사회적 재난, 전세사기를 이야기하다

주최 : 희년함께/터무늬있는집/
서울하우징랩

2023. 05. 12. (금)
감정평가사 조정흔

목 차

제1장 개요 – 전세사기의 정의/유형

제2장 전세사기의 원인

제3장 전세사기의 확산 원인 (1), (2), (3)

제4장 전세사기 문제에 대한 정부정책 및 평가

제5장 전세사기와 감정평가의 문제

제6장 전세사기 문제의 본질은 부동산 문제

01 전세사기의 정의/유형

- 통칭 '보증금 미반환 위험 전세'의 의미로 사용
- 깡통전세 – 전세보증금을 포함하는 부동산담보채무가 주택가격보다 더 높아서, 주택이 경매로 처분되더라도 전세금을 모두 돌려받지 못하는 전세
- 역전세 – 전세계약체결 당시에는 보증금포함 채무가 주택가격보다 낮았으나, 전세계약 이후에 주택가격이 하락함으로 인하여 전세금 회수에 곤란을 겪게되는 전세
- 전세사기 – 형법상 '사기' 범죄, 사람을 기망하여 재물의 교부를 받거나 재산상 이익을 취득, 10년이하 징역, 2천만원 이하의 벌금
- 최초 다세대주택, 오피스텔 신축개발 당시부터 전세제도 기반한 사업모델로 개발, 분양, 임대가 이루어짐, 동시 매매 등으로 시행사와 임대인이 불일치

02 전세사기의 원인

전세 제도 – 주택임대차 형태, 임대인 무이자 자금조달, 임차인 사용권 획득

- 임대인과 임차인간 사금융, 주택가격 계속 상승을 전제로 유지 가능한 제도
- 70년대 경제성장기 급격한 도시화로 도시주택공급 부족, 자본이 수출산업으로 집중되어 가계는 제도권 은행을 통한 대출에 한계
- 계모임 등 사금융 발달, 전세제도 또한 사금융의 일환으로 서민 자금 조달 수단 이자 월세 부담없는 주택임대에 활용
- 1988년 올림픽 전후로 집값과 전세값 급등이 큰 사회문제, 89년 서울 전세값 29.6%상승, 87년부터 90년까지 4년새 84%상승 (국민은행 통계)
- 1998년 외환 위기 이후 김대중정부는 경기부양을 위해 가계 대출 확대, 주택담보대출 확대, 2004년 주택금융공사 출범
- 2008년 금융위기 이후 주택경기 침체기, 주택매매수요 감소, 전세수요 증가

03-1 전세사기의 확산 원인(1)

민간 주택임대사업자제도 – 다주택보유 조장

- 주택투기에 꽃길 깔아주고 집값과의 전쟁? (이준구, 오마이뉴스,2020.02.19.)
- 민간 임대주택 공급 활성화 명목으로 재산세, 취득세, 양도소득세, 종합부동산세, 소득세에 걸친 전방위적인 세제상 특혜 제공
- 민간 임대사업자에 대한 파격적 혜택의 시작은 박근혜 정부 임대차시장선진화 방안(2014. 02. 발표)
- 문재인 정부, 민간 임대사업자 혜택 확대 '집주인과 세입자가 상생하는 임대주택 등록 활성화 방안'(2017년 12월 발표) – 지방세, 임대소득세, 양도소득세 감면폭 확대, 건강보험료 부담 완화
- 윤석열 정부, 임대차시장 건전선 회복을 위한 등록임대정상화, 아파트 임대등록 허용, 양도세 중과배제 등 세제혜택 부여, 임대주택가액 기준완화(23년 국토부업무계획)

