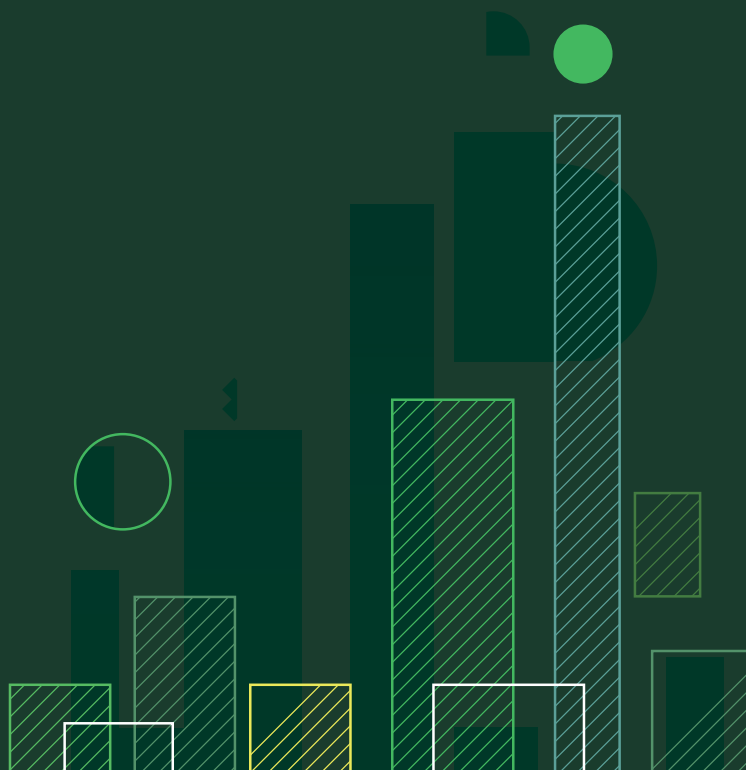


2024 강서구

전세피해 사례집

전세사기의 덜 - 피해자 40인의 이야기



“전세사기는 세입자의 잘못이 아닙니다.”

2022년 12월, ‘빌라왕’이라고 하는 악성 임대인으로 인해 수많은 세입자들이 전세보증금을 돌려받지 못하는 피해 사실이 언론에 대대적으로 보도되며, 전세사기 문제가 우리 사회의 수면 위로 떠올랐습니다. 이후 강서구 뿐만 아니라 인천, 경기 등 많은 지역에서 피해자가 속출하였고, 그중 일부는 삶을 포기할 정도로 절망적인 상황까지 이어지기도 하였습니다.

전세사기는 명백한 범죄이자 법과 제도의 허점으로 인해 전국적으로 발생할 수 밖에 없었던 사회적 재난이 명백합니다.

주택임대차 보호제도의 미비와 무분별한 전세대출 및 보증 확대 정책, 임대사업자에 대한 관리부실 등 전세사기의 원인이 된 문제들은 우리 사회가 구조적으로 만들어 놓은 법과 제도의 테두리 안에서 이루어졌습니다. 특히, 악성 임대인뿐만 아니라 공인중개사, 건축업자, 부동산컨설팅 업체, 감정평가사까지 가담하며 조직적·지능적 범죄로 발달하여 힘없는 개인이 회피하는 것은 불가능에 가까웠습니다. 하지만, 전국적으로 다수의 피해자가 발생한 사회적 재난임에도 불구하고, 아직도 일각에서는 전세사기를 개인 차원의 문제로 치부하며 ‘선구제 후회수’와 같은 정부의 적극적인 개입에 부정적인 목소리를 내고 있는 현실이 안타깝기만 합니다.

지난해, 우리구는 전국 최초로 피해자 전수 실태조사를 실시하고 피해자들과 보고회를 개최하며 그분들의 이야기를 듣는 시간을 가졌습니다.

피해자들이 겪고 있는 현실적인 어려움과 현 정부 지원정책의 문제점에 대한 이야기를 나누며, 구에서 할 수 있는 최선의 노력을 다하겠다고 말씀드렸지만 정작 자치구 차원에서 실질적인 도움을 드리기에는 한계가 있었습니다. 또한 전세사기 피해로 고통받고 있는 수많은 피해자들의 목소리를 담아 국회와 정부에 제도개선 사항을 건의하고, '선구제 후회수' 방안이 포함된 특별법 개정을 촉구하는 등 상당한 노력을 기울였음에도 전세사기 문제를 근원적으로 해결할 수는 없었습니다.

그럼에도, 보다 현실적인 지원책을 담은 피해자 구제방안 마련 및 전세사기 근절을 위한 노력은 계속되어야 합니다. 우리 사회가 더 적극적으로 피해자들에게 손을 내밀고 그분들의 고통을 덜어주기 위해 나서야 합니다. 또한, 모든 국민들에게 전세사기의 심각성을 알리고 전세사기와 같은 사회적 재난이 반복되지 않도록 지혜를 모아야 합니다.

이 사례집은 전세사기의 심각성을 널리 알리고, 피해자들의 목소리를 생생하게 전달하여 정부와 국회가 보다 실효성 있는 대책을 마련하는 데 도움을 주기 위해 발간되었습니다.

사례집에는 전세사기의 대표적인 유형을 소개하는 것은 물론 임대차 계약 시 주의할 점 등을 정리해 임차인 스스로 소중한 목돈을 지킬 수 있는 방법을 안내하였습니다. 또한, 전세사기가 피해자들에게는 어떠한 고통을 남기는지, 정부의 각종 지원정책이 왜 현장에서는 제대로 작동되지 않는 것인지, 피해자들이 진정으로 원하는 구제책은 무엇인지, 전세사기가 발생할 수 밖에 없는 구조적인 문제점과 대안에는 어떤 것들이 있는지를 짚어보았습니다.

부디 이 사례집이 정부 관계자는 물론 많은 국민들에게 널리 전달되어 전세사기 근절과 피해자 구제에 도움이 되길 기대해 봅니다.

마지막으로 사례집 발간을 위해 저마다의 아픈 사연을 제출하시며 고통스러운 기억을 다시 마주해야 했을 피해자분들에게 깊은 위로와 감사의 말씀을 드립니다. 또한, 사례집 발간에 아낌없는 도움을 주신 한국공인중개사협회 이종혁 회장님과 우리은행 반현수 강서구청 지점장님께도 깊은 감사의 말씀을 드립니다.

앞으로도 우리 강서구는 피해자들의 손을 놓지 않고 전세사기 근절과 피해자 구제를 위한 실효성 있는 대책이 마련될 때까지 함께 노력해 나가겠습니다.

2024년 6월

서울특별시 강서구청장 **진 교 훈**

인사말씀

안녕하십니까?

한국공인중개사협회 회장 이종혁입니다.

전세 피해자 구제와 예방을 위해 선도적으로 자치구 차원의 지원책을 마련하고자 다방면으로 노력하시는 진교훈 강서구청장님과 관계 공무원 여러분의 노고에 깊은 경의를 표합니다.

국회와 정부는 그동안 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」을 제정하고, 공인중개사의 확인·설명의무를 강화하는 등 다양한 대책을 발표하였습니다. 그러나 이러한 정책은 결국 문제의 발생 이후에 적용이 가능하다는 실효적 한계가 있습니다.

전세 피해를 방지하기 위해서는 거래 주택의 정보를 사전에 제공하는 것이 필요합니다. 개업공인중개사가 확정일자, 전입세대 현황, 세금 체납 정보 등 전자적으로 확인한 후, 임대차계약 전에 임차인에게 제공할 수 있는 제도적 시스템이 마련되어야 합니다. 이를 통해 개업공인중개사는 거래의 안전성을 정확히 판단하여 의뢰인에게 정보를 제공하고, 의뢰인은 이러한 정보를 바탕으로 계약 여부를 결정할 수 있을 것입니다.

또한, 시장참여자들의 윤리 의식 제고와 시장감시 기능의 활성화가 필요합니다. 법률적 규제는 한계가 있으며, 사후적 조치에 불과합니다. 따라서 법률의 미비점을 보완하기 위해서는 지자체는 물론 개업공인중개사와 한국공인중개사협회의 역할이 무엇보다 중요합니다.

자율적인 시장감시와 불법 중개행위자의 퇴출, 도덕적·사회적 일탈을 저지른 구성원에 대한 징계와 지도관리를 강화함으로써 부동산 유통시장의 정화 기능을 회복하는 것만이 국민의 재산을 안정적으로 보호하는 실질적 방안입니다.

부동산 거래 시장을 교란하는 행위는 어떠한 경우에도 근절되어야 하며, 누구도 예외 없이 처벌받아야 합니다. 이를 위해 강서구청을 선두로 한 지방자치단체, 국회, 정부, 한국공인중개사협회 모두가 협력하여 건전한 부동산 거래 시장의 정착을 위해 공동으로 노력해야 할 것입니다.

한국공인중개사협회도 전세 피해 예방 및 건전한 부동산 거래 질서 확립, 공인중개사의 공공성 증대를 통한 국민재산 보호 활동에 적극 참여하겠습니다. 다양한 방안을 마련하고 협력을 아끼지 않겠습니다.

마지막으로, 강서구청의 노력으로 발간된 「강서구 전세피해 사례집」이 많은 국민에게 전해져 전세 피해 예방에 도움이 되기를 기원합니다. 이 사례집은 전세 피해의 구체적인 사례와 이를 예방할 수 있는 실질적인 방법들을 담고 있어, 많은 분께 유익한 정보가 될 것입니다. 이를 통해 더 많은 국민이 안전하게 전세 계약을 체결하고, 피해를 예방할 수 있기를 바랍니다.

감사합니다.

2024년 6월

한국공인중개사협회 회장 **이종혁**

contents

1부. 전세사기 사례 및 상황별 대처방안

2부. 전세사기 그 후, 아직 끝나지 않은 피해자들의 이야기

1. 부서진 주거사다리와 무너진 생애계획
2. 피해자를 차별하는 반쪽짜리 특별법
3. 강제퇴거 위기에 놓인 신탁사기 피해자
4. 불법건축물에 거주한 죄
5. 임대인의 잠적과 방치된 집
6. 한없이 가벼운 처벌과 한없이 무거운 고통
7. 셀프 낙찰 받는 것도 ‘산 넘어 산’
8. 사회적 재난을 만든 법과 제도
9. 실효성 있는 피해자 구제방안 「선구제 후회수」

3부. 부록

1부. 전세사기 사례 및 상황별 대처방안

1. 선순위근저당 말소 특약 미이행 • 15
2. 알고 보니 모두 한통속(조직적 공모) • 19
3. 선순위 임차인 보증금 허위 고지 • 21
4. 신탁사기(무권리자와 전세계약 체결) • 25
5. 개인회생을 악용한 임차보증금 편취 • 29
6. 신축빌라의 위험성 • 33
7. 부동산 직거래의 함정 • 36
8. 나는 몰랐던 임대인 변경 • 39
9. 보증금 반환능력 없이 다수 주택 매입 후 사망 • 42
10. 전세계약 시 매매계약 동시진행 • 46
11. 임대차계약 전 바지임대인에게 명의이전 • 49
12. 믿었던 임대보증금보증 40%로 보증 계약 갱신 • 52
13. 큰 손 임대사업자의 보증사고 이력 • 55
14. 보증금반환보증 보험증권 위조 • 58
15. 100% 반환보증을 미끼로 계약 유도 • 61
16. 임대인이 법인인 경우 • 64
17. 임대인이 아닌 자에게 보증금 이체 • 67
18. 불법주택도 전세로 거주하는 건괜찮다는 말에 속아 • 69
19. 오피스텔 전세사기피해자의 비애 • 72
20. 외관은 주택 같은데...근생빌라 임대 • 76

2부. 전세사기 그 후, 아직 끝나지 않은 피해자들의 이야기

- I. 부서진 주거사다리와 무너진 생애계획 • 83
- II. 피해자를 차별하는 반쪽짜리 특별법 • 93
- III. 강제퇴거 위기에 놓인 신탁사기 피해자 • 105
- IV. 불법건축물에 거주한 죄 • 113
- V. 임대인의 잠적과 방치된 집 • 125
- VI. 한없이 가벼운 처벌과 한없이 무거운 고통 • 131
- VII. 셀프 낙찰 받는 것도 '산 넘어 산' • 141
- VIII. 사회적 재난을 만든 법과 제도 • 155
- IX. 실효성 있는 피해자 구제방안 「선구제 후회수」 • 185

3부. 부록

- 01. 전세사기 피해자 전수 실태조사 결과 보고자료 • 199
- 02. 용어설명 • 217
- 03. 참고문헌 • 225

전세사기 사례 및 상황별 대처방안





1. 선순위근저당 말소 특약 미이행

피해상황

임차인 A씨는 2021년 5월 18일 임대인 B씨가 2021년 12월 31일까지 다가구 주택의 실근저당권 금액을 7억 원까지 감액하는 조건으로 특약을 설정하고 전세 계약을 체결하였습니다. 하지만 이 약속은 지켜지지 않았습니다.

이에 임차인 A씨는 계약 위반의 사유로 전세 계약 해지를 요청하였지만 임대인 B씨는 당장 보증금을 돌려줄 돈이 없다며 계약 연장을 요청했습니다. 애초에 임대인이 변제능력이 없다는 것을 알고 있던 A씨는 2023년 1월 11일에 계약 해지 통보를 하였고, 임차권등기명령, 가압류신청, 민·형사 소송을 차례로 제기하였습니다.

현재 임대인 B씨는 파산선고를 받은 상태로 경매가 진행되더라도 임차인 A씨는 선순위 채권자가 아니기 때문에 보증금을 온전히 돌려받을 수 있을지 알 수 없는 상태입니다.

임차인 A씨는 전세금 대출을 받아 아직도 매달 원리금을 갚아 나가며 힘겨운 나날을 보내고 있습니다.

대응 및 주의사항

임대차 계약을 체결할 때 특약*을 구두로 합의하거나 계약서 상에 기재하는 경우가 많습니다. 법적 분쟁 소지를 줄이기 위해선 꼭 특약의 내용을 구두가 아닌 계약서 특약란에 명시하고 누구나 명확하고 쉽게 이해할 수 있도록 구체적으로 작성하는 것이 좋습니다.

다만 특약에 피해보상이나 계약해지 등의 내용이 약정되어 있더라도 보증금의 반환이 반드시 이행되는 것은 아닙니다. 또한 특약을 위반하였더라도 이행의 최고***(독촉)를 하지 않고 곧바로 계약해제 통보를 하는 경우 그 계약해제 통보는 적법하지 않습니다. 따라서 통상적으로 2주 정도의 상당한 기간을 정한 다음 이행의 최고를 하고 그 기간까지 이행이 없어야 비로소 해지의 효력이 생긴다는 점을 유의해야 합니다.

주요 특약사항 작성 예시



* 출처: 계약 전 필수! 부동산 계약 시 특약사항 이것만큼은 꼭!(국토교통부)

(전세자금 대출) 임대인은 임차인의 전세자금대출에 동의한다. 임대인은 임차인의 전세 자금대출 불가 시 계약을 해지하고, 계약금 및 지불한 금액 전부를 즉시 반환하기로 한다.

(대항력 · 우선변제권) 임대인은 계약 당시의 등기부상 권리관계를 잔금 익일까지 유지하기로 한다. 이를 위반할 시 임차인은 계약을 해제할 수 있으며, 이때 손해배상금액은 임대인과 임차인의 합의에 따르기로 한다.

(전세금반환보증보험) 전세 보증보험 가입이 되지 않으면 무효로 한다.

(집에 대출이 있는 경우) 현재 00대출 000원이 설정된 상태이며 잔금 납부 시 전액 상환



말소하는 조건이다.

(대리인과 계약하는 경우) 본계약은 임대인의 사정으로 대리인 000와 작성하며, 위임 관련 서류(위임장, 인감증명서)를 부동산에서 보관한다.

용어정리

- * 특약 : 계약을 체결하는 과정에서 특별한 조건을 붙인 약속으로 계약과 동시에 이루어지는 당사자 간의 특별한 합의를 말합니다.
- ** 이행의 최고 : 상대방의 계약위반사항에 대해서 상당한 기간을 정하여 그 시정을 최고하는 것으로 법적 용어로 ‘독촉’을 의미합니다.

[참고] 관련기사

국토교통부, 2023.09.08. [네이버블로그] 계약 전 필독! 부동산 계약 시 특약사항 이것만큼은 꼭!	
최광석 로티스법률사무소 변호사, 2023.06.22. [매거진한경] 안전한 전세 계약 위해 마련된 임대차계약서 특약의 허와 실-최광석의 법으로 읽는 부동산	



2. 알고 보니 모두 한통속(조직적 공모)

피해상황

임차인 A씨는 임대인 B씨와 OO부동산중개업소에서 임대차 계약을 체결하였습니다. 공인중개사 C씨는 임대인 B씨와 오랫동안 거래를 해 왔으며, B씨는 의무적으로 전세보증금반환보증 보험 가입해야 하는 임대사업자이기 때문에 전세보증금 반환에는 아무런 문제가 없는 것은 물론, 이사비나 전세 대출이자까지 지원해 준다고 설득하였습니다.

하지만 계약 후 2개월 뒤 집주인이 D씨로 갑자기 변경되었습니다. 또, 계약 만료 3개월 전이 되어서야 뒤늦게 전세보증금반환보증 보험에 가입이 되지 않은 것을 알게 되었습니다. 불안한 마음에 등기부등본을 확인해 보니 매매계약일은 임대차계약일보다 먼저였으나 등기만 늦게 한 것이었고, 결국 집은 경매로 넘어가게 되었습니다. 알고보니 임대인 B씨와 공인중개사 C씨, 새 임대인 D씨는 모두 한통속이었습니다.

대응 및 주의사항

부동산 매매 계약을 체결한 후 60일 이내 매도인과 매수인이 함께 부동산 소유권이 전등기*를 신청해야 합니다. 하지만 위 사례와 같이 매매 계약을 체결하고 부동산 소유권이전 등기 신청 전 임대차 계약을 체결할 경우 등기부등본 상으로 실제 소유주를 파악하기 힘듭니다.

또한, 임대인과 공인중개사가 공모하여 오랫동안 거래 관계를 유지해오고 있어 믿을 수 있다고 보증한 후 사기를 치는 경우 임차인이 이를 파악하기는 쉽지 않습니다. 이런 피해를 방지하기 위해서는 다수의 공인중개사를 방문하여 시세, 계약사항 등을 점검해 보는 것이 필요합니다. 서울 부동산 정보광장** 을 활용하여 개업공인중개사의 등록여부 및 실거래가 동향 등을 확인해 보는 것도 좋은 방법입니다.

또한 이사비, 전세 대출 이자 등을 지원한다고 임차인들을 현혹하는 광고를 하는 경우 주의하여야 합니다.

용어정리

* 부동산 소유권이전 등기 : 매매라는 법률행위로 소유권이 이전된 경우 이를 공시하기 위해 신청하는 등기입니다. 다음 중 어느 하나에 정해진 날부터 60일 이내에 소유권이전등기 신청해야 합니다.

- 계약의 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우 반대급부의 이행이 완료된 날
- 계약당사자의 일방만이 채무를 부담하는 경우 그 계약의 효력이 발생한 날

*** 서울 부동산 정보광장 : 개업공인중개사의 영업상태, 부동산 실거래 가격 정보와 관련 동향 등을 간편하게 확인할 수 있습니다.



3. 선순위 임차인 보증금 허위 고지

피해상황

임차인 A씨는 임대차계약 당시 OO부동산을 통해 다중주택* 전세 계약을 체결하였습니다. 등기부등본***에는 근저당설정등기가 있었으나 임대인 B씨는 근저당 말소예정이니 걱정하지 말라고 하였습니다. 불안했던 A씨는 소속 중개보조원을 통해 '선순위 임차 내역' 공개를 요청하였는데, B씨는 이를 거부하였고 부동산 중개보조원은 해당 주택의 임대차 계약은 거의 다 월세이기 때문에 A씨가 선순위가 되니 아무 걱정 말라며 안심시켰습니다. 하지만 A씨뿐만 아니라 대부분 월세라던 해당 주택 19개 호수 모두 전세 계약이었고, 보증금을 받지 못해 전 임대인을 고소하게 되었습니다.

피해를 입은 이들 대부분은 계약 당시에 안내 받았던 선순위 보증금 등의 내용이 실제와 달랐습니다.

대응 및 주의사항

다중주택, 다가구주택의 경우, 보증금을 반환받지 못해 경매가 개시되면 먼저 입주해 확정일자를 부여받은 순서에 따라 낙찰액을 배당받습니다. 선순위 보증금이 많다면 후순위 임차인은 보증금을 다 돌려받지 못하게 될 가능성이 큼니다. 그래서 다가구주택에 전세로 입주하는 경우 다가구 선순위 보증금 열람****을 통해 현재 주택에 거주하고 있는 선순위자들의 보증금액을 확인하는 것이 중요합니다.

다가구주택의 특성상 건물 근저당과 선순위 임차보증금이 존재할 가능성이 큼니다. 근저당 채권최고액과 선순위 임차보증금의 합이 주택 가격의 80%를 넘으면 보증금을 돌려받지 못할 수 있어 주의하기 바랍니다.

또한 등기부등본 등을 위·변조할 가능성이 있어 반드시 본인이 직접 발급받아 확인하시는 것이 좋습니다.

용어정리

* 다중주택 : 건축법상 단독주택에 해당하며 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 이루어진 주택으로 실별로 취사시설이 설치되지 않아 독립적인 주거형태를 갖추지 않은 주택.

※ 다가구주택 : 건축법상 단독주택에 해당하며 취사시설을 갖추고 여러 세대가 독립적으로 살 수 있도록 구획된 주택. 대표적 예시로 원룸이 이에 해당됩니다.

※ 다중주택, 다가구주택 모두 단독주택에 해당 되며 호수별 구분 등기 불가

** 등기부등본 : 부동산의 권리관계를 공적으로 공시하기 위하여 법원에 등기된 사항을 기재한 문서로, 공식적인 민원문서 명칭은 ‘등기사항증명서’입니다. 소유권 등 부동산의 권리관계를 파악하는 데 가장 기본이 되는 서류로 등기소, 구청 및 법원에서 발급 받을 수 있으며 무인발급기나 온라인 대법원 인터넷 등기소(<http://www.iros.go.kr>)에서 발급 가능합니다.

**** 다가구 선순위 보증금 열람 : 계약 전 확인이 필요한 경우, 임대인에게 발급 요청하거나 위임 발급을 통해 관할 주민센터에서 ‘임대차정보제공요청서’를 제출하고 확정일자 부여현황(다가구주택의 선순위 보증금액 등)을 확인할 수 있습니다.

[참고] 선순위 보증금 열람을 위한 확정일자 부여현황 발급절차

- ① 온라인
대법원 인터넷등기소 → 확정일자 → 정보제공 열람하기 → 주소 입력 → 정보제공 유형 “확정일자 부여현황(임대인/임차인용)” 선택 후 열람 → 이해관계자구분(임대인/임차인) 선택 ※ 공인인증서 필요, 수수료(500원) [처리시간: 3시간 이내]
- ② 오프라인
관할 주민센터 방문 후 「임대차정보제공요청서」 작성 후 열람 가능

신청자	준비물	비고
임대인(소유주)	신분증	임대인을 입증할 수 있는 서류(등기권리증 등) 지참
임차인	신분증, 매매(임대)계약서	-
위임발급(중개사 등)	매도(임대)인 신분증, 수임자 신분증, 위임장	임대인을 입증할 수 있는 서류(등기권리증 등) 지참



※ 다가구의 경우 주택 소재지가 하나이기 때문에 확정일자 부여 현황을 발급 받으면 해당 주택의 모든 확정일자를 열람할 수 있습니다.

※ 해당 주택 소재지의 주민센터에 방문해야만 확정일자 열람이 가능한데 2024년 7월 중으로 전국 주민센터에서 확정일자 부여현황 열람이 가능하도록 「전·월세 거래정보시스템의 운영 및 이용에 관한 규정」이 개정될 예정입니다.

[참고] 관련기사

신혜원 기자, 2024.04.14.

[헤럴드경제] **까딱하면 전재산 보증금 날릴라...확정일자 열람건 또 '역대 최대'**



4. 신탁사기(무권리자와 전세계약 체결)

피해상황

임차인 A씨는 회사와 가까운 곳에 거주지를 얻기 위해 부동산 중개업소를 통해 임대인 B씨와 원룸 전세 계약을 체결했습니다. 계약 당시 계약서에는 신탁등기* 되어있음이 표시되어 있었지만, 임대인 B씨의 대리인이 신탁되어 있는 부동산은 원소유자와 계약하면 된다고 하며, 걱정하지 않아도 된다고 A씨를 안심시켰습니다.

임차인 A씨는 B씨 대리인의 말을 믿고 계약을 체결해, 원소유자라고 하는 B씨 계좌로 전세보증금을 지급하였고, 전입신고와 확정일자 신고까지 마친 후 거주하였습니다.

그러나 얼마 후 A씨는 강서경찰서 지능범죄수사팀으로부터, 원소유자인 B씨가 신탁사의 동의 없이 임대차계약을 체결해 보증금을 편취하였고, 자신은 불법 점유자가 되어 집에서 퇴거해야 할 상황임을 알게 되었습니다.

대응 및 주의사항

원칙적으로 신탁회사로 소유권이 이전등기 된 부동산에 관해 임대차계약을 체결하려면 수탁자인 신탁회사와 해야 합니다. 다만, 위탁자인 원소유자가 신탁회사와 우선수익자 등의 승낙(수탁자 및 우선수익자 동의서 첨부)을 얻어 임차인과 임대차계약을 체결할 수도 있습니다. 그러나 이러한 경우에도, 신탁원부** 상 임대차보증금은 위탁자에게 지급한다는 별도의 조항이 없다면 임대차 보증금은 수탁자인 신탁회사에 지급해야 합니다.

결과적으로, 신탁등기 된 부동산을 임차하려고 할 때는 반드시 신탁원부를 발급받아 위탁자가 임대차계약을 체결할 수 있는지를 우선 확인해야 합니다. 또한, 위탁자가 수탁자의 동의를 받아 계약하는 것인지, 수탁자 동의서 등의 서류가 위조되지는 않았는지 등에도 각별히 주의하여 계약을 체결해야 합니다.

용어정리

* 신탁등기 : 부동산을 소유한 사람이 일정 금액의 신탁보수를 지불하고, 해당 부동산의 관리, 처분 등을 부동산 신탁회사에 위탁하여, 대내·외적으로 신탁 부동산의 소유권은 수탁자인 신탁회사에 모두 이전됩니다.

** 신탁원부 : 신탁되었을 때의 위탁자와 수탁자, 수익자에 대한 인적과 신탁조항(내용)이 기록된 서류로, 신탁원부의 열람은 단순히 등기부 열람만으로는 확인할 수 없으며 관할 등기소를 방문해 별도의 신탁원부를 발급받아 확인해야 합니다.

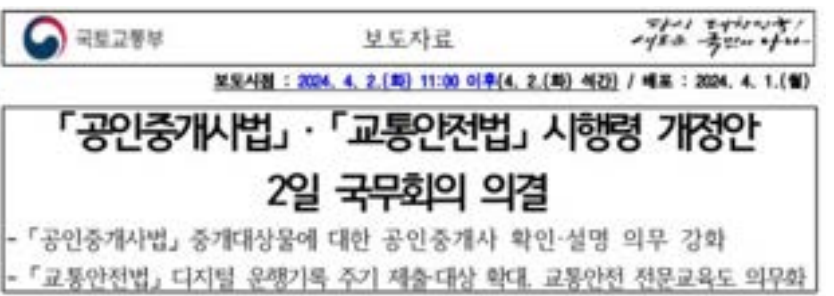

제도개선 사항

〈『공인중개사법』 시행령 개정〉

지난 2024. 4. 9. 전세사기 예방을 위해 중개대상물에 대한 공인중개사의 확인·설명 의무를 강화토록 『공인중개사법』 시행령이 개정되어 7월부터 시행됩니다.

공인중개사는 안전한 임대차 계약 중개를 위해 선순위 권리관계(임대인의 미납세금, 확정일자 부여현황, 전입세대), 임차인 보호제도(소액 임차인 보호를 위한 최우선변제권, 민간임대주택의 임대보증금 보증제도) 등을 설명하고, ‘중개대상물 확인·설명서’를 작성·서명하여 거래당사자에게 교부해야 합니다.

이를 통해 공인중개사가 임대차 계약 중개 시 안전한 거래를 위해 충분한 정보를 제공하여 전세사기를 미연에 방지할 수 있을 것으로 기대됩니다.

국토교통부 보도자료, 2024.04.02.	
 <p>국토교통부 보도자료</p> <p>보도사실 : 2024. 4. 2.(화) 11:00 이후(4. 2.(화) 석간) / 배포 : 2024. 4. 1.(월)</p> <p>「공인중개사법」·「교통안전법」 시행령 개정안</p> <p>2일 국무회의 의결</p> <ul style="list-style-type: none">- 「공인중개사법」 중개대상물에 대한 공인중개사 확인·설명 의무 강화- 「교통안전법」 디지털 운행기록 주기 제출대상 확대, 교통안전 전문교육도 의무화	

또한, 해당 물건은 2010년 9월 근저당권이 설정되어 있어 7천 5백만 원이하 소액임차인의 최우선변제금**인 2천 5백만 원이라도 경매를 통해 받을 계획이 있었으나, 개인회생이 인가 나는 것은 최대 2년은 걸리는 데다가 즉시 상환을 하는 것이 아닌 10년에 걸쳐 변제 하는 것이기 때문에, A씨는 보증금을 언제 돌려받을 수 있을지 알 수 없는 상황이 되었습니다.

또한, 그사이 임대인 B씨는 연락이 두절되었습니다. 임차인 A씨와 같은 주택에 거주하는 임차인은 90세대가 넘는 상황으로 이들이 묶인 전세금은 수십억에 달합니다.

대응 및 주의사항

임대인이 개인회생을 신청하여 회생 개시 및 인가를 받게 된다면 단기간에 보증금을 돌려받기 어려운 상황입니다. 또한, 추후 부동산이 매각되더라도 갚지 못한 돈은 회생을 통해 일부 변제 진행되는데, 회생으로 받는 금액은 매우 적은 수준이고, 나머지 금액은 전부 탕감되는 것이므로 집주인이 회생하면 손실은 불가피하게 됩니다.

다만, 개인회생 인가 결정 전까지는 보증금반환청구 소송이 가능하므로, 개인회생 인가가 기각될 것에 대비해 미리 소송을 진행하여 후속 절차에 대비해두는 것도 하나의 방법이 될 수 있습니다.

용어정리

* 개인회생 : 채무자가 장래 일정한 수입이 있을 것을 전제로 그 수입을 변제의 재원으로 삼아 원칙적으로 원금을 일부 성실히 변제하면 잔존 채무를 면책받을 수 있는 갱생형 제도입니다.

** 포괄적 중지명령 : 법원이 회생절차 개시를 결정할 때까지 모든 채권을 동결하는 조치로 강제집행·가압류·경매 등 절차가 중단됩니다.

*** 최우선변제금 : 전입일자와 상관없이 일정 요건을 갖추면 보증금의 일정액을 최우선으로 변제받을 수 있는 금액입니다. 다만, 담보물권 설정일자에 따라 한도액이 다르니 꼭 확인해보아야 합니다.

[참고] 소액임차인의 범위 및 최우선변제금

담보물권 설정일자	소액임차인의 범위	최우선변제금
2008. 8. 21. ~ 2010. 7. 25.	6,000만원 이하	2,000만원 이하
2010. 7. 26. ~ 2013. 12. 31.	7,500만원 이하	2,500만원 이하
2014. 1. 1. ~ 2016. 3. 30.	9,500만원 이하	3,200만원 이하
2016. 3. 31. ~ 2018. 9. 17.	1억원 이하	3,400만원 이하
2018. 9. 18. ~ 2021. 5. 10.	1억 1,000만원 이하	3,700만원 이하
2021. 5. 11. ~ 2023. 2. 20.	1억 5,000만원 이하	5,000만원 이하
2023. 2. 21. ~ 현재	1억 6,500만원 이하	5,500만원 이하

※ 현행 기준의 최우선변제금 적용
(다만, 근저당권이 설정되어 있는 경우 근저당시점을 기준으로 최우선변제금 적용)

제도개선 필요사항

개인회생 제도가 본래 목적에 맞게 채무자의 기본권을 지켜주는 공적 구제절차로써 활용되어야 하지만, 채무자가 본인의 재산을 지키기 위한 수단이나 시간 끌기, 압류를 피하기 위한 방패막이로 악용되면 채무자에게 일방적으로 유리한 제도가 될 수도 있습니다.

개인회생 제도가 보호가 필요한 세입자를 보다는 오히려 채무자(임대인)을 보호하는 제도로 악용되지 않도록, ①전세사기의 의도가 있는 임대인의 회생을 금지하거나 ②회생 변제율의 하한을 제한하는 등의 조치도 필요할 수 있습니다.

[참고] 관련기사

박정훈 기자, 2024.03.27.
[조선일보] “경매로 전세금 건지나 했는데”...임대인의 회생 신청이 ‘찬물’



6. 신축빌라의 위험성

피해상황

임차인 A씨는 2019년 6월 28일 공인중개사 B씨, 공동명의 임대인들의 대리인과 임대차계약을 체결하였습니다. 계약금은 계약 당일, 잔금은 2019년 7월 18일 입주 당일에 공동명의 임대인의 계좌로 입금하였습니다. 그러던 중 11월 경, B씨로부터 집주인 변경됐음을 통보 받았고 새로운 집주인 C씨와 임대차계약을 다시 작성하였습니다.

계약 당시 신축 건물이라 공시지가가 아직 나와 있지 않아 6개월 후 전세금반환보증보험이 가입이 가능하다고 했으나, A씨는 여러 가지 사정으로 보증보험 가입 시기를 놓쳐버리게 되었습니다.

전세 만료 기간이 다가오고 쌍방의 의사표시가 없어 묵시적 갱신으로 재계약을 생각하던 중 전세금반환보증보험을 가입하기 위해 등기부등본을 떼어보니 압류 설정이 되어 있음을

발견하였습니다. 심지어 본인의 임대차 계약일보다 앞서 2019년 6월 20일 소유권이 변경되었음에도 소유권 이전 등기 접수는 2019년 8월 6일에 되었다는 것도 알게 되었습니다.

계약 당시 등기부등본을 확인할 때는 전혀 문제가 없는 주택이었습니다. 또한, B씨를 통해 주변의 전세 매물을 몇 채 둘러보았고 다른 집들에 비해 해당 주택 전세가가 비싼 것 같아서 망설이자 해당 주택은 신축건물에 전세 대출 이자까지 3백만 원 지원해 준다고 하여 계약했던 것이었는데, 소유권이 이미 변경된 사실을 알았다면 절대 임대차계약을 체결하지 않았을 것입니다.

[요약]

일시	4월 16일	6월 20일	6월 28일	7월 18일	8월 6일
내용	신축 후 소유권 등기	바지임대인 명의변경	임대차 계약	잔금 및 이사	6. 20. 소유권이전 등기접수
등기상 소유권	공동명의 임대인들	C씨			

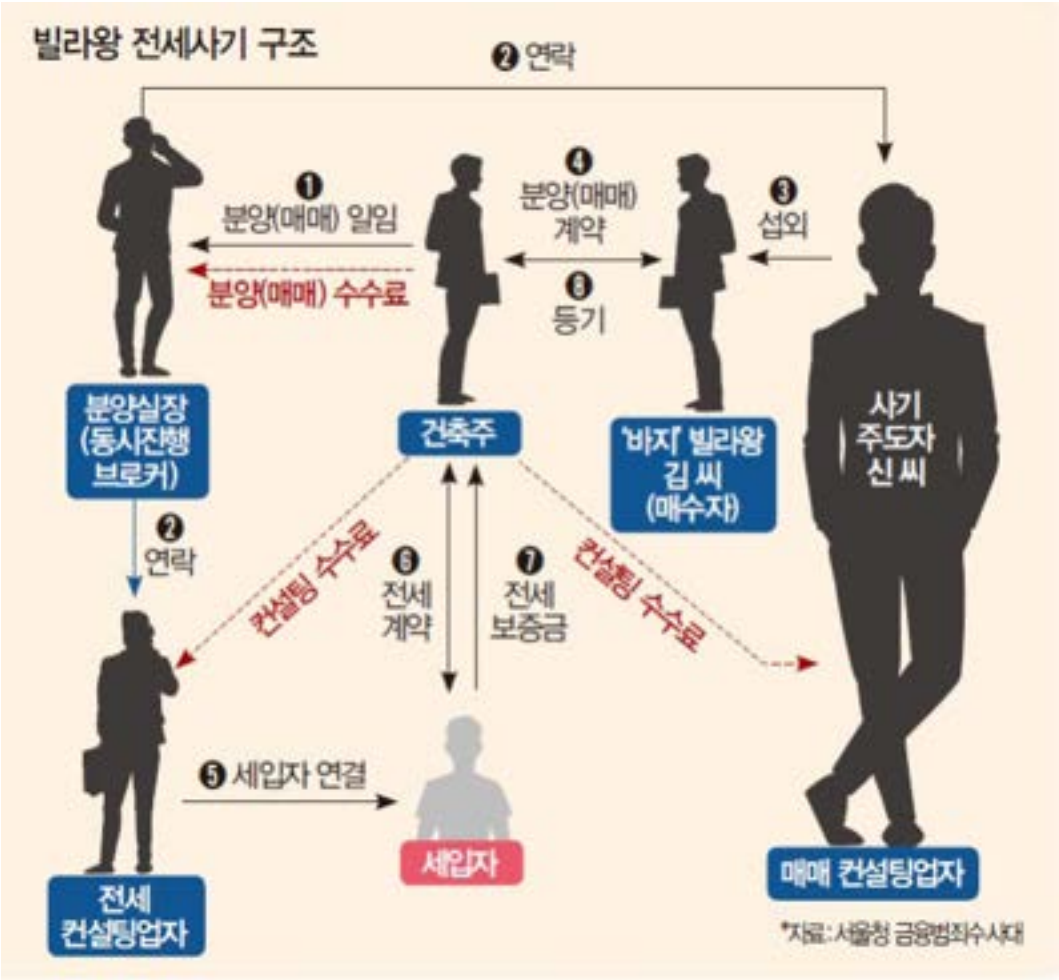
대응 및 주의사항

건물 신축 후 건축주, 공인중개사 등이 공모하여 보증금 반환 능력이 없는 사람(바지 임대인)에게 매도한 후 매매가 보다 높은 금액으로 전세계약을 체결하고, 소유권 이전 등기 후 보증금 채무는 바지 임대인에게 승계해 각 공모자들은 주택가격과 전세보증금의 차이만큼 수수료를 나눠 가지는 전형적인 전세사기 유형입니다.

임대차 계약 당시에는 등기부등본 상으로 실제 소유자를 확인할 수 없으며 신축 빌라의 경우 실거래가가 형성되지 않다 보니 피해자들이 대응하기가 쉽지 않으니 주의가 필요합니다.

[참고] 관련기사

김경민, 정다운, 조동현 기자, 2023.01.27.
 [매일경제] ‘빌라왕’ ‘건축왕’의 폭탄 돌리기... 전세사기 5가지 유형





7. 부동산 직거래의 함정

피해상황

임차인 A씨는 2021년 8월 한 인터넷 부동산 카페에서 이사할 집을 알아보던 중 적당한 집을 찾았습니다. 임대인 B씨는 대리인인 아들이 법대를 나와 임대차 계약 건에 대해 잘 알고, 공인중개사를 통해 계약하게 되면 중개보수*가 많이 드니 직접 계약을 하자고 하였습니다. 또, B씨는 전 임차인도 직접 거래를 하여 아무 문제 없이 지냈다고 하며 A씨를 안심시켰고, 계약을 마무리하였습니다.

계약 만료 시점이 되어 A씨는 3개월 전 계약을 한 B씨에게 계약해지를 미리 통보하고 계약 만료 후 보증금을 반환해 줄 것을 요구하였으나 B씨는 답변이 없었습니다. A씨는 B씨의 대리인이라는 아들에게도 연락을 해보았지만 보증금 반환에 대한 확답은 계속 미루었습니다. 결국 퇴거하기 보름 전이 되어서야 B씨의 아들이 부동산 카페에 글을 게시하

였지만, 확인해보니 직거래를 통해 심지어 더 높은 전세금으로 임차인을 구한다는 것이었습니다. 최종적으로 A씨는 주택임차권을 설정하였지만, 다음 임차인이 구해지기 전까지 보증금 반환은 불투명한 상황이 되었습니다.

대응 및 주의사항

공인중개사는 부동산을 매매, 임대차하는 과정에서 매수자와 매도자 또는 임차인과 임대인 사이, 중립적인 입장에서 거래를 도와 거래 과정을 원활하고 정확하게 진행하며, 거래 전후의 모든 절차를 관리하는 등 실질적인 업무를 수행합니다.

또한, 단순히 계약서를 작성하고 법률적인 문제가 없는지 검토하는 것 외에도 주택가격 및 매매동향, 전월세 시세 등의 부동산 관련 정보를 매수자에게 제공하여, 매수자 혹은 임차인이 시장 상황을 파악해 적절한 거래가 될 수 있도록 도움을 줍니다.

특히, 전세사기 피해는 사회초년생인 피해자들이 적정한 시세를 알지 못해 발생하는 경우가 많아, 부동산 거래 시 여러 공인중개사무소를 찾아 시세와 동향을 파악하고 좋은 공인중개사를 만나는 것이 굉장히 중요합니다.

또한, 부동산을 직거래하게 될 시 피해자를 보호할 법이나 제도가 아직 제대로 마련되어 있지 않습니다. 부동산 직거래에서 문제가 생기면 오로지 민사소송에 의존할 수밖에 없습니다. 따라서 선불리 직거래에 나서기보다는 믿을 만한 공인중개사무소를 통하는 것이 오히려 쉽고 유리한 방법일 수 있습니다.

마지막으로, 공인중개사를 통해 계약한 건이 아닌 경우 전세보증금반환보증에 가입할 수 없고, 전세대출이 불가할 수 있으므로 각별한 주의가 필요합니다.

용어정리

* 중개보수 : 매매, 전월세 임대차 등 부동산 거래 시 공인중개사에게 지불해야 하는 보수로서, 상한요율한도 이내에서 중개의뢰인과 개업중개사가 서로 협의하여 결정합니다.

[참고] 주택 중개보수(주택의 부속토지, 주택분양권 포함)

(「서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례」 제2조 별표1)

거래내용	거래금액	상한요율	거래내용	거래금액	상한요율
임대차 등	5천원인 미만	1천분의 5 (한도: 20만원)	매매 · 교환	5천만원 미만	1천분의 6 (한도: 25만원)
	5천만원 1억원 미만	1천분의 4 (한도: 30만원)		5천만원 이상 2억원 미만	1천분의 5 (한도: 80만원)
	1억원 이상 6억원 미만	1천분의 3		2억원 이상 9억원 미만	1천분의 4
	6억원 이상 12억원 미만	1천분의 4		9억원 이상 12억원 미만	1천분의 5
	12억원 이상 15억원 미만	1천분의 5		12억원 이상 15억원 미만	1천분의 6
	15억원 이상	1천분의 6		15억원 이상	1천분의 7

[참고] 오피스텔 중개보수

(「공인중개사법 시행규칙」 제20조제4항)

적용대상	거래내용	상한요율
전용면적 85㎡ 이하, 일정설비 (전용입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설 등)를 갖춘 경우	임대차 등	1천분의 4
	매매·교환	1천분의 5
위 적용대상 외의 경우	매매·교환 ·임대차 등	1천분의 9



8. 나는 몰랐던 임대인 변경

피해상황

임차인 A씨는 임대인 B씨와 2020. 10. 28.에 임대차 계약을 체결하였습니다. 그로부터 2달 뒤, 2020. 12. 30. B씨는 새로운 임대인(임대사업자인) C씨와 매매계약을 체결하고 2021. 1. 22. 소유권 이전 등기를 하였습니다. 하지만 A씨는 임대인 변경 사실을 듣지 못 하였고, 부동산에서는 같은 조건으로 인수되고 임대사업자는 법적으로 보증보험을 무조건 가입해야 하니 C씨와 기존 임차기간 동안 동일한 조건으로 계약해도 된다고 안심시켰습니다.

또, 계약 후 A씨는 C씨가 보증보험에 가입해야 한다면서 신분증 사본, 등본, 초본, 인감, 국세 · 지방세 완납 증명서를 요청하여 보내주었습니다. 하지만 HUG 주택보증공사에 확인한 결과 필요 서류도 아니었고 C씨는 이미 악성 임대인으로 등록된 사람이었습니다.

이후 C씨와는 연락이 되지 않았고, A씨는 보증금을 돌려받을 길이 막막할 뿐입니다.

대응 및 주의사항

임대차계약 기간 도중 주택 매매가 이루어져 임대인이 변경되는 경우 임대인이 매매 사실을 임차인에게 고지하지 않으면 임차인은 그 사실을 모르고 넘어갈 수 있습니다. 특히, 깡통전세*, 무자본 갭투자**, 명의신탁*** 등 보증금 반환 능력이 없는 자로 임대인이 변경되는 경우 전세보증금 반환이 어려워 질 수 있어 주의가 필요합니다.

