

공유숙박 플랫폼 관련 법제의 최근 동향

□ 일시 : **2023. 11. 3.**(금) 14:00~17:00

□ 장소 : 고려대학교 법학관 신관 401호

□ 주최 : 고려대학교 법학연구원 민사법연구센터

공유숙박 플랫폼 관련 법제의 최근 동향

- ☐ 일시 : 2023. 11. 3.(금) 14:00~17:00
- ☐ 장소 : 고려대학교 법학관 신관 401호
- ☐ 주최 : 고려대학교 법학연구원 민사법연구센터

<프로그램 일정안>	
14:00-14:10	등 록
14:10-14:20	개회사 및 기념촬영
주 제 발 표	
[사회] 김규완 교수(고려대학교 법학연구원 민사법연구센터장)	
14:20-14:50 [제1주제]	주제: EU 단기숙박임대서비스에 관한 데이터 수집 및 공유 지침안의 주요 내용과 시사점 발표: 이수경 연구교수(고려대학교)
14:50-15:20 [제2주제]	주제: 중기임대차 관련 주요 쟁점과 분석 발표: 김세준 교수(성신여자대학교)
15:20-15:50 [제3주제]	주제: 공유숙박의 외부효과와 주요 쟁점 발표: 박상곤 연구위원(한국문화관광연구원)
15:50-16:10	Coffee Break
종 합 토 론	
[사회] 이병준 교수(고려대학교 법학전문대학원)	
16:10-17:00 [종합토론]	정혜련 교수(경찰대학) 박세훈 팀장(당근마켓 대외정책팀장) 정신동 교수(한국외국어대학교)
폐 회	

14:20 - 14:50

[제 1 주제]

EU 단기숙박임대서비스에 관한 데이터 수집 및
공유 지침안의 주요 내용과 시사점

발표: 이수경 연구교수(고려

「EU 단기 숙박 임대 서비스에 관한 데이터 수집 및 공유 규칙(안)」의 주요 내용과 시사점

이수경*

목 차

- I. 들어가며
- II. EU 단기숙박임대서비스 데이터 규칙(안)의 제안 이유와 목적
- III. EU 단기숙박임대서비스 데이터 규칙(안)의 주요 내용
- IV. 나가며: 우리에게 주는 시사점

I. 들어가며

에어비앤비와 같은 공유숙박 플랫폼은 여행객에게 폭넓은 숙소 선택과 함께 현지인과 다양한 생활 방식을 경험하고, 일반인에게는 숙박 서비스를 제공하는 호스트가 되어 유휴공간을 대여함으로써 부가수익을 올릴 수 있는 기회를 만들어 주었다. 이처럼 공유숙박 플랫폼의 출현은 여행 유형을 다양화하고 숙박업계의 새로운 비즈니스 모델이 되어 기존의 패러다임을 바꾸었다. 그러나 공유숙박 플랫폼의 활용도가 높아짐에 따라 기존 시장 운영자와의 갈등이 증가하고 있음은 이미 잘 알려진 바이다.

EU 집행위원회는 단일시장 내 서비스 개발 및 제공에 있어 일찍이 공유경제가 제공하는 자산의 즉각적인 사용을 장려할 방법을 모색하여 왔다. EU에서도 주택 공유, 자동차 여행, 가사 서비스 등 다양한 공유경제 서비스가 제공·이용되고 있지만, 새로운 서비스 제공자와 기존 시장 운영자 사이의 긴장감은 단일시장 내 공유경제의 조화로운 발전을 위해 해결해야 할 중요 과제로 인식된다. 최근 EU 집행위원회는 단기 숙박 임대 서비스와 관련된 데이터의 수집 및 공유에 관한 통일된 기준을 마련하는 규칙(Regulation) 초안을 발표하였다(이하 “EU 단기숙박임대서비스 데이터 규칙(안)” 이라 한다).¹⁾ 이 초안의 목적은 신뢰할 수 있는 데이터를 확보함으로써 단기 숙박 임대 서비

* Ph.D. 연구교수 (고려대학교 법학전문대학원 법학연구원)

1) Proposal for a REGULATION OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services and amending Regulation (EU) 2018/1724, COM(2022) 571 final.

스에 대해 정보에 입각한 적절하고 비례적인 정책 마련을 도모하기 위함이다.

아직 우리나라에서는 공유경제 활성화를 위한 제도나 정책에 대해 명확하게 드러난 것이 없고, 기존 시장 운영자와의 상반된 이해관계를 조율하는 데에도 많은 어려움이 있다. 더 나아가 매개 수단인 온라인 플랫폼에 대한 규제 논의는 일부 법률에 국한하여 이루어지고 있는 상황이다. 따라서 이미 디지털 단일시장의 실현을 목표로 다양한 규제 도구를 마련한 EU의 입법 동향을 살펴보는 것은 분명한 의미가 있다. 무엇보다 이하에서 살펴볼 EU 단기숙박임대서비스 데이터 규칙(안)은 단기 숙박 임대 서비스의 중요 표지와 동 서비스 제공자(호스트) 관리를 위한 온라인 단기 임대 플랫폼의 의무사항 등을 규정하고 있어 향후 우리의 법제도에 법적·기술적으로 많은 참고가 될 것으로 생각한다.

먼저 동 규칙(안)의 제안 이유와 목적을 간략히 살펴보고(II.), 이어서 규칙(안)의 주요 내용을 설명한다(III). 그리고 우리에게 제공하는 시사점을 정리하는 것으로 마무리를 짓도록 한다(IV).

II. EU 단기숙박임대서비스 데이터 규칙(안)의 제안 이유와 목적

단기 숙박 임대 서비스는 EU 전체 관광 숙박시설 공급의 약 4분의 1을 차지하고 있으며, 온라인 플랫폼²⁾의 출현으로 더욱 강화되는 추세이다. 단기 숙박 임대는 게스트, 호스트 및 전체 관광 생태계에 혜택과 기회를 제공하지만, 다른 한편으로는 과도한 관광객 유입과 저렴한 장기 주택 부족으로 어려움을 겪고 있는 지역 사회의 우려이기도 하다. 따라서 EU의 개별 회원국, 지역 및 지방 차원에서 단기 숙박 임대에 대한 규제가 점점 더 강화되어 왔다. 예를 들어, 각 회원국의 관할 당국은 호스트에 대한 등록 의무를 도입해 어떤 호스트가 어떤 숙박을 제공하는지 파악하고, 온라인 플랫폼에 호스트 및 그들의 활동에 대한 데이터 공유를 요청하는 등 단기 숙박 임대 서비스의 투명성을 향상시키기 위한 조치를 취했다.

그러나 개별 회원국으로부터의 다양하고 수많은 데이터 요청은 특히 국경을 넘어 운영되는 플랫폼에 큰 부담을 주게 된다. 이는 단일시장 전체에 걸쳐 단기 숙박 임대 서비스를 제공할 수 있는 능력을 저해한다. 관할 당국 역시 효율적인 방식으로 신뢰할 수 있는 데이터를 확보하는 데 어려움을 겪고 있으며, 이는 결국 단기 숙박 임대 서비스의 증가에 대응하는 적절하고 비례적인 정책을 마련하기 어렵게 만든다. EU 집행위원회는 데이터 공유의 어려움에 대해 구체적으로 다음 세 가지를 원인으로 들고 있다.³⁾

2) 2020년과 2021년 여름의 STR 예약 건수는 2018년 여름보다 상당히 증가하였다. 자세한 것은 Eurostat 데이터를 참조.

<https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Tourism_statistics_-_annual_results_for_the_accommodation_sector#Continuous_growth_in_the_tourist_accommodation_sector>.

3) Explanatory Memorandum-reasons for and objectives of the proposal, Proposal for a REGULATION OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services and amending Regulation (EU) 2018/1724, p. 1.

- ① 개별 회원국의 관할 당국이 관리하는 상이한 등록 체계(따라서 호스트 및 숙소
에 대한 식별 데이터를 효율적으로 얻을 수 없음)
- ② 플랫폼과 관할 당국 간에 데이터를 공유하기 위한 효과적이고 집행가능한 법적
프레임워크, 기준 및 관련 도구의 부족
- ③ 투명성 보장과 데이터 공유를 규율하는 적절한 법적 프레임워크의 부재

따라서 이러한 문제를 해결하기 위해 초안의 주요 목표는 EU 전역의 단기 숙박 임대
서비스에 대한 데이터 수집 및 공유 프레임워크를 조율하고 개선할 수 있도록 하며, 동
서비스의 투명성을 강화하는 것이다. 즉, 초안은 바로 다음의 세 가지를 핵심 내용으로
한다.⁴⁾

- ① 관할 당국이 정책 수립 및 집행 목적으로 데이터를 얻고자 하는 경우 호스트
등록 절차에 대한 통일된 접근 방식과 함께, 적절하게 설계된 등록 체계를 유지
해야 할 의무를 부담한다.
- ② 호스트가 등록번호를 표시하도록 온라인 플랫폼에 의무화하여 호스트가 등록
요건을 준수할 수 있도록 하고, 호스트의 활동 및 숙소 정보에 대한 특정 데이
터를 관할 당국과 공유할 수 있도록 한다.
- ③ 데이터 공유가 안전하고, 일반 데이터 보호 규칙(GDPR)을 준수하며, 관련된 모
든 당사자에게 비용 효율적으로 이루어지도록 구체적인 도구 및 절차를 제공한다.

현재 EU 단기숙박임대서비스 데이터 규칙(안)은 제1독회(first reading) 단계에서 검토
중에 있다.



4) 앞의 자료 p. 1.

III. EU 단기숙박임대서비스 데이터 규칙(안)의 주요 내용

본 EU 규칙(안)은 총 5개의 장, 19개의 조문으로 구성되어 있다.

1. 총칙

가. EU 데이터 규칙(안)의 대상

제1조 대상

본 규칙은 단기 숙박을 제공하는 온라인 플랫폼 제공자와 관할 당국의 데이터 수집, 그리고 호스트가 단기 숙박 제공형 온라인 플랫폼을 통해 공급하는 숙박 서비스 제공과 관련하여 해당 온라인 플랫폼이 관할 당국으로 전달하는 데이터(플랫폼과 당국의 데이터 공유)에 관한 규정을 담고 있다.

나. 적용범위

제2조 적용범위

1. 본 규칙은 사업장 소재지와 관계없이 EU 내에서 단기 숙박 서비스를 제공하는 호스트에게 서비스를 제공하는 온라인 단기 임대 플랫폼에 적용된다.
2. 아래 사항들은 본 규칙에 영향을 받지 않는다.
 - (a) 본 규칙에서 달리 규정하지 않는 한, 호스트에 의한 단기 숙박 서비스로의 접근 또는 제공에 관한 개별 회원 국가, 지역 또는 지방의 규정;
 - (b) 도시계획, 건축물 기준 또는 토지의 개발 또는 이용을 규율하는 국가, 지역 또는 지방의 규정;
 - (c) 형사 범죄의 예방, 수사, 적발 또는 기소 및 형 집행을 규율하는 EU 또는 회원국의 법률;
 - (d) 세금, 관세 및 그 밖의 조세를 관리, 징수, 집행 및 징수에 관한 사항을 규율하는 EU 또는 회원국의 법률.
3. 본 규칙은 온라인 단기 임대 플랫폼이 제공하는 서비스 및 단기 임대 서비스 제공의 다른 사항들을 규정하는 타 EU 법률상의 규정에 영향을 미치지 않는다. 그러한 법률로는 특히 아래 각호가 포함된다.
 - (a) Regulation (EU) 2019/1150 of the European Parliament and of the Council⁵;
 - (b) Regulation (EU) 2022/2065;
 - (c) Regulation (EU) 2022/1925 of the European Parliament and of the Council⁶;
 - (d) Directive 2000/31/EC;
 - (e) Directive 2006/123/EC;

- (f) Directive (EU) 2015/1535 of the European Parliament and of the Council⁷⁾;
- (g) Council Directive (EU) 2010/24/EU⁸⁾; and
- (h) Council Directive (EU) 2011/16/EU⁹⁾.

이 규칙은 관세 또는 조세법의 준수를 보장하기 위한 것이 아니며 형사 범죄 분야에서 회원국의 권한에 영향을 미치지 않는다. 따라서 해당 분야에서 데이터의 접근, 공유 및 사용 권한에 따라 채택된 국내법 또는 EU법의 도구뿐만 아니라 회원국 또는 EU의 권한에 영향을 미치지 않는다. 따라서 향후 본 규칙에 따라 처리된 개인 데이터를 범집행, 과세 또는 관세 목적으로 사용할 수 있는 가능성은 배제할 것을 규정한다.

다. 개념 정의

제3조 정의

본 규칙의 목적상 아래의 정의가 적용된다.

1. “유닛(Unit; Einheit)”이라 함은 EU 내에 위치한 ‘가구가 비치된 숙박시설’로서 단기 숙박 임대 서비스 제공의 대상이 되는 것을 말한다. 다만 다음 각 호는 제외한다.
 - (a) Regulation (EC) No 1893/2006¹⁰⁾ 부록 I 내 그룹 55.1에 기술되어 있는 리조트 호텔, 스위트 또는 아파트를 포함한 호텔과 기타 유사 숙박시설
 - (b) Regulation (EC) No 1893/2006 부록 I 내 그룹 55.3에 규정되어 있는 캠핑장, 레저용 차량 공원 및 트레일러 공원에서의 숙박 제공
2. “호스트”라 함은 상업적(또는 전문적) 기반 또는 비상업적 기반 위에 ‘온라인 단기 임대 플랫폼을 통해’ 단기 숙박 임대 서비스를 유상으로 제공하거나 제공하려고 하는 자연인 또는 법인을 말한다.
3. “활성 호스트”라 함은 온라인 단기 임대 플랫폼에 1개월 동안 최소 1개의 등록된 유닛을 가지고 있는 호스트를 말한다.
4. “게스트”라 함은 유닛에 숙박을 하는 자연인을 말한다.

5) Regulation (EU) 2019/1150 of the European Parliament and of the Council of 20 June 2019 on promoting fairness and transparency for business users of online intermediation services (OJ L 186, 11.7.2019, p. 57).

6) Regulation (EU) 2022/1925 of the European Parliament and of the Council of 14 September 2022 on contestable and fair markets in the digital sector and amending Directives (EU) 2019/1937 and (EU) 2020/1828 (OJ L 265, 12.10.2022, p. 1).

7) Directive (EU) 2015/1535 of the European Parliament and of the Council of 9 September 2015 laying down a procedure for the provision of information in the field of technical regulations and of rules on Information Society services (codification) (OJ L 241, 17.9.2015, p. 1).

8) Council Directive 2010/24/EU of 16 March 2010 concerning mutual assistance for the recovery of claims relating to taxes, duties and other measures, (OJ L 84, 31.3.2010, p. 1).

9) Council Directive 2011/16/EU of 15 February 2011 on administrative cooperation in the field of taxation and repealing Directive 77/799/EEC (OJ L 64, 11.3.2011, p. 1).

5. “단기 숙박 임대 서비스”란 회원국의 법률상 구체적 규정에 따라서 유닛을 단기 임대하는 것을 말한다. 이 경우 임대가 상업적(또는 전문적)으로 또는 비상업적으로 행해지는 여부는 중요하지 않다.
6. “온라인 단기 임대 플랫폼”이라 함은 EU 디지털 서비스법¹¹⁾의 제3조 (i)항에 서의 온라인 플랫폼으로서 게스트로 하여금 호스트와 단기 숙박 제공에 대한 원거리 계약을 체결할 수 있도록 하는 온라인 플랫폼을 말한다.
7. “등록번호”라 함은 해당 회원국에서 발급한 고유 식별자로서, 해당 회원국의 유닛을 식별하는 번호를 말한다.
8. “등록 절차”라 함은 호스트가 단기 숙소 임대 서비스를 제공하기 전에 관할 당국에 특정 정보와 서류를 제출해야 하는 모든 절차를 의미한다.
9. “게시목록(원문상 listing)”이라 함은 단기 숙박 임대 서비스를 위해 제공되고, 온라인 단기 임대 플랫폼의 웹 사이트에 게시되는 유닛의 리스팅을 말한다.
10. “관할 당국”이란 등록 절차를 관리·시행하고/하거나 단기 숙박 임대 서비스에 대한 데이터를 수집할 권한이 있는 회원국의 국가, 지역 또는 지방 당국을 말한다.
11. “활동 데이터”는 유닛이 임대된 숙박일 수와 1박당 유닛에 체류하였던 게스트 수를 말한다.
12. “초소규모 온라인 단기 임대 플랫폼”이라 함은 Recommendation 2003/361/EC 상에서의 소기업 또는 영세사업자에 해당하는 온라인 단기 임대 플랫폼을 말한다.

본 규칙(안)은 상업적이든 비상업적이든 유료로 가구가 비치된 숙박시설의 단기 임대를 구성하는 서비스에 적용된다. 단기 숙소 임대 서비스에서 숙소는 예를 들면, 호스트의 주 거주지에 있는 방, 연간 제한된 일수 동안 임대되는 호스트의 주 거주지 또는 보조 거주지, 호스트가 투자 목적으로 구입한 하나 이상의 부동산이 포함될 수 있다. 단기는 일반적으로 1년 미만으로 임대되는 것을 의미한다. 일반적으로 1년 이상 또는 영구적인 사용을 위해 가구가 비치된 숙박시설을 제공하는 것은 단기 임대해 해당하지 않는다. 단기 숙박 임대 서비스는 관광 또는 레저 목적으로 제공되는 유닛에 국한되지 않고 비즈니스 또는 학업과 같은 다른 목적의 단기 숙박이 포함된다.

본 규칙(안)의 적용제외 대상으로 리조트 호텔, 스위트 또는 아파트 호텔, 호스텔 또는 모텔을 포함한 호텔 및 기타 유사한 관광 숙박 시설을 명시하고 있다. 이러한 서비스는 이미 기존의 투명성 및 보고 의무, 특히 규칙 (EU) No. 692/2011¹²⁾에서 다루고 있

10) Regulation (EC) No 1893/2006 of the European Parliament and of the Council of 20 December 2006 establishing the statistical classification of economic activities NACE Revision 2 and amending Council Regulation (EEC) No 3037/90 as well as certain EC Regulations on specific statistical domains (OJ 393, 30.12.2006, p. 1).

11) Regulation (EU) 2022/2065 of the European Parliament and of the Council of 19 October 2022 on a Single Market For Digital Services and amending Directive 2000/31/EC (Digital Services Act) (Text with EEA relevance).

12) Regulation (EU) No 692/2011 of the European Parliament and of the Council of 6 July 2011 concerning European statistics on tourism and repealing Council Directive 95/57/EC (OJ L 192,

기 때문이다. 텐트, 캐러밴, 캠핑카와 같은 캠프장 숙박시설도 일반적으로 캠프장 또는 캠핑카 공원과 같은 전용 구역에서 이용되고, 단기 숙박시설 임대와 비교할 수 있는 주거용 건물에 영향을 미치지 않기 때문에 본 규칙의 적용이 배제된다.

게스트가 단기 숙박 임대 서비스를 제공하는 호스트와 원거리 계약을 체결할 수 있도록 하는 규칙(Regulation) (EU) 2022/2065¹³⁾의 제3조 (i)항 상 온라인 플랫폼에 적용되며, 따라서 거래의 체결에 아무런 역할을 하지 않고 호스트와 게스트 간의 직접 접촉을 중개하는 웹페이지는 이 규칙(안)의 적용 범위에서 제외된다. 이 규칙(안)은 유료로 제공되는 단기 숙박 임대 서비스에만 적용되므로 무료로 단기 숙박 임대 서비스 제공을 중개하는 온라인 플랫폼(예: 온라인 주택 교환 플랫폼)에는 적용되지 않는다.

2. 유닛의 등록 절차

가. 등록 절차

제4조 등록 절차

1. 회원국이 국가, 지역 또는 지방 차원에서 자국 영토에 위치하고 있는 유닛에 대해 수립한 모든 등록 절차는 이 장의 규정을 준수해야 한다.
2. 회원국은 아래 사항을 보장해야 한다.
 - (a) 등록 절차는 호스트의 신고를 기반으로 하여 실시된다는 점;
 - (b) 호스트가 제5조 제1항에 언급된 정보 및 경우에 따라 제5조 제2항에 의해 필요한 모든 증빙 서류를 제출하는 즉시, 등록 절차를 통해 특정 유닛에 대한 등록번호가 자동으로 지체없이 발급 가능하다는 점;
 - (c) 하나의 유닛에 두 개 이상의 등록 절차가 적용되지 않는다는 점;
 - (d) 호스트가 정보 및 자료(서류)를 업데이트할 수 있는 기술적 수단이 마련되어 있다는 점;
 - (e) 등록번호의 유효성을 평가할 수 있는 기술적 수단이 마련되어 있다는 점;
 - (f) 호스트가 본조 제3항에 언급된 등록부에서 유닛을 삭제할 수 있는 기술적 수단이 마련되어 있다는 점;
 - (g) 호스트는 온라인 단기 임대 플랫폼을 통해 자신의 단기 숙박 임대 서비스를 제공하는 경우, 제공되는 숙소가 등록 절차가 수립되었거나 적용되는 지역에 있는지 여부를 신고하고, 이에 해당하는 경우 등록번호를 신고해야 한다는 점.
3. 회원국은 호스트가 제5조 제1항 및 제2항에 따라 제공된 정보 또는 자료(서류)를

22.7.2011, p. 17).

