

# 현실 돼가는 보증금 미반환 사태



이수준의  
부동산 수첩

최소한의 자본으로 전세를 끼고 보유주택 수를 늘리는 주택투자는 언제나 시장의 한결같은 성장을 전제로 한다. 집주인 입장에서는 각종 보유세에 세입자가 바뀔 때마다의 중개수수료, 그 밖의 수리비용 등을 충당하려면, 새로운 세입자에게 이전과 같은 금액의 보증금을 받을 수는 없는 일이다. 하지만 공급톱게도 다수의 전세 계약의 만료시기가 하락시장에 몰리게 되면 어떤 문제가 일어날까?

집값 하락시기에는 이러한 광통주택에서 가장 먼저 문제가 시작된다. 보증금을 반환하지 못해서 결국 경매로 넘어가는 집들은 대개 낮은 시세보다도 더욱 낮은 금액에 낙찰된다. 게다가 그 금액에서 조세우선권에 따라 정부가 채납된 세금을 먼저 거둬 가면 임차인은 1순위 배당권을 가지고 있어도 안심할 수 없다.

여기에서 단순한 전세금 미반환과 명백한 전세사기가 구분된다. 집주인이 단순히 시장의 지속적 상승을 믿었다는 선의를

넘어 선순위 대출을 고의적으로 숨기거나 당초 중개인, 감정평가사 등과 담합하여 보증금을 시세보다 크게 올려 받았다면 이는 명백한 전세사기이고, 결국 가장 피해를 받는 계층은 경험이 적은 사회초년생이나 서민들이나 것이다.

경찰이 지난 몇 달 동안 이러한 전세사기에 대해 특별단속을 벌인 결과, 누적 사건수가 총 700여건이 넘고 피해액은 3000억이 넘어가는 것으로 확인했다. 단순히 나누어 보아도 한 건당 금액이 3억~4억원이 가장 많다. 당연히 대부분 서민주택이고 수도권, 지방의 중소 도시들에 집중되어 있다.

최근 국토부에서는 전세사기 피해자를 지원하기 위한 특별법을 발표했다. 내용은 피해자가 살던 집이 경·공매 처분될 때 이를 유예, 정지하거나 우선 매수할 수 있고, 이를 위해서 한도 4억원 정도의 수준에서 저금리로 30년 만기 대출을 제공하는 것이다. 또한 극단적으로 어려운 피해자들을 위해 최저 생계비 수준의 주거비를 6개월 정도 지원해주는 내용도 포함되어 있다.

물론 이는 최소한의 것이다. 일각에서는 정부가 피해자들의 채권을 매입해 직접 보전을 해주는 방식을 제안하지만, 현실

적으로 어렵다.

지금의 사태에는 어떠한 대책이 있을까? 이미 비싼 가격에 계약을 이행 중인 세입자라면 대책을 논하기가 어렵다. 이러한 경우 물론 세입자의 당연한 권리이지만, 계약 만료 전 선불리 새로 이사갈 집을 계약하기보다는 우선 보증금을 낮추어서 계약기간을 연장하는 방안을 제시해보는 것도 좋다.

이는 향후의 시세 반등을 예상해서가 아니다. 집주인 입장에서는 여건이 되는 대로 일부라도 보증금을 돌려주면, 차후에 대체 임차인을 구하기가 쉽고, 보증금 때문에 집을 매각하는 경우라도 어느 정도 시간을 벌어서 급매는 피할 수 있다.

지자체를 비롯한 각계에서 사회전세사기 예방교육도 늘리고 있다. 그러나 경험이 부족한 사람들로서는 등기사항 하나 확인하는 것도 익숙지 않은 것이 현실이다. 그래서 최초의 거래의사를 밝힐 때는 임차인만의 중개사를 따로 선정하여 민감한 조건들을 먼저 검토하게 하는 것이 좋다. 만일 집주인 측 중개사가 석연치 않게 공동중개를 거부한다면, 더욱 신중하게 생각하자. 안전한 부동산 거래시장을 만드는 일은 소비자도 함께 참여해야 한다. /로이애시어컨설팅 대표

# 불편한 진실, 제2의 경제사범은 또 나온다



기지수첩  
구남영 (금융부)

#. "대표이사가 '우량주에 장기투자한다'는 얘기에 투자 가치가 있다고 판단하고 투자금을 맡겼습니다. 투자를 꽤나 한다는 주변 지인들도 많이 하니깐 괜찮다고 생각했어요. 그런데 사건이 터지고 보니 30억원의 빚이 제 앞으로 있었습니다. 소시에테제네랄(SG)증권발 주가 폭락 사태와 관련된 일당들이 차액결제거래(CFD) 계좌를 이용해 레버리지 거래를 했는데 들은 적도 없습니다. 투자금 몇 억만 날린 줄 알았는데, 평생 보지도 못할 돈을 빚으로 떠안게 됐습니다." (SG증권발(發) 주가 폭락 사태로 손실을 본 30대 직장인 B씨)

최근 변호사 사무소에 SG증권발 주가 폭락 사태에서 피해 본 개인투자자들의 회

생·파산 문이 빗발치고 있다. 여기에 오피스텔을 갭투자한 임대인의 파산 신청까지 속속 나타나며 '파산 대란' 일이라는 등 연쇄 부실이 우려되고 있다.

