

제416회 국회  
(임시회)

국토교통위원회 회의록  
(국토법안심사소위원회)

제 2 호

국 회 사 무 처

일 시 2024년8월1일(목)

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)
- 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(복기왕 의원 대표발의)(의안 번호 2201350)
- 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(윤종오 의원 대표발의)(의안 번호 2201597)
- 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안 번호 2201755)
- 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(이연희 의원 대표발의)(의안 번호 2201757)
- 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(황정아 의원 대표발의)(의안 번호 2201794)
- 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안(김도읍 의원 대표발의) (의안번호 2201390)

상정된 안건

- 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김성원 의원 대표발의)(의안 번호 2200373) ..... 2
- 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(염태영 의원 대표발의)(의안 번호 2200825) ..... 2
- 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(허종식 의원 대표발의)(의안 번호 2200846) ..... 2
- 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(복기왕 의원 대표발의)(의안 번호 2201350) ..... 2
- 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(윤종오 의원 대표발의)(의안 번호 2201597) ..... 2

---

번호 2201597) .....	2
6. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안 번호 2201755) .....	2
7. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(이연희 의원 대표발의)(의안 번호 2201757) .....	2
8. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(황정아 의원 대표발의)(의안 번호 2201794) .....	2

---

(10시05분 개의)

○**소위원장 권영진** 의사석을 정돈해 주시기 바랍니다.

성원이 되었으므로 제416회 국회(임시회) 제2차 국토법안심사소위원회를 개최하겠습니다.  
오늘 회의에서는 9건의 법률안을 상정하여 심사하도록 하겠습니다.

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

그리고 배석하고 계신 분이 답변하는 경우는 원활한 회의 진행과 회의록 작성을 위해서 위원장으로부터 발언권을 얻은 후에 답변하여 주시고 답변 모두에 소속·직위·성명을 말씀해 주시면 고맙겠습니다.

그러면 의사일정에 들어가도록 하겠습니다.

- 
1. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김성원 의원 대표발의)  
(의안번호 2200373)
  2. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(염태영 의원 대표발의)  
(의안번호 2200825)
  3. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(허종식 의원 대표발의)  
(의안번호 2200846)
  4. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(복기왕 의원 대표발의)  
(의안번호 2201350)
  5. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(윤종오 의원 대표발의)  
(의안번호 2201597)
  6. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)  
(의안번호 2201755)
  7. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(이연희 의원 대표발의)  
(의안번호 2201757)
  8. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(황정아 의원 대표발의)  
(의안번호 2201794)

(10시06분)

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

먼저 수석전문위원 보고해 주시기 바랍니다.

○**수석전문위원 박재유** 보고드리겠습니다.

지난 7월 18일 개최한 제1차 법안심사소위에서는 축조심사를 위해 개정안 8건의 내용을 유사한 내용끼리 묶어서 총 67개의 주제로 정리하여 개정안의 주요 내용을 조문별로 살펴보았었습니다.

이 중에서 가장 핵심적인 내용이라고 할 수 있는 임차보증금반환채권 매입과 피해주택 매입에 따른 경매차익 지원방안에 관한 사항을 중심으로 국토교통부에 대한 질의와 위원님들 간의 심도 있는 토론이 있었습니다.

지금 별지로 배부해 드린 9장 분량의 개정안, 가로로 된 비교표는 법안심사의 효율성 제고 차원에서 67개 주제에 대한 내용을 간략히 정리한 것이며 각 개정안에 대한 국토교통부의 의견을 반영해서 표시해 놓은 것입니다.

참고로 동그라미로 표시해 놓은 것은 국토부에서 개정안에 대하여 동의한다는 의미이고 엑스로 표시된 부분은 수용하기 곤란하다는 의미입니다. 그리고 세모로 표시된 부분은 입법 취지에는 동의를 하되 내용을 일부 수정할 필요가 있다는 의미입니다.

지금 보시는 바와 같이 노란색으로 표시해 놓은 내용들은 국토교통부에서 개정안에 대하여 동의 의사를 밝힌 사항 중에서 염태영 의원안, 허종식 의원안, 윤종오 의원안 그리고 권영진 의원안 등 둘 이상의 개정안에 대하여 공통적으로 동의 의사를 밝힌 사항들이 되겠습니다.

해당 내용에 대한 조문을 구체적으로 어떻게 정리할 것인지에 대해서는 앞으로 추가적인 논의가 필요하겠으나 현 단계에서는 노란색으로 표시된 부분을 제외한 나머지 사항을 중심으로 논의를 진행하는 것이 효율적인 심사가 될 것으로 생각이 됩니다.

참고로 위원님들께서 구분하시기 편하도록 하기 위해서 5페이지와 6페이지에 분홍색으로 표시해 놓은 주제들은 지난 법안소위에서 논의하신 바가 있는 경매차익 지원과 관련된 사항이며 8페이지와 9페이지에 하늘색으로 표시해 놓은 주제들은 채권 매입과 관련된 사항들이 되겠습니다.

자료를 보시면 내용 그 옆의 난에 그 내용에 해당하는 소위 심사자료의 페이지가 기재되어 있으므로 필요하시면 소위 심사자료를 참고하시면 되겠습니다.

그러면 지난 법안심사소위에서 전체적으로 살펴보신 67개의 주제 중에서 국토교통부에서 수용 의사를 밝힌 내용에 대하여 간략히 보고를 신속하게 드리겠습니다.

노란색으로 표시된 부분이 되겠습니다.

별지로 배부해 드린 비교표 자료 1페이지 되겠습니다.

먼저 연번 1-1번은 전세사기피해지원위원회의 심의 의결을 거친 경우에만 전세사기피해자등으로 보도록 전세사기피해자등의 정의를 명확히 하는 내용입니다.

연번 5번은 전세권을 설정한 경우에도 전세사기피해자의 요건인 대항력을 갖춘 경우임을 명시하는 내용이 되겠습니다.

요약본 2페이지입니다.

연번 7번은 전세사기피해자의 성립 요건과 관련하여 협행법에서 규정하고 있는 다수 임차인의 의미가 몇 명 이상의 임차인을 의미하는지 명확하지가 않은 점이 있어 이를 2인 이상의 임차인으로 명확히 하는 내용입니다.

연번 9-1번은 법률상담·금융지원·주거지원 대책 수립 대상 범위를 협행 전세사기피해자에서 전세사기피해자등으로 확대하는 내용입니다.

연번 11번은 다른 법률과의 관계와 관련하여 전세사기특별법이 전세사기피해자뿐만 아니라 전세사기피해자등의 피해 및 지원에 대하여 다른 법률에 우선하여 적용되도록 하는 내용입니다.

연번 12-1번은 전세사기피해지원위원회의 심의 의결사항에 전세사기 피해규모, 피해유형, 피해금액, 전세사기 대책의 효과 등에 대한 실태조사를 추가하는 내용이 되겠습니다.

연번 13-1번은 전세사기피해지원위원회 위원의 자격범위에 대학 등의 조교수를 추가하여 그 범위를 확대하는 내용이 되겠습니다.

요약본 3페이지 되겠습니다.

연번 15번은 피해사실의 조사를 위한 국토교통부장관의 자료요청권 범위에 경매절차 등의 배당, 임대인 등에 대한 수사기관의 처분 결과, 임대주택 정보에 관한 사항 등을 추가하는 내용입니다.

연번 17번은 전세사기피해지원위원회의 심의 의결을 거치지 않고 전세사기피해자등 결정을 할 수 있는 예외사항으로 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우를 규정하는 내용입니다.

연번 18번은 전세사기피해자등 지원의 신청기간을 전세사기피해자등 결정이 있는 날부터 3년 이내로 명확하게 규정하는 내용입니다.

연번 20번은 피해조사의 효율성 제고를 위해서 전세사기피해자 관련 정보체계와 임대주택정보체계를 전자적으로 연계하려는 내용입니다.

연번 21-1번은 전세사기피해주택에 대하여 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제496조에 따라 환가하거나 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에도 경매절차의 유예·정지를 신청할 수 있도록 하는 내용입니다.

연번 21-4번과 뒤 페이지 4쪽에 있는 연번 23-3번은 매각기일이 전세사기피해지원위원회의 개최일 이전에 있는 등 위원회가 경매 또는 주택의 매각 유예·정지 의결을 할 수 없는 긴급한 경우에는 국토부장관이 위원회의 의결 없이도 경매 유예 또는 주택의 매각 유예 등을 요청할 수 있도록 하는 내용입니다.

4페이지 되겠습니다.

연번 25-1번은 전세사기피해주택에 대하여 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제496조에 따라 환가하거나 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에도 경공매 절차에서의 우선 매수권을 부여하는 내용입니다.

연번 25-4번은 다수의 전세사기피해자가 우선매수권을 행사하는 경우 특별한 협의가 없으면 각자 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하도록 하는 내용이 되겠습니다.

요약본 5페이지 넘어가겠습니다.

연번 28번은 개정안의 조문에서 계속해서 사용되고 있는 용어인 공공주택사업자에 대한 약칭을 신설하는 자구 수정 성격의 내용입니다.

요약본 6페이지 되겠습니다.

연번 35-1번은 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 우선 공급받지 못한 전세사기피해자와 제2조제4호다목의 임차인, 즉 대항력이 없거나 다수의 피해 임차인 요건을 충족하지 못하는 임차인에 대하여 공공임대주택을 우선 공급할 수 있도록

하는 내용입니다.

참고로 권영진 의원안은 임대주택 거주기간을 10년으로 구체적으로 명시하고 있습니다.

연번 38번은 신탁사기피해자가 수익자 및 공공주택사업자와 협의하여 신탁사기피해주택의 매입을 공공주택사업자에게 요청할 수 있도록 하는 내용입니다.

7페이지 넘어가겠습니다.

연번 42-1번은 법원의 허가를 받아 임의매각을 하거나 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에 대해서도 경공매 지원서비스를 제공할 수 있도록 지원 대상을 확대하는 내용입니다.

연번 44-4번은 금융회사 등이 전세사기피해자의 전세 관련 대출에 대한 채무불이행 및 대위변제의 등록을 유예할 뿐만 아니라 그 등록을 말소할 수 있도록 하는 내용입니다.

연번 45번은 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인에 대하여 주택저당채권 대상에 주거목적으로 사용되는 오피스텔을 포함함으로써 임차인의 구입자금 대출 부담을 완화하는 내용이 되겠습니다.

이상으로 노란색으로 표시된 부분에 대한 보고를 마치도록 하겠습니다.

○소위원장 권영진 수석전문위원님 수고하셨습니다.

그러면 우선 이 노란색에 대해서 차관님 혹시 또 다른 말씀을 추가로 하실 게 있습니까?

지금 이 표로 보면 정부 측에서 다 동의하는 것으로 나와 있는데 추가적으로 말씀하실 게 있으면 말씀하십시오.

○국토교통부제1차관 진현환 노란색 된 부분에 대해서는 별도 이견 없이 동의를 다 하는 부분입니다.

그리고 수석전문위원님이 말씀 안 하셨지만 추가적으로 예를 들어서 3번, '특정건축물' 용어의 정의 신설도 저희가 동의를 하는 부분이고 그리고 12-2, 전세사기피해자등 결정 취소 관련해서 위원회의 심의·의결 사항을 추가하는 부분 그 부분에 대해서 저희가 동의를 하는 부분이고요. 이와 연계된 19번, 부정한 방법으로 받은 전세사기피해자등 결정의 취소 등도 저희가 동의를 하는 부분입니다.

아울러 8페이지의 50번, 전세사기로 인한 파산선고를 공무원 결격사유에서 제외하는 부분도 동의하는 부분이고요.

다음에 61번, 정도의 차이는 있지만 전세사기피해주택의 관리·감독에 대해서도 저희가 기본적인 취지에는 동의를 하는 부분입니다.

그리고 64번, 국토부장관의 자료 협조 요청도 저희가 동의하는 부분입니다.

이상입니다.

○소위원장 권영진 위원님들, 이렇게 하시지요. 우선.....

○이소영 위원 정확히 다시 한번 방금.....

○소위원장 권영진 이소영 위원님 하실 말씀 있으면 하십시오.

○이소영 위원 차관님, 방금 추가로 동의하는 비쟁점 부분 말씀을 주셨는데 조금 빠르게 말씀하시다 보니까 다 메모하지 못해서, 3번 말씀주셨고요. 그다음에 말씀 주신 부분이

어느 부분일까요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 12-2입니다, 자료 2페이지.

○**이소영 위원** 12-2번이요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그리고 3페이지의 19번.

그리고 8페이지의 50번.

그리고 9페이지의 61번, 64번 그렇게 되겠습니다.

○**소위원장 권영진** 지금 노란색으로 표시돼서 수석전문위원님께서 보고하신 것은 아마 여러 법안들 중에서 공통적으로 담겼거나 특별한 이견이 없고 정부에서도 동의한다고 해서 노란색으로 표시된 것 같습니다. 우선 노란색으로 표시된 것에 대해서 위원님들 혹시 이 부분들은 이견이 없으시면 일단 합의된 결로 하고 다음으로 넘어가는 게 의사진행에 효율적일 것 같습니다.

노란색으로 표시된 수석전문위원께서 보고하셨던 것에 대해서 혹시 이의가 있으시거나 다른 추가적인 말씀을 하실 위원님 계시면 우선 말씀해 주시기 바랍니다.

이소영 위원님.

○**이소영 위원** 이의가 있는 거는 아니고요 몇 가지 좀 회의록에 명확히 남기고 싶은 부분이 있어서 방금 말씀하신 부분들에 대해서 말씀을 드리겠습니다.

항목이 많다 보니까요.

일단 18번 항목에 대해서 전세사기피해자들이 지원 신청하는 기간을 피해자로 결정된 날로부터 3년 이내로 명시하는 내용이고 동의합니다. 이견은 없는데 지금 현장에서의 상황을 체크해 보니까 피해자가 인정되고 나서도 경매가 빠르게 잘 진행되지 않는 사례들이 많이 있다고 합니다. 공동 담보가 설정돼 있거나 하는 경우에는 경매가 더 오래 걸린다고 하고요. 그런데 이제 경매가 끝나야지만 신청할 수 있는 피해자들 혜택, 무이자 분할 상환 신청이라거나 이런 것들이 자칫 잘못하면 3년 이후로 넘어갈 수도 있겠다는 생각이 들어서 이 부분에 대해서는 실무적으로나 또는 규정적으로 조치가 필요한 게 아닌가 싶습니다. 예를 들면 경매가 늦어지는 경우에는……

이게 마이크가 왔다 갔다 하네요. 들어왔다 안 들어왔다 하는데 조치를 좀 해 주시고요.

경매 이후에 신청할 수 있는 혜택의 경우에 3년 내에 경매가 종료되지 않으면 미리 신청할 수 있게끔 한다거나 그런 운영상의 조치가 필요해 보입니다. 이의가 있는 것은 아니고요.

그리고 35-1번의 경우에요. 이거는 정부가 지난번 소위를 진행할 때 공공임대주택에서 최대 10년 동안 무상 거주하게끔 하는 부분에 있어서는 사각지대를 존재하게 하지 않겠다 이렇게 말씀을 주셨었고 그 취지는 제가 이해할 때 피해자의 범위에 해당하지 않는 피해자 등에 해당하는 분들, 그러니까 일부 대항력을 갖추지 못했다거나 또는 금액 범위를 벗어난다거나 하는 분들에 대해서까지도 공공임대주택 지원은 배제하지 않겠다는 의지로 이해를 했고요. 그 이후에 제가 별도로 국토부 담당 과에 확인한 바도 그와 같았습니다.

그런데 소위 검토자료 130페이지에 나와 있는 법안 내용을 보면 25조의2 1항, 권영진 의원안 기준으로 말씀드리면 될 것 같은데요. 여기에 보면 전세사기피해자라고만 되어

있어서 피해자등이 포함되지 않습니다. 그래서 2조 4호 나목·다목이라거나 또는 지금 범위를 확대하자고 얘기하고 있는 그런 피해자등에 해당하는 피해자들이 공공임대주택 지원 대상으로 명확하게 포함되지 않는 걸로 보여서 이 부분은 피해자등이라고 해서 범위를 넓히는 게 정부가 얘기한 취지에 부합하는 게 아닌가 생각합니다.

그리고 다른 부분은 말씀드릴 사항 없습니다.

○**소위원장 권영진** 이 사항에 대해서 정부 측에서 차관님 말씀해 주시기 바랍니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 먼저 뒷부분 말씀하신 부분, 연번 35번인데요.

○**소위원장 권영진** 35-1.

○**국토교통부제1차관 진현환** 35번, 공공임대주택 지원 관련해서 전세사기피해자등으로 확대해야 된다 말씀하신 그 부분은 동의를 합니다. 수정하겠습니다.

그리고 앞부분 신청 기간 그 부분은 이견 있는 거는 아니시고 의견을 주신 거니까 그 거는 저희가 고려하겠습니다.

○**소위원장 권영진** 이 부분들은 3년이 넘을 경우 추가적인 대책 부분들은 필요할 것 같습니다. 그렇게 해 주시기 바랍니다.

혹시 또 노란 표시된 부분들에 대해서 의견 있으신 위원님들.