이를 예방하기 위해서는, HUG 안심전세앱****을 통해 등기부등본 변경사항이 생기면 알림을 받을 수 있도록 신청하거나, 주기적으로 등기부등본을 확인하여 임대인이 변경되었는지를 확인해야 합니다.

또한, 임대인이 변경되었으나 임차인이 임대인 변경 계약 승계를 원하지 않을 경우 임차인은 주택의 양도 사실을 안 날로부터 상당한 기일 이내에 이의를 제기하여 임대차 계약을 해지하고 종전 임대인에게 보증금의 반환을 요구할 수 있습니다. 만약 계약서 상 임대차 계약 승계 매매 동의 특약이 있을 경우 계약 해지 요청을 할 수 없으니 계약 체결 시 유의하여야 합니다.

용어정리

* 깡통전세 : 임대인이 받은 대출과 전세보증금의 합계가 주택의 현재 매매가격보다 높아진 상태입니다.

** 무자본 갭투자 : 임대차계약과 매매 계약을 동시에 진행하여 자기자본 없이 임차인의 전세보증금으로 신축빌라 등의 매매대금을 충당하는 투기성 거래입니다.

*** 명의신탁 : 소유관계를 공시하도록 되어 있는 재산에 대하여 소유자 명의를 실소유자가 아닌 다른 사람 이름으로 해놓은 것입니다.

**** HUG 안심전세앱 : 국토부와 HUG에서 만든 전세사기 예방 플랫폼으로 주택시세조회 · 위험성 진단, 임대인 정보, 악성 임대인 명단, 전세보증가입 신청, 임대보증 가입신청, 부동산 중개업 조회 등의 기능을 제공합니다.



안심전세 App
다운로드

(HUG 안심전세 App 홍보영상 - 유튜브)

제도개선 필요사항

「주택임대차보호법」에서는 임대인이 변경될 경우 임차인에게 고지할 의무는 없습니다. 계약 체결 이후에도 임차인의 보증금이 보호될 수 있도록 임대인이 변경될 경우 사전에 임차인에게 고지하고, 새로운 임대인이 기존 임대차 계약상 권리관계(전세보증금 반환 등)를 청산할 수 있는지 여부에 대한 임대인의 정보를 임차인에게 제공할 수 있도록 법을 개정하여 임차인의 재산권을 보호할 필요가 있습니다.

[참고] 주택 매매에 따른 임차인 고지 특약(예시)

임대인이 매매계약 체결 시 사전에 임차인에게 그 사실을 고지하고, 양수인(신규 임대인)의 보증사고 이력 등으로 보증가입이 불가한 경우 계약해지 및 보증금을 반환한다



9. 보증금 반환능력 없이 다수 주택 매입 후 사망

피해상황

임차인 A씨는 건설사의 대리인과 임대차계약을 하였으나 일주일 후 임대인이 변경되었다는 연락을 받고 새로운 임대인 B씨와 재계약을 진행했습니다. 계약 만기가 다가와 A씨는 B씨에게 계약 해지 의사를 통보하였으나 B씨는 되려 돌려줄 돈이 없다며 임차인에게 해당 주택을 매입하라며 적반하장의 태도를 보였고, 이후 A씨는 돌연 B씨가 사망했다는 소식을 들었습니다.

B씨가 소유한 주택이 무려 1,456채라는 뉴스 보도를 접하여 확인해보니 임대차계약 당시 매매가와 동일한 금액으로 전세 계약을 체결했으며, 63억 원의 세금 체납으로 해당 주택은 압류 설정이 되어있었습니다.

대응 및 주의사항

전세가격이 빠르게 상승하여 매매가격과 차이가 없어지자 임대차보증금반환채무만 인수하여 별도의 자기자본 없이 빌라 등을 매수하는 이른바 무자본 갭투자가 성행했습니다. 임대인이 전세금을 반환할 능력이 되지 않기 때문에 임차인은 해당 주택에 대해 강제경매를 진행하게 되고 보증금보다 낮은 가격에 낙찰되거나 임차인이 스스로 낙찰받게 되어 보증금 손실이 불가피하게 됩니다.

이런 경우, 계약 당시에는 등기부등본에도 전순위 근저당권이나 신탁등기 등의 이상이 없는 경우도 많아 주변 시세 등을 잘 살펴보는 등 각별한 주의가 필요합니다.

또, 임대인이 사망했을 경우에는 상속인이 피상속인(사망한 임대인)의 재산에 대한 포괄적 권리 의무를 승계하게 되어 임차인은 상속인을 상대로 전세금반환 요구 등의 절차를 진행하게 됩니다.

하지만 전세사기의 경우 보통 임대인이 재산보다 채무가 많기 때문에 상속인이 상속을 거부하게 됩니다. 이 경우는 상속재산관리인 제도*를 활용하여 그 상속재산관리인을 상대로 법적 절차를 진행할 수 있습니다.

한편 법원은 지난 2023년 1월 11일 이후 임차인이 임차권등기명령 신청시 이미 임대인이 사망한 경우 대위에 의한 상속등기를 하지 않아도 임차권등기명령의 발령이 가능하도록 신청 절차를 간소화하였습니다.

용어정리

* 상속재산관리인 제도 : 상속인이 수인(囚人)인 경우나 상속인의 존부가 분명하지 아니한 때 혹은 법원이 상속재산을 분리한 경우 그 재산관리를 위해 상속재산관리인을 둘 수 있습니다. 상속재산관리인은 관리행위를 하면서 상속재산의 원상을 유지할 권한이 있습니다.

제도개선 필요사항

무자본 갭투자는 악성임대인이 전세가율의 100%까지 보증가입이 가능함을 악용하여 임차인의 깡통전세 계약을 유도하는 대표적인 사기수법입니다. 악성임대인이 보증금 반환 능력 없이 다수의 주택을 매입하고 임대차계약을 체결함으로써 전세사기 피해 규모가 커지게 되어, 현재는 보증대상 전세가율이 100% → 90%로 개선되었습니다.

[참고] HUG 전세보증 전세가율 기준 변경 연혁

구 분	'13.9	'14.2	'15.5	'17.2	'23.5.
아파트	90%	90%	100%	100%	90%
연립·다세대	70%	80%	80%	100%	90%

*속칭 ‘빌라왕’의 전세보증 가입 주택의 평균 전세가율은 98%(보증금÷매매시세)

아울러, 주택 및 소득기준에 따라 기 납부한 전세보증금반환보증 보증료도 최대 30만 원 까지 지원받을 수 있으니 반드시 보증보험에 가입하여 전세피해를 예방하시기 바랍니다.

[참고] 전세보증금반환보증 보증료 지원사업

구 분	주 요 내 용
지원대상	- 연령기준: 제한없음(쏴 연령 지원) ※ (2023년) 19~39세 청년 → (2024년) 쏴 연령 - 주택기준: 전·월세 임차보증금 3억원 이하 주거용 주택 - 소득기준: ① (청년) 5천만원 ② (청년 외) 6천만원 ③ (신혼부부) 7.5천만원 이하 - 보험기준: 신청일 기준 보증 효력이 유효한 전세보증금 반환보증 가입자
지원내용	- 기 납부한 보증료 최대 30만원 지원 (국비50%, 시비50%)
지원제외	- 임대사업자의 임대주택 거주 임차인, 외국인, 주택 소유자, 서울시(자치구 포함) 보증료 지원사업 2년 내 기수혜자

[참고] 관련기사 및 보도자료

이민하 기자, 2023.10.16. [머니투데이] ‘집주인 사망’ 전세사기 피해자 구제절차 빨라진다	
국토교통부 보도자료, 2023.10.16.	
	
국토교통부 보도자료, 2023.08.31.	
	



10. 전세계약 시 매매계약 동시진행

피해상황

임차인 A씨는 2019년 6월 공인중개사를 통해 2억 5천 8백만 원에 다세대주택 전세계약을 체결하였습니다. 등기부등본상 소유자는 B씨였으나 임대차계약을 하는 시점에서 이미 C씨와의 매매계약 중인 상태로, 잔금처리 시에는 새 소유자인 C씨가 소유권을 취득할 예정이라고 하며 매매계약서와 중도금 입금 영수증을 보여주었습니다.

얼마 후 잔금일이 되어 A씨는 우선 B씨에게 잔금을 다 처리한 후 C씨와 임대차계약서를 작성하였습니다. 2년간 거주한 A씨는 계약갱신과 관련해 임대인과 계속 연락이 되지 않아 전세계약이 묵시적 갱신*된 것으로 판단하고 거주를 이어나갔습니다.

그러던 중 전세보증금반환보증**에 가입되어 있지 않다는 사실을 깨닫고 가입을 알아보던 중, 집에 근저당권이 설정되어 있음을 알게 되었습니다. A씨는 또다시 임대인에 연락을

시도했지만 끝까지 연락이 되지 않았고 결국 계약이 만료되는 시점까지 기다릴 수 밖에 없게 되었습니다.

A씨는 계약 만료 시점이 되어서 보증금을 돌려받고자 임대인 C씨에게 또다시 연락을 하였지만 결국 연락이 되지 않았고, 경찰서에 이를 신고하고 나서야 C씨가 보증금을 상환할 능력이 없는 바지임대인임을 알게 되었습니다.

대응 및 주의사항

건축주가 급전이 필요한 노숙자 등을 모집하여 명의를 이전하고, 전세보증금을 빼돌리는 수법의 사기 유형입니다.

부동산 계약은 집주인과 직접 대면해서 하는 것이 기본 원칙입니다. 불가피하게 대리인과 계약하더라도 만일을 대비해 특약사항 등 상세한 계약 내용을 집주인과 통화를 하고 가급적 문자로 근거를 남겨 놓는 것이 좋으며, 특별한 상황이 아니라면 계약서와 등기부등본 상 명시된 소유자에게 보증금을 송금해야 합니다.

또, 위 사례에서 임차인은 보증보험에 대한 사전지식이 없어, 임대인과 보증보험 가입에 대한 사항을 논의하지 않았고, 계약서와 특약사항에도 이를 명시하지 않았습니다. 보증보험은 예상치 못한 사건으로 인한 손해를 미리 예방할 수 있어 안심할 수 있는 좋은 상품입니다. 보증보험은 임대인과 임차인 모두 가입할 수 있으니, 사전에 가입하여 보증금 미반환에 대비하시기 바랍니다.

용어정리

* 묵시적 갱신 : 주택의 임대인 및 임차인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간 동안 계약갱신 거절, 계약조건 변경 등을 통지하지 않는 경우 만료가 됐을 때 전 임대차계약 조건과 동일한 조건으로 '자동연장'되는 것을 말합니다.

*** 전세보증금반환보증 : 전세보증보험은 임대차계약이 종료되었음에도 임대인이 정당한 사유없이 임차인에게 보증금을 반환하지 않는 경우 보험을 통해 돌려받는 제도로서, 서울보증보험(SGI), 주택도시보증공사(HUG), 주택금융공사(HF)에서 가입할 수 있습니다. 또한 전세보증금이 주택가격의 90%가 넘을 경우 가입이 불가할 수 있으며, 다가구 주택 등의 경우에는 선순위채권과 다른 세입자들의 선순위 보증금액(후순위, 공실의 최우선변제금 포함)을 합한 금액이 주택가격의 80% 이내여야 가입이 가능합니다.



11. 임대차계약 전 바지임대인에게 명의이전

피해상황

임차인 A씨는 2019년 9월 경, 한 컨설팅 업체를 통해 신축 빌라를 소개받게 되었고, 등기부등본 상 소유권보존등기*가 건축주 B씨로 되어있는 것으로 확인하고 계약을 진행하였습니다.

얼마 지나지 않아 A씨는 대출은행으로부터 소유자가 C씨로 변경되었다는 사실을 알게 되었고, 곧이어, 2020년 6월 경 법원으로부터 집이 경매에 넘어간 사실을 통보받게 되었습니다. A씨는 새 임대인 C씨에게 전화와 문자 등을 통해 수차례 연락하였으나, 연락을 전혀 받지 않았습니다.

A씨는 곧바로 건축주 B씨와 C씨를 고소하게 되었고, 전세 계약 전 이미 건축주와 임대인 C씨 간 매매계약이 있었다는 사실과, 건축주가 신용상태가 불량한 바지임대인 C씨의

명의를 빌려 명의를 이전하는 수법으로 보증금을 편취하게 되었다는 사실을 알게 되었습니다.

대응 및 주의사항

건축주가 급전이 필요한 노숙자 등을 모집하여 그들에게 명의를 이전하고, 전세보증금을 빼돌린 뒤 본인은 법적 책임을 회피하는 수법의 사기 유형입니다. 이런 피해를 막기 위해서 임차인은, 전세 계약을 체결하기 전에 반드시 등기부등본을 직접 열람하여 집주인과 소유자가 일치하는지를 꼼꼼히 확인해야 합니다.

다만, 소유권자 변경에 대해 임차인이 대응할 수 있는 방법이 하나 있습니다. 소유권자 변경 시 임대차계약 해지 및 원소유자에의 전세금반환청구소송을 제기하는 방법입니다. 임대차 계약기간이 남아있는 과정에서 주택의 소유자가 변경된 사실을 안 경우, 임차인은 임대인의 지위승계를 원하지 않는다면 적절한 의사표시를 통해 이의를 제기하여 이전 소유자에게 임대차보증금반환청구를 할 수 있는 것으로, 이러한 방법 또한 고려해볼 필요가 있습니다.

[참고] 대법원 2022. 9. 4. 선고 2001다64615 판결 중 발췌

“임차인의 보호를 위한 임대차보호법의 입법 취지에 비추어 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우에는 임차인이 임차주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속으로부터 벗어날 수 있다고 봄이 상당하고, 그와 같은 경우에는 양도인의 임차인에 대한 보증금 반환채무는 소멸하지 않는다.”

용어정리

* 소유권보존등기 : 그 부동산에 관하여 최초로 행하여지는 등기로서 이후에 일어나는 그 부동산에 관한 권리변동은 보존등기를 기초로 하여 이루어지게 됩니다.

제도개선 필요사항

주택임대차보호법이 개정되어, 임대인이 바뀔 때 임차인에게 통보해야 한다는 의무를 부과하거나, 임차인이 동의하지 않으면 임대차 계약을 해지하고, 전 소유자(소유권이전 전 임대차계약 당시 임대인)에게 임차보증금 반환 요청을 행사할 수 있도록 되어야 합니다.



12. 믿었던 임대보증금보증 40%로 보증 계약 갱신

피해상황

임차인 A씨는 임대사업자 B씨와 2년 동안 보증금의 100%를 보증 보험에 가입하는 특약을 기재한 후 임대차 계약을 체결하였습니다. 계약 만료일이 다가와 B씨에게 보증금 반환을 요청하였으나 수시로 연락을 회피하고 새로운 세입자가 있어야 보증금을 줄 수 있다며 A씨에게 연장 재계약을 요청하였습니다. A씨는 임대보증금보증을 통해 보증금 반환을 받으려고 확인해 봤더니 최초 1년간 임대보증금 전액에 대하여 임대보증금보증 가입을 하고, 1년 후 갱신 시에는 A씨의 동의 없이 보증금액을 임대보증금 전액이 아닌 임대보증금의 40%만 가입한 사실을 알게 되었습니다. 결국 A씨는 보증 이행을 신청할

경우 보증금의 일부만 돌려 받을 수 있기 때문에, 할 수 없이 강제 경매 신청 후 부동산을 매입하려고 고민 중입니다.

대응 및 주의사항

「민간임대주택에 관한 특별법」* 제49조(임대보증금에 대한 보증)에 따라 임대사업자는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 합니다. 하지만 1년 단위로 보증 수수료를 재산정할 수 있도록 되어 있는데 이를 악용하여 임차인이 모르는 사이 보증금액을 낮춰 재가입하는 사례가 있습니다.

또한 보증 보험 가입 후 1년이 지났으나 재산정한 보증 수수료를 보증회사에 납부하지 않는 경우 보증회사에서 그 보증 계약을 해지할 수 있어 임차인들은 1년 단위로 임대사업자가 보증 수수료를 납부하였는지 확인할 필요가 있습니다.

용어정리

* 민간임대주택에 관한 특별법 제49조 : 임대사업자는 임대사업자 등록이 말소되는 날 (임대사업자 등록이 말소되는 날에 임대중인 경우에는 임대차계약이 종료되는 날)까지 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 하며, 위반 시 보증금의 10% 이하에 상당하는 금액(최대 3천만원)의 과태료를 부과할 수 있습니다.

[참고] 임대보증금에 대한 보증 가입 예외 사항



- ① 담보권 설정금액과 임대보증금의 합이 주택가격의 60%이하인 경우
- ② 임대보증금이 최우선변제금(서울시: 5,500만원) 이하 이면서 임차인이 보증보험 미가입에 동의한 경우
- ③ 임대사업자가 공공주택사업자(SH, LH 등)와 임대차 계약을 체결하는 경우
- ④ 임차인이 전세금 반환 보증보험에 가입하고 해당 보증 수수료를 임대사업자가 임차인에게 전부 지급한 경우

※ 임대사업자가 보증보험에 가입하지 않는 경우, 임차인이 직접 보증금반환보증 보험에 가입하여야 전세사기피해를 예방할 수 있습니다.

제도개선 필요사항

현행 「민간임대주택에 관한 특별법」에서는 임대보증금보증 가입 시, 임대사업자가 보증기간을 보증서발급일로부터 1년, 2년, 임대차계약 종료일까지 중에서 선택 가능하며 임대보증금 일부보증에 대한 임차인 동의서가 필요합니다. 하지만 임대차계약기간 도중 임대보증금보증이 만료된 후 갱신할 때 임차인의 동의를 받지 않고 일부 보증을 하거나 갱신하지 않아 임대차계약 종료 시 임차인의 임대보증금을 보호받지 못하는 사례가 발생하고 있어 제도개선이 필요합니다.

[참고] 관련기사

손민주 기자, 2024.03.07. [KBS 뉴스] “이자 대납 해준다더니”...보증금도 못 받아	
박세아 기자, 2024.03.08. [한국정경신문] 누구 위한 보증보험?...곡소리 나는 전세사기 피해자들, HUG와 소송전 돌입	



13. 큰 손 임대사업자의 보증사고 이력

피해상황

A씨는 OO부동산중개업소에서 임대인 B씨와 1억 6천 5백만 원에 임대차 계약을 체결하였습니다. 계약 당시 공인중개사 C씨는 “B씨가 임대사업을 크게 하고 있고, 해당 매물이 신축임에도 주변 시세보다 저렴하다”며 A씨를 안심시켰습니다. A씨가 해당 주택에 계속 거주하던 중 C씨에게서 “B씨가 임대인 역할을 할 수 없는 사정이 생겨 전세보증금으로 거주 중인 빌라를 전세보증금의 가격에 매매하는 절차 진행 중”이라는 연락을 받았습니다. 이에 확인해보니 임차보증금은 계약 당시 매매가와 차이가 없었습니다.

이후 A씨는 전세보증금 반환보증보험을 가입하고자 하였으나 B씨의 보증사고 이력으로 인해 가입이 거절되었으며, 등기부등본을 열람해보니 HUG에서 약 28억 원의 가압류* 등기를 한 사실이 확인되었습니다.

대응 및 주의사항

공인중개사가 의도적으로 비싼 매물을 보여주며 해당 매물이 주변 시세에 비해 저렴한 것처럼 강조하지만 실제로는 임차보증금과 매매가의 차이가 없는 무자본 갭투자 사례입니다. 임대인이 전세보증금을 반환할 의지나 능력이 없음에도 이를 숨기거나 아예 공인중개사와 조직적으로 공모하여 임차인을 속이는 경우도 많습니다. 따라서 공인중개사의 말만 믿고 계약하기보다는 임차인이 직접 주택의 적정 시세를 파악하는 것이 중요합니다. 특히 신축건물은 실거래가가 형성되지 않아 적정한 시세를 가늠하기 어려우므로 계약 전 KB부동산, 네이버부동산 등의 부동산 어플이나 부동산 공시가격알리미, 국토부 실거래가 조회사이트 등에서 주택 시세를 확인**하는 것이 필요합니다.

한편, HUG에서 가압류 설정을 하게 되면 그 금액 자체가 수억 원에서 수십억 원에 달해 임대인이나 임차인이 자력으로 해결하기 어렵습니다. 이 경우 임차보증금반환소송, 강제경매 등의 법적인 절차를 밟는 것 외에는 방법이 없으므로 신속하게 법적 절차를 진행하는 것이 좋습니다.

용어정리

* 가압류 : 법원이 채권자를 위해 나중에 강제 집행할 목적으로 재산을 숨기거나 임의 처분할 경우를 대비해 재판 등을 거치지 않고 채무자의 재산을 임시로 확보하는 제도입니다.

** 시세 조회 사이트

				
네이버 부동산	KB부동산	국토부 실거래가	부동산공시 가격알리미	HUG 안심전세앱

[참고] 관련기사

천동환 기자, 2020.10.12.
[신아일보] HUG “동시다발 보증금 사고 막는다”...악성 다주택자에
‘강력 대응’





14. 보증금반환보증 보험증권 위조

피해상황

임차인 A씨는 2021년 3월 공인중개사를 통하여 2억 4천 5백만 원에 오피스텔 전세 계약을 체결하였습니다. 계약 당시, 공인중개사가 보증보험*에 반드시 가입된다고 확인하였고, 계약서 특약사항에는 보증보험에 가입이 되지 않을 시 보증금을 반환하는 조건을 걸어 계약을 마쳤습니다. A씨는 곧이어 전입신고를 마치고 확정일자도 받아 입주하였습니다.

얼마 후 A씨는 임대인이 임대사업자인 B씨로 변경되었다는 사실을 알게 되었지만, B씨로부터 보증보험에 가입되었다는 서류를 받아 별 의심 없이 지내고 있었습니다.

그러나 계약기간이 6개월 남은 시점에 임차인 A씨는 B씨가 보낸 보험증권은 위조된 서류이며 보증보험에 미가입되었다는 사실을 알게 되었습니다. A씨는 특약사항을 들어 보증금 전액을 반환할 것을 요구하였으나, B씨는 곧 보증보험에 가입하겠다고 하며 계약

만료일이 다가올 때까지 보증금을 돌려주지 않았습니다.

곧이어 A씨는 같은 건물에 다수의 피해자가 있는 것을 알게 되었습니다. A씨는 피해자가 모인 자리에서 임대인 B씨가 바지임대인이며 신용불량자로, 보증금 상환 능력이 전혀 없으며, 계약한 전세보증금이 오피스텔 매매 시세보다 더 높다는 사실을 알게 되었습니다.

대응 및 주의사항

A씨는 특약에 보증보험 가입을 잘 명시하였지만, 특약사항 미이행에 따른 보증금 반환이 반드시 강제되는 것은 아니므로 신중히 판단하여야 합니다. 다만, 전세보증금반환보증보험 가입은 임대차 기간이 2분의 1이 지난 시점에는 가입이 불가능하고, 매매가(KB시세, 공시지가) 대비 전세보증금이 과도할 경우 가입이 불가할 수 있습니다. 이를 대비해 비슷한 조건을 가진 인근 부동산의 시세를 미리 파악해 두는 것도 중요한데, HUG 안심전세 앱을 통해 편리하게 주변 시세를 알아볼 수 있습니다.

또 다른 방법으로는 민간임대사업자와 계약 단계에서 협의를 통해 임차인이 직접 전세 보증금반환보증보험에 가입하는 방법도 있습니다. 이 경우 가입수수료는 임대인이 100% 부담해야 하기 때문에 임대차 계약서에 '보증보험을 임차인이 가입하고 임대인이 수수료의 100%를 지불하겠다'는 내용이 기재되어야 합니다.

제도개선 사항

〈『민간임대주택에 관한 특별법』 시행〉

지난 2023. 10. 2.부터 임차인이 거주 중인 주택의 경우 주택임대사업자가 보증보험에 가입한 경우에만 임대주택 등록을 허용하는 내용을 담은 『민간임대주택에 관한 특별법』이 시행되었습니다.

임대보증금 반환 보증보험에 가입하지 않은 집주인의 민간임대주택 등록이 제한되고, 이에 따른 세제 혜택도 제한됩니다. 등록임대사업자는 보증보험에 의무적으로 가입해야 하며, 가입하지 않는다면 보증금의 최대 10%를 과태료로 내게 됩니다.

또, 주택이 공실이라면 민간임대주택 등록 후 보증보험에 가입하도록 하되, 미가입 시 임차인에게 통보해 계약을 해지하고 위약금을 받을 수 있게 되었습니다.

〈 전세보증금반환보증 담보인정비율 인하 〉

2023. 5월부터 주택도시보증공사(HUG)는 높은 수준의 전세금반환보증이 전세사기에 악용되고 있다고 보고 보증가입 기준을 대폭 강화했습니다.

신규 전세계약에 대해 반환보증 담보인정비율을 100%에서 90%로 낮춘데 이어, 2024년부터는 갱신 계약에도 동일 기준을 적용하기로 했습니다. 보증금이 집값의 90%를 넘는 무자본 갭투자를 막음으로써 전세사기를 억제하려고 하는 것입니다.



15. 100% 반환보증을 미끼로 계약 유도

피해상황

임차인 A씨는 2021년 2월 다세대 주택 전세계약을 체결하고 4월에 입주하였습니다.

계약 당시, 거래를 주선한 공인중개사는 집주인이 조만간 바뀔 예정이며, 바뀌는 집주인 B씨는 주변 빌라를 여러 채 소유하여 임대사업을 크게 하는 주택임대사업자*이고 임대보증금보증** 의무가입 대상이기 때문에 큰 문제가 없다며 A씨를 안심시켰습니다. A씨는 공인중개사의 말과 특약사항에 보증보험 가입을 명시한 것을 믿고 안심하고 계약을 진행했습니다. 이후 4월 집주인이 B씨로 바뀌었고, 새 임대인이 된 B씨는 A씨를 찾아와 임대차계약서를 작성하였습니다.

이후 A씨는 보증보험 가입을 종용하기 위하여 B씨에게 문자를 계속 보냈으나, 임대인은 알겠다는 답장만 보내왔고 정작 보증보험을 가입해주지 않았습니다.

그러던 중 A씨는 경찰서에서 연락을 받았습니다. 임대인 B씨가 해당 주택의 전세계약서를 월세계약서로 위조하여 제3자인 C씨에게 대출을 받았고, 문서 위조 사실을 알게 된 C씨가 B씨를 사문서 위조로 형사고소했다는 것이었습니다.

임차인 A씨는 결국 보증보험에 가입하지 못하였고, 보증금 반환 여부가 불투명한 채로 임대차계약 만료 시점인 2023년 4월까지 기다렸다가 임차권 등기 명령과 임대차보증금 반환청구 소송을 고려할 수 밖에 없게 되었습니다.

대응 및 주의사항

위 사례에서 A씨는 소송에서 승소하게 되었지만 보증금 회수는 여전히 불투명합니다. 교도소에 수감되어 있는 B씨에게 실질적인 상환능력이 없기 때문입니다.

또한, 임대인이 주택을 수십 채 갖고 있다면 내야 할 세금 또한 만만치 않다는 점을 간과해서는 안됩니다. 무자본 겹투자를 한 임대인은 거액의 세금을 내기 어렵고 세금 미납으로 인해 재산이 압류되기 쉽기 때문입니다.

결론적으로, A씨는 B씨로부터 보증금을 돌려받을 때까지 해당 주택에 거주하거나, 어느 정도의 손해를 감수하고서라도 강제경매***를 통해 타인에게 집이 낙찰되기를 기다리거나, 본인이 집을 낙찰받는 것 외에는 별다른 방법이 없는 상황이 되었습니다.

용어정리

* 주택임대사업자 : 민간임대주택을 취득하여 임대사업을 할 목적으로 등록합니다.

취득세, 재산세 등의 세제혜택을 받으나, 임대차계약 시 계약신고 및 부기등기, 계약 후 임대료 증액 제한과 임대보증금 보증 가입 등의 의무를 가집니다.

** 임대보증금보증 : 주택임대사업자가 가입하는 보증보험으로 임대사업자가 임대보증금을 반환하지 않는 경우 임차인에게 임대보증금의 반환을 책임지는 보증상품으로

지방자치단체에 등록된 임대사업자는 모두 의무가입 대상이며, 가입수수료는 임대인이 75%, 임차인이 25% 부담한다. 미가입 시 최대 3천만 원의 과태료가 부과될 수 있습니다.

*** 강제경매 : 근저당권, 유치권 등 실행할 담보가 없이 경매를 실시하는 경우로서, 많은 수의 피해자는 보증금 반환 소송을 통해 집행권원(집행력 있는 판결, 지급명령정본)을 확보해 경매절차에 돌입합니다. 전세가가 매매가와 비슷하거나 높으면 경매를 통한 보증금의 전액 회수는 불가능하게 됩니다.



16. 임대인이 법인인 경우

피해상황

임차인 A씨는 중개인 B씨를 통해 임대인(법인)의 대리인과 임대차 계약을 체결하였습니다. 얼마 후 A씨는 임대인으로부터는 아무런 연락을 받지 못한 채로 B씨에게 집주인이 변경되었다는 연락을 받았습니다. HUG 보증보험 서류를 준비하던 중 집주인이 C씨로 변경된 것을 확인했고 보증보험 조건이 변경되어 보험 가입을 할 수 없었습니다. 이후 불안해진 A씨는 부동산 등기변동 알림서비스*를 신청했는데 또 다시 집주인이 변경되었다는 알림을 받고 충격에 빠졌습니다. 이를 안 A씨는 다급하게 계약 해지 요청을 하게 되었습니다.

대응 및 주의사항

법인 소유 부동산**이라고 하여도 일반 임대차계약과 특별히 다른 과정이 필요한 것은 아니지만 법인의 경우 개인과 다른 부분이 있어 이에 대한 이해가 필요합니다.

계약 시 법인 대표와 계약을 직접 체결하기보다는 공인중개사 등 대리인과 계약을 체결하는 경우가 많습니다. 따라서 대리인의 위임 서류 등을 꼼꼼히 확인해야 하며, 대리인이 공인중개사인 경우 정상 영업 중인지, 악성임대인과 공모한 이력이 없는지 등을 확인할 필요가 있습니다.

또한, 전세자금 대출을 받아야 한다면 통상 전세가의 80%보다 낮은 한도로 전세대출이 시행되는 경우가 많아 계약 전 은행에서 대출상담을 받고 진행하시거나 특약사항에 대출 불가 시 기지급한 계약금은 조건 없이 돌려받는다든 내용의 특약을 넣는 것이 좋습니다.

용어정리

* 부동산 등기변동 알림서비스 : 소유자가 변경되거나, 압류 또는 근저당 설정 등 등기에 변동사항이 생겼을 때 서비스를 신청한 사람에게 알려주는 서비스입니다. 아래 앱 서비스를 통해 알림 받을 수 있습니다.

- 하나은행, 국민은행, 케이뱅크 은행 앱 신청방법

☞ 해당 앱 검색창에 등기알림서비스 검색

- HUG안심전세 앱 신청방법

☞ 시세조회&위험성진단 → 등기부등본 정보 확인 후 안심진단하기

** 법인 소유 부동산 : 법인 소유 부동산은 시세보다 저렴한 전세매물이 나오는 경우가 많으므로 특이사항을 다방면으로 확인하는 등 각별한 주의가 필요합니다.

[참고] 법인소유 부동산 계약 시 참고사항

- ① 법인의 경우 법인세 등으로 개인보다 미납된 세금의 규모가 클 수 있어 지방세 및 국세 완납증명서의 확인 필요
- ② 임대인이 법인인 경우 전세보증보험은 HUG에서만 가입 가능
- ③ 법인의 파산 시 임금채권(소속 직원들의 3개월분의 급여)가 우선위로 변제되는 등 문제가 될 수 있음

제도개선 사항

2023년 4월 「주택임대차보호법」이 개정되어 임대인의 정보 제시 의무가 강화되었으며 (법 제3조의7), 임대차계약 체결 시 임대인은 국세 및 지방세 납세증명서, 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보를 임차인에게 의무적으로 제시하도록 변경되었습니다. 또한, 2022년 12월 「국세징수법」 개정, 2023년 3월 「지방세징수법」이 개정되어 임차인은 ‘임대차계약 체결 후 계약 기간 시작일까지’ 임대인의 동의 없이 임대인의 미납 국세·지방세를 조회할 수 있게 되었습니다. 그러나 임대차계약이 존속 중이거나 보증금을 돌려 받지 못한 상태에서 임대차 계약이 종료된 임차인은 여전히 임대인의 체납세액을 파악하기 어려운 실정이며, 피해주택을 낙찰 받으려고 해도 압류 설정된 임대인의 체납 세액을 파악하기 어려워 낙찰을 망설이는 경우가 많습니다. 이에, 임대차계약 기간 중에는 모든 세입자가, 만료 이후에는 전세사기 깡통전세 피해지에 한해 임대인의 동의가 없어도 세금 체납 현황을 확인할 수 있도록 제도개선이 필요합니다.



17. 임대인이 아닌 자에게 보증금 이체

피해상황

임차인 A씨는 건축사무소 대리인 B씨와 임대차 계약을 체결했습니다. 당시 계약금을 임대인이 아닌 건축사무소 계좌로 입금했고, 영수증은 건축주 명의로 발급했습니다. A씨는 본계약 당일 한 장의 확인서를 전달받았는데 거기에는 “본 계약은 매수인 C씨와 임차인의 계약이며 현재 소유권 이전 등기가 경료되지 않은 관계로 건축주와 계약을 체결하는 바, 소유권 이전등기 시 매수인과 계약서를 재작성하며, 건축주는 임대차 계약과 무관함을 확인함”이라고 기재되어 있었습니다. A씨는 다소 불안하였지만 공인중개사 D씨와 대리인 B씨는 이런 경우는 흔한 경우이며 크게 문제 되지 않는다고 보증을 해서 계약을 체결하기로 했습니다. 또 이사 당일에는 건축주와 계약된 기존 계약서는 파기하고 C씨와 전세계약서를 새로 작성했습니다. 하지만 계약 만기일이 다가오자 C씨는 연락이 되지 않았고, 전세보증금또한 반환하지 않고 있습니다.

대응 및 주의사항

계약금*, 중도금**, 잔금*** 등은 모두 소유주인 임대인 계좌로 직접 이체하는 것이 원칙입니다. 임대차 계약을 하다 보면 임대인이 아닌 가족이나 지인 또는 제3자에게 전세 계약금과 잔금을 이체해 달라고 요구하는 경우가 종종 있습니다. 이 경우 '임대인의 동의 하에 000의 계좌로 입금한다'고 특약사항에 기재하는 등 타인 계좌로 이체하는 근거 자료를 남겨 놓지 않으면 법적 분쟁이 발생할 소지가 있으니 주의하여야 합니다.

또한 특약사항으로 기재하였더라도 전세보증금을 타인 명의의 계좌로 입금할 시 HUG 전세금반환보증보험 가입이 거절될 수 있으니 계약 시 다시 한번 신중히 검토할 필요가 있습니다.

한편 위 사례와 같이 소유권 이전 등기와 임대차 계약이 동시에 이루어지는 경우 건축주와 공인중개사, 보증금 반환 능력이 없는 임대인이 공모하여 계약 만기 시 보증금을 반환받지 못할 수 있으니 주의해야 합니다.

용어정리

* 계약금 : 계약을 체결할 때, 당사자의 한쪽이 상대방에게 교부하는 금전으로 계약금을 수취한 쪽은 그 계약을 해약할 경우에 손해 배상금을 지불해야 합니다. 통상 거래액의 10%의 비율로 책정되는 경우가 많습니다.

** 중도금 : 부동산 등을 거래할 때 계약금과 잔금 사이에 일부 치르는 금액으로 통상 전세계약에서는 중도금 없이 계약금 - 잔금으로 이어지는 경우가 많습니다.

*** 잔금 : 부동산 등을 거래할 때 마지막으로 치르는 돈. 잔금을 치를 때는 근저당 설정 등 등기변동 사항이 있는지 다시 한번 확인해야 합니다. 통상 거래액의 90%의 비율로 책정되는 경우가 많습니다.



18. 불법주택도 전세로 거주하는 건 괜찮다는 말에 속아

피해상황

임차인 A씨는 2억 5천 5백만 원에 전세 계약을 마치고 한 빌라로 이사했습니다. 계약 당시, 임대인 B씨의 대리인은 해당 빌라가 불법으로 확장된 위반건축물*임을 알려주며, 이에 대해서 세입자와는 관계되는 사항이 없다며 A씨를 안심시켰습니다.

2년 뒤 계약만료 시점이 다가오자 A씨는 보증금을 돌려달라며 B씨에게 연락을 하였으나, B씨는 사정이 어렵다며 더 살아달라고 하였습니다. A씨는 불안한 마음에 B씨에게 계속 연락을 취했으나 어느 순간 B씨는 잠적하고 말았습니다.

그러던 중 임대인 B씨의 대리인이 전세금을 돌려줄 수 없으니, 매매가 2억 8천 5백만 원



19. 오피스텔 전세사기피해자의 비애

피해상황

임차인 A씨는 취업을 한 후 설레는 마음으로 마음에 오피스텔을 발견하여, 건축주의 대리인 B씨와 첫 전세 계약을 체결했습니다.

A씨는 얼마 후 주변으로부터 전세는 보증보험이 중요하다는 말을 듣고, 전세보증금반환 보증보험에 가입하기 위하여 다시 분양사무소에 방문하였습니다. 그 자리에서 임대인 C씨로 집주인이 변경되었다는 사실을 통보받고 C씨의 대리인과 계약을 승계한다는 새로운 임대차 계약서를 작성하게 되었습니다.

이후 돌연 C씨가 파산 후 사망했다는 소식을 접했고 전세사기를 당한 것을 알게 되었습니다. 파산 공매가 진행되었지만 오피스텔의 취득세 부담이 크고 낙찰 받더라도 소득 조건, DTI* 제한 등의 사유로 전세사기 피해자 전용 디딤돌 대출은 불가했습니다. 또한

SGI 서울보증보험의 20년 무이자 분할상환(대위변제)**도 고려하였으나 은행에서 채권 요구를 하게 되면 경매 과정에서 상계처리가 불가능하다는 안내를 받고 피해 주택을 낙찰 받아야겠다는 희망도 사라져 버렸습니다.

대응 및 주의사항

전세사기 피해자의 경우 피해 주택을 낙찰받거나 매수할 시 취득세 및 재산세 감면***을 받을 수 있습니다. 하지만 오피스텔을 취득할 경우, 취득세율이 취득가의 4.6%로 일반 주택의 취득세보다 세율이 높으므로 경매 낙찰을 받거나 해당 주택을 매수할 시 주의해야 합니다. 예를 들어 2억 원의 오피스텔을 매수할 경우, 920만 원의 취득세가 발생하며 취득세 감면을 받더라도 720만 원을 내야 합니다.

또한 최근 SGI에서 "낙찰 과정에서 임차주택이 경·공매에 넘어간 사실을 인지한 경우 전세사기 피해주택인 경우에도 예외 없이 배당기일까지 배당 요구를 해야 하며 채권 요구를 하지 않으면 금융기관 업무과실로 발생한 손해로 간주하여 대위변제하지 않는다"는 방침이 은행권으로 내려왔습니다. 은행에서 채권 요구를 하게 되면 경매 과정에서 임차보증금 상계처리가 불가능하니 각별히 유의해야 합니다.

용어정리

* DTI(총부채상환비율) : 주택담보대출 차주의 원리금상환능력을 감안하여 주택담보대출 한도를 설정하기 위해 도입된 규제 비율입니다.

$$DTI = (\text{해당 주택담보대출의 연간 원리금 상환액} + \text{기타부채의 연간 이자상환액}) / \text{연소득} \times 100$$

** 20년 무이자 분할상환(대위변제) : 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 경·공매 종료 후 전세보증금을 불완전하게 회수하여 전세대출을 일시에 상환할 수 없는 경우 20년간 무이자로 분할상환할 수 있는 제도입니다.

*** 취득세 및 재산세 : 취득세는 부동산을 취득했을 때 부과하는 세금이며, 재산세는 소유한 부동산에 대해 부과하는 세금입니다.

[참고] 전세사기피해자 취득세 및 재산세 감면

(취 득 세) 전세사기피해주택 취득 시 200만원 한도 내 감면
※ 강서구 전세사기피해자 취득세 감면현황 (단위: 건, 천원)

신 고		감 면	
건수	금액	건수	금액
156	642,965	156	302,450

(재 산 세) 전세사기피해주택 보유 시

▶ 3년간 50%(전용면적 60㎡ 이하) 또는 25%(60㎡ 초과) 경감
(등록면허세) 임차권등기명령 집행을 위한 임차권등기 시 면제

[참고] 부동산 취득세율

유형	과세표준	취득세율	지방교육세	농어촌특별세
아파트 등 주택	6억 원 이하	1%	0.1%	전용면적 85㎡ 초과 시 0.2% 가산
	6억 원 초과 9억 원 이하	1~3%	0.1~0.3%	
	9억 원 초과	3%	0.3%	
주택 외 부동산 (오피스텔 등)	취득 가액	4%	0.4%	0.2%

제도개선 사항

2023. 10. 5. 「국토부 전세사기 피해자 지원 보완방안」에 따라 주택도시보증기금 전세대출 조건이 완화되었습니다. 대환 대출의 경우 소득요건은 부부합산 7천만 원에서 1억 3천만 원, 보증금 기준 3억 원에서 5억 원으로, 대출한도는 2억 4천만 원에서 4억 원으로 확대되었습니다. 신규 전세대출의 경우 보증금 기준 3억 원, 대출한도는 2억 4천만 원으로 종전과 동일하지만, 소득기준은 부부합산 7천만 원에서 1억 3천만 원으로 완화되었습니다. 그러나, 주택 구입 자금 대출상품인 디딤돌 대출의 경우 여전히 부부합산소득 기준이 7천만 원 이하로, 피해주택 낙찰을 통한 보증금 회수를 지원하기 위해 디딤돌 대출의 소득기준도 1억 3천만 원 이하로 완화할 필요가 있습니다.

아울러, 2024. 1. 10. 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」에 따라 주거용 오피스텔도 주택금융공사 보증자리론 구입 대출을 지원하고(당초 오피스텔과 같은 준주택은 보증자리론 비대상), 저리 대환대출의 경우도 임대차계약 종료 1개월 후 신청이 가능했으나 경매 개시에 따른 피해자에게는 계약만료 전이라도 전세대출 저리 대환을 조기화하는 방안이 발표되었습니다.

국토교통부 보도자료, 2023.10.05.




국토교통부

보도자료

전세사기 피해자 지원 보완방안 마련

보도시점 : 2023. 10. 5.(목) 11:00 이후(10. 6.(금) 포함) / 배포 : 2023. 10. 5.(목)

- 대환대출 소득요건 완화, 신탁사기 피해자 공공임대 제공, 소송대리 등 추진





20. 외관은 주택 같은데...근생빌라 임대

피해상황

임차인 A씨는 아무런 문제없이 4년 동안 거주한 빌라에 재계약을 하여 계속 거주하기 위해 부동산을 찾았습니다. 계약서를 새롭게 보던 중 A씨는 거주해오던 빌라가 근린생활시설*임을 알게 되었지만, 부동산에서는 일반 주택과 이름만 다를 뿐 주택이나 다름없다고 설명하였고, 2021년 12월 별다른 의심없이 전세계약서를 작성하게 되었습니다.

계약 만료 시점이 되어 A씨는 임대인 B씨에게 보증금 반환을 요청하였으나 임대인과 전혀 연락이 되지 않았습니다. 곧장 A씨는 경찰서에 신고하게 되었고, 얼마 후 임대인 B씨가 353채의 주택을 보유한 악성임대인**임을 알게 되었습니다.

A씨는 신속히 임대차보증금반환청구소송을 진행해 승소하였지만, 보증금 반환 여부는 불투명합니다. B씨에게는 보증금을 상환할 능력이 없기 때문입니다. 또, A씨가 임차한

주택은 근린생활시설을 주택으로 개조한 위반건축물이었기 때문에 강제경매를 통해 누군가에게 낙찰되기도 어렵기 때문입니다.

대응 및 주의사항

A씨가 거주한 근생 빌라는 상가로 허가받은 근린생활시설을 주택으로 개조해 분양한 불법 건축물입니다. 외관상 일반 빌라와 구별하기 쉽지 않고, 전입신고와 확정일자까지 받을 수 있어 불법주택임을 모르고 계약하는 경우가 많습니다.

또, 근린생활시설은 법적으로 주택이 아니기 때문에 전세보증보험에 가입할 수 없습니다. 경매 시 낙찰이 쉽지 않고 낙찰가도 낮아 우선순위를 갖췄더라도 보증금을 전부 돌려받기도 어렵습니다.

근생 빌라는 외관상으로 구분하기 어렵습니다. 등기부등본만으로는 건물의 몇 층이 근린생활시설인지 확인할 수 없습니다. 따라서, 건축물대장을 통하여 층별 용도를 반드시 확인해 자신이 계약하는 층이 근생인지 아닌지 확실하게 알아야 합니다.

