

릴레이 정책토론회 (1)

전세사기 피해 해결을 위한 제도 개선 국회토론회

2023년 8월 23일(수) 오전 10시
국회의원회관 제4간담회의실

주최 더불어민주당 을지키는민생실천위원회

주관 맹성규, 박주민, 윤영덕, 조오섭, 허종식 국회의원

좌 장 이상복 서강대학교 교수

보 고 권지웅 더불어민주당 전세사기고충상담센터장
- 전세사기 피해유형 및 현황보고

발 제 임재만 세종대학교 교수
- 채권매입 등 금융정책 활용 방안

김남근 변호사
- 파산·회생 임대주택의 공공임대(토지주택비출 보험) 확보 방안

토 론 안상미 (전세사기 전국대책위원회 공동위원장)
이장원 (국토부 전세사기피해지원단 지원총괄과장)
김태훈 (금융위원회 거시금융팀장)
박상원 (한국자산관리공사 채권인수처 가계기획처장)

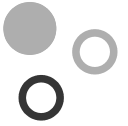


Program

□ [1회] 전세사기 피해 해결을 위한 제도 개선 국회토론회

- 목적 : 국회와 중앙정부, 지방정부 관계자들이 전세사기 피해자 구제와 예방을 위한 제도개선 정책방안 마련
- 일시 및 장소: 8월 23일(수) 오전 10시, 국회의원회관 제4간담회실
- 주최 : 더불어민주당 을지로위원회
- 공동주관 혹은 주최: 맹성규, 박주민, 윤영덕, 조오섭, 허종식 국회의원
- 프로그램

| 시간(총90분) | | 세부 내용 |
|-------------------|-----|--|
| 10:00~10:05 | 5' | 개회 |
| 10:05~10:15 | 15' | 인사말 |
| 10:15~10:20 | 5' | ※ 포토타임 및 장내정리 |
| 좌장 : 이상복 서강대학교 교수 | | |
| 10:20~10:30 | 10' | 보고 - 전세사기 피해유형 및 현황보고(권지웅 전세고충센터 센터장) |
| 10:30~11:10 | 40' | 발제 - 채권매입 등 금융정책 활용 방안(임재만 세종대학교 교수) - 파산·회생 임대주택의 공공임대(토지주택비출 보험) 확보 방안(김남근 변호사) |
| 11:10~11:40 | 30' | 토론 - 안상미(전세사기 전국대책위원회 공동위원장) - 이장원(국토부 전세사기피해지원단 지원총괄과장) - 김태훈(금융위원회 거시금융팀장) - 박상원(한국자산관리공사 채권인수처 가계기획처장) |
| 11:40~12:00 | 20' | 질의 응답 |



Contents

■ 서면 축사

이재명 더불어민주당 당대표 1

■ 보고

전세사기 피해유형 및 현황보고 3
권지웅(전세고충센터 센터장)

■ 발제

1. 채권매입 등 금융정책 활용 방안 13
임재만(세종대학교 교수)

2. 파산·회생 임대주택의 공공임대(토지주택비출 보험) 확보 방안 31
김남근(변호사)

■ 토론

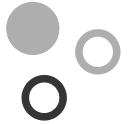
안상미(전세사기 전국대책위원회 공동위원장) 45

이장원(국토부 전세사기피해지원단 지원총괄과장) 50

김태훈(금융위원회 거시금융팀장) 51

박상원(한국자산관리공사 채권인수처 가계기획처장) 52

축 사



이재명

더불어민주당 당대표

반갑습니다. 더불어민주당 대표 이재명입니다.

〈전세사기 근절을 위한 릴레이 정책토론회〉 개최를 진심으로 축하드립니다. 연속 토론회를 준비해주신 박주민 위원장님과 을지로위원회 관계자 여러분, 맹성규·윤영덕·조오섭·허종식 의원님께 깊이 감사드립니다.

전세 사기로 인한 피해가 지속되고 있습니다. 전세 사기 피해자가 청년과 서민층에 집중되어 있다는 점에서 악성 범죄입니다. 더구나 극단적 선택을 하는 피해자가 늘고 있다는 점에서 민생을 어지럽히는 중대범죄입니다. 우리는 전세사기로 피해 입은 청년과 이웃을 떠나보내야 했습니다. 더 이상 살기 위해 마련한 집이 죽음의 공간이 되어선 안 됩니다.

지난 5월, 국회는 전세사기 피해자를 지원하기 위해 ‘전세사기 특별법’을 제정했습니다. 그러나 법이 본회의를 통과한 이후에도 여전히 사각지대에 놓여 피해를 입증해야 하는 분들 또한 많습니다. 민주당 전세사기 피해고충 접수센터에서 실시한 설문 조사에서는 피해자 425명 중 91%의 분들이 특별법이 충분하지 않다고 답했습니다.

전세 사기로 인한 안타까운 상황이 지속되지 않도록 노력해야 합니다. 전세사기는 국가의 미비한 예방책과 제도적 허점을 파고든 범죄로 그 책임을 국가가 회피해서는 안 됩니다. 이번 릴레이 정책토론회에서 전세 사기 피해자들의 피해 상황을 점검하고, 법적 미비점을 면밀히 살펴 피해자를 위한 실질적 대책을 마련해주시기 바랍니다.

정치는 국민의 생명과 안전을 지키고, 더 나은 삶을 만들어 가는 것입니다. 그 일에 민주당이 앞장서겠습니다. 피해자 분들이 하루 속히 일상으로 돌아갈 수 있도록 최선을 다하겠습니다. 감사합니다.

2023. 8. 23.

더불어민주당 대표 **비재명**

보 고

전세사기 피해유형 및 현황보고

권지웅(전세고충센터 센터장)

전세사기 피해유형 및 현황보고

권지웅(전세고충센터 센터장)

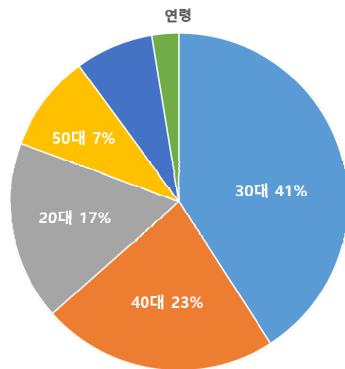
■ 전세사기 피해자 고충 접수 현황

| 거주 시/도 | 응답자 수 | 비율 |
|---------|-------|-----|
| 대구광역시 | 185 | 19% |
| 서울특별시 | 152 | 16% |
| 대전광역시 | 133 | 14% |
| 세종특별자치시 | 92 | 9% |
| 인천광역시 | 91 | 9% |
| 경기도 | 82 | 8% |
| 충청북도 | 62 | 6% |
| 부산광역시 | 50 | 5% |
| 경상남도 | 15 | 2% |
| 경상북도 | 8 | 1% |
| 충청남도 | 4 | 0% |
| 광주광역시 | 3 | 0% |
| 강원도 | 2 | 0% |
| 제주특별자치도 | 2 | 0% |
| 전라북도 | 1 | 0% |

더불어민주당 전세사기 고충접수센터는 4월 24일 개소하여 7월 25일까지 3개월 동안 971건의 고충을 접수했습니다. 접수 현황에 대해 살펴보도록 하겠습니다.

17개 시도 중 15개 시도에서 고충이 접수되었습니다. 가장 많은 고충이 접수된 지역은 대구광역시로 185건(19%)이 접수가 되었습니다. 그 다음으로는 서울특별시 152건(16%), 대전광역시 133건(14%), 세종특별자치시 92건(9%), 인천광역시 91건(9%), 경기도 82건(8%), 충청북도 62건(6%), 부산광역시 50건(5%) 순으로 접수가 되었습니다. 지역을 응답하지 않은 접수 건은 89건이었습니다.

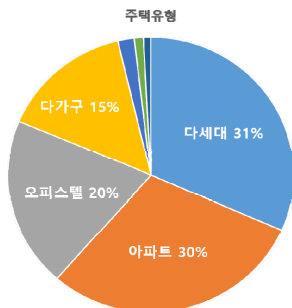
시기적으로 구분해 보면 「전세사기피해자 지원 및 주거간정에 관한 특별법」 시행 이전 접수는 605건, 시행 후 접수가 366건이었습니다. 특별법 시행 후에도 고충 접수는 꾸준히 이어졌습니다. 이는 특별법이 완전한 해결책이 아니었다는 의미이기도 합니다.



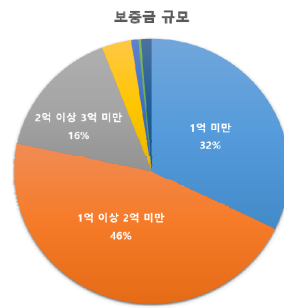
| 연령 | 인원(명) | 비율 |
|--------|-------|--------|
| 30대 | 397 | 40.89% |
| 40대 | 219 | 22.55% |
| 20대 | 167 | 17.20% |
| 50대 | 73 | 7.52% |
| 60대 이상 | 25 | 2.57% |
| 응답없음 | 90 | 9.27% |

고층을 접수한 분들의 연령대는 20대부터 60대 이상까지 다양했습니다. 전세사기는 전 지역에서, 전 연령대가 겪는 문제였습니다. 접수자 중 30대가 41%(397건)로 가장 높은 비중을 차지했습니다. 20대는 17%(167건)로 20~30대 청년층이 전체 58%에 해당되었습니다. 40대는 23%(219건)로 30대에 이어 두 번째로 많이 접수를 했습니다.

주택유형은 다세대가 32%(307건)으로 가장 많이 접수가 되었습니다. 다음으로 아파트가 30%(289건)였고, 오피스텔이 20%(194건)이었습니다. 다가구와 근린생활시설은 각각 15%(145건), 2%(18건)이었습니다. 다가구 주택과 근린생활시설 거주자의 경우 특별법의 주요 지원정책인 주거안정 정책(경공매 우선매수권, 공공매입)을 이용하기 어려운 층으로 전체의 17% 정도가 특별법의 사각지대임을 확인할 수 있습니다.



| 주택유형 | 인원(명) | 비율 |
|--------|-------|-----|
| 다세대 | 307 | 32% |
| 아파트 | 289 | 30% |
| 오피스텔 | 194 | 20% |
| 다가구 | 145 | 15% |
| 근린생활시설 | 18 | 2% |
| 기타 | 10 | 1% |
| 응답없음 | 6 | 1% |



| 보증금 규모 | 인원(명) | 비율 |
|-------------|-------|-----|
| 1억 미만 | 313 | 32% |
| 1억 이상 2억 미만 | 448 | 46% |
| 2억 이상 3억 미만 | 153 | 16% |
| 3억 이상 4억 미만 | 34 | 4% |
| 4억 이상 5억 미만 | 8 | 1% |
| 5억 이상 | 3 | 0% |
| 응답없음 | 12 | 1% |

보증금 피해 규모는 1억 이상 2억 미만이 46%(448건)으로 가장 많은 비율을 차지했습니다. 다음으로 1억 미만 32%(313건), 2억 이상 3억 미만이 16%(153건)으로 3억 미만이 전체 94%였습니다.

■ 전세사기 특별법 사각지대

1) 현행 법 피해지원 사각지대 : 피해자로 인정되어도 지원받을 수 없다.

전세사기 피해자로 인정되었지만, 이렇다 할 실효적인 지원에서는 모두 배제되는 피해자에 관한 부분입니다.

전세사기 특별법의 주요 지원책은 ①우선매수권 부여, ②피해주택 공공매입 후 공공임대로 전환, 이 두 가지입니다. 물론 이 외에도 저리 대출 지원, 최우선 변제금만큼의 무이자 대출,

경·공매 대행, 긴급주거지원 등의 정책이 있습니다만, 이 같은 정책은 금융지원, 수수료 지원에 그치는 정책이거나 혹은 법 제정 이전부터 시행하고 있었던 정책입니다. 따라서 법 제정에 따른 주요 지원책으로는 언급하지 않겠습니다.

#피해지원 사각지대 1 : 다가구 주택, 비주거용 주택 거주자

우선매수권은 구분소유가 불가능한 다가구 주택에는 소용이 없습니다. 매입하게 되면 매년 과태료를 지불해야 하는 불법건축물 거주자에게도 마찬가지로 그림의 떡과 같은 정책입니다. 또한 경제적으로 해당 주택을 매입할 여력이 되지 않거나 사정상 다른 곳으로 이주해야 하는 피해자 역시 우선매수권은 소용이 없습니다.

우선매수권을 활용하지 못하더라도 공공매입 후 임대전환 정책을 이용할 수 있다면 그래도 전세사기 특별법의 지원을 통해 거주 안정이라도 꾀할 수 있습니다. 하지만 앞서 우선매수권을 활용할 수 없는 피해자 중 대부분은 공공매입 후 임대전환도 활용하기가 어렵습니다. 그 이유는 다음과 같습니다.

정부는 현재까지 전세사기 피해주택을 매입한 바 없습니다. 최근 「공공주택사업자의 전세사기 피해주택 매입 업무처리지침」을 고시하였습지만 전세사기 피해주택 중 어떤 주택을 매입하고 매입하지 않는지 확인하기 어렵습니다. 하지만 공식, 비공식 회의에서 들리는 전언으로 정부는 다가구 주택, 불법건축 주택은 매입하지 않겠다는 입장입니다. 정부가 피해주택을 매입하지 않으면 해당 주택에 거주하는 피해자의 주거는 극도로 불안정해집니다. 법원의 경매유예 조치도 무한정 진행될 수는 없습니다. 이번 특별법의 의미는 적극적인 피해구제는 못하더라도 피해자의 주거안정이라도 지원하는 법이라는 것인데, 어떤 피해자들에게는 그 기대조차 무너지는 상황이 되는 것입니다.