○**안태준 위원** 첫 페이지 여기 보면 지금 전체적으로 계약 종료일, 그러니까 임대차 계약 종료일 또는 보증금 반환일로부터 몇 개월 이런 식으로 기간을 정확히 명시하거나 그 다음에 지금 보면 ‘보증금의 전부 또는 일부’라고만 돼 있는데 만약에 이렇게 되면 ‘일부’를 명확히 규정할 필요는 있지 않나 이런 생각이 들거든요.

예를 들어서 임대인이 적은 금액을 수차례 나눠서 반환을 한다거나 이런 경우가 아니면 어느 정도까지를 일부로 한정을 할 것인가 이런 우려는 없나요?

○**소위원장 권영진** 안태준 위원님, 질문하신 사항이 어디에 있지요?

○**안태준 위원** 1번입니다, 1번. 전세사기피해자등의 정의의 명확화 여기에 보면 개정안이 대부분 다 기존 안하고 비슷한데 윤종오 의원님 안에서만 ‘계약 종료일 이후 3개월 이내 보증금을 돌려받지 못하는 경우’ 해 가지고 기간을 명시하고, 여기서 다르게 명시를 했고요.

그다음에 여기서 보면 ‘보증금의 전부 또는 일부를 지급받지 못한 경우’ 이랬는데 일부라고 했을 때 그 일부를 시행령에서 정하든 여기서 정하든 정하지 않으면 그거에 대한 근거도 애매할 것 같아서 차라리 좀 정해 주는 게 어떤가 싶은 의견입니다. 예를 들어 70% 뭐 이런 식으로.

다르게 심사를 해서 할 건가요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그 부분은 신청이 되면 위원회에서……

○**안태준 위원** 위원회에서 심의로?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 심의를 해서 하기 때문에요 별도로……

○**국토교통부전세사기피해지원단장 박병석** 전세사기피해지원단장 박병석입니다.

추가로 말씀을 드리겠습니다.

지금 연번 1-2번을 말씀하시는 건데요. 사기피해자등의 범위 확장과 관련된 윤종오 의원안 말씀을 하셨는데 정부 측은 반대 입장입니다.

○**소위원장 권영진** 지금 1-2번 얘기는 조금 이따가……

안태준 위원님, 1-1번 노란색 부분들만 정리를 하고 그다음 차례로 넘어가서 얘기를……

○**안태준 위원** 죄송합니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 위원님들, 노란 표시가 돼서 수석전문위원님께서 말씀하셨던 부분들에 대해서는……

염태영 위원님 말씀하십시오.

○**염태영 위원** 지금 노란 것으로 얘기하자고 한 것 맨 마지막 9페이지, 64번 국토교통부장관의 자료 협조 요청과 관련돼서 ‘국토교통부장관은 전세사기피해자등 지원을 위하여 필요한 자료로서 전세사기피해자등 지원 현황, 경매 현황, 공매 현황에 관한 자료 제공을 요청할 수 있고 또 1항에 따라 자료 협조 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다’ 이렇게 돼 있거든요.

그런데 이거 추가된 것은 의미가 있다고 생각을 하는데 어제도 저희가 신탁사기 관련된 현장 방문해서 얘기를 들어 보니까 금융기관 등은 자기들도 선순위 채권 등을 파악하기 위해서는 개인정보가 들어가는데 개인정보 자료는 제공 못 한다 이런 핑계를 대고 있거든요.

그래서 실제로 국토부장관도 금융기관에, 이런 자료 요청이 필요하면 관련되는 정보도 금융기관이 제공할 수 있어야 되거든요. 그래서 그 부분에 대해서도 국토부장관은 자료가 제대로 성실하게, 우리가 필요한 자료들을 받기 위해서는 금융기관에게 개인정보로 제한돼서 하지 못한다는 것을 해소시켜 줄 필요가 있다 하는 뜻이거든요. 어떻게 생각하세요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원님 말씀은 그러니까 저희가 자료 요청을 하는 게 아니고 금융기관에서……

○**염태영 위원** 자료 요청을 하면, 당연히 자료를 요청할 수 있고, 그래서 자료 요청을 받은 금융기관은 우리한테 자료를 줄 때 그건 개인정보기 때문에 못 준다 하는 거거든요. 그것을 국토부장관은 국토부는 금융기관에 요청할 때 그 관련되는 정보를 금융기관에 똑같이 줘야지만 금융기관이 그 부분에 대해서 제한 없이 자료를 협조할 수 있게 되는 거다 하는 것이지요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 저희가 가지고 있는 개인정보를 그쪽에 줘야 된다는 말씀이신가요?

○**염태영 위원** 그래야만 그쪽에서 파악할 수 있다는 거예요.

○**소위원장 권영진** 이 부분들은 준비가 안 됐으면요 즉답을 하지 마시고 확인을 해 보고 그리고 나중에 회의 끝나기 전에 말씀을 하시든지 아니면 회의 끝나기 전에도 안 되면 다음에 따로 말씀해 주시기 바랍니다. 잘 모르는 사항을 그냥 즉답할 사항은 아닌 것 같습니다.

지금 방금 염태영 위원님 말씀하신 부분들은 사실은 노란 것에 있는 게 아니거든요. 우선은……

○**염태영 위원** 노란 것으로 말씀하신 것을 한 겁니다.

○**소위원장 권영진** 우선은 노란 부분과 관련해서는 추가적으로 말씀하실 위원님들 없으면, 이 노란 표시가 된 부분들은 이소영 위원님 말씀하셨던 부분들에 대해서 조금 보완하는 걸로 하고 그렇게 해서 다 합의가 되는 걸로 하고 넘어가겠습니다. 그렇게 하시

고.

그다음 두 번째는 차관님께서 추가로 말씀하실 때 권영진 의원 법안에만 있어서 정부가 동의하는 것, 그러니까 다른 법안들하고 충돌하지 않거나 하는 부분들도 사실상 노란 표시에 속하기는 하는데 권영진 의원 혼자서 발의한 안에 들어 있기 때문에 아마 수석전문위원께서 담지 않았던 것 같은데요. 그게 연번으로 따지면 3번 그리고 12-2번 그리고 19번 그리고 50번, 61번, 64번인 것 같습니다.

아마 방금 64번에 대해서 염태영 위원님이 말씀하신 건데요.

○**염태영 위원** 예, 노란 것으로 저는 해석하고 물었습니다.

○**소위원장 권영진** 이것도 노란 것으로 간주해서 추가로, 이 사항 이 항에 대해서 위원님들 말씀하실 게 있으면 말씀해 주시고 특별하게 이의가 없으시면 이 부분들도 노란 표시와 마찬가지로 합의된 결로 하고 넘어가도록 하겠습니다.

특별한 이의 없으십니까?

그러면 위원님들 이의 없으시면 노란 색깔 표시된 것과 차관님께서 제기하셨던 권영진 의원안에만 있는 부분들도 다 합의된 결로 하고 다음으로 넘어가겠습니다.

그러면 그다음에는 의원들 입법 간에 조금 다른 게 있거나 아니면 정부에서 반대하는 그런 사항들에 대해서 심의를 하도록 하겠습니다.

수석전문위원님께서……

○**복기왕 위원** 세모부터 먼저 하시지요.

○**소위원장 권영진** 세모로 넘어갈까요?

○**복기왕 위원** 예, 합의가 더 많이 돼야 되니까.

○**소위원장 권영진** 세모 부분들은 10번.

수석전문위원님, 세모부터 한번 설명을 해 주십시오.

○**수석전문위원 박재유** 세모 부분이나 엑스표 부분에 대해서는 국토교통부의 의견이기 때문에 국토교통부로부터 직접 의견을 들으시는 게 합리적일 것으로 판단이 됩니다.

○**소위원장 권영진** 수석전문위원님, 세모 부분들에 대해서 몇 항 몇 항 몇 항이 어떤 내용인지는 잠깐 설명을 해 주시고 그다음에 국토부 의견을 듣도록 하겠습니다.

○**수석전문위원 박재유** 예, 그렇게 해서 제가 운을 먼저 띄우도록 하겠습니다.

○**소위원장 권영진** 알겠습니다.

○**수석전문위원 박재유** 그러면 세모 부분부터 먼저 진행을 하도록 하겠습니다.

2페이지에 있는 연번 10번 부분이 되겠습니다.

연번 10번 부분은 복기왕 의원님 안 제4조의2는 국토교통부장관은 6개월마다 전세사기의 유형·피해규모 등에 관한 실태조사를 실시하고 그 결과를 국회 소관 상임위원회에 보고하도록 하는 내용이 되겠습니다.

이상입니다.

○**복기왕 위원** 복기왕입니다.

차관님, 이것 세모 의견 낸 것은 좀 너무한 거 아닙니까? 국회 상임위에 보고하는 것은 국민에게 보고하는 것이지. 국민에게 보고하는 것은 문건 해서 그냥 공개된 문건 하나 이렇게 내보내는 것으로 보고되는 게 아니지 않습니까? 최대한 많이 국민들에게 공식적으로 알리는 과정이 필요하다라고 해서 이렇게 명시를 해 놓은 것인데 대국민 공개는

될 수 있고 상임위 보고는 안 된다, 이것은 부처에서 국민께 보고를 상임위에서 드린다라고 생각해 주시면 돼요. 세모 칠 이유가 없는 것을 왜 세모를 칡니까?

○**소위원장 권영진** 차관님 설명해 주십시오.

○**국토교통부제1차관 진현환** 저희가 두 가지인데요. 6개월마다 상임위에 보고하도록 돼 있고, 그래서 저희가 실태조사하고 그다음에 여러 가지 내용에 대해서 6개월마다 하는 게 좀 과하지 않나 하는 기간 부분에 대한 재검토가 필요하다는 생각이 들고. 그리고 조사 결과를 대국민한테 공개하는 게 어떠냐 했는데 위원님 말씀대로 상임위에 보고하는 것은 저희가 동의를 하겠습니다. 하는데, 6개월마다는 조금 너무 과하다는 생각이 좀 듭니다.

○**복기왕 위원** 6개월마다도 그전에도 6개월 시행해 보고 나서 다시 또 개정한다 이런 것들을 과거 여야가 다 합의했었기 때문에 그 보고사항이 제대로 법안에 담겨 있지 않아서 지난번에 우리가 현안보고도 받고 할 때 실태조사에 대한 상임위 보고가 필요하다라고 해서 한 건데 이것은 부처에서도 상임위에서 성실하게 현안보고 한다라는 마음가짐만 있으면 부동의할 이유가 없는 겁니다. 그래서 이것은 쟁점이 아닌데 쟁점으로 만들려고 하는 것 같아.

○**서법수 위원** 차관님, 뭐가 지금 제일 걸리는 거예요? 뭔가 걸려서 그랬겠지. 말씀을 해 주세요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 지금 상임위에 보고하나 국민에 보고하나 그거 큰 차이는 없고요. 아마 실무적으로 그런 부분이 있어서 그런 것 같은데 저희가 큰 뜻에서 수용을 하겠습니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 6개월마다 상임위에 보고하는 걸 정부 수용하시겠습니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그러겠습니다.

○**소위원장 권영진** 복기왕 의원님 안대로 됐습니다.

축하드립니다.

○**복기왕 위원** 당연한 말씀을 빌언까지 하게 만드십니까.

○**소위원장 권영진** 다음 세모가 뭐 있지요?

○**수석전문위원 박재유** 5페이지, 연번 26번이 되겠습니다.

위반건축물 관련된 사항인데요. 허종식 의원안, 권영진 의원안, 이연희 의원안은 전세 사기피해자등이 임차하던 주택등이 건축법 또는 건축법에 따른 명령이나 처분에 위반됨에도 불구하고 전세사기피해자등 또는 공공주택사업자가 해당 주택등을 취득하는 경우에는 소유권 취득 전에 발생한 건축법 위반 사항과 관련하여 특별시장 등이 시정명령, 이행강제금 부과 또는 행정대집행 등의 조치를 취하지 아니하도록 특례를 부여하는 내용입니다.

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

이상입니다.

○**소위원장 권영진** 차관님 설명해 주시기 바랍니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 허종식 의원님 안은 일반적인 양성화 조치로 보입니다. 그래서 다른 이미 위반건축물을 정상건축물로 고친 분들 그런 분들을 고려했을 때 형평성

차원에서 저희가 이 부분은 신중한 검토가 필요하다는 생각이 들고요. 따라서 여러 가지 공공사업자가 주거안정을 위해서 매입하는 경우에 한정해서 제한해서 양성화할 필요가 있다는 생각이 듭니다.

그리고 권영진 의원안의 경우 문구를 조금 수정할 필요가 있다고 저희가 판단이 되는데요. ‘자기 소유의 대지’라고 돼 있는데 자기 소유의 대지보다는 ‘임대인 소유의 대지’로 바꿀 필요가 있고 또 ‘사전심의를 신청하여야 한다’ 강행조항으로 되어 있습니다. 이것을 ‘사전심의를 신청할 수 있다’는 재량규정으로 각각 수정할 필요가 있다고 봅니다.

○**김정재 위원** 권영진 안의 일부 문구를 수정하면 받아들일 수가 있다는 겁니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇습니다.

○**김정재 위원** 자기 소유의 대지는 당연히 임대인 소유의 대지로 명확히 해야 될 것 같고. 그다음에 이것 신청해서 원하는 사람이 신청할 수 있다 이렇게 하는 것 아닙니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 재량규정으로 바꿔야 된다고……

○**김정재 위원** 이 정도 수정을 해서 받아들이면 괜찮을 것 같기도 한데요.

○**소위원장 권영진** 다른 위원님들 혹시……

이소영 위원님.

○**이소영 위원** 이게 허종식 의원안에서 피해자가 낙찰받은 경우에도 소유권 취득 전에 발생한 것은 이행강제금을 면제해 주자라고 하는 취지는 일단 첫 번째는 전세사기피해자가 피해 주택 취득했을 때 이 사람이 그 건축법을 위반한 주체는 아닌 거고요. 그리고 사실은 매입하고 싶어서 매입한 것은 아니고 이런 피해가 발생해서 어쩔 수 없이 매입한 분들이고 또 이게 건축법 위반이 계속 진행되는 경우에는, 소유권 취득 이후에도 계속 진행되는 경우면 당연히 그 이후는 부과가 되는 건데 소유권 취득 전에 발생한, 그러니까 과거 전세사기를 일으킨 임대인이 발생시킨 부분에 대해서만 면제를 해 주자는 취지여서 이것을 굳이 안 넣을 필요가 있을까라는 생각이 듭니다.

○**소위원장 권영진** 김정재 위원님 말씀하시겠습니까?

○**김정재 위원** 지금 허종식 의원님 안을 하게 되면, 지금 소위 모든 위법건축물을 다양성화하자는 거거든요. 이건 아직, 이 법하고 다르게 건축법에 관해서는 저희가 분명히 반대 입장을 했었고 다른 법과도 안 맞고, 지금 소위 법을 준수해 가지고 위법건축물 같은 것을 다시 개량을 한다든지 자기 돈을 투자해서 한 그 선량한 법을 지키려는 사람들과의 국민들과의 형평성 문제가 저는 굉장히 심각할 거라고 봅니다.

그래서 저희가 그때도 반대를 했었고 이번에 이 피해자들은 특별히 공공주택사업자가 들어가기 때문에 여기에 한정해서 이번에 우리가 좀 풀어 주자라는 거기 때문에 저는 이 부분은 너무 크게 일반적 위법건축물까지 양성화하는 허종식 의원님 안은 조금 받아들이기가 쉽지가 않은 것 같아요. 그나마 지금 권영진 의원안으로 좀 수정해서, 이것도 이 정도 하면 좀 더 구제가 되지 않을까 그런 생각을 합니다.

○**안태준 위원** 그런데요 허종식 의원안을 보면 명확히 전제를 하고 있거든요. ‘전세사기피해자등이 임차하던 주택’으로, 그러니까 전반적인 위법건축물을 얘기하는 건 아닌 것 같고. 아까 이소영 위원께서 얘기하셨던 대로 전세사기 피해자가 자기들이 어쩔 수 없이 매입하게 된 경우로 지금 한정하고 있는 것으로 보이거든요. 그런데 이것을 굳이 제외할 필요는 없다. 김정재 위원님의 우려도 충분히 이해는 하겠지만 여기에서 분명히 전제를

하고 있습니다, 전세사기피해자등이 임차하던 주택으로.

○**소위원장 권영진** 민홍철 위원님.

○**민홍철 위원** 저도 김정재 위원님 의견에 동의합니다. 왜냐하면 전반적인 형평성에 문제가 있어서 또 불법건축물 문제가 지금 사회적으로 굉장히 문제가 되고 있고요.

다만 제가 알고 있는 내용을 보니까 생활형숙박시설, 생숙형 그게 지금 곧 터질 가능성이 높아요. 사실은 그게 건축될 때는 건축법에 합법적이었습니다. 생숙형을 계속 권장해 가지고 했는데 그 이후에 주거형으로 못 쓰게 하는 불법, 지금 3년간 연장되고 있거든요. 지금 일몰기간이 거의 다 왔는데 이 경우에는 어떻게 할 거냐.

그동안은 사실상 합법적인 상태에서 지금 생숙형으로 거주를 하고 있어요. 그런데 전세사기 피해 이게 지금 아마 곧 수원 어디에서 많이 터진다고 그러는데 이런 경우에는 어떻게 할 거냐. 상당히 미묘한 문제가 있다 이걸 고려를 좀 해 줘야 될 것 같아요.