또, 근생 빌라는 정상적인 금융권 대출이 불가능합니다. 계약 시 대출가능한 금융기관을 지정해 주는 경우 한번쯤 의심해 볼 필요가 있습니다.

용어정리

* 근린생활시설 : 주택가와 인접해 주민들의 생활 편의를 도울 수 있는 시설을 말하며, 규모와 시설의 종류에 따라 제1종과 제2종으로 나누어집니다. 근린생활시설은 상가로 허가받은 시설로, 주거시설이 아니기 때문에 전세자금대출이 불가능하고, 전세보증금 반환보증에도 가입할 수 없어 각별히 주의해야 합니다.

■건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서시)(개정 2023.11.)

집합건축물대장(표제부, 갑) 위반건축물 (건축물 제1호)

건물ID	고유번호	명칭	호수/구수/층수
소재지	서울특별시 강서구	지번	도림동주소
※대지면적	㎡ 연면적	㎡ 지면적	㎡ 지구면적
건축면적	㎡ 용적률 산정용 연면적	㎡ 부속도	㎡ 용도
※건축물	㎡ 용적률	㎡ 지면	㎡ 지붕
※조경면적	㎡ 조경용지/조경면적	㎡ 건축면적	㎡ 건축면적

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	연면적㎡	구분	층별	구조	용도	연면적㎡
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(연면적 제외)		주1	1층	철근콘크리트구조	도시상업용주거지역(일반)	
주1	1층	철근콘크리트구조	개업상		주1	옥상1층	철근콘크리트구조	상업용	
주1	2층	철근콘크리트구조	도시상업용주거지역(일반)				- (비대형) -		

▲ 위반건축물로 신고된 경우

■건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서시)(개정 2023.11.)

집합건축물대장(표제부, 갑) (건축물 제1호)

건물ID	고유번호	명칭	호수/구수/층수
소재지	서울특별시 강서구	지번	도림동주소
※대지면적	㎡ 연면적	㎡ 지면적	㎡ 지구면적
건축면적	㎡ 용적률 산정용 연면적	㎡ 부속도	㎡ 용도
※건축물	㎡ 용적률	㎡ 지면	㎡ 지붕
※조경면적	㎡ 조경용지/조경면적	㎡ 건축면적	㎡ 건축면적

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	연면적㎡	구분	층별	구조	용도	연면적㎡
주1	1층	철근콘크리트구조							
주1	1층	철근콘크리트구조							
주1	2층	철근콘크리트구조	독서실, 도서관				- (비대형) -		

▲ 위반건축물로 신고되지 않은 경우(주의! 용도를 확인)

*** 악성임대인 : 임차인에게 정당한 사유 없이 임차보증금을 변제하지 않은 상습 채무불이행 임대인을 『주택도시보증법』 제34조의5에 따라 상습 채무불이행자로 지정하여, 그 명단을 HUG 주택도시보증공사 홈페이지 등 정보통신망을 이용하여 공개 운영하고 있습니다.



▲ 악성임대인
조회하기

[참고] 관련기사

신유진 기자, 2023.10.20.
[머니S] 전세사기 사각지대 ‘불법 근생빌라’, 3년간 4300채 적발



국토교통부 보도자료, 2023.12.27.

국토교통부 보도자료 다시 돌아와요! 새로운 국민서약서

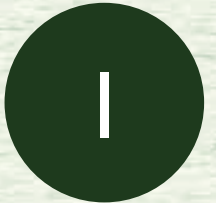
보도사실 : 배포 즉시 보도 가능 / 배포 : 2023. 12. 27. (수)

악성 임대인 명단 공개한다
- 악성 임대인 나이, 주소, 채무액 등 정보 공개
... 정보공개심의위 수시 개최하여 공개 대상 지속 확대할 것



전세사기 그 후,
아직 끝나지 않은
피해자들의 이야기





부서진 주거사다리와 무너진 생애계획

1. 젊은 나이에 덜컥 집 주인이 되어버리고 큰 빚이 생겨버렸는데, 나라에서는 결혼과 출산을 이야기 합니다.
2. 30대 초반, 하루 아침에 생긴 1억이라는 빚으로 미래가 암담하기만 합니다.
3. 이렇게 전세사기 당할 줄 알았으면, 아파트 청약 했겠습니까? 애는 낳았겠습니까?
4. 임대인을 대신해서 20~30년간 빚을 안고 살아가야 한다는 현실이 너무 가혹합니다.

1 “젊은 나이에 덜컥 집 주인이 되어버리고 큰 빚이 생겨버렸는데, 나라에서는 결혼과 출산을 이야기 합니다.”

(30세, 복OO)

전세사기 피해를 당하고 가장 큰 부담은 이자였습니다.

이율이 6퍼센트를 웃돌고 월 300만 원도 안 되는 월급에서 120만 원이 이자로 나갔습니다. 저는 매월 전세 대출이자 120만 원을 부담해가며 집을 경매에 내놓을 수는 없어 (경매 유찰되는 경우 장기간 높은 이자 부담 우려) 결국 디딤돌 대출을 받아 피해주택을 매입했습니다. 거치기간 3년 동안은 이자 42만 원 고정예, 3년이 지나면 원금을 포함해 이자 90만 원을 30년 동안이나 갚아나가야 합니다.

저는 이제 사회에 나온 지 만 4년이 된 94년생, 30세 청년입니다.

아시다시피 피해자의 대부분이 2030 청년들입니다. 젊은 나이에 덜컥 집주인이 되어 버리고 큰 빚이 생겨버렸는데 나라에서는 결혼과 출산을 이야기합니다.

10평도 안 되는 이 좁은 집에서 결혼과 출산이 가능하겠습니까? 경매로 집을 내놓는다고 해도 유찰될 확률이 클 것이라고 들었고, 월 120만 원이나 되는 이자를 감당할 수 있는 월급 270만 원짜리 사회초년생이 어디 있겠습니까? 유찰됐을 때 피해자들을 위한 보호 장치가 마련되어 있어야 하는데 결국 모든 책임은 피해자가 감당해야 하더군요.

이렇게 홀로 모든 것을 해결할 동안 나라에서 해준 것은 아무것도 없었습니다.



(임대인) 정OO

강서구 피해자 결정 56건, 피해액 164.4억 원

사망(자살), 유족들은 상속 포기, 부동산 컨설팅업체 대표 징역 8년 확정

2 “30대 초반, 하루 아침에 생긴 1억이라는 빛으로 미래가 암담하기만 합니다.”

(31세, 전OO)

20대를 다 바쳐서 모은 돈 2천여만 원과 은행에서 중소기업 청년대출 1억 원을 받아 2021년 처음으로 독립하게 되었습니다.

그때는 전세보증금이 천정부지로 치솟을 무렵이었고, 역전세가 기승이던 시점이어서 중소기업 청년대출이 가능한 전셋집은 손에 꼽을 정도였습니다. 그러다가 부동산중개업소 여러 곳을 돌아다니던 중 겨우 찾았던 집이었습니다. 역시나 역전세였던 집이었지만 이전 세입자도 중기청 대출을 받아 살고 있다는 공인중개사의 말에 안심하고 계약을 진행해 이사를 하게되었습니다.

그렇게 1년쯤 살았을 무렵, 혹시나 하는 마음에 등기부등본을 확인해보니 집 앞으로 압류 2건이 설정되어 있었습니다. 세금 미납으로 인한 압류였습니다. 불안한 마음에 집주인과 공인중개사에게 연락을 했더니 집주인은 별거 아니라며, 자신이 세금 납부를 잊어 압류가 된 것 같다고, 그해 연말(2022년)까지 납부를 완료하여 압류를 해지하겠다고 약속했습니다.

그 후에도 매달 압류해지를 요청하였으나 집주인은 연락조차 닿기 어려웠고, 계약을 진행했던 중개업소에서는 저와 계약을 담당했던 공인중개사가 출산휴가로 퇴사했으며, 해당 공인중개사와는 쉐어오피스 형태로 사무실을 같이 썼을 뿐 자신의 사업장과 무관하다며 모르쇠로 일관했습니다.

저는 결국 답답한 마음에 2023년 초, 전세피해지원센터를 찾아가 상담을 진행했습니다. 하지만 저는 그 당시 보증보험을 들지 못한 임차인이었으므로 상담만 가능했을 뿐 법률적인 지원을 받지는 못했습니다. 애초에 해당 집은 보증보험 가입이 안 되는 집이었으나

공인중개사는 저에게 그러한 사항을 계약 당시 알려주지도 않았습니다.

어쩔 수 없이 저는 사비를 들여 법무사와 함께 보증금반환소송을 진행했고, 이후 승소 판결을 받았으나 하루아침에 무책임한 집주인으로 인해 1억 원이 넘는 빚이 생겨버렸습니다.

이 집주인에게 사기를 당한 피해자는 저뿐만이 아닙니다. 제가 살고 있는 집 바로 뒤편 오피스텔에도 저와 같은 피해자가 있고, 그 피해자도 현재 4년째 보증금을 받지 못해 빚에 허덕이며 살고 있습니다. 저와 계약을 진행할 당시 이미 그 집은 압류가 걸려 있는 상태였지만 집주인은 오로지 자신의 금전적 이익을 위해 저라는 또 하나의 피해자를 만들었을 뿐입니다.

하루하루 사는 것이 지옥 같습니다.

판결은 승소했지만 제가 할 수 있는 것이 더 이상 없습니다. 경매를 진행하면 역전세로 인해 제 피해 금액은 더 커질 뿐이고, 제가 이 집을 인수하려면 또 빚을 내야 합니다.

30대 초반, 결혼을 준비할 수도 없고, 아이를 키울 수도 없습니다. 하루아침에 생긴 1억이라는 빛으로 미래가 암담하기만 합니다.

제발 살려주십시오. 간곡히 부탁드립니다.

그리고 이런 상황으로 몰고 간 집주인을 반드시 엄벌해주시기 바랍니다.



(임대인) 이OO
경찰 수사 중



3 “이렇게 전세사기 당할 줄 알았으면, 아파트 청약 했겠습니까? 애는 낳았겠습니까?”

(33세, 소OO)

저는 서울시 신혼부부 전세자금 대출을 통해 빌라에서 결혼 생활을 시작했습니다. 이곳에서 재계약도 하고 4년 가까이 살며 청약에 당첨도 되고 아이도 생겼습니다. 그런데 전세 만기가 도래된 시점에도 보증금을 돌려받지 못하게 되었습니다. 청약한 아파트 입주 날짜는 다가오고 있는데, 혹시라도 아파트에 입주하지 못하게 될까봐 걱정이 되더군요. 그리고 결국 우려는 현실이 되었습니다.

청약아파트 계약금이며 중도금은 이미 납부한 상태였고, 이자도 납부하고 있는 상황인데, 보증금을 반환받지 못해 잔금은 어떻게 내야 하는지 눈앞이 캄캄해졌습니다. 당장 잔금치를 돈은 없고, 전세대출이 있어서 분양 아파트 대출 실행이 안 될 수도 있다고 했습니다.

결국 생애최초 80% 디딤돌 대출 혜택도 받지 못하게 되었고, 디딤돌 대출 70%에 차액은 4.44% 라는 이자를 울며 겨자 먹기로 더 받게 되었습니다. 이제 더 이상 생애최초 대출은 불가능해졌고, 전 생각하지도 못한 비용을 마련하느라 추가 대출까지 받게 되었습니다.

이사를 가는 데도 이사 비용이며, 등기비용 등 돈 들어갈 곳은 수없이 많은데, 제 돈은 전세보증금으로 묶여 있었기 때문에 장기 적금도 손해 보고 해지하고, 마이너스 통장이며 보험대출 등도 최대한 다 이용하고, 결국은 퇴직금까지도 미리 정산을 받았습니다.

그런데 소송비용도 만만치 않더군요. 전세보증금반환소송 중이기에 임대인 주택을 가압류 하려면 공탁금을 납부해야 하는데, 공탁금도 천만 원이나 내야 한다고 했습니다.

어쨌든 또 빚을 내고 가압류도 진행했는데 이렇게 하는 게 맞나 싶고 제 신세도 너무 처량했습니다.

피해자로 결정은 됐으나, 지금까지 정부에서 지원받은 건 없습니다. 앞으로 지원받을 수 있는 것도 소송경비 100만 원 뿐입니다. 경매는 또 어떻게 진행해야 하는지, 그 돈과 시간은 어떻게 감당해야 하는지 지금도 막막할 뿐입니다. 게다가 계속 전세자금대출을 연장해야 하는데 육아휴직 하다가 조만간 복직하기 때문에 수입이 생기면 전세자금대출 이자도 많이 늘어날 것이라고 하더군요. 아기가 있는데 아기한테 들어가는 돈, 전세자금대출이자, 청약아파트 이자, 소송비용까지... 모두 감당하기가 너무 힘이 듭니다.

보증금 전액을 변제해 달라는 것이 아닙니다. 최소한 먹고 살 수 있도록 현실적인 지원만이라도 해주셨으면 좋겠습니다. 제가 이렇게 전세사기 당할 줄 알았으면 아파트 청약 했겠습니까? 당연히 하지 않았을 겁니다. 돈이 없는데... 애는 낳았겠습니까...?

전세사기 당한 사람들의 대출 이자만이라도 좀 많이 낮춰주십시오. 정말 너무 힘이 듭니다. 생애최초 디딤돌 대출 혜택을 받지 못한 것도 너무 억울합니다. 제가 전세자금 대출이 있어서 못 받았는데 이자 낼 때마다 죽고 싶다는 생각만 듭니다.

피해자가 되어도 지원받을 수 있는 게 없고, 도움받을 수 있는 게 없습니다. 경매로 주택을 낙찰받더라도 저는 주택이 있다는 이유로 디딤돌 대출도 받을 수 없습니다.

제발 살려주세요. 정말 현실적인 지원 좀 부탁드립니다.



(임대인) 이OO

가족 사기 혐의로 경찰 수사 중(모는 구속된 상태)

4 “임대인을 대신해서 20~30년간 빚을 안고 살아가야 한다는 현실이 너무 가혹합니다.”

(34세, 김OO)

저는 관악구에서 살다가 동생과 같이 살 집을 알아보던 중 부동산중개업소에서 OO동에 좋은 물건이 있다는 안내를 받게 되었습니다. 당시, 보증보험에는 필수적으로 가입할 예정이었고, 중개사도 보증보험 가입 시 세입자에게 문제가 생길 일은 없다며 은행 대출도 연결되어 있는 곳으로 안내를 해주어 안심하고 계약하게 되었습니다.

입주 후 반년 정도 지났을 때 뉴스에서 전세사기로 문제가 되는 것을 보고 집주인에게 보증보험증서를 달라고 요청했습니다. 하지만 돌아오는 답변은 세금 체납으로 당장 가입을 할 수가 없다는 말이었습니다. 집주인은 “가입을 해주겠다, 피해가 안가도록 하겠다, 집주인을 바꿔서라고 해결해보겠다”는 말만 늘어놓다가 결국 3개월 후에는 잠적해버렸습니다.

약 1년 5개월간 지옥에서 살았습니다.

형사 고소를 해도 1년이 다 되어 가도록 진전도 없습니다.

피해자 신청을 위해 이것저것 알아보고 겨우 피해자로 인정을 받았는데도 어떤 지원을 받을 수 있는지 알아보기 위해서는 또 제가 직접 움직이지 않으면 안되는 상황이었습니다. 무슨 법이 피해자만 이렇게 움직여야 하는지 이해할 수가 없었습니다. 저리 대환대출을 알아보기 위해 은행에 연락해도 모른다, 안된다고만 하고, 전세피해지원센터로 전화를 걸어봐도 은행에서 안된다고 하면 안되는 거라는 말만하고... 정작 피해자를 위해서 만들어 놓은 지원대책을 하나하나 까보면 다 허울뿐이더라구요.

민사 소송을 진행하고 있으나, 이 소송이 끝나면 어떻게 제 돈을 돌려받을 수 있을지 막막합니다. 경매를 통해 집을 사는 방법이 최선이라고 전세피해지원센터 변호사님이 말씀하

시더군요. 전세보증금에서 은행대출을 뺀 6천 5백만 원은 제가 20대 때 힘들게 벌어서 모아둔 전 재산입니다.

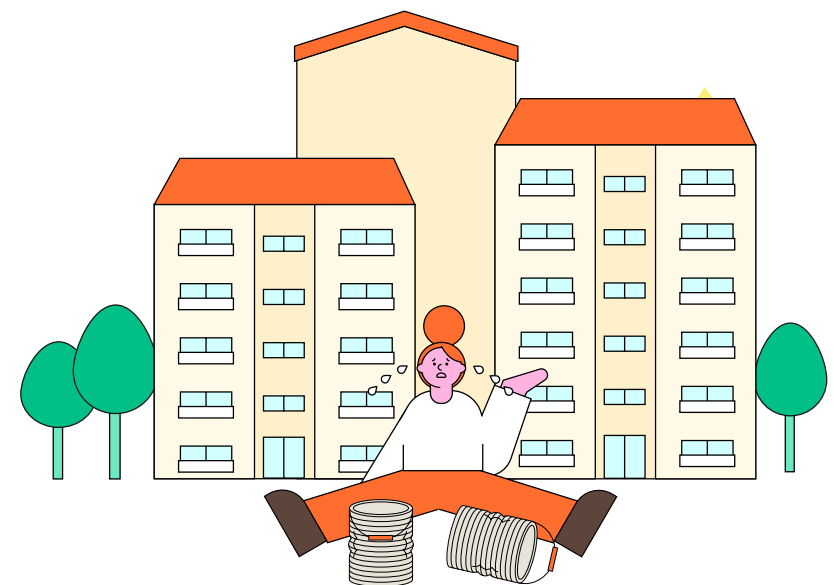
이제는 제가 하고 싶은 일을 찾아 자영업하며 열심히 살아보려고 했는데 나라에서 허술하게 만들어 놓은 법과 그 법을 이용한 악덕한 중개인, 임대인, 분양사무소 직원들까지 사기를 치니 이 나라에서 뭘 더 열심히 살아가야 하는지 모르겠습니다.

임대차계약서도 제대로 썼는데 전세금을 돌려받지 못하고, 임대인을 대신해서 20~30년간 빚을 안고 살아가야 한다는 현실이 너무 가혹합니다.

제발 이 지옥에서 벗어날 수 있게 부탁드립니다.



(임대인) 김OO
경찰 수사 중



피해자들의 고통과 무너진 생애계획¹⁾

□ 원리금 상환 부담 등 경제적 피해와 정신적 고통

- 자기자본에 전세대출을 받아 전세보증금을 마련한 가구가 많은데 특히 자산을 축적하지 못한 청년, 신혼부부의 전세대출이 많으며, 전세보증금을 돌려받지 못해서 생긴 빚을 감당하지 못하는 피해자들의 고통이 심각한 실정임
 - 많은 피해자들이 “죽고싶은 심정”이라며 극심한 정신적 고통을 표현하거나, “살려주세요”, “이 지옥에서 벗어날 수 있게 부탁드립니다” 등과 같이 정부의 지원이 절실함을 간곡하게 표현하기도 함
- 소송에서 승소하더라도 변제능력이 없는 임대인에 대해서는 실질적인 피해 회복이 이루어지지 않아 2차, 3차 피해가 발생하고 있음
 - 보증금 손실뿐 아니라 형사소송비용, 민사소송비용, 경매비용, 대출이자 등으로 피해규모가 더욱 커지고 있음

□ 무너진 생애계획

- 생존의 기반인 집에서 발생한 전세사기, 갭통전세 피해는 결혼, 출산 등 생애 계획에도 큰 영향을 미치고 있음
 - 저출생 문제가 심각하지만 정부는 가족을 꾸리는 단계에 있는 청년 가구의 피해를 외면하고 있으며, 피해자들은 연애와 결혼 계획을 단념하기도 하고, 파혼 위기를 겪기도 함
 - 피해자들이 ‘앞으로 나아질 것’이라는 희망을 갖고 살아갈 수 있도록 전세사기 문제 해결 및 피해 회복을 위해 정부의 적극적인 지원이 필요함

1) [연구보고서] 「전세사기·갭통전세 피해 가구 실태조사 및 피해 회복과 예방을 위한 제도 개선방안(2023.11.6.)」 일부 발췌(p.104~111) (2023.11.6., 한국도시연구소, 주거권네트워크, 민주사회를 위한 변호사모임이 공동기획)

II

피해자를 차별하는 반쪽짜리 특별법

5. 전세보증금이 차라리 대출이었으면 했습니다.
6. 기존에 집이 있으면 피해자가 아닌건가요?
7. 주택구입 생애최초 대출은 피해자들이 절대 받을 수 없는 대출이 되어버렸습니다.
8. 주말부부인데 가족명의 주택이 있다고 저리 대환대출을 받을 수 없습니다.
9. 소득금액이 초과되어 아무런 지원도 받지 못하고 있습니다.

5 “전세보증금이 차라리 대출이었으면 했습니다.”

(35세, 이00)

부모님의 노후자금을 4년간 빌리기로 하여 마련한 신혼집입니다.

계약 당시 부모님과 함께 집을 보러 다녔고 자식들의 행복과 안정을 위해 누구보다 꼼꼼히 비교하여 골랐던 집이었습니다. 2년 계약, 연장 2년, 총 4년 동안 행복한 신혼생활을 즐기다가 예쁜 아이도 낳고 세 식구가 되면 2026년에는 아파트에 들어갈 계획이었습니다.

하지만 모든 계획은 무너졌습니다.

계약 당시 임대인이 아닌 대리인이 왔으나, 대리인과의 계약 체결이 불법이 아니기도 했고 중개사들도 계약서를 꼼꼼하게 확인해 주었기에 전혀 의심하지 못했습니다.

그러나 모두 한통속이었습니다. 저도 평소 나름대로 꼼꼼한 편이었고 확인했던 등기부 등본도 깨끗했지만, 걱정하고 텀비면 정말 당해낼 수가 없습니다.

처음 상황을 인지한 것은, 같은 건물에 거주하는 피해자가 저희 집에 찾아와 알려줘서 알게 되었습니다. 전세사기 피해자분들이 삶을 포기했다는 뉴스를 접한 지 며칠 안 되었을 시기였습니다. 순간 다리에 힘이 풀리면서 심장이 두근두근 뛰었고 뒤늦게 해결 방안을 찾아보았지만 답이 없었습니다.

계약서상 임대인이 보증보험을 들었다고 체크가 되어있어 안심하고 있었으나, 확인해 보니 가입이 되어있지 않았고 제가 계약한 부동산중개업소는 사라졌습니다. 뒤늦게 부랴 부랴 보증보험에 가입하려고 했지만 부동산 가격이 하락하여 조건에 맞지 않아 1차 거절되었고, 60만 원을 들여 감정평가를 의뢰해 다시 보증가입을 요청하였으나 임대인 이름이 블랙리스트에 있다며 2차 거절되었습니다.


전세보증금이 차라리 대출이었으면 했습니다.

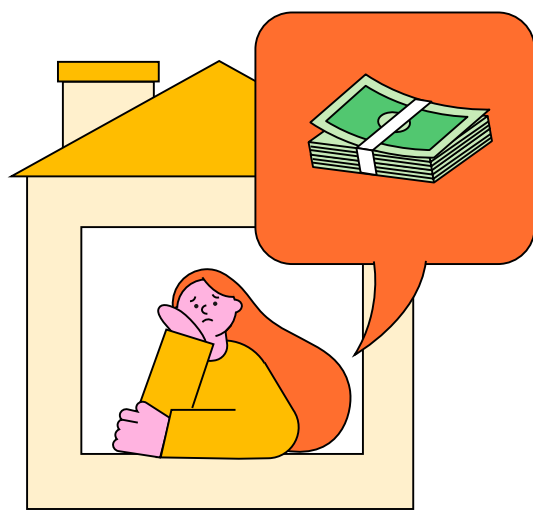
부모님이 수년간 고생해서 모아오신 어마어마한 금액을 제 실수로 잃어버린 겁니다. 몇 달 동안 자책하는 저의 모습을 보시고 부모님께서 애써 염려 말라며 위로해주셨으나, 그 모습에 더 마음이 아팠습니다.

결국 피해주택을 셀프 낙찰받아 현금화시키는 방법밖에 없다고 하여 2026년 아파트 입주까지는 본 집에 대한 정리가 필요하기 때문에 또다시 300만 원 가량의 비용을 들여서 법무사를 선임해 보증금 반환소송 등 절차를 진행하고 있습니다.



2026년 입주하는 아파트의 주택구입자금 대출 시 주택도시보증기금의 저리 대출을 받을 예정이었으나 자격요건에 '무주택' 요건이 있습니다. 그러나, 피해주택 매수에 따른 무주택 인정 범위는 취득세 감면 및 주택 청약 시에만 적용되기 때문에 저는 「신혼부부전용 주택 구입자금 대출」 혹은 「신생아 특례 디딤돌 대출」을 받을 기회를 박탈당했습니다. 신규 주택 매입 시에도 기금 대출을 받을 수 있도록 무주택 인정 범위가 확대되었으면 좋겠습니다.

또한, 어쩔 수 없이 피해주택을 낙찰받을 수 밖에 없는 피해자들을 위해 낙찰 시까지의 절차를 절차를 간소화하고, 진행 비용도 전액 면제되면 좋겠습니다.

 (임대인) 사OO
 강서구 피해자 결정 4건, 피해액 12억 원
 경찰 수사 중(검찰 송치 예정)



【참고】 보도자료

국토교통부 보도자료, 2024.5.27.		
 <div> <div>국토교통부</div> <div>보도자료</div> <div> 보도시점 : 2024. 5. 27. (월) 17:00 이후(5. 28. (화) 조간) / 배포 : 2024. 5. 27. (월) </div> </div> <div> 경매차익을 활용해 전세사기 피해자의 보증금 피해를 최대한 회복해 드립니다 <small>- 10년간 무상 거주 등 피해자가 살던 주택에 장기 거주할 수 있도록 지원</small> </div>		
<p>□ 전세사기 피해자 주거안정 지원 강화방안(2024.5.27.) 중 「금융지원 강화」 방안(발췌)</p> <p>(※전세사기 피해자 전용 정책대출의 요건 완화하여 금리 부담 경감)</p> <ul style="list-style-type: none"> • (대환요건 개선) 피해자로 결정되면, 임대차계약 종료 이전에도 임차권등기 없이 기존 전세대출의 대환을 신청할 수 있도록 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 다른 버팀목전세대출 이용자도 피해자 전용 대출로 대환할 수 있도록 지원 • (대출요건 개선) 보금자리론 지원대상에 '주거용 오피스텔' 추가 • (대출공제 개선) 디딤돌대출 시 최우선변제금 공제(방공제, 서울 5천만원) 없이 경락자금의 100%까지 대출 • (생애최초 혜택 소멸 방지) 피해주택을 낙찰받는 경우, 디딤돌대출의 생애최초 혜택*을 이연할 수 있도록 지원 <p>* ① 금리 0.2% 인하, ② LTV 10% 우대(70%→80%), ③ 대출한도 확대(2.5억→3억)</p>		

6 “기존에 집이 있으면 피해자가 아닌건가요?”

(44세, 김OO)

저는 전세보증금 2억 3천만 원 중 1억 3천만 원을 대출을 통해 마련했습니다.

요즘처럼 금리가 높은 시대에 한 달 이자 내는 것도 많이 버거웠는데 전세사기피해자 저리 대출지원 상품(버팀목대출)을 알게 되었고 서류를 준비하여 은행에서 대출상담을 받았습니다. 그러나, 해당 버팀목대출은 무주택자에 한하여 지원된다고 합니다.

부산에 코딱지만한 빌라 하나를 소유하고 있는 전세사기피해자인데, 집이 있으면 피해자가 아닌 건가요? 힘들게 자영업하고 있는데 장사도 잘 안 되다 보니 높은 이자를 감당해내기가 점점 어려워지고 있습니다.

현재 거주하고 있는 빌라는 강제경매를 신청해놓은 상태입니다. 임대인은 보증금 반환 능력이 없는 바지임대인이며 현재 구치소 수감 중인 상황으로, 높은 확률로 제가 이 집을 낙찰받게 될 것 같습니다. 쉽게 말하면 이 집을 억지로 떠안고 가게 되는 건데, 이렇게 되면 저는 원치 않게 2주택자가 되어버립니다.

그리고 경매 낙찰받게 되면 취득세, 법무사 비용 등 몇백만 원의 비용을 추가로 부담해야 하는데 이 모든 것들을 감당하기에는 너무 버겁기만 합니다. 억지로 주택을 매입해서 떠안고 가야 하는 피해자들을 고려하여 세밀한 혜택이 주어져야 된다고 봅니다.



(임대인) 김OO

강서구 피해자 결정 4건, 피해액 10억 원
경찰 수사 중

7 “주택구입 생애최초 대출은 피해자들이 절대 받을 수 없는 대출이 되어버렸습니다.”

(29세, 배OO)

저는 올해 29살 된 사회초년생입니다. 전세대출을 받아본 경험 외에는 집을 매매하거나, 청약을 넣어보거나, 그와 관련된 대출을 받아 본 경험이 없습니다.

전세사기를 당한 지 이제 1년이 지나 이번에 낙찰받으려고 준비 중입니다.

피해주택을 낙찰받으면 월세를 놓아서 작게라도 피해 금액을 회수할 계획이었습니다.


그럼 저는 이 집을 떠나야 하니, 이번에 SH 청년임대주택 공고가 나왔길래 신청해보려고 했습니다.

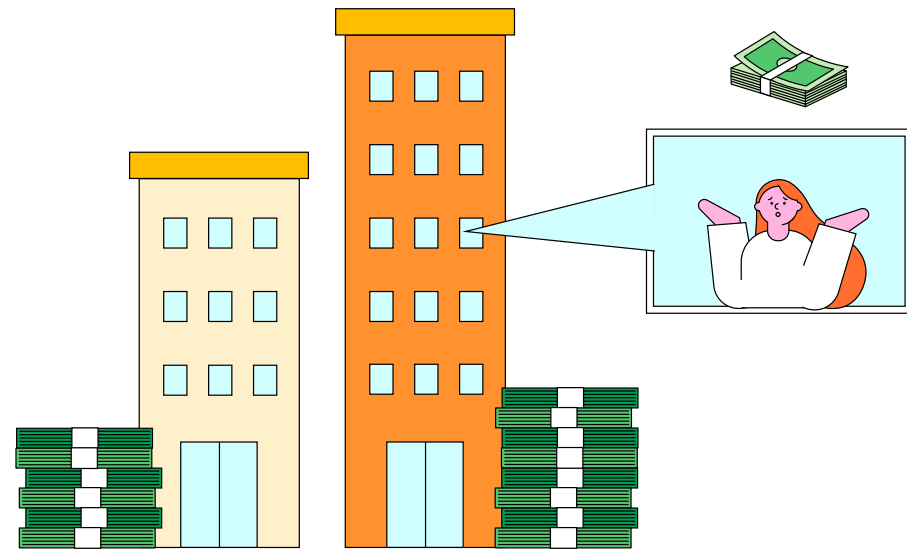
그런데 신청조건에 거주기간 내내 ‘무주택자’ 조건을 갖춰야 된다고 적혀있습니다. 저는 올해 안에 피해주택을 낙찰받을 계획이었는데 그러면 유주택자가 됩니다.

한 가지 희망이 있었습니다. 전세사기피해자가 피해주택 낙찰 시 무주택으로 인정해준다고 되어있기 때문입니다. 이 내용을 토대로 SH 고객센터에 다시 문의하니, 전세사기 피해 무주택자 인정은 청약을 통해 집을 분양받을 때에만 인정된다고 합니다. 임대주택에는 적용되지 않는 것이라고 합니다.

그렇다면, 청약을 통해 집을 분양받을 때만이라도 ‘무주택자 인정’으로 저희는 일반 시민과 같아질까요? 아닙니다. 청약을 통해 집을 분양받을 때, 생애최초 디딤돌 대출을 많이들 이용합니다. 그러나 저희는 절대 받을 수 없는 대출이 되어버렸습니다. 청약 시에는 무주택자로 인정되지만, 당첨 후 대출 실행 시 은행에서는 1주택자로 간주되어 생애최초 관련 혜택을 받을 수 없습니다.

전세사기특별법은, 얼핏 보기에는 많은 내용을 담고 있고, 많은 것을 보장하는 것처럼 보이지만, 장기적인 관점에서는 피해자들에게 도움이 되지 않는 정책이 많은 것 같습니다. 부디 곁핼기식 법 개정이 아닌, 속까지 탄탄한 내용을 담아 개정되길 바랍니다.


(임대인) 김OO
강서구 피해자 결정 30건, 피해액 85억 원
7년 선고(항소중)



8 “주말부부인데 가족명의 주택이 있다고 저리 대환대출을 받을 수 없습니다.”

(37세, 권OO)

저는 주말 부부입니다.
와이프와 아이들은 지방에 있는 와이프 명의로 된 주택에서 지내고 있고, 저는 직장 관계로 OO동에서 거주하고 있습니다. 그러나 와이프가 집이 있다는 이유로 전세사기피해자가 받을 수 있는 저리 대환대출을 받을 수 없습니다. 전세사기 피해를 당한 사실은 변하지 않는데, 가족 명의의 주택이 있다는 이유로 전세사기피해자 지원 혜택을 받을 수 없는 것입니다.
저처럼 어쩔 수 없이 가족 명의의 주택이 있는 경우 정부 지원의 혜택을 받을 수 없게 되어 모든 피해를 피해자가 고스란히 감당해야만 합니다.


(임대인) 장OO
수사결과 불송치, 재판 진행 중

9 “소득금액이 초과되어 아무런 지원도 받지 못하고 있습니다.”

(37세, 이OO)

문제가 많은 임대차보호법 탓에 전세사기가 발생한 것입니다.

다른 사기 피해자와의 형평성 문제가 있다고는 하나 정부에서는 악성 임대인들이 활개 치는 동안 아무런 조치도 취하지 않았습니다. 결국 낙장 대응으로 발생한 문제이므로 정부의 책임이 크다고 볼 수 밖에 없으며, 정부 차원에서 구제가 필요하다고 생각합니다.

저는 소득금액이 초과되어 저리 대환대출은 물론 아무런 지원도 받지 못하고 있습니다.

개인적으로 변호사를 선임하여 경매를 진행하고 있던 중 특별법이 제정되어 전세사기 피해자로 결정되었으나 아무런 혜택도 받지 못하였습니다.

현재 경매 중인 피해주택은 계속 유찰되고 있고, 매각 가격은 계속 내려가고 있는데 나중에 전세보증금을 얼마나 회수할 수 있을지 알 수 없는 상태입니다.

게다가 현재 이사한 집도 1억 5천만 원이 넘는 금액을 온전히 추가 대출을 받아서 이성한 상태로 2년 넘도록 계속 이자 비용이 지출되고 있습니다.

너무 힘이 드네요... 살려주세요. 제발.



(임대인) 이OO

강서구 피해자 결정 9건, 피해액 20억 원
경찰 수사 중

사각지대 해소를 위한 지원대상 선정기준 확대²⁾

□ 지원대상 선정기준 확대

- 대출 없이 전세보증금을 마련한 피해자는 현행 정부 지원정책에서 소외
 - 추가 대출 중심의 지원이 아닌 보증금 반환 방안 마련 등 피해회복을 위한 실질적인 지원 필요
- 현재 정부의 금융지원 정책도 소득, 자산, 연령 기준 때문에 사각지대가 발생하고 있으며 피해사실을 인정받은 경우 금융지원(대환대출, 경락대출, 신규 전세대출) 시 소득, 자산과 관계없이 이용할 수 있도록 정책을 개선해야 함
 - 정부가 2023년 10월 5일 전세자금의 저리 대환대출의 소득요건을 7천만 원에서 1억 3천만 원으로 상향하였는데, 전세자금대출에서만 소득 기준이 완화되었을 뿐 주택구입 자금 대출에서는 여전히 소득 기준이 7천만 원임
 - 맞벌이 부부 등 가구원 수가 많은 경우에 연 소득 기준 조정이 필요함
- 유주택자인 피해자에 대해서도 금융지원이 필요함
 - 청약 당첨 후 전세 계약을 종료하고 새집으로 입주하려고 하였으나 전세사기로 전세금을 돌려받지 못한 경우, 피해자로 결정되더라도 유주택자라는 이유로 아무런 지원을 받지 못함

□ 무주택자 인정 범위 확대

- 피해주택 매수 시 무주택 인정 혜택은 취득세 감면(최대 200만원 감면), 주택 청약 시 무주택 자격 인정(주택공급에 관한 규칙³⁾)에 불과함
 - 신혼부부전용 주택구입자금 대출 및 신생아 특례 등을 받을 때에도 일관성 있게 무주택자 자격이 그대로 유지될 수 있도록 개선 필요

2) [연구보고서] 「전세사기·강통전세 피해 가구 실태조사 및 피해 회복과 예방을 위한 제도 개선 방안(2023.11.6.)」 일부 발췌(p.134~135), 한국도시연구소, 주거권네트워크, 민주사회를 위한 변호사모임 공동기획

3) 2023. 5. 10. 개정된 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 피해자가 임차하고 있는 집을 경매에서 낙찰받을 경우 특정 요건을 충족하면 무주택자로 인정받을 수 있음
 - 주택공급에 관한 규칙 제53조11호에 따르면 “임차인으로서 보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 사람이 임차주택을 경매 또는 공매로 매수하여 소유하고 있는 경우 주택을 소유하지 않은” 것으로 봄.(해당 주택이 주택가격이 1억 5천만 원(수도권은 3억 원)을 초과하는 경우, 주거 전용면적이 85제곱미터를 초과하는 경우는 제외)



강제퇴거 위기에 놓인 신탁사기 피해자

10. 직장생활 4년 동안 열심히 모았던 전 재산을 신탁사기로 모두 잃게 되었습니다.

10 “ 직장생활 4년 동안 열심히 모았던 전 재산을 신탁사기로 모두 잃게 되었습니다.”

(28세, 이00)

저는 28살 4년 차 직장인입니다.

2022년 입주할 당시, 본가에서 독립하면서 최대한 월세를 아끼겠다는 생각으로 3년 동안 직장생활을 하며 모은 저의 전 재산 5천만 원을 전세보증금으로 넣었습니다.

계약 당시 임대인의 대리인이 신탁등기 되어있는 부동산은 원소유자(위탁자)와 계약 하면 된다고 설명하였습니다. 신탁계약서에도 임대차계약은 위탁자의 이름으로 체결 하고 임차인으로부터 임대차보증금 및 임대료를 직접 지급받는다고 되어 있었으며⁴⁾ 수탁자 및 우선수익자의 동의서도 받아 두었기 때문에 전혀 의심하지 않았습니다.

하지만 입주 후 6개월이 지난 2023년 5월경이 되어서야, 문 앞에 다른 임차인들이 붙여놓은 게시글들을 보고 동의서가 위조되었다는 사실을 알게 되었습니다.

현재까지 임대인은 수탁자 동의서를 위조하여 범행을 저지르고도 뽀뽀하게 구속이 풀리면 피해자 구제가 가능하다고 변명하고 있으며, 신탁회사에서는 모르쇠로 대응하고 있습니다.

심지어 최근에는 우선수익자인 000금고에서 피해자들에게 5일 이내로 퇴거에 대한 동의를 하지 않는 경우 명도소송을 제기하겠다고 통보한 상황입니다. 수탁자의 동의서를 받지 못한 임차인들은 무권계약으로 불법점유자 신세가 되어 임대차보호법에 따른 최우선 변제금조차 돌려받을 길이 없으며, 보증금을 한 푼도 돌려받지 못한 채 쫓겨 나가 되면 정말이지 갈 곳이 없습니다.

4) 부동산담보신탁계약서 제11조(임대차 등) “수탁자 및 수익자의 사전 서면 동의를 받아 신탁부동산에 관한 임대차계약을 체결하는 경우에도 임대차계약은 위탁자 이름으로 체결하고, 임차인으로부터 임대차보증금 및 임대료 등을 직접 지급받는다.”

그런데, 신탁회사도 건물에 대한 관리를 온통 임대인(위탁자)에게만 맡겨두고 방관하였기 때문에 이러한 사태가 벌어진 것이 아닌가요? 대규모 오피스텔에서 2년 동안 임대차계약이 겨우 몇 건에 불과했음에도 전혀 사실관계를 파악하지 못했던 신탁회사에도 관리 소홀의 책임을 물어야한다고 생각합니다.

저는 같은 건물에 있는 신탁사기 피해자들과 공동으로 임대인 및 공인중개사를 상대로 손해배상청구 소송도 제기했으나 소송은 1년 째 진행 중입니다. 법은 왜 범죄자들에게만 그리고 관대한지 답답하기만 하네요. 그리고 그동안 열심히 모았던 돈을 이렇게 허무하게 잃게 되어 큰 좌절감이 들 뿐입니다.

모든 전세사기 피해자들이 힘겹겠지만, 신탁사기 피해자는 임차보증금 전액을 잃은 가장 큰 피해자입니다. 신탁사기 피해자도 보호받을 수 있도록 특별법 개정이 절실합니다.

00동 오피스텔 신탁사기 부동산담보신탁계약서

부동산담보신탁계약서

제 10 조 (신탁부동산의 관리 등)

- ① 위탁자는 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리에 필요한 모든 조치를 다하고 세금과 공과금 등 이에 필요한 비용을 부담한다.
- ② 이 신탁계약 체결일 이전에 위탁자가 신탁부동산에 관하여 체결한 임대차계약은 유효하고, 이 신탁계약 체결일 이후에도 위탁자는 신탁부동산을 타인에게 임대하거나 직접 점유 또는 사용할 수 있다.
- ③ 제2항에도 불구하고 위탁자는 이 신탁계약 체결일 이후 신탁부동산에 대하여 임대차계약의 체결, 저당권설정, 전세권설정 등의 처분 행위를 하고자 하는 경우에는 수탁자 및 수익자의 사전 서면 동의를 받아야 한다. 수탁자의 동의를 얻어 위탁자가 신탁부동산을 타인에게 임대 등의 처분행위를 한 경우에도 위탁자는 임차인으로부터 임대차 보증금 및 임대료 등을 직접 지급받는다.
- ④ 위탁자는 신탁부동산의 현상을 변경하거나 그 밖의 방법으로 가치를 훼손하는 행위를 하여서는 아니 되며, 위탁자는 신탁부동산의 멸실 또는 그 밖의 사고가 발생하거나 발생이 예상되는 경우에는 자체 없이 이를 수탁자에게 통지하여야 한다.
- ⑤ 수탁자는 위탁자가 제1항에 따른 신탁부동산의 관리의무를 준수하지 않는 경우 위탁자의 비용으로 신탁부동산의 관리를 위한 조치를 취할 수 있다. 수탁자가 신탁부동산의 관리에 필요한 비용을 지출한 경우에는 제15조를 적용한다.

제 11 조 (임대차 등)

- ① 이 신탁계약 체결 후 위탁자가 제10조 제3항에 따라 수탁자 및 수익자의 사전 서면 동의를 받아 신탁부동산에 관한 임대차계약을 체결하는 경우에도 임대차계약은 위탁자 이름으로 체결하고, 임차인으로부터 임대차보증금 및 임대료 등을 직접 지급받는다. 다만 위탁자는 임대차계약 체결 시 임대차계약상 임대인은 위탁자이며 임대차보증금 반환의무는 위탁자가 부담한다는 내용을 임차인에게 명확히 알려야 한다.
- ② 제1항의 경우 위탁자는 그 임대차계약으로 인하여 수탁자에게 발생하는 손실 비용 등을 부담하여야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항은 이 신탁계약 체결 전에 신탁부동산에 관하여 위탁자가 체결한 임대차계약을 이 신탁계약 체결 후 갱신하거나 변경하는 경우에도 적용된다.

불법점유자 신세가 된 신탁사기피해자 구제방안 마련 촉구⁵⁾

□ 보증금 전부를 잃고, 강제퇴거 위기에 놓인 신탁사기피해자(강서구 사례)

〈 사건개요 〉

가. 계약정보 및 피해규모

- 물건지 주소 : 00동 오피스텔 3개동
- 위탁자(임대인) : (주)더0000 (대표: 염00)
- 수탁자(신탁일) : (주)신0000000(2021. 9. 7.)
※ 우선수익자 : 000000금고 외 8개
- 피 해 자 : 60명
※ 신탁사기피해자 중 일부는 자력회수가 가능하다는 사유로 피해자 적용 제외됨
- 피 해 액 : 31.6억원(임차보증금 평균금액 52백만원+월세)

나. 사건경과

- 2021. 8. 7. 소유권이전등기(매매가 105억 원)
- 2021. 9. 7. 신탁계약 체결 후 9개 000금고에서 총 147억 원 대출
- 신탁계약일 이후 임대차계약 체결 시 신탁사의 동의를 받아야 함에도, 임대인이 임차인에게 수탁자 동의에 대한 고지를 하지 않거나 동의서를 위조
- 수탁자의 동의 없이 임대차계약을 체결한 임차인들은 무권계약으로 대항력 X
- 2023. 6. 12. ~ 6. 26. 공매 개시(28,500백만원) → 유찰(6회, 24,010백만원)
- 2024. 5. 24. 우선수익자가 명도소송 예정임을 통보
- 5. 24.(금) ~ 5. 29.(수) 기간 내 퇴거 여부 결정 후 회신할 것을 통보
▶ 퇴거 동의 시 ⇒ 3개월의 이사 기간 보장
▶ 퇴거 미동의 시 ⇒ 명도소송 및 소송비용 청구

※ 신탁사기피해자는 대항력이 없어 명도소송 시 패소할 수 밖에 없으며, 사문서위조 등 임차인 기망에 따른 손해배상책임은 위탁자(임대인)에게 있음

5) 「신탁부동산 전세사기피해 관련 구제방안 마련 촉구 및 제도개선 건의」, 강서구 부동산정보과-10132호(2024. 6. 5.)