03-2-1 전세사기의 확산 원인

전세자금대출 제도 – 주택공급자(다주택자) 자금조달 수단

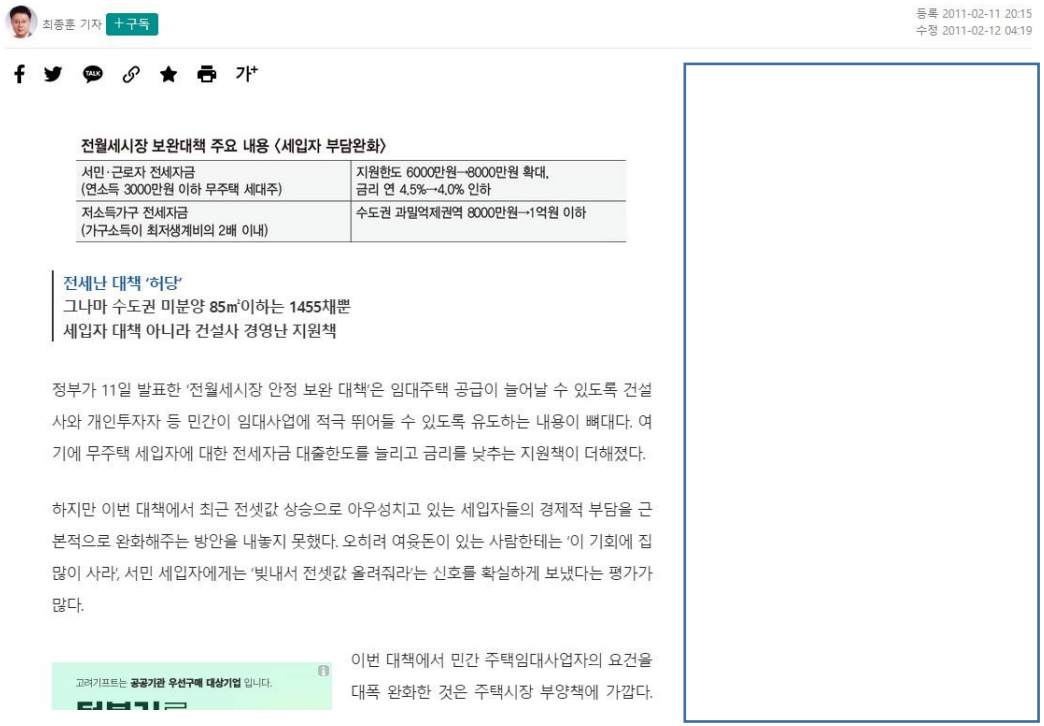
- 개인간 사적 자금조달 수단이었던 전세제도를 전세자금대출, 전세보증보험을 통하여 공적 영역으로 유입
- 전세자금대출 해마다 20%넘게 급증, 가계빚 제2뇌관 우려(2013.10.27.한겨레) 2008년 8조5천억, 2012년 23조4천억
- 주택구매 수요 하락, 전세값 고공행진, 주택담보대출이 어려워진 금융기관이 전세자금대출에 집중
- 전세자금대출 잔액 2012년 23조원, 2021년 말 180조원(2019년 100조 돌파 후 2년만에 2배 급증)(2022.04.KB경영포커스, 전세자금대출 증가에 따른 시장변화)
- 국가가 보증하는 전세자금대출은 은행의 사업모델, 수익창출 도구, 수익은 은행이, 위험(금리변동 위험, 보증금 미반환 위험)은 임차인이 부담

03-2-2 전세사기의 확산 원인(2)

1.13.전월세시장 안정방안(2011.1.12.)소형임대주택 늘리고, 전세자금 지원도 확대
세입자 부담을 완화하고, 임대주택 공급도 활성화(2011.2.11.)전월세시장 안정 보완대책

- 국민주택기금 전세자금 지원 확대, 주택금융신용보증기금 전세자금대출보증 규모 확대
- 호당지원한도 6천만원->8천만원으로 확대, 금리 연4.5->4.0%로 인하
- 매입임대사업자 세제지원 요건 대폭 완화(취득세, 양도세 감면), 민간임대주택 건설 규제완화

세입자엔 '빚내서 전세금 올려줘라'...부자에겐 '이 기회에 집 많이 사라'



최종훈 기자 十구독

등록 2011-02-11 20:15
수정 2011-02-12 04:19

전월세시장 보완대책 주요 내용 〈세입자 부담완화〉

서민·근로자 전세자금 (연소득 3000만원 이하 무주택 세대주)	지원한도 6000만원→8000만원 확대, 금리 연 4.5%→4.0% 인하
저소득가구 전세자금 (가구소득이 최저생계비의 2배 이내)	수도권 과밀억제권역 8000만원→1억원 이하

전세난 대책 '허당'
그나마 수도권 미분양 85㎡이하는 1455채뿐
세입자 대책 아니라 건설사 경영난 지원책

정부가 11일 발표한 '전월세시장 안정 보완 대책'은 임대주택 공급이 늘어날 수 있도록 건설사와 개인투자자 등 민간이 임대사업에 적극 뛰어들 수 있도록 유도하는 내용이 뼈대다. 여기에 무주택 세입자에 대한 전세자금 대출한도를 늘리고 금리를 낮추는 지원책이 더해졌다.

하지만 이번 대책에서 최근 전셋값 상승으로 아우성치고 있는 세입자들의 경제적 부담을 근본적으로 완화해주는 방안을 내놓지 못했다. 오히려 여윳돈이 있는 사람한테는 '이 기회에 집 많이 사라', 서민 세입자에게는 '빚내서 전셋값 올려줘라'는 신호를 확실하게 보냈다는 평가가 많다.

