

## 賃貸住宅의 內在의 特性에 關한 研究

- 서울의 共同居住型 賃貸住宅의 事例를 中心으로 -

### A Study on Latent Characteristics of Rental Housing

- A Case Study on 'Co-dwelling' of Rental Housing in Seoul -

이윤희\*

Lee, Yun-Hee

정재국\*\*

Jung, Jae-Kook

#### Abstract

In the modernization process of the city, urbanization raised a variety of social issues. Urbanization brought noticeable changes in dwelling patterns, such as drastic changes in the housing lifestyle, that revolved around the metropolitan areas of Seoul and Busan etc. before and after the expansion of economic growth. Especially in 1985, when 23.8% of the country's population was concentrated in Seoul, the imbalance of housing supply and demand caused a vast range of housing shortage. The shortage, that resulted from public sector mishandling of natural housing demand, led to the occurrence of private sector rental housing. The occurrence of this abnormal rental housing supply, became a major cause of Korea's typical lease system called 'Co-dwelling', where the leaseholder and tenant physically lives in the same residence. The leaseholder and tenant's 'Co-dwelling' started from partial renting of traditional Korean-style housing and transformed with the transition of dwelling form and time. However, after 1985, legalization of multi-family housing, Korean rental housing started to be planned in the beginning of its housing construction and to be produced as an independent space with separate circulation. Also in terms of facility, it changed from partial renting of a space within the residence to an assembly of small individual spaces. However, the background of this deep-rooted 'Co-dwelling' lease system, in different forms and periods of residence, is still based on the lack of public sector rental housing supply and private sector supply of rental space to utilize extra space, 'Jeonse' payment.

Keywords : Rental Housing, Jeonse (Lease), House Sharing, Co-dwelling, House Moving, Korean Traditional House

주요어 : 임대주택, 전세, 공동거주(共同居住), 이사, 한옥

### 1. 연구의 의의 및 방법

#### 1. 연구의 배경

동서고금을 막론하고 인구의 도시집중화현상은 다방면에 걸친 사회문제를 야기시켰다. 이러한 현상은 우리나라에서도 현저히 나타나고 있어 고도경제성장기를 전후하여 서울, 부산 등의 대도시를 중심으로 도시의 규모가 급속히 커지게 된다.

특히, 1985년에 이미 전체 인구의 23.8%가 집중되어 있는 수도 서울에서는 인구규모의 증대가 광범위한 주택난을 발생시켜, 공적인 차원에서의 임대주택공급이 부실한 시기의 주거수급 불균형에 기인한 다양한 형태의 민간 임대주택이 발생하게 된다. 이러한 비정상적인 임대주택의 공급은 우리나라만의 독특한 임대제도인 전세방식과 함께 전형적인 임대형태로 자리 잡게 된다. 이러한 우리나라 임대주택의 역사는 전통형주거인 한옥에서 그 유래

를 볼 수 있는데<sup>1)</sup> 20세기 전반의 일제강점기와 1950년의 한국전쟁을 거치면서 다양한 형태의 주거공간에서 임대인과 임차인과의 공동거주에 의한 임대행위가 이루어지게 되었다.<sup>2)</sup> 이후 임대주택시장은 전후 계속되는 혼란기에 무허가로 건축된 건물과 1985년부터 정의되기 시작한 다세대주택이 정착되기 전까지의 단독주택 내에서 민간에 의한 무분별한 공급이 주류를 이루어왔다.<sup>3)</sup>

그러나 공적인 차원에서의 임대주택공급이 저조하였으며 민간차원에서의 계획적인 임대주택공급은 부재한 가운데, 인구와 가구증가에 미치지 못하는 임대주택건설의 실적은 주거공간의 질적 향상을 전제로 공공기관에 의한 임대주택(분양조건부 등)의 공급이 대한주택공사를 중심으로

1) 李允熙·遠藤安弘(1989. 10). 韓國の賃貸住宅に關する研究, 日本建築學會大會學術講演概要集, 8071, 589.

2) 이광로(1988). 무예+OB SEMINAR연구보고서1·6, 가회동 한옥 보존지구 실측조사보고서, 무예건축연구실.

3) 다세대주택: 주택건설촉진법에 의한 공동주택의 일종으로 건축연면적이 660㎡ 이하이고 4층 이하인 주택. 건축연면적이 660㎡ 이하라는 점과 세대수가 19세대 이하로 구성된다는 점에서 다가구주택과 구별됨. 다가구주택은 단독주택으로 분류되고 있다.

\*정희원(주저자, 교신저자), 경동대학교 건축토목공학부 건축디자인 부교수, 공학박사

\*\*정희원, 관동대학교 건축공학부 교수, 공학박사

	1900	1920	1940	1960	1980	2000
	조선	일제강점기	6.25	1,2차 경제개발 5개년계획	새마을운동	현대
단독주택	전통형주택(한옥)					
	전통계승형주택					
	한·양옥복합형주택					
공동주택	*단독주택에서의 임대화는 공간의 전부 혹은 일부를 전세, 혹은 월세로 행하여 졌다.					
	기숙사					
	외국인전용 임대주택					
	주공·시영·민영 아파트					
지취						
하숙 등						
* 대한주택공사의 임대아파트로서 분양 조건부 보증금 있는 월세임.						
임대공동주택						
연립주택						
빌라형						

그림 1. 연대별 임대주택 형성도

이루어 졌으며, 민간기업에 의한 공급도 국가정책의 일환(아파트 공급시 일정이상의 물량을 임대주택으로 공급)으로 이루어 졌다. 그리고 1985년에 제정된 임대차 보호법이 우리나라 임대주택시장의 제도적인 전기가 되었다.