(임대인) (주)더0000(대표:염00)

강서구 피해자 결정 60건, 피해액 31.6억 원

민·형사 재판 진행 중

〈 제도개선 사항 〉

가. 명도소송 중단(유예) 대책 마련 및 LH 지원주택 입주 신청서류 완화

【명도소송 중단(유예) 대책 마련】

- 신탁부동산의 경우 우선수익자(금융기관 등 채권자)가 채권회수의 목적외에도 배임혐의를 면하기 위해 명도소송을 진행할 수 밖에 없는 실정임

※ 000금고 관계자 인터뷰 발췌

(2024. 5. 28. 머니투데이, 「전재산 뜯겼는데 “방 안빼면 소송” 석방된 피의자 한달째 연락두절」)

⇒ “대출 원천이 고객 자금이기 때문에 안타까운 일이지만 고객 자금 보호를 위해 명도 소송을 준비하고 있다. 세입자가 살면 공매를 할 수 없다”

- 당초 전세사기특별법 개정안 제17조의2(신탁전세사기임차주택의 주택인도소송 유예·정지)⁶⁾에는 명도소송을 유예 또는 정지할 수 있는 방안이 마련되었으나, 현재로서는 우선수익자 및 신탁자가 명도소송 시 강제 퇴거할 수 밖에 없는 실정으로,
 - ▶ 국토부 차원에서 명도소송을 중단(유예)시킬 대책을 마련하고, 신탁사기피해자가 명도소송 전 LH 지원주택으로의 입주할 수 있는 방안을 마련하여야 함

【LH 지원주택 입주 신청서류 완화】

- 「공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침(국토부, 2024.2.20. 일부개정) 5조(전세사기피해자 주거지원) 제1항 제4호에 따르면, 공공주택사업자는 신탁전세사기임차인에게 공공임대주택을 우선 공급할 수 있다⁷⁾고 규정되어 있으나, LH에서는 지원주택 신청 시 ‘부동산 인도명령결정문’을 추가로 요구하고 있음

6) 전세사기특별법 개정안 제17조의2(신탁전세사기임차주택의 주택인도소송 유예·정지) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 권한을 가지지 아니한 자가 임대한 주택(이하 “신탁전세사기임차주택”이라 한다)에 대하여 수탁자의 인도청구 소송이 진행되는 경우 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 “신탁전세사기피해자등”이라 한다)은 법원에 주택 인도청구 소송의 유예 또는 정지(이하 이 조에서 “주택인도소송유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

7) 공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침지침 제5조(전세사기피해자 주거지원) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 전세사기피해자등에 대하여 공공임대주택을 우선 공급할 수 있다.

4. 전세사기피해지원위원회가 결정한 법 제2조제4호다목에 따른 임차인(피해주택에서 퇴거하거나 퇴거예정인 경우에 한한다.)

- ▶ 부동산 인도명령은 경·공매 후에도 대항력이 없는 자가 해당 부동산을 계속 점유하고 있는 경우 행사할 수 있는 제도로, 신탁사기피해자가 경·공매 전 명도소송을 통해 강제퇴거 시 LH 임대주택 입주 등이 불가능함

※ 부동산 인도명령은, 경·공매 후 매수인이 매각대금을 납부하고 소유권을 취득했음에도 점유자가 해당 부동산을 계속 점유하고 있는 경우 매수인이 법원에 신청해 점유자로부터 그 부동산을 인도받을 수 있도록 하는 제도로, 매각대금 납부일로부터 6개월 이내에만 신청 가능하며, 매수인에게 대항할 수 있는 자(선순위임차인 등)를 제외하고는 전부 인도명령 대상이 됨

- 즉, 본 신탁사기부동산의 경우 2023년 6월 공매 절차가 개시되었다가 공매 6회 유찰 후 중지되었으며, 우선수익자는 원활한 공매 진행을 위해 신탁사기피해자등의 퇴거를 강제하기 위한 방안으로 명도소송 진행 예정임을 통보한 바,
 - ▶ 신탁사기피해자의 경우 임대차보호법의 적용을 받을 수 없는 불법점유자임을 고려하여, 국토부의 ‘신탁사기피해자결정서’ 만으로도 LH 임대주택 입주 자격을 부여하는 방안 마련 촉구(LH 신청서류 완화 등 내규 개정)

나. LH 매입이 어려운 신탁건물 거주 피해자에 대한 지원방안 마련 촉구

- 「전세사기피해자 주거안정 지원 강화방안(국토부, 2024. 5. 27.)」에 따르면, LH가 신탁물건 공개매각에 참여, 공매차익을 활용해 지원할 것임을 발표하였으나,
 - ▶ 구분등기가 되어있지 않은 대규모 오피스텔의 경우 매각가격이 높아* LH의 공매 참여는 현실적으로 어려운 실정으로,
 - ※ 본 건물의 경우 2023. 6월 공매 당시 감평가 285억 원, 6회 유찰가 240억 원임
 - ▶ 매입불가 시 무상거주 대책이 포함된 지원 강화방안이 시행되기 전에는 명도소송으로 퇴거 위기에 처한 무권계약 신탁사기 피해자를 지원할 대책이 없음
- 신탁사기 피해자에 대한 최거 주거비 지원방안 마련 촉구
 - ▶ 무권계약으로 인한 신탁사기피해자는 최우선변제금도 받지 못하는 실정으로, LH 임대주택 입주에 따른 보증금, 임대료 등을 지원하여 최저주거권 보장 필요

다. 신탁사기피해자에 대한 ‘일관성’ 있는 심의 요청

- 신탁사기는 무권계약으로 인하여 주택임대차보호법의 적용을 받을 수 없음
- 즉, 대항력 및 우선변제권 행사를 통해 ‘보증금 전액을 자력으로 회수할 수 없음’에도 불구하고, 일부 피해자는 보증금 자력회수를 사유로 적용제외 통보됨
 - ※ 적용제외(보증금 자력회수 가능) 결정 6건
 - ▶ 신규 피해자 접수 및 재신청 시 ‘전세사기피해자등’으로 결정 요청

※ 「신탁부동산 전세사기피해 관련 구제방안 마련 촉구 및 제도개선 건의」, 강서구 부동산정보과-15285호(2023. 8. 28.)

“신탁사기의 책임은 부동산거래질서가 정상적으로 작동되리라 믿고 동의서가 위조되었을 가능성을 염두하지 못한 계약 당사자 본인의 과실보다는, 신탁부동산 임대차계약 전반에 걸쳐 제도적인 미비점을 보완하지 못한 정부의 책임이 더 크다고 볼 수 있으며, 정부에서 적극적으로 피해자 지원방안을 마련하여야 함”



IV

불법건축물에 거주한 죄

11. 저는 지금까지 법을 지키기 위해 노력하면서 살아왔는데, 왜 불법건축물의 집주인이 되어야 하는 건가요?
12. 불법주택인 줄 모르고 들어왔다가 7년째 발이 묶여있습니다.
13. 불법건축물에는 거주할 수 없도록 법을 제정했더라면 이런 일이 발생했을까요?
14. 입주 시 전혀 문제 없던 건물이 현재 위반건축물로 등재되었습니다.
15. 이 집을 원상복구 하게 되면 방 2개와 화장실 1개가 없어집니다.
16. 근생시설은 주택이 아니라 저리 대출 지원이 불가하다고 합니다.
17. 억지로 이 집을 떠안은 것도 억울한데 세금을 더 내라니요?

11 “저는 지금까지 법을 지키기 위해 노력하면서 살아왔는데, 왜 불법건축물의 집주인이 되어야 하는 건가요?”

(41세, 최OO)

전세사기가 사회적으로 이슈가 되기 전, 전세사기 피해를 당했습니다. 부모님께서 한평생 벌어들인 돈을 전세사기로 하루아침에 날려버린 것입니다. 부모님께서는 아직도 말씀드리지 못하고 있습니다.

그리고 그 당시에는 지금처럼 여론의 관심도 없던 터라, 혼자 해결해 나가는 수 밖에 없었습니다. 변호사 비용이며, 경매 비용, 시간적 비용, 정신적 피해는 현재까지도 이어지고 있으며, 공황장애 진단을 받고 여전히 약을 복용하고 있습니다.

전세사기 초기에 피해를 당한 입장이라 전세사기특별법의 혜택을 한 박자씩 놓쳐 체감할 수 있는 혜택을 느끼지 못하고 있습니다. 현재도 강제경매가 진행 중이고 6월 초에는 4회 차 매각기일을 앞두고 있는데, 이대로 진행하는 게 맞을지, 선구제 법안 통과를 기다려야 하는지 아주 난감합니다.

경매로 낙찰받는다고 해도 부동산 자체가 근린생활시설의 불법건축물에 해당합니다. 저는 지금까지 법을 지키기 위해 노력하며 살아왔는데, 왜 제 의사와 관계없이 불법건축물의 집주인이 되어야 하는 건가요?

오로지 피해자들의 아픔만 생각하는 법 개정이 절실합니다.
겪어보지 못한 사람들은 알 수 없는 아픔입니다.



(임대인) 김OO
강서구 피해자 결정 46건, 피해액 103.5억 원
검찰 수사 중이나 증거 불충분으로 경찰로 파기 환송

12 “불법주택인 줄 모르고 들어왔다가 7년째 발이 묶여있습니다.”

(39세, 방OO)

전세사기 초기 피해자로 2년만 살다가 이사가려고 했으나, 벌써 7년째 발이 묶여서 이도 저도 할 수 없는 상황입니다. 전세보증보험에 들었다고 생각했는데, 운이 나쁘게도 알고 보니 전세상환 보증이였습니다. 그 당시 대출상담사에게 보증보험을 들어달라고 얘기도 했고, 수수료를 70만 원 가까이 냈기에 당연히 전세보증보험인 줄만 알았습니다.

게다가 이 집은 6층 꼭대기 층, 확장한 위반건축물입니다.

당연히 모르고 들어왔고, 위반건축물이 아니었다면, 평생 별금을 내는 집이 아니었다면 그냥 매매하거나 경매를 통해 집을 낙찰받아서 살았을 것입니다. 그런데 이 집은 안방, 거실, 작은방을 쪽 확장한 집이기에 원상복구도 할 수 없어서 지금까지 발이 묶여 있습니다.

그런데 건축법을 위반한 불법 주택에 대해서는 건축주를 상대로 별금을 물어야 하지 않을까요? 정부와 지자체의 관리 및 감독부실로 건축물대장에도 위반 사실이 기재되어 있지 않았었는데, 이사 후 1년이 지나서야 무단증축에 따른 위반건축물로 등재되었습니다.

누가 알고도 위반건축물에 들어올까요? 다들 모르고, 속고, 사기당해 위반건축물인 집에 들어오지 않았을까요? 건축 당시부터 문제가 있었던 집을 사기 당해 들어온 세입자들이 떠안아야 한다는 사실이 너무 암담하기만 합니다.

해결 방안을 꼭 마련해주시기 바랍니다.



(임대인) 김OO

강서구 피해자 결정 2건, 피해액 5억 원
경찰 수사 중

13 “불법건축물에는 거주할 수 없도록 법을 제정했더라면 이런 일이 발생했을까요?”

(35세, 최OO)

저는 수많은 전세사기 피해자 중의 한 명입니다.

먼저 간단하게 저의 상황을 말씀드리자면 불법으로 개조된 근린생활시설의 임차인입니다. 계약 당시 그 부분을 알고 있었으나, 그로 인한 피해는 임차인에게 절대 없을 것이라는 공인중개사의 말을 철석같이 믿고 계약한 결과, 지금에 이르렀습니다.

일반 다세대주택을 임차한 피해자들은 상대적으로 조금 나올 수 있습니다. 경·공매로 낙찰을 받는다고 해도 거주할 의사가 없다면 전세나 월세로 돌릴 수 있습니다. 하지만 불법 근생 물건은 공매나 경매로 낙찰받아도 그 피해는 임차인이 온전히 안고 갈 수밖에 없습니다. 전세보증금을 돌려받을 수 없음은 물론이고, 불법 개조로 인한 이행강제금은 덤이고요.

LH에서 전세사기 피해주택을 매입하고 있습니다. 하지만 저의 경우와 같은 물건들은 불법 근생인 이유로 매입 대상에서 우선적으로 제외됩니다. 이 물건들의 임차인들은 정말 방법이 없습니다. 당초 정부가 이런 불법건축물에는 거주할 수 없도록 법을 제정했더라면, 전입신고와 확정일자를 받지 못하게 했더라면 이런 일이 발생했을까요?

이제는 정부가 적극적으로 개입할 때입니다.

무조건 모든 보증금을 국민의 혈세로 돌려달라고 떼를 쓰는 것이 아닙니다. 다만 한순간에 목돈이 사라진 피해자들을 위해 보증금의 절반이라도 정부가 대신 구제해 준다면 마음의 상처가 조금은 아물 수 있지 않을까 싶습니다.

우리가 경험이 없어서, 세상 물정을 몰라서 사기를 당한 것이 아닙니다. 모두가 잘 알아보고, 또 알아봤을 것입니다. 그저 열심히 살다가 법의 미흡한 점을 교묘하게 이용한

사기꾼에게 당했을 뿐입니다.

모든 피해자가 조금이라도 더 나은 삶을 살아갈 수 있길 바랍니다.




(임대인) 김OO

강서구 피해자 결정 46건, 피해액 103.5억 원

검찰 수사 중

【참고】 보도자료


국토교통부 보도자료, 2024.5.27.

 국토교통부

보도자료

경매차익을 활용해 전세사기 피해자의 보증금 피해를 최대한 회복해 드립니다

10년간 무상 거주 등 피해자가 살던 주택에 장기 거주할 수 있도록 지원



□ 전세사기 피해자 주거안정 지원 강화방안(2024.5.27.) 중 「사각지대 해소」 방안(발췌)

- (매입요건 완화) 위반건축물, 신탁사기 주택 등도 요건을 완화하여 매입
 - ① (위반건축물) 입주자 안전에 문제가 없으면 이행강제금 부과를 면제하는 등 한시적 양성화 조치, 위반사항은 수선을 통해 안심하고 거주할 수 있는 환경 조성
 - ② (신탁사기 주택) LH가 신탁물건의 공개매각에 참여하고, 매입 시 남은 공매차익을 활용하여 피해자를 적극 지원
 - ③ (다가구주택) 피해자 전원의 동의로 공공이 경매에 참여하여 매입하고, 남은 경매차익을 피해액 비율대로 안분하여 지원
 - ④ (선순위 임차인이 거주 중인 주택) 제3자의 경매 참여가 저조하여 셀프 낙찰이 불가피하였으나, 공공이 보증금을 인수하지 않는 조건으로 매입하고 경매차익을 활용하여 지원
- (매입불가 시 대책) 경·공매 종료, 안전 문제 등으로 피해주택을 매입하기 어려운 피해자에게는 대체 공공임대 주택에 무상으로 거주 지원(10년)
 - 계속 거주 희망 시, 시세 대비 50~70% 할인된 비용으로 추가로 거주(10+10년)

14 “입주 시 전혀 문제 없던 건물이 현재 위반건축물로 등재되었습니다.”

(43세, 김OO)

저는 조합원 자격으로 아파트 입주 예정이었습니다.

그 당시에는 입주 기간도 많이 남아있었고, 결혼도 하게 되어 이사할 곳을 찾아 현재 빌라에 입주하게 되었습니다.

신축 빌라로 입주했고, 입주 시 건물에는 전혀 문제가 없었습니다.

그러나 해당 건물이 어느 순간 위반건축물로 등재되었으며, 이로 인해 대출 연장도 (현재 6개월씩 연장하여 최대 2025년 2월까지) 어려운 상황이 되어버렸습니다.

게다가 제 피해주택은 위반건축물에 해당되어 낙찰을 받더라도 경락자금 대출이 불가능한 상황이며, 조합아파트 소유에 따라 1주택자로 분류되어 정부의 피해자 지원 대책 등 어떠한 지원도 받고 있지 못하고 있는 실정입니다.

현재 조합아파트는 완공되었으나 입주도 할 수 없는 상황입니다.

부디 위반건축물에 대한 양성화 방안 및 유주택자에 대한 금융지원 방안도 마련해 주시기 부탁드립니다.



(임대인) 김OO

강서구 피해자 결정 4건, 피해액 9억 원

경찰 수사 중, 본인 소유 주택 일부 단기임대(월세) 중

15 “이 집을 원상복구 하게 되면 방 2개와 화장실 1개가 없어집니다.”

(42세, 임OO)

저는 국토교통부에서 인정받은 전세사기 피해자이며 강제경매를 통해 피해주택을 취득하게 되었습니다.

그러나 해당 주택은 건축물대장에 위반건축물로 표기되어 있어 매매가 힘든 상황으로, 현재 억지로 거주 중입니다. 매매를 하기 위해 부동산 40군데 이상 매물을 내놓았으나, 모두들 원상복구가 되지 않는 이상 매매가 힘들 것이라고 이야기합니다.

전세보증금을 되찾기 위해 힘들게 강제경매로 이 집을 낙찰받았는데, 다시 제 돈을 들여 원상복구를 하게 되면 방 2개와 화장실 1개가 없어집니다. 이런 경우 그 누구도 제 보증금을 온전히 되찾을 수 있다고 보장해 줄 수 없는 상황입니다. 너무 답답한 마음에 구청 관련 부서를 방문해 상담도 받아보고, 진정서도 작성해서 제출했는데 소유자가 자진철거를 해야 위반건축물 표기가 해제된다는 답변뿐이라 너무나 상실감이 커졌습니다.

2019년에 입주해서 지금까지 5년 동안 소송하면서 낙찰받기까지 마음고생도 많이 했는데, 위반건축물이라는 표기 때문에 매매가 힘들다고 하니 몸과 마음이 너무 지친 상태입니다.

전세사기 피해자가 피해주택에 대한 매매를 진행해 새 보금자리로 이사할 수 있도록 제발 도움 주시기를 간절히 부탁드립니다.



(임대인) 진OO

임대인 현재 체코 프라하 거주중

16 “근생시설은 주택이 아니라 저리 대출 지원이 불가하다고 합니다.”

(42세, 유OO)

근린생활시설에서 거주 중인 전세사기피해자입니다.

근생시설은 제1금융권에서 대출 실행을 해주지 않습니다. 그렇다 보니 제2금융권을 통해 대출을 받게 되었는데, 문제는 제2금융권의 금리가 높다 보니 코로나 시기부터 현재까지 많은 이자를 부담하게 되었습니다.

정부에서는 근생시설은 주택이 아니라 저리대출 지원이 불가하다고 합니다. 강서구에는 저와 같이 근생 시설에 입주해서 피해를 받고 있는 분들이 많다고 알고 있습니다.

근생시설도 제1금융권에서 대출 실행이 가능하도록 하는 정책을 마련하는 것이 그렇게 어려운 일인가요?



(임대인) 전OO

경찰 수사 중

17 “억지로 이 집을 떠안은 것도 억울한데 세금을 더 내라니요?”

(45세, 최OO)

신축 빌라에 전세로 들어왔습니다.

근린생활시설이라 걱정을 많이 했는데 부동산에서는 어차피 매매하는 것이 아니라 전세로 살다가 이사 가면 상관없는 거라며, 지금 계약하면 중개수수료도 안 받겠다고 하여 계약 해서 살기 시작했습니다.

그런데, 재계약을 위해 등기부등본을 확인해 보니 집에 압류가 걸려 있더군요. 재계약 시 압류를 해지한다는 특약을 걸어 진행하면 아무런 문제 없다고 해서 연장 계약을 했고, 바로 그해 전세사기 피해를 당하게 되었습니다.

전세사기 초반에는 당해세 때문에 보증금을 한 푼도 돌려받을 수 없었던 상황이었습니다. 그때는 정말 죽고 싶은 마음뿐이었고, 결국 회사도 퇴사하게 되었는데 정말이지 사는 게 사는 게 아니었습니다.

차츰 당해세 문제는 해결되었으나, 전세보증금을 돌려받기 위해 여기저기 아무리 상담을 받아도 돌아오는 말은 직접 공매로 낙찰받아서 살다가 팔라는 답변뿐이었습니다.

방법이 없다고 해서 결국 공매로 이 집을 낙찰 받았습니다.

그런데 또 억울한 게 제 집이 근생이라 세금을 주택보다 더 많이 내야 한다는 겁니다. 아니 전세사기피해를 당하고 억지로 이 집을 떠안은 것도 억울한데 세금을 더 내라니요? 저는 근생 빌라를 낙찰받은 대가로 이제는 이행강제금까지 덤으로 내야 하는 상황입니다.

처음부터 근생은 주택법에 따른 주택이 아니라 거주하지 못하게 했었다면, 저도 근생 빌라에는 들어가지 않았을 겁니다. 전입신고도 다 되고, 주택처럼 살 수 있게 해놨으면 법도 개정되어야 하는 게 맞지 않나요?

전세사기피해자가 근생 빌라를 강제로 낙찰받았을 때 주택으로 변경 해주시던가, 이행 강제금을 일정 기간 감면해주시던가, 대출을 받을 수 있게 해주시던가 말입니다.

게다가 근생은 주택이 아니라 전세사기피해 확인서가 있어도 대출도 받을 수 없습니다. 저리 대출받으려고 피해자 결정을 받았던 거였는데 전세사기피해 확인서가 아무짝에도 쓸모가 없습니다.

근생 전세사기 피해자들을 대상으로 한시적으로라도 실질적으로 도움이 되는 방안을 마련해 주셨으면 좋겠습니다.



(임대인) 김OO

강서구 피해자 결정 46건, 피해액 103.5억 원
검찰 수사 중



당해세 우선원칙 주택임차보증금 예외적용

경매에서는 당해세* 우선원칙이 적용되어 순위에 상관없이 당해세에 해당하는 세금이 가장 먼저 배당을 받습니다.

하지만 전세사기 피해 방지 방안 후속 조치에 따라 주택이 경매에 넘어가면 당해세가 무조건 우선적으로 배당받는 것이 아니라 확정일자보다 법정기일이 늦은 당해세 배분 한도만큼은 임차인이 당해세보다 먼저 보증금을 배당받을 수 있도록 「국세」 및 「지방세 기본법」이 개정되었습니다.

즉, 임차인의 확정일자가 당해세의 법정기일**보다 빠르면 보증금을 먼저 배당받을 수 있습니다. (2023. 4. 1.부터 임차인의 주택임차보증금 보호를 강화하기 위해 경매 시 당해세 배당순서 변경)

단, 주택의 임차보증금이 있는 경우에 해당되며 비주택에는 적용되지 않습니다. (오피스텔은 주거용으로 사용하게 될 경우 가능)

	종류	압류권자
국세	소득세, 법인세, 상속세, 증여세, 종합부동산세, 부가가치세, 개별소비세, 교통/에너지/환경세, 주세, 인지세, 증권거래세, 교육세, 농어촌특별세, 관세	세무서
지방세	취득세, 등록면허세, 레저세, 담배소비세, 지방소비세, 주민세, 지방소득세, 재산세, 자동차세, 지역자원시설세, 지방교육세	관할 지자체

* 당해세 : 경매에서 매각되는 부동산에 부과된 세금으로 등기부등본 상 갑구에 압류로 등기가 됩니다.

** 당해세의 법정기일 : 조세의 신고일이나 납세고지서 발송일입니다. 납부기한 중 가장 빠른 날을 법정기일로 인정합니다. 등기부등본에 기입되어 있는 압류 날짜가 법정기일보다 통상 늦기 때문에 국세, 지방세 완납증명서를 통해 대략적으로 예측할 수 있습니다.



임대인의 잠적과 방치된 집

18. 당장 묶인 돈을 돌려받지 못하더라도 이 집에서만이라도 나가고 싶습니다.
19. 창살 없는 감옥에서 살고 있는 것 같습니다.
20. 전기공급이 끊겼는데 잠적한 집주인의 동의를 받아야만 재개가 된대네요.

18 “당장 묶인 돈을 돌려받지 못하더라도 이 집에서만이라도 나가고 싶습니다.”

(31세, 민OO)

나이가 31살인데 5년 동안 돈이 묶여 이리지도 저리지도 못하고 있고, 그 사이 누수, 누전, 보일러 문제로 손해 본 것만도 이만저만이 아닙니다. 아이가 생겨 넓은 집으로 이사를 가고 싶어도 가지도 못하는 상황이며, 건축 당시부터 인테리어 공사도 잘못되었는지 장마철엔 전기 콘센트에서 물이 흘러 넘칩니다.

전세사기 발생 원인은 역대 정부의 무분별한 전세대출 확대 정책에서부터 시작된 것으로 알고 있습니다. 어림잡아 10년이란 시간 동안 해결 방안이라고 만들어 놓은 것은 HUG의 전세보증금 반환보증 확대 정책뿐입니다. 그런데 이마저도 가입을 하려고 했더니 전세가가 공시가의 150%가 넘어서 가입이 안 된다고 하네요. 제가 보증보험을 몰라서 가입을 안 했거나, 경험이 없어서 계약을 잘 못 한 것이 아닙니다.

이제 갓 두 돌 지난 아이를 키우고 있는데 이런 상황에서 둘째는 꿈도 못 꾸고 있습니다. 첫째 아이가 생겼을 때도 저의 이런 상황이 너무 절망스러워서 엄청나게 고민했을 정도니까요... 부디 빠른 해결을 부탁드립니다. 남은 임대아파트라도 괜찮습니다. 당장에 묶인 돈이 해결되지 않더라도 하자투성이인 이 집에서만이라도 나가고 싶습니다.

피해자들을 선구제 하려면 주택도시기금에서 1조 원 넘게 손실이 난다고 하는데, 부자 감세 폐지하시고 그 예산으로 충당하는 방안도 검토해주셨으면 합니다.



(임대인) 진OO

강서구 피해자 결정 31건, 피해액 65억 원

재판 진행중

19 “창살 없는 감옥에서 살고 있는 것 같습니다.”

(32세, 조OO)

지방에서 올라와 서울에 있는 직장에 입사했습니다. 서울의 높은 월세가 부담되어 몇 푼이라도 줄여보고자 기숙사 생활이 끝나자마자 전세로 자취를 시작했습니다. 전세사기가 기승을 부리던 시기였기에 공인중개사에게 여러 가지 질문을 하며 꼼꼼하게 따져보았으나, 본인만 믿으라던 중개업자도 결국 한통속이었습니다.

전세사기를 당하고서 3년 만에 울며 겨자 먹기로 이 집을 낙찰받았고, 그렇게 한 숨 돌리는 듯했습니다. 피해주택을 낙찰까지 받았으니 이제는 끝이겠지 라는 생각을 비웃기라도 하는 듯 엘리베이터며, 공동 전기며, 타일이며, 건물 내부에 있는 자질구레한 것들이 고장이 나기 시작했고, 세를 놓고 싶어도 뒤틀린 시설 탓에 임차인이 구해지지 않아, 창살 없는 감옥에서 살고 있는 것 같습니다. 관리사무소에서는 나 몰라라 하고 있고, 집주인들이 알아서 하라고 합니다.

부디, 경매 후 셀프 낙찰자들의 건물 내부 고장 등에 대한 처우를 개선해 주셨으면 합니다. 정부에서는 제발 쉽게 생각하지 마시고 한 번만 저희를 도와주세요..

그리고 피해자 여러분, 하루빨리 전세사기피해자로 결정받으시고, 나라에서 지원해주는 경·공매 지원 서비스 도움받으세요.

모두 죽지마시고 힘내세요.



(임대인) 정OO, 홍OO, (주)훈O
강서구 피해자 결정 9건, 피해액 21.5억 원
경찰 수사 중(정OO의 대형 실형 선고)

20 “전기공급이 끊겼는데 잠적한 집주인의 동의를 받아야만 재개가 된대네요.”

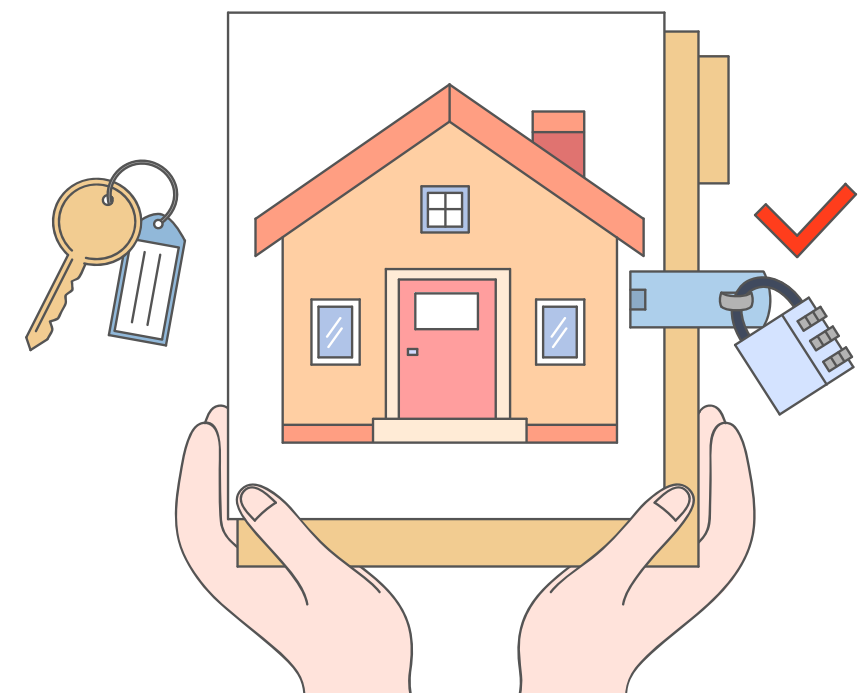
(34세, 김OO)

전세사기 당한 집을 나온지 2년이 넘었습니다.

여전히 해결이 안 되어서 다시 그 집에 들어가서 살려고 하니 전기공급이 끊겨있었습니다. 집주인 동의를 받아야만 재개가 된다는데 집주인은 연락이 안 되니 전기를 쓸 수가 없네요.



(임대인) 홍OO
경찰 수사 중



피해주택 유지보수 및 관리 문제⁸⁾

□ 임대인의 잠적으로 방치된 집

- 민법 제623조(임대인의 의무)에 의하면 임대인은 목적물(건물)의 사용 및 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무가 있으며, 판례에 따르면 쉽게 고칠 수 있는 것은 임차인이 수리하더라도, 대규모 수선 등 큰 비용이 발생하는 것은 임대인이 유지·관리할 의무를 짐
- 전세피해 주택은 부실시공으로 인한 불량주택이 많으며, 2023.11월 강서구 전수실태조사 결과 임대인의 사망, 잠적 등으로 인한 주택 관리부실로 건물 누수, 균열, 승강기 고장 등 안전상 중대한 위험에 노출된 사례도 13.8%에 해당되었음.
- 또한, 해당주택에 거주하는 전세사기피해자는 보증금 회수를 위해 어쩔 수 없이 하자 많은 집을 낙찰받아 피해를 회복해야 하는 이중고에 시달리고 있는 실정임.

【전세사기피해자 전수 실태조사(2023년 11월) 응답 결과】

- ▶ 관리인 부재로 건물 유지보수에 어려움을 겪음: 70%(응답자 320명 중 225명)
- ▶ 건물 유지보수가 불가하여 큰 불편을 겪으며 생활: 13.8%(응답자 320명 중 44명)

- 정부 차원의 전세사기피해 건물 유지보수관리 방안이 필요하며, 강서구의 경우 국제 주거복지 비영리단체인 (사)한국해비타트와 업무협약을 체결하여 2024년 하반기부터 안전상 중대한 위험에 노출된 피해주택에 대한 개보수 지원 예정

※ 「전세사기 피해가구 집수리 지원」 업무협약 체결(2024. 5. 16.)

- (지원분야) 누수 방지공사, 합선 방지 전기공사, 균열 보수, 엘리베이터 수리 등
- (예산확보) 한국해비타트 캠페인 후원 활동을 통한 후원금(기탁금) 모금
- (추진일정) 2024. 하반기(예정)

□ 관리 미비로 인한 단전·단수 위험, 임차인들 간 관리비 갈등

- 임대인 잠적 등으로 건물 관리업체가 관리를 중단(포기)하여 단전·단수, 소방안전, 전기안전 등 위험에 노출되기도 하고, 피해 건물의 임차인들이 떠나면서 남아있는 세대의 관리비 부담이 증가하여 임차인들 간 관리비 갈등으로 이어지는 경우도 있음.
- 보증금 미반환으로 인한 경제적 부담이 큰 상황에서 건물의 관리 미비로 피해자들의 고통이 가중되고 있으며, 불법 단기임대 근절 대책 마련도 시급함.

8) [연구보고서] 「전세사기·강통전세 피해 가구 실태조사 및 피해 회복과 예방을 위한 제도 개선 방안(2023.11.6.)」 일부 발췌(p.111~116), 한국도시연구소, 주거권네트워크, 민주사회를 위한 변호사모임 공동기획

VI

한없이 가벼운 처벌과 한없이 무거운 고통

21. 피해자들은 136억 원의 피해를 입었고, 임대인은 고작 7년을 선고 받았습니다.
22. 전세사기 피해자는 있는데 피의자는 없습니다.
23. 임대인의 이중계약으로 인해 살고 있지도 않은 전셋집의 대출이자까지 내고있습니다.
24. 임대인은 버티면 그만이고, 피해자는 할 수 있는 게 없습니다.

21 “피해자들은 136억 원의 피해를 입었고, 임대인은 고작 7년을 선고 받았습니다.”

(29세, 배OO)

임대인은 51채의 집을 소유하고 있고, 피해자는 총 136억 원의 피해를 입었습니다.

검사는 징역 15년을 구형했으나, 임대인은 고작 7년을 선고받았습니다.

7년 동안 임대인이 사기 친 금액을 벌 수나 있을까요?

평생을 일해도 벌기 어려운 돈을 모두 갚을 때까지 감옥에서 썩어도 모자랄 판에, 반이나 줄여버린 겁니다. 그런데, 임대인은 여기서 그치지 않고 항소까지 했습니다.

저는 1년이 넘는 시간 동안 피해주택으로 인해 정신적 고통을 받아오고 있습니다.

희망이 보였다가, 다시 시들었다가.. 정부에서는 특별법 개정을 약속했다가, 이제는 국민적 합의를 거쳐 또 다른 피해 보전 방안을 마련해보자고 합니다. 정부에서 이렇게 느장 대응을 하는 동안 이번에도 또 다른 피해자가 자살했다고 합니다.

제발 피해자들을 상대로 희망 고문은 이제 그만 멈춰주십시오.

그리고 임대인에 대한 솜방망이 처벌도 막아주시기 바랍니다.



(임대인) 김OO

강서구 피해자 결정 30건, 피해액 85억 원

7년 선고(항소중)

【참고】 관련기사

박주성 기자, 2024.5.27.

[어셈블리인사이드] [22대, 이 법안은 꼭]①‘795억 전세사기’에 징역 10년?... ‘솜방망이’ 처벌에 국민 분노



22 “전세사기 피해자는 있는데 피의자는 없습니다.”

(34세, 권OO)

전세사기 피해자입니다.

현재 임대인이 파산신청을 해 면책되기 일보 직전이며 저희 임차인들이 면책에 대해 이의신청을 해놓은 상황입니다. 이번 사건이 결국 면책된다면, 파산이라는 제도를 악용하여 여러 사람 죽이는 사례가 될 것이라고 생각합니다.

면책은 대체 누가 결정해주는 겁니까? 법무부? 정부? 그럼 그 기관이 빚을 대신 갚아주는 겁니까? 그 빚들은 어디로 증발하는 걸까요...? 고스란히 돈을 빌려줬던 채권자들에게 빚이 돌아가게 되는 건데, 빚쟁이에게 파산신청을 받아주는 제도 자체가 잘못되었다고 봅니다. 그 배우자든 직계가족이든 무슨 수를 써서라도 본인이 빌린 돈은 갚아야 한다고 생각합니다. 돈 빌리고 파산하면 그만인가요? 그럼 이 세상 사람들 모두 돈 빌리고 투자 실패하면 파산하겠네요. 참 세상 살기 쉽네요..

또 저희 건물 임차인들 모두 국토부에서 지정한 전세사기피해자들입니다. 그런데 전세사기피의자는 누구인가요? 임대인 아닙니까..? 피해자는 지정해주셨는데 피의자는 왜 지정안하십니까? 현재 사기죄로 임대인을 형사고소 해놨는데 몇 개월째 수사가 진전되지 않는 것 같습니다. 이러다가 파산신청 받아들여지고 면책 되면 남은 사람들만 빚더미에 앉게 됩니다.

부디 수사가 빨리 진행되었으면 좋겠네요. 하루하루 피가 타들어가는 심정입니다.

전세사기피해자는 있는데 피의자는 없는 말도 안 되는 상황인데, 피의자도 빨리 지정되어 마땅한 처벌을 받게 하던, 돈을 갚게 하던 진전이 있었으면 좋겠네요.



(임대인) 김OO

강서구 피해자 결정 15건, 피해액 16억 원

경찰 수사 중, 배우자(박OO)가 주도

임대인은 파산 신청 후 면책판결 대기 중(임차인들이 이의신청 제기)

【참고】 관련기사

김진성, 안지훈 기자, 2024.2.22.

[MBN] "전세금 빼돌린 집주인의 파산 인정"...세입자들 피눈물



23 “임대인의 이중계약으로 인해 살고 있지도 않은 전셋집의 대출이자까지 내고 있습니다.”

(33세, 차OO)

2024년 2월 1일, 전셋집 입주 예정일 오전에 공인중개사로부터 기존 세입자가 짐을 모두 옮겼으니 집주인 계좌로 잔금을 입금하면 된다는 연락을 받고, 잔금 6천만 원을 모두 집주인 계좌로 입금하게 되었습니다.

그리고 전셋집 앞에서 중개사를 만났는데 문제가 생겼으니 집에 들어가지 말고 사무실로 이동하자고 하더군요. 사무실에서 무슨 문제인지 들어보니 현재 집주인이 연락이 되지 않는다는 것입니다. 저는 집주인과 연락을 하지도 않고 임차인에게 먼저 잔금을 입금 하라고 한 것이냐고 따졌습니다. 이에 중개사는 집주인과 6~7년 가량 거래를 했고 이런 일은 전혀 예상하지 못하였다고 했습니다.

또한, 기존 세입자의 전세 계약 기간이 2024년 2월 1일에 끝나는 것이 아닌, 2월 중순 또는 말이라는 사실을 알게 되었고 이는 이중계약이 아니냐고 다시 따졌으나 별다른 해결 방안은 없었습니다.

현재까지 집주인과는 연락이 닿지 않는 상황이며 저는 대출금 9천만 원을 포함해서 총 1억 5천만 원을 집주인에게 모두 이체했음에도 불구하고 전셋집에는 들어가지도 못하고 있는 실정입니다. 그래서 어쩔 수 없이 입주 예정일이었던 2월 1일에는 급하게 모텔에서 머물다가 지금은 단기임대 주택을 찾아 거주하고 있습니다. 상황이 이렇다 보니 단기임대 주택에 대한 월세며, 살고 있지도 않은 전셋집의 대출이자며... 필요 이상의 지출이 너무 큰 상황이라 하루하루가 너무 고통스럽습니다.

사실 이전에 계약을 체결했던 집에서도 전세사기를 당해 5년 가까이 힘든 시간을 거쳐 다행스럽게도 원금은 모두 돌려받았는데, 바로 이렇게 또 다시 전세사기를 당하다니요...

저는 살면서 남에게 피해도 끼치지 않고 성실하게 살아왔다고 자부합니다. 하지만 일을 하기 위해 서울에 올라와서 처음 구한 전셋집에서도 전세사기를 당했었는데, 이렇게 연달아 전세사기를 당할 거라고는 정말 상상도 하지 못했는데 그 일이 일어난 겁니다.

국가에서는 전세사기를 뿌리뽑겠다는 말만 하고 있고, 피해자들을 돕는다고 내놓은 정책마저도 그 피해를 온전히 피해자가 다 떠안도록 만들었을 뿐입니다.

전세사기범들은 그저 돈이 없다, 고의가 아니다, 초범이다 하면 겨우 징역 몇 년 선고하면 끝이고, 모든 고통은 결국 피해자가 감당해야 합니다.

전세사기범들에게 처벌은 한없이 가볍고, 피해자들에게 고통은 한없이 무거울 뿐이네요.



(임대인 1) 임OO, 이OO
강서구 피해자 결정 10건, 피해액 10억 원
경찰 수사 중

(임대인 2) 이OO
임대인 베트남 체류 중, 경찰 수사 미개시

【참고】 관련기사

김도현 기자, 2024. 5. 24.

[뉴스시] 사회초년생 노려 40억대 전세 사기 벌인 일당, 모두 감형



사회초년생 노려 40억대 전세 사기 벌인 일당, 모두 감형

주요 20명에게 징역 10년 이하, 벌금 10억 이하로 감형

주요 20명에게 징역 10년 이하, 벌금 10억 이하로 감형



24 “임대인은 버티면 그만이고, 피해자는 할 수 있는 게 없습니다.”

(35세, 박OO)

회사 이전에 따라 강서구에 있는 전셋집으로 이사 오게 되었습니다.

최초 계약 시 등기부등본에는 아무런 문제가 없었습니다.

집주인 4명은 모두 가족이었고, 아버지가 돌아가시면서 나눠 주신 것이라고 했습니다.

그 후 전세 계약 만료 4개월 전부터 임대인들에게 계속 연락을 시도했으나, 지금까지 연락 두절 상태입니다. 3차례에 걸쳐 내용증명, 임차권등기, 지급명령까지 진행했으나 집주인들은 잠적한 채 법원 송달 문건도 받는 사람이 없습니다.

이런 상황에서 저는 2023년 12월 전세사기피해자로 결정받았고, 현재 피해주택은 강제경매 신청한 상태입니다. 물어 물어 혼자서 해보고는 있지만, 더 이상 어떻게 해야 할지 모르겠습니다. 낙찰을 받는 게 나은 건지, 집이 낙찰이 되기는 할런지...

이런 와중에 집주인은 현재 같은 빌라 다른 층에 살고 있다는 소식을 들었으나 저는 할 수 있는 게 없습니다. 집주인들(엄마, 아들1, 딸2)은 연락을 안 받고 저렇게 버티기만 하면 그만인 건지... 법적으로 제재할 수 있는 방법은 없는 건지... 너무 비참하기만 합니다.



