좌담회

전세사기 특별법의 한계와 개선방안

일시 | 2023년 5월 30일(화) 오전 10시

장소 | 참여연대 2층 아름드리홀

주최 | 전세사기·깡통전세 피해자 전국대책위원회, 전세사기·깡통전세 문제 해결을 위한 시민사회대책위원회

프로그램

10:00 사회

/ 김주호 참여연대 사회경제1팀장, 피해자 전국대책위원회 실무지원활동가

10:05 발표

특별법에 대한 평가

/ 안상미 미추홀구대책위 위원장, 피해자 전국대책위원회 공동위원장

전세사기 특별법 평가와 향후 과제

/ 이강훈 변호사, 민변 민생경제위원회 위원장, 시민사회대책위

특별법 후속 과제

/ 이철빈 김대성대책위 위원장, 피해자 전국대책위원회 공동위원장

전세사기와 깡통전세 문제 해결을 위한 과제

/ 최은영 한국도시연구소 소장, 시민사회대책위

11:05 종합토론

목차

발표

1. **특별법에 대한 평가** 3
/ 안상미 미추홀구대책위 위원장, 피해자 전국대책위원회 공동위원장

2. **전세사기 특별법 평가와 향후 과제** 5
/ 이강훈 변호사, 참여연대 상임집행위원

3. **특별법 후속 과제** 13
/ 이철빈 김대성대책위 위원장, 피해자 전국대책위원회 공동위원장

4. **전세사기와 깡통전세 문제 해결을 위한 과제** 21
/ 최은영 한국도시연구소 소장, 시민사회대책위

발표1

전세사기 특별법 평가

안상미 전세사기·깡통전세 피해자 전국대책위원회 공동위원장
미추홀구전세사기대책위 위원장

1. 미추홀구대책위 입장에서 특별법에 대한 평가

- **최우선변제금 못 받는 세대에 대한 무이자 전세대출**
: 미추홀구에 최소 500세대에 달하는 피해자들에게 빚 더하기 빚을 더하라는 것이며, 이마저도 전세대출만 가능하여 전세 피해자들이 사용하기 어렵고, 실용성이 현저히 부족한 정책임이다. 그런데도 정부는 무이자만 강조 홍보하여 피해자들을 혼란케 하고 있다

- **우선매수권 가격보호 대책**
: 경매시 우선 매수주택이라는 사실을 미리 신고해 띄울 수 있게 한 것은 다행이지만 기존의 공유지분자에게 주어지는 최고가 우선 매수로는 실익 또한 부족하다. 가해 일당과 경매꾼들이 제시하는 가격과 임차보증금을 포함하여야 하는 피해자가 적을 수 있는 가격이 현실적으로 다르므로 더 높은 가격 제시하면 피해자들은 포기할 수 밖에 없다. 이러한 사실을 아는 가해 일당과 경매꾼들에게 또 다른 기회가 될 수 있다

- **LH 매입임대**
: 국토부에서는 실태조사도 하지 않은 상황이다. 지원이 가능한 주택 수조차 가늠하기 어려운 상황이며 기존 보증금을 전혀 인정하지 않고 거주권으로 20년을 지원하는 정책은 피해회복이 아닌 지연에 불과하다. 이는 노년층이나 사용할만한 제한적인 정책이다

2. 전국대책위 차원의 평가

- **채권매입 방안 빠진 것**
: 전재산인 보증금의 회복이 없이는 일상을 회복하기 힘들다
- 미추홀구 외에는 실태조사도 제대로 이뤄지지 않아 어떤 피해 유형이 있었는지도 정부가 파악하지 못한 상황으로 각 피해유형별 맞춤형 대책 나올수가 없으며, 피해 규모도 알 수 없다
- 그 외 입주전 사기, 5억 이상 등 피해자 인정도 받지 못한 사각지대가 너무 크고 '수사개시' 요건도 모호하고, 피해자 수가 아직 밝혀지지 않은 사건은 수사개시도 어려운 현실이 반영되지 않았다
- 지방에서 나온 신탁등기 사기의 경우 나오고 있는데 이는 명백히 국가기관의 실수도 한몫을 했으므로 책임져야 함에도 특별법에 논의되지 않아 또 피해자들만 피해들 감당해야 한다

3. 피해자로서의 평가

전대미문의 전세사기가 발생하고있는 배경에는 시세를 조작가능하게 하는 제도(허그보증 공시지가*150%인정 / 감정평가 허용 / 전세가율100% / 빚내서 전세살아라는 정책으로 일관한 무분별한 대출 / 민간임대사업자 관리부재 / 금융권들의 무분별한 근저당대출 등)이 있었다. 이로 인한 재난급의 피해는 현재 진행중이며 점차 더 다양하고 큰 피해로 드러날 것이다. 그럼에도 불구하고 이에 책임을 져야하는 정부와 금융권에서는 온전히 대출로만 일관한 피해지원 대책들로 피해자들에게만 피해를 떠 넘기는 식의 무책임한 법으로 만들어졌다. 과거의 반성없는 미래는 없다. 선의로 시작한 정책이었다 할지라도 이미 발생한 참혹한 결과는 인정하고 수정해야 한다. 제도적 결함을 인정하고 피해자들의 피해 보증금 회복만이 정책의 실패로 인해 고통속에 있는 피해자들에게 하는 사과와 위로이며 누더기식이 아닌 제대로된 예방을 할 수 있는 것이다
이에 이번 특별법은 그 어디에도 가해자이며 방관자인 정부와 은행권이 분담하여 피해 보증금의 회복에 관한 고민은 없으며 지원이라는 금융또한 기존의 정책들을 배끼기한 그다지 특별하지않는 지원들로 채워져있다. 앞서 절망하여 극단적 선택을한 피해자들이 있어 빠르게 논의되고 통과된 특별법임에도 불구하고 피해자들을 위로하고 절망하지 않게 할 수 없다는 점이 또 다른 희생자를 낳지 않을지, 심히 우려된다. 끝.

발표2

전세사기 특별법 평가와 향후 과제

이강훈 변호사, 민변 민생경제위원회 위원장, 참여연대 부집행위원장

<목차>

1. 전세사기 특별법, 성과와 개선과제
   가. 문제의 배경
   나. 피해자 범위 문제
   다. 구제 방법의 장점과 한계
   라. 특별법 개선과제

2. 깡통전세, 전세사기 예방 입법 현황과 과제
   가. 과도한 보증금 설정 문제 개선
   나. HUG의 보증 제도 개선: 계약 전 보증보험 가입 제도 도입
   다. 임차인의 정보 불균형 문제 개선과 공인중개사의 의무 강화
   라. 임대사업자 관리 제도의 개선

1. 전세사기 특별법, 성과와 개선과제

가. 문제의 배경

◯ 2022년부터 확인되는 전세사기 피해자 급증 : 정부의 전수조사 결과가 없어 정확한 통계는 알 수 없으나 대규모 피해 발생 보도와 전세 사기 수사 및 재판이 계속 진행 중임.

◯ 인천 미추홀구에서 후순위 전세 피해자들의 사망 사건 발생.(인천 미추홀구에서 2023년 2월부터 5월까지 건축왕 남모씨 전세보증금 피해 관련 4명이 극단적 선택으로 사망)

◯ 전국적인 법원 경매 접수 증가

	2021년	2022년	23년 1월	23년 2월	23년 3월	23년 4월	23년 1월- 4월
경매접수	78,885	77,459	6,786	7,530	23,126	8,242	31,368
월평균	6,573	6,454					7,842

(법원 사법연감, 통계월보, 부동산과 선박, 자동차·건설기계, 기타물건 포함 경매 접수 통계임[1])

◯ 주택가격 하락 및 주요 법원 경매 매각가율 하락

구분	아파트 (22.7-12)	아파트 (23.1~4)	단독주택 (22.7-12)	단독주택 (23.1~4)	다가구 (22.7-12)	다가구 (23.1~4)	다세대 (22.7-12)	다세대 (23.1~4)
서울중앙지법	89.3%	79.6%	84.7%	66.6%	81.1%	80.5%	86.6%	70.2%
서울동부지법	71.1%	85.7%		106.4%	86.0%		90.5%	71.8%
서울서부지법	79.9%	70.3%	82.8%	82.1%	103.3%	76.4%	84.9%	84.5%
서울남부지법	83.8%	75.9%	79.7%	69.1%	83.8%		77.6%	67.0%
서울북부지법	83.1%	67.8%	87.0%	70.0%	78.7%	73.5%	83.2%	77.7%
인천지법	75.8%	68.5%	77.5%	78.7%	63.9%	68.8%	74.7%	70.9%
수원지법	78.2%	70.1%	81.3%	81.2%	79.4%	79.6%	76.7%	61.7%
의정부지법	81.0%	67.6%	74.5%	57.9%	97.6%	46.4%	68.9%	62.9%
춘천지법	86.1%	87.1%	58.7%	70.5%	61.7%		65.9%	75.1%
대전지법	67.3%	71.6%	86.8%	83.9%	72.9%	81.0%	79.2%	81.7%
청주지법	75.1%	73%	82.6%	82.7%	62.5%	45.3%	83.3%	74.2%

1) 21년 사법연감은 부동산 경매 접수 건수가 정확히 나와 있으나, 22년, 23년 통계월보는 아직 부동산만 가려내어 경매 접수 건수에 대한 통계를 내지 않았음. 이에 따라 법원 경매 추세를 파악해보기 위해 부동산과 선박, 자동차·건설기계, 기타물건 포함 접수 통계 수치만 인용한 것임.

대구지법	78.5%	70.6%	82.0%	80.0%	64.4%	67.7%	71.0%	64.2%
부산지법	78.1%	70.6%	66.2%	59.3%	36.8%	61.6%	85.4%	59.5%
울산지법	79.0%	74.4%	71.4%	65.9%	66.3%	60.6%	62.4%	53.5%
창원지법	83.5%	75.9%	66.7%	73.8%	52.9%	60.4%	61.9%	65.4%
광주지법	84.6%	75.8%	91.1%	81.1%	24.9%	85.0%	76.1%	68.1%
전주지법	86.4%	78.7%	83.8%	77.7%	58.4%	74.0%	67.2%	58.9%
제주지법	85.3%	76.2%	83.0%	65.6%	82.5%		81.0%	70.0%

◯ 전세보증금 집단 피해 사례 증가
인천 미추홀구 건축왕 사건, 빌라왕 김대성 전세사기 사건 등등 이미 23년 이전부터 문제가 드러났던 사건들 외에도 연이어 전국적으로 발생

나. 피해자 범위 문제

◯ 문제 발생 지점에 주목해야 함
- 주택 가격 하락에 따라 주택 경공매로 인한 배당 금액 감소로 대규모 피해를 입게 된 깡통전세 피해 임차인들을 구제해야 현재 당면한 임차인의 대규모 피해 발생에 따른 사회적 문제들을 해결할 수 있음.
◯ 피해자 범위를 전세사기 피해자로 좁힌 문제
- 깡통전세 피해자를 제외함으로써 대규모 전세보증금 피해 발생 사례의 일부만 피해 구제하게 됨
◯ 전세사기 피해의 입증의 어려움과 권리구제 지연 가능성
- 전세사기 피해자라도 수사를 거쳐 어느 정도 전세사기 입증이 가능할 때까지는 일반적인 깡통전세와 다른 사기 사건 여부를 쉽게 판단하기 어려움.
- 이에 잘 알려지지 않은 전세사기 사건의 경우 이미 경매가 진행되고 있을 경우 수사 등을 거쳐 뒤늦게 피해자로 인정되더라도 권리구제 시기가 지나버리는 문제가 발생될 것으로 예상됨.

다. 구제 방법의 장점과 한계

(1) 특별법의 권리구제 방법 중 잘된 점
- 피해자 요구 사항 중 중요한 일부를 정부가 수용한 것은 다행
① 전세사기 피해자에게 경공매에서 주택 우선매수권을 부여한 점,

② LH 등이 피해주택을 공공임대주택으로 매입하도록 신청권을 부여한 점,
③ 선순위 국세 등을 주택가격에 비례하게 안분 신청할 수 있게 한 점.
④ 경매유예 등의 근거 규정을 도입한 점
- 이와 관련해, 특히 피해가 심한 후순위 임차권자와 관련한 경매 유예를 하려면 선순위 권리자의 경매 지연으로 인한 손해가 발생하므로 선순위 채권의 공공기관 매입을 함께 강구해야 함.

(2) 일부 도움이 되지만 한계가 뚜렷한 방안

① 경매, 공매 대행 지원 서비스(법에 명시되지는 않았으나 정부 발표)
- 채권매입 방안 대신 정부가 내놓은 경공매 지원 방안인데, 전세 사기 피해자들의 경공매 신청 비용을 일부 줄이는 제한적 기능 수행

② 긴급복지제도 적용
- 최저소득층 일부에게는 도움이 될 방안이나, 자산 및 소득 기준이 낮아 근로소득이 있는 피해자들 대다수는 적용 대상이 아님
* 전세사기피해자등 중 긴급복지 대상자
(i) 소득기준: 기준 중위소득의 75% 이하 (2023년: 1인 1,558,419원, 2인 2,592,116원, 3인 3,326,112원, 4인 5,050,723원, 5인 4,748,016원, 6인 5,420,986원),
(ii) 재산기준: 대도시 24,100만원, 중소도시 15,200만원, 농어촌 13,000만원,
(iii) 금융재산기준: 6백만원 이하(주거지원은 800만원 이하)

③ 금융지원(최우선변제금 무이자 대출)
- 최우선 변제금도 못받는 후순위 피해자에 대해 최우선변제금까지 무이자 대출 지원 제도: 최우선변제금까지 무이자(10년)·초과금액 저리 신규 전세대출 지원(최장 20년, 2억 4천만원 한도)
- 전세대출 부채가 없거나 적은 사람들에게는 얼마간 도움이 될 수도 있으나 대출 변제 불능 문제로 고통받는 피해자들 입장에서는 빚만 늘어남

(3) 전체적인 특별법 구제대책의 문제점
첫째, 대출 지원이 중심이어서 추가 대출을 통해 우선매수권 행사가 가능한 선순위 채무자 일부 외에는 경제적 손해를 회복하기 어려움.
둘째, 보증금 채권의 공공매입 방안, 주거비 지원방안 등을 배제함으로써 특별법은 피해자들이 신속하게 경제적 피해를 회복할 수 있도록 지원하는 방안이 되지

못함. 이로 말미암아 피해자들이 보증금을 회수할 방법은 경·공매를 거쳐 배당을 받는 방법으로 피해자들은 경·공매가 다 끝날 때까지 수년간 고통을 벗어나기 어렵게 됨. 특히 최우선변제금을 받지 못하는 후순위 임차인이 가장 피해가 큰데, 이들에 대한 경제적 지원 방법이 특별법에는 담겨 있지 않음.

