제410회국회
(정기회)

국토교통위원회회의록
(국토법안심사소위원회)

제 5 호

국 회 사 무 처

일 시 2023년12월6일(수)

장 소 국토교통위원회소회의실

의사일정

1. 도심 복합개발 추진을 위한 특례법안(이헌승 의원 대표발의)(의안번호 2106440)
2. 도심 복합개발 지원에 관한 법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2116933)
3. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2120320)
4. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안(허종식 의원 대표발의)(의안번호 2123061)
5. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안(정태호 의원 대표발의)(의안번호 2124789)
6. 주택도시기금법 일부개정법률안(권영세 의원 대표발의)(의안번호 2125060)
7. 주택도시기금법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2125157)
8. 주택도시기금법 일부개정법률안(최인호 의원 대표발의)(의안번호 2125294)
9. 주택도시기금법 일부개정법률안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2118997)
10. 주택도시기금법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2124645)
11. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(천준호 의원 대표발의)(의안번호 2113925)
12. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(최인호 의원 대표발의)(의안번호 2124126)
13. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2122751)
14. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(최인호 의원 대표발의)(의안번호 2122840)
15. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(안철수 의원 대표발의)(의안번호 2123103)
16. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(박진 의원 대표발의)(의안번호 2123445)
17. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(조응천 의원 대표발의)(의안번호 2117378)
18. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(권영세 의원 대표발의)(의안번호 2125084)
19. 지역 개발 및 지원에 관한 법률 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2117869)
20. 지역 개발 및 지원에 관한 법률 일부개정법률안(박정하 의원 대표발의)(의안번호 2120195)
21. 부동산투자회사법 일부개정법률안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2122211)
22. 녹색건축물 조성 지원법 일부개정법률안(조오섭 의원 대표발의)(의안번호 2122168)
23. 국가공간정보 기본법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2123336)
24. 부동산 가격공시에 관한 법률 일부개정법률안(정운천 의원 대표발의)(의안번호 2123900)
25. 기계설비법 일부개정법률안(강대식 의원 대표발의)(의안번호 2123580)
26. 공공주택 특별법 일부개정법률안(박상혁 의원 대표발의)(의안번호 2121062)
27. 공공주택 특별법 일부개정법률안(박형수 의원 대표발의)(의안번호 2121648)
28. 공공주택 특별법 일부개정법률안(장철민 의원 대표발의)(의안번호 2121747)
29. 공공주택 특별법 일부개정법률안(김민철 의원 대표발의)(의안번호 2119195)
30. 공공주택 특별법 일부개정법률안(권영세 의원 대표발의)(의안번호 2124784)
31. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 일부개정법률안(강기윤 의원 대표발의)(의안번호 2117286)
32. 공유토지분할에 관한 특례법안(서범수 의원 대표발의)(의안번호 2121389)
33. 지적재조사에 관한 특별법 일부개정법률안(서일준 의원 대표발의)(의안번호 2123371)

34. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(서영교 의원 대표발의)(의안번호 2101191)
35. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(노웅래 의원 대표발의)(의안번호 2104319)
36. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(윤영찬 의원 대표발의)(의안번호 2105576)
37. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(김도읍 의원 대표발의)(의안번호 2105600)
38. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(박홍근 의원 대표발의)(의안번호 2108125)
39. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2108677)
40. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2109424)
41. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(이종배 의원 대표발의)(의안번호 2112025)
42. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(전혜숙 의원 대표발의)(의안번호 2124588)
43. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2125675)
44. 건축법 일부개정법률안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2109423)
45. 건축법 일부개정법률안(민홍철 의원 대표발의)(의안번호 2118046)
46. 건축법 일부개정법률안(서정숙 의원 대표발의)(의안번호 2120584)
47. 건축법 일부개정법률안(허종식 의원 대표발의)(의안번호 2125709)
48. 한국국토정보공사법안(김윤덕 의원 대표발의)(의안번호 2107773)
49. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2124647)
50. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(허종식 의원 대표발의)(의안번호 2124670)
51. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(장철민 의원 대표발의)(의안번호 2124936)
52. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2125181)
53. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김경만 의원 대표발의)(의안번호 2125255)
54. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김경만 의원 대표발의)(의안번호 2125260)
55. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2125553)
56. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(심상정 의원 대표발의)(의안번호 2125554)
57. 공인중개사법 일부개정법률안(김승남 의원 대표발의)(의안번호 2109438)
58. 공인중개사법 일부개정법률안(김한규 의원 대표발의)(의안번호 2117411)
59. 공인중개사법 일부개정법률안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2117738)
60. 공인중개사법 일부개정법률안(허종식 의원 대표발의)(의안번호 2118885)
61. 공인중개사법 일부개정법률안(서영교 의원 대표발의)(의안번호 2119954)
62. 공인중개사법 일부개정법률안(박상혁 의원 대표발의)(의안번호 2120410)
63. 공인중개사법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2122523)
64. 공인중개사법 일부개정법률안(이동주 의원 대표발의)(의안번호 2124067)
65. 공인중개사법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2124649)
66. 혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법 일부개정법률안(강대식 의원 대표발의)(의안번호 2119596)
67. 혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법 일부개정법률안(최인호 의원 대표발의)(의안번호 2107623)
68. 혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법 일부개정법률안(강대식 의원 대표발의)(의안번호 2118258)
69. 공동주택관리법 일부개정법률안(허종식 의원 대표발의)(의안번호 2117326)

70. 공동주택관리법 일부개정법률안(서범수 의원 대표발의)(의안번호 2120154)
71. 공동주택관리법 일부개정법률안(박상혁 의원 대표발의)(의안번호 2113834)
72. 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(박상혁 의원 대표발의)(의안번호 2120411)
73. 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(서범수 의원 대표발의)(의안번호 2120861)
74. 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(박상혁 의원 대표발의)(의안번호 2116280)
75. 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(최종윤 의원 대표발의)(의안번호 2116784)
76. 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(도종환 의원 대표발의)(의안번호 2118399)
77. 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(위성곤 의원 대표발의)(의안번호 2119740)
78. 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(김민철 의원 대표발의)(의안번호 2121583)
79. 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(김민철 의원 대표발의)(의안번호 2122195)
80. 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(김태년 의원 대표발의)(의안번호 2122757)
81. 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(정동만 의원 대표발의)(의안번호 2122867)
82. 수도권정비계획법 일부개정법률안(한준호 의원 대표발의)(의안번호 2117468)
83. 택지개발촉진법 일부개정법률안(이소영 의원 대표발의)(의안번호 2119146)
84. 수소도시 조성 및 운영에 관한 법률안(정부 제출)(의안번호 2106719)
85. 수소도시 건설 및 운영에 관한 법률안(홍기원 의원 대표발의)(의안번호 2108216)
86. 노후 공공임대주택 정비에 관한 특별법안(한정애 의원 대표발의)(의안번호 2122166)
87. 골재채취법 일부개정법률안(엄태영 의원 대표발의)(의안번호 2119489)
88. 산업입지 및 개발에 관한 법률 일부개정법률안(구자근 의원 대표발의)(의안번호 2121146)
89. 산업입지 및 개발에 관한 법률 일부개정법률안(구자근 의원 대표발의)(의안번호 2122765)
90. 주택법 일부개정법률안(서영교 의원 대표발의)(의안번호 2118484)
91. 주택법 일부개정법률안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2119627)
92. 주택법 일부개정법률안(정운천 의원 대표발의)(의안번호 2125136)

상정된 안건

1. 도심 복합개발 추진을 위한 특례법안(이헌승 의원 대표발의)(의안번호 2106440) ····· 5
2. 도심 복합개발 지원에 관한 법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2116933) ····· 5
3. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2120320) ····· 14
4. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안(허종식 의원 대표발의)(의안번호 2123061) ····· 14
5. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안(정태호 의원 대표발의)(의안번호 2124789) ····· 14
6. 주택도시기금법 일부개정법률안(권영세 의원 대표발의)(의안번호 2125060) ····· 19
7. 주택도시기금법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2125157) ····· 19
8. 주택도시기금법 일부개정법률안(최인호 의원 대표발의)(의안번호 2125294) ····· 19
9. 주택도시기금법 일부개정법률안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2118997) ····· 19
10. 주택도시기금법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2124645) ····· 19
1. 도심 복합개발 추진을 위한 특례법안(이헌승 의원 대표발의)(의안번호 2106440) ····· 27
2. 도심 복합개발 지원에 관한 법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2116933) ····· 27
11. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(천준호 의원 대표발의)(의안번호 2113925) ····· 27
12. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(최인호 의원 대표발의)(의안번호 2124126) ····· 27
13. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2122751) ····· 27
14. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(최인호 의원 대표발의)(의안번호 2122840) ····· 27
15. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(안철수 의원 대표발의)(의안번호 2123103) ····· 27
16. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(박진 의원 대표발의)(의안번호 2123445) ····· 27
17. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(조응천 의원 대표발의)(의안번호 2117378) ····· 27

18. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(권영세 의원 대표발의)(의안번호 2125084) ····· 28
49. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2124647) ····· 44
50. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(허종식 의원 대표발의)(의안번호 2124670) ····· 44
51. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(장철민 의원 대표발의)(의안번호 2124936) ····· 44
52. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2125181) ····· 44
53. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김경만 의원 대표발의)(의안번호 2125255) ····· 44
54. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김경만 의원 대표발의)(의안번호 2125260) ····· 44
55. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2125553) ····· 44
56. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(심상정 의원 대표발의)(의안번호 2125554) ····· 44
34. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(서영교 의원 대표발의)(의안번호 2101191) ····· 69
35. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(노웅래 의원 대표발의)(의안번호 2104319) ····· 69
36. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(윤영찬 의원 대표발의)(의안번호 2105576) ····· 69
37. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(김도읍 의원 대표발의)(의안번호 2105600) ····· 69
38. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(박홍근 의원 대표발의)(의안번호 2108125) ····· 69
39. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2108677) ····· 69
40. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2109424) ····· 69
41. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(이종배 의원 대표발의)(의안번호 2112025) ····· 69
42. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(전혜숙 의원 대표발의)(의안번호 2124588) ····· 69
43. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2125675) ····· 69

(10시34분 개의)

○소위원장 김정재 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

성원이 되었으므로 제410회 국회(정기회) 제5차 국토법안심사소위원회를 개회하겠습니다.

오늘 회의에서는 총 92건의 법률안을 상정하여 심사하도록 하겠습니다.

법안 심사 방법은 소위원회 심사자료를 기반으로 하여 수석전문위원의 설명과 정부 측의 의견을 들은 다음 위원님들께서 질의 토론하는 순서로 진행하겠습니다.

그리고 배석하고 계신 분이 답변을 하는 경우 원할한 회의 진행과 회의록 작성을 위해 위원장으로부터 발언권을 얻은 후 답변하여 주시고 답변 모두에 소속, 지위, 성명을 말씀해 주시기 바랍니다.

그러면 의사일정에 들어가도록 하겠습니다.

○심상정 위원 제가 한 말씀만 짧게……

○소위원장 김정재 예.

○심상정 위원 말씀을 안 드릴 수 없어서요.

소위원장이 전세사기 특별법을 최우선적으로 다룬다는 말씀은 해 주셔서 감사드리고요. 좀 너무하다 싶어서요. 심상정이 대표발의한 법안은 안 다뤄요, 아예.

그러니까 올 1월 달에 전세사기 예방 관련 법안, 국토위 소관 여섯 가지 법안 냈는데 하나도 안 다뤄졌어요. 오늘 민간임대주택 특별법 들어와 있는데 제 것은 안 올라왔어요. 그리고 도시 및 주거환경정비법도 올라와 있는데 제 법안은 없어요. 물어보면 내용이 연관되지 않았다고 하는데. 아니, 법안을 내고 연관성을 전문위원이 판단하고 그러면 국회의원의 입법권은 어디로 가는 겁니까, 도대체?

그리고 또 이것뿐만 아니라 건설산업기본법 건

설기계관리법 등등 하나도 다뤄진 게 없어요, 제 법안은. 관련 법안이 올라왔는데도 불구하고 심상정 법안만 빠져. 그 이유를 설명해 주시고 함께 다뤄 주실 것을 요청드립니다.

○소위원장 김정재 사실 지금 저 같은 경우에는 여야 협의를 할 때, 위원님들도 참고를 하셔야 되는 것이 누구 의원이 냈다 이런 것은 사실은 거의 안 봅니다. 그냥 행정실에서 낸 순서 그다음에는 병합할 내용이 있는지 없는지인데 지금 방금 말씀을 들어 보니까, 제가 조금 전에 심상정 의원님 안이 안 올라왔다고 말씀하신다는 얘기를 들었는데 그것 확인을 해 보니까 내용이 병합하기가 어려워서 그랬다고 하는데 위원님께서 말씀해 주신 만큼 저희가 다시 한번 살펴보고요. 병합할 수 있는 게 있는지 살펴보고 그렇게 할 수 있다면 넣어서 하도록 그렇게 하고, 그다음에 또 수석전문위원님하고 얘기를 좀 해 보겠습니다. 아직 더 남아 있으니까요.

○심상정 위원 이게 법률적으로 제가 강제로 올리도록 요청할 수도 있어요. 2명만 사인하면 됩니다, 소위에서. 그런데 그렇게까지……

○소위원장 김정재 그러니까 하나 오해를 풀어 주실 것은, 이것은 인위적으로 뭘 안 올리고 이런 건 전혀 없었다는 말씀을 드립니다.

○심상정 위원 소위원장님이 그런 편향을 갖고 있다고 생각하지는 않아요. 그런데 이 관행 자체가 너무하다는 거지. 어떻게 의원들이 입법권을 행사하는데 1월 달에 올린 것을, 법적 절차를 다 거친 것을 안 올리면 왜 안 올리는지 설명이라도 있어야 되지. 관련 법을 다 올리는데 그 내용하고 좀 다른 결이라고 해서 그것을 안 다뤄야 될 이유가 왜 있습니까?

○소위원장 김정재 그렇지요. 알겠습니다.

○김병욱 위원 저도 한마디 하겠습니다.

○소위원장 김정재 간단간단하게 해 주세요, 시간이 가니까.

○김병욱 위원 아까 위원장님께서 말씀하신 쟁점이 없는 법안은 빨리 처리하자는 부분에 100% 동의하는데요. 그렇게 하려면 오늘 올라온 법 중에서도 쟁점이 없거나 일부 수정만 하면 통과될 법들이 있습니다. 그런 것들은 조금 앞 순위로 해서 우리가 통과시켜 주는 게 좋을 것 같고요.

저도 심상성 위원님하고 비슷한 생각인데 제가 낸 주택법이 지금 91번에 들어가 있습니다. 저는 1월 달에 냈고요, 정운천 의원이 10월 달에 냈어요. 그런데 이것을 같이 병합한다? 저는 이런 게 이해가 안 가요, 내용도 다른데.

그래서 특히 국토소위 위원들이 낸 법안은 병합이 안 되더라도 일정 정도 시간이 지나면 심사를 하는 게 마땅하지요. 물론 직원들도 힘들고 여러 가지 절차가 있겠지만 법안을 낸 지 10개월 됐는데 국토소위 소속인데도 법안이 안 올라온다? 그러면 국토소위 위원으로 할 의미가 없는 거지요. 그런 부분들은 반드시 수정해 주시고.

오늘 올라온 법 중에서도 원안 통과 또는 일부 수정으로 통과될 게 있으면 점심 정회 시간에 심사 순서를 바꿔서 빨리 통과시켜 주는 것으로 하고, 그다음에 13일 날 아까 심상정 위원님께서 말씀하신 그것을 추가적으로 해서 쟁점 없거나 일부 수정으로 통과될 수 있는 부분은 빨리 처리해 주십사 부탁의 말씀을 드립니다.

○소위원장 김정재 오늘 안건이 많이 올라왔기 때문에 쟁점 없는 것을, 한 번 더 남아 있으니까 위원님들이 너무 그런 식으로 하다 보면 오늘 순서 다 바꿔야 되니까 그것은……

○유경준 위원 저도 한마디 짧게 하겠습니다.

○소위원장 김정재 예, 간단하게 해 주십시오.

○유경준 위원 자기 법안이나 자기 관련 법안만 유난히 안 올라오는 것 같다고 생각할 수가 있습니다. 저도 똑같은 생각을 해 가지고, 이번에 올라온 법안이나 이것을 보면 제가 이야기한 것들에서 삼수해서 올라왔어요. 그래서 자기 법안이 유난히 안 올라왔다고 생각할 수 있지만 아마 그것은 국토위원들이 대부분 똑같이 그렇게 생각할 거고. 순서를 정한 데는 이유가 있고, 쟁점이 없는 법안 먼저 배치를 한 것으로 알고 있습니다.

자기 법안만 특별히 안 올라온다고 생각하는 것은 저 역시 마찬가지니까 그런 부분은 감안해 주셨으면 좋겠습니다.

○소위원장 김정재 예, 위원님들 말씀 충분히 고려해서 오늘 심사해 가면서 유연하게 할 것이고 또 한 번 더 기회 있으니까 다음에 타이트하게 하면 웬만하면 다 커버가 될 것 같습니다. 아무튼 최선을 다해서 위원님들하고 같이 했으면 좋겠습니다.

일단 들어가겠습니다.

---

1. **도심 복합개발 추진을 위한 특례법안**(이헌승 의원 대표발의)(의안번호 2106440)
2. **도심 복합개발 지원에 관한 법률안**(김정재 의원

대표발의)(의안번호 2116933)

(10시41분)

○소위원장 김정재 의사일정 제1항 도심 복합개발 추진을 위한 특례법안, 의사일정 제2항 도심 복합개발 지원에 관한 법률안, 이상 2건을 일괄하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원님 보고해 주십시오.

오늘은 간단하게 쟁점 있는 것 중심으로 해 주시고 없는 것은 그냥 넘어가고요.

○수석전문위원 박재유 예, 보고드리겠습니다.

1페이지입니다.

두 제정안에 대해서는 지난 4월 26일 법안심사소위에서 장시간에 걸쳐서 조문별 축조심사를 통해 전문위원이 제정안의 내용을 보고하고 수정이 필요한 부분에 대해서는 수정의견을 조문별로 작성하여 보고드린 바가 있습니다.

지난 소위에서 보고드린 수정의견에 대해서 찬반 토론이 많았던 사안과 보고드린 수정의견 중에서 다시 내용을 수정·보완한 사항을 중심으로 간략히 보고를 드리겠습니다.

7페이지를 봐 주시기 바랍니다.

민자사업에 대한 이윤율 상한 규정을 삭제하는 내용으로 수정의견을 제시해 보았습니다. 삭선이 되어 있는 부분입니다.

이에 대해서 좀 더 말씀을 드리겠습니다.

다음 페이지를 봐 주십시오.

민간사업자에 대한 이윤율 상한을 법령에서 정하게 될 경우 사업의 손실에 대한 위험을 감수하면서 사업에 참여하려는 민간사업자의 참여 유인을 저해하여 사업의 진입 장벽으로 작용할 수 있다는 우려가 있을 수 있으며 민간사업자의 이윤율 상한을 정하고 있는 도시개발사업은 공공과 민간이 출자하는 공동출자법인, 즉 민관 SPC에 대해서만 이윤율을 제한하고 있으며 제정안과 같이 민간사업자 단독으로 사업시행자로 지정되는 경우에는 이윤율 제한 규정을 적용하지 않고 있는 점을 고려할 필요가 있다고 보았습니다.

이 부분에 대해서는 지난 소위에서 여러 위원님들의 다양한 의견이 있었습니다.

10페이지로 넘어가겠습니다.

3번, 안 제38조(공공기여)에 관한 사항입니다.

검토보고 내용입니다.

사업시행자가 안 제37조에 따른 규제 특례를 적용받는 경우 국민주택규모 주택, 기반시설, 생활인프라 등을 건설·설치하여 공급하도록 하되 시·도 조례에 따라 개발을 하거나 해당 비용을 납부할 때에는 국민주택규모 주택의 공급 등을 일부 대신할 수 있도록 하며 그 밖에 국민주택규모 주택의 공급 및 인수, 인수 가격 등에 대하여 별도로 규정을 하였습니다.

다음은 13페이지 봐 주십시오.

4번, 안 제24조(매도청구)에 관한 사항입니다.

다음 페이지 넘겨 주시기 바랍니다.

지난 4월 법안심사소위에서 보고드린 수정의견과 조문 내용상 큰 변동은 없으나 당초 원안에서 복합개발사업에 토지보상법에 따른 손실보상을 적용하는 규정을 삭제하고 도시 및 주거환경정비법의 재건축사업의 입법례를 참고해서 손실보상 절차를 보완하였습니다.

다음은 16페이지입니다.

제정안의 입법체계를 간소화하기 위해서 조문을 통합 정리했습니다.

예를 들어서 원안과 비교해서 선언적 규정이나 중복적인 규정은 삭제를 하였는데 아래 비교표에서 보시는 바와 같이 도심복합개발혁신지구에서의 기초조사 등 안 제9조, 공사비 검증 요청에 대한 안 제21조, 비용부담의 원칙 안 제41조 등을 준용규정으로 처리를 했고 국가 등의 책무에 관한 안 제4조, 순환방식 사업에 관한 안 제28조, 입주기업등에 대한 조세 감면 안 제44조, 권한의 위임 관련된 안 제54조 등을 각각 삭제하는 등 선언적 성격의 규정과 불필요한 조문은 삭제하거나 통합하여 규정하였습니다.

그 밖의 내용은 지난 법안심사소위에서 보고드린 수정의견과 동일하므로 추가적인 보고는 생략하도록 하겠습니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 김정재 정부 측 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 정부 측 입장 말씀드리겠습니다.

첫 번째로 말씀하신 민간사업자에 대한 이윤율 상한 규정 삭제 부분, 제정안 수정 필요하다고 보고요. 수정이 필요한 사항에 대해서는 전문위원님의 수정의견에 동의합니다.

그다음으로 공공기여 부분에 대해서도 제정안 수정이 필요하고 수정이 필요한 사항에 대해서는 전문위원 수정의견에 동의합니다.

매도청구 부분 조항에 대해서도 제정안 수정이 필요하고 수정이 필요한 부분에 대해서는 전문위원 수정의견에 동의를 합니다.

제정안의 입법체계 간소화 조문 부분은 제정안의 수정이 필요하고 수정이 필요한 부분에 대해서는 전문위원 수정의견에 동의를 합니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 위원님들 의견 있으면 주십시오.

맹성규 위원님.

○맹성규 위원 정부, 보세요.

과도한 개발이익을 환수하는 걸 삭제를 하는데 국토부에서도 의견을 냈어요. 기반시설 설치나 공공주택 기부채납 등의 공공기여를 구체화하고 제공되는 특례수준과 연계해서 개발이익이 환수가 가능하도록 지자체장에게 적정한 역할을 부여하겠다고 했는데 구체적으로 어떻게 하실 겁니까?

수석전문위원, 법에 이 내용이 구체적으로 어떻게 현실화돼 있어요? 삭제하는 건 좋은데 이게 균형이 맞아야 될 것 아니야, 이익의 균형이? 어떻게 구체화되어 있냐고. 기부채납 기반시설 설치 특례수준 이게 어떻게 구체화돼 있어 법에?

○국토교통부도심주택공급총괄과장 조현준 도심주택공급총괄과장 말씀드리겠습니다.

그 부분에 대해서는 기본적으로 입안 제안을 하게 되면 시장 군수하고 입안 제안자 간에 용적률이라든지 이런 것들을 수준을 어떻게 할 것인지를 정하면서 논의를 하게 되는데 말씀하신 부분에 대해서는, 현재 이 법안에서 공공기여 하는 부분에 대해서 지난번 법안에 비해서 이번에는 공공기여, 늘어나는 용적률의 50%까지를 국민주택으로 공급하도록 그 부분에 있어서 타 법의 사례를, 도시정비법이나 이런 것들의 사례를 감안해 가지고 구체화시켜 놨고요.

그다음에 또 하나, 아까 지자체장의 역할을 강화한다는 부분에 대해서는 시장 군수 특히 50만 이상의 시군 같은 경우에는 지구 지정부터 계획입안까지 전부 시장 군수가 할 수 있게 돼 있는 부분에 대해서는 시도지사와 직접 협의를 해 가지고 시장·군수가 전횡할 수 없도록 협의하면서 공공기여 부분에 적합한 것에 대해서도 협의를 할 수 있도록 규정을 하여서 구체화하였습니다.

○맹성규 위원 이것 갖고는 안 되고 좀 더 구체화할 필요가 있는 게, 지금 이게 규정은 다 삭제해 주고 이익 균형 맞추는 게 좀 더 구체화돼야 되는 것 아니에요? 그것 맡겨 가지고 '알아서 해라', 나중에 논의하는 과정에서 어떻게 담보합니까? 이것 이익 균형 방안 마련해 보세요, 구체화시켜서.

○국토교통부공공주택추진단장 이정희 말씀드려도 되겠습니까?

공공주택건설추진단장 이정희입니다.

지금 규제특례 하는 부분하고 공공기여 받는 부분이 적절한지를 사실은 후보지 선정이 민간공모되는 단계에서 지자체가 사전 검토하도록 돼 있습니다.

그래서 안 5조 2항에 보시면 시장 군수가 복합개발계획을 입안하기 위해서 시·도지사등에게 복합개발의 방향에 제안을 할 때는 공공기여에 대한 검토를 요청하여야 하고 이 경우에 시도지사가 검토의견을 제시한다라고 돼 있고요.

그래서 지자체에서 규제를 완화해 주는 수준과 공공기여를 받는 수준의 적정성을 상호 비교해서 사전에 검토할 수 있도록 절차가 규정되어 있습니다.

○맹성규 위원 그런데 그 적정성을 어떻게 담보하냐는 거야. 이게 절차는 있는데 예를 들어서 해당 지자체하고 사업하시는 분하고 그다음에 광역단체가 협의를 하는 과정에서 최소한의 안전장치는 있어야 되는 것 아닙니까?

예를 들어서 적정 이익을 공공기여를 한다라든지 상징적으로라도 의무조항을 둔다든지 그렇게 의무조항을 둬야지 '그냥 협의해서 알아서 해라', 지금 그런 것 아니에요, 이익 균형은 다 삭제해 주고?

○국토교통부도심주택공급총괄과장 조현준 위원님 지금 그 부분에 대해서 조금 더 보완해서 말씀을 드리겠습니다.

실제로 지금 저희 공공도심복합사업, 공공에서 LH가 하는 사업 같은 경우에도 지금 서울시와 심의 과정에서 서울시가 특혜를 준다는 부분에 대해서 너무도 명확히 인식을 하고 있고 또 이 내용에 보시면 리츠 방식이긴 하지만 기존 토지 소유주들하고 협의를 해 가지고 이 사업의 내용들을 계속 보게 돼 있습니다. 그래 가지고 현물보상을 하기 때문에 기존의 토지 소유주들도 그 내용들을 보고 있습니다.

그래서 사업주가 많이 가져가려고 하면 그 부분들에 대해서는, 공공기여에 대해서 계속 서울시가 요구를 하면서 하고 있습니다.

○맹성규 위원 그게 아니라, 지금 이 법의 종국의 목적이 뭡니까? 이 법을 제정하는 종국의 목적이

뭐야? 이 법을 통해서 가장 바람직하게 설정하는 모습, 차관님.

○국토교통부제1차관 김오진 도심 공간의 어떤 효율적인 개발을 위한 게 궁극적인 목표라고 보여집니다.

○맹성규 위원 도심 공간이요?

○국토교통부제1차관 김오진 예.

○맹성규 위원 그러면 이렇게 하려면 토지 소유주, 예를 들어서 수용되는 토지 소유주 포함을 하고 사업자 포함을 하고 여기에 관여되시는 분들의 이해관계가 어느 정도 조율이 돼야 되는 것 아닙니까. 그렇지요?

그러니까 제가 지금 걱정하는 것은 그런 도시 공간을 확보해 주려고 하는 사업에서 절차를 마련해 가지고 하는 건 좋은데 이 이익이 구성원들에게 적정하게 배분된다는 확신이 있어야 되는 것 아니에요? 물론 이익이 없으니까 사업자가 어떻게 들어오냐. 이익이 없는데 사업자가 들어오겠어요? 들어온다는 전제하에 이것을 어떻게 이익 균형을 맞추느냐 하는 걸 검토를 해야지, 이것 이대로 그냥 없애 버리는 게 다야.

그러니까 사업 촉진하는 게 목적이 아니지 않냐는 거예요, 제 얘기는. 좋은 도시 공간을 만들어 내는 과정이잖아. 그러면 결과물도 이익 균형을 맞출 어떤 확신이 있어야 되는 것 아니에요? 올라오면 그냥 지자체가 알아서 협의해서 해라, 이것은 아니지.

○국토교통부도심주택공급총괄과장 조현준 그 부분에 대해서 조금만 더 보완 설명 드리겠습니다.

이게 지금 사업을 할 때 주민의 동의를 받도록 돼 있습니다. 그래서 기본적으로 토지 소유주들이 사업자……

○맹성규 위원 그러니까 주민의 동의를 몇 퍼센트나 받냐고요. 100%가 아니지 않습니까?

○국토교통부공공주택추진단장 이정희 3분의 2……

○맹성규 위원 그러니까 100% 받으면 그 얘기가 맞아. 주민의 동의를 100% 받으면 그 얘기가 맞는다니까. 왜냐하면 자기한테 불이익 받는 건 안 할 것 아닙니까? 그런데 100%가 아니잖아요.

그러니까 3분의 1이 동의를 안 해 주면, 동의를 안 해 줘서 토지를 수용당한 분들도 이게 전체적인 공익을 위해서 내가 동의는 안 해 주지만 어쩔 수 없다는 저기가 있어야 될 것 아니야, 제도적으로.

○국토교통부도심주택공급총괄과장 조현준 위원님, 그리고 나머지는 수용을 하지 않고 매도청구 방식으로 합니다. 그래서 시가에 가깝게……

○맹성규 위원 아니, 안 해 주면 어떡할 거야, 매도청구 안 해 주면?

○국토교통부도심주택공급총괄과장 조현준 매도청구 그것은 이제 소송을 통해서……

○맹성규 위원 아니, 그러니까 안 해 주면 어떡할 거냐고? 저도 이 법에 동의를 한다니까요. 이 법의 종국의 목적이 살기 좋은 공간을 마련하기 위해서 업자에게 과정상의 편익을 주고 다양한 혜택을 줘서 그 결과물이 나오면 최소한 그 결과물에 대해서는 참여한 구성원들에게 혜택이 돌아간다는 게 있어야지요.

좋아요. 이것 삭제해 주는 건 좋은데 수석이 얘기했듯이 어떻게 구현돼 있냐고. 구현돼 있는 걸 설명해 주면 되잖아, 이익이 구현돼 있는 것. 초과이익이 구현돼 있는 것.

그랬잖아요, 이렇게 초과이익을 규제를 하게 되면 손해 보는 것까지 어떻게 하냐? 아니, 사업하는 사람들이 계산 안 해 갖고 들어오겠어요?

○소위원장 김정재 설명을 하시지요.

아까 설명한 것으로 충분하지 않았나?

○국토교통부공공주택추진단장 이정희 지금 말씀드린 대로 토지주의 동의는 저희가 여러 차례 받는데요. 복합개발계획을 입안 제안할 때 토지주 동의를 4분의 1을 받고요. 그리고 사업시행계획을 인가할 때 말씀드린 대로 3분의 2 이상의 동의를 받습니다. 다만 동의를 하지 않는 주민들 같은 경우는 이게 수용 방식이 아니기 때문에 말씀드린 대로 매도청구 방식으로 시세 수준으로 개발이익을 포함한……

○맹성규 위원 매도청구 좋은데, 그래도 동의 안 해 주는 사람은 어떡할 거냐고?

○국토교통부공공주택추진단장 이정희 개발이익을 포함해서 시세 수준으로 보상을 하기 때문에……

○맹성규 위원 아니, 그러니까 동의 안 해 주는 사람은 어떡할 거냐고요. 왜 자꾸 매도청구라고 얘기를 해요? 어차피 나중에 일정 부분 넘으면 수용할 것 아니에요? 매도청구 안 되면 어떡할 거냐고, 매도청구가 안 되면?

○국토교통부공공주택추진단장 이정희 안 되면 사업이 안 되는 거고요. 사업이 안 되는 거고, 그

사업을 진행을 할 경우에는 소송을 통해서……

○맹성규 위원 제가 그러면 하나만 확인할게요. 토지 소유주 중에 아주 일부라도 매도청구를 동의 안 해 주면 강제적으로 사업 가요 안 가요?

○국토교통부도심주택공급총괄과장 조현준 강제적으로 갈 수 있습니다. 소송을 통해서 일단 1심에서 매도를 하도록 해 가지고……

○맹성규 위원 그런데 왜 자꾸 이상한 소리 하냐고. 소송을 통해서 간다고 얘기하잖아요. 그런데 왜 아까는 안 간다고 그래요?

그러니까 강제성이 어떤 방식으로든지 부여가 됐기 때문에 지금 손해가 날지 모르니까 사업이 안 될 수 있다 그런 이유로 해서 이익을 싹 날려버리면, 좋다 이거야. 그러면 이것을 구체화할 수 있는 방안이 어디 있다는 것 정도는 명시를 해줘야 되는 것 아니에요?

○국토교통부도심주택공급총괄과장 조현준 그 부분에 대해서 마지막으로 말씀을 드리면, 그 부분에 대해서는 지금 각 지자체들이 그 사업자가 특혜를 받는다는 것, 왜냐하면 이게 인센티브를 많이 주기 때문에 특혜를 받는 거라는 것에 대해서 너무 잘 인식을 하고 있습니다. 그래서 실제로 서울시라든지 이런 데서 과도하게 공공기여분을 요구를 하면서 인센티브에 맞추어서 상응하는, 그래서 실제로는 가져가는 이윤율에 대해서 지자체 내부적으로 방침을 가지고 5%라든지 8%라든지……

○맹성규 위원 아니, 그러니까 그게 어디 있냐고?

수석, 조금 더 정부하고 협의를 해서 구체적인 안을 갖고 오세요. 제가 납득을 해야 될 것 아니야. 이게 초과이익만 주고…… 아니, 현실적으로 보세요.

○소위원장 김정재 아니, 그러면 다른 법들은 이렇게 초과이익을 가져가는 민간기업이 몇 프로 가져간다고 법에 다 나와 있습니까? 다 나와 있습니까? 기업이 몇 프로 가져간다라는 게 혹시 다른 법에 명시된 게 있어요?

○김민철 위원 10% 이상 못 가져가도록 돼 있어요.

○소위원장 김정재 아니, 그것은 공공개발이나 이런 건 그렇지만 민간이 개발할 경우에 그렇게……

제가 알기로는 다 시·도지사, 아까 말씀 주신 대로 시군구의 지자체 단체장이 거기에 따라서 자기들이 협의를 해서 정하거나 아니면 제한을 가하거나 그런 걸로 알고 있는데……

○허종식 위원 초과이익이 나면 초과이익 환수에 관한 법률에 의해서 지자체에서 회수합니다.

○소위원장 김정재 그렇지요, 다 회수를 하지요.

○국토교통부공공주택추진단장 이정희 95페이지 설명드리면요.

초과이익이 났을 때는, 38조(공공기여) 파트인데요. 공공기여를 할 수 있는 종류는 1항에 기반시설과 생활인프라, 2항에 공공시설, 그리고 3호에 공공주택으로 구체적으로 명시를 해서 공공기여의 방법을 명시하고 있고요.

공공기여의 범위는 2항에 사업시행자는 복합개발계획으로 정하여진 용적률에서 원래 정하여진 용적률을 뺀 용적률, 그래서 이익을 받는 용적률의 50% 범위 안에서 공공주택을 공급하여야 한다라는 의무조항이 있습니다. 그래서 공공기여 부분을 의무적으로 규정하고 있습니다.

○맹성규 위원 그것도 보세요.

초과이익 난 것 누가 계산합니까? 초과이익 난 것 누가 계산하냐고. 지금 단장 설명대로 하게 되면 누군가는 초과이익 난 것을 계산을 해야 뒤에 공공이익이 나오든지 될 것 아니에요? 그러면 초과이익 난 것 누가 계산해? 업자가 계산해요? 업자가 계산해서 나 돈 얼마 벌었다고 얘기를 합니까? 신고해요?

○국토교통부공공주택추진단장 이정희 사업 시행자가 입안 단계에서 검토를 하게 돼 있고요. 그것에 대한 적정성을……

○맹성규 위원 입안 단계하고 실질적으로 사업이 진행되는 단계하고는 상황이 많이 다를 것 아닙니까? 그러면 입안 단계에서 나오는 계획의 초과이익 갖고 지금 말씀하시는 이런 공공기여안을 확정합니까? 아니면 나중에, 상식적으로 보면 사업이 다 끝나서 이것저것 정산한 다음에 공공기여……

그러면 그 과정에서 누군가는 명확하게 초과이익이 얼마 났는지를 볼 수 있는 시스템이 있어야 될 것 아닙니까? 그것 만들면 오케이. 누군가는 있어야 될 것 아니에요? 이렇게 엉성하게 만들어 놓고 입안 단계에서 계획 수립한 대로 계산해서, 나중에 초과이익 나서 그렇게 하게 되는 것 받아줄 거예요, 지자체가?

○국토교통부공공주택추진단장 이정희 입안 단계에서 사업 시행자가 검토한 개발의 이익을 개발

계획을 승인하는 단계, 사업시행계획을 인가하는 단계에서 시도지사하고 협의도 하고 시장 군수 구청장하고 검토를 하게 돼 있습니다. 그래서 적정한 공공기여를 받는 거고요.

○맹성규 위원 그것도 보세요. 그것도 앞뒤가 안 맞잖아. 왜냐하면 이것 지금 사업자 보호해 주려고 규정을 없애 버렸는데 입안 단계에서의 계획과 나중에 실질적으로 일어났을 때 그 차익이 차이가 나면 어떡할 거예요, 그때는?

질문, 여러분 말대로 사업 추진 단계에서 계획을 해서 공공이익 계산이 나왔어요. 그런데 사업을 죽 진행하다 보니까 결과물이 10개를 기대했는데 예를 들어서 대여섯 개밖에 안 나왔어요. 그러면 그때는 어떻게 하실 거예요? 공공기여분을 다 없애요, 아니면 그냥 네가 알아서 해라 그러고 해 버려요? 네 손실을 네가 안으라 그러고 해? 아니면 회수를 안 해?

○국토교통부공공주택추진단장 이정희 그것은 입안자가, 사업 시행자가 입안을 할 때 일단 한 번 검토를 할 것이고요. 그것에 기반해서 시장 군수 구청장이 승인을 하는 단계에서 공공기여분을 어디까지 받을 것인지를 검토하는데 그 이후에 사업을 시행하는 과정에서 추가적인 손실이 나는 부분은 사업 시행자가 부담을 해야 되는 부분입니다. 그런 리스크를 안고 사업 시행자가 부담을 해야 됩니다.

○맹성규 위원 그러면 내가 사업 시행자라면, 그런 구조라면 사업계획 제출할 때 그 리스크를 다 계산을 해 가지고 제출을 안 하겠습니까? 당연히 그런 범퍼를 놓고 사업계획을 제출할 수밖에 없잖아요. 그러면 공공기여가 정확하게 환수가 안 되는 것이지, 범퍼를 인정을 하는데.

○국토교통부공공주택추진단장 이정희 공공기여는 정해진 대로 환수가 되는 것이고요, 승인받은 대로 환수를 하는 겁니다.

○맹성규 위원 단장님, 그러니까 그 계획 단계에서 뻥튀기가 있을 수밖에 없다는 것이에요. 손실이 날 수도 있기 때문에.

○소위원장 김정재 이제 그만, 계속 얘기해 봤자 똑같은 말 계속 반복이고. 구체적으로 이걸 어떻게 지금 보완을 해서 통과를 시키자는 말씀이세요?

○맹성규 위원 그래요, 제가 그것입니다.

○소위원장 김정재 그러니까 어떻게 보완을 하면 좋겠습니까, 어느 정도 수준으로?

○맹성규 위원 조금 더 구체성을 가지고……

○소위원장 김정재 그러니까 어느 정도로?

○맹성규 위원 저도 모르지요. 제가 어떻게 이걸 하라고 얘기를 할 수가 없는 거지요.

○소위원장 김정재 그러면 기존 입법례는, 기존 법들하고는 어떻게 다릅니까? 저희가 기존 법례를 다……

○유경준 위원 8, 9페이지에 있거든요. 입법 취지에서 그런 부분들을 빼고 해도 충분하지 않을 수 있지만 커버할 수 있다고 해서 그걸 계속 설명하고 있고, 입법 취지가 그런 건데 그 입법 취지가 안 맞다고 하시면 이 법을 하지 말자는 소리잖아요.

○소위원장 김정재 그건 아닌 것 같아요.

○맹성규 위원 아니, 저는 그게 아니고 어차피 이익 제한을 없앴잖아요.

○유경준 위원 그러니까 8, 9페이지에 있거든요, 그 내용이.

○맹성규 위원 그러니까 이익 제한을 없앴으니까 공공기여나 이런 것을 통해서 조금 더 구체화한다고 정부 검토의견도 나왔고 그렇게 한다고 그랬는데 그 구체화하는 과정이 없다니까, 제가 볼 때는.

○소위원장 김정재 지금 법에는, 저희가 보기에는 나와 있는 것 같은데.

○유경준 위원 법에, 95페이지 공공기여 아까 있다고 말했잖아요, 절반 초과에 대해서.

○소위원장 김정재 공공기여를 하는 대상도 나와 있고.

좀 답해 보세요, 실장님. 누가 지금 이것을 담당하나요?

○서범수 위원 그러니까 맹 위원님 말씀은 뭐냐 하면 이익을 얼마만큼 산정할 것이냐 하는 부분은 결국 사업자한테만 맡겨 놓은 것 아니냐라는 말씀인 것 같아요. 그래서 그걸 어떻게 하면 우리 공공에서 예를 들면 시장 군수나 도지사들이 이걸 담보를 할 수 있는 어떤 방법이 없겠느냐 이 질문인 것 같거든요. 그렇지요?

○맹성규 위원 예, 그겁니다. 그거예요.

○서범수 위원 그래서 거기에 맞춰서 답변을 좀 해 주시면 되지.

○허종식 위원 그 부분은 저도 인천시 부시장, 제가 개발 담당 부시장이었어서…… 이게 많이 들어와요. 지자체에 맡기시면 다 알아서 해요, 각자 알아서들 해. 해 보지도 않고……

○소위원장 김정재 그럼요. 지자체가 그걸 알아서 인가 승인을 안 해 줍니다, 이익이 많으면.

○서범수 위원 그래서 정부에서 그런 답변을 해 주시든지. 그게 아니고 이렇게 이렇게 합니다라고 해 주면 되는데.

○소위원장 김정재 지자체에서 승인 인가하기 전에 이런 걸 다 충분히 고려해서 하지요. 공공기여는 더 많이 가져 가려고 그래서 문제지요.

