전세사기 피해자가 바라본 전세사기 특별법

- 전세사기 특별법의 의미와 개선 방향 -

전세사기·깡통전세 피해자 전국대책위원회 이철빈 공동위원장

Intro

특별법 대응 타임라인

- 04.18 대책위 발족~5.30 특별법 평가 토론회까지 **43일간 38건의 '공식' 활동** 수행 (+a)

- 03.30 심상정 의원 특별법안 대표발의
- 04.03 조오섭 의원 특별법안 대표발의
- **04.18 피해자 대책위 발족 & 세 분의 피해자 합동추모제**
- 04.19 대통령실, 경매 중지 지시
- 04.23 당정청, 전세사기 정책협의결과 발표
- **04.27 특별법 정부여당안 발의**
- **05.08 국회 앞 대책위 캠프 설치 & 농성 돌입 (~05/26)**
- **05.25 특별법 본회의 통과**
- 05.30 '특별법 평가 및 이후 과제' 토론회 개최
- 06.01 특별법 공포 및 시행

아쉬운 점이 많지만, 피해자들의 목소리가 조금이나마 반영된 특별법 제정

Intro

특별법 대응 현장사진

1. 특별법 개요

01. 전세사기 피해자 요건

조건	특별법안	한계	개선 제안
조건 1	**주택 점유 + 전입신고 + 확정일자** • 또는 임차권등기 완료한 경우	• 신탁사기 , 입주 전 사기 등 배제되는 피해자 발생	• 전세계약금을 받지 못한 깡통전세 또한 피해자로 인정 필요
조건 2	**임대차보증금이 3억원 이하인 경우** • 단, 2억원 상한범위 내에서 조정가능 (최대 5억원)	• 3억원 초과하는 피해자는 개별적으로 소명 책임 • 경계선 효과 발생 가능성	• 금액을 폐지하거나 5억원까지로 대폭 상향
조건 3	**다수 임차인에게 피해 발생** • 임대인의 파산, 회생 • 주택의 경매, 공매 (압류 포함) • 임차인의 집행권원 확보	• '다수 임차인'을 입증하기 위해 피해자가 직접 다른 피해자 사례를 찾아다니는 불편 발생 • 1~2명의 소수 임차인에게 피해가 발생한 경우 특별법상 피해자로 인정받지 못할 가능성 있음	• '다수 임차인' 문구 삭제
조건 4	**임대인의 보증금 미반환 의도** • 임대인 등에 대한 수사 개시 • 임대인의 기망 • 무자본 갭투기	• **임차인 입장에서 입증하기 어려운 영역** • 피해자가 소수인 경우 수사개시 가능성 낮으며 수사가 진전된 이후에야 전세사기와 깡통전세 구별 가능 • 임대인의 기망이나 무자본 갭투기 확인 어려움	• 전세사기로 한정짓지 말고, 깡통전세 피해까지 포함하는 것이 바람직 • 수사개시의 기준 명확화, 단순화 (고소장 접수)
예외조항	**보증금 전액 회수가능한 사람은 피해자 인정 X** • 보증보험 가입된 사람 • 최우선변제금으로 보증금 전액 회수가능한 사람 • 경매, 공매를 통해 보증금 전액 회수가능한 사람	• 보증보험 일부가입자에 대한 해석이 모호함 • 경매, 공매 등으로 보증금 회수가능할지, 체납세액이 얼마인지 등은 실제 진행해봐야 알 수 있으며 시간적, 금전적 손해 발생가능성이 높음	• 보증보험 일부가입자에 대한 피해자 인정 유권 해석 필요 • 경매, 공매 진행 이전 자력회수 가능한 기준 수립 필요

