

일부 임대사업자가 임대보증금 보증 가입을 위한 주택가격 산정 시감정평가기관을 직접 선정하고 영향력을 행사하거나 감정평가기관과 공모하여 감정평가액을 실제 가치보다 부풀려 산정한 결과를 바탕으로 임대보증금 보증에 가입하여 전세사기 피해가 발생하고

원인 : 아직도 전세사기는 무엇인지 정의와 대상을 교묘하게 임대인에게 전가하고 있습니다.

집값과 전세값이 동일하다는 것의 문제는 전세가격은 집 가격으로 판단하는 것이 맞는데, 투자금액이 안들었다고 사기꾼 판단하려는 의지가 잘못된 것입니다. 경매는 시세보다 싸게 사려는 것인데 구매를 사려고 하는 사람은 사기꾼인가요?

현 시스템의 공백과 시장을 이해하지 못한 국토교통부 자체 시스템의 문제 및 보완점 그리고 관련 유기관들은 여전히 시스템의 문제를 임대인으로만 돌리려고 역지를 부리는것이 가장 큰 문제입니다.

국가가 하지 못하는 임대주택의 시스템을 민간에 두고 허그에서 만든 시스템으로 시작되었는데, 기존보다 갑자기 제도를 변경하려면 예고를 한다거나 5년뒤에는 새로운 정책변화가 되니 공론화를 시켜서 해야하는데,

그런것 없이 그냥 바로 적용시키니 여러 부작용이 새롭게 발생되었습니다. 거기에 더해서 기존의 문제점은 보완하지는 못한채로 시스템만 복잡해지는 것이 가장 큰 문제입니다.

민간의 자본을 이용해서 민간임대주택시스템을 이용하려고 했으면 이용만 해야하는데 책임은 지게 시스템을 만든건 국토교통부의 산하기관인 허그 시스템이었고, 허그의 보증보험을 통해 안심대출이란 명목하에 전세보증금의 8~90%를 대출 해준건 임대인이 만든게 아닙니다. 기존 시스템의 공백을 계속해서 언론에 제보한 사건도 나중에서야 공론화되니 안면몰수 하듯이 책임화살만 임대인으로 만드는 중입니다.

제가 2023년 국토교통부를 방문하면서

민간임대주택 부서와 청약 부서 담당자를 만났는데,
이 두 사람의 답변으로 국토교통부의 시각을 알수있었습니다.

청약담당자

Q.주택임대사업자의 보유물건은 사업물건인가 아닌가?

->국토부 방문시 직원은 집을 보유했으니 청약안된다.

Q.사업인데 왜 주거소유로만 보나?

->법이 그렇다. 기준시가 1억이하 일정면적이하면
가능하다.

->기준시가가 1억이 넘어서 청약이 안됐는데,
(당시 공동주택가격이 폭락한 리스트 제작해서 보여줌)
1억이 안되니 다시 청약이 가능한가?

->가능하다.

Q.그럼 국토교통부산하의 기관 부동산 원에서 공동주택
가격을 설정하는 것에 따라서 집소유가 되고 안되고
하는건가?

->그렇다.

청약담당자는 시스템이 그래서 그렇다는 말만 반복합니다.
그마저도 이 담당자분은 정책을 만드는 분이 아니었습니다.
다만 의견은 수렴하겠다는 말은 들었습니다.

민간임대주택 담당자분은 오자마자 눈빛으로 임대인을
사기꾼으로 쳐다 보더군요.

저 역시 국토교통부 민간임대주택부서 담당자를 사기꾼으로
쳐다 보았습니다.

Q.지금 공동주택가격(리스트를 역시 보여줌)이 너무 폭락
해서 갑자기 사기꾼이 될 위기에 처했다. 집값이란게 있는데,
심지어 물건마다 가격이 뒤죽박죽 면적과 년식은 의미없다.
"부동산원"에서 결정한 가격이 이상이 있다.

근데 그걸 국토교통부의 하위기관인 HUG(도시보증공사)
의 정책 변경으로 단기간에 묵돈 마련이 어렵게 되었다.

