히 많은 문제를 해결할 수 있을 것이다.

## Ⅳ. 賃貸借契約의 終了

### 1. 契約終了의 通告時期

존속기간을 약정하지 않은 전세권에 대해서는 각 당사자는 언제든지 상대방에 대하여 전세권의 소멸을 통고할 수 있고, 상대방이 이 통고를 받은 날로부터 6개월이 지나면 전세권은 소멸한다(민법 제313조). 그리고 기간의 약정이 없는 임차권에 대해서는 당사자는 언제든지 계약의 해지를 통고할 수 있으며, 토지나 건물의 임대차에서는 임대인이 해지의 통고를 하면 6개월, 임차인이 해지의 통고를 하면 1개월이 지나면 해지의 효력이 발생한다(민법 제635조). 주택임대차에서는 임대인이 임대차기간만료전 6월부터 1개월전까지 임차인에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다(주택임대차보호법 제6조). 주택임대차보호법에서는 간접적으로 임대차계약의 해지의 통고기간을 간접적으로 임대차계약종료 6개월에서 1개월전으로 하였다. 실제 임대인들이 임차인에게 임대차계약을 종료하고 이사갈 것을 통고하는 시기는 <표 2-24>이다.

<표 2-24> 임대인의 이사통고시기(단위 : 인, %)

계약개시일 - 종료 6개월전	28( 5.1)
계약종료 6개월전 - 종료 1개월전	213(39.2)
계약종료 1개월전 - 계약종료시	208(38.2)
계약종료시 이후	95(17.5)
계(100.0)	544

임대인의 39.2%는 법의 규정대로 종료전 6개월에서 1개월전에 통고하며, 38.2%는 종료전 1개월에서 종료시까지 통고한다. 그리고 계약개시에 이미 재계약을 하지 않을 것을 약정하는 임대인은 5.1%이며, 임대인의 17.5%는 종료 후에 통고한다.



법에 명시된 기간내에 임차인에게 이사를 통고하는 임대인의 특징은 고학력·고액의 전세금일수록 비율이 높고, 사무직과 판매·서비스직 종사자, 월소득 150만원 이상자, 아파트 임대인, 전세의 비율이 높다. 그리고 종료 1개월전에서 종료시까지 통고하는 임대인의 특성은 단독주택과 다세대·다가구주택 임대인, 월세인 경우의 비율이 높다. 이는 고액의 전세일수록 법정의 기간내에 통고를 하는 비율이 높고, 소액의 월세일수록 계약종료기에 임박하여 통고하는 비율이 높다.

결론적으로 임대인은 고액의 전세금일수록 전세금의 인상 또는 임차인이 이사할 때 전세금의 반환을 고려하여, 법정대로 임대차계약 종료 6개월전에서 1개월 전에 임차인에게 이사할 것을 요구하는 비율이 높다.

## 2. 契約金の先受領

임대차계약이 종료되어 임차인이 다른 집으로 옮길 경우에 임차인은 계약금이 필요하다. 특히 영세임차인의 경우에는 더욱 더 필요하다.<sup>22)</sup> 임차인이 이사를 가기 위해 다른 주택을 임차하기 위해 계약금을 현재의 임대인에게 계약종료전에 미리 받는가를 질문하였다. 이에 대한 조사결과는 <표 2-25>이다.

<표 2-25> 종료시 계약금 선수령(단위: 인, %)

받은 경험이 있다	319(63.2)
요구하였으나 받은 적이 없다	35( 6.9)
생각하지만 요구한 적이 없다	99(19.6)
그럴 필요가 없다	52(10.3)
계(100.0)	505

실제로 계약금을 받은 경우는 63.2%, 요구하였으나 받지 못한 경우는 6.9%, 그리고 받아야 한다고 생각하는 경우는 19.6%, 그릴 필요가 없다는 10.3%이다. 임대차계약 종료전에 미리 임대인으로부터 계약금을 받을 필요가 있다고 생각하는 비율은 89.7%이다.

22) 이와 관련한 임차인의 고충에 대해서는 『한겨레신문』, 1993년 3월 17일 10면, 「독자의 소리」 참조.

응답자의 개별특성은 다음과 같다. 필요성을 못 느끼는 집단은 20대와 50대 이상, 중졸 이하, 생산직 종사자와 미취업, 월소득 70만원 미만, 다세대·다가구주택 임차인, 월세 임차인, 전세금 700만원 이하, 무주택 임차인이다. 받은 경험이 있는 집단은 3·40대, 저학력층, 판매서비스직과 생산직 종사자, 중간소득층, 단독주택과 아파트 임차인, 전세 임차인, 전세금 2000만원 이상, 주택소유 임차인의 비율이 높다. 단독주택과 아파트, 전세의 경우 그리고 일반적으로 고액의 임대료인 경우에 받은 비율이 높다.

임차인은 다른 집을 임차하기 위해 현재의 임대인으로부터 계약금을 미리 받고, 또 현실적으로 계약금이 임차료의 10%임을 생각할 때 임차인을 위해서는 당연한 조치라고 생각한다. 그리고 받은 비율이 63.2%인데 반하여 거절당한 비율은 6.9%이고, 또 공인중개사는 임차인이 이사하게 되어 제3자와 임대차계약을 체결하여 계약금을 받으면 이 계약금은 임대인이 임차인에게 다른 집을 계약금으로 임대차계약 종료전에 미리 임차인에게 지급하는 것이라고 한다. 따라서 임차인이 미리 임대인으로부터 계약금을 받는 것은 거의 확립된 관습이라고 할 수 있다.

### 3. 傳賃金의 回收

법적으로 임차인이 임대차계약이 종료한 후 이사를 갈 때 임대인으로부터 전세금이나 보증금을 회수할 수 있는 장치를 마련해 두었다. 그러나 현실에서는 모든 임차인이 전세금 등을 반드시 회수하는 것은 아니다. 그리고 임차인의 가장 중요한 문제는 임대차종료시에 전세금 등을 임대인으로부터 제대로 회수하는 것이다. 또한 전세금이나 보증금의 회수를 둘러싸고 사회문제까지 발생하고 있다.<sup>23)</sup> 이에 대한 임차인의 경험과 대응방법을 조사하였는데, 그 결과는 <표 2-26, 27>이다.

<표 2-26> 전세금 미회수 경험(단위 : 인, %)

있 다	143(22.3)
없 다	498(77.7)
계(100.0)	641

23) 최근에 임대인이 전세금을 돌려주지 않자 임차인이 임대인의 손해를 유괴한 사건이 발생하였다. 『한겨레신문』, 1993년 11월 8일 15면 참조.

전세금 등을 반환받지 못한 경험이 있는 임차인의 비율은 22.3%로 상당한 비율을 차지한다. 월세, 전세금 2000만원 이하, 집주인과 동거하는 경우에 높은 비율을 보이는데, 이는 전세보다는 소규모 월세의 경우에 보증금을 받지 못하는 경우가 많음을 반영한다. 특히 집의 방 하나를 임차하여 살면서 주민등록전입신고도 하지 않고 살고 있는 경우에, 임차인은 보증금을 받기 위해서는 임대인의 호의에 기대할 수 밖에 없고, 임대인이 보증금을 제 때 반환하지 않거나 반환할 수 없으면 임차인을 보호할 방법이 거의 없다.

〈표 2-27〉 임차인의 대응(단위 : 인, %)

처음부터 법원에 제소한다	32( 5.4)
받을 때까지 이사하지 않는다	262(44.4)
어음 등을 받고 이사한다	54( 9.2)
시민단체에 상담한다	31( 5.3)
임대인 대신에 임대한다	200(33.9)
기 타	11( 1.9)
계(100.0)	590

임차인의 전세금불반환에 대한 대응방법은 전세금을 돌려받을 때까지 이사하지 않는 비율이 44.4%이고, 임대인을 대리하여 자기가 임차한 주택을 임대하는 비율이 33.9%이다. 임대인으로부터 현금보관증 등을 받아 전세금을 일반채권으로 하는 경우는 9.2%이며, 시민단체에 상담을 의뢰하겠다는 비율은 5.3%이다. 곧바로 법원에 제소하겠다는 비율은 4.9%로 가장 낮다.

보증금을 돌려받을 때까지 이사하지 않는 비율은 44.4%이다. 이는 아파트임차인, 전세, 임대인과 비동거하는 경우, 임차료가 2000만원 이상인 경우에 높게 나타난다. 이는 전세 등 임대료가 많고 또 임차인이 임대인에 대항할 수 있는 경우가 많기 때문이다. 그리고 임대인을 대리하여 자기가 임차한 주택을 임대하는 비율은 33.9%이다. 이는 월세, 임대료 700만원 이하, 임대인과 동거하는 경우, 일부임차의 경우에 높은 비율을 보이고 있다. 이의 결과는 집의 일부를 임차하는 경우에는 임대인이 제때 보증금을 반환하지 않으면 임차인이 임대인을 대리하여 임대를 하여 자기의 보증금을 회수하는 것이 어느 정도 일반화되었음을 나타고 있다.

연령이 40대 이상, 학력은 중졸 이하, 월 평균소득이 낮은 집단에서 법원에 제

소하겠다는 비율이 높다. 이는 기존의 법의식조사와는 반대의 결과를 보여주고 있다. 이는 주거문제는 생활과 직결되는 문제이므로 경제적 또는 시간적 여유가 없는 집단이 권리의식이 강하다고 볼 수 있다. 거주형태와 관련하여서는 아파트 거주자, 독채임차인, 임차료가 700만원 이하·4000만원 이상인 경우가 높다.

그리고 임차인이 실제로 전세금을 회수하지 못한 경우에 대응하는 방법은 <표 2-28>이다.

<표 2-28> 전세금 미회수시의 실제의 대응(단위 : %, N=585)

	법원에 제소한다	받을 때까지 이사 연기	어음을 받고 이사한다	시민단체에 상담한다	임대인 대신 임대	계
있 다	0.7	39.0	16.8	4.5	39.0	100.0
없 다	7.0	47.4	7.3	5.7	32.7	100.0
전 체	5.6	45.5	9.4	5.4	34.1	100.0

전세금 등을 회수하지 못한 경험이 있는 임차인은 그렇지 않은 임차인보다 어음이나 현금보관증 등을 받고 이사하거나, 임대인을 대신하여 자기가 임대하는 경우가 많다. 이는 임차인의 현실을 그대로 반영한 것이다. 특히 임차인이 전세금을 반환받기 위해 법원에 제소한 비율은 전세금을 회수하지 못한 경험이 있는 임차인의 0.7%에 불과하다. 이는 법원이 전세금의 회수에 대해 제대로 기능을 하지 못하고 있음을 반영한다.

이러한 결과는 임차인이 전세금 등을 반환받기 위해 법원에 제소를 한다거나 시민단체에 상담을 의뢰하기보다는 직접 당사자간에 해결하는 방법이 선호되고 있음을 나타낸다. 그리고 법원을 통한 분쟁의 해소나 시민단체의 상담은 관념적 수준에 머물고 있으며, 현실의 문제를 해결하기에는 한계가 있음을 드러내고 있다.

#### 4. 傳賃金回收에 대한 不安度

주택임차인의 가장 큰 문제는 임대차계약이 종료하고 다른 곳으로 이사갈 때 임대인으로부터 제때 제대로 전세금을 회수할 수 있는가이다. 전세금의 회수여부에 대한 임차인의 불안정도는 <표 2-29>이다.

〈표 2-29〉 불안도(단위 : 인, %)

아주 불안하다	31( 4.8)
약간 불안하다	244(37.6)
별로 불안하지 않다	240(37.0)
전혀 불안하지 않다	134(20.6)
계(100.0)	649

임차인 가운데 아주 불안하다는 4.8%이고, 약간 불안하다는 37.6%이며, 별로 불안하지 않다는 37.0%이고, 전혀 불안하지 않다는 20.6%이다. 전반적으로 임차인은 전세금이나 보증금의 회수에 대해서 불안하다는 42.4%, 불안하지 않다는 57.6%로 이에 대해 걱정하지 않는다.

임차인의 개별적 특성은 다음과 같다. 연령이 많을수록 불안도가 높고, 소득이 높을수록 불안도가 낮다. 고졸과 대졸 이상자의 불안도가 높으며, 사무직과 생산직 종사자의 불안도가 높다. 월세임차보다는 전세임차인의 불안도가 높으며, 주택종류별로는 연립주택 임차인의 불안도가 높다. 그런데 아파트 임차인의 불안도가 가장 높으나 또 불안하지 않는 비율도 가장 높게 나타난다. 이는 아파트 임차인의 등기여부와 관련이 있다. 임대인과 동거하는 임차인이 그렇지 않은 임차인보다 불안도가 낮다. 단독거주 임차인이 다가구 임차인보다 불안도가 높는데 이는 임대인의 재력에 대한 신뢰의 결과이다. 독채 임차인이 일부 임차인보다 불안도가 높는데, 이는 전세와 월세의 관계이다. 주택소유 임차인이 무주택임차인보다 불안도가 낮다.

전세금의 액수에 따른 임차인의 불안도는 〈표 2-30〉이다.

〈표 2-30〉 전세금 별 불안도(단위 : %, N=624)

	700만원 이 하	701 - 2000만원	2001 - 4000만원	4001만원 이 상	전 체
아주 불안하다	9.8	4.9	5.2	2.2	5.0
약간 불안하다	31.7	37.2	37.7	40.2	37.5
별로 불안하지 않다	29.3	37.7	36.9	40.2	37.2
전혀 불안하지 않다	29.3	20.2	20.1	17.4	20.4
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 6.87, df = 9, P = N.S.$$

일반적으로 전세금이 고액이면 불안도도 높을 것이라고 생각한다. 그러나 전세금이 2000만원 이상인 경우에는 고액일수록 불안도가 낮다. 임차인의 불안정도에 전세금의 크기가 큰 의미가 없다. 즉 통계적으로 전세금의 크기와 불안도는 상관관계가 없는 것으로 판명되었다. 이는 고액의 전세금일수록 등기라든가 확정일자부공증 등 보증금을 회수할 수 있는 방법을 구비한 비율이 높기 때문이다.

임차인이 보증금의 반환을 확보하는 방법은 전세권설정등기를 하거나 또는 임대차계약서상에 확정일자부공증을 받는 것이다. 구체적으로 등기여부와 확정일자부 공증여부에 따른 임차인의 불안도는 <표 2-31~33>이다.

<표 2-31> 전세등기 별 불안도(단위 : %, N=633)

	하였다	믿고서	비협조	절차	소액	타제도	전체
아주 불안하다	5.5	3.9	8.5	4.5	2.5	7.1	4.9
약간 불안하다	36.4	29.1	48.9	55.2	37.5	47.6	37.6
별로 불안하지 않다	39.1	37.2	36.2	35.8	50.0	32.1	37.4
전혀 불안하지 않다	19.1	29.8	6.4	4.5	10.0	13.1	20.1
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 50.78, df = 15, P < 0.01$$

전세등기여부와 불안도는 전세등기를 한 경우에는 불안도가 낮고, 또 임대인을 믿거나 전세금이 소액인 경우, 임차인의 보호를 위한 다른 제도가 있어서 전세등기를 하지 않은 경우에는 불안도가 낮다. 그리고 임대인의 비협조와 등기절차상의 문제로 등기를 하지 못한 임대인은 불안도가 높다. 그러나 전세등기를 한 임대인이라도 절대적으로 안심하지 않으며, 오히려 임대인을 믿고서 등기하지 않은 임차인의 불안도가 낮다.

<표 2-32> 확정일자부공증 인지도 별 불안도(단위 : %, N=618)

	알고 있다	몰랐다	전체
아주 불안하다	5.8	4.2	5.0
약간 불안하다	42.7	33.0	37.9
별로 불안하지 않다	33.0	40.1	36.6
전혀 불안하지 않다	18.4	22.7	20.6
계	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 8.12, df = 3, P < 0.05$$

〈표 2-33〉 확정일자부공증 이행도 별 불안도(단위 : %, N=325)

	받았다	불필요	절차복잡	전세등기	임대인	전 체
아주 불안하다	6.7	2.4	4.8	.	16.7	5.8
약간 불안하다	49.6	35.2	57.1	27.8	38.1	41.8
별로 불안하지 않다	26.9	41.6	23.8	44.4	31.0	33.8
전혀 불안하지 않다	16.8	20.8	14.3	27.8	14.3	18.5
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 24.62, df = 12, P < 0.05$$

주택임대차 계약서상의 확정일자부 공증제도의 존재를 알고 있는 임차인이 모르는 임차인보다 보증금의 회수에 대하여 더 불안해 한다. 확정일자부 공증을 받은 임차인의 불안도는 그렇지 않은 임차인의 불안도보다 높게 나타났으며, 이의 필요성을 느끼지 못한 경우에 불안도가 낮다. 또 절차가 복잡해서 못하거나 임대인이 싫어할 것 같아서 확정일자부 공증을 받지 않은 임차인은 불안도가 높다. 그리고 전세등기를 하지 않은 임차인의 불안도는 낮다. 그러나 통계적으로는 양자 사이에는 양의 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 이러한 사실은 임차인은 확정일자부 공증제도에 대해 크게 기대하지 않는 점을 반영한다.

전세금의 회수에 대한 임차인의 불안도는 전세금회수를 보장한 제도의 인지와 실제 이행여부와 관련이 없고, 오히려 인적인 관계, 임대인을 믿거나 또는 필요 없다고 느끼는 경우에 덜 불안해 하는 것으로 나타났다. 이러한 사실은 우리 사회의 관계가 법과 제도보다는 인간관계에 의존하는 情的인 사회임을 나타낸다. 그리고 객관적인 제도에 의한 전세금의 반환보장보다는 임차인의 심리적 요인에 의존하는 것이 크다.

## 5. 少額保證金 優先辨濟制度

소액보증금 우선변제제도는 무주택영세민을 일반임차인보다 우선적으로 보호하기 위한 사회정책적 입법이다. 즉 일정액 이하의 주택임대차에서 보증금의 일정부분을 등기와 대항력의 순위와 관계없이 주택임대인의 담보권자 및 일반채권자에게 우선하여 주택임차인이 변제받는 것이다. 현재 우선변제를 받을 임차인의 범위는 서울특별시 및 직할시에서는 보증금 2000만원 이하, 기타 지역에서

는 1500만원 이하이며, 우선변제를 받을 금액은 서울특별시 및 직할시에서는 700만원 이하, 기타 지역에서는 500만원 이하이다(주택임대차보호법 제8조, 동법시행령 제3조, 제4조).

이 제도에 대한 인지도와 범위와 변제금액에 대한 평가는 <표 2-34, 35>이다.

<표 2-34> 인지도(단위 : 인, %)

모른다	164(25.4)
간단히 알고 있다	363(56.2)
자세히 알고 있다	119(18.4)
계(100.0)	646

<표 2-35> 평 가(단위 : 인, %)

	보호 범위 보증금 2천만원	변제액 700만원
적다	404(68.8)	484(82.5)
적당하다	154(26.2)	85(14.5)
많다	29( 4.9)	18( 3.1)
계(100.0)	587	587

소액보증금 우선변제제도가 있다는 것을 알고 있는 임차인의 비율은 56.2%, 자세히 알고 있는 비율은 18.4%로 모두 84.6%이며, 모르는 비율은 25.4%이다. 보호범위에 대해서 68.8%가 적다, 적당하다는 26.2%, 많다는 4.9%가 답하였으며, 우선변제액에 대해서는 82.5%가 적다, 14.5%가 적당하다, 3.1%가 많다이다.

이 제도의 존재 자체를 모르는 집단은 저학력·저소득층일수록 높으며, 다세대주택 임차인가 높다. 직업별로는 생산직 종사자가 높은 비율을 보이고 있다. 그리고 알고 있는 집단은 전문·관리직, 판매·서비스직 종사자, 단독주택과 아파트 임차인가 높은 비율을 보이고 있다. 연령별로는 30대, 40대가 알고 있는 비율이 높다.

보호범위에 대해서 적다는 집단은 고학력·고소득·고전세금일수록 높은 비율을 보이고 있으며, 연령별로는 30대와 40대, 단독주택·아파트임차인, 전세임차인, 독채임차인가, 직업은 사무직이 높은 비율을 보이고 있다. 적당하다는 집단은 저학력·저소득·소액전세금일수록 높은 비율을 보이며, 연령별로는 20대와 50대 이상, 연립주택·다세대·다가구주택 임차인이 높은 비율을 보이고 있다.

우선변제금액에 대해서 적다는 집단은 저연령, 고학력, 고소득층일수록 높고, 다세대·다가구임차인의 경우 다른 주택임차인보다 높은 비율을 보이고 있



다. 직업별로는 전문·관리직, 사무직 종사자의 비율이 높다. 적당하다는 집단은 연령·학력·소득에서는 반대이다. 연립주택임차인, 전세금 701-2000만원의 임차인가 높은 비율을 보이고 있다.

소액보증금 우선변제제도의 인지도와 보호범위 및 변제금액에 대한 평가의 관계는 <표 2-36, 37>이다.

<표 2-36> 인지도 별 보호범위평가(단위 : %, N=585)

	모른다	간단히 안다	자세히 안다	전 체
적 다	53.9	69.6	83.1	68.9
적 당	37.5	25.1	16.9	26.2
많 다	8.6	5.3		5.0
계	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 27.25 \quad df = 4 \quad P < 0.01$$

<표 2-37> 인지도 별 변제금액의 평가(단위 : %, N=585)

	모른다	간단히 안다	자세히 안다	전 체
적 다	66.4	85.0	92.4	82.4
적 당	26.6	12.4	7.6	14.5
많 다	7.0	2.7		3.1
계	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 33.69 \quad df = 4 \quad P < 0.01$$

<표 3-26>에서 보는 것처럼 자세히 알고 있는 집단은 83.1%, 간단히 알고 있는 집단은 69.6%나 보호범위가 좁다고 여기며, 자세히 알고 있는 집단에서는 다른 응답은 전혀 없다. 또 <표 3-27>에서 보는 것처럼 자세히 알고 있는 집단은 92.4%, 간단히 알고 있는 집단은 85.0%나 우선변제금액이 적다고 답하고 있다.

따라서 거의 모든 임차인은 소액보증금 우선변제제도의 보호범위와 우선변제금액이 현실에 맞지 않다고 여기고 있다. 또 실제로 본조사에서 나타난 전세의 경우 전세금이 2000만원 이하는 임차인의 37.3%, 임대인의 35.0%로 소액보증

금 우선변제제도로 혜택을 입을 집단은 전체임차인의 36.3%에 불과하다. 그리고 보증부월세의 경우 보증금이 2000만원 이하의 임차인의 96.1%, 임대인의 86.6%로 보증부 월세의 경우는 대부분의 임차인이 보호를 받을 수 있다. 그리고 보호금액에서는 전세의 경우 전세금이 700만원 이하의 임차인의 4.0%, 임대인의 6.0%로 소액보증금 우선변제제도로 전세금을 완전히 반환받을 수 있는 집단은 전체임차인의 5.0%에 불과하다. 그리고 보증부월세의 경우 보증금이 700만원 이하의 임차인의 60.8%, 임대인의 59.6%로 보증부 월세의 경우는 60.3%의 임차인이 보호를 받을 수 있다.

이처럼 현실에 맞지 않는 소액보증금 우선변제제도를 현실에 맞게 개정하자는 의견이 있다. 소액보증금우선변제제도의 보호범위를 서울특별시와 직할시에서는 3000만원 이하, 기타 지역에서는 2000만원 이하의 전세금이나 보증금으로 확대하고, 우선변제액을 서울특별시와 직할시에서는 1500만원 이하, 기타 지역에서는 1000만원 이하로 상향하자는 의견이 있다.<sup>24)</sup> 공인중개사에 대한 면접조사에서는 보호범위를 전세금(보증금) 5000만원으로 올려야 한다는 의견이 있었다. 그러나 소액보증금 우선변제제도는 기존의 법체계에 대한 예외이다. 즉 담보물권법의 원칙인 권리의 순서를 무시하고 있다. 이의 보호범위의 확대는 임대인의 채권자에게 손해를 주게 되며, 또 실제로 주택의 담보기능을 약화시켜 주택의 담보적 기능을 상실하게 한다. 나아가 임대인의 재산도피수단 내지 강제집행면탈수단으로 악용되기도 한다. 이 제도가 영세무주택서민의 보호를 위한 것이라지만, 전세금이나 보증금의 전액도 아니고 일부만을 보호하는 것은 큰 의의가 없다. 차라리 영세민만이 아니라 전 임차인을 보호하는 획기적인 조치가 필요하다.

---

24) 『중앙일보』, 1993년 10월 9일 15면, 「독자의 광장」 참조.

## 第三章

# 貸 貸 料



### 第三章 賃貸料

#### I. 賃貸料

##### 1. 賃貸料의 分布

임대차의 종류는 전세와 임대차가 있다. 이는 임대인이 임대료를 수취하는 방법에 따른 구별로, 전세는 일정금액(전세금)을 임차인이 임대인에게 지급하고 임대인은 전세금에 대한 이자를 월세로 수취하는 것이다. 월세는 다시 보증금부 월세와 무보증금부 월세로 나누어지는데, 보증금부 월세는 일정금액을 보증금으로 임차인이 임대인에게 지급하고 다시 매달 월세를 지급하며, 임대료는 보증금에 대한 이자와 매달 지불하는 월세의 합계이다. 월세의 지급시기는 선금과 후금이 있고, 선금이 많으나 당사자의 합의에 따른다. 그리고 전세금이 과도하여 임차인이 이를 마련할 수 없을 때에는 고액의 보증금에 월세를 지급하기도 한다. 본조사에서 표집된 전세금의 분포는 <표 3-1>, 월세 보증금과 월세의 분포는 <표 3-2, 3>이며, 월세를 전세로 환산한 전세금액은 <표 3-4>이다.

<표 3-1> 전세금의 분포(단위 : 인, %)

	임차인	임대인
700만원 이하	21( 4.0)	27( 6.0)
701-2000만원	174(33.3)	130(29.0)
2001-4000만원	241(46.1)	193(43.1)
4001만원 이상	86(16.6)	98(21.9)
계(100.0)	522	448

<표 3-2> 월세 보증금의 분포(단위 : 인, %)

	임차인	임대인
700만원 이하	62(60.8)	58(59.8)
701-2000만원	36(35.3)	26(26.8)
2001만원 이상	4( 3.9)	13(13.3)
계(100.0)	102	97

〈표 3-3〉 월세금의 분포(단위 : 인, %)

	임차인	임대인
10만원 이하	33(33.0)	35(36.1)
11-20만원	38(38.0)	29(29.9)
21-30만원	17(17.0)	14(14.4)
31만원 이상	12(12.0)	19(19.6)
계(100.0)	100	97

〈표 3-4〉 월세를 전세로 환산한 경우 전세금의 분포(단위 : 인, %)

	임 차 인		임 대 인	
	전 체	월 세	전 체	월 세
700만원 이하	41( 6.6)	20(20.6)	49( 9.0)	22(22.7)
701-2000만원	224(35.6)	50(49.0)	168(30.8)	38(39.1)
2001-4000만원	270(43.2)	29(28.4)	220(40.4)	27(27.8)
4001만원 이상	89(14.2)	3( 2.9)	108(19.8)	10(10.3)
계(100.0)	624	102	545	97

\* 월세를 전세로 환산할 때에는 월 2%의 이자율을 적용하여 [보증금 + 월세×50]으로 계산하였다.

전세금이 2000만원 이하는 임차인의 37.3%, 임대인의 35.0%이고, 2001만원 이하에서 4000만원까지는 임차인의 43.2%, 임대인의 40.4%이며, 4001만원 이상은 각각 14.2%, 19.8%이다. 그리고 월세의 경우 보증금이 700만원 이하는 임차인은 60.8%, 임대인은 59.8%이며, 2000만원 이하는 임차인은 35.3%, 임대인은 26.8%이다. 월세금이 10만원 이하는 임차인은 33.0%, 임대인 36.1%이며, 11-20만원은 임차인은 38.0%, 임대인 29.9%이며, 21-30만원은 임차인 17.0%, 임대인 14.4%이며, 31만원 이상은 임차인은 12.0%, 임대인 19.6%이다. 월세를 전세로 환산하였을 때에는 2000만원 이하는 각각 42.2%, 39.8%이다. 최고치는 2001만원에서 4000만원까지로 각각 43.2%, 40.4%이다.

임차인의 경우 임차료의 경향을 보면 학력과 소득수준에 따라 임차료가 높다. 연령별로는 20대는 701-2000만원의 비율이 가장 높고, 30대 이상의 경우는 2001-4000만원을 최고치로 하며 4000만원 이상의 전세는 비율이 낮아진다. 그리고 4000만원 이상의 전세는 30대와 40대가 높으며, 50대는 평균이하로 낮아진다. 이는 우리의 임차주거수준이 40대까지 향상되다가 50대에는 하강한다. 이는 우리의 가족주기를 상징하는데, 즉 50대는 자녀의 교육·혼사 등 가정내에서 가장 많은 비용이 필요한 때임을 반영한다.

주택유형별로는 아파트는 전세금이 많을수록 비율이 높고 또 4001만원 이상은 41.7%를 차지한다. 그리고 단독주택은 2001-4000만원까지가 가장 높으며 전체적으로 모든 임차주택의 35.2%를 차지하지만 4000만원 이상의 경우에는 4.0%로 가장 낮은 비율을 차지하고 있다. 이러한 경향은 연립주택의 임차에서도 큰 차이 없게 나타나고 있다. 다세대·다가구주택의 임차는 전세금 701-2000만원까지가 45.4%, 2000-4000만원이 41.5%를 차지하며 4000만원 이상은 6.3%를 차지한다. 이러한 사실은 임차인이 선호하는 주택은 '다세대·다가구주택 → 단독주택 → 연립주택 → 아파트'의 순서임을 나타내며, 이는 주택수준과 일치한다. 4000만원 이하의 전세인 일반서민들은 주로 단독주택과 다세대·다가구주택을 임차하고 있음을 반영하고 있다.

## 2. 賃貸料에 대한 評價

주택의 임대료에 대해 임차인과 임대인은 각각 주관적인 평가를 하고 있다. 이러한 주관적인 평가는 임대료의 결정과 인상에 의미가 있다. 임차인과 임대인의 임대료에 대한 평가는 <표 3-5>이다.

<표 3-5> 임대료에 대한 평가(단위 : 인, %)

	임차인	임대인
아주 비싸다	80(12.3)	2( 0.4)
약간 비싸다	254(39.2)	26( 4.6)
적당하다	247(38.1)	366(64.8)
싸다	49( 7.6)	148(26.2)
아주 싸다	18( 2.8)	23( 4.1)
계(100.0)	648	565

임차료에 대한 임차인과 임대인의 평가는 완전히 상반된다. 즉 임차인의 51.5% 비싸다고 생각하는 반면에 임대인의 5.0%만 그렇게 생각하며, 임대인은 30.3%가 싸다고 생각하는데, 임차인은 19.4%가 그렇게 생각한다. 임차인의 38.1%, 임대인의 64.8%가 적정하다고 생각한다.

임차인의 경우 고학력일수록, 저소득일수록, 전세금이 높을수록 비싸게 여긴다. 또 다세대·다가구주택 임차인, 월세 임차인, 독채 임차인, 3가구이상 동거자가 비싸게 여기고 있다. 연령별로는 20대와 50대가 비싸게 여기고 있다. 직업별로는 전문·관리직과 생산직종사자가 비싸게 여기는 비율이 높은 반면에, 판매·서비스직종사자가 싸게 여기는 비율이 높으며, 이는 임대인의 경우 임대료에 대한 평가와 일치한다.

1990년의 조사에 따르면 서울의 경우, 임차가구는 월소득의 35.9%를 주택임대료로 지출하고 있는데, 이는 서울의 임차가계가 과도한 임대료부담에 시달리고 있다는 것이다. 그리고 가계특성 중 가계소득이 낮은 집단이 높은 집단보다, 임차유형이 독채인 집단이 일부임차인 집단보다, 주택형태가 아파트인 집단이 단독주택이나 다세대·다가구주택인 집단보다 임대료부담을 크게 느끼고 있다. 그리고 임대료를 올려주거나 올려주지 못하여 이사간 집단이 임대료를 올려주지 않은 집단보다 임대료부담을 크게 느끼고 있다.<sup>25)</sup> 이 결과가 임대료에 대한 평가와 일치하지 않는 부분은 임차인이 평가하는 대상이 각각 다르기 때문이다.

임대인의 경우 임대료가 높을수록 싸게 여기며, 또 최고소득층과 최저소득층이, 단독주택 임대인, 월세 임대인, 3가구이상 임대인이 비싸게 여기고 있다. 연령별로는 40대와 50대가 싸게 여기고 있다. 연령과 소득별 반응은 가족주기와 경제적 필요를, 직업별로는 직업의 특성을 반영하고 있다. 그리고 전반적으로 월세에 대해서는 임대인·임차인 모두 불만을 나타내고 있다. 특히 임차인은 다세대·다가구주택에 여러 가구가 함께 임차하여 사는 경우에 가장 경제적으로 불만이 많다.

우리나라 전세의 특징은 전세금이 고액이라는 사실이다. 즉 전세금은 주택가격의 70%를 차지한다고 한다.<sup>26)</sup> 이러한 점에서 전세는 임차인의 입장에서 보면

25) 裊淳英, 「서울시 임차가계의 임대료부담과 가정경제문제지각」, 서울대 가정대학 석사학위논문, 1991. 2.

26) 전세금이 주택가격의 70%라는 것은 1906-1910년에 일본이 조사한 「慣習調査報告書」의 서술에 따른 것으로 생각된다. 정공식 역, 『전계역서』, 288면 참조.



주택의 임차가 아니라, 주택임대인에게 금전소비대차를 하고 이에 대한 담보로 주택을 점유하고 있는 관습상의 不動産質權의 성질을 갖는다고 볼 수 있다. 본조사에서는 傳貰指數(주택가격과 전세가격의 비율)의 산출에 앞서<sup>27)</sup>, 임대인이 생각하는 주택가격과 독채전세의 전세금의 적정한 임대료의 비율은 <표 3-6>이다.

<표 3-6> 적정임대료 비율(단위 : 인, %)

30% 이하	253(45.5)
31 - 40%	169(30.4)
41 - 50%	98(17.6)
51% 이상	36( 6.4)
계(100.0)	556

조사결과 임대인의 45.5%는 적정비율은 30% 이하라고 하며, 적정비율을 51% 이상이라는 임대인은 6.4%에 불과하다. 공인중개사면접조사의 결과에 따르면 현재의 전세가격은 주택가격의 6-70%에 이른다고 하며, 3-40% 정도가 적당하다고 한다. 현재에는 과거처럼 전세가 임차인의 임대인에 대한 담보기능은 없고, 오히려 임차인의 경제적 필요로 전세를 사는 것이므로 합리적인 수준으로 전세금이 내려야 한다.

## Ⅱ. 賃貸料의 引上

### 1. 引上實態

시간이 흐르면 자본은 이자를 발생하고 임대료도 자연히 상승하게 마련이다. 그러나 지나친 임대료의 인상은 임차인의 생활을 곤란하게 하여 많은 사회문제를 야기한다. 그래서 임대료 인상에 따른 사회문제의 발생을 미연에 방지하기 위하여 현행 주택임대차보호법은 임대료의 인상을 연 5% 이내로 규제하고 있다. 그러나 일각에서는 이러한 법규정의 실효성에 대해 의문을 가지고 있으며, 또 실

27) 본조사에서는 독채전세의 경우 주택가격과 전세금의 비율을 산출하려고 하였으나, 임대인의 주택가격을 밝히기를 기피하고 또 다세대·다가구주택 그리고 여러 채의 주택을 임대하는 경우 등이 많아서 전세금의 비율을 산출할 수 없었다.

제로 이를 훨씬 넘는 임대료의 인상이 임차가구의 동반자살 등 사회문제를 낳은 적이 있다. 본조사에서는 우선 최근의 임대료인상의 경험과 인상율을 조사하였다. 그 결과는 <표 3-7, 8>이다.

<표 3-7> 임대료인상경험(단위 : 인, %)

	임차인	임대인
있 다	292(49.3)	335(64.4)
없 다	300(50.7)	185(35.6)
계(100.0)	592	520

<표 3-8> 인상율(단위 :인,%)

	임차인	임대인
5.0% 이하	17( 5.9)	29( 8.4)
5.1-10.0%	82(28.0)	120(35.9)
10.1-15.0%	72(24.6)	77(22.9)
15.1% 이상	121(41.5)	109(32.8)
계(100.0)	292	335

최근에 임대료를 올린 경험이 있는 임차인과 임대인은 각각 49.3%, 64.4%이다. 법상의 최고인상율인 5% 이내를 지키는 비율은 임차인과 임대인의 비율은 각각 5.9%, 8.4%이며, 5.1-10.0%의 인상율은 28.0%, 35.9%이고, 10.1-15.0%는 각각 24.6%, 22.9%, 15.1%이상은 41.5%, 32.8%이다. 임차인이 올려준 비율이 임대인이 올려받은 비율보다 높게 나타난다. 조사결과로부터 주택임대차보호법의 임대료인상제한규정은 전혀 구속력이 없음을 알 수 있고, 또 공인중개사에 대한 면접조사에서도 마찬가지로의 결과를 얻었다.

임차인의 특성은 연령별로는 고연령일수록 인상율이 높은 비율이 높다. 그러나 20대의 경우도 15.1% 이상의 비율이 높은데, 이는 20대 중 월세임차인이 높기 때문이다. 그리고 고학력일수록 임대료인상율이 낮고, 직업별로는 전문·관리직 종사자는 인상율이 낮은데, 생산직 종사자는 인상율이 높다. 그리고 고소득층일수록 인상율이 낮다. 주택유형별로는 아파트와 연립주택 임차인의 인상율이 낮고, 단독주택과 다세대·다가구주택 임차인의 인상율이 높다. 임차형태와 거

주형태, 임대인과의 동거여부는 모두 전세, 독채, 임대인과 비동거하는 경우에 인상율이 낮다. 전세금의 규모별로는 고액의 전세금일수록 인상율이 낮다. 그리고 주택을 소유하고 있는 임차인이 그렇지 않은 임차인보다 인상율이 낮다. 거주 가구수에 따라서는 단독가구일 때 인상율이 낮고, 2-4가구가 거주하는 경우에 인상율이 가장 높다.

임대인의 경우는 연령별로는 3·40대의 인상율이 높은 비율이 높고, 50대의 경우 가장 낮다. 학력별로는 고학력일수록 인상율이 높으나, 대졸 이상자는 5.0% 이하의 비율이 가장 낮다. 직업별로는 전문·관리직 종사자가 인상율이 낮고, 사무직과 생산직 종사 그리고 미취업자의 인상율이 높다. 소득별로는 15.1% 이상 인상한 경우에는 고소득자의 비율이 높다. 주택유형별로는 단독주택과 다세대·다가구주택 임대인의 인상율이 낮고, 아파트와 연립주택의 임대인은 인상율이 낮다. 전세금이 고액일수록 인상율이 낮다. 전세보다는 월세, 임차인과 동거하는 경우보다는 그렇지 않은 경우의 인상율이 높다.

이러한 사실은 임대료의 인상에서 중요한 요소는 인상율이 아니라 인상액이 중요하다는 것을 나타내고 있다. 따라서 임대료의 인상을 규제함에는 인상율의 제한과 아울러 인상총액에 대한 제한도 고려해야 할 것이다.

## 2. 引上期間

현행 주택임대차보호법은 주택임대차계약의 두 가지 요소인 임대료의 인상과 임대기간에 대해 상이한 입장을 취하고 있다. 즉 임대기간은 최소 2년으로 규정 하면서 임대료는 매년 인상할 수 있는 것으로 하였다. 그러나 최소임대기간 2년은 일반인의 오해를 낳아 임대료의 폭등을 가져와 많은 사회문제를 야기한 것은 주지의 사실이다. 즉 일반적으로 장기의 임대기간은 고액의 임대료를 요구하여 임대료의 큰 상승을 가져오게 된다. 임대인은 임대차계약기간중에도 매년 임대료를 인상할 수 있다. 임대인의 임대료의 인상기간은 <표 3-9>이다.

<표 3-9> 인상기간(단위 : 인, %)

1년 이하	143(28.1)
1년 1개월 - 2년	291(57.2)
2년 1개월 이상	75(14.7)
계(100.0)	509

인상기간이 1년 이하인 경우는 28.1%이며, 1년에서 2년 사이가 57.2%, 2년 이상이 14.7%이다. 대부분의 임대인은 1·2년 마다 임대료를 인상한다고 할 수 있다.

1년 마다 임대료를 인상하는 집단은 중졸 이하, 생산직 종사자와 미취업자, 단독주택과 아파트 임대인, 월세, 전세금 2001-4000만원, 임차인과 비동거의 경우에 비율이 높고, 저연령층·다가구임대인일수록 비율이 높다. 2년 이상 마다 임대료를 인상하는 집단은 고연령층·고소득층일수록 비율이 높고, 중간수준의 학력, 전문·관리직 종사자와 미취업자, 단독주택과 연립주택 임대인, 월세, 전세금 2000만원 이하, 2-4가구 임대인의 비율이 높다. 1년에서 2년 사이에 임대료를 인상하는 집단은 대졸 이상자, 판매·서비스직 종사자, 월소득 90-149만원, 아파트와 다세대·다가구주택 임대인, 월세인 경우에 비율이 높고, 고액의 전세금일수록 비율이 높다.

일반적으로 임대료를 인상하는 기간이 장기이면 장기일수록 인상율이 높다고 생각을 한다. 1989년의 임대료인상문제도 이와 관련이 있다. 실제 본조사에서 나타난 임대료의 인상기간과 인상율과의 관계는 <표 3-10>이다.

<표 3-10> 임대인의 인상기간 별 인상율(단위 : %, N=313)

	1년 이하	1 - 2년	2년 이상	전 체
5.0% 이하	12.0	9.3	.	8.6
5.1-10.0%	33.3	39.4	28.9	36.4
10.1-15.0%	29.3	19.2	26.7	22.7
15.1% 이상	25.3	32.1	44.5	32.2
계	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 14.56, \quad df = 8, \quad P = N.S.$$

임대료를 1년마다 올릴 때와 2년마다 올릴 때 사이에는 인상율에는 큰 차이가 없다. 인상율이 5.0% 이하인 경우에는 1년 이하인 때의 비율이 높고, 인상율이 5.1-10.0%까지 인상한 경우에는 1-2년이 높게 나타났으나, 2년 이상의 경우에는 낮게 나타났으며, 또 10.1-15.0%의 경우는 1년 이내의 경우가 높고 15.1% 이상 올린 때에는 인상기간이 장기인 때가 높다. 그리고 인상율이 15.1% 이상인 경우에는 장기일수록 높게 나타났다. 즉 임대인은 임대료의 인상기간이 2년

이상인 경우에만 기간으로 고려하여 임대료의 인상율을 결정하고 그렇지 않을 때에는 인상기간을 고려하지 않는다고 할 수 있다. 결론적으로 임대인이 임대료의 인상을 결정할 때, 임대료의 인상기간을 중요하게 고려하지 않는다고 할 수 있다.

민법과 주택임대차보호법에는 임대차의 종료와는 달리 임대료의 인상에 대한 임대인의 통고기간을 규정하지 않았다. 그러나 예기하지 않은 임대료의 인상을 요구받은 임차인은 인상된 전세금을 갑자기 마련하여야 하는 등 곤란함을 겪게 되고, 또 임대인도 인상된 전세금을 제 때에 받지 못하는 불편함이 있다. 그래서 임대인은 미리 임차인에게 전세금 등의 인상을 통고한다. 임대인이 임차인에 대해 임대료의 인상을 통고하는 시기는 <표 3-11>이다.

<표 3-11> 인상통고시기(단위 : 인, %)

계약시 - 만료 6개월전	26( 6.8)
만료 6개월전 - 1개월전	141(37.1)
만료 1개월전 - 계약만료시	139(36.6)
계약만료 후	74(19.5)
계(100.0)	380

현행 주택임대차보호법상 인상의 통고시기는 계약만료 6개월 전에서 1개월 전까지이다(동법 제6조 제1항). 이를 지키는 임대인의 비율은 37.1%이며, 계약만료시점에 통고하는 경우도 36.6%나 된다. 이의 준수비율은 연령이 많을수록, 고학력·고소득일수록 높게 나타나며, 전문·관리직 종사자와 아파트임대, 전세임대, 전세금 700만원 이상인 경우에 높은 비율을 보이고 있다. 계약만료일 이후에 인상을 요구하는 비율은 고연령, 저학력, 월세, 낮은 전세금의 경우에 높게 나타나며, 아파트의 경우는 가장 낮은 비율(6.6%)을 보이고 있다. 이는 현행 법에 대한 지식을 반영한다고 할 수 있다.

그리고 임대료의 인상에 대한 통고시기와 임차인에 대한 계약종료의 통고시기 사이에 큰 차이를 보이지 않는다. 즉 이는 임대인이 임차인에게 임대료의 인상통고와 함께 만약 임대료를 인상하지 못하면 임대차계약을 갱신하지 않을 것을 통고하는 것이다. 단지 임대료인상통고를 임대차계약기간종료후에 통고하는 비율이 임대차계약불갱신의 통고보다 높다. 이는 임대료의 인상은 임대차계약의 종료와는 달리 임차인의 생활에 직접적인 영향을 주는 것이 아니므로 임대인은 인

상의 통고에 대해서는 너그러운 입장을 갖고 있다.

### 3. 引上理由와 基準

임대인은 임대료를 인상할 때에는 일정한 이유와 기준이 있다. 임대인이 임대료인상의 이유와 기준은 <표 3-12, 13>이다.

<표 3-12> 인상이유(단위 : 인, %)

집수리자금이 필요하여서	99(17.7)
생활자금 등이 필요하여서	112(20.0)
집값 등 물가가 상승하여	226(40.4)
주변에서 다 올려 받으니까	99(17.7)
공인중개사의 권유로	16( 2.9)
기 타	7( 1.3)
계(100.0)	559

<표 3-13> 인상기준(단위 : 인, %)

공인중개사가 원하는대로	122(22.0)
동네사람이 올리는 정도로	286(51.6)
단독으로 결정하였다	130(23.5)
기 타	16( 2.9)
계(100.0)	554

임대인이 경제적인 이유로 인상을 하는 비율은 37.7%이며, 물가상승 등 객관적인 이유로 인상하는 비율은 58.1%이다. 그리고 공인중개사의 권유로 인상하는 경우는 2.9%이다. 경제적인 이유와 객관적인 이유로 인상하는 집단은 상이하게 나타나고 있다. 경제적인 이유로 인상하는 집단은 연령은 40대와 60대, 학력은 고졸 이하, 직업은 판매·서비스직, 생산직종사자 및 미취업자, 월소득은 150만원 미만, 단독주택과 다세대·다가구주택, 전세, 전세금 2000만원 이하, 2가구 이상 임대인가 두드러지며, 객관적인 이유로 인상하는 집단은 이외의 집단이다.

임대인이 실제로 임대료를 인상할 때 근거로 하는 것은 주위 주택의 임대료에 근거하여 인상하는 경우가 51.6%이며, 공인중개사가 권유하는 것에 따르는 경우는 21.4%이며 임대인이 단독으로 결정하는 경우는 22.8%에 지나지 않는다. 인상액을 단독으로 결정하는 비율이 높게 나타난 집단은 40대, 판매·서비스직, 생산직종사자, 저소득층, 단독주택, 2000만원 이하의 전세, 2가구 이상 임대인이다. 공인중개사의 권유로 인상액을 결정하는 비율이 높게 나타난 집단은 60대 이상, 사무직 종사자, 아파트, 2000만원 이상의 전세, 임차인과 비동거, 1가구임대이다. 그리고 주위 주택의 임대료에 근거하여 인상하는 비율이 높게 나타난 집단은 50대, 아파트임대, 임차인과 동거하는 임대인이다. 실제적으로는 주위주택의 임대료와 공인중개사의 권유로 인상하는 경우에는 거의 같다고 보아도 무리가 없을 것이다.

임대인은 물가의 상승 등 객관적인 이유로 임대료를 인상하고, 또 인상기준의 설정에 공인중개사가 관여하는 경우가 많다. 공인중개사가 직업의식을 발휘하여 객관적 입장에서 공정하게 중개활동을 하면 임대료인상을 어느 정도는 규제할 수 있을 것이다. 또 현재처럼 연 5%로 고정적인 것이 아니라 물가 등에 연동시켜 임대료인상을 규제할 경우에는 공인중개사의 역할은 더욱 클 것이다.

#### 4. 賃借人의 反應

임대인이 임대료의 인상을 요구하면, 임차인은 이에 따르든가, 요구를 들어줄 수 없으면 다른 곳으로 이사를 가야 한다. 그리고 임대인의 임대료 인상에 대한 임차인의 반응은 <표 3-14>이다.

<표 3-14> 대 응(단위 : 인, %)

요구대로 올려주었다	222(48.3)
깎아서 올려주었다	144(31.3)
올려주지 않고 그대로 살았다	14( 3.0)
올려줄 수 없어서 이사하였다	80(17.4)
계(100.0)	460

요구대로 올려준 비율은 48.3%, 요구액의 일부만 올려준 비율은 31.3%로 임대인의 인상요구에 따라 올려준 비율은 79.5%이다. 그리고 인상해주지 못해서

이사한 비율은 17.4%, 올려주지 않고 그대로 계속 산 비율은 3.0%로 인상요구에 따르지 않은 비율은 20.4%이다.

요구대로 인상해준 집단은 고연령·저학력·고소득층·고액의 전세금·다가구거주자일수록 높으며, 판매·서비스직과 생산직 종사자, 단독주택과 아파트 임차인, 일부임차인, 주택소유 임차인의 비율이 높고, 요구액을 깎아서 인상해준 집단은 40대 이상, 고졸 이하, 전문·관리직과 판매·서비스직 종사자, 아파트 임차인, 전세금 2000만원 이상, 단독거주자의 비율이 높다. 올려주지 못해 이사한 집단은 30대 이하, 생산직 종사자, 전세금 2000만원 이하, 단독주택 임차인, 일부 임차인의 비율이 높고, 저학력·저소득·다가구 거주자일수록 비율이 높다. 올려주지 않고 계속 산 집단은 50대, 중졸 이하, 전문·관리직 종사자, 아파트 임차인, 전세금 4000만원 이상, 무주택 임차인의 비율이 높고 소득과 관련하여서는 월 150만원 이상의 비율은 아주 낮다.

임대인의 임대료인상청구의 성격에 대한 학설은 形成權으로 보는 것이 통설이다. 통설인 형성권설에 따르면 임대료인상청구는 인상청구가 적절한 경우에는 그 의사표시가 상대방, 즉 임차인에게 도달한 때로부터 효력을 발생하고 임차인은 이에 대해 감액을 청구할 수 없다.<sup>28)</sup> 그러나 임차인이 임대인의 임대료 인상에 대한 반응은 31.3%가 그대로 응하지 않았다. 이는 1990년의 한국소비자보호원의 연구결과와도 일치한다.<sup>29)</sup> 임대인의 임대료 인상청구에 대하여 임차인은 감액을 하는 것이 현실이므로 학설은 현실을 반영하지 않은 것이다.

### Ⅲ. 賃貸料引上의 規制

임대료의 인상으로부터 주택임차인을 보호하기 위해 1983년에 주택임대차보호법을 개정하여 인상율을 엄격한 조건 아래 연 5%로 제한하고 있다. 즉 약정한 차임 또는 보증금이 임차주택에 관한 조세·공과금 기타 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 않은 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감

28) 박윤직, 『채권각론』(박영사, 1992), 346-7면; 이은영, 『채권각론』(박영사, 1993), 312면 등 참조.

29) 한국소비자보호원의 조사에서는 임차인의 46.5%가 인상요구대로 올려주었으며, 17.6%가 인상액을 깎고서 올려주었으며, 35.9%가 올려줄 수 없어서 이사하였다. 그리고 임차인이 임대인과 협상하여 올려준 경우에는 임대인의 요구액의 58% 선에서 인상해주었다. 김종구, 『전게서』, 148-9면 참조.



을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다(동법 제7조). 대통령령에 규정한 비율은 1/20이며 또 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임의 증액이 있는 후 1년이내에는 이를 하지 못한다(동법시행령 제2조).

임대료인상 제한규정의 성격에 대한 인식도와 인상한도 연 5%에 대한 평가는 <표 3-15, 16>이다.

<표 3-15> 최고인상율 연 5% 인식도(단위 : 인, %)

	임차인	임대인
반드시 지켜야 한다	290(48.3)	140(24.6)
합의하면 괜찮다	287(31.3)	327(57.6)
지키지 않아도 된다	13( 3.0)	33( 5.8)
모르겠다	58(17.4)	68(12.0)
계(100.0)	648	568

주택임대차보호법상 임차인에게 불리한 계약내용은 그 내용을 무효로 하는 강행규정임을 규정하고 있다. 인상을 제한도 마찬가지로 강행규정이다. 그러나 이를 인식하는 임차인은 48.3%이며, 임대인은 24.6%에 지나지 않는다. 그리고 합의하면 지키지 않아도 되는 임의규정으로 이해하는 임차인의 비율은 31.3%, 임대인은 57.6%이며, 합의와 관계없이 지킬 필요가 없다고 이해하는 임차인의 비율은 3.0%, 임대인은 5.8%이다. 이 규정을 올바르게 이해하지 못하는 비율은 임차인은 34.3%, 임대인은 63.4%이다.

반드시 지켜야 한다는 것은 임차인의 경우, 연령이 적을수록, 학력이 높을수록 높고, 전세금이 2000만원 이상인 경우, 단독주택과 아파트 임차의 경우에 높고, 임대인의 경우 연령이 적을수록, 학력이 높을수록 높다. 전문·관리직과 사무직 종사자, 월소득은 중간 계층인 집단에서 높으며, 아파트 임대, 전세금 2000만원 이하의 경우에 비율이 높다.

합의하면 지킬 필요가 없다는 임차인은 고연령일수록 높다. 직업은 전문·관리직, 판매·서비스직 종사자, 연립주택 임차인이 높다. 임대인은 고연령일수록, 전문·관리직 종사자, 월소득 200만원 이상자, 다세대·다가구임대인, 전세금 2000만원 이상인 경우에 높다.

지킬 필요가 없다는 비율이 높은 임차인집단은 20대, 생산직 종사자, 소득 120-149만원인 집단이 높고, 전세금 700만원 이하인 경우에 높다. 또 주택을 소유하지 않은 집단이 소유한 집단보다 높다. 임대인집단은 40대, 고졸자, 생산직 종사자, 단독주택과 연립주택 임대인이 높다.

그리고 주택소유임차인은 합의하면 지킬 필요가 없다는 비율이 비소유임차인보다 높고, 주택비소유임차인은 반드시 지켜야 한다는 비율이 주택소유임차인보다 높다. 이는 주택소유임차인의 이중적 성격을 표출하고 있다고 볼 수 있다.

모르겠다는 비율의 높은 것은 임차인의 경우 20대와 40대, 중졸이하자, 판매·서비스직 종사자, 저소득층, 다세대·다가구주택 임차인, 주택소유자집단이고, 임대인의 경우 중졸 이하자, 판매·서비스직 종사자가 높다. 이는 결국 생계가 곤란한 자에게는 법률홍보의 효과가 전혀 없다는 것을 의미하는 것으로 기존의 법률홍보정책이 문제가 있음을 드러내는 것이다.

〈표 3-16〉 최고인상율 연 5%에 대한 평가(단위 : 인, %)

	임차인	임대인
너무 높다	84(13.0)	3( 0.5)
높다	158(24.5)	20( 3.6)
적당하다	370(57.4)	300(53.4)
낮다	23( 3.6)	173(30.8)
너무 낮다	10( 1.6)	66(11.7)
계(100.0)	645	562

임대료의 연 5% 인상제한에 대한 평가는 임차인과 임대인의 입장은 상반된다. 임차인의 37.5%가 높다고 하는 반면에 임대인은 42.5%가 낮다고 생각하며, 또 임차인의 5.2%가 낮다고 생각하는데, 임대인은 4.1%가 높다고 한다. 임차인의 57.4%, 임대인의 53.4%가 연 5%에 대하여 적당하다고 여겨 큰 차이를 보이지 않는다.

임차인 가운데 연 5% 인상제한을 높다고 여기는 집단은 20대, 전문·관리직 종사자, 단독주택 임차인이며, 또 전세금이 적을수록, 거주가구가 많을수록 높다고 여긴다. 그리고 이를 낮다고 여기는 집단은 중졸 이하, 판매·서비스직, 생산직 종사자, 아파트 임차인이며, 소득이 높을수록, 전세금이 많을수록 낮다고 여긴다. 연립주택 임차인은 높다고 여기는 비중도 높지만, 낮다는 비율이 더 높다. 이는 연립

주택의 시설 등에 기인하는 것으로 여겨진다. 50대 이상은 높다와 낮다 모두 높은 비율을 보이고 있는데, 50대의 가족주기적 특성을 반영한 결과이다. 임대인의 경우 연 5% 인상제한을 낮다고 여기는 집단은 고연령·저소득일수록, 전세금이 고액일수록, 임대자구가 많을수록 높은 비율을 보인다. 직업별로는 전문·관리직 종사자외, 단독주택과 다세대·다가구주택 임대인이 높은 비율을 보이고 있다.

인상율제한 규정에 대한 인식과 인상율 연 5%에 대한 평가의 관계는 <표 3-17, 18>과 같다.

<표 3-17> 임차인의 인상율제한 인식도 별 인상율 평가(단위 : %, N=644)

	반드시 지켜야 한다	합의하면 괜찮다	지키지 않아도 된다	모르겠다	전 체
높 다	27.7	43.5	53.9	53.5	37.5
적 당	69.4	49.8	30.8	39.5	57.3
낮 다	2.7	6.7	15.4	6.9	5.2
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 49.20 \quad d.f. = 12 \quad P < 0.01$$

반드시 지켜야 한다는 임차인은 그렇지 않은 임차인보다 최고인상율 연 5%에 대한 평가가 높다고 여기는 경향이 높고, 지키지 않아도 된다는 임차인은 지켜야 한다는 임차인보다 최고인상율 연 5%에 대하여 낮다고 여긴다. 따라서 이를 반드시 지켜야 한다는 입장일수록 최고인상율 연 5%를 높다고 여긴다.

<표 3-18> 임대인의 인상율제한 인식도 별 인상율의 평가(단위 : %, N=562)

	반드시 지켜야 한다	합의하면 괜찮다	지키지 않아도 된다	모르겠다	전 체
높 다	3.6	3.4	3.1	9.3	4.1
적 당	79.3	44.0	43.8	49.2	53.4
낮 다	17.1	52.6	53.2	41.5	42.5
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 76.38 \quad d.f. = 12 \quad P < 0.01$$

반드시 지켜야 한다는 임대인은 그렇지 않은 임대인보다 최고인상율 연 5%에

대하여 높다고 여기는 경향이 높고, 지키지 않아도 된다는 임대인은 지켜야 한다는 임대인보다 최고인상을 연 5%에 대해 낮다고 여긴다. 따라서 이를 반드시 지켜야 한다는 입장일수록 최고인상을 연 5%를 높다고 여긴다.

〈표 3-17, 18〉에서 보는 것처럼 임차인과 임대인은 이 규정의 성격에 대해 이해를 같이 하면 최고인상을 연 5%에 대해 같이 평가를 하고 있다.

임대료인상제한규정과 실제 임대료인상과의 관계, 즉 임대료제한 규정의 규범력을 고찰하기로 한다. 우선 이 규정의 성격에 대한 인지도와 인상율의 관계는 〈표 3-19, 20〉이며, 연 5%에 대한 평가와 실제 인상율과의 관계는 〈표 3-21, 22〉이다.

〈표 3-19〉 임차인의 연 5% 인식도 별 실제인상율(단위 : %, N=288)

	5.0% 이하	5.1- 10.0%	10.1- 15.0%	15.1% 이상	전 체
반드시 지켜야 한다	35.3	45.7	53.5	47.9	47.9
합의하면 괜찮다	47.1	49.4	40.8	40.3	43.4
지키지 않아도 된다	11.8	.	.	2.5	1.7
모르겠다	5.9	4.9	5.6	9.2	6.9
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 17.41 \quad d.f. = 12 \quad P = N.S.$$

〈표 3-20〉 임대인의 연 5% 인식도 별 실제인상율(단위 : %, N=323)

	5.0% 이하	5.1- 10.0%	10.1- 15.0%	15.1% 이상	전 체
반드시 지켜야 한다	25.9	20.7	17.6	19.8	20.1
합의하면 괜찮다	70.4	70.7	62.2	62.3	65.9
지키지 않아도 된다	.	3.4	8.1	6.6	5.3
모르겠다	3.7	5.2	12.2	11.3	8.7
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 11.04 \quad d.f. = 12 \quad P = N.S.$$

임차인 임대인 모두 실제의 인상율과 이에 대한 인지도는 아무런 관계가 없다. 반드시 지켜야 한다는 임차인도 15.1% 이상 인상해준 비율이 5.0% 이하를 인상해준 비율보다 높고, 반드시 지켜야 한다는 임대인도 15.1% 이상 인상한 비율이 5.0% 이하를 인상한 비율보다는 낮지만, 10.1-15.0%를 인상한 비율보다는 높다. 통계적으로 이 규정을 반드시 지켜야 한다고 생각하면 실제의 인상율은 낮을 것이다라는 가설은 타당하지 않다.

〈표 3-21〉 임차인의 연 5%에 대한 평가 별 실제인상율(단위 : %, N=289)

	5.0% 이하	5.1- 10.0%	10.1- 15.0%	15.1% 이상	전 체
높 다	53.0	28.3	38.0	35.0	34.9
적 당	35.3	64.2	56.3	60.0	58.8
낮 다	11.8	7.4	5.6	5.0	6.3
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 16.04 \quad df = 16 \quad P = N.S.$$

〈표 3-22〉 임대인의 5%에 대한 평가 별 실제인상율(단위 : %, N=324)

	5.0% 이하	5.1- 10.0%	10.1- 15.0%	15.1% 이상	전 체
높 다	7.4	4.3	4.1	1.9	3.7
적 당	33.3	47.0	40.5	51.9	46.0
낮 다	59.2	48.7	55.4	46.2	50.3
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 15.87 \quad df = 16 \quad P = N.S.$$

임차인과 임대인 모두 이에 대한 평가와 실제의 인상율과는 아무런 관계가 없다. 연 5%가 높다는 임차인도 15.1% 이상 인상한 비율이 5.1-10.0% 인상한 비율보다 높고, 적당하다는 임대인도 15.1% 이상 인상한 비율이 5.0% 이하를 인상한 비율보다 높다. 통계적으로도 연 5%가 높다고 생각하면 더 낮은 비율로 올리거나 올려줄 것이라는 가설은 타당하지 않다.

조사결과에서도 인상율제한 규정은 전혀 실효성이 없는 것으로 판명되었다. 그리고 최근의 대법원판결은 이에 대해 임차인에게 불리한 내용은 무효로 한다

는 명문규정(제10조)에 있음에도 불구하고, 당사자가 연 5% 이상 인상하기로 합의하였으면 그 합의는 유효라고 하였다.<sup>30)</sup>

임대료인상제한을 강제하는 것은 신중히 고려해야 한다. 우선 이는 주택임대시장의 동결을 가져올 우려가 있다. 최소한의 경제적 이익도 보장받지 못하는 상황에서 임대인은 주택을 임대하지 않을 것이다. 그리고 현재에는 최초의 임대료에 대한 통제는 전혀 없고, 임대료의 인상에 대해서만 규제를 하고 있다. 이는 임차인을 교체하고 다른 임차인과 계약을 체결하면 전혀 임대료의 통제받지 않게 된다. 즉 임대인은 임대료의 인상을 위해 임차인을 교체할 것이고, 임차인은 임대료를 인상해줄 수 있어도 이사를 하여야 한다는 불편이 있다. 임대료의 인상규제는 종합적인 시각에서 고려해야 한다.

---

30) 대법원 민사 제1부 1993년 12월 10일 판결 참조.

## 第四章

### 貸貸期間





## 第四章 賃貸期間

### I. 賃貸期間의 分布

민법에는 물권인 전세권과 채권인 임대차의 존속기간에 대해서는 최단기에 대한 규정은 없고, 최장기에 대한 규정만 있다. 전세권은 최장기 10년이며(민법 제 312조 제1항), 임대차는 최장기 20년이고(민법 제651조 제1항), 이를 넘는 장기의 전세와 임대차는 이 기간으로 축소된다. 이러한 민법만으로는 최소임대차기간이 없기 때문에 임차인의 주거생활은 불안하게 된다. 임차인에게 최소한의 임대차기간을 보장하기 위하여 1989년에 주택임대차보호법을 개정하여 “기간을 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다(동법 제4조 제1항)”라고 하여 임차인에게 최소 2년의 임대차기간을 보장하였다.

