

# 임대주택 입주자의 임대주택법에 대한 인식 및 읽은 경험 분석

## Recognition and Reading Experience of the Rental Housing Law in Rental Housing Residents

호남대학교 자연과학대학 생활과학과  
강사 김 숙 향

Dept. of Home Management, Honam University  
Lecturer : Sook-Hyang Kim

### ◀ 목 차 ▶

- |            |               |
|------------|---------------|
| I. 연구의 필요성 | IV. 결과해석 및 논의 |
| II. 이론적 배경 | V. 요약 및 결론    |
| III. 연구방법  | 참고문헌          |

### < Abstract >

The purpose of this study was to examine the degree of recognition and reading experience of the rental housing law in rental housing residents. The subjects of this study were 359 residents who lived in Gwang-Ju and who were surveyed by questionnaire in 2000. Data was analyzed with the statistical methods of frequency, percentage, mean and chi-square.

The main results of this study were as follows:

- 1) About 64% of the residents knew the rental housing law
- 2) Degree of recognition about the rental housing law was significant on age, apartment size, housing rental deposit, and monthly rental fee.
- 3) About 92% of the residents didn't read the rental housing law.
- 4) Degree of reading about the rental housing law was not significant on the level of housing characteristics.

If the residents knew about rental housing law, it might be prevented the damage from housing rental deposit refund debate, contract termination and rental housing company dishonor.

**주제어(Key Words):** 임대주택법(the rental housing law), 임대주택 입주자(rental housing resident), 임대주택법 읽은 경험(reading experience of the rental housing law)

## I. 연구의 필요성

임대주택의 수요는 과거의 저소득층 중심에서 전체국민을 대상으로 수요계층이 증가하고 있는 실정이다. 임대주택의 수요가 증가하는 이유는 여러 가지 측면에서 생각해 볼 수 있으나 중요한 이유 중의 하나는 주택보급율이 90% 이상을 넘으면서 소유에 대한 인식보다, 주택의 질적인 측면이 중시되는(진승만, 2000) 경향이 증가하는 인식의 변화라고 볼 수 있다. 임대아파트의 수요가 증가하는 또 다른 이유는 전세에 비해 임대보증금이 싸다는 점이다. 또 전세값이 심하면 50-100%(한겨레, 2001)까지 뛰는데 반해 임대아파트의 임대보증금은 최대한 상승해도 연 5% 이내로 정해져 있으며 임대기간은 원하는 기간까지 연장할 수 있고, 청약저축통장을 해지하지 않아도 다른 아파트를 분양 받을 수 있다. 그리고 빚을 끝어서 무리하게 아파트를 사기보다 한동안 임대아파트에 살면서 내집마련 자금을 마련하는 징검다리로서 삼는 것도 좋은 방법으로 인식되고 있기 때문이다.

정부는 주택 200만호 건설계획 추진부터 각종 택지, 금융, 세제지원을 수반하여 공공부문을 중심으로 임대주택을 본격적으로 공급하였으며 민간부문의 임대주택건설을 활성화하기 위하여 각종 지원을 확대하고 규제를 완화해 왔다(진승만, 2000). 그리고 향후 저금리 기조가 정착되고 주택 채권 유통화가 활성화되면, 주택 금융의 활성화로 다양한 형태의 임대주택의 공급이 확대될 것이다. 따라서 임대주택은 수요자 입장에서의 유리한 측면과 정부의 무주택자의 정책적 배려 속에서 수요와 공급이 증가하고 있는 실정이며 향후에도 계속 증가하리라고 예측된다.

저렴한 주거비로 안정된 주거생활을 영위할 수 있고, 주택수요적인 측면에서 주택난을 해소할 수 있는 정책수단으로서 임대주택을 활용 할 수 있다는 긍정적 효과가 있다. 그리고 수요자 입장에서도 강한 흡입력이 있음에도 불구하고 임대주택에 대한 소비자 피해사례는 증가하고 있는 실정이다. 임대아파트 관련 상담사례를 보면, 보증금반환분쟁 관련

상담이 151건으로 전체의 46%를 차지하였고, 계약해지관련 상담은 52건으로 16%, 임대아파트 부도관련 대책마련 등에 대한 소비자 상담이 48건으로 15%를 차지하였다. 기타 가압류, 전세권 설정, 공사중단, 보증금 인상에 관한 법률적인 내용 및 자치활동에 대해서 물어오는 상담이 41건으로 12%를 차지하고 있었다(광주YMCA 시민중계실, 2000).

임대주택법의 내용이 임대주택의 건설재원, 임대사업자의 등록, 택지의 우선공급, 택지의 환매, 임대사업자의 등록말소 등 비교적 광범위한 내용이며, 임대주택 입주자의 불만이 많은 부분에 대한 법률조항은 임대주택의 매각제한, 임대주택의 관리, 임차인 대표회의, 특별수선충당금의 적립, 표준임대차계약서, 임대주택 분쟁조정위원회 등에 관한 내용이기 때문에 임대주택법을 읽었다면 소비자피해는 줄일 수 있다는 것을 알 수 있다.

