

제415회 국회  
(임시회)

# 국토교통위원회 회의록

제 3 호

## 국 회 사 무 처

일 시 2024년6월25일(화)

장 소 국토교통위원회 회의실

### 의사일정

- 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김성원 의원 대표발의)(의안 번호 2200373)
- 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(염태영 의원 대표발의)(의안 번호 2200825)
- 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(허종식 의원 대표발의)(의안 번호 2200846)
- 전세사기 피해자 지원 대책 관련 청문회

### 상정된 안건

o 의사일정 상정의 건	3
1. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김성원 의원 대표발의)(의안 번호 2200373)	3
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. 전세사기 피해자 지원 대책 관련 청문회	3

(11시54분 개의)

○위원장 맹성규 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

성원이 되었으므로 제415회 국회(임시회) 제3차 국토교통위원회를 개회하겠습니다.

보고사항은 단말기 자료를 참고해 주시기 바랍니다.

(보고사항은 끝에 실음)

회의에 앞서 위원장으로서 한 말씀 드리겠습니다.

국민의힘에서는 오늘 상임위원회가 교섭단체 간 협의 없이 진행되었다는 점을 들어 문제를 제기하고 있습니다.

그러나 오늘 청문회는 국회법 제129조에 따라 증인과 참고인을 모시고 전세사기 피해 해결 방안에 대해 논의하는 자리입니다. 또한 오늘 자리에 참석하기 위해 다들 귀한 시간을 내 주셔서 참석해 주셨습니다. 적법한 절차에 따라 어렵게 마련된 오늘 자리는 일단 진행되어야 합니다.

만약 오늘 회의가 부족하다고 생각하신다면 전세사기 피해지원과 관련된 논의 과정을 듣고 한 번 더 오늘과 같은 자리를 마련하는 것으로 양당 간 협의를 진행해 주시기 바랍니다.

다음은 위원님들도 잘 아시다시피 어제 화성에서 발생한 공장 화재 사고로 안타깝게도 많은 사상자가 발생하였습니다. 사고 수습이 빠른 시일 내에 마무리되기를 바라며 다시는 이런 안타까운 사고가 발생하지 않도록 철저한 예방 대책이 마련되어야 할 것입니다.

그러면 회의를 시작하기 전에 이번 사고 희생자분들을 추모하고 애도하는 뜻에서 묵념의 시간을 갖도록 하겠습니다.

위원님들을 비롯한 회의 참석자분들은 모두 자리에서 일어나 주시기 바랍니다.

(일동 기립)

일동 묵념.

(일동 묵념)

바로.

자리에 앉아 주시기 바랍니다.

(일동 착석)

오늘 전세사기 피해자 지원 대책 관련 청문회는 전세사기로 고통을 받고 있는 피해자들의 의견을 청취하는 한편 정부로부터 피해자 지원 현황과 향후 대책에 대해 보고를 받고 해법을 모색하기 위한 자리입니다.

전세사기 특별법이 통과된 지 1년이 넘었습니다. 하지만 현재에도 많은 전세사기 피해자들은 경제적인 손실은 물론 심리적 충격과 불안감으로 고통을 받고 있습니다. 하루빨리 전세사기 피해자의 아픔을 조금이나마 덜어 드리기 위해서는 전세사기 특별법 개정이 시급합니다.

이에 오늘 청문회는 전세사기 피해자에 대한 실질적인 지원 방안을 담은 전세사기 특별법의 조속한 개정을 위한 마중물이 되어야 합니다.

정부와 여당에서는 하루빨리 정부의 의견을 담은 법률안을 제출해 주시기 바랍니다. 정부에서 안을 제출한다면 적극 소통해서 피해자들에게 실질적인 도움이 되는 안을 마련하도록 하겠습니다.

특히 정부는 전세사기 특별법 개정으로 전세사기 피해자들에 대한 실질적인 지원 대책이 이루어지기 전까지 경공매 유예 등을 통해 전세사기 피해자들이 현재 보금자리에서 아무런 지원도 받지 못하고 일방적으로 쫓겨나는 일이 발생하지 않도록 적극적인 조치를 취해 주시기 바랍니다.

국토교통위원장으로서 마냥 전세사기 피해자의 고통을 외면하고 지켜볼 수는 없습니다. 조속한 시일 내에 정부안이 제출되지 않는다면 오늘 상정한 법률안을 중심으로 위원회안을 마련하여 처리할 수밖에 없음을 말씀드립니다.

그리고 지난 6월 18일 전세사기 등 주요 현안에 대해 논의하기 위하여 국토교통부장관의 출석을 요구하였으나 어떠한 통보도 없이 일방적으로 출석하지 않았습니다. 이에 대해 위원장으로서 매우 유감을 표합니다. 다시는 이런 일이 재발되지 않도록 유의해 주실 것을 염중하게 요구하는 바입니다.

오늘 회의는 전세사기 특별법 개정안을 먼저 상정한 후 제안설명과 검토보고를 듣고

법률안에 대한 대체토론은 청문회 신문 시간에 함께 진행하도록 하겠습니다.

청문회는 청문계획서에 따라 국토교통부로부터 보고를 받은 다음 증인과 참고인에 대한 신문을 진행하겠습니다.

참고로 출석을 요구한 증인 중 기획재정부장관 대신 제2차관이, 법무부 법무실장 대신 법무심의관이 출석하는 것으로 위원장이 간사 위원님과 협의를 하였으며, 대리 출석한 분들은 증인 의결 절차를 거쳐 정식으로 증인으로 채택된 것이 아니므로 증인 선서의 대상이 아님을 말씀드립니다.

증인·참고인 그리고 대리 출석자의 명단은 유인물로 배부해 드렸으니 참고하시기 바랍니다.

그리고 신문 시간은 주질의 5분, 보충질의 3분, 재보충질의는 2분으로 하기로 하였습니다.

오늘 청문회 전 과정은 국회방송에서 생방송하기로 하였습니다. 위원님들께서는 질의에 참고하시기 바랍니다.

그러면 의사일정에 들어가도록 하겠습니다.

○한준호 위원 의사진행발언하고 자료 요청은 안 받으십니까?

○위원장 맹성규 먼저 이것 상정한 다음에 진행하면 어떨까요?

법안 상정한 다음에 진행하시지요.

○한준호 위원 예.

---

### o 의사일정 상정의 건

(12시00분)

○위원장 맹성규 먼저 법률안을 새로 상정하기 전에 의결할 사항이 있습니다.

오늘 상정 예정인 의사일정 제1항부터 제3항까지 3개의 법률안은 우리 위원회에 회부된 지 15일이 경과되지 아니하였으나 긴급하고 불가피한 사유로 국회법 제59조 단서에 따라 위원회의 의결을 거쳐 상정하여 심의하고자 합니다.

그러면 이상 말씀드린 3건의 법률안을 전체회의에 상정해서 심사하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

- 
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. 전세사기 피해자 지원 대책 관련 청문회

(12시01분)

○위원장 맹성규 그러면 의사일정 제1항부터 제3항까지 전세사기피해자 지원 및 주거

안정에 관한 특별법 일부개정법률안 3건과 의사일정 제4항 전세사기 피해자 지원 대책 관련 청문회를 일괄하여 상정합니다.

설명에 앞서 위원님들 말씀 계시면……

○**문진석 위원** 위원장님, 의사진행발언 있습니다.

○**위원장 맹성규** 간사 위원님.

○**문진석 위원** 더불어민주당 천안갑 문진석입니다.

오늘 본격적인 청문회가 시작되기 전에 한 말씀 드리겠습니다.

먼저 여당인 국민의힘이 오전에 갑자기 청문회에 들어오겠다고 해서 많은 기대를 했지만 청문회를 개최하기 위해서 들어오려고 했던 것이 아니고 청문회를 무산시키기 위해서 들어오려고 했던 것 같습니다.

그럼에도 불구하고 저희 야당은 대국민 약속인 청문회를 연기하면서 여야의 합의 정신을 존중하려고 했지만 여러 가지 어려운 조건을 제시하면서 청문회 연기를 주장을 했어요. 그래서 저희들은 받아들일 수 없고 야당 단독으로 청문회를 개최할 수밖에 없다 하는 유감의 말씀을 드리겠습니다.

오늘 청문회는 지난주 전세사기 대책 현안보고에 국토부장관이 불출석하면서 다시 마련된 자리입니다. 국정을 책임져야 할 정부 부처가 불출석 시 고발하게 해야 이렇게 국회에 출석하는 낯부끄러운 상황이 발생한 것에 대해서 대단히 유감스럽게 생각합니다. 부처 장관의 국회 출석 요구는 민주당이나 조국혁신당, 진보당의 요구가 아니고 국민의 요구이자 명령입니다.

전세사기 피해로 8명이 목숨을 끊었고 피해자만 수만 명에 달하고 있습니다. 전세사기는 개인의 실수라기보다는 법과 제도의 미비로 인한 사회적 재난의 성격이 강함에도 불구하고 박상우 장관께서는 ‘경험이 없다 보니 덜렁덜렁 계약해서 그렇다’라면서 전세사기 피해자들의 가슴에 상처를 줬습니다.

오늘 이 자리에는 참고인으로 전세사기 피해자도 와 계시고 수많은 전세사기 피해자들이 이 청문회를 지켜보고 계십니다.

박상우 장관께 요구하겠습니다.

정치적인 이유로 현안보고에 불참한 건과 전세사기 피해자들에게 마음 아프게 한 발언에 대해 정식으로 사과할 것을 요구합니다.

위원장님, 사과를 요구해 주십시오.

○**위원장 맹성규** 장관님, 말씀……

○**증인 박상우** 국토교통부장관입니다.

간사님께서 지적하신 대로 지난주 상임위에 참석하지 못해서 개인적으로 굉장히 아쉽고 또 유감스럽게 생각합니다.

제가 그렇게 불참했던 판단의 근거는 그동안의 국회 상임위원회가 여야 협의로 의사일정을 마련하고 하는 것이 관례였기 때문에 22대 국회 첫 번째 상임위원회에, 여야 협의가 되지 않은 상임위원회에 행정부 장관이 참석하는 것이 과거 예에 비하면 그렇게 적절하지 못했다, 않다라는 판단을 한 것으로 말씀을 드리고 하여튼 상임위원회에, 그것도 엄중한 민생현안을 다루는 회의에 불참했던 것에 대해서 개인적으로 굉장히 유감스럽게 생각을 합니다.

그리고 아까 간사님께서 지적하신 발언은 사실은 전세 관련 대책을 발표하는 기자간담회 자리에서 앞으로 전세사기 대책이, 사기가 발생한 여러 가지 원인이 있지만 그중에 가장 손에 잡히는 것이, 정보량이 불충분하다라는 데 착안을 해서 앞으로 좀 더 많은 정보를 제공함으로써 소위 말하는 정보의 비대칭성을 해소해 주겠다라는 설명을 하다가 제가 정제되지 않은 표현을 썼던 것이지 이 사태의 책임이 젊은 분들 책임, 개인적인 잘못에 근거한 것이다라는 뜻으로 한 말씀은 아니었다는 것을 말씀을 드리고요.

결과적으로 어쨌든 제 말씀 때문에 상처를 받으신 분이 있다면 이 자리를 빌려서 정중하게 사과의 말씀을 드립니다. 다만 제 진의는 그것이 아니었고 정보량을 좀 더 많이, 정보 비대칭 해소를 위해서 정부가 노력하겠다라는 설명을 드리면서 정제되지 않은 표현이 중간에 섞여 들어간 것에 대해서 개인적으로 굉장히 송구스럽게 생각을 합니다.

○위원장 맹성규 다음, 자료 요구하실 위원님이나……

○이소영 위원 장관 발언에 대해서……

○위원장 맹성규 이소영 위원님.

○이소영 위원 장관께서 지난 상임위에 출석하지 않은 이유에 대해서 여야 합의로 상임위를 개의하는 게 관례이기 때문에 그렇게 판단했기 때문이라고 말씀을 하셨는데요. 국회의 관례를 왜 장관이 판단합니까?

○증인 박상우 국무위원으로서 판단할 수 있는 그런……

○이소영 위원 임의로 판단해서……

○증인 박상우 제가 출석하는 게……

○이소영 위원 상임위원장에게 협의도 거치지 않고 불출석한다?

○증인 박상우 제가 출석하는 문제이기 때문에 그런 판단은 제가 독자적으로 할 수 있다고 생각을 합니다.

○이소영 위원 그건 장관이 판단할 문제가 아닙니다, 국회의 관례는.

두 번째, 덜렁덜렁 발언에 대해서 말씀을 하셨어요.

제가 그 발언의 전문을 읽어 드리겠습니다.

‘예전에는 전세를 얻는 젊은 분들이 경험이 없다 보니 덜렁덜렁 계약을 했던 부분이 있지 않을까 싶다. 이제는 꼼꼼하게 따지는 인식이 생기지 않았겠냐’ 이렇게 말씀을 하셨지요?

○증인 박상우 예, 틀림없습니다.

○이소영 위원 진의와 달랐다고 하는데 어떻게 이렇게 진의랑 다른 말을 하실 수가 있을까요? 저는 이해가 잘되지 않습니다. 그리고 한마디 사과로 충분한 문제인지도 잘 모르겠습니다.

여덟 번째 피해자가 목숨을 끊은 게 지난달 5월 1일입니다. 정부가 5월 말에 발표한 보증금 부문구제 방안이 한 달만 일찍 나왔어도 살릴 수 있었던 한 아이의 엄마였던 30대 여성의 바로 지난달에 돌아가셨습니다. 그런데 이 사회적 재난에 대해서 국민들을 구제해야 될 가장 큰 책임이 있는 국토부장관이 그 여덟 번째 피해자가 돌아가시고 열흘도 안 돼서 이런 말씀을 하신 거예요, 피해자들을 비난하는 발언을.

이런 것 네 글자로 뭐라고 하는지 아십니까?

장관님 아세요, 네 글자로 뭐라고 하는지?

○**증인 박상우** 제가 아는…… 모르는 이야기입니다.

○**이소영 위원** 2차 가해라고 합니다. 피해자들은 자기 삶을 지속하기 어려울 정도로 고통을 겪고 있는데 피해자들한테 ‘당신들 탓이다, 더 잘했어야 된다’ 이렇게 비난하고 탓을 하는 것 이게 바로 2차 가해고요. 이게 직접적인 가해자들보다 피해자들을 심리적으로 더 궁지에 몰아넣는 행위입니다.

한 달 반이 지났는데 지금까지 제대로 사과 한마디 안 하시다가 오늘 한마디 말로 사과한다? 저는 이게 사과 자체가 문제가 아니고요, 이 전세사기 피해에 대한 장관의 인식 자체를 바꿔야 됩니다.

첫 번째, 계속 우리가 ‘전세사기, 전세사기’ 하는데요 이게 사기 사건이 아니고 전세 사고입니다. 우리가 전세제도를 안전하게 운영하지 못했기 때문에 발생한 사회적 사고입니다.

두 번째, 대부분의 피해자들이 정상 거래를 했고 공인중개사의 도움을 받아서 거래를 했습니다. 피해자들이 잘못해서 이런 사고가 생긴 게 아닙니다. 정부와 정치의 잘못입니다. 이 두 가지에 대해서 장관이 명확하게 인식하고 인정했으면 합니다. 그게 사과의 출발점이라고 생각합니다.

이상입니다.

○**위원장 맹성규** 한준호 위원님.

○**한준호 위원** 장관의 무단 불출석에 대해서 위원장님도 지적을 하셨고 간사님 이소영 위원 다 지적을 했는데 저는 장관님께서는 답변과 전체적인 태도를 좀 바꾸셔야 된다는 말씀 먼저 드리고 싶습니다.

6월 18일 국토위 전체회의 때도 사유서 제출 없이 그리고 지난 2023년 12월 27일이었던가요 그때도 사유서 없이, 그런데 이 모든 사건이 전세사기 특별법 개정안 논의를 하기 위해서 저희가 장관의 출석을 요구했을 때 전부 다 여기에 대해서 사유서 없이 불출석했습니다.

제가 지난 10년 것을, 장관 출석 상황들을 요구해서 받아 봤더니 지난 10년간 장관이 사유서 없이 불출석한 사례는 딱 두 번입니다. 전부 다 우리 박상우 장관이었습니다. 이게 국회를 무시하는 것 아니고 뭐겠습니까? 또한 전세사기 특별법에 대해서 개정안 논의를 하는데 빠진 것에 대해서는 장관이 여기에 할 말이 있다라고 생각을 하십니까? 그래서 이건 단순히 위원장의 경고로 끝날 것이 아니라 재발 방지에 대해서 장관이 명확한 약속을 하셔야 된다 생각을 합니다.

그리고 국토부도 마찬가지예요. 이 관련해 가지고 사유서 제출한 것들 사본을 내라라고 했더니 본인들은 위원장한테 제출하고 나면 없다는 거예요. 말이 됩니까? 국회에다 제출하는 것이 공문서에 준할 텐데 이것을 보유하고 있지 않다라는 것이 말이 됩니까?

그래서 자료 요구를 같이 좀 드리면요, 국토부에서 불출석사유서 보유를 하고 있는 것들이 없다라고 하니까 제도개선안 제출을 해 주시고 위원장께서 보유하신 그 사유서 열람을 할 수 있게 좀 부탁을 드리겠습니다.

제가 한마디를 좀 더 드리면, 문제가 있는 것이 지난 국감 때, 오늘 이 전세사기 특별법과는 좀 다른 얘기지만, 국정감사 시에 서울-양평 간 고속도로 관련된 것도 저희가 처리 요구를 36건을 했어요. 36건, 단 1건도 결과를 받지 못했습니다. 국토부가 지금 뭘 하

는지 잘 모르겠어요. 후속조치 현황 점검하시고 36건에 대해서도 이 사항들 다 보고계획 수립해 가지고 청문회 종료 전까지 제출을 해 주시기 바랍니다.

한 말씀만 더 드리면 지금 오늘 출석 대상자는 아닙니다. 한국도로공사 함진규 사장 24년 4월 29일에, 위원장님 이것은 진짜 문제가 좀 있는 것 같습니다. 고속도로 설계사·참여사 CEO 초청 조찬간담회를 진행했는데 건설사 등 대표들 다, 44개사 61명 참여를 시켜 가지고 뭐를 논의했느냐면 아직 문제가 해결도 되지 않은 서울-양평 간 고속도로 기본 및 실시설계 관련해 가지고 신규 고속도로 발주계획을 발표했습니다. 말이 안 되는 일을 하고 있는 거예요. 그날 행사 전체 1시간 반 동안 진행됐는데 이 추진계획은 두 장짜리로 5분 발표를 하고 기사화시켰습니다. 해서 이것도 자료 요청 드리겠습니다.

조금만 더 시간을 주십시오.

그날 관련된 용역사들, 동해 남상진 대표, 경동의 강재홍 대표 그리고 국힘 쪽에서 참고인으로 참석을 했었던 대한의 설영만 사장 등 이런 사람들 다 데려다 놓고 아침 식사를 했는데, 인터컨티넨탈 파르나스 호텔에서 아침 식사를 했습니다. 이 전체 행사비 비용하고 식비, 1인당 식비까지 다 포함해서 86명 것 다 제출을 해 주시고요.

특별공연에 무슨 AI와 메타버스 활용 드로잉 이런 것을 했는데 염동균이라는 분이 발표를 했어요. 이 사람 이력하고 지급된 비용들 함께 제출을 해 주시고, 40분간 문제가 있는 용역사부터 시작해서 건설사들로부터 견의사항을 받았습니다. 이 내용들을 다 정리해서 오늘 청문회 종료 전까지 보고를 해 주시기 바라겠습니다.

이상입니다.

○**위원장 맹성규** 장관님, 한준호 위원님이 지금 얘기하신 내용의 초점은 뭐냐 하면, 정부가 추진하고 있는 현황을 국회에 보고를 하도록 되어 있는데 양평고속도로 관련해서는 작년 국정감사 이후에 추진 현황이 국회로 한 건도 보고되지가 않은 상황하에서 도로공사에서 4월 29일 기본 및 실시설계 계획 발주를 했다는 것은 확실하게 문제가 있어 보입니다. 왜냐하면 작년에 아시겠지만 예산도 100% 다 반영된 게 아니고 노선 변경이 이루어지지 않은 그 부분에 대해서만 예산이 반영된 거예요.

그래서 이 관련 자료를 오늘 회의 끝나기 전까지 도로공사로부터 제출받아서 제출해 주시기 바랍니다. 이것은 지금 뭐가 앞뒤가 잘못된 문제인 것 같아요. 그러니까 이건 도로공사에 지시하셔 가지고 자료를 제출해 주시기 바랍니다. 이것은 전세사기하고는 별건 인데 굉장히 심각한 문제인 것 같습니다.

다음, 이연희 위원님.

○**이연희 위원** 국토부장관님의 답변에 저는 매우 심각함이 있다고 느껴지고 있습니다. 국회를 무시하는 태도가 몸에 배신 것 같아요.

한준호 위원님도 얘기하셨지만 사유서 없이 무단으로 국회 상임위를 출석하지 않은 게 두 번이나 됩니다. 그러면 분명하게 사과를 하시고 재발 방지를, 재발하지 않겠다는 약속을 하시면 되는데 사과 한마디가 없습니다. 유감 표명으로 이렇게 어물쩍 넘어가려고 하는데 이것은 국회를 무시하고 국민을 모독하는 행위라고 저는 받아들여집니다.

저는 민생현안을 다루는 우리 국토위 상임위에서 주무장관이 이렇게 국회를 무시하는 태도가 몸에 밴 것 이런 것들은 위원장께서 분명하게 사과를 받으시고, 재발하지 않겠다는 약속을 분명히 해야 앞으로 상임위 운영이 원활하게 진행될 것이라고 보기 때문에

위원장께서 조치를 취해 주시기 바랍니다.

○위원장 맹성규 장관님.

○증인 박상우 이소영 위원님부터 세 분의 위원님께서 크게 세 가지를 지적하셨는데요. 우선 위원회에 사유서 제출 없이 불출석한 건에 대해서 저도 아까 굉장히 개인적으로 유감스럽게 생각한다고 말씀을 드린 바가 있습니다, 있고.

아까 제가 판단의 근거가 그동안의 국회 관례에 의해서 또 국회라는 데가 여야가 협의해서 국정을 논의하는 곳으로 제가 30년 공직 생활하면서 알고 배워 왔습니다. 그런데 그렇지 않은 상황에서 어떻게 처신할 것인가에 대해서 굉장히 고민을 많이 했고요.

앞으로 그런 일이 안 생기도록 만약에 불출석을 하게 될 상황이 생기면, 그런 상황이 안 생기기를 개인적으로 소망하면서 위원님이 지적하신 대로 사유서도 제출하지 않고 불출석하는 그런 일은 제가 재발하지 않겠다고 말씀을 드리겠습니다.

그리고 이소영 위원님 지적하신 제 발언이 피해자들에 대한 2차 가해였다는 말씀에 대해서는 좀 더 긴 콘텍스트를 보시면 제가 그 부분에 그런 표현을 쓴 것이, 표현은 적절한 표현을 쓰지 않았지만 이 사태의 원인이 피해자들에 있다라는 뜻으로 한 건 절대 아니었다는 것은 좀 더 긴 콘텍스트로 보시면 이해하실 거고요.

제가 분명히, 제 인식은 이건 여러 가지 제도적 시장적 상황에서 발생한 것이지 그분들 개인들이 주의를 부주의했거나 그분들 탓으로 생각하지는 않습니다. 그렇기 때문에 대책도 만들고 또 국회에서 이미 지난해 합의해서, 그게 순수하게 개인적인 문제였다면 어떻게 국회에서 법을 만들었겠습니까? 그리고 저도 또 나름대로 정부 대책도 발표를 한 바가 있고 그렇기 때문에 이것은 위원님께서 지적했듯이 제가 개인적인 문제로 이 문제를 보고 있지는 않다는 말씀을 다시 한번 드리겠습니다.

그리고 어쨌든 사회적인 문제이고 이 사회적인 문제로 고통받으신 분들을 도와드리기 위해서 우리가 하루빨리 훌륭한 실현 가능한 피해 구제책을, 좀 더 실질적으로 효과가 있는 피해 구제책을 만들어서 조치를 해야 되겠다 하는 그런 생각에는 변함이 없습니다.

그리고 한준호 위원님이 지적하신 서울-양평 건 조치 사항하고 도로공사 건은 이번 청문회하고는 관계없는 건이기는 합니다마는 얻어지는, 자료를 만들어서 최대한 제출하도록 하겠습니다.

○위원장 맹성규 다음은 황운하 위원님.

○황운하 위원 앞서 위원님들께서 지적하셨지만 장관님도 과거에 헌법 공부도 좀 하셨지요?

○증인 박상우 예.

○황운하 위원 공무원이 헌법이 우선입니까, 관례가 우선입니까? 헌법이 당연히 우선이지요, 안 그렇습니까?

○증인 박상우 실정법이 우선입니다.

○황운하 위원 예?

○증인 박상우 실정법이 우선입니다.

○황운하 위원 아니, 헌법. 헌법이 최상위법 아닙니까?

○증인 박상우 예, 그렇습니다.

○황운하 위원 헌법 62조 2항이 이렇게 되어 있습니다.

‘국회나 그 위원회의 요구가 있을 때 국무총리·국무위원 또는 정부위원은 출석·답변하여야 하며’, 할 수도 있는 게 아니라 ‘하여야 한다’ 이렇게 의무 규정으로 돼 있어요. 이거 아세요?

○**증인 박상우** 구체적으로 그 조항은 지금 기억을 못 하고……

○**황운하 위원** 기억은 잘 안 나겠지요?

○**증인 박상우** 예.

○**황운하 위원** 그런데 관례를 들어서 불출석했습니다. 그러면 앞으로도 여야 의사일정 합의가 안 되면 관례를 들어서 계속 불출석할 건가요? 그 답변을 좀 해 보세요.

○**증인 박상우** 꼭 그렇게 하겠다라고 말씀드린 건 아니고요. 여러 가지 상황이나 또……

○**황운하 위원** 재발 방지에 대해서 분명한 약속을 하셔야 됩니다. 여야 합의가 안 됐다는 이유로, 언론보도를 보면 지금 불출석한 국무위원들이 정부와 여당의 당정협의업무 운영규정을 담은 총리훈령 이걸 가지고, 이걸 근거로 불출석한 걸로 보도되고 있어요. 사실입니까?

○**증인 박상우** 그런 적은 없습니다.

○**황운하 위원** 그러면 관례입니까?

○**증인 박상우** 제 개인적인 판단과……

○**황운하 위원** 장관님 개인적인 판단이에요?

○**증인 박상우** 저희 참모들하고 상의한 끝에 그렇게 결론을 내렸습니다.

○**황운하 위원** 헌법을 무시하고 개인적인 판단을 앞세워서 불출석한 겁니까?

○**증인 박상우** 송구스러운 이야기지만 헌법 조문은 그 당시에는 염두에 두지 못했습니다.

○**황운하 위원** 지금 제가 읽어 드렸잖아요, 그러니까. 헌법을 위반한 겁니다. 위헌적인 행위를 한 겁니다.

○**증인 박상우** 위원님, 국무위원이 국회의 부름을 받아서 출석 요구하면 당연히 출석하는 것이 기본적인 의무라고 생각합니다.

○**황운하 위원** 그러면 왜 출석 안 했습니까, 이번에?

○**증인 박상우** 그 부분에 대해서는 제가 유감스럽게 생각을 했고 재발하지 않겠다고 말씀을 드렸습니다.

○**황운하 위원** 앞으로는 여야 합의 여부와 관계없이 국회에서 위원회에서 정당하게 출석 요구를 하면 출석할 겁니까? 답변을 분명히 하세요.

○**증인 박상우** 출석을 당연히 해야 되고요. 만약에 못 할 경우가 생기면 합당한, 위원님들이 수긍할 수 있는 사유서를 제출하고 불출석하도록 하겠습니다.

○**황운하 위원** 재발 방지에 대한 분명한 약속을 위원장님께서 받아 주시기 바랍니다.

○**위원장 맹성규** 복기왕 위원님.

○**복기왕 위원** 충남 아산갑의 복기왕입니다.

제가 오랜만에 국회로 다시 돌아와서 첫 발언을 좀 좋은 말씀을 드리고 싶었는데 박상우 장관께서 말씀하시는 걸 보고 깜짝 놀랐습니다. 대한민국은 삼권분립 국가입니다. 민주주의 국가라고 이야기합니다. 그런데 ‘30년 공직 생활을 하는 동안 여야가 합의로만 진행되었다’ 그 말씀을 듣고 정말 깜짝 놀랐어요.

그러면 여당이 지시를 하면 국회가 움직이고 또 국무위원들이 움직이고 그렇지 않으면 야당 의견은 무시합니까? 그게 민주주의 정신입니까? 30년 공직 생활을 그렇게 비민주적으로 배워 왔습니까? 우리 국민들이 그런 공직자들을 믿고 우리 국가를 맡기고 있습니까?

조금 전에 이소영 위원님께서 말씀하신 ‘왜 불참했느냐’라고 하니까 ‘국무위원으로서 판단할 수 있다’라고 끼어드는 답변을 하셨었는데 기본적으로 원칙에 어긋난 겁니다. 이번처럼 윤석열 정부가 위낙 일을 못 해서 지난번 총선에서 국민들이 회초리로 때렸어요. 야당 의원들을 많이 만들어 줬습니다. 그러면 무시하는 겁니까? 그것은 민주주의 정신이 아니잖아요. 그렇지요, 장관님?

그래서 ‘그동안 30년 동안 그걸 관례로 여겼기 때문에 그렇게 해 왔다’라는 말씀에 대해서 ‘제가 그동안 잘못 생각해 왔고 잘못 알아 왔습니다’라고 우리 국민 여러분께 사과하십시오. 이것은 정말 심각한 민주주의 정신에 대한 도전입니다. 그리고 그런 인식을 가지고 대한민국 국무위원으로 계시면 저는 대한민국이 위험해진다라고 생각합니다.

조금 전에 황운하 위원님께서 ‘여야가 합의가 안 되면 안 나올 것이냐’라는 말씀을 하셨는데 ‘명백하게 합의가 안 되더라도 특별하게 제삼자가 또 국회가 이해할 수 있는 이런 사정이 있을 때를 빼고는 나오겠습니다’라고 명확하게 말씀하셔야 되는데 그렇지 않아요.

오늘 이 자리에 여당 위원들이 자리에 안 계시니까 지금 우리 진행이 매우 기형적으로 움직여지는 것처럼 보이지만 실제 위원장께서 위원장석에 앉아 계시고 그리고 다수의 위원들이 이 자리에서 함께하고 있습니다. 그러면 이 위원회는 정상적으로 운영되고 있는 겁니다. 그게 법이고 그게 민주주의입니다.

그런데 ‘30년 동안 그렇게 안 배웠다’ 혹은 ‘30년 동안 그 관례대로 했다’ 그리고 ‘앞으로도 그렇게 할 것이다’라는 뉘앙스가 전해지는데 저는 이 부분에 대해서는 위원장님, 매우 심각한 문제이기 때문에 국무위원으로서의 자격 문제까지도 거론될 수 있다라고 생각합니다.

**○위원장 맹성규** 장관님, 여러 위원님들이 걱정해 주시는 여러 말씀들에 대해서 잘 유념하시고 앞으로는 무단으로 불출석하지 않으시도록 해 주시기 바랍니다.

**○증인 박상우** 예, 그렇게 하겠습니다.

**○이소영 위원** 위원장님, 1분만 추가 발언하겠습니다.

**○위원장 맹성규** 예.

**○이소영 위원** 장관님, 피해자들 탓하는 취지의 발언하셨던 것에 대해서는 깔끔하게 사과를 해 주시지요.

**○증인 박상우** 위원님, 아까 제가 모두에……

**○이소영 위원** 왜냐하면 ‘긴 콘텍스트로 봐라’ 말씀을 하셨는데 또 들은 사람 탓을 하고 계신 거예요. 이 맥락을 왜 안 봤습니까? 언론사에서 돌리는 스크립트까지 봤어요. 그런데 아무리 긴 텍스트를 봐도 장관님 발언은 잘못된 말씀인 거예요. 그 피해자들이 경험에 없어서 피해를 당한 게 아니고요.

장관님, 전 재산 얼마세요? 이 피해자들 자기 전 재산 걸고 이거 계약하신 분들인데 누가 전 재산을 걸고 덜렁덜렁 계약을 합니까? 그 발언하신 건 사실이잖아요. 그러면 사

과를 깔끔하게 하셔야지요.

○**증인 박상우** 제가 첫 번째 발언에 ‘제 말씀으로 상처받으신 분이 계시면 제가 깊이 사과드리겠다’는 말씀을 드렸습니다.

○**이소영 위원** 그 이후에 계속 ‘진의가 아니었다’ ‘긴 콘텍스트를 봐라’ 이렇게 말씀하시는 것은 적절하지 않다, 이 부분에 대해서는 두 번 세 번 사과하셔도 저는 부족한 일이 아니라고 생각합니다.

이상입니다.

○**위원장 맹성규** 그러면 더 이상 말씀하실 위원님 안 계시면 의사일정으로 들어가도록 하겠습니다.

먼저 의사일정 제2항의 법률안에 대해서 염태영 의원님 나오셔서 제안설명해 주시기 바랍니다.

○**염태영 의원** 존경하는 맹성규 위원장님 그리고 선배·동료 위원 여러분!

더불어민주당 수원시무 지역 국회의원 염태영입니다.

오늘 평소 존경하는 여러 위원님 모시고 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안에 대해서 제안설명 드리게 된 것을 뜻깊게 생각합니다.

현재 전세사기로 피해를 입은 임차인을 지원하고 주거안정을 도모하는 특별법이 시행되고 있으나 피해자 인정 요건을 충족하지 못하거나 현실적으로 적절한 지원과 보호를 받지 못하는 피해자가 여전히 존재하고 있어서 국가적으로 사회적 재난에 대한 대응과 지원이 부족하다는 지적이 끊임없이 제기되고 있습니다.

이에 지난 21대 국회 막바지에 전세사기 특별법 개정안이 발의되고 본회의를 통과했습니다만 대통령의 거부권에 의해서 또 입법화되지 못했습니다.

이에 지난번 21대 국회 말에 개정안으로 입법 발의된 내용에다 그동안 피해자 단체와 그리고 시민사회 또 여러 전문가들로부터 다양한 의견을 수렴해서 전세사기 피해자로 인정받을 수 있는 요건 중에서 임차보증금의 한도를 3억 원 이하에서 5억 원 이하로 상향하고, 다수 피해자 요건을 2인 이상 피해자로 명확히 하고, 또 이중계약과 깡통전세 등으로 피해를 입은 피해자를 피해자로 인정하면서 지원받을 수 있는 피해자의 범위를 확대하는 이런 현행법을 개선하고 보완하고자 합니다.

지금도 전세사기 피해자가 계속 발생하고 있는 시급성을 감안해서 아무쪼록 동 법률안의 개정 취지를 감안해서 조속히 원안대로 심의 의결해 주실 것을 부탁 당부드립니다.

감사합니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

나머지 제안설명은 단말기 자료를 참고해 주시기 바랍니다.

(제안설명서는 부록에 실음)

다음은 전문위원의 검토보고를 들을 순서입니다.

박재유 수석전문위원 나오셔서 3건의 법률안에 대해 일괄하여 검토보고해 주시기 바랍니다.

○**수석전문위원 박재유** 수석전문위원입니다.

검토보고 요약본을 봐 주시기 바랍니다.

김성원 의원, 염태영 의원, 허종식 의원이 각각 대표발의한 3건의 전세사기피해자 지원

및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안에 대한 검토 의견을 요약하여 보고드리겠습니다.

먼저 3건의 법률안이 공통적으로 포함하고 있는 임차보증금반환채권 매입 제도 이른바 임차보증금의 선구제 후회수 프로그램에 대하여 말씀을 드리면 전세사기 피해자가 주택 임대차보호법 제3조의3에 따른 임차권 등기를 마치고 주택도시보증공사에서 설치한 전세 피해지원센터를 통하여 임차보증금반환채권에 대한 공공 매입을 신청할 수 있도록 하는 등의 내용으로 전세사기 피해자의 재산권 보호 필요성과 국가 또는 공공기관의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보았습니다.

다음으로 2건의 법률안이 공통적으로 포함하고 있는 내용에 대하여 말씀드리면 먼저 김성원 의원안과 염태영 의원안은 신탁법에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 권한을 가지지 아니한 자가 임대한 주택에 대하여 수탁자의 인도청구소송 또는 제삼자의 강제집행이 진행되는 경우 해당 소송 또는 강제집행의 유예 및 정지를 신청할 수 있도록 하는 내용으로서 신탁전세사기 피해자의 주거안정을 보호해야 할 필요성과 수탁자 등 이해관계자의 정당한 권리 행사를 제한할 경우에 우려되는 점 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보았습니다.

다음, 염태영 의원안과 허종식 의원안은 현행법상 전세사기 피해자 요건 중 임차보증금의 범위를 최대 5억 원 이하에서 최대 7억 원 이하로 확대함으로써 더 많은 임차인이 전세사기 피해자로 결정을 받을 수 있도록 하려는 등의 내용으로 전세사기 피해자 범위의 확대 필요성과 개정에 따른 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보았습니다.

마지막으로 염태영 의원안에서 독자적으로 규정하고 있는 주요 내용에 대하여 말씀을 드리면 염태영 의원안은 이른바 이중 임대차계약을 체결한 제2의 임차인 등 임차목적물인 주택을 인도받지 못하여 대항력이 없는 임차인 등에 대하여 전세사기 특별법의 보호 대상에 포함하려는 내용으로서 이중 임대차계약의 임차인 등에 대한 법적 보호 필요성과 한정된 범위에서만 대항력이 없는 임차인을 지원하고 있는 현행법의 체계를 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보았습니다.

보다 자세한 내용은 단말기상의 검토보고서를 참고하여 주시고, 이상으로 검토보고를 마치겠습니다.

(검토보고서는 부록으로 보존함)

## ○위원장 맹성규 수고하셨습니다.

다음은 대체토론 순서입니다마는 효율적인 회의 진행을 위하여 청문회 증인신문 시간에 법률안에 대한 대체토론도 함께 진행하도록 하겠습니다.

다음은 증인신문에 앞서 선서를 받도록 하겠습니다.

먼저 바쁜 시간에도 불구하고 청문회에 출석해 주신 증인과 참고인 여러분께 위원장으로서 국토교통위원회를 대표하여 감사의 말씀을 드립니다.

오늘 출석한 증인의 신원은 사전에 우리 위원회 행정실에서 확인하였습니다.

다음은 증인 선서의 취지와 처벌 규정 등에 대해 말씀드리겠습니다.

선서를 하는 이유는 청문회를 실시함에 있어 증인으로부터 양심에 따라 숨김없이 사실대로 증언하겠다는 서약을 받기 위한 것입니다. 만약 증인이 정당한 이유 없이 선서를 거

부하거나 허위 증언을 한 때 또는 증언을 함에 있어서 국회의 권위를 훼손한 때에는 국회에서의 증언·감정 등에 관한 법률의 관련 규정에 따라 고발될 수 있음을 알려 드립니다.

다음은 선서 방법에 대해 말씀드리겠습니다.

선서는 증인을 대표하여 박상우 장관께서 발언대로 나오셔서 해 주시고 다른 증인들께서는 그 자리에서 일어서서 오른손을 들어 주시기 바랍니다.

증인들께서는 선서가 끝난 후에 선서문을 위원장에게 제출해 주시기 바랍니다.

참고로 참고인분들은 그 자리에 앉아 계시면 되겠습니다.

그러면 국토교통부장관 나오셔서 증인을 대표하여 선서해 주시기 바랍니다.

**○증인 박상우** “선서, 본인은 국회가 실시하는 전세사기 피해자 지원 대책 관련 청문회와 관련하여 국토교통위원회에서 증언을 함에 있어 국회에서의 증언·감정 등에 관한 법률 제7조 및 제8조에 의하여 양심에 따라 숨김과 보탬이 없이 사실 그대로 말하고 만일 진술이나 서면답변에 거짓이 있으면 위증의 벌을 받기로 맹서합니다.”

2024년 6월 25일

증인 박상우

증인 이형근

증인 김소영

증인 이준수

증인 진현환

증인 김규철

증인 이상주

증인 박병석

증인 이한준

증인 유병태

증인 손태락

**○위원장 맹성규** 모두 자리에 앉아 주시기 바랍니다.

다음은 업무보고 전에 잠시 안내말씀을 드리겠습니다.

보고 자료는 단말기 자료를 참고해 주시고 종이 자료는 배부를 원하시는 위원님들에 한해 배부해 드렸다는 말씀을 드립니다.

다음은 국토부장관 나오셔서 전세사기 피해자 지원 관련 현황과 정부의 대책에 대해 보고해 주시기 바랍니다.

**○증인 박상우** 존경하는 맹성규 국토교통위원회 위원장님 그리고 위원님 여러분!

먼저 제22대 국회의원에 당선되심을 축하드립니다.

주거와 교통 그리고 SOC 등 국가 경제의 중추적 업무를 담당하는 국토교통위원회에서 훌륭하신 여러 위원님들을 모시고 국정을 논하게 된 것을 매우 기쁘게 생각합니다.

아울러 국회 임기 시작과 함께 전세사기 피해자 주거안정 지원 강화방안을 논의하기 위한 입법청문회를 개최해 주신 데 대해서 깊이 감사드립니다.

2년 전부터 서민의 재산과 보금자리를 위협하는 전세사기 피해가 지속 발생하고 있습니다. 이에 여야가 함께 뜻을 모아 전세사기피해자 지원 특별법을 제정하였고 정부는 법

시행 이후 약 1만 8000여 명을 피해자로 결정하였습니다.

정부는 경공매 유예, 공공임대 지원 등을 통해 피해자들의 기본적인 주거권을 보장하는 한편 금융·세제 지원으로 재정적 부담도 덜어 드렸습니다. 그러나 피해자들이 겪고 있는 주거에 대한 불안과 근심 걱정을 덜어 드리기에는 아직 부족합니다. 이에 정부는 피해자의 피해 회복에 보다 도움이 되고 빠른 시일 내에 시행이 가능한 주거안정 지원 강화방안을 지난 5월 발표한 바 있습니다.

제22대 국회가 개원된 만큼 보다 강화된 구제대책이 조속히 입법화되고 시행되어 피해자들의 고통을 덜어 주게 되기를 희망하며 더욱 열린 마음으로 다양한 의견을 귀 기울여 듣고 입법 과정에 참여할 것을 말씀드립니다.

위원님들께서 양해해 주신다면 보다 상세한 내용은 주택토지실장으로 하여금 보고드리도록 하겠습니다.

### ○위원장 맹성규 수고하셨습니다.

그러면 주택토지실장 나오셔서 핵심사항 위주로 간략히 보고해 주기 바랍니다.

### ○증인 김규철 주택토지실장 김규철입니다.

전세사기 피해지원 현황과 피해자 주거안정 지원 강화방안에 대해서 보고드리겠습니다.

1쪽, 추진 배경입니다.

전세시장의 불안정과 임대인·임차인 간 정보 비대칭 등 다양한 요인으로 인해 전세사기 피해가 발생하였습니다.

이에 정부는 민생 범죄인 전세사기의 심각성을 인식하고 예방 지원 차별을 망라한 세차례의 종합대책을 마련하여 총력으로 대응해 왔습니다. 특히 전세사기피해자 지원 특별법이 여야 합의로 통과된 이후 피해자에게 경공매 유예와 저금리의 대출 지원, 공공임대주택 제공 등 피해자 지원을 본격화하였습니다.

그럼에도 불구하고 기존 지원에 사각지대가 발생함에 따라 보다 실질적인 지원의 필요성이 제기되었습니다.

다음 페이지입니다.

현재 특별법 제3조에 따른 네 가지 요건을 충족할 경우에 전세사기 피해자로 결정하고 있습니다.

특히 임대인의 보증금 미반환 의도는 경경의 수사 자료, 임대인의 부동산 거래 내역 등을 종합적으로 검토하고 과도한 무자본 캡투기를 하였거나 보증금을 반환할 능력 없는 자에게 주택을 양도하는 등 사기 유형이 다양하다는 점을 고려해서 형법상의 사기보다 폭넓게 판단하고 있습니다.

법 시행 이후 1년이 지난 현재 신속한 피해 조사를 거쳐 약 2만 2000건의 피해 신청을 처리하였고 약 1만 8000명이 피해자로 결정되었습니다. 피해자는 주로 다세대, 오피스텔 등에 거주 중인 40대 미만 연령층에서 많이 발생하였습니다.

다음 페이지입니다.

피해자의 상당수는 수도권과 대전·부산 지역에 거주하고 있었으며 보증금은 대부분 3억 원 이하로 조사되었습니다. 요건을 충족하지 못한 약 2400여 건은 피해자로 결정되지 않았으며 보증 가입 등으로 피해 금액의 전액 회수가 가능한 임차인은 피해자 결정에서

---

제외되었습니다.

다음으로 지원 협황입니다.

전세사기 피해자로 결정된 이후에는 기존 법체계를 뛰어넘는 각종 특례들을 적용해서 피해자들을 지원하고 있으며 총 지원 실적은 약 1만 2000여 건에 이르고 있습니다. 경공매 유예 등으로 주거이전 지원 실적은 많지 않지만 향후 경공매가 본격화되면 공공임대 입주 등 지원 실적이 증가할 것으로 전망됩니다.

먼저 주거 불안에 직면한 피해자를 위해 경공매를 일정 기간 유예하여 준비 기간을 제공하고 경공매에 참여하는 경우에는 맞춤형 대행 서비스를 제공하고 있습니다.

다음 페이지입니다.

피해자가 낙찰을 희망하는 경우 적절한 가격으로 살던 주택을 매수할 수 있도록 우선 매수권을 부여하고 있습니다. 실제로 평균 낙찰가보다 낮은 금액에 낙찰받은 사례도 다수 확인되었습니다. 피해자가 기존 주택의 낙찰을 희망하지 않는 경우에도 LH가 직접 해당 주택을 매입하여 장기간 거주할 수 있도록 하여 임차인의 주거 안정을 뒷받침하였습니다.

피해자가 기존 주택을 낙찰받은 후에는 저리의 구입자금 대출과 취득세 면제, 3년간 재산세 감면 혜택도 제공하여 부담을 줄여 드리고 있습니다.

아울러 전세사기 피해도 위기상황으로 인정하여 피해자에게 생계비 의료비 주거비 교육비 등을 지원하였습니다.

다음 페이지입니다.

앞으로 정부는 절박한 상황에 처한 피해자들이 필요한 지원을 하루빨리 받을 수 있도록 주거안정 지원을 더욱 강화해 나가겠습니다.

현재 피해자들은 살던 주택에 그대로 거주하고 있으나 경매 이후에는 퇴거의 위험에 놓이게 됩니다. 이를 방지하기 위해 LH 등 공공주택사업자가 피해자로부터 우선매수권을 양도받아 피해주택을 낙찰받고 해당 주택을 공공임대로 제공하여 임대료 부담 없이 안정적으로 장기 거주할 수 있게 하겠습니다.

경매 과정에서 발생한 경매차익을 활용하여 처음 10년은 임대료 부담 없이 거주할 수 있도록 하고 경매차익이 부족한 경우에는 재정으로 지원하겠습니다. 10년 거주 이후에도 계속 거주를 희망할 경우 시세 대비 30~50% 수준의 저렴한 비용으로 추가 10년 동안 거주할 수 있도록 지원하겠습니다.

다음 페이지입니다.

퇴거할 때 임대료로 사용하고 남아 있는 경매차익은 임차인에게 돌려 드리도록 하겠습니다. 결국 피해자는 경매에서 자력으로 배당받은 금액에 더하여 경매차익만큼을 추가로 지원받을 수 있게 됩니다.

이러한 혜택을 많은 피해자가 누릴 수 있도록 그간 사각지대로 지적되었던 불법건축물과 신탁사기 피해주택, 다가구주택도 경매를 통해서 적극적으로 매입하도록 하겠습니다.

입주자의 안전에 문제가 없는 위반건축물은 이행강제금 부과를 면제하는 등 양성화 조치를 통해서 매입 대상으로 포함시키도록 하겠습니다.

신탁사기 피해주택도 LH가 공개매각에 참여하여 적극적으로 매입하고 그 과정에서 발생한 차익을 피해자에게 지원하겠습니다.

다음 페이지입니다.

그간 다가구주택의 경우에는 경매가 완료되어도 후순위 임차인들은 보증금 피해를 거의 회복할 수 없었으나 예시에서 보시는 바와 같이 경매차익을 피해액 비율대로 안분해서 지급하여 후순위 임차인들도 지원받을 수 있게 하겠습니다.

경매 참여자가 없어 본인 낙찰이 불가피했던 선순위 임차인의 피해주택도 경매를 통해 매입하고 경매차익도 지원하겠습니다.

경매가 이미 종료되었거나 안전상의 심각한 문제 등으로 매입이 어려운 경우에는 대체 공공임대를 제공하여 처음 10년은 임대료 부담 없이 거주할 수 있도록 하고 추가 10년은 시세 대비 30~50% 수준의 저렴한 비용으로 장기간 거주할 수 있도록 지원하겠습니다.

다음 페이지입니다.

금융 지원의 문턱을 낮추어 더 많은 피해자가 쉽게 금융 지원을 받을 수 있도록 제도를 개선하고 있습니다.

최근 고금리 장기화에 따른 피해자들의 이자 부담을 덜어 드리기 위해 기존 전세계약 만료 전이라도 더 낮은 금리로 갈아타실 수 있도록 6월 3일부터 요건을 완화했고 기존 베팀목대출 이용자도 전세사기 피해자 전용 전세대출의 더 낮은 금리로의 대환을 지원하겠습니다.

주택구입자금대출의 경우에도 오피스텔을 포함하도록 하고 디딤돌대출도 보금자리론과 동일하게 경락자금의 전액을 대출받을 수 있도록 지원하겠습니다.

다음 페이지입니다.

전세사기는 예방이 가장 중요한 만큼 임차인이 자기 방어를 잘 할 수 있도록 전세계약 시 필요한 핵심 정보를 제공하고 악성 임대인이 전세시장에 발붙이지 못하도록 하겠습니다.

안심전세앱을 활용해 전세계약 단계에서 위험물건을 인지할 수 있도록 임대인의 주택 보유 건수, 보증사고 이력 등 임대인의 위험도 지표를 제공하여 안전한 전세계약 체결을 도모하겠습니다.

상습적으로 보증금을 반환하지 않은 악성 임대인 명단 공개도 대폭 확대하겠습니다.

다가구주택의 임대차계약을 체결하려는 임차인은 임대인의 동의가 없어도 확정일자 정보를 열람할 수 있도록 개선하였습니다.

다음 페이지입니다.

부동산 계약이 처음인 대학생 등 사회초년생을 대상으로 교육부 국방부 등과 협업하여 전세사기 예방을 위한 맞춤형 교육을 실시하겠습니다.

공인중개사가 직접 대상물을 확인하고 중요한 사항을 임차인에게 설명하였음을 기록하도록 하여 전세사기 예방을 위한 공인중개사의 책임을 강화하는 한편 사고 발생 시 공제금 지급 절차도 간소화하겠습니다.