○맹성규 위원 수석, 지금 검토의견대로 지자체가 검토할 것 아닙니까. 그렇지요? 그런데 이 구조는 내가 사업가면 범퍼를 넣을 수밖에 없어요, 나중에 사업이 어떻게 될지 모르잖아요. 그렇지요?

그래서 공공기여를 약속한 만큼 책임을 지기 위해서는 내가 사업을 시작하는 사람이면 초기에 범퍼를 넣을 수밖에 없잖아요. 그러면 내 얘기는 범퍼가 들어가면 그만큼은 어떤 부분인지 모르지만 그만큼은 공공기여로 내놔야 될 게 빠진다는 것이지. 빠질 수밖에 없는 구조잖아.

그러니까 지금 이 법을 왜 만드냐고, 법을. 다 관여하는 모든 사람들한테 도움을 주자고 만드는 것이잖아요. 사업하시는 분도 일정 부분의 이익을 가져가고 토지 소유주 분들도 땅을 내놔서 개발함으로써 본인들한테도 어떤 일정 부분의 이익을 가져가고, 종국적으로 도시가 만들어졌을 때 이 도시에서 혜택을 보는 분들도 다 이익을 보려고 만드는 것이지 않습니까?

그런데 아까 얘기한 것처럼 그 규정이 구체성이, 나는 좋다 이거야. 지금 서 위원님이 내가 궁금해했던 것을 딱 지적을 해 주셨는데 그런 부분이 있을 수도 있는데 만에 하나 그런 부분이 있다면 이것은 그냥 놔둬 가지고 할 일이 아니지 않느냐, 더군다나 민간 개발을 위해서. 공공개발보다도 더 특혜 아닙니까?

○소위원장 김정재 정부 단장님, 저는 답변을 못한다고 생각을 합니다. 왜 답변을 못하느냐? 내가 봐서는 답변을 너무 못해요. 왜 너무 못하느냐?

저희가 알기로는 민간이 개발하는 이런 모든 승인 과정이, 다 지자체가 하지 않습니까? 얼마나 빡빡합니까? 이 승인 안 해 줍니다. 공공기여하는 부분이 약하거나 이러면, 모든 인허가권을 승인권을 다 지자체가 갖고 있고 하는데 승인을 안 해 주는 걸로 알고 있는데. 그렇지 않습니까?

쉽게 설명하세요. 위원님이 지금 궁금해하시는 건 그것 아닙니까?

○허종식 위원 궁금해하는 것도 이해가 돼요.

○소위원장 김정재 이해가 되는데, 그것에 대해서 왜 정확하게 쉽게 얘기를 못해 줍니까?

○국토교통부도심주택공급총괄과장 조현준 그 부분과 관련해서 지금 위원장님 말씀하신 것이 맞고요. 말씀하신 부분에 대해서는, 이 부분은 민간이 사업을 하는 것이고 이윤율 제한을 두지 않는 이상은 협의로 결정할 수밖에 없습니다.

그런데 말씀하신 부분에 대해서 계속적으로, 사업 검토 과정에서 적정한 인센티브 얼마나 줄 것이냐에 대해서 논의하는 과정에서 이 공공기여 분하고 같이 해 가지고 대개 딜이 많이 있게 되고요. 그 부분에 대해서 3분의 2 동의를 얻어서 매도청구해서 사업을 할 때 관리처분 인가를 또 별도로 하면서 그 분양가라든지 이런 것들이 전부 픽스된 숫자들을 가지고 인가를 받아서 또 사업을 진행하게 됩니다.

그래서 말씀하신 부분에 대해서는 인허가 과정에서 그리고 또 저희가 보완해서 추가적으로 시도지사와 그 적정성에 대해서 협의하게 해서 시장 군수가 전횡할 수 없도록 이런 견제 장치들도 좀 있기 때문에……

○맹성규 위원 질문의 초점을 저기 하시는데요. 저는 이런 사업일수록 재량의 여지를 줄여야 된다는 것이에요. 재량의 여지를 줄이려면, 그러니까 시장 군수가 한 걸 시도지사하고 협의를 하지 않습니까? 글쎄, 나는 이렇게 두면 오히려 거꾸로, 법은 그럴싸하게 만들어 놨는데 재량의 여지가 너무 많은 것 아닙니까? 이게 어차피 좋은 공간을 마련하자고 한 건데.

○소위원장 김정재 답을 하세요. 위원님들이 궁금해하시는 것은 충분히 답을 하십시오.

○국토교통부도심주택공급총괄과 이선영 도심주택공급총괄과 이선영 서기관입니다.

담당 서기관인데요, 저희 과에서 도심 공공주택 복합사업도 하고 있습니다. 공공이 시행하는 사업이고요. 용적률 인센티브 굉장히 많이 줍니다. 그런데 이것 서울시랑 하면서, 보면 서울시에서 계속 엄청나게 기부채납받고 법에 규정되어 있는 것보다 더 가져가려고 하고 있습니다.

김정재 위원님께서 말씀하셨다시피 이것 지자체에서 이미 엄청나게 인허가를 많이 했기 때문에 그 정도 역량은 충분히 있고요. 저도 사실 맹 위원님 말씀하시는 사항도 다 납득이 되고 우려가

될 수 있다는 것도 다 알고 있습니다.

하지만 지자체도 각각, 사실 지역마다 사정이 다 다른데 저희가 이익 계산하는 방법 이런 것들을 모두 다 법에 넣을 수가 없습니다. 지자체가 그 지역 사정에 따라서 전문가들 같이 붙어서 함께 진행을 하는 것으로 알고 있고요. 그 부분은 저희가 지자체를 믿고 진행을 해야 된다고 생각을 합니다.

○허종식 위원 서기관님, 생각을 잘 해 보세요. 맹성규 위원님은 민간 사업자에게 이익을 많이 남겨도 안 되고 손해 볼 수 있다 이런 것이잖아요. 초과이익에 대해서는 초과이익에 관한 환수 법률에 명확하게 나와 있어요, 계산하도록. 그러니까 이런 법들이 있으니까 설명을 좀 잘하시면 될 것 같아요.

그리고 제가 인천시 도시계획위원장을 해 보니까 이것 금방 알겠더라고요. 그러니까 그런 부분에 있어서는 현재 지자체하고 협의해 보니 이런 정도의 수준이 있다고 최소한 여기 계신 위원님은 설득을 하셔야지. 그렇잖아요? 그러니까 설명을 좀……

○맹성규 위원 지금 국토부 얘기를 들어 보면 그냥 지자체 믿고 가자는 것 아닙니까? 그런데 이 법을 만듦으로써 참여하시는 사업자한테는 여러 가지 면에서 상당히 속도도 빠르고 토지수용도 그렇고 어떻게든 혜택을 받는 것이잖아요.

그러면 아까 허 위원이 초과이익 환수에 따라 환수를 한다고 그러는데 그러면 초과이익 환수 단계부터 계산을 명확하게 한다든지, 이게 지금 구조가, 되면 좋다 이거야. 저는 이것 반대하지 않아요. 진행하는 것 좋은데요 이게 어딘지 좀 제가 딱 납득이 안 된다는 것이지. 이게 좋은데 지자체를 믿고 해 그러면, 결론적으로 얘기하면 지자체 믿고 합시다 이거잖아요. 그런데 이렇게까지……

○김학용 위원 제가 한 말씀만 드리겠습니다.

비단 이 법률뿐만 아니라 개발로 인해서 이익을 보는 아파트가 됐건 뭐가 됐건 모든 사업은 다 인허가 과정에서 공공기여라든가 아니면 주변 민원 해결 이런 것을 하게 돼 있는데 말씀하신 것처럼, 이게 표현이 어떨지 모르지만 쉽게 얘기하면 착한 지자체 나쁜 지자체에 따라서 업자가 스트레스를 많이 받는 경우도 있고 또 아니면 주민들이 피해를 보는 경우도 있고 이런 것이 지역마다 약간 있는 것은 사실입니다. 그러나 지금 이 법을 다루면서 이 문제를 디테일하게 해결하기에는 사실 현실적으로 저희 능력이 미치지 못한다고 생각이 됩니다.

그래서 차관님, 이것은 제가 봤을 때 국토교통부 차원에서 장기 과제로 이런 유사한 모든 개발 행위와 관련해 가지고 어느 정도 일정한 시스템을 두어서 너무 자의적으로 이렇게 편차가 많지 않도록, 장기적으로 이걸 보완할 필요성은 있다고 저는 생각이 됩니다.

○서범수 위원 정부에 내가 한번 물어봅시다. 이 이윤을 계산하는 산출 공식이 러프하게라도 있지요? 있을 것 아니에요? 다 정해 놨잖아요?

○국토교통부공공주택추진단장 이정희 지자체에서 사업을 시행할 때, 법이 만들어지면 시행령·시행규칙에 따라서 지자체에서 사업을 어떻게 시행할지를 조례로 만듭니다. 통상적으로 조례로 만드는데……

○서범수 위원 만들어 놨잖아요. 그 부분이 아마 좀 의문점이신 건데……

○국토교통부공공주택추진단장 이정희 필요하다면 김 위원님 말씀하신 대로 지자체가 조례를 만들기 전에 저희가 적정한 수준의 기여와 적정한 수준의 이율이 보장될 수 있는 가이드라인을 만들어서 배포할 수 있도록 하겠습니다.

○서범수 위원 그래서 어떤 이윤이라는 부분에 대해서 주먹구구식으로 하는 게 아니고, 조례든지 어쨌든지 간에 러프하게라도 산출할 수 있는 공식 같은 게 있잖아요.

○국토교통부공공주택추진단장 이정희 예, 있습니다.

○서범수 위원 그러니까 그걸 믿고 가야 되지, 지자체의.

○유경준 위원 위원장님, 하나만 정부한테 확인을……

○소위원장 김정재 예, 좀 짧게짧게. 지금 12시까지 끝내야 됩니다.

○유경준 위원 지난번 소위할 때 민간의 사업 참여 제고를 위한 이윤 제한 규정을 삭제하되 과도한 이윤을 제할 수 있는 견제 장치를 마련하라고 했어요. 그래서 그것에 대한 답으로 규제 특례와 공공기여 수준의 적절성에 대해서는 시도지사와 협의를 하겠다는 조항이 있는데 그 협의로는 부족하다는 말이지요? 그런데 협의 말고는 다른 방법이 뭐가 있어요?

○허종식 위원 그래서 국토부가 가이드라인을

만들겠다 아닙니까.

○유경준 위원 잠깐만, 그 부분은 지금 협의해서 안 된다고 생각하는 게 맹 위원님 생각인 것이에요?

○맹성규 위원 왜냐하면 초과이익이라는 계산 실체가 개발이면 개발…… 개발이익이라는 실체가 고무줄처럼 될 개연성이 있다는 것이에요, 보는 관점에 따라서. 제가 그것을 얘기하는 것이에요.

○김민철 위원 차관님, 한 가지만 여쭤볼게요.

지금 도심복합개발혁신지구 지정할 때 일정 규모라는데 일정 규모의 최소 규모는 어느 정도 되는 겁니까?

○국토교통부공공주택추진단장 이정희 성장거점형 같은 경우는 규모가 정해져 있지 않고요. 주거중심형 같은 경우는 5000㎡ 이상으로 대통령령에 정할 계획입니다. 지금 그건 조금 더 검토가 필요합니다.

○김민철 위원 그러면 지자체에서, 그린벨트 해제하고는 좀 다른 건데 20만㎡ 이하는 그린벨트 해제가 안 되잖아요. 그러면 그런 지역의 지자체 요구가 올라올 때는 어떻게 합니까? 그냥 안 된다고 통보합니까?

○국토교통부공공주택추진단장 이정희 대상 지역 자체가 노후한 주거 지역을 대상으로 하기 때문에 그린벨트 해당 지역……

○김민철 위원 아니, 그 안에 있는 데가 포함이 되니까. 제가 왜 이 말씀을 드리냐 하면 어디에 반영할 수 있으면 반영해 줬으면 좋겠는데……

○국토교통부공공주택추진단장 이정희 그건 그린벨트 관련되는 법에, 개발제한구역법에 따라 별도로 그것을 해야 될 것 같습니다.

○김민철 위원 다른 것인지 알아요. 해제 요건이 별도인데 이제 도심복합개발혁신지구 지정을 할 때 그런 부분도 지자체 의견을 적극적으로 반영을 해서 좀 들어 주는 게 나을 것 같아요. 예를 들어서 미군기지가 있다가 나간 지역이라든지, 이제 그런 경우도 같이 법 혜택을 봐야 될 것 아니겠어요?

○국토교통부제1차관 김오진 예, 그 부분은 위원님 말씀 상당 부분 일리가 있으신 말씀 같습니다.

○김민철 위원 예, 알겠습니다.

○김병욱 위원 저도 한 가지만 여쭤볼게요.

결국에는 지자체를 믿고 공공기여를 확실하게 약속받고 개발이익을 적정화하는 게 우리의 목표 아니겠습니까? 그런데 경제 상황이라는 것은 상당히 변수가 많지요. 또 가격에 대한 변수도 많고. 공공기여를 이렇게 하겠다고 약속을 했는데 이후에 사정 변경이 생겨서, 원가 상승이라든지 등등해서 개발이익이 거의 없거나 줄어들 가능성도 있는 것이지요.

그럴 때 이 공공기여의 내용을 변경할 수 있는 여지도 있어야 되지 않겠습니까? 그런 어떤 절차 다시 말해서 공공기여를 했는데 상황의 변화에 따라서 개발이익이 없거나 적어질 수도 있고요, 거꾸로 상황의 변화에 따라서 개발이익이 커질 수도 있어요. 그러면 공공기여를 좀 더 추가적으로 할 수도 있는 거고 또 공공기여를 하겠다고 했지만 축소를 할 수도 있고 변경의 여지가 있는 것 아니겠습니까, 경제라는 게.

그랬을 때 어떤 근거로 인해서 공공기여를 변경할 수 있고 개발이익을 지자체랑 서로 협의할 수 있는지 이런 것에 대해서 근거 규정은 있어야 되지 않을까라는 생각이 듭니다.

○국토교통부제1차관 김오진 위원님 지적처럼 과도하게 여건 변화가 일어난다고 그러면 그것은 해당 지자체와 사업자 간에 별도의 추가적인 협의가 필요할 거라고 보여지는데 그 부분에 대한……

○김병욱 위원 근거 규정 없이도 다시 심의해서 승인받으면 된다 이렇게 해석을 하는 겁니까?

○국토교통부제1차관 김오진 예.

○허종식 위원 변경 승인해 주면 됩니다.

○김병욱 위원 변경 승인의 절차를 통해서?

○국토교통부제1차관 김오진 예.

○김병욱 위원 그런데 제 생각에는 근거를 만들어 놓는 게 단체장한테는 조금 책임을 덜어 주는 것 아니겠느냐. 왜냐하면 특혜를 준다라고 해석할 수도 있는 거고 너무 가혹하다고 해석할 수 있는 거고. 그래서 어떤 경제 사정, 지금 건축비도 올랐고 다양한 변수들이 많이 존재하고 있지 않습니까? 그런 상황에 대비를 한다고 하면 그래도 법적 근거를 만들어 주는 게 단체장의 부담을 덜어 주는 그런 것도 있지 않겠어요? 그것 없이 그냥 단체장이 마음대로 한다 그러면 여러 가지 오해의 소지가 많을 것 같습니다.

○국토교통부제1차관 김오진 자세한 내용까지 다 법에 명시한다는 것은 조금 무리가 따를 것 같고요.

아까 맹 위원님 말씀하신 대로 그런 이익이

과도하게 사업자한테 가는 경우 환수하는 경우에 대해서 조금의 가이드라인을 법에 명시하면 어떻겠냐 이런 취지의 말씀으로 저희는 이해를 하는데 그 부분은 그 동안의 경험을 보면 사업을 진행하는 과정에서 협의하는 과정에서 저희가 지자체한테 어느 정도의 가이드라인을 설정하면 충분히 협의가 가능하고 추진이 가능할 거라고 보여집니다.

○소위원장 김정재 오케이. 알겠습니다.

○국토교통부공공주택추진단장 이정희 추가설명을 좀 드리면 복합개발사업 시행계획 인가할 때 아까 말씀하신 적정한 공공기여를 정하게 되는데 그 이후에 사정변경이 되면 저희가 변경 승인을 하게 됩니다. 그런데 변경 승인이라는 것은 18조 5항같이, 저희가 변경할 수 있다라는 건 당연한 거기 때문에 조문에 넣지는 않았습니다마는 5항처럼 시장·군수가 사업시행계획을 인가(변경인가를 포함한다)라고 돼 있기 때문에 변경인가 과정에서 충분히 재검토할 수 있을 것으로 보입니다.

○소위원장 김정재 예, 알겠습니다.

○유경준 위원 변경 신청을 지자체장도 할 수 있고 사업자도 할 수 있다 그 말이지요? 쌍방이 다 사업변경 신청을 할 수 있다는 이야기지요? 그 부분을 정확하게 해서 보완을 해 주세요.

○소위원장 김정재 위원님들 논의의 핵심은 맹성규 위원님 지적한 바와 같이 공공기여는 해야 되는데 이 부분이 자의적으로 되는 측면이 있지 않느냐라는 우려였습니다.

그래서 제안을 함께해 주셨는데 과도한 이윤을 가져가는 이 부분에 대해서 정부가 큰 틀에서 가이드라인을 만들어라 이겁니다. 이 법과는 또 별도로 만들어서 할 필요가 있다.

그리고 또 지자체마다 사정변경이 다 다르고, 위원님들 지역도 정말 복잡할 겁니다. 요즘 공공기여를 너무 차 떼고 포 떼고 하는 이런 경우도 많고 심지어는 사정변경이 생겨서 오히려 업체가 어려워져서 공사가 중단돼 버릴 수도 있고, 이렇게 여러 가지 상황이 있기 때문에 이것은 지자체에서 하기는 하지만 큰 틀에서 가이드라인을 좀 만들 필요가 있다는 의견이고 정부도 그렇게 해 주시기를 바랍니다.

○국토교통부제1차관 김오진 위원장님, 바로 한 말씀 드리기가 죄송스럽기는 한데 어찌 보면 지역마다 여건이나 환경이나 이런 게 다 다르지 않습니까? 그것을 일반화해서 법에 명시하기가 좀 어려운 점이 현실적으로 있는 것 같습니다.

그래서 그것은 사업자와 지자체 간에 아까 말씀하신 일종의 어떤 가이드라인을 설정해 두고 그 특성에 맞게끔 유도해 가는, 그렇게 하는 게 현실성이 있다고 보여집니다.

○소위원장 김정재 예, 알겠습니다.

○유경준 위원 하나만 얘기할게요.

반대로 생각해서 과도한 이윤이나 이런 것이 우려가 돼요. 지자체장이 사업 변경을 해야 되는데 안 하는 경우에 제재를 할 수 있는 방안이나 이런 것들 포함시키는 것도 생각해 볼 만하다고 생각해요.

○소위원장 김정재 승인 안 해 주면 되지요.

○유경준 위원 그걸 해야 되는데 안 하는 경우를 말씀하시는 것 같아 가지고, 과도한 이윤이 생겼을 때 지자체장이 사업 내용 변경을 해야 되는데 안 하는 경우에 어떤 제재를 할 수 있느냐 하는 조항도 포함시키는 것을……

○허종식 위원 그것 어렵지요.

○유경준 위원 지금 그 말씀 하시는 것 같아서 그래요.

○국토교통부공공주택추진단장 이정희 사업 시행계획 인가 이후에 관리처분계획 인가가 또 있기 때문에 없이 그냥 하기는 어렵습니다.

○유경준 위원 아니, 어려운 게 아니라 하게 해야 된다는 취지 같아요. 과도한 이윤이 보장되는 상태에서 그게 과도하지 않게 하는 게 지자체장의 의무라고 생각을 하는 거예요.

○소위원장 김정재 오케이. 알겠습니다.

의사일정 제1항 도심 복합개발 추진을 위한 특례법안, 의사일정 제2항 도심 복합개발 지원에 관한 법률안, 이상 2건은 각각 본회의에 부의하지 아니하고 지금까지 심사한 결과를 반영하여 이를 하나의 위원회 대안으로 제안하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

없으면 가결되었음을 선포합니다.

---

3. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안
(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2120320)

4. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안
(허종식 의원 대표발의)(의안번호 2123061)

5. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안
(정태호 의원 대표발의)(의안번호 2124789)

(11시20분)

○소위원장 김정재 다음은 의사일정 제3항부터 제5항까지 이상 3건의 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

수석전문위원님 보고해 주십시오.

짧게 해 주십시오.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

먼저 1페이지는 생략하고 2페이지의 표를 보고 총괄적인 보고를 드리겠습니다.

2페이지 표를 봐 주시기 바랍니다.

개정안은 공간혁신구역 3종을 새롭게 도입하고 행정구역의 범위를 넘어 유동인구와 이동거리를 고려한 생활권 단위로 도시계획을 수립하기 위하여 도시·군기본계획의 부문별 계획 중 하나인 생활권계획을 국토계획법상 별도의 도시계획으로 규정하려는 내용입니다.

이른바 세 가지의 공간혁신구역 중에서 첫 번째인 왼편에 있는 도시혁신구역에 대해서 말씀을 드리겠습니다.

3건의 개정안입니다. 의사일정 3항부터 5항까지입니다.

현행법에서 규정하고 있는 입지규제최소구역을 폐지하고 이를 도시혁신구역으로 개편하는 내용을 담고 있습니다. 2015년부터 입지규제최소구역 제도가 도입되었으나 다소 엄격한 지정요건과 공공 중심의 계획 추진 그리고 이로 인한 민간의 참여 부족 등으로 현재까지 입지규제최소구역으로 지정된 곳은 인천역을 비롯한 다섯 곳에 불과한 실정입니다.

이에 개정안은 토지의 이용 및 건물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등의 규제를 별도로 정할 수 있는 이른바 한국형 화이트존인 도시혁신구역을 도입하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 복합용도구역에 대해서 말씀드리겠습니다.

현행법은 도시관리의 목적에 따라서 도시지역을 주거지역 상업지역 공업지역 등으로 용도지역을 지정하고 그에 맞게 설치 가능한 시설과 건폐율 용적률을 각기 다르게 허용하고 있습니다. 예를 들어서 일반주거지역에서는 업무시설의 설치가 제한되고 일반상업지역에서는 아파트를 지을 수 없도록 용도지역별로 칸막이가 되어 있습니다.

이에 개정안은 기존 용도지역의 변경 없이도 타 용도시설의 설치가 복합적으로 가능하도록 복합용도구역을 신설하려는 내용이 되겠습니다.

그리고 3개의 개정안은 도시혁신구역과 복합용도구역의 신속한 지정을 위해서 기존의 도시·군관리계획 절차와는 달리 공간재구조화계획 제도를 신설하여 이를 통해 도시혁신구역과 복합용도구역을 지정하는 내용을 규정하고 있습니다.

국토교통부에 따르면 도시혁신계획과 복합용도계획을 현행 도시·군관리계획의 절차로 수립할 경우에는 상위계획인 도시·군기본계획의 변경 필요시에 도시·군기본계획 변경과 그에 따른 도시·군관리계획 변경을 하는 데 대략 4~5년 정도의 시간이 소요되기 때문에 신속한 추진이 곤란하다고 합니다.

이에 개정안은 공간재구조화계획을 결정 고시한 경우에는 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획을 수립 또는 변경한 것으로 보도록 하는 간주 규정을 신설해 놓고 있습니다.

끝으로 도시·군계획시설입체복합구역에 대하여 보고드리겠습니다.

현재 도시·군계획시설은 도로 주차장 학교 공원 체육시설 종합의료시설 등 46종이 있는데 현행 국토교통부령인 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에서는 용도지역과 시설 규모에 따라 도시·군계획시설의 설치가 제한이 되어 있습니다.

예컨대 전용주거지역에서는 학교 문화시설 종합의료시설 등 주민들의 생활과 밀접한 도시·군계획시설의 설치가 제한되어 있어 체육시설이나 공원 터미널 등 도시·군계획시설은 입지 조건이 우수함에도 불구하고 규모제한 입지제한 용도지역 제한 등으로 인해 단일적이고 평면적인 활용에 그친다는 지적이 있습니다.

이에 개정안은 도시·군계획시설이 결정된 토지의 전부 또는 일부를 도시·군계획시설입체복합구역으로 지정을 하고 용도지역에 따른 도시·군계획시설의 용도 종류 및 규모에 대한 제한과 건폐율 용적률 높이 등에 대한 제한을 별도로 정할 수 있도록 함으로써 도시·군계획시설의 입체복합적인 활용을 도모하려는 내용입니다.

일단 여기까지 보고드리겠습니다.

○소위원장 김정재 정부 측 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 전문위원 검토 의견에 동의합니다.

○소위원장 김정재 위원님들도 의견 주십시오.

유경준 위원님.

○유경준 위원 도시혁신구역에서 도심복합개발혁신지구로 지정되는 경우에 지정되는 지역과 인근 지역의 부동산 가격 급등이 예상되는 경우에 투기과열지구하고 토지거래허가구역으로 하게 돼 있는데 이것 좀 과한 것 같아서, 지정되는 지역에 투기가 예상되는 경우에는 투기과열지구를 설치하는 것은 필요하다고 생각되지만 거기에 토지거래허가구역까지도 넣고 그리고 인근 지역까지 포함하는 이건 과도한 규제고, 인근 지역이라는 걸 어떻게 계산을 해요, 풍선효과도 있을 수 있고 한데.

그래서 이 부분은 너무 과하게 지정, 혁신을 한다면서 혁신이 아닌 듯한 느낌도 있으니까 이 부분에 대해서 설명 좀 해 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 위원님 지금 말씀하신 그 내용은 이 법에는 없습니다. 그건 도심복합개발……

○유경준 위원 화이트존 이야기하는 거예요.

○국토교통부제1차관 김오진 아니, 아까 인근지역 말씀을 하셔서 그건 도심복합개발……

○소위원장 김정재 혹시 몇 조에 나와 있나요?

○국토교통부제1차관 김오진 첫 법안에 그 내용이 들어 있습니다.

○허종식 위원 그 내용이 없네요.

○서범수 위원 없어요.

○유경준 위원 내가 너무 빨리 말한 모양이에요.

(웃음소리)

○김학용 위원 유경준 위원님 마음이 급하신 모양이네. 제가 한 말씀 드리겠습니다.

부칙에 보면 제2조에 이 법 시행 후 최초로 지구단위계획을 결정하는 경우부터 적용한다 이렇게 돼 있는데 제가 부산 쪽에서 이야기를 들어서 한 말씀 드리는 건데. 부산시의 경우는 지구단위계획을 모두 해수욕장 주변으로 이미 다 설정해 놨기 때문에 '최초로'라는 문구가 들어 있으면 아마 혜택을 보지 못하는 것 같습니다.

그래서 굳이 '최초로'라는 말을 여기다가 넣을 필요가 있냐. 그래서 '최초로'라는 말만 삭제하면 큰 문제가 없을 걸로 보는데 이 부분에 대해서 국토교통부 생각이 어떤지 말씀을 해 주시고요.

두 번째는 현재 건폐율과 용적률 규제를 완화해 주는 조항인 제52조의2제1호에 지금 포함되지 않은 '도시지역의 체계적·계획적 관리 또는 개발이 필요한 지역'이라는 제51조제9호도 포함시켜 달라는 그런 의견이 있습니다. 이것도 국토교통부 의견이 어떤지 말씀을 해 주시기 바랍니다. 왜냐하면 제51조제9호가 부산시 해수욕장의 지구단위계획을 지정해 놓은 그런 케이스에 속한다고 합니다.

그래서 이왕이면 이 법을 만들 때 이런 부분까지 보완을 해서 골고루 혜택을 볼 수 있으면 좋지 않나 해서 말씀을 드립니다.

○국토교통부제1차관 김오진 지금 위원님 말씀하신 법안도 다른 법안을 지금 말씀하신……

○김학용 위원 왜 다른 법안이에요, 이것 맞는데. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 맞는데.

○국토교통부제1차관 김오진 위원님 방금 말씀하신 부분은 저희 법안에 들어 있는 내용은 아니고, 제가 정확한 건 모르겠지만 아마 부산시에서 건의되었던 내용이 아닌가 싶습니다, 이 법안 개정안을 만들 때.

○김학용 위원 그래서 사전에 우리 보좌관이 미리 얘기를 해 놓은 것 같은데.

하여튼 제가 다시 한번 확인하도록 하겠습니다.

○국토교통부제1차관 김오진 예.

○서범수 위원 저도 하나 물어봅시다.

도시혁신구역이라는 것은 결국 백지 상태에서 거기다가 뭘 짓겠다는 것 아닙니까?

○국토교통부제1차관 김오진 예, 화이트존이라고……

○서범수 위원 화이트존, 백지 상태에서.

그런데 복합용도구역은 그 용도를 지정해 놓고 다른 것도 같이 집어넣자는 거지요?

○국토교통부제1차관 김오진 그렇습니다.

○서범수 위원 그런데 그게 좀 이율배반적이지 않나요? 아예 용도를 없애 버리든지. 용도는 지정해 놓고 그 용도와 관계없이 다른 것도 집어넣자, 상업지역인데? 상업지역 용도는 그대로 살려 놓는다는 거잖아요. 그렇지요? 그런데 공업지역으로도 같이 할 수 있도록 하겠다는 건데 조금 이율배반…… 어떤 논리로 이걸, 그렇게 되면 어떤 것이 있지요? 한번 설명을 해 주세요.

○허종식 위원 나는 금방 생각할 수 있겠다. 우리 지역에 이런 게 많거든. 이게 뭐냐 그러면 공단이 공업지역이 넓잖아요. 공업지역에는 다른 것 못 지어요, 공장 아니면. 그런데 다른 용도로, 예를 들면 부대시설하고 같이 아파트 올라갈 수 있도록 해 주겠다 이런 뜻이거든요.

○서범수 위원 같이?

○허종식 위원 같이. 그런데 현장을 모르니까 이걸 설명할 사람이 없다고 봐요, 이쪽은.

○국토교통부제1차관 김오진 위원님, 담당 과장이 조금 설명을 자세히 드리겠습니다.

○국토교통부도시정책과장 정진훈 국토교통부 도시정책과장 정진훈입니다.

도시혁신구역은 위원님 말씀하신 것과 같이 용도와 밀도 규제를 전면 완화하는 거지만 복합용도구역은 이렇게 생각하시면 되겠습니다. 주거지역에 지금 대형 쇼핑몰이 입점할 수가 없게 돼 있습니다. 그래서 그 주거지역을 그대로 두고 거기 사는 주민들이 쇼핑몰이 없다, 큰 상업시설이 없다, 유통시설이 없다 그럴 경우에는 복합용도구역으로 지정해서 대형 쇼핑몰이 들어오면 주민들이 훨씬 편리하게 살 수 있다 그런 의미에서……

○서범수 위원 그러면 이것은 현실적으로 많은 수요가 있겠네요.

○국토교통부도시정책과장 정진훈 예, 그렇습니다.

○맹성규 위원 수석, 저기 어떻게 됐어요. 어떻게 결정하기로 했어요? 지역 어떻게 지정하기로…… 35조의6 논의한 거예요, 이제 할 거예요?

○허종식 위원 지정하고 입지 타당성은 중도위가, 개발계획은 지도위가 이렇게 하기로 한 거지요.

○맹성규 위원 그러니까 그것 설명이 없었다고요. 명확하게 하고 가야지, 허 위원이 이야기한 대로.

○수석전문위원 박재유 지금 물어보신 게 공간재구조화 결정을……

○맹성규 위원 그러니까 이런 걸 구역을 할 때 결정을 중도위가 할지 지방에서 할지 어떻게……

○수석전문위원 박재유 지금 김정재 의원안은 중도위에서 하는 거고……

○맹성규 위원 수정 의견을 얘기하라니까.

○수석전문위원 박재유 예, 알겠습니다.

○허종식 위원 구역 지정하고 입지 타당성은 중도위가, 개발계획이라든가 이런 것은 지방도시계획위가 하도록 한 거지.

○맹성규 위원 그게 맞아.

○소위원장 김정재 그렇게 수정 의견을 내라고 했습니다.

○유경준 위원 그건 맞는 것 같은데 그러면 복합용도구역은?

○허종식 위원 같은 거지요.

○수석전문위원 박재유 그렇게 이원화하는 걸로 저희가 수정 의견을 제시했습니다.

○소위원장 김정재 그러면 다른 위원님들 의견 없으십니까?

다음 김병욱 위원님.

○김병욱 위원 차관님, 지금 우리가 토지의 효율적 이용을 높이자, 유연화를 통해서. 그것 다 동의하는 거고. 그래서 지금 이 법이 있음에도 불구하고 특별법을 통해서 용적률도 올려 주고 용도지역도 변경하고 여러 가지를 하고 있잖아요.

사실 개념이 정확하게 안 서는 게 지금도 주거 1·2·3종 있고 준주거 있고 상업 준공업 다 있어도 갖은 특별법을 통해서 지방자치단체장들이 다양하게 땅을 활용하고 있고 또 지구단위계획을 통해서도 새로이 설정을 하고 있고 다양하게 하고 있는데 이 법이 만들어짐으로 인해서, 이 법이 있더라도 결국에 이 법을 시행하려면 특별법이 필요한 것 아니에요? 그러면 이 법이 무슨 의미를 갖고 있는지 내가 개념이 딱 잘 안 서요.

○국토교통부제1차관 김오진 시행하기 위해서 특별법을 따로 또 만들어야 된다 이런 말씀이시지요?

○김병욱 위원 예, 여기서 말한 도시혁신구역 복합용도구역 도시·군계획시설입체복합구역 이렇게 세 구역이 있잖아요. 이것을 집행하려고 그러면 지방자치단체장이 다른 특별법의 근거 없이 이 법을 갖고 도시개발계획을 입안할 수 있다 이렇게 해석을 하는 겁니까?

○국토교통부제1차관 김오진 이것 실장님이 다시 설명을 좀 드리겠습니다.

○국토교통부국토도시실장 최임락 국토도시실장입니다.

기존의 도시계획제도 자체가 워낙 경직되고 그렇기 때문에 일단 도시계획을 규정하고 있는 근거법에서 좀 유연하게 할 수 있는 절차를 만들어 놓고……

○김병욱 위원 그러니까 내 말은, 이것은 근거법에 불과한 거 아니겠어요?

○국토교통부국토도시실장 최임락 일단은 도시계획제도 자체를 약간 유연하게 하는 근거가 들어가는데……

○김병욱 위원 그건 다 동의한다니까요. 제 말은

지금도 이 법이 있지만 다른 특별법을 통해서 다 유연화하고 있잖아요.

○국토교통부국토도시실장 최임락 하고 있는데 이제 개별법에서 정하지 않고 있는 복합용도구역이라든가 도시계획시설 입체복합구역……

개별법이나 특별법이 없는 토지의 효율화를 위해서는 이 법이 필요할지 모르겠는데 지금 현재도 저도 모르겠어요. 국토위 와서 보니까 하여튼 엄청나게 많더라고 특정 지역에 특정 개발행위를 허용하는, 우리가 이전에도 그 법을 통과시켰지 않습니까? 갖은 법이 있단 말이야.

그런데 지금 이게 어찌 보면 근거법이고 모법이 될 텐데 국토이용 및 계획에 관한 법률 이 법에서 이런 구역을 경직된 토지의 용도지역과 건폐율 용적률을 상향할 수 있는 근거법을 만들어 놔도 결국 집행하려고 그러면 개별법과 특별법이 없이는 불가능한 게 현 구조 아니냐 이거지요. 그러면 근거적으로 상징적으로 선언적으로 이게 필요하다?

○국토교통부국토도시실장 최임락 아닙니다. 그런 건 아니고 여기서 이 제도가 만들어지면 도심융합특구법이라든가 노후계획도시법이라든가 이런 부분에서 적용을 하게 됩니다. 개별 사업을 하기 위해서……

○김병욱 위원 이 법이 없어도 적용을 해 오고, 지금 적용해서 법을 통과시키고 있잖아요.

○국토교통부국토도시실장 최임락 그런데 이번에 하는 3종 세트는, 복합용도구역하고 이것은 지금 현재는 없기 때문에 이제 적용 여지가 조금 더 넓어지는 거고요. 그리고 도시혁신구역도 기존의 입지규제최소구역을 발전시켜 가지고 업그레이드하는 거기 때문에 도심융합특구법이라든가 적용할 때 운신의 폭이 훨씬 더 넓어지는 그런 효과가 있습니다.

○김병욱 위원 그런 건 좀 있겠지요. 법적 근거를 더 완벽하게 하고 있으니까 좀 더 재량의 범위라든지 운신의 폭은 넓을 수 있는데, 그러니까 제 말씀은 이게 어떻게 보면 대한민국 국토 관리의 전체 틀을 흔드는 거잖아요. 그런 면에서 말씀을 드리는 거예요.

기존에 우리가 용도구역이라든지 그린벨트라든지 용적률 건폐율 이걸 나름대로 잘해 왔기 때문에 좁은 대한민국의 토지지만 나름대로 효율적으로 또 체계적으로 관리를 해 온 측면도 분명히 있는 거거든요. 있는데 이 모법과 근거법이라고 하는 것을 너무 유연하게 만들어 놓으면, 지금도 이렇게 타이트한 법이 있음에도 불구하고 개별법과 특별법을 통해서 다 규제 완화를 하고 있는데 모법마저 이렇게 했을 때 후유증은 없을 거냐 이거지요. 국토가 너무 난개발이 되거나 체계적이고 효율적 관리라는 미명하에 엉뚱한 방향으로 나갈 가능성도 있지 않을까라는 생각을 하는 거지요.

○유경준 위원 난개발 안 하기 위해서 하는 거 아니에요.

○허종식 위원 그렇지, 난개발 안 하려고 하는 법인데.

○김병욱 위원 아니지. 이게 너무 폭이 넓어지는 거지요. 그러니까 내 말은 본말이 전도될 가능성은 없냐 이거지요.

○국토교통부제1차관 김오진 그런 부분을 염려해서 중도위 기능이나 지도위 기능들을 다 탑재시켜 놨지 않습니까, 법안에다가? 위원님 걱정하시고 지적하시는 내용은 저희가 충분히 알겠는데……

○김병욱 위원 저는 우리나라의 국토가 나름대로 잘 관리되고 있다고 생각하는 사람 중의 하나거든요, 이 정도면.

그럼에도 불구하고 우리가 특별법이나 개별법을 통해서 많이 완화를 하고 있잖아요. 그런데 모법마저 이렇게 확 풀어 가는 게 과연 맞느냐라는 본질적인 의문을 얘기하는 거예요.

○허종식 위원 저는 이 법이 되면 되게 고마움을 느낄 수밖에 없는 게, 이게 되면 인천역 주변 제가 신청하면 빠꾸 아무도 안 들어와요. 개발계획을 세워도, 10년간

이런 것 할 수 있거든. 동일방직, 여러분 동일방직이 뭔지 잘 아시잖아요. 동일방직 일대, 일진전기 이런 일대를 이런 법이 아니면 어떻게 해볼 방법이 없어요, 직접 해 보니까.

○소위원장 김정재 알겠습니다.

그러면 위원님들 의견이 더 이상 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제3항부터 5항까지 이상 3건의 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안은 각각 본회의에 부의하지 아니하고 지금까지 심사한 결과를 반영하여 이를 하나의 위원회 대안으로 제안하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

○유경준 위원 잠깐만. 지나가기 전에 확인해야 될 게 아까 첫 번째 법이 길어져 가지고 제가 첫 번째 법안에서 말을 하려고 했던 게 두 번째 법안 초반에 얘기했는데 꼭 발언이 필요한 사항이고, 그 부분도 반영해 가지고 좀 보완해 주셨으면 좋겠습니다.

토지과열지구까지는 괜찮은데 토지거래허가구역을 인근 지역까지 확대하는 건 좀 과하다 그 부분을 추가 검토해 주시기 바랍니다.

○국토교통부제1차관 김오진 예, 알겠습니다.

○심상정 위원 저도 할 얘기가 많은데 오늘 소위원장님이 빨리빨리 가야 된다고 아침에 저한테 눈짓을 주시더라고요.

○소위원장 김정재 그것도 그렇고. 정말 빈말이 아니고 위원님들 중요한 법안들, 제가 위원님들 성함을 한 분 한 분 해서 다 파악을 못 했습니다. 그래서 오늘 이거 끝나고 나면 제가 좀 파악을 해서 그렇게 하도록 하겠습니다.

---

6. **주택도시기금법 일부개정법률안**(권영세 의원 대표발의)(의안번호 2125060)
7. **주택도시기금법 일부개정법률안**(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2125157)
8. **주택도시기금법 일부개정법률안**(최인호 의원 대표발의)(의안번호 2125294)
9. **주택도시기금법 일부개정법률안**(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2118997)
10. **주택도시기금법 일부개정법률안**(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2124645)

(11시40분)

○소위원장 김정재 다음은 의사일정 제6항부터 제10항까지 이상 5건의 주택도시기금법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

수석전문위원님 보고해 주십시오.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

먼저 자료 맨 앞에 있는 목차를 한번 봐 주시기 바랍니다.

네 가지로 정리가 되어 있는데요.

1번부터 4번까지 사항 중에서 지난주에 있었던 소위에서는 3번 사항 주택도시보증공사의 업무범위에 전세보증금반환보증을 추가하는 데 대해서는 위원님들께서 특별한 이견이 없으셨습니다.

그렇기 때문에 오늘은 1번과 2번, 4번에 대한 주제에 대해서 심사를 해 주시면 될 것 같습니다.

그러면 순서대로 1페이지 1번입니다.

주요한 내용들은 지난 소위 때 제가 보고를 다 드린 내용이기 때문에 상세한 보고는 생략하도록 하고요.

일단 1번은 주택도시보증공사의 법정자본금을 현행 5조 원에서 10조 원 또는 12조 원으로 상향하는 안이 지금 올라와 있는 상황입니다.

이상입니다.

○심상정 위원 의견 있습니다.

○소위원장 김정재 심상정 위원님.

○심상정 위원 오늘 회의를 효과적으로 하기 위해서 문제 제기 많이 한 제가 말씀드리겠습니다.

일단 제가 HUG에 제도개선 사항 세 가지를 요청했거든요. 보증기준 상향하고 임대인의 허위서류 제출 등을 예방하는 거하고 가입 전 보증 가능 여부를 확인하는 건데, 국토부와 HUG에서 나름대로 고민한 방안을 보고를 받았습니다.

보증기준 강화는 내년 1월까지 연구용역을 한다고 하니까 그 결과를 보고해 주시기를 바라고 또 제도개선 사항들도 시행하겠다고 했고, 그래서 시행 후 점검 결과를 보고해 주시기 바랍니다.

저는 HUG가 임대차 시장에 미치는 영향이 워낙에 크다고 봐요. HUG의 제도 변화에 따라서 사기 유형이 바뀝니다. 그런 만큼 HUG가 임대차 시장에 좋은 기준 또 합리적인 표준을 만든다고 생각하고 최선을 다해 주시기를 바랍니다.