고려기프트는 공공기관 우선구매 대상기업 입니다.

이번 대책에서 민간 주택임대사업자의 요건을 대폭 완화한 것은 주택시장 부양책에 가깝다.

03-3-1 전세사기의 확산 원인(3)

전세보증보험 제도 – 임차인 보호? 미분양 해소?

- 전세보증금반환보증보험 – 주택도시보증공사(HUG)의 '전세보증금 반환보증보험', 주택금융공사(HF)의 '전세지킴 보증', 서울보증보험(SGI)의 '전세보증금보장 신용보험'
- 주택도시보증공사(HUG)의 '전세보증금 반환보증보험'은 2013년 9월 출시
- 보증한도는 주택가격에서 선순위채권 차감
- 주택가격 산정기준-KB시세 등, 공시가격의 150%, 1년이내 매매가격, 감정평가액
- 부동산경기 하락, 미분양 증가/건설사 자금조달, 미분양 임대활용을 위해 사용('준공후 미분양아파트 전세공급 본격화 된다', 2013.09.09. 국토부 보도자료)(2012년 7만5천, 2013년 6만1천, 2014년 4만), 도입당시 감정가격의 90%보증

03-3-2 전세사기의 확산 원인(3)

전세보증보험 제도 – 건설사 자금조달 수단으로 전세 활용 방안

준공 미분양 아파트 전세 공급 본격화 된다.

- 7.24 「주택공급 조절방안」, 민간부분 공급조절 조치 본격 시행-

① 건설사 대상, **모기지보증 · 전세보증금 반환보증** 시행

☞ **미분양 임대활용** 활성화를 통해 **가을 이사철 전세 공급 확대**

② **개인 임차인** 대상, **전세보증금 반환보증** 시행

☞ 앞으로는 '**깡통전세**'가 되어도 **세입자 임차보증금 안전** & 담보대출 있는 이른바 하우스 푸어도 **세놓기 쉬워져**

③ **후분양 대출보증** 시행

☞ 분양시장 상황에 맞춰 **탄력적인 분양시기 조절**이 가능해져 주택수급조절 기능 강화 및 **후분양 유도**로 **소비자 선택권 강화**

④ 분양보증 심사시 **분양성 평가 강화**

☞ 미분양 적체지역 공급 억제 및 업체 부도로 인한 소비자 피해 방지

□ **국토교통부**(장관 서승환)는 **7.24 「주택공급 조절방안」**의 일환으로 **대한주택보증**(사장 김선규), 금융기관, 주택협회 등과의 협의를 거쳐 이 같은 내용의 세부방안을 확정하고, **9.10일부터 시행**한다고 밝혔다.

□ 먼저, 건설업체 대상으로 '**전세보증금 반환보증**'과 '**모기지 보증**'이 도입되어, 이른 바 준공 미분양 아파트를 **임대주택**으로 **일시 활용**할 수 있는 **제도적 기반**이 구축된다.

○ **전세보증금 반환보증**은 건설업체 부도 등으로부터 **전세보증금**을 안전하게 **보호**하는 보증이다.

- 이 보증이 도입되면 임차인이 안심하고 임대계약을 맺을 수 있어 **신인도가 낮은 업체**나 준공 미분양을 담보로 일부 **대출을 받은 업체**도 **쉽게 임차인**을 **구할 수** 있게 된다.

○ **모기지 보증**은 미분양 아파트를 **전세**로 **활용**하는 **건설업체**에 한해 발급하며, 시중은행의 미분양 아파트 담보대출에 대해 대한주택보증이 보증하므로 **차입금리**가 **4~5%대**로 크게 낮아진다.

* 2금융권 대출을 1금융권 대출로 전환하여 금리 인하(8% 내외 → 4~5%대), 대출한도 확대 등 금융비용 절감 가능

<국토교통부 보도자료 2013.09.10. – 전세보증금반환 보증 출시 원인>

04-1 전세사기에 대한 정부 대책

전세사기 피해 방지방안 발표 – 임차인 재산보호와 주거안정 지원을 위한 종합대책 (2022.09.01.국토교통부 보도자료)

전세사기 예방 및 피해 지원 방안 – 임차인 재산보호와 주거안정 지원을 위한 종합대책 (2023.02.01.국토교통부 보도자료)

등록임대주택의 임대보증금 반환보증 가입의무 강화 – 민간임대주택에관한 특별법 하위법령 개정안 입법예고 (2023.03.21.국토교통부 보도자료)