13) Regulation (EU) 2022/2065 of the European Parliament and of the Council of 19 October 2022 on a Single Market For Digital Services and amending Directive 2000/31/EC (Digital Services Act), (OJ L 277, 27.10.22, p. 1).

차후의 등록을 위해서도 재사용될 수 있도록 요청할 수 있음을 보장해야 한다.

4. 회원국은 등록번호가 등록부에 기재되도록 해야 한다. 등록번호를 발급하는 관할 당국은 등록부를 마련하고 이를 유지 관리할 책임이 있다.

등록 절차를 통해 관할 당국은 단기 숙박 임대 서비스와 관련된 호스트 및 유닛에 대한 정보를 수집할 수 있다. 임대한 유닛의 고유 식별자인 등록번호를 통해 플랫폼에서 수집하고 공유하는 데이터가 호스트 및 유닛에 적절하게 귀속될 수 있도록 해야 한다. 따라서 온라인 단기 임대 플랫폼 제공자로부터 데이터를 얻고자 하는 관할 당국은 국가, 지역 또는 지방 차원에서 호스트와 유닛에 대한 등록 절차를 마련하거나 유지해야 한다.

관할 당국이 온라인 플랫폼과 호스트에 과도한 부담을 주지 않으면서 필요한 정보와 데이터를 확보하기 위해서는 회원국 내 등록 절차에 대한 공통된 접근 방식을 마련해야 하고, 이는 유닛과 호스트의 신원을 확인할 수 있는 기본 정보로 제한되어야 한다. 이를 위해 회원국은 모든 관련 정보 및 문서 제출 시 호스트와 유닛에 등록번호가 할당되도록 해야 한다. 호스트는 등록 절차를 완료하기 위해 규칙 (EU) No. 910/2014¹⁴⁾에 따라 통지된 전자 신원 확인 시스템에 따른 확인 수단을 사용하여 본인을 식별하고 인증할 수 있다.

나. 등록 절차상 제공해야 하는 정보

제5조 호스트가 제공해야 하는 정보

1. 호스트는 제4조에 의한 등록 절차에 따라 등록할 때 아래의 정보를 신고의 방식으로 제출해야 한다.
 - (a) 모든 각각의 유닛에 대하여:
 - (1) 유닛의 주소;
 - (2) 유닛의 유형;
 - (3) 유닛이 호스트의 주 거주지 또는 보조 거주지의 전체 또는 일부로서 제공되는지 또는 그 밖의 다른 용도로 제공되는지 여부;
 - (4) 유닛이 수용할 수 있는 최대 게스트 수.
 - (b) 호스트가 자연인인 경우:
 - (1) 성명;
 - (2) 국내 고유 식별 번호 또는 그러한 번호가 없는 경우 개인을 식별할 수 있는 기타 정보;

14) Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council of 23 July 2014 on electronic identification and trust services for electronic transactions in the internal market and repealing Directive 1999/93/EC (OJ L 257, 28.8.2014, p. 73).

- (3) 주소;
 - (4) 연락 가능한 전화번호;
 - (5) 관할 당국이 문서로 의사소통하기 위해 사용할 수 있는 전자 메일 주소.
- (c) 호스트가 법인인 경우:
- (1) 명칭;
 - (2) 국내의 사업자 등록 번호;
 - (3) 모든 법률상 대표자의 성명;
 - (4) 등록된 소재지;
 - (5) 해당 법인의 어느 한 대표자와 연락할 수 있는 전화번호;
 - (6) 관할 당국이 문서로 의사소통하기 위해 사용할 수 있는 전자 메일 주소.
2. 회원국은 제1항에 따라 제출된 정보에 대해 적합한 증빙 서류를 첨부할 것을 요구할 수 있다.
 3. 회원국이 호스트에게 추가로 정보와 자료(서류)를 제출하도록 요구하는 경우, 해당 정보 및 자료의 제출은 제4조 제2항 (b)에 따른 등록번호 발급에 영향을 주지 않는다.
 4. 제1항 및 제2항에 따라 제공된 정보 및 자료에 의해 입증된 상황에 중대한 변경이 있는 경우, 제6조와 상관없이, 호스트는 제4조 제2항 (d)에 언급된 기능을 통해 정보 및 자료를 업데이트해야 한다.
 5. 회원국은 제4조에 언급된 등록 절차에 따라 제출된 정보 또는 자료가 안전하고 보안이 유지되는 방법으로, 해당 유닛의 식별에 필요한 기간 동안에만 보관됨을 그리고 제4조 제2항 (f)에 언급된 기능을 통해 호스트가 유닛을 등록부에서 삭제한 후 최대 1년 동안만 보관됨을 보장해야 한다. 회원국은 제1항과 제2항에 따라 호스트가 제공한 정보와 자료가 등록번호를 발급하고 단기 숙박 임대 서비스에의 접근 및 제공에 관한 회원국의 관련 규정 준수를 위한 목적으로만 처리됨을 보장해야 한다.
 6. 호스트는 본 조항에 따라 관할 당국에 제공하는 정보의 정확성, 그리고 본 규칙 제7조에 따라 온라인 단기 임대 플랫폼에 제공하는 정보의 정확성에 대한 책임을 진다.

호스트는 관할 당국이 호스트의 신원과 연락처, 위치, 유형(예: 주택, 아파트, 방) 및 유닛의 특성을 알 수 있도록 자신에 대한 정보와 단기 임대 서비스를 위해 제공하는 유닛 및 기타 필요한 정보를 제공해야 한다. 이러한 정보는 호스트 및 제공되는 유닛에 대한 추적성을 보장하는 데 필요하다. 유닛의 특성에 대한 설명에는 유닛이 전체 또는 부분적으로 제공되는지, 호스트가 유닛을 주거의 목적으로 기본 또는 보조 거주지로 사용하는지 또는 다른 목적으로 사용하는지에 대한 표시가 포함되어야 한다. 또한 호스트는 숙소 수용할 수 있는 최대 게스트 수에 대한 정보도 제공해야 한다.

회원국은 호스트에게 보건 및 안전, 소비자 보호 등과 같은 국내법에 정한 요건을 준수했음을 증명하는 추가 정보 및 서류를 제출하도록 요청할 수 있다. 회원국은 특히 동

등한 접근성과 포용을 보장하기 위해 호스트에게 국가적 또는 지역적으로 마련된 접근성 조건과 관련하여 단기 숙박 임대 서비스에 제공되는 유닛의 장애인 접근성에 관한 정보를 제공하도록 요구할 수 있다. 그러나 모든 조건은 비차별성 및 비례의 원칙, 즉 합법적인 규제 목표를 달성하기 위해 적절하고 필요해야 함을 의미하며 EU 기능조약 및 지침(Directive) 2006/123/EC를 준수해야 한다. 또한, 회원국은 난민 또는 임시 보호를 받는 자와 같은 취약자와 관련된 호스팅 계약을 포함하여 무료 숙박과 같이 본 규칙에서 다루지 않는 문제에 대해 EU법에 부합하는 정보 요건을 호스트에게 부과할 수 있다.

호스트가 등록 절차를 통해 제공한 정보 및 서류(예: 신분증, 화재 증명서 또는 기타 안전 증명서 등)가 제한된 기간 동안만 유효한 경우 호스트는 해당 정보 또는 서류를 업데이트할 수 있어야 한다. 호스트가 업데이트된 정보와 서류를 제출하지 않는 경우, 관할 당국은 업데이트된 정보 또는 서류가 제출될 때까지 등록번호의 유효성을 정지할 수 있는 권한을 갖는다. 호스트가 제출한 정보 및 서류는 등록번호의 전체 유효 기간 동안 그리고 호스트가 등록 취소를 요청한 경우에는 해당 요청 후 최대 1년 동안 보관되며, 이는 관할 당국이 등록 취소 후에도 관련 정보를 확인할 수 있도록 하기 위함이다.

다. 관할 당국의 검증 권한

제6조 관할 당국의 검증

1. 관할 당국은 등록번호 발급 후 언제든지 제5조 제1항 및 제2항에 따라 호스트가 제출한 신고서 및 증빙 자료를 검증할 수 있다.
2. 관할 당국이 제1항에 따른 검증 후 제5조 제1항 및 제2항에 따라 제출된 정보 또는 자료가 불완전하거나 부정확하다고 판단하는 경우, 관할 당국은 제4조 제2항 (d)에 언급된 기능을 통해 제공된 정보와 문서를 관할 당국이 지정하는 기간 내에 수정하도록 호스트에게 요청할 권한을 가진다.
3. 호스트가 제2항에 따라 요청한 정보를 수정하지 않는 경우, 관할 당국은 해당 등록번호의 효력을 정지하고 온라인 단기 임대 플랫폼에 지체 없이 해당 유닛 또는 유닛과 관련된 게시목록으로의 접근을 차단하거나 비활성화하도록 명령할 권한을 가진다.
4. 관할 당국은 제1항에 따른 검증을 거쳐 제5조 제1항 및 제2항에 따라 제출된 정보나 자료의 진위 및 유효성에 대해 명백하고 중대한 의심이 있다고 판단하는 경우, 해당 등록번호의 효력을 정지하고 온라인 단기 임대 플랫폼에 지체 없이 해당 유닛 또는 유닛과 관련된 게시목록으로의 접근을 차단하거나 비활성화하도록 명령할 권한을 가진다.
5. 관할 당국이 제3항 또는 제4항에 따라 등록번호의 효력을 정지하고자 하는 경우, 그 사유가 기재된 서면으로 호스트에게 통지해야 한다. 호스트는 관할 당국이 지정하는 합리적인 기간 내에 이의를 제기할 기회를 가져야 하고, 경우에 따라 관련 정보나 자료를 수정할 기회를 가져야 한다. 관할 당국이 호스트의 이의 제기를 청취한 후 해당 등록번호의 효력을 정지시킬 의도를 확인하였다면, 해당 결정에 대해 제3항 또는 제4항에 언급된 명령서 사본을 첨부하여 호스트에게 서

면으로 통지해야 한다.

6. 본조 제3항, 제4항 및 제10항에 따른 명령에는 최소한 아래의 정보가 포함되어야 한다.
 - (a) 이유 또는 근거;
 - (b) 온라인 단기 임대 플랫폼 제공자가 관련 유닛 또는 게시목록을 식별하고 찾을 수 있도록 하는 명확한 정보. 예컨대, 하나 이상의 정확한 URL(Uniform Resource Locator) 및 관할 당국의 신원정보;
 - (c) 호스트와 단기 숙박 임대 서비스를 위해 제공되는 유닛의 신원정보.
7. 등록번호의 유효성은 호스트가 관할 당국에 해당 정보 및 자료를 수정할 때까지 정지된다. 관할 당국은 제4조 제2항 (d)에 언급된 기능과 호스트가 제공한 정보 및 자료의 정확성, 완전성 및 정확성(accuracy, completeness and correctness)을 검증한 후 등록번호를 회복시킨다.
8. 관할 당국은 제2항부터 제5항 및 제7항에 따른 조치와 관련하여 이용 가능한 구체 절차에 대해 호스트에게 고지해야 한다.
9. 회원국이 호스트에게 제5조 제3항에 언급된 추가 정보 및 자료 제출을 요구하는 경우, 해당 요구사항이 비차별적이고 비례적이며 EU법에 부합하는 범위 내에서, 해당 정보 또는 자료에 본 조의 규정들을 적용할 수 있다.
10. 등록 절차가 적용되는 경우, 회원국은 국내법에 따라 관할 당국이 온라인 단기 임대 플랫폼 제공자에 등록번호 없이 제공되거나 유효하지 않은 등록번호로 제공된 유닛과 관련된 게시목록의 삭제 명령이 가능하도록 보장해야 한다.

등록 절차를 통해 호스트가 제공한 정보와 서류는 관할 당국만 확인할 수 있다. 관할 당국이 제출된 정보나 서류가 불완전하거나 부정확하다고 판단하는 경우 호스트는 합리적인 기간 내에 이를 수정할 수 있다. 호스트가 지정된 기간 내에 정보 및 서류를 수정하지 않는다면, 관할 당국은 등록번호의 유효성을 정지할 수 있는 권한을 갖는다. 또한 관할 당국은 호스트가 제공한 정보 또는 서류의 진위 여부와 유효성에 대해 명백하고 심각한 의심이 있는 경우에도 등록번호의 유효성을 정지할 수 있는 권한을 갖는다. 이때 관할 당국은 호스트에게 등록번호의 정지와 그 이유를 통지해야 한다. 이에 대해 호스트는 소명할 수 있으며, 경우에 따라 합리적인 기간 내에 제공한 정보 및 서류를 수정할 수 있다. 등록번호의 유효성이 정지된 경우, 관할 당국은 온라인 단기 임대 플랫폼에 해당 유닛과 관련된 정보를 지체없이 접근을 차단하거나 비활성화하도록 명령할 수 있다. 이러한 명령에는 숙소 임대 정보(오퍼, offer)의 개별 URL(Uniform Resource Locator)을 포함하여 숙소를 식별하는 데 필요한 모든 정보가 포함되어야 한다.

라. 온라인 단기 임대 플랫폼의 설계 준수 의무

제7조 설계에 따른 준수 사항

1. 온라인 단기 임대 플랫폼은 아래 사항을 준수해야 한다.

- (a) 단기 숙박 임대 서비스를 제공하는 유닛이 등록 절차가 마련되어 있고 이것이 적용되는 지역에 있는지 여부를 호스트 스스로 신고할 수 있도록 온라인 인터페이스를 설계·구성해야 한다.
 - (b) 호스트가 단기 숙박 임대 서비스를 위해 제공되는 유닛이 등록 절차가 마련되어 있거나 적용되는 지역에 있다고 신고하는 경우, 온라인 단기 임대 플랫폼은 호스트로 하여금 이용자가 등록번호를 통해 유닛을 식별할 수 있도록 해야 하고, 플랫폼이 해당 유닛에 대한 단기 숙박 임대 서비스 제공을 허용하기 전에 호스트가 등록번호를 제공하도록 온라인 인터페이스를 설계·구성해야 한다.
 - (c) 제13조 제1항 (a)에 따라 제공된 목록을 포함하여 무작위 검사를 통해 등록 절차의 존재 여부에 대한 호스트의 신고를 검증하려는 합리적인 노력을 기울여야 한다. 또한 호스트의 단기 임대 서비스 제공을 허용한 후 본 규칙 제10조 제2항 (b)에 따라 단일 디지털 진입점에서 제공하는 기능을 사용하여 호스트가 제공한 등록번호의 유효성을 검증해야 한다.
2. 온라인 단기 임대 플랫폼은 호스트의 부정확한 신고 또는 유효하지 않은 등록번호와 관련하여 본조 제1항 (c)에 언급된 무작위 검사 결과를 관할 당국과 호스트에게 지체 없이 고지해야 한다.
 3. 온라인 단기 임대 플랫폼은 직관적이고 쉽게 접근할 수 있는 온라인 인터페이스의 특정 메뉴(화면)에 제17조 제1항에 따라 회원국이 제공해야 할 정보에 대한 안내를 해야 한다.

규칙 (EU) 2022/2065의 제31조는 소비자가 사업자와 원거리 계약을 체결할 수 있도록 하는 온라인 플랫폼 운영자에 대한 특정 실사 의무를 규정한다. 따라서 이 의무는 사업자로 분류된 호스트가 단기 숙박 임대 서비스를 제공하는 경우 온라인 플랫폼에 적용된다. 그러나 단기 숙박 임대 부문은 호스트가 비정기적으로 단기 숙박 임대 서비스를 제공하는 개인인 경우가 많고, 반드시 만날 필요 없는 포레 파트너를 기반으로 하는 것이 특징이다. 따라서 규칙 (EU) 2022/2065의 제31조 상 “기술설계에 의한 준수” 개념과 목적에 따라 관할 당국이 해당 등록 의무의 준수 여부를 확인할 수 있도록, 사업자 자격이 없는 호스트가 제공하는 단기 숙박 임대 서비스와 관련하여 특정 조건이 적용될 필요가 있다. 온라인 단기 임대 플랫폼에 호스트가 등록번호를 제출하는 경우 등록번호가 제공되지 않은 지역에서 서비스를 제공할 수 없도록 해야 한다. 하지만, 이를 이유로 온라인 단기 임대 플랫폼이 플랫폼을 통해 호스트가 제공하는 서비스를 전반적으로 모니터링해야 할 의무나 숙소 임대 정보(오퍼, offer)가 게시되기 전에 등록번호의 정확성을 평가하기 위한 일반적인 사실조사 의무로 이어지는 것은 아니다.

3. 활동 데이터의 보고

가. 등록 절차와 온라인 단기 임대 플랫폼의 데이터 전송 의무

제8조 데이터 보고를 위한 등록 절차

회원국은 제13조 제1항 (b)에 언급된 목록에 포함된 지역에 위치한 유닛에 대한 등록 절차를 수립 또는 유지되도록 보장해야 한다.

제9조 온라인 단기 임대 플랫폼의 활동 데이터 및 등록번호 전송 의무

1. 온라인 단기 임대 플랫폼 제공자는 제13조 제1항 제(b)의 목록에 포함된 지역에 위치한 유닛과 관련된 경우, 유닛 당 활동 데이터를 수집하여 호스트가 제공한 등록번호 및 게시목록의 URL과 함께 매월 해당 유닛이 위치한 회원국의 단일 디지털 진입점으로 전송해야 한다. 이러한 전송은 기계 간 통신 수단을 통해 이루어져야 한다.
2. 제1항을 완화하는 방식으로, 전 분기에 월평균 활성 호스트 수가 2,500명 이상이지 않은 초소규모(small and micro) 온라인 단기 임대 플랫폼은 분기 말에 해당 등록번호 및 게시목록의 URL과 함께 유닛 당 활동 데이터를 기계 간 통신 수단 또는 수동으로 유닛이 위치한 회원국의 단일 디지털 진입점으로 전송해야 한다.

관할 당국이 온라인 단기 임대 플랫폼을 통해 호스트의 활동에 대한 정보를 받으려면 등록 절차를 수립하거나 유지해야 한다. 즉, 등록 시스템을 갖춘 관할 당국은 온라인 플랫폼으로부터 정기적으로 활동 데이터를 얻을 수 있다. 수집할 수 있는 데이터 유형은 동일하며, 등록된 유닛을 임대한 숙박일 수, 1박당 유닛에 머물렀던 게스트 수, 등록번호 및 숙소 정보의 URL(등록번호가 누락되거나 부정확한 경우, 단기 숙박 임대 서비스를 제공하는 호스트 및 유닛을 쉽게 식별하기 위해 필요함)과 같은 정보가 포함된다. 호스트와 게스트 간의 직접 거래 체결을 수행할 수 있는 온라인 플랫폼만이 유닛의 제공에 대한 활동 데이터, 등록번호 및 숙소 정보의 URL을 제공할 의무가 있다. 왜냐하면 해당 플랫폼만이 숙박일 수 및 숙박한 게스트 수와 같은 데이터를 수집할 수 있기 때문이다. 회원국은 EU법에 달리 규정되지 않는 한, 플랫폼이 단기 숙박 임대 서비스 제공자와 그 활동에 대해 이 규칙에 명시된 것과 다른 보고를 하도록 요구하는 조치를 유지하거나 도입해서는 안 된다.

개인 데이터의 처리가 적절하고 관련성이 있으며 처리 목적과 관련하여 필요한 범위로 제한되도록 하기 위해 온라인 단기 임대 플랫폼은 호스트의 신원 및 유닛에 대한 추가 정보를 보고할 필요가 없다. 이 정보는 호스트에게 적용되는 등록 절차를 통해 관할 당국이 이미 수집했기 때문이다.

EU 집행위원회 권고안 2003/361/EC¹⁵⁾에 따라 초소규모 기업으로 인정되는 온라인 단기 임대 플랫폼이 이전 분기에 월평균 최소 2,500명의 활성 호스트에 도달하지 못한 경우 데이터 공유를 위해 기계 간 통신 데이터 공유 수단을 사용할 것을 요구해서는 안 된다. 이러한 온라인 단기 임대 플랫폼은 수동으로 단일 디지털 진입점을 통해 데이터

15) Commission Recommendation of 6 May 2003 concerning the definition of micro, small and medium-sized enterprises (OJ L 124, 20.5.2003, p. 36).

를 공유할 수 있도록 함으로써 규정 준수 부담을 줄이고 재정적 또는 기술적 리소스를 고려하는 동시에 관할 당국이 관련 데이터를 확보할 수 있도록 할 수 있다. 권고안 2003/361/EC의 의미 내에서 초소규모 기업이고 이 임계값에 도달하거나 초과하는 온라인 단기 임대 플랫폼은 기계 간 전송 요건을 준수할 수 있는 시스템을 갖추어야 한다.