마지막으로 향후 계획을 말씀드리겠습니다.

전문가 토론회와 피해자 간담회 등을 거쳐 지원 방안을 보완 발전시키고 볍 개정 논의에 적극적으로 참여하여 지원에 사각지대가 없도록 전력을 다하겠습니다.

이상으로 전세사기 피해지원 현황 보고를 마치겠습니다.

감사합니다.

○위원장 맹성규 수고하셨습니다.

다음은 신문 순서입니다마는 추가로 또 자료 요구하실 위원님 계십니까?

염태영 위원님.

○염태영 위원 우선 정부 계획에 대한 발표를 잘 들었습니다만 전세사기 피해자들의 상황이 워낙 엄중하고 지금 시간에도 계속 발생하고 있는 것을 감안했을 때 정부안을 하루빨리 입법화해서 정부안으로 국회에 제출해 주시기를 촉구합니다. 그래서 그것을 갖고, 정부안과 또 우리 의원들이 제안한 입법 발의안을 갖고 바로 심의할 수 있도록 그렇게 해 주셔야지 이것을 언제까지 천연시킬 수 없는 시급한 상황임을 엄히 인식해 주시기를 바란다는 말씀 드립니다.

○위원장 맹성규 장관님, 정부가 대책을 발표했어요. LH 매입임대를 위주로 한 대책을 발표했는데 법안은 언제 제출합니까?

○증인 박상우 최대한 빠른 시간 내에 제출하도록 하겠습니다.

○위원장 맹성규 그러니까 최대한 빠른 시일이 언제냐고.

○증인 박상우 구체적으로 오늘내일 날짜를 정하기는 어려운데요. 아시다시피 정부입법 절차를 거치려면 시간이 너무 많이 걸려서 의원님들 통한 의원입법 형태로 가야 되는데 아직까지 구체적으로 의원님들하고 접촉해 본 바가 없어서, 여야를 막론하고 내용에 동의해 주시는 의원님 계시면 의원입법 형태로 발의를 하도록 하겠습니다. 실무안은 다 준비가 돼 있습니다.

○위원장 맹성규 그러면 의원님들이 당연히 협조를 해 드릴 거고요. 관련되는 절차를 빨리 밟으셔서 정부안도 우회적으로 빨리 제출해 주시기 바랍니다.

○증인 박상우 예, 염태영 위원님 말씀에 충분히 동의하고요. 그렇게 하도록 하겠습니다.

○염태영 위원 추가해서, 자료 요청을 추가하겠습니다.

전세사기 피해자들 중 70% 이상이 금융기관에 선순위 저당권이 있고 또 후순위의 전세보증금을 가지고 있는 피해자들인데 후순위 전세사기 피해자들의 임차주택에 선순위 저당권을 갖고 있는 금융기관이 어디이고 또 금융기관별로 몇 채의 임차주택에 선순위 저당권을 갖고 있는지 파악해야 합니다. 이에 따라서 저는 이에 대한 관련되는 시중은행들의 자료를 요청하고요.

또 추가로 신탁사들이 임차인을 상대로 임차주택을 비워 달라는 퇴거소송을 내고 있다고 하는데 그 실태에 대한 자료 요청까지 같이 합니다. 그래서 시중은행들이 전세사기 주택별로 갖고 있는 선순위 채권 액수 현황과 주택을 취급하고 있는 신탁회사들의 현황 그리고 각 업체가 맡고 있는 총 주택 수와 그에 해당하는 금액 그리고 이번 전세사기 피해가 접수된 모든 주택의 수와 그에 해당하는 금액, 이에 관련된 자료를 국토부 금감원 금융위 세 기관이 협력해서 오늘 이 청문회가 끝나기 전까지 제출해 주시기를 요구합니다.

○위원장 맹성규 장관님, 가능하시겠어요?

○증인 박상우 자료를 제출 요구하신 취지도 충분히 이해가 가고 또 최대한 협조를 해야 될 사항으로 생각됩니다만 오늘 중에 할 수 있을지 그것은 제가 장담을 못 하겠습니다. 그건 어느 정도, 아마 전 금융기관이 굉장히 많이 관계가 될 것이라고요. 많은 각 금융

기관들에 일일이 조회를 해서 자료를 받아야 되는지 안 그러면 기존에 확보된 자료가 얼마나 있는지 하는 걸 좀 따져 봐서, 일단 자료 제출은 약속을 드리지만 오늘 중에 대해서는 제가 자신을 할 수가 없습니다.

○**염태영 위원** 사실 이것은 전세사기의 기본적인 자료인데 이런 것 정도를 국토부가 파악하거나 정리하고 있지 않다고 하면 그것 또한 심각한 업무 태만이라고 생각합니다. 조속한 시일 내 정리해서 국회에 제출해 주실 것을 강력히 요청합니다.

○**위원장 맹성규** 지금 전세사기로 피해받고 계신 고통을 받고 계신 분들이 결국에는 쭉 가다 보면 금전적으로 금융기관하고 얹혀 있고 관계돼 있고 다 그런 문제거든요. 지금 염태영 위원님 지적하신 것처럼 가장 전세사기의 기본이 되는 자료를 파악하지 않은 상태에서 정부가 대안을 내놓는다는 자체가 이건 누가 봐도 진정성을 믿기가 어렵고 실효성을 담보할 수 있겠습니까?

○**증인 박상우** 위원장님 지적에도 제가 동의합니다마는 기본적으로 저희들이 갖고 있는 내용은 피해자와 임대인 또 계약 금액, 물건의 현황 이런 것들을 가지고 있지 그 물건의 선순위 채권이 어떻게 돼 있는지 하는 것은 사실 피해자 입장에서는 파악하기가 어렵고요. 이것은 공권력적인 작용이 들어가야 되는 것인데 지금 저희가 갖고 있는 건 피해자들한테 신고받은, 자기가 어떤 주택에 얼마나 계약을 했는데 그것이 전세금이 얼마다 하는 정도 그리고 임대인이 누구다 하는 정도는 저희가 아마 자료를 가지고 있는데 그 외에 제삼자인 금융기관이 어떤 선순위 채권을 갖고 있는지 하는 것은 사실 지금 현재 베이스로는 알기 어렵고요.

○**위원장 맹성규** 장관님, 그래서 구제가 걸돈다는 거예요. 실질적으로 피해자분들은 목이 마른데 국토부에서 준비한 정부에서 준비하는 것은 따뜻한 밥을 지어 주겠다는 것 아닙니까? 물을 갖다 주셔야 되는 거예요.

그래서 오늘 금감원이나 금융위 관계자분들도 오시라고 해서 오후에 답변을 질의응답 형태로 진행을 할 텐데, 이게 진짜 피해를 보신 분들에 대한 구제를 하려면 이분들에 관한 권리관계를 이해하지 않은 상황에서 어떻게 구제가 이루어질 수 있겠습니까? 그러니까 자꾸 정부는 할 만큼 했다는 거고 실제로 피해를 당하신 피해자들은 어떤 지원 방안이 체감할 수 없는 그런 어려움이 있는 거예요.

그래서 이 자료는 제가 판단을 해도 좀 광범위하고 많기 때문에 이것은 언제까지 준비를 해 주셔야 되냐면, 법안 심의 과정에서 논의가 돼야 합니다. 소위에서 법안이 충분히 논의가 될 텐데 그런 관련 자료가 충분히 있는 상황에서 법안을 논의하는 것하고 없는 상황에서 걸드는 것하고는 확실하게 차이가 있거든요. 법안소위에서 논의될 때까지 관련되는 자료를 최대한 준비해 주시기 바랍니다.

○**증인 박상우** 예, 금융위원회 등 관계기관과 협조해서 최대한 빠른 시간 내에 자료를 확보하고 자료가 확보되면 확보되는 대로 위원님들께 제출하겠습니다.

○**염태영 위원** 그래서 오늘 국토부 외에 금융위원회와 금융감독원까지 다 청문회의 증인으로 모시도록 한 것입니다.

그리고 다음번 법안심사소위 이전에, 저로서는 가급적 금주 내로 확실히 이 세 기관들이 협력해서 자료를 제출해 주셔야만 우리가 내실 있는 실효성 있는 대안을 만들 수 있다 그리고 정부하고도 협의를 할 수 있다 이런 말씀 드리면서 금주 내로 제안해 주실 것

을 다시 한번 촉구합니다.

○위원장 맹성규 오늘 국토부 외에 다른 금융위원회나 금융감독원 관계자분들을 청문회에 오시라고 한 이유가 바로 실질적으로 피해자분들이 어떤 고통을 받고 있는지 그리고 그 고통을 해결하기 위해서는 구체적으로 어떤 방안이 필요한지를 논의하기 위한 건데 그러면 권리관계에 대한 파악이 안 돼 있으면 어떻게 해결 방안이 나오겠습니까, 어디서부터 꼬였는지 알 수가 없는데? 그래서 지금 염태영 위원님께서 지적하신 내용은 보다 근본적으로 이 문제를 해결해 보자는 취지니까 관계기관에서는 좀 더 적극적으로 협조해 주시기 바랍니다.

○증인 박상우 예, 최대한 노력해서 최대한 빠른 시간 내에 제출하도록 하겠습니다.

○위원장 맹성규 그러면 추가적으로 자료 요구하실 위원님 안 계시면, 신문 순서입니다마는 오전 회의는 이것으로 마치고 오후에 신문을 하도록 하겠습니다.

그러면 잠시 정회하였다가 2시 30분에 속개하도록 하겠습니다.

정회를 선포합니다.

(12시53분 회의중지)

(14시32분 계속개의)

○위원장 맹성규 좌석을 정돈해 주시기 바랍니다.

회의를 속개하도록 하겠습니다.

그러면 증인 및 참고인에 대한 신문에 들어가도록 하겠습니다.

증인과 참고인들께서는 위원님들의 질의시간이 한정돼 있고 답변시간이 질의시간에 포함된다는 점을 유념해서 핵심만 간단명료하게 답변함으로써 청문회가 보다 효율적으로 내실 있게 진행될 수 있도록 협조해 주시기 바랍니다.

그러면 증인과 참고인에 대한 신문과 법률안에 대한 대체토론을 시작하겠습니다.

시간은 5분입니다.

그러면 정해진 순서에 따라 먼저 김기표 위원님 신문해 주시기 바랍니다.

○김기표 위원 부천시를 김기표입니다.

먼저 어제 있었던 화성 화재 참사에서 희생되신 분들의 명복을 빕니다. 참으로 가슴 아픈 일입니다. 유족들의 슬픔은 그 무엇으로도 표현할 수 없고 헤아리기 어려울 것이라고 생각합니다. 사고 수습과 재발방지 대책이 조속히 세워져야겠습니다.

그리고 어제 국민의힘에서 7개 상임위원장직을 수락하고 상임위원회에 참여하기로 하였다는 소식을 들었을 때는 저는 무척 반가웠고 이제야 국회가 국민을 위해 제대로 일할 수 있게 되었구나라고 생각을 했습니다.

그러나 오늘 아침 양당 간 협의 과정에서 민주당에서는 많은 양보를 할 의사가 있음을 표명하였음에도 불구하고 결국 이렇게 국민의힘 위원님들의 자리가 비워져 있는 것은 국민 여러분께 너무나 무책임한 일이라고 생각합니다. 너무나 송구한 일입니다. 지금도 발생하고 있는 전세사기 피해를 생각하면 국민의힘의 부당한 요구를 받아들여 가면서까지 늦출 수는 없는 일이라고 생각합니다.

장관님!

○증인 박상우 예.

○김기표 위원 오늘 업무보고에서도 같은 내용이 있습니다마는 국토교통부에서는 지난

5월 27일 보도자료 형태로 전세사기 피해 대책을 발표한 사실이 있지요?

○증인 박상우 예, 있습니다.

○김기표 위원 가장 먼저 눈에 띄는 것이 보니까 주거안정 지원 강화라는 항목으로 'LH는 피해자의 우선매수권을 양도받아서 피해주택을 경매를 통해 매입한 후에 그 주택을 공공임대로 피해자에게 장기 제공한다'라고 되어 있는 것인데요. 맞습니까?

○증인 박상우 예.

○김기표 위원 2023년 7월 2일 시행된 지금 현재 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법에는 제25조에서 전세사기피해자가 LH 등 공공주택사업자와 사전 협의하여 전세사기주택을 매입할 수 있다고 규정하였지요?

○증인 박상우 예.

○김기표 위원 그러면 이 대책, 아까 말한 경매를 통해 매입하고 공공임대로 피해자에게 장기 제공한다는 것은 기존의 법률에 있는 이 25조하고는 어떻게 다른가요?

○증인 박상우 기존의 법률안을 베이스로 해서, 경매 과정에서 낙찰차익이 발생하게 됩니다. 지금 현재 평균 낙찰가율이 경매 시작가의 한 70% 전후인데요 몇 건 진행되지 않았지만 피해주택에 대한 낙찰가액이 평균 한 50%를 밀돌고 있는 상황입니다.

○김기표 위원 낙찰가액 차액을 보증금으로 전환한다 이 말씀을 하고 계신 건가요?

○증인 박상우 예, 그것이 기존의 대책하고 다른……

○김기표 위원 제가 궁금한 것은 지금 기존 법안은 매수신청을 LH에 하면 LH에서 여러 가지 사안을 판단해서 매수하는 것으로 그렇게 규정이 돼 있거든요.

그러면 새로운 대책은 신청을 하면 LH에서 무조건적으로 매입한다든지 이런 규정으로 되어 있는 것인가요?

○증인 박상우 LH가 매입하지 못했던, 예를 들면 위법 건축물이라든지 그런 사항이 있어도 그런 것들은 법 개정 과정에서 특례조항을 둬서 특례조치를 둬서 LH가 매입할 수 있도록 하는 장치를 같이해서 가면, 지금 현행법으로는 소위 저희 표현으로 사각지대가 발생하는데 사각지대를 많이 줄일 수 있습니다.

○김기표 위원 시간이 그렇게 많지 않네요.

LH 사장님 나와 계시지요?

○증인 이한준 예.

○김기표 위원 LH 사장님, 지금 이 법 시행된 후로 LH에서 매입한 것이 몇 건이나 되나요?

○증인 이한준 현재 사전 협의를 한 것은 802건이었고요, 이 중에 주택 매입을 요청한 것 우선매수권 양도로 받은 것은 81건이고요, 그중에서 매입이 완료된 것은 5건입니다.

○김기표 위원 그러면 아까 처음에 매입 요청한 것이 몇 건이라고요?

○증인 이한준 매입 요청한 것은 81건입니다.

○김기표 위원 그 전에 팔백몇 건이라고 한 것은 뭐였지요? 제가 잘 못 들어서.

○증인 이한준 팔백 그것은 피해자가 사전 협의를, 저희들하고 협의한 것에 대한 말씀입니다.

○김기표 위원 그런데 팔백몇 건을 협의했는데 왜 이렇게 매수한 것은, 전체 그걸 모두로 잡아야 될 것 같은데 왜 이렇게 적지요?

○**증인 이한준** 그중에 113건은 현재 실태를 조사 중에 있고요. 불법건축물로 인해서 매입이 협 단계에서는 불가한 것이 564건이었습니다. 그런데 이번에 국토부에서, 법이 개정이 되면 특별한 경우를 제외하고는 대부분이 매입 대상이 되기 때문에 그때는 우선매수권을 양도해 주지 않을까 이렇게 기대하고 있습니다.

○**김기표 위원** 그러면 이 법이 실질적으로는 매수신청을 하지 않고 일정한 요건을 정해서 법에서 규정해서 이것은 무조건적으로 LH가 매수해야 된다라고 규정해야만 실효성 있는 법안이 되겠네요?

○**증인 이한준** 현재로서는 그렇습니다.

○**김기표 위원** 그러면 그동안 신청해서 협의해서 한다면, 기존 어떤 태도를 유지한다면 전혀 실효성 없는 법안이 될 것은 명확하네요. 맞습니까?

○**증인 이한준** 그 부분은 정부와 협의해서, 이게 불법건축물이 아닌 경우에 대해서 양해를 해 주신다면 그 부분은 저희가 매입할 수 있다고 봅니다.

○**증인 박상우** 위원장님, 장관이 보충설명 좀 드리겠습니다.

○**위원장 맹성규** 예, 부언해 보세요.

○**증인 박상우** 현행법에 기본 제도는 있지만 경매차익을 돌려준다든지 또 불법건축물에 대한 특례조항을 둔다든지 하는 장치들이 없기 때문에 이번에 법을 개정하게 되면, 많은 대부분의 물건들이 이 규정을 적용받을 수 있도록 보완 조치를 해야 될 것 같습니다.

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

○**김기표 위원** 제가 마이크는 꺼졌습니다만 그게.....

○**위원장 맹성규** 말씀해 보세요.

○**김기표 위원** 실질적으로 신청을 해서 LH와 협의를 해서 매수하게 되면 과연 그게 실효성 있는 법안인지를 저는 문제삼는 겁니다. 만약에 정부 법안이 나오면 더 살펴보겠지만 어느 정도의 강제성을 규정해야 정부에서 주장하는 개선책이 효과가 있는 것이 아니냐 저는 그 얘기를 하고 있는 거예요.

○**증인 박상우** 존경하는 김기표 위원님 지적을 충분히 공감을 하고요 법안 만들 때 그런 내용으로 성안하도록 하겠습니다.

○**김기표 위원** 그렇게 반영을 해 주셔야 비로소 판단이 되고 검토가 될 것 같습니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

김 위원님이 지적해 주신 사항은 법안을 만들 때 LH하고 실현 가능한 내용을 좀 만들어 주십사 하는 내용입니다.

○**증인 박상우** 충분히 이해했습니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨고요.

다음, 민홍철 위원님.

○**민홍철 위원** 경남 김해시갑 출신의 민홍철 위원입니다.

박상우 장관님 오랜만에 국회에서 뵙겠습니다.

전세사기 피해자들을 만나, 피해 현황이나 피해자 구제에 관해서 몇 번이나 만나셨어요?

○**증인 박상우** 송구스럽지만 제가 직접 만나지는 못했고요 저희 직원들이 여러 차례 접촉하고 있습니다.

○**민홍철 위원** 그러니까 장관께서 이 많은, 현재 접수 건수로 보면 2만 5000여 건이 넘습니다. 위원회에서 결정된 게 1만 8000여 건이 넘는, 각 지역별로 피해자분들이 많은데 주무장관께서 피해 현황이 어떻게 피해 구제를 어떻게 할 것인가 진심 어린 이런 어떤 마음을 갖기 위해서 피해자들하고 간담회 한 번 안 했다는 것은, 이거는 정말 이 일을 사과해야 될 일 아닙니까?

○**증인 박상우** 위원님 질책을 제가 달게 받겠습니다.

○**민홍철 위원** 우크라이나는 갔다 오셨지요?

○**증인 박상우** 우크라이나는 못 갔습니다. 안 갔습니다.

○**민홍철 위원** 못 갔습니까?

○**증인 박상우** 예.

○**민홍철 위원** 그럼에도 불구하고 간담회 한 번 안 하면서 5월 29일 날 국회에서 통과된 이 특별법, 거부권을 건의하셨지요?

○**증인 박상우** 예.

○**민홍철 위원** 그 내용을 알고 하셨나요, 모르고 하셨나요? 어떤 논리에 의해서 그랬습니까?

○**증인 박상우** 거부권을 건의한 것은 여러 가지 철학적이거나 법리적인 논리가 서너 가지 있는데요.

○**민홍철 위원** 저는 그렇습니다.

○**증인 박상우** 그중에도 제가 제일 중심을 뒀던 이유는 제가 법안을 집행을 해야 되는 행정부의 책임자로서……

○**민홍철 위원** 그러니까요. 물론 나름대로 이유는 있겠지요. 그러나 제가 볼 때는 이 수많은 피해자들 특히 청년과 젊은 층, 평균 3억 이하의 보증금 아닙니까? 서민들이에요. 전 재산을 지금 날리고 있는 이 국민들 피해자들에 대해서 윤석열 정부가 정말 따뜻한 마음으로 접근하고 있느냐. 각자도생하라는 겁니까?

그리고 오늘 보고한 이 내용 자체도 보면요 실질적으로 피해를 얼마나 구제해 주고 있느냐 이게 의문이 있어요. 아까 이한준 LH 사장께서도 말씀을 주셨지만 예를 들어서 매수 주택만 하더라도 요청 건 850건의 5건, 과연 실효성이 있을까요? 과연 실효성이 있을까요?

○**증인 박상우** 기존의 장치에다가 경매 낙찰차액을 돌려 드린다는 내용하고 불법건축물 등에 대한 보완 조치를 두면……

○**민홍철 위원** 그러니까요. 그거는 정부 측에서 준비를 하고 있지만 피해자들께서는 여러 가지 유형이 있을 거예요. 날린 보증금 전액을 돌려받고 싶은 또 그중에서도 정말 다만 얼마라도 직접 돌려받고 싶은 피해자들도 있을 거고요. 그다음에 그 주택에서 안전하게 주거 안정을 위해서 계속 거주하고 싶은 그런 피해자도 있을 겁니다. 그러한 세세한 분류를 해서 정부가 대책을 세워 줘야 되고 입법에 넣어 줘야 될 거 아닙니까?

그런데 지금 오늘 보고한 내용을 보더라도 단순히 공경매된 주택에 대해서 LH나 공공임대사업자 국가기관이 매입을 해서 경매차익을 보증금에 전입을 해서 도와주겠다 이 정도거든요.

그러면 피해자들께서도 내가 지긋지긋한 이 주택에서 벗어나고 싶다 그리하면 또 뛵니까, 보증금이 없잖아요. 그러면 또 대출로 알선해 주고 말이지요. 그러면 보증금을 날리고 또 빚을 지라는 거 아닙니까? 이게 과연 실효성 있는 대책이 되겠습니까?

○**증인 박상우** 위원님 지적하신 대로 저희도 같은 문제점을 인식하고 바로 그 주택에서 퇴거를 하고 싶은 분들에게는 낙찰차액을 바로 다 돌려 드리는 내용도 저희가 같이 포함을 하고 있습니다. 포함을 하고 있기 때문에……

○**민홍철 위원** 그래서 그런 분들에 대해서는, 바로 집을 또 얻어야 되지 않습니까? 그러면 실질적인 보증금 지원이 돼 줘야 되거든요. 그리고 공경매로 인해서 LH나 공공임대사업 국가기관이 그 주택을 매수하게 되면 LH 자산으로 남잖아요. 그렇지요?

○**증인 박상우** 예.

○**민홍철 위원** 그러면 LH 입장에서는 자산을 획득하면서 손해는 없어요. 그런데 장관께서는 거부권 행사와 관련해 가지고 그 하나의 거부 이유로 국가 예산이 직접 지원하게 되면 1조 원 이상의 기금 손실이 예상된다, HUG 기금을 이용하면. 그렇게 말씀을 하셨어요.

○**증인 박상우** 그러니까 그런 이유 때문에……

○**민홍철 위원** 어떤 측면에서 1조 원의 손실이 나오지요?

○**증인 박상우** 그런 이유 때문에 뒤에 대안으로 발표한 대책이 지난 5월 27일 날 발표한 대책입니다. 낙찰차액 발생요.

(발언시간 초과로 마이크 중단)

---

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

○**민홍철 위원** 아니 어떻게 해서 1조 원이라는 기금 손실이 나옵니까?

○**증인 박상우** 1조 원이라고 제가 확실하게 숫자를 못 박았는지는 확인해 봐야 되겠습니다마는 피해액에 대한 산출은 지금 여러 가지로 가변적인 요소가 많기 때문에 확정적인 금액을 말씀드리기는 굉장히 곤란합니다.

그런데 지금 피해주택이 한 2만 호 가까이 접근하고 있고 예상되는 피해액을 어림셈을 하면 크게 따지면 그 정도 숫자가 나올 것이라는 말씀이었고요. 정확한 숫자를 아마 제시하지는 않았던 것으로 제가 기억을 합니다.

○**민홍철 위원** 그렇습니다.

그래서 이 문제는 얼마나 정부가 따뜻한 마음으로 아픔을 씻어 줄 것인가 그것만큼이라도 생각해 주면 좋겠어요. 그 부분에 대해서……

○**증인 박상우** 존경하는 민홍철 위원님 뜻을 충분히 제가 납득하고 아까 지적하신 아직까지 직접 피해자들을 못 만나 본 부분에 대해서는 송구스럽게 생각을 합니다. 제가 잘못했다라는 말씀을 드릴 수 있겠습니다. 소홀히 했던 면이 있고, 다만 저희 직원들 통해서 여러 가지 간접적으로 직원들이 저를 대리해서 접촉도 많이 하고 있고요 의견도 지금 많이 수렴을 하고 있습니다.

그래서 최대한 우리 시스템이 가지고 있는 우리 시장 시스템이 가지고 있는 범위 내에서 최대한 많은 피해를 보전해 드리고자 노력을 한 안이고 또 입법 과정에서 위원님들 뜻을 받들어서 더 많이 담을 수 있지 않을까 그렇게 생각을 합니다.

○민홍철 위원 이상입니다.

.....  
○위원장 맹성규 수고하셨습니다.

다음에 박용갑 위원님.

○박용갑 위원 대전 중구 박용갑 위원입니다.

국토부장관님께 질의하겠습니다.

현재까지 전세사기 피해자가 얼마나 되지요?

○증인 박상우 지금 정부가 공식적으로 인정한 분이 1만 8300명인가 그렇게 아까 보고된 숫자가 나옵니다.

○박용갑 위원 그렇지요? 지난번에 국토부에서 제출한 자료를 보니까 작년 11월 30일 기준이 1만 3000명 정도 됐어요.

○증인 박상우 그동안에 늘어난 것이지요.

○박용갑 위원 올해 6월 19일 날 보니까 2만 6543건 이렇게 되었습니다.

○증인 박상우 접수된 것이 2만 6000건이고……

○박용갑 위원 접수된 게요, 접수 건수가. 그런데 약 7개월 동안 약 1만 3000건, 약 50% 접수 건수가 늘었어요. 그렇지요? 이것은 전세사기 피해는 계속 지금 진행되고 있다고 봐도 되는 거지요?

○증인 박상우 어느 정도까지 늘어나면 그다음 늘어나는 추세는 좀 더 다운될 거로 생각합니다. 그게 원인이……

○박용갑 위원 이런 것들이 계속 어떤 제도의 미비적인 점 때문에 전세사기가 계속 진행되고 있다 이렇게 볼 수 있습니다.

만약에 장관님 가족이 지금 당장 전세를 얻는다고 하면 뭐부터 확인하시겠습니까?

○증인 박상우 등기부를 확인하고요 정당한 권리자인지를 확인하고……

○박용갑 위원 그렇지요.

○증인 박상우 그 앞에 선순위 물건이 있는지 선순위 권리자가 있는지를……

○박용갑 위원 등기부에 그것만 나오지요. 그렇지요?

○증인 박상우 예.

○박용갑 위원 그러면 다가구주택 같은 경우 여러 세대가 있는데 순위가 나옵니까? 그거 어떻게 확인하지요?

○증인 박상우 현재 다가구주택은 그렇게 순위까지는 안 나옵니다마는 저희가 지금 대책으로, 그래서 다가구주택을 얻을 때 앞으로는 그 건물에 들어가 있는 입주자들이 다 확인할 수 있도록 그렇게 지금 보완을 해 나갈 생각입니다.

○박용갑 위원 장관님, 보세요.

우리가 집을 하나 얻으려면 전세를 얻으려면 대부분 보면 다 부동산에 의뢰하지요. 그렇지요? 등기부등본 뽑니다, 채무·채권 관계 유무 확인 때문에. 그리고 국세청 흠택스라든지 이런 데 들어가서 과연 국세나 지방세가 밀려 있는지 세금은 냈는지 이런 거 확인

해야 되지요?

○**증인 박상우** 예.

○**박용갑 위원** 그리고 건축물관리대장 또는 토지이용계획서라든지 이런 것은 불법건축물인지 아닌지 이런 것들을 확인해야 되기 때문에 다 떼어야 됩니다. 이렇게 되고 또 전입세대확인서라든지 확정일자 부여현황도 떼어야 됩니다. 그러면 전세를 들어가는 세입자가 일고여덟 가지 되는 이런 걸 사실 다 확인해야 됩니다.

그런데도 불구하고 자세한 정보는, 선순위자가 누구인지 또는 내가 거기 들어갔을 때 과연 몇 순위인지 이런 걸 확인할 수 있는 정보가 있습니까? 어떻게 확인합니까?

○**증인 박상우** 등기부에 나와 있지 않은 사항에 대해서는 확인하기 어려운 부분이 많습니다.

○**박용갑 위원** 그렇지요. 그렇기 때문에 바로……

○**증인 박상우** 그래서 저희 대책에 그런 부분에 대한 정보를 많이 확인할 수 있도록 지금 제도 개선할 예정입니다.

○**박용갑 위원** 전세사기범들은 계속해서 지금 사기를 치고 또 피해자들이 늘어나고 있는 것이 사실입니다. 그렇지요?

장관님, 과거에 부동산 계약할 때, 그런 경험 있으시지요?

○**증인 박상우** 예.

○**박용갑 위원** 있으시지요?

가장 믿는 것이 뭐라 그랬습니까? 공인중개사 믿고 맡긴 결과라고 하셨지요? 그렇게 말씀하셨지요?

○**증인 박상우** 예.

○**박용갑 위원** 그거 더 이상 얘기 안 하겠습니다.

그러면 부동산에 가서 의뢰인이 의뢰를 하는데 이런 것들을 과연 얼마나 정보를 얻을 수 있는가, 이런 걸 생각해 봅니다. 그렇지요?

그래서 이건 현행 제도의 어떤 미비에 의해서 임차인이 물건에 대한 권리관계를 제대로 확인하기 어렵다는 거지요. 이거는 사실 어떻게 보면 정부의 미비된 제도에 의해서 이런 피해자들이 속출하고 있는 거지요. 그렇게 생각 안 하십니까?

○**증인 박상우** 정보를 충분히 확보할 수 없는 상황이 있기 때문에 전세사기 발생의 하나의 원인이 된다라고 생각을 합니다.

○**박용갑 위원** 그렇지요. 정부의 이런 미비한 제도에 의해서 전세사기는 계속 벌어지고 있습니다. 이런 법을 악용하는 범죄자들이 늘어나고 있는 겁니다. 법을 만들 때는 그런 것까지 감안해서 법을 만들어야 되지 않나 이렇게 생각이 되고요.

장관님, 6월 24일 어제께지요. 모 언론사에서 ‘청년들 울린 100억 전세사기 악성 임대인 명단 공개’ 기사 보셨습니까?

○**증인 박상우** 예.

○**박용갑 위원** 이 사회 초년생들 이들에게 임대보증금은 종잣돈입니다, 종잣돈. 그렇지요? 이런 전세보증금을 돌려받지 못한다면 이들은 일어설 수가 없습니다. 이런 청년 피해자들에 대해서 좀 더 실질적인 지원이 필요하다고 봅니다.

○**증인 박상우** 박 위원님 지적하신 사항 저도 똑같은 생각을 하고 있고요. 정부가 제도

적으로 보완할 사항들 또 제도 보완 없이도 정보를 좀 더 많이 제공해서 임차인들이 계약 맺기 전에 충분히 따져 볼 수 있도록 도와주는 방안들 그리고 중요한 것은 기준의 공인중개사와 같은 자격증 가지신 분들이 자기 맡은 바 소임을 더 충실히 하도록 지도·감독하고 하는 부분들, 여러 가지 측면에서 전세사기 피해 예방을 위해서 지속적으로 노력해 나가도록 하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

다음은 복기왕 위원님.

○**복기왕 위원** 충남 아산갑 지역구 복기왕입니다.

먼저 지난 5월에 이 특별법이 만들어지고 1년이 지났지만 아직도 제대로 해결을 못 하고 있는 부분에 대해서 우리 피해자분들에게 정치권을 대신해서 저도 죄송한 마음을 갖고 있다라는 말씀 드리고. 1년 전에 오송에서 참사가 있었습니다. 1년이 지난 지금 아직까지도 그 원인에 대해서 과악이 안 되고 있어요. 전세사기 피해가 작년 2월에 드러났음에도 불구하고 아직까지 아무런 해결을 하지 못하고 있어서, 그동안 언론에서 여덟 분 열한 분 이렇게 돌아가셨다는 말씀이 있습니다. 몇 분 돌아가셨는지 장관께서 과악하고 계신가요?

○**증인 박상우** 전세사기를 이유로 유명을 달리하신 분이 여덟 분이라는 보도를 본 적이 있습니다.

○**복기왕 위원** 여덟 분에서 열한 분까지 이렇게 말씀하시는 데 이 참사가 진행 중인 겁니다, 현재 이 참사는. 그리고 희망의 끈을 찾기 위해서 목매달고 이 자리를 바라보고 있는 피해자들을 생각하면서 답변을 해 달라는 부탁의 말씀 드립니다.

조금 전에 주택도시기금 1조 원 관련해서 질의를 하셨었는데 주택도시기금 1조 원의 손실이 된다라는 어떤 재정추계나 근거가 있나요? 답변을 저희가 요청해 드렸는데 없다 그랬어요.

○**증인 박상우** 명확하게 재정추계 같은 공식적인 문건은 없습니다.

○**복기왕 위원** 그냥 대략 두루뭉술해서, 대강 숫자 곱해 보니까 그런 정도 될 것이다라는 데 얼핏 생각해 봐도 피해자 중의 절반은 이미 해결이 된 분이에요. 30%의 그 혜택을 받지 못하는 분들이기 때문에 그 가운데서 절반 정도는 떼어야 되는데 이 재정 손실액이라고 주장하시는 그 부분을 부풀리고 계시는 거 같다라는 생각을 했습니다.

그리고 또 하나, 주택도시기금이 청약예금만으로 구성돼 있나요?

○**증인 박상우** 청약예금과 주택채권……

○**복기왕 위원** 대강 몇 퍼센트 구성됩니까, 청약예금이?

HUG 사장님.

○**증인 유병태** 예.

○**복기왕 위원** 대강 몇 퍼센트입니까? 그것만 말씀해 주십시오.

○**증인 유병태** 제가 기억하기로는 한 30%대인 데……

○**복기왕 위원** 20%지요, 20%.

○**증인 유병태** 그런데 실제로……

○**복기왕 위원** 저희한테 보내 준 자료로는 20%로 돼 있습니다. 그래서 20% 정도를 마치 전체 금액 105조 원 가량의 기금 모두가 다 영향을 받는 것처럼 말씀하신 것에 대해서

제대로 파악도 안 하고 마치 전세 피해자들 때문에 청약예금을 든 국민들이 피해를 본다라는 식의 뉘앙스로 말씀하셨어요.

그리고 어떤 말씀도 하셨냐면 이 문제는 사회적 합의를 통해서 천천히 진행해도 된다라는 말씀이 5월 13일 차담회에서 다하신 말씀들이에요. 천천히 진행해도 된다라는 그 말씀을 듣고 우리 피해자들 어떤 마음이 들었겠습니까, 지금 하루하루가 급하고 한 분한 분의 생명이 꺼져 가고 있는 상황인데.

그리고 이번에 정부에서 발표한 LH안, 이 안을 적용시키면 재정 투입이 전혀 안 됩니까? 추계해 보셨습니까?

○**증인 박상우** 정확한 추계는 사실은 불가능합니다. 그렇지만 이것도 그야말로 추계에 추계를 해 보면 재정 소요는 극히 적을……

○**복기왕 위원** 알겠습니다. 제대로 된 재정 추계 없이 말씀을 하신 거고.

참고인으로 오신 이강훈 변호사님 계시지요?

선구제 방식의 기준에 거부당한 법안과 그리고 LH 방안이 두 안 모두가 재정 투입이다 필요합니까, 아니면 어느 한쪽만 필요합니까?

○**참고인 이강훈** 둘 다 필요한 것으로 생각합니다. 선구제 방안에서는 최소보장 부분이 있기 때문에 최우선변제금 수준의 보장도 못 받는 분들에게 그 금액이 가게 되면 원래 채권 금액으로서 이게 가치 평가를 하면 0원이 되거나 예를 들어 최우선변제금보다 낮은 금액이라도 최우선변제금까지 보장을 하는 부분이니까 그만큼의 손실이 발생하게 됩니다. 그 부분에 대해서는 재정 투입이 돼야 되는 부분이 있고요.

그다음에 정부안에 있어서도 아무것도 받을 수 없는 분들 이런 분들한테는 월세로 지원을 해주겠다라고 하셨기 때문에 그 부분에 재정 투입이 필요합니다.

○**복기왕 위원** 예, 알겠습니다. 그러니까 재정 투입이 둘 다 필요한 것이지요?

○**참고인 이강훈** 예.

○**복기왕 위원** 손실이라고 하는 표현을 하셨는데요. 아동복지정책을 위해서 수당을 제공하는 것 이게 재정 손실입니까, 투입입니까?

○**증인 박상우** 그거는 재정 투입입니다.

○**복기왕 위원** 기재부차관님, 여러 가지 복지정책을 우리가 펼치고 있는데 여기에 들어가는 비용이 투입입니까, 손실입니까?

○**기획재정부제2차관 김윤상** 그거는 정부에서의 기본적인 역할을 하는 거라고 생각을 합니다.

○**복기왕 위원** 여러 투입이 되지만 어떤 경우에는 손실이 날 수도 있고 또 어떤 경우에는 공동체를 위해서 필수적으로 들어가는 비용이기도 하고 그렇습니다. 그런데 이것을 마치 우리 국민 세금이 다 없어지는 것마냥……

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

이렇게 잘못된 인식을 가지고 이 사태를 바라보고 있기 때문에 그 법안이 제정된 지 1년이 넘었음에도 불구하고 아직까지도 한 발자국도 진행되지 못하고 있다라는 말씀을 드리고요. 그 부분에 있어서 윤석열 정부와 특히 주무장관이신 박상우 장관님께 책임을 좀

통감하셔라라는 말씀 드리고, 구체적인 실태 파악도 제대로 되지 않고 운용되고 있는 부분에 대해서는 잠시 후에 보충질의 때 드리도록 하겠습니다.

이상입니다.

○위원장 맹성규 수고하셨습니다.

손명수 위원님.

○손명수 위원 안녕하세요?

경기 용인시을의 손명수입니다.

우선 전세사기 피해 문제는 사실 여야정이 문제의식을 공감하고 있는 이슈라고 생각을 합니다. 작년에 이미 특별법도 만들었고 국토부에서는 전세사기피해지원단을 조직으로 만들었지 않습니까? 그래서 지금 사실은 다 공감하고 있는 문제고 정쟁의 대상이 아닌데 오늘 국민의힘에서 참석하지 않은 게 저는 이해가 되지 않고 좀 유감으로 생각을 합니다.

사실 앞서 여러 위원님들께서 말씀을 해 주셨지만 전세사기 피해 문제는 지금 현재 진행형인 사항입니다. 지금 이 순간에도 계속 피해자가 늘어나고 있어요. 굉장히 지금 시급합니다. 이거를 빨리 특별법을 개정을 하든 어떻게 하든 해서 더 이상의 피해자가 생기지 않도록 하는 게 중요하고 이미 피해를 받으신 분들은 빨리 구제를 해 주는 게 중요하지 않습니까?

그런데 지금 자꾸 시간이 지체되는 것 자체가 피해자들에게는 너무나 고통스러운 상황이다. 그래서 이미 이 문제에 대해서는 사회적 문제로 인식을 하고 지금 대다수가 40대 이하고 3억 원 이하의 피해자가 97%, 오늘 국토부 보고 자료에도 그렇게 말씀을 하셨지 않습니까? 그렇다면 이걸 사회적 문제로 인식을 했기 때문에 여야정이 머리를 맞대고 빠른 시간 내에 해결책을 만들어 내는 게 시급하다 그런 생각이 들고요. 그런 의미에서 결국 이거는 방법론의 문제이기 때문에 정부가 빨리 입법안을 내주셔야 됩니다, 그래야지 지금 뭔가 협의가 되기 때문에.

그런데 오늘 정부안을 들으면서 제가 드는 생각은, 저는 두 가지 의문이랄까 좀 보완을 해야 된다는 점이 필요하다고 생각되는데 정부안의 핵심은 매입을 해서 낙찰가액을 더 많이 돌려주겠다 이거잖아요. 그런데 낙찰가액이 발생하려면 결국 감정가가 얼마나가 중요합니다. 그런데 이 감정가가 지금 미정이에요. 이게 하나의 첫째 문제점이고.

두 번째는 정부안은 매입이 실행이 돼야지 이 모든 게 진행이 될 수가 있어요. 그런데 아까 자료 요구나 질의 과정에서 국토부에서 말씀하신 것을 들어 보니까 정확한 피해주택의 현황에 대해서 아직 파악이 안 되신 것 같아요.

지금 피해주택이 예를 들어 3만 건 이상으로 파악이 되고 있는데 그 피해주택들 중에 몇 개가 불법건축물인지 또 저당권 설정이라든가 선순위 후순위 쭉 채권 같은 게 있을 수 있잖아요. 사실은 그런 게 다 파악이 돼야지 과연 낙찰가액이 발생할 수 있는 건지 그리고 거기에서 피해자들에게 돌려줄 돈이 생길 수 있는 건지 또 매입은 가능한 건지, 아까 특례조항을 통해서 보완하겠다고 하셨으니까 빨리 법안을 만드셔야 될 텐데 지금 현재 상태로는 LH의 배임 문제가 발생하기 때문에 대부분은 매입이 지금 어려울 수 있다는 생각이 들거든요. 그러면 결국은 매입이 안 된다면 이 대책은 진행이 될 수가 없잖

아요.

그래서 그 부분을 빨리 지금, 피해주택들의 현황을 아까 염태영 위원님께서 자료 요청을 하셨는데 금융기관에서 협조를 해 주셔야 되겠지만 그 부분에 대한 파악이 되지 않고는 뭔가 이 대책의 실효성에 대해 저희가 판단하기가 어렵다, 그래서 그 부분을 좀 시급하게 판단을 해 주시고.

또 한 가지 저는 말씀드리고 싶은 게 지금 현재 시스템을 놔두고 이 피해자 대책을 계속하게 되면, 물론 이미 피해를 보신 분들에 대한 구제는 시급한 문제인데 근본적인 대책을 세우지 않으면 계속될 수밖에 없습니다. 이걸 지금 한시법으로 했는데 근본적인 대책은 무엇이냐. 지금의 시스템으로는 안 되는 거지요.

전세대출을 오히려 지원하고 부동산등기 제도는 의무화되어 있지 않고, 지금 전 세계에서 우리나라와 같은 부동산 전세제도를 유지하고 있는 나라가 대한민국과 볼리비아 정도라고 하는데 볼리비아는 부동산등기가 의무화돼 있어서 임차인들이 미리 정보를 다 알고 하기 때문에 이런 피해가 발생할 여지가 없는데 우리나라는 부동산등기가 의무화되어 있지 않고 임대인이 동의를 해 줘야 되고 또 등기하는 데 돈이 많이 들고, 그래서 사실상 등기가 어렵다는 거잖아요. 그렇다면 지금 빨리 그런 제도적 보완을 해야 되고.

궁극적으로는 지금 우리는 주택을 구입하려면 목돈이 필요한데.....

(발언시간 초과로 마이크 중단)

---

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

목돈 없이도 주택을 구입할 수 있도록, 그래서 사실상 이 전세 피해가 발생하지 않을 수 있는 근본적인 대책과 피해지원 대책을 병행을 해야 된다, 그래야지 이게 실질적인 대책이 될 수 있다 그런 생각이 듭니다. 그래서 국토부에서는 그런 방향으로 좀 대책을 만들어 주셔야 될 것 같습니다.

○**증인 박상우** 존경하는 손명수 위원님 지적에 충분히 공감하고 또 동의합니다.

아까 저희 정부가 발표한 대책의 요체는 LH가 그 주택을 가능하면 경매를 통해서 낮은 가격에 살 수 있어야 그 대책이 작동을 하는 것인데요 그 수단이 경매 절차를 들어가는 겁니다, 하루라도 빨리. 지금은 경매를 못 들어가게 유예를 요청하고 있는데 만약에 피해 보신 분하고 LH가 합의가 되면, 합의를 잘 볼 수 있도록 입법 과정에서 여러 가지 장치를 달아야 되고요. 합의가 되면 하루라도 빨리 경매가 되어 가지고 결론이 나도록 그렇게 해야 피해가 구제가 되는 것이거든요. 그래서 그런 장치들을 입법 과정에서 충분히 만들 수 있다고 생각을 해서 이런 부분에 서로, 제가 볼 때는 이게 여야가 따로 있을 수도 없고 어떻게 하면 피해 보신 분들을 하루라도 빠른 시간 안에 가능하면 더 많이 도와줄 수 있을까 하는 방법론을 잘 찾아가면 될 것 같습니다.

그래서 지적하신 사항들을 충분히 반영하는 안을 만들 수 있다고 생각을 하고 장기적으로는, 그렇다고 정부가 법을 만들어서 전세 하지 마라 할 수는 없는 것이고요. 아까 말씀하신 대로 장기적으로, 지금 저소득층은 LH를 비롯한 공공기관에서 장기임대주택을 하지만 이 수준이 중산층까지는 확대돼야 되지 않을까 해서 새로운 제도를 마련하는 그런 모색을 지금 하고 있다는 말씀을 보고드리겠습니다.

---

○위원장 맹성규 손 위원님 수고하셨습니다.

장관님, 피해자들이 실질적으로 도움이 되면 정부안을 환영 안 할 리가 없지요? 그리고 안 받을 리가 없잖아요.

○증인 박상우 예.

○위원장 맹성규 그런데 지금 손명수 위원님 질의 과정에서 하나 쟁점이 나왔고, 이것은 아마 법안 심의 과정에서도 큰 쟁점이 되고 정부가 양보를 안 하면 해결이 안 될 부분이 하나가 있는데, 그러면 감정가를 산정을 할 때 LH 매입 감정가하고 법원 감정가가 분명히 차이가 좀 있을 것 같아요. 그러면 피해자들에게 유리한 부분으로 받아 주시겠습니까?

○증인 박상우 입법 과정에서 위원님들끼리 충분히 논의를 하시고 그렇게 하시면……

○위원장 맹성규 그러면 국회 입법 과정에서 위원님들이 합의를 이끌어 내면 정부는 반대하지 않을 거지요?

○증인 박상우 뭐 제가……

○위원장 맹성규 왜냐하면 이게 뻔히 쟁점적인 요소가 돼서 합의가 안 되면 법안이 한 발짝도 가기가 어려운 그런 문제가 있고 설령 법안이 통과가 돼도 실질적으로 피해자들한테 기대만큼의 효과가 없을 수 있다, 미리 제가 말씀을 드리는 건데 하여간 위원들이 합의를 하면 그것에 대해서 정부가 특별하게……

○증인 박상우 위원장님 지적사항을 충분히 이해를 했고요. 충분히 저희가 검토를 해놓겠습니다.

○위원장 맹성규 검토를 해 놓으시기 바랍니다.

다음 송기현 위원님.

○송기현 위원 강원 원주을 송기현 위원입니다.

우선 수고를 많이 하십니다.

장관님.

○증인 박상우 예.

○송기현 위원 전세사기 피해자들이 원하는 가장 첫 번째 요구가, 가장 원하는 것은 어쨌든 전세보증금 반환을 최대한 많이 받는 것이 아닌가 하는 게 제 생각인데 여기에 대해 동의하시지요?

○증인 박상우 예, 동의합니다.

○송기현 위원 그래서 저희 당에서 개정안을 마련하면서도 그 주된 기조가 선구제 후회수하는 방안 이것을 저희들이 하는 거거든요. 선구제를 하면 피해자들이 원하는 전세보증금 반환채권을 최대한 확보를 해 줄 수 있기 때문에 그것이 가장 우선적 직접적으로 전세사기 피해자한테 도움이 된다고 생각합니다, 저희들은. 그런데 정부 쪽이나 여당은 다른 생각을 하시는 것 같은데요.

○증인 박상우 그렇지는 않고요. 지금 시행법은, 작년 6월 달에 시행된 시행법은 주거 안정하고 생활구제 정도에 머물러 있습니다.

○송기현 위원 아니 저희 개정안이, 개정안을 하는 이유가……

○증인 박상우 개정안은 어쨌든 금전적인 보전을 좀 해 주자는 취지이고요.

○송기현 위원 저희들이 개정안을 해서 시행을 해 보니까 여전히 마찬가지로 전세사기

피해자들이 가장 원하는 것은 전세보증금을 가능한 한 최대한 많이 확보하는 것이 가장 우선적이다 생각이 돼서 개정안은 그런 취지로 했단 말입니다.

실제 피해자들이 그런 요구가 있고 현상도 그게 맞다고 하면 정부도 여당도 피해자들이 원하는 쪽을 맞춰서 해야 될 것 같고 그것을 우선적으로 해야 되면서 그것이 좀 부족한 부분이 있으면 거기에 보완할 수 있는 제도를 마련하는 것이 옳은 길이 아닌가 저는 생각하거든요.

지난번 재의요구서 할 때 보니까 전세보증금 반환채권을 평가하는 건 쉽지 않다 말씀하셨는데 일단 전세보증금 반환청구권의 가치를 평가하는 단계가 오면, 평가하는 건 어려운 것 같지는 않아요. 문제가 되지 않았을 때 평가하는 건 어렵지만 일단 전세사기 피해자가 돼서 사건이 발생하게 되면 그 시점에서는 대략적인 평가는 충분히 가능하다고 생각이 됩니다.

또 하나는 금방 다른 위원님께서 말씀하시고 또 위원님들 말씀하셨지만 정부 쪽에서 제시하고 있던, 의견을 제출한 LH 매입 감정가격하고 법원 경매가격의 차액 같은 경우는 그것도 굉장히 여러 가지 유동성이 상당히 많이 있어요. 그렇지요? 감정가격이 정확히 어느 정도, 그러니까 그게 자의적으로 될 가능성은 좀 있어요, LH에서 하는 그게 또 있기 때문에. 그러면 오히려 또 그 부분도 피해자들이 전세보증금 반환채권을 충분히 확보하는 데는 지장이 될 수 있다 이런 생각이 들거든요. 그것도 참고를 하셔야 될 것 같고요.

또 하나는 재의요구서에 보면 금융기관의 선순위 저당채권에 대해서도 평가가 어렵다거나 사적자치의 원칙에 반한다 이렇게 말씀을 하셨는데 저는 이 사건 책임의 가장 큰 부분의 하나가 금융기관에 있다고 생각합니다. 거기에 대해서는 어떻게 생각하세요, 장관님?

금융기관도 사실은 사적자치를 적용받는다고 하지만 우리 국가적인 체계 안에서 특별한 면허를 받고 운영하는 거의 독점적인 영역이기 때문에 공적 역할을 해야 된다고 생각하거든요. 그런데 공적인 역할을 해야 되는 기관이 굉장히 큰 피해를, 그러니까 방만하게 함으로써 굉장히 큰 피해를 주고 있는 겁니다, 사실 이 부분도. 나중에 시간 있으면 좀 더 자세히 말씀드리고 싶지만 부족해서 말씀 못 드리는데 그런 금융기관의 공적 책임이 있기 때문에 이런 사태가 발생했을 때는 금융기관이 자기들도 충분히 양보도 해야 되고 사회적 기여도 해야 된다고 생각하거든요. 책임도 이행해야 된다고 생각하고.

