

## 부도 임대아파트의 문제점 각계 입장 수렴 후 임대아파트 관련 특별법 제정해야

1994년 저소득층에 대한 주택 공급 문제를 해소하기 위해 마련된 국민주택기금의 운용방침으로 인해 부도 임대아파트를 양산하고 서민들의 피해가 속출했다. 부실한 민간 시행사가 부도가 나면서 임대보증금을 보호받지 못하는 사태가 초래되자, 정부가 관련 법안을 제정했는데 이를 해결하기 위해서는 특별법을 제정해야 한다는 주장이 나오고 있다. 부도 임대아파트의 문제점 등에 대해 알아본다. 글 이현 렉스 법무법인 변호사



최근 보도자료에 의하면, 울산 장백아파트 주민 200여 명이 과천정부 종합청사 앞에서 항의집회를 가졌다고 한다. 울산 장백아파트는 임대아파트인데 10년 전 임대아파트 회사가 부도난 후 지금까지 문제를 처리하지 못해 입주민들이 불안하게 생활하고 있다는 것이다. 특히 이번 항의 집회는 채권자인 국민은행에서 신청한 경매를 진행하는 도중 국민은행이 일부 아파트에 관한 경매를 취하하는 등 일방적인 태도에 항의하고 경매를 계속 진행하도록 건설교통부에 문제 해결을 촉구했다고 한다. 이번 글에서는 부도 아파트 문제의 발생 원인과 보호 방안의 추이를 소개하고, 향후 입법 방안에 대해 약간의 의견만 피력하고자 한다.

### 부도 임대아파트 관리 체계 강화해야

건교부 자료에 의하면, 2006년 7월 현재 전국적으로 부도 임대아파트는 330개 사업장에서 발생했고, 가구 수는 7만 2669세대에 이른다고 한다. 당초 기금 대출 금액은 총 2조 1000여 억 원이었고, 기금 대출 잔액은 1조 1000억 원이 넘는다고 한다.

이와 같이 국민주택기금의 혜택을 받은 민간 임대사업자의 부도로 인해 임차인들의 피해가 속출하자 작년 6월경 건설교통부는 대책 마련을 발표했다. 이에 기해 임대주택법은 임대사업자에게 임대보증금에 관한 보증가입을 의무화하고, 현 거주자에게 우선 분양 형태로 전환할 수 있으며, 임대사업자의 부도로 인해 민사집행법에 따라 경매하는 경우에는 민사집행법 제113조에 따른 보증을 제공하고 우선 매수하겠다고 신고를 한 임차인에게 최고가로 매수한 신고인이 있더라도 우선 매수권을 부여하는 등 조치를 취하게 됐다.

그럼에도 불구하고 문제가 해결되지 않자 부도난 임대아파트 관리 체계의 부족, 지방 자치단체의 관리·감독 규정의 미흡, 임차인 대표회의 활성화 필요 등에 미흡한 점이 있다고 보고, 정부는 올해 9월 임대주택법을 다시 개정했다. 개정된 주된 내용은 부도 임대주택을 매각하는 경우 시장 등은 임대주택 분쟁조정위원회의 심의를 거쳐 허가하도록 하고, 임대사업자의 부도 등이 발생한 경우 국민주택기금의 수탁자는 그 사실을 시장 등에게 신고해야 하며, 신고를 받은 시

장 등은 부도 임대주택 등의 임차인에게 그 사실을 알려야 한다. 또한 임대사업자의 소재 불명 등의 경우 시장은 임대주택 분쟁조정위원회의 심의를 거쳐 부도 임대주택의 관리에 관한 사항을 승인할 수 있도록 하며, 시장 등이 부도 발생 신고를 받은 경우에는 의무적으로 임대주택 분쟁조정위원회를 구성하도록 함으로써 부도 임대아파트의 관리 체계를 강화한다는 것이다.

