

제411회국회
(임시회)국토교통위원회회의록
(안전조정위원회)

제 1 호

국 회 사 무 처

일 시 2023년12월27일(수)

장 소 국토교통위원회소회의실

의사일정

1. 안전조정위원장 선출의 건
2. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2124647)
3. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(허종식 의원 대표발의)(의안번호 2124670)
4. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(장철민 의원 대표발의)(의안번호 2124936)
5. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2125181)
6. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김경만 의원 대표발의)(의안번호 2125255)
7. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김경만 의원 대표발의)(의안번호 2125260)
8. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2125553)
9. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(심상정 의원 대표발의)(의안번호 2125554)

상정된 안건

1. 안전조정위원장 선출의 건 2
- o 조정위원장(맹성규) 인사 2
2. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2124647) 3
3. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(허종식 의원 대표발의)(의안번호 2124670) 3
4. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(장철민 의원 대표발의)(의안번호 2124936) 3
5. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2125181) 3
6. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김경만 의원 대표발의)(의안번호 2125255) 3
7. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김경만 의원 대표발의)(의안번호 2125260) 3

8. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2125553)	3
9. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(심상정 의원 대표발의)(의안번호 2125554)	3

(10시06분 개의)

○**조정위원장직무대행 이학영** 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

성원이 되었으므로 제411회 국회(임시회) 국토교통위원회 제1차 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법에 대한 안전조정위원회를 개최하겠습니다.

오늘 안전조정위원회 위원장 선출을 위해 사회를 맡게 된 이학영 위원입니다.

오늘 회의는 안전조정위원장을 선출한 후 법안심사에 들어가도록 하겠습니다.

1. 안전조정위원장 선출의 건

○**조정위원장직무대행 이학영** 그러면 의사일정 제1항 안전조정위원장 선출의 건을 상정합니다.

조정위원장은 국회법 제57조의2제5항에 따라 제1교섭단체 소속 조정위원 중에서 선출하도록 되어 있습니다. 따라서 위원님들께서는 제1교섭단체인 더불어민주당 소속 위원님 세 분 중에서 한 분을 조정위원장으로 추천해 주시기 바랍니다.

○**조오섭 위원** 맹성규 위원님을 조정위원장으로 추천합니다.

○**조정위원장직무대행 이학영** 또 다른 추천 위원 없으십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

없으시면 맹성규 위원님을 안전조정위원회 위원장으로 선출하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

그러면 맹성규 위원님 나오셔서 회의를 진행해 주시기 바랍니다.

(이학영 조정위원장직무대행, 맹성규 조정위원장과 사회교대)

○ 조정위원장(맹성규) 인사

(10시07분)

○**조정위원장 맹성규** 안전조정위원장으로 선출된 맹성규 위원입니다.

오늘 회의는 전세사기 피해자 지원과 관련한

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안 심사를 위한 안전조정위원회의 구성 요구에 따라 개최된 것입니다.

저는 안전위원장으로서 전세사기 피해자에게 실질적인 구제 방안이 마련될 수 있도록 전세사기피해자 지원을 위한 특별법을 조속히 개정하기 위하여 노력하겠습니다. 위원님들의 많은 협조를 당부드립니다.

그리고 유감스럽게도 국토부차관과 정부 관계자가 아주 중요하고 시급한 법률임에도 불구하고 오늘 출석하지 않았습니다. 이에 대해 안전조정 위원장으로서 매우 유감스러운 말씀을 드립니다.

그러면 법률 심사에 들어가도록 하겠습니다.

○**심상정 위원** 법률 심사 전에 오늘 안전조정위원회와 관련해서 한 말씀 드리고자 합니다.

오늘 안전조정위원회를 통해서 이 전세사기 특별법 개정안을 심의하게 된 것에 대해서 정말 마음이 무겁습니다. 그러나 우리가 올해 봄에 검토했다가 정부 여당이 합의 과정에서 접었던 게 선구제 후회수 방안인데, 지난 6개월여 전세사기 특별법 시행 결과 보증금 회수 대책이 없는 그런 특별법이 실제 피해자에 대한 구제가 되기 어렵다는 것을 확인을 했습니다. 특별법까지 만들었는데 실효성이 없다고 하면 그것은 문제가 아닐 수 없습니다.

그리고 지금 피해자들의 약 74%, 10명 중 8명이 청년들인데 전 재산을 잃고 피해자로서 빚더미에 올라앉아 있거든요. 그러니까 이분들의 가장 절실한 바램은 뭐냐 하면 보증금의 일부라도 회수하는 겁니다. 그래야 삶을 회복할 수 있다는 거예요.

그래서 일단 이번 전세사기 특별법 개정안의 가장 중요한 핵심은 최우선변제금 수준이라도 보증금의 일부를 반환하도록 하는 것이 핵심이다, 그런 점에서 선구제 후회수 원칙이 수용이 돼서 폭넓은 선택지를 피해자들에게 제공하는 것이 필요하다고 생각합니다.

지난 두 번의 소위 과정을 통해서 확인한 바 국민의힘에서는 끝내 선구제 후회수는 받아들이지 않던 그런 것이었습니다.

저는 선구제 후회수 그런 말을 안 써도 됩니다. 중요한 것은 정부 여당이 지금이라도 최소한 보증금의 일부를 회수할 수 있는 방안을 가지고 온다면 저는 당장 협상에 나설 거라는 점을 이 자리에서 분명히 말씀드립니다.

아무튼 그런 점에서 오늘 이 안전조정위원회를 통해서 피해자들의 최소한의 요구를 반영한 특별법을 처리를 하고, 이게 또 60일 동안 계류가 되는 상황이라 시간이 많습니다. 그 과정에서라도 정부 여당이 실질적인 해법을 제출하기를 다시 한번 촉구합니다.

○조정위원장 맹성규 다음은 조오섭 위원님.

○조오섭 위원 존경하는 심상정 위원님께서 말씀 주신 내용과 일맥상통합니다.

올해 20세의 청년이 운명을 달리했습니다, 얼마한테 용돈 2만 원만 부쳐주라고 하시고.

이게 현재 전세사기의 실질적 내용입니다. 피해자의 대부분이 20대 30대의 청년들이고 그분들은 공장에서 또는 직장에서 평생, 자기가 자립하면서 평생 모은 돈을 전세사기를 당했기 때문에 재산이 무일푼이 되고 빚더미에 나앉게 되는 상황이 현재 전세사기의 문제입니다.

그런데 이것을 해결하기 위해서 특별법을 만들자고 그랬고 처음에 특별법 만들 때 우리 민주당과 정의당에서는 지속적으로 선구제 후회수를 주장을 했었습니다. 이것은 저희 당이 주장한 게 아니라 피해자들이 주장했던 내용입니다.

전세사기 문제 해결에 있어서는 여와 야가 따로 없다고 생각을 합니다. 이것은 정말로 민생의 문제이고 여와 야가 아닌 청년들의 생존권 문제이기 때문에 지금 안전조정위까지 온 것에 대해서 정말 실망스럽고 국민들이 어떻게 볼 것인가에 대한 걱정도 앞서고요.

어차피 이제 어쩔 수 없이 안전조정위가 열린 만큼 피해자들의 목소리를 최대한 반영을 해서 선구제 후회수이라는 기본 원칙하에 피해자들의 의견들이 이 특별법 개정안에 충분히 반영될 수 있도록 안전조정위가 열렸으면 좋겠다는 의견을 드립니다.

○조정위원장 맹성규 이학영 위원님도 한 말씀 하시지요.

○이학영 위원 정말 젊은 청년들이 어렵게 모은 재산을 일거에 전세사기를 당했습니다. 집이 날아가고 아무 권리 없이 맨몸으로 쫓겨나야 될 지경에서 얼마나 절망이 크겠습니까?

