

전세사기 근절할 수 있을까?

소제인 변호사(법무법인 세한 파트너)

〈편집자 주〉

변호사 3만 명 시대라지만 수입료 때문에 억울한 시민의 '나홀로 소송'이 전체 민사사건의 70%다. 11년 로펌 경험을 쉽게 풀어내 일반 시민이 편하게 법원 문턱을 넘는 방법과 약자를 향한 법의 따뜻한 측면을 소개한다.



〈미추홀구 전세사기피해 대책위원회 구성원들이 14일 서울중앙지방법원 앞에서 인천 미추홀구 조직적 전세사기 주범 및 공범 구속 및 엄중처벌 촉구 기자회견을 하고 있다〉

희진씨(29)는 대학 졸업 후 곧바로 취업하여 월급의 70%를 저축하며 1억 원을 모았다.

좁은 원룸에서 빌라 전셋집으로 이사하는 날을 꿈꾸며 열심히 살았고, 은행에서 대출받은 1억 원을 합해 신축빌라에 전세로 입주했다. 중개소에서 만난 집주인은 사람이 좋아 보였고, 부동산등기부등본도 깨끗했다. 희진씨는 주변에서 들은 대로 계약서에 확정일자를 받고 전입신고를 했고, 달라진 삶의 질을 느끼며 하루하루가 행복했다.

그렇게 1년이 지났을 무렵 희진씨는 집이 경매에 넘어갔다는 법원의 통지를 받았다. 집주인은 희진씨에게 잔금을 받은 날 곧바로 은행에 가서 주택담보대출을 받았고(근저당권 설정), 대출금을 갚지 않아 집이 경매에 넘어간 것이다. 아무리 희진씨가 확정일자를 받고 전입신고를 했다고 하더라도 법적인 효력은 그다음 날 0시부터 발생하기 때문에 은행의 권리가 희진씨의 권리보다 하루 앞섰다.

설상가상이었던 건 신축빌라의 시세는 사실 1억 7,000만 원이었고 낙찰은 그보다 낮은 1억3,000만 원에 이루어졌는데, 희진씨는 시세가 2억 5,000만 원이라는 집주인과 중개인의 말을 믿은 채 2억 원이라는 큰돈을 털격 지급해버렸던 것이다(속칭 '깡통전세').

주택임대차보호법상 소액임차인은 일정 금액을 최우선변제받을 수 있는 권리가 있지만 (서울 기준 1억6,500만 원 이하 보증금에 대해 5,500만 원 최우선변제), 희진씨의 경우는 해당 사항이 없어서 결국 법적으로 아무런 보호를 받지 못한 채 전 재산을 잃고 말았다.

집주인은 법의 허점을 알고 처음부터 희진씨를 속일 의도로 사람 좋은 모습으로 접근했다. 중개인은 어땠을까? 근처의 빌라들을 많이 중개했기 때문에 집주인이 얘기하는 시세가 턱없이 높고 위험성이 있다는 것을 알면서도 중개수수료를 받기 위해 눈감았다. 집주인이 그날 바로 은행에 가서 근저당권을 설정하는 것까지는 차마 예상하지 못했는지 몰라도 말이다.

위 사례는 빙산의 일각일 뿐이고, 전세사기의 수법은 나날이 지능화되고 다양해져 왔다. 월세 세입자 또는 건물관리인이 서류를 위조해서 집주인 행세를 하며 전세계약을 체결하고 전세금을 편취하는 고전적인 수법부터 시작해서 집주인과 중개인이 공모해 여러 사람과 중복계약을 체결하고 전세금을 편취하는 수법, 시세보다 수천만 원 높은 전세금을 받은 후 경제적 능력이 없는 제3자에게 소유권을 넘기는 수법, 최근 밝혀진 ‘빌라왕’, ‘건축왕’ 사건과 같이 건축주가 중개인, 분양대행업자 등과 공모해 시세보다 높은 전세금을 받은 후 노숙자 등의 이름을 사서 빌라의 소유권을 넘겨버리는 것을 반복함으로써 수백, 수천 명의 피해자가 양산되게 만드는 수법까지 다양한데 이 또한 빙산의 일각이다.

대규모 피해자를 양산하는 조직적인 전세사기는 부동산 시장의 변화와 전세자금대출 제도, 주택도시보증공사(HUG)의 전세금반환보증 제도 등 제도의 허점을 파고들 뿐만 아니라 감정평가사, 공인중개사 등 전문가들까지 이용했다.

전세사기 피해자는 대부분 사회초년생과 신혼부부이다. 만약 주택도시보증공사(HUG)의 전세보증보험에 가입했다면 전세금을 잃는 피해는 없게 돼 다행이지만, 그때는 전세사기범이 가져간 이익을 국민 세금으로 메꾸는 꼴이 된다. 깡통전세 위험성이 있는 매물을 중개하는 중개업자와 전세자금대출을 심사하는 은행 직원 입장에서는 ‘보증보험이 있으니 괜찮겠지’라는 생각의 도덕적 해이로 위험신호에도 눈감았을 수 있다. 허위 임차인을 내세워 전세자금을 대출받는 사기도 생겨났다. 누구를 위한 제도인지 의문이 드는 시점이다.

전세 제도가 계속 필요한지에 대해 다시 한번 생각해볼 시점이 온 것 같고, 정부는 전세 제도를 종전과 같이 유지하는 것을 전제로 하는 전세사기 예방대책도 중요하지만 그것과 함께 합리적인 월세 제도에 대한 구상도 같이 해 봐야 하지 않을까.

(출처/한국일보)