

처분조건부 대출자 '속얇이'

채무 탕감에 따른 담보 인수 시 예외

투기 지역 내에서 주택담보 대출을 받을 경우 1년 이내에 과거 대출받은 주택을 처분하는 조건으로 처분조건부 대출을 받은 사람들이 속얇이를 하고 있다. 주택 시장의 새로운 악재로 떠오른 처분조건부 대출은 무엇이고, 예외 규정은 무엇인지 알아본다.

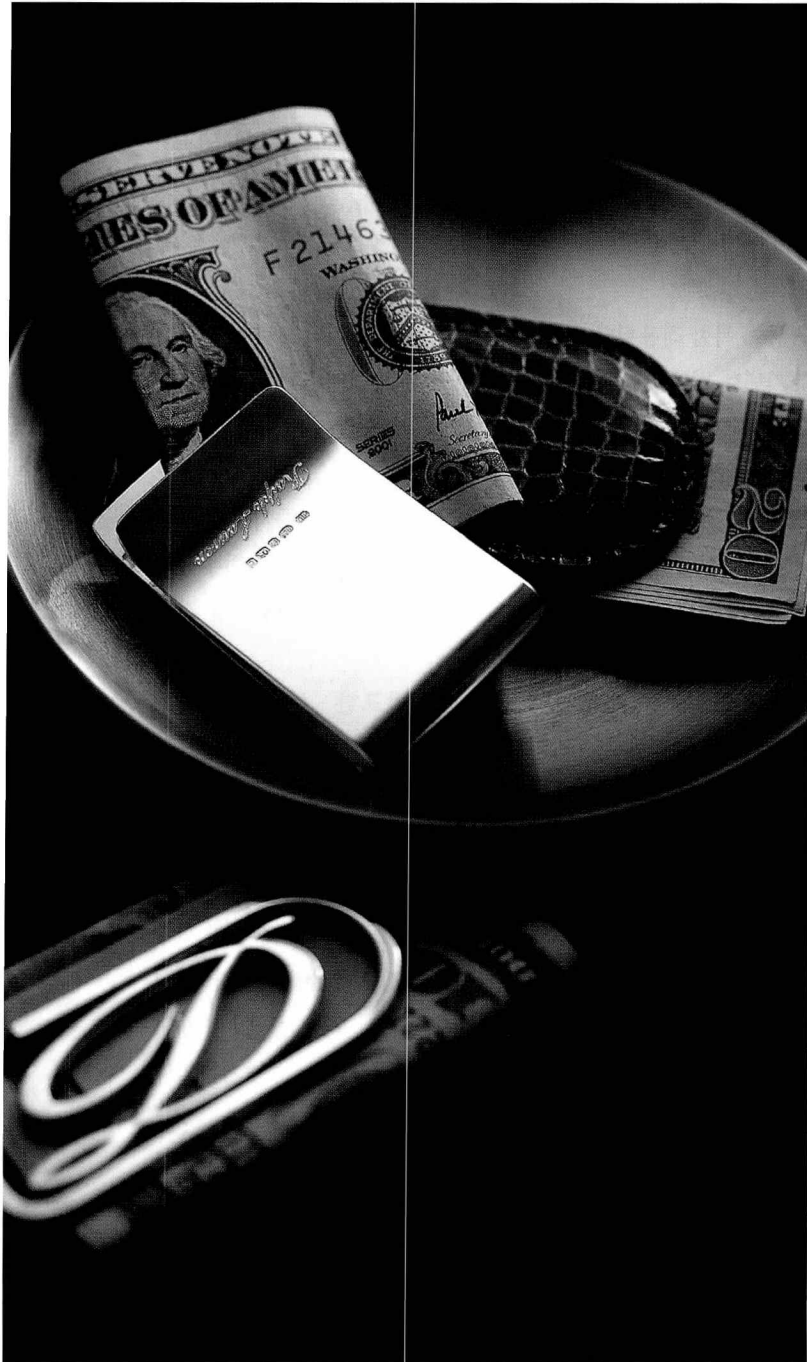
에디터 | 김소진 · 사진 | <노블에셋>

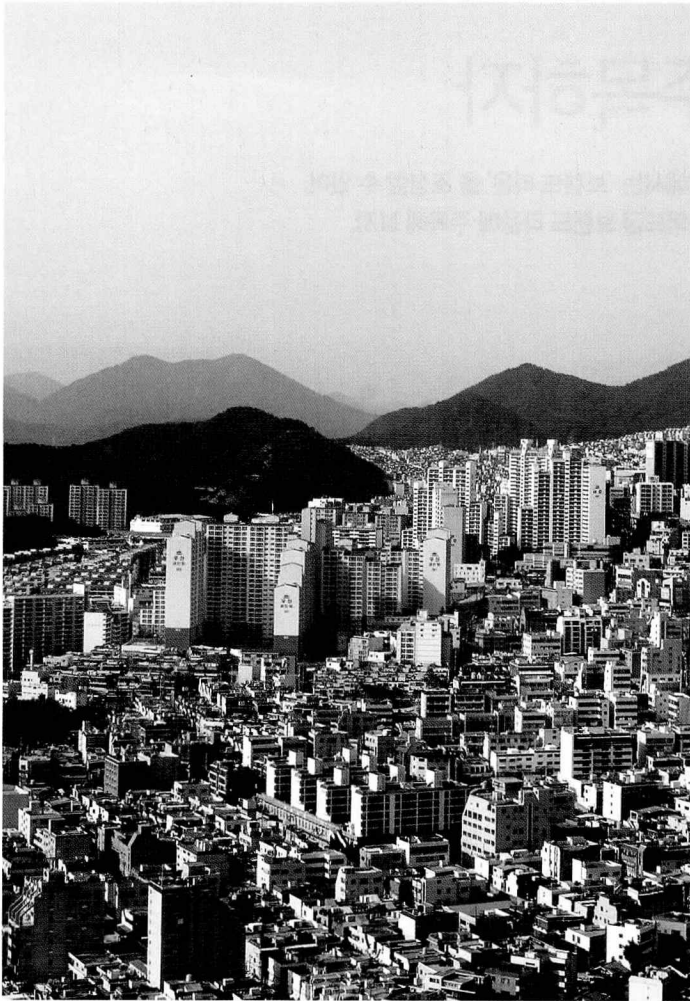
요즘 은행과 금융감독원에 '처분조건부 대출'을 적용받은 대출자들의 항의 전화가 빗발치고 있다. 종부세·양도세 증가, 청약가점제 실시 등으로 부동산 시장이 얼어붙은 가운데 '처분조건부' 대출이 주택 시장의 새로운 악재로 등장했다. 2005년 6·30부동산 대책에 따라 금융 당국은 2005년 7월 4일부터 투기 지역 내 신규 대출 건수를 1건으로 제한했다. 하지만 기존에 담보 대출을 받은 주택을 1년 내에 처분한다는 조건으로 예외적으로 2건의 복수 대출을 허용했다. 1년 후에는 대출금을 상환하지 않으면 3개월 동안 연 15~20% 연체 이자를 물리고, 이후에는 기존에 보유하고 있던 아파트에 대해 경매나 압류 등 강제 처분을 할 수 있다. 금융감독원에 따르면 신규 대출을 받으면서 과거 대출받은 아파트를 1년 내에 처분하겠다고 약속한 처분조건부 대출은 지난해 말 현재 총 5만 2195건, 금액은 6조 원에 달했고, 올 상반기에 처분 기한이 돌아오는 대출 건수는 2만~3만 건에 달할 것으로 짐작된다.