그리고 선순위 저당채권의 경우기 때문에 재의 요구에서 말씀하신 것처럼 평가가 그렇게 어렵다고 생각하지는 않아요. 결국은 선순위기 때문에, 선순위로 받을 수 있는 것이 거의 정해져 있잖아요, 부동산의 가액만 확정된다고 하면. 부동산의 가액은 감정에 따라서 결정되는 것이고.

그리고 또 하나 문제가 되는 건 여러 가지가 있는데 실제로 또 국세나 지방세 같은 것이 우선해서 가잖아요. 국세나 지방세는 사실 발생하는 것이 시간과 관계없이 우선해서 가잖아요. 그것 정말 피해자들한테 굉장히 갑자기 의외로 타격을 주는 겁니다. 이런 것도 마찬가지로 똑같이 적용하면 안 된다는 거예요.

그다음 다른 부분도 몇 개 있어요.

저도 장관님한테 말씀드리고 싶은 것은 전세사기가 말씀하신 것처럼 보이스피싱 사기

이런 것처럼 다른 사기 사건과 다르게 국가 시스템이 여러 가지로 보완이 안 된 것 때문에 발생한 그런 거라고 생각합니다. 그런 면에서 지금 이 특별법을 만들어서 국가 예산을 통해서도 국가의 여러 기금을 통해서도 보완을 하려고 하는 거고요.

그런 점에서 특히 저희들이 얘기한 저희들이 주장하고 있는 선구제 후 나중에 그런 부분 그것에 대해서 적극적으로 검토하실 필요가 있다고 생각합니다.

간단히 말씀해 주십시오.

○**증인 박상우** 위원님 지적에 제가 충분히 공감하는 부분이 많습니다. 위원님 지적하신 부분하고 정부안하고 근본적으로 차이가 뭐가 있느냐면, 바라는 지향점도 같고 다 같습니다. 같은데 그냥 누군가가 평가를 하자는 게 지난번 개정안의 내용이고요. 저희는 빨리 경매 절차를 거쳐서 그것을 통해서 확정하자는 그 차이가 있습니다.

그래서 물건 가격은 압니다. 평가사들이 물건 가치는 평가할 수 있습니다. 그리고 선순위 채권 금액도 나옵니다. 나오지만 그게 거래가 되어서 얼마가 될지는 시장에 부쳐 봐야 되는 거거든요. 그게 우리가 말하는 가격이지 않습니까?

그래서 그 절차를 누군가가 제삼의 평가사나 이런 사람들이 하면 또 그 자체가 시비 대상이 될 수 있으니 빨리 경매 절차에 넣어서 확정을 짓자는 것고요. 그 과정에서 아까 말씀하신 금융기관들도 자의든 타이든 자기들도 또 손해를 감수해야 될 측면이 있을 겁니다.

그래서 저희들 생각은 똑같은데, 지난번 개정안이나 정부 대책 논의나 바라는 바가 같고 똑같은데 그냥 누군가가 평가하자는 것하고 저희는 경매를 빨리 넣어서 그것을 빨리 확정을 짓자는 것하고 그 차이가 있는 겁니다.

그래서 이런 쪽으로 하여튼, 제가 볼 때는 저희가 생각하는 거나 위원님들이 바라시는 거나 또 뒤에 피해자님들 계시지만 하루라도 빨리 가능한 많은 금액을 보전받았으면 좋겠다는 욕망이나 서로 다름이 없다고 생각합니다. 그래서 하루빨리 머리를 맞대고 좋은 방안을 합의를 해내는 게 어떨까 싶습니다.

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

○**송기현 위원** 장관님이 생각하시는 것하고 방향은 다른 것 같아요. 그것을 지적하는 거예요. 저희들은 선구제가 먼저라고 생각하고 그다음에 선구제 이후에 발생하는 부담이나 리스크 문제는 사실 이 사건에 책임이 있는 국가나 금융기관이나 이런 데서 어느 정도 리스크를 더 감수해야 된다는 취지로 말씀드립니다.

○**증인 박상우** 선구제라는 말씀 안에 들어가 있는 디테일을 보시면 그게 그런 맹점이 있다는 말씀을 제가 드리는 겁니다.

○**위원장 맹성규** 장관님, 이것도 법안 심의 과정에서 충분히 논쟁이 되거나 개연성의 소지가 있어서 명확하게 하지 않으면 또 한 발자국도 못 가게 되는 답보 상태로 그렇게 갈 거예요. 왜냐하면 제가 법안소위에 들어가서 심사를 해 보니까 정부 입장은 정해 갖고 온 입장을 한 발짝도 양보를 안 합니다, 아무리 설득을 해도. 그래서 명확하게 할 필요가 있어요.

장관님은 지향점도 같고 그다음에 하는 수단도 같다고 하셨는데 근본적인 차이가 있는 거예요. 그러면 정부안에, 피해자들이 실질적으로 원하는 것 중의 하나는 매입임대해서 들어가서 사는 것도 있고 본인들이 필요하면 우선매수권을 행사해서 직접 매수해 가지고 사는 것도 있는 반면에 조금이라도 돈을 마련을 해서 그냥 우선적으로 받고 내가 나갈 수 있도록, 그러니까 다른 선택지를 갈 수 있도록 해 달라는 건데 그게 선구제라는 표현 때문에 자꾸 사기죄나 아니면 다른 것하고 형평성 말씀하시는는데 그러면 정부안에는, 정부가 구상하고 계시는 안에는 피해자들이 원하는 일정 부분이라도 먼저, 뭐 그게 선구제라는 이름으로 안 해도 좋은데 다른 선택지를 할 수 있는 여지가 있습니까?

○**증인 박상우** 기본적으로 저희는 장기간 10년간 그 집에 안정적으로 사시는 안을 기본안으로 내세웠지만 아까 오늘 보고드린 내용에도 보시면 먼저 퇴거를 하고 싶다, 나이 집에 살기 싫다라고 하시는 분이 계시면 그 경매차익을 먼저 드리겠다는 말씀을 이미 보고를 드렸습니다.

○**위원장 맹성규** 그러면 경매차익이 안 나올 때는 장관님 어떻게 하시겠습니까?

○**증인 박상우** 그런 특수한 경우에 대해서는 따로 또 논의를 해야 될 것 같고요.

○**위원장 맹성규** 그러면 장관님이 그런 취지를 가지고 그런 입법 방안을 가지고 있다면, 경매차익 여부에 관계없이 말씀드린 일정 규모에 대해서 피해자들이 선택적으로 받아 갈 수 있는 안을 정부가 고민을 하고 검토를 해 준다면 한 발짝 더 앞으로 나갈 수 있는 것 아니겠습니까?

○**증인 박상우** 이미 말씀드린 것처럼 경매차익이 법으로 정해진 것은 아니지만 그간 경험치를 보면 사실상 발생을 합니다, 그 금액이 얼마나 발생할지 모르지만 그것을 10년 거주를 하시면서 장기적으로 자기가 혜택을 보실 방법도 저희가 기본 안으로 제시했지만 아까 말씀드린 대로 거듭 말씀드리면 사기 피해 당한 집에 더 이상 살기 싫다, 나 나가고 싶다 그러면 경매차익을 바로 드리겠다는 이야기가 오늘 오전에 보고드린 보고서에 명시가 되어 있습니다.

○**위원장 맹성규** 그러니까 정부가 법안을 심의할 때 구체적인 안을 가지고 지금 장관이 얘기하신 대로 그 안을 실현할 수가 있어야 되는 거예요.

그러니까 지금 장관의 얘기는 경매차익이 발생하는 경우에는 우선적으로 배려할 수 있다 이건데 경매차익이 안 나올 수도 있고 생각보다 경매차익이 적게 나올 수도 있는 경우가 발생할 수가 있는 겁니다. 그러니까 법안 심의 과정에서 그 부분을 어떻게 해결할지에 대한 대안을 마련해야 합니다.

○**증인 박상우** 정부 측에서 충분히 검토를 해 오겠습니다. 그러니까 그것을 어디까지, 그러면 경매차익이 발생하지 않더라도 또 지금 염태영 의원님이 제출한 개정안 원안에 보면 아까 전문가분께서 말씀하셨다시피 채권 평가가격이 제로가 나와도 일정 금액은 보전해 주자는 내용이 있지 않습니까? 그것은 한번 서로 간에 어디까지, 어느 시스템으로 가든지 간에 보전을 해 줄 것인지 하는 것은 법안 심의 과정에서 충분히 또 여러 가지 제반 사정들을 고려해서, 그게 우리가 의회에서 국회에서 모여서 서로 의논하고 토론하는 이유가 아니겠습니까? 저는 그렇게 생각합니다.

○**위원장 맹성규** 법안을 좀 더 준비를 해 주시기 바랍니다.

○**증인 박상우** 예.

○위원장 맹성규 다음 윤종오 위원님.

○윤종오 위원 위원장님이 마무리까지 다 하신 것 같아 가지고, 제가 질문 할 것을 많이 하셨는데요.

윤석열 정부가 들어서서, 이번 총선에서 국민들 심판을 좀 받았지 않습니까? 평가를 받았는데 여러 가지, 민주주의 후퇴도 있고 민생 파탄에 대한 책임도 있고 이렇게 하면서 심판을 받았다고 저는 생각을 합니다.

그런 과정 중에서 특히 국민들의 생명과 안전을 지키는 부분, 이태원 참사라든지 오송 참사 채 상병 사건까지 이런 부분에 대해서 국민들의 정서와 동떨어지게 너무 둔감한 것 같아요.

지금 전세사기 문제를 ‘사회적 참사다’ 이렇게 일반적으로는 규정을 하고 있는데 장관님은 어떻게 생각하십니까?

○증인 박상우 벌써 피해자가 2만 명, 정부가 확인해 준 피해자가 2만 명 정도가 되면 굉장히 사회적으로 큰 문제라고 생각을 합니다. 그것은 수식어를 어떤 수식어를 쓰든지 간에 사회적인 큰 문제이고 그렇기 때문에 국회에서 특별법도 제정이 된 것이고 또 정부가 그분들의 아픔을 덜어 드리기 위해서 여러 가지 노력을 하고 있습니다.

○윤종오 위원 알겠습니다.

아까 답변 중에 전세사기 해결 방안 중에서 ‘선구제 안은 무조건 안 된다’ 이건 아니라고 하신 말씀으로 들으면 되겠습니까?

○증인 박상우 예, 선구제 후회수라는 것은 법안 내용이 아니고요 그것을 소위 말해서 상표로 붙이신 겁니다. 상표로 붙인 건데 그 안의 내용을 들어가 보면 법안을 집행해야 될 행정부의 책임자, 국토부장관인 제가 책임자 아니겠습니까? 그런데 우리로서는 집행하기가 어려운 부분들이 많아서 그런 내용들을 적시를 해서 그 부분을 재의 요구를 드렸던 겁니다.

○윤종오 위원 하여튼 그런 것을 감안하더라도, 쉽게 이야기하면 다 돌려받으면 좋은데 반이라도 돌려받으면 다행이고 그것도 안 되면 삼사십%라도 돌려받으면 좋겠다 이게 전부 세입자들 마음 아니겠습니까?

○증인 박상우 예, 그렇지요.

○윤종오 위원 그래서 선구제 없는 어떤 안도 나름대로 어떤 성과는 있겠지만 양꼬 없는 찐빵이다 여기에 비유하고 싶고요. 또 정부가 나름대로는 진전된 안을 냈지만 근본적인 대책은 못 되고 있다 이런 지적을 드리겠습니다.

청문회가 진행되고 있는 이 시간에도 전세사기가 사실상 계속되고 있고 지금 정부의 일도 결국은 또 사람이 하는 것 아니겠습니까? 빠른 시간 안에, 선구제 후회수 이 단어의 선택은 조금씩 달리할 수 있지만 그런 방향으로 정책 방향이 서야 된다 이런 말씀을 드리고 싶고요. 야당이 주장하니까 반대급부로 그냥 안 하려고 하는 것 아닌가 이런 생각도 좀 들어서 특단의 대책을 세워 달라는 당부를 드리겠습니다.

다른 것 하나 더 질문하겠습니다.

신탁사기 피해자와 관련해서 명도소송 문제인데요. 지금 전세사기 특별법 사각지대 중에 하나 아니겠습니까?

지난 5월 24일 날 신탁사인 신영부동산신탁회사와 우선수익자 대출은행인 새마을금고

에서 '5월 31일까지 자진퇴거하지 않으면 소송을 하겠다' 이렇게 통보를 받은 분들이 지금 엄청 걱정을 하고 있습니다. 특히 장관님께서는 취임 전까지 신영부동산신탁회사 사외이사였지요?

○**증인 박상우** 예.

○**윤종오 위원** 그때 인사청문회 때 나오셔 가지고 명도소송이 중단되어야 한다는 지적에 대해서 '가능한 방법을 적극적으로 협의해 보겠다' 이런 말씀을 하셨거든요. 기억나십니까?

○**증인 박상우** 예.

○**윤종오 위원** 그래서 그동안 이런 명도소송과 관련돼서 어떤 노력을 하셨는지 답변해주시기 바랍니다.

○**증인 박상우** 저희가 신탁회사와 직접적으로 접촉하지는 않았습니다마는 정부 내의 여러 가지 대책 협의 과정에서 이런 문제점을 인지를 하고 적시를 해서 만든 대책이…… 이것은 명도소송을 신탁회사가, 그 주택에는 피해를 보신 분도 있지만 또 신탁회사라든지 그 외에 또 다른 권리자들도 있는 것이거든요. 그래서 자기들의 정당한 권리를 행사하지 못하게 하는 것은 또 다른 문제가 발생할 수 있기 때문에 만약의 경우에 명도소송을, 만일 그게 발생해서 그 집을 나와야 되실 분이 있으면 유사한 공공임대주택을 최대한 알선해 드리는 쪽으로 그렇게 저희가 방향을 잡고 있습니다.

○**윤종오 위원** 지금도 계속 명도소송이 이어지려 하고 있고 그렇게 협박받고 있는데 그간에……

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

어떤 노력을 기울이셨냐고 물었는데 큰 노력을 기울이신 게 없는 것 같아서 안타까운데요. 여하튼 지금 사각지대에 놓여 계신 신탁사기 피해자들 이 부분에 대해서 청문회 때 그런 다짐 하셨던 만큼 성과가 날 수 있도록 피해 대책에 대해서……

○**증인 박상우** 지금 저희가 발표한 대책안에는 신탁사기 문제에 대해서도 LH공사 등이 적극적으로 공매에 참여해서, 우선매수권은 없지만 공매에 참여해서 최대한 그 주택을 확보하는 쪽으로 그렇게 지금 대책을 잡고 있습니다.

○**윤종오 위원** 이상 알겠습니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

다음, 안태준 위원님.

○**안태준 위원** 안녕하십니까?

경기 광주시을 국회의원 더불어민주당 소속 안태준입니다.

오늘 질의에 앞서서 전세사기라는 거대한 사회적 재난으로 인해서 생을 마감하신 여덟 분의 희생자와 유가족분들 그리고 지금도 지옥같은 고통 속에서 하루하루를 살아가고 계시는 피해자분들께 깊은 위로의 말씀을 올립니다.

전세사기 피해를 두고 여전히 개인의 부주의를 탓하시는 분들이 많이 계십니다. 하지만 피해 사례들을 꼼꼼히 살펴보면 부동산 거래 시스템과 임차인들의 안전망을 온전히

갖추지 못한 우리 사회의 공동 책임이라는 것을 알 수 있습니다.

오늘 청문회가 이러한 인식을 바탕으로 하루라도 빨리 피해자들을 고통 속에서 구제하고 우리 사회를 보다 건강하고 안전한 사회로 만들어 갈 수 있는 소중한 시간이 되기를 기대하면서 질의를 시작하겠습니다.

장관님, 아까 계속 얘기를 하실 때에 피해자 구제 방안으로 경공매를 통해서 빨리 팔아서 차익으로 보전을 하겠다 이렇게 말씀을 하셨는데요. 실제로 이 차익이라는 것이 현금으로 나오는 게 아니지 않습니까, 장부상의 이익이지?

○**증인 박상우** 예, 그렇습니다.

○**안태준 위원** 이 장부상의 이익을 어떻게 돌려준다는 말씀이시지요?

○**증인 박상우** 임대료 형태로 장부상에 들어가……

○**안태준 위원** 아까는 또 보증금은 미리 빼 주시겠다고 말씀을 하셨어요.

○**증인 박상우** 그러니까 저희가 하는 기본안은 장부상에 발생한 이익을 장부상으로 돌려 드리는 겁니다.

○**안태준 위원** 누구 돈으로 주는 겁니까?

○**증인 박상우** 그러니까 임대료를 받아야 될 걸 안 받는 것으로 해서 10년간 살 수 있도록 하는데 그게 저희가 만든 기본안인데요. 아까 여러 위원님에게 지적하셨다시피 빨리 돈을 찾아가고 싶다 그런 경우가 있을 것 아닙니까? 그분들은 그러면 LH공사가 남은 장부상 이익을 돌려 드리는 겁니다.

○**안태준 위원** LH공사 돈으로 주는 겁니까?

○**증인 박상우** 그렇습니다. LH공사가 그 집을 만약에 정상적인 방법으로 샀을 것 같으면, 평가 금액대로 보통 사거든요, 감정평가 금액으로 해서. 그런데 경매 과정에 들어가서 사기 때문에 LH공사로서는 기대하지 않은 이익이 생기는 겁니다. 제가 LH공사에서 근무를 해 봐서 업무를 이해하고 있습니다. 그래서 예를 들어 3억 주고 샀어야 될 집을 경매 가격으로 들어가기 때문에 1억 5000에 사는 게 됩니다.

○**안태준 위원** 현실적으로 경공매가 왜 그렇게 어려운지 아까도 말씀하셨지만 그런 사례가 많이 있었는데 실제로 진행이 왜 그렇게 안 되는지 하나만 보여 드릴게요.

저것 띄워 줄 수 있습니까?

(영상자료를 보면)

이게 위반건축물 건축물대장을 일부 발췌했는데요. 저기를 보시면 총 몇 가구가 산다고 돼 있습니까? 5가구가 산다고 돼 있지 않습니까? 그런데 실제로 가 보면 저기에 19가구가 거주를 합니다. 소위 불법으로 방을 쪼개기를 한 거지요. 그러면 저런 것들은 경공매를 시키려고 그러면 저 안의 내부 세입자들의 동의가 다 필요한데요. 세입자들이 처한 위치가 다 다릅니다. 사실은 선순위 채권자도 있고 후순위 채권자도 있고 그다음에 소액임차료 대상자도 있고 이렇게 되는 과정이기 때문에 저분들의 동의를 받아야 경매 절차를 들어갈 수가 있는 상황이고요.

또 한 가지, 아까 장관님께서 얘기하셨다시피 불법건축물도 매입할 수 있게 하겠다라고 했는데요. 현재로서는 저런 건축물을 LH에서 매입을 하게 되면 배임입니다. 그러니까 아까 특별법이나 한시법을 통해서 구제를 하시겠다고 그렇게 말씀을 하셨는데 그렇다고 하더라도 저것을 완전히 안전관리나 권리관계를 100% 깨끗하게 해서 받는다는 것이 사

실 쉽지 않습니다. 그러니까 저 자체에, 경매나 공매 절차에 들어가는 것도 쉽지 않고요. 저런 사안들이 상당히 많기 때문에 지금 우리가 상당히 어려운 겁니다. 경매나 공매 절차를 통해서 우리가 그걸 회수해서 보상을 한다는 게 어려운 거고요.

또 하나, 죄송한 말씀입니다만 하나만 더 말씀을 드리면 저희가 흔히 부동산 거래를 할 때는 거의 공인중개사를 많이 이용을 합니다. 임대차계약이나 매매계약 때 등기부등본을 의무 교부를 하고 있습니다. 아마 부동산 거래를 조금 해 보시면 아는데 전세 거래를 할 때 부동산, 그러니까 공인중개사에서 등기부등본 건축물대장 확인설명서 임대인의 납세증명 이런 것들을 줍니다. 그런데 아까 박용갑 위원님께서도 지적을 하셨는데 등기부등본을 볼 수 있는 사람이 별로 없어요.

죄송하지만 등기부등본이 어떻게 구성되는지 아십니까? 죄송합니다만 질문이 좀 너무 무례한 것 같아서, 등기부등본이 표제부 갑구 을구 이렇게 구성이 됩니다.

○**증인 박상우** 갑구에 소유권, 을구에 권리관계 이렇게……

○**안태준 위원** 맞습니다. 그런데 아까 말씀하셨지만 권리관계라고 하는 것에 아무것도 나오지가 않잖아요.

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

더더군다나……

죄송합니다. 추가로 질의하겠습니다.

1분만 더 주실 수 있습니까? 제가 마무리하겠습니다.

거기에 보면 우리가 지금 확정일자도 이렇게 받게 돼 있는데, 제가 추가질의 시간에 질의를 하겠습니다만 확정일자도 효력 발효 일시가 익일 0시입니다. 그러다 보니까 이것도 상당한 문제가 있거든요. 이건 추가질의 때 질의하도록 하겠습니다.

○**증인 박상우** 위원님 지적하신 내용들을, 다가구주택에 여러 사람이 같이 들어가 있거나 또 확정일자하고, 오늘 오후 2시에 확정일자 받았는데 내일 0시부터 효력이 있거든요. 그사이에 또 아주 악랄하게 악용하는 사례도 없지 않아 있는 것 같습니다. 그래서 이런 부분들에 대해서는 저희가 입법 과정에서 세세하게 보완 장치를 마련할까 하는 생각을 가지고 있습니다.

○**위원장 맹성규** 다음, 염태영 위원님.

○**염태영 위원** 첫 번째 희생자, ‘나라는 제대로 된 대책도 없고 더는 베티지 못하겠다’. 지난달에 운명하신 여덟 번째 희생자, ‘괴롭고 힘들어 더 이상 살 수가 없다. 빚으로만 살아갈 자신이 없다. 살려 달라 애원해도 들어주는 곳 하나 없다’. 정말 절절한 얘기로 여덟 분이 목숨을 끊었습니다.

지금 국토부가 파악하고 있는 것만 해도 피해자 접수가 2만 6000건이고 지금 이 시간에도 계속 늘고 있지요. 이런 경우에, 지금도 대책에 대해서 법안 제출이 지연되고 있고 또 바로 할 수 있는 일은 전혀 시행되지 않고 있고 그런 가운데 처음보다는 그래도, 사인 간의 거래니까 우리가 나설 일이 없다고 했던 입장에서 LH를 통한 매입이라든지 경공매를 유예시킨다든지 하는 몇 가지 대책이 나온 것을 그나마 아주 다행스럽게 생각하고

정부안에 담긴 내용 중에는 또 실제로 유효한 것도 있다고 생각을 합니다.

그런데 지금 정부안이 그 방식만을 고집하게 됨에 따라서 복잡한 일이 한두 개가 아닌 것들이 너무 많아서 이것들이 과연 제대로 시행되겠는가 하는 것에 대한 우려 그리고 피해자로서는 하루가 급한 일에 대해서 이렇게 천연시켜도 되는가 하는 것에 대한 우려 이런 것들이 복합적으로 다 있거든요.

아까 예만 들어도 경매차익이 나오지 않을 경우, 그런데 장관님은 그럴 경우가 거의 없다고 그랬는데 피해자들과 전문가들이 계속 여러 방식으로 사례 분석을 하고 시뮬레이션을 해 보면 그렇지 않은 경우가 많습니다. 그러니까 그럴 경우에는 어떻게 할지, 사실 지금으로 보면 어느 정도까지는 보증금 반환을 해 드릴 수 있는 방법을 어떻게든지 찾는 것이 시급한 일인데 이런 일에 지금 정부가 갖고 있는 계획이 아주 유효하지 않다는 게 아니라 복잡하고 또 확증할 수 없는 일들이 너무 많아서 이것 방법 보완을 해야 되고 또 새로운 방식에 대해서도 적극적으로 검토를 해야 된다 하는 겁니다.

지금 정부 계획에 대해서 대안에 대해서 공적자금이 들어가지요?

○**증인 박상우** 초기에 들어가는 것은 아니고요 나중에……

○**염태영 위원** 아니요, 어쨌든 궁극적으로 들어가지요?

○**증인 박상우** 임대료가 경매차익으로 부족할 경우에는……

○**염태영 위원** LH도 결국은 돈이 들어가는 거고 그것도 다 공적자금의 일환 아니겠어요?

○**증인 박상우** 안 들어간다고 말씀 못 드리지만……

○**염태영 위원** 제가 보니까 결국 공적자금이 들어가는데 그 자금이 지금 표현이 선구제 후회수라고 표현된 금액과 또 정부가 지금 공적 기능을 발휘해서 매입해서 쓸 수 있는 여러 가지 보완적 방법이 큰 차이가 없을 수도 있는데 거기에 대해서는 점검을 해 보신 적 있나요?

오늘 보니까, 기재부 김 차관님 나오셨지요?

○**기획재정부제2차관 김윤상** 예, 위원님.

○**염태영 위원** 차관님께 여쭙겠습니다.

지난해 정부 추계 예산의 세수 얼마나 착오가 생겼나요?

○**기획재정부제2차관 김윤상** 지난 23년도에는 53조 정도, 당초 예상보다……

○**염태영 위원** 우리나라 전체 예산이 600조가 넘는 것에 비하면 10% 가까이가 세수추계에 차이가 생겼지요?

○**기획재정부제2차관 김윤상** 그렇습니다.

○**염태영 위원** 그런데도 정부는 계속 부자감세를 외치고 있는데 지금 이와 관련된 대책으로 쓸 수 있는 건 나중 들어가냐 지금 들어가냐 차이의 예산이 우리 민간에서 여러 가지 시뮬레이션을 해 본 결과 수천억, 정부가 지금 쓰려고 하는 예산 규모와 크게 차이가 나지 않는다면 어떤 방법이든지 보완할 수 있는 방법으로 쓰겠지요? 그건 차관님께 아니고 장관님께 여쭙습니다.

○**증인 박상우** 예, 돈의 액수 문제라기보다는 제가 생각할 때는 집행 가능성에 문제가 있고요. 그리고 아까 위원장님 질의 주셨습니다마는 어느 정도까지 우리가 마지막 커버리지를 갈 거냐 하는 것에 대해서는 입법 과정에서 충분히 논의할 수 있다라고 생각합니

다.

○**염태영 위원** 지금 정부안에는 LH 감정가와 경매시장 상황에 따라 경매차익이 얼마큼 나는지, 최우선변제금도 보장받지 못할 수 있는 경우 또 공공매입 임대주택의 매입 기준이 어떻게 되는지, 하여튼 지금 이와 관련돼서 우려되는 사항이 상당히 많아요. 그에 비해서 우리가 만든 이번 개정안에는 보다 단순하고 보다 확실하게 최소한 보증금을 반환할 수 있어서 희망을 만드는 것이 있다면 그것이 금액에, 공적자금에 투여에서 큰 차이가 없다면 적극적으로 검토할 수 있는 것 아니겠어요?

○**증인 박상우** 충분히 검토를 했습니다.

○**염태영 위원** 앞으로도 해 나가야지요.

저는 이후에 이와 같은 보다 열린 자세로 전세사기 피해자들의 시급함을 감안해서 이 분들에게 보다 선택적으로 최소한 우리 사회가.....

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

공적 기능을 발휘해서 전세사기 피해자들에게 삶의 터전을 유지시켜 줄 수 있는 희망을 만들 수 있는 일을 꼭 해 나가는 일을 이번에 더 이상 늦추지 말고 꼭 하자는 장관님의 의지를 좀 읽고 싶습니다.

○**증인 박상우** 누차 말씀드렸지만 어쨌든 이것은 빨리 여야가 합의해서 좋은 방안을 마련해야 된다라고 생각을 합니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

기재부차관님.

○**기획재정부제2차관 김윤상** 예, 위원장님.

○**위원장 맹성규** 제가 이렇게 중간중간에 말씀을 드리는 이유는 법안 심의를 하실 때 쟁점되는 요소가 분명히 있는데 그것을 짚지 않고는 또 하세월이 될 가능성이 많아서 제가 미리 말씀을 드리는 겁니다.

그러니까 이게 또 뭐가 있냐 하면 정부안은 기재부하고 어느 정도 협의가 됐는지 모르겠지만 결국에는 주택도시기금에 정부 재정이 들어가든 LH에 정부 재정이 들어가든 들어갈 수밖에 없는 구조가 될 겁니다, 나중에. 그러면 기재부는 원론적으로 거기에 찬성하시는 겁니까?

○**기획재정부제2차관 김윤상** 지난 5월 말에 발표한 추가적인 전세사기 피해 대책에 대해서는 재정 당국뿐만 아니고 국토부 그다음에 금융위, 관계기관들 다 합의해서 만들었다는 말씀을 드리고요. 그리고 법안 심의 과정에서도 특정 부처가 아닌 정부 합동으로 논의를 하고 상의를 해서 적절한 안을 만들 예정이라는 말씀 드립니다.

○**위원장 맹성규** 그러니까 결론적으로 얘기하면 만들어지는 안에 추가적으로 나중에 정부 재정이 들어가도 반대하지 않겠다 그 말씀이지요?

○**기획재정부제2차관 김윤상** 그 부분에 대해서는 저희는 정부 재정은 필요 최소한도로 소요되는 게 바람직하다고 생각합니다.

○**위원장 맹성규** 그러니까 필요 최소한이 규모가 나중에 어떻게 되든 간에 논의하는

과정에서 결론적으로 정부 재정이 필요하고 투입될 수밖에 없다 그래도 기재부는 반대하지 않으실 거지요?

○기획재정부제2차관 김윤상 그것을 제가 여기서 사전적으로 말씀을 드리기는 어렵고요.

○위원장 맹성규 차관님, 왜 제가 이 말씀을 드리냐면 나중에 정부 재정이 안 들어가면 가장 좋은데 결론적으로 얘기해서 정부 재정을 불가피하게 투입할 수밖에 없는 경우에 또 기재부가 반대 의견을 내시면 이것은 논의하나마나가 되는 그런 구조가 되는 거예요. 그러니까 오늘 여기에 나온 이유 중의 하나가 기재부에서도 이런 논의 과정의 흐름을 명확히 이해하셔서 법안 심의 과정에 적극적으로 참여해 주십사 하는 그런 취지입니다.

○기획재정부제2차관 김윤상 예, 그렇게 하겠습니다.

○위원장 맹성규 다음으로 넘어가겠습니다.

윤종군 위원님.

○윤종군 위원 경기도 안성 윤종군입니다.

장관님께, 아까 피해자분들하고 지금까지 제대로 된 간담회 한번 못 했다 그래서 사과해 주셨는데 제가 봤을 때는 사과로 끝날 문제가 아닌 것 같습니다. 지금까지 여덟 분의 피해자께서 극단적 선택을 하셨는데 오늘 오랜만에 이렇게, 처음이시겠지만 뒤에 피해자분들도 와 계시거든요. 그래서 오늘 이 청문회가 끝나고 만나시든지 아니면 다음 우리 상임위 전까지 피해자분들하고 공식적인 간담회 자리를 꼭 갖겠다고 약속을 해 주시면 좋겠습니다.

○증인 박상우 예, 그렇게 하겠습니다.

○윤종군 위원 감사합니다. 꼭 간담회 하시고 그 결과를 상임위에 보고해 주시면 좋겠습니다.

○증인 박상우 예.

○윤종군 위원 장관님께 여쭤보겠습니다.

지금까지 악성 임대인을 몇 명으로 파악하고 계신가요?

○증인 박상우 잠깐 제가 확인 좀 해 보겠습니다.

○윤종군 위원 저희가 주택도시보증공사 통해서 받은 것에 따르면 4월 달에 664명이고 5월 달에 890명 정도로 200명이 증가했다고 자료를 받았거든요. 4월, 5월 사이에 무슨 특별한 일이 있었는가요?

○증인 박상우 아마 한 달에 두 번씩 위원회를 해서 피해자를 확정하고 있습니다.

○윤종군 위원 그런데 여기 보고자료에 보면 연말까지 약 1000명을 예상한다고 돼 있어 가지고, 이 추세가 계속되지는 않겠지만 악성 임대인을 공개하는 것에 어떤 어려움이 있으십니까?

○증인 박상우 악성 임대인 명단을 공개한다는 것이 저희 대책에 포함이 돼 있습니다.

○윤종군 위원 그러니까 그게 어려움이 좀 있나요?

○증인 박상우 기본적으로 개인정보 이런 문제가 있을 수가 있는데 이건 경제범죄 사실의 가능성성이 높기 때문에 저희 판단으로는 개인정보 보호의 법익보다는 공공의 안전을 위해서 명단을 공개하는 것이 더 바람직하지 않을까 생각하고 있습니다.

○윤종군 위원 지금도 피해가 발생 중이고 하기 때문에……

○**증인 박상우** 다만 그 기준을 아마 정확하게 세워야 될 겁니다, 어떤 사람을 악성으로 볼 건지 하는 것에 대해서.

○**윤종군 위원** 그러니까 지금까지 피해가 벌써 몇 년째 지속되고 있는데 아직까지도 그런 기준이 명확하지 않아서 공개하는 데 어려움이 있다는 게 저로서는 이해가 안 되고 조속히 최대치로 공개할 수 있는 기준을 마련하는 것이 피해자를 줄일 수 있는 길이다, 그래서 그것에 대해서 국토부에서 좀 신경 써 주십사 하는 말씀을 드리고요.

○**증인 박상우** 예, 위원님 지적에 충분히 공감합니다.

○**윤종군 위원** 그다음에 LH 이한준 사장님께 질의하겠습니다.

매입임대주택 공가율이 지금 계속 증가하고 있는데 문제가 됩니까? 간단하게 말씀해주시기 바랍니다.

○**증인 이한준** 저희 LH 매입임대 공가율은 현재 2%에서 3% 수준인데 이 부분에 대해서 더욱 공가율 감소를 위해서 노력하겠습니다.

○**윤종군 위원** 문제가 뭐라고 진단을 하고 계십니까?

○**증인 이한준** 여러 가지 문제가 있는데 실질적으로 2% 내지 3%의 경우에는 저희들은 그렇게 높지 않다고 봅니다. 왜냐하면 현재 살고 계시다가 이주하는 공백 기간들도 있고 그렇기 때문에 큰 문제는 없으나 부분적으로 지방 같은 경우에는 인구 감소나 이런 영향으로 인한 걸로 보고 있습니다.

○**윤종군 위원** 공실이 계속 증가하고 있다고 알고 있고 그것에 대해서 정부에서는 매입임대주택으로 하겠다는 것 아닙니까?

○**증인 이한준** 공실이 증가해서 매입임대로 하는 게 아니고요. 현재 최근의 경기침체로 인해서 민간이나 저희 공기업 같은 경우에도 아파트 착공 규모가 굉장히 줄었습니다. 그래서 이 부분으로 인해서, 착공이 줄어들면 보통 2년 내지 3년 후에 주택 공급 부족이 오니까 저희가 민간 건설사들을 중견 건설사를 최대한 동원을 해서 매입임대를 확대하게 되면 이삼 년 후에 닥칠 주택 공급 부족 문제를 조기에 해결할 수 있지 않을까 이런 측면에서 매입임대를 확대하고 있습니다.

○**윤종군 위원** 장관께 좀 여쭤보겠습니다.

피해자 선구제를 위한 재원과 관련된 질의인데요.

정부에서는 내년 5월까지 피해자가 늘어날 경우 정부 추산액으로 5조 원 정도 예산이 필요하다고 지금 얘기를 하고 있고 반면 피해자 단체에서는 5000억만 있으면 된다는 입장이거든요. 금액이 4조 5000억까지 차이가 나는데 왜 이렇게 차이가 난다고 생각하십니까?

○**증인 박상우** 지금 말씀드리지만 금액을 미리 사전적으로 열마라고 추산해서 공식 숫자로 쓰기는 상당히 어려움이 많이 있습니다. 5조라는 숫자도 전체 피해가 예상되는 물건의 보증금 총액을 아마 이야기했던 것 같고요. 그다음에 또 시민단체가 추산하는 금액도 다른 계산 근거가 있는 것 같습니다. 다만 이것은 사전적으로 굉장히 추계하기가 어렵습니다.

아까 예산 추계도 말씀하시고 하시는데 예산 추계하고 다르게……

○**윤종군 위원** 짧게 좀 답변해 주세요.

○**증인 박상우** 굉장히 추계가 어렵기 때문에 사실은 이것을 어떻게 도와주느냐 하는

문제이지 돈이 많아서 못 도와주고 돈이 조금이니까 도와주고 이것은 아니라고 생각을 합니다.

그래서 저희들이 금액이 어떻게 되든지 간에 도와줘야 될 분들에 대해서는 정당한, 효과적인 방법으로 지원해 주는 것이 맞지 금액이 많아서 지원이 안 되거나 적으니까 지원이 가능하거나 그런 문제는 아니라고 생각합니다.

○**윤종근 위원** 제가 준비한 자료가 있는데 보충질의 때 하도록 하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

이소영 위원님.

○**이소영 위원** 장관님, 방금 돈이 많이 들면 보상 지원 못 해 주고 돈이 조금 든다고 해서 보상 지원해 주고 이런 문제는 아니다. 금액의 다과, 얼마나 돈이 드는지의 문제는 아니다 이렇게 말씀을 하셨는데 저는 의견이 좀 다릅니다.

지금 3만 6000명으로 정부가 피해자 추산하고 있는 상황이고 계속해서 작년 2월부터 사망자가 나오고 있는 상황인데, 아니 돈이 조금밖에 안 들면 당연히 이분들 지원하고 이 사태를 해결해야지요. 정부에 책임이 있는 것 아닙니까. 그래서 당연히 얼마 정도가 있어야 이분들 피해, 이 재난, 이 사고를 해결할 수 있는지를 정부가 레인지로라도 범위로라도 추산하는 것은 저는 굉장히 의미 있는 일이다라고 생각을 합니다.

그리고 장관님께서는 지금 정확히 계산된 게 없다 이렇게 말씀하셨는데요. 정부 관계자의 발언에서 몇 가지 숫자가 언급된 적은 있었습니다. 예를 들면 지난달 국토연구원 토론회에서 국토부 관계자가 피해자들 전체 보증금 규모가 5조 원 정도에 달할 것으로 추산되고 이 반환채권 사들이는 데 삼사조 원가량이 들어갈 거고 이런 숫자들을 얘기하신 적이 있고요.

그래서 제가 어떻게 이걸 계산하신 것인지 자료를 받아 봤는데 굉장히 좀 이상한 계산법이더라고요. 그러니까 3만 6000명이라고 놓고 곱하기 그냥 9800만 원을 해서 이런 금액을 도출한 것인데 사실 피해자들이 선순위 피해자가 있고 후순위 피해자가 있는 것을 감안하면 이것은 잘못된 계산이지요.

그래서 피해자들은 지금 본인들 피해 구제에 드는 비용이 5700억 원 정도 된다 이런 자체 추산액을 내놨고요. 제가 그냥 되게 간단한 눈대중으로 후순위 피해자들 숫자에다가 이런저런 국토부의 계산식을 조정해 보니까 1조 4000억 원으로 숫자가 계산되기도 하고 그렇습니다. 그러나 보다 더 정교한 계산은 사실 국토부에서 하셔야 되는 일이겠지요. 그런데 그게 얼마든지 간에 아주 천문학적인 금액은 아닐 것 같습니다. 왜냐하면 국토부가 애초에 얘기한 4조, 5조 원이 굉장히 엉망으로 이상하게 계산된 금액이었기 때문에 그것보다 아주 낮은 금액인 것은 분명할 것 같습니다.

그런데 재원이 사실 쟁점인 거잖아요. 정부에서는 주택도시기금 헐어서 쓰는 건 안 된다라는 명확한 입장이신 것 아닙니까. 그렇지요?

○**증인 박상우** 예.

○**이소영 위원** 그리고 사실 재원이 있거나 정부가 능력이 있으면 이걸 해결해야 되는 것은 맞는 거고요.

그런데 혹시 주택도시기금 외에 다른 재원은 한번 고민해 보신 적이 있으십니까? 다른 데서 좀 끌어다가 이것을 해결할 수 있는 방안은 없을까, 이런 재원에 대해서?

○**증인 박상우** 주택도시기금 외에는 아까 기재부차관님 답변하셨지만 일반 재정이 있는 것이지요.

○**이소영 위원** 그러니까 일반 재정도 나름대로, 지금 세수도 부족하고 여러 가지 예산이 짜져 있는데 계획이 있어야 될 거잖아요. 검토해 보신 자료가 혹시 있으십니까?

○**증인 박상우** 검토해 본 자료라, 그러니까 재원이라는 게 저희 정부가 특히……

○**이소영 위원** 제가 그러면 말씀을 좀 드릴게요.

이거 제가 제안을 한번 드려 보려는 건데요.

종부세 폐지 주장도 하고 계신데요. 종부세 폐지에 대해서 얘기하고 싶은 건 아니에요.

작년에 얼마 걸렸는지 아십니까? 기재부차관님 아세요?

○**기획재정부제2차관 김윤상** 4조 원 정도 겉힌 걸로 알고 있습니다.

○**이소영 위원** 4.7조 원 정도. 이게 지금 전액 지자체 교부세로 내려가고 있지 않습니까. 그래서 특별히 어떤 목적이 지정된 금액은 아니고 지역에서 일반 재정으로 사용이 되는데 저는 이게 세수가 부족한 지방에만 내려가는 건 줄 알았습니다. 그런데 이번에 확인하다 보니까 서울 경기 인천, 그러니까 재정이 지방에 비해서 비교적 여유가 있는 수도권에 교부되고 있는 게 연간 한 1.2조 원 정도가 됩니다. 그런데 아시겠지만 전세사기 피해가 사실은 수도권에 굉장히 집중되어 있는 것도 사실이고요.

그래서 부동산교부세가 이렇게 지방재정 여건 개선을 위해서 활용되는 취지로 교부가 되고 있는데 상대적으로 재정 여건이 양호하고 또 전세사기 피해가 집중되어 있는 수도권에 내려가는 이 부동산교부세를 한시적으로 주택도시기금으로 활용해서 선구제 후회수 재원으로 활용해 볼 수 있지 않나라는 생각이 들었습니다. 물론 이게 정답인 게 아니고요. 저도 나름대로 피해자분들을 만나 보면서 어떻게 하면, 어떤 방법으로라도 짜내서 무언가 이 사태를 해결해 볼 수 있지 않을까라는 고민 끝에 이런 생각도 한번 해 보게 된 것인데 이 부분에 대해서 국토부장관님 그리고 기재부차관님께 의견을 여쭙고 싶습니다.

그리고 답변 듣기 전에요, 사실은 저 같은 대단한 전문가도 아닌 사람도 이런저런 고민들을 짜내는 것인데 제가 국토부의 재원 마련에 대해서 자료 요구하면 오는 게 없었습니다. 주택도시기금 안 된다는 얘기를 제외하고는요.

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

굉장히 아쉽습니다.

답변 부탁드립니다.

○**증인 박상우** 이소영 위원님께서 얼마나 깊이 생각하시는지 다시 한번 감탄의 말씀, 감탄했다는 말씀 드리고요.

그래서 저희가 찾아낸 게 경매차익입니다. 찾아낸 게 경매차익, 장부상의 가액이기는 하지만. 그것은 사실 제가 LH공사에 근무를 3년 하면서 매입임대주택을 많이 사 봤거든요. 그래서 어떻게 사는지를 알고, 정상적으로 사면 감정평가를 해서 사는데 경매 들어가면 경우에 따라서는 절반 가격에 사기도 하고 하니 LH 입장에서 보면 기대하지 않은 이익이 생긴 거예요. 그런데 전에 협행법은 그것을 보고도 모르고 못 찾아냈는지 그냥 눈을 감으셨는지 모르지만 그냥 놔두고 있는 것을 제가 찾아내서 이것을 돌려 드리자.

LH공사 사장님 계시지만 입장에서는, 그 집이 다 사람들이 살 만한 집입니다. 그러니까 전세도 들어가시고 하셨을 것 아니에요. 아까 빙집 이야기를 하셨는데 그중에 혹시 위치가 안 좋다거나 혹은 지하 반지하라든가 이런 것들이 있어서 빙집이 사실 발생하는데 이런 주택들은 대부분 사람들이 그냥 계약을 하신 집들이기 때문에 LH로서는 특별하게 하자가 있거나 불법건축물이 아니라면 살 수 있는 주택입니다. 그러면 살 수 있는 주택을 정상적인 가격에 샀을 때보다 법에 의해서 자의든 타의든 간에 사게 되면 기대하지 않은 이익이 생기니 그 이익을 LH가 가질 것이 아니고 피해자들에게 돌려주자라는 것이 저희가 찾아낸 재원입니다, 종부세까지 안 가더라도. 그래서 지금 이 안을, 저희가 정부 대책을 성안을 했고요 그것을 가지고 지금 말씀을 드리는 겁니다.

○**기획재정부제2차관 김윤상** 이소영 위원님께서 참신한 아이디어를 주셨는데요. 아시다시피 종합부동산세는 1년에 전체 한 100 정도가 걷힌다고 그러면 수도권에서 한 70이 걷히고 그리고 비수도권에서 한 30이 걷힙니다. 원래대로 하면 종부세의 70%는 서울·인천·경기에 귀속이 돼야 하지만 워낙 어려운 지자체들이 많기 때문에 이 부분은 7 대 3으로, 수도권이 많이 걷기는 하지만 부동산교부세 형식으로 해서 재정력이 약한 비수도권 지자체에 7을 내려보내고 3 정도가 수도권에 부동산교부세 형식으로 배부가 되는데요.

이 3이라는 부분을, 수도권에 배부되는 부동산교부세를 가지고 전세사기 피해자분들을 지원한다고 할 때는 우선 서울·인천·경기 지자체들의 동의가 있어야 할 것 같습니다. 종부세가 국세이기는 하지만 사실상 부동산교부세 형식으로 해서 지방 재정력에 따라서 모든 지자체로 100% 다 배분이 되기 때문에 이 부분을 걷드리는 부분은 조금 또 다른 어떤 사회적인 합의나 관련된 기관들의 동의가 있어야 될 부분이라고 생각을 합니다.

○**이소영 위원** 제가 지적하고 싶은 것은 이런 고민이나 논의조차 지금 정부는 해 보지 않았다는 말씀을 드리는 겁니다. 기재부차관님도 서울·경기·인천에 전세사기 다발했는데 이런 걸 동의를 구할 수 있는지 한 번도 의논해 보지 않고 지금 답변하신다는 게 저는 정부의 책임 태만이라고 생각한다는 겁니다.

보충질의 때 추가질의하겠습니다.

.....

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

이연희 위원님.

○**이연희 위원** 청주 흥덕의 이연희 위원입니다.

생명과도 같은 전 재산이 결린 전세사기 피해 대책을 강구하는 데 가장 중요한 것은 결국 정부의 인식과 의지라고 봅니다. 그런데 지금까지 정부가 해 오는 걸 보면 계속 거부권을 행사를 하지요. 그러면서 이 전세사기 피해가 보이스피싱이나 금융 다단계와 같은 범죄로 인한 손실이다 그런 얘기, 아니면 개인의 실수로 인한 손실이다 이런 인식을 가지고 있으니까 이 피해 대책이 제대로, 그러니까 없으면 방법을 찾고 그 길을 찾아야 되는데 이런 적극적인 피해 대책이 아니라 야당이 법안을 통과시키니까 마지못해서 부랴부랴 대책안을 내놓는……

그리고 지금도 무엇이 됐든, 정부안이 됐든 야당안이 됐든 대책을 세우려면 두 가지 전제조건이 필요한 것 아니겠어요?

첫째는 이 실태가 어떤지 전수조사를 해서 전세사기 피해의 유형이 랄지 이런 것들이

실태 파악이 돼 있어야 되는데 일단 그것이 안 돼 있고.

두 번째, 재정이 얼마 드는지. 지금 장관께서 계속 재정추계가 곤란합니다 이런 답변으로, 정부안이 됐든 야당안이 됐든 재정소요가 얼마가 되는지 이것을 도대체 얘기를 못하고 계세요. 돈이 얼마나 드는지 모르는데 어떤 안을 가지고 이 대책을 짜겠어요. 어떤 법안을 만들겠습니까.

그래서 장관께 여쭙겠습니다.

장관에 취임하신 이후에 윤석열 대통령을 자주 뵈셨습니까?

○**증인 박상우** 예.

○**이연희 위원** 전 세사기 대책과 관련해서도 만나 봤습니까?

○**증인 박상우** 예, 따로 보고드린 적도 있습니다.

○**이연희 위원** 대면보고를 드리셨어요?

○**증인 박상우** 예, 이 건만 가지고 보고를 드린 적도 있습니다.

○**이연희 위원** 그러면 대통령의 그때 코멘트는 뭐였습니까?

○**증인 박상우** 피해자에게 실질적인 도움을 줄 수 있는 대책을 만들자 그런 취지의 말씀을 하셨습니다.

○**이연희 위원** 그러면 윤석열 대통령이 이 전세사기 피해에 대해서 그 심각성을 인지를 하고 계신가요?

○**증인 박상우** 충분히 인지하실 것으로 저는 생각을 합니다마는 정확하게 제가 뭐라고 대통령님의 이야기를 말씀드리기는 좀 어렵겠습니다.

○**이연희 위원** 그러면 이 전세사기 대책과 관련해서 국토부뿐만 아니라 오늘 여러 증인들이 나와 계신데, 각 관련 부처들이 있지 않습니까?

○**증인 박상우** 예.

○**이연희 위원** 그러면 대통령 주재하에 전세사기 대책회의를 가진 적이 있습니까?

○**증인 박상우** 그런 형태의 회의는 없었던 것으로 알고 있습니다.

○**이연희 위원** 그런데 어떻게 대통령께서 전세사기 피해의 심각성에 대해서 인지하고 계시다고 말씀드릴 수 있습니까?

○**증인 박상우** 그것은 용산의 참모들 통해서도 충분히 보고가 올라갔을 것으로 알고 있고요. 제가 직접 찾아뵙고 보고도 드리고 장시간 말씀을 나눈 적이 있기 때문에 그 것은……

○**이연희 위원** 그러면 다시 여쭙겠습니다.

5월 28일 날 전세 특별법에 대해서 야당 법안이 통과됐는데 거부권을 행사하셨지요?

○**증인 박상우** 예.

○**이연희 위원** 거부권을 직접 견의하셨습니까?

○**증인 박상우** 거부권, 재의 요구라고, 재의 요구는 제가 성안을 해서 말씀을 드렸습니다.

○**이연희 위원** 그러니까 직접 대면해서 견의를 하셨어요?

○**증인 박상우** 그것은 용산 비서실을 통해서 했고요. 그전에 사안의, 지금 전세사기 피해 정도라든지 앞으로 어떻게 이 문제를 해결해 나갈 것인지 그리고……

○**이연희 위원** 그러면 그 재의요구서는 국토부에서 작성한 거예요?

○**증인 박상우** 제가 제 손으로 직접 그 요지는, 타이핑까지 하지는 않았습니다마는 그 논리 구성이나 이런 것은 제가 직접 했습니다.