물론 정부는 책임 있는 행정을 해야 되기 때문에 소극적일 수는 있겠으나 이 문제만은 시급한 문제이기 때문에 꼭 오늘 안전조정위에서 제대로 다뤄서 일부의 피해라도 좀 회복해서 그분들이 생의 의지를 가질 수 있게 해 주시면 고맙겠습니다.

○조정위원장 맹성규 감사합니다.

위원님들 말씀 주신 것처럼 전세사기 피해자에 대한 실질적 구제를 통해서 이분들이 하루빨리 어려움에서 벗어나 일상생활로 복귀하실 수 있는 그런 계기가 됐으면 하는 바람이고요.

그러면 법안 심사에 들어가도록 하겠습니다.

2. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2124647)

3. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(허종식 의원 대표발의)(의안번호 2124670)

4. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(장철민 의원 대표발의)(의안번호 2124936)

5. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2125181)

6. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김경만 의원 대표발의)(의안번호 2125255)

7. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김경만 의원 대표발의)(의안번호 2125260)

8. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2125553)

9. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(심상정 의원 대표발의)(의안번호 2125554)

(10시14분)

○조정위원장 맹성규 의사일정 제2항부터 제9항까지 이상 8건의 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

안전조정위원회는 소위원회에 관한 규정이 준용되기 때문에 축조심사를 생략할 수 없습니다.

그러면 수석전문위원 축조심사를 겸해서 간략히

보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 8건의 개정안에 대한 내용을 조문별로 보고를 드리겠습니다.

먼저 목차를 한번 봐 주시기 바랍니다.

안전조정위원회 심사자료에 정리되어 있는 심사항목 64개 중에서 목차 1페이지에 정리된 18개 항목에 대해서는 지난 12월 두 차례에 걸친 국토위 법안심사소위에서 국토교통부가 수용 의사를 밝힌 내용들이며, 목차 2페이지부터 정리되어 있는 나머지 46개 항목은 국토교통부에서 신중 검토 또는 일부 수용 의견을 제시한 사항들입니다.

그러면 먼저 자료 1페이지부터 조문별로 간략히 보고드리겠습니다.

1페이지 연번 1번의 김정재 의원안 제2조제4호는 전세사기피해자등의 정의를 명확히 하려는 것이며, 3페이지 5번의 장철민 의원안 제3조제1항은 외국인이 전세사기피해자에 해당됨을 명확히 하려는 내용이며, 5페이지 연번 6번의 김정재 의원안 제3조제1항은 전세사기피해자 요건에 전세권이 설정된 경우를 추가하려는 것입니다.

8페이지 연번 7번의 맹성규·허종식·심상정 의원안 제3조제1항 등은 전세사기피해자의 성립요건 중 임차보증금 요건을 완화하거나 삭제하려는 내용이며, 12페이지 연번 8번의 허종식·심상정 의원안 제3조제1항제3호는 전세사기피해자의 성립요건 중 현행 다수의 임차인을 2인 이상으로 개정하려는 것이며, 14페이지 연번 11번의 김정만 의원안 및 심상정 의원안 제4조제6호는 임차인보호대책 수립에 전세사기 피해발생 예방대책 및 주택 관리 대책 수립을 추가하려는 내용이 되겠습니다.

16페이지 연번 13번의 허종식·심상정·김정재 의원안 제5조는 다른 법률과의 관계에 관한 조문 중에서 현행 전세사기피해자를 전세사기피해자등으로 확대하려는 것이며, 17페이지 연번 14번의 김정재 의원안 제6조제4항제2호는 전세사기피해지원위원회의 위원 자격을 확대하려는 것입니다.

19페이지 연번 19번 및 25페이지 연번 24번의 맹성규 의원안 제12조제2항 및 제14조제6항은 전세사기피해자등 결정 신청과 결정문 정본을 온라인으로 처리할 수 있도록 하려는 것이며, 20페이지 연번 20번의 김정재 의원안 제13조제3항은 국토교통부장관의 자료요청권 범위를 확대하려는 내용입니다.

이어서 22페이지 연번 21번의 맹성규 의원안

제14조제3항은 전세사기피해지원위원회 심의·의결 기한의 기산일을 안전이 위원회에 접수된 날로 변경함으로써 안전을 신속하게 처리할 수 있도록 하려는 것이며, 23페이지 연번 23번의 김정재 의원안 제14조제5항은 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거치지 아니하고 전세사기피해자등을 결정할 수 있는 사유를 명시하려는 내용이 되겠습니다.

연번 25번 26번 31번 33번 그리고 62번까지의 김정재 의원안은 전세사기피해자등 지원의 신청기간을 전세사기피해자등 결정이 있는 날부터 3년으로 명시하고 전세사기피해자 관련 정보체계와 임대주택정보체계를 연계하며 다수 전세사기피해자의 우선매수권 행사 시 법률관계를 명확히 하고 종합신용정보집중기관이 고유식별정보를 수집·이용·처리할 수 있는 법적 근거를 마련하려는 것입니다.

34페이지부터는 국토교통부에서 신중 검토 의견을 제시한 내용들입니다.

34페이지 연번 2번부터 40페이지 연번 4번까지 그리고 41페이지 연번 9번의 허종식 의원안과 심상정 의원안은 임대인의 채무불이행 의도가 없는 경우의 임차인과 신탁사기 피해자를 전세사기피해자등에 포함하려는 것이며, 44페이지 연번 10번 47페이지 연번 12번의 허종식·심상정·김정재 의원안 제4조제1항 등은 임차인보호대책의 지원대상 및 매입대상 주택의 범위를 확대하려는 내용입니다.

49페이지 연번 15번부터 55페이지 연번 18번까지의 허종식·맹성규·심상정 의원안은 전세사기피해지원위원회의 용어와 위원 추천, 위원회의 개최, 회의록 작성 및 공개 의무 등에 관한 사항을 수정·보완하거나 신설하려는 내용입니다.

58페이지 연번 22번의 맹성규 의원안 제14조제5항은 전임 상담사 지정을 의무화하려는 것이며, 59페이지 연번 27번의 맹성규 의원안 제16조의2는 전세사기피해주택 임대인의 성명을 공개할 수 있는 법적 근거를 신설하려는 것입니다.

61페이지 연번 28번부터 69페이지 연번 30번까지와 관련하여 허종식 의원안 제17조부터 제19조는 경매 및 주택의 매각 유예·정지 신청권자를 확대하려는 것이고, 김정재 의원안 제17조는 긴급한 경우 국토교통부장관이 위원회의 의결 없이 경매의 유예·정지의 협조를 요청할 수 있도록 하려는 것이고, 심상정 의원안 제17조의2는 신탁

전세사기임차주택에 대한 주택인도소송 유예·정지 제도를 신설하려는 것입니다.

72페이지 연번 32번의 허종식·김정재 의원안은 경·공매절차에서의 우선매수권자를 확대하는 내용이고, 76페이지 연번 34번과 77페이지 연번 35번의 맹성규 의원안과 허종식 의원안은 각각 우선매수권 행사 주택에 대한 용도변경 허가 특례와 건축법 위반건축물의 취득 시 시정명령 이행강제금에 대한 특례를 신설하려는 내용이 되겠습니다.

이어서 78페이지 연번 36번의 허종식 의원안 제23조와 24조는 국세 및 지방세의 안분 징수 특례의 적용범위를 확대하려는 내용이고, 83페이지 연번 37번부터 연번 40번까지의 허종식·심상정 의원안은 공공주택사업자에 대한 주택 매입 요청권자를 확대하고 공공주택사업자가 신탁전세사기임차주택을 매입할 수 있는 특례를 함께 신설하려는 것입니다.

91페이지 연번 41번의 허종식·김정재 의원안 제26조는 경·공매 지원서비스의 제공대상을 확대하려는 내용이고, 94페이지 연번 42번의 허종식 의원안 제26조의2는 전세사기피해자들에게 법률구조 등의 지원을 할 수 있는 근거를 마련하려는 것입니다.

