

제416회 국회
(임시회)

국토교통위원회 회의록 (국토법안심사소위원회)

제 1 호

국 회 사 무 처

일 시 2024년7월18일(목)

장 소 국토교통위원회소회의실

의사일정

1. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김성원 의원 대표발의)(의안번호 2200373)
2. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(염태영 의원 대표발의)(의안번호 2200825)
3. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(허종식 의원 대표발의)(의안번호 2200846)
4. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(복기왕 의원 대표발의)(의안번호 2201350)
5. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(윤종오 의원 대표발의)(의안번호 2201597)
6. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2201755)
7. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(이연희 의원 대표발의)(의안번호 2201757)
8. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(황정아 의원 대표발의)(의안번호 2201794)
9. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안(김도읍 의원 대표발의)(의안번호 2201390)
10. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(김상훈 의원 대표발의)(의안번호 2200547)
11. 은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안(맹성규 의원·이양수 의원 대표발의)(의안번호 2200094)
12. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안(이소영 의원 대표발의)(의안번호 2200725)
13. 공공주택 특별법 일부개정법률안(권영세 의원 대표발의)(의안번호 2200587)

상정된 안건

1. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김성원 의원 대표발의)(의안번호 2200373) 2
2. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(염태영 의원 대표발의)(의안

번호 2200825)	3
3. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(허종식 의원 대표발의)(의안 번호 2200846)	3
4. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(복기왕 의원 대표발의)(의안 번호 2201350)	3
5. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(윤종오 의원 대표발의)(의안 번호 2201597)	3
6. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안 번호 2201755)	3
7. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(이연희 의원 대표발의)(의안 번호 2201757)	3
8. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(황정아 의원 대표발의)(의안 번호 2201794)	3

(14시06분 개의)

○소위원장 권영진 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

성원이 되었으므로 제416회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회를 개최하겠습니다.

시작 전에 소위원장으로서 인사말씀 올리겠습니다.

제22대 국회 전반기 국토교통위원회의 국토법안심사소위원회 위원장으로 선임된 권영진 위원입니다. 저는 소위원장으로서 여러 위원님들과 함께 우리 소위원회가 원만하고 효율적으로 운영될 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

제가 국회에 너무 오랜만에 왔고 또 소위원장 역할을 맡아 보는 게 처음입니다. 아마 서툰 부분들도 있고 할 텐데 위원님들께서 잘 가르쳐 주시고 또 협조해 주시고 그렇게 해서 우리 위원회가 잘 운영될 수 있도록 도와주실 것을 부탁드립니다.

감사합니다.

오늘 회의에서는 13건의 법률안을 상정하여 심사하도록 하겠습니다.

바쁘신 와중에도 오늘 회의에 참석하여 주신 차관님을 비롯한 관계 공무원 여러분들께도 감사의 말씀을 드리겠습니다.

법안심사 방법은 일반적인 절차에 따라서 소위원회 심사자료를 기반으로 하여 전문위원의 설명과 정부 측의 의견을 들은 다음에 위원님들께서 질의·토론하시는 순서로 진행하도록 하겠습니다.

참고로 배석하고 계신 분이 답변을 하는 경우 원활한 회의 진행과 회의록 작성을 위해서 위원장에게 발언권을 얻은 후 답변하여 주시고 답변 모두에 소속·직위·성명을 말씀해 주실 것을 당부드립니다.

그러면 의사일정에 들어가하고자 하는데 괜찮으시겠습니까?

(「예」 하는 위원 있음)

그러면 의사일정에 들어가도록 하겠습니다.

1. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김성원 의원 대표발의) (의안번호 2200373)

2. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(염태영 의원 대표발의)
(의안번호 2200825)
3. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(허중식 의원 대표발의)
(의안번호 2200846)
4. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(복기왕 의원 대표발의)
(의안번호 2201350)
5. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(윤종오 의원 대표발의)
(의안번호 2201597)
6. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)
(의안번호 2201755)
7. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(이연희 의원 대표발의)
(의안번호 2201757)
8. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(황정아 의원 대표발의)
(의안번호 2201794)

(14시08분)

○소위원장 권영진 의사일정 제1항부터 제8항까지 이상 8건의 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원님, 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 수석전문위원입니다.

두꺼운 소위자료 봐 주시기 바랍니다.

먼저 맨 앞에 있는 목차를 한번 봐 주시기 바랍니다.

지금 총 8건의 개정안이 들어와 있고 조문별로 유사한 것들을 다 묶어서 정리를 해 본 결과 보시는 바와 같이 총 67개 쪽지가 정리가 되어 있습니다.

1번부터 67번까지 하나하나 지금 축조심사는 해야 하는 상황입니다마는 뒤 페이지를 보시면 숫자 1로 되어 있는 1페이지에 정리된 표가 있습니다. 여덟 분의 의원님께서 발의하신 전세사기 특별법 개정안 중에서 중복적이고 많은 부분을 발의해 주신 내용들을 저희가 보시기 편하게 간단하게 정리를 했습니다.

보시는 바와 같이 제일 상단에 있는 임차보증금반환채권 매입에 관한 의견을 다섯 분의 의원님께서 발의를 해 주셨고, 이런 등등 한 5개나 3개 이렇게 중복적으로 발의가 된 내용들을 저희가 간단하게 정리를 해 본 내용들입니다.

그래서 1번부터 67번까지 다 하나하나 축조심사를 하시기에 앞서서 먼저 왼쪽 상단에 음영으로 표시되어 있는 임차보증금반환채권 매입에 관한 부분과 그리고 지난 5월 말에 정부에서 발표를 하고 그 내용이 반영된 권영진 의원안의 중심이 된 피해주택 매입에 따른 경매차익 지원에 관한 그 내용이 가장 대표적으로 핵심 쟁점이 되는 내용으로 판단이 됩니다.

그래서 이 두 부분에 대해서 위원님들 간에 어떤 정책방향이나 큰 틀에서의 방향을 논의해 주신 이후에 나머지 부분의 논의를 하는 것이 좀 더 효율적이지 않을까 생각이 들어서 건의를 한번 드려 봤습니다.

위원장님과 위원님들께서 판단하시면 지침을 주시는 대로 제가 축조심사 1조부터 즉

보고를 하든지 아니면 임차보증금반환채권 매입에 관한 제도나 아니면 권영진 의원이 대표발의한 경매차익 지원에 관한 부분에 대한 그런 부분을 핵심적으로 큰 틀에서 논의해 주실지를 판단을 먼저 부탁드립니다.

○소위원장 권영진 아마 이런 제안인 것 같습니다. 이 법안들을 1회독 우선 하고 또 쟁점 부분들을 얘기하는 걸로 할 거냐 아니면 쟁점이 되고 있는 두 가지를 먼저 논의를 하고 할 거냐인데요. 어떻게 생각하십니까, 위원님들?

1회독 하고……

○이소영 위원 제 생각에도 첫 회의니까요 1회독을 한번……

○소위원장 권영진 1회독을 할까요?

그러면 수석님, 1회독 하고 쟁점 논의하도록 하겠습니다.

○수석전문위원 박재유 그러면 자료 3페이지가 되겠습니다.

1번 항목부터 보고를 드리도록 하겠습니다.

1번 항목, 전세사기피해자등의 범위를 확장하는 내용이 되겠습니다.

염태영 의원안은 전세사기피해자 요건 중 임차보증금 요건 및 임대인의 채무불이행 의도 요건을 모두 충족하는 자로서 전세사기피해지원위원회의 심의 의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인의 경우에도 전세사기피해자등에 해당되도록 함으로써 전세사기피해자등에 대한 현행법상의 지원 사항을 적용받을 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

아울러 허종식 의원안은 임대인의 채무불이행 의도 요건을 충족하지 못하는 임차인—그러니까 제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임차인입니다—으로서 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하거나 임차주택에 대하여 경매절차가 개시되고 임대차계약이 종료된 경우 전세사기피해자등에 포함하려는 내용이 되겠습니다.

다음 페이지 4페이지가 되겠습니다.

아울러 허종식 의원안과 윤종오 의원안은 신탁사기 피해자도 전세사기피해자등의 범위에 추가하여 포함하려는 내용이 되겠습니다.

그리고 권영진 의원안은 염태영 의원안과 동일하게 전세사기피해자뿐만 아니라 제2조제4호나목에 따른 임차인 및 제2조제4호다목에 따른 임차인도 위원회의 심의 의결을 거쳐 결정된 임차인으로 하여 정의 규정을 명확히 하는 내용이 되겠습니다.

잠시 제가 말씀을 드리면 제2조 4호 나목이 무엇인지 이런 것들에 대한 이해가 조금 헷갈리시기 때문에 요걸 정리한 게 있습니다. 이것 위원님들께서 옆에 펼쳐 놓으시고 보시는 게 훨씬 이해가 편리하실 것 같아서요.

계속 진행을 하도록 하겠습니다.

다음은 12페이지로 넘어가도록 하겠습니다.

12페이지 검토의견입니다.

지금 보고드린 개정안과 관련해서는 대항력이 인정되지 않는 임차인이 포함되어 있고, 13페이지에 정리되어 있는 바와 같이 신탁사기 피해자에 대한 지원 필요성과 그로 인한 국가의 재정적인 부담 등을 종합적으로 고려해서 판단할 사항으로 보았습니다.

위원장님, 그리고 제가 1번부터 67번까지 일괄적으로 보고를 드릴 경우 앞에 있던 내

용에 대한 기억이나 위원님들 논의가, 까먹을 수 있는 그런 상황이 되기 때문에 한 꼭지 한 꼭지씩마다 진행하는 방법이, 지난 21대 때는 그렇게 했는데요. 제가 이걸 다 한꺼번에 보고를 67번까지 한다는 것은 현실적으로 좀 비효율성이 있을 것으로 판단이 되는데요. 어떻게 하시면 좋겠습니까? 참고로 21대 때는 이 전세사기피해자법 심사를 할 때 제가 한 꼭지씩 보고를 드리고 정부 측 의견을 듣고 확인했었습니다.

○**김정재 위원** 저희 기억력에 한계가 있는데 67번까지 전체를 하면 또 하나하나 하기에는 67번 한다는 게 말이 안 되구요. 이것을 좀 부문별로 비슷한 주제끼리 묶어 가지고 하면 어떨까 싶은데요.

○**수석전문위원 박재유** 몇 개씩 묶을까요? 한 5개씩 정도로 한번 묶어 볼까요?

○**이소영 위원** 그런데 지금 초선의원님들도 계시고 사실 1번부터 마지막 번까지 어느 정도는 또 연결되어 있는 부분도 있어 가지고 제 생각에는 그냥 1회독 하는 게 낫지 않을까요?

○**소위원장 권영진** 한 번 짹 다 하고 하나하나씩 할까요?

○**김정재 위원** 그러면 1회독 하고……

○**소위원장 권영진** 끝까지 1회독 하고, 시간이 좀 걸리더라도.

○**박용갑 위원** 한 번 다 설명 듣고 하나하나 해 가면서 하는 게 오히려 좋을 것 같네요.

○**김정재 위원** 예, 그렇게 하지요.

○**소위원장 권영진** 그렇게 하시지요. 오늘 처음이고 또 중요한 법안이고 하니까.

○**수석전문위원 박재유** 그러면 제가 끝까지 67번까지 쭉 일괄해서 보고를 드리도록 하겠습니다.

다음은 16페이지 연번 2번이 되겠습니다.

2번 전세사기피해주택의 범위 확장 및 용어 변경에 관한 염태영·허종식 의원안 제2조 제5호가 되겠습니다.

먼저 염태영 의원안은 ‘전세사기피해주택’이라는 용어를 ‘전세사기등피해주택’으로 변경을 하고, 전세사기등피해주택의 범위에 안 제2조제4호라목에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 포함하고 있습니다.

반면에 허종식 의원안은 전세사기피해주택의 범위에 제2조제4호나목에 따른 자 또는 안 제2조제4호라목에 따른 자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 포함하고 있습니다.

다음 페이지로 넘어가겠습니다.

검토보고 내용입니다.

염태영 의원안은 ‘전세사기등피해주택’이라는 용어에 대한 정의를 신설하기로 의결하는 경우에도 현행 제2조제5호에 규정하고 있는 ‘전세사기피해주택’이라는 용어의 정의는 ‘전세사기피해주택’이라는 용어가 그 이후에도 계속 등장하고 있기 때문에 ‘전세사기등피해주택’이라는 용어와 현행에 있는 ‘전세사기피해주택’이라는 용어를 함께 사용할 필요가 있다는 의견을 말씀드리겠습니다.

다음 18페이지로 넘어가겠습니다.

연번 3번 ‘특정건축물’ 용어의 정의 신설에 관한 권영진 의원안 제2조제6호입니다.

이는 뒤에서 살펴볼 권영진 의원안 제25조의6에 따라 특정건축물의 매입제도를 신설하기

위하여 특정건축물의 정의 규정을 신설하는 내용이 되겠습니다.

19페이지가 되겠습니다.

연번 4번입니다.

염태영·윤종오 의원안 제3조제1항은 외국인이 전세사기피해자에 해당될 수 있음을 명시하는 내용이 되겠습니다.

다음은 21페이지로 넘어가겠습니다.

5번 사항입니다.

염태영·권영진 의원안 제3조제1항제1호는 전세권이 설정된 경우도 대항력을 갖춘 경우에 해당된다는 것을 명시하는 내용이 되겠습니다.

다음, 22페이지로 넘어가겠습니다.

연번 6번 전세사기피해자의 성립 요건 중 임차보증금 요건을 완화하는 내용의 염태영·허종식·윤종오 의원안 제3조제1항제2호는 임차보증금의 범위를 기본적으로 3억 원 이하에서 5억 원 이하로 확대하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 24페이지 연번 7번이 되겠습니다.

염태영·허종식·윤종오 의원안 제3조제1항제3호는 현행 전세사기피해자법 제3조제1항제3호의 ‘다수의 임차인’을 ‘2인 이상의 임차인’으로 보다 명확하게 규정하려는 내용이 되겠습니다.

다음 25페이지 연번 8번이 되겠습니다.

전세사기피해자의 성립 요건 중 채무불이행 의도 요건을 완화하는 등의 내용입니다.

먼저 허종식 의원안은 제3조제1항제4호의 ‘다수의 주택’을 ‘다수’를 뺀 ‘주택’으로 개칭함으로써 임대인이 임차보증금을 반환할 능력이 없는 1채의 주택을 취득하거나 임대하는 경우에도 임대인의 채무불이행 의도 요건이 성립되도록 하려는 내용입니다.

그리고 윤종오 의원안은 임대차계약 만료 후 3개월이 경과하는 날까지 임차보증금의 전부 또는 일부를 반환하지 않음으로써 임대인이 임차보증금을 반환할 능력이 없는 경우를 전세사기피해자의 요건으로 규정하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 28페이지로 넘어가겠습니다.

연번 9번입니다.

염태영·허종식·윤종오·권영진 의원안 제4조제1항은 임차인보호대책상의 지원대상 및 매입대상 주택의 범위를 확대하려는 내용이 되겠습니다.

먼저 염태영·허종식·윤종오·권영진 의원안은 국가 및 지방자치단체가 법률상담 지원·금융지원·주거지원 대책을 수립해야 하는 대상을 ‘전세사기피해자’에서 ‘전세사기피해자 등’으로 확대하는 내용이 되겠으며, 염태영·윤종오 의원안은 매입대상인 주택의 범위를 ‘전세사기피해주택’에서 ‘전세사기등피해주택’ 또는 ‘전세사기피해자등의 임차주택’으로 확장하려는 내용이 되겠습니다.

그리고 윤종오 의원안은 국가 및 지방자치단체가 수립하여야 하는 임차인보호대책으로 전세사기피해주택의 시설관리 대책 및 채무조정, 개인회생, 개인파산 등의 절차로의 연계 및 법률 지원에 대한 대책을 추가하고, 임차인 보호 대책 수립 시 전문가 및 전세사기피해자등의 의견을 수렴하도록 하는 내용이 되겠습니다.

다음으로 넘어가겠습니다.

33페이지 연번 10번이 되겠습니다.

복기왕 의원안 제4조의2는 국토교통부장관은 6개월마다 전세사기의 유형·피해규모 등에 관한 실태조사를 실시하고 그 결과를 국회 소관 상임위원회에 보고하도록 하는 내용이 되겠습니다.

다음 34페이지 연번 11번 다른 법률과의 관계에 관해서는 염태영·허종식·윤종오·권영진 의원안 제5조가 되겠습니다.

개정안은 다른 법률과의 관계를 설정함에 있어서 전세사기 특별법이 전세사기피해자뿐만 아니라 전세사기피해자등의 피해 및 주거안정 지원에 대하여 다른 법률에 우선하여 적용하도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 35페이지 연번 12번입니다.

염태영·윤종오·권영진·이연희 의원안 제6조제2항은 각각의 개정안에서 신설·추가하고자 하는 사항을 전세사기피해지원위원회의 심의 의결 사항에 추가하려는 내용이 되겠습니다.

계속해서 넘어가도록 하겠습니다.

다음은 39페이지 연번 13번입니다.

염태영·윤종오·권영진 의원안 제6조제4항은 전세사기피해지원위원회 위원의 자격범위를 확대하려는 내용으로서 염태영 의원안 권영진 의원안은 고등교육법 제2조 제1호·제2호 또는 제5호에 따른 대학 등의 조교수를 위원의 자격에 포함하려는 내용이 되겠으며, 윤종오 의원안은 전세사기피해지원위원회의 위원 자격으로 전세사기피해자 및 전세사기피해자등의 단체에서 추천하는 사람을 추가하려는 내용이 되겠습니다.

계속 넘어가겠습니다.

42페이지 연번 14번 되겠습니다.

연번 14번 회의록 작성 및 공개 의무에 관한 사항입니다.

전세사기피해지원위원회에게 회의록 작성 의무를 부여함과 아울러 해당 회의록을 공개하도록 하는 내용으로서 허종식 의원안은 해당 회의록을 국토교통부 홈페이지 등을 통해 회의 종료일 익일까지 공개를 하는 내용을 특별히 담고 있는 내용이 되겠습니다.

계속 넘어가도록 하겠습니다.

44페이지 연번 15번 국토교통부장관의 자료요청권 범위 확대에 관한 염태영·권영진 의원안 제13조제3항이 되겠습니다.

염태영·권영진 의원안은 공통적으로 국토교통부장관이 피해사실 등의 조사를 위하여 자료를 요청할 수 있는 사항에 경매절차 등의 배당액, 임대인등에 대한 수사기관의 처분 결과, 임대주택 정보에 관한 사항을 포함하고 있으며 특히 권영진 의원안은 금융기관 등의 보전처분, 압류, 저당권 등 담보권의 설정 관련 권리관계 자료를 요청할 수 있는 주체에 신용정보집중기관을 포함하고 있습니다.

계속해서 넘어가도록 하겠습니다.

48페이지 연번 16번이 되겠습니다.

허종식 의원안 제13조제3항제2호 및 제29조제1항은 ‘특별시장’ 등을 ‘시·도지사’로 용어를 변경하는 내용이 되겠습니다.

다음은 50페이지 연번 17번입니다.

전세사기피해지원위원회의 심의 의결을 거치지 않는 전세사기피해자들의 결정에 관한 사항으로서 염태영·권영진 의원안 제14조제5항이 되겠습니다.

개정안은 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우 국토교통부장관은 전세사기피해지원위원회의 심의 의결을 거치지 아니하고도 전세사기피해자들을 결정할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 52페이지 연번 18번 전세사기피해자들 지원의 신청기간에 관한 염태영·권영진 의원안 제14조의2입니다.

두 개정안은 공히 전세사기피해자들 지원의 신청기간을 전세사기피해자들 결정이 있는 날부터 3년으로 규정을 하고 있습니다.

다음 53페이지 연번 19번 되겠습니다.

전세사기피해자들 결정의 취소 등에 관한 권영진 의원안 제15조의2입니다.

개정안은 거짓이나 그 밖에 부정한 방법으로 결정을 받은 경우 임차인이 임차보증금 전액을 회수한 경우 및 이 법으로 정하는 사항을 위반한 경우 등에는 국토교통부장관이 전세사기피해지원위원회의 심의를 거쳐 전세사기피해자들 결정을 취소할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 55페이지 연번 20번입니다.

염태영 의원안과 권영진 의원안 제16조제3항은 전세사기피해자 관련 정보체계와 민간 임대주택에 관한 특별법 제60조에 따른 임대주택정보체계를 전자적으로 연계하여 활용할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 56페이지 연번 21번이 되겠습니다.

염태영·허종식·복기왕·권영진·이연희 의원안 제17조는 경매의 유예·정지 신청권자를 확대하고 경매의 유예·정지에 대한 긴급 협조 요청 등에 관한 사항을 규정하려는 내용이 되겠습니다.

쭉 넘어가도록 하겠습니다.

69페이지 되겠습니다.

연번 22번 신탁전세사기임차주택의 주택인도소송 유예·정지에 관한 김성원·염태영·윤종오 의원안 제17조의2 되겠습니다.

3건의 개정안은 공통적으로 신탁법에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 권한을 가지지 아니한 자가 임대한 주택에 대하여 수탁자의 인도청구 소송이 진행되는 경우 신탁전세사기피해자가 법원에 주택 인도청구 소송의 유예 및 정지를 신청할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 72페이지 연번 23번입니다.

염태영·허종식·복기왕·권영진·이연희 의원안 제18조 및 제19조는 주택의 매각 유예·정지 신청권자를 확대하고 주택의 매각 유예·정지에 대한 긴급 협조 등에 관한 사항을 규정하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 87페이지로 넘어가겠습니다.

연번 24번이 되겠습니다.

김성원·염태영 의원안 제19조의2는 신탁전세사기임차주택의 강제집행일시정지에 관한 사항으로서 신탁전세사기임차주택에 대하여 제3자의 강제집행이 진행되는 경우 신탁전세

사기피해자들은 법원에 강제집행의 일시정지를 신청할 수 있도록 하려는 것입니다.

다음은 89페이지로 넘어가겠습니다.

연번 25번이 되겠습니다.

염태영·허종식·권영진 의원안 제20조부터 제22조까지는 경매·공매 절차에서의 우선매수권자를 확대하고 다수 전세사기피해자가 우선매수권을 행사하는 경우의 법률관계에 관한 내용을 규정하고 있습니다.

다음은 102페이지로 쪽 넘어가도록 하겠습니다.

연번 26번 되겠습니다.

허종식 의원안 권영진 의원안 이연희 의원안은 건축법 위반건축물의 취득 시 특례에 관한 사항을 규정하는 내용이 되겠습니다.

3건의 개정안은 전세사기피해자들이 임차하던 주택등이 건축법 또는 건축법에 따른 명령이나 처분에 위반됨에도 불구하고 전세사기피해자등 또는 공공주택사업자가 해당 주택등을 취득하는 경우 등에는 소유권 취득 전에 발생한 건축법 위반 사항과 관련하여 특별시장 등이 시정명령, 이행강제금 부과 또는 행정대집행 등의 조치를 취하지 아니하도록 특례를 부여하려는 내용이 되겠습니다.

다만 그 차이점은 위반건축물의 매입 주체와 관련해서 권영진 의원안과 이연희 의원안은 LH 등 공공주택사업자에 한정하고 있다는 점이 되겠습니다.

다음은 107페이지로 넘어가도록 하겠습니다.

연번 27번 국세 및 지방세의 안분 징수 특례 적용범위 확장과 관련된 염태영·허종식 의원안 제23조, 제24조 되겠습니다.

개정안은 공통적으로 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우 등에도 국세·지방세의 안분 징수 규정을 적용하도록 하고 염태영 의원안은 국세·지방세의 안분 징수 규정을 안 제2조제4호라목에 따른 임차인에 대해서도 적용함과 아울러 현행 전세사기 특별법 시행령 제4조제1항제2호 단서에서는 안분 징수의 예외를 두고 있는바 시행령에서 이러한 안분하지 아니하는 예외를 두지 아니하도록 법률에 구체적으로 명시하려는 내용이 되겠습니다.

