

배포일시	2022. 8. 31.(수)		
담당 부서 <총괄>	주택정책관실	책임자	과 장 정진훈(044-201-3337)
	주택기금과	담당자	사무관 배기훈(3339), 최준녕(3338)
보도일시	2022년 9월 1일(목) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 9. 1.(목) 11:00 이후 보도 가능		

## 「전세사기 피해 방지방안」 발표

- 임차인 재산보호와 주거안정 지원을 위한 종합대책 마련 -

### ◆ 전세사기 피해 방지 3대 전략

#### ① 전세사기 피해 예방

##### ■ 임차인 정보제공 확대

- ①“자가진단 안심전세App” 구축, ②선순위 권리관계 확인권한 부여

##### ■ 안전한 거래환경 조성

- ①임대사업자 관리 강화, ②시장 감시기능 확대, ③공정한 가격산정체계 마련, ④고전세가율 지역 관리

##### ■ 임차인 법적권리 강화

- ①최우선 변제금액 상향, ②임차인 대항력 보강

#### ② 전세사기 피해 지원

##### ■ One-stop 서비스

- HUG 내 ‘전세피해 지원센터’ 설치

##### ■ 보증금 미반환 피해 지원

- ①저리 긴급 자금대출, ②전세보증금 반환보증 가입 지원

##### ■ 긴급 거처 제공

- HUG 강제관리 주택 등을 임시거처로 제공

#### ③ 전세사기 단속 및 처벌 강화

##### ■ 전세사기 단속 강화

- ①범정부 전세사기 특별단속, ②상시적 공조체계 구축

##### ■ 전세사기 관련자 엄중 처벌

- ①가해 임대사업자 및 자격사 처벌 강화, ②채권회수 전담반 운영

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 9.1일 임차인 재산 보호와 주거안정 지원을 위한 「전세사기 피해 방지방안」을 관계부처 합동으로 발표하였다.

- 최근 임대차 계약 종료 이후에도 보증금을 돌려받지 못하는 전세 피해가 증가하고 있고, 계약정보가 부족한 임차인을 노린 악의적 전세사기도 급증하고 있다.

\* (HUG 보증사고액, 억원) '18년 792→'19 3,442→'20 4,682→'21 5,790→'22.7월 4,279

\* (전세사기 검찰 송치건수, 경찰청) '19년 107건→ '20년 97건→ '21년 187건

□ 이에 정부는 지난 7.20일 윤석열 대통령 주재 제3차 비상경제민생 회의에서 「주거분야 민생안정 방안」을 발표하였고, 그 후속조치로 금번 전세사기 피해 방지방안을 마련하였다.

□ 그간 임차인은 위험성을 올바르게 판단할 수 있는 정보를 충분히 제공받지 못했고, 전세피해가 발생했을 경우 법률·금융 등 적절한 대응방법을 알지 못해 자력구제가 어려운 경우가 많았다.

- 또한, 조직적이고 지능적으로 진화하는 전세사기 수법에 효과적으로 대응하기 위한 범정부적 공조체계가 미흡했고, 전세사기 가해자에 대해서는 형사벌 이외의 별도 처벌근거가 미약하여 범죄를 예방하기에 한계가 있었다.

□ 정부는 전세사기 피해를 선제적으로 예방하고, 피해자를 촘촘하게 지원하는 동시에, 범죄에 대한 단속과 처벌을 더욱 강화하여 서민 임차인을 전세사기 피해로부터 빈틈없이 보호할 계획이다.

## 1. 전세사기 피해 방지방안

◆ 「전세사기 피해 방지방안」의 주요 내용은 다음과 같다.

### ① 전세사기 피해 예방

□ 전세사기는 계약주체 간 정보 비대칭에서 비롯되는 경우가 많다.

○ 시장 스스로 이상매물을 찾아내는 기능이 부족하고, 임차인이 안심하고 계약할 수 있는 법적 안전망도 충분하지 않은 실정이다.