라. 특별법 개선과제

특별법이 제정되었지만, 앞서 지적한 것처럼 특별법의 한계가 뚜렷하기 때문에 개선요구가 계속될 수밖에 없음.

첫째, 대규모로 발생하는 깡통전세 피해자들을 구제하면서 전세사기 피해자들이 함께 구제될 수 있도록 특별법의 적용 대상자 범위를 넓혀야 함. 깡통전세 피해자도 집단적으로 피해가 발생하게 되면 지금 대규모로 발생하는 전세사기 피해자들과 동일한 경제적 고통과 주거위기를 겪게 되고, 깡통전세 피해자 중 일부만 전세사기 피해자임. 전세사기와 깡통전세를 구분해 피해 지원 여부를 달리할 이유가 없음.
둘째, 임차주택의 선순위 저당권 대출채권과 임차인의 보증금 채권을 공공이 함께 매입하고 주택 경공매, 주택매입 후 시장 매각 등을 통해 투입 비용을 환수하는 채권 공공매입 방안 도입이 필요함.
셋째, 전세사기 피해자 중 최우선 변제금도 못받게 된 피해자들에게는 최우선변제금과 회수금의 차액을 주거비로 지원하는 것이 바람직함.

특히, 임차주택의 선순위 저당권 대출채권과 임차인의 보증금 채권을 공공이 매입하는 방안과 관련해 공공기관이 선순위 저당채권을 매입하는 비용과 공공기관의 적정 수수료 외 나머지 수익을 피해 임차인에게 몰아주는 방식으로 보증금 반환채권의 매입대금을 사후 정산하는 방식을 법률에 규정하게 되면 피해 임차인에게 돌아갈 금액이 경공매 절차에서 임차인이 배당받을 금액보다 훨씬 더 커지고 그 사이 임차인의 거주도 계속할 수 있게 하면 새로 주택을 제공할 필요 없이 주거를 안정화시키고 공공의 복지 재원 투입도 줄일 수 있는 이점이 있음.

2. 깡통전세, 전세사기 예방 입법 현황과 과제

가. 과도한 보증금 설정 문제 개선

특히 전세보증금 조달의 상당 부분을 전세대출이 차지하게 되면서 전세가격 상승이 용이해지고 문재인 정부 들어와 보증제도까지 활성화되면서 2017년부터 2022년까지 전세대출이 폭발적으로 증가함. 이것이 최근 깡통전세와 전세사기의 주된 경제적 배경이 되었음.

아울러 전세대출과 전세보증이 지난 수년간 전세가격 앙등의 주범인 만큼, 전세대출과 전세보증도 주택담보 대출과 마찬가지로 주택가격의 일정 비율 이내로 제한(LTV 적용)하고 전세대출에도 DSR 적용(이자 뿐만 아니라 원금의 일부를 대출기간 중 매월 변제하도록 규제하고 총부채원리금상환비율을 대출채무자인 임차인에게 적용)하는 방안 검토.

더 나아가 '주택임대차보호법'에 주택임대차보증금을 주택가격의 일정 비율 이내로 제한하는 방법도 검토 필요. 이런 보증금 상한 비율 제도가 도입된다면 보증금 상한을 넘어선 부분은 보증금 대신 월세를 지급하게 될 것임.

나. HUG의 보증 제도 개선: 계약 전 보증보험 가입 제도 도입

(현재)
- 계약 체결 및 완료 후 임대인이 반환보증에 가입함. 이 경우 임대인이 약속 지키지 않고 보증가입을 하지 않거나 거절되면 임차인이 보증금 손실을 볼 가능성이 발생

(개선 후)
- 계약 전 일정 금액까지 임대인의 반환보증가입 허용(임대차계약 체결후 보증금 수수 및 임대차기간이 시작할 때부터 보증 개시. 보증료는 실제 임대차계약에 따라 정산)하고 임대사업자인 임대인의 계약 전 반환보증가입을 의무화하도록 함.

다. 임차인의 정보 불균형 문제 개선과 공인중개사의 의무 강화

- 이번 전세사기 파동에서 두드러지게 드러난 문제점이 임대인과 임차인 간의 정보 불균형 문제임.

① 임차인이 계약 전 확인해야 할 임대인 정보를 임차인이 충분하게 알 수 있도록 제도 개선이 필요
- (법 개정 완료 사항) 계약 체결 전 임대인의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보 제공의무, 국세 및 지방세 납세증명서 (각 열람 동의로 갈음할 수 있음) (2023. 4. 18. 주임법 제3조의7 신설)

② 공인중개사의 확인·설명의무의 대폭적인 강화가 필요함
- 주택의 시세, 선순위채권 내역(선순위 보증금 내역 포함), 전세가율(=[선순위채권+보증금]/주택시세), 부동산 등기부등본 및 건축물대장과 임대차 목적물의 면적, 용도, 상태 일치 여부, 임대 의뢰인의 국세 및 지방세 체납 여부, 신탁 부동산일 경우 소유권자 및 신탁원부의 임대차 조항, 신탁회사가 보증금 반환의무자인지 여부, 대항력 및 우선변제권 발생 여부 등
- 임대의뢰인이 임대사업자인 경우, 그 사실 및 의무임대기간(남은 기간), 임대료 인상률 상한, 임대인이 보증금반환보증에 가입할 의무가 있다는 사실

라. 임대사업자 관리 제도의 개선

- 현재 임대사업자 제도는 지자체의 실제 업무가 사실상 등록 업무에 그치고 있음. 이에 따라 전국에서 100만명이 넘는 등록임대사업자의 관리가 사실상 방치되고 있음.
- 각종 '민간임대주택에 관한 특별법'상의 임대사업자의 등록 및 각종 법령상 의무의 준수 감독, 위반 행위자(예: 반환보증 가입의무 위반자)의 등록 말소 등 제재, 임대사업자로 등록하지 않은 임대인의 관리, 임대차 목적 주택의 품질 관리 등의 업무를 담당할 시·군·구의 담당 부서를 만들고 인력을 대폭 충원할 필요가 있음.
- 세금 체납이 없고, 신용 상태, 사업 계획과 거래구조 상 현금 흐름이 양호한 건전한 임대인만 임대사업자로 등록하도록 하여, 신용이 불량한 자가 갭투기를 통해 수십, 수백 채의 주택을 보유하여 대규모 임대차보증금 사고를 일으키지 못하도록 하여야 함. 끝.

발표3

전세사기 특별법 후속 과제

이철빈 전세사기·깡통전세 피해자 전국대책위원회 공동위원장,
김대성 전세사기피해대책위 위원장

1. 특별법 및 피해자 구제대책 현황

- 2023년 4월 18일(화) 인천 주안역에서 전세사기·깡통전세 피해자 전국대책위원회 발족 기자회견에서 피해자들의 요구사항을 발표함 (링크)
- 특별법 처리 과정에서 대책위 요구사항이 일부 반영되었으나, 피해자들이 요구해온 핵심적인 피해구제 대책 대부분이 제외됨

관철된 것	관철되지 않은 것
피해실태조사 (인천)	피해실태조사 (전국)
-	피해자 면담 / 대책위-정부여당 핫라인 개설
근린생활시설 및 오피스텔 특별법 적용*	근린생활시설 경매낙찰 시 이행강제금 면제, 경락대출 등
외국인, 이중계약, 경매완료 세대 등 사각지대 포함*	5억원 초과 보증금, 입주 전 사기, 소수 피해사례로 인한 수사 개시 거부, 보증보험 이행거부자 등 피해자 요건 사각지대 잔존
경매중지*	대부업체 매각채권에 대한 경매중지
우선매수권*	우선매수권 가격보호 대책
-	선구제 후회수(채권매입)
피해주택 LH 매입임대*	피해주택 공공매입
확정일자보다 법정기일이 늦은 조세채권 순위조정	확정일자보다 법정기일이 빠른 조세채권 순위조정
조세채권 안분*	조세채권 감면 또는 후순위 조정
긴급주거지원 도입	긴급주거지원 대상 주택 기준 완화
저리대출 용도(경락, 매입 등) 완화	저리대출의 자격요건 완화 (자산 및 소득, 건축물 유형 등)
기존 전세대출 대환 및 20년 장기분할상환*	신용대출, 타인명의 대출 등 대환 및 전환 불가

최우선변제금만큼 무이자 전세대출*	최우선변제금 보장 또는 주거비지원
대환대출 상품 출시*	대환대출 요건 완화 (소득, 보증금 규모, 건축물 유형, 기존 대출유형 등)
전세사기 일당에 대한 범죄단체조직죄 적용 추진	임대인에 대한 강력한 처벌 및 불이익 부과, 임대인의 범죄수익 몰수추징 후 피해자 지원
-	사망한 임대인의 상속문제 해결을 위한 공공 개입 (HUG, 국세청 등)

2. 향후 대책위 과제

1) 피해자 인정 관련 대응

(1) 현황

- 정부는 이미 특별법 피해자 신청을 받고 있음.
- 주요 기재사항 및 첨부서류는 아래와 같음.

1. 전세사기피해자 요건을 입증하는 각 목의 서류
(1) 임대차계약서 사본 1부
(2) 신분증 사본 1부
(3) 개인정보 제공 조회 동의서
(4) 임대인의 파산선고 결정문 또는 개인회생개시결정문 사본 1부
(5) 경공매 개시 관련 서류 사본 (경공매개시통지서, 배당요구 및 권리신고서, 매각기일 통지서, 매각결정통지서, 배당기일통지서 등)
(6) 집행권원 (판결정본, 지급명령, 공정증서 등)
(7) 주민등록초본 (행정정보공동이용 임차인 미동의 시)
(8) 임차권 등기서류(등기부등본, 임차권등기명령 결정문 등)

2. 수사개시, 임대인 등의 기망, 임대인이 보증금을 반환할 능력이 없는 자에게 임차주택의 소유권을 양도(동시진행)하는 등의 전세사기를 의심할만한 사유를 자유롭게 기재

(2) 피해신청서 작성 후 탈락하는 사례에 대한 대응

- 탈락하는 사례를 모아서 단체로 이의신청 및 행정대응 지원 (대표 케이스)

(3) 피해자 인정을 위한 고소고발 지원활동, 집행권원 확보를 위한 안내 (대표 케이스)

- 내용증명 발송
- 임차권등기 절차
- 지급명령 및 소송 절차

(4) 피해자 인정 및 지원 시스템 개선 촉구

- 현재 특별법상 피해자 인정, 전세사기피해지원센터 피해확인서 발급, 시중은행 대환대출 신청 등의 요건과 절차가 분절되어있어 피해자 입장에서 행정 부담 발생
- 현재 특별법 시행 이전에도 발표된 정책과 일선 전세사기피해지원센터, 시중은행 창구에서는 소통 부재 및 혼선에 따른 피해자 불편이 가중됨
- 추후 피해자 인정 절차에서도 초기 시행착오 과정에서 피해자-관료 시스템 간 시행착오가 다수 발생할 것으로 예상되며, 피해자 인정/지원 시스템 통합 및 행정 간소화를 위한 개선 촉구 활동 필요

2) 시급한 피해자 지원대책 마련 촉구

(1) 대환대출 요건에 해당하지 않는 사각지대 피해자 존재

- 기존 전세대출 상환을 위해 신용대출을 받거나 타인을 통해 추가대출을 받은 경우
- 보증금이 3억원을 초과하는 경우
- 근린생활시설 등 불법건축물에 거주하는 경우

→ 전세 문제 해결을 위한 신용대출 및 기타 대출도 대환 대상에 포함, 보증금이 3억원이 넘는 경우에도 2억 4천만원까지는 대출 실행, 근생 시설에 거주하는 경우에도 동일한 지원 제공 필요

참 고 **전세사기 피해자 대환 대출 개요**

<table>
<tr><th>구 분</th><th>주 요 내 용</th></tr>
<tr><td>연소득</td><td>▪ 7천만원 이하(맞벌이·외벌이 무관)</td></tr>
<tr><td>보증금 / 면적 상한</td><td>▪ 3억원 / 전용면적 85㎡ 이하(수도권 제외 도시지역이 아닌 읍·면지역 100㎡)</td></tr>
<tr><td>대출한도</td><td>▪ 2억 4천만원(보증금의 80% 이내)</td></tr>
<tr><td>금 리</td><td>
<table>
<tr><th>보증금 / 연소득</th><th>1.4억원 이하</th><th>1.7억원 이하</th><th>1.7억원 초과</th></tr>
<tr><td>5천만원 이하</td><td>연 1.2%</td><td>연 1.3%</td><td>연 1.5%</td></tr>
<tr><td>6천만원 이하</td><td>연 1.5%</td><td>연 1.6%</td><td>연 1.8%</td></tr>
<tr><td>7천만원 이하</td><td>연 1.8%</td><td>연 1.9%</td><td>`연 2.1%</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>대출 보증</td><td>▪ 한국주택금융공사(HF) 보증부 대출(SGI 보증은 하반기 추진)</td></tr>
<tr><td>피해 임차인 요건</td><td>▪ 임대차 계약 종료 후 1개월 이상 경과
▪ 보증금 30% 이상 미반환
▪ 임차권 등기 설정
(단, 임대인 사망 & 상속인 미확정 시 등기신청만으로 갈음)
▪ 기존 주택에 실거주
▪ 기타 HUG 전세피해지원센터가 확인증을 발급한 경우 등</td></tr>
</table>

