

전세사기·강통전세 피해자 전국대책위원회,  
전세사기·강통전세 문제 해결을 위한 시민사회대책위원회,  
더불어민주당 서영교·박주민·문진석·김기표·김남근·김현정·  
박정현·염태영 의원, 진보당 윤종오 의원, 사회민주당 한창민  
의원

수 신 각 언론사 정치부·경제부·사회부  
발 신 전세사기 전국대책위 (담당 : 안상미 위원장 010-9144-0546 / 이철빈 공동위원장  
010-2525-1630) 전세사기 시민사회대책위 (담당 : 박효주 참여연대 주거조세팀장  
02-723-5052 / 이원호 빈곤사회연대 집행위원장 010-4258-0614)  
제 목 [보도자료] LH 전세사기 피해주택 매입의 문제점과 해결 방안 모색을 위한 간담회  
날 짜 2025. 07. 02. (총 3 쪽)

## 보 도 자 료

### LH 전세사기 피해주택 매입의 문제점과 해결 방안 모색을 위한 간담회

일시 장소 : 7. 2. (수) 오후 2시, 국회의원회관 제7간담회의실

1. 오늘(7/2) 오후 2시, 전세사기·강통전세 피해자 전국대책위원회, 전세사기·강통전세 문제 해결을 위한 시민사회대책위원회, 더불어민주당 서영교·박주민·문진석·김기표·김남근·김현정·박정현·염태영 의원, 진보당 윤종오 의원, 사회민주당 한창민 의원은 국회의원회관 제7간담회의실에서 <LH 전세사기 피해주택 매입의 문제점과 해결 방안 모색을 위한 간담회>를 개최했습니다. 이번 간담회는 서종균 전 주택관리공단 사장의 사회로 진행되었으며, ▲신탁사기 피해, ▲경매차익 적은 피해 사례 및 외국인 피해자, ▲경매업자·채권자의 우선매수권 행사 방해 등 사례 발표와 LH 매입 방안의 문제점과 개선방안을 주제로 한 발제, 토론이 이어졌습니다.
2. 신탁사기 피해자 사례 발표를 맡은 정태운 대표(대구 전세사기피해자모임)는 지난해부터 8개월이 넘도록 신탁사기 피해주택에 대한 매입 기준·방식이 확정되지 않았으며, 이러한 매입 지연으로 신탁사가 명도소송을 진행하면서 강제퇴거에 놓인 피해자들이 발생하고 있다고 지적했습니다. 신탁주택의 경우 대출 외 다른 채권이 존재하기 어려워 권리관계가 비교적 명확하고, 경매 후 법적 분쟁 가능성이 낮아 공공이 매입하기 안전한 구조인데도 최소한의 매입 기준조차 마련하지 못하고 있는 것은 책임 회피일 뿐이라며 강하게

비판했습니다. 이어서 신탁사기 피해자의 주거권을 보장하고 실질적인 보호 조치를 취하기 위한 긴급 대응이 절실하다며, LH의 조속한 신탁사기 피해주택 매입을 촉구했습니다.