이어서 97페이지 연번 43번부터 102페이지 연번 45번까지의 내용 중 맹성규 의원안 제27조제1항은 생활복구자금 지원 등의 근거를 신설하고, 허종식 의원안 제27조제2항은 임차 자금 융자의 대상을 확대하려는 것이고, 허종식·김정재 의원안 제27조는 주거 안정을 위한 금융 지원 및 채무불이행 등록 유예 대상자를 확대하려는 내용이 되겠습니다.

이어서 104페이지 연번 46번부터 112페이지 연번 49번까지의 내용은 전세사기피해자들에 대한 임대주택 또는 주거비 지원 근거를 신설하고 소액보증금보호에 관한 적용 특례를 신설하는 등 긴급복지지원 제도를 확대하려는 내용입니다.

이어서 114페이지 연번 50번의 허종식·심상정 의원안은 전세사기피해자들이 임차보증금반환채권의 매입을 신청할 수 있도록 하려는 것이며, 김병욱 의원안은 임차보증금반환채권을 주택도시보증공사가 사후정산 등의 방식으로 양수하도록 하려는 내용이 되겠습니다.

118페이지 연번 51번부터 131페이지 연번 55번까지의 내용은 바로 앞에서 보고드린 임차보증금

반환채권의 매입을 전제로 한 우선매수권 및 우선변제권 승계 간주 규정, 채권매입기관의 전세사기등피해주택의 매입 및 매각 등에 관한 규정 등을 신설하려는 내용이 되겠습니다.

이어서 135페이지 연번 56번의 허종식 의원안 제28조의10은 전세사기피해자들이 자산관리공사에게 선순위저당채권의 매입을 신청할 수 있도록 하려는 것이며, 139페이지 연번 57번의 허종식·심상정 의원안은 주택도시기금을 법률구조비용 또는 임차보증금반환채권의 매입비용 등의 용도에 지원할 수 있도록 하려는 것입니다.

142페이지 연번 58번부터 146페이지 연번 60번까지는 전세사기피해자들이 거주하는 공동주택등의 관리 감독에 관한 사항을 신설하고 공공주택사업자 또는 채권매입기관에 대하여 국세 및 지방세를 감면할 수 있도록 하는 내용이 되겠습니다.

다음은 147페이지 연번 61번, 148페이지 연번 63번, 150페이지 연번 64번의 허종식 의원안 채권매입기관의 개인정보 수집·이용·처리에 관한 사항, 비밀준수 의무에 관한 사항, 추가 조사 거부자 등에 대한 과태료 규정을 추가하려는 내용이 되겠습니다.

이상 8개 개정안의 조문별 주요 내용을 보고드렸습니다.

위원장님 말씀대로 국토교통부차관 등 관계자가 참석하지 않은 관계로 개정안에 대한 정부 측 의견은 안전조정위 심사자료에 정리된 정부 측 의견을 참고해 주시기 바랍니다.

보다 자세한 내용은 배부해 드린 자료를 참고해 주시기 바랍니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○조정위원장 맹성규 수고하셨습니다.

우선 수석전문위원의 보고를 들으셨는데요. 실질적으로 피해자들의 지원을 위해서 전세사기법 통과가 시급하다고 판단이 되고요. 우선 우리가 8개의 전세사기 특별법과 관련해서 두 차례의 국토소위를 진행한 바 있습니다. 그래서 국토부가 제도개선을 위해서 제안한 김정재 의원의 내용 중 일부하고 함께 두 번째 소위에서 국토부가 제도개선을 수용해 온 내용이 있습니다.

즉 다시 말해서 수석전문위원의 말씀을 들으신 것처럼 제도개선을, 특별법 개정에 대해서 국토부가 동의해 준 내용이 목차 1페이지에 나와 있는데 이 내용은 저희가 수용을 해서 안전조정

위원회에서 논의하고 있는 그 내용에 반영이 되어야 될 것으로 보여지고요.

그 밖의 내용에 대해서 우선 위원님들의 의견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

○**심상정 위원** 법안의 구체적인 내용과 관련해서 제가 발의한 법안 내용을 중심으로 말씀드리겠습니다.

우선 선구제 후회수 방안을 반드시 넣어야 된다고 생각하고요. 저는 실질적 지원을 위해서 보증금반환채권 가격의 하한선을 정해야 될 필요가 있고, 지난 4월에 낸 법안에는 50%를 제안을 했어요.

HUG가 이삼 년 후에 보증금의 60~70%는 회수할 수 있다 이런 얘기를 했기 때문에 50%도 무리는 아니다 이렇게 생각을 했지만 정부 여당이 또 난색을 표명하고 있는 것을 고려해서 또 하나의 기준이 될 수 있는 게 최우선변제금이라고 봅니다. 소액임차인에게 보증금은 전 재산과 다를 바가 없기 때문에 보호하고자 만든 제도가 최우선변제금이기 때문에 이것을 하나의 기준으로 하는 방법이 있다, 물론 이 제도가 지금 현실과 맞지를 않습니다. 그래서 피해자들을 보호하지 못하고 있는데 이 제도가 제대로만 작동했어도 저는 피해를 꽤 줄일 수 있었지 않나 그런 안타까운 마음을 갖고 있고요. 그래서 최우선변제금 수준인 30% 정도를 하한선으로 정하는 게 필요하다 의견을 드리고요.

단 이런 방식을 통해서 보장된 보증금의 일부가 다른 채무관계로 인해 압류가 되거나 강제집행되지 않도록 하는 부수 조항이 필요하다고 보고요. 왜냐하면 기초연금의 경우에 압류 대상이 될 수 없도록 하고 있지 않습니까? 이런 것처럼 민사집행법 제246조(압류금지채권) 조항인데요, 민사집행법 제246조제1항을 준용한다는 식으로 조문을 넣었으면 좋겠다 이런 말씀을 드립니다.

두 번째는 신탁사기 관련인데요. 지금 현재 신탁사기 피해자들도 정책 실패로 인한 피해자로 봐야 된다, 왜냐하면 신탁제도 내에는 임차인 보호장치가 전혀 없습니다. 그리고 신탁회사들이 마치 마치 임대인처럼 아무 관리도 안 하고 권한만 행사하는데 국가는 제대로 실태 파악도 못 하고 있는 형편이고요. 신탁사기 피해자들은 임차권도 없어서 더 사지로 내몰리고 있습니다. 명도소송과 공개매각으로 인해서 내쫓기고 있기 때문에 피해자들이 아무 준비도 없이 내쫓기는 건 막

아야 되지 않나, 그래서 첫째로는 신탁사기 피해주택의 명도소송을 최소 1년 정도 유예하는 조항이 포함돼야 하고요. 이 부분에 대해서 법률적으로 좀 난색을 표명하는 분도 계신데 최근에 대구지방법원에서 명도소송을 3월로 미루면서 국회의 결정을 기다리겠다 이렇게 이야기를 했습니다. 그래서 법원에서도 이래서는 안 된다는 상당한 공감과 입법기관의 선조치를 기다리고 있다고 보기 때문에 저는 이것은 문제가 없다 이렇게 봅니다.

그다음에 두 번째로는 신탁사기 피해주택의 공개매각으로 인한 임차인 퇴거를 유예하는 것도 필요하다, 그래서 신탁회사는 민간이라서 경공매를 거치지 않고 자유롭게 매각이 가능한데 이러면 강제집행을 통해서 임차인들이 쫓겨나게 되는 거지요. 이를 1년 정도 유예시켜 줄 필요가 있다 이렇게 말씀드리고요.

