

제426회 국회
(임시회)

국토교통위원회 회의록

제 2 호

국 회 사 무 처

일 시 2025년6월26일(목)

장 소 국토교통위원회 회의실

의사일정

- 2025년도 제2회 추가경정 예산안(의안번호 2210977)
 가. 국토교통부 소관
- 2025년도 주택도시기금운용계획변경안(의안번호 2210999)
- 소위원장 개선의 건
- 전세사기 유형 및 피해 규모 등에 관한 보고

상정된 안건

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1. 2025년도 제2회 추가경정 예산안(의안번호 2210977) | 2 |
| 가. 국토교통부 소관 | |
| 2. 2025년도 주택도시기금운용계획변경안(의안번호 2210999) | 2 |
| 3. 소위원장 개선의 건 | 4 |
| o 소위원장(복기왕·전용기) 인사 | 4 |
| 4. 전세사기 유형 및 피해 규모 등에 관한 보고 | 5 |

(15시01분 개의)

○위원장 맹성규 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

성원이 되었으므로 제426회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회를 개회하겠습니다.

보고사항은 단말기 자료를 참고해 주시기 바랍니다.

(보고사항은 끝에 실음)

오늘 회의는 예산결산기금심사소위원회에서 처리한 추가경정 예산안 및 기금운용계획변경안을 심사하고, 소위원장 개선의 건을 처리한 다음, 국토교통부로부터 전세사기 피해 유형 및 규모 등에 관한 보고를 받도록 하겠습니다.

참고로 오늘 회의는 국회방송과 국회 유튜브 채널을 통해 생중계될 예정입니다.

그리고 국토교통부제2차관과 국가철도공단 이사장이 철도의 날 행사 관계로 오늘 회의에 참석하지 못함을 허가해 달라는 요청이 있어 간사님들과 협의하여 이를 승인하였음을 알려 드립니다.

의사일정에 들어가도록 하겠습니다.

먼저 의사일정에 들어가기 전에 새로 보임해 오신 배준영 위원님 인사말씀해 주시기 바랍니다.

○배준영 위원 새로 국토위에 전임 신고하게 된 배준영 위원입니다.

인천 중구강화·옹진군 위원입니다.
선배 위원님들의 지도 편달 부탁드리겠습니다.
감사합니다.

○위원장 맹성규 예, 환영합니다.

1. 2025년도 제2회 추가경정예산안(의안번호 2210977)

가. 국토교통부 소관

2. 2025년도 주택도시기금운용계획변경안(의안번호 2210999)

(15시02분)

○위원장 맹성규 의사일정 제1항 국토교통부 소관 2025년도 제2회 추가경정예산안, 의사일정 제2항 2025년도 주택도시기금운용계획변경안, 이상 2건을 계속하여 일괄 상정합니다.

먼저 예산결산기금심사소위원회의 한준호 위원장님 나오셔서 소위원회의 심사결과를 보고해 주시기 바랍니다.

○소위원장 한준호 예산결산기금심사소위원장 한준호 위원입니다.

우리 위원회 소관 2025년도 제2회 추가경정예산안 및 주택도시기금운용계획변경안에 대해서 소위원회에서 심사한 결과를 보고드리겠습니다.

우리 소위원회는 6월 24일 회의를 개최해서 정부가 제출한 원안과 위원님들께서 대체토론 과정에서 제기하신 사항들을 중심으로 심도 있는 심사를 진행했습니다.

소위원회에서 심사한 결과를 말씀드리겠습니다.

먼저 국토교통부 소관 제2회 추가경정예산안은 추경안의 목적인 건설경기 활성화 및 민생안정 등을 위해서 광역버스 공공성 강화 지원 59억 원, 대도시권교통 혼잡도로 지원 20억 원, 고속도로 조사설계 10억 원, 모빌리티 활성화 지원에 10억 원 등 총 99억 원을 증액하는 것으로 수정 의결하였고, 주택도시기금운용계획변경안의 경우 전세사기 피해주택 매입 및 전세임대주택 공급 확대 사업에 소요되는 부대비용 지원을 위해서 전세·매입 임대 경상보조 사업에 총 641억 원을 증액하는 것으로 수정 의결하였습니다.

그 밖에 제도개선 등과 관련한 총 18건의 부대의견을 첨부하기로 하였으며, 보다 자세한 내용은 배부해 드린 유인물을 참고해 주시기 바랍니다.

고맙습니다.

○위원장 맹성규 수고하셨습니다.

추가경정예산안과 기금운용계획변경안의 심도 있는 심사를 위하여 수고해 주신 한준호 소위원장님을 비롯한 소위원회 위원 여러분들께 감사의 말씀을 드립니다.

다음은 소위원장 심사보고에 대해 토론하실 위원님 계십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의결에 앞서 헌법 제57조 및 국가재정법 제69조의 규정에 따라 추가경정예산안 및 기금운용계획변경안의 증액에 대한 정부 측의 동의 여부를 확인하도록 하겠습니다.

장관께서는 우리 위원회의 추가경정예산안 및 기금운용계획변경안의 증액에 대해서 동의하십니까?

○**국토교통부장관 박상우** 예, 동의합니다.

○**위원장 맹성규** 동의하셨습니다.

의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제1항 국토교통부 소관 2025년도 제2회 추가경정예산안을 소위원회에서 심사보고한 바와 같이 의결하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

다음은 의사일정 제2항 2025년도 주택도시기금운용계획변경안을 소위원회에서 심사보고한 바와 같이 의결하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

방금 의결한 추가경정예산안 및 기금운용계획변경안과 관련하여 한 가지 양해말씀을 드리겠습니다.

국회법 제84조제5항에 따르면 예산결산특별위원회가 소관 상임위에서 삭감한 세출예산 각 항의 금액을 증액하거나 새 비목을 설치하는 경우에는 소관 상임위의 동의를 얻도록 되어 있습니다.

따라서 만약 예산결산특별위원회가 새 비목 설치에 대한 동의를 요청해 오는 경우 우리 위원회를 개회하여 동의 여부를 결정해야 합니다만 촉박한 국회의 예산 심의 일정을 감안하여 국회법 제84조제5항에 따른 상임위원회의 동의 여부를 위원장이 간사와 협의하여 결정할 수 있도록 위임하여 주셨으면 합니다.

이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

오늘 의결한 추가경정예산안과 기금운용계획변경안의 심사보고서 작성과 관련하여 경미한 자구 수정 및 계수 정리를 위원장에게 위임하여 주시기 바랍니다.

다음은 오늘 의결한 추가경정예산안과 기금운용계획변경안에 대해서 정부 측의 인사말씀을 듣도록 하겠습니다.

장관 나오셔서 인사해 주시기 바랍니다.

○**국토교통부장관 박상우** 존경하는 맹성규 위원장님 그리고 예산결산기금심사소위원회의 한준호 위원장님을 비롯한 여러 위원님!

바쁘신 일정 속에서도 2025년도 제2회 추가경정예산안과 기금운용계획변경안을 심도 있게 심의하고 의결하여 주신 데 대해 깊은 감사의 말씀을 드립니다.

심의를 통해 위원님들께서 지적해 주신 내용은 향후 정책 추진 과정에 적극 반영하고 개선이 필요한 부분은 지속적으로 보완해 나가겠습니다.

아울러 위원님들께서 심의해 주신 예산안이 예산결산특별위원회의 심의 과정에서 최대한 반영될 수 있도록 노력하고 편성된 예산은 당초 취지대로 성과를 낼 수 있도록 사업 관리에 만전을 다하겠습니다.

감사합니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

3. 소위원장 개선의 건

(15시07분)

○위원장 맹성규 의사일정 제3항 소위원장 개선의 건을 상정합니다.

이 안건은 교통법안심사소위원회와 예산결산기금심사소위원회를 개선하기 위한 것입니다.

소위원회의 위원장은 국회법 제57조제3항에 따라 소위원회 위원 중에서 선출하도록 되어 있습니다. 따라서 개선된 소위원회의 위원 명단은 배부해 드린 유인물을 참조해 주시기 바랍니다.

그러면 교통법안심사소위원장은 문진석 위원님에서 복기왕 위원님으로, 예산결산기금심사소위원장은 한준호 위원님에서 전용기 위원님으로 각각 개선하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

o 소위원장(복기왕·전용기) 인사

(15시08분)

○위원장 맹성규 두 분 소위원장님의 선임을 축하드리며 인사말씀을 간략히 듣도록 하겠습니다.

복기왕 교통법안심사소위원장님 인사말씀해 주시기 바랍니다.

○복기왕 위원 금방 교통법안소위 위원장으로 선임된 복기왕입니다.

지난 1년 동안 문진석 위원장께서 일을 잘 해 오셨는데 제가 이어서 그 못지않게 잘할 수 있을지 걱정이 되기도 합니다.