나. 단일 디지털 진입점(Single Digital Entry Points)

제10조 단일 디지털 진입점의 구축 및 기능

1. 회원국이 제8조에 따라 하나 이상의 등록 절차를 수립한 경우, 해당 회원국은 제9조에 따라 활동 데이터, 관련 등록번호 및 온라인 단기 임대 플랫폼에서 제공하는 게시목록의 URL을 수신 및 전달하기 위한 단일 디지털 진입점을 설정해야 한다. 해당 회원국은 단일 디지털 진입점의 운영을 책임질 당국을 지정해야 한다.
2. 제1항에 언급된 단일 디지털 진입점은 다음과 같다:
 - (a) 온라인 단기 임대 플랫폼으로 하여금 활동 데이터, 관련 등록번호 및 게시목록의 URL을 기계 간 전송과 수동전송을 할 수 있도록 기술적인 인터페이스를 제공한다.
 - (b) 호스트가 제공한 등록번호의 유효성에 대한 제7조 제1항 (c)에 따라 온라인 단기 임대 플랫폼의 무작위 검사를 용이하게 한다.
 - (c) 제12조에 언급된 관할 당국이 해당 지역의 유닛에 대해 제12조 제2항에 명시된 목적으로만 온라인 단기 임대 플랫폼에서 전송한 활동 데이터, 관련 등록번호 및 게시목록의 URL을 수신할 수 있는 기술적인 인터페이스를 제공한다.
3. 회원국은 제1항에 언급된 단일 디지털 진입점이 다음을 제공하도록 보장해야 한다.
 - (a) 제4조 제3항에 언급된 등록부와의 상호 운용성;
 - (b) 동일한 회원국 내에서 제4조 제3항에 언급된 다수의 등록부가 동일한 정보 또는 자료를 요청한 경우, 제5조에 따라 호스트가 제공한 정보 또는 자료를 재사용할 수 있는 가능성;¹⁶⁾
 - (c) 제9조에 따라 온라인 단기 임대 플랫폼이 전송하는 활동 데이터 및 등록번호와 게시목록의 URL 처리에 대한 기밀성, 무결성 및 보안.
4. 제1항에 따른 단일 디지털 진입점은 개인정보를 포함한 정보를 저장해서는 안 된다. 온라인 단기 임대 플랫폼에서 제공하는 활동 데이터, 등록번호 및 게시목록의 URL에 대해 제12조에 언급된 당국에 접근 권한을 부여하기 위하여, 반드시 필요한 개인정보를 자동적이고, 중간적이며, 임시적으로 처리할 것을 보장해야 한다.
5. 집행위원회는 단일 디지털 진입점의 기능과 등록번호의 구조를 포함한 데이터의 원활한 교환 및 상호 운용성을 보장하기 위해 공통 기술 사양 및 절차를 규정하는 시행법을 채택할 수 있다. 이러한 시행법은 제16조 제2항에 따른 자문절차에 따라 채택되어야 한다.

제11조 단일 디지털 진입점의 조정

1. 각 회원국은 국가 조정자(원문상 Coordinator)를 임명해야 한다. 이러한 국가 조정자는 단일 디지털 진입점과 관련한 모든 사안에 대하여 각 행정부의 연락 창구 역할을 수행한다.

각 회원국의 국가 조정자는 단일 디지털 진입점과 관련된 모든 사안에 대해 집행위원회와 연락할 책임이 있다. 각 회원국은 다른 회원국과 집행위원회에 자국의 국가 조정자의 이름과 연락처를 알려야 한다. 집행위원회는 국가 조정자의 명단과 연락처를 보관하고 유지해야 한다.

2. 이에 따라 단일 디지털 진입점 조정 그룹(이하 “조정 그룹”)이 설립된다. 조정 그룹은 각 회원국의 국가 조정자로 구성되고 집행위원회가 의장을 맡는다. 조정 그룹은 절차 규칙을 채택해야 한다. 집행위원회는 조정 그룹의 기능을 지원해야 한다.
3. 조정 그룹은 단일 디지털 진입점에 관한 본 규칙의 조항 이행을 지원해야 한다. 특히 조정 그룹은 다음의 업무를 수행해야 한다:
 - (a) 특히 제10조와 관련하여 국가 차원의 이행 조정 문제에 관한 모범 사례(best practice)의 교환을 촉진한다.
 - (b) 집행위원회가 단일 디지털 진입점의 기능 및 데이터 교환을 위한 상호 운용성 솔루션의 사용을 촉진하는 데 지원한다.
 - (c) 집행위원회가 활동 데이터 및 등록번호의 전송을 위한 메시지 형식의 공통 접근 방식과 등록번호의 공통 구조를 개발하는 데 지원한다.

단기 숙박 임대를 위한 온라인 플랫폼은 등록 절차가 수립된 지역에 위치한 유닛을 임대하는 단기 숙박 서비스와 관련하여 보고 의무를 이행해야 하지만, 이는 회원국이 단일 디지털 진입점을 설정한 경우에 한한다.

온라인 단기 임대 플랫폼이 회원국 내에서 데이터를 공유하기 위한 서로 다른 기술 요건과 다양한 액세스 포인트에 직면하는 것을 방지하기 위해 데이터의 전자 전송을 위한 게이트웨이로 국가 차원의 단일 디지털 진입점을 마련해야 한다. 이는 온라인 단기 임대 플랫폼과 관할 당국 간의 전자 데이터 교환을 위한 관문 역할을 하며, 신속하고 안정적이며 효율적인 데이터 공유 프로세스를 위해 필요하다.

단일 디지털 진입점은 온라인 단기 임대 플랫폼이 등록번호의 유효성 또는 정확성을 무작위로 확인할 수 있도록 한다. 데이터 전송과 관련된 오류 및 불일치를 줄이고 규정

16) 제10조 제3항 (b)의 “이미 수집된 정보의 재사용”과 관련하여(“the possibility to re-use the information or documentation to be provided by hosts pursuant to Article 5, if the same information or documentation is requested by multiple registries referred to in Article 4(3) within the same Member State”), GDPR(일반데이터보호규칙)의 경우 학술 연구의 중요성 등으로 인해 이미 존재하는 데이터셋의 사용이 허락되는데 이는 적절한 보호장치, 기술 및 조직적 조치, 가명화 등과 같은 조건이 적용된다. 따라서 재사용이 가능하다면 익명 또는 가명화 된 데이터만 공유되는 것으로 해석하는 것이 상당하다(이에 대하여 <https://www.tilburguniversity.edu/about/conduct-and-integrity/privacy-and-security/research-data/datasets/reuse>의 해설 참조).

준수 부담을 완화하기 위해서는 자기 신고(self-declarations)가 허용되어야 한다. 단일 디지털 진입점은 등록번호의 실제 저장을 요구하지 않지만, 회원국의 개별 등록 절차의 등록 항목을 기준으로 등록번호를 확인할 수 있는 응용프로그램 인터페이스(Application Programming Interface)를 통해 자동으로 무작위 검사를 수행하여 주어진 항목으로 등록번호를 확인할 수 있다. 또한 온라인 인터페이스에 등록번호를 입력하고 그 유효성을 확인받는 등 수동으로도 무작위 검사를 수행할 수 있다. 온라인 단기 임대 플랫폼은 단일 디지털 진입점을 통해 추가 검사를 자유롭게 수행할 수 있어야 하며, 회원국은 이미 이용 가능한 도구를 사용하여 등록 의무를 계속 시행해야 한다.

데이터 교환을 지원하는 기술 솔루션의 구현을 위한 통일된 조건을 보장하고 국가 차원에서 단일 디지털 진입점의 상호 운용성을 촉진하기 위해, 필요한 경우 적용 가능한 표준과 상호 운용성 요건을 결정할 수 있는 이행 권한을 EU 집행위원회에 부여한다. 이러한 권한은 규칙 (EU) No. 182/2011¹⁷⁾에 따라 행사되어야 한다. 이와 더불어 데이터 공유에 대한 이론적 및 기술적 장벽을 제거하고 보다 효과적이고 효율적인 행정절차를 보장하기 위해 회원국의 서로 다른 등록부와 단일 디지털 진입점과의 상호 운용성을 조정해야 한다. 국가 차원에서 단일 디지털 진입점 생성을 담당하는 기관과 EU 집행위원회는 국가 차원의 구현 및 회원국 간의 협력을 촉진해야 한다.

다. 데이터 접근 권한 및 보유 기간

제12조 데이터에의 접근

1. 회원국은 제8조에 따라 등록 절차가 적용되는 지역을 담당하는 관할 당국의 목록을 작성해야 한다.
2. 제9조에 따라 전송된 정보에 대한 접근 권한은 처리 목적이 다음 각호 중 하나에 해당하는 경우에만 관할 당국에 허용된다.
 - (a) 제8조에 언급된 등록 절차 준수 모니터링;
 - (b) 단기 숙박 임대 서비스에 대한 접근 및 제공에 관한 규칙의 시행. 단, 해당 규칙이 비차별적이고, 비례적이며, EU법을 준수하는 경우에 한한다.
3. 제1항에 따라 지정·열거된 관할 당국은 제2항에 언급된 목적에 필요한 기간 동안, 그리고 수령 후 1년을 넘지 않는 기간 동안 활동 데이터를 안전하고 기밀로 유지해야 한다. 관할 당국은 회원국의 법률에 따라 등록번호 및 URL을 포함하여 개별 유닛 또는 호스트를 식별할 수 있는 데이터 없이 활동 데이터를 공유할 수 있고, 특히 다음과 같이 공유할 수 있다.
 - (a) 단기 숙박 임대 서비스 이용 및 제공에 관한 법률, 규칙 또는 행정 조항을 개발하는 업무를 담당하는 당국;
 - (b) 과학적 연구, 분석 활동을 수행하거나 새로운 비즈니스 모델을 개발하는 법

17) Regulation (EU) No 182/2011 of the European Parliament and of the Council of 16 February 2011 laying down the rules and general principles concerning mechanisms for control by Member States of the Commission's exercise of implementing powers (OJ L 55, 28.2.2011, p. 13).

18) Regulation (EC) No 223/2009 of the European Parliament and of the Council of 11 March 2009

인 또는 개인이 이러한 활동의 목적을 위해 필요한 경우.

4. 회원국은 제9조에 따라 취득한 활동 데이터를 취합하여 규칙 (EC) No 223/2009¹⁸⁾에 따라 통계를 작성할 목적으로 매월 국가 통계청과 Eurostat에 전송해야 한다. 활동 데이터는 국가, 지역 및 지방 차원에서 집계되어야 하고, 총 유닛 수와 각 지리적 구획(subdivision)에서 해당 유닛이 수용할 수 있는 최대 투숙객 수에 대한 정보를 포함해야 한다. 이러한 데이터는 본 규칙 제5조 제1항 (a)에 명시된 유닛의 종류에 따라 세분화되어야 한다. 회원국은 활동 데이터를 집계하여 국가 통계청 및 Eurostat로 전송할 책임이 있는 국가 기관을 지정해야 한다.

규칙 (EU) 2016/679¹⁹⁾의 요건에 따라 활동 데이터 및 등록번호의 투명한 공유를 위해서는 EU 차원에서 비례적이고 제한적이며 예측 가능한 규제 틀이 필요하다. 이를 달성하기 위해 회원국은 등록 절차를 수립하거나 유지하는 국가, 지역 및 지방 차원의 관할 당국 목록을 작성해야 한다. 이러한 데이터는 등록 절차 준수 여부를 모니터링하거나, 단기 숙박 임대 서비스에 대한 접근 및 제공에 관한 법규를 이행하기 위한 목적으로만 처리되어야 한다. 후자의 경우에는 해당 법규가 비차별적이고 비례적이며, 서비스의 자유로운 이동, 설립의 자유 및 지침 2006/123의 규정을 포함하여 EU법을 준수하는 경우에만 허용되어야 한다. 데이터 보호에 관한 EU법을 준수하기 위해 단기 숙박 임대 서비스에 대한 접근 및 제공에 관한 모든 법규는 규칙 2016/679의 요건에 따라 데이터 처리 목적을 명시해야 한다. 개인 데이터를 포함하지 않는 활동 데이터는 단기 숙박 임대 서비스에 대한 접근 및 제공을 위한 효과적이고 비례적인 규칙을 개발하는 당국에 필수적이다. 따라서 관할 당국이 호스트 또는 임대된 유닛에 적용되는 규정을 준수하고 정책을 수립할 수 있도록 최대 1년의 보유기간을 보장한다.

이용 가능한 활동 데이터를 기반으로 집계된 데이터 세트도 공식 통계를 작성하는 데 중요하다. 이러한 데이터는 각 지리적 구획에서 수용할 수 있는 총 유닛 수 및 최대 게스트 수에 대한 정보와 함께 유럽 관광 통계에 관한 규칙 (EU) No. 692/2011에 따라 숙박 부문의 다른 서비스 제공자에 적용되는 통계를 수집하기 위해 매달 국가 통계청 및 Eurostat에 전송되어야 한다. 회원국은 데이터 집계 및 전송을 담당하는 국가 기관을 지정해야 한다. 또한 관할 당국은 필요한 경우 등록번호 및 URL과 같은 (개별 유닛 또는 호스트를 식별할 수 있는 데이터를 제외한) 활동 데이터를 과학 연구 또는 분석 활동뿐만 아니라 새로운 비즈니스 모델 및 서비스를 생산하기 위해 기관 및 개인과 공유할 수 있어야 한다. 동일한 조건에서 활동 데이터는 구축된 섹터별 데이터 공간을 통해 제공될 수 있다.

on European statistics and repealing Regulation (EC, Euratom) No 1101/2008 of the European Parliament and of the Council on the transmission of data subject to statistical confidentiality to the Statistical Office of the European Communities, Council Regulation (EC) No 322/97 on Community Statistics, and Council Decision 89/382/EEC, Euratom establishing a Committee on the Statistical Programmes of the European Communities (OJ L 87, 31.3.2009, p. 164).

19) Regulation (EU) 2016/679 of the European Parliament and of the Council of 27 April 2016 on the protection of natural persons with regard to the processing of personal data and on the free movement of such data, and repealing Directive 95/46/EC (General Data Protection Regulation) (OJ L 119, 4.5.2016, p. 1).

4. 기타 감독 및 집행에 관한 규정

회원국은 공공 당국, 온라인 단기 임대 플랫폼, 호스트 및 시민이 자국 영토 내에서 단기 숙박 임대 서비스 제공과 관련된 법률, 절차 및 요건을 이해할 수 있도록 필요한 정보를 제공해야 한다. 여기에는 등록 절차와 단기 숙박 임대 서비스에 대한 접근 및 제공에 관한 모든 요건이 포함된다(제13조).

본 규칙의 시행을 용이하게 하기 위해 각 회원국은 그 이행을 모니터링하고 2년마다 EU 집행위원회에 보고할 기관을 지정해야 한다(제14조).

회원국은 본 규칙의 효과적인 집행을 보장해야 한다. 규칙 (EU) 2022/2065의 이행을 위임받은 당국은 호스트의 등록번호와 관련된 온라인 단기 임대 플랫폼의 인터페이스 설계와 관련하여 온라인 단기 임대 플랫폼 제공자가 규칙 (EU) 2022/2065의 IV장에 명시된 권한 및 절차에 따른 의무를 준수하는지 확인해야 한다. 따라서 규칙 (EU) 2022/2065에 따라 관할 DSC(디지털 서비스 코디네이터) 또는 EU 집행위원회는 본 규칙 제7조 제1항에 명시된 설계 의무에 따라 규정 준수를 집행할 권한이 있어야 한다. 따라서 EU 집행위원회는 규칙 (EU) 2022/2065에 따라 지정된 대규모 온라인 플랫폼에 대해서만 직접 집행 조치를 채택할 수 있는 권한을 부여받는다(제15조 제1항).

회원국은 무작위 검사 결과에 있어서, 단기 숙박 임대 서비스 제공에 관한 규칙에 회원국이 제공해야 하는 정보에 대한 참조를 포함하고 단기 숙박 임대 플랫폼의 데이터 공유의무에 관한 본 규칙의 효과적인 집행을 보장해야 한다. 이러한 의무의 특수한 성격으로 인해 해당 유닛이 위치한 단일 디지털 진입점의 회원국이 지정한 당국이 그러한 의무를 집행할 책임이 있다. 회원국은 또한 온라인 단기 임대 플랫폼에 적용되는 본 규칙의 조항 위반에 대한 제재 규칙을 마련해야 하며, 제재는 지침 2000/31/EC²⁰⁾에 따라 제정 및 통지되어야 한다. 제재는 효과적이고 비례하며 억지력이 있어야 한다. 이러한 제재는 특히 데이터 공유의무와 관련하여 본 규칙의 효과적인 집행을 보장해야 한다(제15조 제2항 및 제3항).

EU 집행위원회는 본 규칙을 정기적으로 검토하고 EU 내 온라인 단기 임대 플랫폼을 통해 제공되는 단기 숙박 임대 서비스 제공에 미치는 영향을 평가해야 한다. 이 평가에는 온라인 단기 임대 플랫폼 제공자에 대한 영향과 단기 숙박 임대 서비스 제공과 관련된 국가, 지역 및 지방 규정의 내용 및 비례성에 미치는 영향을 고려해야 한다. 해당 부문의 발전 상황을 폭넓게 파악하기 위해 평가는 회원국 및 관련 이해관계자의 경험을 고려해야 한다(제18조).

20) Directive 2000/31/EC of the European Parliament and of the Council of 8 June 2000 on certain legal aspects of information society services, in particular electronic commerce, in the Internal Market ('Directive on electronic commerce') (OJ L 178, 17.7.2000, p. 1).

IV. 나가며: 우리에게 주는 시사점

최근 온라인 단기 임대 숙박 서비스가 성장하면서 관광 개발 관점에서는 다양성 증대라는 긍정적인 측면이 있는 한편, 유명 관광지에서는 장기 임대 주택이 시장에서 사라지고, 주택 가격이 상승하거나 유명 관광지에 대한 통제력이 상실되는 등 부정적인 영향 역시 상당하다. 또한 일부 지역의 소음 문제, 삶의 질 저하 등 부수적인 문제도 가져왔다. 지금까지는 온라인 단기 임대 플랫폼이 제공하는 정보에 의존해 왔으나 관할 당국이 지역에서의 규칙을 집행하기 위하여 데이터에 접근할 필요성이 대두되었다. 여기에는 플랫폼에 대한 의무를 강화하는 동시에 주택문제를 해결하고자 하는 다양한 이해관계자들의 요구가 존재한다.

우리의 경우는 숙박업에 대한 엄격한 규제가 존재하여 사실 EU의 경우와 동일 선상에서 비교하기에는 어려움이 있다. 그러나 새로운 비즈니스 모델과 기존 시장 운영자 사이의 긴장관계라는 측면에서 바라본다면, 호스트의 등록과 온라인 플랫폼의 데이터 제공 의무는 시장 분석의 기초 자료를 확보할 수 있다는 점에서 공유숙박 시장에서의 조화로운 경쟁 틀을 만드는 데 충분히 활용할 수 있을 것이다.

2023년 9월 21일 발표된 본 EU 규칙(안)에 대한 유럽의회의 보고서²¹⁾ 역시 위의 방향에 전적으로 동의하면서 플랫폼의 준수 의무와 관할 당국의 집행 권한을 더욱 강화할 것을 요구하였다. 초안의 내용을 구체화하는 등 보고서의 내용은 앞으로의 논의에 참고가 될 것이므로 이를 소개하면서 우리에게 시사점에 갈음한다.

- 등록 절차: 회원국이 설정한 어떠한 등록 절차도 이 규칙에 따른 요건을 준수해야 하고 등록번호의 자동 발급이 가능하도록 해야 한다. 또한 등록 절차의 일부로 호스트가 제공해야 할 정보에 있어서는 유닛을 정확히 식별할 수 있도록 정보 목록을 확장할 것이 권장된다.
- 관할 당국에 의한 검증: 등록번호의 자동 발급에 상응하기 위해²²⁾ 잘못된 정보나 등록번호의 유효성에 심각한 의심이 있는 경우 관할 당국에 더 큰 권한을 부여해야 한다. 예를 들어, 발급된 번호라도 유효성을 철회하거나 온라인 단기 임대 플랫폼에 추가 정보를 요청하고, 불법적 게시목록(illegal listing)²³⁾에 접근하지 못하도록 해야 한다.
- 설계에 의한 준수: 호스트와 플랫폼이 본 규칙의 조항을 준수하도록 회원국이 제출한 정보를 기반으로 등록 절차가 존재하는 지역에서는 등록번호를 제공하도록 요구하고, 불법적인 호스트를 탐지하기 위한 무작위 검사가 정기적으로 수행되

21) REPORT on the proposal for a regulation of the European Parliament and of the Council on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services and amending Regulation (EU) 2018/1724, (Report A9-0270/2023, 2023.9.21.). <https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-9-2023-0270_EN.html#_section2>.

