전세사기 피해사례 발표

- 1139채 빌라왕 김대성 사망 사건

피해현황 개요

01. 전세사기 임대인 김대성 사망사건

- 2022년 10월 12일 임대사업자 김대성 씨가 질병으로 인해 급사
- 사망 직전까지 1139채 이상의 부동산을 조직적인 무자본 갭투자 방식으로 매입, 보증금 고의 미반환 & 갈취 (피해액 2000억 이상 추산)
- 피해자의 전세 보증금을 편취하여 유흥비로 탕진했으며, 유흥가의 큰손 '천빌라'로 알려짐
- 피해자 규모는 현재 네이버 카페 가입자 기준 800명 이상, 카카오톡 오픈채팅방 기준 450명 수준
- **임대인에 대한 수사 차질**(사망한 피의자 공소권 없음 처리)
- 임대인 사망으로 인해 상속 절차 진행중이며, **보증금 반환을 청구할 대상이 불분명한 상황**

수백 채 전세 사기 혐의로 수사받던 '빌라왕'..호텔서 숨진 채 발견

입력 2022-10-13 13:56 | 수정 2022-10-13 13:58

[단독] "그는 바지일뿐…" 피해자들이 말하는 '빌라왕' 사망 사건의 진실

[제1589호] 2022.10.17 11:08

피해현황 개요

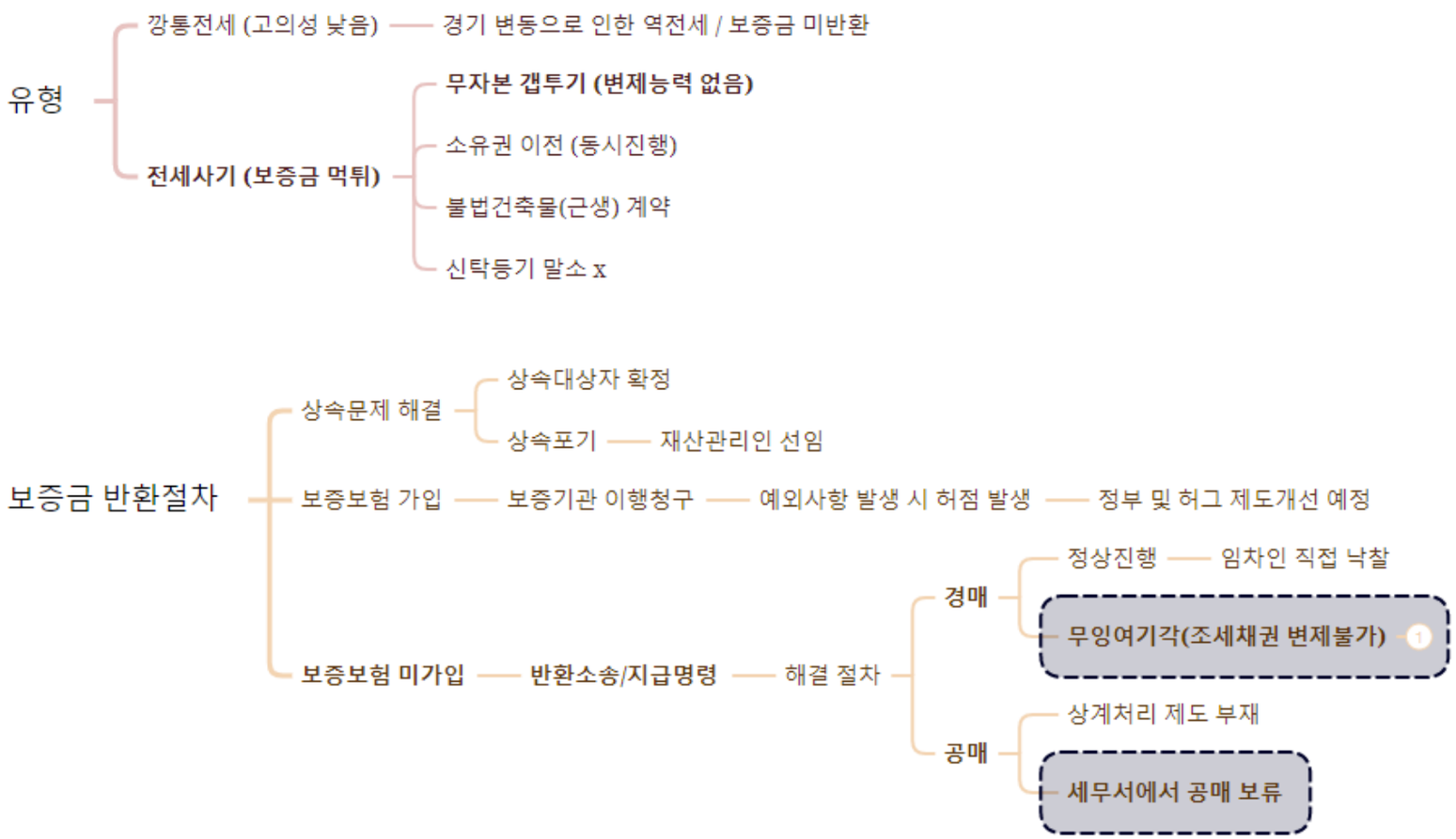
02. 발표자 실제 계약현황

- **계약기간** : 2021.11.19 – 2023.11.18 (계약 1회차)
- **계약금액** : 2억 1천만원 (자기자본 9천만원 + 은행 대출 1억 2천만원)
- **대항력** : 2021.10.22 확정일자 날인 & 2021.11.19 점유 & 전입신고 / 2022.01.27 세무서 최초 압류 시점보다 우선함
- **보증보험 가입 관련**

  – 임대인의 전세반환보증보험 가입 조건으로 계약완료

  – 계약일 이전, 대위변제 전력으로 인해 보증보험 블랙리스트 등재 추정

  ⇒ **임대인 측에서 임차인을 기망했고, 임차인은 계약 이전 파악할 수 있는 방법 없음**



피해현황 개요

03. 권리관계 변동

- **계약 당시 등기부등본 상 저당권 및 압류내용 전혀 없음** (왼쪽 사진)
- <u>등기부등본 상 민간임대주택 부기사항은 해당 주택의 권리관계가 매우 안전하다는 인상을 부여함</u>