2. 연구의 의의

우리나라 임대주택의 내재적 특성을 ‘전세’, ‘부분임대’, ‘공동거주(共同居住: house sharing)’로 정의할 수 있다.<sup>4)</sup>

이 중 전세(tenure: 주택보유·임차관계)는 한국고유의 임대금 지불방식으로 조선시대에도 제도적으로 존재하였던 전통적인 방식이다.<sup>5)</sup> 이러한 전세제도가 광범위하게 성립된 이유에는 경제적, 사회적 요인을 들 수가 있는데, 임대인의 입장에서 보면 전세금의 이자수입이 임대료에 해당하며, 임차인의 경우는 입주 시 목돈 부담의 마이너스적인 면은 있으나 퇴거 시에는 전액 반환되는 장점이 자가소유로 전위되는 과정에서의 준비금적인 역할도 한다는 플러스적인 면도 있다. 이것은 사회 및 산업분야에서 주택에 관한 투자비율이 낮았던 과거의 주택시장에서 전세금을 매개체로 금전적인 임차관계와 공간적인 임대관계가 상호 유기적으로 작용하면서 지역별 주택시장을 성립시켜왔다. 그러나 2005년과 2010년의 추적조사에서 이러한 전세시장도 시중금리의 저하로 점차 월세방식으로 전환되고 있음을 확인할 수 있었다.

다음으로 ‘부분임대’와 ‘공동거주’인데 <그림 2와 3>은 이러한 현상을 상징적으로 보여주고 있다.

유형별 주거공간에서의 공동거주형태를 살펴보면, 1985년에는 단독주택의 29.2%가 1세대 거주였으나 2005년에는 31.5%로 커다란 변화는 보이지 않는다<그림 2와 3>. 즉, 단독주택에서의 공동거주에 의한 복수세대의 거주형태는 아직도 뿌리 깊게 존재하고 있는 것을 알 수 있다.

4) 2005년 서울 주택 스톡의 약34%가 임대주택이며 그 중 전세가 75%, 보증부월세가 20%, 기타 5%임. DataBase(www.nso.go.kr).  
5) 朝鮮總督府 內務局 社會課(昭和6年), 「市街地における借家状況調査」.

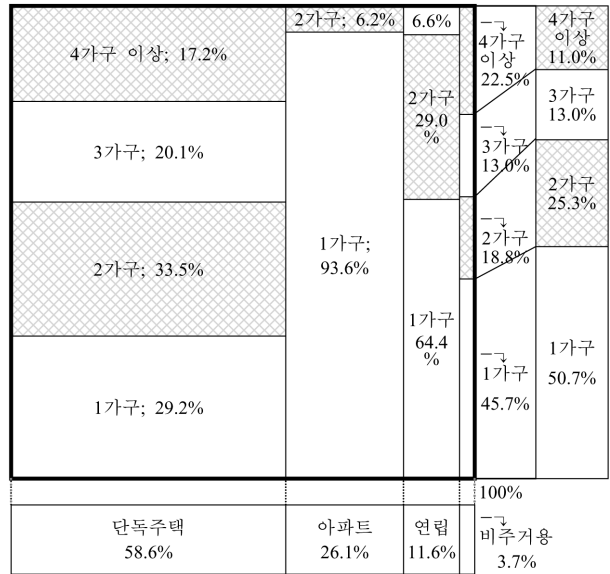


그림 2. 서울시의 주택종류별 거주가구수의 구성비(1985)

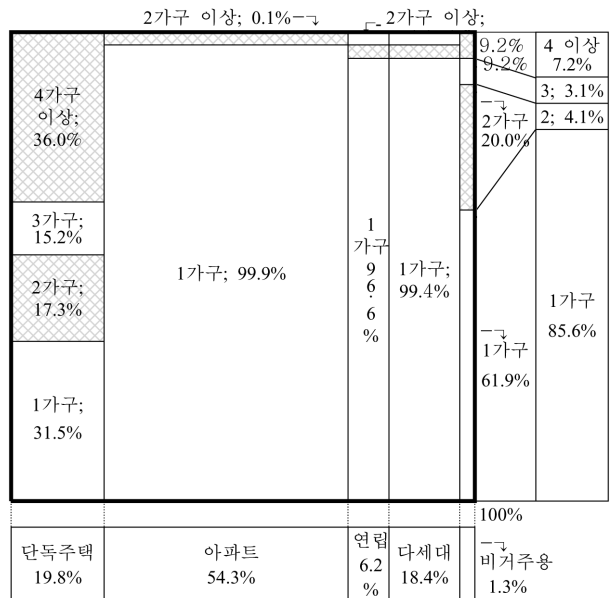


그림 3. 서울시의 주택종류별 거주가구수의 구성비(2005)

그러나 단독주택 이외의 유형에서는 하나의 거주공간에서 복수의 세대가 공동거주하는 현상이 점차 감소되고 있는 것을 볼 수 있다. 특히, 아파트에서의 공동거주형태는 0.1%로 급감하는 현상을 발견할 수 있어 이는 단적으로 공간의 건축구조상 주출입구 및 내부공간의 독립성이 어느 정도 확보되어 있는 단독주택 내에서의 복수가구의 공동거주는 아직도 꾸준히 존재하나 공동주거인 경우에는 주생활의 향상과 프라이버시 우선, 그리고 임대전용공간의 보급에 힘입어 점차 감소하는 현상을 확인할 수 있다.

