■ 보증금 담보대출 세입자 '우선변제권' 보호 받을까

개정 주보법 시행 후 은행 대출 임차인만 인정

〈주택임대차보호법·2013년 8월13일〉

"시행 전 임차인도 보호해야"

임차인들 잇단 헌법소원 제기

집주인이 파산해 전세로 살던 세입자의 아파트가 경매에 부 쳐진다면 보증금을 되돌려받을 수 있을까.

주택임대차보호법(이하 주보법) '3조의2'를 안다면 '그렇다' 라고 대답하기 쉽다. 이 조문에 확정일자를 갖추고 전입신고를 완료한 임차인에게는 배당에서 선순위를 점할 수 있도록 우선변 제권을 부여한다고 규정하고 있기 때문이다.

하지만 꼭 그런 것만은 아니다.

만약 개정 주보법 시행일인 2013년 8월 이전에 은행에 임차보 증금반환채권을 담보로 맡기고 대출을 받았다면 채권은 휴짓조 각이 될 수도 있다. 채권을 은행에 맡기면서 우선변제권이 사라 지기 때문에 세입자가 대출금을 갚아 채권을 되찾아도 배당 순 위에서 밀려 보증금을 받기 어렵다는 얘기다.

법조계에 따르면 최근 이런 상황으로 전세금 1억4500만원을 날릴 위기에 몰린 임모(41·여)씨는 지난 5일 헌법재판소에 "개 정 주보법에 위헌 소지가 있다"며 헌법소원을 냈다.

◇ "보증금담보대출 '열풍' 속 법 개정됐지만…"=지난해 8월 13일 시행된 개정 주보법에 보증금 담보 대출자의 우선변제권을 보호하는 규정이 마련돼 있기는 하다.

임차인이 은행에 보증금반환채권을 담보로 맡길 때 채권과 함 께 은행으로 우선변제권도 넘어가도록 정한 것이다. 이렇게 되 면 대출 과정에서 우선변제권이 '증발'되지 않기 때문에 대출금 을 갚으면서 이를 되찾아 올 수 있게 된다.

하지만 단서가 달렸다. 개정 법률은 시행일 이후 은행에 담보 를 맡긴 경우로만 적용 범위를 한정했다.

따라서 임씨와 같이 시행 전 이 같은 은행 거래를 한 세입자는 개정 주보법의 보호를 받지 못한다.

◇"기존 법률 우선변제권 인정…소송으로 다퉈볼 여지 사라 저"=임씨 측은 "기존 법률은 해석에 따라 우선변제권을 인정 받을 여지가 있었다"며 "개정 법률의 시행으로 오히려 이 가능 성이 막혀 재산권에 침해를 받게 됐다"고 지적했다. 실제 소송 을 제기한 임씨는 2012년 9월 2심에서 우선변제권을 인정받는



전세 보증금을 담보로 은행 대출을 받았으나 살고 있던 집이 경매에 넘어가 보증금을 잃은 위기에 처한 세입자가 헌법소원을 제기 하는 등 개정된 주택임대차 보호법에 일부 허점이 있다는 지적이다.

판결을 받아내기도 했다.

당시 서울고법 민사14부(이강원 부장판사)는 "주보법 규정은 보증금 채권의 양수인을 우선변제권의 보호 대상에서 배제하고 있지 않다"며 "은행 등에 채권이 담보로 넘어갈 때도 우선변제 권은 유지된다고 봐야 한다"고 판시했다.

하지만 올해 4월 상고심은 2심 판결을 뒤집고 사건을 파기환

대법원 3부(주심 이인복 대법관)는 "개정 규정은 시행 후 보증 금반환채권을 넘겨받은 경우부터 적용하도록 했다"며 "법률 시 행 전 채권을 담보로 넘긴 원고는 우선변제권을 상실했다"고 판

◇ "개정 법률은 재산권 박탈…주보법 목적에 반해" = 임씨는 청구서에서 개정 주보법은 법률의 적용 범위를 시행일 이후로 한정해 일부 임차인들의 우선변제권을 박탈했다고 주장했다. 임씨는 2심 판결을 근거로 삼았다.