범부처 전세사기 피해자 지원 및 주거안정 지원방안 – (2023.04.27.국토교통부 보도자료)

04-2 전세사기에 대한 정부 정책 평가

전세사기 피해 방지방안 발표 – 임차인 재산보호와 주거안정 지원을 위한 종합대책 (2022.09.01.국토교통부 보도자료)

○ 전세사기 피해 예방

- 자가진단 안심전세앱, 체납세금 등 선순위권리관계 확인권한 부여, 임대사업자관리강화, 최우선변제금액 상향, 대항력 보강

○ 전세사기 피해 지원

- 지원센터 설치, 저리 긴급자금대출, 임시거처 제공

○ 전세사기 단속 및 처벌강화

- 특별단속, 임대사업자, 자격사 처벌 강화

04-3 전세사기에 대한 정부 정책 평가

전세사기 예방 및 피해 지원방안 발표 – 전세사기를 뿌리뽑고, 피해자를 두텁게 보호하는 장치 마련 (2023.02.01.국토교통부 보도자료)

○ 전세사기 예방

- 반환보증 개선 100% -> 90%, 매매계약시 임차인 고지, 공인중개사 책임 강화 (임대인 신용정보, 선순위 권리관계 확인), 감정평가사 시세부풀리기 방지를 위해 실거래가 우선 적용

○ 전세사기 피해 지원

- 저리대출 요건 완화, 긴급거처 지원, 거주주택 낙찰시 무주택 요건 유지, 법률 지원

○ 전세사기 단속 및 처벌강화

- 단기간 다량매집 등 의심사례 조사, 불법광고 퇴출, 중개사, 평가사 처벌강화

04-4 전세사기에 대한 정부 정책 평가

전세사기 피해자 지원 및 주거안정 방안 (2023.04.27.국토교통부 보도자료)

○ 전세사기 피해자 지원 및 주거 안정에 관한 특별법 제정을 통해 전세사기 피해자 실질적 주거안정, 종합적인 지원방안 마련

- 특별법상 지원대상 – 대항력, 확정일자 갖춘 임차인, 경공매 진행, 서민 임차주택, 수사개시 등 전세사기의도, 다수의 피해자 발생우려, 보증금 상당액 미반환 우려
- 경공매 유예, 정지 지원, 경공매 낙찰시 금융세제지원
- 임차주택을 낙찰받을수 있도록 우선매수권 부여 등 특례지원
- 우선매수 신고 후 LH에 우선매수권 양도 가능, 거주 희망시 공공 매입후 임대주택으로 공급
- 조세채권 개별주택별 안분

05-1 전세사기와 감정평가의 문제

전세사기의 원인은 감정평가인가?

- 보증사고 5가구 중 1가구는 감정평가, 그러면 나머지 4가구는?

못 믿을 감정평가…'보증사고' 전셋집 5개 중 1개는 감정평가 활용

최하안 기자 十구독

등록 2023-02-12 14:16
수정 2023-04-17 17:24

전세사기 일당들, 감정평가사와 짜고
감정평가 부풀려 전세금 더 받아내
최근에야 "공시가·실거래가 우선" 개선

지난해 12월23일 오후 전세 사기 피해자들이 속출한 것으로 알려진 인천시 미추홀구 모 아파트 창문에 구제 방안을 촉구하는 현수막이 걸려 있다. 연합뉴스

지난해 주택도시보증공사(HUG)가 전세보증금을 돌려주지 않은 집주인 대신 대위변제에 나섰던 주택 5가구 가운데 1가구는 애초 보증보험 가입 때 감정평가서를 이용했던 것으로 나타났다. 임의로 부풀릴 수 없는 공시가격이나 실거래가가 아닌, 감정평가사와 모의해 과도하게 산정할 수 있는 감정평가액을 활용함으로써 전셋값을 부풀린 사례가 적지 않을 것으로 보인다.

경제 많이 보는 기사

1. 전세보증금, 집주인 대신 공탁기관에 맡기는 방안 가능할까
2. 전기차의 숙제, 하루 8시간 제자리 달리기로 푼다
3. '일본의 그랜저' 도요타 크라운 국내 첫 출시…하이브리드 2종
4. '소득신고 유튜버' 2년새 12배로…상위 1% 연간 7억원 신고
5. 김익래 사퇴에도 더 짙어지는 '주가조작' 의혹, 왜?