문제는 금융당국의 허술한 규제와 '뒷북조사'가 이 같은 피해를 더 키웠다는 점이다. 최근 윤석열정부는 개인투자자가 크게 늘면서 국정과제로 '증권범죄 대응 강화'를 꼽았다.

실제 주식시장의 일평균 거래대금은 2013년 5조8000억원에서 2021년 27조3000억원으로 5배 가량 늘었다. 같은 기간에 개인투자자는 475만명에서 1374만명으로 증가했다.

하지만 '증권범죄 대응 강화'가 국정과제로 꼽혔음에도, 금융당국의 감독 시스템에는 구멍이 뚫렸다. 분명한 점은 금융당국의 증권범죄 관련 시스템이 변화하지 않는다면 '제 2의 주가조작' 사태가 다시 발생할 수 있다는 점이 가장 우려되는 대

목이다.

SG증권발 주가급락 사태에 대한 구체적 정황은 한 언론사의 보도로 알려졌다. 주가조작 의심에 대한 감시역할을 하는 한국거래소 시장감시위원회와 시장을 감독해야 할 금융원은 주가조작 징후도 파악하지 못하고 있었다.

금융당국은 항상 늦게 파악하고 장기간 조사하면서 투자자의 피해를 키워왔다. 자본시장 범죄가 갈수록 지능화되고 있는 상황에서 한발 늦은 감독당국의 대응으로 인해 투자자들은 제대로 된 보호를 받지 못하고 있다.

자본시장 투자자가 늘어나는 데도 위험성을 간과한 것은 아닌지 우려스럽다. 특히 경제적 지식이 부족한 일반인을 대상으로 경제 교육 확대 등 정책적 지원과 이들을 보호할 수 있는 선제적인 대책 수립이 먼저 선행돼야 할 것이다.

/koogija\_tea@metroseoul.co.kr

오늘의 운세 5월 11일 (음 3월 22일) http://www.saju4000.com



36년생 마음의 평화는 바라보는 시선대로이다. 48년생 좋은 인연으로 새로운 거러 처가 생긴다. 60년생 3시 지나서 운전은 양보하면서 하자. 72년생 힘찬 운이 도래했으니 하고 싶은 일을 해보자. 84년생 주변 증오독을 조심히 해야.



37년생 가족이 헤어지기보다 기회를 찾아보자. 49년생 무덤에서 잠을 자보는 마음으로 두려워 말고 경건히. 61년생 지치기 쉬운 날이니 휴식이 필요. 73년생 동료 간에 서로 양보를. 85년생 일이 생기기 전에 미리 알아차리도록.



38년생 상부상조하는 것이 이익을 가져온다. 50년생 약속이 아침부터 발생. 62년생 사람을 차별 질 수는 없으나 미운 것은 많다. 74년생 진로 수정은 신중하게 해서 다시 돌아오는 민망함이 없도록. 86년생 백일작정기도를 신성.



39년생 남쪽에서 친구가 찾아오니 기쁘다. 51년생 선봉에 나서는 것은 시기를 받을 수 있으니 겸손히. 63년생 노력은 복덕의 근간. 75년생 동료와 화목해야 능률도 오름. 87년생 재주를 믿고 교만한 직원이 선동할 것이니 주의.



40년생 돌아가신 분을 위한 산소에 가서는 경건하도록. 52년생 정상으로 오르는 것은 그동안의 노력 결실. 64년생 시작도 중요하고 마무리도 중요하다. 76년생 이기적인 마음을 접도록. 88년생 젊은 시절은 다시는 돌아오지 않으니.



41년생 발전이 느리니 답답하나 현상 유지가 오늘은 최선이다. 53년생 운이 호전되어 금전과 사랑이 따른다. 65년생 외출 때 차량 점검. 77년생 일시적인 감정 표출로 후회할 수 있으니 말조심. 89년생 시기심을 버리면 집에 복이 온다.



42년생 전해오는 집안 풍습에는 액운을 막아주는 효험이 있다. 54년생 먹을 복이 있으니 최상이다. 66년생 무엇이든 지나치면 좋은 것이 없다. 78년생 취직으로 걱정이 해소되고 마음이 평화로운 날. 90년생 낮에 음주가uel 말인가.



43년생 이해를 바라지 말고 상대를 설득하도록. 55년생 외나무다리에서 원수를 만나는 격. 67년생 자책하지 말고 스스로 응원하라. 79년생 휴가를 얻어 여행을 간다. 91년생 한번 성한 것은 반드시 쇠할 때가오니 평소 겸손미덕을.



44년생 과유불급이니 지나친 운동을 삼가라. 56년생 시작이 좋으니 마무리도 산뜻. 68년생 좋은 말로 속삭이는 투자를 경계. 80년생 직장에서 상을 받으니 온 마음이 날아갈 듯 낙낙하다. 92년생 본성 나쁜 직원의 도둑 수가 있을 것.