22) 보고서상 counterbalance로 표기되어 있어 이 부분의 해석을 자동 발급으로 인한 위험성 등을 저

도록 한다.

- 보고서는 본 초안이 서비스 지침에 따라 관할 당국의 현지 규칙 채택을 규제하지 않는다는 집행위원회의 접근 방식에 동의하고, 몇 가지 개선점을 제안하였다. 이러한 규칙의 채택은 서비스 지침에 따라서 이행될 것이다.
- 평가: 보고서는 단기 임대 숙박 서비스에 대한 시장 접근을 규제하는 규칙을 시행하는 데 본 규칙이 얼마나 효과적인지 평가하기 위한 기간을 5년에서 4년으로 단축할 것을 제안한다. 이때 온라인 플랫폼이 제출한 데이터의 가용성뿐만 아니라 이에 대한 온라인 플랫폼의 협력 정도도 평가한다.
- 시행일: 본 규칙이 신속하게 시행될 수 있도록 시행일을 규칙의 발효일로부터 24개월 후에서 18개월 후로 단축한다.

지하기 위한 반대조치(평형추) 정도로 의역하였다.

- 23) 여기에서 illegal listings는, 특히 단기 임대에서 ‘불법매물’로 해석이 가능하다. 2023년 9월 19일 유럽의회의 보도자료에 의하면, 단기 숙박 임대 서비스와 관련하여 등록 시스템(IT 인프라) 구축을 위해 18개월의 시간을 갖도록 표결되었다. <<https://www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20230918IPR05421/short-term-rentals-increasing-transparency-and-curbing-illegal-listings>>. 또한 The Internal Market and Consumer Protection Committee에서 MEP(Member of the European Parliament)는 단기 임대 숙박 서비스를 더욱 투명하게 만들기 위하여 찬성 31표, 반대 1표, 기권 1표로 입장을 채택한 바 있다. <<https://www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20230918IPR05421/short-term-rentals-increasing-transparency-and-curbing-illegal-listings>>.

14:50 - 15:20

[제 2 주제]

중기임대차 관련 주요 쟁점과 분석

발표: 김세준 교수(성신여자대학교)

중기임대차 관련 주요 쟁점과 분석

김 세 준 (성신여자대학교 법과대학)

I. 들어가며

현행법에는 소위 ‘중기임대차’에 관한 명시적인 규정이 존재하지 않는다. 그렇기 때문에 중기임대차가 어느 법률의 적용을 받는지 불분명할 뿐만 아니라 해석의 여지도 남겨두고 있다. 따라서 각각의 관련 법령이 중기임대차를 규율함에 있어서 타당한지 검토할 필요가 있다.

특히 중기임대차는 숙박업과 임대차계약의 사이에서 어느 범주에 명확하게 속하지 않게 되는 결과 수범자의 예측가능성을 저해하는 문제가 있다. 또한 임대차계약에서도 임차인 보호를 목적으로 하는 특별법이 존재한다는 점에서 중기임대차의 성질을 어떻게 이해하여야 할 것인지에 대해서도 고찰할 필요가 있다. 특히 최근 ‘한 달 살기’ 등과 같이 거주형태와 목적, 기간 등이 다양하게 분화되고 있음에도 불구하고 중기임대차에 관한 법률규정이 존재하지 않는 결과 사회적으로 불필요한 문제점을 야기한다.

예를 들어 ‘한 달 살기’와 같은 장기간 투숙의 경우 숙박업이 아니라 임대업 또는 임대계약으로 분류되므로 건물의 소유자와 임대차계약을 체결함으로써 일정 기간 머무르거나 거주하는 것은 가능하다. 다만 해당 기간 동안 이용자를 위해 침대시트를 교환 · 세탁해주거나 수건 · 샴푸 · 화장지 등 위생용품을 제공하는 것은 위법하며, 이 경우 무등록 · 무신고 숙박업소에 해당하여 처벌 받을 수 있다.¹⁾

또한 현행 법령상 내국인 대상 도시민박업 등에 관한 규정을 두고 있지 않은 이상 당사자들 간의 임대차계약을 통해 법제도 내에서 일정 기간의 거주를 확보해줄 필요성은 분명히 존재한다. 다만 그 기준이 모호하고, 임대차로 규율하는 경우에도 일정한 법적 쟁점이 뒤따른다. 따라서 ‘중기임대차’에 관한 쟁점들을 검토하고 당사자들의 이익에 합리적으로 부합할 수 있는 결론을 모색해보는 것은 중요한 의미가 있다.

특히 최근 장기 체류 외국인 관광객을 유치하기 위해 ‘위케이션’ 비자(이른바 ‘디지털노마드’ 비자) 제도의 마련이 추진 중에 있다. 이는 외국기업에 근무하는 인재들이 자국의 고용 및 근로활동을 유지하면서 1~2년 동안 한국에 체류할 수 있는 제

1) 제주일보, “코로나 거리두기 해제...불법 숙박업 '기승'”, 2022. 6. 29.자 기사 (<https://www.jejunews.com/news/articleView.html?idxno=2194116>, 2023. 1. 25. 최종접속).

도로서, 워케이션은 일과 휴가(WORK+VACATION)의 합성어로 원격 근무와 여행을 결합한 개념이다. 워케이션 비자는 자국의 고용이 그대로 유지된다는 점에서 취업 비자와는 차이가 있다. 관광 산업 비중이 높은 국가를 중심으로 일반 관광 비자보다 훨씬 긴 워케이션 비자가 속속 도입돼 해외 원격 근무자 유치 경쟁도 치열해지고 있다.

이와 같이 변화된 환경 속에서 중·장기간의 거주가 가능하기 위해서는 중기임대차에 관한 법제도적 규율 역시 정비되어야 한다.

II. 중기임대차의 개념 및 관련 쟁점

1. 중기임대차의 개념

미국의 경우, 통상 중기임대라 함은 호텔 등과 같은 숙박시설이 아닌, 가구가 갖추어진 단기임대의 형태(short-term rentals)의 형태로서, 휴가, 짧은 출장 등에 해당하는 30일 이하의 주택임대와 구별되는 31일 이상에서 12개월까지의 기간의 주택임대를 칭하는 경우도 있다.²⁾ 일반적인 미국에서의 주택임대차를 ‘년단위’로 한다고 보았을 때, 필요에 따라 자신의 기존 거주지를 떠나 다른 도시의 주택을 임대하는 것을 중기임대(mid-term rentals)로 지칭한다.³⁾ 기존 개인 간의 임대차계약(lease)의 경우 통상 12개월, 짧아도 6개월에서 18개월의 임대를 기본으로 한다고 볼 때, 본 연구에서의 rentals의 개념은 그보다 유연하고 짧은 기간의 임대차로서 30일 단위의 임대를 의미할 때 주로 사용되는 rentals를 의미한다. 실제 미국의 부동산 업계에서 1개월에서 6개월 사이의 부동산 임대를 부동산 중기임대(mid-term rentals)로 칭하는 현실을 고려해볼 수도 있다. lease의 경우 안정성이 확보되고, 계약 기간 동안 임대료 인상의 염려가 적고 임차인이 부담해야 할 rent 비용이 임대기간 종료 시에 동일 요율 혹은 약간의 인상률로서 임대를 갱신하므로 집세가 높은 지역에서는 선호되는 계약

2) 샌프란시스코 계획(San Francisco Planning)의 ‘중기점유허용(Intermediate Length Occupancy permits, ILO)’은 최초 30일 이상 1년 미만의 연속 체류를 허용하는 주거단위로서, 법인 아파트나 중기주택(medium-term housing)을 위하여 사용되는 완전히 가구가 갖춰진 가구 단위를 대상으로 한다. 2020년 4월 Board of Supervisors Ordinance 78-20호에 의해 제정되었다.(<https://sfplanning.org/project/intermediate-length-occupancy-ilo-dwelling-units#about>, 최종방문일 2023. 1. 25.)

3) 워싱턴 D.C.의 경우 중기 이상의 임대, 휴가용 임대(vacation rent)면허가 있는 경우 연간 총 숙박 한도를 90일로 하며(<https://www.enggarcia.com/blog/washington-dc-airbnb-laws>, 최종방문일 : 2023. 10. 30.), 단기임대(STRs)의 경우 주택의 소유자는 DCRA로부터 단기 임대 허가를 받아야 한다. 즉장기 세입자보다 관광객을 선호하는 것은 주거지역에 혼란을 준다는 우려 때문에 단기 임대 에 대하여 제한을 고려하는 취지이다(<https://dcist.com/story/22/01/05/dc-to-start-restricting-and-regulating-airbnb-and-short-term-rentals>, 최종방문일 : 2023. 10. 30.).

방식이다. 그러나 유연성을 강조하는 단기임대와 비교하여 유연성이 떨어지고 해당 지역의 임대료가 하락하는 경우에는 상대적으로 높은 임대료를 내게 될 우려도 있다. 임대인의 허락 하에 전대(sublet)도 가능하나 임대차 계약의 파기의 경우 보증금에서 손실이 발생할 수도 있다. 또한 임대조건에 따른 불편 발생의 가능성도 있다.

중기임대는 Airbnb와 같은 공유숙박 플랫폼에서 사용자를 위하여 상당부분 편리하게 설정되어있고, 사용자들도 이러한 공유숙박플랫폼에 적응이 된 상황을 고려하여 단기보다는 ‘사용자의 필요에 의해 보다 긴 개념의 임대’를 위한 중기임대(mie-term rentals)의 용어를 사용한다.

현재 중기임대차를 직접적으로 규정하는 법령은 존재하지 않다. 다만 통상 1개월 이상 3개월 이하의 임대차를 중기임대차로 전제한다고 파악할 수도 있다. 예컨대 내국인 대상 도시민박업에 대해서는 현행법상 명문규정이 없으나, 최근에 연간 최장 180일 영업을 전제로 규정하려는 논의가 존재하는 것을 참고해볼 수도 있을 것이다.

2. 중기임대차 관련 사실적 · 법적 쟁점

(1) 플랫폼의 중개에 관한 쟁점

언론보도에 따르면 서울 대학가의 경우 6개월 이하의 원룸 임대차 매물 비중이 코로나-19 이전에 비해 10배가량 증가한 것으로 나타난다. 이는 기존에 없던 새로운 현상으로서, 코로나-19에 따른 대학 학사행정의 예측불가능성으로부터 출발하였던 것으로 보인다. 그리고 이러한 방식은 임대인 입장에서는 공실을 줄일 수 있다는 점, 임차인 입장에서는 불필요한 월세 지출을 줄일 수 있다는 점 등에서 선호되고 있다.⁴⁾

그러나 이와 같은 계약의 경우 공인중개사의 중개 없이 임대인과 임차인 간에 직접 계약을 체결하는 경우가 많은데, 이때 특히 임차인의 경우 허위매물 등 불측의 피해를 입을 가능성이 존재한다. 그러한 이유에서 공인중개사의 중개가 요구될 수 있다. 이에 관해 플랫폼을 통하여 임대인과 임차인이 계약을 체결할 때 플랫폼이 중개행위를 하면서도 공인중개자격이 없는 경우를 어떻게 해결할 것인지 문제된다. 플랫폼이 직접 임대나 전대를 하는 것이 아니라 임대 또는 전대의 중개를 하는 경우에 해당되기 때문이다.

4) 서울경제, “대학가 원룸 단기임대 매물 급증…새 트렌드 되나”, 2022. 2. 18.자 기사 (<https://www.sedaily.com/NewsView/2626UH8E87>, 2023. 1. 25. 최종접속).

(2) 숙박업자의 임대에 관한 쟁점

플랫폼을 통해 숙박업자가 숙박시설을 임대하는 경우 역시 문제될 수 있다. 숙박업은 “손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설 및 설비등의 서비스를 제공하는 영업”을 말하는데(공중위생관리법 제2조 제1항 제2호), 이에 따르면 공중위생영업신고를 하고 위생관리의무 등을 이행하여야 한다. 따라서 숙박시설에 대하여 실질적으로 위생관리서비스가 제공되면 숙박업에 해당하고 그렇지 않은 경우에는 숙박업으로 볼 수 없다. 그 결과 숙박업자가 숙박시설을 제공함에도 불구하고 위생관리서비스 등을 제공하지 않는 경우 일반적인 임대차로 취급될 가능성이 있다. 이는 법률상의 공백에 해당하는 것이며 그 공백을 이용하여 숙박시설을 제공하는 경우를 충분히 예상해볼 수 있다.

(3) 중기임대차 기간에 관한 쟁점

주택임대차보호법에서는 주택임차인의 대항요건 및 최소 2년의 임대차기간 등 임차인을 보호하기 위한 규정을 편면적 강행법규로서 두고 있음. 그러나 이와 같은 규정은 “일시사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우”에는 적용되지 않는다(동법 제11조).⁵⁾

최소 2년의 기간이 강행적으로 인정되는 경우 중기임대차는 법적으로 유효하게 성립하기 어려운 문제가 있다. 따라서 중기임대차가 인정되기 위해서는 주택임대차보호법에서 규정하는 일시사용을 위한 임대차에 중기임대차가 포함됨으로써 적용제외의 범주에 해당하여야 한다. 그 결과 일시사용을 위한 임대차가 무엇인지에 대해서도 규명할 필요가 있게 된다.

III. 각 쟁점별 검토

1. 중개플랫폼과 전대플랫폼 유형에 따른 기본적 법률관계

(1) 중개플랫폼의 법률관계

5) 주택임대차보호법 제11조(일시사용을 위한 임대차) 이 법은 일시사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.

중개플랫폼은 C2C거래를 중개하는 형태로서, 자기소유의 주택 등을 중기임대하려고 하는 경우를 전제로 한다. 다만 중개플랫폼을 통한 중기임대에서는 공인중개사 자격에 관한 문제가 발생할 여지가 있다. 나아가 공인중개사협회와의 이해충돌 역시 예상해볼 수 있다.

「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」에 따르면, “중개”란 “중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것”을 말하며(동법 제2조 제1호), “중개업”이란 “다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것”을 말한다(동법 제2조 제3호). 그리고 중개업을 영위하기 위해서는 중개사무소의 개설등록을 하여야 하며(동법 제9조 제1항), 공인중개사 또는 법인이 아닌 자는 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 없다(동법 제9조 제2항). 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 한 경우에는 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다(동법 제48조 제1호).

한편 판례는 공인중개사 자격이 없는 자가 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 하면서 체결한 중개수수료 지급약정의 사법상 효력 역시 무효라고 보고 있다.⁶⁾ 즉 다음과 같은 입장이다.

“구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률로 전부 개정되기 전의 것)은 부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 부동산중개업무를 적절히 규율함으로써 부동산중개업자의 공신력을 높이고 공정한 부동산거래질서를 확립하여 국민의 재산권 보호에 기여함을 입법 목적으로 하고 있으므로(법 제1조), 공인중개사 자격이 없는 자가 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 하면서 체결한 중개수수료 지급약정의 효력은 이와 같은 입법 목적에 비추어 해석되어야 한다. 그런데 공인중개사 자격이 없는 자가 부동산중개업 관련 법령을 위반하여 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 하면서 체결한 중개수수료 지급약정에 따라 수수료를 받는 행위는 투기적·탈법적 거래를 조장하여 부동산거래질서의 공정성을 해할 우려가 있다. 또한 부동산중개업 관련 법령의 주된 규율대상인 부동산이 그 거래가격이 상대적으로 높은 점에 비추어 전문성을 갖춘 공인중개사가 부동산거래를 중개하는 것은 부동산거래사고를 사전에 예방하고, 만약의 경우 사고가 발생하더라도 보증보험 등에 의한 손해전보를 보장할 수 있는 등 국민 개개인의 재산적 이해관계 및 국민생활의 편의에 미치는 영향이 매우 커서 이에 대한 규제가 강하게 요청된다. 이러한 사정을 종합

6) 대법원 2010. 12. 23. 선고 2008다75119 판결.

적으로 고려하여 보면, 공인중개사 자격이 없어 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 한 자에게 형사적 제재를 가하는 것만으로는 부족하고 그가 체결한 중개수수료 지급약정에 의한 경제적 이익이 귀속되는 것을 방지하여야 할 필요가 있고, 따라서 중개사무소 개설등록에 관한 구 부동산중개업법 관련 규정들은 공인중개사 자격이 없는 자가 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 하면서 체결한 중개수수료 지급약정의 효력을 제한하는 이른바 강행법규에 해당”

이 문제는 근본적으로 입법적인 해결이 필요하다. 법인도 중개사무소를 개설할 수 있지만, 플랫폼의 성질상 중개사무소를 개설하는 것이 어렵기 때문이다. 그것이 아니라면 공인중개사업계를 플랫폼에 포섭할 수 있어야 한다. 가령 현재 부동산중개 플랫폼에 공인중개사들이 가입하여 중개하는 경우를 참고할 수도 있다.

(2) 전대플랫폼의 법률관계

전대플랫폼은 임차인이 다시 그 임차목적물을 플랫폼을 통해 다른 사람에게 전대하려고 하는 유형을 말한다. 이 경우에도 역시 플랫폼은 전대차의 중개를 행하기 때문에 위와 같은 공인중개자격과의 문제가 동일하게 발생할 수 있음은 유의하여야 한다.

한편 임차인은 임대인의 동의 없이 임차물을 전대하지 못한다(민법 제629조 제1항). 만일 임대인의 동의 없이 전대한 경우 임대인은 그 계약을 해지할 수 있다(민법 제629조 제2항). 따라서 임차인이 플랫폼을 통해 자신이 임차하고 있는 주택 등을 다시 다른 사람에게 전대하고자 하는 때에는 임대인의 동의를 받아야 한다. 이 때 이와 같은 동의 여부를 플랫폼에서 확인할 수 있도록 하는 것이 바람직하다.

2. 숙박업자가 중기임대하는 경우 법적인 공백상태를 이용하는 등의 문제점

(1) 판례

① 숙박시설에 장기투숙의 목적으로 체류하는 경우 임대차로 보는 것이 판례의 입장이다. 아래와 같다.

“공중접객업인 숙박업을 경영하는 자가 투숙객과 체결하는 숙박계약은 숙박업자

가 고객에게 숙박을 할 수 있는 객실을 제공하여 고객으로 하여금 이를 사용할 수 있도록 하고 고객으로부터 그 대가를 받는 일종의 일시 사용을 위한 임대차계약으로서 객실 및 관련 시설은 오로지 숙박업자의 지배 아래 놓여 있는 것이므로 숙박업자는 통상의 임대차와 같이 단순히 여관 등의 객실 및 관련 시설을 제공하여 고객으로 하여금 이를 사용·수익하게 할 의무를 부담하는 것에서 한 걸음 더 나아가 고객에게 위험이 없는 안전하고 편안한 객실 및 관련 시설을 제공함으로써 고객의 안전을 배려하여야 할 보호의무를 부담하며 이러한 의무는 숙박계약의 특수성을 고려하여 신의칙상 인정되는 부수적인 의무로서 숙박업자가 이를 위반하여 고객의 생명, 신체를 침해하여 투숙객에게 손해를 입힌 경우 불완전이행으로 인한 채무불이행책임을 부담하고, 이 경우 피해자로서는 구체적 보호의무의 존재와 그 위반 사실을 주장·입증하여야 하며 숙박업자로서는 통상의 채무불이행에 있어서와 마찬가지로 그 채무불이행에 관하여 자기에게 과실이 없음을 주장·입증하지 못하는 한 그 책임을 면할 수는 없다고 할 것이고, 이와 같은 법리는 장기투숙의 경우에도 마찬가지이다.”⁷⁾

② 또한 하급심 판결이지만 부동산임대업을 하는 원고가 부가가치세 부과처분의 취소를 구하는 행정소송에서 다음과 같이 판시한 바가 있다.

“부가가치세법 제26조 제1항 제12호는 ‘주택과 이에 부수되는 토지의 임대용역’을 부가가치세 면제대상으로 규정하고, 그 위임에 따른 구 부가가치세법 시행령 제41조 제1항은 그 주택의 의미에 관하여 ‘상시주거용으로 사용하는 건물’이라고 규정하고 있을 뿐, 위 면제대상 임대용역의 객체가 되는 ‘상시주거용 주택’의 의미에 관하여 별도의 정의규정을 두고 있지 않다. 그런데 주택법 제2조 제1호가 주택의 의미에 관하여 ‘세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지’라고 규정하고 있는 점, 앞서 본 바와 같이 부가가치세법에서 주택임대용역을 면세로 규정한 취지가 임차인들의 세 부담을 완화하여 국민의 주거생활 안정을 꾀하고자 한 것인 점 등에 비추어 보면, 위 규정에서 말하는 ‘상시주거용’은 임차인의 기준에서 그 거주기간이나 거주형태 등이 일정 수준 이상의 거주 지속성과 안정성 및 독립성을 갖춘 것을 의미한다고 해석함이 상당하다. (중략)

피고들은 이 사건 각 건물 중 임차인들의 실제 거주기간이 30일 이상인 호실의

7) 대법원 1997. 10. 10 선고 96다47302 판결; 대법원 2000. 11. 24 선고 2000다38718,38725 판결; 대법원 1994. 1. 28 선고 93다43590 판결. 이는 대법원 판례의 일관적임 입장이다.

