

<< 민생회복 프로젝트 연속토론회 결과 브리핑 >>

(3차) 주거·부동산 분야

- 무주택자의 주거 불안정과 부동산 혼란 위기 극복 대책 제안 -

2023.3.22.(수), 오후 4시 40분, 국회 소통관 2층 기자회견장

- ‘민생회복 프로젝트 연속토론회(총 8회)’ 는 지난 1월 12일 이재명 당대표가 신년 기자회견에서 제안한 ‘9대 민생회복 프로젝트(#붙임1 참조)’ 일환으로 당면한 민생 위기 극복 해법을 추가로 모색하기 위해 마련되었다.
- 더불어민주당 민주연구원(원장 정태호 의원)과 을지키는민생실천위원회(위원장 박주민 의원)가 공동 주최하고, 직능단체, 시민단체, 노동계, 학계 등 시민사회단체 전문가들과 을지키는민생실천위원회 소속 39명의 국회의원이 정책과 입법과제를 전담·추진하는 ‘과제별 책임의원(#붙임2 참조)’으로 함께 참여하고 있다.
- 오늘 토론회에 앞서 지난 3월 13일 박주민, 박상혁, 윤준병 의원 등이 참여한 ‘책임의원 정책간담회(주거·부동산 분과)’ 를 열고 토론회 세부 토론 의제 및 정책입법과제에 대해 논의하였다.
- 오늘은 ‘책임의원 정책간담회’ 에서 논의된 내용을 바탕으로, <주거·부동산> 분야 ‘무주택자의 주거 불안정과 부동산 혼란 위기 극복 방안’ 을 주제로 주거·부동산 문제의 심각성과 대책에 대해 더불어민주당 책임의원들과 시민사회단체 전문가들이 발제·토론을 진행했다.

- 더불어민주당 을지키는민생실천위원회와 민주연구원은 ‘책임의원 정책 간담회’와 오늘 토론회에서 심도 있는 논의를 거쳐 제안된 내용에 대해 면밀히 검토 한 후 국민이 공감하는 「민생회복 정책입법과제」를 만들어 나갈 것이다. 이를 당 원내대표와 정책위의장에게 제안하고, ‘과제별 책임의원’ 중심으로 입법화 될 수 있도록 최선을 다할 것이다.
- 오늘 토론회에서 논의된 주거·부동산 대책의 주요 내용은 아래와 같음

1. 주거·부동산 문제의 심각성

- 1) 깡투기로 수백 채의 임대주택을 사들인 임대사업자가 보증금을 반환하지 못하는 ‘깡통주택, 전세사기’ 피해 임대주택이 급증세이며 2만 채 이상까지 증가할 수 있는 것으로 추산된다.

※ [참고] KBS, [단독] '1조 8천억' 전세 사기 폭탄 터진다...올해 역대 최대 추정(2023.3.10.)

→ 전세 사기 조직과 얽힌 악성 임대인 176명이 소유한 주택은 전국적으로 2만 6천여 채에 달하며, '깡통전세' 사기 규모는 2023년 1조 8천5백억, 2024년 7천 7백억 원으로 추정됨

[참고] 박상혁 더불어민주당 의원이 주택도시보증공사(HUG)로부터 제출받은 '집중관리 다주택 채무자'의 자료에 따르면 2022년 악성 임대인의 보증사고 규모는 4,382억원, 보유 주택은 2,055채로 전체의 37%를 차지함

[참고] 박상혁의원실·한국도시연구소, 2022년 상반기 실거래가 분석을 통해 본 주거 정책의 과제(2022.9.)

- 2) 전세가율이 80% 이상인 ‘깡통전세 우려’ 공동주택이 10집 중 4집으로, 집값 하락세 지속과 최근 1~2년 전세계약 만료일 도래로 피해 증가가 예상된다.

※ [참고] MBC, [단독]실거래가 전수조사 "10집 중 4집 '깡통전세' 우려"(2023.3.14.)

→ MBC가 최근 공동주택 실거래 94만 건을 전수조사한 결과에 따르면 깡통전세(전세가율 100% 이상)는 전국 공동주택 약 6천 단지, 전체 9.3%(10집 중 1집), 깡통전세 우려(전세가율 80% 이상)는 전국 공동주택 2만4천여 단지, 전체 38%(10집 중 4집)로 나타남

- 3) 전세사기 피해는 20·30대 청년층이 가장 많고, 보증금 미반환 사례가 가장 심각한 것으로 드러나고 있어 추가 보완책이 필요하다.

