

‘전세사기’ 뿌리 뽑는다...계약 후 집주인 매매·근저당 금지

국토부, 피해 방지방안 발표...임차인 보호 대책 특약 신설 추진 계약 전 체납세금·대출금 등 우선변제사항 임차인에 공개해야 피해자 1억6000만원 저리 긴급대출·6개월간 임시거처 지원

전세사기 피해를 막기 위해 앞으로 전세계약 체결 직후 집주인의 해당 주택 매매나 근저당권 설정 등이 금지된다. 전세계약을 맺기 전 집주인은 임차인에게 보증금보다 우선 변제되는 체납 세금이나 대출금 등이 있는지를 투명하게 공개해야 한다. 전세사기 피해자에게는 1억6000만원까지 저리의 긴급대출이 제공되고, 최장 6개월까지 시세의 30% 수준으로 거주할 수 있는 임시거처가 지원된다.

국토교통부는 1일 정부서울청사에서 이 같은 내용을 골자로 한 ‘전세사기 피해 방지방안’을 관계부처 합동으로 발표했다.

이번 대책은 지난 7월 20일 윤석열 대통령이 주재한 제3차 비상경제민생회의에서 보고된 ‘주거분야 민생안정 방안’의 후속 조치다.

당시 윤 대통령은 원희룡 국토부 장관에게 전세사기 범죄를 강력히 단속하라고 지시하면서 ‘강종전세’가 우려되는 지역을 선제적으로 관리할 것과 전세 사기 피해자에 대한 지원책 마련 등을 주문했다.

원 장관은 이날 브리핑에서 “전세사기를 확실히 뿌리 뽑기 위해 피해를 미리 예방하고, 부득이하게 발생한 피해는 신속히 구제하는 한편, 범죄자에 대해서는 일벌백계한다는 원칙하에 이번 대책을 마련했다”고 말했다.

정부는 먼저 전세사기 피해를 막기 위해 임차인의 대항력을 강화하기로 했다. 이를 위해 주택임대차 표준계약서에 ‘임차인의 대항력 효력이 발생할 때까지 임대인은 매매나 근저당권 설정 등을 하지

않는다’는 특약을 명시하도록 제도를 개선한다. 현행 주택임대차보호법에 따르면 임차인이 전입 신고를 하고 확정일자를 받아도 그 효력은 당일이 아닌 ‘그다음 날 0시’부터 발생한다.

이 때문에 전세 계약 직후 집주인이 주택을 매도하거나 은행에서 담보대출을 받고 저당권을 설정하면 임차인의 보증금이 후순위로 밀려 보증금을 제대로 보호받지 못하는 경우가 생긴다.

원 장관은 “현행 법률·시스템상 확정일자를 받는 즉시 임차인에게 법적 대항력을 부여하는 것은 아직 어려운 시스템 정비를 추진하고, 그전이라도 임차인 보호를 위한 실질적인 대책으로 특약 신설을 추진한다”고 설명했다.

아울러 금융권에도 주택담보대출 시 임대차 확정일자 부여 현황을 확인하도록 하고, 주택담보대출 신청이 들어오면 전세보증금을 감안하도록 시중 주요 은행과 협의하기로 했다.

임대인에게 전세계약 전에 임차인에게 세금 납부 사실이나 선순위 보증금 규모 등의 정보를 제공할 의무가 부여된다.

전세계약 후에는 임차인이 임대인의 동의가 없어도

임대인의 미납세금 등을 확인할 수 있도록 법 개정을 추진한다.

담보 설정 순위와 관계없이 임차인 보증금 중 일정 금액을 우선 변제하는 ‘최우선 변제금액’은 상향을 추진한다.

현재 최우선 변제금액은 서울이 5000만원, 수도권 과밀억제권역은 4300만원, 광역시는 2300만원, 그 밖의 지역은 2000만원으로 각각 설정돼 있는데, 법무부 심의를 거쳐 상향 수준을 정하고 연내 관련법 시행령을 개정한다.

주택도시보증공사(HUG)의 전세보증보험 가입 시 연립·다세대·도시형생활주택 등에 적용되는 주택가격은 현재 공시가격의 150%에서 140%로 낮춘다.

HUG는 신축 빌라 등의 경우 시세 산정이 어려워 공시가격의 150%를 집값으로 인정해주고 있는데, 이때 전세값이 매매가격보다 높은 경우가 발생해 ‘강종전세’를 악용한 전세 사기 피해가 발생하고 있다.

전세 사기 피해자에 대한 지원은 강화된다. 전세보증금을 돌려받지 못한 피해자에게는 주택도시

금에서 1억6000만원까지 연 1%대 저리로 긴급자금 대출을 지원한다.