처음 우리가 정권교체가 되고 나서 여러 가지 국토교통 관련된 사안 중에서 아무래도 국토정책이 여당에게 매우 예민한 현안들이기 때문에 여당에서 국토소위를 맡아야 되는 것 아니냐라는 이야기가 일반적으로 있었는데요. 우리 권영진 위원님께서 지난 1년 동안 잘 운영을 해 오셨고 그리고 우리가 그동안 소위와 상임위를 운영하는 가운데서 어떤 정쟁보다는 실제 민생과 관련된 일을 집중적으로 해 왔기 때문에 권영진 위원님께서 국토법안소위를 맡으셔도 우리 새로운 정부에서 정책을 펼쳐 나가는 데 아무런 문제가 없겠다라는 마음이 들었습니다.

그래서 국민의힘 위원님들의 많은 협조를 부탁드리고요.

시급한 여러 가지 법안들이 있습니다. 새로운 지도부가 아직 구성이 덜 됐는데 지도부가 구성되면 또 되기 전이라도 우리에게 밀려져 있는 여러 가지 법안소위에서 해야 될 숙제들 함께 권영진 위원님과 협의해 가면서 빠른 속도로 일하는 국토위가 될 수 있도록 열심히 노력하겠습니다. 많은 지도 편달 부탁드리겠습니다.

감사합니다.

○위원장 맹성규 수고하셨습니다.

다음은 전용기 예산결산기금심사소위원장님 인사말씀해 주시기 바랍니다.

○전용기 위원 방금 선임된 국토교통위원회 예산결산기금심사소위원장 전용기입니다.

막중한 책임감을 느낍니다. 여야 위원님들과 함께 합리적이고 책임 있는 심사로 예산이 적재적소에 잘 사용될 수 있도록 하겠다는 말씀 드리겠습니다.

감사합니다.

○위원장 맹성규 수고하셨습니다.

두 분 소위원장께서는 소위원회 위원님들과 함께 효율적이고 생산적인 안건 심사를 위해 수고해 주시기 바랍니다.

다음은 정부로부터 전세사기 관련 보고를 받도록 하겠습니다.

4. 전세사기 유형 및 피해 규모 등에 관한 보고

(15시11분)

○위원장 맹성규 의사일정 제4항 전세사기 유형 및 피해 규모 등에 관한 보고를 상정 합니다.

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 제4조의2에 따르면 전세사기 유형 및 피해 규모에 관한 실태조사를 실시하고 6개월마다 보고하도록 규정하고 있습니다.

이에 따라 오늘 전세사기 피해 현황과 정부 대책을 살펴보고 보완할 사항은 없는지 면밀히 점검하고자 합니다.

장관 나오셔서 보고해 주시기 바랍니다.

○국토교통부장관 박상우 보고드리겠습니다.

존경하는 맹성규 위원장님 그리고 위원님 여러분!

바쁘신 가운데 전세사기 피해 실태조사 결과에 대해 보고드릴 수 있는 기회를 주셔서 감사드립니다.

전세사기 특별법이 제정·시행된 재작년 6월부터 올해 5월까지 약 3만여 명이 전세사기 피해자로 결정되었습니다. 이들을 대상으로 주거·금융·세제 지원, 경공매 지원, 법률·생계 지원 등 약 3만 4000여 건, 총 1조 3000억 원을 지원하였습니다.

특히 작년 9월에 여야 합의로 개정된 전세사기 특별법에 따라 LH가 피해주택을 매입 할 때 발생하는 경매차익을 활용해 최장 10년간 임차인의 무상거주를 지원하는 방안도 본격적으로 시행하고 있습니다.

피해자로부터 총 3907호의 매입 요청을 받았고 952호의 매입을 완료하였습니다. 개정 법 시행 초기와 비교하여 월별 매입실적이 40배 이상 증가하는 등 최근 매입 속도가 눈에 띄게 증가하고 있습니다.

피해자들의 보증금 피해 회복률도 약 80% 수준이며 일부 피해자들께서는 보증금을 전액 돌려받는 등 실질적인 피해 회복이 이루어지고 있다고 판단됩니다.

앞으로 실질적인 전세사기피해자 지원 대책을 속도감 있게 추진함과 동시에 새로운 피해자가 발생하지 않도록 전세사기 예방 대책을 빈틈없이 추진해 나가겠습니다.

위원님들께서 양해해 주시면 보다 상세한 내용은 주택토지실장이 보고드리도록 하겠습니다.

감사합니다.

○위원장 맹성규 김규철 주택토지실장 나오셔서 간략히 보고해 주시기 바랍니다.

○국토교통부주택토지실장 김규철 주택토지실장입니다.

전세사기 특별법 제4조의2에 따라 전세사기 실태조사 결과와 피해자 지원 현황에 대해서 보고드리도록 하겠습니다.

분량이 많아 요약보고서로 보고드리도록 하겠습니다.

3페이지부터 보고드리겠습니다.

먼저 실태조사 결과입니다.

국토교통부는 금년 5월 31일까지 총 3만 400건에 대해 피해자 결정을 하였습니다. 특별법 시행 이후로 피해자 접수 및 결정 건수는 최근 감소 추세를 보이고 있습니다. 피해자의 절반 이상은 수도권에 거주하고 있고 이삼십 대 젊은 청년층이 많았습니다.

다음 페이지입니다.

보증금 규모는 3억 원 이하가 대부분이었고 피해주택 유형은 다세대가 가장 많았으나 오피스텔, 다가구, 아파트도 상당한 비중을 차지했습니다.

사기 유형을 살펴보면 먼저 동시 진행 및 무자본 갭투기가 1만 3000여 건, 48%로 가장 큰 비중을 나타냈습니다.

다음은 선순위 권리 과다 유형으로 임대인이 선순위 근저당 금액을 과다하게 설정한 경우인데 1만 2000여 건이었고, 신탁사기 및 권한 없는 자와의 계약은 1300여 건이었습니다.

이중계약과 같은 계약상 기망과 대항력을 악용한 사례도 일부 발생하였습니다.

다음 페이지입니다.

피해자 지원 현황입니다.

정부는 피해자들의 단계별 수요에 맞게 다양한 방식으로 지원하고 있고 지원 실적은 약 3만 4000여 건, 약 1조 3500억 원 수준입니다.

먼저 주거안정 지원 현황입니다.

특별법에 따라 LH가 경공매를 통해 피해주택을 매입하고 경매차익을 활용하여 최장 10년간 임대료 부담 없이 거주할 수 있습니다.

매입실적은 총 3900호의 매입 요청을 받아 총 952호를 매입하였습니다. 개정법 시행 초기와 비교해서 월별 매입실적이 40배 이상 증가했고 보증금 피해 회복률도 약 80% 수준으로 실질적 피해 회복이 점차 가시화되고 있습니다.

매입 전망을 살펴보면 피해자가 LH에 우선매수권을 양도한 2976건 중 759건은 경매 일정이 확정되어 향후 경공매 재개에 따라 매입 건수는 증가할 것으로 전망됩니다.

신탁사기 피해주택도 조속한 매입을 위해 매입 기준을 변경하고 신탁사와 협의를 진행하고 있으며, 매입 속도를 높이기 위해 격주로 점검회의를 실시하고 법원과도 경매 속행 등을 지속적으로 협의하고 있습니다.

다음 페이지입니다.

매입 완료 후 계속 거주를 희망하는 피해자에게 최장 10년간 무상거주를 지원하고 이주를 원하면 인근 공공임대와 전세임대를 제공하고 있습니다. 퇴거 위기에 처한 피해자에게는 긴급주거 서비스를 지원하고 있습니다.

다음으로 금융 및 세제 지원 현황입니다.

저리의 신규 전세대출과 대환대출을 4400여 건 지원하였습니다. 구입자금 대출 지원과 취득세·재산세 감면 혜택도 제공하고 있습니다.

경공매 지원은 997건의 경공매 매각 기일을 유예하여 피해자의 준비 기간을 확보하였고, 조세채권 안분을 신청한 3500여 건을 대상으로 임대인의 세금 체납액을 개별 주택마다 나누어 징수함으로써 보증금의 회수율을 높이고 있습니다.

법률 및 생계 지원도 실시하여 피해 회복을 위한 소송 대행과 생계비, 의료비 등 긴급 복지 지원도 실시하였습니다.

다음 페이지입니다.

전세사기 예방 강화 방안입니다.

그동안 안심전세앱 출시 신탁원부 열람 등 임차인에게 정보 제공을 지속적으로 확대해 왔고, 중개사의 확인·설명 의무를 강화하고, 무자본 갑투기 등 반환보증제도 약용 방지를 위해 담보인정비율을 100%에서 90%로 하향 조치하였습니다.

다만 새로운 피해자가 발생하지 않도록 전세사기 예방을 더욱 강화할 필요가 있습니다.

