

■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 부쳐진다면 보증금을 되돌려받을 수 있을까.

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

하지만 꼭 그런 것만은 아니다.

만약 개정 주보법 시행일인 2013년 8월 이전에 은행에 임차보증금반환채권을 담보로 맡기고 대출을 받았다면 채권은 휴짓조각이 될 수도 있다. 채권을 은행에 맡기면서 우선변제권이 사라지기 때문에 세입자가 대출금을 갚아 채권을 되찾아도 배당 순위에서 밀려 보증금을 받기 어렵다는 얘기다.

범주에 따르면 최근 이런 상황으로 전세금 1억4500만원을 날릴 위기에 몰린 임모(41·여)씨는 지난 5일 헌법재판소에 “개정 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 함께 은행으로 우선변제권도 넘어가도록 정한 것이다. 이렇게 되면 대출 과정에서 우선변제권이 ‘증발’되지 않기 때문에 대출금을 갚으면서 이득을 되찾아 올 수 있게 된다.

하지만 단서가 달렸다. 개정 법률은 시행일 이후 은행에 담보를 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…소속으로 다뤄볼 여지 사라져”=임씨 측은 “기존 법률은 해석에 따라 우선변제권을 인정 받을 여지가 있었다”며 “개정 법률의 시행으로 오히려 이 가능성이 막혀 재산권에 침해해 받게 됐다”고 지적했다. 실제 소송을 제기한 임씨는 2012년 9월 24일 서울 구청에서 우선변제권을 인정받는



전세 보증금을 담보로 은행 대출을 받았으나 살고 있던 집이 경매에 넘어가 보증금을 잃은 위기에 처한 세입자가 헌법소원을 제기하는 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 우선변제권은 유지된다고 봐야 한다”고 판시했다.

하지만 올해 4월 상고심은 2심 판결을 뒤집고 사건을 파기환송했다. 대법원 3부(주심 이인복 대법관)는 “개정 규정은 시행 후 보증금반환채권을 넘겨받은 경우부터 적용하도록 했다”며 “법률 시행 전 채권을 담보로 넘긴 원고는 우선변제권을 상실했다”고 판시했다.

◇“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 대부분을 차지한다”며 “대출 과정에서 우선변제권이 상실되면 보증금을 담보로 맡길 수밖에 없는 공박한 처지의 임차인이 보호받지 못하게 돼 주보법의 목적에 반한다”고 판결 이유를 밝혔다.

임씨를 대리하는 법무법인 정건의 허정현 변호사는 “전세금이 가파르게 오르며 정부도 정책적으로 보증금담보대출을 권장했다”며 “이런 정부 홍보를 믿고 대출을 받은 임차인들이 법 개정으로 보호의 사각지대에 놓이게 된 것은 아이러니”라고 헌법소원의 취지를 설명했다.

하지만 헌법소원의 인용 가능성에 대해서는 회의적인 시각도 존재한다. /연합뉴스

# ‘난임보험’ 도입 쉽지 않네

〈難姓〉

금융당국이 저출산 문제 해결을 돕기 위해 ‘난임(難姓)보험’ 도입을 적극 추진하고 있으나 다른 정책 보험 상품과 마찬가지로 성공을 거두기 어려울 것으로 보인다.

보험업계에 따르면 최근 금융당국은 올해 안에 난임보험을 내놓는 방안을 추진했으나 보험사들이 적극적으로 상품 개발에 나서지 않아 어려움을 겪고 있다.

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

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

현재로서는 현대해상이 난임보험 출시에 대해 가장 적극적인

것으로 알려졌다. 이밖에 메리츠손해보험·LIG손해보험 등도 검토 단계다.

현대해상 관계자는 “난임보험의 출시를 검토중이나 아직 출시 여부가 확정되지는 않았다”며 “출시된다고 해도 이르면 내년 1월이나 가능할 것”이라고 말했다.

보험업계는 난임보험도 앞서 출시된 ‘4대야(보상보험)’, ‘자녀거보형’ 등 정책성보험처럼 시장에서 뿌리를 내리기 어려울 것으로 우려한다.

박근혜 대통령의 대선 공약인 ‘4대야(성폭력방지·가정폭력방지·학교폭력방지·불량식품방지) 적결’을 위해 지난 7월 출시된 ‘4대야 보상보험’은 현재까지 판매실적이 전무한 상태다.

금융회사 등 기업의 고객이 피싱, 해킹 등 전자금융사기로 피

## 정부 “저출산 문제 해결” 적극 추진 불구

### 보험사, 실효성·시장성 판단 어려워 난색

해를 입었을 때 보상해주는 ‘피싱·해킹 금융사기 보상보험’도 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 가입하는 ‘단체보험상품’으로 개발된다. 이 과정에서 가입자가 개인 사생활 공개를 꺼릴 수도 있고, 일부 난임부부를 위해 단체협약에 나설 회사가 많지 않을 것이라는 지적도 나온다.