  "이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임"
- **2022년 1월 포천세무서 압류, 2022년 8월 주택도시보증공사(HUG) 가압류 등기** (오른쪽 사진)

2021.10.12 기준 등기부등본

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년2월9일 제22010호		소유자 김효기 540417-******* 서울특별시 송파구 잠실로 62, 339동 1501호 (잠실동,트리지움)
2	소유권이전	2021년4월2일 제57773호	2021년4월1일 매매	소유자 김대성 800802-******* 경기도 연천군 청산면 청창로326번길 60 거래가액 금200,000,000원
2-1	민간임대주택등기	2021년4월2일 제57774호	2021년3월23일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울동부지방법원 등기국

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. * 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2021년10월12일 17시30분06초 2/2

출력일시 : 2021년 10월 12일 17시 30분 11초 2 / 3

2023.02.17 기준 등기부등본

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년2월9일 제22010호		소유자 김효기 540417-******* 서울특별시 송파구 잠실로 62, 339동 1501호 (잠실동,트리지움)
2	소유권이전	2021년4월2일 제57773호	2021년4월1일 매매	소유자 김대성 800802-******* 경기도 연천군 청산면 청창로326번길 60 거래가액 금200,000,000원
2-1	민간임대주택등기	2021년4월2일 제57774호	2021년3월23일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
3	압류	2022년1월28일 제14627호	2022년1월27일 압류(동두천지서-터5977)	권리자 국 처분청 포천세무서장
4	가압류	2022년8월11일 제101443호	2022년8월11일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2022카단103769)	청구금액 금1,462,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동,부산국제금융센터) (서울서부관리센터)

열람일시 : 2023년02월17일 15시56분33초 2/3

피해현황 개요

04. 피해자 사례 취합

1. 조사기간 : 2022.12.26 – 2022.02.21

2. 조사방식 : 김대성 전세사기 피해 보증보험 미가입자 120명 조사

3. 총 계약금액 : 약 260억(25,892,044,000원)

4. 평균 계약금액 : 약 2억 2천만원 (218,527,927원) / 중위값 : 2억 2천만원 (220,000,000원)

5. 최소 계약금액 : 7천9백만원 (79,000,000원) / **최대 계약금액 :** 3억 4천 5백만원 (345,000,000원)

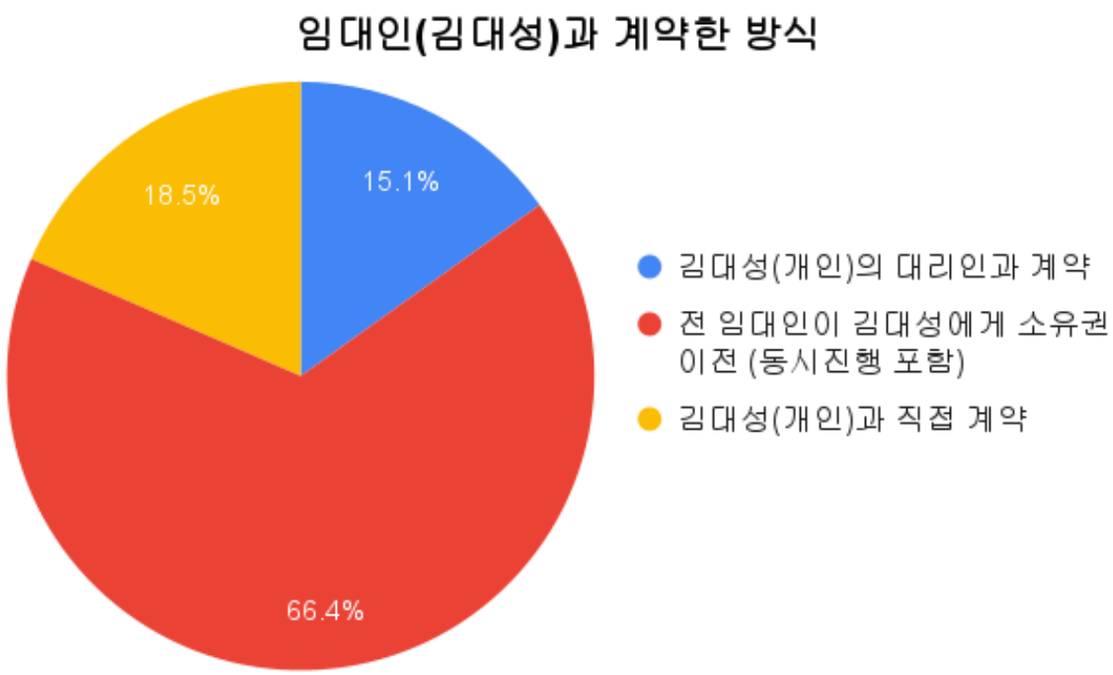
6. 계약방식 : 소유권 이전(66%) 〉 임대인과 직접계약(18%) 〉 대리인과 계약(15%)

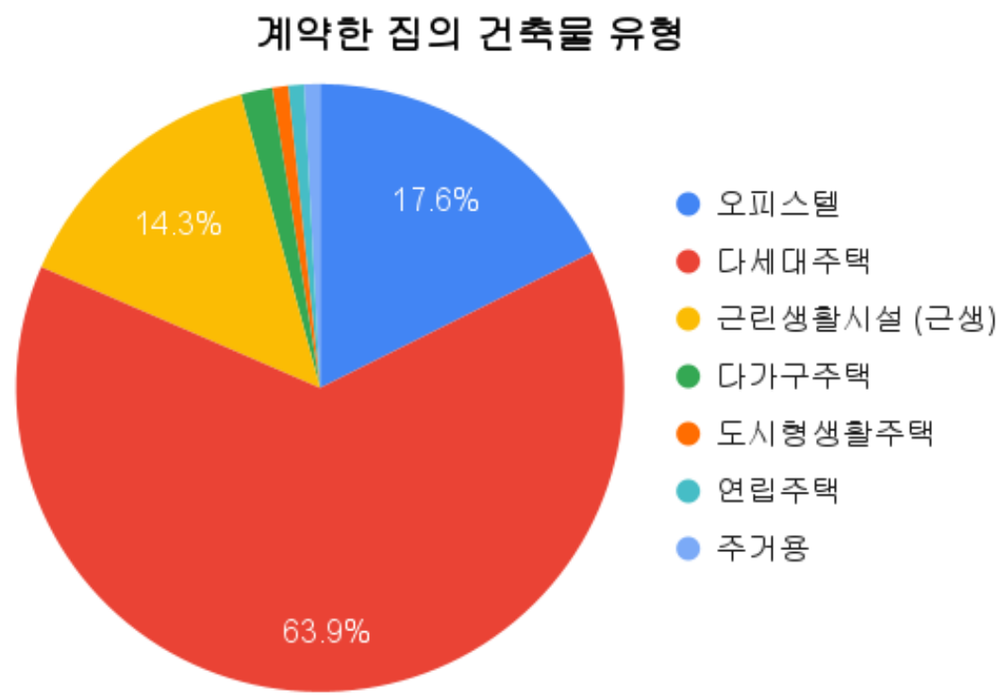
7. 보증보험 미가입 사유 :