본 연구는 임대주택과 관련한 소비자분쟁이 증가하고 있는 현실에서, 임대주택 입주자들이 재산권과 관련된 정보탐색의 일환으로 이루어졌다. 따라서 소비자측면에서 민영 임대주택 입주자의 소비자피해를 예방하기 위한 체계적인 연구의 한 부분으로 임대주택에 입주할 때, "임대주택법"에 대한 정보탐색을 어느 정도 하는지를 파악하고자 한다. 이 연구의 결과는 바람직한 임대주택제도 정착을 위한 시민단체, 소비자 상담 관련 단체, 주택관련 정부기관에게 임대주택 입주자의 소비자피해의 원인, 소비자교육 및 소비자상담이 나아가야 할 방향에 대한 기본적인 정보로 활용될 수 있을 것이다.

## II. 이론적 배경

### 1. 임대주택의 개념 및 선행연구

임대주택의 개념은 보는 관점에 따라 광의, 협의 및 최협의의 3가지로 나누어 볼 수 있다. 광의의 임대주택이란 사회통념적 개념이라고 할 수 있는 것으로 사실상 임대인, 임차인의 주거를 위하여 제공된 모든 주택이다. 협의와 최협의의 개념은 임대를 목적

으로 일정한 제도적 틀 속에서 공급되고 유통되는 주택으로 목적성을 중요시하는 개념이다. 협의와 최협의의 구별은 임대기간이 장기냐, 단기냐에 따라 구분한다. 최협의 임대주택은 주택의 수명이 존재하는 한 임대료만 제공되는 주택을 말한다. 따라서 협의의 임대주택의 개념에는 영구적 임대주택과 일시적 임대주택(일정기간 임대 후 분양되는 주택)이 포함되고 최협의의 개념에는 영구임대주택만을 포함한다. 현재의 정부의 임대주택 공급지원책은 협의의 임대주택 개념을 따르고 있다(건설부, 주택정책방안에 관한 연구, 1985). 본 연구의 범위는 최근 중산층에서 수요가 증가하고 있는 일정기간 임대 후 분양되는 주택인 일시적 임대주택을 대상으로 하였다.

우리 나라에서 진행된 임대주택에 관한 기존의 연구들은(민은기, 1989; 최경수, 1989; 진승만, 2000; 오은, 2000; 장영전, 1990) 주택구입능력의 한계로 인하여 주거수준이 열악한 상태에 있는 무주택 저소득층의 주거생활의 안정을 기할 수 있도록 공공 임대주택의 효율적인 운영방안, 개선방안, 그 밖의 정책적 방향제시가 대부분이며 임대주택에서 생활하는 입주자들을 대상으로 한 연구는 많지 않은 실정이다. 이러한 원인은 일시적 임대주택인 민간 임대아파트(분양이 가능한)의 출현시기가 최근이기 때문으로 보인다. 이러한 일시적 임대주택의 공급과 수요의 증가추세에 힘입어 임차가구특성과 임대주택의 수요(오은, 2000), 민영임대주택의 실증적 분석(진승만, 2000) 등이 연구되어졌다.

임대주택의 경우는 일반적으로 부동산에 관련된 소유권, 개발권, 이용권 등의 권리내용 가운데 이용권만이 제한적으로 허용될 뿐이고 다른 권리는 임대업자에게 유보되는 특성이 있다. 따라서 임대주택 단지 내에서는 입주자들이 아파트 관리와 운영에 자율적으로 참여하고 감시, 감독할 수 있는 법적 권한이 제한되어 있다. 따라서 임대사업자의 일반적인 임대료 인상과 관리비 부당사용, 하자보수 등에 대한 문제들이 끊임없이 발생하고 있으므로 이들을 대상으로 민영 임대주택 입주자의 소비자를 보호하기 위한 체계적인 연구가 필요하다고 본다.

## 2. 임대주택법의 개념 및 내용

임대주택법은 1984년 임대 주택과 관련해서 제정된 법률 명이 “임대주택건설촉진법”이었다. “임대주택건설촉진법”은 1993년 12월에 다시 5호 이상의 임대주택을 매입하여 임대사업을 하는 매입임대까지 임대주택에 포함하는 “임대주택법”으로 법률의 명칭이 변경되었다.

임대주택법의 내용은 임대주택의 건설재원, 임대사업자의 등록, 택지의 우선공급, 택지의 환매, 임대사업자의 등록말소 등 비교적 광범위한 내용이며 특히 임대주택 입주자의 불만이 많고 피해가 많은 것에 대해 제시된 부분은 12조 임대주택의 매각제한, 13조 임대주택의 전대제한, 17조 임대주택의 관리, 17조의 2 임차인 대표회의, 17조의 3 특별수선충당금의 적립, 18조 표준임대차계약서, 18조의 2 임대주택분쟁조정위원회 등이다(<http://www.moleg.go.kr>, 법제처).

이러한 임대주택법은 주택수요자 입장에서 보면, 아직도 미비하여 임대주택 입주자로부터 불만을 야기시키고 있다. 즉 임대주택 단지 내에서는 입주자들이 관리와 운영에 자율적으로 참여하고 감시, 감독할 수 있는 법적권한이 제한되어 있기 때문에 임대사업자의 일반적인 임대료 인상과 관리비 부당사용, 하자보수 등에 대한 문제들이 끊임없이 발생하고 있다.