그다음에 마지막으로 신탁사기와 관련해서 피해주택을 공공이 적극적으로 매입하는 것이 필요하다고 봅니다. 이 경우는 임차권이 없기 때문에 보증금반환채권 매입 방식으로는 불가능하고, 대신에 LH가 하고 있는 매입임대사업을 추진할 때 신탁사기 피해주택을 우선적으로 매입하는 방식으로 구제를 하면 좋겠다 이런 말씀 드리고요.

그래서 신탁사기 피해주택은 담보물건으로 잡힌 주택이라 대체로 상태가 좋다고 합니다. 채권자인 우선수익권자, 주로 금융권인데 여기서 주택을 매도할 의사가 크기 때문에 LH와 협의를 통해서 주택 매매가 충분히 가능하다고 봅니다. 그래서 매입임대주택사업이라는 기존 사업을 활용하면 된다고 생각하고요.

그다음에 마지막으로 대출 부분과 관련해서 제가, 이것은 민주당하고도 합의가 안 된 사항인데 말씀은 좀 드려야 될 것 같아요. 지금 피해자들이 기존 대출을 받지 못해서 신용불량자가 되고 있거든요. 정부가 대출을 지원해 준다고 하지만 각종 기준에 걸려서 대상이 못 된 사람이 많은 말이에요. 피해자라면 조건 없이 받을 수 있는 대출이 필요하고, 그러려면 현재 대출 지원책의 기준을 완화하고 피해자 전용 대출을 만들어야 된다고 저는 봅니다. 이 내용을 특별법의 조항으로 넣기 어렵다면 국회가 정부와 적극적으로 협의해서 대책 마련에 나섰으면 좋겠다 이런 제안을 말씀드리고요.

이와 관련해서 신용불량자가 되느니 차라리 파

산·회생을 할 수 있도록 지원하는 것도 필요하다, 자신의 잘못으로 파산·회생을 하는 경우가 아니지 않습니까? 그러기 때문에 이때 금융거래 불이익을 면제해 줄 필요가 있다 이 점을 검토해 주시면 좋겠습니다.

이상입니다.

○조정위원장 맹성규 우선 심상정 위원님께서 신탁사기하고 선구제 관련해서 말씀을 주셨는데 명도소송 유예 조항 이것은 대구법원에서 지금 국회의 법이 제정되는 것을 기다리고 있는 그런 상황이라고 말씀을 주셨고, 그다음에 신탁 피해 주택 공개매각 이후에 LH 등 공공주택사업자가 매입할 수 있는 근거조항 신설 그리고 선구제에 관련해서는 채권매입의 하한선을 최우선변제금의 비율로 정하는 것이 좋겠다 이런 말씀을 주셨어요.

○심상정 위원 제가 별도 말씀은 안 드렸는데 피해주택 관리하고 피해자 요건 확대는 국토부가 추가 수용한 내용이지요? 그걸 수용하면 될 것 같습니다.

○조정위원장 맹성규 예, 그다음에 지금 전세피해자들의 경우에는 공동주택의 전기나 수도가 끊기는 상황이 발생했는데 이것은 해당 지자체에서 관리해 줄 필요가 있다 하는 것 그리고 국토부가 마지막에 전세 피해자의 요건을 좀 완화시켜서 7억까지 확대하겠다는 그런 조항을 주셨는데요. 수석전문위원, 이런 것은 저희가 법을 제정을 하는 데 큰 문제가…… 어떻습니까, 의견이?

○수석전문위원 박재유 예, 대부분 조문화 가능하리라고 판단이 되고 있습니다.

○조정위원장 맹성규 그런데 또 하나, 대출 문제를 말씀해 주셨어요.

대출 문제는 특별법에 넣는 게 어떻습니까? 별도로 협의를 해야 되는 과제인가?

○조오섭 위원 그것은 조건에 따로 넣어 가지고, 연봉 7000만 원 그 부분 말씀하시는 것 같은데요.

○조정위원장 맹성규 아니, 그게 아니라 기존에 대출받은 사람들에 대한 그런 건데.

○심상정 위원 그러니까 기존 피해자들이 대출을 받지 못해 가지고 지금 신용불량자가 되고 있단 말이에요. 그러기 때문에 피해자 전용 대출을 좀 마련했으면 좋겠다, 그래서 그것은 저는 정책 협의를 하면 될 것 같고요.

다만 신용불량자가 되느니 차라리 파산 신청했

으면 좋겠다고 하는 게 있는데 그러면 그 트랙을, 이 파산·회생의 경우에 금융거래 불이익을 면제해 줄 필요가 있다는 거지요. 이 부분은 좀 조문이 가능하겠습니까?

○조정위원장 맹성규 이것도 좀 의견 한번 내보세요.

○수석전문위원 박재유 예, 대출 부분은 상당히 좀 실무적이고 구체적이고 또 사안별로 되어 있기 때문에 법조문으로 이것을 모두 담을 수 있을지는 한번 검토를 해야 될 것 같습니다.

○조정위원장 맹성규 심 위원님이 제기하신 문제는 충분히 공감하고 해결돼야 될 문제인데 그것은 한번 법안을 검토를 해 보세요.

○수석전문위원 박재유 예.

○조정위원장 맹성규 그렇게 해서 논의를 한번 해 보도록 하겠습니다.

다음은 조오섭 위원님.

○조오섭 위원 조금 전에도 말씀드렸던 것처럼 특별법을 처음 만들 때 가장 핵심이 선구제 후구상권 청구 부분이었던거거든요. 그런데 이게 미반영된 상태에서 특별법이 통과가 되었습니다. 어쩔 수 없었던 부분, 즉 전세사기 피해자에 대한 그나마 최소한의 지원이라도 필요하기 때문에 시급하기 때문에 우선적으로 알맹이를 빼고 여야 합의를 통해서 우선 하고 6개월이 지난 다음에 다시 조정을 좀 하자라고 해서 지금 오늘 이 자리가 다시 만들어진 것 같은데요, 다시 한번 여당이 참여하지 않아서 너무 아쉽다는 말씀을 좀 드리고 싶고.

저는 지속적으로 선구제 후구상권에 대한 주장을 좀 하고 싶습니다. 실제로 운명을 달리하신 분들이 굉장히 많이 계시는데 그분들의 대부분이 보증금을 한 푼도 받지 못한 상태에서 희망을 잃은 상태에서 돌아가셨거든요.

현재 특별법에서 만들어지고 있는 전세사기 정책이 중심이 되고 있는 게 주거안정 정책으로 되어 있습니다. 즉 매입이라든가 임대 제공이라든가 금융 지원 등으로 주거안정 정책을 중심으로 가고 있어서 보증금 피해 부분들에 대해서는, 즉 최소한의 구제책에 대해서는 하나도 지금 준비되지 못하고 있는 부분이어서 희망이 없는 상황입니다. 그래서 선구제 후구상권 청구가 반드시 필요하다고 보고 있는 거고요, 우리 국민의 생명들을 지켜가는 과정이다라고 보고 있는 거고.

특히나 피해자들을 만났을 때 빨리 털어 버리고

싫다, 이 전세사기 집 보기도 싫다, 그다음에 이사 갈 예정이었는데 이사를 못 가고 있다라는 등등의 여러 가지 사연들이 있어서 선구제 후구상권으로 피해자들의 선택의 폭을 넓혀 줄 필요가 있다라고 생각이 듭니다, 이게 만능은 아니겠지만. 그럼에도 불구하고 선택의 폭을 넓혀 줄 필요가 있다라고 보고 있는 거고요. 그 대상에 있어서는 여야 합의에 따라서 인정된 피해자로 한정하더라도 이게 좀 통과가 되었으면 좋겠다는 거고.

그다음에 아까 심상정 위원님이 말씀하신 것처럼 최우선변제금이 30%인데 그 30% 수준 이상의 채권매입이 이루어졌으면 좋겠다, 이 채권매입은 여기 법안에도 나와 있는 것처럼 전문 채권매입기관들을 활용할 수 있겠다라는 생각이요.