따라서, 우리나라의 임대주택을 정의할 때 임대공간 그 자체와 임대행위, 그리고 임대차인의 공동거주형태의 3가지 시점에서 접근할 필요가 있다고 사료된다.

여기에서 본 연구는 임대형태에 주목하면서 전세라고

하는 형태의 특수성과 강한 소유의식에 기인한 자가소유 주거를 향한 주거관속에서 이사에 의한 거주수준향상의 과정을 실질적인 거주실태를 조사하여 분석하고자 한다.

3. 연구의 목적

이상과 같은 배경과 정의를 전제로의 본 연구의 목적은 우리나라 고유의 소규모 임대주택의 존재형태를 명확히 하는 한편 전세라고 하는 우리나라 특유의 임대형태에 시점을 두고, 전체적인 연구의 축으로서는 임대주택에서 자가주거까지의 이사형태를 유형화하여 금후 임대주택 수급의 지표로 삼고자 한다. 즉, 한국적 임대주택은 ‘공동거주’와 ‘전세’라고 하는 두 가지 특질을 가지고 있으며 그것은 우리나라의 도시, 사회, 경제, 문화의 상호관련 구조 속에서 추출되어진 것이다. 이와 같이 한국의 보편적 존재인 임대주택이 지금까지 어떻게 연구되어 왔는지 문헌의 리뷰를 통하여 특징을 분석하여 보면, 먼저, 공동거주 및 전세의 결합이 한국적 임대주택의 기본적인 특질이라 할 수 있으며, 이러한 임대주택의 수급구조를 그 적극적인 면과 소극적인 면으로 구분하여 그 내재성을 평가하여야 하며, 두 번째로 입지유형과 주거평면유형의 양 축으로부터 공동거주 및 전세의 다양성과 계층성을 파악하고자 한다. 그러기 위하여 본 연구에서는 한국적 임대주택의 주택수급관계 및 주공간의 질, 주문화의 개성 등을 유기적으로 분석하여, 각 개체의 상호관계를 공간적·역사적 생성의 시점에 입각하여 고찰하였다.

본 연구는 이러한 한국적 임대주택의 내재적 특성을 파악하기 위하여 서울시를 사례로 임대인과 임차인, 임대공간과 전세금의 차원에서 접근하여 ‘공동거주형 임대주택의 내재적 특성’ 도출을 목적으로 한다.

4. 조사의 개요

서울시의 임대주택에 있어서 공동거주 및 전세의 다양성과 이사에 의한 거주수준의 변화를 파악하기 위하여 1차적으로 1985년부터 2005년까지의 통계자료를 분석하는 한편, 서울에 현존하고 있는 5가지 형태(전통가옥, 전통계승형가옥, 양옥형가옥, 중저층공동주택, 고층공동주택)에 있어서의 사례를 1987년의 조사에 입각하여 약 20년이 경과한 시점인 2005년과 2010년을 전후하여 추적 조사하였다.<sup>6)</sup>

두 번째로는 후술하는 바와 같이, 5가지의 주택형태에 있어서 임대형태 15사례의 케이스 스터디<표 1>와 임대인과 임차인에 대한 설문조사, 그리고, 평면도 및 사용형태에 대한 도면채취를 실시하였다.

조사지구의 선정은 이상 5가지의 전형적인 주택형태가 집중하고 있는 지구를 선정하였으며, 그 지구 특성을 다음과 같이 정의한다.

- 1) 전통계승형주택 밀집지구: 1977년 서울특별시가 최

표 1. 조사개요(1987/2005/2010)

TYPE	No.	지 구	특성	형 태	존재	피조사자	
전통 계승형 주택	1	가회동	한옥밀집 1.76/호	전세	공동거주형 부분임대	임대인	
	2	가회동	한옥밀집 1.76/호	전세	공동거주형 부분임대	임대인	
	3	가회동	한옥밀집 1.76/호	전세	공동거주형 부분임대	임대차인	
불량 과밀형 주택	4	봉천동	재개발 1.87/호	전세	별주형* 부분임대	임차인	
	5	봉천동	재개발 1.87/호	전세	별주형* 전부임대 재 임대	임차인	
	6	행촌동	불량주거 ?/호	보+월세	별주형* 전부임대	임차인	
다 세 대 주택	85 이 전 형	7	행당동	단독밀집 2.50/호	보+월세 월세	공동거주형 전부임대	임대차인
		8	행당동	단독밀집 2.50/호	보+월세 월세	공동거주형 전부임대	임대인
		9	창천동	단독밀집 1.87/호	전세	공동거주형 부분임대	임대인
	85 이 후 형	10	창천동	단독밀집 1.87/호	전세 보+월세	별주형* 전부임대	임대차인
		11	둔촌동	신흥밀집 1.61/호	전세	공동거주형 부분임대	임차인
단독 및 공동주택 밀집지구	12	행당동	단독밀집 2.50/호	보+월세	공동거주형 전부임대 재 임대	임대차인	
	13	창천동	단독밀집 1.87/호	전세 보+월세	공동거주형 부분임대	임대차인	
단독주택	14	길 동	신흥주택 2.29/호	전세 보+월세	공동거주형 부분임대	임대차인	
	15	길 동	신흥주택 2.29/호	전세	별주형* 전부임대 임대주택	임차인	

\*별주형: 임대인과 임차인이 각각 독립된 공간에서 거주하는 경우

초로 지정한 1930년대 건축주거군 으로, 당초에는 종로구 가회동일원으로 한정되었으나 그 후 주변의 전통주택까지 확대되어 현재 약 2,000호의 전통형주택이 존재한다. 그러나 1992년의 한옥보존지구의 일부해제 및 1994년의 고도제한 해제 등을 계기로 급격한 변화를 보이고 있다(가회동).