먼저 예비 임차인이 안전한 임대차 계약을 체결할 수 있도록 피해지원센터에 안전계약 컨설팅 업무를 신설하겠습니다.

임차인 대상 정보 제공을 더욱 강화하기 위해 관심 주택과 위치와 규모가 유사한 주택에 대한 실거래 정보 제공을 확대하고, 임대인의 동의 없이 다가구 주택의 확정일자 정보 등을 제공할 계획입니다.

청년층 대상 맞춤형 교육도 강화합니다. 대학가와 같은 청년 밀집 지역을 방문해 전세사기 예방법을 교육하고 있으며, 대학생 33명의 서포터즈를 선발하여 청년의 시각에서 예방활동을 수행할 계획입니다.

다음 페이지입니다.

특별법이 2년 연장됨에 따라 피해자를 더욱 폭넓게 지원하기 위한 추가적인 제도개선도 추진하겠습니다.

먼저 LH에 피해주택 매입을 요청하지 못한 피해자에게도 최장 10년간 공공임대 무상 거주를 지원하겠습니다.

임대인 연락 두절 시에 지자체가 피해주택의 소방시설을 관리할 수 있도록 특별법에 근거를 마련하겠습니다.

위반건축물 피해자를 신속히 구제하기 위해 LH가 우선 매입하고 양성화는 그 이후에 진행하여 매입 기간을 약 4개월 단축하는 절차도 신설하겠습니다.

피해자가 피해주택의 매각 당일에 LH 매입 또는 피해자 직접 매입 여부를 선택할 수 있는 절차도 마련하겠습니다.

마지막으로 향후 계획입니다.

피해주택 매입을 속도감 있게 추진하고 피해 예방 및 구제 강화를 위한 특별법 개정안도 국회와 긴밀히 협의하여 발의되도록 노력하겠습니다.

피해자 단체, 전문가 등과 소통을 강화하고 추가적인 제도개선 사항도 지속적으로 발굴하겠습니다.

이상으로 보고를 마치겠습니다.

감사합니다.

○위원장 맹성규 수고하셨습니다.

다음은 질의 순서입니다만 질의에 앞서 자료 요구하실 위원님 계십니까?

자료 요구하실 위원님이 안 계시면 질의에 들어가도록 하겠습니다.

질의는 교섭단체 간사 간 합의에 따라 효율적인 회의 진행을 위하여 희망하시는 위원님에 한해 실시하고 질의시간은 5분 하도록 하겠습니다.

위원님 다섯 분이 신청을 하셨고요. 정준호·송기현·윤종오·손명수·박용갑 위원님 순서로 질의를 진행하겠습니다.

먼저 정준호 위원님 질의해 주시기 바랍니다.

○**정준호 위원** 장관님, 방금 김규철 실장님 말씀하시면서 신탁사기와 관련해 가지고 신탁원부도 이제 열람 범위 확대하셨고 그다음에 등기부등본에 신탁물건에 대해서는 주의사항도 기재하는 등 그간의 조치사항을 말씀을 해 주셨어요.

제가 작년에 발의한 법안 중에 공인중개사 설명 의무를 확대를 하면서 신탁원부 자료 제시하면서 설명을 좀 해 달라는 법안이 있었는데 내용 아시지요?

○**국토교통부장관 박상우** 예, 알고 있습니다.

○**정준호 위원** 좀 빨리 통과되는 게 좋을 것 같은데 국토부에서 다른 이견 없으신 거지요?

○**국토교통부장관 박상우** 이견은 없습니다. 위원회에 법안이 많이 밀려서 아마 심의가 안 된 것 같은데요 신속하게 개정되었으면 하는 바람이 있습니다.

○**정준호 위원** 신탁사기 피해주택에 대한 매입실적을 저희가 보니까, 아까 통계자료 보여 주신 것 보면 신탁사기 건수가 한 1339건 정도로 전체 사기 건수의 5% 정도 비중이 더라고요. 크지는 않은데 반면에 신탁사기 피해주택 매입 신청이 들어온 게 170건이었는데 실제 매입된 사례는 지금 1건도 확인이 되지 않았습니다.

신탁사기 피해주택에 대해서만 유독 이렇게 매입실적이 저조한 특별한 이유가 있을까요?

○**국토교통부장관 박상우** 일반 매입은 경공매를 통해서 이루어지지 않습니까? 그런데 신탁은 사실 무권자가 해서 경공매로 넘어가지 않고 권리를 가지고 있는 신탁사와 LH공사가 협의를 통해서 매입하는, 일반적인 전세사기하고는 좀 다른 개념입니다.

그래서 지금까지는 LH가 매입할 수 있는 가격의 가이드라인 같은 것이, 사실 저희들이 너무 낮게 책정을 했습니다. 예를 들면 ‘신탁사가 탁상감정가격의 한 70% 이상으로 부르면 사지 마라’ 이렇게 지금 규정이 돼 있었거든요.

그러니까 사실은 신탁사 입장에서는 제대로 제값을 다 받고 싶은데 LH가 가지고 있는 기준은 너무 낮아서 서로 간에 협의가 잘 안 된 측면이 있습니다. 이거를 개정을 해서 탁상감정가격으로는 살 수 있다라는 그런 기준을 LH에다가 저희가 만들어 줬습니다.

그래서 아마 이런 완화된 기준을 가지고 신탁사와 LH 간의 협의가 조속히 진행될 수 있도록, 아까 실장 보고에도 ‘신속하게 협의를 하겠다’라는 문구가 들어 있던데요. 저희들이 좀 박차를 가해서 신탁사기를 당하신 분들도 LH가 신속하게 협의를 해서, 아마 탁상감정가격대로 사 준다 그러면 신탁사도 굳이 의뢰를 기피할 이유가 없을 것으로 생각이 되기 때문에 앞으로는 신속하게 실적이 나올 것으로 그렇게 전망을 합니다.

○**정준호 위원** 내용 파악을 잘하고 계셔 가지고 말씀을 제가 잘 들었고요.

말씀하신 대로 지금 보니까 신탁사기 같은 경우에는 신탁사가 공매 절차를 할 때 애초

예, 지금 전세사기피해자 구제제도 자체가 경매차익 부분을 보증금으로 돌려주면서 이렇게 피해를 떼꾸는 방식인데 신탁사기 물건 같은 경우에는 공매 들어갈 때 아예 신탁사에서 그냥 그 감정가로 입찰에 부치는 경우가 많아서 경매차익이 발생을 안 하는 경우도 많았다고 저희가 얘기를 들었는데 혹시 관련된 얘기 들어 보신 적 있습니까?

○**국토교통부장관 박상우** 지금 아마 일반 경공매보다는 아무래도 경매차익이 발생할 가능성이 좀 적거나 발생하더라도 적게 발생할 가능성이 높습니다, 위원님 지적하신 대로. 그렇다 하더라도 경매차익이 발생하면 이거는 다시 피해자들에게 돌려 드릴 수 있도록 그렇게 제도를 만들었고요.

그리고 어느 경우든지 간에 이 법안이 깔고 있는 기본 마지노선이 10년간 무상임대로 살 수 있도록 해 주는 그런, 기본적인 이 법안의 대책은 모든 피해자들에게 동일하게 적용이 된다라는 말씀을 드리겠습니다.

○**정준호 위원** 아까 탁상감정가와 관련된 비율 기준을 좀 높여 가지고 협의가 원활하게 이루어지도록 하시겠다는 말씀을 해 주셨는데 제가 개인적으로 개선책을 한번 고민을 해 보면 신탁사가 LH 매각을 위해서 아예 법률상으로 우선협상을 할 수 있는 그런 우선 협의 기관이나 권한 같은 걸 의무화하는 법률 개정도 필요하겠다.

○**국토교통부장관 박상우** 포함이 될 것으로 생각이 됩니다.

○**정준호 위원** 그 부분에 대해서는 특별한 의견 있으신가요?

○**국토교통부장관 박상우** 아니요, 지금 기 제출된 법안에 새로 제출하신 것 병합해서 심사하면 아마 LH가 신탁사와 협의할 때 상당한 백업을 받을 수 있는 그런 내용으로 판단이 됩니다. 한번 검토해 보도록 하겠습니다.

○**정준호 위원** 알겠습니다.

이상입니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

다음, 송기현 위원님.

○**송기현 위원** 수고 많이 하셨습니다. 피해자에 대한 구제가 많이 늘어났고요.

제가 몇 가지만 좀 확인하고 의견을 여쭤보려고 질문을 하고자 합니다.

지금 피해주택 매입이 많이 늘어나고 있지 않습니까?

○**국토교통부장관 박상우** 예.

○**송기현 위원** 매입에 대해서 또 추가로 예산도 마련하고 있는데 그게 주택도시기금을 통해서 충당되는 거지 않습니까?

