

---

# 전세사기 수사 및 법률지원 경과와 향후 계획

---

2023. 2. 2.

법 무 부

# 순서

I. 최근 전세사기 범행의 특징 .....	1
II. 전세사기 수사 경과 .....	2
III. 피해 임차인 법률지원 경과 .....	5
IV. 향후 계획 .....	7
별첨: 임차권등기 간소화 제도개선 절차도 .....	8

## I. 최근 전세사기 범행의 특징

### □ 최근 ‘무자본갭투자’ 방식의 전세사기

- 과거의 전세사기 범행은 특정 임대인 개인이 특정 임차인이나 금융기관을 상대로 개별적으로 이루어짐
- 최근의 전세사기 범행은 전문 전세사기 조직이 무자력자를 바지 임대인으로 내세우고, 수백 또는 수천명의 임차인을 타깃으로 삼아 범죄 전(全) 과정을 설계하고, 임대인·임대사업자뿐 아니라 공인중개사, 분양대행업자까지 범행에 동원
- 부동산 분양·매매가격을 실제보다 부풀린 후\* 그에 맞춰 함께 부풀려진 임대차보증금을 임차인들로부터 편취
- \* 지급될 리베이트(이익금)를 실매매가격에 더한 후 이에 맞추어 임대차보증금 산정

☞ 부풀려진 임대차보증금으로 실제 분양·매매대금을 지급하여 ‘무자본’으로 건물 매수 가능, **임차인들을 모집할수록 수익이 더 커지는 구조**

- 처음부터 임대차보증금 반환이 어려울 것을 알면서도 리베이트를 목적으로 역할을 분담, 임차인들을 모집하여 임대차보증금과 실제 분양·매매대금의 차액을 나눠 가지는 조직적·계획적인 서민다중 대상 범죄

### □ 최근 전세사기 주요 유형

무자본갭투자 방식의 ‘깡통전세’ 사기	‘무자본갭투자’ 방식으로 실제 분양·매매대금보다 높은 금액으로 보증금을 받은 사례
‘금융기관 전세대출금’ 사기	조직적으로 허위 임차인들을 모집 후 허위 계약서를 이용하여 금융기관으로부터 ‘무주택 청년 전세대출금’ 등을 편취한 사례
‘신탁부동산 이용’ 사기	부동산을 담보신탁으로 제공하여 적법한 임대 권한이 없음에도 권한이 있는 것처럼 속여 임대차 계약한 사례
‘권리관계 기망’ 사기	대출금, 건물의 전월세 계약 현황 등을 속여 충분히 자력이 있는 것처럼 행세하며 임대차계약을 체결한 사례

## II. 전세사기 수사 경과

### □ 전세사기 엄정 대응

- 법무부장관, 대검에 전세사기 등 중요 민생침해범죄에 대한 엄정 대응 지시('22. 10.)
- 대검, 일선 검찰청에 전세보증금 사기 엄정 대응 지시('22. 7. 및 '22. 10.)
  - 1차 지시('22. 7.) 주요 내용

① 원칙적 구속 구공판 등 엄중 처벌
· 「검찰사건처리기준」에 따라 기망수법이 계획적·적극적인 경우 등 원칙적으로 구속수사
② 수사 및 공판 과정에서 양형 요소 적극 현출
· 전세금 마련 경위(대출규모 등), 전세금이 재산에서 차지하는 비율, 사기로 인하여 입은 실질적 피해 등 양형요소를 수사·공판과정에서 적극 현출
③ 죄에 상응하는 형이 선고될 수 있도록 적극 항소
· 죄책과 실질적 피해가 반영되지 않은 낮은 형 선고시 적극 항소
④ 피해 회복 지원
· 배상명령 신청 절차 및 대한법률구조공단 등 법률 상담 안내

- 2차 지시('22. 10.) 주요 내용

① 전세사기 양형조사 철저 및 엄정 구형
· 실질적 피해규모와 피해회복 여부를 구속수사와 양형의 최우선 요소로 고려
· 다수 피해자 양산, 피해 미회복 사안은 경합범 가중에 따라 법정 최고형 구형
· 전세사기 양형요소* 철저 수사
* 거주 현황, 피해금이 재산에서 차지하는 비중, 대출금에 대한 이자지급 현황, 손해 피하고자 낙찰받은 경우 주택 청약 자격 상실 여부 등
② '전세사기 전담검사' 지정 및 직접수사 적극 검토
· 전국 청에 '전세사기 전담검사' 지정 후 전담검사를 중심으로 경찰과의 공조 체계 강화 등 전세사기 범죄 엄정 대처
· 송치사건에 대한 철저한 보완수사와 함께 조직적 범행, 대규모 피해 발생, 신속하고 엄정한 수사가 필요한 사건은 검찰 직접수사 적극 검토

※ '22. 7. ~ 12. 6개월 동안 전세사기 사범 145명(구속 46명) 기소

	'22. 7~9.	'22. 10.	'22. 11.	'22. 12.	합계
인원 (구속)	61 (18)	32 (12)	28 (7)	24 (9)	145(46)