국민·신한·우리은행 등 연내 3개 은행에 만기가 돌아오는 대출 규모는 2조 원을 넘을 것으로 추정되며, 은행권 전체로는 연내 6조 원 규모의 대출 만기가 도래할 것으로 예상된다. 특히 1·11 부동산 대책의 유예 기간이 끝나는 내년에는 상환해야 할 대출이 올해 5만 건에 비해 4배 수준인 21만 건에 달할 것으로 예상돼 엄청난 파장이 예상된다.

시세보다 1억~2억 원 낮춘 급매물로 내놔

요즘처럼 주택 거래 시장이 좋지 않아 집을 매물로 내놓아도 잘 팔리지 않는 상황에서 처분조건부 대출 만기가 도래하자, 집주인들은 '올며겨 자먹기'로 시세보다 1억~2억 원 이상 낮춰서 급매물을 내놓기도 한다. 집이 매도될 수 있는 상황이라면 모르겠지만, 그렇지 않은 상황에서 집을 억지로 매도시킬 수 없는 것 아니냐는 불만의 목소리가 높다. 이로 인해 주택 담보 대출자들은 집이 매도되지 않는 동안 15~20%에 달하는 연체이자를 내야 한다면 금전적 손해가 커지고, 심한 경우는 경매 처분될 처지에 놓일 수 있어 대책 마련이 요구된다. 은행 약관상 대출금을 모두 갚는다 하더라도 기존의 주택 처분 의무는 그대로 유지되기 때문






에 손해를 보면서도 집을 매물로 내놓을 수밖에 없는 노릇이다.