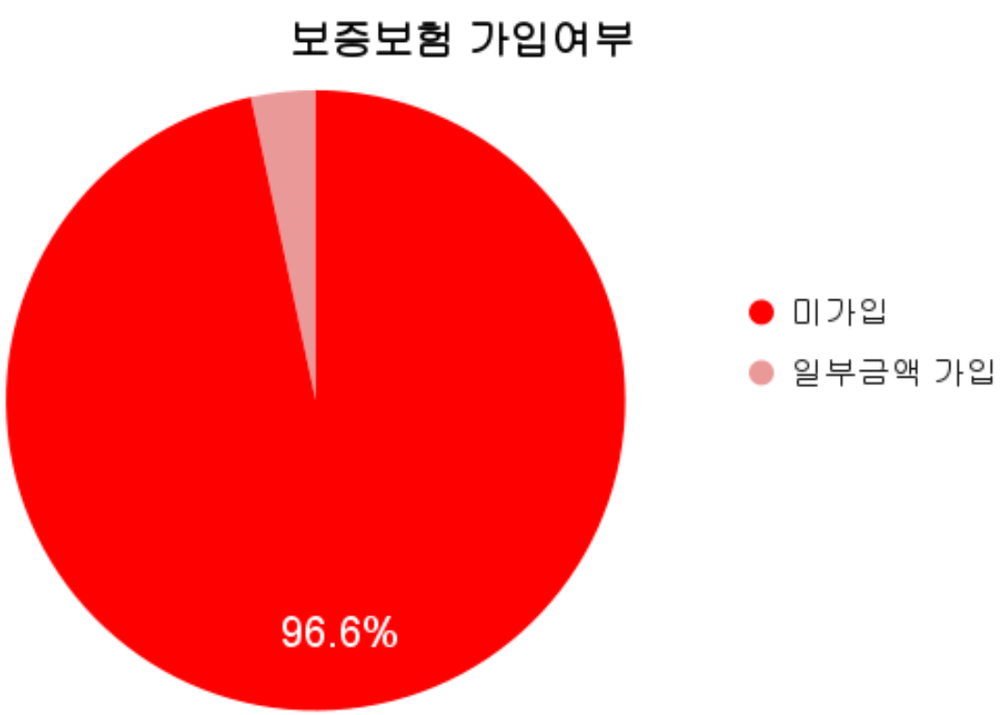
– 임대인 기망행위(40%) 〉 임대인 블랙리스트(20%) 〉 근생 시설 거주(14%) 〉 보증기준금액 부적합(11%) 〉 기타(15%)