<그림 4>의 대상 주거는 2005년 현재에도 2가구가 공동거주하고 있다.

2) 불량주거지구 및 재개발지정지구: 한국전쟁 이후의 피난민 및 상경자 등이 서울시로 유입됨에 따라 자연발생적으로 조성된 후 정착한 불량주거지역으로 한강주변 및 강북지역의 구릉지에 다수 분포되어 재개발지역으로 지정되어 있어, 공적인 차원에서의 재개발과 대규모 민간기업에 의한 재개발이 활발히 이루어지고 있다(행촌동, 봉천동).

6) 경제기획원 조사통계국, 대한주택공사 주택연구소.

7) 연립주택: 주택으로 쓰이는 1개동의 연면적(지하주차장 면적을 제외함)이 660 m<sup>2</sup>를 초과하고 4개 층 이하인 주택.

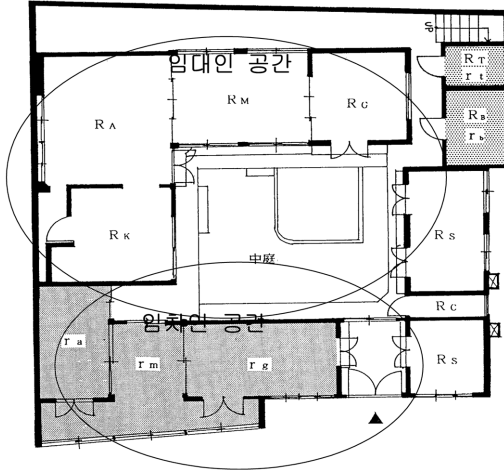


그림 4. 전통형주택내 공동거주[기회동 송씨택]

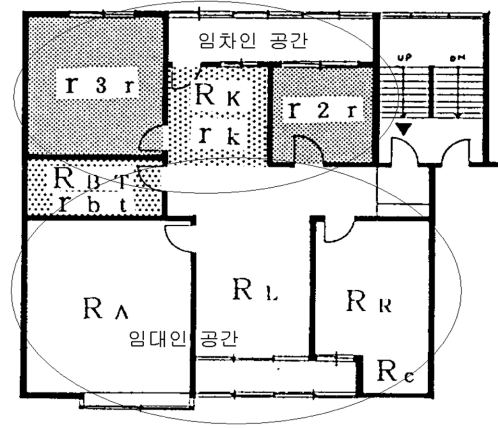


그림 6. 공동주택내 공동거주[창천동 김씨택]  
 범례: 대문자-임대인, 소문자-임차인  
 A·a-안방, M·m-마루, G·g-건넌방, S·s-사랑방, R·r-침실, L·l-거실, K·k-주방, B·b-욕실, T·t-화장실, W·w-세면대, C·c-수납공간

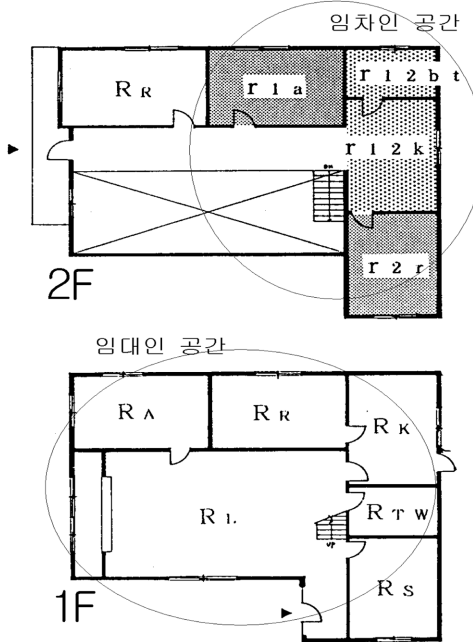


그림 5. 단독주택내 공동거주[행당동 유씨택]

3) 단독주택 밀집지구: 서울전역에 다수 분포하며, 1985년까지는 단독주택의 증개축에 의한 복수세대의 공동거주가 일반적이었으나, 1985년 이후에는 민간차원에서 다가구주택이 연립주택 등의 저층집합주택으로 활발히 갱신되어 왔으며, 이후 공적인 차원에서의 재개발과 민간기업에 의한 단지단위의 재개발이 이루어지고 있다.<sup>7)</sup> 하지만 재개발지구로 지정되지 못한 기존의 주거지역에서는 여전히 단독주택에서의 부분임대형태가 폭 넓게 존재하고 있다(행당동, 창천동).

<그림 5>의 대상주거는 주변의 대학가와 주변상권의 영향으로 최초의 조사 이후 현재까지 지속적으로 2층 공간을 부분임대하고 있다. 그러나 그림 6의 대상공간은 자녀의 성장과 임대인의 경제능력 향상으로 최초의 조사 이후 수년이 경과한 후에는 1가구의 전용공간으로 전환하여 현재에 이르고 있다.

4) 신흥주택지구: 서울시의 개발억제를 위하여 설정된 그린벨트를 사이에 두고 도시외곽에 위치한 단독주택 및 고층주택단지 지구이나 점차적인 규제완화로 재개발이 이루어지고 있다. 외곽에 해당되는 지역이기에 상대적으로 임대료가 저렴하며 소유인의 생활수준도 낮아 단독주택에서의 공동거주 임대가 아직도 다수 존재하고 있다(길동, 둔촌동).