3. 경매차익 적은 피해 사례와 외국인 피해자 사례 발표를 맡은 이하은 부위원장(경기 피해대책위)은 현재 LH 매입 방식은 같은 건물에서 같은 시기에 계약한 피해자라도 피해 회복율에 큰 격차가 나타나도록 하고, 외국인 피해자 및 우선매수권 미양도 피해자 등 사각지대를 초래한다고 지적했습니다. 구체적으로 수원시 피해주택 경매 사례를 들어, 최우선변제금, 경매차익에 따라 피해회복율이 100%에서 2~30%까지 차이를 보이고 있다고 강조했습니다. 게다가 같은 건물의 외국인 피해자는 매입 대상에서 배제되어 강제 퇴거가 예상된다고 덧붙였습니다. 이 부위원장은 이를 보완하기 위해 ▲경매차익 없는 피해자에 대한 최소보장 도입, ▲실질적인 외국인 피해자 지원 강화, ▲감정가-낙찰가 차이 분석 등 투명성 확보, ▲전수조사를 통한 피해회복율 공개 등을 제안했습니다.
4. 경매업자·채권자의 우선매수권 행사 방해, 경매 종료 후 배당까지 LH의 임대료 요구 사례 발표를 맡은 이단비 위원장(부산 피해대책위)은 부산의 피해주택 경매 사례를 들어 LH 매입 과정에서 나타난 문제점을 지적했습니다. 대표적으로 유한회사 등이 더 많은 경매 이익을 얻기 위해 피해자의 우선매수권 유무를 파악한 뒤 일부 물건에 낙찰을 시도하는 사례를 들며, 전세사기 피해자 지원대책이 채권자와 경매업자의 이득을 보장하는 수단으로 전락할 수 있다고 지적했습니다. 또한, 다세대 공동담보의 경우 배당완료시까지 ‘경매종료’로 볼 수 없어 ‘무이자 분할상환’ 등 금융 지원 대책을 이용할 수 없는데도 LH가 낙찰 시점을 기준으로 공동담보 피해자에게 월임대료를 요구하고 있다며 배당완료 시점까지 긴급거주비용 투입 등 거주 지원이 필요하다고 강조했습니다.
5. LH 매입방안의 문제점과 개선 방안을 주제로 발제를 맡은 임재만 교수(참여연대 민생희망본부 실행위원)는 LH에서 피해주택을 매입한 경우와 그렇지 않은 경우 큰 차이가 발생하고 있다며 LH 매입 방안의 한계를 지적했습니다. 임 교수는 매입대상 피해자가 피해보증금의 평균 80% 가량을 회복하는 반면, 매입 대상이 되지 못한 피해자는 개정법 시행 전 25.5%, 경·공매 배당 실적 기준 46.7% 수준만을 회복한다며 지원의 격차가 매우 크다고 비판했습니다. 더불어 소액 임차인이 아닌 후순위 임차인 등 최우선변제금조차 받을 수 없는 최악의 상황에 놓인 피해자에 대한 최소보장방안이 부재하다고 지적했습니다. 또한, 신탁사기 피해주택 사례에서 드러났듯이 단순 협조 요청만으로는 경·공매 유예 조치의 실효성을 담보할 수 없고, 다세대 공동담보 및 임대인의 상속인 불명 등 집단적 피해에 대한 해결 방안과 피해주택 관리 및 전세대출 원금 상환 대책이 부족하다고 평가했습니다. 이 같은 문제점의 개선방안으로 ▲한국자산관리공사(캠코) 등 Bad Bank의 선순위 채권 매입 및 경·공매 집행 유예,

▲공동담보채권 매입 및 피해주택 일괄 매수, ▲월 주거비 지원 등 최소보장 방안 마련, ▲전세대출 원금 탕감 및 임대인 파산으로 보증금반환채무 면책 시 전세대출 면책 등을 제안했습니다. 임재만 교수는 무엇보다도 피해구제를 넘어선 전세사기 피해 예방책 마련이 시급하다며 전세계약 구조를 임대인-전세금융공사-임차인과 같은 간접 거래 방식으로 개혁해야 한다고 강조했습니다. 이러한 전세계약구조는 전세금융공사를 통해 전세대출, 보증금 반환이 이루어지도록 하여 전세보증금 미반환 위험을 방지하고, 임대인과 임대주택에 대한 심사를 강화할 수 있다고 덧붙였습니다.

6. 이러한 피해자 사례발표와 발제에 대해 박진홍 과장(국토교통부 전세사기피해지원단), 김기웅 팀장(LH 매입임대사업처 전세피해지원단), 신은경 팀장(서울 강서구청 부동산정보과 전세사기피해대책총괄TF), 권지웅 전 경기도 전세사기피해지원센터 센터장이 토론을 진행한 뒤, 간담회를 마무리했습니다. 끝.

▣ 보도자료 [[원문보기/다운로드](#)]

▣ 자료집 [[원문보기/다운로드](#)]

#### ▣ 붙임1. 간담회 개요

- 제목 : LH 전세사기 피해주택 매입의 문제점과 해결 방안 모색을 위한 간담회
- 일시 및 장소 : 7월 2일(수) 오후 2시, 국회의원회관 제7간담회의실
- 주최 : 전세사기·강통전세 피해자 전국대책위원회, 전세사기·강통전세 문제 해결을 위한 시민사회대책위원회, 더불어민주당  
서영교·박주민·문진석·김기표·김남근·김현정·박정현·염태영 의원, 진보당 윤종오 의원, 사회민주당 한창민 의원
- 진행순서
  - 사회 : 서종균 전 주택관리공단 사장
  - 피해자 사례 발표
    - 정태운 신탁사기 피해자 / 대구 전세사기피해자모임 대표
    - 경매차익 적은 피해 사례, 외국인 피해자 등 / 이하은 경기 피해대책위 부위원장
    - 경매업자, 채권자의 우선매수권 행사 방해 등 / 이단비 부산 피해대책위 위원장
  - 발제

- LH 매입 방안의 문제점과 개선 방안 / 임재만 교수, 참여연대 민생희망본부 실행위원

- 토론

- 박진홍 과장, 국토교통부 전세사기피해지원단
- 김기웅 팀장, LH 매입임대사업처 전세피해지원단
- 신은경 팀장, 서울 강서구청 부동산정보과 전세사기피해대책총괄TF팀
- 권지웅 전 경기도 전세사기피해지원센터 센터장

- 질의응답