

전세사기·강통전세 피해자 전국대책위원회

전세사기·강통전세 문제 해결을 위한 시민사회대책위원회

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 : 이원호 빈곤사회연대 집행위원장 010-4258-0614, 박효주 참여연대 주거조세팀장 010-9918-1720, min@pspd.org)

제 목 [논평] 전세사기특별법 개정되었지만, 사각지대 존재해

날 짜 2024. 08. 28. (총 2 쪽)

논 평

전세사기특별법 개정되었지만, 사각지대 존재해

대책위, 개정안 시행 감시와 보완 입법 등 대책 마련에 나설 것

1. 오늘(8/28) 전세사기 특별법 개정안이 국회 본회의를 통과했다. 22대 국회에서 여야가 합의한 첫 번째 민생 법안이다. 시시각각 다가오는 경공매와 전세대출 이자 상환 등으로 고통을 호소하는 피해자들이 그나마 한숨을 돌리게 되었다. 피해자와 시민사회는 사각지대 없는 제대로 된 특별법 개정을 위해 최선을 다했지만 대통령 거부권이라는 거대한 장벽에 가로막혀 만족할 만한 결과를 얻지 못했다. 하지만 낙숫물이 바위를 뚫듯이 정부여당의 태도 변화를 이끌어냈다. 전국의 피해자들이 축한·혹서·폭우에도 아랑곳하지 않고 1인시위, 집회, 기자회견, 서명캠페인 등을 통해 줄기차게 특별법 개정을 요구해서 얻어낸 성과라는 점에서 그 의미가 크다. 더 늦기 전에 통과되어서 다행이지만, 개정안의 한계도 뚜렷하다. 피해자들의 요구가 일부 반영되었지만, 피해 회복에 필요한 최소보장이 제외되었고, 여전히 피해 지원을 받지 못하는 사각지대 피해자가 존재한다. 무엇보다 LH매입안이 엄격한 매입 기준, 복잡한 절차, 매입 인력 부족 등으로 실효성 없는 대책이 되어서는 안 된다. 아울러 정부와 국회는 사각지대 없는 특별법 개정과 특별법 외에 추가적인 조치와 향후 보완입법을 위해 노력해야 하며, 예방대책 마련에도 힘써야 한다.
2. 전세사기 피해 구제를 위해서는 한국토지주택공사(LH)가 피해주택 매입을 신속하고 원활하게 시행하는 것이 중요하다. 그런데 벌써 LH의 전세사기 피해주택 매입과 관련해 예산 부담과 인력 부족 등의 우려가 제기되고 있다. LH가 현재 추진 중인 3기 신도시 개발 등 주택 공급 업무도 소화하지 못하는데, 최근 8·8 대책으로 매입임대 무제한 공급, 미분양 아파트 매입 등의 업무가 추가된 터라 전세사기 피해주택 매입에

차질이 생기는 것은 아닌지 우려된다. 정부는 올해 피해주택을 5천 호 매입하겠다고 밝혔으나 매입 실적은 27호(8월 16일 기준)에 불과하다. 이번 법 개정으로 매입 대상이 확대되고 기준이 완화된다고 하더라도 이를 시행할 예산 확보와 인력 확충이 뒤따라야 한다. 아울러 전세사기 피해자의 60%가 수도권에 집중되었다는 점을 고려할 때, LH뿐 아니라 서울주택도시공사(SH)와 경기주택도시공사(GH)도 피해주택 매입에 적극 참여해야 할 것이다. 정부가 피해자들에게 경매차익(LH감정가-낙찰가)을 돌려준다고 했으나, LH감정가를 투명하고 독립적으로 평가하도록 하는 규정은 마련되어 있지 않다. 시행령에 LH감정가와 관련된 규정을 포함해 LH 입김에 감정가가 좌우되지 않도록 해야 할 것이다.

3. 이번 개정안에 피해자 인정 범위를 확대하고 요건을 완화한 부분에 대해 긍정적으로 평가할 수 있다. 또한 피해 주택 시설 관리에 대한 근거 방안이 마련된 점도 바람직하다. 각 지자체에서는 개정된 법률에 따라 피해주택의 시설과 안전 관리에 적극적으로 개입해야한다. 이를 위해 실태조사를 진행하고, 피해 주택에 대한 안전진단, 공공위탁관리 등 실행하기 위한 조례 제정 및 예산 편성에 나서야한다.
4. 특별법이 개정되었지만, 피해 구제가 충분하지 않고, 여전히 사각지대가 존재한다. 첫째 다가구 주택의 경우, 세입자 전원의 동의를 받아야만 LH 매입이 가능한 점도 문제다. 전입신고 일자에 따라 이해관계가 상이하고, 세입자 중에서 타 지역으로 이주해 연락이 닿지 않는 등의 이유로 전원 동의를 받기 힘들기 때문이다. 이로 인해 LH 매입의 실효성이 떨어지기 때문에 개선이 필요하다. 둘째, 외국인 피해자들은 우선매수권은 있지만, LH매입 대상에 제외되며, 10년 공공임대주택 지원을 받을 수 없다. 셋째, 다세대 공동담보 피해주택은 이번 법 개정으로 피해 구제가 쉽지 않을 것으로 예상된다. 공동담보로 묶인 모든 세대가 낙찰되기 전까지 배당이 이루어지지 않는 특성상, 피해자는 언제 LH의 경매차익을 돌려받을 수 있을지 불투명하다. 이런 다세대 공동담보의 특수성을 고려한 대책이 마련되어야한다. 넷째, 경매 끝난 세대에 대한 소급적용 방안도 담겨있지 않다. 특별법 개정이 늦어져, 울며 겨자먹기로 직접 낙찰받은 피해자들의 주택도 LH매입 대상에 포함해야 한다. 또한, 금융 지원 대책이 발표되기 전, 신용대출을 받아 전세대출을 상환한 경우가 저리대환대출로 전환할 수 있도록 해야 한다. 특히 경매차익이 없는 후순위 피해자들 중 취업, 결혼 등의 사유로 공공임대주택 또는 민간 전세임대주택에 거주하지 못하는 경우, 아무런 지원을 받을 수 없기 때문에 이들을 지원하는 제도 보완이 필요하다. 또한. 대책위는 개정안 통과 이후 법 시행을 감시하고, 보완 입법 등 실질적인 대책 마련을 위해 끝까지 노력할 것이다. 끝.