1. 특별법 개요

02. 전세사기 피해자 인정절차

항목	특별법안	한계	개선 제안
신청	• 피해주택 관할 시·도 신청	• 기존 전세사기피해지원센터의 피해자 인정·지원 체계와 통합적으로 관리되지 않으며, 별도 신청해야함 • **피해자 입장에서는 혼선과 행정 부담이 가중됨**	• 기존 전세사기 피해지원센터 시스템 활용 • **온라인 피해자 신청 시스템 구축**
접수·조사	• 신청일로부터 30일 이내 광역시·도에서 수행	• 피해자 인정까지 **최소 2개월**이 소요될 것으로 예상되며, 이의신청까지 고려하면 **최장 4개월**까지 걸릴 수 있음. **이는 피해자에게 매우 긴 고통의 시간임** • 긴급하게 시행되었기 때문에 담당 부서 간 책임 전가, 일선 공무원의 이해도 부족 등으로 피해자 불편 호소	• **피해자 인정요건을 완화**하고, 피해자 인정 및 지원 **절차 자체를 간소화**할 필요가 있음
피해자결정	• 국토부 위원회에서 주관 • 안건상정 후 30일 이내 결정 (+15일 연장 가능) • 심사 결정문 임차인에게 송달 • 송달일로부터 30일 이내 **이의신청 가능** (국토부 위원회에서 20일 이내 재심의 결과통보)		
지원혜택 신청	**피해자 개별적으로 해당 기관에 신청해야함** • 법원, 세무서, 지자체, 허그, 캠코, LH, 금융기관 등	• 각 기관에 신청하는 경우 바로 지원혜택 적용가능한지 보장되지 않음 • 공공기관 간 정보 연계나 통합관리가 되지 않으면서 피해자 입장에서는 **중복행정으로 인한 불편 발생**	• 피해자 결정 단계에서 피해자가 어떤 혜택을 받을 수 있는지 맞춤형 정보 제공 필요 • **기관별 정보 공유 및 공조 시스템 구축 필요**
적용기간	• 특별법 시행 (6.1) 후 2년간 유효	• 계약갱신청구권 사용하는 경우, 특별법 적용기간에서 벗어날 수 있음 • 정치적 상황에 따라 특별법 시효가 연장 안 될 수 있음	• 상황의 특수성을 감안하여 **유효기간을 적어도 2+2년으로 연장해야함**

1. 특별법 개요

03. 전세사기 피해자 지원정책 (경매·공매)

특별법 피해자 지원방안	수혜 대상	한계	개선 제안
경공매 절차 지원 • 경·공매 유예·정지 • 경·공매 대행 지원 서비스 (수수료 지원)	• 경·공매 유예·정지 : 후순위 임차인 • 경·공매 대행 서비스 : 선순위 임차인	• 대부업체에 선순위 채권이 넘어간 경우 경·공매 유예를 거부하는 사례 발생 • 경·공매 대행 범위 확인 필요	• 모든 후순위 임차인 사례에 대한 경·공매 유예 적용 방안 마련 • 집행권원 확보 등 법무 지원 확대
피해자 우선매수권 부여 • 해당 회차 최고가에 우선매수권 사용가능	• (재정 여력이 있는) 후순위 임차인	• 1~2회차 우선매수권 사용 시 임차인 재정 부담 가중 (3회차 : 현실적인 낙찰가격대) • **1~2회차에 제3자의 입찰을 방지할 수 없음**	• 경·공매 공고 시 '전세사기 피해주택', '우선매수권 관련사항' 표기
공공의 주택 매입 (LH 매입임대주택)	• 피해주택에 계속거주를 희망하는 후순위 임차인	• 매입임대주택 요건에 부합해야하며, 근생 등 불법건축물은 매입대상에서 제외됨 • 피해자에게 보증금을 주는 것이 아니라 임대해주는 것이기 때문에 **대출 원리금 상환 부담이 해소되지 않으며 월세 부담이 추가됨**	• 전세사기 피해자 인정을 받으면 건축물 유형이나 기타 요건 상관없이 매입 대상에 포함 • **공공의 보증금 채권 매입 방안으로 확장**
선순위 세금(조세채권) 안분 • 구체적인 사례별 적용 방식이 알려지지 않아 판단의 여지가 있음	• 거액의 조세채권이 설정된 선순위 임차인	• 임대인의 귀책으로 세금을 체납했으나 **결국 임차인 보증금에서 세금 환수하는 결과 초래** • 국가 입장에서는 조세채권 전액을 쪼개서 환수하겠다는 것이므로 손해를 보지 않음	• 국가 차원에서 전세사기 피해에 대한 책임을 통감하고, **세금 체납액 일부를 탕감하거나 임차인에게 전가되지 않는 방안 마련**

1. 특별법 개요

03. 전세사기 피해자 지원정책 (금융)