※ [참고] 김병욱 더불어민주당 의원이 주택도시보증공사(HUG)로부터 제출받은 '전세사기 피해지원센터 운영 현황' 자료에 따르면 2022년 9월말부터 2023년 2월초까지 피해 상담 건수 중 보증금 미반환 피해가 65%, 청년층인 20·30대의 피해 사례가 72%임(20대 이하 20%, 30대 52%, 40대 17%)

- 4) 전세 피해자들에게는 체납한 선순위 조세채권 문제가 가장 해결하기 어려운 문제다. 임대사업자가 수백 채의 임대주택에 종합부동산세 등의 국세체납까지 하고 있는 상태에서 임차인이 개별적으로 경매 등에 나설 경우 먼저 나선 임차인 거주 임대주택에서 국세를 전부 환수해 먼저 나선 임차인이 희생되는 모순의 늪에 빠져 있다.
- 5) 결론적으로 해당 임차인의 희생절차 등 채무조정을 지원하여 전세대출 채무부담을 줄여 주어야 하는데, 전세대출을 받아 보증금을 지급한 임차세대는 보증금을 회수하지 못한 상황에서 전세대출 상환 압박까지 받고 있어 사면초가 상태다. 더구나 희망을 찾지 못한 임차인이 극단적 선택을 하는 상황에 이르고 있다.

2. 윤석열 정부의 주거·부동산 대책의 한계

- 1) 윤석열 정부는 전세사기 대책으로 범정부 차원의 ‘전세사기 예방 및 피해 지원방안(2023.2.2.)’ 과 ‘전세사기 지원 추가 대책(2023.3.10.)’ 등을 발표했으나,

전세사기 피해자들은 정부 대책이 미흡하다고 반발하며 주거 안정을 위한 실질적 대책을 요구하고 있다. 결국 현재 피해를 보고 있는 2만 세대 이상의 임차인에 대한 법적 불안 해소 등 실질적인 피해 구제 대책이 전무한 상황이다.

- 2) 부동산 버블이 꺼지고 있는 상황에서 무주택자 등 주택의 실수요자들은 빚내서 집사는 것을 꺼리고 당분간 안정적인 ‘임대주택’ 또는 소득대비 ‘부담가능한 주택(Affordable housing)’ 공급을 원하고 있으나,

윤석열 정부는 이러한 실수요자의 요구는 외면하고 고가주택 매입 대출 허용, DSR 등 소득대비 적정 대출규모 규제 등을 완화하며 ‘빚내서 집사라’ 는 과거 보수 정부의 정책을 답습하고 있다.

- 3) 또한 공공임대 5조 7천억 예산을 삭감하여 서민들을 위한 안정적인 주거 공급을 축소하고, 장기 무주택자나 신혼부부 등에게 ‘부담가능한 주택’을 공급하는 핵심제도의 하나인 분양가상한제도를 서민과 중산층이 내집 마련이 어려운 강남, 서초, 용산 등 고가주택 공급지역으로만 제한하고 있다.
- 4) 결론적으로 윤석열 정부에서는 ‘깡통주택, 전세사기’ 피해에 대한 실질적인 대책을 세우지 않고 미봉책, 예방책만 이것저것 나열하고 있다고 평가할 수 있다. 채무조정 지원 행정은 국토교통부 차원에서 생각도 못하고 있고, 원희룡 국토부 장관조차도 임차인 피해를 해결하기 어렵다고 말하고 있는 실정이다.

회수가능 보증금 반환채권을 공공기관이 매입하여 임차인들을 선구제하고 그 뒤에 2~3년의 시간을 가지고 공공기관이 보증금 반환채권을 가지고 일괄경매, 파산 등의 방법을 통해 보증금을 회수하는 등 범정부 차원의 실질적인 구제대책이 필요하다.

3. 더불어민주당 민주연구원 · 을지로위원회가 제안하는 주거 · 부동산 대책

1) 국회 차원의 전세사기, 깡통주택 피해구제와 예방 대책의 추진

(1) 선구제 후환수의 피해구제 절차 입법 추진

피해구제를 위해서는 먼저 국토부와 지자체 차원의 피해조사를 통해 임대사업자별 피해세대, 국세 · 지방세 등 선순위채권, 회수하지 못하는 보증금 피해규모 등을 파악해야 하고,

자산관리공사 등의 전문 채권관리 공공기관과 LH 등이 협업하여 위와 같은 피해상황을 반영한 가격으로 보증금채권을 (감정)평가하여 매입하여 피해 임차인들을 선구제하고,

그 후에 자산관리공사, LH 등 공공기관이 협업하여 2~3년에 걸쳐 경매, 공매, 파산, 우선매수권 등을 통해 임대주택을 매입하여 공공임대로 매각함으로써 보증금채권 매입대금을 환수하는 절차가 필요하다.