이 같은 상황이 벌어지는 배경은 다음과 같습니다. 전세사기 피해주택 매입 사업은 현재 LH에 위임되어 있습니다. LH는 민간 주택을 매입하여 공공임대로 제공하는 매입임대사업을 진행해 온 바 있습니다. 따라서 전세사기 주택을 매입한 후 임대하는 사업 역량 측면에서는 문제가 없습니다. 문제는 LH가 종전에 민간 주택을 매입하던 기준을 전세사기 피해주택 매입에도 적용하려 한다는 점에서 발생합니다. LH 매입임대 사업의 이력을 보면 다가구 주택 매입은 피하는 경향을 보입니다. 다가구 주택 내 기존 세입자와 마찰, 다가구 주택이 상대적으로 노후되어 있다는 점 등이 다가구 주택 매입을 LH가 피해 온 이유입니다. 비주거용 주택의 경우는 주거용으로 이용할 시 불법 주택이 되기 때문에 LH는 해당 주택을 매입임대사업으로 매입해오지 않았습니다.

전세사기와 같은 특별한 상황이 발생하지 않았다면 LH의 선별 기준을 그대로 유지해도 문제

가 없습니다. 하지만 전세사기 특별법을 통해서 정부가 해야 할 일은 전세사기 피해자가 이사하지 않고 거주 안정을 꾀할 수 있도록 지원하는 것이었습니다. 하지만 다가구, 비주거용 주택에 거주하는 피해자에게는 특별법이 적용되지 않는 것입니다.

#피해지원 사각지대 2: 다른 지역으로 이사해야 할 피해자

전세사기 피해자 중에는 취업, 진학, 결혼 등의 이유로 다른 지역으로 이주해야 할 필요가 있는 분들도 계십니다. 앞서 살펴본 바와 같이 전세사기 특별법의 주요 지원책은 해당 주택을 매입하거나 혹은 해당 주택에 거주할 수 있을 때 선택할 수 있는 정책입니다. 따라서 해당 주택에 거주할 수 없는 처지에 있는 피해자에게는 특별법의 주요 정책이 소용이 없습니다. 우선매수권과 공공매입 후 임대전환은 모두 그곳에 거주할 수 있는 피해자에게만 선택할 수 있는 정책이기 때문입니다.

정리하면, 다가구 주택 및 비주거용 주택 거주자 그리고 다른 지역으로 이주해야 하는 전세사기 피해자에게 전세사기 특별법의 주요 지원 정책이 소용 없음을 인지하고 이 부분을 메우는 것이 특별법 개정의 첫 번째 방향입니다.

2) 피해자 인정 사각지대 : 피해자로 인정받지 못한 전세사기 피해자

피해발생 시기, 피해 발생 후 피해자의 행위(소유권 양도), 피해 규모(1,2인 전세사기 피해) 등에 따라 특별법상 전세사기 피해자로 인정받지 못하는 경우가 있습니다.

피해 발생 시기, 사기 입증 정도, 무권리 계약 사기, 피해 규모, 피해 발생 후 피해자의 행위 등으로 피해자 인정에서 억울하게 벗어나는 사각지대를 나름의 기준으로 분류할 수는 있습니다. 하지만 현행법상의 피해자로 인정하기 어려운 사례는 제가 파악한 것보다 더 많을 것으로 보이며, 피해자로 인정되지 못한 사각지대의 규모가 얼마나 되는지는 가늠되지 않는 상황입니다.

따라서 피해자로 인정되지 않는 사각지대가 존재하는 것은 분명한데 객관적 자료 없이 이에 대한 법 개정 방안을 선불리 제안하긴 어렵습니다. 어디까지 피해자로 인정해야 하는지 합리적으로 토론하기 위해선 피해자 범위에 대한 논쟁 이전에 객관적인 피해 현황이 조사가 필요하기 때문입니다.

전세사기 피해조사가 없다는 것은 전세사기 특별법이 제정되는 과정에서 여당 의원에 의해 지적되기도 하였습니다.

○金熙國 위원 김효정 국장님!

○국토교통부주택정책관 김효정 예.

○金熙國 위원 답변 준비해 주세요.

이 법을 통과시키게 되면 몇 명의 전세 피해자가 어느 정도의 피해액을 구제받을 수 있나요? 시뮬레이션을 한번 해 봤습니까?

○국토교통부주택정책관 김효정 몇 명의 피해자라고 전국적으로 지금 예측하기는 곤란한 상황이고요. 저희가 지금 언론에 제기되어 있는 것 기준으로 대규모로 있는 것만 파악이 되고 있고, 이 법이 통과가 되고 나면 이 법에 실태조사를 할 수 있는 근거 규정도 들어가 있기 때문에 더 본격적인 조사를 할 수 있을 거라고 생각합니다.

○金熙國 위원 우리가 법 문장을 한 조, 한 조 만들 때마다 구체적인 데이터나 또 이 문장이 어떤 효과를 가져올 건지 예측을 하고 법문안을 만들어야 될 텐데, 이 법문은 누가 만들었습니까? 전세사기 방지법 누가 만들었지요?

○국토교통부주택정책관 김효정 전세사기 방지법은 저희 관계 부처가 합동으로 마련되어 있는 정책들과 그리고 발의해 주신 의원실과 같이 협의해서 작성이 되었습니다.

○金熙國 위원 대저 법안은 협의를 하면 엉망진창이 됩니다. 한 사람이 일관되게 이게 적용이 가능한지 아닌지 판단을 하고 해야 되는데, 지금 플로우(flow)를 보게 되면, 이 법안 한번 보시지요.

의를 거쳐서 ‘피해자다, 피해자가 아니다’ 하고 결정했을 때 확정력이 전혀 없습니다. 그렇겠지요?

행정법상 확정력이라는 용어는 이해가 되십니까? 재판을 거치지 않고 최종 결정권이 있는 게 확정력입니다. 이것은 대부분 다 소송으로 가도록 되어 있습니다. 왜냐하면 행정부에서 설치된 위원회의 권능이라는 것은 자기 판단일 뿐이지 법적 효력이 전혀 없는 겁니다. 그것은 이해하시지요?

○국토교통부주택정책관 김효정 예, 다만 저희의 피해자 결정이 어떤 사법적인 판단을 한다면 기보다는 행정처분의 일종이라고 보여지고, 저희가 피해자가 맞다고 통지를 하게 되면 그 피해자는 그 통지서를 가지고 우선매수권을 신청하든지 아니면 저리 대출을 신청하든지, 각종 행정기관에서 그 확인서를 기반으로 조치를 할 수 있도록 저희가 시스템을 마련하고 있기 때문에……

○金熙國 위원 그것은 인정합니다. 그런 효과는 있는데, 문제의 핵심은 피해자의 보증금 반환이 예요. 그렇지요?

○국토교통부주택정책관 김효정 예.

○金熙國 위원 이 법의 목적은 피해자로 인정이 됐을 경우에 피해자가 받을 수 있는 권능의, 권리의 문제라는 것이지요.

그래서 이 위원회가 과연 김병욱 위원님이 말씀하시다시피 ‘피해자다, 아니다’ 이렇게 판정하

그림 1 23년 5월 10일 국회 국토교통위원회 국토교통 소위원회 회의록 일부. 국민의힘 김희국 의원 발언.

전국적인 피해조사 없이 피해자 범위 조정에 대한 합리적 논의는 불가능합니다. 피해자 현황 조사 자료 없이 피해자 인정 범위를 ‘최대한 넓혀야 한다’ 혹은 ‘더 이상 늘릴 수는 없다’는 식의 주장은 정치적 입장이 될 수는 있으나 어느 쪽이든 상대측과 국민을 설득하기엔 역부족일 것입니다.

따라서 피해자 범위를 재조정하는 논의를 위해선 먼저 피해자 조사가 진행되어야 합니다. 하지만 현재 정부는 전세사기 피해자 결정 신청을 한 피해자에 한해서 피해 정보를 종합하여 전체 전세사기 피해를 파악하겠다는 입장입니다. 이는 매우 제한적인 피해자에 한해서만 조사하는 것입니다. 앞서 말씀드린 것과 같이 현행 전세사기 특별법은 현장의 피해와 간극이 크기 때문에 전세사기 피해조사는 전세사기 특별법의 피해자 범위보다 훨씬 포괄적으로 진행되어야 합니다.

피해조사 시기도 중요합니다. 올 12월에 법 개정 논의를 원활하게 하기 위해서는 적어도 11

월 중에 피해 조사 결과가 나와야 합니다. 피해 조사 결과에 대한 검증도 필요하기 때문입니다. 역순으로 시간을 계산해 보면 적어도 9월이나 늦어도 10월 중에는 피해조사를 시작해야 합니다. 피해조사에 대한 계획은 더 빨리 수립해야 합니다.

3) 전세사기 특별법 구제책 한계 보완 : 주거 안정에 그치는 전세사기 특별법

전세사기 특별법이 만들어진 후에도 전세사기 피해자들은 목숨을 잃었습니다. 6월 말 전세사기 피해를 확인한 50대 피해자는 ‘돈 받기는 틀렸다’라는 말을 남기고 스스로 목숨을 끊으셨습니다. 인천의 67세 전세사기 피해자는 아내와 평생 모은 돈으로 생애 첫 전셋집을 구했습니다. 남편분(자신) 몸이 불편하여 엘리베이터가 있는 집으로 구했는데 그 주택이 전세사기 주택이 되었습니다. 자신 때문에 전세사기를 당한 것이라며 아내에게 미안하다는 말을 여러 차례 남기고 건강이 악화하여 8월 4일 돌아가셨습니다. 현재 제정된 전세사기 특별법이 전세사기 피해자들에게 최소한의 보루가 되지 못하고 있습니다. 특별법 보완은 시급합니다.

남편도 재산도 다 잃었다...전세사기 피해자의 절규

김송이 기자 | 입력 2023. 8. 7. 21:27



15년 만에 구한 전셋집 날린 송경민씨, 한 푼도 못 돌려받아
남편은 심장마비 사망..."집주인·중개업자 철저히 처벌을"

"이제 그 집에 오만 정이 떨어져서 어떻게 들어가 살겠어요."

전세사기는 송경민씨(66·가명)가 17년간 악착같이 모은 전 재산도, 43년간 곁을 나눈 남편도 앗아갔다. 7일 오전 인천가족공원에서 만난 재외동포 송씨는 지난 4일 집 안 의자에 홀로 앉아 심장마비로 세상을 떠난 남편 김대진씨(67·가명)를 생각하면 가슴이 미어진다며 흐느꼈다.

2006년 부부는 큰 꿈을 안고 한국에 왔다. 중국에서 농사를 짓던 두 사람은 물난리로 집을 떠나 내려 보내고 양가 부모가 살고 있는 한국으로 향했다. '돈을 주면 한국에 보내주겠다'던 한인 브로커에게 1800만원에 달하는 돈을 사기당했지만 둘이 함께했기에 이겨낼 수 있었다. 송씨는 요양병원에서 숙식하며 간병 일을 하고 김씨는 전국 건설 현장을 돌아다녔다.

그림 6 전세사기 특별법 제정 이후에 돌아가신 전세사기 피해자에 관한 기사.

23년 8월 7일자 경향신문 기사.

법 제정 과정에서 빠졌던 구제책을 다시 논의해야 합니다. ①목돈이 지금 필요한 피해자에게 나중에 받을 것이라 예상되는 금액을 주는 방안(선 보상 후 구상권 제도), ②최우선 변제금도 받지 못하고 보증금 전체를 잃어버린 피해자에게 일부라도 국가가 보상하는 방안(최우선 변제

금 국가보상), ③금융권의 부실채권을 국가기관이 매수하여 피해금 일부를 돌려주는 방안(금융기관 선순위 부실채권 매입) 등을 논의할 수 있습니다.

또한 보증금 피해 구제 외에도 ④피해주택에 거주하면서 발생하는 재난 위험, 관리 부담을 덜어주는 방안도 특별법 개정 논의 때 함께 포함되어야 할 부분입니다. 전세사기 피해주택은 임대인의 부재로 주택 관리인이 부재한 상황입니다. 따라서 주택관리자(주택소유권자)가 부담해야 할 경제적 부담이 임차인이 전세사기 피해자에게 고스란히 전가되고 있습니다. 주택 보수 및 관리 비용이 적은 경우야 피해자들이 자구적으로 해결할 수 있겠지만, 침수, 누수 등 경제적 부담이 큰 관리 비용까지 임차인인 전세사기 피해자가 부담하기는 어렵습니다. 올해 전국을 휩쓸었던 장마와 태풍으로 전세사기 피해자의 주택도 침수되거나 재산상의 피해가 발생했습니다. 이를 위한 조치도 법 개정 혹은 정부/지자체 차원의 지원으로 해결해야 할 문제입니다.