경우 이를 상시주거용 주택에 해당한다고 볼 여지가 있다고 보아 일률적으로 그 호실에 대한 임대용역을 과세대상에서 제외하였다. 원고가 지적하는 바와 같이 ‘실제 거주기간이 30일 이상인지 아니면 그 미만인지’에 따라 부가가치세 과세 여부를 달리할만한 명시적인 법률상 근거가 없는 것은 사실이나, 앞서 본 바와 같이 부가가치세법 제26조 제1항 제12호에 의한 부가가치세가 면제되는 주택 임대용역의 요건이 되는 ‘상시주거용’이라는 개념이 거주기간이나 거주형태 등에 있어 일정 수준 이상의 지속성과 안정성을 갖추어야 한다는 의미로 해석되는 이상, 각 호실별 임차인의 실거주 기간은 그 거주의 지속성과 안정성을 판별할 중요한 기준 중 하나가 되는 것이 사실이다. 이에 피고들이 부가가치세법상 사업을 구분하는 기준이 되는 한국표준산업분류가 장기적인 숙박설비의 임대활동을 부동산임대업(6811)으로, 단기적인 숙박시설의 운영을 숙박업(5510)으로 개념상 구분 짓고, 숙박업을 ‘주로 1개월 이하의 단기간 숙박시설을 제공하는 산업활동’이라고 정의하고 있는 점에 착안하여, 어떠한 건물에서의 거주기간이 1개월(30일) 이상 유지되었다면 특별한 사정이 없는 한 그 거주는 지속적이고 안정적이어서 해당 건물은 상시주거용 주택에 해당한다고 본 것인바, 이것이 사회일반의 인식에 부합하지 않는다고 보기 어렵고, 달리 법률상 명시적 근거가 없다고 하여 이러한 기준에 따라 행해진 과세처분이 위법해진다고 볼 수도 없다(이 사건 각 건물은 원고의 여건이나 투숙객의 편의에 따라 투숙계약의 형태나 계약기간 등이 다양하게 변동되었고, 그러한 객실 이용현황에 관한 자료는 모두 원고의 지배하에 있는바, 위와 같은 기준에 의하여 배제된 경우에도 ‘상시주거용’으로 평가될 수 있는 경우가 있다면 오히려 그 입증책임이 원고에게 있다고 봄이 타당하다). 또한 피고들은 앞서 본 여러 사정을 종합하여 이 사건 각 건물 전체적으로는 과세대상으로 삼는 것이 타당하지만, 실제 거주기간이 30일 이상인 경우 예외적으로 상시주거용에 해당한다고 볼 여지가 있어 과세대상에서 제외한 것일 뿐, 오로지 실제 거주기간이 30일 미만이라는 사정 만에 근거해 해당 임대용역을 과세대상으로 본 것도 아니다.”⁸⁾

(2) 검토

이와 같이 본다면 모텔과 같은 숙박시설을 중기임대하는 경우 숙박업이 아니라 임대차로 다를 가능성이 존재하게 된다. 그러나 위 하급심 판례는 1개월을 기준으로 하여 숙박과 임대차를 구분하는 것이 가능하다는 점을 인정하고 있을 뿐, 1개월 이상의 기간으로 투숙하는 모든 경우를 임대차로 본 것은 아니다. 이미 당해 판결

8) 서울행정법원 2021. 12. 17 선고 2020구합78070 판결.

의 사안에서는 거주기간과 무관하게 숙박업을 영위하였다고 보아 부가가치세 부과 처분이 타당하다고 하였다. 즉 아래와 같은 이유에서 통상적인 임대차계약관계가 아니라고 보았다.

“원고가 이 사건 각 건물을 이용해 영위한 사업의 구체적 태양은 관련 선행소송 전후로 크게 다르지 않은 것으로 보인다. 즉, 원고는 이 사건 각 건물을 그 평수나 위치에 따라 스탠다드, 디럭스, 스위트, 로얄 디럭스, 로얄 스위트 등으로 분류하였는데, 위와 같은 명칭은 호텔 등 숙박시설을 연상하게 한다. 또한 원고는 이 사건 과세기간 내내 호텔 등 예약 사이트를 통해 객실을 홍보하고 예약을 받았으며, 여행사나 성형 목적의 관광 상품을 취급하는 사업자들과의 거래를 통해 투숙객을 모집하였다. 그리고 원고 소속 직원들이 수행하였던 객실 점검 등 업무 역시 일반적인 호텔 등 숙박시설 소속 직원들이 수행하는 업무와 차이가 없었다. (중략)

CCCC빌의 호실 중 12개만이 전세 또는 월세 계약의 대상이 되었을 뿐 나머지 대부분이 단기 투숙 용도로 이용되었고, DDDD빌 역시 원고 외의 자가 소유하면서 직접 거주하고 있는 36개 호실을 제외한 나머지는 대부분 단기 투숙 용도로 이용되었음이 확인된다. 여기에 앞서 본 원고의 영업 형태 등 여러 사정을 더하여 보면, 원고는 이 사건 과세기간 동안 이 사건 각 건물 대부분을 이용해 사실상 숙박업을 영위하였다고 평가함이 상당하다. (중략)

이 사건 각 건물에는 여느 숙박시설과 마찬가지로 전자제품 및 주방용품, 침실용품 등 각종 편의용품이 갖추어져 있었고, 침대시트 교환이나 수건 교체, 청소 등 각종 룸서비스도 제공되었다. 비록 원고가 관련 선행소송 이후 임차인들에게 직접 룸서비스를 제공하는 것을 중단하였다고 하더라도, 룸서비스 제공을 담당한 외부업체가 원고의 대표이사과 그 가족이 임원으로 있는 등 원고와 독립된 회사라고 볼 수 없는 이상, 실질적으로는 관련 선행소송 후에도 계속해서 원고가 이 사건 각 건물의 임대용역과 아울러 룸서비스까지 제공하였다고 봄이 타당하다”

이는 숙박예약 플랫폼을 통해 모텔과 같은 숙박시설에서 중기임대의 형태를 제공하는 경우 그 기간만으로 임대차관계를 인정할 수 없다는 결론을 뒷받침한다. 즉 중기임대차는 그 기간만으로써 판단할 것이 아니라 구체적인 행위 태양을 전체적으로 참작하여 판단하여야 하는 문제이다. 따라서 모텔 등의 숙박업이 법률상의 공백을 이용하여 중기임대차를 하는 경우에도 구체적인 숙박시설의 제공형태 등을 종합적으로 고려하여 규율하여야 하며, 이로써 법적 공백상태를 이용하는 것을 방지 및 제재할 수 있다. 다만 일정 요건 하에 중기임대차의 성립가능성 자체는 인정된다는

점에서 숙박업과 구별되는 사법상 법률관계로서의 규율의 여지는 존재한다.

3. 주택임대차보호법상 일시사용을 위한 임대차의 구체적 의미

주택임대차보호법은 주거용 건물(주택)의 전부 또는 일부의 임대차에 적용되며, 예외적으로 임차주택의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 적용된다(동법 제2조). 따라서 주택이 플랫폼을 통해 임대차의 목적으로 제공되는 경우 주택임대차보호법이 적용될 여지가 있는데, 그렇게 되면 임대차의 기간은 최소 2년이 되어야 한다. 그러나 주택임대차보호법은 “일시사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우에는” 적용제외를 인정하고 있다(동법 제11조). 이때 일시사용을 위한 임대가 무엇을 의미하는지 문제된다.

(1) 적용제외규정의 취지

사적자치 내지 계약자유의 원칙과 같은 민법의 기본이념을 제한하면서 주택임대차를 특별하게 보호하는 것은 국민의 주거생활을 안정적으로 보장하기 위한 사회정책적 목적으로부터 비롯된다. 따라서 주택임대차보호법이 적용되는 임대차는 일상생활의 본거를 이룰 정도로 계약기간이 상당한 정도에 이르는 경우에 한정하는 것이 타당하다. 즉 그러한 정도에 이르지 못하는 임시적·잠정적 임대차까지 보호할 필요는 크지 않다.⁹⁾ 민법 제653조가 일시사용하기 위한 임대차 또는 전대차인 것이 명백한 경우에는 임대차에 관한 일부 강행규정을 적용하지 않도록 하는 것과 동일한 취지라고 볼 수 있다.

일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에는 임대차 기간을 2년으로 보도록 하고 있는 주택임대차보호법 제4조 임대차기간 등에 대한 규정을 비롯하여 대항력이나 우선변제권에 대한 규정들이 전부 적용되지 않는다.¹⁰⁾

(2) 일반적 판단기준

원칙적으로 일시사용을 위한 임대차인지 여부는 주택임대차보호법의 보호를 필요로 하는 임대차인지 여부에 관한 객관적 문제로 귀착되기 때문에 그 판단기준 역시 이를 고려하여야 한다. 또한 일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우로 인정되기

9) 박태영, 주택임대차보호법의 적용범위, 재판자료 제32집, 법원행정처, 1986, 436면; 박영호, 주택임대차보호법 제11조, 온주 주택임대차보호법(집필대표 황진구), 로앤비, 2021, 1면.

10) 박영호, 주택임대차보호법 제11조, 온주 주택임대차보호법(집필대표 황진구), 로앤비, 2021, 1-2면.

위해서는 통상의 임대차계약을 체결한 것이 아니라고 인정하기에 충분한 합리적 사정이 존재하고 있어야 하므로 당사자 간에 임대차기간에 관한 합의가 있더라도 임대차를 단기간에 종료시킬만한 합리적 사정이 없다면 일시사용을 위한 임대차로 보아서는 안 된다.¹¹⁾

우선 일시사용을 위한 임대차로 인정되기 위해서는 다음을 고려하여야 한다.¹²⁾

첫째, 임대차기간이 일시임을 전제로 하므로 그 존속기간이 (중)단기여야 한다.

둘째, 임대차 또는 전대차의 목적, 임차목적물의 종류, 구조, 설비, 차임의 지급방법과 액수 등 제반사정을 종합적으로 감안하여 해당 임대차계약 또는 전대차계약에 주택임대차보호법의 적용제외를 인정하는 것이 타당한지 여부를 객관적으로 판단하여야 한다. 따라서 임대인이나 전대인이 주택임대차보호법의 적용을 회피하기 위하여 계약서에 명시적으로 일시사용을 위한 임대차 또는 전대차라는 특약을 하였더라도 달리 볼 수 없다.

셋째, 주택임대차보호법 제11조는 일시사용을 위한 임대차임이 “명백한” 경우를 규정하고 있는 점에 비추어 일시사용을 위한 임대차 또는 전대차를 인정하는 것은 신중하여야 한다.

(3) 판례

판례는 일시사용을 위한 임대차를 다음과 같이 이해하는 것이 일반적이다. “일상생활의 본거를 이룰 정도가 아닌 임시적이고 잠정적인 대차계약”,¹³⁾ “기간의 장단뿐 아니라 임대차의 목적과 임차물의 종류·구조·설비, 차임의 액수 등 여러 요건을 종합하여 당사자 사이에 임대차를 단기간에 한하여 존속시킬 의사가 있었음이 명백하여 주택임대차보호법의 보호까지는 인정할 필요가 없다는 합리적인 이유가 존재하는 경우”¹⁴⁾ 등이 그러하다.

1) 일시사용을 위한 임대차를 인정한 경우

① 숙박업소의 투숙계약(대법원 1994. 1. 28. 선고 93다43590 판결)

“공중접객업인 숙박업을 경영하는 자가 투숙객과 체결하는 숙박계약은 숙박업자가 고객에게 숙박을 할 수 있는 객실을 제공하여 고객으로 하여금 이를 사용할 수

11) 박태영, 주택임대차보호법의 적용범위, 재판자료 제32집, 법원행정처, 1986, 453면; 박영호, 주택임대차보호법 제11조, 온주 주택임대차보호법(집필대표 황진구), 로앤비, 2021, 2면.

12) 박영호, 주택임대차보호법 제11조, 온주 주택임대차보호법(집필대표 황진구), 로앤비, 2021, 2-3면.

13) 서울동부지방법원 1994. 9. 28. 선고 94가단28353 판결.

14) 수원지방법원 성남지원 2002. 3. 29. 선고 2001가합4107 판결.

있도록 하고 고객으로부터 그 대가를 받는 일종의 일시사용을 위한 임대차계약”

② 종래 갱신되던 임대차계약을 종료하면서 후임 업체의 선정 시까지 2개월만 임대차계약을 한 경우(대구고등법원 2016. 6. 29. 선고 2015나24103 등 판결)

“2014. 6. 30.자 임대차계약 및 2014. 8. 29.자 임대차계약의 기타사항으로, ‘당해 계약은 2011. 10. 17.자 임대차계약(계약번호 : E, 법학전문도서관 식당 임대)의 2개월 연장계약으로, 그 밖의 내용은 2011. 10. 17.자 임대차계약(계약번호 : E)에 따른다.’라고 하고 있어, 위 각 임대차계약은 처음부터 이 사건 식당의 후임 운영자가 선정될 때까지 원고가 임대차기간 만료 이후에도 운영을 할 수 있도록 임대기간을 2개월의 단기로 정하고 있는 점, 원고는 피고와 사이에 2014. 6. 30.자 임대차계약기간이 종료되기 전 재차 2014. 8. 29. 2개월의 임대차계약을 하면서, 직전의 2014. 6. 30.자 임대차 계약연장이 아닌 2011. 10. 17.자 임대차계약의 연장임을 밝히고 있는 점, 2011. 10. 17.자 임대차계약의 임대보증금이 1,000만 원이었는데, 2014. 6. 30.자 임대차계약 및 2014. 8. 29.자 임대차계약의 임대보증금은 각 1,666,670원에 불과한 점, 피고가 2014. 4. 1. 원고에게 ‘임대기간이 2014. 6. 30.에 만료되니 이 사건 식당의 반환이 원활하게 진행될 수 있도록 협조해달라’고 했던 점(을 제3호증), 피고는 2014. 6. 2.부터 이 사건 식당의 임대를 위하여 입찰공고를 했던 점(갑 제3호증) 등을 감안할 때, 2014. 8. 29.자 임대차계약은 상가건물 임대차보호법 제16조 소정의 ‘일시사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우’에 해당한다고 봄이 상당”

③ 임차기간이 100일인 경우(인천지방법원 2004. 7. 22. 선고 2004나4102 판결)

“원고는 ○○빌라가 완공될 때까지 약 100일정도만 이 사건 건물에서 임시로 거주하고 있었다고 진술하고 있는바, 그렇다면 이 사건 임대차는 일시사용을 위한 임대차임이 명백하여 주택임대차보호법 제11조에 의하여 위 법의 적용을 받을 수도 없다”

④ 보증금 없는 4개월 간의 임대차(수원지방법원 2011. 9. 2. 선고 2011가단32279 판결)

“원고와 피고는 위 임대차계약에서 보증금 없이 임대차기간을 4개월로 정하고, 위 임대차기간 4개월 동안의 차임 합계 160만 원을 2011. 2. 14. 및 2011. 2. 28. 두 번에 걸쳐 한꺼번에 수수한 점, 피고는 위 임대차계약 당시 원고에게 2011. 4. 30. 조건 없이 이 사건 건물을 인도하기로 약정한 점(임대차계약서 특약사항 제1항) 등을 종합하여 보면, 이 사건 임대차계약은 일시사용을 위한 임대차임이 명백하다”

⑤ 임대차기간이 5개월인 경우(서울중앙지방법원 2015. 5. 27. 선고 2014나30512 등 판결)

“이 사건 임대차계약서는 그 제목에서 ‘오피스텔 단기임대차계약서’임을 명시하고 있고, 제3조에서는 단기사용을 목적으로 하는 임대차계약이므로 임대차보호법의 적용을 배제한다는 명시적 규정을 두었다. 또한 이 사건 임대차계약을 처음부터 그 임대기간을 5개월의 단기로 정하였고, 임대기간이 만료하면 해지통고 없이 종료(해지)하는 것으로 규정하였으며(제6조), 공과금 등을 위한 소액의 예치금 외에 연체차임 등을 담보하기 위한 임대차보증금도 두지 않았다. 이 사건 임대차계약서에 ‘재계약을 할 경우 새로운 계약서를 작성하기로 하며 본 계약은 무효로 한다’는 특약사항이 있기는 하나, 위 특약사항의 기재만으로 계약 당시 당사자가 재계약 또는 임대기간의 갱신을 약속하거나 예정한 것으로 볼 수는 없다. 이러한 사정을 감안해 볼 때, 이 사건 임대차계약은 주택임대차보호법 제11조 또는 상가건물임대차보호법 제16조 소정의 ‘일시 사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우’에 해당한다”

⑥ 임대차기간이 6개월인 경우(인천지방법원 2016. 5. 25. 선고 2015가단242732 판결, 울산지방법원 2013. 11. 22. 선고 2013가단10344 판결, 서울남부지방법원 2006. 5. 16. 선고 2005가단33699 등 판결)

위 판결들에서는 모두 일시사용을 위한 임대차에 해당한다고 판시함. 가령 인천지방법원 2016. 5. 25. 선고 2015가단242732 판결은 “원고와 피고는 임대차계약 체결 당시 원고가 처음에 제시한 보증금 2,000만 원, 월차임 120만원에서 피고의 요청으로 계약기간을 6개월로 짧게 정하면서, 보증금 300만 원, 월차임 130만 원, 6개월간 월차임 합계 780만 원을 선불로 지급하기로 약정한 점, 이와 같이 보증금 액수가 3개월의 월차임도 담보하기 못할 정도로 소액이고, 계약 기간도 6개월 단기이면서 그 기간만료 1개월 전에 미리 새로운 임대차계약을 체결하기로 한 점 등 원고와 피고의 관계와 이 사건 임대차의 체결 경위, 교섭 과정, 내용 등을 종합하면 원고와 피고의 위 임대차계약은 주택임대차보호법 제11조의 ‘일시 사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우’에 해당한다”고 하였다.

⑦ 임대차기간이 8개월인 경우(서울중앙지방법원 2014. 1. 16. 선고 2013가단 229093 판결)

“이 사건 임대차계약 체결 당시 원고와 피고는 ‘위 105호에 관한 임대차계약은 단기 사용을 목적으로 하는 임대차계약이므로 피고는 주택임대차보호법을 적용하여

원고에게 대항할 수 없다'고 약정(갑 4, 임대차계약서 제7조 제1항)하였고, 계약서의 제목 또한 '부동산 단기임대계약서'인 사실을 인정할 수 있고, 주택임대차보호법 제 11조는 '이 법은 일시사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다'고 규정하고 있으며, 일시사용하기 위한 임대차인지 여부는 결국 임대차의 목적과 임차물의 종류·구조·설비, 차임의 액수 등 제반 요건을 가미하여 볼 때 당사자 사이에 임대차를 단기간에 한하여 존속시킬 의사가 있었다고 판단될 경우에는 일시사용을 위한 임대차라고 보는 것이 합리적일 것인데, 위와 같은 계약서의 문구, 예치금을 100만 원 정도 받아 임차인의 차임 미지급에 대한 담보조치를 확보하지 않은 점, 피고 역시 묵시의 갱신을 주장할 뿐, 존속기간이 2년임을 전제로 한 주장을 하고 있지 않는 점 등의 사정을 종합하여 보면, 이 사건 임대차계약은 주택임대차보호법 제 11조 소정의 '일시사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우'에 해당된다"

2) 일시사용을 위한 임대차를 부정한 경우

① 1년 후 재건축이 예정되어 있었음에도 불구하고 보증금이 1억원, 임대차기간이 1년인 경우(서울서부지방법원 2004. 7. 1. 선고 2004가단7142 판결)

“원고는 피고가 이 사건 건물이 최소한 1년 후에는 재건축될 것이라는 건물의 장래이용계획에 대하여 잘 알고 있었고, 이를 기초로 1년이라는 기간을 정하여 한시적으로 이 사건 임대차계약을 체결하였으므로 이 사건 임대차계약은 일시 사용을 위한 임대차계약으로서 주택임대차보호법 제11조에 의하여 위 법이 적용되지 않는 경우에 해당한다고 주장한다. 그러나, 이 사건 임대차의 기간은 1년이고 그 임대차보증금이 1억 원인 사실은 앞에서 본 바와 같은데, 사회통념상 이러한 경우의 임대차를 일시사용을 위한 임대차라고는 볼 수 없을 것이다.”

② 재건축이 예정되어 있어서 재건축을 진행할 때 건물을 인도하기로 한 경우(서울동부지방법원 1994. 9. 28. 선고 94가단28353 판결)

“‘일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우’라 함은 일상생활의 본거를 이를 정도가 아닌 임시적이고 잠정적인 임대차계약을 뜻하는 것이라 할 것인데, 위 건물 ○○아파트 소유자들이 그 ○○아파트를 철거하고 새아파트를 재건축할 목적으로 관할행정청으로부터 주택조합설립인가를 받아 재건축사업을 시행할 예정으로 있고, 임대차계약의 당사자들이 위와 같은 사정을 알고 위와 같은 취지의 특약을 하였다는 사정만으로는 위 임대차계약이 “일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우”라고 단정할 수 없“다고 판시.