자금이나 거주지 확보에 어려움을 겪는 피해자에게는 HUG가 관리하는 임대주택 등을 최장 6개월까지 시세의 30% 이하로 거주할 수 있도록 임시거처로 지원한다.

전세사기 피해 지원을 위해 이달 중 서울을 시작으로 내년 서울·경기·충청 등 3곳에 ‘전세피해 지원센터’를 설치하고, 변호사, 법무사 등을 상주시켜 전세 관련 상담과 피해구제 및 지원에 나선다.

부동산 거래 경험이 적은 2030세대 등을 위해 내년 1월까지 ‘자기진단 안심전세 앱(app)’을 출시하고, 임차인 ‘핵심 체크리스트’도 만들어 배포한다.

전세사기 의심 매물 신고 포상제도도 도입해 공인중개사 등이 전세사기의 의심 매물 등을 지자체에 신고하면 소정의 포상금을 지급한다.

또 전세사기법에 대한 처벌은 강화해 전세사기 가해자에게는 임대사업자 등록을 불허하고, 기존 사업자의 경우 등록 말소를 추진하기로 했다.

박기용 기자 pboxer@kwangju.co.kr·연합뉴스

1주택 중부세 특별공제 불발...일시2주택 10만명 증가 면제

이사·상속 2주택자 1주택 인정 고령자·5년 이상 보유 납부 유예

1세대 1주택자의 종합부동산세 부담을 완화하기 위한 특별공제 도입이 불발됐다. 이사회 상속으로 불거지게 주택 2채를 보유하게 된 1세대 1주택자 10만명은 중부세 중과를 면했고, 소득이 적은 노인이나 주택 1채를 오래 보유한 사람은 중부세 납부를 미룰 수 있게 됐다.

1일 국회에 따르면 여야는 이사회 상속 등 불가피한 이유로 2주택자가 된 1세대 1주택자들에게 1세대 1주택자 혜택을 그대로 유지해주는 등 내용을 담은 중부세법 개정안을 처리했다.

여야는 이사 목적으로 신규 주택을 취득했으나 기존 주택을 바로 처분하지 못한 경우, 상속으로 주택을 취득한 경우, 투기 목적 없이 지방 저가 주

택을 보유한 경우 1세대 1주택 지위를 유지해주는 주택 수 제외 특례 도입에 합의했다.

대상자는 이사에 따른 일시적 2주택자 5만명, 상속 주택 보유자 1만명, 공시가 3억원 이하 지방 저가 주택 보유자 4만명 등 10만명으로 추산된다.

이들은 기존 법상 다주택자로 분류되면서 최고 6%(1.2~6.0%)의 중과세율로 세금을 내야 했지만, 올해부터는 기본세율(0.6~3.0%)을 부과하게 된다.

비과세 기준선도 현재 6억원에서 11억원(1주택자 기본 공제금액)으로 올라가고, 최대 80%의 고령자·장기 보유 세액공제도 받을 수 있다.

전년 대비 세액 또한 최대 1.5배(세 부담 상한 150%)까지 늘어날 수 있도록 상한을 두는 만큼, 올해 일시적 2주택자의 중부세 부담은 대폭 완화될 것으로 보인다.

여야는 또 만 60세 이상·주택 5년 이상 보유 등

요건을 충족하고 소득이 일정 수준 이하(총급여 7000만원·종합소득 6000만원)인 1세대 1주택자가 주택을 처분(양도·상속·증여)하는 시점까지 중부세 납부를 유예해주는 방안이 합의했다.

이에 따라 1세대 1주택자 가운데 고령으로 현금 흐름이 좋지 않거나 주택 1채를 오랫동안 보유한 8만4000명은 중부세 납부를 연기할 수 있게 된다.

반면 정부·여당이 제시한 1세대 1주택 3억원 특별공제안은 이날 합의에 이르지 못하면서 올해 1세대 1주택자의 중부세 비과세 기준선은 정부·여당 안인 공시가 14억원으로 올라가지 못하고 기존 공시가 11억원이 유지된다.

1세대 1주택자 중 공시가 11억~14억원 주택을 보유한 9만3000명이 정부·여당 안에서는 중부세 면제 대상이었지만 이날 여야 합의 기준선으로 보면 중부세 납부 대상자가 된다는 의미다.

박기용 기자 pboxer@kwangju.co.kr·연합뉴스



쌀 소비촉진 홍보 캠페인 NH농협은행 나주혁신도시금융센터(센터장 이현영)는 1일 한국전력나주본사 구내식당에서 쌀 소비촉진 홍보 캠페인을 열고 임직원들을 대상으로 전남 쌀(500g) 1000개를 나눠줬다. <전남농협 제공>

광주상의, 기업 계약 체결·관리 실무교육

6일 계약서 작성 등 강의

광주상공회의소는 오는 6일 오후 1시 광주상의 지하 교육장에서 ‘기업 비즈니스를 위한 계약 체결 및 관리 실무교육’을 개최한다.

