민간임대주택에 관한 특별법 시행령 개정령안 입법예고 반대의견

절대 반대함.

[이유]

1. 공시가격이 2023년기준 18.63% 하락한 것을 기준으로 $140\% \times 90\% = 126\%$ 의 적용은, 실제 실거래가 현장과 8~10%의 (-) 괴리 가격(2024.10.27.현재)으로 역전세를 초래함.

2. 현재 전세시장의 보증금 보증은 전세사기라는 사회적 이슈(화?)를 통해, 소비자인 임차인도 보증이 없는 전세는 기피하게 되고 거의 무조건적으로 보증을 들어야 하는 시장분위기가 조성되어 있음. 특히 등록주택임대사업자에게 임대보증금 보증은 의무사항인데, 국토교통부와 HUG가 시장의 독점적 지위를 이용하여 126%를 설정하면, 임대인은 시장의 시세와 관계없이 국토교통부 및 HUG의 공모로 설정된 금액이 무엇이든간에 거기에 맞추어 전세를 부동산 시장에 낼 수 밖에 없는 구조로 되어 있어 역전세가 발생되고 엄청난 피해를 발생시킴. (증권시장으로 표현하면 작전세력의 시장교란, 시세조작에 해당하는 것으로 판단함) 이는 자유대한민국에서 있어서는 안될 불공정하고, 불법적인 행정 폭력으로 보이며 이는 북한에서나 있을 법한 일을 21세기 대한민국 윤석열 정부에서 발생시키는 것으로 판단됨.

(국토교통부, HUG가 상기 메카니즘으로인한 시장의 독점적 지위를 이용, 역전세를 강제적으로 만들어서, 이로 인해 임대인이 전세금 미 반환 사태가 났을 때, 경매로 HUG가 헐 값으로 매수하여 편취하는 ① 사기행위 및 ②미필적 고의의 실질적인 전세사기범에 해당하는지에 대해 법적 검토를 요청함)

[126% 설정으로 → 강제 역전세 조성 → 임대인 보증금 미반환 사태 발생 (엄청난 임대인 피해발생, 126%의한 전세사기꾼 다수발생,) → 경매 발생 → 보증보험해준 HUG가 싼값에 낙찰]

3. [국토교통부공고 제2024 - 1352호] ~내용중략~

개정이유가 극히 행정편의적인 발상으로, 산정하기 어려운 문제라고 치부하기에는 국민의 피해가 너무 크고, 국민의 혈세를 받아 일하는 공무원의 의무를 저버리는 것으로 생각함. (국내와 해외 최고의 대학, 및 전문 연구기관, 및 전문가등의 외부용역 검토 필요) 주택가격을 적정하게 산정하기 위해서는 주택유형 및 가액별로 구분하여 실제상황에 부합하도록 산정해야 현실에 맞는 합리적인 가격산정이 된다고 판단되며, 전세사기와 현실적으로 무관한 준공공의 임대사업자인 등록 임대사업자의 차별적 특성을 가진 임대보증금 보증을 “전세보증금반환보증과 동일하게 공시가격 인정비율을 일원화하는 것이 주택가격을 보다 합리적으로 산정할 수 있도록하기 위함” 이라고 하는 것은 정말 말도 안되는 정반대의 잘못된 주장으로 판단됨.

주택가격을 보다 합리적으로 산정하기 위해서는 실제 실거래가를 기준으로 현장의 사실에 근거하여 계산하고 있는, 임대보증금 보증에서 적용하는 현행의 KB시세를 기준으로 적용하는 하는 것이 가장 타당한 것으로 판단하며, 공시가격 및 기준시가는 시차가 있어서, 그리고 (통화량증가, 금리인하, 실물자산 가치평가등) 현실의 실제 상황과 맞지 않고 왜곡되어 있음.

공시가격 및 기준시가의 실제 현장과 왜곡된 내용을 바로잡으려면, 공시가격 및 기준시가를 적용하더라도 126%가 아니고, 최저 130%이상이 되어야 그나마 역전세이지만, 최소한의 최소한도로

왜곡된 현실 문제 해결의 시발점이 될 것임을 정밀 현장 조사를 해서 파악하기를 간절히 바램.

전세보증금 반환보증을 적용하는 일반 빌라등의 임대(전세사기 관련 건)는 KB시세 데이터가 없는 곳이 많으므로 어쩔 수 없이 추정하여 적용할 수 밖에 없다고 해도, 등록주택임대사업자가 가입하는 임대보증금 보증의 KB시세는 실거래가가 정확하게 반영되어 있고, 가장 신뢰할 만한 데이터로 누구나 인정하는 것으로, 잘 운영되고 있는 현행(2024.10월 현재)의 기존 임대보증금 보증의 기준을 바꾸는 것에 반대하며, 여기서 특히, 입법취지의 전세사기 방지와 관련하여 언급하면, 등록주택임대사업자는 10가지 이상의 의무사항에 묶여있는 준공공의 임대사업자임. 임차인의 전세금에 대해 임대보증금 보증보험을 의무가입 해야 만 존립 가능하기 때문에, HUG에서 검토하여 임대보증금 보증이 이루어 진 후에 임차인이 전세사기를 당할 수 있는 여지가 남지 않음. 따라서 현실과 괴리된 126%를 등록주택임대사업자에게 설정하여 역전세를 강제하고 시장을 교란, 피해를 발생시키는 것은 사리에 맞지 않다고 판단하며, 「공시가격 및 기준시가 적용비율」일부 개정의 전세보증금반환보증과 동일하게 공시가격 인정비율을 일원화하는 것에 적극 반대함.