부도 임대아파트에 관한 정책은 1994년 저소득층에 대한 주택 공급 문제를 해소하기 위해 국민주택기금의 운용방향을 바꿨고, 이 무렵부터 문제의 씨앗이 잉태됐다. 공급 확대라는 건전한 의도에서 시작되었지만 결과적으로는 부실한 민간 시행사에게 국민의 혈세로 조성된 기금을 투여하게 됐다. 자금을 지원받은 해당 민간 시행사는 기금으로 부실한 아파트를 건설한 다음 임대하고 저리료 용자받은 회사 자금을 엉뚱한 곳에 지출하는 등으로 부도 처리됨으로써 임대보증금을 보호받지 못하는 결과를 초래한 것이다.

### 입주민 보호 명분 아래 문제점 충분히 논의한 후 특별법 제정해야

부도 임대아파트의 문제는 성급한 정책 결정의 부작용이라고 볼 수 있다. 서민에 대한 주택 공급을 확대한다는 차원에서 당연히 지지받아야 할 정책이었지만 그로 인한 부작용에 대해서는 충분히 고민하지 못한 것이다. 뒤늦게 임대보증금 보호에 관한 조항을 마련했으나 이미 엮질러진 엄청난 규모의 부도 임대아파트에 대한 구제책으로는 부족하다. 특히 최근 개정된 내용은 향후 부도 임대아파트가 발생할 것을 대비하는 조치로는 의미가 있지만 기존의 부도 아파트 문제를 해결하는 수단은 될 수 없다.

최근 특별법을 제정하자는 측에서 제시한 해결책의 구체적인 내용이 분명하지는 않지만, 보도 내용을 보면 다음 2가지인 것으로 보인다. 하나는 국민주택건설 등에 관한 특별조치법에 근거한 대한주택공사나 지방공사로 하여금 부도 아파트를 매입하는 사업을 확대하는 방안이고, 나머지 하나는 이미 부도난 임대사업자로부터 아파트를 임차한 입주주민들의 임대보증금을 최우선으로 보호하는 특별법의 제정이다.

우선 첫째 방안은 주택공사나 지방공사가 매입하는 경우 임대차의 관계가 안정되겠지만 앞서 본 바와 같이 수많은 임대아파트를 매입하기 위한 자금이 충분한지가 가장 큰 걸림돌이 될 것이다. 만일 주택공사나 지방공사가 자금 부족으로 대다수의 부도 임대아파트를 매입하지 못한다면 형평에 어긋난다는 불평이 있을 수밖에 없고, 주택공사나 지방공사도 서로 매입을 원하거나 기피하는 지역으로 충돌하거나 떠밀리 수도 있다.

두 번째 방안은 기존의 부도 임대아파트의 임차인을 전면적으로 보호한다는 장점이 있다. 물론 이 방안에서 임대보증금을 최우선적으로 보호한다는 의미가 무엇인지는 불명확하지만, 그 의미가 기존의 부도 아파트에 대해서도 보증금 반환을 최우선적으로 하겠다는 취지라면, 자칫 해당 아파트에 대한 금융기관의 회생을 전제 조건으로 해야 할 수도 있다. 특히나 이러한 조치는 소급적으로 금융기관의 재산권을 침해한다는 비난을 받을 수 있다. 부도 임대아파트의 입주주민을 보호한다는 명분은 있지만 금융기관에게 손실을 강요하는 것은 자칫 법률의 합헌성을 훼손할 수 있기 때문이다.

필자가 부도 임대아파트의 문제점을 획기적으로 해결할 수 있는 대안을 내놓기는 어렵고, 그럴 능력도 없다. 그런 입장에서 정부 정책이나 임차인을 보호하려는 주장을 무조건 비판하려는 의도는 전혀 없다. 다만 아쉬운 것은 어떠한 정책이든 수립할 때 각계의 입장을 수렴하고, 전문가의 의견을 받아들여 충분히 조율해야 한다는 것은 분명하다. 이번에 특별법을 제정할 때도 아무리 부도 임대아파트에 입주한 서민들을 보호한다는 명분이 있다고 하더라도 이상의 문제점들에 관해 충분한 논의를 거친 후에 특별법을 제정해야만 또 다른 부작용을 야기시키지 않으리라 본다. ☹