국토교통부가 상위 기관이니 실가격(시세)을 반영해주어야
된다. 부동산원의 공동주택가격이 그냥 떨어져서 시세를
반영하지 않는다.

A.내가 부동산원도 아니고 허그도 아니니 그쪽 가서 말해라.

Q.상위기관인데 하위기관가서 말하라는게 말이 되는가?

A.네.

Q.전세사기를 의도적으로 치려는 사기꾼을 잡아야지
7년된 건물들도 전부다 역전세 당했다.

심지어 그동안 주변시세 보다 저렴하게 임대했더니
그 저렴한 가격으로 평가받아 더 떨어졌다.

A.그건 분양받은 사람잘못이다.

Q.이러다간 임대주택시장 큰 문제가 생긴다.

A.아파트만 주의하고 있고 아파트 시장외엔 우리가 보기엔
문제 없다.

Q.진짜 문제 없나? 아직 시작도 안했다.

(방문시점23년여름)

A.아파트 시장은 문제가 될수 있어서 모니터링하고
나머지는 문제없다.

Q.말이 되나? 지금 다들 역전세 나게 생겼는데,
이거 문제 커진다.

A.분양받은사람 잘못이다.

위 대화에서 알 수 있듯이 역전세는 임대인은 책임져야 하지만,
민간임대주택이란 블록에서 임대인의 사용처는 쓰고 버리는듯한
국토부의 생각을 엿볼 수 있었습니다.

당시 임차인이 가입한다는 전세보증금반환보증은 126%

임대인이 가입하는 임대보증금 보증은 150%

여서 이걸 질문하니까 똑같이 하겠다라고 발표하니
어처구니 없었습니다.

저금리와 대출을 많이 해주는 환경에서
집값 및 임대차 가격이 올라갈때 비율을 내려 깡통전세를 없애고
고금리와 대출을 안해줄때는 현상유지를 하면서
바뀌는 정책에 대한 예고를 하면서 기존의 집을 가지고
악의적으로 이용했던 진짜 사기꾼을 잡아 형량을 늘리면됩니다.
기존의 투자자들은 하루아침에 사기꾼으로 같은범주에
들어가서 문제점을 지적하고 보완점을 제안했지만
언론을 통해서 특별보증제도나 50세대 미만은 kb부동산시세를
제공하겠다는 것도 현재까지 나오고 있지 않습니다.

한순간에 공동주택가격도 9~10%낮추고

보증비율도 150->126%를 줄이니

이중으로 내려가 한채당 2~30%의 보증금이 내려가
일시적으로 대응 못하게 합니다.

민간임대를 기업의 영역으로 한다면,
기업은 이윤창출을 분명한 목적으로
존재합니다.

어떻게 일반 개인보다 더 저렴할 것이고
유일한 해법이라고 생각하는지 도무지 이해되지 않습니다.

기준시가는 나라에서 매년 고시합니다.(공동주택포함)
감정평가사 역시 기존 시스템에서 나오는데,
그것도 악의적인 일부가 이용해서
감정평가 방식을 막겠다는 것은 대위변제를 더 만들기 위한
몸부림입니다.

허그의 대위변제금액이 넘쳐나서 자본금이 부족한가요?
허그의 기준이 갑자기 바뀌어서 부도를 위한 몸부림 아닐까요?

애초에 주택임대사업자역시도 개인은 몇채를 넘기지 못한다.
라는 기준을 만들면 가능했었습니다.
그런데 올라가는 부동산 시장에서 민간의 자본이 필요했던것
아닌가요?
왜 아파트만 집이고 비아파트는 사기로 만드나요?

위반건축물의 경우 원시적으로 위반행위를 한사람을
제제하고 다시는 못하게 하면 사라질겁니다.
왜 분양을 받고 소비자가 피해를 이중으로 받아야 하나요?

아파트역시도 역세권에 나홀로나 2~3개동있는
면적 40m²이하의 아파트 형식이지만 현실은
빌라와 같은데 비아파트정책에서는 아파트라는
이유로 또 제외됩니다.