발 제 1

채권매입 등 금융정책 활용 방안

임재만(세종대학교 교수)

채권매입 등 금융정책 활용 방안

임재만(세종대학교 교수)

1. 전세제도의 특징

1) 최근 전세시장 동향

- 2022.7~2023.7 경찰청 추산 전세사기 피해자 5013명, 피해액 6천8억원
- 전세사기 피해액은 2023년 18,500억원, 2024년 7,700억원으로 추정(2023.3.11. KBS보도)
- HUG 보증사고 건수 및 금액(단위: 억원) 사상 최대로 증가

| 구 분 | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023.6 |
|-------------|----|------|------|------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 전세보증금반환보증 | 건수 | 1 | 27 | 26 | 118 | 677 | 914 | 762 | 1,350 | |
| | 금액 | 1 | 34 | 58 | 230 | 1,404 | 1,637 | 1,357 | 3,013 | |
| 전세보증금인상대출보증 | 건수 | | 31 | 60 | 456 | 1,462 | 2,380 | 2,976 | 5,202 | |
| | 금액 | | 32 | 93 | 847 | 2,790 | 4,302 | 5,647 | 10,198 | |
| 계 | 건수 | 1 | 58 | 86 | 574 | 2,139 | 3,294 | 3,738 | 6,552 | 8,156 |
| | 금액 | 1 | 66 | 151 | 1,077 | 4,194 | 5,939 | 7,004 | 13,211 | 18,525 |

- 법원 임차권등기명령 신청 건수는 2018년부터 증가하기 시작해 2023년 들어 큰 폭으로 증가

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023.7 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 전국 | 5,952 | 4,227 | 5,547 | 7,315 | 7,830 | 5,388 | 5,026 | 5,385 | 8,995 | 15,088 | 13,715 | 10,441 | 14,175 | 27,712 |
| 서울특별시 | 1,152 | 997 | 1,620 | 2,198 | 2,179 | 1,229 | 1,041 | 1,037 | 1,514 | 2,443 | 2,917 | 2,993 | 4,277 | 8,760 |
| 부산광역시 | 266 | 253 | 222 | 357 | 508 | 381 | 228 | 235 | 348 | 685 | 640 | 480 | 712 | 1,475 |
| 대구광역시 | 286 | 172 | 129 | 145 | 113 | 96 | 182 | 260 | 274 | 238 | 274 | 271 | 402 | 651 |
| 인천광역시 | 232 | 351 | 571 | 684 | 621 | 351 | 355 | 376 | 706 | 1,186 | 1,227 | 1,364 | 2,886 | 5,649 |
| 광주광역시 | 350 | 199 | 117 | 136 | 182 | 192 | 173 | 211 | 242 | 229 | 158 | 129 | 189 | 283 |
| 대전광역시 | 141 | 163 | 340 | 247 | 259 | 262 | 231 | 210 | 373 | 411 | 308 | 231 | 312 | 660 |
| 울산광역시 | 68 | 67 | 63 | 72 | 78 | 56 | 69 | 95 | 155 | 285 | 223 | 89 | 106 | 214 |
| 세종특별자치시 | 19 | 8 | 5 | 5 | 29 | 33 | 16 | 16 | 44 | 119 | 45 | 18 | 42 | 174 |
| 경기도 | 1,475 | 952 | 1,396 | 2,182 | 2,098 | 1,238 | 1,080 | 1,193 | 2,322 | 4,927 | 3,608 | 2,333 | 3,418 | 7,379 |
| 충청북도 | 467 | 161 | 106 | 163 | 271 | 233 | 255 | 220 | 331 | 499 | 412 | 240 | 156 | 197 |
| 충청남도 | 265 | 163 | 205 | 377 | 416 | 368 | 373 | 410 | 667 | 811 | 717 | 452 | 262 | 410 |
| 전라북도 | 109 | 118 | 127 | 177 | 215 | 231 | 207 | 249 | 349 | 598 | 797 | 416 | 285 | 363 |
| 전라남도 | 86 | 50 | 72 | 110 | 209 | 181 | 231 | 133 | 168 | 117 | 177 | 241 | 272 | 334 |
| 경상북도 | 461 | 237 | 181 | 112 | 139 | 164 | 191 | 256 | 496 | 671 | 600 | 349 | 272 | 401 |
| 경상남도 | 305 | 187 | 259 | 216 | 320 | 242 | 305 | 396 | 856 | 1,277 | 975 | 512 | 371 | 425 |
| 제주특별자치도 | 9 | 14 | 10 | 17 | 10 | 8 | 12 | 12 | 15 | 50 | 74 | 56 | 70 | 148 |
| 강원특별자치도 | 261 | 135 | 124 | 117 | 183 | 123 | 77 | 76 | 135 | 542 | 563 | 267 | 143 | 189 |

2) 전세의 의미: 전세제도의 진화

- 전세는 임대차계약과 금전대차라는 이중적 성격의 사금융(私金融)이나 채권적 임대차 계약 성격이 강하고, 주택매입의 레버리지로 활용되는 경향이 강화되고 있음
- 1세대(~1970년대): 부동산금융 규제 시기로 주택소유자는 주택 일부 또는 전부를 임대하면서 임차인에게서 사금융을 통한 자금조달 수단으로 전세를 활용
- 2세대(1980년대~2015년): 아파트 가격 상승 위험을 헤지하기 위한 선 구매, 1~2채 정도의 소규모 투기로 IMF 이후 증가
- 3세대(2015년~): 소액 또는 무자본 갭투기 대중화, 등록임대활성화로 100채 이상의 다주택 임대사업자 등장
- 전체적으로 전세의 주거사다리 기능 약화되고, 이자 부담하는 전세대출 확대로 사실상 저렴한 월세로 변화(시장의 비싼 월세 대신 전세대출에 대한 싼 이자를 매달 갚아야 함)

3) 전세보증금 반환 위험 해소 방안의 역사

- 보증금반환보장을 위해 1950년대 민법에서 전세권 제도를 도입했으나, 임대인의 비협조와 등기 절차의 복잡, 등기비용 등으로 유명무실해짐
- 1980년대 주택임대차보호법의 제정과 개정을 통해 전입신고와 확정일자, 최우선변제, 임차권등기 등 보증금 보호를 위한 내용을 제도화
- 그럼에도 부동산등기의 공신력 부재, 확정일자와 담보권 설정일 유효 일자의 차이 등으로 수많은 전세사기 피해가 개별적으로 발생해왔음
- 2010년대 초반 미분양과 전세값 상승으로 전세대출상품을 도입함. 전세대출은 임차인에 대한 신용대출로 집값과 연계되지 않는 대출이나, 실질적으로 DSR 기준을 적용하지 않았으며 보증금의 80~90%까지 대출이 가능했으며, 보증금반환보증 상품과 연계하면 사실상 담보대출 성격의 대출임
- 전세보증금 반환 보증보험, 등록임대주택의 보증보험 가입 의무화 등은 보증의 기본 원리를 무시한 무분별한 보증으로 주거복지 차원 혼재(보증한도: 집값 수준)
- 보증금반환보증의 보증료로 높은 수준이며, 임대인이 아닌 임차인이 부담하는 경우가 많음

〈참고〉 임대보증금보증

- 대상: 민간임대주택법에 따른 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택
- 보증책임: 임대보증금의 지급
- 보증채권자: 당해 임대주택의 임차인

- 보증채무자: 당해 임대주택의 임대사업자
- 담보권 설정금액 < 주택가격의 60%, 담보권 설정금액 + 임차보증금 < 100%

4) 최근 전세 피해는 사회적 재난이다.

- 전세는 다주택자의 자본이득을 노린 주택 투기의 레버리지로 활용(다주택자 대출 규제 무용)
- 전세보증금반환보증(집값의 100%), 전세대출(신용대출, DSR 미적용)은 사실상 세입자에 대한 무책임한 과잉 대출이자 갭투기자에 대한 약탈적 대출
- 정부의 등록임대주택 관리 부실(보증보험 가입 거절 임대인도 사업 지속 가능)
- ‘아파트공화국’, ‘부동산계급사회’라고 할 만큼 아파트 선호와 월세 대비 전세 선호가 강하며, 정부 역시 월세보다 전세를 우대하는 정책을 실시
- 전세사기, 깡통전세 등 세입자의 피해는 집값과 전셋값이 하락하면서 전세제도의 내재적 모순, 관련 제도의 미흡, 정부 관리감독의 부재에서 비롯한 사회적 재난임

2. 전세사기 특별법의 내용과 한계

1) 전세사기특별법의 내용

- 2023년 6월 1일부터 전세사기 특별법이 시행됨
- 우선 피해자요건(4개 요건 모두 충족해야 함)은 전입신고 후 확정일자를 받고, 임대차계약기간이 종료했으나 보증금 미반환으로 임차권 등기를 마친 경우로 한정
- 다수 피해주택에 국세 등 조세채권이 압류되어 있는 경우 사전에 조세채권을 피해주택에 안분하여 개별적으로 경매 등을 통해 임차인이 보증금을 회수할 수 있도록 함
- 피해자의 경공매 진행을 위한 대행서비스 제공
- 피해주택을 임차인이 매수하여 계속 거주하고자 할 경우 경매 등 과정에서 임차인에게 우선매수권을 부여함
- 피해 임차인이 원하는 경우 우선매수권을 LH에 양도하여 LH가 우선매수권을 행사하여 피해주택을 매입하고(매입임대주택 사업 예산 활용) 기존 임차인을 계속 거주할 수 있도록 함
- 그 외 개인 회생 시 신용회복, 긴급 복지 지원 등의 대책을 포함

〈표 1〉 전세사기특별법의 주요 내용

| 구분 | 주요 내용 |
|---------------|---|
| 피해자요건 | <ul style="list-style-type: none"> - 전입신고+확정일자(임차권등기 마친 경우 포함) - 임차보증금 3억원 이하(2억원까지 상향 조정 가능) - 임대인의 파산 또는 화생절차 개시 등으로 다수의 임차인에게 보증금반환채권 변제를 받지 못하거나 못할 것이 예상될 것 - 임대인등에 대한 수사 개시 등 |
| 조세채권안분 | - 국세 및 지방세 안분 |
| 임차인 우선매수권 | - 부여 |
| 보증금 미반환 주택 매입 | <ul style="list-style-type: none"> - 우선매수권 - 피해자 우선 입주 - LH 매입임대사업으로 추진 |
| 경공매 대행 지원 | <ul style="list-style-type: none"> - 경공매 유예, 정지 - 경공매 대행 지원 서비스 |
| 피해 지원 | <ul style="list-style-type: none"> - 신용회복 지원 - 금융지원: 최우선변제금 무이자 전세대출 - 구입, 전세자금 지원(디딤돌 대출, 특례보증자리론) - 긴급 복지 지원: 생계지원, 의료지원, 주거지원, 교육지원 |

2) 전세피해구제특별법의 한계

- 2023년 6월 1일부터 시행된 전세사기 특별법은 피해자요건 등 많은 점에서 전세사기 등 피해자를 실질적으로 구제하기엔 한계가 많음
- 우선 피해자요건이 까다로워 다양한 유형의 피해자가 특별법의 대상에서 배제될 가능성이 큼
- 무엇보다도 피해구제책이 피해 보증금의 회수가 아닌 대출에 의존하고 있어, 보증금 미반환으로 고통을 받고 있는 피해자에게 빚을 내서 버티라는 것에 지나지 않음
- 더군다나 전세대출로 보증금을 충당한 피해자에게는 이중, 삼중이 고통이 될 수밖에 없음
- 1인의 임대인과 이해관계가 복잡한 다수의 임차인 간 문제를 개별적으로 해결하라는 것은 경매 등 절차를 통해 전세피해 상태에서 벗어나는데, 많은 시간과 비용이 걸리는 문제임(특히 서울시 강서구 화곡동 사례처럼 임대인의 사망과 상속인 미확정으로 임차인의 피해구제 절차 개시가 어려운 사정에는 특별법 적용 자체가 불가능함)
- LH 매입임대 역시 전세사기 피해자가 거주하는 주택은 불법건축물 등이 많아 LH 매입임대사업의 매입대상이 되기 어려운 주택이 많음(근생빌라 등은 매입대상에서 제외)
- 특히 별도의 예산이나 기금을 활용하지 않고 기존의 매입임대사업 예산을 활용함

로써 기존 예산으로 지원할 주택취약계층 주거복지사업이 위축될 수밖에 없음

- 긴급복지 등 대책도 기존의 복지수단을 모아서 전세사기 피해자에게도 적용하고 있어서, 기존 복지수급자와 전세사기 피해자의 경제적 상태가 다른 상황을 전혀 반영하고 있지 않음

3. 주거위기에 대한 대책 사례

1) 미국 서브프라임 사태¹⁾

(1) 금융위기의 원인과 실태

- 자가소유촉진정책으로 가계부채 급증(서브프라임 대출 급증)
- 주택가격 급등하자 긴축정책으로 선회하면서 주택가격 하락과 실업 증가로 서브프라임 사태 발생(집값 충격, 소득충격 동시 영향)
- 채무불이행 증가로 대규모 모기지 론 부실채권 발생
- 리먼 브라더스 등 다수 투자은행의 파산위기 봉착
- 소득 상실과 깡통주택으로 모기지 체납, 주택 압류, 경매 -> 홈리스, 경매 집중지역 황폐화

(2) 정책 대응

- 초기에는 Hope Now Alliance, Hope For Homeownership, FHA Secure, HAMP, Hardies Hit Fund 등 다양한 채무조정 프로그램 시행
- 장소기반 개입: LIHTC, NSP(부실 주담대 NPL을 공공기관, 비영리조직에 매도) 등 프로그램을 통해 부담가능한 주택 재고 확대 추진
- 사람기반 개입: Dodd-Frank법(특정 주택소유자 모기지 상환 부담 완화), EHLP(소득감소 주택소유자에게 브릿지론 제공), ARRA(American Recovery and Reinvestment Act; LIHTC 강화, 임대료, 보증금, 관리비, 이사비, 호텔바우처 등 지급), PTFA(Protecting Tenants at Foreclosure Act; 강제집행 대상 임대주택 임차인에게 임대차계약 잔여기간 동안 계속 거주)
- 임대주택 매각(시장을 통한 매각은 물론 경매나 공매 등 포함) 시 임차인에게 우선매수권 부여(TOPA: Tenant Opportunity to Purchase Act)