○**이연희 위원** 그러면 그 내용에 전세사기가 보이스피싱이나 다단계 금융 사건과 같은 성격의 것이라라는 취지의 요지의 그런 글들이 있어요, 문서에.

○**증인 박상우** 예. 네 가지 다섯 가지 사유를 들었는데 그중의 하나가……

○**이연희 위원** 예, 그중에 그런 내용이 있습니다.

○**증인 박상우** 다른 사기 피해자들과의……

○**이연희 위원** 그러니까 그런 재의요구서 내용이 전세사기 피해자들에게 대못을 박는 그런 상처를 주는 표현이라는 생각은 안 해 보셨어요? 그러니까 그런 생각을 갖고 있으니까, 아까 오전에도 질의가 있었지만 ‘덜렁덜렁 계약해서 개인의 손실로’ ‘젊은이들이 모르니까 덜렁덜렁 계약했다’ 그런 말이 나오는 것 아니에요? 지금도 마음속으로는 그러한 생각을 갖고 계신 것 아니에요?

○**증인 박상우** 아까 제 인식에 대해서는 충분히 말씀을 드렸습니다. 말씀을 드렸고요.

○**이연희 위원** 이렇게 여쭤볼게요.

어쨌든 전세사기 피해 대책을 마련하기 위해서는 저는 세 가지 원칙이 필요하다고 봅니다. 첫 번째……

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

전세보증금을 최대한 보장해 줘야 된다는 원칙 하나, 그다음에 사각지대를 최소화해야 된다는 원칙 하나, 그다음에 지원은 신속하게 해야 된다, 그런 세 가지 원칙이 필요하다고 봅니다.

정부안이든 야당안이든, 특히 정부안에는 최우선변제금 수준의 보증금을 보장할 수 있는 방안이 지금 빠져 있어요. 그래서 야당과 협의할 때 정부안 중에서, 그러니까 경매를 통해서 매입을 하더라도 그 차익이 0원이 발생할 수도 있는 사례가 있을 것 아닙니까? 그럴 경우 최소한 보증금의 30%라도 변제할 수 있는 그런 조항을 신설하는 것에 대해서 장관께서 어떤 생각을 갖고 계십니까?

○**증인 박상우** 아까 위원장님께서도 비슷한 취지의 말씀을 주셨고요. 그래서 제가 어느 정도까지 소위 말해서 커버, 영어 표현입니다만 보전해 드릴 것인지 하는 것에 대해서는 재정 당국의 입장도 있을 수 있고 또 여러 가지 요인들이 있을 수 있기 때문에 입법 과정에서 충분히 논의를 하실 필요가 있지 이 자리에서 제가 즉답으로 이렇게 이야기할 사항은 아니라고 생각을 합니다. 어쨌든 충분히 검토를 해서 저희가 검토된 내용을 보고를 드리겠습니다.

○**이연희 위원** 시간이 다 돼서 한 가지만 여쭙고 마무리하겠습니다.

어쨌든 지금 야당안으로 하든 정부안으로 하든 통합해서 하든 제일 중요한 것은 재정 추계와 관련된 안이 있어야 논의를 할 수 있는데 정부안에 따른 재정추계, 야당안에 따른 재정추계를 제출해 주세요.

○**증인 박상우** 예, 여러 가지 가정과 또 전제가 있을 수 있지만 만들어서 보고를 드리겠습니다.

○이연희 위원 이상 마치겠습니다.

○위원장 맹성규 수고하셨습니다.

이춘석 위원님 질의해 주십시오.

○이춘석 위원 전북 익산갑 출신의 민주당 이춘석 위원입니다.

이제 한 시간 반쯤 지나서 뒤에 앉아 계시는 분들은 졸리실 겁니다.

뜬금없는 얘기 몇 가지만 하겠습니다. 저 위원은 왜 저런 얘기를 할까 하는데 여러분들 지루하실까 봐 제가 합니다.

제가 법사위에서만 예전에 11년 2개월을 있었거든요. 법사위는 잘 아시다시피 많이 싸웁니다. 그래서 저는 의심을 많이 합니다. 그리고 4년 동안 쉬었다가 다시 국회에 들어왔습니다. 4년 사이에 국회가 너무 많이 달라졌더라고요.

제가 국토위로 와 가지고 공무원을 한번 만나 보고 싶었는데 한 분도 인사를 안 와요. 그래서 우리 지역 현안이 있어서, 제가 오라고도 않고 ‘혹시 국회에 들를 일이 있으면 한번 들려 주십시오’ 했더니 한 분도 안 오십니다.

그래서 제가 하도 궁금하더라고. 4년마다 공무원들이 의원실을 안 오는가 보다 그랬더니, 물어봤더니 어느 누가 그러더라고요. 청와대에서 야당 의원들한테 아무도 방문하지 마라 그랬다고 하는데, 장관님 그런 사실 있습니까?

○증인 박상우 그런 이야기를 들은 적은 없습니다. 없고요.

○이춘석 위원 그러면 국토교통부나 이런 쪽은 의원실하고 전혀 소통을 안 합니까? 다 닫아 놓고 하는 겁니까?

○증인 박상우 소통을 많이 열심히……

○이춘석 위원 야당 위원들 떠들고 말아라, 우리는 우리 하는 대로 하자 이렇게 합니까?

○증인 박상우 아니요, 그럴 리가 있습니까? 열심히 찾아뵙고 소통하도록 하겠습니다.

○이춘석 위원 오늘 국토교통부에서 전세사기 피해자 안 제출했어요. 이대로 다 해 드리면 지금 발생된 전세사기 피해 구제할 수 있고 앞으로 전세사기 발생하지 않고 아까운 목숨들이 사망하지 않겠다고 장관 자신할 수 있으십니까?

○증인 박상우 아까 질의 과정에서 위원님들이 지적하신 여러 가지 사항들을 보완을 조금 하면 그렇게 할 수 있다라고 생각을 합니다.

○이춘석 위원 그 말 책임지셔야 합니다.

○증인 박상우 예.

○이춘석 위원 제가 업무보고를 보고 지금 답변 태도를 보고 나름대로 공부를 하니까 지금까지, 전세사기가 왜 이제 터졌느냐, 드디어 올 것이 왔다라고 생각이 들고. 지금 대책으로 제시하는 것이 다 눈 가리고 아웅 하는 게 아닌가 하는 두려움이 듭니다.

○증인 박상우 위원님, 저희는 진심을 가지고 만든 대책입니다.

○이춘석 위원 우리나라가 부동산이 삶의 터전이 아니라 투기 대상이 됐습니다. 투기의 수단으로 다 전락돼 버렸습니다.

한국 가계의 평균 자산이 5억 2000만 원이 되는데 부동산 자산이 4억 140만 원이 돼 가지고 국민 자산의 무려 78%, 80% 가까이가 부동산이라고 합니다. 그러니까 어떤 현상이

생기냐? 돈 빌려서 투기하고 임대사업자들 돈 하나도 없어도 대출받아서 하고 다 이런 식으로 합니다. 그렇게 하니까 전세사기 당연히 피해 발생되는 거지요.

그런데 국가가 안일하게 부동산임대업자들 독려하고, 다 합니다. 지금 여기 장관님이 고작 대책으로 내놓은 것이 LH가 받아서 차익이 있으면 하는데, LH 지금 부실해 가지고 망하게 생겼습니다. 그런 LH한테 다시 캡 받아 가지고 투자하면 전세사기 피해자들 다 회복할 수 있다 이게 대책입니까?

○**증인 박상우** LH가 기본적으로, 아까 말씀드린 대로 기대하지 않은 이익을 돌려 드리는……

○**이춘석 위원** 몇 년 근무하셨습니까, LH에?

○**증인 박상우** LH에 3년 1개월 근무했습니다.

○**이춘석 위원** 3년 근무해 가지고, 3년 근무한 장관이 LH한테 다 책임 떠넘기는 게 장관의 태도입니까?

잠깐요.

LH 사장, 잠깐 나와 보세요.

사장님, 장관님 말씀하시는 것 들었을 겁니다. LH도 저는 굉장히 부실화돼 있다고 생각합니다. 지금처럼 정부가 제시한 대로 LH가 경매 물건 받아서 그 차익으로 피해 보전하고 LH 다 정상적으로 운영할 수 있습니까?

○**증인 이한준** 정부안대로 하더라도 어차피 LH 입장에서는 과수의 문제는 있겠습니다 마는 재정적인 손실은 일부 있을 수 있다고 봅니다.

○**이춘석 위원** 저는 이 대책이 곱사등 지고 있는 LH한테 누구 하나 책임져라, 책임지는데 니가 책임져라, 죽든 말든 니가 알아서 해라 하는 무책임한 대책이라고 생각합니다. 들어가십시오.

저는 근본적으로, 여기 기재부차관도 나오시고 장관도 나오고 책임 있는 위치에 있으니까 이제는 무리하게 임대사업자…… 장관님 어디서 그런 말씀 하셨더라고. 전세 다 없애고 임대사업자 놀려서 월세를 조장하면, 월세를 많이 늘리면 전세사기 발생 위험이 줄거다……

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

그런 발언 하신 적 있습니까?

○**증인 박상우** 없습니다. 전세제도를 없앤다는 이야기를 제가 제 입으로 한 적이 없고요. 그것은……

○**이춘석 위원** 임대사업을 장려한다는 얘기를 하셨습니까?

○**증인 박상우** 장려하는 거지요. 장기임대사업을 장려하겠다는 정책 방향은 말씀을 드린 바가 있는데 정부가 무슨 식으로 전세제도를 없애고 살리고 하겠습니까? 그것은 불가능한 일입니다.

○**이춘석 위원** 제가 이것 하고 마무리하겠습니다.

민간임대사업자 현 정부가 밀어서 돈 몽땅 주고 HUG가 그것 안게 하고 하는 것이, 제 지역구에서 한 300세대의 임대사업자가 부실화돼 가지고 HUG에 내야 하는 보증금을

못 내 가지고 그 주민들이 대신 내고 나가라 하고 지금 난리가 났습니다.

이런 임대사업자의 자격 요건도 갖추지 못한 사람들한테 줘서, 일반인이 하면 한 세대 열 세대가 날 것을 무려 400세대 500세대가 부실화되게 만들어서 다 쫓겨나게 만듭니다. 이게 대책이라고 지금 주장하시는 겁니까?

도대체 안을 내려고 하면 현실적으로 가능한 안들을 내야지 이것을 벗어나기 위해서 더 나쁜 안을 내면 이게 대책입니까?

○**증인 박상우** 위원님 지적하신 케이스가 어떤 케이스인지 잘 모르겠습니다만 확인해 보고 다시 한번 보충설명을 드리겠습니다.

그런데 장기적으로 전세제도가 우리나라에 굉장히 특수하게 자리잡고 있고요, 오랫동안 있었지만.

○**이춘석 위원** 이것 마무리짓겠습니다. 대신 제가 추가질문 않겠습니다.

지금 장관님이 그렇게 말씀하시는 것, 국토부가 저렇게 대책이라고 내는 것, 저렇게 계속해 나가면 오늘 전세사기 피해자들 눈물 흘리고 이 자리에 앉아 있지만 저는 다음에는 국회에서 전세사기 특별법 청문회가 아니라 부동산 파탄 청문회를 다시 열 수 있는 염려가 있다라고 생각합니다. 정말 작성하시고, 단지 피해자의 회복도 중요하지만 앞으로 추가로 발생할 전세 대책까지도 충실히 마련해 주시고 그런 대책 보고해 주실 것을 부탁드립니다.

○**증인 박상우** 예, 위원님의 충정 어린 지적을 달게 받아서 그런 방향으로 유념해서 정책을 수립해 나가도록 하겠습니다.

---

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

전용기 위원님.

○**전용기 위원** 경기 화성정의 더불어민주당 전용기 위원입니다.

장관님 답변하시는 것 죽 들어 봤습니다. 그런데 국회 관례 얘기하시고 합의 얘기 계속하시더라고요. 만약에 이 법이 합의가 안 되면 어떻게 될 거라고 보십니까?

○**증인 박상우** 여야 합의하에 법안이 만들어져야 되지 않겠습니까?

○**전용기 위원** 합의가 안 되면 어떻게 될 거라고 보십니까? 또 거부권 요청하시겠습니까?

○**증인 박상우** 그 내용에 따라 다르겠지만 그것을 미리 저한테 자꾸 그렇게 질문하시면 제가 답변을 할 방법이 없습니다.

○**전용기 위원** 거부권 요지를 장관께서 대통령께 건의하셨다고 하시지 않았습니까?

○**증인 박상우** 있지도 않은 법을 가지고 제가 거부권을 요청하겠다 안 하겠다라고 말씀드리기는 어렵습니다.

○**전용기 위원** 그러니까 우리가 21대 국회에서 만든.....

○**증인 박상우** 충분히 저희하고.....

○**전용기 위원** 잠깐만요. 들어 보십시오, 장관님.

저희가 21대에서 만든 전세사기 특별법 제의 요구를 장관께서 직접 대통령께 하시지 않았습니까?

○**증인 박상우** 예, 했습니다.

○**전용기 위원** 거기에서 무슨 문제가 있어서 거부권 행사하시게 요청하셨습니까?

○**증인 박상우** 시간을 주시면 제가 설명드릴 텐데요. 일단 여러 가지 법리적인 철학적인 이유가 있었지만 가장 중요하다고 생각한 것은 집행 가능성�이 굉장히 어렵다라고 봤습니다.

○**전용기 위원** 저는 조금 전에 존경하는 이연희 위원님께서 말씀해 주신 것처럼 장관께서 직접 우리 피해자들에게 대못을 박았다고 생각을 하거든요. 요지, ‘기본적으로 보이스피싱처럼 피해가 큰 것도 구제한 전례가 없다’ ‘헌법의 평등 원칙이 제공돼야 된다’ 이런 얘기도 장관께서 하신 겁니까?

○**증인 박상우** 예, 했습니다.

○**전용기 위원** 그래서 애초에 하기 싫다라는 이야기를……

○**증인 박상우** 아닙니다.

○**전용기 위원** 여기 요지에 담아 놓고 지금 여기 와 가지고 한다라는 느낌밖에 안 받는 겁니다.

○**증인 박상우** 위원님, 제가 보완설명을 드리겠습니다.

재의 요구를 하기 전에 정부로서의 대안을 미리 발표를 했습니다. 오늘 아까 여러 위원님들이 질의하신 대책도 없이 재의 요구만 하는 것은 맞지 않다라고 생각을 해서 그리고 만약에 그랬다면 위원님 말씀대로 정부가 아무 대책도 없이 이렇게 가슴에 또 못을 박는구나라고 이야기하실 수도 있기 때문에……

○**전용기 위원** 제가 봤을 때는 뚜렷한 대책이 안 보입니다.

○**증인 박상우** 대책을 발표했고요. 그 대책……

○**전용기 위원** 조금 전에 매입 조건 얘기 나왔는데, 매입 조건 1년 전에도 문제가 있었는데 그에 대한 대책 피해자들도 모르고 있어요.

○**증인 박상우** 1년 전의 대책……

○**전용기 위원** 그리고 준비 다 됐다고 계속 답변하시는 데 제출 기한 확답도 못 하시지 않습니까?

○**증인 박상우** 아닙니다. 1년 전의 기준 법하고는, 진일보한 좀 더 구체화된 그런 대책을 발표했던 겁니다.

○**전용기 위원** 그러니까 여러 가지를 봤을 때 정부는 책임이 없다라는 일관적인 태도를 보이고 있고 기본적으로 합의가 안 되면 거부권을 이미 시사하는 듯한 발언들을 계속하고 계세요. 그래서 여쭙는 겁니다. 만약에 합의가 안 된다라고 하면 또 대통령께 재의, 거부권 요청하실 겁니까?

○**증인 박상우** 그 대답은 제가 뭐라고 답을 하기가 어렵겠습니다. 이게 법안의 내용이 중요하지 않겠습니까? 내용이 어떤 법안을……

○**전용기 위원** 내용을 정부에서 안 받아들이니까 여당에서 또 그렇게 받아들이지 않겠습니까? 그러니까 또 합의 안 하려고 하지 않겠습니까? 그러나 합의가 안 돼도 국회는 민주주의로 돌아가기 때문에 통과될 가능성이 굉장히 높습니다.

○**증인 박상우** 법안 심사 과정에서 충분히 협의해서 좋은 안을 만들어 주십시오.

○**전용기 위원** 그렇게 해서 안 되면 재의요구권 다시 요구하시겠다라고 받아들여도 되겠지요?

○**증인 박상우** 그런 뜻으로는 말씀드리지 않았습니다. 좋은 법안 만들어 주시기를 부탁드립니다.

○**전용기 위원** 애초에 국회에서 하는 것을 인정하지 않겠다라는 태도로밖에 안 보이는 겁니다.

기본적으로 저희는 ‘덜렁덜렁’ 표현했던 것 사과하시라고 요구했던 것 시원하게 받지 못해서 화가 많이 나 있는 상태입니다. 사실 선구제 후회수 같은 대안에도 소극적인 것, 이것 설명 한번 해 주시겠습니까?

○**증인 박상우** 몇 번 말씀드렸지만 제출된 법안의 집행 가능성이 굉장히 어렵기 때문에 재의 요구를 했던 겁니다.

○**전용기 위원** 그러면 어떤 방식이 가장 좋다고 보시는 거예요?

○**증인 박상우** 지금 저희가 정부 대책으로 발표한 것이 현 우리나라가 가지고 있는 시스템이나 또 여러 가지 정치 체제 또 일반적인 여러 가지 전례 등을 봤을 때 그나마 가장 무난하고 합리적으로 피해를 구제할 수 있는 방법이라고 생각을 하고요. 물론 완벽하지 않을 수는 있습니다. 그래서 법안 심의 과정에서 저희들이, 아까 여러 위원님들이 말씀하셨듯이 법안을 바로 제출하도록 하겠습니다. 하면 그 심의 과정에서 다시 또 논의해 주시기를 부탁드리겠습니다.

○**전용기 위원** 예, 바로 제출해 주시면 좋을 것 같습니다.

○**증인 박상우** 예.

○**전용기 위원** 지금 말씀하신 결로는 국회의 안은 받아들일 수 없는 안이다 이렇게 느껴지거든요.

기재부차관님께 질문 하나 드리겠습니다.

청문 요구자료에 대한 답변에 기재부가 야당의 채권매입 비용을 소모성 지출이라고 말씀하셨어요. 같은 입장이십니까?

○**기획재정부제2차관 김윤상** 전세보증금 반환채권에 대한 매입을요?

○**전용기 위원** 예.

○**기획재정부제2차관 김윤상** 소모성 비용이라는 의미는, 이번에 정부에서 발표한 매입 임대와 관련한 부분은 매입임대 예산이 현재 6조 원 됩니다, 도시기금에. 그 부분은 자산이 LH 쪽에 남기 때문에 자산이 남는다라는 의미에서의 어떤 투자의 형식이고 직접적인 지원 형식에서 아마 소모성이라는 말을 쓴 것 같습니다.

○**전용기 위원** 그러면 기본적으로 소모성인지 생산성인지 판단은 어떻게 하는 겁니까?

○**기획재정부제2차관 김윤상** 소모성이라는 의미로 썼던 부분은 제가 직접적으로 표현한 부분은 아니지만 직접적인 지원으로, 일회성으로 지원하고 끝나는 부분이라는 의미로 썼던 것 같고요.

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

○**전용기 위원** 그러면 복지예산 전부 다 소모성 예산입니까? 그렇게 말씀하시면 안 되지요.

○**기획재정부제2차관 김윤상** 그것을 대비하기 위해서 그런 용어를 쓴 것 같은데요, 소모성이라는 말 자체가 적절한지 여부에 대해서는 저도 한번 봐야 될 것 같습니다.

○전용기 위원 추가질의하겠습니다.

○위원장 맹성규 수고하셨습니다.

정준호 위원님.

○정준호 위원 광주 북구갑의 정준호입니다.

박상우 장관님.

○증인 박상우 예.

○정준호 위원 오전에 존경하는 맹성규 위원장님께서 전세사기 피해지원의 기본이 되는 자료를 파악하지 않은 상태에서 정부가 과연 어떤 대안을 낼 수 있겠냐라고 물어보니까 거기에 대해서 이렇게 답변하셨어요.

‘기본적으로 피해자, 임대인, 물건 현황 파악하지만 순수한 채권이 얼마 있는지 파악 어렵다. 피해자에게 신고받은 현황 외에는 제3자인 금융기관이 가지고 있는 채권 현황은 알 수 없다’ 이렇게 답변하신 것 기억나시지요?

○증인 박상우 예, 맞습니다.

○정준호 위원 슬라이드 한번만 띄워 주십시오.

(영상자료를 보며)

장관님이 지금 채권 현황이라든지 이런 것 파악을 잘 못하셨다고 하셨는데 저희가 어제, 대학가에 다수의 100억짜리의 사기 피해가 있었고 그다음에 경공매 진행 현황이라든지 이런 것을 좀 파악하려고 했더니 ‘피해주택 유형별 현황, 자료 없다’ ‘피해주택 경공매 진행 현황에 대해서 자료 갖고 있지 않다’ 이렇게 회신이 왔었습니다.

장관님, 짚은 피해자들이 경험이 없다 보니 덜렁덜렁 계약을 했다라고 했는데 경험이 많으시면 국토교통부 업무 이렇게 덜렁덜렁하셔도 되는 겁니까?

○증인 박상우 저 중에는 실질적으로 파악하기 어려운 자료도 있을 것 같고요. 이게 일반적으로 자료원이 특별한 법적 근거가 없는 상황에서 피해자들이 신고한 자료를 가지고 그것으로 해서 만들어 냅니다.

○정준호 위원 그러면 이렇게 제가 한번 여쭤보겠습니다.

인천 미추홀, 서울 강서구, 부산 같은 데는 자체 피해 실태조사 진행하고 백서까지 발간을 했더라고요. 지금이라도 국토부가 제대로 된 실태조사해 보실 생각 없으십니까?

○증인 박상우 더 박차를 가해서 더 자세한 내용들을 파악할 수 있도록 노력하겠습니다.

○정준호 위원 실태조사하시겠다는 말로 제가 알아들어도 되겠습니까?

○증인 박상우 예.

○정준호 위원 알겠습니다.

감정평가사 거친 매물 보증사고 관련해서 몇 가지 제가 말씀 좀 올리겠습니다.

법무부 유태석 법무심의관님 잠깐만 앞으로 나와 주실까요?

최근에 감정평가사가 개입된 사기 감정으로 인해서 전세사기 피해자가 굉장히 많아지고 있다 이런 말씀 들어보신 적 있으시지요?

○법무부법무심의관 유태석 예.

○정준호 위원 현재까지 확인된 전세사기 관여 감정평가사 또는 감정평가법인 숫자나

규모가 대충 어느 정도나 될까요?

○**법무부법무심의관 유태석** 저희가 검찰에 다시 한번 확인을 해 봐야……

○**정준호 위원** 확인해 봐야 됩니까?

○**법무부법무심의관 유태석** 예, 그렇습니다.

○**정준호 위원** 그러면 이들에 대한 조치가 대체로 어떻게 되고 있는지는 답변해 주실 수 있을까요?

○**법무부법무심의관 유태석** 사안을 확인해서 사기 요건이 되면 기소해서 처벌하는 것으로 알고 있습니다.

○**정준호 위원** 아니, 실제로 이제까지 기소해서 처벌한 범인 수, 감정평가사 수 이런 것은 지금 확인이 안 되시는 거지요?

○**법무부법무심의관 유태석** 지금은 확인이 안 된 상태입니다.

○**정준호 위원** 알겠습니다.

들어가십시오.

유병태 HUG 사장님 잠깐만 앞으로 좀 오십시오.

HUG에서 감정평가기관 사기 막고자 2023년 1월 31일부터 전세보증금반환보증 감정평가기관이라고 그래 가지고 40개 기관을 엄격하게 선정을 했지요?

○**증인 유병태** 예, 그중에서 제가 기억하기로는 7개 감정평가법인에서 부적절한 사례가 있어서 거기는 지금 배제하고 있는 것으로 알고 있습니다.

○**정준호 위원** 그래서 제가 그것 한번 여쭤보고 싶은데요.

1년 반새 일곱 곳이나 감정평가기관 선정에서 박탈이 되면 애초에 HUG에서 감정평가기관 선정할 때 기준이 엄격했다거나 제대로 됐다라고 생각을 해도 되는 겁니까?

○**증인 유병태** 그 부분은 제가 기억하기로는 아마 감정평가사협회 쪽의 추천을 받아서 한 것으로 알고 있습니다.

○**정준호 위원** 협회 추천을 받았기 때문에 HUG 선정기관 기준이 잘못되지는 않았다 지금 그렇게 말씀을 하시는 건가요?

○**증인 유병태** 그런 말씀을 드리는 것은 아니고, 그래서 이번에 HUG가 인정하는 감정평가사들을 다시 선정해 가지고, 임대인들의 각종 요청들이 많아 가지고 집값 산정할 때 엄격한 기준에 의해서 저희들이 감정평가법인을 재선정해서 감정을 맡기려고 하고 있습니다.

○**정준호 위원** 그러면 앞으로 재선정을 하는 계획이나 이런 부분 간단하게 말씀해 주십시오.

○**증인 유병태** 신문지상에서 봐서 아시겠지만 전세가율이 소위 100%에서 90%로 낮춰지고 공시지가의 140%만 인정하게 되다 보니까 소위 126% 범위 안에 들어오지 않으면 저희 HUG 전세보증을 받지 못하는 경우가 많이 생기기 때문에 임대사업자 임대인들이 상당히 불만이 많습니다. 그래서……

○**정준호 위원** 알겠습니다. 잠깐만, 들어가십시오.

제가 마지막, 시간이 얼마 안 남아서 박상우 장관님께 몇 가지만 여쭤보겠습니다.

전세사기에 연루된 감정평가사에 대해서 국토부에서 행정조치한 현황 대충 알 수 있을까요, 업무정지나 자격 박탈된 숫자?

○**증인 박상우** 객관적인 범죄사실이 아마 확인이 안 된 것으로 제가 알고 있고요, 그래서 조치한 내용이 없을 것 같습니다.

○**정준호 위원** 알겠습니다. 그러면 이렇게 한번 여쭤볼게요.

마무리하겠습니다.

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

원희룡 장관이 2023년도에 ‘청년·신혼부부들에게 피눈물 나게 한 감정평가사들 고작 업무정지 시키겠느냐? 자격 박탈시키겠다’ 했는데 1년 반 동안 국토부는 감정평가사들이 사기에 연루된 것에 대해서 도대체 뭘 한 겁니까?

답변하고 마무리해 주십시오.

○**증인 박상우** 당연히 감정평가사나 공인중개사들이 이런 사기 행각에 연루되어 있으면 강력하게, 형사법 처벌은 별개로 하더라도 저희 행정법 내에서도 처벌이 있어야 된다고 생각을 합니다. 다시 한번 찾아보고, 아마 객관적인 팩트가 증명이 안 돼서 행정조치가 안 된 것으로 저는 이해를 하고 있는데요 한 번 더 점검해 보도록 하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

다음은 한준호 위원님.

○**한준호 위원** 한준호입니다.

장관님, 지금 가장 큰 문제가 제가 볼 때는 피해자들이 가장 필요한 게 뭔지를 잘 깨닫지를 못하시는 것 같아요. 그러니까 국가의 존재 이유가 가장 중요한 이유는 국민의 생명과 안전을 지키기 위해서인데, 지금 피해자분들에게 필요한 건 국가인데 국가가 존재하지 않는 것 같습니다. 특히 윤석열 정부 들어 가지고 모든 재난 상황이 다 똑같은 상황입니다.

사회재난이라는 이야기를 저희가 하곤 했는데 불특정 다수에 피해 규모가 추정이 안 돼요. 그러면 이게 사회적 재난이지 어떤 것을 사회적 재난이라고 하겠습니까? 장관님께서는 사회적 재난이라는 것에 대해서는 아직도 동의를 안 하십니까? 간단하게 답해 주세요, 시간이 많지 않으니까.

○**증인 박상우** 사회적 재난이다 아니다가 법적 용어는 아닌 것 같고요. 어쨌든 특별법이 만들어져 있고 이 귀중한 시간에 오늘 청문회가 진행되고 있는 것 자체가……

○**한준호 위원** 재난이 아니다?

○**증인 박상우** 아니요. 그에 준하는 성격이기 때문에, 제가 재난이다 아니다 법적 용어는 모르겠습니다마는……

○**한준호 위원** 그러면 이것을 사회재난으로 여기고, 대통령령으로 규정을 하면 사회재난으로 보고 여기에 대한 특별한 예산과 방법을 찾을 수가 있는 것인데 이런 것은 혹시 대통령께 권해 보신 적 있으신가요? 업으시지요?

○**증인 박상우** 예, 없습니다.

○**한준호 위원** 대통령께 권한 것은 재의 요구 정도지요? 우리가 대책이 있으니까 지금 입법돼 있는……

○**증인 박상우** 대책의 내용을 보고를 드렸고요.

○**한준호 위원** 그러면 대통령께서 여기에 대해서 실질적으로 도움을 명령했다, 이것은 맞는 얘기입니까?

○**증인 박상우** 실질적인 도움이 되는 조치를……

○**한준호 위원** 조치를 취해라.

○**증인 박상우** 취해라, 그래서 저희가 만든 안이 실질적인 도움이 될 것으로 생각합니다.

○**한준호 위원** 그래요. 그 대책이 도움이 될 거라고 생각을 해서 대통령께 재의 요구를 건의했다, 그러면 국회에서 만든 법은 실질적인 도움이 안 된다라고 판단을 하신 겁니까?

○**증인 박상우** 누차 이야기하지만 집행하는 데 굉장히 어려움이 있고……

○**한준호 위원** 어떤 점에서 집행이 어렵지요?

○**증인 박상우** 일단 채권의 가치를 평가해서 사도록 그렇게 돼 있는데……

○**한준호 위원** 자, 그러면 먼저 하나씩 봅시다.

채권 평가가 기술적으로 어렵다라고 말씀을 하셨어요?

○**증인 박상우** 예.

○**한준호 위원** 기술적으로는 어려울 수 있지만 인력을 사용하면 평가할 수 있습니까, 없습니까?

○**증인 박상우** 없습니다.

○**한준호 위원** 인력을 사용하면 평가할 수 없다?

○**증인 박상우** 예, 사람 손이 간다고 평가할 수 있는 게 아닙니다.

○**한준호 위원** 자, 보세요.

피해자들은 본인들이 채권평가금액을 알고 있을까요, 없을까요?

○**증인 박상우** 모르지요.

○**한준호 위원** 모른다고 생각하세요?

○**증인 박상우** 예, 저는 가격이 결정되는 것이 경매를 거쳐야 결정이 되는……

○**한준호 위원** 아니, 피해자들 안 만나 보셨다면서요? 그것을 어떻게 담보하십니까?

○**증인 박상우** 피해자를 제가 직접 만나지는 못했지만 우리 직원들이 만났고요. 또 그 분들 통해서……

○**한준호 위원** 아니, 그렇게 얘기하시면 안 되지요.

○**증인 박상우** 저하고, 장관하고 참모들이 같이……

○**한준호 위원** 아니, 어떻게 그걸 담보하세요? 채권평가금액을 우리가 알 수 없다……

○**증인 박상우** 같이 일체가 돼서 일을 하는 것 아니겠습니까?

○**한준호 위원** 기술적으로 알 수 없다는 것은 여기에 대한 기준과 이런 것들이 마련이 안 됐다는 얘기 아닙니까?

○**증인 박상우** 아닙니다, 위원님. 이것은 제가 누누이 말씀드리지만……

○**한준호 위원** 장관님, 보세요.

○**증인 박상우** 채권의 가치를 평가하는 것은 정말 어려운 일이고 이게 또……

○**한준호 위원** 아니, 그게 쉬운 거면 누가 못 하겠습니까, 다 알아서 하지요? 그것을

못 하니까 정부가 알아서 나서서 해야 되는 것이지요.

○**증인 박상우** 어려운 일이기 때문에 제가 재의 요구를 한 겁니다.

○**한준호 위원** 기술적으로 어렵다는 건 뭐냐 하면 인력을 투여해서 할 수 있는 부분도 있다라는 얘기예요. 그리고 이 부분에 대해서 피해자들에게 직접적으로, 그들이 자기가 입은 피해에 대해서 알아보지 않았겠습니까, 지자체도 알아보는데? 그래서 이 부분에 대한 것은 제가 볼 때는 일종의 평계에 지나지 않는다는 거예요.

그리고 헌법상 평등 원칙에 반할 우려가 있다 이렇게 주장을 하셨어요.

○**증인 박상우** 예.

○**한준호 위원** 아니, 평등 원칙이라는 것이 그렇게 절대적 평등을 얘기하는 게 아니라 는 것은 이미 현재에서도 결정을 한 사안이 있습니다. 상대적 평등을 얘기하는 거예요, 상대적 평등. 즉 같은 것은 같게 하고 다른 것은 다르게 해라, 이게 현재에서 이미 결정이 난 사안이에요. 이게 단순히 헌법 제11조 1항에 있다라고 해 가지고 모든 것을 다 평등하게 절대적 평등을 이야기하는 게 아닙니다. 지금 이 상황이 절대적 평등을 이야기할 상황입니까?

○**증인 박상우** 아까 이 사건이 개인적인 잘못 때문에……

○**한준호 위원** 이것은 사건이 아니에요.

○**증인 박상우** 사태가 개인적인 책임 문제냐, 그렇지 않으면 사회 시스템이나 이런 것의 문제냐라는 말씀이 많이 계셨습니다. 그런데……

○**한준호 위원** 그러면 대책을 가지고 하나만 얘기해 봅시다, 마지막 시간이 1분밖에 안 남았으니까요.

27일 발표를 보면 우선매수권을 어쨌든 양도하고 경매를 통해서 매입을 하고 피해자에게 장기 제공을 하는 것이 첫 번째 골자입니다. 그런데 경매 매입에 시간이 얼마나 드는지 혹시 알고 계세요, 평균적으로?

○**증인 박상우** 지금 현재는 1년 반 정도의 시간이 걸립니다.

○**한준호 위원** 그렇지요. 지금 대위변제 물건 97%가 낙찰까지 1년 걸립니다. 그리고 특히 48.7%가 3년 이상 걸려요.

○**증인 박상우** 평균 1년 반 정도 걸린다고 알고 있습니다.

○**한준호 위원** 굉장히 오래 걸립니다.

지금 제일 중요한 것이 뭐라고 생각하십니까? 시급한 상황에 시급하게 이분들 구제를 해 줘야 되는데 이러한 제도만 가지고는 빠르게 구제를 하기 어렵다는 것이 지금 국회에서의 이야기인 거예요. 여기에 대한 대책이 명확하게 나와 있다고 생각을 하세요?

○**증인 박상우** 이분들에게 시급한 것은 주거안정을 취하는 겁니다. 원래 이분들이 그 돈을 가지고……

○**한준호 위원** 아니, 그러면 한마디만 딱……

○**증인 박상우** 위원님, 웃으실 일이 아니고 이 돈은 사업을 하시던 돈이 아니고, 사시던 집 아닙니까? 그래서 그 사시던 집에 계속해서 안정적으로 사시게 해 드리는 게 제일 시급한 것이지요. 그것은……

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

○**한준호 위원** 그게 시급한 게 아니라 지금 생명과 본인들의 재산과 안전에 문제가 생겼기 때문에 이것을 국가에 의존하고 도와달라고 요청을 드리고 있는 것인데……

○**증인 박상우** 그래서 집을……

○**한준호 위원** 지금 국가의 대책 자체가 이분들에게 그런 시의성을 제공하고 있느냐를 묻고 있는 거예요.

○**증인 박상우** 사시는 택에 원래대로 평온하게 사실 수 있도록 도와드리고요 그리고 사고가 발생한 전세보증금을 최대한 많이 찾아 드릴 수 있도록 노력해 드리겠습니다라는 게 정부의 약속입니다. 사태가 발생하기 전의 상태로 돌려 드리지는 못하겠지만 어쨌든 사시던 집에 안정적으로 사실 수 있도록 해 드리고 가능한 한 범위 내에서 최대한 많은 금전적인 손해를 보전해 드릴 수 있도록 하겠습니다라는 것이 정부의 약속이거든요, 정책 대책의 골자이기도 하고요.

○**한준호 위원** 추가질의 안 쓰고 시간을 좀 더 주시면 안 됩니까, 마무리를 하게?

.....

○**위원장 맹성규** 하세요. 마무리하십시오.

○**한준호 위원** 장관님, 보세요.

정부의 대책이, 이번 27일 대책 중점 사안 네 가지를 보면 피해자들이 기본적으로 정책을 좀 바꿨으면 좋겠다는 문제 지적 사안에 대해서 접근을 많이 하셨어요. 그건 인정을 합니다. 하지만 단순한 경매 매입을 통해 가지고, 1년 이상 걸리는 이 경매제도를 통해서 이분들에 대해서 피해 구제를 하기에는 시기적으로나 시의성이 굉장히 떨어진다, 그래서 선구제를 해야 된다라는 것이 입법의 취지입니다. 그런데 입법의 취지에 대해서 지금 장관께서는 대통령에게 이렇게 권하니, ‘우리가 대안 만들었습니다. 이게 좋은 겁니다’라니까 대통령께서는 ‘아, 그래 그게 맞겠네’라고 당장 결정을 하셨나요, 고민을 하셨습니까?

○**증인 박상우** 대통령님께 오늘 이 자리에서 나온 것처럼 아주 세세한 사항에 대한 질의응답을 하지는 못했습니다. 그런데 대책의 골자를 말씀드렸고……

○**한준호 위원** 아니, 질문할게요.

그러면 ‘이렇게 해 가지고 저희가 대안을 마련했는데 국회에서 본회의를 통과한 법안은 재의 요구를 하셔야 됩니다’라고 했을 때 대통령께서 바로 뭐라고 하셨습니까?

○**증인 박상우** 재의 요구에 대해서는 제가 말씀드린 적이 없고요, 정확하게 정부가……

○**한준호 위원** 아니, 재의 요구를 대통령께 권했다면서요?

○**증인 박상우** 그것은 용산 참모진을 통해서 이야기를 했고 제가 보고드렸을 때는 저희가 5월 27일 발표한 안에 대해서, 사실은 그보다 훨씬 전에 보고를 드려서 지금 국회를 야당이, 당시에는 통과를……

○**한준호 위원** 그러면 질문을 좀 바꿔 볼게요.

재의 요구를 그렇게 참모진에게 전달해서 대통령으로부터는 어떤 답변이 왔습니까?

○**증인 박상우** 참모진을 통해……

○**한준호 위원** 의견 하나 없이 그냥 그렇게 하자라고 하세요?

○**증인 박상우** 그래서 결국 국무회의에서 재의 요구가 가결이 되었습니다. 대통령이 따로

그것에 대해서 답을 주신 것은 아니지만. 그래서……

○**한준호 위원** 아니, 처음 가 가지고 얘기했을 때는 여기에 대해서 대통령이 신속하게 피해자들에 실질적으로 도움을 줄 수 있도록 명령을 했다면서요?

○**증인 박상우** 예, 그래서 ‘박 장관이 보고한 안이 실질적인 도움이 되겠네’라는 취지의 그런 리액션을 하셨고요. 제가 정확한 워딩은 기억이 안 납니다만.

○**한준호 위원** 그런데 장관님께서는 실질적으로 피해자들하고 한 번도 만나 본 적도 없으시다면서요?

○**증인 박상우** 저의 뒤에 있는 참모들이 저를 대신해서 만났습니다. 그런데 제가 직접……

○**한준호 위원** 재의 요구도 그러면 참모들이 권했습니까?

○**증인 박상우** 재의 요구를 요청하는 주체는 장관이 하는 것이지요. 장관이 하는 건데……

○**한준호 위원** 그러면 국회에 대해서 제가 말씀드린 대로 ‘내가 이걸 예산을 집행할 방법이 없다. 왜냐하면 이 전체가 예산 추계도 안 되고 채권 평가가 기술적으로도 굉장히 어렵다’, 제가 말씀드린 대로 헌법상 평등 원칙은 장관님이 틀렸어요. 그러면 앞의 것 하나만 보면 평가가 기술적으로 어렵고 예산 추계가 어렵다, 이것 극복할 수 없는 문제입니까? 어림잡아서라도 예산이 추계되지 않아요? 아니, 이런 노력도 없이 참모들의 얘기를 듣고……

○**증인 박상우** 예산……

○**한준호 위원** 들어 보세요.

참모들의 얘기를 듣고 장관께서는 피해자들 만나 본 적도 없고 대통령한테는 재의 요구를 했어요. 대통령은 여기에 대해서 이견 하나도 없고 그냥 국무회의에서 땅땅땅 쳐 가지고 재의 요구한 것 아닙니까? 그래서 책임감이 없다는 얘기를 지금 듣고 계시는 거예요.

그래서 국회에서 지금 입법청문회이기 때문에 입법 사안에 대해서도 명확하게 들으시고, 어떤 것이 좋은지 그 대안을 마련하는 자리이기 때문에 더 고민하시라는 얘기를 하는 겁니다.

○**증인 박상우** 예, 제가 오늘 하루종일 위원님들한테 여러 가지 대안과 지적을 듣고 있기 때문에, 충분히 공감하는 말씀도 많이 하셨고 그래서 어쨌든 여러 위원님들이 주시는 지적들이, 아까 어느 위원님이셨나요, 이춘석 위원님이신가요. 말씀하신 것처럼 가능한 많은 구제를 가능한 한 빠른 시간 내에 해 주자 하는 것이 공통된 뜻인 것 같습니다, 그리고 사각지대 없이.

저희는 어쨌든 기본적으로 그런 안들이 만들어질 수 있도록 국회 입법 과정에서 충분히 열린 마음으로 논의를 진행하겠다라고 제가 모두 인사말씀에서도 드렸고요.

오늘 한준호 위원님 지적하시는 것들도 사실은 이런저런 지적사항들 말고는 기본적으로는 같은 뜻의 질의라고 생각을 합니다. 그렇게 새겨듣고 실질적으로 도움이 되는, 가능한 한 최대한 도움이 되는 안을 만들 수 있도록 노력하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 한준호 위원님 수고하셨습니다.

전용기 위원님, 지금 주신문이 안 끝났거든요. 추가로 뭐 하실……

○**전용기 위원** 끝나고 의사진행발언 잠깐만 하겠습니다.

○위원장 맹성규 알겠습니다.

간사님.

○문진석 위원 천안갑 문진석 위원입니다.

전세사기 문제는 정부의 국정철학의 문제다 이렇게 생각합니다. 정부의 재의 요구 논리를 보면 이 정부의 철학이 그대로 녹아 있다는 그런 생각이 들거든요. 전세사기를 바라보는 정부의 관점이 바뀌지 않는 한 이 전세사기 문제가 쉽게 해결되지 않겠다 이런 착잡한 마음으로 질문을 드리겠습니다.

장관님, 전세사기에 대해서 공부 좀 많이 하셨습니까?

○증인 박상우 예.

○문진석 위원 결론은 어떻습니까? 개인의 잘못이 아니다, 이것은 사회적 재난이다 이렇게 동의하십니까?

○증인 박상우 제가 생각하기에는 전세사기의 발생 원인은 크게 세 가지로 꼽습니다. 하나는 전세라는 제도가 굉장히 사실은 외국 사람들이 깜짝 놀라는 제도입니다, ‘당신들을 믿고 그 돈을 갖다 맡기느냐?’.

그런데 그동안 우리나라에 이게 유지가 되었던 것은 계속해서 집값과 전셋값이 올라갔기 때문에 가능한 겁니다. 그래서 통계로 보면 2020년 전셋값을 100으로 봤을 때 2년 후인 22년에는 전세가격지수가 112.7을 기록합니다. 상당히 가파르게 올랐었지요.

○문진석 위원 좋습니다. 어쨌든……

○증인 박상우 그다음에 이게 그다음 2년 동안에 상당히 가파르게 떨어졌습니다. 그게 시장상황 변화가 제일 큰 부분이 하나 있고요.

○문진석 위원 장관님, 잠깐만요. 시간이 없으니까요. 시간이 없습니다.

○증인 박상우 그다음에 악의적으로 이용……

죄송합니다.

○문진석 위원 그래서 이게 원래 없었던 게 이렇게 갑자기 생긴 게 아니잖아요. 사실은 오래됐잖아요, 전세사기라는 것은. 전세사기가 오래됐지만 우리 사회가 제도나 법을 만드는데 소홀했던 것이 이렇게 전세사기 대란으로 사고가 터진 것입니다, 사실은.

그래서 전세사기가 개인의 잘못이 아니다 이런 인식을 바탕에 깔아야지만 이 문제가 풀리거든요. 지금 장관님 답변하는 것 죽 들어 보면 아직도 말은 사회적 재난이라고 이렇게 인정을 하시면서 실제로 마음속 깊이는 그렇게 인정하지 않는 것 같은 느낌을 받아요.

그래서 전세사기 피해자가 가장 원하는 게 뭐라고 생각하십니까? 전세사기 피해자 만나 보셨으니까 잘 모르실 수도 있겠네요.

○증인 박상우 전세사기 피해자분들께서 제일 원하는 것은 전세 원금을 가능한 한 많이 돌려받는 거라고 생각합니다.

○문진석 위원 그렇겠지요. 저희는 세 번 정도 간담회를 했는데 그분들이 가장 원하는 것은 최대한 보증금을 회수하는 게 첫 번째 목표고요.

두 번째는 이 전세사기 사건에 제외가 있으면 안 되잖아요. 제외되면 안 되잖아요. 소위 말하면 사각지대를 해소하는 것이고, 그다음에 일부에서는 주거 안정이라는 그런 목표를 요구하는 피해자들이 있었습니다.

그런데 장관께서 아까 재정 문제를 충분히 검토하고 발표를 하셨다고 하셨잖아요, 5월 27일 날 정부 대책안을.

○**증인 박상우** 예.

○**문진석 위원** 충분히 검토하셨다고 했는데 재정추계가 안 된다고 또 이렇게 말씀하시잖아요.

○**증인 박상우** 5월 27일 날 발표에 재정소요액이 얼마나 될 것인지 충분히 검토하고 발표한 내용은 없습니다. 재정소요액에 대해서는 5월 27일……

○**문진석 위원** 아까 그렇게 대답을 하셔서 제가 여쭤보는 거예요.

그러면 충분히 재정이 얼마나 들어가는지 검토를 하셨으면 재정추계 정도는 정확하게 할 수는 없겠지만 대략 어느 정도 들어간다라는 것은 알 수 있는 거잖아요.

○**증인 박상우** 그게 아까 제가 위원님 질의에 답변드렸는데 여러 전제와 조건을 달아야 가능한 겁니다.

○**문진석 위원** 그런데 문제는 뭐냐 하면 제가 느끼기에는 그거였어요. 돈 가급적이면 안 들이고 이 문제를 해결하겠다 이런 뉘앙스를 계속 풍기시거든요. 그런데 돈 안 들이고 해결할 수 없어요, 이 문제는. 재정을 투입 안 하고 어떻게 해결합니까? 어떤 방식이든 재정을 투입해야 됩니다.

그리고 재의 요구 논리들을 보면 다 탄핵돼야 돼요. 사회적 재난이라고 생각한다면 다섯 가지 원칙이 다 탄핵될 수 있고 탄핵돼야만 하는 그런 논리거든요. 장관님이 이 논리를 제시했는지 모르겠지만 사실은 엉터리같은 논리예요, 사회적 재난이라고 인정한다면.

그래서 민주당 우리 당에서 소위 말하면 개정안을 냈는데 그 개정안에 대한 탄핵 논리들이 다 개인의 잘못이다 이런 전제에서 출발하기 때문에 이런 논리들을 재의 요구 논리로 들이대는 거라는 생각이 들 수밖에 없거든요.

사실 일일이 다 얘기하면 다 방법이 있어요. 해결할 수 있는 방법이 있는데 그걸 안 하겠다는 거잖아요. 그래서 결국은 여야 합의를 이렇게 주장하시는지 여야 합의 안 됩니다, 제가 봐서는.

오늘 여당 위원 얘기 잠깐 들어 보니까 ‘개인 간의 거래고 보이스피싱이나 이런 것하고 헌법상 평등의 원칙에 어긋난다’ 이런 이야기를 해요. 이 사람들이 이런 식의 인식을 가지고 있구나 그래서 깜짝 놀랐지만, 그런 인식 가지고는 절대 이 문제 해결이 안 된다는 저는 그런 걱정이 있고 두려움이 있어요.

1분만 더 쓰겠습니다.

기재부차관님 한번 여쭤볼게요.

부동산 부실 PF에 정부의 지원이 어느 정도 됐습니까, 5월 13일 날 발표하셨을 때?

○**기획재정부제2차관 김윤상** 그 부분은 주무부처가 금융위원회라 제가 지금 그쪽에 대해서는……

○**문진석 위원** 31조 정도 지원하지 않았어요? 대략, 대략, 정확한 수치가 아닙니다.

○**기획재정부제2차관 김윤상** 그 부분이 재정소요는 아니라고 들었습니다.

○**문진석 위원** 그러니까 우리 재정소요가 어느 정도 됩니까? 답변 주세요.

○**기획재정부제2차관 김윤상** 재정소요는 아니고요.

○**문진석 위원** 아니, 그러니까 재정소요가 전혀 없어요?

○**증인 김소영** 재정소요는 전혀 없습니다. 기존에 있는 기금이나 펀드를 활용했습니다.

○**문진석 위원** 추가질의하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

주신문을 1차로 마쳤는데요.

전용기 위원님 아까 의사진행발언하신다고 그랬는데.

○**전용기 위원** 1분만 하겠습니다.

기본적으로 우리 상임위원회가 진행이 될 때는 증인과 위원 간에 일문일답 방식을 기본으로 하고 있습니다. 그리고 비교적 이번 청문회는 일문일답 방식이 잘 지켜지고 있는 것 같은데요. 질의하고 답변하는 과정 중에 굉장히 증인과 보이스가 섞이는 일이 허다한 것 같습니다. 그래서 질문을 끝까지 듣고 대답하는 방식을 사용해서, 지금 피해자분들도 많이 와 계신데 듣는 사람들이 잘 이해하고 가실 수 있게끔은 우리 위원회가 운영돼야 된다라고 봐서 그런 부분들을 위원장님께서 지적을 해 주시면 운영하는 데 훨씬 더 편할 것 같다, 그리고 듣기 쉽고 이해가 가는 청문회가 될 것 같다라는 말씀 드리고 싶습니다.

이상입니다.

○**위원장 맹성규** 증인들은 참고해서 답변해 주시기 바랍니다.

○**증인 박상우** 예, 유념하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 주신문을 마치기 전에 제가 한 가지 질의를 하겠습니다.

진 차관님, 차관님도 특별법 만들 때 과정에 참여하셨지요?

○**증인 진현환** 예.

○**위원장 맹성규** 그렇지요? 특별법 제정 이후에 관계기관 협의, 이 법의 집행을 위해서 관계기관 간 협의를 몇 번이나 하셨습니까? 다 불러다 놓고 몇 번이나 하셨어요? 한 번도 안 했을 거라고 저는 추정합니다. 왜냐하면……

질의를 드리겠습니다, 금융위 부위원장님.