특별법 피해자 지원방안	수혜 대상	한계	개선 제안
신용 회복 지원 (특례채무조정) • 20년간 전세대출 미상환금 분할상환 • 신용정보 등록 유예 가능 (신규 대출 가능)	• 전세대출 원리금 상환 부담이 극심한 임차인	• 신용대출로 이미 기존 전세대출 갚았거나 처음부터 대출에 보증서가 없는 경우 제외 • 이미 연체기록이 있는 피해자는 이용불가	• 전세대출 상환을 위해 신용대출 받은 경우, 이미 신용불량자가 된 경우에도 적용 • 보증기관별 적용 지침 통일
최우선변제금 수준의 무이자 전세대출 • 후순위 임차인 대상 • 경·공매 완료 시점 기준의 최우선변제금만큼 10년 무이자 대출	• 최우선변제금도 받지 못하는 후순위 임차인	• 기본적으로 대출이기 때문에 채무 증가 • 모든 임차인 대상 지원되지 않음 • 용도가 전세대출로 한정되어있음	• **최우선변제금만큼 주거비 지원으로 정책적 개선 필요** • 용도 및 기타 요건 대폭 완화
피해주택 경락 또는 신규주택 구입 시 대출지원 • 디딤돌 대출 (연 소득 7천만원 이하 / 4억원 한도) • 특례보금자리론 (소득제한 없음 / 5억원 한도)	• 공부상 주택에 거주하는 임차인 중 피해주택을 경락받거나 새롭게 주택을 매입하는 경우	• **경락자금대출은 주택법상 주택이 아닌 건축물에 거주하는 경우 이용 불가 (**단, 기존 주택이 아닌 다른 주택이나 오피스텔, 근생을 매입하는 경우 이용가능)	• **피해자 인정을 받았다면 기존 거주지가 공부상 주택이 아닌 경우에도 이용가능하도록 개선** • 오히려 신규 매입 시 주택 매입하는 경우에만 한정지을 수 있음
대환대출 지원 • 신규 전세계약 or 기존 대출 대환 시 사용가능 • 1.2~2.1% 금리 / 2.4억원 한도	• 전세대출 이자상환 부담이 극심한 임차인	• **신청요건 엄격 :** 부부합산 연 7천만원 이하, 전세계약 만료된 후 1개월 경과한 경우, 보증금이 3억원 이하 • 2금융권 대출은 1금융권으로 대환 불가	• 대환대출은 정부 및 은행권과 협업을 통해 **추가 재원 마련** • **신청요건 완화** (보증금 규모가 3억원을 넘는 경우에도 2.4억까지는 대환 허용, 2금융권 대환 허용)

2. 특별법 개선방향

01. 절차 간소화, 통합관리

- **각 피해자 지원체계가 분절적으로 운영되고 있으며, 피해자의 혼선과 행정 부담이 과중해짐**

– 전세사기 피해지원센터 피해확인서 발급 / 특별법 상 피해자 신청 /대환대출 시 피해자 입증

– 각 기관별 책임 떠넘기기 & 시행착오 → 피해자 부담 증가

	(구) 피해확인서 발급	특별법 피해자 인정 절차	시중은행 대환대출
신청 기관	• HUG 전세사기피해지원센터 (온라인 신청가능)	• 피해주택 소재지 광역시청·도청	• 시중은행 창구
신청자격	1. 금융지원용 : 전세피해자로 귀책사유 없는 사람 2. 주거지원용 : 전세피해자로 귀책사유 없는 사람 중 주거지원이 필요한 사람	• 주택 점유 + 전입신고 + 확정일자 • 임대차보증금이 3억원 이하인 경우 (최대 5억) • 다수 임차인에게 피해 발생 • 임대인의 보증금 미반환 의도	• 임대차 계약 종료 후 1개월 이상 경과 • 보증금 30% 이상 미반환 • 임차권 등기 설정 • 기존 주택에 실거주 • 기타 HUG 전세피해지원센터 확인증을 발급한 경우 등
제출서류	• 피해유형이 3가지가 있으며, 각 유형별 제출서류가 다름 (유형 1) [보증금 미반환 유형] 1. 임대차계약서 또는 주택임대차계약신고필증 2. 등기부등본 사본 3. 임차권등기명령 결정문 4. 전세금 입금내역 증빙서류 5. 주민등록 초본 6. 계약해지 증빙서류 7. 임차인 확약서 (서식 제공)	1. 결정 신청서 (공통서식) 2. 임대차계약서 사본 1부 3. 주민등록표 초본 1부 4. 개인정보 수집 및 이용 동의서 5. 임대인의 파산선고 결정문 또는 회생개시 결정문 사본 1부 or 경매·공매개시 관련 서류 6. 집행권원(판결정본, 지급명령, 공정증서 등) 7. 임차권등기 서류(등기사항전부증명서, 임차권 등기명령 결정문 등)	1. 임대차계약서 2. 임차권 등기 명령 신청서 3. 가족관계증명서 4. 주민등록등본 5. 주민등록초본 6. 소득원천징수내역(2021, 2022 2개년) 7. 건강보험자격득실확인서 8. 재직증명서 9. 등기부등본 10. 집행권원(판결정본, 지급명령, 공정증서 등) 11. 전세보증금 입금영수증

2. 특별법 개선방향

02. 피해자-정부 TF 핫라인 개설 및 정기회의 개최

- **전세사기 문제가 공론화된지 수개월이 지났지만, 아직도 공식적인 민원접수 및 소통 창구가 불명확함**
- **피해자 대책위는 범정부 차원의 전세사기 TF 구성 및 상설 가동 촉구**
- **피해자 대책위의 정부 / 정치권 면담 제안**

- 04.24 민주당 지도부 면담
- 04.25 정의당 지도부 면담
- 04.26 기본소득당, 진보당 지도부 면담
- 05.01 정부여당 특별법 반대 야4당 공동기자회견
- 야당과의 상시소통 및 협조