그리고 허종식 의원안은 국세·지방세의 안분 징수 규정을 안 제2조제4호라목에 따른 임차인에 대해서도 적용하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 115페이지로 넘어가도록 하겠습니다.

연번 28번이 되겠습니다.

염태영·권영진 의원안 제25조제1항은 공공주택 특별법 제4조제1항제2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자를 공공주택자로 약칭하려는 것으로서 특별한 문제가 없는 것으로 보입니다.

다음은 116페이지 되겠습니다.

연번 29번 공공주택사업자에 대한 주택 매입 요청권자 확대 및 대상주택 확대에 관한 허종식 의원안 제25조가 되겠습니다.

전세사기피해자뿐만 아니라 전세사기피해자등에게도 공공주택사업자에 대한 매입 요청권을 부여함과 아울러 공공주택사업자는 경매 또는 공매의 방법으로 전세사기피해주택을 취득한 경우에 해당 주택을 전세사기피해자등에게 공공임대주택으로 우선 공급할 수 있도록

하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 119페이지로 넘어가도록 하겠습니다.

연번 30번입니다.

윤종오·황정아 의원안 제25조제1항은 해당 주택의 전세사기피해자 2분의 1 이상의 동의가 있는 경우 전세사기피해자가 공공주택사업자에 대하여 다가구주택의 매입을 요청할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 122페이지로 넘어가겠습니다.

연번 31번입니다.

허종식 의원안 제25조제6항 및 제7항은 전세사기피해자등이 전세사기피해주택을 매입한 공공주택사업자에 대하여 공공주택법 제50조의2제1항에 따른 임대무기간이 경과한 후 해당 주택의 우선매입을 청구할 수 있도록 하고, 전세사기피해자등이 해당 주택을 매입하지 아니하는 경우 공공주택사업자가 전세사기피해자, 주택 소재지의 무주택자 등 제3자에게 해당 주택을 매각할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 124페이지로 넘어가도록 하겠습니다.

연번 32번입니다.

권영진 의원안 제25조제3항은 우선매수권을 양수한 공공주택사업자는 전세사기피해주택에 대하여 경공매 절차가 유예·정지·중지 중인 경우 법원, 관할 세무서장 또는 지방자치단체장에게 경공매 절차의 속행을 요청할 수 있도록 하는 내용이 되겠습니다.

다음은 125페이지입니다.

연번 33번입니다.

권영진 의원안 제25조제4항은 전세사기피해자는 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 취득한 후 전세사기피해자에게 우선 공급하는 공공임대주택에서 10년간 거주할 수 있음을 명시하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 126페이지 연번 34번입니다.

전세사기피해자가 전세사기피해주택을 임대주택으로 공급받는 경우의 임대료 지원 등에 관한 사항이 되겠습니다.

개정안의 주요 내용은 첫째 전세사기피해주택을 취득하는 데 소요되는 비용은 국가 재정이나 주택도시기금으로 지원을 하고, 둘째 전세사기피해주택을 취득하는 데 소요되는 비용과 공공주택 특별법 제43조에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액에 차액이 발생한 경우 이를 전세사기피해자의 공공임대주택 거주에 따른 임대료로 사용하도록 하며, 전세사기피해자가 직장 이전, 질병 치료 등 대통령령이 정하는 사유로 공공임대주택에서 이주하는 경우 유사한 수준의 공공임대주택을 우선 공급하는 등의 방식으로 지원할 수 있도록 하고, 전세사기피해자가 전세사기피해주택에 10년간 거주하였을 경우 공공주택 특별법 제49조에 따른 임대료 수준으로 해당 주택의 거주기간을 10년 연장하거나 안 제25조제6항에 따른 차액에서 10년간 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 지급하는 방식으로 지원할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 130페이지로 넘어가겠습니다.

연번 35번입니다.

염태영 의원안 권영진 의원안 제25조의2는 공통적으로 공공주택사업자가 전세사기피해

주택을 공공임대주택으로 우선 공급받지 못한 전세사기피해자 및 제2조제4호다목의 임차인에 대하여 공공임대주택을 우선 공급할 수 있도록 규정하고 있으며, 권영진 의원안은 전세사기피해자는 공공임대주택에 10년간 거주할 수 있도록 하고 공공주택 특별법 제49조에 따른 임대료 수준으로 해당 주택의 거주기간을 10년 연장할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 133페이지 넘어가겠습니다.

연번 36번입니다.

윤종오 의원안 제25조의2는 공공주택사업자는 신탁전세사기피해자가 요청하는 경우 신탁전세사기임차주택을 수용할 수 있도록 법적 근거를 마련하는 내용이 되겠습니다.

다음은 134페이지 되겠습니다. 다음 페이지입니다.

연번 37번이 되겠습니다.

황정아 의원안 제25조의2는 공공주택사업자가 국가 재정이나 주택도시기금을 지원받은 경우 지원받는 금액의 범위에서 주택 수리비 등을 제외하고 남은 금액을 임차보증금 보전비용으로 사용할 수 있도록 근거를 마련하는 내용이 되겠습니다.

그다음 135페이지로 넘어가겠습니다.

연번 38번 공공주택사업자의 신탁전세사기임차주택 매입에 관한 염태영 의원안 권영진 의원안이 되겠습니다.

먼저 염태영 의원안은 신탁전세사기임차주택의 임차인이 우선수익권자와 협의한 후 공공주택사업자에게 신탁전세사기임차주택의 매입을 요청하는 경우 공공주택사업자가 즉시 공공주택 특별법 제43조에 따라 매입 절차를 진행하도록 하려는 것이며, 권영진 의원안은 신탁사기피해자는 수익자 및 공공주택사업자와 사전에 협의하여 신탁사기피해주택의 매입을 요청할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

아울러 공공주택사업자는 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자의 사전 협의 요청이 있는 경우 전세사기피해주택 또는 신탁사기피해주택을 매입할 수 있도록 적극 노력해야 한다는 내용을 규정하고 있습니다.

다음은 138페이지로 넘어가도록 하겠습니다.

연번 39번 공공주택사업자의 전세사기피해주택등 매각에 관한 권영진 의원안 제25조의5는 전세사기피해주택 또는 신탁사기피해주택을 매입한 공공주택사업자는 임대무기간이 경과한 후 해당 주택을 무주택자인 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자에게 우선 매각할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 140페이지 되겠습니다.

연번 40번입니다.

임차권 존속에 관한 주택임대차보호법 제3조의5 등에 대한 특례에 관한 권영진 의원안 제25조의7이 되겠습니다.

주택임대차보호법 제3조에 따른 대항력이 있는 전세사기피해자에게 임차보증금이 모두 변제되지 아니한 경우에는 임차주택에 대하여 경락이 이루어지더라도 주택임대차보호법 제3조의5 단서에 따라 임차권이 소멸되지 아니하고, 이에 위반된 약정은 임차인에게 불리한 것이므로 약정이 있더라도 무효가 됩니다.

그리고 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계하게 되므로 공공주택사업자가 제25조에

따라 전세사기피해주택을 취득하는 경우 해당 공공주택사업자는 대항력이 있는 임차인에게 임차보증금반환채무를 부담하게 되는데 이에 따라서 권영진 의원안 제25조의7은 대항력이 있는 전세사기피해자가 거주하는 전세사기피해주택을 공공주택사업자가 취득하는 경우에 임차보증금을 인수하지 않는 조건으로 매입할 수 있도록 하기 위한 취지의 입법으로 판단이 됩니다.

142페이지, 다음 페이지입니다.

연번 41번 권영진 의원안 제25조의8은 공공주택사업자가 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자에게 지급하는 임차보증금 보전액은 압류할 수 없도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음 페이지 143페이지로 넘어가겠습니다.

연번 42번입니다.

경공매 지원서비스의 제공대상 확대에 관한 염태영·허종식·권영진 의원안 제26조제1항이 되겠습니다.

먼저 염태영 의원안은 경공매 지원서비스의 제공대상을 현행 전세사기피해자뿐만 아니라 안 제2조제4호라목에 따른 임차인에도 확대하여 적용을 하고, 허종식 의원안은 이와는 달리 안 제2조제4호라목에 따른 임차인에게도 확대하여 적용하려는 내용이 되겠습니다. 그리고 염태영 의원안과 권영진 의원안은 공통적으로 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제496조제1항 또는 제497조에 따라 법원의 허가를 받아 임의매각을 하거나 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에 대해서도 경공매 지원서비스를 제공할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 147페이지로 넘어가겠습니다.

연번 43번 법률구조 등의 지원에 관한 허종식 의원안 제26조의2 되겠습니다.

개정안의 주요 내용은 전세사기피해자등이 개인회생 또는 파산 및 면책절차를 신청하는 경우 대한법률구조공단은 해당 전세사기피해자등이 법률구조법 제22조에 따른 법률구조 요건을 상회하더라도 법률구조를 실시할 수 있도록 하고, 임대인 사망 시 전세사기피해자등이 검찰청을 통해 상속재산관리인 또는 재산관리인의 선임을 신청하는 경우 법무부장관이 관할 검찰청의 검사로 하여금 상속재산관리인 또는 재산관리인의 선임을 관할 법원에 신청하도록 할 수 있는 근거를 마련하며, 국가가 법률구조에 필요한 비용 상속재산관리인·재산관리인 선임 신청 및 보수 지급에 필요한 비용 등을 지원할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 150페이지로 넘어가겠습니다.

연번 44번 주거안정을 위한 금융지원 및 채무불이행 등록 유예 대상자 확대에 관한 사항이 되겠습니다.

먼저 허종식·윤종오 의원안 제27조제1항은 현행법상 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에게만 적용되는 임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 융자 규정을 모든 전세사기피해자등에게 적용을 하도록 하고, 염태영·허종식·윤종오 의원안 제27조제2항은 현행법상 전세사기피해자에게만 적용되는 주택임대차보호법 8조에 따른 우선변제를 받지 못한 임차인에 대한 융자를 모든 전세사기피해자등으로 확대를 하며, 염태영·허종식·윤종오·권영진 의원안 제27조제3항은 채무불이행 등록 유예 규정을 모든 전세사기피해자등에게

확대를 하고 금융회사등이 전세사기피해자등의 전세 관련 대출에 대한 채무의 불이행 및 대위변제 등록을 유예할 뿐만 아니라 그 등록을 삭제할 수 있도록 근거를 마련하는 내용이 되겠습니다.

다음은 156페이지로 넘어가겠습니다.

연번 45번 주택저당채권 대상에 오피스텔을 포함하는 염태영 의원안과 권영진 의원안 제27조제4항은 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인에 대하여는 주택저당채권 대상에 주택법 제2조제4호에 따른 준주택 중 주거 목적으로 사용되는 오피스텔을 포함함으로써 임차인의 구입자금 대출 부담을 완화하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 157페이지, 다음 페이지입니다.

연번 46번 긴급지원대상자의 범위를 확대하기 위한 염태영·허종식·윤종오 의원안 제28조제1항이 되겠습니다.

먼저 염태영 의원안은 안 제2조제4호라목에 따른 임차인에 대해서도 그리고 허종식 의원안은 안 제2조제4호라목에 따른 임차인 및 안 제2조제5호마목에 따른 임차인에 대해서도 그리고 윤종오 의원안은 안 제2조제4호라목에 따른 임차인에 대해서도 긴급복지지원법에 따른 특례를 확장하여 적용하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 160페이지로 넘어가겠습니다.

연번 47번 전세사기피해자등에 대한 임대주택 또는 주거비 지원에 관한 허종식·윤종오 의원안 제28조의2는 공통적으로 전세사기피해자등이 전세사기 특별법의 다른 규정에 따라 공공임대주택을 공급받지 못하는 경우 공공주택사업자로 하여금 해당 전세사기피해자들에게 공공임대주택을 우선 공급하도록 할 수 있도록 하고, 전세사기피해자등이 회수할 수 있는 보증금이 주택임대차보호법 제8조제3항에 따라 보호받을 소액보증금에 미치지 못하는 경우에는 전세사기피해자들에게 주거비를 지원할 수 있도록 하려는 내용이며, 윤종오 의원안은 국가와 지방자치단체는 전세사기피해자등이 취업 이직 결혼 출산 등으로 인해 공급받은 공공임대주택에서 이전해야 하는 경우 전세사기피해자등의 직장과의 이동거리 및 시간 등을 고려한 공공임대주택을 다시 공급하도록 의무를 규정하고 있습니다.

다음 165페이지로 넘어가겠습니다.

연번 48번입니다.

소액보증금보호에 관한 적용의 특례에 관한 윤종오 의원안 제28조의2는 주택임대차보호법 제8조에 따라 변제받을 임차인의 보증금 범위와 기준이 전세사기피해자등으로 인정된 날을 기준으로 하여 적용하도록 함으로써 임차인의 임차보증금채권이 이른바 소액보증금 최우선변제권이 적용되는 소액 임차보증금채권인지 여부에 대하여 근저당권이 설정된 시점을 기준으로 판단하도록 한 주택임대차보호법 시행령 부칙 제2조 및 관련 대법원 판례의 특례를 인정하는 내용이 되겠습니다.

다음은 168페이지로 넘어가겠습니다.

연번 49번입니다.

대출등의 불승인 금지에 관한 허종식 의원안 제28조의3 그리고 윤종오 의원안 제27조제4항이 되겠습니다.

두 개정안은 전세사기피해자등이 면책 결정이나 변제계획 인가결정을 받은 경우 금융회사 공공기관은 그 면책 결정이나 변제계획 인가결정이 있음을 이유로 전세사기피해자

등의 대출 신청, 신용카드 발급 신청 또는 보증 신청을 불승인하지 못하도록 규정하는 내용이 되겠습니다.

다음은 170페이지로 넘어가겠습니다.

연번 50번입니다.

국가공무원법 및 지방공무원법에 관한 특례에 관한 권영진 의원안 제28조의3은 전세사기피해자등에 대하여 국가공무원법 제33조제2호 및 지방공무원법 제31조제2호를 적용하지 아니하도록 하여 전세사기로 인하여 파산선고를 받은 사람도 공무원이 될 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 다음 페이지, 171페이지 되겠습니다.

연번 51번입니다.

임차보증금반환채권의 매입신청 및 미반환임차보증금 사후정산 지원에 관한 사항이 되겠습니다.

먼저 임차보증금반환채권의 매입신청과 관련하여 염태영·허종식·윤종오·황정아 의원안은 전세사기피해자가 주택임대차보호법 제3조의3에 따른 임차권등기를 마치고 주택도시보증공사에서 설치한 전세피해지원센터를 통하여 임차보증금반환채권에 관한 공공 매입을 신청할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 계속해서 173페이지를 봐 주시기 바랍니다.

한편 김성원 의원안은 미반환임차보증금의 사후정산 지원에 관한 내용으로서 전세사기 피해자의 미반환보증금 회수 신청이 있는 경우 주택도시보증공사가 임차보증금반환채권을 사후정산 등의 방식으로 양수할 수 있도록 하는 내용이 되겠습니다.

다음은 176페이지로 넘어가겠습니다.

연번 52번입니다.

염태영·황정아 의원안 제28조의3, 허종식 의원안 제28조의5, 윤종오 의원안 제25조의3 제3항부터 제5항까지는 전세사기피해자등이 임차보증금반환채권에 대한 공공 매입을 신청하는 경우 그 채권매입기관을 주택도시보증공사 또는 대통령령으로 정하는 채권매입기관으로 하고, 채권매입기관의 업무사항을 구체적으로 규정하려는 것이 되겠습니다.

다음은 179페이지로 넘어가겠습니다.

연번 53번이 되겠습니다.

임차보증금반환채권의 매입에 관한 사항입니다.

먼저 염태영·허종식·황정아 의원안은 전세사기피해자가 임차보증금반환채권에 대한 공공 매입을 신청하는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 전세사기피해자의 임차보증금반환채권을 공정한 가치 평가를 거쳐 매입하도록 규정하고 있으며, 윤종오 의원안은 전세사기피해자의 임차보증금반환채권에 대하여 임대보증금의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준 및 방법에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있도록 규정하고 있습니다.

다음은 죽 넘어가서 186페이지 되겠습니다. 186페이지로 넘어가겠습니다.

연번 54번 우선매수권 및 우선변제권의 승계 간주에 관한 내용이 되겠습니다.

먼저 염태영·허종식·황정아 의원안은 전세사기피해자가 보증금반환채권을 채권매입기관에 매각한 경우 우선매수권을 전세사기피해자가 채권매입기관에 양도한 것으로 간주하

고, 채권매입기관이 주택임대차보호법에 따른 우선변제권을 취득한 전세사기피해자들의 임차보증금반환채권을 매입한 경우에는 매입한 채권 금액의 범위에서 임차인의 우선변제권을 승계하도록 규정하고 있으며, 염태영·황정아 의원안 제28조의5제3항은 채권매입기관이 전세사기피해자로부터 임차보증금반환채권을 매입한 경우 제23조 및 제24조에 따른 국세 및 지방세 안분 징수 특례를 채권매입기관에도 준용하도록 하는 내용이 되겠습니다.

다음은 189페이지로 넘어가겠습니다.

연번 55번입니다.

채권매입기관의 전세사기피해주택 매입 및 매각에 관한 염태영·황정아 의원안 제28조의6, 허종식 의원안 제28조의8, 윤종오 의원안 제25조의5 되겠습니다.

먼저 염태영·허종식·황정아 의원안은 채권매입기관이 임차보증금반환채권을 매입한 후 전세사기피해주택을 매입하거나 배당받을 수 있도록 하고, 매입한 전세사기피해주택을 적정한 시기에 적정한 시가에 매도하도록 하며, 채권매입기관이 전세사기피해주택을 매입한 경우 전세사기피해주택에 거주하던 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 매각될 때까지 채권매입기관에 임대료를 납부하고 거주할 수 있도록 하려는 내용입니다.

한편 윤종오 의원안도 이와 유사한 내용으로서 채권매입기관이 임차보증금반환채권을 매입한 후 전세사기피해주택을 매입하거나 배당을 받을 수 있도록 하고, 채권매입기관이 전세사기피해주택을 적정한 시기에 대통령령으로 정하는 방법으로 매각하여 임차보증금 반환채권 매입비용을 회수하도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 194페이지로 넘어가겠습니다.

연번 56번입니다.

채권매입기관의 공공주택사업자에 대한 전세사기피해주택 매각에 관한 염태영·황정아 의원안 제28조의7, 허종식 의원안 제28조의9, 윤종오 의원안 제25조의6 되겠습니다.

먼저 염태영·허종식·황정아 의원안은 전세사기피해주택의 매도 절차 개시 전에 채권매입기관이 한국토지주택공사 및 지방공기업에게 매입한 전세사기피해주택의 목록과 내역을 제공하도록 하고, 전세사기피해주택에 거주하고 있는 전세사기피해자는 채권매입기관을 통해 공공주택사업자에게 해당 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 매입해 줄 것을 요청할 수 있도록 하며, 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하겠다고 채권매입기관에 요청하는 경우 채권매입기관은 전세사기피해주택을 공공주택사업자에게 매도하도록 하려는 내용이 되겠습니다.

그리고 윤종오 의원안은 채권매입기관은 공공주택사업자가 요청하는 경우 국토교통부장관이 정하는 가격 및 방법 등에 따라 매입한 전세사기피해주택을 매각할 수 있도록 하고, 채권매입기관은 매입한 전세사기피해주택을 공공주택사업자 외의 자에게 분양전환하거나 매각할 수 있도록 하며, 채권매입기관은 해당 주택에 거주하는 임차인에게 우선 매수할 수 있는 권리를 부여할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 198페이지로 넘어가겠습니다.

연번 57번입니다.

선순위저당채권의 매입 신청에 관한 염태영 의원안 제28조의8 그리고 허종식 의원안 제28조의10 되겠습니다.

염태영·허종식 의원안은 전세사기피해자의 임차보증금반환채권보다 선순위인 저당권부채권이 있는 경우 전세사기피해자가 한국자산관리공사에 선순위저당채권을 매입해 줄 것을 신청할 수 있도록 하고, 한국자산관리공사가 매수한 선순위저당채권에 관하여 해당 전세사기피해주택에 담보권 실행을 위한 경매가 신청되지 아니한 경우 전세사기피해자가 신청을 하면 캠프코는 전세사기피해자의 피해 구제 및 주거안정을 위하여 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 담보권 실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있도록 하며, 선순위저당채권 보유자의 신청에 따라 관할 법원이 담보권 실행을 위한 경매를 개시한 이후 캠프코가 선순위저당채권을 매입한 경우에는 전세사기피해자가 신청하는 경우 전세사기피해자의 피해 구제 및 주거안정을 위하여 캠프코는 경매를 취하하고 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 담보권 실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있도록 하려는 등의 내용이 되겠습니다.

다음은 203페이지로 넘어가겠습니다.

연번 58번 주택도시기금의 지원에 관한 염태영 의원안 제28조의9 그리고 허종식 의원안 제28조의11 되겠습니다.

두 개정안은 국가가 주택도시기금을 통해 채권매입기관이 임차보증금반환채권 또는 전세사기피해주택을 매입하는 경우의 매입비용 등 그리고 한국자산관리공사가 전세사기피해주택과 관련한 선순위저당채권을 매입하는 경우의 매입비용을 지원할 수 있도록 하는 내용이 되겠습니다.

다음은 206페이지로 넘어가겠습니다.

연번 59번입니다.

전세사기피해지원기금 신설에 관한 윤종오 의원안 제28조의5 되겠습니다.

개정안은 전세사기피해지원 대책의 효율적인 수행을 위하여 국토교통부에 전세사기피해지원기금을 두고 동 기금은 전세사기피해주택 매입의 지원, 신탁전세사기임차주택 매입의 지원, 채권의 매입 지원 등의 목적으로 사용하도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음 208페이지로 넘어가겠습니다.

연번 60번입니다.

전세사기피해자 지원 신청 등의 제한에 관한 염태영 의원안 제28조의10 되겠습니다.

개정안은 채권매입기관이 임차보증금반환채권을 매입한 경우 전세사기피해자는 제17조부터 제26조까지에 따른 신청 또는 요청 예컨대 경매의 유예·정지 신청, 신탁전세사기임차주택의 주택인도소송 유예 또는 정지 신청, 주택의 매각 유예 또는 정지 신청 그리고 국세 또는 지방세 안분 적용 신청 등을 할 수 없도록 제한을 하려는 내용입니다.

하단 부분입니다.

다만 안 제28조의10의 조 제목 ‘임차보증금반환채권 매입 지원방안 등’은 조문의 핵심적인 내용을 보다 정확하게 표현할 수 있도록 ‘전세사기피해자 지원 신청 등의 제한’으로 제목을 수정할 필요가 있을 것으로 보았습니다.

다음은 210페이지로 넘어가겠습니다.

연번 61번 공동주택등의 관리 및 감독에 관한 사항입니다.

먼저 염태영·허종식·윤종오·이연희 의원안은 안 제28조의11에서 사용하는 별도의 용어 정의로서 공동주택등을 전세사기피해자가 거주하는 임차주택이 포함된 1동의 공동주택

또는 다수의 동으로 구성된 공동주택단지, 다세대주택, 연립주택, 다가구주택 등 국토교통부령이 정하는 주택 등을 말하는 것으로 정의를 함과 아울러 시장·군수·구청장이 공동주택등에 관하여 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있도록 하고, 공동주택등의 관리가 정상적으로 이루어지지 않는 경우 지방자치단체의 장은 관리 실태의 조사를 거쳐 2년 이내의 기간 동안 공동주택등을 공공위탁관리할 수 있도록 하며, 지방자치단체의 장은 공동주택등의 입주자들의 과반수의 동의를 얻어 공동주택등의 관리를 위탁할 수 있고 관리인을 선임할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 계속해서 215페이지로 넘어가겠습니다.

215페이지 봐 주십시오.

