기자회견

더불어민주당 을지로위원회

2023.12.5.(화)

을지로위원회 사무국 Tel 02-6788-3201·3631 / Fax 02-6788-3635
문의 : 더불어민주당 을지로위원회 이주원 정책위원 010-8250-8237

협동조합에 의한 전세사기 피해 구제 사례 및 제도 개선 대책 촉구 기자회견

2023년 12월 5일 (화) 10:40, 국회 소통관 기자회견장

하나. 정부·여당은 협동조합 방식의 전세사기 피해 구제 방안을 지원하라!
- 협동조합의 전세보증금반환보증 및 임대보증금보증 가입을 허락하라!
- 피해 당사자 및 협동조합이 피해 주택 인수 시 취등록세를 감면하라!

둘. 정부·여당은 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법(이하 전세사기특별법)」 개정 등 제도 개선에 적극 나서야 한다!
- 선구제 후회수 방안을 마련하라!
- 피해 대상을 확대하고, 실효성 있는 피해자 지원대책을 마련하라!

1. 사회적 재난인 전세사기 피해에 대한 정부의 소극적 대책에 실망하여 피해 당사자들이 협동조합을 결성하여 자구책을 마련했습니다.

전세사기 피해자들은 정부의 무능한 대책으로 희망 고문을 당하고 있습니다. 소극적인 정부 대책으로 피해의 구제는 더뎌지고, 고통은 오로지 피해자들의 몫이 돼버렸습니다. 경기도 화성시 동탄지역 전세사기 피해자들도 정부의 실질적이지 못한 대책으로 고통을 호소하였으나, 정부의 무능한 대책에 실망하여 당사자들이 직접 자력구제에 나섰습니다.

화성시의 악성 임대인은 2020년 무렵부터 전세보증금을 돌려줄 의사나 능력이 없는데도 무책임하게 300명이 넘는 임차인과 오피스텔에 대한 임대차계약을 체결하였고, 무자본 갭투기 방식으로 2023년 초까지 계속 집을 늘려왔습니

다. 그러다가 전세 보증금을 돌려주지 못하겠다며 소유권을 이전해가라는 협박을 하기 시작했습니다. 피해자들은 원치 않는 집을 이전받게 되면 전세대출을 갑자기 갚아야하고 이후 결혼이나 이직으로 이사가야 할 때 이사를 가지 못하는 진퇴양난의 상황에 빠지게 되었습니다. 이에 협동조합 방식의 해법으로, 당사자들이 힘을 모아 이 문제를 해결하자고 주택협동조합을 결성하게 되었고 현재까지 21명의 피해자들이 참여하게 되었습니다.

전세사기의 대상이 된 피해주택은 다가구, 다세대, 오피스텔 등 유형이 다르고, 피해자들의 사회경제적 상황도 다릅니다. 이렇듯 전세사기 피해는 한 가지 해법으로 해결할 수 있는 사회적 재난이 아닙니다. 그러나 동탄지역 피해 당사자가 피해를 스스로 구제하려 결성한 '협동조합 방식의 해법'은 중요한 의미를 지닌 자구 방안으로 그 의미가 작지 않습니다.

2. 전세사기 피해 당사자 협동조합은 무능한 정부의 대책을 넘어 더욱 실효적인 전세사기 피해의 해결 사례를 창출했습니다.

《탄탄주택협동조합》의 21명 조합원 중 현재 5명이 피해를 치유하였습니다. 5명의 조합원 피해 금액 651,000,000원(기존 전세보증금) 중 574,200,000원(퇴거 시 반환 보증금)을 돌려받고 퇴거하였습니다. 이들 5명의 전세사기 피해 금액의 88.2%가 복구된 것입니다. 이들이 조합 탈퇴 시 출자금으로 전환된 63,960,000원까지 반환받으면 피해액의 93.57%까지 회복될 것입니다.

(사례 1) 조합원 A씨는 주택을 분양받아 입주한 상황에서 전세사기 가해자(이전 임대인)가 보증금을 돌려주지 않아 분양주택 대출 이자 및 전세보증금 대출 이자를 이중으로 부담하고 있었던 상황이었습니다. 그러던 중 협동조합에 가입하여 후속 임차인을 구하면서 전세보증금을 돌려받아 대출을 상환하였습니다.

(사례 2) 조합원 B씨는 결혼을 준비하는 과정에서 전세사기 가해자(이전 임대인)로부터 보증금을 돌려받지 못해 결혼식장 예약을 취소하는 등 결혼을 미루게 되었습니다. B씨는 결혼 후 함께 살 집도 마련된 상황에서 보증금을 돌려받지 못하면서 불안한 마음에 가해자에게 오피스텔을 인수받았습니다. 이 과정에서 기존 전세자금 대출 상환을 위해 금융권 대출과 지인에게 빌렸습니다. B씨는 본인이 인수한 오피스텔을 협동조합에 매각하고 다시 협동조

합과 전세 계약을 맺어 거주하다 후속 임차인을 구해 보증금을 돌려받아 오피스텔 인수 시 빌린 돈을 갚았습니다.