(2) 피해 임차인의 전세대출채무의 신속한 채무조정

전세대출을 통해 보증금을 냈으나 보증금을 회수하지 못하는 피해를 당한 경우 임차인은 전세대출 반환 압박까지 받아 사면초가 상태에 빠져 있다. 보증금 피해를 입은 임차인의 전세대출채무에 대해서는 신속하게 파산·회생 등의 지원을 할 수 있도록 하는 입법 조치가 필요하다.

(3) 전세사기, 갭통주택 피해 예방을 위한 공인중개사 설명의무 강화 예방 입법

공인중개사가 부동산 매매나 임대차 중개를 할 때 해당 부동산에 대한 근저당권 설정 여부 등 현황 설명의무가 있는데, 여기에 신규주택의 가격이나 선순위 국세의 체납규모, 앞선 임대차보증금의 존재, 임대사업자 등록여부 등에 대한 정보도 설명하도록 하는 예방대책도 필요하다.

(4) 전세사기 피해자에 대한 보증금 회수 등 집단적 권리구제를 위한 특별법 제정

최근 성행하는 대규모·조직적 전세사기는 대부분 임차주택에 거액의 선순위 채권(조세채권 등) 등 여러 채권관계가 복잡하게 얽혀 있고 임차인의 개별적 권리 행사만으로는 보증금 회수가 불가하므로 특별법 제정을 통한 집단적 권리 구제가 필요하다.

2) 공공임대주택과 분양가상한제를 통한 부담가능한 분양주택의 공급 확대 추진

무주택자 등 주택의 실수요자들은 임대주택 또는 소득 대비 ‘부담 가능한 주택(affordable housing)’ 공급을 원하고 있다. 실수요자를 염두에 둔 공공임대 확대, 분양가상한제를 통한 부담가능한 주택 공급 등의 정책이 추진될 수 있도록 윤석열 정부의 주거·부동산 정책을 견인해 가겠다.

[붙임1] 당 대표 신년 기자회견 “9대 민생회복 프로젝트” (2023.2.27. 현재)

목표	9대 민생 프로그램(상임위)	세부내용 및 추진 방안	대책 [’23 예산]	수혜 대상
합계			예산 : 30조원 수준	
高금리 피해 회복	① 저신용자 신용대출 확대 (정무)	<ul style="list-style-type: none"> - 부실 위험이 있는 저신용·저소득층 대상으로 긴급 생계비 대출 지원 - (개정) 「서민의 금융생활 지원에 관한 법률」 개정 * 서민금융법 제47조 제2항 단서 추가를 통해 서민금융보원계정의 은행 출연비율 하한을 설정 → 이 경우 현재 은행 출연비율 0.03%→0.03% 상향 하여 시중에 약 7,000억원 추가 자금 조달 효과 발생 	<p>입법: 서민금융법 → 0.7조원 대출 효과</p> <p>예산: 0.1조원</p>	저신용자
	② 중소기업· 자영업자 이자 감면 (정무)	<ul style="list-style-type: none"> - 코로나 방역 기간인 2020.3.~2022.3.사이의 중소기업, 자영업자 부채 증가분에 대한 1.5% 이자 지원 	예산: 7.4조원	1. 가계 2. 자영업자 3. 중소기업
	③ 소상공인· 자영업자 고정비 감면 지원 (중기)	<ul style="list-style-type: none"> - 소상공인·자영업자를 대상으로 임대료 등 고정비대출 및 지원 - (입법) 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」 개정 (소상공인·자영업자 임대료 지원법) 	<p>입법: 자영업자 임대료 지원법</p> <p>예산: 3조원</p>	
	④ 취약 차주 저금리 전환 대출 (정무)	<ul style="list-style-type: none"> - 부채이자 감면 프로그램 예산 내에서 한계 차주 저금리 전환 대출 지원 재원 확보 	예산: 1.5조원	
高물가, 에너지요금 부담 경감	⑤ 에너지 물가지원금 (복지)	<ul style="list-style-type: none"> - 물가상승 피해계층 중심의 하후상박형 지원 	예산: 7.2조원	소득하위 80% 4,117만명
	⑤-1 소상공인·자영업 자 난방비(가스 및 전기요금) 지원 (중기)	<ul style="list-style-type: none"> - 소상공인 대상 가스요금 및 전기요금 지원 (1안 30만원, 2안 40만원) - (입법) 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」(소상공인 에너지지원법) 	<p>입법: 소상공인 에너지지원법</p> <p>행사: 간담회</p> <p>예산: (1안)2.03조원 (2안)2.7조원</p>	소상공인·자영업자 676만 (무점포소매업 제외)
	⑤-2 농업 난방비(전기 및 전기요금) 지원 (농업)	<ul style="list-style-type: none"> - 시설원에 농가 유가연동보조금 지원 확대 - 육계 총가 난방비 지원 - 농사용 전기료 인상분 차액지원(어업포함) 	<p>997억원 262억원 0.2조원</p>	원예농가 5만호 육계농가 0.3만호 농가 196.4만호
	⑥ 지역화폐 예산 증액 및 제도화 (행안)	<ul style="list-style-type: none"> - (입법) 「지역사랑상품권 이용 활성화에 관한 법률」 개정 (발행 의무화, 지원사항 의무화) 	<p>입법: 지역사랑 상품권법 개정</p> <p>예산: 0.7조원</p>	전국민