이러한 문제들을 해결하기 위해 변호사, 연구원, 지역단체 활동가, 임대 아파트 주민들의 참여 속에 시민단체가 연합하여 임대주택 주민의 관리참여를 제도화 할 수 있는 방안을 모색하고자 1998년 10월 “임대주택관리법 제정을 위한 시민대토론회”를 개최하였고, “임대주택관리법” 제정을 위한 청원서를 제출하고 있어 많은 부분이 개선되고 있다(광주 YMCA, 2000).

입법청원의 주요 내용은 임대주택의 소유권과 직접 관련이 없는 관리행위에 대해서는 결정권을 입주자에게 부여하는 것이 마땅하므로, 이를 위해 입주자 대표회의 구성과 관리규약의 제정권을 인정해야 한다는 것이다. 또한 입주자의 주거생활이나 임

대사업자의 재산권과 밀접한 관련이 있다고 판단되는 하자보수, 부대시설 및 복지시설과 관련된 결정, 관리방식 결정 등의 사안에 대해서는 임대사업자와 입주자가 함께 결정하도록 유도하고 있다.

임대주택법의 내용으로는 임대주택의 임차인대표회의의 구성과 임차인대표회의와 임대사업자간의 임대주택 관리규약의 제정 및 개정, 관리비, 시설물의 유지보수와 관련된 내용은 임대사업자와 협의할 수 있도록 하고, 임대사업자와 입주자간에 발생할 분쟁을 조정하기 위해 시·군 또는 자치구에 임대주택 분쟁조정위원회를 설치하는 것을 골자로 하여, 임차인 대표회의의 구성 및 운영 등에 관하여 필요한 사항을 대통령령으로 정하는 내용으로 임대주택법 개정(2001. 1. 12법) 공포 후 6개월이 경과된 날부터 시행하였다.

임대주택법의 이러한 개정은 오랫동안 길들여진 공급자 위주의 시각에서 벗어나 임대주택 임차인의 관리운영에 대한 책임과 권리를 인정할 점에서 진일보한 것으로 평가해야 할 것이다. 그러나 임차인 대표회의의 권한을 임대사업자와의 협의를 통해서 인정받는 것으로 하는 점, 임차인대표회의와 임대사업자간의 분쟁을 조정하기 위해 설립되는 임대주택 분쟁조정위원회의 조정에 강제력이 수반되지 않는다는 점에서 임차인의 관리참여요구에 크게 미치지 못하는 것이 된 점에서 임대주택법의 재개정을 논의하고 있는 상황이다. 따라서 향후 임대주택법은 수요자 입장에서 좀더 개선될 것으로 본다.

임대주택법의 개선방향에 대한 연구와 활동이 활발하게 이루어지고 있다. 그러나 임대주택 입주자 입장에서 보면 아직 미비하다 할 지라도 현행 임대주택법을 알고 있다면 소비자 피해를 조금이라도 줄일 수 있다고 보여진다.

### III. 연구방법

#### 1. 연구문제

연구문제1. 임대주택 입주자들은 임대주택법을 인식

하고 있는가?

연구문제2. 인구사회학적변인에 따라 임대주택법 인식 여부는 차이가 있는가?

연구문제3. 주택관련특성에 따라 임대주택법 인식 여부는 차이가 있는가?

연구문제4. 임대주택 입주자들은 임대주택법을 읽었는가?

연구문제5. 인구사회학적변인에 따라 임대주택법 읽은 경험 여부는 차이가 있는가?

연구문제6. 주택관련특성에 따라 임대주택법 읽은 경험 여부는 차이가 있는가?

#### 2. 용어의 정의

##### 1) 임대주택의 개념

본 연구에서는 임대주택이란 임대를 목적으로 일정한 제도적 틀 속에서 공급되고 유통되는 주택으로 정의했으며 임대주택의 종류가 많기 때문에 일시적 임대주택으로 일정기간 동안 임대로 계약한 후에 분양되는 임대아파트로 연구의 범위를 제한하였다.

#### 3. 자료 수집 및 분석방법

##### 1) 조사대상가계의 표집 및 기간

본 연구에서 사용된 표본은 광주광역시에 소재하는 임대아파트의 입주자로서 성인 남·녀를 대상으로 하였다. 표본추출방법은 사단법인 전국아파트연합회 광주.전남지부에서 제공한 광주광역시의 각 구별 임대아파트 목록을 기초로 하여 다단계 층화 표집을 실시하였다. 조사한 아파트는 대우, 도산우미, 도산호반, 동림주공, 삼능남양, 삼라미주, 상무호반, 소촌라인, 소촌서라, 솔피타운, 송정금강, 송정라인, 송정모아, 양산새봄, 양산일신, 양산호반, 오치청암, 월계남양, 월계서라, 월곡부영, 일곡대림, 일곡현대, 일곡호일, 진월서라, 치평라대, 푸른주공, 풍암우미, 풍암한국, 풍암한신 임대아파트이다. 조사방법은 구조화된 설문지를 통해 실시하였다. 예비조사는 2000

년 7월 23일에서 7월 26일까지 70부로 했으며 이 예비조사의 결과를 가지고 2000년 8월 19일에서 8월 30일까지 400부를 배부하였다. 400부 질문지 중에서 373부가 회수 되었으며 실제 분석에 이용된 자료는 357부였다.