한겨레와 친구하기

매일 아침 매주 목요일 낮
뉴스의 홍수에서 당신을 구할 진짤한 뉴스레터를 만나보세요

데일리 H:730 구독 위클리 h_weekly 구독

05-2 부동산 가격(가치)의 감정평가방법의 문제

거래사례비교법
- 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
- 집합건물(아파트,다세대주택, 오피스텔 등)은 거래사례비교법을 적용하여야 한다(감정평가에관한 규칙)

원가법
- 대상 물건의 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

수익환원법
- 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

05-3 부동산 가격(가치)의 문제

실거래가(KB시세, 공시가격,감정평가금액)는 부동산 가치를 반영하는가?
- 부동산 가격은 제도가 만들어내는 가격

○ 인천광역시 미추홀구 연립/다세대주택 전체(2021년도 국토교통부 실거래가)

- 거래사례 7,275건, 평균거래가격 1억1천, 평균면적 46㎡
  전세 2,941건, 평균전세가격 1억, 평균면적 47㎡
  월세 1,005건, 평균 월세보증금 1200만/월임대료40만, 평균면적 46㎡
- 2020년, 2021년 신축 다세대주택 거래사례 필터
  거래사례 429건, 평균거래가격 2억, 평균면적 57㎡
  전세 59건, 평균전세가격 1억9천, 평균면적 54㎡

○ 전세가격과 매매가격이 거의 유사함에도 이에 대한 통제 장치 부재

- 거래사례비교법 적용시 미추홀구 다세대주택 감정평가금액은 1억1천

05-4 부동산 가격(가치)의 문제-거래사례비교법의 한계

○ 서울시 강서구 화곡동 다세대주택 실거래가 분석

- 2021년 거래사례 4,011건, 평균거래가격 2억2천, 평균면적 42㎡
  (1억 5천미만 16.4%, 2억 5천미만 48.3%, 3억 5천미만 30.9%, 3억5천이상 4.4%)
- 2022년 거래사례 2,927건, 평균거래가격 2억5천, 평균면적 40㎡
  (1억 5천미만 10.8%, 2억 5천미만 44.1%, 3억 5천미만 32.9%, 3억5천이상 12.2%)

강서구 화곡동	102-240	ANA7	29.54	202209	34,400	5	2022	까치산로4길 98-28	직거래	-
강서구 화곡동	841-5	Bluehill	24.78	202208	29,500	2	2019	강서로10길 196	중개거래	서울 양천구
강서구 화곡동	816-2	D.S에코빌	37.58	202201	22,500	2	2013	등촌로13바길 9-6	중개거래	서울 강서구
강서구 화곡동	816-2	D.S에코빌	37.58	202205	22,500	2	2013	등촌로13바길 9-6	중개거래	서울 강서구
강서구 화곡동	1067-16	DH팰리스101동	29.86	202202	23,400	5	2018	강서로33길 63	직거래	-
강서구 화곡동	1067-16	DH팰리스101동	29.84	202209	24,800	5	2018	강서로33길 63	중개거래	서울 강서구, 서
강서구 화곡동	488-17	DNS화곡	19.15	202208	23,500	2	2021	등촌로13길 147	직거래	-
강서구 화곡동	471-20	DS에코타운	35.89	202201	20,000	4	2014	등촌로13바길 38-23	중개거래	서울 마포구
강서구 화곡동	471-20	DS에코타운	31.86	202206	22,900	4	2014	등촌로13바길 38-23	중개거래	서울 강서구
강서구 화곡동	471-20	DS에코타운	36.25	202207	22,400	3	2014	등촌로13바길 38-23	중개거래	서울 강서구
강서구 화곡동	471-20	DS에코타운	32.81	202209	22,900	4	2014	등촌로13바길 38-23	중개거래	서울 강서구
강서구 화곡동	471-18	DS에코타운(471-18	37.05	202202	24,500	2	2014	등촌로13바길 38-17	중개거래	서울 강서구
강서구 화곡동	367-24	DS프라다	36.78	202201	19,000	4	2012	가로공원로86길 16	중개거래	서울 강서구
강서구 화곡동	367-24	DS프라다	36.78	202202	19,500	2	2012	가로공원로86길 16	중개거래	서울 강서구
강서구 화곡동	470-9	EH470	30.58	202201	41,000	5	2021	곰달래로53길 106	직거래	-
강서구 화곡동	470-9	EH470	35.25	202201	43,500	3	2021	곰달래로53길 106	직거래	-
강서구 화곡동	470-9	EH470	30.99	202203	43,500	5	2021	곰달래로53길 106	직거래	-
강서구 화곡동	470-9	EH470	33.39	202203	43,500	4	2021	곰달래로53길 106	직거래	-
강서구 화곡동	470-9	EH470	35.25	202203	44,000	2	2021	곰달래로53길 106	직거래	-
강서구 화곡동	470-9	EH470	30.58	202203	41,500	4	2021	곰달래로53길 106	직거래	-
강서구 화곡동	470-9	EH470	35.25	202203	44,000	2	2021	곰달래로53길 106	직거래	-
강서구 화곡동	470-9	EH470	35.25	202203	44,000	3	2021	곰달래로53길 106	직거래	-
강서구 화곡동	470-9	EH470	30.58	202204	41,500	3	2021	곰달래로53길 106	직거래	-
강서구 화곡동	470-9	EH470	30.58	202204	41,500	2	2021	곰달래로53길 106	직거래	-
강서구 화곡동	470-9	EH470	30.58	202204	41,500	2	2021	곰달래로53길 106	직거래	-
강서구 화곡동	366-21	JKVILL	39.24	202201	23,000	5	2015	가로공원로80가길 38	중개거래	서울 강서구
강서구 화곡동	366-21	JKVILL	37.76	202205	28,000	5	2015	가로공원로80가길 38	중개거래	경기 고양덕양
강서구 화곡동	366-21	JKVILL	38.55	202206	23,000	2	2015	가로공원로80가길 38	직거래	-
강서구 화곡동	111-27	JY팰리스(111-27)	29.88	202205	15,800	4	2015	화곡로33길 16	중개거래	서울 강서구
강서구 화곡동	478-13	J팰리스4차	40.37	202201	22,500	4	2012	등촌로13바길 18-3	중개거래	서울 강서구
강서구 화곡동	95-34	J팰리스7차	52.65	202202	34,000	3	2013	화곡로41길 9	중개거래	서울 강서구
강서구 화곡동	399-1	L.G타운7차	43.3	202204	20,000	2	2001	강서로18마길 34-2	중개거래	서울 강서구, 서