한편 권영진 의원안은 전세사기피해주택의 소재지 관할 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 공동주택관리법 제34조를 준용하여 전세사기피해주택의 안전관리 업무를 수행할 수 있도록 규정을 하고 있습니다.

다음은 217페이지로 넘어가겠습니다.

연번 62번입니다.

임차보증금반환채권의 매매대금에 대한 압류금지에 관한 염태영 의원안 제28조의12는 임차인이 소액임차인으로서 최우선변제권을 행사하지 못하는 경우 채권매입기관이 전세사기피해자에게 지급하는 임차보증금반환채권의 매매대금에 대하여 최우선변제권과 동일한 범위에서 압류를 금지하도록 하고, 임차인이 주택임대차보호법 제8조에 따른 소액임차인인 경우에는 민사집행법 제246조제1항제6호가 적용되도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 219페이지로 넘어가겠습니다.

연번 63번입니다.

윤종오 의원안 제28조의6은 공공주택사업자 또는 채권매입기관이 전세사기피해주택을 매입하는 경우 국세 및 지방세를 감면할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 220페이지입니다.

연번 64번 자료의 협조 요청에 관한 권영진 의원안 제29조의2 되겠습니다.

개정안은 전세사기피해자등 지원을 위하여 필요한 자료로서 전세사기피해자등 지원 현황, 경매 현황 및 공매 현황에 관한 자료의 제공을 국토교통부장관이 요청할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음 221페이지로 넘어가겠습니다.

연번 65번 채권매입기관 등의 개인정보 수집·이용·처리에 관한 염태영·허종식·권영진 의원안 제30조 되겠습니다.

염태영·허종식 의원안은 종합신용정보집중기관(한국신용정보원) 또는 채권매입기관을 설치·운영하는 자가 고유식별정보 등 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있는 근거를 마련하려는 것이며, 권영진 의원안은 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제25조에 따른 종합신용정보집중기관에 대해서만 고유식별정보 등 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있는 근거를 마련하는 내용이 되겠습니다.

다음은 224페이지로 넘어가겠습니다.

연번 66번입니다.

비밀준수 의무를 부담하는 대상자 확대와 관련된 염태영·허종식 의원안 제31조가 되겠습니다.

염태영·허종식 의원안은 업무종사자로서 비밀준수의무를 부담하는 업무의 범위에 국토교통부장관이 실시하는 추가 조사 업무 그리고 채권매입기관에서 실시하는 업무 그리고 한국자산관리공사에서 실시하는 선순위저당채권의 매입 업무를 추가하고, 위원·전문가·민간단체 및 그 관계자로서 비밀준수의무를 부담하는 업무의 범위에 채권매입기관의 전세사기피해주택에 관한 권리관계 조사 및 평가와 관련하여 정보 제공 요청이 있는 경우 국토교통부장관이 실시하는 조사 업무를 추가하려는 내용이 되겠습니다.

끝으로 227페이지 되겠습니다.

연번 67번 전세사기피해주택에 관한 추가 조사 거부자 등에 대한 과태료에 관한 염태영·허종식 의원안 제34조가 되겠습니다.

두 개정안은 채권매입기관의 전세사기피해주택에 관한 권리관계 조사 및 평가와 관련하여 정보 제공 요청이 있는 경우 국토교통부장관이 실시하는 추가 조사를 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출한 자에게 3000만 원 이하의 과태료를 부과하려는 내용이 되겠습니다.

이상으로 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 수고하셨습니다.

1시간 넘게 걸렸네요. 아마 상정된 법안의 전체적인 것들은 이해하셨을 거라고 봅니다.

이것을 한 조문 한 조문 보면서 정부 의견 듣고 해야 되지 않나요?

○이소영 위원 지금 중요한 내용이 앞에도 있고 뒤에도 있고 조금 섞여 있어서 그렇게 1번부터 육십몇 번까지 순번대로 가는 것보다는 앞부분에 1페이지라고 되어 있는 주요 내용에 있는 핵심 쟁점들 순서로 먼저 정부 의견을 하나씩 듣고 질문하고 토론하고 이렇게 해서 의견을 확인해 나가면 어떨까 하는 제안을 드립니다.

목차 뒤쪽에 주요 내용이라고 되어 있는……

○소위원장 권영진 1페이지에?

○이소영 위원 목차 다음에 있습니다.

○복기왕 위원 의원안별 동그라미 친 것 말씀하시는 거지요?

○수석전문위원 박재유 예, 그렇습니다.

○소위원장 권영진 숫자 1페이지에 있는……

위원님들 어떠세요?

○민홍철 위원 예, 좋습니다. 쟁점별로.

○김정재 위원 지금 쟁점이 몇 조인지 다 표시가 돼 있나요? 임차보증금반환채권 매입에 관련된 조문이 몇 조라는 것 몇 페이지라는 게 다 지금 정리가 돼 있나요?

○수석전문위원 박재유 저는 표시를 했는데……

○민홍철 위원 여기는 표시가 안 돼 있네요.

○수석전문위원 박재유 제가 좀 불러 드릴까요? 그러면 번거롭지만 메모를……

○민홍철 위원 아니, 이 순서대로 하시면 안 됩니까?

○김기표 위원 예를 들어서 임차보증금반환채권 매입에 대해서 토론한다고 하면 전문위원께서 몇 번이다 해서 대강의 개요를 설명해 주시고 어떤 게 쟁점이다 얘기하면, 그

렇게 논의가 좀 되지 않을까요?

○소위원장 권영진 그렇게 하시지요.

수석님께서 쟁점과 관련된 법안 내용을 설명을 해 주시고 그리고 나서 정부 의견 듣고 위원님들 의견 듣도록 그렇게 하겠습니다.

○수석전문위원 박재유 다소 중복이 좀 될 수 있을 것 같은데요.

○소위원장 권영진 중복돼도 괜찮습니다.

○수석전문위원 박재유 그러면 1페이지에 나와 있는, 총 10개입니다. 10개인데, 먼저 상단에 나와 있는 임차보증금반환채권 매입에 관해서는 자료 171페이지가 되겠습니다. 연번은 51번으로 되어 있고요.

이 부분에 대해서는 1페이지 말고 2페이지를 한번 봐 주시겠습니까? 2페이지를 보시는 게 오히려 나을 것 같습니다.

이 부분에 대해서는 다섯 분의 의원님께서 개정안을 내주셨고요.

먼저 임차보증금반환채권을 매입하는 것과 관련해서는 매입 신청의 주체는 전세사기피해자가 되고, 허종식 의원님 안만 범위가 좀 확대되어 가지고 ‘전세사기피해자등’으로 확대가 되어 있습니다. 그리고 채권의 매입을 하는 기관은 김성원 의원안만 HUG이고 나머지 4개 의원안은 HUG뿐만 아니라 대통령령으로 정하는 기관으로 규정이 되어 있습니다.

그리고 가장 중요한 채권 매입에 관한 기준에 대해서는 김성원 의원안은 ‘HUG가 정하는 기준’이라고만 되어 있고 염태영 의원님과 황정아 의원님 안은 ‘주택임대차보호법 8조에 따른 우선변제를 받을 수 있는 보증금의 비율’, 통상적으로 서울의 기준으로 한 3분의 1 정도가 되는 비율이 되겠습니다. 그리고 허종식 의원안은 ‘대통령령으로 정하는 방법’으로 되어 있기 때문에 확인하기가 어려운 상황이고요, 윤종오 의원안은 염태영 의원님과 황정아 의원님 안보다 좀 더 높은, 임차보증금의 50% 이상의 기준으로 해 가지고 채권을 매입하도록 하는 내용으로 정리가 되어 있습니다.

1번 부분은 이렇게 해서 보고에 갈음을 하도록 하겠습니다.

○소위원장 권영진 그러니까 결국 쟁점은 지원 방식에서 임차보증금반환채권을 매입해서 하는 방법하고 그리고 피해주택 매입에 따른 경매차익을 지원해서 하는 방법, 두 가지 부분으로 크게 보면 다른 것 아닙니까. 그렇지요?

○수석전문위원 박재유 예.

○소위원장 권영진 그러면 우선은 정부에서 의견을 주시기 바랍니다.

○서범수 위원 2페이지 전체를 다 설명을 하고 이것 갖고 이야기를 해야지요.

○수석전문위원 박재유 예, 2페이지 하단 부분은 정부에서 설명하는 게 더 정확할 것 같습니다.

○국토교통부제1차관 진현환 하단 부분 권영진 의원님께서 발의해 주신 피해주택 매입에 대한 경매차익 지원은 최대 20년까지 공공임대주택에 거주함으로써 전세사기피해자의 주거안정을 도모하고자 하는 겁니다.

최초 10년은 경매차익 발생 시 임대료를 지원해서 무상으로 지원하고 만약에 차익이 부족할 경우에 재정에서 지원하는 것이 되겠습니다. 그리고 본인이 원하는 경우 10년 추가로 거주해서 토털 20년 거주하는데 나머지 10년은 시세의 30~50% 수준인 공공임대주택의

임대료 수준으로 저렴한 가격으로 지원하겠습니다.

그리고 임대기간 종료 후에 전세 피해자에게는 우선 매각하고 만일 본인이 되거를 원하시면 배당액과 경매차익을 지급하는 그런 내용이 되겠습니다.

○이소영 위원 반환채권 매입 방안에 대한 의견도 주셔야 될 것 같은데요.

○국토교통부제1차관 진현환 임차보증금반환채권 매입에 대한 정부 입장은 여러 번 밝혔듯이 사실상 가치평가가 쉽지 않고 여러 가지 가격에 대한 분쟁의 소지도 크기 때문에, 또 다른 사례와의 형평성 또 공적 재원 소요 등을 감안할 때 사회적 합의가 필요한 사항으로 신중한 검토가 필요하다고 봅니다.

○서범수 위원 채권에 대한 가치평가가 쉽지 않다는 소리는 어떤 것을 의미합니까? ‘채권에 대한 가치평가가 쉽지 않다. 불명확하다’ 어떤 뜻으로……

○국토교통부제1차관 진현환 채권의 가치평가를 하려면 기본적으로 주택의 가격, 가치가 나와야 되는데 그것은 사실 경매를 통해서 낙찰물이나 이게 정해지거든요. 그런데 사전적으로 그 주택의 가치를 산정하기 어렵고 또 경매 전에 여러 가지 선순위채권이라든지 또 숨어 있는 조세채권이라든지 이런 부분 등이 있기 때문에 전체적으로 임차인의 보증금이 가지고 있는 채권 가치를 공정한 평가를 통해서도 할 수 없다는 게 저희 생각이고, 감정평가사협회에서도 공식적인 의견을 그렇게 주셨습니다. 필요하다면 저희가 배부해 드리겠습니다, 그 부분은.

○소위원장 권영진 더 추가적인 자료가 있으면 배부하세요.

○김정재 위원 지금 배포하는 자료가 소위 말하면 채권의 가치평가가 쉽지 않다라고 주장하는 것에 대해서 감정평가사협회에서는 어떤 생각을 가지나 그 자료입니까?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 그렇습니다.

감정평가사협회에서 그 부분에 대해서 공식적으로 의견을 보내 왔습니다.

○복기왕 위원 이것은 핵심적인 부분이 아닌데……

○서범수 위원 결국 이것은 선구제 후회수 이야기다, 그래서 이 부분에 대해서는 원칙적으로 정부에서는 반대를 한다 이 말씀이지요?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 수용이 어렵다는 얘기입니다.

○소위원장 권영진 복기왕 위원님.

○복기왕 위원 복기왕입니다.

어찌 보면 이 문제, 2페이지 것 풀리면 그 나머지는 별 어려움 없이 풀려 갈 것 같은데 국토부에서 초기부터 그렇게 딱 잘라서 이야기를 하면 하지 말자는 이야기지요. 그렇게 들려서 조금 불편합니다.

여기까지 오는 데 우리가 굉장한 어려움이 있었고, 아마 여야 떠나서 어쨌든지 간에 피해자 중심으로 생각하고 이것을 빨리 해결하려고 하는 그런 노력을 다 똑같이 기울이고 있는 건데 가치평가의 애매함 그것 때문에 이것을 못 한다라고 하면 아무것도 못 합니다.

그러면 예를 들어서 LH 차액으로 지원하는 부분, 이 부분은 그냥 가치평가 없이 하니까 가능하더라는 거예요?

제가 볼 때 같이 동시에 놓을 수 없는 성질의 것인데 채권에 대한 가치평가 때문에 안 된다고 하면, 우리가 피해자 입장에서 접근해 들어가면 피해 금액은 정확하게 있는 것

이고 피해 보증금이 정확하게 있는 것이잖아요.

그래서 여기에서 접근하는 것은 최소한의, 피해자들에게 우리가 어느 정도 일종의 안전의 캡을 씌워 줄 것이냐 이렇게 접근하는 것이지 않습니까? 그래서 채권의 가치평가를 중심에 두고 있는 게 아닌데 방향을 엉뚱하게 접근해서 대화를 막고 있는 것 같다는 생각이 들었어요, 지금 차관님 말씀 듣고. 그래서 저는 그렇게 접근하면 안 된다는 생각을 갖고 있습니다.

○국토교통부제1차관 진현환 제가 말씀드린 게 크게 네 가지인데요. 법안에서 공정한 가치평가를 거쳐서 평가금액을 산정하게 돼 있는데 그 평가 자체가 쉽지 않다는 말씀 첫째 드리는 거고요.

두 번째는 평가를 하게 되면, 저희가 샘플로 해 보니까 상당수가 가격이 거의 0이 나옵니다. 그러면 과연 전세사기피해자가 그 가치평가를 받아들이겠느냐, 누구는 10이고 누구는 0이라고 그러면 그것을 받아들이겠느냐고 하는 그런 전세사기피해자 간에 분쟁이 발생할 수 있고, 또 하나는 다른 여러 가지 사기라든가 형평성 문제 그리고 주택도시보증공사 공적 재원을 쓰는 타당성 여부 이 네 가지 측면에서 수용하기 어렵다는 말씀을 드리는 겁니다.

○서범수 위원 그래서 지금 보면 위의 부분 임차보증금반환채권 매입에 대해서 하나의 방법으로 그 방법은 정부에서는 수용하기가 어려우니까, 그럼에도 불구하고 전세사기피해자들에 대해서는 뭔가를 조금 보상은 해 줘야 되고 그 부분에 대해서 보전을 해 주자는 생각은 국토부에서 기본적으로 갖고 있는 것이지요?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 당연합니다.

○서범수 위원 그러면 위의 임차보증금반환채권 매입하고 피해주택 매입에 따른 경매차익 지원의 다른 점하고 같은 점을 한번 비교를 해 주시지요.

○국토교통부제1차관 진현환 다른 점은 첫 번째 소위 말하는 선구매 후회수는 먼저 평가를 해서 선지급을 하고 나중에 경매나 다른 매각을 통해서 그것을 회수하는 구조고요. 그다음에 두 번째 권영진 의원님 안은 경매를 통해서 매입을 해서 소위 말하는 경매 낙찰차익을 이용해서 피해자한테 지원하는 겁니다. 그래서 그런 부분이 다르고요.

그리고 또 두 번째 권영진 의원안은 기본적으로 본인이 원하는 경우에는 기존에 살던 집을 20년까지 거의 무상에 가깝게 저렴하게 살게 해 주는 주거안정에 방점을 두고 있고, 그리고 설사 본인이 ‘이 집은 전세사기 피해 집이다. 그래서 지긋지긋해서 싫다’ 그러면 인근에 동등 수준의 다른 공공임대주택을 구해 주게 되고요. 그리고 그것도 싫다 그러면, 바로 퇴거를 원하면 퇴거할 때 배당액하고 경매차익을 돌려주고 퇴거를 하는 세 가지 선택이 있는 겁니다.

○서범수 위원 그런데 문제는 앞의 임차보증금반환채권 매입에서 기본적으로 이야기하는 것은 최우선변제금을 보장하자는 거고, 그렇지요? 그것 아닙니까?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 기본적으로 최우선변제금……

○서범수 위원 그다음에 정부에서 이야기하는 거라든지 밑의 권영진 의원안을 보면 감정가에서 낙찰가를 뺀 나머지를 주자는 거지요?

○국토교통부제1차관 진현환 낙찰차익을 활용하자는 겁니다.

○서범수 위원 만약에 아무것도 안 남으면 어떻게 합니까?

○국토교통부제1차관 진현환 아무것도 안 남아도 최소한 10년간 무상으로 그 집에 살게 해 준다는 거지요. 또는 그 집이 싫으면 다른 임대주택에서 10년간은 무상으로……

○서범수 위원 또 플러스 10년.

○국토교통부제1차관 진현환 그리고 남은 10년은 시세의 30~50%로 아주 저렴하게……

○서범수 위원 그러면 정부 입장에서는 이게 최우선변제금을 확보해 주는 것과 비슷한 효과를 가질 수 있다는 이야기지요?

○국토교통부제1차관 진현환 결국은 그렇게, 서울과 다른 지방의 LH 주택의 임대료로 환산해 보면 최소한 그 수준은 된다는 입장은 맞습니다.

○김기표 위원 그러면 기본적으로 정부에서 말씀하시는 것은 전세사기피해가 발생한 주택을 LH나 어디든 무조건 경매를 받는 것을 전제로 하나요? 100% 다 받는 것을 전제로 해서? 거주하게 해 줄 거면 소유자가 국가나 LH가 돼야 될 것 아니에요?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 그렇습니다.

○김기표 위원 그러면 모든 피해주택에 대해서 다 경매에 참여해서 다 낙찰을 받나요? 그것이 전제가 돼 있는 말씀 아닌가요?

○국토교통부제1차관 진현환 전제가 되는데 만약에 경매가 불가능해서 LH가 그 집을 낙찰을 받을 수 없는 상태가 이미 상당히 진행이 됐다면 다른 유사의 임대주택을 알선해 드린다는 말씀입니다.

○김기표 위원 그러면 지금 거기를 안 받으면 다른 임대주택을 알선해서 쉽게 들어갈 만큼 사정이 여유가 있나요? 바로바로 다른 데 가서 살게 해라 그리고 그 사람의 의사는 이쪽에 살고 싶은데 여기 비었으니 가라, 이게 지금 가능한 얘기인가요?

○국토교통부제1차관 진현환 그 부분은 저희가 최대한 여러 가지 맞춰 보겠습니다.

○김기표 위원 아니, 지금 맞추면 어떻게 해요, 법안이 올라왔는데. 그게 가능해야지요. 그게 기본적인 전제가 돼야 하잖아요. 100% 경매에서 낙찰받고 그다음에 그게 정말 안 되면 같은 거주지 주변에 생활 환경을 해치지 않는 범위에서 임대를 할 수 있어야 되는데 그게 지금 전제가 돼 있지 않은데 이게 어떻게 가능합니까?

○국토교통부주택토지실장 김규철 추가 말씀 드리겠습니다.

일단 저희들 취지는 기본적으로 낙찰을 받겠다는 게 가장 기본적인 입장입니다. 지금 현재 한 1만 8000명 정도 되는데 LH가 단기간에 모두 다 경매에 참여해서 낙찰받아 매입할 수는 없겠지만 통상적으로 1년 정도 걸린다고 보면 지금 현재 피해자로 결정된 사람들 단계별로 계속해서 낙찰을 최대한 받겠다는 거고, 모자라는 부분에 대해서는 방금 말씀드렸다시피 저희들이 피해자를 위해서 별도로 잉여 공공임대가 확보된 부분들이 있습니다. 그런 부분들을 최대한 우선적으로 공급하면서 만들어 가겠다는 내용입니다.

○김기표 위원 그것이 말은 쉽지요. 그런데 경매라는 것이 LH 혼자 참여하는 게 아니고 시장에서 굉장히 많은 참여자들이 있는 것이고 그다음에 LH가 경매 낙찰을 받을 수 있는 주택인지 여부도 굉장히 애매하잖아요, 불법건축물 운운하고 여러 가지 문제가 있는데 그것을 할 수 있는지부터. 그다음에 LH 혼자 낙찰받겠다고 할 수도 없는 문제이고 그런 문제가 다 있지 않습니까? 어떻게 다 가능하지요?

○국토교통부제1차관 진현환 위원님, 그것은 조금 전에 말씀하신 사각지대라는 부분,

그동안의 다가구 그다음에 신탁 사기 그리고 불법건축물은 이번 법안에 다 포함했습니다. 그래서 불법건축물도 전세사기피해주택이면 포함해서 LH가 사 주게 돼 있고요. 그다음에 다가구 주택도 그렇고 신탁 사기도 마찬가지입니다.

그리고 또 하나 뭐 말씀하셨지요?

○**김기표 위원** 잠깐만요. 제가 이것만 얘기하고 더 논쟁할 건 아닌 것 같은 게 왜냐하면 그건 답변이 안 되는 것 같아요.

예를 들어 이런 거지요. 경매가 아니고, 예를 들어서 1억으로 감정했을 때 LH에서 그것을 낙찰받으려면 다른 경쟁자를 다 물리치고 1억을 써 내야 거의 100% 낙찰받는 거예요. 그러면 LH 입장에서 남는 게 없잖아요. 그러니까 그 자체가 논리 모순인 거지요. 말하자면 낙찰을 받으려면 굉장히 높은 가격 다른 사람보다 경쟁할 수 있는 높은 가격을 써 내야 되고, 그러면 거기서 남는 이익이 줄어드는 문제가 있고 가격을 낮춰서 쓰면 낙찰을 못 받는데 LH에서 뭘 어떻게 해 준다는 겁니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 기본적으로 전세사기피해자가 가지고 있는 우선매수권을 양도받아서 하는 거고요.

그리고 위원님, 만약에 높은 가격에 낙찰되면 전세사기피해자는 보증금을 다 회수하게 됩니다. 그래서 전세사기피해자에서 벗어나게 됩니다.

○**김정재 위원** 차관님, 먼저 방금 위원님 말씀하신 것 중에 피해자가 우선매수권을 갖게 되잖아요. 사실 우선매수권을 준다는 것은 자유시장경제에는 맞지 않아요. ‘네가 피해를 받았으니까 무조건 네가 사 가라’, 다른 사람은 경쟁을 못 하는 겁니다. 그렇지요?

그런데 내가 하기가 싫다, 내가 하기가 힘들다 그러면 LH에 이 우선매수권을 넘기는 것 아닙니까? 그래서 LH가 피해자의 우선매수권을 행사하는데 지금 위원님이 걱정하시는 것은 경매를 신청해서 하게 되면 경쟁자가 많아서 가격을 많이 못 받지 않느냐 이런 건데 제가 작년에 이 법을 다루면서, 경쟁자가 없어요. 우선매수권이라는 것은 오히려 경매에 참여하려는 다른 사람을 원천 배제시키는 것 아닙니까, 그렇지요? 그냥 우선적으로 피해자한테 주는 거예요.

그래서 1차 유찰되고 2차 유찰되면, 지금 유찰되는 것 보니까 죽 역대로 다른 아파트에서 우선매수권을 가지고 매입한 데 보니까 한 육십몇%로 해서 굉장히 싸게 사더라고요. 제가 그런 히스토리를 봤는데 이 부분에 대해서는 우선매수권이라는 제도가 있기 때문에 걱정할 것은 크게 없다.

그다음에 저는 기본적으로 이렇게 생각합니다. 당연히 사기당한 사람들이야 내 보증금을 현금으로 받고 싶겠지요. 그런데 그게 실질적으로 불가능한 거지요. 어떻게 내가 사기당한 것을 현금을 받겠습니까? 현금으로 줄 수가 없으니까 정부는 다른 지원책으로 현금에 유사하게끔 최소한 내가 이 집에서 쫓겨나거나 아니면 내가 주거에 대해서 걱정하지 않도록 살게 해 달라, 정부가 적어도 그것은 해 줘야 된다는 게 지금까지 저의 주장이었어요.