또 하나는 채권을 이미 매입기관에서 매입을 했기 때문에 중복 신청이 가능하지 않도록, 즉 피해자들이 우선매수권이라든가 금융 지원이라든가 공공매입 대행이라든가 그걸 하지 않도록 하는 방지 대책들도 현재 개정안에 나와 있기 때문에 그에 대한 부분들까지 같이 이 개정안에 포함됐으면 좋겠다라는 생각입니다.

○조정위원장 맹성규 조오섭 위원님, 선구제의 필요성과 선구제를 하는 경우에 저희 전세사기 특별법에 있는 다른 지원책하고의 중복이 되거나 하는 문제에 대해서는 좀 조율할 필요가 있다는 말씀을 주셨습니다.

그러면 일단 전세사기 특별법 관련해서 좀 확인해 볼 게 정부가 합의해 준 것 중에 두 번째 소위를 할 때 의견을 준 게 있어요. 전세사기피해자 요건에 외국인을 포함한다는 내용 이견 의견을 준 내용이고요. 그다음에 전세사기피해자의 요건을 임차보증금 7억까지 확대하겠다 이것도 준 내용이고.

그다음에 신탁전세사기 임차주택의 주택인도소송 유예·정지 이것은 좀 저희가, 신탁사기 피해자들은 실질적인 사기 피해자인데 그 문제를 확인해서 보호할 수 있는 문제 그리고 신탁전세사기 임차주택의 강제집행을 일시 정지하는 문제 그리고 LH가 신탁사기 피해를 매입할 수 있는 근거를 마련하는 문제는 저희가 더 논의를 좀 해야 되고, 그다음에 국토부의 안 중에 보금자리론의 대상에 오피스텔을 추가하는 문제가 있었습니다. 그런 것도 저희가 좀 확인할 필요가 있을 것 같아요.

지금 정부안에 들어갔던 그리고 정부가 동의해줬던 내용과 선구제 내용 중에서 대통령령이 정하는 방식으로 평가를 해서 최우선변제금 비율 이상으로 선구제를 하고 후구상하는 문제, 그러면 매입기관을 어디로 할 것이냐 하는 문제는 주택도시보증공사와 대통령령으로 정하는 기관 정도로 하면 될 것 같고요. 또 하나 아까 신탁사기는 세 가지 정도에 대해서 말씀드렸고 공동주택에 대해 공동 관리하는 문제.

저희가 6개월 동안 법을 시행을 했지만 피해자들의 의견을 들어 본 결과 선구제 후구상도 피해자들이 선택할 수 있는 선택지로 돼야 실질적인 피해구제가 될 수 있다, 그리고 전세사기의 실질적인 피해자임에도 불구하고, 우리가 보통 얘기하는 확정일자까지 받아 놓을 수 있는 신탁사기 피해자들에 대한 피해 대책도 이번 기회에 마련이 돼서 이분들에 대한 어려움 그리고 실질적인 피해구제 대책을 마련해 줘야 되겠다 하는 내용으로 정리가 되는데요.

수석, 지금 말씀드린 내용을 어느 정도 정리하실 수 있겠습니까?

○심상정 위원 잠깐만요.

대상 부분과 관련해서 비율도 중요하지만 외국인 문제도 지난번에 수용이 되지 않았어요, 심의할 때?

○조정위원장 맹성규 예, 수용됐습니다, 자연인으로 들어가기로.

○심상정 위원 그런데 제가 김정재 위원하고 별도로 이야기하는 과정에서 근린주택을 제외하고는 다 열어 놔다 다 수용한다 다 수용했다 이렇게 말을 했더라고요. 그걸 정확히 확인해 보면 좋을 것 같아요, 정부 여당이 대상을 어디까지 구체적으로 넓힌 것인지. 그러면 비주택 오피스텔 같은 경우도 연 거예요? 아니잖아요.

○조정위원장 맹성규 그런 건 아닙니다. 그런 건 아니고요.

○심상정 위원 그러면 어디어디를 연 거예요?

○조정위원장 맹성규 그렇게 하려면 정부가 명확하게 의사표시를 좀 해 줘야 되는데 그때는 비공식적으로 말씀을 주신 내용이고, 근생 같은 경우에는 매입을 해도 피해자들이 요구하는 가장 원하는 것이 불법 건축물을 특별 조치로 양성화를 통해 가지고 이행강제금을 좀 완화시켜 달라 그런 내용인데……

○심상정 위원 그러니까 근생은 안 된다고 얘기

를 했고 나머지라는 게 뭐 뭐 뭐냐 이거예요. 보증금 기준 사항은 아까 이야기를 하셨고 그다음에 외국인도 포함되고, 오피스텔도 포함되는데 오피스텔은 주택·비주택 다 포함되냐고요.

○수석전문위원 박재유 지금 정부에서 이야기하는 것을 보금자리론 대상의 문제지……

○조정위원장 맹성규 그렇지요. 오피스텔 전체가 아닙니다.

○심상정 위원 전체가 아니고 보금자리론 대상이예요?

○수석전문위원 박재유 예, 건물의 대상을 근생빌라나 이런 거 불법 건축물의 범위를 넓혀준다 그런 거하고는 별개의 차원에서 보금자리론 지원 대상의 문제를 언급했던 겁니다, 정부는.

○심상정 위원 대출 대상을 넓힌다?

○수석전문위원 박재유 예, 금융 지원과 관련된 현행 27조를 좀 넓히는 그런 부분입니다.

○심상정 위원 피해자 요건을 확대하는 거하고는 좀 다른 문제네요.

○조정위원장 맹성규 예, 대상은 다른 문제고요.

그래서 지금 주요한 내용을 이렇게 말씀을 주셨는데 수석께서 다시 한번 정리를 해 보시지요.

○수석전문위원 박재유 지금 위원장님께서 말씀하신 바 그대로입니다. 8개의 개정안 중에 그대로 나와 있는 내용들도 있습니다. 그런 것들은 그대로 조문을 이관을 해 가지고 받으면 되는 것 같고요.

대표적인 게 아까 말씀하신 외국인을 포함한다는 내용이나 그다음에 임차보증금 한도를 최대 7억까지 높이는 그런 것들은 이미 다 발의가 되어 있는 내용들이었고요.

그다음에 심상정 위원님께서 말씀하셨던 신탁사기 관련된 세 가지, 명도소송이나 공개매각 일시정지 그리고 LH에서 매입을 요청하면 매입을 하게 하는 그런 조항들은 저희들이 조문화 작업을 조금 하면 그렇게 어렵지 않을 걸로 판단이 됩니다.

○심상정 위원 아까 보장된 보증금 일부가 강제 집행되도록 하지 않는 부수 조항은 어떻게 됩니까? 그러니까 선구제 후회수 법안이 통과될 때 최소 보증금 회수로 했을 때 이게 다른 채무관계로 압류되지 않도록 하는 거, 저희가 전문가들한테 확인해 보니까 민사집행법 제246조(압류금지 채권) 제1항을 준용한다는 식으로 조문을 넣으면 될 거다 이런 조언을 하더라고요.

한번 검토해 보시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 지금 그거는 저희가 미리 사전에 검토를 못한 내용인데요. 그거는 별도의 조문화해 해서 집어넣어야만 되는 그런 내용인데요 그거는 조금……

○심상정 위원 그거는 확인해 주시기 바랍니다.

○조정위원장 맹성규 그런데 그게 실질적으로 어떤 효과가 있지요, 지금 말씀해 주신 내용이?

○심상정 위원 아니, 그러니까 최소 보증금을 내가 3000만 원이라도 받으면 다른 채무가 이것을 또 압류해 갈 수가 있잖아요.