(임대인) 이OO, 정OO, 정OO, 정OO
강서구 피해자 결정 4건, 피해액 2.4억 원
경찰 수사 미개시(연락두절, 정OO 같은 건물에 거주 중)

가해자에 대한 처벌 및 책임 강화⁹⁾

□ 신속한 수사 및 기소

- 피해 인원이 적은 경우 수사 진행이 미진하게 진행되고 있어, 가해자에 대한 엄정하고 신속한 수사가 필요함

□ 임대인에 대한 처벌과 책임 강화

- 가해자에게는 감당 가능한 수준의 처벌을 내리는 반면, 피해자에게는 감당하지 못할 빚을 전가하고 있는 실정으로 전세사기 피해자가 대출금 등을 떠안는 현행 제도를 개선해 가해자가 대출금 반환 등에 대한 책임을 지도록 할 필요가 있음
- 재산을 은닉한 전세사기 가담자에 대한 부당이득 환수조치를 통해 피해회복에 활용하고, 사기행각을 벌인 임대인에 대한 처벌이 강화되어야 함
 - 강화된 처벌을 통해 대규모로, 반복적으로 발생하는 전세사기를 억제할 필요가 있음
 - 전세사기에 가담한 임대인에 대한 파산과 회생을 제한해야 함
 - 피해자들은 전세사기 예방에는 실패했지만 사후적인 조치라도 필요하다는 점에서 “이미 소를 잃었지만 외양간이라도 고쳐달라”는 심정임

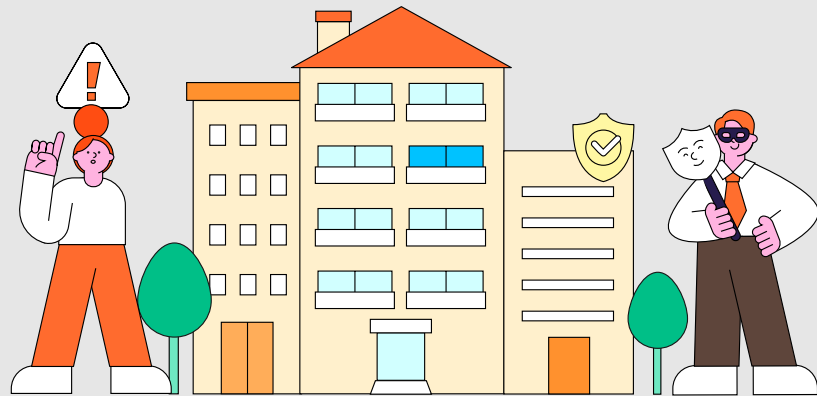
□ 공모자에 대한 처벌과 책임 강화

- 임대인 이외에 전세사기에 가담한 주체의 공모행위에 대해서도 엄벌 필요
 - 주로 임대인, 건축주, 공인중개사, 감정평가사 등이 전세사기에 공모
 - 다른 곳에서는 대출심사를 통과하지 못하는 계약이 특정 금융기관 지점에서 심사를 통과해 전세사기로 이어지는 경우가 있는데, 중개인이나 중개보조인이 대출을 알선하기도 함

9) [연구보고서] 「전세사기·강통전세 피해 가구 실태조사 및 피해 회복과 예방을 위한 제도 개선 방안(2023.11.6.)」 일부 발췌(p.164~169), 한국도시연구소, 주거권네트워크, 민주사회를 위한 변호사모임 공동기획

□ 계약 중개 절차 개선

- 국가공인자격증을 가진 일부 공인중개사의 기망이 전세사기의 원인임
 - 불법건축물에서 피해가 많이 발생했는데 중개 과정에서 공인중개사가 관련 정보를 알려주지 않음
 - 근저당권이 설정되어 있지만, '이 정도는 안전하다' 고 기망함
- 임대차계약 시 공인중개사의 책임과 정부의 관리 감독이 강화되어야 함
 - 공인중개사의 정보 전달 의무를 강화해야 하며, 법과 제도를 악의적으로 이용해 사기에 공모하는 경우 강력하게 처벌하고, 이러한 문제를 방지하기 위해 정부의 관리 감독이 강화되어야 함
- 중개 업무 시 공인중개사와 중개보조원 업무에 관한 기준을 설정하고 의무를 강화해야 함
 - 중개보조원 단독 중개를 막을 수 있는 제도적 장치 마련이 필요함



VII

셀프 낙찰 받는 것도 '간 넘어 산'

25. 디딤돌 대출 시 최우선변제금 5천만원을 공제하지 말아주세요.
26. 우선매수권이 접수된 피해주택에는 투기꾼들의 입찰을 막아주세요.
27. 낙찰 상계가 안되어 입찰보증금 1천 7백만 원마저 날리게 되었습니다.
28. 잠깐이나마 보았던 희망조차 잃어버리게 된 것 같습니다.
29. 임대인 사망으로 어쩔 수 없이 오피스텔을 매입하고 거액의 취득세를 냈습니다.

25 “디딤돌 대출 시 최우선변제금 5천만원을 공제하지 말아주세요.”

(30세, 김OO)

전세로 오피스텔을 구했을 때는 등기부등본이 깨끗했는데도 계약 만료 시 개인 파산으로 전세금을 돌려줄 수 없다고 하여 경매를 진행했습니다.

경매 진행할 때 힘들었던 점은,

- 1) 경매를 진행하는 데 속도가 너무 느리다는 것입니다. 경매 낙찰을 완료하는 데만 1년 넘게 걸렸으니 마음고생이 너무 심했습니다.
- 2) 오피스텔을 낙찰받는 경우 취득세가 너무 높다는 것입니다. 대부분 오피스텔, 근린 생활시설이 피해가 많은데 아무리 취득세를 200만 원 감면받는다 고 하더라도, 취득 세로만 500만 원가량을 납부해야 하니 사회초년생들은 매우 부담스러울 수밖에 없습니다.
- 3) 전세사기피해자 전용 디딤돌 대출 시 최우선변제금 5천만 원을 공제하지 않았으면 합니다. 셀프 낙찰받아 몇 년 동안 실거주하는 조건인데 굳이 5천만 원을 공제¹⁰⁾해야 하는지 의문입니다.



(임대인) 박OO

강서구 피해자 결정 2건, 피해액 3.3억 원

불송치 종결(임대인 파산 상태로 추정)

10) 방공제: 주택임대차보호법상 보호되어야 하는 최우선변제금액을 떼어놓고 대출을 해주는 것을 의미. 임대인이 주택에 세를 놓았다가 대출금을 갚지 못하고 집이 경매에 넘어가면 세입자의 최우선변제금을 내줘야 하기 때문에 금융기관이 애초에 해당 금액을 공제한 후 대출을 진행(서울 기준 5천만원).

※ 국토교통부의 「전세사기 피해자 주거안정 지원 강화방안(2024.5.27.)」에 따라 디딤돌 대출의 경우 최우선변제금 공제(방공제) 없이 경락자금의 100%까지 대출이 이루어 지도록 개선.

최우선변제금 공제(방공제)

※ 방공제=[주택담보대출 가능금액 - 최우선변제 금액]

금융기관(은행)에서 대출을 진행할 때 임차인에게 먼저 돌려줘야 하는 소액보증금을 대출 금액에서 차감하고 대출을 시행하는 것으로 소액임차인들을 보호하기 위한 일종의 안정장치로 작용합니다.

주택이 경매에 넘어가게 되면 대출기관(은행)의 입장에서는 최우선변제금만큼 대출금을 회수하지 못하기 때문에 미리 최우선변제금만큼 차감하고 대출을 시행하는 것입니다.

MCI, MCG를 이용하면 소액임차보증금을 차감하지 않고 대출을 받을 수 있지만 아래의 조건에 해당하면 MCI, MCG를 이용할 수 없습니다.

- ❶ 법인 명의로 대출받을 때
- ❷ 선순위 임차인이 있을 때
- ❸ MCI, MCG 한도가 차있을 때
(MCI는 1인당 동시에 2건, MCG는 세대 합산 2건 최대 1억 원 까지)
- ❹ 다가구주택 등 방이 많을 때

* MCI(모기지 신용보험): 금융기관(은행)이 보증료를 서울보증보험(SGI)에 납부하고 서울보증보험에서 대출금을 보증해주는 제도

* MCG(모기지 신용보증): 임대인이 연 1회 주택금융공사(HF)에 보증료를 납부하고 주택금융공사에서 대출금을 보증해주는 제도

【참고】 보도자료

국토교통부 보도자료, 2024.6.2.


국토교통부

보도자료

보도시점 : 2024. 6. 2.(일) 11:00 이후(6. 3.(월) 3:20) / 배포 : 2024. 5. 31.(금)

**전세사기 피해자 임대차계약 종료 전에도
더 낮은 금리의 기금대출로 변경하여
이자 부담 낮춘다**

- 디딤돌대출의 경우 최우선변제금 공제 없이 경락자금 100% 대출 지원



26 “우선매수권이 접수된 피해주택에는 투기꾼들의 입찰을 막아주세요.”

(36세, 이OO)

4년 전에 전세사기를 당했습니다.

소송부터 경매 개시까지 1년 동안 마음고생도 많았는데, 이제는 끝이 보인다 생각하고 법원에 입찰하러 갔더니 우선매수권의 순서도 제대로 알려주는 사람이 없더군요. 결국 우선매수권은 행사하지도 못했는데, 갑자기 OO동 모아타운이다 뭐다 투기 세력들이 몰려 입찰가를 올려버렸습니다.

저는 피해주택에서 거주하는 동안 퇴사까지 하게 되어 당장 이사를 갈 수도 없는 상황이었습니다. 결국 울며 겨자 먹기로 여기 저기서 돈을 끌어다가 낙찰자에게 700만 원을 주고 겨우 동의서를 받아 경매 취하 후 재경매를 준비 중입니다.

너무 지치네요. 다시 경매를 해서 우선매수권을 행사하더라도 또 투기꾼들이 몰려와서 입찰가를 올려버릴까봐 걱정입니다. 우선매수권이 접수된 전세피해 주택에는 투기꾼들의 입찰을 막아주셨으면 합니다.



(임대인) 강OO

강서구 피해자 결정 24건, 피해액 53.3억 원
재판중

【참고】 부동산 경매 시 우선매수 신고 행사방법




* 경매 매각 기일(입찰일)에 우선매수 신고 가정

구 분		내 용
매각기일 공고(D-14)	-	-
매각기일 (입찰일) (D)	가격입찰서 +보증금 제출	▶ (다른 경매참가자) 입찰보증금(최저매각가격 10%)과 가격입찰서를 경매현장에서 제출
	가격입찰서 개찰	▶ (법원 집행관) 경매참가자들이 제출한 보증금과 입찰서를 확인
	최고가입찰자 및 입찰가격 호명	▶ (법원 집행관) 최고가입찰자 성명 · 가격을 호명 ※ 입찰인 우선매수권은 사전신고를 하지 않을 경우 집행관이 우선매수권 여부를 알 수 없어 우선 신고여부 문의없이 경매종료 가능성 있음 ⇒ 집행관에게 사전 고지 필요
	(행사)우선매수신고서 +보증금 제출	▶ (낙찰) ① (우선매수행사) 우선매수권자가 낙찰자, ② (우선매수미행사) 최고가입찰자가 낙찰자 ※ 낙찰가는 최고입찰가 또는 최저매각가격(입찰자無) ※ 늦어도 경매낙찰자 호명시에는 제출해야 함
	OR (미행사)우선매수 신고서 미제출	▶ (유찰) 입찰자無 and 우선매수 신고서 미제출 ※ 최저매각가격 20~30% 낮추어서 신경매 시작
	낙찰자 결정	▶ (법원 집행관) 우선매수권자 또는 최고가입찰자를 낙찰자로 결정 ⇒ 경매종료 선언
	조세채권 안분신청서 차액지급 신고서 제출	▶ 낙찰일로부터 7일 이내 ▶ 매각결정기일 이전
매각결정기일 (D+7)	매각허가 또는 불허가	▶ (허가) 법원에서 낙찰자의 매수자격 인정 ※ 낙찰자는 대금납부 기한(통상 30일)까지 납부의무 발생 ▶ (불허가) 낙찰자의 매수자격 불인정 ⇒ 신경매

【참고】 경 · 공매 절차 흐름도

〈공 매〉	〈경 매〉	〈국세청〉	〈피해자〉
경·공매 개시 전			
공매의뢰 공매대행통지	경매신청 경매개시결정 송달	공매대행의뢰	경 · 공 매 유 예 · 신 청 가 능 기 한
⇓	⇓		
공매공고	배당요구종기 결정·고지		
⇓	⇓	(공매)배분요구 (경매)교부청구	안 분 신 청 가 능 기 한 * 배당요구 종기일 전까지
배분요구종기 최초 입찰서 제출 시작일 이전	매각기일 · 매각결정기 일 지정 · 공고		
⇓	⇓		
입찰서 제출 (기간입찰)	배당요구종기 첫 매각기일 이전		
⇓	⇓		
개찰일	매각기일 (통상 기일입찰)		
⇓	⇓		
매각결정기일 개찰일부터 7영업일 이내	매각결정기일 (매각허가결정) 매각기일로부터 7일 이내		
⇓	⇓		
매수대금 납부 매각결정일로부터 7일 이내 단, 필요하다고 인정하는 경우 30일 이내	매수대금 납부 매각결정일로부터 30일 이내		
⇓	⇓		
배분기일 통지 매수대금 납부일부터 30일 이내	배당기일 통지 매수대금 납부 후 3일 이내		
⇓	⇓		
배분계산서(안) 작성 배분기일 7일 전까지	배당표 원안 작성 배당기일 3일 전까지	(공매)채권계산서 제출 (경매)채권계산서 제출	
⇓	⇓		
배분기일 매수대금 납부일부터 30일 이내	배당기일 매수대금 납부일부터 30일 이내		

【참고】경·공매 시 주의사항

배당 요구 주의점
▶ 배당요구종기일 이전까지 임대차계약서 사본 및 주민등록초본과 함께 제출
우선매수신고시 주의점
▶ 입찰보증금 수표 1장으로 준비해 갈 것(최저매각가격의 10%) ▶ 본인 외 경매낙찰자가 생기면 그 순간에도 우선매수신고서를 제출할 수 있음
조세안분신청서의 제출
▶ 신청가능자: 전세사기피해자 및 전세사기 피해자등(나목)에 따른 임차인 ▶ 신청요건 1) 임대인이 2개 이상 주택 보유 2) 임차인의 보증금보다 선순위인 조세채권 존재 ▶ 신청기한: 매각결정기일 전까지(낙찰일로부터 7일 이내)
차액지급신고시 주의점
▶ 낙찰일로부터 7일 이내 제출할 것 ▶ 대금납부기한과 배당기일이 동시에 지정됨 ▶ 다른 채권자의 배당이익이 있으면 차액이 아니라 매각대금 전액을 지급해야 할 수 있으니 유의(※ 최근 SGI 공문에 따라 은행에서 채권요구를 하는 경우가 늘어나고 있어 주의)
※ 전세보증금 반환을 위한 소송 및 경·공매 절차 교육(2024.1.20.) (법무법인 대건 이시훈 변호사 - 강서구청 법률고문변호사, '한권으로 끝내는 셀프 소송의 기술' 저자)
<div></div> <div> ▲ 유튜브 영상</div> <div> ▲ 교육 자료</div>

27 “낙찰 상계가 안되어 입찰보증금 1천 7백만 원마저 날리게 되었습니다.”

(41세, 이OO)

저는 OO농협에서 약 2억 원의 대출을 받아 2억 5천만 원의 전셋집에 거주하던 중 「2400조직」¹¹⁾에게 전세사기를 당하고 2023년 전세사기 피해자로 결정 되었습니다.

정부 지원정책을 알아보던 중, SGI 보증보험에서 “20년 분할상환”을 받으려면 피해주택에 대한 경매가 완료되어야 한다고 하였고, 변호사님께서도 보증금을 회수하려면 셀프 낙찰 받는 것이 최선이라고 하여 지난 2023년 12월 28일 피해주택을 낙찰 받게 되었습니다.

그리고 2024년 2월 1일로 배당기일이 잡혀서 기다리고 있었는데, 배당기일 일주일 전에 변호사님께서 급하게 연락을 주셨습니다. 대출을 받은 농협에서 며칠 전에 제 전세대출금에 대해 채권 신고¹²⁾를 한 상태로, 질권 신청이 있으면 낙찰 상계¹³⁾가 안되어 경매입찰금액(1억 7천만 원)을 전부 내야 한다는 것입니다. 게다가 경매입찰금액을 납부하지 못할 경우 입찰보증금(1천 7백만 원)은 전액 몰수 당하게 된다고 했습니다.

셀프 낙찰 받아 임차보증금을 상계신청 할 생각이었기에 당연히 경락자금 대출은 받지도

11) 「2400조직」의 분양, 전세계약 동시진행 시기
- 4인(권씨·박씨·김씨·최씨)으로 구성된 ‘2400조직’은 전국에 걸쳐 빌라·오피스텔을 3,493채를 소유하며, 무자본 갭투자로 분양(매매)과 전세계약을 동시진행(임대인은 똑같은 휴대전화번호 끝자리 ‘2400’ 번호를 사용, 분양대행사와 공모)
- 분양대행사는 인근 공인중개사에게 리베이트를 제공하고, 거짓으로 전세보증금 반환보증보험 가입을 약속하며 세입자를 모집, 매매가격과 전세가격을 거의 동일하게 책정해 강통전세 양산

12) 은행이 경매를 통해 전세대출금을 되돌려 받을 권리가 있다고 법원에 신고하는 것. 이 경우, 전세보증금과 낙찰대금을 상계처리하는 것이 불가능

13) 임차인이 임차보증금 반환 채권 포기 후 추가 낙찰금 지불 없이 주택 소유권 취득

않았으며, 갑자기 배당기일에 맞춰 대출을 받을 수도 없는 상황이었습니다. 입찰보증금도 부모님께서 어렵게 대출을 받아서 해주셨던 건데, 결국 그것마저 날리게 되자 전세사기를 당했을 때보다 더욱 절망적인 심정이었습니다. 변호사님도 이런 일은 처음이라고 하시더군요.

분할상환의 기본구조는, SGI에서 농협에 먼저 제 전세대출금(2억 원)을 변제하고, 저는 그 변제금액을 20년간 SGI에 분할상환을 하는 것입니다. 그런데, SGI가 농협에 '전세대출금을 변제하려면 농협에서 임차인의 대출을 잘 관리하고 있다는 증거가 있어야 하는데, 그 증거가 경매진행 시 전세대출금에 대해 질권신청을 하는 것'이라며 질권신청을 종용했다고 했습니다. 이 일에 대해서 SGI로 문의하자 다른 대출을 받으라며 무책임하게 말씀하시더군요. 저는 분할상환을 받을 계획으로, 그동안 이자도 잘 납부했었는데 배당을 불과 며칠 남겨두고 이게 무슨 일인가 싶었습니다. 게다가 전세사기를 당하여 경제적으로 너무 힘들다 보니 다시 대출을 받아 그 돈을 갚을 수도 없었습니다.

결국 지금은 입찰보증금 1천 7백만 원 마저 몰수당한 상태로, 매각가격이 최저가가 될 때까지 유찰시켰다가 다시 입찰 하려고 합니다. 이 일로 결혼도 미뤄지게 되었고, 저는 현재 월 100만 원에 달하는 이자를 갚아나가며 매각가격이 계속 떨어지기만을 기다리고 있습니다.



(임대인) 박OO
강서구 피해자 결정 15건, 피해액 35.8억 원
구속 수사 후 재판 진행 중

【참고】 관련기사

선대식 기자, 2023.2.8.
[오마이뉴스] 3493채 '빌라의 신' 전세사기의 전말



전세사기 피해자 올린 'SGI 공문'

전세사기 피해자가 피해주택을 경·공매 낙찰 받는 경우 전세자금 대출금을 일시에 상환해야 하는데 전세보증금을 불완전하게 회수한 경우 전세대출을 일시에 상환할 수 없게 됩니다. 이 경우 보증기관의 신속 대위변제를 통해 1차적으로 보증기관이 은행에 대출금을 상환하고, 전세피해 임차인은 보증기관에 최장 20년간 무이자로 전세대출금을 분할상환하게 됩니다.

하지만 최근 SGI(서울보증보험) 방침에 따라 전세피해 임차인 지원 정책인 대위변제 및 20년 분할상환을 이용할 수 없게 되었습니다.

SGI에서 각 은행권으로 내려보낸 공문에는 “임차인 또는 권리보험사를 통해 임차주택 경·공매 개시사실을 인지한 경우, 전세사기피해주택인 경우에도 예외없이 배당기일까지 배당 요구를 해야 하며, 금융기관이 배당요구를 하지 않아 임차인이 전액 배당(매각대금과 상계하는 경우 포함) 받는 경우, 금융기관 업무과실로 발생한 손해이므로 대위 변제를 하지 않는다” 라고 명시되어 있었습니다.

이에 은행권은 전세피해주택이 경·공매로 넘어가게 되면 채권요구(배당요구)를 하게 됨으로써 전세사기 피해자는 거액의 낙찰대금을 상계처리할 수 없게 되었고 낙찰대금을 마련할 수 없게 되자 결국 낙찰을 포기해야 하는 상황에 놓이게 됩니다.

SGI는 “2년 뒤에 돌려받아야 하는 전세대출금을 20년에 걸쳐 상환하게 되면 그만큼 대출관리 부실 위험이 커진다”는 입장이지만, 피해자들의 현실을 고려하여 경매 단계에서 전세대출금 전액을 현금 회수하는 방안은 개선이 필요할 것으로 보입니다.

다. 전세사기피해주택 경공매시 대출금융기관 대응방안

- 임차인 또는 권리보험사를 통해 임차주택 경공매 개시사실 인지한 경우, 전세사기피해주택인 경우에도 예외없이 배당기일까지 배당요구 해야 함
- 보증금 중 질권(채권)금액은 은행에 반환되어야 하며, 임차인은 나머지 금액에 대하여만 배당받을 권리 있음 금융기관이 배당요구하지 않아 임차인이 전액 배당(매각대금과 상계하는 경우 포함)받는 경우, 금융기관 업무과실로 발생한 손해이므로 보상불가

[관련 기사] 심윤지 기자, 2024. 2. 28.
경향신문, 「“갑자기 2억을 어디서?” 전세사기 피해자 올린 'SGI 공문'」



28 “잠깐이나마 보았던 희망조차 잃어버리게 된 것 같습니다.”

(29세, 조OO)

첫 전세였고, 다시 잘해보고자 취업하여 이사를 하게 되었습니다.

전세는 보증보험이 중요하다 하여 보증보험 가입에 혈안이 되어있었고, 그 과정에서 임대인이 사망하였음을 다른 분들보다 일찍 알게 되었습니다. 처음에는 전세사기인 줄도 모르고 건물 엘리베이터며, 출입구에 같은 임대인의 임차인을 찾는다는 공지문도 붙여보고, 법률사무소도 찾아가 보았습니다. 인터넷도 계속 검색하며 어떻게든 해결해야 한다는 마음으로 발을 동동거렸습니다. 그로부터 벌써 2년이 흘렀지만 아직 해결된 것은 아무것도 없습니다.

저는 선순위 임차인입니다. 파산 공매가 진행되었을 당시 낙찰받지 못한 것은 오피스텔의 취득세가 가장 큰 이유였습니다. 취득세며, 재산세며 감당할 수 있는 상황이 아니었습니다. 현재는 돈을 모으며 상황을 지켜보는 중인데, 셀프 낙찰을 한다고 해도 나이며, DTI며, 여러 제한사항에 전세사기 피해자 전용 디딤돌 대출¹⁴⁾도 불가능한 상황입니다.

SGI 20년 무이자 분할상환(대위변제)을 고려하였으나, 낙찰 과정에서 SGI가 은행에 “임차주택이 경·공매에 넘어간 사실을 인지한 경우, 전세사기 피해주택인 경우에도 예외 없이 배당기일까지 배당 요구를 해야한다. 질권을 설정해 둔 은행이 주택이 경매에 넘어

갔음을 알고도 전세대출금을 돌려달라(배당)는 요구를 하지 않는다면, 이를 ‘금융기관 업무과실로 발생한 손해’로 간주해 보상하지 않겠다”는 공문을 보내 은행이 피해주택에도 채권신고를 하는 사례가 늘어나고 있습니다.

은행이 채권신고를 할 경우, 경매 과정에서 상계처리가 불가하기 때문에 대위변제도 안되고, 경매를 최저가로 유찰될 때까지 1년 이상 끌고 가야 하며, 경매 입찰금액은 가지고 있는 현금으로 납부해야 한다는 소식을 듣고 잠깐이나마 보았던 희망조차 잃어버리게 된 것 같습니다.

저는 현재 피해자 저리 대환대출을 이용 중이며, 최근 6개월이 지나 갹신한 상태입니다. 불안합니다. 전세사기특별법이 얼마나 유지될지, 저리 대환대출은 얼마나 갹신이 가능할지.. 특별법이 적용되는 동안 내가 해결할 수 있을지..

지쳤습니다. 관심을 갖고 알아보고, 기사를 찾아보고 상황을 모니터링하는 최소한의 노력조차 이제는 외면하게 되었습니다.

이 사연도 마지막 남은 희망이다 생각하고 작성합니다.



(임대인) 정OO

강서구 피해자 결정 56건, 피해액 164.4억 원

사망(자살), 유족들은 상속 포기, 부동산 컨설팅업체 대표 징역 8년 확정

【참고】 관련기사

박초롱 기자, 2024.6.2. [연합뉴스] 전세사기주택 '셀프낙찰' 받았더니...대출거절에 두번 우는 피해자	
서형교 기자, 2024.6.6. [연합뉴스] 전세사기 피해자 DSR·LTV 규제 완화 1년 연장한다	

14) 디딤돌 대출 자격요건 중 “민법상 성년인 세대주” 규정에 따라 미혼 단독 세대주의 경우 만 30세 이상이어야 하나, 전세사기 피해자의 경우 예외적으로 만 30세 미만의 미혼 단독 세대주인 경우에도 디딤돌 대출 가능

29 “임대인 사망으로 어쩔 수 없이 오피스텔을 매입하고 거액의 취득세를 냈습니다.”

(36세, 박OO)

임대인 사망으로 어쩔 수 없이 피해 오피스텔을 매입해 소유주가 되었지만, 1천만 원의 취득세를 냈고 앞으로 재산세도 매년 내야 합니다.

오피스텔 매입 후 취득세 200만 원을 감면받았지만, 오피스텔은 주택에 비해 세금 등 부대비용이 크고 집의 가치도 주택에 비해 시간이 갈수록 뚝 떨어져 앞으로 이 집을 팔게 되더라도 전세보증금을 회수하지 못 할 가능성이 큼니다.

취득세 감면 시 정액으로 일괄 감면하기보다는 주택 매입가 대비 감면 비율을 적용하여 감면한다면 오피스텔 전세사기 피해자의 세금 부담이 그나마 덜어질 것 같습니다.

올해 재산세도 곧 나올 예정인데 3년간 50%가 감면된다고 하지만, 오피스텔이라 재산세는 또 얼마나 나오게 될지 벌써부터 걱정이 앞섭니다.



(임대인) 정OO

강서구 피해자 결정 58건, 피해액 164.4억 원

사망(자살), 유족들은 상속 포기, 부동산 컨설팅업체 대표 징역 8년 확정

VIII

사회적 재난을 만든 법과 제도

30. 현실을 파악하지 못한 정책이 죄 없는 사람들을 죽음으로 내몰았습니다.

31. 법무사를 통해 문제가 없는 집으로 알고 안심하고 입주했습니다.

32. 저는 건축주와 계약했으나, 저도 모르게 임대인이 1,000채 넘게 해먹은 빌라 왕으로 바뀌었습니다.

33. 이게 전세사기인 줄도 모르고 바뀐 집주인과 재계약 했습니다.

34. 아득바득 지하 단칸방에 월세 살면서 붕어빵이 먹고 싶어도 참아가며 겨우 모은 돈이었습니다.

35. 단 하루 차이로 최우선변제금이 3천 7백만 원으로 결정되었습니다.

36. 지금이야말로 전세사기를 바로 잡을 골든타임입니다.

30 “현실을 파악하지 못한 정책이 죄 없는 사람들을 죽음으로 내몰았습니다.”

(29세, 강OO)

2020년 8월 피해주택 계약 당시, 해당 주택 건축주는 본 주택의 매수인과 이미 매매 계약을 체결한 상태에서 저에게 그 사실을 숨긴 채 매매 금액보다 높은 금액으로 저와 깡통계약을 체결했습니다. 얼마 후 새로운 임대인으로 변경되었다는 통보를 받고 다시 계약을 체결하였으나, 공인중개사와 대출상담사가 한패였다는 것을 이후 경찰 조사에 참고인으로 출석하면서 알게 되었습니다.

정부의 피해자 지원을 위한 최고의 정책은 전세사기 피해자에게 전세보증금을 돌려받을 수 있게 해주는 정책입니다. 그런데, 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」을 아무리 살펴봐도 보증금을 돌려받을 수 있는 실질적인 지원이 없습니다. 변호사 상담을 아무리 해봐도 답이 없습니다.

능력도 없는 개인에게 임대사업자 허가를 쉽게 내주고, 건축주나 분양사업자가 공모하여 합법적으로 사칠 수 있는 상황을 국가가 만들었지 않습니까? 임대차 3법을 개정해놓고 치솟는 전세가를 바라만 보고, 부동산 가격 하락 시 대응할 수 있는 아무런 법적, 제도적 장치도 없이, 그저 돈 없는 게 죄라 죽고 싶은 상황을 만든 게 국가란 말입니다. 20~30대가 경험이 없고 정보가 부족하고 텅텅텅텅 알아보지도 않고 계약해서 이 상황이 생긴 게 아니라, 현실을 파악하지 못한 정책이 죄 없는 사람들을 죽음으로 내몰았다는 말입니다.

부동산 가격이 하락하지 않았다면 발생하지 않았을 일인지도 모르겠습니다. 그리고 여전히 시세가 높았다면 깡통전세가 되지 않았을지도 모르겠습니다. 그 누구도 부동산 가격이 이렇게 하락하게 될 줄 예측하지 못했지만, 그래도 정부에서는 어떤 정책을 세울 때 그 정책이 어떻게 실행될 것이고, 어떤 결과를 가져올 것인지를 다각도로 살펴보고 결정했어야 했습니다.

그리고 생계에 매달려 직장에도 다녀야 하는 사람들에게는 아무리 무료 상담이 있어도 평일에만 상담을 받을 수 있다 보니, 빚도 갚아야 하고 돈벌이도 해야 하는데 제대로 상담을 받을 수가 없습니다.

또, 어떻게든 경비 아껴보겠다고 혼자 전자소송 홈페이지를 통해 지급명령 신청도 하고, 법원에 임대인 재산공개 요청도 해봤는데 이걸 느려도 너무 느립니다. 임대인 재산공개 결과 받는데 무려 10개월 가까이 걸렸습니다.

변호사 상담도 한 두 번 받아본 거 아닙니다. 착수금만 6~700만 원, 그나마 소송 중에도 뭐 하나 진행할 때마다 건건이 몇백만 원씩 비용이 추가된다고 합니다.

설사 소송해서 승소한다고 해도 강통전세만 수백 채인 임대인이 뭘 해결해줄 수 있나요? 이미 빼돌릴 건 모두 다 빼돌렸을 겁니다. 저한테 사기 친 임대인은 그 와중에 보장성 보험도 가입해서 꼬박꼬박 보험료도 내고 있더군요. 계좌에 압류를 걸어도 받을 게 없습니다.

내가 뭘 할 수 있을까.. 도대체 어떻게 하면 내 피 같은 보증금을 받을 수 있나.. 임차권 등기를 하고 나온 집을 경·공매에 붙여본들 현실적으로 몇 회차에 낙찰될지도 요원하고, 그 비용조차 마련하기가 어렵습니다. 국가가 책임지고 피해보증금을 선 지원해 주시고, 전세사기 피해주택도 국가가 수용해서 해결해주시기 바랍니다.



(임대인) 이OO

강서구 피해자 결정 10건, 피해액 30.3억 원

경찰 수사 중(OO검찰청 구속 송치 예정)

31 “법무사를 통해 문제가 없는 집으로 알고 안심하고 입주했습니다.”

(33세, 정OO)

보증보험이 된다는 말을 듣고 입주했습니다.

입주 후 보증보험에 가입을 하려고 하니, 전세가와 매매가가 동일하여 가입이 안 된다는 안내를 받았습니다. 하지만 이미 리모델링이 된 집으로 이사도 했고, 근저당도 없었기 때문에 큰 문제가 없겠지라는 생각으로 그냥 거주하기로 했습니다.

그로부터 한 달 후 집주인이 변경되었습니다. 집주인은 내내 연락이 두절 되었다가 그 해 말 경 전화가 오더군요. 보증금 1천만 원을 더 내고 이 집을 매입하라고 하였으나 제가 거부하자 다시 연락이 두절되었습니다.

다음 해 중순쯤 모르는 부부가 찾아와 집주인이 사망했다고 하며, 본인들은 이 집을 담보 잡아 집주인에게 돈을 빌려줬다고 했습니다. 얘기를 들어보니 제 이름을 도용한 가짜 월세계약서를 작성하여 동 주민센터에서 확정일자를 받고 사채를 통해서 근저당을 잡고 돈을 빌려줬다고 합니다.

시간이 흘러 전세계약은 만료되었고, 저도 보증금을 돌려 받아 집을 나가야 했기에 여러 방면으로 알아보았지만 사망한 임대인은 연고자도 없고 상속자도 없는 사람이었습니다.

사망한 사람을 상대로 고소도 할 수 없었습니다. 임차권등기¹⁵⁾를 신청하려 해도 사망자라는 이유로 보정명령을 몇 번이나 보내야 했고, 지금은 상속재산관리인을 선임¹⁶⁾하려고

15) '임차권 등기명령'은 임대차가 종료되었음에도 보증금을 돌려받지 못하는 임차인에게 대항력 및 우선변제권을 유지시켜 주는 제도로, 「주택임대차보호법」이 개정(23.7.19. 시행)되어 임대차의 종료 및 보증금 미반환 시 임대인 송달 없이도 즉시 임차권 등기가 가능함

16) 전세사기피해자 지원 보완방안으로, 2023.10.16.부터 임대인의 사망으로 상속인 파악, 통지·송달 등의 어려움을 겪는 전세사기피해자에게 '상속재산관리인 선임 청구 비용'을 지원(안심전세포털 공지사항 내 '상속재산관리인 선임공고' 확인)

대기 중인 상황입니다.

SH의 행복주택도 두 군데나 당첨되어 여자친구와 결혼하여 행복한 미래를 그려왔는데 이 집에서 주소를 뺄 수도 없어서 전부 포기해야 했으며 여자친구에게는 죄인이 되었습니다.

보증금을 되찾기 위해 알아보며 알게 된 것은 집주인은 부산에 살던 노숙자이며, 누군가에게 명의를 빌려주고 집주인이 되었다는 것입니다. 게다가 집주인 앞으로는 2억 원의 사망보험이 가입되어 있었고 보험금 수령자는 전혀 연고도 없는 사람이었는데, 보험가입 후 몇 달이 지나지 않아 노숙자였던 집주인이 사망한 채로 발견된 것입니다. 누군가가 가짜 계약서로 몇천만 원이라는 돈을 빌리고, 그 집주인 이름으로 사망보험에 가입하여 돈을 가로채려고 한 것으로 밖에는 생각되지 않습니다.


저는 아직도 이해가 되지 않습니다. 왜 집주인이 변경되어도 세입자는 임대인 변경 사실을 직접 확인해보지 않으면 알 수가 없고, 어떻게 집주인이 보증금 변제 능력도 없는 노숙자로 그렇게 쉽게 바뀔 수가 있는 것인지.. 주민센터에서는 왜 제 명의를 도용한 월세계약서에 확정일자를 발급하여 아무런 문제가 없던 집이 근저당이 설정되도록 방치한 것인지...

게다가 이런 상황에서 세입자가 모든 비용과 시간을 감수하며 이렇게 힘들게 해결해 가야만 하는 것인지.. 너무 답답하기만 합니다.

저는 법무사를 통해서 문제가 없는 집으로 알고 안심하고 입주했습니다. 그런데도 이렇게 걱정하고 사기를 치면 당할 수 밖에 없습니다. 피해자 입장에서는 법과 제도의 허점이 결국 많은 피해자를 양산했다고 밖에는 생각이 되지 않습니다.

저는 이 문제 때문에 엄청난 스트레스를 받고 있고, 일상생활에서도 많은 문제가 발생하고 있습니다. 정말 다 잊고 싶어서 모두 포기해버릴까 하는 극단적인 생각이 들 때도 있습니다.



전세사기 피해자들을 구제하기에는 너무 많은 비용이 든다는 것을 잘 알고 있습니다. 그렇지만 절망가운데 있는 피해자들의 입장을 고려하여 선구제 방안을 다시 한번 검토 해주시기를 부탁드립니다.

 (임대인) 강OO
임대인 사망으로 수사 불가

[참고] 근저당 설정 경위

- 2021. 6. 8. 임대인 A와 전세계약 체결
- 2021. 7. 30. 새 임대인 B로 소유자 변경
- 2021. 9. 14. 임대인 B가 전세계약서를 월세계약서로 위조, 확정일자 발급
 - ☞ 임대인은 계약서와 신분증만 있으면 확정일자를 발급받을 수 있으며, 임차인에게 별도로 확인하는 절차는 없음
- 2022. 1. 6. 집을 담보로 대출(사채)을 실행, 근저당권 설정
 - ☞ 전세를 월세로 위조하여 보증금 총액을 낮춘 후 대출 실행
- 2022. 4. 21. 임대인 사망

[참고] 관련기사

이예린·양민철 기자, 2023. 3. 8. [KBS뉴스] 「전세 안전판」 전입신고·확정일자, 모두 뚫렸다	
김창성 기자, 2024.5.23. [머니S] 전세 사기 피해자, 2026년까지 등기 수수료 면제	

32 “저는 건축주와 계약했으나, 저도 모르게 임대인이 1,000채 넘게 해먹은 빌라왕으로 바뀌었습니다.”

(35세, 김OO)

저는 전세사기를 두 번이나 당한 임차인입니다.

처음에는 보증보험에 가입되어 있어서 무사히 보증금을 돌려 받을 수 있었고, 다시는 전셋집으로 들어가지 않으려고 다짐했지만 천정부지로 치솟는 집값 때문에 어쩔 수 없이 다시 전세로 들어가게 되었습니다.

저는 그 당시 건축주와 계약했지만, 이후 통보 없이 새로운 임대사업자로 임대인이 바뀌었습니다. 걱정을 하던 저에게 공인중개사는 임대사업자는 의무적으로 보증보험에 가입해야 하니 믿으라고 하였고, 정부에서도 한창 임대사업자의 의무보증보험 제도를 홍보하던 시기여서 저는 특약에 보증보험 가입 조건을 넣고 다시 계약을 체결했습니다. 그러나, 나중에 알고 보니 동시계약인 사기였던 것입니다.

계약 후 6개월간 매일 공인중개사와 임대인에게 연락하며 보증보험 가입을 요청했으나, 신청이 누락되었으니 기다리라고 하면서 차일피일 미루기 일쑤였습니다.

당시 저는 전세대출로 인한 질권설정이 되어 있어 직접 보증보험에 가입이 불가능 하였고 임대인이 가입해야만 하는 상황이었습니다. 이후로도 계속 보증보험 가입을 지속적으로 요청하였으나 계약을 중개한 중개업소 직원은 저를 차단하고 퇴사하였으며, 임대인 과도 연락이 두절되었습니다. 거의 10개월이 되어서야 겨우 임대인과 연락이 되어서 신청서 까지 받아두었으나 결국 보증보험에는 가입해주지 않았습니다.

다시 임대인과 연락이 재개되었을 때, 중개사도 임대인도 믿을 수가 없었던 저는 1년도 채 되지 않아 계약 해지를 통보하고 새로운 집을 매매하여 이사하기로 했습니다. 다행히 새 임차인은 저희와 다르게 보증보험 가입이 가능한 상황이었고, 저는 매매한 집으로

이사를 가려고 가전, 가구도 새로 구입하며 이사를 준비하고 있었습니다. 그 당시에는 임대인도 연락이 잘 되었던 시기였는데, 이사 전날 갑자기 연락이 두절되더니 보증금도 돌려받지 못하게 되었고, 이사도 갈 수 없게 되었습니다. 나중에 알고 보니 그 임대인은 1,000채 넘게 해먹은 ‘빌라왕’이었습니다.

결국 이사를 가기 위해 마련했던 새 가구와 가전 구입 비용 및 각종 이사 관련 비용으로 몇백만 원이 날아갔고, 생애최초 감면 등을 받고 들어가려던 매매 계약 집은 전세를 놓게 되어 그런 혜택을 받지도 못하고 생돈을 다 날리게 되었습니다.

저는 밤에 걸려서 쉬고 있었는데 스트레스를 받지 않기 위해 부단히 노력했으나, 전세사기를 두 번이나 당하고 이번에는 보증보험까지 없는 상황이 오다보니 몸 상태가 악화되어 수술도 한 번 더 하게 되었습니다.

그런 어려운 상황속에서도 전세보증금반환청구 소송 및 경매 등을 진행했었는데, 그때는 전세사기 피해자 관련 도움 등도 없었던 시기였습니다. 피해주택에 대한 경매가 마무리 될 즈음 피해자 신청을 받기 시작해 피해자로 결정은 되었으나 제가 받을 수 있는 도움은 소송 시 들어간 인지대 등 소송경비 1백만 원과 경매 후 취득세 감면 2백만 원 뿐이더군요.

저는 전세사기로 3억 원 후반대에 가까운 집을 강제로 떠안게 되었으며, 매매한 집은 구경도 못한 채 계속 세입자를 구해야 하는 처지가 되었습니다. 집 값은 계속 떨어지고 있고, 뉴스에서는 매일 OO동 전세사기 사건이 보도되는 바람에 8개월째 전세 놓은 집을 보러 오는 사람이 없습니다. 게다가 저는 사기당한 집에 그대로 거주하면서 이 집은 언제 팔릴까 매일 매일 스트레스를 받으며 생활하고 있는 중입니다.

문제는 정부의 지원정책 중 그 어떤 것도 실질적으로 도움이 되는 정책이 없다는 것입니다. 대출 관련해서도 이미 중도상환을 했거나, 정부의 지원정책 이전에 거주 목적임에도 불구하고 이미 매매 계약을 했다면 저리 대출은 받을 수가 없다고 합니다.

애초에 한 사람에게 1,000채씩 임대사업을 승인한 것 자체가 문제였습니다. 전세사기가 이렇게 판을 치고 있는데 보증보험에 대한 홍보만 강화하고 제대로 대처를 못해서 이렇게 된 것인데, 젊은 사람들이 텅텅텅 계약을 체결해서 이렇게 됐다고 합니다. 건축주, 임대인, 공인중개사가 이렇게 조직적으로 짜고 사기를 하는데 도대체 뭘 얼마나, 어떻게 더 검증을 하고 계약해야 합니까?

피해자들끼리 모여 임대인에 대해 단체소송을 진행했지만 ‘도주 우려’가 없다고 하며 구속조차 하지 않고, 임대인은 절박한 임차인들에게 연락해서 강제로 탄원서를 받아내어 구속을 피하고 있으며, 마치 본인이 피해자인 양 행세하고 있습니다.

HUG를 통해 보증금을 반환 받아 간 빈집에 대해 임대사업자들이 불법으로 단기 월세를 돌려 부당이득을 취하고 있는 것은 아시나요? HUG에 제보해도 막을 방법은 없다고 합니다. 사기꾼들은 매번 새로운 수법으로 돈을 벌고 재산을 은닉하는데, 도주 우려가 없다고 처벌조차 하지 않고 있습니다. 처벌을 하더라도 형량이 가벼워 수십억씩을 편취하고도 고작 몇 년 살다가 나오면 끝입니다.

선구제 후회수 방안을 다시 한번 깊이 검토해 주시고, 시행이 어렵다면 전세사기범에 대해서라도 강력하게 처벌해주시기 바랍니다.



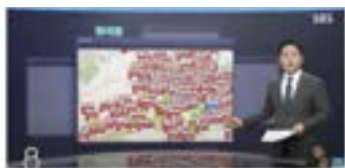
(임대인) 김OO

강서구 피해자 결정 3건, 피해액 10.6억 원
사기혐의 불구속 송치

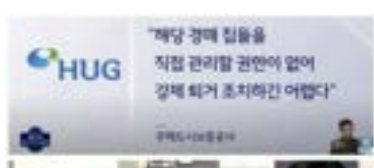
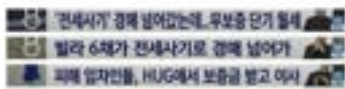
【참고】 관련기사

이호건 기자, 2024.2.7.

[SBS] 전세 사기로 경매 넘어갔는데 단기임대...문 닫고 버틴다



영주권 취득에 몰려있었던 전세사기
다행히 일부 피해자들은 법원에서 전세보증금 받고 탈출함



33 “이게 전세사기인 줄도 모르고 바뀐 집주인과 재계약 했습니다.”

(38세, 김OO)

저는 2018년 7월경 OO동에 있는 다세대 주택에 입주하였고, 두 번 연장 계약을 통해 현재까지 6년 동안 이곳에서 지내고 있습니다.

부동산중개업소에 보증금 1억 5천만 원 이하의 전셋집을 찾는다고 하니, 중개인은 몇 군데 매물을 먼저 보여주더니 현재 집을 보여주면서 전세가는 2억 원이지만, 계약을 하면 5천만 원에 대한 이자를 2년 동안 지원해주겠다고 하였습니다. 저는 생각했던 예산 범위 안에 들어오기도 했고, 집도 깔끔해서 그렇게 계약을 진행하게 되었습니다.

최초 입주 후 2년이 지나고 재계약을 위해 원 집주인에게 연락했더니, 본인은 그 집을 매도했으며 바뀐 주인이 누구인지는 모른다고 했습니다. 그래서 처음 입주 시 도움을 주었던 입주 센터를 통해 변경된 집주인을 만나 동일한 조건으로 재계약을 진행하게 되었는데, 그때는 이게 전세 사기인 줄도 모르고 그렇게 계약을 진행했던 것입니다.

이후 묵시적 갱신을 통해 2년을 더 거주하다가, 2022년 8월경 2년 연장 계약을 위해 현 집주인과 중개업소에서 만나 등기부등본을 확인해보니 제가 살고 있는 집에 5억 5천만 원의 가압류(HUG) 및 압류가 걸려 있는 것이었습니다. 곧 해결된다는 집주인 말만 믿고 계약서에 몇 가지 특약사항을 넣은 다음에 재계약을 진행했으며, 이때도 2년간 5천만 원에 대한 이자 지급과 이사 시 부동산 복비를 지원한다는 내용이 포함되어 있었습니다.

그러다가 올해 1월경 아래층의 세입자가 이사를 가면서 1억 원의 보증금을 못 받고 나갔다는 소식을 듣게 되었고, 여러 임차인들이 보증금을 돌려받지 못하고 있다는 것을 알게 되었습니다. 저는 집에 설정된 가압류 및 압류로 인하여 다른 곳으로 이사도 가지 못하는 상황이 되었으며, 집주인은 여전히 조금만 더 기다려 보라고만 할 뿐 어떠한 해결책도

마련해 주지 못하고 있습니다. 결국 10년 동안 땀 흘려 모은 저의 전 재산이 지금 이 집에 묶여 있어 저는 다른 곳으로 이사를 갈 수도 없고, 향후 결혼도 어렵게 되었습니다.