2심은 "보증금담보대출은 부동산이 없는 서민 금융의 대부분 을 차지한다"며 "대출 과정에서 우선변제권이 상실되면 보증금 을 담보로 맡길 수밖에 없는 궁박한 처지의 임차인이 보호받지 못하게 돼 주보법의 목적에 반한다"고 판결 이유를 밝혔다.

임씨를 대리하는 법무법인 정건의 허정현 변호사는 "전세금 이 가파르게 오르며 정부도 정책적으로 보증금담보대출을 권장 했다"며 "이런 정부 홍보를 믿고 대출을 받은 임차인들이 법 개 정으로 보호의 사각지대에 놓이게 된 것은 아이러니"라고 헌법 소원의 취지를 설명했다.

하지만 헌법소원의 인용 가능성에 대해서는 회의적인 시각도 존재한다.

'난임보험' 도입 쉽지 않네

도입을 적극 추진하고 있으나 다른 정책 보험 상품과 마찬가지 로 성공을 거두기 어려울 것으로 보인다.

보험업계에 따르면 최근 금융당국은 올해 안에 난임보험을 내 놓는 방안을 추진했으나 보험사들이 적극적으로 상품 개발에 나 서지 않아 어려움을 겪고 있다.

난임보험은 기업의 45세 이하 기혼 남녀직원(배우자 포함)을 대상으로 ▲난임 관련 수술 ▲배란유도술 ▲보조생식술 등을 보 장해 주는 단체보험이다.

보험사들은 난임보험의 실효성과 시장성을 판단하기 어려워 상품 개발에 적극적으로 나서지 않고 있다.

현재로서는 현대해상이 난임보험 출시에 대해 가장 적극적인

정부 "저출산 문제 해결" 적극 추진 불구

보험사, 실효성·시장성 판단 어려워 난색

금융당국이 저출산 문제 해결을 돕기 위해 '난임(難姙)보험' 것으로 알려졌다. 이밖에 메리츠손해보험·LIG손해보험 등도 검 해를 입었을 때 보상해주는 '피싱·해킹 금융사기 보상보험' 도

현대해상 관계자는 "난임보험의 출시를 검토중이나 아직 출 시 여부가 확정되지는 않았다"며 "출시된다고 해도 이르면 내년 1월에나 가능할 것"이라고 말했다.

보험업계는 난임보험도 앞서 출시된 '4대악 보상보험', '자전거 보험' 등 정책성보험처럼 시장에서 뿌리를 내리기 어려울 것으로 우려한다.

박근혜 대통령의 대선 공약인 '4대악(성폭력방지·가정폭력방 지·학교폭력방지·불량식품방지) 척결'을 위해 지난 7월 출시된 '4대악 보상보험'은 현재까지 판매실적이 전무한 상태다.

금융회사 등 기업의 고객이 피싱, 해킹 등 전자금융사기로 피

포함됐기 공유자

이상재지본15분의

출시된 지 약 6개월이 지났지만 단 1건만 판매됐을 뿐이다.

또 난임보험은 난임 가능성이 높은 고연령층이 주로 가입하는 '역선택 위험'을 낮추기 위해 특정 사업장의 종업원이 일괄 가입 하는 '단체보험상품'으로 개발된다. 이 과정에서 가입자가 개인 사생활 공개를 꺼릴 수도 있고, 일부 난임부부를 위해 단체협약 에 나설 회사가 많지 않을 것이라는 지적도 나온다.