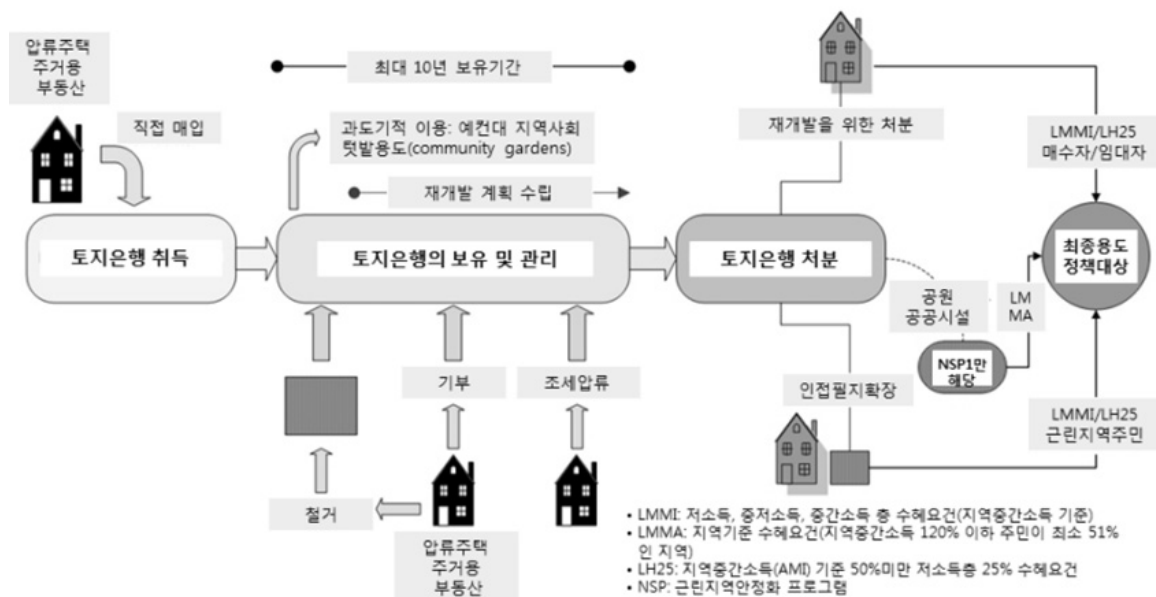
1) LH공사(2021)에서 발췌

〈참고〉 미국 금융위기 시 Distressed Asset Stabilization Program

- 주담대 NPL 중 일부를 지역단위로 pooling하여 매각, 지방의 토지은행이나 NPO에서 NPL 할인 매입하여 원금 삭감 효과, 경매권을 유예하여 한계 차주나 세입자가 해당 주택에 계속 거주할 수 있도록 함
- 또는 담보주택을 매입하고, 일정 기간 후 원소유자에게 재매각
- DASP에서 이들 기관에 우선매수권 부여

〈참고〉 미국 토지은행의 기능

- 토지비축
- 토지 개발 파트너
- 경제개발과 도심 재활성화 지원
- 중저소득층 적정주거공간, 소득혼합단지, 임대주택 공급
- 방치 부동산 등 문제부동산 해결
- 압류 및 조세채납 부동산에 대한 기존의 파산시스템 기반의 경매시스템 대체



출처: HUD, 2012.

〈그림 1〉 미국 토지은행 모델

출처: 김용창(2017)

〈참고〉 TOPA

- 주택임대사업자가 임대주택을 매각하고자 할 때, 임차인들에게 우선매수권을 부여 (Washington, D.C. Massachusetts, , San Francisco, Maryland의 Montgomery County, New York City 등)
- 새로운 임대주택 투자자에 의한 강제 퇴거를 예방하고 부담가능한 임대주택 재고를 확보할 수 있음(Meixell, 2020)
- 작동과정: ① 임대사업자 임대주택을 매각할 경우(경공매 과정 포함), 임차인가 시당 국에 고지해야 함, ② 임차인은 임차인조합을 설립할 수 있음(임차인의 51% 이상으 로 구성), 임차인은 우선매수권을 비영리조직 또는 지방정부의 주택관련기관, 또는 부담가능한 주택으로 운영할 매수자에게 양도할 수 있음, ③ 시정부나 지원조직은 임차인의 자금조성과 기술적 사항에 대한 지원, ④ 커뮤니티가 해당 주택을 소유하 고 거주 안정을 도모함
- TOPA는 비용중립적인 제도로 추가적인 수입도 없고 추가적인 지출도 소요되지 않 음(매매가격은 시장에서 결정, 임차인의 우선매수권 매각 금지)
- 대상 주택은 공동주택은 물론 단독주택도 포함
- Washington, D.C.에서 2015~2018년 사이에만 1,400채를 이 프로그램으로 임차 인이 매수했음

2) 국내 주거위기 대책

(1) 부도공공건설임대주택 매입(2007년)

- 부도등이 발생한 공공건설임대주택 매입(LH: 약 2만 가구 이상 LH 매입, 2006년 당시 부도임대주택은 약 6.5만가구)

(2) 미분양 해소(2010년)

- 대주보: 환매조건부 미분양 매입(3조원)
- LH: 5조원 투입, 약 4만가구 미분양 매입
- 주금공: 1조원 투입, 미분양주택 담보 회사채 유동화

(3) 4.1 부동산대책(2013년)²⁾

- 연체가구에 대한 금융권의 자체 프리워크아웃
- 한국자산관리공사와 한국주택금융공사를 통한 채무조정 활성화와 SLB 프로그램(캠

2) 김준형(2013)에서 발췌

코, 실적 없음)

- LH 희망임대주택리츠(1차 509채, 2차 398채, 3차 689채), 국민희망임대주택리츠(2017년, 사업비 1621억원)
- 주택연금 사전가입(약 650명)

(4) 신복위 특별지원 프로그램(2019년)

- 주담대 담보권 실행 유예, 주담대 채무조정 특례, 담보주택 매매지원(서울회생법원 주택담보대출채권 채무재조정 프로그램)

(5) 부동산 부실 PF 정상화 방안(2023년)

- 2023년 4월 현재 금감원 추산, 2022년 말 부동산 PF 대출 잔액 129조 9천억원(연체율 1.19%)
- 캄코가 총 1조원 규모의 자금을 조성해 대상 사업장 채권 인수하여 사업·재무구조 개편, 사업비 자금대여 등 사업장 정상화 추진
- 대주단을 구성해 27월까지 총 91개 사업장 중 25개만 포기하고 나머지는 자율협약을 체결해 만기연장, 원금감면, 발생이자 감면, 이자율 인하, 채무인수 및 출자전환 등 사업정상화 지원

4. 채권매입을 통한 전세사기 등 피해자 구제 방안

1) 전세피해 구제방안의 원칙

- 시장원리 활용: 부실채권처리, 채권회수, 주택매매
- 주택임대사업자(법인), 국가(조세채권 등)에 대한 집단적 해결
- 임대인, 임차인, 금융기관 등 관련 기관의 도덕적 해이 방지
- 관련 이해당사자 간 책임분담(손실공유)

2) 금융기관 선순위 부실채권과 임차인 보증금반환채권 매입 필요성

(1) 선순위채권

- 인천시 미추홀구 사례처럼 금융기관의 선순위 채권의 존재로 경매 등의 과정에서 최우선변제금 또는 거의 한 푼도 받지 못하는 경우가 많음(약 35%가 소액임차인이 아님)
- 주로 금융기관이 보유하고 있는 선순위 부실채권은 금융기관의 BIS 자기자본규제로 대체로 NPL시장에서 NPL 전문회사에 약 30% 정도 할인하여 매각하고 있음
- 따라서 금융기관이 부실채권 처리 전문공공기관인 캄코가 금융기관 선순위 부실채권

을 할인 매입하여 경매권 실행만 유보해도 해당 주택의 임차인에게 계속 거주할 수 있도록 지원할 수 있으며,

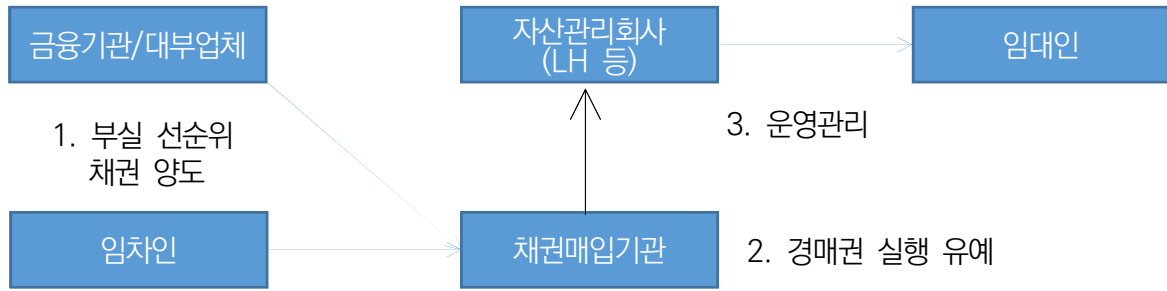
- 임차인이 요청할 경우 경매를 통해 선순위채권 매입가액(또는 매입가액 + 경비)만 배당을 받으면 후순위인 임차인이 배당받게 될 보증금배당액을 증액시킬 수 있음
- 이 경우 임차인의 보증금반환채권을 반드시 매입할 필요는 없으나, 전세사기가 개별적으로 발생한게 아니고, 집단적으로 발생하기 때문에 보증금반환채권도 LH와 같은 공공임대주택 관리기관이 매입하는 것이 바람직함

(2) 보증금반환채권

- 보증금반환채권을 채권매입기관(캠코 또는 허그)이 매입하면 경매신청권, 우선매수권, 우선변제권 등 채권자(임차인) 지위를 이용해 다양한 유형의 피해자를 집단적으로 구제받을 수 있도록 실질적인 지원이 가능해짐
- 특히 서울시 강서구 화곡동 사례는 임대인의 사망으로 상속인이 불명한 상태로 개별적으로 경매 등을 통한 보증금 회수가 불가능한 상태이며
- 경매가 가능하더라도 현행 특별법에서 가능한 조세채권안분은 피해자가 개별적으로 경매를 진행해야 하는 어려움이 있음
- 이 사례는 공공이 보증금반환채권을 매입하면 채권매입기관이 채권자를 대리하여 상속재산관리인 선임 신청을 통해 피해구제가 가능함(보증금반환보증 가입 주택에 대해서는 허그에서 상속재산관리인을 선임했다고 함)
- 또한 개별적으로 경매를 통해 보증금을 완전히 회수할 수 없는 상황에서 추가 채권 보전을 위해 임차인 상호간 거주 주택의 가압류 등을 한 상태에서 이해관계가 복잡해진 문제가 있음

3) 선순위 부실채권 할인매입 + 경매권 실행 유예: 피해자의 주거안정

- 선순위 부실채권을 할인 매입하여 계속 거주를 원하는 피해가구에 대해서 경매권 실행을 일정기간 유예(예를 들어 5년)하여 피해 임차인이 해당 주택에 계속 거주할 수 있도록 지원할 수 있음
- 경매권 유예기간 중이라도 임차인이 원하는 경우 또는 일정 기간 경과 후 경매권 실행하여 위의 사례와 같이 '채권 매입액 + 경비' 상당액만 배당을 받으면 임차인의 배당보증금을 증액시킬 수 있음
- 다만, 피해주택 소유권이 임대인에게 남게 되는 문제가 있음(주택관리 부실, 세금 등 체납 우려)
- 따라서 피해주택의 적정한 유지 관리를 위한 별도의 지원이 필요함(자산관리회사에 해당 주택의 관리업무 위탁)



4) 선순위 부실채권 할인매입 + 경매권 실행: 보증금 회수

(1) 프로그램 작동 방식

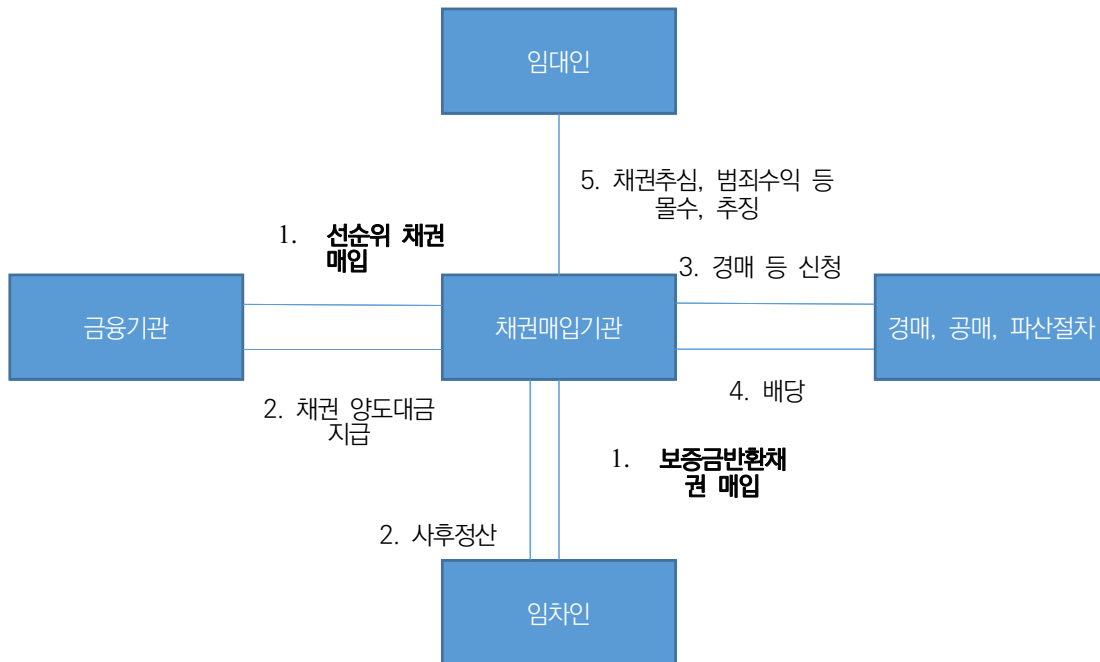
- 선순위채권과 보증금반환채권을 공공이 매입하는 방안을 자세하게 설명하기로 함
- 우선 캠프는 캠프의 고유계정에서 전세사기 주택과 관련한 채권을 할인 매입함(약 30% 할인된 가격 수준에서 매입 가능함)
- 캠프는 경매 등을 통해 배당에 참여하여 채권의 매입가격 또는 채권 매입가격에 소정의 경비를 가산한 가액만 배당을 받음
- 실제 채권 가액과 할인 매입한 채권 가액의 차액은 임차인의 배당액을 증액시켜주는 역할을 하게 됨
- 이를 통해 피해 임차인의 보증금 회수액이 상당히 증액될 것으로 기대함