05-5 부동산 가격과 전세/월세의 관계

○ 서울시 다세대주택 건축연도별 전세가/월세가격 분석

(국토부 실거래가 데이터 기반, 2018년부터 2021년 건축)

- 전세 실거래가 : 총건수 15,430건, 평균면적 30㎡, 전세가액 2억8천만원, 매매가대비 전세가비율 93%, 신축의 경우 100%상회
- 월세 실거래가 : 총건수 3,752건, 평균면적 31㎡, 보증금 6천만원, 월세 45만원

○ 전세자금대출로 인하여 전세에 대한 부담이 이자율과 직접적으로 연동

전세금 2억, 전세자금대출 이자율 2.4%(2020년 10월), 월이자부담액 40만원

전세금 2억, 전세자금대출 이자율 4.8%(2022년 10월), 월 이자부담액 80만원

○ 전세자금대출이자율 또는 월세부담능력은 40-50만원 가량이므로 이자율 상승에 따라 전세금, 매매가격 또한 동반하여 하락예상

05-6 부동산 가치 평가방법의 전환

수익환원법
- 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

○ 부동산의 가치는 임대료(사용가치)에 연동하여 결정/자본이득(시세차익)배제

- 40(만원,월임대료)×12(개월) ÷ 2.4% ≒ 2억원 (??)
- 2.4%는 전세자금대출이자율 직접 반영

  전세보증금 미반환, 이자율변동 위험 미반영되어 있음
- 40(만원,월임대료)×12(개월) ÷ 4.8% ≒ 1억원

  2.4%저금리시에도 리스크프리미엄을 반영하여 4.8%로 자본환원

○ 임대료는 소득, 이자율에 연동되며, 가격보다 변동성이 작음, 부동산 가격에는 투기수요 유입이 가능하나, 임대료는 투기수요 유입에 한계

05-7 부동산 가치 평가방법의 전환

원가법
- 대상 물건의 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

○ 부동산 원가는 토지가격 + 건설비용

○ 토지취득가격(10억), 건축비용(25억)의 원가는 35억

- 개발후 호당 2억5천 20세대 다세대주택의 개발후 가격 50억, 15억 이익 발생
- 개발이 가능한 토지(구축 단독주택, 나대지)가격이 상승, 업자 이윤 감소
- 토지가치 상승으로 귀결
- 빌라, 오피스텔 신축이 가능한 토지거래 증가, 토지 가치 상승으로 귀결

○ 저금리로 자금 조달 비용 감소, 주택 상품 공급 증가, 토지가격 상승,

○ 토지소유에 대한 이익환수 및 통제수단 마련이 필요

- 분양가상한제, 보유세, 양도소득세, 개발이익환수

06-1 전세사기 문제의 근본 해법-원인과 본질

전세사기의 원인은 임대차3법?
- 임대인 의무 강화, 세입자보호 외면, 전세가 하락기 임대차3법 손질??