보증기준 상향하면 당장 임대인이나 임차인들의 반발이 있을 수 있는데 기준을 제대로 세워줘야 피해가 없습니다. 그래서 이 부분에 대해서 용역 결과를 가지고 책임 있게 하기를 바라고요. 그리고 주택보증기관으로서 HUG의 원칙을 분명히 가지고 이번에 제대로 세워서 운영해 나가길 바랍니다. 그래서 지금 이 법안에 찬성합니다.

○소위원장 김정재 참고로 지난번 회의할 때 위원님들께서 HUG 사장님 출석 안 하셨다고 말씀을 하셔서, 오늘은 출석이 되어 있다는 말씀을 미리 드립니다.

김학용 위원님.

○김학용 위원 HUG가 가지고 있는 여러 가지 공공적인 목적이 분명히 있기 때문에 저도 이 법안에 대해서는 원칙적으로 찬성을 합니다. 다만 그럼에도 불구하고 HUG가 앞으로 재무건전성을 어떻게 가져갈 거냐에 대해서 보다 고민이 있어야 될 것으로 생각이 됩니다.

이 개정안이 통과되지 않으면 어쩌면 내년 3월부터 정책보증이 중단되는 사태가 있을 수 있고 그 피해를 청년이나 서민들이 보기 때문에 이번에는 우선 신속하게 통과시키는 것이 맞고, 다만 이런 것이 계속 지속적으로 돼서는 또 다른 문제가 있다고 생각하기 때문에 그 부분에 대해서는 우리 심상정 위원님 말씀하신 것처럼 제도개선에 대해서 국토교통부에서 더 책임을 가지고서 해 주시길 부탁을 드리겠습니다.

○국토교통부제1차관 김오진 예, 그렇게 하겠습니다.

그리고 김학용 위원님 말씀하신 HUG의 선제적인 자구노력 이런 거 만약에 설명이 더 필요하시면 직접 보고를 드리도록 할까요? 아니면 준비된 자료를……

○소위원장 김정재 지금은 특별히 답안 요구를 하시는 게 없기 때문에, 지금 시간이 없으니까……

○김학용 위원 지금은 시간이 없으니까 나중에 의원실로 서면으로 보고해 주실 필요성은 있겠습니다.

○국토교통부제1차관 김오진 예, 알겠습니다.

○소위원장 김정재 맹성규 위원님.

○맹성규 위원 우리 사회는 여러 가지 제도를 가지고 있는데 이번에 전세사기를 경험해 보면서 기존에 있는 제도 작용이 제한적일 수밖에 없었다 하는 것을 절감을 했습니다. 그러면 이 법안을 보완하는 과정에서 똑같은 일을 반복하거나 부족한 부분은 당연히 보완을 해 줘야 되는 게 맞는 거잖아요.

HUG가 전세에 대한 보증 업무를 취급하고 있는데 전세사기 과정에서 보니까 몇 가지 부족한 부분이 나타났다, 그래서 저는 일단 HUG의 전세사기 보증에 관한 제도개선 사항을 듣고 이것을 진행을 해야 될 것 같습니다.

제가 업무적으로 협의는 해 왔는데요. 이 법안 심사 과정에서 명확하게 HUG의 입장을 좀 듣고요 그다음에 하면 논의 절차를 빨리 할 수 있을 것 같습니다.

○소위원장 김정재 예, 알겠습니다.

그러면 지난번에 우리 맹성규 위원님이 제기해 주신 문제, 그때 질권 설정에 따른 전세보증금반환보증 이거지요?

○맹성규 위원 그것도 있고요. 하나 또 있습니다. 논의한 게 있습니다.

○소위원장 김정재 그러면 그 관련해서 어떻게 사장님이……

○맹성규 위원 아니, 국장한테 들으면 될 것 같아요.

○소위원장 김정재 예, 그러세요.

○맹성규 위원 김 국장님, 협의한 걸 설명을 좀 위원님들한테 해 주세요.

○국토교통부주택정책관 김효정 저희가 나눠 드린 자료 중에서 권리관계 충돌에 따른 보증이행 거절 피해 지원 방안에 대해서 먼저 보고를 드리겠습니다.

지난번에 소위 과정에서 임차인이 권리관계를 충분히 파악하지 못한 상태에서 보증을 신청하고 보증이 가입된 이후에 이행이 거절됨으로써 입는 피해를 어떻게 방지할 것인가에 대한 논의가 있었고 그에 대해서 정부가 HUG와 논의를 해서 대안을 마련한 내용입니다.

첫 번째는 HUG가 보증신청을 받을 때 금융기관과 정보를 교류함으로써 전세보증금에 어떠한 권리관계가 설정되어 있는지를 미리 파악하고자 하는 근거 규정을 마련하는 것이고요.

두 번째는 그렇게 권리관계를 파악을 해 보니 그 전세보증금에 다른 권리가 설정되어 있는 경우, 질권이라든지 그런 경우에는 그 질권을 설정하고 있는 타 기관과 업무협약을 통해서 그 질권의 이행의 권리를 타 기관으로부터 HUG가 이양을 받는다는 방식으로 해서 전세보증금반환보증 가입이 가능하도록 하는 보완 규정을 마련을 했습니다. 그 내용을 설명한 것이 지금 드린 보고자료 한 장의 내용이 되겠습니다.

그다음은 전세반환보증과 등록임대사업자제도에 관한 일반적인 제도개선 방안들을 마련한 내용을 보고를 드리겠습니다.

HUG의 보증은 개인 보증하고 임대사업자가 가입하는 임대사업자 보증 두 가지로 구분이 되어 있습니다.

첫 번째, 개인 보증의 개선 방안입니다. HUG의 전세반환보증 가입 건수가 19년도 15만 건에서 23년도 30만 건으로 기하급수적으로 증가를 했고 사고율도 19년 3.4%에서 23년에는 8.2%로 굉장히 급증한 추세를 보이고 있습니다. 이로 인해서 대위변제액도 굉장히 급격하게 증가를 하고 있는데요.

이에 대해서 저희가 개선 방안을 마련한 내용입니다. 첫 페이지 하단입니다. 일단 가입요건을

강화를 하는데 저희가 23년도 5월 달에 해당 주택의 담보인정 비율에 대하여 90%로 이미 하향 조정을 한 바가 있습니다. 그래서 이 하향 조정으로 인해서 앞으로 보증사고 위험이 상당 부분 개선이 전망이 되지만 주택 유형별로 담보인정 비율을 차등화한다든지 아니면 위험도에 따라서 보증료를 차등화한다든지 이런 더 진일보한 개선 조치들이 요구가 되고 있는데 이것은 임대인과 임차인 모두에게 급격한 변화를 초래하기 때문에 저희가 지금 당장 결론을 내리기보다는 현재 시행 중인 연구용역 결과를 토대로 개선 방안을 마련을 하고 있습니다.

두 번째는 사고 임대인에 대하여 가입을 제한하는 방안을 저희가 시행하고 더 발전시켜 나갈 계획입니다. 현재 임대인이 보증사고 이력이나 채무가 있는 경우에는 보증가입을 제한 중인데 이를 경공매 사실이 있는 경우에도 보다 폭넓게 제한할 예정이고, 다만 사고 임대인에 대하여 일방적으로 가입을 거절하는 경우에는 해당 임차인이 피해를 입을 수 있는 가능성이 있기 때문에 지금 HUG가 운영하고 있는 안심전세앱에서 그 임대인이 보증거절 사유에 해당되는지 여부를 계약 전에 미리 정보를 제공함으로써 임차인의 피해도 예방할 예정입니다.

뒤 페이지 임대사업자에 대한 관리 방안입니다.

지금 등록임대사업자는 임대보증 가입이 의무화가 되어 있지만 허위 계약서로 가입을 한다든지 아니면 의무가 있음에도 불구하고 가입을 하지 않는다든지 해서 임차인의 사각지대가 발생하고 있다는 위원님들의 지적이 많으셨습니다.

저희가 이를 개선하기 위해서 사업자의 의무이행을 유도하고 앞으로 관리·감독을 보다 강화하고자 합니다.

첫 번째, 가입률 제고 방안입니다.

가장 중요한 것이 선보증 후등록이라고 임차인이 거주 중인 주택을 신규로 임대주택으로 등록하는 경우는 보증에 먼저 가입한 이후에 보증가입 서류를 첨부하는 경우에만 등록을 허용하는 방안을 6월 달부터 시행하고 있습니다.

두 번째, 임대차 신고를 새로 갱신 신고를 할 때 집주인에 임대보증에 미가입한 경우에는 임차인에게 자동 안내문자를 발송함으로써 임차인이 관청에 신고를 하면 임대사업자에게 과태료를 매기든지 아니면 보증에 가입하도록 유도하는 방안들을 병행할 계획입니다.

아울러서 임대차 신고정보를 갖고 있는 렌트홈과 임대보증 가입정보를 갖고 있는 HUG의 시스템을 연동함으로써 이를 교차 검증해서 임대사업자임에도 불구하고 보증에 가입하지 않은 사업자를 적발하고 그 사업자에게 과태료를 매기고 임대보증에 가입하도록 저희가 관리를 해 나갈 계획입니다.

두 번째, 허위서류 가입 방지입니다.

임대사업자가 허위 계약서를 가지고 임대보증에 가입함으로써 임차인이 피해를 보는 사례가 있었습니다. 임대인이 보증에 가입할 경우에는 보증가입의 내용을 HUG하고 렌트홈하고 서로 연동함으로써 임대사업자가 제대로 된 정보를 가지고 보증에 가입하고 있는지를 HUG가 먼저 검증한 다음에 보증가입 절차를 진행할 예정입니다.

세 번째, 등록임대사업자에 대한 상시점검이 가능하도록 등록임대사업자를 관리하고 있는 렌트홈 시스템과 그리고 임대차 계약정보를 관리하고 있는 부동산거래관리시스템을 연계함으로써 이 등록임대사업자가 올바르게 등록하고 임대차 계약관계를 유지하고 있는지 지자체를 통해서 상시적으로 점검할 계획입니다.

이런 제도들을 통해서 저희가 임대보증제도와 임대사업자 관리를 앞으로 보다 철저하게 해 나가겠습니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 맹성규 위원님.

○맹성규 위원 제가 말씀드리지만, 우리 사회가 가지고 있는 제도가 이렇게 허점이 많다는 것을 전세사기를 통해서 확인했어요. 이렇게 돼서 이제 한 발자국씩 앞으로 가는데 이렇게 제도개선이 되면 HUG에 관련되는 보증은 좀 완벽해야 합니다. 그렇지 않으면 또 악순환을 반복하고 허점이 있어서 또 보완하고, 이것은 우리 임차인에게 고통이 가는 거예요. 지금 너무 힘들지 않습니까?

그러면 여러 가지 제도 보완하는데 지금 보고한 내용 중에 제가 조금 아쉬운 게 있어요. 뭐냐 하면 가입요건 강화 해 가지고 임차인 보호 제한하는 문제가 있어서 연구용역 결과를 토대로 한다고 얘기하고 있어요.

그런데 여러분 이렇게 안이하게 이야기해서 공무원이니까 남의 일을 해 주듯이 연구용역을 통해서 하겠다, 답을 얻어낼 수는 없으니까 어쩔

수 없는데 최소한 언제까지 하겠다는 이런 게 나와야지. 그러면 연구용역을 통해서 하면 연구용역 결과 안 나오면 안 할 거예요?

○국토교통부주택토지실장 진현환 내년도 1월까지 나옵니다.

○맹성규 위원 오케이. 그러면 그렇게 구체적으로 해 주면 되고요.

또 하나, 등록임대사업자에 대한 상시점검이 가능하도록 렌트홈하고 RTMS 연계를 강화하겠다고 했어요. 이거야말로 어떻게 보면 점검을 위한 필수인데 이것 내년 6월부터 하겠다면 그러면 내년 상반기까지는 어떻게 하시겠습니까?

○국토교통부제1차관 김오진 이 시스템을 개선하는 데 필요한 시간이 있기 때문에 그렇게 하는데요.

○맹성규 위원 그것은 이해를 하는데……

○국토교통부주택토지실장 진현환 최대한 당기겠습니다.

○맹성규 위원 여러분, 보세요.

전세사기 난 지 벌써 1년도 넘고 한 거예요. 그러면 그동안에 계속 제도개선을 해 달라고 요구했는데 정부에서는 했다고 하지만, 어제 제가 전체회의에서 질의했듯이 피해자가 체감할 수 있어야 제도개선을 한 거지. 정부에서 제도개선했다고 그래서 피해자들한테 도움이 안 되면 무슨 저기가 있겠습니까?

저는 이게 한 단계 진일보한 건 맞지만 이제는 책임을 져야 할 것 아니에요, 우리 사회가 제도 만들어 놓고. 최우선변제금도 마찬가지고 HUG에 대한 보증…… 저는 깜짝 놀란 게 HUG에서 보증해 주면 다 되는 줄 알았다고, 보증료 내고 하면. 그런데 보증료도 내고 보증을 들었는데 나중에 알고 보니까 '야, 이것 때문에 안 돼, 너 이거 하자 있으니까 안 돼, 너 임대인한테 사기당해서 안 돼' 이렇게 하면 안 된다는 거예요.

사회가 신뢰성을 높일 수 있도록, 이것도 내년 6월 좋다 이거야. 그러면 그 안에는 어떻게 하시겠냐는 거야. 이런 것도 명확하게 해 주셔야, 이게 없어서 나중에 한두 건이라도 발생하면 어떻게 합니까. 그렇지요? 그러니까 이것도 책임감을 가지고 당겨 줄 필요가 있고.

김 국장님, 지금 이렇게 얘기했던 게 지금 법안에 담겨 있지요, 수정안으로?

○국토교통부주택정책관 김효정 예, 담겨 있습니다.

○맹성규 위원 이상입니다.

○소위원장 김정재 김민철 위원님.

○김민철 위원 자료 2페이지에 보면 허위서류 가입방지 있잖아요. 임대인이 보증에 가입할 경우 보증한 내용을 HUG가 임차인에게 직접 전달한다고 이렇게 되어 있는데, 보통 HUG가 보증해 주는 것은 1년씩이잖아요. 그러면 그 이후에 세입자들이 바뀔 때마다 계속 알려 주는 역할은 하겠다는 거지요?

○국토교통부제1차관 김오진 예.

○김민철 위원 그런데 사업자가 바뀔 때, 예를 들어서 보증보험에 가입하지 않은 사업자 그 사업자가 넘기고 인수시킬 때 은행이나 HUG 그런데 가입이 안 되면 일체 인수조건을 제약한다든지 이런 대책을 세워야 되는 것 아니에요?

이런 거지요. 전 사업자가 보증보험을 100가구를 다 넣었어요. 그런데 있다가 부실한 사업자한테 그냥 넘기는 거예요. 그리고 보증보험에 가입을 안 하는 거지요. 그러고 나서 문제가 생기면 그 임차인들은 거기에 대한 보증을 못 받는 거예요. 지금 이런 경우의 대책은 어떻게 세우고 있는지.

○국토교통부주택정책관 김효정 위원님, 지금 기존 임대사업자는 보증에 가입해 있었잖아요. 그러면 일단 임대사업자가 바뀌더라도 기존에 갖고 있었던 임대보증의 효력은 계약기간이 끝나기 전까지는 새로운 사업자한테 일단 넘어가고요. 그러면 새로운 사업자는 그 계약기간이 끝나면 새로 보증에 가입해야 되는데 만약에 그 사업자가 보증에 가입을 안 하고 있다고 하면, 저희가 보고드린 내용 중에 HUG가 갖고 있는 보증가입 정보하고 지자체가 갖고 있는 임대관리정보의 교차 검증을 통해서 어느 임대사업자가 보증에 가입해야 되는데 보증에 가입하고 있지 않은지를 적발해서 보증에 가입하도록 철저하게 관리하겠다는 내용을 보고드린 겁니다.

○김민철 위원 그게 임차인들 피해 본 다음의 관리방법이란 말이에요.

○국토교통부주택정책관 김효정 아닙니다.

○김민철 위원 사전이 아니라, 예를 들어서 임대사업자가 100가구를 가입하고 넘겼어요. 예를 들어서 11개월째에 넘긴단 말이에요. 그러면 한 달 있다가 새로운 사업자가 보증보험을 가입해야 되는데 가입을 안 한단 말이에요.

그러니까 제 이야기는 어떤 거냐 하면, 그 사

업자로 넘길 때 아마 은행하고 이야기를 할 거예요. 그렇지 않겠어요? 적격성 심사를, 그 정도 능력이 있는지 없는지 심사를 하고 넘겨야 된다고 생각을 하는 거예요. 그런데 지금 말씀대로면 넘겨 놓고 그다음에 안 하게 되면 알려만 주고 나면 임차인들이 보증보험 혜택을 못 받게, 그냥 피해를 그대로 고스란히 남겨 놓는 방법이란 말이에요, 지금 말씀하신 방법이.

○국토교통부주택정책관 김효정 아니요. 저희가 보증의 계약을 체결할 때는 1년 단위로 보증계약을 체결하고 보험료도 1회에 그냥 완납을 하게 되어 있습니다. 그렇기 때문에……

○김민철 위원 그것은 아는데 그다음에, 내가 A라는 사업자예요. 차관이 B라는 사업자예요. 내가 할 때는 보증보험 다 가입하고 넣어서 11개월째 해. 그리고 차관님이 B라는 사업자인데 좀 회사가 열악해. 그쪽 부실한 데 떠넘기는 거예요, 그 전에 할 건 다 하고. 떠넘겨 놓으면 보증보험에 가입을 못 한단 말이에요. 그러면 그럴 때 어떻게 하냐고요.

○국토교통부주택정책관 김효정 B가 보증에 가입해야 되는 기간이 1년이 남아 있지 않습니까? 그 1년이라는 기간 동안에는 지자체에서 보증……

○김민철 위원 한 달이지요. 끝나면 그 다음에 또 바로 가입을 해야 되니까.

○국토교통부주택정책관 김효정 한 달은 기존에 있었던 사업자가 이미 계약기간 만료일까지의 보증료를 다 내놓은 것이기 때문에 나머지 잔여 한 달은 임차인이 보호를 받는 기간입니다.

○김민철 위원 거기까지 받는데, B라는 사업자로 넘어갔는데 B라는 사업자가 가입을 안 할 때 어떤 조치를 하실 거냐고.

○국토교통부주택정책관 김효정 그 기간이 넘어가면 B라는 사업자가 임대차 계약기간 2년 중에 남아 있는 1년에 대해서 보증을 다시 들어야 되는데 안 들면 안 들고 있는지를, 말하자면 적발해서 과태료를 매기든지의 방법으로 해서 임대보증에 가입하도록 하는 관리를 지자체에서 하겠다는 내용이 여기 담겨 있는 겁니다.

○김민철 위원 어떻게 관리해. 과태료 해 봐야 전체 3000만 원인가 되어 있던가요? 그렇게 조금 해 가지고 가입을 안 하지요. 그래서 그 문제점이 있기 때문에, 어떤 거냐 하면 HUG하고 연결된 은행에서 사업자에 대한 변경을 해 줄 때 이 사업자가 넘겨받았을 때 부실한지 아닌지 세밀하게 검토할 필요가 있어야지 임차인들 피해자가 안 나온다 이 말이에요, 제 이야기는.

그것에 대한 대책이 없이 여기는 보면 그냥 알림톡으로 알린다, 그리고 원래 임대사업자는 의무로 가입하도록 되어 있잖아요? 그런데 의무로 가입하도록 되어 있는데 의무 가입을 안 하면 국토부에서는 지자체에 알려 주면 지자체가 과태료 매긴다. 그다음에 피해자는 어떻게 하실 거냐고? 이렇게 무책임한 대책을 세우면 어떻게 하냐고요.

○국토교통부주택정책관 김효정 과태료를 매기니까 일반적인 경우에는 임대인들은 보증에 가입을 하게 될 것이고요.

○김민철 위원 그래서 제가 이야기하는 것은 그 사업자가 다음 사업자한테 넘기기 전에 최소한 넘길 때 회사가 부실한지 아닌지를 쭉 검토를 해야 된다 이 말이에요. 예를 들어 부실한 회사에 넘기면서 피해자를 속출하게 만들고 있기 때문에, 지금 현재도 그런 것 아니에요. 제가 국감 때도 지적을 했었잖아요.

○국토교통부주택토지실장 진현환 위원님, 주택토지실장입니다.

그 부분은 지금 현재 법하고 별건인데요. 저희가 임대사업자 부분 명의 변경이나 아니면 승계 이런 부분에 대해서는 별도로 조금 전에 말씀하신 부분도……

○김민철 위원 별건이 아니에요. 왜 그러냐 하면 여기는 보니까 여기 보증가입하고 내용을 그냥 임차인들한테 알려 주는 게 끝나는 것이고, 그러면 임대사업자는 의무적으로 가입하기로 되어 있는데 가입 안 하고, 또 가입을 안 하게 되면 분명히 이럴 것 아니에요. 임차인들이 직접 자기 돈으로 가입하면 된다 이렇게 이야기하는 것 아니에요, 국토부 입장은. 그럴 것 아니에요?

그러면 거기에서 가입을 할 때 임대인이 가입을 해 줘야 되는데 안 하고 임차인들한테 부담을 시키는 것 아니냐 이 말이에요. 그런 경우에는 국토부가 아니면 HUG가 임대인이 보증보험에 가입을 못 했을 때 그런 부분을 HUG가 대신 넣어 준다든지 그런 대책을 세워야지 임차인들이 보호된다 이 말이에요.

○맹성규 위원 김 위원님의 취지는 그거잖아요. 이제 양수받은 임대사업자가 자기 의무를 다 안 해서, 보증보험료를 안 내거나 하는 경우에 어떤 방안이 있어야 된다. 그러면 예를 들어서 심사를

할 때 그것을 완납이나 의무를 다하는 조건으로, 그 과정에서도 그런 절차를 마련해 주면 안 돼요?

왜냐하면 지금 우리가 이 법을 만드는 것은 하나라도 사각지대를 없애기 위한 거니까 지금 김 위원님 지적한 것도 악용을 하게 되면, 어제 김 국장이 설명하신 것처럼 개인이 납부하면 되는데 그 전 양수양도 단계에서 한번쯤 걸러 볼 수 있지 않느냐 그 얘기지요?

○김민철 위원 그것도 있고요. 가입을 해야 되는데 50 대 50으로 해서 임차인들이 가입을 하잖아요. 그러면 임대인에 통보를 했어요, 보험 가입이 안 됐다. 그러면 100%를 누구한테 받습니까? 임차인들한테 받지요, HUG가?

○국토교통부주택정책관 김효정 예, 그렇습니다.

○김민철 위원 그러니까. 그렇게 되면 임차인들 부담도 되게 하고, 만약에 가입을 안 하면 임차인 당신들 잘못이니까 우리는 보증을 못 해 준다 이럴 것 아니냐고요. 그래서 임차인들한테 그 피해를 떠넘기는 부분은 하면 안 된다.

그리고 지자체의 과태료 부분에 대해서, 과태료 규정도 과태료가 맞는지 벌금이 맞는지 모르겠지만 아무튼 그것을 상당히 높여야 돼요. 가입 안 하고 그냥 과태료 내는 게 나은 금액, 그 과태료가 무슨 의미가 있어요? 그건 형식상 만들어 만 놓은 거지.

○맹성규 위원 어떻게 보완할 것인지 얘기를 해 보세요.

○국토교통부주택토지실장 진현환 그 부분에 대해서는 별도 보완을 해서 위원님께 별도 보고드리겠습니다.

○맹성규 위원 아니, 어떤 법으로 개정을 해 줘야 되는지. 이 법이 아니에요?

○국토교통부주택정책관 김효정 이 법은 아니고요. 과태료를 상향한다든지 아니면 등록임대사업자가 서로 사업자를 변경할 때도……

○김민철 위원 세대별로 해야 돼요, 하더라도. 세대별로 과태료를 먹여야 돼요, 가입을 안 하면. 전체 통으로 매기는 게 아니라 세대별로, 만약에 100가구 중에 50가구가 안 되어 있다고 하면 한 가구당 과태료 1000만 원 2000만 원이든 다 그렇게 먹여야 된다고요.

○국토교통부주택정책관 김효정 지금은 통으로 되어 있고요. 그것을 강화하는 방법이라든지 아니면 등록임대사업자를 변경할 때 보증의 가입 여부를 확인한 이후에 변경하게 해 준다든지 하는 어떤 추가적인 보완 방안은 사실은 이 법이 아니라 민간임대주택법을 고쳐야 하는 사안인데 저희가 별도 검토를 해서 다시 보고를 드리겠습니다.

○김민철 위원 그러면 그건 어떻게 하실 겁니까? 임대인이 보증보험을 가입을 안 했어요. 그러면 임차인한테 그렇게 다 받는 게 맞습니까, HUG가 임차인한테 부담시키는 게?

○주택도시보증공사사장 유병태 위원님, 제가 좀 말씀드려도 되겠습니까?

○김민철 위원 예.

○주택도시보증공사사장 유병태 현재 임대 보증 같은 경우는 임대인 임차인이 보증료를 25 대 75로 부담하게 되어 있습니다. 그런데 만약에 임대인이 갱신을 했는데 추가로 보증을 가입 안 했다 그럴 경우에는 일반 전세 보증과 같이 임차인이 직접 보증을 신청해서 보증을 발급할 수 있겠는데 결국 75% 부분은 현재로서는 임대인한테 구상을 받아야 되는 겁니다.

○김민철 위원 이렇게 하시면 될 것 같아요. 만약에 임대인이 그걸 못 내게 되면 그 부분 동안 HUG가 임차인 임대인 대신 같이 내주면서 그 이후에 그 구상권을 임대인한테 청구하는 방식으로 가야지 저는 맞다고 봐요. 그래야지 임차인들도 보호해 준다고 봅니다.

○심상정 위원 제가 그 문제 관련해서, 제가 아까 민간임대주택특별법 제 법안을 같이 추가해 달라고 한 이유가 거기 있는데 민간 임대사업자들이 보증을 의무적으로 가입하게 돼 있지 않습니까? 그런데 8%밖에 가입을 안 하는데 어떤 패널티도 없어요. 그래서 민간 임대사업자들이 보증에 법대로 100% 가입하도록 조치를 하는 게 필요합니다. 그것 하면 이것 다 해결되는 거예요. 그 법안을 이따 같이 심사를 하도록 조치해 주시기 바랍니다.

○맹성규 위원 우리가 논의하는 게 이게 보여주는 게 아니라 실질적으로 한 분이라도 구제하려고 하는 거고 지금 김 위원님이나 심 위원님이 얘기하시는 것도 분명히 존재하는 현상이고, 그러니까 그것을 어떻게 해결할지 의견을 주든지 아니면 올라와 있는 법 개정안을 같이 하든지 그렇게 해서 결론을 내야 됩니다.

○심상정 위원 법으로 하게 돼 있으면 해야지. 안 해도 패널티가 없으면 그 법 필요 없는 거지. 그것부터 고치면 되지.

○소위원장 김정재 알겠습니다.

김민철 위원님 문제 제기하신 것하고 그 이외에 현재 올라온 법안에 관해서는 거의 대충 논의가 끝난 것 같아요. 그래서 또 추가로 말씀하신 부분에 대해서 좀 준비하셔서, 오전 회의는 이걸로 마치고 오후에 시작하면 바로 설명 듣고 의결하는 걸로 그렇게 하겠습니다.

오전 회의는 이것으로 마치고 원활한 회의 진행을 위해서 잠시 정회했다가 오후 3시에 속개하도록 하겠습니다.

정회를 선포합니다.

(12시07분 회의중지)

(15시08분 계속개의)

○소위원장 김정재 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

회의를 속개하도록 하겠습니다.

먼저 오전에 의결하지 못한 의사일정 제6항부터 제10항까지 주택도시기금법 일부개정법률안을 계속 심사하도록 하겠습니다.

먼저 차관, 오전에 위원님들이 제기한 사항에 대해서 간단히 보고해 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 아까 오전 회의 때 김민철 위원님께서 양도·양수 사업장 관리를 어떻게 할 거냐, 거기에 차질이 발생할 수 있느냐 이런 지적 말씀을 주셨습니다. 그래서 그것에 대해서는 사실 이게 민임법을 개정하면 제일 확실한 부분이, 지적하신 부분이 보장이 될 수 있는 부분이 있는데 그것은 지금 당장 법안 처리가 곤란하니, 발의도 안 돼 있는 상태이고 이러니 후속 사업자가 우선 임대보증에 가입한 후에 지자체에서 양도·양수 등록을 처리하도록 일단 행정지도를 공문을 통해서 좀 확실하게 시행하는 방법으로 하고, 저희가 추후에 이것 관련돼서 민임법을 개정안하는 방향으로 그렇게 보완하는 게 어떻겠나라는 생각이 듭니다, 당장 지금 이것을 할 수가 없으니까.

그래서 이것은 그렇게 하면서 저희가 지자체를 통해서 집중적으로 관리감독을 강화하면서 그런 사각지대가 발생하지 않고 선의의 피해자가 발생하지 않도록 저희가 지도를 강화해서 하도록 하겠습니다.

○김민철 위원 그러면 그렇게 하고, 피해자가 나왔을 때, HUG의 보증보험은 개인이 그 비용을 내서 가입을 해야 되잖아요? 그러면 임대사업자가 그것을 안 들었을 때는, 쉽게 이야기하면 임대사업자가 냈더라도 개인이 내야 될 부분만 내고 가입할 수 있도록 하는 건 HUG에서 해 줄 수 있는 거잖아요? 그러면 그 이후에 구상권 청구를 해서 받든 뭘로 하든 HUG가 그런 책임은 좀 져야지요. 그 정도는 HUG에서 한번 이야기를 해 주시면 좋겠는데?

○주택도시보증공사사장 유병태 국토교통부하고 협의해서 결정할 문제라 저희가 단독으로……

○국토교통부제1차관 김오진 그것은 즉답이 좀 곤란한 사항입니다.

○김민철 위원 그것은 법 개정 사항은 아닐 것 같은데요.

○맹성규 위원 여기서는 HUG 재원이 들어가니까.

○김민철 위원 그러면 이것은 다 저기를 하니까 통과하도록, 그런 부분을 개정한다는 조건까지 부대의견에 다 달아서 그 대책까지 세우는 것으로 해서 통과시키는 것으로 하시지요.

○소위원장 김정재 그리고 저도 속기록에 남기는 것을 위해서 한마디만 말씀을 드리겠는데. 맹성규 의원님 법안 통과에는 저도 수정안에 대해서 찬성을 하지만 지금 문제가 임차인이 질권설정 등으로 이런 권리관계가 이전에 있었다는 것을 지금 HUG가 파악을 못 한 것 아닙니까? 그런데 제가 자료를 받아 보니까 체크리스트가 다 있습니다. 보증보험 들 때 '질권설정이 돼 있느냐?' 다 있더라고요. 그리고 지난 5년간 질권설정이나 이런 것으로 전세보증금 반환을 못 하는 사례가 몇 개 있느냐 봤더니 11건 있더라고요. 그래서 1년에 한 2건 정도가 있었는데.

저는 그런 생각이 들어요. HUG 보증을 이용하는 고객들이 법적 지식이 없는 사람들이 많거든요. 그래서 이런 체크를 할 때 뭔가 법률적으로 도와준다든지 이런 것으로, 충분히 꼼꼼하게 체크를 하는 것으로 문제를 해결하는 게 맞지 않겠나, 이게 법 개정까지 가야 되느냐 하는 게 본 위원의 생각이었습니다.

그러나 동료 위원께서 내신 법안이 정부와 충분히 조율된 상태이기 때문에 제가 넘어가겠는데 하나만 좀 말씀을 드릴 것은, 이게 HUG하고 서울보증(SGI)하고 사전 협의를 하게 돼 있는데 이럴 때 SGI는 잃을 게 하나도 없거든요, 이런 게 되면. 자기들 질권을 먼저 확보할 수 있기 때문에, 보증수수료도 챙기게 됩니다.

그래서 HUG 사장님한테 말씀드릴 것은 SGI하고

이렇게 협약을 할 때 이런 사전 정보를 받는 것, 이런 협약을 할 때 보증수수료에 대해서 SGI가 일방적으로 챙기지 않도록 또는 아주 낮추도록 하는 것도 반드시 함께 고려해 주시기 바랍니다.

○주택도시보증공사사장 유병태 알겠습니다.

○소위원장 김정재 그리고 사실 서울보증이 민간 보증사 아니겠습니까? 그래서 협의가 안 되면 이런 법 개정도 소용도 없을 텐데 이 부분도 잘 해 주시기 바랍니다. 그 의견을 남기고 의결을 하도록 하겠습니다.

위원님들께서 더 이상 의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

○맹성규 위원 아니, 더 있어요. 한도액이나 이런 것 안 정했어요.

○수석전문위원 박재유 위원장님, 한도액하고 배수 다 확인……

○소위원장 김정재 죄송합니다. 제일 중요한 것을 안 했네요, 너무 빨리 하자고 그래서. 그 금액도 정해야 되지요?

○맹성규 위원 10조인지 12조인지 그것도 안 정했다고.

○소위원장 김정재 계속 하시지요.

수석전문위원님 보고해 주십시오.

○수석전문위원 박재유 자료 1페이지에 나와 있습니다.

현행은 법정자본금이 5조 원이고요. 김정재 의원안은 10조 원, 최인호 의원안은 12조 원으로 올라와 있습니다.

○소위원장 김정재 이것은 위원님들이 논의해야 됩니까? 수석은 금액에 대한 특별한 의견은 없습니까?

○수석전문위원 박재유 이것은 어떤 입법정책적으로 판단할 부분이 아니라 경영상의 문제나 기금의 수급 관계 이런 것들을 종합적으로 판단해야 될 부분인 것 같습니다.

○맹성규 위원 아니, 그게 아니고 10조로 했을 때하고 12조로 했을 때의 판단을 해 줘야지. 이게 무슨 입법정책의 문제야?

○수석전문위원 박재유 입법정책의 문제가 아니라는 말씀을 제가……

○맹성규 위원 왜 입법정책의 문제가 아니야. 예를 들어서 10조 했을 때는 언제까지 견딜 수 있고 12조, 많으면 많을수록 좋지.

○서범수 위원 그 이야기지요. 10조의 경우 근거 뭐냐? 10조에 대한 근거 12조에 대한 근거, 무슨 차이냐 이거지요.

○맹성규 위원 어떤 차이가 있어요? 어떻게 나는지 그것을 결정해 줘야지.

○국토교통부제1차관 김오진 우리 과장님이 설명을 드릴까요?

○유경준 위원 지금은 나가는 시기이고 시간이 지나면 다시 회수해서 들어오는 시기가 있을 텐데 그런 것까지 감안해서 좀 알려 달라고 했던 부분이니까 그런 것들도 같이 말할 수 있으면 말해 주시기 바랍니다.

○국토교통부주택기금과장 전성배 주택기금과장입니다.

법정자본금 한도 관련해서 설명을 좀 드리겠습니다.

저희가 법정자본금 5조로 잡혀 있는 상황인데요. 올해 대위변제금액이 5조 정도 예상되기 때문에 내년도에 HUG에서 충분한 보증금을 위해서는 5조 원 이상의 자본금 확충이 필요해서 저희가 10조 이상이 되면 내년 이후에는 문제 없이 보증을 발급할 수 있을 거라고 생각을 합니다. 그래서 10조 또는 12조 원으로 되어 있는데요. 10조 이상이면 문제 없는 부분이지만 충분한 보증금을 위해서는 12조 원도 문제 없을 거라고 생각합니다.

그 10조에 대한 내용을 두 가지만 말씀드리겠습니다.

첫 번째는 15년도에 제일 처음 HUG가 설립이 됐는데요 그때 이후에 보증금이 2.2배 정도 늘었습니다. 그래서 5조 원에서 10조 이상이 돼야 된다는 게 첫 번째 근거입니다. 10조만 잡아 주셔도 문제는 없을 것 같고요.

그다음에 전체 보증 비중 중에서 위험한 보증이 좀 많이 늘다 보니까 법정 보증한도를 늘려야 될 필요가 있는 부분이 있습니다.

○소위원장 김정재 최인호 간사님이 12조 했는데……

(「10조로 갑시다」 하는 위원 있음)

(「10조 합시다」 하는 위원 있음)

위원님들 10조로 하시니까, 최인호 간사님한테 받은 지령이 있는데, 알겠습니다, 10조로 하겠습니다.

전문위원님, 다음 또 계속 보고해 주십시오.

○수석전문위원 박재유 다음은 13페이지입니다.

주택도시보증공사의 보증 총액한도를 현행 자기자본의 70배에서 지금 권영세 의원안은 90배로

제한되어 있습니다.

○소위원장 김정재 여기에 대해서 정부 측 얘기해 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 위원님들 의견 주십시오.

특별한 의견 없으시면 계속 수석전문위원님 다음 말씀 주십시오.

○수석전문위원 박재유 3번, 20페이지 주택도시보증공사의 업무범위에 전세보증금반환보증을 추가하는 부분에 대해서는 이견이 없으셨기 때문에 별도로 논의하실 필요가 없으실 것 같고요. 방금 전 23페이지 4번에 관련된 부분도 앞 전에 위원님들께서 논의가 되셨습니다.

○소위원장 김정재 이게 끝인가요?

○수석전문위원 박재유 예, 네 가지 사항이었습니다.

○소위원장 김정재 네 가지, 1번에서 4번까지 다 논의했고요. 위원님들 여기에 대해서 더 의견 있으십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제6항부터 제10항까지 주택도시기금법 일부개정법률안을 각각 본회의에 부의하지 아니하고 지금까지 심사한 결과를 반영하여 이를 하나의 위원회 대안으로 제안하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

---

1. **도심 복합개발 추진을 위한 특례법안**(이헌승 의원 대표발의)(의안번호 2106440)
2. **도심 복합개발 지원에 관한 법률안**(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2116933)

(15시18분)

○소위원장 김정재 다음은 의사일정 제1항 및 제2항을 오전에 의결하였습니다마는 유경준 위원님이 제기한 사항에 대해 일부 내용을 수정할 필요가 있어 재상정하여 번안 의결하고자 합니다. 수정할 내용은 배부해 드리도록 하겠습니다.

배부해 주십시오.

'인근' 하나 넣는 건데요 먼저 수석전문위원님 수정할 사항에 대해 보고해 주십시오.

○수석전문위원 박재유 오전에 의결했던 도심복합개발 지원에 관한 법률안 대안 중에 제12조에 관련된 자구입니다.

여기에 '국토교통부장관 또는 시·도지사등은 도심복합개발혁신지구가 지정되는 지역 및 인근 지역 중 부동산투기 또는 부동산가격 급등이 우려되는 지역'으로 되어 있는데요. 여기서 '인근 지역'이라는 용어에 대해서 삭제할 필요가 있다는 유경준 위원님의 의견에 따라 반영을 해서 오른쪽 수정의견과 같이 '국토교통부장관 또는 시·도지사등은 도심복합개발혁신지구의 지정으로 인하여 부동산투기 또는 부동산가격 급등이 우려되는 지역'으로 이렇게 수정하는 것으로 정리해 보았습니다.

○소위원장 김정재 차관님, 정부 측 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 위원님들 의견 있으면 말씀해 주십시오.

(「없습니다」 하는 위원 있음)

그러면 방금 수정한 내용에 대해 이견이 없으시면 번안 의결하고자 하는데 위원님들 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

그러면 번안 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제1항 도심 복합개발 추진을 위한 특례법안, 의사일정 제2항 도심 복합개발 지원에 관한 법률안, 이상 2건은 각각 본회의에 부의하지 아니하고 오전에 소위에서 논의한 결과와 지금 논의한 내용을 반영하여 이를 하나의 위원회 대안으로 제안하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

없으면 가결되었음을 선포합니다.

---

11. **도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안**(천준호 의원 대표발의)(의안번호 2113925)
12. **도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안**(최인호 의원 대표발의)(의안번호 2124126)
13. **도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안**(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2122751)
14. **도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안**(최인호 의원 대표발의)(의안번호 2122840)
15. **도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안**(안철수 의원 대표발의)(의안번호 2123103)
16. **도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안**(박진

의원 대표발의)(의안번호 2123445)

17. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(조응천 의원 대표발의)(의안번호 2117378)

18. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(권영세 의원 대표발의)(의안번호 2125084)

(15시21분)

○소위원장 김정재 다음은 의사일정 제11항부터 제18항까지 이상 8건의 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원 보고해 주십시오.

○수석전문위원 박재유 8건의 도시 및 주거환경정비법 개정안 중에서 내용이 유사한 의사일정 제11항과 제12항에 대해서 먼저 따로 보고를 드리도록 하겠습니다.

천준호 의원안과 최인호 의원안이 되겠습니다.

자료 1페이지 봐 주십시오.

2건의 개정안은 공통적으로 계약 체결과 관련하여 금품 제공행위 등을 한 건설업자에 대한 입찰참가 제한을 의무화하는 내용입니다.

5페이지를 봐 주십시오.

5페이지, 지난 11월 22일 법안심사소위에서의 논의 사항이 정리되어 있습니다.

당시에 시·도지사가 건설업자 또는 등록사업자에 대한 정비사업의 입찰참가 제한 내용을 통보하고, 이를 적용하는 대상의 범위에 관한 찬반 논의가 있었는데 이때 해당 시도의 관할 구역으로 한정해야 한다는 의견과 전국에 모두 적용해야 한다는 의견이 함께 제시된 바가 있습니다. 아울러 입찰참가 제한에 갈음하는 과징금 조항의 신설 여부에 대해서도 적절성 여부에 대한 찬반 논의가 함께 있었습니다.

7페이지, 수정의견 보고드리겠습니다.

이 수정의견은 최인호 의원안을 중심으로 정리를 했고요 이 내용은 국토교통부와 사전에 협의를 거쳐서 정리한 수정의견입니다.

입찰참가 제한과 관련된 내용을 현행과 같이 시·도지사의 관할 구역으로 한정을 하고 사업시행자가 해당 건설업자와 계약을 할 수 없다는 점을 강조하기 위해서 후단을 현행대로 유지하는 것으로 정리를 해 보았습니다.

다음은 8페이지에 있는 하단 5항을 좀 봐 주십시오.

천준호 의원안 제5항은 입찰참가의 영구적인 박탈은 영업자유의 과도한 제한이 될 수 있다는 점을 감안해서 최인호 의원안 제5항과 같이 대통령령으로 정하는 경미한 위반행위만 과징금으로 영업정지를 갈음할 수 있도록 보완을 하고, 현재 113조의2에 규정되고 있는 과징금과 이번에 신설하고자 하는 113조의3의 과징금이 별개의 과징금이라는 것을 명확하게 규정하기 위해서 준용 규정을 따로 두는 등 별도의 자구를 정비한 사항입니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 김정재 정부 측 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 전문위원 의견에 동의합니다.

○소위원장 김정재 위원님들, 지난번에 논의를 충분히 했는데 의견 있으시면 말씀해 주십시오.