이 자료는 광주광역시 YMCA 시민증계실의 "임대아파트 거주권 확보를 위한 제언"을 위해 본 연구자가 설문지를 작성했던 "광주지역 임대아파트 생활에 대한 설문조사" 내용의 일부분이다.

2) 자료의 분석방법

조사대상자의 일반적 특성과 주거관련 특성을 파악하기 위해 빈도, 백분율, 평균을 산출하였다. 그리고 임대주택법의 인식여부와 읽은 경험여부에 따라 인구사회학적변인과 주택관련특성별로 차이가 있는가를 검증하기 위해 교차분석을 실시하였다.

이상의 통계처리에는 SPSS/ WIN 8.0 PC Statistic Program프로그램을 사용했다.

IV. 결과해석 및 논의

1. 조사대상자의 일반적 특성과 주택관련 특성

조사대상자의 일반적 특성은 <표 1>과 같다. 설문에 응답한 사람은 여성이 87%로 남성보다 상대적으로 많았다. 연령은 30대가 52%로 과반수를 차지하고 있었으며 그 다음으로 20대가 28%로 많았다. 교육수준은 4년제 대졸이상이 40%, 전문대졸이 19%로 비교적 교육수준이 높은 것으로 나타났다. 직업은 사무직이 60%, 자영업자가 40%를 차지하고 있었다. 가족원수는 4명이 거의 과반수(46%)를 차지하고 있었으며 그 다음으로 3명이 26%로 많았다. 가계소득은 100만원에서 200만원 미만이 61%, 200만원에서 300만원미만이 23%로 100만원에서 300만원의 집단이 84%로 많은 부분을 차지하고 있었다.

조사대상자의 주거관련 특성을 보면, <표 2>에 제시된 바와 같이 대체로 96년에서 97년까지 36.6%, 98년에서 99년까지가 33.9%로 96년에서 99년에 입주

<표 1> 조사대상자의 일반적 특성

변 인	구 분	빈 도(%)
성 별 (평균 34.6세)	남	45(12.6)
	여	312(87.4)
	계	357(100)
연 령	20대	101(28.3)
	30대	185(51.8)
	40대	45(12.6)
	50대이상	26( 7.3)
	계	357(100)
교육수준	중졸이하	21( 5.9)
	고 졸	124(34.7)
	전문대	68(19.0)
	대졸이상	144(40.3)
	계	357(100)
직 업	전문직	5( 1.4)
	경영관리직	16( 4.5)
	전문기술직	124(34.7)
	사무직	68(19.0)
	자영상인, 제조업자	144(40.3)
계	357(100)	
가족원수	2명이하	49(13.7)
	3명	91(25.5)
	4명	163(45.7)
	5명이상	54(15.1)
	계	357(100)
가족형태	부모-자녀	285(15.1)
	부 부	28(79.8)
	3세대(조부모, 부모, 자녀)	17( 4.8)
	기 타	27( 7.6)
계	357(100)	
가계소득 (월평균)	100만원 미만	32( 9.0)
	100-200만원 미만	218(61.1)
	200-300만원 미만	83(23.2)
	300만원 이상	22( 6.2)
	계	355(99.4)

한 경우가 70.5%로 많았다. 아파트 평수는 20평에서 24평 사이가 66.4%로 가장 많았다. 임대주택의 임대보증금은 3천만원에서 4천만원대가 가장 많아 거의 50%를 차지하고 있었다. 월임대료 유무를 보면, 월임대료를 지불하지 않은 가계가 85.2%로 임대주택에 입주할 때 일시불로 임대보증금을 지불하는 가

〈표 2〉 조사대상자의 주거관련 특성

변인	구분	빈도(%)
입주시기	93년-95년	42(11.8)
	96년-97년	131(36.6)
	98년-99년	121(33.9)
	2000년	63(17.6)
	계	357(100)
평형 (평균22.3평)	13평-19평	59(16.5)
	20평-24평	237(66.4)
	25평-32평	61(17.1)
	계	357(100)
보증금 (평균3,633만원)	2,000만원 미만	41(11.5)
	2,000-3,000만원 미만	67(18.8)
	3,000-4,000만원 미만	177(49.6)
	4,000만원 이상	72(20.2)
	계	357(100)
월임대료	없음	304(85.2)
	10만원 미만	34( 7.8)
	10만원 이상	19( 5.6)
	계	357(100)

계가 상대적으로 많았다. 매월 일부의 임대료를 지불하는 가계를 보면, 매달 10만원 미만을 지불하는 가계가 7.8%, 매달 10만원 이상을 지불하는 가계가 5.6%로 월임대료를 10만원 미만 지불하는 가계가 약간 많았다.

## 2. 임대주택법의 인식

조사대상자 중에서 임대주택법을 인식하고 있는 사람은 357명 중 230명으로 64.4%를 차지하고 있어서 과반수 이상이 임대주택법을 알고 있었다(표 3 참조). 그러나 가계경제측면에서 임대보증금이 평균 3천6백만원 이상을 호가하는 큰 내구재라는 측면에

〈표 3〉 임대주택법 인식 여부

인식주택법 인식 여부	빈도 (%)
알고 있다	230(64.4)
모른다	127(35.6)
계	357(100)

서 볼 때, 임대주택 입주자의 64%만이 알고 있다는 것은 임대주택 입주자의 소비자 피해를 증가시키는 하나의 요인으로 볼 수 있다. 그리고 가계의 내구재 구매에 대한 정보탐색량의 측면에서 본다면, 정보탐색에 대한 정도가 단적으로 말할 수는 없지만 구체적이고 정밀하게 이루어진다고 볼 수 없었다.