○ 이에 정부는 계약주체 간 정보격차를 해소하고, 안전한 거래환경을 조성하는 동시에 임차인의 법적 권리를 강화할 계획이다.

## ① 임차인에게 폭넓은 정보가 제공됩니다.

### (1) 자가진단 안심전세 APP 구축

□ 임차인이 전세계약을 체결할 때, 적절한 전세거나 임대인의 세금 체납 여부 등에 대한 정보를 파악하지 못하는 정보 비대칭의 상황에 놓이게 되는 경우 전세사기의 위험은 높아지는데,

○ 현재 임차인이 위험거래를 판단할 수 있는 정보가 여러 곳에 산재해 있고, 신축빌라의 시세 또는 보증금을 상습적으로 반환하지 않은 악성 임대인 명단 등은 정보 자체가 공개되지 않아 전세피해에 대해 대비하기 어려운 실정이다.

□ 이에, 전세계약 시 임차인이 확인해야 할 주요 정보들을 모아 한 눈에 확인할 수 있도록 “자가진단 안심전세 App(가칭)”을 내년 1월에 출시한다.

○ 입주희망 주택의 적정 전세가와 매매가 수준에 대한 정보와 함께 악성임대인 명단\*, 임대보증 가입 여부, 불법·무허가 건축물 여부 등에 대한 정보도 제공될 예정이다.

\* 「주택도시기금법」 및 「민간임대주택법」 개정 필요

○ 또한, 청년·신혼부부 등 임대차 계약 경험이 적은 사회 초년생을 위해 임대차 계약 시 주의사항, 계약 이후 조치 필요사항과 같은

기초 정보들도 함께 제공할 계획이다.

## (2) **선순위 권리관계 확인권한 부여**

- 현재 전셋집이 경매에 넘어갈 경우 임차인의 보증금보다 우선적으로 변제되는 체납 세금 등이 얼마인지 임대인의 협조 없이는 확인할 수 없어 불확실성이 큰 실정이다.
- 이에, 정부는 임대주택의 선순위 권리관계에 대한 정보를 임차인이 확인할 수 있도록 제도를 개선한다.
  - 임차인이 계약 이전에 임대인의 체납 사실이나 선순위 보증금 등의 정보를 확인할 수 있는 서류를 요청할 경우 임대인이 의무적으로 제공하도록 하고,
  - 계약 후에도 임차개시일 전까지 미납 국세·지방세 등의 정보를 임대인 동의 없이도 임차인이 확인할 수 있도록 제도를 개선할 계획이다.
  - 이외에도, 임차인에게 선순위 권리관계를 확인할 수 있는 권한이 있다는 것을 공인중개사가 임차인에게 의무적으로 설명하도록 하고, 임대차 표준계약서에도 반영한다.

## ② **안전한 거래환경을 조성합니다.**

### (1) **임대사업자 관리 강화**

- 등록임대사업자는 지난해 8월부터 임대보증금 보증 가입이 의무화 되었음에도 여전히 가입하지 않은 임대사업자\*가 있고, 가입한 경우에도 임차인은 임대인의 보증가입 여부를 확인하기가 어려웠다.

\* 제도 시행 이후 총 101호의 미가입 사례 적발, 과태료 최대 3,000만원 부과

- 이에, 등록임대사업자가 보증가입을 신청하는 경우 임차인이 안심할 수 있도록 HUG가 임차인에게 즉시 통보하고, 임차인이 HUG

홈페이지 또는 자가진단 안심전세 App을 통해 임대사업자의 보증가입 여부를 확인할 수 있도록 할 계획이다.

- 아울러, 등록임대사업자의 보증가입 준수 여부도 상시 점검할 예정이다.

## (2) 공인중개사 등의 시장 감시기능 확대

□ 그간 전세사기 의심매물이 시장에 나올 경우 공인중개사 등 시장 참여자들의 자발적인 신고가 미흡한 측면이 있었다.

- 이에 공인중개사 등이 전세사기 의심매물 등을 발견하여 지자체에 신고할 경우 포상금(예 : 50만원)을 지급할 수 있도록 제도를 마련할 계획이다.