 (임대인) 송OO
강서구 피해자 결정 9건, 피해액 26억 원
수사 진행 중



34 “아득바득 지하 단칸방에 월세 살면서 붕어빵이 먹고 싶어도 참아가며 겨우 모은 돈이었습니다.”

(44세, 한OO)

제 임대인은 86채나 되는 신축 빌라를 무자본 갭투자로 사들인 자입니다.

임대인과 계약한 수많은 임차인 중 한 가구가 보증보험으로 보증금을 반환받게 되자, 임대인의 남은 빌라가 모두가 구상권 채권 등록이 되더군요. 결국 집을 내놓아도 세입자를 구할 수 없는 구조가 되어버렸습니다.

게다가 보증보험 가입이 되어 있던 집은 반환 받아 이사를 가면 공실이 되어버리는데, 공실 관리비는 당연히 임대인이 내야 하지만 임대인은 연락도 안되고, 어쩔 수 없이 남은 세대들이 임대인 몫의 관리비까지 분담하는 일이 벌어지고 있습니다. 저희 빌라 18호실 중 12호실이 동일한 임대인 명의인데, 저를 포함해서 보증보험 미가입자는 5호실입니다. 시간이 지날수록 공실은 늘어날 텐데 남은 세대들의 관리비 부담이 더욱 가중되리라 생각에 점점 더 걱정이 몰려올 뿐이네요.

저는 고3 겨울방학 때부터 사회생활을 시작했습니다. 형편이 좋지 않아 일찍부터 돈을 벌어야 했습니다. 아득바득 지하 단칸방 월세부터 살아왔는데 어떻게 저한테 이런 일이 일어날 수 있을까요.. 월세 살면 저축할 돈이 없어지니 붕어빵이 먹고 싶어도 참아가며 겨우 모은 돈이었습니다.

전세 살면 좋은 줄 알았습니다. 집을 살 돈은 없으니 전세로 살려고 더 노력했습니다.

근데 사람을 너무 믿은 게 죄 인가요? 제가 경찰서를 가고 법원을 가고... 이런 일이 생길 줄은 꿈에도 몰랐습니다.

정부에서 선구제 후회수 방안을 마련해줄 것이라고 믿고, 빌고, 기도했는데 세상이 참으로

원망스럽습니다. 선구제 후회수가 안된다면 피해자가 피해주택을 자동 승계할 수 있도록 지원해주시면 좋겠습니다. 물론 당장 그 큰 돈을 마련할 수는 없으니, 장기 무이자나 저금리 대출이라도 해주시면 더 노력하면서 극복하며 살아가 보겠습니다. 다른 방법은 생각이 나지도 않네요. 하루라도 빨리 이 불안감에서 탈출하고 싶을 뿐입니다.

(건의사항)

1) 등기부등본 변동사항 알람 통보

- 등기부등본 상 변동사항이 생기면 임차인에게 통보하도록 제도 개선이 필요합니다. 또한 주택을 매매하고 소유권 이전 등기를 하기 전 임대차 계약을 체결하는 전 세 사기 수법이 많아 이 부분의 제도 개선도 필요합니다.

2) 배우자, 부, 모, 가족 등 연대보증 의무화

- 전세사기 임대인들은 가족 등으로 명의를 돌려 재산을 은닉하는 경우가 있습니다. HUG 보증보험반환으로 공실이 된 빈 집에 단기 월세도 주고 있는데 돈이 없으 리가 만무합니다. 가족에게 의무적으로 연대보증을 한다면 전세사기를 예방할 수 있다고 생각합니다.

3) 전세대출 시 임대인 신용도 조회

- 은행에서는 임대 매물을 평가하여 전세대출을 실행하는데 막상 사고가 터지니 은행에서는 임대 매물을 처리할 생각은 하지도 않고 임차인만 뒹달합니다. 전세대출 은 금액 단위도 크니 리스크를 줄이려면 임대인의 유동성 자산이 얼마 이상인 경 우 대출을 실행하는 등 임차인 보호를 위한 안전장치가 필요할 것 같습니다.



(임대인) 김OO

강서구 피해자 결정 5건, 피해액 13.5억 원

경찰 수사 진행 중

35 “단 하루 차이로 최우선변제금이
3천 7백만 원으로 결정되었습니다.”

(27세, 최OO)

2021년 7월경, 왕복 4시간 이상 출퇴근이 너무 힘들어 회사와 30분 거리에 자취방을 마련했습니다. 관련 법 규정을 확인하고 공인중개사와 충분한 대화를 통해 나름 신중하게 골라서 얻게 된 자취방이었지만 결과는 전세사기였습니다.

집주인은 상황이 어렵다는 이유로 파산신청을 했으며 면책을 주장합니다. 집주인은 피해자들을 나 몰라라 하며 하루빨리 피해자들의 독촉에서 벗어날 생각뿐입니다. 사회초년생인 저로서는 전세대출과 신용대출로 겨우겨우 마련한 전세자금이었는데, 집주인이 돌려줄 돈이 없다는 이유로 하루아침에 1억이 넘는 빚을 떠안게 됐습니다.

계약 종료 시점과 동시에 신림역 역세권 청년주택에 당첨되어 계약 후 이사를 갈 예정이었습니다. 하지만 이것 또한 집주인이 돌려줄 돈이 없다는 이유로 계약 파기 위약금과 함께 기회는 물거품으로 돌아갔습니다.

건물 입주자들과 함께 형사고소를 진행하고, 파산신청 및 면책에 대한 이의제기도 했지만, 법과 제도는 피해자 편이 아니었습니다. 그저 집주인이 돈이 없다고 주장하면 피해자는 더이상 보증금을 돌려받을 수 있는 길이 없습니다. 온통 세상에서 버림받았다는 생각밖에 들지 않고, 긍정적으로 열심히 살아보려고 했던 의지마저 꺾어버리니 하루하루가 지옥입니다. 참으로 절망스럽고 이런 상황이 너무나도 비참해 주변에는 말도 못 하고 있습니다.

소액임차인의 경우 전세보증금 중 일부를 유일하게 받을 수 있는 수단인 최우선변제금¹⁷⁾이 있으나, 문제는 최우선변제금 적용 기준입니다. 현재 소액임차인 최우선변제금 적용기준은 [2021. 5. 10. 이전 전세보증금 1억 1,000만 원 이하인 임차인 : 최대 3,700만 원 변제 / 2021. 5. 11. 이후 전세보증금 1억 5,000만 원 이하인 임차인 : 최대 5,000만 원 변제] 입니다.

저희 건물 첫 입주자의 전입 일은 2021년 5월 27일이며, 이 건물의 전세보증금은 호수에 따라 9,500만 원부터 1억 2,500만 원입니다. 이렇게 보면 모두가 5,000만 원 까지 변제 받을 수 있다고 생각되지만, 보증금 기준에 더하여 '선순위권자 근저당 설정일'이 최우선 변제금 적용 금액에 영향을 미칩니다.

저희 임대인은 소액임차인 최우선변제금 적용기준이 변경되기 하루 전날인 2021년 5월 10일에 근저당을 설정함으로써 단 하루 차이로 임차인들의 최우선변제금이 5,000만 원이 아닌 3,700만 원으로 결정되었습니다. 그나마 유일한 희망마저 물거품처럼 사라져 버렸습니다.

[참고] 소액임차인의 범위 및 최우선변제금

담보물권 설정일자	소액임차인의 범위	최우선변제금
2018. 9. 18. ~ 2021. 5. 10.	1억 1,000만원 이하	3,700만원 이하
2021. 5. 11. ~ 2023. 2. 20.	1억 5,000만원 이하	5,000만원 이하

※ 현행 기준의 최우선변제금 적용(다만, 근저당권이 설정되어 있는 경우 근저당시점을 기준으로 최우선변제금 적용)

특히 제가 살고 있는 OO동은 경매도 잘 이뤄지지 않습니다. 최우선변제금마저 돌려받을 수 있다는 기대도 갖기 어렵습니다. 전세사기 피해자로 결정되었고 정부의 피해자 지원 대책은 마련되어 있으나, 피해자 입장에서는 지원받고 있다는 게 피부로 와닿지 않습니다.

17) 「주택임대차보호법」 제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(擔保物權者)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다.

피해자에게 가장 필요한 지원은 전세보증금을 돌려받는 것 입니다. 전세보증금을 돌려 받을 수 있도록 정부의 지원은 물론이고, 임대인 대한 처벌도 강화해야 한다고 생각합니다.

제가 할 수 있는 노력은 모두 다 해봤지만 결과는 절망의 연속일 뿐입니다.

하루빨리 이 고통에서 벗어나고 싶습니다.

정부의 도움이 정말 간절히 필요합니다.



(임대인) 김OO
 강서구 피해자 결정 15건, 피해액 16억 원
 경찰 수사 중, 배우자(박OO)가 주도
 임대인은 파산 신청 후 면책판결 대기 중(임차인들이 이의신청 제기)



36 “ 지금이야말로 전세사기를 바로 잡을 골든타임입니다.”

(39세, 김OO)

“모든 사기 피해가 평등하고, 전세사기는 사회적 재난이 아니다”라며 정부에서는 다른 사기 피해와의 형평성 문제를 제기하며 전세사기 대응에 소극적입니다. 그러나 이것은 형평성의 문제로 볼 수는 없는 일입니다.

전세사기는 낡은 법과 제도, 잘못된 정책의 문제로 발생했기 때문에 제대로 된 해결 방안이 나오지 않는다면, 앞으로도 끊임없이 터질 전세사기를 그대로 방치하겠다, 전세사기범들을 양성하겠다는 이야기로 밖에는 들리지 않습니다.

지금이야말로 전세사기를 바로 잡을 수 있는 골든타임이라고 봅니다.

제 임대인은 제주 빌라왕으로, 전세계약 한 달 만에 사망했습니다.

피해주택은 200여 채로 임대인이었던 바지사장은 자살했으며, 수사결과 컨설팅 업체 대표가 벌인 조직적 공모 사건이었음이 밝혀졌음에도 컨설팅 대표 신씨에게는 겨우 징역 8년 형이 확정되었을 뿐입니다.

보증보험 제도 및 전세보증금을 제대로 관리할 수 있는 방안을 국가가 책임지고 마련해 주시기 바랍니다. 좀 더 강력한 세입자 보호 법안 마련이 시급합니다.



(임대인) 정OO

강서구 피해자 결정 56건, 피해액 164.4억 원

사망(자살), 유족들은 상속 포기, 부동산 컨설팅업체 대표 징역 8년 확정

사회적 재난을 만든 법과 제도¹⁸⁾

□ 역대 정부의 세입자 보호 대책없는 전세대출 확대 정책

[전세시장의 제도적 금융화 과정]

가. 전세자금대출 제도

- 2008년 서민 주거 안정을 위해 전세자금대출 제도 도입
- 2011년 ‘반값 아파트’로 불리던 보증자리주택 공급 발표로 매매 수요가 크게 위축되고 전세가격이 급등하는 등 ‘전세 대란’이 발생하였고, 이에 정부는 전세대출 확대 등 전월세 시장 안정화 대책을 발표

나. ‘주택임대차보호법’상 전세자금대출 확대

- 2013년 임차인의 전세보증금 반환채권을 양수한 금융기관 등이 우선변제권을 승계할 수 있도록 주택임대차보호법을 개정하였고, 2014년부터 시행하였음. 이와 같은 법률 개정은 주택임차인이 보증금반환채권을 담보로 전세자금을 빌리는 경우 보증금반환채권의 양수인에게도 우선변제권을 인정한 것
- 즉, 금융기관이 전세에 대한 우선변제권을 승계받을 수 있도록 함에 따라 채권의 리스크는 줄어들었고, 이는 전세자금대출 금리를 낮추는 역할을 하여 전세시장에 유동성의 공급 확대에 이어지게 되었음.

- 정부가 서민 주거 안정을 명목으로 도입한 전세자금대출 제도는 다음 정부에서 ‘빛내서 집사라’ 와 ‘빛내서 세 살라’ 정책으로 이어졌으며, 2013년 이후 가계부채가 급격하게 증가하기 시작하였음

- (2013년) 961조원, (2017년) 1,370조원, (2022년) 1,750조원

- 전세자금대출은 2013년 ‘주택임대차보호법’ 개정으로 법적 기반이 마련된 이후 규모가 크게 증가해왔고, 2019년 이후 전세자금대출이 100조 원을 초과함

- 2013년 8월 13일 ‘주택임대차보호법’ 개정으로 임차인이 전입신고를 하고 확정일자를 받은 경우 금융기관이 우선변제권을 승계할 수 있게 되어 전세자금대출 확대를 위한 기반이 마련되었으며¹⁹⁾

18) 「전세사기·강통전세 피해 가국 실태조사 및 피해 회복 및 예방을 위한 제도 개선방안(2023.10.)」, 일부 발췌(p.48~52), 한국도시연구소·주거권네트워크

19) 국토교통부, 2013년 8월 12일자 보도자료, “목돈 안드는 전세 8월 중 출시”

- 주택도시기금(도시주택기금)을 활용한 전세자금대출(버팀목대출) 정책을 청년·신혼부부를 중심으로 강화하였음
- 이후에도 청년·신혼부부에 대한 전세대출 지원을 지속적으로 확대해 왔으며, 2018년에는 만 34세 미만 중소기업 취업 청년에 대해 최대 1억 원의 보증금을 1%대 금리로 융자하는 정책을 도입함.²⁰⁾ 이는 한시사업으로 2021년 종료될 예정이었으나 2023년 말까지 연장됨²¹⁾
- 2022년에는 청년 전용 버팀목대출 한도를 7천만 원에서 2억 원으로, 신혼부부 전용 버팀목대출 한도를 수도권외의 경우 2억 원에서 3억 원으로 확대함²²⁾
- 이러한 역대 정부의 전세대출 확대는 주거비부담 완화라는 긍정적인 측면이 있었지만, 가계대출 증가, 갭투기로 인한 주택가격 상승, 전세사기와 강통전세로 사회적 재난의 원인이 되었음

□ 역대 정부의 무분별한 전세보증 확대 정책

- **강통전세 문제가 심화한 주요 원인 중 하나는 주택도시보증공사(HUG)의 전세보증금 반환보증 확대임.** 2013년 이후 전월세 안정 대책으로 전세보증금 반환보증 확대에 중점에 두었음.
 - 민간임대주택 임차인에 대한 주택보증(주택도시보증공사의 전신)의 전세보증금 반환보증은 2013년 8월 ‘전월세시장 안정을 위한 대응방안’으로 2013년 9월 10일 도입됨
 - 도입 당시 전세보증금 반환보증 가입요건은 수도권 3억 원, 비수도권 2억 원이었는데, 제도 시행 1년여만인 2014년 9월 22일 전세보증금 반환보증 가입요건을 수도권 4억 원, 비수도권 3억 원으로 완화함
- 2017년 1월 국토교통부가 발표하고, 2017년 2월 주택도시보증공사가 시행한 보증대상 확대 정책은 2022년 1조 원 이상, 2023년 8월까지 2조 원 이상 보증사고가 발생한 직접적인 원인임
 - 2017년 이전 보증한도는 ‘보증대상 주택가격×주택유형별 담보인정비율 - 선순위채권’이었음
 - 2017년 2월 1일부터 아파트 100%, 주거용 오피스텔·연립·다세대 80%, 단독·다가구 75%로 차등화되어 있던 담보인정비율을 일괄 100%로 상향하였으며,²³⁾

20) 국토교통부, 2018년 7월 30일자 보도자료, “중소기업 취업 청년 전월세보증금 대출 지원 확대”

21) 관계부처합동, 2021년 7월 14일자, 한국판 뉴딜 2.0: 미래를 만드는 나라 대한민국

22) 국토교통부, 2022년 10월 4일자 보도자료, “청년·신혼부부 버팀목 전세대출 한도가 확대됩니다”.

23) 국토교통부, 2017년 1월 12일자 보도자료, “보증금 3억, 1년에 38만원이면 100% 보장 받을 수 있다.”

- 보증한도 비율도 주택가격의 90% 이내에서 100% 이내로 확대함
- 전세보증금 반환보증 가입요건도 수도권 5억 원, 비수도권 4억 원으로 확대함
- 2022년 1월 전세보증금 반환보증 가입요건을 수도권 7억 원, 비수도권 5억 원으로 확대하는 등²⁴⁾ 주택도시보증공사가 관리하는 공적 재원이 강통전세 문제에 구조적으로 취약해지는 문제에 제대로 대처하지 않음
 - 2020년 8월 18일 ‘민간임대주택에 관한 특별법(이하 민간임대주택법)’개정으로 록임대사업자의 보증가입이 의무화²⁵⁾되었는데, 임대인이 지자체에 보증가입신청서만 제출하면 보증가입을 실제로 했는지와 상관없이 임대사업자 등록이 가능했음. 대부분의 지자체는 최소한의 관리 감독조차 하지 않아 제도가 취지대로 작동하지 않음.
 - 등록임대사업자에 대한 보증가입 의무화 조치는 무분별하게 보증이 이루어질 수 밖에 없는 제도적 기반이 되었음
 - 실제로 다수의 피해임차인들은 부동산중개업소와 임대인으로부터 ‘등록임대사업자라 보증이 의무이니 안심해도 된다’고 기망당하였음
 - 2022년 9월 전세보증금 반환보증 주택가격 산정기준이 하향되기 전까지, 전세보증금이 주택 공시가격의 150%까지 가입이 가능했을 정도로 관리가 제대로 이루어지지 않음
- 정부는 2022년 7월 반환보증 가입이 가능한 보증금 기준 상향을 검토하겠다는 대책을 발표함
 - 국토교통부 장관은 2023년 1월 업무보고에서 ‘앞으로 원하는 사람은 원칙적으로 모두 보증보험에 가입할 수 있도록 국가의 보증 여력을 키우는 정책을 과감하게 추진하겠다’고 말해 강통전세 문제를 심화시킬 우려가 큰 정책 방향을 제시함
- 그동안 주택도시보증공사 전세보증금 반환보증 발급건수는 파르게 증가했는데 보증사고 건수도 함께 급증하여 2022년 기준 대위변제금액이 1조 원에 육박하게 되었음(표 IV-2)

표 IV-2. 주택도시보증공사 전세보증금 반환보증 현황 및 대위변제금액 변화(2018~2022년)

(단위 : 건, 억원)					
구분	2018	2019	2020	2021	2022
발급건수	89,351	156,095	179,374	232,150	237,797
발급금액	190,367	306,444	372,596	515,508	544,510
보증사고건수	372	1,630	2,408	2,799	5,446
보증사고금액	792	3,442	4,682	5,790	11,731
대위변제금액	583	2,836	4,415	5,040	9,241

자료 : 주택도시보증공사, 2023, 국회요구자료 답변서.

24) 주택도시보증공사, 2021년 12월 17일자 보도자료, “HUG, 전세금안심대출보증 가입요건인 전세보증금 기준 상향”.

25) 기존 등록임대사업자에 대해서는 유예기간 1년 후 신규 계약년부터 적용함(‘민간임대주택법’ 부칙 제4조)

[참고] 「전세사기 예방 및 피해지원방안」²⁶⁾(관계부처 합동, 2023. 2. 2.)(발체)

II. 피해 현황 및 원인 진단

1 피해 현황

□ [보증사고] 끊이지 않는 전세사기, 미끼상품이 된 보증보험

- 지난해 보증사고액은 약 1.2조원으로, 전년 대비 2배 이상 증가
- 전세가율 기준 완화로 고위험주택 가입 급증, 전세가격 상승으로 갭투자가 활발해진 '20년 이후 계약분의 만기 도래로 피해 급증

연도별 보증사고액 현황 (HUG)



보증가입 현황 (HUG)



2 위험요인 진단

전세사기 위험 발생 3대 요인

- ◇ 매매가의 100% 전세까지 보증금을 100% 반환해주는 제도의 허점
- ◇ 시세·세금체납·보증사고 이력 확인 불가 등 계약단계별 갭갭이 정보
- ◇ 공인중개사·감정평가사 등 공인들이 오히려 위법행위 적극 가담

◆ 특별단속 결과, 빌라왕 등 피해는 무자본 갭투자가 대표적 사기수법

전세사기 관계도



대표적 사기 행태

- ① 조직적 공모로 임차인 유인
- ② 100% 반환보증을 미끼로 계약 중용
- ③ 임대인 명의변경 등으로 고의부도

26) 국토교통부, 2023년 2월 2일자 보도자료, “범정부 차원의 [전세사기 예방 및 피해 지원방안] 발표”

IV. 세부 추진과제

1 전세사기 피해 예방

1 전세금 반환보증 개선으로 무자본 갭투자 근절

[1] 전세가율 90%까지만 보증하되, 저소득층 보증료 할인 확대

- (현행) 전세가격이 매매가의 100%(전세가율 100%)까지 보증가입 허용
→ 악성 임대인이 보증을 무자본 갭투자 및 전세사기 수단으로 악용
- 속칭 ‘빌라왕’의 전세보증 가입 주택의 평균 전세가율은 98%(보증금÷매매시세)

【HUG 전세보증 전세가율 기준 변경 연혁】

구 분	'13.9	'14.2	'15.5	'17.2
아파트	90%	90%	100%	100%
연립·다세대	70%	80%	80%	100%

- 임대인·중개사 등은 시세의 100%까지 보증가입이 가능함을 악용하여 임차인의 깡통전세 계약을 유도, 임차인은 위험계약 노출
- (개선) 보증대상 전세가율을 100% → 90%로 낮춰 무자본 갭투자를

[3] 등록임대사업자의 의무 임대보증 관리 강화

- (현행) 등록임대는 임대인이 보증에 의무가입해야 하므로, 보증금 빼일 위험이 없다고 임차인을 안심시킨 뒤, 실제 미가입 사례 다수
- 일부 임대사업자는 보증제도를 악용한 무자본 갭투자 의심*
* (임대보증 발급 세대수별 부채비율) 3세대 이하 79.6% ↔ 300세대 이상 95.4%
- (개선) 의무보증을 사기 수단으로 악용하지 못하도록 관리를 강화
- ① (등록 단계 관리) 임차인 거주중인 집은 ‘선보증 후등록’으로 전환, 보증에 가입한 경우에 한해 등록을 허용(‘23.2. 민임법 개정안 발의)
- 다만, 공실의 경우 임대차 계약이 이뤄지지 않아 보증가입이 곤란한 점을 고려하여, 등록 이후 보증가입을 허용하되,
- 보증 미가입 시 임차인에게 통보(‘23.6. 렌트홈 시스템 개선)하고, 계약 해지 및 위약금 지급 추진(‘23.6. 민임법 시행령 등)

전세사기·강통전세 예방 대책 및 개선방안²⁷⁾

□ 임차인과 임대인의 권리와 의무 규정을 위한 법률 개정

- 현행 주택임대차보호법에 임차권은 권리로서 규정되어 있지 않고, 권리를 잃었을 때 할 수 있는 불완전한 조치와 함께 규정되어 있어, 임차인과 임대인의 권리와 의무를 규정하는 법률 개정이 필요함
- 현행법상 세입자는 권리를 등기로 공시할 수 없는 채권자임. 임차권등기, 전세권설정이 세입자의 권리가 될 수 있도록 해야 함
 - 세입자가 제3자에 대해 임대차 계약상의 권리를 주장할 수 있는 대항력이 당일이 아닌 다음 날(익일)에 생기기 때문에 계약 직후부터 이사 당일 사이 근저당권이 설정되면 후순위 세입자가 되는데, 이는 세입자의 권리를 크게 제약하게 됨
 - 세입자의 대항력이 익일 발생하는 문제는 정부 대책처럼 은행 대출 시 협조를 구하거나 표준계약서에 특약을 넣는 방식으로는 해결할 수 없음. 세입자의 권리가 바로 발생하는 방식으로 문제를 해결해야 함

□ 바지임대인 방지를 위한 ‘주택임대차보호법’ 개정

- 기존 대법원 판례에 의해 임대인이 변경될 때 기존 임대인의 의무가 면책되는 것으로 해석되는 문제가 있음.
 - 현행 제도와 법률로는 임대인이 보증금 반환 능력과 의사가 없는 ‘바지임대인’으로 바뀌어도 세입자가 관련 정보를 통보조차 받을 수 없음
 - 임대인 변경 시 임차인에 대한 통보 의무를 부과하고 임차인이 임대인 변경에 동의하지 않으면 임대차계약을 해지할 권리를 명문화하여, 임대차계약이 해지되는 경우에도 대항력 및 우선변제권이 있는 임차인은 종전 임대인인 양도인에 대한 보증금 지급을 명하는 판결을 받아 양수인이 소유한 임차주택에 대해 경매를 신청하거나 우선변제권을 행사할 수 있도록 하여야 함

□ 과도한 갭투자 규제를 위한 제도 개선

- 선순위 근저당권이 설정되어 있는 집의 임대에 대한 규제를 강화하여, 후순위 임차인이 보증금을 회수하지 못하는 피해를 예방하는 조치도 필요함

- 근저당권이 설정되어 있는 상태에서 전입신고와 확정일자를 받고 주택을 점유한 후순위 임차인은 매각이 완료되면 대항력이 없는 임차인이 됨. 이는 낙찰자에게 보증금 변제를 주장할 수 없으며, 낙찰가에서 근저당권이 설정된 채무를 변제하고 남은 금액만 회수할 수 있다는 것을 의미함
- 근저당권이 설정된 금액이 주택가격의 일정 비율을 초과할 경우 임대를 제한하거나, 근저당권 설정 금액과 보증금의 합계가 주택가격의 일정 비율을 초과하지 않도록 제한할 필요가 있음. 이를 통해 선순위 근저당을 유지한 상태에서는 세입자의 보증금을 활용한 갭투자가 이루어지지 않도록 만들어야 함
- 보증금에 앞선 선순위 근저당권이 설정되어 있는 경우 보증 한도를 선순위 근저당권이 없는 경우보다 추가로 제한하는 것도 필요함

□ 무분별한 약탈적 대출 제도 개선

- 금융권의 대출 리스크를 줄여 무분별한 전세대출 확대의 원인이 된 ‘주택임대차보호법’ 제3조의2에 의한 금융기관의 우선변제권 승계 조항 폐지가 필요함
- 전세대출을 받은 세입자가 전세사기·강통전세로 경매로 집이 넘어가게 되어 대출금을 포함한 자기자본까지 모두 잃게 된 상황에서도 전세대출에 대한 상환 책임은 세입자가 지게 되는 약탈적 대출 제도를 개선해야 함
- 리스크를 보증에 전가한 금융권의 무분별한 대출이 이루어지지 않도록 제도개선이 필요함
 - 금융기관이 공적 재원으로 운용되는 주택도시보증공사의 보증금반환보증·보험에 기대어 전세자금대출을 무분별하게 승인하지 못하도록 제도를 개선해야 함

□ 최우선변제 제도 개선

- 우선변제 보증금을 상향하고, 우선변제 대상 소액임차인 기준을 폐지하여 적용 대상을 확대하는 것이 필요함
 - 우선변제 대상 소액임차인 기준을 초과하면 우선변제 받을 수 있는 보증금이 사라지는 문제도 개선이 필요함. 인천 미추홀구에서 사망한 전세사기 피해자의 경우 재계약 시 보증금이 상향되면서 우선변제 대상에서 제외됨
- 현행 제도에서 우선변제를 받을 수 있는 보증금의 기준일은 계약 시점이 아니라 근저당권 설정 시점으로, 세입자 보호를 위한 최후의 보루인 우선변제 보증금조차 선순위 근저당권에 유리하게 설계되어 있음.
 - 우선변제 대상 보증금 상한 확대 및 소급 적용, 근저당권 설정 당시의 우선변제 보증금은 재계약으로 인한 보증금 증액과 상관없이 보장하는 등의 제도 개선이 필요함

27) 「전세사기·강통전세 피해 가구 실태조사 및 피해 회복과 예방을 위한 제도 개선방안 (2023.10.)」 일부 발췌(p.67~79), 한국도시연구소·주거권네트워크

- 그동안 우선변제 보증금 범위가 꾸준히 상향되었는데, 역대 시행령 부칙에 의해 현재 전세보증금이 근저당 설정 시점의 우선변제 보증금 기준 이하여야 우선변제를 받을 수 있어 개선이 필요함

(예시) '주택임대차보호법 시행령' 부칙 <대통령령 제33254호, 2023. 2. 21.>
제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.
제2조(소액보증금 보호에 관한 적용례 등) 제10조제1항 및 제11조의 개정규정은 이 영 시행 당시 존속 중인 임대차계약에 대해서도 적용하되, 이 영 시행 전에 임차주택에 대하여 담보물권을 취득한 자에 대해서는 종전의 규정에 따른다.

□ 임대인의 보증금 반환 능력 정보에 대한 접근성 강화

- 자본금이 크지 않은 개인이나 법인이 수십 채, 수백 채의 전세보증금을 반환하는 것은 현실적으로 불가능하므로, 강통전세 문제 예방을 위해서는 임대인의 보증금 반환능력에 대한 세입자의 정보 접근이 계약 체결 전에 이루어질 수 있도록 제도가 개선되어야 함
- 2022년 12월 ‘국세징수법’ 개정, 2023년 3월 ‘지방세징수법’ 개정으로 임차인은 임대차계약 체결 이후 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의 없이 임대인의 미납 국세·지방세를 조회할 수 있게 되었음에도, 여전히 계약 이전에는 임대인의 동의 없이 세금 체납 정보를 확인할 수 없음.
 - 경매 등의 진행으로 사실상 계약이 만료 되었지만 여전히 피해가 발생한 집에 거주하고 있는 시점에 세금 체납 내역 확인이 필요한 경우도 있고, 계약 만료 이후에도 세금 체납 내역 확인이 필요함.
 - 임대차계약 기간 중에는 모든 세입자가, 만료 이후에는 전세사기·강통전세 피해자에 한해 임대인의 동의가 없어도 세금 체납 현황을 확인할 수 있도록 할 필요가 있음
- 실거래가 공개시스템과 금융 정보를 연계하여 임대인의 상환 능력을 파악하기 위한 시스템을 마련하고, 임대차계약을 체결하려는 임차인에게 정보를 제공할 필요가 있음
 - 전월세 실거래가 공개시스템 구축과 임대차 신고제 시행으로 확정일자를 받은 임대차계약에 관한 자료가 다수 축적되어 있는데, 이를 임대주택 소유자의 금융 정보와 연계하면 임차인이 지불한 보증금의 상환능력을 파악하기 위한 자료로 활용할 수 있을 것으로 판단됨
 - ‘주택임대차보호법’을 개정하여 제3조의7에 의한 임대인이 제시할 의무가 있는 정보에 보증금 반환능력을 포함하거나, 임차인의 요청이 있을 경우 정부가 임대인의 보증금반환능력에 대한 정보를 제공하도록 해야 함. 또한 ‘공인중개사법’을 개정하여 임대인의 보증금 반환능력을 포함한 정보를 임차인에게 성실·정확하게 설명할 의무를 부과해야 함

□ 임대보증금보증 및 전세보증금반환보증 개선

- HUG의 임대보증금보증은 임대사업자, 전세보증금반환보증보험은 세입자가 가입함
- 전세대출보증제도는 ‘전세사기범과 무책임한 갭투자자가 이익은 사유화하고 비용은 사회화’하게 만들었지만 제도 개선은 부분적으로만 이루어짐
 - 2017년 1월 12일 주택 유형에 상관없이 전세가율 100%까지 보증을 허용한 정책 발표는 악성 임대인의 소액·무자본 갭투기의 원인으로 작용함. 특히 ‘빌라왕’이 소유한 1,139채 중 600채 이상이 HUG의 보증을 받음
 - 2022년에는 HUG가 대위변제한 전세보증금이 9,241억 원으로 급증하였고, 2023년상반기에만 1조 3,349억 원으로 급증하여, 공적 재원이 전세사기·강통전세 문제 해결에 투입되는 것이 불가피한 상황이 되었음
 - 정부는 강통전세 문제가 심화하자 2022년 9월 대책으로 전세보증금 반환보증가입을 위한 주택가격 산정기준의 공시가격 비율을 150%에서 140%로 하향했고, 2023년 2월 대책으로 보증대상 전가율(담보인정비율)을 주택가격의 100%에서 90%로 하향함²⁸⁾
- 전국 연립·다세대주택의 2023년 상반기 매각률은 17.1%, 매각가율은 68.4%로 다른 주택유형에 비해 낮은데, 임대인(소유자)의 자산이 압류되어 법원경매에 부쳐져도 주택가격 대비 보증금 비율이 80% 이상인 임차인이 보증금을 회수하지 못할 가능성이 상대적으로 높음
- 주택 매집으로 대규모 전세사기의 자양분이 된 주택임대사업자에 대한 보증제도를 전면적으로 개선해야 함
 - 주택임대사업이 전세보증금을 활용해 자산 양도 차익을 바라는 갭투기가 될 수 있게 하고 있는 현행 제도로는 불량 임대인들, 사기꾼들이 양산 될수밖에 없음
 - 악성임대인 한 명이 수백 채를 보증받는 일이 없도록, 보증금 변제능력을 증명하지 못하는 임대인에 대한 보증 적격 심사가 필요함
 - 보증 발급 과정에서 주택임대사업자의 재무능력을 심사할 필요가 있음. 보증 적격 심사를 통과하지 못하면 임대사업자에서 탈락하도록 하여 보증 적격이 없는 임대인이 등록주택임대사업자라는 이름으로 다수의 주택을 취득하지 못하도록 제도를 개선할 필요가 있음

28) 국토교통부, 2023년 2월 2일자 보도자료, “범정부 차원의 [전세사기 예방 및 피해 지원방안] 발표”

□ 보증보험 가입시기 개선²⁹⁾

- 보증보험 가입이 가능하다고 계약을 체결했지만 전입 후 승인이 거절되는 사례가 많음
 - 계약 당시에는 보증보험 가입이 가능하다고 들었으나 정작 전입 후 가입신청 시 승인이 거절되는 문제가 발생함
 - 대출 승인 후 보증보험 가입이 가능한 현행 제도를 보증보험 가입 후 대출을 승인하는 순서로 개선하는 것이 필요함
- 보증보험 가입신청을 계약 체결일부터 가능하도록 변경하고 계약 체결 후 보증보험 가입이 완료될 때까지 계약금 에스프로³⁰⁾ 제도를 운영하여 보험 미가입 시 임차인에게 보증금을 신속 반환하는 제도를 도입할 필요가 있음
 - 보증보험 가입 시점과 계약 시점의 차이로 인해 발생하는 문제를 예방하기 위해 가입 신청 시점을 계약 체결일로 앞당기고 에스프로 제도를 운영해 보증보험 가입이 불가할 경우 계약을 취소하고 보증금을 바로 반환할 수 있는 제도적 장치를 마련할 필요가 있음

29) [연구보고서] 「전세사기·강통전세 피해 가구 실태조사 및 피해 회복과 예방을 위한 제도 개선 방안」, 일부 발췌(p.160~161) (2023.11.6., 한국도시연구소, 주거권네트워크, 민주사회를 위한 변호사모임이 공동기획)

30) 에스프로는 특정물을 제 자에게 기탁하였다가 일정한 조건이 충족되면 계약상 명시된 대상에게 해당 물건을 교부할 것으로 약속하는 조건부양도증서를 의미. 부동산 에스프로는 이러한 에스프로의 일종으로 중립적 제 3자가 부동산거래와 관련된 재산 및 서류 일체를 거래 대상 부동산의 소유권 이전 시(계약종료 시) 까지 관리하는 서비스를 의미함. 즉, 부동산 에스프로는 제3자가 부동산거래와 관련된 대금과 권리를 담보하다 계약조건이 충실하게 이행되면 매매대금은 매도인에게 소유권은 매수인에게 이전시켜주는 역할을 하는 것을 말함(출처: 국토연구원 전자도서관 국토용어해설)

[참고] 2023년 한국부동산법학회 춘계학술대회(2023.5.12.) 자료(발췌)

※ 「국민의 주거안정과 재산권보호를 위한 과제와 대응방안」 학술대회 자료 중
“전세사기 발생원인 분석 및 법적 방지방안에 관한 연구” 발췌(p.69~70)
- (강문찬 변호사, 국가수사본부 경제범죄수사과)

□ 임대차계약상 임대인의 책임 강화

- 무자본 갭투자’또는‘강통전세’로 표현되는 전형적인 전세사기의 주동자는 임대차보증금 반환채무를 면하는 방법으로써 주택임대차보호법 제3조제4항 소정의 지위승계규정을 악용하여 신용불량자나 임대차보증금을 반환할 자력이 없는 투자자들에게 소유권 이전등기를 경료함으로써 임대인의 지위에서 벗어나곤 하는데, 이와 같이 제도를 악용한 최초 임대인에 대하여 임대보증금 반환 책임을 유지하도록 할 필요가 있음은 분명하다. 다만, 임대인의 지위를 벗어났음에도 당해 임대인의 책임이 유지될 경우 주택임대차보호법 소정의 지위승계 규정에 반할 뿐만 아니라, 임차인들의 주거안정 만큼이나 중요한 부동산 거래 안정성이 흔들릴 위험이 있다는 점에서 제도적으로 임대인 지위를 이전한 전 소유자의 책임을 유지하도록 하는 것은 어려울 것으로 보인다.
- 이에, 이미 정부의 전세사기 예방대책에서도 계약상 특약규정을 차용하도록 한 것과 같이, 악성임대인에 대하여 연대책임 또는 2차적 책임을 부과하는 특약사항을 추가하여 공인중개사협회에서 제공되는 표준계약서에 반영하도록 하여 채무 회피 목적으로 자력이 없는 자에게 임대목적물을 양도하고 소유권이전등기를 경료시킨 전 소유자에 대하여 약정책임을 부과하도록 유도하는 방안을 검토해볼 수 있을 것으로 보인다. 즉, 예컨대 전세가율이 100%에 이르는 전세목적물이라면 전세보증보험 미가입시 해제한다는 등의 특약과 더불어, 임대차계약기간 동안 임대목적물을 양도할 경우의 즉시 고지의무 특약을 둘 수 있는데, 만약 위와 같은 사정을 임차인에게 즉시 고지할 경우 당해 임차인은 자신의 임대차를 유지할지 여부를 스스로 판단하여 계약을 해지함으로써 본래 임대인으로부터 보증금 반환을 요구할 수 있고, 특약에 반하여 임차인에게 고지하지 아니할 경우에는 일정기간(가령 6개월) 동안 임차인으로 하여금 전 소유자에 대하여 임대목적물의 시세와 임대차보증금액의 차액 부분에 대하여 반환을 요구할 수 있도록 정하여 둬으로써, 임차인으로서의 악성임대인 등에 대한 유죄 확정판결을 기다릴 필요 없이, 미리 임대차 계약에 기하여 강제집행대상 재산에 보전처분을 해둘 수 있고, 임대목적물에 대한 경매절차에서 우선변제 받고도 변제받지 못하는 부분에 대하여 추가로 보전받을 수 있을 것으로 보인다.

IX

실효생 있는 피해자 구제방안 「선구제 후회수」

- 37. 선순위 임차인들은 제도의 허점에 의한 억울한 피해자들입니다.
- 38. 폭언, 폭행을 일삼던 전 남편이 언제 찾아와 난동을 부릴지도 모르는데.. 어쩔 수 없이 피해주택에서 살고 있습니다.
- 39. 결국 피해자가 모든 피해를 온전히 떠안는 것을 정부에서는 「해결」 이라고 말합니다.
- 40. 정부의 존재 이유에 대해 묻고 싶습니다.

37 “선순위임차인들은 제도의 허점에 의한 억울한 피해자들입니다.”

(28세, 박OO)

2020년 9월에 중소기업 청년대출을 받아 전세 1억 원짜리 오피스텔에 들어와 살고 있습니다. 당시 처음 해보는 계약이기에 인터넷으로 어떤 것을 조심해야 하는지 알아보며 신중을 또 신중을 더했습니다. 그렇게 용자금이 없는 집을 전세로 계약했습니다. 당시 공인중개사는 이 집의 매매가격은 얼마인지, 깡통전세는 위험하다는 안내는 일절 없었습니다.

그 후, HUG 보증보험 가입 신청을 하려 하니, 전세보증금이 매매가격보다 높다는 이유로 가입이 거절되었습니다. 이후, 갑자기 집주인이 보증금 반환 능력이 없는 바지사장으로 바뀌었으며, 올해 4월에 집이 압류된 사실을 등기부등본을 통해 확인하게 되었습니다.

그러던 중 뉴스를 통해 법의 허점을 노려, 집을 1,277채 소유하며 임차인들의 보증금을 편취하고 잠적했다는 권모씨에 대해 알게 되었고, 담당 PD님을 통해 집주인과 동일인임을 확인했습니다.

집주인인 권모씨는 압류가 된 이 집이 시세가 8천 8백만 원임에도 불구하고, 1억 2천만 원에 부동산에 올려라, 팔려야만 돈을 돌려줄 수 있다며 그 외엔 형식적인 답변만 하고 있습니다.

계약만기는 올해 10월인데 어떻게든 벗어나기 위해 전세사기범에게 매일매일 빌며, 압류를 풀어달라, 보증금을 낮춰달라고 빌고 있습니다. 할 수 있는 게 그것뿐입니다.

피해자 단톡방에 있는 수많은 분들처럼 변호사를 선임하고, 소송을 진행하고, 강제경매를 개시하는 것은 갓 취업한 사회초년생에게는 너무나도 부담이 되는 금액입니다. 대출을 받아 변호사를 선임하여 소송을 진행하고 경매를 진행하더라도, 결국 저는 제 보증금 1억원을 온전히 지킬 방법이 없습니다.

최근에 언론사를 통해 피해 사실을 알려 인터뷰도 진행했으나 달라지는 것은 없습니다.
이제는 어떻게 살아가야 할지 막막하기만 할 뿐입니다.

분명히 계약 당시에 문제가 없었는데, 국가가 공인한 공인중개사는 본인들은 잘못이 없다고 하고, 은행에서는 만기 이후 보증금이 반환되지 않으면 연체가 시작되며 신용도에 문제가 있을 것이라고 합니다. 공인중개사도, 은행도 모두 다 제 책임이라고 합니다.

범인이 잡히는 것도 중요하지만 피해자들에게 가장 중요한 것은 이 지옥 같은 집에서 하루라도 빨리 벗어나는 것입니다. 은행 대출이 해결되는 겁니다. 곧 10월이 지나면 연체가 시작인데, 저는 어떻게 살아가야 할까요.

선순위 임차인들은 정말 제도의 허점에 의한 억울한 피해자들입니다.

부디 정부가 나서서 이 집들을 매수해 임대주택으로 사용하거나 매각해주십시오.



(임대인) 권OO

강서구 피해자 결정 11건, 임차보증금 25.3억 원
구속 수사 및 재판 중



38 “폭언, 폭행을 일삼던 전 남편이 언제 찾아와 난동을 부릴지도 모르는데..어쩔 수 없이 피해주택에서 살고 있습니다.”

(35세, 김OO)

2020년도에 피해주택으로 이사 왔다가 남편과 1년 만에 이혼하게 되면서 재산분할로 피해주택의 전세보증금을 받게 되었습니다. 이로 인해 저는 전세자금대출에 대한 이자를 오롯이 혼자 부담하게 되었으며, 1년만 더 버티고 계약만료 시 대출금을 갚을 생각이었습니다.

그러나 다음 세입자가 구해지지 않자 집주인은 본인에게 조금만 더 시간을 주면 세입자를 구해보겠다며 단기연장을 부탁했고, 대출이자를 지원해주겠다며 확약서도 작성해주었습니다. 세입자가 구해 져야 보증금을 돌려받을 수 있다는 생각에 계약 기간을 3개월 연장 후, 3개월 한 차례 더 연장하게 되었습니다. 그런데도 세입자는 구해지지 않았고, 지원해주겠다던 이자도 지원해주지 않아 소송 등을 언급하자 계약을 1년 더 연장하면 보증금을 4백만 원 더 올려 보증금과 이자까지 전부 주겠다고 했습니다.

저는 전 남편의 폭언, 폭행 등으로 이혼을 했었고 피해주택에 제가 살고있는 것을 알고 있는 전 남편이 몇 차례나 찾아와 난동을 부린 적이 있었습니다. 그래서 잠시 본가에서 거주하고 있었으나 세입자가 장기간 구해지지 않다 보니 어쩔 수 없이 다시 피해주택으로 들어오게 되었습니다.

그 후에도 집을 보러오는 사람이 없어 집주인과 몇 차례 통화하였으나, 처음에는 저에게 이 집을 사라고 강요하다가 그 후에는 개인회생을 하겠다고 한 후 연락이 두절되었습니다. 그리고 저는 올해 상반기 계약이 만료되면서 전세사기피해자로 결정되었으나 피해자가 되었다는 것 외에는 달라진 것은 없습니다.

현재는 1살 된 아이와 지금의 남편과 정상적으로 가정을 꾸리고 살고 있지만 제가 여기에

살고 있다는 것을 알고 있는 전 남편이 언제 찾아올지 몰라 아기와 외출을 할 때마다 불안 감에 시달리고 있으며, 아기와 남편에게 항상 미안한 마음 뿐입니다.