- **정부여당 차원의 공식적인 피해자 대책위 소통 0건**

- 04.20 전세사기 대책 관련 윤석열 대통령 면담요청 기자회견 → 무응답/거절
- 04.28 국민의힘 지도부 면담요청 공문 발송 → 거절
- 05.03 제대로 된 특별법 처리 촉구행진 (용산 대통령실 ~ 노량진 원희룡 장관 자택 앞) → 무응답
- 05.10 국민의힘 법안소위 의원 면담요청 공문 발송 → 거절
- 05.18 전세사기 깡통전세 특별법 윤석열 대통령 해결 촉구 기자회견 → 무응답/거절

2. 특별법 개선방향

03. 피해자 보증금 선지원 후회수 방안 마련

- **피해자들은 추가적인 대출지원이 아니라, 보증금의 일부라도 먼저 회수할 수 있는 방안이 절실함.**
- **전세사기는 거대한 사회적 재난이며, 국가와 금융권, 부동산 이해관계자 모두에게 귀책이 있는만큼 고통분담이 필요함**

① 선순위 임차인 : "공공의 보증금반환채권 매입 필요"

- 임대인이 사망한 빌라사기꾼 김대성 피해자 중 보증보험 미가입자는 기약없는 상속인 찾기를 계속 진행중이나 여의치 않음
- 개별적인 문제 해결을 위해서는 각자 몇년간 수천만원의 비용을 부담해야하는 상황
- 피해자들의 집단적인 권리구제를 통해 보다 빠르게 보증금 반환하고, 피해자의 일상을 회복하는 것이 급선무
- 비용은 몇 년에 걸쳐 천천히 회수하는 방안을 설계하여 공공의 세금 투입을 최소화할 수 있음

② 후순위 임차인 : "최우선변제금 또는 그에 준하는 주거지원비 지급"

- 현행법상 최우선변제금은 임대차계약일 기준이 아니라 근저당 설정 기준으로 적용되고 있음
- 계약 시에는 최우선변제금 대상에 해당했으나 재계약 시 보증금을 증액하며 최우선변제금 대상에서 제외되는 피해자 속출
- 인천 미추홀구의 경우 최우선변제금을 받을 수 있는 피해자는 전체 중 35% 이하로 파악됨
- 경·공매 진행 시 한 푼도 받지 못하고 거리로 내몰릴 피해자가 많음
- 최우선변제금 법령을 개정 및 소급적용하거나 재난지원금 형태로 주거비 지원이 절실함

3. 특별법 총평

- ‘특별법’이지만, 어떻게서든 기존 법령 안에서 해결하려는 의도가 다분한 특별하지 않은 법

- 수십년간 누적된 전세의 모순과 그걸 방치한 국가와 사회의 책임이 명백함에도 피해자들에게 모든 책임과 해결을 전가하는 정부여당의 모습에 매우 유감

- 피해자를 직접적으로 지원하는 대책은 대출·금융 지원 일변도이고, 피해자들의 보증금을 직접 보장해주는 대책이 사실상 없기 때문에 실효성이 많이 떨어짐

- 다만, 최초 정부여당안보다 피해자 요건 및 피해지원대책 등에서 진일보한 면모가 있으며, 이는 피해자들과 시민사회의 분투를 통해 얻어낸 값진 성과임

- 특별법 상의 피해자 인정 및 지원대책이 어떻게 진행되는지 모니터링 & 개선 작업 필수

4. 피해자 대책위 활동계획

01. 피해자 모임 조직화

- **지역별, 사례별 피해자 모임 구성 및 조직화 & 전국대책위 연계 진행중**
- 현재 수도권뿐만 아니라 대구, 부산, 대전, 군산 등 전국 각지에서 다양한 유형의 전세사기 발생
- 특히, 신탁사기 / 불법건축물 거주자 등 특별법으로 지원받지 못하는 사례에 대한 집단 대응 계획중

02. 피해자 지원 네트워크 조성

- 정부 및 지자체 산하 기관의 전문성 부족, 피해자에 대한 감수성 부족 등으로 실질적인 도움이 안 되는 경우 多
- **채무조정 / 법무 / 경매 등 평범한 피해자가 숙지하기 어려운 전문 영역에 대한 교육 & 자문 네트워크 구축**

03. 특별법 및 피해자 지원대책 개선 촉구활동

- 피해자 심의에서 탈락하는 대표적인 사례 확인 및 이의신청 등의 행정대응 절차 지원
- 특별법 요건 및 지원대책 관련 피해자 설문조사 & 데이터를 확보해 근거자료를 생성

→ 국회에 **특별법 보완입법 및 정부에 대책 개선안 마련 촉구**

특별법 제정, 끝이 아닌 시작입니다.

온전한 피해 회복을 위해 마음을 모아주세요!

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