이번 교육은 유형별 계약서 작성 및 검토 방법과 법률분쟁을 방지할 수 있는 효과적인 계약관리 방법에 대한 강의를 통해 지역 중소기업 실무자의 역량 강화를 지원하기 위해 마련됐다.

강사는 법무법인 한원의 송희라 변호사로 계약 관련 분쟁 사례와 계약의 이해(계약의 법적 구속력, 기본요소, 종류 등), 계약 체결 절차별 유의사

항, 계약서 작성 및 검토(표제와 전문, 관리규정, 권리규정 등) 등 계약서 작성부터 검토 및 체결과 관련된 주요 내용으로 약 4시간 동안 진행된다.

교육 수강생에게는 교육 교재와 수료증 및 당일 무료 주차가 제공된다. 자세한 내용 및 신청은 광주상의 홈페이지(www.gjcci.or.kr)나 회원사업본부 전화(062-350-5883)로 문의하면 된다.

한편 광주상의는 오는 23일 기획서 작성법과 전략적 사고를 통한 논리 전개 방법, 프레젠테이션 기법 등을 다루는 ‘하루만에 완성하는 기획력 향상 시리즈’ 강의도 개최한다.

박기용 기자 pboxer@kwangju.co.kr

‘거래절벽’에 푹푹 떨어지는 광주 집값

8월 5주 매매가 0.05% 하락

부동산 경기가 차갑게 얼어붙으면서 광주·전남 지역 집값이 또 떨어졌다.

1일 한국부동산원이 발표한 ‘8월 5주(29일 기준) 주간 아파트가격 동향’에 따르면 광주지역 아파트 매매가격은 -0.05% 하락했다. 같은 기간 전남지역 아파트 매매가격은 -0.08% 떨어졌다.

광주의 아파트 매매가격은 7월 둘째 주(11일)를 기점으로 하락세로 돌아선 뒤 18일, 25일 등 3

주 연속 각각 -0.01% 떨어졌고, 지난달 1일과 8일, 15일에는 3주 연속 -0.02%씩 하락했다. 이어 지난 25일과 29일 각각 -0.05%로 하락 폭이 더 커졌다.

광주는 매물 적체가 이어지고 있는 데다, 주택 가격이 고점이라는 인식이 확산하는 상황에서 남구(-0.10%)는 임암·행암동 위주로, 광산구(-0.05%)는 산정·월곡동 위주로 하락세를 보였다는 게 부동산원 측의 설명이다.

이날 부동산 빅데이터 업체 ‘아실’에 따르면 이

날 기준 광주의 아파트 매매 물량은 1만1736건으로, 지난해 같은 기간(1945건)에 비해 503.3%나 급증해 전국 광역시·도 중 증가율이 가장 높았다.

전세 매물도 4090건으로 전년(653건)보다 526.3% 늘어나는 등 매물 적체 현상이 계속되고 거래는 이뤄지지 않는 ‘거래절벽’ 현상이 이어지고 있다.

광주의 한 부동산업계 관계자는 “기준금리 인상 등 대출금리가 가파르게 오르면서 집을 사려는 매수자들의 매수 심리가 위축됐고, 현재 집값이 최고점을 찍고 계속 떨어질 것이라는 심리가 더해져 하락세가 이어지고 있다”고 말했다.

박기용 기자 pboxer@kwangju.co.kr

- 1 반경 1km내 아파트 및 오피스텔 7000여 세대 상권유입 가능
- 2 아시아문화전당 인접, 예술의 거리 및 음식의 거리 방문 고객 확보
- 3 사옥 5층 문화센터 상시운영 (골프클럽, 요가, 갤러리)가랑고객 확보
- 4 지하철 2호선 개통시 접근성 양호, 유동인구 폭발 증가

MG골프클럽

구분	이용 기간	정상 이용료	금남새마을금고 이용자 할인 특가 (원)		
			30점 이상 (10%)	40점 이상 (15%)	50점 이상 (20%)
정기 회원	1개월	200,000	180,000	170,000	160,000
	3개월	570,000	513,000	484,500	456,000
	6개월	1,080,000	972,000	918,000	864,000
	12개월	2,040,000	1,836,000	1,734,000	1,632,000

* 이용자 할인 특가 문의 (영업지원팀)
* 락카비 - 월 10,000원 (6개월 이상 등록자 무료)
* MG체크카드 이용 시 이용금액의 5% 추가 할인 (최고 2만원 할인)
* 유명 골프 프로 레슨 중

사옥 임대 문의

(영업지원팀)

5층 MG문화센터 회원 대모집

요가, 노래교실, 라인댄스 상시 운영 중

광주광역시 동구 중앙로 207-7(대인동)

☎ 062-223-8007