(2) **임대인 수선유지 의무 방기 및 공용관리비 미납 등 시설 문제 해결**

- 통상적인 주택 소모품 유지관리를 넘어서는 누수, 균열 등 시설 하자에 대한 수선유지 부담이 임차인에게 전가되는 문제 발생
- 임대인이 공용관리비를 미납하거나 또는 임대인과 관리업체가 결탁한 경우, 임차인이 성실하게 관리비를 납부함에도 불구하고 승강기, 소방시설 작동이 중단되거나 단전, 단수 등의 생존에 직결된 문제가 발생하고 있음

→ 각 지자체 차원에서 전세사기 피해주택에 대한 시설유지관리 지원이 시급함

(3) **사망한 임대인의 상속문제에 대한 공공개입 필요**

- 2022년 10월 사망한 임대인 김대성의 경우, 상속 문제가 해결되지 않아 1,000명이 넘는 피해자들의 문제해결이 어려운 상황
- 현재 4순위 상속인 전원의 상속포기가 필요한 상황이지만, 4촌 이내 친족의 범위가 넓어 수십명의 상속인이 존재하며 생사가 불분명하거나, 주민등록 사실 및 출입국 기록이 조회되지 않는 친족이 존재하는 등 원활한 상속 문제 해결이 불가한 상황
- 개인 차원에서 법적 절차를 진행하기에는 행정적, 금전적 비용과 시간이 막대하게 소모되며 문제 해결이 더디게 진행되어 개별 피해자의 고통이 가중되고 있음

→ 허그 또는 국세청에서 채권자의 자격으로 상속재산파산을 진행하거나, 피해자들을 대상으로 조속한 상속문제 해결 방안을 제시할 필요가 있음

3) 피해자 지원 네트워크 조성

(1) 피해자 대책위 자체 지원방안 정비

- 계약 중, 계약만료 후 등 시기별 피해자 대응 가이드 마련
- 문제해결 FAQ 내용을 정리하여 대책위 공식채널(블로그 등)을 통해 피해자 안내
- 주기적인 자체 실태조사 및 의견수렴을 통한 피해구제 대책 개선 촉구
- 지역별, 사례별 피해자 네트워크 결성 및 대책위 운영체계 정비

(2) 피해자 대책위 협력 네트워크 조성

- 피해자 대책위에서 소화하기 어려운 전문적인 영역의 전문가 협력 풀(pool) 조성
- 법무 : 민사/형사 대응, 내용증명/임차권 등기 등 법적 실무
- 경매 : 경매 및 공매 대응
- 개인회생/채무조정 등 : 개인회생/파산 등 채무조정 절차 및 재무상담

<참고 : 04.18 피해자 대책위 출범 기자회견 당시 피해자 요구사항>

미추홀구 전세사기피해 대책위원회 요구사항

1. 경매중지

현실적인 피해구제책들이 나올때까지.. 수사가 종결될때까지 쫓겨나지 않도록 경매중지.

2. 선구제 및 후청구

국가가 피해 보증금채권을 매입 피해자를 선구제하고 피의자들 은닉재산 추적하고 후청구.

3. 저리대출의 용도및 자격요건완화

전세뿐 아니라 거주지의 용도로 매매, 낙찰, 월세 모두 사용가능한 저리대출과
피해자 모두에게 적용되도록 자격요건 완화.

4. 우선매수권 부여

피해 임차인이 입찰시 3차에 우선매수권 부여하여 임차인이 낙찰받을수 있도록.

5. 선순위 조세채권

경매시 당해세뿐만 아니라 계약시 알수 없었던 선순위 조세채권보다 임차보증금이
우선변제되도록.

6. 긴급주거

살만한 주택으로 추가확보 및 기간연장 (면적,지역부족)

7. 피해아파트 공공매입후 공공임대전환 (피해임차인 임차보증금반환)

피해 임차인이 현거주지에서 계속 거주할수 있도록 관련 특별법 제정

* 23.03.30 더불어민주당 조오섭 의원 특별법 발의 / 23.04.03 정의당 심상정 의원 특별법 발의

8. 피해조사

정부의 정밀한 피해현황조사가 현실적 피해지원책 과 현행제도 개선에 필수적임

9. 관리업체

피해아파트는 관련법 개정후에도 사각지대임.. 관리업체 감독의 권한부여 및
피해 임차인에게 건물 하자 수리비 청구되지 않도록

미추홀구 전세사기피해 대책위원회 요구사항

1. 경매중지
현실적인 피해구제책들이 나올때까지.. 수사가 종결될때까지 쫓겨나지 않도록 경매중지.

2. 선구제 및 후청구
국가가 피해 보증금채권을 매입 피해자를 선구제하고 피의자들 은닉재산 추적하고 후청구.

3. 저리대출의 용도및 자격요건완화
전세뿐 아니라 거주지의 용도로 매매, 낙찰, 월세 모두 사용가능한 저리대출과 피해자 모두에게 적용되도록 자격요건 완화.

4. 우선매수권 부여
피해 임차인이 입찰시 3차에 우선매수권 부여하여 임차인이 낙찰받을수 있도록.

5. 선순위 조세채권
경매시 당해세뿐만 아니라 계약시 알수 없었던 선순위 조세채권보다 임차보증금이
우선변제되도록.

6. 긴급주거
살만한 주택으로 추가확보 및 기간연장 (면적,지역부족)

7. 피해아파트 공공매입후 공공임대전환 (피해임차인 임차보증금반환)
피해 임차인이 현거주지에서 계속 거주할수 있도록 관련 특별법 제정
* 23.03.30 정의당 심상정 의원 특별법 발의 / 23.04.04 민주당 조오섭 의원 특별법 발의

8. 피해조사
정부의 정밀한 피해현황조사가 현실적 피해지원책 과 현행제도 개선에 필수적임

9. 관리업체
피해아파트는 관련법 개정후에도 사각지대임.. 관리업체 감독의 권한부여 및 피해 임차인에게 건물 하자 수리비 청구되지 않도록

김대성 피해자 대책위 요구사항

1. 전세사기 피해현황 전수조사를 실시해주십시오!
- 등기시스템, 전월세신고시스템, 세무시스템, 수사 시스템, 허그 대위변제/심사 내역 등을 활용
- 임대인 소유 주택, 피해규모, 피해 해결 현황 등을 취합하고, 피해자 유형별 맞춤대책 수립

2. 정부에서 발표한 대책 지원대상에 사각지대가 생기지 않도록 점검해주십시오!
- 근생, 오피스텔 등 비주택 거주자 대상으로 동일한 지원 적용
- 근생 거주 임차인의 경매 낙찰 시 이행강제금 면제

3. 긴급주택으로 사용할 양질의 주택 물량을 충분히 확보해주십시오!
- 주거복지 시스템과 연계하여 양질의 공공임대주택 물량 제공

4. 전세대환대출 상품 적용대상 요건을 대폭 완화해주십시오!
- 주택 가격 및 보증금 규모, 신청자의 자산 및 소득 수준, 대출 용도(기존 전세대출 대환, 경락대출, 신규 주택임차 등) 등 대출요건 대폭 완화/철폐

5. 전세사기 가해자에 대한 부당이득을 몰수·추징하고, 피해자 지원에 활용해주십시오!
- 조직적 전세사기 범죄 발생 시 부패재산몰수법 상 특수사기 적용 및 몰수·추징 -> 피해자 지원

6. 임대인이 부담해야할 관리비, 시설 유지관리·수선비를 임차인에게 전가하지 않도록 해주십시오!
- 관리비 미납으로 인한 단수, 단전 등 생활불편 책임을 임차인에게 전가하지 않도록 대책 마련
- 거주하는 건물의 시설 하자로 인해 각 세대별 각출하는 경우, 임차인에게 부담 전가 금지

7. 사망한 임대인의 상속문제를 조속히 해결해주십시오!
- 내용증명, 임차권등기명령 서류 발송할 대상이 명확하지 않음
- 채권자인 국가기관(HUG, 국세청 등)에서 상속재산파산 처리 및 상속재산 환가 적극 추진

8. 선순위 세금(조세채권) 문제를 해결해주십시오!
- 경매 시 임차인 보증금채권보다 선순위 세금(조세채권)을 우선하여 변제하는 불합리함 개선
- 선순위 세금(조세채권)을 안분배당 처리 또는 국가에서 우선변제 및 임대인 대상 구상권 청구

9. 소유권 이전 패스트트랙 제도 및 경매 시 임차인 우선매수권을 도입해주십시오!
- 임차인 우선매수권 : 경매 2차례 유찰 시 임차인에게 우선매수권 부여
- 소유권 이전 패스트트랙 제도 : 소송 및 경매 절차 진행 이전 현 임차인에게 우선매수권 보장

10. 공공의 피해주택 매입(임차보증금채권 매입)을 추진해주십시오!
- LH를 통한 매입 및 공공임대주택 전환 & 피해 임차인에게 우선거주권 부여
- 캠코를 통한 임차보증금채권 선매수 & 임차인에게 보증금 지급

발표4

전세사기와 깡통전세 문제 해결을 위한 과제

최은영 한국도시연구소 소장, 시민사회대책위

I

들어가며

❖ 깡통전세와 전세사기로 집이 지옥이 되다

세입자의 생사가 달린 문제에 대한 정부의 실효성 없는 대책

- 2023년 2월 28일 미추홀구 전세사기 피해자인 30대 청년은 정부에 제대로 된 전세사기 피해자 대책을 호소하며 극단적 선택
- 4월 미추홀구 전세사기 피해자 2명 추가 사망

❖ 2023년 2월 28일 세상을 떠난 미추홀구 전세사기 피해자가 토론회에 있었다

- 2023년 2월 21일 삼상정 의원실, 김두관 의원실 주관으로 깡통전세주택 공공매입 추진을 위한 토론회 개최
- 토론회 때 책임있는 답변을 할 수 있는 정부측 토론자 불참
- 피해자의 경매중지 요청에 정부측 토론자는 "현행 제도로는 경매중지를 할 수 없다"고 답변함
- 2023년 2월 28일 희망을 잃은 피해자 극단 선택

"정부 대책 실망" 인천 전세사기 피해자 극단 선택

2023.03.02 21:50 입력
박준석 기자

전세금 7000만원 한 푼 못 받아…유서엔 "버티기 힘들다"

인천 미추홀구 전세사기 피해자가 숨진 채 발견됐다.

미추홀경찰서는 지난달 28일 오후 5시40분쯤 미추홀구 한 빌라에서 30대 A씨가 숨진 채 발견됐다고 2일 밝혔다. A씨의 지인은 A씨와 연락이 되지 않자 집에 찾아갔다가 숨진 A씨를 발견하고 경찰에 신고했다. A씨는 전세사기와 관련해 유서를 남겼다.

미추홀구 전세사기 피해대책위원회에 따르면 유서에는 "미추홀구 전세사기 피해대책위원회 활동을 통해 마음의 위안을 얻었다. 대책위 관계자와 박 지인들에게 고맙다"는 내용이 적혀 있었다.

또한 "정부 대책이 굉장히 실망스럽고 더는 버티기 힘들다"며 "저의 이런 결정으로 이 문제를 꼭 해결했으면 좋겠다"는 내용도 적혀 있었다고 대책위는 전했다.

숨진 A씨는 2011년 7000만원에 살던 전셋집이 경매에 넘어갔지만, 최우선변제 대상에서 제외돼 한 푼도 받지 못한 것으로 파악됐다. 최우선변제는 세입자가 거주하는 집이 경매에 넘어갈 경우 전세금 일부를 우선 변제해주는 것으로 6500만원 이하의 소액 임차인만 해당된다.

A씨는 전세보증금 대출 연장도 못 받은 것으로 알려졌다.

대책위는 지난 1월 말 기준 미추홀구 전세사기 피해는 3107가구이며, 이 중 65%인 2020가구가 경매에 넘어갈 위기라고 주장했다.

경향신문, 2023년 3월 2일자

❖ 미추홀구 전세사기 피해자 세 명이 숨진 후에야 대통령이 경매 중단을 지시했다

전세사기 피해자의 경매 중단 요구를 오랫동안 수용하지 않은 정부의 직무유기

윤대통령 "전세 사기는 악자 범죄"…경매 중단 지시

- 토론회 때 '현행 제도상 경매 중단을 할 수 없다'는 정부측 답변은 절박한 민생 문제에 대한 공감 능력과 문제 해결 능력 부족을 보여줌
- '현행 제도로 안되면 어떤 제도를 어떻게 고치면 되는지 답변해 달라'는 피해자들의 절규에 답하지 않은 정책 당국의 직무유기 뿐 아니라 세 명이 숨지고 나서야 지시를 내린 대통령도 직무유기임

윤석열 대통령은 생중계된 국무회의에서 20 - 30대 피해자 3명이 잇따라 숨진 전세 사기 사건을 언급했습니다.

<윤석열 / 대통령> "이 전세 사기는 전형적인 약자 상대 범죄입니다. 이 비극적 사건의 희생자 역시 청년 미래 세대입니다."

이어 원희룡 국토교통부 장관이 보고한 전세 사기 부동산의 경매 일정 중단 등의 대책을 즉시 재가했습니다.

앞서 특별 단속과 정책 지원을 했지만, 피해자가 계속 발생하는 만큼, 대책이 제대로 작동하는지 점검하라고 지시했습니다.

피해자들이 구제 방법을 모르는 일이 많다며 '찾아가는 서비스'도 강조했습니다.