○맹성규 위원 이게 지금 개선안이 없잖아요. 이게 전국하고 시도로 했는데 시도로만 묶어 놓고 추가로 개선안이 없는 것 아니야.

○허종식 위원 그러면 한 번은 시도로 하고 두 번째 걸리면 전국으로 하지요. 그게 좋을 것 같은데요.

○수석전문위원 박재유 예, 지금은 현행대로 정리가 돼 있습니다.

○맹성규 위원 그러면 이게 개선안이 개선안이라고 할 수가 없지. 그렇잖아?

그러니까 이게 경각심을 불러일으키고 건설업자들한테도 그런 의미가 있어야 되는데, 그래서 저번에 논의가 된 거고. 그러니까 저번보다는 다른 모습으로 나와야 논의가 되지.

○허종식 위원 그렇지요.

그러니까 전번의 논의에서는 한 번 걸리면 전국으로 하자는 의견이 우세했고 이게 좀 심하다 이런 의견도 있었거든요. 그러니까 한 번 걸리면 그 시도에 두 번째 걸리면 전국으로 이렇게 하는 게……

○소위원장 김정재 그렇게 정한 건 아니고……

○김병욱 위원 그런 논의가 있었지.

○소위원장 김정재 그때 논의가 있었는데 취지는…… 지금 그런 의견도 있고요 또 다른 의견 있으시면 위원님들 말씀해 주십시오.

○서범수 위원 그것하고 경미한 경우에 지금 시행령으로 과징금을…… 경미하고 중대하고 이게 명확히 구별이 돼요? 어떤 내용은 주관적인 판단 아니냐? 경미하다 그리고 중대하다……

○국토교통부주택토지실장 진현환 그러니까 비위 금액, 금품이나 향응 금액, 예를 들어서 500만 원이나 1000만 원 이하라든지 이렇게……

○서범수 위원 금액 이야기예요?

○서범수 위원 그러면 1만 원 받으면 뇌물죄가 아니고 10만 원 받으면 뇌물죄예요? 그것은 법정서상 안 맞지요. 예를 들면 1000만 원 줬다 하고 1만 원 준 것하고 그 차이를 두겠다는 것 아니에요?

○국토교통부주택토지실장 진현환 예.

○서범수 위원 그런데 과연 법 감정상 그게 맞나요? 예를 들면 교통경찰관한테 5000원 준 것하고 수사관들한테 100만 원 준 것하고 달라요? 그건 빙산의 일각이지. 그래서 나는 경미하다 경미 안 하다는 것은, 그게 금액 갖고 경미하다 경미 안 하다는 걸 이야기할 거예요?

○맹성규 위원 이게 건설업의 위반 유형이나 행태 같은 것 없나? 그런 것을 기준으로 해야지.

○서범수 위원 행태든지 뭐 그런 걸 가지고 나누면 나눴지 금액 가지고 경미하다 안 하다?

○유경준 위원 과징금이 상당하다고 했던 것 같은데요.

○서범수 위원 과징금은 상당한데 예를 들면 지금 경미한 행위에 대해서는 과징금으로 할 수 있다라고 이야기를 하는데 그 경미하다는 기준을 지금 실장님은 주고받은 금액이 경미하냐 아니냐 이걸 지금 판단하겠다는 건데.

○국토교통부제1차관 김오진 위원님, 실장님 말씀의 취지는 통상 다른 법들을 봐도 과징금 이런 걸 수준을 나눌 때 보통 금액으로 이렇게 기준을 두기 때문에 그런 취지에서 말씀을 드렸던 거고요.

○맹성규 위원 그거는 알겠는데 문제는 뭐냐 하면 이게 과징금을 갈음해서 하는 저기잖아요. 그러니까 이거는 누가 봐도 명확해야 되는 거지. 입찰 제한을 하는 대신에 과징금을 할 거면 이 경미한 사유가 명확해야 되는 건데 이런 경미한 사유, 금액이 되든 다 좋은데 이게 어딘가에는 누구나 다 알 수 있는 객관적인 기준이 있어야 되는 거예요. 그렇지 않아요?

○김민철 위원 차관님, 경미한 사유 저기하는데 그게 소송을 해서 결정난 금액을 하는 거예요, 누가 적발을 했을 때 결정을 하는 건가요?

○국토교통부주택정비과장 박용선 담당 과장 말씀드리겠습니다.

주택정비과장 박용선입니다.

여기에 보면 위반행위나 금품이나 향응 기타 그 밖의 재산상 이익을 제공한 행위를 위반행위로 규정하고 있기 때문에, 그리고 그것을 지자체 입장에서는 수사기관의 수사라든지 확정 판결이 있으면 실제적으로 작동되는 구조가 될 것 같습니다. 단순히 혐의만 가지고 입찰 제한을 집행할 수는 없는……

○김민철 위원 그러니까 소송까지 가서 결정이 나야지 그 다음에 그게 경미한 사안이다 아니다 판단을 한다는 건가요?

○국토교통부주택정비과장 박용선 그러니까 최종적으로 이 사람이 금품을 제공했다 여부가 결정된 시점이 수사기관……

○김민철 위원 금액하고는 상관없이?

○국토교통부주택정비과장 박용선 예, 금액도 최종적으로는 수사기관에서 얼마의 금품을 받았다라는 부분이……

○서범수 위원 잠시만요.

그러면 저도 확실히 몰라서 그러는데 비리행위라 하면 금품 향응 접대 이것만 관계되는 거예요, 아니면 허위 사문서라든지 허위 서류를 내가지고 했다든지 그런 것도 포함이 되는 거예요?

○국토교통부주택정비과장 박용선 지금 개정안에 따르면 금품 향응 그 밖의 재산상 이익 제공 행위로 볼 수 있고요.

○서범수 위원 그것만 비리행위로 본다?

○국토교통부주택정비과장 박용선 위원님께서 말씀하신 허위 제공 이런 부분은 기존의 법에서 이미 규율하고 있습니다.

○김민철 위원 재판 소송까지 가서 그걸 결정하려면, 몇 년씩 이렇게 흐른 뒤에 그 조치를 하겠다면 그러면 경미한 과징금은 필요가 없지요.

○맹성규 위원 이렇게 하면 안 되고 객관적으로 기준이 좀 있어야 돼요.

○김민철 위원 그렇지요.

○맹성규 위원 그렇잖아. 이를테면 타법에 어떻게 돼 있는지 모르겠는데 타법에서 향응을 베풀거나…… 이렇게 처벌하는 거요. 그러면 그게 객관적으로 뭐가 있어야지.

경미한 사유가 뭐예요?

○김민철 위원 그런 사유가 적발됐을 때에 임시 중지를 시키고 어느 시점 때 뭘 해야 되는 조치해 주는 게 없이 소송 가면, 이것 같은 경우는 형사 사건이 아니라고 그러면 민사라고 하면 몇 년씩 이렇게 흘러가는데 그 뒤에 결정 나서 그때 가서 이거는 경미한 사안이다 과징금 이렇게 해가지고 끝내실 건가요? 어떻게 하실 거예요?

○맹성규 위원 이렇게 하면 되잖아. ‘대통령령으로 정하는 경우에는 과징금으로 갈음할 수 있다’ 이렇게 하면 되지, ‘경미한 사유’ 여기를 빼 버리고.

그러니까 이게 지금 여기서 경미한 위반행위라고 했기 때문에 헷갈리는 거고, 빼 버리고 ‘대통령령으로 정하는 위반행위에 대하여는 과징금으로 갈음할 수 있다’ 이렇게 해 버리면 어차피 대통령령으로 정해 가지고 하면 되잖아. 그렇지요?

○국토교통부제1차관 김오진 저희가 이 부분은 좀 실제 위반 사례들을 검토를 해서 시행령으로 이렇게 규정하면 될 것 같습니다.

○맹성규 위원 그러니까요. 어차피 대통령령으로 정하는데 여기서 ‘경미한 위반행위’라는 문구를 빼 버리면 대통령령으로 정하면 되는 거 아니에요?

○수석전문위원 박재유 당초 최인호 의원안도 ‘경미한’이라는 용어가 표현이 없었습니다.

○소위원장 김정재 그런데 왜 넣었어요, 여기 보니까 없는데? 원래는 ‘대통령령으로 정하는 위반행위에 대하여는’ 이렇게 돼 있는데?

○맹성규 위원 그건 빼면 돼요.

○서범수 위원 그다음에 또 하나, 한 번을 하든지 두 번을 하든지 세 번을 하든지 네 번을 하든지 다 과징금 할 수 있어요? 차등을 둬야 되지 않겠어요?

○국토교통부제1차관 김오진 그거는 좀 차등을 둬야 될 것 같습니다.

○서범수 위원 아까 첫 번째는 시도, 두 번째는 전국으로 하듯이 이것도 마찬가지로 예를 들면 첫 번째 비리행위, 두 번째 비리행위, 세 번째 비리행위 다 이걸 그냥 과징금으로 갈음할 수 있다 해 버리면 전부 그렇게 해 버리지.

○국토교통부제1차관 김오진 그건 그런 방향으로 검토가 돼야 될 것 같습니다.

○유경준 위원 경미한 행위는 갈음할 수 있지.

○서범수 위원 경미를 빼잖아요, 지금.

○김민철 위원 안 들어 있으면 빼시지요, 그건.

○유경준 위원 경미를 시행령에서 정의할 수 있다면 그렇게 하면 되고……

○맹성규 위원 아니, 그러니까 대통령령으로 정하면 돼요. ‘경미한’을 빼 버리면 돼요.

○유경준 위원 경미하지 않은 것에 대해서 이진아웃이나 삼진아웃 이 정도로 해야지 경미한 건 정리를 해야 할 것 같은데.

○서범수 위원 그러니까 그렇게 강제적으로 조금 정리를 해야 될 것 같은데요.

○허종식 위원 한 번 걸리면 시도에 하고 두 번 걸리면 전국적으로 못 하게 하고.

○소위원장 김정재 그것은 대통령령으로 하면 되는 거예요?

○맹성규 위원 아니, 그러니까 그거는 됐는데 문제는 뭐냐 하면 이렇게 위반행위를 하게 되면 다 과징금으로 빠져나갈 수가 있는 경우가 있을 수 있다는 거지. 그러니까 그런 것을 어떻게 막느냐 하는 거예요.

○국토교통부주택토지실장 진현환 그러면 위원님 말씀처럼 대통령령이 정하는 바에 따라서 1회에 한해서 과징금 부과할 수 있도록……

○맹성규 위원 오케이, 그렇게 하면 될 것 같습니다.

○서범수 위원 그렇게 갑시다.

○국토교통부주택토지실장 진현환 그리고 참고로 저희가 과징금으로 하더라도 수주 총 금액의 100분의 10 또는 20을 하려고 합니다. 그러면 예를 들어서 수주액이 1조면 과징금이 2000억이 됩니다. 결코 적은 금액은 아닙니다.

○소위원장 김정재 어마어마한 거지요. 그러면 과징금 경미가 아닌데.

○맹성규 위원 아니, 저거는 2000억 얘기하는 거고.

○소위원장 김정재 그러니까 그거는 대통령령에서 하시고.

그다음에 지난번에 오늘 같이 1회에 한해서는 과징금을 그렇게 하면 너무하지 않느냐 그래서 경미를 넣은 것 같은데, 지금 빼고 그렇게 하면 된다는 거지요?

○유경준 위원 입찰을 완전히 박탈하는 것은 과도한 영업제한 행위라고 생각을 해서 과징금 1회 하고 2회 있을 때 지자체로 하고, 우리가 야구할 때도 삼진아웃이잖아요. 세 번 하면 전국으로 가는 그 정도……

○허종식 위원 그러면 삼진 하면 전국으로. 그렇게 정리하시지요.

○소위원장 김정재 전국은 위원님들 의견 좀 다르겠지만……

○맹성규 위원 아니, 그렇게 하면 안 되고. 지금 이거는 시장이 혼탁한 것을 질서를……

○유경준 위원 과징금 포함해서, 과징금도 1회로 보고.

○맹성규 위원 그렇게 하면 안 되지, 왜냐하면 그거는……

○유경준 위원 아니, 그거 포함해서 삼진이라고 하는 거예요. 그래서 처음에는……

○맹성규 위원 아니, 그거는 조금 다른 개념이고요.

그거는 다른 개념이고, 이거는 삼진아웃 이런 게 아니라 아예 하지 말라는 데 방점이 있는 거예요, 이런 행위를 하지 말라는 데.

○유경준 위원 두 번만에 하면 너무 과도하다는 생각이 들어서 말씀드리는 거예요.

○맹성규 위원 아니지, 이런 행위는 안 하면 되는데 어쩌다가 했어. 그런 경우에는 대통령령이 정하는 경우에는 과징금으로 하고 대통령령으로 정하는 범위를 넘어서면 1회에 한해서 해당 시군에만 제한을 두고 2회 하는 경우에는 전국으로 가자는 거지요.

○유경준 위원 저도 똑같은 취지예요. 과징금하고는 분리하자는 거지요.

○맹성규 위원 그런데 1차, 2차 그런 개념이 아니라는 거지요.

○서범수 위원 이해하시지요?

○국토교통부주택토지실장 진현환 예.

○허종식 위원 그렇게 하시지요.

○김학용 위원 좀 강하게 할 필요성이 있어요.

○유경준 위원 과징금 외의 것에 대해서 1차 걸리면 시도, 2차 전국. 그렇지요?

○서범수 위원 그렇지요. 그 이야기지요.

○국토교통부주택토지실장 진현환 예, 맞습니다.

○유경준 위원 과징금 별도로 있고.

○맹성규 위원 예, 과징금 있는 거지요, 대통령령으로 정하는 경우에는. 그렇게 하시면 될 것 같아요.

○유경준 위원 과징금 걸린 게 횟수에 포함되면 안 돼요.

○맹성규 위원 포함이 되지요.

○서범수 위원 대통령령으로 정하는 것은 포함이 되고. 안 되는 게 있잖아?

○맹성규 위원 안 되는 것도 있지, 과징금으로 못 하는 것도.

○유경준 위원 그러면 시행령이 굉장히 크리티컬한데, 시행령을 봐야 되는데.

○맹성규 위원 잘 만들어야지. 아니, 시행령을 우리가 만들 수 없지요.

○유경준 위원 하여튼 취지는 그러합니다.

○소위원장 김정재 일단 큰 틀에서, 오늘 이거는 시공사 선정에서 불법행위가 있거나 금품을 제공하는 게 있을 때는 이제는 너네 철퇴를 맞는다라는 것을 선언적으로 하는 데 의미가 있는 거예요.

그래서 이제 너네 한 번 했다가는 작살난다. 조합도 돈 받을 생각하지 마라 그런 의미가 있는 거니까요.

○유경준 위원 선언적으로 하는 건 좋은데 과도하다고 계속 말씀드리는 겁니다, 과도한 부분도 있다는 걸.

○소위원장 김정재 그러면 '경미한'은 빼는 걸로 해 가지고 하면 되겠습니다.

그다음에 이게 11항에서 18항까지니까요 아직 갈 길이 많습니다.

○유경준 위원 과징금은 대통령령으로 정하는 거에 대해서는, 과징금 내면 1차로 포함돼서 지방자치……

○맹성규 위원 아니지, 그것은 제재를 안 받는 거예요.

○서범수 위원 일단 과징금으로 하는 거고.

○맹성규 위원 그러면 과징금으로 가는 거지요. 그리고 과징금을 넣은 거나 아니면 두 번 하거나……

○유경준 위원 그러니까 두 번이라는 게 뭐냐는 말이에요. 과징금을 뺀다고 표현한 걸 포함시키느냐 하는 거예요.

○맹성규 위원 아, 그러니까 유 위원님은 이런 개념이지요. 어떤 A 업체가 과징금을 받았어요. 그런데 우리가 논의하는 것은 1차에 한해서는 해당 시도에 하기로 한 거 아니에요? 그러면 예를 들어서 과징금 받은 게 해당 시도에 한해 그거 아니에요, 포함되느냐 안 되느냐?

○유경준 위원 예, 포함되느냐, 안 되느냐.

○소위원장 김정재 아까 우리 얘기는 포함 안 되는 걸로 얘기했지요.

○유경준 위원 그 부분을 물어본 거예요, 계속.

○서범수 위원 그 외의 부분은 시도 그다음에 전국.

○소위원장 김정재 그리고 지금 위원님들이 말씀하시는 것은 시행령을 만들 때 우리의 의견은 이렇다라는 얘기를 하시는 것이기 때문에 만약에 정부가 또 다른 의견 있으시면 주세요. 그래서 참고로, 위원님들의 말씀 물론 중요하기는 한데 이걸 근간으로 대통령령으로 만들어 봐라 그런

뜻이니까요 다른 의견 있으시면 주십시오.

○김민철 위원 그러니까 과징금 1회 그리고 시도 1회 그다음에 전국 이렇게, 그러니까 지금 유경준 위원님 말과 다 같은 말이에요.

○유경준 위원 예, 그거 확인한 거예요, 혹시 서로 틀릴까 봐.

○소위원장 김정재 그러면 수석전문위원님, 계속 보고해 주십시오.

○수석전문위원 박재유 위원장님, 다시 한번만 확인 좀 부탁드리겠습니다.

7페이지로 돌아가서, 제2항 같은 경우에는 현행대로 관할구역으로 그대로 유지해 주시는 걸로 의견을 모아 주셨다고 이해하면 되겠습니까?

○소위원장 김정재 예, 지역으로 하는데 관할구역으로.

○허종식 위원 1차는 시도, 2차는 전국.

○수석전문위원 박재유 이 부분은 입찰 제한이고 뒷부분은 과징금 부분인데요.

○맹성규 위원 아니, 입찰 제한을 한 번 할 때는 시도까지는 양해를 하는데 두 번째 걸리면 전국으로 해야 된다는 거야, 입찰 제한도.

○수석전문위원 박재유 그러면 이거 2항이나 5항이 다 연계가 돼야 된다는 말씀이시네요?

○맹성규 위원 그럼요.

○서범수 위원 연계돼야지.

○소위원장 김정재 거기에 대해서는 의견을 좀 주세요. 이건 또 최인호 의원님 안과 천준호 의원님 안을 믹싱을 한 건데……

○허종식 위원 마음 같아서 한 번 걸리면 미국까지도 못 하게 해야 돼.

○김민철 위원 그런데 최인호 의원안은 영구박탈 하자는 그건 너무 과하다.

○소위원장 김정재 아니, 최인호 의원안은 영구박탈이 아니고 그 지역에서만 통보하여야 한다예요. 통보하여야 한다.

○맹성규 위원 이런 건 시장에서 퇴출시켜야 돼, 이런 건.

○허종식 위원 그렇게 하지요.

○김민철 위원 그렇게 해 가지고 아까 정리하신 대로 하시면 되실 것 같은데요.

○수석전문위원 박재유 예, 그 취지에 맞춰서 자구를 정비하겠습니다.

○소위원장 김정재 그렇게 하면 되겠습니까?

(「예」하는 위원 있음)

수석전문위원님, 계속 보고해 주십시오.

○수석전문위원 박재유 의사일정 제13항부터 제16항까지 4건의 유사한 내용의 개정안을 함께 보고드리겠습니다.

김병욱 의원안, 최인호 의원안, 안철수 의원안, 박진 의원안 4건의……

○김병욱 위원 잠깐만. 두드려야지?

○소위원장 김정재 아니요. 다 하고 난 다음에, 11항에서 18항까지 다 하고 의결을 하도록 하겠습니다.

○김병욱 위원 예, 알겠어요.

○수석전문위원 박재유 자료 1페이지입니다.

김병욱 의원안 제76조제1항은 정비구역 지정 후 분할된 집합건물의 구분소유권을 취득한 자에 대해서도 현금으로 청산할 수 있도록 하려는 내용입니다.

2페이지로 넘어가겠습니다.

현행법 제72조제1항제3호에 따르면 사업시행자는 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에게는 현금으로 청산하도록 관리처분계획을 수립할 수 있습니다. 김병욱 의원안 제76조제1항은 이에 더해서 정비구역 지정 후 분할된 집합건물의 구분소유권을 취득한 자에 대해서도 현금으로 청산할 수 있도록 하려는 것으로 상가 등의 구분소유권의 분할을 통한 투기행위를 억제하려는 취지의 입법으로 이해가 됩니다.

다음은 3페이지로 넘어가겠습니다.

2번, 권리의 산정 기준일에 관한 사항입니다.

상단의 표에 정리되어 있는 바와 같이 현행법 제77조제1항에서는 분양권 산정 기준일을 적용받는 경우를 네 가지로 열거하여 규정하고 있는데 김병욱·최인호·안철수·박진 의원안은 공통적으로 제5호를 신설해서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우를 추가하고 있으며, 안철수 의원안은 현행 제2호의 적용 범위를 확대하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 집합건물이 아닌 건축물이 같은 법에 따른 집합건물로 전환되는 경우로 개정하려는 내용이 되겠습니다.

아울러 아래의 표에 정리되어 있는 바와 같이 김병욱 의원안은 분양권 산정 기준일을 현행 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날의 다음 날을 기본계획 수립을 위한 주민공람의 공고일 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날의 다음 날로 현행보다 앞당겨 정

할 수 있도록 개정하려는 것이며, 안철수 의원안은 분양권 산정 기준일을 기본계획을 수립하고 있는 지역 또는 수립된 지역에 대하여 투기를 억제하기 위해 기본계획에 수립권자가 따로 정하는 날로 개정함으로써 분양권 산정 기준일에 관한 재량을 보다 확대하려는 내용입니다.

6페이지의 검토의견 보고드리겠습니다.

분양권 산정 기준일을 적용받는 경우를 추가하거나 개정하려는 내용은 공통적으로 상가 등의 분할을 통해 분양권의 수를 늘리는 변칙적인 행위를 방지하기 위한 것으로 개정의 필요성이 인정된다고 생각이 됩니다.

7페이지로 넘어가겠습니다.

분양권 산정 기준일을 변경하려는 2건의 개정안 중에서 안철수 의원안에서 규정하고 있는 '기본계획을 수립하고 있는'이라는 용어는 구체적으로 어떠한 지역이 기본계획을 수립하고 있는 지역에 해당하는지 국민이 명확하게 알기 어려운 측면이 있으므로 법률의 명확성 측면에서 지양할 필요가 있다고 생각됩니다.

다음은 9페이지, 국토교통부의 의견을 반영한 수정의견 되겠습니다.

안 제77조제1항 각 호 외의 부분은 김병욱 의원안으로 하고, 10페이지에 있는 제2호는 안철수 의원안 같이 현행 제2호의 적용범위를 확대를 하고, 김병욱·최인호·박진·안철수 의원안 제5호에서 규정하고 있는 소유권은 분할이 불가능하므로 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조제3호에 따른 전유부분의 분할'로 용어를 수정하였습니다.

다음은 12페이지 되겠습니다.

조합설립인가 등의 특례에 관한 최인호 의원안과 안철수 의원안 제67조제4항에 관한 내용입니다.

개정안의 조문 설명에 앞서 13페이지에 정리되어 있는 바와 같이 현행법 제67조제1항에 따르면 사업시행자 또는 추진위원회는 조합설립의 동의요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우에는 토지분할을 청구할 수 있습니다.

14페이지 봐 주시기 바랍니다.

이처럼 사업시행자 또는 추진위원회가 일부 토지등소유자를 대위해서 토지분할을 청구할 수 있도록 한 것은 일부 상가 또는 대형평형 소유자들의 재건축 사업 미동의로 조합설립 및 사업시행계획인가가 지연되는 것을 방지하기 위한 것입니다. 이에 따라 토지분할이 법원에 청구된 경우에는 조합설립에 반대하는 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자의 수가 전체의 10분의 1 이하일 경우에는 토지분할이 완료되지 아니하여 조합설립 동의요건에 미달되더라도 시장·군수 등이 건축위원회의 심의를 거쳐 조합설립인가와 사업시행계획인가를 할 수 있도록 규정하고 있습니다.

좀 번거롭지만 다시 13페이지 개정안의 조문대비표를 보면서 개정안의 내용에 대해서 말씀을 드리겠습니다.

13페이지로 돌아와 주십시오.

최인호 의원안 제67조제4항1호는 토지분할이 완료되지 아니해서 조합설립 동의요건에 미달되더라도 시장·군수 등이 조합설립인가 및 사업시행계획인가를 예외적으로 할 수 있는 요건 중에 분할되어 나가는 해당 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자의 수를 산정함에 있어 분양받을 권리의 산정 기준일 이후에 소유권을 취득한 자를 제외하려는 것으로, 이른바 상가지분 쪼개기로 인해 상가 소유자의 수가 늘어나는 것을 방지하는 효과가 있을 것으로 기대됩니다.

다만 현행법 제77조제1항은 기준일의 다음 날을 기준으로 분양권을 산정하도록 규정하고 있으므로 권리의 산정 기준일 이후를 권리의 산정 기준일의 다음 날 이후로 수정할 필요가 있겠습니다.

한편 안철수 의원안은 현행법 제67조제4항제1호를 삭제하려는 것으로서 분할되어 나가는 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자의 수가 전체의 10분의 1을 초과하더라도 시장·군수등이 조합설립인가와 사업시행계획을 인가할 수 있게 됨에 따라 재건축사업의 지연을 방지할 수 있는 장점은 있으나 조합설립이나 사업시행계획에 반대하는 의견을 가진 토지등소유자의 이익을 침해할 가능성이 상대적으로 증가할 우려가 있으므로 이를 종합적으로 고려하여 살펴볼 필요가 있다고 생각이 됩니다.

다음은 17페이지 되겠습니다.

박진 의원안 제67조제4항은 구분소유자 동의요건에 미달되더라도 시장·군수등이 조합설립인가 및 사업시행계획인가를 예외적으로 할 수 있는 요건에 분할되어 나가는 토지의 면적이 전체의 10분의 1 이하인 경우를 추가하려는 내용입니다.

이에 대한 검토의견입니다. 18페이지 봐 주시기 바랍니다.

현행법은 조합의 의사결정 등에 있어서는 토지등소유자인 조합원별로 조합총회의 의결권, 분양자격 등을 부여하고 있는바 면적을 기준으로 사업시행계획인가를 할 수 있도록 할 경우에는 조합총회의 의사결정 방식과는 상이한 결과가 도출될 수 있는 문제점이 있을 뿐만 아니라 조합원의 비율 또는 토지등소유자의 비율로는 10분의 1을 초과함에도 불구하고 토지 면적 기준으로 할 때 10분의 1 이하에 해당하는 토지등소유자의 이익을 침해할 우려가 있다는 점을 함께 고려할 필요가 있다고 생각이 됩니다.

다음은 19페이지 되겠습니다.

도시·주거환경정비기본계획을 수립하고 있는 지역에 대한 행위제한에 관한 안철수 의원안 및 박진 의원안 제19조제7항에 관한 사항입니다.

19페이지 상단 표에 정리되어 있는 바와 같이 안철수 의원안은 행위제한 적용 대상을 기본계획을 수립하고 있는 지역 또는 수립한 지역으로 변경하고 제한대상 행위에 일반건축물을 집합건축물로 전환하는 행위와 집합건축물대장의 전유부분을 분할하는 행위를 추가하려는 것이며, 박진 의원안은 행위제한 적용 대상은 현행과 같이 유지하면서 제한대상 행위에 건축물대장의 전유부분을 분할하는 행위를 추가하려는 것입니다.

이와 관련된 검토의견입니다. 21페이지 봐 주시기 바랍니다.

먼저 제한대상 행위 유형을 추가하려는 두 개 정안은 공통적으로 지분 쪼개기 등 투기행위를 방지함으로써 투기세력의 유입에 의한 정비사업의 사업성 저하를 방지하고 기존 토지등소유자의 재산권을 보호하는 데 기여할 것으로 기대가 됩니다.

다음은 22페이지 봐 주십시오.

행위제한 적용 시점을 변경하려는 안철수 의원안은 앞에서 언급한 바와 같이 기본계획을 수립하고 있는 지역이라는 용어는 포괄적이고 불명확한 측면이 있으므로 현행 규정을 유지하는 방안이 보다 바람직할 것으로 생각이 됩니다.

다음은 23페이지, 국토부 의견을 반영한 수정의견입니다.

23페이지에 정리되어 있는 바와 같이 제19조제7항 각 호 외의 부분은 용어의 명확성 측면에서 박진 의원안과 같이 현행을 유지하도록 하고, 제3호와 제4호는 건축법과 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙에서 사용하고 있는 용어를 참고해서 이에 맞게 자구를 정비했습니다.

다음은 부칙에 관한 수정의견입니다. 27페이지로 가겠습니다.

박진 의원안은 부칙 제2조에서 행위제한 등에 관한 적용례를 두고 있는데 안 제19조제7항에 따른 행위제한은 행위제한의 고시가 있은 날부터 해당 행위가 제한되기 때문에 적용례를 별도로 둘 필요가 없으므로 안철수 의원안과 같이 적용례를 삭제하였으며, 최인호 의원안 부칙 제2조에서는 권리산정 기준일에 관한 적용례를 규정하면서 안 제67조제4항제1호와 제77조제1항제5호를 통합하여 규정하고 있으나 각각의 해당 조항들은 규정하는 내용이 다르기 때문에 제67조제4항제1호의 개정 규정에 관한 적용례는 제2조에 규정하면서 이 법 시행 이후에 토지분할을 청구하는 경우부터 적용하도록 규정하였으며, 제77조제1항제5호의 개정 규정에 관한 적용례는 제3조제3항에 분리하여 규정하면서 이 법 시행 이후에 전유부분의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우부터 적용하도록 하는 등 본칙 내용이 수정됨에 따라 부칙 수정이 필요한 부분을 함께 정비를 했습니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 김정재 차관님, 정부 측 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 위원님들 13항부터 16항까지 의견 있으면 주십시오.

김민철 위원님.

○김민철 위원 지금 현금청산하는 게 있잖아요? 정비구역 지정 후에 들어온 사람인데, 현금청산을 할 때 어떤 절차로 하는 것으로 되어 있습니까?

○국토교통부주택정비과장 박용선 현금청산은 관리처분계획에 따라 현금청산자가 결정이 되고 현금청산 금액은 해당 기존 건축물의 감정평가액을 기준으로 해 가지고……

○김민철 위원 어느 시점 때 감정평가합니까?

○국토교통부주택정비과장 박용선 관리처분계획인가 시점 때입니다.

○김민철 위원 그러니까 이 부분에 좀 우려되는 부분이 지금 정비구역에 들어가서 어쩔 수 없는 상황에 현금청산을 할 수밖에 없는, 여기는 투기세력이지만, 그런데 그분들은 감정평가 이게 진

행되다가 바로 이삼 년 하면 차이가 없다고 하지만, 막 10년 15년 뒤에 나가는데 현금청산할 수밖에 없는 거예요. 그런데 현금청산을 그 당시 금액으로 해 준다는 말이에요. 그래서 그런 곳은 새로운 감정평가 기준을 적용해서 현금청산을 해 나가는 사람들에 대한 대책을 세워야 된다고 생각을 하거든요. 선의의 피해자가 나올 수가 있거든요. 어떻게 생각을 하세요?

○국토교통부주택정비과장 박용선 위원님, 그게 상가 쪼개기뿐만 아니라 현재 재건축이든 재개발이든 일반적으로 적용되는 기준이어 가지고요 그것을 상가 쪼개기에만 한정을 해 가지고 검토하는 것은, 전반적으로 검토해야 될 문제가 있어 가지고……

○김민철 위원 그러면 이것은 상가에만 적용되지 일반주택이나 이런 데는 적용 안 돼요?

○국토교통부주택정비과장 박용선 현금청산의 절차라든지 방법은 상가뿐만 아니라 주택이라든지 이런 데 다 동일하게 적용되는 기준입니다.

○김민철 위원 그러니까 지금 하고 있으니까 좀 억울해도 그냥 가야 된다 그 뜻인가요?

○국토교통부주택정비과장 박용선 그러니까 제가 드리는 말씀은 상가뿐만 아니라 전반적으로 같이 검토해야지, 상가에 불합리한 문제가 있다고 그래 가지고 기준을……

○김민철 위원 그러니까 제가 상가를 특정한 게 아니라 현금청산의 절차를 물은 거예요, 그 시점. 다 아실 거예요. 왜 그러냐면 한참 있다가 피치 못할 사정으로 현금청산을 하는데 그전에 감정가가 100만 원이었어요. 그런데 지금 감정으로는 한 200, 300이 되는데 그것을 억울해도 그냥 100만 원 현금청산으로 하고 나가야 되는 거예요. 이 사람들은 억울하잖아요. 그렇지 않겠어요?

그래서 이렇게 나가는 데는, 감정이 지금 1회로 되어 있지요? 그런데 그런 곳은 일부분이라도 감정평가를 해서 현금청산해서 내보내는 그 대책을 세워야 된다 저는 그 말씀을 드리는 거예요.

○국토교통부제1차관 김오진 그 부분은 저희가 추가 검토를, 지금 김민철 위원님이 말씀하시는 것 추가 검토를 해 봐야 될 것 같습니다.

○김병욱 위원 이 법은 아니니까 일단 통과……

○김민철 위원 아니지요. 이 법이 아닌 게 아니라 이렇게 해서 현금…… 이게 이럴 수도 있지요. 쪼개기를 하고 들어오면 당연히 안 되지만 투기 세력이 들어오면 안 되지만 상속이나 이렇게 돼 가지고 그 이후에 받아서 있는 사람들, 그러면 그 사람들은 그 이후라 그래 가지고 예를 들면 10년 전 감정가를 받고 나가라? 그러면 좀 억울한 사람들도 나올 수 있다 이 말이에요. 그런 대책을 어떻게 할 것인지, 현금청산하는 것까지는 좋은데 그것을 명확하니 억울하지 않도록 해서 내보낼 필요가 있는 그 대책이 필요하다는 거예요.

○국토교통부제1차관 김오진 그러니까요 그 부분을 지금 어떻게 하겠다고 바로 이 자리에서 즉답을 드리기에는 조금 곤란하고요. 그것은 저희가 추가 검토를 해 봐야 될 것 같습니다.

○김민철 위원 도대체 차관님은 뭘 해 가지고 오세요? 준비를 하셔야지, 그런 것은.

○국토교통부제1차관 김오진 죄송합니다.

○소위원장 김정재 오늘 이 법안하고는 지금……

○김민철 위원 아니요, 이게 관련지어져요. 현금청산을 다 해 버리면……

○김병욱 위원 극단적 아닙니까? 극단적이에요.

○김민철 위원 극단적인 게 아니에요, 이것은.

○김병욱 위원 그러니까 현금청산이나 매도 청구나 등등 할 때 기준되는 가격, 평가 방식, 그다음에 기준 시기 이런 게 이것뿐만 아니라 다른 모든 법에 적용될 것 아니에요. 그것을 아는 사람이 아무도 없어요? 답변을 못 하니까 이게 진도가 안 나가잖아요.

○소위원장 김정재 아시는 분들 그냥 중간중간에 일어나서 답변하시면 됩니다, 과장님이든 국장님이든 누구든지.

○김병욱 위원 없어요, 중간중간에?

다시 말해서 꼭 이 법뿐만 아니라 다른 곳도 매도 청구가 있고 현금청산 뭐 다양한 게 있잖아요. 그럴 때 어느 기준으로 어느 시점으로 해서 어떻게 평가해서 한다 이런 것을 딱 일목요연하게 설명할 사람이 없냐고요.

○국토교통부주택정비과장 박용선 기본적으로 현금청산의 금액에 대한 부분은 저희 도시정비법 시행령에서 규정을 하고 있고요. 시행령에서 다른 법률에 준용, 현금청산에 준용이 되게……

○김병욱 위원 그러니까 준용하는데 그 법의 내용이 뭐냐고, 준용한다고 얘기하지 말고.

○국토교통부주택정비과장 박용선 토지보상법을 준용합니다.

○김병욱 위원 토지보상법. 그러면 설명 좀 해요, 토지보상법 내용을.

○국토교통부주택정비과장 박용선 거기에 그래서 감정평가를 할 때 해당 조합이 추천하는 감정평가사 1인과 그다음에 해당 지자체에서 추천하는 감정평가사 1인이 하면서 평균적으로는……

○김병욱 위원 그러면 시기는? 어느 시점을 기준으로 해서……

○국토교통부주택정비과장 박용선 시기는 관리처분인가 시점으로 해 가지고 하고 있습니다.

○김병욱 위원 관리처분인가 시점을 기준으로 평가한다?

○국토교통부주택정비과장 박용선 예.

○김민철 위원 그러니까 그뒤에 한참 있다가, 그래서 저는 어떤 생각을 하냐면 법을 하나 우리가 만들더라도 억울한 사람이 나오지 않도록 그런 부분들을 대책을 세워서 만들어야 된다고 생각을 하는 거예요.

○김병욱 위원 이 법은 손댈 필요가 없고, 이 법을 손대야 되는 거니까 이 법은 논의를 그만 하자고. 넘어가자고 빨리, 시간 없으니까.

○김민철 위원 현금청산 절차를 같이 적용을 한다 그러면, 그래서 그런 부분들은 분명히 문제가 있다고 저는 보는 거거든요.

○유경준 위원 잠깐만요. 지금 있는 것에서도, 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비지역 지정 후에 분할되는 토지를 취득한 자에 대해 현금청산할 수 있으니까 그 기준이 있을 것 아니에요? 그 기준을 똑같이 준용하면 아무 문제가 없을 것 같은데.

○맹성규 위원 지금 관리처분인가 시점하고요, 실질적으로 보상받는 시점하고 괴리가 너무……

○유경준 위원 그러면 앞의 것도 다 바꿔야 되잖아요.

○맹성규 위원 그러니까 그 얘기를 하는 거예요, 지금. 그것을 바꿀 필요가 있느냐 없느냐 그것을 답을 주면 되잖아.

○유경준 위원 예, 그것만 답을 주면 되겠네요. 문제없으니까 안 했겠지, 지금까지.

○맹성규 위원 지금 관리처분인가 시점을 기준으로 해서 보상을 한다 그랬잖아요, 현금청산 기준도. 지금 김민철 위원이 제기하는 것은 그 시점하고 실질적으로 보상이 이루어지는 시점하고 차이가 있으면, 그러니까 그 문제를 얘기하니까 그것을 어떻게 보완하겠다 이렇게 해 주면 되는 거지.

○유경준 위원 그러면 이것은 통과시켜 놓고, 앞부분의 너무 좁은 토지나 건축물, 정비구역 지정 이후에 하는 것까지 다 문제가 되면 함께 다 바꿔야 될 문제잖아요.

○맹성규 위원 이게 문제가 아니라요 현금 시점하고……

○유경준 위원 그게 문제가 되면 앞의 것도 보상 시점이 문제가 되는 거지요, 그것도.

○맹성규 위원 이것은 상가 문제가 있는 게 아니라……

○소위원장 김정재 담당자가 설명 좀 해 주십시오.

○국토교통부주택정비과장 박용선 현금청산 부분이 상가뿐만 아니라 재건축의 현금청산 이런 부분도 다 똑같이 적용되고 있기 때문에 그것까지 종합적으로 검토를 해야지……

○맹성규 위원 오케이.

○김병욱 위원 다 손 대자? 그렇지. 그러면 되는 거예요. 이것만 말고 종합적으로 검토하자.

○김민철 위원 제가 돼야지 되는데 왜 김병욱 위원님이 되냐고.

○김병욱 위원 이것은 그것하고 다르다니까요, 내용이. 이것은 이 법 통과시키고 보상법을 손을 보면 되는 거지. 그때 논의할 때 하면 되는 거고, 이것은 기본원칙을 제시한 거니까 그것 가지고 시간을 끌면 절대 못해요. 계속 번져 가는 거야.

○김민철 위원 여기도 필요하면, 그런 억울한 사람들이 나오지 않도록 여기서부터 대책을 세울 필요가 있기는 있는 거지요.

○김병욱 위원 아니지. 보상 관련된 것은 보상 관련된 기본법이 있으니까 거기서 손을 보면 되는거지, 보상 관련된 것은.

○김민철 위원 그래서 정부 측에서 어떻게 하겠다고 이야기를 해야지.

○김병욱 위원 그러니까 답변을 못 하는 거라니까, 답변을. 답변을 잘하라니까.

○소위원장 김정재 기다리지 마시고요. 과장님이든 국장님이든 실장님이든 관련되면 그냥 일어나서 답변하시면 됩니다.

○김민철 위원 현금청산을 그냥 해 버린다라고 해 놓으면 그 시점 이야기를 해 보세요.

○소위원장 김정재 지금 이 법에 다 넣기에는 무리 아닙니까. 그렇지요?

○김병욱 위원 이것 손을 볼 수가 없다니까요.

○국토교통부주택정비과장 박용선 현금청산 부분이 제가 말씀드렸듯이 일반주택 재건축할 때 현금청산이라든지 재개발할 때 현금청산이 다 동

일한 규정이 적용되고 있고 하기 때문에, 제가 즉답드리기는 어렵지만 상가 부분이라든지 위원님께서 말씀하신 것 추가적으로 검토를 해 가지고 별도로 보고드리는 방법으로 하겠습니다.

○김민철 위원 그러면 그 안에서 할 수 있어도, 일단 다른 법이 있어서 이게 아니라 이 법은 이 법인 거예요. 그래서 문제점이 있으면 이 법의 시행령에 담든 대책을 세워서 같이 담아야 된다 저는 그 뜻이라는 말이에요.

○소위원장 김정재 현금청산을 하는 법은 지금 따로 법이 있지요, 토지보상법에 의해서 현금청산을 하니까.

○김병욱 위원 거기에서 하면 되는 거지, 이것 건들지 말고.

○김민철 위원 아니, 그 법을 여기다가 준용을 한다라고 지금 하시는 건가요? 그 법을 여기다가 적용한다고 하는 거예요?

○국토교통부주택정비과장 박용선 예, 방법에 대해서는 준용을 하고 있고요.

○김민철 위원 그러면 이 법에 문제가 있는데, 그 법이 지금 문제 있어도 여기에 있는 문제의 대책을 안 세워도 된다는 뜻이에요?

○국토교통부주택정비과장 박용선 아니요, 그것은 아닙니다.

○김민철 위원 그러니까 제가 그 이야기, 그것은 그것인 거고 여기에 들어간 부분은 여기에다가 대책을 준비해서 어떤 방법을 대책을 세워서 그런 억울한 사람이 나오지 않도록 해야 되는 필요성을 제가 이야기하는 거라니까요.

○국토교통부주택토지실장 진현환 위원님 말씀에 저도 동의를 하고요. 다만 조금 전에 말씀드린 이게 상가뿐만 아니라 일반적인 현금청산의 기준이 지금 관리처분인가 시점으로 되어 있으니까 그 부분에 의해서 불특의 여러 가지 피해를 보는 사람이 있을 수도 있는 부분에 대해서는 저희가 별도로 종합적으로 검토를 해서 필요하다면 추가적으로……

○김민철 위원 그러니까 여기는 해 놓고 그 법을 검토해서 그것을 바꾸면 되는 거예요, 전체적으로. 반대로 생각을 하시면 된다고요.