저희가 법을 만들 때, 이분들이 전세자금을 떼이게 되는 과정이 대출을 받아서 전세자금을 넣고, 그런데 전세사기를 당해서 다 떼였어요. 그런데 특별법을 만들어서 우선매입이 됐든 추가적인 지원을 하기 위해서 추가로 대출을 받아야 되는데 그러면 어떻게 하기로 했지요, 추가 대출을 받을 때?

진 차관님, 법 만들 때 어떤 식으로 법안을 만들었습니까? 법 만들 때요.

차관님이 먼저 답변하시고 다음에 부위원장님이 답변하시면 됩니다.

어떻게 하기로 했어요? 기본적으로……

○**증인 김소영** 질문을 다시 한번 해 주시겠습니까?

○**위원장 맹성규** 부위원장님은 그때 참여를 안 하셨기 때문에 배경을 모르시니까, 기본적으로 어떻게 하기로 한 거냐 하면 대출을 받아서 전세자금을 떼인 사람이 추가적으로 대출이 필요하면 금융기관에서는 그 대출을 잡지 않고 충분히 신규로 대출을 받을 수 있도록 그런 취지로 했고 그런 취지로 법을 만든 거예요. 그리고 그렇게 하기로 한 겁니다. 자, 그런데……

부위원장님께 여쭤볼게요. 지금 현장에서는 실질적으로 어떻습니까?

○**증인 김소영** 현재 저희가 여러 가지 금융 지원을 하고 있는 상태인데 저희가 지원하고 있는 게 경락자금 대출 지원……

○위원장 맹성규 아니, 제가 지금 질문드린 것 답변을 해 주셔야지요.

전세로 들어가기 위해서 전세자금을 대출받아서 전세를 넣었어요. 그런데 사기당해서 다 떼였어요. 그런데 이분이 여러 지원 대책에 의해서 추가적인 대출을 받아야 되는데 기준의 대출 규모가 있기 때문에 추가적인 대출이 안 되는 거예요. 그런데 이 법을 만들 때에 최소한 전세사기 피해자로 인정되신 분은 기준의 대출하고 관계없이 대출을 받도록 그런 취지로 법을 만들었어요. 그러면 법이 현장에서 잘 집행되고 있습니까?

○증인 김소영 저희 쪽에서는 아마 LTV나 DTI 같은 부분을 완화시키는 부분이었는데 주금공 쪽에서는 LTV 100% 가능하고요 DSR도 적용 배제가 되고 있습니다.

○위원장 맹성규 아니, 그러니까 규정을 그렇게 설명할 필요가 없이 가능합니까, 안 가능합니까?

○증인 김소영 가능한 상태입니다.

○위원장 맹성규 가능해요? 현장에서 아무 문제 없어요?

○증인 김소영 전혀 문제가 없다고 할 수는 없지만 LTV 같은 경우는 원래 수준의 100% 정도 대출이 가능한 거고요.

○위원장 맹성규 자, 그러니까 기준의 대출하고 관계없이?

○증인 김소영 예.

○위원장 맹성규 그러면 조금 이따……

○증인 김소영 DSR도 적용이 안 되는 상황입니다.

○위원장 맹성규 알겠습니다. 된다고 지금 말씀하시는 데 조금 이따가 피해자 말씀을 들어 보도록 하겠습니다.

제가 왜 이 말씀을 드리느냐 하면 최소한 법이 만들어지고, 지금 이게 국토부 혼자 할 일이 아니고 법무부도 아까 ‘감정평가법인에 대해서 어느 정도 제재가 가느냐?’, ‘자료가 없습니다. 알지 못합니다’. 당연히 은행도 ‘이것 법은 만들어진 거고 우리는 알지 못합니다’. 그러니까 피해자를 이중으로 어렵게 하는 거거든요.

주신문 마치기 전에, 오늘 어렵게 참고인이 일곱 분 나와 주셨거든요. 그러면 참고인들이 오늘 위원님들의 질의 과정과 정부의 답변 과정을 들으셨는데 저희들이 생각하지 못한 것 그리고 미처 정부도 파악하지 못한 어려움이 있을 것으로 생각을 해서 두 분만 앞에 모시고 오늘 질의 과정에서의 여러 가지 내용을 똑같이 중복하실 필요는 없고요 보완되거나 좀 아쉬운 점이 있다면 말씀을 듣도록 하겠습니다.

먼저 안상미 전세사기피해대책위원회 공동위원장님 앞으로 나와 주시고요.

한 5분 정도 저희들이 질의를 드릴 텐데, 오늘 위원님들 질의 과정을 다 들으셨잖아요, 정부 답변하고. 그동안에 말씀 주신 내용과 정부 답변 과정에서 상이한 점 또는 부족한 점 또 아쉬운 점 있으면 말씀을 한번 해 보십시오.

○참고인 안상미 일단 위원님들이 질의해 주신 것 속 시원한 부분도 있기는 있었는데요. 일단 장관님의 의식이 사회재난이다라는 것을 인정해 주시는 게 왜 중요하냐면 피해자들이 아니면 일반 사람들은 이 전세사기가 왜 일어났는지 모르고 왜 제도가 잘못됐는지 모릅니다. 그렇기 때문에 이 피해자들은 누구의 공감을 얻을 수가 없는 상황인데 거기에다 대고 덜렁덜렁이라든지 천천히 해도 된다든지 피해자가 잘못을 했다든지의 연관된 발언을 하심으로써 피해자들이 더 이상 어디다가 기댈 곳이 없어서 극단적인 선택으

로 이루어지는 거거든요. 그런데 그런 발언들을 계속하시고 정부에서 그런 식으로 입장 표명을 하시면 피해자들이 더 이상 갈 곳이 없습니다. 지금 8명 공식적으로 사망하셨지만 그 외에도 사망자 많고요. 엊그제도 지역에서 극단적 선택을 하셨다가 다행히 구조가 되신 사례가 저희한테 알려져 왔습니다.

그리고 정부안 이렇게 준비해 주신 것 너무나도 감사한데 1년 동안 뭐 하셨는지 저는 좀 답답한 마음이 드는 게요. 특별법 만들어질 때 정부가 매입을 한다고 했을 때 그 매입 조건에 문제가 있다, 지금 안대로 하면 피해자 주택 매입 다 못 할 거다 그런 문제를 분명히 제기했는데도 불구하고 1년 동안 LH 매입 조건에 해당하는 주택들만 매입하겠다고 해서 매입 실적이 지금 현저히 낮은 걸로 알고 있습니다.

그런데 지금 시간 없잖아요? 그런데 지금에 와서 ‘준비가 다 됐다’ 그런데 아직 안 올리지 못하겠다’라고 말씀을 하셨거든요. 왜 준비가 다 됐는데 안을 올리지 못하시는 건지, 빨리 협의가 필요한데 왜 안 올려 주시는 건지, 들판 하니까 여당이 안 움직이면 안 하시겠다는 건지, 제가 오해를 할 수 있을 것 같습니다. 그래서 이걸 왜 정확한 시간을, 제출할 시간을 정하지 못하고 계신지 이거 한번 문의드리고 싶고요.

그리고 최소보장이, 우리가 흔히 말했던 ‘선구제’는 조금 약간의 선입견을 갖게 하는 단어이기 때문에 제가 ‘최소보장’이라는 단어로 정정해서 말씀을 드리겠습니다. 이게 꼭 필요한 이유는요 보증금을 회수해야 되는 피해자들이 있습니다. 예를 들어서 분양권을 받아 놨는데 이 집 전세금 빼 가지고 거기다 잔금 치르고 들어가야 될 신혼부부들, 이런 계획들이 있었어요. 그런데 이거 전세금을 못 찾는 과정에서 새로 분양 받아 놓은 주택에 대한 계약금까지도 또 포기를 해야 되는 등등 공공임대도 들어가지 못하고 보증금을 회수하는 것만이 가장 최선인 피해자들이 있습니다. 이들을 위해서 최소한의 보장을 해주는 법안이 꼭 필요하고요.

그리고 또 중요한 것은 소급입니다. 1년여 지나서 정부안이라는 게 나왔는데 이것도 실행되기까지 시간이 많이 걸립니다. 그러면 그동안에 피해자들이 대책이 없어서 전세대출이라든지 매매대출이라든지 이런 것들을 개인신용으로 대환하신 분들이 계십니다. 그런데 개인신용으로 하신 분들은 금리가 상당히 높습니다. 그런데 이것도 저리 대환이 안 됩니다. 그래서 이분들은 또 이중고를 겪고 계시고요.

그다음에 지금 현재도 매입을 하고 계십니다마는 이 매입에 진행되는 서류라든지 절차들이 굉장히 복잡합니다. 그래서 정말 직장인이라든지 고령자라든지 이런 분들은 시간내기 어렵고 이해하기 어렵고 서류 찾기 어렵고 그래서 못하시는 분들도 계시거든요. 그래서 그것에 대한 서류를 좀 간편하게 해 주셔야 될 필요가 있고요.

또 지금 중요한 게 정부안이 되려면 경매가 꼭 다시 중지가 되어야 됩니다. 신탁도 마찬가지로 공매가 중지되어야 되고 경매도 마찬가지로 중지가 되어야 되는데 지금 법원에서는 그렇게 판단하지 않으십니다. 각 경매계마다 다른 판단을 하고 계셔서 실제로 저도 경매 중지가 되지 않아서 매각까지 끝나 버린 사례거든요. 그래서 경매 중지를 판단함에 있어서 각 법원이 각자 판단을 하고 이 심각성에 대해서 인지를 하지 못하고 이런 것들이 정부에서 사회재난으로 인정하지 않기 때문에 그런 것 같아서 그런 부분에 대해서 다시 좀 추가 보완으로 말씀을 드리고요.

그리고 아까 장관님이 앞으로 전세사기는 줄 거다라고 말씀을 하셨어요. 그런데 저는

잘 모르겠습니다, 아직 제도가 하나도 바뀐 게 없는데 어떻게 줄 것인지. 피해자들이 아니면 잘 모르기 때문에 지금도 계속 전세계약을 하고 계신데 장관님이 말씀하신 정책들을 보아 하니 ‘앞으로 임차인들이 많이 알게 해 줄게’라는 것이 주된 정책인 것 같아요. 그러면 결국에는 임차인들이 잘 알아봐야지만 피해를 안 당할 수 있는 그 구조를 유지하겠다라는 뜻으로 들리거든요. 이것은 보다 근본적으로 무자본 캡투기를 할 수 없는 환경을 조성해 주는 게 더 중요할 것 같습니다.

그리고 마지막으로 하나, 아까 은행권 말씀을 하셨는데 다른 대출이 있으면 대출 안 됩니다. 심지어 저도 지금 대출이 없는데 경락자금 대출이 안 됐습니다. 이유는 DTI 때문입니다. 피해자들이 지금 굉장히 어려운 상황에 처해 있습니다. 이걸로 인해서 직장을 잃기도 하고요. 저는 이걸로 인해서 직장을 포기하고 이라고 다니고 있는 상황이고요. 이런 어려운 상황에서 경락자금 대출을 받는 데 DTI를 본다는 것은 이미 주택을 보증으로 하기 때문에 주택 가격으로도 충분한데도 불구하고 피해자들에게 DTI까지 적용을 시키면서 대출을 해 주지 않고 있고요. 다른 대출 있으면 또 대출 안 됩니다.

그리고 은행에 가면 대환이라든지 이런 거 할 때마다 은행에서 상품을 끼워팔기를 합니다. 어찌 됐든 간에 하나라도 더 견져서 이익을 삼으려는 은행의 태도가 보입니다. 그래서 이런 것들에 대해서 현장에서 이렇게 된다는 것을 국토부에서 잘 인지를 못 하고 계신 것 같아서 말씀을 드리고요.

마지막으로 말씀드립니다.

이것은 정말 사회재난입니다. 피해자의 잘못이 아닙니다. 피해자가 손해를 감수해야 된다는 것, 그것이 당연하다는 것 그것은 잘못된 생각인 것 같습니다. 피해자의 손해는 당연하지 않습니다.

감사합니다.

○위원장 맹성규 말씀을 들었는데요.

장관님, 여러 가지로 실질적으로 취해야 할 조치가 있잖아요. 경공매 중지를 법원에 요청하는 문제, 이런 문제는 실질적으로 조치를 취해야 하지 않겠습니까?

○증인 박상우 경매 중지에 협조해 달라는 취지의 공문을 지난 6월 21일 날 이미 법원 행정처에 조치를 했습니다. 그래서 그것이 각급 법원에 어떻게 전파됐는지 저희가 한번 다시 조회를 해서 각급 법원에서 협조가 이루어지도록 그렇게 노력하겠습니다. 오늘도 아마 증인 중에 법원행정처에서 나오신 분이 계실 텐데……

○위원장 맹성규 이게 지금 법 규정에도 보면 1년으로 하고 그다음에 다만 필요한 경우에는 법원에서 판단으로 해서 연장할 수 있도록 돼 있거든요?

○증인 박상우 예.

○위원장 맹성규 그런데 지금 이것을 피해자들이 법원을 찾아다니면서 시위하고 더 해 달라고 요청하고 이것은 아닌 것 같습니다. 정부가 좀 적극적으로 나와서, 그래서 제가 관계기관 간 협의가 정말로 필요하다고 하는 것이 최소한 성의는 보여 주고 나서 그다음에 신뢰를, 피해자들하고 관계를 해야 되는데 이것은 적극적인 조치가 필요할 것 같고요.

○증인 박상우 예.

○위원장 맹성규 부위원장님, 아까 저한테 그러셨잖아요. 경락자금 대출하는 데 아무 문제가 없다. 그런데 지금 DTI 관련해 가지고 심사해서, 이거는 아니잖아요?

○**증인 김소영** 지금 저희가 대출해 주는 기관이 금융위 산하에 있는 주금공이 있고요.

○**위원장 맹성규** 좀 크게 얘기해 주세요.

○**증인 김소영** 저희가 대출해 주는 기관이 금융위 산하에 주금공이 있고요, 주택금융공사. 그다음에 국토위 산하에 HUG가 있는데 내용이 좀 다릅니다. 저희 주택금융공사에서 하는 보금자리론은, 지금 DTI 60% 말씀하셨는데 DTI 100%까지 돼 있는 상태고요. 그런데 디딤돌대출이라고 HUG에서 하고 있는 대출이 있는데 그 대출은 훨씬 더 조건이 좋은 대출이라고 생각하시면 될 것 같습니다. 저희는 한 3% 이상인데 디딤돌대출 쪽에서는 1.85~2.7% 정도 돼 있는데 그 부분에서 아마 DTI가 60% 제한이 있는데 그 부분이 걸렸다고 말씀하시는 것 같습니다.

그러니까 저희 주금공에서 하는 것은 기본적으로 전부 다 LTV를 완화를 했고 DTI 100%이고 DSR은 제한이 없는데……

○**위원장 맹성규** 그런데 결국에는 HUG가 하는 것은 안 된다는 거 아니에요?

○**증인 김소영** HUG에는 DTI 60% 조건이 있습니다. 그런데 HUG 쪽은 훨씬 더 대출 조건이 좋은 상황이기는 합니다.

○**위원장 맹성규** 차관님, 이게 뭐가 좀 아귀가 안 맞는다는 느낌이 안 드세요? 왜냐하면 법을 만들어 가지고, 최소한 조금이라도 도움을 드리려고 만드는 거잖아요? 그리고 그렇게 하기로 한 거잖아요. 그런데 금융위에서는 아무 문제가 없이 잘 진행하고 있는데 오히려 거꾸로 국토부 산하인 HUG에서 제동을 걸고 그러면 이것은 법 제정 취지도 그렇고……

그래서 제가 여러분들이 진짜로 이 문제를 해결하고 싶은 의지가 있는지, 이게 과연 여러분들의 내재된 문제인지 여쭙고 싶은 게 관계기관 간 협의가, 최소한 진행 상황을 파악은 해야 되는 것 아닙니까? 지금 오늘 이후로 현장에서……

좋습니다. 법 개정이 안 돼서 추가적으로 해야 될 것은 법 논의해서 만들어 가지고 하면 좋는데 당장 실현할 수 있는 문제가 재론되지 않도록 적극적으로 좀 협의를 해 주시기 바랍니다. 이것은 정말로 아닌 문제 같습니다.

그리고 몇 가지 말씀을 주셨어요. 1년 동안 뭐 했는지, 왜 법을 만들어 내지 못하느냐, 그다음에 정부안에서도 최소보장이라는 것의 내용, 그러니까 조금이라도 받고 나가고 싶은 사람에 대한 어떤 구체적인 내용, 그다음에 소급적용 문제 이런 것은 법을 다시 개정을 할 때 적극적으로 논의할 예정이고요. 정부에서도 전향적인 입장을 가지고 판단을 해서 대응을 해 주시기 바랍니다.

특히 기재부는 이게 지금 당장 정부 재정을 넣자 안 넣자 이런 문제가 아니고 논의하는 과정에서 당연히 기금을 먼저 쓸 거고, 그렇지요? 그다음에 HUG·LH 자금을 갖다 동원해서 쓰든 이렇게 하다 보면 부족한 부분이 생길 거고, 그러면 종국에는 재정을 넣을 수밖에 없는 상황이 올 텐데 그것을 이유로 해서 법안 자체에 제동을 걸거나 소극적으로 나오면 안 된다, 그러니까 사전에 충분히 관계부처 간에 논의가 필요하다는 말씀을 다시 드립니다.

주신문의 마지막으로 최은영 도시연구소 소장님.

소장님, 쭉 들으신 내용, 확인된 내용 말고 추가로 주실 말씀이 있으면 말씀 주시기 바랍니다.

○참고인 최은영 저는 주거정책을 연구하는 사람으로서 이게 왜 정부 책임인지를 우선적으로 좀 말씀을 드리도록 하겠습니다.

2008년에 정부가 전세대출을 제도화하였습니다. 그리고 2013년에 HUG가 보증을 하게 하였고요, 이런 제도를 만들었고.

(자료를 들어 보이며)

그다음에 이거는 정말 보여 드리고 싶은데 2017년에는 이런 보도자료를 국토교통부가 냈습니다. 여기 지금 뭐라고 써 있느냐면 ‘HUG 보증 들면 100% 전세 돌려받을 수 있다, 38만 원이면’ 이렇게 2017년 1월 12일 날 냈는데 이때가 딱 어떤 때입니까? 정권이 탄핵으로 인해서 혼란기에 이렇게 책임지지 못할 말을 하고 전세가 100% 안전할 수도 있다라는 것을 국토교통부에서 보도자료로 낸 것입니다. 정부의 이런 것들을 믿고 전세가 정상적인 것이라고 생각하고 일반인들은 이 계약들을 한 것이고요. 제도의 미비점이 아까 계속 보증보험 대출 이런 얘기를 했지만 다 정부가 만든 거라는 거지요.

이 피해가 대규모화 된 것은, 특히 윤석열 정부에서 피해가 대규모화 된 것 중의 하나는 정부의 잘못된 정책 판단, 2022년 7월에 정부가 뭐라고 했느냐 하면 전세사기는 전국으로 확산할 우려가 없고 지방 일부 지역에서 발생할 거라고 판단을 했습니다. 그리고 그 당시에 임대차 3법 때문에 전세대란이 일어날 거라고 판단했고요. 결과적으로 어떻게 됐습니까? 전세대란은 일어나지 않았고 결국 전세사기 깡통전세 문제가 발생했는데 이미 예상할 수 있었습니다.

2022년 3월 경향신문 보도를 보면 시민사회에서는 그때부터 주택시장이 하강 국면에 들어가서 전세사기 깡통전세에 대응해야 한다고 얘기했음에도 불구하고 2022년 7월에 윤석열 정부는 임대차 3법을 탓하면서 아무런 대책을 마련하지 않았고 결국 이 상황에 이르게 된 것입니다. 그래서 정부가 이 사태 해결에 정말 돈이 3조든 5조든 그런 것을 얘기할 때가 사실은 저는 아니라고 생각합니다.

그리고 정부가 예산 추계를 안 하고 있는 것 실태조사를 안 한 것에 관해서 책임을 정말 크게 묻지 않을 수 없는데 작년에 시민사회에서는 1579가구에 대해서 실태조사를 했습니다. 그리고 이분들이 선순위인지 후순위인지 최우선변제금을 받을 수 있는지 이런 것들을 따져서 50% 정도, 정확하게는 48.6%는 최우선변제금도 받지 못하는 후순위 임차인이었습니다. 이것이 의미하는 것은 한 푼도 받지 못하고 경매가 들어가면 쫓겨나야 한다는 의미입니다.

아까 장관님께서 계속 이것이 집행이 너무 어렵다라고 말씀하시는군요. 지금 여덟 분 희생자 대부분이 후순위 임차인이면서 소액변제금조차 못 받는 분들입니다. 그분들은 0 원으로 판단하신 거지요. ‘나는 경매가 들어가면 하나도 못 돌려받는구나’ 이렇게 피해자들도 알고 있는 채권 금액을 정부가 모른다고 하면서 집행이 불가능하다고 하면서 이것에 대해서 거부권을 행사하는 게 도저히 이해가 안 되고요.

그리고 지금 피해 가구가 3만 6000가구로 추산되고 피해 보증금이 정부가 추산하고 있는 것은 1억 4000만 원, 저희가 조사했던 결과는 1억 3000만 원 정도였습니다. 그러면 피해 보증금 전체 규모가 5조 원인 것이고 아까 말씀드렸던 것처럼 후순위이면서 최우선변제의 대상도 안 되는 분이 50% 정도 되는 것이거든요. 그리고 그분들의, 굉장히 또 중요한 것이지요. 정부가 그러면 보증금을 진짜 다 돌려줄 겁니까? 5조 원을 다 돌려줄 것이

아니고 그 일부만 돌려줄 것이라면 이것은 산수만 해도 굉장히 쉽게 예산 추계가 되는 겁니다.

그런데 국토교통부 기획재정부 다 예산 추계를 여전히 해 보지도 않고 계산이 어렵다라고만 얘기하면서, 이것을 바로 계산하실 수 있는 세입자들은 스스로 목숨을 끊고 있는데 계속 이런 상황을 이어 가실 것인지 묻지 않을 수 없고요.

그리고 마지막으로 이 말씀 드리고 싶습니다.

저희가 현장에 나가 보면 어떤 집이 전세사기당한 집인지 알 수 있습니다. 왜 그러냐면 대부분 상태가 좋고 새로 지어진 집이거든요. 정부가 빚내서 집 사라, 빚내서 세 살라라고 했을 뿐 아니라 빚내서 집 지어라라고 했거든요. 결국 이게 다 선순위 근저당으로 잡히는 겁니다.

그래서 지금 세입자가 전세를 찾을 때 사실 근저당이 없는 집을 거의 찾을 수가 없지요. 그래서 왜 근저당이 설정돼 있는데 그 집에 세를 들어갔냐 이런 말을 할 수가 없는 상태입니다. 왜냐하면 빚내서 집 지으라고 하고 있잖아요. 지금도 PF 보증 열심히 해 줄 테니까 집 지어라 이렇게 정부가 말하고 있는 상황 아닙니까? 빚내서 집 사라, 빚내서 세 살라를 넘어선 빚내서 집 지어라가 결국에 이 사태의 원인인데 정부는 여전히 이런 정책을 변경하지 않고 있습니다.

마지막으로 하나 지적을 하도록 하겠습니다.

임대차 3법 폐지를 여전히 주장합니다, 윤석열 정부에서는. 임대차 3법의 하나가 무엇입니까? 전월세를 신고하는 것입니다. 전월세를 정확히 신고하고 정확하게 신고하지 않을 때 과태료를 최대 100만 원, 저는 너무 적다고 생각하는데요. 그런 상황을 계속, 과태료를 유예시키고 있습니다. 정확한 정보 없이, 전세가가 정확하게 신고가 되지 않는데 정확한 가격이 얼마인지 어떻게 압니까? 임대차 3법을 공격할 것이 아니라 임대차 3법을 강화해서 지금의 이 사회적 재난을 정부가 신속하게 해결할 것을 촉구하면서 발언을 마치도록 하겠습니다.

감사합니다.

### ○위원장 맹성규 수고하셨습니다.

장관님 이하 중인들, 내용을 들으셨을 거라고 생각을 합니다.

지금 이 자리는 정쟁의 자리도 아니고 누가 누구를 탓하는 자리도 아닙니다. 다만 이런 정책적인 흐름을 가지고 발생할 수밖에 없었던 전세사기 문제를 개인 피해자들에게 온전하게 책임을 묻는 것은 너무 지나치고 과하다, 이러한 피해는 정말로 사회가 나눠 가져야 된다 그런 취지로 말씀을 주신 거고요.

정부 입장에서 보면 실태조사도 하나도 안 돼 있고 그리고 앞으로 우리나라, 제도는 아까 말씀 주셨지만 임대차 3법에서 전월세 신고하는 제도가 있는데 유예시켜 놓고 무슨 수로 이것을, 피해 구제도 중요하고 하지만 앞으로 어떻게 예방할 수 있느냐 하는 것도 이 피해 구제 못지않게 중요한데 그런 믿음직한 조치도 하나도 없고.

그래서 장관님 이하 중인들께서는 이게 그냥 단순한 사기, 과연 그렇게 할 수가 있는지 거기에 대해서 같이 문제의식을 가지고 이번에 만들어지는 개정안에 대해서는 진짜 문제를 해결할 수 있도록 그렇게 노력해 주시기 바랍니다.

장관님, 말씀 들으신 내용에 추가적으로 할 얘기 있으십니까?

○**증인 박상우** 위원장님께서 잘 정리를 해 주셔서 제가 굳이 덧붙일 필요는 없다고 생각합니다. 여러 차례 답변 과정을 통해서 발생한 이 사태에 대해서 이게 개인의 문제가 아니라는 입장을 충분히 말씀드렸고요.

그래서 이분들에게 최대한 많은 지원이 갈 수 있도록 정부 나름대로 개정안을 만들었지만 그것을 국회에서 다시 한번 뒤집어서 소상히 따져서 실천 가능하고 신속하게 가능한 한 피해자들을 많이 도와줄 있는 그런 개정안을 만들었으면 좋겠습니다.

아까 안상미 님이 지적하신 여러 가지 사항들 있는데 그것 전부 다 법안 심의 과정에서 충분히 가르마를 타거나 안 그러면 뭔가 더 장치들을 할 수 있을 것으로 제가 개인적으로 판단을 합니다.

그리고 최 소장님께서 지적하신 사항은 너무 큰 이야기부터 하셔서 제가 거기에 대해서 일일이 답변하기는 어렵습니다만 정부가 안정적인 제도를 만들어라라는 그런 채찍의 뜻으로 받아들이고 앞으로 부동산 관련 제도를 만들고 운영할 때 더 유념해서 그렇게 운영하도록 하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 당장에 할 수 있는 경공매 유예나 그다음에 대출, 추가 대출에 제한을 두는 문제……

○**증인 박상우** 그것은 위원장님 말씀대로 법원행정처하고 금융 당국 쪽하고 협조를 해서 그런 애로사항들이 안 생기도록 조치를 하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 구체적인 안이 실행되기를 기대합니다.

이상으로 주신문을 모두 마쳤습니다.

○**염태영 위원** 저 의사진행발언 좀 하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 예.

○**염태영 위원** 저는 장관님이 지금 이 자리에서 분명히 확인을 해 주셔야 될 게 있다고 생각하는데 우선 경공매 중지만 해도 오늘 당장 피해자들이 이렇게 있는 자리에서 분명하게 밝혀 주시는 게 필요한데, 오늘 법무부 법무심의관도 오시고 대법원에서 사법지원실장도 오셔서 장관님은 그런 요청을 하시고 해당되는 법무부라든지 대법원 사법지원실에서는 이것은 충분히 이유가 되니까 우리가 그렇게 하겠다 이런 정도의 답변은 못 할 이유가 없다고 생각해요. 사실은 벌써 지난 1년 전에, 6월 1일 날 법안이 심의되고 1년 유예되고서 지금 이 순간에 맞닥뜨리는 피해자들의 압박감은 보통 큰 게 아닌데 그런 정도도 확인을 안 해 주는 것은 문제가 있다고 생각하고요.

또 지금 피해자들께서 얘기하시는 이를테면 DTI 문제라든지 또 소급적용의 문제라든지 이런 것들이 지금은 법안을 심의하는 과정에 넘길 일이 아니고 바로 해결해야 할 일이기 때문에 그것은 지금 부처 간에, 관계기관 간에 협의만 하면 이 입장은 반드시 그냥 살려 줄 수 있다 하는 입장으로 바로 반영할 수가 있는 건데 이것을 계속 다음으로 미루고 다음으로, 법안이 언제 통과되거나 심의돼서 나올지는 아무도 알 수가 없습니다.

그래서 우선 당장 정부에서 할 수 있는 일, 우선 관계부처 회의를 통해서 피해자가 이렇게 호소하는 시급한 일은 바로 문제 해결을 하겠다 또한 피해자들과 이런 문제에 대해서 장관님께서, 아마 직원들이 면담하고 그리고 어떤 보고를 받으셨는지는 모르지만 시급하게 일어나는 일을 지금 처음 듣는 말씀으로 이해를 하시는 것들은 반드시 장관님께서 피해자들을 바로 만나시고 관계기관 협의를 통해서 바로 문제 해결을 하시겠다 이런

정도의 약속은 받아야 되지 않겠습니까?

○위원장 맹성규 장관님!

(손을 드는 위원 있음)

알겠습니다. 다음에 또, 답변하시기 전에 말씀하세요.

○한준호 위원 저도 의사진행발언 겸 약간의 신상발언인데.

아까 장관님과 이야기를 주고받는 과정 중에 장관님이 이런 말씀 하셨어요. 제 질의에서 ‘사회적 재난이냐’ 이렇게 물어보니까 ‘사회적 재난이다 아니다, 이게 법적 용어는 아닌 것 같다’ 이렇게 말씀하셨는데 실질적으로 이것은 재난안전법 시행령에 담겨 있는 내용입니다. 이것은 아셔야 돼요. 왜냐하면 이게 굉장히 중요한 문제이기 때문에요.

조금 전에도 피해자께서 직접 나와서 말씀하셨지만 국가가 이것을 사회적 재난으로 보느냐 안 보느냐 이것은 접근 방식의 문제이기 때문에 장관님이 원희룡 장관 때에서 바뀌었으면 접근 방식부터 좀 달리해야 된다는 생각이에요.

정확하게는 2조 1호에 담겨 있습니다. 그러니까 국가 또는 지방자치단체 차원의 대처가 필요한 인명 또는 재산의 피해에 대해서 그 재난의 범위를 대통령령으로 정해서 이 피해에 대해서 구제를 해야 됩니다. 그러니까 이 부분은 장관님께서도 알고 계셔야 돼요, 제가 보니까 내용을 모르시는 것 같아서 그랬고.

또 하나 말씀드리고 싶은 게 피해자 대표로 나오셔서 말씀하신 게 총 여섯 가지 사안 아닙니까, 위원장님?

매입 조건에 대해서 말씀을 하셨고, 그리고 여기에 대해서 정부안이 언제쯤 제출되느냐 이것을 물어보셨고, 또 최소보장에 대해서 이 내용을 담아 줄 것이냐, 또 하나는 셀프 낙찰이나 저리 대환 같은 것들에 대한 소급적용을 말씀하셨고, 하나는 캡 투자 같은 것들이 대책이 마련돼야 된다는 말씀을 하신 것 같고요. 그리고 신탁이나 경매 같은 것들이 중지돼야 된다는 여섯 가지 제안을 하신 것 같아요.

여기에 대해서도 위원회 차원에서 국토부장관께 이에 대한 대책 그리고 여기에 대한 답변을 명확하게 받아 주시기를 요청을 드리겠습니다.

이상입니다.

○복기왕 위원 복기왕입니다.

제가 준비했던 질의 내용을 염태영 위원님께서 의사진행발언으로 해 오셔서 제가 답변에 도움을 드리기 위해서 자료제출 요청을 했었어요. 국토부에서 각 법원의 경매계 등에 전세사기 피해자의 경매 유예기간 등에 대해서 조회를 요청한 적이 있는지, 한 번도 없습니다. 그리고 경매 유예기간 등에 대한 자료를 수취한 이력이 있는지, 한 번도 없어요. 한국자산관리공사에서 피해자의 공매 유예기간 등에 대해서 조회를 요청한 적이 있는지, 한 번도 없어요. 한국자산관리공사에서 전세사기 피해자의 공매 유예기간 등에 대한 자료를 수취한 이력이 있는지, 한 번도 없어요.

그리고 법원은 보니까 각 경매계의 사법보좌관의 결정에 따라서 각급 법원마다 다 다르고, 이것과 관련해서 국토부와 어떤 업무 협조를 하고 있지도 않고, 그리고 전세사기 피해자들의 경매 유예와 관련해서 어떻게 처리를 할지에 대한 내규조차도 없어요.

그렇기 때문에 여기에 대해서 답을 하실 것 같으면 이러한 부분에 대한 것을 알고 답변을 해 달라라고 말씀해 주시기 바랍니다.

○위원장 맹성규 장관님, 여기 대법원에서도 나오셨는데 저희가 주신문이 끝났어요. 끝나고 나서 법 개정 이전에, 그리고 지금 장관님도 들으셨지만 곁돌잖아요. 그리고 공무원들은 할 일을 다 했다고 생각하지만 실질적으로 피해자들은 도움을, 지금 현장에서 정말 힘들어하고 있고 어려워하고 있고.

자, 다음 보충신문하기 전에 지금 이렇게 현장에서 꼭 법 개정 이전에 처리해야 될 일에 대해서 나오신 분들하고 한번 논의하셔서 입장을 먼저 밝히고 난 다음에 보충질의를 하도록 하겠습니다.

그러면 이상으로 주신문을 마치고요.

잠시 정회했다가 5시 25분에, 정부에서도 답변을 충분히 준비하셔서 입장을 밝혀 주시기 바랍니다.

○전용기 위원 위원장님, 팩트 체크는 한번 해 봐야 되는 것 아닙니까? 법원에서는 지금 그 공경매 관련해 가지고……

○위원장 맹성규 아니, 그것 관련해서 나중에 정회하고 보충질의할 때 말씀을 다 듣기로……

○전용기 위원 그것까지만 듣고 정회하는 게 어떨까 싶습니다.

○위원장 맹성규 지금 아직 확인이 안 돼서. 그렇게 하지요.

○전용기 위원 알겠습니다.

○위원장 맹성규 이렇게 하겠습니다.

5시 25분에 회의를 속개하도록 하겠습니다.

정회를 선포합니다.

(17시06분 회의중지)

(17시42분 계속개의)

○위원장 맹성규 좌석을 정돈하여 주시기 바랍니다.

회의를 속개하도록 하겠습니다.

다음은 보충신문을 실시할 순서입니다만 정회 전에 정부에 요구한 바와 같이 법 개정 전에 처리가 가능한 사안에 대해 기관 간 논의한 결과를 먼저 듣도록 하겠습니다.

잠깐 답변해 주시기 바랍니다.

○증인 박상우 답변드리겠습니다.

우선 법 개정 전에 우선적으로 조치할 수 있는 사안 중에 가장 시급한 것이 경공매 유예·정지 협조 요청입니다. 지난 6월 21일 날 국토교통부에서 법원행정처에 전반적으로 경공매 유예를 각급 법원이 자발적으로 판단할 때 유예 조치를 할 수 있도록 협조 요청 공문을 발송을 했고요.

그런데 사실 오늘 6월 25일이라서, 주말도 끼고 해서 법원행정처에서 거기에 대한 리액션이 지금 안 나와 있는 상황입니다, 파악을 해 보니까. 그래서 아까 법원행정처 관계관하고 협의를 해서 그것이 정식으로 접수가 되는 순간에 바로 각급 법원으로 법원행정처에서 다시 요청을 해서 협조를 해 주는 것으로 그렇게 의견을 모았습니다. 모았고 어떻게 진행되는지를 저희가 또 계속해서 풀로업을 해 나가도록 하겠습니다.

그리고 이미 그동안에 860건의 개별 사안에 대해서 건건이 경공매 긴급 요청을 한 것들이 있습니다. 이 860건에 대해서 그것은, 아까 6월 21일 날 보낸 공문은 전반적으로 협

조 요청을 드린 거고 개별 건에 대해서 경공매를 연기해 달라고 요청한 것이 860건이 있는데 이 860건에 대해서도 어떻게 진행이 되고 있는지, 어떻게 조치를 했는지 하는 것을 협조 요청 공문을 발송을 했고요. 그 자료가 오는 대로 취합을 해서 위원님께 보고를 드리도록 하겠습니다.

두 번째로 추가 대출 기준 완화 관련해서 아까 금융위가 관할하는 주택금융공사의 보금자리론은 DTI 100%의 적용을 받는데 국토교통부 산하에 있는 HUG가 관리하는 기금대출, 디딤돌대출은 DTI 60% 적용받는 것이 맞습니다. 위원님께서 지적해 주신 바 그대로 맞고요.

그런데 이것은 기금 대출에 대해서 일반적으로 적용되는 룰을 특별한 예외를 두지 않고 그냥 일반적으로 적용하다 보니까 기금 대출에 60% DTI 적용을 받는데 그 케이스가 많지는 않다고 생각합니다마는 이것도 관계기관과 협의를 해서 금융위 산하의 보금자리론 DTI와 같은 비율로 적용할 수 있다면 그렇게 조치를 하도록 하겠습니다.

○위원장 맹성규 장관님, 관계기관이 어디 어디입니까?

○증인 박상우 금융위하고요 기재부 그렇게, 기금운용계획에 관계되는 것이기 때문에 기획재정부에, 옆에 2차관님 계신데 2차관님하고 하는 게 제일…… 저희가 주택기금을 운용할 때 운용계획에 대해서 예산설하고 협의를 하지 않습니까?

○위원장 맹성규 그러니까 관계기관이 기재부하고 또 금융위도 같이 해요?

○증인 박상우 금융위도……

○위원장 맹성규 같이 협의해야 돼요?

○증인 박상우 예.

○위원장 맹성규 여기 두 분 다 오셨으니까. 어떻게 하시겠습니까, 차관님? 협의할 게 뭐 있어요, 여기서 논의하면 되지. 어떡하시겠습니까?

○기획재정부제2차관 김윤상 HUG 같은 경우에 DTI를 60%에서 100%로 올렸을 때 그 기금에 대한 영향을 저희가 분석을 해 보지는 않았는데요. 말씀 주신 대로 금융위의 보금자리론 쪽, 주금공하고 형평성 차원에서 그 부분들을 저희들도 적극적으로 같이 검토해 보겠습니다.

○위원장 맹성규 금융위는요?

○증인 김소영 국토부와 기재부가 동의한다면 당연히 저희도 동의하겠습니다.

○위원장 맹성규 장관님, 다른 기관에서 다 협조해 준다고 하니까요 기관 간 협의를 또 할 필요가 없이 그냥 서류로 바로 진행을 해 주시면 될 것 같아요.

○증인 박상우 예, 신속하게 조치하도록 하겠습니다.

○위원장 맹성규 예.

○증인 박상우 그 서류 간소화, 서류가 복잡하다고 아까 참고인께서 말씀하셨는데 필요 없는 서류는 없을 것으로 생각이 됩니다마는 최대한 다시 한번 들여다보고 또 연세 드신 분도 있을 수 있고, 그래서 저희가 센터 같은 것도 있는데 이쪽에서 지원을 해 드리는 것으로 그렇게 조치를 하겠습니다.

그다음에 법 개정 과정에서 논의해야 될 사항들이 아까 2건이 지적됐는데요. 하나가 최소보장 문제 이것은 아까 위원장님 지적도 있고 제가 답변 과정에서 우리가 어디까지 커버리지를 가져갈 거냐 하는 것에 대해서는 법 개정 과정에서 충분히 논의를 했으면 하는

상황입니다. 그것을 제가 이 자리에서 선뜻 답하기가 굉장히 부담스러운 상황이고요. 사실은 여야가 있는 자리에서 합의가 가능할 것으로 저는 생각을 합니다.

그다음에 정부안을 소급적용하는 경우가 셀프 낙찰을 받았다든지 이런 분들에 대해서 그러면 과연 최소보장을 어느 정도 해 주기로 했는데 이미 경매를 다 받아 버려 가지고 그런 보장이 없는 상태에서 일이 끝나 버린 분들이 계시면 그분들이 좀 억울해하실 수가 있으니 그분들한테도 소급적용을 검토해 보자는 취지의 질문으로 이해하겠습니다. 이것은 마찬가지로 법 개정할 때 같은 선상에서 논의할 수 있는 사항으로 생각이 됩니다.

그다음에 중장기적으로 무자본 캡투기가 발생하지 않는 그런 제도를 만들라고 이야기 하셨는데 아까 이춘석 위원님도 지적하셨고 손명수 위원님도 지적하셨고, 부동산 제도가 사실은 굉장히 자연발생적으로 만들어져 있는 제도들이 많이 있습니다. 전세제도도 그런 제도 중의 하나이고요. 그것들이 지금 큰 대전환기에 와 있기 때문에 과거에는 잘 굴러 갔더라도 앞으로 여러 가지 상황이 급변하고 하기 때문에 문제가 생길 수 있는 것들이 많이 있을 것 같습니다. 그래서 차제에 이러한 유사한 사안들이 안 생기도록 미리미리 좀 더 파악을 해서 장기적으로 이런 보완 대책을 만들어 나가도록 하겠습니다.

이상 아까 지적하신 6건에 대해서 답변 올렸습니다.

○위원장 맹성규 이제 설명을 들었는데요.

진 차관님, 제가 조금 아쉽고 안타깝게 여기는 것이 저희가 법 제정할 때 분명히 이런 내용을 다 담아서 법을 제정한 거고 충분히 관계기관 간의 협의를 통해서 이견을 조율해서 해결할 것으로 기대를 했는데, 차관님은 피해자분들하고 몇 번이나 만나셨습니까?

○증인 진현환 저도 직접적으로 피해자들을 만난 것은 없습니다.

○위원장 맹성규 장관도 직접 안 만나고 차관도 직접 안 만나고, 그러면 직접 만난 사람이 누구입니까?

○증인 진현환 우리 전세사기피해지원단에서.....

○위원장 맹성규 단의 단장이 만났어요? 단장이 가서 만났나?

○증인 박병석 예, 간담회 때 만나거나 온라인 총회를 통해서 만나고 있습니다.

○위원장 맹성규 지금 만난 내용을 이렇게 생생하게 장관이나 차관한테 전달이 가능하다고 판단하십니까?

○증인 박병석 최근에 온라인 설명회를 통해서, 저희가 비대면이기는 하지만 그래도 설명을 드렸고요 그리고 실시간으로 올라오는 답변 글들을 통해서 했는데, 그것을 전달해 드렸습니다.

○위원장 맹성규 장차관님, 보세요.

이게 어떤 이유가 됐든지 간에 시간을 못 내서 피해자분들하고 접촉을 못 하셨는데 지금 피해자분들을 만나서 직접적으로 현장에서 말씀을 들으시는 것하고 간접적으로 보고를 받으시는 것하고는 천양지차일 겁니다.

왜냐하면 관계기관의 협의를 단장 수준에서 국장 수준에서 할 수 있겠습니까? 지금 여기 국회에서 관계기관 다 불러도 어려운 일인데.

그래서 앞으로는 법 개정도 중요한 사항이고 실질적으로 피해자들의 목소리를 직접 들을 수 있도록 차관님은 나서서 해 주셔야 되는 것 아닌지 모르겠는데요?

○증인 진현환 예, 그러겠습니다.

○위원장 맹성규 적극적으로, 최소한 차관님은 듣고 장관하고 논의를 하실 수 있어야지요. 그러면 얘기를 들었고요.

보충신문을 할 텐데요 보충신문하기 전에 피해자들 얘기를 잠깐 더 듣는 그런 절차를 밟도록 하겠습니다. 왜냐하면 오늘 이 자리는 충분히, 어떤 지점에서 문제가 있고 어떤 사항을 먼저 해결해야 되는지를 누구보다도 피해자분들이 더 많이 아실 것 같아요. 그래서 다시 말씀드리지만 피해자분들 앞에 나와서 말씀을 해 주시는데 똑같은 얘기는 안 하셔도 되고요 부족하거나 더 보완할 얘기 위주로 말씀해 주시기 바랍니다.

먼저 이재호 경기전세사기피해자대책위원장님.

하실 내용 없으면 안 하셔도 됩니다.

○윤종오 위원 원래 제가 질의하기로 했는데요.

○위원장 맹성규 아, 그러셨어요?

○윤종오 위원 컨트롤타워와 관련돼서 장관님께 질의를 하고 답변하시는 것으로 그렇게 하겠습니다.

일단 전세사기와 관련된 컨트롤타워는 국토부 맞습니까?

○증인 박상우 예, 맞습니다.

○윤종오 위원 2022년 12월에 피해자 보호의 골든타임을 놓치지 않겠다며 컨트롤타워 구성하겠다고 발표하셨는데요. 피해자가 체감하기에는 상당 부분 타워 역할을 못 한다 이런 지적들이 좀 많습니다. 사실 ‘단톡방이 더 낫다’ 이런 이야기들도 하시는데요. 오늘 이재호 참고인 나오셨는데 그와 관련돼서 충분하게 말씀해 주시기 바랍니다.

○참고인 이재호 경기대책위 위원장 이재호입니다.

앞어서 질의 및 발언들을 너무 잘해 주셔서 저는 법적인 것보다는 피해자들이 어떤 상황인지를 좀 더 말씀드리려 합니다.

피해자들이 전세사기 피해 사실을 인지하기 시작하면 평소에는 모르고 살아가던 여러 가지 것들을 찾아봐야 합니다. 처음 들어 보거나 생소한 단어인 ‘임차권등기’나 ‘내용증명’ 등이 등장하기 시작하고 뭐부터 해야 할지, 이게 맞는 건지, 그러면 정말 돈을 받을 수 있는 건지 싶은 절망적인 상황을 마주하게 됩니다.

전세피해지원센터가 있는 곳이라면 센터를 찾아가거나 전화상담을 하게 되는데 피해자들 대부분은 상담을 받고 와도 제대로 된 해결책은 없고 피해자들이 검색만 하면 알 수 있는 내용들만 답변 받고 상처만 받은 채 돌아오는 일이 부지기수입니다. 오히려 센터보다 피해자들끼리 서로 뭉쳐 만든 단톡방에서의 정보와 상담이 실질적으로 더 큰 도움이 되는 상황입니다.

그마저도 센터가 없는 지역의 경우에는 정말 피해자들이 모든 것을 찾아봐야 하는 상황입니다. 얼마 전에 돌아가신 피해자가 대구분이셨는데 대구 지역에는 센터가 없습니다. 그분은 돌아가시기 전까지 정말 혼자서 전국을 돌아다니며 이것저것 스스로 알아봐 가며 살아남아 보려 애쓰셨습니다.

이렇게 피해자 스스로 하나씩 알아가다 보면 은행이라는 또 다른 난관에 가로막히게 됩니다. 정부 차원으로 전세사기 피해자 전용 저리 대환대출이 가능하다고 해서 가 보면 모르는 은행원들이 부지기수고 금융감독원 공문까지 들고 찾아가도 여러 은행에서 거절 당하는 사례도 빈번합니다.

피해자들은 여러 업무 때문에 은행을 방문할 일이 많은데 연장이나 대환대출 등등 해당 업무에 대해서 은행마다 칭구 직원마다 정확하게 숙지하고 있지 않은 부분이 피해자들에게는 혼란을 더 가중시키고 있습니다.

그뿐만 아니라 예를 들어 HF나 SGI에 문의하면 은행에 알아보라고 하고 은행에 문의를 하면 해당 기관에 알아보라고 하고, 현재 특별법으로 피해자가 받을 수 있는 지원 체계에 대한 확실한 안내와 각 기관끼리의 소통 및 협조 그리고 각 기관별로 정확히 내용을 숙지하고 있어야 조금이나마 피해자들의 혼란을 줄일 수 있다고 생각합니다.

그 외에도 국가 차원의 대책들이 진행되는 과정에서 수많은 현안들이 터지고 있는데 이런 문제들을 코로나 때 정부기관이 했던 것처럼 국토부가 중심에서 현안을 취합해서 관련 대책을 빠르게 수립하여 피해자들이 믿고 의지할 수 있는 확실한 컨트롤타워가 되어 주시기를 부탁드리며, 국민들이 적어도 아직은 국가가 나를 국민으로 생각하는구나라고 생각하며 더 이상 세상을 등지는 일이 발생하지 않도록 부탁드리겠습니다.

○**윤종오 위원** 현장에서는 여러 가지 어렵다는 이야기 잘 들으셨지요, 장관님?

○**증인 박상우** 예.

○**윤종오 위원** 전세사기 피해지원에 대해서 금융위나 지자체 법원 경찰 LH 등 협력 시스템이 매우 중요하다고 생각하는데요. 지금 회의 체계 이런 게 있습니까?

○**증인 박상우** 따로 상설 회의체는 운영을 하지 않습니다.

○**윤종오 위원** 한번 회의한 적은 있습니까?

○**증인 박병석** 실장이나 단장 주재로 회의를 하고 있습니다.

○**윤종오 위원** 그래요?

회의록 기록합니까?

○**증인 박병석** 회의 내용은 있는데 회의록은 찾아봐야 될 것 같습니다.

○**윤종오 위원** 그 정도로, 지금 답변하시는 게 엄청 자신감 없어 보이는데요. 어쨌든 국토부가 중심이 돼서 정부가 낸 대책에 대해서 이행되는지 점검하고 또 추진 결과를 피드백하고 이런 것들이 일상적으로 이루어져야 됩니다. 회의 체계가 제대로 확실하게 구성 안 된 것 같아요, 지금 보니까. 좀 제대로 어떤 급 정도 차원에서 어느 정도 회의를 정기적으로 하는지 회의했던 자료는 제출해 주시기 바라고요. 제대로 안 갖춰졌다 그러면 그런 것들을 수립하시기 바랍니다.

더 하실 말씀 없어요?

○**참고인 이재호** 원래는 염태영 위원님이랑 하려던 발언이 좀 더 있는데 여기서 바로 진행을 해도 될까요?

○**염태영 위원** 아까 위원장님이 순서를 다 주시기로 해서 저는.....

○**위원장 맹성규** 예, 하십시오.

○**염태영 위원** 이 시간을 제 시간을 쓰는 게 아니어서.

○**위원장 맹성규** 상관없습니다. 하세요.

○**윤종오 위원** 저는 이 정도 발언하겠습니다.

○**염태영 위원** 현재 경기대책위원회에는 몇 분의 피해자들이 계세요?

○**참고인 이재호** 대략적으로 단톡방에 들어와 있으신 분들은 오륙백 명 정도 되고 가족분들까지 하면 정확한 수는 1000명 이상은 될 거라고 예상하고 있습니다.

○**염태영 위원** 본인도 전세사기 피해자이시지요?

○**참고인 이재호** 예, 그렇습니다.

○**염태영 위원** 피해자들이 모여서 말씀을 나누면 정말 참담한 일들이 많고 또 그로 인해서 서로 위안도 되고 그러는 것 같은데 그래도 꼭 이것만큼은 정부가 즉시 해결을 해줬으면 하는 것이 뭐가 있으세요?