이 규정은 1989년에 개정된 조항으로 임대기간을 길게 하여 임차인을 보호하려는 것이 입법취지였다. 그러나 입법의도와는 달리 임대기간의 장기화에 따라 임대인은 2년간의 임대료를 미리 받으려고 해서 임대료의 폭등을 가져왔다.<sup>31)</sup> 임대료를 올려줄 수 없는 임차인은 자살하는 많은 사회문제를 야기하였다. 임대료에 대한 규제가 없는 임대기간의 장기화는 임대료의 상승을 가져와 도리어 임차인이 불리하게 되었다.

#### 1. 賃貸期間의 分布

본조사에서 표집된 임대기간은 <표 4-1>과 같다.

<표 4-1> 임대기간(단위 : 인, %)

	임차인	임대인
1년 이하	371(59.9)	233(42.0)
2년 미만	217(35.1)	308(55.5)
2년 이상	31( 5.0)	14( 2.5)
계(100.0)	619	555

31) 한국주택은행, 『주택경제통계편람』, 1992.6.

현행 주택임대차보호법상 최소한의 임대기간을 2년으로 규정하였다. 그러나 법규에도 불구하고 임대기간은 임차인의 59.9%, 임대인의 42.0%가 1년 이하이며, 2년 이상인 경우는 임차인의 40.1%, 임대인의 58.0%이다. 법정최소임대기간을 준수한 임차인의 집단은 고학력, 고소득이 비율이 높고, 전세금이 고액일수록, 거주가구수가 적을수록 높다. 연령별로는 40대 이상의 비율이 높다. 직업별로는 전문·관리직, 판매·서비스직 종사자의 비율이 높고, 사무직, 생산작종사자의 비율이 낮다. 아파트와 연립주택, 전세, 임대인과 동거하지 않는 경우가 비율이 높다. 가옥소유여부에 따라서는 가옥을 소유하고 있는 임차인의 비율이 높다. 법정최소임대기간을 준수한 임대인의 집단도 거의 같은 경향을 나타내고 있다. 연령별로는 40대와 50대의 비율이 높고, 직업별로는 전문·관리직, 판매·서비스직 종사자의 비율이 높다.

임대기간에 대한 법규의 강행규정에도 불구하고 대부분의 임대차기간은 2년 미만이다. 공인중개사에 대한 면접조사에서는 계약체결에서 임대인은 이를 전혀 인식하지 못하거나 임차인이 2년을 요구하여도 무시하고 1년으로 계약을 체결한다. 그러나 계약서상의 임대기간과 실제의 임대기간, 즉 1년을 계약하였더라도 임대료를 인상하는 등 임대차계약을 갱신하고 다시 사는 경우가 있기 때문에 계약서상의 임대기간만으로 평가하기는 어려운 점이 있다.

## 2. 賃借人의 移徙頻度

현행법이 최소한 2년의 임대기간을 보장하고 있으므로 임차인의 1990년 1월 이후 이사횟수는 최소임대기간규정의 실효성을 반증하는 수단이 된다. 1990년 1월 이후 임차인이 이사를 한 회수는 <표 4-2>이다.

<표 4-2> 1990년 1월 이후 이사횟수(단위 : 인, %)

0 번	201(30.9)
1 번	183(28.2)
2 번	183(28.2)
3 번	56( 8.6)
4 번 이상	27( 4.2)
계(100.0)	650

3회 이상 이사를 한 집단, 즉 임차기간이 2년 미만인 집단의 비율은 12.8%이며, 2회 이상을 한 집단의 비율은 28.2%이다. 최소임차기간을 규정한 1990년 1월 이후에 법에 따른 임차기간을 보장받은 집단은 이사횟수는 생활의 안정도를 반영한다. 대부분의 임차인은 1-2번 이사를 하였고, 3회 이상 이사를 한 임차인은 12.8%이다. 직업별로는 생산직, 판매·서비스직 종사자, 다세대·다가구주택, 단독주택 임차인이 이사가 잦은 편이다.

임차인은 자기의 주거의 안정에 따라 최소임대기간에 대한 평가는 달라진다. 이사가 잦은 임차인은 강행규정으로 인식하는 비율이 높을 것이고, 또 최소 2년의 임대기간을 더 길게 해야 한다고 할 것이다. 임차인의 이사빈도에 따른 최소 임대기간규정에 대한 인지도와 평가는 <표 4-3, 4>이다.

<표 4-3> 이사횟수 별 2년에 대한 인식도(단위 : %, N=641)

	없다	1 회	2 회	3 회	4회 이상	전 체
반드시 지켜야 한다	58.1	62.8	62.2	55.6	76.9	61.2
합의면 괜찮다	16.2	20.2	17.8	27.8	7.7	18.4
지키지 않아도 된다	3.5	2.2	5.0	3.7	.	3.4
모르겠다	22.2	14.8	15.0	13.0	15.4	17.0
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 14.58 \quad df = 12 \quad P = N.S.$$

이사빈도가 1, 2회인 임차인은 강행규정으로 인식하는 비율이 3회인 임차인보다 비율이 높고, 4회 이상인 임차인의 비율은 아주 높다. 지키지 않아도 된다는 임차인의 비율도 이사빈도와는 뚜렷한 상관관계를 보이지 않는다. 즉 임차인의 이사빈도와 규범의 강행성에 대한 인지도는 상관관계가 없다.

<표 4-4> 이사횟수 별 2년에 대한 평가(단위 : %, N=644)

	없다	1 회	2 회	3 회	4회 이상	전 체
1년이 적당하다	15.7	14.2	12.2	21.4	.	14.1
현재가 적당하다	72.6	72.1	68.0	62.5	66.7	70.0
3년 이상이어야 한다	11.7	13.7	19.9	16.1	33.3	15.8
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 17.49 \quad df = 8 \quad P < 0.05$$

이사가 잦은 임차인일수록 현재의 임대기간을 장기로 할 것을 희망하며, 이사가 드문 임차인일수록 현재의 임대기간에 대해 긍정적으로 생각한다. 즉 이사를 자주 다닌 임차인은 규정의 강행성에 대한 평가와는 달리 임대기간의 장기화를 통하여서 주거의 안정을 바라고 있다.

## Ⅱ. 最小賃貸期間

### 1. 認識度와 評價

현행법은 임차인의 보호를 위해 최소한의 임차기간 2년을 보장하고 있다. 이에 규정에 대한 임차인과 임대인의 인식태도는 <표 4-5, 6>이다.

<표 4-5> 최소임차기간에 대한 인식도(단위 : 인, %)

	임차인	임대인
반드시 지켜야 한다	393(61.2)	128(22.5)
합의하면 지키지 않아도 된다	118(18.4)	406(71.5)
지키지 않아도 된다	22( 3.4)	13( 2.3)
모르겠다	109(17.0)	21( 3.7)
계(100.0)	642	568

최소임차기간 2년에 대해서 임차인의 61.2%, 임대인의 22.5%만 강행규정으로 인식하여 반드시 지켜야 한다고 생각하고 있으며, 임차인의 18.4%, 임대인의 71.5%는 당사자가 합의하면 지키지 않아도 되는 임의규정으로 생각하고 있다. 그리고 임차인의 3.4%, 임대인의 2.3%는 지키지 않아도 되는 것으로 생각하고 있다. 즉 이에 규정에 대해 임차인은 어느 정도 이해하고 있지만, 임대인은 규정의 취지를 모르거나 거의 무시하고 있다. 즉 임차인의 생활의 안정 등을 위해 이를 제대로 이해하고 있지만, 임대인은 거의 이에 대하여 무관심하다. 그리고 실제 공인중개사에 대한 면접조사에서도 같은 결과가 나왔다.

이를 반드시 지켜야 하는 것으로 생각하는 임차인의 집단은 연령이 높을수록, 고액의 전세금일수록 높다. 학력은 고졸 이하, 소득은 중간층, 직업은 판매·서비스직과 생산직 종사자, 단독주택과 아파트 임차자, 전세 임차, 독채, 1가구만 거주하는 경우에 높다. 이의 인지도와 학력은 상관없다. 지킬 필요가 없

다는 임차인의 집단은 고소득층과 다세대·다가구주택임차자의 비율이 높다. 무주택임차자가 유주택임차자보다 반드시 지켜야 한다는 비율이 높다.

반드시 지켜야 한다는 임대인의 집단은 전문관리직, 사무직 종사자, 단독주택과 연립주택임대자, 전세금 2000만원 이하인 경우, 임대가가 적은 경우에 비율이 높고, 임차인과 합의하면 지키지 않아도 된다는 집단은 연령은 30대와 60대, 고학력, 판매·서비스직, 생산직 종사자, 아파트와 다세대·다가구주택 임대인, 전세금 2000만원 이상, 다가구 임대인의 비율이 높다. 임대인의 법에 대한 인지도는 중졸 이하자의 경우가 높다. 일반적으로 고학력·고소득일수록 법을 바로 아는 비율이 높다. 그러나 학력과 소득에 따라 최소임대기간 보장규정에 대한 인식의 차이를 보이지 않고 있다. 이는 곧 임차인과 임대인은 이를 자기의 사회·경제적 입장에 따라 임차인은 바르게 이해하고 있는 반면에 임대인은 그렇지 않다.

현재의 최소임대기간 2년에 대한 평가는 <표 4-6>이다.

<표 4-6> 최소임대기간 2년에 대한 평가(단위 : 인, %)

	임차인	임대인
1년 정도가 적당하다	91(14.1)	211(37.4)
지금대로가 적당하다	452(70.0)	333(59.4)
3년 이상이어야 한다	103(15.9)	20( 3.5)
계(100.0)	646	564

최소 2년의 임대기간에 대한 평가는 임차인의 70.0%, 임대인의 59.1%가 적당하다고 평가하며, 1년이 적당하는 입장은 임차인 14.1%, 임대인 37.4%로 임대인이 높고, 3년 이상이어야 한다는 것은 임차인 15.9%, 임대인 3.5%로 현격한 차이를 보이고 있다. 이는 임차인은 주거의 안정을 위해 임대기간의 장기를 바라고 있으며, 임차인은 임대료인상, 자가사용 등의 용이를 위해 짧은 임대기간을 바라고 있다.

현재의 2년에 대해 긍정적인 입장인 임차인집단은 30대와 50대 이상, 고학력층, 전문관리직과 사무직 종사자, 고소득층, 전세, 전세금 2000만원 이상, 아파트와 연립주택 임차인, 1 가구거주자, 무주택자의 비율이 높다. 1년의 단기를 희망하는 임차인집단은 20대, 저학력층, 단독주택과 다세대·다가구주택 임차인, 월세인 경우가 비율이 높다. 3년 이상의 장기를 바는 집단은 40대 이상, 저학력

층, 판매·서비스직과 생산직 종사자, 단독주택 임차자, 3가구 이상 동거자, 무주택자의 비율이 높다.

현재의 2년에 대해 긍정적인 입장인 임대인집단은 40대 이상, 전문관리직과 사무직 종사자, 고소득층, 연립주택 임대인, 전세, 1 가구거주자의 비율이 높다. 1년의 단기를 희망하는 임차인집단은 30대와 60대, 다세대·다가구주택 임대인, 월세인 경우가 비율이 높다. 연립주택 임대인은 가급적이면 장기의 임대차를 선호하는 경향이 있다.

법정의 최소임대기간에 대한 인식과 2년의 기간의 타당성에 대한 평가의 관계는 <표 4-7, 8>이다.

<표 4-7> 임차인의 최소임대기간 인식도 별 2년에 대한 평가(단위 : %, N=639)

	반드시 지켜야	합의하면 안 지켜도	안 지켜도 된다	모르겠다	전 체
1년이 적당	5.1	25.4	45.5	27.4	13.9
현재가 적당	77.4	62.7	50.0	56.6	70.3
3년 이상	17.6	11.9	4.6	16.0	15.8
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 74.22, df = 6, P < 0.01$$

반드시 지켜야 한다는 임차인은 임대기간의 장기를 바라며, 지키지 않아도 된다는 임차인은 장기의 임대기간보다는 단기의 임대기간을 바란다. 그리고 전체적으로 현재 2년의 임대기간에 대하여 긍정적이다. 임대기간의 준수를 바라는 임차인일수록 장기의 임대기간을 바라고 있다.

<표 4-8> 임대인의 최소임대기간 인식도 별 2년에 대한 평가(단위 : %, N=563)

	반드시 지켜야	합의하면 안 지켜도	안 지켜도 된다	모르겠다	전 체
1년이 적당	14.2	43.5	83.3	31.6	37.3
현재가 적당	80.3	53.8	16.7	57.9	59.1
3년 이상	5.5	2.7		10.5	3.6
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 49.73, df = 6, P < 0.01$$

반드시 지켜야 한다는 임대인은 현재의 2년에 대해 긍정적이지만, 장기보다는 단기를 바라는 비율이 높고, 지키지 않아도 된다는 임대인은 단기의 임대기간보다는 단기의 임대기간을 바라며, 현재보다 장기인 3년 이상의 임대기간을 바라는 임대인은 전혀 없다.

현재 2년의 임대기간의 적정성에 대해서는 이 규정의 성격에 대한 인지도와 관련하여 제대로 인식하면서 대응을 하는데, 임대인과 임차인의 입장은 상반된다.

## 2. 賃貸期間의 決定要因

임차인이 2년의 법정기간에도 불구하고 2년 미만으로 임대차기간을 약정한 이유는 <표 4-9>이다.

<표 4-9> 2년 미만의 임차이유(단위 : 인, %)

2년 이상	104(16.6)	
2년 미만	523(83.4)	100.0
집주인의 요구로	216(34.4)	41.3
전세금이 오르므로	60( 9.6)	11.5
대개 1년이므로	171(27.3)	32.7
다른 곳으로 이사할	76(12.1)	14.5
계(100.0)	627	

임차인이 원하여서 2년 미만의 계약기간을 약정한 경우는 14.5%에 불과하고 나머지는 모두 임대인이 원하지 않아서이다. 임차인의 사유 외에 2년 미만으로 한 이유 가운데 임대인의 요구로 한 경우는 41.3%인데, 임대인은 계약기간을 단기하는 것이 전세금의 인상, 자기가 직접사용할 경우 등에 유리하게 느껴지기 때문일 것이다. 그리고 계약기간을 2년으로 하면 전세금이 오른다는 이유는 11.5%이다. 이는 법에서도 마찬가지로이지만, 임대인은 거의 매년 임대료를 인상한다는 것을 반영한다. 일반적으로 1년으로 하기 때문에 2년 미만으로 계약한 것은 32.7%이다. 이는 임차지역의 관행이 임대차계약은 1년이라는 것인데, 이러한 관행은 명문의 강행규정을 위반하는 것으로 보아야 한다.

임대인의 요구로 2년 미만의 임대기간을 약정한 경우는 아파트와 단독주택 임

차인, 독채 임차, 5가구 이상 동거하는 경우에 비율이 높다. 전세금의 인상을 이유로 한 경우는 고연령, 저학력, 생산직 종사자, 단독주택과 다세대다가구 임차인, 다가구동거 임차인의 경우에 높은 비율을 보이고 있다. 임차인이 스스로 2년 미만으로 약정한 경우는 저연령, 최저소득과 최고소득층, 전문관리직과 사무직 종사자, 소액 전세금, 주택소유자의 경우에 비율이 높다.

임차인의 최소임대기간에 대한 인식도와 2년 이하의 임대기간을 약정한 이유와의 관계는 <표 4-10>이다.

<표 4-10> 2년 미만 임대이유 별 최소임대기간에 대한 인식도  
(단위 : %, N=617)

	반드시	합의하면	불필요	모르겠다	전 체
집주인의 요구로	40.7	25.4	22.7	27.6	35.0
전세금이 오르므로	10.1	7.9	13.6	7.6	9.4
대개 1년이므로	23.7	29.8	40.9	34.3	27.2
다른 곳으로 이사할	8.2	23.7	9.1	13.3	12.0
2년 이상이다	17.3	13.2	13.6	17.1	16.4
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 46.40 \quad d.f. = 12 \quad P < 0.001$$

최소 2년의 임대기간을 반드시 지켜야 한다는 임차인이 2년 이하의 임대기간을 약정한 이유는 임대인의 요구와 임대료의 인상의 비율이 가장 높고, 2년 이상인 비율이 가장 높다. 합의하면 지키지 않아도 된다는 임차인은 대개 1년을 계약기간으로 한다(지역적 관행)는 비율이 가장 높고, 임대인의 요구와 자기 스스로 1년만 살고 이사갈 것은 전자가 후자보다 약간 높다. 지키지 않아도 된다는 지역적 관행의 비율이 압도적으로 높다. 전체적으로는 반드시 지켜야 한다는 임차인의 경우 임대인의 요구로 임대기간을 2년 이하로 한 비율이 높고, 지키지 않아도 된다는 임차인의 경우 지역적 관행으로 그렇게 한 비율이 높다. 즉 임차인이 법에 대한 이해도가 높을수록 임대인의 요구에 의해 단기로 임대기간은 약정하는 비율이 높다.

현재의 임대기간에 따라 임차인이 최소임대기간에 대한 반응은 <표 4-11>이다.



〈표 4-11〉 계약기간 별 최소임대기간에 대한 인식도(단위 : %, N=609)

	1년 이하	1-2년	2년 이상	전 체
반드시 지켜야	56.7	69.8	61.3	61.6
합의하면 괜찮다	21.2	14.4	9.7	18.2
지킬 필요가 없다	4.4	1.9	6.5	3.6
모르겠다	17.6	14.0	22.6	16.6
계	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 13.40, df = 6, P < 0.05$$

반드시 지켜야 한다는 임차인은 계약기간을 법정대로 한 비율이 그렇지 않은 비율보다 높고, 임차인과 임대인이 합의하면 지키지 않아도 된다는 임차인은 현재보다 장기인 비율이 높다. 지키지 않아도 된다는 임차인은 기간이 1년 이하의 비율이 2년보다 적고, 2년 이상이 가장 높다. 반드시 지켜야 한다는 임차인보다 그럴 필요가 없는 임차인이 장기의 임대기간인 이유는 이사빈도가 낮은 임차인으로 사실상 임대기간으로 인한 불편을 크게 느끼지 못하기 때문이다.

임차인의 현재의 임차기간이 최소임차기간에 대한 관계는 〈표 4-12〉이다.

〈표 4-12〉 임차인의 계약기간 별 최소임대기간에 대한 평가(단위 : %, N=615)

	1년 이하	1-2년	2년 이상	전 체
1년이 적당	18.5	7.4	6.5	14.0
현재가 적당	67.1	75.5	71.0	70.2
3년 이상	14.4	17.1	22.6	15.8
계	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 16.20, df = 4, P < 0.05$$

1년이 적당하다는 임차인은 임대기간이 1년인 비율이 가장 높고, 임대기간이 2년 이상인 비율이 가장 낮다. 그리고 3년 이상 장기이어야 한다는 임차인은 임대기간이 2년 인 비율이 가장 높다. 따라서 임차인은 자기의 희망에 따라 어느 정도 실제 거주하는 임대기간을 결정한다고 할 수 있다.

### Ⅲ. 賃借權의 存續

임차인에게 동일주택에서 계속 거주할 수 있는 임차권의 존속을 보장하는 방법은 임대차기간이 종료하여도 임차인이 원하지 않고, 또 특별한 사정이 없는 한 임차인의 계약갱신청구에 대하여 임대인이 임의로 이를 거절할 수 없는 계약갱신권을 인정하는 것이다. 그러나 현행법으로는 임차인의 계약갱신권이 인정되고 있지 않다.

그리고 임차권의 존속이 관련는 경우는 임대주택이 매매되는 경우이다. 임차주택의 매매는 임차인에게는 뜻하지 않은 어려움을 가져다 준다. 근대법의 물권과 채권을 구분하는 기본원리는 매매와 임대차의 관계는 “매매는 임대차를 깨트린다”이다. 즉 임차주택이 매매되면 임차인은 양도인에 대한 자기의 임차권을 양수인에게 대항하지 못하고, 양수인은 임차인의 임차권주장을 배척하고 목적물의 인도를 요구할 수 있다. 이와 같이 임차주택의 매매는 임차인에게 임차권을 양수인에게 대항하지 못하므로 임대차기간중임에도 불구하고 임차주택을 매수인에게 인도하고 이사해야 하는 문제가 발생한다. 또 경우에 따라서는 임차인은 전세금과 보증금을 제때에 제대로 반환받지 못할 경우도 생기게 된다.

민법에는 임차주택이 매매된 경우에 대한 특별한 규정이 없다. 주택임대차보호법에서는 1983년에 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계하는 것으로 보고 있다(동법 제3조 제2항). 따라서 임차인은 임차주택의 매매에 관계없이 기존의 계약기간 동안 임차권의 존속보장 받는다.

본조사에 표집된 임대차기간중 주택이 매매된 경우는 <표 4-13>이다.

<표 4-13> 임대주택의 매매(단위 : 인, %)

	임차인	임대인
있 다	122(19.0)	95(16.8)
없 다	519(81.0)	472(83.2)
계(100.0)	641	567

임차중인 주택이 매매된 경험이 있는 경우는 임차인은 19.0%, 임대인은 16.8%이다. 임차중에 매매된 주택은 임차인의 경우 단독주택과 아파트가 많으며,

임대인의 경우에는 단독주택과 다세대·다가구주택이 많다. 임대인과 임차인이 동거하는 경우와 임차인의 경우 일부임차인 경우에 높게 나타난다. 이는 동거하거나 일부임차가 전세금이 소액이기 때문에 주택임대차 문제의 해결이 용이하기 때문일 것이다. 거주가구수의 경우에 임차인의 경우에는 단독주택의 비율이 높으나, 임대인의 경우에는 다가구의 비율이 높다.

임대차기간중 주택이 매매된 경우에 그 처리방법은 <표 4-14>이다.

<표 4-14> 임대주택 매매시의 처리방법(단위 : 인, %)

	임차인	임대인
전계약대로 계속 산다	124(19.6)	294(55.1)
양수인과 재계약한다	393(62.0)	148(27.7)
보증금을 받고 이사한다	56( 8.8)	21( 3.9)
보증금·비용을 받고 이사한다	61( 9.6)	71(13.3)
계(100.0)	634	534

임대주택이 매매된 경우 처리방법은 임차인이 주거를 계속하는 경우와 그렇지 않고 임대차계약을 중도에 해지하여 임차인이 이사가는 두 경우가 있다. 우선 주거를 유지하는 경우에는, 종전 임대인(양도인)과 계약대로 계속 임대차관계를 유지하는 비율은 임차인 19.6%, 임대인 55.1%이며, 양수인과 다시 임대차계약을 체결하는 비율은 임차인 62.0%, 임대인 27.7%이다. 그리고 중도해지하는 경우에는 전세금만 돌려받고 이사가는 비율은 임차인은 8.8%, 임대인은 3.9%이며, 전세금과 중개수수료 및 이사비용을 받고 이사가는 비율은 임차인 9.6%, 임대인 13.3%이다.

이러한 처리방법은 임대인의 경우 종전의 임대차관계를 유지하는 비율이 높은 반면에 임차인의 경우에는 임대차계약을 해지하여 전세금과 중개수수료 및 이사비용을 받고 이사가는 비율이 높다. 현행법상으로는 임차주택이 매매되는 경우에는 주택의 양수인은 당연히 임대인의 지위를 계승하게 된다. 그러나 임차인의 경우에는 양수인과 새로이 임대차계약을 체결하는 비율이 높고, 임대인의 경우에는 매매계약의 내용에 임대차를 해결하기 때문에 종전의 임대차계약이 유지되는 비율이 높다. 그리고 관행상 임대차계약을 중도에 해지하면 임차인에게 귀책사유가 있으면, 임차인은 임대인에게 중개수수료를 손해배상으로 임대인에게 지

급하고, 임대인에게 귀책사유가 있으면, 중개수수료와 이사비용을 손해배상으로 임차인에게 지급한다. 이 경우는 임대인에게 귀책사유가 있다. 그래서 임차인의 경우 이사가는 비율이 임대인이 임차인에게 이사를 가게 하는 비율보다 높다. 따라서 임대인의 입장에서는 임대차계약의 중도해지로 인해 손해배상을 회피하기 위해 임대인은 가급적이면 임차인과 주택양수인간에 임대차관계를 유지하시키려고 하는 임대인의 사정을 반영한 것이다.

임대차계약을 해지하지 않고 계속 주거를 유지하는 집단은 임차인의 경우에는 30대 이하, 전문대 이상, 고소득층, 아파트와 다세대·다가구주택, 월세, 전세금 700만원 이하와 2001만원 이상, 임대인과 동거하는 경우에 높은 비율을 보인다. 임대차계약을 해지하고 이사하는 경우에는 40대 이상, 고졸 이하, 저소득층, 단독주택, 전세, 전세금 701-2000만원, 비동거, 일부임대차의 경우에 높은 비율을 보인다. 그리고 직업에서는 생산직 종사자가 가장 이사를 가는 비율이 높다. 임대인의 경우에는 임대차계약을 해지하지 않고 주거를 유지하는 집단은 50대 이상, 고졸 이하, 사무직 종사자, 고소득층, 단독주택과 연립주택, 월세, 전세금 701-2000만원, 임차인과 동거하는 경우에 비율이 높다. 임대차계약을 해지하는 집단은 40대 이하, 전문대 이상, 전문관리직 종사자, 고소득층, 아파트와 다세대·다가구주택, 전세, 전세금 700만원 이하 및 2001만원 이상, 임차인과 비동거, 1가구 임대인에의 경우에 비율이 높다.

이러한 사실은 고액 전세의 경우, 임대인의 입장에서는 임대차계약해지에 따른 손해배상부담이 크고 또 임차인의 입장에서는 이사 자체가 부담이 되기 때문에 임대차계약의 해지보다는 계약의 존속을 희망하는 것을 반영한다.

임대차계약기간 중에 주택이 매매된 경험이 있는지와 이에 대한 임차인과 임대인의 실제 처리방법은 <표 4-15, 16>이다.

<표 4-15> 임차인의 주택매매 경험 별 처리방법(단위 : %, N=627)

	계속 산다	양수인과 재계약한다	보증금만 받 고 이사한다	보증금·비용 받고 이사한다	전체
있다	21.3	59.0	10.7	9.0	100.0
없다	19.4	62.8	8.1	9.7	100.0
전체	19.8	62.0	8.6	9.6	100.0

〈표 4-16〉 임대인의 주택매매 경험 별 처리방법(단위 : %, N=533)

	계 속 살게 한다	양수인과 재계약한다	보증금만 받 고 이사한다	보증금·비용 받고 이사한다	계
있 다	67.7	16.1	4.3	11.8	100.0
없 다	52.5	30.0	3.9	13.6	100.0
전 체	55.1	27.7	3.9	13.3	100.0

주택임대차중에 임차주택이 매매된 경험이 있는 임차인이 실제로 처리한 방법은 그런 경험이 없는 임차인보다 본래의 임대인과의 계약관계를 지속하면서 계속 산 경우와 보증금이나 전세금만 받고 이사한 비율이 높다. 임대주택을 매매한 경험이 있는 임대인이 주택임차를 실제로 처리한 방법은 경험이 없는 임대인보다 계속 살게 한 비율과 임차인에게 다만 보증금이나 전세금만 반환하고 이사하게 한 비율이 높다. 이는 임대인과 임차인의 경험이 일치한다. 임대인은 임대차계약의 중도해지로 인한 경제적 손실을 피하기 위해 주택의 매매계약에서 주택임차를 해결한다. 이는 흔히 전세를 안고 산다는 관행으로 현행법과 일치한다. 그리고 중개수수료와 이사비용 등 손해배상을 하지 않고 보증금 등만 반환하고 임대차계약을 해지하는 것은 임차인과 임대인의 합의의 결과이다.



## 第五章

# 貸借の生活關係





## 第五章 賃貸借의 生活關係

### I. 住宅設備

주택임대차는 궁극적으로 임대인과 임차인의 생활관계로 어느 분야보다 당사자의 관계가 중요하다. 物權은 인간과 사물의 관계를, 債權은 사람과 사람의 관계를 규율하는 법이라고 흔히 말한다. 다른 법률관계와는 달리 주택임대차는 가장 직접적으로 임대인과 임차인의 생활관계를 규율하고 있다. 특히 주택임대인과 주택임차인이 동일건물에 거주하고 있을 때에는 양당사자의 직접적인 관계는 완전히 전면으로 드러난다. 그러므로 얼굴을 맞대며 살아가는 주택임대차관계에서 생활관계의 규정이 중요한 것은 물론이다.

이러한 양당사자의 권리관계-이해조정-를 규율하기 위하여 민법상의 필요비와 유익비의 상환 등에 관한 규정이 있다. 법상으로는 필요비는 임대인이 부담하여야 하며, 유익비는 현존하는 이익의 범위내에서 임차인은 임대인에게 비용의 상환을 청구할 수 있다(민법 제626조). 그리고 임대차종료시에는 임차인은 임차 목적물을 원상회복하여 임대인에게 반환하여야 한다.

#### 1. 賃貸借開始時의 關係

임대인이 주택임대차계약의 내용은 임차인이 살 수 있는 조건을 마련하여 임차인에게 주택을 임대하는 것이다. 따라서 주택의 기본적인 설비는 임대인이 갖추어 임차인에게 임대하는 것이며, 만약 그렇지 않고 임차인이 설비를 하였으면, 임차인은 임대차계약이 종료한 후 이사갈 때 그 설비를 분리하거나 자기가 부담한 비용을 임대인으로부터 상환받을 수 있다.

주택임대차를 시작할 때 주택설비에 관한 조사결과는 <표 5-1, 2>이다.

<표 5-1> 주거설비의 비용부담: 필요시설(단위 : %: N=652, 569)

	전기계량기	전기시설	도 배	장 판	싱크대	보일러
설치<차>	17.5	36.3	63.4	65.0	29.2	20.9
<대>	66.2	65.6	71.0	60.5	52.9	6.5
수리<대>	33.0	38.5	25.1	21.6	17.1	68.0

〈표 5-2〉 주거설비의 비용부담: 유익시설(단위 : %; N=652, 569)

	초인종	방법시설	도시가스	신발장	기 타
설치<차>	22.2	14.3	9.7	37.2	5.6
<대>	40.6	31.6	41.5	27.8	1.7
수리<대>	16.4	20.8	29.0	8.9	5.0

일반적으로 필요시설로 볼 수 있는 것은 전기계량기 전기시설 도배 장판 싱크대 보일러 등 〈표 5-1〉의 설비이다. 이들 시설을 임차인이 설치한 비율은 도배와 장판을 제외하고는 30% 미만이며, 임대인이 설치한 비율도 싱크대만 52.9%이고 나머지는 65% 이상이다. 그리고 장판 외에는 모두 임대인이 설치한 비율이 임차인이 설치한 비율보다 높다. 따라서 이러한 시설은 대부분 임대인이 설치하는 것으로 볼 수 있다. 도배와 장판의 경우 임차인이 설치한 비율은 각각 63.4%, 65.0%이고, 임대인이 설치한 비율은 각각 71.0%, 60.5%이다. 도배와 장판의 경우에는 임차인과 임대인이 모두 설치한 비율이 높게 나타나는데, 이는 임대인이 기본적으로 장판과 도배를 하였으나, 임차인이 더 나은 것으로 다시 설치하는 것에서 연유하는 것이다.

필요시설 가운데 임대인이 수리를 하는 비율이 가장 높은 것은 보일러로 68.0%이며, 다음은 전기시설로 33.0%, 38.5%, 방법시설과 도시가스는 20.8%, 29.0%이다. 싱크대와 초인종, 신발장의 경우 임대인이 수리하는 비율은 20% 미만으로, 대부분 임차인이 직접 이를 수리하는 것으로 나타났다. 또 도배와 장판의 경우에는 25.1%, 21.6%로 중간수준이다.

또 일반적으로 유익시설로 볼 수 있는 것은 초인종 방법시설 도시가스 신발장 등 〈표 5-2〉의 설비이다. 이들의 설치비용부담자는 신발장을 제외하고는 임대인의 부담비율이 임차인보다 높다. 특히 도시가스는 아직 널리 보급된 것이 아니고 또 설치비용 등 임차인에게 부담이 되므로 임대인이 부담하는 비율이 임차인보다 아주 높다(9.7% : 41.5%). 신발장은 이미 갖추어진 경우도 있고, 또 임차인이 설치비용이 많지 않으므로 임차인이 부담하더라도 큰 부담이 되지 않아 임차인이 설치하는 비율이 높다.

주택유형에 따라서는 전기시설(전기계량기 포함)은 단독주택과 다세대·다가구주택 임차인이 부담하는 비율이 높는데, 아파트와 연립주택의 경우에는 독립적으로 설치되어 있기 때문에 비율이 낮고, 또 임차인은 공과금 등에 관한 분쟁

을 막기 위해 설치한 것이다. 도배와 장판은 단독주택과 아파트 임차인, 초인종은 단독주택과 다세대·다가구주택 임차인, 방범시설은 연립주택과 다세대·다가구주택 임차인, 싱크대는 단독주택과 다세대·다가구주택 임차인, 보일러는 단독주택과 연립주택 임차인의 비율이 높다. 이러한 사실은 주택의 구조와 관련이 있다.

전기시설은 전세금이 소액일수록 임차인이 부담하는 비율이 높으며, 방범시설과 보일러는 그 반대이다. 도시가스는 전세금 2000만원 이상의 임차인이 부담하는 비율이 높다. 도배와 장판의 경우에는 전세금 701-2000만원, 4000만원 이상의 임차인이 부담하는 비율이 높게 나타났는데, 이는 임대주택의 미비와 임차인의 개량의 결과이다.

거주가구수에 따라서는 전기시설과 보일러는 거주가구가 많을수록 임차인이 부담하는 비율이 높고, 도배와 장판은 반대이다. 거주형태에 따라서는 전기시설, 싱크대, 보일러는 일부임차의 비율이 높고, 도배와 장판, 초인종, 방범시설, 도시가스는 독채임차인의 비율이 높다.

주택유형에 따라서는 전기시설(전기계량기 포함)은 단독주택과 다세대·다가구주택 임대인이 부담하는 비율이 높다. 도배는 아파트와 다세대·다가구주택 임대인, 장판은 아파트와 다세대·다가구 임대인, 싱크대는 다세대·다가구주택 임대인의 비율이 높고, 보일러는 아파트 임대인의 비율이 낮다. 초인종과 방범시설은 단독주택과 다세대·다가구주택 임대인, 도시가스는 아파트와 다세대·다가구주택 임대인의 비율이 높다. 이러한 결과는 주택의 건설시기, 구조와 관련이 있다.

전기와 방범시설, 도시가스는 전세금이 고액일수록 임대인이 부담하는 비율이 높다. 도배는 전세금이 700만원 이하와 4000만원 이상인 임대인이 부담하는 비율이 높다. 장판은 전세금 700만원 이하, 2001-4000만원의 임차인이 부담하는 비율이 높게 나타났는데, 이는 임대주택의 미비와 임차인의 개량의 결과이다.

거주가구수에 따라서는 전기시설, 도배, 싱크대, 보일러, 초인종, 방범시설은 거주가구수가 많을수록 임대인이 부담하는 비율이 높다. 임차인과 동거하는 임대인이 부담하는 비율이 높은 것은 전기시설, 장판, 보일러이며, 낮은 것은 도배, 초인종, 싱크대, 도시가스이다.

필요시설 가운데 도배와 장판은 전세임차인이 월세임차인보다 그 설치비용을 부담하는 비율이 높고, 유익시설 가운데서 초인종과 도시가스도 전세임차인의 비율이 높다. 나머지는 월세임차인이 부담하는 비율이 높다. 전세임대인은 필요시설 가운데 싱크대 외에는 모두 월세임대인이 전세임대인보다 부담비율이 높고, 유익시설 모두 전세임대인이 월세임대인보다 부담비율이 높다.

공인중개사에 대한 면접조사와 또 질문지의 개별 응답 가운데 주택설비의 설치비용에 대해서 전세와 월세의 차이는 전세의 경우는 임차인이 모든 비용을 부담하며, 월세의 경우는 임대인이 부담한다는 것이 관습이라고 하였다. 조사결과에서도 공인중개사와 응답자의 개별의견과 어느 정도 일치하고 있다. 즉 현재 서울에서의 전세는 기본적인 시설외에는 임차인이 모두 부담하며, 월세는 임대인이 설비를 갖추어 임대하는 것이 관습이라고 할 수 있다.

임대차기간중에 주택을 수리하는 경우에 임대인이 수리하는 비율이 높은 것은 보일러로 68.0%이며, 도시가스의 경우에 29.0%이지만, 도시가스의 보급율을 고려할 때 이것도 상당한 비율이 될 것이다. 전기시설은 33.0%와 38.5%이며, 도배와 장판은 25.1%와 21.6%이고, 싱크대는 17.1%, 초인종은 16.4%, 신발장은 8.9%이다.

월세 임대인은 전기시설, 도배와 장판, 보일러의 수리비용에 대해 부담하는 비율이 높다. 소액의 전세금일수록 도배와 장판의 수리비용과 도시가스에 대한 부담비율이 높고, 보일러의 수리비용에 대한 비율은 높다. 다가구 임대인은 전기시설에 대해서는 높고, 보일러에 대해서는 낮다. 단독주택과 다세대·다가구주택의 임대인은 전기시설에 대한 비율이 높으나, 도배와 장판에 대해서는 비율이 낮다.

임대 중의 수리비의 분담은 주택의 기본적인 설비와 임대인이 설치한 것에 대해서는 임대인이 수리하는 비율이 높으나, 그렇지 않은 것은 임차인이 수리하는 비율이 높다고 할 수 있다.

주택의 수리와 관련한 판결은 주택임차인이 연탄가스중독사고로 사망한 경우에 임대인의 책임에 대한 것이 있다. 판례는 민법 제626조에서 임대인이 상환할 의무가 있는 필요비는 임차인이 임차목적물의 보존을 위하여 지출한 비용이며, 유익비는 임차인이 임차목적물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 투입한 비용이다.<sup>32)</sup> 또 부엌방의 균열 등은 임대인에게 수선의무가 있는 대규모가 아니라고 하여 임대인의 修繕義務를 부인하고 있다.<sup>33)</sup>

## 2. 賃貸借終了時의 關係

현행 민법은 임대차계약종료시에 임차인은 원상회복의무가 있고, 임대인은 필요비의 상환의무와 현존하는 유익비의 상환의무가 있다. 임차인이 설치한 주택

32) 대법원 1980년 10월 14일 80다1851 판결.

33) 1978년 1월 24일 77도3465 판결; 1983년 9월 27일 83도2096 판결 등 참조.

설비의 처리관계는 <표 5-3>이다.

<표 5-3> 임차인의 주택설비 비용처리(단위 : 인, %)

그냥 이사간다	274(43.3)
임대인에게 받는다	99(15.6)
분리해서 가지고 간다	148(23.4)
새 임차인에게 받는다	112(17.7)
계(100.0)	633

임대인에게 설치비용을 일부라도 상환받는 비율은 15.6%로 가장 낮으며, 그냥 이사가는 비율이 43.3%로 가장 높다. 그리고 분리하는 비율은 23.4%, 새 임차인에게 비용의 일부라도 받는 비율은 17.7%이다. 고학력·고소득, 전문관리직 종사자, 고액의 전세금, 독채의 경우에 비용을 포기하고 그냥 이사가는 비율이 높다. 비용의 일부라도 임대인으로부터 상환을 받는 집단은 50대 이상, 저소득, 판매서비스직 종사자, 아파트 임차인, 전세, 700만원 이하와 4001만원 이상의 전세, 독채의 경우에 그 비율이 높다. 분리하는 비율이 높은 집단은 저소득층, 생산직 종사자, 단독주택과 다세대·다가구주택 임차인, 소액의 전세금, 임대인과 동거하는 임차인, 일부임차의 경우이다. 새 임차인에게 비용을 상환 받는 비율이 높은 집단은 연립주택과 다세대·다가구주택 임차인, 다가구 거주자, 임대인과 동거하는 경우이다.

임차인의 비용상환청구권에 대한 민법 제626조는 임의규정이므로 특약으로 임대인의 의무를 면제하거나 경감할 수 있다. 게다가 건물의 임대차에서는 당사자간에 대부분 임대차종료시에 임차목적물에 대하여 임차인의 원상회복의무를 특약하고 있는 것이 거래실정이다.<sup>34)</sup>

### 3. 賃貸住宅의 修理

주택은 일정기간이 지나면 노후하고, 따라서 주택에 대한 수리가 필요하다. 특히 임차주택은 소유자와 사용자가 일치하지 않고, 또 소유자인 임대인이 주택을

34) 李孝鍾, 「賃借人の費用償還請求權」, 『은행거래·임대차사건의 제문제』(법원행정처, 재판자료 32집, 1986), 참조.

직접 관리하지 않는 경우가 대부분이다. 임대인은 자기가 사용하지 않을 임차주택의 수리를 꺼리게 되고, 수리를 한 후에는 경제적인 부담을 회피하려고 하는 것이 일반적이다. 임대인이 임차주택을 수리한 후의 행동은 <표 5-4>이다.

<표 5-4> 임대인의 수리후 행동(단위 : 인, %)

계약만료후 전세금 인상 요구	355(62.9)
계약중 전세금 인상 요구	43( 7.6)
아무런 요구를 하지 않겠다	146(25.9)
전세금 인상 위해 임차인 교체	20( 3.5)
계(100.0)	564

임대인은 임차주택을 수리한 후 62.9%가 계약만료후에 임대료의 인상을 요구하고 있다. 심지어 계약중이나 인상을 위해 임차인의 교체는 각각 7.6%, 3.5%가 된다. 임차주택을 수리한 후 아무런 요구를 하지 않겠다는 25.9%이며, 임대료를 인상하는 비율은 모두 74.0%이다. 아무런 요구를 하지 않겠다는 집단은 저소득층, 연립주택 임대인, 월세, 소액의 전세금인 경우의 비율이 높고, 다세대·다가구주택 임대인의 비율이 가장 낮다. 이는 많은 비용이 들지 않은 간단한 수리인 것에서 연유한다. 전세금을 인상하기 위해 임차인의 교체를 고려하는 집단은 고소득층, 아파트 임대인, 전세, 고액의 전세금인 경우에 비율이 높다. 이는 앞과는 반대로 수리비용이 과다한 것을 반영한다. 계약기간중에도 임대료의 인상을 요구하는 집단은 60대 이상, 중졸이하, 저소득층, 다세대·다가구주택 임대인, 700-2000만원의 전세금, 5가구 이상 임대인의 비율이 높다. 계약만료후 임대료의 인상을 요구하겠다는 집단은 고학력, 고소득, 단독주택과 다세대·다가구주택 임대인, 2000만원 이상의 전세금인 경우에 그 비율이 높다. 이러한 사실은 저소득층일수록 임차주택의 수리에 따른 경제적 부담을 임차인에게 전가하는 것을 나타내고 있다. 또 이는 임대이유 가운데서 가장 큰 이유가 주택의 구입·신축자금이 부족해서인 것과 일치하며, 자금부족으로 임대한 집단과 임대료를 인상한 집단간에 어느 정도의 일치성을 보이고 있다.

## Ⅱ. 賃貸借의 生活關係

### 1. 滿足度

살아가면서 모든 것을 만족하며 살아갈 수 없다. 특히 자기 집 없이 남의 집에서 사는 임차인은 더욱 그러할 것이다. 게다가 현재와 같이 주택한 대한 수요가 공급을 항상 초과하고 있어 언제 임대료가 오를지 모르는 상황에서는 임차인은 불안할 수밖에 없다. 또 사회·경제적 지위가 열악한 임차인은 자연히 임차생활에 대한 불만이 많을 것이다. 임차인이 현재의 주거상태에 대한 만족도는 <표 5-5>이다.

<표 5-5> 임차인의 만족도(단위 : 인, %)

아주 만족한다	29( 4.5)
만족한다	170(26.3)
보통이다	338(52.2)
불만이다	87(13.4)
아주 불만이다	23( 3.6)
계(100.0)	647

임차인의 주거생활에 대한 만족도는 만족이 30.8%, 불만이 17.0%이며, 중간이 52.2%이다. 전체적으로는 만족하는 성향이 강하다. 임차주택에 대한 만족도는 50대 이상이 만족도가 높고, 40대가 불만도가 가장 높으며, 20대는 양면적 모습을 띠고 있다. 학력과 소득이 높을수록, 전세금이 많을수록 만족도가 높다. 직업별로는 전문관리직과 사무직 종사자의 만족도가 높고, 판매·서비스직과 생산직 종사자의 만족도가 낮다. 주택형태별로는 아파트, 연립주택, 단독주택, 다세대·다가구주택 임차인 순서이다. 임차유형별로는 전세임차인, 임대인과 비동거하는 임차인, 독채임차, 동거가구수가 적은 경우, 주택소유 임차인이 만족도가 높다. 임차주택에 대한 만족도는 경제력이 있어, 아파트 독채를 전세로 임차한 임차인이 그렇지 않은 임차인보다 만족도가 높다. 즉 임차인의 주거에 대한 만족도는 임차인의 경제력을 직접적으로 반영하고 있다.

주택임대차는 임차의 생활과 밀접한 관련이 있기 때문에 다른 것과 달리 임차인은 주택 자체와 임대인에 대한 불만이 많을 수 있으며, 또 임대인은 임대인대로 임차인에 대한 불만이 있을 수 있다. 임차인과 임대인의 불편사항은 <표 5-6, 7>이다.

<표 5-6> 임차인의 불편점(단위 : 인, %)

없 다	20( 3.2)	
있 다	607(96.8)	100.0
짧은 계약기간	59( 9.4)	9.7
계약기간중의 이사	33( 5.2)	5.4
전세금의 과다 인상	130(20.7)	21.4
전세금의 반환지연	27( 4.3)	4.4
생활편의시설의 불량	257(40.9)	42.3
공과금 분배문제	50( 7.9)	8.2
임대인의 지나친 간섭	43( 6.8)	7.1
기 타	8( 1.6)	1.3
계(100.0)	627	

<표 5-7> 임대인의 불편점(단위 : 인, %)

없 다	100(17.7)	
있 다	464(82.3)	100.0
생활상의 불편점	86(15.2)	18.5
공과금 문제	81(14.4)	17.5
자녀문제	12( 2.1)	2.6
집훼손의 우려	202(35.8)	43.5
세입자의 잦은 교체	55( 9.8)	11.9
월세의 잦은 연체	26( 4.6)	5.6
기 타	2( 0.4)	0.4
계(100.0)	564	

주택임대차관계로 불편을 느끼지 않는 임차인은 3.2%, 임대인은 17.7%이



고, 불편을 느끼는 비율은 각각 96.8%, 82.3%이다. 임차인이 가장 크게 불편을 느끼는 점은 주택 자체의 결함으로 인한 생활편익시설의 불량으로 40.9%이며, 다음은 전세금의 과다인상으로 20.7%, 다음은 짧은 계약기간으로 9.6%이다. 나머지는 공과금문제, 임대인의 간섭, 계약기간 중의 이사 등의 순서로 8% 미만이다.<sup>35)</sup> 임차인이 가장 불편하게 느끼는 점은 임차인이 집을 제대로 관리하지 않은 것에서 발생하는 집훼손으로 35.8%로 불편이 있는 경우의 반이 답하고 있다. 다음은 생활상의 불편(15.2%)<sup>36)</sup>, 공과금문제(14.4)이며, 임차인의 잦은 교체도 9.8%나 된다. 월세의 연체, 자녀문제도 5% 미만이다. 임차인 임대인 모두 가장 불편하게 느끼는 점은 주택의 불량과 관리소홀로 인한 주택의 훼손이다.<sup>37)</sup>

불편을 느끼지 않는 임차인은 거의 없지만, 20대, 중졸 이하, 연립주택과 다세대·다가구주택 임차인, 전세금 700만원 이하, 월세, 주택소유 임차인의 비율이 높다. 주택 자체의 결함으로 인한 생활편익시설의 불량은 저연령, 저소득, 단독주택과 다세대주택 임차인, 임대인과 동거하는 임차인, 일부임차인, 소액의 전세금인 임차인의 비율이 높다. 전세금의 과다인상은 30대와 50대 이상, 고소득층, 단독주택과 아파트 임차인, 월세, 전세금 2000만원 이상, 단독 거주자, 무주택 임차인의 비율이 높다. 짧은 계약기간은 3·40대, 대졸 이상, 전문관리직과 사무직 종사자, 아파트와 연립주택임차인, 고액의 전세금, 단독 거주자, 무주택 임차인의 비율이 높다. 공과금 문제는 20대, 판매서비스직 종사자, 69만원 이하 소득자, 연립주택과 다세대주택 임차인, 월세, 전세금 700만원 이하, 임대인과 비동거, 임부 임대차의 경우가 높다. 계약기간중의 이사요구는 아파트 임차인, 전세, 전세금 2000만원 이상, 단독거주, 독채 임차, 주택소유 임차인의 비율이 높다.

35) 한국소비자보호원에서 1990년도에 조사 결과에 따르면 주택임차인이 느끼는 고충은 과다한 임대료인상(35.1%), 생활편익시설하자의 피해(27.7%), 단기의 계약기간(14.5%), 계약기간중의 이사요구(6.4%), 생활공과금분담(6.1%), 보증금반환의 지연(0.8%) 등의 순서이다. 이는 임대료의 과다인상과 생활편익시설의 불량외의 순서만 다르고 나머지는 같다. 金鍾龜, 『전계서』, 167면 참조.

36) 어린 자녀가 있는 임차인과의 계약체결 거절한 임대인이 있다. 『동아일보』, 1993년 12월 21일 19면 「독자의 편지」 참조.

37) 현재 우리나라는 주택 200만호 건설로 주택의 공급물량은 늘어나고 있지만, 그에 못지 않게 주택의 훼손율도 높은 것이 문제이다. 우리나라의 주택의 수명은 외국의 50년에 훨씬 못미치는 평균 20년이다. 최근의 보고에 따르면, 우리나라의 공동주택은 입주후 7년이 지나면서부터 노후화하기 시작하는 등 자체로 문제가 많다(『동아일보』, 1993년 12월 9일 27면 참조).

불편을 느끼지 않는 임대인집단은 30대, 고졸 이하의 학력, 전문관리직과 판매서비스직, 생산직 종사자, 단독주택과 연립주택 임대인, 월세, 소액의 전세금, 단독 임대인의 비율이 높다. 집회손의 우려는 고학력·고액의 전세금일수록 그 비율이 높으며, 전세, 임차인과 동거하지 않는 경우, 5가구 이상 임대인의 비율이 높다. 생활상의 불편은 30대와 60대 이상, 판매서비스직 종사자, 단독주택과 다세대·다가구주택 임대인, 월세, 동거, 단독 임대인의 비율이 높다. 임차인의 변경은 40대, 고학력, 전문관리직과 사무직 종사자, 아파트와 다세대·다가구주택 임대인, 전세, 전세금 2001만원 이상, 비동거, 다가구 임대인의 비율이 높다. 월세의 잦은 연체는 고령, 저소득, 소액의 전세금, 다가구 임대인일수록 비율이 높다.

아파트 임대인이 집회손에 대해 가장 크게 불편을 느끼는 반면에 다른 점에 대해서는 크게 불편을 느끼지 않고, 아파트 임차인은 전세금의 과다 인상요구와 계약기간중의 이사요구에 큰 불편을 느끼는 반면에 다른 점에 대해서는 크게 불편을 느끼지 않는다. 다세대·다가구주택의 경우에는 임대인과 임대인 모두 거의 모든 점에 대해 불편을 느끼고 있다.

참고로 1983년도에 대한주택공사에서 조사한 것에 따르면 전체적으로 가장 큰 불편을 느끼는 것은, 임차료부담의 과다, 임차료의 상승, 주거시설의 불량 등의 순서이며, 대도시에서도 같다(표 5-8).

〈표 5-8〉 임차가구의 애로사항(단위 : %)

지 역 내 용	순 위	전 체			대 도 시		
		1	2	3	1	2	3
차임부담과다		30.4	8.3	5.8	38.9	10.1	6.4
차임상승		26.5	28.7	9.3	24.3	29.1	10.1
짧은 임대기간		5.6	15.2	13.8	5.9	14.6	14.9
장래에 대한 불안		8.2	15.0	21.7	7.6	14.5	22.5
사생활의 불편		6.5	11.1	8.3	6.3	8.8	7.3
주거시설의 불량		15.5	11.9	31.4	9.9	11.9	28.6
주인과의 불화		7.3	9.8	9.7	7.0	11.0	10.2
		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

중 소 도 시			위 성 도 시			공 업 도 시		
1	2	3	1	2	3	1	2	3
40.4	6.0	5.3	17.4	6.4	4.8	47.7	6.4	4.6
25.6	28.5	10.3	30.0	24.5	6.0	15.9	30.9	3.7
5.1	17.5	12.8	7.3	20.2	14.5	3.7	6.1	11.0
7.3	13.2	22.0	7.3	16.0	27.7	4.7	23.6	11.0
4.0	15.9	10.6	11.9	9.6	4.8	11.2	10.9	9.2
13.5	10.4	32.0	18.3	18.1	34.9	8.4	11.8	43.1
4.0	8.5	7.0	7.3	5.3	7.2	8.4	11.0	17.4
100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

출전 : 대한주택공사, 『한국주택정책의 발전방향에 관한 연구』 제2편, 1983, 118면, 이상혁, 『전계서』, 73면에서 재인용.

## 2. 賃貸借紛爭의 解決

임차인은 임차주택에 대하여 불만을 느끼고 있고, 또 임차인 임대인 모두 주택 임대차에 대해 불편을 느끼고 있다. 이런 과정에서 자연히 임차인과 임대인간에는 분쟁이 생기기 마련이고, 이에 대해 사회·경제적 약자인 임차인은 각자의 경험과 인식에 따라 다양하게 반응을 할 것이다. 분쟁에 대한 임차인의 반응은 <표 5-9>이다.

<표 5-9> 분쟁시 임차인의 태도(단위 : 인, %)

없 다	102( 16.6)	
있 다	513( 83.4)	100.0
참고 계속 살았다	199( 32.4)	38.8
이웃사람에게 호소	9( 1.5)	1.8
시민단체와 상담	1( 0.2)	0.2
임대인과 직접 해결	281( 45.7)	54.8
법적인 수단으로 해결	5( 0.8)	1.0
기 타	18( 2.9)	3.5
계	615(100.0)	

임대인과 분쟁이 없는 비율은 16.6%이며, 있는 경우는 83.4%이다. 분쟁이 있는 경우에 아주 적극적으로 시민단체에 상담하거나 법적인 수단으로 해결했다는 1.2%, 이웃사람에게 호소했다는 1.8%에 불과하다. 그리고 소극적으로 참고 살았다는 38.8%이며, 직접 임대인과 해결했다는 54.8%이다. 즉 임차인의 대부분은 임대인과 직접적인 화해를 도모하거나 그렇지 않으면 인내하며 살고 있다.

분쟁이 없는 비율은 저연령, 고학력, 다가구 거주일수록 높다. 전문관리직 종사자, 연립주택과 다세대주택 임차인, 월세, 임대인과 동거하는 임차인, 일부 전세, 무주택 임차인의 비율이 높고, 전세금은 700만원 이하와 4000만원 이상인 경우에 높다. 분쟁이 있는 경우에 법적으로 해결한 집단은 50대 이상, 전문대학 졸업 이상, 전문관리직과 사무직, 고소득층, 아파트 임차인, 전세, 전세금 2000만원 이상, 임대인과 비동거, 단독거주자, 주택소유 임차인의 경우가 높다. 시민단체에 상담한 경우는 중졸, 생산직, 월 소득 69만원 이하이다. 참고 산 경우는 고연령, 저학력, 저소득, 판매서비스직, 연립주택과 다세대주택, 전세, 소액의 전세금, 임대인과 동거, 일부임차의 경우에 비율이 높다. 임대인과 직접 해결한 집단은 사무직 종사자, 아파트 임차인, 고액의 전세금, 임대인과 비동거, 단독거주일 때 비율이 높다.

주택임대차를 둘러싼 분쟁에서 임차인의 대부분은 법이나 시민단체에 호소하기보다는 임대인과 직접 해결을 도모하거나 참고 살으며, 고학력, 고소득층이 권리의식이 강하다고 할 수 있다.

1990년 한국소비자보호원에서 조사한 것에 의하면 임차인이 임대인과 분쟁경험이 있는 대상은 주택의 수리관계가 22.5%, 임대료의 인상요구가 21.7%, 공과금의 분배가 19.4%, 계약기간중의 이사요구가 13.8%, 보증금반환의 지연이 5.6%이다.<sup>38)</sup> 그리고 1990년 YMCA 시민중계실에서 주택임차인의 피해상담처리실태는 <표 5-10>이다.

<표 5-10> YMCA 시민중계실의 주택임차인의 피해상담처리실태(단위 : 건, %)

유 형	임대차기간 의 분쟁	우선변제권 문 의	전세금 과다인상	전세금 반환지연	주택시설 불 량	전세금 피 해
건수	831	972	456	415	159	97
비율	21.9	25.7	12.0	10.9	4.2	2.6

38) 김종구, 『전계서』, 166면.

임차권 승 계	보호법의 적용범위	최우선 변 제	계약의 중도해지	중개인 문 제	기 타	계
105 2.8	116 3.0	127 3.4	196 5.2	110 2.9	203 5.4	3787 100.0

실제 임대인이 살아가면서 가장 만히 다투는 문제는 주택의 설비문제이며, 그 다음이 임대료의 인상문제에다. 그리고 당사자간에 해결되지 않아서 시민단체에 해결을 호소하는 것은 전세금의 반환 등 경제적인 이유이다.

그리고 분쟁이 당사자간에는 도저히 해결될 수 없어서 법정으로 비화하게 된다. 임대차에 관한 분쟁의 추이와 전체 사건에서의 비율은 <표 5-11>이다.

<표 5-11> 전세·임대차에 관한 소송 통계(제1심 접수누계, 단위 : 건, %)

연도	'70	'75	'80	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92
건수	393	1,384	1,716	6,320	5,165	5,601	4,708	4,332	3,265	3,959	6,104
비율	0.7	1.5	1.4	2.1	1.6	1.7	1.6	1.6	1.2	1.3	1.7

자료 : 법원행정처, 『사법연감』 1975-1993년

임대차에 대한 분쟁은 전체적으로 총사건의 1-2% 내외로 전체 사건의 큰 비율을 차지하지 않는다. 대부분의 분쟁은 법정으로 비화되지 않고 당사자와 시민단체의 중재로 해결된다고 할 수 있다.

### Ⅲ. 住宅賃貸借制度의 改善意見

#### 1. 改善意見

모든 문제는 생활속에서 나오고, 이의 해결 또한 그 경험에서 나온다. 본 조사·연구의 궁극의 목표는 주택임대차제도의 개선책의 제시이다. 이는 조사의 결과에서 추론할 수 있지만, 한편으로는 기존제도에 대한 평가와 문제점에 대한 지적에서 끌어낼 수 있다. 산이 높으면 골이 깊고, 양지가 있으면 음지가 있는 것이 만물의 법칙이므로 임차인만의 보호를 위한 입법은 뜻하지 않은 폐해를 가져올 수 있다. 결국 임차인과 임대인의 이익의 상호조절을 통하여 임차인의 지위를 강

화하는 것으 최종의 방법이다. 본 조사에서는 기존의 제도에 대한 임차인과 임대인의 개선사항을 조사하였다. 그 결과는 <표 5-12, 13>이다.

<표 5-12> 임차인의 개선의견(단위 : %)

재계약의 보장	30.4
전세금 인상의 강력 통제	56.1
임대기간의 장기	22.7
전세금 등의 반환보장	52.3
전세금 융자제도의 확충	40.6
집수리비 등의 반환	31.9
전세등기를 쉽게 할 것	48.5
소액보증금 우선보호범위 확대	50.0
계	100.0

<표 5-13> 임대인의 개선의견(단위 : %)

전세금 인상율의 연 5% 제한	42.4
2년의 임대기간	39.3
전세금 반환제도(확정일자)	17.6
소액보증금 우선변제제도	15.6
집세 받는 것의 보장	23.4
집상태의 보장	40.6
계	100.0

임차인이 가장 시급하게 개선해야 할 사항으로 여기는 것은 전세금 인상의 통제, 전세금 등의 반환보장, 소액보증금 우선보호범위의 확대, 전세등기의 용이, 전세금융자제도의 확충, 주택에 대한 투자액의 반환보장, 재계약의 보장, 임대기간의 장기화 순서이다. 임대인이 가장 시급하게 개선해야 할 사항으로 여기는 것은 전세금 인상율 연 5%의 제한, 집상태의 보장, 2년의 최소임대기간, 임대료수취의 보장, 확정일자부 공증제도, 소액보증금 우선변제제도의 순서이다. 임차인·임대인 모두 각각의 입장은 서로 다르지만 전세금인상에 대한 개선의견이 가장 높다. 임대인은 집상태의 보장을 중요하게 여기고, 임차인도 수리비의 반환보

장제도를 마련할 것을 바라고 있다. 임대기간에 대해서는 임대인은 2년을 더 길게 할 것을 바라지만, 임대인은 이에 반대하고 있다. 소액보증금 우선변제제도에 대해서는 임차인은 이의 확대를 바라나, 임대인은 중요하게 여기지 않고 있다. 임차인과 임대인은 결국 자기들에게 유리하게 개선되기를 바라고 있으며, 결국 개선방향은 이의 조정에 초점이 맞추어져야 할 것이다.

임차인의 응답별 세부적 특성은 아래와 같다.

전세임차인의 경우 재계약의 보장과 주택수리비의 반환보장을 제외하고는 모두 월세임차인보다 개선희망비율이 높고, 이는 임대인과 동거하는 임차인과 그렇지 않은 임차인의 관계도 같다. 주택의 일부를 임차하고 있는 임차인은 전세금의 반환보장과 전세등기의 용이, 소액보증금 우선변제제도의 확충을 제외하고는 모두 독채임대자보다 개선희망비율이 높고, 무주택임차인은 주택수리비의 반환보장외에는 모두 주택소유임차인보다 개선희망비율이 높다.

임차인의 재계약보장을 필요하다는 임차인집단은 저학력·저소득일수록 그 비율이 높다. 20대와 40대, 전문관리직과 판매서비스직 종사자, 5가구 이상동거자의 비율이 높다. 주택유형별로는 아파트 임차인의 비율이 가장 낮다. 임대기간의 장기화가 필요하다는 임차인집단은 30대, 중졸 이하자, 전문관리직과 생산직 종사자, 아파트 임차인, 전세금 2001-4000만원인 임차인의 비율이 높다.

전세금인상의 강력한 통제가 필요하다는 임차인집단은 30대, 고졸 이하자, 전문관직과 생산직 종사자, 단독주택과 다세대·다가구주택 임차인, 전세금 700-4000만원인 임차인의 비율이 높고, 저소득층, 다가구거주 임차인일수록 비율이 높다. 전세금에 대한 융자제도가 확충되어야 한다는 임차인의 집단은 20대와 50대 이상자, 중졸 이하자, 생산직종사자와 미취업자, 월소득 120만원 미만인 자, 단독주택과 다세대·다가구주택 임차인의 비율이 높고, 고액의 전세금일수록, 동거가구수가 많을수록 비율이 높다. 특히 응답자 가운데 개별적으로 전세금에 대한 저리융자가 필요하는 의견이 있었다.

전세금의 반환보장이 강화되어야 한다는 임차인집단은 저연령층·고학력·소액의 전세금일수록 비율이 높으며, 전문관리직과 사무직 종사자, 월소득 150만원 이상인 자, 단독거주자의 비율이 높고, 단독주택 임차인의 비율은 낮다. 전세등기의 용이를 바라는 임차인집단은 30대와 50대 이상자, 중졸 이상자와 대졸 이상자, 전문관리직과 생산직 종사자, 연립주택 임차인, 전세금이 4001만원 이상인 임차인의 비율이 높고, 다가구 동거자일수록 비율이 높다. 소액보증금 우선변제제도의 범위확대를 바라는 임차인집단은 30대, 중졸 이상자와 대졸 이상

자, 사무직과 생산직 종사자, 연립주택과 다세대·다가구주택 임차인, 전세금이 700만원 이하인 임차인의 비율이 높다.

주택수리비의 반환보장의 개선을 바라는 임차인집단은 20대와 40대, 판매서비스직 종사자와 미취업자, 월소득 70만원 미만자, 다세대·다가구주택 임차인, 전세금 2000만원 이하인 임차인의 비율이 높고, 학력이 낮을수록, 동거가구 수가 많을수록 비율이 높다.

임대인의 응답에 따른 세부적 특성은 다음과 같다.

임대료인상율의 연 5% 제한의 개선을 바라는 임대인집단은 30대와 50대, 전문대졸업 이상자, 판매서비스직 종사자와 미취업자, 월소득 200만원 이하층, 연립주택과 다세대·다가구주택 임대인, 전세금 2000만원 이상, 다가구 임대인의 비율이 높다. 최소 2년의 임대기간의 개선을 바라는 임대인집단은 30대와 50대, 판매서비스직 종사자와 미취업자, 월소득 150만원 미만층, 아파트와 다세대·다가구주택 임대인, 전세금 4000만원 이상, 다가구 임대인의 비율이 높다.