## 3. 인구사회학적 변인별 임대주택법 인식의 교차 분석

조사대상자의 인구사회학적 변인에 따라 임대주택법 인식 여부의 차이를 분석해보면 〈표 4〉와 같이 연령 만이 집단 간에 통계적으로 유의한 수준에서 차이가 있었고, 성별, 교육수준, 직업, 가계소득과는 유의한 차이가 없었다.

따라서 인구사회학적 변인 중에서는 임대주택 입주자의 연령이 임대주택법을 인식하는 것과 유의한 관련성이 있는 것으로 나타났고 다른 인구사회학적 변인들은 관련성이 없는 것으로 나타났다. 임대주택 입주자가 임대주택법을 알고 있는 30대의 비율이 임대주택법을 모른다고 응답한 30대 비율보다 많았고, 40대와 50대는 임대주택법을 모른다고 응답한 비율이 높았다.

## 4. 주택관련특성별 임대주택법 인식여부의 교차 분석

조사대상자의 주택관련 특성별 임대주택법 인식 여부와와의 교차분석을 해보면(표 5 참조), 임대주택의 평형, 임대보증금, 월임대료 유무와 통계적으로 유의한 관련성이 있었다.

따라서 성별, 교육수준, 가계소득 등과 같은 인구사회학적인 변인들이 임대주택법 인식여부와 관련성이 높기 보다는 주택평수, 임대보증금 등의 주택관련특성이 임대주택법의 인식여부와 관련성이 높은 것을 알 수 있다.

임대주택의 13평에서 19평까지의 입주자들이 임대주택법을 모른다고 응답한 비율이 높았고 20평에서 24평의 입주자들은 임대주택법을 알고 있다고

〈표 4〉 인구사회학적 변인별 임대주택법 인식여부의 교차분석

변 인	구 분	빈도(%)	임대주택법 인식여부		
			알고있다	모른다	$\chi^2$
성 별	남	45(12.6)	31(13.5)	14(11.0)	0.448
	여	312(87.4)	199(86.5)	113(89.0)	
	계	357(100)	230(100)	127(100)	
연 령	20대	101(28.3)	66(28.7)	35(27.6)	17.929***
	30대	185(51.8)	133(57.8)	52(40.9)	
	40대	45(12.6)	20( 8.7)	25(19.7)	
	50대이상	26( 7.3)	11( 4.8)	15(11.8)	
	계	357(100)	230(100)	127(100)	
교육수준	중졸이하	21( 5.9)	9( 3.9)	12( 9.4)	5.692
	고 졸	124(34.7)	77(33.5)	47(37.0)	
	전문대졸	68(19.0)	46(20.0)	22(17.3)	
	대졸이상	144(40.3)	98(42.6)	46(36.2)	
	계	357(100)	230(100)	127(100)	
직 업	전문사무직	145(40.6)	86(37.4)	59(46.5)	2.791
	사무직	68(19.0)	46(20.0)	22(17.3)	
	자영업	144(40.3)	98(42.6)	46(36.2)	
	계	357(100)	230(100)	127(100)	
가계소득	100만원 미만	32( 9.0)	15( 6.5)	17(13.6)	5.884
	100만원-200만원미만	218(61.1)	149(64.8)	69(55.2)	
	200만원 이상	105(29.4)	66(28.7)	39(31.2)	
	계	357(100)	230(100)	127(100)	

1) \*\*\* P &lt; .001

〈표 5〉 주택관련 특성별 임대주택법 인식여부의 교차분석

변 인	구 분	빈도(%)	임대주택법 인식여부		
			알고있다	모른다	$\chi^2$
평 형	13평-19평	59(16.5)	23(10.0)	36(28.3)	29.640***
	20평-24평	237(66.4)	175(76.1)	62(48.8)	
	25평이상	61(17.1)	32(13.9)	29(22.8)	
	계	357(100)	230(100)	127(100)	
보증금	2,000만원 미만	41(11.5)	17( 7.4)	24(18.9)	11.892**
	2,000-3,000만원 미만	67(18.8)	43(18.7)	24(18.9)	
	3,000-4,000만원미만	177(49.6)	124(53.9)	53(41.7)	
	4,000만원 이상	72(20.2)	46(20.0)	26(20.5)	
	계	357(100)	230(100)	127(100)	
월임대료	없음	305(85.4)	205(89.1)	100(78.7)	7.098**
	있음	52(14.6)	25(10.9)	27(21.3)	
	계	357(100)	230(100)	127(100)	

1) \*\* P &lt; .01 \*\*\* P &lt; .001

응답한 비율이 높았으며 25평이상의 입주자들은 모른다고 응답한 비율이 상대적으로 높았다. 따라서 흥미로운 결과는 임대주택 평수가 클수록 임대보증금 액수가 커지므로 보다 심도있는 정보탐색의 일환으로 “임대주택법”을 상대적으로 더 많이 인식하고 있을 것으로 생각했으나 일반적인 추론과는 다른 결과가 나왔다.