③ 임대차기간이 9개월인 경우(수원지방법원 성남지원 2002. 3. 29. 선고 2001가합 4107 판결)

“임대차계약서에 “매매에 기한 일시전세임”이라고 기재되어 있는 사실은 인정되나, 한편 증인 G의 증언에 변론의 전취지를 종합하면 위 문구의 취지는 이 사건 임대차계약 당시 F의 임차기간 만료 후의 명도 보장 주장과 피고의 보증금에 대한 우선 변제 보장 주장 양자에 대한 절충으로서의 의미로 부동산중개인이 임대차계약서에 기재한 것일 뿐인 사실을 인정할 수 있으므로 위 을 제4호증의 기재만으로 이 사건 임대차의 목적이 원고의 주장과 같은 일시사용을 위한 임대차라는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 이 사건 임대차기간이 9개월에 이르는 점, 이 사건 임차물은 ○○아파트인 점 등에 비추어 이 사건 임대차는 주택임대차보호법의 적용을 받는 임대차임이 인정”

IV. 나오며

플랫폼을 통한 중기임대차는 임대인 또는 전대인이 유희자원을 자신이 원하는 바대로 활용할 수 있도록 하는 주요 수단이 된다는 점에서 중요한 의미를 가진다. 따라서 사적자치를 충실하게 보장하는 차원에서 접근하여야 한다. 이는 계약자유 원칙을 기초로 하는 임대차계약관계를 어떻게 보장할 것인가의 문제이기도 하다. 따라서 임대차계약의 내용, 특히 기간을 당사자의 자유에 맡김으로서 당사자의 거주목적 또는 활용목적에 부합하는 사용이 가능하게 되어야 한다.

중기임대차가 제도적으로 정착하기 위해서는 당사자의 자유로운 의사가 충실히 반영될 수 있는 범위를 정하는 것이 중요하다. 즉 어느 정도의 기간을 중기임대차로 볼 것인가, 그리고 그 기간 내에서는 여타 강행규정의 적용이 배제되는가 등의 문제가 해소되어야 한다. 또한 중기임대차로서 인정되는 관계는 계약법의 기본원칙에 의하여 규율되는 것이 바람직하다.

임대 또는 전대의 중개라는 측면에서는 공인중개사협회와의 충돌가능성 존재한다. 직접 임대나 전대하는 것이 아니라면 공인중개자격이 문제되기 때문이다. 이에 대해서는 근본적으로 입법적인 해결이 필요하다. 혹은 법인이 중개사무소를 개설하는 방안도 고려할 수 있다. 다만 플랫폼의 성질상 중개사무소를 개설하는 것이 어렵다는 점에서, 궁극적으로는 공인중개사업계를 플랫폼에 포섭하는 방안도 생각해볼 수 있다.

중기임대차는 주거의 탄력적인 활용을 목적으로 하므로 주택임대차보호법과 같이

임대차계약 존속기간의 보장, 보증금의 보호, 대항력 부여 등은 필요하지 않다. 따라서 주택임대차보호법 제11조의 적용제외에 해당하는 범위 내에서는 일반적인 임대차계약관계로서 규율하는 것이 바람직하다. 8개월까지 일시사용을 위한 임대차로 인정하고 있는 판례에 따를 때 중기임대차의 기간을 1개월 이상 3개월 이하로 본다면 문제될 것이 없다.

또한 숙박계약을 일종의 임대차계약으로 보더라도, 그것은 계약관계 측면의 문제일 뿐 숙박업자가 사업을 영위하는 것과는 다른 차원의 문제임. 즉 어느 영역에서 규율할 것인지는 행위 또는 영업의 유형에 따라, 혹은 어떠한 요건을 만족하는지에 따라 달라질 수 있다. 그 결과 중기임대차는 관광진흥법에서 규정하는 호텔 등의 숙박영업과는 충돌하지 않는다. 일정 요건 하에 중기임대차가 성립할 수 있다는 것 자체는 판례 및 해석상 공통된 전제이므로, 그 범위 내에서는 숙박업이 아닌 사법상 법률관계로서 규율할 수 있다는 해석도 가능하다.

15:20 - 15:50

[제 3 주제]

공유숙박의 외부효과와 주요 쟁점

발표: 박상곤 연구위원(한국문화관광연구원)

공유숙박의 외부효과와 주요 쟁점

경제학의 시각으로

한국문화관광연구원
박상곤 연구위원

외부성

1

외부성

- | 소비 또는 생산과 같은 경제주체의 행위는 시장을 통해 자원배분에 영향을 미침
종종 어떤 경제 주체의 소비 또는 생산 행위가 시장을 거치지 않고 다른 경제 주체의 후생에 영향을 미치기도 함
- | 어떤 경제주체의 행위가 시장을 거치지 않고 다른 경제 주체의 후생에 영향을 미치는 경우를 외부성(externality)이라고 부름
- | 양의 외부성(positive externality), 외부 경제(external economy)
음의 외부성(negative externality), 외부 불경제(external diseconomy)

외부성



<https://www.theeconomicstutor.com/>

외부성



<https://www.theeconomicstutor.com/>

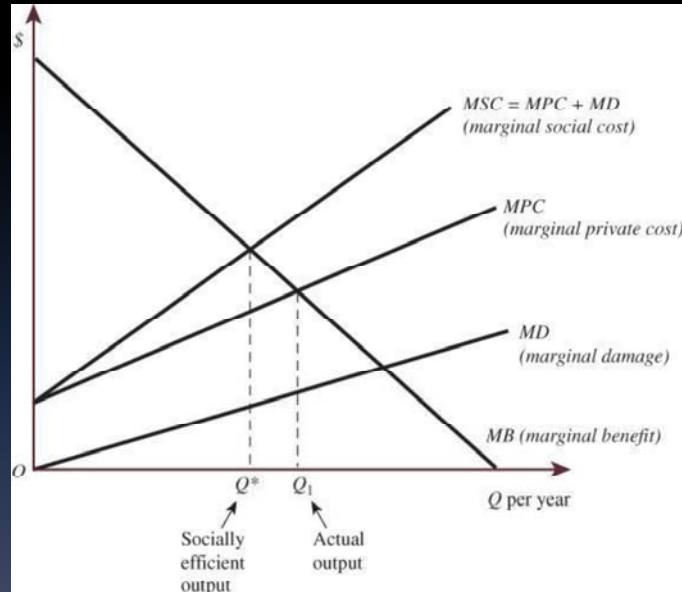
외부성



<https://news.mt.co.kr/>

외부성

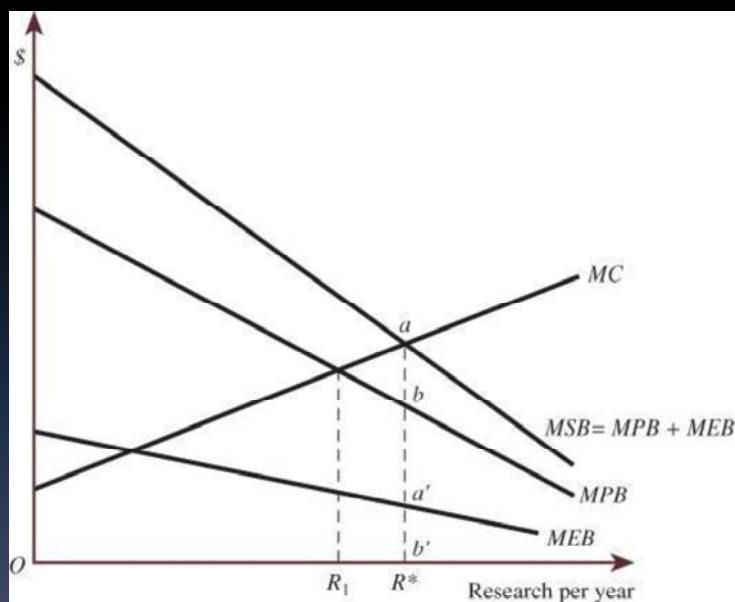
| 음의 외부성으로 인한 자원배분 왜곡과 사회 후생 감소



Rosen and Guyer(2009), Figure 5.1.

외부성

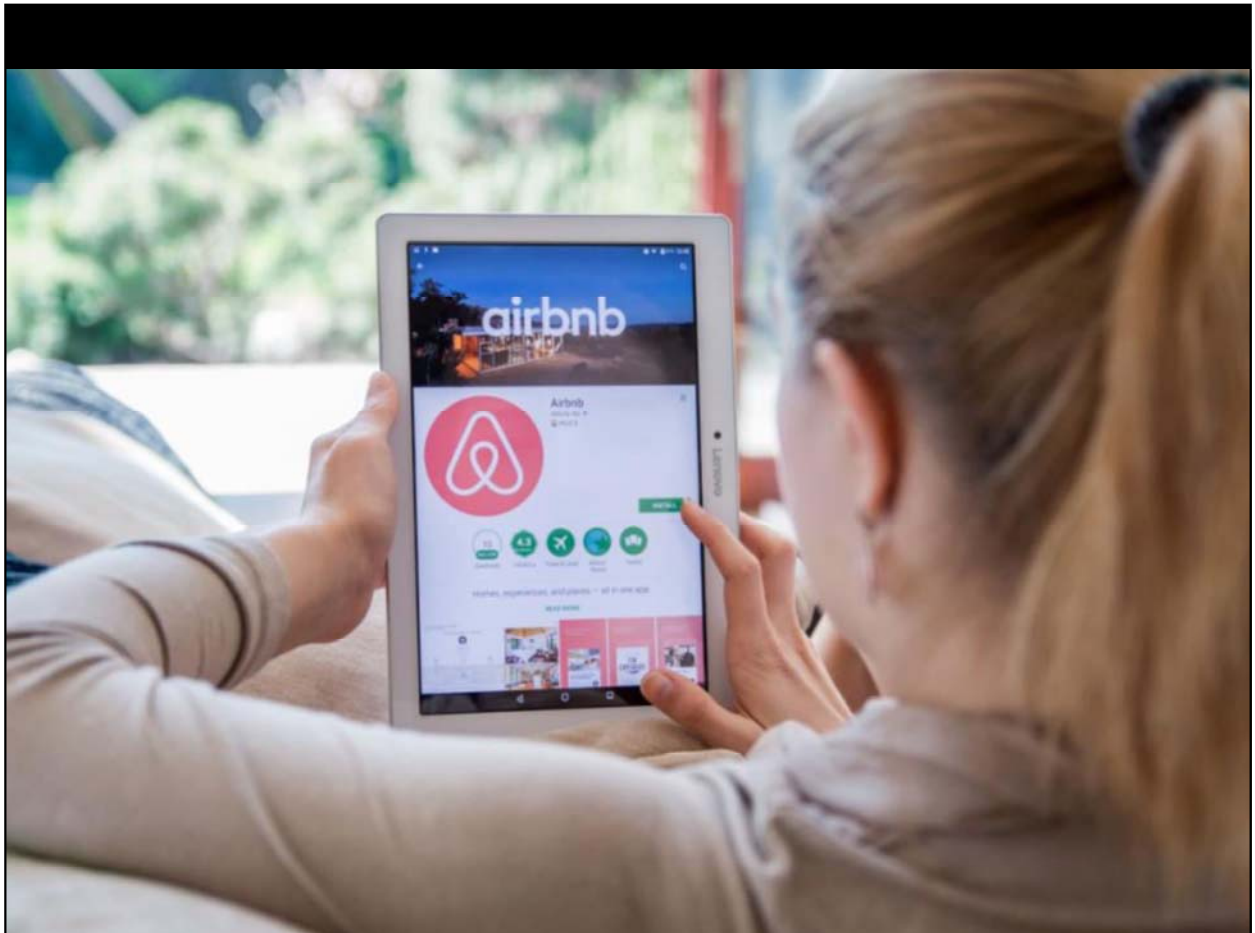
| 양의 외부성으로 인한 자원배분 왜곡과 사회 후생 감소



Rosen and Guyer(2009), Figure 5.13.

에어비앤비 확산

2





선행 연구들

3

공유경제



공유경제

개인 간 플랫폼이 형성한 시장은 거래되는 상품의 특성에 따라,

- | 공유경제(sharing economy) 내구재적 요소가 강조되는 경우
- | 일거리 경제(gig economy) 서비스 제공의 측면이 중시되는 경우
- | 플랫폼에 기반한 일거리 경제의 경우, 연관 시장에서의 기존 공급자(incumbent supplier) 수익 감소는 곧바로 소득 감소로 이어지는 경향이 있기 때문에, 그 사회적 파장이 보다 증대되는 경향 (Berger, Chen and Frey, 2018).

1. 소비자 후생

| 공유경제(일거리 경제)는 해당 플랫폼을 이용하는 소비자들의 후생을 증대시킴 (Cohen, Hahn, Hall, Levitt and Metcalfe, 2016).

| 우버에서는 이용 고객에게 이용 시점에 초과수요의 정도에 따라 기본요금에 추가 요금이 더해진 지불 옵션을 제공하고, 이 옵션을 선택 또는 거절할 수 있도록 하고 있는데, 이를 이용하여 수요곡선과 소비자 후생을 추정함. 추정 결과, 소비자들의 지출이 1달러 증가하면 소비자 후생은 약 1.6달러 발생하는 것으로 나타남 Cohen et al.(2016)

2. 소비자 후생

| 공유경제 또는 일거리 경제는 연관 시장에서 거래되는 상품의 가격을 감소시켜 소비자 후생을 증대시키는 것으로 나타남(Zervas, Proserpio and Byers, 2017; Farronato and Fradkin, 2022).

| 호텔산업에 있어 단기적으로 호텔 객실의 공급은 비탄력적인 반면 수요는 성수기와

비수기의 변동성이 강한 특징을 가지는데, 이에 따라 에어비앤비가 등장하기 전까지 각 호텔은 초과수요가 발생하는 성수기에 가격을 최대한 올림으로써 수익을 증대시키는 전략으로 이윤을 극대화하여 왔음.

2. 소비자 후생

| 공유경제 또는 일거리 경제는 연관 시장에서 거래되는 상품의 가격을 감소시켜 소비자 후생을 증대시키는 것으로 나타남(Zervas, Proserpio and Byers, 2017; Farronato and Fradkin, 2022).

| 에어비앤비의 등장은 성수기에 호텔 객실 대신 주택을 대여할 수 있게 됨에 따라 더 이상 호텔이 가격을 전과 같이 올릴 수 없게 되었고, 이로 인해 점유율 및 수익까지 감소시키는 결과를 야기함 (Zervas, Proserpio and Byers, 2017)

| 특히 이러한 효과는 뉴욕과 같이 호텔 객실의 공급이 보다 제한된 도시에서 크리스마스 연휴 등 성수기에 보다 크게 나타남(Farronato and Fradkin, 2022).

3. 효율성

| 개인 간 플랫폼이 제공하는 매칭 시스템은 공유경제 혹은 일거리 경제가 연관 산업에 비해 효율성을 높이는 결과를 가져올 수 있음 (Einav, Farronata and Levin, 2016; Cramer and Krueger, 2016).

| 이론적으로 핸드폰 앱에 기반한 공급자와 소비자간 매칭 과정에서의 마찰(matching frictions)을 낮추는 결과를 가져올 수 있으므로 기존의 연관 산업에 비해 생산성을 높일 수 있음 (Einav, Farronata and Levin, 2016)

3. 효율성

| 개인 간 플랫폼이 제공하는 매칭 시스템은 공유경제 혹은 일거리 경제가 연관 산업에 비해 효율성을 높이는 결과를 가져올 수 있음(Einav, Farronata and Levin, 2016; Cramer and Krueger, 2016).

| 우버와 택시에 있어 차량의 총 이동 시간(또는 거리) 중 손님이 동승하고 있는 시간(또는 거리)을 자본 사용률(capital utilization rate)로 정의할 수 있는데, 이 자본 사용률을 효율성의 척도로써 사용하여 비교할 수 있음

| 미국의 뉴욕 등 5개 대도시 우버 데이터에 대해 자본 사용률을 계산함. 분석 결과, 택시에 비해 우버의 효율성이 크게 나타남 (Cramer and Krueger, 2016)

4. 주택

| 에어비앤비는 주택시장에 상당한 영향을 미치는 것으로 나타나고 있음. 요소 주택가격 공유경제의 발달은 일종의 요소시장이라고 할 수 있는 해당 내구재의 거래시장의 수요를 증가시켜 가격을 높이는 결과를 가져올 수 있음(Barron et al., 2021; Garcia-López et al., 2020; 박상곤, 2023).

| 에어비앤비 리스팅의 증가가 미국 전역에서의 월세와 주택가격 모두를 상승시키는 결과를 가져왔음 (Barron et al., 2021)

| 바르셀로나에서 유사한 결과를 나타냄 (Garcia-López et al., 2020)

5. 지역 사회 및 경제

| 기존에 호텔 주변 상권을 이용하던 관광객이 에어비앤비와 함께 체류 장소 및 이동 범위가 확대됨에 따라 식당은 물론 상점에서의 소비가 확대되는 결과를 가져옴(Alyakoob and Rahman, 2022; Chun, Joo and Kim, 2023).

| 에어비앤비 확대로 인해 레스토랑 산업 내 고용이 성장했음 (Alyakoob and Rahman, 2022)

| 외국인들의 신용카드 지출 패턴을 활용하여 관광지뿐 아니라 주거지에 이르기까지 식당 및 상점에서의 지출이 확대되었음을 보임 (Chun et al., 2023)

5. 지역 사회 및 경제

| 관광객의 활동 반경의 확대는 주거지역에 외지인의 유입으로 인해 범죄 발생이 증가하고 안전에 우려가 증폭되는 한편, 층간소음 등 관련 민원의 늘어나는 부정적인 외부효과를 일으키기도 함 (Xu, et al., 2019; Roth, 2021)

6. 기존 기업 및 잠재적 경쟁 기업: 호텔

| 장단기적으로 기존 기업 및 잠재적 경쟁 기업의 전략에 영향을 미침

| 기존호텔 중 저가 호텔들의 경우 에어비앤비의 진입으로 가격 경쟁을 보다 강화하는 반면, 고급 호텔들의 경우 서비스 중심의 비가격 경쟁으로 생존 전략을 모색하고 있음(Chang and Sokol, 2020).