목표	9대 민생 프로그램(상임위)	세부내용 및 추진 방안	대책 [‘23 예산]	수혜 대상
주거 안정	⑦ 미분양 주택 매입 후 공공임대 전환 (국토)	<ul style="list-style-type: none"> - 정부는 호당 1.6억-3억의 최대 95%를 출자·용자하는 매입임대사업 10가지를 시행중임 - 2023년도 매입임대예산은 총 6조763억원이며 전년 대비 3조797억원 감액됨 - 미분양 등 매입임대사업 5조원을 추가 집행할 경우, ①기존사업으로는 32,885호 매입가능, ②「공동주택실거래가지수」(22.11월) 시가기준으로 서울(40㎡) 12,837호, 수도권(40㎡) 21,053호, 지방(40㎡) 65,790호의 추가매입 가능. 전국 부실·미분양주택 25%를 구제 효과 	예산: 5조원	무주택자
	⑧ 전세 보증금 이자 지원 (정무)	<ul style="list-style-type: none"> - 무주택 저소득층 전세자금 대출 이자에 대해서 1.42~2.78% 이차지원 - 23년 예산 지원대상 17.6조원에서 1.4조원 추가 확대(23년 국회예산심의시 2.0조원 기확대) 	예산: 279억원	무주택 저소득층 (전세자금 대출)
	⑨ PF 배드뱅크 설립 (정무)	<ul style="list-style-type: none"> - 미분양 및 부실채권 대책 (비은행권 PF 정상화) - 부실기업 정리가 아닌 정상화가 목적 - (입법) 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」 개정 	입법: 자산관리 공사법 개정 행사: 세미나 예산: 2조원	1.중소 건설사 2.제2금융권 3.전국민* *금융안정 측면

[붙임2] '과제별 책임의원' 신청 현황 (총 39명)

<민생회복 프로젝트 연속토론회> 책임의원 신청 현황 (2023.3.2.현재)

no	국회의원	비고	no	국회의원	비고
<1차> 총론(3/8)			<5차> 소상공인(4/5)		
1	박주민	좌장	1	서영교	좌장
2	김영배	간사(토론)	2	이동주	간사(토론)
3	우원식		3	김경만	
4	민병덕		4	김주영	
5	정태호		5	민병덕	
6	홍기원		6	박주민	
<2차> 금융(3/15)			7	윤영덕	
1	박주민	좌장			
2	민병덕	간사(토론)	<6차> 노동/고용1-특고(4/12)		
3	김성주		1	이학영	좌장
4	신동근		2	이수진(비)	간사(토론)
5	오기형		3	여기구	
6	양경숙		4	최인호	
7	이동주				
<3차> 주거·부동산(3/22)					
1	전혜숙	좌장	<7차> 노동/고용2-문화예술(4/19)		
2	조오섭	간사(토론)	1	홍익표	좌장
3	박상혁		2	유정주	간사(토론)
4	서동용		3	김승원	
5	윤준병		4	소병훈	
6	이수진(지)		<8차> 노동/고용3-돌봄(4/26)		
7	홍기원		1	남인순	좌장
<4차> 중소기업(3/29)			2	최혜영	간사(토론)
1	정태호	좌장	3	권인숙	
2	김경만	간사(토론)	4	서영석	
3	김교흥				
4	김한정				
5	이용빈				
6	이용선				
7	이원욱				
8	이장섭				