임대보증금이 2,000만원 미만에서는 임대주택법을 모른다고 응답한 비율이 높았고 2,000만원에서 3,000만원, 4,000만원가계에서는 인식여부의 비율이 차이가 크지 않았으며 3,000만원과 4,000만원가계에서는 알고 있다고 응답한 비율이 상대적으로 높았다. 이러한 결과를 보면, 임대보증금의 액수가 임대주택법 인식여부와 관련이 없음을 알 수 있다.

따라서 정보탐색의 측면에서 보면, 임대주택의 평수가 클수록, 임대보증금이 많을수록, 임대주택법을 많이 인식하고 있지 않아 수천만원이 호가하는 주택내구재에 대한 정보탐색이 심도있게 이루어진다고 볼 수 없었다.

월임대료가 없는 입주자들은 임대주택법을 인식하는 비율이 높았고 월임대료가 있는 입주자들은 모른다고 비율이 높았다. 따라서 월임대료를 지불하는 사람들이 상대적으로 임대주택법을 많이 인식하고 있지 않았다.

##### 5. 임대주택법을 읽은 경험

조사대상자 중에서 임대주택법을 읽은 경험이 있는 사람은 29명(8%)이어서 임대주택에 입주한 많은 사람들이 임대주택법을 읽지 않은 것으로 나타났다.

〈표 6〉 임대주택법 읽은 경험 여부

인식주택법 인식 여부	빈도 (%)
읽었다	29( 8.0)
읽지 않았다	201(92.0)
계	230(100)

\* 임대주택법을 인식하지 못하는 사람 127명(35.6%)은 제외됨

이는 보증금이 평균 3천 6백만원이 되는 대표적인 내구재이며 가계경제가 도약할 수 있는 발판이 되는 고정자산이라고 할 수 있는 주택내구재에 대한 정보탐색이 깊이 있게 이루어지지 않고 있음을 시사하는 것이다.

그리고 임대주택법의 인식 여부에서 언급한 것처럼 임대주택법의 내용과 임대주택의 피해 사례의 통계결과를 비교해본다면(광주YMCA시민중계실, 2000, “연구의 필요성” 참조) 임대주택법의 내용을 잘 알고 있었다면 피해를 줄 일 수 있어 임대주택법의 내용 알리기가 요구된다고 본다.

##### 6. 인구사회학적 변인별 임대주택법 읽은 경험의 교차분석

조사대상자의 인구사회학적 변인별 임대주택법을 읽은 경험여부를 교차분석해보면 〈표 7〉과 같다. 임대주택법을 읽은 경험여부와 인구사회학적변인과는 유의한 관련성이 나타나지 않았다.

이러한 결과는 임대주택 입주자들이 성별, 연령별, 교육수준, 직업, 가계소득에 관계없이 전반적으로 임대주택법을 많이 읽지 않은 것에서 기인한 것으로 볼 수 있다. 즉 임대주택업은 가계경제측면에서 평균 3천 6백만원이 호가하는 주택내구재인 임대주택에 대한 사용권, 소유권, 임대주택의 매각제한, 전대제한, 임차인대표회의 표준임대차계약서 등에 관한 내용이 기재되어 있다. 이러한 내용을 알고 있다면 소비자피해를 예방하고 줄일 수 있는데도 불구하고 “임대주택법”을 전반적으로 읽지 않는다는 것이다. 이것은 딱딱하고 이해하기 어려운 “법”에 대한 선입견으로 인해서 접근이 용이하지 않고, 임대주택 내구재에 대한 심층적인 정보탐색 노력이 아직도 부족한 원인에서 근거하고 있다고 보여진다.

##### 7. 주택관련특성에 따른 임대주택법을 읽은 경험 여부의 교차분석

임대주택 입주자의 주택관련특성별 임대주택법을 읽은 경험 여부를 교차분석 하면 〈표 8〉과 같다. 임



〈표 7〉 인구사회학적 변인별 임대주택법 읽은 경험여부의 교차분석

변 인	구 분	빈도(%)	임대주택법을 읽은 경험 여부		
			읽었다	읽지 않았다	$\chi^2$
성 별	남	31(13.5)	4(13.8)	27(13.4)	0.003
	여	199(86.5)	25(86.2)	174(86.6)	
	계	230(100)	29(100)	201(100)	
연 령	20대	66(28.7)	7(24.1)	59(29.4)	4.618
	30대	133(57.8)	17(58.6)	116(57.7)	
	40대	20( 8.7)	5(17.2)	15( 7.5)	
	계	230(100)	29(100)	201(100)	
교육수준	중졸이하	9( 3.9)	1( 3.4)	8( 4.0)	0.393
	고 졸	77(33.5)	11(37.9)	66(32.8)	
	전문대졸	46(20.0)	6(20.7)	40(19.9)	
	대졸이상	98(42.6)	11(37.9)	87(43.3)	
	계	230(100)	29(100)	201(100)	
직 업	전문사무직	86(37.4)	12(41.4)	74(36.8)	0.319
	사무직	46(20.0)	6(20.7)	40(19.9)	
	자영업	98(42.6)	11(37.9)	87(43.3)	
	계	230(100)	29(100)	201(100)	
가계소득	100만원 미만	15( 6.5)	1( 3.4)	14( 7.0)	4.364
	100-200만원 미만	149(64.8)	15(51.7)	134(66.7)	
	200만원 이상	66(28.7)	13(44.8)	53(26.4)	
	계	230(100)	29(100)	201(100)	