○**소위원장 권영진** 우선 정부에서 위원님들 토론을 보시면서 차관님이나 아니면 배석하신 국장님 과장님 중에서도 이 문제와 관련해서 말씀하실 게 있으면 하십시오.

차관님 말씀하십시오.

○**국토교통부제1차관 진현환** 제가 말씀드리고 부연은 우리 단장이 말씀드리도록 하겠습니다.

기본적으로 저희가 이번에 여러 가지 사각지대를 최대한 줄이기 위해서, 소위 말하는 경매를 통한 낙찰차익을 이용한 주거안정 지원 프로그램을 그동안에 위반건축물 불법건축물에 대해서는 매입 대상에서 아예 제외를 했었는데 다만 공공이 그걸 매입해서 수선 등에 대해서 가능한 경우에 경공매 우선매수권을 양도받아서 어쨌든 LH가 이것을 낙찰 받을 수 있는 범위를 확장하기 위해서 저희가 이번에 아주 제한적으로 건축법에 위반건축물에 대해서도 취득 시 그 특례를 인정하고자 하는 거고요. 단순히 개인이, 소위 말하는 전세사기피해자등이 해당 주택을 취득하는 경우로 확대하는 것은 저희는 좀 신중해야 될 필요가 있다고 봅니다.

○**국토교통부전세사기피해지원단장 박병석** 단장 추가 설명 드리겠습니다.

말씀하신 것처럼, 1호의 전세사기피해자등이 임대차 보증금을 돌려받지 못하여 자신이 임차하던 주택등의 소유권을 취득하는 경우를 예를 드셨는데요. 실제로는 위반건축물들은 이미 시장에서 이행강제금 등이 1년에 두 번 부과되기 때문에 그 정도의 금액으로 낮게 매매가 형성되고 있습니다. 이미 취득하신 피해 임차인 등은 저렴하게 사실 수 있는 기회가 있었고요. 또 샀기 때문에 보증금은 돌려받지 못했지만 나중에 매각차익 캐피털 게인(capital gain)이 발생할 수 있는 상황들이 있습니다.

아까 차관님이 보고드린 대로 저희가 공공임대주택으로 대상을 확대하기 위한 측면에서 이 부분을 넣은 것이지, 이분의 어려운 상황은 알겠지만 이것을 통해서 충분히 구제가 됐다, 저렴하게 이행강제금이 시장가에 들어와 있는 것들을 샀고 나중에 매각차익을 통해서 회수할 수 있다는 말씀을 드리겠습니다.

○**소위원장 권영진** 위원님들, 이렇게 정부에서 설명이 있었고요. 또 처음에 문제 제기를 하신 이소영 위원님께서 동의하시겠다고 하시니까 이것은 그렇게……

○**김은혜 위원** 저 의견 개진하고 싶습니다.

○**소위원장 권영진** 잠깐만, 이소영 위원님 하시고 김은혜 위원님 하시지요.

○**이소영 위원** 입장을 조금 수정한 내용을 말씀드리고 그다음에 말씀 주시면 조금 이견이 좁혀지지 않을까 해서요.

일단은 정부의 답변 잘 들었고요. 권영진 의원안에 있는 내용에 정부의 의견을 반영하는 정도 수준으로라도 위반건축물을 양성화할 수 있는 그리고 경매차익 확보의 범위를 늘릴 수 있는 것에 저는 동의를 하겠습니다.

○**소위원장 권영진** 감사합니다.

김은혜 위원님 추가로 하실 말씀 있으면 하십시오.

○**김은혜 위원** 정부가 어쨌든 LH를 통해서 낙찰을 받고 매입주택의 대상을 확대하겠다는 취지에서의 이번 법안 문구에 대해서는 그 취지에는 공감합니다.

다만 조금 전에 설명하셨던 것처럼 현행의 위반건축물이 대출 제한이라든지 이행강제금 부과로 인해서 시세보다 상당히 낮게 가격이 형성되어 있고 그리고 그런 저렴한 주택을 취득했던 피해자에 대해서 이행강제금과 관련해서 추후에 부과할 수 있다는 건 LH에도 똑같이 적용될 수 있기 때문에 저는 법의 균형성에 맞지는 않다 그렇게 생각을 합니다.

LH도 상대적으로 저렴한 가격으로 낙찰받은 부분에 대해서 경매차익을 보전해 준다고 하지만 어쨌든 이행강제금을 부과하고 위반건축물을 양성화하지 않겠다는 그간의 정부의 기조를 깨고 이번에 선택적으로 예외 사유를 둔 만큼 이 법 적용에 있어서 피해자는 이러이러한 사유 때문에 안 되고 LH는 된다는 부분에 대해서는 나중에 이게 균형적으로, 목적이 정당했지만 법의 균형성을 갖추고 있느냐는 부분에 대해서는 제가 이의 제기를 기록용으로라도 해야 된다고 생각을 합니다. 그러나 이 문구를 이대로 넣고 반영하는 데 대해서는 찬성을 합니다.

○**소위원장 권영진** 김은혜 위원님 감사합니다.

○**서범수 위원** 저도 가능하면 이것은 특별법으로서 한정된 범위 안에서 이행강제금에 대해서 부과 면제하는 걸로 해야 되지, 그러니까 가능한 엄격하게 한정된 범위로 가야 된다. 만약에 이게 어느 정도 일반화돼 버리면 나중에 특정 건축물에 대해서 양성화시키자고 할 때 어떤 논리를 가지고 국토부에서 반대를 해요? 그건 아니지 않느냐. 저는 개인적으로 이것에 대해서는 국토부가 너무 행정편의주의적으로 한다.

그렇게 어려운 사람들은 막 하자 할 때는 안 해 주더니 자기네들이 필요하다고 지금 하는 거잖아요. 그래서 할 수 없다, 전세사기 피해자에 대해서 조금이라도 구제를 해 줘야 되는 부분은 맞지만 좀 더 엄격하게……

○**소위원장 권영진** 국토부는 아마 위원님들이 말씀하신 취지는 다 이해하실 겁니다. 잘 유념하시고요.

이 법안과 관련해서는 권영진 의원안을 국토부차관님께서 말씀하신 대로 수정해서 그렇게 반영하는 것으로 다 동의한 것으로 하고 다음으로 넘어가도록 하겠습니다.

○**수석전문위원 박재우** 계속 보고드리겠습니다.

같은 5페이지, 연번 31번입니다.

허종식 의원안은 전세사기피해자등이 전세사기피해주택을 매입한 공공주택사업자에 대하여 공공주택 특별법 제50조의2제1항에 따른 임대의무기간이 경과한 후 해당 주택의 우선매입을 청구할 수 있도록 하고 전세사기피해자등이 해당 주택을 매입하지 아니하는 경우

공공주택사업자가 전세사기피해자 또는 주택 소재지의 무주택자 등 제3자에게 해당 주택을 매각할 수 있도록 하는 내용이 되겠습니다.

이상입니다.

○**소위원장 권영진** 정부에서 왜 세모 표시로 했는지 말씀해 주시기 바랍니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 전세사기피해자에 대한 전세사기피해주택의 사후 매입 권리 부여 필요성은 동의를 합니다. 다만 저희는 주거 지원이 필요한 무주택 피해자 등에 한정해서 매입 권리를 부여하는 것이 바람직하다고 해서 수정이 필요하다고 봤습니다.

○**소위원장 권영진** 위원님들, 혹시 이 조항에 대한 국토부의 수정의견에 대해서 동의하십니까?

그러면 이 부분들도 전체적으로 합의한 것으로 하고 다음으로 넘어가도록 하겠습니다.

염태영 위원님.

○**염태영 위원** 허종식 의원안에 동의하는데 표현을 바꾸겠다고 그러면 그 문구는 정리를 해서 다음번에 내놓는 거예요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그러겠습니다.

○**이소영 위원** 아니, 39번에 있는 권영진 의원안 이게 정부 입장이라는 거잖아요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 맞습니다.

○**이소영 위원** 그러면 지금 31번을 수정하는 것이 아니라, 31번이 39번과 유사한 취지인데 39번이 정부의 입장이라고 하는 거니까 31번은 정부가 동의하지 않는 거다라고 이해하는 게 맞을 것 같은데요.

○**소위원장 권영진** 그렇습니다.

그렇지요? 정확하게 말씀해 주세요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 정확히 말씀드리면 31번을 삭제하고 39번으로 대체하자는 말씀입니다.

○**소위원장 권영진** 예, 대체하자는.

위원님들 동의하십니까?

○**복기왕 위원** 잠깐만요.

○**소위원장 권영진** 복기왕 위원님.

○**복기왕 위원** 무주택 피해자에게만 우선매입권을 준다고 하면 예를 들어서 이번에 동작구 같은 경우에 자녀가, 독립적인 생계 가정이 아닌 자녀 중의 한 사람이 전세를 살고 있을 때 피해를 받으면 그분은 무주택입니까 아닙니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 질문을 다시 한번 해 주십시오.

○**복기왕 위원** 예를 들어서 제가 집이 있어요. 그런데 제 자녀가 전세를 살아요, 학교 때문에. 그런데 그 명의가 제 자녀로 되어 있을 수도 있고 제 이름으로 되어 있을 수도 있다라고 할 때, 예를 들어서 자녀 이름으로 전세를 계약했는데 그게 사기 피해가 되면 그 자녀는 무주택입니까 아닙니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 세대가 분리되어 있으면 당연히 자녀는 무주택이고요.

○**복기왕 위원** 세대 분리가 안 되어 있으면 안 되는 거고?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그런데 기본적으로 자녀가 전세 살았고 전입을 했으면 당연히 세대 분리가 되어 있을 것 같은데요.

○소위원장 권영진 이소영 위원님 말씀하세요.

○이소영 위원 저도 31번 협종식 의원안은 조금 무리가 있겠다는 생각이 듭니다.

일단 정부가 10년 동안 거주할 수 있는 기간을 제공했는데 그 이후에 굳이 또 우선매수청구권까지 사용할 수 있게 할 실익이 크지는 않을 것 같고요.

또 정부가 얘기한 것처럼 138페이지의 39번 보니까 피해자가 신청할 수 있는 건 아닌데 어쨌든 10년 임대의무기간이 경과한 후에 LH가 LH의 판단에 따라서 무주택인 피해자에게 우선매각할 수 있도록 하는 이런 규정이 있기 때문에, LH가 보유한 전세 피해주택이 너무 많거나 10년 후에 매각할 이유가 있을 때에는 또 무주택 피해자들한테 매각할 수 있는 근거도 있어서 39번 정도가 적절한 규정이 아닌가 생각이 됩니다.

○소위원장 권영진 이소영 위원님이 제가 생각하는 걸 잘 정리해 주신 것 같은데 위원님들……

(「동의합니다」 하는 위원 있음)

그렇게 이해하고 다음 조항으로 넘어가겠습니다.

○수석전문위원 박재유 이어서 계속 보고드리겠습니다.

자료 6페이지, 연번 37번 되겠습니다.

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

이상입니다.

○소위원장 권영진 차관님 말씀하십시오.

○국토교통부제1차관 진현환 37항 임차보증금 보전 관련인데요 이 부분은 전세사기피해자의 주거안정을 위해서 남은 금액을 전세사기피해자에게 지원할 필요성은 동의를 합니다. 다만 임대료로 우선 사용될 필요가 있어서 권영진 의원안의 제25조처럼 수정할 필요가 있다, 그래서 대체할 필요가 있다는 그런 입장입니다.

○소위원장 권영진 권영진 의원안 34조처럼?

○김정재 위원 34번.

○소위원장 권영진 아, 여기 나와 있는 34번.

○국토교통부제1차관 진현환 예.

○소위원장 권영진 이소영 위원님 말씀하십시오.

○이소영 위원 이 부분은 지금 커다란 쟁점, 그러니까 경매차익으로 임대료와 현금 지원을 지원할 거냐 아니면 채권 매입할 거냐 하는 것과 직접적으로 관련된 규정으로 볼 수 있어서 이것은 나중에 큰 쟁점을 토론할 때 정할 문제가 아닌가 싶습니다. 지금은 넘어가는 게 어떨까 합니다.

○소위원장 권영진 그렇게 하시지요. 이 부분들은 아마 피해자를 구제하는 큰 방식이 결정되면 자연스럽게 해결될 부분인 것 같습니다.

○이소영 위원 그리고 정부 입장은 반대로 정리하는 게 맞을 것 같습니다. 37번이 아니라 34번이 맞다는 입장이니까 37번은 반대하는 입장이라고 정리하면……

○소위원장 권영진 정부는 반대하는 걸로.

수석님, 다음.

○ **수석전문위원 박재유** 계속해서 보고드리겠습니다.

8페이지 상단에 있는 연번 47번 되겠습니다.

허종식 의원안과 윤종오 의원안은 공통적으로 전세사기피해자등이 전세사기 특별법의 다른 규정에 따라 공공임대주택을 공급받지 못한 경우 공공주택사업자로 하여금 해당 전세사기피해자등에게 공공임대주택을 우선 공급할 수 있도록 하고 전세사기피해자등이 회수할 수 있는 보증금이 주택임대차보호법 제8조제3항에 따라 보호받을 소액보증금에 미치지 못하는 경우에는 전세사기피해자등에게 주거비를 지원할 수 있도록 하는 내용이며, 추가적으로 윤종오 의원안은 국가와 지방자치단체는 전세사기피해자등이 취업 이직 결혼 출산 등으로 인해 공급받은 공공임대주택에서 이전해야 하는 경우 전세사기피해자등의 직장과의 이동 거리 및 시간 등을 고려한 공공임대주택을 다시 공급하도록 의무를 규정하고 있습니다.

이상입니다.

○ **소위원장 권영진** 차관님, 말씀해 주십시오.

○ **국토교통부제1차관 진현환** 대체 공공임대주택 제공이나 또 재공급 마련 근거 필요성은 동의를 하며 권영진 의원안 제25조하고 25조의2처럼 수정이 필요하다고 봅니다.

다만 주거비 지원은 형평성이라든지 공적 재원 소요 등을 고려할 때 사회적 합의가 필요한 부분이라서 신중할 필요가 있다고 봅니다.

○ **소위원장 권영진** 신중할 필요가 있다는, 일단 정부로서는 수용하기 어렵다는 얘기지요?

○ **국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇습니다.

○ **소위원장 권영진** 위원님들 혹시……

○ **이소영 위원** 이것도 정부 입장은 반대로 보는 게 맞을 것 같은데요.

○ **소위원장 권영진** 예, 반대지요. 정부 입장, 이거는 반대.

이와 관련해서 위원님들 혹시 다른 의견들 계십니까?

○ **이소영 위원** 이것도 아까 말씀드린 큰 쟁점하고 관련된……

○ **소위원장 권영진** 이것도 일단 넘어갈까요?

(「예」 하는 위원 있음)

쟁점이 있는 것으로 하고 넘어가서 큰 틀에서 해결하는 것으로 하겠습니다.

○ **수석전문위원 박재유** 계속해서 보고드리겠습니다.

9페이지, 연번 65번이 되겠습니다.

염태영 의원안과 허종식 의원안은 종합신용정보집중기관, 한국신용정보원입니다. 또는 채권매입기관을 설치·운영하는 자가 고유식별정보 등 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있는 근거를 마련하는 것이며 반면에 권영진 의원안은 채권매입기관을 제외한 종합신용정보집중기관에 대해서만 고유식별정보 등 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있는 근거를 마련하는 내용입니다.

이상입니다.

○ **소위원장 권영진** 이 부분들도 비슷한 것 같은데요. 이게 큰 틀에서 보증 채권 매입방식으로 갈 거냐 아니면 경매차익 지원 방식으로 갈 거냐 이게 해결이 되면 이것도 거기에 따라서 될 것 같아서……

추가로 말씀하시지요.

○**이소영 위원** 위원장님, 65번은요 실질적으로는 비쟁점인데 채권매입 방식을 따르느냐 안 따르느냐 그 단어 하나가 넣고 빼지고 하는 문제라서요 65번은 비쟁점으로 처리하고, 저희가 큰 틀에서의 방향이 정해지면 그거에 따라서 자구 수정을 하는 걸로 처리하고 넘어가면 어떻겠습니까?

○**소위원장 권영진** 그렇게 하시지요. 제 말씀하고 비슷한 말씀입니다.

자, 그러면 우선 노란색 그리고 권영진 의원안 단독으로 돼 있는 동그라미 그리고 세 모까지는 일단 저희들이 다 했고 그 방식도 찾았습니다.

그러면 이제 본격적으로 쟁점이 있는 부분들로 하나하나 하고 넘어가도록 하겠습니다.

우리 수석님께서 해 주시고 그다음에 장관님 답변하시고 위원님들 토론하는 걸로 하겠습니다.

○**수석전문위원 박재유** 그러면 정부 측에서 수용하기가 곤란하다고 표시한 액스 표시가 되어 있는 부분 하나하나씩 보고를 드리겠습니다.

먼저 자료 1페이지, 연번 1-2번 되겠습니다.

염태영 의원안은 전세사기피해자 요건 중 하나인 임차보증금 요건과 임대인의 채무불이행 의도 요건을 모두 충족하는 임차인, 그걸 반대로 해석하면 대항력이 없거나 다수가 아닌 1인이 피해자인 임차인도 전세사기피해자등에 포함되도록 범위를 확대하는 내용입니다.