○조정위원장 맹성규 그런데 그것이 전세사기 피해하고 어떤 관계가 있어요, 전세사기 피해하고 실질적으로? 우리가 지금은 예를 들어서 최우선변제를 받게 해 주는 건데 그게 다른 채권에서 압류해 가는 거를, 지금 이 법에서 해야 될 범위를 넘어서는 게 아니냐는 거지요.

○심상정 위원 아니, 그러니까 최우선변제금이라는 것 자체가 전채산이기 때문에 보호하는 건데……

○조정위원장 맹성규 아니, 좋은데요. 그런데 권리관계가……

○심상정 위원 그런데 이게 왜 그러냐면, 기초연금 같은 경우도 그래요. 가압류 못 하게 돼 있어요. 그런 조항이 있다고요.

○조정위원장 맹성규 그러니까 그게 지금 전세사기 피해로 인해서 원인이 되거나 그러면 얼마든지 가능한데 예를 들어서 전세사기 피해를 당하기 전에, 그 말씀은 30%라도 우선적으로 보호를 받는 건데 그러면 전세금 자체가, 원천적으로 이거는 또 다른 법률관계가 아니냐 하는 거지요.

무슨 말씀인지는 알겠는데 예를 들어서 이것은 전세사기 피해하고 어떤 관계가 있는지를 명확하게 해야 특별법에 반영이 될 수 있지 않을까 싶은데요.

○심상정 위원 아니, 무슨 말씀인지 모르겠는데 다른 채무관계로……

○조정위원장 맹성규 아니, 그러니까. 내가 전세사기 피해자인데 다른 채무관계가 있으면 내가 전세사기 피해를 안 당했어도 보증금은 차압이 들어오거나 어떻게 할 거 아니니까, 당연히. 그렇지요? 그런데 내가 전세사기 피해를 당했다고 해서 다른 이유로 인해서 어떤 소송이 들어오는 걸 막는다는 게 이게 맞냐는 거야.

지금 그 논리가 성립하려면 전세사기 피해자

이전에, 전세사기 피해 당하기 이전에 어떤 권리 관계가 형성이 돼 있었을 거고 그 권리관계로 인해서 문제 제기를 했을 텐데 내가 전세사기 피해자가 됐다고 해서 그 권리관계를 보호해 줘야 될 이유를 지금 명확하게……

○**심상정 위원** 아니, 그렇게 말하면 최우선변제금 수준으로 지급할 이유가 없지요.

○**조정위원장 맹성규** 아니지요, 그거하고는 다른 거지.

○**심상정 위원** 그러니까 제가 드리는 말씀은 뭐냐 하면 지금 이것저것 다 털리고 거리에 나왔게 됐기 때문에 최소한의 보증금을 보장하는데 그것을 다른 부채가, 그러니까 권리관계가 이것을……

○**조정위원장 맹성규** 아니, 예를 들어서 제삼자한테 돈 빌린 것까지 보호해 준다는 그런 취지 아닙니까? 그게 가능한 거냐 이거지.

○**심상정 위원** 그러니까 돈 빌린 것도 이 돈은 손대지 말고 다른 관계에서 그거를 해결하라 이거지요.

여기서 그 사람들의 권리관계를 못 하도록 하는 게 아니라 그 권리관계를 행사할 때 최우선변제금에 행사하지는 못하게 한다는 거예요.

○**조정위원장 맹성규** 아니, 그게 지금 이 특별법하고 직접적인 관련이 있냐는 거예요. 제가 볼 때는 취지는 충분히 이해를 하지만 직접적으로 이것은 너무, 뭐라고 그래야 되냐. 권리관계를 불안정하게 할 수가 있는 거지요.

만일 피해자가 저런 식으로 피해자가 되지 않았다면 분명히 제삼자하고 관계에 있어서 문제가 있을 거 아닙니까, 권리의 다툼이? 그러면 다툼이 있으니까 당연히 법적으로 해결을 해야 되는데 내가 피해자가 됐다고 해서 그 법적인 다툼을 보호해 줘야 될 이게 있냐 이거예요. 그러니까 이건 특별법의 범위를 넘어서는 거지요.

○**심상정 위원** 저는 좀 견해가 다른데요.

뭐냐 하면 여러 권리관계가 있어요, 부채가 많을 수도 있고. 그런 부채를 회수하는 법적 절차에 따라서 하겠지요. 그런데 지금도 우리가 최우선변제금을 주는 거는 다른 법적 절차 다 기다렸다가 안 되니까 이걸 보장하는 거잖아요, 주거를 위해서.

○**조정위원장 맹성규** 여기서 최우선변제금은 다른 권리관계를 보호하는 게 아니라 선순위 채권에 대해서 우선적으로 최우선변제금만큼 보호하는 거지. 그러니까 선순위, 이 물권에 대해서 같

은 권리를 갖고 있는 권리자로부터……

○**심상정 위원** 그 논리는 제가 이해를 하는데 우리가 이걸 이렇게까지 특별법에 담으려고 하는 근본적인 이유는 집도 절도 없고 다 거리로 내쫓기니까 최소한 이 정도의 종잣돈을 가지고 이후 대책을 마련해 보라는 것이기 때문에 말하자면 부채가 있더라도…… 아니, 기초연금도 마찬가지예요. 기초연금도 그부분이 권리관계가 다 있지요. 있지만 이거는 손을 못 대게 하는 겁니다. 왜? 이걸 말 그대로 기초연금이기 때문에, 기초생활을 보장하는 거기 때문에.

○**조정위원장 맹성규** 지금 권원이 최우선변제금은 똑같은 물권에 대해서 선순위 채권을 가지고 있는 기관으로부터 피해자를 일정 부분 보호하기 위해서 최우선변제금 제도가 있는 건데, 똑같은 물권에 대해서 똑같은 성격의 권리를 갖고 있다면 지금 말씀하신 내용이 충분히 수용이 가능하지만 제삼자가 피해자에 대해서 가지고 있는 권리까지 특별법으로 보호해 줘야 될 법적인 거는 제가 납득하기가 좀 어렵거든요.

○**심상정 위원** 그런데 그거는 피해자 대책에서 가장 강력한, 이게 없으면 최우선변제금 기준 아니라 뭘 하든 별 의미가 없다. 그리고 그다음에 전문가들이 제시한 거예요. 이걸 반드시 해야 된다는 게, 민변이라든지 이런 데서도.

○**조정위원장 맹성규** 이거는 논란의 소지가 조금씩 있을 것 같아요.

○**조오섭 위원** 저 부분은 결론이 나지 않을 것 같은데 일단 아까 수석전문위원께서 준비하신다고 그러셨으니 그거 다시 논의하시는 게 좋을 것 같은데요.

○**수석전문위원 박재유** 입법 취지에 맞춰서 전세사기 특별법에 조문을 넣을 수는 있는데요. 그와 더불어 관계되는 민사특별법 조문도 함께 개정이 되어야지만 법 체계가……

○**심상정 위원** 실효성이 있다?

○**수석전문위원 박재유** 예.

○**조정위원장 맹성규** 민사특별법이라는 게 어떤 거지요?

○**수석전문위원 박재유** 아까 위원장님께서 말씀하신 그러한 내용들이 기본적으로 근간이 되는 것들이 민사특별법인데요. 그러한 부분에도 불구하고 전세사기피해자들에게 우선적으로 최소한의 금전을 보호할 수 있는 방어막을 만드는 것들을 하게 될 경우에는 지금 현행 민사특별법에서 규

정하고 있는 그러한 여타 채무자들과의 관계 그런 부분하고 충돌되는 부분이 분명히 발생할 것으로 판단이 되고 있습니다.

그래서 단순히 전세사기 특별법만을 개정을 한다고 해 가지고 입법 목적이 달성이 될 수 있을지는 한 번 더 신중하게 검토해 볼 필요가 있을 것으로 판단됩니다.