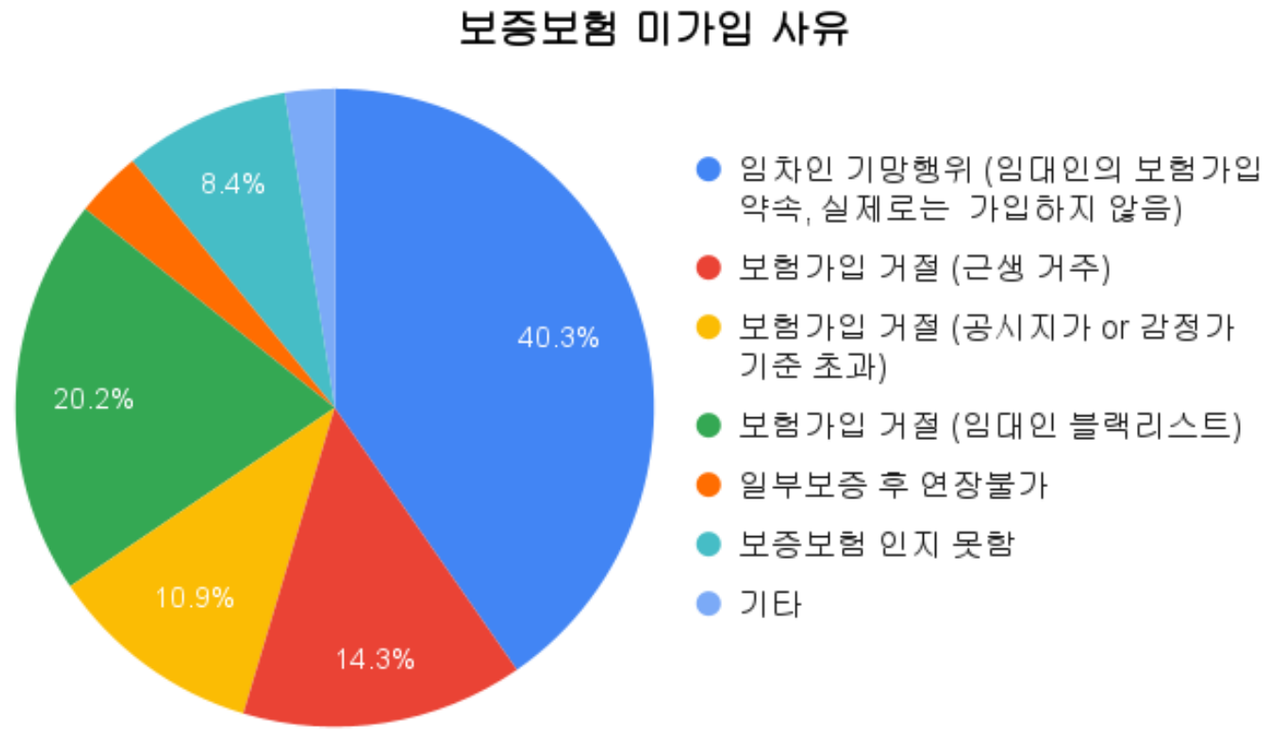
피해현황 개요

04. 피해자 사례 취합









보증보험 미가입자 문제해결 쟁점

01. 정확한 피해 실태 파악 불가

1. 사망한 임대인이 소유한 주택 1,139채는 언제 기준인지 불명확함
⇒ **정확한 소유주택 숫자가 확인되지 않고 있으며, 정확한 피해인원 및 보증금 규모 또한 파악이 되지 않음**

2. 전체 피해자들이 현황을 빠르게 파악하고 문제 해결을 위해 힘을 모아야 하지만, 피해자 카페 기준 825명(언론, 유관기관 포함), 오픈채팅방 인원 450명에 그치는 등 **아직 피해자의 1/3 이상 피해 사실을 인지하지 못하는 것으로 추정**
⇒ 관련하여 국토부에 여러 창구를 통해 질의하였으나 개인정보 문제상 임의로 해당 정보를 수집하거나 활용할 수 없다고 함
⇒ 국토부에서 주도하여 정부 차원의 전수조사 실시 요청을 민원 접수했으며, 답변 대기중

3. 피해자들이 정부 대상으로 요구하는 것은 모든 정보를 무차별적으로 공개하라는 것이 아님!
피해 현황을 정확히 파악하고, 피해자 유형을 분류하여 각 상황에 맞는 대책을 세우라는 것!!!

- **등기시스템, 전월세신고시스템, 세무 시스템, 수사 시스템**
  임대인 및 임대인이 대표인 법인이 소유한 주택의 숫자, 재산규모(매매가 총액/전세보증금 총액), 계약인원, 체납세액 등 조회
- **허그 심사내역 활용** : 집주인의 허그 블랙리스트 등재 시점 및 보험 가입거절 내역, 대위변제 금액 등 정보 취합

⇒ **보증보험 가입자/미가입자 분류하여 각 피해자들에 대한 안내문 우편 발송 요청**

보증보험 미가입자 문제해결 쟁점

01. 정확한 피해 실태 파악 불가

1. 국토부 대상으로 3차례 민원접수했으나 전수조사가 불가한 구체적인 사유나 근거조항을 밝히지 않고 있음.
2. 공개민원 신청번호 : 1AA-2303-1067855 (열람가능)

답변일	2023-05-03 12:17:31
처리결과 (답변내용)	평소 국토교통부 주택정책에 많은 관심과 애정을 가져주신 점 감사드리며, 귀하께서 국민신문고를 통해 문의하신 사항에 대하여 다음과 같이 답변 드립니다. 1. 민원(질의) 요지 국토부에서 HUG 블랙리스트 등 임대인의 정보를 제공받아, 국가 시스템을 활용하여 전세사기 피해가 예상되는 임차인을 파악하여 사전에 위험성을 알려줄 필요 2. 답변 내용 귀하께서 요청하신 사항은 국가시스템을 통해 수집한 임대인과 임차인의 개인정보 활용을 전제로 하고 있으며, 각각의 시스템은 개별법에 따라 개인정보 수집의 목적을 정하고 있습니다. 한편, 개인정보보호법에서는 개별 수집된 개인정보의 활용이 가능한 경우를 엄격히 제한하고 있으며,전세피해지원 업무를 위한 임대인·임차인의 개인정보 활용 가능 여부에 대한 법률자문 결과, 전세사기 전수조사를 위한 개인정보 활용은 어려운 것으로 검토되었습니다. 우리 부는 전세사기 예방 및 피해지원을 위해 안심전세 App을통하여 임대인의 HUG 전세보증금반환보증 가입 금지 여부, 과거 보증금 미반환으로 HUG가 대위변제한 보증사고 이력 등의 정보를 제공(임대인 동의 시)하고 있으며, 매매시세, 전세가율 및 전세계약 후 등기변동사항 알림 등도 제공하고 있습니다.아울러,'23년 하반기부터는 상습채무불이행자(HUG 블랙리스트)도 공개할 계획입니다. 이러한, 안심전세 App의 기능 고도화를 통해 현재 거주 중인 주택에 대한 전세사기 위험성을 편리하게 확인할 수 있게 됩니다. 우리 부는 앞으로도 전세사기의 위험을 파악하고 예방할 수 있도록 최선의 노력을 다하겠습니다. 3. 그 밖에 문의사항이 있으시면 국토교통부 주택임차인보호과 서정아 주무관(☎044-201-4422)에게 연락주시면 성심성의껏 답변해드리겠습니다. 감사합니다.

판단근거 요청했으나, 구체적인 내용 미공개

질의와 무관하며 실효성 낮은 대책 나열

보증보험 미가입자 문제해결 쟁점

01. 정확한 피해 실태 파악 불가

* 기존 법령상 전세사기 전수조사가 불가하다면, 정부여당에서 제시한 특별법안의 심의위원회 직권조사 및 국토부 기획조사는 어떤 법적 근거로 추진하고자 하는지 명확히 밝혀야함.