## (3) 신축빌라 등에 대한 공정한 가격산정체계 마련

□ 그간 신축빌라 등 시세를 확인하기 어려운 주택의 경우 HUG 보증에 가입할 때 집값을 실제보다 높게 부풀리는 방법 등으로 이른바 깡통전세 계약을 유도하는 사례가 많았다.

- 이에, 주택의 적정 시세가 반영될 수 있도록 믿을 만한 감정평가사를 추천 받아 가격을 산정하고, 공시가 적용을 기존 150%에서 140%로 낮추는 등 주택가격 산정체계를 개선한다.

\* 공시가 적용비율은 현실화율(71.5%)을 고려하여 개선(150% → 140%)하고, 의뢰인과 평가사 간 결탁이 없도록 감정평가사협회 추천제 활용

## (4) 고전세가율 지역 관리

□ 현재 아파트나 빌라 등의 전세가율 정보는 표본 추출 방식으로 공개하고 있으며, 빌라는 시·도 단위로만 공개되고 있어 임차인이 임대차 계약시 활용하기에 다소 미흡한 실정이다.

- 이에, 정부는 매월 실거래 정보를 기반으로 아파트와 빌라 등의 전세가율을 전국은 시·군·구 단위, 수도권은 읍·면·동 단위로 확대하여 공개하고, 보증사고 현황과 경매낙찰 현황도 시·군·구 단위로 제공할 방침이다.
- 또한, 전세피해가 우려되는 지자체는 별도로 통보하고, 지자체와 중개사 등을 통해 이상거래 및 위험매물 등에 대한 점검을 실시하는 한편,
  - 임대차 계약 시 확인해야 하는 주의사항 등을 핵심 체크리스트, 카드뉴스 등으로 배포하는 등 홍보도 병행할 계획이다.

### ③ 임차인의 법적 권리가 강화됩니다.

#### (1) 최우선 변제금액 상향

- 현행 「주택임대차보호법령」을 통해 임차인이 담보설정 순위와 관계 없이 보증금 중 일정 금액을 우선 돌려받을 수 있도록 최우선 변제금액 제도를 운영하고 있다.

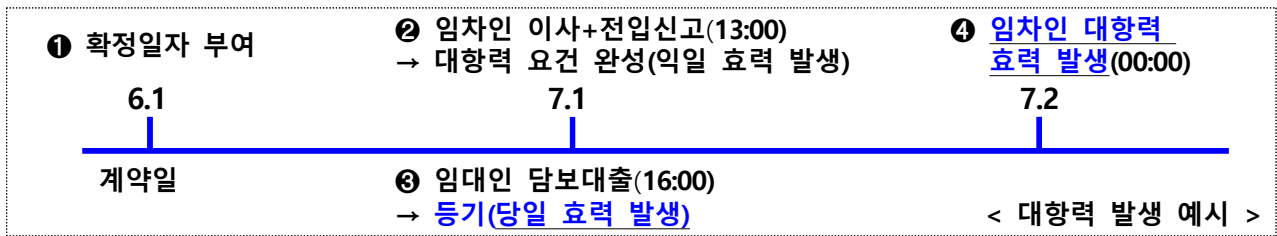
\* 최우선변제금 : 서울(5천만원), 과밀억제권역(4.3천), 광역시(2.3천), 그 외(2천만원)

- 정부는 임대차 보증금 통계와 권역별 임대차 시장 현황 등 제반 여건을 검토하여 올해 4분기에 최우선 변제금액 상향을 추진할 계획이다.

#### (2) 임차인 대항력 보강

- 임차인의 대항력이 전입신고 다음 날 발생하는 점을 악용하여, 집주인이 임차인의 대항력 발생 전에 주택을 매도하거나 근저당을 설정하는 등 임차인 보증금 보호가 취약해지는 사례가 많았다.