(사례 3) 조합원 C씨는 행복주택에 당첨되어 입주해야 했지만, 가해자(이전 임대인)가 보증금을 돌려주지 않아 행복주택 입주보증금 마련이 불가능했습니다. 입주보증금을 내지 않으면 행복주택 입주가 취소될 상황이었는데, 협동조합에 가입하여 보증금을 돌려받고 행복주택에 들어갈 수 있었습니다.

전세사기 피해 당사자 협동조합의 피해 치유(구제) 사례에서 볼 수 있듯이 현재의 정책으로도 정부가 적극적으로 나서면 전세사기 피해를 구제할 수 있는 실질적인 대책을 내놓을 수 있습니다. 그러나 협동조합 임차인에 대한 주택도시보증공사의 전세보증금반환보증 거절 사례에서 보듯이 정부는 현재의 '제도' 조차 피해자 지원을 위해 사용하고 있지 않습니다.

지금까지 협동조합이 낸 취등록세만 약 1억4천만원이 넘습니다. 정부는 전세피해자들이 모여서 만든 협동조합에게 세금은 이렇게 알뜰하게 걷어가 놓고, 보증보험 문제나 보증금 감액을 위한 대출 등에는 나몰라라 하고 있습니다. 이제 보증보험에 가입하지 못하면 과태료를 내야합니다. 피해자들을 도와주지는 못할망정 정부가 쪽박을 깨서야 되겠습니까. 적극적으로 피해자들의 손을 잡아주길 촉구합니다.

3. 정부와 여당은 「전세사기특별법」 개정 등 제도 개선을 위한 논의를 적극적으로 나서야 한다.

11월 27일 언론보도에 따르면「전세사기특별법」상 전세사기 피해자로 신청한 사람만 1만 명이 넘고 인정받은 피해자는 9천 명에 달합니다. 그런데 전세사기 피해주택의 매입 실적이 0(Zero)건입니다. 이는 피해자 지원 정책이 현실과 맞지 않다는 것을 보여주고 있습니다. 《탄탄주택협동조합》 이 적은 인원이지만 실질적으로 이루어 낸 5명의 전세사기 피해자를 구제한 것과 크게 대비됩니다.

정부의 발표와 달리 피해자들이 정책을 이용하기 너무 어렵습니다. 그러다 보니 희망 고문을 한다는 이야기가 피해자들에서 나오는 현실입니다. 그런데 윤석열 정부와 여당인 국민의힘은 불완전한 제도를 개선할 의지가 전혀 보이지

않고 있습니다.

지난 5월 25일「전세사기특별법」제정안이 통과됐습니다. 급하게 통과된 법이라서, 법안이 통과될 때도 피해 현황이 어떤지 파악하지 못했고, 충분히 숙의하지 못했습니다. 상황이 위급해 정부안 발표 29일 만에 본회의를 통과했습니다. 그래서 여·야 모두 부실하게 입법되었다고 인정하고, 법 시행 후 6개월 후에 보완 입법을 논의하자고 합의했습니다.

그러면 피해조사부터 해야 하는데 정부는 피해 당사자들이 피해자 결정 신청할 때 낸 서류를 종합해서 피해조사를 대체하면 된다고 주장하고 있습니다. 일부 피해자만 신청할 수 있는데, 그 데이터만으로 조사한다는 건 객관적인 자료 없이 정치 공방만 하겠다는 것입니다.

'민주당 을지로위원회 전세사기고충접수센터'는 지난 9월 4일부터 국회 앞에서 전세사기 피해조사 촉구,「전세사기특별법」보완 입법을 촉구하는 1인시위를 진행하고 있습니다. 또한 전국을 돌아다니면서 피해자 간담회를 열고 직접 이야기를 들었습니다. 전세사기 피해자들은 대부분 2030 세대입니다. 스스로 피해구제를 위해 정보를 수집하고, 법적 대응을 준비하고, 대출금을 갚느라 두 가지, 세 가지 일을 해야 하는 피해자들은 시위할 시간도, 힘도 남아있지 않은 상황입니다. 그런 모습을 보면서 우리가 대신해야겠다고 생각해서 1인시위에 나섰습니다.

정부도 피해자들을 만나십시오. 피해 실태를 조사하십시오. 그들의 이야기를 듣고 제대로 된 법안 개정을 해야 합니다. 더불어민주당은 강서구 전세사기 피해실태조사와 현장에서 확인된 피해 상황, 피해자대책위 등 시민사회의 의견을 반영하여 선 구제 후 구상권 등 보증금 회수 방안, 대구 신탁을 이용한 사기 등 소수 피해자, 이중계약, 깡통전세 등 사각지대 피해자들 포함하는「전세사기특별법」개정안을 발의하고 보완 입법에 최선을 다하고 있습니다.

이에 우리는 정부와 여당에 책임 있는 태도로 개정안 협의에 나설 것을 촉구합니다.

2023년 12월 5일

더불어민주당 을지로위원회 전세사기고충접수센터