○국토교통부주택토지실장 진현환 그러니까 필요하다면 추가적으로 검토해서 저희가 도정법의 개정안을 다시 내겠습니다.

○김민철 위원 예, 그렇게 해서 전체적으로 해야지. 그런 부분들이 지금 많이 일어나고 있는 것 다 알고 계시잖아요, 그것은?

○국토교통부주택토지실장 진현환 알겠습니다.

○소위원장 김정재 그러면 그것 보완을 좀 해서 다음에 개정안을 내도록 하고, 오늘 법안에는 더 이상 논의할 것은 없는 거지요?

(「예」 하는 위원 있음)

그러면 지금 16항까지 했고.

17항·18항 수석전문위원님 보고해 주십시오, 전자서명.

○수석전문위원 박재유 나머지 2건의 개정안에 대해서 보고드리겠습니다.

표지에 조응천 의원안 그리고 권영세 의원안 적혀 있는 자료입니다.

자료 1페이지 봐 주시기 바랍니다.

1번, 전자서명동의서 도입에 관한 내용입니다.

권영세 의원안 제36조는 토지등소유자의 동의방법에 전자서명동의서를 제출하는 방법을 추가하면서 전자서명동의서를 위조한 자에 대하여 5년 이하의 징역 또는 5000만 원 이하의 벌금에 처하도록 하고 전자서명동의서를 매도하거나 매수한 자에 대하여 3년 이하의 징역 또는 3000만 원 이하의 벌금에 처하도록 하려는 내용입니다.

3페이지를 봐 주십시오.

권영세 의원안 제36조는 토지등소유자의 동의방법으로 서면동의서의 제출 외에 전자서명동의서의 제출을 추가하려는 것으로 다양한 동의방법에 대한 토지등소유자의 선택권을 제고하고 서면동의서를 제출받는 과정에 소요되는 시간 및 비용을 절감할 수 있는 장점이 있을 것으로 기대가 됩니다.

다음은 4페이지 되겠습니다.

2번, 전자적 방법에 의한 의결권 행사에 관한 사항입니다.

조응천 의원안 및 권영세 의원안 제44조제4항 및 제45조는 서면의결권 외에 전자적 방법에 의한 의결권 행사를 허용하려는 내용이 되겠습니다.

검토의견입니다. 8페이지 상단 부분입니다.

전자적 방법에 의한 의결권 행사를 인정함으로써 조합원이 다양한 의결권 행사 방법을 선택할 수 있도록 하려는 개정안의 취지는 타당한 측면이 있는 것으로 보았습니다.

다음은 9페이지 되겠습니다.

3번, 온라인총회에 관한 사항입니다.

권영세 의원안 제44조의2는 조합이 총회의

의결을 거쳐 일정한 장소를 정하여 개최하는 총회와 병행하여 정보통신망을 이용한 온라인총회를 실시할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

검토의견 되겠습니다.

10페이지 두 번째 동그라미 부분입니다.

권영세 의원안 제44조의2는 총회 개최 장소와 멀리 거주하고 있는 자 등의 의결권 행사에 편의를 제공할 수 있다는 점에서 긍정적인 효과가 있을 것으로 생각이 됩니다. 다만 권영세 의원안 제44조의2의 시행일은 공포 후 1년이 경과한 날인 반면에 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생하여 시장·군수등이 조합원의 직접 출석이 어렵다고 인정하는 경우에 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있도록 한 현행 제45조제8항을 삭제하고 있는 권영세 의원안 제45조의 시행일은 공포 후 6개월이 경과한 날로 되어 있기 때문에, 현행 제45조제8항의 삭제에 따른 입법적 공백이 6개월 발생하는 것을 방지하기 위해서 권영세 의원안 제44조의2의 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 앞당길 필요가 있겠습니다.

다음은 11페이지입니다.

4번, 토지등소유자 전체회의의 온라인 개최 및 전자적 의결권 행사에 관한 사항입니다.

권영세 의원안 제48조제3항은 토지등소유자 전체회의에 대하여 온라인 개최 및 전자적 의결권 행사가 가능하도록 하려는 내용이 되겠습니다.

현행법상 토지등소유자 전체회의의 소집 절차·시기 및 의결방법 등에 관하여는 조합총회에 관한 규정을 준용하고 있는바 개정안과 같이 조합총회의 소집 절차 및 의결방법 등을 개정하는 경우 이를 토지등소유자 전체회의에도 적용되도록 할 필요가 있겠습니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 김정재 정부 측 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 위원님들도 의견 주십시오.

김병욱 위원님.

○김병욱 위원 온라인 주주총회가 앞으로 전체적인 흐름상으로는 당연히 맞는데, 상법상에도 보면 전자주주총회가 있잖아요. 거기도 정관에 전자주주총회를 열 수 있다는 근거가 있고 정관에 따라서 이사회가 결의를 해서 가능하게 돼 있거든요. 그런데 여기는 지금 그런 전제조건이 전혀 없이 그냥 온라인총회 이렇게 돼 있지요?

그래서 이게 그냥 온라인으로 총회를 열 수 있다 이렇게 하는 것보다, 조합은 어떻게 돼 있는지 모르겠어요. 정관이라는 개념을 쓰나요? 규약이라는 개념을 쓰는지 그걸 모르겠는데. 그러니까 전제되는, 다시 말해서 조합원들의 결의를 모아야지요. 조합원들이 결의를 모아서 우리는 현장총회도 열 수 있고 온라인총회도 열 수 있고라는, 주식회사처럼 정관을 만들어 놓고 그것에 의해서 해야 되지 그런 결의 없이 집행부가 그냥 온라인으로 했을 때는 총회 결의에 대한 신뢰도라든지 이런 게 논란이 될 거예요.

○국토교통부제1차관 김오진 총회의 의결을 통해서 하게 돼 있습니다.

○김병욱 위원 총회의 의결을 통해서 명확하게 돼 있나요?

○수석전문위원 박재유 예, 9페이지 상단에……

○김병욱 위원 잠깐만, 제가 못 봤나요.

○소위원장 김정재 9페이지 1항 조합은 총회의 의결을 거쳐, 총회의 의결을 거친다고 돼 있네요.

○김민철 위원 그러니까 총회를 열기는 하는데 의결을 거치면 온라인으로도 할 수 있다.

○김병욱 위원 그러니까 약간 문구의 차이인데 그러니까 주식회사의 헌법이 정관이듯이 조합의 헌법은 뭐라고 불리나요? 그런 어떤 게 들어가야 되는 게 좋지 않나 이거지, 그냥 조합원의 의결을 거친다 이런 게 아니라. 일단 뭐가 하나 근거되는 헌법이 하나 있는 거고, 주식회사로 말하면 정관이 있는 거고, 그에 의해서 이사회가 집행을 하는 거잖아요. 그렇듯이 조합에는 뭐라고 명칭하는 고유명사가 없나요?

○국토교통부제1차관 김오진 정관이 있습니다.

○김병욱 위원 조합도 정관입니까?

○국토교통부주택토지실장 진현환 예, 정관입니다.

○김병욱 위원 차라리 상법처럼 그렇게 문구를 만드는 것이 깔끔하지 않냐 이거지. 우리가 전자주주총회를 인정한 상법의 근거에 따른 이런 구조를 짜는 것이 이해도 편하고.

○국토교통부제1차관 김오진 위원님 말씀은 '정관이 정하는 바에 따라' 이렇게 하신다는 이야기지요?

○김병욱 위원 예, 그게 들어가야 된다는 거지요. 정관은 조합원총회로 결정을 하는 거니까. 그 말이 그 말이거든요. 그러니까 조합원총회로 만들어진 공식 문서가 정관이라는 것 아니겠습니

까? 그것을 갖고 정관에 따라서 문구를 만드는 것이 보는 사람이 이해하기도 훨씬 편하고 뭔가 체계가 맞지 않느냐 그 말씀입니다.

○국토교통부제1차관 김오진 예, 합리적인 지적이신 것 같습니다.

○김병욱 위원 그렇게 좀 고쳐 주세요.

○유경준 위원 총회의 의결을 거치면 똑같은 거지.

○김병욱 위원 아니지. 이것은 정관에 없어도 총회를 열어 가지고 즉석에서 할 수 있는 거지요.

○유경준 위원 그렇지요.

○김병욱 위원 그러니까 문제가 생길 수 있는 거지.

○유경준 위원 모든 것을 총회를 통해서 하는데.

○김병욱 위원 조합이라는 게 항상 시끄러운 데거든. 그러니까 제 말씀은 사전에 정관을 통해서 온라인총회를 열 수 있다는 법을 만들어 놓고 그 다음에 집행하는 것은 논란이 없는데 이렇게 해 버리면, 사전에 정관을 만들어 놓지 아니하고 총회를 열어서 거기서 그냥 온라인으로 해 버리면 논란이 되는 거지.

○소위원장 김정재 그러니까 정관에 못 박아 두자 그 말이지요?

○김병욱 위원 예, 정관에 그걸 두자.

○김민철 위원 정관의 절차에 따라서, 정관에 따라서.

○국토교통부주택토지실장 진현환 그러니까 위원님 말씀은 '정관이 정하는 바에 따라서 총회의 의결로' 이렇게……

○김병욱 위원 오케이, 그렇게 합시다. 그래야지 논란이 없어. 조합은 시끄러운 동네라서 명확하게 해 주면 좋거든.

○소위원장 김정재 '정관이 정하는 바에 따라'하고 또 '총회의 의결' 2개를 같이 넣습니까?

○국토교통부주택토지실장 진현환 정관에 근거가 있어야 된다는 말씀이십니다.

○김병욱 위원 정관의 규정에 따라, 상법은 이사회라고 돼 있는데 여기는 뭐라고 칭하는지 모르겠네.

○서범수 위원 '정관에 근거한 총회의 의결을 거쳐' 이렇게 하든지.

○국토교통부제1차관 김오진 그런데 하나만 들어가면 될 것 같습니다.

○김병욱 위원 정관이 들어가면 총회가 필요 없고.

○소위원장 김정재 그렇지요. 정관이 들어가면, 그러니까 제 말은 이중으로 들어갈 필요가 없으니까……

○김병욱 위원 그 문구 수정 좀 해 주세요.

○김민철 위원 그런데 정관에 온라인총회 한다고 안 들어가 있으면 어떡해요?

○허종식 위원 못 하는 거지요, 그러면.

○서범수 위원 못 하는 거지.

○소위원장 김정재 못 하는 거지요.

○유경준 위원 총회는 모든 것을 다 결정할 수 있다니까 그러네.

○김병욱 위원 정관에 없으면 총회 못 하는 거지.

○소위원장 김정재 그러니까 정관에 없이 이렇게 순간적으로 총회의 의결을 거쳐서 해서는 안 된다는 것……

○김민철 위원 아니, 이 취지는 온라인총회도 할 수 있다라는 것을 열겠다고 만드는 취지 아니에요?

○김병욱 위원 아니지, 조합원들이 동의할 때 하는 거지.

○국토교통부제1차관 김오진 예, 그런데 조합에서 결정을 할 일이니까요.

○소위원장 김정재 그럼에도 불구하고 조합원들 동의가 없으면 안 된다.

그러니까 지금 온라인총회를 여는 취지는 좋은데 그럼에도 불구하고 그게 조합원의 동의가 필요한데 이런 총회에서 즉석에서 바로 온라인총회하자 이런 것은 안 되고. 적어도 사전에 정관에 온라인총회를 할 수 있도록 근거를 만들어 놔야 된다 이런 취지 같습니다.

○김병욱 위원 그렇게 해야지 분쟁이 없다, 싸우지 않는다는 거지요.

○김민철 위원 제 이야기는 정관에 안 들어가 있으면……

○김병욱 위원 못 하는 거예요.

○소위원장 김정재 그것은 못 하는 거지요. 온라인총회를 하고 싶으면……

○김민철 위원 그러면 법을 왜 만들어?

○유경준 위원 총회 한 번 여는 게 얼마나 힘든데.

○허종식 위원 총회 한 번 여는 게 그렇게 쉬울 것 같습니까, 재개발 재건축 조합에서? 이 말이

현실에 맞다고 생각하세요? 참 갑갑해 죽겠네. 한번 물어보세요. 2000~3000명 조합원들 조합원 총회 여는 게 1년에 한 번 여는 것도 어려워요, 실제로는. 우리가 여기서 말하기는 쉽지. 그렇게 어려운데 거기 정관 만들고 총회에서 또 거치고, 어느 세월에?

○유경준 위원 총회에서 모든 것을 다 결정을 해. 총회 한번 열어 가지고 모든 것을 다 결정한다니까.

○김병욱 위원 아니지. 그러니까 조합 설립 총회를 할 때 온라인총회를 열 수 있다는 근거를 가진 정관을 통과시키면 되는 거지요. 어차피 조합 설립 총회를 해야 되지 않습니까? 그때 조합에 헌법의 의미를 갖는 내용을 통과시킨 다음에 하는 것이, 예측 가능한 법에 따라서 조합을 운영한다 이거지요.

○허종식 위원 그렇게 정관을 잘 만든 재개발조합이나 재건축조합은 문제가 안 생깁니다.

○김병욱 위원 우리가 문제 안 생기게 하는 거지요.

○허종식 위원 그러니까 애초에 이렇게 잘 만들 정도로 능력 있는 사람들 같으면 무슨 문제가 생기겠어요?

○김병욱 위원 그렇지 않으면 온라인 이게 또 문제가 돼요.

○유경준 위원 아니, 총회에서는 모든 것을 다 의결할 수 있어요.

○허종식 위원 총회에서 다 할 수 있으니까 그러면 총회에 맡기고 가요.

○서범수 위원 총회에 맡기면 돼요. 이게 뭐냐 하면 총회도 정관을 개정할 수 있잖아.

○허종식 위원 그럼, 총회에서 하면 되지.

○소위원장 김정재 그러니까 지금 허종식 위원님은 굳이 그렇게 안 하고 총회 의결만 거치면 된다 그 말인가요?

○허종식 위원 예, 그렇습니다.

○서범수 위원 최고의, 상위의 의사결정권 자격이잖아요, 총회라는 게. 거기서 정관도 바꿔 버리면 되는 거지요.

○허종식 위원 그렇지요. 그러니까 국민의힘이 의원총회에서 결정하는 게 맞지. 당헌·당규 다 찾아서 어느 세월에 맞춰서…… 똑같은 논리지요. 오늘 의원총회 하셨다면서요? 결정하시면 됩니다.

○소위원장 김정재 그러면 김병욱 위원님은 총회 의결로 하자……

○김병욱 위원 아니, 나는 그냥 상식적으로 얘기하는 거예요. 물론 총회를 하기가, 그래서 주식회사도 주총 성립 요건이 까다로워지다 보니까 안 모여지잖아요. 그래서 전자주주총회라는 제도를 도입한 것과 똑같은 거거든요. 그런데 그러려면 예측가능성이 있어야 되고 사전에 정관에 이게 들어가 있는 게 합리적이라는 거지요. 그랬을 때에 찬성이 되든 반대가 되든 사전에 논의도 하고 되는 것인데, 그냥 즉석에서 갑자기 바꿔 가지고……

○유경준 위원 그런데 그것을 바꾸려고 해도, 그것을 포함시키려고 해도 앞으로 온라인총회를 해야 될 거야, 그 조항을 포함시키려고 해도.

○김병욱 위원 그것은 안 되지요. 한 번은 모여야지.

○유경준 위원 다 모이기 힘들다니까요.

○소위원장 김정재 김병욱 위원님 말씀하신 취지는 워낙 조합이 그들만의 리그처럼 하는 경우가 많아서, 총회를 갑자기 열어 가지고 기습으로 의결을 해서 온라인으로 하자 이렇게 할 우려가 있으니 방지를 하고 그런……

○유경준 위원 그것 할 때는 총회 요건이 성립을 해야 되는 거예요.

○허종식 위원 그것 기습 절대 못 해요.

○소위원장 김정재 그런 우려를 말씀하신 것 같아요.

○김병욱 위원 아니, 그러니까 제 말은, 그러니까 쉽게 얘기해서 상법의 법체계를 준용해서 법문을 만드는 게 합리적이지 않느냐 이거지요. 거기는 다 '정관에 의거해서' 이렇게 돼 있거든요. 그런데 우리는 정관이라는 단어가 빠져 있고 그냥 조합원 총회라고 돼 있으니……

○유경준 위원 지금 상태에서 그것을 열기 위해서라도 온라인총회를 하는 것을, 요새는 우편으로도 해요, 우편으로도.

○소위원장 김정재 온라인총회를 못 하지.

○김병욱 위원 온라인총회가 성립이 안 된다니까, 현재는.

○소위원장 김정재 안 되지. 못 하지.

○유경준 위원 안 되지. 그런데 그것을 바꾸기 위해서라도 온라인총회 안 하면 총회를 열기가 힘든 구조라니까요.

○김병욱 위원 아니, 온라인총회의 구성요건이 직접 참여하는 총회의 구성요건과 다른가요? 정

관을 바꾸려면 어차피 총회를 해야 된다니까요. 현장총회를 하지 않고서는 정관을 만들 수가 없어요. 그러면 온라인총회만 할 수 있는 정족수를 정관에 달리 결정할 수도 없는 것 아닙니까?

어차피 의사정족수와 의결정족수가 온라인총회를 하기 위한 의사정족수와 의결정족수를 달리 정할 수가 없다고 그러면 어차피 정관을 한번 정해야 된다는 거지요.

○소위원장 김정재 장철민 위원님.

○장철민 위원 그런데 제 생각에 이게 전자적 방식에 의한 의결권 행사랑 완전히 분리된 일은 아니잖아요. 그러면 전자 의결권 행사 같은 것들은 일반적으로 그냥 유지되는데 온라인총회 같은 것만 정관에 따로 정하고 이런 것도 저는 약간 어색해 보이기는 해서, 창립총회 같은 경우에도 필요하면 정관 정하는 창립총회 할 때 온라인총회를 병행하는 것도 저는 괜찮은 방법일 것 같거든요. 오히려 최대한의 조합원 수가 현장과 온라인을 통해서 함께 창립총회를 하는 것도 분명히 기대해 볼 수 있는 효과일 수 있어서, 꼭 정관에서 정하라고 하면 창립총회에는 온라인총회가 아예 배제돼 버리니까 저는 정관에다 하는 게 오히려 불필요한 일인 것 같습니다.

○김병욱 위원 아니지. 그러려면 주주총회의 의사정족수에 있어서 온라인 출석을 인정하는 별도의 조문이 있어야 되겠지요. 지금 그런 것 전혀 없잖아요.

○허종식 위원 은행하고는 완전히 다르다니까, 이것은. 재개발·재건축은 참석하지 말라고 해도 자기 재산권이라서 다 와요.

○김병욱 위원 그러니까. 그러면 총회 성립이 잘 되는 거지. 그러면 쉬운 거지.

○김민철 위원 잘못하면 이사회 거기에서 온라인으로 안 한다고 결정을 해 버리면, 그 절차에 따라서 거기서 안 해 버린다고 그러면 할 수가 없는 상황도 나와요. 그렇기 때문에 총회의 기준은 구분하지 말고 온라인으로도 할 수 있고 오프라인으로도 할 수 있게끔 다……

○소위원장 김정재 그것은 오프라인 할 수 있어요, '병행하여'이기 때문에.

○김민철 위원 예, 그러니까 같이 그렇게 하면 될 것 같은데.

○유경준 위원 지금도 총회 기준이 현장 참석 얼마 이상만 되면 우편으로도 할 수가 있다고요.

○김병욱 위원 그러니까 상법에도, 왜 정관에 그렇게 정했느냐 하면 그 회사의 신뢰도지요. 저 회사는 온라인으로 해도 신뢰가 있다고 그러면 주주들이 동의해 주는데 중소기업 같은 데서 온라인으로 한다고 그러면 과연 전자적 방식이라는 게 신뢰가 갈까, 그래서 주주들이 반대하는 것 아닙니까? 똑같은 거예요.

그러니까 정관이라 하면 헌법을 만드는 건데 주식회사의 주주가 헌법을 만들듯이 조합도 조합원이 헌법을 만들어서 거기에 동의하고 그 동의하에 모든 것이 이루어지는 것이 논리적으로 맞는 거지요.

그런데 저 조합은 도저히 신뢰가 안 간다, 그런데 온라인으로 총회를 하겠다 그러면 조합원들이 정관에 온라인총회를 넣는 것을 반대하겠지요, 신뢰가 떨어지니까. 그런 과정이 민주주의라는 거지요.

그런데 아직 온라인으로 투표하는 것에 대해서 보완이라든지 여러 가지 문제가 좀 있는 것 아니겠어요? 그 부분에 대한 검증이 안 됐기 때문에 논란이 있는 것 아니에요? 따라서 정관에 선제적으로 반영되는 게 합리적이다 이거지요.

○허종식 위원 정관은 어디서 만들어요?

○김병욱 위원 총회에서 만든다니까.

○허종식 위원 그러면 총회에서 같이 하면 되지 뭘 복잡해.

○유경준 위원 아니, 상법하고 달리 여기는 민간 자치가 중요하기 때문에 총회에서 그냥 결의를 해서 하든 정관에 넣어서 하든 여기는 민간 자치를 더 중시 여기는 곳이고, 여기는 상법하고는 또 다른 의미가 있어.

○허종식 위원 상법하고 부동산 재개발 재건축 조합하고 어떻게 같냐고.

○김병욱 위원 아니, 조합이 더 집행부에 대한 신뢰나 믿음이 떨어지잖아요, 분쟁이 많고. 그러니까 차라리 예측 가능한 절차를 만들어 주는 것이 저는 훨씬 더 합리적이라는 거지요. 정관에 먼저 만들어 놓고 온라인총회를 하자 이거지요.

○유경준 위원 아니, 말은 이해하겠는데 이 내용을 보면 온라인상에 조합원 본인 확인 여부도 하게 돼 있고 접속기록도 보관하게 돼 있고 필요한 부분들은 다 보완돼 있어요.

○김병욱 위원 상법도 그렇게 돼 있어요.

○유경준 위원 상법이 아니잖아요. 상법이 아니고 민간 자치를 중시하는 재건축조합 이야기예요, 이것은. 재건축조합이기 때문에 조합에서 필요

하면 정관에 넣든지 하고 아니면 총회에서 의결하면 돼요. 중요한 것도 아닌데 계속……

○소위원장 김정재 이게 무지 중요했군요. 저는 이렇게 중요한 줄 몰랐습니다. 이게 지금 하나는 총회 의결로 하자는 거고 하나는 정관에 의해 둘 중에 하나 하자는 건데요. 이렇게 첨예하게 갈등이 대립될 줄은 몰랐습니다.

그러면 김병욱 위원님은 정관에 의해서고, 위원님은 여기도 정관에 의해서입니까?

○김병욱 위원 저는 반드시 정관에 들어가 있어야 된다고 봅니다.

○김민철 위원 이것은 총회 온라인으로 하자는 게 참여자를 많이 만들겠다는 취지 아니겠어요? 그런데 정관의 절차에 따라서 총회를 한다고 했을 때 정관 절차에 따라서 결정한 대로 온라인 안 하고 참석한 사람만 하겠다 그러면 과반 참석이면 과반만 할 수 있지만, 온라인으로 하게 되면 전체를 참여시킬 수 있는 여지가 있는 거지요. 그 의견들을 더 많이 들을 수 있는 온라인총회를 만들자고 하는 취지이기 때문에 잘못하면 또 다른 제약을 줄 수도 있을 것 같은 거예요. 그래서 다른 부분보다는 그냥 온라인총회 할 수 있도록 하고 총회에서 다 결정하면 되잖아요.

○소위원장 김정재 총회의 의결로?

○김민철 위원 예.

○유경준 위원 그런 것들도 사적 자치 원칙에 의해서, 재건축조합 같은 경우에는 총회에서 알아서 해도 아무 문제가 없다는 거예요.

○소위원장 김정재 그러니까 총회 의결을 거쳐로 하면 이제 김병욱 위원님……

○유경준 위원 아니, 나는 그것 필요 없다고 자꾸 말하고 있는데. 총회에서 모든 걸 다 결정을 하고……

○소위원장 김정재 아니, 그러니까 총회 의결을 거쳐로 하는데……

○유경준 위원 총회를 통해서 하고 싶으면 하고 안 하고 싶으면 안 하는 게 사적 자치의 원칙이라는 거예요.

○소위원장 김정재 그러니까 우리 김병욱 위원님은 거기에 대해서 지금 반대하니까……

○김병욱 위원 아니, 그러니까. 참 답답한 게 그러면 매번 총회 열 때마다 온라인으로 할까요, 말까요 물어봐야 되잖아요. 내 말은 정관에……

○유경준 위원 앞으로 계속할 것 같으면 그 총회에서 의결을 하겠지요.

○김병욱 위원 아니, 내 말씀은 아까 말씀드린 대로 정관이 헌법이에요. 헌법을 만들어 놓고 이러면 편한데 그게 없이 총회 결의에 의해 그렇게 되면 매번 총회 할 때마다 이것 현장 투표할까요, 온라인 투표할까요 물어봐야 되잖아요.

○유경준 위원 아니, 조합에서 알아서 하라고 하고.

○김병욱 위원 아니지. 성원이 다르다니까, 성원이.

○소위원장 김정재 의외로 여기서 복병을 만났기 때문에 이것은 일단 보류를 하고, 너무 의견이 분분하니까 한번 현장도 알아보시고요. 총회하고 지금 정관하고 했을 때 결국은 좀 더 많은 사람이 참여하고 또 예측 가능성을 두자 이런 취지니까 한번 알아보고.

이 항만 보류하고, 17항 같이 보류하게 됩니다. 이것은 논의를 다음으로 좀 미루고요. 됐습니까? 그렇게 하도록 하겠습니다.

그다음 더 이상은 의견이 없으시지요?

(「예」 하는 위원 있음)

의사일정 제17항 및 18항, 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안은 소위원회에서 계속 심사하고 의사일정 제11항부터 16항까지는 각각 본회의에 부의하지 아니하고 지금까지 심사한 결과를 반영하여 이를 하나의 위원회 대안으로 제안하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

그러면 다음은 의사일정 제19항 및 제20항……

○맹성규 위원 우리가 시간이 없으니까 전세사기 특별법하고 불법 건축물 오후에 바로 하기로 했는데 벌써 1시간 반이 지나갔잖아요.

○소위원장 김정재 아니, 그건 아직 안 정했는데 일단은 아까 쟁점 없는 것 먼저 좀 하다가 하기로 했는데……

○맹성규 위원 지금 전세하기하고 불법 이것 할 시간이 없는데 언제 하실 거예요?

○소위원장 김정재 위원님, 일단은 캄 다운 좀 해 주시고요. 지금 얘기를 하잖아요. 아까 쟁점이……

○맹성규 위원 전세사기 먼저 합시다.

○소위원장 김정재 아니, 그러니까 잠깐만요.

다들 짜증 내시면 법안소위가 진행이 안 됩니다.

○맹성규 위원 5시에 다 가신다며. 언제 할 거

야, 이것?

○소위원장 김정재 5시에 못 갑니다. 다들 6시, 오늘 7시까지는 해야 될 것 같아요.

○맹성규 위원 그러니까 전세사기, 지금 국민들이 보고 있는 데.

○유경준 위원 환기 좀 하고 합시다, 환기 좀.

○맹성규 위원 아니 전세사기 특별법하고 지금 위법 건축물 그건 어떻게 됐든 간에 한 번이라도 논의를 해 보고 나서 해야지요.

하시자니까요, 지금 먼저.

○소위원장 김정재 그러니까요. 잠시 기다려 보십시오.

○맹성규 위원 시간이 안 된다고, 이게.

○소위원장 김정재 그러니까 위원님, 그렇게 짜증 내지 마시고 제가 그 의견을 안 듣는 게 아니잖아요. 지금 설명을 드리는 거잖아요.

○맹성규 위원 아니, 그러니까 제가 제안을 드리는 거예요, 순서를 바꾸자고.

○소위원장 김정재 저희가 3시에 시작했는데 원래 쟁점이 전혀 없다고 생각을 하고, 다 무쟁점 법안으로 올라왔었습니다, 양당에서. 이것은 최인호 간사님 방에서 무쟁점이라고 와서 저희도 동의하고 올린 거거든요. 그래서 31번까지 정도는 무쟁점 법안이었는데 지금 시간이 조금 촉박하다고 전세사기법부터 먼저, 오늘 이것은 반드시 해야 되기 때문에 이걸 먼저 올려서 좀 논의를 하자고 하시는 위원님의 의견이 있으신데 어떠십니까?

지역개발 이것은 뭐 간단해요, 아니면 어때요? 몇 분 걸립니까? 한 5분이나 10분 안에 끝낼 수 있습니까?

○맹성규 위원 위원장님!

○소위원장 김정재 아니, 잠깐만요. 물어보고요. 5분 안에 끝날 수 있습니까?

○맹성규 위원 위원장님!

안 하면 나가자.

○소위원장 김정재 아니, 왜 안 해요?

○맹성규 위원 아니, 그러니까 빨리 하시자니까.

○소위원장 김정재 아니, 왜 위원님은 위원님 얘기만 하세요? 옆에 위원님이나 다른……

○맹성규 위원 우리 당의 의견을 얘기하는 것 아닙니까?

○소위원장 김정재 우리 당의 위원님이 지금 다른 말씀을 하시잖아요.

○맹성규 위원 김 위원은 못 들었어요. 저는 들었다고, 지금. 당에서 진행하라고.

○소위원장 김정재 뭘요? 무슨 당에서요?

○맹성규 위원 전세사기 특별법 진행하라고.

○소위원장 김정재 여기가 지금 민주당 당원 지금 저기 하는 데, 제가 안 한다는 게 아니잖아요. 지금 5분 걸리는지 물어보고 있지 않습니까?

○맹성규 위원 반대한다고요.

○소위원장 김정재 누가 반대한다고요?

○맹성규 위원 우리가 반대한다고.

○소위원장 김정재 우리가 누군데요? 제가 지금 물어보지 않습니까? 5분 만에 끝낼 수 있느냐고.

○맹성규 위원 5분 만에 끝내는 거랑 무슨 상관 있습니까? 먼저 진행하자는데.

○소위원장 김정재 아니, 5분 끝나고 하는 게 왜 어떻습니까? 위원장이 지금……

○맹성규 위원 왜 위원장 마음대로 해!

○소위원장 김정재 왜 마음대로입니까? 왜 마음대로예요?

○맹성규 위원 건의했으면 얘기를……

○소위원장 김정재 삿대질하지 마세요!

○김학용 위원 아니, 화낼 것도 아무것도 아닌 건데 왜들 그래요.

○맹성규 위원 아니, 먼저 올리자는 게 뭐가 잘못됐어요?

○소위원장 김정재 잘못됐다고 그랬습니까? 누가 잘못됐다고 그랬어요? 내가 잘못됐다고 그랬습니까? 아니, 누구를 삿대질하고 소리 지르는데. 뭐예요!

○맹성규 위원 진짜……

○소위원장 김정재 진짜라니요!

○김학용 위원 사회 권한은 위원장한테 있으니까 위원장이 의견들을 수렴을 해서 하면 되는 거지.

○유경준 위원 환기 좀 하고 갑시다, 환기 좀 하고.

○김학용 위원 수석전문위원님, 위원장님이 이야기한 것 답변해 봐요. 얼마나 걸릴 것 같아요?

○소위원장 김정재 아니, 안건이라는 것은 순서를 협의해서 하는 거고, 바꾸는 것도 협의하는 거지.

○김학용 위원 5분 안에 끝난다니까 이것만 하고서 전세사기 하세요.

○소위원장 김정재 아니아니, 잠깐만요.

○맹성규 위원 빨리 나와! 야, 이리 나와.

○소위원장 김정재 ‘야, 이리 나와?’ 여기가 뭐

지금 조폭 집단입니까? 뭐하는 겁니까, 지금?

○맹성규 위원 우리 위원들한테 얘기한 거야. 김 위원, 이리 나오라고.

○김민철 위원 아니, 위원장한테 한 게 아니라 저한테 그런 거예요. 그러니까 정회를 좀 하시고요.

○장철민 위원 저희 5분만 정회했다가……

○김학용 위원 이것 5분이면 된다니까 이것 해주시고……

○장철민 위원 5분 만에 안 돼요. 제가 지금 검토의견 읽어 봤는데 한전도 반대하고 여러 부처 반대의견이 막 붙어 있네. 그러면 5분 만에 해결 안 되잖아요.

○소위원장 김정재 그럼요. 그러니까 물어보는 거예요. 안 된다고 그러면 다음 넘어가려고 물어보는데……

○장철민 위원 제가 지금 죽 읽어 봤더니 한전 뭐뭐 다른 반대 의견 있고 이런 검토의견 있으니까 5분 만에 절대 안 돼요.

○소위원장 김정재 아니, 그리고 아무리 동료 위원이지만 안 된다고 그러면 저는 바로 넘어가요. 그런데 안건이라는 게 여야 간사 간에 합의를 한 건데 이게 지금 뭐하는 겁니까?

○장철민 위원 일단 정회하시고 5분 있다가 전세사기법 하시지요.

○소위원장 김정재 원활한 회의 진행을 위해서 잠시 정회하도록 하겠습니다.

잠시 정회를 선포합니다.

(16시23분 회의중지)

(16시39분 계속개의)

○소위원장 김정재 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

회의를 속개하도록 하겠습니다.

다음은 의사일정 제19항을 심사할 순서입니다마는 위원님들께서 양해해 주신다면 효율적인 회의 진행을 위해서 의사일정 제49항부터 제56항까지의 전세사기 관련 법률안과 제34항부터 제43항까지의 특정건축물 정리에 관한 법률안을 먼저 심사하고자 합니다.

이의 없으시지요?

(「예」하는 위원 있음)

○서범수 위원 그다음에는 공유토지……

○소위원장 김정재 예, 사실은 공유토지를 먼저 하기로 했는데 양해를 해 주셨기 때문에 그다음은 공유토지로 하고, 오늘 만약에 시간이 정말 부족해서 위원님들이 다들 이석하셔서 안 계시면 의결은 못 하더라도 나머지 남아서 하시든지, 아니면 13일 또는 21일인데 그것은 최인호 간사님하고 논의를 좀 하십시오. 저희도 협의할 때 참고를 하겠습니다.

---

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

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

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

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

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

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

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

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

(16시40분)

○소위원장 김정재 다음은 의사일정 제49항부터 제56항까지 이상 8건의 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

수석전문위원님 보고해 주십시오.

49항입니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

보고에 앞서서 먼저 목차를 다시 한번 봐 주십시오.

○맹성규 위원 잠깐만, 제안드릴 게 있습니다.

○소위원장 김정재 예.

○맹성규 위원 다른 게 아니라 우선 제가 위원장님한테 화를 내게 돼서 죄송하게 생각합니다.

그런데 제 마음은, 이거 지금도 바깥에서 굉장

히 많은 분들이 문제 제기를 하고 계시고…… 제가 아까 왜 그랬냐면 우리 당 입장이 있잖아요. 그러니까 저는 당의 입장을 우리 위원들한테 전달을 하는 과정에서, 이것을 먼저 논의를 했으면 좋겠다고 제가 전달을 받았고 그것을 전달하는 과정에서 우리 위원님들하고 여러 가지로, 불쾌하게 생각하셨다면 죄송하게 생각을 하고요.

그래서 제가 이것을 제안을 드리고 싶습니다. 뭐냐 하면 이 법안은 어차피 현실적으로 합의가 다 되기가 어렵잖아요. 그러니까 기존에 했던 방식이 아니라 조항별로 수석의 얘기를 듣고 이 조항에 대해 합의할지 안 할지를 결론을 바로바로 내주시면 합의가 되는 것하고 안 되는 것하고 우리가 파악을 할 수가 있는 거고, 어차피 합의가 안 되면 이것을 어떻게 처리할지를 그다음에 논의를 하면 될 것 같습니다. 그래야지, 이것을 처음부터 해 가지고 끝까지 다 한번 얘기를 듣고 다시 돌아와서 또 논쟁하고 그러면 시간은 시간대로 버리고 합의는 안 될 거거든요.

그러니까 그런 방식으로 제안을 드리는데, 그렇게 하면 시간도 절약되고 저희가 쟁점이 뭔지를 명쾌하게 이해할 수 있을 것 같습니다. 이 법안은 그렇게 해야 될 것 같습니다.

○소위원장 김정재 위원님들 생각은 어떠세요?

그런데 지금 말씀이 효율적으로 아주 콤팩트하게 인텐시브하게 하자는 건데 어차피 쟁점이 되는 데 대해서는 위원님들의 의견을 한두 명이라도 들어야 이게 쟁점이 있는지 없는지 알 것 아니겠습니까, 그 조항별로?

○허종식 위원 조항별로 차근차근 해 가면서……

○소위원장 김정재 예, 빠른 속도로 그렇게 하시고.

그러니까 맹성규 위원님 말마따나 오늘 다 조율을 해서 이것을 통과시키는 것은 사실상 현실적으로 쉽지 않기 때문에 죽 정리를 하고 난 다음에 오늘은 빨리 종료를 하고, 또 다음 법안으로 넘어가자는 그런 의견인 것 같습니다. 그렇게 진행을 하겠습니다.

수석전문위원님 보고해 주십시오.

○수석전문위원 박재유 그러면 64개 항목 중에 하나하나씩 보고를 드리고, 하나 듣고 또 하나 듣고 이렇게 하나하나씩 보고를 드리겠습니다.

그러면 자료 1페이지 1번이 되겠습니다.

1번, 전세사기피해자등의 정의 명확화와 관련된 김정재 의원안 제2조제4호나목 및 다목에 관한 사항입니다.

개정안은 전세사기피해자뿐만 아니라 제2조제4호나목에 따른 임차인 및 제2조제4호다목에 따른 임차인도 위원회의 심의 의결을 거쳐 결정된 임차인으로 명확히 규정하려는 내용입니다.

2페이지, 검토의견입니다.

현행 전세사기피해자법의 체계상 제2조제4호나목에 따른 임차인 및 제2조제4호다목에 따른 임차인에 해당하는지 여부는 제14조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의 의결을 거쳐 결정되므로 개정안은 이를 명확하게 규정하려는 것으로서 특별한 문제가 없는 것으로 보입니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 위원님들, 여기서 의견 있으십니까?

(「동의합니다」 하는 위원 있음)

1항은 그냥 넘어가겠습니다.

두 번째.

○수석전문위원 박재유 이어서 3페이지 2번 항목입니다.

임대인의 채무불이행 의도가 없는 경우의 임차인을 전세사기피해자등에 포함하는 내용의 허종식 의원안 및 김경만 의원안, 의안번호 25255호입니다.

제2조제4호라목에 관한 사항입니다.

두 개정안은 제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임차인, 즉 임대인의 채무불이행 의도가 없는 경우의 임차인입니다. 임차인으로서 임대차계약이 종료된 후 1개월 또는 3개월이 경과하도록 임차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 경우 전세사기피해자등에 포함하려는 내용입니다.

5페이지의 검토의견 보고드리겠습니다.

안 제2조제4호라목은 임대인의 사기 의도와 무관하게 전세사기피해자법의 보호 대상에 포함하려는 것으로서 임차보증금을 돌려받지 못하고 있는 임차인에 대한 지원 필요성, 그로 인한 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 판단됩니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 김정재 국토부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 이 부분은 신중

검토해야 될 부분이라고 생각합니다.

이유는 사기 의도가 없는, 단순 보증금을 반환받지 못한 임차인에게도 똑같은 특례를 부여할지에 대한 사회적인 논의, 합의, 협의 이런 부분들이 필요하다고 보여집니다.

○소위원장 김정재 위원님들 의견 주십시오.

김희국 위원님.

○金熙國 위원 우리나라 법률 체계는 크게 민법과 형법에 중요한 원칙이 있습니다. 민법의 경우에는 제2조에 신의성실과 권리 남용 조항이 있고 형법의 경우에는 범죄구성 요건이라는 법리가 있습니다.

우리가 고의·과실이 없을 경우에는 처벌하지 못하는 것이 형법의 기본원리이고 민법의 경우에는 비례의 원칙과 신의성실의 원칙이 있습니다. 임대인이 채무불이행을 할 의도가 전혀 없는, 즉 범죄구성 요건이 안 되는 경우에 피해자를 어떻게 구제해야 할 것이냐 하는 그 법리의 문제는 여기서 그 임대인이 사기 의도가 없더라도 임차인들이 피해가 발생되면 보고를 해야 한다는 것은 이 법에 정할 수가 없습니다.

그것은 사회적 구제의 형태로 하는 것이지, 사기 의도도 없는 사람을 사기범과 똑같이 구제를 하고 피해 보상을 해야 된다는 것은 법리에 맞지 않습니다.

○허종식 위원 제가 이런 분들이 꽤 많아서 법에다 넣는, 정부에 이런 분들에 대한 지원책도 있으면 만들어 달라는 뜻에서 넣은 겁니다. 왜냐하면 경제가 어려워지면 이런 분이 되게 많이 발생을 하거든요. 다 방치할 수 없으니 이 법에는 넣지 않더라도 정부가 이런 부분도 지원을 하는 방안을 좀 검토해 달라, 이 선에서 받아들이겠습니다.

○맹성규 위원 제가 정부에 질문을 하겠습니다.

긴급재난이나 이런 경우에 지원책이 별도로 있어요? 특별법 대상이 아니고 다른 방식으로 도와주시거나 할 그런 방안이 있나?

○국토교통부피해지원총괄과장 이장원 피해총괄과장 말씀드리겠습니다.

지금 현재 특별법상 피해자로 인정받지 않으신 분들도 피해받으신 경우에는 피해지원센터에서 피해확인서를 받아서 2년 이내의 긴급주거지원과 저리대출 대환대출이 가능하신 그런 상황입니다.

○맹성규 위원 그런데 이게 이론하고, 실질적으로 작용을 합니까?

○국토교통부피해지원총괄과장 이장원 예, 피해확인서 발급해서 지원을 받으신 분들 실적이 지금 쌓이고 있고요.

○맹성규 위원 실질적으로 있어요?

○국토교통부피해지원총괄과장 이장원 예, 있습니다.

○맹성규 위원 왜냐하면 허 위원이 이걸 낸 것은 실제 현장에서 이런 분들이 있기 때문에 이런 분들에 대한 구제책을 하자는 거고, 이게 아까 과장이 얘기한 것처럼 그렇게 지원을 받을 수가 있어요?

○국토교통부피해지원총괄과장 이장원 예, 있습니다. 저희가 홍보에서도 더 신경을 쓰도록 하겠습니다.