○**국토교통부장관 박상우** 예, 그렇습니다.

○**송기현 위원** 그런데 주택도시기금을 보니까, 최근에 여유 부분이 많이 줄었지요?

○**국토교통부장관 박상우** 예.

○**송기현 위원** 23년 50조에서 7조가량으로 준 걸로 그렇게 나와 있는데 주택도시기금이 청약저축에서 나온 것이기 때문에 앞으로 더 늘어날 가능성이, 지금 현 제도로는 늘어날 가능성이 별로 없는 거잖아요. 그렇지요?

○**국토교통부장관 박상우** 주택기금을 좀 늘리기 위한 노력은 저희들이 별도의 사안으로 노력하겠습니다.

○**송기현 위원** 별도의 방안을 지금 생각하고 있습니까? 별도의 방안을 생각하고 있나

요, 국토부에서?

○**국토교통부장관 박상우** 예, 늘 고민하고 있고요, 사실은.

○**송기현 위원** 저도 고민을 해 봤는데 딱히 뭐 다른 재원을 마련할 방식을 다시 강구하든지 그렇지 않으면 쉽지 않을 것 같아서 말씀을 드리기가 어려운데, 장관님 어떤 방식이 좋다고 생각하신 게 있으세요?

○**국토교통부장관 박상우** 우선 청약통장을 좀 더 많이 들 수 있도록 이자율을 우대해 준다든지 등등 여러 가지 방안이 있을 수 있고요.

제가 지금 여러 가지 고민을 실무자들과 같이 하고 있는데 아마 새로 오실 분들이 그런 것을 잘 개선을 해서 좋은 제도를 만들어 낼 거라고 그렇게 기대를 합니다.

○**송기현 위원** 현재로는 많이 줄어들어 있어 가지고 잘못되면 필요한 대출에 나가는 걸로 해서 또 소진되는 게, 금방 다 없어질 것 같은 생각이 들어서……

○**국토교통부장관 박상우** 사실은 조성되는 부분은 정체 상태인데 신혼부부라든지 이런 쪽에 대출을 많이 해 주다 보니까……

○**송기현 위원** 많이 나가잖아요.

○**국토교통부장관 박상우** 많이 나가는 그런 부분이 있어서 지금 기금 사정이, 사실은 소위 말해서 여유 자금이라는 게 굉장히 많이 줄어 있거든요.

○**송기현 위원** 많이 줄어 있지요?

○**국토교통부장관 박상우** 예, 그런 부분에 대해서 그렇다고 지출을 줄이는 것도, 사실 주로 나가는 게 신혼부부라든지 안 그러면 신생아 대출 이런 것들에 많이, 아주 필요한 깨소금같이 쓰는 부분들이라서 그것을 잠그기보다는 조성하는 쪽을 좀 더 폭넓게 검토해 볼 필요가 있지 않나 생각을 합니다.

○**송기현 위원** 필요 대출은 계속 나가는 거고, 늘어나는 거고. 어쨌든 매입주택 하는 예산을 여기서도 충당하고 있어서 여기도 더 늘어나는데 매입주택에 들어가야 되는 예산도 좀 늘어날 것 같고. 그래서 그게 좀 걱정이 돼서 저도 그 부분을 같이 고민을 더 해야 되지 않겠느냐, 국토부에서도 말을 할 것이고.

○**국토교통부장관 박상우** 위원님, 좋은 지적 감사드리고요. 일단 금년도에는 7500호 매입예산 1조 2000억 원이 반영되어 있고……

○**송기현 위원** 그 정도면 가능할 것 같은데.

○**국토교통부장관 박상우** 26년도 예산안도 그런 규모로 지금 기재부와 협의를 하고 있습니다.

○**송기현 위원** 그리고 또 LH 쪽도 같이 되는데, 지금 여러 가지로 피해자들을 도와드리기 위해서 인원을 많이 배치하고 계시는데 피해가 더 늘어나고 있어 가지고 현재 늘린 인원 가지고도 충분할까 하는 걱정도 있거든요. 그 부분도 늘어나는 추세에 대비해서 거기에 비례해서 인원도 추가 배치하는 노력이 필요하지 않을까. 그런 부분도 알고 계시겠지요, 당연히?

○**국토교통부장관 박상우** 예, 적극적으로 검토하도록 하겠습니다.

○**송기현 위원** 당연히 국토부와 LH도 다 예상하고 계시겠지요?

○**국토교통부장관 박상우** 작년에 총 41명을 이 분야에서 증원을 했고요. LH가 또 자체적으로 인력 조정을 통해서, 사실은 굉장히 일손도 많이 가고 또 LH 본연의 업무에서

살짝 비껴 나가 있는 일이기는 합니다마는 LH공사에서 굉장히 많이 노력을 해 줘서 이 만한 실적이 있다라고 생각을 합니다. 계속해서 잘 협의해서 추진하도록 하겠습니다.

○송기현 위원 그렇게 하셔 가지고 많이 성과가 났는데 지금도 계속 늘어나고 있는 걸로 보이기 때문에 추가로 인원이 더 필요하지는 않은가 하는 말씀 드린 거거든요.

그래서 일하고 계시는 분들도 업무가 과도할 수도 있고 실제 피해자에 대한 구제도 늦어질 수도 있고 그런 문제가 있으니까 혹시 인원 증원이 더 필요하지 않은가를 생각해 보셔서, 검토해 보셔서 이 부분도 LH나 국토부나 또 기재부와 같이 미리 협의해야 되겠다 생각이 들고요.

또 관련 법을 여러 가지 만들어 놨는데 이것이 실제로 다른 부처에서 하는, 그러니까 다른 상임위에서 다루는 법들이 꽤 있어 가지고 이 부분은 국토부도 그렇고 저희도 그렇고 다른 상임위, 다른 부처하고도 미리 협의가 많이 돼야 될 것 같아요. 지금 협의를 좀 하고 계십니까?

○국토교통부장관 박상우 지금 추가적으로 제도개선하겠다라고 한 것 중에서 소방청이라든지 법원행정처 같은 곳하고 협의해야 될 부분들이 많이 있습니다. 그런 부분들은 제가 적극적으로 협의를 해서 실천하도록 하겠습니다.

○송기현 위원 그런 것을 저희도 보니까 미리 협의를 했으면 좋겠다는 생각이 들어서 말씀드린 거거든요. 그래서 국토부장관님이나 차관님은 이제 바뀌시겠지만 실무자들은 계속 계시니까 그 부분은 미리 협의를 하셔서 심사가 자연되지 않도록 하는 준비 등이 필요한 것 같다는 생각이 듭니다. 그래서 그 부분도 많이 대비해 주시기를 요청드리겠습니다.

이상입니다.

○국토교통부장관 박상우 예, 감사합니다.

○위원장 맹성규 수고하셨습니다.

다음, 윤종오 위원님 질의해 주시기 바랍니다.

○윤종오 위원 LH 사장님, 전세사기 대응 등 어느 기관보다 수고를 많이 하고 계신 것 같습니다, 노고에 감사드리고.

조금 전에 동료 위원께서 인력 이야기를 조금 하셨는데 서울본부 같은 경우는 18명인데 거의 10명 정도가 상담 접수하고 실제적으로 매입할 수 있는 정규직 인력이 한 8명 정도밖에 안 되는 걸로 알고 있습니다.

지금 사전 매입 신청 건수가 약 3300세대 정도 된다면 1명이 410세대 정도의 매입 업무를 해야 된다는데 완전히 극심한 업무가 예견됩니다. 이 부분에 대해서 추가 증원 어떻게 생각하십니까?

○한국토지주택공사사장 이한준 존경하는 송기현 위원님께서도 말씀을 주셨는데 저희가 지금 전세사기 피해에 투입되고 있는 전체 인력이, 한 120명이 진행을 하고 있습니다. 그중에 정규직은 장관님께서 말씀드린 바와 같이 66명이고 비정규직 기간제로 해서 오십사 분을 지금 채용해서 쓰고 있습니다. 위원님께서 지적하신 서울본부 같은 경우에 현재 스물세 분이 근무를 하고 계시는데요 정규직이 10명이고 기간직이 13명입니다.

그래서 숫자적으로는, 좀 부족한 숫자를 기간직으로 활용을 하고 있습니다마는 아무래도 정규직에 비해서는 책임감이나 전문성이 떨어지기 때문에 그 부분에 대해서는 국토부

와 협의해서 조정하겠습니다.

○**윤종오 위원** 하여튼 잘해 주시기를 부탁드리겠습니다.

장관님, 한 1년 6개월 정도 재임하셨지요?

○**국토교통부장관 박상우** 예.

○**윤종오 위원** 재임 기간 동안 전세사기 문제 또 대형 재난도 있었고 하여튼 잘 대처하시느라고 노고에 감사말씀을 드리겠습니다.