○ 선의로 시작했지만 전세사기 빌미 된 임대차3법...손질 빨라질 듯)

(한국일보, 2023.5.02.) 임대차3법 도입 후, 아파트, 빌라 전세값 폭등, 갭투자 대거 시장 유입

- 계약갱신청구권 - 임차인이 원하면 2년후 1회 연장 가능(총4년)
- 전월세상한제 - 임대료 증액상한을 기존임대료의 5%이내로 제한)
- 전월세 신고제 – 계약당사자가 30일 이내에 시군구에 거래신고

○ 제도 시행 초기 소수 신규 전세 거래 급등 부작용 침소봉대, 임대인 계약갱신 거절 사유 엄격하게 강화해야 전세가격 급등기 부작용 없이 대비 가능

06-2 전세사기 문제의 근본 해법-원인과 본질

‘청년들은 부담가능한 금액으로 쾌적하고, 안전하게 살 집이 필요하다’

○ 장기적, 안정적으로 주거가능한 쾌적하고 교통 좋은 주택 공급

- 임금근로자 중위소득 250만원, 30대 361만원, 20대 240만원(통계청, 2021년)
- 전세가(2-3억) 대비 전세자금대출 이자 고려 부담액은 월40-60만원
- 평균 월세 비용 월40-60만원
- 전세계약 체결시에 숨겨져 있는 위험 요인, 전세보증금 미반환위험, 금리변동 위험을 임차인이 모두 부담하도록 짜여져 있는 구조적 문제 해소해야
- 전세제도 위험요인 – 보증금미반환 위험은 전세보증보험을 통하여 공공으로 전가, 보증보험미가입시 임차인 위험부담, 금리변동 위험 임차인 부담

06-3 전세사기 문제의 근본 해법-원인과 본질

민간임대사업자 요건 강화, 전세자금대출 폐지, 전세보증보험 강화

○ 민간임대사업자 요건 강화

- 임대차계약시 요건 강화, 세금 체납여부, 보증보험가입 강화
- (현정부)등록매입임대주택 양도세중과배제, 종부세 합산배제, 법인세 추가과세 배제 등 혜택 확대 추진중

○ 공공임대주택 공급 확대- (현정부) 지난해 대비 2023년 5조 7천억원 예산 삭감

○ 전세자금대출은 민간임대 금지, 공공 전세에만 가능하도록

○ 전세보증보험 가입시 전세 부동산담보평가방법 강화 - 거래사례비교법, 원가법, 수익환원법 병행 적용하여 평가, 사후 미반환시 공공 환수 시스템과 연계)

○ 재개발, 정비사업 일변도인 저층주거지 주거환경 개선사업에 대한 대안 모델과 연계한 정책 마련

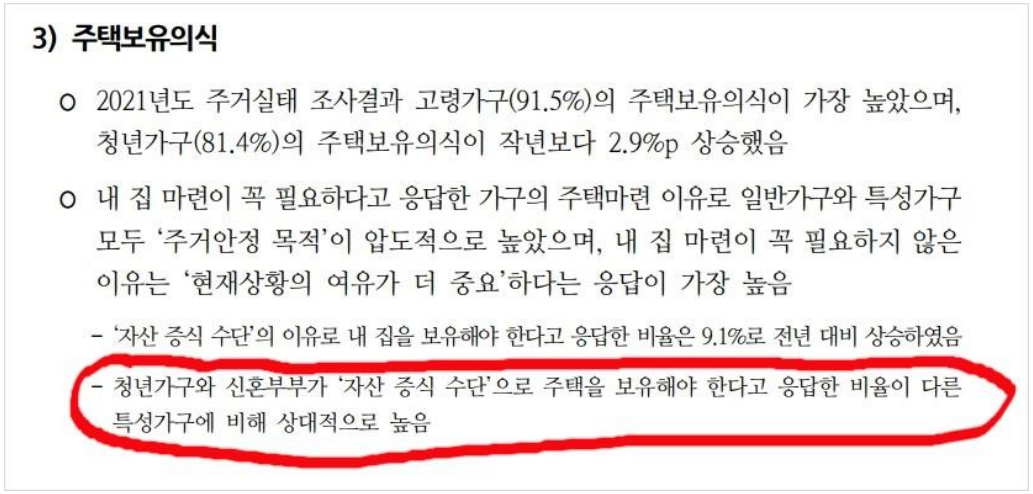
06-4 전세사기 문제의 근본 해법-원인과 본질

‘전세사기 문제의 본질은 부동산 문제, 토지 문제, 분배의 문제’

○ 부동산의 소유(보유세)와 이용(임대료), 처분(양도세), 개발(개발이익부담금) 등 을 통하여 누리는 초과이익(불로소득) 차단이 문제 해결의 열쇠