2 지원대상 확인절차

□ 국토부 내 **전세사기 피해지원위원회***를 설치하고, **시 · 도는 신청 접수**(접수 즉시 국토부 통보), **기초조사** 등의 역할 수행

* 국토부 내 민관합동 20인 이내 설치(관계기관 및 법률·세무 등 전문가)

□ **피해자 인정신청**은 **임차인**이 하며, **전세사기 피해지원위원회**에서 ❶~❻ 요건 모두 **충족 여부**를 판단하여 피해자 여부 **최종 결정**

○ **지자체 기초조사**와 병행하여 **위원회 직권조사**도 가능

신청	⇨	기본요건 조사·확인	⇨	심의의결	⇨	피해자 결정
전세피해자		시·도		피해지원위원회		국토부

〈04.27「전세사기 피해자 지원 및 주거안정 방안」, 2p〉

Ⅳ. 전세사기 처벌 강화

(1) 수사강화

□ **국토부 기획조사***를 **대폭 확대**(現 1차 조사: 9천건 → 하반기 2차조사: 4만건)하고, 조사과정에서 전세사기 의심 건은 **선제적 수사의뢰**

* 현재 1차 기획조사(`23.1~`23.5) 실시 중으로 9천건 의심사례 선별 후 2,091건 조사중

□ **2차 범부처 특별단속**(~'23.7)도 실시하여 전세사기 **지속 근절**

〈04.27「전세사기 피해자 지원 및 주거안정 방안」, 8p〉

보증보험 미가입자 문제해결 쟁점

02. 상속 문제 해결

1. 사망한 임대인의 상속(포기) 과정을 진행중이며 유족은 세금 및 변제 부담으로 인해 상속포기를 진행중

2. 현재 최우선 상속인 부모가 상속포기했으나, 이후 정확한 진행 상황은 알려진 것이 없으며 **상속 문제가 확정되지 않아** 계약만료를 앞둔 임차인들은 내용증명 발송, 임차권등기 결정문 송달, 보증금반환소송 등 **법적, 행정적 절차 집행에 차질을 빚음**

3. 최종 상속포기 확정 및 상속재산관리인을 선임하기 위해서는 몇 년이 걸릴 수도 있는 상황이며, 상속포기 이후 상속재산관리인 선임 시, 재산규모 파악 및 상속재산관리인 선임보수 등에 대한 계획이 정해진 것이 없어 상속포기 이후 행정 절차 또한 불확실

4. 원활한 재산 처분 및 채무 변제를 위해 상속재산파산 등의 대안이 거론되고 있지만, 개인 채권자가 추진하기는 불가능
   - 조세채권을 보유한 세무관청(국세청) 또는 대위변제 전력이 있는 보증기관(HUG)에서 상속재산 파산 추진 가능

⇒ 원활한 상속(포기) 절차를 위해 범정부 차원의 추적 및 대응이 필요함

상속 순위	상속인	현 상황
1순위	피상속인의 직계비속 (자녀, 손자녀)	해당사항 없음
2순위	피상속인의 직계존속 (부모, 조부모)	2023.03.08 상속포기 확정
3순위	피상속인의 형제자매	해당사항 없음
4순위	피상속인의 4촌 이내의 방계혈족 (삼촌, 고모, 이모 등)	현재 상속인 20명 이상 확인

보증보험 미가입자 문제해결 쟁점

03. 선순위 세금(조세채권)으로 인한 경매집행 불가

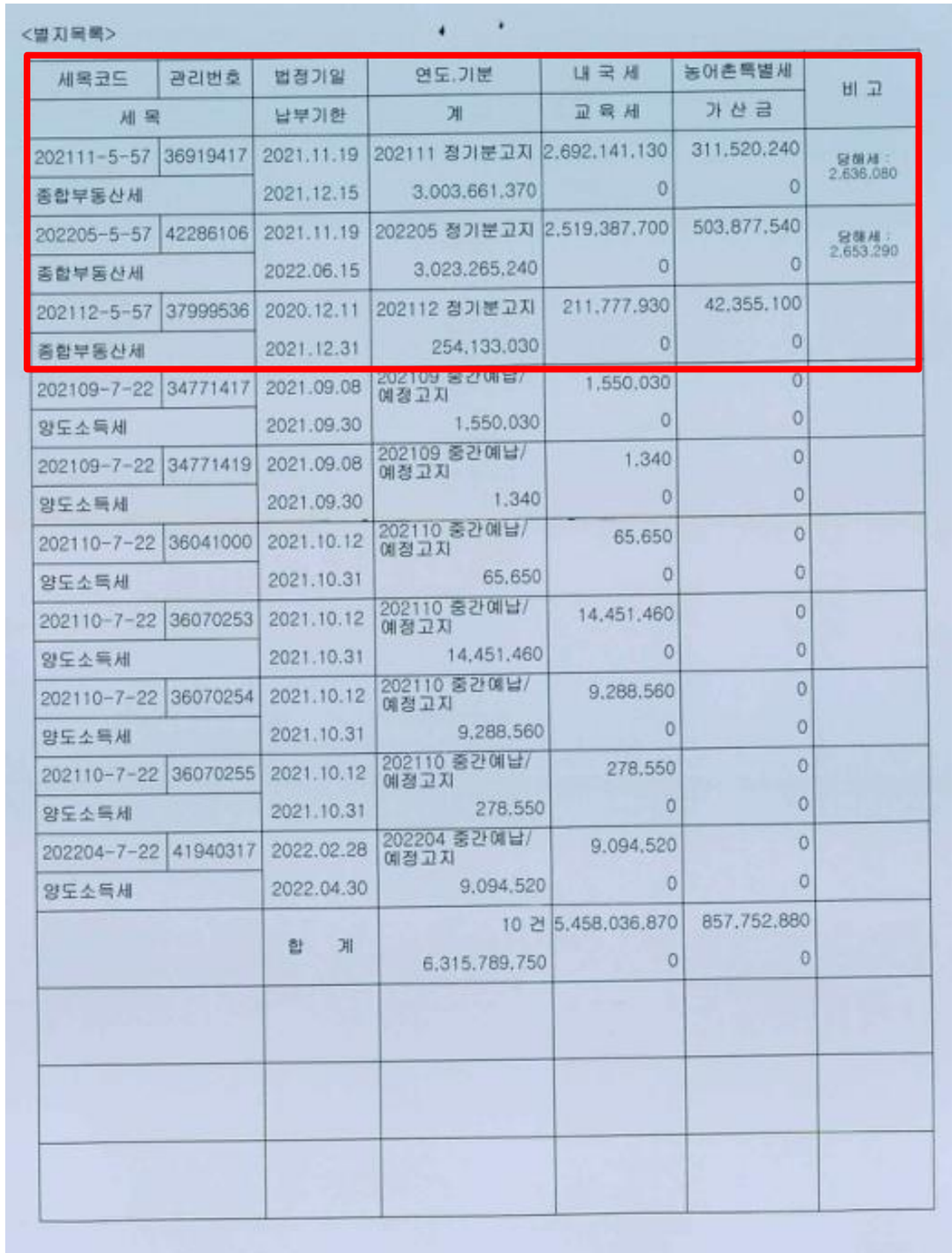
1. **임대인의 세금 체납 내역 (우측 교부청구서 참고)**
   - 2020년 12월 11일 : 약 2억 5천만원
   - 2021년 11월 19일 : 약 30억 2건 (도합 60억)
   - 기타 2021년 9월~2022년 2월 : 7건 합계 약 3,500만원