1) 임대주택법을 인식하지 못하는 사람 127명(35.6%)은 <표 6>에서 제외됨

2) 조사대상자의 연령이 50대인 경우, 한명도 없어서 분석에서 제외했음

〈표 8〉 주택관련특성별 임대주택법 읽은 경험 여부의 교차분석

변 인	구 분	빈도(%)	임대주택법을 읽은 경험 여부		
			읽었다	읽지 않았다	$\chi^2$
평 형	13평-19평	23(16.5)	2( 6.9)	21(10.4)	3.734
	20평-24평	175(66.4)	26(89.7)	149(74.1)	
	25평이상	32(17.1)	1( 3.4)	31(15.4)	
	계	230(100)	29(100)	201(100)	
보증금	2,000만원 미만	17(11.5)	3(10.3)	14( 7.0)	3.371
	2,000-3,000만원 미만	43(18.8)	8(27.6)	35(17.4)	
	3,000-4,000만원미만	124(49.6)	15(51.7)	109(54.2)	
	4,000만원 이상	46(20.2)	3(10.3)	43(21.4)	
	계	230(100)	29(100)	201(100)	
월임대료	없음	205(85.4)	23(79.3)	182(90.5)	3.303
	있음	25(14.6)	6(20.7)	19( 9.5)	
	계	230(100)	29(100)	201(100)	

대주택법의 경험여부와 주택관련특성의 변인과는 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다.

이러한 결과는 임대주택 입주자들이 임대주택 평형크기, 임대보증금, 월임대료의 차이에 관계없이 전반적으로 임대주택법을 많이 읽지 않은 것에 기인하였다고 생각해 볼 수 있다.

이를 정리하면, 주택관련 특성인 임대주택의 평형크기, 임대보증금, 월임대료와 임대주택법이 있다는 사실을 알고 있는지의 여부와는 관련성이 있었으나 임대주택법을 읽은 경험과는 유의한 관련성이 없다는 것이다.

이러한 원인은 <표 7>의 해석처럼 임대주택법에 대한 접근의 어려움, 구체적이고 면밀한 정보탐색의 부족에서 기인한다고 보여진다.

## V. 요약 및 결론

본 연구는 임대주택 입주자들의 피해가 증가하고 있는 상황에서 임대주택 입주자들이 자신의 재산권과 관련된 정보탐색의 일환으로 “임대주택법”의 인식여부와 임대주택법을 읽은 경험여부를 인구사회학적 변인과 주택관련특성별로 분석하였다.

주요 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 임대주택에 거주하고 있는 입주자의 64%정도만이 임대주택법을 인식하고 있었다. 따라서 가계경제측면에서 보면, 수천만원을 호가하는 내구재를 구입할 때 정보탐색이 심도있게 이루어지지 않는다고 유추해 볼 수 있다.

둘째, 조사대상자의 인구사회학적 변인에 따른 임대주택법의 인식여부를 교차분석해보면, 연령에 따라 유의한 관련성이 있었다. 구체적으로 보면, 임대주택법을 알고 있는 30대의 비율이 많았고, 40대와 50대는 임대주택법을 모른다고 응답한 비율이 높았다.

셋째, 임대주택의 주택관련 특성에 따른 임대주택 입주자의 임대주택법 인식여부를 교차분석해보면, 임대주택의 평형크기, 보증금, 월임대료 수준과 유의한 관련성이 있었다.

임대주택 20평에서 24평의 입주자들은 임대주택

법을 알고 있다는 비율이 높았고 13평에서 19평까지의 입주자들과 25평 이상에서 살고 있는 입주자들은 모른다고 응답한 비율이 높았다. 임대보증금이 3,000만원에서 4,000만원집단에서는 알고있다는 비율이 높았고 4,000만원집단에서는 2,000만원 미만에서는 모른다고 응답한 비율이 높았다. 월임대료가 없는 입주자들은 상대적으로 임대주택법을 인식하는 비율이 높았고 월임대료가 있는 입주자들은 모른다고 응답한 비율이 높았다.

따라서 임대주택법 인식은 인구사회학적 변인보다 주택관련 특성이 상대적으로 관련이 깊은 것으로 생각해 볼 수 있었다.

넷째, 임대주택에 거주하고 있는 조사대상자의 29명(8%)만이 임대주택법을 읽어본 경험이 있는 것으로 나타나 임대주택법의 내용에 대해 거의 대다수가 모르는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 임대주택 내구재 구매에 대한 정보탐색이 구체적이고 면밀하게 이루어지지 않은 것으로 볼 수 있으며, 더불어서 이러한 실태는 임대주택 입주자들이 임대주택업자로부터의 피해, 불만이 가중되는 요인이 된다고 유추해 볼 수 있다.

다섯째, 인구사회학적 변인별 임대주택입주자의 임대주택법을 읽은 경험 여부를 교차분석한 결과, 이러한 변인들과 관련성이 없는 것으로 나타났다.