○허종식 위원 많이 알려서 조금……

○국토교통부제1차관 김오진 지금 두 분 위원님이 말씀하신 그 부분은 과장이 보고드린대로 긴급주거지원 이런 부분들은 지원하는 부분이 마련돼 있는데, 저희도 좀 반성해야 될 부분이 피해 당사자들한테 이게 아직 널리 알려지지 않은 몇몇 부분이 보입니다. 그래서 그 부분은 저희가 따로 별도로 여러 가지, 찾아가는 서비스 이런 걸 해 가면서 지금 굉장히 홍보도 주력을 하고 있어서 조금 시간이 지나면 충분히 그 부분들까지 좀 커버할 수 있는 그런 여력이 생길 것 같습니다. 그렇게 이해해 주시면 될 것 같습니다.

○김민철 위원 지금도 찾아가는 서비스 운행을 하고 있어요, 국토부에서?

○국토교통부제1차관 김오진 예, 하고 있습니다. 필요한 지역으로……

○김민철 위원 중지된 것 아니에요?

○국토교통부제1차관 김오진 아니, 하고 있습니다.

○허종식 위원 버스 없던데?

○국토교통부제1차관 김오진 아니, 저희가 지금……

○김민철 위원 저한테 안 하고 있다고 전에 저기를 하는데……

○국토교통부피해지원총괄과장 이장원 피해총괄과장 말씀드리겠습니다.

끊임없이 계속 지속적으로 하고 있고요. 다만 바뀐 점은 처음에는 버스를 이용해서 찾아가는 서비스였는데 버스가 너무 공간적으로 열악하다는 지적이 있어서 지금은 지자체와 협의해서 동사무소 같은 곳에다가, 영구건물 내에다가 장소

를 확보해서 저희 상담사들이 가서 상담을 하고 있는 서비스가 진행 중에 있습니다.

○김민철 위원 그러니까 버스로는 현장 하는 것은 없어졌고 이제 지자체와 협의해서 지자체 어느 특정 지역에 2주 3주 이렇게……

○국토교통부피해지원총괄과장 이장원 맞습니다. 한 2주씩 저희가 돌아가면서 하고 있는 그런 상황입니다.

○소위원장 김정재 다음 넘어가겠습니다.

다음, 전문위원님.

○수석전문위원 박재유 6페이지 3번 사항입니다.

신탁사기 피해자를 전세사기피해자등에 포함하려는 허종식 의원안과 심상정 의원안이 되겠습니다.

두 개정안은 임차인이 신탁법에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 임차한 경우 대항력은 없으나 임차주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하고 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인, 이른바 신탁사기 피해자도 전세사기피해자등의 범위에 포함하려는 것입니다.

다음 페이지 하단 부분입니다.

이 또한 신탁사기 피해자에 대한 지원 필요성, 그로 인한 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보았습니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 지금 신탁사기 등 무권계약 피해자는 현재도 피해자등으로 인정을 하여 금융·주거 지원 등을 하고 있습니다. 그래서 이 법은 지금 개정하는 실익이 없을 듯합니다. 그래서 신중 검토 의견입니다.

○허종식 위원 어제 원 장관께서도 신탁사기 부분은 더 챙겨 볼 수밖에 없다는 거잖아요, 어제 보고에서도?

○국토교통부제1차관 김오진 예.

○허종식 위원 이 법이 들어가 있기는 한데 실제로 보호를 받으신 분이 적으니까, 뭐가 문제예요? 법이 문제일까요, 현실이 문제일까요? 뭐가 문제가 있으니까. 그렇지요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 전세지원단장 말씀드리겠습니다.

신탁사기 어제 장관님이 말씀하신 사항들 고려해서, 저희가 전세임대라든지 인근의 공공임대 지원까지 포함해서 어제 보고를 드렸습니다. 드렸는데 이 부분은 법에 대한 문제이기 때문에 법체계가 이미 있는 상황이어서, 지난번에 제정하실 때 다목으로 만들어 주신 사항이기 때문에 굳이 다시 라목이나 마목으로 만들 실익이 없는 것 같습니다.

○허종식 위원 얼마나 안 되면 다시 만들겠느냐는 거야, 현실에 안 맞으니까.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 신탁사기라는 그 자체, 그분들에 대해서는 지원을 저희가 확대하겠다는 말씀을 어제 보고드렸습니다.

○맹성규 위원 아니야, 아니야.

자, 이게 명확하게 할 필요가 있잖아요. 지금 여러분들은 법규정에 있다고 하는 거고 지금 두 의원님은 부족하니까 다시 법안을 내신 건데, 지금 법안 제출된 그런 신탁 사기가 현행법으로 보호받습니까, 안 받습니까? 지금 그 특별법으로.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 신탁사기 관련된 부문으로, 피해자등으로 결정돼서 가능한 지원책은 다 제공되고 있습니다.

○맹성규 위원 오케이. 그러면 특별법에 따라서 이러이러한 유형은 위원회에서 피해자로 인정받은 경우가 있어요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 있습니다. 신탁사기에 대해서도 있습니다.

○국토교통부제1차관 김오진 아마 이 부분도 어떤 홍보의 문제, 법률의 이해 문제 이런 게 좀 있는 것 같습니다.

○맹성규 위원 그러니까 신탁사기를 당한 분도 구제를 받는다?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 예.

○맹성규 위원 그렇게 하고. 별도의 법을 만들 필요는 없다?

○국토교통부제1차관 김오진 실익이 없다.

○맹성규 위원 명확하게.

○서범수 위원 사기에 해당되는 것은 다 포함되잖아요, 그 법에.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 신탁사기는 지난번 제정하실 때 만들어 주셨고요. 그래서 포함돼 있는데 다만 말씀하신 사항은 지원에 대한 부분들은 미흡한 게 있으니까 보강해 달라는 말씀으로 새겨듣고, 어제 그렇게 보고를 드렸습니다.

○소위원장 김정재 지난번에 금융하고 주거 지원

하는데 여기에 전세임대나 인근 공공임대까지 확대를 해라 그런 게 있었기 때문에, 일단 기존의 법으로 가능하다는 거잖아요. 그렇지요?

○허종식 위원 어제 장관께서도 말씀하셨으니까.

○소위원장 김정재 예, 어제 법으로 가능하니까 이건 통과.

다음은요.

○수석전문위원 박재유 9페이지 4번입니다.

전세사기피해주택의 범위 확장 및 용어에 관한 허종식 의원안 제2조제5호에 관한 사항입니다.

개정안은 전세사기피해주택의 범위에 제2조제4호나목에 따른 임차인 또는 안 제2조제4호라목에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 포함하고, 전세사기피해주택이라는 용어를 전세사기등피해주택으로 변경하려는 것입니다.

허종식 의원안 제2조제5호는 안 제4조 등을 비롯해 여러 조항에서 전세사기로 인하여 피해를 입은 임차인에 대한 지원 사항의 확대에 관한 여러 조문의 개정 또는 신설 여부에 따라 결정할 사항으로 판단됩니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견도 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 이 조문은 전세사기피해자등의 확대 개정 조문의 검토에 따라서 판단할 사안인 것 같습니다. 그래서 신중 검토 의견입니다.

○소위원장 김정재 위원님들 의견 주세요.

김희국 위원님.

○金熙國 위원 수석전문위원님, 전세사기피해가 있고 전세사기피해등이라고 표현을 하려 하면 전세사기피해 이외에 다른 피해가 발생될 개연성이 높아야 될 텐데 전세사기피해 말고 다른 피해의 우려가 있는 어떤 행위가 있나요?

○수석전문위원 박재유 지금 현행법에는 전세사기피해자와 전세사기피해자등으로 이렇게 구분을……

○金熙國 위원 그것은 답변이 안 되고. 입안자인 허종식 위원께 질의합니다. 전세사기피해와 전세사기피해등의 차별과 내용에 대해서 설명을 좀 해 주시지요.

○허종식 위원 전세사기피해자로 명확하게 규정이 되는 사람은 한 가지밖에 없지요. 다만 전세사기피해인지 아닌지에 대해서 판단이 쉽지 않은 부분에 대해서는 다 기각합니다. 그런데 그럴 경우에 좀 더 확대해 주면 피해자를 좀 더 구제할 수 있지 않느냐.

이게 현실에서, 전세사기피해대책위에서도 그 주장을 해서 제가 이 부분을 가지고 가서 법안에 넣고 여기서 한번 논의하는 게 맞겠다 이렇게 생각한 거지요.

○金熙國 위원 지금 현재 법률 체계상으로 전세피해를 입었는지 안 입었는지 전세 피해자인지 아닌지는 전세피해판정위원회에서 판정을 해서 '귀하는 전세피해를 입었다고 우리는 판정합니다' 하는 경우가 피해 구제 대상이지요.

○허종식 위원 피해자만 하도록 돼 있지요.

○金熙國 위원 그러면 전세 피해 대상 여부인지 아닌지 판정하는 위원회에서 '귀하는 전세 피해자가 아닙니다'라고 판정한 그분들에 대해서 피해자라고 인정된 사람들과 동일한 구제를 해야 된다는 그런 취지입니까?

○허종식 위원 아닙니다.

○金熙國 위원 어떤 취지지요?

○허종식 위원 그러면 100% 전세 피해자는 100% 피해자고 51% 피해자는 전세 피해자가 아닌가요?

○金熙國 위원 그것은 법리와 논쟁거리가 아닙니다.

10%가 피해가 됐든 50%가 됐든 100%가 됐든 전세피해판정위원회에서 '귀하는 전세피해 판정을 받은 분입니다'라고 했을 경우에 법 적용이 가능하겠지요.

○허종식 위원 위원회가 축소심의를 못 하도록 하자는 뜻인 거지요. 좀 더 확대해서 받아들이는 걸 좀 넓히자.

○金熙國 위원 그런 것은 법리상 맞지 않습니다. 여기서 전세사기피해자의 범위를 정할 때 A B C D 중에서 A B C까지만 있으면 51%밖에 안 되기 때문에 D E F를 넣는 것은 좋지만 여기서 전세사기피해등이라고 표현한 것은 허 위원님이 의도하는 그런 법률적 효과를 가져올 수 없습니다.

○허종식 위원 저는 생각이 다릅니다.

○소위원장 김정재 서범수 위원님.

○서범수 위원 저도 마찬가지라고 보는데요, 김희국 위원님하고.

우리가 명확하게 정의 조항에 '전세사기피해자란' 하고 돼 있단 말입니다. 그런데 이 개념은,

지금 전세사기등 하면 전세사기피해자 외에 플러스 다른 피해를 보상해 주자는 식으로 들려요. 그래서 저는 만약에 이걸 하자면 오히려 법 체계상 제일 처음이 되는 정의 규정을 바꾸자는 것하고 똑같다, 이것 지금. 전세사기피해자의 정의 규정을 아예 확대하자는 이야기하고 똑같은 상황이다라고 생각하기 때문에 이것은 우리가 갖고 있는 법 체계상 맞지 않다고 저는 봅니다.

○소위원장 김정재 오케이. 그 부분에 대해서는 이견이 있는 걸로 알고 넘어가겠습니다.

5번, 수석전문위원님.

○수석전문위원 박재유 10페이지 5번, 외국인인 전세사기피해자에 관한 장철민 의원안 제3조제1항에 관한 사항입니다.

개정안은 '자연인'을 '외국인을 포함한 자연인'으로 개정함으로써 외국인도 전세사기피해자로 결정받을 수 있음을 명시하려는 내용이 되겠습니다.

검토의견입니다.

하단입니다. 문리해석상 자연인에 외국인이 포함되고 주택임대차보호법 시행령에서도 자연인에 외국인을 포함하는 명시적인 규정이 있으므로 법률용어의 문언해석과 법률의 체계정합성 측면에서 특별한 문제가 없는 것으로 보입니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 현재도 내외국인 구분이 없이 전세사기피해자 신청 결정이 가능하므로 법 개정의 실익이 없고 외국인도 전세사기피해자로 포함하도록 법률에 명시적으로 규정할 경우에 전세사기피해자법 이외의 규정에 따른 전세사기피해자의 지원 방안과 혼선을 초래할 수 있으므로 개정안에 대해서는 신중한 검토가 필요하다고 봅니다.

○소위원장 김정재 의견 주세요.

맹성규 위원님.

○맹성규 위원 제가 지금 이해를 할 수가 없는 게 실익이 없다고 그러면 좋은데 오히려 외국인을 포함해 명확하게 하는 것도, 실익이 없는 게 아니라 오히려 명확하게 할 수 있으니까 그것은 설명이 안 되는 것 같고요.

또 하나 이해할 수 없는 게 전세사기피해자법 이외의 규정이라고 그랬어요. 그런데 이게 도대체 뭐하고 연동이 되는지 모르겠고.

또 하나는 여기 보면 피해자로 인정받으려면 외국인 등록, 거소신고가 필요하다고 했는데 맞아요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 예, 맞습니다.

○맹성규 위원 그러면 얘기한 대로 실익이 없는 게 아니라 그것 명확하게 하는 것도, 이게 지금 설명이 안 되는 거고.

그다음에 전세사기피해자법 이외의 규정이라고 했는데 이외의 규정에 이게 무슨 상충이 되느냐 이거야. 이것도 설명이 되지 않잖아요. 그러니까 오히려 명확하게 하는 게, 외국인도 포함된다, 이게 뭐가 문제가 되지요?

○심상정 위원 저도 붙여서 질문을 하는데요. 외국인이 전세사기피해자로 다 포함돼 있다고 이야기했는데 전세사기피해자들에게 주는 여러 구제책 중에서 외국인이기 때문에 안 되는 건 뭐뭐입니까? 그것 말해 보세요.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 전세단장 보고드리겠습니다.

외국인은 현재 151명 정도 결정이 됐고요. 결정 건 중에서 한 1.7% 정도 구성되어 있고요. 외국인의 경우에는, 현재 지금 이외의 규정이라는 게 주택도시기금에 대한 대출 그리고 공공주택에 대한 부분들이 일부 안 되어 있는 상황이었습니다만 공공주택의 경우에는 저희가 어제 보고드린 대로 이미 외국인에게도 공공주택을 지원하기로 결정했고요. 바로 바꾸기로 했습니다. 다만 주택도시기금 대출에 대한 문제만 남아 있는 상황이어서 그 부분을 말씀드린 겁니다. 그 외에는 전부 다 내국인과 함께 공통으로 지원 결정을 받고 있습니다.

○심상정 위원 그러니까 어쨌든 외국인이든 내국인이든 대한민국 국법에 따라서 규정에 따라서 사기를 당한 것 아니겠습니까?

그리고 전세사기는 특별법이잖아요. 그런데 특별법은 다른 일반법에 우선하는 거잖아요. 그런데 주택도시기금 대출은 예외다? 그러면 주택도시기금 대출 규정이 특별법보다 위에 있습니까?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 그렇지는 않습니다만 아까 말씀드린 대로 피해자 결정을 받더라도 그 많은 지원책 중에서 해당되거나 조건이 안 맞는 경우에는 지원이 안 되는 상황도 있습니다. 외국인의 경우는 주택도시기금이……

○심상정 위원 아니 그렇게 주먹구구식으로 하면

안 되고, 규정이 있고 법률이 있고 특별법이 있잖아요. 그러니까 지금 우리가 만든 건 특별법이란 말이에요. 특별법은 일반법에 초월해서 하는 것인데, 예를 들면 주택도시기금에서 대출이 외국인에게 안 된다는 그런 기준이 있다고 하더라도 이것은 특별법인데 왜 여기에 일반법을 우선 적용하지요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 주택도시기금의 재정 재원을 충당할 때 국민주택채권이라든지 청약을 통해서 들어오는 자금을 가지고 하다 보니까 기본적으로 내국인인 국민들을 대상으로 하고 있었습니다. 그래서 이 내부 규정상 내국인을 상대로 해서 저리대출이……

○심상정 위원 그러니까 그것은 내부 규정이고 이것은 특별법이잖아요.

무슨 말이냐 하면 일반 외국인들은 그런 적용을 받을 수가 있어요. 그런데 외국인 중에서도 전세사기를 당한 외국인은 이 특별법의 적용을 받는 거예요. 그런데 특별법이 어떻게 규정에 의해서 규정이 됩니까?

제가 그걸 이해를 못 해서 말하는 거예요. 만약에 이런 문제가 해결이 되고 이게 특별법의 취지에 맞게 법리해석이 되면 외국인을 특별법에 넣지 않아도 돼요. 그런데 제가 드리는 말씀은……

그리고 주택도시기금하고 또 뭐가 있습니까, 적용이 안 되는 게?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 당초에는 공공주택 지원도 안 되어 있었습니다. 다만 워낙 임시 거처가 안 되어 있는 사람들이 있었다 보니까 저희가 10월 5일 날 2년 임시 거처를 허용했었고, 어제는 보고를 드리면서 이제는 인근의 공공주택까지도 20년간 지원하겠다 이런 부분으로 확대를 했습니다.

○심상정 위원 아니, 그런데 여러분들이 여기다가 '현재도 내외국인의 구별이 없이 전세사기피해자들은 다' 이렇게 말하면 안 되지요. 구별을 하고 있었기 때문에 문제가 됐고 아직도 지금 구별이 돼 있어요. 그래서 이 문제를 어떻게 할 것인지에 대해서 의견을 여기서 낸 거예요.

왜냐하면 아까 같은 주택도시기금이 갖는 특수성이 있지만 이것은 사기를 당한 데 대한 재원을 특별법에서 그 재원을 쓰는 것으로 되어 있는 거지, 그 주택도시기금의 구성과 대출기준하고 이게 다른 문제이지 않습니까? 이 특별법에서 그 대출을 이쪽에 허용한 게 된 거지요.

그러니까 저는 그냥 상식적으로, 특별법은 일반법에 우선하고 또 규정은 법 밑에 있는 거잖아요. 그런데 주택도시기금법이 이렇게 되어 있기 때문에 외국인한테는 제한한다, 제가 그냥 상식적으로 해석하면 외국인이라 하더라도 전세사기특별법상의 전세사기피해자로 규정이 되면 모든 부분에서 내외국인 구별이 없어야 된다고요. 그게 제대로 된 규정이지.

○소위원장 김정재 김희국 위원님 얘기 같이 듣도록 하겠습니다.

○金熙國 위원 박병석 국장님, 여러분의 설명이 논리적 모순을 내포하고 있는 건 이해하시지요?

대한민국에서 국회가 정한 특별법은 일반법에 결코 우선할 수가 없습니다. 우리가 특별법의 남용으로 인해 가지고, 지금 이 법에서 외국인을 포함한다 하더라도 주택도시기금법상 대출업무가 외국인에 대해서 해제가 안 됩니다. 그것은 알고 계시지요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 예.

○金熙國 위원 그렇기 때문에 외국인 표현을 넣을지 말지 여부는 아까 말씀하신 공공주택하고 도시기금법까지 풀 의향이 있다면 외국인 표현을 해도 관계가 없고 도시기금법은 도저히 못 풀겠다 이러면 여기에 외국인 표현을 넣으면 안 되는 겁니다. 이해하십니까? 그게 결론입니다.

○심상정 위원 김희국 위원님이 말씀하셔서 제가 좀 더 명확하게 이해를 했는데, 그러니까 제가 드리는 말씀은 뭐냐? 중요한 것은 전세사기 당한 사람의 기준을 내외국인으로 구별할 것인가의 문제예요, 핵심은. 그렇잖아요? 그런데 그 사람이 외국인인 것과 상관없이 우리나라에서 똑같은 피해를 본 거잖아요. 그러면 그건 당연히 보상이 돼야 된다는 거예요, 우리 문제 인식은.

그러면 여기 특별법에서 외국인을 넣는다는 것은 지금 이야기한 것처럼 순차적으로 충돌되는 것을 조정해 줘야 되지요. 그런 것을 포함해서 외국인을 이야기한 겁니다.

○소위원장 김정재 간단히만 물어볼게요.

지금 현재 현행법으로 전세사기피해자 요건 갖추면 외국인도 해당되지요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 예, 결정되고 있습니다.

○소위원장 김정재 지금 151건 됐다는 거지요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 예,

1.7% 정도 되고 있습니다.

○소위원장 김정재 오케이. 알겠습니다.

이 부분은 우리가 속도를 좀 내야 되기 때문에 일단 이견이 있는 것으로 넘어가겠습니다. 하실 말씀이 많으시더라도 또 다음이 있으니까요. 속도를 내겠습니다.

(「예」하는 위원 있음)

6번.

○수석전문위원 박재유 12페이지입니다.

6번, 전세사기피해자 요건에 관한 김정재 의원안 제3조제1항제1호 및 제4호입니다.

개정안은 전세사기피해자 요건 중 대항력 요건과 관련하여 임차권등기를 마친 경우뿐만 아니라 전세권이 설정된 경우도 포함하여 전세사기피해자의 범위를 확장하고 임대인뿐만 아니라 대리인, 임대관리사업자 등이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었던 경우에도 전세사기피해자 요건에 해당하도록 개정하려는 내용입니다.

이와 관련된 검토의견입니다.

14페이지 되겠습니다.

두 번째 동그라미입니다. 임차보증금반환채무를 부담하는 채무자는 임대인에 한정이 되고 대리인, 임대관리사업자 등 제3자는 채무를 부담하지 아니하므로 제3자의 채무불이행 의도를 전제로 하는 안 제3조제1항제4호는 채무자의 개념에 부합하지 않아 신중하게 검토할 필요가 있습니다.

또한 대리인, 임대관리업체 등이 이른바 이중계약 수법으로 보증금을 편취하는 경우 해당 대리인, 임대관리업체는 별도의 임대계약에 따른 임대인에 해당하는 것이 일반적이고 만약 계약에 대한 해석상 임대인에 해당하지 않는 경우에도 현행법 제3조제1항제4호에 임대인등의 기망이 명시되어 있으므로 현행법상으로도 제3자의 이중계약에 기한 보증금 편취를 포섭할 수 있을 것으로 판단이 됩니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 국토부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 전문위원님 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 맹성규 위원님.

○맹성규 위원 그 얘기는, 제3조제1항제1호는 개정안에 동의한다는 거예요?

○국토교통부제1차관 김오진 예.

○맹성규 위원 그리고 4호 같은 경우에도 기존의 규정으로 충분히 구제할 수 있다는 거지요?

○국토교통부제1차관 김오진 예.

○맹성규 위원 그러면 기존의 규정으로 구제할 수 있게 명확히 하면 뭐가 문제이지? 명확히 하자는 건데. 제가 거꾸로 질문을 드리는 거예요.

답변을 해 보세요, 국장님이나.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 단장 보고드리겠습니다.

수석께서 보고드린 그 내용입니다. 임대인등으로 확장을 하려고 저희가 검토를 했었는데 채권·채무 관계의 당사자는 임대인만 한정될 수밖에 없기 때문에 임대인으로 하고 다만 제3자들, 전후에 있는 조직들이 같이 가담하는 경우는 이미 4호의 요건 중에 임대인등의 기망이 들어 있기 때문에 거기에서 포섭이 된다고 수석께서 의견 주신 것으로 알고 있습니다.

○맹성규 위원 그러면 이런 경우도 피해자 판정을 받을 수 있다는 거잖아요. 그렇지요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 예, 그렇습니다.

○맹성규 위원 알겠습니다.

○소위원장 김정재 이 부분도 넘어가도록 하겠습니다.

7번, 계속 수석전문위원님.

○수석전문위원 박재유 15페이지 7번입니다.

전세사기피해자의 성립 요건 중 임차보증금 요건을 완화하거나 삭제하는 내용의 맹성규 의원, 허종식 의원, 심상정 의원안이 되겠습니다.

먼저 맹성규 의원안은 전세사기피해자 요건 중 임차보증금 요건을 삭제하려는 것이며 허종식 의원안과 심상정 의원안은 전세사기피해자 요건 중 임차보증금의 범위를 3억 원 이하에서 5억 원 이하로 확대하려는 내용이 되겠습니다.

18페이지, 검토의견이 되겠습니다.

3건의 개정안은 전세사기피해자의 확대 필요성, 전세사기피해자 범위 확대 시 국가의 재정부담 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보았습니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 국토부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 보증금 요건 완화는 사회적 약자인 서민의 주거권 보호라는 특별법의 합리적 정당한 요건에 반하는 것으로 개정안에 대해서는 신중한 검토가 필요하다고 생각합

니다.

○소위원장 김정재 위원님들 의견 주십시오.

○허종식 위원 제가……

○소위원장 김정재 일단 여기까지 하고 우리가 진행 방법에 대해서 다시 한번 살짝 논의하도록 하겠습니다. 지금 시간이 많이 걸려서, 여기까지 일단 하고요.

허종식 위원님, 그다음에 김희국 위원님.

○허종식 위원 진 실장님, 서울의 평균 집값이 얼마예요?

○국토교통부주택토지실장 진현환 평균 중위가격이 15억 정도입니다.

○허종식 위원 그러면 평균 전셋값은 얼마입니까?

○국토교통부주택토지실장 진현환 평균 전세값이 지금 3억 5000 정도 하고 있는 것으로 알고 있는데요.

○허종식 위원 3억 5000이 맞아요?

○국토교통부주택토지실장 진현환 예.

○허종식 위원 확실해요?

○국토교통부주택토지실장 진현환 모든 아파트와 주택을 다 포함해서요. 일반주택 다 포함해서요.

○허종식 위원 그러면 서민의 주거권 보호라는 측면에서 본다면 돈 없는 사람들은 서울 살면 안 되겠네요? 돈이 없으면 서울 살면 안 되겠어. 국가가 보호가 안 되니까.

서울 웬만한 동네의 평균 전세가가 5억 갑니다. 실제로 가요. 그러니까 평균 전셋값 정도까지는 보호하는 게 맞다. 5억 아니더라도 좋으니 서울의 평균 전셋값을 아주 나쁜 지역 빼고 보편적으로 살 수 있는 지역으로 계산해 본다면 그 정도까지는 국가가 보호해 주는 게 맞다고 보는 거지요.

이상입니다.

○소위원장 김정재 김희국 위원님.

○金熙國 위원 실장님, 서민이라는 말은 절대 써서는 안 되는 말입니다. 서민이라는 말은 조선시대의 '적서' 아시지요? 적자와 서자의 용어이기 때문에, 무식한 언론에서 서민 운운하는데 2023년도에 그따위 표현을 쓰면 안 됩니다. 일반 국민이라고 하시고.

5억 이하다, 5억 이상이다 하는 것은 전혀 법리적으로 근거가 없고 몰상식한 이야기입니다. 여러분들이 법안을 제출하고, 이 법안을 낼 때도 자꾸 금액 가지고 이야기하는데요. 전세사기 피해는 1억을 입었든 5억을 입었든 10억을 입었든 그것은 피해자예요. 도대체 무슨 근거를 가지고 서민 운운하면서 5억 이하는 되고 5억 이상은 안 된다는 그따위 허무맹랑한 소리를 하는 거예요.

전세 피해자라면 5억이 됐든 10억이 됐든 다 구제해야 되는 거고 전세 피해자가 아니라면 구제 대상이 아닌 겁니다. 이것은 법리적으로도 두 번 다시 서민이라는 용어를 법안심사 때 올리지 말기를 부탁합니다.

○소위원장 김정재 다른 위원님 의견 없으십니까?

심상정 위원님도.

○심상정 위원 원칙적으로 김희국 위원님 말씀이 맞다고 보고요. 그렇지만 제한된 재원을 가지고 어떻게 효율적으로 쓸 것인가 그런 정책적인 기준은 설정될 수 있다고 저는 보는데요.

중요한 것은 뭐냐 하면 액수로, 이것은 주거권 문제인데 서울에 반드시 있어야 되고 서울에 직장 생활을 해야 되는데 돈이 없다고 수원 가서 살기가 어렵기 때문에 이것은 주거권 차원에서 서울에 있는 전세가격의 평균 수준만큼은 고려가 돼 줘야 된다는 거예요. 이게 단순히 액면가로 해서 3억이냐 5억이냐 이렇게 따질 문제가 아니라는 거지요.

그리고 여기 보면 5억 초과 주택이 많지 않다 이렇게 했는데, 물론 아파트 아닌 부분이지만 많지 않기 때문에 더더욱 5억까지 적용해 주는 데 아무 문제가 없지요, 거꾸로 이야기하면.

그래서 저는 아까도 얘기했지만 이게 원칙은 아닌데 굳이 정부가 가격으로 일정한 기준을 정한다고 하면 어쨌든 전세가격의 평균 수준은 용인을 해야지, 돈이 인천에서 3억인데 서울에서 5억이면 주거권 입장에서는 같은 겁니다. 그것을 아까 이야기한 것처럼 서민을 기준으로 갈라서 나눌 수 있는 상황은 아니라고요. 합리적이지 않아요. 그리고 실제로 5억 이상이 많지 않다고 판단하면 비용 부담도 그다지 크지 않은데 굳이 그것을 예외로 할 필요가 없지요.

○국토교통부주택토지실장 진현환 물론 위원님 말씀하신대로 지금 저희가 전세사기피해 신청이 들어와서 인정된 것을 보니까, 어제도 제가 말씀드렸는데 3억 이하가 전체의 96.9%입니다. 그리고 5억까지가 99.9%입니다. 그래서 1건인가 2건 있거든요.

○허종식 위원 0.1도 우리나라 국민이라니까.

○국토교통부주택토지실장 진현환 그런데 조금 전에 심상정 위원님 말씀대로 어차피 이게 제한된 재원을 가지고 임대주택도 하고 여러 가지 저리로 정책 자금으로 지원하는 거기 때문에 그런 측면에서 저희가 제한을 하는 거지, 물론 만약 이렇게 되면 10억 20억짜리 전세사기……

○심상정 위원 그것은 좀 다르지요.

○국토교통부주택토지실장 진현환 이렇게 제한을 삭제하자고 하시면 똑같은 의미 아닙니까?

○심상정 위원 아니, 제한 삭제가 아니라 아까도 제가 말씀드렸지만 10억 20억이면 서울에도, 같은 권에도 다양한 주택이 있지 않습니까, 전세가? 그런 것까지를 고려해 볼 때 서울의 평균 수준으로 돼야 돼요.

지금 HUG 안심전세대출이 얼마입니까? HUG 안심대출이 얼마예요? 지금 그런 서민과 같은 비슷한 기준으로 하는 게 HUG 안심전세대출인데 한도가 수도권이 7억입니다. 7억이고, 기타가 5억이에요. 적어도 정부가 그런 정책적인 기준을 정한 데 대해서는 일관성이 있어야 된다는 말씀을 드립니다.

○서범수 위원 그러면 3억에서 5억이 몇 프로 정도 돼요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 3%입니다.

○소위원장 김정재 3%, 3.3%.

○국토교통부제1차관 김오진 한 3% 정도 됩니다.

○소위원장 김정재 지난번에 이것 할 때 우리가 사기당한 모든 사람들 금액을 다 자료를 요구해 가지고 5억 이상이 딱 한 명 있었어요. 처음에 2억 하다가 위원님들이 이렇게저렇게 해서 다 커버하고 5억까지 하자. 왜? 재원이 한정이 있고 이것은 어느 정도 리밋은 있어야 법이 맞다 이래 가지고 그때 합의를 한 겁니다. 그래서 그때 우리가 수치를 다 조사를 하고 자료를 받아서 숫자를 만든 겁니다.

일단 오늘은 이것은 이견이 있는 것으로 해서……

○심상정 위원 제가 딱 한 말씀만 더 드리면 우리가 주먹구구식으로 하면 안 된다는 거예요. HUG라는 게 하나의 보증기관으로서 그런 여러 가지 정책적 기준을 정한 거예요. 거기가 안심대출이 일반이 5억이고 수도권이 7억이란 말이에요. 그런데 국토부에서 어떤 기준을 가지고 그냥 주먹구구식으로 무 자르듯 자르냐 이 말이에요.

이상입니다.

○소위원장 김정재 알겠습니다.

이것은 이견이 있는 걸로 하고요.

다시 한번 위원님들한테 여쭤보는 게 지금 7번까지 했거든요. 그런데 지금 저희가 64번까지 하려고 그러면 한 오십두세 개가 남아 있는데 3분씩 치더라도 160분 해서 2시간 반이 걸립니다. 그런데 오늘 또 특정건축물도 올려 가지고 어떻게든지 조금이라도 리뷰를 해야 되거든요. 그래서 저희가 지금 묘수를 찾아내야 될 것 같습니다.

그래서 잠깐 정회를 한 5분만 하겠습니다.

원활한 회의 진행을 위해 잠시 정회하도록 하겠습니다.

(17시20분 회의중지)

(17시21분 계속개의)

○소위원장 김정재 회의를 속개하도록 하겠습니다.

다음, 수석전문위원 계속해서 보고 주십시오.

간단간단하게 하면 될 것 같아요.

○수석전문위원 박재유 조문 내용만 간단하게 보고드리겠습니다.

19페이지 8번, 전세사기피해자의 성립 요건 중 다수 임차인 피해 요건에 관한 사항입니다.

허종식 의원안 및 심상정 의원안은 현행 전세사기피해자법 제3조제1항제3호의 '다수'를 '2인 이상'으로 보다 명확하게 하려는 내용입니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 다음이요, 9번.

○수석전문위원 박재유 21페이지 9번, 전세사기피해자의 성립 요건 중 채무불이행 의도 요건 완화에 관한 사항입니다.

허종식 의원안은 제3조제1항제4호의 '다수의 주택'을 '주택'으로 개정함으로써 임대인이 임차보증금을 반환할 능력이 없이 1채의 주택을 취득하거나 임대하는 경우에도 임대인의 채무불이행 의도 요건이 성립되도록 하려는 것이며, 심상정 의원안은 임대인의 채무불이행 의도를 의심할 만한 상당한 이유가 인정되는 예시로 '임차보증금을 반환할 능력이 없이 다수의 주택을 취득·임

대하는 경우'를 삭제하고 '임대차계약 만료 후 3개월이 경과하는 날까지 임차보증금의 전부 또는 일부를 반환하지 않음으로써 임대인이 임차보증금을 반환할 능력이 없는 경우'를 전세사기피해자의 성립 요건 중 하나로 추가하려는 내용입니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 단순 보증금 미반환 임차인에 대해서도 동일한 특례를 부여할지에 대해서는 논의가 필요해 보여서 신중 입장입니다.

○소위원장 김정재 예, 다음 10번.

○수석전문위원 박재유 24페이지 10번, 임차인 보호대책상의 지원대상 및 매입대상 주택의 범위 확대에 관한 사항입니다.

먼저 허종식·심상정·김정재 의원안은 국가 및 지방자치단체가 법률상담지원·금융지원·주거지원 대책을 수립하여야 하는 대상을 '전세사기피해자'에서 '전세사기피해자등'으로 확대하려는 것이고, 그중 매입대상인 주택의 범위를 '전세사기피해주택'에서 '전세사기등피해주택' 허종식 의원안 또는 '전기피해자등의 임차주택' 심상정 의원안으로 확대하려는 내용입니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 피해자 보호대책에 대해 '피해자등'의 포함에는 동의하고요. 피해주택 매입대상 확대는 신중한 검토가 필요하다는 입장입니다.

○소위원장 김정재 11번.

○수석전문위원 박재유 27페이지 11번입니다.

먼저 김경만 의원안 제4조는 국가 및 지방자치단체가 임차인 보호대책의 하나로서 임차인에 대한 전세사기 피해발생 예방대책을 수립하도록 의무를 부여하려는 것이며, 심상정 의원안은 국가 및 지방자치단체가 임차인보호대책의 하나로서 전세사기피해자등의 주택에 대한 관리 대책을 수립하도록 의무를 부여하려는 것입니다.

○소위원장 김정재 정부 측 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 개정안 및 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 다음, 12번.

○수석전문위원 박재유 29페이지 12번, 전세사기피해자의 의견 반영에 관한 사항이 되겠습니다.

먼저 맹성규 의원안은 국가 및 지방자치단체로 하여금 임차인보호대책에 전세사기피해자의 의견을 충실히 반영하도록 의무를 부여하고 그 반영 여부를 3개월마다 공개하도록 하려는 것이며, 심상정 의원안은 국가 및 지방자치단체로 하여금 임차인보호대책을 수립할 때 미리 전문가 및 전세사기피해자등의 의견을 수렴하도록 하고 그 의견이 타당하다고 인정할 경우 이를 반영하도록 하려는 것입니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 보호대책 수립 시에 피해 임차인의 의견을 수렴하고 반영 필요성은 동의를 하지만 특정 시기마다 결과 반영 여부를 공개토록 하는 것은 행정기관에 과도한 부담을 안기는 것이라고 보고 신중한 검토가 필요하지 않나 생각합니다.

○소위원장 김정재 다음, 13번입니다.

○수석전문위원 박재유 31페이지 13번, 다른 법률과의 관계입니다.

허종식 의원·심상정 의원·김정재 의원 안 제5조는 이 법이 전세사기피해자의 피해 및 주거안정 지원뿐만 아니라 전세사기피해자등의 피해 및 주거안정 지원에 대하여 다른 법률에 우선하여 적용하도록 규정하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 개정안 및 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 다음, 14번입니다.

○수석전문위원 박재유 32페이지 14번, 전세사기피해자지원위원회 위원에 관한 사항입니다.

김정재 의원안 제6조제4항제2호는 고등교육법 제2조에 따른 대학 등의 조교수를 위원의 자격에 포함하려는 내용입니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견?

○국토교통부제1차관 김오진 개정안 및 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 동의하고요.

다음, 15번.

○수석전문위원 박재유 34페이지 15번, 전세사기피해지원 용어에 관한 사항입니다.

허종식 의원안 제6조 및 제10조는 '전세사기피해지원'이라는 용어를 '전세사기등피해지원'으로

개정함으로써 전세사기피해지원위원회의 심의·의결 사항 및 전세사기피해지원단의 정책 수립 사항을 확대하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 불분명한 용어로 변경 시 오히려 혼선을 초래할 수 있어 개정의 실익이 없다고 판단되고 현행 유지가 바람직하지 않나라는 입장에서 신중 검토 입장입니다.

○소위원장 김정재 16번.

○수석전문위원 박재유 36페이지 16번, 전세사기피해자 단체에게 전세사기피해지원위원회의 위원 추천권을 부여하는 내용입니다.

먼저 맹성규 의원안은 주거복지·소비자보호 등 공익적 분야에서 5년 이상 종사한 경력 있는 사람 중 전세사기피해자 단체에서 추천하는 사람을 전세사기피해지원위원회의 위원으로 1명 이상 임명하도록 하려는 것이며, 심상정 의원안은 전세사기피해지원위원회의 위원 자격으로 전세사기피해자 및 전기사기피해자등의 단체에서 추천하는 사람을 추가하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 피해자 의견을 반영하기 위해서 이미 공익 분야 위원을 추천받아 운영 중에 있고요, 공정한 직무수행을 위하여 위원의 독립성 및 중립성을 확보할 필요가 있다는 판단에 따라 개정안에 신중한 입장입니다.

○소위원장 김정재 17번.

○수석전문위원 박재유 38페이지 17번, 위원회 회의 개최에 관한 사항입니다.

맹성규 의원안 제6조제7항은 전세사기피해자등 결정을 심의·의결하기 위한 회의를 월 2회 이상 개최하도록 의무화하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 국토부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 상황 변화 등을 고려하여 위원회 개최 횟수 등을 탄력적으로 운영할 필요가 있다고 판단해서 전문위원 검토보고에 일부 동의합니다.

○소위원장 김정재 다음, 18번.

○수석전문위원 박재유 40페이지 18번, 회의록 작성 및 공개에 관한 사항입니다.

허종식 의원안과 심상정 의원안은 전세사기피해지원위원회에게 회의록 작성 의무를 부여함과 아울러 해당 회의록을 공개하도록 하려는 것으로서 특히 허종식 의원안은 공개 시점을 회의 종료일 익일로 규정하고 있습니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 위원회 운영규정을 통해서 예외적으로 회의록 등의 공개 근거를 마련하였으며 공정한 논의를 위해서 위원회가 공개의 대상·범위·내용을 정하고 의결을 거쳐서 공개하는 것이 바람직하다고 판단해서 신중한 검토가 필요하다고 생각합니다.

○소위원장 김정재 참고로 법무부 의견도 신중 검토로 나오고 있습니다.

19번.

○수석전문위원 박재유 43페이지 19번, 온라인 신청에 관한 사항입니다.

맹성규 의원안 제12조제2항은 전세사기피해자등 결정의 신청을 온라인으로 할 수 있도록 법률에 근거를 명시하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 개정안 및 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○맹성규 위원 6개월 유예도 동의한다는 것입니까?

○국토교통부제1차관 김오진 6개월 유예가 필요하다는 의견입니다.

○소위원장 김정재 6개월 유예할 필요가 있다, 그 의견이고요.

그다음 20번.

○수석전문위원 박재유 44페이지 20번, 국토교통부장관의 자료요청권 범위 확대에 관한 사항입니다.

김정재 의원안 제13조제3항은 국토교통부장관이 피해사실 등의 조사를 위하여 자료를 요청할 수 있는 사항에 경매절차 등의 배당액, 임대인 등에 대한 수사기관의 처분 결과, 임대주택 정보에 관한 사항을 포함하려는 것입니다.

○소위원장 김정재 의견 주세요, 정부.

○국토교통부제1차관 김오진 개정안 및 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 동의하고요.

다음 21번.

○수석전문위원 박재유 46페이지 21번, 심의·의결 기한의 기산일에 관한 사항입니다.

맹성규 의원안 제14조제3항은 전세사기피해지원위원회 심의·의결 기한의 기산일을 안건이 상정된 날에서 안건이 위원회에 접수된 날로 변경하려는 것입니다.

○국토교통부제1차관 김오진 개정안 및 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 동의하고요.

다음 22번.

○수석전문위원 박재유 47페이지 22번, 전임 상담사 지정에 관한 사항입니다.

맹성규 의원안 제14조제5항은 국토교통부장관이 전세사기피해자등에게 전임 상담사를 지정하도록 의무를 부여하려는 것입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 전임 상담사 지정은 공공기관의 인력 예산 소요가 크고 기존 인력 대체도 곤란하므로 신중 검토가 필요하고, 대신에 상담이력관리제를 실시하는 것이 더 합리적이지 않나, 그래서 그렇게 실시할 예정을 하고 있습니다.

○소위원장 김정재 23번.

○수석전문위원 박재유 48페이지 23번, 위원회의 심의·의결을 거치지 않는 전세사기피해자등 결정에 관한 사항입니다.

김정재 의원안 제14조제5항은 임차인이 보증보험 등에 가입하거나 임차인의 보증금 전액이 주택임대차보호법 제8조제1항에 따른 보증금 중 일정액에 해당하여 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우 위원회의 심의·의결을 거치지 않고 전세사기피해자등 결정을 할 수 있도록 하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 임차인 자력으로 전액 회수가 가능한 경우 위원회 심의·의결 없이 적용 제외토록 함으로써 결정 절차의 효율성을 제고할 필요가 있다고 판단하여 개정안 수정이 필요하다고 생각합니다.

○소위원장 김정재 다음은 24번이요.

○수석전문위원 박재유 50페이지 24번, 결정문 정본의 온라인 송달에 관한 사항입니다.

맹성규 의원안 제14조제6항은 국토교통부장관이 결정문 정본을 온라인으로 송달할 수 있도록 법률에 근거를 명시하려는 것입니다.