그리고 지금 지원받는 것을 금전적으로 직간접적으로 환산했을 경우에 내가 잃은 보증금, 내가 사기당한 그 돈에 얼마나 근접할 수 있겠느냐, 최대한 근접하게 해 줘라라는 거였습니다. 그러나 직접적으로 현금을 주는 것은 안 된다. 왜냐하면 이것뿐만 아니라 다른 여타의 사기들이 얼마나 많습니까? 그런 식으로 직접적으로 국가가 개입해서 사기당한 걸

다 지급하기 시작하면 한도 끝도 없는 것이고 형평성의 문제라는 게 있는 겁니다.

그런데 이번에 올라온 법안을 보니까 우리가 그렇게 반대했던 불법건축물도 LH에서 사 가지고 다 합법화시켜 주는 것도 있고 심지어는 권력이 없는 무권자인 그런 신탁사가 이것까지도 다 해 주고 그리고 오늘 보니까 외국인 이런 것도 올라왔는데 그것도 자연인에 속해서 사실은 외국인까지 다 되고, 그래서 피해자 요건을 계속 굉장히 완화시키고 범위를 확대하고 이렇게 해 왔단 말입니다.

그런데 지금 쟁점은 뭐냐 하면 현금으로 줄 수 있느냐 없느냐예요. 그런데 여기서는 위원님들 다 헌법기관이고 입법기관이기 때문에 개인적인 의견을 얘기하겠지만 저는 개인적으로 현금을 주는 것은 반대합니다.

그리고 또 이런 얘기도 합니다. ‘내가 이 집 전세사기당했는데 이 집 살기 싫어. 그런데 내가 원하는 집, 원하는 동네에 살 수 없지 않느냐’ 이렇게 말씀하시는데 당연하지요.

지금 제가 하는 이 말을 피해자들이 들으면 굉장히 분노하겠지만, 저희 포항 지역에 지진이 일어나서 10만 가구가 박살이 났습니다. 공공임대로 정부에서 정말 잘해 줬습니다. 민주당 의원님들이 정말 많이 도와주셔서 가지고 그 임대주택에 들어갈 수 있게 했어요. 자기가 원하는 집 들어갈 수가 없습니다. 500세대가 빈집이 있어 가지고 거기로 다 들어갔어요. 농사를 짓는 사람이지만 다른 데로 막 가고 그래요. 그래도 살아집니다. 왜? 피해라는 게 나 하나만 본 게 아니라, 인재라고는 하지만 거기에 대한 어떤 손해라고 할까 이런 것을 몇 년간 3년에서 5년 정도를 불가피하게 보면서 살고 있습니다.

그래서 저는 가혹하게 ‘니네가 책임 다 저러’ 이런 뜻은 아니지만 우리가 최대한 해 줄 수는 있지만 그럼에도 불구하고 적어도 자본주의에서의 사적 시장질서라든지 이런 것을 근본적으로 해치는 것은 맞지 않다라는 게 본 위원의 생각이고요. 그럼에도 불구하고 오늘 법안이 올라온 것을 보면 피해자 요건 완화 등등을 통해 가지고 좀 더 지원해 줄 수 있는 방안을 한번 찾아보자는 게 본 위원의 생각입니다.

○염태영 위원 저도 한 말씀 드릴게요.

우선 저는 임차보증금반환채권이 실제적으로 공정한 것인가라는 문제를 제기할 줄은 생각 못 했습니다. 사실은 그러면 경매를 통한 시장가격은 공정한가 하는 것에 대한 그 문제는 또 어떻게 할지 저는 전혀 짐작을 할 수가 없었고요.

또 하나는 지금 김 위원님도 말씀하셨다시피 위반건축물을 양성화시키는 것까지를 포함할 정도로 정부가 이번에는 상당히 전세사기피해자들에게 전향적인 자세로 나온 것으로 보고 굉장히 긍정적으로 봐요.

그런데 이럴 때 정부가 발표한 내용을 보면 또는 권영진 의원안을 보면 전세사기피해자들에게 어떤 경우는 상당히 이득이 되는데 하나도 보전이 못 되거나 하나도 피해보상에 해당되지 않는 사람도 있다는 것을 아세요? 피해자들을 만나서 모든 경우를 다 보면 그런 경우가 상당 부분 발생합니다. 그렇지요? 이 방식으로 해당돼서 전혀 도움이 안 되는 몇 부분, 그것은 선택의 문제가 아니라 불가피하게 이런 경우에 어떠한 지원에서도 소외되는 사람이 반드시 생긴다고요.

지금 사례를 보면, 피해자들을 얼마나 만나셨는지 모르겠지만 피해자들의 다수가 그렇게 발생하고 있어요. 그래서 그것 때문에 불가피하게 소액 임대차보호법에 의한 최소한 변제금 수준의 방식이라도 피해자들에게 선택할 수 있는 권한을 주자고 하는 것인데, 지

금 정부는 기존의 방식에서 이전에 받고 있었던 이를테면 꼭 짜여진 한 번도 양보하지 않았던 것에 대해서 굉장히 양보한 긍정적인 사인을 준 이상 이 문제는 전세사기피해자에 대한 구제뿐만 아니라, 주거문제에서 계층적으로 가장 낮은 단계의 사다리에 있는 사람을 구제할 뿐만 아니라 우리나라 전세시장 아파트 분양시장까지 영향을 미치는 이 전체에 대해서 구제를 하기 위해서 정부가 통 큰 결단을 할 때 반드시 전체 해당되는 사람에 대해 보다 보완적으로 전세사기피해자들을 구제할 수 있는 방법을 찾자, 그것을 현금 지원이라는 것으로 지정하지 말고 주거안정을 보다 가장 낮은 단계에 있는 사람에게 지원할 수 있는 방법을 찾아 주자 하는 것으로 접근한 거고요.

지금 저희가 생각할 때 이것은 워낙 시급한 것이고 또 정부도 전향적으로 나왔기 때문에 이번에만큼은 어떻게든 여야가 합의해서 자기 생각이 조금씩 다르더라도 양당이 갖고 있는 생각들을 절충해서 대안을 만들어 보자 하는 이런 취지에서 나온 건데 당장 ‘채권 매입 감정평가사 공식 검토의견’ 이렇게 해서 안 된다 나오면 우리 얘기 못 합니다. 상당히 많은 사람들이 여기에서 소외되는데 그러면 그것을 놓고 가자는 소리밖에 안 되는 거거든요.

○소위원장 권영진 위원님, 우선 제가 진행을 위해서……

지금 정부에서 얘기하는 게 임차보증금반환채권 매입 이게 나쁘기 때문에 옳지 않기 때문에 이것은 아예 대상에서 제외된다 이런 것은 아닌 것 같아요. 이걸 시행하는 과정에서 그것을 평가를 하는 데 굉장히 애로사항이 있고 평가가격에 대한 당사자들 설득의 문제도 있고 이런 여러 가지 문제가 있어서 좀 어려움이 있다 이런 것 같고요.

그러면 그 부분은 우리가 다시 논의를 해 보자고요. 정말 정부에서 얘기하는 것처럼 그렇게 현실성이 없거나 또 분쟁의 요소가 있는 거나 여러 가지 우려를 해결할 수 있는 방법이 있는지를 한번 찾아보기로 하고.

두 번째, 지금 제가 대표발의한 법안에 대해서는 조금은 설명이 부족했던 것 같아요. 우선은 경매차익이 제로이거나 경매차익으로 임대료가 안 되는 것도 나옵니다. 그러면 그 사람들이라고 해서 길거리로 내쫓느냐면 그게 아니라 그런 분들에 대해서는 10년간 임대료를 별도의 재정으로 지원을 하겠다는 거예요, 경매차익으로 지원을 하는 게 아니라. 그렇기 때문에 여기 있는 어떤 분도 이 법안의 혜택을 안 받는 분이 없는 거예요.

그 문제입니다. 그 문제인데, 문제는 두 가지 아닙니까? 지금 전세사기 피해를 당한 분들에게 우리가 보호를 해 줘야 된다면 두 가지인데 하나는 이분들이 어떻든지 간에 길바닥으로 내몰리지 않도록 주거안정을 해 주는 게 하나가 있고요. 그다음에는 가능하면 전세보증금을 많이 보전해 주는 두 가지가 있지 않습니까?

그러면 지금 염태영 의원님을 중심으로 한 안에서는 보증금반환채권 매입을 통해서 일단 최우선변제금이라고 하는 일정 액수의 보증금 반환은 먼저 해 주자는 것 아닙니까, 그렇지요?

○염태영 위원 그런 방법도 넣자는 얘가지요.

○소위원장 권영진 그렇지요.

그다음에 두 번째는 이분들의 주거안정은 어떻게 해결을 해 주지요, 주거안정?

○민홍철 위원 선택이지요, 자기들이. 그 사람이 선택하는 거지요.

○소위원장 권영진 그러니까 그 사람이 먼저 최우선변제금을 받아 가든지 그걸 가지고

임대료로 쓰든지 이렇게 하자는 선택지 아닙니까, 그렇지요?

○**민홍철 위원** 그렇지요.

○**소위원장 권영진** 그러면 우선은 이 쟁점에 대해서 좀 논의를 해 볼게요.

그것은 이해를 하셔야 돼요. 지금 정부가 내세운 대책이나 그다음에 제가 대표발의한 이 법안에는 사각지대가 있다라고 생각하시면 안 돼요. 여기는 사각지대가 없는 거예요.

○**염태영 위원** 실제로 존재합니다.

○**소위원장 권영진** 다만 이거는 없는 거예요. 예를 들면 경매차익이 제로가 되거나 경매차익이 임대료 부족한 사람들은 지금……

○**안태준 위원** 위원장님, 발언 잠깐만 신청하겠습니다.

○**소위원장 권영진** 아니, 잠깐만요.

위원님이 얘기하셨듯이 보증금 선반환이라고 하는 것은 없는 겁니다. 그러나 10년 동안 안정적으로 살 수 있도록 하는 지원은 되는 겁니다, 이거는.

○**김정재 위원** 차관님, 거기에 대해서 설명을 안 하세요?

○**소위원장 권영진** 잠깐만요. 그러면 이소영 위원님 말씀하시고 여당 위원님……

○**안태준 위원** 아까부터 저는 계속해서……

○**민홍철 위원** 제가 얘기 안 했으니까 저한테 발언권을 줘……

○**소위원장 권영진** 이소영 위원님이 아까부터 말씀하시겠다고 손을 들어서……

○**민홍철 위원** 예, 신청한 순서대로 하시지요.

○**소위원장 권영진** 잠깐만요. 우선 이소영 위원님 하시고 그다음에 두 번째 안태준 위원님 하시고 그다음에 민홍철 위원님 하시고요.

○**이소영 위원** 저는 의견보다 질문이 몇 가지 있어 가지고. 일단 제가 이해한 바로는, 여기 경매차익 지원 방식으로 하는 정부가 발표한 내용 그리고 권영진 의원님 안의 내용이 제가 이해한 게 맞는지 일단 확인을 하고 싶은데요.

일반적으로는 한 7억 정도의 가치가 있는 주택인데 LH가 경매에 참여해서 이걸 5억 원에 낙찰을 받습니다. 그러면 내가 소유권 갖고 있기 때문에 이 2억 원의 차익을 실현한 건 아닌데 장부상 그 차익이 존재하는 거고요, 가상적으로. 그래서 이제 이 2억 원을 재원으로 해서 계속 살고 싶다고 하는 분들한테는 10년 동안 그 주택에서 사는데 임대료를 공짜로 해 줍니다. 계산하기 편하게 하기 위해서 만약에 월 100만 원짜리 월세 주택이라고 치면요 100만 원 월세인데 10년간 무상으로 살게 해 주면 1억 2000만 원이 아껴지는 거지요, 그분 입장에서. 그러면 2억 원 중에 1억 2000만 원은 그렇게 공짜 임대료로 지원이 되고 10년 마치고 나서 ‘나 나가고 싶다. 다른 곳에서 살고 싶다’라고 하면 내가 가진 차익이 8000만 원 남아 있기 때문에 그 8000만 원을 현금으로 드린다는 내용이 아닙니까? 제가 이해한 게 맞나요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 맞습니다.

○**이소영 위원** 그런데 제가 궁금한 거는 아까 사각지대가 없다고 말씀을 하셨는데 여기 자료 2페이지에 있는 데에도 경매와 낙찰이 발생한 경우를 전제로 해서 경매차익이 조금밖에 안 난 거예요. 예를 들면 100만 원짜리를 10년 동안 살게 해 주려면 1억 2000만 원의 차익이 최소한 필요한 건데 차익이 한 8000만 원밖에 안 났어요. 그러면 4000만 원이 부족하니까 공짜 임대료를 지원하는 데 있어서 부족한 경매차익은 재정 지원을 하

겠다는 걸로 이해가 됩니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 맞습니다.

○**이소영 위원** 맞지요? 그런데 제가 일단 첫 번째 궁금한 것, 경매에서 LH가 낙찰받는 것 자체가 안 되는 주택들이 많이 있을 거거든요. 예를 들면 선순위 임차인이 먼저 낙찰을 받습니다, 다가구주택에 있어서요. 지금은 전원 동의고 개정안에는 2분의 1 동의 안도 있지만 어쨌든 이것은 동의를 요건으로 하는 것이기 때문에 다가구주택에서 선순위 임차인이 ‘내가 낙찰받겠다’라고 하면 LH는 낙찰을 못 받는 거지요. 그렇지요? 그러면 이 논의에 있어서 전제가 되는 매각차익이라는 것은 발생하지 않습니다. 그런 경우에도 나머지 임차인분들한테 10년 동안 공짜 임대료가 지원이 되나요?

○**소위원장 권영진** 과장님이든 단장님이든……

○**국토교통부전세사기피해지원단장 박병석** 국토부 전세사기지원단장 박병석입니다.

위원님 말씀하신 대로 선순위 임차인이 설령 낙찰을, 최고가를 썼다 할지라도 LH는 해당 주택에 대해서는 우선매수권이 있습니다.

○**이소영 위원** 선순위 임차인이 있는데도요?

○**국토교통부전세사기피해지원단장 박병석** 다른 피해자 후순위 임차인들이 있습니다. 후순위 임차인들이 한 경우에는 있을 수 있습니다. 그리고 지금 우려하는 부분들이 모든 게, 경매에 의해서 LH가 낙찰받지 못하는 경우가 있을 수 있지 않느냐……

○**이소영 위원** 그러니까 제 질문은 뭐냐 하면 지금 인정받은 피해자가 1만 6000명인가 된다고 제가 기억하고 있는데 이 1만 6000명이 관련돼 있는 주택을 LH가 100% 다 낙찰받을 수 있는 건 아닐 겁니다. 현실적인 사유도 있을 거고, 일정이 지연되는 경우도 있을 거고, 법적 장애가 있는 경우도 있을 거고, 선순위 임차인이 우선매수권을 행사하는 경우도 있을 거거든요.

그러면 매각차익이 발생하지 않은 주택의 임차인도 10년 동안 몇천만 원 또는 1억 원이 넘을 수 있는 공짜 임대료를 최악의 경우에는, 최악의 경우가 아니라 매각차익이 없으면 다 재정 지원인데 그렇게 해 주시겠다는 거라면 이 안으로 인한 사각지대가 없다고 말할 수 있는 것일 텐데. 만약에 그 1만 6000명한테 전체 다 10년 치 공짜 임대료를 지원하는 게 아니라 LH가 낙찰을 받아서 매각차익이 장부상 발생한 임차인에 대해서만 공짜 임대료를 지원한다고 하면 낙찰받지 못하는 임차인들은 사각지대가 되는 것은 맞습니다. 그런데 이런 낙찰받지 못한 주택의 임차인들이 사각지대가 생기는 게 괜찮냐, 감수해야 되느냐 하는 것은 별론으로 하더라도 사각지대가 있다 없다 하는 것은 우리가 지금 명확하게 해야 될 것 같고요.

두 번째는, 이것도 질문인데요. 지금 LH가 전세사기피해자 대신에 우선매수를 하려고 하면 기존 특별법 20조에 따라서 우선매수권을 대신 양도받아서 해야 되고요, 행사를. 그러면 최고매수신고가격하고 같은 가격으로 매수를 해야 됩니다. 그렇지요? 그런데 지금 이거 정부가 대대적으로 발표를 했고 전세사기 관련된 주택이라는 것은 쉽게 알 수 있을 것 같아요.

그러면 전세사기 관련된 주택이 경매에 나왔단 말이에요. 그러면 일단은 다른 경쟁자들은 잘 들어오지 않겠지요, 어차피 LH가 가져갈 것으로 예상하기 때문에. 그런데 누군가가 들어와서 또는 이 피해자, 임차인의 가족이나 친구가 들어와서 최고가 신고가격을

굉장히 높게 써 낸다, 그러면 LH는 이 최고가 신고가격을 주지 않으면 이것 낙찰받을 수가 없거든요. 이 돈이 너무 비싸다 그러면 포기해야 됩니다.

예를 들면 객관적인 통상적 가격이 한 3억 원 정도밖에 안 되는 주택인데 3억 원 받아 가지고 차익이 얼마 안 남으니까 나중에 돈 돌려주는 것도 어렵지 않겠습니까? 피해자나 임차인의 친구가 들어와서 6억을 쓰는 겁니다, 경매가격을. 그러면 LH가 이걸 받아 가려면 6억 원을 내야 되는 거예요, 20조 1항에 따르면. 이런 경우는 어떻게 할 것인지.

그래서 경매에 의존하는 방식이라고 하는 게, 제가 방금 말씀드린 것은 예시에 불과한데 이렇게 생각해 볼 수 있는 위험요소들이 굉장히 많고 또 우연에 의존하는 방식이라고 하는 게 저는 굉장히 큰 약점인 것 같습니다.

저는 모든 방안을 다 오픈 마인드로 토론하기를 원하는 입장인데요. 이 안에 대해서 제가 봤을 때, 처음 받았던 것은 아까 말씀드린 것처럼 LH가 낙찰받지 못하는 그런 경우에는 보호가 일단 어려워 보이고 두 번째는 가치차액이 없거나 적은 경우에는, 사실 경매 낙찰이라고 하는 게 한 번에 물량이 얼마나 풀리느냐 또는 이게 부동산 상승기에 매물이 나오느냐 아니냐 이런 것에 따라서 경매 낙찰가가 굉장히 달라질 수 있는 건데, 이 낙찰가액이 얼마로 정해지느냐에 따라서 피해자들은 천당과 지옥의 희비가 엇갈리는 거예요.

그래서 이렇게 우연에 의존하기 때문에 이 우연에 의존해서 지옥에 가는 사람들을 바닥 위로 끌어올릴 수 있는 어떤 일종의 안전장치는 추가해서 고민을 해야지만 유의미한 방안일 것이다 이런 생각이 들었습니다.

일단 제 질문에 대해서 두 가지 답변을 부탁드립니다.

○소위원장 권영진 무슨 질문인지 아시겠지요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 예.

LH가 투찰을 하는 과정에서 투찰을 못 하는 경우가 있을 수 있습니다. 위원님 말씀하신 대로 LH도 분명히 투찰 기준을 내부에서 준비 중에 있고 나중에 가면 일정한 금액 범주 내에서 추진하도록 돼 있을 겁니다. 준비를 하고 있는데요.

만약에 그 이상이 된다면, 정말 도저히 이것은 투찰하는 자체가 문제가 있다 한다면 하지 않을 것입니다. 그런 경우에는 대부분 다 매입·낙찰이 안 될 것입니다. 그래서 그런 경우는 분명히 저희도 예상을 했고요. 그런 경우는 아까 차관님 말씀드린 대로 주변의 대체 공공임대를 10년간 무상 거주하는 부분으로 해결을 하려고 하고 있습니다. 그리고 이후에 10년간도 저렴하게 사는 부분으로 할 것이고요. 이를 어떤 사람은 경매차익이다 경매차익이 아니냐를 구분하기 시작하면 결국 LH의 모든 주택인데, 투찰이 된 상황인데 LH도 분명히 내부 기준에 따라서 움직일 수밖에 없는 상황이 되겠습니다. 그래서 적정 가격으로 하고.

만약에 작전세력들이, 아까 말씀하셨던 예의 경우에는 가족들이지만 작전세력이 들어올 수 있습니다. 어떤 경우에는 LH가 우선매수권을 행사할 수 있기 때문에 안 들어올 수도 있고요 어떤 경우에는 고가로 들어올 수도 있습니다. 두 가지 다 예상을 할 수 있는데 고가로 들어오는 경우에도 유보금이 있습니다. 10%의 유보금이 돼 있는 상황이지만 저희가 이 관련해 가지고도 법원하고 협의를 해 봤는데 추가적으로 유보금을 올릴 수 있느냐, 왜냐하면 작전을 함부로 오랫동안 펼 수 없도록 하기 위해서. 이런 부분들은 쉽

지 않은 부분이라고 말을 들었지만, 결국에는 작전세력들이 초기에 있을 수 있지만 그럼에도 불구하고 저희는 적정 가격에서 투찰을 할 것이고요. 투찰이 안 되는 경우에는 별도의 10년 무상 거주 그다음에 추가 10년 이 부분으로 해결하도록 하겠습니다.

○**염태영 위원** 그 부분으로 해결 안 되는 게 생겨서 문제가 되는 거예요.

○**이소영 위원** 아니, 제가 두 가지 질문을 드렸는데 한 가지는 답변이 됐습니다. 그러니까 이게 적정 가격이 아니면 LH가 안 산다는 답변을 하신 거지요, 그건 답변이 됐는데, 두 번째는 못 사거나 안 사는 경우에 그러면 인정받은 모든 피해자에 대해서 10년간 무상 임대료를 지원한다라고 하는 것인지, 그것에 대해서는 정확한 답변이 안 나온 것 같아요. 모든 피해자에 대해서 10년 동안 공짜로 집을 살게 해 주니까?

○**소위원장 권영진** 담당 과장이 얘기하세요.

○**국토교통부피해지원총괄과장 이장원** 담당 과장이 추가 답변을 좀 드리겠습니다.

말씀하신 대로 매입을 못 하는 경우도 전체 다 지원을 하겠다라고 발표를 한 거고요. 그렇게 기재부와 협의가 완료가 됐습니다.

그런데 금액을 산정함에 있어서인지 월 100만 원이라고 예상하셨는데 저희가 지금 지급하는 게 공공임대입니다. 공공임대 들어와서 사시는 것이기 때문에 시중가격의 30~50% 해서 어제 LH 사장께서도 말씀하셨지만 서울시가 월 한 30만 원 수준, 그 정도이기 때문에 아까 말씀하신 1억 2000 이 정도 수준은 아니고요. 30만 원으로 해도 10년간 3600만 원 수준, 이 정도로 감안을 하시면 될 것 같고요. 그 금액에 대해서도 LH가 매입을 하지 못해도 10년간 전 임대료는 다 지원을 한다라는 것을 말씀을 드립니다. 그래서 사각은 없습니다. 다 최소한 10년간 무상으로 사실 수 있다는 점을 다시 한번 말씀을 드리겠습니다.

그리고 경매가 너무 유동적인데 안전장치가 필요한 것 아니냐라는 말씀에 대해서도 같은 답변으로 드리겠습니다. 10년간 무상 거주, 모든 경매가 되든 안 되든 최소한 이것은 다 받아 가실 수가 있는 최소한의 안전장치입니다. 그렇기 때문에 최소한의 안전장치 되고요.

그리고 아까 경매에서 피해자의 친구가 높게 쓸 수 있는 가능성을 말씀하셨는데요. 피해자라고 하면 경매차익을 많이 받아야 되기 때문에 높게 쓸 이유보다는 낮게 쓰는 게 더 유리할 가능성이 높습니다. 그래서 그럴 유인이, 경매 낙찰가가 낮아야지 경매차익이 크고요 그 피해자분이 가져가시는 돈도 많아집니다. 그렇기 때문에 피해자분이 친구를 불러 가지고 높게 경매를 써라 이럴 유인은 없다라고 보시는 게 맞고요.