소액보증금 우선변제제도의 개선을 바라는 임대인집단은 30대와 60대, 중간학력층, 사무직 종사자, 월소득 150만원 미만층, 아파트와 연립주택 임대인, 전세금 700-2000만원인 임대인의 비율이 높다. 전세금 반환제도에 대한 개선을 바라는 임대인집단은 50대 이상자, 전문관리직 종사자와 미취업자, 단독주택과 연립주택 임대인, 전세금 700-2000만원, 다가구 임대인의 경우에 비율이 높다.

집상태의 보장제도의 마련을 바라는 임대인집단은 30대와 50대, 중간학력층, 전문관리직·판매서비스직과 생산직 종사자, 월소득 최저층과 최고층, 단독주택과 다세대·다가구주택 임대인, 전세금 700-4000만원, 다가구 임대인의 경우에 비율이 높다. 임대료수취보장제도의 마련을 희망하는 임대인집단은 50대 이상, 전문대졸업 이상자, 전문관리직과 사무직 종사자, 월소득 90만원 미만층, 단독주택과 아파트 임대인, 전세금 2000만원 이하, 다가구 임대인의 경우에 비율이 높다.

전세임대인은 월세수취제도의 마련외에는 모두 월세임대인보다 개선을 바라는 비율이 높다. 그리고 임차인과 동거하는 임대인은 전세금반환제도의 개선외에는 모두 그렇지 않은 임대인보다 개선을 바라는 비율이 높다.

임대차제도에 대한 개선의견은 각자의 불편점과 관련이 높다. 임차인과 임대인의 불편한 점과 개선의견의 관계는 <표 5-14, 15>이다.



〈표 5-14〉 임차인의 불편점 별 개선의견(단위 : %, N=652)

불편점 \ 개선의견	임차인의 재계약보장	전세금인상 강력통제	임대기간 장기화	전세금 반환보장
없 다	36.8	47.4	15.8	57.9
짧은 계약기간	45.8	55.9	49.2	52.5
계약기간중의 이사	21.2	42.4	18.2	48.5
전세금의 과다 인상	36.3	77.4	27.4	53.2
전세금의 반환지연	29.6	48.1	25.9	59.3
생활편의시설 불량	26.5	53.8	18.5	56.6
공과금 분배문제	22.9	56.3	22.9	47.9
임대인의 간섭	35.7	50.0	14.3	45.2
전 체	30.8	56.7	22.9	52.9

전세금 용자제도	수리비의 반환보장	전세 등기 용 이	소액보증금 우선변제	전 체
42.1	26.3	52.6	52.6	3.2
35.6	25.4	52.5	47.5	9.4
36.4	18.2	42.4	42.4	5.2
46.0	29.0	52.4	59.7	20.7
44.4	29.6	40.7	40.7	4.3
45.0	39.8	49.0	51.8	40.9
41.7	27.1	52.1	56.3	7.9
23.8	42.9	38.1	31.0	6.8
41.0	32.2	49.0	50.5	100.0

〈표 5-15〉 임대인의 불편점 별 개선의견(단위 : %, N=569)

불편점 \ 개선의견	임대료 인상 연 5% 제한	2년의 임대기간	전세금 반환제도	소액보증금 우선변제제도	집세 받는 것의 보장	집 상태 의 보장	전체
없 다	45.0	45.0	16.3	18.8	13.8	35.0	17.7
생활상의 불편	39.0	41.6	15.6	26.0	27.3	44.2	18.5
공과금 문제	45.6	41.2	20.6	13.2	23.5	36.8	17.5
자녀 문제	40.0	50.0	20.0	10.0	30.0	30.0	2.6
집훼손의 우려	45.3	35.4	17.2	14.6	22.4	47.4	43.5
세입자의 잦은 교체	40.8	44.9	24.5	10.2	32.7	38.8	11.9
월세의 잦은 연체	36.4	31.8	13.6	9.1	36.4	36.4	5.6
전 체	42.4	39.3	17.6	15.6	23.4	40.6	100.0

재계약의 보장을 바라는 임차인은 단기의 계약기간과 전세금의 과다인상 및 임대인의 간섭을 가장 불편한 점으로 들고 있다. 임대료인상의 강력한 통제를 바라는 임차인은 전세금의 과다인상과 공과금 분배를 가장 불편한 점으로 들고 있다. 임대기간의 장기화를 바라는 임차인은 단기의 계약기간과 전세금의 과다인상을 가장 불편한 점으로 들고 있다. 전세금의 반환보장을 바라는 임차인은 전세금의 반환지연과 생활편의시설의 불량을 가장 불편한 점으로 들고 있다. 전세금융자제도의 개선을 바라는 임차인은 전세금의 반환지연과 생활편의시설의 불량을 가장 불편한 점으로 들고 있다. 수리비의 반환보장을 바라는 임차인은 생활편의시설의 불량과 임차인의 간섭을 가장 불편한 점으로 들고 있다. 지금보다 쉽게 전세등기를 할 수 있기를 바라는 임차인은 단기의 계약기간과 전세금의 과다인상 및 공과금 분배를 가장 불편한 점으로 들고 있다. 소액보증금 우선변제제도의 개선을 바라는 임차인은 전세금의 과다인상과 공과금 분배를 가장 불편한 점으로 들고 있다.

임대인은 임대료인상 제한의 개선을 바라는 임대인은 공과금문제에 대해 불편함을 느끼지만, 임대료와 관련하여 불편함을 느끼는 것은 없다. 최소임대기간 2년의 개선을 바라는 임대인은 생활상의 불편과 자녀문제로 불편함을 느끼고 있으며, 또 임차인의 잦은 교체에 대해서도 불편함을 느끼는데, 이는 드물게 임대기간의 장기를 바란다. 전세금반환제도의 개선을 희망하는 임대인은 임차인의 잦은 교체에 불편함을 느낀다. 그리고 소액보증금 우선변제제도의 개선을 희망하는 임대인은 생활상의 불편함을 크게 느끼고 있다. 임대료수취제도의 개선을 바라는 임대인은 월세의 잦은 연체와 임차인의 잦은 교체에 대해 가장 불편함을 느끼고 있다. 주택상태의 보장의 개선을 희망하는 임대인은 이를 그대로 반영하여 주택훼손과 생활상의 불편을 크게 느끼고 있다.

이러한 임차인과 임대인의 개선의견은 임대차생활관계에서 느낀 불편함을 어느 정도 반영하고 있는데, 임대인보다는 임차인이 현실의 사정을 고려하여 더 직접적으로 나타내고 있다.

## 2. 賃貸人의 違法行爲에 대한 制裁

강제가 동원되지 않는 법은 아무런 의미가 없다. 현재의 주택임대차보호법은 그 입법취지는 좋지만 이를 위반하는 임대인에 대한 아무런 제재규정이 없고, 또 절차면에서도 간단한 특별절차를 두고 있지 않다. 그래서 임차인은 법을 알지

만, 그 법을 활용할 수 없고, 게다가 임대인은 '법은 법, 나는 나'라는 행태를 가져 법에서는 2년의 임대기간, 연 5%의 인상을제한 등을 규정하였지만, 이름 그대로 법전속의 법에 불과하다. 그러나 한편 지나친 강제는 도리어 법에 대한 회피를 가져오고, 또 사실상의 집행에 곤란한 문제를 생기게 할 우려가 있다. 즉 임대인의 범감정에 어긋나는 강력한 제재는 오히려 임대인의 반발과 탈법행위, 나아가 주택임대시장의 위축 등 뜻하지 않게 임차인에게 불리한 결과를 낳을 우려가 있다. 주택임대차보호법을 위반한 임대인에게 제재를 하려면 최소한 일반인과 임대인의 범감정에 크게 거스리지 않아야 한다.

이에 대한 조사결과는 <표 5-16>이다.

<표 5-16> 임대인의 처벌(단위 : 인, %)

불필요하다	100(17.9)
세금의 부과	215(38.5)
벌금의 부과	216(38.6)
징역도 필요	28( 5.0)
계(100.0)	559

임대인에 대한 처벌이 불필요하다는 비율은 17.9%이며, 세금의 부과를 수궁하는 비율은 38.5%, 벌금의 부과를 받아들이는 비율은 38.6%, 징역형도 도입하여야 한다는 비율은 5.0%이다. 즉 임대인의 82.1%는 주택임대차보호법을 위반한 임대인에 대한 제재가 필요하다고 생각한다.<sup>39)</sup>

제재가 불필요하다는 임대인은 40대와 60대 이상, 사무직과 생산직 종사자, 월 소득 150만원 미만자, 단독주택과 다세대·다가구주택 임대인, 월세임대인의 비율이 높고, 학력이 낮을수록, 전세금이 적을수록 비율이 높다. 즉 임대인에 대한 제재에 반대하는 임대인은 경제력이 미약한 경우라고 추론할 수 있다. 징역까지 필요하다는 임대인은 30대와 60대 이상자, 사무직과 생산직 종사자, 고소득층, 아파트와 연립주택 임대인, 월세 임대인, 전세금 700만원 이하인 경우에 비율이 높다. 소득과 주택유형을 제외하고는 필요없다와 징역까지 도입하여야

39) 1990년의 한국소비자보호원의 임차인에 대한 조사에서는 임대료의 인상에 대하여 정부가 개입하여 규제하는 것에 대하여 임차인의 79.1%가 이 필요하다고 하며, 8.1%만 불필요하다고 하였다. 김종구, 『전계서』, 부록 참조.

한다는 거의 동일한 집단이다.

조세로 임대인에 대해 간접적으로 제재해야 한다는 집단은 30대와 60대 이상, 전문대 졸업 이상, 사무직과 판매서비스직 종사자, 월소득 200만원 미만, 단독주택과 아파트 임대인, 전세임대인, 전세금 2001만원 이상자, 임차인과 비동거, 1가구 임대인의 비율이 높다. 그리고 벌금을 부과해도 괜찮다는 집단은 4·50대, 고졸 이하자, 사무직과 판매서비스직 종사자, 월소득 150만원 이상자, 연립주택과 다세대·다가구임대인, 전세임대인, 전세금 2001-4000만원의 임대인, 임차인과 동거하는 임대인의 비율이 높다.

임차인을 보호하기 위한 법규를 위반하는 임대인에 대한 처벌의 정도를 구체적인 내용, 즉 임차인에 대한 등기이행여부와 인상을 제한규정과 최소임대규정과 분석을 하면 <표 5-17~21>이다.

<표 5-17> 등기여부 별 처벌정도(단위 : %, N=548)

	해주었다	임차인 요구	절차가	법적으로	주택의 담보	전 체
불필요하다	14.4	15.4	29.6	10.0	15.8	17.7
세금의 부과	36.7	41.1	34.7	10.0	36.8	38.5
벌금의 부과	44.4	38.7	30.6	80.0	36.8	38.9
징역도 필요	4.4	4.8	5.1	·	10.5	4.9
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 21.44 \quad d.f. = 12 \quad P < 0.05$$

임차인에게 등기를 해준 임대인은 벌금의 부과에 긍정적인 비율이 상대적으로 높고, 처벌이 불필요하다는 상대적으로 비율이 낮다. 임차인의 요구가 있었으면 해주었을 것이라는 임대인도 비슷한 태도를 보이고 있다. 따라서 이러한 임대인은 임차인보호를 위해 제재를 긍정하는 입장이다. 그리고 절차문제와 주택의 담보가치의 하락을 이유로 거절한 임대인은 임대인에 대한 제재가 불필요하는 상대적으로 비율이 높고, 중간적 제재에 대해서는 비율이 낮지만, 징역의 필요에 대해서는 비율이 높다. 징역에 대해서 비율이 높은 것은 그만큼 강제의 필요성을 더 느끼기 때문이다. 전체적으로는 임차권등기에 긍정적인 임대인일수록 제재의 필요성을 긍정하고 있다.

〈표 5-18〉 인상율 연 5% 규정에 대한 인식도 별 처벌정도(단위 : %, N=558)

	반드시 지켜야	합의하면	불필요	모르겠다	전 체
불필요하다	9.5	18.3	45.5	19.7	17.9
세금의 부과	50.4	35.7	18.2	37.5	38.5
벌금의 부과	38.0	39.4	36.4	36.4	38.6
징역도 필요	2.2	6.5	.	6.3	5.0
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 34.37, \quad df = 9, \quad P < 0.01$$

제재가 불필요하다는 임대인은 임대료 5% 인상율을 지키지 않아도 된다는 임대인의 비율이 높고, 제재가 필요하다는 임대인은 임대료 5% 인상율을 준수해야 한다는 임대인의 비율이 높다. 그리고 임대료 인상제한규정을 준수하는 임대인일수록 징역까지는 아니지만, 제재의 필요성을 느끼는 비율이 높다.

〈표 5-19〉 인상율 연 5%에 대한 평가 별 처벌정도(단위 : %, N=552)

	너무 낮다	낮다	적당하다	높다	너무 높다	전 체
불필요하다	34.8	16.9	15.1	15.0	33.3	18.1
세금의 부과	33.3	37.2	40.5	40.0	33.3	38.6
벌금의 부과	27.3	41.9	39.5	25.0	33.3	38.2
징역도 필요	4.5	4.1	4.8	20.0	.	5.1
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 26.24 \quad df = 12 \quad P < 0.01$$

인상율제한인 연 5%에 대해 너무 낮다는 임대인은 제재의 필요성에 대해 부정적이며, 높다는 임대인은 필요성에 대해 긍정적이다. 그러나 너무 높다는 임대인은 징역이외의 제재에 대해서는 중립적이다. 이 제한율이 높다는 임대인은 낮다는 임대인에 비해 제재의 필요성을 강하게 느낀다.

〈표 5-20〉 최소임대기간에 대한 인식도 별 처벌정도(단위 : %, N=558)

	반드시 지켜야	합의하면	불필요	모르겠다	전 체
불필요하다	11.2	19.5	38.5	15.8	17.9
세금의 부과	36.0	39.7	23.1	42.1	38.5
벌금의 부과	48.8	35.7	38.5	31.6	38.6
징역도 필요	4.0	5.2	.	10.5	5.0
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 14.60 \quad df = 9 \quad P = N.S.$$

최소임대기간 2년의 규정을 반드시 지켜야 한다는 임대인도 벌금부과의 필요성을 긍정하며, 지킬 필요가 없다는 임대인도 상당히 긍정적이다. 즉 최소임대기간 2년의 규정준수 여부에 따라서는 임대인이 제재의 필요성을 느끼는지 여부와 관련성이 없다.

〈표 5-21〉 최소임대기간에 대한 평가 별 처벌정도(단위 : %, N=555)

	1년이 적당	현재가 적당	3년 이상이어야	전 체
불필요하다	22.7	14.6	25.0	18.0
세금의 부과	35.7	41.2	25.0	38.6
벌금의 부과	37.2	39.0	40.0	38.4
징역도 필요	4.3	5.2	10.0	5.0
계	100.0	100.0	100.0	100.0

$$X^2 = 8.41 \quad df = 6 \quad P = N.S.$$

최소임대기간 2년의 평가에 따라 임대인이 제재의 필요성에 대한 입장 차이를 보이지 않고 다만 징역의 필요성에 대해서만 현재보다 단기를 바라는 임대인과 장기를 바라는 임대인의 차이가 있다.

주택임대차보호법을 위반하는 임대인에 대한 처벌여부에 대해서는 고학력일수록 제재의 성격을 정확히 이해하고 나아가 임차인의 입장에 동정적이다. 또 고소득일수록 제재의 성격에 대해서는 명확히 이해하지는 않지만, 임차인의 입장에 동정적이다. 전세임대인이 월세임대인보다, 고액의 전세금으로 임대하는 자

가 좀더 긍정적이다. 주택유형에 따라서는 확연히 구분되지는 않지만, 아파트와 연립주택 임대인이 다른 주택의 임대인보다 긍정적 입장에 있다.

그리고 현행법상 임차인의 보호를 법규에 대한 인지도·평가와 임차인보호를 위한 법규를 위반하는 임대인에 대한 제재의 필요성에 대한 임대인의 입장은 등기, 즉 전세금(보증금)의 반환확보와 임차료에 대해서는 현행법에 대한 태도에 따라 차이를 보이거나, 임대차기간에 대해서는 차이를 보이지 않고 있다. 이는 임대인은 경제적으로 임차인을 보호하는 법규를 위반하는 임대인을 제재하는 것에 긍정적이지만, 그렇지 않은 것에 대해 임대인을 제재하는 것에는 부정적인 입장이다.





## 第六章

# 要約と改善方案



## 第六章 要約과 改善方案

### I. 研究結果의 要約

서울에 거주하는 주택임차인과 주택임대인을 상대로 하여 주택임대차의 실태를 ①주택임대차에 대한 일반사항 ②계약의 체결과 종료 ③임대료 ④계약기간 ⑤생활관계 등 다섯 부문에 걸쳐 조사하였다. 조사결과의 요약은 아래와 같다.

임차인은 비경제적인 이유로 이사하는 비율이 높고, 임대인은 경제적인 이유로 임대하는 비율이 높다. 임차인은 월세에서 전세로 다시 자기소유주택을 선호하고 있다. 임대차계약을 체결할 때에는 대부분이 공인중개사를 통하며, 공인중개사는 전반적으로 법규를 준수하고 있다.

임차인은 전세금·보증금의 회수를 위하여 주택에 대한 담보상황에 주의를 하지만, 등기와 확정일자부 공증의 이행도는 낮다. 그러나 전세금·보증금의 반환에 대해서는 크게 불안해 하지 않는데, 이는 객관적인 제도 보다는 임대인에 대한 개인적인 신뢰에 근거하고 있는 것으로 우리사회의 情的關係를 반영하고 있다. 임대차계약이 종료하고 임차인이 전세금·보증금을 회수하지 못한 경우는 20% 가량이며, 이에 대한 대처방안으로는 어음 등을 받고 이사가거나 아니면 임대인을 대신하여 임대하는 등 현실적이며, 법적인 수단은 적극적으로 이용되지 않고, 단지 관념적인 것으로 머물고 있다.

임대료의 수준에 대해서는 임차인과 임대인의 입장은 상반된다. 즉, 임차인은 현재의 임대료에 대해 부정적인 평가를 하고, 임대인은 그렇지 않다. 그리고 임대료 최고인상율인 연 5%는 거의 지켜지지 않지만, 연 5%에 대한 평가도 임대인과 임차인의 입장이 다르다. 소액보증금 우선변제제도에 대해서는 대부분의 임차인이 알고 있으며, 보호범위는 협소하고 변제금액에 대해서는 적다고 하여, 보호범위의 확대와 우선변제액의 증액을 희망하고 있다.

최소임대기간 2년에 대해서는 임차인과 임대인이 인식과 평가를 달리 하고 있으며, 계약기간은 2년 미만인 다수이나, 계약갱신 등으로 실제 거주기간은 2년 이상인 경우가 많다. 그리고 임차인이 2년 미만의 임대기간을 약정한 이유는 임

대인의 반대와 지역적 관행 때문인 것으로 나타났다. 임대인이 임대주택을 매매할 때, 임차인은 주거를 계속하는 비율이 높다.

임대주택의 설비관계는 법규와 임대차계약의 본래의 내용과 달리 임차인이 설치비용을 부담하는 경우가 많으며, 임대차계약종료후 임차인이 그대로 두고 이사가는 경우가 많고 임대인으로부터 비용을 상환받는 경우는 적다. 임차인은 현재의 거주에 대하여 만족하기보다는 불만족하고, 임대인과 분쟁이 있으면 참고 살거나 임대인과 직접 해결하는 경우가 많고, 이를 외부의 도움으로 해결하려는 경향은 적다. 주택임대차에서 가장 큰 불편사항으로는 임차인은 주택설비의 불량, 임대인은 주택의 훼손을 들고 있다. 이러한 사실은 우리나라 주택설계의 미비·건축자재의 불량·부실시공 등 주택건설에 문제가 많다는 것을 드러낸다. 그리고 임대인의 상당부분은 주택의 수리에 따른 경제적 부담을 임대료의 인상으로 임차인에게 전가하고 있다.

주택임대차제도의 개선에 대해서는 임차인은 전세금인상의 통제와 전세금반환보장, 소액보증금 우선변제제도의 보호범위의 확대를 바라고 있다. 임대인은 임대료인상을 연 5% 제한의 개선과 주택상태의 보장을 바라고 있다. 임대인은 임대인의 위법행위에 대한 제재의 필요성에 대해 공감하고 있는데, 조세와 벌금까지를 허용하고 있다. 그리고 임대인은 경제적으로 임차인을 보호하는 법규를 위반한 임대인에 대한 제재에는 긍정적이나, 비경제적인 보호법규를 위반한 임대인에 대한 제재에 대해서는 부정적이다.

## Ⅱ. 慣行의 綜合

현행 민법과 주택임대차보호법의 관련조항은 현실에 적합하지 않는 조항이 상당히 존재하고 있다. 민법의 관련조항은 임대인과 임차인의 이해를 조정하는 내용이므로 이와는 다른 관행과 관습이 성립할 여지가 있다. 그러나 주택임대차보호법은 주택임차인을 보호하기 위한 특별법이므로 그 입법목적은 달성하려면 법과 다른 사실이나 관행·관습이 존재하여서는 안된다.

민법 및 주택임대차보호법과 다른 관행을 요약하기로 한다. 우선 민법의 관련 내용과 다른 관행은 다음과 같다.

첫째, 민법에서는 임차인의 보호를 위해 전세권과 임대차에 대하여 등기를 허용하고 있지만, 전세등기를 하는 비율은 낮으며, 임대차등기는 전혀 없다고 할

수 있다. 이는 결국 민법제정 당시의 입법목적이 전혀 실현되지 않고 있으며, 따라서 입법의 실패라고 볼 수 있다. 특히 전세권은 우리의 고유관습을 입법화한 것으로 역사성의 반영 등 제정 당시에는 의미가 큰 것이었으나, 현실에서 제대로 활용되지 않아 입법취지마저 의미가 없게 되었다.

둘째, 주택설비에 대한 관행을 보면 민법의 임대인의 필요비반환의무와 현존하는 범위내에 필요비상환의무는 전혀 규범력을 잃고 있다. 이 규정이 임의규정이라고는 하지만, 임차인이 모든 부담을 지고, 임대인은 부당하게 이익을 누리고 있다. 임차인이 교체될 때마다 주택설비를 다시 하는 것은 주택 자체의 훼손이 우려되는 등 사회경제적으로는 큰 손실이다.

셋째, 주택임대차에 있어서도 중도금의 수수에 관한 관행이 형성되고 있다. 이는 전세금(보증금)이 고액인 점에 연유한 것이다. 그러나 아직은 이에 대한 관습상의 구속력도 없고 단지 전세금의 지급을 용이하게 하고 계약의 이행을 확실하게 하는 수단에 불과하다.

넷째, 임대차계약이 종료되어 임차인이 이사를 가는 경우에 임대인은 계약종료전이라도 임차인의 편의를 위하여 계약금을 미리 지급하는 관행이 존재한다. 이는 임차인의 편의를 위해 타당한 관행이라고 생각한다.

주택임대차보호법의 내용과 다른 관행은 다음과 같다.

첫째, 주택임대차보호법 가운데 임차인보호를 위한 핵심적인 내용인 임대료인상의 제한인 최고인상을 연 5% 규정은 실효성이 전혀 없다. 임대인은 이를 무시하고 임차인은 이를 주장할 수 없다. 게다가 임차인에게 임대차계약갱신권이 인정되지 않는 현실에서 이의 주장은 곧 임대차계약의 종료와 동시에 이사가는 것을 의미한다. 임차인이 이를 주장하더라도 소송을 통하지 않으면 이를 관철할 수 없다. 요컨대 실체법적으로도 절차법적으로도 임대료 인상과 관련하여 임차인의 권리를 보호할 제도가 전혀 마련되어 있지 않다.

둘째, 최소임대기간 2년의 규정은 전혀 실효성이 없다. 계약을 체결할 때에 명시적으로 2년의 기간을 약정한 사례는 드물고, 사실상 임대인의 호의로 계약을 갱신하여 임대기간을 연장할 뿐이다.

셋째, 소액보증금 우선변제제도의 보호범위가 너무 협소하고 또 보호금액이 소액이어서 실제 이 제도로 보호받을 수 있는 임차인은 너무나 소수이다. 이는 현실에 맞지 않는 것으로 또 입법목적은 제대로 실현하고 있지 않다.

넷째, 임차인에게 대항력을 부여하는 확정일자부 공증제도에 대한 홍보가 부

족하다. 이를 알고 있는 임차인은 절반정도이며, 그나마 알고 있는 임차인 모두가 이를 활용하는 것은 아니다. 이에 대한 적극적인 홍보가 필요하다.

주택임대차보호법은 임차인의 보호라는 사회적 사명을 띠고 나타났지만, 제대로 활용되지 못한 채 명목만의 법으로 존재하고 있다. 이제 본래의 사명을 다하도록 하기 위하여 이 법의 활용도를 제고할 방안을 강구하여야 한다.

### Ⅲ. 住宅賃貸借制度의 改善方案

법은 관련자의 이익을 조정하는 것이다. 어느 일방만의 이익옹호는 법에 대한 불신과 탈법행위를 조장하여 법이 제기능을 다할 수 없게 한다. 주택임대차관련 법도 임차인의 보호만이 아니라 임대인과 임차인의 이익을 조정하여야 한다. 즉 양자의 극단적인 이해관계를 합리적인 법의 영역에 끌어들이어 타협과 조정으로 일치점을 찾게 하는 것이다. 마지막으로 주택임대차보호법의 개선방안을 제시하기로 한다.

#### 1. 주택임차권의 대항력 확보 방안

현행법상으로 주택임차권의 대항력발생시기는 주민등록전입신고를 한 다음날부터이다. 일반적으로 계약일로부터 입주일의 간격은 30-45일, 주민등록전입신고는 다시 10일 정도로, 계약일과 임차권의 대항력이 발생할 때까지는 40-50일이 소요된다. 계약체결 후 대항력발생이전에 임대인은 임차인 모르게 주택을 담보에 제공할 수 있다. 만약 임대인이 주택에 담보를 제공하면 임차인은 아무리 주의를 하고 보증금을 회수받을 장치를 마련하여도 보호받을 수 없다.<sup>40)</sup>

따라서 현행 주택임대차보호법 제3조제1항 “...임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 익일부터 제3자에 대하여 대항력이 생긴다. ...”을 “...임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 계약일로 소급하여 제3자에 대하여 대항력이 생긴다. ...”로 개정하면 임차인을 보호할 수 있을 것이다.

이 때에 대항력이 소급하는 것은 주택의 인도와 주민등록전입신고를 정지조건으로 하는 것으로 본다. 이 경우 만약 계약서의 위조 또는 허위의 계약서를 작성하여 임대인의 담보권자 등에게 손해를 입힐 우려가 있다. 이를 방지하기 위하여

40) 『중앙일보』, 1993년 10월 9일 15면, 「독자의 광장」에도 같은 의견이 있다.

서는 계약서를 공증을 받게 하고, 대항력이 발생하는 시기를 계약서의 공증일로 보면 된다. 그리고 주민등록전입신고후 전세등기전에 설정한 저당권에 대해 전세등기를 우선한 최근의 대법원판결은 이와 일맥상통하는 입장이다.

2. 대항력이 있는 임차권도 선순위의 저당권 등에는 대항하지 못하므로 전세금반환에 아무리 대비를 잘하더라도 임차권에 앞선 저당권이 있으면, 임차인보호를 위한 모든 제도는 무의미하게 된다. 이를 막기 위해 공인중개사에게 임차인을 대신하여 임대주택의 등기부등본을 열람하고 발급받을 의무를 강화하여야 한다. 만약 이를 해태하는 공인중개사에게는 과태료의 부과 등 행정처분을 하고, 만약 공인중개사의 해태로 임차인이 손해를 입으면 공인중개사가 이를 배상하게 하는 것도 한 방법이다.

3. 임차인이 후순위저당권자에게 대항할 수 있기 위하여서는 계약서에 확정일자부공증을 받아야 한다. 본 조사의 결과에서 본 것처럼 확정일자부 공증제도에 대한 인지도도 낮고 또 실제 이용율도 낮다. 이의 활용을 높이기 위한 한 방법으로는 부동산등기부등본의 열람과 마찬가지로 주택임대차계약을 중개하는 공인중개사로 하여금 대행을 의무화하는 것이 한 방법이다. 즉 공인중개사의 사회적 의무를 강화하는 방안이다. 만약 이를 해태하는 공인중개사에게는 과태료의 부과 등 행정처분을 하고, 만약 공인중개사의 해태로 임차인이 손해를 입으면 공인중개사가 이를 배상하게 한다. 그리고 임차인구제의 실효성을 제고하기 위하여서는 현재에도 공인중개사는 중개사고에 대비하여 공제조합비를 납부하고 있지만, 공인중개사는 손해배상책임보험이나 공제조합에 가입할 것을 의무로 해야 한다.

4. 최초의 임대료에 대한 기준이 마련되어야 한다. 현재 임대료의 인상에 대하여서만 제한이 있다. 임대료를 올려받지 못한 임대인은 현재의 임차인과 계약을 종료하고 새로운 임차인과 현재보다 훨씬 고액의 임대료로 계약을 체결할 수 있고, 또 실제로 이러한 현상이 나타나고 있다. 임대료에 대한 규제는 최초의 임대료에서 출발하여야 한다.

5. 임대료인상제한율을 연 5%로 고정시킬 것이 아니라 물가변동 특히 주택가격의 변동과 연동시켜야 한다. 임대료인상을 억제하는 것은 임대주택시장의

위축과 동결 등 오히려 임차인에게 불리한 사태를 야기할 우려가 있다. 즉 임대료인상의 무제한적 억제가 아니라 임대료의 인상을 적절히 규제하는 것이 핵심이다. 임대료인상을 결정하기 위하여서는 물가상승율, 공시지가 등 객관적인 기준을 마련하여야 한다. 또 공적인 분야에서의 임대주택의 공급이 활성화되어 사적인 분야의 임대주택과 경쟁관계에 있게 되면 공공임대주택의 임대료인상에도 한 기준이 될 수 있다.

6. 임차인에게 계약갱신권을 인정하여야 한다. 계약이 종료한 후 임차인의 특별한 의사가 없으면 당연히 계약이 갱신되는 것으로 하고, 만약 임대인이 임대차계약을 종료하려면, 임대차계약을 종료하여야 하는 이유를 입증하도록 하여야 한다. 1989년에 임대기간을 최소 2년으로 한 것이 오히려 임차인에게 불리하게 작용을 하였다. 그리고 임대기간의 장기화를 통한 임차인의 보호는 임대인뿐만 아니라 임차인에게도 불리하다.<sup>41)</sup> 따라서 임차인의 주거의 안정은 임대기간의 장기화라는 직접적인 방법보다는 계약갱신권을 통한 간접적인 방법이 더 타당할 것이다. 그리고 이는 임대료인상규제의 전제이다.

7. 절차적 보장이 없는 실체적 보장은 아무런 의미가 없다. 설사 실체법적으로 권리의 보장이 규정되어 있지만, 소송으로 권리를 구제를 받는데 시간이 많이 걸리고 비용이 과다하게 들면 권리자는 권리를 구제받는 것을 포기하게 될 것이다. 따라서 실체법만이 아니라 권리의 구제를 위한 절차법도 논의되어야 하고 마련되어야 한다. 임대차를 둘러싼 분쟁에 대한 간이절차, 즉 소송이 아닌 화해와 조정기구를 설치하여야 한다. 과거에는 借家借地調停法과 현재에는 民事調停法이 있지만, 임대차에 대해 조정을 한 사례는 한 건도 없다. 주택임대차와 관련하여 법원에서 분쟁을 해결하기 이전에 간단하고 신속하게 해결할 수 있는 중립적인 기관이 필요하다.

현재 임대료의 상승 등은 결국 시장경제의 논리로 임대주택에 대한 수요가 공급을 초과하기 때문에 발생하는 것이다. 이를 해결하는 한 방법은 임대주택의 공급을 확대하는 것이다. 공적인 분야의 임대주택은 공공기관에서 공급하는 것과

---

41) 실제 2년의 기간으로 임대차계약을 체결한 후 임차인의 사정으로 1년 후에 이사할 경우에 임대인은 계약기간이 종료되지 않았다는 이유로 전세금을 반환하지 않는 사례가 있다.



민간건설회사 등에서 공급하는 것이 있다. 민간임대주택은 건설회사의 수지타산의 문제로 공급을 확대하는 데에는 한계가 있다. 또 공공임대주택의 공급도 주택에 대한 소유의지로 최근에는 감소하는 추세이다.

공공분야의 임대주택의 공급부족 등으로 임대주택의 상당한 부분은 민간분야-다주택소유자의 임대주택과 단독주택의 일부임대-에서 공급된다. 임차인보호의 관건은 결국 사적인 분야의 임대주택에서 임대인의 횡포를 규제하는 것에 있다. 최근에 사적인 임대주택을 공적인 임대주택으로 편입하기 위하여 1993년 12월에 임대주택법을 제정· 공포하였다. 임대주택법에서는 특별한 규정이 없으면 주택임대차보호법을 준용하고 있다. 따라서 임대주택법이 어느 정도 그 기능을 할 것인가에 주택임대차문제의 해결이 달려 있다고 할 수 있다.

법은 객관적인 제도로 존재하고 실제 법을 활용하는 것은 사람이다. 즉 법이 아무리 잘 되어 있어도 인간이 제대로 활용하지 않으면 법은 아무런 의미가 없다. 주택임대차관련법은 이기적인 인간들이 가장 직접적으로 맞부딪치는 현상이다. 임차인의 이익만을 고려한 법은 임대인과 임차인이 얼굴을 맞대며 살아 가는 주택의 일부에 대한 임대차가 상당한 비율을 차지하고 있는 우리의 현실에서는 임차인의 집없는 서러움을 가중시킬 우려가 있다. 직접적인 인간관계를 규율하고 있는 주택임대차관련법은 양자의 이익을 적절히 조정하는 것이 필수적 요건이다. 이는 결국 법의 문제가 아닌 인간의 문제, 곧 나만이 잘사는 세상이 아닌 더불어 잘사는 세상을 만들어 가려는 인간의식과 사회의식의 문제라고 할 수 있다.

## 參考文獻

### I. 일반자료

- 경제기획원, 『인구 및 주택센서스 보고』, 1975, 1980, 1985.  
대한통계협의회, 『韓國社會의 指標』, 1992.  
법원행정처, 『司法年鑑』, 1975~1993.  
법원행정처, 『大法院判決要旨集: 민상사편 I-2』, 1991.  
법원행정처, 『下級審判決要旨集』, 1991.  
서울특별시, 『제32회 서울통계연보』, 1992.12.  
통계청, 『都市家計年譜』 1992, 1993. 5.  
통계청, 『인구주택 총조사보고서』, 1990.  
한국도시행정연구소, 『全國統計年鑑』, 1993, 동연구소.  
한국주택은행, 『住宅經濟統計便覽』, 1992. 6.  
한국학교명람편찬회, 『한국학교명람, 1992~3』, 동편찬회.

### II. 단행본

- 高鐵 외, 『民間賃貸住宅業의 育成方案 研究』, 국토개발연구원, 1992.  
高鐵 외, 『社會住宅政策에 관한 研究』, 국토개발연구원, 1988.  
郭潤直, 『物權法』, 박영사, 1992.  
郭潤直, 『債權各論』, 박영사, 1992.  
國會事務處 立法調查局, 『主要國의 住宅賃貸制度』, 입법참고자료 제273집.  
金政鎬 외, 『住宅政策의 評價와 方向』, 국토개발연구원, 1990.  
金鍾龜, 『住宅賃借人 保護에 관한 研究』, 한국소비자보호원, 1990.  
宋丙洛, 『韓國의 國土·都市·環境』, 한국개발연구원, 1987.  
申邦鉉, 『韓國住宅行政論』, 단국대학교 출판부, 1990.  
尹大成, 『韓國傳貰權法研究』, 삼지원, 1988.  
李相赫, 『不動産賃貸借의 現代的 法理』, 법문사, 1989.  
李英俊, 『物權法』, 박영사, 1990.

- 李銀榮, 『債權各論』, 박영사, 1993.
- 李鎭江, 『住宅賃貸借保護法令 등 解說』, 재단법인 법령편찬보급회, 1985.
- 韓國地方行政研究院, 『土地情報體系의 開發』, 동원, 1988.
- 鄭肯植 譯, 『國譯 慣習調查報告書』, 한국법제연구원, 1992.

### Ⅲ. 논문

- 高翔龍, 「賃借權의 對抗力」, 『考試研究』 93, 1981. 10.
- 高翔龍, 「賃借權의 物權化」, 『考試研究』 141, 1985. 12.
- 高翔龍, 「거주용가옥(아파트포함)의 임차인 및 전세권자의 보호에 관한 입법론적 연구」, 『사회과학연구』 17, 성균관대 사회과학연구소, 1979.
- 高翔龍, 「주택임대차보호법의 문제점과 그 해결방안」, 『사회과학연구』 19, 1981.
- 高翔龍, 「한국·일본에 있어서 주거에 관한 법률제도」, 『법과 사회연구』 1, 한일 법과 사회연구회, 1982.
- 高翔龍, 「한국의 주택임대차제도」, 『이광신박사 화갑기념논문집』, 1982.
- 高翔龍, 「주택임대차보호법상 임차인의 보호 - 이른바 중간임차인의 보호를 중심으로-」, 『사법행정』 1989. 8.
- 高翔龍, 「韓國 住宅賃貸借制度의 變遷史 小考」, 『법제연구』 1, 한국법제연구원, 1991.
- 고 철, 「민간임대주택업육성 방안」, 『임대주택업육성 및 공동주택관리개선에 관한 정책토론회』, 국토개발연구원, 1993년 6월 18일.
- 金基善, 「임차인의 권리의무 및 지위의 양도」, 『考試界』 290, 1981. 4.
- 金榮一, 「所謂 債權的 傳貰權에 관한 研究」, 『재판자료』 11집, 법원행정처, 1981.
- 金容旭, 「아파트의 임차권(3)」, 『사법행정』 239·240·242, 1980. 11·12, 1981.2.
- 金容漢, 「민법상 임대차와 주택임대차보호법」, 『고시계』 316, 1983.6.
- 김종구, 「공동주택 관리 및 관리제도의 방안」, 『임대주택업육성 및 공동주택관리개선에 관한 정책토론회』, 국토개발연구원, 1993년 6월 18일.
- 金曾漢, 「1983년의 西獨新賃貸借法」, 『민사법과 환경법의 제문제(안이준박사 화갑기념논문집)』, 박영사, 1986.

- 金泰勳 외, 「일반가옥에 관한 채권적 전세에 있어서의 제문제점 -실태조사를 중심으로-」, 『재판자료』 11집, 법원행정처, 1981.
- 金學東, 「서독에서의 임대차법의 變遷(상,하)」, 『사법행정』 255·6, 1982. 3·4.
- 민병호, 「공동주택의 효율적 유지관리방안」, 『임대주택업육성 및 공동주택관리 개선에 관한 정책토론회』, 국토개발연구원, 1993년 6월 18일.
- 裊淳英, 「서울시 임차가계의 임대료부담과 가계경제문제지각」, 서울대 가정대 석사학위논문, 1991.
- 徐廷友, 「건물임차인의 부속물매수청구권」, 『민법학논총(곽윤직교수 화갑기념 논문집)』, 박영사, 1985.
- 서중균, 「한국 주택건설자본의 발전과 주택문제 -생산중심적 주택연구-」, 서울대 환경대학원 석사학위논문, 1993.
- 申慶燮, 「영구임대주택정책의 과정평가 -입주자선정 및 관리를 중심으로-」, 서울대 행정대학원 석사학위논문, 1992.
- 李範柱, 「주택임차권의 대항력 -주택임대차보호법의 경우에 한하여-」, 『민사법의 제문제(방순원선생 고회기념논문집)』, 박영사, 1984.
- 李孝鍾, 「賃借人の 費用償還請求權」, 『은행거래·임대차사건의 제문제』, 법원행정처, 재판자료 32집, 1986.
- 法制處, 「賃貸料의 輕減에 관한 法律(프랑스)」, 『最新外國立法動向』 9-3, 1982. 7.
- 法制處, 「제12차 西獨聯邦賃借法」, 『最新外國立法動向』 10-5, 1983. 9. 2.
- Peter Arens, 孫智烈 譯, 「독일연방공화국에 있어서의 社會的 賃借權과 그 實際的 作用」, 『韓獨法學』 3, 1982.

#### Ⅳ. 조사방법 기타

- 高興化 金秉瑄, 『SPSS/PC+를 이용한 資料處理方法』, 성원사, 1992.
- 金璟東 李溫竹, 『社會調查研究方法』, 박영사, 1989.
- 金海東, 『調查方法論』, 법문사, 1990.
- 서울대학교 자연과학대학 계산통계학과 편, 『현대통계학』, 영지문화사, 1990.

## 附 錄

- I. 단순빈도표
- II. 교차분석표
- III. 질 문 지
- IV. 공인중개사 면접조사



# I. 단순빈도표

## 임차인 단순빈도표

### 임차주택의 일반사항에 대한 물음입니다.

1. 귀하가 지금 살고 있는 집으로 이사오게  
된 직접적인 이유는 무엇이 었습니까?  
645(100.0)

- ① 전에 살던 집주인이 집세를  
너무 많이 올려서 86(13.3)
- ② 전에 살던 집주인이 그 집이나  
방을 쓰려고 해서 52 (8.1)
- ③ 직장 가까운 곳으로 옮기기  
위해서 145(22.5)
- ④ 자녀교육·주거환경 등이  
더 좋은 집으로 옮기기 위해서177(27.4)
- ⑤ 분가하여서 82(12.7)
- ⑥ 전에 살던 집주인이 바뀌어서 25 (3.9)
- ⑦ 전에 살던 집의 재개발로 41 (6.4)
- ⑧ 기타 37 (5.7)

2. 귀하가 전세나 월세를 선택한 가장 큰 이  
유는 무엇입니까?

(가) 전세인 경우 542(100.0)

- ① 살 만한 집은 전세로 나오므로 37 (6.8)
- ② 매달 월세를 내는 것이  
부담스러워서 179(33.0)

- ③ 집장만을 위한 목돈을 마련하기  
쉬우므로 120(22.1)
- ④ 전세가 월세보다 더 안정적이기  
때문에 188(34.7)
- ⑤ 기타 18 (3.3)

(나) 월세인 경우 139(100.0)

- ① 전세금을 마련할 수 없어서 72(51.8)
- ② 집주인이 월세를 요구해서 31(22.3)
- ③ 전세금 정도의 돈은 있으나  
다른 곳에 쓰기 위해서 21(15.1)
- ④ 이사하기가 전세보다 쉬우므로 11 (7.9)
- ⑤ 기타 4 (2.9)

3. 만약 귀하가 집을 살 만한 돈이 있다면  
어떻게 하시겠습니까? 645(100.0)

- ① 가장 먼저 집부터 구입하겠다 584(90.5)
- ② 차를 사는 등 다른 용도에  
사용하겠다 28 (4.3)
- ③ 더 나은 셋집으로 옮기겠다 28 (4.3)
- ④ 기 타 5 (0.8)

### 다음은 계약의 체결에 관한 물음입니다.

4. 귀하는 어떤 방법으로 계약을 하였습니

까?	651(100.0)
① 공인중개업소에서 사용하는 관인계약을 사용하면서 내용을 더 넣거나 고쳤다	262(40.2)
② 관인계약을 그대로 사용하였다	318(48.8)
③ 보통 종이에 보증금과 기간을 적고 도장을 찍었다	56 (8.6)
④ 계약서를 작성하지 않고 말로써 하였다	15 (2.3)
5. 귀하는 계약하시기 전에 세를 들 집의 등 기부를 확인하였습니까?	650(100.0)
① 확인하였다	343(52.8)
② 확인해야 한다고 생각하였으나 귀찮아 하지 않았다	66(10.2)
③ 집주인을 믿을 수 있어서 확인하지 않았다	126(19.4)
④ 공인중개사의 말을 믿고서 확인하지 않았다	72(11.1)
⑤ 전세금이 얼마되지 않아 확인하지 않았다	31 (4.8)
⑥ 확정일자부 공증제도가 있어서 확인하지 않았다	12 (1.8)
6. 귀하는 세를 들려고 하는 집에 근저당이 설정되어 있는 경우에는 어떻게 하였습니다 까?	618(100.0)
① 설정되어 있지 않았다	289(46.8)
② 이를 확인하지 않고 계약하였다	73(11.8)
③ 집값이 고액이어서 계약하였다	58 (9.4)
④ 보증금이나 전세금을 깎고 계약하였다	12 (1.9)
⑤ 집주인을 믿고서 계약하였다	101(16.3)
⑥ 다른 방법이 없어서 계약하였다	12 (1.9)
⑦ 계약을 포기하였다	73(11.8)
7. 귀하는 세들어 사는 집의 전세등기를 하	

시켰습니까?	635(100.0)
① 등기하였다	110(17.3)
② 집주인을 믿고서 하지 않았다	286(45.0)
③ 집주인이 협력하지 않아 등기하지 못했다	47 (7.4)
④ 등기절차가 복잡하고 비용도 많이 들 것 같아 하지 않았다	67(10.6)
⑤ 전세금이 얼마 되지 않아 하지 않았다	40 (6.3)
⑥ 세입자 보호를 위한 다른 제도가 있어서 하지 않았다	85(13.4)
8. 임대차계약서에 확정일자부 공증을 받으 면 등기를 한 것과 거의 같은 효과가 있 는 확정일자부 공증제도라는 편리한 제도 가 있습니다.	
(가) 귀하는 확정일자부 공증제도를 알고 계 십니까?	620(100.0)
① 알고 있다	310(50.0)
② 몰랐다	310(50.0)
(나) 귀하는 확정일자부 공증을 받으셨습니 까?	326(100.0)
① 받았다	119(36.5)
② 필요가 없을 것 같아 받지 않았다	125(38.3)
③ 절차가 복잡하고 비용이 많이 들 것 같아 받지 않았다	22 (6.7)
④ 전세등기를 해서 받지 않았다	18 (5.5)
⑤ 집주인이 싫어할 것 같아서 받지 않았다	42(12.9)
(다) 귀하는 어디서 확정일자부 공증을 받으 셨습니까?	133(100.0)
① 법원	5 (3.8)
② 등기소	51(38.3)
③ 변호사사무실이나 공증인사무실	51(38.3)
④ 공인중개사가 대신	



받아 주었다	22(16.5)
⑤ 기타	4 (3.0)
9. 귀하는 집주인에게 중도금을 지불한 적이 있습니까?	
631(100.0)	
① 요구받은 적도 지불한 적도 없다	318(50.4)
② 요구는 받았으나 지불한 적은 없다	25 (4.0)
③ 지불한 적이 있다	288(45.6)
10. 귀하는 계약이 종료되어 이사하게 되는 경우에 다른 집을 얻기 위해 집주인으로부터 계약금 등을 받은 적이 있습니까?	
647(100.0)	
① 받은 경험이 있다	319(49.3)
② 요구하였지만 받은 적이 없다	35 (5.4)
③ 그렇게 생각하지만 요구한 적이 없다	99(15.3)
④ 그럴 필요가 없다	52 (8.0)
⑤ 아직 이사한 적이 없다	142(21.9)
11. 계약이 끝난 경우에 보증금을 돌려받는 것에 대한 문제입니다. (가), (나) 모두 답해주시시오.	
(가) 귀하가 계약기간이 종료되어 이사할 때, 보증금을 제 때에 돌려받지 못한 경험이 있습니까?	
641(100.0)	
① 있다	143(22.3)
② 없다	498(77.7)
(나) 보증금을 돌려 받지 못한 적이 있으신 분은 그 경험을 답하여 주시고, 그런 경험이 없으신 분은 어떻게 하시겠는지를 답하여 주십시오 .	
590(100.0)	
① 처음부터 법원에 제소한다	32 (5.4)

② 보증금을 돌려받을 때까지 이사하지 않는다	262(44.4)
③ 집주인에게서 현금보관증이나 어음을 받고 이사한다	54 (9.2)
④ 시민단체에 신고하거나 상담한다	31 (5.3)
⑤ 집주인을 대신하여 다시 세를 놓은 후 그 돈으로 돌려 받는다	200(33.9)
⑥ 기타	11 (1.9)

다음은 공인중개사에 대한  
물음입니다.

12. 귀하는 어떤 방법으로 세를 얻게 되었습니까?		650(100.0)
① 공인중개사(복덕방)를 통하여	510(78.5)	
② 친지나 아는 사람을 통하여	92(14.2)	
③ 벽록시장 등 생활정보지의 광고를 통해서	28 (4.3)	
④ 벽보 등 집주인이 직접한 광고를 보고	16 (2.5)	
⑤ 은행 등의 부동산안내를 통하여	4 (0.6)	
13. 공인중개사는 귀하에게 세들 집에 대해 어느 정도 설명을 하였습니까? 529(100.0)		
① 보증금과 기간 이외에는 별다른 설명을 하지 않았다	183(34.6)	
② 먼저 설명을 하기보다는 묻는 것에 대하여만 답을 하였다	183(34.6)	
③ 주위환경 등 묻지 않은 것에 대해서도 자세하게 알려 주었다	163(30.8)	
14. 공인중개사가 계약서에 자기 이름을 쓰고 도장을 찍었습니까? 524(100.0)		

- ① 자진해서 그렇게 하였다 379(72.3)
- ② 하지 않으려고 하였으나  
요구해서 하였다 13 (2.5)
- ③ 자기이름은 쓰지 않고 복덕방  
상호만 쓰고 도장을 찍었다 77(14.7)
- ④ 그렇게 하지 않았다 25 (4.8)
- ⑤ 모르겠다 30 (5.7)

15. 공인중개사에게 주는 수수료에 대해서는 아래와 같은 규정이 있습니다. 귀하는 공인중개사에 대한 수수료를 어느 정도 지불하였습니까? 522(100.0)
- ① 규정대로 지불하였다 265(50.8)
  - ② 규정보다 많이 지불하였다 157(30.1)
  - ③ 규정보다 적게 지불하였다 100(19.2)

**다음은 집세에 대한 물음입니다.**

16. 귀하가 사시는 집의 집세는 얼마입니까?
- (가) 전세보증금 522(100.0)
- ① 700만원 이하 21 (4.0)
  - ② 701~2000만원 174(33.3)
  - ③ 2001~4000만원 241(46.1)
  - ④ 4001만원 이상 86(16.6)
- (나) 월세보증금 102(100.0)
- ① 700만원 이하 62(60.8)
  - ② 701~2000만원 36(35.3)
  - ③ 2001만원 이상 4 (3.9)
- (다) 월세를 전세로 환산한 경우 전세금의 분포 624(100.0)
- ① 700만원 이하 41 (6.6)
  - ② 701~2000만원 224(35.6)

- ③ 2001~4000만원 270(43.2)
  - ④ 4001만원 이상 89(14.2)
- (주 : 월세를 전세로 환산은 월 2%의 이자율을 적용하여 보증금 + 월세 X 50으로 계산하였다.)

17. 귀하는 현재 살고 있는 집의 집세(전세금이나 보증금과 월세의 합계)에 대해 어떻게 생각하십니까? 648(100.0)
- ① 아주 비싸다 80(12.5)
  - ② 약간 비싸다 254(39.2)
  - ③ 적당하다 247(38.1)
  - ④ 싸다 49 (7.6)
  - ⑤ 아주 싸다 18 (2.8)

18. 귀하는 집주인이 집세를 올려달라고 하였을 때 어떻게 하였습니다습니까? 643(100.0)
- ① 요구대로 올려주었다 222(34.5)
  - ② 요구한 액수를 깎아서 올려주었다 144(22.4)
  - ③ 올려주지 않고 계속 살았다 14 (2.2)
  - ④ 올려줄 수 없어서 이사하였다 80(12.4)
  - ⑤ 그런 적이 없다 183(28.5)

19. 귀하가 최근에 올려준 집세는 얼마입니까?
- (가) 경험 592(100.0)
- ① 있다 292(49.3)
  - ② 없다 300(50.7)
- (나) 인상율 289(100.0)
- ① 5.0% 이하 17 (5.9)
  - ② 5.1~10.0% 81(28.0)
  - ③ 10.1~15.0% 71(24.6)
  - ④ 15.1% 이상 120(41.5)

20. 현 주택임대차보호법상 집세는 연 5% 이  
 내로 올리게 되어 있습니다.

(가) 귀하는 이 규정에 대해 어떻게 생각하  
 십니까? 648(100.0)

- ① 반드시 지켜야 한다 290(44.8)
- ② 집주인과 합의하면  
 지키지 않아도 된다 287(44.3)
- ③ 지키지 않아도 된다 13 (2.0)
- ④ 모르겠다 58 (9.0)

(나) 귀하는 연 5%의 인상률에 대해 어떻게  
 생각하십니까? 645(100.0)

- ① 너무 높다 84(13.0)
- ② 높다 158(24.5)
- ③ 적당하다 370(57.4)
- ④ 낮다 23 (3.6)
- ⑤ 너무 낮다 10 (1.6)

21. 보증금이 소액인 경우에 다른 채권자보다  
 우선적으로 세입자에게 보증금을 돌려주  
 게 하는 소액보증금 우선변제제도가 있습  
 니다. 서울의 경우에는 보증금이 2000만  
 원 이하인 경우에 700만원까지는 다른 채  
 권자보다 먼저 돌려받을 수 있습니다.  
 (가), (나) 모두 답해주시시오.

(가) 귀하는 소액보증금 우선변제제도를 알  
 고 계십니까? 646(100.0)

- ① 모른다 164(25.4)
- ② 자세히는 모르지만 있다는  
 것은 알고 있다 363(56.2)
- ③ 자세히 알고 있다 119(18.4)

(나) 귀하는 소액보증금 우선변제제도의 보  
 호금액에 대해 어떻게 생각하십니까?

1) 전세금 보증금(2000만원 이하) 587(100.0)

- ① 적다 404(68.8)
- ② 적당하다 154(26.2)
- ③ 많다 29 (4.9)

2) 우선변제금액(700만원) 587(100.0)

- ① 적다 484(82.5)
- ② 적당하다 85(14.5)
- ③ 많다 18 (3.1)

22. 귀하는 혹시 잘못되어 살고계신 집의 전  
 세금이나 보증금을 떼일지도 모른다는 불  
 안감을 가지고 있습니까? 649(100.0)

- ① 아주 불안하다 31 (4.8)
- ② 약간 불안하다 244(37.6)
- ③ 별로 불안하지 않다 240(37.0)
- ④ 전혀 불안하지 않다 134(20.6)

다음은 계약기간에 대한  
 물음입니다.

23. 현재 사시는 집의 계약기간은 얼마입니  
 까? 619(100.0)

- ① 1년 이하 371(59.9)
- ② 1~2년 217(35.1)
- ③ 2년 이상 31 (5.0)

24. 귀하는 1990년 1월 이후에 현재까지 세든  
 집을 몇 번 이사하였습니까? 650(100.0)

- ① 1 번 183(28.2)
- ② 2 번 183(28.2)
- ③ 3 번 56 (8.6)
- ④ 4 번 이상 27 (4.2)
- ⑤ 이사한 적이 없다 201(30.9)

25. 현행법상 계약기간은 최소한 2년 이상이 되어야 한다고 규정하고 있습니다.  
(가), (나) 모두 답해주시시오.

(가) 귀하는 이 규정에 대해 어떻게 생각하십니까? 642(100.0)

- ① 반드시 지켜야 한다 393(61.2)
- ② 세입자는 지키지 않아도 된다 118(18.4)
- ③ 집주인도 지키지 않아도 된다 22 (3.4)
- ④ 모르겠다 109(17.0)

(나) 귀하는 최소 2년의 계약기간에 대해 어떻게 생각하십니까? 646(100.0)

- ① 1년이 적당하다 91(14.1)
- ② 현재가 적당하다 452(70.0)
- ③ 3년 이상이어야 한다 103(15.9)

26. 만약 귀하가 2년 미만의 기간의 계약을 하신 경우에 그 이유는 무엇입니까?  
523(100.0)

- ① 집주인이 요구해서 216(41.3)
- ② 2년으로 하면 집주인이 전세금이나 보증금을 올리므로 60(11.5)
- ③ 대개 계약기간을 1년으로 하므로 171(32.7)
- ④ 1년만 살고 다른 곳으로 이사할 것이므로 76(14.5)

27. 세든 집이 팔린 경우에 대한 물음입니다.  
(가), (나) 모두 답해주시시오.

(가) 귀하는 계약기간 도중에 집주인이 바뀐 경험이 있으십니까? 641(100.0)

- ① 있다 122(19.0)
- ② 없다 519(81.0)

(나) 귀하가 세 든 집이 팔린 경우에 어떻게 하시겠습니까? 그런 경험이 있으시다면 그 경험을 답하여 주시고, 그런 경험이 없으신 분은 어떻게 하시겠는지를 답하여 주십시오 634(100.0)

- ① 전주인과의 보증금과 계약기간 등을 주장하며 계속 산다 124(19.6)
- ② 새주인과 다시 계약을 체결한다 393(62.0)
- ③ 이사하고 보증금을 돌려받는다 56 (8.8)
- ④ 이사하고 보증금과 이사비용과 복비 등을 요구한다 61 (9.6)

다음은 집주인과 세입자간의 생활관계에 관한 물음입니다.

28. 귀하가 세사시는 집의 시설비용에 관한 물음입니다. (가), (나) 모두 답해주시고, 보기에 없는 것은 기타에 적어주십시오.

(가) 아래에 제시되어 있는 시설 중 귀하가 설치나 수리비용을 부담한 것을 모두 표시하십시오.

- 보 기 -

- ① 전기계량기 ② 전기시설 ③ 도배 ④ 장판
- ⑤ 초인종 ⑥ 방범시설 ⑦ 싱크대 ⑧ 보일러
- ⑨ 도시가스 ⑩ 신발장 ⑪ 기타

- ① 15.6 ② 32.4 ③ 56.6 ④ 58.1
- ⑤ 19.8 ⑥ 12.7 ⑦ 26.1 ⑧ 18.7
- ⑨ 8.7 ⑩ 33.2 ⑪ 5.0

(나) 귀하가 비용을 부담하였으면 이사갈 때에는 어떻게 하시겠습니까? 633(100.0)

- ① 그냥 이사간다 274(43.3)

- ② 집주인에게 비용의 일부라도 받는다 99(15.6)
  - ③ 분리해서 가지고 간다 148(23.4)
  - ④ 새로 이사오는 사람에게 받는다 112(17.7)
29. 귀하가 현재 세든 집에서 생활하는데 만족하십니까? 647(100.0)
- ① 아주 만족한다 29 (4.5)
  - ② 만족한다 170(26.3)
  - ③ 보통이다 338(52.2)
  - ④ 불만이다 87(13.4)
  - ⑤ 아주 불만이다 23 (3.6)

30. 귀하가 세를 살면서 가장 불편한 점은 무엇입니까? 629(100.0)
- ① 짧은 계약기간 59 (9.4)
  - ② 계약기간 중의 이사요구 33 (5.2)
  - ③ 전세금의 과다 인상요구 130(20.7)
  - ④ 보증금반환의 지연 27 (4.3)
  - ⑤ 건물구조나 생활편익시설의 불량 257(40.9)
  - ⑥ 공과금분배문제 50 (7.9)
  - ⑦ 집주인의 지나친 간섭 43(6.8)
  - ⑧ 기타 10(1.6)
  - ⑨ 없다 20(3.2)

31. 귀하가 세를 사시면서 집주인과 다투었을 때에 어떻게 하십니까? 615(100.0)
- ① 참고 계속 살았다 199(32.4)
  - ② 이웃사람들에게 호소하였다 9 (1.5)
  - ③ 시민단체에 신고하거나 상담하였다 1 (0.2)
  - ④ 집주인과 직접 해결하였다 281(45.7)
  - ⑤ 법적인 수단으로 해결하려고 하였다 5 (0.8)
  - ⑥ 기타 18 (2.9)
  - ⑦ 없다 102(16.6)

32. 귀하가 현재의 주택임대차제도 가운데 반드시 고쳐야 한다고 생각하시는 것을 모두 표시하십시오. (100.0)
- ① 세입자에게 재계약 보장 (30.4)
  - ② 전세금인상의 강력 통제 (56.1)
  - ③ 임대기간의 장기화 (22.7)
  - ④ 전세금·보증금의 반환보장 (52.3)
  - ⑤ 전세금 용자제도의 확충 (40.6)
  - ⑥ 집의 수리비 등의 반환 (31.9)
  - ⑦ 전세등기를 쉽게 할 것 (48.5)
  - ⑧ 소액보증금 우선보호범위의 확대 (50.0)
  - ⑨ 기 타 (1.4)

# 임대인 단순빈도표

## 계약체결에 관한 물음입니다.

1. 귀하는 왜 집을 세 놓으셨습니까? 563(100.0)	① 공인중개업소에서 사용하는 관인계약을 사용하면서 내용을 더 넣거나 고쳤다 261(46.0)
① 집의 구입·신축자금이 부족해서 233(41.4)	② 관인계약을 그대로 사용 하였다 253(44.6)
② 집이 여러 채이거나 남는 방이 있어서 152(27.0)	③ 보통 종이에 보증금과 기간을 적고 도장을 찍었다 38 (6.7)
③ 남는 방은 없지만 월세수입을 위해서 57(10.1)	④ 계약을 작성하지 않고 말로써 하였다 15 (2.6)
④ 사업자금·자녀결혼자금 등 목돈마련을 위해서 28 (5.0)	4. 공인중개사에게 주는 수수료에 대해서는 아래와 같은 규정이 있습니다. 귀하는 공 인중개사에 대한 수수료를 어느 정도 지 불하였습니까? 561(100.0)
⑤ 학교·직장 등 때문에 이사와서 71(12.6)	① 규정보다 적게 지불하였다 115(20.5)
⑥ 집을 보아줄 사람이 필요해서 18 (3.2)	② 규정대로 지불하였다 256(45.6)
⑦ 기 타 4 (0.7)	③ 규정보다 많이 지불하였다 140(25.0)
2. 귀하는 어떤 방법으로 세를 놓았습니까? 565(100.0)	④ 공인중개사를 통하지 않았다 50 (8.9)
① 공인중개사(복덕방)를 통해서 475(84.1)	5. 귀하는 세를 놓을 때 중도금을 받은 적이 있습니까? 567(100.0)
② 친지나 아는 사람을 통해서 58(10.3)	① 요구하지도 않았다 276(48.7)
③ 베품시장 등 생활정보지의 광고를 통해서 22 (3.9)	② 요구는 하였으나 받은 적이 없다 15 (2.6)
④ 벽보 등으로 직접 광고를 하여 10 (1.8)	③ 받은 적이 있다 276(48.7)
⑤ 은행 등의 부동산안내를 통해서 0 (0)	6. 귀하가 이전에 세입자와 계약을 연장하지 않은 적이 있다면 그 이유는 무엇입니까? 562(100.0)
3. 귀하는 어떻게 계약을 하였습니까? 567(100.0)	① 세입자가 스스로 이사가서 220(39.1)
	② 세입자가 집세를 올려주지 않아서 39 (6.9)

- ③ 자녀·방문객이 많은 등 생활하는 데 불편이 많아서 32 (5.7)
- ④ 내가 직접 사용하기 위해서 61(10.9)
- ⑤ 집을 팔게 되어서 30 (5.3)
- ⑥ 기타 7 (1.2)
- ⑦ 그런 적이 없다 173(30.8)

7. 귀하는 현재의 세입자에게 전세등기를 해주었습니까? 557(100.0)

- ① 해주었다 91(16.3)
- ② 세입자가 요구했다면 해주었을 것이다 338(60.7)
- ③ 절차가 번거로워서 해주지 않았다 99(17.8)
- ④ 법적으로 문제가 있어서 등기해 줄 수 없다 10 (1.8)
- ⑤ 주택의 담보가치가 떨어지므로 해주지 않았다 19 (3.4)

다음은 집세에 관한 물음입니다.

8. 세준 집의 집세는 얼마입니까?

(가) 전세금 448(100.0)

- ① 700만원 이하 27 (6.0)
- ② 701~2000만원 130(29.0)
- ③ 2001~4000만원 193(43.1)
- ④ 4001만원 이상 98(21.9)

(나) 월세보증금 97(100.0)

- ① 700만원 이하 58(59.8)
- ② 701~2000만원 26(26.8)
- ③ 2001~4000만원 13(13.3)

(다) 월세를 전세로 환산한 경우 전세금의 분포 545(100.0)

- ① 700만원 이하 49 (9.0)
- ② 701~2000만원 168(30.8)
- ③ 2001~4000만원 220(40.4)
- ④ 4001만원 이상 108(19.8)

(주 : 월세를 전세로 환산은 월 2%의 이자율을 적용하여 보증금 + 월세 X 50으로 계산하였다.)