게다가 제가 거주하고 있는 지역이 LH 공공주택복합사업 대상지에 포함되었는데도 조합 원 권리나 보상은커녕 현금청산 대상³¹⁾이 되어 회수할 수 있는 보증금도 거의 없는 상황입니다.

현재 피해자를 위한 제도만으로는 보증금을 회수할 수도 없고 피해주택에서 벗어날 수도 없습니다. 아무런 능력이 없더라도 수천 채의 집을 사들여 임대사업을 할 수 있게 만들어 둔 정부의 제도 때문에 제가 아끼고 모아 대출까지 받아서 마련한 피 같은 보증금이 한순간에 사라졌습니다. 평범한 워킹맘이 회사 생활을 하며 육아도 하고, 경매도 하고, LH와 상담도 하고, 피해사례도 찾아보고, 변호사도 선임하는 게 가능하다고 생각하시나요?

저는 임대사업자에 대해서도 제대로 된 형사 처벌이 반드시 필요하다고 생각합니다.

타인을 기망하여 쉽게 얻은 돈으로 본인들이 누릴 것은 다 누리고도 법과 처벌을 전혀 두려워 하지 않습니다. 솜방망이 처벌에, 회생하거나 파산하면 그만이니깐요.

한순간에 몇 억 원의 빚이 생겨버려 경제적인 여유도 없으며, 변호사 수임 비용, 경매 입찰보증금 등을 마련하느라 아기가 있는 3인 가구가 일주일 생활비를 단돈 10만 원으로 해결하고 있습니다. 저뿐만 아니라 모든 피해자가 전세사기 피해로 정상적인 생활이 불가능할 겁니다. 부디 피해자들을 현실적으로 도와줄 수 있는 제도가 만들어지길 바랍니다.



(임대인) 강OO
개인회생 준비 중

39 “결국 피해자가 모든 피해를 온전히 떠안은 것을 정부에서는 「해결」이라고 말합니다.”

(27세, 지OO)

제 보증금은 2억 1천 6백만 원입니다.

대학 졸업 후 취업하고자 상경하여 제 인생 처음으로 계약했던 자취방이었습니다.

억대의 계약이 처음인 제가 불안해하며 주저하자 임대인이 본인은 임대사업자이고, 임대사업자의 보증보험 가입은 의무라며 걱정하지 않아도 된다고 저를 안심시켰습니다. 임대인은 입주 후 약속대로 보증보험에 가입한다며 가입 신청서를 사진으로 보내주었으나 이는 모두 거짓이었습니다.

그렇게 약 1년이 지난 후, 갑자기 임대인의 대리인이라는 사람에게서 전화가 왔습니다.

임대인의 재정 상황이 좋지 않아 남은 1년은 보증보험을 들어줄 수 없으며, 압류당한 이후에는 제 보증금을 돌려주지 못할 수도 있다며 협박 아닌 협박을 했습니다. 다만, 보증보험 중도해지에 동의하는 경우 다른 세입자를 구해서 보증금을 돌려주겠다고 했습니다.

‘압류’라는 말을 써가며 협박하는데 그 상황에서 제가 할 수 있는 일이 뭐가 있었을까요.

중도해지에 동의했고, 몇 번은 손님들도 집을 보러 왔습니다. 그러나 얼마 지나지 않아 손님들의 발길이 끊겼고, 임대인 및 대리인 조차 연락이 되지 않았습니다. 불안한 마음에 등기부등본을 떼어보니 그제서야 집이 압류되었다는 사실을 확인할 수 있었습니다.

저는 지난 1년간은 보증보험이 있었다고 생각했기 때문에, 혹시라도 대처할 수 있는 방안이 있지 않을까 싶어 바로 주택도시보증공사에 문의해보았으나, 공사에서는 제 이름으로 보증보험에 가입된 적이 없었다고 하더군요. 가입 신청을 해놓기만 하고 보험금을 미납하여 가입이 취소가 된 것이었습니다. 이렇듯 임대인은 늘 그럴싸한 말로 저를 속여왔던 것입니다. 심지어는 압류된 이후에도요.

31) 도심공공주택복합사업사업으로, 피해자가 보상가격 기준일(2021. 6. 29.) 이후 경매 등을 통해 피해주택을 취득한 경우에는 주택 등으로 현물보상을 받을 수 없고 현금청산의 대상이 됨

지방에서 상경하여 첫 회사, 첫 자취의 꿈에 부풀어있던 제게 단숨에 억대의 빚이 생겼습니다. 너무나 절망스러웠고, 제 잘못이 아닌 일임에도 자책하며 매일 밤 울었습니다. 피해 회복을 위해 수차례 연락을 시도하고 기다렸지만, 임대인은 일이 이렇게 되어 단지 유감이라며, 본인이 해줄 수 있는 것이 없다며 방관하는 태도를 보이거나, 때로는 본인이 할 수 있는 대로 최대한 보상하겠다며 거짓말을 일삼을 뿐이었습니다. 그러나 정작 피해 보상은 없었고, 정신적, 경제적으로 괴로운 나날들이 지속되었습니다.

결국 모든 피해는 오롯이 제가 떠안아야 했기 때문에 피해를 최소화해보고자 여기저기 법률상담을 받으러 다녔으며, 회사에서는 업무도 제대로 할 수 없었고, 동료들에게도 양해를 구하며 눈치를 보는 일이 잦았습니다. 결국 계약 만료 이후 임대인과는 연락이 두절되었으며, 경찰서를 통해 구치소에 수감되어 있다는 소식을 전해듣게 되었을 뿐입니다.

저는 전세사기를 당하고 가장 무력감을 느꼈던 일이, 결국에는 피해자가 모든 피해를 떠안는 일 밖에는 방법이 없고, 그것을 정부는 '해결'이라고 말한다는 점이었습니다. 피해자는 한평생 빚을 갚으며 살아야 하는데 이것이 해결입니까? 정부 입장에서는 해결인지 모르겠지만, 피해자 입장에서 생각한다면 빚을 떠안고 살아가는 것을 해결이라고 부를 수는 없습니다.

임대인이 사기쳐서 가로챈 금액 전부를 살살이 조사해서 피해자들에게 돌려줘야 하는 게 아닌가요? 임대인 재산 모두 압류해서 조금이라도 보상해줘야 하는 게 아닌가요? 실상 그 압류조차도 피해자 개개인이 신청해야 합니다. 경매도 피해자 본인이 신청해야 합니다.

그런데 입찰보증금마저 없으면 경매도 신청하지 못합니다. 경매 예치금 등으로 들어가는 돈도 몇백만 원입니다. 피해를 당한 사실도 억울한데 피해 복구를 위해 또다시 제 돈을 써가며 진행해야 한다는 사실이 너무나 괴롭습니다.

그리고 정부 지원정책도 너무나 조건이 많습니다. 도대체 피해자 지원 정책에 소득 제한은 왜 있는 것인가요? 수입이 많으면 피해 회복은 스스로 할 수 있을 것 같으니 지원해주지 않겠다는 것인가요?

또, 이러한 지원정책을 아무리 내놓아도 실제 관련 기관들이 이를 잘 모른다는 점이 참 힘들었습니다. 저는 신축 오피스텔에 입주하여 사기를 당한 경우로, 집을 계약할 때는 건축회사 실장이 임대인의 대리인이라며 임대인의 신분증, 인감증명서, 위임장을 모두

보여주기에 확인하고 계약을 체결했고, 잔금은 건축회사 계좌로 입금하라고 하여 대리인 자격을 확인했기에 그렇게 처리했던 것입니다.

그러나 저리 대환대출을 받으려고 은행에 방문했더니 보증금 입금 명목과 임대인이 다른 '비정상 계약'이라는 이유로 HUG에서 전세피해확인서를 추가로 발급받아 오라고 하더군요.

국토부의 피해자 결정문도 보여주었으나 취급하지 않는다는 답변뿐이었습니다. 바로 HUG에도 문의하였으나 동일하게 비정상계약을 이유로 피해확인서를 발급할 수 없다는 답변을 받았습니다. 저는 나라에서 인정한 전세사기 피해자인데, 은행과 HUG에서는 전세사기피해자로 인정해주지 않았습니다. 그날도 은행 앞에서 얼마나 울었는지 모릅니다.

피해회복을 위해 이리 뛰고 저리 뛰고 있지만, 어디에서도 도움을 받을 수 없다는 사실이 너무나 절망적이어서 죽고 싶은 심정이었습니다.

그러다가 계약만료 직전에 지푸라기라도 잡는 심정으로 다시 한번 HUG에 전화하여 문의하자 그 때 통화했던 상담원은 피해확인서 발급이 가능할 것 같다며 저에게 서류를 보내라고 했고, 저는 결국 1개월 전에 겨우 저리 대환대출을 받을 수 있게 되었습니다.

그러나 만약 처음부터 가능하다고 했었다면, 저는 6개월 전부터 저리 대환대출을 받아 300만 원 가량의 추가 이자비용을 부담하지 않았을 것입니다.

그리고 이런 지원을 받으려고 하면, 항상 처음부터 끝까지 저의 현 상황을 매번 반복해서 진술해야 합니다. 피해자 신청을 할 때도, HUG나 법무사와 상담할 때도, 은행에서 저리 대출을 받을 때도, 경찰서에서 피해자 진술을 할 때도, 엄벌탄원서를 제출할 때도, 또 이렇게 사연을 제출할 때도... 이런 상황이 반복될 때마다 제 현실을 곱씹게 되어 한없이 우울해집니다.

저는 현재 강제경매를 개시한 상태로, 다음 주 4차 매각기일에 제가 이 집을 낙찰받을 예정입니다. 보증금을 조금이라도 회수하려면 임차인이 직접 낙찰받는 방법밖에는 없는 것을 알기에 결심은 했으나 여전히 막막하기만 합니다.

낙찰 이후에는 집을 매각하거나 임대를 놓는 방식으로 조금이나마 피해를 복구하고자 노력할 것입니다. 그런데 결국 이 집도 대부분 대출로 이루어져 있으니 과연 이 집에 들어올 세입자를 구할 수 있을지도 의문이고, 애초에 매매가가 부풀려진 사기 주택이니 이 집을 다시 팔더라도 저는 무조건 손해를 볼 수 밖에 없다는 생각이 듭니다.

현재 낙찰 이후의 피해자 지원정책은, '20년 무이자 분할상환'이나 '디딤돌 대출' 밖에는 없는 것으로 알고 있습니다. 그런데 주택을 낙찰받게 되면 정부 입장에서는 이미 '해결'된 사건이기에 더 이상의 지원을 해주지 않을 것이라는 생각도 듭니다. 피해주택을 낙찰받더라도 피해임차인의 경우 해결된 상황이 아닌데도 말입니다.

피해 최소화를 위해 낙찰받은 주택을 매각할 때 발생하는 손실을 일부라도 지원해주는 등 낙찰 이후의 피해자 지원방안도 다양하게 마련되면 좋겠습니다.



(임대인) 박OO

강서구 피해자 결정 14건, 피해액 34.4억 원

10년형 선고(항소중)



40 “정부의 존재 이유에 대해 묻고 싶습니다.”

(52세, 이OO)

전세보증금 1억 5천만 원 오피스텔 세입자입니다.

올해 7월에 계약이 만료될 예정이었으나 집주인이 과도한 갭투자로 작년 12월 파산신청을 하였고, 여러 건의 세금 체납으로 인해 제가 살고 있는 주택에도 압류와 가압류가 걸려 있는 상태였습니다. 이에 대응하고자 급한 마음에 변호사를 선임하여 형사 고소와 보증금반환청구소송 및 손해배상청구소송을 제기한 상태입니다. 임대인은 저 외에도 다른 일반 피해자들에게 중복으로 고소되어 있으며, 현재는 구속구공판³²⁾ 신청 상태입니다.

저는 프리랜서로 강의와 통역, 번역으로 생계를 유지해 왔는데 코로나 여파로 일감도 많이 줄고 고정 수입도 없는 상황이었습니다. 그런데 전세사기까지 당하게 되어 변호사 선임비로 6백만 원에, 인지대 등 소송비용으로도 거의 1백만 원 가까이 지출하게 되었습니다.

보증금반환소송에서 승소하더라도 복잡한 경매 절차와 추가 비용을 또 내야 하는데, 피해자가 왜 당연히 돌려받아야 하는 보증금을 이렇게나 복잡하고 어려운 과정을 거쳐 환수해야 하는 것인지 모르겠습니다.

전세보증금은 부동산을 담보로 세입자가 임대인에게 돈을 빌려준 것이나 마찬가지입니다. 임대인이 보증금을 돌려주지 않을 경우에는 복잡한 절차와 에너지와 추가비용을 들이지 않고서라도, 임대인의 부동산을 피해자가 회수할 수 있도록 하거나 정부에서 법적으로 “선 구제 후 회수”를 해줘야 하는 것 아닌가요? 보증금을 되찾기 위한 길고 힘든 과정마저 힘없이 당하는 피해자들이 모두 젊어져야만 합니까?

정부에서는 전세사기를 무지한 세입자들의 잘못으로 돌리고 국가에서는 책임질 수 없다고

32) 구속구(求)공판: 검사가 구속된 상태의 피의자를 기소(재판을 청구)

하는데, 제도의 허점을 이용해 전문 사기꾼들이 지능적으로 사기를 치면 우리 같은 일반인들은 아무리 꼼꼼하게 서류를 살피고 조심해도 당할 수밖에 없습니다.

현 정부에서는 전세사기 피해자를 구제하는데 1조 원의 손실이 난다고 하면서 난색을 표하고 있지만, 230조 원 이상 쌓인 부동산 PF³³⁾ 시장에는 부실 채권정리를 위해 5조 원을 투입한다는 기사를 봤습니다. 기가 막힙니다. 피해자들을 지원하는 1조 원은 아깝고 건설사 지원하는 5조 원은 아깝지 않은 정부. 이제는 바뀌어야 합니다.

정부의 존재 이유에 대해 묻고 싶습니다.

부디 피해자들의 어려움과 아픔을 무시하지 말고 전세사기특별법 개정안을 이번 국회 가 아니라면 다음 국회에서라도 반드시 통과시켜 주시기 바랍니다.



(임대인) 우OO
강서구 피해자 결정 13건, 피해액 24억 원
임대인 파산 결정, 사기로 구속구공판



33) 부동산 PF(Project Financing): 건축주(개발 시행사)의 신용이나 부동산 등의 물적담보가 아닌 프로젝트(건설계획) 자체의 현금흐름을 근거로 대출액을 결정하는 금융기법. 우리나라 부동산 개발 시행사는 자금력이 부족하여 브릿지론(부동산개발의 초기자금을 높은 이자로 대출)으로 토지를 구입한 후, 본 PF의 자금으로 이를 상환하고, 분양을 시작하여 수분양자의 자금으로 공사비를 충당. 부동산 시장의 하락세로 PF사업의 부실규모가 커져 건설업계 부도 등에 따라 자금을 대출해준 금융권에 연체 등 문제가 발생하고, 장기화되면 금융권 파산, 주택 분양가 상승과 그에 따른 소비 침체 등으로 이어지게 됨

01

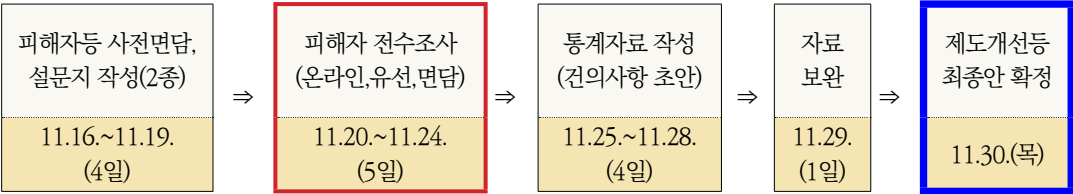
전세사기 피해자 전수 실태조사 결과 보고자료

강서구에서는 2023.11월 특별법 사각지대에 있는 피해자 구제 및 정부 지원정책의 실효성을 제고하고자 전국 최초로 「전세사기피해자 전수 실태조사」를 실시하고, 피해자 의견을 수렴하여 정부 지원정책 개선사항 및 특별법 보완입법 사항 등을 건의하였습니다.

최근 정부에서 전세사기 피해자 지원 강화방안을 발표하였으나, 여전히 정부 정책의 사각지대에 있는 피해자 구제를 위해 본 자료가 참고가 될 수 있기를 바랍니다.

1 조사개요

- 조사대상: 정부 지원정책의 사각지대에 있거나, 불인정된 피해자 등 실태조사
- 조사규모: 국토부 심의완료 대상자 550명 (피해자 489명, 불인정 61명)
- 추진일정: 2023. 11. 16.(목) ~ 11. 30.(목) (2주간)



- 조사방법: 기 접수된 피해자등을 대상으로 온라인, 유선조사 실시
- 결과활용: 피해 유형별 현황 분석하여 보완대책 마련 등 제도개선 사항 발굴

2 조사결과

✓ 전세사기는 법과 제도의 미비로 인한 “사회적, 경제적 재난”

- 전세사기피해는 주택임대차 보호제도 미비, 무분별한 전세대출과 보증 확대 정책, 임대사업자에 대한 관리부실, 공인중개사 사기 가담 등으로 인한 구조적인 문제이나, 모든 고통을 피해자가 오롯이 감당해 내고 있는 실정임.
- 특별법에 의해 피해자등으로 결정되더라도 이용할 수 있는 지원대책은 한정적으로, 실효성 있고 신속한 피해자 구제를 위해 정부의 피해자 지원방안에 대한 전면 재검토 및 특별법 개정을 통한 피해자 결정 요건 개선 등 사각지대 해소 노력이 필요함.

□ 응답현황

(단위: 건, %)

구 분	조 사 대상자	응답자		응답방법		무응답 현황		
		응답자	응답률	온라인	유선	*무응답	응답 거부	**연락 불가
조사대상자	550	355	64.5	347	8	131	10	62
전세사기피해자	489	320	65.4	312	8	113	7	57
특별법제외대상자	61	35	57.3	35	0	18	3	5

※ 무응답 현황: 정부 정책변화에 대한 기대감이 낮아 ‘응답에 대한 거부감’ 및 ‘회의감’ 표출 다수
*무응답: 문자 안내(2~3회 이상) 및 유선 안내(1회 이상)하여 응답 약속하였으나, 조사기간 내 무응답
**연락불가: 문자, 유선 안내하였으나 통화불가(전화번호 오류 등 재확인 후 유선 연락하였으나 통화불가)

□ 세부 조사항목(11섹션, 60문항)

섹션	조사항목	세부내용	문항수	비 고
1	일반사항	인적사항, 향후 주거계획, 복지대상자 여부 등	5개	공통항목
2	우선매수권 행사	우선매수권 행사 계획, 주택구입자금 대출 지원 여부, 세제지원 개선사항, 경공매 대행서비스 이용 여부 등	9개	3섹션 중 선택 답변
3	우선매수권 양도	우선매수권 양도 계획(현주택 거주 또는 인근 공공임대 이주), 저리대환대출 지원 현황 등	5개	
4	새로운 전세주택 이주	보증금 미반환 상태에서 이주 사유, 저리전세대출 지원 현황, 긴급 퇴거위기 사유 등 긴급 주거지원 필요 여부	7개	
5	공동 지원정책 현황	경공매 유예·중지, 조세채권 안분, 분할상환, 긴급복지 지원 대상여부(긴급한 생계위기가구 별도상담 예정)	6개	공통항목
6	건물 유지보수 문제	건물 관리인 부재로 인해 건물관리 상 문제발생 여부, 건물관리상 문제 해결 여부, 수리(예정) 시 수리비 규모 등	6개	
7	소송수행 경비 현황	법적 절차 진행 건수 및 비용 등	6개	
8	법률상담 지원 개선방안	무료 법률서비스 이용 여부, 미이용사유 및 개선사항	2개	
9	심리상담 지원 개선방안	정신건강·심리상담서비스 이용 여부, 개선사항 등	9개	
10	피해자 단체(모임) 구성	피해자 단체(모임)에서 활동여부, 향후 참여의사 등	3개	
11	기타 건의사항	피해자 신청·접수 관련 개선사항, 기타 개선건의사항	2개	

○ 특별법 제외(불인정)대상자 설문조사지(2항목, 13문항)

항목	조사항목	세부내용	문항수	비 고
1	일반사항	인적사항, 향후 주거계획, 복지대상자 여부 등	5개	공통항목
2	특별법 불인정, 적용제외	피해자 불인정, 적용제외 사유 및 개선의견, 재신청 여부, 피해자 요건 확대방안 개선의견 등	8개	

3-1 세부 조사결과 (전세사기피해자 지원확대 방안)

가. 주거지원

① 우선매수권 등을 행사하여 “피해주택 매수” 시

[문제점]

- 선순위임차권자 경매 물건의 경우 피해임차인 외에는 입찰자가 없어 우선매수권이 무의미하며, 법원에 경매 물건이 많아 처리 지연(1년 이상 대기) 등으로 인하여 경제적, 심리적 부담이 가중되고 있는 실정임.
 - 경매 입찰보증금(최저 매각가격의 10%) 마련에 따른 이자 부담 가중(이미 전세자금 대출로 DSR한도가 초과되어 신용대출을 통해 보증금 마련 시 낙찰받기까지 1년간 높은 이율의 이자 부담)
- 피해 최소화를 위해 어쩔 수 없이 피해주택을 낙찰받더라도 오피스텔 등 고액의 취득세 납부 부담, 기존 전세대출 (즉시) 상환 부담, 사회보험료 인상, 근생 또는 불법건축물의 경우 향후 주택 매도 문제 등 우려
 - 주거용 오피스텔임에도 취득세 요율이 4.6%로 거액의 취득세 납부 부담(일반주택 1.1%)

[개선방안]

- 우선매수권이 있는 선순위임차권자의 경우 단독입찰에 따른 ‘경매 기간 단축’ 및 ‘경매 절차 간소화’ 필요
- 경매 입찰보증금 마련 부담 ⇨ 피해자에 대한 DSR규제 완화 및 신용대출한도 상향
- 주거용 오피스텔, 근생 등 피해주택 낙찰 시 취득세 부담 완화 ⇨ 지방세법 개정
- 불법건축물(발코니증축 등)을 낙찰받은 피해자들에 대한 불법건축물 양성화 방안 마련
 - ⇨ 불법건축물 양성화 특별법 등 한시적 시행(피해주택 낙찰에 따른 부담 완화)
- 피해주택 취득에 따른 재산세 산정, 사회보험료(건강보험료, 국민연금) 납부 부담 완화

② “우선매수권을 양도하여 공공임대로 거주” 시

[문제점]

- 선순위 임차권자의 주택은 LH 등 양도 불가능하며, 우선매수권을 양도하는 경우 보증금을 더 이상 회수할 방안이 없는 실효성이 없는 정책에 불과
 - 정부에서는 우선매수권 양도가 “주거 안정”을 위하여 지원할 뿐이며, 피해자 전세보증금에 대한 보전 목적이 아니므로 대항력이 없는 후순위 임차인에게만 제공된다는 사실을 적극적으로 알리지 않아 일부 피해자들은 “LH에 양도를 하면 보증금을 반환받을 수 있을 것”으로 오인

[개선방안]

- 정부 지원정책에 대한 혼란을 방지하기 위해, 국토부의 피해자 지원방안 안내 시 “우선매수권 양도”가 가능한 적용대상에 대한 정확한 안내 필요(대항력이 있는 임차인의 주택은 추가 비용 투입으로 인해 사업 진행이 불가능하므로 지원대상에서 제외함)

나. 금융지원

① 피해자 지원확대를 위한 대출기준 등 완화

[문제점]

- 주택도시보증기금 전세사기피해자 전용 대출상품임에도 불구하고, 대출대상, 신청시기 등으로 인해 피해자가 저리 대출 지원을 못 받는 사례가 다수
- 불법건축물, 근생 피해자 저리대출 지원불가(주거용 오피스텔 특례보증자리론 지원불가)
- 1주택자의 경우 저리 대출 지원 불가
 - 임차보증금을 반환받지 못해 자가주택으로 입주도 불가능하며, 높은 이자 부담으로 생계 곤란

[개선방안]

- (디딤돌대출) 소득기준 완화, 거주요건(실거주 1년) 조정
 - 소득기준: 부부합산 연소득 7천만원 이하→1.3억원 이하로 조정(전세대출 상품과 동일하게)
 - 거주요건: 실거주 1년 의무기간에 대한 예외조항 추가(요양, 학업, 직장 등 사유 증빙 시 예외 인정)
- (버팀목전세 대환대출) 대출시기, 대출기간(6개월), 거주요건 조정
 - 대출시기: 임대차계약 종료 1개월 후→임대차계약 종료 전이라도 피해자 결정통보를 받은 날부터
 - 대출기간: 6개월마다 갱신→2년(경매 등 낙찰받기까지 1~2년 소요, 대출기간 갱신에 따른 부담)
 - 거주요건: 피해주택 계속 거주요건에 대한 예외조항 추가(불가피하게 전출시 높은 대출이자와 월세 부담)
- 기금 대출에 따른 “전세자금 연체정보 등록” 2년간 유예 조치 시행
 - 시중 은행에서는 전세자금 연장이 안되는 경우, 연체이자 2년간 면제 및 신용정보 등록유예 조치를 시행하고 있으나, 기금대출의 경우 관련 제도가 없어 6개월마다 계약 갱신 및 연체로 인한 신용정보 등급 하락 등의 문제 발생
- 분양권을 가진 경우, 피해주택 경공매 완료시까지 잔금납부 유예 또는 입주유예 조치
 - 전세보증금 회수 후 분양 주택 입주 예정이었으나, 높은 이자부담과 분양권 박탈 위기로 이중고
- 1주택자의 경우도 저리 대출 지원방안 마련(특례보증자리론 대출 등 대출기준 완화)

② 정부 지원정책에 대한 금융기관 전달체계 개선

[문제점]

- 일선 은행 창구에서 정부 지원정책에 대한 이해도가 부족하거나 바뀐 제도를 몰라 혼란을 겪는 사례가 다수
 - 지점마다 상담내용 및 구비서류 등 상이, 중복된 서류 제출 요구, 전세사기피해자 전용 대출상품 안내 기피 및 소극적 대처, 대출상담 거부 등

[개선방안]

- 정부 지원정책 및 변경된 제도에 대해 일선 은행 창구까지 정확한 가이드라인 전달
- 전세피해자 대출 실적이 높은 은행에 대한 인센티브 제공 등 적극적인 협력방안 마련
 - ⇒ (금감원) 서민금융지원대책 실적 평가 시 전세피해자 대출 실적(건수) 포함 등

다. 건물 관리인(임대인) 부재에 따른 건물 유지보수 지원

○ 건물 유지보수 비용 부담 완화

[문제점]

- 임대인 부재에 따라 건물 수선 및 유지보수비용을 피해자가 고스란히 떠안고 있는 실정이며, 수리가 필요하나 방치된 채 큰 불편을 겪으며 생활하고 있는 사례도 다수
 - 공용부 건물 누수, 화재경보기 지속 오작동, 엘리베이터 고장, 공용현관 출입문 고장 등
- 화재보험 가입 및 소방관리자 지정 문제
- 구분등기가 되어 있지 않은 건물의 경우, 세대별 임차인이 처리할 수 없는 다양한 문제 발생
 - 세대별 계량기 미설치 등 공과금 개별 납부가 불가하여 전체 세대의 공과금 체납(단전, 단수 위기)
 - 인근건물 철거 및 신축공사 등으로 인해 건물에 균열이 발생하였으나 대처 곤란
- 피해건물의 공실 발생에 따라 세대당 납부 관리비 지속 증가

[개선방안]

- 소방, 승강기, 화재보험 등 필수 안전관리 사항에 대한 지원 및 유지보수 대행방안 마련
- 피해자에 대한 각종 공과금 감면제도를 마련하여 공공요금 납부 부담 경감
- 불법 단기임대(깡세) 근절 대책 마련(주택도시보증공사 및 경찰 협조)

라. 법률상담 및 소송비용 지원

○ 소송 수행에 필요한 행정·재정적 지원

[문제점]

- 전세사기피해자가 보증금 회수를 위해 전세보증금 반환청구, 임차권 등기명령, 경매 등 여러 가지 법적 절차를 이행하여야 하나, 관련 절차 등이 복잡하고 다양하여 많은 피해자들이 시간적, 금전적으로 많은 손실을 감수하고 있는 실정임
 - 인지·송달료 등 소송 수행 경비에 평균 1,612천원, 변호사 선임비에 평균 3,793천원 등 기본 법적 절차 수행 경비의 부담이 크며, 승소 시 성공보수 등 추가적인 경비 소요
 - 법정·행정 서류 구비 등 절차가 복잡하여 5일 이상 근무를 하지 못하는 경우가 55%에 달하였으며, 근로를 하지 못해 발생한 손실액도 '50만원 이상'이라는 응답이 45%임
- HUG 전세피해접수센터, 동주민센터 마을변호사·법무사 등과 상담하였으나, 전세사기특별법 관련 사항 및 우선매수권 행사를 통한 경매 절차 등 해당 분야에 대한 전문성이 부족하여 실질적으로 큰 도움이 되지 않았다는 응답이 다수

[개선방안]

- 소송 수행 경비(인지, 송달료 등) 등 법적 절차 이행에 필요한 필수 경비 지원
 - ※ 「강서구 전세사기피해자 지원 조례」 개정안 심의중(소송 수행 경비' 지원 항목 신설)
 - ⇒ 조례 공포(23.12.14.) 즉시 피해자 지원 예정('보조금24'를 통한 온라인 신청 접수 병행)
 - ※ 변호사 선임비용 2,500천원 한도 내 지원 예정('23.10.5. 피해자 지원 보완방안 발표)
- 전세피해상담 전문 법률대리인(변호사·법무사 등)을 배치하여 실질적 상담 제공

마. 심리상담 지원

○ [심리상담 프로그램 개발] 및 [전세피해 고위험군 특별 관리방안] 마련

[문제점]

- 전세사기피해로 인해 신체적, 정신적 건강이 악화되었다는 응답이 90% 이상으로, 대다수의 피해자가 극심한 정신적인 고통에 시달리면서도, 적극적으로 정신과 상담을 받거나, 심리지원 상담을 받은 경우는 5.8%(18명)로 극히 일부에 불과하였음.
 - (신체건강) 수면장애 80%, 위장장애 34.7%, 신경쇠약 32.5%, 탈모 27.5%, 역류성식도염 27.5%
 - (정신건강) 무기력증 70.6%, 우울증 70.3%, 불면증 57.5%, 자살충동 20.9%(67명)
- 사회적 관계가 악화되었다는 응답도 65%에 달하였으며, 이 중 58명은 퇴사, 파혼, 이혼 등 전세사기로 인해 개인과 한 가정의 삶의 송두리째 파괴되는 고통을 겪고 있음.
 - (사회관계) 가정불화(58명), 퇴사(40명), 파혼(12명), 이혼(6명), 대외활동 기피(138명)
- 바쁜 시간을 쪼개어 법원 소송 등 대응을 하기에 부족하다보니 “심리상담을 받으러 가는 시간 조차 사치”로 느껴진다고, “현재의 상황이 극복 가능하다는 희망을 가질 수만 있다면 심리 극복에 도움이 될 것”이라는 자조적인 응답도 있었음.
 - (정신건강치료) 정신과 등 병원진료(12명), 정부 및 지자체의 심리지원서비스 이용(6명), 미이용(상담이 필요하나 혼자서 극복노력)(191), 미이용(상담두려움)(35명)

[개선방안]

- 정부의 대책이 새롭게 발표될 때마다 피해자가 ‘절망’보다는 ‘희망’을 볼 수 있도록 당사자 관점에서 정부 정책이 만들어져야 함
 - ⇒ 전세사기로 다수의 세입자가 극단적 선택과 질병으로 사망한 현 시점에도 정부 대책이 미비하며, 실질적 구제대책 마련이 근본적인 해결책임
 - ※ 2023.2.28. ‘정부 대책이 실망스럽다. 더는 버티기가 힘들다. 저의 이런 결정으로 이 문제를 꼭 해결했으면 좋겠다’는 유서를 남기고 전세사기 피해자가 세상을 떠남
 - ※ 2023.10.5. 정부 보완대책이 또 한 차례 발표되었으나, 대출 지원 확대가 주요 내용으로, 피해자 입장에서는 ‘빛내서 빛 갇고’, ‘빛내서 또 세 살라’는 정책에 불과
- 대다수의 전세피해자에게 실질적으로 도움이 될 수 있는 심리상담 프로그램 개발
- 전세피해 고위험군(자살충동)의 경우 심리상담만으로는 극복이 불가능한 경우가 많아 약물 치료 등 적극적인 지원방안 마련

바. 기타 제도개선 사항

○ 정부 지원정책 안내를 위한 「온라인 안내사이트」 구축 및 「상담콜센터」 운영

[문제점]

- 피해자들은 피해자 신청부터 정부의 제도적인 지원을 받기까지 여러 가지 복잡한 절차를 거치는 것은 물론이고, 관련 기관에서도(HUG 전세피해지원센터 법률상담 변호사, 금융기관, 공매 지정 법무사 등) 정부 정책에 대한 이해도가 낮아 결국은 변호사를 선임하거나, 생계 활동에 막대한 지장을 받으며 대응을 하고 있는 실정임.

[개선방안]

- 전세사기피해자 전용 홈페이지를 구축하여 피해 대응, 구제 방안 등 복잡한 절차에 대해 법률관계자, 금융기관 종사자, 피해 당사자 등이 이해하기 쉽게 게재
 - 전체적인 경매 진행 과정 등을 상세하고 알기 쉽게 전용사이트에 게재 요청 다수
- 정부 지원정책에 대한 분야별 상담이 가능한 「상담 콜센터」 운영
 - 생계형 피해자들이 다수임을 고려하여 야간, 주말에도 상담 가능하도록 상담 인력 충원

○ 악성임대인, 공인중개사 등에 대한 처벌 강화 및 ‘부정이익 환수 시스템’ 마련

[문제점]

- 정부에서는 “전세사기 범죄자에 대해 일벌백계한다”는 원칙을 가지고는 있으나, 형법상 ‘사기’죄에 국한되어 경각심을 고취시키는데 한계가 있음(10년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금)
- 피해자 수 및 피해금액이 커질수록 처벌 수위가 높아지다보니 악성임대인 등에 대한 수사가 빠르게 종결되지 않아 형사 처벌이 지연되는 부작용 발생
 - 임대인을 고소하더라도 기망행위 입증에 어려워 불송치 또는 불기소 처분으로 종결되는 경우도 다수

[개선방안]

- 악성임대인 및 공인중개사에 대하여 더욱 강력한 처벌 규정 적용
 - 공인중개사업 일부 개정(2023.4.18.)으로, 금고 이상의 형(집행유예 포함)을 선고받은 경우 집행유예기간이 만료된 날로부터 2년 동안 공인중개사무소 개설등록 금지되었으나, 공인중개사의 방관적 중개 행위 근절을 위해 더욱 강력한 처벌 규정(자격취소 등) 필요
- 악성임대인 등으로부터 부정이익을 빈틈없이 회수하기 위한 환수 시스템 마련

○ 공인중개사 등을 통한 시장의 감시기능 강화(인센티브 제공)

- 전세사기 의심 매물이 시장에 나올 경우 공인중개사 등 시장 참여자들의 자발적인 신고 유도 방안 마련
 - 2022.9월 국토부 ‘전세사기 피해 방지방안’ 발표 시 포상금 지급방안 마련 계획임을 발표
 - ※ 공인중개사 등 전세사기 의심매물 발견하여 신고할 경우 포상금(예: 50만원) 지급 제도 마련

3-2 세무 조사결과 (특별법 개정 방향)

가. 공공의 보증금 채권 매입 방안 도입(선구제 후회수)

- 공공기관이 보증금반환채권을 매입하여 피해가구 지원 필요
 - 현행 정부의 주거지원 정책(우선매수권 행사 및 양도)은 실효성이 낮은 정책에 불과
 - 선순위임차권자의 경매물건은 피해임차인 외 입찰자가 없어 우선매수권이 무의미
 - ※ 다수의 피해자들이 우선매수권을 행사하지 않고도 단독입찰로 낙찰 또는 공매 시 낙찰 가능
 - 선순위임차권자의 주택은 LH 매입 불가, 양도하더라도 보증금 반환 불가하여 양도실적 전무
 - ※ 지난 27일 국토부 발표에 따르면, LH의 전세사기 피해주택 매입 및 매입임대 전환 실적 0건
 - 선구제 후회수 방안을 도입하여 피해 가구의 계속 거주권을 보장하거나, 보증금 일부라도 회수 하고 이주할 수 있도록 지원 필요
 - 보증금반환채권 매입을 통해 먼저 피해자들에게 보증금을 돌려주고 공공이 채권을 환가해 수익 환수 (한국자산관리공사, 주택도시보증공사, 주택금융공사 등 공공기관을 통한 채권매입)

나. 최우선변제금도 받지 못하는 피해자들을 위한 주거비 지원방안 마련

- 임대차보호법의 적용을 받지 못하고 강제퇴거 위기에 놓인 피해자 지원 시급
 - 신탁사기피해자의 경우 임대차 계약 권한이 없는 임대인이 임차인을 기망하여 계약 체결, 해당 건물 공매 처분 시 임차인은 불법 점유자로 강제퇴거 위기(피해자 70여명, 피해액 30억원)

[피해자 진술서 발췌]

“...(중략)...저는 이 집이 전부인 기댔곳 하나 없는 사람인데 막막합니다. 이 계약의 실체를 듣고 하늘이 무너 집니다. 제발 보증금을 찾을 수 있도록 도와주십시오. 여기서 나가면 길바닥으로 가야합니다.” (55세, 라○○)

다. 현행 피해자 결정요건 개선 등

- 임대인의 전세사기 의도 입증 완화, 대항력을 갖추진 못한 임차인도 보호 필요
 - 임대인의 사기 의도 입증에는 한계가 있으므로, 전세사기 의도 입증 완화 필요
 - 서류 미비로 대항력을 갖추지 못한 임차인이라도, 임대인의 기망 등으로 인한 보증금 편취가 발생한 전세사기 피해에 대해서는 특별법 적용 필요
- 피해자 인정범위 확대하여 사각지대 해소(보증금 자력회수, 경공매 2년 도과 등)
 - 임대인의 기망 또는 악성임대인 등에 의한 전세사기 사건임에도 경공매기간 2년 도과, 보증금 자력회수 여부를 판단하여 특별법상 피해자 제외대상으로 분류되는 등 사각지대 발생 ⇒ 피해자 인정범위를 확대하여 사각지대 해소 필요
- 피해자 지원요건에 소득 및 재산기준 제외
 - 동일한 전세사기피해를 당했음에도, 소득기준 및 재산요건 등을 고려하여 저리대출 등 정부의 지원정책에서 배제 ⇒ 모든 피해자에게 동등한 지원기준 적용 필요

3-3 세무 조사결과 (피해자들의 목소리)

연번	11-2. 기타 제도개선 건의 및 지원방안 마련 의견
(1) 공인중개사 처벌 강화	<p>저는 일흔이 다 돼가는 노인으로, 보증금으로 임대인에게 주었던 전 재산 일억 삼천만원을 지키고자 일 년간 변호사를 찾아 다니고 관련한 상담받는 곳을 뛰어다니며 많은 전세사기피해자들의 이야기를 간접적으로 듣게 됐습니다.</p> <p>그러면서 깨달은 것은 전세 사기에 가담한 공인중개사를 강력히 처벌하고 자격증을 박탈하여 전세 사기의 가능성을 근절하지 않는다면 전세사기는 앞으로도 성행하고 피해자들은 계속 발생할 것이라는 점입니다.</p> <p>임차인들은 공인중개사들이 나라에서 인정받아 물권을 중개하는 자라고 신뢰하여, 공인중개사를 믿고 임차인들이 가진 전 재산을 보증금 전액으로 임대인에게 주는데, 공인중개사들이 이러한 임차인들의 신뢰를 기망하여 보증금 편취에 가담하는 사기행위를 하였음에도, 이에 대한 나라의 제도적 강력한 규제와 처단이 없는 것은 임차인들을 지속적으로 경제적인 살인으로 내모는 것임을 체감하고 있습니다.</p> <p>더 이상의 임차인들이 전세사기로 인해 경제적인 살인을 경험치 않기 위해서는 전세사기에 가담한 공인중개사의 자격을 모두 박탈하고 처벌 수위를 강력히 하는 것이 필수적이기에 간곡히 이를 이행해주시길 것을 요청드립니다. 이러한 전세 사기 피해자들의 요청이 앞으로 제도개선에 반영되기를 진심으로 바라며 질문해주셔서 감사드립니다. (65세, 정○태)</p>
(2) 가이드라인 마련	<p>이 일을 겪으면서 시간적, 정신적, 금전적으로 많은 손실을 당했습니다. 중요한건 아직 진행중이고 언제 마무리가 될 수 있을지 감이 잡히지 않습니다. 전세사기 특별법 피해자 결정은 받았지만 지원 받을 수 있는 건 대부분 대출에 관련된 항목입니다. 이마저도 현재 진행한 건 저리대출대출 한가지 였고, 다른 항목들은 조건이 안되거나 지금 실행할 수 없는 항목들이 대부분입니다.</p> <p>그리고 지원을 받기 위해서 해당기관이나 은행 등을 찾아다니며 관련 정보를 듣고 진행해야 하고 관련 내용을 은행이나 기관들에서 모르는 경우도 많아 피해자인 저희가 일일이 자료를 준비해서 알려줘야 진행할 수 있는 부분들이 많습니다.</p> <p>대책은 있지만 메인 관리주체가 없어서 이런 일이 생기는 것 같습니다.</p> <p>관련 대책들에 대한 가이드라인이 명확히 정립되어 피해자들이 1번 가면 될 일을 2~3번 가는 일이 발생하지 않았으면 좋겠습니다.</p> <p>조속히 이 일에서 벗어나서 일상으로 복귀하고 싶은 마음뿐입니다. 정상적인 사회활동이 하루빨리 가능해지도록 도움 부탁드립니다. (41세, 정○수)</p>
(3) 불법건축물 양성화	<p>부동산중개인과 임대인의 기망행위로 인해 불법건축물에 전세로 들어왔습니다.</p> <p>그 당시 건축물대장에도 이상이 없었고 대출 이용이 가능했습니다.</p> <p>이 집은 본인이 매수 후에는 불법 건축물이라 대출이 되지 않습니다. 영영 이 집에 발이 묶인 거지요. 애기는 커가고 이사를 계획했으나 모르게 무산되어 너무 힘듭니다. 이런 무분별한 피해자가 많습니다. 이번 기회에 불법건축 양성화 등 피해주택에 대한 보다 깊은 지원방안이 필요해 보입니다. (32세, 정○동)</p>
(4) 신탁사기 대책	<p>저는 신탁사기피해자로, 임대인 사망 및 상속인 전원 상속포기 및 공인중개사 과실없음 주장하는 상태라 보증금 회수가 불가능한 상황입니다. 이런 사각지대에 있는 피해자들을 위해 최우선변제금은 아니지만 어느 정도까지는 국가에서 지원금이 제공되었으면 합니다. (43세, 박○규)</p>