〈표 2〉 선순위채권 매입 + 경매권 실행 프로그램 주요 내용

| 당사자 | 선순위채권 할인매입 + 경매권 실행 |
|-----------|--|
| 임차인(후순위) | <ul style="list-style-type: none"> - 보증금채권을 채권매입기관에 공정가액에 양도 - 사전 가격 확정이 어려울 경우 사후정산방식 채권양도 |
| 금융기관(선순위) | <ul style="list-style-type: none"> - 캠프가 금융기관의 선순위 부실채권을 할인매입 - 채권추심과정에서 채권가액(채권매입가격+경비)만 회수 |
| 보증금 회수 | - 보증금 회수 = 낙찰가 - 선순위 채권가액 |

- 보증금반환채권의 공정가격은 '주택의 예상 낙찰가 - 선순위채권 평가액'으로 평가할 수 있음
- 주택가격이 높을수록, 선순위 부실채권을 할인율이 높을수록 보증금채권 가격은 상승하는 구조임
- 부실채권 시장에서 통상적인 부실채권 할인율을 제1금융권의 주택담보대출은 10% 내외이며, 제2금융권의 담보대출은 20~40% 수준임
- 주택의 예상 낙찰가나 선순위채권 가액을 정확하게 사전에 추정하기 어려움
- 따라서 보증금반환채권은 사후정산방식으로 매입하는 것이 바람직함

- 경매가 진행되는 과정에는 계속 해당 주택에 거주할 수 있으며, 경매 절차 종료 후에는 채권 양도인(임차인)과 양수인(캠코)이 채권매각 관련 대금을 정산하면 주택가격과 보증금반환채권 평가의 어려움이나 그에 따른 손실 또는 이익 관련 분쟁을 해소할 수 있음



〈그림 3〉 '선순위채권 매입 + 경매권 실행' 프로그램 구조도

- 금융기관이 해당 부실채권을 시장에 매각하기 전에 캠코가 우선 협상 또는 우선 매수할 수 있어야 이 프로그램의 실효성을 확보할 수 있음
- 우선매수권은 금융기관이 시장에서 매각 협상을 하여 합의한 가격에 캠코가 먼저 합의한 가격에 매수할 것인지 결정하는 권리이며, 우선협상권은 금융기관이 시장에 매각하기 전에 캠코에 먼저 매수 의향을 물으면 우선적으로 협상할 수 있는 권리임
- 금융기관 부실채권은 제3자가 먼저 금융기관에 먼저 매수할 것을 청약하기보다는 금융기관이 먼저 시장에 매각할 것을 결정하는 것이므로 우선협상권을 갖는 것이 가장 바람직함

(2) 사례 분석: 인천 미추홀구 기 경매 사례 88건

- 인천시 미추홀구 전세사기 피해주택 중 이미 경매가 이루어진 주택 중 88건을 대상으로 현 상황에서 배당 결과와 선순위채권(보증금반환채권은 매입하지 않아도 배당 결과는 동일할 것으로 예상) 매입을 통한 배당 결과를 비교함
- 선순위배당액은 실제 배당표를 토대로 추정한 것이며, 배당보증금과 선순위배당액의

차액은 국세 등 배당액으로 추산함

- 현행 배당결과를 살펴보면, 평균 매각가 1억4천만원, 보증금 7천6백만원, 선순위배당액(추정) 1억1천6백만원, 배당보증금 2천3백만원으로 임차임의 보증금 회수율은 원 보증금의 33%에 지나지 않음
- 보증금 회수액 대부분도 소액임차보증금으로 최우선변제 대상이 되는 경우에만 일부 보증금을 회수하는 상황이며
- 소액임차보증금을 초과하는 사례 1은 선순위채권액이 거의 낙찰가 수준이므로 보증금 회수가 불가능한 상황임(국회 특별법 협의 과정에서 정부는 이 경우 최우선변제금 상당액을 무이자 대출을 하겠다는 대안을 제시함)
- 캠코가 선순위채권을 할인 매입하여 채권최고액의 75%만 배당을 받을 경우, 임차인의 배당보증금은 현행보다 평균 2천8백만원씩 증가하여 5천2백만원에 이름(원 보증금의 71% 수준)

〈표 3〉 선순위채권 매입 + 경매권 실행 프로그램 배당표(예상)

(단위: 만원)

| 사례 | 사전 정보 | | | | 배당 결과 | | | | |
|----|--------|--------|--------------|-------|--------|------|--------------|----------|--------------|
| | | | | | 현행 | | | 25% 할인매입 | |
| | 감정가 | 낙찰가 | 선순위 채권최고액 | 보증금 | 선순위 | 국세 등 | 보증금 (회수율) | 선순위 | 보증금 (회수율) |
| 1 | 26,700 | 14,955 | 14,640 | 9,000 | 14,640 | 269 | 46 (1%) | 10,980 | 3,706(41%) |
| 2 | 26,400 | 15,111 | 14,280 | 6,720 | 11,437 | 274 | 3,400(51%) | 10,710 | 4,127(61%) |
| 3 | 27,300 | 15,111 | 14,640 | 7,300 | 11,436 | 275 | 3,400(47%) | 10,980 | 3,856(53%) |
| 4 | 28,100 | 17,368 | 14,640 | 8,000 | 13,681 | 287 | 3,400(43%) | 10,980 | 6,101(76%) |
| 5 | 27,300 | 16,667 | 17,640 | 7,500 | 12,989 | 278 | 3,400(45%) | 12,989 | 3,400(45%) |
| 6 | 28,100 | 14,280 | 18,240 | 7,600 | 10,608 | 272 | 3,400(45%) | 10,608 | 3,400(45%) |
| 7 | 25,300 | 15,567 | 16,080 | 8,000 | 11,886 | 281 | 3,400(43%) | 11,886 | 3,400(43%) |
| 8 | 27,900 | 16,289 | 18,120 | 8,200 | 12,612 | 277 | 3,400(41%) | 12,612 | 3,400(41%) |
| 9 | 20,800 | 14,568 | 12,000 | 8,000 | 11,608 | 260 | 2,700(34%) | 9,000 | 5,308(66%) |

〈참고〉 캠코의 현황과 사업 실적

(1) 캠코 부실채권 처리 사업

- 부실채권정리기금: 외환위기, 39.2조원 투입, 111조원의 부실채권 인수 정리, 48.1조원 회수(회수율 123%)
- 구조조정기금: 글로벌 금융위기, 6.2조원 투입, 40조원 부실채권 인수 정리, 6.6조원 회수(회수율 107%)

- 공사회계: 상시구조조정기구, 저축은행 PF대출채권 인수, 가계부실채권 및 공공기관 보유 부실채권 인수
- 2003년 카드대란 시 16조원 인수, 2013년 가계부채 위기 시 10.7조원 인수

〈표 4〉 캠프 부실채권 인수 실적

(단위: 억원)

| 구 분 | ~14년 | 15년 | 16년 | 17년 | 18년 | 19년 | 20년 | 21년 | 22년 | 합 계 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 시중은행 | 2,280 | 130 | 115 | 52 | 203 | 1,106 | 1,208 | 3 | 817 | 5,914 |
| 지방은행 | 5,373 | 2,984 | 1,302 | 187 | 368 | 482 | 494 | 250 | 208 | 11,648 |
| 저축은행 | 278 | 14,302 | 294 | - | 38 | 29 | 430 | 670 | 2,670 | 18,711 |
| 공공기관 | 51,262 | 21,436 | 15,066 | 19,360 | 20,979 | 21,106 | 21,368 | 22,790 | 20,012 | 213,379 |
| 기 타 | 2,252 | 4,320 | 1,545 | 1,254 | 1,296 | 2,280 | 1,236 | 630 | 888 | 15,701 |
| 합 계 | 61,445 | 43,172 | 18,322 | 20,853 | 22,884 | 25,003 | 24,736 | 24,343 | 24,595 | 266,363 |

(2) 캠프 부실채권 인수 방식

- 확정가 인수 방식: 신뢰할 수 있는 제3의 기관이 시장가격으로 평가 후 인수(가치변동이 적은 일반담보부채권)
- 잔여이익배분 확정가 인수 방식: 계약체결 시 매입대금 지급, 인수 후 잔여이익 발생 시 채권양도자에게 배분
- 구조화 인수 방식: 민간투자자 등이 투자회사(JV, PEF) 설립하여 확정가 인수 방식으로 채권 매입, 합작회사가 ABS 등을 발행하고 투자자가 인수(가치변동이 높은 기업부실채권)
- 가격산정방법: 2개의 회계법인이 각각 실사 평가한 후 산술평균한 금액

(3) 캠프 부실채권 인수 방식: 사후정산방식

- IFRS는 사후정산방식을 진정매각(true sale)으로 인정하지 않음
- 임차인의 보증금채권은 IFRS와 무관하므로 사후정산방식 적용에 아무런 문제가 없음
- 캠프는 2009.5~2010.8 기간 구조조정기금으로 매입한 PF대출채권 5.4조원 중 4.1조원을 사후정산방식으로 매입(저축은행 2.5조원)
- 국민행복기금(구 신용회복기금)도 연체채권의 75%를 사후정산방식으로 매입
- 사후정산방식에서 장부가의 60% 정도 가격으로 매입, 확정가 방식에서는 더 낮게 평가됨

5) 임차인의 피해 주택 우선 매수

- 선순위채권이 없는 임차인은 보증금을 회수하려면 경매를 신청해야 하나, 경매를 진행하는 데에 시간과 비용이 많이 소요됨
- 따라서 경매과정을 개선해 임차인이 해당 주택의 우선매수를 신청하면 법원은 일정 기간(예를 들면 3개월)을 정해 해당 기간 내 보증금을 돌려주지 못하면 해당 주택의 소유권을 임차인에게 이전할 수 있도록 함
- 임대인은 위 일정기간 내에 보증금을 돌려주지 못하거나 제3자에게 보증금 채무를 양도하여 제3자가 보증금을 돌려줄 수 있도록 하지 못하는 한 해당 주택에 대한 소유권을 잃게 됨
- 임대인이 시장에서 제3자를 찾는 과정은 현행 경매과정과 경제적으로 그 실질은 동일함

| 청구권자 | 파산 전 | 파산 후 권리 | 집값 >= 80원 | 집값 < 80원 |
|------|------|--------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 임차인 | 80원 | - 주택을 80원에 살 수 있는 권리 | - 임차인은 임대인이 지불한 80원을 수취 | - 임차인은 주택을 소유함 |
| 임대인 | 20원 | - 주택을 80원에 살 수 있는 옵션을 부여 | - 임대인이 옵션을 행사하고 80원을 임차인에게 지급 | - 임대인은 옵션을 행사하지 않음 |

〈그림 7〉 경매절차 개선을 통한 임차인의 피해 주택 우선 매수

6) 임차인 협동조합 설립 지원

- 임대인이 보증금을 돌려주지 못하면 개별적으로 경매 등을 통해 보증금을 회수하거나, 또는 임차인이 경매과정에서 경쟁입찰을 통하거나 경매 전에 임대인과 협상하여 보증금을 매매가격으로 한 매매를 통해 해당 주택을 매입할 수 있음
- 특히 임대인이 파산하면 보증금반환채권이 파산채권이 되어 보증금 회수에 시간이 많이 소요될 수 있음
- 경기도 동탄 사례는 미국 TOPA 사례처럼 임차인이 '탄탄주택협동조합'을 결성하여 스스로 피해 구제를 시도하고 있음
- 우선, 임대인에게서 해당 주택(오피스텔)을 매입하고 전세보증금의 일부를 조합원(임차인)에게 반환하고, 반전세로 재임대하여 현금흐름을 창출함
- 현재 시장가치는 1억원인 오피스텔의 기존 전세보증금이 1.2억원이라면 전세보증금

9천만원을 납입하고, 시장가치와 보증금의 차액 3천만원 중 1천만원은 출자금으로 전환함

- 실제 조합원은 전세사기로 보증금을 돌려받지 못한 상황이므로 전세보증금 9천만원을 조합에 납입할 자금이 없기 때문에 이에 대한 자금조달이 필요함
- 이 자금은 새로운 임차인이 조합원으로 들어오거나 해당 오피스텔을 매각해 상환할 수 있으므로, 일종의 인내자본 성격의 자금이 바람직함
- 또한 해당 전세보증금에 대한 허그의 전세보증금반환보증이 필요함(현재 허그는 임대인이 주택협동조합인 경우에 대한 매뉴얼이 없어 보증을 꺼리고 있음)

5. 결론

1) 요약

- 전세사기 피해자 구제는 신속하게 시행하여 피해자가 일상을 회복할 수 있도록 지원
- 그러나 최근 제정된 전세사기특별법은 피해구제책은 빚을 내줄테니 보증금을 돌려받지 못하는 손실을 떠안으라는 대책에 불과하여 보증금 피해를 입은 피해자에게 실질적인 구제책이 되지 못함
- 특히 인천시 미추홀구 전세사기 사례처럼 금융기관의 선순위채권의 존재로 보증금 회수가 아예 안되거나 최우선변제금만 회수하는 극심한 피해한 상황임
- 따라서 실질적인 피해자 지원을 위해서는 피해 보증금을 전액은 아니더라도 최선을 다해 더 많은 금액을 회수할 수 있도록 지원해야 할 것임
- 본고에서 제안하는 금융기관의 선순위 부실채권 할인 매입 방식은 정부의 재정이 추가로 소요되는 방안이 아니며, 금융기관 부실채권을 정리하는 전문기관인 캠코가 고유계정 사업으로 충분히 수행할 수 있음
- 더구나 부실채권 인수에 필요한 자금(+ 경비)은 이후 경매를 통해 전액 회수할 수 있어, 정부 재정은 전혀 투입되지 않는 모델임
- 전세사기 등 피해주택과 관련한 금융기관의 선순위 부실채권을 캠코가 고유계정사업을 통해 할인매입하고, 경매 과정에서 채권 매입가격 수준만 배당을 받으면, 임차인의 배당보증금을 크게 증액시킬 수 있음(인천시 미추홀구 기 경매 사례에서 현행 보증금 회수율 33%가 71%로 증가함)
- 또한, 금융기관의 선순위 부실채권을 할인 매입한 후 일정한 기간 동안 경매권 실행을 유예하면, 피해 임차인에게 해당 주택에 계속 거주할 수 있도록 하여 주거안정을 도모할 수 있음
- 게다가 일정 기간 경과 후 경매권을 실행하여 부실채권 매입자금을 회수하면서 채권 매입가격 수준만 배당을 받으면 임차인의 배당보증금도 증액시킬 수 있음
- 보증금반환채권 외 선순위채권이 없는 경우 경매과정에서 임대인에게 일정기간 내

