

전세 사기는 정부가 멍석

정부가 전원·전액

전세 사기 피해자가 목숨을 끊거나 사망하는 일이 이어지고 있다. **이루 말할 수 없는 답답함과 억울함으로 고통 받았을 고인들의 명복을 빈다.** 이들은 모두 2030 청년으로 우리의 또래였다. 엄마에게 ‘2만 원만 빌려 달라’는 말을 남긴 20대 청년, 수도 단수 예고장 붙은 집에서 고통 받았을 30대 청년. 이들의 생활고가 얼마나 컸을 것인가.

전세 사기 피해자 중 절반 이상이 2030으로 적은 소득과 자산 탓에 저렴한 빌라나 오피스텔에 전세로 살다가 피해를 본 것이다.

최근 발생하는 전세 피해는 집값과 전셋값이 폭등하던 2~4년 전 이뤄진 계약들이 문제가 되고 있다. **2021년에 체결된 전세 계약의 2년 만기가 돌아오는 올해 말, 내년까지 피해가 대폭 드러날 것으로 예상된다.** 집값이 급락하고 있어 ‘깡통 전세’(집값 대비 전셋값의 비율이 80퍼센트를 넘어가는 경우)가 급증하고 있다. 언론에 따

깎아 준 ‘사회적 재난’이다

피해자를

구제하라

민간 임대사업자 활성화 제도는 공공 주택 대신 민간 임대 주택을 공급해 주택 문제를 해결하려고 민간 임대주택사업자들에게 세 금 감면 등 다양한 혜택을 주는 제도이다. 이명박 정부가 본격 장려해 박근혜, 문재인 정부를 거치며 혜택은 확대됐다.

정부가 이처럼 공공 공급 대신 임대 주택을 더욱 시장화하자 임대 주택들을 투기 대상으로 취급한 겹 투자가 활개칠 수 있는 여지가 더 커진 것이다.

이런 상황에서 부동산 가격이 떨어지고 금리가 오르니 전세 피해가 급증한 것이다. 그리고 금융기관들이 경기가 나빠지자 금리를 올리고 대출을 조여 상황이 더 악화됐다.

요컨대, 민간 임대사업자들을 대거 양산한 정부와 함께, 정부 보증을 안전판 삼아 마음 놓고 이자 장사를 한 금융기관들이 전세 사기의 배경에 있는 것이다. 전세 사기꾼들은 이 틈을 파고 들었다. 지

르면, 올해 만기인 10만 채 중 무려 6만 채가 ‘깡통 전세’일 공산이 크다. 그래서 아직 피해를 입지 않은 세입자들도 불안에 떨고 있다.

정부가 책임져라

이런 상황에서 개인들이 아무리 꼼꼼히 따져 집을 구했다 하더라도 전세 사기 위험을 피하기는 어려웠을 것이다. 그런데 윤석열 정부는 전세 사기를 개인 간 문제로 치부하며 책임을 회피하고 있다. 그러나 전세 사기 문제는 윤석열 정부를 비롯한 역대 정부의 부동산 정책이 낳은 “사회적 재난”이다.

첫째, 정부는 전세 사기 급증의 핵심 원인인 ‘갭 투자’, ‘갭 투기’를 알고 있으면서 대책을 마련하지 않았다.

‘갭 투자’는 집값과 전셋값의 차액이 적은 집을 골라 전세를 끼고 집을 매입해 시세 차익을 노리는 투자다. 2020년~2022년까지 집값과 전셋값이 폭등하고 금리가 0퍼센트대로 낮아졌을 때 갭 투자로 수십, 수백 채의 집을 구입한 사례들이 회자됐다.

그런데 금리가 상승하고 집값과 전셋값이 동반하락하며 ‘갭 투자’ 방식으로 매입된 집 중 28퍼센트가량의 세입자가 보증금을 반환받기 어려운 상황에 처한 것이다.

정부는 이에 더해 전세 세입자들을 지원하겠다고며 대출을 늘렸다. 집주인들은 이를 이용해 갭 투자를 더 할 수 있었다. 정부는 위험성을 알고 있으면서 관리감독도 제대로 하지 않고 대책도 마련하지 않았다.

둘째, 윤석열 정부를 비롯한 역대 정부들이 ‘민간 임대사업자 활성화 제도’를 이어왔고, 이것이 이번 사태의 핵심 원인 중 하나다.

금 전세 피해가 확산될 최적의 환경을 만들어 준 게 정부의 정책이었던 것이다.

사회적 공분이 커지자 그제서야 정부와 여당은 특별법을 제정하겠다고 나섰지만, 정부의 안은 지원 대상 선정 기준이 상당히 까다롭고, 설사 지원 대상이 되더라도 지원 액수가 턱없이 부족하다. 이 때문에 많은 피해자들이 ‘피해자 보호법’이 아니라 ‘피해자 걸러내기 법’이라며 분통을 터트리고 있다.

상당수 세입자들은 정부가 주도한 부동산 시장화의 피해자들이다. 그런데 이제 와서 정부가 ‘전세는 개인 간 거래일 뿐’이라고 말하는 건 명백한 책임 회피다.

정부가 건설사들을 위해 미분양 주택들을 매입해 준 것을 생각하면, 윤석열 정부의 ‘재정 아끼기’는 부자들을 구하려고 서민에게 쓸 돈을 아끼는 것이 명백하다.

피해자들에게 더 이상의 손실을 감내하게 해선 안 된다. 정부가 모든 피해자를 전액 구제하라.

2023년 5월 14일



노동자연대
청년학생그룹



 추천 영상

노동자연대  시사/이슈 토크

전세 사기와 부동산 정책 - 전세 사기 멍석 깔아 준 정부.
국회 타협 말고 정부에 보증금 반환 책임 물어야