오늘 신탁사기에 대해서 질문을 조금 드리겠습니다.

신탁사기 피해주택은 매입 기준이 매우 분명하지 않아서 LH에서 매입이 잘 안 된다는 지적도 있습니다. 강서구의 경우에 신탁 건물 채권자인 새마을금고가 피해자를 상대로 명도소송을 걸었고 또 그것도 모자라서 전세 기간 동안의 임대료 40억 원에 대해서 부당이익반환청구소송까지 제기했거든요. 완전 피해자들이 거리로 내몰리게 됐는데 혹시 이 내용 알고 계신지요?

○**국토교통부장관 박상우** 강서구 사례는 제가 구체적으로 보고는 안 받았습니다마는 한번 확인해 보도록 하겠습니다.

○**윤종오 위원** 누가 좀 아십니까, 뒤에?

잘 모르면 제가 나중에 따로 질의를 좀 드리도록 하겠습니다.

신탁사기 예방이 중요하지 않습니까? 신탁원부 열람을 가능하게 했다 이렇게 밝혔는데 제가 신탁원부를 이렇게 가져왔어요.

(자료를 들어 보이며)

이것 사실 신탁자 수탁자 위탁자 우선수익자 등 이런 이야기들이 난무한데 저도 이 내용, 이것 들고도 내용을 파악하기 사실 힘듭니다. 그런데 이삼십 대 젊은 사람들이 이 내용을 잘 알겠습니까. 그렇지요?

그래서 이런 부분에 대해서 신탁회사의 동의서를 받아야 한다 이렇게 되어 있는데 동의서도 위조를 하는 경우가 또 많아요. 그렇게 또 사기를 당하게 되고요.

지금 돈을 입금하는 부분들도 계좌가 분명하지 않아서 신탁회사에 입금을 하는 건지 실질적으로 집주인한테 하는 건지, 공동명의로 돼 있으면 명확하게…… 입금한 돈이 정확하게 전세금으로 입금을 했는지 확인이 될 수 있어야 되는데 그런 부분들이 신탁원부로만으로는 확인이 좀 어렵다, 이것을 좀 분명하게 할 수 있는 그런 제도적 장치가 필요하다고 생각합니다. 그에 대한 대안을 마련해 주시기를 바라겠습니다.

○**국토교통부장관 박상우** 예, 위원님 지적하신 내용들 꼼꼼히 살펴서 추가 제도개선 사항에 반영할 수 있도록 그렇게 조치를 하겠습니다.

그리고 아까 정준호 위원님 질의 중에 답변을 드렸습니다마는 정준호 의원님이 작년에 이미 공인중개사법 개정안으로, 중개사의 확인·설명 의무가 있습니다. 그중에 신탁원부를 확인하는 의무를 추가하는 내용의 개정안을 제출하여 가지고 지금 법안소위에 계류 중에 있거든요. 이런 것을 좀 신속하게 심의를 했으면 하는 그런 바람이 있습니다.

○**윤종오 위원** 예, 알겠습니다.

그다음에 피해자 결정 기준과 관련해서 짧게 질의를 드리겠습니다.

피해자 인정 요건인 사기·기망 의도 이런 기준이 엄격해져서 경찰 수사는 안 되고 검찰 기소가 있어야 인정된다 이런 이야기도 돌고 있는데요. 국토부가 이런 기준을 안 바

웠는데 같은 스물네 가구가 있는 관악구의 어떤 다가구주택 같은 경우는 16명은 보증금을 돌려받았는데 나머지는 못 돌려받았어요. 이런 경우도 있거든요. 같은 다가구주택에 같은 조건인데도 불구하고 누구는 인정받고 누구는 인정받지 못하다 보니까 못 받은 사람들의 애통함이 훨씬 더 크지 않겠습니까? 이런 부분에서 마지막에 결정한 이 통지서의 경우도 정말로 부실하기 짝이 없습니다.

(자료를 들어 보이며)

이게 전세사기피해자 결정 통지서인데 지금 전체적으로 한 62%가 가결된다고 하는데 마지막에 보면 ‘상당한 이유가 있을 것으로 볼 수 없어 주문과 같이 결정한다’, 이렇게 하면 상당한 이유에 대해서 피해자들에게 설명이 있어야 되는데 상당한 이유를 설명 안 해요. 그리고 그냥 불가 통보하니까 이분들……

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

가슴이 얼마나 미어지겠습니까? 여기에 대해서 좀 명확한 기준을 마련할 수 있도록 장관님은 가시더라도 밑에 다른 직원들께서……

○**국토교통부장관 박상우** 갈 때까지 열심히 쟁기겠습니다.

위원님 질의하신 내용 저희가 꼼꼼하게 다시 살펴 가지고, 아까 실장 보고에 우리가 추가적인 제도개선하겠다라고 보고드린 바가 있습니다. 그런 내용 부분에 반영할 수 있는 사항들은 잘 가려서 반영을 하도록 하고요.

아까 실장 보고에도 그런 내용이 있었는데 결정 이유가 다섯 가지 카테고리가 지금 정해져 있거든요. 그런데 통지할 때 당연히 결정됐다라고 하는 것은 그냥 합격을 했으니까 통과를 했으니까 문제가 없는데, 안 됐을 경우에 왜 안 됐는지 하는 것을 갖다가 위원님이 지적하신 대로 아주 개략적인 이야기만 해서 지금 보내는 것 같습니다. 그래서 그것을 당사자들이 충분히 납득할 수 있도록 상세하게 하는 방안도 지금 저희가 검토를 하고 있다는 말씀을 드리겠습니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

다음, 손명수 위원님.

○**손명수 위원** 손명수입니다.

장관님, 끝까지 이렇게 성실하게 답변해 주셔서 감사합니다.

지금 전세사기피해자들에 대한 구제책을 국토부에서 굉장히 전향적으로 더 적극적으로 대책을 마련하신 것에 대해서는 높이 평가하고 고맙게 생각합니다.

피해자들 입장에서 거의 전 재산이라고 할 수도 있고 또 정신적으로도 엄청난 충격이고 그럴 텐데 피해를 입으신 분들에 대해서 적극적으로 구제를 하는 것은 필요하다고 생각이 됩니다.

그런데 저는 다른 얘기를 좀 드리려고 합니다. 이 피해자에 대한 구제는 너무 당연하고 적극적으로 하는 게 맞는데 사실은 피해가 발생하지 않도록 하는 게 더 맞는 거잖아요.

그런데 작년 1월과 올 1월을 비교해 보면 1699건·1605건, 접수 건수입니다. 2월 1710

건·1762건, 3월 1928건·2248건, 피해가 전혀 줄지 않고 있습니다. 계속 피해가 발생하고 있다는 얘기입니다. 그러면 이것은 참 어이없는 상황이지요. 한쪽에서는 계속 피해자를 구제하고 한쪽에서는 계속 피해자가 발생하고 이런 정책이 어디 있습니까?

그래서 피해자 구제는 당연히 해야 되지만 더 이상 피해자가 발생하지 않도록 해야 하는데 지금 피해자가 계속 발생하고 있다는 것은, 제가 계속 상임위 때마다 지적하는 것입니다마는 현재 제도가 잘못됐다는 거거든요. 허술하다는 거거든요. 이 제도를 고쳐야지 피해가 발생하지 않을 텐데 그 제도를 고치지 않고 계속 우리가 구제책만 한다는 것은 너무 반쪽짜리 정책이지 않습니까?

그 피해가 지금 계속 생기는 원인 그것은 전세대출제도 그리고 전세보증금반환제도의 허술한 설계에 있습니다. 왜냐하면 통계적으로 그게 나타나는 게 그 이후로 전세사기, 이 대규모 사기가 급증했거든요. 그 이전에는 물론 피해가 있었지만 소규모였고 케이스 바이 케이스였는데 이렇게 집단적으로 대규모로 피해가 발생한 것은 전세대출제도와 전세보증금반환제도가 생긴 이후입니다.

그리고 특히 2017년도에 반환보증비율이 100%가 된 이후입니다. 지금 그걸 90%로 낮춰서 조금 감소했다고 하는데 사실 여전히 비아파트의 경우에는 반환보증비율을 100%로 하면서 과거에 매매가의 한 50% 수준이던 전세가가 100%가 돼 버렸고 즉 반환보증비율이 곧 매매가가 돼 버린 겁니다. 즉 전세가가 되고 그게 매매가가 돼 버렸어요. 그러면서 이게 캡투자, 사기, 모든 시장 왜곡의 원인이 됐단 말입니다.

그런데 지금 그것을 10% 낮췄다 그래서 이게 근본적인 대책이라고 보기도 어렵고, 즉 다시 말하면 계속 피해가 발생하고 있잖아요. 그러니까 이건 이미 확인된 내용인데 아직도 제도개선을 계속 미루고 시간을 지연하는 것은 저는 굉장히 잘못됐다고 생각하고요. 좀 더 적극적으로 제도개선을 해야 된다.