○**참고인 이재호** 여러 지원책들 정책들이야 많이들 얘기해 주시고 하는데 오늘 이야기가 안 나왔던 부분이 있는 것 같아서 좀 말씀을 드리겠습니다.

저는 어제도 정 씨 일가의 공판에 다녀왔습니다. 죄수복을 입고 수갑을 차고 있는 그들이 평상복을 입고 있는 저보다 훨씬 자유로워 보였습니다. 그들은 길어야 15년을 살고 나오면 호화롭게 살겠지만 저는 15년이 지나면 사라지는 수갑과 죄수복이 아닌 평생을 저를 읊아맬 빚이 생겨서 더욱더 그렇게 느껴졌던 것 같습니다.

어제 정 씨 일가의 공판이 이루어지는 동시에 170억 원가량을 편취한 것으로 알려진 동탄 전세사기 부부가 각각 12년, 6년형을 선고받았다고 합니다. 사기죄 최고 형량이 15년이니 적게 받은 형량은 아니지만 피해 규모에 비하면 턱없이 작아 보입니다.

제가 있는 수원 지역의 정 씨 일가는 1000억 내외의 보증금을 주지 않고 있는데 최고 형량 15년을 받더라도 연봉이 100억에 가깝습니다. 형편이 이러니 차라리 나도 전세사기 치는 게 낫겠다거나 피해자보다 사기꾼들이 더 유리한 법이라는 이야기가 나옵니다.

이미 정치권에서도 논의 중인 내용으로 알고 있지만 다시 한번 간곡히 부탁드립니다.

이들은 절대로 개인 사기꾼 투기꾼이 아닙니다. 공인중개사, 중개보조원, 의심스러운 은행, 감정평가사인 자기 아들까지 결탁해 피해자들의 인생을 송두리째 망가뜨린 범죄집단입니다.

저는 보증금을 찾을 수 없다는 상실감에 심각한 수면장애와 공황장애까지 겪고 있습니다. 그렇게 절망 속에 몇 개월을 허덕거리며 싸웠습니다. 하지만 이제는 저도 조금 지쳐 보증금을 100% 찾는 것은 포기했습니다. 다만 내가 고통 속에서 살았고 평생을 살아야 하는 만큼 그들도 똑같았으면 좋겠습니다. 적어도 빚을 상환해야 하는 최소 20년보다는 그들의 형량이 길어야 하지 않을까요? 피해자는 난데 왜 그들이 먼저 더 빨리 털어 낼 수 있는 걸까요?

지금 이 재난 사태로 평범한 꿈을 꾸던 평범한 사람들의 평범한 삶이 너무나 많이 망가졌습니다. 또 다른 피해자를 조금이라도 줄이기 위해서라도 사기죄 최대 형량을 높여야 하고 현재의 처벌 수위도 피해 규모에 비례해서 높여야 한다고 생각합니다.

악성 임대인들에게는 한 번 날리면 그만인 돈인지 몰라도 저희에게는 정말 목숨과도 같은 돈입니다. 적어도 저들이 지은 죄에 응당한 벌을 받게 된다면 피해자들에게 조금이나마 위로가 될 듯합니다.

○**염태영 위원** 사회 초년생들에게 정말 이런 절망적인 상황을 만들어서 저렇게 좌절하게 해서 정말 기성인의 한 사람으로서 너무 가슴이 아프고 송구스럽습니다.

본인도 당사자로서 충격이 큰데 요즘 병원 다니고 있다고 들었어요?

○**참고인 이재호** 예, 병원 다니고 있습니다.

○**염태영 위원** 지금 대부분 전세사기 피해자들이 공인중개사, 은행 이런 분들의 계약 안내를 믿고……

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

진행했던 것인데 어떻게 보면 그에 대해서 날벼락을 맞았을 심정인데, 공인중개사나 은행 이런 데서 책임져야 될 부분이 있다고 생각하시지요?

○참고인 이재호 저희 지역 사례에서 상당히 의심 가는 부분도 있고 실제로 공인중개사들은 경기도에서 조사 결과로 수십억 원의 추가 부당이익을 얻은 것으로 확인되었습니다.

○염태영 위원 아마 그런 여러 가지 일들을 겪다 보니까 사기죄가 최대 형량이 10년이고 중복될 때 1.5배를 해서 15년이 최대 형벌인데 사실은 인생을 던지는 젊은이들의 그 심정을 생각하면 15년이라는 것, 그로 인해서 또 실제로 재판 과정에서는 훨씬 그에 못 미치는 형량이 되는 것 이런 것들이 법 감정과 현재 처한 전세사기 피해자들과의 괴리가 너무 크다는 것을 다시 한번 확인했습니다.

꼭 건강 회복하시고, 그래도 정부 대책을 만들어서 꼭 일부라도 구제할 수 있는 방법을 같이 찾는 데 최선을 다하겠다는 약속을 드리면서 피해자 여러분과 함께 그런 대책에 함께 나서 주셔서 고맙다는 말씀 드립니다.

○참고인 이재호 감사합니다.

○위원장 맹성규 들어가세요.

지금 경기도 이재호 피해대책위원장의 발언을 통해서 우리는 두 가지 중요한 문제를 발견했어요.

박병석 단장님, 앞으로 좀 나와 보세요.

내가 피해자로 인정을 받았어요. 그리고 은행에 갔어. 그런데 이재호 위원장 얘기대로 퇴짜를 맞았어요. 어떻게 해야 됩니까?

○증인 박병석 저희가 지역에 있는 전세피해지원센터에서 충분히 상담을 해 드리고 또 주변에, 피해지원센터 근처에 있는 전문 금융창구들도 있습니다. 현재 KB국민은행하고 같이 협조를 하고 있는 상황인데요 일부 말씀하신 대로 미흡한 부분이 분명히 있습니다. 저희도 불시에 점검을 나가 보면 일부 창구에서는 내용을 잘 몰라서 제대로 된 설명이 안 되는 경우가 있습니다. 저희도 그것은 충분히 숙지하고 있습니다.

○위원장 맹성규 그러면 앞으로 피해자들은 지역 센터에 찾아가서 상의하면 금융 문제는 해결됩니까?

○증인 박병석 해결이라기보다는 최소한 그래도 주변 지역에 있는 전문 금융창구가 있습니다. 지금 현재는 KB가 하고 있는 상황인데요 다른 지역까지도.....

○위원장 맹성규 아니, 박 단장님. 설명을 들으려고 하는 게 아니라 제가 아까도 얘기했지만 피해자로 인정을 받았어요. 그리고 금융대출에 관해서 불편함이 없도록 하기로 했어요. 그런데 찾아갔는데 퇴짜를 맞았어, 여러 군데에서. 그러면 앞으로는 지원센터 가서 사정을 얘기하면 지원센터에서 안내해서 해결을 해 주느냐는 문제를 얘기하는 거예요.

○증인 박병석 그렇지는 않습니다.

○위원장 맹성규 그러면 뭐예요, 이게? 그러면 어떻게 하라는 거예요?

장관님, 이 경우 어떻게 합니까?

○증인 박상우 아까 경기도대책위원장님 말씀처럼 정부가 발표한 대책이 현장에서 잘 안 돌아가는 사안이 비일비재할 것으로 짐작해 봅니다. 그래서 정말 송구스럽지만 그런 사태가 발생하게 돼서 죄송하다는 말씀을 드리고요.

일일이 현장을 찾아다니면서 돌아가는지 안 돌아가는지 제가 확인하고, 그리고 예를 들어 모든 KB국민은행 그 직원들이 다 트레이닝받을 필요는 없을 거거든요. 그래서 딱 특화를 해서, 이런 업무를 처리할 수 있는 기관이라든지 은행 지점이라든지 이런 것들을 실현 가능하도록 좀 특화를 해서 돌아가는 시스템을 만들겠습니다.

○위원장 맹성규 아닙니다, 장관님. 그렇게 하실 게 아니라, 그렇게 하실 게 아니에요. 지금 센터가 만들어졌잖아요. 그러면 피해자들은 센터를 찾아가서 상담을 하고 그 센터가 해결을 해 주면 되는 거예요, 안내를 해 주든지 은행을 같이 가든지 아니면 은행에 협조를 구하든지. 이분들이 찾아다니니까 문제가 되는 거예요. 찾아다녀서 해결이 되면 되는데 해결이 안 되잖아요. 그러니까 센터가……

박 단장님.

○증인 박병석 예.

○위원장 맹성규 그 센터 왜 만들었습니까?

○증인 박병석 위원장님 말씀하신 대로 저희가 원스톱 서비스도 지금 제공을 하고 있습니다.

○위원장 맹성규 안 되잖아요, 원스톱 서비스가.

○증인 박병석 안 되는 게 금융지원에 관련된 부분은 실제로 개별 개인들이 가서 가지고 창구에 신용정보라든지 개인정보를 제출하시면서 상담을 받아야 하기 때문에 이런 부분들이 있습니다. 그래서 저희가 그 부분까지도……

○위원장 맹성규 지금 그런 문제가 아니잖아요. 금융지원 받아 가지고 어떻게…… 이게 그런 문제가 아니잖아. 그러니까 자꾸 겉돌잖아. 지금 국토부하고 센터는 열심히 해. 그런데 실질적으로 현장에서 벌어지는 분들은 안 되잖아요. 지금 왜 엉뚱한 소리를 또 하고 있지? 제가 지금 이것 잘못 파악한 거예요?

○증인 박상우 그러니까 창구 직원이, 우리 위원장님 말씀은 그냥 피해자를 은행에 보내지 말고 직접 가든지 안 그러면 은행 직원을 창구로 불러 가지고 거기서 처리를 하라 그런 이야기잖아요. 그렇지요?

○위원장 맹성규 그렇지요. 그렇게 해서, 그게 원스톱 서비스지. 그리고 현장에서 자격 요건이 미달하거나 그렇다면 충분히 설명을 해 가지고 보완을 시켜준다든지 그게 원스톱 서비스지. 아니, 센터가 무슨 ‘원스톱 서비스’ 구호만 외치면 원스톱 서비스예요? 이것 시정하세요.

○증인 박상우 예, 그렇게 돌아가도록 제가 챙겨 보겠습니다.

○위원장 맹성규 단장님.

○증인 박병석 저희 금융위랑 협의를 하겠습니다. 적극 협의하겠습니다.

○위원장 맹성규 단장님이 책임자예요. 협의를 하셔야 돼요.

다음에 이재호 위원장의 발언과 관련해서 아주 핵심적인 문제가 있습니다. 대법원 이 형근 사법지원실장님과 구상엽 법무실장님 같이 좀 나와 주세요.

두 분의 답변을 원론적인 답변부터 시작해서 좀 듣도록 하겠습니다.

사기친 사람은 아까 얘기 과한 표현일지 모르겠지만 감옥에 가 있으면 한 100억 정도 해서 10년 살고 나면 1000억이 남는데 괜찮은 장사 아닙니까? 그러니까 죄의식도 없고 오히려 비즈니스 측면에서 접근할 수도 있는 거고. 그런데 아이러니하게 변호사를 잘 사요, 그러니까 감경을 받고 하는데.

우선 이형근 실장님, 이 문제에 대해서 어떻게 인지하고 계십니까?

○**증인 이형근** 사기범죄 양형기준은 2011년 제정된 이후에 한 번도 수정되지 않았습니다. 그래서 양형위원회는 2023년 6월 달에 전세사기를 포함한 사기범죄 관련 양형기준 전반을 정비하기로 의결했습니다. 2024년 4월부터 사기범죄 양형기준 수정안을 심의하고 있고, 2024년 6월 24일 어제 사기범죄와 양형을 주제로 한 심포지엄을 대법원 양형위원회에서 개최를 했습니다. 앞으로 관계기관의 의견조회 등을 거쳐서 국민들께서 또는 피해자께서 공감할 수 있는 양형기준을 마련할 수 있도록 하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 언제 만들어집니까?

○**증인 이형근** 내년 3·4월경에는 만들어질 것으로 보고 있습니다.

○**위원장 맹성규** 내년이요?

○**증인 이형근** 예.

○**위원장 맹성규** 아니, 왜 이렇게 오래 걸립니까? 그러면 내년 전에 재판받는 사람들은 괜찮아요, 악성 임대인은?

○**증인 이형근** 최대한 양형위원회에서 공청회, 관계기관 의견조회를 빨리……

○**위원장 맹성규** 아니 실장님, 제가 여쭤보는 거예요. 그러면 내년 3월 전에 재판을 받는 악성 임대인과 내년 3월 이후에 받는 악성 임대인은 형량의 차이가 분명히 나네요. 그렇지요? 이것 공평하지 않지 않습니까? 그리고 피해자를 저렇게 절규하고 계신데 저것 정상 아니잖아요. 그런데 내년 3월이나 4월에 만드시겠다고 하면 이것도 비정상 아닙니까?

악성 임대인이 일별백계로 처벌받고 우리 사회에서 추방, 진짜 멸족될 만큼의 어떤 처벌을 할 수 있다면 그런 범죄가 또 일어날 수 있겠어요?

○**증인 이형근** 재판 사항입니다만 현행 양형기준하에서도 피해자들의 그런 고통스러운 사정 등을 양형 사유로 재판부에서 충분히 참작할 것으로 기대하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 지금 국민 법감정하고, 재판 과정에서 구체적으로 이루어지는 일을 일이 얘기할 수는 없겠지만 괴리가 분명히 있습니다. 그래서 양형기준을 개정한다고 하시는데 이것도 속도감을 내 주셔야 되지 않겠습니까?

○**증인 이형근** 예, 그렇게 전달하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 누구한테요?

○**증인 이형근** 양형위원회에……

○**위원장 맹성규** 그러면 다음에는 양형위원장을 불러서 할까요? 다음에는 양형위원장을 불러서 하면 속도감이 나겠어요? 남의 일이 아닙니다. 우리 사회에 존재하는 거예요. 제도가 부족한 건데 제도를 빨리 메꿔 주셔야 되는 것 아닙니까? 보완해 주셔야 되는 것 아니에요? 다음에 기회가 있으면, 이런 기회가 또 있으면 양형위원장 부르면 돼요? 실장님아니고?

유태석 법무심의관님.

○**법무부법무심의관 유태석** 양형기준 관련해서는 지금 법원에서 말씀해 주셨듯이 저희가 작년 4월에 사기죄 관련 양형기준을 상향해 달라고 건의를 드렸고요. 그 결과 23년 6월에 대법원 양형위원회에서 양형기준 수정 대상 범죄로 확정이 됐습니다. 그래서 양형기준 관련해서는 저희가 적극적으로 계속 의견을 개진하겠습니다.

그리고 사기죄 관련해서 전세사기와 같이 다수 피해자들을 상대로 다액 피해가 발생한 경우라도 피해자별로 범죄가 성립하기 때문에 특경법상 가중처벌을 할 수 없는 한계가 있습니다. 그래서 이런 문제점을 해결하기 위해서 21대 국회에서 관련 법안이 나왔었는데 임기 만료로 폐기가 됐습니다. 그래서 22대 국회 때 최대한 신속하게 다시 추진을 검토하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 유태석 법무심의관님하고 이형근 실장님, 지금 상황이 우리 사회에서 바로잡아야 될 제도의 보완, 반드시 보완해야 될 사항이거든요.

그리고 저는 좀 안타깝게 생각하는 게 잘못을 했으면 그리고 피해자가 다중이고 많으면 더 염하게 뿌리 뽑을 수 있을 정도로 처벌받아야 되는데 이것 역시 정부 간의 협조가 부족한 원인이라고 저는 봅니다. 오늘 상황을 충분히 인지하시고요 관계기관에서 조금 더 분발해 주시기 바라겠습니다.

들어가셔도 좋습니다.

박용갑……

○**박용갑 위원** 장선훈 대전전세사기대책위 위원장님 나오셔서 질의해 주시기 바랍니다.

○**이소영 위원** 아니, 지금 질의시간 시작이 된 건가요?

○**위원장 맹성규** 아니, 지금 순서가 저기한데 피해자분들의 얘기를 일괄 듣고 보충질의하도록 그렇게 진행을 했거든요. 대전문들 하시는 거고요. 그렇게 진행하겠습니다.

○**박용갑 위원** 장관님 차관님, 전세 피해자들 오늘 처음 만나 보셨지요? 장관님 차관님?

○**증인 진현환** 예.

○**증인 박상우** 예.

○**박용갑 위원** 장관님 답변해 주세요. 차관님도 그렇고요.

○**증인 박상우** 예.

○**증인 진현환** 예.

○**박용갑 위원** 처음 만나 보셨지요? 이분들의 목소리를 들으니까 좀 어려십니까, 심정이?

○**증인 박상우** 아까 정말, 여러 위원님들 같은 심정이셨겠지만 안타까움을 금할 수가 없습니다.

○**박용갑 위원** 그렇지요. 지금 내 가족이 또 내 형제가 또는 내 자식이 이런 전세사기 피해를 입었다면 아마 이렇게 앓아 계시지 않았을 겁니다. 그렇지요?

장선훈 위원장께 제가 묻겠습니다.

전셋집 계약할 때, 전셋집 계약은 사실 온 가족의 보금자리입니다. 그렇지요?

○**참고인 장선훈** 예.

○**박용갑 위원** 계약 당시 전세사기 예방을 위해서 어떤 서류를 확인했는지 한번 말씀해 주시고요. 또 서류를 확인해 보니까 어땠습니까? 거기에 대해서 설명해 주시지요.

○**참고인 장선훈** 우선 저는 두 자녀가 있는 가장이고요. 당연히 전 재산이 들어가야 되는

중요한 계약이다 보니까 부동산등기를 먼저 확인했고, 등기상에 표현되어 있지 않은 다가구주택의 유형상 선순위 보증금을 확인해 달라고 임대인과 공인중개사에게 요청을 했습니다. 당시 임대인은 해외여행 중이라는 사유로 확정일자 부여현황을 차일피일 미루다가 잔금 치루기 한 이삼일 정도 전에 공인중개사를 통해서 확인시켜 줬는데 처음에 고지 받았었던 것은 3순위였지만 실제 확정일자 부여현황에는 한 8명 정도의 임차인에 대한 확정일자와 보증금액이 적혀 있었습니다.

그런데 이 확정일자 부여현황을 유심히 보니까 실제 호수가 기재되어 있지 않거나 동일 호수에 다량의 임차인이 계약되어 있는 것처럼 표기가 되어 있었습니다. 해당 건에 대해서 공인중개사에게 문의했고 공인중개사는 ‘해당 확정일자를 부여받은 임차인은 실제 계약자가 아니라 계약 이후에 실제 전입하지 않고 계약을 파기한 임차인이다’ 또는 ‘호수가 기재되어 있지 않은 계약의 건에 대해서는 실제 계약이 이루어지지 않은 거다’라면서 실제 8건 중에 4건, 5건을 지워 가며 제 선순위와 맞춰서 설명을 했습니다.

제 계약 당시에는 임대인의 동의 없이는 해당 서류를 열람해서 볼 수 없었기 때문에 임대인과 공인중개사의 말을 전적으로 믿을 수밖에 없었고요. 최근 전세사기 피해를 인지한 이후에 실제 확정일자 부여현황을 열람해서 피해 이웃들과 맞춰 본 결과로는 당시에 기재되어 있었던 해당 8건 모두 실제 임차인들이었고 제 앞선 순위의 보증금으로서 선순위 보증금이 확인되었습니다.

하지만 이러한 것들을 계약 당시에 만약에 임대인의 동의 없이 열람해서 볼 수 있었다 하더라도 부동산 전문가라든지 여기 계신 어떤 분도 제 앞의 선순위 보증금이 정확히 얼마인지는 아실 수가 없을 겁니다. 개선됐다라고는 하지만 여전히 다가구주택의 경우에 피해 임차인들이 선순위 보증금을 확정일자 부여현황과 전입세대열람원 2개를 놓고 비교하더라도 전혀 다른 근거자료가 비치되어 있다 보니까 실제 임차인들이 확인할 수 있는 방법이 전혀 없고, 이것을 확인할 수 있는 방법은 단 한 가지밖에 없습니다. 내가 계약한 주택의 모든 임차인들과 만나서 실제 대조를 하지 않는 이상은 지금도 알 수 없습니다.

이상입니다.

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

○박용갑 위원 제가 아까 장관님께 그 말씀 드렸지요.

(영상자료를 보면)

전세를 들어가려면 적어도 몇 가지 서류를 확인해야 되는지, 그 서류를 다 확인하고도 실질적으로 안전한지 정확한 정보를 받을 수가 없습니다. 그렇지요?

○증인 박상우 예.

○박용갑 위원 장관님도 사실 부동산 관계 하실 때 누구를 믿었습니까? 땅 계약하실 때 부동산에 믿고 맡겼다고 말씀하셨지요?

○증인 박상우 예, 공인중개사를 통해서 계약을 했습니다.

○박용갑 위원 그렇지요, 공인중개사?

지금 그 정도입니다. 그 정도기 때문에 사실 지금 가장 먼저 피해자들에 대한 선구제, 피해자들을 어떻게 구제해 줄 것인가 그 말씀은 여러 위원님들이 같이 논의했고 또 법도

만들어질 것이고 하지만 앞으로 계속 진행되는, 이 전세 피해자들이 발생을 하고 있는데 이걸 어떻게 막을 것이냐 근본적인 대책이 가장 중요합니다.

예를 들면 등기부등본 하나 딱 떼면 여기에 채권채무에 대한 또는 은행 이런 것에 대한 모든 것이 다 나와서 이것 하나만 보고 전세를 얻으려고 하는 이런 분들이 마음놓고 내 집을 얻을 수 있는 그런 대책이 필요하지 않나요? 물론 거기에는 관계기관과 관계 부서 또는 금융기관이 함께해야 될 거라고 생각합니다. 대통령께서 그렇게 하라 하면 아마 각 부서가 다 움직여서 그렇게 할 겁니다. 그렇지 않겠습니까?

장관님 의견은 어떠세요? 거기에 동의하십니까?

○**증인 박상우** 정보의 비대칭성을 해소하는 것이 가장 중요한 예방책의 하나라고 생각을 합니다, 근본적으로 전세제도가 존재하는 한은. 그래서 아까 말씀드린 대로 이런 다가구주택의 경우에 임대인의 동의가 없이도 임차하려고 하는 분들이 그 건물에 전체 몇 명이나 앞에 들어와 있는지 하는 것을 확인할 수 있도록 그런 보완 장치는 마련하려고 준비 중에 있고요.

더 나아가서는 사실은 과태료 부담 때문에, 임대차 3법이라고 이야기하는 것 중에 임대차 신고제가 있는데 그것을 국민들이 잘 알지 못하는 상태에서 너무 세게 집행하게 되면 국민들이 자기도 모르게 과태료 100만 원 200만 원씩 부담하는 그런 문제가 생기게 돼서 그것을 1년씩 2년씩, 실제 과태료 부과 시행은 되었습니다마는 집행력을 갖기 위한 과태료 부과를 1년씩 유예하고 있습니다. 그런 문제도 종합적으로 검토를 해서 정보량을 충분히 확보할 수 있는 방안을 마련해 보도록 하겠습니다.

○**박용갑 위원** 가장 중요한 게 근본적인 대책입니다. 그러니 그런 방안을 마련해 주시기 바랍니다.

○**증인 박상우** 예, 최선을 다해서 노력하겠습니다.

.....

○**위원장 맹성규** 장관님, 장선훈 위원장의 사례, 똑같은 사례가 반복되면 안 되잖아요.

○**증인 박상우** 예.

○**위원장 맹성규** 그렇지요? 그런데 이게 ‘검토해서 마련하겠습니다’가 아닌, 지금 어딘가에서도 또 유사한 피해가 발생할 수도 있는 거거든요. 이것은 누가 합니까? 국토부가 해야지.

○**증인 박상우** 예.

○**위원장 맹성규** 이건 적극적으로 빨리 하셔야 될 것 같아요. 똑같은 사례가 발생하면 그거야말로 누군가에, 빨리 준비해 주십시오.

○**증인 박상우** 예.

○**위원장 맹성규** 자, 그러면……

○**박용갑 위원** 저……

○**위원장 맹성규** 아니, 보충질의를 해야지요. 그런데 위원님은 순서대로 하신 게 아니기 때문에 보충질의에서 하겠습니다.

○**박용갑 위원** 예.

○**위원장 맹성규** 들어가셔도 좋습니다.

○**참고인 장선훈** 위원장님, 저 짧게나마 한마디 드려도 될까요?

○위원장 맹성규 예.

○참고인 장선훈 장관님께 한번 여쭤보겠습니다.

아까 전세제도가 자연 발생됐다라고 말씀을 잠깐 하셨는데 다가구주택 어떻게 생겨났는지 알고 계십니까?

○증인 박상우 한 이삼십 년 전에 국토부에서 만든 제도로 알고 있습니다.

○참고인 장선훈 국토부에서 1990년도 지침 시행으로 만들어졌고요. 그 이후에 해당 주택에 대한 관리기준 자체가 없었습니다. 지금 다가구 피해자들은 건물 관리에 대해서 자체에 의존을 해야 되는데 한전이라는 공기업에서는 공용전기에 대한 단전 문제를 해결해 주지 않고 있습니다. 각 지자체에서 아무리 노력을 해도 해당 부분은 개선되지 않기 때문에 5층 이상의 건물을 걸어서 올라 다니고 또는 해당 건물에 공용전기 부분에 문제가 생기면 임차인들이 돈을 걷어서 해결하고 있습니다. 이런 부분에 대해서 국토부에서도 충분히 논의가 돼야 될 것 같고요.

아까 안상미 위원장이 질문한 내용 중에 개인대출 또는 사내대출을 통해서 기존 전세대출을 변제 처리하신 분들에 대해서는 현재 특별법에서 진행되고 있는 금융 지원을 전혀 받지 못하고 있습니다. 해당 건에 대해서도 꼭 해결 부탁드리겠습니다.

마지막으로 대전 피해 80%의 근저당은 새마을금고에서 대출이 시행됐습니다. 해당 금고는 현재 이 문제에 대해서 전혀 도의적인 책임을 지고 있지 않고 불법대출 정황이 충분히 발견됐음에도 불구하고 거기에 따른 사회적 책임을 지고 있지 않습니다. 이 부분에 대해서도 국토부가 앞장서서 해당 금고에 대한 전수조사를 검찰에 요청을 해 주셨으면 좋겠습니다.

이상입니다.

○윤종오 위원 대전의 무슨 금고예요? 금고 이름이 뭐예요?

○참고인 장선훈 새마을금고가 전체 대출의 80%고 특정 지점을 말씀드린다라고 하면 한밭 지점이 새마을금고 대출 건 중에 30%를 차지하고 있고 동일인 대출……

○윤종오 위원 한밭 지점이 아니고 새마을금고는 전체……

○참고인 장선훈 대전 피해의 80%가 새마을금고고요.

○윤종오 위원 새마을금고인데 무슨 새마을금고가 있다고요?

○참고인 장선훈 새마을금고 중에 30%가 한밭새마을금고입니다. 해당 지점은 동일인 한도대출을 200% 초과 대출했습니다.

○위원장 맹성규 위원장님 들어가셔도 되고요.

이게 지금 정말 갑갑하고 답답한 일인데, 국토부는 지원센터를 만들어 가지고 운영을 하고 있어요. 그런데 실제 현장에서 벌어지는 일은 여러분들의 생각하고 차이가 난다, 이거는 확실하게 인지를 하시고 실질적인 도움이 되도록 개선방안을 마련해야 될 것 같습니다.

그러면 이어서 보충신문을 계속하도록 할 텐데요 신문 시간은 3분입니다. 그리고 앞서서 질문하신 위원님들은 질문하신 것에서 가감을 해서 시간을 배정을 해 드리도록 하겠습니다.

순서에 따라서 먼저 김기표 위원님 질의해 주시기 바랍니다.

○김기표 위원 더불어민주당 부천시을 김기표입니다.

장관님, 아까 말씀하신 것 중에 보니까 조금 부당한 게 있어서 제가 몇 가지 확인을 하겠습니다.

장관님의 대응책이라는 것 중의 하나가 LH에서 감정가를 정한 다음에 실제 낙찰을 받으면 그 감정가와 낙찰가의 차액을 보증금으로 쳐주겠다 이런 내용이지요, 결국?

○증인 박상우 예, 요지가 그렇습니다.

○김기표 위원 그러면 그 감정가는 어떻게 만들어집니까?

○증인 박상우 감정평가사에 의뢰해서 감정평가 가격을 받습니다.

○김기표 위원 그거는 어떻게, 그러면 감정평가사가 평가하는 걸로 결정이 되나요?

○증인 박상우 그렇지요. 건물의 물건 가격을 평가하는 것은 감정평가사의 일반적인 업무에 해당됩니다. 그리고 그런 방식으로 LH가 매입임대주택을 사고 있습니다.

○김기표 위원 아까 장관님께서는 그렇게 얘기했지요? 저번에 재의 요구된 선구제 후 회수 방안에 있어서의 임대차보증금청구권의 그 평가는 시간이 굉장히 오래 걸린다 이렇게 얘기했는데 감정가 결정하는 것과 어떤 차이가 있지요?

○증인 박상우 감정 가격은 물건 가격을 매기는 것이기 때문에 채권 가격을 고려하지 않은 그 물건의 가격을 매기는 거라서……

○김기표 위원 아니지요. 물건 가격이 정해지면, 임대차보증금이라는 것은 액수가 정해져 있기 때문에, 그다음에 기타 다른 임대차보증금 정도 몇 개를 더 감안하면 바로 숫자가 나오는데 왜 그게 다르다고 자꾸 얘기하십니까?

○증인 박상우 거기에 낙찰가율이라는 변수가 들어가야 되고요.

○김기표 위원 아니지요. 지금 낙찰가가 마치 실제 시가인 것처럼 계속 오도해서 얘기하시는게 아니지요. LH에서 그거를 이익으로 잡아서 임대차보증금으로 쳐주겠다는 것은 기본적으로 감정가가 시가라고 산정을 하고 그러나 경매라는 우연한 기회를 통해서 낙찰가를 싸게 받았으니, 현실적으로 받은 가격이 그러하니 그 차액을 임대차보증금으로 쳐주겠다 이렇게 하는 것으로는, 그렇게 말씀하시는 논리라면 감정가가 시가인 거예요. 경매 낙찰을 받아서 비로소 시가가 결정되는 구조가 아니라는 거지요. 그것을 모르고 하시는 말씀입니까, 아니면 일부러 오도해서 말씀하시는 겁니까?

○증인 박상우 위원님께서 저희 안을 다르게 해석을 하고 계시는 것 같은데요. LH가……

○김기표 위원 아니지요. 그러면 LH가 실제 낙찰을 받았을 때 왜 그 차액을 임대보증금으로 해 주겠다는 겁니까? 무슨 이익이 남았지요?

○증인 박상우 그러니까 LH가 그 집을 그냥 일반적인 매입임대 확보 방식으로 샀으면 시가대로 감정평가를 해서……

○김기표 위원 그러니까 일반 매입주택으로 하면 그 시가가 그건데 싸게 받았으니까 그런 것 아니겠어요?

○증인 박상우 예, 낙찰가에서……

○김기표 위원 그렇다면 재의 요구한 임대차보증금채권도 그와 같은 방식으로 간단하게 확정이 되지요. 그러면 평균 1년 6개월씩 걸리는 경매를 추가한 정부 대책이 더 빨리 해결되는 겁니까, 아니면 평가를 이뤄서 청구권의 액수를 정하는 게 빨리 이루어지는 겁니까?

○증인 박상우 낙찰가율을 알 수가 없지 않습니까? 저희가 말씀하는 대책은 경매로 들어

가서 경매 과정을 거쳐서 결정되는 가격을 이야기하는 것이고요.

(발언시간 초과로 마이크 중단)

.....

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

○**김기표 위원** 낙찰가율은 실제 받는 돈을 얘기하는 것이고. 아까 얘기했잖아요? 왜 그 것을 이득으로 삼아서 임대보증금으로 산정하는가는……

○**증인 박상우** 위원님, 낙찰가율……

○**김기표 위원** 제가 말씀드리잖아요. 시가를 감정가로 보기 때문에 시가가 그것이고 낙찰가율이 좀 떨어져서 그게 우연히 얻은 이익이기 때문에 그 차액을 임대보증금으로 쳐주겠다, 우연히 LH가 이익을 얻었으니 그걸 임대보증금으로 쳐 주겠다는 게 지금 정부의 논리예요.

그러면 실제로 감정가를 시가로 보고 있는 거지요, 정부에서도. 그렇다면 재의 요구된 그 안에 있어서의 청구권의 가치판단의 문제도 사실 감정하고 별다를 게 없는 거예요. 그러면 거기에는 경매가 포함된, 경매까지 기다려야 하는 그런 구제 방식, 평균 1년 6개월 걸리는 구제 방식이 어떻게 선구제하는 방식보다 빨리 된다고 하는 것인지 그리고 낙찰가율이 어떻게 현실적으로 그것을 가격이라고 얘기하는 것인지 그것이 의문이 된다는 겁니다. 답변을 정확하게 하세요.

○**증인 박상우** 예, 답변을 정확하게 드리겠습니다. 위원님이 시간 주시면 제가 좀 말씀을 드릴 텐데……

○**위원장 맹성규** 답변하세요.

○**증인 박상우** 예.

물건의 가격은 감정평가사가 평가할 수가 있습니다. 그거는 일반적인 업무이기 때문에 감정평가사가 평가하는데 저희가 말씀드리는 것은, 그래서 경매에 참여를 해서 경매라는 과정을 거치면 낙찰이라는 결과가 나오지 않습니까? 그게 낙찰가율이라고 저희가 표현을 하는 것인데요.

○**김기표 위원** 저 한 1분만 더 주세요.

○**증인 박상우** 위원님, 제가 설명을 다 드리고 나서 다시 질문을 해 주십시오.

낙찰가율이라는 게 나오는 건데 평균적으로 한 70% 전후의 낙찰가율이 일반적으로 이루어집니다. 그런데 앞서 이루어진 3건의 사례를 보면 한 50% 정도의 낙찰가율을 갖고 있거든요. 그래서 그렇게 해서 정해진 가격으로 LH가 사게 되는 겁니다. 그렇게 되면 경매를 시작할 때의 경매가격하고 낙찰가율하고 사이의 갭이 LH가 예상치 못한 이익이기 때문에 그것을 피해자에게 임차인에게 돌려주겠다는 취지의 말씀이고요.

○**김기표 위원** 위원장님, 1분만 더 넣어 주십시오.

.....

○**위원장 맹성규** 말씀하세요.

○**증인 박상우** 그러니까 경매 과정을 거치지 않은 상태에서 채권의 가격을 알 수가 없다는 것이 저희들……

○**김기표 위원** 그거는 제가 말한 것을 다시 한번 여러분들하고 검토해 보십시오. 누구 말이 맞는지 한번 확인해 보세요.

그리고 제가 오늘 주신문 주질의하는 과정에서 느낀 게 뭐냐 하면 나라가 국가가 한 푼도 손해를 볼 수 없다는 전제에서 출발하고 있는 것 같아요. 그러니까 무슨 말이냐 하면, 방금 감정가에서 낙찰가 그 가액 차이만 보증금으로 쳐주겠다고 얘기하고 있는 것은 뭐냐 하면 말로는 이게 사회적 재난이다 이게 개인적인 문제가 아니다라고 얘기를 하고 있지만 실제로 사회구조적인 문제 국가의 구조적인 문제로 피해가 발생했다는 것을 전혀 인정하지 않는 것이지요. 그것을 인정해야만 그것하고 직접 관계없는 사람들의 세금으로 모인 돈, 국가 자금도 투입될 수 있다는 논리가 그래야 나오는 거예요. 그것을 인정하지 않고는 계속해서 ‘우리가 그러면 이익 보는 한도에서만 해 줄게’라고 계속 얘기를 하고 있는 거고 그러면 말과 생각이 전혀 다른 겁니다.

그리고 실제로 잘 따져 보세요. 어떤 것이 진짜 신속한 구제를 할 것인지에 대해서 좀 냉정하게 판단하세요. 정쟁의 대상이 아니에요, 이거는. 장관님, 답변해 보시지요.

○**증인 박상우** 저도 이건 정쟁의 대상으로 접근할 것은 아니라고 생각을 합니다. 아니라고 생각을 하고, 경매 과정을 거쳐서 정해지는 가격은 시간이 좀 걸리더라도 확정되는 가격이고 경매 과정을 거치지 않고 어느 평가사나 누군가가 낙찰가액을 알 수 없는 겁니다, 평균 가격은 알 수가 있지만. 그래서 그걸 일률적으로 평균 가격을 적용하기가 상당히 어려운 부분이 있다라고 생각을 합니다. 그래서 집행이 어렵다는 말씀을 드린 것을 다시 한번 말씀드리겠습니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

다음은 민홍철 위원님.

○**민홍철 위원** 장관님, 잠깐 확인할게요.

그러면 감정가와 낙찰가 차액을 보증금으로 보전해 준다는 것 아닙니까?

○**증인 박상우** 예.

○**민홍철 위원** 그러면 LH가 부담해야 되겠네요?

○**증인 박상우** 그렇습니다. LH가……

○**민홍철 위원** LH는 그러면 어떤 자금으로 투입을 합니까?

○**증인 박상우** LH가 매입임대주택……

○**민홍철 위원** 매입임대주택 그 자금입니까?

○**증인 박상우** 사기 전 예산이 확보가 되어 있고요. 그것으로 집행을 하게 되면 발생했을 돈보다 절약이 되기 때문에 그 돈을 지원해 준다는 것이고……

○**민홍철 위원** 그 얘기라는 거지요?

○**증인 박상우** 예.

○**민홍철 위원** 하여튼 좋습니다.

제가 세 가지만 여쭙겠는데요. 아까 장관께서 최소 보증금 보장에 대해서는 어떻게든 고려를 하겠다, 그렇게 검토를 하겠다라고 말씀하셨습니다.

○**증인 박상우** 그건 논의가 필요한 사항이다라는 말씀을 드렸습니다.

○**민홍철 위원** 그 말씀을 하셨는데 그러면 아까 최은영 참고인께서 말씀해 주신 대로 보면 최우선변제권을 갖고 있는 분들이 피해자들의 한 48% 정도 되고 선순위가 아닌 후순위, 아예 보증금을 회수할 수 없는 분들이 한 50% 넘는단 말이에요. 그러면 두 피해자 부류에 대해서 최소한의 보장을 어떻게 어떤 방식으로 할 수 있을까요?

○**증인 박상우** 그러니까 정상적인 채권 평가가 이루어졌다고 쳐서, 예를 들어서 아까 다른 위원님께서……

○**민홍철 위원** 그러니까 제 말씀은 뭐냐 하면 우선변제권을 갖고 있는 48% 정도의 피해자들은 공경매를 통해서, 그렇지요? 아까 말씀하신 낙찰가와 감정가의 차액을 통해서 최소한의 보장을 할 수 있는 방법도 있을 거고요. 또 안 그러면 계속 거주할 때 장기임대로 전환할 수도 있는 거고요. 그런 방법이 있을 것 같은데, 최우선변제권이 없는 일부 피해자들에 대해서는 결국은 어떻게 됩니까? 최소보장을 해 주려면 현금 직접 보완을 해 줘야 되는 거잖아요?

○**증인 박상우** 최우선매수권을 가지고 있습니다, 이 법에 의해서.

○**민홍철 위원** 아니, 매수권이 없는 사람들한테도 최소보장을 해 줄 수 있다는 거 아닙니까?

○**증인 박상우** 매수권을 다 가지고 있습니다. 매수권은 이 특별법에 의해서 보장된 권리가 매수권이고요. 다만 그 매수권의 가치를 평가해 보면 제로일 것이다라는 게 최 소장님의 말씀이기 때문에 아까 말씀하신 대로 매수권의 가치가 제로인 분들은, 평가고 뭐고 할 것 없이 누가 봐도 제로인 분들은 빨리……

○**민홍철 위원** 하여튼 그 부분은……

○**증인 박상우** 현금성 지원을 해 주자는 것이 현재 개정안의 취지인데 저희들은 매수 청구권 가격이 제로이더라도 경매 과정을 거치고 가면 LH 입장에서 보면 낙찰차액이 발생한다는 말씀입니다.

○**민홍철 위원** 알겠습니다. 이해를 합니다.

그리고 또 하나가요 지금 현재 피해자 확정 절차가 너무 오래 걸려요. 한 100일 이상이 걸리는데 어떤 현상이 발생되냐하면 저희 김해 지역 같은 경우도 아까 다가구주택 피해자 한 200여 명이 됩니다. 여러 가지 법적인 문제가 있고 신고를 하면 빨리 확정이 안 되기 때문에 문제가 발생을 해요. 그래서 수사기관에 수사 의뢰를 해서 수사기관이 개시를 한 시점이라든지 안 그러면 지원센터에 신고한 시점에 일단은 피해자로 의제를 할 수 있는 방법 그것을 이번 개정안에 넣어 줘야 되겠다, 그래서 일단은 피해자지원센터에 신고가 되면 거기서부터 어찌 보면 아까 은행권이라든지 여러 가지 서류 준비라든지 이런 것을 직권으로 해 주면 되지 않겠냐 이런 말씀을 좀 드리고요.

○**증인 박상우** 예.

○**민홍철 위원** 그다음에 다가구주택의 문제가 안전의 문제, 이게 아마 주택법에 의해서 되는 게 아니라 건축법에 의해서 건축이 많이 될 겁니다. 그래서 이게 여러 가지 안전진단이라는 게 시장·군수들이 개입을 할 수 없어요. 이 문제가 있습니다, 지금. 아까 우리 피해자분들께서도 1년이 지난 시점에서 안전의 문제도 있다 이런 말씀을 해 주셨는데……

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

현실이 그래요. 그래서 이 부분에 대해서 법적 사각지대다 이런 말씀을 드리고요.  
마지막으로 한 가지 제가 여쭙겠습니다.

법원의 누구십니까?

○**증인 이형근** 이형근 사법지원실장입니다.

○**민홍철 위원** 아, 법무부의 유태석 법무심의관님.

○**법무부법무심의관 유태석** 예, 법무심의관입니다.

○**민홍철 위원** 우리가 지금 현재 전세사기 피해자들에 대해서 논의를 하고 있지 않습니까?

○**법무부법무심의관 유태석** 예.

○**민홍철 위원** 그러면 최우선변제권 있는 분들도 있고 없는 분들도 있을 거예요. 그런데 주택임대차보호법의 제8조가 너무 현실과 안 맞다. 이게 과연 조금이라도 비율이 높거나 이러면 조금 더 피해 보상을 받을 수 있는데 그렇지 않다. 알고 계시지요? 현재 서울 같은 경우는 1억 6500만 원 앤드 5500만 원이에요.

○**법무부법무심의관 유태석** 그렇습니다.

○**민홍철 위원** 제가 조사를 해 보니까 서울만 하더라도 평균 전세 임대차가 4억 2000입니다, 4억 2000이에요. 아래 가지고 피해가 구제되겠습니까?

○**법무부법무심의관 유태석** 그동안 열한 차례에 걸쳐서 조금씩 금액이 상향되기는 했는데요.

○**민홍철 위원** 그래서 차제에 우리 법무부에서, 주택임대차보호법을 법무부 소관 법률과 국토부 소관 법률 또 공동 부처 소관 법률로 아마 지금 하고 있을 겁니다.

○**법무부법무심의관 유태석** 예, 그렇습니다.

○**민홍철 위원** 그래서 주택 부서인 국토부하고 협의해서 소액보증금 우선변제권 이것을 좀 상향을 해 줘야 되지 않느냐 이겁니다, 현실에 맞게.

○**법무부법무심의관 유태석** 그 상향 부분에 대해서 매년 위원회에서 심의를 하고 있는데요 적극적으로 검토를 해 보겠습니다.

○**민홍철 위원** 너무 현실과 안 맞아요. 물론 현재도 보면 소액보증금의 우선변제액을 보면 보증금의 약 30% 정도 됩니다. 물론 여러 가지 담보 설정, 담보권, 저당권의 문제가 있기 때문에 다른 물권과의 관계에 있어서 이런 문제가 있겠지만 그러나 절대액수가 너무 적다, 현실에 안 맞다, 이것을 법무부에서 국토부하고 심층적으로 상의해서 제도 개선을 해 주셔야 됩니다.

적극적으로 검토를 해 주세요.

○**법무부법무심의관 유태석** 예, 적극적으로 검토하겠습니다. 기준 시점을 달리하는 게 아니고 액수를 상향하는 문제인 만큼 저희가 적극적으로 한번 검토를 해 보겠습니다.

○**민홍철 위원** 그러니까요. 그래야 앞으로 이런 사안이 발생했을 때 최소한의 피해 보전을 할 수가 있다, 우선 채권을 확보할 수 있다 이겁니다. 이것 적극 검토할 문제입니다.

○**법무부법무심의관 유태석** 잘 알겠습니다.

○**민홍철 위원** 이상입니다.

.....

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

최우선변제금 제도를 보완하면 아마 일정 부분 전세사기 피해에 대한 구제가 제도적으로

이루어질 겁니다. 그런 취지로 말씀을 주셨으니까 적극 검토해 주시기 바랍니다.

다음, 박용갑 위원님 추가적으로……

○**박용갑 위원** 안 하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 그다음에 복기왕 위원님.

○**복기왕 위원** 복기왕입니다.

수고 많으십니다.

정부에서 발표한 안이 LH가 중심이 돼서 경매를 통해서 경매차익을 제공하겠다라는 건데 저는 충분히 좋은 안이라고 생각합니다. 그런데 이것이 모든 피해자들의 사례를 다 담지는 못해요. 피해 사례들이 워낙 많고 그 피해자들이 어떤 분은 선순위이기 때문에 빨리 경매가 진행되어서 일정 부분이라도 그냥 손해 보고 나가겠다라는 분도 계시고 또 어떤 분은 끝까지 기다리겠다 이런 분도 계세요. 후순위분들은 경매차익이 한 푼도 안 남는 분들도 계세요.

그래서 우리가 오늘 이런 이야기를 하는 것은 모두를 다 담을 수 있는 대안을 만들자는 차원의 접근인 것이고 이 접근의 전제는 우리가 이 문제를 개인의 문제가 아닌 우리 공동체의 문제, 이것을 사회적 재난이라고 하는 표현을 쓴다면 그런 문제로 접근할 때에 저는 국토부와 국회가 같은 인식을 가지고 문제에 접근하는 것 아닌가라는 말씀 드리면서요.

LH안이 좋은 안인데 문제는 LH도 전세사기 당했었지요, 사장님?

○**증인 이한준** 저희는 전세사기를 당한 적은 없습니다. 왜냐하면 보증보험을 들어 가지고 전부 회수하고 있기 때문에……

○**복기왕 위원** 그러니까 보험을 통해서 회수하는 거지 않습니까?

○**증인 이한준** 그렇습니다.

○**복기왕 위원** 보험을, HUG를 통해서 회수하는 거면 HUG 자금은 아랫돌 빼서 윗돌 꾀고 하는 것 아니겠습니까?

답변 됐습니다.

이렇기 때문에 아까 개개인의 잘못이 절대 아니다라는 말씀의 반복인 거고 또 LH도 사기를 당했고 그리고 또 하나는 아까도 지적했던 것처럼 1년 동안 5건 처리했어요. 5건 처리했는데 이렇게 수많은 건들에 대해서 어떻게 처리를 할지에 대한 신뢰가 없어요. 그 5건도 전체 802건 대상 중에서의 5건입니다. 지금 어떤 상상을 해 봤냐면 올해는 10건을 해서 ‘작년 실적의 2배’ 이런 보도자료 나오지 않을까라는 생각을 할 정도로 신뢰가 떨어져 있다라는 말씀을 드리는 거예요.

그래서 사안별로 아주 구체적인 대안 대안들을 만들어서, 예를 들어서 ‘불법 개조 주택에 대해서는 이러이러한 대안을 가지고 경매를 받도록 하겠습니다’ 이러한 안들을 다 내밀 때에 우리가 함께 토론할 수 있는 거예요. 그런데 그런 것들이 전혀 없이 진행되다 보니까 답은 안 나오고, 오고가는 이야기는 너무 추상적이고, 정부의 제안은 그동안 우리를 불신하게 만들었던 것처럼 여전히 면피하기 위한 어떤 과정 아닌가 이렇게 불신할 수밖에 없는 것이라……

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

매우 구체적이고 세세한 대안을 가지고 우리 피해자들을 대하시고 국회에도 보고를 해주셔야 되는 것 하나하고.

추가로 한 말씀만 더 드리면요 이러한 모든 것들의 전체는 실태조사입니다. 실태조사가 없어요. 아까 재정추계에 대해서도 말씀하셨었고 그리고 여러 가지 실태 파악에 대해서도 아까 도시연구소의 시민사회 영역에서의 실태조사 정도만 나와 있고 국토부라든지 LH라든지 HUG도 전혀 없습니다.

그렇기 때문에 매우 구체적인, 피해자들이 신청한 것만 가지고 통계 내지 마시고 직접 찾아가서 구체적인 피해 사례들을 찾아서 맞춤형 대책을 만들기 위한 실태조사를 하시라는 말씀 드립니다.

○증인 박상우 위원님 지적과 질의에 제가 토를 달 게 없습니다. 다 말씀하신 대로 최대한 조치를 하고 실태조사부터 그리고 아주 구체적이고 타당한, 우려하시는 그 물량을 다 쳐낼 수 있겠느냐 이런 질의 또 사각지대가 어쨌든 또 발생할 텐데 사각지대를 최대한 없애야 될 것 아니냐 하는 질의 또 만약에 사각지대가 발생하면 그 부분들은 어떻게 할 건지 하는 것들까지 꼼꼼하게 만들어서 법에 담을 것 또 시행령에 담을 것까지 만들어서 한번 하고, 그것을 놓고 또 다시 한번 논의를 드리도록 하겠습니다.

---

○위원장 맹성규 수고하셨습니다.

장관님, 실태조사를 특별하게 어떤 것을 할 게 아니라 피해자가 자기가 피해를 당했다고 신고를 할 것 아닙니까. 그래서 심의를 하잖아요. 그 피해자 신고하는 단계에서 필요한 사항을 정보를 얻으면 어떨까요?

○증인 박상우 그 정도 자료는 아마 있을 것 같은데……

○위원장 맹성규 아니 그것을 유형화해서, 실태조사를 별도로 할 게 아니라 피해자가 자기가 피해를 당했다고 신고할 때 필요한 정보를 추가적으로 더 얻으면 따로 조사를 안해도 실태조사에 준하는 확실한 정보를 갖고 있지 않겠습니까?

○증인 박상우 좋은 지적이신데요. 피해자로부터 받을 수 있는 정보가 있고 아까 선순위 채권이라든지 이런 것은 피해자들이 잘 모를 수가 있기 때문에 그것은 아까 금융 당국에서 협조가 되면 그렇게도 할 수 있는 방법들이 있고 하기 때문에……

○위원장 맹성규 그러니까 국토부가 좀 나서서 어떤 방식으로 해야 될지를 빨리 결정을 하셔 가지고 실행을 하셔야 될 것 같아요.

○증인 박상우 예.

○위원장 맹성규 다음, 손명수 위원님.