5) 공동주택 밀집지구: 강남지역의 개발붐에 의하여 형성된 아파트 군과 오피스빌딩에 의한 고층 집합주거지로 민간 기업에 의한 소규모 저층공동주택이 혼재하고 있다(둔촌동).

## II. 임대주택의 내재적 특성

### 1. 거주특성

우리나라 주택보급률의 추이를 보면 <표 2>의 통계자료에서 보는 바와 같이 1980년도에는 주택공급대상가구 총 7,969천 가구에 주택수는 5,318천호로써 주택보급률이 66.7%였으나 산업발전에 따른 도시화로 인한 인구의 도시집중과 핵가족화현상으로 그 후 25년간 가구는 7,918천 가구가 늘어난 반면 주택은 7,176천호 증가하여 2005년 당시 주택보급률은 78.6%로 증가하였다. 그러나 서울의 주택보급률은 67.8%로 주택문제는 결국 대도시의 문제이며 이는 이후 증가일로를 걷는 서울의 심각한 주택의 수급문제로 발전된다<표 2>.

당시(1985년도)의 우리나라의 총가구수는 총주택수를 약 350만 세대 상회하였다. 특히, 인구의 23.8%가 집중하고 있었던 서울에서는 세대수가 주택수의 거의 배를 차지하고 있었다. 다시 말하자면 전국적으로는 3세대 중 1세대가, 서울에서는 2세대 중 1세대가 하나의 가구단위에서의 공동거주로 생활을 영위하고 있다는 것을 알 수 있다. 이러한 현상은 20년이 지난 2005년에도 유사하여 표 2의 통계자료에서 보는바와 같이 전국적으로도 340만세대가 공

표 2. 연도별 주요통계

		1980	1985	1990	1995	2000	2005
전 국	인구(천명)	37,406	40,419	43,390	44,553	45,985	47,041
	가구(천세대)	7,969	9,571	11,354	12,958	14,311	15,887
	주택(천호)	5,318	6,104	7,160	9,204	10,959	12,494
	보급률(%)	66.7	63.8	63.1	71.0	76.6	78.6
	1호당(명)	1.50	1.57	1.59	1.41	1.31	1.27
서 울	인구(천명)	8,350	9,625	10,603	10,217	9,853	9,762
	가구(천명)	1,836	2,324	2,8145	2,965	3,085	3,309
	주택(천호)	968	1,176	1,430	1,688	1,916	2,242
	보급률(%)	52.7	50.6	50.8	56.9	62.1	67.8
	1호당(명)	1.90	1.98	1.97	1.76	1.61	1.48

동거주에 의한 주거생활을 영위하고 있는 현실이며, 서울에서도 3세대중 1세대가 공동거주하고 있다는 것을 보여 주고 있다<그림 2, 3>. 물론, 85년이전형 다가구주택의 경우 출입동선 및 설비에 이르기까지가 분리되어 있음에도 불구하고 복수의 거주단위가 하나의 주택으로 계산되는 경우도 있어 정확한 통계라고 말할 수는 없으나 일반적인 우리나라의 임대주택이 임대차인의 공동거주에 의하여 성립되고 있다는 것은 통계치만을 보아도 잘 알 수가 있다.

사회적으로는 사회유동성이 증가하고 부동산 투기억제로 인한 주택가격의 안정에 따라 임대주택의 수요가 급증하고 있으나, 민간사업자의 경우 투입자금의 회수기간이 길고 조세, 택지 등 지원 대책이 미흡한 이유로 임대주택건설 실적이 부진하여 이를 촉진시키기 위하여 공공개발택지를 조성하여 공급하고 양도소득세를 보완하여 민간임대주택건설을 활성화시키는 한편 재정투자를 확대하여 공공주택공급에 비중을 두기 시작한 것도 이때이다.

이러한 한국에 있어서의 임대주택을 공급자별로 분류하면 공적임대주택과 민간에 의한 임대주택으로 구분할 수 있으나, 주거의 형태별에서는 모든 형태의 주거에서 임대가 이루어지고 있다는 점을 주목하여야 한다.

특히, 하나의 주거단위에서 복수가구에 의한 동거로 삶을 영위하고 있는 우리나라 특유의 임대 형태는 전세라고 하는 독특한 임대방식으로 우리나라 임대주택시장의 근간이 되고 있다.

본 연구에서는 복수의 가구가 하나의 주거를 공유하며 살아가는 형태를 ‘공동거주’(共同居住: house sharing)라 칭하고 있는데, 이러한 방식은 이미 습관화되어 친척이나 지인이 아닌 임대인과 임차인의 계약관계로 성립되어 오늘날 한국적 임대주택의 대표적인 특질로 볼 수 있다.

공동거주가 우리 사회에 있어서 다수 존재하는 이유는 주택수의 부족이라고 하는 주택의 수급관계에 기인한 기본적 요인을 들 수가 있으나 그것만으로 이러한 우리의 공동거주개념을 정확히 분석하기는 어렵다.

<표 3>에서 보는바와 같이 우리나라의 유형별 주거형태중 자가주거의 비율은 전국의 경우 1985년에는 83.8%에서 2000년에는 70.1%로, 서울의 경우는 80.5%에서 2000년에는 65.7%로 하향경향을 보이나, 1가구가 단독주

택을 전용하고 있는 경우를 2005년의 통계수치에서 추이해 보면 전국적으로는 약70%, 서울에서는 51%를 차지하고 있다.