그리고 유보금을 10%를 내야 됩니다, 투찰을 하려면. 그러면 친구분이 오서 가지고 유보금 10%를 박아 가면서 그렇게 하시기가 쉽지가 않은 부분도 있기 때문에, 이론상으로는 가능한 말씀이신데 현실에서는 우선매수권자가 존재하는 경매에서 누군가가 들어와서 높게 쓴다라는 그 자체가 현실에서 많이 일어나는 그런 일은 아니라고 말씀을 드리겠습니다.

○**염태영 위원** 공공임대를, 다 배당될 수 있다고 하는 것도 LH나 국토부의 의견이에요.

○**소위원장 권영진** 염태영 위원님, 아까 정해졌거든요. 이소영 위원님 발언하셨으니까 그다음에 안태준 위원님 하시고 민홍철 위원님 하시고 그다음에 제가 염태영 위원님 발언 기회를 드리겠습니다.

○**안태준 위원** 안태준입니다.

그러니까 경공매에 참여하겠다는 것에는 저는 찬성이고요. 이것을 바라보는 시각을 바꿨으면 좋겠는데 우리가 처음에 접근할 때 피해자분들에게 진짜 사각이 없도록 하면서 접근을 했었습니다.

그러니까 보면 법안에 많이 담기는 했는데 사실은 대부분의 피해가 다가구주택에서 발생을 하고 있기 때문에 선순위채권자도 있고 후순위채권자도 있고 여러 유형이 있습니다. 그렇게 하다 보니까 사는 분들과의 관계 때문에 이게 엄청나게 늦어질 수가 있고 우리가 동의를 받는다고 하는 것이 쉽지 않을 수가 있는 부분이 있습니다.

그래서 저희들의 기본 주장은 경공매를 통해서 할 수 있으면 당연히 그렇게 하는 것이고, 그렇게 하지 못할 경우에라도 이것을 계속 뒤로 딜레이를 시킬 것이 아니라 최대한 빨리해 보자 이런 입장에서 피해구제를 받을 수 있는 방안을 마련한 것이고요.

그다음에 보면 전월세 전환을 할 때 1% 정도로 전환을 합니다. 1억짜리 같으면 100만 원 정도 전환을 하는데 그렇게 했을 때, 이소영 위원님께서 100만 원 이렇게 얘기를 하셨습니다. 그러니까 대부분의 전세금이 1억 이상입니다. 대부분의 전세금이 1억 이상이기 때문에 100만 원 200만 원 이렇게 되는 거고.

그런데 아까도 말씀하셨지만 임대주택 금액 안에서 해결을 한다 이렇게 얘기를 하셔서, 그게 30%에서 50% 이렇게 얘기를 하셨습니다. 그 돈이 그 돈이에요. 그 돈이 그 돈입니다. 저희가 법안에서 주장하고 있듯이 3분의 1 정도를 얘기하고 있는 게 그 돈이 그 돈입니다. 사실 그 돈을 1억이라고 하면 지원하는 금액이 30%라고 해도 우리가 지금 주장하고 있는 3분의 1이나 그 돈이 그 돈입니다.

그런데 제가 지금 이해하고 있기로는 어쨌거나 지금 자꾸 정부에서는 LH의 매입임대 이것을 활용하려고 하다 보니까 재정 투입을 안 하려고 하다 보니까 이런 일이 발생하는 거라고 보고요.

똑같은 얘기를 하고 있는데 ‘그렇게 하면 사각지대가 없다’, 위원장님께는 죄송합니다만 사각지대가 실제로 많이 발생을 하고요. 그다음에 지금 옆의 염태영 위원님 또 발언을 하시겠지만, 피해자 유형을 가장 많이 만나 보셨으니까 그 유형에 대해서 염태영 위원님께 부탁드리겠습니다.

○**소위원장 권영진** 민홍철 위원님.

○**민홍철 위원** 민홍철입니다.

이 문제에 대해서는 21대부터 저도 정말 말씀을 많이 드리고, 이것은 참 원칙적인 측면에서 접근을 해야 되는데 지금 피해자들에 대한 사각지대 이것은 없어야 되고요.

그다음에 제가 답답한 것은, 정부안을 상당히 아주 진일보적인 내용으로 가져오신 것은 맞아요. 그런데 현재 피해자들이 거의 2만 명 가까이 된다고 하는데 과연 앞으로 정부가 대책을 세울 수 있는 하나의 대책 방향별로, 여러 가지 유형 현황을 파악하고 있는냐? 그게 저는 굉장히 궁금해요.

그래서 이것을 주로 피해주택에 대한 매입에 따른 방법으로 해결하시려고 하고 최소한 동의, 한 30% 정도를 지금 상정을 하고 있다는 아주 전향적인 방향으로 말씀을 해 주시는데 예를 들어서 경매를 해서 LH가 인수해서 10년 동안 살게 하고 또 추가로 10년 해요. 그분들이 몇 명이나 되는지, 그렇지요?

그다음에 그렇지 않고 다른 데서 좀 살고 싶다, 그런데 그곳에 공공임대주택이 없어요. 그러면 일반 주택에 들어가야 되잖아요. 그렇지요? 일반 아파트나 여기 들어갈 사람들이 분명히 있을 겁니다. 그런 경우에는 어떻게 합니까? 어찌 보면, 현금 지원이 아니라고 하지만 현금 지원이잖아요, 거기에 월차임을 지급을 해 줘야 되기 때문에. 그렇지요?

LH 경매받은 공공임대주택에서 10년간 살고 원하면 또 10년 살 수 있도록 해 주면 일반 아파트에서 살고 싶은 사람도 똑같이 그렇게 해 줘야 될 것 아닙니까? 절대액은 비슷하겠지만, 그렇지요?

그러면 결과적으로 보면 어떤 형태로든지 재정이 들어가 갈 수밖에 없고 사실상 선구제라는 말은 안 쓰지만 구제하는 형태가 다르지만 현금성 지원이 들어간다는 거지요. 저는 이 생각을 할 때 여러 가지 유형을 판단해 주셨으면 좋겠어요.

왜냐하면 공공주택에만 살 수 있는 게 아니지 않습니까? 강제할 수도 없잖아요. 피해자들에게 선택권을 줘야 되니까, 그렇지요? 주거를 제한할 수 없잖아요. ‘당신 무조건 여기 공공주택에 살아라’ 이렇게 할 수 없지 않습니까? 나는 일반 주택에 살고 싶다, 일반 아파트에 살고 싶다, 월차임이 100만 원이지만 30만 원 정도는 일률적으로 평균적으로 지원한다고 하면 30만 원 그것 어떻게 지급합니까? 현금성 지원이잖아요, 그분들한테는. 그것도 선지급입니까? 선지급이 아니잖아요. 똑같은 형태 아닙니까? LH 공공임대 아파트에서 살든 일반 아파트에서 살든 월세 나가는 것은 똑같잖아요.

그래서 정부가 전체적인 실태 파악해 놓고, 여러 가지 경우의 수가 있을 것이다, 그래서 제가 말씀드린 게 사각지대가 없도록 좀 해 달라 이 말씀을 드리는 겁니다. 열린 마음으로 해 주시기를 바라고요.

임차보증금반환채권 매입도 마찬가지입니다. 정부 쪽에서는 이것은 할 수 없다 하지만 분명히 나올 겁니다. 한번 실태파악을 해 보세요. 그래 가지고 국회와 여야 위원님들을 설득해 주시고, 우리가 지금 여기 모여서 논의하는 것은 피해구제를 어떻게 사각지대가 없이 해 줄 수 있느냐를 논의하는 거거든요. 누가 옳다 그르다가 아닐 겁니다.

그래서 그 말씀을 드리는 차원에서 정말 여러 가지 측면을 한번, 1년이 넘었으면 지금쯤 여러 가지 시뮬레이션을 해 볼 수 있었어야 돼요. 자료를 내밀 수 있어야 됩니다. 그런데 아직까지도 이소영 위원님 질의한 것에 대해서 모르고 있는 거잖아요. 저는 그런 말씀 좀 드리고 싶습니다.

○소위원장 권영진 그러면 세 분 위원님 하셨는데 지금 이 정도에서 정부 측 의견이나 또 여당에서 하고 싶으신 얘기를 듣고 염태영 위원님 말씀 듣고 또 이소영 위원님도 추가 말씀하실 게 있고 김기표 위원님, 일단 세 분 의견을 들을게요.

○염태영 위원 관련된 얘기라 그냥 제가 덧붙여서 얘기하는 게 좋을 것 같아서 그래요.

○소위원장 권영진 그래요? 그러면 하십시오.

○염태영 위원 사실은 이전과 달리 정부가 사인 간의 거래니까 우리가 책임 없고 관여하지 않겠다 하는 입장이 아니라 LH를 통해서 경공매 차익 갖고 지원하는 여러 가지 방법을 갖고 온 것은 저희는 상당히 긍정적으로 봅니다.

그리고 이번에 권 의원님 안으로 낸 것도 이전에 반영하지 못했던 것까지도 반영해서 정부가 상당히 성의있게 검토했다 이렇게 생각합니다. 그런데 전제되기를 지금 전체 조사도 해 본 적이 없으면서 무조건 이것 갖고 100% 다 보장될 수 있다 하는 그 전제를

저는 도저히 이해할 수가 없어요.

왜냐하면 현장에서 만나는 많은 피해자들의 사례가 워낙 많아서, 그럴 때 사각지대가 반드시 발생합니다. 반드시 발생하는 경우는, 저는 여러 가지 경우도 어제든 얘기했지만 계속 얘기할 수 있어요. 문제는 피해자들이, 어차피 정부가 전세시장의 안정을 위해서도 그렇고 이렇게 전세사기피해자들 사회 초년생들의 어려움을 해결하기 위해서도 적극적으로 나선 이상 야당이 얘기했다고 해서 절대적으로 안 된다 이런 전제만 걸어 내면 저희는 다 합의할 수 있다고 생각해요.

정부안에다가 우리가 생각하는 사각지대를 없애는 안을 덧붙이면 이게 무슨 문제가 되겠어요? 그런데 이때 재정 투입에 대해서도, 민홍철 위원님도 얘기했지만 LH가 쓰는 것에 대한 재정 보전도 어차피 재정이 들어가는 거고 이것도 재정이 들어가는 거예요. 그런데 그 재정의 차이가 얼마큼 되느냐 해서 양쪽에 대해서 재정추계에 대한 입장을 좀 얘기해 보라고 했지만 한 번도 재정추계를 해 본 적이 없대요. 그러면서 안 된다고 하는 것도 이해할 수가 없어요.

어차피 재정추계를 통해서 비슷하게 예산이 들어가고 재정이 투입되는 거라면 피해자 중심으로 피해자들에게 조금 더 사각지대가 없도록, 그래도 좀 원만하게 여야가 합의한 모습으로 제대로 된 피해보상, 주거안정의 최소 변제금이 될 수 있는 방법도 같이 찾아주는 것이 이 법의 취지와 정신에 맞다 하는 겁니다.

○소위원장 권영진 우선 관련된 말씀은 일단 다 되셨지요. 그렇지요?

그러면 여기까지만 하시고.

김정재 위원님.

○김정재 위원 위원장님한테 먼저 건의 말씀 있습니다.

제가 외람되게, 저도 몇 년 의원 생활을 해 봤는데 법안소위만큼은 여당 야당이라는 칭호는 안 쓰셨으면 합니다. 왜냐하면 여기는 모든 위원들이 속기록에 자기 의사가 남고 자기 모든 발언에 대해서 책임을 지는 그런 자리입니다. 그래서 여야를 넘어서 하는 것이 저는 법안심사라고 생각을 하고요.

그다음에 염태영 위원님 지적 저는 맞다고 봅니다. 지난 21대 때 제가 법안소위 위원장이었을 때 이게 6월에 합의 통과가 된 이유가 기본적으로 위원님들이 사적 자치는 인정을 하자라는 게 있었고 그러나 우리가 최대한 지원을 한번 해 보자 여기에 완전히 같은 마음이었었습니다. 그래서 정부도 같이 해 줬었고. 그런데 계속하다 보면 분명히 부족한 게 생길 거다, 그래서 6개월마다 계속해서 보완을 하고 보고를 하도록 하자, 그것도 완전 의기투합을 했었습니다.

그때도 선구제 후회수라는 게 있었지만 이것은 실질적으로 다른 곳과 다른 사적 질서를 훼손할 수 있는 이런 것들이 있고 또 현금성으로 주는 것은 맞지 않다라는 의견이 있어서 다른 지원을 한번 최대한 해 보자 이런 얘기가 첫 번째 있었고요.

두 번째는 아까 민홍철 위원님께서 그 돈이 그 돈 아니냐, 맞습니다. 어차피 돈은 투입이 되는 겁니다. 그런데 정부가 하는 일이기 때문에 기관이 하는 일이기 때문에 저는 방식이 중요하다고 생각을 합니다. 개인적으로 용돈 주는 것이면 이러나저러나 다 똑같다고 생각을 하지만 방식이나 기관은 다른, 우리가 앞으로 전세사기피해자만 다루는 데 있는 게 아니거든요. 또 다른 많은 것들이 있기 때문에 기관이 하는 일에는 그래도 어떤

방식이 중요하다라는 생각을 저는 개인적으로 합니다.

그래서 저도 지역에서 특히 젊은 친구들, 젊은 20대 아이들이 아직 잘 몰라 가지고, 완벽하게 할 수 없지요, 저도 사기를 당한 적이 있지만. 그래서 그런 부분은 저희가 계속 보완을 했으면 좋겠고 적어도, 아까 그 말씀에도 저는 정말 동의를 해요. ‘내가 왜 꼭 공공에 살아야 되냐, 어차피 3600만 원 이것을 날 주면 차라리 나는 내 돈 보태서 그냥 조그마한 아파트에 살든 뭐든 이려고 싶은데’라는 그런 마음도 저는 충분히 이해를 합니다.

그래서 이런 부분을 우리가 다 같이 공감하면서, 저희가 공감을 못 하고 이런 게 아니기 때문에 또 사례들을 저도 얘기하고 위원님들이 얘기하시면 서로 공감의 범위를 굉장히 넓힐 수 있을 것 같아요.

그래서 저는 위원장님께서도 법안심사만큼은 그렇게 진행해 주셨으면 좋겠고 저희도 그렇게 하도록 하겠습니다.

○소위원장 권영진 위원장이 초짜라 가지고……

(웃음소리)

이제는 여당 야당 구분 없이 위원님 개인 개인으로 그렇게 하도록 하겠습니다.

서범수 위원님.

○서범수 위원 기본적으로 지난번보다는 많이 진전된 것은 틀림이 없고요. 거기에 대해서 정부 측에 대단히 감사하게는 생각하나 말씀대로 아마 여야 관계없이 사각지대 없이 주거안정을 위해서 이 법은 만들어져야 된다는 데에 대해서는 다들 아마 동의를 하시리라고는 생각합니다.

그래서 결국 가장 중요한 것은 주거안정이거든요. 그래서 정부에서 정말 정부안으로, 만약에 정부에서 발표한 안 내지는 권영진 의원안으로 해서 정말로 사각지대가 없이 우리가 주거안정을 확보할 수 있느냐, 자신할 수 있습니까?

그리고 예를 들면 최우선변제금을 주는 방법하고 지금 경매차익 지원하는 방법하고 재정 소요액 계산은 해 보셨겠지요? 그것 안 하고 이런 걸 낼 수가 있나요?

○국토교통부제1차관 진현환 저번에 전세 특별법 입법청문회에서도 그 얘기가 많이 나왔었고요. 그래서 저번에도 소위 할 때 그 안을 제시를 하겠다고 제가 말씀을 드렸습니다.

거기에는 기본적으로 가정이 필요합니다. 전제가 필요해서 저희가 국책연구기관인 국토연구원을 통해서 지금 현재 임차보증금반환채권 매입방식과 그다음에 피해주택 매입에 따른 경매차익을 이용하는 두 가지 안에 대한 소요를 추정해서 받았습시다. 받았는데, 기본적으로 거기에 여러 가지 전제가 필요한데요. 지금 현재 전세사기피해자가 1만 9000명 가까이 되고, 저희가 많게는 한 3만 6000명까지 가지 않겠냐 이렇게 봅니다.

그래서 3만 6000명이 생겼을 때 첫 번째 임차보증금반환채권 매입에 따른 총 소요는 2조 4000억 정도가 발생하고요. 2조 4000억이 발생을 하는데 나중에 회수수를 해야 될 것 아닙니까? 그런데 회수할 수 있는 게 50%밖에 안 된다, 그래서 1조 2000억만 회수되기 때문에 실제 손실이 1조 2000억 정도 발생하고 그다음에 이것을 평가를 해야 되지 않습니까? 평가를 해야 되고 그러면 여러 가지 수수료나 감정비용 이런 부분이 일이천억 들기 때문에 실제 추가 소요는 총 2조 4000억에서 회수 못 하는 1조 2000억 그리고 거기에 대한 비용을 일이천억 하면 한 1조 삼사천억이 된다는 그것을 받았고요.

그다음에 똑같이 3만 6000호 했을 때 경매차익을 이용하는 경우에 경매 평균 낙찰률을 적용했을 때 자산 취득할 때 소요되는 게 약 4조 6000억 정도 됐습니다. 4조 6000억 정도 소요되고 그다음에 경매차익이 부족하거나 거의 발생하지 않아서 재정에서 10년간 임대료를 일부 보조해야 되는 부분이 발생하지 않습니까? 그 부분이 재정 소요가 1000억으로 나왔습니다.

그래서 이 4조 6000억은 자산 취득, 소위 말하는 주택을 취득하는 비용이고 그래서 LH의 자산이 되는 거고요. 그래서 이것은 계속 자산으로 가지고 있는 거고 그다음에 순수 재정 소요는 한 1000억 정도로 나왔습니다.

○서범수 위원 그런데 아까 반환채권 매입 방법으로 했을 때 50%를 받을 수 있겠다……

○국토교통부제1차관 진현환 50% 정도 회수된다……

○서범수 위원 회수될 수 있겠다. 그게 어떻게 해서 그렇게 추정이 되지요, 50%라는 게?

○국토교통부제1차관 진현환 그것은……

○김기표 위원 4조 얼마에 대해서 금융비용은 계산을 안 합니까? 20년 동안……

○서범수 위원 잠시만요.

2조 4000억 중에 지금 50%만 회수할 수 있다, 그래서 1조 2000억이 들어간다 이 이야기거든요. 이게 왜 50%지요?

○국토교통부피해지원총괄과장 이장원 담당 과장이 설명드리겠습니다.

지금까지 한 1만 8000명 정도의 피해자가 인정이 되었고요. 저희가 그 피해자 결정해 드린 분에 대해서는 등기부등본부터 굉장히 다양한 서류를 지금 가지고 있습니다. 그래서 저희가 나름 그 서류를 바탕으로 각각 개별 사례를 다 분석을 해 봤습니다.

사실 채권 평가가 굉장히 어렵습니다. 계속 말씀을 드렸지만 미래에 경매에서 낙찰률이 어떻게 형성될지를 모르기 때문에 그냥 평균 낙찰률을 일괄로 다 적용을 해 버렸고요. 그다음에 조세채권 같은 것은 저희가 금액을 알 방법이 없습니다. 조세채권이나 그다음에 개인 간의 채권 또 등기부등본에 없는 질권 이런 것은 다 없다고 가정을 한 상태에서 저희가 1만 8000개를 다 분석해서 더한 수치입니다.

○서범수 위원 그러니까 1만 8000개를 해 보니 한 50% 정도가 회수가 되겠다.

○국토교통부피해지원총괄과장 이장원 맞습니다.

○서범수 위원 그래서 이것을 3만 6000명으로 봤을 때 2조 4000억에서 1조 2000억 정도 된다 이 이야기네.

○국토교통부피해지원총괄과장 이장원 맞습니다. 그렇게 보시면 되겠습니다.

○염태영 위원 재정 추계에 대해서는 제가 드릴 말씀이 좀 있는데 하나 드려도 되겠어요, 재정 추계에 대해서?

지금 피해자 발생이 1만 8000이 아니라 어제 인정된 것까지 해서 한 2만 명 가까이 되고요.

○서범수 위원 아니, 그러니까 3만 6000명을 계산해서……

○염태영 위원 아니, 현재 인정된 게.

○서범수 위원 그러니까.

○염태영 위원 그리고 실제로 50% 회수라고 했는데 이것도 경매에 따른 낙찰률과 비교해 볼 때 저는 50% 회수, 뭐 근거가 있겠지요. 그런데 전체적으로 이 계산 방식과 산출

방식이 피해자라든지 아니면 제삼의 기관에서 보는 것하고 차이가 있거든요. 저는 충분히 이것보다 더 낮출 수 있다는 생각을 하고 이뿐만이 아니라 피해자들이 보는 것에 정부가 또 권영진 의원안에 나와 있는 것을 선호하는 피해자들도 상당히 있습니다.

그러니까 일률적으로 가지 않을 거기 때문에 재정의 추계에 있어서는 약간의 차이는 있지만 결국은 근본적인 차이를 크게 갖고 있지 않다고 하는 그 전제하에서 출발하는데 그것은 일방적으로 한쪽에서 하고 한쪽에서 하는 것보다 상호 한번 비교하는, 그래서 검증하는 절차를 한번 가져도 좋을 것 같아요.

○**서범수 위원** 그러니까 1조 2000억하고 1000억하고의 관계가 갭이 크단 말이지요. 그래서 정부 측 통계만 믿을 수는 없으니 다른 데 의뢰를 해서 한번 맞춰 보자 그 말씀……

○**염태영 위원** 예, 1조 2000억의 재정 소요라는 것이 실제 다를 수 있다고 하고, 그것보다도 훨씬 적을 수 있다고 하는 거거든요.

○**안태준 위원** 그 부분도 아까 차관님께서 얘기하셨는데, 선순위채권 매입을 하면 이것은 자산으로 안 남습니까? 똑같이 자산으로 남는데 왜 경공매를 하면 자산으로 남고 이것은 자산으로 안 남는 것처럼 얘기를 하세요? 똑같이 자산으로 남습니다. 이것 선순위채권 매입을 하게 되면 거기 동의받아서, 어차피 그것도 다 팔아야 되는 거예요. 똑같이 자산으로 남는 건데 왜 이것은 자산이 아닌 것처럼 얘기를 하고 왜 이것은 경공매를 하면 자산으로 남는 것처럼 얘기를 하세요. 그 부분은 좀 다른 얘기지요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원님, 그 부분은 좀 다른 이야기인데요. 예를 들어서 결국은 극단적으로 피해자가 3만 6000명이 생기면 LH가 다 100% 경매에서 낙찰받으면 LH 임대주택 재고가 3만 6000여 개가 플러스되는 겁니다.

그런데 채권은 채권에서 먼저 선지급을 하고 난 다음에 그 채권을 회수를 해야 되지 않습니까? 그런데 회수를 하는데 앞의 여러 가지 선순위채권이나 조세채권 아니면 이런 것을 다 봤을 때 실제 회수할 수 있는 게 반밖에 안 된다는 거지요.

○**안태준 위원** 아니, 그것도 경공매를 해야지요, 동의받아서.

○**국토교통부제1차관 진현환** 아니, 그러니까 경공매를 하든 그것은 주택이 남는 게 아니고요. 실제 돈을 이미 2조 4000억을 썼기 때문에 그것을 회수를 하는 것은 1조 2000억 밖에 안 되니까 결국은 돈이 1조 2000억이 남는 거지요. 이것은 주택이 3만 6000여 채가 남는 거고요.

○**소위원장 권영진** 다음 김은혜 위원님 말씀해 주세요.

○**김은혜 위원** 저는 오늘 여기에 참석하신 위원님들께서, 사실 이 특별법이라는 것 자체가 법리에는 맞지 않습니다. 이게 비례의 원칙, 형평, 평등의 원칙과 배치가 되는 부분이 있어요. 그럼에도 불구하고 저희가 이것을 몇 달 동안 진지하게 하는 이유는 그만큼 이 전세제도라는 게 사적자치라 하더라도 국가가 개입해야 될 수밖에 없는 사회적 재난이고 위급하고, 분명히 그 피해자가 심대한 타격을 입었고, 주거기본법에서 보장하는 자신의 주거의 안정적이고 쾌적하게 살 수 있는 권리를 무참하게 짓밟았기 때문에 그렇지요.