금융소비자원의 오세현 생명보험국장은 “보험상품을 만들기 위해서는 위험율이 먼저 산출돼야 하는데 불임부부와 관련한 안정적이고 정확한 통계도 아직 없다”며 “금융당국의 지시에 따라 보험회사에서 무리하게 상품을 만들다 보면 손해율이 높아질 가능성이 높다”고 우려했다. /김대성기자 bigkim@kwangju.co.kr

법원 경매부동산의 매각 공고					
사건번호	물건번호	소재지 및 면적 [㎡]	용도	감정평가액 최저매각가격 [단위:원]	비고
2014타경 2560	1	여주시 공동동 1087-2 162㎡	대	271,215,660	임대주택
2014타경 4436	1	여주시 동안동 87-1 지하층 38.85㎡ [대지소 1-1-9층각 126.78㎡ 4층58.875㎡]	여과동	271,215,660	대
2014타경 8148	1	보성군 특목면 정흥리 34-1 1200㎡	공장	562,192,000	임대주택, 목책5면
2014타경 8407	1	동소 34-1 5498㎡	공장	562,192,000	대
2014타경 9776	1	동소 34-2 81㎡	공장	7,410,000	대
2014타경 11786	1	동소 1428-2 1447㎡ [현황공장용지]	전	7,410,000	대
2014타경 5811	1	전북특별자치도 완주군 고령면 석촌리 59-84㎡	대	122,186,800	임대주택, 채시와 건물포함
2014타경 9837	1	고흥군 고령면 석촌리 354-2 202㎡	대	122,186,800	임대주택, 채시와 건물포함

사건번호	물건번호	소재지 및 면적 [㎡]	용도	감정평가액 최저매각가격 [단위:원]	비고
2014타경 10271	1	고흥군 두원면 문대리 252-724㎡ [토지대장 252-252-1외252-1번지포함]	전	9,449,400	임대주택, 채시와 건물포함
2014타경 11502	1	고흥군 두원면 문대리 354-3 322㎡	대	12,384,100	임대주택, 채시와 건물포함
2014타경 12604	1	여주시 곡동8길 16 82.65㎡	대	70,935,000	임대주택, 채시와 건물포함
2013타경 14528	1	순천시 장천동 51-4 211.3㎡	대	355,141,000	임대주택, 주차장
2014타경 6647	1	고흥군 모두면 봉림리 1355-1 555㎡	대	7,215,000	대
2014타경 7794	1	순천시 외동동 352 60㎡	전	8,400,000	대
2014타경 9837	2	동소 237-1759㎡ [현황건물2:공유자무선랜수경형사채한, 공유자[유실수]포함]가, 현행임대주택	전	5,396,939	대
2014타경 11229	1	광명시 장안동 경간리 303-10 132㎡ [난방 시설완성]임대주택	대	19,404,000	대
2014타경 11342	1	보성군 통지면 강산리 889-734㎡	전	4,147,100	대
2014타경 11564	1	고흥군 도화면 덕동리 신255 19835㎡	임야	29,752,500	대
2014타경 11786	1	고흥군 도화면 사덕리 신 3174㎡	임야	5,078,400	대
2014타경 11946	1	고흥군 장안면 황계리 신 14 6358㎡	임야	110,102,350	대
2014타경 11458	1	순천시 발왕면 우산리 626-1 1187㎡ [공유자정용주차장2면(1장부)] [보유소채, 분양기 지분현황여지있음]	대	6,943,950	대
2014타경 8407	2	구례군 간성면 중대리 400-1 248㎡	도	1,134,840	대
2014타경 11458	1	여주시 문수동 675-1 흥화상가 상가동 4층 402호 83,700㎡	관	76,000,000	대

사건번호	물건번호	소재지 및 면적 [㎡]	용도	감정평가액 최저매각가격 [단위:원]	비고
2014타경 10493	1	여주시 신월로 655, 112동 10층 1005호	아파트	142,000,000	아파트
2014타경 11786	2	여주시 덕송2길 37, 17층 1707호 [역촌동, 아파트]	아파트	142,000,000	아파트
2014타경 12260	1	순천시 조비길 14, 101동 19층 1903호 [가]	아파트	117,000,000	아파트
2014타경 12260	1	여주시 곡동8길 16 82.65㎡	아파트	81,000,000	아파트



정계두

〈유진투자증권  
광주북지점장〉

2014. 11. 17.  
광주지방법원 순천지원 판사 김동현  
사법보좌관 김동진