9. 귀하는 현재 세준 집의 집세(전세금 또는 보증금과 월세)가 어떻다고 생각하십니까? 565(100.0)

- ① 아주 비싸다 2 (0.4)
- ② 비싸다 26 (4.6)
- ③ 적당하다 366(64.8)
- ④ 싸다 148(26.2)
- ⑤ 아주 싸다 23 (4.1)

10. 귀하는 전세금이 대략 집값의 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까? 556(100.0)

- ① 30% 이하 253(45.5)
- ② 31~40% 169(30.4)
- ③ 41~50% 98(17.6)
- ④ 51~60% 33 (5.9)
- ⑤ 61% 이상 3 (0.5)

11. 귀하가 집세를 올린다면 가장 큰 이유는 무엇입니까? 559(100.0)

- ① 집수리 자금이 필요해서 99(17.7)
- ② 생활자금·사업자금 등이 필요해서 112(20.0)
- ③ 집값 등 물가가 상승하여 226(40.4)
- ④ 주변에서 다 올려 받으니까 99(17.7)
- ⑤ 공인중개사의 권유로 16 (2.9)
- ⑥ 기타 7 (1.3)

12. 귀하가 집세를 올린다면 그 기준은 무엇입니까? 554(100.0)

① 공인중개사가 원하는 대로	122(22.0)
② 동네 사람들이 올리는 정도로	286(51.6)
③ 단독으로 결정하였다	130(23.5)
④ 기 타	16 (2.9)
13. 귀하는 얼마만에 한 번씩 집세를 올리니까?	
① 1년 이하	143(28.1)
② 1년 1개월~2년	291(57.2)
③ 2년 1개월 이상	75(14.7)
14. 귀하가 올려 받은 집세는 얼마입니까?	
(가) 인상경험	520(100.0)
① 있다	335(64.4)
② 없다	185(35.6)
(나) 인상율	323(100.0)
① 5.0% 이하	27 (8.4)
② 5.1-10.0%	116(35.9)
③ 10.1-15.0%	74(22.9)
④ 15.1% 이상	106(32.8)
15. 귀하는 언제 세입자에게 집세를 올려 달라고 하십니까?	
① 계약개시일~계약만료일 6개월 전	26 (4.8)
② 계약만료일 6개월 전~계약만료일 1개월 전	141(26.0)
③ 계약만료일 1개월 전~계약만료일	139(25.6)
④ 계약만료일 이후	74(13.7)
⑤ 올린 적이 없다	162(29.9)
16. 현 주택임대차보호법상 집세는 연 5% 이	

내로 올리게 하고 있습니다.

(가) 귀하는 이 규정에 대해 어떻게 생각하십니까?	568(100.0)
① 반드시 지켜야 한다	140(24.6)
② 세입자와 합의하면 지키지 않아도 된다	327(57.6)
③ 지키지 않아도 된다	33 (5.8)
④ 모르겠다.	68(12.0)
(나) 귀하는 연 5%의 인상율에 대해서는 어떻게 생각하십니까?	562(100.0)
① 너무 낮다	66(11.7)
② 낮다	173(30.8)
③ 적당하다	300(53.4)
④ 높다	20 (3.6)
⑤ 너무 높다	3 (0.5)

다음은 계약기간에 관한  
물음입니다.

17 계약기간은 얼마입니까?	555(100.0)
① 1년 이하	233(42.0)
② 2년 미만	308(55.5)
③ 2년 이상	14 (2.5)
18. 귀하는 필요하다면 언제 세입자에게 이사 갈 것을 요구하시겠습니까?	
① 계약개시일~계약만료일 6개월 전	28 (5.1)
② 계약만료일 6개월 전~계약만료일 1 월 전	213(39.2)
③ 계약만료일 1개월 전~계약만료일	208(38.2)
④ 계약만료일 이후	95(17.5)



19. 현행법상 계약기간은 최소한 2년이어야 한다고 규정하고 있습니다.

(가) 귀하는 이 규정에 대해 어떻게 생각하십니까? 568(100.0)

- ① 반드시 지켜야 한다 128(22.5)
- ② 세입자와 합의하면 지키지 않아도 된다 406(71.5)
- ③ 지키지 않아도 된다 13 (2.3)
- ④ 모르겠다 21 (3.7)

(나) 귀하는 최소 2년간의 계약기간에 대해 어떻게 생각하십니까? 564(100.0)

- ① 1년 정도가 적당하다 211(37.4)
- ② 지금대호가 적당하다 333(59.0)
- ③ 3년 이상이어야 한다 20 (3.5)

20. 세를 준 집이 팔린 경우에 대한 물음입니다. (가)와 (나) 모두 답해주시시오.

(가) 귀하는 계약기간 도중에 집을 판 적이 있습니까? 567(100.0)

- ① 있다 95(16.8)
- ② 없다 472(83.2)

(나) 귀하가 집을 팔았다면 세입자에 대해 어떻게 하였습니까? 그런 경험이 있으신 분은 경험을 답해주시고, 없으신 분은 어떻게 하시겠는지를 답해주시시오 534(100.0)

- ① 남은 기간 동안 전세나 월세관계를 새 집주인과 계속하게 했다 294(55.1)
- ② 새 집주인과 세입자간에 새로 계약을 체결하게 하였다 148(27.7)
- ③ 세입자를 이사가게 하고 보증금만 돌려주었다 21 (3.9)
- ④ 세입자를 이사가게 하고 보증금과 이사비용과 복비를

주었다

71(13.3)

다음은 생활비용에 관한 물음입니다.

21. 세를 준 집의 설비에 대한 물음입니다. (가), (나) 모두 답해주시고, 보기에 없는 것은 기타에 적어주시시오.

- 보 기 -

- ① 전기계량기 ② 전기시설 ③ 도배 ④ 장판
- ⑤ 초인종 ⑥ 방범시설 ⑦ 썬크대 ⑧ 보일러
- ⑨ 도시가스 ⑩ 신발장 ⑪ 기타

(가) 세입자가 이사할 때에 보기에 제시되어 있는 시설 중 귀하가 설치비용을 부담한 것의 번호를 모두 적어 주십시오.

(나) 세입자가 살고 있는 동안에 보기에 제시되어 있는 시설 중 귀하가 수리비용을 부담한 것의 번호를 모두 적어 주십시오.

(가)	① 64.2	② 63.6	③ 68.8	④ 58.6
	⑤ 39.4	⑥ 30.7	⑦ 51.3	⑧ 74.2
	⑨ 40.3	⑩ 26.9	⑪ 1.6	
(나)	① 25.7	② 30.0	③ 19.5	④ 16.8
	⑤ 12.8	⑥ 16.2	⑦ 13.3	⑧ 53.1
	⑨ 22.6	⑩ 7.0	⑪ 3.9	

22. 귀하가 세를 놓은 후 가장 불편한 점은 무엇입니까? 564(100.0)

- ① 생활상의 불편 86(15.2)
- ② 공과금문제 81(14.4)

- ③ 자녀문제 12 (2.1)
- ④ 집훼손의 우려 202(35.8)
- ⑤ 세입자의 잦은 교체 55 (9.8)
- ⑥ 월세의 잦은 연체 26 (4.6)
- ⑦ 기 타 2 (0.4)
- ⑧ 없다 100(17.7)

23. 귀하가 셋집을 직접 좋게 고쳤다면 세입자에게 어떻게 하시겠습니까? 564(100.0)

- ① 계약이 만료한 후 전세금 등의 인상을 요구하겠다 355(62.9)
- ② 계약기간 중에도 전세금 등의 인상을 요구하겠다 43 (7.6)
- ③ 아무런 요구를 하지 않겠다 146(25.9)
- ④ 전세금을 인상하기 위해 세입자를 바꾸겠다 20 (3.5)

24. 귀하는 세입자를 보호하기 위한 법을 위반하는 사람을 불리하게 대우하거나 처벌하는 것에 대해서 어떻게 생각하십니까? 559(100.0)

- ① 불필요하다 100(17.9)
- ② 세금을 부과하는 것은 괜찮다 215(38.5)
- ③ 벌금을 부과하는 것은 괜찮다 216(38.6)
- ④ 징역도 도입해야 한다 28 (5.0)

25. 귀하가 현재의 주택임대차제도 가운데 반드시 고쳐야 한다고 생각하시는 것을 모두 표시하십시오.

- ① 전세금 인상율의 5% 제한 (42.4)
- ② 2년의 임대기간 (39.3)
- ③ 전세금 반환제도(확정일자 등) (17.6)
- ④ 소액보증금 우선변제제도 (15.6)
- ⑤ 집세 받는 것의 보장 (23.4)
- ⑥ 집상태의 보장 (40.6)
- ⑦ 기 타 (1.0)

## II. 교차분석표

### 임차인 교차분석표

1. 지금 사는 집으로 이사온 이유										
		전임 집주인이 집세를 너무 많이 올려서	전임 집주인이 집 쓰러 고 위해서	직장 가까운 곳으로 옮기기 위해서	자녀 교육 등이 더 좋은 집으로 옮기기 위해서	분가하여 주거환경 서	전임 집주인이 바뀌어서	전임 집의 재개발로	기타	무응답
전체	(652)	13.2	8.0	22.2	27.1	12.6	3.8	6.3	5.7	1.1
연령										
20대	(119)	6.7	6.7	37.0	17.6	20.2	2.5	3.4	5.0	.8
30대	(243)	13.2	7.0	22.6	25.5	18.1	3.7	4.5	5.3	.0
40대	(173)	15.6	9.2	16.8	32.4	5.2	4.6	6.9	6.9	2.3
50대 이상	( 81)	19.8	9.9	12.3	33.3	3.7	4.9	9.9	4.9	1.2
학력										
중학교 이하	( 65)	15.4	15.4	10.8	30.8	3.1	3.1	7.7	12.3	1.5
고등학교	(242)	19.4	8.7	15.3	28.5	8.7	5.0	7.9	5.4	1.2
전문대학	(101)	8.9	4.0	34.7	22.8	13.9	2.0	5.0	6.9	2.0
대학교 이상	(223)	8.1	6.7	27.4	25.1	19.7	4.0	4.9	3.6	.4
직업										
전문, 관리직	(124)	13.7	7.3	26.6	28.2	12.1	3.2	5.6	2.4	.8
사무직	(236)	9.7	7.2	23.7	27.5	19.9	3.0	3.4	5.5	.0
판매, 서비스직	( 83)	20.5	6.0	16.9	30.1	7.2	1.2	9.6	7.2	1.2
생산직	( 83)	19.3	12.0	13.3	21.7	6.0	10.8	8.4	7.2	1.2
미취업	( 56)	8.9	7.1	33.9	16.1	5.4	5.4	7.1	10.7	5.4
월평균소득										
69만원 이하	(105)	17.1	12.4	21.9	15.2	10.5	5.7	2.9	13.3	1.0
70—119만원	(244)	18.9	7.0	20.9	25.8	12.3	4.5	6.1	4.1	.4
120—149만원	(112)	12.5	9.8	17.9	26.8	15.2	3.6	9.8	2.7	1.8
150만원 이상	(164)	4.3	4.9	25.6	36.6	14.0	2.4	6.7	4.9	.6
임차주택의 유형										
단독주택	(208)	16.3	10.6	20.7	25.0	8.7	4.8	7.7	5.8	.5
아파트	(139)	7.2	7.2	25.9	26.6	17.3	4.3	4.3	5.0	2.2
연립주택	( 85)	10.6	8.2	15.3	34.1	21.2	1.2	3.5	4.7	1.2
다세대, 다가구	(208)	15.9	5.3	24.5	25.4	10.1	3.8	7.2	6.3	.5
임차형태										
전세	(538)	13.2	8.2	21.2	29.2	13.0	3.5	5.8	4.8	1.1
월세	(101)	13.9	6.9	28.7	14.9	10.9	5.9	8.9	9.9	.0
전세금										
700만원 이하	( 41)	9.8	9.8	34.1	4.9	22.0	4.9	7.3	7.3	.0
701—2,000만원	(224)	16.1	8.9	23.7	20.1	13.4	5.4	4.9	7.6	.0
2,001—4,000만원	(270)	12.2	8.1	18.5	33.3	10.7	3.7	7.8	4.1	1.5
4,001만원 이상	( 92)	7.6	5.4	28.3	31.5	14.1	1.1	4.3	4.3	3.3
집주인과 동거 여부										
동거	(258)	14.0	7.4	22.9	24.4	12.0	5.8	6.6	6.6	.4
비동거	(373)	12.9	8.3	22.0	28.7	13.1	2.7	5.9	5.1	1.3
거주가구수										
1가구	(144)	8.3	7.6	22.2	28.5	18.8	3.5	4.9	4.9	1.4
2—4가구	(270)	13.7	8.5	26.3	23.7	11.1	5.6	5.9	4.8	.4
5가구 이상	(195)	17.4	7.2	17.9	30.3	9.2	2.6	7.2	7.7	.5
거주형태										
독채	(315)	9.2	6.7	22.5	30.5	14.9	2.9	6.3	5.4	1.6
일부	(321)	17.4	9.7	22.1	23.1	10.6	5.0	5.9	5.9	.3
주택소유 여부										
소유	(155)	9.0	6.5	20.6	33.5	10.3	2.6	9.7	5.2	2.6
비소유	(446)	13.7	8.3	23.5	24.2	14.1	4.3	5.2	6.3	.4

(계속)

---

---

계

---

전체	(652)	100.0
연령		
20대	(119)	100.0
30대	(243)	100.0
40대	(173)	100.0
50대 이상	( 81)	100.0
학력		
중학교 이하	( 65)	100.0
고등학교	(242)	100.0
전문대학	(101)	100.0
대학교 이상	(223)	100.0
직업		
전문, 관리직	(124)	100.0
사무직	(236)	100.0
판매, 서비스직	( 83)	100.0
생산직	( 83)	100.0
미취업	( 56)	100.0
월평균소득		
69만원 이하	(105)	100.0
70—119만원	(244)	100.0
120—149만원	(112)	100.0
150만원 이상	(164)	100.0
임차주택의 유형		
단독주택	(208)	100.0
아파트	(139)	100.0
연립주택	( 85)	100.0
다세대, 다가구	(208)	100.0
임차형태		
전세	(538)	100.0
월세	(101)	100.0
전세금		
700만원 이하	( 41)	100.0
701—2,000만원	(224)	100.0
2,001—4,000만원	(270)	100.0
4,001만원 이상	( 92)	100.0
집주인과 동거 여부		
동거	(258)	100.0
비동거	(373)	100.0
거주가구수		
1가구	(144)	100.0
2—4가구	(270)	100.0
5가구 이상	(195)	100.0
거주형태		
독채	(315)	100.0
일부	(321)	100.0
주택소유 여부		
소유	(155)	100.0
비소유	(446)	100.0

---

	비해당	2-가. 전세를 선택한 이유						계	
		살 만한 집은 전세로 나오므로	매달 월세를 내는 것이 부담스러워서	집장만을 위한 목돈을 마련하기 쉬우므로	전세가 월세보다 더 안정적이기 때문에	기타	무응답		
전체	(652)	14.7	5.7	27.5	18.4	28.8	2.8	2.1	100.0
연령									
20대	(119)	23.5	5.0	31.1	10.1	25.2	3.4	1.7	100.0
30대	(243)	8.6	4.9	29.6	21.4	30.5	2.5	2.5	100.0
40대	(173)	16.8	7.5	22.5	20.8	26.6	3.5	2.3	100.0
50대 이상	( 81)	14.8	6.2	29.6	14.8	33.3	1.2	.0	100.0
학력									
중학교 이하	( 65)	21.5	4.6	23.1	27.7	23.1	.0	.0	100.0
고등학교	(242)	16.5	5.0	26.4	17.8	28.9	2.9	2.5	100.0
전문대학	(101)	21.8	5.9	31.7	9.9	28.7	2.0	.0	100.0
대학교 이상	(223)	8.5	6.7	28.3	18.4	30.9	4.0	3.1	100.0
직업									
전문, 관리직	(124)	7.3	11.3	22.6	16.1	35.5	4.8	2.4	100.0
사무직	(236)	8.5	5.1	31.8	18.2	30.9	3.8	1.7	100.0
판매, 서비스직	( 83)	20.5	4.8	27.7	16.9	24.1	2.4	3.6	100.0
생산직	( 83)	26.5	2.4	22.9	24.1	22.9	.0	1.2	100.0
미취업	( 56)	32.1	7.1	25.0	5.4	28.6	1.8	.0	100.0
월평균 소득									
69만원 이하	(105)	28.6	2.9	30.5	8.6	24.8	3.8	1.0	100.0
70—119만원	(244)	13.9	6.6	31.1	17.2	27.0	2.0	2.0	100.0
120—149만원	(112)	9.8	3.6	28.6	20.5	31.3	4.5	1.8	100.0
150만원 이상	(164)	10.4	7.9	20.1	23.2	32.9	2.4	3.0	100.0
임차주택의 유형									
단독주택	(208)	16.8	5.3	27.4	18.8	27.4	1.0	3.4	100.0
아파트	(139)	5.8	8.6	30.2	17.3	32.4	4.3	1.4	100.0
연립주택	( 85)	12.9	3.5	16.5	30.6	31.8	2.4	2.4	100.0
다세대, 다가구	(208)	19.2	5.3	29.8	13.5	26.9	3.8	1.4	100.0
전세금									
700만원 이하	( 41)	43.9	2.4	26.8	4.9	17.1	2.4	2.4	100.0
701—2,000만원	(224)	21.9	2.2	31.3	14.3	26.8	3.1	.4	100.0
2,001—4,000만원	(270)	8.5	8.9	25.2	21.1	30.0	3.3	3.0	100.0
4,001만원 이상	( 92)	5.4	7.6	23.9	20.7	39.1	1.1	2.2	100.0
집주인과 동거 여부									
동거	(258)	17.1	4.3	27.1	18.2	27.9	2.3	3.1	100.0
비동거	(373)	13.1	7.0	28.2	17.7	29.5	2.9	1.6	100.0
거주가구수									
1가구	(144)	4.2	9.0	26.4	22.9	31.3	5.6	.7	100.0
2—4가구	(270)	17.4	5.2	28.9	18.1	27.8	.7	1.9	100.0
5가구 이상	(195)	18.5	4.6	26.2	15.4	28.7	4.1	2.6	100.0
거주형태									
독채	(315)	7.9	7.9	26.7	21.0	31.4	3.2	1.9	100.0
일부	(321)	21.5	3.7	28.7	15.3	26.2	2.2	2.5	100.0
주택소유 여부									
소유	(155)	7.7	7.7	22.6	20.0	34.8	1.3	5.8	100.0
비소유	(446)	16.8	5.4	28.3	17.7	27.6	3.4	.9	100.0

		2-나. 월세를 선택한 이유						계	
	비해당	전세금을 마련할 수 없어서	집주인이 월세를 요구해서	전세금 점도의 높은 있어나 다른 곳에 쓰기 위해서	이사하기 가 전세보다 쉬우므로	기타	무응답		
전체	(652)	77.6	11.0	4.8	3.2	1.7	.6	1.1	100.0
연령									
20대	(119)	75.6	12.6	5.9	2.5	3.4	.0	.0	100.0
30대	(243)	84.4	6.6	3.3	3.3	1.6	.0	.8	100.0
40대	(173)	74.6	13.3	4.6	3.5	.6	1.2	2.3	100.0
50대 이상	( 81)	76.5	13.6	7.4	1.2	.0	1.2	.0	100.0
학력									
중학교 이하	( 65)	69.2	18.5	4.6	6.2	1.5	.0	.0	100.0
고등학교	(242)	74.0	13.2	6.6	2.1	1.7	.8	1.7	100.0
전문대학	(101)	73.3	12.9	5.9	4.0	4.0	.0	.0	100.0
대학교 이상	(223)	87.0	5.8	2.2	3.1	.4	.4	.9	100.0
직업									
전문, 관리직	(124)	84.7	6.5	2.4	3.2	1.6	.0	1.6	100.0
사무직	(236)	87.3	6.4	3.4	1.7	.4	.0	.8	100.0
판매, 서비스직	( 83)	71.1	14.5	4.8	6.0	.0	1.2	2.4	100.0
생산직	( 83)	63.9	24.1	9.6	.0	2.4	.0	.0	100.0
미취업	( 56)	67.9	16.1	5.4	5.4	5.4	.0	.0	100.0
월평균소득									
69만원 이하	(105)	64.8	19.0	7.6	3.8	4.8	.0	.0	100.0
70-119만원	(244)	78.7	12.3	4.5	1.6	1.2	.4	1.2	100.0
120-149만원	(112)	84.8	7.1	1.8	3.6	1.8	.0	.9	100.0
150만원 이상	(164)	81.7	5.5	5.5	4.3	.6	1.2	1.2	100.0
임차주택의 유형									
단독주택	(208)	72.1	14.9	6.3	2.4	1.9	1.0	1.4	100.0
아파트	(139)	87.1	6.5	2.9	2.2	.7	.7	.0	100.0
연립주택	( 85)	81.2	11.8	3.5	.0	2.4	.0	1.2	100.0
다세대, 다가구	(208)	76.4	10.1	5.3	5.3	1.9	.0	1.0	100.0
전세금									
700만원 이하	( 41)	48.8	34.1	.0	4.9	9.8	2.4	.0	100.0
701-2,000만원	(224)	71.4	15.6	6.3	4.0	1.8	.4	.4	100.0
2,001만원 이상	(362)	85.4	5.5	4.1	2.8	.6	.6	1.1	100.0
집주인과 동거 여부									
동거	(258)	76.0	10.9	5.0	4.3	2.3	.8	.8	100.0
비동거	(373)	79.9	11.0	4.6	2.1	1.1	.3	1.1	100.0
거주가구수									
1가구	(144)	90.3	6.3	1.4	.7	.7	.0	.7	100.0
2-4가구	(270)	73.7	14.8	5.2	2.2	3.0	.4	.7	100.0
5가구 이상	(195)	75.9	9.7	6.2	5.1	1.0	1.0	1.0	100.0
거주형태									
독채	(315)	85.7	6.0	4.8	1.9	.3	.6	.6	100.0
일부	(321)	70.1	16.2	5.0	4.4	2.8	.3	1.2	100.0
주택소유 여부									
소유	(155)	80.0	10.3	2.6	2.6	2.6	.6	1.3	100.0
비소유	(446)	77.4	11.0	5.6	3.4	1.6	.4	.7	100.0

		3. 집을 구입할 만한 돈이 있다면?					계
		가장 먼저 집부터 구입하겠다	차를 사는 등 다른 용도에 사용하겠다	더 나은 셋집으로 옮기겠다	기타	무응답	
전체	(652)	89.6	4.3	4.3	.8	1.1	100.0
연령							
20대	(119)	82.4	10.1	5.0	1.7	.8	100.0
30대	(243)	91.8	3.3	4.1	.0	.8	100.0
40대	(173)	92.5	1.7	4.0	.6	1.2	100.0
50대 이상	( 81)	92.6	2.5	1.2	1.2	2.5	100.0
학력							
중학교 이하	( 65)	92.3	4.6	3.1	.0	.0	100.0
고등학교	(242)	89.7	2.9	5.8	1.2	.4	100.0
전문대학	(101)	84.2	7.9	5.0	2.0	1.0	100.0
대학교 이상	(223)	91.0	4.0	2.7	.0	2.2	100.0
직업							
전문, 관리직	(124)	91.1	3.2	3.2	1.6	.8	100.0
사무직	(236)	91.5	3.8	2.5	.4	1.7	100.0
판매, 서비스직	( 83)	90.4	1.2	6.0	1.2	1.2	100.0
생산직	( 83)	94.0	1.2	3.6	1.2	.0	100.0
미취업	( 56)	78.6	14.3	7.1	.0	.0	100.0
월평균소득							
69만원 이하	(105)	82.9	7.6	6.7	1.0	1.9	100.0
70—119만원	(244)	90.6	5.3	2.9	1.2	.0	100.0
120—149만원	(112)	93.8	1.8	4.5	.0	.0	100.0
150만원 이상	(164)	90.2	1.8	4.3	.6	3.0	100.0
임차주택의 유형							
단독주택	(208)	87.5	3.4	6.3	1.4	1.4	100.0
아파트	(139)	91.4	2.9	5.0	.0	.7	100.0
연립주택	( 85)	87.1	4.7	5.9	1.2	1.2	100.0
다세대, 다가구	(208)	92.3	5.3	1.0	.5	1.0	100.0
임차형태							
전세	(538)	91.4	3.5	3.2	.6	1.3	100.0
월세	(101)	82.2	6.9	8.9	2.0	.0	100.0
전세금							
700만원 이하	( 41)	82.9	9.8	2.4	4.9	.0	100.0
701—2,000만원	(224)	89.3	4.0	5.8	.4	.4	100.0
2,001—4,000만원	(270)	90.4	4.4	3.7	.0	1.5	100.0
4,001만원 이상	( 92)	90.2	3.3	3.3	2.2	1.1	100.0
집주인과 등거 여부							
등거	(258)	87.2	5.4	5.4	.8	1.2	100.0
비등거	(373)	91.7	3.2	3.5	.8	.8	100.0
거주가구수							
1가구	(144)	92.4	3.5	3.5	.0	.7	100.0
2—4가구	(270)	88.5	4.4	4.8	1.1	1.1	100.0
5가구 이상	(195)	89.7	4.1	3.6	1.0	1.5	100.0
거주형태							
독채	(315)	92.1	3.2	3.5	.6	.6	100.0
일부	(321)	87.9	5.3	4.7	.9	1.2	100.0
주택소유 여부							
소유	(155)	83.9	4.5	8.4	.0	3.2	100.0
비소유	(446)	91.7	4.3	2.7	1.1	.2	100.0

		4. 계약 방법				계	
		관인계약 서를 사용하면 서 내용을 덜거나 고쳤다	관인계약 서를 그대로 사용하였 다	보통 종이에 보증금과 기간을 적고 작성했다	계약서를 작성하지 않고 말로써 하였다	무응답	
전체	(652)	40.2	48.8	8.6	2.3	.2	100.0
연령							
20대	(119)	42.0	47.9	6.7	3.4	.0	100.0
30대	(243)	41.6	50.2	6.6	1.6	.0	100.0
40대	(173)	38.7	52.0	6.9	1.7	.6	100.0
50대 이상	( 81)	40.7	46.9	9.9	2.5	.0	100.0
학력							
중학교 이하	( 65)	35.4	47.7	13.8	3.1	.0	100.0
고등학교	(242)	40.9	50.4	7.0	1.2	.4	100.0
전문대학	(101)	37.6	46.5	8.9	6.9	.0	100.0
대학교 이상	(223)	43.0	48.9	6.7	1.3	.0	100.0
직업							
전문, 관리직	(124)	37.9	52.4	7.3	2.4	.0	100.0
사무직	(236)	47.0	44.1	8.1	.8	.0	100.0
판매, 서비스직	( 83)	42.2	50.6	4.8	1.2	1.2	100.0
생산직	( 83)	32.5	55.4	10.8	1.2	.0	100.0
미취업	( 56)	32.1	46.4	8.9	12.5	.0	100.0
월평균소득							
69만원 이하	(105)	41.0	39.0	13.3	6.7	.0	100.0
70—119만원	(244)	36.1	53.7	9.0	1.2	.0	100.0
120—149만원	(112)	47.3	46.4	5.4	.9	.0	100.0
150만원 이상	(164)	40.9	50.0	6.1	2.4	.6	100.0
임차주택의 유형							
단독주택	(208)	32.7	56.7	8.7	1.9	.0	100.0
아파트	(139)	46.0	46.0	5.0	2.2	.7	100.0
연립주택	( 85)	44.7	42.4	7.1	5.9	.0	100.0
다세대, 다가구	(208)	42.3	45.7	10.6	1.4	.0	100.0
임차형태							
전세	(538)	42.4	48.3	8.0	1.1	.2	100.0
월세	(101)	29.7	49.5	11.9	8.9	.0	100.0
전세금							
700만원 이하	( 41)	17.1	53.7	17.1	12.2	.0	100.0
701—2,000만원	(224)	38.4	45.5	12.5	3.1	.4	100.0
2,001—4,000만원	(270)	40.7	54.1	5.2	.0	.0	100.0
4,001만원 이상	( 92)	54.3	39.1	3.3	3.3	.0	100.0
집주인과 동거 여부							
동거	(258)	29.1	57.4	9.3	3.9	.4	100.0
비동거	(373)	48.3	42.9	7.8	1.1	.0	100.0
거주가구수							
1가구	(144)	55.6	38.9	4.2	1.4	.0	100.0
2—4가구	(270)	29.6	58.1	10.0	2.2	.0	100.0
5가구 이상	(195)	44.6	43.1	9.2	2.6	.5	100.0
거주형태							
독채	(315)	45.4	47.0	6.0	1.3	.3	100.0
일부	(321)	34.9	50.8	10.9	3.4	.0	100.0
주택소유 여부							
소유	(155)	43.2	45.8	9.7	1.3	.0	100.0
비소유	(446)	39.0	50.0	7.8	2.9	.2	100.0



		5. 계약 전 등기부 확인 여부							계	
		확인하였 다	확인해야 한다고 생각하였 으나 귀찮아 하지 않았다	집주인을 수 없이 확인하지 않았다	공인중개 사의 말을 믿고서 확인하지 않았다	전세금이 얼마 되지 않아 확인하지 않았다	확정일자 부 공증제도 가 있어서 확인하지 않았다	무응답		
전체	(652)	52.6	10.1	19.3	11.0	4.8	1.8	.3	100.0	
연령										
20대	(119)	47.1	15.1	16.0	10.1	10.1	1.7	.0	100.0	
30대	(243)	58.8	9.1	18.1	7.4	3.3	2.9	.4	100.0	
40대	(173)	53.2	6.9	19.7	15.6	3.5	.6	.6	100.0	
50대 이상	( 81)	44.4	11.1	24.7	17.3	2.5	.0	.0	100.0	
학력										
중학교 이하	( 65)	47.7	9.2	24.6	16.9	1.5	.0	.0	100.0	
고등학교	(242)	51.2	11.2	21.5	11.6	3.7	.8	.0	100.0	
전문대학	(101)	46.5	14.9	19.8	9.9	5.0	4.0	.0	100.0	
대학교 이상	(223)	59.2	7.6	13.9	9.9	6.3	2.2	.9	100.0	
직업										
전문, 관리직	(124)	54.8	8.9	21.8	10.5	1.6	2.4	.0	100.0	
사무직	(236)	63.1	9.7	11.9	9.3	3.4	2.1	.4	100.0	
판매, 서비스직	( 83)	38.6	10.8	26.5	16.9	6.0	1.2	.0	100.0	
생산직	( 83)	43.4	12.0	20.5	15.7	8.4	.0	.0	100.0	
미취업	( 56)	39.3	17.9	21.4	10.7	8.9	1.8	.0	100.0	
월평균소득										
69만원 이하	(105)	39.0	14.3	21.0	15.2	8.6	1.9	.0	100.0	
70—119만원	(244)	53.7	10.7	18.4	10.7	4.9	1.6	.0	100.0	
120—149만원	(112)	53.6	9.8	19.6	11.6	3.6	.9	.9	100.0	
150만원 이상	(164)	61.6	6.1	17.7	9.8	2.4	2.4	.0	100.0	
임차주택의 유형										
단독주택	(208)	48.6	13.0	20.2	12.5	5.3	.5	.0	100.0	
아파트	(139)	66.2	5.8	11.5	10.8	2.2	3.6	.0	100.0	
연립주택	( 85)	55.3	8.2	24.7	5.9	2.4	3.5	.0	100.0	
다세대, 다가구	(208)	46.6	11.5	21.2	12.5	6.3	1.4	.5	100.0	
임차형태										
전세	(538)	57.4	9.3	18.2	10.8	1.9	2.0	.4	100.0	
월세	(101)	25.7	15.8	25.7	11.9	19.8	1.0	.0	100.0	
전세금										
700만원 이하	( 41)	19.5	17.1	22.0	14.6	24.4	2.4	.0	100.0	
701—2,000만원	(224)	45.5	12.9	20.1	12.1	8.0	1.3	.0	100.0	
2,001—4,000만원	(270)	58.5	9.3	20.4	10.4	.7	.0	.7	100.0	
4,001만원 이상	( 92)	67.4	5.4	9.8	10.9	1.1	5.4	.0	100.0	
집주인과 동거 여부										
동거	(258)	46.5	13.2	21.7	12.0	5.0	1.2	.4	100.0	
비동거	(373)	57.1	8.6	16.9	10.5	4.3	2.4	.3	100.0	
거주가구수										
1가구	(144)	66.0	7.6	9.7	11.1	1.4	4.2	.0	100.0	
2—4가구	(270)	44.1	13.0	25.6	11.5	5.2	.7	.0	100.0	
5가구 이상	(195)	53.8	9.7	17.4	11.8	5.1	1.5	.5	100.0	
거주형태										
독채	(315)	63.8	8.9	14.9	7.3	2.9	2.2	.0	100.0	
일부	(321)	42.1	11.8	23.1	14.6	6.5	1.6	.3	100.0	
주택소유 여부										
소유	(155)	61.9	6.5	16.1	9.0	3.9	2.6	.0	100.0	
비소유	(446)	48.9	11.9	20.6	11.7	5.2	1.6	.2	100.0	

6. 근저당 설정 시의 대처 방법										계
	설정되어 있지 않았다	이를 확인하지 않고 계약하였 다	집값이 고액이 어서 계약하였 다	보증금이 나 전세금을 깎고 계약하였 다	집주인을 민고서 계약하였 다	다른 방법이 없어서 계약하였 다	계약을 포기하였 다	무응답		
전체	(652)	44.3	11.2	8.9	1.8	15.5	1.8	11.2	5.2	100.0
연령										
20대	(119)	44.5	16.8	8.4	.8	13.4	.0	9.2	6.7	100.0
30대	(243)	43.2	9.5	15.2	.8	15.6	2.9	9.5	3.3	100.0
40대	(173)	46.8	5.8	5.2	2.3	16.8	2.3	13.9	6.9	100.0
50대 이상	( 81)	49.4	12.3	2.5	4.9	16.0	1.2	11.1	2.5	100.0
학력										
중학교 이하	( 65)	55.4	3.1	3.1	3.1	13.8	3.1	13.8	4.6	100.0
고등학교	(242)	41.7	12.0	8.3	2.5	17.4	1.7	12.0	4.5	100.0
전문대학	(101)	36.6	16.8	10.9	.0	17.8	1.0	11.9	5.0	100.0
대학교 이상	(223)	49.8	9.0	11.2	1.3	13.0	2.2	8.1	5.4	100.0
직업										
전문, 관리직	(124)	46.0	10.5	6.5	4.0	14.5	.0	11.3	7.3	100.0
사무직	(236)	48.7	9.7	14.0	.4	11.9	2.1	8.5	4.7	100.0
판매, 서비스직	( 83)	36.1	10.8	6.0	2.4	22.9	1.2	14.5	6.0	100.0
생산직	( 83)	56.6	6.0	6.0	1.2	15.7	2.4	9.6	2.4	100.0
미취업	( 56)	37.5	26.8	7.1	.0	12.5	3.6	7.1	5.4	100.0
월평균소득										
69만원 이하	(105)	39.0	17.1	6.7	2.9	17.1	1.9	10.5	4.8	100.0
70~119만원	(244)	43.4	11.1	8.2	1.6	15.2	2.0	13.5	4.9	100.0
120~149만원	(112)	44.6	10.7	11.6	3.6	16.1	.9	8.0	4.5	100.0
150만원 이상	(164)	51.8	6.1	9.8	.6	14.0	2.4	9.8	5.5	100.0
임차주택의 유형										
단독주택	(208)	43.8	10.6	6.7	1.0	20.2	.5	13.5	3.8	100.0
아파트	(139)	45.3	7.9	10.8	2.2	13.7	2.2	11.5	6.5	100.0
연립주택	( 85)	45.9	8.2	9.4	3.5	16.5	1.2	9.4	5.9	100.0
다세대, 다가구	(208)	45.2	14.4	10.1	1.9	11.1	3.4	9.1	4.8	100.0
임차형태										
전세	(538)	45.0	10.0	10.0	1.9	15.2	1.7	11.0	5.2	100.0
월세	(101)	42.6	17.8	4.0	1.0	15.8	3.0	11.9	4.0	100.0
전세금										
700만원 이하	( 41)	34.1	26.8	4.9	.0	14.6	.0	12.2	7.3	100.0
701~2,000만원	(224)	44.6	15.2	6.7	1.3	15.2	3.1	8.9	4.9	100.0
2,001~4,000만원	(270)	44.4	7.8	10.4	3.0	17.0	1.1	11.5	4.8	100.0
4,001만원 이상	( 92)	51.1	6.5	13.0	.0	10.9	2.2	12.0	4.3	100.0
집주인과 동거 여부										
동거	(258)	45.3	11.6	8.5	1.6	14.3	1.6	12.0	5.0	100.0
비동거	(373)	44.2	11.0	9.4	2.1	16.1	2.1	10.2	4.8	100.0
거주가구수										
1가구	(144)	48.6	7.6	11.8	2.1	12.5	2.8	9.7	4.9	100.0
2~4가구	(270)	47.4	12.6	5.2	1.1	16.3	.7	12.2	4.4	100.0
5가구 이상	(195)	40.5	10.8	12.3	2.6	15.9	3.1	9.7	5.1	100.0
거주형태										
독채	(315)	48.9	6.3	10.5	1.9	14.0	1.6	11.7	5.1	100.0
일부	(321)	41.1	15.9	7.5	1.6	16.8	2.2	10.3	4.7	100.0
주택소유 여부										
소유	(155)	39.4	8.4	9.7	1.9	17.4	2.6	16.8	3.9	100.0
비소유	(446)	47.3	12.1	8.3	1.6	14.3	1.6	9.6	5.2	100.0

		7. 전세 등기 여부							계
		등기하였 다	집주인을 믿고서 하지 않았다	집주인이 집합하 지않아 등기하 지못했 다	이 지 않 고 등 기 하 지 않 았 다	등기절차 가 복잡하고 비용도 많이 걸 어 지 않 았 다	전세금이 얼마 되지 않 았 다	세입자를 보호를 위한 다른 제도가 있 어 지 않 았 다	
전체	(652)	16.9	43.9	7.2	10.3	6.1	13.0	2.6	100.0
연령									
20대	(119)	18.5	36.1	5.0	10.9	14.3	10.1	5.0	100.0
30대	(243)	14.4	43.6	7.8	13.2	1.6	17.7	1.6	100.0
40대	(173)	16.2	48.6	10.4	6.4	5.8	11.6	1.2	100.0
50대 이상	( 81)	21.0	49.4	2.5	9.9	7.4	8.6	1.2	100.0
학력									
중학교 이하	( 65)	21.5	55.4	4.6	4.6	4.6	9.2	.0	100.0
고등학교	(242)	14.5	43.8	7.0	11.6	8.7	12.0	2.5	100.0
전문대학	(101)	13.9	41.6	8.9	7.9	9.9	11.9	5.9	100.0
대학교 이상	(223)	18.8	40.4	7.6	12.1	2.7	16.6	1.8	100.0
직업									
전문·관리직	(124)	22.6	39.5	4.8	12.1	6.5	10.5	4.0	100.0
사무직	(236)	18.2	39.8	9.3	12.3	3.0	16.1	1.3	100.0
판매·서비스직	( 83)	12.0	43.4	8.4	10.8	7.2	15.7	2.4	100.0
생산직	( 83)	12.0	49.4	8.4	4.8	9.6	14.5	1.2	100.0
미취업	( 56)	5.4	50.0	1.8	10.7	17.9	7.1	7.1	100.0
월평균소득									
69만원 이하	(105)	12.4	39.0	7.6	9.5	14.3	11.4	5.7	100.0
70—119만원	(244)	16.8	46.3	6.6	10.2	6.6	12.3	1.2	100.0
120—149만원	(112)	19.6	36.6	9.8	16.1	3.6	13.4	.9	100.0
150만원 이상	(164)	15.9	48.2	6.7	6.7	3.0	16.5	3.0	100.0
임차주택의 유형									
단독주택	(208)	15.9	47.6	8.7	7.7	7.7	10.6	1.9	100.0
아파트	(139)	23.0	36.7	7.9	13.7	2.9	14.4	1.4	100.0
연립주택	( 85)	16.5	42.4	5.9	5.9	7.1	20.0	2.4	100.0
다세대, 다가구	(208)	13.0	45.2	6.3	13.0	6.7	12.5	3.4	100.0
임차형태									
전세	(538)	17.7	43.9	7.8	11.0	4.6	14.1	.9	100.0
월세	(101)	8.9	46.5	5.0	6.9	14.9	7.9	9.9	100.0
전세금									
700만원 이하	( 41)	7.3	53.7	4.9	2.4	14.6	7.3	9.8	100.0
701—2,000만원	(224)	12.5	43.8	6.7	10.3	10.3	12.5	4.0	100.0
2,001—4,000만원	(270)	19.3	46.7	7.8	10.7	1.9	13.3	.4	100.0
4,001만원 이상	( 92)	20.7	34.8	7.6	14.1	3.3	17.4	2.2	100.0
집주인과 등거 여부									
등거	(258)	11.2	49.6	8.5	10.9	4.7	12.8	2.3	100.0
비등거	(373)	19.8	39.7	6.7	10.2	7.5	13.7	2.4	100.0
거주가구수									
1가구	(144)	25.0	33.3	6.3	15.3	3.5	16.0	.7	100.0
2—4가구	(270)	14.8	49.3	7.8	7.8	7.8	10.4	2.2	100.0
5가구 이상	(195)	13.3	44.6	8.2	10.3	5.6	14.9	3.1	100.0
거주형태									
독채	(315)	21.9	38.4	6.0	13.0	4.4	14.9	1.3	100.0
일부	(321)	11.8	48.6	8.7	8.1	8.1	11.2	3.4	100.0
주택소유 여부									
소유	(155)	23.9	36.8	7.1	11.0	4.5	14.2	2.6	100.0
비소유	(446)	14.8	44.8	7.4	10.8	6.7	13.5	2.0	100.0

8-가. 확정일자부 공증제도 인지					
		알고 있다	몰랐다	무응답	계
전체	(652)	47.5	47.5	4.9	100.0
연령					
20대	(119)	47.9	49.6	2.5	100.0
30대	(243)	50.2	46.5	3.3	100.0
40대	(173)	48.6	44.5	6.9	100.0
50대 이상	( 81)	42.0	54.3	3.7	100.0
학력					
중학교 이하	( 65)	32.3	56.9	10.8	100.0
고등학교	(242)	44.2	49.2	6.6	100.0
전문대학	(101)	49.5	46.5	4.0	100.0
대학교 이상	(223)	55.6	43.0	1.3	100.0
직업					
전문, 관리직	(124)	50.8	46.0	3.2	100.0
사무직	(236)	56.4	41.9	1.7	100.0
판매, 서비스직	( 83)	36.1	57.8	6.0	100.0
생산직	( 83)	39.8	50.6	9.6	100.0
미취업	( 56)	46.4	50.0	3.6	100.0
월평균소득					
69만원 이하	(105)	32.4	62.9	4.8	100.0
70—119만원	(244)	48.8	45.9	5.3	100.0
120—149만원	(112)	50.9	46.4	2.7	100.0
150만원 이상	(164)	55.5	41.5	3.0	100.0
임차주택의 유형					
단독주택	(208)	49.0	44.2	6.7	100.0
아파트	(139)	54.0	44.6	1.4	100.0
연립주택	( 85)	45.9	47.1	7.1	100.0
다세대, 다가구	(208)	42.3	53.8	3.8	100.0
임차형태					
전세	(538)	49.6	45.7	4.6	100.0
월세	(101)	36.6	57.4	5.9	100.0
전세금					
700만원 이하	( 41)	43.9	51.2	4.9	100.0
701—2,000만원	(224)	41.5	54.5	4.0	100.0
2,001—4,000만원	(270)	48.1	45.2	6.7	100.0
4,001만원 이상	( 92)	63.0	35.9	1.1	100.0
집주인과 동거 여부					
동거	(258)	46.9	48.1	5.0	100.0
비동거	(373)	48.3	47.2	4.6	100.0
거주가구수					
1가구	(144)	57.6	41.7	.7	100.0
2—4가구	(270)	45.6	49.3	5.2	100.0
5가구 이상	(195)	46.2	47.7	6.2	100.0
거주형태					
독채	(315)	53.3	44.1	2.5	100.0
일부	(321)	42.1	51.1	6.9	100.0
주택소유 여부					
소유	(155)	49.0	47.1	3.9	100.0
비소유	(446)	48.0	48.4	3.6	100.0

8-나. 실제 확정일자부 공증 여부									
		비해당	받았다	필요가 없을 것 같아 받지 않았다	절차가 복잡하고 비용이 많이 들 것 같아 받지 않았다	전세등기 를 해서 받지 않았다	집주인이 싫어할 것 같아 받지 않았다	무응답	계
전체	(652)	46.0	18.3	19.2	3.4	2.8	6.4	4.0	100.0
연령									
20대	(119)	48.7	16.8	21.0	5.0	2.5	3.4	2.5	100.0
30대	(243)	44.9	24.3	16.9	3.7	2.5	5.3	2.5	100.0
40대	(173)	43.9	12.7	22.0	2.3	3.5	9.8	5.8	100.0
50대 이상	(81)	50.6	13.6	21.0	2.5	2.5	6.2	3.7	100.0
학력									
중학교 이하	(65)	56.9	10.8	13.8	3.1	1.5	4.6	9.2	100.0
고등학교	(242)	47.9	14.9	18.6	2.1	3.3	9.1	4.1	100.0
전문대학교	(101)	46.5	16.8	17.8	5.0	3.0	6.9	4.0	100.0
대학교 이상	(223)	41.7	23.8	23.8	3.1	2.2	3.1	2.2	100.0
직업									
전면관리직	(124)	44.4	21.0	20.2	3.2	2.4	4.8	4.0	100.0
사무직	(236)	40.7	25.0	19.9	4.2	3.4	4.7	2.1	100.0
판매, 서비스직	(83)	56.6	7.2	18.1	1.2	1.2	9.6	6.0	100.0
생산직	(83)	50.6	10.8	22.9	.0	2.4	7.2	6.0	100.0
미취업	(56)	50.0	5.4	26.8	7.1	3.6	3.6	3.6	100.0
월평균 소득									
69만원 이하	(105)	61.9	9.5	17.1	2.9	1.0	4.8	2.9	100.0
70—119만원	(244)	44.7	16.4	19.3	4.1	2.5	9.0	4.1	100.0
120—149만원	(112)	43.8	25.9	17.0	2.7	2.7	5.4	2.7	100.0
150만원 이상	(164)	40.2	21.3	23.8	3.0	3.7	4.9	3.0	100.0
임차주택의 유형									
단독주택	(208)	42.3	17.3	21.6	1.0	3.4	9.1	5.3	100.0
아파트	(139)	43.2	25.9	19.4	2.9	4.3	3.6	.7	100.0
연립주택	(85)	47.1	16.5	17.6	4.7	1.2	5.9	7.1	100.0
다세대, 다가구	(208)	51.9	13.5	18.3	5.3	1.9	6.3	2.9	100.0
임차형태									
전세	(538)	43.9	20.3	18.8	3.3	3.2	7.1	3.5	100.0
월세	(101)	57.4	5.0	23.8	3.0	1.0	4.0	5.9	100.0
전세금									
700만원 이하	(41)	51.2	4.9	26.8	4.9	.0	2.4	9.8	100.0
701—2,000만원	(224)	52.2	13.4	17.9	3.1	1.8	9.4	2.2	100.0
2,001—4,000만원	(270)	44.1	18.1	18.9	3.3	3.3	6.7	5.6	100.0
4,001만원 이상	(92)	34.8	31.5	23.9	3.3	4.3	1.1	1.1	100.0
집주인과 동거 여부									
동거	(258)	46.9	16.3	22.5	2.7	2.3	5.4	3.9	100.0
비동거	(373)	45.6	19.3	17.7	3.5	3.2	7.0	3.8	100.0
거주가구수									
1가구	(144)	40.3	26.4	22.2	3.5	4.2	2.8	.7	100.0
2—4가구	(270)	48.5	13.3	19.3	4.4	2.2	8.5	3.7	100.0
5가구 이상	(195)	45.1	19.5	20.5	2.1	1.5	6.7	4.6	100.0
거주형태									
독채	(315)	42.9	21.9	19.7	3.2	4.1	6.0	2.2	100.0
일부	(321)	49.5	14.3	19.3	3.1	1.6	6.5	5.6	100.0
주택소유 여부									
소유	(155)	47.1	18.7	18.7	3.2	4.5	4.5	3.2	100.0
비소유	(446)	46.4	18.4	20.4	3.4	2.2	6.3	2.9	100.0

		8-다. 실제 확정일자부 공증 장소							계	
	비해당	법원	등기소	변호사사무소 변무공증실	사사 이나 인사	공인중개 사가 대신 받아 주었다	기타	무응답		
전체	(652)	74.5	.8	7.8	7.8	3.4	.6	5.1	100.0	
연령										
20대	(119)	79.0	.8	10.1	5.0	.8	.0	4.2	100.0	
30대	(243)	71.2	1.2	8.6	11.1	4.5	.4	2.9	100.0	
40대	(173)	75.7	.6	4.6	6.9	3.5	1.7	6.9	100.0	
50대 이상	(81)	80.2	.0	7.4	4.9	2.5	.0	4.9	100.0	
학력										
중학교 이하	(65)	76.9	.0	4.6	3.1	3.1	.0	12.3	100.0	
고등학교	(242)	75.6	1.2	6.6	7.9	3.3	.8	4.5	100.0	
전문대학	(101)	76.2	1.0	10.9	4.0	3.0	1.0	4.0	100.0	
대학교 이상	(223)	72.6	.4	8.1	11.2	3.6	.4	3.6	100.0	
직업										
전문, 관리직	(124)	71.8	.8	7.3	8.1	7.3	.0	4.8	100.0	
사무직	(236)	69.9	1.7	9.7	11.9	3.0	.8	3.0	100.0	
판매, 서비스직	(83)	84.3	.0	3.6	3.6	1.2	.0	7.2	100.0	
생산직	(83)	79.5	.0	6.0	3.6	3.6	.0	7.2	100.0	
미취업	(56)	89.3	.0	5.4	.0	.0	.0	5.4	100.0	
월평균소득										
69만원 이하	(105)	85.7	1.0	5.7	1.9	2.9	.0	2.9	100.0	
70—119만원	(244)	75.0	.4	7.0	7.0	3.7	1.2	5.7	100.0	
120—149만원	(112)	69.6	.9	9.8	12.5	2.7	.9	3.6	100.0	
150만원 이상	(164)	72.0	1.2	8.5	10.4	3.7	.0	4.3	100.0	
임차주택의 유형										
단독주택	(208)	72.6	.5	9.1	7.7	3.4	.5	6.3	100.0	
아파트	(139)	69.1	1.4	6.5	11.5	7.2	1.4	2.9	100.0	
연립주택	(85)	74.1	1.2	11.8	3.5	1.2	.0	8.2	100.0	
다세대, 다가구	(208)	82.2	.5	5.3	6.7	1.9	.5	2.9	100.0	
임차형태										
전세	(538)	72.9	.9	8.7	8.7	3.5	.7	4.5	100.0	
월세	(101)	86.1	.0	2.0	3.0	2.0	.0	6.9	100.0	
전세금										
700만원 이하	(41)	78.0	.0	7.3	2.4	.0	.0	12.2	100.0	
701—2,000만원	(224)	82.6	.4	6.7	3.6	3.1	.4	3.1	100.0	
2,001—4,000만원	(270)	73.3	1.1	5.9	8.9	4.4	.7	5.6	100.0	
4,001만원 이상	(92)	64.1	1.1	14.1	14.1	3.3	1.1	2.2	100.0	
집주인과 동거 여부										
동거	(258)	78.3	.4	7.8	7.0	1.6	.0	5.0	100.0	
비동거	(373)	72.7	1.1	7.8	8.0	4.8	1.1	4.6	100.0	
거주가구수										
1가구	(144)	70.1	1.4	8.3	12.5	6.9	.0	.7	100.0	
2—4가구	(270)	78.9	.7	6.3	5.9	1.5	.7	5.9	100.0	
5가구 이상	(195)	72.8	.5	9.7	7.2	3.6	1.0	5.1	100.0	
거주형태										
독채	(315)	73.3	1.3	8.6	8.9	4.4	.3	3.2	100.0	
일부	(321)	76.3	.3	6.9	6.9	2.5	.6	6.5	100.0	
주택소유 여부										
소유	(155)	73.5	1.3	9.7	8.4	2.6	.6	3.9	100.0	
비소유	(446)	76.0	.7	7.2	7.8	3.6	.7	4.0	100.0	

		9. 중도금 지불 여부				계
		요구받은 것도 지불한 적도 없다	요구는 받았으나 지불한 적은 없다	지불한 적이 있다	무응답	
전체	(652)	48.8	3.8	44.2	3.2	100.0
연령						
20대	(119)	57.1	1.7	40.3	.8	100.0
30대	(243)	45.3	6.2	44.0	4.5	100.0
40대	(173)	46.2	2.9	46.8	4.0	100.0
50대 이상	(81)	54.3	2.5	43.2	.0	100.0
학력						
중학교 이하	(65)	55.4	4.6	35.4	4.6	100.0
고등학교	(242)	49.6	2.9	45.0	2.5	100.0
전문대학	(101)	48.5	2.0	45.5	4.0	100.0
대학교 이상	(223)	47.1	5.8	44.4	2.7	100.0
직업						
전문·관리직	(124)	46.8	2.4	50.0	.8	100.0
사무직	(236)	49.6	3.8	43.2	3.4	100.0
판매·서비스직	(83)	43.4	7.2	44.6	4.8	100.0
생산직	(83)	54.2	2.4	41.0	2.4	100.0
미취업	(56)	57.1	7.1	35.7	.0	100.0
월평균소득						
69만원 이하	(105)	58.1	3.8	37.1	1.0	100.0
70—119만원	(244)	45.9	1.2	48.0	4.9	100.0
120—149만원	(112)	44.6	6.3	48.2	.9	100.0
150만원 이상	(164)	52.4	6.7	39.0	1.8	100.0
임차주택의 유형						
단독주택	(208)	45.2	3.8	47.6	3.4	100.0
아파트	(139)	43.2	4.3	51.8	.7	100.0
연립주택	(85)	54.1	5.9	35.3	4.7	100.0
다세대, 다가구	(208)	54.3	2.9	39.4	3.4	100.0
임차형태						
전세	(538)	47.6	3.9	45.5	3.0	100.0
월세	(101)	57.4	3.0	35.6	4.0	100.0
전세금						
700만원 이하	(41)	48.8	4.9	36.6	9.8	100.0
701—2,000만원	(224)	56.3	2.2	38.8	2.7	100.0
2,001—4,000만원	(270)	47.0	4.8	45.2	3.0	100.0
4,001만원 이상	(92)	43.5	5.4	50.0	1.1	100.0
집주인과 등거 여부						
등거	(258)	50.8	3.1	43.8	2.3	100.0
비등거	(373)	48.3	4.6	44.0	3.2	100.0
거주가구수						
1가구	(144)	47.9	5.6	45.8	.7	100.0
2—4가구	(270)	52.2	2.2	42.6	3.0	100.0
5가구 이상	(195)	45.6	5.1	45.1	4.1	100.0
거주형태						
독채	(315)	48.9	5.1	44.4	1.6	100.0
일부	(321)	48.9	2.8	43.6	4.7	100.0
주택소유 여부						
소유	(155)	43.2	5.8	50.3	.6	100.0
비소유	(446)	52.2	3.6	41.3	2.9	100.0

10. 계약종료전 이사 위해 계약금 돌려받은 경험 여부								계
		받은 경험이 있다	요구하였 지만 받은 적이었다	그렇게 생각하지 만 요구한 적이었다	그렇 필요가 없다	아직 이사한 적이 없다	무응답	
전체	(652)	48.9	5.4	15.2	8.0	21.8	.8	100.0
연령								
20대	(119)	26.9	6.7	16.8	10.1	38.7	.8	100.0
30대	(243)	50.2	5.8	15.2	6.6	21.8	.4	100.0
40대	(173)	61.3	4.6	15.0	5.8	12.7	.6	100.0
50대 이상	(81)	49.4	3.7	16.0	11.1	19.8	.0	100.0
학력								
고등학교 이하	(65)	60.0	3.1	7.7	16.9	12.3	.0	100.0
대학교	(242)	56.2	5.8	15.3	5.0	16.5	1.2	100.0
전문대학교	(101)	42.6	5.9	16.8	6.9	27.7	.0	100.0
대학교 이상	(223)	40.4	4.9	16.6	9.0	28.3	.9	100.0
직업								
전문, 관리직	(124)	51.6	3.2	13.7	5.6	24.2	1.6	100.0
사무직	(236)	43.2	7.2	15.7	6.4	27.5	.0	100.0
판매, 서비스직	(83)	55.4	7.2	22.9	3.6	9.6	1.2	100.0
생산직	(83)	56.6	2.4	16.9	10.8	12.0	1.2	100.0
미취업	(56)	35.7	3.6	12.5	16.1	30.4	1.8	100.0
월평균소득								
69만원 이하	(105)	47.6	7.6	5.7	11.4	26.7	1.0	100.0
70—119만원	(244)	50.0	4.9	13.5	7.8	23.0	.8	100.0
120—149만원	(112)	52.7	3.6	20.5	8.0	15.2	.0	100.0
150만원 이상	(164)	45.7	4.9	19.5	6.1	23.2	.6	100.0
임차주택의 유형								
단독주택	(208)	53.8	4.8	13.9	7.7	19.7	.0	100.0
아파트	(139)	52.5	4.3	14.4	3.6	25.2	.0	100.0
연립주택	(85)	42.4	9.4	10.6	9.4	24.7	3.5	100.0
다세대, 다가구	(208)	43.8	5.3	18.8	10.6	21.2	.5	100.0
임차형태								
전세	(538)	50.4	5.9	15.4	6.1	21.6	.6	100.0
월세	(101)	38.6	3.0	14.9	17.8	24.8	1.0	100.0
전세금								
700만원 이하	(41)	29.3	.0	7.3	14.6	41.5	7.3	100.0
701—2,000만원	(224)	46.9	5.4	17.0	8.9	21.4	.4	100.0
2,001—4,000만원	(270)	53.3	6.3	13.0	6.7	20.4	.4	100.0
4,001만원 이상	(92)	43.5	5.4	21.7	5.4	23.9	.0	100.0
집주인과 동거 여부								
동거	(258)	46.9	4.7	16.3	9.3	22.5	.4	100.0
비동거	(373)	49.9	5.9	15.0	7.2	21.2	.8	100.0
거주가구수								
1가구	(144)	50.0	4.2	14.6	4.9	25.7	.7	100.0
2—4가구	(270)	47.8	5.6	13.7	9.6	23.0	.4	100.0
5가구 이상	(195)	50.3	6.2	17.4	6.7	19.0	.5	100.0
거주형태								
독채	(315)	48.9	6.0	16.5	5.7	21.6	1.3	100.0
일부	(321)	49.2	4.7	13.7	10.0	22.4	.0	100.0
주택소유 여부								
소유	(155)	50.3	5.2	14.8	6.5	21.9	1.3	100.0
비소유	(446)	47.1	5.2	15.5	9.0	23.3	.0	100.0



		11-가. 계약종료후 임차보증금 회수 경험 여부			계
		경험 있다	경험 없다	무응답	
전체	(652)	21.9	76.4	1.7	100.0
연령					
20대	(119)	21.8	74.8	3.4	100.0
30대	(243)	22.2	77.4	.4	100.0
40대	(173)	22.0	76.3	1.7	100.0
50대 이상	(81)	16.0	82.7	1.2	100.0
학력					
중학교 이하	(65)	20.0	80.0	.0	100.0
고등학교	(242)	22.7	76.0	1.2	100.0
전문대학	(101)	18.8	77.2	4.0	100.0
대학교 이상	(223)	22.4	76.2	1.3	100.0
직업					
전문·관리직	(124)	21.8	76.6	1.6	100.0
사무직	(236)	21.2	76.7	2.1	100.0
판매·서비스직	(83)	19.3	80.7	.0	100.0
생산직	(83)	28.9	71.1	.0	100.0
미취업	(56)	14.3	83.9	1.8	100.0
월평균소득					
69만원 이하	(105)	22.9	76.2	1.0	100.0
70-119만원	(244)	20.5	77.5	2.0	100.0
120-149만원	(112)	23.2	75.9	.9	100.0
150만원 이상	(164)	21.3	77.4	1.2	100.0
임차주택의 유형					
단독주택	(208)	24.0	74.5	1.4	100.0
아파트	(139)	13.7	86.3	.0	100.0
연립주택	(85)	27.1	70.6	2.4	100.0
다세대, 다가구	(208)	23.1	75.0	1.9	100.0
임차형태					
전세	(538)	20.6	78.1	1.3	100.0
월세	(101)	26.7	71.3	2.0	100.0
전세금					
700만원 이하	(41)	29.3	65.9	4.9	100.0
701-2,000만원	(224)	23.7	74.6	1.8	100.0
2,001-4,000만원	(270)	20.7	77.8	1.5	100.0
4,001만원 이상	(92)	20.7	79.3	.0	100.0
집주인과 동거 여부					
동거	(258)	26.4	71.3	2.3	100.0
비동거	(373)	18.8	80.4	.8	100.0
거주가구수					
1가구	(144)	13.2	86.8	.0	100.0
2-4가구	(270)	26.7	71.9	1.5	100.0
5가구 이상	(195)	23.6	73.8	2.6	100.0
거주형태					
독채	(315)	19.0	80.6	.3	100.0
일부	(321)	24.3	73.2	2.5	100.0
주택소유 여부					
소유	(155)	20.0	78.7	1.3	100.0
비소유	(446)	22.0	76.5	1.6	100.0

11-나. 계약종료후 임차 보증금 미회수시 대처 방법										계
		처음부터 법원에 제소한다	보증금을 돌려받을 때까지 이사하지 않는다	집주인에 게서 현금보관 증이나 어음을 받고 이사한다	시민단체 에 신고하거 나 상담한다	집주인을 대신하여 다시 세를 놓은 후 그 돈으로 돌려 받는다	기타	무응답		
전체	(652)	4.9	40.2	8.3	4.8	30.7	1.7	9.5	100.0	
연령										
20대	(119)	4.2	39.5	11.8	7.6	24.4	3.4	9.2	100.0	
30대	(243)	4.1	41.2	7.8	4.5	32.5	1.6	8.2	100.0	
40대	(173)	5.8	40.5	6.4	2.3	33.5	1.7	9.8	100.0	
50대 이상	(81)	6.2	38.3	7.4	6.2	32.1	.0	9.9	100.0	
학력										
중학교 이하	(65)	6.2	36.9	3.1	7.7	35.4	1.5	9.2	100.0	
고등학교	(242)	4.5	40.1	7.9	4.5	31.0	1.2	10.7	100.0	
전문대학	(101)	5.0	41.6	3.0	4.0	34.7	4.0	7.9	100.0	
대학교 이상	(223)	4.9	41.7	12.6	4.5	26.9	1.3	8.1	100.0	
직업										
전문 관리직	(124)	4.0	37.9	9.7	4.8	34.7	1.6	7.3	100.0	
사무직	(236)	5.5	42.8	8.5	4.2	29.7	.0	9.3	100.0	
판매, 서비스직	(83)	4.8	34.9	9.6	4.8	33.7	2.4	9.6	100.0	
생산직	(83)	3.6	47.0	2.4	4.8	32.5	1.2	8.4	100.0	
미취업	(56)	7.1	33.9	10.7	7.1	26.8	7.1	7.1	100.0	
월평균소득										
69만원 이하	(105)	6.7	36.2	6.7	5.7	29.5	5.7	9.5	100.0	
70-119만원	(244)	5.3	39.3	6.6	6.6	31.6	1.2	9.4	100.0	
120-149만원	(112)	4.5	42.9	10.7	3.6	31.3	.0	7.1	100.0	
150만원 이상	(164)	3.7	42.7	9.1	1.8	30.5	1.2	11.0	100.0	
임차주택의 유형										
단독주택	(208)	5.3	38.5	6.3	6.7	31.3	1.4	10.6	100.0	
아파트	(139)	8.6	46.8	7.2	2.2	27.3	1.4	6.5	100.0	
연립주택	(85)	3.5	41.2	9.4	3.5	31.8	1.2	9.4	100.0	
다세대, 다가구	(208)	1.9	37.5	10.1	4.8	32.7	2.4	10.6	100.0	
임차형태										
전세	(538)	5.0	43.1	7.2	4.1	28.8	1.3	10.4	100.0	
월세	(101)	3.0	27.7	10.9	7.9	41.6	4.0	5.0	100.0	
전세금										
700만원 이하	(41)	7.3	26.8	4.9	4.9	36.6	12.2	7.3	100.0	
701-2,000만원	(224)	2.7	44.6	7.6	7.6	26.8	.9	9.8	100.0	
2,001-4,000만원	(270)	5.2	38.1	11.1	3.7	31.1	1.1	9.6	100.0	
4,001만원 이상	(92)	7.6	43.5	3.3	1.1	33.7	1.1	9.8	100.0	
집주인과 동거 여부										
동거	(258)	4.3	36.0	10.1	5.0	36.0	2.3	6.2	100.0	
비동거	(373)	5.1	43.4	7.0	4.6	26.8	1.3	11.8	100.0	
거주가구수										
1가구	(144)	6.9	43.8	8.3	2.8	27.1	.7	10.4	100.0	
2-4가구	(270)	3.7	42.2	8.9	4.4	30.7	2.2	7.8	100.0	
5가구 이상	(195)	3.1	35.4	7.7	6.7	34.9	1.5	10.8	100.0	
거주형태										
독채	(315)	6.3	40.3	7.9	4.4	30.8	1.0	9.2	100.0	
일부	(321)	3.4	40.5	8.1	4.7	31.2	2.5	9.7	100.0	
주택소유 여부										
소유	(155)	5.8	43.9	8.4	.0	32.9	.6	8.4	100.0	
비소유	(446)	4.0	39.5	8.5	6.3	29.6	2.2	9.9	100.0	