제가 지금 차관님께 여쭙보고 싶은데 조금 전에 추계액 잘 들었거든요. 그러니까 채권은 총지출이 2.4조, 회수불가액이 1.2조라 하셨잖아요. 그렇지요, 차관님?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 맞습니다.

○**김은혜 위원** 그러면 간사님이 대표발의했던 안의 재정 추계를 보면 자산취득비용이 4.6조지만 채권 매입했을 때처럼 매물비용은 아니다, 결국은 자산으로 확보할 수 있는 비용이기 때문에 별도의 추가 재정 투입이 없어도 되는 취지로 말씀하셨잖아요. 그렇지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 다만 1000억 정도는 경매차익으로 부족할 부분에……

○**김은혜 위원** 임대료 재정보조액 그것을 한 1000억 하신 것 같은데 저는 동의하지 않습니다. 저는 재정이 더 들어간다고 생각합니다.

왜냐하면, 보세요. 만약에 내가 지금 피해를 봤던 주택에 살고 싶지 않고, 그렇다고 정부가 제안하는 임대주택에 살고 싶지 않고, 그럴 경우에는 경매차익을 나한테 지불해 달라, 그럴 수 있잖아요. 그렇지요? 그것은 사실상 현금을 지급하는 거나 마찬가지입니다. 그렇지 않습니까?

그러면 하나만 여쭙보겠습니다.

최근에 낙찰가율이 인천이나 부산 이쪽 좀 다르고 수도권 경기도 좀 다를 거예요. 그러나 보편적으로 정부가 추산하고 있는 경매차익이라고 할 수 있는 것이 보통 몇 %로 예상하십니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 낙찰 차율이 평균적으로 70% 내외로 보시면 됩니다.

○**김은혜 위원** 경매차익은?

○**국토교통부제1차관 진현환** 한 30% 내외로 보시면 됩니다.

○**김은혜 위원** 이 자산취득비용의 한 25%에서 30%?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예.

○**김은혜 위원** 그러면 제가 계산을 해 볼게요. 지금 30%라고 했으면, 자산취득비용이 4.6조잖아요. 그러면 이게 경매차익으로 현금으로 나갔을 경우에 30%를 곱하거나 25%를 곱하게 되면 1.2조 회수불가액, 채권 매입이랑 똑같아요. 25% 곱하세요. 그러면 1.15조예요.

그러면 사실 간사님 안이나 여당 안이나 정부가 추계하는 재정이 투입하는 비용은 비슷한 겁니다. 그러면 여기서 우리가 해결해야 될 것은 어쨌든 우리가 이 법과 관계없이 이분들의 주거를 가장 긴급하게 그리고 보다 많은 사람들을 구제하기 위해서는, 사실 비슷해요. 비슷하기 때문에 여기에 대해서는 저희가 조금 더 시간을 갖고, 이 방식이 맞냐 저 방식이 맞냐 이것을 당장 오늘 결론을 내기보다는 생각을 하면서 접근하는 게 맞겠다는 생각이 들어서, 제가 아까 재정 추계 말씀하시니까 갑자기 생각이 들어서 얘기를 해 드렸어요.

○**소위원장 권영진** 우선 이것까지는 정부가 답을 해 보세요. 지금 재정 추계에 대해서 정부 입장에서는 차이가 이렇게 있다고 했는데 김은혜 위원님은 차이가 없다라고 말씀하시는데 거기에 대해서 정부는 생각이 어때요?

○**김은혜 위원** 임대주택을 가지 않겠다, 선택하지 않겠다는 사람이 100%일 때를 전제로 해서 제가 여쭙본 거예요.

○**김기표 위원** 저도 추가로, 아까 말씀드리다 말았는데 자산을 매입할 때……

○**소위원장 권영진** 아니, 잠깐만요.

○**김기표 위원** 죄송합니다.

○**소위원장 권영진** 우선 대답을 다 듣고 할게요.

차관께서 그러면 과장이 누가 자신 있는 사람이 얘기하세요, 두 번 세 번 얘기하지 않게.

○국토교통부제1차관 진현환 위원님, 그 말씀하신 부분에 대해서는 제가 조금 이해가 안 되는 부분이 있는데요.

기본적으로 임대주택을 매입하는 데 4조 6000억이 소요된다는 거거든요. 그래서 4조 6000억 원이 자산으로, 쉽게 말하면 LH의 자산취득비로 잡히는 거고, 그래서 자산으로 3만 6000채를 가지고 있는 건데요.

그런데 만약에 조금 전에 말씀하신 대로, 전세사기 피해주택을 LH가 매입해서 주인이 바뀌는 거지요, 임대인에서 LH로. 그 집에 계속 살거나 아니면 그 집에 살기 싫으면 저희가 그와 동등한 수준의 다른 임대주택을 구해 주거나 아니면 ‘나는 지금 퇴거를 원해’, 퇴거를 원하는 분은 그냥 원래 경매했을 때 배당액과 경매차익을 드리는 거거든요. 그런데 그 부분에서 저는 조금 이해가 안 가는 부분인데요.

○이소영 위원 이어서, 같은 취지인데요.

○소위원장 권영진 예, 말씀하고……

○김기표 위원 저도 짧게 얘기하려고 했는데 발언이 안 오네요.

○이소영 위원 죄송합니다. 짧게 하겠습니다.

저도 김은혜 위원이 말씀하신 것에 똑같은 질문이 머릿속에 들었어 가지고, 그러니까 퇴거를 원한다 그러면 그 경매차익을 달라고 할 거 아니에요. 그런데 그 경매차익은 장부상의 차익이거든요. 그것 무슨 돈으로 주지요?

방금 말씀하신 것처럼 매입하는 비용은 4조 6000억 원이 드는데요. 그것은 장부상의 자산 매입 비용으로 자산으로 잡히겠지만, 그러면 그것 중에 2000만 원이든 3000만 원이든 퇴거 시에 줘야 되는 돈은 현금으로 줘야 될 것 아니겠어요. 그 돈은 왜 재정 추계에 넣지 않으시지요? 무슨 돈으로 주나요, 그 돈은?

○국토교통부제1차관 진현환 기본적으로 LH가 공공주택을 건설형 말고 매입형으로 할 때는 LH가 소위 말해 LH 감정가로 매입을 합니다. 여기에서 낙찰 차액이라는 것은 LH 감정가와 낙찰 차이거든요. 그래서 LH 감정가와 낙찰 차액 부분이, 감정가가 있지 않습니까? 그러니까 그 차액을 LH가 주는 거지요.

○이소영 위원 그 돈을 현금으로 가지고 있습니까, LH가?

○소위원장 권영진 아니, 이것 경매가 이루어져야 주는 것 아니에요?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 그렇습니다.

○소위원장 권영진 경매가 이루어져야 주기 때문에 경매 이루어지기 전에 별도로 이렇게 차액을 줄 수는 없지요. 지금 그 얘기 같아요.

○김정재 위원 그런데 차관님, 지금 위원님들 두 분이 궁금해하는 게 만약에 LH가 감정가를 5억으로 봤다, 그런데 낙찰을 3억으로 했다면 2억이 남지 않습니까? 만약 4억으로 낙찰을 봤다, 1억이 남지 않습니까? 이 1억을 가지고 퇴거를 원할 때 주는 게 아니지요. 저기 주는 것 아닙니까? 10년 살 경우에 임대료를 주는 것 아닙니까, 그 낙찰가액을 가지고?

어떻습니까? 과장님, 어때요? 잘 몰라서 여쭙보는 거거든요.

지금 이 낙찰가액을 준다는 것 있잖아요. 사실 이번에 국토부와 LH가 굉장히 엄청

고민을 해서 내놓은 안이에요. 그렇지요? 선구제 후회수, 이것을 현금 주는 대신에 어떻게 하면 될까 내놓은 교육지책인데 지금 다 궁금해하는 게 그거예요. 낙찰가액을 준다는 의미가 저기잖아요. 내가 텐·텐, 텐+텐, 텐으로 살 경우에 그 낙찰가액을 임대료로 준다는 그 뜻이지요? 퇴거, ‘나 여기 살기 싫어. 나 임대에도 살기 싫고 이 집에도 살기 싫고 너네가 주는 공공임대 어디에도 살기 싫어. 나 나갈 거야’ 이러는 사람한테 낙찰가액을 준다는 것은 아니지요?

○소위원장 권영진 아니 과장님, 정확하게 얘기하세요.

○국토교통부피해지원총괄과장 이장원 설명을 좀 드리겠습니다.

지금 현재 권영진 의원님 대표발의안에 따르면 발생한 경매차익은 우선적으로 임대주택의 임대료로써 사용을 하는 겁니다. 그런데 다만 그 사용하는 과정에서 퇴거를 원하시면 퇴거 시점에서 남아 있는 경매차익을 지급도 해 드리는 거고요.

○김정재 위원 그것은 알겠어요. 제 말이 그거예요. 공공임대주택 이 집에 살든 원래 살던 집에 살든 다른 공공임대주택에 살든 내가 살 경우에 그 차익을 주는 것 아닙니까? 그러다가, 10년인데 내가 한 5년쯤 살다가 나가겠다 이러면 그 경매차익을 주는 것 아닙니까? 그것은 이해가 돼요.

그런데 지금 위원님들이 말씀하시는 것은 퇴거를 원할 때, 살다가 퇴거인지 아니면 아예 이 집에 처음부터 안 살고 제삼의 집을 살 경우에 이 경매차익을 주느냐는 거지요. 저는 안 주는 것으로 알고 있거든요. 그 생각 안 해 보셨어요?

○국토교통부피해지원총괄과장 이장원 아닙니다. 저희는 바로 퇴거하는 경우에도 경매차익을 주는 쪽으로 생각하고 있습니다.

○김정재 위원 공공임대에 안 살고 그냥 일반……

○국토교통부피해지원총괄과장 이장원 예, 퇴거 시점을 경매 바로 직후로도 선점할 수 있도록 생각하고 있습니다.

○김정재 위원 직후부터라도. 오케이, 알겠습니다. 이제 알겠습니다.

○소위원장 권영진 잠깐만, 이게 지금 헛갈리는데.

목돈이 들어가는 시점을, 지금 제가 발의한 법안은 경매가 이루어져야 그때부터 목돈을 줄 수가 있는 거예요. 그전에는 월 임대료로 살 수 있도록 하는 지원밖에는 안 되는 거예요. 그렇기 때문에 김은혜 위원님이 걱정하셨듯이 그런 목돈이 들어가지는 않고 그 돈은, 손해 나는 돈은 없는 거예요.

그런데 지금 염태영 의원님이 발의하신 것은 이 평가 가치에 따라서 얼마가 되기도 전에 일정한 비율로 최우선변제금이라는 것을 채권매입비로 주기 때문에 새로운 목돈이 필요한 거예요. 그래서 그게 2조 4000억인데 나중에 가서 이것을 매입해 보면 실제로 회수율이 50%밖에 안 되기 때문에 1조 2000억이라는 매몰비용이 든다 이 차이가 있는 겁니다.

이소영 위원님, 추가로 말씀해 주세요.

○이소영 위원 지금 너무 다른 전제에서 이 내용을 이해하고 있는 것 같아요. 제가 이해하는, 아까 확인받은 권영진 의원님 안의 내용은 원래는 감정가가 6억인데 경매에서 LH든 누군가가 낙찰을 5억 원에 받습니다. 그러면 임차인들, 그중에서는 전세사기피해자도 섞여 있을 텐데 그분들이 보증금을 상환받을 수 있는 재원은 5억밖에 안 되는 거예요.

요.

그런데 이번에 정부가 발표한 그리고 권영진 의원님 안에 따르면 5억 원+1억 원, 그 장부상에 있는 감정가에 이르는 금액까지도 반환해 주는 재원으로 쓰겠다는 의미인 거잖아요. 그렇지요?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 맞습니다.

○이소영 위원 그래서 LH가 6억 원짜리 건물을 5억 원에 낙찰을 받으면 일단 LH 소유가 되고 계속 살게 해 줄 수 있는 거지요. 전세사기피해자한테 살게 해 줄 수도 있고 그 사람이 나가겠다고 하면 기왕에 산 공공임대니까 다른 장애인이나 수급자가 들어와서 살 수도 있을 겁니다.

그런데 방금 과장님 말씀하신 것처럼 안 살고 싶어 하는 사람이 나갈 때에도 바로 퇴거하거나 1년 후에 퇴거하거나 5년 후에 퇴거할 때에도 이 차익인 1억 원을 줄 수 있다고 설계하게 되면 5억 원 주고 산 주택을 계속 LH는 소유하고 있지만 나가는 사람한테 줄 1억 원을 어딘가에서 마련해야 되는 거예요. 그런데 이것은 예컨대 수급자나 대신 들어오는 분들이 1억 원이나 내고 들어오지는 않잖아요. 그러면 추가적으로 그 1억 원을 빼서 줄 수 있는 돈이 필요한 겁니다. 그게 지금 고려되어 있지 않다는 말씀을 드린 거고요.

아까 이것 매입하는 데 4조 6000억 원 들 수 있다 이렇게 추계를 하셨잖아요. 그것에 대해서 제가 아까 드린 질문 그리고 과장님이 답변하신 질문이 되게 직접적으로 연결된 문제라고 생각하는데, 저는 아까 과장님께서 답변을 조금 잘못하신 부분이 있지 않나 생각하거든요.

제가 그랬지요, 낙찰가를 높게 누군가가 써서 들어오면 LH가 돈 많이 주고 사야 되는 것 아니냐. 그런데 피해자들이나 임차인은 낙찰가를 높게 쓸 유인이 없다 이렇게 말씀하셨거든요. 그런데 구조적·기술적으로 감정가보다 높은 낙찰가 못 씹니까? 쓸 수 있지요, 경매 절차에서?

한 다가구주택의 임차인이 7명인 경우도 있고 10명인 경우도 있어요. 원래 이분들이 받아 가는 재원은 낙찰가입니다. 그런데 이번 정부 발표안에 따라서 낙찰가와 감정가 중에 높은 금액이 재원이 돼요, 그렇지요? 그리고 원래는 감정가보다 낮은 낙찰가가 일반적이지만 감정가보다 높은 낙찰가를 써서 내면 이 사람들의 공통 재원이 늘어나게 되는 거예요. 그러면 임차인이나 피해자들이 낙찰가 높게 쓸 유인이 왜 없습니까?

그런데 이런 유인들이 작동하기 시작하면요 말씀하신 4조 6000억 원보다 사실 매입금액이 더 크게 늘어날 수도 있는 거예요. 거기에다 플러스해서 현금으로 반환해 줘야 되는 별도의 재원까지 필요하고요. 이 부분이 고려됐는지가 궁금합니다.

○소위원장 권영진 그것 대답해 보세요. 대답 못 하면 내가 할게.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 전세단장입니다.

지금 말씀을 하신 대로요 매입할 때의 낙찰가격이 기준이기는 하지만 실제로는 이 주택 자체를 정상적으로 매입했을 때 매입 감정가라는 게 있습니다. 그리고 저희가 낙찰을 받으면 감정평가를 실시할 겁니다. 그러면 낙찰가보다 평균적으로는 높습니다, 매입 감정가가. 그 차익을 주는 건데, 결국에는 그 금액 자체가 차익으로 돌아가는 건데 매입 감정가는 현재의 매입임대 프로그램에 따라서 예산이 편성되어 있습니다. 그것을 활용하겠다는

겁니다. 그리고 별도의 예산은 아니고……

○소위원장 권영진 집을 살 돈이 별도로 만들어지는 게 아니라 매입할 돈은 있는 거예요.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 예, 그것을 감정평가를 하면서 차익을……

○소위원장 권영진 그래서 경매가 이루어지면 일단은 더 싸게 사니까 차액이 발생하잖아요.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 예.

○소위원장 권영진 그 차액은 원래 책정됐던 집을 사려고 했던 재원에서 돌려주든지 임대비로 쓰면 되는 거기 때문에 이것은 별도 재원이 추가로 필요한 것은 아니에요.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 참고로 올해에도 4400호에 대해서 6600억 정도가 매입임대로 지금 잡혀 있습니다, 피해자를 위해서.

○서범수 위원 그런데 아까도 말씀했지만 아까 이야기한 1000억……

○복기왕 위원 저 말 좀 해도 될까요?

○소위원장 권영진 복기왕 위원님, 죄송합니다. 복기왕 위원님 먼저 하시고……

○복기왕 위원 말하기가 이렇게 힘든 줄 몰랐습니다.

○소위원장 권영진 죄송합니다. 먼저 하세요.

○복기왕 위원 할 얘기들 여기저기서 다 새 나와서……

○서범수 위원 나도 말하려다 말이 막혔어요. 말씀하십시오.

○복기왕 위원 참다못해 일어섰어요.

(웃음소리)

○소위원장 권영진 먼저 하십시오, 복기왕 위원님.

복기왕 위원님 하시고 서범수 위원님 하시고 잠깐 정회했다가 속개하겠습니다.

○복기왕 위원 저는 김은혜 위원님 문제의식에 전적으로 동의합니다. 이게 먼저 주느냐 나중에 주느냐의 문제예요. 우리가 약간 이 부분에 대한 차이가 좀 나길래 왜 그러냐 그랬더니만 청문회를 우리끼리만 해 가지고 먼저 공부해서, 정부안에 대해서도 이야기를 했고 재정 추계에 대해서도 우리가 충분히 이야기를 했지 않습니까?

그런데 지금 말씀하시는 것은 어느 연구소에서 나온 그 재정 추계보다도 훨씬 더 주먹구구식이고 구체적이지 않아요. 그래서 이런 식의 재정 추계를 냈다라고 하는 것은 정말 정말 무성의하고 그리고 말씀이 좀 안 됩니다.

예를 들어서 그 연구소에서 낸 재정 추계 같은 경우는 최우선변제금 이렇게 제하고 그리고 또 경매를 통해서 일정 정도 경매보증금이 확보되고 이렇게이렇게 제하고 나면 대략 한 4000억에서, 숫자에 따라서 달라지겠지만 한 7000억까지 이런 정도의 재정 추계가 예상된다는 것들이 민간인들이 연구를 해서 추계를 한 것인데 그런 것들에 대한 말씀이 전혀 없으세요.

그러고 나서 자산매입에 대해서 이야기하고 1000억 정도 들어간다고 말씀하시면 임대료 완전 소진되고 한 푼도 받을 수 없는 분들이 어쩔 수 없이 공공임대에 10년 20년 이렇게 살 경우에 들어가는 비용이 한 1000억 정도에 불과하다라고 말씀하시는 것으로 들려요. 그런데 그럴 수가 없어요, 현실적으로.

그러면 지금 우리가 선구제냐 후구제냐 이것 가지고 일종의 이념 싸움처럼 이야기해서

그런데 기본적으로 권영진 의원님이 낸 안 저는 전적으로 동의합니다. 그리고 이 가운데서 이소영 위원님이 아까 그 경매의 경우를 예를 들었는데 정말 매우 희귀한 경우에 나타날 수 있는 현상일 수도 있어요.

그런 경우처럼 우리가 반드시 지금 먼저 30%라도 받고 나가서 무엇인가를 해야 하는 피해자가 있다라고 하면 이 부분에 대한 구제책도 같이 찾아보자라는 시각으로 접근했으면 하는 거예요. 제정은 먼저 투입되느냐 나중에 투입되느냐라는 것이지 어떤 때는 들어가고 어떤 때는 안 들어가고 그렇지 않아요. 왜냐하면 기본적으로 경매 방식으로 진행되는 것, 최우선변제금 이런 것들을 활용하는 것들은 다 작동되기 때문에 그렇습니다.

그래서 기본적으로 저는 권영진 의원님의 안 여기에 약 30%가량의 우선 꼭 필요한 이 부분들에 대한 안을 포함시킬 수만 있다라고 하면 우리가 이렇게 너무 오랫동안 이야기를 하지 않아도 되지 않을까라는 것을 우선적으로 말씀드리고 싶고, 그리고 전체적으로 이런 부분에 대한 각자의 공부와 또 부분 토론이 좀 더 필요하지 않을까라는 생각을 오늘 해 봤습니다.

그래서 오늘 결론을 내기 어려우니 나머지 공부를 좀 하고 추후 또 토론을 하는 것이 어떤가라는 제안 말씀 드립니다.

○소위원장 권영진 서범수 위원님……

아, 서범수 위원님.

○서범수 위원 서범수인데요.

○소위원장 권영진 죄송합니다, 서범수 위원님.

(웃음소리)

○서범수 위원 다른 게 아니고 하나만 확인해 보려고요.

아까 권영진 의원님 안으로 했을 때 소요되는 금액이 한 1000억이라고 하는데 이 1000억에 대한 설계는, 1000억이라는 부분은 임대료만 포함된 것 아니에요?

LH의 공공주택에 들어간 임대료만 지금 포함이 되어 있지 ‘나 LH의 공공주택에 안 들어갈래. 나는 다른 데 가서 살래. 그 차익 내줘. 1억이 있든지 2억이 남든지 차익 내줘’ 할 때 이익억에 대한 부분은 포함 안 된 거지요. 그렇지요?

○국토교통부제1차관 진현환 위원님, 그것은 다릅니다.

왜냐하면 본인이 경매가 끝나고 난 다음에 퇴거를 하겠다고 하면 돈이 하나도 안 들지요. 왜냐하면 그것은 배당액에다가 경매차익만 주는 거니까 추가로 돈이, 재정 소요가 드는 게 아니지요.

○서범수 위원 그래요? 그러면 포기한다는 거예요, 이익억은? 이익억은 포기하고, 당신은 민간으로 가니까 퇴거하니까 우리는 안 줘……

○국토교통부제1차관 진현환 예, 그러면서 더 이상 정부에서 보호를 안 하는 거지요.

○서범수 위원 안 하는 거지요?

○국토교통부제1차관 진현환 예.

○서범수 위원 그 이야기를 해 줘야 돼요, 지금. 지금 자꾸 섞여 가지고 퇴거를 하면, ‘나는 여기서 안 살래. 민간으로 다른 데 가서 살래’ 하는데도 이익억을 주겠다고 이야기 하는 부분이거든요, 막 믹스가 돼 가지고.

그러면 퇴거를 하면 정부에서는 신경 안 쓴다, 거기에 대해서는?

○국토교통부제1차관 진현환 예.

○박용갑 위원 저도 한 말씀 드리겠습니다.

○이소영 위원 돈을 주고 신경 안 쓴다는 거지요.

○서범수 위원 돈을 안 준다는 거지.

○이소영 위원 돈을 준다는 거예요.

○서범수 위원 안 준다는 거지, 돈을.

○소위원장 권영진 이렇게 하시지요, 지금 이렇게 하면 끝이 없을 테니까. 일단은 얘기가 나올 것은 다 나왔어요, 사실은. 다 나왔는데, 그러니까 조금 더 쉬면서 조금은 가다듬을 필요가 있을 것 같아요.

○김기표 위원 가다듬기 위해서 제가 한 가지만 딱, 진짜 1분 내로 끝낼게요, 가다듬기 전에.

○소위원장 권영진 예, 그러면 1분 내로 김기표 위원님.

○김기표 위원 김기표입니다.

차관님께 한번 여쭙볼게요.

진짜 1분 내로 끝내겠습니다.

이게 지금 우리 민주당에서 낸 안이 선가치평가 문제 때문에 어렵다고 했는데 혹시나 그게 아니고 보증금에 예를 들어서 어찌어찌해서 산술적으로 산정되는 가격, 보증금의 몇 퍼센티지라든지 어느 지역은 예를 들어서 최우선변제금처럼 아예 딱 이렇게 쉽게 산정이 된다면 정부 측에서는 쉽게 받아들일 수 있는가요? 나는 그것을 좀 여쭙보고, 그 태도를 여쭙보고 싶어서.