그리고 혀종식 의원안은 임대인의 채무불이행 의도 요건을 충족하지 못하는 임차인과 신탁사기 피해자를 전세사기피해자등에 포함되도록 범위를 확대하는 내용입니다.

그리고 윤종오 의원안도 혀종식 의원안과 유사하게 신탁사기 피해자를 전세사기피해자 등에 포함되도록 하는 내용이 되겠습니다.

이상입니다.

○**소위원장 권영진** 차관님, 말씀해 주시기 바랍니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 전문위원 말씀대로 대항력이 없거나 1인 피해자도 임차인에 포함시켜 달라는 부분에 대해서는 저희가 반대하는 입장이고요.

두 번째, 신탁사기 피해자도 포함해 달라는 부분은 신탁사기 등 무권계약 피해자는 현재도 전세사기피해자등으로 인정하고 있기 때문에 별도로 규정할 실익이 많지 않다는 입장입니다.

○**소위원장 권영진** 신탁사기 피해자는 피해자로 인정해서 구제하는 절차가 있잖아요, 법에.

○**국토교통부제1차관 진현환** 그렇습니다.

○**소위원장 권영진** 그래서 아마 혀종식 의원안하고 윤종오 의원안은 이미 포함돼 있는 것이기 때문에 여기에 별도로 표현할 실익이 없다 이 얘기인 것 같습니다. 그 부분들은 동의하십니까?

그리면 대항력이 없거나 1인 피해자인 임차인도 포함하자는 것에 대해서 정부에서는 반대를 하는데 혹시 위원님들 다른 의견 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

이소영 위원님.

○**이소영 위원** 이거 굉장히 중요한 쟁점인데요. 이게 일단은 이 안 자체가 피해자에 포함

시키는 게 아니라 피해자등에 들어가는 건데 피해자등에게 제공되는 혜택이라고 하는 게 경매차익으로 인한 지원이라거나 이런 것들이 아니라 조세채권 안분이라거나 구입자금 대출 지원이라거나 저리 전세대출이라거나 긴급주거 지원이라거나 이번에 정부가, 권영진 의원안에 따르면 공공임대주택에 대한 주거지원이라거나 이런 것들인데요.

우리가 이번에 법 개정을 대대적으로 하면서 사각지대를 없게 하겠다라고 하는 게 큰 모토라고 보는데 그렇다고 하면 이 피해자등이라고 하는 일부 굉장히 그냥 주거 복지적인 지원을 받는 분들의 범위는 좀 넓히는 것이 이번 방향이 돼야 되지 않겠나 하는 생각이 들고.

지금 여러 안이 있는데 염태영 의원안을 기준으로 한번 얘기해 보자고 하면 염태영 의원안에서도 임대인의 기망 의도가 없는 깡통전세 그거는 포함이 안 돼 있고 그것까지 포함하자는 것은 아니고, 다만 실제 사례들을 봤을 때 입주하기 전에 사기가 드러나서 인도를 받지 못한 경우라거나 미점유 이중계약이라거나 이런 대항력이 없는 경우들을 좀 추가적으로 등에 포함을 하자라고 하는 건데 이 부분은 정부가 좀 대승적으로 수용을 해주시는 게 어떨까 생각을 합니다.

1인 피해자의 경우에는, 염태영 의원안에 다수가 아닌 1인 피해자도 라목에 반영하는 걸로 되어 있긴 한데 저는 1인 피해자의 경우에 전세사기피해자에 반영할 거냐 하는 거는 저희가 토론의 여지가 있다고 생각하는데요. 그거 말고 입주일 정해 놓고 계약하고 돈도 지급하고 입주하려고 봤더니 기존에 돈 받고 빠져나가야 되는 임차인들이 돈을 받지 못해서 집을 빼 주지 않았고, 그래서 결국엔 인도 요건을 맞추지 못해서 피해자등에도 해당이 안 되고 주거복지 지원도 안 되고 공공임대 지원도 안 되고 이런 분들은 너무나 억울하지 않겠습니까? 저희가 사각지대 없애자라고 하면 이런 분들까지는 주거 복지적인 지원은 하는 게 좋지 않을까 생각합니다.

이상입니다.

○**소위원장 권영진** 차관님, 깡통 피해는 또 다른 사기의 영역은 아니라 하더라도 이중 계약이나 사기 피해로 인한 게 분명히 있을 것 같은데 이런 부분들도 제외돼야 되는지. 지금 이 부분에 대해서 반대를 하신다고 했는데 왜 반대하시는지에 대한 설명이 조금 부족했던 것 같습니다. 정부의 입장을……

○**국토교통부제1차관 진현환** 일단 연번 7을 보시면 전세사기피해자의 성립 요건 중 다수 임차인 피해 요건을 다수를 2인 이상으로 하는 걸로 저희가 합의를 봤습니다. 따라서 1인 피해자도 인정하자는 부분은 이 부분하고 안 맞는 부분이 있고요.

두 번째, 대항력이 없는 예를 들어서 이중계약 피해자나 신탁사기 이런 분들을 피해자로 인정해서 현재도 위원님 말씀대로 공공임대주택을 제공하거나 그다음에 저리자금 대출 등을 지원 중에 있는데 다만 이분들이 대항력이 없기 때문에 우선매수권을 부여하는 거는 현실적으로 어렵습니다. 예를 들어서 신탁사기 피해자는 무권계약자인데 그분한테 우선매수권을 준다 그리고 경공매 특례를 준다 이런 거는 좀 문제가 있기 때문에, 이중 계약자도 마찬가지고요.

그래서 그런 부분을 제외하고 여러 가지 공공임대주택 제공이라든지 그다음에 저리자금 대출 이런 걸로 해서 전세사기피해자등으로 봐야 된다고 생각을 합니다.

○**이소영 위원** 위원장님.

○ 소위원장 권영진 이소영 위원님.

○ 이소영 위원 아니, 지금 전세사기피해자등 그러니까 2조 3호가 아니라 4호에 대해서 논의를 하고 있는 건데 피해자등에 해당하는 분들한테는 지금 말씀하신 혜택이 주어지지 않는 거 아닌가요? 그러니까 제가 이해하기로는 전세사기피해자로 인정되면 우선매수권이랄지 경매차익으로 인한 현금 지원이랄지 권영진안에 그런 내용들이 들어가 있는 것이고 피해자등에 들어가야지만 공공임대 지원이라든지 긴급주거 지원이라든지 조세채권 안분이라든지 이런 것들이 적용되기 때문에 말씀하신 것처럼 대항력이 없는 이중계약 피해자라거나 이런 분들한테 그런 복지적 혜택을 주려면 등에는 들어가야 되는 걸로 제가 이해하고 있습니다. 아닌가요?

○ 국토교통부제1차관 진현환 그래서 지금 현재도 신탁사기나 이중계약 피해자는 전세사기피해자등으로 돼 있습니다.

○ 이소영 위원 그러니까 신탁사기는 그런 거고요. 지금 다목에 들어가 있는 거를 제가 이해하고 있는데 미점유 피해자, 입주 전 사기 같은 경우에 지금 등에 포함이 안 되는 거 아닌가요? 이게 4호의 가·나·다목 중에 어디 포함이 됩니까? 인도 요건을 갖추지 못한……

○ 소위원장 권영진 담당 과장이 한번 답해 보세요.

○ 국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 추가 설명드리겠습니다.

전세사기피해지원위원회에서 저희가 심의를 할 때 이런 부분들, 지금 말씀하신 이중계약 관련된 부분으로 많은 사례가 있었기 때문에 현재 임차인과 후속으로 들어올 임차인들 다 저희가 피해자등으로 인정을 넓게 하고 있습니다.

그러니까 실제 점유를 하고 그다음에 전입신고를 하고 확정일자를 받은, 세 가지 다 갖춰야 되는 상황이지만 점유가 안 되는 경우 일부 아니면 점유를 했는데 풀리는 경우도 있을 수 있고요. 이런 부분이 있기 때문에 포함해서 넓게 포섭해서 지금 다 피해자등으로 인정하고 있습니다.

○ 김은혜 위원 그러니까 하나만 분명하게 하면 보통 우리가 이중계약, 그러니까 우려하는 이중계약으로 인한 피해자들이 전입신고와 확정일자를 대부분 받으신 분들이지요. 그렇지요? 그러면 현행 피해자 요건으로도 포섭할 수 있다는 게 지금 국토부 입장이라는 거 아니에요. 그렇지요?

○ 국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 예.

○ 김은혜 위원 그러니까 이게 피해자로 포섭을 할 수 있다는 거예요, 피해자등으로 포섭할 수 있다는 거예요? 등으로?

○ 국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 예.

○ 김은혜 위원 그러면 이 안에서 전입신고나 확정일자를 받지 못하신 이중계약 피해자는 얼마나 됩니까?

○ 국토교통부전세피해조사과장 나민희 전세피해조사과장 나민희입니다.

지금 제가 파악하기로는 그런 이중계약 건이 한 30여 건 정도 되고 있는 것으로 알고 있습니다.

○ 김은혜 위원 전체 중에 몇 프로인 거예요?

○ 국토교통부전세피해조사과장 나민희 1만 8000건 정도를 결정해 줬기 때문에……

○ **김은혜 위원** 알겠습니다.

○ **소위원장 권영진** 이소영 위원.

○ **이소영 위원** 규정에 따라서 점유를 취득하지 못한 분들도 지원 대상에 포함하고 있다고 지금 말씀을 주신 건데 그렇다고 하면 법에 그 내용을 담지 못할 이유가 없는 것 같거든요. 지금 2조 4호에 가·나·다목이 있고요. 어쨌든 법적으로는 가·나·다목에 포함이 안 되면 피해자등이 받을 수 있는 지원은 못 받게 되어 있는 거고, 가목은 전세사기피해자입니다. 나목은 5억을 초과하는 임차인들입니다. 점유나 이런 다른 대항력은 모두 갖춰진 상태에서 2호 금액 요건만 맞추지 못하는 게 나목이고요. 다목에는 뭐라고 되어 있느냐면은 2호와 4호 요건을 갖춘 임차인으로서 인도, 전입신고, 확정일자를 받은 자라고 되어 있거든요. 이 가·나·다목 말고는 다른 목이 없습니다.

그래서 실제 그 위원회에서 어떻게 결정하고 있는지 제가 다 사례를 알고 있지는 못하지만 인도 요건을 갖추지 못한 피해자들이 현행 규정상으로는 이 등에 포함될 방법이 없거든요. 그러면 실무적으로는 인정하고 계신 거니까 그 내용을 명확하게 하기 위한 규정에 반영, 이것은 분명히 필요해 보입니다. 오히려 쟁점이 없는 것이 아닌가 싶습니다.

다만 1인 피해자의 경우에는 어떤 의견을 갖고 계신지 염태영 위원님 의견이 궁금하긴 한데요, 그 부분 발의를 하셨기 때문에. 그거 외에 점유 요건을 갖추지 못한 입주 전 사기나 미점유 피해자들은 반영해야 되겠다는 생각이 오히려 명확해지는 것 같습니다.

이상입니다.

○ **소위원장 권영진** 과장님.

○ **국토교통부피해지원총괄과장 이장원** 피해지원총괄과장 이장원입니다.

말씀하신대로 이중사기를 당하신 분들에 대한 지원 필요성에 대해서는 저희가 동감을 하는 바이고요. 그리고 현재 저희가 해석을 이렇게 하고 있는 이유를 조금만 더 설명을 드리겠습니다.

제정 취지를 좀 설명을 드리자면 저희가 1호의 대항력을 보는 이유는 이분이 임차인으로서의 최소한의 자기 보호 행위를 모두 했다라는 것을 보기 위함이고요. 그리고 지금 저희가 다목 피해자등으로 결정할 때 실질적으로 신탁 사기자나 이중계약권자들이 사실은 대항력이 없습니다, 무권계약을 했기 때문에. 대항력이 없는데도 불구하고 저희가 넓게 해석하는 규정은 다목을 좀 자세히 보시면 대항력이 무조건 없는 분들을 다 포섭을 하는 게 아니고요. 그분들이 인도를 받았거나 확정일자를 받고 이런 여러 가지 형식적인 행위를 한 것까지를 저희가 규정에 넣고 포섭을 하고 있습니다.

그래서 이 의미는 뭐냐하면 실질적으로 대항력 효력은 갖지 않았지만 자기 보호를 위한 최소한의 행위는 다 했다 그런 의미로 저희가 제정 취지를 갖고 있기 때문에 신탁 사기분들이 대항력이 없지만 이런 행위를 했기 때문에 이 다목을 만든 거고, 이중계약 피해자분들도 확정일자를 받고 여러 가지 행위를 해서 자기 보호를 위한 행위는 했지만 대항력이 없다라는 해석으로 저희가 넓게 해석해서 다목으로 포섭을 하고 있는 겁니다.

그리고 하나만 좀 더 말씀을 드리면요 이중사기 피해자를 포섭하자는 의견은 동의를 하는데 지금 개정안에 들어가 있듯이 대항력과 3호를 아예 안 보게 되면 이중사기 피해자들만 포섭이 되는 게 아니고요 굉장히 넓은 다양한 유형의 피해자들이 다 포섭이 됩니다. 그래서 이중사기 피해자를 위해 명시를 해야겠다는 법적 의도가 있다라면 좀 더 잘

표현을 해야 될 것 같습니다. 이렇게 표현해 가지고는 너무 많은 분들이 피해자가 아님에도 포섭이 될 가능성이 굉장히 높습니다. 예를 들어서 임대차계약 없이, 대항력조차 없이 점유도 안 하고 아무것도 안 했는데 저희가 피해자로 어쩔 수 없이 인정을 해야 되는 그런 사례가 발생할 수도 있습니다.

○소위원장 권영진 민홍철 위원님.

○민홍철 위원 과장님 말씀 잘 들었는데요.

우리 법 취지가, 현행법 2조 4호 다목이네요, 전세피해자등. 아까 말씀하실 때 보면 이 중계약의 경우에 임차주택을 인도받을 수 없는 경우도 있잖아요. 그런데 2조에는 인도를 받고 전입신고를 하고 확정일자를 받는 경우로 한정돼 있거든요.

그런데 우리가 지금 논의하고 있는 게 이중계약을 해서 인도를 못 받는 경우에, 아까 30여 건이 있었다고 했잖아요. 그 경우에는 어떻게 하느냐 이 문제인 것 같은데요. 그 문제는 어떻게 해결하느냐 이거지요. 이게 포섭이 안 된다 이거지. 다목에 지금 명시적으로 ‘인도를 받고 전입신고를 하였으며 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 자’ 이렇게 돼 있어요. 명확하게 해 줘야 될 것 아니에요.

○김정재 위원 잠깐만. 과장님, 아까 전의 30여 건은 확정일자조차 안 받은 사람 아닙니까?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 받은 사람들입니다.

○김정재 위원 받은 사람입니까, 30여 건이? 인도를 못 받은 사람입니까?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 그런 사람들이 있습니다. 있는데 현재 문구는 인도를 받거나 받았던 경우를 포함한다고 써 있거든요. 그런데 지금 말씀하신 것은 아예 받지 못한 경우가 있습니다. 그런데 실제로는 사실 행위로서 인도받기 위해서 그 집에 갔는데 못 들어가는 상황이 발생합니다. 이럴 때 동사무소에 가서 전입신고나 확정일자를 받거든요. 저희가 그런 것까지 포섭해서 지금 위원회에서 넓게 심의를 하고 있습니다. 그러니까 인도를 받았거나 받았던 경험이 있거나 그리고 들어가 살려고 했었는데 아예 못 들어간 경우가 있는데 못 들어간 경우까지 포함해서 지금 심의를 하고 있습니다.

다만 이장원 과장이 말한 대로 2호와 4호만 가지고는 저희가 이중계약에 대한 부분들을 포섭하기에는 너무나 많이 넓어지다 보니까 1호에 대한 부분을 조금 더 구체화할 필요가 있다는 말씀을 드리는 겁니다. 과연 인도에 대한 부분들이 쉬운 부분은 아닙니다. 이게 들어갔었는지 안 들어갔었는지 아니면 1호의 대항력 요건을 아예 없앨 것인지 이런 부분들이 다른 사기 피해까지도 포함해서 넓게 포섭이 되기 때문에 너무 커지는 그런 어려움이 있습니다.

○민홍철 위원 아니, 커진다 하더라도 여기 법에는 명시적으로, 인도는 법적 개념이 명확하잖아요. 그렇지요? ‘인도를 받고 확정일자를 받은 자’ 이렇게 돼 있어요, 다목에. 그런데 지금 현재 실무상으로는 인도를 안 받은 경우에도 하여튼 임의적으로 인정을 해 주겠다라는 것 아닙니까? 그런 법적 근거가 어디 있습니까, 이 조항에는 시행령도 없는 것 같은데.

○소위원장 권영진 차관님, 지금 민홍철 위원님 말씀하시는 게 합리적인 것 같은데 국토부에서 우려하는 부분들을 좀 제거하면서 민홍철 위원님 의견을 받아들일 수 있는 법 조항을 한번 만들어 보시지요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 좀 더 검토를 해 봐야 되겠습니다마는 지금 현재 법안 1장의 2조 4호 다목에 돼 있습니다. 다목에 ‘모두 충족하는 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)’라고 돼 있는데요. 제가 보기엔 이것을 ‘인도를 받았거나 인도가 불 가능한 경우를 포함한다’ 이 정도로 하면 되지 않을까 싶습니다.

