

신탁사·시행사 정면충돌… 용인 ‘죽전테라스’ 소송전 비화

시공사 법정관리로 준공 지연에
교보신탁-보정PJT 갈등 이어져

신탁사 용역 50명 관리소 장악
“불법 임대차 계약, 법대로 대응”
시행사, 업무방해 등으로 고소

#. 지난 8월 31일 경기 용인시 ‘죽전테라스앤139’ 아파트 단지가 순식간에 아수라장이 됐다. 교보생명의 100% 자회사인 교보자산신탁이 새벽 6시20분께 용역 인력 40~50명을 투입해 관리사무소와 공용공간을 점거한 것. 주민들은 자물쇠가 부서지고 엘리베이터가 멈춰서는 광경에 “집 안에 있지만 감옥에 갇힌 것 같았다”며 당시의 공포를 떠올렸다. 경찰까지 출동했지만 용역인력은 단지 곳곳을 장악한 채 버텼다.

단독주택형 아파트인 죽전테라스앤139시행사와 교보자산신탁(부동산신탁사) 간 갈등이 소송으로 번지고 있다.

15일 부동산업계에 따르면 죽전테라스앤139는 2021년 분양 당시 ‘프리미엄 테라스하우스’로 완판을 기록했다. 전 세대 테라스를 적용한 고급 단독주택형 아파트다. 하지만 시공사인 동광건설이



경기 용인시 ‘죽전테라스앤139’.

/전지원 기자

법정관리에 들어가면서 준공 지연, 하자 방치가 지속됐고 부동산신탁사와 시행사의 갈등이 이어지고 있다.

시행사인 보정PJT는 교보자산신탁 대표와 임직원 4명을 건조물침입·재물 손괴·업무방해·협박·업무상 배임·경비업법 위반 혐의로 지난 3일 고소했다. 시행사는 “법원 판결문이나 집행문 없이 무력으로 점유한 것은 명백한 자력구제 금지 위반”이란 주장이다.

이에 대해 교보자산신탁은 즉각 반박했다. 회사는 입장문을 통해 “우린 불법 자력구제를 한 것이 아니라 시행사가 불법 임대차 계약을 체결해 단지를 무단 점유했기 때문에 법과 원칙에 따라 대응했

다”고 해명했다. 이어 “시공사 부도 이후 사업 정상화를 위해 250억원을 직접 투입했고 분양대금 반환 소송에도 대응 중이다”라고 강조했다.

시행사 측은 이에 맞서 “시공사 부도와 하자방치로 단지가 방치되자 체험입주라는 임시 프로그램을 운영했을 뿐”이라며 “교보자산신탁이 책임준공 의무를 다하지 않고 수수료만 챙겼다”고 반박했다.

용인서부경찰서 관계자는 “사건이고 소돼 수사 중이어서 구체적인 내용을 확인해주기 어렵다”며 말을 아꼈다. 그는 다만 “권리관계가 불명확한 상황에서 경찰이 강제 개입하기 어렵다”고 설명



단지 내에는 해당 건물이 교보자산신탁의 소유임을 나타내는 공고문이 곳곳에 붙여져 있다.

했다. 교보자산신탁의 모회사인 교보생명은 “교보자산신탁이 직접 업무를 수행하는 사안이어서 그룹 차원의 입장은 내지 않는다”고 선을 그었다. 하지만 교보생명 관계자는 “시행사의 불법 임대·점유 행위가 있었던 만큼 신탁사가 대응한 것”이라고 설명했다.

현장에서선 분양·입주문제를 둘러싼 신탁사와 시행사의 이해관계 차이가 갈등을 키웠다는 의견이다.

단지 인근 보정동에서 공인중개업을 하는 A씨는 “교보자산신탁은 누적 적자와 소송 리스크를 줄이기 위해 싸게라도 조기 매각해 매듭짓자는 입장인 반면,

(시행사인)보정PJT는 손해를 감수할 수 없다며 임대를 통해 비용을 보전하고 적절한 시점에 매도하자는 전략으로 보인다”며 “이견이 좁혀지지 않자 신탁사가 용역을 투입하며 극단적 충돌로 번진 것”이라고 설명했다.