이와 같이 한국적 임대주택의 현실은 하나의 주거공간을 복수의 세대가 공유하고 있다는 사실이며 이를 각종 통계수치가 증명하고 있다. 그러나 임대주택의 수급을 결정하는 공적인 차원에서의 지표에 공동거주의 현상이 반영된 경우를 확인하기는 어려웠다.

그러면, 한국적임대주택의 금후의 방향성을 제시함에 있어서의 공동거주형태가 습관화되고 있는 배경에 존재하는 역사적·문화적 요인을 추출하여 본다면,

① 최근까지 잔재하는 대가족제도의 주경험(住經驗)에서 기인한 다가구동거가 자연스럽게 일상생활에 반영되어 공적인 임대주택의 공급이 부실하였던 과거의 임대주택의 시장 현실속에서 가깝게는 인척관계간의 공간공유부터 점차 타인에의 임대로 발전.

② 전통형주택(한옥)에 있어서, 안방을 비롯한 각 방들이 독립성을 가지며, 이러한 기능이 가져다주는 비교적 높은 완결성이 기본적인 생활의 장으로서 그리고, 공간단위별로 사용가능한 조건을 충족시키고 있다. 여기에 사랑방이라 불렀던 거주가족 이외의 숙객을 위한 공간이 임대공간으로 발전.

③ 전통형주택에서 볼 수 있는 주(主)가구와 부(副)가구간의 상호보완관계를 창출하는 ‘자그마한 공동사회의 성립’ 등의 세 가지를 들 수 있다.

이상과 같은 가족·공간·생활의 제반 요인이 우리나라만의 독특한 공동거주방식을 일반화시켰다고 볼 수 있으나, 시대의 변천과 더불어 가족의 성장으로 인한 분가 혹은 사용인의 독립으로 빈 공간이 발생하였을 때 지역적 주택시장에서의 주요구(主要求)가 방(房) 단위의 임대를 발생시켜, 생활상의 상호관계가 경제적인 임대관계로 변화하였다. 현대적 공동거주형태의 대표라 할 수 있는 『다가구거주단독주택』이 임대주택시장의 주류를 이루고 있는 것도 이러한 전통에 기인한 것으로 사료된다. 이러한 임대주택은 당초부터 임대공간으로 계획된 공간에서의 임대행위가 아니라 일반적인 주거공간에서의 부분임대가 그 시작이었다고 볼 수 있다.

또한, 여기에서 행하여지는 임대형태를 ‘전세’라고 하는데, 이 보증금만의 ‘tenure’은 입주 시 임대공간의 규모에 따라 일정의 보증금을 맡긴 후 입주중의 별도 임대비 없이 임대 후, 기한도래시에는 전액 환금이 가능한 제도<sup>8)</sup>로 이와 같은 전세금의 특성이 거주개념보다 소유개념을 상회하는 한국 사회에서<sup>9)</sup> 자가소유의 주거에 이르는 전(前)단계로서의 주거형태로 커다란 역할을 하고 있다고 분석된다.

8) 보증금을 시중은행에 예탁 시에 발생하는 금리이익으로 통상 20%가 임대비에 상당함. 이는 보증금부 월세 시에도 통상 적용됨.

9) 1985년 경제기획원의 주택조사에 의하면 임차세대의 95.2%가 자가 주거를 선호하고 있다.

표 3. 주택유형별 점유형태(1985, 2000. 전국, 서울)

		종 류 별	계	자 가	전 세	보증부월세	월세(사글세)	무상
전국	총계	1985	6,104,210	5,116,318(83.8%)	509,685(8.3%)	156,319	113,878	208,010
		2000	10,959,342	7,735,057(70.6%)	2,122,422(19.3%)	649,912	71,073	76,832
	단독주택	1985	4,719,464	4,192,986(88.4%)	258,381(6.2%)	74,174	82,475	111,448
		2000	4,069,463	3,416,094(83.9%)	351,508(8.6%)	91,327	43,215	51,132
	아파트	1985	821,606	564,939(68.8%)	166,454(20.3%)	38,385	7,874	43,954
		2000	5,231,319	3,238,637(61.9%)	1,362,979(26.1%)	472,920	13,931	9,141
	연립주택	1985	349,985	252,036(72.0%)	52,111(14.9%)	7,384	6,938	31,516
		2000	812,872	558,495(68.7%)	203,644(25.1%)	20,195	3,351	2,873
	다가구주택	1985	453,117	290,739(64.2%)	135,941(30.0%)	14,267	2,044	2,898
		2000	-	-	-	-	-	-
기타	1985	213,155	106,357(49.9%)	32,739(15.4%)	36,376	16,591	21,092	
	2000	392,571	231,092(58.9%)	68,350(17.4%)	51,203	8,532	10,788	
서울	총계	1985	1,176,162	946,941(80.5%)	158,046(13.4%)	45,654	6,117	19,404
		2000	1,916,537	1,259,219(65.7%)	490,894(25.6%)	132,968	5,518	3,739
	단독주택	1985	688,740	584,422(84.9%)	72,063(10.5%)	23,325	2,954	5,976
		2000	489,662	384,458(78.5%)	77,839(15.9%)	17,382	2,214	1,709
	아파트	1985	306,398	227,236(74.2%)	63,554(20.7%)	8,020	1,605	5,983
		2000	974,910	574,052(58.9%)	289,381(29.7%)	97,893	1,465	744
	연립주택	1985	137,011	116,678(85.2%)	16,185(11.8%)	2,057	200	1,891
		2000	215,319	153,088(71.1%)	54,703(25.4%)	4,389	512	293
	다가구주택	1985	-	-	-	-	-	-
		2000	177,275	114,194(64.4%)	55,613(31.4%)	5,124	519	343
기타	1985	44,013	18,605(42.3%)	6,244(14.2%)	12,252	1,358	5,554	
	2000	59,371	33,427(56.3%)	13,358(22.5%)	8,180	808	650	

