

<민간임대주택에 관한 특별법 시행령>개정안의 문제점

2023년 9월 6일 작성

1. 제안하게 된 배경

정부는 8월 31일자로 임대인의 임대보증금보증 가입요건을 한층 더 강화하는 것을 핵심으로 하는 <민간임대주택에 관한 특별법 시행령: 국토교통부공고 제2023-1065호> 개정안을 입법예고 하였다. 이는 지난 2월 발표한 <전세사기 예방 및 피해 지원 방안>의 후속조치라고 했다.

올해 5월 1일부터 갑자기 임차인이 가입하는 전세반환금보증의 요건 강화(공시가 126% 우선 적용하며, 공시가 없는 경우만 감정평가서 적용이 핵심 내용)로 지금 비아파트 임대시장은 이미 쑥대밭이 되어서 회복 기미가 전혀 보이지 않는 상황이다. 정부가 공시가 126% 우선 적용은 정부가 가격을 통제함으로써 특히 비아파트 전세시장에 강제로 하락장을 만들고 있고, 선량한 임대인조차 이 폐해를 피해가기 어려운 상황을 접하고 있다.

그러나, 주택임대사업자인 임대인이 가입하는 임대보증금보증을 대해서는 전부터 적용되던 공시의 최대 190%적용과 감정평가서를 사용하게 함으로써 숨통은 트여준 상황이었다. 임대인이 가입하는 임대보증금보증은 임차인이 가입하는 전세금반환보증에 비해 약 3배 가량 비싸지만, 주택임대사업자가 강제로 가입해야하는 보증이고, 가입 안할 경우 엄청난 과태료를 물어야 해서 울며 겨자 먹기로 가입하고 있는 상황이었다. 그런 와중에 나온 임대인의 임대보증금보증까지 한층 강화하려는 시행령 개정안(공시가 126% 우선 적용하며, 공시가 없는 경우만 감정평가서 적용이 핵심 내용)으로 인해 이제 비아파트 임대인들은 더 이상 탈출구를 못찾고 있다. 이 시행령마저 시행된다면, 앞으로 주택임대사업자제도는 없어질 듯하다. 누가 하겠는가?

무엇보다도 비아파트의 공시가격은 현 시세를 전혀 반영하지 못하고 있고, 정부서 해마다 산정하는 비아파트 공시가격이 너무 엉뚱해서 그 예를 들어 설명하고자 한다. 다음은 우리 가족회사가 소유하고 있는 상가 주택 2개를 비교 분석 하였다.

2. 보증금보증 가입시 공시가 우선적용 부당성의 예

1) 아래 표에 나와 있는 상가주택 1과 상가주택 2는 모두 운정신도시에 소재한 LH에서 분양한 점포형 단독주택으로, 1층에는 점포가, 2~4층은 5개의 다가구가 있는 상가주택이다. 건물 소유주는 주)레호보스 (법인번호 110111-6213675)이다.

(2023년 9월 5일 현재)

구 분	상가주택 1	상가주택 2
주 소	파주시 와동동 1550번지	파주시 목동동 1101-3
토지 면적	262.5㎡	259㎡
LH 분양가	417,375,000원 (1,590,000원/㎡)	371,670,000원 (1,435,000/㎡)
LH 분양년도 / 건물 준공시기	2013년 / 2017년 12월	2016년/ 2019년 1월
은행채권최고액	348,000,000원 (대출원금: 290,000,000원)	312,000,000원 (대출원금 260,000,000원)
주택전세보증금	780,000,000원	760,000,000원
상가보증금/ 월세	30,000,000원/ 3,300,000원(부가세 미포함)	25,000,000원/ 2,700,000원(부가세 미포함)
총채권액수	1,158,000,000원	1,097,000,000원
2023년 개별공시지가	1,405,000원/㎡	1,304,000원/㎡
2023년 단독주택가격	484,000,000원 (상가부분 반영안됨)	624,000,000원 (상가부분 반영안됨)
감정평가액	A업체: 15억원초반 B업체: 16억원초반 평균가격 15.5억원	A업체: 14억원초반 B업체: 14.5억원초반 평균가격 14.25억원
감정평가액 : 주택공시가격 비율	1,550,000,000원 : 484,000,000원 = 100% : 31.22%	1,425,000,000원 : 624,000,000원 = 100% : 43.78%
주택공시가격 126% 적용시	484,000,000원 x 126% = 609,840,000원	624,000,000원 x 126% = 786,240,000원

1번 주택이 2번 주택보다 LH (3년 일찍 분양했음에도 불구하고) 분양가격이 비쌌다. 따라서 같은 은행에 담보대출을 받았는데, 1번 주택이 2번 주택보다 더 많이 대출을 받을 수 있었다. 무엇보다도 2023년도에도 여전히 개별공시지가가 1번 주택이 2번 주택보다 높음을 알 수 있다. 감정평가사에 의뢰해서 받은 감정평가액 또한 1번 주택이 훨씬 높다. 그런데 웬일인지 주택공시가격은 반대로 2번 주택이 1번 주택보다 훨씬 높다. 이유는 알수 없으나, 이런 식이면 주택공시가격을 어떻게 신뢰 할 수 있겠는가? 감정평가에게 그 이유를 물어 본 적이 있는데, 그의 대답은 운정신도시 공시가격은 2명의 감평사가 구역을 맡아서 한다고 한다. 2~3명이 감평해서 평균을 내서 한다면, 이런 어처구니 없는 결과는 나오지 않을 것이다. 상황이 이렇진대, 국토부에서는 현실을 무시한 채 무슨 근거로 주택공시가격을 최우선으로 적용하겠다니 갑갑할 따름이다.