○**소위원장 권영진** 예, 그 정도 하면 되겠네요. 이것은 해결이 된 것 같고.

1인 임차인……

○**염태영 위원** 이게 사실은 전세사기 피해자 성립 요건 중에 전에 정해진 것이 다수의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하는 경우 이렇게 돼 있어서 이것을 보다 명확히 기준을 만들기 위해서 그때 다수를 2인으로 제안한 건데 오늘 별안간 1인 피해자인 임차인도 포함한다 그래서, 우리가 그렇게 표현한 적은 없거든요. 이것은 아마 해석을 그렇게 한 경우가 있어서 그런 것 같으니까 지금 그렇게 해석되는 경우의 사례를 놓고 별도로 얘기를 해야 될 것 같아요.

○**소위원장 권영진** 그러면 법안에 이렇게 담을 필요는 없다는 말씀으로 이해해도 되겠습니다?

그러면 이 전세사기피해자등의 범위 확장 부분은 해결이 된 것으로 하겠습니다.

그러면 다음 항으로 넘어가겠습니다.

○**수석전문위원 박재유** 계속해서 연번 2번 되겠습니다. 이 2번 사항은 지금까지 논의하신 내용과 연계되는 내용이 되겠습니다.

염태영 의원안은 대항력이 없거나 1인 피해자인 임차인의 주택을 전세사기피해주택에 추가를 하고 그 용어를 ‘전세사기등피해주택’으로 변경하는 내용입니다.

허종식 의원안은 전세사기피해주택의 범위에 임대인이 채무불이행 의도가 없는 경우의 임차인과 신탁사기 피해자의 주택을 포함하는 내용이 되겠습니다.

이상입니다.

○**소위원장 권영진** 차관님 말씀하시지요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 이 부분은 조금 전에 논의해 주신 1-2와 연계되는 사항이 되겠습니다.

○**소위원장 권영진** 그렇지요. 1-2와 연계해서 조문을 정리하는 것으로 그렇게 하도록 하겠습니다.

그러면 다음 또 넘어가도록 하겠습니다.

○**수석전문위원 박재유** 계속해서 1페이지 연번 4번입니다.

염태영 의원안과 윤종오 의원안은 외국인이 전세사기피해자에 해당될 수 있음을 명확하게 규정하는 내용이 되겠습니다.

이상입니다.

○**이소영 위원** 위원장님.

○**소위원장 권영진** 이소영 위원님.

○**이소영 위원** 제가 의견이 다른 것은 아닌데 방금 연번 2번 말씀하시면서 이게 1-2번하고 같은 쟁점이다 말씀을 하셨는데요. 사실은 이 염태영 의원안은 다른 쟁점입니다. 지금은 정부가 매입 의무 등등 여러 가지 의무를 지는 전세사기피해주택의 정의에 피해자

의 주택만 되어 있는데 이것을 피해자등의 주택까지 넓히자고 하는 게 염태영 의원안으로 저는 이해가 되거든요. 그러면 이것은 1-2번하고는 쟁점이 다른 겁니다. 전세사기피해주택을 피해자의 임대목적물 주택만 할 거냐 아니면 피해자등의 임대목적물 주택까지 넓힐 거냐 하는 게 염태영 의원안의 쟁점입니다.

○**소위원장 권영진** 피해자 정리만 정확하게 되면 그 주택도 거기에 따라서 정리가 되는 것 아닙니까?

○**이소영 위원** 아니요. 그러니까 1-2번에서 논의한 것은 피해자등의 범위를 넓힐 거냐, 그대로 둘 거냐 하는 거고요. 이 주택은 피해자의 주택으로 할 거냐, 피해자등의 주택까지 포함할 거냐 하는 거라서 쟁점이 완전 다릅니다.

○**안태준 위원** 피해자등이 아니라 사기등피해주택입니다.

○**이소영 위원** 아니, 그런데 여기 염태영 의원안에서는 4호 라목에 따른 임차인의 피해주택도 포함하게 되어 있어서요.

○**안태준 위원** 그러니까 이게 전세사기등피해주택, 피해주택등이 아니고.

○**소위원장 권영진** 과장님께서 마지막 정리해 주실래요?

○**국토교통부피해지원총괄과장 이장원** 조금만 답변을 드리겠습니다.

지금 염태영 의원님 안의 4호 라목은 앞선 토론에서 제외해 주시는 것으로 말씀을 해주셨고요. 그런데 여기서 전세사기자냐 전세사기피해자등이냐는 피해자와 신탁 사기자, 아까 무권계약자의 주택까지를 포함하느냐 마느냐 정도의 차이가 있는 겁니다.

그런데 이 전세사기피해주택에 대한 지원정책에 대해서 권영진 의원님 안 25조에 내용을 다 정의를 하고 있고요. 그다음에 신탁사기 피해자의 주택에 대해서는 ‘신탁사기피해주택’이라고 별도로 정의를 해서 25조의3에서 이 주택을 매입할 수 있고 지원할 수 있다라고 별도로 규정을 해 놨습니다. 그렇기 때문에 이것을 굳이 앞에서 정의 해석을 합쳐 가지고 등으로 다시 한번 표현할 필요가 없다라는 의견이 저희가 낸 의견입니다.

○**소위원장 권영진** 다들 이해가 된 것 같습니다. 그러면 그렇게 동의된 것으로 하고 넘어가겠습니다.

그러면 4항인가요?

○**수석전문위원 박재유** 연번 4번은 이미 보고드렸습니다.

외국인이 전세사기피해자에 포함되도록 명시하는 내용이 되겠습니다.

○**소위원장 권영진** 국토부에서 반대하는 의견을 내셨는데 왜 그렇습니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 현재도 자연인, 즉 내외국인 구분 없이 전세사기 피해자로 신청하고 결정하고 지원이 가능합니다. 그래서 개정 조문의 실익이 좀 낫다는 판단인데요.

다만 현재 외국인은 다른 것은 다 지원을 받는데 공공임대주택에 입주하는 부분하고 그다음에 정부의 정책자금, 주택도시기금의 정책자금의 처리용자 받는 두 부분에서 제외가 돼 있습니다. 그래서 만약에 외국인을 명시하게 되면 외국인 대상으로도 공공임대와 정책자금의 처리대출을 추가 지원하는 그런 문제가 있는데 이것은 여러 가지 저희가 좀 고민을 해 봐야 될 상황으로 봅니다. 상호주의 입장도 있고 또 외국인에게까지 국가 정부예산을 들인 공공임대나 아니면 기금 정책자금 대출을 해 줘야 되느냐 그런 여러 가지 판단의 문제가 되겠습니다.

○**소위원장 권영진** 위원님들 의견 주십시오.

○**염태영 위원** 지금 공공임대나 저리대출과 관련된 것은 다른 법에서 걸려져 있는 것 아니에요, 외국인인 경우에? 그러니까 여기서는 피해자로 인정할 때 외국인을 표시 못 할 이유가 없다고 하는 것이거든요.

사실은 외국인들이 이에 대해서 피해자가 제법 생기는데 자연인이라고 표시할 때 법적으로 그들은 이것이 자기에 해당되는지 여부를 모르고 이것에 대해서 굉장히 호소를 하고 있기 때문에 ‘외국인을 포함한 자연인’이 특별히 이 조항 안에서 문제가 없으면 저는 살리는 것이 맞다 이런 생각을 합니다.

○**김정재 위원** 차관님, 지금 염태영 위원님 말씀하신 대로 ‘임차인(자연인에 한정한다)’ 이것을 ‘외국인을 포함한 자연인에 한정한다’ 이렇게 하시자는 거잖아요. 그랬을 경우에 지금 차관님이 말씀하신 적어도 공공임대라든지 아니면 정책자금으로 주고 있는 저리용자 이런 혜택들까지는 우리가 그 2개 정도 하기에는 쉽지 않다 이랬는데, 만약에 문구를 그렇게 수정을 해도 말씀하신 것이 그대로 유지가 될 수 있는지 어떤지 아니면 지금 해당되는 그 두 가지도 다 해 줘야 되는지 그게 궁금하네요.

○**국토교통부전세사기피해지원단장 박병석** 문구를 명시하느냐에 관계없이 지금도 자연인에는 외국인이 포함돼 있고요.

○**김정재 위원** 그건 알고 있고요.

○**국토교통부전세사기피해지원단장 박병석** 자연인의 상대 개념은 법인입니다, 법인. 법인이 아닌 자연인은 모든 외국인을 포함하기 때문에……

○**김정재 위원** 저는 당연히 포함된다고 생각을 하는데 그래서 굳이……

○**국토교통부전세사기피해지원단장 박병석** 그래서 명시할 실익이 없다는 말씀이고요. 지난번에 저희가 법사위에서 검토를 받았을 때는 법체계상, 지금은 자연인 쓰면 외국인을 굳이 명시하지 않습니다. 그래서 저희가 뺀 것이었고요. 다만 차관이 보고한 대로 두 가지의 정책적인 지원 사항에 대한 부분이 지금 쟁점이면서 못 받는 상황이기 때문에 생기는 문제라고 생각합니다.

○**김정재 위원** 알겠습니다. 자연인 안에 외국인이 충분히 포함되고 외국인이 문의가 왔으면 당연히 포함된다고 하면 저는 큰 문제가 없을 것 같습니다. 그런 문의하는 분들이 법 해석을 못 해서 문제가 되는 것을 다 법의 문구에 넣기 시작하면……

○**염태영 위원** 아니, 그러니까 저는 여기 외국인이 당연히 포함되는데 또 나중에 혜택 받을 때 그 부분이 안 된다고 하는 것도 지금 설명을 하는 이유에 해당될 수가 없다고 생각해요.

○**김정재 위원** 아니, 그러니까 이 혜택을 주지 않는 것 소위 말하는 공공임대를 주지 않는 것에 대해서 반대는 할 수 있는데요. 그런데 자연인에는 외국인이 포함이 되기 때문에 굳이 명시할 필요……

○**염태영 위원** 그러니까 외국인이 포함되는데 그것은 못 준다고 하면 이 법 해석과 혜택이 차이가 또 생기는 것 아니에요. 그것은 국토부가 설명하는 것이 모순이라는 얘기지요. 자연인에 당연히 외국인이 포함된다고 해석하면서 그것은 못 주는 거니까 여기서는 표현할 수 없다고 하면 그거야말로 자기모순이지요.

○**김정재 위원** 여기서는 피해자 요건 중에 결정받고자 하는 임차인이, 외국인 포함이지

요. 다음 각호의 요건을 만족해야 전세사기피해자가 되는 거지요. 그러니까 여기에 외국인이 들어간다고 해서 전세사기피해자가 다 되는 건 아니에요. 다음 요건을 만족시켜야 피해자가 되는데……

○**염태영 위원** 글쎄 그러니까 자연인의 해석을 그렇게 하지 않을 이유가 없다는 거예요.

○**소위원장 권영진** 예, 민홍철 위원님.

○**민홍철 위원** 원래 법에는 임차인이라면 법인과 자연인이 다 포함되잖아요. 그렇지요? 그런데 처음에 입법을 할 때 ‘자연인에 한한다’ 이렇게 명시를 했단 말이에요. 그러면 거꾸로 임차인은 법인과 자연인이 있는데 ‘법인은 제외한다’ 이러면 되는 것 아닙니까? 법인을 제외한 것은 법인한테도 피해 지원해 주는 게 너무 넓어지니까 아마 그런 것 같은데, 이 법 취지가. 그렇지요? 아, 조합도 있고……

○**김기표 위원** 그러니까 차라리 자연인으로 한정하는 게 맞는데.

○**민홍철 위원** 그러니까 자연인에 한한다는 법률 저 처음 봐요, 사실은. 우리 법률에 자연인에 한한다 이런 법령이 있나요? 그래서 이것 왜, 물론 입법 취지가 맨 처음에 나왔겠지요. 자연인에 한해서 했는데 굳이 외국인을 명시할 이유는 없다고 저는 봅니다, 국토부 의견하고 동일한데.

○**국토교통부제1차관 진현환** 그래서 위원님 말씀대로 그것은 한번 고민해 보겠습니다. 현재 자연인 이렇게 할지 아니면 법인은 제외한다고 할지 그 부분은 같이 한번 고민을 해 보겠습니다.

○**김기표 위원** 아까 얘기했던 것 두 가지 문제 있잖아요, 외국인 상호주의나 이런 문제. 그런 문제가 지금 현재 자연인으로 하는 것과 외국인을 포함한다 하는 것 그 규정을 달리함으로써 달라지는 문제는 아니지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇습니다.

○**김기표 위원** 그러면 현재 국토부의 의견은 자연인에 외국인이 포함되는데 굳이 할 필요 있느냐 이걸로 귀결되는 거지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 법리상 내외국인 구분 없이……

○**김기표 위원** 그렇지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇습니다.

○**김기표 위원** 그러니까 아까 그 두 가지 문제는 사실은 이유가 안 되는 거예요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 별도 정책입니다, 그것은.

○**김기표 위원** 그렇지요, 다른 얘기니까.

그러면 우리가 그 부분만 결정하면 될 것 같아요. 그러니까 외국인이 어차피 자연인에 포함되니까 굳이 쓸 필요 없는 건지 아니면 외국인도 실무에서 헛갈리니까 넣어 줄 건지만 결정하면 되는 것 아닌가요. 그렇지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇습니다.

○**소위원장 권영진** 법안을 발의하신 염태영 위원님 의견이 이제, 다른 위원님들은 그냥 이렇게 표현해도……

○**염태영 위원** 법의 정신으로 보면 법에 해당되는 사람이 자신이 명확히 해당되는 것을 알 수 있게 해 주는 게 더 맞는 것 같아서 저희는 외국인을 포함한 자연인 이것이 더

적합하다는, 이 취지에 맞다는 생각을 하는데 다 그렇게 이해하면 이것은 그렇게 해석된다는 것을 어디에라도 명시해서 그분들에게 근거를 주면 좀 더 좋을 것 같습니다.

○ 김기표 위원 그렇게 하는 게 좋을 것 같습니다.

○ 김은혜 위원 저 하나만.

○ 소위원장 권영진 예.

○ 김은혜 위원 차관님, 그러면 현재 피해자 결정을 할 때 내국인과 외국인 관계없이 결정을 하잖아요. 그렇지요?

○ 국토교통부제1차관 진현환 그렇습니다.

○ 김은혜 위원 다만 여기서 외국인을 특정해서 이것에 자연인이 아닌 외국인으로 특별법상에 규정을 할 경우 외국인에 대한 지원이 부분이 달라지는 것 아닙니까. 그렇지요? 아닙니까?

○ 김기표 위원 아닙니다. 그건 아니라는 얘기예요.

○ 염태영 위원 그런 건 없지요.

○ 김은혜 위원 그러면 현재 외국인 지원은, 지금 특별법상 외국인 지원을 별도로 제한하지는 않지만 이때까지 지원했던 게 긴급주거 정도 지원하셨었나요?

○ 국토교통부제1차관 진현환 예, 그렇습니다.

○ 김은혜 위원 한 2년 정도?

○ 국토교통부제1차관 진현환 예.

○ 김은혜 위원 그러면 여기서 나중에 피해자로 한정해서 외국인 지원을 할 경우에는 공공임대나 정책대출을 추가로 실시해야 된다라는 그런 부분을 부담으로 이야기하신 것 아니에요. 그렇지요?

○ 국토교통부제1차관 진현환 명확히 말씀드리면 그 앞뒤의 연계 관계는 그렇게 고리는 강하지 않습니다.

○ 김은혜 위원 오케이. 그러면 이 부분에 대해서는 논의할 만한 여지가 있다라고 보시는 것 아니에요?

○ 소위원장 권영진 넣는다 하더라도 실익이 없다 이거지요. 그렇지요, 지금?

○ 국토교통부제1차관 진현환 예, 맞습니다.

○ 소위원장 권영진 그러면 그렇게 이해하고 넘어가도록 하겠습니다.

다음.

○ 수석전문위원 박재유 계속해서 보고드리겠습니다.

1페이지, 연번 6번입니다.

염태영·허종식·윤종오 의원안은 임차보증금의 범위를 기본적으로 3억 원 이하에서 5억 원 이하로 확대하는 내용이 되겠습니다.

이상입니다.

○ 소위원장 권영진 국토부에서 반대 의견을 내셨는데 반대하는 의견 주십시오.

○ 국토교통부제1차관 진현환 현재 법상 전세사기피해자의 보증금 범위는 3억이고요 그 다음에 위원회의 의결로 2억을 추가할 수 있어서 5억까지 가능합니다. 그런데 현재의 3억을 5억으로 올리면 결국은 7억이 되거든요, 임차보증금이. 그 대상이 7억까지 되기 때문에 이런 고액 임차자까지 지원하는 게 과연 바람직하냐 이런 생각이 들고.