○조정위원장 맹성규 심 위원님, 지금 문제가 제가 판단할 때는……

○심상정 위원 일단 좀 정회를 해서 이따가 같이 검토를 했으면 좋겠어요.

○조오섭 위원 그렇게 하시지요.

○심상정 위원 여기서 더 논쟁하고 싶지는 않고요.

○조정위원장 맹성규 이게 어떤 저기가 있는지 법률 조항을 한번 논의를 해 보세요.

○수석전문위원 박재유 예, 한번 찾아보겠습니다.

○조오섭 위원 뒤의 거까지 다 하고요.

○조정위원장 맹성규 뒤의 거 뭐 어떤 게 있어요?

○조오섭 위원 아까 수석전문위원 보고에 있는 선구제 후구상 50번부터 좀 논란이 되고 있는 부분들이 있었잖아요. 거기에 대한 부분들까지 다 정리가 된 상태인가요, 지금 현재 선구제 후구상 관련된 법 조항?

○수석전문위원 박재유 지금 워낙 다양한 내용들이 제안이 돼 있어 가지고 이것들은 위원님들께서 어느 정도 방향을 잡아 주셔야지만 하지 저희가 임의로 어떻게 선별을 하거나 그러기에는 좀……

○조오섭 위원 방향은 아까 쪽 다 말씀을 드렸어요. 선구제 후구상으로 가자, 그다음에 중복적으로 권리를 행사하지 못하도록 하자, 그다음에 최우선변제금의 수준 30% 이상 수준으로 하자, 채권매입기관은 대통령령으로 하되 HUG를 중심으로 해서 이렇게 하자라는 이야기들이 전체적으로 현재 나와 있는 개정 법안에 다 들어 있는 내용들이잖아요?

○수석전문위원 박재유 예, 그렇습니다. 그것들은 저희가 발췌해서 대안으로 취합할 수 있을 것 같습니다.

○조오섭 위원 그래서 그에 대한 부분들을 다 이야기했기 때문에 이 뒤의 부분, 선구제 후구상 관련된 부분에 대해서는 수석전문위원께서 정리

를 해 오시면 정회 후에 다시 속개할 때, 그렇게 하는 게 가능하지요?

○수석전문위원 박재유 예, 최대한 빨리 조문화해 보겠습니다.

○조오섭 위원 지금 문제가 된 것은 아까……

○심상정 위원 그것 정회해서 다시 한번 논의를 해 볼게요.

○조오섭 위원 국민의힘 위원님들께서 참석하지는 않으셨지만 최대한 국민의힘 위원님들도 동의하실 수 있는 부분들까지 반영을 해서 담아 주시면 도움이 될 것 같습니다.

○수석전문위원 박재유 예, 담겠습니다.

○조정위원장 맹성규 그러면 우선 잠시 정회를 하고요. 논의가 끝나면 바로 속개를 하도록 하고요.

지금 쟁점 사안에 대한 논의를 위해 잠시 정회를 하도록 하겠습니다.

정회를 선포합니다.

(10시55분 회의중지)

(15시42분 계속개의)

○조정위원장 맹성규 의석을 정돈하여 주시기 바랍니다.

회의를 속개하도록 하겠습니다.

의사일정 제2항부터 제9항까지 법률안을 계속하여 심사하도록 하겠습니다.

수석전문위원, 정리한 사항에 대해 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

배부해 드린 대안 자료 중에서 오늘 오전 회의 때 위원님들께서 특별하게 강조하신 사항들 위주로 보고를 드리도록 하겠습니다.

국토부에서 추가적으로 수용을 하기로 했던 외국인 포함하는 내용하고 그다음에 임차보증금 한도를 최대 7억까지 올리는 부분은 28페이지와 29페이지에 반영을 해 두었습니다.

그리고 가장 중요한 내용이라고 볼 수 있는 심상정 위원님께서 말씀하신 신탁사기임대주택과 관련되어 가지고는 35페이지에 있는 17조의2에서 신탁전세사기임대주택의 주택인도소송 유예·정지에 관한 조항을 신설해서 하나를 만들었고요.

총 세 가지 유형이 있는데 38페이지를 한번 봐 주십시오.

38페이지, 제19조의2(신탁전세사기임대주택의 강제집행일시정지)라는 제목으로 해당되는 내용들을 조문화한 내용입니다.

그리고 마지막으로 LH 등 공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입에 관한 사항은 42페이지입니다. 42페이지 파란색으로 돼 있는 제25조의3(공공주택사업자의 신탁전세사기임차주택 매입)이라는 제목으로 1항과 2항으로 나누어서 조문화 작업을 했습니다.

그리고 저희가 한참 진지하게 논의를 했던 임차보증금반환채권의 압류금지와 관련해 가지고는 59페이지를 봐 주십시오.

59페이지, 조문으로는 하단에 파란색으로 돼 있는 제28조의12(임차보증금반환채권의 매매대금에 대한 압류금지)라는 제목으로, 제가 한번 읽어 보겠습니다.

28조의4에 따라 채권매입기관이 전세사기피해자에게 지급하는 임차보증금반환채권의 매매대금은 주택임대차보호법 제8조 같은 법 시행령의 규정에 따라 정하여진 우선변제를 받을 수 있는 금액의 범위에서 압류하지 못한다, 이 부분은 민사집행법 제246조와 유사한 내용이 됩니다.

여기에 단서를 저희가 추가를 했습니다. 다만 민사집행법 제246조제1항제6호가 적용되는 경우에는 그러하지 아니하다라고 해서 그렇게 단서를 만든 이유는 주택임대차보호법에 따른 우선변제권을 취득한 전세사기피해자의 경우에는 지금 만들어진 특별법안 제28조의12에 따라 압류가 금지됨과 아울러서 동시에 현행 민사집행법 제246조에 따라서도 압류가 중복적으로 금지되는 그런 경우가 발생하는 불합리한 경우가 있을 수 있기 때문에 그러한 경우를 원천적으로 차단하기 위해서, 한 번만 압류가 금지가 될 수 있도록 하기 위해서 단서를 신설했다는 말씀을 추가적으로 드리겠습니다.

그리고 조오섭 위원님께서 오늘 오전에 강조를 하셨던 부분인데요.

대안 57페이지 조문 번호로는 제28조의10(임차보증금반환채권 매입 지원방안 등)이라는 제목으로 채권매입기관이 임차보증금반환채권을 매입한 경우에는 전세사기피해자는 제17조부터 26조까지에 따른 신청 또는 요청을 중복적으로 할 수 없도록 이렇게 하는 내용, 안전장치를 추가적으로 신설을 했다는 말씀을 드리겠습니다.

그리고 부칙에 대해서 간략히 말씀드리겠습니다.

시행일이 가장 중요한데요. 자료 25페이지 부칙 제1조(시행일)입니다. 이 법의 시급성과 중대

성을 감안해서 이 법은 공포한 날부터 시행을 하는 것을 원칙으로 하되 제25조의2는 공공임대주택 지원에 관한 사항인데 그 내용에는 국토부장관이 결정을 한다, 고시한다는 내용이 들어 있기 때문에 적어도 한 달은 유예기간을 줘야 될 것 같고요.

그리고 제28조의2부터 제28조의12까지의 내용은 임차보증금반환채권의 매입에 관한 사항인데 여기에는 곳곳에 대통령령으로 정하도록 위임이 되어 있습니다. 그렇기 때문에 이 또한 최소한 1개월 정도의 시간은 주어야 되는 내용들이고요. 그리고 나머지 30조 31조 34조도 기존의 28조의2부터 28조의12조의 조항을 인용하고 있기 때문에 함께 일괄적으로 1개월 정도의 기간을 두어서 시행일을 공포한 날과 나머지 1개월로 이원화하는 내용으로 이렇게 분리를 해 두었습니다.

이상 간략하게 보고를 마치겠습니다.