이 형태의 임대제도는 우선 임대인에게는 자가소유의 공간을 담보로 일정의 금액을 확보함으로써 시중은행의 대출에 의지하지 않고도 목돈을 마련할 수 있으며, 자가소유의 주거를 확보할 경우에도 임대인을 영입함으로써 초기에 자가소유의 주택마련을 할 수 있다는 장점을 갖고 있다. 즉, 임차인에게는 경제적인 능력에 맞는 공간을 확보하여 다음단계의 공간을 위한 저축 등의 노력과 함께 수차례에 걸친 주거의 이전으로 자가 소유의 주택마련의 전기로 삼는다는 것이다.

즉, 임대인은 자신이 소유하고 있는 공간의 일부 혹은 전부를 담보로 일정의 전세금을 확보하는 한편 임차인은 자신의 일정액을 담보로 임대인의 공간을 임차하는 것인데 이러한 우리나라의 임대 형태는 조선시대 이전의 고문서나 일제 강점기의 자료 등에서도 그 근거를 찾아볼 수 있다.<sup>10)</sup>

2. 이사형태의 특성

우리나라 임대주택에 있어서의 이사형태를 임대차인의 임대차동기 및 목적과 거주형태 그리고, 임대형태를 복합적으로 도형화하면 <그림 7>과 같은 표현이 가능하며 이

것을 임대차인별로 정리하면 다음과 같은 3가지 형태로 분류할 수 있다.

1) 임차인 ZONE(II~V)

거주의식과 소유의식의 차원에서 볼 때 강한 자가주거 소유의식에 기인하여 전세계약의 갱신을 계기로 거주규모 확대 및 전세금의 규모확대로 거주수준 및 규모의 향상을 꾀한다. 이는 차후 자가주거 구입 시의 주 자금원(資金源)이 된다.

2) 자가소유 ZONE(VI, VII)

어느 정도 자금의 준비가 된 단계에서 기 확보하고 있는 전세금과 은행 등 금융기관의 융자, 그리고 여유공간에 임차인을 영입하여 자가소유를 실현한 후 자녀의 성장 및 자금의 확보 등을 계기로 임차인을 배제하고 1가구 전용공간화를 꾀한다.

3) 임대인 ZONE(II<sub>1</sub>, III<sub>1</sub>, IV<sub>1</sub>, V<sub>1</sub>, VII<sub>1</sub>)

자가소유자는 여러 가지 임대동기 및 목적에 의하여 부분임대를 하는데 여기에서 IV, IV<sub>1</sub>, VI은 임대형태로 볼 때 유사한 형태를 보이지만 이사형태의 프로세스 속에서의 위치는 다르며 각각의 경우 또한 중요한 의미를 갖고 있다.

먼저, IV의 경우는 전세에서 전세로 이전하며 주거수준의 향상을 꾀한다. 그리고 VI에서는 경제적으로 성장한 임차인이 임차세대를 영입하여 자가소유에 도달한다. 이러한 임대차인간의 시장경제가 공적인 임대주택의 공급이

10) '신라말기(900년경)부터 대토지사유제도가 고려시대로 전해지면서 당시의 귀족, 승려, 관리들은 높은 금리로 토지나 가옥 등을 임대하여 부를 축적하였다.'는 기록이 남아 있다.



#### IV. 결 론

전통가옥(한옥)에 있어서의 부분임대에서 그 시초를 볼 수 있는 우리나라 특유의 임대주택은 전세금의 한시성과 저축성 그리고 시장금리의 강세를 보완하는 사채시장의 일반화 특성과, 거주의를 상회하는 소유의식이 강한 한국 사회의 자가 소유지향성 등에 기인하여 거주이전(이사)에 의한 주거수준 향상이라는 한국적 이사풍토를 정착시켰다.

또한, 본 연구에서는 임대차인간의 전세를 통한 인간적인 관계가 임대차인간의 삶속에서 동적인 이사형태를 가능하게 하고 있다는 것을 밝힐 수 있었다. 특히, 20여년의 기간을 통한 추적조사에서 이러한 인간관계는 현대의 개인적인 성향으로 약간의 변화는 엿보이지만, 주거형태별 임대방식은 커다란 변화가 없었으며, 오히려 전세금의 성격이 시장금리 및 시중은행의 금융정책의 방향과 금 후 어떻게 변화할 것인가를 예측하는 기본 자료로서 그 의의가 있었다고 사료된다.

본 연구의 결론은 다음과 같다.

첫째, 전통형주택의 부분임대에서 시작된 ‘단독주택에서의 임대차인 공동거주형 임대주택’은 시대와 주거양식의 변천 속에서 그 모습을 달리하여 왔다. 그러나 1985년 이후 다가구주택이 합법화되면서 건축당초부터 계획된 임대공간으로 공급되기 시작하여 완전히 분리된 동선에 의한 독립공간을 형성하여 왔다. 또한, 설비적인 면에서도 전용화 된 거주기능 속에서 공간의 일부를 임대하는 종전방식과는 달리 소규모 독립공간의 집합체로 변화하기 시작하였다.