금융소비자원의 오세헌 생명보험국장은 "보험상품을 만들기 위해서는 위험율이 먼저 산출돼야 하는데 불임부부와 관련한 안 정적이고 정확한 통계도 아직 없다"며 "금융당국의 지시에 따라 보험회사에서 무리하게 상품을 만들다 보면 손해율이 높아질 가 능성이 높다"고 우려했다. /김대성기자 bigkim@kwangju.co.kr

■ 주간 증시 포커스

中 후강퉁 등 변수 많아 단기 조정폭에 주목

초반 상승세를 보이던 코스피지수가 주 후반에는 외 국인매도와 삼성SDS상장 역효과로 상승폭을 반납하며 1950포인트 아래로 마감했다. 관심을 모았던 삼성SDS 는 공모가 19만원의 두배인 38만원에 시작했지만 오너 효과와 향후 성장성을 감안해도 고평가되었다는 인식이 확산되며 시초가대비 13.8% 하락해 32만7500원에 마감 했다. 삼성SDS는 상장 첫날 거래대금이 1조 3483억원으 로 상장일 기준 역대 최고액을 기록했고 시가총액도 종 가기준으로 25조 3412억원으로 POSCO에 이어 6위를 기록했다. 특히 이날 삼성SDS 상장은 시가총액 5~6권 인 삼성SDS를 포트폴리오에 편입하기 위해 기관과 외 국인이 다른 대형주를 대거 매도하면서 코스피지수 하 락으로 이어졌고 SKC&C와 현대글로비스 등 기업지배 구조관련종목의 하락폭이 크게 나타났다.

삼성SDS은 향후 그룹 차세대 먹거리사업에 주축으로 성장기대감과 삼성생명처럼 상장에 따른 단기과열을 우려 하는 전망이 상존하고 있어 향후 기관과 외국인의 포트폴 리오 정리가 마무리된 후 대응하는 것이 필요해 보인다.

11월17일에 한달 여간 미루어진 중국의 후강퉁이 시 행된다. 후강퉁이란 상하이증시와 홍콩증시 사이 교차 거래를 허용하는 중국정부의 조치를 말한다. 후강퉁이 시행되면 중국인들은 홍콩 주식에 외국인들은 상하이 거래소에 상장된 주식에 별도의 라이선스를 받지 않아 도 매매할 수 있게 된다.

중국자본시장은 2020년 완전개방을 목표로 하고 있 으며 후강퉁은 중국본토증시가 대중적으로 개방되는 첫 단계이기 때문에 해외투자자들 사이에서 우량주를 선점 하려는 움직임이 나타날 것으로 보인다. 중국이 후강퉁 을 시행하는 목적은 첫째 국유기업 민영화를 위해 중국 국내자금 뿐만 아니라 외국인자금까지 투자자금을 확 대해 상해거래소를 활성화시키기 위함이다. 둘째 증권 시장 개방으로 위안화를 매개로 하는 외국인투자를 활 성화해 위안화가 글로벌 통화로 자리매김 할 수 있도록 하는 것이 정국정부의 생각이다. 1992년 1월3일 한국의 증권시장개방이후 외국인이 저PER주를 집중 매수 했 던 사례를 생각하고 최근 주식투자자와 주식에 관심이 없던 지인들도 중국주식 직접투자에 대한 관심을 보이 고 있다. 하지만 개인이 국내가 아닌 중국경제와 중국개 별기업의 상황변화를 오랜 기간 지속적으로 파악하기 어렵고 7월이후 후강퉁시행에 대한 기대감으로 상해종 합지수가 20%이상 상승해 단기적인 대응보다는 중장기 적인 대응이 필요하다.

또한 개인이 소수기업에 직접투자하기 보다는 펀드나 랩 상품처럼 전문가 도움을 받는 것을 권유하고 싶다. 중 국의 도시화가 빠르게 진행되고 있어 도시화에 따른 대 표적 수혜가 기대되는 중국1등 소비재주에 투자하는 KTB중국1등주펀드와 복수의 중국현지운용사에 위탁 운용하며 높은 성과를 보이고 있는 KB중국본토A주펀 드에 관심을 갖는 것이 좋아 보인다.