2. **경매 시 조세채권 변제 순서**
   - 2020년 12월 11일 이후 전입 : 경매 시 2억 5천만원 우선 변제
   - 2021년 11월 19일 이후 전입 : 경매 시 62억 5천만원 우선 변제

   ⇒ 부동산 1개에 대해 경매 1번으로 해당 조세채권 전체금액을 변제해야 하며, 이 상황에서 경매 실익이 없다고 판단되면 경매가 무잉여기각 처리됨

3. **문제상황**
   - 4월 1일부터 개정된 국세징수법과 무관한 선순위 조세채권이기 때문에 임차보증금보다 경매 우선변제 대상임
   - 피해자 평균 보증금이 2억 2천만원이며, 현재 낙찰가율이 70% 이하인 점을 고려할 때 **대부분 무잉여기각 처리될 것으로 예상**

   ⇒ **선순위 조세채권 문제가 해결되지 않는다면 임차인이 경매를 통해 보증금 회수할 방법이 존재하지 않음**



<별지목록>

세목코드	관리번호	법정기일	연도.기분	내 국 세	농어촌특별세	비 고
세 목		납부기한	계	교 육 세	가 산 금	
202111-5-57	36919417	2021.11.19	202111 정기분고지	2,692,141,130	311,520,240	당해세 : 2,636,080
종합부동산세		2021.12.15	3,003,661,370	0	0	
202205-5-57	42286106	2021.11.19	202205 정기분고지	2,519,387,700	503,877,540	당해세 : 2,653,290
종합부동산세		2022.06.15	3,023,265,240	0	0	
202112-5-57	37999536	2020.12.11	202112 정기분고지	211,777,930	42,355,100	
종합부동산세		2021.12.31	254,133,030	0	0	
202109-7-22	34771417	2021.09.08	202109 중간예납/예정고지	1,550,030	0	
양도소득세		2021.09.30	1,550,030	0	0	
202109-7-22	34771419	2021.09.08	202109 중간예납/예정고지	1,340	0	
양도소득세		2021.09.30	1,340	0	0	
202110-7-22	36041000	2021.10.12	202110 중간예납/예정고지	65,650	0	
양도소득세		2021.10.31	65,650	0	0	
202110-7-22	36070253	2021.10.12	202110 중간예납/예정고지	14,451,460	0	
양도소득세		2021.10.31	14,451,460	0	0	
202110-7-22	36070254	2021.10.12	202110 중간예납/예정고지	9,288,560	0	
양도소득세		2021.10.31	9,288,560	0	0	
202110-7-22	36070255	2021.10.12	202110 중간예납/예정고지	278,550	0	
양도소득세		2021.10.31	278,550	0	0	
202204-7-22	41940317	2022.02.28	202204 중간예납/예정고지	9,094,520	0	
양도소득세		2022.04.30	9,094,520	0	0	
		합 계	10 건	5,458,036,870	857,752,880	
			6,315,789,750	0	0	

보증보험 미가입 피해자에 대한 단계별 지원책

	필요한 대책
단기	**1. 피해현황 전수조사 및 피해 유형별 실효성 있는 대책수립** **2. 모든 전세사기 피해자에 대한 대출지원 요건 완화** – 건축물 유형, 주택 및 보증금 가격, 자산 및 소득, 용도 등 요건 대폭 완화 **3. 양질의 임시거처(긴급주택) 물량 확보** 4. 임대인이 부담해야하는 관리비 / 시설 유지관리·수선비 미납으로 인한 책임 임차인에게 전가 금지
중기	**1. 상속 문제 해결지원** **2. 선순위 세금(조세채권) 문제 대책마련** **3. 전세사기 범죄조직 형사처벌 및 부당이득 몰수·추징** → 피해자 지원
장기	**1. 경매/공매 절차 개선** – 세금 우선징수 원칙 전면 재검토 (임차보증금 전액 최우선변제 → 체납세액에 대한 구상권 청구제도 도입) – 소유권 이전 패스트트랙 제도 및 임차인 우선매수권 도입 **2. 공공의 피해주택 매입**(임차보증금 채권 매입) → 공공임대주택 전환 후 임차인 우선거주 지원 **3. 피해자 의견 수렴한 전세사기 예방/관리감독 대책 수립**

전세사기 피해자 관점
정부대책 평가 및 제언

피해자 관점 정부 전세사기 대책 평가

01. 전세사기 피해구제 (특별법 쟁점 제외)