기존에 있는 문제들을 제대로 보고 보완하고
악용하는 사람들은 페널티를 주고
그게 나랏님하는 분들 아닙니까?
공권력을 가지고 몇년을 모아 투자했는데,
기준하루만에 바뀌서 사기꾼만들려고 하는
이유를 모르겠습니다.

15억 넘는 비싼 아파트 대출을 막으면
가계대출이 이렇게 까지 늘어나지 않을겁니다.
전세대출금액은 기존의 한도까지 연장하는 유예기간을 주고
일정 기간 이후에 한도가 줄어드는 정책
그리고 비아파트나 나홀로 아파트의 거래량을 살려
실거주 하는 사람도 단계별 정책으로 돈을 모아
더큰 대단지 아파트로 가게 하면 되는데
돈이 없는게 권력입니까?

왜 임대인 말은 듣지도 않나요?

임차인을 실거주로 작지만 거래잘되는 시장으로
만들어서 세금도 내고 많은 사람들이
국가운영에 이바지 할수 있도록 해야하는데

- (1)지금 현실은 보증금액 축소로 인한
주택도시보증공사 자본금 규모 초과로 부도 예상
- (2)문제는 그럼에도 비아파트 시장이 양극화로
가격은 안떨어지지만 거래도 안되고
- (3)경매시장에서도 수없이 유찰된 집의 임차인들이
새로운 부작용으로 골머리 앓고 있습니다.
- (4)공공만 위반건축물 해제,이행강제금무제한은
정말이지 비열하기 짝이없는데 매매건수 거의없음
- (5)원자재문제로 아파트 공급이 더더지는데
비아파트와 나홀로 아파트가 담당했던 임대차시장의
신뢰도 바닥
- (6)문제만 키우고 해결은 안하니 부작용만 새롭게
나오는데 이와중에 감정평가역시도 막으려고만 함.
- (7)감정평가를 악용하는 사기꾼을 강력하게 처벌안함.
- (8)집을 가지고 장난 치는 사기꾼을 강력하게 처벌안함
- (9)기존의 임대인들까지 같은 범주에 놓아 사기꾼으로
모으고 언론,사법부,입법부,행정부 모두가 사기꾼으로
몰고 있음.
- (10)그럼에도 집이 없고 돈도 없어서 남의 집에
거주해야함.

보증기관의 대위변제액이 급증함에 따라,
임대보증금 보증 가입을 위한 주택가격 산정시
원칙적으로 공시가격 인정비율을 적용하도록 하고
->이 부분은 허그의 기준을 예고없이 바꾼것이
잘못된것입니다.

필요한 경우 감정평가액을 활용할 수 있도록 하되
구체적인 요건을 마련하여 임차인의 피해예방 및
주거안정을 도모하는 등
->기존에도 시세보다 낮게 임대하고 있던 임대인도
여럿있었습니다. 임차인의 피해예방을 공짜로 하려고
하니 문제만 커지는 것입니다.

현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을
개선·보완하려는 것임.

->제발 현행 문제점 파악을 해주세요.

돈없이 가진자들을 뺏는다고 해결되지 않습니다.
문제는 사기꾼들이 문제고 악용하는 사람입니다.
같은 범주에 있는 선의의 피해자도 있습니다.

저렴한 전세대출역시도 주택기금을 이용하는건
국가의 미래를 위한 씨앗이었습니다.
남의 집에서 사기 안당하는 불안함을 없애는
유일한 방법은 본인집에서 사는겁니다.

임차인을 집주인으로 만들어 세금을 걷으면
다시 기금으로 적립할 수 있습니다.

선순환의 고리를 끊고 악순환으로 가려고
그렇게 애쓰지 않으셔도 됩니다.
2년이 다되도록 그렇게 문제만 양산하고
해결 못했다면 이제는 들을 때도 되지
않겠습니까?

비아파트나 나홀로 아파트가 거주의 기능은
있으니 거래가 잘되게 해놓으면 됩니다.