그러니까 가치산정을 자체평가를 하지 않고 보증금의 30%라든지 보증금의 20%라든지 어디 지역은 어떻게, 만약에 그렇게 규정한다면 정부 측에서는 반대하지 않습니까?

○국토교통부제1차관 진현환 저희는 기본적으로 그렇게 현금성 지원을 선지급하는 것에 대해서는 신중한 입장입니다.

○김기표 위원 그러면 그것은 명분이고 그냥 현금성 지원을 안 하겠다 이런 입장인가요, 정부는?

○국토교통부제1차관 진현환 정부는 기본적으로 전세사기피해자의 주거안정을 도모하는 데 최우선을 두는 거고요. 그리고 현금성 지원을 줬을 때 그분들이 그 돈을 가지고 어떻게 썼느냐 그런 것은 또 다른 문제거든요.

○소위원장 권영진 그러면 조금 쉬면서 몇 가지를 가다듬어야 될 것 같아요. 그것을 위해서 우선 정회했다가 4시 50분에 다시 속개하도록 하겠습니다.

정회를 선포합니다.

(16시37분 회의중지)

(16시55분 계속개의)

○소위원장 권영진 위원님들 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

회의를 속개하도록 하겠습니다.

의사일정 제1항부터 제8항까지의 법률안을 계속해서 심사하도록 하겠습니다.

아까 발언하시려다가 못 하신 박용갑 위원님부터 말씀 듣고 계속 말씀 듣도록 하겠습니다.

○박용갑 위원 박용갑 위원입니다.

지금 여러 위원님들께서 다 말씀하셨어요. 지금 정부와 저희 위원님들이 여기 모이신 것은 전세사기피해자들에 대한 어떤 도움을 주고자 그분들을 구제해 주고자 이렇게 모였는데 다 각자 나름대로의 좋은 의견들인데, 정부 측에서 실질적으로 그런 마음을 가지고 여기 오신 거지요?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 당연합니다.

○박용갑 위원 그렇지요?

○국토교통부제1차관 진현환 예.

○박용갑 위원 그러면 좀 전향적으로 긍정적으로 답변을 해 주셨으면 좋겠고요. 보면 사실 위원님들이 생각하시는 것보다도 더 많은 것이 파악이 안 된 것 같아요.

그래서 오늘은, 제가 볼 때는 그래요. 위원님들 한 분 한 분 말씀하신 것을 다 메모, 속기록에 다 되어 있을 것 아니겠습니까? 거기에 대한 부분을 다음에, 오늘 끝날 수 없는 거니까 다음에 거기에 대해서 충분히 답변할 수 있는 그런 연구를 해 갖고 오셨으면 좋겠고.

그리고 정부안이 이렇고 또 의원님들이 각자 나름대로의 안을 내셨으니까 거기에 대해서, 지금 정부안과 권영진 위원장께서 이렇게 안을 내놓으시고 저도 보니까 상당히 긍정적인 면이 많이 있다고 생각합니다. 거기에 또 염태영 의원님께서도 내놓으신, 전세사기 피해자들과 가까이 가장 많은 대화를 하신 분이 염태영 위원님과 또 이소영 위원님인 줄 제가 알고 있어요.

그래서 그 안들을 잘 믹스를 해서, 우리가 어차피 전세사기피해자들을 돕기 위해서 이 자리에 왔기 때문에 그런 마음으로 해 주셨으면 좋겠습니다. 그리고 그냥 위원님들이 말씀하시는 것 ‘그건 안 됩니다’ 딱딱 자르는 것보다 다시 한번 검토해 볼 수 있는 여지가 뭐가 있는지 이런 것도 좀 했으면 좋겠어요.

저는 초선의원이지만 저도 우리 대전 지역의 전세사기피해자한테 많은 것을 듣고 그분들의 심정, 만약에 내 가족이 전세사기피해자가 되어 있다면 그리고 내 자식들이 피해자가 되어 있다면 저도 아마 굉장히, 그런 심정으로 사실 여기 계신 위원님들이 다 지금 이 법을 다루고 있는 것 아니겠습니까? 정부에서도 그런 마음으로 임해 줬으면 좋겠습니다.

이상입니다.

○소위원장 권영진 또 다른 위원님 말씀하실 분……

○박용갑 위원 위원장님, 오늘은 어느 정도 얘기가 다 나왔으니까요 정부에서 더 이렇게 하고 다음에 조금 더 심도 있게 하시지요.

○소위원장 권영진 염태영 위원님.

○염태영 위원 아까 정회 전까지 얘기된 여야의 의견은 기본적으로 전세사기피해자들에게 사각지대가 없도록 하자 또한 이것은 여야의 개념이 아니라 정말 실질적인 대책에 도움이 되도록 하자 이런 취지로 의견 접근이 상당 부분 이루어진 것으로 보고, 그에 대해서 지금 염태영 안과 권영진 안 이렇게 2개가 함께 병합할 수 있게끔 서로 보완적으로 들어갈 수 있는 사항을 잘 조율할 수 있게끔 여야에 소소위라도 구성해서 이것을 맡겨 주는 것이 어떻겠는가 하는 생각이 들거든요.

거기에 대해서 한번 의견들 주시면, 아마 그게 지금 논의했던 것들을 충분히 더 담아낼 수 있는 좋은 방안이 아닐까 하는 생각이 듭니다.

○소위원장 권영진 소소위를 구성하자는 의견이 나왔는데 어떻게 생각하세요?

○서범수 위원 지금 열 분이시잖아요. 그러면 소소위를 하면 둘둘인데 그런 의미보다는 어차피 민주당이 가지고 있는 생각이 있을 거고 우리가 가지고 있는 생각이 있는데 여기서 오픈해서 조금 더 숙성시켜 가지고 한번 정리를 해서 이야기하는 그런 기회가 낫지, 둘둘 해 봤자 똑같은 효과라고 저는 보는데요.

○소위원장 권영진 법안 심의할 때 소위원회에서 소소위를 구성한 전례는 없다고 그러네요.

○서범수 위원 전례는 만들면 되지요. 전례야 만들면 되는데……

○김정재 위원 아마도 염태영 위원님 말씀하신 의도가, 저희가 전세사기 특별법을 1년 전에도 똑같이 다뤘거든요. 그런데 그때도 워낙 의견이 위원님들마다 다 다르고 이래서 줄여서 하는 게 되게 시간이 많이 걸렸습니다.

그래서 5차 6차 회의까지 갔었는데 결국은 마지막에도, 쟁점되는 게 10개쯤 된다 그러면 결국은 그것을 모아 가지고 간사들, 위원님들 의견이 다 간사한테 모아지지 않습니까? 그래서 간사 간 심도 있게 하고 또 전달하고, 왜냐하면 이게 할 때마다 모이니까 시간이 너무 걸리더라고요.

그래서 그런 쟁점을 다 가지고 소위원장님하고 또 민주당의 위원님들 몇 분 하시든지 해서 같이, 소위 언더 더 테이블이라고 그러지요. 비밀스럽게 한다는 게 아니라 좀 더 밀도 있게, 소소위를 안 만들더라도 그렇게 하는 방식으로 그때도 줄어나갔었거든요.

그래서 그때도 만들어 냈었는데 저희 국토위가 제가 있는 동안 늘, 그때 이소영 위원님도 계셨지만 굉장히 힘들었지만 늘 합의를 통해 가지고 잘 멋지게 만들어 냈던 전례들이 있습니다. 그래서 이번에도 그렇게 한번 해 보면 어떨까 싶은데요.

꼭 형식적으로 둘둘 이렇게 안 만들더라도, 그러면 또 회의 날짜 잡고 이러는 것보다 오히려 그게 더 신속하게 되는 것 같아요. ‘우리가 언제까지는 적어도 통과 한번 시켜 보자’ 이렇게 목표를 정하면 그때까지 계속 조율하고 조율하고 해서 만들면 어떨까 하는 생각이 듭니다.

간단한 건 그냥 넘어가고, 오늘 보니까 공통된 게 되게 많더라고요. 그래서 그런 것은 그냥 통 치고 넘어가고 또 꼭 넣어야 될 에센스, 중요한 것들 있을 것 아닙니까? 그런 것들 어떻게 담아낼지 고민 좀 하고 그러시면 어떨까 합니다.

○소위원장 권영진 지금 결국은 보증채권 매입 방식으로 할 거냐 아니면 경매차익 방식으로 할 거냐 이 부분들이 쟁점인 것 같습니다. 쟁점인 것 같고, 그런데 보증채권 매입……

○북기왕 위원 우리 토론 과정에서 기본적으로 지나 여러분들은 권 의원님 안을 베이스로 해서 간다라는 것까지는 어느 정도 이야기가 됐고요.

다만 여기에 전혀 보장을 못 받거나 그리고 우선 빨리 거주지 이동을 해야 돼서, 이 전세 파동으로부터 빨리 벗어나고 싶은 이런 분들에 대한 구제에서 그 이전에 약 3분의 1 정도의 보상을 먼저 받을 수 있도록 하는 이런 조치들이 포함된다라고 하면 논의가 굉장히 급물살을 탈 수 있다라는 것에 대해서는 어느 정도 이야기가 된 것 같아서 이 두

안을 대립적으로 보지는 말았으면 좋겠다라는 말씀 드립니다.

○김은혜 위원 3분의 1이 뒤에 준거한 3분의 1이지요?

○염태영 위원 임대차보호법의 소액임대차보증금 채권에 있어서 소액임대차 최우선변제금 기준이 3분의 1 정도 된다는 거지요.

○복기왕 위원 최우선변제금이라고 하는 게 대략 그 정도……

○김정재 위원 이게 아마 최우선변제금 얘기하는 것 같은데요.

○복기왕 위원 대략 그 정도 범위니까 3분의 1 정도로 하자라는, 그때도 그렇게 합의가…… 합의가 안 됐구나.

○서범수 위원 그때 안 됐어요.

(웃음소리)

○김정재 위원 그때 최우선변제금이 안 됐던 이유가 소급입법, 그러니까 법무부에서 그 건 분명하게 명시적으로 반대를 했기 때문에 그때 못 했었어요. 그래 가지고 소급입법을 적용해야 되니까 또 이것만 소급입법을 할 수 없어서 저희가 그때 못 하고 대신에 다른 지원할 방법이 계속 없었느냐, 그러니까 이거지요.

예를 들면 내가 3000만 원 정도는 받아야 되겠는데 그걸 현금이 아니라 다른 간접적인 지원책으로 거기에 응당한 지원을 받을 수 있는 게 없느냐 그걸 계속 연구를 했었어요, 그때도. 이게 안 된다고 하니까 그랬던 거거든요.

그런데 지금 말씀하시는 건 일단은 최우선변제금을 못 받는 상황에 있는 사람을 주자 그런 의견이십니까?

○복기왕 위원 그런 분들에 대해서 우선 지원할 수 있는, 먼저 필요한 사람이 있는 거예요. 왜냐하면 이게 경매절차가 다 끝난 이후에 되는 것이라, 그러려면 시간이 상당히 가지 않습니까? 그런데 당장 이것을 가지고 무엇을 해야 하는 매우 급한 이런 사람들에게 대해서는 현재 그냥 LH 방식으로만 하면 전혀 보듬을 수 있는 게 없기 때문에 그러한 부분에 대한 방법을 좀 찾아보자……

○김정재 위원 그런데 하나 여쭙볼게요.

그런 사람들도 10년간 살 수 있지 않아요, 공공매입주택에?

○국토교통부제1차관 진현환 당연히 살 수 있고요.

○복기왕 위원 살 수 있지요.

○김정재 위원 살 수 있는데 왜 문제가 되지요?

○복기왕 위원 아니, 그러니까 어차피 재정 투입이……

○김정재 위원 아니, 저는……

○소위원장 권영진 한 사람 한 사람 얘기하지요.

복기왕 위원님 먼저 취지를 다 충분히 설명하세요. 하시고 그다음에 김정재 위원님 말씀하세요.

○복기왕 위원 우리가 지금 여기서 구체적으로 어떤 안을 갖고 토론해서 결론 내기는 좀 어려워서 우선은 이것을 접근하는 자세 자체를 대립되는 안으로 보지 말자라는 거예요. 그럴 때 우리가 조금이라도 공통점들을 추려 갈 수가 있기 때문이라는 것이고.

그다음에는 사실 불편하실지 모르겠습니다만 대통령께서 한 번 거부를 했던 안을 우리가 다시 만지고 있는 거잖아요. 그래서 우리가 논의하는 과정에서 매우 구체적으로, 보면

부처에서는 대통령이 거부를 했던 그 실질적인 내용과 이유 이런 부분에서 크게 벗어나서 발언을 하기가 어려울 것 같아요. 그래서 결국은 이 문제가, 대통령께서도 민생 문제에 대한 거부권을 행사하면서 얼마나 불편했겠습니까.

그래서 이 부분은 우리가 그간 충분히 축적된 토론 내용도 있는 것이고 문제의식도 서로가 이해하고 있으면서도 그렇게 접근할 수밖에 없는 사정에 대해서도 또 어느 정도 이해가 되는 부분이 있고, 그러니까 저는 그 부분은 정말로 국토부에서 죽었다 깨어나도 안 된다고 하면 할 수 없지만 기본적으로 여야의 의견 차이를 좁혀 나가는 방식으로 토론했으면 좋겠다라는 겁니다.

○**김정재 위원** 복기왕 위원님께서서는 청와대도 근무하셨기 때문에 아마 이해의 폭이 굉장히 넓으실 것 같은데, 적어도 저는 그래요. 최우선변제금을 못 받는 사람들이 어떤 지원도 못 받는다 이러면 문제가 있는 것 같아요. 그러면 우리가 어떤 지원을 해 줄까 계속 고민을 할 것 같은데 지금 공공임대에 10년간 살 수 있다면서요. 맞습니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예.

○**김정재 위원** 지원을 왜 못 받으십니까? 그분들한테 현금을 준다? 이것은 기본적으로 맞지 않지요.

제가 오늘도 제 지역 얘기를 해서 안 됐습니다만 사실 지진으로 집이 그냥, 정말 10만 가구예요. 11만 가구입니다. 11만 가구인데 어마어마한 피해를 봤어요, 자기 재산에. 그런데 만족 못 합니다. 그러나 데모 한 번 안 하고, 충분히 설명하고 이래서 감내하고 지역에 살거든요.

그러니까 저는 100% 못 해 주고 70%라도 50%라도 뭔가를 해 줄 수 있다면 최대한 해 주자는 게 저희의 스탠스여야 된다고 생각해요, 국회의원으로서는. 그런데 그분들이 아무것도, 공공임대에도 못 살고 이러면 몰라도 지금 다 살지 않습니까? 10년 동안 텐·텐으로 하지 않습니까? 그런데 왜 지원을 못 받는다고 생각을 하시지요?

저는 그게 좀 이해가 안 돼요. 왜냐하면 처음에 그게 없었거든요. 처음에는 아예 그게 없어서 저는 되게 마음이 불편했었는데 그때도 법무부에, 사실 저희가 법무부 사람을 불러 가지고 안 되냐 되냐 해 가지고 굉장히 논쟁이 많았습니다.

그런데 결국은 그건 절대 있을 수 없다 안 된다, 공무원들 다 그 법 조항에, 특히 소급 입법은 안 된다 이래 가지고 저희가 포기를 하고 다른 걸 찾아보자 해서 찾은 것들이 오늘에서야 1년이 지나고서야 굉장히 긍정적인 게 나왔는데, 지원이 되는데도 왜 아무것도 없다는 건지 그게 제가 좀 이해가 솔직히 안 돼요.

○**소위원장 권영진** 이소영 위원님.

○**이소영 위원** 방금 김정재 위원님 말씀 주신 게 지금 가장 중요한 견해 차이인 것 같은데요. 저는 일단 정부의 입장이 굉장히, 저희가 봤을 때는 진전됐다고 보거든요.

처음에는 이 전세사기 문제 해결하는 데 기금 꺼내 쓸 수 없다, 추가로 기금 털어 쓸 수 없다는 입장이 명확하셨고. 두 번째는 ‘현금 지원 절대 안 돼’ 이게 명확했다라고 생각하는데 지금 보면 매입임대주택으로 4조 6000억 원 더 쓸 수 있다는 거잖아요. 올해 예산이 2조 4000억 원밖에 안 되는데 기금을 더 꺼내서 여기에 투입하신다는 의사결정을 하신 거고.

현금 지원도 매각·낙찰 대상에 해당하는 군에 대해서는, 그러니까 A군 B군 피해자가

두 군이 있다고 했을 때 A군에 들어오는 사람들에 대해서는 현금도 꺼내서 준다는 입장으로 선회를 한 거기 때문에 그것은 굉장히 큰 입장 변화라고 생각을 하고요.

김정재 위원님 말씀하신 부분이 되게 중요한 견해의 차이인데 저는 이렇게 생각합니다. 꼭 다른 사례에 있어서 그런 혜택과 배려가 허용되지 않았다고 해서 이 경우에 허용되지 말아야 된다는 논리는 저는 좀 맞지 않다고 생각하기 때문에 이 경우에 집중해서 얘기해 보면, 이주하고 싶은 나가서 다른 곳에 살고 싶어 하는 사람들에게 그 방법을 전혀 허용하지 않는다고 하면 저는 사실 주거이전의 자유를 너무나 제약하는 측면이 있다고 생각해요. 그래서 정부도 어떻게 해서든지 퇴거하고 싶어하는 사람들에게는 일부라도 꺼내 줄 수 있는 방안을 어렵게 마련해 오신 거라고 생각하고요.

그런데 저는 지금 정부가 발표한 안에 있어서 가장 큰 의문 제가 받아들이기 어려운 부분은, 일부라도 현금성 지원을 하게 된 것은 참 다행인 진전인데 그게 피해자들 중에서 일부 군에 대해서만 적용될 수밖에 없는 상황이기 때문에 나머지 낙찰대상이 아닌 주택에 살았던 임차인들은 이 지원에서 배제가 되는 거예요. 큰 불균형이 우연에 의해서 발생하는 거거든요.

그런데 지금 정부도 이 모든 피해자들에게 10년 동안 공공임대주택에 들어가서 살 수 있는 공짜 주거의 권리는 보편적으로 준다고 얘기하고 있잖아요. 그게 만약에 월 50만 원짜리 주택이다라고 하면 10년 동안 공짜로 살게 해 주면 6000만 원씩을 지원해 주는 거나 똑같은 말이에요. 그러면 LH가 낙찰받은 주택에 사는 일부 사람들에게만 그걸 6000만 원을 돈으로 주는 게 아니라 나머지 분들에게 대해서도, 우연한 계기로 낙찰 차액이 거의 없거나 또는 법적인 장애나 다른 장애 때문에 LH가 낙찰받지 못한 주택에 살았던 임차인들한테도 그 정도에 상응하는, 그러니까 금액이 꼭 6000만 원이어야 된다는 의미가 아니라 가정적으로 얘기하는 건데 그 정도의 보편적인 현금 지원 정도는 할 수 있는 상황인 것 같거든요.

왜냐하면 정부가 어차피 돈이 들어가는 것을, 한 사람당 보편적으로 몇천만 원씩은 주거 지원으로 재정을 투입할 수 있다는 의사결정을 하신 거기 때문에 저는 조금만 유연해진다고 하면 점점을 만들 수 있는 상황으로 보입니다. 그런데 오늘 지금 이 자리에서 결론이 날 수는 없는 것 같고.

김정재 위원님 제안 주신 굉장히 현명한 말씀에 따라서 우리가 쉽게 동의할 수 있는 지점들은 간사 간에 협의를 해서 그건 표로 정리를 해서 나중에 위원님들한테 최종 보고하고 컨펌받는 절차를 거치고, 중요한 쟁점에 대해서도 오늘 이 회의 끝나고 정부도 조금 더 자료를 주시고 간사 간에 조금 더 이견을 좁힌 다음에 약간은 절충된 안으로 한번 더 회의를 하면, 몇 번 더 회의를 해야 되겠지만 그렇게 하는 것으로 하면 어떨까 싶고요.

세 번째는 아까 재정추계 말씀을 하셨는데 로데이터까지 주시기는 어렵다 하더라도 저희가 어쨌든 그것을 총액으로 귀로만 듣고 무슨 판단을 하기는 어려운 상황이니 재정추계 관련해서는 양 안에 대해서 어떻게 추계를 하신 건지 대략적인 자료라도 제공해 주시기를 요청드리고 싶습니다.

○국토교통부제1차관 진현환 위원님 말씀하신 재정소요 추계는 어떤 가정과 근거에서 나온 자료를 페이퍼로 해서 배포를 하겠습니까, 배포를 해 드리고요.

또 하나 참고로 말씀드리면 아까 복기왕 위원님 말씀하신 것 같은데, 민간주택에 살고 싶은 사람은 최우선변제금에 해당하는 금액을 선 주면 그 사람이 나가서 살 수 있지 않느냐 그런 말씀하시지 않았습니까?

그런데 문제는 LH 임대주택은 기본적으로 시세 대비 30%, 50%밖에 안 합니다. 그런데 최우선변제금이라는 게 많아 봐야 5500만 원, 적게는 2500만 원입니다. 그러면 2500만 원 가지고 그분이 나가서 제대로 집을 살 수 있겠습니까?

○복기왕 위원 오케이. 그러면 그분의 판단이에요. 그걸 가지고 친구네 집에 들어가든지 뭘 하든지 그분의 판단이에요.

○국토교통부제1차관 진현환 그렇게 되면 그 돈은 소모성으로 쓰이고 또 그 문제에 대해서는 또 다른 요구를 할 수 있거든요. 저희가 하는 것은, 정부는 기본적으로 주거안정을 최우선하겠다. 그런데 과연 그분이 그걸로 주거안정이 되겠느냐에 대해서는 저희도 굉장히 의문을 가지고 있는 겁니다.

○김정재 위원 제가 거기서 말씀드려야 될 게 있습니다.

차관님, 그것 관련해서 꼭 드릴 말씀이 있는데 저희가 아이들 아동지원금 줄 때 부모들한테 안 주고 학원으로 주는 이유가 부모가 술 먹고 다른 데 써 버릴까 봐 그렇게 하거든요.

선택권은 부모에 있어요, 아동을 위해서 주는 돈을 내가 술을 먹든 밥을 사먹든 내 아이를 위해서 쓰든. 그런 식으로 하면 우리가 재원을 배분하는 취지가 무색해지지요.

마찬가지입니다. 지금 이 재원을 주는 이유는 주거안정이거든요. 지금 주거안정에 방점을 둘 것인지 아니면 내가 피해받은 돈을 국가가 그냥 현금으로 줄 것인지 이거예요. 우리는 후자에 방점을 찍지 말고 전자에 방점을 찍자라는 게 저는 제 개인의 의견입니다, 개인의 의견이고.

그다음에 사실 사기를 당했으면, 좀 가혹합니다만 어느 정도 불이익을 감수를 할 수밖에 없습니다. 힘들겠지요. 그 힘든 시간을 우리가 어떻게 좀 줄여 줄 건가가 우리 숙제지 그것을 다 해결해 줄 수는 없는 겁니다.

저는 다시 한번 제 개인적인 의견은 그런 식으로의 현금 지급은 맞지 않고, 적어도 주거안정을 위해서 안정적으로 살 곳을 마련한다든지 그런 것은 저희가 얼마든지 좀 더 업그레이드된 것을 또 낼 수도 있다고 생각을 하는데 아무튼 현금 지급은 안 맞다고 보고요.

이 사람이 그 돈을 2500이든 1000…… 지금 이렇겠지요? 저희도 민원이 그거예요, ‘의원님, 1000만 원이라도 저희 주시면 좋겠습니다’. 맞지요. 주면 얼마나 좋아요. 그런데 그것은 맞지가 않지요. 왜, 우리는 지금 전세사기피해자들 간에만 비교를 하는데요. 저는 좀 더 이것 폭을 넓혀 보고 싶어요.

저희가 늘 드렸던 얘기지만 코인 사기, 사기가 얼마나 많습니까? 그런 사기들 수도 없이 많습니다. 그 사람들 다 구제해 주지 않아요. 국가가 개입하지도 않아요.