대출자들은 시장 상황을 감안하지 않고 대출 후 1년 내에 무조건 집을 팔아야 하고, 그렇지 않으면 연체 이자를 내거나 경매 처분될 수 있다는 것은 불합리하다고 하소연한다. 이에 따라 시중 은행 영업점은 기존 주택이 매매 계약을 진행하거나 팔릴 가능성이 크다고 판단되면 연체료를 일정 기간 면제해 주고 있다. 은행 관계자들은 최근 주택 시장이 침체기에 빠져 대출금 상환을 못하고 연체하는 사례가 늘어날 것을 우려하는 가운데 고객과의 관계를 무시하고 무조건 법대로만 할 순 없는 노릇이라고 털어놓는다.

개인별로 주택 보유의 형태와 상황에 따라 법 적용이 달라 은행 직원들조차 헛갈리고 있다. 그리고 투기 지역 내 임대사업자들이 보유한 주택에 대한 담보 대출 연장 가능성 여부에 대한 유권해석 의뢰가 쏟아지고 있다.

정부 규제로 인해 개인 재산이 손해를 입는다면 이는 정책 실패로 간주할 수 밖에 없다. 지금이라도 은행과 대출자들 모두 손실을 입을 수 있는 처분조건부 대출 정책에 대한 보완이 절실하다. 

처분조건부 대출 예외 적용과 유권해석 사례

예시 1

2건 이내 담보 대출 축소 조치 발효 이전인 2005년 7월 이전 주택 구입자로서 임대사업자로 등록을 마친 자

경기도 시흥시에 12평짜리 아파트 3채와 서울 구로구 개봉동에 아파트 1채를 보유한 김 모씨는 지난 2003년 임대사업자 등록을 마쳤으며, 지난 2006년 5월 구로구 개봉동 아파트에 살면서 처분조건부 대출을 받았다. 김씨는 최근 은행에서 시흥에 있는 12평 아파트 1채에 대한 대출 만기 후 상환을 요구해 금감원에 유권해석을 의뢰했다.

은행 측에서는 임대사업자라 할지라도 투기 지역 내 다수의 주택을 보유했기 때문에 1건 이내로 축소해야 한다고 주장했다. 하지만 금감원은 처분조건부 대출 제도가 시행된 지난 2005년 7월 1일 이전에 이미 임대사업자 등록증이 있었고, 임대 물건 등록을 했다면 비록 그 이전에 가계주택담보 대출을 받았더라도 건수 산정에서 제외된다고 했다. 단, 예외 적용을 인정하는 대상 주택은 반드시 2005년 7월 1일 이전 구입한 주택으로 임대사업 용도로 등록돼 있을 경우에만 가능하다고 밝힌다.

예시 2

채무 탕감에 의한 담보 인수 시 - 새로 등기하는 아파트로 직접 이주 후 기존 주택 처분을 전제로 할 경우 예외로 인정

투기 지역인 경남 진주에 사는 김 모씨는 최근 1억 원 상당의 채무를 갖고 있는 지인으로부터 빚을 변제받는 조건으로 진주 시내에 있는 아파트 1채를 양도받았다. 이 아파트의 시가는 1억 8000만 원 안팎. 하지만 김씨는 이 아파트에 이미 담보로 잡혀 있는 8000만 원 상당의 은행 담보 대출에 대한 채무를 떠안아야 하는데, 1·11부동산 대책 시 발표된 투기 지역 내 1가구 1담보 대출에 해당한다. 본인의 의도적 대출이 아닌 불가피한 상황이라 조건부 대출 조항에 적용을 받을 수 있을까? 이에 대해 금감원은 "2건의 담보 대출로 인정돼 인수가 불가능하다. 채무 인수도 담보취득 제한 건수에 포함된다. 다만 주택담보 대출이 1건 있는 차주가 주거 이전을 위해 1년 이내 기존 주택을 처분하고 담보 대출을 상환하는 조건이라면 채무 인수가 가능하다"고 답변했다.