연번	11-2. 기타 제도개선 건의 및 지원방안 마련 의견
(5) 빈집 관리 방안	<p>HUG에서 보증금 돌려받고 나간 집들이 너무 많습니다. 빈집이 많다 보니 관리인분들이 건물 자체를 포기하려는 경우가 많으니 대책이 마련되길 바랍니다.</p> <p>그리고 빈 집을 그대로 방치하다보니 여러 사건들이 발생합니다. 관리가 필요한데 수개월 넘게 미사용 중이니깐요. 건물도 점차 빈집이 늘어나다 보니 새로운 세입자가 들어오지 않는 악순환이 반복 되는것 같아요. 빈집들에 대한 관리 요청드립니다. (35세, 박○호)</p>
(6) 우선매 수권 양도	<p>저희는 보증보험 이행거절 당하고 어쩔 수 없이 피해주택에 살면서 버티고 있는데 피해주택이 불법 확장으로 이 집을 낙찰받고 싶지 않습니다.</p> <p>그리고 선순위자라고 LH우선매수권 양도도 불가하고 전세대출을 갚을 방법은 이 집을 낙찰받아야 하는데 불법 확장으로 추후에 피해가 더두렵습니다. 나라에서 안전장치라도 해줘야 피해주택을 매입 할 수 있을것 같습니다.</p> <p>아니면 LH에서 이런 주택도, 선순위자도 우선매수권 양도 하계 좀 해주세요. 보증사가 없어서 저금리 대환대출도 안되고 피해주택을(불법확장) 어쩔 수 없이 낙찰 받게되면 벌금 문제라던지 불법 확장을 바꿀 수는 없는 건지 대책이 시급합니다. (42세, 조○복)</p>
(7) 개인 회생	<p>대출만기 시 은행이 대출연장을 해주지 않고 대출금 일시상환을 요구하는 경우가 종종있습니다. 보증금을 돌려받지 못한 세입자는 역대 보증금을 갚지 못해 꼼짝없이 채무 불이행자가 되어 채권추심을 받느라 당하면서 영혼이 부서지기 시작합니다.</p> <p>대환대출이나 정부의 지원을 신청하기도 전에 채권추심으로 인해 벼랑끝에 내몰린 세입자는 개인회생이라는 최후의 수단을 사용하는데 특별법이나 정부 지원에는 이러한 전세사기피해자를 지원하는 방안이 부족합니다.</p> <p>회생법원에서 전세사기 피해자를 지원하는 내용은 나이 제한, 한부모가정이나 장애가 있는 등 취약계층만을 지원하고 있습니다. 저처럼 이혼소송과 전세사기피해 소송을 동시에 진행하고 있는 소수의 경우도 살려주는 방안을 찾아주십시오. 개인회생을 빨리 끝내고 보증금 회수를 통해 다시 정상적인 사회생활을 할 수 있게 도와주세요. (34세, 노○두)</p>
(8) 실질적 피해자 구제 방안	<p>20년 10월에 부동산중개인이 이 집은 아무 문제 없다는 말에 속아 이 집에 들어왔습니다. 전세 보증보험 가입 거절이 되었길래 확인해 보니 1주일 만에 바지사장으로 집주인이 바뀌었고 깔끔했던 등기부 등본에 압류와 가압류가 쌓였습니다.</p> <p>첫 회사에 취직하며 설렜던 마음은 지옥으로 떨어졌습니다.</p> <p>선순위 채권이지만 회사에 매번 휴가와 양해를 구하고 부동산, 경찰서, 법원을 뛰어다녔습니다. 결국 이 지옥에서 살아갈 방법이 없습니다.</p> <p>제발 정부는 닫은 귀를 열고 피해자들 구제에 힘써주십시오.</p> <p>또 죽는 사람들이 나와야 듣는 척하고 대충 만든 법 내밀지 마시고 부디 부탁드립니다.</p> <p>어느덧 피해자가 1만명이 다 되어가고 보증보험 반환 금액이 3조가 넘어갑니다.</p> <p>이래도 사회적 재난이 아닙니까? 사람들이 죽어나가야 재난입니까? (27세, 박○현)</p>
(9) 안전 장치 마련	<p>이사를 하려해도 또 사기단에 걸릴까 무섭다.</p> <p>난 아무 잘못도 안했는데 주인이 통보도 없이 사기꾼으로 바뀌고, 집은 압류되고..</p> <p>어째서 개인이 100채 이상 200채가까이 집을 소유하게 되는지 이해할 수 없고 화가 난다.</p> <p>변호사는 아파트로 가란다.</p> <p>돈이 부족해 비싼 아파트 갈 수 없는건데 마음에 또 한 번 대못을 친다. (59세, 이○경)</p>

연번	11-2. 기타 제도개선 건의 및 지원방안 마련 의견
(10) 악성 임대인 처벌 강화	<p>안타깝지만 전세사기 피해는 발생했고 그 다음이 중요한 것 같습니다. 저 같은 경우는 임대인이 사망해서 어쩔수 없지만 다른 악성 임대인의 경우에는 합당한 법적 처벌과, 범죄 은닉 자산은 몰수 되어 피해자들의 피해가 일부라도 복구 되었으면 합니다.</p> <p>그리고 여기에 가담한 전임대인, 부동산 중개사, 컨설팅사 등에서 법을 어기는 행위가 있었으면 꼭 처벌 받기를 바랍니다.</p> <p>전세 자금 대출도 주택 가격의 70% 이하에서만 가능하게 해서 무자본 갭투자자가 주택을 몇백채씩 구매하는 행위도 근절되었으면 합니다,</p> <p>전세대출을 받은 신규 주택일지라도 임차인이 보증보험에 가입이 가능하도록(저같은 경우는 KB은행에서 전세자금 대출 대출 80%, 신규주택 등)의 이유로 은행이 질권 설정이 들어가서 임차인인 제가 단독으로 전세보증보험 가입이 불가능 했습니다. 그래서 임대인이 바뀌어서 전세보증보험 가입한다고 했는데 결국 신청도중 임대인이 사망하여 저는 보증보험에도 가입하지 못했습니다.</p> <p>전세로 살면서, 청약 혹은 작은 아파트 내 집 마련을 계획했던 저는 이제 더 이상의 계획이 무의미해지면 서 당장 곧 다가올 전세대출 상환부터 해결해야 하는 상황인데, 사실 명확한 답이나 좋은 방법이 떠오르지 않습니다, 오롯히 제가 해결해야하는 2억 후반대의 금액이 너무 부담스럽고 답이 없는 상황이라, 시간만 흐르고 있는 것 같습니다. 혹시나 해서 개인회생도 알아보았으나 이 또한 대상자 선정이 아주 까다로워 대상자가 될지도 의문입니다.</p> <p>만약 10년-20년 동안 장기 무이자로 전세자금 대출을 갚아 나갈 수 있는 방안이 있다면 정말 좋겠습니다. 가장 좋은것이야 전세금 전부를 보존 해주는 것이겠지만 그건 현실적으로 어려울 것 같고, 천천히 해결을 할 수 있도록 해주시면 좋겠습니다. (42세, 문○희)</p>
(11) 금융 기관 안내 강화	<p>경매 진행 시작한지 2년 가까이 지났습니다.</p> <p>피해자는 긴 시간동안 고통속에 살고 임대인은 아무걱정 없이 사는 것 같더군요.</p> <p>제발 법원에서 경매 진행 좀 빠르게 처리 부탁드립니다.</p> <p>금융적인 지원 부분도 부부 합산소득 7천만원인데, 최저임금이 얼마인지 보시고 상향해줘야 하는 부분입니다. 7천만원이면 일반적인 회사 신입 두명이 벌어도 넘는 것 같습니다.</p> <p>대위변제 20년 분할상환에 대해 은행에 문의 했을때 전혀 모르고 있던데, 서울보증보험은 공문 내려 갔다고 하고, 서로 커뮤니케이션이 되지 않습니다. 교육이 필요한 부분입니다.</p> <p>누군가 도움을 주기는커녕 제가 스스로 알아보고 가르쳐주며 진행하는데 어려움이 많았습니다. 제대로 된 공문, 교육, 지침 등 빠르고 원활하게 진행부탁 드립니다. (41세, 백○운)</p>
(12) 소송 경비 지원	<p>우선매수권을 LH에 양도하여 공공임대 거주 희망하나, 선순위 임차권자 해당사항 없다는 LH 상담내용에 따라 현재 선택권이 없어 우선매수권을 행사하여야 하는 상황입니다.</p> <p>선순위 임차인으로 경매절차에 넘어간다 하더라도, 매매자가 나타나지 않으면 결국 제가 구입해야하는 상황이 전세사기사건인데, 선순위 임차인은 제외된다는 내용이 잘못된 것 같습니다.</p> <p>장기적으로 해결 필요하며, 월마다 나가는 대출금 이자, 법 집행 비용 등 비용 부담은 증가하고 있는 상태인데, 피해자 선정 이후 실질적인 도움을 받은 것은 없습니다.</p> <p>또한 경매를 진행해야만 전환대출 대상이 되기때문에, 비용을 들어서 집행권원 확보를 하고자 하는데 법무사/변호사 보수 외 비용(집행권원 확보 비용, 경매예납금, 입찰 보증금 등)은 지원 범위에 포함되지 않고 본인이 부담해야 하는 부분도 지원이 시급합니다. (33세, 손○찬)</p>

연번	11-2. 기타 제도개선 건의 및 지원방안 마련 의견
(13) 소득 기준 완화	<p>전세사기피해자면 다 같은 피해자인데 왜 소득 기준을 따지는건지 의문입니다.</p> <p>소득때문에 지원받지 못하는게 너무 많습니다. 소득이 높으면 저리대출도 못하고, 전세대출이자 그대로 부담하는 게 맞는건가요? 피해자는 다 같은 피해자입니다.</p> <p>또한 지금 오피스텔을 낙찰 받았지만 매매가 안되어서 전세대출 상환도 못하고, 월세나 전세로 돌려야 하는 상황입니다. 진짜 그 지옥같은 오피스텔때문에 죽고싶었는데 낙찰받고나서도 계속 그 오피스텔에 시달려야하니 계속 지옥에 있는 기분입니다. 낙찰 후에도 매매 등 지원 가능한 방안 고려부탁드립니다. (35세, 김○영)</p>
(14) 피해 주택 매입	<p>전세사기 피해주택을 정부가 매입하여 공공임대주택으로 활용하는 방안을 적극 건의합니다. 이를 통해 피해자는 보증금을 돌려받아 주거안정 및 재산상의 피해를 보상받을 수 있습니다. 정부는 시세보다 저렴하게 주택을 매입하여 저소득층 또는 차상위계층에게 저렴하게 임대하는 등의 다양한 복지정책을 시행할 수 있습니다. 동시에 정부는 가해자들에게 민형사상 책임을 물어 재산 압류 등의 강력한 행정력을 동원하여 피해보상에 투입된 예산을 회수하는 방안을 마련해주길 바랍니다. 감사합니다. (36세, 서○주)</p>
(15) 정부 구제 방안	<p>임대인의 사망으로 파산관재인이 선정되어 파산재단이 꾸려졌으며, 중앙정부에서는 선구제 후구상을 전혀 고려치 않고 현실적인 피해구제에 대해 관심이 없으며, 정치싸움에만 열중하고 있는 모습만 보입니다. 이미 5명이 넘게 자살한 전세사기에 대해 아무리 준비를 잘하고 전세 계약을 맺어도 제도의 맹점을 이용한 사기에 대해 국가가 구제를 해주는 방안이 필요합니다. 중앙정부 차원에서가 아닌 지자체 차원에서도 개별적으로 건물에 대한 파악을 하여 공공매입이 가능한 부분이 있으면 임차인 동의를 구하여 안심전세 앱에 나오는 시세대로 공공매입을 해서 임차인에게 보증금의 전부 또는 일부를 변제해주는 실효성이 있는 정책이 나와야 한다고 생각합니다. (45세, 오○환)</p>
(16) 유주택자 지원 방안	<p>전세금은 전 재산이라고 해도 무방할 정도로 개인에게 가장 중요한 재산입니다.</p> <p>국토부, 지자체, 은행 등 정확한 설명이 어렵고, 어렵게 찾아가도 실질적으로 도움이 되는 것이 거의 없습니다. 피해자들에게 실질적으로 필요한 내용으로 지원할 수 있도록 부탁드립니다.</p> <p>특히 대출 관련하여 무주택자는 외에는 해당 되기 어렵습니다. 무주택자가 아니면 피해자가 아닌가요? 또는 주택을 구입하기 위하여 어쩔 수 없이 전세로 있다가 피해를 당한 분들도 많습니다. 주택 예정 시기에 따라 이런 분들도 구제해 줄 수 있는 방안이 필요하다고 생각합니다. (43세, 김○우)</p>
(17) 정책 방향	<p>전 제작년에 소송 및 경매까지 끝냈습니다. 다행히 큰 손해는 보지 않았고, 이직 후 소득도 높아지며 경제적인 문제도 나름 잘 넘겼습니다. 법적인 문제도 큰 어려움 없이 잘 해결했구요. 다만, 저와 같은 사람이 얼마나 있겠나요. 큰 손해 보는 사람이 훨씬 더 많고, 법적인 어려움을 겪는 분, 경제적인 어려움을 겪고 계신 분이 훨씬 더 많을 겁니다.</p> <p>절망의 끝은 아니었던 저도, 집주인 잠적하고 일 년 반이 넘는 시간 동안, 늪에 빠진 듯 살아왔습니다. 너무 힘들었어요. 그땐 지금 같은 정책도 없었지요.</p> <p>소득이 낮고, 자산 대비 피해 수준이 높고, 연세가 많으신 분들을 기준으로 잡고 대책을 세워 주시길 부탁드립니다. 더불어 늦게나마 이런 정책이 나와 저도 도움을 받았습니다. 감사합니다. (34세, 안○혁)</p>

4 강서구 전세사기피해자 지원 및 재발방지 대책

□ 그간의 추진경과

전세사기 예방 및 피해자 지원을 위해 자치구 중심의 종합적인 구제절차 마련

○ 「강서구 전세피해 및 전세사기피해자 지원 조례」 제정(23.7.26.,고찬양의원 대표발의)

- “기초자치단체 최초”로 자치구 차원의 지원책을 마련한 자치법규 제정

- 전세피해임차인 등에 대한 실태조사와 보호대책 수립·시행근거 마련
- 전세피해 및 전세사기피해임차인에 대한 지원방안 및 재정적 지원근거 마련

○ 「전세사기 예방 및 전세피해자 종합 보호대책」 수립(23.8.10.)

- 「강서구 전세피해지원단」 구성·운영(단장: 부구청장, 반원: 13개 부서장)

- 전세사기 예방 및 피해지원을 위해 13개 부서 간 협력적 대응(개선방안, 추진현황 공유)

- 전세피해 예방을 위해 유관기관·단체와 협력체계(MOU) 구축

- 강서경찰서, 한국공인중개사협회 강서구지회, (사)더불어사는사람들

- 전세사기 예방 및 피해지원사업 홍보(구정소식지, SNS, 홍보리플릿, 홈페이지 구축)

○ 강서구 전세피해임차인 지원사업 추진(23.9.4.)

- 2023년 추경예산 편성: 1억원(구비) ※ 반환보증 보증료, 긴급주거이사비, 청년월세

○ 전세피해지원사업 추진대책 보고회 개최(23.11.1.)

- 전세피해 재발방지 대책 및 실효성 있는 피해자 지원방안 논의



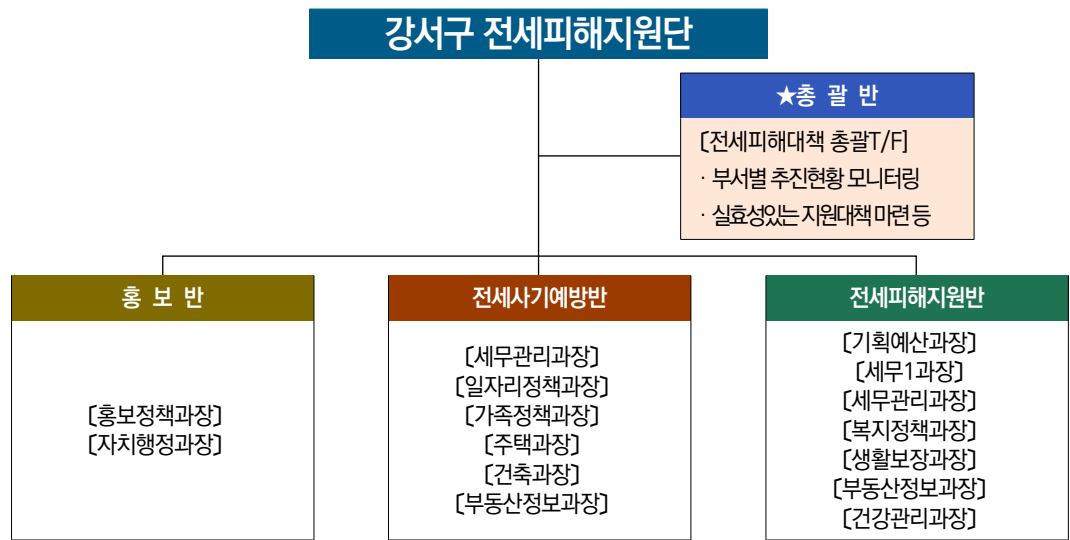
○ 「강서구 전세피해지원단」 기능 강화(23.11.9.)

- 전세피해대책 총괄T/F 신설, 재발방지를 위한 선제적 대응, 신속한 전수조사 실시

○ 「강서구 전세피해 및 전세사기피해자 지원 조례」 개정안 발의(23.11.10.,고찬양의원 대표발의)

- 피해자에 대한 보호와 지원을 두텁게 하기 위해 피해자 재정지원 사업 확대 신설 (소송 수행 경비 지원, 기타 구청장이 필요하다고 인정하는 사업 항목 신설)

【참고】「강서구 전세피해지원단」기능 강화



※ 부서별(기능별) 주요업무

구분	부서명	주요 업무
총괄	전세피해대책 총괄T/F팀	· 전세피해대책 종합계획, 지원대책 마련, 제도개선사항 발굴·건의 · 전세사기피해자 전수조사 총괄, 피해자 지원사업 확대 · 부서별 추진사업 모니터링(수시점검), 대책보고회 개최
홍보	홍보정책과	· 보도자료 작성 및 홍보 지원(까치뉴스, SNS홍보 등)
	자치행정과	· (동주민센터) 직능단체 등 홍보, 피해예방 리플릿 배부(전입신고 시)
	세무관리과	· 임대인 미납지방세 열람, 지방세 우선 징수 배제, 조세채권 안분
	일자리정책과	· 청년 전세보증금반환보증 보증료 지원 및 사업 홍보
	가족정책과	· 1인가구 전월세 안심계약 도움서비스
	주택과	· 전세피해 예상(고위험) 임대사업자, 다주택 보유 민간임대사업자 의무위반 점검 · 민간임대주택 거주 임차인 대상 ‘임차인 보호제도’ 홍보 강화 · 전세사기 피해 예방을 위한 ‘임대보증금 보증 미가입 신고제’ 운영
	건축과	· 건축주 대상 전세사기 예방 홍보, 매매계약 시 주의사항 안내
전세 피해 예방	부동산정보과	· 부동산중개사무소 관리 및 지도 점검 · 전세매매계약 시 주의사항 안내 · 전세사기 예방 및 임대차계약 상담(자원봉사 공인중개사 활용/무료상담)
	기획예산과	· 전세사기 관련 법률상담(마을변호사/마을법무사)
	세무1과	· 전세사기피해주택 취득·보유 시 지방세 감면
	세무관리과	· 지방세 징수·채납처분 유예
	복지정책과	· 긴급 복지지원(생계비, 의료비, 주거비 지원)
	생활보장과	· 긴급 주거지원(LH 긴급 지원주택 안내)
	부동산정보과	· 특별법에 따른 피해자 접수·조사, 전세사기피해자 전수조사 지원 · 전세피해임차인 지원금 지원(보증료, 이사비, 월세 지원 등)
전세 피해 지원	건강관리과	· 전세사기피해자 마음건강 회복을 위한 정신건강·심리상담 지원

□ 재발방지 대책

가. 등록 임대사업자 관리·감독 강화

- 점검항목: 임대보증금 보증가입, 임대차계약 신고, 임대임무기간 준수여부 등
- 추진실적

점검기간	점검대상	행정조치
’22.11.~’23.5.	100세대 이상 보유 및 보증사고 위험성이 높은 임대사업자 (점검대상: 76명, 2,912호)	과태료 부과 (89건, 20억원)
’23. 6.~’23.12.	임대차계약 미신고 등 의무위반 점검 (점검대상: 36명, 1,395호)	과태료 부과 (19건, 3.5억원)
’23.11.~’23.12.	다주택(30세대~100세대 미만) 임대사업자 전수조사 (점검대상: 105명, 5,622호)	행정조치 예정

- 향후계획
 - 전세피해예방 (고위험) 임대사업자(40여명 선정) “정기적 추적 관리”
 - 민간임대주택에 관한 특별법 위반 과태료 부과 및 직권말소 등

나. 개업공인중개사 관리·감독 강화

- 부동산중개사무소 특별점검 등 관리·감독 강화
 - 점검기간: (1차) ’23.3월~5월 (2차) ’23.6월~7월 (3차) ’23.11월~12월
 - 점검대상
 - HUG보증사고 중 악성임대인 소유 중개물건(610건)
 - 악성임대인 소유 주택을 2회 이상 중개 및 이상거래 부동산중개사무소(146개소)
 - 1차·2차 점검 시 행정처분 공인중개사 재점검 및 전세사기 피해 다수 발생지역 부동산중개사무소(25개소)
 - 행정처분: 업무정지 25건, 과태료 징수 101건(1.2억원), 고발·수사의뢰 35건
- 개업공인중개사 전세사기 예방 및 역량강화 교육 실시
 - 집합교육 1회(900여명), 순회교육 16회(1,040명), 연수교육 1회(610명)



- 관내 개업공인중개사(1,400여명) 대상 전세사기 근절 협조(’23.9.26.)
 - 공인중개사가 전세사기 예방 핵심 역할을 수행하도록 책임강화 당부(서한문 발송)
 - 임대차계약 체결 시 임차인의 임대차계약서에 <전세사기예방 QR스티커> 부착 유도
 - ※ QR코드 클릭 시 구 홈페이지 《전세사기 유형별 사례 및 대처방안》 메뉴로 연동
(임차인은 임대차계약 단계별 유의사항 등을 잊지 않고 확인할 수 있어 전세사기 피해 예방)

□ 피해자 지원 확대방안

가. 피해자 지원사업 확대

- (지원확대) “소송 수행 경비” 지원 항목 신설
 - 피해자가 보증금 회수를 위한 법적 절차 이행 시(전세보증금반환청구, 손해배상청구 등) 소송 수행에 필요한 경비(인지·송달료, 기타실비 등)를 신속 지원하여 추가적인 비용 부담 경감
 - ※ 중복지원 불가(소송 수행 경비, 반환보증 보증료, 긴급주거 이사비, 청년 월세 중 선택 지원)
- (지급시기) 2023. 12. 14. 신청·접수 예정(조례개정안 및 예산심의 확정 후)

나. 중앙정부, 관계기관에 피해자 구제방안 등 지속적으로 발굴·건의

- 신탁부동산 전세사기피해 구제방안 마련 촉구, 제도개선 건의(‘23.8.) ⇒ 정책에 반영
 - 공인중개사법 일부개정법률안 의원발의(공인중개사 설명의무에 신탁원부 제시)(‘23.8.)
 - 우선매수권이 없는 신탁사기피해자 인근공공임대 우선 공급방안 마련(‘23.10.5.보완대책 발표)
- 전세사기피해자 전수 실태조사 결과 및 개선방안 적극 건의(국토부, 서울시, 국회 등)
 - 전국 최초로 실시된 전수조사 결과 ⇒ 적극 제도개선 건의(국·시·구의원 협조, 언론보도 등)

□ 향후 추진계획

- 전세사기피해지원사업 가이드북(매뉴얼) 제작
 - 지원사업 현황, 업무처리 절차, 업무별 담당자 등이 수록된 가이드북(매뉴얼) 제작
 - ⇒ 구 홈페이지 게재, 책자 제작(예정)
 - 정부 지원정책 변경사항 등 구 홈페이지에 수시 게재
- [강서구↔전세사기피해자] 온-오프라인 소통창구 마련
 - (오프라인) 피해자 모임(단체)과 간담회 개최, 건의사항 청취 후 개선사항 발굴
 - (온 라 인) 「강서구 전세사기피해자 카카오톡 채널」 개설·운영
- [강서구 전세피해지원금] 온라인 접수시스템을 통한 신청·접수
 - 강서구 전세피해지원금(소송수행경비, 보증료, 이사비, 청년월세) 신청 시 「(정부)보조금 24」 사이트를 통해 온라인 신청도 가능하도록 접수·처리 절차 개선
- 피해자 지원을 위한 관계기관·단체와 협력체계(MOU) 구축 확대
 - 관내 금융기관과 협력체계 구축하여 피해자 대출상품 상담 시 불편사항 개선
 - 무료법률상담을 통해서도 실질적으로 도움을 받을 수 있도록 법률상담 지원체계 개선
 - 전 부서의 행정역량 총 동원, 기타 지역자원 등 가용자원 활용방안 적극 검토

02

용어설명

연번	용어	용어설명	페이지
1	특약	계약을 체결하는 과정에서 특별한 조건을 붙인 약속으로 계약과 동시에 이루어지는 당사자 간의 특별한 합의를 말한다.	18
2	이행의 최고	상대방의 계약위반사항에 대해서 상당한 기간을 정하여 그 시정을 최고하는 것으로 법적 용어로 ‘독촉’을 의미한다.	18
3	부동산 소유권이전 등기	매매라는 법률행위로 소유권이 이전된 경우 이를 공시하기 위해 신청하는 등기. ❶계약의 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우 반대급부의 이행이 완료된 날 또는 ❷계약당사자의 일방만이 채무를 부담하는 경우 그 계약의 효력이 발생한 날부터 60일 이내에 소유권 이전등기를 신청해야 한다.	20
4	서울 부동산 정보광장	개업공인중개사의 영업상태, 부동산 실거래 가격 정보와 관련 동향 등을 간편하게 확인할 수 있다.	20
5	다중주택	건축법상 단독주택에 해당하며 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 이루어진 주택으로 실별로 취사 시설이 설치되지 않아 독립적인 주거형태를 갖추지 않은 주택. 대표적 예시로 고시원이 이에 해당된다	22
6	다가구주택	건축법상 단독주택에 해당하며 취사시설을 갖추고 여러 세대가 독립적으로 살 수 있도록 구획된 주택. 대표적 예시로 원룸이 이에 해당된다.	22
7	등기부등본	부동산의 권리관계를 공적으로 공시하기 위하여 법원에 등기된 사항을 기재한 문서로, 공식적인 민원문서 명칭은 '등기사항증명서'. 소유권 등 부동산의 권리관계를 파악하는 데 가장 기본이 되는 서류로 등기소, 구청 및 법원에서 발급받을 수 있으며 무인발급기나 온라인 대법원 인터넷 등기소(http://www.iros.go.kr)에서 발급 가능하다.	22

8	다가구 전순위 보증금 열람	계약 전 확인이 필요한 경우, 임대인에게 발급 요청하거나 위임 발급을 통해 관할 주민센터에서 '임대차정보 제공요청서'를 제출하고 확정일자 부여현황(다가구 주택의 전순위 보증금액 등)을 확인할 수 있다.	23
9	신탁등기	부동산을 소유한 사람이 일정 금액의 신탁보수를 지불하고, 해당 부동산의 관리, 처분 등을 부동산 신탁회사에 위탁하여, 대내·외적으로 신탁 부동산의 소유권은 수탁자인 신탁회사에 모두 이전된다.	26
10	신탁원부	신탁되었을 때의 위탁자와 수탁자, 수익자에 대한 인적과 신탁조항(내용)이 기록된 서류로, 신탁원부의 열람은 단순히 등기부 열람만으로는 확인할 수 없으며 관할 등기소를 방문해 별도의 신탁원부를 발급받아 확인해야 한다.	26
11	개인회생	채무자가 장래 일정한 수입이 있을 것을 전제로 그 수입을 변제의 재원으로 삼아 원칙적으로 원금을 일부 성실히 변제하면 잔존 채무를 면책받을 수 있는 갱생형 제도	30
12	포괄적 중지명령	법원이 회생절차 개시를 결정할 때까지 모든 채권을 동결하는 조치로 강제집행·가압류·경매 등 절차가 중단된다.	30
13	최우선변제금	전입일자와 상관없이 일정 요건을 갖추면 보증금의 일정액을 최우선으로 변제받을 수 있는 금액. 다만, 담보물권 설정일자에 따라 그 한도액이 다르다.	31
14	중개보수	매매, 전월세 임대차 등 부동산 거래 시 개업공인중개사에게 지불해야 하는 보수로서, 상한요율한도 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정한다.	38
15	강통전세	임대인이 받은 대출과 전세보증금의 합계가 주택의 현재 매매가격보다 높아진 상태의 전세 계약	40

16	무자본 캡투자	임대차계약과 매매 계약을 동시에 진행하여 자기자본 없이 임차인의 전세보증금으로 신축빌라 등의 매매대금을 충당하는 투기성 거래	40
17	명의신탁	소유관계를 공시하도록 되어 있는 재산에 대하여 소유자 명의를 실소유자가 아닌 다른 사람 이름으로 해놓은 것	40
18	HUG 안심전세앱	국토부와 HUG에서 만든 앱으로 주택시세조화·위험성 진단, 임대인 정보, 악성 임대인 명단, 전세보증가입 신청, 임대보증 가입신청, 부동산중개업 조회 등의 기능을 제공한다.	41
19	상속재산관리인 제도	상속인이 수인(囚人)인 경우나 상속인의 존부가 분명하지 아니한 때 혹은 법원이 상속재산을 분리한 경우 그 재산관리를 위해 상속재산관리인을 둘 수 있다. 상속재산관리인은 관리행위를 하면서 상속재산의 원상을 유지할 권한이 있다.	43
20	묵시적 갱신	주택의 임대인 및 임차인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간 동안 계약갱신 거절, 계약조건 변경 등을 통지하지 않는 경우 만료가 됐을 때 전 임대차계약 조건과 동일한 조건으로 '자동연장'되는 것을 말한다.	47
21	전세보증금반환보증	전세보증보험은 임대차계약이 종료되었음에도 임대인이 정당한 사유없이 임차인에게 보증금을 반환하지 않는 경우 보험을 통해 돌려받는 제도로써, 서울보증보험(SGI), 주택도시보증공사(HUG), 주택금융공사(HF)에서 가입할 수 있다. 또한 전세보증금이 주택가격의 90%가 넘을 경우 가입이 불가할 수 있으며, 다가구주택 등의 경우에는 전순위채권과 다른 세입자들의 전순위 보증금액(후순위, 공실의 최우선변제금 포함)을 합한 금액이 주택가액의 80% 이내여야 가입이 가능하다.	48

22	소유권보존등기	그 부동산에 관하여 최초로 행하여지는 등기로서 이후에 일어나는 그 부동산에 관한 권리변동은 보존등기를 기초로 하여 이루어지게 된다.	51
23	민간임대주택에 관한 특별법 제49조	임대사업자는 임대사업자 등록이 말소되는 날(임대사업자 등록이 말소되는 날에 임대중인 경우에는 임대차계약이 종료되는 날)까지 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 하며, 위반 시 보증금의 10% 이하에 상당하는 금액(최대 3천만원)의 과태료가 부과될 수 있다.	53
24	가압류	법원이 채권자를 위해 나중에 강제 집행할 목적으로 재산을 숨기거나 임의 처분할 경우를 대비해 재판 등을 거치지 않고 채무자의 재산을 임시로 확보하는 제도	57
25	주택임대사업자	민간임대주택을 취득하여 임대사업을 할 목적으로 등록한다. 취득세, 재산세 등의 세제혜택을 받으나, 임대차계약 시 계약신고 및 부기등기, 계약 후 임대료 증액 제한과 임대보증금 보증 가입 등의 의무를 가진다.	62
26	임대보증금보증	주택임대사업자가 가입하는 보증보험으로 임대사업자가 임대보증금을 반환하지 않는 경우 임차인에게 임대보증금의 반환을 책임지는 보증상품으로 지방자치단체에 등록된 임대사업자는 모두 의무가입 대상이며, 가입 수수료는 임대인이 75%, 임차인이 25% 부담한다. 미가입 시 최대 3천만원의 과태료가 부과될 수 있다.	62
27	강제경매	근저당권, 유치권 등 실행할 담보가 없이 경매를 실시하는 경우로서, 많은 수의 피해자는 보증금 반환 소송을 통해 집행권원(집행력 있는 판결, 지급명령정본)을 확보해 경매절차에 돌입한다. 전세가가 매매가와 비슷하거나 높으면 경매를 통한 보증금의 전액 회수는 불가능하게 된다.	63
28	부동산 등기변동 알림서비스	소유자가 변경되거나, 압류 또는 근저당 설정 등 등기에 변동사항이 생겼을 때 서비스를 신청한 사람에게 알려주는 서비스	65




29	법인 소유 부동산	법인 소유 부동산은 시세보다 저렴한 전세매물이 나오는 경우가 많으므로 특이사항을 다방면으로 확인하는 등 각별한 주의가 필요하다.	65
30	계약금	계약을 체결할 때, 당사자의 한쪽이 상대방에게 교부하는 금전으로 계약금을 수취한 쪽은 그 계약을 해약할 경우에 손해 배상금을 지불해야 한다. 통상 거래액의 10%의 비율로 책정되는 경우가 많다.	68
31	중도금	부동산 등을 거래할 때 계약금과 잔금 사이에 일부 치르는 금액으로 통상 전세계약에서는 중도금 없이 계약금 - 잔금으로 이어지는 경우가 많다.	68
32	잔금	부동산 등을 거래할 때 마지막으로 치르는 돈. 잔금을 치를 때는 근저당 설정 등 등기변동 사항이 있는지 다시 한번 확인해야 한다. 통상 통상 거래액의 90%의 비율로 책정되는 경우가 많다.	68
33	위반건축물 (불법건축물)	건축물은 건축법, 도시계획법, 토지이용규제에 관한 법률 등 각 법률들이 요구하는 요건과 절차에 따라 건축되어야 한다. 위반건축물이란 배란다 불법확장, 옥탑방 증축, 근린생활시설을 주택으로 불법용도변경하여 임대하는 등 관련 법령을 위반하여 건축된 건축물을 말한다. 건축물은 건축허가를 받았다 하더라도 허가 받은 내용과 다르게 건축되는 경우에는 위반건축물이 된다. 위반건축물은 전세자금 및 매입 시 대출이 제한 받을 수 있어 주의를 요하므로, 건축물대장을 통해 반드시 확인해보아야 한다.	70
34	이행강제금	건축법을 위반해 허가권자인 지자체의 시정 명령을 받았는데도 주어진 기간 내 명령을 이행하지 않으면 건물 소유주에게 부과하는 벌금으로, 위반사항이 시정될 때까지 매년, 연 2회까지 부과될 수 있다.	71
35	DTI(총부채상환비율)	주택담보대출 차주의 원리금상환능력을 감안하여 주택 담보대출 한도를 설정하기 위해 도입된 규제 비율	73

36	20년 무이자 분할상환 (대위변제)	「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 경·공매 종료 후 전세보증금을 불완전하게 회수하여 전세대출을 일시에 상환할 수 없는 경우 20년간 무이자로 분할상환할 수 있는 제도	73
37	취득세	부동산을 취득했을 때 부과하는 세금	74
38	재산세	소유한 부동산에 대해 부과하는 세금	74
39	근린생활시설	주택가와 인접해 주민들의 생활 편의를 도울 수 있는 시설을 말하며, 규모와 시설의 종류에 따라 제1종과 제2종으로 나뉘어진다. 근린생활시설은 상가로 허가 받은 시설로, 주거시설이 아니기 때문에 전세자금대출이 불가능하고, 전세보증금반환보증에도 가입할 수 없다.	77
40	악성임대인	임차인에게 정당한 사유 없이 임차보증금을 변제하지 않은 상습 채무불이행 임대인을 『주택도시보증법』 제34조의5에 따라 상습 채무불이행자로 지정하여, 그 명단을 HUG 주택도시보증공사 홈페이지 등 정보통신망을 이용하여 공개 운영하고 있다.	78

03

참고문헌

【단행본 및 연구보고서】

- 경기도 전세피해지원센터, 「전세피해 예방을 위한 경기도 전세 피해 사례집」, 도서출판 청람, 2023. 
- 한국도시연구소·주거권네트워크 「전세사기·깡통전세 피해 가구 실태조사 및 피해 회복과 예방을 위한 제도 개선 방안」, 2023.10. 
- 한국도시연구소·주거권네트워크·민주사회를 위한 변호사모임, 「전세사기·깡통전세 피해 가구 실태조사 및 피해 회복과 예방을 위한 제도 개선 방안」, 2023.11.6. 
- 진제원 변호사, 「전세금 전세사기유형 및 피해방지, 손해배상 AZ (A to Z)」, 부크크 (BOOKK), 2024, 47~55쪽.
- 한국금융연구원 이보미 연구위원, 「우리나라 부동산 PF 구조의 문제점과 시사점」, 한국금융연구원, 32권 12호, 2023.6.10.~6.23.
- 한국부동산법학회, 「국민의 주거안정과 재산권보호를 위한 과제와 대응방안」, 한국부동산법학회 춘계학술대회, 2023. 5. 12.

【기사 및 보도자료】

- 국토교통부, 「목돈 안드는 전세 8월 중 출시」, 국토교통부 보도자료, 2013.8.13.
https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=88&id=95072552
- 국토교통부, 「보증금 3억, 1년에 38만원이면 100% 보장 받을 수 있다」, 국토교통부 보도자료, 2017.1.13.
https://molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=98&id=95078722
- 국토교통부, 「중소기업 취업 청년 전월세보증금 대출 지원 확대」, 국토교통부 보도자료, 2018.7.30.
https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=21&id=95081117

- 국토교통부, 「청년·신혼부부 버팀목 전세대출 한도가 확대됩니다」, 국토교통부 보도자료, 2022.10.4.
https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=2&id=95087258
- 국토교통부, 「법정부 차원의 「전세사기 예방 및 피해 지원방안」 발표」, 국토교통부 보도자료, 2023.2.2.
https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=3&id=95087855
- 국토교통부, 「전전한 임대 시장 조성 위해 임대보증 개선한다」, 국토교통부 보도자료, 2023.8.31.
https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=10&id=95088760
- 국토교통부, 「전세사기 피해자 지원 보완방안 마련」, 국토교통부 보도자료, 2023.10.5.
https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95088878
- 국토교통부, 「사망임대인의 전세사기 피해자에 대한 법률 지원 강화한다」, 국토교통부 보도자료, 2023.10.16.
https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=9&id=95088908
- 국토교통부, 「악성 임대인 명단 공개한다」, 국토교통부 보도자료, 2023.12.27.
https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95089212
- 국토교통부, 「『공인중개사법』·『교통안전법』 시행령 개정안 2일 국무회의 의결」, 국토교통부 보도자료, 2024.4.2.
https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95089619
- 국토교통부, 「전세사기 피해자 임대차계약 종료 전에도 더 낮은 금리의 기금대출로 변경하여 이자 부담 낮춘다」, 2024.6.2.
https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95089825
- 국토교통부, 「경매차익을 활용해 전세사기 피해자의 보증금 피해를 최대한 회복해 드립니다」, 2024.5.27.
https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95089807

- 기획재정부, 「정부 합동 「한국판 뉴딜 2.0 추진계획」 발표」, 기획재정부 보도자료, 2021.7.14.
<https://www.korea.kr/briefing/pressReleaseView.do?newsId=156461589>
- 김경민, 정다운, 조동현 기자, 「『빌라왕』 ‘건축왕’의 폭탄 돌리기... 전세사기 5가지 유형」, 매일경제, 2023.1.27.
<https://www.mk.co.kr/economy/view/2023/76090/>
- 김지선 기자, 「전세사기 피해 주택 11% 불법건축물이었다... "현행법상 불법 아냐"」, 대전일보, 2024.2.20.
<https://www.daejeonilbo.com/news/articleView.html?idxno=2114819>
- 박세아 기자, 「누구 위한 보증보험?...곡소리 나는 전세사기 피해자들」, 한국정경신문, 2024.3.8.
<http://kpenews.com/View.aspx?No=3152967>
- 박정훈 기자, 「"경매로 전세금 건지나 했는데"...임대인의 회생 신청이 '찬물'」, 조선일보, 2024.3.27.
https://www.chosun.com/national/national_general/2024/03/27/JGRRZIRNZZHSJFHMAO4LA6PTFI/
- 손민주 기자, 「“이자 대납 해준다더니”...보증금도 못 받아」, KBS뉴스, 2024.3.7.
<https://news.kbs.co.kr/news/pc/view/view.do?ncd=7908250&ref=A>
- 신유진 기자, 「전세사기 사각지대 '불법 근생빌라', 3년간 4300채 적발」, 머니S, 2023.10.20.
<https://www.moneys.co.kr/article/2023101917001988477>
- 심윤지 기자, 「전세사기 피해 지원책 무력화시킨...SGI의 ‘공문 한 장」, 경향신문, 2024.2.29.
https://www.khan.co.kr/economy/real_estate/article/202402290600055
- 신혜원 기자, 「까딱하면 전 재산 보증금 날릴라...확정일자 열람건 또 ‘역대 최대」 [부동산 360]」, 헤럴드경제, 2024.4.14.
<https://news.heraldcorp.com/view.php?ud=20240413050087>

- 이민재 기자, 「전세사기 피해자 연체정보 등록유예…최장 20년 무이자 분할상환 지원」, 조세일보, 2023.6.1.
<https://www.joseilbo.com/news/htmls/2023/06/20230601488332.html>
- 이예린·양민철 기자, 「'전세 안전판' 전입신고·확정일자, 모두 뚫렸다」, KBS뉴스, 2023.3.8.
<https://news.kbs.co.kr/news/pc/view/view.do?ncd=7621959>
- 이예슬 기자, 「[집피지기]'방공제'가 뭐기에…대출 5000만원 덜 나온다고?」, 뉴시스, 2022.2.5.
https://www.news1.co.kr/view/NISX20220204_0001747059
- 이민하 기자, 「'집주인 사망' 전세사기 피해자 구제절차 빨라진다」, 머니투데이, 2023.10.16.
<https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2023101609364877898>
- 주택도시보증공사, 「HUG, 전세금안심대출보증 가입요건인 전세보증금 기준 상향」, 주택도시보증공사 보도자료, 2021.12.17.
[https://www.khug.or.kr/hug/web/cs/no/csno000006.jsp?id=45&searchField=title&searchKeyword=%B0%A1%C0%D4%BF%E4%B0%C7%C0%CE&mode=S¤tPage=1&articleId=29662&t_title=%B0%D4%BD%C3%B9%B0%20%C0%D0%B1%E2%20\(%C0%FC%BC%BC%B1%DD%BE%C8%BD%C9%B4%EB%C3%E2%BA%B8%C1%F5%20%B0%A1%C0%D4%BF%E4%B0%C7%C0%CE%20%C0%FC%BC%BC%BA%B8%C1%F5%B1%DD%20%B1%E2%C1%D8%20%BB%F3%C7%E2](https://www.khug.or.kr/hug/web/cs/no/csno000006.jsp?id=45&searchField=title&searchKeyword=%B0%A1%C0%D4%BF%E4%B0%C7%C0%CE&mode=S¤tPage=1&articleId=29662&t_title=%B0%D4%BD%C3%B9%B0%20%C0%D0%B1%E2%20(%C0%FC%BC%BC%B1%DD%BE%C8%BD%C9%B4%EB%C3%E2%BA%B8%C1%F5%20%B0%A1%C0%D4%BF%E4%B0%C7%C0%CE%20%C0%FC%BC%BC%BA%B8%C1%F5%B1%DD%20%B1%E2%C1%D8%20%BB%F3%C7%E2)
- 천동환 기자, 「HUG "동시다발 보증금 사고 막는다"…악성 다주택자에 '강력 대응」, 신아일보, 2020.10.12.
<https://www.shinailbo.co.kr/news/articleView.html?idxno=1329549>
- 최광석 변호사, 「안전한 전세 계약 위해 마련된 임대차계약서 특약의 허와 실[최광석의 법으로 읽는 부동산]」, 매거진한경, 2023.6.22.
<https://magazine.hankyung.com/business/article/202306140007b>

- 김도현 기자, 「사회초년생 노려 40억대 전세 사기 벌인 일당, 모두 감형」, 뉴시스, 2024.5.24.
https://www.news1.co.kr/view/?id=NISX20240524_0002747135&cID=10807&pID=10800
- 선대식 기자, 「3493채 '빌라의 신' 전세사기의 전말」, 오마이뉴스, 2023.2.8.
https://www.ohmynews.com/NWS_Web/View/at_pg.aspx?CNTN_CD=A0002900326
- 박초롱 기자, 「전세사기주택 '셀프낙찰' 받았더니…대출거절에 두번 우는 피해자」, 연합뉴스, 2024.6.2.
<https://www.yna.co.kr/view/AKR20240601048300003?input=1195m>
- 김창성 기자, 「전세 사기 피해자, 2026년까지 등기 수수료 면제」, 머니S, 2024.5.23.
<https://www.moneys.co.kr/article/2024052315113738088>
- 김도현 기자, 「사회초년생 노려 40억대 전세 사기 벌인 일당, 모두 감형」, 뉴시스, 2024.5.24.
https://www.news1.co.kr/view/?id=NISX20240524_0002747135&cID=10807&pID=10800
- 김진성 기자, 「"전세금 빼돌린 집주인의 파산 인정"…세입자들 피눈물」, MBN, 2024.2.22.
<https://www.mbn.co.kr/news/society/5004983>
- 서형교 기자, 「"전세사기 피해자 DSR·LTV 규제 완화 1년 연장한다」, 연합뉴스, 2024.6.6.
<https://www.mbn.co.kr/news/society/5004983>
- 박주성 기자, 「[22대, 이 법안은 꼭]①'795억 전세사기'에 징역 10년?… '숨방망이' 처벌에 국민 분노」, 어셈블리인사이드, 2024.5.27.
<https://www.assemblyinsider.com/news/articleView.html?idxno=1847>

- 이호전 기자, 「전세 사기로 경매 넘어갔는데 단기임대…문 닫고 버틴다」, SBS, 2024.2.7.
<https://n.news.naver.com/article/055/0001129262>
- 김진성, 안지훈 기자, 「“전세금 빼돌린 집주인의 파산 인정”…세입자들 피눈물」, MBN, 2024.2.22.
<https://www.mbn.co.kr/news/society/5004983>
- 김도현 기자, 「사회초년생 노려 40억대 전세 사기 벌인 일당, 모두 감형」, 뉴시스, 2024. 5. 24.
https://www.newsis.com/view/?id=NISX20240524_0002747135&cID=10807&pID=10800

【인터넷 자료】

- 국토교통부, 「계약 전 필독! 부동산 계약 시 특약사항 이것만큼은 꼭!」, 블로그, 2023.9.8.
<https://blog.naver.com/mltmkr/223205870527>