금융투자협회와 한국신평평가에 따르면 교보자산신탁은 올해 2분기 246억원의 순손실을 냈다. 지난 1분기 손실은 499억원으로 전년 동기(264억원) 대비 손실 폭이 확대됐다. 공시 자료를 보면 지난해 결산 기준 영업손실 3120억원, 순손실 2409억원을 기록하는 등 실적 부진이 이어지고 있다.

/전지원 기자 jiw13@metroseoul.co.kr

신용대출 막히자, 중고차 담보… 취약 차주, 고금리 급전

중저신용자, 6·27 규제 직격탄
할부 중고차까지 대출 담보로
최고금리 20% 육박, 차주 부담

신용대출 규제 강화로 중저신용자의 대출 창구가 막히자 제2금융권 자동차 담보대출로 수요가 몰리고 있다. 특히 취약 차주들이 중고차까지 담보를 잡아 급전을 마련하면서 불형 대출에 대한 우려가 확산되고 있다.

15일 중저신용자 대출 상담 온라인커뮤니티에 따르면 하반기를 중심으로 중고차 담보 대출 한도를 묻거나 담보 대출을 받아 급전을 마련했다는 후기글이 다수 올라오고 있다.

특히, “전업주부인데 중고차 담보 대출이 가능한지”를 묻는 문의 글과 함께 “무직자인데도 가지고 있는 중고차로 창업자금을 마련했다”, “자동차 할부금을

내고 있는 상황인데 중고차를 담보로 대출을 받을 수 있을 거라고는 상상도 못했다” 등의 대출 후기 글이 주를 이뤘다.

댓글에는 “자동차담보대출 한도가 크게 나온다는 건 알았으나, 할부 중고차도 대출 대상이 되는지 몰랐다”, “할부면 당연히 대출이 안 나올 줄 알았다” 등의 반응이었다.

정부의 6·27대출규제 시행으로 신용대출 한도가 차주의 연 소득 이내로 제한된 데 따른 영향이다. 신용대출이 막히자, 급전이 필요한 중저신용자들이 제2금융권을 중심으로 자동차, 심지어 할부가 끝나지 않은 중고차까지 담보로 잡으면서 급전을 빌리고 있다.

특히, 중고차 담보대출의 경우 다른 대출과 달리 총부채원리금상환비율(DSR) 규제를 받지 않는다는 점이 중·저

신용자를 유인한 것으로 풀이된다. 실제 중고차 담보대출을 개인사업자로 신청할 경우 DSR 적용을 피할 수 있다. 일부 금융사는 차주의 신용도와 차량 가치를 합산해 차량 가치 이상으로 한도를 책정하고, 이 가운데 소득 증명을 요구하지 않는 곳도 있어 대출 규제의 사각지대로 꼽힌다.

실제 김상훈 국민의힘 의원실이 금융감독원을 통해 제출받은 자료에 따르면 지난 6월 30일부터 7월 11일까지 저축은행의 개인 자동차 담보대출(차담대) 신청 건수는 2만7369건에 달했다. 올해 1~5월 사이 21만 7960건이 접수된 것을 감안하면, 하루 평균 신청 건수가 상반기(1453건)보다 약 1.6배 가량 늘어난 수준이다.

문제는 높은 금리다. 실제 온라인 커뮤니티에 인증 글을 올린 일부 차주의

중고차 할부대출 금리는 연 15.2%에 달했다. 주요 저축은행 역시 높은 수준의 금리를 나타냈다. 한 저축은행의 ‘오토담보론 사업자 대출’ 금리는 연 14.1~18.9% 수준으로 확인됐다. 또 다른 저축은행의 ‘오토론’ 대출 금리는 연 10.9%에서 법정 최고금리(20%)에 육박하는 19.9%까지다. 중고차까지 담보로 잡아야 하는 취약 차주들이 법정 최고금리에 가까운 이자를 감당하며 급전을 빌리고 있는 것이다.

업계 한 관계자는 “당장 자금을 조달할 곳이 없기 때문에 급전이 필요한 취약 차주들의 입장에서선 중고차라도 담보를 잡을 수 있다면 잡을 수밖에 없다”면서 “신용만으로는 점점 대출받기 어려워지고 있기 때문에 금리가 높아도 어쩔 수 없는 선택일 것”이라고 전했다.

/안재선 기자 wotjs4187@

8월 전국 집값 소폭 오름세… 서울·수도권 주도

송파·용산·성동 등 1% 안팎 강세
대구·제주 약세… 지역별 온도차

지난 8월 전국 주택 매매가격이 전월 대비 0.06% 상승하며 소폭 오름세를 이어갔다.