	12. 세를 얻은 경로							계
	공인중개사 를 통하여	친지나 아는 사람을 통하여	벼룩시장 등 생활정보 지의 광고 를 통하여	별 집 주 인 이 직 접 한 방 고 를 통 과 하 여	등 인 의 부 동 산 내 를 통 과 하 여	무응답		
전체	(652)	78.2	14.1	4.3	2.5	.6	.3	100.0
연령								
20대	(119)	73.1	10.9	10.9	4.2	.8	.0	100.0
30대	(243)	79.4	15.2	2.9	1.6	.4	.4	100.0
40대	(173)	84.4	13.3	1.2	.6	.6	.0	100.0
50대 이상	(81)	72.8	18.5	1.2	6.2	1.2	.0	100.0
학력								
중학교 이하	(65)	76.9	13.8	1.5	7.7	.0	.0	100.0
고등학교	(242)	78.9	13.6	3.7	2.5	.8	.4	100.0
전문대학	(101)	78.2	12.9	5.9	2.0	1.0	.0	100.0
대학교 이상	(223)	79.8	14.3	4.5	.9	.4	.0	100.0
직업								
전문관리직	(124)	79.0	13.7	4.0	2.4	.8	.0	100.0
사무직	(236)	81.4	12.3	4.7	.4	.8	.4	100.0
판매, 서비스직	(83)	75.9	15.7	2.4	6.0	.0	.0	100.0
생산직	(83)	75.9	18.1	3.6	2.4	.0	.0	100.0
미취업	(56)	71.4	12.5	10.7	5.4	.0	.0	100.0
월평균소득								
69만원 이하	(105)	70.5	14.3	7.6	7.6	.0	.0	100.0
70—119만원	(244)	74.2	16.8	5.3	2.5	.8	.4	100.0
120—149만원	(112)	89.3	7.1	.9	.9	.9	.9	100.0
150만원 이상	(164)	81.7	14.6	3.0	.0	.6	.0	100.0
임차주택의 유형								
단독주택	(208)	77.4	13.0	6.3	2.9	.0	.5	100.0
아파트	(139)	87.1	10.1	.7	1.4	.7	.0	100.0
연립주택	(85)	72.9	20.0	4.7	.0	2.4	.0	100.0
다세대, 다가구	(208)	76.9	14.9	4.3	3.4	.5	.0	100.0
임차형태								
전세	(538)	80.7	12.8	3.5	2.2	.4	.4	100.0
월세	(101)	67.3	19.8	7.9	3.0	2.0	.0	100.0
전세금								
700만원 이하	(41)	65.9	17.1	9.8	4.9	2.4	.0	100.0
701—2,000만원	(224)	71.4	16.5	7.6	3.6	.4	.4	100.0
2,001—4,000만원	(270)	82.6	13.0	1.5	1.9	.7	.4	100.0
4,001만원 이상	(92)	88.0	10.9	1.1	.0	.0	.0	100.0
집주인과 동거 여부								
동거	(258)	76.4	13.2	7.0	3.1	.0	.4	100.0
비동거	(373)	81.0	13.4	2.4	1.9	1.1	.3	100.0
거주가구수								
1가구	(144)	84.7	11.8	1.4	1.4	.7	.0	100.0
2—4가구	(270)	75.6	15.9	6.7	1.1	.7	.0	100.0
5가구 이상	(195)	78.5	12.8	3.1	4.6	.5	.5	100.0
거주형태								
독채	(315)	81.0	14.0	2.9	1.9	.3	.0	100.0
일부	(321)	76.3	14.0	5.6	2.8	.6	.6	100.0
주택소유 여부								
소유	(155)	84.5	7.7	5.2	1.9	.6	.0	100.0
비소유	(446)	76.9	15.0	4.3	2.7	.7	.4	100.0

		13. 공인중개사의 설명정도					계	
비해당	보증금과 기간 이외에는 별다른 설명 하지 않았다	보증금과 기간 이외에는 별다른 설명 하지 않았다	먼저 설명 하는 것에 대하여 만 하였다	주위환경 등 알지 않은 것에 대해서 도 자세 하게 알려 주었다	무응답			
전체	(652)	15.3	28.1	28.1	25.0	3.5	100.0	
연령								
20대	(119)	22.7	23.5	24.4	28.6	.8	100.0	
30대	(243)	13.2	28.4	30.9	24.3	3.3	100.0	
40대	(173)	10.4	31.8	26.0	25.4	6.4	100.0	
50대 이상	( 81)	18.5	21.0	33.3	25.9	1.2	100.0	
학력								
중학교 이하	( 65)	20.0	30.8	26.2	20.0	3.1	100.0	
고등학교	(242)	12.8	30.2	28.5	24.8	3.7	100.0	
전문대학	(101)	19.8	28.7	18.8	27.7	5.0	100.0	
대학교 이상	(223)	13.9	22.9	33.6	26.9	2.7	100.0	
직업								
전문관리직	(124)	13.7	28.2	33.9	21.0	3.2	100.0	
사무직	(236)	14.8	24.6	26.7	30.9	3.0	100.0	
판매, 서비스직	( 83)	16.9	18.1	36.1	22.9	6.0	100.0	
생산직	( 83)	14.5	39.8	21.7	20.5	3.6	100.0	
미취업	( 56)	26.8	28.6	16.1	26.8	1.8	100.0	
월평균소득								
69만원 이하	(105)	25.7	28.6	27.6	17.1	1.0	100.0	
70-119만원	(244)	16.4	27.5	26.2	27.5	2.5	100.0	
120-149만원	(112)	8.0	26.8	35.7	23.2	6.3	100.0	
150만원 이상	(164)	11.6	29.3	26.2	28.0	4.9	100.0	
임차주택의 유형								
단독주택	(208)	13.9	34.1	24.5	22.6	4.8	100.0	
아파트	(139)	7.9	24.5	34.5	28.8	4.3	100.0	
연립주택	( 85)	22.4	29.4	27.1	18.8	2.4	100.0	
다세대, 다가구	(208)	17.8	23.6	29.3	27.9	1.4	100.0	
임차형태								
전세	(538)	13.8	27.3	29.2	26.4	3.3	100.0	
월세	(101)	22.8	31.7	22.8	18.8	4.0	100.0	
전세금								
700만원 이하	( 41)	19.5	39.0	29.3	9.8	2.4	100.0	
701-2,000만원	(224)	19.6	29.0	23.2	25.0	3.1	100.0	
2,001-4,000만원	(270)	13.3	26.7	31.1	25.9	3.0	100.0	
4,001만원 이상	( 92)	10.9	23.9	31.5	28.3	5.4	100.0	
집주인과 동거 여부								
동거	(258)	18.2	27.9	27.1	23.6	3.1	100.0	
비동거	(373)	12.6	27.9	29.5	26.3	3.8	100.0	
거주가구수								
1가구	(144)	10.4	22.9	32.6	31.3	2.8	100.0	
2-4가구	(270)	18.5	27.8	24.4	25.6	3.7	100.0	
5가구 이상	(195)	14.4	30.8	29.7	21.5	3.6	100.0	
거주형태								
독채	(315)	13.3	23.2	31.4	28.9	3.2	100.0	
일부	(321)	16.5	32.4	25.9	21.8	3.4	100.0	
주택소유 여부								
소유	(155)	10.3	31.6	31.0	23.2	3.9	100.0	
비소유	(446)	16.6	26.5	27.4	26.5	3.1	100.0	

14. 공인중개사 기명 날인 여부

계

	비해당	자진해서 그렇게 하였다	하지 않으려고 하였으나 요구해서 하였다	자기이름 을 쓰지 않고 복덕방 상호만 쓰고 도장을 찍었다	그렇게 하지 않았다	모르겠다	무응답		
전체	(652)	15.3	58.1	2.0	11.8	3.8	4.6	4.3	100.0
연령									
20대	(119)	21.8	58.8	3.4	8.4	2.5	3.4	1.7	100.0
30대	(243)	13.6	58.8	1.2	14.0	2.9	4.9	4.5	100.0
40대	(173)	11.0	58.4	1.7	14.5	5.8	1.7	6.9	100.0
50대 이상	(81)	18.5	54.3	3.7	7.4	4.9	8.6	2.5	100.0
학력									
중학교 이하	(65)	20.0	55.4	3.1	6.2	1.5	7.7	6.2	100.0
고등학교	(242)	12.8	62.8	1.2	12.8	3.3	2.1	5.0	100.0
전문대학	(101)	19.8	52.5	1.0	11.9	5.0	5.0	5.0	100.0
대학교 이상	(223)	13.9	57.0	3.1	12.6	4.5	6.3	2.7	100.0
직업									
전문관리직	(124)	14.5	56.5	1.6	16.1	3.2	4.8	3.2	100.0
사무직	(236)	14.4	61.9	2.5	11.4	3.0	4.2	2.5	100.0
판매, 서비스직	(83)	18.1	50.6	3.6	8.4	3.6	4.8	10.8	100.0
생사직	(83)	13.3	62.7	1.2	10.8	3.6	2.4	6.0	100.0
미취업	(56)	26.8	51.8	1.8	5.4	7.1	5.4	1.8	100.0
월평균소득									
69만원 이하	(105)	25.7	52.4	5.7	7.6	1.9	5.7	1.0	100.0
70-119만원	(244)	16.8	58.6	1.2	11.9	3.3	4.5	3.7	100.0
120-149만원	(112)	7.1	53.6	1.8	17.9	8.0	3.6	8.0	100.0
150만원 이상	(164)	11.6	65.2	1.2	9.1	3.0	4.3	5.5	100.0
임차주택의 유형									
단독주택	(208)	13.9	61.1	1.4	10.6	3.8	2.4	6.7	100.0
아파트	(139)	7.9	64.0	.7	10.8	5.0	7.9	3.6	100.0
연립주택	(85)	22.4	52.9	4.7	11.8	3.5	2.4	2.4	100.0
다세대, 다가구	(208)	17.8	54.3	2.4	14.4	3.4	5.3	2.4	100.0
임차형태									
전세	(538)	13.6	60.2	2.0	12.1	3.9	4.3	3.9	100.0
월세	(101)	23.8	49.5	.0	11.9	4.0	5.9	5.0	100.0
전세금									
700만원 이하	(41)	22.0	61.0	.0	9.8	2.4	2.4	2.4	100.0
701-2,000만원	(224)	19.6	55.4	1.8	10.7	3.6	4.5	4.5	100.0
2,001-4,000만원	(270)	13.0	60.4	1.9	14.1	3.7	3.0	4.1	100.0
4,001만원 이상	(92)	10.9	59.8	2.2	9.8	5.4	8.7	3.3	100.0
집주인과 동거 여부									
동거	(258)	17.8	55.8	2.3	12.8	3.1	3.5	4.7	100.0
비동거	(373)	12.9	60.6	1.9	11.0	4.6	5.1	4.0	100.0
거주가구수									
1가구	(144)	10.4	63.9	2.8	10.4	2.1	6.9	3.5	100.0
2-4가구	(270)	18.5	60.0	1.5	9.6	4.1	2.6	3.7	100.0
5가구 이상	(195)	14.4	53.8	2.1	16.9	4.1	4.1	4.6	100.0
거주형태									
독채	(315)	13.0	60.0	1.6	11.7	4.4	5.1	4.1	100.0
일부	(321)	16.8	57.6	2.5	12.1	3.1	4.0	3.7	100.0
주택소유 여부									
소유	(155)	11.0	57.4	1.9	14.8	4.5	7.1	3.2	100.0
비소유	(446)	16.6	58.1	2.2	10.8	4.0	4.0	4.3	100.0

	15. 중개수수료 지급정도					무응답	계
	비해당	규정대로 지불하였 다	규정보다 많이 지불하였 다	규정보다 적게 지불하였 다			
전체	(652)	15.3	40.6	24.1	15.3	4.6	100.0
연령							
20대	(119)	22.7	38.7	25.2	9.2	4.2	100.0
30대	(243)	13.2	39.1	27.2	17.3	3.3	100.0
40대	(173)	11.0	39.3	27.2	15.0	7.5	100.0
50대 이상	( 81)	18.5	51.9	13.6	13.6	2.5	100.0
학력							
중학교 이하	( 65)	20.0	40.0	21.5	12.3	6.2	100.0
고등학교	(242)	12.4	43.8	17.8	21.1	5.0	100.0
전문대학	(101)	19.8	36.6	21.8	14.9	6.9	100.0
대학교 이상	(223)	14.3	38.6	33.2	11.2	2.7	100.0
직업							
전문, 관리직	(124)	15.3	44.4	26.6	11.3	2.4	100.0
사무직	(236)	14.4	37.7	29.7	14.4	3.8	100.0
판매, 서비스직	( 83)	16.9	33.7	18.1	21.7	9.6	100.0
생산직	( 83)	13.3	39.8	21.7	19.3	6.0	100.0
미취업	( 56)	26.8	39.3	16.1	16.1	1.8	100.0
월평균소득							
69만원 이하	(105)	25.7	41.0	16.2	15.2	1.9	100.0
70~119만원	(244)	16.4	43.4	20.5	14.8	4.9	100.0
120~149만원	(112)	7.1	47.3	22.3	17.0	6.3	100.0
150만원 이상	(164)	12.2	31.7	35.4	16.5	4.3	100.0
임차주택의 유형							
단독주택	(208)	13.9	40.4	20.7	18.3	6.7	100.0
아파트	(139)	7.9	40.3	34.5	13.7	3.6	100.0
연립주택	( 85)	22.4	36.5	27.1	10.6	3.5	100.0
다세대, 다가구	(208)	17.8	43.8	20.2	14.9	3.4	100.0
임차형태							
전세	(538)	13.6	41.3	25.7	15.4	4.1	100.0
월세	(101)	23.8	37.6	17.8	13.9	6.9	100.0
전세금							
700만원 이하	( 41)	22.0	43.9	17.1	12.2	4.9	100.0
701~2,000만원	(224)	19.6	36.2	20.1	18.8	5.4	100.0
2,001~4,000만원	(270)	13.0	46.3	21.5	15.6	3.7	100.0
4,001만원 이상	( 92)	10.9	32.6	44.6	8.7	3.3	100.0
집주인과 동거 여부							
동거	(258)	18.2	38.0	22.1	17.1	4.7	100.0
비동거	(373)	12.6	42.9	26.0	13.9	4.6	100.0
거주가구수							
1가구	(144)	10.4	36.8	34.7	14.6	3.5	100.0
2~4가구	(270)	18.5	40.0	20.4	16.3	4.8	100.0
5가구 이상	(195)	14.4	42.1	23.6	14.9	5.1	100.0
거주형태							
독채	(315)	13.0	39.0	28.9	14.9	4.1	100.0
일부	(321)	16.8	42.1	19.9	15.9	5.3	100.0
주택소유 여부							
소유	(155)	11.0	42.6	27.7	15.5	3.2	100.0
비소유	(446)	16.6	40.4	23.3	14.6	5.2	100.0

	16. 임차료					계
	700만원 이하	701- 2,000만원	2,001- 4,000만원	4,000만 원 이상	무응답	
전체	(652)	6.5	35.7	43.1	14.7	100.0
연령						
20대	(119)	14.4	44.9	31.4	9.3	100.0
30대	(243)	3.0	36.5	44.2	16.3	100.0
40대	(173)	5.5	27.9	49.1	17.6	100.0
50대 이상	( 81)	2.5	37.5	46.3	13.8	100.0
학력						
중학교 이하	( 65)	6.7	46.7	43.3	3.3	100.0
고등학교	(242)	5.1	41.9	44.4	8.5	100.0
전문대학	(101)	13.1	44.4	32.3	10.1	100.0
대학교 이상	(223)	5.0	22.5	45.4	27.1	100.0
직업						
전문, 관리직	(124)	5.1	21.4	42.7	30.8	100.0
사무직	(236)	3.9	35.3	44.8	15.9	100.0
판매, 서비스직	( 83)	5.0	37.5	48.8	8.8	100.0
생산직	( 83)	7.3	56.1	34.1	2.4	100.0
미취업	( 56)	25.9	42.6	25.9	5.6	100.0
월평균소득						
69만원 이하	(105)	19.6	52.9	26.5	1.0	100.0
70—119만원	(244)	5.9	44.1	41.1	8.9	100.0
120—149만원	(112)	1.0	25.7	57.1	16.2	100.0
150만원 이상	(164)	2.5	20.0	45.6	31.9	100.0
임차주택의 유형						
단독주택	(208)	7.1	40.4	48.5	4.0	100.0
아파트	(139)	3.0	17.4	37.9	41.7	100.0
연립주택	( 85)	9.8	31.7	40.2	18.3	100.0
다세대, 다가구	(208)	6.8	45.4	41.5	6.3	100.0
임차형태						
전세	(538)	4.0	33.9	45.7	16.4	100.0
월세	(101)	19.4	45.9	29.6	5.1	100.0
집주인과 동거 여부						
동거	(258)	8.9	40.7	46.0	4.4	100.0
비동거	(373)	4.7	33.4	40.1	21.8	100.0
거주가구수						
1가구	(144)	2.1	15.0	43.6	39.3	100.0
2—4가구	(270)	10.8	42.7	40.0	6.5	100.0
5가구 이상	(195)	4.2	41.1	46.8	7.9	100.0
거주형태						
독채	(315)	2.3	23.7	48.4	25.7	100.0
일부	(321)	10.7	48.2	36.9	4.2	100.0
주택소유 여부						
소유	(155)	6.2	21.4	47.6	24.8	100.0
비소유	(446)	6.7	40.1	41.5	11.7	100.0

		17. 임차료 액수 평가					무응답	계
		아주 비싸다	약간 비싸다	적당하다	싸다	아주 싸다		
전체	(652)	12.3	39.0	37.9	7.5	2.8	.6	100.0
연령								
20대	(119)	8.4	54.6	31.9	4.2	.8	.0	100.0
30대	(243)	11.9	37.0	37.0	8.2	4.5	1.2	100.0
40대	(173)	13.3	35.3	40.5	8.7	1.7	.6	100.0
50대 이상	(81)	18.5	33.3	35.8	9.9	2.5	.0	100.0
학력								
중학교 이하	(65)	12.3	26.2	43.1	13.8	3.1	1.5	100.0
고등학교	(242)	14.0	36.8	39.7	6.2	2.9	.4	100.0
전문대학	(101)	12.9	41.6	36.6	6.9	2.0	.0	100.0
대학교 이상	(223)	10.3	44.8	34.5	7.6	2.2	.4	100.0
직업								
전문, 관리직	(124)	13.7	46.0	29.8	7.3	3.2	.0	100.0
사무직	(236)	10.6	40.3	37.7	8.5	2.1	.8	100.0
판매, 서비스직	(83)	18.1	25.3	44.6	9.6	2.4	.0	100.0
생산직	(83)	9.6	44.6	35.1	6.0	3.6	.0	100.0
미취업	(56)	12.5	39.3	42.9	5.4	.0	.0	100.0
월평균소득								
69만원 이하	(105)	12.4	43.8	35.2	7.6	1.0	.0	100.0
70—119만원	(244)	11.9	37.7	38.5	7.4	4.1	.4	100.0
120—149만원	(112)	10.7	44.6	39.3	4.5	.9	.0	100.0
150만원 이상	(164)	14.6	32.9	37.2	10.4	3.0	1.8	100.0
임차주택의 유형								
단독주택	(208)	11.5	35.6	39.4	9.1	3.8	.5	100.0
아파트	(139)	16.5	40.3	33.8	5.8	2.2	1.4	100.0
연립주택	(85)	10.6	32.9	43.5	8.2	4.7	.0	100.0
다세대, 다가구	(208)	11.5	43.3	36.5	7.2	1.4	.0	100.0
임차형태								
전세	(538)	12.8	37.2	40.1	6.7	2.6	.6	100.0
월세	(101)	8.9	48.5	26.7	11.9	4.0	.0	100.0
전세금								
700만원 이하	(41)	4.9	29.3	46.3	14.6	4.9	.0	100.0
701—2,000만원	(224)	8.5	41.1	33.5	10.7	6.3	.0	100.0
2,001—4,000만원	(270)	12.6	37.8	43.7	5.2	.7	.0	100.0
4,001만원 이상	(92)	25.0	43.5	26.1	4.3	.0	1.1	100.0
집주인과 동거 여부								
동거	(258)	7.8	42.2	38.8	7.8	3.1	.4	100.0
비동거	(373)	15.8	36.7	37.3	7.0	2.7	.5	100.0
거주가구수								
1가구	(144)	13.9	38.2	38.9	4.9	3.5	.7	100.0
2—4가구	(270)	9.6	38.1	38.1	10.4	3.0	.7	100.0
5가구 이상	(195)	15.4	38.5	38.5	5.6	2.1	.0	100.0
거주형태								
독채	(315)	15.6	34.6	39.7	7.0	2.2	1.0	100.0
일부	(321)	9.3	43.3	35.1	7.8	3.4	.0	100.0
주택소유 여부								
소유	(155)	12.9	35.5	42.6	5.2	2.6	1.3	100.0
비소유	(446)	11.4	41.3	36.1	8.3	2.7	.2	100.0



	18. 임차료 인상 요구 대처 방법						계	
	요구대로 올려주었다	요구할 액수를 각각 올려주었다	올려주지 않고 계속 살았다	올려줄 수 없어서 이사하였 다	그런 적 이 없 다	무응답		
전체	(652)	34.0	22.1	2.1	12.3	28.1	1.4	100.0
연령								
20대	(119)	11.8	16.8	2.5	13.4	53.8	1.7	100.0
30대	(243)	35.4	22.6	2.1	14.0	23.9	2.1	100.0
40대	(173)	43.4	27.2	.6	8.7	19.1	1.2	100.0
50대 이상	(81)	42.0	23.5	3.7	12.3	18.5	.0	100.0
학력								
중학교 이하	(65)	40.0	24.6	4.6	16.9	13.8	.0	100.0
고등학교	(242)	37.2	23.1	.4	14.9	22.7	1.7	100.0
전문대학	(101)	35.6	16.8	2.0	9.9	35.6	.0	100.0
대학교 이상	(223)	27.4	22.9	2.7	9.4	35.4	2.2	100.0
직업								
전업, 관리직	(124)	29.8	24.2	3.2	12.1	29.8	.8	100.0
사무직	(236)	29.2	22.9	1.3	12.3	32.2	2.1	100.0
판매, 서비스직	(83)	39.8	24.1	2.4	14.5	19.3	.0	100.0
생산직	(83)	43.4	20.5	1.2	20.5	13.3	1.2	100.0
미취업	(56)	23.2	19.6	1.8	7.1	48.2	.0	100.0
월평균 소득								
69만원 이하	(105)	20.0	21.9	2.9	19.0	36.2	.0	100.0
70-119만원	(244)	33.6	23.0	2.5	14.3	25.4	1.2	100.0
120-149만원	(112)	42.0	21.4	2.7	11.6	20.5	1.8	100.0
150만원 이상	(164)	36.6	23.2	.6	5.5	31.7	2.4	100.0
임차주택의 유형								
단독주택	(208)	36.1	21.2	1.0	15.9	25.0	1.0	100.0
아파트	(139)	35.3	26.6	2.9	9.4	23.0	2.9	100.0
연립주택	(85)	28.2	22.4	2.4	9.4	35.3	2.4	100.0
다세대, 다가구	(208)	32.7	20.2	1.9	12.0	32.7	.5	100.0
임차형태								
전세	(538)	33.8	22.5	2.0	12.1	28.1	1.5	100.0
월세	(101)	32.7	21.8	2.0	11.9	30.7	1.0	100.0
전세금								
700만원 이하	(41)	26.8	12.2	2.4	14.6	43.9	.0	100.0
701-2,000만원	(224)	28.1	18.3	2.2	17.0	33.0	1.3	100.0
2,001-4,000만원	(270)	40.0	25.9	.7	10.7	21.9	.7	100.0
4,001만원 이상	(92)	34.8	21.7	3.3	5.4	33.7	1.1	100.0
집주인과 동거 여부								
동거	(258)	32.2	20.2	1.6	11.6	32.9	1.6	100.0
비동거	(373)	34.3	23.6	2.4	12.9	25.5	1.3	100.0
거주가구수								
1가구	(144)	30.6	27.8	4.2	9.0	25.0	3.5	100.0
2-4가구	(270)	34.1	20.0	.7	13.0	31.5	.7	100.0
5가구 이상	(195)	36.4	20.0	1.5	13.3	27.7	1.0	100.0
거주형태								
독채	(315)	32.7	23.2	2.2	10.8	28.9	2.2	100.0
일부	(321)	34.3	21.8	1.9	13.7	27.7	.6	100.0
주택소유 여부								
소유	(155)	37.4	23.2	1.3	12.9	22.6	2.6	100.0
비소유	(446)	31.6	22.4	2.5	11.4	31.2	.9	100.0

		19. 임차료인상율					계
		5.0x 이하	5.1— 10.0x	10.1— 15.0x	15.1— 25.0x	25.1x 이상	
전체	(289)	5.9	28.0	24.6	26.3	15.2	100.0
연령							
20대	( 30)	6.7	26.7	20.0	30.0	16.7	100.0
30대	(111)	9.0	27.9	27.0	23.4	12.6	100.0
40대	( 92)	3.3	31.5	25.0	28.3	12.0	100.0
50대 이상	( 46)	4.3	26.1	21.7	23.9	23.9	100.0
학력							
중학교 이하	( 29)	.0	20.7	20.7	17.2	41.4	100.0
고등학교	(123)	5.7	26.0	21.1	33.3	13.8	100.0
전문대학	( 41)	4.9	26.8	29.3	24.4	14.6	100.0
대학교 이상	( 89)	9.0	36.0	28.1	18.0	9.0	100.0
직업							
전문, 관리직	( 47)	8.5	38.3	23.4	25.5	4.3	100.0
사무직	(106)	5.7	30.2	29.2	26.4	8.5	100.0
판매, 서비스직	( 43)	7.0	27.9	18.6	32.6	14.0	100.0
생산직	( 48)	4.2	16.7	25.0	20.8	33.3	100.0
미취업	( 18)	5.6	27.8	11.1	22.2	33.3	100.0
월평균소득							
69만원 이하	( 40)	5.0	17.5	22.5	32.5	22.5	100.0
70—119만원	(115)	4.3	21.7	27.8	29.6	16.5	100.0
120—149만원	( 54)	3.7	31.5	24.1	25.9	14.8	100.0
150만원 이상	( 74)	10.8	43.2	20.3	16.2	9.5	100.0
임차주택의 유형							
단독주택	(107)	5.6	25.2	25.2	26.2	17.8	100.0
아파트	( 62)	8.1	40.3	21.0	19.4	11.3	100.0
연립주택	( 30)	6.7	43.3	23.3	20.0	6.7	100.0
다세대, 다가구	( 85)	4.7	18.8	27.1	34.1	15.3	100.0
임차형태							
전세	(240)	5.4	30.0	27.1	26.7	10.8	100.0
월세	( 44)	4.5	18.2	13.6	25.0	38.6	100.0
전세금							
700만원 이하	( 12)	.0	.0	8.3	41.7	50.0	100.0
701—2,000만원	( 92)	2.2	14.1	25.0	30.4	28.3	100.0
2,001—4,000만원	(145)	6.2	33.1	27.6	26.2	6.9	100.0
4,001만원 이상	( 40)	15.0	50.0	17.5	12.5	5.0	100.0
집주인과 동거 여부							
동거	(114)	4.4	24.6	24.6	32.5	14.0	100.0
비동거	(164)	7.3	31.7	25.0	20.7	15.2	100.0
거주가구수							
1가구	( 63)	6.3	54.0	12.7	15.9	11.1	100.0
2—4가구	(127)	7.1	18.1	26.0	31.5	17.3	100.0
5가구 이상	( 83)	2.4	24.1	33.7	25.3	14.5	100.0
거주형태							
독채	(138)	7.2	33.3	25.4	24.6	9.4	100.0
일부	(144)	4.9	23.6	23.6	27.1	20.8	100.0
주택소유 여부							
소유	( 69)	10.1	31.9	21.7	23.2	13.0	100.0
비소유	(196)	5.1	28.1	25.0	26.5	15.3	100.0

20-가. 주택임대차보호법의 임차료 인상률 계							
제한에 대한 인지도							
		반드시 지켜야 한다	집주인과 합의하면 지키지 않아도 된다	지키지 않아도 된다	모르겠다	무응답	
전체	(652)	44.5	44.0	2.0	8.9	.6	100.0
연령							
20대	(119)	47.9	37.8	3.4	10.9	.0	100.0
30대	(243)	49.0	41.2	2.1	7.0	.8	100.0
40대	(173)	42.2	46.2	.6	10.4	.6	100.0
50대 이상	(81)	38.3	54.3	2.5	4.9	.0	100.0
학력							
중학교 이하	(65)	43.1	40.0	1.5	15.4	.0	100.0
고등학교	(242)	37.2	51.7	2.1	7.9	1.2	100.0
전문대학	(101)	48.5	43.6	2.0	5.9	.0	100.0
대학교 이상	(223)	51.1	39.0	1.3	8.1	.4	100.0
직업							
전문직, 관리직	(124)	38.7	50.0	2.4	8.9	.0	100.0
사무직	(236)	49.2	40.7	1.3	8.1	.8	100.0
판매, 서비스직	(83)	39.8	48.2	1.2	9.6	1.2	100.0
생산직	(83)	49.4	39.8	3.6	7.2	.0	100.0
미취업	(56)	46.4	46.4	1.8	3.6	1.8	100.0
월평균 소득							
69만원 이하	(105)	42.9	43.8	1.0	11.4	1.0	100.0
70—119만원	(244)	42.6	46.7	1.6	9.0	.0	100.0
120—149만원	(112)	54.5	37.5	3.6	4.5	.0	100.0
150만원 이상	(164)	42.7	47.0	1.2	7.9	1.2	100.0
임차주택의 유형							
단독주택	(208)	46.6	45.7	1.4	6.3	.0	100.0
아파트	(139)	48.2	41.0	1.4	7.9	1.4	100.0
연립주택	(85)	38.8	48.2	3.5	9.4	.0	100.0
다세대, 다가구	(208)	42.3	43.8	2.4	11.5	.0	100.0
임차형태							
전세	(538)	45.7	43.9	1.9	8.2	.4	100.0
월세	(101)	39.6	45.5	3.0	11.9	.0	100.0
전세금							
700만원 이하	(41)	34.1	43.9	4.9	14.6	2.4	100.0
701—2,000만원	(224)	41.1	47.8	1.3	9.8	.0	100.0
2,001—4,000만원	(270)	50.0	41.5	2.2	5.6	.7	100.0
4,001만원 이상	(92)	45.7	41.3	1.1	10.9	1.1	100.0
집주인과 동거 여부							
동거	(258)	47.7	41.9	1.6	8.5	.4	100.0
비동거	(373)	43.2	46.1	2.1	8.3	.3	100.0
거주가구수							
1가구	(144)	46.5	43.1	2.1	7.6	.7	100.0
2—4가구	(270)	44.1	46.7	1.5	7.4	.4	100.0
5가구 이상	(195)	44.6	43.6	2.6	9.2	.0	100.0
거주형태							
독채	(315)	47.6	41.3	1.9	8.9	.3	100.0
일부	(321)	42.4	46.7	1.9	8.7	.3	100.0
주택소유 여부							
소유	(155)	38.1	45.2	.6	15.5	.6	100.0
비소유	(446)	47.8	43.3	2.7	6.1	.2	100.0

		20-나. 인상을 상한선 연 5*에 대한 평가						계
		너무 높다	높다	적당하다	낮다	너무 낮다	무응답	
전체	(652)	12.9	24.2	56.7	3.5	1.5	1.1	100.0
연령								
20대	(119)	10.1	31.1	55.5	2.5	.0	.8	100.0
30대	(243)	12.8	21.8	58.8	3.7	2.1	.8	100.0
40대	(173)	9.8	22.5	61.8	3.5	1.2	1.2	100.0
50대 이상	(81)	18.5	25.9	44.4	6.2	3.7	1.2	100.0
학력								
중학교 이하	(65)	7.7	26.2	60.0	4.6	1.5	.0	100.0
고등학교	(242)	13.6	25.6	55.0	2.9	.8	2.1	100.0
전문대학	(101)	9.9	21.8	61.4	5.9	.0	1.0	100.0
대학교 이상	(223)	13.5	23.8	56.5	2.7	3.1	.4	100.0
직업								
전문, 관리직	(124)	14.5	29.8	51.6	3.2	.8	.0	100.0
사무직	(236)	11.4	22.9	58.5	4.2	1.7	1.3	100.0
판매, 서비스직	(83)	14.5	24.1	51.8	2.4	3.6	3.6	100.0
생산직	(83)	8.4	26.5	57.8	4.8	2.4	.0	100.0
미취업	(56)	12.5	21.4	60.7	3.6	.0	1.8	100.0
월평균소득								
69만원 이하	(105)	14.3	26.7	56.2	1.0	.0	1.9	100.0
70-119만원	(244)	11.5	25.0	57.8	4.1	1.2	.4	100.0
120-149만원	(112)	12.5	19.6	59.8	6.3	.9	.9	100.0
150만원 이상	(164)	12.8	25.6	54.3	3.0	3.7	.6	100.0
임차주택의 유형								
단독주택	(208)	13.9	22.6	58.7	2.9	1.0	1.0	100.0
아파트	(139)	12.2	19.4	60.4	4.3	1.4	2.2	100.0
연립주택	(85)	10.6	24.7	54.1	7.1	3.5	.0	100.0
다세대, 다가구	(208)	11.1	29.3	55.3	2.4	1.4	.5	100.0
임차형태								
전세	(538)	12.6	23.0	58.2	3.5	1.7	.9	100.0
월세	(101)	12.9	29.7	52.5	3.0	1.0	1.0	100.0
전세금								
700만원 이하	(41)	17.1	29.3	48.8	2.4	.0	2.4	100.0
701-2,000만원	(224)	12.9	25.9	58.0	2.7	.4	.0	100.0
2,001-4,000만원	(270)	12.6	23.3	57.8	2.2	2.6	1.5	100.0
4,001만원 이상	(92)	9.8	21.7	56.5	8.7	2.2	1.1	100.0
집주인과 동거 여부								
동거	(258)	10.5	24.0	59.7	3.1	1.9	.8	100.0
비동거	(373)	13.1	24.4	56.3	4.0	1.3	.8	100.0
거주가구수								
1가구	(144)	12.5	20.8	56.3	5.6	3.5	1.4	100.0
2-4가구	(270)	11.1	24.4	60.0	3.3	.4	.7	100.0
5가구 이상	(195)	14.4	26.2	53.3	3.1	2.1	1.0	100.0
거주형태								
독채	(315)	11.7	23.5	57.5	4.8	1.6	1.0	100.0
일부	(321)	12.8	24.6	57.6	2.5	1.6	.9	100.0
주택소유 여부								
소유	(155)	7.1	29.0	54.2	5.2	3.2	1.3	100.0
비소유	(446)	12.8	23.1	59.0	3.4	1.1	.7	100.0

21-가. 소액보증금 우선변제제도 인지 계						
	모른다	자세히는 모르지만 있다는 것은 알고 있다	자세히 알고 있다	무응답		
전체	(652)	25.2	55.7	18.3	.9	100.0
연령						
20대	(119)	31.9	49.6	18.5	.0	100.0
30대	(243)	23.0	56.0	20.2	.8	100.0
40대	(173)	22.5	59.0	17.9	.6	100.0
50대 이상	( 81)	23.5	55.6	18.5	2.5	100.0
학력						
중학교 이하	( 65)	27.7	60.0	7.7	4.6	100.0
고등학교	(242)	26.9	58.3	14.5	.4	100.0
전문대학	(101)	27.7	49.5	22.8	.0	100.0
대학교 이상	(223)	21.1	54.7	23.8	.4	100.0
직업						
전문, 관리직	(124)	26.6	55.6	17.7	.0	100.0
사무직	(236)	19.1	57.6	22.5	.8	100.0
판매, 서비스직	( 83)	24.1	60.2	14.5	1.2	100.0
생산직	( 83)	27.7	57.8	13.3	1.2	100.0
미취업	( 56)	30.4	46.4	23.2	.0	100.0
월평균소득						
69만원 이하	(105)	37.1	46.7	14.3	1.9	100.0
70—119만원	(244)	26.6	58.2	15.2	.0	100.0
120—149만원	(112)	16.1	62.5	21.4	.0	100.0
150만원 이상	(164)	22.0	52.4	24.4	1.2	100.0
임차주택의 유형						
단독주택	(208)	22.1	58.7	18.3	1.0	100.0
아파트	(139)	21.6	55.4	21.6	1.4	100.0
연립주택	( 85)	24.7	50.6	24.7	.0	100.0
다세대, 다가구	(208)	30.3	55.8	13.9	.0	100.0
임차형태						
전세	(538)	23.6	55.6	19.9	.9	100.0
월세	(101)	30.7	58.4	10.9	.0	100.0
전세금						
700만원 이하	( 41)	31.7	56.1	9.8	2.4	100.0
701—2,000만원	(224)	29.0	52.7	17.4	.9	100.0
2,001—4,000만원	(270)	23.0	56.7	20.0	.4	100.0
4,001만원 이상	( 92)	19.6	59.8	19.6	1.1	100.0
집주인과 동거 여부						
동거	(258)	23.6	55.8	19.8	.8	100.0
비동거	(373)	26.0	55.5	18.0	.5	100.0
거주가구수						
1가구	(144)	22.2	51.4	25.0	1.4	100.0
2—4가구	(270)	25.6	58.5	15.2	.7	100.0
5가구 이상	(195)	24.1	54.4	21.0	.5	100.0
거주형태						
독채	(315)	23.2	55.6	20.6	.6	100.0
일부	(321)	26.5	56.1	16.5	.9	100.0
주택소유 여부						
소유	(155)	24.5	58.7	16.1	.6	100.0
비소유	(446)	24.9	53.8	20.6	.7	100.0

		21-나. 보호범위 보증금 2000만원 이하에 대한 평가				계
		적다	적당하다	많다	무응답	
전체	(652)	62.0	23.6	4.4	10.0	100.0
연령						
20대	(119)	55.5	31.1	6.7	6.7	100.0
30대	(243)	70.4	19.8	2.1	7.8	100.0
40대	(173)	62.4	22.0	4.6	11.0	100.0
50대 이상	( 81)	58.0	24.7	7.4	9.9	100.0
학력						
중학교 이하	( 65)	49.2	32.3	9.2	9.2	100.0
고등학교	(242)	58.3	24.4	4.1	13.2	100.0
전문대학	(101)	62.4	26.7	3.0	7.9	100.0
대학교 이상	(223)	70.9	19.3	4.0	5.8	100.0
직업						
전문 관리직	(124)	62.1	24.2	6.5	7.3	100.0
사무직	(236)	72.5	20.8	1.3	5.5	100.0
판매, 서비스직	( 83)	61.4	24.1	6.0	8.4	100.0
생산직	( 83)	61.4	22.9	3.6	12.0	100.0
미취업	( 56)	48.2	35.7	5.4	10.7	100.0
월평균소득						
69만원 이하	(105)	46.7	34.3	6.7	12.4	100.0
70-119만원	(244)	63.1	23.0	4.9	9.0	100.0
120-149만원	(112)	67.0	20.5	9	11.6	100.0
150만원 이상	(164)	71.3	17.7	4.9	6.1	100.0
임차주택의 유형						
단독주택	(208)	63.0	23.6	2.9	10.6	100.0
아파트	(139)	67.6	18.0	5.8	8.6	100.0
연립주택	( 85)	57.6	27.1	4.7	10.6	100.0
다세대, 다가구	(208)	61.1	26.4	4.8	7.7	100.0
임차형태						
전세	(538)	66.4	20.8	3.5	9.3	100.0
월세	(101)	43.6	36.6	8.9	10.9	100.0
전세금						
700만원 이하	( 41)	43.9	34.1	4.9	17.1	100.0
701-2,000만원	(224)	56.7	29.5	5.4	8.5	100.0
2,001-4,000만원	(270)	68.5	20.0	3.0	8.5	100.0
4,001만원 이상	( 92)	68.5	16.3	4.3	10.9	100.0
집주인과 동거 여부						
동거	(258)	66.3	22.5	3.1	8.1	100.0
비동거	(373)	60.9	24.7	4.6	9.9	100.0
거주가구수						
1가구	(144)	72.2	18.8	2.8	6.3	100.0
2-4가구	(270)	57.8	27.4	5.2	9.6	100.0
5가구 이상	(195)	65.1	22.6	4.1	8.2	100.0
거주형태						
독채	(315)	64.4	22.5	4.8	8.3	100.0
일부	(321)	61.1	24.9	4.0	10.0	100.0
주택소유 여부						
소유	(155)	60.0	25.2	5.8	9.0	100.0
비소유	(446)	65.9	23.5	3.8	6.7	100.0

21-나 우선변제금액 700만원에 대한 평가						
		적다	적당하다	많다	무응답	계
전체	(652)	74.2	13.0	2.8	10.0	100.0
연령						
20대	(119)	79.8	10.9	2.5	6.7	100.0
30대	(243)	78.6	11.9	1.6	7.8	100.0
40대	(173)	73.4	13.3	2.3	11.0	100.0
50대 이상	(81)	69.1	17.3	3.7	9.9	100.0
학력						
중학교 이하	(65)	66.2	15.4	9.2	9.2	100.0
고등학교	(242)	70.7	14.0	2.1	13.2	100.0
전문대학	(101)	76.2	13.9	2.0	7.9	100.0
대학교 이상	(223)	81.6	10.8	1.8	5.8	100.0
직업						
전문관리직	(124)	75.8	13.7	3.2	7.3	100.0
사무직	(236)	82.6	11.4	.4	5.5	100.0
판매, 서비스직	(83)	72.3	14.5	4.8	8.4	100.0
생산직	(83)	74.7	10.8	2.4	12.0	100.0
미취업	(56)	69.6	19.6	.0	10.7	100.0
월평균소득						
69만원 이하	(105)	63.8	17.1	6.7	12.4	100.0
70-119만원	(244)	75.4	13.9	1.6	9.0	100.0
120-149만원	(112)	76.8	9.8	1.8	11.6	100.0
150만원 이상	(164)	80.5	11.0	2.4	6.1	100.0
임차주택의 유형						
다동주택	(208)	74.0	13.9	1.4	10.6	100.0
아파트	(139)	74.8	10.8	5.8	8.6	100.0
연립주택	(85)	72.9	15.3	1.2	10.6	100.0
다세대, 다가구	(208)	76.9	13.0	2.4	7.7	100.0
임차형태						
전세	(538)	76.4	12.3	2.0	9.3	100.0
월세	(101)	68.3	16.8	4.0	10.9	100.0
전세금						
700만원 이하	(41)	68.3	12.2	2.4	17.1	100.0
701-2,000만원	(224)	72.3	15.2	4.0	8.5	100.0
2,001-4,000만원	(270)	78.9	11.9	.7	8.5	100.0
4,001만원 이상	(92)	75.0	12.0	2.2	10.9	100.0
집주인과 동거 여부						
동거	(258)	76.7	14.0	1.2	8.1	100.0
비동거	(373)	74.8	12.3	2.9	9.9	100.0
거주가구수						
1가구	(144)	79.2	12.5	2.1	6.3	100.0
2-4가구	(270)	73.7	14.4	2.2	9.6	100.0
5가구 이상	(195)	77.4	12.3	2.1	8.2	100.0
거주형태						
독채	(315)	74.3	14.3	3.2	8.3	100.0
일부	(321)	76.0	11.8	2.2	10.0	100.0
주택소유 여부						
소유	(155)	71.6	14.8	4.5	9.0	100.0
비소유	(446)	78.9	12.6	1.8	6.7	100.0

22. 전세금 때일 지도 모른다는 불안감의 정도							
		아주 불안하다	약간 불안하다	별로 불안하지 않다	전혀 불안하지 않다	무응답	계
전체	(652)	4.8	37.4	36.8	20.6	.5	100.0
연령							
20대	(119)	3.4	34.5	47.1	15.1	.0	100.0
30대	(243)	3.7	43.6	38.3	14.4	.0	100.0
40대	(173)	6.4	33.5	31.8	28.3	.0	100.0
50대 이상	(81)	4.9	35.8	32.1	25.9	1.2	100.0
학력							
중학교 이하	(65)	9.2	27.7	32.3	30.8	.0	100.0
고등학교	(242)	5.0	37.6	33.9	23.1	.4	100.0
전문대학	(101)	6.9	33.7	39.6	18.8	1.0	100.0
대학교 이상	(223)	2.2	42.6	40.4	14.8	.0	100.0
직업							
전문, 관리직	(124)	2.4	36.3	41.1	20.2	.0	100.0
사무직	(236)	4.7	43.6	38.1	13.6	.0	100.0
판매, 서비스직	(83)	3.6	33.7	33.7	28.9	.0	100.0
생산직	(83)	6.0	39.8	27.7	26.5	.0	100.0
미취업	(56)	3.6	32.1	37.5	25.0	1.8	100.0
월평균소득							
69만원 이하	(105)	6.7	41.0	35.2	17.1	.0	100.0
70—119만원	(244)	5.3	40.2	33.2	20.5	.8	100.0
120—149만원	(112)	3.6	36.6	42.0	17.9	.0	100.0
150만원 이상	(164)	3.0	33.5	39.0	24.4	.0	100.0
임차주택의 유형							
단독주택	(208)	4.3	37.0	36.1	22.1	.5	100.0
아파트	(139)	4.3	42.4	38.1	15.1	.0	100.0
연립주택	(85)	4.7	37.6	38.8	18.8	.0	100.0
다세대, 다가구	(208)	5.3	33.7	37.5	23.1	.5	100.0
임차형태							
전세	(538)	4.8	38.8	37.2	18.8	.4	100.0
월세	(101)	5.0	26.7	37.6	30.7	.0	100.0
전세금							
700만원 이하	(41)	9.8	31.7	29.3	29.3	.0	100.0
701—2,000만원	(224)	4.9	37.1	37.5	20.1	.4	100.0
2,001—4,000만원	(270)	5.2	37.4	36.7	20.0	.7	100.0
4,001만원 이상	(92)	2.2	40.2	40.2	17.4	.0	100.0
집주인과 동거 여부							
동거	(258)	3.5	36.8	36.0	23.6	.0	100.0
비동거	(373)	5.6	38.3	38.1	17.4	.5	100.0
거주가구수							
1가구	(144)	4.2	46.5	37.5	11.8	.0	100.0
2—4가구	(270)	4.1	35.2	38.9	21.1	.7	100.0
5가구 이상	(195)	6.7	34.4	33.3	25.6	.0	100.0
거주형태							
독채	(315)	5.1	38.1	37.1	19.4	.3	100.0
일부	(321)	4.0	36.4	38.3	20.9	.3	100.0
주택소유 여부							
소유	(155)	5.2	34.8	38.1	21.3	.6	100.0
비소유	(446)	4.5	38.8	37.9	18.8	.0	100.0



	23. 계약기간			계	
	1년 이하	1-2년	2년 이상		
전체	(652)	59.9	35.1	5.0	100.0
연령					
20대	(119)	74.6	21.2	4.2	100.0
30대	(243)	59.0	37.2	3.8	100.0
40대	(173)	57.0	35.2	7.9	100.0
50대 이상	( 81)	45.9	54.1	.0	100.0
학력					
중학교 이하	( 65)	53.3	35.0	11.7	100.0
고등학교	(242)	61.3	33.9	4.8	100.0
전문대학	(101)	62.5	33.3	4.2	100.0
대학교 이상	(223)	58.5	37.3	4.1	100.0
직업					
전문, 관리직	(124)	52.1	40.3	7.6	100.0
사무직	(236)	59.9	36.6	3.4	100.0
판매, 서비스직	( 83)	54.4	43.0	2.5	100.0
생산직	( 83)	64.1	29.5	6.4	100.0
미취업	( 56)	71.2	26.9	1.9	100.0
월평균소득					
69만원 이하	(105)	65.6	31.3	3.1	100.0
70-119만원	(244)	60.3	34.6	5.1	100.0
120-149만원	(112)	63.9	31.5	4.6	100.0
150만원 이상	(164)	51.6	42.1	6.3	100.0
임차주택의 유형					
단독주택	(208)	65.5	30.5	4.1	100.0
아파트	(139)	47.8	44.0	8.2	100.0
연립주택	( 85)	52.6	41.0	6.4	100.0
다세대, 다가구	(208)	66.0	30.5	3.5	100.0
임차형태					
전세	(538)	58.3	36.5	5.2	100.0
월세	(101)	72.0	24.7	3.2	100.0
전세금					
700만원 이하	( 41)	76.3	21.1	2.6	100.0
701-2,000만원	(224)	63.6	30.6	5.7	100.0
2,001-4,000만원	(270)	61.5	35.5	3.0	100.0
4,001만원 이상	( 92)	40.0	51.1	8.9	100.0
집주인과 동거 여부					
동거	(258)	63.6	32.8	3.6	100.0
비동거	(373)	58.0	36.1	5.9	100.0
거주가구수					
1가구	(144)	46.4	44.9	8.7	100.0
2-4가구	(270)	62.8	33.3	3.9	100.0
5가구 이상	(195)	66.1	30.1	3.8	100.0
거주형태					
독채	(315)	52.8	40.7	6.6	100.0
일부	(321)	67.3	29.0	3.7	100.0
주택소유 여부					
소유	(155)	50.3	41.5	8.2	100.0
비소유	(446)	63.8	32.5	3.7	100.0

		24. 1990년 1월 이후 이사횟수					계	
		1번	2번	3번	4번 이상	이사항 적이 없다	무응답	
전체	(652)	28.1	28.1	8.6	4.1	30.8	.3	100.0
연령								
20대	(119)	21.0	31.1	10.1	.8	37.0	.0	100.0
30대	(243)	25.9	32.5	9.9	5.3	25.9	.4	100.0
40대	(173)	34.7	26.0	5.8	4.6	28.9	.0	100.0
50대 이상	(81)	27.2	21.0	8.6	2.5	40.7	.0	100.0
학력								
중학교 이하	(65)	27.7	26.2	7.7	6.2	32.3	.0	100.0
고등학교	(242)	31.8	28.1	7.9	5.0	26.9	.4	100.0
전문대학	(101)	18.8	24.8	11.9	5.0	39.6	.0	100.0
대학교 이상	(223)	26.9	31.4	8.5	1.8	30.9	.4	100.0
직업								
전문, 관리직	(124)	31.5	25.8	6.5	2.4	33.9	.0	100.0
사무직	(236)	25.0	35.6	8.5	3.0	27.5	.4	100.0
판매, 서비스직	(83)	32.5	26.5	10.8	3.6	26.5	.0	100.0
생산직	(83)	30.1	19.3	10.8	6.0	33.7	.0	100.0
미취업	(56)	21.4	26.8	7.1	5.4	37.5	1.8	100.0
월평균소득								
69만원 이하	(105)	21.9	36.2	10.5	6.7	23.8	1.0	100.0
70-119만원	(244)	25.4	27.5	7.8	4.1	35.2	.0	100.0
120-149만원	(112)	33.9	28.6	10.7	3.6	23.2	.0	100.0
150만원 이상	(164)	32.3	24.4	7.3	1.8	34.1	.0	100.0
임차주택의 유형								
단독주택	(208)	29.8	26.9	10.1	2.4	30.8	.0	100.0
아파트	(139)	26.6	30.9	5.0	3.6	33.1	.7	100.0
연립주택	(85)	32.9	24.7	9.4	3.5	29.4	.0	100.0
다세대, 다가구	(208)	24.0	29.3	9.6	5.8	31.3	.0	100.0
임차형태								
전세	(538)	29.2	28.8	8.0	4.1	29.7	.2	100.0
월세	(101)	20.8	25.7	11.9	3.0	38.6	.0	100.0
전세금								
700만원 이하	(41)	26.8	26.8	4.9	4.9	34.1	2.4	100.0
701-2,000만원	(224)	21.0	25.0	11.6	7.6	34.8	.0	100.0
2,001-4,000만원	(270)	34.4	29.6	8.9	2.6	24.1	.4	100.0
4,001만원 이상	(92)	30.4	28.3	3.3	1.1	37.0	.0	100.0
집주인과 동거 여부								
동거	(258)	27.9	30.6	9.3	1.9	29.8	.4	100.0
비동거	(373)	27.3	27.3	8.6	4.8	31.9	.0	100.0
거주가구수								
1가구	(144)	29.9	27.1	6.3	2.1	34.7	.0	100.0
2-4가구	(270)	29.3	26.7	9.6	5.2	28.9	.4	100.0
5가구 이상	(195)	25.1	31.8	7.7	3.6	31.8	.0	100.0
거주형태								
독채	(315)	27.0	31.1	8.6	2.9	30.5	.0	100.0
일부	(321)	28.7	25.9	8.7	4.7	31.8	.3	100.0
주택소유 여부								
소유	(155)	31.0	26.5	9.7	4.5	27.7	.6	100.0
비소유	(446)	26.5	29.8	8.5	2.9	32.3	.0	100.0

25-가. 최소 임차기간 2년에 대한 인지도							
		반드시 지켜야 한다	세입자는 지키지 않아도 된다	집주인도 지키지 않아도 된다	모르겠다	무응답	계
전체	(652)	60.3	18.1	3.4	16.7	1.5	100.0
연령							
20대	(119)	42.0	31.1	4.2	21.8	.8	100.0
30대	(243)	62.6	18.1	3.7	14.0	1.6	100.0
40대	(173)	67.6	12.1	2.9	16.8	.6	100.0
50대 이상	( 81)	64.2	14.8	1.2	18.5	1.2	100.0
학력							
중학교 이하	( 65)	64.6	13.8	4.6	16.9	.0	100.0
고등학교	(242)	62.4	13.6	4.1	16.5	3.3	100.0
전문대학	(101)	54.5	23.8	4.0	17.8	.0	100.0
대학교 이상	(223)	58.3	22.4	2.2	16.1	.9	100.0
직업							
전문, 관리직	(124)	66.9	16.1	.8	14.5	1.6	100.0
사무직	(236)	59.3	19.5	3.8	16.5	.8	100.0
판매, 서비스직	( 83)	62.7	9.6	7.2	20.5	.0	100.0
생산직	( 83)	69.9	12.0	2.4	15.7	.0	100.0
미취업	( 56)	32.1	42.9	3.6	17.9	3.6	100.0
월평균소득							
69만원 이하	(105)	53.3	26.7	2.9	16.2	1.0	100.0
70—119만원	(244)	64.8	13.1	2.9	16.8	2.5	100.0
120—149만원	(112)	66.1	18.8	.9	13.4	.9	100.0
150만원 이상	(164)	56.1	18.9	6.1	18.3	.6	100.0
임차주택의 유형							
단독주택	(208)	63.0	17.8	2.9	14.4	1.9	100.0
아파트	(139)	66.9	14.4	2.9	14.4	1.4	100.0
연립주택	( 85)	62.4	21.2	2.4	14.1	.0	100.0
다세대, 다가구	(208)	52.4	20.2	4.8	21.2	1.4	100.0
임차형태							
전세	(538)	63.0	16.9	3.0	15.6	1.5	100.0
월세	(101)	45.5	25.7	5.0	22.8	1.0	100.0
전세금							
700만원 이하	( 41)	51.2	22.0	4.9	22.0	.0	100.0
701—2,000만원	(224)	54.5	22.8	3.6	17.9	1.3	100.0
2,001—4,000만원	(270)	64.4	16.3	3.0	14.4	1.9	100.0
4,001만원 이상	( 92)	65.2	12.0	3.3	17.4	2.2	100.0
집주인과 동거 여부							
동거	(258)	61.6	18.6	3.1	15.1	1.6	100.0
비동거	(373)	59.5	18.0	3.8	17.4	1.3	100.0
거주가구수							
1가구	(144)	63.2	17.4	2.8	16.0	.7	100.0
2—4가구	(270)	60.0	18.1	4.4	16.3	1.1	100.0
5가구 이상	(195)	60.0	20.0	3.1	15.4	1.5	100.0
거주형태							
독채	(315)	64.4	15.2	3.5	15.9	1.0	100.0
일부	(321)	57.0	21.2	3.4	16.8	1.6	100.0
주택소유 여부							
소유	(155)	53.5	20.0	5.2	20.0	1.3	100.0
비소유	(446)	62.6	17.9	2.9	15.2	1.3	100.0

		25-나. 주택 임대차계약 기간 2년에 대한 평가				계
		1년이 적당하다	현재가 적당하다	3년 이상이어 야 한다	무응답	
전체	(652)	14.0	69.3	15.8	.9	100.0
연령						
20대	(119)	22.7	67.2	10.1	.0	100.0
30대	(243)	11.1	72.8	14.4	1.6	100.0
40대	(173)	10.4	68.2	20.2	1.2	100.0
50대 이상	( 81)	13.6	71.6	14.8	.0	100.0
학력						
중학교 이하	( 65)	21.5	49.2	29.2	.0	100.0
고등학교	(242)	15.7	64.9	17.8	1.7	100.0
전문대학	(101)	14.9	71.3	12.9	1.0	100.0
대학교 이상	(223)	9.9	79.8	9.9	.4	100.0
직업						
전문직 관리직	(124)	8.9	78.2	12.1	.8	100.0
사무직	(236)	13.6	74.2	11.0	1.3	100.0
판매, 서비스직	( 83)	15.7	61.4	22.9	.0	100.0
생산직	( 83)	15.7	59.0	25.3	.0	100.0
미취업	( 56)	19.6	66.1	14.3	.0	100.0
월평균소득						
69만원 이하	(105)	20.0	56.2	23.8	.0	100.0
70-119만원	(244)	13.1	68.0	17.2	1.6	100.0
120-149만원	(112)	7.1	78.6	13.4	.9	100.0
150만원 이상	(164)	15.9	75.0	8.5	.6	100.0
임차주택의 유형						
단독주택	(208)	14.9	67.3	16.8	1.0	100.0
아파트	(139)	10.1	74.1	14.4	1.4	100.0
연립주택	( 85)	10.6	74.1	14.1	1.2	100.0
다세대, 다가구	(208)	16.8	67.3	15.4	.5	100.0
임차형태						
전세	(538)	11.7	71.7	15.6	.9	100.0
월세	(101)	27.7	58.4	12.9	1.0	100.0
전세금						
700만원 이하	( 41)	14.6	65.9	19.5	.0	100.0
701-2,000만원	(224)	19.6	62.1	17.0	1.3	100.0
2,001-4,000만원	(270)	12.6	72.6	14.1	.7	100.0
4,001만원 이상	( 92)	3.3	78.3	17.4	1.1	100.0
집주인과 동거 여부						
동거	(258)	14.3	72.5	12.8	.4	100.0
비동거	(373)	13.7	68.4	16.6	1.3	100.0
거주가구수						
1가구	(144)	8.3	77.1	13.9	.7	100.0
2-4가구	(270)	15.2	70.0	13.7	1.1	100.0
5가구 이상	(195)	15.4	66.7	16.9	1.0	100.0
거주형태						
독채	(315)	11.7	71.7	15.9	.6	100.0
일부	(321)	16.8	67.6	14.6	.9	100.0
주택소유 여부						
소유	(155)	16.8	73.5	9.7	.0	100.0
비소유	(446)	13.2	69.3	16.6	.9	100.0

		26. 2년 미만 입차계약 체결 이유					계	
	집주인이 요구해서	2년으로 하면 집주인이 전세금이 나 보증금 미납	대개 계약기간 을 1년으로 하므로	1년만 살고 다른 곳으로 이사할 것이므로	2년 이상이다	무응답		
전체	(652)	33.1	9.2	26.2	11.7	16.0	3.8	100.0
연령								
20대	(119)	27.7	3.4	37.8	16.8	11.8	2.5	100.0
30대	(243)	36.2	9.9	25.1	10.3	14.4	4.1	100.0
40대	(173)	34.7	10.4	23.7	8.1	20.2	2.9	100.0
50대 이상	( 81)	34.6	13.6	17.3	11.1	18.5	4.9	100.0
학력								
중학교 이하	( 65)	26.2	12.3	29.2	13.8	12.3	6.2	100.0
고등학교	(242)	33.1	12.4	28.5	8.7	13.6	3.7	100.0
전문대학	(101)	29.7	5.0	33.7	12.9	15.8	3.0	100.0
대학교 이상	(223)	36.8	5.8	21.1	13.0	20.2	3.1	100.0
직업								
전문, 관리직	(124)	31.5	8.9	25.8	11.3	20.2	2.4	100.0
사무직	(236)	37.7	5.9	25.4	10.6	15.3	5.1	100.0
판매, 서비스직	( 83)	34.9	9.6	21.7	8.4	25.3	.0	100.0
생산직	( 83)	36.1	15.7	31.3	8.4	4.8	3.6	100.0
미취업	( 56)	17.9	3.6	42.9	17.9	14.3	3.6	100.0
월평균소득								
69만원 이하	(105)	30.5	3.8	32.4	17.1	12.4	3.8	100.0
70—119만원	(244)	36.5	11.9	24.6	8.6	14.3	4.1	100.0
120—149만원	(112)	35.7	7.1	28.6	8.0	14.3	6.3	100.0
150만원 이상	(164)	28.7	9.8	23.2	14.6	22.6	1.2	100.0
입차주택의 유형								
단독주택	(208)	34.1	10.6	26.9	11.1	13.5	3.8	100.0
아파트	(139)	37.4	5.8	20.9	10.1	21.6	4.3	100.0
연립주택	( 85)	28.2	7.1	24.7	15.3	23.5	1.2	100.0
다세대, 다가구	(208)	31.3	10.6	30.8	11.5	12.0	3.8	100.0
입차형태								
전세	(538)	34.8	9.3	25.3	10.4	16.4	3.9	100.0
월세	(101)	24.8	8.9	33.7	15.8	13.9	3.0	100.0
전세금								
700만원 이하	( 41)	34.1	.0	24.4	17.1	19.5	4.9	100.0
701—2,000만원	(224)	29.0	10.7	29.5	16.1	9.4	5.4	100.0
2,001—4,000만원	(270)	37.4	10.4	25.9	8.1	15.6	2.6	100.0
4,001만원 이상	( 92)	33.7	5.4	18.5	5.4	33.7	3.3	100.0
집주인과 동거 여부								
동거	(258)	31.0	7.8	30.6	12.8	14.0	3.9	100.0
비동거	(373)	34.3	9.9	24.4	10.5	17.2	3.8	100.0
거주가구수								
1가구	(144)	36.1	8.3	19.4	11.8	21.5	2.8	100.0
2—4가구	(270)	29.3	9.3	30.4	11.9	16.3	3.0	100.0
5가구 이상	(195)	37.9	10.3	26.7	9.2	11.8	4.1	100.0
거주형태								
독채	(315)	36.2	7.3	23.2	12.4	19.0	1.9	100.0
일부	(321)	29.9	10.9	30.2	10.9	12.8	5.3	100.0
주택소유 여부								
소유	(155)	31.0	7.7	23.9	15.5	20.6	1.3	100.0
비소유	(446)	33.4	9.2	28.7	10.5	13.9	4.3	100.0

		27-가. 임차계약 기간 중 집주인이 바뀐 경험 여부			계
		있다	없다	무응답	
전체	(652)	18.7	79.6	1.7	100.0
연령					
20대	(119)	10.9	88.2	.8	100.0
30대	(243)	21.8	77.0	1.2	100.0
40대	(173)	22.5	75.7	1.7	100.0
50대 이상	( 81)	16.0	82.7	1.2	100.0
학력					
중학교 이하	( 65)	24.6	73.8	1.5	100.0
고등학교	(242)	19.0	78.5	2.5	100.0
전문대학	(101)	15.8	84.2	.0	100.0
대학교 이상	(223)	18.8	80.7	.4	100.0
직업					
전문, 관리직	(124)	16.9	82.3	.8	100.0
사무직	(236)	18.2	81.4	.4	100.0
판매, 서비스직	( 83)	27.7	72.3	.0	100.0
생산직	( 83)	25.3	72.3	2.4	100.0
미취업	( 56)	12.5	85.7	1.8	100.0
월평균소득					
69만원 이하	(105)	19.0	81.0	.0	100.0
70-119만원	(244)	19.7	78.7	1.6	100.0
120-149만원	(112)	19.6	78.6	1.8	100.0
150만원 이상	(164)	16.5	82.3	1.2	100.0
임차주택의 유형					
단독주택	(208)	20.2	79.3	.5	100.0
아파트	(139)	22.3	75.5	2.2	100.0
연립주택	( 85)	11.8	85.9	2.4	100.0
다세대, 다가구	(208)	18.3	81.3	.5	100.0
임차형태					
전세	(538)	18.4	80.3	1.3	100.0
월세	(101)	20.8	78.2	1.0	100.0
전세금					
700만원 이하	( 41)	7.3	92.7	.0	100.0
701-2,000만원	(224)	20.1	78.6	1.3	100.0
2,001-4,000만원	(270)	18.1	80.4	1.5	100.0
4,001만원 이상	( 92)	21.7	76.1	2.2	100.0
집주인과 동거 여부					
동거	(258)	20.2	79.1	.8	100.0
비동거	(373)	18.2	80.4	1.3	100.0
거주가구수					
1가구	(144)	20.8	77.8	1.4	100.0
2-4가구	(270)	18.1	80.4	1.5	100.0
5가구 이상	(195)	17.4	82.6	.0	100.0
거주형태					
독채	(315)	18.7	80.0	1.3	100.0
일부	(321)	19.0	80.1	.9	100.0
주택소유 여부					
소유	(155)	21.9	76.1	1.9	100.0
비소유	(446)	18.4	80.7	.9	100.0