\* 대항력은 현행법상 ①주택 인도(이사), ②전입신고를 모두 마친 다음날부터 발생



- 이에, 임차인의 대항력 효력이 발생할 때까지 임대인이 매매나 근저당권 설정 등을 하지 않는다는 특약을 계약서에 명시하도록 주택임대차 표준계약서를 개선한다.
- 아울러, 현재 집주인이 담보대출을 신청할 때 임대차 계약 사실을 알리지 않는 경우 은행이 확인하기 어렵고, 이에 따라 금융기관이 담보권을 대항력이 발생하기 전에 설정하는 경우 임차인은 보증금을 돌려받기 어려운 상황에 처하는 경우가 있었다.
- 앞으로, 은행이 담보대출을 실행할 때 해당 물건의 확정일자 부여 현황을 확인하고, 대항력이 발생하지 않은 임차인의 보증금까지 감안할 수 있도록 시중 주요은행과 협의할 계획이다.

## 2 전세사기 피해 지원

- 전세사기에 대한 선제적 예방조치에도 불구하고 예기치 못한 전세 피해가 발생할 수 있다는 점을 고려하여 피해자에 대한 촘촘한 지원도 병행할 계획이다.

### 1 피해 회복을 위한 원스톱 서비스를 제공합니다.

- 전세사기 피해자는 대부분 일반인으로 전세사기를 당했을 때 적절한 대응방법을 알지 못해 신속한 피해회복에 어려움을 겪는 경우가 많다.
- 이에 '전세피해 지원센터'를 설치하여, 전세사기 피해자를 대상으로



금융서비스, 임시거처 마련, 임대주택 입주, 법률상담 안내 등을 원스톱으로 제공한다.

- 이달 내 시범센터를 설치한 후 HUG 지사나 주거복지센터 등 지역 거점을 활용하여 단계적으로 확대해나갈 계획이다.

## ② 돌려받지 못한 보증금을 대신할 자금을 지원합니다.

### (1) 저리 긴급 자금 대출

- 전세사기로 인해 목돈을 잃어버린 피해자는 새로운 거처를 마련하기 위한 자금이 간절하다.

- 이를 고려하여 내년부터 주택도시기금을 활용해 전세사기 피해 임차인을 대상으로 1%대 초저리 자금대출을 지원한다.

\* (대출한도) 가구당 1.6억원, (금리) 연 1%대 수준, (기간) 최대 10년 등

### (2) 전세보증금 반환보증 가입 지원

- 전세피해가 발생한 경우 보증금을 대신할 수 있도록 HUG 보증상품을 제공하고 있으나 보증료 부담 등으로 가입률은 저조한 상황('21년 기준 18%)이다

- 이에, 전세사기에 특히 취약한 청년과 신혼부부 등을 대상으로 보증료를 추가 지원하여 보증 가입을 유도할 계획이다.

## ③ 당장 살 곳이 없는 경우 긴급 거처를 제공합니다.

- 전세사기 피해자는 자금 확보와 적정 거주지 물색 등 새로운 거처를 구하기까지 상당한 시간이 소요되어 주거 불안에 노출된다.

- 이에, HUG가 강제관리 중인 주택 등을 시세의 30% 이하로 임시거처로 사용할 수 있도록 제공하여 임차인의 긴급 주거불안을 해소한다.



### ③ 전세사기 단속·처벌 강화

- 악의적인 전세사기가 더 이상 시장에 발 붙이지 못하도록 단속과 처벌을 강화한다.

#### ① 전세사기 단속이 강화됩니다.

- 전세사기 범죄가 점차 조직화, 지능화되고 있으나, 효과적인 수사와 단속을 위한 범정부적인 공조체계는 부족했다.
- 이에, 국토부와 경찰청은 지난 7월부터 긴밀히 공조하여 ‘전세사기 특별단속’을 실시하고 있다.
  - 국토부는 이미 약 1만4천 건의 전세사기 의심자료를 경찰청에 제공(8.24)하였고, 경찰청은 이를 바탕으로 수사에 박차를 가하고 있다.
  - 앞으로도 분기별 자료제공, 단속·수사 진행방식 고도화 등 상시적 공조체계를 구축하여 전세사기 근절에 총력을 다할 계획이며, 9월 중에는 ‘전세피해 지원센터’ 개소식과 연계하여 기관 간 MoU도 체결할 예정이다.