한국부동산원이 15일 내놓은 ‘8월 전국주택가격동향’에 따르면 수도권은 0.17% 상승했고 서울은 0.45%로 상승폭이 두드러졌다. 반면 지방은 -0.05%로 약보합세를 보였다.

서울은 25개 자치구 전반에서 상승세가 나타났다. 송파구(1.20%), 용산구

(1.06%), 성동구(0.96%) 등이 1% 안팎의 높은 상승률을 보였고 강남·서초·마포·영등포 등 주요 지역도 0.5% 내외로 올랐다.

경기는 성남 분당구(1.08%), 과천시(0.85%), 안양 동안구(0.80%) 등이 상승을 이끌었으나 평택(-0.65%), 고양 일산서구(-0.35%)는 하락했다. 인천은 서구(-0.14%), 연수구(-0.14%) 등 주요 지역이 약세였다. 지방에서는 세종(0.15%), 울산(0.09%), 전북(0.07%) 등이 상승했으나 대구(-0.19%), 제주(-0.14%), 대전(-0.12%) 등은 하락세가 뚜

렷했다.

전국 전세가격은 0.04% 올랐다. 서울은 0.21% 상승했고 송파구(0.72%), 강동구(0.37%), 용산구(0.30%) 등이 강세를 보였다. 반면 서초구는 -0.12%로 하락했다.

경기에서는 하남(0.76%), 과천(0.71%)이 크게 올랐고 고양 일산서구(-0.39%), 평택(-0.35%)은 하락했다. 인천은 -0.11%로 약세였다. 지방은 울산(0.20%)과 세종(0.31%) 등이 상승했으나 대전(-0.13%), 제주(-0.15%) 등은 내림세였다.

월세가격은 전국 0.10% 상승했다. 서울은 0.24%로 오름폭이 가장 컸고 송파(0.64%), 용산(0.47%), 영등포(0.41%) 등이 강세였다. 경기는 0.10% 올랐으며 인천은 0.09% 상승했다. 지방은 울산(0.29%), 전북(0.16%), 세종(0.14%) 등이 상승한 반면, 대구(-0.07%), 대전(-0.07%), 제주(-0.15%)는 하락했다.

한국부동산원은 “8월 주택시장은 서울·수도권의 강세와 지방의 혼조세가 병행된 흐름이었다”며 “서울은 매매·전세·월세 모두 상승폭이 전국 평균을 크게 웃돌며 시장을 견인했으나 반대로 대구·제주 등 일부 지역은 약세가 지속됐다”고 설명했다.

/전지원 기자

보험 브리핑

삼성화재 연령별 리스크 보장 보험의 2차 출시

삼성화재는 상반기 보장 여카운트에 이어 하반기 새로운 혁신 상품으로 중증치료비와 치매를 한 번에 보장하는 ‘보험의 2차’를 출시했다고 15일 밝혔다. 이번 신상품은 초고령 사회 진입에 따라 늘어나는 연령대별 건강 리스크를 종합적으로 보장한다. 가입 연령은 30세부터 70세까지다. 보험기간은 90세 또는 100세 중 선택할 수 있다.

특히 중증질환(암·뇌혈관질환·허혈성심장질환·특정순환계질환) 치료비와 치매 진단비를 하나의 특약으로 보장하는 하이브리드형 보장 구조를 새롭게 선보였다. 고객이 선택한 연령(75세 또는 80세)에 따라 보장 비중이 달라지도록 설계해 보험료 부담은 기존 대비 약 15~30% 수준으로 낮췄다.

현대해상 국제선 항공편 지연편 4만~10만원 보험금

현대해상은 15일 다이렉트해외여행 보험 상품에 지수형 출국 항공기 지연 보장 특약을 새롭게 출시했다.

지수형 출국 항공기 지연보장 특약은 국내에서 출발하는 국제선 항공편이 2시간 이상 지연되거나 결항되는 경우, 지연 시간에 비례해 최소 4만원에서 최대 10만원까지 정액으로 보험금을 지급한다. 특약을 가입한 고객은 현대해상이 보내는 알림톡을 통해 항공편만 등록하면 지연 안내와 보험금 청구까지 알림톡으로 간편하게 안내 받을 수 있다.

/김주형 기자 gh471@