연합뉴스, 2023년 4월 18일

❖ 윤석열 정부와 원희룡 장관은 무지, 무책임, 무능으로 세입자를 벼랑끝으로 내몰고 있다

실효성 있는 세입자 보호 대책 아닌 '전세 종말론'을 반복하고 있는 박근혜·윤석열 정부

- 깡통전세와 전세사기 피해자의 고통을 알 지 못하고, 정부의 주거권 보장 의무를 알지 못하는 정부
- 전정부 탓으로 일관하고 책임지지 않는 정부
- 실효성 없는 대책으로 문제를 해결하지 못하고 있는 정부

- 전세사기가 사회적 참사가 아니라는 막말
- 모든 사기가 평등하다는 막말

[기자수첩] 박근혜 대통령의 "전세 종말"과 "뉴스테이"

임진영 기자 | 승인 2016.02.25 18:00 | 댓글 0

[매일일보 임진영 기자] "어차피 전세 시대는 갔다"

지난 23일 청와대에서 열린 '2016년 국정과제 세미나'에서 박근혜 대통령이 모두 발언 중 한 말이다.

산적한 25개 국정과제를 설명하는 이 자리에서 박 대통령은 평소 모두발언의 2배 이상인 46분에 걸쳐 산적한 각 국정과제들에 대한 성과와 추진의 필요성을 강조했다.

이 날 박 대통령은 "은행 이자율이 뭐 그렇게 올라갈 이유도 없을 것이고, 어차피 전세시대는 이제 가게 되는 것"이라며 전세 시대가 사실상 끝나가고 있다고 말했다.

이어 박 대통령은 "전세라는 것은 하나의 옛날의 추억이 될 것"이라며 "기업형 임대주택(뉴스테이)나 이런 쪽으로 가야 한다"고 주장했다.

여기에 박 대통령은 "뉴스테이라는 이름도 멋있지 않느냐"며 "사실 뜨려면 이름이 좋아야 된다"고 농담 섞인 발언도 던졌다.

이 같은 대통령의 발언에 당시 자리에 참석한 이근면 인사혁신처장과 각 부처 고위공무원단들도 다 함께 웃는 등 훈훈한 분위기도 연출됐다고 한다.

원희룡 "전세 제도 수명 다했다"...제도 전면 손볼 듯

최하얀 기자 +구독

전월세 신고제 계도기간 1년 더
전세사기 예방 등에 행정력 집중

원희룡 국토교통부 장관이 16일 세종시에서 열린 국토교통부 출입기자단과의 간담회에서 발언하고 있다. 연합뉴스

정부가 이달 말 종료 예정이던 '주택 임대차 신고제' 계도 기간을 1년 더 운용하기로 했다. 이에 따라 내년 5월 말까지는 전월세 계약을 신고하지 않아도 과태료가 부과되지 않는다. 정부는 올 하반기에는 주택 임대차 시장의 근본적 문제들을 해결하기 위한 큰 틀의 제도 개선에 착수할 예정이다.

❖ 깡통전세가 아닌 가짜뉴스 '임대차3법 시행 2년으로 인한 전세대란'과 싸운 윤석열 정부

- 깡통전세 문제는 일단 발생하면 해결이 어렵고 시간이 많이 소요되기 때문에 정부의 신속한 대응이 필요하지만 2022년 7월 정부는 '깡통전세 문제의 전국, 수도권 확산 가능성이 적다'는 잘못된 진단으로 소극적으로 대응함. 이후 이어지는 대책도 대응이 늦고, 실효성이 부족함
  - 정부는 2022년 7월 '전세가율이 높은 지방 일부 지역은 빌라 등을 중심으로 '깡통전세' 우려가 있으나 전국, 수도권은 전세가율이 전반적으로 양호해 전국 확산 가능성은 적다'고 진단함(국토교통부, 2022년 7월 20일자 보도자료, 제3차 비상경제민생회의 결과 : 주거분야 민생안정 방안 발표)
  - 2022년 하반기 이후 서울 강서구, 인천 미추홀구 등 수도권을 중심으로 대규모 전세사기 사건이 발생하고 있는데, 이는 깡통전세에 대한 정부의 2022년 7월 상황 인식이 잘못되었다는 것을 보여줌

연재 오마이팩트 | 122화

"전세 사기가 임대차3법 탓? 윤석열 정부의 마녀사냥"

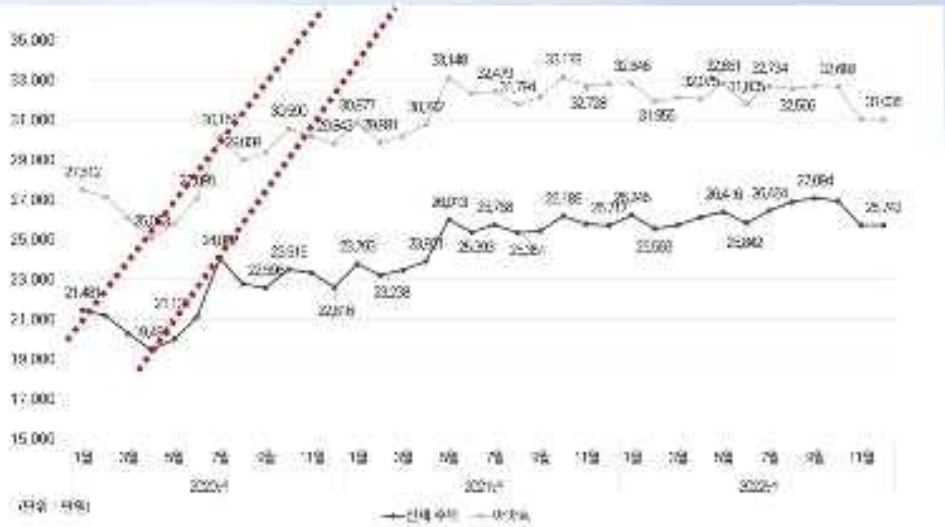
[팩트체크 인터뷰] 최은영 한국도시연구소장 "임대차 3법은 전세 사기 막는 장치"

23.04.28 20:54 | 최종 업데이트 23.05.02 09:06 | 글: 김시민(staright) | 강석찬(ksc9938)

❖ 깡통전세가 아닌 가짜뉴스 '임대차3법 시행 2년으로 인한 전세대란'과 싸운 정부

임대차3법이 전세가격의 급격한 상승 기울기를 바꾼 것은 명확함

- 2020년 월별 전세가 추이를 살펴본 결과 2020년 4월부터 7월까지의 전세가 상승 추세가 지속되었다면 훨씬 더 높은 전세가 상승이 나타났을 것이라 추정됨. 임대차3법은 전국의 전체 주택과 아파트 모두에서 4월부터 7월까지의 호당 전세가와 3.3㎡당 전세가의 급격한 상승 추세를 완화하는 역할은 했다고 판단됨

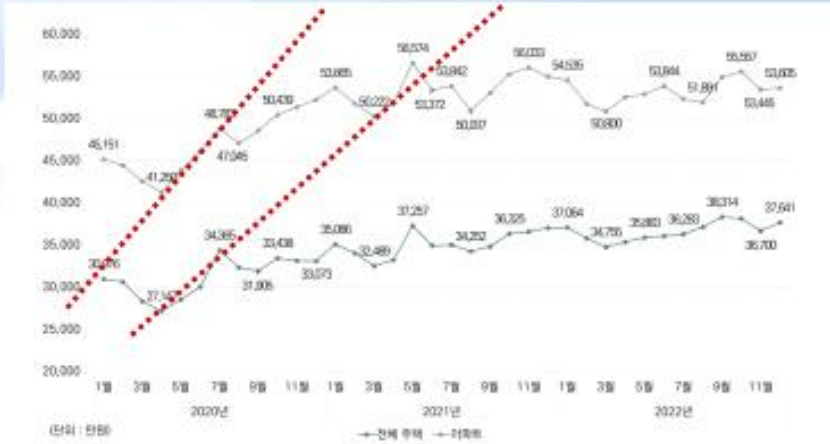


전국 전체 주택 및 아파트 호당 전세가 월별 변화(2020~2022년)

❖ 깡통전세가 아닌 가짜뉴스 '임대차3법 시행 2년으로 인한 전세대란'과 싸운 정부

임대차3법이 전세가격의 급격한 상승 기울기를 바꾼 것은 명확함

- 2020년 월별 전세가 추이를 살펴본 결과 2020년 4월부터 7월까지의 전세가 상승 추세가 지속되었다면 훨씬 더 높은 전세가 상승이 나타났을 것이라 추정됨. 임대차3법은 서울의 전체 주택과 아파트 모두에서 4월부터 7월까지의 호당 전세가와 3.3㎡당 전세가의 급격한 상승 추세를 완화하는 역할은 했다고 판단됨



서울 전체 주택 및 아파트 호당 전세가 월별 변화(2020~2022년)

❖ 깡통전세가 아닌 가짜뉴스 '임대차3법 시행 2년으로 인한 전세대란'과 싸운 정부

'전세의 종말'과 '2022년 8월의 전세대란'이라는 가짜 뉴스

❖ 일부 언론은'임대차3법' 개정이 전세의 월세화로'전세의 종말'을 야기할 것이라고 보도함. 그러나 2020년 11월 1일이 조사 기준 시점인 통계청의 2020년 인구주택총조사 결과를 다른 연도와 비교해 살펴보면, 법 시행 이후 전월세 비중에는 큰 변화가 없음

- 2000년 이후 전국적으로 전세 비중은 감소하고 월세 비중은 증가하는 추세였음
- 2020년 주택 점유형태를 '임대차3법' 개정 전인 2015년과 비교해보면 전세 비중이 15.5%로 동일하고, 월세 비중은 2015년 23.7%에서 2020년 23.4%로 소폭 감소함

❖ 임대차3법 개정 후 2년이 되는 2022년 8월 전세대란이 일어날 것이라는 일부 언론과 전문가들의 주장은 가짜 뉴스로 판명됨

(단위: %)

구분		자가	임차			무상
				전세	월세	
전국	2000년	54.2	43.0	28.2	14.8	2.8
	2005년	55.6	41.3	22.4	19.0	3.1
	2010년	54.3	43.2	21.7	21.5	2.7
	2015년	56.8	39.2	15.5	23.7	4.0
	2020년	57.3	39.0	15.5	23.4	3.7

자료 : 통계청, 해당연도, 인구주택총조사.
주 : 2015년, 2020년 자료는 20% 표본조사 자료임.

❖ 수십 년 만에 세입자의 주거권 보장을 위해 한걸음 진전한 임대차3법

1989년 법개정 직후인 1990년 주택임대차보호법 개정 촉구 집회와 행진

1990년 3월 4일

1990년 3월 31일

1990년 3월 4일

사진 출처 : 박용수

1992년 6월 6일 무주택자의 날 선포

사진 출처 : 천주교빈민사목위원회

❖ 세입자의 주거안정에 역행하는 윤석열 정부의 임대차 3법 폐지·축소 추진

윤석열 정부는 임대차 3법 폐지 · 축소를 추진하고 있음

- 문재인 정부는 2020년 세입자의 주거안정과 임대차 시장의 투명성 제고를 위해 '임대차3법'을 개정하였으나, 윤석열 정부는 부작용을 이유로 '임대차3법'의 폐지·축소를 추진하고 있음

계약갱신청구권, 전월세인상률 상한제, 임대차 신고제 등 임대차 3법 개정

- 문재인 정부는 2020년 7월 '주택임대차보호법'을 개정해 계약갱신청구권과 전월세인상률상한제를 도입함
- 2020년 8월 '부동산 거래신고 등에 관한 법률(이하 부동산거래신고법)'을 개정해 임대차 신고제를 도입함

"부작용" 대응을 위한 임대차 신고제 계도기간 연장

- 윤석열 정부는 임대차3법으로 인한 부작용에 대응한다는 명목으로 임대인에 대한 혜택 강화 대책을 발표함
- 임대차 신고제의 도입 필요성은 인정하면서도, 계도기간을 2023년 5월 31일까지 연장함
- 2024년 5월 31일까지로 재연장함

"전세대란 가능성 적지만 폐지 수준의 개정 필요"

- 원희룡 국토교통부 장관은 2022년 6월 29일 관훈클럽 초청토론회에서 임대차3법을 시행한 지 2년이 경과하는 2022년 8월 이후 전세대란이 발생할 가능성은 적지만 폐지 수준의 개정이 필요하다는 입장을 밝힘

II

정부가 키운 사회적 재난, 깡통전세와 전세사기

❖ 임차권은 전세권과 달리 불완전한 권리이다

- 주택임대차보호법에 임차권은 권리로서 규정되어 있지 않고, 권리를 잃었을 때 할 수 있는 불완전한 조치와 함께 규정되어 있음
- 전세권 설정이 채권자인 세입자의 권리가 될 수 있도록 법률 개정이 필요함

제3조의3(임차권등기명령) ① 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다. <개정 2013. 8. 13.>

② 임차권등기명령의 신청서에는 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 신청의 이유와 임차권등기의 원인이 된 사실을 소명(疎明)하여야 한다. <개정 2013. 8. 13.>

1. 신청의 취지 및 이유
2. 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 첨부한다)
3. 임차권등기의 원인이 된 사실(임차인이 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력을 취득하였거나 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실)
4. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 사항

제3조의5(경매에 의한 임차권의 소멸) 임차권은 임차주택에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락(競落)에 따라 소멸한다. 다만, 보증금이 모두 변제되지 아니한, 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

- 전세권은 계약시부터 등기부등본에 등기되는 권리로, 소송 없이 경매를 청구할 수 있는 권리를 갖게 되는 등 임차권과 큰 차이가 있음

민법

[시행 2022. 12. 13.] [법률 제19008호, 2022. 12. 13., 일부개정]

제316조(완상회복의무, 매수청구권) ①전세권이 그 존속기간의 만료로 인하여 소멸한 때에는 전세권자는 그 목적물을 원상에 회복하여야 하며 그 목적물에 부속시킨 물건은 수거할 수 있다. 그러나 전세권설정자가 그 부속물건의 매수를 청구한 때에는 전세권자는 정당한 이유없이 거절하지 못한다.

②전항의 경우에 그 부속물건이 전세권설정자의 동의를 얻어 부속시킨 것인 때에는 전세권자는 전세권설정자에 대하여 그 부속물건의 매수를 청구할 수 있다. 그 부속물건이 전세권설정자로부터 매수한 것인 때에도 같다.