그리고 전세를 할지 월세를 할지 하는 건 물론 소비자의 선택입니다. 그걸 정부가 이래라저래라 할 수는 없는데, 과거의 전세제도는 우리나라의 고유한 사금융인데 그것은 주거 사다리 역할을 한 것도 사실이고. 그런데 그것은 내 돈일 때잖아요. 그것을 대출해 줘 가지고, 그건 전혀 사다리가 아니잖아요.

그리고 사실 똑같은 임대인데 전세대출을 지원한다는 것은 결국 월세대출을 지원하는 것하고 똑같은 거거든요. 전 세계에 월세를 대출해 주는 나라가 어디 있습니까? 더구나 그것을 정부가 보증하는 나라가 어디 있습니까? 매우 잘못됐지요. 이 제도의 설계 자체가 잘못된 겁니다. 그러면 차라리, 전세와 월세에 이자 차이가 있기 때문에 정부가 케어가 필요한 신혼부부라든가 저소득층에 대해서는 차라리 차액만큼을 지원하면 훨씬 더 많은 분에게 이 큰돈으로 지원이 될 텐데 그렇게 설계를 하지 않고 이 목돈을 대출을 지원해 주고 보증을 해 주고, 아예 이제는 돈 받은 사람은 따로 있는데 네가 안 갚으면 정부가 갚아 줄게 이렇게 제도를 설계하다 보니까 이 모든 문제가 발생하고 있는 거지 않습니까?

그러면 임대인에게 반환의무를……

조금만 더 하겠습니다.

임대인에게 반환의무를 강제화시켜야 되고 반환하지 못할 때는 그 집을 내놓게 하고. 오히려 그게 담보 아닙니까? 사금융이니까 사실상 담보를 강화하게 해 주는 게 어떻게

보면 정부의 역할이었어야 됩니다.

그리고 그 정보를 임차인 입장에서 더 투명하게 많이 알게 해 주고, 정말로 임차인을 보호할 목적이었다면 그런 식으로 설계를 했어야 되는데 지금 임대인은 아무 부담이 없고 보증을 들어도 아무 부담이 없어요. 무슨 집을 담보로 내놓는 것도 아니고. 선순위, 어느 정도 이하만 되면 무조건 할 수 있어요. 그것 보증료 얼마 내면 그냥 끝이에요.

그래서 지금 HUG가…… 어제 진 차관님, 7조?

○**국토교통부제1차관 진현환** 3년간 7조입니다.

○**손명수 위원** 3년간 7조를 지금 HUG가 물어내고 있는데 이렇게 잘못된 제도를 왜 안 고칠테니까? 이것을 고치지 않고 우리가 지금 이렇게 전세 특별법을 만들어서 전세사기 구제를 논의하고 있는데……

(발언시간 초과로 마이크 중단)

(마이크 중단 이후 계속 발언한 부분)

당연히 피해를 입은 분에 대해서는 구제를 해 드려야 되지만 거의 똑같은 규모로 계속 피해자가 발생하고 있는데 이게 뭡니까, 도대체? 이렇게 하는 건 아니지요.

그래서 제가 상임위 때마다 이것을 말씀드렸는데 기왕에 발생한 분들에 대한 피해 구제는 당연히 필요하지만 이제는 피해가 발생하지 않도록 제도를 고쳐야 됩니다. 그것을 하면서 피해 구제를 해야 이것이 진정한 대책이지 그것은 나 몰라라 하고 계속 피해 구제만 한다는 것은 한쪽에서는 계속 물이 빠지고 있고 이쪽에서는 계속 물을 채우는 그런 정책이잖아요. 이것은 아니지요.

그래서 정말 다시 한번 강조하고 싶습니다. 이 전세사기 문제는 피해자 구제는 당연히 해야 되고 더 적극적으로 하는 게 맞지만 더 이상의 피해가 발생하지 않도록 제도를 개선하는 것을 시급히 해 줘야 됩니다.

정말 간곡히 말씀드립니다. 이것은 제가 너무 여러 번 말씀드렸는데도 우리 국토부의 주택 담당하시는 분들이 움직이지를 않아요.

진 차관님, 한번 진 차관님이 답변해 보세요. 이것은 제가 차관님에게도 말씀드렸고 실장님, 실무자들에게까지 다 얘기를 했는데 왜 안 하는 거예요, 도대체?

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원님 말씀처럼 전세제도가 가지고 있는 장점이 있지만, 이점이 있지만 전세대출 그리고 전세대출보증 또 전세반환보증 이런 문제가 다 연결되어서 사실상 여러 가지 주택가격을 좀 떠받치는 역할도 하고 전세가격을 떠받치는 역할도 하고 또 그사이에 어떤 도덕적 해이 문제도 있는 것 같습니다.

그래서 저희가 이런 전세대출에 대한 은행들의 어떤 책임성, 금융기관의 책임성 강화라든지 조금 전에 위원님 말씀하신 대로 담보인정비율을 지금 90%로 낮춰 놨는데 추가 인하 방안 이런 부분은 제가 계속적으로 여러 가지 거기에 따른 선의의 임차인 피해 이런 부분도 같이 고려해서……

○**손명수 위원** 그것은 말이 안 된다니까요. 출발이 70%였고, 임대인의 피해가 발생한다는 건 말이 안 되는 소리예요.

○**국토교통부장관 박상우** 손 위원님, 제가 위원님 말씀을 이해하고 제 나름대로 의견을 말씀드리겠습니다.

위원님이 말씀하신 것은 집주인이, 임대인이 임대보증금 반환의무가 있다. 그렇지 않습니까?

○손명수 위원 그렇습니다.

○국토교통부장관 박상우 그러니까 내가 가지고 있는 의무를 이행하겠다는 이행보증으로 하라 그런 취지의 말씀이시고요.

○손명수 위원 이행보증이고, 그걸 이행 안 할 때는 집을 내놔야지요. 이렇게 만들어야지.

○국토교통부장관 박상우 그러니까요. 그걸 이행보증을 들게끔 하려고 그러면 자발적으로는 안 될 테니 강제적으로 법률상 의무를 주든지 뭔가 폐널티를 줘야 이행…… 그런 문제가 있고요. 지금은 그렇게까지 강제적으로 임대인에게 의무를 주기가 어려웠으니 원칙은 아니지만 임차인인 내가 집주인이 돈을 빼먹는 그런 사고가 생겼을 때, 마치 우리 자동차 타고 가다가 교통사고가 나는 것처럼 그런 사고가 생겼을 때 그 사고를 보상받는 손해보험의 형태로 지금 가 있거든요. 그래서 원칙적으로 하면 집주인이 자기가 가지고 있는 임대보증금 반환의무를 이행하겠다, 그 증표로 보증을 들겠다라고 해야 원칙적인 게 맞습니다.

그런데 그러려고 그러면 집주인에게는 의무를 줘야 되고요. 또 그게 따지고 보면 전세·월세의 문제, 주택소비 현황 이런 문제에 대한 좀 더 큰 그랜드한 논의를 한 다음에 그런 제도가 아마 도입이 가능하지 않을까 생각을 합니다. 그래서 앞으로 우리 국토교통위원회를 중심으로 위원님께서 지적하신 그런 문제 그리고 사실상 말이 전세지 저도 늘 이야기합니다만 국민은행이나 신한은행에 월세 내고 있는 거나 거의 진배가 없습니다. 그런데 전세금 떼일 위험은 지금 가지고 있는 거거든요. 차라리 그냥 철저하게 월세로 갔으면 떼여도 보증금 얼마 안 빼이고 월세 안 내면 되는데, 지금은 은행에서 돈을 빌린 채무는 임차인이 다 갚고 있는데 그것은 또 임대인에게 목돈으로 맡겨 놓으니까 이런 사고가 생긴단 말입니다. 그런데 실속을 보면, 실질적으로 보면 국민은행이나 신한은행에 월세를 내고 있는 경우……

○손명수 위원 그렇지요. 그러니까 고쳐야지요.

○국토교통부장관 박상우 그러니까 사실은 월세인데 모양은 전세의 형태를 하니까 전세사기라는 문제도 생기는 것입니다.

그래서 이런 것은 앞으로 여러 가지 측면에서 우리 주택제도 전반에 관한 근본적인 개선이 필요하지 않나 생각이 되고, 제가 임기 중에 이런 일을 못 해서 굉장히 아쉽습니다 마는 앞으로라도 국토교통위원회에서 이런 건설적인 논의가 활발히 이루어지기를 기대하겠습니다.

○손명수 위원 이상입니다.

.....

○위원장 맹성규 수고하셨습니다.

박용갑 위원님.

○박용갑 위원 장관님, 마지막까지 이렇게 성실하게 답변해 주셔서 감사드리고요.