○소위원장 김정재 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 전세사기피해자등의 결정 신청을 온라인으로 가능하게 할 필요성은 있으나 시스템 구축에 일정한 시간이 소요되는 점을 고려해서 시행일을 6개월 유예할 필요가 있다고 생각합니다.

○소위원장 김정재 25번입니다.

○수석전문위원 박재유 51페이지 25번, 전세사기피해자등 지원의 신청기간에 관한 사항입니다.

김정재 의원안 제14조의2는 전세사기피해자등 지원의 신청기간을 전세사기피해자등 결정이 있는 날부터 3년으로 명시하려는 것입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 개정안 및 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 26번, 27번 같이 해 주세요.

○수석전문위원 박재유 먼저 52페이지 26번, 전세사기피해자 관련 정보체계와 임대주택정보체계의 연계에 관한 사항입니다.

김정재 의원안 제16조제3항은 전세사기피해자 관련 정보체계와 민간임대주택에 관한 특별법 제60조에 따른 임대주택정보체계를 전자적으로 연계하여 활용할 수 있도록 하려는 내용입니다.

이어서 53페이지 27번, 전세사기피해주택 임대인의 성명 공개에 관한 사항입니다.

맹성규 의원안 제16조의2는 전세사기피해주택의 임대인의 성명, 나이, 주소, 임차보증금반환채무에 관한 사항을 인터넷 홈페이지 등 정보통신망을 이용하여 공개할 수 있도록 하려는 것입니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 연번 26번, 전세사기피해자 관련 정보체계와 임대주택정보체계 연계 조항은 전문위원 검토보고와 개정안에 동의합니다.

연번 27번, 전세사기피해주택 임대인의 성명 공개 조문은 임대인 성명 공개 시 위원회의 적극적인 심의가 위축될 소지가 있고 악성 임대인 명단 공개 근거는 주택도시기금법 제정을 통해서 이미 마련돼 있기 때문에 개정안은 신중 검토, 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 다음은 28번.

○수석전문위원 박재유 55페이지 28번, 경매의 유예·정지에 관한 사항입니다.

먼저 허종식 의원안과 김정재 의원안은 공통적으로 전세사기등피해주택에 대하여 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에도 경매절차의 유예·정지를 신청할 수 있도록 하려는 것입니다.

이에 추가하여 허종식 의원안은 현행법상 전세사기피해자에게만 인정되는 경매절차의 유예·정

지 신청권을 제2조제4호나목에 따른 임차인 또는 안 제2조제4호라목에 따른 임차인에게도 허용하려는 것이며, 김정재 의원안은 매각기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회가 경매의 유예·정지 의결을 할 수 없는 긴급한 경우 국토교통부장관이 위원회 의결 없이 경매 유예 등의 협조를 요청할 수 있도록 하려는 것입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 임대인의 회생 및 파산의 경우에도 경공매 유예 지원 확대가 필요하나 사기 의도가 없는 피해 임차인도 경공매 유예 지원을 하는 것은 사회적 합의 필요성이 있다고 판단해서 개정안은 수정 필요, 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 다음은 29번입니다.

○수석전문위원 박재유 60페이지 29번, 신탁전세사기임차주택의 주택인도소송 유예·정지 제도에 관한 사항입니다.

심상정 의원안 제6조제2항제2호 및 제17조의2는 전세사기피해지원위원회의 심의·의결 사항에 주택인도소송유예등을 추가하는 것과 아울러 신탁법에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 권한을 가지지 아니한 자가 임대한 주택에 대하여 수탁자의 인도청구 소송이 진행되는 경우 신탁전세사기피해자가 법원에 주택 인도청구 소송의 유예 및 정지를 신청할 수 있도록 하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 법률관계에 대한 명확한 판단 없이 행정부가 자의적으로 판단하여 법률관계를 확정하는 소송을 중단하도록 요청하는 것이 합리적인지에 대한 신중 검토가 필요하다고 판단하여서 개정안은 신중 검토, 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 다음 30번입니다.

○수석전문위원 박재유 63페이지 30번, 주택의 매각 유예·정지 신청권자의 확대에 관한 사항입니다.

허종식 의원안 제18조 및 제19조는 현행법상 전세사기피해자에게만 인정되는 주택의 매각 유예·정지 신청권을 제2조제4호나목에 따른 임차인 또는 안 제2조제4호라목에 따른 임차인에게도 허용하려는 것입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 사기 의도가 없는 단순 보증금 미반환 임차인에 대해서도 공매 유예를 제공할지에 대한 사회적 합의가 필요하다고 판단하여 신중한 검토가 필요하다고 생각합니다.

○소위원장 김정재 다음은 31번.

○수석전문위원 박재유 66페이지 31번, 주택의 매각 유예·정지에 대한 긴급 협조 요청에 관한 사항입니다.

김정재 의원안 제18조 및 제19조는 매각결정기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회가 주택의 매각유예등의 의결을 할 수 없는 긴급한 경우 국토교통부장관이 위원회 의결 없이 주택의 매각유예등의 협조를 요청할 수 있도록 하려는 것입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 개정안 및 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 다음은 32번입니다.

○수석전문위원 박재유 68페이지 32번, 경매·공매절차에서의 우선매수권자 확대에 관한 사항입니다.

먼저 허종식 의원안 제20조제1항은 경매절차가 진행 중인 경우뿐만 아니라 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에도 전세사기피해자 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인에게 경매절차에서의 우선매수권을 부여하려는 것이며, 김정재 의원안 제20조제1항은 경매절차가 진행 중인 경우뿐만 아니라 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에도 전세사기피해자에 한하여 경매절차에서의 우선매수권을 부여하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 임대인의 회생·파산에 따른 경매에 우선매수권을 부여할 필요성은 있으나 사기 의도가 없는 단순 보증금 미반환 임차인에게도 우선매수권을 부여할지에 대해서는 신중한 검토가 필요하다고 판단합니다. 개정안 수정 필요, 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 다음은 33번 들어가겠습니다.

○수석전문위원 박재유 72페이지 33번, 다수 전세사기피해자의 우선매수권 행사 시 법률관계에 관한 사항입니다.

김정재 의원안은 여러 전세사기피해자가 우선매수권을 행사하는 경우 특별한 협의가 없으면 각자 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하도록 하려는 내용이

되겠습니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 개정안 및 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 다음은 34번, 35번 함께 해주십시오.

○수석전문위원 박재유 먼저 75페이지 34번, 우선매수권 행사 주택에 대한 용도변경 허가 특례에 관한 사항입니다.

맹성규 의원안 제22조의2는 우선매수 신고를 통하여 전세사기피해자에게 매각결정된 전세사기피해주택에 대하여는 건축법 제19조에도 불구하고 건축물의 용도를 상위군에 해당하는 용도로 변경하려는 자에 대하여 허가하도록 하려는 내용이 되겠습니다.

이어서 76페이지 연번 35번, 건축법 위반건축물의 취득시 특례에 관한 사항입니다.

허종식 의원안 제22조의2는 전세사기피해자 등 또는 공공주택사업자가 해당 주택등을 취득하는 경우 등에는 소유권 취득 전에 발생한 건축법 위반 사항과 관련하여 시정명령, 이행강제금 부과 또는 행정대집행 등의 조치를 취하지 아니하도록 특례를 부여하려는 것입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 연번 34번, 우선매수권 행사 주택에 대한 용도변경 허가 특례 건 관련해서는 피해자가 아닌 다른 국민과의 형평성도 고려해야 되고 용도변경 건축물로 인한 인근 주민들의 피해와 입주민들의 안전 문제 발생 우려 등을 고려해서 신중한 검토가 필요하다고 생각을 합니다.

연번 35번도 마찬가지 입장입니다.

○소위원장 김정재 다음은 36번입니다.

○수석전문위원 박재유 77페이지 36번, 국세 및 지방세의 안분 징수 특례 적용범위의 확장에 관한 사항입니다.

허종식 의원안 제23조 및 제24조는 국세·지방세의 안분 징수 규정을 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인뿐만 아니라 안 제2조제4호라목에 따른 임차인에 대해서도 적용하도록 하고, 파산관재인이 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우나 법원의 허가를 받아 임의매각을 하는 경우에도 국세·지방세의 안분 징수 규정이 적용되도록 하려는 것입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 임대인의 회생·파산에 따른 경매에 대해서도 조세채권 안분 필요성에는 동의를 하지만 단순 보증금 미반환 임차인에 대해서도 조세채권 안분을 지원할지에 대해서는 신중한 검토가 필요하다는 입장입니다.

○소위원장 김정재 다음은 37번입니다.

○수석전문위원 박재유 82페이지 37번, 공공주택사업자에 대한 주택 매입 요청권자 확대 및 대상주택 확대에 관한 사항입니다.

허종식 의원안 제25조는 전세사기피해자뿐만 아니라 제2조제4호나목부터 마목까지의 어느 하나에 해당하는 임차인에게 공공주택사업자에 대한 매입 요청권을 부여하고, 매입 요청의 대상인 주택을 전세사기피해주택에서 전세사기등피해주택으로 확대하며, 공공주택사업자는 경매 또는 공매의 방법으로 전세사기등피해주택을 취득하는 경우에 해당 주택을 전세사기피해자등에게 공공임대주택으로 우선 공급할 수 있도록 하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 사기 의도가 없는 단순 보증금 미반환 임차인에 대해서도 공공매입임대를 지원할지에 대해서는 사회적 합의가 필요한 부분이라고 판단됩니다. 그래서 개정안에 신중한 검토가 필요하다고 생각합니다.

○소위원장 김정재 다음 38번입니다.

○수석전문위원 박재유 85페이지 38번, 공공주택사업자에 대한 다가구주택 매입 요청에 관한 사항입니다.

심상정 의원안 제25조제1항은 해당 주택의 전세사기피해자 2분의 1 이상의 동의가 있는 경우 전세사기피해자가 공공주택사업자에 대하여 다가구주택의 매입을 요청할 수 있도록 하는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 현행법상 매입 대상에 다가구주택을 배제하지 않고 다가구주택의 특성 고려 시 피해자의 2분의 1 동의만 규정할 경우 추후 공공임대 운영에 차질이 우려되어서 신중한 검토가 필요하다고 생각을 합니다.

○소위원장 김정재 다음은 39번입니다.

○수석전문위원 박재유 87페이지 39번, 공공주택사업자에 대한 우선매입청구권에 관한 사항입니다.

허종식 의원안 제25조제6항 및 제7항은 전세사

기피해자등이 전세사기등피해주택을 매입한 공공주택사업자에 대하여 공공주택 특별법 제50조의2 제1항에 따른 임대의무기간이 경과한 후 해당 주택의 우선매입을 청구할 수 있도록 하고, 전세사기피해자등이 해당 주택을 매입하지 아니한 경우 공공주택사업자가 전세사기피해자, 주택 소재지의 무주택자 등 제3자에게 해당 주택을 매각할 수 있게 하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 피해자 간 우선매수권 양도 후 기존 주택에 입주하였는지 여부에 따라 우선매입청구권 취득 여부가 달라지기 때문에 형평성 문제가 발생할 소지가 있어서 신중한 검토가 필요합니다.

○소위원장 김정재 다음은 40번입니다.

○수석전문위원 박재유 89페이지 40번, 공공주택사업자의 신탁전세사기임차주택 매입 특례에 관한 사항입니다.

심상정 의원안 제25조의2는 공공주택사업자는 신탁전세사기피해자가 요청하는 경우 신탁전세사기임차주택을 수용할 수 있도록 근거를 마련하는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 신탁사기피해자의 주택 매입사업이 통상의 개발사업과 같은 공익사업으로 보기 곤란하고 수용이 국민의 재산권에 상당한 제약을 가하는 제도라는 점 등을 고려해서 신중한 검토가 필요하다고 생각합니다.

○소위원장 김정재 다음, 41번.

○수석전문위원 박재유 90페이지 41번, 경·공매 지원서비스의 제공대상 확대에 관한 사항입니다.

먼저 허종식 의원안입니다.

경·공매 지원서비스의 제공대상을 현행 전세사기피해자뿐만 아니라 안 제2조제4호라목에 따른 임차인에게도 확대하여 적용하려는 것이며, 김정재 의원안은 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제496조 또는 같은 법 제497조에 따라 권리 또는 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에도 경·공매 지원서비스를 제공할 수 있도록 하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 임대인의 회생·파산에 의한 경매에 대해서도 경공매 대행서비스 지원 확대가 필요하나 사기 의도가 없는 단순 보증금 미반환 경우도 지원할지 여부에 대해서는 신중한 검토가 필요하다고 생각합니다.

○소위원장 김정재 다음은 42번입니다.

○수석전문위원 박재유 93페이지 42번, 법률구조 등의 지원에 관한 사항입니다.

허종식 의원안 제26조의2는 전세사기피해자등이 개인회생 또는 파산 및 면책절차를 신청하는 경우 대한법률구조공단은 해당 전세사기피해자등이 법률구조법 제22조에 따른 법률구조 요건을 상회하더라도 법률구조를 실시할 수 있도록 하고, 임대인 사망 시 전세사기피해자등이 검찰청을 통해 상속재산관리인 또는 재산관리인의 선임을 신청하는 경우 법무부장관이 관할 검찰청의 검사로 하여금 상속재산관리인 또는 재산관리인의 선임을 관할 법원에 신청할 수 있도록 할 수 있는 근거를 마련하며, 국가가 법률구조에 필요한 비용, 상속재산관리인·재산관리인 선임 신청 및 보수 지급에 필요한 비용 등을 지원할 수 있도록 하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 전체 피해자에게 법률구조 지원을 추가 시 다른 현행 지원제도, 예를 들면 소송 지원이라든지 경공매 대행이라든지 상속재산관리인 선임 지원이라든지 이런 부분들과 중복 소지가 있으므로 신중한 검토가 필요하다는 생각입니다.

○소위원장 김정재 다음, 43번.

○수석전문위원 박재유 96페이지 43번, 생활복구자금 지원 등의 근거 신설에 관한 사항입니다.

맹성규 의원안 제27조제1항은 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인에 대하여 생활복구자금 지원 또는 추가 금융지원을 할 수 있는 근거를 마련하려는 것입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 생활복구자금 지원 등은 형평성, 공적재원 소요 등을 종합 고려한 사회적 합의가 필요하고, 추가 금융지원은 주택도시기금 재원의 한정성 등을 고려하여 세부지침으로 운용하는 것이 바람직하다고 판단해서 개정안의 신중한 검토가 필요하다고 생각합니다.

○소위원장 김정재 44번.

○수석전문위원 박재유 97페이지 44번, 주거안정을 위한 금융지원 및 채무불이행 등록 유예 대상자 확대에 관한 사항입니다.

먼저 허종식·김정재 의원안 제27조제3항은 금융

회사등이 전세사기피해자등의 전세 관련 대출에 대한 채무의 불이행 및 대위변제 등록을 유예할 뿐만 아니라 그 등록을 삭제 또는 말소할 수 있도록 근거를 마련하는 것입니다.

다음 페이지입니다.

아울러 허종식 의원안 제27조제1항 및 제3항은 현행법상 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에게만 적용되는 임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자 등 필요한 지원 및 채무의 불이행 등록 유예 규정을 모든 전세사기피해자등에게 적용하도록 하는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 전세대출 연체정보 등록자에 대해서도 피해자 결정 시 연체정보 삭제가 필요하다는 부분에 대해서는 동의를 하지만 사기 의도가 없는 단순 보증금 미반환의 경우에도 지원할지 여부에 대해서는 신중한 검토가 필요하다고 생각합니다.

○소위원장 김정재 다음, 45번.

○수석전문위원 박재유 101페이지 45번, 임차자금 융자의 대상 확대에 관한 사항입니다.

허종식 의원안 제27조제2항은 현행법상 전세사기피해자에게만 적용되는 융자 지원 규정의 적용범위를 전세사기피해자등으로 확대하려는 것입니다.

○소위원장 김정재 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 사기 의도가 없는 단순 보증금 미반환의 경우도 금융 지원을 확대 지원할지 여부에 대해서 신중한 검토가 필요하다고 생각합니다.

○소위원장 김정재 46번.

○수석전문위원 박재유 103페이지 46번, 긴급지원대상자의 범위 확대에 관한 사항입니다.

허종식 의원안 제28조제1항은 전세사기피해자, 제2조제4호다목에 따른 임차인뿐만 아니라 안 제2조제4호라목에 따른 임차인 및 안 제2조제5호마목에 따른 임차인에 대해서도 긴급복지지원법에 대한 특례를 확대하여 적용하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 사기 의도가 없는 단순 보증금 미반환의 경우도 긴급복지 지원을 제공할지 여부는 신중한 검토가 필요하다고 생각합니다.

○소위원장 김정재 다음은 47번입니다.

○수석전문위원 박재유 104페이지 47번, 전세사기피해자등에 대한 임대주택 또는 주거비 지원에 관한 사항입니다.

먼저 허종식 의원안은 전세사기피해자등이 이 법의 다른 규정에 따라 공공임대주택을 공급받지 못하는 경우 공공주택사업자로 하여금 해당 전세사기피해자등에게 공공임대주택을 우선 공급하도록 할 수 있도록 하고, 전세사기피해자등이 회수할 수 있는 보증금이 주택임대차보호법 제8조제3항에 따라 보호받을 소액보증금에 미치지 못하는 경우 공공임대주택의 공급 또는 융자 지원 수혜를 받지 않는 전세사기피해자등에게 주거비를 지원하려는 것입니다.

그리고 이어서 김정재 의원안은 공공주택사업자가 공공임대주택을 공급받지 못한 전세사기 피해자 또는 제2조제4호다목의 임차인에게 공공임대주택을 우선적으로 공급할 수 있도록 하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 다가구·신탁사기 등 매입임대 지원이 어려운 피해자에게 공공임대주택 제공은 필요하지만 직접적인 주거비 지원은 형평성이나 공공재원 소요 등을 고려해서 신중한 검토가 필요하다는 입장입니다.

○소위원장 김정재 48번.

○수석전문위원 박재유 108페이지 48번, 소액보증금보호에 관한 적용의 특례에 관한 사항입니다.

심상정 의원안 제28조의2는 전세사기피해자등으로 인정되는 경우 주택임대차보호법 제8조에 따라 변제받을 임차인의 보증금 범위와 기준은 주택임대차보호법 제8조제3항에도 불구하고 전세사기피해자등으로 인정된 날을 기준으로 적용하도록 하되 전세사기피해자등으로 인정된 임차인이 우선 변제받을 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 다른 선순위 담보권자가 담보물권을 취득한 날을 기준으로 하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 선순위 담보물권자의 신뢰를 보호할 필요가 있고 최우선변제 제도는 모든 임차인과 주택의 권리관계에 영향을 미치기 때문에 특별법에서 제한적으로 예외를 인정하는 것은 신중한 검토가 필요하다고 생각합니다.

○소위원장 김정재 다음은 49번입니다.

○수석전문위원 박재유 111페이지 49번, 대출

등의 불승인 금지에 관한 사항입니다.

허종식 의원안과 심상정 의원안은 전세사기피해자등이 면책 결정이나 변제계획 인가결정을 받은 경우 금융회사, 공공기관은 그 면책 결정이나 변제계획 인가결정이 있음을 이유로 전세사기피해자등의 대출 신청, 신용카드 발급 신청 또는 보증 신청을 불승인하지 못하도록 하려는 내용이 되겠습니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 금융활동은 민간 금융회사가 자율적으로 판단·결정하는 사항으로 법으로 강제하는 것은 부적절하고 현재도 회생·파산 없이 금융활동이 가능하도록 신용정보 등록 유예를 지원 중에 있습니다. 따라서 개정안 내용에 대해서 신중한 검토가 필요하다는 입장입니다.

○소위원장 김정재 다음은 50번입니다.

○수석전문위원 박재유 예.

113페이지 50번, 임차보증금반환채권의 매입 신청 및 미반환임차보증금 사후정산 지원에 관한 사항입니다.

먼저 허종식 의원안과 심상정 의원안은 전세사기피해자등이 주택임대차보호법 제3조의3에 따른 임차권등기를 마치고 전세피해지원센터를 통하여 임차보증금반환채권에 대한 매입을 신청할 수 있도록 하려는 것이며, 김병욱 의원안은 전세사기피해자의 미반환 보증금 회수 신청이 있는 경우 주택도시보증공사가 임차보증금반환채권을 사후정산 등의 방식으로 양수하도록 하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 그러면 정부 의견 주세요. 각각 하지요.

50번에 대해서 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 임차보증금반환채권 매입은 다른 사례들과의 형평성 그리고 공공재원의 소요 등에 따른 사회적 합의가 필요하고 피해자 구제를 위해 높은 가격으로 매입할 경우 국민 전체의 부담으로 전가될 우려가 있기 때문에 개정안의 신중한 검토가 필요하다고 생각합니다.

○소위원장 김정재 51번.

○수석전문위원 박재유 117페이지 51번, 채권매입기관에 관한 사항입니다.

허종식 의원안과 심상정 의원안은 전세사기피해자등이 임차보증금반환채권에 대한 공공매입을 신청하는 경우 그 채권매입기관을 주택도시보증공사 또는 대통령령으로 정하는 채권매입기관으로 하고 채권매입기관의 업무를 구체적으로 규정하려는 내용이 되겠습니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 보증금반환채권의 매입제도를 전제로 채권매입기관의 업무 사항을 규정하는 조문으로 동일 취지에서 신중 검토가 필요하다는 입장입니다.

○소위원장 김정재 52번입니다.

○수석전문위원 박재유 120페이지 52번, 임차보증금반환채권의 매입에 관한 사항입니다.

먼저 허종식 의원안 제28조의6은 전세사기피해자 등이 임차보증금반환채권에 대한 공공 매입을 신청하는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 전세사기피해자등의 임차보증금반환채권을 공정한 가치 평가를 거쳐 매입하도록 하려는 것이며, 심상정 의원안 제25조의4 또한 전세사기피해자가 전세피해지원센터를 통하여 국토교통부장관에게 임차보증금반환채권의 매입을 신청하는 경우 채권매입기관은 전세사기피해자의 임차보증금반환채권에 대하여 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있도록 하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 보증금반환채권의 매입제도를 전제로 채권매입기관의 업무 사항을 규정하는 조문으로 동일 취지에서 신중 검토할 필요가 있다는 입장입니다.

○소위원장 김정재 다음.

○수석전문위원 박재유 124페이지 53번, 우선매수권 및 우선변제권의 승계 간주에 관한 사항입니다.

허종식 의원안 제28조의7은 전세사기피해자등이 보증금반환채권을 채권매입기관에 매각한 경우 전세사기등피해주택을 우선 매수할 수 있는 권리를 전세사기피해자등이 채권매입기관에 양도한 것으로 간주함과 아울러 채권매입기관이 우선변제권을 취득한 전세사기피해자등의 임차보증금반환채권을 매입한 경우에는 매입한 채권 금액의 범위에서 임차인의 우선변제권을 승계하도록 하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 보증금반환채권의 매입제도를 전제로 하는 조문으로 동일 취지에서 신중 검토가 필요하다는 입장입니다.

○소위원장 김정재 54번.

○수석전문위원 박재유 126페이지 54번, 채권매입기관의 전세사기등피해주택 매입 및 매각에 관한 사항입니다.

허종식 의원안과 심상정 의원안은 공통적으로 채권매입기관이 임차보증금반환채권을 매입한 후 전세사기등피해주택을 매입하거나 배당을 받을 수 있도록 하려는 것이며, 허종식 의원안은 매입한 전세사기등피해주택을 적정한 시기에 적정한 시가에 매각하도록 하고 채권매입기관이 전세사기등피해주택을 매입한 경우 전세사기등피해주택에 거주하던 전세사기피해자등은 전세사기등피해주택이 매각될 때까지 채권매입기관에 임대료를 납부하고 거주할 수 있도록 하려는 것입니다.

한편 심상정 의원안은 채권매입기관이 전세사기피해주택을 적정한 시기에 대통령령으로 정하는 방법으로 매각하여 임차보증금반환채권 매입비용을 회수하도록 규정하고 있습니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 보증금반환채권의 매입제도를 전제로 하는 조문이기 때문에 동일 취지에서 신중한 검토가 필요하다고 생각합니다.

○소위원장 김정재 54번도 그렇고 55번도 비슷한 건데, 55번.

○수석전문위원 박재유 130페이지 55번, 채권매입기관의 공공주택사업자에 대한 전세사기등피해주택 매각에 관한 사항입니다.

먼저 허종식 의원안은 전세사기등피해주택의 매도 절차 개시 전에 채권매입기관이 한국토지주택공사 및 지방공기업에게 매입한 전세사기등피해주택의 목록과 내역을 제공하도록 하고, 전세사기등피해주택에 거주하고 있는 전세사기피해자등은 채권매입기관을 통해 공공주택사업자에게 해당 전세사기등피해주택을 공공임대주택으로 매입해 줄 것을 요청할 수 있도록 하려는 것입니다.

한편 심상정 의원안은 채권매입기관은 공공주택사업자가 요청하는 경우 국토교통부장관이 정하는 가격 및 방법 등에 따라 매입한 전세사기피해주택을 매각할 수 있도록 하고, 채권매입기관은 매입한 전세사기피해주택을 공공주택사업자 외의 자에게 분양전환하거나 매각할 수 있도록 하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 보증금반환채권의 매입 제도를 전제로 하는 조문으로 동일 취지에서 신중한 검토가 필요한 내용이라고 생각합니다.

○소위원장 김정재 다음은 56번입니다, 선순위저당채권.

○수석전문위원 박재유 134페이지 56번, 선순위저당채권의 매입 신청에 관한 사항입니다.

허종식 의원안 제28조의10은 전세사기피해자등이 한국자산관리공사에 선순위저당채권을 매입해 줄 것을 신청할 수 있도록 하고, 매입 신청을 받은 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 보유한 자에게 선순위저당채권의 매도를 요청하는 경우 선순위저당채권을 보유한 자가 정당한 거절 사유가 없는 이상 이에 응하도록 의무를 부여하며, 한국자산관리공사가 매수한 선순위저당채권에 관하여 해당 전세사기등피해주택의 담보권 실행을 위한 경매가 신청되지 아니한 경우 전세사기피해자등이 신청하면 한국자산관리공사는 전세사기피해자등의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 담보권 실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있도록 하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 힘드시겠어요, 수석전문위원님. 듣는 것도 힘든데.

정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 선순위저당권자가 본인의 저당권을 의무 매각토록 하는 것은 과도한 권리 침해의 우려가 있기 때문에 신중한 검토가 필요하다는 입장입니다.

○소위원장 김정재 56번까지 왔는데 지금 6시가 넘었습니다.

○허종식 위원 위원장님, 막간을 이용해서 제가 정부 측에 요구할 말이 있습니다.

○소위원장 김정재 예.

수석전문위원님 물 좀 마시고 조금 잠깐……

○허종식 위원 차관님, 제가 전세사기피해자들이 요구했던 또 자기들이 현장에서 겪었던 안 됐던 것들을 모두 법안에 담아 온 겁니다. 그런데 지금 가장 중요한 게 뭐냐 그러면 이분들은 빚내서 떼이고 다시 빚내서 임대 얻고 또 빚내서 갚고 이런, 빚으로 빚으로 돌아가고 있는 거거든요.

그러니까 이것을 해결하려면 어찌 됐든 간에, 선보상을 100% 하자는 게 아니고 최소한 선 보상을 최우선변제금만큼이라도 해 주면 일단 살아갈 수 있는 마중물이 되겠다 이런 이야기거든요.

일반적으로 피해자들이 30대 40대가 대부분인데 이분들이 회사도 다녀야지요. 일도 해야 되는데 언제 대출받으러 가고 언제 가서 경매 신청하고, 이것 정말 불가능합니다. 이제 정부가 전세사기피해자들에 대해서는 사회적 재난으로 인정을 해서 선보상을 하되 최소한 최우선변제금만큼이라도 해 주자, 다 해 주자는 게 아니고. 정말 정부가 그 부분에 대해서는 깊게 다시 한번 생각해 주시기를 부탁드리겠습니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 물 좀 드셨습니까, 수석전문위원님?

그래도 허종식 위원님께서 막간을 이용해서 잠시 쉴 수 있도록 했습니다.

57번에서 64번까지 조금 더 하고……

위원님들, 이것 끝나고 또 얇기는 하지만 특정 건축물 이것까지 해야 되니까 쉬는 것 없이 그냥 달리도록 하겠습니다.

57번.

○수석전문위원 박재유 138페이지 57번, 주택도시기금 지원에 관한 사항입니다.

먼저 허종식 의원안은 국가가 주택도시기금을 통해 법률구조에 필요한 비용 그리고 소액보증금을 회수하지 못하는 전세사기피해자등에 대한 주거비 그리고 채권매입기관이 임차보증금반환채권 또는 전세사기등피해주택을 매입하는 경우 매입비용 그리고 한국자산관리공사가 전세사기등피해주택과 관련한 선순위저당채권을 매입하는 경우의 매입비용을 지원할 수 있도록 하는 것이며, 심상정 의원안은 국가 및 지방자치단체가 재정 또는 주택도시기금을 통해 임차보증금반환채권의 매입비용, 전세사기피해주택의 매입비용, 전세사기피해주택의 보수 및 관리비용 등을 지원할 수 있도록 하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 주택도시기금의 한정성 등을 고려하고 임차보증금반환채권 매입 등 사업 도입의 필요성이 낮아 주택도시기금 지원은 신중한 검토가 필요하다는 입장입니다.

○소위원장 김정재 다음, 58번.

○수석전문위원 박재유 141페이지 58번, 공공주택등의 관리 및 감독에 관한 사항입니다.

허종식 의원안과 심상정 의원안은 공통적으로 시장·군수·구청장이 공동주택 또는 전세사기피해주택에 관하여 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있도록 함과 아울러 지방자치단체의 장이 주택을 위탁관리할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 지자체의 전세사기피해주택 관리 및 감독 근거 마련 필요성에는 공감을 합니다. 다만 관리 업무 수행을 위한 재정 여건 등을 고려할 필요가 있다는 입장에서 개정안 수정이 필요하다는 입장입니다.

○소위원장 김정재 다음.

○수석전문위원 박재유 다음 144페이지 59번, 전세사기피해자등의 협동조합 등 지원에 관한 사항입니다.

심상정 의원안 제28조의4는 전세사기피해자등이 전세사기피해주택의 공동소유를 위하여 설립한 협동조합 등에 대하여 지방자치단체의 장이 운영·재정 등을 지원할 수 있도록 하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 협동조합 형태의 전세사기피해자 지원이 타당한 것인지에 대한 충분한 논의가 없는 법적 근거 신설에는 신중한 검토가 필요하다는 입장입니다.

○소위원장 김정재 다음.

○수석전문위원 박재유 다음 145페이지 60번, 국세 및 지방세 감면에 관한 사항입니다.

심상정 의원안 제28조의6은 국가 및 지방자치단체가 공공주택사업자 또는 채권매입기관이 전세사기피해주택을 매입하는 경우 국세 및 지방세를 감면할 수 있도록 하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 임차보증금반환채권 매입에 신중한 입장으로 채권매입기관이 채권매입 후 경공매 낙찰 시 별도 감면 근거 규정 신설에 대해서는 신중한 검토가 필요하다는 입장입니다.

○소위원장 김정재 다음이요.

○수석전문위원 박재유 146페이지 61번, 채권매입기관의 개인정보 수집·이용·처리에 관한 사항입니다.

허종식 의원안 제30조는 채권매입기관을 설치·운영하는 자가 고유식별정보 등 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있는 근거를 마련하는 내용입니다.

○소위원장 김정재 의견 주십시오, 정부.

○국토교통부제1차관 김오진 채권매입 사업 도입의 필요성이 낮아서 별도 개정에는 신중한 검토가 필요하다는 입장입니다.

○소위원장 김정재 다음.

○수석전문위원 박재유 다음 147페이지 62번, 종합신용정보집중기관의 개인정보 수집·이용·처리에 관한 사항입니다.

김정재 의원안 제30조는 종합신용정보집중기관이 고유식별정보 등 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있는 근거를 마련하는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 개정안 및 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 다음, 63번입니다.

○수석전문위원 박재유 148페이지 63번, 비밀준수의무에 관한 사항입니다.

허종식 의원안 제31조는 비밀준수의무를 부담하는 업무의 범위에 국토교통부장관이 실시하는 추가 조사 업무, 채권매입기관에서 실시하는 업무, 한국자산관리공사에서 실시하는 선순위저당채권의 매입 업무를 추가하고 위원·전문가·민간단체 및 그 관계자로서 비밀준수의무를 부담하는 업무의 범위에 국토교통부장관이 실시하는 추가 조사 업무를 추가하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 채권매입 사업 도입의 필요성이 낮아서 별도 개정에는 신중한 검토가 필요하지 않나라는 생각을 하고 있습니다.

○소위원장 김정재 다음은 64번입니다. 마지막입니다.

○수석전문위원 박재유 끝으로 150페이지 64번, 과태료에 관한 사항입니다.

허종식 의원안 제34조는 국토교통부장관이 실시하는 추가 조사를 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출한 자에게 3000만 원 이하의 과태료를 부과하려는 내용입니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 신중 검토 입장입니다.

○소위원장 김정재 지금 일단 1회독이나 마찬가지입니다. 왜냐하면 이게 전부개정안 수준으로 내용이 많기 때문에, 위원님들께서 아직 시간이 좀 있으니까 어떻게 이것을 잘 한번 또 새롭게 좁혀 나가서 만들어 보느냐 그런 고민을 해 주시고요.

정부에 하실 말씀 간단하게 하시고 다음 들어가겠습니다.

○맹성규 위원 정부, 보세요.

우리가 죽 개정안을 논의했는데 우리가 지금 특별법을 만들고 피해자를 구제하겠다고 정부도 그렇고 여러 가지 시책을 하고 있고 애를 쓰고 있어요.

그런데 실질적으로 피해자들이 내가 정부로부터 공공기관으로부터 도움을 받고 구제를 받았다고 한다면 이 특별법 개정이 왜 필요하겠습니까? 그런데 내용을 죽 들어 보면 절차적인 것만 지금 동의하고 내용적인 것은 하나도 실질적으로 담을 생각이 없는 것 아니에요?

그러니까 평가를 해 볼 필요가 있는 게 지금 피해자들이 적정한 구제나 적정한 도움을 받고 있다 그런 판단에 서서 이 개정안에 대한 입장을 밝히는 건지, 이거 우리가 형식적으로 암만 논의해 봐야 무슨 의미가 있겠습니까? 현실적으로 우리가 예상치 못했던 대규모의 전세사기피해가 우리 사회에 발생했고, 그런데 따져 보니까 제도적인 미비점이 많이 찾아졌고 오늘은 우리가 제도에 대한 미비, 보완해야 될 사항을 논의를 못 했어요. 이제 특별법으로 하지 못하는 다른 법의 내용이 있거든요. 그것은 다음에 논의할 때 같이 하겠지만, 이 특별법 자체도 여러분들이 과연 피해자를 구제할 생각이 있는지가 사실 의구심이 들어요. 그러니까 하긴 하는데 와닿아야 될 것 아니야 그리고 실질적인 도움이 돼야 될 것 아니야. 무척 아쉽습니다.

○소위원장 김정재 심상정 위원님.

○심상정 위원 이러면 그냥 내년까지 심사를 해야 될 것 같아요, 진짜. 정부의 생각이 지금 현재 특별법 가지고 대충 하면 된다 이런 생각인 것 같아요.

그런데 잘 아시겠지만 대전·대구·부산까지 해서 전방위적으로 확대되고 있는데 최소한 85% 이상이 다 청년입니다. 허구한 날 청년 청년 이야기해 봐야 뭐 합니까? 우리 대한민국 사회에서 가장 절망적인 위치에 있는 분들이에요. 이게 한두 명도 아니고 지금 확인된 것만 1만 명이고 또 이후에 계속 확대될 건데.

이것 여기 법리적인 검토도 물론 중요하지만 뭘 어디까지를 정부가 책임지고 지원해야 될 것

인가를 판단하고 그다음에 법 조항이나 이런 것들은 해야 되는데 제가 볼 때는 그런 스피릿이 없어요.

그래서 이 법이 제대로 책임 있게 논의되려면, 지난번에도 그랬습니다. 지난번에도 사실 처음에는 장관께서 다 반대하셨어요. 물론 가장 큰 원칙은 그대로 반대했지만 그렇지만 이후에 여러 사고가 나고 하면서 결국은 가짓수로는 다 수용한 거예요. 가장 중요한 선구제 후회수라는 원칙이 빠짐으로써 가짓수는 많은데 먹을 게 없는 거예요, 우리 피해자들이.

그래서 결국은 정부에 대한 신뢰를 거둘 수밖에 없는 그런 상황이기 때문에 저는 정부가 깊이 있게 검토해 가지고 와야 된다고 봅니다.

이상입니다.

○김민철 위원 건의를 한번 드려 보려고요.

이 부분은 정말 몇 날 며칠 해도 이게 답이 안 될 것 같은데 여기에 우선 꼭 필요한 조문들이 있잖아요. 중요하다고 하는 조문들을 골라서 그 부분만 우선 논의하는 시간을, 우선 그것을 하고 나머지는 뒤로 하는 그런 선후 조문 정리를 먼저 했으면 쓰겠는데요. 그래야 이게 뭐라도 진척이라도 나가지.

○소위원장 김정재 오늘 회의 끝나고 당연히 하지요. 지금부터 하지요.

○김민철 위원 그렇지 않으면 이것 또 계속……

○소위원장 김정재 오늘부터 향후에 이것은 회의 없이 저희가 다 작업을 해야지요.

○김민철 위원 꼭 필요한 부분을 놓고 논의를 우리가 할 수 있도록 만들어 주세요.

○소위원장 김정재 김병욱 위원님.

○김병욱 위원 차관님, 우리가 이거 6개월 전에 논의를 해 갖고 지금 6개월 뒤에 평가도 할 겸 법도 심의하는 것 아니겠어요? 그런데 지금 국토부의 의견은 전부 다 신중 검토지요. 안 된다는 것 아닙니까.

그러면 최근 6개월간 전세 피해자들의 접수를 받고 그분들의 상태도 보고 앞으로 또 예견된 일들도 있고, 그런 부분에서 평가가 긍정적이라는 겁니까? 국토부 스스로가 잘해 왔다, 전세 피해자 대책을 잘해 왔다라고 평가한다는 것이에요?

○국토교통부제1차관 김오진 열심히 저희가 할 수 있는 부분에 대해서는 최선을 다해 왔다고 생각합니다.

○김병욱 위원 열심히는 해 왔는데 사실 객관적인 평가는 그렇지 못한 것 같아요. 제가 이 말씀드리는 것은 여러분들께서 평가를 했을 때 미진하다고 그러면 뭔가 조금이라도 개선된 안은 나와 줘야 되는 것 아니겠어요? 그것을 사인 간의 거래에서 일어난 일인데 국가가 왜 개입하냐 이런 원칙을 갖고 계속적으로 고집만 부리지 말고, 그동안에 법을 만들어서 6개월 동안 시행을 해 왔는데 실제로 해 보니까 이러이런 것들은 부족하다 그런 부분들이 분명히 있을 텐데 모든 안건이 다 신중 검토라고 나오면 사실 우리 국회의원들이 그동안에 뭐하자고 이렇게 회의하는 건 아니지 않습니까?

그래서 여러분들께서도 그 원칙에 대한 고집뿐만 아니라 뭔가 그래도 좀 더 해 줄 수 있는 방법을 여러분들끼리 회의하셔서 전향적인 그리고 실질적으로 전세 피해자들이 느낄 수 있는 체감할 수 있는 그런 것들을 만들어 주는 게 정부의 역할이지요. 그런데 너무 그냥, 6개월 전의 자세하고 지금하고 똑같아요. 그게 좀 아쉽습니다.

○국토교통부제1차관 김오진 지금 심상정 위원님께서 지적해 주신 내용이나 지금 위원님께서 지적해 주신 내용은, 사실 제가 바깥에 있을 때에도 그런 비슷한 생각을 한 적이 있었습니다. 그런데 제가 또 막상 부처에 들어가서 이 안타까운 사연들 안타까운 내용들을 들으면서 위원님 말씀하신 대로 조금 더 전향적으로 체감도가 높은 그런 정책이나 지원책들을 찾아보자라는 이야기도 많이 있었습니다.

그런데 이게 보니까 또 저희 부에서만 이렇게 만들어진다고 해서 그게 다 만들어지는 것도 아닌 부분들도 있고요. 또 다른 부분을 고려해야 되는 그런 내용들도 많고, 예를 들면 사회적으로 합의가 좀 더 돼야 되는 부분 이런 건 사실 어떻게 보면 큰 틀의 방향이 잡혀야 되는 부분들 아니겠습니까? 그 부분은 저희 부에서 그걸 다 이끌어 내기에 사실 좀 한계가 있는 듯도 하고요.

그래서 이제 그런 부분들은, 저희 직원들께서 최선을 다했다고 생각을 하지만 앞으로 이런 부족한 부분에 대해서 조금 더 체감할 수 있는 방안들을 계속 찾아내도록 하겠습니다.

○김병욱 위원 그러면 그 방법을 찾아내기 전까지는 이것 아무리 심의해 봐야, 정부 부처가 동의 안 해 주는 법안 통과는 우리가 잘 안 시키는데, 아무 의미가 없지 않습니까?

○국토교통부주택토지실장 진현환 위원님, 저희가

전체회의에서 보고를 드리면서 그동안 전세사기 피해자 결정이나 지원 과정에서의 여러 가지 문제점을 저희가 인식하는 부분에 대해서는 향후 보완 방향에 대해서 말씀을 드렸고요.

다만 오늘 여기 있는 부분은 저희뿐만 아니라 법무부나 금융위 등에서, 기본적인 전세사기 피해자의 요건 이 부분에 대한 그것을 지금 근본적으로 다 바꾸자는 말씀이시니까 그 부분에 대해서는 사회적 합의나, 예를 들어서 사기 의도가 없는 그런 부분에 대해서 말씀하시니까 그런 부분에 대해서는 사회적 합의나 이런 게 굉장히 필요하다고 봅니다.

○소위원장 김정재 알겠습니다. 지난번에 저희……

○심상정 위원 의사진행발언이 있는데요. 지난번에도 법무부가 배석을 했잖아요?

○소위원장 김정재 예, 그 얘기 지금 하려고 그래요. 지난번에 저희가 1차로 할 때는 법무부에서 같이 나오셔서 얘기를 했거든요.

○국토교통부주택토지실장 진현환 지금 와 계십니다.

○소위원장 김정재 와 계세요?

○국토교통부주택토지실장 진현환 와 계십니다.

○소위원장 김정재 그런데 지금 사실 시간이 좀 부족하니까, 오늘 전체 리뷰를 한 번 했고 또 법무부에서 와 계신다니까 전체적으로 위원님들 큰 틀에서 의견을 들었을 겁니다.