현재 전세사기법상의 전세사기피해자의 보증금이 5억 원 이하가 당연히 99.9%입니다, 그래서 대부분이 다 지금 포섭이 되고. 그런데 이것을 5억으로 하게 되면 7억까지 되기 때문에, 저희가 7억 정도 되는 여러 가지 빌라나 이런 걸 찾아봤더니 굉장히 경치가 좋은 서울 용산의 용산센트럴파크 40평짜리 화장실 2개 방 4개 그리고 서울 중구의 버티힐즈 같은 35평 방 3개 화장실 2개 이런 거라서 이런 부분까지 저희가 피해자로 해서 하는 게 과연 맞나, 이것은 사회적 합의가 필요하다고 봅니다.

○**소위원장 권영진** 이소영 위원님.

○**이소영 위원** 저는 정부의 의견에 동의할 수 없고요. 일단 5억 원이 넘는 보증금을 떼인 분들은 지금 얘기하는 피해자들 중에서 피해액이 가장 큰 분들입니다. 그리고 이분들이 재산이 꽤 많은 분들이 아니고요. 제가 이번에 피해자들 사례 보면서 과천에 5억 1000만 원짜리 보증금 피해자가 있더라고요. 그런데 그 빌라가 그렇게 차관님 말씀하신 것처럼 센트럴푸르지오 이런 것 아니고 굉장히 평범한 주택인데, 지역에 따라서는 사실 5억 원 미만의 전세 물량이 굉장히 귀한 지역도 있습니다. 그런데 5억 원을 조금 벗어났다는 5억 1000만 원짜리 피해자들이 조세채권 안분 말고는 어떠한 지원도 받지 못하고 오히려 대출금으로 마련한 전세자금대출을 통으로 다 떼인다, 그리고 예를 들면 공공임대에 들어가는 이런 기회도 부여받지 못한다고 하면 정말 이것은 그분들 입장에서는 억울한 느낌을 너무나 가질 것 같고요.

그리고 사실 지난번 전세사기 특별법 때 21대 때 국토부가 7억 원으로 상향하는 것에 대해서 동의 입장을 가져오신 적이 있습니다. 차관님 아마 아실 텐데요.

(자료를 들어 보이며)

그때 국토부가 입장을 동의로 변경한 이유가 제가 가지고 있는 이 국토부 문건에 쓰여져 있는데 그 이유가 뭐냐면, 2021년 2022년에 전세가가 급등하지 않았습니까? 전세가 급등 시기에 서울 아파트에 거주 중인 피해자들을 추가 지원하기 위해서 요건 완화 필요성이 있다, 물론 이건 아파트니까 우리가 지금 얘기하는 것들은 아파트인 경우는 매우 드물지만 서울 아파트 평균 전세가가 21년 22년에 6.3억 원이었다 이런 이유로 동의 의견을 밝히신 적이 있거든요. 그래서 이게 전혀 무리한 내용은 아니었고 정부에서도 그 필요성을 인정했었다 이 말씀을 드립니다.

어쨌든 제 질문은 지금 5억 원이 넘어가는 피해자는 법에서 나목 피해자잖아요? 그러니까 피해자등이지요. 피해자는 아니고 피해자등인데 나목이고요. 이 나목한테는 사실 조세채권 안분 말고는 지금 아무것도 혜택이 없고 하나도 지원이 없고, 지금 정부안에서 피해자등으로 공공임대주택 지원을 변경하시는 데 아까 동의를 하셨기 때문에 그러면 그 공공임대주택을 10년 동안 무료로 살 수 있는 것에는 나목 피해자가 포함되는 건지도 저는 이 쟁점과 관련해서 궁금합니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 조금 전에 위원님 말씀대로 조세채권 안분만 가능하고요 나머지의 여러 가지 지원은 없습니다.

○**이소영 위원** 아니, 아까 권영진 의원안 25조의2(공공임대주택 지원) 이 규정에서 피해자라고만 되어 있고 또 다른 임차인만 포함되어 있기 때문에 사각지대가 없게 하려면 피해자등으로 수정해야 됩니다라고 비쟁점 법안들 얘기할 때 제가 말씀을 드렸고 차관님께서 ‘맞습니다. 사각지대가 없게 하려면 피해자랑 이렇게 열거하는 방식이 아니라

피해자등으로 바꾸겠습니다' 이렇게 말씀을 하셨거든요. 피해자등에는 지금 나목으로 5억 원 초과 임차인들이 포함되어 있는 상황입니다. 권영진 의원안에는 나목 피해자는 빼져 있고요.

저는 아까 말씀 그렇게 하셔서 5억 이상 피해를 입으신 분들도, 5억 1000만 원짜리 보증금 피해자들도 당연히 공공임대주택에 들어가서 사는 주거 지원은 받을 수 있게 지금 정부 입장이 바뀐 걸로 이해를 했는데 그게 아니라고 한다면 저는 더더욱 피해자 범위를 조정해야 된다고 생각을 합니다.

정부 말마따나 2021년 한창 전세가 치솟았을 때 계약했다가 갱신해 가지고 또는 21년 22년에 피해 입으신 분들은 비싼 전세가 주고 싶어서 들어간 게 아니라 그보다 이하인 지역에 주택 매물이 없었기 때문인 것 아니겠습니까? 그분들 잘못은 아니잖아요. 만약에 7억이 좀 과도하다라고 느껴지신다라고 하면 조금 절충해서라도 저는 조정이 필요해 보입니다.

○**김기표 위원** 차관님, 피해지원위원회에서 2억을 추가로 늘릴 수 있게 돼 있는 거잖아요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇습니다.

○**김기표 위원** 그러면 법으로 일단 5억을 해 놓고 정부가 운용을 할 때 그 부분을 조금 탄력적으로 할 수도 있는 것 아닌가요?

○**이소영 위원** 늘려서 5억이에요, 맥시멈.

○**김기표 위원** 그러니까 이번에 5억으로 늘려서 7억이 된다고 얘기를 하시는데 법으로는 5억을 만들어 놓고 그다음에 7억까지 할 것인지는 다시 거기서 결정할 수 있는 여지가 있는 것 아니냐는 거예요.

○**김정재 위원** 그렇지요. 할 수 있지요, 법에 그렇게 되어 있으니까.

○**김기표 위원** 그래서 제 생각에는 그렇게 법안을 5억으로 일단 만들어 놓고 만약에 사례를 봐서 7억까지 늘릴 필요가 있다면 늘리고 이렇게 탄력적으로 할 수 있게 하면 좋지 않을까요, 이미 5억으로 돼 있으면?

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원님 말씀대로 물리적으로는 가능할 것 같은데요. 지금 위원회 의결로 2억까지 추가 상향이 가능하다고 돼 있기 때문에 그게 위원회에서, 예를 들어서 4억 5억 고액 되는 임차보증금에 대해서는 추가 인정을 하지 않는다 그러기가, 실제 운용하기가 굉장히 어렵습니다.

○**김기표 위원** 구체적인 사례별로 결정할 수도 있고 그 위원회 규정을 바꾼다든지 이렇게 탄력적으로 해도 될 것 같은데, 그것은? 그렇게 운용의 묘를 살릴 수 있지 않을까요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 담당 과장이 추가로 조금 말씀드리겠습니다.

○**소위원장 권영진** 황운하 위원님 말씀하시고 담당 과장님 말씀하세요.

○**황운하 위원** 피해자들 99%가 다 여기 3억 원 이하, 올려서 5억 원 여기에 해당된다 는 거잖아요. 그렇게 말씀하신 거지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예.

○**황운하 위원** 그러면 실제로 이걸 5억 원 이하로 상향했을 때, 이번에 우리가 사각지 대를 없게 하는 것도 굉장히 중요한 내용인데 여기 혜택을 보는 사람 추가적인 지원 대

상이 되는 사람이 얼마 안 될 것 아니에요. 몇 명 안 된다는 거잖아요, 역으로는?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 맞습니다.

○**황운하 위원** 그거 몇 명 안 되는데 뭘 이걸 이렇게, 포함하면 될 일이지.

○**국토교통부전세사기피해지원단장 박병석** 반대로 말하면 몇 명 안 되는 게 아니고 앞으로 많이 들어올 수도 있습니다. 5억 원 이상으로 7억까지 들어올 수도 있는 거지요, 앞으로는 계속 더. 지금은 5억 원 미만만 되기 때문에 그것을 알고 안 들어왔지만 5억 원부터 7억 원까지 문호가 개방되면 더 많은……

○**황운하 위원** 그러면 사각지대 발생에 대해서 어떻게 책임질 거예요, 사각지대에 대해서는?

○**국토교통부전세사기피해지원단장 박병석** 저희는 사각지대라고 생각하지는 않고요 다만 위원님들께서 어디까지 어느 금액까지 할 것인가의 문제인데. 이것 저희가 법 제정 당시에도 5억 원 초과 고가에 있는 임차인들에 대해서는, 그분들께서 직접 오셔 가지고 조세채권 안분만 해 달라고 요청이 왔기 때문에 저희가 넣었던 거고요. 그 당시에도 이렇게 금액에 대한 부분으로 상당히 논쟁이 있었습니다, 작년 5월 달에도. 그래서 이 부분은 저희한테 위원회도 마찬가지지만 할 수 있느냐의 문제보다는 어디까지 할 것인가의 문제인 것 같습니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 이 부분은 소위 위원님들께서 합의해서 정해 주시면 거기에 따르겠습니다.

○**황운하 위원** 그러니까 결국 여기 국회에서 결정·결단하는 대로 따라야 되잖아요, 5억을 하든 7억을 하든?

○**김정재 위원** 저도 한 말씀 드리겠습니다.

○**소위원장 권영진** 예, 김정재 위원님.

○**김정재 위원** 이건 굉장히 큰 틀에서 어떻게 생각하면 철학적 문제가 될 수도 있는데, 저는 전세사기뿐만 아니라 이번 문제는 이분들만 생각해서는 안 된다고 생각을 합니다.

우리가 지금 국회의원으로서 일을 하다 보면 정말 세상에서 힘든 일이 많은 사람이 너무 많습니다. 상상하지 않았던, 코로나 때문에 모더나나 이런 것을 맞고 사실은 우리 주위에서 지역구 의원님들은 많은 분이 돌아가시는 걸 목도하셨을 겁니다. 1원도 정부의 어떤 구제를 못 받습니다. 자식을 잃은 사람들도 있고 정말 많습니다. 그리고 저희 지역에도 지진이 일어나서 20만 가구가 신청을 했습니다. 그런데 정말 기업들이 속수무책으로 무너진 중소기업이 많습니다. 그때도 문재인 정부였는데 많이 해 주셨어요. 리밋이 1억 5000이었습니다, 30억 40억 피해받아도. 저는 1억 5000만 해 줘도 정말 고맙지 않느냐 이러면서 주민들을 굉장히 많이 달랬는데.

저는 이렇습니다. 이번에 이 1만 8000가구는 3만 가구 이 이외의 사람들과의 형평성 문제를 저는 반드시 생각을 해야 된다고 봅니다. 1인 피해자, 이번 이 사건 이전에 당했던 많은 전세사기 피해, 저도 20대 초반에 전세사기 당해 봤지만 많습니다. 그런 분들이 국가가 이렇게 최대한, 지금 위원님들이 애써 주시는 것에 대해서 고마워하는 분들도 계실 거고 불만에 찬 분들도 계실 것입니다.

그런데 저는 저희가 완벽하게 모든 것을 다 해 줄 수는 없다고 생각합니다. 저는 반드시 리밋을 뛰어야 된다고 생각합니다. 통상 정부에서 이것을 캡이라고 합니다. 그런데 저희가

이것은 어떤 정부가 들어서든지 간에 이분들만이 아니라 다른 사람들과의 형평성을 좀 더 큰 틀에서 고려해 봤을 때 어느 정도의 규제는 둬야 된다라고 생각을 하고요.

그다음에 지금 다세대를 보면, 아니 이해가 되십니까? 솔직히 지금 우리가 힘든 사람들 길거리에 나앉을 사람들 이런 피해자들이 나오지 않도록 하게끔 하자는 게 국회의 기능이지, 7억짜리 8억짜리 10억짜리 정말 부유한데 멋진 집에 사는 사람들까지 우리가 다 구제해 주자라는 건 저는 아닌 것 같아요.

그래서 저는 이것을 리밋을 어떤 식으로 두든지 간에 향후에 벌어질 일들 이런 것을 생각해서 둬야 된다고 생각을 하고.

아까 이소영 위원님 말마따나 이게 전세가나 이런 가격에 따라서 그 당시에 조금씩은 달랐겠지만 적어도 국회에서, 참 말이 안 되지요. 어떤 때는 5억으로 하면 5억 3000은 어떻게 할 것이냐 5억 5000은 어떻게 할 것이냐, 이런 문제를 하다 보면 다 무제한으로 열어야 된다라는 말밖에 되지 않습니다.

그래서 저희가 조금은 불편할지는 모르겠지만 적어도 법을 만들 때는 우리가 리밋을 둬야 된다 또는 캡을 씌워야 된다라는 생각에 동의를 한다면 어느 정도 그 부분에 있어서도 서로 입장은 좀 중간자적인 입장으로 해 주면 어떨까라는 게 제 생각입니다.

#### ○소위원장 권영진 이소영 위원님.

○이소영 위원 수도권과 비수도권이 절대 평균 전세가격이 같지가 않을 거고요. 또 수도권 안에서도 기초 지자체별로 편차가 굉장히 큽니다. 아마 김은혜 위원님 지역구도 비슷할 것 같은데요. 저희 지역 과천 같은 경우에는 아파트가 굉장히 많고 전세로 들어갈 수 있는 아파트보다 저렴한 빌라는 물량 자체가 굉장히 드뭅니다.

그런데 아이 키우는 3인 가족이나 4인 가족, 방 2개짜리 이상을 얻으려고 하면요 5억 이하로 얻을 수 있는 전세 물량이 거의 없습니다. 그런데 직장이나 아이들 학교 때문에 피치 못하게 그 지역에서 전세를 얻어야 된다라고 했을 때 그분들이 부유해서가 아니고요 80%까지 나오는 전세자금대출 꾸역꾸역 받아서 나머지 신용대출 받아서 들어가시는 분들이 많은데 그분들은 그러면 평생 그 돈을 아무런 국가 지원도 받지 못하는 상태에서 주거비 계속 지출하면서 갚아 나가야 되는 거거든요.

그분들이 뭐 고액, 자꾸 고액 임차인이라고 말씀하시는지 서울 및 서울 가까운 경기권의 평균 전세가격을 고려하시면 5억 원 이상의 계약을 체결하신 분들이 부유해 가지고 슈퍼카 타고 다니시는 고액 임차인이 절대 절대 아닙니다.

그래서 여러 가지 말씀 주신 것도 다들 일리가 있는 말씀이시고 캡이 필요하다는 것도 저도 동의하는 바인데요. 지금 3조 1항 2호를 보면 ‘임차인의 임차보증금이 3억 원 이하일 것. 다만 그 상한액은 위원회가 시도별 여건 그리고 피해자의 여건 등을 고려해서 2억 원의 범위 내에서 상향 조정할 수 있다’ 이렇게 되어 있는데 이 상향 조정할 수 있는 범위를 사실은 동네마다 여건이 정말로 편차가 크기 때문에 평균 전세가격 자체가 몇억 원씩 차이가 나기 때문에 저는 예를 들면 지금 2억 원 범위 내에서 상향 조정할 수 있도록 되어 있지만 3억 원 범위 내에서 상향 조정할 수 있다라고 조금 조정을 한다거나 그런 방식으로 조금이라도 이것을 늘릴 수 있으면 좋겠습니다.

#### ○김은혜 위원 제안 하나 해도 될까요?

#### ○소위원장 권영진 예, 김은혜 위원님.

○ **김은혜 위원** 이소영 위원님이나 김정재 위원님께서 말씀하신, 일명 그게 경계선 효과인데요. 피해대상, 피해자를 규정을 할 때 네거티브 시스템으로 했으면 논의가 굉장히 간단해졌겠지요. 다만 이 사안과 관련해서는 간사 간에 서로 같이 합의하고 논의하는 과정으로 넘기고 다음 의결 사항을 진행하시기를 제안드립니다.

○ **소위원장 권영진** 혹시 위원님들 다른 얘기 더 추가로 하실 분들 계시면……

염태영 위원님.

○ **염태영 위원** 주장하시는 것이 여야를 떠나서 지역에 따라 또 차이가 좀 있는 것 같거든요. 그런데 입법 과정 중에서 정부가 서울 아파트 전체 평균 전세가가 6.3억 원이어서 5억까지로 상향시키는 것에 대해서 동의했던 일이 이전에 피해자들에게 상당 부분 이해되고 있어서 이 부분은 비쟁점으로 알았어요. 그런데 별안간 이번에 또 검토해서 나올 때 쟁점으로 나오니까 굉장히 좀 당황스럽습니다.

그래서 저로서는 아까 결국은 이후에 소수인데 그것을 굳이 제외하고 가자고 하는 것은 오히려 또 맞지 않을 수 있기 때문에 이 부분은, 그리고 국토부가 인식을 좀 바꿔야 될 게 6억이고 7억이면 대단히 호화로운 전세를 살고 있다고 생각하는 이 인식을 바꾸는 것이 우선 더 중요하다 이런 생각을 합니다.

○ **소위원장 권영진** 잘 알겠습니다.

이것은 보니까 정부에서는 소위에서 결정해 주시면 받아들이겠다라는 입장인데 위원님들 간에 조금은 이견이 있는 것 같습니다, 큰 이견은 아닌 것 같은데요.