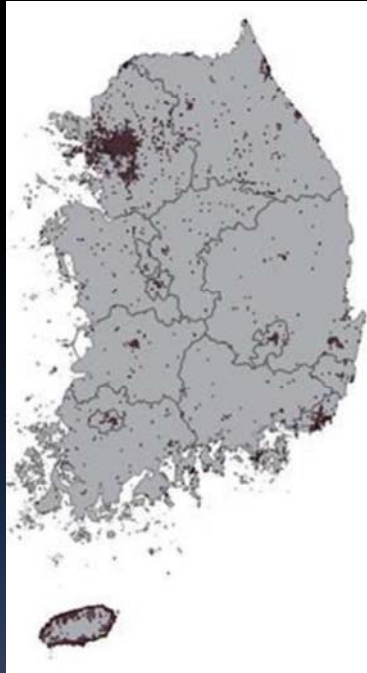
한국,
실증 증거

4

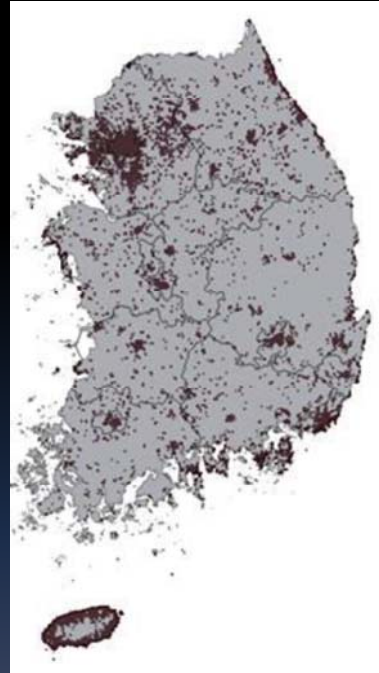
2013



2015

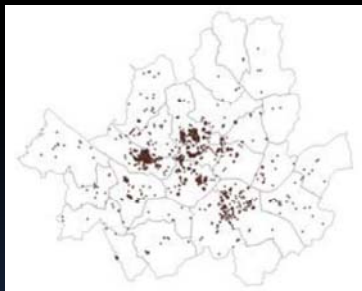


2017

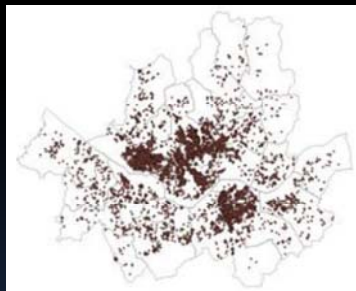


박상곤 (2023)

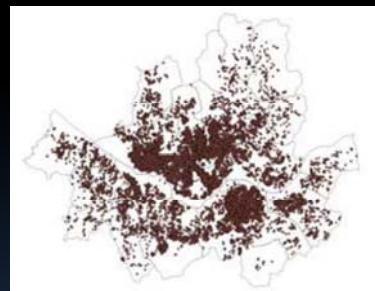
2013



2015

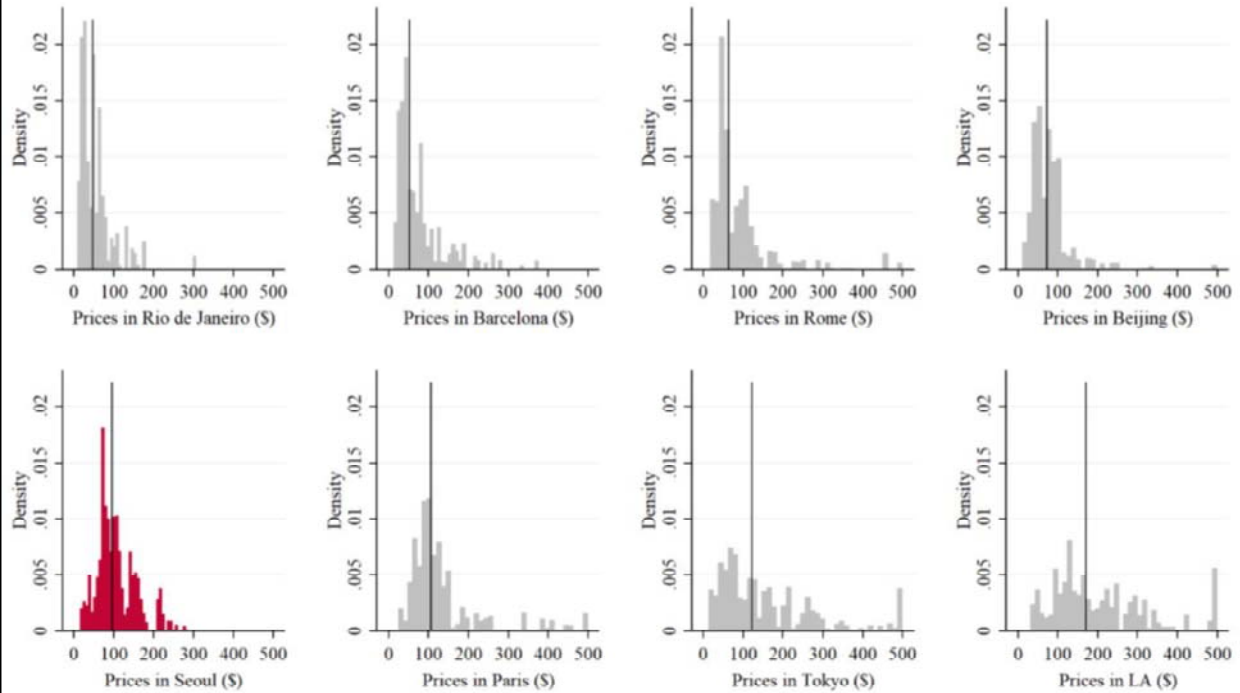


2017



박상곤 (2023)

Figure A1. Price Distributions of Airbnb Listings in Major Cities



Chun, Joo, Kim and Park (2023)

지역정보

Seoul Sister House님의 숙소는 중구, 서울, 한국에 있습니다.

- 10mins walk to Myeong Dong area
- 2mis walk to Subway station.
- 5 mins walk to airport limousine bus



정확한 위치 정보는 예약이 확정된 후 알려드립니다.

www.airbnb.co.kr

1. 호텔

Table 2. Airbnb Impacts on Incumbent Hotels

Variable	Dependent Variable:			
	Revenue		Revenue per room sold	
	(1)	(2)	(3)	(4)
A. Room				
log Airbnb	-0.037*** (0.013)	-0.035*** (0.013)	-0.027*** (0.006)	-0.024*** (0.006)
R-squared	0.153	0.155	0.040	0.045
B. F&B				
log Airbnb	0.309** (0.134)	0.298** (0.133)	0.153*** (0.047)	0.147*** (0.046)
R-squared	0.083	0.085	0.075	0.077
C. Total				
log Airbnb	0.001 (0.015)	-0.000 (0.015)	0.011 (0.011)	0.011 (0.011)
R-squared	0.117	0.117	0.049	0.050
Controls	No	Yes	No	Yes
Obs.	17,231	17,231	17,231	17,231

Chun, Joo, Kim and Park (2023)

1. 호텔

Table 5. Airbnb Impacts on Incumbent Hotels: Radius of 2 Kilometers

Variable	Dependent Variable:			
	Revenue		Revenue per room sold	
	(1)	(2)	(3)	(4)
A. Room				
log Airbnb	-0.031** (0.014)	-0.029** (0.013)	-0.017*** (0.007)	-0.016** (0.007)
R-squared	0.152	0.154	0.035	0.039
B. F&B				
log Airbnb	0.249* (0.141)	0.250* (0.142)	0.115** (0.051)	0.113** (0.051)
R-squared	0.081	0.081	0.070	0.071
C. Total				
log Airbnb	-0.009 (0.016)	-0.008 (0.016)	0.005 (0.012)	0.005 (0.013)
R-squared	0.117	0.117	0.049	0.049
Controls	No	Yes	No	Yes
Obs.	17,231	17,231	17,231	17,231

Chun, Joo, Kim and Park (2023)

1. 호텔

Table 4. Quality Differentiation by Entrant Hotels

Variable	Model Specification			
	Linear Probability (1)	Heckman Selection (2)	Ordered Probit (3)	Heckman Ordered Probit (4)
<i>Without controls</i>				
log Airbnb	0.041*** (0.006)	0.048*** (0.009)	0.090*** (0.017)	0.093*** (0.020)
<i>R-squared / log pseudolikelihood</i>	0.044	0.046	-1,206.4	-2,151.3
<i>With controls</i>				
log Airbnb	0.031*** (0.006)	0.039*** (0.008)	0.063*** (0.016)	0.069*** (0.020)
<i>R-squared / log pseudolikelihood</i>	0.072	0.075	-1,193.6	-2,138.3

Chun, Joo, Kim and Park (2023)

1. 호텔

Table 6. Quality Differentiation by Entrant Hotels: Radius of 2 Kilometers

Variable	Model Specification			
	Linear Probability (1)	Heckman Selection (2)	Ordered Probit (3)	Heckman Ordered Probit (4)
<i>Without controls</i>				
log Airbnb	0.042*** (0.005)	0.050*** (0.008)	0.092*** (0.012)	0.121*** (0.014)
<i>R-squared / log pseudolikelihood</i>	0.042	0.044	-2,265.3	-3,196.1
<i>With controls</i>				
log Airbnb	0.038*** (0.005)	0.048*** (0.008)	0.082*** (0.013)	0.111*** (0.014)
<i>R-squared / log pseudolikelihood</i>	0.046	0.049	-2,259.9	-3,190.1

Chun, Joo, Kim and Park (2023)

1. 호텔

Table 7. Quality Differentiation by Entrant Hotels: One Year Lag

Variable	Model Specification			
	Linear Probability (1)	Heckman Selection (2)	Ordered Probit (3)	Heckman Ordered Probit (4)
<i>Without controls</i>				
log Airbnb	0.045*** (0.007)	0.079*** (0.011)	0.108*** (0.017)	0.154*** (0.021)
<i>R-squared / log pseudolikelihood</i>	0.056	0.084	-1033.2	-1,926.8
<i>With controls</i>				
log Airbnb	0.038*** (0.006)	0.071*** (0.011)	0.088*** (0.017)	0.133*** (0.021)
<i>R-squared / log pseudolikelihood</i>	0.075	0.101	-1026.0	-1,920.0

Chun, Joo, Kim and Park (2023)

1. 호텔

| 에어비앤비의 저가 객실 공급이 기존 호텔의 객실 수익과 가격 하락으로 이어진다는 사실을 발견함. 이러한 가격 경쟁 심화에 직면한 기존 호텔들은 특히 식음료 서비스를 확대하는 등 비가격 전략으로 전환함

| 이러한 비즈니스 실행은 단기적으로 손실을 어느 정도 회복할 수 있음. 장기적인 대응책으로, 에어비앤비 숙소가 많은 현지 시장에 진출하는 호텔이 더 높은 품질 수준을 선택할 확률이 10% 더 높다는 사실을 발견함

| 에어비앤비의 등장으로 기존 호텔 업계에 서비스 다양화와 고급 숙박시설로의 주목할 만한 변화라는 혁신적인 변화가 일어날 수 있음을 시사함

2. 주택 가격

단독/다가구 가격

	(1)	(2)	(3)	(4)
A. 전체 지역(관측치=21,040; 시군구=227)				
에어비엔비 객실 수	0.0020	0.0020	0.0114**	0.0092**
(단위: 백개)	(0.0033)	(0.0034)	(0.0036)	(0.0023)
ln(인구수)		-0.0660	-0.0679	-0.0792
		(0.1393)	(0.0663)	(0.2611)
처치 전 추세선			0.5051**	
			(0.0398)	
절편	0.2675**	1.0449	0.9761	-1.3696
	(0.0151)	(1.6402)	(0.7828)	(4.6403)
시군구 고정효과	통제	통제	통제	통제
시점 고정효과	통제	통제	통제	통제
지역별 추세선	미통제	미통제	미통제	통제
B. 대도시(특별시, 광역시) 지역(관측치=6,873; 시군구=74)				
에어비엔비 객실 수	-0.0030*	-0.0030*	0.0051+	0.0090**
(단위: 백개)	(0.0013)	(0.0013)	(0.0027)	(0.0029)
ln(인구수)		0.0679	0.0105	0.5638
		(0.1942)	(0.0956)	(0.4470)
처치 전 추세선			0.3991**	
			(0.0509)	
절편	0.2831**	-0.5648	0.1128	-7.6243
	(0.0218)	(2.4233)	(1.1939)	(6.343, 1620)
시군구 고정효과	통제	통제	통제	통제
시점 고정효과	통제	통제	통제	통제
지역별 추세선	미통제	미통제	미통제	통제
C. 대도시 이외의 지역(관측치=14,167; 시군구=153)				
에어비엔비 객실 수	0.0206**	0.0210**	0.0206**	0.0029
(단위: 백개)	(0.0043)	(0.0045)	(0.0025)	(0.0022)
ln(인구수)		-0.2397	-0.0280	-0.4709*
		(0.1607)	(0.0772)	(0.2352)
처치 전 추세선			0.6341**	
			(0.0541)	
절편	0.2477**	2.9886	0.4407	1.8308
	(0.0190)	(1.8393)	(0.8907)	(4.8730)
시군구 고정효과	통제	통제	통제	통제
시점 고정효과	통제	통제	통제	통제
지역별 추세선	미통제	미통제	미통제	통제

연립/다세대 가격

	(1)	(2)	(3)	(4)
A. 전체 지역(관측치=20,259; 시군구=227)				
에어비엔비 객실 수	0.0021	0.0021	0.0100**	0.0132**
(단위: 백개)	(0.0025)	(0.0026)	(0.0025)	(0.0031)
ln(인구수)		-0.0454	0.0937+	-0.3713
		(0.1550)	(0.0537)	(0.3419)
처치 전 추세선			0.6415**	
			(0.0230)	
절편	0.1605**	0.6980	-1.1191+	11.4203*
	(0.0166)	(1.8348)	(0.6391)	(5.2587)
시군구 고정효과	통제	통제	통제	통제
시점 고정효과	통제	통제	통제	통제
지역별 추세선	미통제	미통제	미통제	통제
B. 대도시(특별시, 광역시) 지역(관측치=6,021; 시군구=74)				
에어비엔비 객실 수	-0.0012	-0.0013	0.0064**	0.0102**
(단위: 백개)	(0.0010)	(0.0010)	(0.0017)	(0.0031)
ln(인구수)		-0.0382	0.1078	-0.0754
		(0.3194)	(0.0787)	(0.6633)
처치 전 추세선			0.5059**	
			(0.0326)	
절편	0.1916**	0.6694	-1.2850	0.4844
	(0.0207)	(3.9897)	(0.9617)	(.)
시군구 고정효과	통제	통제	통제	통제
시점 고정효과	통제	통제	통제	통제
지역별 추세선	미통제	미통제	미통제	통제
C. 대도시 이외의 지역(관측치=13,438; 시군구=153)				
에어비엔비 객실 수	0.0161**	0.0163**	0.0164*	0.0118*
(단위: 백개)	(0.0036)	(0.0037)	(0.0066)	(0.0051)
ln(인구수)		-0.1661	0.1077	-0.5593
		(0.1709)	(0.0707)	(0.4921)
처치 전 추세선			0.6776**	
			(0.0353)	
절편	0.1344**	2.0435	-1.2904	14.1206+
	(0.0222)	(1.9670)	(0.8208)	(7.4233)
시군구 고정효과	통제	통제	통제	통제
시점 고정효과	통제	통제	통제	통제
지역별 추세선	미통제	미통제	미통제	통제

박상근 (2023)

2. 주택 가격

오피스텔 가격

	(1)	(2)	(3)	(4)
A. 전체 지역(관측치=10,435; 시군구=180)				
에어비엔비 객실 수	0.0047	0.0047	0.0027	0.0030+
(단위: 백개)	(0.0037)	(0.0037)	(0.0029)	(0.0017)
ln(인구수)		-0.0320	0.2139	0.2139
		(0.1987)	(0.1624)	(0.2123)
처치 전 추세선			0.5390**	
			(0.0824)	
절편	0.1404**	0.5390	0.2388	1.2277
	(0.0207)	(2.4836)	(2.0342)	(4.6492)
시군구 고정효과	통제	통제	통제	통제
시점 고정효과	통제	통제	통제	통제
지역별 추세선	미통제	미통제	미통제	통제
B. 대도시(특별시, 광역시) 지역(관측치=5,960; 시군구=72)				
에어비엔비 객실 수	-0.0021	-0.0021	-0.0019	0.0035**
(단위: 백개)	(0.0016)	(0.0016)	(0.0013)	(0.0011)
ln(인구수)		-0.1297	-0.1272	0.2536
		(0.1974)	(0.1643)	(0.4734)
처치 전 추세선			0.4166**	
			(0.0761)	
절편	0.1737**	1.8061	1.6695	-3.6067
	(0.0216)	(2.4870)	(2.0781)	(9.827, 8966)
시군구 고정효과	통제	통제	통제	통제
시점 고정효과	통제	통제	통제	통제
지역별 추세선	미통제	미통제	미통제	통제
C. 대도시 이외의 지역(관측치=4,466; 시군구=108)				
에어비엔비 객실 수	0.0315+	0.0314+	0.0213+	0.0012
(단위: 백개)	(0.0164)	(0.0163)	(0.0127)	(0.0065)
ln(인구수)		0.0475	-0.0168	0.2461
		(0.2554)	(0.1794)	(0.1976)
처치 전 추세선			0.5842**	
			(0.1076)	
절편	0.0718+	-0.5134	0.2201	-1.4552
	(0.0420)	(3.1565)	(2.2143)	(7.8064)
시군구 고정효과	통제	통제	통제	통제
시점 고정효과	통제	통제	통제	통제
지역별 추세선	미통제	미통제	미통제	통제

아파트 가격

	(1)	(2)	(3)	(4)
A. 전체 지역(관측치=20,615; 시군구=226)				
에어비엔비 객실 수	0.0025	0.0025	0.0070**	0.0101**
(단위: 백개)	(0.0022)	(0.0022)	(0.0017)	(0.0020)
ln(인구수)		-0.0066	-0.1073	0.0808
		(0.1225)	(0.0761)	(0.3039)
처치 전 추세선			0.5913**	
			(0.0300)	
절편	0.1763**	0.2559	1.3180	0.4598
	(0.0111)	(1.4485)	(0.9030)	(4.0638)
시군구 고정효과	통제	통제	통제	통제
시점 고정효과	통제	통제	통제	통제
지역별 추세선	미통제	미통제	미통제	통제
B. 대도시(특별시, 광역시) 지역(관측치=6,789; 시군구=73)				
에어비엔비 객실 수	-0.0004	-0.0004	0.0040**	0.0085**
(단위: 백개)	(0.0008)	(0.0008)	(0.0013)	(0.0023)
ln(인구수)		-0.1186	-0.0501	-0.1170
		(0.1697)	(0.0803)	(0.2454)
처치 전 추세선			0.4792**	
			(0.0353)	
절편	0.2162**	1.7017	0.7740	0.9754
	(0.0118)	(2.1237)	(1.0076)	(.)
시군구 고정효과	통제	통제	통제	통제
시점 고정효과	통제	통제	통제	통제
지역별 추세선	미통제	미통제	미통제	통제
C. 대도시 이외의 지역(관측치=13,826; 시군구=153)				
에어비엔비 객실 수	0.0138**	0.0138**	0.0072**	0.0067**
(단위: 백개)	(0.0043)	(0.0042)	(0.0021)	(0.0017)
ln(인구수)		0.0023	-0.1265	0.1741
		(0.1691)	(0.1363)	(0.4118)
처치 전 추세선			0.6801**	
			(0.0408)	
절편	0.1522**	0.1259	1.4440	0.3161
	(0.0140)	(1.0416)	(1.5680)	(5.5283)
시군구 고정효과	통제	통제	통제	통제
시점 고정효과	통제	통제	통제	통제
지역별 추세선	미통제	미통제	미통제	통제

박상근 (2023)

2. 주택 가격

| 에어비앤비의 도입 및 확산으로 인해 지역의 주택 매매가격은 소폭 상승

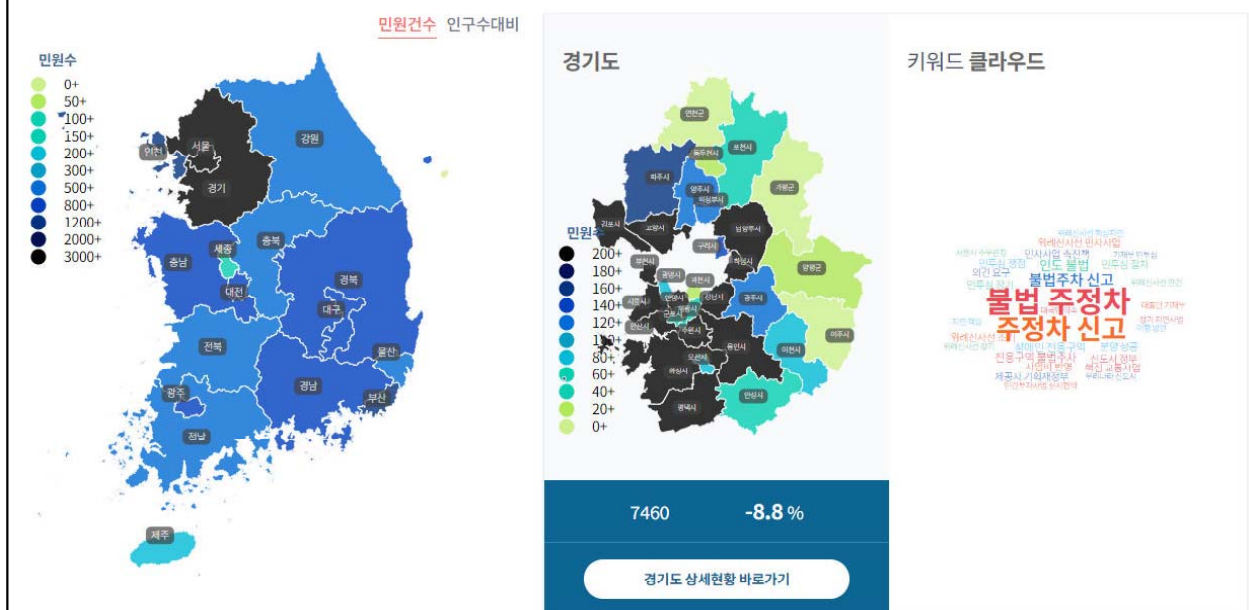
| 대도시, 대도시 이외의 지역

| 단독/다가구, 연립/다세대, 오피스텔 그리고 아파트와 같이 주택유형별

3. 범죄 및 공공안전

지역별 민원발생 현황

Update 2023.11.01 16:54 CSV img



3. 범죄 및 공공안전

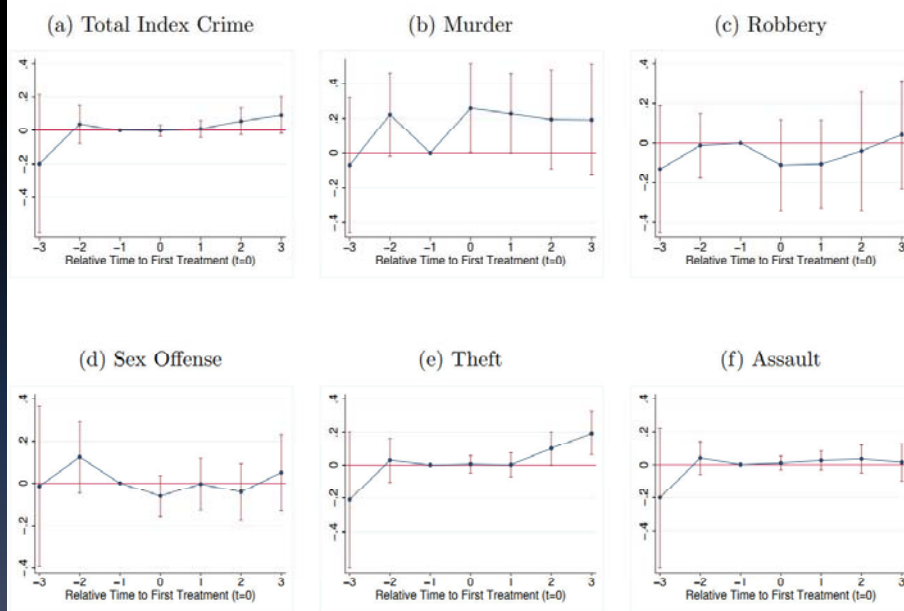
Table 2. Effect of Home Sharing Services on Index Crime