제317조(전세권의 소멸과 동시이행) 전세권이 소멸한 때에는 전세권설정자는 전세권자로부터 그 목적물의 인도 및 전세권설정등기의 말소등기에 필요한 서류의 교부를 받는 동시에 전세금을 반환하여야 한다.

제318조(전세권자의 경매청구권) 전세권설정자가 전세금의 반환을 지체한 때에는 전세권자는 민사집행법의 정한 바에 의하여 전세권의 목적물의 경매를 청구할 수 있다. <개정 1997. 12. 13., 2001. 12. 29.>

[시행 2022. 12. 13.] [법률 제19008호, 2022. 12. 13., 일부개정]

제618조(임대차의 의의) 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

제619조(처분능력, 권한없는 자의 할 수 있는 단기임대차) 처분의 능력 또는 권한없는 자가 임대차를 한 경우에는 그 임대차는 다음 각호의 기간을 넘지 못한다.

1. 식목, 채염 또는 석조, 석회조, 연와조 및 이와 유사한 건축을 목적으로 한 토지의 임대차는 10년
2. 기타 토지의 임대차는 5년
3. 건물 기타 공작물의 임대차는 3년
4. 동산의 임대차는 6월

제620조(단기임대차의 갱신) 전조의 기간은 갱신할 수 있다. 그러나 그 기간만료 전 토지에 대하여는 1년, 건물 기타 공작물에 대하여는 3월, 동산에 대하여는 1월내에 갱신하여야 한다.

제621조(임대차의 등기) ①부동산임차인은 당사자간에 반대약정이 없으면 임대인에 대하여 그 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.

②부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

❖ 대한민국 정부, 세입자 보증금 보호 대책이 허술한 '빚내서 세살아라'는 폭탄돌리기 정책을 지속적으로 추진했다

이명박, 박근혜, 문재인, 윤석열 정부 모두 '빚내서 세살아라' 정책을 추진함

- ❖ 이명박 정부는 전세 대출을 본격적으로 확대하기 시작함
- ❖ 박근혜 정부에서 '빚내서 집사라', '빚내서 세살아라' 정책을 시작해 가계 부채 증가를 동반한 주택 가격 및 전월세 가격 상승이 이루어졌고, 문재인 정부에서도 가계 부채와 주택 가격 및 전월세 가격의 동반 상승이 지속됨
- ❖ 문재인 정부에서 저금리와 유동성 확대 정책을 시행한 결과 주택 가격와 전세 가격이 폭등함
- ❖ 윤석열 정부는 전세사기특별법에서도 '빚에 빚을 더해 세살라'는 정책을 포기하지 않고 있음

⬇

- 2021년 8월 이후 우리나라의 기준금리가 인상되고 있고, 미국 등 다른 나라에서도 금리 인상이 이루어짐
- 2021년 하반기 이후 우리나라의 주택시장은 거래량 급감, 주택 가격 하락 등 급격한 변화를 겪고 있음

⬇

- 2021년 이후 주택시장 침체가 시작되면서 보증금 미반환 위험전세(이른바 '깡통전세')가 증가하면서 세입자의 주거안정을 크게 위협하고 있음
- 전세 대출 증가는 가계 부채 증가의 주요 원인으로, 전세보증금이 세입자의 순자산보다 커지고 있음

❖ 대한민국 정부, 세입자 보증금 보호 대책이 허술한 '빚내서 세살아라'는 폭탄돌리기 정책을 지속적으로 추진했다

이명박 정부의 전세대출 및 대출보증 확대(2011년)

보 도 자 료

배포일시		2011. 2. 11.(금) 총 17매(본문7, 붙임10)	
담당부처	국토해양부	주택정책과	• 과장 진현환, 서기관 성호철, 사무관 이용리 ☎ (02) 2110-6213-6220
		주택기금과	• 과장 김수상, 사무관 김용경 ☎ (02) 2110-8238, 6221
	기획재정부	부동산정책팀	• 팀장 이창로, 사무관 이진호 ☎ (02) 2150-4650, 4651
		재산세계과	• 과장 이상율, 사무관 용태호 ☎ (02) 2150-4210, 4215
	행정안전부	지방세정책과	• 과장 이보환, 사무관 구본홍 ☎ (02) 2100-3912, 3925
보 도 일 시		2.11(금) 10:30 이후부터 보도하여 주시기 바랍니다.	

세입자 부담을 완화하고, 임대주택 공급도 활성화

【 보완대책 주요내용 】

1 전셋값 상승에 따른 **세입자**들의 **부담**을 **완화**하기 위해 국민주택기금 등을 통해 **전세자금 지원**을 **확대**하기로 하였다.

○ 연소득 3천만원 이하의 무주택 세대주에게 지원되는 **서민·근로자 전세자금**은 호당 **지원한도**를 **확대**(6→8천만원)하고, **금리도 인하**(연 4.5→4.0%)할 계획이며,

- **저소득가구 전세자금**은 **지원대상** 주택을 **확대**(수도권 과밀억제권역내 전세보증금 8천만원→1억원 이하)한다.

○ **주택금융신용보증기금**의 **전세자금 대출보증 규모**도 작년보다 **늘리고**('10년 5.8조→'11년 7조원), 필요시 추가로 확대할 예정이다.

❖ 대한민국 정부, 세입자 보증금 보호 대책이 허술한 '빚내서 세살아라'는 폭탄돌리기 정책을 지속적으로 추진했다

박근혜 정부의 주택임대차보호법 개정을 통한 금융기관의 우선변제권 승계(2013년)

주택임대차보호법

[시행 2013. 8. 13.] [법률 제12043호, 2013. 8. 13., 일부개정]

◇ 주요내용

가. 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 경우 해당 법인이 선정한 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 이 법에 따른 대항력 등이 인정되도록 함(안 제3조제3항 신설).

나. 임차인의 보증금반환채권을 양수한 금융기관 등이 우선변제권을 승계하도록 함(안 제3조의2제7항 · 제8항 및 제9항 신설).

❖ 대한민국 정부, '빚내서 집사라, '빚내서 세살아라'는 폭탄돌리기 정책을 지속적으로 추진했다

문재인 정부의 임대사업자 임대보증금 보증 가입 의무화와 허술한 임대차 행정

임차인 보증금 보호하는 임대보증금 보증 가입 의무화

- 등록임대주택의 임대인은 보증보험 가입이 의무지만 '보증보험 가입을 신청했다'는 서류만 있으면 민간임대주택 등록이 가능함
- 민간임대주택에 관한 특별법에 규정되어 있는 지자체의 임대차행정이 제대로 이루어지지 않고 있음.

민간임대주택에 관한 특별법

【제정·개정이유】 제정 개정문 전문 제정 개정이유

[일부개정]

◇개정이유

민간임대주택에 대하여는 임차인의 주거안정 지원을 위하여 실질적인 전월세상한제, 계약갱신요구권 및 임대 사전고제 등 공적인 구제가 적용되는 데는 등록 임대사업자에게 세제상의 혜택을 부여하여 왔음.

그러나 최근 전월세상한제, 임대차 계약갱신요구권 및 임대차신고제 등의 추진과 연계하여 주택임대차 관련 제도 간 정합성 확보를 위하여 기존 제도의 개선이 필요하게 됨.

이에 전월세상한제, 계약갱신요구권 도입을 통해 일반 임대주택과 차별성이 확보되면 민간임대주택과 주택시장 과열보건에 할 수 있는 이미는 장기일반민간대입임대주택 등록은 폐지하는 한편,

민간임대주택의 임대 의무기간을 종전 8년 이상에서 10년 이상으로 연장하고, 임대보증금 보증 가입 의무를 제거하는 등 관련 제도의 선열성 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇주요내용

…

다. 시장·군수·구청장이 임대사업자 등록신청을 받은 경우 해당 신청인의 신용도, 신청 임대주택의 부채비를 등을 고려하여 임대보증금 보증 가입이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우 등에 해당하면 등록신청을 거부할 수 있도록 함(제6조제5항 신설).

…

사. 시장·군수·구청장은 임대사업자가 보증금 반환을 지연하여 임차인의 피해가 명백히 발생한 경우 등록을 말소할 수 있도록 함(제6조제1항제12호 신설)

…

지. 임대인의 국세·지방세의 체납사실에 관한 사항을 표준임대차계약서에 포함하도록 함(제47조제2항제4호).

❖ 대한민국 정부, '빚내서 집사라', '빚내서 세살아라'는 폭탄돌리기 정책을 지속적으로 추진했다

❖ 윤석열 정부의 임대차3법(부동산거래신고등에 관한 법률) 공격으로 오작동하고 있는 안심전세 앱

- 신축 주택 뿐 아니라 상대적으로 건축연도가 오래된 아파트에서도 전세가율 이상치가 발견되는데, 200세대에 불과한 인천 부평구 ○○아파트 단지는 매매가가 2억대인데 전세가가 3억~4억인 계약이 수십 건 등록되어 있음→ 안심전세 앱에서는 정보를 제공하지 않음
- 임대차3법 중 하나인 부동산거래신고등에 관한 법률의 과태료 유예가 계속되는 한 사기 목적의 신고를 제어할 수 있는 수단이 없음

〈국토교통부 실거래가에 등록된 자료를 활용해 계산한 전세가율〉

〈안심전세 애플리케이션 전세가율 조회 화면〉

〈MBC와 한국도시연구소〉

그림 VII-4 깡통전세 문제를 예방할 필요가 있었던 인천 부평구 ○○ 아파트 단지

자료 : 국토교통부, 실거래가 자료, 국토교통부, 안심전세 애플리케이션(2023년 2월 9일 접속)

❖ 깡통전세라는 부메랑으로 돌아온 '빚내서 집 사라'와 '빚 내서 세 살라'

국가와 지자체의 책임

❖ 국가의 책임

- '빚내서 집 사라'와 '빚내서 세 살라'는 정책을 뒷받침하기 위해 정부는 무분별하게 전세 대출과 보증보험을 확대한 것에 대한 책임이 있음

❖ 지자체의 책임

- 법률에서 정한 임대차 행정을 제대로 하지 않은 것에 대한 책임이 있음

정부 정책의 실패로 인해 깡통전세 문제가 발생하고 있는데, 국세와 지방세가 무조건 선순위일 수 있는가?

대출 이자로 막대한 이익을 챙긴 은행은 아무런 책임이 없는가?

❖ 깡통전세라는 부메랑으로 돌아온 '빚내서 집 사라'와 '빚 내서 세 살라'

- 박근혜 정부가 출범한 2013년 이후 가계부채가 급격하게 증가하기 시작했고, 가계부채 급증이 문재인 정부에서도 이어짐
  - 박근혜 정부의 가계부채는 2013년 961조원에서 2017년 1,370조원으로 400조원 이상 증가함
  - 문재인 정부의 가계부채는 2017년 1,370조원에서 2022년 1,757조원으로 400조원 가까이 증가함
- 가계부채 급증은 구입자금대출, 전세자금대출을 합한 주택담보대출이 크게 증가한 것과 관련이 있음. 주택담보대출은 박근혜 정부 때인 2013~2016년 514조원에서 716조원으로 200조원 이상 증가했고, 문재인 정부 때인 2017~2021년에도 770조원에서 985조원으로 200조원 이상 증가함

(단위: 십억원)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
가계대출	861,388	905,944	960,580	1,025,076	1,137,953	1,269,808	1,369,837	1,446,628	1,504,882	1,633,591	1,757,065	1,756,782
주택담보대출	462,860	487,102	513,631	560,126	638,311	715,719	769,985	807,978	842,873	912,204	984,534	1,007,871
HF·기금대출	50,411	62,903	72,818	74,602	107,603	122,933	141,398	151,499	159,195	179,796	194,557	201,554
기타대출	398,528	418,842	446,948	464,950	499,642	554,089	599,852	638,651	662,009	721,387	772,531	748,911

자료 : 한국은행, 경제통계시스템.