현재 문제상황	평가	정부대책	한계	개선 제안
전세대출 연장거절 및 신용불량자 전락	일부 개선	• (3.10 대책) 은행연합회 및 시중은행 대상 전세대출연장 방침안내	• 이미 전세대출 연장거절되어 신용불량자 된 피해자에 대한 대책 없음	기존 전세대출 연장 거절로 인해 신용불량 상태인 전락한 피해자에 대해 전세대출 원리금은 변제대상 금액에서 제외
고금리로 인한 이자부담	미흡	• (9.1 대책) 전세사기 피해자 신규 전세계약 체결 시 무이자대출, 저리대출 지원 • (2.2 대책) 저리 대환대출 상품 발표	• **비현실적인 요건으로 인한 수혜자 제한** - 주택가격, 보증금 규모 - 자산 및 소득기준 - 대출상품(대출상품, 보증서) - 건축물 유형 (근생, 오피스텔 등)	• **자격요건 철폐/대폭 완화** • 기존 전세대출 대환으로 한정하는 대신, **전세사기 피해자에 대한 대출로 폭넓은 지원 필요**
경매 진행으로 인한 주거공간 박탈	미흡	• (2.2 대책) 긴급거처 지원방침 발표 • (3.10 대책) 긴급거처 입주지원 합리화	• 올해 1월~3월 이용자 : **전국 10명 이하** • **불합리한 자격요건** : 수혜자 제한 • 계약조건 완화 필요(계약기간, 월세 규모)	• 자격요건 철폐/대폭 완화 • 피해자 회복지원에 필요한 충분한 거주기간 및 비용지원 필요
		• (4.18) 경매 중단 및 유예 방침 발표	• 대부업체에 채권 넘어간 경우, 경매 진행	• 경매 중단에 따른 대부업체 손실액 보전
임대인 수선유지 의무 방기 및 공용관리비 미납으로 인한 **시설문제**	미흡	• 대책 전무	• 임대인, 관리업체 공모한 경우 **관리비 편취** • 임대인 수선의무 방기, 공용관리비 미납으로 인한 **단수, 단전, 승강기/소방시설 작동불능**, **누수, 시설 고장 등** 임차인 불편 극심	**지자체의 개입 및 강제관리 필요** • 시설하자 수리관리 프로그램 제공 • 관리업체 의무방기 시, 임차인이 공과금 직접 납부할 수 있도록 개선
경매 시 체납세액 최우선 변제 • 선순위 조세채권으로 인한 경매 취소 • 체납세액에 대한 가산세 지속 부과	미흡	• (9.28 대책) 당해세보다 임차보증금 우선 변제 (2023.04.01 적용) • (4.27) 지방세보다 보증금 우선변제 • (특별법) 조세채권 안분	• 선순위 조세채권 안분 방식 불확실 • 선순위 체납세액에 비해 임차인 숫자가 적을 경우, 소수 임차인의 손실액 급증	• **임차보증금을 세금보다 우선 변제하고, 해당 임대인에 대한 구상권 청구** • 선순위 조세채권 임대인이 소유한 모든 주택에 대한 안분비례 방식 적용

피해자 관점 정부 전세사기 대책 평가

02. 전세사기 피해구제 (특별법 관련 쟁점)

현재 문제상황	평가	정부대책	한계	개선 제안
비현실적인 피해자 요건으로 인한 **사각지대 발생**	**미흡**	**피해자 요건 (아래 4가지 모두 충족)** • 대항력 및 확정일자 + 임차권 등기 • 보증금 3억원 이하 (심의 후 4.5억 이하) • 임대인 파산,회생/주택 경공매 개시 등 다수 임차인에게 피해발생 우려가 있는 경우 • 임대인 기망, 수사개시, 보증금 반환능력 없는 사람에게 양도하는 경우 등 보증금을 미반환할 우려가 상당한 경우	**1) 4가지 요건 동시충족하기 어려움** **2) 사각지대 발생** • 대항력 발생 x (동시진행, 이중계약) • 근생 건축물 거주자 • 중소규모 전세사기 피해자 **3) 임차인이 임대인의 기망을 입증하지 못하는 경우에 수사개시 x, 피해자 인정받기 어려움**	**모든 요건 동시충족이 아닌 일부 충족하는 경우에도 피해자로 인정 필요** • 대항력 발생의무 삭제 • 보증금 액수로 피해자 인정에서 제외하는 대신 매입임대주택 대상 제외 • 경공매 개시 → 경공매 신청 으로 변경 • '다수'라는 피해자 요건 삭제 필요 (미추홀구, 5인 미만 피해자 35%)
한정된 특별법 시효 및 복잡한 절차 → 피해자 지원 난항	**미흡**	• 특별법 시효를 통과 후 2년으로 한정 • 최장 75일의 심의위원회 심사 후 피해자 인정	• 현 추세상 전세사기 및 깡통전세 문제가 향후 2년 이상 지속될 가능성이 높음 • 피해자 심의 절차 복잡하고 오래 걸리며, 기존 지원센터와 중복되어 혼선 발생가능	• **특별법 시효를 한정하지 않거나, 최소한 2+2년으로 연장해야 함** • **센터 및 온라인 신청 –〉** 심의절차 및 심사기간 단축, 효율화
전세사기 피해자의 **근본적인 손실 및 권리침해 구제 불가**	**미흡**	• 경공매 유예 및 정지 • **임차인 우선매수권**(낙찰최고가) + 경락자금대출 + 금융/세제 혜택 제공 • LH 매입임대주택사업을 통해 **공공 매입 추진** • **선순위 세금(조세채권) 안분**	• **피해자의 경제난을 고려하지 않고, 추가 비용(대출, 월세) 발생하는 대책이 제시됨** • 우선매수권 : 피해자 재무상황 고려 시, 3차 경매 시 우선매수권 사용이 현실적 → 1~2차 경매에서 낙찰되면 후순위 임차인 강제퇴거 피해 발생 • 계속거주를 희망하지 않는 피해자가 다수. **매입임대주택보다 보증금 채권 매입 선호**	**(선호) 심상정 의원 특별법안** • 공공의 보증금 채권 매입 • 가치평가 + 보증금 50% 이상 보장 • **장기간 회수 및 세금 일부 투입 (정부 손실 일부 부담)** **(현실적) 조오섭 의원 특별법안** • 공공의 보증금 채권 매입 • 가치평가 그대로 매입 • **장기간 회수 및 세금 투입 없음 (정부 손실 없음)**