45년생 자격증 시험에 합격하여 너무나 기쁘다. 57년생 살다 보면 힘든 일이 몰려올 때도 있다. 69년생 부부간에 대화 중 의견대립이 생길 수. 81년생 이사 준비로 바쁜 데 이웃사촌이 방문하여 복잡. 93년생 스트레스비만에 주의하자.



46년생 좋은 결과를 위해서는 포장을 깨끗하게. 58년생 세상살이 보는 눈을 조금만 달리해보면 축복이다. 70년생 일이 손조롭게 풀린다. 82년생 남의 말에 좌우되지 말고 주관을. 94년생 많은 시간의 인생은 어떻게 마음먹느냐에 따라.



47년생 기다리던 것일수록 잘 살피라. 59년생 다른 사람에게 눈길 주지 말고 성실히. 71년생 주어진 상황에서 즐거운 일을 찾자. 83년생 두 마리 토끼를 잡으려다 놓칠 수 있으니 신중. 95년생 지금 늦지 않았으니 실비보험을 들도록.



# 김상회의四季 풍수, 건물을 볼 때는

슈퍼리치를 꿈꾸는 사람이 많아졌다. 슈퍼리치는 말 그대로 엄청난 게 부유하다는 뜻이다. 엄청난 게 부유하다는 건 자산이 얼마나 되는 걸 말할까. 금융기관 보고서에 의하면 국내 슈퍼리치의 자산 평균은 323억 원으로 조사됐다. 상징적으로 슈퍼리치를 표현하는 적합한 말이 건물주 아닐까 싶다. 많은 사람이 건물주가 되고 싶어 한다. 나이를 떠나서 건물주가 된다는 건 그만큼 부를 이루었다는 증거가 된다. 얼마 전 사업으로 큰돈을 번 슈퍼리치가 상담을 청했다.

건물을 사려는데 풍수 관점에서 어떤 걸 봐야 하는지 궁금하다고 했다. 큰돈이 들어가는 투자인 만큼 생각할 것도 많을 것이다. 건물을 볼 때는 직충(直沖)을 조심해야 한다. 도로가 건물을 향해 달려드는 형상인데 보이지 않는 기운이 정면으로 충돌하는 것으로 건강이나 자산에 부정적인 일이 생긴다. 앞에 지하도나 철도가 있는 건물도 좋지 않다. 기의 흐름이 막히거나 끊어져서 거거하는 사람의 발전이 없고 재물운도 따라서 막힌다. 드나드는 길이 지나치게 좁고 복잡하게 얽혀있는 건물에서는 무얼 해도 뻘어나가기가 힘들다. 반대로 건물 앞이 트여있으면 좋은 자리로 본다. 복잡한 도심에서 앞쪽이 시원할 정도로 트이기는 힘들지만 숨 막히게 압박하는 다른 건물이 없고 시야가 비교적 편안하면 놓치지 말아야 한다. 건물 자리와 형태는 넓고 평평한 모양이 길하다. 삼각형 다각형 모양 지나치게 높은 언덕 경사진 곳에 자리하면 좋다고 하기 힘들다. 땅의 기운이 살아있는 건물은 사람에게 에너지를 불어넣고 활력이 들게 한다. 슈퍼리치에서 한 단계 더 뛰어오르는 도약대가 되는 것이다. 건물 풍수가 중요한 이유다. 풍수를 꼼꼼하게 챙기는 슈퍼리치의 태도가 인상적이었다. 큰 자산을 갖게 된 이유다.

'김상회의 사계'에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다. 김상회 역학연구원(02) 533-8877 / www.saju4000.com

매일매일 두뇌트레이닝 **스도쿠365** **문제출제: 손호성**



하루에 한 장 기적의 두뇌를 **사무라이스도쿠** 손호성 저 | 스토쿠65 | 10,000원

문제풀이방법 4X3 스토쿠는 가로 세로 4X3박스에 1부터 9 ABC의 문자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다. 부동호 스토쿠는 가로 세로 3X3박스에 1부터 9 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

		5	9	1	3			
4				2				9
5				1				7
		8	7		3	9		
7				9				6
1				3				5
		2	1		9	4		

				4		1		
	6				7			9
					8			
3					9			5
	9	1	7			3	4	8
4					1			2
						2		
	1				4			7
				1		7		

## 정답

8	9	7	6	2	1	2	9	8
6	1	2	4	9	9	2	8	
9	2	1	9	8	8	6	7	1
9	8	9	7	6	2	8	1	2
1	7	6	8	9	2	8	2	9
2	8	2	8	1	9	7	6	9
6	9	2	2	8	1	8	7	
2	1	8	9	9	7	2	8	6
7	2	8	1	8	6	9	9	2

8	2	9	2	9	1	6	7	8
8	2	9	6	7	8	2	1	9
6	7	1	9	2	8	8	2	9
2	8	6	8	1	9	2	9	7
9	8	7	8	9	2	1	6	2
9	1	2	7	6	2	9	8	8
1	9	2	9	8	6	7	8	2
7	6	8	2	2	9	8	9	1
2	9	8	1	8	7	9	2	6

고난도의 월드퍼즐을 즐겨보세요 <http://argo9.com>