○복기왕 위원 위원님 말씀하신 부분은 근본적으로 이 사태를 바라보는 시각 차이가 엄연히 존재한다, 그래서 위원님 말씀하신 부분이 그 입장에서 봤을 때 100% 잘못된 것도 아니고 또 저희 입장에서 봤을 때 우리가 공동체 구성원으로서 이런 구제 방식을 선택하는 것 또한 잘못된 게 아니라는 것에 대해서 동의하는 사람도 있어요. 그런데 이

것을 우리가 생각을 완전히 합치시키려고 하지 말고 이런 다양한 생각들을 한번 담아 보자라고 접근했으면 좋겠어요.

○**김정재 위원** 좋습니다. 그렇게 하시고……

○**소위원장 권영진** 제가 좀 정리를 할게요.

우선은 양쪽 다 의견들을 정리할 게 몇 가지가 있는데, 오늘 쟁점을 분명히 하고 가야 그래야 소소위로 넘기든 아니면 간사 간의 협의든 될 거니까요.

우선은 지금 염태영 의원님 안 속에 그동안은 임차보증금반환채권 매입을 통해서 해결하는 방식인데 그렇게 해서 가면 임대차보호법에 있는 한 3분의 1 정도는 선지원을 해주는 것 아닙니까, 그렇지요? 그렇게 되면 나중에 이것은 결국은 회수라는 게 따라오잖아요. 그러면 문제는 회수할 때 50% 로스가 생기고 이러니까 이 부분들은 여러 가지 문제가 있다.

그런데 이번에 제가 대표발의한 정부안을 기초로 한 안에는 경매차익을 통해서 하는 것 그것 일단은 긍정적이신 거지요. 그렇지요? 그것까지는. 대신 문제는 그렇게 갈 경우에 경매 유형이 여러 가지 있을 테니까, 이를테면 100% 회수할 수 있는 사람들은 그냥 받고 나가면 되는 거고. 그다음 100% 아니더라도 10년간 임대료 이상으로 나오는 사람들은 10년간 살다가 가든지 그리고 10년 된 이후에 ‘나는 이제 나갈래. 졸업할래’ 이러면 남은 경매차익을 주면 졸업이고, 그렇지요? 그다음에 ‘나는 여기에 안 살래. 그 돈 경매차익 주면 내가 알아서 살게’ 이러면 경매차익 쥐 가지고 가면 졸업이 되는데 문제는 사각지대가 발생한다는 것 아닙니까, 그렇지요? 경매가 아예 안 되거나 경매했는데도 불구하고 10년간 임대료도 안 나오는 사람들 같은 경우.

그런데 이 법안에는 경매가 안 되더라도 10년간은 무조건 살 수 있는 임대료를 지원한다, 그걸 위해서 추가 재정을 투입한다, 이게 법안의 취지거든요. 10년간 임대료가 안 되더라도 하여튼 플러스해서 10년간 살도록 한다 이걸데 이걸로는 좀 부족하다는 것 아닙니까? 사각지대는 발생하지 않는 것 같아요.

그런데 이런 경우가 있지요. 유형에 따라서는 아까 얘기했듯이 ‘나는 공공임대주택에 못 살겠어. 하여튼 주면 내가 알아서 가서 민간주택을 구해서 살든지 할 테니까 뭔가 일정 부분 목돈을 쥐’ 이렇게 하는 경우도 현금성 직접 지원 부분도 넣자 이 얘기 아닙니까, 그렇지요? 맞습니까, 제가 정리한 게?

(「예」 하는 위원 있음)

일단 여기까지 정리하고, 김정재 위원님하고 서범수 위원님하고 이 부분들을 수용할 수 있습니까? 수용이 안 되면 왜 안 됩니까?

○**김정재 위원** 당연히 수용 못 하지요. 그 부분에 대해서 복기왕 위원님은 의견을 확인을 했으니 이걸 점점 내로우 잇 다운(narrow it down), 좀 좁혀 보자 이 말씀이거든요. 그건 이제 앞으로 하시면 되는 거예요. 하면 되는 건데, 그런데 오늘 그것 말고도 이슈가 굉장히 많아요. 위반건축물을 매입한다든지 등등 굉장히 저희가 아직까지, 저도 동의할 수 없는 게 많거든요. 그러니까 일단 오늘은 한 주제 갖고만 했으니까 이것뿐만 아니라, 그것은 놔두고 그 이외의 이슈에 대해서도 서로 자기 의견이 있을 겁니다, 위원들끼리. 그래서 간사님들끼리 그걸 좀 좁혀 가지고 몇 개를 가지고, 몇 개인지 항목을 좀 만드셔서 서로 접점을 찾을 수 있는 것을 논의를 해 주셨으면 합니다, 간사님께서.

○소위원장 권영진 김은혜 위원님.

○김은혜 위원 위원님들께서 말씀 주셨던 사각지대에 대해서는 저희가 보편적 적용이 되고 구제가 돼야 된다는 것에서 전적으로 공감을 하고 찬성을 합니다.

그런데 이번에 마련됐던 간사님 안을 보면 또 그 안에 위반건축물 문제라든지 다가구 주택이라든지 보통 우리가, 이게 다가구나 위반건축물이나 경매에 들어갑니까? 반드시 그런 것은 아니지요? 양성화하고 매입하거나 수리하거나 아니면 그 경우가 아니라면 철거를 해서 공사하는 방법이 있지만 반드시 위반건축물도 경매 대상이 되는 것은 아니잖아요, 차관님?

○국토교통부제1차관 진현환 일단 포함시켜서 들어가려고 합니다.

○김은혜 위원 위반건축물도 다 경매입니까?

○국토교통부제1차관 진현환 예.

○김은혜 위원 오케이. 그러면 저는 정부 차원에서 가급적 사각지대를 줄이기 위해서 위반건축물·다가구 문제에 대해서도 전보다 훨씬 더 전향적인 입장으로 이번에 나오셨다고 생각해요. 위반건축물이 많은 지역구의 의원으로서 저는 이다음에 제 법안이 어떻게 발의되고 통과될 수 있을까도 주목하고 있는데.

그러면 여기서 이왕 그렇게 사각지대를 줄이신다고 한다면 저희가 다음에 만날 때는, 저는 비용이 든다 해도 우리가 원칙을 버려서는 안 된다고 생각하기 때문에 무이자대출을 포함해서 정부 차원에서 이 법안을 뒷받침할 수 있는 사각지대를 줄일 수 있는 방법에 대해서 고민하고 다시 만나는 것이 필요하다고 생각을 합니다.

저희가 경매에 대해서, 물론 법치주의 위반할 수 있지요. 왜냐하면 경매의 공정성을 침해하기 때문에. 그러나 그럼에도 불구하고 이번 경매가 주는 적정성이 있기 때문에 정부가 이 안을 들고 나왔다고 저는 생각합니다.

법무부 누가 나오셨나요?

법무부에서 지금 최우선변제도 하시지요?

○법무부법무심의관실 이경화 예, 그렇습니다.

○김은혜 위원 그게 어느 정도 낮은 보증금입니까?

○법무부법무심의관실 이경화 현재 최우선변제는 임대차보호법 시행령상 임차인의 범위는 서울 기준으로 1억 6500이고요, 1억 6500 이하의 보증금을 가진 임차인에 대해서 5500만 원까지 지원하고 있습니다.

아까 비율이라는 말씀을 가끔 하시는데, 그걸 일용 3분의 1 정도로 하고 있는데 그게 딱 정해진 비율이 아니라 임대차위원회에서 상황에 따라서 정하고 있습니다.

○김은혜 위원 그렇습니다.

○소위원장 권영진 그런데 제가 하나 여쭙볼게요.

거기 임대차보호법에 있는, 최우선변제라고 그러나요? 이걸 여기도 적용을 할 수 있나요, 맞나요? 그게 같은 케이스인가요?

○법무부법무심의관실 이경화 사실 임대차보호법에 있는 최우선변제금은 다른 담보물권보다 우선해서 최소한 이 정도까지는 보호를 해 주자라고 해서 굉장히 소액 부분으로 인정을 해 주는 부분입니다.

그런데 사실 지금 논의되는 법안에 대해서는 그런 캡이 씌워져 있지 않은 상태이기 때

문에 여기에 최우선변제금이라는 그 범위도 아니고 최우선변제금, 8조에서 인정되는 비율을 적용한다는 것은 사실 지금 법체계랑은 맞지는 않는 부분이 있습니다.

○**김은혜 위원** 그러니까 법무부에서 할 수 있는, 한계상황에 몰린 부분에 대해서 적어도 국가가 개입할 수 있는 조치를 하고 있기 때문에 이 특별법을 계기로 해서 사각지대를 해소하기 위한 정부의 그동안의 수고를 제가 알고 있는바 다음에 모일 때는 제가 아까 제안해 드렸던 것처럼 경매차익 그리고 무이자대출을 포함해서 우리가 적어도 피해자들을 구제할 수 있는 실질적일 법안에 대해서 다시 한번 스터디를 하고 논의하는 게 맞다라는 생각을 하고 있습니다.

○**소위원장 권영진** 서범수 위원님.

○**서범수 위원** 기본적으로 대충 이야기는 다 됐는데 어떡하든지 우리가 사각지대를 없애고 주거안정을 시킬 것이냐 이야기인데 그런데 사각지대라는 것 가지고 조금 해석상의 문제라든지 유형의 문제가 있을 수는 있다, 국토부에서 생각하는 사각지대하고 염태영 위원님께서 생각하는 사각지대하고 다를 수가 있다, 그래서 그 사각지대에 대한 부분을 좀 더 세밀하게 한번 분석을 해 주십사, 그래서 어떠한 사각지대가 있는데 이 유형에 대해서는 어떻게 커버를 할 수 있다라는 부분들에 대해서 한 번 더 고민을 해 주십사 하는 말씀을 좀 드리고요.

아울러 사실 이 부분은 주거안정 부분이거든요. 그래서 집 문제는 집 문제로 풀어야 된다, 집은 집으로 풀어야 된다는 생각을 기본적으로 저는 하고 있습니다. 그래서 쫓겨날 판에, 집에서 쫓겨난다 그리고 우리가 거주할 집을 찾아야 되겠다, 그게 가장 큰 숙제 아니겠습니까? 그 부분에 대해서 우리가 해결하는 방법을 찾아 줘야 되지. 그 이외의 부분, 좀 더 여유가 있으면 그 이외의 부분도 우리가 확인을 하고 좀 더 연구를 해서 할 수만 있으면 좋겠지만 지금 당장은 어떡하든지 집 문제로 고민하는 사람에 대해서는 집 문제를 좀 풀어 줘서, 그 방향으로 갈 수 있는 방법으로 서로 의견을 합쳤으면 좋겠다는 말씀을 드립니다.

○**염태영 위원** 제가 말씀드릴게요.

아까 얘기에서 상당 부분 그래도 여야가 합의할 수 있는 수준이 있었다고 생각하는 것이 지금은 또 완전히 원점으로 돌아간 느낌입니다. 실제로 뭐가 전제돼 있다면, 아까 공임대주택으로 모든 사람의 주택문제를 다 해결할 수 있다고 하는 이 전제가 우선 잘못됐고요. 절대 그렇지 않습니다. 그리고 그것은 피해자의 다양한 유형을 보면 그냥 바로 나오는 일입니다.

두 번째는 최소한 이렇게 아무런, 우리 제도의 미비로 생산된 전세사기피해자들에게 최소한 공정할 수 있는 최소한의 그 기반을 우리가 만들자고 하는 것이 현금성 지원이라는 방법으로 다시 말이 바뀌면서 ‘절대 안 된다’ 이런 식으로 가고 있어요.

사실은 이렇게 해서 안 되는 이유만 찾기로 하면 우리 아무런 일도 못 합니다. 적어도 전세사기피해자들에게 최소한의 기반이 되는 것을 우리가 어떻게든 만들자 이 취지를 갖고 출발해서 정부안에 대해서 이것이 갖고 있는 무수히 많은 우려사항에도 불구하고 저희는 상당 부분 양해를 해서 그걸 기반으로 최소한 공정할 수 있는 마지노선을 한번 넣어 주자고 하는 것조차 원점으로 돌려 버리면 아무것도 못 합니다.

민주당, 우리가 갖고 있는 안이어서 문제가 아니라 문제를 해결하자고 하는 입장으로

나가는 것이 지금 완전히 원점으로 돌아가 버렸어요. 그러면 아무것도 못 합니다. 실제로 이렇게 해서는 우리가 이에 대한 책임을 어떻게 하려고 그러는지 저는 이해할 수가 없습니다.

그래서 적어도 기본정신으로 합의한 선에서 그것을 관철시키기 위한 최소한의 노력을 하고 그 외의 나머지 사안들은, 사실은 몇 가지 중요한 것들이 이견이 또 있을 수도 있어요. 그런데 그것은 제가 보면 이것만치 큰 이견은 아니기 때문에 계속 논의를 그것까지 다 하자면 워낙 시간이 걸리니까 그것은 양당 간사나 아니면 위임된 몇 분이 조정해도 되지 않겠나 하는 생각입니다.

○소위원장 권영진 원점으로 돌아간 것은 저는 아니라고 봅니다. 제가 쟁점을 정리한 것은 이걸 안 하기 위해서가 아니라 추후 논의를 효율적으로 하기 위해서 쟁점을 정리한 거거든요. 그래서 지금 당장 위원님들 중에는 반대하시는 분들도 있고 또 찬성하시는 분들도 있겠지만 이것은 앞으로 더 논의할 수 있는 여지가 있다고 봅니다, 있다고 보고요.

어떻게 할까요? 지금 이 법안과 관련된 논의, 사실 이 두 가지 쟁점이 정리가 되면 나머지는 그렇게 어렵지 않을 것 같아요, 어렵지 않을 것 같은데.

이 법의 논의를 좀 더 계속할까요, 아니면 이 법의 논의는 다음 기회로 돌릴까요? 계속 논의하는 것은 조금 의미가 없겠지요?

○염태영 위원 예, 의미가 없습니다.

○소위원장 권영진 다음으로 돌리고.

그다음에 두 번째, 지금 다른 법안들도 있거든요. 지금 다른 법안들도 급하다고 얘기를 하는 법안이 있는데……

○복기왕 위원 못 가요. 이거 못 가면 못 갑니다.

○소위원장 권영진 이거 못 가면 못 갑니까?

○복기왕 위원 그럼요.

○소위원장 권영진 그런데 앞으로 우리가 논의할 때 쟁점 법안 하나가 우리 모든 논의의 발목은 안 잡았으면 좋겠는데, 이것은 이 트랙에서 계속 논의하는 것은 논의하고 또 국민들이 다 기다리고 의원님들이 발의해서 빨리 통과되기를 기다리는 법안은 우리가 그 대로 빨리해 주는 게 맞지 않을까요?

○복기왕 위원 위원장님, 그런데 이것만큼 급하고 이런 법안이 없으니까……

○소위원장 권영진 아니, 오늘은 아니더라도 다음 논의에서부터는 우리가……

○복기왕 위원 우리 첫 소위의 안건을 해결하지 않고서는 두 번째로 넘어가서는 안 된 다라는 게 제 생각입니다.

○김정재 위원 오늘은 제가 봐서는 시간 때문에 안 돼요, 복기왕 위원님 의견 때문에 안 되는 게 아니라. 지금 또 두 번째 세 번째 하기에는 시간이, 6시까지 하기로 했다면서요?

○소위원장 권영진 아닙니다. 소위원장으로서 급하다고 한다면 오늘 밤을 새워서라도 해야지요.

○서범수 위원 너무 열의를 가지고 하시면 안 되는데.

○황운하 위원 아니, 그런데 전세사기 특별법은 물론 내용이 중요하지만 시급성도 굉장히 중요합니다. 지금 피해자들이 한결같이 하는 말이 빨리 좀 해 달라는 겁니다. 그게 지

금 미를 일이 아니에요.

○소위원장 권영진 이소영 위원님.

○이소영 위원 저도 이 특별법은 좀 초조한 마음이 드는 게 여덟 번째 피해자분 돌아가신 게 5월 1일인데 5월 말에 나왔던 대책이 조금만 빨리 나왔으면 조금 희망을 가지고 버티실 수 있었을 거라 생각을 하거든요. 그래서 지금 피해자들 만나 보면 엄청난 우울증과 막 공황장애 같은 것에 시달리고 있는 분들이 많아 가지고 저희가 막 여유를 부릴 수 있는 상황은 아닌 것 같아요.

그래서 혹시 저희가 시간적 여력이 된다고 하면, 막 자잘한 쟁점들도 있지만 예컨대 보증금 요건을 상향할 거냐라는 쟁점들도 있고, 대항력 없는 피해자들을 어떻게 구제할 거냐 하는 부분들도 있고, 중요한 또 충분히 이견이 있을 만한 쟁점들도 있어서 그런 부분을 논의하면 모르겠으되 이 법을 통째로 이렇게 큰 숙제를 남겨 놓고 다른 법안으로 넘어가는 것은 자칫 잘못하면 추가적인 불행한 사태를 또 맞고 우리가 후회할 수도 있는 일일 것 같습니다.

그래서 제 의견은 전세사기 특별법을 최대한 속도를 내서 다음 주에 두 번 세 번 더 만나서라도 좀 빠르게 결론을 내고 여야가 같이 합의한 안으로 빠르게 본회의 통과시키는 게 일단 우리 목표가 돼야 되지 않을까 생각합니다.

○소위원장 권영진 그러면 이렇게 하겠습니다.

오늘 위원님들 얘기 들어 보니까 이 법을 가지고 여기서 계속 더 논의하는 것도 진도가 나가기에는 어려울 것 같아요. 또 그렇다고 다른 법안 논의로 가는 것도 위원님들 반대하니까 일단 오늘 논의는 여기까지 종결하고 제가 민주당 간사님하고 협의를 해서 우리 소위에서 다뤄야 될 안전에 대해서 조율을 할 수 있으면 조율까지 해서 다시 날짜를 잡도록 하겠습니다.

그렇게 하시면 되겠습니까?

(「예」 하는 위원 있음)

그래도 오늘 소득이 많았습니다. 많았고, 저희들 뭐가 쟁점인지는 좀 드러난 것 같아요. 드러난 것 같으니까, 오늘 같이 함께해 주신 여러분들 감사드리고 이상으로서 오늘 회의를……

○박용갑 위원 위원장님.

○소위원장 권영진 예, 위원님.

○박용갑 위원 그 문제하고는 조금 다른 문제인데요, 이것도 전세사기 문제인데.

법무부에서 나오셨지요?

○법무부법무심의관실 이경화 법무부 법무심의관실 소속 이경화 검사입니다.

○박용갑 위원 이게 보니까 어저께 KBS에 나온 건데, 원주에 주소를 두고 있는 전세채납자 800억 원대에 이르는 이분이 계속, 그러니까 경매를 하게 되면 시간이 있잖아요. 그때 월세를 놓는 거예요. 월세를 놔서 한 10억 정도를 또 챙겼어요, 이분이. 그러니까 경매 물건이 나왔는데 그 경매가 되기까지는 한 1~2년이 걸리니까 그 안에 월세를 놓는 거예요, 월세. 보니까 그게 깔세라고 하더구먼, 깔세.

그래서 1년에 예를 들어서 700만 원이면 700만 원 주고, 그게 더 낫다는 거지요, 급한 사람들에게. 그런데 이런 분들이 자기가 전세사기 피해 가해자로서 지금 구속이 돼 있는데도

또…… 이것을 어떻게 법적으로 제재를 못 하는 건가요?

소유는 그분께로 돼 있으니까, 소유는 그분으로 현재는 돼 있지요. 어저께 KBS 보니까 이분이 370채를 계속, 450채에서 370채를 세를 다시 났어요. 이게 한 10억 정도로 추정인데 지금 이런 것도 전세사기에 또 사기가 되는 겁니다.

○**황운하 위원** 그러니까 빨리 특별법을 만들어서 그걸 금지할 수 있는 내용을 포함시켜야 돼요, 특별법에. 현행법으로는 불가능한 일이거든요.

○**법무부법무심의관실 이경화** 지금 말씀하신 자료에 대해서 제가 정확한 내용을 알지 못해 한번 살펴보도록 하겠습니다.

○**박용갑 위원** 제가 이것을 드릴게요. KBS에서 어저께 뉴스로 나온 건데 이것 보면 450채를 갖고 있는데 370채를 가지고 또 월세를 놓아서 한 10억 정도……

○**황운하 위원** 그러니까. 또 사기 치는데 현행법으로는 제재 방법이 없을 것 같아요. 특별법으로 해야지.

○**안태준 위원** 저도 간단히……

○**소위원장 권영진** 안 위원님.

○**안태준 위원** 제가 정부 측에 궁금한 것만 몇 개 말씀 드리면 저희가 이 법을 만들려고 하는 게 지금 신속하게 피해를 구제해 보자 이런 거잖아요.

그런데 사실 솔직히 말하면 경공매를 한다고 그래도 그게 언제 어떻게 될지도 모르고, 그 대상이 물론 다가가가 있고 그러니까 피해자가 1만 8000이라지만 경공매가 1만 8000건은 아니라고 보는데 그럼에도 불구하고 엄청난 양이거든요.

그런데 무조건 이런 것을 통해서 구제를 하겠다는 기본 생각을 갖고 계시니까 제가 볼 때는 여기에 드는 행정력이 훨씬 더 들 것 같아요. 그러니까 그런 부분도 좀 생각을 해야 될 것 같고.

솔직히 저도 묻는 거예요. 실제로 이것을 가지고 진짜 경공매를 해서 얼마만큼 많이 구제를 할 수 있다고 생각을 하시는지는 모르겠는데, 그래서 우리 취지가 오늘 여기에서 진짜 대안을 찾아보자 이런 의미니까 꼭 그게 아니라도, 아니면 좀 정확한 근거 데이터가 있었으면 좋겠어요.

만약에 이 법이 통과돼서 경공매를 통해서 올해 어느 정도 구제를 할 수 있을 것 같더라든가 이래야지, 제가 보기에 이거 몇 년이 가도 안 될 거 같은 일을 가지고 이것을 이렇게만 해야 된다고 하니까. 저희들 입장에서는 그것도 사각지대인 겁니다. 행정적인 누수가 있는 것도 사각지대이기 때문에 최대한 빨리 이것을 처리를 해 보자 이런 뜻인 거니까요.

오늘 위원장님이 잘 주재를 해 주셔서, 다음번에 또 잡는다고 하니까 그런 것도 좀 세밀하게 했으면 좋겠다는 생각이 듭니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 고민해 보겠습니다.

○**소위원장 권영진** 지금 이 경매가 이루어지기 전에 당장 이분들의 주거문제 그것은 관계없는 건가요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 없습니다.

○**소위원장 권영진** 없어요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예.

○소위원장 권영진 현재 집에서 살 수 있으니까?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 그렇습니다.

○소위원장 권영진 알겠습니다.

그러면 오늘 차관님하고 정부에서 나오신 분들 수고하셨습니다. 오늘 위원님들이 몇 가지 추가적으로 논의의 진전을 위해서 준비 좀 해 달라는 거 있잖아요. 그것 좀 잘 준비해 주십시오. 준비해 주시고.

그러면 이상으로 오늘 회의를 마치겠습니다.

원활한 회의에 협조해 주신 위원님들 그리고 차관님을 비롯한 관계 공무원 여러분, 국회 직원 여러분 그리고 보좌 직원 여러분 모두 수고하셨습니다.

산회를 선포합니다.

(17시37분 산회)

○출석 위원(13인)

권영진 김기표 김은혜 김정재 민홍철 박용갑 복기왕 서범수 안태준 염태영
윤영석 이소영 황운하

○출석 전문위원 및 입법심의관

수석전문위원 박재유

○정부측 및 기타 참석자

국토교통부

제1차관 진현환

주택토지실장 김규철

전세사기피해지원단장 박병석

법무부

법무심의관실 이경화