○ 주요 수사·공소유지 우수 사례

<주요 수사 사례>

<b>세 모녀 전세사기 사건</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 검찰 보완수사로 피해자 219명, 보증금 497억원 편취 사실 추가로 밝혀내어 기소('22. 5.~11.)</li> <li>* 총 피해자 355명, 편취금 795억원</li> </ul>
<b>화곡동 빌라왕 사건</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1채당 평균 500~1,500만원의 '리베이트'를 받고 자기자본 없이 빌라 283채를 매수하면서 피해자 18명으로부터 합계 31억 6,800만원의 임차보증금을 편취한 임대사업자 직구속, 구속 기소('23. 1.)</li> <li>* 범행 가담한 공인중개사 2명 불구속 기소</li> </ul>
<b>공공임대주택 전세사기 사건</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공임대주택 임차인 263명의 임대보증금, 분양대금 등 내집마련 자금 73억원을 편취한 임대사업자 직구속, 구속 기소('22. 11.)</li> </ul>

<주요 공소유지 사례>

<b>120억 원대 무자본갭투자 전세사기 사건</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 무자본 갭투자로 세입자 110명 상대로 123여억원을 편취한 전세사기 주범에 대해 법정최고형인 징역 15년 선고('22. 12.)</li> </ul>
<b>LH·SH 협력업체 사칭 사건</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- LH·SH 협력업체 사칭·계약서 위조 등 수법으로 피해자 30여명으로부터 전세보증금 약 76억원 편취한 사범에 대해 징역 9년 선고('22. 11.)</li> </ul>

□ 검·경·국토부 협력 강화

○ 검·경·국토부 「전세사기 대응 협의회」 개최('23. 1. 18.)

- 정부가 '전세사기에 총력 대응'할 수 있도록 관련 기관인 검·경·국토부가 신속하고 엄정하게 종합 대응하는 협의회 개최
- 전국 단위 정보분석과 수사 초기부터의 긴밀한 정보 공유 등을 바탕으로 청년과 서민들의 '삶의 기반'을 무너뜨리는 '전세사기 배후세력'까지 철저하게 수사, 범행 전모 규명

※ 국토부가 확인한 의심거래, HUG(주택도시보증공사) 보증사고 자료 등을 검·경과 공유하고, 종합적인 분석을 토대로 수사 착수, 배후세력까지 수사

○ 전국 7대 권역 「검·경 지역 핫라인(hot-line)」 구축

- ① 전세사기가 빈발하고 있는 수도권 지역(서울·인천·수원) 및
- ② 지방의 거점 지역(대전·대구·부산·광주) 총 7곳에 ‘핫라인’ 운영

▲ 서울에서는 ‘세 모녀 전세사기’ 사건, ‘빌라왕’ 사건, ‘화곡동 빌라왕’ 사건 등,  
▲ 수도권에서는 ‘건축왕’ 사건, ‘경기 남부 빌라의 신’ 사건 등 대규모·조직적 범행이 발생하고 있고, ▲ 지방에서도 ‘공공임대주택 보증금 편취 사건’(대구), ‘광주 빌라왕 사건’ 등이 발생하고 있어 **전국의 거점 지역 7곳 선정**

- ‘핫라인(hot-line)’을 통해 대규모·조직적·계획적 전세사기 범행에 대하여 수사 초기부터 협력하여 신속한 수사 및 피해자 보호

‘전세사기 전담검사’가 ① 경찰의 구속의견서를 사전 검토하고, ② 경찰 주요사건에 대해서도 법원의 ‘구속전 피의자 심문’에 참여하여 의견을 강력 개진하며, ③ 구속에 대한 추가 의견서를 제출하는 등 적극 대응

○ 경찰·국토부 「범정부 전세사기 전국 특별단속(’22.7.25.~’23.1.24.)」 1차 기간이 만료됨에 따라, 2차 특별단속(’23.1.25.~)은 검찰도 참여하여 지속 실시

- 특히, 검찰은 피해자의 피해회복을 최우선으로 고려하고, 죄에 상응하는 형이 선고될 수 있도록 공판과정에서도 엄정 대응

① 실질적 피해 규모 및 회복 여부, 현재 주거 상황 등을 양형자료로 적극 반영하고, ② 합의서가 제출되더라도 실질적으로 피해가 회복되었는지 여부를 확인하여 양형자료로 감안하며, ③ 다수 피해자 발생시 ‘경합범 가중’에 따라 ‘법정 최고형’까지 구형하는 한편, ④ 구형 미달 선고시 적극 항소

### III. 피해 임차인 법률지원 경과

#### □ 「전세사기 피해 임차인 법률지원」 TF 발족

##### ○ 법률지원 합동 TF 발족 및 법률지원단 구성

- '22. 12. 20. 전세사기 피해 임차인의 보호를 위해 법무부, 국토부 및 유관기관이 합동으로 「전세사기 피해 임차인 법률지원 TF」(공동 TF 팀장 : 법무부 권순정 기획조정실장, 국토부 권혁진 주택토지실장)를 구성

##### 대통령 지시

(’22. 12. 15. 국정과제 점검회의)

“오늘 아침에 국토부와 법무부에 전세입자들에 대한 합동법률지원 TF를 만들어서 이분들에 대해서 법률지원을 하고, 그리고 법원에 등기명령판단을 신속하게 받아냄으로써 전세금 반환 보증 혜택을 누릴 수 있도록 저희가 최선을 다하겠다.”