임대인이나 임차인이나 같은 대한민국 국민입니다.
불안함을 없애주십시오.

국가가 시행한 민간임대주택 정책이었고,
따라서 등록하고 임대하고 세금도 냈습니다.
하루이틀 해온 임대사업도 아닙니다.
선의의 임대인이 있다는 것 꼭 알아주셨으면
좋겠습니다.

미래가 있어야 결혼도 하고 연애도 하고
살아가는데 생각을 좋은 쪽으로 생각 할 수있습니다.
지금 임대인들이 이렇게 무너지는 이유가
국가를 믿고 매입해서 임대를 하고 세금냈는데
이렇게 돈도 잃고 건강도 잃고 신임도 잃고
손가락질 받는다면 다시는 임대주택 정책을
새로 한다 하여도 국가 신뢰도를 잃을 것입니다.
레고사태처럼.

24시간도 안되어 대한민국 정부와 지방정부의
신뢰도로 국채나 지방채거래가 안된것 처럼

시장의 신뢰도를 다시 올려주십시오.
그 첫번째는 감정평가방법 자체를 못하게
막는것이 아니라 악용한 사람만 처벌하는 겁니다.

공동주택가격은 아파트때문에 그대로 둔다면
부동산원의 테크시세를 이용해 시세를
반영해 주세요.
감정평가의 핵심은 제대로 가치가 반영되는것입니다.
땅과 원가만 가지고 건물은 지어지지 않습니다.
5~7년전 가격으로 비아파트라해도 지어지지 않습니다.
세금으로 쏟아붓는다면 가능하겠지만,
그렇게 가기도 전에 허그가 파산하게 생긴거 아니겠습니까?

허그의 자본이 작은것도 아닙니다.
지금이라도 선의의 임대인도 품고
임차인도 집주인이 될수있게 시세대로 반영할 수 있는
시스템을 만들어 주면 감정평가도 필요가 없을겁니다.

대부분 해외에서 수입해서 건설을 하는데,
국토교통부에서 5년전 가격으로 정한다고 하니
공급이 없는것 아니겠습니까?

주택임대사업자로 등록한 사람은
국토부의 말을 잘 듣는 세금 잘내는 국민입니다.
이런 많은 우량한 국민들이 사기꾼이라는 범주에
함께 들어가있습니다.

국토교통부에서 하루에 대부분을 열심히
보내시는 분들의 월급이 7년전으로 돌아간다면
받아들이지 못할겁니다.
일한 사람이 잘 못된것이 아닙니다.
지금이라도 원인파악을 제대로 하고
악용한 사람만 다시 못하게 하고 처벌도 강력히 하고
시장은 시장대로 돌아가게 하면 됩니다.

가격은 고정되어있는게 아닌 것만큼
국토교통부에서 진정해야 할일을 해주십시오.
제가 말하는 의견이 또 다시 안들릴수도 있습니다만,
시간이 지나 의견이 없다고 하시지 말고
듣기 싫고 짜증나고 원인은 제대로 봐야 합니다.
지금도 늦지 않았습시다.

주거에 대한 이미지는 국토교통부에서 만드는데.

감정평가에 대한 방식과 더불어 부동산원의 기준시가(공주가 등)
그리고 주택도시보증공사의 정책 역시 다시 원위치 후
전세대출 및 보증한도의 감경을 예고하고
준비할 시간을 주면 대위변제할 이유도 없어집니다.

대한민국의 집이 얼마나 많고 임대주택(등록 비등록 합산)이
몇채인데 민간임대정책과가 11명이라는 놀라운 사실은
사람이 부족하다는 이야기로 들립니다.

11명이 대한민국 전체 임대시장 정책을 판단하는게
정상이겠습니까?

덕분에 2년도 안된 기간에 허그의 자본금 확충은 늘어만가고
같은 정책을 유지만 해도 확충후 더 크게 대위변제해야할
금액만 늘어날텐데, 이쯤되면 민간임대정책과에 인원을
더 많이 배정해야 되지 않겠습니까?

제발 귀 기울여주시면 감사하겠습니다.