○손명수 위원 용인시을 손명수입니다.

지금 앞에서 많은 위원님들이 저하고 공감되는 얘기를 말씀 많이 해 주셔 가지고, 장관님도 동의하셨고. 지금 이것은 여야의 문제가 아니고 방법론의 문제잖아요, 결국은. 그리고 여야 합의의 기준이 제가 볼 때는 결국은 피해자의 수용성인 것 같아요. 피해자들이 수용할 수 있을 정도의 대책을 만들면 되니까 피해자들하고 좀 더 긴밀하게 소통을 하셔 가지고 대책을 만들었으면 좋겠다, 앞에서 다 말씀하셨으니까 똑같은 얘기는 안 하고요. 그렇게 좀 부탁드리고요.

저는 지금 그 얘기를 좀 하고 싶어요. 우리가 HUG에서 전세보증 제도를 만들었는데 의도와 달리 지금 많은 피해가 발생하고 있지요? 사실 HUG가 작년 한 해만 해도 4조 3347억 원이 보증사업으로 됐습니다. 우리가 지금 이 전세제도의 근본적인 대책을 마련하지 않고 피해 구제에만 집중해 가지고 이것을 하게 되면 저는 오히려 우리 정부나 국회의 의도와는 전혀 다르게 사기꾼들의 또 다른 먹잇감이 된다, 이제 더 좋은 먹잇감이 생겼다, 그렇게 해 가지고 더 많은 피해자가 발생하면 어떻게 할 겁니까?

그래서 저는 우리가 이번에 대책을 만들 때 피해자들의 구제책과 함께 반드시, 지금 사회적 재난으로 다 인정하셨으니까 피해자를 구제하되 추가적인 피해가 발생하지 않도록 하는 근본적인 대책이 반드시 병행되어야 된다고 생각합니다. 그것은 국토부 혼자 할 수 있는 일은 아니에요. 아까 여러 분이 말씀해 주셨지만 법무부에서는 일단 부동산등기 제도를 개선해 주셔야 됩니다. 아까 제가 잠깐 말씀드렸지만 볼리비아의 알로디알(Alodial)을 좀 참고하셔서 등기부등본에 모든 금융 관련 내용까지 다 포함이 되도록, 그래서 대출을 언제 받았는지, 전 임차인은 언제 얼마에 임차를 했는지 이런 상세한 정보가 담길 수 있도록 등기 제도를 개선하고.

그리고 금융 차원에서는 장기 모기지 같은 그런, 내가 적은 비용으로도 내 집 마련을 할 수 있도록 그래서 전세를 활용하지 않고, 오히려 전세보다는 내 집 마련의 그런 금융 제도가 있다면 할 것 아니겠습니까? 그런 전향적인 제도를 만들어서 정부가 ‘전세를 하지 마세요’ 이렇게 할 수는 없지만 자연스럽게 전세보다는 내 집 마련 쪽으로, 대신 30년 40년 상환이 되더라도 그렇게 해서 새로운 전세 피해자가 발생하지……

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

않도록 하는 게 매우 중요하다.

그다음에 또 기재부에도 말씀드리고 싶은데 이미 전세를 하고 있는 분들이, 집주인이 임차인에게 집을 팔았을 때 또 임차인은 샀을 때 그때 취득세와 양도세가 발생하잖아요. 이것을 자연스럽게 전환하기 위해서는 지금 자가보유율이 59%인데 그리고 특이하게도 우리나라에는 OECD 평균보다도 자가보유자의 주택대출 비율이 훨씬 낮아요. 그만큼 금융적으로 연구할 부분이 많을 것 같아요.

제가 마무리하겠습니다.

그래서 피해자는 국토부에서 전향적인 자세로 제대로 이번에 수용할 만한 정도의, 지금 계속 불안해하시잖아요. 최소보장을 도대체 어떻게 해 줄 거냐, 매입은 정말 되는 거냐, 이런 것을 불안해하시기 때문에 피해자들과 접촉하여 가지고 피해자가 수용할 수 있는 대책을 만들어 주십사 하는 것 하나, 두 번째는 우리 관계기관이 다 같이 추가적인 피해가 발생하지 않도록 근본적인 대책이 있어야 됩니다. 그렇지 않으면 계속 발생할 겁니다.

이 문제에 대해서 기재부, 법무부, 금융위 다 같이 답변을 부탁드리겠습니다.

○**증인 박상우** 존경하는 손 위원님 아시겠지만 주택정책이 가격 안정 위주에 주로 주력해 왔고요. 최근에 주거복지 부분까지 영역이 넓혀져서 저소득층을 위한 주거비 지원이라든지 이런 것들에 지금 눈뜨기 시작했습니다.

그런데 임대차는 사실 한 45% 되고요, 자기 집 아닌. 그중에 전세가 한 30% 가까이

됩니다, 한 15%는 월세 형태인데. 이것의 안정성에 대한 심각한 문제가 지금 대한민국 사회에 발생하고 있는 겁니다. 그래서 주택정책의 주요 생각 포인트로 이 부분을 가져와야 돼요. 와서 어쩌다 생긴 일이 아니고 메인 메뉴로 다루어 나가야 된다 생각하고, 지금 현재의 피해자 구제대책 또 방지대책 그리고 좀 더 근원적이고 장기적인 대책 이런 것까지 종합적으로 이 차제에 업그레이드하는 그런 계기가 되었으면 좋겠습니다.

관계부처에서도 말씀하시지요.

○**기획재정부제2차관 김윤상** 손명수 위원님께서 말씀하셨던 취등록세 감세 부분이나 양도소득세 부분은 세원의 문제라, 앞쪽은 완전히 지자체의 지방세원이고 뒤쪽 부분은 국세인데 이쪽 감세 부분은 저희가 또 다른 틀에서 한번 검토를 해 보겠습니다.

○**증인 김소영** 위원님께서 말씀해 주시는 장기 대출 관련해서는 현재 보금자리론에서.....

○**위원장 맹성규** 잠깐만요.

마이크가 왜 안 나와?

○**증인 김소영** 위원님께서 장기 모기지 말씀을 해 주셨는데 현재 주금공이 담당하는 보금자리론이 50년까지 가능한 상황이기는 합니다.

더 추가적으로 나머지 말씀해 주신 것 경청해서 듣고요. 저희들 국토부와 또 기재부와 협력해서 좋은 방안을 마련하겠습니다.

.....

○**위원장 맹성규** 대책을 들었는데요.

기재부, 큰돈은 화끈하게 감세하시면서 적은 돈은 감세하시기를 머뭇머뭇거리시는데, 그렇지요?

○**기획재정부제2차관 김윤상** 그게 양도세가 얼마나 재원 소요가 될지 그다음에 또 지방세인 취등록세가.....

○**위원장 맹성규** 검토를 한번 해 보세요. 무조건 안 된다고 그럴 게 아니라 검토를 한번 해 보시라고. 이것도 어떻게 보면 이중과세인데, 다시 취득하거나 하는 분들이. 전세사기 당하시는 분들에 대해서 다시 한번 검토를 해 보세요.

송기현 위원님.

○**송기현 위원** 선구제냐 최소 보전이냐의 문제는 다른 기회에 조금 더 깊게 논의하기로 하고요.

오늘 피해자분들의 여러 말씀에 나온 것 중에서 보면 전세사기가 발생하는 전형적인 유형들이 몇 개 있습니다. 신탁과 관련된 것 아니면 신축 건물인데 한 사람이 여러 세대를 신축해서 대출을 받아서 임대를 준 사안들 또 다가구 이런 부분도 있고, 이런 부분 같은 경우는 실태조사를 하는 것이 힘들기는 하지만 불가능하지는 않다고 생각을 합니다. 신속하게 이런 부분에 대한 실태조사를 해서 대책을 마련해야 될 것 같고요.

오늘 이 시간 말씀하시고 나서 ‘해 보겠습니다’ 하고 넘어가는 것이 아니고 어떤 기한이라도 정해서 이런 부분에 대한 것을 확실히 마련하는 게 필요하다고 생각됩니다. 1년 전에 이 문제가 됐었는데 아직도 정확히 안 나온 것 보면 여기에 대한 구체적인 노력이 부족했다고밖에 말씀을 드릴 수가 없을 것 같습니다.

신탁 같은 경우는 항상 그 문제가 나왔잖아요. 채권자 보호가 안 되는 문제가 늘 있었잖아요. 다세대나 다가구 같은 경우는 과잉 대출을 해 가지고 문제가 된 경우는 자주 발생

했잖아요. 한 사람이 몇십 개 몇백 개를 임대하는 이런 사태가 있었다고 하면 이것은 반드시 국가가 먼저 파악을 해서 대비를 했어야 된다고 생각을 합니다. 신속하게 정부 쪽에서 협조해서 하시기를 부탁드리고.

또 하나, 법원에서 나오셨는데 경매 중지에 대해서 신청할 수 있도록 기존 법에도 돼 있는데 오늘도 피해자분께서 말씀하시는 것은 그것이 가장 시급한 문제라고 하거든요. 법에는 그렇게 되어 있지만 현실에서는 이루어지지 않는 것 같은 생각이 들어요. 법원 차원에서 행정부 차원에서 이 문제가 제대로 이루어지지 않지 않나 하는 생각이 듭니다.

또 하나는 지금까지는 안 되더라도 앞으로 전세사기에 대해서 과감한 처벌을 하려면 특정법이 개정돼야 되잖아요. 그런데 작년도에 특정법 개정 논의가 있을 때 법원행정처에서 반대해 가지고 개정이 안 됐어요. 알고 계시지요?

○**증인 이형근** 예.

○**송기현 위원** 사기 피해액을 합산해서 특정법상의 이익으로 보는 그것이 왜 문제가 그렇게 될까요? 굳이 전세사기가 아니라고 하더라도 동일인이 동일 기회에 여러 사람을 상대로 해서 다수의 피해를 줬을 때 그 피해액을 합산해서 하는 것이 법적으로 포괄일죄가 안 된다고 해 가지고 그것을 그렇게 하는 것은 너무 법 논리에 빠져 가지고 반대하는 것 같은 생각이 들어요.

저것도 마찬가지예요. 대항요건 갖추는 것도 마찬가지인데 대항요건 갖추는 그날 대출 받는 것 정말 나쁜 사기잖아요, 전형적인 사기이고 많이 있잖아요. 그 경우에 대항력을 그날 0시로 한다고 해 가지고 그게 무슨 큰 사회적 피해가 있나요? 법원행정처에서 너무 법 논리를 내세우지 마시고 이런 부분에서는 빨리 진행될 수 있도록 해 가지고……

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

앞으로라도 피해자가 발생하지 않도록 법원행정처가 적극적으로 노력해 주시기를 부탁드리겠습니다.

○**증인 이형근** 예, 오늘 위원님께서 하신 말씀 적극적으로 검토하도록 하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 악성 임대인은 엄하게 처벌을 해야 합니다.

윤종오 위원님 아까 질의하셨는데, 하시겠습니까?

○**윤종오 위원** 짧게……

○**위원장 맹성규** 하세요.

○**윤종오 위원** 아주노동자와 같은 외국인 전세사기도 상당히 많습니다. 이분들이 주로 건설현장에서 일용직으로 일하거나 또 식당 설거지 이런 것을 해서 한 푼 두 푼 모아서 지하 단칸방에 살다가 전셋집으로 옮겼는데 이런 낭패를 또 당했습니다. 특히 이국만리에 돈 벌러 왔다가 이런 어려움을 당하다 보니까 우리 내국인도 고통이 심하지만 이분들은 고통이 더 심하다고 생각합니다. 많이 안타깝고요. 또 대한민국의 국위와 관련된 부분도 있지 않겠습니까? 이런 부분에 대해서 우선매수권은 행사할 수 있지만 LH에 양도해서 공공임대주택에 거주할 수는 없더라고요.

지금 거주할 수 없지요?

○**증인 박상우** 일반적인 공공임대주택의 입주 자격요건하고 관계없이 입주할 수 있도록 그렇게 조치를 할 생각입니다.

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

○**윤종오 위원** 공공임대주택에 입주할 수 있습니까?

○**증인 박상우** 협행법상은 안 되는데 저희가 대책에는, 일반적으로 공공임대주택의 입주 자격이 있을 것 아닙니까? 그런데 피해자분이 거기에 안 맞을 수가 있는데 그것 외국인 내국인 관계없이 LH의 일반적인 기준에 안 맞더라도 전세사기 피해자분들은 들어가서 살 수 있도록 하는 그런……

○**윤종오 위원** 협행법에는 안 된다고 하는데 지금 일단 규정을 바꿔서라도……

○**증인 박상우** 하겠다고 대책에는 들어가 있습니다.

○**윤종오 위원** 좋습니다.

마지막 하나만 더 부탁을 드리겠습니다.

긴급주거지원 제도가 외국인이 가능하지만, 지금 외국인들이 안산에 많이 살고 있거든요. 그런데 안산에는 이런 주택 재고가 얼마 없는 것으로 알고 있어요. 그래서 여기에서 실효성 있는 대책이 필요한데요 이와 관련돼서 대책을 세워 주시고. 사실 전세사기로 인한 고통이 국적이 달라도 고통은 똑같지 않겠습니까, 더 심하면 심했지? 그래서 외국인에게도 잘 해 줘야지, 우리나라 국민이 외국에 나가서 이런 비슷한 고통을 받는다면 또 얼마나 국민으로서 안타깝겠습니까? 이런 것들을 감안해서 대책을 세워 주시기를 당부 드리겠습니다.

이상입니다.

○**증인 박상우** 알겠습니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

안태준 위원님.

○**안태준 위원** 경기 광주의 안태준입니다.

장관님께서 설득하실 기관이 참 많을 것 같아요. 그런데 아까 장관님께서, 제가 이 대책으로 ‘재정을 어떻게 해라’ ‘어느 기금을 써라’ 이렇게는 말씀드리지 않겠습니다. 다만 장관님께서 계속 답변하실 때 LH하고 HUG에 너무 다 밀어붙이시는 것 같아서, 장관님도 LH 사장님도 하셨고요. 뒤에 LH 사장님도 앓아 계신데 ‘LH가 기대하지 않았던 이익을 얻은 것 아니겠습니까?’ 이렇게 말씀하셨을 때 깜짝 놀랐습니다. 진짜 LH 입장에서 그럴까요? ‘하고 싶지 않은 사업을 떠안았습니다’ 이렇게 생각하지 않았겠습니까?

○**증인 박상우** LH공사가 국가가 만든 공공기관이고요 일반 민간 회사가 아닙니다.

○**안태준 위원** 예, 물론 알고 있습니다.

○**증인 박상우** 그래서 이런 공공적인 역할을 충분히 수행하는 것이 LH 본연의 설립 목적입니다.

○**안태준 위원** 예, 알고 있습니다.

LH공사하고 HUG가 작년 경영평가에서 D 됐었지요? 제가 왜 이 말씀을 드리느냐면

LH 사장님이나 HUG에서는 엄청 하기 싫을 겁니다. 그러니까 제가 다른 말씀을 드리지는 않겠다고 했습니다. 그런 유인은 충분히 주셔야 된다는 말씀을 드리는 겁니다. 그래야 충분히 효과적이지, 802건에서 81건 그리고 올해 들어서 겨우 5건 했습니다. 이렇게 해 가지고 언제, LH한테 다 맡겼다가 어떻게 하겠습니까? 그래서 드리는 말씀이고요. 재정 운용 방식이든 기금이든 그것도 충분히 정부 내에서 논의해서 오셨으면 좋겠다는 말씀 드리고요.

그다음에 센터 관련해서 말씀드리겠습니다.

아까 여러 좋은 의견들이 나왔는데 센터를 지금 보니까 지자체에서 한 다섯 곳 그다음에 HUG에서 한 여덟 곳 해서 열세 곳 운영하지 않습니까? 대부분 수도권에 집중돼 있기도 하고 실제로 없는 곳도 있습니다. 그런데 HUG가 하는 여덟 곳이나 지자체가 하는 다섯 곳에, 어차피 우리 LH가 경공매에 열심히 참여하기로 했으니까 여기에도 인원을 좀 지원을 한다든가 LH도 같이 해서 센터를 좀 늘리고요. 그 센터를 통해서 피해 상황을 파악하면 아까 위원장님께서도 제시하셨듯이 그게 한꺼번에 해결이 될 수도 있다고 저는 생각을 합니다.

그리고 현재 법원이 관리하는 것, 지자체가 관리하는 것, 여러 가지가 나눠져 있습니다. 제가 한 가지만, 법원행정처의 누가 답변하셔야 될지는 모르겠는데 저희가 임대차보호법상, 제가 아까 뭐라고 그랬습니까? 확정일자 얘기도 잠깐 드렸지 않습니까? 대항력을 다음날 0시로 하는 경우에 이를 악용하는 전세사기가 가능하기 때문에 이를 개정해야 한다는 데 대한 대법원의 답변을 요구했습니다. 그랬더니 대법원에서 ‘임차인의 전임신고를 통한 대항력 취득과 관련 대항력 발생 시기를 즉시로 규정하는 경우 완전한 공시방법을 갖춘 제3자의 권리가 침해할 수 있다’ 이렇게 답변이 왔어요.

완전한 공시방법을 갖춘 제3자의 권리가 도대체 뭔가 봤더니 사실은 등기부에 포함되는 권리들을 얘기하는 것 같습니다. 그래서 확정일자 같은 경우에는 지자체를 통해서 받게 돼 있고 등기부의 전체적인 관리는 법원을 통해서 하게 돼 있어서 이런 피해자 구제를 할 때는, 아까 여러 가지 정보의 비대칭성 얘기를 했는데요 이런 것들도 충분히, 제가 처음에 아마 여러 기관을 설득하셔야 될 것 같다 그랬는데 법원이나 기재부하고도 논의를 잘하셔야 될 것 같다는 생각을 합니다.

이 정도로 발언 마치겠습니다.

### ○위원장 맹성규 수고하셨습니다.

확정일자와 관련해서 대항력 확보하는 문제는 제가 법안을 냈었어요. 그런데 똑같은 논리로 안 됐는데 이것은 국토부하고 대법원, 특히 제가 볼 때는 기재부가 그나마 정부에서 가장 영향력이 있는 부서고 그래서 이 문제에 대해서 한번 판단을 해 볼 필요가 있어요. 국토부하고 논의를 한번 해 보셔 가지고요 이게 실효성이 있는 제도라고 그러면 오히려 정부가 나서서 대법원을 설득해 주셔야지요. 의원들이 자꾸 법만 내면 뭐 합니까? 이게 같은 논리로 계속 저기가 되는데요.

그래서 이 문제는 정말로 실효성이 있다고 정부가 판단을 논의를 한번 해 보실 필요가 있고 만일 실효성이 있다, ‘명시적인 공시’ 이게 뭔지 저도 이해하기가 어려운데.

아니 예를 들어서 등기부등본에 등재하는 거라고 그러면 그 시간에 할 사람이 어디 있어요? 그 시간에 오히려 사기치는 사람만 활보하는 거지. 그래서 그 실효성을 한번 정부

차원의 논의를 해 보셔야 될 거예요. 이 법안 또 나옵니다.

○안태준 위원 저도 낼게요.

○위원장 맹성규 법안 또 나오니까 논의를 하셔서 대법원을 한번 설득을 해 주세요.

○증인 박상우 위원장님, 여러 위원님들이 다양한 의견을 주셨는데요. 저희가 해결하거나 또 열심히 해서 해결할 수 있는 부분도 있고 관계기관 관계부처 또 심지어 대법원까지 가야 될 건도 있고 해서 어쨌든 저희가 오늘 이 청문회에서 주신 내용들을 다 정리를 하겠습니다. 정리를 해 가지고 그것을 가지고 뭘 어떻게 하고 어떻게 하겠다는 액션플랜도 만들고 해서 다음번 회의가 본회의가 될지 법안소위가 될지 모르겠지만 그때 다시 또 보고를 드리도록 하겠습니다.

○위원장 맹성규 예, 그때 다시 한번 내용을 논의하는 것으로 그렇게 하겠습니다.

다음에……

○안태준 위원 센터 늘리는 것하고 활용하는 방법도 잘 고려해 주십시오.

○증인 박상우 예, 말씀 주신 대로 그렇게 하겠습니다.

○위원장 맹성규 오늘 나오는 전체적인 것을 다 보완해서 다음 회의 때 저희가 보고받는 것으로 그렇게 하겠습니다.

염태영 위원님 아까 질의 주셨는데요, 더 하실 것 있으세요?

○염태영 위원 예.

○위원장 맹성규 질의하시지요.

○염태영 위원 오늘 경공매 유예도 보다 진전이 있는 것으로 알고요. 그런데 그것 전에 신탁주택에 대한 공매 전에 신탁회사가 부동산명도소송 이런 것을 통해서 임차인을 쫓아내는 사례가 지금도 일어나고 있다고 그립니다. 이에 대해서 확실하게 현재 이런 것을 중지시킬 조치를 마련하고는 있는지 마련할 의사는 있으신지 한번 여쭙고 싶습니다.

○증인 박상우 신탁회사가 사실은 권리 없는 무권자를 위해서 권리 있는 자들의 권리행사를 못하게 할 수는 없습니다. 없는데, 지금 제가 가지고 있는 대책은 그분들이 만약에 명도를 당하면 최대한 가까운 곳에 공공임대주택으로 유사한 주택을 알선해 드리겠다라는 정도의 대책을 저희들이 가지고 있습니다. 가지고 있는데, 법률적으로 구속력이 있지는 않지만 정서적으로 금융위의 협조를 받아 가지고 최대한, 우리가 법원에 경매 유예를 시켰듯이 그런 것도 한번 구해는 보겠습니다. 구해는 보건대 현실적으로 구속력 있는 액션은 아닐 것 같고요.

○염태영 위원 아마 신탁회사는 신탁사는 이것이 전세사기 가능성성이 상당히 농후한 것을 알에도 불구하고 이런 일들을 벌인 일이 대부분이기 때문에 분명히 이에 대해서는 감시·감독권을 갖고 있는 데서 중지시킬 수 있는 대안의 방법을 찾지 않으면 지금 이런 일은 앞으로도 계속 일어날 수밖에 없다 하는 생각을 갖고, 금융감독원과 금융위원회에서는 이 부분에 대해서도 좀 유의를 해 주시기 바라고 신탁사에 대한 이 물건 처리, 명도 소송, 전세사기 피해자들 이것에 대해서 단속과 관리 감독을 철저히 해 주시기 바랍니다.

아까 민홍철 위원님이 말씀하신 것에 대해서 한번 슬라이드를 띄워 주시면 좋을 것 같은데요.

(영상자료를 보면)

전세사기 특별법 개정안에는 임차보증금 반환채권에 대한 공공매입을 얘기하고 있는데

‘우선변제 받을 보증금의 비율 이상’ 이렇게 규정하고자 하는데 실제로 아까 부당하고 불균형한 얘기를 지적을 했어요.

그런데 지난해에도 개정된 것이 서울시 광역시 과밀억제권역 그 외 이런 식으로 크게 구분해 버리니까 서울에 사는 사람과 지방에 사는 사람의 차이가 워낙 크고, 부산 사는 사람은 광역시에 속해 있습니다. 부산은 서울 절반 수준밖에 해당 안 됩니다. 그러니까 이에 대해서 변제받을 수 있는 변제금액의 비율이 턱없이 적어지는 문제는 여전히 존재하고 있기 때문에 전세사기에 대한, 이를테면 ‘임차보증금 반환채권의 공공매입 시’ 이 부분이 고쳐지지 않으면 실제로 불합리한 것들이 계속 존재할 수밖에 없어요. 서울의 어디 사느냐에 따라서 부산의 어디 사느냐보다 훨씬 더 낮은 금액일 수 있고, 부산의 경우에 따라서는 훨씬 더 높은 금액일 수 있는 것은 전혀 고려하지 않는 일방적인 공급자 위주의 방식이거든요.

그래서 이것은 반드시 고쳐 줘야 되는데 임대차보호법에 해당되는 것이기 때문에 국토부와 법무부가 긴밀히 상의해야 될 사항이다, 그리고 이것은 반드시 개선시켜야만 이 전세사기 피해 대책에 대한 실효성 있는 접근이 가능하다 하는 것을 말씀드리고요.

하나만 더 얘기하면 아까 제안된 것인데 오늘 언급이 안 된 거예요. 지금 폭우가 칠 수 있는 장마철이고 기후변화 문제 때문에 이런 문제가 더 많은데 지금 살고 있는 분들이 감옥 같은 피해주택에 갇혀서 건물 관리에서 추가적인 피해를 받고 있습니다. 임대인들이 공동전기료 수도세 이런 것들을 미납해서 당장 수도나 전기가 끊기는 상황뿐만 아니라 침수 누수 역류 이런 문제, 소방시설 보일러 승강기 시설 안전관리 문제까지, 수리비용까지 모두 다 피해자가 껴안고 부담하고 책임져야 할 상황이거든요.

저는 이에 대해서 현행법상에 그런 것들이 법으로 고쳐지기 이전이라도 정부가 자체에 지침이라든지 가이드라인을 보내서, 이렇게 전세사기 피해로 인한 공동주택 또는 다가구주택 단독주택까지 바로 위탁관리에 나서서 당장 이 문제를 해결하도록 가이드라인만 주면 자체들은 하겠다는 의사를 갖고 있거든요. 그런데 이것에 대해서 개별적으로 돼서도 안 되지만……

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

정부가 확실한 의지를 갖고 이 공동주택 피해에 대한 관리 문제, 다가구까지를 포함한 이 문제를, 관리권의 문제를 자체에게 자체 관리지침으로 줄 필요를 장관님이 꼭 의사를 밝혀 주시고 의지를 밝혀 주시는 게 필요하다고 봅니다. 어떻게 생각하세요?

**○증인 박상우** 저 건에 대해서는 심각한 보고를 들은 바가 있습니다. 있고, 일단 집행 가능한 방법이 뭐가 있을지를 찾아보고 그다음에 조치를 하도록 하겠습니다. 저분들이 저 주택에 그냥 그대로 방치된 채로 이 위험한 시기에 있을 수는 없는 것 아니겠습니까? 그런데……

**○염태영 위원** 그래서 이것은 하루빨리 해야지 그렇지 않으면 장마철이 와서 반지하 같은 데 지금 당장 문제가 생길 수 있는 일이 숱하게 벌어지는데 만약에 그래서 사고라도 한번 나게 되면 이에 대한 책임은 결코 정부에서, 이런 지적을 받고도 개선시키지 않은 것에 대한 책임을 회피하기가 어려울 거라는 겁니다.

○위원장 맹성규 장관님, 법 개정이 되면 이 관련 조항은 들어갈 거예요. 그래서 아마 제가 볼 때는 큰 이견 없이 지자체가 관리하는 것으로 해 가지고 들어갈 텐데 지금은 법이 없으니까 서로 책임을 미루고 있는 그런 상황인데.

박병석 단장님, 지금 센터를 운영하고 계시고 실상을 파악하고 계신데 이런 관리가 안 되는 주택을 파악하고 있어요?

○증인 박병석 아직 못 하고 있습니다.

○위원장 맹성규 못 하고 있어요?

○증인 박병석 예.

○위원장 맹성규 그런데 이게 아까 여러 가지 경공매도 그렇고 은행에 관한 문제도 그렇고 주택 관리하는 문제가 굉장히 심각한 문제로 피해자분들은 문제 제기를 하고 계세요. 그런데 국토부는 피해자분들하고 상시적으로 대화도 나누신다고 했는데 이런 문제를 파악하지 못하면, 주무부서에서 파악을 못 하는데 무슨 해결책이 나오겠어요?

○증인 박병석 저희가 모든 지자체에 지금 말씀하셨던 것처럼 전기라든지 소방 아니면 침수 누수 이런 부분들까지 포함해서 파악은 못 하는 대신에 지자체에 계속적으로 협조를 요청하고 있습니다. 협조 공문을 보내서, 지금 장마기가 오기 때문에 이런 부분들에 문제가 있다, 그래서 빨리 파악을 하시고 선제 조치를 하도록 요청은 해 드렸는데요.

위원장님 아시는 것처럼 우선 지자체도 공동주택이 아닌 단독주택이나 다가구주택의 경우에 직접 개입하는 것에 대한 한계를 갖고 있고 그다음에 해당되는 일부 전용구간에 대한 재정의 지원 이런 부분들이 아직은 해결이 안 됐기 때문에 조금 소극적으로 하고 있는 것으로 알고 있습니다.

○염태영 위원 지금 다가구 단독주택만이 아니라 연립주택의 경우에도 어느 지자체도 지금 시행하고 있는 데가 없습니다. 그래서 정부가 했다고 해서 책임 관계가 없어지는 게 아니라 확실히 하고 있는 것을 점검하고 할 수 있도록 해 줘야 되거든요. 당장 사고나면 정말 큰일납니다.

○증인 박상우 위원님 지자체에서 행정을 오래 하셨기 때문에 알겠지만 일단 그 집은 어쨌든 법률적으로 현재 개인 소유의 집 아니겠습니까, 공공주택도 아니고. 그래서 국토부가 서울시에 공문 보냈다고 서울시 공무원들이 가서 관리할까요? 제가 아까 답변드린 게 그런 실현 가능성을 걱정을 해서 뭐라고 선뜻 함부로 답변을 못 드린 건데요. 어떻게 해야 될지 필요성은 위원님 못지않게 저도 공감을 합니다. 공감을 하는데……

○위원장 맹성규 장관님, 지금 말씀 주신 것은 어려워서 못 하겠다는 취지로 들리거든요. 취지는 공감하신다고 하셨잖아요. 그러면 저 같으면 국토부차관 주재로 각 시도의 건축 관련 담당 국장을 소집을 해서 머리를 맞대고 ‘지금 규정이 없다, 다음에 조금 있으면 법 규정이 만들어지는데 이런 경우는 어떻게 했으면 좋겠냐’, 오히려 자문을 구해 가지고 현실적으로 답을 찾아야지. 공감은 하는데 남의 집에 어떻게 들어가냐, 그러면 지금 남의 집에 들어가는 얘기를 할 필요가 뭐 있어요? 이게 지금 그런 방식 가지고는 안 되고. 저 같으면 각 시도 건축 담당 국장을 다 소집할 것 같은데요.

○염태영 위원 실제로 방법이 없는 게 아니라 각 지자체별로는 노후주택이나 독거노인이나 여러 가지로 지원할 수 있는 주택지원 사업들이 있습니다. 그런 것을 써서라도 전세사기 피해주택에 대해서는 바로 위탁관리사에 맡겨서라도 이 문제를 해결하라고 지침을

주면 어렵지 않은데 그런 방법을 지금까지는 찾지를 않은 것입니다.

○**증인 박상우** 두 분의 말씀을, 좋은 텁을 주셔서 참고해서 액션 방법을 찾아보겠습니다.

.....

○**위원장 맹성규** 이 사항도요 법이 개정되기 전까지 구체적인 안을 한번 마련해서 다음 회의 때 개선방안하고 같이 보고해 주시기 바랍니다.

다음 윤종군 위원님.

○**윤종군 위원** 오늘 일부 진전된 대책도 언급해 주셔 가지고 다행스럽게 생각하지만 전체적으로 청문회를 하면서 제가 느끼는 느낌은 지금 전세사기 피해자들한테는 따뜻한 보호자로서의 부모의 손길이 필요한 시점인데 여전히 정부 관계 당국자들의 태도나 머릿 속에 구상하고 있는 계획들을 보면 통치자 관리 감독자 이런 역할에만 국한돼 있으신 것 같아요. 피해자들 입장에서 십분 더 깊게 다가가서 대책을 논의했으면 좋겠다 이런 생각들고요.

금융기관에 대하는 자세하고 피해자들을 대하는 자세가 너무 다른 것 같아요. 피해자들은 왜 악성 임대인 이런 정보까지 자기들이 다 알아서 해야 되고, 금융기관도 마찬가지지 않습니까? 자기들이 그것을 해야 될 책임이 있는데 그들은 선순위라고 해서 하나도 피해를 보지 않고 모든 피해는 다 피해자들이 지금 뒤집어쓰고 있는 이런 형국이지 않습니까? 금융기관에 대해서는 자료 조사하는 것도 너무 어려워하시고 피해자들한테는 다 본인들이 책임지고 자료 조사를 해야 된다 이런 태도는 정말 납득할 수가 없고요.

아까 제가 피해자 선구제를 위한 제안 얘기하다가 말았는데.

안상미 위원장님, 피해자 단체에서 추산하기로는 5000억이면 선구제 할 수 있는 예산이 충분하다 이렇게 보고 계신 것이지요?

○**참고인 안상미** 예, 맞고요. 여기에 좀 침언을 하자면 국토부에서 피해자로 최대 3만 6000명을 말씀하셨고 한국도시연구소에서 후순위 한 푼도 못 받는 분 비율을 50%로 계산하셨거든요. 이렇게 최대 수준으로 계산하면 7020억 원입니다.

○**윤종군 위원** PT 좀 올려 주시겠어요?

(영상자료를 보며)

장관님, 아까 아직 추산이 다 안 돼 있다고 그러셨는데요. 만약에 추산을 했을 때 500 0~7000억 정도면 정부에 적극적으로 건의해서 선구제 방침을 수용하실 의사가 있으십니까?

장관님, 아직 조사가 안 돼 있다고 하셨는데 조사를 했을 때 5000~7000억 수준이면 선구제 후회수가 된다라고……

○**증인 박상우** 제가 아까 답변드린 대로 이게 금액의 문제가 아니고 성격이라든지 이런 걸 따져서 법안을 심의할 때 어느 정도까지 우리가 보호장치를 할 것인지 하는 데 대해서는 논의를 좀 했으면 좋겠다는 말로 답을 대응하겠습니다.

○**윤종군 위원** 이 자리에 계신 분들이 다 정치와 행정을 통해서 국민의 민생을 책임지는 그런 역할을 수행하고 있는 사람들인데요.

화면 한번 봐 주시면, 5000~7000억 정도면 민생을 위해서 우리가 어떤 선택을 할 수 있는가 한번 근본적인 자문을 해 보셨으면 좋겠습니다.

지금 정부에서 추진하는 유전 탐사하는 데 다섯 차례 하는데 성공 확률이 불과 20%밖에 안 되는데 여기 5000억 듭니다. 5000억 들여서 성공 확률 20%짜리 유전 탐사를 하겠다고 지금 정부가 예산을 쓰고 있잖아요.

국토부장관으로서 전세사기 피해자들 여덟 분에 가까운 사람들의 생명을 지금 잃었는데.....

(발언시간 초과로 마이크 중단)

---

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

이에 대해서 책임이 있으시다면, 5000억이면 지금 당장 10만 명, 가구당 3인 따졌을 때 10만 명이 주거안정을 할 수 있어요. 이것은 성공 확률 100%짜리입니다. 어디에 예산을 쓰는 게 합당하겠습니까?

이번에 다시 우리 민주당에서 추진하는 특별법이 올라갔을 때 또 거부권 행사를 요청 하실 생각이십니까, 장관님?

○**증인 박상우** 거부권 행사에 대해서는 미리 답변 말씀을 안 드리겠습니다. 합의로 좋은 법안을 만들어 주시기를 간곡히 부탁드리겠습니다. 지금 이 자리에서 제가 그런 답을 미리 답변드릴 수는 없는 것이고요. 아까 누누이.....

○**윤종군 위원** 내각이시고 장관이시기 때문에 마지막으로 말씀드렸습니다. 그동안 윤석열 대통령이 민생토론회를 하고 다니면서 약속한 예산이 1300조입니다, 1300조. 다 아실 겁니다. 그런데 그 금액의 2600분의 1, 5000억이면 10만 명의 전세사기 피해자들이 행복한 삶을, 주거안정을 꾀할 수가 있습니다. 어디에 더 국가 예산을 써야 합당하겠습니까? 내각의 장관으로서 입장은 얘기해 주시기 바랍니다.

○**증인 박상우** 다음번 회의까지 여러 가지 전제와 가정을 두지만 추계를 하겠습니다. 추계를 하고 거기에 대해서는 국회에서 다시 또 토론해서 정하도록 하겠습니다.

지금 제가 이 자리에서 뭐라고 얘기하는 그 자체가 건설적인 대화를 방해할 수가 있기 때문에, 지금은 위원님이 질문을 주셨지만 제가 여러 가지 전제와 가정을 달아서 추계를 해 가지고 오겠다는 말씀으로 답을 대신하겠습니다.

○**윤종군 위원** 우리도 국민의힘과 합의안을 만들기 위해서 최선을 다해서 노력하겠습니다만 정부도 적극적으로 움직여 주십시오.

○**증인 박상우** 예.

---

○**위원장 맹성규** 장관님 다음 회의 때까지, 이게 왜 중요하냐면 오늘 회의에서도 죽 들으셨지만 정부가 추계한 내용이 있어야 그걸 가지고 본격적으로 논의가 되는 거예요. 정부의 여태까지 입장은 ‘그 정도는 아니다. 그리고 거기에 드는 돈 있으면 정부는 지원할 의사가 없다’ 그런 스텐스였거든요. 잘 추계를 해 오시기 바라겠습니다.

다음, 이소영 위원님.

○**이소영 위원** 장관님, 먼저 오늘 여러 야당 위원들의 지적을 수용해 주셔서 감사합니다. 이렇게 조금씩 한걸음씩 진전을 만들어 나가면 좋겠습니다.

그리고 기재부차관님, 피해자 구제 재원에 대해서 현재 주택도시기금 이외의 다른 대안이 어떤 게 있는지 검토해 봐 주십시오. 돌아가셔서 국토부 또 유관 부처들하고 함께요.

○기획재정부제2차관 김윤상 예, 알겠습니다.

○이소영 위원 그리고 검토 후에 그 내용을 저에게 알려 주시면 감사하겠습니다.

○기획재정부제2차관 김윤상 예, 그렇게 하겠습니다.

○이소영 위원 금융위원회 부위원장님, 저랑 이름이 같으시네요.

○증인 김소영 예.

○이소영 위원 금융위원회에 꼭 전해 달라는 청년 피해자들 말씀이 있어서 잠시 말씀을 드립니다.

청년 세입자들이 자산이 없기 때문에 대부분 은행에서 전세대출을 받아서 전세계약을 체결합니다. 그런데 그 전세자금 대출금은 은행에서 심사를 한 후에 임대인에게 직접 지급합니다. 그렇지요?

○증인 김소영 예.

○이소영 위원 그런데 이 임차인들은 너무 억울한 겁니다. 이분들 입장에서 보면 그 돈은 은행에서 심사를 하고 지급했고 또 은행이 임대인에게 직접 지급했고 그과정에서 공공기관이 보증까지 제공을 했는데 전세 사고로 인해서 발생한 위험은 오로지 이 세입자들이 100% 책임을지는 겁니다. 만약에 텔끝만큼이라도 누군가한테 과실이 있다면, 임대인 외에 누군가한테 과실이 있다면 대출기관에게도 보증기관에게도 모두 있다고 봐야 되는 것인데 임차인들이 오로지 책임을 지고 20년 동안 원금 상환할 뿐만 아니라 이것을 상환하지 못하면 신용불량자 개인회생까지 해야 되는 이런 상황들이 받아들여지기 어려운 입장이 충분히 이해가 되는데요.

금융위에서는 이런 문제 제기를 어떻게 듣고 있습니까? 일부라도 같이 책임지게 할 수 있는 방안을 논의해 보신 적이 있으십니까?

○증인 김소영 현재 그런 제도적인 문제점을 저희가 얼마든지 인식을 하고 있고요. 오늘 비대칭 정보 관련해서는 이미 많이 말씀 주셨고요. 임대인 정보가 충분히 있는지 충분히 알 수 있는지 이런 이슈도 있고 또 보증을 어떤 형태로 해야 되는지 이슈도 있는 것 같습니다. 관련해서 저희도 현재 개선방안을 생각하고 있는 중입니다.

○이소영 위원 앞으로의 심사에 대한 어떤 기준, 개선방안 이런 것도 필요한데요. 사실 지금까지 이러한 과실에 대한 귀책, 자발적으로라도 금융기관들이 어떠한 책임을 분담할 수 있는 방안을 금융위에서 저는 고민해야 된다고 보고요. 검토해 주십시오.

○증인 김소영 예, 그렇게 하겠습니다.

○이소영 위원 그리고 피해자들의 금융기관 전세대출 현황이 파악되어 있지 않다라고 하는 얘기를 들었습니다. 현재 얼마나 금융기관 대출이 이루어져 있고 금융기관별로 사고 난 전세대출 금액 현황 같은 것들이 자료가 있습니까?

○증인 김소영 아주 세세하게는 지금 저희가.....

○이소영 위원 오늘 아니더라도 제출 부탁드립니다.

이상입니다.

○위원장 맹성규 부위원장님, 이소영 위원님이 지적하신 사항이요 청년들 입장에서는 관여한 게 없어요. 그리고 그냥 자기는 명의 해 가지고 필요한 데 돈이 대출됐는데 심사나 이런 과정에서, 지금 뭐가 잘못됐다고 판단되지 않으세요?

○증인 김소영 오늘 계속 논의된 내용인데 저희도 전반적인 제도개선에 대해서 생각을

해 보겠습니다.

○**위원장 맹성규** 아니, 최소한 앞으로 벌어지는 일은 이런 똑같은 일이 반복돼서는 안 되지 않습니까?

○**증인 김소영** 예, 그래서 관련해서 현재 개선방안을 생각 중입니다.

○**위원장 맹성규** 아니, 검토만 하시면 안 되는 거지요. 예를 들어서 오늘 이후에 내일 똑같은 일이 발생하면 누가 책임집니까?

○**증인 김소영** 저희가 가능하면 신속하게 개선방안을 마련하려고 하고 있습니다.

○**위원장 맹성규** 국토부가 할 일이 있고요 다른 기타 기관에서 같이 도와주실 일이 있는데 이런 사기 유형은 금융위에서 도와주셔야 됩니다.

○**증인 김소영** 예, 그렇게 하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 빨리 좀 해 주셔야 될 거예요, 신속하게. 그리고 이 사항도 완료가 되는 대로 별도로 국토부를 통해서 보고를 해 주시기 바랍니다.

○**증인 김소영** 예, 그렇게 하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 다음, 이연희 위원님.

○**이연희 위원** 청주 흥덕의 이연희 위원입니다.

피해지원단장 맡고 계시는 박병석 단장님 잠깐만 앞으로 나와 주십시오.

피해지원단은 국토부에 설치된 실무 지원 기구인 거지요?

○**증인 박병석** 예, 그렇습니다.

○**이연희 위원** 타 부처에서도 참석을 하나요?

○**증인 박병석** 예, 지금 국세청 금융위 경찰청 행안부 다 오고 있고요. 지자체에서도, 피해를 많이 당한 지자체에서 시도 공무원들이 와 있습니다.

○**이연희 위원** 법원에서도 참여를 하나요?

○**증인 박병석** 법원은 없습니다.

○**이연희 위원** 실제로 전세사기의 특성상 금융위하고 그다음에 법원 협조가 필수적인데 그런 부분이 협조가 안 되는 이유는 어떤 거지요?

○**증인 박병석** 금융위는 나와 있고요.

○**이연희 위원** 법원이.

○**증인 박병석** 법원은 법원 관계자가 계시지만 저희가 여러 가지 행정을 하다 보면 실제로는 각급 지방법원별로 별도의 행정이 이루어지고 있는 상황이고요. 저희가 요청을 하더라도 다 전자시스템으로 연동되어 있는 상황이 아니다 보니까 저희가 자료라든지 상황에 대한 부분들을 요청해도 답이 잘 안 나오고 있는 상황인데요. 법원 공무원이 오셔서 일을 하시는 게 좋기는 하겠지만 지금 현재의 시스템상으로는 효율적으로 내용을 알 수 있는 상황은 아닌 것 같습니다.

○**이연희 위원** 알겠습니다. 들어가십시오.

장관님, 관련 부처, 금융위나 기재부 법무부 이렇게 한자리에 모이셔서 회의 참석한 것은 처음이지요? 그전에도 정부 부처에서 이런 회의를 했었나요, 모여서?

○**증인 박상우** 전세사기 대책에서 제가 아는 범위 내에서는 관계부처 고위 국장급 이상 회의를 했다든지 하는 거는 없었습니다.

○**이연희 위원** 아니, 장차관들이 모이셔서 한 건 있습니까?

○**증인 박상우** 아까 확인하셨다시피 피해지원단 자체가 각 기관에서 파견 나온……

○**이연희 위원** 그러니까 제가 묻는 말씀은 장차관급에서 관련 부처 관계기관 회의들이 있었나 그거 물어보는 겁니다.

○**증인 박상우** 없었다는 말씀을 드리고요. 아까 말씀하신 대로……

○**이연희 위원** 없었지요?

○**증인 박상우** 예.

○**이연희 위원** 오늘 청문회의 의의는 장관께서 그리고 각 부처에서 참석하셨는데 전세사기 피해의 심각성을 정부가 인식하고 이것을 해결하려는 의지를 국민께 보여 주는 것이 이 청문회의 의의라고 생각합니다.

국토부에서도 보고할 때 말씀하셨지만 전세사기 피해 대책 규모가 3만 6000명이라고 하셨잖아요? 그런데 지진 수해 이런 자연재해가 나도 그렇게 3만 6000명까지 발생하지 않아요. 3만 6000명의 자기 생명과 재산이 걸린, 이런 피해가 3만 6000명이나 발생한 것은 사회적 참상에 가깝습니다.

시간 좀 더 주시면 안 돼요?

○**위원장 맹성규** 예, 좀 더 드리세요.

○**이연희 위원** 그렇지 않습니까?

그래서 저는 오늘 이 자리에서 장관께서 처음 피해자분들을 보셨다고 그리고 그분들의 말씀을 들으셨다고 하니, 다 말씀 들으셨고 그랬기 때문에 저는 이번 전세사기 대책에 대한 피해 사례에 대해서 정부의 인식 그리고 정부 부처의 주무부처로서 장관의 인식과 의지에 대해서 피해자분들 앞에서 한번 정확하게 그 의지를 말씀을 해 주십시오.

○**증인 박상우** 안타깝게도 전세사기를 당하신 분들의 안타까움을 오늘 회의를 통해서 아까 여러 증인들 참고인들이 말씀하신 내용을 직접 듣고 더 절실하게 깨달았습니다.

그리고 제가 사실은 장관 취임한 지가 만 6개월이 조금 지났는데요. 그동안에 현장도 열심히 가고 업계 간담회도 부지런히 한다고 했었는데 어떻게 유독 이 피해 당하신 분들하고 자리는 마련하지 못한 것을 굉장히 후회스럽게 생각하고 또 송구스럽게 생각합니다. 앞으로 더 많은 소통을 하고 진심으로 그분들을 위한 대책이 이루어질 수 있도록 노력하겠습니다.

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

○**이연희 위원** 예, 알겠습니다. 몇 가지 더 말씀을 드리겠습니다.

그런 발언하신 의지의 표명과 함께 실제로 정부가 전세사기 문제에 대해서 정말 실효적인 대책을 강구하고 있구나 하는 것들을 국민께 보여 주시려면, 아까 몇 가지 약속하신 부분이 있습니다. 경매 중지시키는 것 그리고 대출 완화하는 부분, 그다음에 소급적용하는 것, 그다음에 전수조사 약속하신 것 이런 약속한 것 철저하게 지켜 주시고요.

그리고 더 추가적으로 정부의 의지를 국민께 보여 드리는 방안은 첫 번째는 법안을 신속하게 제출하는 겁니다. 그래서 준비가 돼 있다고 이렇게 말씀만 하지 마시고 일주일이든 열흘이든 이내에 신속하게 법안을 제출해 주세요. 그래야 논의가 될 것 아닙니까?

○**증인 박상우** 예.

○**이연희 위원** 두 번째, 약속하셨지만 재정 투입 방안에 대해서 제출을 해 주세요. 그래야 논의가 빨리 시급하게 되지요. 그런 부분을 약속을 하셨으니까 속히 서둘러 주시고요.

또 한 가지는 오늘 청문회에서 보셨듯이 관계부처들이 나와서 답변을 하고 그렇게 하면 이것을 정부 부처에서 관계기관 부처 회의를 하게 되면 실효적인 대책, 신속한 대응이 더 빨라질 겁니다. 그래서 부처에 가서 논의를 하셔서 총리 산하로 하든 아니면 국토부장관께서 주재를 하시든 전세사기 대책과 관련한 관계기관 회의를 정례적으로 열어서 정부가 이렇게 전세사기 피해에 대해서 신속하고 실효적인 대책을 하고 있구나라고 하는 것들을 국민께 보여 주시길 바랍니다.

이상 마치겠습니다.

.....

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

○**증인 김소영** 제가 약간 사실관계를 다시 한번 말씀드려야 될 게 있는데요.

○**위원장 맹성규** 예, 명확하게 하세요.

○**증인 김소영** 실제로 저희가 관계부처 회의를 한 적이 있습니다, 장차관급에서. 그래서 처음에 아마 저희가 기재부 주재로 차관급, 기재부와 다른 차관들이 모여서 한 회의가 몇 번 있고요. 그래서 오늘 말씀하셨듯이 장차관급 회의가 전혀 없었다는 것은 사실이 아니고요. 실제로 대책 관련해서 회의가 있었습니다.

○**위원장 맹성규** 장차관급 회의를 했다고 하시니까 앞으로도 오늘 제기된 문제점을 가지고 구체적으로 논의하셔서 실질적인 결과를 한번 도출해 내시기 바랍니다. 그렇게 해 주세요.

○**증인 김소영** 예.

○**위원장 맹성규** 장차관 얼마든지 논의하셔 가지고 대안을 내놓으셔야지요.

다음은 전용기 위원님.

○**전용기 위원** 경기 화성정 전용기입니다.

법원행정처 이형근 실장님 앞으로 잠깐만 나와 주십시오.

조금 전에 위원장님께서도 질문을 주셨지만 경공매 유예 또는 중지와 관련돼서 법원에서의 별도 행정 때문에 많은 어려움이 있을 것으로는 압니다. 그런데 오늘 이후로 적극적으로 각 법원에 연락을 해서 경공매와 관련된 내용은 중지 요청을 강력하게 해 주실 의향이 있으시지요?

○**증인 이형근** 예.

○**전용기 위원** 감사합니다.

하나만 더 말씀드리면 피해자들은 경매가 재개될 것조차 연락을 못 받고 있는 실태가 허다합니다. 그래서 법원에다가 ‘왜 경매 재개 사실을 알려 주지 않느냐’라고 질의를 하면 ‘아직 시간이 많아서 알리지 않았고 조만간 알릴 참이었다’ 이렇게 대답을 한다고 합니다. 그 개개인에 대해서 비판을 할 필요는 없지만 피해자들은 이거 생존의 문제거든요. 당장 갑자기 경매를 통해서 이렇게 집주인이 넘어가게 되면 당장 집을 빼야 되는 상황까지 놓이게 되는데 법원의 이런 태도가 결국에는 그 사람들의 목을 옥죄어 오고 있다라는 판단이 드는 겁니다. 이 부분은 어떻게 보십니까?