정계두 〈유진투자증권 광주북지점장>

법원 경매부동산의 매각 공고

To a tro-		매 각 腿 건	강정평가역			
사건번호	물건 반호		용도	최저매각가격 [단위:원]	비고	
[기타]		1				
2014EF@		여수시 공화용 1087-2 162㎡	Oi .	271,215,660	일괄매각	
2560	1	여수시 동문로 87-1 지하층38.85㎡[대피소] 1-3층각126.78㎡ 4층58.875㎡	여관등	271,215,660		
		보성군 독량면 정흥리 34-1 1200㎡	공장	562, 192,000	일골매각, 목록5존	
2014EF2		음소 34-1 5498㎡	교장용지	562, 192,000	테이너1동매각제	
4436	1	동소 34 886때[현황공장용지]	전		외	
4430		동소 34-2 81#	공창용지			
		동소 1428-2 1447㎡ 현황공장용지	잔			
2014단경	140	선적항: 부산광역시 선박종류와명칭:기선 데모크라시1호 전수남월일: 1992년7월 검사 유효기간:2014.3.3-2019.3.2신체일기관련 황김정사참조,의장품계선,계류설비,항해설 비,구명설비,소방설비및공조설비,보조기관 및각종ControlPane!등으로선채에포함평가		1,228,588,000	선절:에뜨,말.피 총론수:294론,정 박지또는보관장소 :여수시교등여수 항여객선된미널제 2부두	
8148	2	선작항:여수시 선박의종류와명칭:기선 오 가고호 선절:일루미늄함금 총론수:297년 검사유효기건:2012.10.31,~2017.10.30선처 및기관련황감정서참조,의장점은운항에필요 환형래장비,통신설비,구명설비,소방설비원 여격운송수반되는제반사설,선제에모항령기	선박		진수년뒒일:1995 년,정박지또는보 관장소:여수시수 정동여수신항유림 선부두	
2014EF@	14	구례군 간전면 중대리 303-1 968#	답	18,606,000	일곱대각,목록15	
8407	1 1	동소 303-8 197㎡	至章		지취득자격증명되	
2014EF3		여수시 돌산읍 병사리 1235-12 2188㎡[일 부도로 콘테이너10여기메각재되]	O.		일골대각,목록2년 지취독자격증명도	
9776	100	동소 1235-13 3393배[일부도로]	전		.2014EJ 2 12796[
4-10-1-1		돌소 1235-14 660㎡	갑종지		중복	
2014단경	1.	순천시 월등면 대편리 80-3 546㎡	잡종자	7,410.000		
11724	,	동소 80-4 195㎡	양이	7,410,000		
2014EF3	1	여수시 돌산읍 우두리 산62 9025㎡	임아	129,937,500	일골매각,목록2%	
11786	, ,	동소 44-1 3293㎡	전	129.937.500	지취목자격증명의	
단독주	택.	다가구주택]				
2014타경 5811	1	여수시 덕충동 1666 170㎡	D	122, 186, 800	일글때각,재시외 건물포함	
		여수시 충면사길 16 1층81.99㎡ 2층55.04 ㎡[연황정포] 제시외 가추 9.7㎡	점포및주 탄	122,186,800		
			G -	7 439 200	일괄매각,공유자	
0014555		고흥군 과역면 석촌1길 69 84㎡ 부속건물	各对平鲜		우선매수권행사X	
2014EF3	4	참고12㎡ [현황주건물과부속건물1동건물,실			한,수목[유실수]	

축상125㎡] 제시외 목탑 등 16㎡[제시외건

물포함][건물돔소353,354,344번지소재]