❖ 깡통전세라는 부메랑으로 돌아온 '빚내서 집 사라'와 '빚 내서 세 살라'

- 전세자금대출은 박근혜 정부 때인 2013년 '주택임대차보호법' 개정으로 법적 기반이 마련된 이후 규모가 크게 증가했고 2019년 이후 100조원을 초과함
- 2013년 8월 13일 '주택임대차보호법' 개정으로 임차인이 전입신고를 하고 확정일자를 받은 경우 금융기관이 우선변제권을 승계할 수 있게 되어 전세자금대출 확대를 위한 기반이 마련되었고, 박근혜 정부는 이를 '목돈 안드는 전세' 정책으로 명명함
- 박근혜 정부는 주택도시기금(도시주택기금)을 활용한 전세자금대출(버팀목대출) 정책을 청년·신혼부부를 중심으로 강화했는데, 문재인 정부도 청년·신혼부부에 대한 대출 지원을 지속적으로 확대함
- 한국은행 자료를 분석한 KB금융지주 경영연구소(2022)에 의하면 전세자금대출잔액은 2013년 이전에는 25조원 내외였으나, 2014년부터 가파르게 증가하기 시작하여 2019년 100조원을 초과했고 2021년에는 약 180조원까지 증가함

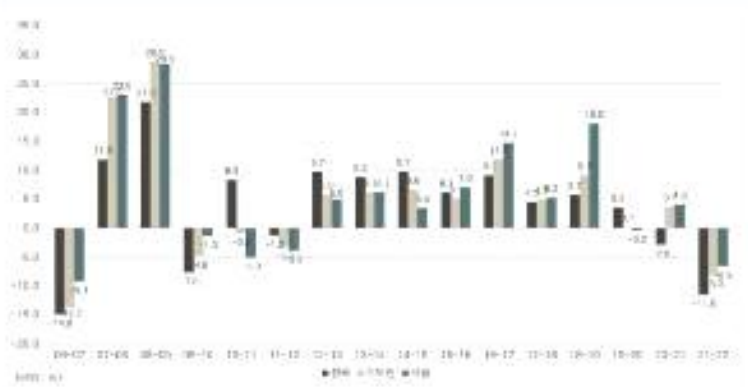
❖ 전국은 2020년, 서울은 2021년을 정점으로 주택의 호당 매매가가 하락하기 시작함

매매가

❖ 2021~2022년 주택 호당 매매가는 전국(-11.5%), 수도권(-8.0%), 서울(-6.5%) 모두 하락

❖ 2021~2022년 17개 시도 중 서울(-6.5%)을 포함한 11개 시도에서 하락

- 경기(-10.7%), 대구(-8.0%), 인천(-7.2%)의 하락률이 높음
- 서울, 경기, 인천에서 모두 하락은 2006년 실거래가 자료 집계 시작 이후 처음임



전국·수도권·서울 전체 주택 호당 매매가 변화율(2006~2022년)

자료 : 한국도시연구소·박상혁의원실, 2022년 실거래가 분석을 통해 본 주거 정책의 과제

전국 시도별 전체 주택 호당 매매가 변화율

구분	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22
서울	5.2	18.0	-0.3	4.0	-6.5
부산	1.9	19.0	12.0	-11.5	2.9
대구	3.1	2.9	9.8	1.9	-8.0
인천	2.7	6.7	12.0	-3.6	-7.2
광주	5.1	2.8	16.7	-0.9	-2.6
대전	6.2	7.1	9.4	6.5	-2.7
울산	-6.4	7.2	16.1	-2.0	-4.0
세종	11.6	22.2	11.5	1.2	5.5
경기	7.7	4.0	8.6	7.6	-10.7
강원	-0.3	-2.7	7.4	11.3	1.9
충북	0.0	6.0	6.9	-0.6	-4.3
충남	0.7	8.9	8.9	-7.4	-4.9
전북	-0.6	3.0	11.8	-5.0	1.1
전남	5.6	5.3	8.3	2.4	-3.5
경북	-6.4	2.0	10.2	-1.0	0.1
경남	-4.7	6.2	12.4	-1.2	-5.6
제주	3.5	-1.5	2.2	5.7	0.0
수도권	4.8	9.1	0.1	3.7	-8.0
전국	4.5	5.7	3.5	-2.8	-11.5

❖ 매매가가 전세가보다 먼저 하락하기 시작하면서 깡통전세 문제가 확대되고 있다

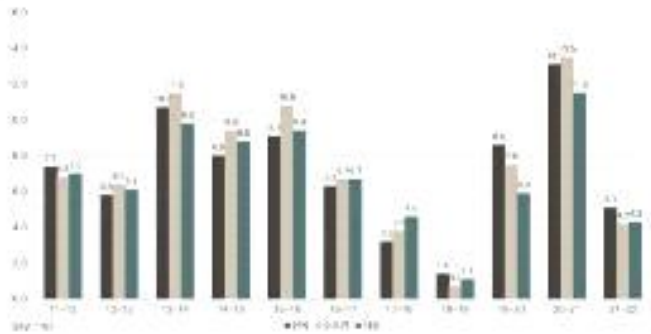
전월세가

❖ 2021~2022년 호당 전세가는 전국 5.1%, 수도권 4.2%, 서울 4.3% 상승함

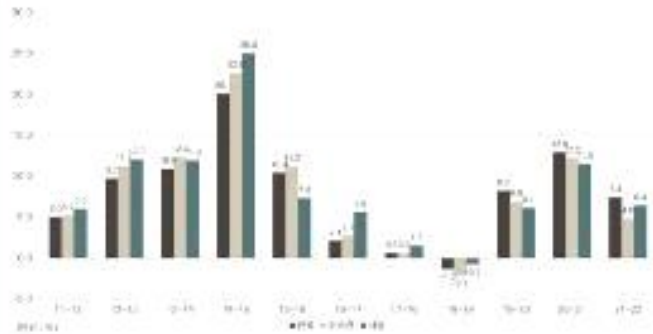
- 세종(-7.6%), 대구(-0.7%)를 제외한 모든 시도에서 상승
- 아파트의 호당 전세가가 서울에서 전년보다 0.6% 하락 → 전월세 실거래가 자료가 공개된 2011년 이후 최초
- 아파트 평당(3.3 ㎡) 상승률은 전국 1.4% 상승, 서울과 수도권 각 0.4% 하락

❖ 2021~2022년 전국의 호당 월세전환가는 7.4%, 3.3㎡당 월세전환가는 6.7% 상승함

- 수도권 전체 주택의 호당 월세보증금은 큰 변화가 없는데, 호당 월세는 10.7% 상승함



전국·수도권·서울 전체 주택 호당 전세가 변화율(2011~2022년)



전국·수도권·서울 전체 주택 호당 월세전환가 변화율(2011~2022년)

자료 : 한국도시연구소, 박성혁의원실, 2022년 실거래가 분석을 통해 본 주거 정책의 과제

❖ 전세사기가 사회적으로 이슈화된 2022년 하반기에도 깡통전세 문제는 크게 감소하지 않았다

2022년에도 전세가율 80% 이상 단지 비율은 38%로 2021년과 큰 차이가 없음

- 전국 전체 주택의 전세가율 2021년 75.8% → 2022년 90.6%로 크게 증가
- 2022년 전국 공동주택(연립·다세대·아파트)의 전세가율이 80% 이상인 공동주택 비율 38.0%
  (경북 61.9%, 전북 54.4%, 충북 53.6%, 서울 40.0%)

전세가율 80% 이상 공동주택 단지 비율 상위 10위(수도권·비수도권 시군구, 2022년)

단위: 개, %

	수도권 공동주택				비수도권 공동주택			
시도	시군구	단지수	비율		시도	시군구	단지수	비율
서울	강서구	1,408	67.3		경남	사천시	122	75.4
경기	이천시	370	65.7		전남	목포시	248	73.4
인천	강화군	38	63.2		전북	익산시	238	73.1
인천	미추홀구	1,162	62.3		전남	광양시	143	72.0
서울	금천구	429	61.8		경북	구미시	510	70.8
경기	여주시	117	53.8		경북	포항시	731	70.2
경기	가평군	60	53.3		충남	당진시	225	68.0
인천	부평구	1,104	51.8		충북	증평군	32	65.6
서울	관악구	440	50.2		전북	군산시	344	62.2
경기	부천시	1,794	48.9		경북	칠곡군	83	61.3

자료: 국토부, 실거래가자료,
주: 단지수는 연세된 단지 현황수를 의미, 2022년 64,577개 단지분석

시도별 공동주택의 전세가율(2022)

구분	단지수	전세가율		
		100% 이상	90% 이상	80% 이상
서울	12,638	9.0	22.7	40.0
부산	4,518	2.9	9.4	24.8
대구	2,246	2.4	10.1	29.5
인천	6,783	20.3	33.2	47.2
광주	1,888	5.2	12.7	31.6
대전	1,869	7.0	13.4	27.2
울산	1,385	4.7	17.3	40.1
세종	195	3.1	13.5	20.2
경기	18,794	10.7	18.5	30.1
강원	1,732	5.5	18.0	43.8
충북	1,564	7.3	23.2	53.6
충남	2,224	5.4	17.0	46.0
전북	1,626	8.1	27.2	54.4
전남	1,187	8.3	23.8	48.8
경북	2,368	10.3	30.2	61.9
경남	3,334	4.7	17.9	43.9
제주	638	5.4	15.0	33.4
전국	64,577	9.3	20.4	38.0

Ⅲ

국제사회의 상식, 정부의 주거권 보장 의무

❖ 윤석열 정부는 가용한 자원을 최대한 활용한 실효성 있는 깡통전세와 전세사기 대책을 만들지 않고 있다

- ❖ 국제인권법에 따르면, 국가는 가용 자원을 최대한 활용하여 점진적으로 적정 주거에 대한 권리를 실현할 의무가 있음
- ❖ 하지만 윤석열 정부는 깡통전세와 전세사기를 양산하는 현행 제도에 대한 국가의 책임을 인정하지 않고 있고, 그 결과 실효성있는 대책을 내놓지 못하고 있음
- ❖ 예산과 인력을 투입해서 문제를 해결해야 함

❖ 국제사회의 권고

주거권과 주거권 보장을 위한 정부의 의무(UN 해비타트)

- 적정 주거(adequate housing) : 점유의 안정성, '부담가능성(affordability)', '살만한 집(habitability)' 등
- 정부개입 없이 시장에 의한 자원 배분만으로는 주거권이 실현될 수 없음→ 비적정 주거 문제 발생
- 비적정 주거 : 생명과 안전을 위협하고, 인간으로서의 존엄한 삶을 위협하는 비적정 주거에 대해 가용한 모든 자원을 동원해 최대한 빠르게 이주 또는 주거환경 개선 대책을 마련해야 함
- 정부의 전략은 단지 좋은 의도의 나열에 그쳐서는 안 됨
- 국제법은 주거권 실현을 위해 정부가 가용자원을 최대한 사용하여 즉각적인 행동에 나설 것을 요구함

적절한 주거에 대한 기준	▪ 정부는 적절한 주거에 대한 기준을 가지고 있어야 한다
상황에 대한 점검	▪ 정부는 주택 상황을 모니터링 해야 한다
보호의 의무	▪ 정부는 민간 부문의 제 3자에 의해 적절한 주거에 대한 권리가 훼손되는 것을 막아야 한다(정부는 주거권 향상을 위해 주택 시장과 임대 시장을 규제해야 한다)
실현의 의무	▪ 정부는 적절한 주거권의 완전한 실현을 위해, 법적·행정적·재정적·사법적 수단을 채택해야 한다

❖ 국제사회의 권고

2019년 3월 한국의 주거상황에 대한 공식 보고서를 유엔 인권위원회에 보고함

- 대한민국은 지속가능발전목표에 따라 2030) 노숙인 발생을 예방, 해결, 종식시키기 위한 전략을 수립해야 합니다.
- 정부는 고시원과 쪽방의 주거환경을 개선하는 전략을 수립해야 하며, 비닐하우스 등 불안정한 주거 상황에 놓인 주민들에게 주민들과 협의하여 적절한 장기 주택을 제공하여야 합니다.

– 2018. 05. 23. 레일라니 파르하

❖ 국제사회의 권고

UN 주거권 특보의 민간 임대시장에 대한 규제 권고

97. 임대차방식인 전세 제도는 한국의 사회경제적 현실에 적절하게 대응하기 위해 더 규제되어야 한다.

99. 특보는 보고서 앞 부분에서 언급한 권고사항 외에 한국 정부에 다음을 권고한다.

d) 부담가능한 주택이 줄어드는 것을 해결하기 위해, 정부는 다음과 같은 조치를 취해야 한다.

i. 평균 임차료에 상응하고 물가상승률을 반영한 수준으로 주거급여를 인상해야 한다.

ii. 차별금지권과 평등권에 따라 성소수자인지, 외국인 거주자인지, 일정한 주소가 없는 사람인지에 관계없이 소득 면에서 자격을 갖춘 모든 사람들에게 사회보장급여와 주거급여를 보장해야 한다.

iii. 거주용 자산의 소유자들이 전세 제도를 단계적으로 폐지하는 것을 장려하는 조치를 고려해야 한다. 그 실행을 위한 첫 번째 단계로 정부는 임대료 인상 상한제와 거주 기간을 증가시키는 민간임대주택특별법에 따른 다주택자의 임대사업자등록을 의무화해야 한다. 이러한 조치는 임대주택에 거주하는 임차인의 거주 안정성을 향상시킬 수 있을 것이다.

iv. 장기 임대가 가능한 공공임대주택의 적절한 공급을 보장하고, 최저소득계층의 공공임대주택에 대한 접근성 강화를 위해 보증금 면제 제도를 유지해야 한다.

출처 : Farha, L., 2019, 한국 국가방문 보고서(Visit to the Republic of Korea)

Ⅳ

개선 과제

❖ 이제는 더 이상 피해자의 목숨이 아닌 토론과 사회적 합의로 반쪽 특별법을 바꿔 나가야 한다

주거비 부담에 대한 근본 대책 마련

- 깡통전세 문제 확대의 원인인 '빚내서 세 살아라' 정책 기조에서 벗어나 세입자의 주거안정과 주거비 부담 완화를 위한 근본 대책을 마련해야 함
- 전세가 월세보다 실질 주거비가 낮고, 주거사다리의 역할을 하는 등 장점이 있지만 전세 대출 증가와 보증 확대가 갭투기와 무갭투기의 자양분이 되었다는 불편한 진실을 인정하는데서 제도 개선이 시작될 수 있을 것임
- 대출 대신 주거비 직접 지원을 강화하는 등 전세 중심의 주거지원 제도를 월세 중심으로 전환해야 함

[오마이포토] "전세사기는 사회적 재난" 미추홀구 전세사기 피해자 추모행진, 2023년 3월 8일

❖ 최우선변제금은 어떤 경우에도 보장될 수 있도록 제도를 바꾸자

- 1984년 시행된 후 지속적으로 수정된 현행 제도는 최우선변제금을 받을 수 없는 사각지대를 양산하고 있음
  - 전세보증금에 비해 너무 낮은 소액보증금의 범위
  - 저당권 설정이 기준 시점이 되는 점
  - 갱신계약으로 소액보증금 범위를 넘게 되면 이전 시점의 최우선변제금도 받을 수 없는 점 등
- 에스크로 제도 도입

주택임대차보호법 (약칭: 주택임대차법)

[시행 1984. 1. 1.] [법률 제3682호, 1983. 12. 30., 일부개정]

관 본 □ **제8조 (소액보증금의 보호)** ①임차인은 소액의 보증금에 관하여 다른 담보물권자보다 자기채권의 우선변제를 받을 권리가 있다.

②제1항의 경우에 소액보증금의 범위와 기준은 주택의 가액(坐地의 價額을 포함한다)의 2분지 1의 범위안에서 대통령령으로 정한다.

[본조신설 1983. 12. 30.]