○**증인 이형근** 지금 현재 실무에 따르면 국토교통부장관으로부터 경매 유예 협조 요청이 들어오면 요청한 기간만큼은 유예를 해 주고 있습니다. 그런데 그 기간이 경과한 이후에는 피해자가 개별적으로 다시 유예 신청을 하거나 국토교통부에서 재차 경매 유예 협조 요청이 들어오지 않는 경우에는 법상 다시 경매 기일을 잡게 되는 경우가 많은 것 같습니다. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법이 시행된 지 1년이 경과했기 때문에 앞으로 실무상 문제점은 없는지 좀 더 살펴보겠습니다.

○**전용기 위원** 지금 현행법상 많은 어려움이 있겠지만 피해자가 원한다면 충분히 유예해 줄 수 있는 것도 필요하다고 봅니다. 이미 국토부장관께서는 요청을 해 오셨던 것이 있고 그리되면 법원행정처에서 각 법원에다가 이런 것들을 적극 협조해 주시라고 한마디만 더 해 주셔도 좋다라는 겁니다. 그 정도로 적극적으로 해 주셔야 피해자들께서 그나마 안심하시지 않겠어요?

○**증인 이형근** 예, 그렇게 하도록 하겠습니다.

○**전용기 위원** 적극적으로 부탁드리겠습니다.

김소영 증인께 질문 하나만 드리겠습니다.

어려운 말씀이기는 한데요. 조금 전에 피해자께서도 말씀을 하셨는데 새마을금고와 관련해서는 금융감독을 전혀 할 수 없습니까? 왜냐하면 행안부 소속이기 때문에 어려움은 있겠습니다마는 분명히 금융감독은 할 수 있는 지점이 있을 것이라고 보고, 예를 들어서 30% 이상 그 해당 지점에서만 사용됐다고 한다면 분명 문제점이 있어 보이는데 전혀 할 수가 없습니까?

○**증인 김소영** 행안부의 요청이 있으면 할 수 있는데 아까 관련해서는 행안부와 중앙회에서 이미 감사를 나가고 있는 사항으로 알고 있고요. 그래서 현재는 진행 중인 사항에 대해서 공표가 안 될 뿐이지 이미 감사를 하고 있는 상황이라고 알고 계시면 될 것 같습니다.

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

○**전용기 위원** 금융감독의 가장 전문가는 금융위원회 아닙니까. 그래서 저는 행안부에서 하고 있다고 놓고 있기보다는, 행안부의 요청이 있다면 그러면 하실 의향은 있으신 건가요?

○**증인 김소영** 요청이 있으면 항상 하고 있습니다.

○**전용기 위원** 알겠습니다.

다음 질의가 있습니까?

○**위원장 맹성규** 또 하실 얘기 있으세요?

○**전용기 위원** 간단한 거.....

○**위원장 맹성규** 하세요, 그러면.

○**전용기 위원** 예, 하고 마치겠습니다.

○**위원장 맹성규** 1분 더 드리세요.

○**전용기 위원** 그리고 한 가지만 더 말씀을 드리면요 피해자들 사례를 종합해서 보면

각 은행별로 지점별로 요구하는 서류가 너무 다르다고 합니다. 그러니까 기본적으로 저리대출로 변경하기 위해서 피해자들이 은행을 찾으면 다 다르다는 겁니다. 그리고 창구에서 교육이 덜 돼 있어 가지고 잘 몰라서 돌려보내는 경우가 허다하답니다. 이런 부분들을 각 은행에 지적을 해 주셨으면 좋겠고요.

그 과정 중에서 피해자들 대상으로 이율을 올리거나 10% 원리금 상환을 요구한다거나 이런 말도 안 되는 것까지 요구를 하거든요. 저는 이 부분은 디테일이라고 봅니다. 디테일이 부족하기 때문에 결국에 피해자들은 거기에서 한 번 더 상처를 입는 것인데 이 부분은 부위원장님께서 알게 되시면 직접적으로 가서 피해자들 상대로 실적 채우기를 하거나 부당한 요구를 해서는 안 된다라는 명확한 요구가 있어야 된다 저는 그렇게 생각을 합니다. 어떻게 보십니까?

○증인 김소영 금감원과 협력해서 직접 조사를 하겠습니다.

○전용기 위원 적극적으로 해당 부분을 좀 쟁여 주시길 부탁드리겠습니다.

○증인 김소영 예, 그렇게 하겠습니다.

○전용기 위원 이상입니다.

○위원장 맹성규 금감원 이준수 부원장님 나오셨지요?

○증인 이준수 예.

○위원장 맹성규 지금 내용에 대해서 금융위원회에서는 금감원하고 협조해 가지고 하겠다는데 어떻게 생각하세요?

○증인 이준수 각 은행에서 그게 제대로 잘 집행되고 있는지, 그런 어떤 잘못된 사례가 있는지 잘 점검해 보고 개선토록 지도하도록 하겠습니다.

○위원장 맹성규 개선 지도요?

○증인 이준수 예.

○위원장 맹성규 그러니까 여태까지는, 보셔서 알지만 조금 미흡한 점이 있거든요. 좀 적극적으로 나서서 가지고 조치를 취해 주셔야 될 겁니다.

○증인 이준수 예, 그렇게 하도록 하겠습니다.

○위원장 맹성규 똑같은 일이 반복되면 안 되잖아요.

다음, 정준호 위원님.

○정준호 위원 사법지원실장님 잠깐 앞으로 좀 모셔 볼까요?

존경하는 송기현 위원님도 말씀하셨고 염태영 위원님도 말씀하신 신탁사기 관련된 것 조금만 더 말씀 한번 드려 보겠습니다.

저희가 찾아보니까 전세사기 피해자 중에서 신탁사기 피해자가 한 800건 정도로 파악이 됐더라고요. 염태영 의원님께서 신탁사기 피해자 명도소송 유예 조항을 개정안에 추가를 했었는데 이 내용은 알고 계시지요?

○증인 이형근 예.

○정준호 위원 그 이유가 신탁부동산 같은 경우에 있어서는 수탁자가 명도소송을 하면 임차인 입장에서는 대항할 방법이 없기 때문에 그렇지요?

○증인 이형근 예, 그렇습니다.

○정준호 위원 그러면 이것을 예방하고 손을 봐야 된다라고 하면 신탁 약관이나 신탁 법 법리를 조금 손을 봐야 될 부분이 있는 것 같은데 어떻습니까?

○**증인 이형근** 대법원에서 지금 생각하고 있는 개선방안으로는 신탁 조항이 굉장히 복잡한데 신탁 조항은 신탁원부에 기록되도록 돼 있습니다. 그런데 신탁원부에 있는 내용은 부동산등기부에는 직접적으로 기록되지는 않고 신탁원부의 번호만 기록이 되도록 되어 있습니다. 그래서 실제로 신탁 재산에 대한 권리관계를 확인하기 위해서는 부동산등기부도 확인하고 사건 신탁번호를 확인한 다음에 신탁원부를 이중적으로 확인해야 되는 문제점이 있습니다.

그래서 앞으로 대법원에서는 신탁원부를 실시간 온라인으로 열람할 수 있는 방안을 지금 마련하고 있고 또 더 나아가서는 신탁원부에 있는 사항 중에서 권리관계에 영향을 미치는 사항에 대해서는 전자 신탁 정보 목록으로 부동산등기부를 개선하는 방안을 마련하겠습니다.

○**정준호 위원** 박상우 장관님, 방금 이형근 실장님 말씀 잘 들으셨지요?

○**증인 박상우** 예.

○**정준호 위원** 지금 당장 대법원에서도 생각하는 안이 있고 신탁 약관 고쳐야 될 부분들이 좀 있는 것 같습니다. 구체적으로 공인중개사 설명 의무도 방금 말씀하신 내용들, 신탁원부까지 오픈해 가지고 전자열람까지 준비를 하고 있다고 하니까 이런 부분 제도개선 충분히 할 수 있을 것 같은데 이 부분 한번 충분히 반영을 해 주십시오.

○**증인 박상우** 예.

○**정준호 위원** 실장님 들어가시고요.

김소영 부위원장님 제가 한번 짧게 여쭤보겠습니다.

전세사기 특례보금자리론 금융위에서 지금 담당하는 업무시지요?

○**증인 김소영** 특례 채무조정.

○**정준호 위원** 채무조정하고.

○**증인 김소영** 예..

○**정준호 위원** 저희가 특례보금자리론 보니까 2024년 4월 말 기준으로 특례보금자리론은 158명 그다음에 특례 채무조정제도는 한 331건 정도밖에 취급을 안 했던데 왜 이렇게 실적이 적은지 혹시 파악하셨습니까?

○**증인 김소영** 전반적으로 저희가 경공매가 진행이 되고 있거나 아니면 된 후에 지원이 되는 사항들이기 때문에 상대적으로, 현재 경공매가 전부 진행된 상황이 아니기 때문에 현재 건수는 적고요. 하지만 앞으로 경공매가 계속 진행이 된다면 점점 그 지원 건수가 많아질 것이라고 보면 될 것 같습니다.

○**정준호 위원** 위원장님 1분만 더 주십시오.

○**위원장 맹성규** 예.

○**정준호 위원** 문제 파악까지 지금 하고 계시니까 장관님, 한번 이 부분도 같이 금융위하고 협의하여 가지고 조금 더 늘어날 수 있는 방안을 준비해 주셨으면 좋겠습니다.

○**증인 박상우** 알겠습니다.

○**정준호 위원** 마지막으로 한 가지만 여쭤보겠는데.

김소영 위원장님, 요건도 좀 까다로워서 안 한다는 말도 있는 것 같은데 약식 조정 제도나 이런 부분들은 검토하고 있는 게 있는지 말씀 한번 해 주십시오.

○**증인 김소영** 현재 전세 특별법에 정해진 그런 피해자분들에 대해서만 지원을 하고

있는 상황인데 다른 분에 대해서 지원하는 것은 아마 저희가 전부 다 같이 논의를 해서 정해야 될 사항이라고 생각을 하고 있습니다.

○**정준호 위원** 장관님, 이 부분도 한번 부탁 좀 드리겠습니다.

○**증인 박상우** 예, 같이 고려하겠습니다.

○**정준호 위원** 이상입니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

혹시 한준호 위원님 아까 질의하셨는데 또 추가적으로 하실 얘기 있으세요?

○**한준호 위원** 다 하셨나요?

○**위원장 맹성규** 다 하셨습니다.

○**한준호 위원** 그러면 의사진행발언 겸인데 장관께 간단하게 또 여쭤볼 것도 있어서 주시면……

○**위원장 맹성규** 하세요.

간사님은 마지막으로 할게요.

○**한준호 위원** 다들 말씀들을 다 주셔서 저도 마무리를 하고자 하는데. 그런데 제가 오늘 오전에, 장관님 아마 지금 자료 제 것 체크하시는 것 같던데 한국도로공사 자료 지금 준비가 돼 있나요?

○**증인 박상우** 도로공사 자료는 사장 보고 중에 있어서 보고 마치는 대로 제출하겠다라는 연락을 받았습니다.

○**한준호 위원** 제가 오전에 요청을 드린 건데 이게 아직까지 안 됐습니까? 자료가 이게 대단한 건가요? 예민해서 그런가요?

○**증인 박상우** 제가 자료 내용을 잘 몰라서 지금 뭐라고 답을 못 드리겠습니다.

○**한준호 위원** 그러면 도로공사 측이 그 당시 조찬모임에서 서울-양평 간 고속도로 관련해 가지고 신규 설계 프로젝트를 발표하는 것은 장관께서는 전혀 인지를 못 하셨습니까?

○**증인 박상우** 보고받은 바가 없는데요. 제가 위원님이 질의하신 내용만 듣고 봐서는 도로공사가 지금 그 문제되는 걸……

○**한준호 위원** 그러면 자체적으로 이렇게 한 거예요?

○**증인 박상우** 안 해야 될 일을 한 것 같습니다. 사실 제가 모르고 드리는 말씀입니다만……

○**한준호 위원** 그러면 합진규 사장에 문제가 좀 있겠네요?

○**증인 박상우** 그것까지 제가 내용은 모르는 상태에서……

○**한준호 위원** 그러니까 만일에 이게 그냥 도로공사 알아서 한 거라고 한다면 문제가 있는 거지요?

○**증인 박상우** 서울-양평고속도로 예산이 제3기관의 겸종을 거쳐서 집행하는 것으로 그렇게 분명히 돼 있기 때문에 제3기관에 대해서 국토부든 국회든 아직까지 한 번도 언급을 한 이야기가 없어서 확실히 도와주는 단계가……

○**한준호 위원** 그러면 이것은 국토부의 지시는 아니다?

○**증인 박상우** 제가 아는 바로는 저는 그런 보고도 받은 적이 없고 지시도 한 적이 없습니다.

○한준호 위원 그러면 내부적으로 이 지시가 혹시 과 단위에서 내려갔는지……

○증인 박상우 그것은 한번 확인해 봐야 되겠지만……

○한준호 위원 그건 확인 한번 해 보세요.

○증인 박상우 예. 저는 보고도 지시도 한 적이 없습니다.

○한준호 위원 왜냐하면 이게 굉장히 중요한 문제인 게 타당성조사 2년 차 3개월분도 아직 시작하지도 못한 상태에서 설계 발주라는 것은 아예 말이 안 되는 거예요. 그러니까 이것을 지금 합진규 사장이 인터컨티넨탈 호텔에서 조찬모임을 하면서 86명에게 밥을 사고, 이 밥을 도로공사 예산으로 한 것인지 뭔지는 모르겠지만 또 여기에 이상한 특별 공연도 들어가고, 도대체 무슨 예산을 써서 무슨 근거로 이러한 발표를 했는지 국토부에서 조사하시겠어요?

○증인 박상우 예, 조사하겠습니다.

○한준호 위원 조사 꼭 해 주시기 바랍니다.

아울러서 의사진행발언 좀 같이 드리겠습니다.

오늘 전세사기 피해자분들과 관련해서 우리가 입법청문회를 진행했고 많은 결과들도 있었다라고 생각을 합니다만 제가 22대 국회 들어서 21대에서 마무리짓지 못한 서울-양평 간 고속도로 문제에 대해서 말씀을 드리고 마무리를 할까 합니다.

오늘 제가 오전에 자료 요청드린 내용이 뭐냐 하면 한국도로공사가 자체적으로, 지금 현재 저희가 타당성조사 2차 연도 3개월분 아직 실시도 못 했는데 서울-양평 간 고속도로 종점 변경과 관련해서 기본설시설계 발주계획을 설명을 했습니다. 그것도 문제가 되는 용역사들, 저희가 국정감사에서 여러 차례 논의가 됐었던 동해라든지 경동이나 대한 이런 대표이사들을 다 모아 놓고 인터컨티넨탈에 모여 가지고 조찬모임을 하면서 이런 발표를 해 버린 거예요.

지금 장관 말씀에 따르면 이것 관련해 가지고 국토부 지시가 있었는지 없었는지 모르신다 그리고, 그러면 이것은 한국도로공사 측이 누군가의 지시를 받고 했든지, 자체적으로 한 데는 근거가 있어야 되는데 그 근거가 전혀 없단 말이지요.

그래서 이 문제가 그렇게 간단한 문제가 아니라고 생각합니다. 그래서 저는 긴급현안질의뿐만 아니라 국정조사가 반드시 이런 문제 때문에라도 필요하다라는 말씀을 드리고, 여러 위원님들 중에는 21대에도 활동을 하셨던 분들도 계시지만 대부분이 22대에 새로 들어오신 분들인데 이 문제의 중요성을 깨달아 주시고 같이 공유를 해 주시고 이 문제에 대해서 위원회 차원에서 저는 국정조사를 한번 요구를 드리고 또 그 중간에라도 할 수 있으면 이 관련 내용에 대해서 국토부의 감사결과를 보고, 저희가 36건에 대한 국감 내용들도 보고를 해 달라고 했는데 한국도로공사에 대한 자체 감사 결과를 빠르게 위원장님께서는 요청을 해 주시고 그 요청 결과에 따라서 긴급현안질의도 중간에 한번 꼭 필요하다라는 말씀 드립니다.

정리하자면 이 관련된 내용과 관련해서 긴급현안질의 및 국정조사를 요청을 드리는 바랍니다.

이상입니다.

○위원장 맹성규 한준호 위원님께서 얘기하신 것은 회의 말미에 정리를 해 주셨으면 더 나을 뻔 했는데 중간에……

장관님, 어차피 저희가 정리를 하긴 해야 되는데 양평고속도로 관련해서 36건의 개선 사항을 요청드린 게 있고 그것 보고를 하겠다고 한 게 있어요, 21대 때. 그런데 그것에 대해서 전혀 일언반구의 얘기가 없습니다. 그러니까 그것도 추가적으로 보고를 해 주셔야 되고.

아울러서 아까 한 위원님께서 지적하신 도공 행사 내용에 대해서 다음 회의 전까지 보고를 해 주시면 그것을 분석해서 저희가 필요하다면 별도로 조치를 취하도록 하겠습니다. 그것은 보고를 해 주세요.

○**증인 박상우** 한준호 위원님, 도공 건은 국토부 차원에서 제가 알지는 못하고 혹시 실무자들이 지시를 했는지 그런 것들 해서……

○**위원장 맹성규** 그래요, 상황 전체적인 것을……

○**증인 박상우** 제가 조사를 해 보겠다고 한 거고, 감사하고 조사하고 좀 달라서요. 감사하려면 또 이상한 절차도 복잡하고 그래서 일단 무슨 일인지를 조사를 해서 보고를 드리도록 하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 장관님, 감사원 조사를 하라는 게 아니고 실태를, 벌어진 상황에 대해서 보고를 하고 아울러서 지난 국감 때 제기했던 36건에 대한 이행 상황도 같이 보고해 달라는 그 말씀입니다.

보충신문의 마지막으로 문 간사님.

○**문진석 위원** 늦은 시간까지 고생 많으십니다.

그럼에도 불구하고 청문회에 함께하시는 전세사기 피해자들은 더 고통스러운 시간을 보내고 있다고 이렇게 생각하면서 질의하겠습니다.

오전에 제가 본질의 시간에 부동산 PF 대출 관련해서 정부의 지원 얘기를 했는데요. 금융 지원이라고 하지만 현금을 지원하는 것은 아니겠지만 어쨌든 정부의 지원이 건설사라든가 이런 대형 건설사들한테는 신속하게 진행이 된다는 것은 분명한 사실이잖아요. 맞지요, 부위원장님? 금융 지원이 이루어진 것은 맞잖아요, 발표도 이미 했고?

○**증인 김소영** 예, 맞습니다.

○**문진석 위원** 그래서 마찬가지로 우리 전세사기 피해자들한테도 똑같은 기준으로 지원을 해 달라 이런 취지에서 제가 말씀을 드린 겁니다.

장관님도 동의하시는 거지요?

○**증인 박상우** 예, 누차 제가 동일한 답변을 드린 것으로 알고 있습니다.

○**문진석 위원** 법안 마련을 언제까지 할지에 대해서는 아직 확실하게 장관님께서 말씀을 안 하셨잖아요.

○**증인 박상우** 최대한 빠른 시간 내에……

○**문진석 위원** 언제까지 기다려야 되는 건지 한번 얘기 좀 해 주세요.

○**증인 박상우** 최대한 빠른 시간, 저희가 5월 27일 발표한 안에 대해서의 법안은 발표하면서 만들어 뒀습니다. 그런데 시행령이라든지 이런 것 조문까지 더 작업을 해야 구체적인 내용을 담을 수 있을 것 같고요.

○**문진석 위원** 장관께서는 자꾸 우리한테 국회에서 좋은 법안을 만들어 달라고 하니……

○**증인 박상우** 사실 입법권은 국회에 있는 거지요.

○**문진석 위원** 주무부처에서는 한 발 빼는 건가 이런 느낌을 좀 받았거든요.

○**증인 박상우** 아닙니다. 그게 아니고, 아까 제가 모두 말씀에 입법 과정에 열린 마음으로 참여하겠다라고 말씀을 드렸고요. 제가 저희가 만들어 놓은……

○**문진석 위원** 사실 이 문제는, 이 좋은 법안의 전제조건은 뭐냐 하면 정부 여당이 전향적인 자세를 가지면 가능한 일입니다. 우리가 지금 청문회라는 절차 속에서 많은 얘기를 하지만 사실은 정부가 기조를 바꾸지 않으면 한 발자국도 진행이 안 된다는 사실은 아까 전자에도 제가 말씀을 드렸어요. 그래서 정부의 전향적인 자세 정말 필요하다, 진정성 가지고 해 달라 이런 부탁의 말씀 드리고.

사실 5월 27일 대책안 발표하셨는데 그 대책안을 보고도, 대책안을 발표하기 전에도 준비가 부족했고 대책안 발표하고 난 이후에도 전혀 준비가 안 돼 있다는 것을 느끼거든요, 오늘 청문회에서. 그래서 이게 진짜 정부가 진정성 가지고 전세사기 피해 대책을 강구하고 있는지 그게 의심스러울 정도로 정말 실망을 금할 수가 없습니다, 사실 오늘 청문회 결과 들으면서요.

구체적인 법안 내용들에 대해서 이렇게 하겠다 저렇게 하겠다 이런 것보다 더 중요한 것은 전세사기 피해에 대한 정부의 자세다 저는 그렇게 보거든요. 그래서 그 전향적인 자세를 기본적으로 해서 꼭 대책안을 빠른 시일 내에 만들어 주시기를 간곡히 부탁을 드리겠습니다.

그렇게 해 주시겠습니까, 장관님?

○**증인 박상우** 그렇게 하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

보충신문을 마쳤는데요.

추가로 신문을 원하시는 위원님의 신문에 들어가기 전에 오늘 참고인으로 참석해 주신 정태운 대구전세사기피해자대책위원장님이나 이강훈 참여연대운영위원회 부위원장님 중에서 혹시 꼭 하셔야 될 말씀이 있으면 나와서 발언 한번 해 주시기 바랍니다.

○**참고인 이강훈** 간단하게 말씀드리겠습니다.

참여연대에서 활동하고 있는 이강훈 변호사입니다.

지금 위원님들 여러 가지 좋은 말씀 많이 들었고 또 장관님 이하 여러 관계부처에서 많은 답변들을 잘 들었습니다. 많은 개선들이 있을 것으로 기대를 합니다.

그런데 무엇보다 중요한 것은 신속성입니다. 지금 경공매 유예가 잘 안 되고 있다는 얘기는 여러 차례 얘기했으니까 반복하지 않고요. 그런데 정부에서 우선매입을 하겠다고 하는데 우선매입을 하기도 전에 경공매가 끝나 버리면 아무 소용없는 대책이 되잖아요. 그러니까 그 부분에 대해서 대책을 좀 세워 주십사 하는 말씀이고.

또 우선매입이 지금 정부 법안까지 거쳐 가지고 언제 될지 참 그것에 대해서는 아무도 자신을 못 하는데 어쨌든 협상도 해야 되고 그렇기 때문에 시간이 좀 걸릴 거라고 생각이 됩니다. 그런데 매각기일이 결정돼 있다든지 이래 가지고 지금 하루가 피 말리는 상황에 있는 분들 이런 분들을 어떻게 구제를 해 줄 건지 이런 문제들이 좀 있습니다.

그래서 저는 제안을 드리는 것은 우선매입하겠다는 어떤 기준이라도 빨리 확정을 해주셔야, 그 부분이라도 먼저 원 포인트로 되면 나중에 소급을 해서 혜택을 부여하는 것은 가능할 테니까 그 부분에 대해서 좀 빨리 해 주셨으면 좋겠고.

우선매입을 하려면 특히 다가구주택 문제가 지금 심각하거든요. 다가구주택을 전원 동

의하는 하는 방식으로 해 가지고는 이게 합의가 잘 안 될 겁니다, 피해자들 사이에서도. 이 요건도 조금 더 완화해 주셔서, 예를 들어 한 3분의 2라든지 이런 식으로 조금 더 완화해 주셔야 이게 현실성이 있을 거라고 생각이 됩니다. 그래서 그 부분 좀 검토해 주셨으면 좋겠다는 말씀이고요.

또 한 가지가 이런 부분입니다.

지금 이 전세사기가 일어나는 문제들을 방치하고서 이 문제를 해결하고 이런 상황이 계속되고 있는데, 사기가 일어나는 가장 큰 이유는 주택임대차에 대한 권리관계가 제대로 공시되지 않기 때문입니다. 즉 법무부에서도 검토하고 법원에서도 그것을 검토해야 될 사항인데 주택임대차등기를 의무화하는 방안에 대해서 진지하게 검토해 주실 것을 다시 한번 요청을 드립니다.

주택임대차 관계가 주택의 인도와 주민등록 등 이런 방식으로 공시하는 것은 굉장히 후진적인 겁니다. 이 자체가 원래 문제가 좀 있다는 것을 이 제도를 만들 때부터 알고 있었습니다. 그런데 그 당시에는 제도가 마련이 안 돼 있었기 때문에 할 수 없이 이렇게 운영을 해 온 거거든요. 그런데 해외 사례에서도 임대차등기를 하는 사례들이 있고, 특히 우리나라 같은 경우에 전세금이 크기 때문에 이것에 대한 필요성들이 큰데 이 부분에 대해서 임대차등기가 시작하면서 바로 시작되지 않고 임대차보증금을 안 내줄 때 등기를 해 주는 방식으로 가다 보니까 이것은 공시 자체가 불완전하다.

아까 피해자분 한 분 말씀하셨는데 전입세대열람원하고 확정일자부하고 제가 그 2개를 떼 가지고 비교해 가지고 실제 임대차보증금이 얼마인지 좀 세 보려고 계산을 한번 해본 적 있어요. 실제 계산을 해 봤는데 굉장히 어렵더라고요. 이게 왜 어렵냐? 다세대주택의 경우에는 호실이 제대로 안 나와 있는 경우들이 많아요. 그래서 전입세대열람원을 찾아봐도 확정일자부를 찾아봐도 혹시 호실이 없는 것들이 있으니까 이게 같은 건지 다른 건지 찾을 수가 없는 그런 경우들이 많더라고요. 그래서 현재 제도를 유지하려고 해도 전입세대열람원과 확정일자부가 개선이 돼야 됩니다.

그런데 이 자체로는 근본적인 방식의 방법이 아니고 제가 얘기했던 대로 한꺼번에 모든 것을 다 공시할 수 있도록 주택임대차에 다 몰아넣고 공시하는 게 근본적인 해법이에요. 그래서 이 부분에 대해서 한번 검토를 해 주십사 하는 말씀이고요.

그다음에 최우선변제금 말씀을 드리겠습니다.

이것도 역시 국토부 그다음에 법무부가 함께 논의를 해 주셔야 되는데, 최우선변제금이 계속 올라가고 있어요. 올라가고 있는데 앞에 선순위 저당권이 있으면 계속 선순위 저당권이 설정됐던 시점의 법령에 따른 최우선변제금과 소액 임차인만 보호가 되고 있습니다. 그러다 보니까 나중에 점점 시장가격이 올라가는데도 보호가 늘어나지가 않아요. 그러면 피해자들은 자기가 들어갔을 때 현재 법령에 따라 소액 임차인 줄 알았는데 나중에 가 보니까 안 되네, 이런 문제들이 생기거든요. 이게 일반인들의 상식하고 반하는 겁니다. 그래서 일반인의 상식에 맞게 법령을 고쳐 주실 것을 요청을 드립니다. 현재 기준으로 이 제도가 적용이 돼야지 과거의 기준으로 적용이 된다는 것은 문제가 있어요.

그런데 다만 그 당시에 담보가치를 파악했던 담보권자 입장에서는 갑자기 자기 앞에 금액이 큰 게 늘어나면 이것도 문제이기 때문에 그 소액보증금 자체, 최소한의 보장되는 최우선변제금 자체가 늘어날 수는 없습니다. 다만 소액 임차인의 범위는 늘릴 수 있다는

거지요. 그것은 법 개정하면서 얼마든지 늘리는 방식으로 할 수가 있거든요. 그런데 그 부분을 지금까지 안 하고 있었다는 겁니다. 그것 때문에 상당히 많은 피해들이 발생하고 있기 때문에 이 부분을 좀 고쳐 주십사 하는 말씀을 드리고요.

그다음에 바지임대인 문제입니다. 이것도 전세사기에서 대표적으로 나타나는 문제인데 바지임대인 문제가 아직도 해결이 안 되고 있는데요. 이것은 임대차 관계를 포함해서 소유권 관계가 넘어갈 때 임대차 관계가 그냥 인수되면서, 면책적으로 인수되면서 발생하는 문제입니다. 그래서 임대인이 바뀌었는데도 계약이 끝날 때까지 임대인이 바뀌었는지 모르는 경우들이 많아요, 임차인들이. 그런데 이게 말이 안 되잖아요. 채권자가 자기 채무자가 누구로 바뀌었는지 모른다는 게 말이 됩니까? 그리고도 채권관계가 인수된다는 건 말이 안 되지요. 민법의 원칙에 어긋나는 거예요, 이런 해석은. 이것은 대법원의 판례로 이렇게 해석을 해 온 거거든요.

그런데 이 부분에 대해서는 바꿔 줄 필요가 있다는 겁니다. 권리자가 권리를 행사하는데, 자기 채무자가 바뀌었는데 그 내용을 모른다는 게 말이 안 되잖아요. 그래서 이 부분에 대해서 다시 한번 검토를 해 주시고. 이 부분에 대한 방안들 특히 임대인이 바뀌었을 때 그것을 바로 알 수 있도록, 오히려 바뀌기 전에 그 과정에서 소유권이 변경되는 과정에서 알 수 있도록 하는 그런 제도들을 만들어 주실 것을 부탁드리고요.

그다음에 신탁법 하나 마지막으로 말씀드리고 끝내겠습니다.

현재 신탁법이 주택임대차보호법의 적용을 배제하고 있습니다. 그래서 현재 이 신탁법으로 계속되면 전세사기가 계속 발생할 수밖에 없어요. 신탁법에 의해서 신탁회사와 우선수익자들만 보호되고 그다음에 들어오는 임차인들이 보호가 안 되게 되어 있어요. 지금 동의를 받은 임차인들조차도 신탁사가 그 돈을 반환해 주지는 않고 있습니다. 왜 그려나? 신탁사는 그 보증금을 받은 적이 없기 때문이지요. 그래서 못 내주겠다고 하는 겁니다. 그런데 그러면 계속 임차인들은 피해를 보게 돼 있거든요. 그런데 이렇게 해서 신탁 계약관계가 유지되는 이익이라는 게 산업 내에 분명히 존재하기는 하는데 이 제도와 주택임대차보호법이라는 제도를 같이 조화시킬 수 있는 방식이 필요한 거예요.

이렇게 하려면 어떻게 해야 되느냐? 신탁회사가 임대를 해야 되는 겁니다. 신탁회사가 임대를 관리하고 자기가 임대를 해야지만 이 문제가 해결이 되는 거거든요, 주택 임차인들 보호를 배제하지 않고. 그런데 지금까지 이렇게 안 해 왔다는 거예요. 그래서 이것은 고쳐 달라고 제가 부탁드리고 싶습니다.

이상입니다.

### ○위원장 맹성규 수고하셨습니다.

이강훈 변호사가 지금 말씀 주신 내용 중에 다가구주택 문제하고 매입에 대한 기준 이것은 아마 정부가 지금 준비하고 계신 실효성 있게 담보하기 위한 조치일 것 같아요. 이것은 아마 준비를 하고 계실 거라고 믿고요.

다음에 몇 가지, 최우선변제금하고 바지임대, 신탁법 그다음에 임대차 권리관계의 공시를 얘기해 주셨는데 사실 이 문제는 조금 아쉬운 게 국토부에서 피해자분들하고 접촉을 하셨다면 오늘 이렇게 장황하게 설명을 안 들으셔도 될 문제였는데 장차관님 표정을 보니까 아마 처음 들어보시는 내용 같다는 표정이신데 이 내용에 대해서 그동안에 피해자분들도 그렇고 앞으로 피해가 더 발생하지 않고 똑같은 유사한 문제가 재발되지 않도록,

진짜 이게 다 피해자분들 의견을 모아서 만들어 놓은 안이거든요. 그러니까 이것은 앞으로 예방 차원에서도 그렇고 적극적으로 고려하셔야 될 겁니다, 장관님.

○**증인 박상우** 변호사님께서 지적하신 사항들은 익히 내용은 알고 있습니다. 알고 있는데 예를 들면 공시의 문제라든지 이런 것은 지금 현재 테이블에 올라와 있는 사기 피해자들을 어떻게 어떤 방법으로 구제해 주고 얼마나 구제해 줄 건지 하는 것하고는 조금 더 롱 텀의 기본적인 문제라서 사실은 지금 이 단계에서 심도 있게 검토를 하고 있지는 않습니다마는, 아까 제가 말씀드린 대로 전세제도가 전세 가격이 오르고 떨어지고 하는 정도의 문제가 아니고 오늘 우리 다들 느끼고 있지만 심각한 구조적인 문제로 전환이 되고 있기 때문에 보다 기본적인 제도개선 차원에서 다시 한 번 더 세심하게 들여다 보겠습니다.

○**위원장 맹성규** 예, 똑같은 일을 반복해서 당하면 안 되지 않겠습니까?

○**증인 박상우** 그렇습니다.

○**위원장 맹성규** 그런 측면에서 적극적으로 검토하고 고려하셔야 될 것 같습니다.

그리면 이제 보충신문까지 다 마쳤고요.

위원님들 많은 말씀 주셨는데 더 말씀하실 분이 두 분 있으신 것 같은데 짧게 좀 해주시기 바랍니다. 많이들 지쳐 있으신 것 같아요.

우선 민홍철 위원님.

○**민홍철 위원** 오랜 시간 오늘 입법청문회에 박상우 장관님을 비롯한 정부 측에서 그래도 열린 마음으로 피해자의 관점에서 접근하시려고 하는 말씀 상당히 진전이 있는 것 같습니다. 감사드리고요.

딱 두 가지만 제가 말씀드릴게요.

하나는 아까 정부 측에서 보고한 이 내용의 대책에 제가 볼 때 법률구조 이게 좀 빠져 있는 것 같아요. 아마 그 피해자분들께서 여러 가지 채권의 회수 문제라든지, 물론 우선 매수권을 양도하지만 가해자에 대한 사기죄로 처벌에 한계가 있거든요. 그리고 아마 사기죄 추징도 없지요? 별금 병과도 안 되지요?

○**증인 박상우** 예.

○**민홍철 위원** 그러니까 가해자들이 범죄자들이 공동범죄이기 때문에 재산을 은닉해 놓을 수도 있고요. 그래서 이 피해자들이 채권 명의를, 채무 명의를 확보해 놓을 필요가 있을 수가 있을 겁니다. 그리고 기타 법률 지원도 해 줄 필요가 있고요. 그래서 법률구조 문제를 지원센터에서 좀 해 줄 필요가 있다 이 말씀드리고 마지막으로……

○**증인 박상우** 예, 기능을 보강하는 방안을 강구하겠습니다.

○**민홍철 위원** 마지막으로 아까 금융감독원의 이준수 부원장님, 이게 최초에 시작된 게 이렇게 사건이 크게 확산된 게 시초가 새마을금고 PF 문제입니다. 브릿지론하고 전부다 문제인데 작년에 21대 국회 행정안전위원회에서 새마을금고에 대한 이관, 금융감독원으로 이관하는 문제가 입법이 됐다가 폐기됐을 겁니다. 그래서 이제 진정하게 제도적인 차원에서, 이제 과거의 새마을금고가 아니지 않습니까? 자산 총액이 저축은행보다 훨씬 더 많아요. 그러면 은행감독원 만큼의 감독기관의 감독을 받아야 된다, 그러면 이게 예방이 될 수 있는 게 조금이라도 더 작아질 수 있다.

그래서 제가 알고 있기로는 지난 21대 때 행안부가 반대했지요, 금융감독원으로 이전

하는 것을? 그래서 이제는 금융감독원에서도 전향적으로 제도적인 개선 차원에서 감독 만큼은 은행감독원에서 할 수 있는 그런 제도를 도입할 필요가 있다, 그 부분에 대해서.....

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

어떻게 생각하세요?

○**증인 이준수** 그렇지 않아도 작년에 새마을금고 예금 인출 사태가 있었고 그 이후에 감독을 강화하기 위한 여러 가지 방안에 대한 논의가 여러 차례 있었습니다. 그렇지만 안타깝게도 감독권의 변경은 없었지만 현재 있는 체제 속에서 새마을금고에 대한 감독을 더 강화하기 위한 방안의 법이 개정됐습니다. 그래서 지금의 경우에는 행안부장관의 요청이 있는 경우에는 저희 금융감독원이 좀 더 적극적으로 검사를 할 수가 있게 됐습니다.

그래서 아까 전세사기 피해와 관련해서 특정 새마을금고 얘기가 있었습니다마는 행안부장관의 요청이 있는 경우에는 저희 금융감독원에서도 검사 인력을 파견을 해서 검사를 할 수가 있습니다.

○**민홍철 위원** 그렇다 하더라도 제가 알고 있기로는 행안부의 1개 과에서 담당하고 있다는 것으로 알고 있거든요. 1200조가 넘는 이 자산을 갖고 있는, 1200개 이상의 지점이 있는 사실상 금융기관이거든요. 이것을 어떻게 감독할 수 있겠냐 그런 차원에서 이것은 제도가 개선돼야 된다 그런 측면에서 말씀을 드리는 겁니다.

○**증인 이준수** 예, 잘 알겠습니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

다음, 마지막 신문을 하겠습니다.

염태영 위원님 정리해 주시기 바랍니다.

○**염태영 위원** 오늘 박상우 장관님과 열세 분의 증인 그리고 안상미 위원장님과 일곱 분의 참고인, 8시가 넘어서까지 이렇게 같이 참여해 주시고 또 성실히 답변해 주셔서 고맙다는 말씀 드립니다.

저는 국회의원에 입후보하고 그리고 또 국토위를 지망한 이유가 몇 가지 있지만 그중의 하나가 전세사기 문제 만큼은 반드시 해결을 해서 이런 사회 초년생들과 또 억울한 서민의 피해를 최소화시키는 것이 제가 꼭 해야 될 일 과제다 하는 생각 갖고 들어왔기 때문에 위원장님과 간사님이 이렇게 시간을 나중에까지라도 허락해 주셔서 말씀을 해 주시게 된 것을 아주 감사하게 생각하면서, LH 사장님께 좀 의견을 드리겠는데 답변이 길어질 수 있어서 제가 몇 가지로 요약해서 말씀을 드리면 그것을 갖고 더 답변해 주시거나 아니면 별도로 답변을 해 주시면 좋을 것 같습니다.

우선 현장에서 LH가 앞으로 경매를 하고 경매차익을 만들고 하는 문제에 대해서 피해자들은 굉장히 걱정이 많습니다. 감정가와 낙찰가의 차이, 즉 법원 감정가가 아니라 LH 감정가를 사용하게 되는 것에 피해자들은 LH가 의도적으로 예산을 아끼기 위해서 감정가를 낮추는 그럴 가능성은 없는가 하는 것에 대해서 우려가 크고요. 앞으로 그것이 피

해자들을 납득시키지 못하면 감정가 낙찰가를 놓고 어마어마한 분쟁도 있을 수 있다 하는 것을 늘 지적을 하고요.

두 번째는 정부에서 불법건축물에 대해서 매입 요건을 완화할 것이라고 하는데 아마 매입하게 되면 LH가 하고 또 불법건축물에 대한 판단은 정부에서 얼마만큼 명확한 기준을 줄지는 모르겠는데 어느 수위까지 할지가 또 이후에 굉장히 중요한 텔리케이트한 문제로 등장할 것에 대한 명확한 가이드라인을 잡아 주셔야 된다 하는 거고요.

세 번째, 다가구·반지하주택이나 사실상 주거지로 사용되고 있는 상가가 매입 대상인지 또 정부가 매입 범위를 넓힌다고는 하지만 요건 자체가 지나치게 모호하고 추상적이다, 그러면 정책의 성공 가능성도 상당히 우려되는 것이거든요. 여기에 대해서도 한번 검토를 해 주시고요.

네 번째는 LH에서 피해자들의 우선매수권을 양도받아서 경공매를 통해서 피해주택을 매입하고 있는데 실적이 저조하지요. 그 이유는 현재 피해주택에 대한 경공매가 유예되고 있어서 속도를 내고 있지 못하다 하는 거예요. 그러니까 경공매를 유예시켜 달라는 입장도 있을 수 있는 반면에 또 경공매가 풀려야만 이것에 대해서 LH가 양도를 받거나 매입할 수 있다는 것도 또 한편으로 있는 것이기 때문에 이것에 대한 명확한 지침이나 기준이 꼭 필요하다 하는 거예요. 어쨌든 이 기준은 어디까지나 피해자들이 더 이상의 심각한 피해에 처하지 않기 위한 기준이 필요할 거라는 생각이고요.

마지막으로 아까 이강훈 변호사님께서도 말씀을 하셨지만 기존 주택을 매입할 때 보통은 동별로 단지별로 매입을 하는데 전세사기 피해주택을 매입하자면 어쩔 수 없이 호별로 구입을하게 됩니다. 이에 따라서 호별로 구입한 사례가 최근에 있는지 한번 보십시오. 이게 만약에 동별로 단지별로 묶여 있는 건물이 아닌 산발적으로 떨어져서 존재하고 있는 공공주택 공공임대주택은 이후에 관리 문제가 또 생겨요.

그래서 하자가 필요할 때 건물 안에서 발생한 공용 부분에 대한 하자를 LH가 나서서 할 건가 아니면 다른 공공임대주택에 사시는 분들의 동의와 갈등은 어떻게 할 것인가, 그럴 때 또 누가 들어가서 살려고 할 것인가, 한두 가지 문제가 아니기 때문에 이런 문제는 현장의 얘기를 들으면 충분히 다 미리미리 대안을 만들 수 있는데 현재로서는 거기에 대한 대안이 충분히 피해자들에게 제공된 것이 없습니다. 그래서 이와 관련돼서 LH에서 꼭 세밀한 면밀한 검토를 통해서……

이한준 사장님 저하고도 인연이 있고 그 전에 상당히 실사구시형으로……

(발언시간 초과로 마이크 중단)

.....  
(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

적극적으로 일을 해 오신 것으로 알고 있기 때문에 이에 대해서 아마 실효성 있는 대책을 만들어 주실 거라는 믿음을 갖습니다.

생명, 민생 이 문제에 대해서 윤석열 정부가 보다 책임성 있고 이번에만큼은 반드시 문제를 풀겠다는 생각을 갖고 해결해 주시기를 바란다는 말씀 드리면서 발언 마치겠습니다.

.....  
○위원장 맹성규 사장님, 지금 염태영 위원님께서 제기하신 문제는 아마 법안 심의 과정에서 심도 있게 논의되고 제기될 겁니다. 그러니까 사전에 잘 준비하셔서 국토부하고

협의하셔서 잘 준비해 주시기 바랍니다.

○**증인 이한준** 예, 그렇게 하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 추가로 질의하실 위원님이 안 계시면 오늘 질의를 마치도록 하겠습니다.

법률안에 대한 대체토론을 마치도록 하겠습니다. 3건의 법률안은 소위원회가 구성되지 않은 관계로 전체회의에 계류시키도록 하겠습니다.

정부는 오늘 피해자들의 아픔을 충분히 듣고 공감했을 것으로 생각합니다. 이러한 아픔에 진정으로 공감한다면 정부에서는 책임 있는 자세로 전세사기 피해자를 위한 실효적인 대책을 담은 정부안을 빠른 시일 안에 제출해 주시기를 바랍니다.

그러면 오늘 청문회에 협조해 주신 증인 및 참고인 여러분께 감사의 말씀을 드립니다.

오늘 여러 위원님들로부터 서면질의가 있었습니다.

황운하 위원님, 복기왕 위원님 그리고 문진석 위원님도 서면질의를 해 주셨는데요. 각 기관장은 서면질의에 대한 답변서를 작성하여 일주일 내에 제출하여 주시기 바랍니다. 서면질의와 답변서 내용은 오늘 회의록에 게재토록 하겠습니다.

오늘 회의 진행에 협조해 주신 여러 위원님들과 국회 직원, 의원실 보좌직원 여러분 그리고 언론인 여러분들께 진심으로 감사드립니다.

그리고 오늘 참고인으로 함께해 주신 피해자 여러분들께도 감사말씀 드립니다.

관련 제도개선 사항이 여러 가지 내용이 논의가 되었고 실질적으로 진전된 면도 있었던 것 같습니다. 그래서 오늘 논의된 내용에 대해서는 정리를 해서 다음번 회의에 보고해 주시기 바랍니다. 행정실에서도 충분히 이런 내용을 잘 챙겨 주시기 바라겠습니다.

그러면 이상으로 오늘의 의사일정을 모두 마치도록 하겠습니다.

산회를 선포합니다.

(20시10분 산회)

### ○**출석 위원(19인)**

김기표 맹성규 문진석 민홍철 박용갑 복기왕 손명수 송기현 안태준 염태영  
윤종군 윤종오 이소영 이연희 이춘석 전용기 정준호 한준호 황운하

### ○**출석 전문위원 및 입법심의관**

수석전문위원 박재유

전문위원 장지원

### ○**정부측 및 기타 참석자**

국토교통부

기획조정실장 문성요

기획담당관 장우철

기획재정부

제2차관 김윤상

법무부

법무심의관 유태석

법원행정처

법무담당관 이하정  
 민사지원제2심의관 안호창  
 금융위원회  
 금융정책국장 신진창  
 혁신기획재정담당관 권주성

### ○출석 증인

박상우(국토교통부장관)  
 이형근(법원행정처 사법지원실장)  
 김소영(금융위원회 부위원장)  
 이준수(금융감독원 은행·중소금융부원장)  
 진현환(국토교통부 제1차관)  
 김규철(국토교통부 주택토지실장)  
 이상주(국토교통부 국토도시실장)  
 박병석(국토교통부 전세사기피해지원단장)  
 이한준(한국토지주택공사 사장)  
 유병태(주택도시보증공사 사장)  
 손태락(한국부동산원 원장)

### ○출석 참고인

안상미(전세사기피해대책위원회 공동위원장)  
 이재호(경기전세사기피해자대책위원회 위원장)  
 장선훈(대전전세사기피해자대책위원회 위원장)  
 정태운(대구전세사기피해자대책위원회 위원장)  
 이강훈(참여연대운영위원회 부위원장)  
 최은정(한국도시연구소 소장)  
 김태근(주택세입자 법률지원센터 세입자114 운영위원 변호사)

### 【보고사항】

### ○위원 개선

사임위원	보임위원	교섭단체	연월일
강대식	권영진		
김선교	김도읍		
김재섭	김은혜		
박정하	김희정	국민의힘	2024. 6. 25.
서일준	윤영석		
우재준	윤재옥		
정동만	정점식		

### ○의안 회부

#### 주거기본법 일부개정법률안

(2024. 6. 17. 박정 의원 대표발의)(의안번호 2200539)

#### 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

(2024. 6. 17. 김상훈 의원 대표발의)(의안번호 2200547)

### **민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안**

(2024. 6. 17. 김상훈 의원 대표발의)(의안번호 2200561)

이상 3건 6월 18일 회부됨

### **공공주택 특별법 일부개정법률안**

(2024. 6. 18. 권영세 의원 대표발의)(의안번호 2200587)

### **도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안**

(2024. 6. 18. 권영세 의원 대표발의)(의안번호 2200595)

### **중부권동서횡단철도 건설을 위한 특별법안**

(2024. 6. 18. 임호선 의원 대표발의)(의안번호 2200603)

이상 3건 6월 19일 회부됨

### **녹색건축물 조성 지원법 일부개정법률안**

(2024. 6. 19. 김영배 의원 대표발의)(의안번호 2200624)

### **장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 일부개정법률안**

(2024. 6. 19. 진성준 의원 대표발의)(의안번호 2200658)

이상 2건 6월 20일 회부됨

### **남부권 개발 특별법안**

(2024. 6. 20. 정동만 의원 대표발의)(의안번호 2200720)

### **교통약자의 이동편의 증진법 일부개정법률안**

(2024. 6. 20. 민홍철 의원 대표발의)(의안번호 2200723)

### **국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안**

(2024. 6. 20. 이소영 의원 대표발의)(의안번호 2200725)

### **도로법 일부개정법률안**

(2024. 6. 20. 민홍철 의원 대표발의)(의안번호 2200726)

### **대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법 일부개정법률안**

(2024. 6. 20. 민홍철 의원 대표발의)(의안번호 2200727)

### **공공주택 특별법 일부개정법률안**

(2024. 6. 20. 민홍철 의원 대표발의)(의안번호 2200745)

### **남해안권 발전 특별법안**

(2024. 6. 20. 문금주 의원·정점식 의원 대표발의)(의안번호 2200746)

### **도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안**

(2024. 6. 20. 한민수 의원 대표발의)(의안번호 2200761)

이상 8건 6월 21일 회부됨

### **전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안**

(2024. 6. 21. 염태영 의원 대표발의)(의안번호 2200825)

### **개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 일부개정법률안**

(2024. 6. 21. 최형우 의원 대표발의)(의안번호 2200765)

### **교통약자의 이동편의 증진법 일부개정법률안**

(2024. 6. 21. 민홍철 의원 대표발의)(의안번호 2200766)

## **전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안**

(2024. 6. 24. 허종식 의원 대표발의)(의안번호 2200846)

이상 4건 6월 24일 회부됨

### **○관련의안 회부**

#### **섬 발전 촉진법 일부개정법률안**

(2024. 6. 14. 최형두 의원 대표발의)(의안번호 2200514)

6월 17일 의견제시기간을 소관위원회의 심사의결일 전일까지로 정하여 회부됨

#### **영농태양광 발전사업 지원에 관한 법률안**

(2024. 6. 20. 임미애 의원 대표발의)(의안번호 2200736)

#### **노인복지법 일부개정법률안**

(2024. 6. 20. 민홍철 의원 대표발의)(의안번호 2200748)

#### **정부조직법 일부개정법률안**

(2024. 6. 20. 문금주 의원·정점식 의원 대표발의)(의안번호 2200749)

이상 3건 6월 21일 의견제시기간을 소관위원회의 심사의결일 전일까지로 정하여 회부됨

### **○행정입법 제출**

행정입법명	공포번호	공포일자	비고
자동차손해배상 보장법 시행령 일부개정령	제34548호	2024. 6. 4.	대통령령
물류정책기본법 시행령 일부개정령	제34553호	2024. 6. 4.	대통령령
항공사업법 시행령 일부개정령	제34554호	2024. 6. 4.	대통령령
운항시각 조정·배분 등에 관한 규칙 일부개정령	국토교통부령 제1339호	2024. 6. 3.	부령
국제항공운수권 및 영공통과 이용권 배분 등에 관한 규칙 일부개정령	국토교통부령 제1340호	2024. 6. 3.	부령
항공사업법 시행규칙 일부개정령	국토교통부령 제1342호	2024. 6. 4.	부령
교통약자의 이동편의 증진법 시행령 일부개정령(안) 입법예고	국토교통부공고 제2024-824호	2024. 6. 4.	입법예고
간선급행버스체계의 건설 및 운영에 관한 특별법 시행령 일부개정령안 재입법예고	국토교통부공고 제2024-826호	2024. 6. 4.	입법예고
공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령 일부개정령안 입법예고	국토교통부공고 제2024-835호	2024. 6. 7.	입법예고