여섯째, 임대주택의 주택관련 특성별 임대주택법을 읽은 경험여부를 교차분석한 결과, 유의한 관련성이 없는 것으로 나타났다.

따라서 인구사회학적 변인과 주택관련특성 변인은 임대주택법을 읽은 경험유무와 유의한 관련성이 없는 것으로 나타났다.

이러한 결과는 임대주택 입주자들이 성별, 연령별, 교육수준, 직업, 가계소득, 임대주택 평수, 임대보증금의 규모, 월임대료 유무의 차이에 관계없이 “임대주택법”을 전반적으로 읽지 않는다고 볼 수 있었다. 아마도 이러한 원인은 심층적인 정보탐색 노력이 아직도 부족한 원인에서 근거하고 있다고 보여진다.

이 연구 결과를 토대로 결론 및 제언을 하면 다음과 같다.

임대주택 입주자들은 임대주택 입주자의 권익을 보호하고 주택공유부분의 관리효율화에 대한 내용이 명시되어 있는 “임대주택법”이 존재한다는 사실도 조사대상자의 36%가 모르고 있었으며 특히 임대주택법의 내용을 알고 있는 응답자는 8%수준이었다.

따라서 임대주택법의 내용을 잘 숙지하고 있었다면, 임대주택의 피해 및 상담이 줄어들었을 것으로 예상해 볼 수 있었다. 그리고 지금이라도 임대주택법의 내용을 정확하게 알게 된다면 임대주택 입주자의 피해 및 상담이 증가하고 있는 보증금 반환분쟁, 계약해지, 임대아파트 부도 등의 피해를 예방하고 줄일 수 있다고 보여진다.

따라서 임대주택법 내용 알기가 필요하다고 본다. 즉 소비자단체나 소비자 교육가들은 임대주택에 관심이 있거나 임대주택에 입주하고 있는 소비자, 임대주택 입주자들의 모임, 임차인 대표회의를 대상으로 홍보노력이 절실하다고 보여진다. 그리고 임대주택 건설과 관계가 있는 주공, 지방자치단체, 주택사업자의 소비자상담실에서는 임대아파트 입주 예정자를 대상으로 ‘임대주택법’ 내용알리기 홍보 전략이 요구된다고 본다. 즉 소비자상담실 및 임대주택 홍보용 전시관에서 ‘임대주택법 및 시행령’를 복사물로 배치해서 소비자들이 언제든지 손쉽게 볼 수 있는 대안도 생각해 볼 수 있다.

그리고 임대주택에 관심있는 소비자와 임대주택 입주자를 대상으로 피해사례, 피해예방, ‘임대주택법’ 등을 쉽게 설명 할 수 있는 시청각 방법을 적용한 홍보용 프로그램 연구가 개발되어야 된다고 본다.

임대주택의 시장이 급격하게 커지는 상황에서, 임대주택 소비자보호를 위한 “제도”가 보완되어야 하며 그렇게 하기 위해서는 임대주택 입주자의 관리와 운영의 관리, 감독권, 전대, 임차인 대표회의, 관리비 불만, 임대주택 사업주의 부도 등으로부터 임대주택 입주자를 보호하는 제도 보완, 피해예방, 교육 등 전반에 걸친 체계적인 연구가 수행되어야 할

것으로 본다.

그리고 본 연구에서 이용한 표본보다는 좀더 광범위한 임대주택 입주자를 대상으로 연구를 진행함으로써 보다 신뢰할 수 있는 자료를 제공해야 할 것으로 본다.

## ■ 참고문헌

- 건설부(1985). 주택정책방안에 관한 연구.  
 광주 YMCA 시민중계실. 소비자제안회의 “임대아파트 거주권 확보를 위한 제언”. 임대아파트 상담사례 분석(1998년부터 2000년 9월까지).  
 광주 YMCA 시민중계실(2000). 바람직한 임대주택 제도 정착을 위한 제언, -임대주택법 시행령 개정안과 임대주택법 재개정의 방향. 참여연대, 12-24.,  
 민은기(1989). 우리 나라의 임대주택 정책에 관한 연구. 금산대학교 경영대학원 석사논문.  
 박동목(1992). 한국임대주택문제의 이론과 실제에 관한 연구, -임대주택정책 개선방안 모색을 중심으로-. 한양대학교 석사논문.  
 오 은(2000). 임차가구특성과 임대주택수요에 관한 연구. 홍익대학교 대학원 석사논문.  
 장영전(1990). 우리나라 임대주택제도의 문제점과 개선방안 연구. 성균관대학교 경영대학원 석사논문.  
 진승만(2000). 민영임대주택의 실증적 분석에 관한 연구. 건국대학교 행정대학원 석사논문.  
 최경수(1989). 공공임대주택 주거가구의 주거실태에 관한 연구, -임대기간의 장·단기 비교를 중심으로. 서울대학교 환경대학원 석사논문.  
<http://www.moleg.go.kr>, 법체제  
 임대주택법(일부개정 2000.1.12. 법률 제 6167호)  
 임대주택법 시행규칙(일부개정 2000. 8. 3. 건설교통부령 제 253호)  
 임대주택법 시행령 (일부개정 2000. 7. 22. 대통령령 제 16910호)