27-나. 임차계약 기간 중 집 대대 시 대처 방법								계
		전 주인 보 증 금 과 간 계 약을 기 간 중 등 장 하 고 계 속 하 는 다	새 주인 과 다 시 계 약을 체 결 하 는 다	이 사 하 고 보 증 금 과 간 계 약을 다 시 체 결 하 는 다	이 사 하 고 보 증 금 과 간 계 약을 다 시 체 결 하 는 다	무 응 답		
전체	(652)	19.0	60.3	8.6	9.4	2.8	100.0	
연령								
20대	(119)	23.5	58.0	7.6	9.2	1.7	100.0	
30대	(243)	22.6	63.8	4.9	7.8	.8	100.0	
40대	(173)	13.3	58.4	13.9	9.8	4.6	100.0	
50대 이상	( 81)	14.8	64.2	7.4	11.1	2.5	100.0	
학력								
중학교 이하	( 65)	12.3	53.8	16.9	13.8	3.1	100.0	
고등학교	(242)	13.6	64.5	10.3	9.1	2.5	100.0	
전문대학	(101)	21.8	65.3	4.0	6.9	2.0	100.0	
대학교 이상	(223)	27.4	55.6	5.8	9.0	2.2	100.0	
직업								
전문관리직	(124)	21.8	62.1	8.9	6.5	.8	100.0	
사무직	(236)	24.6	58.1	6.4	8.1	3.0	100.0	
판매, 서비스직	( 83)	12.0	71.1	4.8	9.6	2.4	100.0	
생산직	( 83)	12.0	57.8	14.5	13.3	2.4	100.0	
미취업	( 56)	17.9	67.9	3.6	10.7	.0	100.0	
월평균소득								
69만원 이하	(105)	17.1	60.0	13.3	6.7	2.9	100.0	
70-119만원	(244)	16.0	61.9	8.6	11.1	2.5	100.0	
120-149만원	(112)	25.9	53.6	8.9	8.9	2.7	100.0	
150만원 이상	(164)	20.1	64.6	4.3	9.1	1.8	100.0	
임차주택의 유형								
단독주택	(208)	12.0	67.3	10.1	8.7	1.9	100.0	
아파트	(139)	28.8	51.8	5.0	12.9	1.4	100.0	
연립주택	( 85)	23.5	55.3	4.7	9.4	7.1	100.0	
다세대, 다가구	(208)	18.8	62.0	10.6	7.7	1.0	100.0	
임차형태								
전세	(538)	19.7	59.7	8.2	9.7	2.8	100.0	
월세	(101)	16.8	66.3	7.9	7.9	1.0	100.0	
전세금								
700만원 이하	( 41)	17.1	68.3	7.3	2.4	4.9	100.0	
701-2,000만원	(224)	17.0	60.3	10.3	9.8	2.7	100.0	
2,001-4,000만원	(270)	17.8	62.2	7.8	9.3	3.0	100.0	
4,001만원 이상	( 92)	32.6	50.0	5.4	9.8	2.2	100.0	
집주인과 동거 여부								
동거	(258)	17.4	66.7	8.9	5.8	1.2	100.0	
비동거	(373)	20.9	56.6	7.5	11.8	3.2	100.0	
거주가구수								
1가구	(144)	30.6	50.0	3.5	13.9	2.1	100.0	
2-4가구	(270)	14.4	65.2	10.4	7.8	2.2	100.0	
5가구 이상	(195)	18.5	61.5	8.7	8.7	2.6	100.0	
거주형태								
독채	(315)	21.9	58.7	6.0	11.1	2.2	100.0	
일부	(321)	16.8	62.9	10.3	8.1	1.9	100.0	
주택소유 여부								
소유	(155)	22.6	56.8	8.4	9.7	2.6	100.0	
비소유	(446)	19.3	60.8	8.7	9.4	1.8	100.0	

28-가. 설치, 수리비용부담

	전기계량기	전기시설	도배	장판	초인종	방범시설	싱크대	보일러	도시가스
전체 (652)	17.5	36.3	63.4	65.0	22.2	14.3	29.2	20.9	9.7
연령									
20대 (119)	10.4	38.5	53.1	54.2	8.3	10.4	20.8	9.4	12.5
30대 (243)	18.8	33.8	62.9	67.1	23.9	17.8	29.6	17.4	5.6
40대 (173)	19.7	41.4	67.8	65.8	28.3	16.4	34.2	30.9	11.2
50대 이상 (81)	15.2	33.3	62.1	66.7	28.8	7.6	30.3	21.2	15.2
학력									
중학교 이하 (65)	30.5	35.6	76.3	79.7	23.7	8.5	39.0	25.4	10.2
고등학교 (242)	23.7	37.7	66.2	68.1	30.0	13.5	36.2	24.6	8.2
전문대학 (101)	16.3	44.6	59.8	62.0	15.2	20.7	26.1	22.8	7.6
대학교 이상 (223)	7.7	31.5	57.5	58.0	18.2	14.9	20.4	13.3	12.2
직업									
전문, 관리직 (124)	13.6	30.0	61.8	60.0	21.8	17.3	22.7	19.1	17.3
사무직 (236)	14.3	36.7	60.2	62.8	22.4	17.3	26.0	16.8	8.7
판매, 서비스직 (83)	16.9	33.8	66.2	67.6	26.8	8.5	33.8	29.6	7.0
생산직 (83)	29.5	47.4	74.4	76.9	26.9	10.3	51.3	26.9	5.1
미취업 (56)	14.0	37.2	53.5	55.8	11.6	11.6	16.3	16.3	4.7
월평균소득									
69만원 이하 (105)	17.6	35.3	61.2	64.7	17.6	9.4	29.4	15.3	12.9
70-119만원 (244)	21.3	39.8	68.2	68.7	21.8	13.3	33.2	25.1	5.2
120-149만원 (112)	17.2	35.4	59.6	63.6	22.2	18.2	25.3	20.2	11.1
150만원 이상 (164)	12.2	36.0	63.3	61.9	26.6	15.8	28.8	18.0	13.7
임차주택의 유형									
단독주택 (208)	20.2	38.8	63.9	68.9	25.7	13.1	32.2	23.0	6.6
아파트 (139)	13.2	30.7	69.3	67.5	17.5	13.2	22.8	12.3	13.2
연립주택 (85)	12.5	33.3	55.6	61.1	16.7	19.4	26.4	23.6	11.1
다세대, 다가구 (208)	19.6	38.5	62.0	61.5	24.0	14.5	31.3	22.9	10.6
임차형태									
전세 (538)	16.2	34.8	63.2	65.2	22.5	13.2	28.1	20.1	10.0
월세 (101)	25.3	47.0	61.4	62.7	21.7	20.5	37.3	25.3	7.2
전세금									
700만원 이하 (41)	25.7	60.0	62.9	57.1	11.4	8.6	22.9	17.1	11.4
701-2,000만원 (224)	22.8	39.4	64.2	70.5	20.7	11.4	39.4	18.7	4.7
2,001-4,000만원 (270)	13.3	31.3	60.1	62.7	27.5	17.2	26.2	22.7	12.4
4,001만원 이상 (92)	11.0	32.9	68.5	60.3	16.4	16.4	17.8	23.3	12.3
집주인과 동거 여부									
동거 (258)	15.0	39.5	63.6	62.7	23.6	17.7	29.5	23.6	8.2
비동거 (373)	19.7	34.8	63.6	66.8	21.9	12.2	28.8	18.8	10.0
거주가구수									
1가구 (144)	10.7	32.8	66.4	66.4	18.9	15.6	20.5	14.8	13.1
2-4가구 (270)	18.7	40.0	62.6	67.0	26.1	10.9	34.3	20.9	7.4
5가구 이상 (195)	20.6	34.7	61.8	61.2	20.6	16.5	29.4	25.3	11.2
거주형태									
독채 (315)	14.8	31.7	63.1	66.8	22.9	15.1	25.1	19.6	11.1
일부 (321)	20.1	40.5	63.5	63.1	21.5	13.5	32.5	21.9	8.8
주택소유 여부									
소유 (155)	17.6	36.6	61.8	59.5	27.5	16.8	19.1	17.6	16.0
비소유 (446)	16.4	36.7	63.0	66.1	21.4	13.8	31.5	20.6	7.6

(계속)



설치, 수리비용부담 계					
		신발장	기타		
전체	(652)	37.2	5.6	100.0	
연령					
20대	(119)	34.4	9.4	100.0	
30대	(243)	37.6	5.6	100.0	
40대	(173)	39.5	3.9	100.0	
50대 이상	(81)	34.8	4.5	100.0	
학력					
중학교 이하	(65)	47.5	8.5	100.0	
고등학교	(242)	41.1	5.3	100.0	
전문대학	(101)	39.1	4.3	100.0	
대학교 이상	(223)	28.2	5.5	100.0	
직업					
전문관리직	(124)	27.3	8.2	100.0	
사무직	(236)	35.2	4.6	100.0	
판매, 서비스직	(83)	40.8	1.4	100.0	
생산직	(83)	48.7	7.7	100.0	
미취업	(56)	41.9	7.0	100.0	
월평균소득					
69만원 이하	(105)	41.2	2.4	100.0	
70-119만원	(244)	40.3	5.2	100.0	
120-149만원	(112)	35.4	9.1	100.0	
150만원 이상	(164)	31.7	4.3	100.0	
임차주택의 유형					
단독주택	(208)	39.9	5.5	100.0	
아파트	(139)	28.1	3.5	100.0	
연립주택	(85)	26.4	8.3	100.0	
다세대, 다가구	(208)	44.7	5.6	100.0	
임차형태					
전세	(538)	36.1	5.4	100.0	
월세	(101)	45.8	7.2	100.0	
전세금					
700만원 이하	(41)	31.4	5.7	100.0	
701-2,000만원	(224)	45.6	6.2	100.0	
2,001-4,000만원	(270)	36.9	6.4	100.0	
4,001만원 이상	(92)	19.2	2.7	100.0	
집주인과 동거 여부					
동거	(258)	39.1	5.9	100.0	
비동거	(373)	36.1	5.3	100.0	
거주가구수					
1가구	(144)	24.6	4.9	100.0	
2-4가구	(270)	43.5	5.2	100.0	
5가구 이상	(195)	41.2	7.6	100.0	
거주형태					
독채	(315)	31.4	5.5	100.0	
일부	(321)	42.7	5.8	100.0	
주택소유 여부					
소유	(155)	30.5	5.3	100.0	
비소유	(446)	38.8	5.7	100.0	

28-나. 이사회 비용부담시설의 처리 방법							
		그냥 이사간다	집주인에 게 비용의 일부라도 받는다	분리해서 가지고 간다	새로 이사는 사람에게 받는다	무응답	계
전체	(652)	42.0	15.2	22.7	17.2	2.9	100.0
연령							
20대	(119)	41.2	15.1	26.1	12.6	5.0	100.0
30대	(243)	42.0	16.0	22.2	18.5	1.2	100.0
40대	(173)	42.2	12.7	24.9	18.5	1.7	100.0
50대 이상	( 81)	40.7	19.8	18.5	17.3	3.7	100.0
학력							
중학교 이하	( 65)	35.4	12.3	26.2	24.6	1.5	100.0
고등학교	(242)	38.8	17.4	22.7	19.4	1.7	100.0
전문대학	(101)	46.5	10.9	25.7	13.9	3.0	100.0
대학교 이상	(223)	44.8	16.6	20.6	14.3	3.6	100.0
직업							
전문관리직	(124)	44.4	14.5	19.4	19.4	2.4	100.0
사무직	(236)	45.3	18.2	19.5	14.4	2.5	100.0
판매, 서비스직	( 83)	36.1	19.3	22.9	21.7	0	100.0
생산직	( 83)	34.9	13.3	32.5	18.1	1.2	100.0
미취업	( 56)	42.9	5.4	26.8	16.1	8.9	100.0
월평균소득							
69만원 이하	(105)	38.1	17.1	24.8	16.2	3.8	100.0
70—119만원	(244)	36.9	17.2	26.2	18.4	1.2	100.0
120—149만원	(112)	49.1	11.6	17.0	19.6	2.7	100.0
150만원 이상	(164)	47.6	14.0	20.7	14.6	3.0	100.0
임차주택의 유형							
단독주택	(208)	40.4	14.4	26.0	17.8	1.4	100.0
아파트	(139)	48.2	20.9	13.7	12.9	4.3	100.0
연립주택	( 85)	41.2	17.6	16.5	21.2	3.5	100.0
다세대, 다가구	(208)	40.4	12.0	27.4	18.8	1.4	100.0
임차형태							
전세	(538)	42.4	16.0	22.1	17.3	2.2	100.0
월세	(101)	42.6	11.9	25.7	15.8	4.0	100.0
전세금							
700만원 이하	( 41)	36.6	19.5	24.4	17.1	2.4	100.0
701—2,000만원	(224)	38.4	15.6	29.0	14.3	2.7	100.0
2,001—4,000만원	(270)	41.5	13.3	20.4	22.6	2.2	100.0
4,001만원 이상	( 92)	50.0	19.6	16.3	8.7	5.4	100.0
집주인과 동거 여부							
동거	(258)	41.5	11.6	24.4	20.2	2.3	100.0
비동거	(373)	42.4	18.0	22.0	15.0	2.7	100.0
거주가구수							
1가구	(144)	46.5	23.6	13.9	11.1	4.9	100.0
2—4가구	(270)	43.0	12.6	27.4	14.8	2.2	100.0
5가구 이상	(195)	38.5	13.8	20.5	26.2	1.0	100.0
거주형태							
독채	(315)	44.8	18.1	17.8	17.1	2.2	100.0
일부	(321)	39.3	12.8	27.1	18.1	2.8	100.0
주택소유 여부							
소유	(155)	43.9	18.7	16.8	17.4	3.2	100.0
비소유	(446)	42.4	13.9	24.9	16.4	2.5	100.0

		29. 현재 세든 집에서의 생활 만족도					무응답	계
		아주 만족한다	만족한다	보통이다	불만이다	아주 불만이다		
전체	(652)	4.4	26.1	51.8	13.3	3.5	.8	100.0
연령								
20대	(119)	9.2	24.4	47.1	13.4	5.9	.0	100.0
30대	(243)	2.1	27.6	57.6	11.5	.8	.4	100.0
40대	(173)	3.5	24.9	45.7	19.7	5.2	1.2	100.0
50대 이상	(81)	6.2	30.9	50.6	8.6	3.7	.0	100.0
학력								
중학교 이하	(65)	6.2	13.8	58.5	15.4	4.6	1.5	100.0
고등학교	(242)	4.5	22.3	52.1	16.9	3.7	.4	100.0
전문대학	(101)	3.0	29.7	53.5	9.9	4.0	.0	100.0
대학교 이상	(223)	4.9	32.7	48.9	10.8	2.7	.0	100.0
직업								
전문, 관리직	(124)	7.3	37.1	39.5	12.1	4.0	.0	100.0
사무직	(236)	3.4	28.4	55.5	11.0	1.7	.0	100.0
판매, 서비스직	(83)	2.4	21.7	56.6	13.3	6.0	.0	100.0
생산직	(83)	4.8	18.1	45.8	22.9	8.4	.0	100.0
미취업	(56)	3.6	21.4	62.5	10.7	1.8	.0	100.0
월평균소득								
69만원 이하	(105)	5.7	18.1	55.2	17.1	3.8	.0	100.0
70—119만원	(244)	4.9	20.9	52.5	16.4	4.5	.8	100.0
120—149만원	(112)	4.5	25.0	56.3	9.8	4.5	.0	100.0
150만원 이상	(164)	3.0	39.0	47.0	8.5	1.8	.6	100.0
임차주택의 유형								
단독주택	(208)	4.3	18.8	59.6	13.5	3.4	.5	100.0
아파트	(139)	5.8	43.9	41.0	7.2	1.4	.7	100.0
연립주택	(85)	5.9	35.3	42.4	15.3	1.2	.0	100.0
다세대, 다가구	(208)	3.4	18.3	56.3	16.3	5.8	.0	100.0
임차형태								
전세	(538)	4.1	28.4	51.7	12.3	3.2	.4	100.0
월세	(101)	5.9	14.9	55.4	17.8	5.9	.0	100.0
전세금								
700만원 이하	(41)	7.3	22.0	43.9	19.5	7.3	.0	100.0
701—2,000만원	(224)	4.9	17.9	53.1	19.2	4.5	.4	100.0
2,001—4,000만원	(270)	3.7	27.8	54.8	10.0	3.3	.4	100.0
4,001만원 이상	(92)	3.3	46.7	41.3	6.5	1.1	1.1	100.0
집주인과 동거 여부								
동거	(258)	4.3	19.8	54.7	17.4	3.9	.0	100.0
비동거	(373)	4.8	30.8	49.9	10.7	3.2	.5	100.0
거주가구수								
1가구	(144)	6.3	42.4	43.8	6.3	1.4	.0	100.0
2—4가구	(270)	4.8	22.2	52.2	15.9	4.1	.7	100.0
5가구 이상	(195)	2.6	20.5	55.9	16.4	4.6	.0	100.0
거주형태								
독채	(315)	3.8	35.2	50.5	7.9	2.2	.3	100.0
일부	(321)	5.0	17.8	53.6	18.4	5.0	.3	100.0
주택소유 여부								
소유	(155)	7.1	32.9	43.2	15.5	.6	.6	100.0
비소유	(446)	3.4	25.3	54.0	12.6	4.5	.2	100.0

30. 세를 살면서 가장 불편한 점

	불편한 점이 없다	짧은 계약기간	계약기간 중의 이사요구	전세금의 과다 인상요구	보증금 과다 반환의 지연	건물구조 나 생활편의 시설 불량	공과금 분배 문제	집주인의 지나친 간섭	기타
전체 (652)	3.1	9.0	5.1	19.9	4.1	39.4	7.7	6.6	1.5
연령									
20대 (119)	5.9	5.9	2.5	11.8	5.0	45.4	13.4	7.6	.8
30대 (243)	.8	10.3	5.8	23.5	3.7	39.9	6.6	6.2	1.6
40대 (173)	3.5	12.7	5.8	17.9	2.9	39.3	6.4	6.4	1.7
50대 이상 (81)	4.9	4.9	6.2	27.2	7.4	33.3	7.4	4.9	1.2
학력									
중학교 이하 (65)	6.2	6.2	1.5	16.9	3.1	47.7	7.7	9.2	1.5
고등학교 (242)	2.5	7.9	5.8	20.2	4.1	41.7	5.4	6.6	2.1
전문대학 (101)	1.0	6.9	5.0	18.8	3.0	44.6	14.9	4.0	.0
대학교 이상 (223)	4.0	12.1	4.9	21.1	5.4	34.1	7.6	6.3	1.3
직업									
전문, 관리직 (124)	2.4	12.9	4.0	19.4	4.8	40.3	6.5	4.8	1.6
사무직 (236)	3.0	11.4	5.9	25.8	5.1	31.4	7.2	6.4	.8
판매, 서비스직 (83)	2.4	6.0	3.6	15.7	1.2	45.8	12.0	6.0	4.8
생산직 (83)	2.4	9.6	6.0	16.9	3.6	48.2	4.8	7.2	1.2
미취업 (56)	3.6	1.8	3.6	3.6	3.6	57.1	16.1	7.1	.0
월평균소득									
69만원 이하 (105)	3.8	9.5	3.8	16.2	2.9	45.7	9.5	6.7	1.0
70—119만원 (244)	3.3	9.4	5.7	19.7	2.5	44.7	5.3	7.0	.4
120—149만원 (112)	.9	10.7	4.5	25.9	10.7	31.3	8.9	3.6	.9
150만원 이상 (164)	3.7	7.9	4.3	19.5	3.7	36.6	8.5	6.7	4.3
임차주택의 유형									
단독주택 (208)	2.4	7.2	3.8	20.7	3.4	44.2	7.7	6.7	1.4
아파트 (139)	2.9	14.4	10.8	22.3	4.3	29.5	3.6	6.5	.7
연립주택 (85)	4.7	14.1	1.2	14.1	4.7	40.0	12.9	5.9	1.2
다세대, 다가구 (208)	3.4	5.8	3.8	19.7	4.8	42.8	8.7	6.7	2.4
임차형태									
전세 (538)	2.8	9.9	5.2	21.6	4.6	37.7	7.1	6.7	1.5
월세 (101)	5.0	5.0	4.0	11.9	2.0	51.5	11.9	5.9	2.0
전세금									
700만원 이하 (41)	4.9	4.9	.0	2.4	2.4	56.1	17.1	7.3	.0
701—2,000만원 (224)	2.2	6.3	4.5	16.5	4.0	50.0	8.0	6.3	1.3
2,001—4,000만원 (270)	3.7	10.7	4.8	25.2	4.8	31.1	7.4	7.4	.7
4,001만원 이상 (92)	2.2	13.0	9.8	19.6	3.3	32.6	4.3	4.3	3.3
집주인과 동거 여부									
동거 (258)	3.1	7.4	3.5	19.0	5.8	44.6	7.4	7.0	1.2
비동거 (373)	2.9	10.2	6.2	20.6	3.2	36.7	8.3	6.4	1.9
거주가구수									
1가구 (144)	2.1	16.0	10.4	24.3	3.5	29.9	4.2	5.6	.7
2—4가구 (270)	4.1	6.7	3.3	17.0	4.4	44.1	8.9	8.1	1.1
5가구 이상 (195)	3.1	8.2	3.1	21.0	4.6	41.0	8.2	5.6	2.6
거주형태									
독채 (315)	2.5	12.1	6.0	21.0	4.1	36.5	7.0	5.7	1.6
일부 (321)	3.7	6.2	4.0	19.0	4.0	43.3	8.7	7.5	1.6
주택소유 여부									
소유 (155)	5.2	10.3	9.7	18.1	4.5	34.2	5.8	6.5	1.3
비소유 (446)	2.7	8.5	3.6	21.3	4.0	41.7	8.7	6.1	1.8

(계속)

	세를 살면서 가장 불편한 점	계	
	무응답		
전체	(652)	3.5	100.0
연령			
20대	(119)	1.7	100.0
30대	(243)	1.6	100.0
40대	(173)	3.5	100.0
50대 이상	( 81)	2.5	100.0
학력			
중학교 이하	( 65)	.0	100.0
고등학교	(242)	3.7	100.0
전문대학	(101)	2.0	100.0
대학교 이상	(223)	3.1	100.0
직업			
전문, 관리직	(124)	3.2	100.0
사무직	(236)	3.0	100.0
판매, 서비스직	( 83)	2.4	100.0
생산직	( 83)	.0	100.0
미취업	( 56)	3.6	100.0
월평균소득			
69만원 이하	(105)	1.0	100.0
70-119만원	(244)	2.0	100.0
120-149만원	(112)	2.7	100.0
150만원 이상	(164)	4.9	100.0
임차주택의 유형			
단독주택	(208)	2.4	100.0
아파트	(139)	5.0	100.0
연립주택	( 85)	1.2	100.0
다세대, 다가구	(208)	1.9	100.0
임차형태			
전세	(538)	3.0	100.0
월세	(101)	1.0	100.0
전세금			
700만원 이하	( 41)	4.9	100.0
701-2,000만원	(224)	.9	100.0
2,001-4,000만원	(270)	4.1	100.0
4,001만원 이상	( 92)	7.6	100.0
집주인과 동거 여부			
동거	(258)	1.2	100.0
비동거	(373)	3.5	100.0
거주가구수			
1가구	(144)	3.5	100.0
2-4가구	(270)	2.2	100.0
5가구 이상	(195)	2.6	100.0
거주형태			
독채	(315)	3.5	100.0
일부	(321)	1.9	100.0
주택소유 여부			
소유	(155)	4.5	100.0
비소유	(446)	1.6	100.0

		31. 집주인과 다투었을 때 대처 방법							계	
		다른 적이 없다	참고 계속 살았다	이웃 들에게 호소하였 다	시민단체 에 신고하거 나 상담하였 다	집주인과 직접 해결하였 다	법적인 수단으로 해결하려 고 하였다	기타	무응답	
전체	(652)	15.6	30.5	1.4	.2	43.1	.8	2.8	5.7	100.0
연령										
20대	(119)	20.2	30.3	.0	.0	42.9	.8	1.7	4.2	100.0
30대	(243)	15.6	29.2	1.6	.4	45.7	.8	2.9	3.7	100.0
40대	(173)	15.0	31.8	2.9	.0	39.3	.0	2.9	8.1	100.0
50대 이상	(81)	13.6	34.6	.0	.0	43.2	2.5	2.5	3.7	100.0
학력										
중학교 이하	(65)	13.8	33.8	1.5	1.5	44.6	.0	3.1	1.5	100.0
고등학교	(242)	10.7	33.9	.8	.0	44.6	.0	2.9	7.0	100.0
전문대학	(101)	18.8	29.7	1.0	.0	40.6	2.0	2.0	5.9	100.0
대학교 이상	(223)	20.2	27.4	2.2	.0	42.6	1.3	2.7	3.6	100.0
직업										
전문·관리직	(124)	21.8	29.0	2.4	.0	38.7	1.6	2.4	4.0	100.0
사무직	(236)	13.6	29.2	1.3	.0	48.3	1.3	1.7	4.7	100.0
판매·서비스직	(83)	10.8	34.9	1.2	.0	44.6	.0	2.4	6.0	100.0
생산직	(83)	15.7	38.6	1.2	1.2	36.1	.0	4.8	2.4	100.0
미취업	(56)	23.2	25.0	.0	.0	39.3	.0	3.6	8.9	100.0
월평균소득										
69만원 이하	(105)	12.4	41.0	1.0	1.0	37.1	.0	2.9	4.8	100.0
70~119만원	(244)	14.3	30.3	1.2	.0	45.1	.8	3.7	4.5	100.0
120~149만원	(112)	11.6	27.7	.9	.0	53.6	.9	.9	4.5	100.0
150만원 이상	(164)	22.6	27.4	2.4	.0	39.0	1.2	1.2	6.1	100.0
임차주택의 유형										
단독주택	(208)	15.9	31.3	1.4	.0	42.3	.5	2.4	6.3	100.0
아파트	(139)	12.2	27.3	2.2	.0	48.9	2.9	1.4	5.0	100.0
연립주택	(85)	16.5	34.1	1.2	.0	41.2	.0	2.4	4.7	100.0
다세대, 다가구	(208)	17.8	31.7	1.0	.5	41.3	.0	3.8	3.8	100.0
임차형태										
전세	(538)	15.2	31.2	.9	.2	44.1	.9	2.6	4.8	100.0
월세	(101)	19.8	28.7	2.0	.0	39.6	.0	4.0	5.9	100.0
전세금										
700만원 이하	(41)	24.4	34.1	.0	.0	29.3	.0	2.4	9.8	100.0
701~2,000만원	(224)	13.8	33.5	.4	.4	44.2	.0	4.0	3.6	100.0
2,001~4,000만원	(270)	14.8	30.7	1.5	.0	43.7	1.1	2.2	5.9	100.0
4,001만원 이상	(92)	21.7	20.7	3.3	.0	44.6	1.1	1.1	7.6	100.0
집주인과 동거 여부										
동거	(258)	17.8	32.6	2.3	.4	39.1	.4	2.3	5.0	100.0
비동거	(373)	14.5	29.2	.8	.0	46.4	1.1	3.2	4.8	100.0
거주가구수										
1가구	(144)	14.6	22.9	2.1	.0	53.5	2.8	.7	3.5	100.0
2~4가구	(270)	15.9	35.7	.4	.4	39.6	.0	1.9	5.2	100.0
5가구 이상	(195)	17.9	28.2	2.1	.0	41.0	.5	4.6	5.6	100.0
거주형태										
독채	(315)	14.9	27.9	1.3	.0	49.2	1.3	1.6	3.8	100.0
일부	(321)	16.5	34.0	1.6	.3	38.0	.3	3.4	5.9	100.0
주택소유 여부										
소유	(155)	13.5	31.0	1.9	.6	44.5	1.3	1.9	5.2	100.0
비소유	(446)	16.6	31.2	1.3	.0	43.0	.7	2.9	4.3	100.0

32. 그쳐야 할 조항										
	세입자에 계약 보장	전세금의 인상 통제	임대기간 의 장기화	전세금· 보증금의 반환보장	전세금 자제도 의 확충	집의 수리비 등의 반환	전세등기 입계 할 것	소액보증 금 우선 보호 의 확대	기타	
전체	(652)	30.8	56.7	22.9	52.9	41.0	32.2	49.0	50.5	1.4
연령										
20대	(119)	30.3	57.1	18.5	60.5	43.7	35.3	47.1	47.9	.0
30대	(243)	28.4	60.6	25.4	63.6	38.1	24.6	50.8	55.9	1.7
40대	(173)	35.9	53.3	22.8	39.5	40.7	37.7	47.9	47.9	1.8
50대 이상	( 81)	26.0	57.1	23.4	41.6	50.6	35.1	50.6	45.5	2.6
학력										
중학교 이하	( 65)	42.9	58.7	28.6	46.0	50.8	38.1	50.8	55.6	1.6
고등학교	(242)	31.3	59.1	22.2	48.7	40.0	34.8	47.8	48.7	2.2
전문대학	(101)	28.9	53.6	22.7	50.5	44.3	34.0	47.4	49.5	.0
대학교 이상	(223)	26.8	55.5	21.8	60.9	38.6	26.4	49.5	51.8	1.4
직업										
전문, 관리직	(124)	38.3	60.8	25.0	54.2	41.7	35.8	53.3	45.8	2.5
사무직	(236)	24.2	56.3	20.3	56.7	42.0	25.1	50.6	57.6	.4
판매, 서비스직	( 83)	36.3	56.3	20.0	48.8	37.5	41.3	45.0	45.0	1.3
생산직	( 83)	30.0	60.0	27.5	48.8	46.3	33.8	55.0	56.3	5.0
미취업	( 56)	27.8	53.7	22.2	63.0	46.3	37.0	44.4	50.0	.0
월명금소득										
69만원 이하	(105)	39.2	60.8	26.5	52.0	44.1	37.3	41.2	47.1	2.0
70—119만원	(244)	29.6	63.1	22.7	49.8	44.6	31.3	51.9	52.4	1.7
120—149만원	(112)	28.8	54.1	23.4	55.0	40.5	33.3	49.5	44.1	.0
150만원 이상	(164)	28.9	48.4	20.8	56.0	35.2	30.2	50.9	54.7	1.9
임차주택의 유형										
단독주택	(208)	31.0	57.0	22.5	47.5	43.0	30.5	48.0	47.0	1.5
아파트	(139)	28.4	49.3	26.9	52.2	32.8	32.8	46.3	47.8	.7
연립주택	( 85)	31.0	52.4	20.2	51.2	38.1	31.0	54.8	56.0	1.2
다세대, 다가구	(208)	31.3	62.7	22.4	58.7	46.3	33.8	49.3	53.2	2.0
임차형태										
전세	(538)	29.9	57.0	23.1	53.4	42.0	31.2	50.1	50.9	1.5
월세	(101)	32.7	56.1	21.4	52.0	37.8	37.8	44.9	50.0	1.0
전세금										
700만원 이하	( 41)	31.6	47.4	18.4	55.3	50.0	31.6	47.4	57.9	.0
701—2,000만원	(224)	28.2	57.9	21.3	55.1	46.3	36.1	50.0	50.5	2.8
2,001—4,000만원	(270)	32.6	62.4	25.2	53.1	39.1	29.8	46.5	51.9	1.2
4,001만원 이상	( 92)	25.8	42.7	20.2	50.6	34.8	30.3	57.3	49.4	.0
집주인과 동거 여부										
동거	(258)	28.1	59.8	23.7	55.0	42.2	32.1	49.4	55.0	2.0
비동거	(373)	31.5	54.7	22.1	51.9	40.9	32.0	49.2	48.6	.8
거주가구수										
1가구	(144)	30.0	49.3	23.6	55.0	37.9	26.4	49.3	50.7	.7
2—4가구	(270)	29.2	54.5	18.9	52.7	41.7	31.4	47.3	52.3	.8
5가구 이상	(195)	31.0	64.7	28.8	53.8	45.1	33.7	52.7	50.5	3.3
거주형태										
독채	(315)	28.0	55.9	22.4	53.9	39.8	31.6	49.7	52.6	1.0
일부	(321)	33.2	57.7	23.9	52.6	43.2	32.3	49.0	49.7	1.9
주택소유 여부										
소유	(155)	28.7	50.7	20.0	48.0	34.7	32.0	42.0	46.0	.7
비소유	(446)	30.7	58.9	24.2	56.4	44.1	30.7	52.7	53.6	1.6

(계속)

계

전체	(652)	100.0
연령		
20대	(119)	100.0
30대	(243)	100.0
40대	(173)	100.0
50대 이상	( 81)	100.0
학력		
중학교 이하	( 65)	100.0
고등학교	(242)	100.0
전문대학	(101)	100.0
대학교 이상	(223)	100.0
직업		
전문직 관리직	(124)	100.0
사무직	(236)	100.0
판매, 서비스직	( 83)	100.0
생산직	( 83)	100.0
미취업	( 56)	100.0
월평균소득		
69만원 이하	(105)	100.0
70-119만원	(244)	100.0
120-149만원	(112)	100.0
150만원 이상	(164)	100.0
임차주택의 유형		
단독주택	(208)	100.0
아파트	(139)	100.0
연립주택	( 85)	100.0
다세대, 다가구	(208)	100.0
임차형태		
전세	(538)	100.0
월세	(101)	100.0
전세금		
700만원 이하	( 41)	100.0
701-2,000만원	(224)	100.0
2,001-4,000만원	(270)	100.0
4,001만원 이상	( 92)	100.0
집주인과 동거 여부		
동거	(258)	100.0
비동거	(373)	100.0
거주가구수		
1가구	(144)	100.0
2-4가구	(270)	100.0
5가구 이상	(195)	100.0
거주형태		
독채	(315)	100.0
일부	(321)	100.0
주택소유 여부		
소유	(155)	100.0
비소유	(446)	100.0



# 임대인 교차분석표

		1. 집을 세 놓은 이유								계
		집의 구입, 신축 자금부족해서	집이 어려거나 채이거나 남는 방이 있어서	남는 방은 없지만 세수입 을 위해서	사업자 자녀결혼 자금등 목적인 이사와서 위해서	학교, 직 장 등 때문에 이사와서	집을 보아줄 사람이 필요해서	기타	무응답	
전체	(569)	40.9	26.7	10.0	4.9	12.5	3.2	.7	1.1	100.0
연령										
30대	(140)	48.6	15.7	6.4	5.7	17.9	2.1	1.4	2.1	100.0
40대	(230)	42.2	24.3	9.1	3.9	14.3	4.8	.9	.4	100.0
50대	(126)	35.7	34.9	12.7	5.6	7.9	3.2	.0	.0	100.0
60대 이상	( 51)	27.5	49.0	11.8	5.9	3.9	.0	.0	2.0	100.0
학력										
중학교 이하	( 54)	42.6	33.3	14.8	5.6	1.9	.0	1.9	.0	100.0
고등학교	(230)	43.9	26.5	10.0	4.8	9.1	3.5	.4	1.7	100.0
전문대학	( 70)	35.7	30.0	4.3	5.7	21.4	1.4	.0	1.4	100.0
대학교 이상	(189)	39.7	23.8	10.1	4.8	15.9	4.8	1.1	.0	100.0
직업										
전문, 관리직	(142)	40.1	28.2	7.7	3.5	14.8	3.5	1.4	.7	100.0
사무직	(174)	49.4	16.1	8.0	5.7	15.5	4.0	.6	.6	100.0
판매, 서비스직	( 83)	32.5	30.1	10.8	9.6	12.0	3.6	.0	1.2	100.0
생산직	( 61)	39.3	39.3	9.8	4.9	3.3	3.3	.0	.0	100.0
미취업	( 41)	26.8	46.3	14.6	4.9	2.4	2.4	.0	2.4	100.0
월평균소득										
89만원 이하	( 82)	34.1	25.6	19.5	3.7	12.2	1.2	2.4	1.2	100.0
90—149만원	(206)	49.0	22.3	9.2	4.9	9.7	3.9	.0	1.0	100.0
150—199만원	(135)	45.2	22.2	6.7	6.7	14.8	3.0	.7	.7	100.0
200만원 이상	(109)	28.4	40.4	6.4	3.7	15.6	3.7	.9	.9	100.0
임대주택의 유형										
단독주택	(255)	40.8	30.2	11.4	5.5	6.3	4.3	.0	1.6	100.0
아파트	(166)	38.0	16.9	8.4	4.2	28.3	3.0	.6	.6	100.0
연립주택	( 58)	34.5	29.3	13.8	8.6	10.3	.0	3.4	.0	100.0
다세대, 다가구	( 86)	50.0	33.7	7.0	2.3	2.3	2.3	1.2	1.2	100.0
임대형태										
전세	(467)	46.0	24.0	6.0	5.1	13.5	3.6	.6	1.1	100.0
월세	( 95)	16.8	37.9	29.5	4.2	8.4	1.1	1.1	1.1	100.0
전세금										
700만원 이하	( 49)	30.6	24.5	36.7	2.0	.0	4.1	2.0	.0	100.0
701—2,000만원	(168)	39.3	32.7	8.9	7.1	7.1	3.6	.6	.6	100.0
2,001—4,000만원	(220)	43.6	21.4	6.8	4.1	19.5	3.2	.5	.9	100.0
4,001만원 이상	(108)	42.6	31.5	4.6	3.7	13.0	2.8	.9	.9	100.0
세입자와 동거 여부										
동거	(196)	42.3	32.7	12.8	4.1	3.1	4.1	.0	1.0	100.0
비동거	(343)	38.5	24.2	8.5	5.8	17.8	2.9	1.2	1.2	100.0
임대가구수										
1가구	(278)	34.2	23.7	11.2	6.5	19.1	3.2	.4	1.8	100.0
2—4가구	(205)	45.4	30.7	9.8	3.4	5.4	4.4	1.0	.0	100.0
5가구 이상	( 60)	53.3	33.3	8.3	1.7	3.3	.0	.0	.0	100.0

	2. 세를 놓은 경로					무응답	계
	공인중개사 를 통하여	친지나 아는 사람을 통하여	벼룩시장 등 생활정보 지의 광고를 통하여	벽보 등으로 직접 광고를 하여			
전체	(569)	83.5	10.2	3.9	1.8	.7	100.0
연령							
30대	(140)	81.4	9.3	5.7	2.9	.7	100.0
40대	(230)	86.1	10.9	1.7	.4	.9	100.0
50대	(126)	82.5	9.5	6.3	1.6	.0	100.0
60대 이상	( 51)	84.3	11.8	.0	3.9	.0	100.0
학력							
중학교 이하	( 54)	75.9	13.0	7.4	1.9	1.9	100.0
고등학교	(230)	82.6	10.4	4.8	1.3	.9	100.0
전문대학	( 70)	85.7	5.7	5.7	2.9	.0	100.0
대학교 이상	(189)	85.2	11.6	1.6	1.6	.0	100.0
직업							
전래, 관리직	(142)	86.6	9.9	2.1	1.4	.0	100.0
사무직	(174)	85.1	9.8	2.3	2.3	.6	100.0
판매, 서비스직	( 83)	81.9	10.8	6.0	.0	1.2	100.0
생산직	( 61)	85.2	6.6	6.6	.0	1.6	100.0
미취업	( 41)	75.6	12.2	4.9	7.3	.0	100.0
월평균소득							
89만원 이하	( 82)	72.0	14.6	8.5	3.7	1.2	100.0
90—149만원	(206)	84.0	9.7	3.9	1.5	1.0	100.0
150—199만원	(135)	88.9	7.4	2.2	1.5	.0	100.0
200만원 이상	(109)	84.4	11.9	2.8	.9	.0	100.0
임대주택의 유형							
단독주택	(255)	83.5	10.2	3.5	2.0	.8	100.0
아파트	(166)	87.3	9.0	1.2	1.8	.6	100.0
연립주택	( 58)	77.6	17.2	1.7	3.4	.0	100.0
다세대, 다가구	( 86)	80.2	7.0	11.6	.0	1.2	100.0
임대형태							
전세	(467)	85.0	9.4	3.2	1.5	.9	100.0
월세	( 95)	78.9	10.5	7.4	3.2	.0	100.0
전세금							
700만원 이하	( 49)	67.3	28.6	4.1	.0	.0	100.0
701—2,000만원	(168)	81.0	10.1	6.0	3.0	.0	100.0
2,001—4,000만원	(220)	85.5	9.1	3.6	.9	.9	100.0
4,001만원 이상	(108)	91.7	5.6	.9	1.9	.0	100.0
세입자와 동거 여부							
동거	(196)	77.6	13.3	6.1	2.0	1.0	100.0
비동거	(343)	86.9	8.5	2.3	1.7	.6	100.0
임대가구수							
1가구	(278)	85.6	10.8	1.8	1.8	.0	100.0
2—4가구	(205)	82.0	10.7	5.4	1.5	.5	100.0
5가구 이상	( 60)	86.7	1.7	6.7	3.3	1.7	100.0

3. 임대계약 체결 방법							계
		관인계약 서를 사용하며 내용을 더 넣거나 고쳤다	관인계약 서를 그대로 사용하였 다	보증 종이에 보증금과 기간을 적고 도장을 찍었다	계약서를 작성하지 않고 말로써 하였다	무응답	
전체	(569)	45.9	44.5	6.7	2.6	.4	100.0
연령							
30대	(140)	50.7	42.1	5.0	1.4	.7	100.0
40대	(230)	46.1	44.3	5.7	3.5	.4	100.0
50대	(126)	40.5	46.8	10.3	2.4	.0	100.0
60대 이상	( 51)	47.1	47.1	3.9	2.0	.0	100.0
학력							
중학교 이하	( 54)	27.8	59.3	5.6	3.7	3.7	100.0
고등학교	(230)	43.9	46.5	7.8	1.7	.0	100.0
전문대학	( 70)	57.1	31.4	8.6	2.9	.0	100.0
대학교 이상	(189)	48.7	42.3	5.3	3.7	.0	100.0
직업							
전문, 관리직	(142)	49.3	42.3	5.6	2.8	.0	100.0
사무직	(174)	48.9	42.0	6.3	2.9	.0	100.0
판매, 서비스직	( 83)	49.4	41.0	6.0	2.4	1.2	100.0
생산직	( 61)	29.5	59.0	8.2	3.3	.0	100.0
미취업	( 41)	39.0	51.2	7.3	2.4	.0	100.0
월평균소득							
89만원 이하	( 82)	42.7	42.7	9.8	3.7	1.2	100.0
90—149만원	(206)	44.2	48.5	5.3	1.9	.0	100.0
150—199만원	(135)	49.6	41.5	8.1	.7	.0	100.0
200만원 이상	(109)	45.0	43.1	6.4	5.5	.0	100.0
임대주택의 유형							
단독주택	(255)	42.4	48.2	6.7	2.4	.4	100.0
아파트	(166)	51.8	37.3	7.2	3.0	.6	100.0
연립주택	( 58)	36.2	53.4	6.9	3.4	.0	100.0
다세대, 다가구	( 86)	52.3	39.5	5.8	2.3	.0	100.0
임대형태							
전세	(467)	48.8	42.6	5.8	2.4	.4	100.0
월세	( 95)	33.7	51.6	10.5	4.2	.0	100.0
전세금							
700만원 이하	( 49)	30.6	44.9	14.3	10.2	.0	100.0
701—2,000만원	(168)	33.9	56.0	7.7	1.8	.6	100.0
2,001—4,000만원	(220)	55.0	38.6	4.5	1.8	.0	100.0
4,001만원 이상	(108)	51.9	40.7	4.6	2.8	.0	100.0
세입자와 동거 여부							
동거	(196)	38.8	49.0	9.2	2.6	.5	100.0
비동거	(343)	49.9	42.0	5.2	2.9	.0	100.0
임대가구수							
1가구	(278)	45.7	44.2	7.2	2.9	.0	100.0
2—4가구	(205)	42.9	46.3	7.8	2.4	.5	100.0
5가구 이상	( 60)	58.3	36.7	3.3	1.7	.0	100.0

		4. 중개수수료 지불정도					계	
		규정보다 적게 지불하였 다	규정보다 적게 지불하였 다	규정보다 많이 지불하였 다	공인중개 사를 통하지 않았다	무응답		
전체	(569)	20.2	45.0	24.6	8.8	1.4	100.0	
연령								
30대	(140)	20.7	42.9	26.4	9.3	.7	100.0	
40대	(230)	18.7	50.0	22.2	9.1	.0	100.0	
50대	(126)	15.9	44.4	27.0	9.5	3.2	100.0	
60대 이상	( 51)	31.4	37.3	25.5	3.9	2.0	100.0	
학력								
중학교 이하	( 54)	22.2	40.7	16.7	14.8	5.6	100.0	
고등학교	(230)	23.5	50.0	17.8	6.5	2.2	100.0	
전문대학	( 70)	10.0	57.1	24.3	8.6	.0	100.0	
대학교 이상	(189)	18.5	37.0	34.4	10.1	.0	100.0	
직업								
전문직, 관리직	(142)	16.9	50.7	24.6	7.0	.7	100.0	
사무직	(174)	17.8	43.1	29.3	9.2	.6	100.0	
판매, 서비스직	( 83)	21.7	42.2	22.9	9.6	3.6	100.0	
생산직	( 61)	19.7	55.7	19.7	4.9	.0	100.0	
미취업	( 41)	26.8	36.6	22.0	9.8	4.9	100.0	
월평균 소득								
89만원 이하	( 82)	15.9	51.2	14.6	17.1	1.2	100.0	
90—149만원	(206)	21.8	46.1	23.3	6.8	1.9	100.0	
150—199만원	(135)	20.0	45.9	27.4	5.9	.7	100.0	
200만원 이상	(109)	18.3	39.4	31.2	10.1	.9	100.0	
임대주택의 유형								
단독주택	(255)	22.7	47.8	20.0	7.8	1.6	100.0	
아파트	(166)	13.3	41.0	36.1	9.0	.6	100.0	
연립주택	( 58)	25.9	37.9	20.7	13.8	1.7	100.0	
다세대, 다가구	( 86)	20.9	51.2	18.6	7.0	2.3	100.0	
임대형태								
전세	(467)	21.6	43.9	25.7	7.7	1.1	100.0	
월세	( 95)	13.7	50.5	20.0	12.6	3.2	100.0	
전세금								
700만원 이하	( 49)	26.5	36.7	16.3	16.3	4.1	100.0	
701—2,000만원	(168)	21.4	45.8	19.6	10.1	3.0	100.0	
2,001—4,000만원	(220)	20.5	47.7	23.6	7.7	.5	100.0	
4,001만원 이상	(108)	14.8	45.4	34.3	5.6	.0	100.0	
세입자와 동거 여부								
동거	(196)	20.9	46.9	19.4	10.7	2.0	100.0	
비동거	(343)	19.5	43.1	28.9	7.6	.9	100.0	
임대가구수								
1가구	(278)	16.2	42.1	32.4	7.9	1.4	100.0	
2—4가구	(205)	24.4	47.8	16.6	10.2	1.0	100.0	
5가구 이상	( 60)	25.0	46.7	20.0	5.0	3.3	100.0	

		5. 중도금 수수 여부				계
		요구하지 않았다	요구는 하였으나 받지 않았다	받은 적이 있다	무응답	
전체	(569)	48.5	2.6	48.5	.4	100.0
연령						
30대	(140)	45.0	2.9	51.4	.7	100.0
40대	(230)	51.3	3.0	45.7	.0	100.0
50대	(126)	44.4	1.6	53.2	.8	100.0
60대 이상	( 51)	56.9	3.9	39.2	.0	100.0
학력						
중학교 이하	( 54)	44.4	1.9	53.7	.0	100.0
고등학교	(230)	47.8	1.3	50.4	.4	100.0
전문대학	( 70)	50.0	2.9	45.7	1.4	100.0
대학교 이상	(189)	50.8	4.8	44.4	.0	100.0
직업						
전문, 관리직	(142)	56.3	2.8	40.1	.7	100.0
사무직	(174)	44.3	4.0	51.1	.6	100.0
판매, 서비스직	( 83)	54.2	1.2	44.6	.0	100.0
생산직	( 61)	42.6	1.6	55.7	.0	100.0
미취업	( 41)	53.7	2.4	43.9	.0	100.0
월평균소득						
89만원 이하	( 82)	45.1	.0	52.4	2.4	100.0
90-149만원	(206)	49.0	4.9	46.1	.0	100.0
150-199만원	(135)	50.4	.7	48.9	.0	100.0
200만원 이상	(109)	47.7	3.7	48.6	.0	100.0
임대주택의 유형						
단독주택	(255)	47.8	1.6	50.2	.4	100.0
아파트	(166)	47.0	4.2	48.2	.6	100.0
연립주택	( 58)	55.2	5.2	39.7	.0	100.0
다세대, 다가구	( 86)	47.7	1.2	51.2	.0	100.0
임대형태						
전세	(467)	45.0	2.8	51.8	.4	100.0
월세	( 95)	65.3	2.1	32.6	.0	100.0
전세금						
700만원 이하	( 49)	55.1	2.0	42.9	.0	100.0
701-2,000만원	(168)	53.0	1.2	45.8	.0	100.0
2,001-4,000만원	(220)	46.8	4.1	48.6	.5	100.0
4,001만원 이상	(108)	44.4	2.8	52.8	.0	100.0
세입자와 동거 여부						
동거	(196)	48.5	1.5	50.0	.0	100.0
비동거	(343)	49.0	3.5	46.9	.6	100.0
임대가구수						
1가구	(278)	48.9	4.0	46.8	.4	100.0
2-4가구	(205)	50.2	2.0	47.8	.0	100.0
5가구 이상	( 60)	40.0	.0	60.0	.0	100.0

6. 이전 세입자와 계약 연장하지 않은 이유										계
		세입자가 스스로 이사가서	세입자가 집세를 올려주지 않아서	자녀·방문객이 많은 등 생활하는 데 불편이 많아서	내가 직접 사용하기 위해서	집을 팔게 되어서	기타	그런 적이 없다	무응답	
전체	(569)	38.7	6.9	5.6	10.7	5.3	1.2	30.4	1.2	100.0
연령										
30대	(140)	40.0	6.4	5.0	9.3	4.3	1.4	32.1	1.4	100.0
40대	(230)	36.1	6.1	3.0	11.3	7.8	.9	33.5	1.3	100.0
50대	(126)	38.9	9.5	8.7	13.5	3.2	2.4	23.0	.8	100.0
60대 이상	( 51)	49.0	3.9	11.8	7.8	2.0	.0	25.5	.0	100.0
학력										
중학교 이하	( 54)	46.3	5.6	7.4	7.4	1.9	1.9	29.6	.0	100.0
고등학교	(230)	39.1	8.7	3.9	11.3	3.0	1.7	31.3	.9	100.0
전문대학	( 70)	44.3	10.0	7.1	12.9	2.9	2.9	17.1	2.9	100.0
대학교 이상	(189)	36.0	4.2	7.4	10.1	7.4	.0	33.9	1.1	100.0
직업										
전통 관리직	(142)	38.0	1.4	7.7	9.9	4.9	2.1	34.5	1.4	100.0
사무직	(174)	35.1	8.0	4.0	14.9	6.9	.6	28.7	1.7	100.0
판매, 서비스직	( 83)	41.0	10.8	2.4	12.0	2.4	.0	31.3	.0	100.0
생산직	( 61)	41.0	11.5	1.6	6.6	1.6	3.3	34.4	.0	100.0
미취업	( 41)	51.2	2.4	12.2	2.4	.0	2.4	26.8	2.4	100.0
월평균소득										
89만원 이하	( 82)	37.8	14.6	3.7	7.3	3.7	1.2	30.5	1.2	100.0
90—149만원	(206)	39.3	6.8	4.4	12.6	4.4	1.5	30.1	1.0	100.0
150—199만원	(135)	42.2	5.2	5.2	13.3	3.7	1.5	25.9	3.0	100.0
200만원 이상	(109)	37.6	3.7	9.2	8.3	6.4	.0	34.9	.0	100.0
임대주택의 유형										
단독주택	(255)	43.9	7.1	6.7	10.6	2.4	1.2	26.7	1.6	100.0
아파트	(166)	30.1	6.6	1.8	16.3	9.0	1.8	33.1	1.2	100.0
연립주택	( 58)	27.6	6.9	12.1	3.4	5.2	.0	44.8	.0	100.0
다세대, 다가구	( 86)	48.8	7.0	5.8	5.8	7.0	1.2	23.3	1.2	100.0
임대형태										
전세	(467)	38.8	6.6	4.5	11.1	6.2	1.1	30.6	1.1	100.0
월세	( 95)	38.9	8.4	11.6	8.4	.0	2.1	28.4	2.1	100.0
전세금										
700만원 이하	( 49)	30.6	10.2	10.2	10.2	4.1	2.0	32.7	.0	100.0
701—2,000만원	(168)	42.9	5.4	7.7	9.5	3.0	1.2	29.8	.6	100.0
2,001—4,000만원	(220)	36.8	7.7	5.5	12.3	4.1	1.4	30.9	1.4	100.0
4,001만원 이상	(108)	42.6	6.5	1.9	10.2	8.3	.0	29.6	.9	100.0
세입자와 동거 여부										
동거	(196)	44.9	7.7	7.1	11.2	3.6	2.6	21.9	1.0	100.0
비동거	(343)	35.9	6.1	4.7	10.8	6.1	.6	34.7	1.2	100.0
임대가구수										
1가구	(278)	30.9	6.8	3.6	13.3	7.2	1.8	35.3	1.1	100.0
2—4가구	(205)	48.3	6.3	7.3	9.3	3.9	.5	23.4	1.0	100.0
5가구 이상	( 60)	43.3	11.7	8.3	5.0	1.7	1.7	26.7	1.7	100.0

		7. 전세 등기 여부						계
		해주었다	세입자가 요구했다 면 해주었을 것이다	질차가 번거로워 서 해주지 않았다	법적으로 문제가 있어서 등기해줄 수 없다	주택의 담보가치 가 떨어져 무어지 해주지 않았다	무응답	
전체	(569)	16.0	59.4	17.4	1.8	3.3	2.1	100.0
연령								
30대	(140)	15.7	56.4	17.1	1.4	6.4	2.9	100.0
40대	(230)	12.2	67.4	16.1	1.3	2.2	.9	100.0
50대	(126)	21.4	53.2	18.3	2.4	2.4	2.4	100.0
60대 이상	( 51)	19.6	51.0	25.5	2.0	2.0	.0	100.0
학력								
중학교 이하	( 54)	20.4	57.4	13.0	1.9	1.9	5.6	100.0
고등학교	(230)	14.3	62.6	17.0	1.7	2.6	1.7	100.0
전문대학	( 70)	17.1	51.4	24.3	1.4	2.9	2.9	100.0
대학교 이상	(189)	16.4	57.1	18.5	2.1	4.8	1.1	100.0
직업								
전문, 관리직	(142)	17.6	61.3	16.2	1.4	2.1	1.4	100.0
사무직	(174)	13.2	58.6	19.0	2.3	4.6	2.3	100.0
판매, 서비스직	( 83)	13.3	62.7	16.9	.0	6.0	1.2	100.0
생산직	( 61)	13.1	63.9	18.0	1.6	1.6	1.6	100.0
미취업	( 41)	19.5	43.9	31.7	.0	.0	4.9	100.0
월평균소득								
89만원 이하	( 82)	12.2	62.2	13.4	3.7	1.2	7.3	100.0
90--149만원	(206)	16.0	56.3	21.8	1.0	4.4	.5	100.0
150--199만원	(135)	17.0	58.5	16.3	3.0	3.0	2.2	100.0
200만원 이상	(109)	15.6	62.4	17.4	.0	3.7	.9	100.0
임대주택의 유형								
단독주택	(255)	14.9	58.0	18.4	1.2	4.3	3.1	100.0
아파트	(166)	15.7	60.2	16.9	2.4	4.2	.6	100.0
연립주택	( 58)	19.0	55.2	20.7	3.4	.0	1.7	100.0
다세대, 다가구	( 86)	17.4	64.0	14.0	1.2	1.2	2.3	100.0
임대형태								
전세	(467)	16.1	59.1	18.0	1.9	4.1	.9	100.0
월세	( 95)	15.8	58.9	15.8	1.1	.0	8.4	100.0
전세금								
700만원 이하	( 49)	16.3	55.1	14.3	4.1	2.0	8.2	100.0
701--2,000만원	(168)	13.1	60.7	17.9	2.4	4.2	1.8	100.0
2,001-4,000만원	(220)	16.8	59.1	19.5	.9	3.2	.5	100.0
4,001만원 이상	(108)	20.4	55.6	16.7	1.9	2.8	2.8	100.0
세입자와 동거 여부								
동거	(196)	12.2	64.8	16.3	1.0	3.6	2.0	100.0
비동거	(343)	18.4	55.1	19.0	2.3	3.5	1.7	100.0
임대가구수								
1가구	(278)	19.1	54.7	18.0	1.8	4.7	1.8	100.0
2-4가구	(205)	13.7	61.5	17.6	2.0	2.9	2.4	100.0
5가구 이상	( 60)	16.7	68.3	13.3	.0	.0	1.7	100.0

		8. 임대료				계
		700만원 이하	701- 2,000만원	2,001- 4,000만원	4,000만 원 이상	
전체	(569)	9.0	30.8	40.4	19.8	100.0
연령						
30대	(140)	6.0	30.1	45.9	18.0	100.0
40대	(230)	9.2	30.7	36.7	23.4	100.0
50대	(126)	9.5	29.4	43.7	17.5	100.0
60대 이상	( 51)	6.0	36.0	44.0	14.0	100.0
학력						
중학교 이하	( 54)	20.8	41.5	30.2	7.5	100.0
고등학교	(230)	8.5	36.8	42.2	12.6	100.0
전문대학	( 70)	7.1	22.9	47.1	22.9	100.0
대학교 이상	(189)	5.5	23.1	40.1	31.3	100.0
직업						
전문, 관리직	(142)	5.1	25.5	40.1	29.2	100.0
사무직	(174)	9.4	28.1	40.9	21.6	100.0
판매, 서비스직	( 83)	11.1	29.6	40.7	18.5	100.0
생산직	( 61)	13.6	40.7	37.3	8.5	100.0
미취업	( 41)	10.3	43.6	38.5	7.7	100.0
월평균소득						
89만원 이하	( 82)	21.5	35.4	34.2	8.9	100.0
90--149만원	(206)	6.9	37.6	40.6	14.9	100.0
150--199만원	(135)	7.8	24.0	41.9	26.4	100.0
200만원 이상	(109)	1.9	22.2	47.2	28.7	100.0
임대주택의 유형						
단독주택	(255)	9.3	40.3	37.9	12.5	100.0
아파트	(166)	3.9	12.3	48.1	35.7	100.0
연립주택	( 58)	23.2	42.9	21.4	12.5	100.0
다세대, 다가구	( 86)	6.0	27.7	48.2	18.1	100.0
임대형태						
전세	(467)	5.8	29.4	43.3	21.5	100.0
월세	( 95)	20.7	38.0	28.3	13.0	100.0
세입자와 동거 여부						
동거	(196)	10.5	41.9	35.1	12.6	100.0
비동거	(343)	7.3	24.8	43.6	24.2	100.0
임대가구수						
1가구	(278)	10.4	26.5	41.0	22.0	100.0
2-4가구	(205)	7.9	36.6	39.1	16.3	100.0
5가구 이상	( 60)	.0	30.9	43.6	25.5	100.0



		9. 임대료에 대한 평가						계
		아주 비싸다	약간 비싸다	적당하다	싸다	아주 싸다	무응답	
전체	(569)	.4	4.6	64.3	26.0	4.0	.7	100.0
연령								
30대	(140)	.0	10.0	65.0	20.7	3.6	.7	100.0
40대	(230)	.9	3.0	62.2	28.3	4.3	1.3	100.0
50대	(126)	.0	2.4	67.5	26.2	4.0	.0	100.0
60대 이상	( 51)	.0	2.0	72.5	23.5	2.0	.0	100.0
학력								
중학교 이하	( 54)	.0	1.9	66.7	25.9	3.7	1.9	100.0
고등학교	(230)	.4	4.3	64.3	26.5	3.5	.9	100.0
전문대학	( 70)	.0	7.1	52.9	37.1	2.9	.0	100.0
대학교 이상	(189)	.5	4.2	69.3	21.2	4.8	.0	100.0
직업								
전문, 관리직	(142)	.7	3.5	62.7	28.2	3.5	1.4	100.0
사무직	(174)	.0	5.2	65.5	25.3	4.0	.0	100.0
판매, 서비스직	( 83)	1.2	1.2	68.7	25.3	3.6	.0	100.0
생산직	( 61)	.0	6.6	57.4	29.5	3.3	3.3	100.0
미취업	( 41)	.0	4.9	65.9	24.4	4.9	.0	100.0
월평균소득								
89만원 이하	( 82)	.0	6.1	61.0	25.6	4.9	2.4	100.0
90-149만원	(206)	.0	3.9	68.9	23.8	2.9	.5	100.0
150-199만원	(135)	.0	5.9	64.4	26.7	3.0	.0	100.0
200만원 이상	(109)	.9	2.8	64.2	26.6	5.5	.0	100.0
임대주택의 유형								
단독주택	(255)	.4	4.7	58.8	29.8	5.5	.8	100.0
아파트	(166)	.6	5.4	70.5	19.9	2.4	1.2	100.0
연립주택	( 58)	.0	3.4	67.2	27.6	1.7	.0	100.0
다세대, 다가구	( 86)	.0	3.5	69.8	24.4	2.3	.0	100.0
임대형태								
전세	(467)	.4	4.7	66.2	25.1	3.4	.2	100.0
월세	( 95)	.0	4.2	57.9	30.5	4.2	3.2	100.0
전세금								
700만원 이하	( 49)	.0	4.1	46.9	40.8	6.1	2.0	100.0
701-2,000만원	(168)	.6	1.8	64.9	27.4	5.4	.0	100.0
2,001-4,000만원	(220)	.0	4.5	65.0	26.4	3.6	.5	100.0
4,001만원 이상	(108)	.9	7.4	69.4	20.4	1.9	.0	100.0
세입자와 동거 여부								
동거	(196)	.0	3.6	67.9	25.5	3.1	.0	100.0
비동거	(343)	.6	5.5	63.0	25.9	4.1	.9	100.0
임대가구수								
1가구	(278)	.7	4.7	66.2	25.5	2.2	.7	100.0
2-4가구	(205)	.0	2.9	64.9	26.8	5.4	.0	100.0
5가구 이상	( 60)	.0	6.7	61.7	26.7	3.3	1.7	100.0