둘째, 우리나라의 임대주택시장은 공간적으로는 임대인이 공간을 담보로 전세금을 확보하며, 임차인은 전세금을 담보로 공간을 확보하되 독립된 1세대를 위한 공간을 복수의 세대가 공유하는 공동거주형태가 공적인 임대주택장이 제도적으로 부족한 한국의 현실 속에서 꾸준히 자리를 잡고 있다. 그러나 정책적인 차원에서의 임대주택공급론에 공동거주현상이 반영 된 예는 지극히 미비한 실정이다. 향후 균형 있는 한국적 임대주택이 공급되기 위하여서는 공급주체별, 주택유형별, 규모별 그리고 주요구(住要求)에 따른 폭넓은 차원에서의 임대주택이 기업화, 산업화되어야 하는데 여기에는 두 가지 조건이 충족되어야 한다고 사료된다.

먼저, 유효수요에 입각한 임대주택시장의 창출이다. 임대주택시장은 임대료와 임차가구의 임대료 부담능력이 일치되어야 형성된다. 그러나 임대주거의 수요자 층에 대응한 공급의 폭은 재래의 방식에서 탈피하지 못하고 있음을 20년간의 추적조사를 통하여 엿볼 수 있었다. 즉, 임대주택의 공급을 공적인 차원에서의 공급과 민간차원의 공급, 그리고 직접공급과 간접공급으로 명쾌히 함과 동시에 공급되는 임대주택의 규모도 다양화하여 수요자들의 선택의 폭을 넓혀야 한다. 이를 위한 제세적인 면에서의 제도적인 뒷받침도 절실히 요구된다.

다음으로 임대주택사업이 적정이윤을 보장받을 수 있는 지원체제가 확립되어야 한다. 즉, 임대주택업의 운영과 투자에서 발생하는 불확실성과 위험부담을 최소화시킬 필요가 있다. 최근 일부지역에서는 전세가격인 주택가격의 70~80%에 달하여 주택은행의 용자를 차감한 현금 부담액보다도 전세금이 높은 기현상도 자주 접할 수 있다. 이러한 현실 속에서 임대자층의 주거생활안정을 피함과 동시에 주택시장의 정상적인 발전 및 임대주택에 관한 수급을 원활히 하기위한 임대주택제도의 개선이 절실히 요구되고 있다.

끝으로 본 연구는 사람(임대인과 임차인)과 공간(임대공간과 전세금)의 차원에서 접근한 ‘공동거주형 한국임대주택의 내재적 특성’ 파악이라는 본 연구의 목적을 달성시키기 위하여 금후 ‘임대차인 공유공간의 공간구성 패턴과 질의 평가’, ‘임대차인의 인간관계평가’, ‘전세금 상승으로 인한 전세제도 존속성의 평가’ 등의 단계로 계속되어질 것이며, 향후 임대차인의 인간적인 관계의 규명과 전세금과 지가 및 주거의 가치 변화에 따른 임대주택시장의 수급방법론에 초점을 맞춘 지속적인 연구가 요구된다.

#### 참 고 문 헌

1. 건설부 (1995). 임대주택에 관한 연구, 서울: 건설부.
2. 국토개발원 (1990). 임대주택산업육성 및 공동주택의 관리개선 방안에 관한 연구, 서울: 국토개발원·대한주택공사.
3. 서울특별시 (1988). 서울 제17회 밀라노 트리엔날레 국제전 사회(자료집), 서울: 서울특별시.
4. 윤대성 (1988). 한국전세권법연구, 서울: 삼지원.
5. 이광로 (1988). 무애+OB SEMINAR연구보고서1, 가회동 한옥보존지구 실측조사보고서, 서울: 무애건축연구소.
6. 이광로 (1988). 무애+OB SEMINAR연구보고서6, 봉천·행당도시주거 실측조사보고서, 서울: 무애건축연구소.
7. 전경배 (2000). 건축법규해설, 서울: 세진사.
8. 하우징 스타디 그룹 (1990). 한국현대주거학, 서울: 건축지식.
9. 한국과학기술원부설 지역개발연구소 (1981). 다세대거주 단독주택의 활용방안에 관한 연구, 서울: 한국과학기술원.
10. 姜炳基 (1988). 韓國の住宅賃貸方式, 建築雜誌(日), Vol. 103, No. 1279, 56-57, 東京: 建築雜誌社.
11. 金烈圭 (1987). 韓國文化のルーツ, 東京: サイマル出版會.
12. 文永基·早川和男·鹿島伸二 (1986). ソウル市における多世帯住居1戸建住宅の居住性に関する研究, 神戸大學大学院自然科学研究科紀要, B 4B, 47-70.
13. 文永基·早川和男 (1987). 韓國の大都市における伝賃居住者の住居移転云と管理問題に関する研究, 神戸大學大学院自然科学研究科紀要, B 5B, 43-56.
14. 三宅 醇 (1988). ソウルの住宅立地分析, 名古屋: 名古屋市.
15. 李允熙·遠藤安弘 (1989). 韓國の賃貸住宅に関する研究, 日本建築學會大會學術講演概要集, 8071, 589-590.
16. 李允熙·遠藤安弘·池田桂一 (1990). 韓國の賃貸住宅の共生形態の多様性に関する研究, 第25回 日本都市計劃學會學術研究論文集, No. 25, 595-600.
17. 朝鮮總督府 內務局社會課 (1931). 市街地における借家狀況調査, 朝鮮總督府.

집수일(2010. 4. 20)

수정일(1차: 2010. 6. 15, 2차: 2010. 7. 6)

계재확정일자(2010. 8. 16)