2) 상가 주택은 그 입지에 따라 가격이 천차만별이다. 게다가 단독주택가격 공시할 때는 상가부분은 미포함 된다는 사실을 알았다. 물론 임대인보증금보증 가입시 이 부분을 반영한다는 말을 다른 상가주택 소유주로부터 흘러 듣기는 했다. 우리 회사에서는 임대인보증금 보증시 감평서로 처리하기 때문에 직접 겪어보지는 않았으나, 우리 임차인이 전세보증금반환보증을 가입하려는데, HUG의 심사평가원은 이를 잘 모르는 것 같았다.

3) 공시된 주택가격과 감정평가사들을 통한 감정평가액과의 격차가 너무 심하다. 상가주택 1의 경우는 공시된 주택가격이 감정평가액의 31.22% 밖에 안된다. 가령 아파트의 KB시세는 실제금액에 많이 가깝운데, 우리가 소유한 상가주택의 경우는 너무 큰 차이가 나는데도 국토부에서는 비아파트에 대해 왜 공시된 주택가격만을 고집하는지 알 수가 없다.

3. 현재 비아파트 시장의 상황

2023년 5월 1일부터 갑자기 임차인이 가입하는 전세금반환보증에 감정평가서를 배제한 채 공시가격만을 적용함으로써 대부분의 비아파트 주택들은 강제 역전세를 당했고, 아직까지도 비아파트 시장은 쑥대밭이 되었다. 요즘 비아파트는 매매나 전세계약이 거의 이루어지지 않고 있다. 그나마 우리 회사는 주택임대사업자인 임대인이 가입하는 임대보증금보증에는 길이 열려서 겨우 가입할 수 있었다. 사실 임차인이 가입하는 전세금반환보증보다 임대인이 가입하는 임대보증금보증료가 3배가량 비싸서 억울한 면이 있지만, 그래도 강제 조항이라 할 수 없이 가입하고 있는 상황이다. 그런 와중 국토부에서는 8월 31일자로 2024년 7월 1일부터는 임대보증금보증에도 공시된 주택가격만을 적용하겠다는 내용의 '민간임대주택에 관한 특별법 시행령' 개정안을 입법 예고하였다. 국토부의 시행령 고시대로라면, (물론 우리회사 상가주택들은 주택임대사업자로 이미 등록되어 2026년 7월부터 적용이지만, 그 시기는 중요하지 않다.) 우리 상가주택 1과 2는 모두 가입불가라서 엄청난 과태료를 부과 받을 듯하다. 임대인의 엄청난 과태료가 국토부의 궁극적인 목적인가?

4. 보증금제도 도입 이후의 우리 회사상황

임대보증금보증이 도입되기 전까지는 우리 회사에서 운영하는 임대업이 어려움이 별로 없었다.(그렇다고 엄청난 흑자도 아니고, 겨우 적자를 면하는 정도이다.) 그러다가 주택임대사업자에게 적용된 강제 보증금보증으로 3년 전부터 회사는 적자를 면치 못하고 있다. 주택임대사업자에게 한번 계약시 5% 밖에 올리지 못해서 지금 우리 주택을 시중에 내놓을 때, 역전세가 거의 없고, 여전히 가장 싸기 때문에 (옛날에 비해 힘들지만) 그런대로 계약은 되고 있는 편이다. 그런데, 강제 의무 가입조항인 임대보증금제도 때문에 비용도 많이 들어가고, 준비해야할 서류도 너무 많아 힘든 것이 사실

이다. 물론 새로운 시행령으로 앞으로는 이것조차도 불가능할 듯하다. 한편으로 임차인이 혜택보는 제도인데, 임대인이 더 보증료(임대인 75%, 임차인 25%)를 부담하는 것 또한 너무 부당하다. 물론 이것은 시행령으로 해결할 수는 없고, 법을 개정해야 하는 사항이긴 하다.

5. 미래 전망

많은 임대인들은 문재인 정권에서 만들어진 너무 많은 악법들로 고통을 받아왔다. 그래서 정권을 바뀌기만을 고대해왔고 각자 나름대로 노력을 해왔다. 그러나, **지금 대부분의 임대인들은 그 원인을 제공한 문재인 정권하에서보다도, 윤석열 정권하에서 (지금 국토부에서 수시로 바꾸고 있는 정책들로 인해) 더 고통스런 시간들을 보내고 있다. 임차인에 이어서 주택임대사업자에게까지 보증금보증 요건을 강화하려는 시행령이 실제 시행된다면, 비아파트 임대시장은 지금보다 더 큰 혼란과 침체를 겪을 것이고, 모두들 기회만 된다면 주택임대사업자를 포기하려고 할 것이다. 또한 더 이상 아무도 주택임대사업자로 등록을 하지 않을 것이고, 따라서 공급 또한 급감할 것이며, 이는 갑자기 부동산 전·월세 시장이 요동칠 때, 그 피해는 고스란히 임차인들에게 돌아갈 것이다.**

지금 일각에서 드러나고 있는 전세사기를 옹호하자고 하는 것은 아니다. 잘못이 있으며, 당연히 그 죄를 물어야 할 것이다. 그러나 국토부의 땀질 식의 정책들로 선의의 임대사업자가 너무 고통받고 있다는 사실을 대통령실에서도 알아야겠기에 이렇게 글을 올린다. ‘아기를 목욕시켰으면, 목욕물만 버리면 되지 왜 아기까지 버리려고 하는가?’라는 외국 속담이 딱 들어맞는 형국이다.

역사적으로 정부의 가격 통제가 성공한 예가 없으며 그 후유증은 너무 심하다고 한다. 지금 국토부에서 하고 있는 많은 부동산 정책들로 경제가 무너져 가고 있고, 결국에는 정권이 붕괴되는 사태까지 벌어질 것으로 예상하는 사람들이 늘어나고 있다.