그러면 지금 논의할 것도 많으니까 이 부분들은 나중에 다시 모아서 논의를 이어 가도록 하고 우선은 다음으로 넘어가겠습니다. 이 문제 가지고 계속 붙잡고 있을 건 아닌 것 같습니다. 이 부분들은 추가 논의가 필요한 사항으로 넘기겠습니다.

다음.

○ **수석전문위원 박재유** 계속 보고드리겠습니다.

○ **김정재 위원** 위원장님, 중간에 죄송한데 소위라서 조금 편하게 얘기 드리겠습니다.

저희 오늘 오전 회의는 몇 시까지 하나요? 오전에 끝나나요? 12시까지?

○ **소위원장 권영진** 오후에 본회의가 있어서 오후에는 하기가 어렵지 않습니까? 그러면 12시에 끝낼까요?

(「예」 하는 위원 있음)

그러면 뒤에 진짜 쟁점되는 부분들 또 한 번도 건들지도 못하고 가는데.

○ **이소영 위원** 위원장님, 그러면 다음 쟁점으로 넘어가지 않고 이 6번을 결론을 내면 어떻겠습니까?

○ **김정재 위원** 그런데 이것은 제가 봐서는, 이런 자리에서 저희가 얘기를 다 못 하잖아요. 사실은 아파트 수, 여기 지금 비율이 다세대가 열마고 아파트가 열마고 이런 것도 다 알아봐야 되고, 물론 저는 다 알아보기는 했지만……

○ **박용갑 위원** 실태 파악이 안 되어 있어요.

○ **김정재 위원** 아니, 실태 파악 되어 있더라고요. 그런데 여기서 다 얘기하면 너무 길어지니까 그런 의견은 저희가 양당 간사님한테 전달을 해서 이것은 그냥 협의를 좀 해서 하는 게 나을 것 같아요.

○ **이소영 위원** 그러면 그냥 위임을 하는 쪽으로……

○ **김정재 위원** 예, 위임이 나을 것 같아요.

○ **소위원장 권영진** 간사한테 짐을 또 맡기시려고요. 여기서 해결하세요.

○ **김정재 위원** 아니, 이 부분 얘기는 어느 정도는 다 하고 찬성·반대는 있기 때문에 간사님들하고 하면은, 저희가 계속 어떻게 해서든 이걸 하자라는 마음은 다 똑같기 때문에 서로서로 조정할 건 조정을 해서 이런 간사님들이 하시는 게 더 빠를 것 같아요. 하나라도 더 넘어가는 게 좀 어떨까 싶어요.

○ **소위원장 권영진** 그렇게 할까요?

알겠습니다. 위원님들의 뜻이 그렇다면 그렇게 넘기는 것으로 하고.

그러면 오늘 할 수 있으면 10번까지 하지요.

○ **수석전문위원 박재유** 10번은 이미 논의하셨습니다.

○ **소위원장 권영진** 잠깐만요.

차관님이 말씀하실 게 있는 모양입니다.

○ **국토교통부제1차관 진현환** 위원장님, 오늘 논의할 시간이 한 10분밖에 안 남았으면 한 가지 말씀 좀 드리고 싶은데요.

권영진 의원안으로 해서 경매차익을 통한 주거안정 지원 방안에 대해서 전번 1차 소위 때 사각지대를 말씀하셨습니다. 그래서 예를 들어서 서울 강서나 이런 지역에, 저희가 대안으로 냈던 게 첫째는 그 집을 낙찰받아서 그 집에서 계속 거주하는 안 그리고 그게 문제가 있으면 인근의 공공임대주택에 가서 거주하는 안 또 아니면 그것도 다 어렵다고 하면 낙찰받고 바로 배당해 갖고 나가는 안 세 가지가 있었는데요.

전번에 말씀하시기를 서울에 LH 공공임대가 없을 수도 있다 그래서 저희가 고민을 해서 추가 대안을 하나 검토를 했습니다. 그 대안은 뭔가 하면 소위 말하면 전세임대라는 건데요. 임차인의 피해보증금 범위 내에서 임차인이 자기가 원하는 주택을, 민간주택이지요. 자기 생활권에서 원하는 민간주택을 구해 오면 전세 나온 물건을 구해 오면 LH가 집주인하고 전세계약을 체결해서 그분을 살게 해 주겠다. 그러면 사실 그분은 살던 집에서 살든지 아니면 주변의 LH 공공임대주택에서 살든지 아니면 주변에 있는 민간임대주택, 민간주택이지요. 소위 말하면 임차로 나와 있는 물건에서 거주인으로 살든지. 그래서 좀 선택의 폭이 넓어지면 사실상 사각지대가 다 없어지는 것 아닌가 생각이 됩니다.

그래서 저희가 추가적으로 하나 제안드리는, 이걸 왜 말씀드리는가 하면 저희가 좀 생각했던 대안을 말씀드리고 오늘 회의를 끝내야 될 것 같아서 말씀드립니다.

○ **복기왕 위원** 지금 말씀하시는 그 부분도 10+10이에요?

○ **국토교통부제1차관 진현환** 마찬가지입니다. 다만 저희가 전세임대 같은 경우는 일반 민간주택이지 않습니까? 민간주택이니까 계약갱신청구권이 되니까 4년까지 거주할 수 있는데 집주인이 자기가 살거나 다른 사람을 원하면 그 집에 계속 거주할 수는 없지요. 그렇게 되면 또 주변의 유사한 주택을 구해 오면 LH가 전세계약을 맺어서 살게 해 드리는 그런 부분이 되겠습니다. 10년간입니다.

○ **안태준 위원** 그러면 저도 궁금한 게 하나 있는데 전세임대를 할 경우에 그 지원을 해 주는 게 월세에 해당하는 금액을 계속 제하는 거잖아요, 나중에도. 그러면 전월세 전환 비율은 어느 정도로 해서 계산을 하는 거예요?

○ **국토교통부제1차관 진현환** 그 부분은 실무자가 좀 설명을……

○ **소위원장 권영진** 과장님께서 답해 보세요.

○ **국토교통부피해지원총괄과장 이장원** 전세임대도 공공임대 형태 중의 하나입니다. 그렇기 때문에 임차인들에게 부과되는 임대료나 보증금 수준은 일반 공공임대와 비슷한 수준이 될 것으로 이해하시면 되겠습니다.

○ **안태준 위원** 그러니까 일반 민간주택의 경우에도?

○ **국토교통부피해지원총괄과장 이장원** 맞습니다.

○ **국토교통부제1차관 진현환** 맞습니다.

쉽게 말씀드리면 결국은 LH가 전세임대 프로그램을 하고 있는데 그 프로그램에서 들어오는 임차인한테는 지금 일반 공공임대와 똑같은 임대료 수준으로 받고 지원을 한다는 내용이 되겠습니다.

○ **염태영 위원** 사실 이것은 전혀 이전에 없었던 새로운 얘기고 그 포함 대상자의 상당 부분은 사각지대를 줄일 수도 있기 때문에 면밀히 따져 볼 필요가 있거든요. 그래서 오늘 이렇게 그냥 가볍게 얘기할 게 아니라 보다 상세한 실행 계획이라는 것을 내놓고 우리가 좀 검토할 수 있는 시간이 필요할 것 같습니다.

○ **안태준 위원** 규모나 이런 것도.

○ **국토교통부제1차관 진현환** 지금 일단 간단하게 저희가 한 장짜리 그것을 한번 배포를 좀……

○ **안태준 위원** 기존에 지금 LH나 다른 공공기관에서 운영하고 있는 전세임대 수준을 얘기하는 거지요? 아무거나 다 구해 온다고 해 주지는 않을 거고.

○ **국토교통부제1차관 진현환** 그것은 피해보증금의 범위 내에서……

○ **복기왕 위원** 피해받은 보증금 내에서.

○ **안태준 위원** 그 범위 내에서?

○ **국토교통부제1차관 진현환** 예, 만약 본인이 2억이면 2억이고 3억이면 3억 범위 내에서입니다.

○ **김정재 위원** 차관님, 지금 이 전세임대라는 새로운 것은 지난번에 위원님들께서 계속 사각지대를 좀 없애고 소위 채권 매입은 불가하니 현금으로 직접 지급하는 것은 불가하니 그와 유사하게 안정적으로 안심하고 살 수 있도록 하는 그런 것으로 지금 만들어 오신 겁니까?

○ **국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇습니다.

○ **김정재 위원** 그러면 일단 이것 설명 듣고 논의하시고 다음번에 하시면 좋을 것 같아요.

○ **국토교통부제1차관 진현환** 여기 한 장으로 되어 있는 것을 다시 한번 좀 설명을 드리면 피해자가 주변에 자기가 선택한 민간주택을 LH가 전세계약 후에 피해자에게 공급하는 것이 되겠습니다.

권영진 의원안과 같은 방식으로 10년간 피해자의 임대료를 지원을 합니다. 다만 배당액과 경매차익 그리고 임대료 지원금이 피해보증금을 넘을 수는 없습니다. 전세임대 사업 절차도는 그렇게 보시면 되고요.

대상은 경매차익이 없거나 적은 피해자가 경공매 완료 후 공공임대가 아닌 민간주택 거주를 희망하는 경우가 되겠습니다. 특히 LH 대체 공공임대가 주변에 없거나 본인이

민간주택을 원하는 경우가 또 상당히 있을 수도 있거든요. 그런 부분이 되겠고요.

규모는 조금 전에 말씀드린 대로 피해주택의 보증금 수준으로 하고요. 그다음에 요건은 별도 소득과 자산요건은 없습니다. 그리고 최장 10년간 무상거주 지원을 하고요. 이사시 타 전세임대로 이전을 하게 됩니다. 그리고 지원은 공공임대 10년 임대료 지원과 유사한 수준이 되겠습니다.

○**이소영 위원** 위원장님, 질문해도 될까요?

궁금한 게, 이런 안을 가져와 주셔서 일단 감사드리고요, 많이 고민해 주셔서 감사합니다.

그런데 실제로 이게 잘 운영될 수 있을까 상상을 해 보면, 그러니까 예를 들면 피해보증금은 한 2억 정도인데 또는 그거 중에 돌려받은 배당받은 게 있어서 한 1억 정도인데 만약에 그 지역에 공공임대 물량이 없고 민간임대, 이 전세임대 방안을 마련하려고 피해자가 복덕방을 돌아다녔는데 1억 원이나 2억 원 보증금짜리 전세는 구할 수가 없다 이런 경우들도 굉장히 많을 것 같거든요. 그러면 보증금 얼마까지 LH가 전세계약을 체결해 주겠다는 건지 그게 범위가 있어야 될 것 같고, 실제로는 그 피해액의 범위 내에서 체결 할 수 있는 전세물량을 찾는 게 만만한 일이 아닐 것 같거든요.

○**김정재 위원** 아니, 그렇다고 해서 피해주택의 보증금 이상으로 둘 수는 없는 거지요. 이 피해자들이 이걸로 인해서 돈 벌려고 하는 건 아니니까 당연히 이것은 피해주택 보증금 수준으로 하는 게 맞고, 그게 만약 그 이상이라고 그러면 본인이 다른 또 방법을 찾아봐야지요.

○**이소영 위원** 아니, 그러니까 이분들이 혜택을 받을 수 있는 건 당연히 피해액을 한도로 해야 되고요. 그러니까 이게 전세계약을 LH가 소유자랑 체결을 한 다음에 그것을 공공임대로 전대차해 주겠다는 거잖아요, 피해자한테. 그러면 만약에 그게 월세 50만 원 상당으로 전대차를 해 주는 거다라고 했을 때 1년을 공짜로 살면 600만 원이 되잖아요. 그런데 만약에 내가 피해액이 600만 원이다 이러면 1년만 살고 끝나는 거지요.

그러니까 그걸 한도로 피해액을 한도로 혜택을 받는 것은 당연한 전제조건인 건데, 다만 이 집을 너가 찾아와라 지금 이런 거잖아요. 공공임대 물량이 이 동네에 없으니까 너가 찾아와라, 민간 중에. 그런데 피해액 중에서는 이미 일부 배당을 받아서 규모가 반토막 나 있는 경우도 있고 다양한 사례들이 있을 텐데 그 범위 내에서 어떤 집의 전세금을 맞추는 게 거의 불가능할 수 있잖아요.

○**소위원장 권영진** 이소영 위원님 잠깐만요. 아마 이 부분에 대해서는 국토부에서 추가 설명이 있어야 논의가 계속 효율적으로 진행될 것 같으니까……

○**국토교통부제1차관 진현환** 제가 개괄적으로 말씀드리고 우리 실무자가 추가로 말씀드리겠는데, 위원님 말씀하신 거와 달리 저희가 그 상한은 피해를 당한 전세피해자 현재의 보증금 수준입니다. 피해액이 아니고요, 피해액이 아니고. 그러니까 현재 3억 살다가 전세피해자가 됐으면 3억이고요. 그걸 다 빼고 그래서 피해액이 5000만 원이 있다 그래서 5000만 원짜리로 구하라는 건 아닙니다.

○**김정재 위원** 보증금 수준이라고 나와 있잖아요.

○**국토교통부피해지원총괄과장 이장원** 지금 차관님께서 다 하신 말씀이 맞고요. 저희 상한은 현재 피해 당하신 주택의 보증금이 상한인 거고요. 지금 이소영 위원님께서 말씀

하신 피해액에 대해서는 기간이 좀 줄어들 수는 있습니다. 만약에 피해액 자체가 얼마 안 돼서 10년을 하기 전에 이미, 저희가 지원을 10년 다 해 드리면 자기 보증금을 넘어선다, 오히려 더 이득을 본다 이런 경우에는 기간이 좀 줄어들 수는 있지만 그 대상 주택의 상한이 변경되는 것은 아닙니다.

○**소위원장 권영진** 그럴 경우에는 그다음에는 그 집에 살려면 본인이 세를 내고 살면 되는 거지요. 그렇지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그렇습니다. 왜냐하면 전세피해액이 하나도 없게 되니까요.

○**안태준 위원** 저도……

○**소위원장 권영진** 안태준 위원님.

○**안태준 위원** 그러면 어쨌거나 그 피해주택에서 다른 주택에 가서 살게 되는 거잖아요. 그런데 그 피해주택이 중간에 경공매가 됐어요, 예를 들어서. 그래 갖고 중간에 배당도 받고 경매차익도 받고 이렇게 받게 되면 그냥 바로 나가야 되는 그런 상황인 거지요, 지금 전세임대 같은 경우에.

○**국토교통부전세사기피해지원단장 박병석** 아니요, 다른 주택입니다. 전세임대는 다른 민간임대주택들입니다.

○**안태준 위원** 아니, 그러니까 민간임대주택인데 제가 그걸 들어가서 사는 중에 제가 피해 본 주택이 경공매가 진행이 됐어요. 된다고 쳐요. 그러면 저는 거기에서 배당도 받고 경매차익이 생기면 경매차익도 받고 이렇게 될 거 아니에요. 그러면 거기에 조금 남은 임대료 지원금이 있을 건데 저는 이미 전세임대로 혜택을 받았기 때문에 이게 만약에 경공매가 진행이 됐다라고 하면 어떻게 되냐고 여쭙는 거예요.

○**국토교통부전세사기피해지원단장 박병석** 그렇습니다. 다른 주택을 구하신 다음에 이미 원래 살던 피해주택에서의 배당이 나왔고 경매차익도 지급이 됐는데도 불구하고 아직 피해액이 남아 있다 그러면 그 피해액이 남아 있는 금액만큼의 기간 동안만 사시는 거고요.

○**안태준 위원** 그만큼 또 살 수는 있는 거예요?

○**국토교통부전세사기피해지원단장 박병석** 예, 그게 넘어가지 못한다는 말씀입니다.

○**소위원장 권영진** 이소영 위원님.

○**이소영 위원** 다양한 사례가 있을 거라 궁금한 게 생기는데, 아까 2년+2년 이렇게 연장하면 4년까지 살 수 있다 말씀하셨잖아요. 그런데 원래 보증금이 2억이라서 2억짜리를 구해 왔는데 연장할 때 임대인이 5%까지 상승시킬 수 있잖아요, 보증금을. 그런 경우에 허용이 되고요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그것은 계약자가 LH이기 때문에 상관이 없습니다.

○**이소영 위원** 아, 그러겠네요. 그러니까 어쨌든 처음 이걸 구해 올 때 기준으로 하면 된다는 거지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그렇습니다.

○**소위원장 권영진** 김은혜 위원님.

○**김은혜 위원** 그러니까 지금 정부가 주신 안을 제가 열핏 보니까 기본적으로 그동안 우리가 논의했던 것 중의 많은 걸림돌을 해소하신 것 같아요. 일단 기본적으로 사각지대가

없도록 피해자를 넓고 깊게 보호하고 구제하는 데 초점을 맞췄고, 두 번째는 피해자의 선택권을 보장함으로써 주거안정을 기여하는 데도 저는 일정 부분 역할이 있을 거라고 봅니다. 특히 경매차익이 없거나 거의 없거나 혹은 내가 정부가 제공한 공공임대주택에 살기를 원치 않을 경우에 자신이 민간주택을 선택해서 보증금 한도 내에서 살 수 있는 거주권을 보장했지요. 물론 10년이 아니라 최대 10년이 되겠습니다만, 말씀 주셨던 것처럼요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 맞습니다.