보증금을 돌려주고 소유권을 회복할 수 있는 권리를 부여하고(이 권리는 제3자에게 양도할 수 있음), 일정기간 내 보증금을 돌려주지 못하면 해당 주택의 소유권은 임차인에게 이전되도록 경매절차를 간소화하여 주거취약계층의 보증금반환을 위한 경매에 따른 시간과 비용을 절감할 필요가 있음

- ‘탄탄주택협동조합’과 같이 전세사기 피해자 스스로 자구책을 마련하고 있는데, 공공이나 시민사회의 지원이 필요함

2) 정책 시사점

- 전세제도에 대한 깊은 고민과 성찰이 필요한 시기로, 전세는 물론 주택임대차시장의 근본적인 구조개혁의 방향에 대한 논의가 이뤄져야 함
- 우선적으로 전세사기를 예방하기 위한 등기의 공신력 부재, 정보비대칭, 불합리한 채권 우선순위, 공인중개사 등 관련 전문가의 책임과 윤리 문제 등에 대한 해법이 필요
- 나아가 전세가율 또는 전세보증금 보증 비율 상한, 전세대출 축소 내지는 폐지, 전세권 설정 의무화 등을 통한 전세보증금 보호 방안을 마련해야 할 것임
- 장기적으로 전세시장 규모를 축소하면서 전세보다 월세가 최소한 불리한 유형이 되지 않도록 조세, 금융 등의 제도 정비가 필요함
- 한국형 토지주택은행을 설립하여 주택관련 부실채권을 우선협상권 또는 우선매수권을 통해 매입하여 경매권 실행을 유예하거나 또는 경매권을 실행하여 한계차주나 세입자의 주거안정을 도모하기 위한 제도 개혁이 필요함

〈참고문헌〉

- 김용창. (2017). 지구적 금융위기 일상화에 대응하는 토지주택은행. 공간과 사회 27(2). 12-52.
 김준형. (2013). 하우스푸어 문제의 진단과 대응방안. 국토연구 77권. 155-174.
 LH공사. (2021). NPL 활용 한계차주 및 세입자 지원방안. 한국부동산분석학회 학술용역 보고서.
 Meixell, F. (2020). Housing For The People: A Tenant Opportunity to Purchase Act for New York City. Fordham Urb. LJ, 48, 255.

발 제 2

파산·회생 임대주택의 공공임대(토지주택비출 보험) 확보 방안

김남근(변호사)

파산·회생 임대주택의 공공임대 (토지주택비출 보험) 확보 방안

김남근(변호사)

1. 주택가격 하락에 따른 “깡통주택” 처리에 관한 미국과 한국의 비교

1. 2008년 서브프라임 모기지론 사태로 주택가격이 담보채무 이하로 떨어지고 대출이자와 재산세 등 조세를 연체, 체납하는 “깡통담보(underwater mortgages) 주택”이 속출하자 미국의 연방정부는 “주택 압류를 대체하는 부담가능한 프로그램(Home Affordable Foreclosure Alternative Program, HAFA)” 등 16개가 넘는 정책을 시행하고, 대도시를 포함하고 있는 주정부들도 “깡통주택” 문제를 신속하게 해결하기 위한 토지주택은행 프로그램을 추진하였다.

주택가격이 최저점이었던 2006년초 대비 55% 수준까지 떨어진 깡통주택에는 재산세 등의 조세체납, 모기지론 주택담보 등이 복잡하게 얽혀있고 세입자들이 거주하고 있는 경우도 많아 법원의 경매(foreclosure)절차를 통해서 문제를 해결하기 어렵고 투기적 업자들이 해당 주택을 매입하여 세입자를 퇴거시키는 것도 사회문제화 되어 연방정부나 주정부가 적극 개입하게 되었다.

2. 2021년 최저점이었던 한국의 부동산가격의 버블이 꺼지면서 한국에서 발생하고 있는 “깡통주택” 문제에 대해서 윤석열 정부가 취하는 태도는 2008년 금융위기 이후 미국 연방정부나 주정부가 취하던 태도와는 완전히 다르다. 윤석열 정부는 전세사기에 대한 예방대책에는 여러 대책을 내놓고 있으나 피해자들에 대한 구제나 피해 임대주택의 처리에 대해서는 정부가 개입할 여지는 없다고 선을 긋는 태도를 보였다. 이러한 정부의 태도가 전세사기 피해 임차인들에게는 우리에게 대해서는 정부가 어쩔 수 없다는 책임 방기의 정책을 가지고 있다는 신호를 주어 피해자 중 좌절하여 극단적 선택을 하는 피해자가 발생하게 되었다.

그러다가 인천 미추홀구 전세사기 피해자의 극단적 선택 후 정부의 무책임한 태도에 대한 사회적 비난 여론이 높아지자 방어적 차원에서 전세사기 피해자에 한정하여 우선매수권

행사와 금융지원 등의 제한된 구제방법을 도입하는 특별법 제정에 나서게 된 것이다.

3. 그러나 특별법은 피해자 인정의 행정적 심의절차를 거쳐 전세사기의 피해자로 인정된 임차인에 대해서 임대주택에 대한 경매·공매가 진행될 때 우선매수권을 행사하여 시세보다 싸게 임대주택을 취득할 수 있도록 하여 그 시세차익으로 상실한 보증금을 만회할 수 있도록 하는데 초점을 맞추고 있다.

수만에서 수십만 세대에 이를 깡통주택을 이러한 개별적 경매·공매를 통해 처분한다는 것도 어렵고, 특별법도 형사적 차원에서 임대사업자가 형사처벌을 받는 경우로 범위를 제한하고 있다.

4. 깡통주택은 선순위 저당채권, 조세채권, HUG의 보증채권 등 권리관계가 복잡하여 그 권리관계를 정리하지 않으면 시장에서 거래되기 어렵고, 장기간 방치되거나 슬럼화되어 지역사회의 골칫거리가 될 수도 있다. 대부업체 등 영리목적의 투자자가 개입하여 권리를 취득할 경우 세입자 축출 등 사회적 문제가 될 수도 있다.

그래서 2008년 금융위기 이후 미국에서는 지역사회의 깡통주택 문제를 해결하기 위하여 금융기법을 통하여 부실채권의 권리관계를 정리하고 이에 거주자의 주거안정과 지역 주거 취약계층의 주거보장을 결합하는 토지주택은행 제도를 활발하게 활용한 것인데, 한국에서도 광범위하고 다양한 깡통주택 문제 해결을 위하여 미국의 토지주택은행 방식의 프로세스를 활용할 필요도 있어 이 점을 살펴보고자 한다.

II. 2008년 금융위기 시 깡통주택 처리 정책 : 미국의 토지주택은행 사례

1. 토지주택은행이란 ?

- 1) 유럽과 미국의 도시지역에서 추진된 과거의 토지주택은행은 개발의 어려움이나 조세 압류 등 복잡한 권리관계로 방치되거나(derelect) 버려진(abandoned) 토지나 주택을 매입하여 은행처럼 비축하면서, 정부나 주정부와 행정적 협의를 통해 생산적인 용도로 개발하거나 민간에 공급하는 역할을 하던 것이었다.

- 2) 그러나 2008년 금융위기에 대응한 미국 각 주정부가 추진한 토지주택은행은 “깡통담보 (underwater mortgages)¹⁾” 주택의 취득하여 복잡한 채권채무 관계, 법적 관계를 신속

하계 정리하여 이를 공공의 목적으로 사용하거나 시장에서 거래될 수 있도록 하는 작업을 담당한 기관이나 프로세스를 말한다.

2. 2008년 금융위기 대응 토지주택은행의 깡통주택 우선매수권

1) 우선매수권 행사정책 : "Front Look Program"

압류·방기된 깡통주택은 권리관계가 복잡하여 거래가 정상적으로 되지 않아 시세보다 훨씬 낮게 되므로 투기적 투자자들의 투자대상이 되기도 한다. 그래서 미국 연방정부와 대도시가 있는 주에서는 토지주택은행의 성격을 가지는 비영리신탁 등이 압류·방기된 깡통주택을 우선 매수할 수 있도록 하는 정책을 추진하고 있다.

예를 들면, "Front Look Program"은 지역사회 비영리단체에게 압류·방기된 부동산에 대한 우선매수권을 제공하는 정책인데, 투기적 투자자들에 앞서 근린지역 안정화에 초점을 두는 공기업이나 비영리 주택공급 기구에 우선 취득할 권리를 부여하고 할인가격으로 매수할 수 있도록 하는 프로그램이다.

2) 우선매수권 행사기구 : NCST

“전국 지역안정화 신탁(National Community Stabilization Trust, NCST)”은 금융기관의 보유하고 있는 압류·방기된 부동산을 지역 비영리 주택공급기구에 연계하는 토지주택은행의 기능을 하는 비영리 신탁이다. 2008년 서브프라임 모기지발 금융위기 시기 주택을 압류당한 주민들의 주거안정을 꾀하기 위해 정부와 지역개발조직들이 2008년 설립하였다. NCST는 중산층과 저소득층 주민들의 주거안정을 위해 부담가능한(affordable) 주택의 공급에 투자하거나 용자하는 기능을 수행하고, 때로는 압류되어 공실로 남아 있는 깡통주택을 보유한 금융기관과 지역의 주택공급기관을 연계해 주는 기능도 수행한다.

3) 연방정부 차원의 우선매수권 행사 지원 정책

연방주택도시개발부(HUD)는 NCST와 민관협력을 맺고 "Front Look Program"을 운영하고 있다. 연방주택저당공사(Fannie Mae)와 연방주택담보대출공사(Fredie Mac)은 NCST와 협력하여 “근린지역 안정화 프로그램(Neighbor Stabilization Program, NSP)”에 참여하는 지역사회에서 보유 부동산을 우선매수할 수 있는 권한을 부여하고 있다.

1) 한국에서 “깡통주택”이란 임대주택의 시세가 선순위 저당채권과 임차인의 보증금반환청구권을 합한 금액이하이어서 임차인의 보증금 회수가 곤란한 주택을 의미한다. 미국의 “underwater”란 주택의 시세가 모기지론 피담보채무액 이하이어서 압류되거나 거래되지 않는 주택을 말한다.

4) 우선매수권 행사 지원 사례

쿠야호가 카운티 토지주택은행은 Fannie Mae와 협약을 맺고 2,500달러 이하의 Fannie Mae가 보유한 저가 주택을 1달러에 인수(기부)를 받고 Fannie Mae는 호당 3,500달러의 철거비용을 지원한다. HUD와도 유사한 내용의 협약을 체결하고 있으며, 쿠야호가 카운티 토지은행은 두 기관으로부터 연간 300-400개의 부동산을 인수 내지 기부를 받으며 철거비용을 지원받고 있다.

3. 2008년 금융위기 대응 토지주택은행의 신속한 권리관계의 정리 방법

1) 신속한 권리관계 정리를 통한 토지주택의 생산성 향상

부동산에 경료되어 있는 저당권, 압류 조세채권, 보증채권 등에 의하여 복잡한 권리관계를 신속하게 정리하여 법적 이해관계의 상충으로 거래나 이용이 되지 못하고 방기되어 있는 깡통주택을 이용이나 거래될 수 있는 생산적인 주택으로 만드는 작업을 한다.

한국의 「자산유동화에 관한 법률」 제8조 제2항은 “한국자산관리공사 또는 한국토지주택공사가 금융기관의 부실자산정리, 부실징후기업의 자구계획지원 및 기업의 구조조정을 위하여 취득한 부동산을 자산유동화계획에 따라 유동화전문회사등에 양도하거나 신탁한 경우 해당 유동화전문회사등은 제6조제1항에 따른 등록을 한 때에 그 부동산에 대한 소유권을 취득한다.”고 하여 한국자산관리공사(캠코)나 LH가 금융기관의 부실자산정리를 위하여 보유한 부동산을 등록절차만으로 양도하거나 신탁하도록 하여 권리관계를 신속하게 정리할 수 있는 제도를 두고 있으나 잘 활용되지 않고 있다.

2) 미국의 토지주택은행도 압류·방기된 토지·주택의 정상화에 가장 큰 걸림돌이 해당 토지·주택을 둘러싼 복잡한 이해관계의 조정과 신속한 권원(title)의 정리라고 보고 신속하게 권원을 정리하여 소유권을 이전하는 것을 최우선으로 하였다. 이를 신속하게 정리하지 못할 경우 은행들도 법적 소유와 점유, 관리에 부담을 느껴 투기적 투자자들에게 이를 헐값에 팔아 해당 토지·주택을 개량하거나 중산층과 저소득층을 위한 공공임대 등의 공익적 목적으로 사용하는 것이 어려워진다.