지금 손명수 위원님께서 말씀하신 이 제도개선 문제는 사실 국토부와 우리 국회가 한번 논의해서 토론회를 하든지 해서, 전세사기 피해 유형이 다양하잖아요. 다양하기 때문

에 우리가 토론회도 한번 가질 필요가 있다고 생각합니다. 그래서 거기에 맞게끔 가능한 한 법을 제도개선을 하는 것이 맞다고 보고요.

제가 지난 대선 때, 지금 대전의 전세사기 피해자가 수도권 다음으로 많아요. 그렇지요?

○**국토교통부장관 박상우** 예.

○**박용갑 위원** 11.7% 정도 되는데 그 전세사기피해자들하고 간담회를 가졌는데 그분들의 고충 하나가 뭐냐 하면 전세사기범들의 유형이 굉장히 다양한데, 사기범은 한 사람인데 여기저기서 전세사기를 했기 때문에 다 별건수사를 하고 있어요, 각 경찰서나 수사기관에서. 그런데 이것을 병합수사를 해 줬으면 좋겠다, 우리도 참 힘들다. 이 경찰서, 이 경찰서, 이 경찰서가 각자 있는데, 이런 사례가 영등포 지역에서 있었어요. 영등포 지역에서 그 인근에 있는 전세사기피해자들이, 그리고 영등포경찰서에서 그 사기범죄 피해사건을 다 한데로 모아 가지고 병합수사를 했습니다.

그래서 그런 사례들이 있기 때문에 수사는 경찰, 수사기관에서 하는 거지만 우리 국토교통부에서도 병합수사를 할 수 있도록 경찰에 같이 정보도 제공해 주고 하는 것이 좋지 않을까 이렇게 생각이 됩니다. 그럴 의향이 있으신가요?

○**국토교통부장관 박상우** 예, 위원님 지적에 충분히 공감하고 동의합니다.

○**박용갑 위원** 전세사기피해자들이 굉장히 힘들어합니다. 이 경찰서 가야 되고 이 경찰서 다녀야 되고 막 다녀야 되고, 또 고발하는 것이 쉽지는 않아요.

그리고 또 이런 분들이, 지난번에 대전에서 부부가 62억 전세사기 하고 외국으로 날았지요. 외국으로 도망갔어요. 다시 체포를 해서 구속이 되었는데 이런 분들도 어제, 제가 법을 개정하려고 준비를 하고 있습니다.

그래서 전세사기 범죄의 어떤 전담, 사법경찰관 등 전담조사제도를 도입한다든지 또는 병합수사를 활성화해서 병합수사를 하고 또 이분들의 여권에, 출입 금지를 할 수 있는 그런 제도도 필요하다고 생각합니다. 전세사기 하고 외국으로 출국을 해 버리면 굉장히 수사에 어려움이 많아요, 또 기간이 많이 걸리고. 그래서 법 개정을 준비하고 있습니다.

그런데 거기에 대해서 병합수사하는 것에 대해서 우리 국토부에서도 경찰 쪽에 정보도 제공해 주고 한번 협조 요청하는 것도 괜찮을 것 같습니다.

○**국토교통부장관 박상우** 예, 관계부처 간에 긴밀하게 협의하도록 하겠습니다.

○**박용갑 위원** 그렇게 좀 해 주시기 바랍니다.

○**국토교통부장관 박상우** 좋은 지적 주셔서 감사합니다.

○**박용갑 위원** 이상입니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

복기왕 위원님.

○**복기왕 위원** 저는 질의는 아니고요 당부말씀 좀 드리겠습니다.

오늘 이렇게 보고가 된 것이 지난 11월에 우리가 이 전세사기 특별법을 개선하고 나서 법에 의해서 보고하는 첫 자리이기 때문에 상당히 의미가 있다라는 말씀 드리고요. 이 보고를 하는 의미는 계속해서 이것을 우리가 집중적으로 검토해 보자, 우리 국민들이 더 이상 피해자가 되지 않도록 제도를 개선해 보자라는 것이 주목적입니다.

그래서 아까 여러 위원님들 지적해 주신 것처럼 추가적으로 제도개선 방안들에 대해서

준비한 것들이 있다면 그것을 여야 가리지 않고 위원들과 공유해서 이것을 법안으로 개선할 부분이 있다면 빨리빨리 저희가 호응을 해 드릴 테니까 그렇게 제출해 주십사, 협의해 주십사 하는 부탁의 말씀 드리고요.

또 하나는, 이 보고서가 잘돼 있는데요 조금 더 눈에 띄게 해 줬으면 좋겠습니다. 예를 들면 11월 법안 이전에 발생된 피해 접수 사례 그리고 피해자 인정 현황 그다음에 지원된 현황 그다음에 지난 6개월 동안에 똑같이 어떻게 진행됐는지 그리고 이것을 누적시키고, 그러면서 또 하나는 향후 6개월 동안에 어떤 식으로 전망이 될 것인지를 것까지도 함께 와 주면 저희 위원들이 옛날 자료하고 지금하고 막 이렇게 서로 비교해 보는 이런 고생은 좀 안 해도 될 것 같으니까, 보고서만 조금만 신경 써서 해 주시면 우리 국민들도 좀 더 일목요연하게 볼 수 있는 보고서가 될 것 같고 우리 토론도 한 단계 더 성숙되지 않을까라는 생각에서 보고서를 그렇게 좀 쉽게 정리해 주십사 하는 당부의 말씀 드리는 것으로 마치겠습니다.

감사합니다.

○**국토교통부장관 박상우** 위원님 감사합니다.

그렇게 가시성 높은 PPT 자료로 업그레이드를 하겠습니다.

그리고 아까 우리 실장이 보고드린 보고서 8쪽에 추가 제도개선 방안이라고 크게 네 꼭지를 저희들이 말씀을 드렸는데요. 오늘 상임위원회에서 여러 위원님들이 또 추가로 지적하신 사항들까지 반영을 하고 큰 공청회는 아닙니다만 정책간담회 같은 것을 여야 위원님들하고 같이 공동으로 추가로 마련해서 더 내용을 보완한 그런 개정안을 신속하게 준비하도록 그렇게 지도하겠습니다.

○**위원장 맹성규** 수고하셨습니다.

이상으로 위원님들의 질의를 모두 마쳤습니다.

추가로 질의하실……

김정재 위원님.

○**김정재 위원** 국민의힘의 김정재 위원입니다.

저도 뭐 질의라기보다는 정말 진심 어린 부탁의 말씀인데요.

손명수 위원님 얘기 잘 들으셨을 겁니다. 저는 백번 동의를 하는데 이번에 전세사기와 관련돼서 정부가 재원으로 나간 예산이 어느 정도입니까?

○**국토교통부장관 박상우** 지금까지 뭐……

○**김정재 위원** 조 단위가 넘지요?

○**국토교통부장관 박상우** 예, 1조……

○**김정재 위원** 1조가 넘지요?

○**국토교통부장관 박상우** 예.

○**김정재 위원** 앞으로 예상, 얼마나 더 나갈 것 같습니까?

○**국토교통부장관 박상우** 실제로 어디까지를 지출됐다고 보느냐라고, 계산의 범위가 다른데요……

○**김정재 위원** 그러니까 직간접적으로 다 들어간 비용이 1조가 넘는 것이고 앞으로도 얼마가 될지 예상을 못 하고 앞으로 전세사기가 없다라는 보장도 못 하는 거 아닙니까. 맞지요?

○국토교통부장관 박상우 예.

○김정재 위원 그러면 아까 말씀하신 근본적인 대책, 이 1조가 누구에게 갔느냐라는 거예요, 1조 5000억이. 피해자들은 고통만 받았어요. 그렇지요? 이익이 하나도 없습니다. 우리가 만약에 돈을 1조 2조를 개인에게, 힘든 사람들에게 나누어 주면 뭔가 이익이 있습니다. 이 전세사기피해자들은 자기들이 피해받은 정신적·신체적·육체적 고통을 이걸로 다 메울 수가 없어요. 고통만 있어요.

그러면 재원을 썼으면 누군가는 이익을 받아야 됩니다. 그 누군가가 누굽니까? 사기꾼들 아닙니까. 그렇지요? 사기꾼들 아니겠습니까. 그렇다면 재원을 써서 지금 계속 사기꾼들의 배를 불려 주고, 이게 멈출 줄을 모른다는 거예요.

그러면 분명히 우리가 이제는, 10년이 지났습니다. 전세반환보증금제도, 2013년에 시작이 되고 2014년부터 시행이 됐는데 10년이 지났습니다. 사적자치의 영역에서 사인 간의 계약에 국가가 개입을 해서 다 보증을 해 준다? 이 문제는 심각하게 완전히 다 재검토해야 된다고 저는 생각을 합니다.

