

국토부·법무부·금융위원회 등 관계기관 합동, 「전세사기 피해자법」 개정안 심층 논의

- 국토교통부(장관 박상우)는 법무부(장관 박성재), 금융위원회(위원장 김주현)와 공동으로 5월 23일 오후 한국부동산원에서 ‘전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법(이하 ‘전세사기 피해자법’) 개정안에 대한 종합 토론회’를 개최하였다.
- 이번 토론회는 지난 5월 3일 국회 본회의에 부의된 「전세사기 피해자법」 개정안에 따른 기관별 역할과 예상되는 문제점 등을 논의하고, 전세사기 피해자들을 위한 더욱 강화된 주거안정 및 지원방안을 모색하기 위해 마련하였다.
- 토론회에는 한국토지주택공사, 주택도시보증공사, 국토연구원과 관련 전문가가 함께 참여하였고, 주요 발제 내용은 다음과 같다.
 - 주택도시보증공사(이하 ‘HUG’) 전세피해지원기획팀 최우석 팀장은 ‘선구제 후회수’에 필요한 주택도시기금은 부채성 재원으로 여유 자금도 감소 추세에 있어 활용이 곤란하고, 채권의 가치평가 방법의 모호성과 채권 매입비용 회수 방안의 비효율에 대한 문제점을 지적하였다.
 - 한국토지주택공사(이하 ‘LH’) 전세피해지원팀 박종인 팀장은 전세사기 피해주택을 적극 매입하기 위해 기존 매입 절차와 요건 등을 간소화 하고, 생업 등 불가피한 경우 피해지역 외 다른 지역의 공공임대주택 까지 우선공급 대상을 확대하며 주거비 부담을 완화하는 방안도 검토 중이라 밝혔다.
 - 국토연구원 윤성진 부연구위원은 ‘선구제 후회수’는 채권 매입가격 결정 방법의 불확실성, 회수 시점의 모호성 등이 정책 운영상의 어려움으로

연결되므로 제도 보완 및 개선이 필요하다면서 아울러, 전세사기 예방을 위한 근본적인 제도 개선 방안 논의도 함께 이뤄져야 한다고 말했다.

- 이후 김근용 한양대 융합산업대학원 교수가 토론의 좌장을 맡아 「전세사기 피해자법」 개정안에 대한 패널 토론이 진행되었다.
- 법무법인 감동으로 안형준 변호사는 “전세사기 피해자들에 대한 지원을 강화하자는 취지에는 공감하나 지원대상에 외국인을 포함하는 것이 상호주의 원칙상 바람직한지 여부, 이 법의 적용을 받는 임차인과 아닌 임차인 간의 지원이 달라지는 문제로 인한 국민 일반의 평등권 침해 여부 등을 고려할 필요가 있어 추가적인 논의가 필요하다”라고 말했다.
- 대한법무사협회 정경국 법무사는 “임차보증금 채권의 가치평가를 위해서는 조세 채권 등 선순위 채권과 금융기관의 질권 설정 여부 등을 확인할 수 있는 법적 근거가 필요하나 현재의 개정안에는 반영되어 있지 않고, 보증금 채권의 최소 매입금액에 대한 규정도 불명확하여 개정안에 많은 문제점이 있다”라고 말했다.
- 한국소비자원의 변용재 변호사는 “공정한 가치평가 방법 등 법 조항들의 추상적 내용이 너무 많아 어떤 방식으로든 법적 분쟁이 예상된다”라며 “현재 개정안은 주택도시보증법, 한국자산관리공사법 등 기존 법령과도 상충되는 부분이 많아 시행 시 큰 혼란이 발생할 것으로 우려된다”라고 말했다.
- 법무부 최형규 검사는 “개정안 중 일부 내용은 헌법적 차원에서 추가적인 검토가 필요하고, 개정안의 핵심에 해당하는 최소 채권 매입가격에 대한 규정이 모호한 측면이 있는 등 조문에 대해 보다 충분한 논의가 필요하다”라고 하였다.
- 금융위원회 임형준 팀장은 “개정안에서 한국자산관리공사가 경매과정 중 후순위 전세사기 피해자의 ‘배당’을 늘리기 위해 선순위저당채권을 매입하는 방안은 조 단위의 기금재원이 소요되는데 비해 길고 복잡한 경매

과정을 통해야 하고, 그 과정에서 피해자에 대한 배당액이 실제 증가할지 여부가 불확실한 측면이 있어 보다 면밀한 검토가 필요하다”고 밝혔다.

- 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “주택도시기금은 무주택 서민으로부터 잠시 빌린 돈으로 채권 매입에 활용하는 것은 부적절하고, 공정한 가치 평가와 회수의 어려움 등으로 개정안 공포 1개월 후 시행은 현실적으로 어렵다”고 하면서,
- “오늘 논의한 내용을 바탕으로 조속한 시일 내에 주거안정에 도움이 되고, 현장 체감도와 국민 수용성이 높은 정부 대안을 마련해 실질적으로 운영이 가능하고, 피해자들에게 도움이 되는 방안을 강구하겠다”라고 말했다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 전세사기피해지원단 피해지원총괄과	책임자	과 장	이장원 (044-201-5232)
		담당자	사무관	문수빈 (044-201-5233)
			사무관	이상호 9044-201-5239)
			주무관	정도영 (044-201-5235)
<공동>	법무부 법무심의관실	담당자	검 사	최형규 (02-2110-3164)
<공동>	금융위원회 금융정책국 금융정책과	책임자	과 장	강영수 (02-2100-2830)
		담당자	팀 장	임형준 (02-2100-1690)
			사무관	이송이 (02-2100-1691)



참고**「전세사기 특별법」 개정안에 대한 종합 토론회 개요**

- 일시 : '24년 5월 23일(목) 13:00 ~ 15:00
- 장소 : 한국부동산원
- 제목 : 전세사기 특별법 개정안 종합 토론회
 - * 주최 : 국토교통부, 법무부, 금융위원회
 - * 주관 : 한국토지주택공사, 주택도시보증공사, 국토연구원
- 진행계획

시간	내 용	비 고
13:00~13:10	참석자 소개	사회자
	인사말씀	국토교통부 주택토지실장
13:10~13:20	전세사기 특별법 개정안에 따른 HUG의 역할 및 문제점	주택도시보증공사 최우석 팀장
13:20~13:30	LH 전세사기피해자 주거지원 방안	한국토지주택공사 박종인 팀장
13:30~13:40	전세사기 피해지원 및 예방을 위한 주요과제	국토연구원 윤성진 박사
13:40~14:50	패널 토론	좌장 및 토론자
14:50~15:00	폐회	-

□ 좌장 및 토론자

구분	좌장 및 토론자	비 고	
좌장	김근용 교수	한양대 융합산업대학원	
토론자	안형준 변호사	법률	법무법인 감동으로
	정경국 법무사		대한법무사협회
	변웅재 변호사	공익	한국소비자원
	김경선 박사	관계 기관	HUG 주택도시금융연구원
	왕인창 처장		LH 매입임대사업처
	박천규 박사	연구	국토연구원
	이장원 과장	정부	국토교통부
	최형규 검사		법무부
임형준 팀장	금융위원회		