3) 토지주택은행의 일괄 매수 제도

그래서 조세 우선특권에 기한 공매절차(tax lien sales)를 이용하기 어려운 상황에서 토지주택은행은 재산세 징수기관인 주정부나 카운티 정부와 협의를 통해 재산채 체납 부동산의 공매

절차 전에 문제 부동산을 일괄 우선매수하기도 한다. 소재지 불명 소유자나 소유자가 불확실한 압류채납 부동산에 대해서는 “약식 신속 소유권 확인 소송(expedited quiet title action)”을 통해 소유권을 확보하기도 한다. 예를 들어, 조지아주 토지주택은행법은 채납액이 부동산 시가 보다 높은 부동산 처리절차, 신용입찰제도, 토지주택은행 이사회 의결을 통한 채납 조세채권의 소멸과 권원 정리 등의 권한을 토지주택은행에 부여하고 있다. 펜실베이니아주 토지주택은행은 약식 신속 소유권 확인 소송을 통해 90일 이내 심리일정 결정, 120일 내 최종 판결을 요구할 수 있다.²⁾

4) 토지주택은행으로 압류부동산 자동이전 제도

한국에서도 권리관계가 복잡한 부동산의 공매나 경매절차는 공전을 거듭하여 수년이 걸리기도 하는데, 미국에서도 채납 부동산 압류 및 경매나 공매절차는 최대 5년이 걸리기도 한다. 그래서 미국의 일부 주에서는 토지은행으로의 압류부동산의 자동이전 허용, 채납세금의 조건 부적 면제를 허용하는 이전시스템 등을 도입하여 토지주택은행이 신속하게 권리관계를 정리한 상태에서 부동산을 취득할 수 있게 하였다. 채납 부동산의 공매에서 매각되지 않으면 자동으로 토지주택은행이 부동산의 소유권을 자동으로 인수할 수 있는 주도 있고, 애틀랜타 주는 토지주택은행에 최저가격으로 입찰할 자격을 부여하고 토지은행 보다 높은 가격의 입찰자가 없는 경우에 해당 부동산을 취득할 수 있도록 하고 있다.

4. 토지주택은행의 비영리주거기구와 협업을 통한 거주자 주거안정

토지주택은행은 위와 같이 신속하게 권리관계를 정리하고 우선 압류·방기된 부동산을 취득한 후 장기간 이를 보유하면, “은행”이란 표현처럼 부동산을 비축할 수 있다. 토지주택은행은 보유하고 있는 동안 임대차, 보수, 관리와 재개발, 철거와 신축, 개량 등의 개발활동에 등에 광범위한 재량권을 가진다. 매각과 용도변경 매각가격의 책정에서도 공정시장가격에 얽매이지 않고 재량권을 가진다. 양수인이나 임차인에 따라 매각가격이나 임대료를 차등할 수도 있다. 투기적 투자자가 아니라 중산층과 저소득층에 주택공급이나 임대차를 하는 비영리법인에 우선적으로 부동산을 매각하거나 공급할 수 있다.

2) 이상 김용창, “지구적 금융위기 일상화에 대응하는 토지주택은행-미국 사례를 중심으로”, 공간사회 제27권 제2호(통권 60호)(2017).

Ⅲ. 임대사업자 파산·회생 절차에서 임대주택 처리의 어려움과 해결방안

1. 임대사업자의 회생·파산 신청 상황 파악 필요

2023년 상반기 임대사업자가 신청한 일반회생과 개인파산 신청사건이 서울회생법원에만 30여 건에 달한다고 한다. 무분별한 겹투자를 통해 전세사기·깡통주택의 피해를 발생시킨 임대사업자가 보유하고 있는 임대주택의 수가 보통 50세대에서 500세대에까지 이른 점에서 추정해보면, 수천 세대의 임대주택이 법원의 관리에 의해 처분되어야 하는 상황에 있는 것이다.

「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법(이하 “전세사기피해자법”이라 한다)」 제3조 제1항 제3호는 전세사기 피해자 인정의 필요적 요건 중 하나로 “임대인의 파산 또는 회생절차 개시”를 들고 있어 이후에는 임대사업자 스스로 신청하는 것 외에 채권자인 임차인이나 금융기관에 의한 임대사업자의 파산 또는 회생 신청이 늘어날 것으로 보인다.

2. 회생·파산 절차에서 임대주택 처리의 어려움

1) 통상 파산재단 중 부동산에 대한 환가는 법원의 허가를 얻어 파산관재인이 임의매각하게 되는데, 임대사업자의 임대주택은 50-500세대에 이르러 부동산 규모도 상당하고 이를 일괄해서 매수할 매수인의 물색이 어려워 임의매각이 어려울 것이 예상된다.

2) 만일 LH등이 일괄 매수하지 않으면 파산관재인은 각 세대별로 민사집행법에 의한 경매절차를 진행할 수도 있는데, 이 경우 임차인은 전세사기피해자법에 의한 우선매수권을 행사하여 해당 임대주택을 매수할 수 있게 된다.

다만, 이미 해당 공동주택이 슬럼화 되면서 거주공간으로서의 매력이 떨어져 임차인들이 우선매수권 행사를 꺼리게 될 수 있는데, 이 경우 임차인은 LH등에 우선매수권을 양도하여 LH등이 우선매수권을 행사하여 해당 임대주택을 경락받고 임차인에게 계속 거주를 보장할 수 있다.

3) 또한, 부동산가격의 하락으로 파산재단 소속의 부동산의 시가가 그 피담보채권보다 작게 되는 경우, 파산관재인은 해당 재단재산인 부동산에 대하여 재단포기를 할 수 있다.

이 경우 임차권자는 임대차보증금을 회수하지 못한 채 장기간 동안 거주할 수밖에 없는 상황에 처하는 경우가 생기고, 임대인이 면책결정을 받으면 임대차보증금반환채권을 집행절차를 통해 회수할 수 없게 되는 경우가 발생한다.

- 4) 이를 해결하기 위해서는 임차인들이 개별적으로 임대인을 상대로 보증금반환청구 소송을 하여 받은 판결문을 기초로 강제경매 신청을 하여 해당 임대주택에 대해 전세사기피해자법에 의한 우선매수권 행사를 해야 하는데 50-500세대의 각 임차인들이 개별적으로 이러한 많은 시간과 비용이 들어가는 절차를 각각 진행해야 한다는 것은 사회적 전체적으로는 비효율적인 분쟁해결 절차라 할 수 있다.

3. LH등의 적극적 매수 노력 필요

- 1) 그러나 달리 보면, LH나 SH 등 공공부문이 적극적으로 매수에 나서는 경우 시세 보다 낮은 가격으로 일괄 매수할 가능성이 높다고 볼 수 있다.
- 2) LH등은 공동주택의 전유부분 한, 두 세대를 매입하는 것보다 공동주택 전부를 매입하면 공동주택 전체를 리모델링하거나 재건축하여 공공주택의 세대를 늘리거나 관리에 효율을 높일 수도 있다.
- 3) 한 동의 공동주택 내에서 임차인이 우선매수한 세대와 LH등에 우선매수권을 양도하여 LH등이 매수한 세대가 혼재되는 경우 공동주택의 관리나 리모델링은 어려워질 수 있다.
- 4) 이러한 점을 종합해 보면, LH등은 전세사기피해자법에 의한 우선매수권 양수 요청이 오는 경우 수동적으로 피해 임대주택을 매수하려 하지 말고, 적극적으로 피해 임대주택 공동주택 한동 전체를 파산절차에서 일괄매수하여 이를 공공임대주택으로 효율적으로 리모델링하거나 관리하는 것이 바람직하다.

4. LH등의 파산·회생절차에서 일괄 매수권 부여도 고려

미국의 토지주택은행처럼 LH, SH, GH 등의 공공임대사업자가 파산·회생절차에서 파산관재인등이 재단재산인 부동산을 일괄 입찰로 매각할 때 이를 우선적으로 일괄 매수할 수 있는 권한을 부여하거나, 공공임대로 매입하기 어려운 깡통주택에 대해서는 매입임대 처리지침상의 공공리츠가 이를 일괄 매입한 후 일정한 권리관계 정리나 공공매입임대 규제를 해결하기 위한 신축, 리모델링, 인허가 기관과의 협의 절차 등을 거쳐 공익적으로 활용하게 할 수 있다.

IV. LH의 깡통주택 피해 임대주택 공공임대로 매입의 난관

1. 전세사기 피해 임대주택의 공공임대 매입 실적 거의 없음

전세사기·깡통주택 피해 임대주택에 대해서 LH, SH, GH 등 공공주택특별법상의 공공주택 사업자가 공공매입임대 주택으로 매입한 경우는 거의 없는 것으로 알려지고 있다.

전세사기피해자법에서 경매·공매절차에서 임차인이 우선매수권을 LH등에 양도하여 LH등이 우선매수권을 행사할 수 있는 방안이 도입되었으나, 보증금 회수에 주된 관심이 있는 임차인들이 우선매수권 행사나 우선매수권 양도에 아직은 적극적이지 않다.

2. LH등 공공주택사업자와 사회주택조합의 일괄 매수 지원

1) 임대사업자 파산·회생절차에서 일괄매입

임대사업자의 파업·회생 신청이 늘어가고 있으므로 파산관재인 등의 임대주택 일괄 입찰에서 LH등이 일괄하여 우선매수하여 이를 공공임대 등으로 활용하는 방안을 연구해야 한다. 미국의 2008년 금융위기 시 토지주택은행의 조세 압류 공매절차 전 일괄 매입 제도 등도 연구해 볼만하다.

2) 사회주택조합 등 비영리조직의 피해 임대주택 일괄 우선매입 지원

동탄지역에서 피해 임차인들이 사회주택조합을 설립하여 피해 임대주택을 일괄 매입하려는 움직임이 있고 이를 경기도가 지원하고 있으나, 여러 규제의 걸림돌이 있는 것으로 알려지고 있다.

3) 공공매입임대 예산 삭감정책의 재고

공교롭게도 윤석열 정부가 공공매입임대 예산 5조원을 삭감한 해에 대규모 전세사기·깡통주택 피해가 발생하여 예산측면에서도 공공주택사업자들이 적극적으로 공공임대 매입사업을 펼치기 어려운 점도 있다.

부동산버블 시기에 공공임대매입 임대정책이 오히려 부동산버블을 떠받치고 공공임대 매입에 많은 예산 낭비를 했다는 점에서 대폭 예산 삭감을 했다고 볼 수도 있다. 하지만 2022년 이후 부동산가격이 하향 정상화 되어 가고 있어 이러한 시점이 오히려 적극적으로 공공임대 매입사업을 늘려야 하는 시기이다.

3. 규제에 의해 공공임대 매입이 어려운 경우 규제개혁

- 1) 시가가 3억 원이 넘는 경우, 주택이 아닌 근린생활시설, 주차장 부족 등 공공임대로 매입을 가로막는 여러 규제가 있다.
- 2) 이러한 규제를 완화하여 서울지역의 경우 시가 상한을 높이고 주택이 아닌 근린생활시설의 경우에도 공공리모델링 사업을 통해 철거 후 주택으로 신축 내지 개량을 통해 주거용 공공임대로 사용할 수 있도록 해야 한다.
- 3) 특히 주차장 확보가 해결하기 어려운 난제 중 하나인데, 일본의 역세권 공공임대의 경우 처럼 차량을 보유하지 않는다는 약정이나 관리규약을 전제로 임차인을 모집하는 것을 조건으로 주차장 확보 규제를 완화할 수도 있을 것이다.

V. 맺음말 : 금융기관과 공공주택 공급을 결합한 한국식 토지주택은행 방식

전세사기피해자법은 임차인이 전세사기 피해자이어야 하고 경매·공매절차가 진행되어야 하는 등 규제범위가 지나치게 좁고 경매와 공매절차에서의 우선매수권 행사 등 규제방법도 제한적이다. 전세사기피해자법의 피해자 인정요건을 개정하여 피해자 구제를 넓히는 노력과 함께 미국의 토지주택은행 등 2008년 금융위기 시 깡통주택 해결 방법 등 다른 나라의 정책도 연구하여 좀 더 폭넓은 문제해결 방법을 모색해야 한다.

기존의 부실채권 정리기구와 방법들은 부실자산의 신속한 처리와 금융시스템의 구제에 중점을 두었으므로 부동산이 관련된 부실채권의 특수성을 충분하게 고려하지 못하였다. 부동산 자산의 특수성에 보다 초점을 맞추는 동시에 공공이 공익적 목적으로 사용할 수 있는 공공자산을 최대한 확보하여 취약계층과 젊은 중산층을 위한 공공임대 등으로 활용하려는 공익적 목적도 구체적으로 결합되지 못하였다.

금융기법과 부동산 우선매수 등의 부동산처리 기법을 결합한 미국의 토지주택은행 프로그램 처럼 캠코의 기존 부실채권 정리방법에 깡통주택 우선매수나 권원처리 방식 등을 결합한 보다 신속하고 공공임대 확보 등 다른 공익적 목적 달성할 수 있는 정책을 개발해야 한다.

토 론

전세사기 근절을 위한 릴레이 정책토론회

안상미(전세사기 전국대책위원회 공동위원장)

이장원(국토부 전세사기피해지원단 지원총괄과장)

김태훈(금융위원회 거시금융팀장)

박상원(한국자산관리공사 채권인수처 가계기획처장)

토론 1

안상미(전세사기 전국대책위원회 공동위원장)

1. 전세사기,강통전세가 사회적 재난인 이유

무분별한 무자본 갬투기가 가능하도록 사회적 제도의 밀반침과 관리감독의 부재로 이루어진 참혹한 결과이며, 임차인의 보증금을 보호하는 제도의 부재로 인한 필연적인 피해를 유도했다. 그리하여 조직적인 범죄자들을 양성해서 엄청난 규모의 피해를 가져왔다. 이런 사태는 방관한 정부와 은행과 악성임대인들의 범죄자들의 합작품이 되어버렸다. 이를 재난이라 부르지 않을 수 없다.