		10. 적정한 전세금의 비율					계
		30% 이하	31-40%	41-50%	51-60%	61% 이상	
전체	(569)	51.8	22.7	14.1	4.3	7.1	100.0
연령							
30대	(140)	30.1	27.7	22.9	7.2	12.0	100.0
40대	(230)	52.1	28.1	9.9	2.5	7.4	100.0
50대	(126)	64.4	14.4	13.3	4.4	3.3	100.0
60대 이상	( 51)	75.0	14.3	3.6	3.6	3.6	100.0
학력							
중학교 이하	( 54)	64.5	16.1	12.9	.0	6.5	100.0
고등학교	(230)	60.0	19.2	9.2	5.0	6.7	100.0
전문대학	( 70)	54.0	22.0	14.0	6.0	4.0	100.0
대학교 이상	(189)	39.7	28.9	19.0	4.1	8.3	100.0
직업							
전문, 관리직	(142)	52.8	25.8	9.0	4.5	7.9	100.0
사무직	(174)	43.4	24.8	19.5	5.3	7.1	100.0
판매, 서비스직	( 83)	50.0	23.9	19.6	2.2	4.3	100.0
생산직	( 61)	55.9	26.5	2.9	5.9	8.8	100.0
미취업	( 41)	87.0	4.3	8.7	.0	.0	100.0
월평균소득							
89만원 이하	( 82)	54.3	21.7	15.2	4.3	4.3	100.0
90-149만원	(206)	45.6	25.4	13.2	7.0	8.8	100.0
150-199만원	(135)	56.8	17.3	12.3	2.5	11.1	100.0
200만원 이상	(109)	53.8	24.4	16.7	2.6	2.6	100.0
임대주택의 유형							
단독주택	(255)	71.7	13.1	6.2	2.8	6.2	100.0
아파트	(166)	18.4	39.8	28.2	7.8	5.8	100.0
연립주택	( 58)	48.4	29.0	9.7	3.2	9.7	100.0
다세대, 다가구	( 86)	66.0	10.6	10.6	2.1	10.6	100.0
임대형태							
전세	(467)	47.4	26.3	15.0	4.5	6.8	100.0
월세	( 95)	72.9	6.8	10.2	3.4	6.8	100.0
전세금							
700만원 이하	( 49)	100.0	.0	.0	.0	.0	100.0
701-2,000만원	(168)	62.2	14.3	7.1	5.1	11.2	100.0
2,001-4,000만원	(220)	52.5	21.3	17.7	5.0	3.5	100.0
4,001만원 이상	(108)	25.4	42.3	19.7	2.8	9.9	100.0
세입자와 동거 여부							
동거	(196)	76.8	9.8	4.5	1.8	7.1	100.0
비동거	(343)	38.3	29.7	19.6	5.7	6.7	100.0
임대가구수							
1가구	(278)	37.6	32.6	19.9	3.9	6.1	100.0
2-4가구	(205)	70.0	8.2	7.3	5.5	9.1	100.0
5가구 이상	( 60)	71.0	19.4	3.2	.0	6.5	100.0

		10. 집값 대비 적정 전세금 비율						계
		30% 이하	31-40%	41-50%	51-60%	61% 이상	무응답	
전체	(569)	44.5	29.7	17.2	5.8	.5	2.3	100.0
연령								
30대	(140)	36.4	30.0	22.1	8.6	1.4	1.4	100.0
40대	(230)	43.9	32.2	16.1	3.9	.0	3.9	100.0
50대	(126)	48.4	27.8	15.9	6.3	.0	1.6	100.0
60대 이상	( 51)	49.0	25.5	17.6	5.9	2.0	.0	100.0
학력								
중학교 이하	( 54)	44.4	31.5	13.0	.0	.0	11.1	100.0
고등학교	(230)	43.9	32.2	14.3	6.5	.4	2.6	100.0
전제대학교	( 70)	51.4	28.6	17.1	2.9	.0	.0	100.0
대학교 이상	(189)	40.7	26.5	22.8	8.5	1.1	.5	100.0
직업								
전제, 관리직	(142)	47.2	27.5	15.5	7.0	.0	2.8	100.0
사무직	(174)	39.7	27.6	21.8	9.2	.6	1.1	100.0
판매, 서비스직	( 83)	36.1	37.3	19.3	3.6	.0	3.6	100.0
생산직	( 61)	45.9	31.1	14.8	3.3	.0	4.9	100.0
미취업	( 41)	63.4	17.1	14.6	2.4	2.4	.0	100.0
월평균소득								
89만원 이하	( 82)	40.2	35.4	14.6	4.9	1.2	3.7	100.0
90-149만원	(206)	43.7	28.6	18.4	5.8	.5	2.9	100.0
150-199만원	(135)	45.9	27.4	17.8	8.1	.0	.7	100.0
200만원 이상	(109)	47.7	25.7	19.3	5.5	.9	.9	100.0
임대주택의 유형								
단독주택	(255)	53.7	27.5	9.8	5.1	.0	3.9	100.0
아파트	(166)	27.7	34.3	27.7	8.4	1.2	.6	100.0
연립주택	( 58)	39.7	36.2	20.7	3.4	.0	.0	100.0
다세대, 다가구	( 86)	51.2	23.3	17.4	4.7	1.2	2.3	100.0
임대형태								
전세	(467)	43.9	28.9	18.0	6.6	.6	1.9	100.0
월세	( 95)	43.2	35.8	14.7	2.1	.0	4.2	100.0
전세금								
700만원 이하	( 49)	55.1	26.5	8.2	4.1	.0	6.1	100.0
701-2,000만원	(168)	53.0	27.4	13.7	4.2	.0	1.8	100.0
2,001-4,000만원	(220)	42.7	32.3	16.8	5.9	.9	1.4	100.0
4,001만원 이상	(108)	33.3	27.8	28.7	7.4	.9	1.9	100.0
세입자와 동거 여부								
동거	(196)	52.6	29.6	9.2	6.1	.5	2.0	100.0
비동거	(343)	40.2	29.4	22.4	5.8	.6	1.5	100.0
임대가구수								
1가구	(278)	38.8	31.3	20.5	7.6	.7	1.1	100.0
2-4가구	(205)	53.7	25.9	13.2	3.4	.0	3.9	100.0
5가구 이상	( 60)	40.0	36.7	15.0	6.7	.0	1.7	100.0

		11. 임대료 인상 이유							계
		집수리 자금이 필요해서	생활자 사업자 등이 필요해서	집값 등 주변에서 다올려 받으니까	공인중개 사의 권유로	기타	무응답		
전체	(569)	17.4	19.7	39.7	17.4	2.8	1.2	1.8	100.0
연령									
30대	(140)	12.1	22.1	40.7	20.0	2.1	.7	2.1	100.0
40대	(230)	22.2	18.3	34.3	18.3	3.9	1.3	1.7	100.0
50대	(126)	15.9	16.7	45.2	17.5	2.4	1.6	.8	100.0
60대 이상	( 51)	11.8	27.5	51.0	7.8	2.0	.0	.0	100.0
학력									
중학교 이하	( 54)	20.4	20.4	40.7	11.1	5.6	1.9	.0	100.0
고등학교	(230)	23.5	22.2	34.3	15.2	2.2	.4	2.2	100.0
전문대학	( 70)	14.3	17.1	34.3	25.7	4.3	.0	4.3	100.0
대학교 이상	(189)	10.1	19.0	47.1	19.0	2.6	1.6	.5	100.0
직업									
전문, 관리직	(142)	15.5	14.1	44.4	19.0	2.8	1.4	2.8	100.0
사무직	(174)	12.6	20.7	42.0	20.1	3.4	1.1	.0	100.0
판매, 서비스직	( 83)	22.9	24.1	32.5	16.9	2.4	.0	1.2	100.0
생산직	( 61)	27.9	13.1	32.8	14.8	3.3	3.3	4.9	100.0
미취업	( 41)	12.2	34.1	41.5	9.8	2.4	.0	.0	100.0
월평균소득									
89만원 이하	( 82)	14.6	24.4	41.5	12.2	2.4	2.4	2.4	100.0
90-149만원	(206)	21.4	22.8	37.9	14.1	2.9	.0	1.0	100.0
150-199만원	(135)	17.8	14.8	43.7	17.8	3.0	.7	2.2	100.0
200만원 이상	(109)	11.9	18.3	37.6	25.7	3.7	1.8	.9	100.0
임대주택의 유형									
단독주택	(255)	23.1	20.4	33.7	16.1	3.5	1.6	1.6	100.0
아파트	(166)	4.8	21.1	47.0	21.7	2.4	1.2	1.8	100.0
연립주택	( 58)	15.5	20.7	37.9	19.0	3.4	1.7	1.7	100.0
다세대, 다가구	( 86)	25.6	15.1	45.3	11.6	1.2	.0	1.2	100.0
임대형태									
전세	(467)	18.2	20.6	37.9	17.8	2.8	.9	1.9	100.0
월세	( 95)	13.7	15.8	49.5	14.7	3.2	3.2	.0	100.0
전세금									
700만원 이하	( 49)	18.4	20.4	28.6	22.4	4.1	4.1	2.0	100.0
701-2,000만원	(168)	21.4	22.6	37.5	13.1	2.4	.6	2.4	100.0
2,001-4,000만원	(220)	17.7	20.0	39.1	18.2	3.2	.5	1.4	100.0
4,001만원 이상	(108)	10.2	17.6	46.3	20.4	2.8	1.9	.9	100.0
세입자와 동거 여부									
동거	(196)	17.3	20.9	43.4	16.3	1.0	1.0	.0	100.0
비동거	(343)	17.2	19.2	38.2	18.4	3.8	1.5	1.7	100.0
임대가구수									
1가구	(278)	8.3	20.1	45.7	20.5	2.9	1.4	1.1	100.0
2-4가구	(205)	24.9	20.5	33.7	16.1	2.9	1.0	1.0	100.0
5가구 이상	( 60)	23.3	21.7	33.3	11.7	3.3	1.7	5.0	100.0

		12. 임대료 인상 기준					계
		공인중개 사가 권하는 대로	동네 사람들이 올리는 정도로	단독으로 결정하였 다	기타	무응답	
전체	(569)	21.4	50.3	22.8	2.8	2.6	100.0
연령							
30대	(140)	22.9	51.4	22.9	1.4	1.4	100.0
40대	(230)	22.6	48.7	23.9	1.7	3.0	100.0
50대	(126)	16.7	56.3	18.3	6.3	2.4	100.0
60대 이상	( 51)	27.5	52.9	17.6	.0	2.0	100.0
학력							
중학교 이하	( 54)	20.4	48.1	25.9	3.7	1.9	100.0
고등학교	(230)	13.9	53.0	28.3	2.6	2.2	100.0
전문대학	( 70)	30.0	48.6	14.3	1.4	5.7	100.0
대학교 이상	(189)	27.0	51.9	16.4	2.6	2.1	100.0
직업							
전문, 관리직	(142)	23.9	52.8	14.8	2.8	5.6	100.0
사무직	(174)	27.6	53.4	17.8	1.1	.0	100.0
판매, 서비스직	( 83)	18.1	50.6	27.7	2.4	1.2	100.0
생산직	( 61)	6.6	50.8	31.1	4.9	6.6	100.0
미취업	( 41)	17.1	48.8	26.8	4.9	2.4	100.0
월평균소득							
89만원 이하	( 82)	12.2	52.4	28.0	3.7	3.7	100.0
90—149만원	(206)	22.3	47.6	24.8	1.9	3.4	100.0
150—199만원	(135)	22.2	54.1	19.3	3.0	1.5	100.0
200만원 이상	(109)	24.8	54.1	17.4	1.8	1.8	100.0
임대주택의 유형							
단독주택	(255)	19.2	45.5	28.6	3.5	3.1	100.0
아파트	(166)	27.1	57.2	12.7	1.8	1.2	100.0
연립주택	( 58)	20.7	50.0	25.9	.0	3.4	100.0
다세대, 다가구	( 86)	17.4	52.3	22.1	4.7	3.5	100.0
임대형태							
전세	(467)	21.8	50.5	22.7	1.9	3.0	100.0
월세	( 95)	20.0	48.4	24.2	6.3	1.1	100.0
전세금							
700만원 이하	( 49)	16.3	46.9	34.7	2.0	.0	100.0
701—2,000만원	(168)	13.7	52.4	29.2	1.8	3.0	100.0
2,001—4,000만원	(220)	23.6	50.9	20.0	2.3	3.2	100.0
4,001만원 이상	(108)	29.6	52.8	12.0	3.7	1.9	100.0
세입자와 동거 여부							
동거	(196)	17.3	58.2	20.4	2.6	1.5	100.0
비동거	(343)	23.9	47.2	23.0	2.9	2.9	100.0
임대가구수							
1가구	(278)	27.0	53.2	16.2	2.5	1.1	100.0
2—4가구	(205)	14.1	51.7	27.8	2.9	3.4	100.0
5가구 이상	( 60)	20.0	45.0	25.0	5.0	5.0	100.0

		13. 임대료인상기간			계
		1년 이하	1년 1개월--2 년	2년 1개월 이상	
전체	(569)	28.1	57.2	14.7	100.0
연령					
30대	(140)	33.3	58.9	7.8	100.0
40대	(230)	28.1	56.7	15.3	100.0
50대	(126)	20.5	58.9	20.5	100.0
60대 이상	( 51)	26.1	56.5	17.4	100.0
학력					
중학교 이하	( 54)	34.0	55.3	10.6	100.0
고등학교	(230)	27.0	55.9	17.2	100.0
전문대학	( 70)	28.6	52.4	19.0	100.0
대학교 이상	(189)	28.1	60.2	11.7	100.0
직업					
전문, 관리직	(142)	22.0	58.5	19.5	100.0
사무직	(174)	28.9	57.2	13.8	100.0
판매, 서비스직	( 83)	23.3	65.8	11.0	100.0
생산직	( 61)	37.3	49.0	13.7	100.0
미취업	( 41)	33.3	51.3	15.4	100.0
월평균 소득					
89만원 이하	( 82)	37.3	48.0	14.7	100.0
90--149만원	(206)	25.8	61.8	12.4	100.0
150--199만원	(135)	25.8	57.5	16.7	100.0
200만원 이상	(109)	28.4	54.7	16.8	100.0
임대주택의 유형					
단독주택	(255)	29.9	50.6	19.5	100.0
아파트	(166)	29.3	65.3	5.4	100.0
연립주택	( 58)	24.0	54.0	22.0	100.0
다세대, 다가구	( 86)	21.8	64.1	14.1	100.0
임대형태					
전세	(467)	26.9	59.9	13.2	100.0
월세	( 95)	31.4	45.3	23.3	100.0
전세금					
700만원 이하	( 49)	26.8	39.0	34.1	100.0
701--2,000만원	(168)	21.9	57.0	21.2	100.0
2,001--4,000만원	(220)	33.8	57.7	8.5	100.0
4,001만원 이상	(108)	25.5	64.3	10.2	100.0
세입자와 동거 여부					
동거	(196)	23.8	56.9	19.3	100.0
비동거	(343)	29.0	58.1	12.9	100.0
임대가구수					
1가구	(278)	26.3	63.6	10.1	100.0
2--4가구	(205)	27.7	50.5	21.8	100.0
5가구 이상	( 60)	37.0	55.6	7.4	100.0

		14. 임대료 인상율					계
		5.0x 이하	5.1- 10.0x	10.1 15.0x	15.1- 25.0x	25.1x 이상	
전체	(323)	8.4	35.9	22.9	25.4	7.4	100.0
연령							
30대	( 76)	10.5	32.9	22.4	26.3	7.9	100.0
40대	(132)	8.3	31.8	24.2	30.3	5.3	100.0
50대	( 69)	11.6	42.0	20.3	17.4	8.7	100.0
60대 이상	( 38)	.0	44.7	23.7	23.7	7.9	100.0
학력							
중학교 이하	( 25)	8.0	36.0	24.0	16.0	16.0	100.0
고등학교	(135)	7.4	38.5	27.4	20.0	6.7	100.0
전문대학	( 43)	7.0	39.5	14.0	32.6	7.0	100.0
대학교 이상	(109)	11.0	30.3	19.3	32.1	7.3	100.0
직업							
전문, 관리직	( 80)	13.8	38.8	23.8	20.0	3.8	100.0
사무직	(106)	8.5	27.4	22.6	31.1	10.4	100.0
판매, 서비스직	( 41)	7.3	48.8	19.5	17.1	7.3	100.0
생산직	( 31)	6.5	35.5	25.8	29.0	3.2	100.0
미취업	( 29)	6.9	34.5	20.7	24.1	13.8	100.0
월평균 소득							
89만원 이하	( 47)	4.3	36.2	31.9	21.3	6.4	100.0
90-149만원	(117)	6.8	35.9	23.9	24.8	8.5	100.0
150-199만원	( 78)	16.7	34.6	14.1	25.6	9.0	100.0
200만원 이상	( 67)	6.0	35.8	20.9	31.3	6.0	100.0
임대주택의 유형							
단독주택	(160)	9.4	34.4	24.4	20.6	11.3	100.0
아파트	( 86)	7.0	36.0	23.3	29.1	4.7	100.0
연립주택	( 25)	8.0	28.0	12.0	48.0	4.0	100.0
다세대, 다가구	( 52)	7.7	44.2	23.1	23.1	1.9	100.0
임대형태							
전세	(282)	8.5	36.9	24.1	24.8	5.7	100.0
월세	( 40)	7.5	27.5	15.0	30.0	20.0	100.0
전세금							
700만원 이하	( 18)	5.6	11.1	11.1	50.0	22.2	100.0
701-2,000만원	(101)	5.0	26.7	28.7	27.7	11.9	100.0
2,001-4,000만원	(147)	6.8	38.8	25.9	23.8	4.8	100.0
4,001만원 이상	( 57)	19.3	52.6	8.8	17.5	1.8	100.0
세입자와 동거 여부							
동거	(135)	9.6	34.1	23.0	25.2	8.1	100.0
비동거	(176)	7.4	36.9	24.4	25.6	5.7	100.0
임대가구수							
1가구	(148)	4.7	34.5	23.6	31.8	5.4	100.0
2-4가구	(132)	12.1	37.1	21.2	18.9	10.6	100.0
5가구 이상	( 33)	12.1	33.3	27.3	21.2	6.1	100.0

15. 세입자에게 집세 인상 요구하는 시기								계
		계약 개시일부 부터 계약만료 일 6개월 전까지	계약 만료일 6개월 전부터 계약만료 일 1개월 전까지	계약 만료일 1개월 전부터 계약만료 일까지	계약 만료일 이후	올린 적이 없다	무응답	
전체	(569)	4.6	24.8	24.4	13.0	28.5	4.7	100.0
연령								
30대	(140)	5.0	24.3	26.4	10.7	28.6	5.0	100.0
40대	(230)	4.3	24.3	22.6	13.0	31.3	4.3	100.0
50대	(126)	4.0	25.4	25.4	14.3	27.0	4.0	100.0
60대 이상	( 51)	5.9	29.4	29.4	15.7	15.7	3.9	100.0
학력								
중학교 이하	( 54)	1.9	14.8	24.1	16.7	40.7	1.9	100.0
고등학교	(230)	5.2	22.6	21.3	15.7	30.9	4.3	100.0
전문대학	( 70)	5.7	30.0	31.4	10.0	20.0	2.9	100.0
대학교 이상	(189)	3.7	29.6	25.4	10.1	25.9	5.3	100.0
직업								
전문, 관리직	(142)	2.1	28.2	20.4	12.7	30.3	6.3	100.0
사무직	(174)	6.3	28.7	29.3	10.3	21.3	4.0	100.0
판매, 서비스직	( 83)	3.6	15.7	20.5	15.7	42.2	2.4	100.0
생산직	( 61)	1.6	21.3	19.7	14.8	39.3	3.3	100.0
미취업	( 41)	7.3	36.6	24.4	14.6	14.6	2.4	100.0
월평균소득								
89만원 이하	( 82)	6.1	22.0	22.0	15.9	30.5	3.7	100.0
90--149만원	(206)	3.4	23.8	23.8	13.1	31.1	4.9	100.0
150--199만원	(135)	6.7	28.9	25.2	8.9	25.9	4.4	100.0
200만원 이상	(109)	2.8	25.7	29.4	14.7	24.8	2.8	100.0
임대주택의 유형								
단독주택	(255)	5.5	25.5	23.9	15.7	25.9	3.5	100.0
아파트	(166)	3.6	27.1	29.5	6.6	25.9	7.2	100.0
연립주택	( 58)	3.4	15.5	17.2	15.5	43.1	5.2	100.0
다세대, 다가구	( 86)	4.7	25.6	22.1	15.1	29.1	3.5	100.0
임대형태								
전세	(467)	4.5	26.1	25.3	12.6	26.1	5.4	100.0
월세	( 95)	5.3	18.9	22.1	15.8	35.8	2.1	100.0
전세금								
700만원 이하	( 49)	6.1	16.3	14.3	14.3	42.9	6.1	100.0
701--2,000만원	(168)	4.2	26.2	17.3	18.5	31.5	2.4	100.0
2,001-4,000만원	(220)	4.1	28.6	28.2	10.5	24.5	4.1	100.0
4,001만원 이상	(108)	4.6	21.3	36.1	10.2	23.1	4.6	100.0
세입자와 동거 여부								
동거	(196)	5.6	29.1	24.5	15.8	20.9	4.1	100.0
비동거	(343)	4.4	22.4	24.8	11.4	32.4	4.7	100.0
임대가구수								
1가구	(278)	4.3	25.5	23.4	10.8	30.6	5.4	100.0
2-4가구	(205)	4.9	24.4	24.4	17.6	26.3	2.4	100.0
5가구 이상	( 60)	6.7	28.3	28.3	11.7	20.0	5.0	100.0



16-가. 임대료인상제한 규정의 인상을 연 5% 이내의 성격에 대한 인지도							
		반드시 지켜야 한다	세입자와 합의하면 지켜지 않아도 된다	지키지 않아도 된다	모르겠다	무응답	계
전체	(569)	24.6	57.5	5.8	12.0	.2	100.0
연령							
30대	(140)	31.4	54.3	4.3	10.0	.0	100.0
40대	(230)	22.2	57.8	7.8	12.2	.0	100.0
50대	(126)	20.6	61.9	4.0	12.7	.8	100.0
60대 이상	( 51)	17.6	64.7	5.9	11.8	.0	100.0
학력							
중학교 이하	( 54)	24.1	55.6	5.6	14.8	.0	100.0
고등학교	(230)	20.9	60.9	6.5	11.7	.0	100.0
전문대학	( 70)	25.7	60.0	5.7	7.1	1.4	100.0
대학교 이상	(189)	25.4	56.1	5.3	13.2	.0	100.0
직업							
전문, 관리직	(142)	24.6	59.9	4.9	9.9	.7	100.0
사무직	(174)	27.0	58.6	5.7	8.6	.0	100.0
판매, 서비스직	( 83)	21.7	57.8	3.6	16.9	.0	100.0
생산직	( 61)	16.4	54.1	11.5	18.0	.0	100.0
미취업	( 41)	17.1	65.9	7.3	9.8	.0	100.0
월평균소득							
89만원 이하	( 82)	19.5	58.5	4.9	15.9	1.2	100.0
90—149만원	(206)	23.3	58.3	5.8	12.6	.0	100.0
150—199만원	(135)	28.1	57.8	7.4	6.7	.0	100.0
200만원 이상	(109)	19.3	60.6	4.6	15.6	.0	100.0
임대주택의 유형							
단독주택	(255)	23.9	54.1	7.5	14.5	.0	100.0
아파트	(166)	28.9	56.6	4.8	9.0	.6	100.0
연립주택	( 58)	24.1	55.2	8.6	12.1	.0	100.0
다세대, 다가구	( 86)	18.6	70.9	1.2	9.3	.0	100.0
임대형태							
전세	(467)	24.4	58.7	5.4	11.3	.2	100.0
월세	( 95)	24.2	52.6	7.4	15.8	.0	100.0
전세금							
700만원 이하	( 49)	42.9	44.9	6.1	6.1	.0	100.0
701—2,000만원	(168)	24.4	55.4	5.4	14.9	.0	100.0
2,001—4,000만원	(220)	20.0	61.8	6.4	11.4	.5	100.0
4,001만원 이상	(108)	22.2	59.3	5.6	13.0	.0	100.0
세입자와 동거 여부							
동거	(196)	17.9	61.7	6.1	14.3	.0	100.0
비동거	(343)	28.3	54.8	5.8	10.8	.3	100.0
임대가구수							
1가구	(278)	28.4	54.7	5.4	11.2	.4	100.0
2—4가구	(205)	19.0	60.0	7.3	13.7	.0	100.0
5가구 이상	( 60)	18.3	66.7	5.0	10.0	.0	100.0

16-나. 임대료 인상률 상한선 연 5%에 대한 평가								계
		너무 낮다	낮다	적당하다	높다	너무 높다	무응답	
전체	(569)	11.6	30.4	52.7	3.5	.5	1.2	100.0
연령								
30대	(140)	9.3	30.7	55.7	2.9	1.4	.0	100.0
40대	(230)	11.7	30.4	52.6	3.5	.0	1.7	100.0
50대	(126)	11.1	32.5	48.4	4.8	.8	2.4	100.0
60대 이상	( 51)	17.6	31.4	49.0	2.0	.0	.0	100.0
학력								
중학교 이하	( 54)	7.4	31.5	55.6	3.7	.0	1.9	100.0
고등학교	(230)	12.2	32.6	50.4	3.5	.9	.4	100.0
전문대학	( 70)	15.7	31.4	48.6	1.4	.0	2.9	100.0
대학교 이상	(189)	11.1	29.6	52.9	4.2	.5	1.6	100.0
직업								
전문·관리직	(142)	8.5	31.0	54.2	2.8	.7	2.8	100.0
사무직	(174)	12.1	32.2	51.1	4.0	.0	.6	100.0
판매·서비스직	( 83)	14.5	33.7	48.2	2.4	.0	1.2	100.0
생산직	( 61)	11.5	34.4	50.8	3.3	.0	.0	100.0
미취업	( 41)	17.1	29.3	48.8	2.4	.0	2.4	100.0
월평균소득								
89만원 이하	( 82)	12.2	32.9	46.3	4.9	1.2	2.4	100.0
90—149만원	(206)	13.1	33.0	47.6	4.4	.5	1.5	100.0
150—199만원	(135)	9.6	32.6	54.1	3.7	.0	.0	100.0
200만원 이상	(109)	11.0	25.7	58.7	1.8	.9	1.8	100.0
임대주택의 유형								
단독주택	(255)	14.1	30.6	49.8	3.5	.8	1.2	100.0
아파트	(166)	9.6	28.3	57.8	1.8	.0	2.4	100.0
연립주택	( 58)	10.3	22.4	58.6	8.6	.0	.0	100.0
다세대, 다가구	( 86)	8.1	40.7	46.5	3.5	1.2	.0	100.0
임대형태								
전세	(467)	10.9	31.3	52.7	3.2	.6	1.3	100.0
월세	( 95)	13.7	28.4	51.6	5.3	.0	1.1	100.0
전세금								
700만원 이하	( 49)	10.2	16.3	71.4	2.0	.0	.0	100.0
701—2,000만원	(168)	9.5	30.4	54.8	4.2	.6	.6	100.0
2,001—4,000만원	(220)	14.5	33.6	46.8	3.2	.5	1.4	100.0
4,001만원 이상	(108)	11.1	34.3	47.2	3.7	.9	2.8	100.0
세입자와 동거 여부								
동거	(196)	12.8	32.7	49.0	4.6	1.0	.0	100.0
비동거	(343)	10.8	30.3	53.6	3.2	.3	1.7	100.0
임대가구수								
1가구	(278)	9.7	28.4	55.8	3.6	.4	2.2	100.0
2—4가구	(205)	12.7	31.2	51.2	3.9	.5	.5	100.0
5가구 이상	( 60)	15.0	43.3	38.3	3.3	.0	.0	100.0

		17. 계약기간			계
		1년 이하	1년 1개월--2 년	2년 1개월 이상	
전체	(569)	42.0	55.5	2.5	100.0
연령					
30대	(140)	44.2	53.6	2.2	100.0
40대	(230)	40.3	57.5	2.2	100.0
50대	(126)	38.3	59.2	2.5	100.0
60대 이상	( 51)	49.0	45.1	5.9	100.0
학력					
중·고 이하	( 54)	52.9	47.1	.0	100.0
고등학교	(230)	44.0	52.4	3.6	100.0
전문대학	( 70)	40.6	59.4	.0	100.0
대학교 이상	(189)	38.9	58.4	2.7	100.0
직업					
전문, 관리직	(142)	35.5	63.0	1.4	100.0
사무직	(174)	42.9	53.5	3.5	100.0
판매, 서비스직	( 83)	42.7	56.1	1.2	100.0
생산직	( 61)	50.8	47.5	1.7	100.0
미취업	( 41)	56.1	36.6	7.3	100.0
월평균소득					
89만원 이하	( 82)	48.1	49.4	2.5	100.0
90—149만원	(206)	39.9	57.6	2.5	100.0
150—199만원	(135)	42.1	54.1	3.8	100.0
200만원 이상	(109)	43.9	56.1	.0	100.0
임대주택의 유형					
단독주택	(255)	47.6	49.2	3.2	100.0
아파트	(166)	35.4	62.1	2.5	100.0
연립주택	( 58)	37.5	62.5	.0	100.0
다세대, 다가구	( 86)	40.7	57.0	2.3	100.0
임대형태					
전세	(467)	40.6	57.0	2.4	100.0
월세	( 95)	50.5	46.2	3.2	100.0
전세금					
700만원 이하	( 49)	50.0	50.0	.0	100.0
701—2,000만원	(168)	43.2	53.7	3.1	100.0
2,001—4,000만원	(220)	41.9	55.3	2.8	100.0
4,001만원 이상	(108)	37.0	60.2	2.8	100.0
세입자와 동거 여부					
동거	(196)	49.2	49.2	1.6	100.0
비동거	(343)	38.1	58.6	3.3	100.0
임대가구수					
1가구	(278)	36.2	60.5	3.3	100.0
2—4가구	(205)	49.3	49.3	1.5	100.0
5가구 이상	( 60)	45.8	52.5	1.7	100.0

18. 세입자에게 이사갈 것 요구하는 시기							계
		계약 개시일부 터 계약만료 일 6개월 전까지	계약 만료일 6개월 전부터 계약만료 일 1개월 전까지	계약 만료일 1개월 전부터 계약만료 일까지	계약 만료일 이후	무응답	
전체	(569)	4.9	37.4	36.6	16.7	4.4	100.0
연령							
30대	(140)	5.0	46.4	33.6	10.7	4.3	100.0
40대	(230)	4.3	35.2	38.3	19.6	2.6	100.0
50대	(126)	7.1	32.5	34.1	19.8	6.3	100.0
60대 이상	( 51)	3.9	43.1	45.1	7.8	.0	100.0
학력							
중학교 이하	( 54)	7.4	27.8	35.2	24.1	5.6	100.0
고등학교	(230)	5.2	34.3	36.1	19.1	5.2	100.0
전문대학	( 70)	1.4	41.4	45.7	10.0	1.4	100.0
대학교 이상	(189)	4.8	45.0	34.9	13.2	2.1	100.0
직업							
전문, 관리직	(142)	3.5	35.9	38.7	19.0	2.8	100.0
사무직	(174)	3.4	47.7	37.9	8.6	2.3	100.0
판매, 서비스직	( 83)	4.8	38.6	31.3	20.5	4.8	100.0
생산직	( 61)	4.9	34.4	31.1	23.0	6.6	100.0
미취업	( 41)	9.8	34.1	43.9	12.2	.0	100.0
월평균소득							
89만원 이하	( 82)	3.7	30.5	41.5	17.1	7.3	100.0
90—149만원	(206)	6.8	35.4	35.4	18.4	3.9	100.0
150—199만원	(135)	3.7	45.9	31.9	15.6	3.0	100.0
200만원 이상	(109)	1.8	42.2	42.2	11.9	1.8	100.0
임대주택의 유형							
단독주택	(255)	5.5	36.5	36.1	19.2	2.7	100.0
아파트	(166)	5.4	44.6	34.9	9.6	5.4	100.0
연립주택	( 58)	6.9	31.0	34.5	20.7	6.9	100.0
다세대, 다가구	( 86)	1.2	31.4	41.9	19.8	5.8	100.0
임대형태							
전세	(467)	5.1	38.3	36.0	16.1	4.5	100.0
월세	( 95)	3.2	33.7	40.0	18.9	4.2	100.0
전세금							
700만원 이하	( 49)	10.2	22.4	38.8	18.4	10.2	100.0
701—2,000만원	(168)	5.4	37.5	29.8	23.2	4.2	100.0
2,001—4,000만원	(220)	4.1	40.5	37.7	14.5	3.2	100.0
4,001만원 이상	(108)	2.8	41.7	45.4	9.3	.9	100.0
세입자와 동거 여부							
동거	(196)	5.6	36.7	37.8	18.4	1.5	100.0
비동거	(343)	3.8	39.4	35.9	15.2	5.8	100.0
임대가구수							
1가구	(278)	4.0	43.2	36.7	11.9	4.3	100.0
2—4가구	(205)	6.3	32.7	37.1	22.0	2.0	100.0
5가구 이상	( 60)	3.3	35.0	36.7	20.0	5.0	100.0

19-가. 최소임대기간 2년 규정에 대한 인식도 계							
		반드시 지켜야 한다	세입자와 합의하면 지켜지 않아도 된다	지키지 않아도 된다	모르겠다	무응답	계
전체	(569)	22.5	71.4	2.3	3.7	.2	100.0
연령							
30대	(140)	20.7	74.3	2.1	2.9	.0	100.0
40대	(230)	22.6	71.7	2.6	3.0	.0	100.0
50대	(126)	23.0	69.8	.8	5.6	.8	100.0
60대 이상	( 51)	19.6	74.5	3.9	2.0	.0	100.0
학력							
중학교 이하	( 54)	20.4	70.4	1.9	7.4	.0	100.0
고등학교	(230)	23.5	70.9	2.6	3.0	.0	100.0
전문대학	( 70)	18.6	74.3	4.3	1.4	1.4	100.0
대학교 이상	(189)	21.7	73.5	1.1	3.7	.0	100.0
직업							
전문, 관리직	(142)	23.2	71.8	.7	3.5	.7	100.0
사무직	(174)	21.3	71.8	2.9	4.0	.0	100.0
판매, 서비스직	( 83)	14.5	80.7	2.4	2.4	.0	100.0
생산직	( 61)	19.7	75.4	1.6	3.3	.0	100.0
미취업	( 41)	22.0	68.3	4.9	4.9	.0	100.0
월평균소득							
89만원 이하	( 82)	18.3	75.6	1.2	3.7	1.2	100.0
90—149만원	(206)	23.8	68.9	3.4	3.9	.0	100.0
150—199만원	(135)	22.2	76.3	.7	.7	.0	100.0
200만원 이상	(109)	22.9	69.7	2.8	4.6	.0	100.0
임대주택의 유형							
단독주택	(255)	23.5	69.8	2.7	3.9	.0	100.0
아파트	(166)	21.7	71.1	1.8	4.8	.6	100.0
연립주택	( 58)	24.1	69.0	3.4	3.4	.0	100.0
다세대, 다가구	( 86)	20.9	79.1	.0	.0	.0	100.0
임대형태							
전세	(467)	22.5	71.5	2.1	3.6	.2	100.0
월세	( 95)	22.1	71.6	3.2	3.2	.0	100.0
전세금							
700만원 이하	( 49)	32.7	63.3	.0	4.1	.0	100.0
701—2,000만원	(168)	23.8	69.0	3.0	4.2	.0	100.0
2,001—4,000만원	(220)	18.2	74.5	2.3	4.5	.5	100.0
4,001만원 이상	(108)	21.3	74.1	2.8	1.9	.0	100.0
세입자와 동거 여부							
동거	(196)	20.9	73.5	2.6	3.1	.0	100.0
비동거	(343)	24.2	69.4	2.3	3.8	.3	100.0
임대가구수							
1가구	(278)	23.4	69.8	1.4	5.0	.4	100.0
2—4가구	(205)	21.5	73.2	3.4	2.0	.0	100.0
5가구 이상	( 60)	15.0	78.3	3.3	3.3	.0	100.0

19-나. 최소임대기간 2년에 대한 평가 계						
		1년 정도가 적당하다	지금대로 가 적당하다	3년 이상이어 야 한다	무응답	계
전체	(569)	37.1	58.5	3.5	.9	100.0
연령						
30대	(140)	39.3	57.9	2.9	.0	100.0
40대	(230)	33.5	60.4	5.2	.9	100.0
50대	(126)	36.5	58.7	2.4	2.4	100.0
60대 이상	( 51)	39.2	58.8	2.0	.0	100.0
학력						
중학교 이하	( 54)	29.6	68.5	1.9	.0	100.0
고등학교	(230)	38.3	55.7	5.7	.4	100.0
전문대학	( 70)	32.9	60.0	5.7	1.4	100.0
대학교 이상	(189)	36.5	61.4	1.1	1.1	100.0
직업						
전문, 관리직	(142)	31.0	63.4	2.8	2.8	100.0
사무직	(174)	40.2	55.7	4.0	.0	100.0
판매, 서비스직	( 83)	34.9	61.4	3.6	.0	100.0
생산직	( 61)	39.3	57.4	3.3	.0	100.0
미취업	( 41)	43.9	51.2	4.9	.0	100.0
월평균소득						
89만원 이하	( 82)	37.8	58.5	3.7	.0	100.0
90--149만원	(206)	35.4	58.7	5.3	.5	100.0
150--199만원	(135)	37.8	60.0	1.5	.7	100.0
200만원 이상	(109)	33.9	62.4	1.8	1.8	100.0
임대주택의 유형						
단독주택	(255)	38.0	56.9	4.3	.8	100.0
아파트	(166)	38.0	59.0	2.4	.6	100.0
연립주택	( 58)	24.1	63.8	8.6	3.4	100.0
다세대, 다가구	( 86)	40.7	59.3	.0	.0	100.0
임대형태						
전세	(467)	36.2	59.1	3.9	.9	100.0
월세	( 95)	41.1	55.8	2.1	1.1	100.0
전세금						
700만원 이하	( 49)	26.5	65.3	6.1	2.0	100.0
701--2,000만원	(168)	39.3	54.8	5.4	.6	100.0
2,001-4,000만원	(220)	36.4	60.5	2.3	.9	100.0
4,001만원 이상	(108)	38.0	59.3	1.9	.9	100.0
세입자와 동거 여부						
동거	(196)	42.3	53.6	3.6	.5	100.0
비동거	(343)	33.5	61.8	3.5	1.2	100.0
임대가구수						
1가구	(278)	33.1	62.2	4.0	.7	100.0
2-4가구	(205)	40.0	56.6	2.4	1.0	100.0
5가구 이상	( 60)	48.3	48.3	3.3	.0	100.0

		20-가. 임대계약 기간 중 집매매 경험 여부			계
		있다	없다	무응답	
전체	(569)	16.7	83.0	.4	100.0
연령					
30대	(140)	12.9	87.1	.0	100.0
40대	(230)	20.4	78.7	.9	100.0
50대	(126)	11.9	88.1	.0	100.0
60대 이상	( 51)	17.6	82.4	.0	100.0
학력					
중학교 이하	( 54)	22.2	75.9	1.9	100.0
고등학교	(230)	14.8	84.8	.4	100.0
전문대학	( 70)	20.0	80.0	.0	100.0
대학교 이상	(189)	15.3	84.7	.0	100.0
직업					
전문, 관리직	(142)	14.1	85.9	.0	100.0
사무직	(174)	16.7	83.3	.0	100.0
판매, 서비스직	( 83)	21.7	78.3	.0	100.0
생산직	( 61)	16.4	80.3	3.3	100.0
미취업	( 41)	14.6	85.4	.0	100.0
월평균 소득					
89만원 이하	( 82)	18.3	80.5	1.2	100.0
90-149만원	(206)	16.0	83.5	.5	100.0
150-199만원	(135)	14.8	85.2	.0	100.0
200만원 이상	(109)	19.3	80.7	.0	100.0
임대주택의 유형					
단독주택	(255)	19.2	80.4	.4	100.0
아파트	(166)	13.9	85.5	.6	100.0
연립주택	( 58)	8.6	91.4	.0	100.0
다세대, 다가구	( 86)	20.9	79.1	.0	100.0
임대형태					
전세	(467)	17.8	82.2	.0	100.0
월세	( 95)	11.6	86.3	2.1	100.0
전세금					
700만원 이하	( 49)	14.3	85.7	.0	100.0
701-2,000만원	(168)	13.1	86.3	.6	100.0
2,001-4,000만원	(220)	17.7	82.3	.0	100.0
4,001만원 이상	(108)	22.2	77.8	.0	100.0
세입자와 동거 여부					
동거	(196)	20.4	79.6	.0	100.0
비동거	(343)	14.6	84.8	.6	100.0
임대가구수					
1가구	(278)	14.0	85.6	.4	100.0
2-4가구	(205)	17.6	82.0	.5	100.0
5가구 이상	( 60)	26.7	73.3	.0	100.0

20-나. 임대계약 기간 중 집 매매 시 대처 방법 계

		남은 기간동안 전월세 관계를 새집주인과 계속하게 했다	새 집주인과 세입자간 에 새로 계약을 체결하게 하였다	세입자를 이사하게 하고 보증금 만 있었다	세입자를 이사하고 보증금과 이사비용 과 복비를 주었다	무응답	계
전체	(569)	51.7	26.0	3.7	12.5	6.2	100.0
연령							
30대	(140)	52.9	23.6	2.9	14.3	6.4	100.0
40대	(230)	51.7	23.5	4.3	15.2	5.2	100.0
50대	(126)	56.3	26.2	3.2	7.1	7.1	100.0
60대 이상	( 51)	43.1	35.3	3.9	9.8	7.8	100.0
학력							
중학교 이하	( 54)	50.0	31.5	1.9	7.4	9.3	100.0
고등학교	(230)	55.7	24.3	3.5	10.9	5.7	100.0
전문대학	( 70)	48.6	20.0	7.1	15.7	8.6	100.0
대학교 이상	(189)	50.3	25.9	3.2	14.8	5.8	100.0
직업							
전문, 관리직	(142)	54.2	18.3	2.1	17.6	7.7	100.0
사무직	(174)	54.6	26.4	5.2	9.8	4.0	100.0
판매, 서비스직	( 83)	53.0	25.3	4.8	13.3	3.6	100.0
생산직	( 61)	44.3	29.5	4.9	13.1	8.2	100.0
미취업	( 41)	51.2	34.1	.0	7.3	7.3	100.0
월평균소득							
89만원 이하	( 82)	54.9	25.6	4.9	8.5	6.1	100.0
90-149만원	(206)	51.5	26.7	4.4	12.1	5.3	100.0
150-199만원	(135)	50.4	24.4	3.7	14.1	7.4	100.0
200만원 이상	(109)	56.0	21.1	1.8	15.6	5.5	100.0
임대주택의 유형							
단독주택	(255)	54.9	27.1	3.1	9.4	5.5	100.0
아파트	(166)	42.2	25.9	3.6	17.5	10.8	100.0
연립주택	( 58)	53.4	27.6	5.2	10.3	3.4	100.0
다세대, 다가구	( 86)	58.1	22.1	4.7	14.0	1.2	100.0
임대형태							
전세	(467)	50.5	25.5	4.1	13.7	6.2	100.0
월세	( 95)	54.7	29.5	2.1	7.4	6.3	100.0
전세금							
700만원 이하	( 49)	53.1	22.4	8.2	8.2	8.2	100.0
701-2,000만원	(168)	50.6	29.2	3.6	12.5	4.2	100.0
2,001-4,000만원	(220)	54.1	25.5	3.2	11.4	5.9	100.0
4,001만원 이상	(108)	50.9	19.4	3.7	16.7	9.3	100.0
세입자와 동거 여부							
동거	(196)	57.1	25.5	4.1	8.2	5.1	100.0
비동거	(343)	49.6	25.1	3.8	15.5	6.1	100.0
임대가구수							
1가구	(278)	46.0	26.6	4.7	15.8	6.8	100.0
2-4가구	(205)	61.5	23.9	2.0	8.3	4.4	100.0
5가구 이상	( 60)	46.7	33.3	1.7	10.0	8.3	100.0



21-가. 설치·수리비용부담 : 세입자가 이사할 때

	전기계량 기	전기시설	도배	장판	초인종	방범시설	싱크대	보일러	도시가스
전체 (569)	66.2	65.6	71.0	60.5	40.6	31.6	52.9	76.5	41.5
연령									
30대 (140)	62.5	62.5	72.1	62.5	41.2	25.0	52.9	67.6	47.1
40대 (230)	66.4	65.4	65.0	56.2	39.6	35.9	54.4	79.7	38.7
50대 (126)	73.0	68.9	77.0	63.9	43.4	25.4	51.6	79.5	36.9
60대 이상 ( 51)	68.8	77.1	70.8	58.3	37.5	43.8	52.1	81.3	58.3
학력									
중학교 이하 ( 54)	63.5	63.5	76.9	67.3	34.6	26.9	34.6	75.0	26.9
고등학교 (230)	73.4	72.1	69.8	60.8	43.7	30.2	59.5	83.3	39.6
전문대학 ( 70)	61.8	63.2	70.6	55.9	41.2	30.9	50.0	73.5	42.6
대학교 이상 (189)	61.0	62.7	69.5	61.0	39.5	33.9	52.5	71.2	49.7
직업									
전문, 관리직 (142)	75.2	69.9	74.4	63.2	48.9	37.6	60.9	84.2	46.6
사무직 (174)	57.1	61.8	69.4	61.8	38.2	28.2	51.2	69.4	42.9
판매, 서비스직 ( 83)	68.4	67.1	69.6	60.8	43.0	31.6	55.7	74.7	32.9
생산직 ( 61)	78.6	71.4	71.4	58.9	28.6	19.6	46.4	82.1	30.4
미취업 ( 41)	74.4	82.1	66.7	53.8	38.5	43.6	46.2	84.6	38.5
월평균소득									
89만원 이하 ( 82)	64.6	72.2	72.2	68.4	40.5	25.3	46.8	74.7	32.9
90-149만원 (206)	64.8	64.8	72.4	62.8	40.7	25.6	58.3	77.9	38.7
150-199만원 (135)	68.8	65.6	67.2	55.5	36.7	35.9	51.6	82.0	47.7
200만원 이상 (109)	67.3	65.4	68.3	57.7	46.2	36.5	52.9	75.0	49.0
임대주택의 유형									
단독주택 (255)	70.8	68.4	68.8	57.6	42.8	32.8	50.4	79.2	34.0
아파트 (166)	51.4	54.1	70.9	60.1	41.2	29.7	52.0	62.2	50.0
연립주택 ( 58)	60.3	62.1	69.0	58.6	22.4	22.4	48.3	86.2	32.8
다세대, 다가구 ( 86)	83.5	80.0	78.8	70.6	47.1	36.5	65.9	87.1	56.5
임대형태									
전세 (467)	66.5	63.6	67.4	56.9	43.8	33.0	55.1	75.3	43.1
월세 ( 95)	67.0	76.6	88.3	78.7	26.6	23.4	44.7	81.9	33.0
전세금									
700만원 이하 ( 49)	57.4	53.2	78.7	63.8	19.1	8.5	29.8	74.5	25.5
701-2,000만원 (168)	65.5	68.5	69.7	57.6	33.9	27.9	43.0	72.7	27.9
2,001-4,000만원 (220)	68.1	67.1	70.5	63.8	48.1	32.4	61.4	81.9	48.6
4,001만원 이상 (108)	66.7	64.6	71.7	58.6	45.5	45.5	62.6	73.7	55.6
세입자와 동거 여부									
동거 (196)	74.0	72.4	69.8	63.5	39.6	32.3	52.6	77.6	39.6
비동거 (343)	61.3	61.9	71.5	58.5	40.9	31.0	52.9	75.5	41.5
임대가구수									
1가구 (278)	57.3	58.8	66.9	55.4	35.8	27.7	48.5	68.5	43.1
2-4가구 (205)	73.5	73.0	75.0	66.5	44.0	35.0	56.0	83.0	37.0
5가구 이상 ( 60)	85.0	75.0	76.7	60.0	51.7	40.0	65.0	88.3	50.0

(계속)

설치, 수리비용부담 계				
: 세입자 이사할 때				
		신발장	기타	
전체	(569)	27.8	1.7	100.0
연령				
30대	(140)	24.3	1.5	100.0
40대	(230)	31.8	1.8	100.0
50대	(126)	27.0	.8	100.0
60대 이상	( 51)	18.8	2.1	100.0
학력				
중학교 이하	( 54)	26.9	1.9	100.0
고등학교	(230)	29.3	2.7	100.0
전문대학	( 70)	22.1	.0	100.0
대학교 이상	(189)	28.2	.6	100.0
직업				
전문, 관리직	(142)	35.3	.0	100.0
사무직	(174)	25.3	1.8	100.0
판매, 서비스직	( 83)	25.3	3.8	100.0
생산직	( 61)	23.2	.0	100.0
미취업	( 41)	15.4	2.6	100.0
월평균소득				
89만원 이하	( 82)	29.1	2.5	100.0
90—149만원	(206)	27.6	2.0	100.0
150—199만원	(135)	23.4	.8	100.0
200만원 이상	(109)	31.7	.0	100.0
임대주택의 유형				
단독주택	(255)	29.2	1.6	100.0
아파트	(166)	23.6	1.4	100.0
연립주택	( 58)	13.8	1.7	100.0
다세대, 다가구	( 86)	41.2	1.2	100.0
임대형태				
전세	(467)	28.3	1.6	100.0
월세	( 95)	23.4	1.1	100.0
전세금				
700만원 이하	( 49)	21.3	2.1	100.0
701—2,000만원	(168)	20.0	1.2	100.0
2,001—4,000만원	(220)	34.3	1.4	100.0
4,001만원 이상	(108)	28.3	2.0	100.0
세입자와 동거 여부				
동거	(196)	24.5	1.0	100.0
비동거	(343)	28.5	1.5	100.0
임대가구수				
1가구	(278)	20.8	1.9	100.0
2—4가구	(205)	36.0	.5	100.0
5가구 이상	( 60)	31.7	1.7	100.0

21-나. 설치·수리비용부담: 살고 있는 동안

	도중비용 부담: 전기계량 기	도중비용 부담: 전기시설	도중비용 부담: 도배	도중비용 부담: 장판	도중비용 부담: 조인종	도중비용 부담: 방범시설	도중비용 부담: 싱크대	도중비용 부담: 보일러	도중비용 부담: 도시가스
전체	(569) 33.0	38.5	25.1	21.6	16.4	20.8	17.1	68.0	29.0
연령									
30대	(140) 37.5	38.5	25.0	19.8	16.7	14.6	20.8	66.7	33.3
40대	(230) 35.1	38.1	25.0	23.8	17.3	25.6	17.9	67.3	26.8
50대	(126) 30.3	38.2	23.6	22.5	18.0	16.9	15.7	75.3	24.7
60대 이상	( 51) 24.2	42.4	24.2	15.2	9.1	21.2	9.1	63.6	45.5
학력									
중학교 이하	( 54) 25.0	37.5	30.0	27.5	7.5	17.5	12.5	72.5	17.5
고등학교	(230) 32.1	40.5	25.0	22.0	18.5	19.6	18.5	67.9	28.6
전문대학	( 70) 45.5	36.4	23.6	21.8	21.8	23.6	20.0	69.1	32.7
대학교 이상	(189) 31.7	37.5	22.5	17.5	14.2	20.0	15.8	68.3	30.8
직업									
전문, 관리직	(142) 29.3	37.4	26.3	19.2	19.2	22.2	20.2	73.7	27.3
사무직	(174) 33.9	35.5	18.2	16.5	16.5	21.5	17.4	66.9	32.2
판매, 서비스직	( 83) 34.5	40.0	27.3	27.3	10.9	10.9	10.9	60.0	20.0
생산직	( 61) 28.9	42.2	26.7	28.9	13.3	17.8	17.8	82.2	22.2
미취업	( 41) 28.6	53.6	21.4	21.4	17.9	25.0	14.3	71.4	28.6
월평균소득									
89만원 이하	( 82) 49.2	47.5	20.3	22.0	20.3	22.0	23.7	67.8	30.5
90-149만원	(206) 29.7	39.9	30.4	24.3	15.5	19.6	19.6	67.6	24.3
150-199만원	(135) 27.3	35.4	21.2	17.2	13.1	24.2	13.1	76.8	34.3
200만원 이상	(109) 31.9	33.3	22.2	20.8	19.4	13.9	13.9	63.9	29.2
임대주택의 유형									
단독주택	(255) 35.3	39.7	25.5	21.6	19.6	22.1	15.7	73.5	27.0
아파트	(166) 28.7	34.5	27.6	25.3	18.4	21.8	26.4	57.5	33.3
연립주택	( 58) 29.8	36.2	29.8	25.5	8.5	17.0	12.8	74.5	27.7
다세대, 다가구	( 86) 36.1	41.0	16.4	14.8	9.8	19.7	13.1	57.4	32.8
임대형태									
전세	(467) 32.0	39.4	23.4	20.0	16.6	23.1	18.2	67.1	29.8
월세	( 95) 37.0	35.6	32.9	28.8	15.1	11.0	12.3	72.6	24.7
전세금									
700만원 이하	( 49) 34.2	36.8	31.6	34.2	10.5	18.4	7.9	76.3	21.1
701-2,000만원	(168) 33.1	41.4	27.8	24.8	14.3	18.8	15.0	73.7	20.3
2,001-4,000만원	(220) 29.8	34.4	22.5	16.6	19.2	17.9	18.5	66.9	31.1
4,001만원 이상	(108) 41.2	42.6	20.6	19.1	19.1	30.9	23.5	55.9	42.6
세입자와 동거 여부									
동거	(196) 37.1	43.0	21.9	21.9	17.9	26.5	17.2	66.9	30.5
비동거	(343) 31.4	36.2	25.8	20.5	16.2	17.9	17.9	69.0	29.3
임대가구수									
1가구	(278) 26.9	33.1	22.9	19.4	13.7	21.1	17.1	64.0	28.6
2-4가구	(205) 36.5	42.1	27.0	23.9	20.8	23.3	17.0	74.2	30.2
5가구 이상	( 60) 42.0	50.0	22.0	18.0	12.0	12.0	20.0	70.0	28.0

(계속)

	설치, 수리비용부담 : 살고 있는 동안 계			
	도중비용 부담: 신발장	도중비용 부담: 기타		
전체	(569)	8.9	5.0	100.0
연령				
30대	(140)	8.3	4.2	100.0
40대	(230)	11.3	5.4	100.0
50대	(126)	7.9	3.4	100.0
60대 이상	( 51)	6.1	6.1	100.0
학력				
중학교 이하	( 54)	5.0	5.0	100.0
고등학교	(230)	8.3	4.2	100.0
전문대학	( 70)	12.7	5.5	100.0
대학교 이상	(189)	10.0	5.0	100.0
직업				
전문, 관리직	(142)	12.1	7.1	100.0
사무직	(174)	12.4	3.3	100.0
판매, 서비스직	( 83)	1.8	5.5	100.0
생산직	( 61)	4.4	4.4	100.0
미취업	( 41)	10.7	7.1	100.0
월평균소득				
89만원 이하	( 82)	13.6	.0	100.0
90--149만원	(206)	8.8	5.4	100.0
150--199만원	(135)	7.1	4.0	100.0
200만원 이상	(109)	9.7	6.9	100.0
임대주택의 유형				
단독주택	(255)	8.3	2.9	100.0
아파트	(166)	11.5	6.9	100.0
연립주택	( 58)	8.5	4.3	100.0
다세대, 다가구	( 86)	8.2	6.6	100.0
임대형태				
전세	(467)	9.5	4.9	100.0
월세	( 95)	6.8	4.1	100.0
전세금				
700만원 이하	( 49)	13.2	7.9	100.0
701--2,000만원	(168)	7.5	1.5	100.0
2,001-4,000만원	(220)	7.9	7.3	100.0
4,001만원 이상	(108)	11.8	4.4	100.0
세입자와 동거 여부				
동거	(196)	8.6	4.0	100.0
비동거	(343)	10.0	5.2	100.0
임대가구수				
1가구	(278)	8.6	4.6	100.0
2-4가구	(205)	11.3	2.5	100.0
5가구 이상	( 60)	4.0	8.0	100.0

22. 세를 놓으면서 가장 불편한 점

	생활상의 불편	공과금 문제	자녀문제	집 훼손의 우려	세입자의 잡은 교체	월세의 잡은 연체	기타	불편한 점이 없다
전체 (569)	15.1	14.2	2.1	35.5	9.7	4.6	.4	17.6
연령								
30대 (140)	15.0	15.0	1.4	36.4	8.6	3.6	.0	18.6
40대 (230)	16.5	14.3	2.6	33.9	10.0	4.3	.9	16.5
50대 (126)	11.9	13.5	3.2	38.9	8.7	5.6	.0	17.5
60대 이상 (51)	19.6	9.8	.0	37.3	9.8	5.9	.0	17.6
학력								
중학교 이하 (54)	18.5	16.7	1.9	29.6	3.7	3.7	.0	22.2
고등학교 (230)	11.7	13.5	2.6	34.3	8.7	5.7	.4	22.6
전문대학 (70)	22.9	18.6	1.4	34.3	8.6	2.9	.0	10.0
대학교 이상 (189)	16.4	12.7	2.1	39.7	11.1	3.7	.5	13.2
직업								
전무, 관리직 (142)	12.7	12.7	2.1	39.4	7.7	2.8	.7	21.1
사무직 (174)	21.3	12.1	2.3	36.8	9.8	4.6	.0	13.2
판매, 서비스직 (83)	10.8	13.3	3.6	32.5	13.3	4.8	.0	20.5
생산직 (61)	16.4	18.0	1.6	31.1	4.9	1.6	1.6	21.3
미취업 (41)	14.6	19.5	.0	36.6	7.3	4.9	.0	17.1
월평균소득								
89만원 이하 (82)	18.3	15.9	2.4	36.6	6.1	6.1	1.2	13.4
90—149만원 (206)	13.6	11.7	2.4	36.9	11.2	4.4	.0	18.9
150—199만원 (135)	17.8	18.5	3.0	32.6	9.6	3.7	.0	14.1
200만원 이상 (109)	14.7	13.8	.0	36.7	7.3	3.7	.9	22.0
임대주택의 유형								
단독주택 (255)	17.6	13.3	2.4	30.6	10.2	6.7	.0	18.4
아파트 (166)	9.0	14.5	1.2	46.4	9.0	3.0	1.2	14.5
연립주택 (58)	15.5	10.3	3.4	29.3	6.9	5.2	.0	29.3
다세대, 다가구 (86)	19.8	17.4	2.3	34.9	11.6	1.2	.0	11.6
임대형태								
전세 (467)	14.1	14.1	2.1	39.0	9.9	2.6	.2	16.9
월세 (95)	21.1	14.7	2.1	21.1	8.4	13.7	1.1	17.9
전세금								
700만원 이하 (49)	36.7	4.1	.0	8.2	6.1	4.1	.0	38.8
701—2,000만원 (168)	20.8	10.1	2.4	31.0	8.9	5.4	.0	19.6
2,001—4,000만원 (220)	10.5	17.3	1.8	40.0	10.0	3.6	.0	16.4
4,001만원 이상 (108)	6.5	17.6	3.7	48.1	9.3	3.7	.9	10.2
세입자와 등거 여부								
등거 (196)	26.0	13.3	4.1	28.6	6.6	3.1	.0	17.3
비등거 (343)	9.9	14.0	1.2	40.8	10.8	5.0	.6	17.2
임대가구수								
1가구 (278)	17.3	11.9	.7	37.1	9.0	1.8	.7	20.9
2—4가구 (205)	15.1	14.6	4.4	32.2	10.2	6.8	.0	16.1
5가구 이상 (60)	8.3	21.7	1.7	41.7	13.3	6.7	.0	5.0

(계속)

무응답 계

전체	(569)	.9	100.0
연령			
30대	(140)	1.4	100.0
40대	(230)	.9	100.0
50대	(126)	.8	100.0
60대 이상	( 51)	.0	100.0
학력			
중학교 이하	( 54)	3.7	100.0
고등학교	(230)	.4	100.0
전문대학	( 70)	1.4	100.0
대학교 이상	(189)	.5	100.0
직업			
전문, 관리직	(142)	.7	100.0
사무직	(174)	.0	100.0
판매, 서비스직	( 83)	1.2	100.0
생산직	( 61)	3.3	100.0
미취업	( 41)	.0	100.0
월평균소득			
89만원 이하	( 82)	.0	100.0
90—149만원	(206)	1.0	100.0
150—199만원	(135)	.7	100.0
200만원 이상	(109)	.9	100.0
임대주택의 유형			
단독주택	(255)	.8	100.0
아파트	(166)	1.2	100.0
연립주택	( 58)	.0	100.0
다세대, 다가구	( 86)	1.2	100.0
임대형태			
전세	(467)	1.1	100.0
월세	( 95)	.0	100.0
전세금			
700만원 이하	( 49)	2.0	100.0
701—2,000만원	(168)	1.8	100.0
2,001—4,000만원	(220)	.5	100.0
4,001만원 이상	(108)	.0	100.0
세입자와 동거 여부			
동거	(196)	1.0	100.0
비동거	(343)	.6	100.0
임대가구수			
1가구	(278)	.7	100.0
2—4가구	(205)	.5	100.0
5가구 이상	( 60)	1.7	100.0

23. 셋집 수리 후 세입자에 대한 요구사항							계
		계약이 만료한 후 전세금 등의 인상을 요구하겠다	계약기간 중에도 전세금 등의 인상을 요구하겠다	아무런 요구를 하지 않겠다	전세금을 인상하기 위해 세입자를 바꾸겠다	무응답	
전체	(569)	62.4	7.6	25.7	3.5	.9	100.0
연령							
30대	(140)	67.1	7.1	22.1	3.6	.0	100.0
40대	(230)	56.5	7.0	31.7	3.9	.9	100.0
50대	(126)	69.0	7.1	19.0	4.0	.8	100.0
60대 이상	( 51)	62.7	13.7	21.6	.0	2.0	100.0
학력							
중학교 이하	( 54)	59.3	13.0	25.9	1.9	.0	100.0
고등학교	(230)	60.9	7.0	29.1	1.7	1.3	100.0
전문대학	( 70)	62.9	4.3	27.1	5.7	.0	100.0
대학교 이상	(189)	64.6	9.0	20.6	5.3	.5	100.0
직업							
전문·관리직	(142)	61.3	6.3	28.2	3.5	.7	100.0
사무직	(174)	69.5	6.9	20.1	3.4	.0	100.0
판매, 서비스직	( 83)	54.2	8.4	32.5	3.6	1.2	100.0
생산직	( 61)	60.7	3.3	31.1	1.6	3.3	100.0
미취업	( 41)	65.9	12.2	22.0	.0	.0	100.0
월평균소득							
89만원 이하	( 82)	57.3	8.5	30.5	1.2	2.4	100.0
90—149만원	(206)	61.2	8.3	26.7	2.9	1.0	100.0
150—199만원	(135)	66.7	8.1	20.0	5.2	.0	100.0
200만원 이상	(109)	63.3	4.6	26.6	5.5	.0	100.0
임대주택의 유형							
단독주택	(255)	63.9	6.3	26.7	2.7	.4	100.0
아파트	(166)	60.8	7.8	23.5	6.6	1.2	100.0
연립주택	( 58)	60.3	5.2	31.0	1.7	1.7	100.0
다세대, 다가구	( 86)	65.1	12.8	20.9	1.2	.0	100.0
임대형태							
전세	(467)	62.7	7.9	24.8	3.9	.6	100.0
월세	( 95)	63.2	6.3	28.4	1.1	1.1	100.0
전세금							
700만원 이하	( 49)	49.0	4.1	46.9	.0	.0	100.0
701—2,000만원	(168)	57.7	9.5	29.2	1.8	1.8	100.0
2,001—4,000만원	(220)	66.4	8.6	21.4	3.6	.0	100.0
4,001만원 이상	(108)	66.7	5.6	20.4	6.5	.9	100.0
세입자와 동거 여부							
동거	(196)	64.3	8.2	24.5	2.0	1.0	100.0
비동거	(343)	61.8	7.3	25.9	4.4	.6	100.0
임대가구수							
1가구	(278)	61.2	7.9	25.5	4.7	.7	100.0
2—4가구	(205)	66.8	6.3	24.9	1.5	.5	100.0
5가구 이상	( 60)	63.3	10.0	20.0	5.0	1.7	100.0

24. 임차인보호규정 위반인에 대한 처벌 정도 계

		불필요하다	세금을 부과하는 것은 괜찮다	벌금을 부과하는 것은 괜찮다	징역도 도입해야 한다	무응답	계
전체	(569)	17.6	37.8	38.0	4.9	1.8	100.0
연령							
30대	(140)	15.7	43.6	33.6	5.0	2.1	100.0
40대	(230)	19.6	33.5	40.9	4.3	1.7	100.0
50대	(126)	15.9	38.1	41.3	4.8	.0	100.0
60대 이상	( 51)	19.6	41.2	35.3	3.9	.0	100.0
학력							
중학교 이하	( 54)	18.5	33.3	38.9	5.6	3.7	100.0
고등학교	(230)	19.6	33.9	39.6	4.3	2.6	100.0
전문대학	( 70)	15.7	50.0	28.6	5.7	.0	100.0
대학교 이상	(189)	14.8	39.7	39.7	5.3	.5	100.0
직업							
전문, 관리직	(142)	12.0	37.3	45.1	4.9	.7	100.0
사무직	(174)	19.5	39.1	34.5	6.3	.6	100.0
판매, 서비스직	( 83)	14.5	39.8	43.4	1.2	1.2	100.0
생산직	( 61)	24.6	31.1	32.8	6.6	4.9	100.0
미취업	( 41)	29.3	36.6	26.8	7.3	.0	100.0
월평균소득							
89만원 이하	( 82)	19.5	39.0	36.6	3.7	1.2	100.0
90-149만원	(206)	20.9	39.8	33.0	3.4	2.9	100.0
150-199만원	(135)	14.8	40.0	37.8	7.4	.0	100.0
200만원 이상	(109)	11.9	33.9	47.7	6.4	.0	100.0
임대주택의 유형							
단독주택	(255)	20.8	37.6	36.9	3.5	1.2	100.0
아파트	(166)	12.0	44.6	35.5	6.0	1.8	100.0
연립주택	( 58)	17.2	34.5	37.9	10.3	.0	100.0
다세대, 다가구	( 86)	18.6	27.9	46.5	3.5	3.5	100.0
임대형태							
전세	(467)	16.7	38.8	38.5	4.7	1.3	100.0
월세	( 95)	22.1	32.6	35.8	6.3	3.2	100.0
전세금							
700만원 이하	( 49)	22.4	28.6	36.7	10.2	2.0	100.0
701-2,000만원	(168)	18.5	38.1	37.5	4.2	1.8	100.0
2,001-4,000만원	(220)	15.9	40.0	39.1	4.1	.9	100.0
4,001만원 이상	(108)	16.7	39.8	36.1	5.6	1.9	100.0
세입자와 동거 여부							
동거	(196)	18.4	35.7	41.3	3.1	1.5	100.0
비동거	(343)	17.2	38.5	37.0	6.1	1.2	100.0
임대가구수							
1가구	(278)	12.2	43.5	37.4	6.1	.7	100.0
2-4가구	(205)	23.4	31.7	39.5	3.4	2.0	100.0
5가구 이상	( 60)	21.7	33.3	36.7	5.0	3.3	100.0



24. 고쳐야 할 조항

계

		개정필요 : 전세금의 인상률의 5 제한	개정필요 : 2년의 임대기간	개정필요 : 전세금 반환제도 (확정일 a 등)	개정필요 : 소액보증 금 우선변제 제도	개정필요 : 집세 받는 것의 보장	개정필요 : 집 상태의 보장	개정필요 : 기타	
전체	(569)	43.1	40.0	17.9	15.9	23.9	41.4	1.0	100.0
연령									
30대	(140)	44.8	44.8	16.0	19.2	24.8	43.2	.8	100.0
40대	(230)	42.1	38.1	16.3	14.4	19.8	39.6	.5	100.0
50대	(126)	44.6	40.2	20.5	15.2	27.7	45.5	1.8	100.0
60대 이상	( 51)	34.8	32.6	19.6	17.4	28.3	39.1	2.2	100.0
학력									
중학교 이하	( 54)	36.2	31.9	12.8	12.8	19.1	38.3	2.1	100.0
고등학교	(230)	43.4	41.9	16.2	16.7	22.2	46.0	1.5	100.0
전문대학	( 70)	46.0	30.2	22.2	28.6	25.4	42.9	.0	100.0
대학교 이상	(189)	44.4	39.2	17.5	12.3	24.6	38.6	.6	100.0
직업									
전문, 관리직	(142)	45.0	40.0	18.3	10.8	24.2	43.3	1.7	100.0
사무직	(174)	38.9	38.3	15.0	24.0	27.5	39.5	.0	100.0
판매, 서비스직	( 83)	50.7	42.0	15.9	11.6	20.3	43.5	1.4	100.0
생산직	( 61)	46.2	36.5	17.3	13.5	23.1	46.2	3.8	100.0
미취업	( 41)	47.4	42.1	26.3	10.5	21.1	39.5	.0	100.0
월평균소득									
89만원 이하	( 82)	45.9	43.2	13.5	20.3	27.0	44.6	1.4	100.0
90-149만원	(206)	44.5	43.4	20.3	18.1	22.5	41.2	1.1	100.0
150-199만원	(135)	46.4	32.0	17.6	13.6	24.0	37.6	.8	100.0
200만원 이상	(109)	37.6	35.5	17.2	15.1	19.4	44.1	1.1	100.0
임대주택의 유형									
단독주택	(255)	42.3	36.9	19.8	15.8	24.3	44.6	.9	100.0
아파트	(166)	38.0	40.0	16.7	16.7	25.3	37.3	1.3	100.0
연립주택	( 58)	45.1	39.2	19.6	17.6	19.6	35.3	.0	100.0
다세대, 다가구	( 86)	54.5	48.1	14.3	14.3	23.4	44.2	1.3	100.0
임대형태									
전세	(467)	44.7	40.8	18.0	16.7	21.8	41.7	1.2	100.0
월세	( 95)	36.0	34.9	16.3	11.6	32.6	39.5	.0	100.0
전세금									
700만원 이하	( 49)	40.0	40.0	15.6	11.1	28.9	40.0	.0	100.0
701-2,000만원	(168)	39.7	40.4	19.2	18.5	29.5	46.6	1.4	100.0
2,001-4,000만원	(220)	45.0	35.6	17.8	15.7	21.5	43.5	1.0	100.0
4,001만원 이상	(108)	51.0	45.0	14.0	15.0	13.0	33.0	1.0	100.0
세입자와 동거 여부									
동거	(196)	46.8	41.0	12.7	16.2	26.0	41.6	.6	100.0
비동거	(343)	42.3	38.8	20.2	16.0	22.5	42.0	1.3	100.0
임대가구수									
1가구	(278)	39.2	39.2	15.2	15.6	24.8	42.8	.4	100.0
2-4가구	(205)	44.3	34.4	19.7	15.8	23.0	38.3	1.6	100.0
5가구 이상	( 60)	58.8	54.9	19.6	15.7	25.5	49.0	.0	100.0

### Ⅲ. 질 문 지

01	02	03	04	05
1				

## 주택임대차 실태조사

- 임 차 인 용 -

안녕하십니까.