그래서 어저께 잘했다 이것이 아니라 해 보니까 이런이런 부분, 아직까지 경공매도 진행 중에 있고 아직은 숙성되지 않은 부분도 있고 또 여러 의견이 들어오는 부분을 어떻게 보완을 해야 될지라는 것에 대해서 어제 상임위 전체회의에서 전체적으로 얘기를 하신 걸로 알고 있고.

이제 그런 것은 과연 이 법을 바꿔야 되는 건지 아니면 시행령이나 다른 걸로도 충분히 가능한지도 저희가 좀 살펴봐야 되겠고.

또 이 법안을 어디까지 해야 되는지, 위원님들이 오늘은 1차 리뷰를 했기 때문에 아직 시간이 일주일 정도 있으니까 다음 주까지 저희가 좀, 꼭 물 위에서 해야 되는가. 물밑에서 또 서로 논의해 가면서 좁혀 나갔으면 좋겠습니다.

오늘 이건 이쯤 하고……

○심상정 위원 30초만 말씀드릴게요.

○소위원장 김정재 예.

○심상정 위원 그러니까 제가 제안드리고 싶은 건 뭐냐 하면 이게 실무선에서 이렇게 정리될 수가 없어요, 왜냐하면 다 부처 간의 법률적 칸막이도 있고 하기 때문에.

지금 전세사기피해자들의 피눈물을 어디까지 할 건지에 대해서 말하자면 윤석열 정부 차원에서 어떤 판단이 필요하고, 그런 판단을 하는 데 우리 각 당의 의원들이 비공식으로 활발하게 논의가 될 수 있는 그런 프로세스가 있었으면 좋겠습니다.

지난번에도 각 방에 다 그랬겠지만, 금융위든 법무부든 저희 방에도 와서 인식의 폭을 넓혔고 또 장관이 직접 다니시면서 판단도 했고 이렇게 됐거든요. 이 테이블에서 뭔가 결론이 나기가 굉장히 어려울 것 같은 생각이 듭니다.

○소위원장 김정재 그러니까 지금 말씀하신 게 맞는 말씀이시고요. 지금부터 향후 한 2주 정도 있기 때문에 그렇게 하도록 저희가 좀 얘기를 하도록 하겠습니다.

○장철민 위원 저도 한 말씀만 드리면 이게 빠른 시간이기는 했지만 너무 답답해 가지고, 이거 지금 이해를 좀 못하시는 것 같은데.

저희가 채권 매입 방안 같은 것들을 끊임없이 이야기하는 게 어쨌든 재산적인 방식이든 법적인 권리관계든 좀 빨리 그리고 조기에 정리가 됐으면 하는 바람들도 있는 것이잖아요.

그런데 예를 들면 지금 저희 대전에 많이 피해를 본 김용상 씨 아마 많이 들으셨을 텐데 지금도 등기부등본 보면 깨끗하잖아요. 근저당 설정 하나도 없어요, 이 대부분의 물건에. 김용상 임대인이 사기친 물건들이요. 그리고 거기에 사는 피해자분들 대부분을 인정은 해 줘요. 왜냐하면 이게 워낙 큰 건이고 구속까지 되고 했으니까 피해 인정은 다 받아. 차관님 그러면 이분들이 지금 우리 법 내에서 뭘할 수 있는지 아십니까? 김용상한테 피해 당한 피해자분들 피해 인정은 돼요. 그러면 어떤 조치를 취해야 될까요, 우리 법 내에서? 이 법 이해하고 계세요? 어떤 조치를 취해야 될까요? 여쭤보는 거예요.

단장님, 이 법 내에서 어떤 조치를 바로 취하면 김용상한테 피해 당한 대전의 엄청나게 많은 피해자들에게 도움이 될까요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 위원님 말씀하신 대로 김용상 씨는 이미 수사 개시가 돼 가지고 있는 상황이고요.

○장철민 위원 구속돼 있어요. 그래서 다 피해 인정 받았어, 국토부한테.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 그렇다 보니까 실제로는 오히려 후속 임차인들이 들어오는 상황이 오히려 아예 단절돼 있는 상황입니다. 그러니까 보증금을 반환 받을 수 있는 선택이 없어졌습니다.

○장철민 위원 단순하게 그냥 여쭤보는 것이에요. 이분들이 지금 엄청 불안해하시잖아요. 그러면 정부와 국회가 어떤 일들을 해 주십시오라고 설명을 드려야 될 것 아니에요. 이 법 내에서 어떤 조치를 취하면 될까요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 그래서 어제 보고를 드린 대로 다가구주택에 대해서 전세임대라든지 공공임대에 대한 부분들을 새로 신설을 했습니다.

○장철민 위원 아니, 그래서 뭐해야 되냐고요.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 이제 LH랑 협의를 해야 되는 상황입니다.

○장철민 위원 할 수 있는 게 하나도 없어요.

○심상정 위원 아니, 다가구라 하더라도 거기 동의 안 되면 못 하는 것 아니에요.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 전세임대의 경우에는 개별 호에 대해 자기가 살겠다……

○장철민 위원 아니, 다른 얘기로 빠지지 마시고.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 아니, 같은 얘기입니다.

○장철민 위원 그 얘기입니다. 어떤 조치를 취해야 돼요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 그러니까 피해자로 결정된 사람들이 동의를 하시면……

○장철민 위원 아니, 피해자로 결정이 돼 있으신 분들 중에 예를 들면 아직 계약 만기가 도래되지 않아 가지고, 아시기는 아셨는데, 피해자는 피해자잖아요. 그런데 아직 계약 만료가 안 됐잖아요. 이분들은 사실 긴급주거지원이나 이 대상도 아니잖아요. 그러면 이분은 뭐해야 돼요? 저희가 알려드려야 돼요, 피해자분들께 뭐하시라고.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 피해자로 결정되신 분들은 결정 동의를 가지고 오셔서 매입을 해 달라고 하시면 되는 것이고요.

○장철민 위원 다가구?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 아직 계약이 만기가 안 되신 분들의 경우에는 불안하시긴 하지만 살고 있는 상황이지 않습니까? 계약이 만기가 되면 신청을 하셔서 결정을 받으시고 나서 피해자끼리 동의를 하시면 똑같은 상황이 됩니다.

그런데 다만 집단적으로 패닉인 상태인 것은 저희도 인정하고 있습니다만……

○장철민 위원 그러니까 지금 내가 이 말씀을 드리고 싶은 것이에요. 국토부가 하는 이야기가, 우리 법에서 할 수 있는 게 유일하게 '기다려라' 예요. 그렇지 않나요? 기다리는 거잖아요. 기다리는 것 말고 뭐할 수 있다고 설명을 하시는 것이에요? 어쨌든 만기 도래할 때까지 기다려야 되는 것이잖아요.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 보증금을 받으실 수 없는 상황이지 않습니까, 지금 상황에서? 결국에는 사는 문제 주거의 문제가 있기 때문에 저희는 주거를 안정시키고……

○장철민 위원 그 말씀을 드리고 싶은 게 아니에요. 저희는 채권 매입이든 여러 적극적인 조치가 필요하다는 필요성을 주장하기 위해서 이 말씀을 드리는 건데, 지금 정말로 많은 다가구 피해자들은 할 수 있는 조치가 없어요.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 다가구 뿐만 아니라 다세대라든지 다른 가구에서도 실제로 계약기간이 안 끝나면 있습니다.

○장철민 위원 예를 들면 다세대 같은 경우에는 만기가 도래하고 실제로 지급불능 상태가 되면서 경공매 절차로 진행하든 우선매수권을 하든 이 법 내에서의 여러 조치들이 작동하기 시작하지요. 그렇잖아요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 마찬가지로 다가구 주택의 경우에도 우선매수권을 모아서 피해자들이 결정을 받은 다음에 동의를 하시면 바로 통매입으로 가능하게 하거나 그게 안 되면 개별 호별로 원하시는 호를 아니면 자기 집을 호를 지정해 주시면 LH가 전세 계약을 대신 맺고 그걸 다시 임차인한테 재임대를 하겠다는 보고를 어제 드렸습니다. 그러니까 오히려 전세임대 제도가 상당히 실효가 있을 겁니다.

○장철민 위원 그러면, 여쭤보는 거예요. 내가 굉장히 불안해졌어요. 아니면 거주상의 문제가 있는데 그러면 LH가 김용상 씨하고, 지금 구속돼 있는데 거기하고 전세를 다시 한다는 건 아니잖아요.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 아니

지요.

○장철민 위원 주변에 저기 한다는 것이잖아요.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 그렇습니다.

○장철민 위원 그러면 이것은 만기가 도래한 분이 주거 이슈가 생겼을 때 긴급주거지원을 한다는 다른 이야기이고, 아직은 계약 만기일이 도래하지 않았어요. 도래하지 않았는데 피해자는 피해자지요. 지금 피해 인정을 하고 있잖아요.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 저희 법에서는 피해자로 결정하지는 않고요. 다만 압류라든지 경매가 시작돼야지만 계약기간이 도래되지 않더라도 결정을 해 주고 있는 상황이기 때문에……

○장철민 위원 그래서 지금 그 피해 인정 안 하고 있어요, 김용상 씨한테 한 경우에도?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 예, 계약기간이 도래하지 않아서 압류라든지 경매가 안 시작되면 결정하고 있지 않습니다.

○장철민 위원 그래요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 예, 이것은 법에서 그렇게 돼 있는 상황이기 때문에 저희가 요건을 따르고 있는 상황이고요.

그래서 다른 다세대라든지 아파트도 마찬가지입니다. 계약기간이 남아 있으면 살 수 있지 않습니까? 끝나고 신청하시면 결정을 해서 그다음 절차를 밟으시면 되는 겁니다, 우선매수권도 그렇고요.

○장철민 위원 그러면 지금 대전 지역에 한 1000분 정도 인정을 받으신 게 이미 다 계약기간 만료되신 분들만 일단 들어와 있는 것이에요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 대부분 다 만료가 됐거나 아까 말씀드린 대로 경매가 시작됐거나 압류가 개시됐거나 이런 부분들입니다.

○장철민 위원 그러면 김용상한테 당한 분들도 지금은 다 그냥 대기 상태인 것이에요, 예비 피해자 상태인 것이에요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 다양한 사례들이 있습니다. 저희한테 신청을 해서, 이미 계약기간이 끝나고 아까 말씀드린 경매가 시작돼서 하신 분들도 있고요. 결정을 받았고요.

그렇지 않으신 분들은 저희가 기간이 끝나면……

○장철민 위원 경매 시작된 건들이 있나요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 계약기간이 끝나면 신청하시라고 다 설명 드렸습니다.

○장철민 위원 대전에 김용상 관련된 건 중에 경매 시작된 것?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 예, 있습니다.

○장철민 위원 LH 관련된 것 말고요.

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 경매가 아니고 계약기간이 끝나면……

○장철민 위원 아니, 계약기간 끝난 것 말고 경매 시작된 건이 있어요? 경공매로 진행된 게 있어요?

○국토교통부전세사기피해지원단장 박병석 그 결정 건은 있는데, 구체적으로는 기억이 안 나지만 압류 등 조세채권의 압류가 있으면 저희가 그것도 바로 인정을 해 줍니다.

○장철민 위원 그래서 여쭤보는 게, 제가 말씀드리고 싶은 게 그런 것이에요. 어제도 피해자들 전국에서 같이 집회한 것도 아시잖아요. 거기 상당수 분들이 어떻게 보면 이런 분들이에요.

그러니까 지금 말씀하신 대로 피해 인정도 못 받고, 그냥 내 집주인이 계속 언론에서 나오는 그 이름이고. 그래서 나는 지금 이미 패닉 상태에 완전히 빠졌고. 사실상 실제로 피해자가 맞지요. 시기의 문제일 뿐, 곧 피해자가 될 뿐이지. 거의 피해자가 될 게 한 1000% 확실한 분들이고 이분들이 뭘 해야 할지 모르겠는 것이에요. 그냥 죽고 싶은 것이에요. 그냥 살기가 싫으신 것이에요. 어떻게 해야 될지를 모르겠어서……

○허종식 위원 우리도 그 과정을 작년에 다 겪었어요.

○장철민 위원 그래서 사실은 이분들께 적합한 어떤 말씀을 드릴 의무가 정부와 국회에 있다라는 말씀을 우리가 지속적으로 드리고 있다는 거예요.

이분들한테 그냥 기다려라, 어차피 나는 피해자인 것 확실한데 아직 계약날짜 도래하지 않았으니까 그냥 기다려라, 지금 지옥이겠지만 앞으로 한 2년이고 몇 년이고 그냥 계속 지옥 속에 있어라. 사실 그냥 계속 이러고 있다는 얘기예요.

그래서 사실은 태도 변화, 그래서 이 특별법에 대한, 차관님은 이것 아예 이해를 못하고 계신 것 같은데. 그래서 조금 다른, 그래도 구체적으로 다가구 피해가 됐든 이 피해자들한테 무언가 손

에 잡히는 대책이 필요하지 않겠냐고 저희가 지속적으로 말씀을 드리는 것이고, 지금의 대책으로는 실효성이 부족하다는 말씀을 드리는 거지요.

그 이야기를 그냥 끄덕이지는 마시고 정말로 적극적인 태도 변화를 요청드리고 싶습니다.

○소위원장 김정재 현재 어려운 상황을 충분히 얘기해 주셨고 그것 좀 살펴보고, 저희가 오늘은 법안 전체를 리뷰해서 좀 답답하실 텐데 아무튼 좀 더 숙의를 계속해 보시는 걸로 하겠습니다.

의사일정 제49항부터 제56항까지 이상 8건의 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안은 계속해서 소위원회에서 심사하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「없습니다」하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

---

34. **특정건축물 정리에 관한 특별조치법안**(서영교 의원 대표발의)(의안번호 2101191)
35. **특정건축물 정리에 관한 특별조치법안**(노웅래 의원 대표발의)(의안번호 2104319)
36. **특정건축물 정리에 관한 특별조치법안**(윤영찬 의원 대표발의)(의안번호 2105576)
37. **특정건축물 정리에 관한 특별조치법안**(김도읍 의원 대표발의)(의안번호 2105600)
38. **특정건축물 정리에 관한 특별조치법안**(박홍근 의원 대표발의)(의안번호 2108125)
39. **특정건축물 정리에 관한 특별조치법안**(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2108677)
40. **특정건축물 정리에 관한 특별조치법안**(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2109424)
41. **특정건축물 정리에 관한 특별조치법안**(이종배 의원 대표발의)(의안번호 2112025)
42. **특정건축물 정리에 관한 특별조치법안**(전혜숙 의원 대표발의)(의안번호 2124588)
43. **특정건축물 정리에 관한 특별조치법안**(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2125675)

(18시30분)

○소위원장 김정재 다음은 의사일정 제34항부터 43항까지 이상 10건의 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안을 일괄하여 상정합니다.

수석전문위원님 보고해 주십시오.

○심상정 위원 소위원장님, 간사님들 간에 논의가 됐는지는 모르겠는데 이게 사실은 범주가 뻔하잖아요, 이 문제. 한 번 더 풀어 줄 거냐, 그게 안 되면 지금 과태료를 무기한으로 하게 되어 있으니까 그것을 좀 조정해 줄 거냐, 이행강제금을. 그다음에 은행 대출도 지금 완전히 막혀 있는데 그것도 좀 조건을 완화해 줄 거냐. 사실 많아야 네 가지 정도에……

○소위원장 김정재 여기도 지금 네 가지로 나와 있습니다, 이슈가.

○심상정 위원 그러니까 그거에 대해서 저는 그냥 그 케이스별로 해 가지고 정부 생각을 들어보는 게 그러고 나서, 이것은 또 깡통전세하고는 좀 다른 것 같아요. 범주가 딱 정해져 있기 때문에 그 방안에서 어디까지를 생각하고 있는지만 확인하면 좋을 것 같습니다.

○맹성규 위원 그렇게 해서 이것 먼저 이야기를 한번 들어 보지요.

○허종식 위원 정부 방침만 들어 봐도 될 것 같아요, 내용은 다 알고 있으니까.

○소위원장 김정재 정부 지금 그게 가능하시겠어요, 법안 안하고 전체적으로?

지금 보고 있는 이슈가 아까 말씀하신 대로 이때까지 특정건축물, 그러니까 불법 건축물이지요. 불법 건축물에 대해서 다시 또 풀어 줄 거냐. 그리고 지금 현재 2019년에 5회까지만 이행강제금을 물었던 것을 계속하기로 했는데 이것을 다시 이행강제금을 어떻게 할 거냐, 이게 지금 가장 키 아니겠습니까? 그다음에 또 뭐 있습니까, 이슈가?

○심상정 위원 아예 안 해 주는 거지요, 아무것도.

○소위원장 김정재 그러니까요 지금 그게 은행 대출 막은 거 이 정도인데.

수석전문위원님, 이거 이외에 이 법안의 핵심이 있습니까? 왜냐하면 위원님들이 거의 다 알고 계시는 내용이라서요.

○수석전문위원 박재유 그게 다입니다.

○소위원장 김정재 그러면 지금 시간을 좀 줄이자는 건데, 제 생각에는 지금 속도로 한다 그러면 이거 27페이지면 10~15분이면 충분히 정부 의견도 다 들을 수 있을 것 같습니다. 그냥 리뷰 한번 하시지요. 지금처럼 하면 금방 끝날 것 같습니다. 정부 의견도 듣고요.

전문위원님 의견 주십시오. 최대한 요약해 주시면 됩니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

자료 1페이지 제정안의 입법 배경부터 보고

드리겠습니다.

건축법상 건축허가 또는 건축신고 대상임에도 건축허가를 받지 않거나 건축신고를 하지 않은 건축물 또는 사용승인을 받지 못한 건축물, 이하 특정건축물이라고 부르겠습니다. 특정건축물은 구조적인 안전 문제, 방화와 같은 재난 발생 가능성, 도시미관 저해 등의 여러 가지 문제점을 야기하고 있었습니다.

과거 특정건축물 정리에 관한 특별조치법 제정을 통해서 2014년 1월 17일부터 2015년 1월 16일까지 1년간 일정한 기준을 충족하는 위반건축물을 대상으로 합법적인 사용승인 기회를 한시적으로 부여하였으나 홍보·안내 부족 등으로 인해 양성화 대상 건축물의 소유자 등이 한시법의 시행사실을 인지하지 못하고 그 혜택을 받지 못하는 경우가 있어서 추가적인 구제조치가 필요하다는 지적이 있어 왔습니다.

또한 이행강제금 감경대상 건축물의 범위를 축소하고 부과횟수 제한규정을 삭제하는 등 이행강제금 부과기준이 강화된 건축법이 유예기간 없이 2019년 4월 23일부터 시행됨에 따라 특정건축물 소유자에게 지속적인 큰 부담이 되고 있으므로, 제정안은 일정한 기준을 충족하는 특정건축물에 대하여 합법적으로 사용승인을 받을 수 있는 기회를 다시 부여하려는 것입니다.

2페이지 봐 주시기 바랍니다.

21대 국회에서 발의된 제정안은 총 10건입니다.

그리고 1번 서영교 의원안과 2번 노웅래 의원안에 대해서는 이미 2020년 11월 24일 날에 공청회도 개최한 바가 있습니다.

다음은 4페이지 봐 주시기 바랍니다.

이러한 제정안과 관련된 과거 위반건축물 양성화 이력을 살펴보면 1980년 7월 달 첫 시작으로 2015년 1월까지 모두 다섯 차례에 걸쳐 한시적으로 특별조치법이 제정되어 시행된 바가 있고 이러한 결과 양성화 실적은 평균 64% 수준을 보였습니다.

다음은 5페이지 봐 주시기 바랍니다.

10개의 제정안의 주요 내용을 표로, 좀 빡빡하지만 정리를 해 보았습니다.

이 중에서 가장 핵심적인 내용인 위반건축물의 양성화 대상이 되는 특정건축물의 범위에 대하여 살펴보면 적용 시점은 서로 조금씩 다르지만 공통적으로 일정 면적 이하의 다세대주택 단독주택 다가구주택을 대상으로 규정하고 있고, 윤영찬 의원 김은혜 의원안 전혜숙 의원안 유경준 의원안은 이들 건축물 중에서 근린생활시설로 허가를 받고 주택으로 전용한 경우까지를 추가하고 있습니다.

다음은 8페이지, 총괄적인 검토의견 보고드리겠습니다.

8페이지입니다.

앞에서 보고드린 바와 같이 위반건축물에 대한 양성화 조치는 1980년 준공미필 기존 건축물 정리에 관한 특별조치법이 시행된 이후 다섯 차례에 걸쳐 이루어졌으나 제도 시행을 인지하지 못하여 양성화 혜택을 받지 못한 건축물 등으로 인해 재산권 행사의 제약 및 도시미관 훼손 등 여러 가지 문제점이 발생하고 있는 실정으로, 제정안은 위반건축물의 양성화 조치를 통해 해당 건축주에게 한시적인 구제책을 마련해 줌으로써 서민들의 재산권을 보호하는 한편 건축물의 안전성 확보와 주거환경 개선을 도모하려는 것입니다.

한편 국토교통부는 위반건축물이 양성화되더라도 건축물의 구조안전이나 피난기준 등이 위법한 상태로 존치되어 안전문제가 치유될 수가 없고 인근 주민에 의한 역민원 제기와 법령을 준수한 국민과의 형평성 문제 등 다양한 부작용이 발생할 수 있다는 입장을 견지하고 있으며, 특히 특정건축물 정리에 관한 특별조치법이 종료된 지 8년여가 경과된 시점에서 또다시 동일한 양성화 정책을 시행할 경우 반복적 양성화에 대한 기대심리로 인해 향후 위반건축물의 지속적인 증가와 이로 인한 건축 안전성 저해 등의 문제가 우려된다는 의견을 제시하고 있는바, 위반건축물의 양성화에 따른 주거환경 개선 및 재산권 보호의 순기능적 측면과 법 준수 국민과의 형평성 문제 및 향후 위반건축물의 증가 우려 등을 종합적으로 고려하여 입법 여부를 결정해야 할 것으로 판단됩니다.

일단 여기까지 보고를 드리겠습니다.

○소위원장 김정재 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 전문위원님 검토의견 주신 그 내용 중에도 일부 지적된 부분들이 있습니다만 위반건축물 실거주자나 인근 주민들의 안전문제라든지 또 그동안 건축법을 준수하면서 지켜 온 대다수 국민들과의 형평성이나 역차별 문제라든지 또 법 원칙이나 공정성 훼손 부분이라든지, 그다음에 향후 양성화에 대한 기대심

리 이런 점들 여러 가지를 고려해 봤을 때 이 제정법에 대해서는 신중한 검토가 필요한 내용들이 많다 이렇게 우선 말씀을 드리겠습니다.

○소위원장 김정재 다음은……

○심상정 위원 아니, 그래서 신중해서 어떤 방향으로 검토를 하실 예정인지……

○소위원장 김정재 아니요. 이것은 오늘은 토론 안 하고 다음에 하는 걸로 했습니다. 7시까지는 끝내는 걸로 하지요.

○심상정 위원 그러니까 의견을 그냥 너무 기계적으로 주지 마시고 조금 생각을 정리해서 주세요.

○김병욱 위원 차관님, 지금 방금 말씀하신 것 안전이나 재난 예방이 완전하게 해결되지 않고 형평성 시비, 오히려 법을 잘 지키는 사람에 대한 위화감 이런 것은 사실은…… 우리가 지금 법을 네 번 개정했잖아요. 그때 나왔던 얘기들이 똑같은 거잖아요. 그럼에도 불구하고 양성화 조치를 했다는 것에 대해서 차관님이 인식하셔야 됩니다.

다시 말해서 차관님께서 지금 이 법의 개정을 반대하는 그 논리는 양성화 조치 취할 때마다 반대 논리로 작용을 해 왔거든요. 그럼에도 불구하고 법을 바꿨어요.

그것은 뭐냐 하면 이것으로 인해서 피해 받는 주민들의 삶이 너무 힘들기 때문에 그런 부작용에도 불구하고 주민들을 위해서 양성화 조치를 통해서 다시는 그런 것을 범하지 않겠다라는 큰 합의하에 이 법을 만들어서 개선을 시켜 주는 것 아니겠습니까? 그리고 보면 주기적으로 한 10년 정도에 한 번씩 한 것 아니겠어요?

그래서 이게 2012년 기준으로 한 것 아닙니까? 2014년에 법을 만들었지만 기준은 12년이에요. 지금 2023년인데, 원론적으로는 차관님 말씀을 거부할 수는 없지요. 그렇지만 현실을 우리가 또 직시하지 않을 수 없는 것 아니겠습니까? 그런데 현실적으로 보면 그 당시 그런 법을 만들었지만 홍보도 제대로 안 된 부분도 있고, 사실 주택의 매매라는 게 그 상태를 정확하게 파악하고 집을 사는 사람도 있지만 그렇지 못한 선의의 피해자가 생길 수 있는 것 아닙니까? 그래서 계속적으로 공인중개사 역할을 강화하는 그런 법안도 지금 올라가 있고 개정이 되고 있는 거고.

그래서 저는 조금 국토부에서, 그 주장을 반대하지는 않아요. 그러나 그것은 계속적으로 펴 왔던 주장이라는 거지요. 그리고 그동안의 이런 양성화 조치를 통해서 국토부가 생각하는 그런 것들이 말끔하게 해결되면 좋은데 아직은 그 부분에 대해서 정확하게 정리가 안 되고 아직도 그 부분에서 피해를 보고 어려움을 겪고 있는 사람들이 분명히 존재한다, 그렇게 했을 때 그 어려운 사람들을 좀 구제해 줄 수 있는 전향적인 자세도 저는 필요하다고 봅니다.

그리고 또 하나는 그동안에 네 번의 구제조치에 다가구가 면적이 너무 제한돼 있었습니다. 다가구라는 게 사실 3~4층이잖아요. 그러면 100평이 넘어가요. 그래서 면적을 330㎡가 아닌 660㎡ 정도는 되어야만이 그동안 한 번도 구제 혜택을 보지 못한 사람들에 대해서도 한 번의 기회는 줄 필요가 있는 거거든요.

그런데 저희 신도시 같은 경우나 또 서울 같은 경우는 네 번의 양성화 조치가 있었는데 한 번도 기회를 얻지를 못했어요. 왜냐? 다가구 면적을 워낙 제한하다 보니까. 그런데 다가구라는 게 다 3~4층인데 당연히 100평 넘지요, 면적을 합치면. 그러다 보니까 양성화 조치에 한 번도 법의 혜택을 보지 못한 이런 부분에 대해서는, 이번이 처음이거든요. 처음입니다. 처음으로라도 한번 기회를 주는 것이, 아시다시피 신도시 역사 30년 됐지 않습니까? 30년 동안에 한 번도 양성화 조치 혜택을 보지 못했어요. 그런 부분들도 심각하게 좀 고민을 해 주셔야 된다 그런 말씀을 드리고 좀 전향적인 입장을 부탁드리겠습니다.

○소위원장 김정재 맹성규 위원님.

○맹성규 위원 지금 뭐냐 하면 양성화를 못 해 주겠다는 건데.

차관님, 지금 여러 가지 이유를 들어서 양성화가 어렵다고 정부 의견을 내주는 것 아닙니까?

○국토교통부제1차관 김오진 예.

○맹성규 위원 그러면 이분들이 지금 현행 체제에서 살아갈 수 있어야 되잖아요. 제가 왜 이런 말씀을 드리냐 하면, 이분들이 가장 고통받는 게 뭐냐 하면 전세 세입자를 구할 수가 없어요.

예를 들어서 원활하게 전세 세입자가 교체가 되면 상관이 없는데 이게 불법건축물이 되다 보니까 보증을 안 서 준다는 거예요. 그러니까 온전히 자기 돈으로 오거나 아니면 월세 들어오는 사람 외에는 실질적으로 전세를 구하기가 어렵다.

두 번째, 더 큰 문제는 금융기관에서 대출이나

이런 게 제한이 되다 보니까 할 수 있는 게 전혀 없는 거예요.

그러면 제가 차관님께 거꾸로 질문을 드려보겠습니다. 어떤어떤 이유로 해서 양성화를 안 시켜. 그러면 이분들의 삶, 약 한 20만 가구라고 그러는데 이분들의 삶은 이대로 해도 괜찮습니까?

그러니까 제가 상임위 때도 조금 다른 관점에서 질의한 게 이게 민생 문제다. 왜 민생 문제냐? 이분들의 삶을 옥죄고 있거나 아니면 삶을 억누르고 있는 이런 것은 여러분들이 양성화로 못 풀어 준다면, 이 삶 이렇게 놔둬도 돼요? 제가 그것을 한번 여쭈어볼게요. 어떻게 하면 되겠습니까?

○국토교통부제1차관 김오진 아까 이 앞 전 안건이었던 전세사기피해자분들이나 이런 분들이나 사실 다 안타까운 내용들을 갖고 있는 부분인 것은 분명히 저희 부도 인식은 하고 있고, 또 거기에 대해서 현실적인 대응 방안들을 찾아보려고 하는 노력을 아니하는 것은 분명히 아닙니다.

저희가 그런 노력은 많이 기울이고 있지만 아까도 말씀드렸다시피 그렇다고 해서 그러면 이것을 무작정 그러면 다 그분들이 원하는 바대로 그분들의 재산권을 보호해야 된다는 차원, 그런 현실의 여러 가지 어려움들을 고려해서 이것을 다 또 해소를 시켜 줘야 된다는 부분에 대해서 정부 입장에서는 그것을 동의를 할 수는 없지 않겠습니까?

○맹성규 위원 아니요. 차관님, 지금 원론적인 얘기를 하는 게 아니라 제 질문이 한 20만 호쯤 된다고 추정이 되는 이분들이 전세 세입자 구하기도 어렵고, 그러니까 나가는 사람은 돈 달라 그러는데 대체할 수 있는 게 없으니까 저기도 못하고, 그러니까 분쟁이 자연스럽게 생길 수밖에 없고요.

또 하나는 이분들이 불법건축물이니까 금융기관 이용 이게 완전히 제한을 받아요. 그러니까 실질적으로 삶이 굉장히 힘들고 어렵다고요.

그러면 제가 질문을 드리잖아요. 우리가 생각할 수 있는 것은 이것을 양성화시켜서 이분들한테 숨통을 열어 드리는 게 어떠냐 하니까 지금 여러 가지 이유를 들어서 반대를 했어요. 그러면 제가 생각할 때는 이것은 민생 문제인데 정부가 말은 그렇게 하지만 지금 하고 있는 게 뭐가 있습니까? 제가 한번 여쭤볼게요. 하고 있는 게 있고 그것이 조금이라도 이분들한테 힘이 되거나 도움이 된다고 그러면 그것은 또 다른 문제, 여러분이 이분들을 위해서 실질적으로 하고 계신 게 뭐가 있어요? 제가 두 가지를 말씀드리잖아요. 실질적으로 하고 있는 게 뭐가 있냐 이거야.

그래서 제가 그것을 말씀드리는 건데 여러분이 하는 게 아무것도 없어요. 그리고 이게 또 황당한 게 2019년에 단서조항이 없어짐으로써 그나마 어떤 방안 같은 것도, 아무것도 못 한다니까. 이리도 못 가고 저리도 못 가고.

○심상정 위원 이어서 말씀드리면 제가 궁금한 것은…… 좋습니다. 주거환경도 개선해야 되고 재산권 보호를 해야 되는 순기능에 대해서 정부도 생각하고 있다, 한편으로 법적 형평성도 생각해야 된다. 어떤 정책도 다 딜레마적 상황이에요. 그렇게 말씀하시면 아무것도 개선이 안 되는 겁니다, 제가 드리는 말씀의 핵심은. 모든 게 다 딜레마적 상황이에요. 변화라는 것은 그런 거거든요.

그러면 뭘 중심에 둘 거냐? 아까 김 위원님도 말씀을 하셨는데 이러저러한 양성화 조치가 있었지만 어떤 이유에서든 한 번도 양성화 혜택을 못 받은 사람이 많다는 말이에요.

그러니까 제가 이야기하는 것은 그 기준은 있어야 되니까 법적 형평성을 최소화하고 나머지 부분들을 케이스별로, 말하자면 최대한 그분들의 형편을 배려하는 방향에서 우리가 입법의 노력이 있어야 되고 정부도 그런 정책에 협력해야 된다고 보는 겁니다.

이것은 진짜 누구 말마따나 여기 무슨 이해관계가 있는 거예요? 각 당에 뭐가 있는 거예요? 그것 아니거든요. 이분들의 처지가 너무 딱하고 한 번도 양성화를 못 받은 사람들이 많고 그다음에 피해자들도 많은 거예요. 그것 모르고 들어가 가지고 빼도 박도 못 하는 거예요.

그러면 그런 피해자들은 법적 형평성, 법이 잘못됐는지 어쨌는지 알지도 못하고 속아서 들어간 이런 사람들까지 다 그냥 법의 잣대로만 들이밀면 저는 그것은 정치가 아니라고 봅니다. 그것은 민생도 아니에요.

그렇기 때문에 이 부분에 대해서는 정부가 어떤 식으로든지 대안을 내놔야 된다, 저는 그렇게 생각합니다. 그러면 아까 이야기한 것처럼 한 번 더 양성화를 해 줄 거냐부터 시작해서 과태료 부분을 어떻게 조정할 거냐, 대출을 어떻게 해 줄 거냐. 그다음에 구체적으로 들어가면 한 번도 양

성화 기회를 못 받은 사람들도 많고 그다음에 단순 피해자들도 많아요.

그러니까 이런 부분들을 구체적으로 분류해서 법적 형평성이라는 큰 기준하에서도 최대한 배려하는 따듯한 정부가 돼야 됩니다. 이 부분에 대한 방안을 정부가 숙의해 가지고 갖고 올 수 있는 최대한을 갖고 오세요. 그래야 다음에 이 법률 검토가 의미가 있지, 안 그러면 이 조항 이것은 의미가 없어요.

○김병욱 위원 차관님, 이게 불법을 했지만 이러저러한 생계형 조치로써 양성화를 한 것 아니겠습니까? 그런데 네 번을 했어요, 아까 저도 말씀드렸지만. 한 번 양성화 조치해서 불법을 양성화받았는데 또 불법을 했다? 그것은 사실 어렵지요.

그렇지만 인지를 못하거나 속았거나 또는 이러저러한 사정으로 대상에 포함 안 됐거나, 그런데 이행강제금이 무제한으로 날아오고 있는 것 아니겠습니까? 수천만 원씩 날아와요. 그러니까 도저히 이것은 해결이 안 되는 이행강제금이거든요.

그래서 심 위원님도 말씀하셨지만 한 번도 혜택을 보지 않은 분들에 대해서는 기회를 똑같이 줄 필요가 있는 거예요. 그런데 그동안에 세 번의 기회를 줬는데 면적이라든지 대상지역의 차이로 인해서 그런 혜택을 한 번도 보지 못했습니다.

그래서 그 부분하고 지금 융자가 안 되는 부분들 대출이 안 되는 이런 부분들 그다음에 불법건물이라고 딱지가 붙다 보니까 거래 자체도 안 되고 있어요. 이런 부분은 다른 부처랑 협의를 해서 이 법의 개정과 별도로 현재 해결할 수 있는 문제들은 타 부처랑 협의해서 그 문제도 해결해 주시고.

한 번도 양성화 혜택을 보지 않은 주택에 대해서는 한 번의 기회는 줄 필요가 있고 이 한 번이 영원히다, 더 이상은 절대 없다라는 것을 법적으로 만들 필요가 있다고 봐요. 이번에는 주고 이제 불법을 저질렀을 때 절대 양성화 안 된다라는 그런 것들을 법적 조치를 한다 그러면, 이번에 국토부에서 한 번 정도 기회는 반드시 부여를 해야 된다 그런 생각입니다.

차관님, 답변 좀 해 주시고.

○소위원장 김정재 위원님들 잠깐만요. 이렇게 논의를 하기 시작하면 계속 시간이 지나는데.

이 법안 저는 개인적으로 반대입니다. 저는 반대고 제 나름의 논리는 있지만 오늘 여기서 이야기하면 너무 길어지니까, 일단은 여기에 대해서 정부 의견은 다 얘기한 거지요?

○국토교통부제1차관 김오진 예, 그렇습니다.

○소위원장 김정재 그러면 오늘 논의는 유경준 위원님 의견 듣는 것을 끝으로 하고 다음에 계속 논의하는 것으로 하겠습니다.

유경준 위원님 말씀해 주세요.

○유경준 위원 제가 다른 질문을 해 볼게요.

기존에 1차에서 5차까지 유예를 했는데 이제 앞으로 유예를 하면 양치기 소년이 되니까 유예가 없다는 생각을 가지고 이 법이 바뀌고 한 것 같은데, 이행강제금 부과하는 것 5회에서 무한대로 했을 때 이제 앞으로 이런 일들은 절대로 용납을 안 하겠다 이런 생각을 가지고 한 것 같고.

그런데 한 가지 확인하고 싶은 것은 대출 금지 조항이나 보증이 안 되게끔 하는 그런 것들은 어떤 이유로 이렇게 변화한 거예요, 아니면 처음부터 그랬던 거예요? 혹시 어떤 철학으로 바뀐 건지 아시는 분 있으면 답을 해 주십시오.

○국토교통부건축정책과장 이진철 건축정책과장 이진철입니다.

위원님 질문에 대해서 답변을 드리도록 하겠습니다.

건축법에서 금지하고 있는 것이 아니고요. 일단 금융위원회에서 소관하는 업무라고 말씀을 드릴 수 있고 은행들이 대출에 대한 심사를 통해서 판단하고 있는 부분입니다. 건축법이 금지하고 있지는 않습니다.

○유경준 위원 처음부터 그랬냐, 언제부터 바뀌었냐는 거예요. 처음부터 그랬어요? 언제부터 바뀌고 언제부터 추가된 건지 그 내용에 대해서 알고 있는 사람……

○국토교통부건축정책과장 이진철 시작은 제가 답변을 지금은 못 드리겠고요. 그 부분은 제가 아는 상식에서 말씀을 드리면 은행대출 심사 기준이라고 생각합니다.

○유경준 위원 그게 어떻게 해서 이렇게 됐는지 다음에 올 때 알아봐 주세요.

○국토교통부건축정책과장 이진철 알겠습니다.

○김병욱 위원 차관님, 한 번의 기회를 주자라는 의견에 대해서는 어떻게 생각하세요? 그동안에 수차례 양성화 조치가 있었는데 한 번도 혜택을 보지 않은 한 30년 이렇게 오래된 사람들에게 한 번의 기회는 줄 필요가 있지 않겠습니까?

○국토교통부제1차관 김오진 위원님, 그것 포함해서 다음 논의 때까지 저희가 실질적으로 할 수 있는 부분들이 있는지 추가적으로 검토를 더 해 보겠습니다.

○김병욱 위원 한 번의 기회는 줍시다.

○국토교통부제1차관 김오진 그런데 아마 그런 것을 선별해 내는 작업들이 수월할 것 같지는 않습니다.

○소위원장 김정재 차관님, 자료 요구할게요.

지금까지 불법건축물 이것 1950년 전쟁 이후에 80년에 했을 때는 이유가 있습니다, 나름 사유가. 그리고 81년에 했을 때는 그때 놓친 사람이 막 항의해서 했다는 것, 두 번은 동일한 이유인데 그 이후에 불법 건축물이 줄었는지 자료 가지고 오세요.

○국토교통부제1차관 김오진 예.

○소위원장 김정재 이거 한 번 하고 영원히 없어져야 돼요. 그런데 늘어난다면 이 법은 10년 뒤에 또 하더라, 5년 뒤에 또 하더라, 희망고문이에요. 계속 곧 한다. 지금 인터넷 들어가 보세요. '조금만 참으면 이것 다 해결돼' '불법 건축물 상관없어, 조금만 있으면 정부가……', 집 팔 때 어떻게 하는지 아십니까? 불법 건축물 상관없습니다. 왜? 10년 뒤면 이것 다 풀리게 돼 있습니다. 늘 이렇게 풀어 줍니다. 10년마다 한 번씩 정부가 풀어 줍니다라고 하는 게 이 악덕 부동산업자들이 하는 짓거리입니다, 공인중개사. 그게 현실이에요.

그다음에 또 현실은 옛날에 5회 했었는데, 예전에 장관님 누군지는 제가 거명을 안 하겠습니다만 그때 이것은 이런 문제 때문에 지속적으로 이행강제금을 물어야 된다 하고 2019년부터 시행을 했습니다.

○김병욱 위원 위원장님, 다음에 또 해야 되니까 오늘은……

○소위원장 김정재 잠깐만요, 워낙에 다들 얘기를 하시니까.

이행강제금을 부과했는데 지금 이 부분에 대해서 어떻게 할 건가도 앞으로 차후에 논의를 해야 되겠지만, 지금 이분들이 이 말을 믿고 이제는 도저히 경제적으로 부담이 크니까 불법을 정리한 분들이 계세요. 뜯어낼 것 뜯어내고 이렇게 하신 분들은 돈이 엄청 들어가서 합법화로, 법을 지켰습니다. 그분들은 어떻게 되는 겁니까? 그래서 그런 부분도 같이 생각을 해야 된다.

지금 불법을 합법화시켜 달라는 사람들이 막 데모하고 목소리 내고 저희 사무실에 엄청나게 옵니다. 회장님 맨날 우시잖아요. 울먹거리면서 저한테 호소를 하고 그러세요.

그럼에도 불구하고 우리가 또 다른 현실이 있다는 것 또 법을 지켜 나가는 사람들과의 형평성 문제도 함께 우리가 고민을 해야 된다는 말씀을 드리고, 또 억울하게 힘든 분도 계십니다. 그분들은 어떻게 할까 함께 고민을 같이 해 보시자고요.

그런데 적어도 불법을……

○김민철 위원 다시 다 놓고 논의합시다.

○소위원장 김정재 그래서 다른 의견이 있다라는 것을 제가 굳이 말씀을 드렸습니다.

이것으로 마치겠습니다.

의사일정 제34항부터 제43항까지 이상 10건의 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안은 계속해서 소위원회에서 심사하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

이상으로 오늘 회의는 마치겠습니다.

오늘 소위원회에서 심사 의결한 법률안의 심사보고, 수정안 및 대안의 작성, 기타 체계·자구의 정리 등에 관해서는 소위원장에게 위임해 주시기 바랍니다.

원활한 회의 진행에 협조해 주신 위원님 여러분, 차관을 비롯한 관계 공무원 여러분, 국회 직원 여러분 그리고 보좌직원 여러분 모두 수고하셨습니다.

산회를 선포합니다.

(18시56분 산회)

○출석 위원(11인)

김민철	김병욱	김정재	김학용
김희국	맹성규	서범수	심상정
유경준	장철민	허종식	

○청가 위원(1인)

조오섭

○출석 전문위원 및 입법심의관

수석전문위원	박재유
입법심의관	이현정

○정부측 및 기타 참석자

국토교통부

제1차관	김오진

국토도시실장	최 임 락
주택토지실장	진 현 환
주택정책관	김 효 정
전세사기피해지원단장	박 병 석
공공주택추진단장	이 정 희
주택도시보증공사사장	유 병 태