2. 특별법

사회재난인 전세사기, 강통전세의 책임과 피해를 약자인 피해자에게만 전가시키는 대출로 이루어진 특별법으로는 너무 부족하다. 뿐만 아니라 기존의 전세대출연장도 잘 이루어지지 않는 현실로 보아 특별법의 제도들로 지원받기에는 오랜기간 혼선이 예상되어 피해자들은 여전히 일상을 회복하는데 상당한 시간이 소요될것으로 보인다. 그러나 보증금채권매입(선구제 후 회수)과 피해주택 공공매입이 이루어진다면 현재특별법의 복잡한 대출이 필요성이 현저히 줄어들 것이다. 그리고 이렇게 공공주택이 증가할수록 과도한 거품으로 이루어진 부동산 시장에 보다 건정성과 투명성을 확보하는데 밑거름이 될 것이다.

* 특별법

| 정책 | 기존 | 피해대책 간담회중 | 특별법이후 | 보완 및 대책위 요구사항 |
|--------|----------|----------------------|---|--|
| 피해자 인정 | 매각전 인정불가 | 전세사기 및 강통전세 피해자 인정요청 | 1. 인도, 전입, 확정일자를 갖출 것 2. 보증금 3억이하(지역별 추가2억) 3. 다수의 피해자일 것 4. 수사개시,사기의도가 있을 것 | 사각지대 피해자 발생 (강통전세, 입주전 사기, 보증보험이행거부자, 소수피해자, 4조건 모두충족 시간소요) |

| 정책 | 기존 | 피해대책 간담회중 | 특별법이후 | 보완 및 대책위 요구사항 |
|----------------------|-------------------------------|--|---|--|
| 경매중지 | 현행상 불가 | 한국자산관리공사 선 중지 후 대통령지시 사항으로 전체중지 | 피해자 신청시 1년 이내 기간동안 중지가 가능 (연장가능) | |
| 선구제후 구상권 청구 및 후보 상방안 | 현행상 불가 | * 보증금 채권 매입을 통한 선구제후 정부가 채권자가 되어서 수사하고 피의자 일당들 모두 은닉재산을 추적하여 몰수후 구상권청구로 피해자에게 환수요청. | → 수용불가 (혈세논란, 사기평등, 국민공감대형성 논란) | <ul style="list-style-type: none"> * 주택이 있으므로 환수가능 * 주거권, 재산권은 국가가 보장해야 하는 권리 * 기득권층의 논리만 반영된 공감대로 인정불가 * 은행의 부실채권 매입, 부동산 펀드에 세금투입한 선례가 있듯 피해자들의 보증금채권도 매입 필요 * 비영리 사회주택조합, 공공리츠 등 관련사업모델 검토 |
| 우선 매수권 | 현행상 불가 | 현행상 불가 | <ul style="list-style-type: none"> * 피해임차인 우선매수권 가능 (공유자 우선매수 형태) * LH 우선매수 양도 가능 | <ul style="list-style-type: none"> * 임차인이 낙찰희망하는 매물에 한해 시장경쟁 배제를 위한 가격적 보호 필요(피해보증금으로 인해 최고가격매수 어려움, 사기재활용가능) * 입찰보증금 확대(50%)로 경쟁제한 * 신탁제외됨 |
| 낙찰주택 | | <ul style="list-style-type: none"> * 무주택 요건 유지(3년) (공시가3억이하.85㎡이하) * 생애최초주택 구입 혜택 유예 (디딤돌대출0.2%p 완화) | <ul style="list-style-type: none"> * 경.공매 대행비용 일부 지원 * 취득세 면제 (200만원 한도) * 등록면허세 면제 * 3년간 재산세감면 (50%, 25%) (기준전용면적 60㎡) * 지방세 납부기한연장, 처분유예 | <ul style="list-style-type: none"> * 근린시설 및 오피스텔 용도를 아파트로 변경 지원 (기존 세대원동의시 가능) * 양성화 선례있음 * 재산세 감면기준 전용면적 확대 (60㎡→85㎡) * 낙찰보증금 보증서사용 혹은 추후완납으로 편의성 지원 |
| 최우선 변제금 | 근저당 설정일 자기준 (최우선 변제금 및 소액임차인) | * 계약일 기준으로 적용요청 | <ul style="list-style-type: none"> * 계약일 기준 적용 불가 * 미 대상자 현재기준 최우선변제금 (4,800만원) 만큼 10년 무이자 전세대출 지원 | <ul style="list-style-type: none"> * 소액임차인을 보호하기 위한 주임법의 논리에 어긋남. 논리적 재해석 가능성 있음 * 최소한 소액임차인의 기준시점이라도 계약시점으로 변경필요 * 또는 주거비명목 지원(매각세대 지원필요) * 전세대출은 의미없다 |

| 정책 | 기존 | 피해대책 간담회중 | 특별법이후 | 보완 및 대책위 요구사항 |
|---------------------------|---|--|--|---|
| 공공 매입후 공공임대 | 현행상 불가 | | <ul style="list-style-type: none"> * 우선매수권 공공에 양도 매입임대 (불법건축물 제외) 피해자 우선거주권 (20년/임대료 6년 시세 30%) * 불법건축물 공공매입제외 | <ul style="list-style-type: none"> * 보증금 인정이 없는 거주권만 으론 부족 수익 사후정산제도 검토 * 매입예산 기존 주거빈곤층예산 이 아닌 추가 예산확보필요 * 매입 가능주택 범위확대 * 불법건축물(근린시설)용도 변경지원 |
| 조세채권 안분 및 후순위 조정 | 현행상 불가 | <ul style="list-style-type: none"> * 당해세 후순위로 변경 (23.04시행) | *선순위 조세채권 안분 | <ul style="list-style-type: none"> * 조세채권감면 또는 확정일자보다 우선한 조세채권 후순위조정 (계약당시 알지못함,임대인에게 청구) |
| 긴급주거 | | <ul style="list-style-type: none"> * 거주기간 6개월 -4회연장(최대2년) * 임대료 시세 30% * 물량 부족 | | <ul style="list-style-type: none"> * 피해회복을 위한 장기적이고 안정적인 거주를 위해 기간연장 필요. (4~5년) * 주택 추가확보요청. |
| 기존대출 | *기존대출 연장 가능했으나 은행창구 에서 소통불가 | <ul style="list-style-type: none"> *기존대출연장 금융권 협조 *잔여채무 공사우선변제후 분할상환 지원 *신용정보 등록 유예 | <ul style="list-style-type: none"> * 최장20년 분할상환 (만기연체후) * 분할상환유예(2년) * 변제후 발생이자 감면 | <ul style="list-style-type: none"> * 미환수 보증금 채무금액조정 (은행 책임분담) * 피해신불자 신용회복 * 연체이력이 생겨야 가능? 보완 |
| 신규대출 | *대환대출 {23.05} 시행예정 - 시행전 피해자 발생중 | <ul style="list-style-type: none"> * 전세자금 저리 또는 무이자 대출 / 대환대출 (1~2%,보증금3억,대출한도 2억4천,부부합산 7천이하) | <ul style="list-style-type: none"> * 최우선변제금(4,800만) 무이자 전세대출 * 디딤돌 대출 (소득 7천만원이하/한도 4억, 1.85~2.70%, 만기 30년, 거치 최대3년) * 피해자 특례보증금자리론 대출 (5억이하 낙찰 100% / 매매80% /4%대 금리중 0.4%p우대금리, 거치 최대3년, 최장만기50년, 공사채무 관계자는 중복대출가능) | <ul style="list-style-type: none"> * 전세대출 자격 요건완화 (부부합산7천이하 삭제요청) * 신용대출 또는 타인명의로 기대출 대환한 피해자도 지원 * 최우선변제금 무이자 전세대출 용도제한 폐지 * 5억이상 제한금액 대출지원 * 공사채무관계자외도 중복대출 지원 |
| 특례 채무조정 | | | <ul style="list-style-type: none"> * 피해자 연체정보 등록 유예추진 | <ul style="list-style-type: none"> * 소금적용 (사기피해 신용불량 회복) * 금융거래 제한 없도록 지원 |
| 임대인 사망 | | 상속대위등기 임차권없이 가능 | | <ul style="list-style-type: none"> * 상속문제의 공공의 개입이 필요 |

| 정책 | 기존 | 피해대책 간담회중 | 특별법이후 | 보완 및 대책위 요구사항 |
|------------------|---|--|---|---|
| 긴급복지 | 없음 | 없음 | <ul style="list-style-type: none"> * 생계비,의료비,주거비지원 (1인기준 월소득 156만, 재산3.1억, 금융재산6백 만이하) * 최대 1200만 3% 신용 대출지원(신용하위20%, 기초수급자, 차상위계층, 근로장려금해당자) | <ul style="list-style-type: none"> * 월소득 최저임금기준이상으로 변경, 금융재산 낙찰보증금 내로 확대필요 * 신용대출 3%이율 하향검토 |
| 경공매 완료 피해자 | 소급불가 | 소급불가 | <ul style="list-style-type: none"> * 공공임대 우선입주기회 * 타주택구입시 금융지원 * 긴급복지 및 신용대출지원 | <ul style="list-style-type: none"> * 신용대출 또는 타인명의로 기대출 대환한 피해자도 지원 * 소급적용 |
| 주택관리법 개정 (관리사무소) | 권한없음 | 권한없음 | <ul style="list-style-type: none"> * 피해 아파트는 관련법 개정후도 여전히 사각지대 (여전히 권한없음) | <ul style="list-style-type: none"> * 관리비 실납부자에게 관리비 열람 및 관리업체 신고권한부여 * 그 외 임대인 우선유지의무 방지 및 공용관리비 미납등 시설관리 문제 심각으로인한 거주피해 |
| 점검 | | | <ul style="list-style-type: none"> * 6개월마다 취합보고 체제 | <ul style="list-style-type: none"> * 사례가 너무 다양해서 시행시 소 통부재와 혼선등이 예상되는바 시행초기는 한달에 한번정도 점검이 필요함 * 민원접수로 사각지대 점검 및 보완필요 |
| 피해지원 위원회 | | | <ul style="list-style-type: none"> * 공익활동경력자 3인 | <ul style="list-style-type: none"> * 피해자결정문 받는기간이 너무 김 진행상황 공유 필요 |
| 피해지원 센터 및 안내 | | | | <ul style="list-style-type: none"> * 민원통화 너무 어려움, 일괄적이고 통합적인 안내가 없어 혼선이 거듭중임 |
| 수사 및 처벌강화 법률지원 | | <ul style="list-style-type: none"> * 공인중개직무위반 자격취소 사유 징역형선고에서 금고형 선고시 강화 * 감정평가사 자격취소사유 금고형 2회에서 1회로 강화 * 전세사기 의심행위도 감독 * 전세사기 특별단속 6개월연장 * 남씨일당 범죄조직죄 검토 | <ul style="list-style-type: none"> * 특정경제범죄법에 사기죄등 이득액 합산규정 신설하여 가중처벌추진 * 검찰송치된 피의자 공인중개사법,부동산거래법 행정처분 병행 | <ul style="list-style-type: none"> * 법률구조공단 미대상자 대한변협 소송지원 문의 * 사기일당 전원 범죄단체 조직죄 적용 은닉재산 추적물수후 피해자에게 보증금 환수되도록 절차 지원 (바지임대인까지 공모자 모두 강력처벌) (피해미상환시 법정최고형 선고) * 재판절차 신속화 |
| 23년 8월 21일 기준 | <ul style="list-style-type: none"> • 특별법시행 3개월이 다되도록..체계적인 안내가 없고 결정문도 받지못한 피해자들이 많아 혼선을 거듭하고 있다. 그리고 기대한 피해자들이 현실상 별 도움이 되지않는다며 실망감을 토로하고 있다 | | | |

3. 보증금 채권매입 + 피해주택 공공매입

오늘 발제 내용처럼 1) 보증금 채권매입 2) LH매입보다 확대된 피해주택 매입(신탁, 불법건축물 등 포함) 3) 금융기관의 선순위 채권을 매입해 후순위 세입자보호 할 수 있는 모델들을 검토하고 실행해야한다.

4. 피해자들의 노력

동탄의 일부 피해자들이 자구책으로 탄탄주택협동조합을 운영시작하였으며 미추홀구 후순위 임차인도 가능한 협동조합의 형태를 찾는중에 있다.

또한 피해자가 직접 은행과 협의해 할인된 채권으로 매입가능한 방법을 찾는중에 있다.

이런 역할들을 하는 정부기관들이 있음에도 불구하고 피해당사자들이 생계를 포기한채 매달리는 현실에 정부는 더 이상 방관하지말고 적극적으로 참여하여야 한다. 이것이 어느 몇몇 피해자들의 문제가 아니고 사회제도의 문제로 인한 전국민의 문제이기 때문이다.

18년경 강서구 전세사기로 진현철 594채, 이재홍 490채, 강선범 283채가 PD수첩에 방영된 적이 있다. 그때도 경악할 사건이었음에도 불구하고 22년 3천채의 사기꾼들이 등장했다, 그동안 정부는 어디에 있었는지 묻지않을수 없다. 지금 외부 청년들은 각종 임대차 관련강의들을 들으며 사기 당하지않기 위해 부단한 노력을 하고있는데... 이또한 국가의 인적자원 낭비와 손실이다. 언제까지 온국민이 부동산에 전문가가 되어야 하는가...

더 늦지않도록 사회재난을 인정하고 제대로된 구제와 강력한 제도적 보완이 시급하다.

전세사기.깡통전세 대책과 보완 지금이 아니면 기회는 없다!!

토론 2

이장원(국토부 전세사기피해지원단 지원총괄과장)

memo

토론 3

김태훈(금융위원회 거시금융팀장)

memo

토론 4

박상원(한국자산관리공사 채권인수처 가계기획처장)

memo

릴레이 정책토론회 (1)

**전세사기 피해 해결을 위한
제도 개선 국회토론회**