○조정위원장 맹성규 위원님들 의견 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

○조오섭 위원 29쪽, 임차인보호대책의 수립에서 전세사기피해자를 전세사기피해자등으로 바꾼 거잖아요. 그런데 그 대상이 이게 같은 의미인지.

위원장님, 대상을 ‘등’을 빼기로 했던 것하고는 다른 분인가요?

○조정위원장 맹성규 여기서 얘기하는 ‘등’이 뭐지요?

○수석전문위원 박재유 원래 당초 허종식 의원 안에는 ‘등’의 개념에 등을 라와 마로 이렇게 여러 가지로 나누어 가지고 사기의 의도가 없는 피해자 넣고 전세사기피해자로 따로 넣고 했는데 전세사기피해자는 현행 제2조 4호 다목에서 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 주택이라는 조항이 있기 때문에 그걸로도 포섭이 된다고 했기 때문에 그건 건드리지 않고요. 여기에 등은 현행법에 있는 등과 동일한 개념으로 보시면 되겠습니다. 다만 4조에서 현행은……

○조정위원장 맹성규 신탁사기 등을 당한 사람도 이 법의 지원을 받는 사람의 의미를 얘기를 하는 거냐고요.

○수석전문위원 박재유 예, 그렇습니다.

그리고 아까 말씀드린 35페이지 17조의2를 다시 한번 보시면요. 17조의2 1항 중간 부분에 보시면 제2조제4호다목에 따른 임차인 하고 괄호를 열고 ‘신탁전세사기피해자등’이라고 해서 신탁사

기도 전세사기피해자에 포함이 된다는 것을 분명하게 전세사기피해자에 인지할 수 있도록 했기 때문에 특별한 문제가 없어 보입니다.

○조오섭 위원 예, 확인차 말씀드렸고요.

하나 더 명확하게 하기 위해서 말씀드리면 59쪽, 제가 법조문 해석이 잘못된 부분이 있는데, 28조의12 우선변제를 받을 수 있는 금액의 범위에서 압류하지 못한다는 거잖아요.

○수석전문위원 박재유 예.

○조오섭 위원 우선변제를 받을 수 있는 금액이 뜻하는 것은 대상이 아닌, 대상인 우선변제금액은 30%로 정해져 있는 거고.

○수석전문위원 박재유 예, 지역별로.

○조오섭 위원 이 금액이 뜻하는 것은 대상이 아닌 곳에서 우선변제금 수준 이상의 채권 매입금액을 뜻하는 건가요? 제가 조금 급하게 보니까 해석이 애매해서.

○심상정 위원 그렇다고 보는 거지요. 30% 이상이니깐 예를 들면 1억 5000이면 5000인데 7000으로 카운트가 돼서 나갈 수도 있잖아요. 그런데 일단은 법적 시비를 없애기 위해서……

○수석전문위원 박재유 서울은 5500만 원.

○심상정 위원 압류를 못 하는 것은 5500만 원까지 보호하는데, 그렇다고 무조건 압류하라는 것은 아니고 보호가 그렇다는 거지요.

○수석전문위원 박재유 그 뜻입니다. 지역별로 좀 차이가 있지만 예컨대 서울을 예를 들면 5500만 원이 받을 수 있는 우선변제액입니다.

○심상정 위원 예를 들면 대출 안 한 사람은 다 받으면 되는 거니까.

○조정위원장 맹성규 그렇지요. 대출 안 한 사람 다 받아야지요. 그러니까 대출 안 한 사람은 이 규정에 따라 예를 들어서……

○조오섭 위원 그건 이해가 되는데, 용어 정의에 있어서 우선변제를 받을 수 있는 금액이라고 하면 예를 들면 심상정 위원님께서 말씀하신 8500만 원의 대구의 전세세입자는 우선변제를 받을 수 있는 금액이 없지요.

○수석전문위원 박재유 주택임대차보호법 8조와 그 시행령 규정에 따라 가지고 별표에 정해져 있는 그 금액이기 때문에 명확하게 표로 다 정리가 되어 있습니다.

○조오섭 위원 아니, 우선변제 대상에서 벗어나지요. 아닌가? 8조가 뭔지를 모르겠는데. 좀 조심스러워서 다시 확인하려고 지금 말씀을 드리는

거예요.

이게 8조에 따라서 정해진 우선변제금액을 받는 금액이잖아요?

○수석전문위원 박재유 예.

○조오섭 위원 그런데 여기의 대상에서 벗어난 금액, 즉 광역시 같은 경우 7000만 원 이하인데 8500만 원이면 8조의2에 따른 우선변제금액에 해당 사항이 없는 거지요. 아닌가요?

○조정위원장 맹성규 설명을 해요.

○입법조사관 강재구 있습니다. 시행령 제10조에 따라서 지역별로 금액이 정액화돼 있습니다. 그러니까 해당 임차인이 우선변제를 받을 수 있든 없든 이 조항에서 압류가 금지되는 금액은 딱 정액으로 되어 있는 겁니다. 예를 들어 광역시 같은 경우는 2800이고 서울특별시 5500입니다.

○조오섭 위원 그건 이해가 돼요. 그건 8조에 정해져 있는데, 지금 저희가 계속 이야기하는 것은 8조에 정해져 있지 않은 여기에 해당 사항이 없는 곳도 최우선변제금을 주자는 이야기잖아요. 변제금 이상의, 30% 이상의 것을 주자는 거잖아요.

○입법조사관 강재구 예, 매매대금으로 주겠다는 얘기입니다.

○조오섭 위원 채권 매입대금을 주겠다는 거잖아요.

그런데 여기에서 뜻하는 것은 8조의 규정에 정해진 우선변제금을 받는 금액이거든요. 그러면 여기에 해당되는 우선변제금을 뜻하는 거고 8조에서 벗어난 8500만 원짜리는 여기 8조의 규정에 따라 정해진 우선변제금이 아니라는 이야기로 해석이 되지 않겠느냐는 이야기에요, 법률적으로.

○입법조사관 강재구 이것은 지금 금액의 범위만 정한 것이지 그 사람이 우선변제를 받을 수 있는지 없는지는 중요 내용이 아니기 때문에 각 서울시 수도권 광역시 그 밖의 지역으로 나뉘진 금액에 따라서 각각 압류금지 채권의 한도액이 달라질 뿐입니다.

그리고 우선변제를 실제 그 임차인이 받을 수 있는지 없는지 여부는 상관이 없는 것이 채권 매입을 통해서 매매 가격만큼을 받고 그 안에서 압류금지채권이 별도로 정해지는 것이기 때문에 무관합니다.

○조오섭 위원 문제없다는 거지요?

○입법조사관 강재구 예.

○조정위원장 맹성규 위원님들 또 의견이 있으면 말씀해 주시기 바랍니다.

조 위원님, 문제없습니다.

○조오섭 위원 예, 알겠습니다. 문제 없으면 다 행입니다.

○조정위원장 맹성규 오히려 이렇게 해야 법률적인 시비를 좀 덜 받을 가능성이 많아요.

○조오섭 위원 예, 오케이.

○조정위원장 맹성규 더 이상 의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제2항부터 제9항까지 이상 8건의 전 세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안은 각각 본회의에 부의하지 아니하고 지금까지 심사한 결과를 반영하여 이를 하나의 위원회 대안으로 제안하고자 하는데 이의가 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

이상으로 오늘 회의를 마치겠습니다.

오늘 안전조정위원회에서 심사 의결한 법률안의 심사보고 및 대안의 작성, 그 밖의 체계 자구의 정리 등에 관해서는 안전조정위원장에게 위임하여 주시기 바랍니다.

위원님 여러분 수고 많으셨습니다.

산회를 선포합니다.

(15시56분 산회)

○출석 위원(4인)

맹 성 규 심 상 정 이 학 영 조 오 섭

○출석 전문위원 및 입법심의관

수 석 전 문 위 원 박 채 유