#### ② 관련자는 엄중히 처벌합니다.

- 전세사기를 공모한 임대사업자나 공인중개사·감정평가사 등 관련자에 대한 처벌근거가 「형법」상 사기죄 등에 국한되어 경각심을 고취시키는데 한계가 있고, 부정이익을 환수하는 시스템도 미흡한 상황이다.
- 앞으로는 전세사기에 연루된 임대사업자는 사업자 등록을 불허하고, 기존에 등록된 사업자의 경우 등록을 말소하는 등 벌칙을 강화한다.

- 또한, 공인중개사, 감정평가사 등 자격사들을 대상으로도 결격사유 적용 기간과 자격 취소 대상행위를 확대하는 등 처벌을 강화한다.
- 아울러, 부정 이익을 빈틈 없이 회수하기 위해 악성 채무자로부터 채권을 집중적으로 회수하기 위한 HUG 내 전담조직도 운영한다.
- 정부는 관계부처 합동으로 마련한 이번 「전세사기 피해 방지방안」을 토대로, 전세사기 범죄로부터 임차인의 재산을 보호하고 주거안정을 지원하기 위해 최선을 다할 계획이다.
- 이달 전세피해 지원센터를 개소하고 국토부와 경찰청 간 업무 양해각서(MoU)를 체결하는 것을 시작으로, 대책에 담긴 세부 과제들을 차질없이 이행해 나간다는 방침이다.
- 대부분의 과제는 연내 이행하는 것을 목표로 하고, 법률 개정이 필요한 과제들은 늦어도 내년까지는 시행될 수 있도록 국회와 긴밀히 협의해 나갈 계획이다.
- 원희룡 국토교통부 장관은 “정부는 전세사기를 확실하게 뿌리 뽑기 위해 피해를 미리 예방하고, 부득이하게 발생한 피해는 신속하게 구제하는 한편, 범죄자에 대해서는 일벌백계한다는 원칙 하에 금번 대책을 마련하였다”고 밝혔다.
- 또한, “청년층이나 서민들에게 전세자금은 전 재산이나 다름 없다”고 하면서, “더 이상 전세사기 범죄로 가정이 망가지는 비극이 일어나지 않도록 정부가 가진 모든 역량을 동원하겠다”고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 주택기금과	책임자	과 장	정진훈 (044-201-3337)
		담당자	사무관	배기훈 (044-201-3339)
			사무관	최준녕 (044-201-3338)
<고전세가율 등>	국토교통부 주택임대차지원팀	책임자	과 장	박동주 (044-201-3321)
		담당자	사무관	장은석 (044-201-4150)
<임대 사업자>	국토교통부 민간임대정책과	책임자	과 장	정천우 (044-201-4100)
		담당자	사무관	김민아 (044-201-4477)
<중개사>	국토교통부 부동산산업과	책임자	과 장	백승호 (044-201-3411)
		담당자	사무관	연규성 (044-201-3413)
<감평가>	국토교통부 부동산평가과	책임자	과 장	이 랑 (044-201-3422)
		담당자	사무관	김관식 (044-201-3432)
<특별 단속>	국토교통부 부동산거래분석기획단	책임자	팀 장	김진후 (044-201-3606)
		담당자	사무관	김동환 (044-201-3590)
<선순위 권리관계>	기획재정부 조세법령운용과	책임자	과 장	배병관 (044-215-4211)
		담당자	사무관	현원석 (044-215-4151)
	행정안전부 지방세정책과	책임자	과 장	이현정 (044-205-3802)
		담당자	서기관	홍자은 (044-205-3811)
<선순위 권리관계 등>	법무부 법무심의관실	책임자	서기관	임성택 (02-2110-3164)
		담당자	법무관	이재상 (02-2110-3733)
<특별 단속>	경찰청 경제범죄수사과	책임자	총 경	김종민 (02-3150-2037)
		담당자	경 정	김현수 (02-3150-2468)
<안심전세App , 전세보증>	주택도시보증공사 개인보증처	책임자	처 장	이창하 (051-955-5720)
		담당자	팀 장	윤서우 (051-955-5721)
<저리대출, 긴급거처 등>	주택도시보증공사 전세피해구제반	책임자	반 장	김성탁 (051-955-5840)
		담당자	팀 장	강현정 (02-3771-6371)
<채 권 회수>	주택도시보증공사 채 권 회수전담단	책임자	반 장	박종윤 (02-6123-8210)
		담당자	팀 장	양귀호 (02-6123-8221)

