

수 신 : 각 언론사 경제부·정치부·사회부·시민사회담당

발 신 : 경실련 토지구택위원회(위원장 조정흔)

담 당 : 경실련 부동산국책사업팀(정택수 부장 02-3673-2146)

제 목 : [성명] 대학생·청년층 전세사기 피해 발생에 대한 입장 (총 3매)

보도일자 : 2024. 4. 17. (수)

배포일자 : 2024. 4. 17. (수)

대학생·청년층 위협하는 전세사기 지금 당장 임대인 반환보증보험 의무화 시행하라!

오늘(17일) 한국외국어대학교와 경희대 학생 수십명이 대규모 전세 사기로 피해를 본 사실이 언론에 보도됐다. 피해자 모임에 따르면 최소 80명 이상이 전세사기 피해를 봤으며, 인당 5000만 원에서 2억 원 이상 피해를 본 것으로 알려진다.

대학생·청년층은 부동산 관련 지식이나 정보도 부족할 수밖에 없다. 이들은 아직 사회생활도 제대로 시작하지 못한 만큼 전세사기로 인한 피해는 더욱 치명적일 수 있다. 이들이 전세사기에 노출되는 것을 방치한다면 우리사회의 미래를 포기하는 것이나 다름없다.

전세제도가 지속되는 이상 보증금 미반환이라는 치명적인 리스크를 완전히 차단하기는 불가능하다. 그러므로 전세제도의 위험이 최대한 임대인에게 전가되는 것을 공공이 차단·흡수하여 관리 가능한 구조를 만들어야 한다. 경실련은 전세제도의 근본적인 개선을 위해 다음과 같은 방안을 제시하는 바이다.

첫째, 전월세 신고제, 주택임대사업자 등록 의무 시행하라!

전월세 제도가 전세사기와 같은 피해사례를 만들지 않고 안정적으로 운영되려면 그 실태부터 명확하게 파악되어야 한다. 현재 주택 임대인은 등록이나 신고 의무 없이 얼마든지 임대를 놓을 수 있기 때문에 정부는 그 실태조차 제대로 파악하지 못하고 있다. 그나마 전월세 신고제가 2021년부터 시행되었는데, 정부가 과태료 부과를 계속 연장시켜 효과가 매우 떨어지고 있다.

정부는 전월세 신고제 의무화가 제대로 실행될 수 있도록 과태료 부과를 반드시 시행시켜야 한다. 신규계약 뿐만 아니라 기존 계약도 신고대상에 포함시켜야 하며, 관리비도

신고하도록 해야 한다. 보증금 6천만원, 월세 30만원이라는 예외조항도 폐지하여 실효성을 높여야 한다. 나아가 임대인이라면 당연히 임대사업자로 등록하도록 해야 하며, 임대사업자에게 과도하게 부여되고 있는 각종 세제혜택은 전면 재검토해야 한다.

둘째, 임대차 계약 시 임대인의 반환보증가입을 의무화해야 한다!

채권-채무관계로 볼 때 임차인은 엄연한 채권자이며, 임대인은 채무자이다. 임대인은 주택임대를 통해 수익을 거두는 대다, 보증금 미반환 사고는 전적으로 임대인에 의해 발생하므로 임대인이 보증에 가입하는 것이 당연하다. 이제부터 임대인의 반환보증보험 가입을 의무화하며, 반환보증보험 미가입 시 임대차 계약이 성립될 수 없도록 해야 한다. 보증료는 모두 임대인이 부담하도록 하는 것이 옳으며, 임대사업자 등록 의무화와 연계하여 임대인에 대한 검증을 강화하고, 임대보증금보증 제도와 일원화하는 방안도 검토해볼 필요가 있다.

일부 전세 사기꾼들은 담보인정비율 등에 가로막혀 반환보증보험 가입요건을 충족하지 못하자 집값을 시세보다 높게 뺏기 시작했다. 그 결과 임차인이 반환보증보험에 가입할 수 있게 했으며, 임대보증금도 더욱 높게 올려 받을 수 있었다. 반환보증보험을 악용한 전세사기를 막으려면 임대인에 대한 심사와 검증을 강화하고, 가입요건을 맞추기 위하여 주택가격을 부풀리는 행태를 원천적으로 차단해야 한다.

셋째, 전세자금대출에 DSR을 적용하고, 전세자금보증 기준을 강화해야 한다!

올해 초 금융위원회는 가계부채 관리를 위해 전세대출을 DSR에 포함하고, 이를 연내에 시행하겠다는 계획을 밝혔다. 그러나 대통령실에서 전세대출이 줄어들면 서민주거 안정이 저해될 수 있다는 의견을 금융당국에 전달하면서 해당 계획은 중단됐다.

이제 무분별한 전세자금대출을 막기 위해 관련 기준을 대폭 강화해야 한다. 전세자금보증은 꼭 대출이 필요한 무주택 서민들에게 혜택이 집중되도록 유주택자와 고소득자에 대한 기준을 강화해야 한다. 전세자금대출 DSR 적용도 더 이상 미뤄서는 안 된다. 빠른 시일 내에 DSR적용을 시행하여 무분별한 대출 남발이 일어나지 않도록 해야 한다. 서민주거안정 목표를 공공주택 공급이 아니라 대출 확대에 달성하려고 하면 집값, 전세값 상승이 일어나 서민 주거 안정을 더욱 해치게 된다.

넷째, 장기공공주택 대거 공급하고, 전세사기 주택은 공공우선 매수권을 활용해 저렴하게 매입하라!

전세사기와 같이 무주택 서민들의 생존을 위협하는 사건들을 근본적으로 막는 가장 효과적인 방안은 정부가 영구·50년·국민·장기전세 등 장기공공주택을 대거 확보하는 것이

다. 정부는 장기공공주택 제고율이 7~8%에 이르고 있다고 주장한다. 하지만 경실련이 2020년 조사해본 결과 저렴한 임대료로 20년 이상 안정되게 살 수 있는 진짜 장기공공주택은 4%에 불과했다. 정부는 3기 신도시 부지와 강제수용으로 확보한 공공택지의 매각을 전면 중단하고 장기공공주택을 대거 확보해야 한다.

또한 전세사기 주택은 공공 우선매수권을 활용하여 저렴하게 매입하여 피해자들이 안정적으로 살 수 있도록 해야 한다. 최근 보도에 따르면 LH가 매입한 전세사기 피해주택은 고작 1채에 불과하며 피해자들이 직접 매입한 건은 316건이나 되는 것으로 나타났다. 정부는 올해 초부터 매입임대를 대거 확대하려는 의지를 보인 바 있다. 그럼에도 전세사기 주택에 대한 공공우선 매수권은 전혀 활용하지 않는 것은 국민의 보호라는 국가의 책임을 방기하는 것이나 다름없다.

전세문제 확산을 막으려면 전세시장에 대한 적극적인 통제와 조정이 필요하다. 그러나 정부정책은 오히려 전세시장을 키우는 방향으로 나아가고 있다. 정부가 깡투기 활성화로 집값을 끌어올려 깡통전세를 예방하고자 하는 것은 아닌지 의심스러운 지경이다. 정부와 국회는 전세제도를 근본적으로 개선하기 위한 논의를 하루속히 시작해야 한다. 경실련도 임차인들이 안심할 수 있는 전세제도가 만들어질 때까지 노력을 계속할 것이다.

2024년 4월 17일

경제정의실천시민연합