- 대한법률구조공단 「전세사기 등 주택임대차계약 피해자 법률지원단」(11명), 수도권 권역별 법률홈닥터 변호사(9명), 「‘빌라왕’ 세입 피해자 법률지원을 위한 마을변호사」(6명) 등으로 법률지원단 구성

#### □ 법률상담 및 소송구조

##### ○ 원스톱 법률지원 시스템 마련

- (피해접수) 주택도시보증공사(HUG)가 운영하는 「전세피해지원센터」에서 On/Off-line을 통해 피해 접수(피해접수 창구 일원화)
- (법률상담) 대한법률구조공단, 법률홈닥터 변호사, 마을변호사 등 법률전문가가 법률상담(TF 구성 이후 91건, ’23. 1. 25. 기준) 진행
- (소송구조) 소제기 등 법률구조가 필요한 경우 대한법률구조공단으로 연계하여 소송구조 실시

※ 대한변협과 협조하여, ‘기준 중위소득 125%를 초과’하여 대한법률구조공단의 법률구조를 받지 못하는 임차인에 대해서도 일정 요건이 충족되면 「대한변협 빌라왕 피해사건 대책 TF 및 법률지원단」(’22. 12. 발족)이 법률지원을 하는 시스템 구축

## □ 제도개선 및 법률개정

### ○ 선순위 임차인 정보 및 체납정보 확인권 신설

- 임차인이 되려는 자가 임대인에게 선순위 보증금 등 정보제공에 관한 동의 및 납세증명서\* 제시를 요구할 수 있는 권한 신설  
(「주택임대차보호법」 제3조의6 제4항 후단 및 제3조의7 신설)

\* 납세증명서는 납부기한연장액, 압류·매각의 유예액 등을 제외하고는 다른 체납액이 없음을 증명하는 것으로, 인터넷으로도 용이하게 발급 가능함

- 임차인이 되려는 자가 선순위 임차인 정보 및 임대인의 체납사실 등을 확인할 수 있게 되어 전세피해를 예방 가능

### ○ 상속대위등기 생략

- 대법원과 협력하여, 임대인이 사망한 경우 임차인이 대위상속등기를 선행하지 않고도 임차권등기명령에 따른 주택임차권등기가 가능하도록 절차 단축

※ '23. 1. 대법원 등기선례 및 송무선례 제정 및 관련 예규 개정

- 대위상속등기 시 임차인들이 사망한 임대인의 상속인 대신 납부하여야 했던 취득세(공시가격의 2.98%로 2억 상당 빌라의 경우 600만원 가량) 부담 면제 효과

### ○ 임차권등기 간소화 방안 마련

- 「주택임대차보호법」의 임차권등기명령 조항(제3조의3 제3항)의 준용 규정에 '가압류 집행은 채무자에게 재판을 송달하기 전에도 할 수 있다'는 「민사집행법」 제292조 제3항을 추가
- 법률이 개정되면 임대인에게 임차권등기명령 결정이 고지되기 전에도 임차권등기를 경료할 수 있게 되므로, HUG 보증보험금 신속 지급이 가능해짐

※ 별첨2 : 임차권등기 간소화 제도개선 절차도



## IV. 향후 계획

### □ 검·경·국토부 긴밀한 협력으로 전세사기 엄정 대응


- 임대인 뿐 아니라 전세사기 배후세력, 전세사기에 가담한 공인중개사, 분양대행업자 등도 철저히 수사하고, 조직적 범행·대규모 피해발생 사건 등 신속하고 엄정한 수사가 필요한 사건은 검찰 직접수사 검토
- 공판단계에서도 검·경·국토부가 긴밀히 협력하여 양형 요소 현출 및 구형 강화, 적극적 양형부당 항소하여 반드시 죄에 상응하는 책임을 물을 수 있도록 조치

### □ 제도개선 및 재발방지책 마련

- 전세사기 수사 및 법률지원 과정에서 제도개선 사항을 지속적으로 발굴
- 국토부 등과 함께 전세사기 범행을 근본적으로 예방·근절할 수 있는 재발방지책 추가마련

### □ 주택임대차보호법 개정안 국회 제출

- 선순위 임차인 정보 및 임대인 세금 체납정보 확인권을 신설하는 「주택임대차보호법」 개정안은 현재 법제처 심사 중, 임차권등기를 간소화하는 「주택임대차보호법」 개정안은 입법예고 중('23. 1. 19.~2. 2.)
- 법제처 심사 종료 후 '23. 2. 중 국회 제출 예정

※ 별첨 : 임차권등기 간소화 제도개선 절차도 

## 별첨

## 임차권등기 간소화 제도개선 절차도

※ 임대인 사망 후 상속등기를 하지 않은 상속인을 상대로 임차권등기명령을 신청한 경우