[종전 제8조는 제11조로 이동 <1983. 12. 30.>]

주택임대차보호법시행령

[시행 1984. 6. 14.] [대통령령 제11441호, 1984. 6. 14., 제정]

관 연 □ **제2조 (차임등 증액청구의 기준등)** ①법 제7조의 규정에 의한 차임 또는 보증금(이하"차임등"이라 한다)의 증액청구는 약정한 차임등의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다.

③제1항의 규정에 의한 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 이를 하지 못한다.

관 연 □ **제3조 (소액보증금의 범위등)** ①법 제8조의 규정에 의한 소액보증금의 범위를 서울특별시 및 직할시에서는 300만원이하, 기타의 지역에서는 200만원 이하로 한다.

②임차인의 소액보증금이 주택의 가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 주택의 가액의 2분의 1에 해당하는 금액에 한하여 우선 변제권이 있다.

③하나의 주택에 임차인이 2인이상이고, 그 각 소액보증금의 합산액이 주택의 가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 그 각 소액보증금의 합산액에 대한 각 임차인의 소액보증금의 비율로 그 주택의 가액의 2분의1에 해당하는 금액을 분할한 금액을 각 임차인의 소액보증금으로 본다.

④하나의 주택에 임차인이 2인이상이고 이들이 그 주택에서 가정공동생활을 하는 경우에는 이들을 1인의 임차인으로 보아 이들의 각 보증금을 합산한다.

제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(擔保物權者)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.

② 제1항의 경우에는 제3조의2제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다. <개정 2009. 5. 8.>

주택임대차보호법시행령

[시행 1987. 12. 1.] [대통령령 제12283호, 1987. 12. 1., 일부개정]

【제정·개정이유】 제정·개정문 전체 제정·개정이유

[일부개정]

◇개정이유 및 주요골자

다른 담보물권 보다 우선변제를 받을 수 있는 소액보증금의 범위가 결정(1984.6.14)된지 3년이상의 기간이 경과되었으므로 그 간의 임차보증금의 상승률을 반영하고 영세임차인의 보호를 강화 하기 위하여 소액보증금의 범위를 서울특별시 및 직할시의 경우에는 현행 "300만원이하"에서 "500만원이하"로, 기타 지역의 경우에는 현행 "200만원이하"에서 "400만원이하"로 각각 상향 조정하려는 것임.

【제정·개정문】 제정·개정이유 전체 제정·개정문

⊙대통령령제12,283호(1987·12·1)

주택임대차보호법시행령중개정령

주택임대차보호법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항중 "300만원이하"를 "500만원이하"로, "200만원이하로"를 "400만원이하로" 한다.

부칙

① (시행일) 이 영은 공포한 날로부터 시행한다.

② (소액보증금의 범위변경에 따른 경과조치) 이 영 시행전에 임차주택에 대하여 담보물권을 취득한 자에 대하여는 종전의 규정을 적용한다.

- 우선변제를 받을 임차인의 범위를 정하는 지역 구분의 합리적 변경 필요

주택임대차보호법 시행령

[시행 2023. 2. 21.] [대통령령 제33254호, 2023. 2. 21., 일부개정]

⊡□ 부 칙 <대통령령 제11441호, 1984. 6. 14.>

이 영은 공포한 날로부터 시행한다.

⊡□ 부 칙 <대통령령 제12283호, 1987. 12. 1.>

①(시행일) 이 영은 공포한 날로부터 시행한다.

②(소액보증금의 범위변경에 따른 경과조치) 이 영 시행전에 임차주택에 대하여 담보물권을 취득한 자에 대하여는 종전의 규정을 적용한다.

⊡□ 부 칙 <대통령령 제12930호, 1990. 2. 19.>

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제11조(우선변제를 받을 임차인의 범위) 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 임차인은 보증금이 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하인 임차인으로 한다. <개정 2010. 7. 21., 2013. 12. 30., 2016. 3. 31., 2018. 9. 18., 2021. 5. 11., 2023. 2. 21.>

1. 서울특별시: 1억6천500만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시, 화성시 및 김포시: 1억4천500만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시: 8천500만원
4. 그 밖의 지역: 7천500만원

[전문개정 2008. 8. 21.]

[제4조에서 이동, 종전 제11조는 제18조로 이동 <2013. 12. 30.>]

❖ 임대차3법 강화없이 깡통전세 문제 해결없다

「주택임대차보호법」 추가 개정을 통한 전세가율 규제

❖ 금융권 대출시 주택 담보인정비율(LTV)은 70%로 규제하면서 세입자의 보증금을 임대인에게 빌려주는 전세에 대한 규제가 전혀 없는 현행 제도는 세입자의 주거안정을 위협함

❖ 보증금을 주택가격의 일정 수준 이하로만 받을 수 있도록 규제할 필요가 있음

- 윤준병 의원은 2020년 8월 임대보증금을 주택 공시가격의 120% 이하로 제한하는 주택임대차보호법 개정안을 대표 발의함
- 심상정 의원은 2023년 1월 임대보증금을 주택가격의 70% 이하로 제한하는 주택임대차보호법 개정안을 대표 발의함

❖ 미추홀구처럼 선순위 근저당권이 설정되어 있는 상태에서 경매가 이루어질 경우 세입자의 권리가 거의 보호되지 않기 때문에 후순위 임대차 계약의 보증금에 대한 규제는 추가로 강화해야 함

- 근저당이 없는 상태에서 전입신고와 확정일자를 받고 주택을 점유한 선순위 임차인은 대항력 있는 임차인이므로 경매가 종료 되어도 낙찰자에게 전세 계약의 잔여기간 동안 거주할 권리와 보증금 전액을 보상받을 권리를 주장할 수 있음
- 근저당이 설정되어 있는 상태에서 전입신고와 확정일자를 받고 주택을 점유한 후순위 임차인은 경매 종료시 대항력이 없어져 낙찰자에게 보증금 변제를 주장할 수 없으며, 낙찰가에서 근저당을 설정한 금융기관의 채무를 변제하고 남은 금액만 회수할 수 있음
- 후순위 임대차 계약을 전면 금지하거나 근저당권과 보증금의 합을 주택가격의 50% 미만으로 규제해야 함

❖ 월세의 3개월~6개월 분 이내로 보증금을 제한하는 OECD 회원국가가 많음

37

❖ 임대차3법 강화없이 깡통전세 문제 해결없다

OECD보고서(2021)를 통해 본 민간임대에 대한 규제 : 보증금 규제

	임대차계약 기간이 협상 가능한가?	일반적인 최소 계약 기간	보증금액 (월 임대료 대비)
호주	가능		주마다 다름
오스트리아	가능	3년	최대 6배, 일반적으로 3배
벨기에	가능	9년, 또는 3년 미만	최대 3배
브라질	가능	..	3배
불가리아	불가능		..
캐나다	가능	매월 갱신	1배
칠레	가능	12개월	1배
콜롬비아	가능	12개월	손치 않음
코스타리카	불가능	3년	1배
체코	가능	12개월	최대 6배
덴마크	불가능	무기	3배
에스토니아	가능	..	최대 3배, 일반적으로 1-2배
핀란드	가능	12개월	1-3배
프랑스	불가능	3년	가구가 비치되지 않은 경우 1배, 비치된 경우 2배
독일	불가능	무기	3배
그리스	가능	3년	제한 없음
헝가리	가능	..	최대 3배
아이슬란드	가능	..	보증금이 있으나 구체적 정보 부족
아일랜드	가능	6개월	법적 제한 없음
이스라엘	가능	12개월	최대 6배

출처: 2019년 OECD 부담가능한 주택과 사회주택에 대한 설문조사(QuASH).

❖ 임대차3법 강화없이 깡통전세 문제 해결없다

OECD보고서(2021)를 통해 본 민간임대에 대한 규제 : 보증금 규제

	임대차계약 기간이 협상 가능한가?	일반적인 최소 계약 기간	보증금액 (월 임대료 대비)
이탈리아	불가능	계약 유형에 따라 다름. 임대료 인상에 제한이 있는 '약정 임대 계약'은 3+2년, '자유로운 임대 계약'은 4+4년. 임시 임대차계약은1-18개월, 학생 임대는 6-36개월	최대 3배
일본	가능	..	보증금이 있으나 구체적 정보 부족
한국	불가능	..	..
라트비아	가능	..	무제한
리투아니아	가능	..	..
룩셈부르크	가능	일반적으로 무기한이지만, 계약기간이 정해진 경우 12개월	최대 3배
몰타	가능	12개월	보증금이 있으나 구체적 정보 부족
멕시코	가능	..	보증금이 있으나 구체적 정보 부족
네덜란드	가능	무기	무제한. 일반적으로 3개월이 적당함
뉴질랜드	가능	..	4주분의 임대료
노르웨이	불가능	3년	최대 6배
폴란드	가능	6-12개월	3-12배
포르투갈	불가능	12개월	최대 3배
루마니아	가능	..	1배
러시아	가능	..	..
슬로바키아	가능	..	보증금이 있으나 구체적 정보 부족
슬로베니아	가능	..	보증금이 있으나 구체적 정보 부족
스페인	가능		보증금이 있으나 구체적 정보 부족
스웨덴	불가능	무기	보증금이 흔치 않음
스위스	가능	12개월	3배
터키	가능	..	보증금이 있으나 구체적 정보 부족
영국	가능	6개월	5-6주분의 임대료
미국	가능	12개월	일반적으로 1-2배 (주마다 다름)

출처: 2019년 OECD 부담가능한 주택과 사회주택에 대한 설문조사(QUASH)

❖ 임대차3법 강화없이 깡통전세 문제 해결없다

「부동산거래신고등에 관한 법률」 추가 개정을 통해 잘못된 가격 정보로 인한 깡통전세 문제 발생 예방

- 윤석열 정부는 임대차 신고제의 도입 필요성은 인정하면서도, 과태료를 부과하지 않는 계도기간을 2023년 5월 31일까지 연장하고, 또다시 2024년 5월 31일로 계도기간을 연장함
- 이로인해 잘못된 실거래가 정보가 유통되는 것을 방치되고 있음
- 평균 매매가가 2억원 전후인 아파트 단지(인천 부평구 소재, 1997년 건축, 200여 세대) 60㎡의 전세가가 3억, 4억원까지 실거래가로 등록되고 있음
- 최대 100만원인 과태료 인상 등 처벌을 강화하고, 행정부에서 사실상 제도를 무력화시키는 것을 예방할 수 있는 법률 개정이 필요함

년	월	일	전세가	평균 매매가	전세가율
2021	3	20	15,000	17,963	83.5
2021	3	25	15,000	17,963	83.5
2021	5	1	14,000	17,963	77.9
2021	6	4	15,000	17,963	83.5
2021	7	30	15,000	17,963	83.5
2021	10	22	21,000	17,963	116.9
2021	10	25	14,500	17,963	80.7
2022	2	14	17,000	21,981	77.3
2022	2	20	30,000	21,981	136.5
2022	3	12	23,000	21,981	104.6
2022	3	12	29,000	21,981	131.9
2022	3	14	28,000	21,981	127.4
2022	3	14	28,000	21,981	127.4
2022	3	16	30,000	21,981	136.5
2022	3	17	32,000	21,981	145.6
2022	3	17	27,000	21,981	122.8
2022	3	26	30,000	21,981	136.5
2022	4	6	34,000	21,981	154.7
2022	4	7	28,000	21,981	127.4
2022	4	9	42,000	21,981	191.1
2022	4	9	29,000	21,981	131.9
2022	4	15	40,000	21,981	182.0

40

❖ 보증제도의 개선이 필요하다

주택도시보증공사의 임대보증금보증 및 전세보증금반환보증 개선

- 반환보증 가입을 위한 보증금 요건을 현행 주택가격의 90%에서 70% 미만으로 하향하여, 혈세가 '깡통전세' 주택으로 인한 피해를 입지 않도록 할 필요가 있음
  - 2017년 2월 이후 전세보증금과 선순위채권의 합이 주택 가격을 넘지 않도록 해, 보증금이 주택가격의 100%인 경우도 보증보험 가입이 가능했는데, 이는 무자본 갭 투기의 자양분이 되었음
  - 2023년 5월 이후 주택가격의 90%이하로 보증금 요건을 하향하였으나 2022년 경매된 주택의 낙찰가율(주택의 감정가 대비 매각가 비율)이 전국 평균 81.8%인 점을 고려하면 보증한도 비율을 추가 하향할 필요가 있음
- 2017년 2월 이전처럼 주택유형에 따른 담보인정 비율을 차등화할 필요가 있음
  - 2017년 2월 이전에는 담보인정 비율이 아파트 100%, 주거용 오피스텔·연립·다세대 80%, 단독·다가구 75%로 차등화되어 있었음

주택도시보증공사 전세보증금 반환보증 현황 및 대위변제금액 변화(2018-2022년)

(단위 : 건, 억원)

구분	2018	2019	2020	2021	2022
발급건수	89,351	156,085	179,374	232,150	237,797
발급금액	190,367	306,444	372,596	515,508	544,510
보증사고건수	372	1,530	2,408	2,799	5,446
보증사고금액	792	3,442	4,682	5,790	11,731
대위변제금액	583	2,836	4,415	5,040	9,241

자료 : 주택도시보증공사, 2023, 국회요구자료 답변서.