피해자 관점 정부 전세사기 대책 평가

03. 전세사기 예방

현재 문제상황	평가	정부대책	한계	개선 제안
• 임대인의 체납세액 확인 어려움	일부 개선	• (9.28 대책) 임차인의 미납국세 열람제도 실효성 강화	• **계약 이전 임대인의 동의없는 체납 내역 확인 불가** • 계약일~점유개시일까지 확인가능하며 해당기간 체납세액 확인 후 계약파기 시 계약금 회수 난항	• 공인중개사협회-세무서 연계를 통해 계약 이전 공인중개사를 통한 세금체납 확인 • **계약금 에스크로 제도** 도입 or 체납세액보다 임차보증금 우선변제 원칙 수립
계약체결 이후 임대인의 권리관계 변동, 계약 위반사항 발생 시 임차인 부담가중 • 계약해지 시 소송 진행으로 인한 금전적, 시간적 손실 발생 • 계약금 (전세 2억원의 계약금 보통 2억원의 10%인 2천만원) 회수를 위해 시간적, 금전적 손실 발생	일부 개선	• (9.1 대책) 표준계약서 상 임차인 전입신고 다음날까지 권리관계 변동 없도록 특약 삽입 • (2.2 대책) 보증의무 위반 임대사업자에 대한 보증가입 의무 부과/임대주택 추가등록 제한 • (3.22 대책) 임대사업자의 보증보험 미가입 시 임차인에게 계약해제/해지권 부여	• **계약 이전에 문제 발견, 방지 필요** • 표준임대차계약서 사용의무 없음 • 임대인이 권리관계 변동 등의 계약사항을 위반하더라도 실질적인 손해배상 청구 및 규제 어려움 • 계약파기 및 계약금 회수 절차가 장시간 소요되며 임차인의 추가적 비용, 시간 소모	• **주택도시보증공사에서 에스크로 제도와 보증보험 가입 관리제도 연동하여 관리**, 임대차보증금(계약금) 예치제도 도입/의무화 • **상습적인 보증금 미반환 임대사업자에 대한 처분(형사처벌) 강화** • 임차인 전입신고 즉시 효력 발생하고, 같은 날 체결된 소유권 등기보다 우선하도록 제도개선
부동산 소유권 변경 -> 임차인 보증금 미반환 • 조직적인 소유권 이전(동시진행) 및 기획파산으로 임대인 보증금 상환능력 상실	미흡	• (2.2 대책) 계약서 특약 기재 '매매계약 시 임차인 고지' 및 '보증가입 불가 시 계약해지/보증금 반환'	• 특약 위반 시 손해배상 및 법적 절차는 임차인의 몫이며, 임대인은 별다른 손해를 보지 않음	• 임대인 소유권 이전 시, 담당 공인중개사는 신규 임대인 신용정보 및 세금체납 내역을 임차인에게 고지 • 소유권 이전 시 **임차인의 계약종료요구권/이전 임대인 대상 보증금반환청구권** 보장
• **보증보험 제도를 악용한 전세사기 발생** (시세 부풀리기, 동시 진행 등에 활용됨)	미흡	• (2.2 대책) 보증금액을 주택 매매가격의 90%로 제한	• 매매가격의 90%는 실거래가 조작이 가능함 (불투명한 소형주택 가격산정 구조)	• **보증금액을 매매가의 70%로 하향** • 실거래가 제도 전면개편 및 저층주거지 가격 산정구조 개발

피해자 관점 정부 전세사기 대책 평가

04. 전세사기 관리감독

현재 문제상황	평가	정부대책	한계	개선 제안
• **정부 차원의 피해현황 파악 시도 없음** (정확한 피해자 규모, 피해유형 확인 안되고 있으며 피해자모임에서 자체 집계중) • 피해자 관점에서 요구하는 종합적인 대책 수립 부족	**미흡**	• 정부 내 전세사기 TF 설립 • 전세사기피해지원센터 3개소 (서울, 인천, 부산) 설립 • 국토부 설명회 3회 개최 • (4.27) 정부여당 특별법 발표	• **정부여당 피해자 면담 거부하고 있고, 피해자의 요구와 무관한 대책이 발표됨** • 한시적으로 운영하는 TF, 센터 차원에서 일관성있고, 체계적인 피해지원, 제도개선 등을 수행하기 어려움 • 전세사기 임대인의 인적사항, 체납내역, 금융정보, 수사정보 및 피해주택 소재지, 피해금액, 피해자 유형 등의 피해임차인 정보 등을 고려한 **종합적인 대책 없음**	• **등기시스템, 전월세신고시스템 등을 활용하여 피해자 전수조사 및 유형별 맞춤대책 마련** • 전세사기 문제해결 등 **공익적 목적인 경우 개인정보보호 예외조항 적용** • 장기적으로 부동산감독원 설립 및 부동산 시장 관리감독 총괄 필요 (cf. 금융감독원)
• **공인중개사, 감정평가사, 컨설팅 업체 등 부동산 시장관계자들에 대한 관리감독 부실**	**미흡**	• 공인중개사, 감정평가사 등에 대한 자격정지 처분 • 공인중개사협회, 감정평가사협회 등과 협업하여 시장 자정작용 유도	• **컨설팅 업체, 분양대행업체 등에 대한 기준 및 관리감독 대책 전무** • 공인중개사협회 법정단체화 미정	• **부동산 시장관계자에 대한 기준 명확화** • 리베이트 기반 음성적 거래관행 양성화 • 공인중개사협회 법정단체화 및 협회 차원의 관리감독 활성화 • 공인중개사 귀책 발생 시 손해배상 범위 확대
• 은행에서 전세대출 심사 시, 임대인의 보증금 반환능력을 심사하지 않아 전세사기 리스크를 방조 • 임대인 귀책으로 인한 보증금 미반환 책임은 임차인만 부담하며, 전세대출 금융기관은 손실을 부담하지 않음	**일부 개선**	• (3.24) 은행 주담대 심사 시 확정일자 확인 후 대출승인 확대	• 일부 은행에서 시범적으로 도입, 시중 전체은행 확대에는 장시간 소요 • **임대인의 체납, 신용정보 등 심사 미비로 인한 손실 가능성 차단 미비**	• **전세대출 심사 강화** (임대인 자기자본 비율, 체납내역, 신용정보 등 의무심사) • **공공의 전세대출 보증 한도 축소** • **임대인 귀책으로 인한 보증금 미반환 시 금융기관의 손실 분담** (ex : 원리금 최대 70% 회수)

전세사기는 개인의 부주의 탓이 아닌 사회적 재난입니다.

국가의 부동산 정책 실패와 제도적 허점 사이에서

사기꾼은 조직적 전세사기를 저질렀고, 국가는 아무것도 막지 않았습니다.

피해자의 회복을 위한 제대로 된 특별법 마련을 위해 힘을 모아주세요!

전세사기 깡통전세 피해자 전국대책위원회
공동위원장 : 안상미, 이철빈, 빈둥, 무적, 문주선
BLOG : https://blog.naver.com/wjstptkrl01/223098133024