## 향후 추진계획

주요 추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
<b>1. 전세사기 피해 예방</b>			
<b>(1) 임차인에게 폭넓은 정보가 제공됩니다</b>			
❶ 자가진단 안심전세App 구축	-	'23.1	HUG
❷ 권리관계 확인권한 부여	주임법 개정안 발의 국세징수법 개정안 발의 지방세징수법 개정안 발의	'22.4분기	법무부·국토부 기재부 행안부
<b>(2) 안전한 거래환경을 조성합니다</b>			
<b>❶ 임대사업자 관리 강화</b>			
① 보증가입 사실통보	-	'22.4분기	HUG
② 보증가입 의무 준수여부 점검	-	'22.4분기	민간임대 정책과
<b>❷ 공인중개사 자정작용 강화</b>			
① 전세사기 신고 권장 및 포상	중개사법 개정안 발의	'22.4분기	부동산 산업과
<b>❸ 공정한 가격산정체계 마련</b>			
① 보증가입 시 가격산정체계 개선 등	HUG 내규 개정	'22.4분기	HUG
<b>❹ 고전세가율 지역 관리</b>			
① 지역별 전세가율 등 공개	-	'22.9~	임대차지원팀
② 고전세가율 지역 주의사항 홍보	-	'22.9~	임대차지원팀
<b>(3) 임차인의 법적 권리가 강화됩니다</b>			
❶ 최우선 변제금액 상향	주임법 시행령 개정	'22.4분기	법무부
<b>❷ 임차인 대항력 보강</b>			
① 임대차 표준계약서 개정	-	'22.4분기	법무부
② 대출 심사절차 개선	시스템 개선	'22.4분기	임대차지원팀
<b>2. 전세사기 피해 지원</b>			
<b>(1) 피해 회복을 위한 원스톱 서비스를 제공합니다</b>			
❶ 전세피해 지원센터 설치	-	'22.9~	HUG
<b>(2) 돌려받지 못한 보증금을 대신할 자금을 지원합니다</b>			
❶ 저리 자금 대출	기금운용계획 변경	'23.1	주택기금과
❷ 전세보증금 반환보증 가입 지원	-	'23.1	주택기금과
<b>(3) 당장 살 곳이 없는 경우 긴급 거처를 제공합니다</b>			
❶ 전세사기 피해자 긴급 주거지원	-	즉시	HUG
<b>3. 전세사기 단속·처벌 강화</b>			
<b>(1) 전세사기 단속이 강화됩니다</b>			
❶ 전세사기 특별단속	-	'22.7~'23.1	부동산 거래분석 기획단
❷ 상시적 공조체계 구축	국토부·경찰청 MoU 체결	'22.9~	
<b>(2) 관련자는 엄중히 처벌합니다</b>			
❶ 전세사기 임대사업자 벌칙 강화	민임법 개정안 발의	'22.4분기	민간임대 정책과
❷ 전세사기 가담 자격사 처벌 강화	중개사법, 감평사법 개정안 발의	'22.4분기	부동산산업과 부동산평가과
❸ 채권회수 전담반 운영	HUG 내규 개정 등	'22.9~	HUG