○**김은혜 위원** 다만 이게 저희가 국민들에게 피해자들에게 보다 실질적인 구제다라는 것을 입증할 수 있으려면 지금 정부가 제시한 안이 그동안의 채권매입 혹은 최우선변제금을 내는 일종의 바우처 형태를 제공하자라는 분들에 비해서 이 전세임대를 하는 것이 보다 안정적인 주거를 제공할 수 있다라는 점을 설명해 주셔야 이 부분에 대한 명확한 이해가 가능할 것 같아요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 이것은 하나의 사례가 되겠는데요 이렇게 한번 보시면 되겠습니다.

예를 들어서, 이건 실제 사례입니다. 이번에 전세사기피해자 인천 미추홀구 주안동의 사례인데요. 실제 사례가 임차보증금이 9000만 원 또 선순위 근저당이 1억 6000이 있어서 아예 없는 거지요. 그래서 공시가격 1억 6000으로 경매 시 임차인에게 예를 들어서 최우선변제를 한다 이렇게 되면, 저희가 전세임대를 하게 되면 임대조건이 전세 9000만 원 이렇게 하게 되면, 저희가 인천 미추홀구 봤더니 한 60㎡에 방 3개 욕실 2개 정도 구할 수 있습니다.

그런데 민주당에서 제안해 주신 채권 가치평가 후에 최우선변제금만큼 지원할 때 한 4800만 원 되더라고요. 4800만 원 되면 한 40㎡ 방 2개 욕실 하나 이 정도밖에 안 돼서 저희가 이 전세임대로 하는 게 전세사기 피해자한테는 가장 효과적이고 도움이 많이 된다 저는 그렇게 생각합니다.

그래서 사실 어떻게 보면 본인이 살던 집에 살든가 아니면 임대주택에 살든가 그것도 싫으면 주변의 민간주택을 살면 되고 또 그것도 싫으시면 배당차익하고 퇴거를 하시면 되는 거니까요. 그래서 이렇게 되면 사각지대는 대부분 거의 다 해소되지 않나 싶습니다.

○**소위원장 권영진** 염태영 위원님.

○**염태영 위원** 이 전세임대 공공임대주택에 들어가지 못하는 대책으로서 상당히 많은 사각지대 해소에 도움이 될 거라는 건 충분히 이해를 하는데 지금 계속 예를 드는 것이 잘못된 비유를 계속 들어 가지고 저는 계속 결려요.

사실은 최우선변제금 3분의 1 또는 30%를 지원하자고 한 건 오죽하면 그거라도 해서 공정하게 형평성에 맞게 우선 즉시 최대한 많은 수의 사람들에 하자는 거지 그 이익이 더 많기 때문에 하자는 게 아닙니다. 그래서 그걸 좀 명확히 할 필요가 있고요.

지금 이 방법으로 할 때 사실은 지금 이해되고 해석되는 것에 따라서 굉장히 많은 부분이 갈릴 수가 있어요. 그래서 지금 나와서 우리 위원들이 문제 지적했거나 제시했던 이 사례들을 이런 경우에 이렇게 해석된다고 하는 기준을 명확히 별도로 사례별로 정리를 해 줄 필요가 있고요.

그리고 또 하나 마지막 남는 걱정은 현실적으로 수용 가능성이거든요. 사실은 이게 앞

으로 3만 6000건까지 예상될 수 있는 전세사기 피해자들의 모든 사례가 제각각인데 이렇게 해서도 상당 부분 담겠지만 실제로는 그것이 시행하게 되는 LH에서 얼마큼 그것을 융통성 있고 행정력으로 수용 가능성이 있게 하겠는가 하는 건 또 별도로 남거든요. 그 부분까지를 감안해서 해석과 그 범위를 보다 융통성 있고 포괄적으로 적극적으로 할 수 있게 해서 그런 부분을 시행 시에 시행착오를 최대한 줄일 수 있게 하는 게 꼭 필요하다 하는 말씀 드립니다.

○**소위원장 권영진** 잘 알겠습니다.

○**안태준 위원** 저도 한 번만 더 하겠습니다.

○**민홍철 위원** 제가 마지막에 좀……

○**소위원장 권영진** 안태준 위원님 먼저 말씀하시고 민홍철 위원님.

○**안태준 위원** 이걸 진짜 명확히 할 필요가 있어서 그런데요. 거기 보면 대상 이렇게 돼 있지 않습니까? 이게 좀 명확히 해 주셔야 돼요. ‘경매차익이 없거나 적은 피해자가 경공매 완료 후’, 완료 후로 돼 있잖아요.

그런데 밑에 보면 ‘LH 자체 공공임대가 주변에 없거나 본인이 민간주택을 원하는 경우’ 해서 땅뙈이 2개를 이렇게 해 놓으셨는데 이것도 지금 경공매 완료 후라는 얘기예요, 아니면 경공매가 완료되기 전이라도 한다는 얘기예요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 기본적으로 경공매 되기 전까지는 본인이 그 집에 살 수 있는 주거안정이 보장됩니다.

○**안태준 위원** 그때는 그냥 본인이 살도록 하고?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇습니다.

그리고 염태영 위원님께서 걱정해 주신 그런 세부사항은 별도로 정할 거고요. 그리고 전세임대가 저희가 전세사기 피해자를 위해서 별도로 이렇게 만든 게 아니고 현재도 신혼부부나 이런 것 LH에서 하는 프로그램이기 때문에 그런 우려는 안 하셔도 됩니다.

○**소위원장 권영진** 민홍철 위원님.

○**민홍철 위원** 지원단장님, 지원실적 지원단에서 매달 발표를 하잖아요.

○**국토교통부전세사기피해지원단장 박병석** 예, 그렇습니다.

○**민홍철 위원** 지난 6월 30일 기준으로 발표하신 거 보니까 총 1만 3221건을 지원을 했다 이렇게 발표가 된 자료를 제가 갖고 있는데, 지금 논의하고 있는 문제가 비중이 굉장히 작아요. 뭐냐하면 법적 절차 지원에 우선매수권 활용 289건, 긴급 공경매 유예 843 건 이렇게 죽 돼 있고요. 기존 전세대출 관련해서 대환대출이 1769건 이것은 대출을 알선해 줬다는 거지요. 그렇지요?

○**국토교통부전세사기피해지원단장 박병석** 예.

○**민홍철 위원** 그다음에 신용정보 등록 유예해서 분할상환해 준 게 1578건 이렇게 등등이 있는데 신규주택 이전 관련해서도 저리대출 등 해 가지고 425건 보금자리론 대출 또 지방세 감면 이런 게 죽 있고요.

지금 논의하고 있는, 해당되는 게 임대주택 지원 정도가 되는데 이게 보면 우선매수권 양도 후 공공임대 매입 예정이 91건, 인근 공공임대 지원이 273건, 임시거처 제공이 399 건 정도 되거든요. 이것을 지금 지원을 했다는 겁니까? 해결을 하고 있다는 겁니까, 아니면……

○**국토교통부전세사기피해지원단장 박병석** 예, 했다는 겁니다.

○**민홍철 위원** 그러면 지금 우리가 논의하고 있는 LH가 인수를 해서, 우선매수권을 인수받아서 주택을 매입하거나 공공주택을 지원해 준 건수가 너무 적잖아요. 다른 거 전부다 대환대출로 해 주고 이런 게 전부 다 가고 있는데 우리가 지금 논의하고 있는 조항은 LH가 공공임대주택으로 많이 알선해 주고 전부 다 거주 지원을 해 주겠다는 거잖아요.

그런데 지금까지 1만 3221건 중에 임대주택을 지원하거나 주택 매입 지원에 하는 게 얼마나, 임대주택 지원만 보더라도 한 600건 정도밖에 안 돼요. 나머지 생계비 지원, 대환대출 또 신규주택 이전 관련해서 저리대출 주로 이런 걸로 지금 하고 있단 말이에요. 그럼 이게 어느 정도 해결이 되고 있다는 거 아닙니까? 그렇지요?

○**국토교통부전세사기피해지원단장 박병석** 예, 그렇습니다.

○**민홍철 위원** 이거 국토부에서 발표한 자료인데, 그러면 우리가 지금 여기서 논의하고 있는 공공임대주택에 살도록 하는 게 1만 3220건 중에서 거의 한 600건 정도밖에 안 돼요. 이 자료를 띠울 수가 없어서 그런데, 이게 지금 너무 적게 차지하고 있잖아요. 대부분 보면 나머지 뭡니까, 소송대리해 주고 있고요, 저소득층 신용대출, 긴급복지지원 2918건. 이런 분들은 그러면 주거 문제는 해결이 되는 겁니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그분들은 예를 들어서 저리 전세자금 대출이나 이런 걸 통해서 다른 주택에 이주를 한 상태입니다.

○**민홍철 위원** 그러면 지금 LH가 공공임대주택으로 다 이렇게 전환하거나 주거안정을 해 주겠다라는 게 1만 3200건 중에서 거의 한 600건밖에 안 되는데 몇 퍼센트예요, 이게?

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원님, 지금하고 상황이 다릅니다.

○**민홍철 위원** 다릅니까? 6월 30일 기준인데요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 왜냐하면 지금 현재는 LH가 우선매수권을 양도받아서 하는 경우에 낙찰차액에 대한 지원이 없습니다.

○**민홍철 위원** 그러면 이분들에 대해서도 여기 1만 3200건에 대해서도 앞으로 지원을 해 주겠다 이것은 지금 남아 있네요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그러니까 우선매수권을 LH에 양도를 하게 되면 당연히 지원 대상이 다 됩니다.

○**민홍철 위원** 그럼 이것은 지금 현재까지 지원 실적이 다 이거지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그렇습니다.

○**민홍철 위원** 그래서 금액이 5886억 정도로 추계가 되고 있는데 그러면 앞으로 공공주택의 주거를 제공해 주고, 해 주는 건 지금 아직 모르겠네요, 얼마가 나올지. 그렇지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그런데 지금까지는 LH한테 우선매수권을 양도해도 그 낙찰차액에 대해서는 별도 지원이 없었기 때문에 전세사기 피해자들이 우선매수권을 양도하는 경우가 그렇게 많지가 않습니다, 본인 실익이 별로 없기 때문에. 그런데 앞으로 그게.....

○**민홍철 위원** 알겠습니다. 그러면 현재 6월 30일 기준으로 국토부가 발표한 이 자료는 지금까지 이 절차에 따라서 지원하는 내역이네요? 그렇게 이해를 해야 합니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그렇습니다. 현행 지원 제도에 한해서요.

○**민홍철 위원** 알겠습니다.

○**소위원장 권영진** 박용갑 위원님.

○**박용갑 위원** 많은 위원님들께서 말씀을 하셔 가지고 기회가 없었네요.

아까 김은혜 위원님께서 말씀하신 대로 쟁점이 많은 그런 안건들은 간사님들이 협의해서 하는 게 좋을 것 같고요.

저희들이 지금 현재 전세사기 피해자들 지원 방안에 대해서 논의를 하고 있잖아요. 전세사기는 계속 지금 진행되고 있지요? 그러면 근본적으로 전세사기가 앞으로 발생하지 않게끔 할 수 있는 법안을 검토하는 건 없나요? 근본적으로 그런 것이 돼야 되는 것 아닌가요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그러니까 전세사기 예방이 물론 중요합니다. 그래서 현재 이것은 이미 발생한 것에 대한 치유고요 앞으로 추가적인 발생을 최소화해야 되니까 거기에 따른 여러 가지, 공인중개사의 어떤 책무라든지 이런 부분은 별도 공인중개사법도 별도 법안을 발의하고……

○**박용갑 위원** 그러니까 이 법안이 다 산재해 있잖아요, 기관들이. 이것을 한데 모아서, 예를 들면 이것 하나만 딱 떼면 여기에 대해서 그 물권에 대한 모든 사항들이 다 나올 수 있게끔 이런 걸 통합해야지 일반인들이고 누구고 이것 하나만 딱 떼면 이 물권에 대해서는 여기가 국가채무가, 예를 들어 세금이 밀린 게 얼마 있고 여기 다가구주택의 전세가 얼마 들었는데, 이게 10억짜리면 이것 보니까 한 6억 정도가 들어가 있다, 그러면 내가 여기 전세 들어가도 가능하겠구나 이렇게 볼 수 있는 그런 법안을 만들어야 되는 것 아닌가요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원님 좋으신 말씀인데 다만 개별법에서 저희가 전세사기 예방을 위한 여러 가지 장치들을 마련하고 있는데 개별법에 있는 걸 다 가져와 가지고 법을 만들면 시간도 많이 걸리고요. 기준의 법하고 관계도 있고 해서 개별법에서 할 장치를 추가적으로 보완할 것은 만들고 현재의 법안은 이 내용을 가지고 논의를 하는 게 저희는 좋겠다고……

○**박용갑 위원** 그런데 이렇게 되면 사실 이 법에 대해서 잘 모르는 분들 또 사회초년생들 이런 분들이 계속해서, 사실 전세 한번 들어가려면 몇 군데를 거쳐야 됩니까? 그렇지요? 이것저것 다 알아봐야 되잖아요.

지금 우리가 등기부등본이 가장 기본적인 것 아니겠어요? 그러면 예를 들면 등기부등본에 어떤 국가 세금이라든지 또는 은행에 저당이 잡혔다든지 이런 것들이 딱 나와야 일반인들 누구고 이 집에 이 물권에 대해서 들어가면, 지금 우리가 피해자들 지원해 주는 것도 급하니까 이게 중요해요. 중요하지만 그것보다도 또 중요한 게 바로 앞으로 전세사기 피해자들이 발생하지 않게끔 근본적인 대책을 마련하는 것이 더 중요하다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 전적으로 공감을 하고요. 저희가 일단 전세사기 예방을 위한 여러 가지 대책들을 보다 더 일목요연하게 앞으로 사회초년생이나 전세를 구하는 분들이 알 수 있게끔 그걸 하고 그 장치는 법이 됐든 다른 규정이 됐든 해서 그렇게 보완도록 하겠습니다.

○**박용갑 위원** 여러 기관과 부서들이 있기 때문에 협의가 이루어져야 되겠지만 이런

문제는 어떻게 보면 사회적 재난이라고 볼 수도 있는데, 사회적 제도의 미비에 의해서 사실 어떤 법적 허점을 이용해서 전세사기가 이루어지는 것 아니겠습니까? 만약에 정부에서 또는 대통령 또는 국무총리께서 이런 법을 만들어 봐라 이렇게 지시를 한다면 바로 서둘러질 겁니다.

그런데 국토부에서 다른 기관과 다 이해관계가 있기 때문에 이게 쉽지는 않을 거예요. 그런 것도 한번 건의해 볼 필요도 있고 저희 의원들도 이런 법을 발의하는 것도 검토를 하겠습니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 필요하면 발의해 주십시오.

○**소위원장 권영진** 위원님들, 우선 전세사기를 방지하고 예방하는 법안도 빨리 마련해 주시길 바라고요. 그보다도 지금 당장에 피해를 입고 고통을 받고 있는 이분들에게 하루라도 빨리 우리 위원회가 새로운 법안을 만들어서 이분들의 고통을 덜어 드리는 게 저희들이 우선적으로 해야 될 일이라고 생각합니다.

그래서 오늘 오후 2시에 본회의가 예정되어 있음에도 불구하고 저희들 소위를 하게 되었습니다. 그러나 또 소위를 막상 해 보니까 굉장히 많은 시간들이 필요하겠다는 생각이 듭니다. 그래서 오늘은 오후 본회의 때문에 소위 일정은 이것으로 마쳐야 될 것 같습니다.

다음 일정은 간사들 간에 협의해서 결정을 하도록 하겠습니다. 하고, 일정 잡는 게 그렇게 쉽지가 않아서 앞으로 간사들 간에 협의해서, 국회법에 나와 있듯이 소위 일정을 월 3회 이상은 하도록 돼 있습니다. 그래서 본회의 있는 날을 빼고 전체적으로 위원님들 일정을 감안해서 소위 전체 스케줄을 한번 잡아서 위원님들께 알려 드리겠습니다.

물론 그 일정대로 가는 건 아니고 또 다른 여러 가지 있으면 융통성을 발휘한다 하더라도 대체로 언제언제는 법안심사소위가 있다는 걸 위원님들이 서로 알 수 있도록 해야 진도가 잘 나갈 것 같습니다. 그렇게 여야 간사 간에 협의하겠다는 말씀을 드리면서, 의사일정 제1항부터 제8항까지 이상 8건의 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안은 심도 있는 심사를 위해서 계속해서 소위원회에서 심사하도록 하겠습니다.

그리면 이상으로 오늘 회의를 마치겠습니다.

원활한 회의 진행에 협조해 주신 위원님 여러분 또 차관님을 비롯한 관계 공무원 여러분, 국회 직원 여러분 그리고 보좌 직원 여러분 모두 수고하셨습니다.

산회를 선포합니다.

(12시16분 산회)

---

○**출석 위원(13인)**

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

○**출석 전문위원 및 입법심의관**

수석전문위원 박재유

○**정부측 및 기타 참석자**

국토교통부

제1차관 진현환

주택토지실장 김규철

전세사기피해지원단장 박병석

법무부

법무심의관실 이경화