한국법제연구원은 국내외 법제에 관한 전문적인 조사·연구를 통하여 국가의 입법정책수립을 지원하고 법령정보를 신속·정확하게 보급함으로써 법률문화의 향상에 이바지하기 위하여 설립된 연구기관입니다.

현재 저희 연구원에서는 국민의 주거생활과 관련된 법률관계를 알아보기 위하여 주택임대차에 대한 실태를 조사하고 있습니다.

조사의 결과는 국민의 주거수준을 높이고 관련법제개선의 방향을 모색하기 위한 기초자료로 활용될 것입니다. 저희 연구원의 연구활동을 후원하고 입법정책을 지원하여 주시는 의미에서 적극 협조하여 주시면 감사하겠습니다.

이 조사는 무기명으로 실시되고 통계로 처리되기 때문에 개인의 비밀은 완전히 보장됩니다. 다소 시간이 걸리더라도 성의껏 응답하여 주시기 바랍니다.

협조에 감사드리며, 귀택의 안녕과 번영을 기원합니다.

1993년 10월

한국법제연구원  
원장 장명근

이 조사와 관련하여 의문사항이 있으시면 아래로 연락하시기 바랍니다.

한국법제연구원                      연구자 정금식

1 1 0 - 0 6 2

서울특별시 종로구 신문로 2가 1-103

전화번호 (02) 722 - 0162~5

### 설문지 기입요령

1. 이 설문에는 맞고 틀리는 것이 없습니다. 따라서 귀하의 경험이나 생각에 가장 가까운 것 1개만 “○”표를 해주십시오.
2. 각 문항에 대한 적절한 응답이 없을 경우 “기타(\_\_\_\_\_)”란에 귀하의 경험이나 생각을 기입하여 주십시오.
3. 점선 이하는 통계처리를 위한 공란이오니 표기하지 마십시오.

### 임차주택의 일반사항에 대한 물음입니다.

1. 귀하가 지금 살고 있는 집으로 이사오게 된 직접적인 이유는 무엇이었습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 전에 살던 집주인이 집세를 너무 많이 올려서
- \_\_\_\_\_ ② 전에 살던 집주인이 그 집이나 방을 쓰려고 해서
- \_\_\_\_\_ ③ 직장 가까운 곳으로 옮기기 위해서
- \_\_\_\_\_ ④ 자녀교육·주거환경 등이 더 좋은 집으로 옮기기 위해서
- \_\_\_\_\_ ⑤ 분가하여서
- \_\_\_\_\_ ⑥ 전에 살던 집주인이 바뀌어서
- \_\_\_\_\_ ⑦ 전에 살던 집의 재개발로
- \_\_\_\_\_ ⑧ 기타 ( \_\_\_\_\_ )

2. 귀하가 전세나 월세를 선택한 가장 큰 이유는 무엇입니까?

(가) 전세인 경우

- \_\_\_\_\_ ① 살 만한 집은 전세로 나오므로
- \_\_\_\_\_ ② 매달 월세를 내는 것이 부담스러워서
- \_\_\_\_\_ ③ 집장만을 위한 목돈을 마련하기 쉬우므로
- \_\_\_\_\_ ④ 전세가 월세보다 더 안정적이기 때문에
- \_\_\_\_\_ ⑤ 기타 ( \_\_\_\_\_ )

(나) 월세인 경우

- \_\_\_\_\_ ① 전세금을 마련할 수 없어서
- \_\_\_\_\_ ② 집주인이 월세를 요구해서
- \_\_\_\_\_ ③ 전세금 정도의 돈은 있으나 다른 곳에 쓰기 위해서
- \_\_\_\_\_ ④ 이사하기가 전세보다 쉬우므로
- \_\_\_\_\_ ⑤ 기타 ( \_\_\_\_\_ )

3. 만약 귀하가 집을 살 만한 돈이 있다면 어떻게 하시겠습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 가장 먼저 집부터 구입하겠다
- \_\_\_\_\_ ② 차를 사는 등 다른 용도에 사용하겠다
- \_\_\_\_\_ ③ 더 나은 셋집으로 옮기겠다
- \_\_\_\_\_ ④ 기 타 ( \_\_\_\_\_ )

다음은 계약의 체결에 관한 물음입니다.

2-가 2-나 3

07	08	09

4. 귀하는 어떤 방법으로 계약을 하였습니다니까?

- \_\_\_\_\_ ① 공인중개업소에서 사용하는 관인계약서를 사용하면서 내용을 더 넣거나 고쳤다
- \_\_\_\_\_ ② 관인계약서를 그대로 사용하였다
- \_\_\_\_\_ ③ 보통 종이에 보증금과 기간을 적고 도장을 찍었다
- \_\_\_\_\_ ④ 계약서를 작성하지 않고 말로써 하였다

5. 귀하는 계약하시기 전에 세를 들 집의 등기부를 확인하였습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 확인하였다
- \_\_\_\_\_ ② 확인해야 한다고 생각하였으나 귀찮아 하지 않았다
- \_\_\_\_\_ ③ 집주인을 믿을 수 있어서 확인하지 않았다
- \_\_\_\_\_ ④ 공인중개사의 말을 믿고서 확인하지 않았다
- \_\_\_\_\_ ⑤ 전세금이 얼마되지 않아 확인하지 않았다
- \_\_\_\_\_ ⑥ 확정일자부 공증제도가 있어서 확인하지 않았다

6. 귀하는 세를 들려고 하는 집에 근저당이 설정되어 있는 경우에는 어떻게 하겠습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 설정되어 있지 않았다
- \_\_\_\_\_ ② 이를 확인하지 않고 계약하였다
- \_\_\_\_\_ ③ 집값이 고액이어서 계약하였다
- \_\_\_\_\_ ④ 보증금이나 전세금을 깎고 계약하였다
- \_\_\_\_\_ ⑤ 집주인을 믿고서 계약하였다
- \_\_\_\_\_ ⑥ 다른 방법이 없어서 계약하였다
- \_\_\_\_\_ ⑦ 계약을 포기하였다

---

4	5	6
10	11	12

7. 귀하는 세들어 사는 집의 전세등기를 하셨습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 등기하였다
- \_\_\_\_\_ ② 집주인을 믿고서 하지 않았다
- \_\_\_\_\_ ③ 집주인이 협력하지 않아 등기하지 못했다
- \_\_\_\_\_ ④ 등기절차가 복잡하고 비용도 많이 들 것 같아 하지 않았다
- \_\_\_\_\_ ⑤ 전세금이 얼마 되지 않아 하지 않았다
- \_\_\_\_\_ ⑥ 세입자 보호를 위한 다른 제도가 있어서 하지 않았다

8. 임대차계약서에 확정일자부 공증을 받으면 등기를 한 것과 거의 같은 효과가 있는 확정일자부 공증제도라는 편리한 제도가 있습니다.

(가) 귀하는 확정일자부 공증제도를 알고 계십니까?

- \_\_\_\_\_ ① 알고 있다 <  (나)와 (다)로 가시오 >
- \_\_\_\_\_ ② 몰랐다 <  9번으로 가시오 >

(나) 귀하는 확정일자부 공증을 받으셨습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 받았다
- \_\_\_\_\_ ② 필요가 없을 것 같아 받지 않았다
- \_\_\_\_\_ ③ 절차가 복잡하고 비용이 많이 들 것 같아 받지 않았다
- \_\_\_\_\_ ④ 전세등기를 해서 받지 않았다
- \_\_\_\_\_ ⑤ 집주인이 싫어할 것 같아서 받지 않았다

(다) 귀하는 어디서 확정일자부 공증을 받으셨습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 법원
- \_\_\_\_\_ ② 등기소
- \_\_\_\_\_ ③ 변호사사무실이나 공증인사무실
- \_\_\_\_\_ ④ 공인중개사가 대신 받아 주었다
- \_\_\_\_\_ ⑤ 기 타 ( \_\_\_\_\_ )

7    8-가 8-나 8-다

13	14	15	16

9. 귀하는 집주인에게 중도금을 지불한 적이 있습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 요구받은 적도 지불한 적도 없다  
\_\_\_\_\_ ② 요구는 받았으나 지불한 적은 없다  
\_\_\_\_\_ ③ 지불한 적이 있다

10. 귀하는 계약이 종료되어 이사하게 되는 경우에 다른 집을 얻기 위해 집주인으로부터 계약금 등을 받은 적이 있습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 받은 경험이 있다  
\_\_\_\_\_ ② 요구하였지만 받은 적이 없다  
\_\_\_\_\_ ③ 그렇게 생각하지만 요구한 적이 없다  
\_\_\_\_\_ ④ 그럴 필요가 없다  
\_\_\_\_\_ ⑤ 아직 이사한 적이 없다

11. 계약이 끝난 경우에 보증금을 돌려받는 것에 대한 문제입니다.  
(가), (나) 모두 답해주십시오.

(가) 귀하가 계약기간이 종료되어 이사갈 때, 보증금을 제 때에 돌려받지 못한 경험이 있습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 있다                      \_\_\_\_\_ ② 없다

---

9	10	11-가
17	18	19

(나) 보증금을 돌려 받지 못한 적이 있으신 분은 그 경험을 답하여 주시고, 그런 경험이 없으신 분은 어떻게 하시겠는지를 답하여 주십시오.

- \_\_\_\_\_ ① 처음부터 법원에 제소한다
- \_\_\_\_\_ ② 보증금을 돌려받을 때까지 이사하지 않는다
- \_\_\_\_\_ ③ 집주인에게서 현금보관증이나 어음을 받고 이사한다
- \_\_\_\_\_ ④ 시민단체에 신고하거나 상담한다
- \_\_\_\_\_ ⑤ 집주인을 대신하여 다시 세를 놓은 후 그 돈으로 돌려 받는다
- \_\_\_\_\_ ⑥ 기타 ( )

다음은 공인중개사에 대한 물음입니다.

12. 귀하는 어떤 방법으로 세를 얻게 되었습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 공인중개사(복덕방)를 통하여
- \_\_\_\_\_ ② 친지나 아는 사람을 통하여
- \_\_\_\_\_ ③ 베틀시장 등 생활정보지의 광고를 통해서
- \_\_\_\_\_ ④ 벽보 등 집주인이 직접한 광고를 보고
- \_\_\_\_\_ ⑤ 은행 등의 부동산안내를 통하여

< ② ③ ④ ⑤를 답하신 분은 7면 16번으로 가십시오 >

13. 공인중개사는 귀하에게 세들 집에 대해 어느 정도 설명을 하였습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 보증금과 기간 이외에는 별다른 설명을 하지 않았다
- \_\_\_\_\_ ② 먼저 설명을 하기보다는 묻는 것에 대하여만 답을 하였다
- \_\_\_\_\_ ③ 주위환경 등 묻지 않은 것에 대해서도 자세하게 알려주었다

11-나 12 13

20	21	22



14. 공인중개사가 계약서에 자기 이름을 쓰고 도장을 찍었습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 자진해서 그렇게 하였다
- \_\_\_\_\_ ② 하지 않으려고 하였으나 요구해서 하였다
- \_\_\_\_\_ ③ 자기이름은 쓰지 않고 복덕방 상호만 쓰고 도장을 찍었다
- \_\_\_\_\_ ④ 그렇게 하지 않았다
- \_\_\_\_\_ ⑤ 모르겠다

15. 공인중개사에게 주는 수수료에 대해서는 아래와 같은 규정이 있습니다.  
 귀하는 공인중개사에 대한 수수료를 어느 정도 지불하였습니까?

전세금 1천만원 - 3천만원 미만	수수료 전세금의 50/1만	최고액 12만원
3천만원 - 5천만원 미만	전세금의 40/1만	최고액 15만원
5천만원 - 1억원 미만	전세금의 30/1만	최고액 25만원
1억원 - 2억원 미만	전세금의 25/1만	최고액 40만원
(서울의 경우)		

- \_\_\_\_\_ ① 규정대로 지불하였다
- \_\_\_\_\_ ② 규정보다 많이 지불하였다
- \_\_\_\_\_ ③ 규정보다 적게 지불하였다

다음은 집세에 대한 물음입니다.

16. 귀하가 사시는 집의 집세는 얼마입니까?

(ㄱ) 전세 \_\_\_\_\_ 만원  
 (ㄴ) 월세 보증금 \_\_\_\_\_ 만원 월세 \_\_\_\_\_ 만원

14		15		16-ㄱ					16-ㄴ					
23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37

17. 귀하는 현재 살고 있는 집의 집세(전세금이나 보증금과 월세의 합계)에 대해 어떻게 생각하십니까?

- \_\_\_\_\_ ① 아주 비싸다  
 \_\_\_\_\_ ② 약간 비싸다  
 \_\_\_\_\_ ③ 적당하다  
 \_\_\_\_\_ ④ 싸다  
 \_\_\_\_\_ ⑤ 아주 싸다

18. 귀하는 집주인이 집세를 올려달라고 하였을 때 어떻게 하셨습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 요구대로 올려주었다  
 \_\_\_\_\_ ② 요구한 액수를 깎아서 올려 주었다  
 \_\_\_\_\_ ③ 올려주지 않고 계속 살았다  
 \_\_\_\_\_ ④ 올려줄 수 없어서 이사하였다  
 \_\_\_\_\_ ⑤ 그런 적이 없다

19. 귀하가 최근에 올려준 집세는 얼마입니까?

\* 현재의 전세금이 3500만원이고 이전의 전세금이 3000만원인 경우에는 500만원으로 적습니다.  
 \* 월세의 경우에도 같습니다.

- (ㄱ) 전세 \_\_\_\_\_ 만원  
 (ㄴ) 월세 보증금 \_\_\_\_\_ 만원 월세 \_\_\_\_\_ 만원  
 (ㄷ) \_\_\_\_\_ 올려 준 적이 없다

	17	18	19-ㄱ				19-ㄴ				19-ㄷ			
	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51

20. 현 주택임대차보호법상 집세는 연 5% 이내로 올리게 되어 있습니다.

(가) 귀하는 이 규정에 대해 어떻게 생각하십니까?

- \_\_\_\_\_ ① 반드시 지켜야 한다
- \_\_\_\_\_ ② 집주인과 합의하면 지키지 않아도 된다
- \_\_\_\_\_ ③ 지키지 않아도 된다
- \_\_\_\_\_ ④ 모르겠다

(나) 귀하는 연 5%의 인상율에 대해 어떻게 생각하십니까?

- \_\_\_\_\_ ① 너무 높다
- \_\_\_\_\_ ② 높다
- \_\_\_\_\_ ③ 적당하다
- \_\_\_\_\_ ④ 낮다
- \_\_\_\_\_ ⑤ 너무 낮다

21. 보증금이 소액인 경우에 다른 채권자보다 우선적으로 세입자에게 보증금을 돌려주게 하는 소액보증금 우선변제제도가 있습니다. 서울의 경우에는 보증금이 2000만원 이하인 경우에 700만원까지는 다른 채권자보다 먼저 돌려받을 수 있습니다. (가), (나) 모두 답해주시시오.

(가) 귀하는 소액보증금 우선변제제도를 알고 계십니까?

- \_\_\_\_\_ ① 모른다
- \_\_\_\_\_ ② 자세히는 모르지만 있다는 것은 알고 있다
- \_\_\_\_\_ ③ 자세히 알고 있다

20-가 20-나 21-가

52	53	54

(나) 귀하는 소액보증금 우선변제제도의 보호금액에 대해 어떻게 생각하십니까?

전세금 보증금(2000만원 이하)	우선변제금액(700만원)
<input type="checkbox"/> ① 적다 <input type="checkbox"/> ② 적당하다 <input type="checkbox"/> ③ 많다	<input type="checkbox"/> ① 적다 <input type="checkbox"/> ② 적당하다 <input type="checkbox"/> ③ 많다

22. 귀하는 혹시 잘못되어 살고계신 집의 전세금이나 보증금을 떼일지도 모른다는 불안감을 가지고 있습니까?

- ① 아주 불안하다  
 ② 약간 불안하다  
 ③ 별로 불안하지 않다  
 ④ 전혀 불안하지 않다

다음은 계약기간에 대한 물음입니다.

23. 현재 사시는 집의 계약기간은 얼마입니까?

\_\_\_\_\_ 년 \_\_\_\_\_ 개월

21-나		22	23		
55	56	57	58	59	60

24. 귀하는 1990년 1월 이후에 현재까지 세든 집을 몇 번 이사하였습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 1 번
- \_\_\_\_\_ ② 2 번
- \_\_\_\_\_ ③ 3 번
- \_\_\_\_\_ ④ 4 번 이상
- \_\_\_\_\_ ⑤ 이사한 적이 없다

25. 현행법상 계약기간은 최소한 2년 이상이 되어야 한다고 규정하고 있습니다. (가), (나) 모두 답해주십시오.

(가) 귀하는 이 규정에 대해 어떻게 생각하십니까?

- \_\_\_\_\_ ① 반드시 지켜야 한다
- \_\_\_\_\_ ② 세입자는 지키지 않아도 된다
- \_\_\_\_\_ ③ 집주인도 지키지 않아도 된다
- \_\_\_\_\_ ④ 모르겠다

(나) 귀하는 최소 2년의 계약기간에 대해 어떻게 생각하십니까?

- \_\_\_\_\_ ① 1년이 적당하다
- \_\_\_\_\_ ② 현재가 적당하다
- \_\_\_\_\_ ③ 3년 이상이어야 한다

---

24 25-가 25-나

61	62	63

26. 만약 귀하가 2년 미만의 기간의 계약을 하신 경우에 그 이유는 무엇입니까?

- \_\_\_\_\_ ① 집주인이 요구해서  
\_\_\_\_\_ ② 2년으로 하면 집주인이 전세금이나 보증금을 올리므로  
\_\_\_\_\_ ③ 대개 계약기간을 1년으로 하므로  
\_\_\_\_\_ ④ 1년만 살고 다른 곳으로 이사할 것이므로  
\_\_\_\_\_ ⑤ 2년 이상이다

27. 세든 집이 팔린 경우에 대한 물음입니다. (가), (나) 모두 답해주십시오.

(가) 귀하는 계약기간 도중에 집주인이 바뀐 경험이 있으십니까?

- \_\_\_\_\_ ① 있다                      \_\_\_\_\_ ② 없다

(나) 귀하가 세 든 집이 팔린 경우에 어떻게 하시겠습니까?

그런 경험이 있으시다면 그 경험을 답하여 주시고, 그런 경험이 없으신 분은 어떻게 하시겠는지를 답하여 주십시오

- \_\_\_\_\_ ① 전주인과의 보증금과 계약기간 등을 주장하며 계속 산다  
\_\_\_\_\_ ② 새주인과 다시 계약을 체결한다  
\_\_\_\_\_ ③ 이사하고 보증금을 돌려받는다  
\_\_\_\_\_ ④ 이사하고 보증금과 이사비용과 복비 등을 요구한다

다음은 집주인과 세입자간의 생활관계에 관한 물음입니다.

26 27-가 27-나

64	65	66

28. 귀하가 세사시는 집의 시설비용에 관한 물음입니다. (가), (나) 모두 답 해주시고, 보기에 없는 것은 기타에 적어주십시오.

(가) 아래에 제시되어 있는 시설 중 귀하가 설치나 수리비용을 부담한 것을 모두 표시하십시오.

- 보 기 -									
① 전기계량기	② 전기시설	③ 도배	④ 장판	⑤ 초인종					
⑥ 방범시설	⑦ 싱크대	⑧ 보일러	⑨ 도시가스	⑩ 신발장					

기타 ( \_\_\_\_\_ )

(나) 귀하가 비용을 부담하였으면 이사갈 때에는 어떻게 하시겠습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 그냥 이사간다  
 \_\_\_\_\_ ② 집주인에게 비용의 일부라도 받는다  
 \_\_\_\_\_ ③ 분리해서 가지고 간다  
 \_\_\_\_\_ ④ 새로 이사오는 사람에게 받는다

29. 귀하가 현재 세든 집에서 생활하는데 만족하십니까?

- \_\_\_\_\_ ① 아주 만족한다  
 \_\_\_\_\_ ② 만족한다  
 \_\_\_\_\_ ③ 보통이다  
 \_\_\_\_\_ ④ 불만이다  
 \_\_\_\_\_ ⑤ 아주 불만이다

28-가											28-나 29	
67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79

30. 귀하가 세를 살면서 가장 불편한 점은 무엇입니까?

- \_\_\_\_\_ ① 짧은 계약기간
- \_\_\_\_\_ ② 계약기간 중의 이사요구
- \_\_\_\_\_ ③ 전세금의 과다 인상요구
- \_\_\_\_\_ ④ 보증금반환의 지연
- \_\_\_\_\_ ⑤ 건물구조나 생활편익시설의 불량
- \_\_\_\_\_ ⑥ 공과금분배문제
- \_\_\_\_\_ ⑦ 집주인의 지나친 간섭
- \_\_\_\_\_ ⑧ 기타 ( \_\_\_\_\_ )

31. 귀하가 세를 사시면서 집주인과 다투었을 때에 어떻게 하셨습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 참고 계속 살았다
- \_\_\_\_\_ ② 이웃사람들에게 호소하였다
- \_\_\_\_\_ ③ 시민단체에 신고하거나 상담하였다
- \_\_\_\_\_ ④ 집주인과 직접 해결하였다
- \_\_\_\_\_ ⑤ 법적인 수단으로 해결하려고 하였다
- \_\_\_\_\_ ⑥ 기타 ( \_\_\_\_\_ )

32. 귀하가 현재의 주택임대차제도 가운데 반드시 고쳐야 한다고 생각하시는 것을 모두 표시하십시오.

- \_\_\_\_\_ ① 세입자에게 재계약 보장
- \_\_\_\_\_ ② 전세금인상의 강력 통제
- \_\_\_\_\_ ③ 임대기간의 장기화
- \_\_\_\_\_ ④ 전세금·보증금의 반환보장
- \_\_\_\_\_ ⑤ 전세금 융자제도의 확충
- \_\_\_\_\_ ⑥ 집의 수리비 등의 반환
- \_\_\_\_\_ ⑦ 전세등기를 쉽게 할 것
- \_\_\_\_\_ ⑧ 소액보증금 우선보호범위의 확대
- \_\_\_\_\_ ⑨ 기 타 ( \_\_\_\_\_ )

30		I.D. NO.					31		32						
80	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15
	1														



설문의 결과를 해석하는 데 도움이 될 몇 가지 사항을 여쭙어  
보고자 합니다.

주거실태에 대한 물음입니다.

1. 임대주택의 유형

- \_\_\_\_\_ ① 단독주택
- \_\_\_\_\_ ② 아파트
- \_\_\_\_\_ ③ 연립주택
- \_\_\_\_\_ ④ 다세대주택·다가구주택

2. 임차형태

- \_\_\_\_\_ ① 전세
- \_\_\_\_\_ ② 월세
- \_\_\_\_\_ ③ 기타 ( \_\_\_\_\_ )

3. 거주 형태

- \_\_\_\_\_ ① 독채
- \_\_\_\_\_ ② 일부

4. 집주인과 동거여부

- \_\_\_\_\_ ① 예
- \_\_\_\_\_ ② 아니오

5. 거주가구수(집주인 포함)

\_\_\_\_\_ 가구

6. 주택소유여부

- \_\_\_\_\_ ① 예
- \_\_\_\_\_ ② 아니오

귀하의 가구에 대한 물음입니다.

1	2	3	4	5	6	
16	17	18	19	20	21	22



13. 가구주의 직업 (해당번호를 기입해 주세요)

<b>【전문직】</b>	
(11) 의사	(12) 약사·간호사
(13) 변호사·판사·검사·회계사	(14) 대학교수·연구원
(15) 교사·학원강사	(16) 언론인·방송인
(17) 종교인, 체육인, 예술가	(18) 엔지니어 (무엇 : )
(19) 항공기·선박 승무원	
<b>【관리직】</b>	
(21) 기업체 경영주 (5인 이상고용)	(22) 기업체 간부 (부장 이상)
(23) 고급공무원 (중앙관서 과장 이상)	(24) 사회단체 간부 (부장 이상)
<b>【사무직】</b>	
(31) 회사원, 은행원 (과장급 이하)	(32) 일반공무원 (사무관 이하)
(33) 사회단체 직원 (과장급 이하)	(34) 타이피스트
(35) 전화교환수, 집배원	(36) 군인(위관급·하사관), 경찰(경감 이하)
<b>【판매직】</b>	
(41) 도·소매상인	(42) 판매점원
(43) 부동산 중개인	(44) 외판원
(45) 행상·노점상	(46) 기타 (무엇 : )
<b>【서비스직】</b>	
(51) 음식점·여관 등의 주인	(52) 음식전·여관 등의 종업원
(53) 이·미용실, 세탁소 주인	(54) 이·미용실, 세탁소 종업원
(55) 청소부, 파출부	(56) 수위
<b>【생산직】</b>	
(61) 생산감독 (주임 및 반장)	(62) 숙련공·기능공
(63) 공장근로자	(64) 견습공·비숙련공
(65) 막노동자, 품일꾼	(66) 운전자 (자동차, 중장비)
(67) 광부	(68) 기타 (무엇 : )
<b>【농어민】</b>	
(71) 부농 (2정보, 6000평 이상)	(72) 중농 (1~2정보, 3000~5999평)
(73) 소농 (0.5~1정보, 1500~2999평)	(74) 빈농, 소작농 (0.5정보, 1500평 미만)
(75) 농업노동자, 품일꾼	(76) 축산, 낙농업자
(77) 선주	(78) 어부, 수산·양식업자
(79) 기타 (무엇 : )	
<b>【미취업】</b>	
(81) 학생	(82) 주부
(83) 군인 (사병)	(84) 무직 (실업)
(85) 정년퇴직·연금생활자	(86) 기타 (무엇 : )

수고가 많으셨습니다. 대단히 감사합니다.

34	35

01	02	03	04	05
2				

# 주택임대차 실태조사

- 임대인용 -

안녕하십니까.

한국법제연구원은 국내외 법제에 관한 전문적인 조사·연구를 통하여 국가의 입법정책수립을 지원하고 법령정보를 신속·정확하게 보급함으로써 법률문화의 향상에 이바지하기 위하여 설립된 연구기관입니다.

현재 저희 연구원에서는 국민의 주거생활과 관련된 법률관계를 알아보기 위하여 주택임대차에 대한 실태를 조사하고 있습니다.

조사의 결과는 국민의 주거수준을 높이고 관련법제개선의 방향을 모색하기 위한 기초자료로 활용될 것입니다. 저희 연구원의 연구활동을 후원하고 입법정책을 지원하여 주시는 의미에서 적극 협조하여 주시면 감사하겠습니다.

이 조사는 무기명으로 실시되고 통계로 처리되기 때문에 개인의 비밀은 완전히 보장됩니다. 다소 시간이 걸리더라도 성의껏 응답하여 주시기 바랍니다.

협조에 감사드리며, 귀택의 안녕과 번영을 기원합니다.

1993년 10월

한국법제연구원  
원장 장명근

이 조사와 관련하여 의문사항이 있으시면 아래로 연락하시기 바랍니다.

한국법제연구원                      연구자 정공식

1 1 0 - 0 6 2

서울특별시 종로구 신문로 2가 1-103  
전화번호 (02) 722 - 0162~5

## 설문지 기입요령

1. 이 설문에는 맞고 틀리는 것이 없습니다. 따라서 귀하의 경험이나 생각에 가장 가까운 것 1개만 “○”표를 해주십시오.
2. 각 문항에 대한 적절한 응답이 없을 경우 “기타(\_\_\_\_\_)”란에 귀하의 경험이나 생각을 기입하여 주십시오.
3. 가장 최근에 세준 것을 기준으로 답해 주십시오.
4. 점선 이하는 통계처리를 위한 공란이오니 표기하지 마십시오.

### 계약체결에 관한 물음입니다.

#### 1. 귀하는 왜 집을 세 놓으셨습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 집의 구입·신축자금이 부족해서
- \_\_\_\_\_ ② 집이 여러 채이거나 남는 방이 있어서
- \_\_\_\_\_ ③ 남는 방은 없지만 월세수입을 위해서
- \_\_\_\_\_ ④ 사업자금·자녀결혼자금 등 목돈마련을 위해서
- \_\_\_\_\_ ⑤ 학교·직장 등 때문에 이사와서
- \_\_\_\_\_ ⑥ 집을 보아줄 사람이 필요해서
- \_\_\_\_\_ ⑦ 기 타 (\_\_\_\_\_)

#### 2. 귀하는 어떤 방법으로 세를 놓았습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 공인중개사(복덕방)를 통해서
- \_\_\_\_\_ ② 친지나 아는 사람을 통해서
- \_\_\_\_\_ ③벼룩시장 등 생활정보지의 광고를 통해서
- \_\_\_\_\_ ④ 벽보 등으로 직접 광고를 하여
- \_\_\_\_\_ ⑤ 은행 등의 부동산안내를 통해서

1	2
06	07

3. 귀하는 어떻게 계약을 하였습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 공인중개업소에서 사용하는 관인계약서를 사용하면서 내용을 더 넣거나 고쳤다
- \_\_\_\_\_ ② 관인계약서를 그대로 사용하였다
- \_\_\_\_\_ ③ 보통 종이에 보증금과 기간을 적고 도장을 찍었다
- \_\_\_\_\_ ④ 계약서를 작성하지 않고 말로써 하였다

4. 공인중개사에게 주는 수수료에 대해서는 아래와 같은 규정이 있습니다. 귀하는 공인중개사에 대한 수수료를 어느 정도 지불하였습니까?

전세금 1천만원 - 3천만원 미만	수수료 전세금의 50/1만	최고액 12만원
3천만원 - 5천만원 미만	전세금의 40/1만	최고액 15만원
5천만원 - 1억원 미만	전세금의 30/1만	최고액 25만원
1억원 - 2억원 미만	전세금의 25/1만	최고액 40만원
(서울의 경우)		

- \_\_\_\_\_ ① 규정보다 적게 지불하였다
- \_\_\_\_\_ ② 규정대로 지불하였다
- \_\_\_\_\_ ③ 규정보다 많이 지불하였다
- \_\_\_\_\_ ④ 공인중개사를 통하지 않았다

5. 귀하는 세를 놓을 때 중도금을 받은 적이 있습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 요구하지도 않았다
- \_\_\_\_\_ ② 요구는 하였으나 받은 적이 없다
- \_\_\_\_\_ ③ 받은 적이 있다

3	4	5
08	09	10

6. 귀하가 이전에 세입자와 계약을 연장하지 않은 적이 있다면 그 이유는 무엇입니까?

- \_\_\_\_\_ ① 세입자가 스스로 이사가서
- \_\_\_\_\_ ② 세입자가 집세를 올려주지 않아서
- \_\_\_\_\_ ③ 자녀·방문객이 많은 등 생활하는 데 불편이 많아서
- \_\_\_\_\_ ④ 내가 직접 사용하기 위해서
- \_\_\_\_\_ ⑤ 집을 팔게 되어서
- \_\_\_\_\_ ⑥ 기타 ( \_\_\_\_\_ )
- \_\_\_\_\_ ⑦ 그런 적이 없다

7. 귀하는 현재의 세입자에게 전세등기를 해주었습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 해주었다
- \_\_\_\_\_ ② 세입자가 요구했다면 해주었을 것이다
- \_\_\_\_\_ ③ 절차가 번거로워서 해주지 않았다
- \_\_\_\_\_ ④ 법적으로 문제가 있어서 등기해줄 수 없다
- \_\_\_\_\_ ⑤ 주택의 담보가치가 떨어지므로 해주지 않았다

다음은 집세에 관한 물음입니다.

8. 세준 집의 집세는 얼마입니까?

(ㄱ) 전세 \_\_\_\_\_ 만원  
 (ㄴ) 월세                      보증금 \_\_\_\_\_ 만원      월세 \_\_\_\_\_ 만원

6		7		8-가				8-나						
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25

9. 귀하는 현재 세준 집의 집세(전세금 또는 보증금과 월세)가 어떻다고  
생각하십니까?

- \_\_\_\_\_ ① 아주 비싸다
- \_\_\_\_\_ ② 비싸다
- \_\_\_\_\_ ③ 적당하다
- \_\_\_\_\_ ④ 싸다
- \_\_\_\_\_ ⑤ 아주 싸다

10. 귀하는 전세금이 대략 집값의 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까?

- \_\_\_\_\_ ① 30% 이하
- \_\_\_\_\_ ② 31~40%
- \_\_\_\_\_ ③ 41~50%
- \_\_\_\_\_ ④ 51~60%
- \_\_\_\_\_ ⑤ 61% 이상

11. 귀하가 집세를 올린다면 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- \_\_\_\_\_ ① 집수리 자금이 필요해서
- \_\_\_\_\_ ② 생활자금·사업자금 등이 필요해서
- \_\_\_\_\_ ③ 집값 등 물가가 상승하여
- \_\_\_\_\_ ④ 주변에서 다 올려 받으니까
- \_\_\_\_\_ ⑤ 공인중개사의 권유로
- \_\_\_\_\_ ⑥ 기타 ( \_\_\_\_\_ )

9	10	11
26	27	28







19. 현행법상 계약기간은 최소한 2년이어야 한다고 규정하고 있습니다.

(가) 귀하는 이 규정에 대해 어떻게 생각하십니까?

- \_\_\_\_\_ ① 반드시 지켜야 한다  
\_\_\_\_\_ ② 세입자와 합의하면 지키지 않아도 된다  
\_\_\_\_\_ ③ 지키지 않아도 된다  
\_\_\_\_\_ ④ 모르겠다

(나) 귀하는 최소 2년간의 계약기간에 대해 어떻게 생각하십니까?

- \_\_\_\_\_ ① 1년 정도가 적당하다  
\_\_\_\_\_ ② 지금대로가 적당하다  
\_\_\_\_\_ ③ 3년 이상이어야 한다

20. 세를 준 집이 팔린 경우에 대한 물음입니다. (가)와 (나) 모두 답해 주십시오.

(가) 귀하는 계약기간 도중에 집을 판 적이 있습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 있다                      \_\_\_\_\_ ② 없다

(나) 귀하가 집을 팔았다면 세입자에 대해 어떻게 하였습니다?

그런 경험이 있으신 분은 경험을 답해 주시고, 없으신 분은 어떻게 하시겠는지를 답해 주십시오.

- \_\_\_\_\_ ① 남은 기간 동안 전세나 월세관계를 새 집주인과 계속하게 했다  
\_\_\_\_\_ ② 새 집주인과 세입자간에 새로 계약을 체결하게 하였다  
\_\_\_\_\_ ③ 세입자를 이사가게 하고 보증금만 돌려주었다  
\_\_\_\_\_ ④ 세입자를 이사가게 하고 보증금과 이사비용과 복비를 주었다

19-가 19-나 20-가 20-나

52	53	54	55

다음은 생활비용에 관한 물음입니다.

21. 세를 준 집의 설비에 대한 물음입니다. (가), (나) 모두 답해주시고, 보기에 없는 것은 기타에 적어주십시오.

- 보 기 -

- ① 전기계량기    ② 전기시설    ③ 도배    ④ 장판    ⑤ 초인종  
 ⑥ 방범시설    ⑦ 싱크대    ⑧ 보일러    ⑨ 도시가스    ⑩ 신발장

(가) 세입자가 이사할 때에 보기에 제시되어 있는 시설 중 귀하가 설치 비용을 부담한 것의 번호를 모두 적어 주십시오.

( \_\_\_\_\_ )

기타 \_\_\_\_\_

(나) 세입자가 살고 있는 동안에 보기에 제시되어 있는 시설 중 귀하가 수리비용을 부담한 것의 번호를 모두 적어 주십시오.

( \_\_\_\_\_ )

기타 \_\_\_\_\_

21-가

21-나

56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77

22. 귀하가 세를 놓은 후 가장 불편한 점은 무엇입니까?

- \_\_\_\_\_ ① 생활상의 불편
- \_\_\_\_\_ ② 공과금문제
- \_\_\_\_\_ ③ 자녀문제
- \_\_\_\_\_ ④ 집훼손의 우려
- \_\_\_\_\_ ⑤ 세입자의 잦은 교체
- \_\_\_\_\_ ⑥ 월세의 잦은 연체
- \_\_\_\_\_ ⑦ 기 타 ( \_\_\_\_\_ )
- \_\_\_\_\_ ⑧ 없다

23. 귀하가 셋집을 직접 좋게 고쳤다면 세입자에게 어떻게 하시겠습니까?

- \_\_\_\_\_ ① 계약이 만료한 후 전세금 등의 인상을 요구하겠다
- \_\_\_\_\_ ② 계약기간 중에도 전세금 등의 인상을 요구하겠다
- \_\_\_\_\_ ③ 아무런 요구를 하지 않겠다
- \_\_\_\_\_ ④ 전세금을 인상하기 위해 세입자를 바꾸겠다

24. 귀하는 세입자를 보호하기 위한 법을 위반하는 사람을 불리하게 대우하거나 처벌하는 것에 대해서 어떻게 생각하십니까?

- \_\_\_\_\_ ① 불필요하다
- \_\_\_\_\_ ② 세금을 부과하는 것은 괜찮다
- \_\_\_\_\_ ③ 벌금을 부과하는 것은 괜찮다
- \_\_\_\_\_ ④ 징역도 도입해야 한다

---

22	23	24
78	79	80

25. 귀하가 현재의 주택임대차제도 가운데 반드시 고쳐야 한다고 생각하는 것을 모두 표시하십시오.

- \_\_\_\_\_ ① 전세금 인상율의 5% 제한
- \_\_\_\_\_ ② 2년의 임대기간
- \_\_\_\_\_ ③ 전세금 반환제도(확정일자 등)
- \_\_\_\_\_ ④ 소액보증금 우선변제제도
- \_\_\_\_\_ ⑤ 집세 받는 것의 보장
- \_\_\_\_\_ ⑥ 집상태의 보장
- \_\_\_\_\_ ⑦ 기 타 ( \_\_\_\_\_ )

I.D. NO.

25

01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
2											

설문의 결과를 해석하는 데 도움이 될  
몇 가지 사항을 여쭙어 보고자 합니다

주거실태에 대한 물음입니다.

1. 임대주택의 유형

- \_\_\_\_\_ ① 단독주택  
\_\_\_\_\_ ② 아파트  
\_\_\_\_\_ ③ 연립주택  
\_\_\_\_\_ ④ 다세대주택·다가구주택

2. 임대형태

- \_\_\_\_\_ ① 전세  
\_\_\_\_\_ ② 월세  
\_\_\_\_\_ ③ 기타 (\_\_\_\_\_)

3. 세입자와 동거여부

- \_\_\_\_\_ ① 예          \_\_\_\_\_ ② 아니오

4. 총임대가구수

\_\_\_\_\_ 가구

5. 세준 집의 시세

\_\_\_\_\_ 만원

---

1	2	3	4	5						
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23





10. 가구주의 직업 (해당번호를 기입해 주세요)

<b>【전문직】</b>	
(11) 의사	(12) 약사·간호사
(13) 변호사·판사·검사·회계사	(14) 대학교수·연구원
(15) 교사·학원장사	(16) 언론인·방송인
(17) 종교인, 체육인, 예술가	(18) 엔지니어 (무엇 : )
(19) 항공기·선박 승무원	
<b>【관리직】</b>	
(21) 기업체 경영주 (5인 이상고용)	(22) 기업체 간부 (부장 이상)
(23) 고급공무원 (중앙관서 과장 이상)	(24) 사회단체 간부 (부장 이상)
<b>【사무직】</b>	
(31) 회사원, 은행원 (과장급 이하)	(32) 일반공무원 (사무관 이하)
(33) 사회단체 직원 (과장급 이하)	(34) 타이피스트
(35) 전화교환수, 집배원	(36) 군인(위관급·하사관), 경찰(경감 이하)
<b>【판매직】</b>	
(41) 도·소매상인	(42) 판매점원
(43) 부동산 중개인	(44) 외판원
(45) 행상·노점상	(46) 기타 (무엇 : )
<b>【서비스직】</b>	
(51) 음식점·여관 등의 주인	(52) 음식전·여관 등의 종업원
(53) 이·미용실, 세탁소 주인	(54) 이·미용실, 세탁소 종업원
(55) 청소부, 파출부	(56) 수위
<b>【생산직】</b>	
(61) 생산감독 (주임 및 반장)	(62) 숙련공·기능공
(63) 공장근로자	(64) 견습공·비숙련공
(65) 막노동자, 품일꾼	(66) 운전자 (자동차, 중장비)
(67) 광부	(68) 기타 (무엇 : )
<b>【농어민】</b>	
(71) 부농 (2정보, 6000평 이상)	(72) 중농 (1~2정보, 3000~5999평)
(73) 소농 (0.5~1정보, 1500~2999평)	(74) 빈농, 소작농 (0.5정보, 1500평 미만)
(75) 농업노동자, 품일꾼	(76) 축산, 낙농업자
(77) 선주	(78) 어부, 수산·양식업자
(79) 기타 (무엇 : )	
<b>【미취업】</b>	
(81) 학생	(82) 주부
(83) 군인 (사병)	(84) 무직 (실업)
(85) 정년퇴직·연금생활자	(86) 기타 (무엇 : )

수고가 많으셨습니다. 대단히 감사합니다.

31	32

## IV. 공인중개사 면접조사

### 공인중개사 면접조사

#### 조사개요

본조사는 본연구를 수행하면서 임차인과 임대인에 대한 설문조사를 보완하기 위해 공인중개사에 대한 개방형 질문지로 면접조사를 하였다.

조사기간은 1993년 11월 1일에서 5일까지 서울시내 소재 공인중개사 20명을 상대로 조사하였다. 추후에 전국부동산중개업협회를 방문하여 다시 조사를 하였다.

#### 조사방법

공인중개사에 대한 개방형 질문지는 일반인에 대한 질문지에 누락된 부분과 질문의 성격상 일반인에게 대해 질문할 수 없거나 질문 자체가 무의미한 부분을 중심으로 작성하였고, 실제의 주택임대차 거래관계에서 형성된 관행과 분쟁 및 이의 해결방법에 대해 중점적으로 조사하였다. 그리고 마지막으로 주택임대차표준계약서에 반드시 들어가야 할 내용, 주택임대차제도와 부동산중개업법 및 공인중개사제도에 개선의견과 바람직한 공인중개사상에 대해 질문하였다.

질문지를 작성한 후 면접조사원에게 조사의 목적과 개별질문의 내용을 교육하여 면접조사를 하였다. 면접조사원은 숙명여자대학교 법학과 3학년생 6명이 활동하였다. 면접조사원은 조사한 결과를 전체적으로 종합·정리하여 제출하였다. 본 조사결과는 각 면접조사원이 제출한 조사결과와 연구자가 조사한 내용을 다시 종합적으로 검토하여 정리·작성한 것이다.

## 조사결과

### 1. 전세와 월세를 어떻게 구별합니까? 그리고 양자의 차이점은 무엇입니까? 만약 전세를 월세로 할 경우에는 어떻게 합니까?

- 전세는 전세금을 한번에 지급하고, 월세는 보증금을 걸고 월세를 다달이 월세 지급한다. 그리고 월세는 후불이 일반적이지만, 그러나 선불의 경우도 있는데, 이는 당사자간의 계약에 따른다.
- 전세와 월세의 주된 차이점은 부대시설에 대한 비용은 관습상 전세는 임차인이 부담하고, 월세는 임대인이 부담한다.
- 전세를 월세로 할 경우에는 일반적으로 월 1.5 또는 2%의 이자율을 적용하여 하는데, 월 2%의 경우가 많다.

### 2. 계약을 체결할 때에 임차인과 임대인이 주로 관심을 갖는 사항은 무엇입니까?

- 임대인은 임차인이 좋은 사람, 월세를 매달 잘 내는 사람(직업), 가족수, 성격, 지역성, 집관리능력, 술버릇 등에 관심을 갖고 알아본다.
- 임차인은 저당 및 경매여부, 성격, 전세금이나 보증금의 반환과 관련하여 임대인의 경제력(재산정도), 안전, 편리, 임대료 인상정도, 주거환경 등에 관심을 갖는다.

### 3. 공인중개사업소에 마련된 계약서를 얼마나 사용하며, 만약 그 내용을 수정한다면 빈도와 수정내용은 무엇입니까?

- 대개는 이를 사용하지만 거의 내용을 수정하거나 첨가하지 않는다. 그리고 사용하지 않고 개인적으로 만들어 사용하는 업소도 5곳 정도이다.
- 주된 수정내용은 임대료나 관리비, 담보설정내용인데, 임대인은 부대비용의 전가, 계약종료시 원상회복의무를 명시하는 등 임대인의 입장에서 조건 추가하며, 임차인은 전세등기를 요구하는 것 등이 많다.

### 4. 계약금은 어느 정도이며, 가계약을 체결하는 예가 있는가?

- 계약금은 전세금이나, 보증금의 10% 정도이다. 그리고 가계약 거의 없지만,

이를 이용한 이중계약은 가끔 있다.

**5. 계약금을 지급한 후, 입주전에 계약을 해제하거나 취소하는 경우가 있는가? 있다면 그 이유는 무엇이며, 또 어떻게 처리하는가?**

- 이런 경우는 거의 없다. 임대인이 하는 이유는 전임차인이 이사를 가지 않은 경우와 주택을 신축하거나 수리하는 경우, 자기가 사용사용하기 위해 하며, 또 임대료를 인상할 목적으로 하는 경우도 있다. 임차인은 스스로 입주를 하지 않거나, 전세금을 지불하지 않은 경우이다.
- 처리방법 : 법정대로 임대인은 위약금을 임차인에게 지불하며, 때로는 손해배상까지 한다. 임차인은 계약금 포기한다. 그러나 서로의 편의를 고려하여 합의하기도 한다.

**6. 임대차계약에서 중도금의 지급하는 예가 있는가? 만약 있다면 어떤 경우에 지불하며, 임차인은 거절할 수 있는가? 그리고 중도금지급의 효과는 무엇인가?**

- 중도금을 지급하는 사유는 전세금이 고액일 때, 계약일과 입주일이 장기인 경우, 계약금이 적은 경우이다. 그리고 계약을 더욱 확실히 하기 위해서 지급하기도 하고, 등기부를 확인한 후 지급하기도 한다. 중도금은 잔금의 1/2을 지급한다. 그리고 임차인은 임대인의 요구에 대해 지급을 거절할 수 있다. 그리고 중도금을 지급하더라도 매매와 달리 임대차계약을 해제할 수 있으며, 임차인은 중도금은 반환받지만, 계약금은 받지 못한다.
- 만약 중도금을 지급한 후 주택의 흠이 발견된 경우에 계약을 해제할 수 있는지에 대해서는 진술이 다양하다. 해약이 불가능하다와, 법대로 하자담보책임을 요구하기도 하며, 임대인에게 수리요구하거나, 해약도 가능하다고 한다.

**7. 전세등기는 어느 정도 합니까? 임차인은 어느 정도 등기를 요구하며, 이에 대해 임대인은 어떻게 합니까? 임대인이나 임차인이 등기를 하지 않는 이유는 무엇입니까?**

- 임차인은 등기해줄 것을 요구하지만 임대인은 거절한다. 임차인의 요구는 적고 임대인은 이에 대해 부정적이다. 최근에는 등기를 해주는 임대인이 늘어나

는 추세이다. 그리고 임차인은 등기를 하지 않는 대신 확정일자부공증제도나, 가등기를 이용하기도 한다. 1990년 이후 전반적으로 전세등기를 하는 예는 줄었다.

- 임차인이 등기를 하지 않는 이유는 주인을 믿고서, 다른 보호제도가 있기 때문에, 비용이 과다하기 때문이다. 그리고 임대인이 등기를 해주지 않는 이유는 열람시 등기부가 복잡해지거나, 임대인에게 재산상의 불이익이 생기고, 귀찮기 때문이다.

## 8. 주택에 저당권 등 담보가 과다하게 설정되어 있을 때에는 어떻게 합니까?

- 임차인이 이를 확인하는 방법은 등기부열람하거나, 임대인을 만나서 확인하며, 은행의 채무관계도 확인한다.
- 주택에 담보가 과다하게 설정되었으면 임차인은 전세계약을 포기한다. 그러나 월세인 경우에는 계약을 체결한다. 드물지만 임차인이 임대인의 채무변제하고 소유권 이전하는 예도 있다.
- 만약 계약체결후 임차인이 입주하기 전이나 주민등록전입신고를 하기 전에 임대인이 담보를 설정하였으면, 임차인은 입주전이므로 계약을 해제 또는 취소할 수 있다. 그러나 담보의 정도에 따라 입주하거나 해제하기도 한다. 이러한 임대인의 탈법을 방지하기 위해서는 계약증서상의 확정일자부공증일을 기준으로 보호해야 한다. 이를 막기 위하여 공인중개사는 등기부등본을 열람하여 확인한 후 소개한다. 또 이는 임대인이 사기의 방법으로 이용하는데, 사실상 임차인을 구제할 방법이 없다.

## 9. 주택임대차의 계약기간은 얼마입니까?

- 대부분의 지역에서는 계약기간은 1년이며, 특히 임대인은 계약기간 1년이 당연한 것으로 인식한다. 임차인이 2년을 요구해도 임대인이 응하지 않고, 또 임대인이 요구하기도 한다. 그러나 드물지만 반포 등 아파트지역에서는 계약기간이 2년이라고 한다.
- 1년의 임대차기간이 만료후에는 재계약으로 간주하거나, 1년의 재계약을 체결한다. 임차인이 임대차기간을 2년이라고 주장하는 예가 드물게 있으나 임대인

은 이를 인정하지 않고 이에 대해 중재를 하여 합의를 도출한다.

- 만약 임대차기간을 2년으로 한후 1년이 지난 후 중도해제를 하면, 중도해제의 일반원칙대로 처리한다.

## 10. 독채 전세의 경우 주택가격과 대비한 적절한 임대료의 비율은 얼마입니까?

- 현재의 전세금은 주택가격의 6-70%인데, 이는 비싼 편이다. 적정비율은 3-40%라고 생각한다.

## 11. 주택임대차의 주택설비에 대해서는 임차인과 임대인이 어떻게 처리하는가? 계약이 종료되면 어떻게 처리하는가?

- 임대인은 전세의 경우에 주택유지에 필요한 기본시설외에는 해주지 않는다. 기본시설은 도배, 난방, 주방시설, 보일러, 장판 등이다. 그리고 월세의 경우에는 처음에 설치뿐만 아니라 수리까지 모두 해준다.
- 임차인은 자기에게도 필요한 것은 조명, 초인종, 가스설비, 신발장 등을 부담한다. 설비 가운데 장판과 도배는 임대인 또는 임차인이 부담하는 경우가 있어 뚜렷한 구별이 없다.
- 주택설비 가운데 분쟁의 대상으로 되는 것은 주로 난방시설인데, 합의로 해결한다. 사용중에 고장이 나면 임차인이 수리한다.
- 임대차계약이 종료되면 합의로 해결한다. 임대인은 건물에 피해가 없으면 크게 상관하지 않는다. 임차인은 자기가 설치한 시설을 분리하여 가거나 주인에게 비용을 상환받기도 하며, 새임차인에게 받는다. 가끔 임대인이 부담한다.

## 12. 전대차에 대한 관습은 어떠한가?

- 전세의 경우에는 거의 없고, 월세의 경우는 상대적으로 많다. 전차인과 임대인과의 법률관계는 거의 없다.
- 전대인(임차인)이 도망한 것이 분명하여 전차인이 전세금이나 보증금을 반환받을 수 없는 것이 분명할 때에는 증인을 세우고 임대인이 전세금을 전차인에게 준다.

### 13. 임차인이 계약후 입주때까지 전세금이나 보증금을 지급하지 않으면 어떻게 하는가?

- 계약일과 입주일 사이의 간격은 1개월내외이고, 최고 45일까지 허용한다.
- 임대인은 임차인을 입주시키고 았고 계약을 해지한다. 그러나 예외적으로 월세로 전환하기도 한다.

### 14. 임대차계약중에 임대차계약을 해지할 수 있는 사유는 무엇인가?

- 임대인이 해지를 하는 사유는 집의 증·개축, 자기가 집이 필요할 때, 임차인의 월세미납, 임차인이 목적대로 사용하지 았은 경우 등이다. 임차인이 해지할 수 있는 사유는 임대인이 주택에 담보를 과다하게 설정한 경우, 생활의 불편, 임대인과 의견이 불일치할 때, 자기가 스스로 이사가는 경우 등이다.
- 계약을 해지할 때 손해배상은 계약금의 범위내로 하며 당사자간의 합의로 복비와 이사비용을 준다. 만약 손해가 과다하면 민사소송으로 한다. 그러나 이를 임차인이 주장하는 것은 현실적으로 무리이다.
- 전세금은 임차인이 집을 임대인에게 인도할 때 준다. 만약 임차인의 사정으로 계약을 해지하고 다른 곳으로 이사를 가게 되면 임대인이 계약기간 종료시까지 반환하지 았는다. 이 경우에는 임차인이 전세금 등을 다른 곳에서 마련하여 일단 이사간 후, 전세금 반환 받는다. 이는 임대인의 횡포이다.

### 15. 임대료의 인상률은 어떠한가?

- 임대료의 평균인상율은 2-30%이며, 최근에는 주택가격의 인하로 10%이다. 그리고 법상의 인상제한율 5%는 구속력이 전혀 았다.
- 임대료의 인상기간은 1년 마다이며, 2년 마다 올리는 경우에는 1년 마다 올리는 경우보다 많이 올린다.

### 16. 임대차계약종료시에 임대인과 임차인이 의견의 합치를 보지 못하는 것은 어떤 것입니까?

- 전세금 등 임대료의 인상이며, 전세금의 반환시기 등이다. 수도세, 전기세 등은 다툼 후에 한쪽이 양보하여 해결한다.

## 17. 임차인과 임대인이 주로 다투는 대상과 해결방법은 무엇입니까?

- 주로 다투는 것은 생활방법, 예의, 공과금문제, 집세의 연체, 집주인이 설비를 제대로하지 않을 때이며, 전세금인상이나 계약기간, 임대인의 과도한 근저당의 설정과 전세권등기의 설정을 거부할 때이다. 그리고 전세의 인하로 전세금 1000만원 지급하지 않은 경우에 임대인이 임차인에게 1000만원의 채무각서를 쓰고 해결한 적이 있다.
- 해결방법은 상대방을 이해하고, 화해·양보하여 서로 손해를 감수하고 해결한다.

## 18. 공인중개사가 임차인에게 해주는 서비스는 무엇입니까?

- 등기부의 열람은 대부분의 임차인이 요구하고, 이를 대행하여 준다.
- 계약증서상의 확정일자부공증은 임차인의 1/2 정도가 대행해줄 것을 요구하며, 임차인에게 이의 존재를 알려준다.

## 19. 임대차표준계약서에 반드시 들어가야 할 내용은 무엇입니까?

- 임대차기간기간에 대한 명시가 필요하며, 임대료인상을 명시하여야 하고, 임대인중심의 내용을 양당사자자를 평등하게 해야 한다. 특히 상가의 경우에는 영업기간의 보장을 명시해야 한다.
- 현재의 계약서가 너무 단조롭다. 기간내의 물권변동, 임대인 부재시의 대리인 선정, 임차인의 불사용시, 시설물의 파손한 경우까지 규정해야 한다. 임차인에게 통보하지 않고 주택을 매매한 경우 의무조항과 책임의 한계규정 등도 규정해야 한다. 그리고 임차인은 계약서를 자세하게 읽어 보아야 하고 본인자필의 법적 근거를 마련해야 한다.
- 전세와 월세를 구분하여 표준계약서를 마련해야 한다.
- 주택에 대한 근저당설정 등에 대한 확인설명의무를 계약서에 포함해야 한다.

## 20. 주택임대차, 부동산중개업법, 공인중개사에 대한 개선의견은 무엇입니까?

### 1) 주택임대차제도

- 소액보증금 우선변제제도의 보호범위를 확대해야 한다. 2000만원 이하 전세는



드물므로 5000만원으로 인상해야 한다.

- 전세금의 반환시기를 분명하게 규정해야 한다.
- 법정최소임대기간 2년, 전세금의 반환보장에 대한 법의 구속력을 강화할 것
- 임차인이 선의일 때 계약체결을 입주로 간주하여 대항력이 발생하는 것으로 하거나 계약후 계약서만으로 공증을 받을 수 있게 해야 한다.
- 지역별 표준시가에 대한 전문인 부족, 정확한 가격선정이 필요하다.
- 주택관리사와 아파트 관리공단이 필요하다.
- 상가에 대한 보호의 필요
- 확정일자공증을 받기 전에 근저당을 설정하는 예가 많으므로, 이에 대한 보호 방법이 필요하다.
- 임대료인상의 제한은 모순이다. 왜냐하면 임차인을 교체하면 더올릴 수 있기 때문에 임차인을 교체하므로 임차인을 오히려 불리하게 한다.
- 기간이 만료하고 임대인의 통보가 없으면 재계약으로 본다는 잘못이다. 이는 기간의 정함이 없는 임대차로 보는데, 이는 분쟁이 발생할 여지가 있다.
- 공인중개사의 계약체결에 개입을 강제하고 없는 계약은 무효로 해야 한다.

## 2) 부동산중개업법개정건의

- 현재의 중개수수료는 9년전에 책정한 것이므로 인상해야 하고, 계약서에 수수료 명시해야 한다. 또한 중인중개업소의 대형화 유도해야 할 것이다.
- 현재의 법은 공인중개사에 대한 규제를 중심으로 하고 있는데, 규제가 아닌 지원으로 전환해야 한다.
- 부동산중개업법을 대중이 이해하기 쉽게 개정해야 한다.
- 공제사업, 책임보증제도의 개정, 사건발생에 비해 년 10만의 공제료는 과다하다.
- 임대관리에 대한 독점규제 및 공정거래를 보장해야 할 것이다.

## 3) 공인중개사 제도의 개선

- 공인중개사의 위상확립해야 하고, 일임제의 확립으로 중개인과 의뢰인간의 신뢰를 회복해야 한다.
- 중개인의 신규허가를 금지하여 기존의 중개인(기존업자)과 공인중개사를 일원화하여야 한다.
- 공인중개사의 자격기준을 부동산학과 출신으로 2-3년 실무경험이 있는 자 등

으로 하여 공인중개사의 자격을 강화하여 공인중개사의 난립을 규제하여야 한다.

- 영업구역에 따른 인원제한 폐지행 한다.
- 생활정보지를 통한 당사자간의 계약체결을 공인중개사제도 속으로 편입해야 한다.
- 악덕 공인중개사에 대한 규제가 필요하다.

## 21. 공인중개사의 바람직한 상은 무엇이라고 생각하십니까?

- 공인중개사를 전문직업인으로 육성하여 모든 부동산관련업무를 맡게 할 것.
- 공인중개사는 부동산의 임대관리 및 임대료와 분쟁의 조정까지 할 것.
- 공인중개사의 겸업을 금지하고, 임차인에게 정확한 정보를 전달해야 한다. 이를 위해서는 중개수수료를 현실화해야 한다.
- 임대료인상조정기능, 계약의 해지시 계약금반환 등의 설득, 월세로 사는 중 이사가는 경우에 월세의 면제 요구 등 임대차와 관련된 분쟁조정의 기능까지 해야 한다.
- 공인중개사는 직업의식을 갖고 공정거래로 질서확립, 타인재산의 보호, 임차인의 보호해야 한다.

研究報告 93-5

## 住宅貸借實態에 관한 研究

---

1993年 12月 26日 印刷

1993年 12月 31日 發行

發行人 張 明 根  
發行處 **한국법제연구원**  
印刷處 輝 文 印 刷

서울특별시 종로구 신문로 2가 1-103

전 화 : 722-2901/3, 722-0163/5

등록번호 : 1981. 8. 11 제 1-190 호

---

本院의 承認없이 轉載 또는 譯載를 禁함.

값 5,200원