❖ 대다수의 세입자를 보호하지 못하는 보증제도의 개선이 필요하다

주택도시보증공사의 임대보증금보증 및 전세보증금반환보증 개선

- 임대인의 임대보증금보증, 임차인의 전세보증금반환보증 가입 후 계약하는 것으로 변경(계약 후 보증→ 보증 후 계약). 현재는 잔금까지도 치른 시점에서 보증보험 가입이 가능한지 여부를 알 수 있기 때문에 현행 보증 제도는 세입자 보호에 한계가 명확함
- 임대보증금과 주택수를 반영해 보증료율을 가산하고, 주택수와 임대보증금 상한을 설정하는 등 다주택 임대인에 대한 관리 강화
- 현재 대인보증이 아닌 대물보증이라는 명목으로 주택수 제한이 전혀 없어, 악성임대인 한 명이 수 백 채를 보증받는 일이 벌어지고 있음. 보증금 변제능력을 증명하지 못하는 임대인에 대해서는 보증을 제한할 필요가 있음
- 지자체의 주택임대사업자 보증금 반환보증 의무 가입에 대한 관리가 거의 이루어지고 있지 않고 있는데, 임대차행정 담당 인력 확충 등 개선이 필요함. 주택 매집으로 대규모 전세사기의 자양분이 되고 있는 주택임대사업자에 대한 보증 제도를 전면적으로 개선해야 함
  - '민간임대주택법에 관한 특별법' 제49조 및 제67조에 의하면 일정 요건을 충족하는 임대사업자는 전세보증금 반환보증을 의무적으로 가입해야 하고 미가입 시 과태료가 부과되어야 하는데, 국토교통부가 2022년 국정감사에서 국회 국토교통위원회에 제출한 자료에 따르면 2022년 상반기까지 과태료를 부과받은 임대사업자는 총 9명에 불과함
- 2017년 1월 보증금이 주택가격의 100%인 경우도 보증보험 가입이 가능하도록 한 국토교통부의 잘못된 정책 의사결정이 2017년 2월 주택도시보증공사(HUG)에서 바로 실행된 일이 반복되지 않도록 국토교통부와 주택도시보증공사의 수직적인 의사결정 구조를 개선할 필요가 있음. 결과적으로 국민에 대한 배임 행위가 될 수 있는 의사결정 과정이 신중하고 투명하게 이루어질 수 있도록 감시 기능이 강화되어야 함

❖ 전세보증금 대출과 임대인에 대한 규제 강화가 필요하다

상환 능력에 따른 전세자금대출 규제

- 임차보증금도 임대인이 상환해야 할 부채이므로 임대주택 소유자에 적용하는 DSR(총부채원리금상환비율)에 임차 가구의 보증금을 산입하고, 전세자금대출 차주에 대해서도 DSR을 적용할 필요가 있음
  - DSR 규제를 통해 임차보증금을 임대인의 부채 비율에 산입할 경우 자기자본 없이 과도한 레버리지를 활용하여 투자하는 갭투기 행위를 규제할 수 있을 것으로 판단됨
  - 한국은행은 2022년 12월 금융안정보고서에서 보증금을 반환하지 못하는 임대인에 의한 대위변제 건수가 증가할 우려를 축소하고 전세자금대출이 갭투자 자금으로 활용되는 것을 방지하기 위해, 주택 소유자가 신청하는 전세자금대출에 대해서는 DSR 규제를 적용하는 방안을 검토할 필요가 있다는 의견을 제시함

❖ 전세보증금 대출과 임대인에 대한 규제 강화가 필요하다

보증금 반환 능력이 없는 무자본 갭투기 임대인 시장 퇴출

- 임대보증금 미반환시 전세사기 여부와 상관없이 임차인의 손실에 대한 보상, 과태료 부과 등을 제도화할 필요가 있음
- 자본금이 크지 않은 개인이나 법인이 수 십 채, 수 백 채의 전세 보증금을 반환하는 것은 현실적으로 불가능하므로, 임대인의 재무건전성 기준을 설정하고 기준에 미달하는 보증금 반환 능력이 없는 무자본 갭투기 임대인을 시장에서 퇴출시켜야 함
- 깡통전세 문제 예방을 위해서는 임대인의 보증금 반환 능력에 대한 세입자의 정보 접근이 계약 체결 전에 이루어질 수 있도록 제도가 개선되어야 함
- 소유 주택수, 임대 주택수, 세금 체납 여부, 기존 세입자의 보증금을 포함한 선순위 채권 금액, 보증가입 여부, 보증사고 여부, 소득, 자산 등 임대인의 보증금 반환 능력에 대한 정보를 모두 보유하고 있는 주체는 정부임. 전자정부에서 관련 정보를 제공할 수 있는 시스템을 구축하고 임대차계약을 체결하려는 임차인에게 관련 정보를 제공하는 것이 필요함
  - 현재 기존 세입자의 보증금을 포함한 선순위 채권, 임대인의 체납 세금에 대한 정보 제공 관련해서만 제도 개선이 논의되고 있는데, 임대인의 보증금 반환 능력과 관련이 있는 추가 정보에 대한 제공과 관련해서도 제도 개선이 이루어져야 함
  - 소유 주택수, 임대차계약 관련 정보, 선순위 채권, 미납 세금, 소득, 자산 등의 정보는 여러 기관에 산재되어 있으므로, 중앙정부 차원에서 관련 자료를 취합하여 임차인이 깡통전세 위험 여부를 파악할 수 있는 정보를 제공할 필요가 있음
- 실거래가 공개시스템과 금융 정보를 연계하여 임대인의 상환능력을 파악하기 위한 시스템을 마련하고, 임대차계약을 체결하려는 임차인이 조회할 수 있도록 보장할 필요가 있음
  - 전월세 실거래가 공개시스템 구축과 임대차 신고제 시행으로 확정일자를 받은 임대차계약에 관한 자료가 다수 축적되어 있는데, 이를 임대주택 소유자의 금융 정보와 연계하면 임차인이 지불한 보증금의 상환능력을 파악하기 위한 자료로 활용할 수 있을 것으로 판단됨

❖ 공공임대주택 공급 확대로 전세사기 피해자와 취약계층의 경쟁이 발생하지 않도록 해야 한다

공공임대주택 공급을 축소하고 있는 주거복지 정책의 전환 필요

- 윤석열 정부는 공공임대주택을 연 10만호씩 총 50만호 공급을 공약함. 공공임대주택 공급 계획 물량이 문재인 정부의 연간 13만호에서 10만호로 축소된 것은 그 자체로 문제임
- 매입임대주택 저격수로 활동하는 SH공사 사장으로 인해 서울의 매입임대주택 공급이 사실상 중단된 것 역시 큰 문제임
- 공공임대주택 예산 삭감과 매입임대주택 공급이 사실상 중단되면서 전세임대주택으로 수요가 집중되어, 2023년 5월에 이미 전세임대주택 입주 신청을 받고 있지 않은 상황이 발생하고 있음
- 공공임대주택 공급 확대 없이 전세사기 피해자에 대한 긴급주거지원도 실효성있게 추진되기 어려움

주거권네트워크

수 신 [illegible]

발 신 참여연대 민생희망본부 (담당 : 박효주 간사 02-723-5302 [illegible])

제 목 [논평] 공공임대주택 예산 삭감안 즉각 철회해야

날 짜 2022. 05. 17. (총 2 쪽)

논 평

공공임대주택 예산 삭감 추경안 즉각 철회해야

4분위 이하 291만가구 위한 공공임대주택 예산 2천2백억원 삭감해
정부자 감세하면서 서민 주거 예산은 삭감하는 정부 개탄스러워
민생안정 위한다면 서민 주거비 부담 경감 위한 예산 확대해야

❖ 공공임대주택 공급 확대로 전세사기 피해자와 취약계층의 경쟁이 발생하지 않도록 해야 한다

공공임대주택 재고

- 공공임대주택의 재고가 지속적으로 증가하고는 있으나 증가 속도는 정부별로 차이가 있음
- 공공임대주택 재고 증가는 승인 시점과 준공 시점 사이에 2~3년의 차이가 있다는 점을 감안하고 정책 평가가 이루어져야 함
- 전국 장기공공임대주택 재고는 2017년 100만호를 넘었고, 2021년 126만호로 증가함
  - 문재인 정부는 주거복지로드맵을 통해 연간 13만호의 공공임대주택 공급을 공약했지만 재고 기준으로는 전세임대를 포함해도 연간 10만호 내외를 공급함
  - 장기공공임대주택의 연도별 재고 증가량은 2009-2010년 144,095호로 최대치를 기록했는데, 이는 노무현 정부 때 승인된 물량임
  - 문재인 정부에서 장기공공임대주택은 2019-2020년에는 86,842호, 2020-2021년에는 72,676호가 증가함
  - 2017-2021년 전국 공공임대주택 유형별 재고 증가폭은 전세임대(99,668호), 매입임대(97,375호), 행복주택(96,076호) 순으로 큼
- 서울 장기공공임대주택 재고는 2016년 20만호를 넘었고, 2021년 27.5만호로 증가함
  - 2019-2020년 서울 장기공공임대주택 재고 증가폭은 24,868호로 국토교통부 임대주택통계가 집계된 2007년 이후 가장 큼

❖ 공공임대주택 공급 확대로 전세사기 피해자와 취약계층의 경쟁이 발생하지 않도록 해야 한다

공공임대주택 재고 현황(전국)

전국의 공공임대주택 재고 변화(2007~2021년)

(단위 : 호, %)

구분	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021년
영구임대	190,077	190,077	190,519	190,679	190,694	191,900	192,886	195,689	199,257	217,031	207,240	209,290	212,985	215,985
50년임대	100,007	96,124	100,722	100,882	101,520	102,646	105,653	108,140	107,848	109,645	110,944	111,745	111,745	113,899
국민임대	137,730	263,115	335,111	386,129	403,614	427,282	451,753	471,110	509,248	524,391	534,743	541,622	564,285	586,332
매입임대	17,907	32,616	40,830	45,527	51,493	61,270	69,362	82,298	92,004	103,176	117,533	146,040	178,351	200,551
행복주택	-	-	-	-	-	-	-	847	2,041	15,866	37,818	63,355	89,070	111,942
장기전세	-	7,884	15,574	17,684	19,947	26,471	26,189	28,063	32,135	32,741	32,744	33,180	35,658	36,081
5년임대	364,080	186,481	142,673	103,741	81,721	78,852	77,226	72,113	76,094	73,472	64,027	60,822	35,692	30,797
10년임대	-	62,575	70,679	84,238	78,028	92,091	107,839	135,240	147,318	167,978	207,969	213,218	214,817	180,316
전세임대	15,736	39,834	52,406	64,918	85,625	114,826	115,609	142,070	165,764	194,892	234,570	265,647	282,949	294,560
장기공공임대주택 계	445,721	589,816	682,756	740,901	767,268	809,569	845,833	886,157	942,543	1,002,851	1,041,052	1,105,732	1,192,074	1,264,790
세고령 증가	-	144,095	92,940	58,145	26,367	42,301	36,264	40,324	56,386	60,308	38,201	64,180	86,842	72,676
전체 주택 수(천 호)	16,294.9	17,071.3	17,672.1	18,131.1	18,550.9	18,968.8	19,428.6	19,959.1	19,877.1	20,313.4	20,818.0	21,310.1	21,673.5	-
장기공공임대 비율	2.7	3.5	3.9	4.1	4.1	4.3	4.4	4.5	4.7	4.9	5.0	5.2	5.5	-

출처 : 국토교통부, 해당연도, 임대주택통계; 전체 주택 수는 국도교통부, 해당연도, 등록주택보급률.

주 : 1) 2006년은 서울 자료의 오류로 분석에서 제외함.

2) 장기공공임대주택에는 5년임대, 10년임대, 전세임대를 제외하였음.

❖ 공공임대주택 공급 확대로 전세사기 피해자와 취약계층의 경쟁이 발생하지 않도록 해야 한다

공공임대주택 재고 현황(서울)

서울의 공공임대주택 재고 변화(2007~2021년)

(단위: 호, %)

구분	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
영구임대	45,828	45,828	45,998	45,998	45,998	46,446	46,446	46,592	46,722	46,782	46,782	46,782	46,782	46,882
50년임대	73,979	69,953	72,071	74,018	75,574	76,581	78,678	78,954	80,870	83,004	85,043	86,590	86,590	88,153
국민임대	3,360	10,752	14,942	16,200	16,624	21,724	21,724	22,636	24,654	20,911	23,600	25,304	31,322	33,237
매입임대	4,746	8,269	11,127	11,477	12,803	15,773	17,567	21,423	23,907	26,911	30,738	35,954	48,914	55,963
행복주택	-	-	-	-	-	-	-	847	895	2,537	8,876	11,986	15,705	17,357
장기전세	-	7,884	15,244	17,354	19,617	25,933	25,961	27,233	30,689	30,993	30,945	31,296	33,467	33,960
5년임대	74	214	214	140	140	140	-	-	802	788	-	-	-	-
10년임대	-	-	15	93	115	704	1,373	2,342	2,338	6,208	2,260	2,270	2,011	890
전세임대	-	-	-	10,808	16,786	25,343	28,170	35,224	40,835	46,958	56,013	67,424	69,245	73,754
장기공공임대주택 계	127,883	142,686	159,382	165,047	170,616	186,457	190,346	197,685	207,737	211,138	225,964	237,912	262,780	275,542
재고량 증가	-	14,823	16,696	5,665	5,569	15,911	3,919	7,309	10,052	3,401	14,846	11,928	24,868	12,762
전체 주택 수(천 호)	3,172.3	3,258.4	3,442.1	3,477.8	3,509.8	3,546.4	3,607.6	3,633	3,644.1	3,671.5	3,692.4	3,738.6	3,778.4	3,811.9
장기공공임대 비율	4.0	4.4	4.6	4.7	4.9	5.3	5.3	5.4	5.7	5.8	6.1	6.4	7.0	7.2

출처 : 국토교통부, 해당연도, 임대주택통계; 전체 주택 수는 국토교통부, 해당연도, 주택보급률.
주 : 1) 2008년 및 2009-2010년 전세임대는 자료의 오류로 분석에서 제외함.
2) 장기공공임대주택에는 5년임대, 10년임대, 전세임대를 제외하였음.

[좌담회] 전세사기 특별법의 한계와 개선방안

발행일 2023. 5. 30.
발행처 전세사기·깡통전세 피해자 전국대책위원회,
전세사기·깡통전세 문제 해결을 위한 시민사회대책위원회
담 당 참여연대 민생희망본부 02-723-5303 min@pspd.org
※ 본 자료는 참여연대 웹사이트에서 다시 볼 수 있습니다.