○ 국민 전반 인식 – 부동산 자산을 통한 불로소득을 누리고 싶은 욕망 팽배, 관료, 정치권력과 자본은 이를 이용하여 이익을 누리는 구조

< 2021년도 주거실태조사 보고서>



3) 주택보유의식

- 2021년도 주거실태 조사결과 고령가구(91.5%)의 주택보유의식이 가장 높았으며, 청년가구(81.4%)의 주택보유의식이 작년보다 2.9%p 상승했음
- 내 집 마련이 꼭 필요하다고 응답한 가구의 주택마련 이유로 일반가구와 특성가구 모두 ‘주거안정 목적’이 압도적으로 높았으며, 내 집 마련이 꼭 필요하지 않은 이유는 ‘현재상황의 여유가 더 중요’하다는 응답이 가장 높음
  - ‘자산 증식 수단’의 이유로 내 집을 보유해야 한다고 응답한 비율은 9.1%로 전년 대비 상승하였음
  - 청년가구와 신혼부부가 ‘자산 증식 수단’으로 주택을 보유해야 한다고 응답한 비율이 다른 특성가구에 비해 상대적으로 높음

06-5 전세사기 문제의 근본 해법-원인과 본질

‘전세사기 문제의 본질은 부동산 문제, 토지 문제, 분배의 문제’

○ 청년, 신혼부부, 소득하위가구가 전세자금대출, 주택구입자금대출 지원??

< 2021년도 주거실태조사 보고서>

- 청년가구는 가장 필요한 주거지원 프로그램으로 ‘전세자금 대출지원(38.1%)’을 꼽았으며, ‘주택 구입자금 대출지원(23.8%)’, ‘월세 보조금 지원(17.4%)’ 순으로 나타남
- 신혼부부는 ‘주택 구입자금 대출지원’이 49.3%로 가장 높았고, ‘전세자금 대출지원’이 27.8%로 두 번째로 높았음
- 고령가구의 경우 ‘주택 구입자금 대출지원’이 25.7%로 가장 높았고, ‘주택개량·개보수 현물 및 자금대출 지원’이 19.8%로 두 번째로 높았음
- 소득 하위 가구의 경우 ‘전세자금 대출지원’이 26.0%로 가장 높았고, ‘주택 구입자금 대출지원’이 18.8%로 두 번째로 높았음

표 Ⅳ-19. 특성가구별 가장 필요한 주거지원 프로그램(1순위)

(단위 : %)

구분	월세 보조금 지원	전세자금 대출지원	주택 구입자금 대출지원	장기공공 임대주택 공급	주택개량·개보수 지원	임대 후 분양전환 공공임대주택 공급	공공분양 주택공급	주거상담과 정보제공 등	계
일반가구	9.8	23.9	36.0	10.9	6.5	6.5	4.7	1.8	100.0
청년가구	17.4	38.1	23.8	9.2	1.1	5.1	4.4	0.8	100.0
신혼부부	3.3	27.8	49.3	5.3	2.3	6.4	4.8	0.9	100.0
고령가구	11.7	12.5	25.7	17.1	19.8	6.3	3.8	3.1	100.0
소득 하위 가구	18.0	26.0	18.8	17.2	8.0	6.2	4.2	1.6	100.0

주 : 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답한 가구만을 대상으로 조사함

자료 : 국토교통부, ‘2021년도 주거실태조사’

06-6 전세사기 문제의 근본 해법

‘전세사기 문제의 본질은 부동산 문제, 토지 문제, 분배의 문제’

○ 부동산의 소유(보유세), 이용(임대료), 처분(양도세), 개발(개발이익부담금)등을 통하여 누리는 이익(편익)에 따라 적절한 부담이 이루어지는 것!!

○ 헌법 122조 국가는 국민 모두의 생산 및 생활의 기반이 되는 국토의 효율적이고 균형있는 이용, 개발과 보전을 위하여 법률이 정하는 바에 의하여 그에 관한 필요한 제한과 의무를 과할수 있다.

○ 헌법 23조 ① 모든 국민의 재산권은 보장된다, 그 내용과 한계는 법률로 정한다. ② 재산권의 행사는 공공복리에 적합하도록 하여야 한다 ③ 헌법 공공필요에 의한 재산권의 수용, 사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로서 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다.

06-7 전세사기 문제의 근본 해법

전세사기 문제,

개인의 이익과 손해의 문제가 아니라는 것,

부동산 문제의 본질 인식,

법과 제도를 바꾸고,

우리 사회에 요구하는 것 !!