흥군 과역면 석봉리 354 202개

9837

		매 각 물 건		감성용가액		
사건번호	물건		8 도	최저매각가격 [단위:원]	비고	
2014타경		고통군 두원면 운대리 252 724㎡[토지대장 상252번지와252-1번지로분합]	-		일광매각,매각외 건물존재,법정지	
10271		고흥군 두원면 금오길 19-25 32.4㎡ 제시 외 가추 등 25.8㎡[제시외건물포항]	단독주택		상권성립여지있음	
2014EF#		고흥군 포두면 차동리 354-3 322㎡		일괄매각 제시외		
11502	1	동소 354-3 43㎡ 제시외 현관 등 30㎡[일 부건물타지상[354-1]소재]	단독주택	12,384,100	건물포함	
2014EF8		여수시 국동 193~426 165#	CH.	70,935,000	일광매각,제시외	
12604	1	여수시 국동B링 16 82.65㎡ 제시외 참고 등 16.2㎡	단목주택	70,935,000	건물포함	
[대지/일	101	/전답]				
		순천시 장원동 51-4 211.3㎡	CH	355,141,000	일괄매각,주차장	
2013EF광	100	동소 51-15 19.8㎡	CH.	355,141,000		
14528	11	동소 117-8 20=	CH-			
11935	1	동소 117-5 20㎡	24:			
2014타경	4	고흥군 포두면 봉립리 1355-1 555㎡	CH	7,215,000	매각외건물존재	
6647	1	THE LOCATION OF THE PARTY OF TH		7.215.000		
2014EF28		순천시 와용등 352 60㎡	전	8,400,000	일괄매각.현:일부	
7794	1	용소 353-5 443㎡[농지취득자격증명요,메 각외건물존재,공유자우선메수권행사제한]	전	B,400.000	대,공유자한춘자, 김성미지분전부	
		고흥군 과역면 석봉리 236~4 2781#	전	5,396,939	일글매각, 농지취	
2014타경 9837	2	동소 237 1759=[물건번호2:공유자우선대 수권행사제한,과수목[유싫수]포함명가,현	자우선매 전 5,396,939 독자격증	유자이상재지본1		
		환일부도로]			분의2전부	
2014日日 11229	1	광양시 진상면 점거리 303-10 132배[남동 축으로일부타인점유부분있음]	CII.	19,404,000 19,404,000	LEADER SCHOOLS	
2014EF3	1	보성군 용치면 강산리 899 734㎡	전	4,147,100 4,147,100	눌지취독자격증명 요	
11342	2	동소 1510 932㎡	전	4,416,600	일괄매각, 농지취	
		동소 1511 367㎡	천	4,416,600	투자격증명요	
	1	고흥군 도화면 덕중리 산255 19835째	잃애	29.752.500 29.752.500		
2014E) 程 11564	2	고홈군 도화면 사닥리 산1 3174㎡	임야	5,078,400 5,078,400		
		고흥군 점앙면 화계리 산14 6358㎡	임아	110,102,350	일괄매각 공유자	
	3 일부대]	동소 산14-1 20392㎡[매각외건물존재,현황 일부대]	원이	110,102.350	우선매수권행사제 한.공유자김경애	
		동소 산14-2 8889㎡	암아		지분4분의2전부	
2014EF≅ 11618	.1	순천시 별령면 우산리 626-1 1187㎡[공유 자정왕동지분2분의1전부][분묘소재.분묘기 지권성립여지있음]	임이	6,943,950 6,943,950	공유자무선패수권 행사제한	
2014日日 11786	3	순천시 가곡동 931-1 9332㎡	전	42,927,200 42,927,200	농지취특자격증명 요	
2014타경 11946	1	고흥군 동일면 백망리 744 1269㎡[현황일 부농로[도로]]	답		농지취득자격증명	
살기/되	211	스텔,근린시설]		- Charles	50.00	
		구례군 간전면 중대리 400-1 246㎡	도로	1,134.840	일괄매각, 권유자	
2014타경 8407	2	동소 400-2 173㎡[농지취득자격증명요][물 건번호2:공유자우선매수권행사제한]			임록식지분3분의 전부	
2014타광	1	여수시 문수동 675-1 홍회상가 상가동 4층 402호 83.700㎡	근린시설	76,000.000 76,000.000		