	Total (1)	Murder (2)	Robbery (3)	Sex Offense (4)	Theft (5)	Assault (6)
(A) Airbnb Listings	0.004 (0.007)	-0.017 (0.026)	-0.086*** (0.024)	-0.022* (0.012)	0.029*** (0.010)	-0.017** (0.007)
(B) Airbnb Listings with Linear Trends ($+\widehat{\delta}_{g1}t$)	-0.008 (0.007)	0.014 (0.024)	-0.059** (0.027)	-0.005 (0.016)	-0.001 (0.009)	-0.016** (0.008)
(C) Airbnb Listings with Quadratic Trends ($+\widehat{\delta}_{g1}t + \widehat{\delta}_{g2}t^2$)	0.004 (0.007)	-0.010 (0.027)	-0.067*** (0.025)	-0.023* (0.013)	0.022** (0.011)	-0.011 (0.008)
(D) Lag Airbnb Listings	0.006 (0.007)	0.004 (0.028)	-0.093*** (0.028)	-0.016 (0.015)	0.029*** (0.011)	-0.016** (0.007)
(E) Lag Airbnb Listings with Linear Trends ($+\widehat{\delta}_{g1}t$)	0.003 (0.007)	0.015 (0.030)	-0.085*** (0.029)	-0.014 (0.016)	0.020 (0.012)	-0.016** (0.007)
(F) Lag Airbnb Listings with Quadratic Trends ($+\widehat{\delta}_{g1}t + \widehat{\delta}_{g2}t^2$)	0.006 (0.006)	0.011 (0.029)	-0.072*** (0.027)	-0.013 (0.015)	0.024** (0.011)	-0.013* (0.007)
County Characteristics	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	
County and Time FE	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	
Number of Police Districts	191					

Kang, Kang and Park (2023)

3. 범죄 및 공공안전

Figure 4. Reduced-form Effects of Home Sharing on Index Crime



Kang, Kang and Park (2023)

3. 범죄 및 공공안전

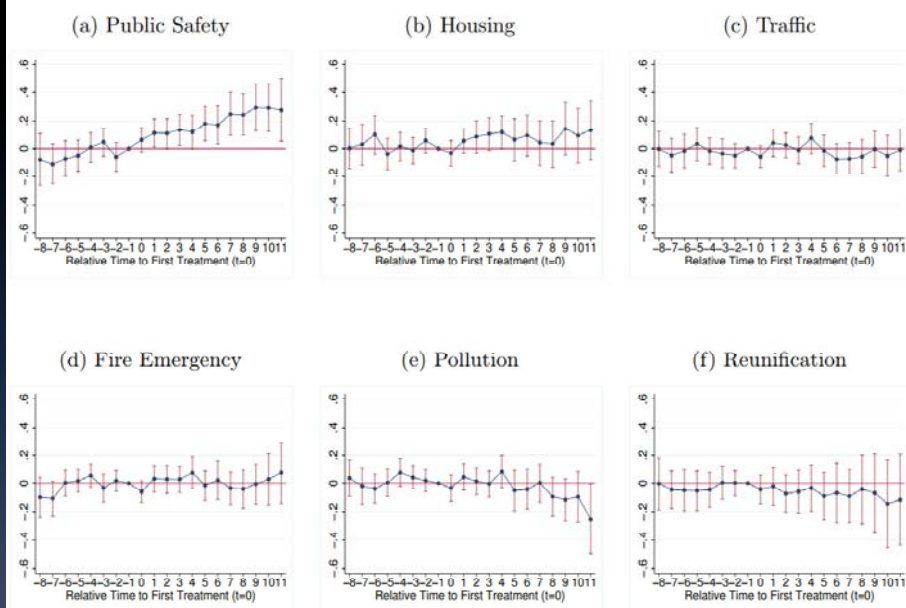
Table 3. Effect of Home Sharing Services on Civil Petitions

	Public Safety (1)	Housing (2)	Traffic (3)	Fire Emergencies (4)	Pollution (5)	Reunification (6)
(A) Airbnb Listings	0.157*** (0.020)	0.089*** (0.018)	0.014 (0.012)	0.052*** (0.015)	-0.004 (0.012)	-0.028 (0.020)
(B) Airbnb Listings with Linear Trends ($+\widehat{\delta}_{g1}t$)	0.141*** (0.025)	0.066*** (0.020)	-0.006 (0.014)	0.038** (0.019)	-0.024** (0.011)	-0.038* (0.023)
(C) Airbnb Listings with Quadratic Trends ($+\widehat{\delta}_{g1}t + \widehat{\delta}_{g2}t^2$)	0.156*** (0.019)	0.089*** (0.018)	0.014 (0.012)	0.052*** (0.014)	0.001 (0.012)	-0.027 (0.021)
(D) Lag Airbnb Listings	0.154*** (0.020)	0.089*** (0.017)	0.012 (0.013)	0.050*** (0.015)	-0.009 (0.011)	-0.031 (0.022)
(E) Lag Airbnb Listings with Linear Trends ($+\widehat{\delta}_{g1}t$)	0.139*** (0.026)	0.067*** (0.020)	-0.005 (0.015)	0.039** (0.019)	-0.024** (0.012)	-0.038 (0.024)
(F) Lag Airbnb Listings with Quadratic Trends ($+\widehat{\delta}_{g1}t + \widehat{\delta}_{g2}t^2$)	0.153*** (0.020)	0.090*** (0.017)	0.012 (0.012)	0.050*** (0.015)	-0.003 (0.012)	-0.029 (0.022)
County Characteristics	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes
County and Time FE	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes
Number of Counties	228					

Kang, Kang and Park (2023)

3. 범죄 및 공공안전

Figure 6. Reduced-form Effects of Home Sharing on Civil Petitions



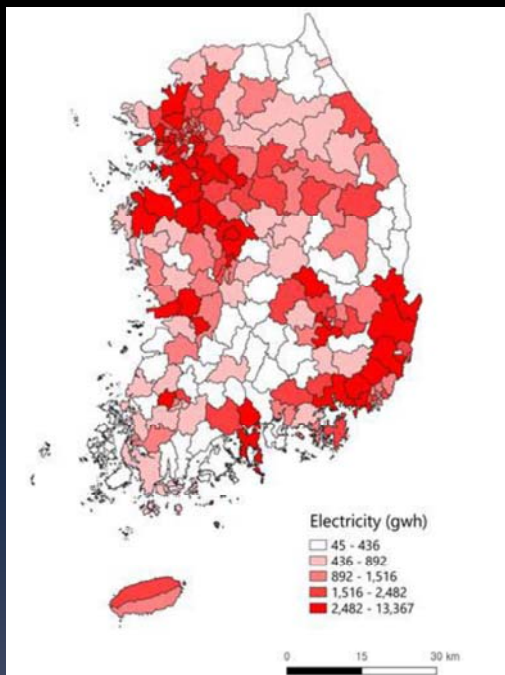
Kang, Kang and Park (2023)

3. 범죄 및 공공안전

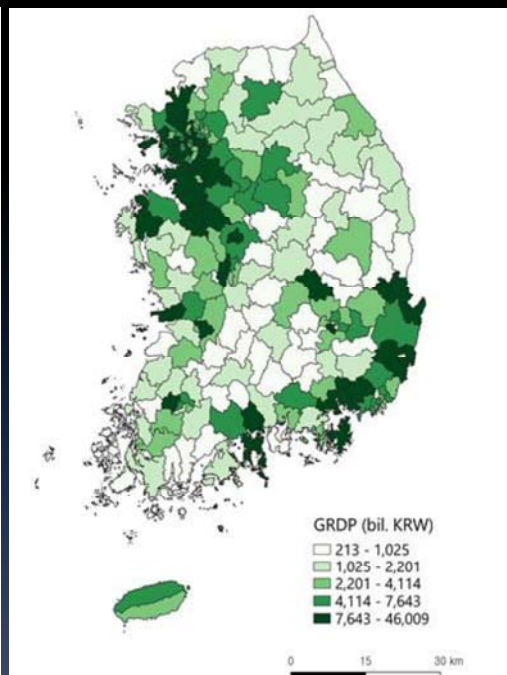
- | 전반적으로 에어비앤비는 주택 공유의 증가가 공공 안전에 상당히 부정적인 영향을 미침
- | 살인이나 강도와 같은 심각한 범죄보다는 낮은 수준의 범죄(도난, theft)와 공공 무질서를 발생에 더 큰 영향을 줌
- | 특정 시군구의 에어비앤비 숙소 수가 1% 증가하면, 공공안전 관련 민원 건수가 0.1% 증가 (첫 에어비앤비 숙소가 게시된 후 첫 3년 동안)

4. 지역경제

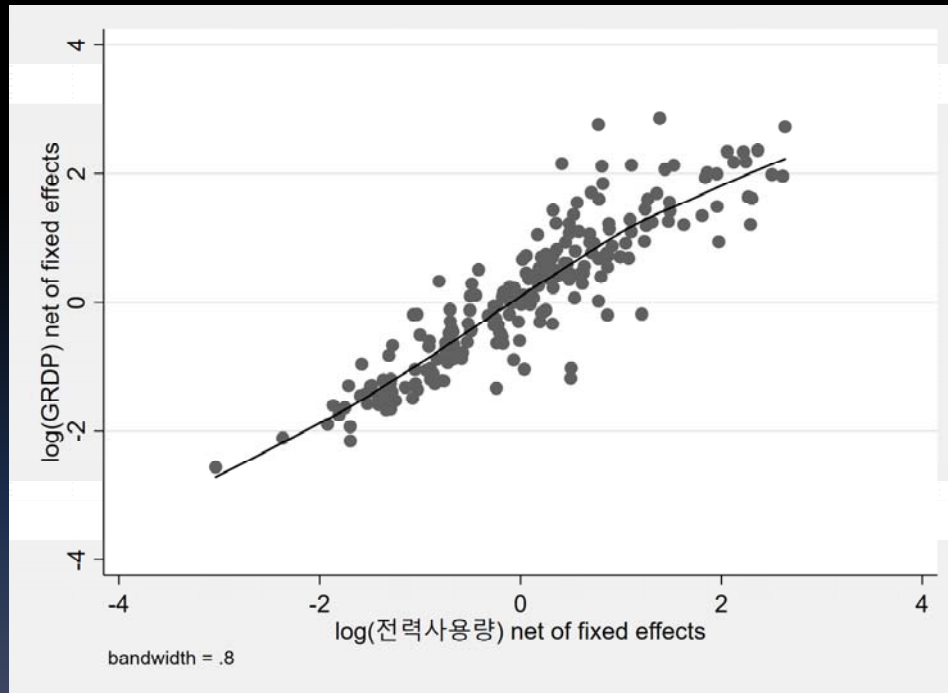
전력판매량



지역소득 (GRDP)



4. 지역경제



박상곤 (2023)

4. 지역경제

에어비앤비와 전력판매량

시군구

시도

	(1)	(2)	(3)	(4)
A. 전체 지역(관측치=21,532; 시군구=227)				
에어비앤비 객실 수 (단위: 백개)	0.0005 (0.0011)	0.0008 (0.0009)	-0.0008 (0.0010)	0.0001 (0.0006)
ln(인구수)		0.7076** (0.0568)	0.1777** (0.0354)	0.4401** (0.0799)
처치 전 추세선			0.8339** (0.0476)	
절편	0.0826** (0.0061)	-8.2609** (0.6678)	-2.0101** (0.4165)	-
B. 대도시(특별시, 광역시) 지역(관측치=7,030; 시군구=74)				
에어비앤비 객실 수 (단위: 백개)	-0.0005 (0.0011)	-0.0004 (0.0010)	-0.0018 (0.0012)	-0.0008 (0.0003)
ln(인구수)		0.7371 (0.1056)	0.2104 (0.0736)	0.4535 (0.1960)
처치 전 추세선			0.7193 (0.0792)	
절편	0.0777 (0.0128)	-9.1299 (1.3149)	-2.5433 (0.9186)	-
C. 대도시 이외의 지역(관측치=14,502; 시군구=153)				
에어비앤비 객실 수 (단위: 백개)	0.0063** (0.0025)	0.0055** (0.0022)	0.0034** (0.0012)	0.0020** (0.0010)
ln(인구수)		0.6609** (0.0634)	0.163** (0.0315)	0.4243** (0.0501)
처치 전 추세선			0.8896** (0.0517)	
절편	0.0776** (0.0072)	-7.4877** (0.7241)	-1.7929** (0.3604)	-
시군구 고정효과	통제함	통제함	통제함	통제함
시점 고정효과	통제함	통제함	통제함	통제함
지역별 추세선	미통제	미통제	미통제	통제함

	(1)	(2)	(3)	(4)
A. 처치변수: 3개월 이전 에어비앤비 객실 수(단위 1,000개; 관측치=1,520; 시도=16)				
1. 전국	-0.0017 (0.0021)	-0.0002 (0.0016)	-0.0015** (0.0007)	0.0005 (0.0011)
2. 지역 구분				
가. 서울 지역	-0.0018** (0.0006)	-0.0005 (0.0006)	-0.0014** (0.0002)	0.0002 (0.0003)
나. 그 외 지역	0.0265** (0.0110)	0.0198** (0.0070)	0.0114** (0.0034)	0.0106** (0.0019)
B. 처치변수: 6개월 이전 에어비앤비 객실 수(단위 1,000개; 관측치=1,520; 시도=16)				
1. 전국	-0.0017 (0.0021)	-0.0002 (0.0016)	-0.0015** (0.0007)	0.0006 (0.0009)
2. 지역 구분				
가. 서울 지역	-0.0018** (0.0006)	-0.0005 (0.0006)	-0.0014** (0.0002)	0.0004 (0.0003)
나. 그 외 지역	0.0270** (0.0107)	0.0202** (0.0067)	0.0117** (0.0030)	0.0092** (0.0016)
C. 처치변수: 12개월 이전 에어비앤비 객실 수(단위 1,000개; 관측치=1,520; 시도=16)				
1. 전국	-0.0021 (0.0021)	-0.0006 (0.0016)	-0.0019** (0.0007)	-0.0007 (0.0007)
2. 지역 구분				
가. 서울 지역	-0.0022** (0.0006)	-0.0008 (0.0005)	-0.0018** (0.0003)	-0.0008* (0.0004)
나. 그 외 지역	0.0262** (0.0100)	0.0194** (0.0058)	0.0108** (0.0026)	0.0044 (0.0027)
지역 고정효과	통제함	통제함	통제함	통제함
시점 고정효과	통제함	통제함	통제함	통제함
지역별 추세선	미통제	미통제	미통제	통제함

박상곤 (2023)

4. 지역경제

- | 시도 내 전력판매량과 GRDP 사이의 탄력성이 약 0.37이고, 서울시 이외 시도의 경우 에어비앤비 1000개의 증가가 전력판매량을 약 1.06~2.65% 정도 증가시킴
- | 시도 내 에어비앤비 1000개의 증가는 시도 GRDP를 약 0.39~0.9% 정도 증가시킴
- | 2014~2016년까지 시도별로 연평균 500개 정도 에어비앤비 객실 수가 증가했음을 고려할 때, 에어비앤비의 증가는 이 기간 동안 시도 GRDP를 약 0.2~0.49% 정도 증가시킴

주요 쟁점

5

규제 차이

| 공유숙박이 규제 차이(regulatory arbitrage)을 얻고 시작
(Barry and Caron, 2015; Davidson and Infranca, 2015; Kim, 2019)

1. 호스트의 실거주 요건

| 공유숙박이 지역의 주택공급을 감소시키기 때문에
호스트의 실거주를 통해 주택 공급을 감소시키지 않고 투기를 방지함으로써
주택 가격의 안정을 도모함

2. 주민 동의

| 관광객의 활동 반경의 확대는 주거지역에 외지인이 유입됨으로 인해
인해 범죄 발생이 증가하고 안전에 우려가 증폭되는 한편,
충간소음 등 관련 민원의 늘어나는 부정적인 외부효과를 일으키기도 함

3. 최대 임대일 수의 제한

| 거래량 연동 규제: 개별 공급자의 자율적인 선택권은 보장 하되,
경감된 규제를 통한 규제 차익을 얻기 위해서는 일정 한도 이하로 거래량을
축소해야 하는 비용을 지불해야 함. 즉 기존 공급자가 상시적 사업자로 참여하고
싶다면 기존의 규제를 준수하면 됨

해외 주요 도시의 공유숙박 규제

구분	샌프란시스코	뉴욕	암스테르담	파리
합법적 임대 가능 일수	임대인이 275일 이 상 주거지에 거주하 는 경우만 90일 비 호스팅 단기 임대할 수 있고, 거주인인 거주하는 경우 단기 임대 일수 제한 없 음	30일(임대인이 거주 하는 주거지에서 단 기 숙박을 제공하는 경우 2명 이하의 <u>숙 박객에게</u> 30일 이상 의 숙박을 제공할 수 있으나 허가받아 야 함)	임대인이 275일 이 상 거주하는 주거지 를 연간 90일까지 주거지 전체를 단기 임대할 수 있고 주 거지 일부를 단기 임대하는 경우는 일 수 제한이 없음.	임대인이 8개월 이 상 거주하는 주거지 를 단기 임대 사 용할 수 있으며 120 일 이상 임대 시에 는 <u>상업 임대</u> 로 전 환해야 함

자료: 최환석·규경여(2023: 52)의 <표 3>.

4. 공유숙박 중개사업자(플랫폼)의 의무 부과

| 공유숙박 중개사업자(플랫폼)의 의무 부과

거래량 연동 규제를 정착하기 위한 공유숙박 플랫폼의 규제는 필수

거래량 연동 규제에 따른 잠재적 문제와 대책

문제	대책
거래량 과소 보고에 대한 인센티브	공급업체를 대신하여 플랫폼 보고
과세 및 등록	플랫폼은 공급자를 대신하여 등록하고 위반자의 등록을 보류함
비전문 협력사에 대한 규제 미비	플랫폼은 공급업체에 대한 규제 조치를 제공함

출처: OECD/KDI(2021), Table 7.12.

규제 후 예상

| 실거주 요건과 같이 공유숙박에 단기 임대에 대해 강력한 제약을 가한다면 임대 및 주택시장에는 어떠한 영향을 주는지도 중요함

| 미국 로스앤젤레스에서는 카운티의 88개 중 18개가 주택 공유 조례(Home-Sharing Ordinances: HSO)를 채택하여 단기 임대를 엄격히 제한한 바 있음

| Koster, van Ommeren and Volkhausen(2021)은 이러한 카운티들의 조례 채택과 이 과정에서 발생하는 외생적 변동(조례를 적용받는 도시 경계 주변에 패널 회귀 불연속 설계)을 이용하여 이 조례가 단기 임대 및 주택시장에 미친 영향을 분석함

규제 후 예상

| HSO는 에어비앤비 리스팅을 줄였는데, 이 조례는 전체 숙소 및 객실의 에어비앤비 목록 수를 장기적으로는 약 50% 감소시킴. 그러나 HSO가 있는 18개 도시 중 4개 도시에서와 같이 객실 제공이 여전히 허용될 때 객실 리스팅은 줄어들지 않았음을 보여 주고 있음. 결국 공유숙박에 대한 규제는 공유숙박 공급(리스팅 수)의 축소를 가져옴

| HSO는 주택 가격과 임대료를 평균적으로 약 2% 감소시켰음. 따라서 규제가 없는 공유경제에 규제를 할 경우 주택 가격과 임대료는 낮아짐. 물론 이 두 결과를 통해 주택 소유자는 HSO로 인한 주택 가격 하락으로 손해를 보는 반면 (장기) 임차인은 낮은 임대료로 이익을 얻음. 그럼에도 HSO로 인한 주택 가격 하락으로 손해를 보는 주택 소유자는 규제 차익을 얻고 있음.

질의 응답

6