HUG가 지금 집주인으로부터, 이렇게 보증을 해 주고 구상권 청구해서 회수율도 삼십 %밖에 안 됩니다. 법적으로는 구상권을 행사한다라고 되어 있지만 실질적으로 다 못 받는 겁니다. 이미 그걸 또 예상을 하고 있어요. 그럼에도 불구하고 국토부에서 그냥 담넘어 불구하고 이렇게 있는 것은 저는 직무유기라고 봅니다.

이 부분은 여야 위원님들이 근본적인 대책 마련을 계속 주문하고 있기 때문에, 이제 새 정부도 들어서고 이랬으니까 지금 장관님이 유임이 되실지 안 되실지 저는 잘 모르겠으나 이 제도만큼은 다시 손을 봐야 된다. 그래서 적어도 사적영역에 놔둘 것은 놔두고 대신에 그 이외의 문제점들 있지 않습니까? 물론 이제 전세를 계속 줄여야겠지요.

아까 얘기한 것 중에 전월세의 이자 차액을 지원해 주는 게 차라리 낫지 않느냐, 이랬을 때는 또 월세를 굉장히 높이겠지요. 그래서 차액을 또 많게 합니다. 그걸 국가가 줘야 된다 이것도 말이 안 되는 거예요. 그래서 전체적으로 지금 월세와 전세의 이 차액들, 전세가 이익이 되기 때문에 월세 안 하고 전세를 안 하겠습니까? 그래서 이 부분들을 다 멀리 검토해서 이 부분은 반드시 손을 봐야 된다 그런 얘기를 하고.

제가 마지막으로 하나 말씀을 드리자면, 저출생의 문제를 우리나라 짧은총한테 이유가 뭐냐고 물으면 첫 번째 주택문제 그다음에 교육, 교육비 이런 얘기를 합니다. 일본의 저출생 문제, 잊어버린 30년, 일본 짧은 청년들에게 저출생의 원인이 무엇이냐. 당연히 우리나라의 시작으로 주택이 문제가 되지 않느냐 그랬더니 전원, 앙케트 조사에 참여한 사람들 어느 누구도 주택에 대해서는 한 명도 문제 지적을 안 한 거예요. 주택은 노 프라불럼이라는 거예요. 주택문제가 잘 해결돼서 그런 게 아니라 일단 전세제도가 없고 그다음에 다 당연히 저렴한 월세로 충분히 자기 생활을 매니지할 수 있다라는 그런 생각들, 안심 이런 것들이 일본 짧은총에는 있다는 거지요.

그래서 똑같은 저출생 문제를 겪고 있지만 그 원인들은 나라마다 다릅니다. 적어도 주택문제는 걱정하지 않는다는 거지요. 그래서 사례를 좀 더 찾아보고 이 문제만큼은 정말 꼭 좀 해결해 주시기를 바라고, 본 위원도 관련해서 곧 정책토론회를 개최하도록 하겠습니다.

○국토교통부장관 박상우 위원님, 질의 아니시지만 제가 짧게 답변을 말씀드리면 위원

님 지적에 굉장히 동의를 합니다. 동의를 하고, 손명수 위원님이 지적하신 보증제도뿐만이 아니고 근본적으로 역사적 사명을 다했다고 생각되는 전세제도도 개편을 해야 되고요.

우리 상임위원회의 여야 위원님이 각각 비슷한 내용의 법안을, 건전한 월세 시장을 육성하기 위한 법안이 제출되어 있습니다. 그런 것들을 다시 한번 관심을 좀 가지시고 빠른 시간 내에 건전한 월세 시장도 좀 육성될 수 있도록 하는 그런 제도적 기틀도 마련해주시길 부탁말씀을 드립니다.

○김정재 위원 이상입니다.

○위원장 맹성규 수고하셨습니다.

더 이상 질의하실 위원님이 안 계시면 이상으로 질의를 종결하겠습니다.

다음은 회의를 마치기 전에 이번 회의가 국토교통부장관으로서 마지막 회의가 될 수 있으므로 그동안 국토교통 발전을 위해 애써 오신 박상우 장관님의 소회를 잠시 들어 보도록 하겠습니다.

인사말씀해 주시기 바랍니다.

○국토교통부장관 박상우 위원장님, 따로 기회를 주셔서 감사드립니다.

사실은 따로 간단한 글월을 준비했었는데요 전례도 없고 또 예의도 아닌 것 같아서 그동안에 여야 위원님들 할 것 없이 굉장히 많이 지도 편달을 해 주셔서 감사했다는 말씀으로 인사를 대신하겠습니다. 그리고 저뿐만 아니고 우리 차관님들 또 아마 청장님들도 같은 소회가 아닐까 생각을 합니다.

고맙습니다.

○위원장 맹성규 그동안 수고하셨습니다.

오늘 여러 위원님들로부터 서면질의가 있었습니다.

각 기관장은 서면질의에 대한 답변서를 작성하여 일주일 내에 제출하여 주시기 바랍니다.

서면질의와 답변서 내용은 오늘 회의록에 게재도록 하겠습니다.

원만한 회의 진행에 협조해 주신 여러 위원님들과 장관을 비롯한 기관장 및 정부 관계자 여러분, 국회 직원과 의원실 보좌직원 여러분 그리고 언론인 여러분들께 진심으로 감사드립니다.

그러면 이상으로 오늘의 의사일정을 모두 마치겠습니다.

산회를 선포합니다.

(16시00분 산회)

○출석 위원(27인)

권영진 김도읍 김은혜 김정재 김종양 김희정 맹성규 문진석 민홍철 박용갑
배준영 복기왕 손명수 송기현 안태준 윤재옥 윤종군 윤종오 이건태 이소영
이연희 이종욱 전용기 정점식 정준호 한준호 황운하

○출장 위원(2인)

엄태영 염태영

○청가 위원(1인)

이춘석

○출석 전문위원 및 입법심의관

수석전문위원 박재유

전문위원 임종수

입법심의관 남궁인철

○정부측 및 기타 참석자

국토교통부

장관 박상우

제1차관 진현환

기획조정실장 문성요

국토도시실장 이상주

주택토지실장 김규철

교통물류실장 엄정희

항공정책실장 주종완

모빌리티자동차국장 김홍목

건설정책국장 남영우

도로국장 이우제

철도국장 윤진환

국토정책관 김지연

전세사기피해지원단

단장 한성수

혁신도시발전추진단

부단장 안석환

가덕도신공항건립추진단

단장 김정희

대도시권광역교통위원회

위원장 강희업

상임위원 김수상

행정중심복합도시건설청

청장 김형렬

기획조정관 박상옥

새만금개발청

청장 김경안

기획조정관 정인권

한국토지주택공사

사장 이한준

한국도로공사

사장 함진규

한국철도공사

사장 한문희
인천국제공항공사
사장 이학재
한국공항공사
사장직무대행 이정기
한국부동산원
원장 손태락
주택도시보증공사
사장 유병태
한국교통안전공단
이사장 정용식
국가철도공단
부이사장 임종일
제주국제자유도시개발센터
이사장 양영철
한국국토정보공사
사장 어명소
국토안전관리원
원장 김일환
주식회사에스알
대표이사 이종국

【보고사항】

○ 위원 개선

소위원회	사임위원	보임위원	교섭단체	연월일
국토법안심사	복기왕	문진석		
교통법안심사	문진석	복기왕	더불어민주당	2025. 6. 26.

○ 의안 회부

대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률 일부개정법률안

(2025. 6. 23. 황운하 의원·전용기 의원·한창민 의원 대표발의)(의안번호 2211010)

지하안전관리에 관한 특별법 일부개정법률안

(2025. 6. 23. 안태준 의원 대표발의)(의안번호 2211017)

생활물류서비스산업발전법 일부개정법률안

(2025. 6. 23. 안태준 의원 대표발의)(의안번호 2211022)

이상 3건 6월 24일 회부됨

교통기본법안

(2025. 6. 24. 윤준병 의원 대표발의)(의안번호 2211040)

지하안전관리에 관한 특별법 일부개정법률안

(2025. 6. 24. 윤종균 의원 대표발의)(의안번호 2211042)

도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 일부개정법률안

(2025. 6. 24. 송석준 의원 대표발의)(의안번호 2211043)

건설기술 진흥법 일부개정법률안

(2025. 6. 24. 문진석 의원 대표발의)(의안번호 2211051)

행정수도 건립을 위한 특별조치법안

(2025. 6. 24. 강준현 의원 대표발의)(의안번호 2211055)

국가공간정보 기본법 일부개정법률안

(2025. 6. 24. 황명선 의원 대표발의)(의안번호 2211047)

지하안전관리에 관한 특별법 일부개정법률안

(2025. 6. 24. 안태준 의원 대표발의)(의안번호 2211036)

이상 7건 6월 25일 회부됨