사건번호		매 각 물 건	강정평가역		
	물건 반호	오 새 사 꼭 던 꼭 []	용 도	최저매각가격 [단위:원]	田田
아파트	1				
2014EF≅ 10493	t	여수시 신월로 655, 112등 10층 1005호 [국동,서화스타립스] 59.8304㎡	아파트	142,000,000	
2014단경 11786	2	여수시 덕충2걸 37, 17층 1707화 [덕충돔, 덕충동귀인그린파크] 84.65㎡	아파트	117,000,000 117,000,000	
2014日日 12260	t	순천시 조비길 14, 101동 19층 1903회 [가 곡동,대주아파트] 59.93㎡	아파트	81,000,000 81,000,000	

5. 매각방법

6. 매각하가 및 대근납부

5. 주의 사항
3. 조직의 사항
3. 출작된 주택 도는 성기선물병 최근상무료 자당권 등이 불충한 남동보다 먼저 주인들택견답신교를 다치고 겨주하고 있는 법과인역나, 사법 자료에 본 주택 도는 성기선물병 최근상무료 자당권 등에 불충한 남유보다 먼저 주인들택견답신교를 다치고 기주하고 있는 법과인역나, 사법 자료에 본 경우가 생활 수 있습니다.
3. 설명단음병 열명에 경공하기 위하여 제국기업 1주를 건복한 표수물건 역사에, 변통조사보고서 및 경기사의 사본 등을 우리보는 단사집합!
소원기골등 비치하여 결명에 제공하고 있으므로 미리 필요한 원산을 받으신 후 법률이부를 근한시기 바랍니다.
3. 목표하고 문항 기계를 함치되었다는 이 경우 이 경우 기계를 보고 하는 수 있습니다.
4. 설명병장에 나무실 하면난 일본되면 기계를 및 이용병원 공기 변경에 필요되었다. 전반으로 조용을 가지고 모시기 바라며, 타인의 대라마으로 발용하려고 있는 사용된 인의성명을 취받한 위한 등에 함보다 함께 처음하여야 합니다.
※ 소유권이전에 논지하되기건경반이 모구되는 동지의 경우에는 학교기계약소산교안으로 결정된 후 대학경광기될까지 논지하되자라 등에 되어 하기된 수 있습니다.
전 소유권이전에 논지하되기건경반이 모구되는 동지의 경우에는 학교기계약소산교안으로 결정된 후 대학경환기보자자 논지하되자라 등에 되어 하기된 수 있습니다.

됩니다. - 공고단 물건들에 파리기질 건데 경력선용이 취하되거나 검험이 취소 - 정치된 경우, 또는 바닥기질이 변경된 경우에는 별도의 공고 없어 -합불에서 짜면됩니다. ① 신문에 공고되는 물건은 超초인 바리기밖에 하당되는 불건이다. 속하시건에 다해서는 별도로 신문공고를 하지 않으므로 우리법이 게시된 매각다금을 납부하기 전혀의 화주자가 화무를 변제하면 해각이 취소될 수도 있습니다. 미래에는 제소선원인이 제출된 예수선원보증을 반

중됩니다. 해국가당 공고와 요치는 대법은 휴라이지에서 출함할 수 있습니다. 주소 - http://www.courteaction.go.in/[법원공고 ~ 법문리비화보선책] 용 - 대법은 휴라이지에서 공고내용적으 열광 가능한 정보는 법률장 제공하도록 형하여자 있지 아니는 것을 국민공리를 뛰자야 되던 전공한 것으로서, 혹시 그 중에 시설과 다른 대용이 있더라도 어떤 미유로 해작할까가 산화이나 학교, 대공라에선천이나 손에버설의 광구를 할 수 살으므로, 관심적은 활간에 공하하는 반드시 법문에 나오셔서 개시는 과작가장이 공고나 바지면 연기공건에서 등을 처친 폭안하신 후 함

2014. 11. 17.

광주지방법원 순천지원 판 사 김동현 사법보좌관 김동진