
전세사기 예방 및 피해 지원방안

2023. 2. 2.

관 계 부 처 합 동

목 차

I. 추진 배경	1
II. 피해 현황 및 원인 진단	2
III. 정책 추진방향	5
IV. 세부 추진과제	6
1. 전세사기 피해 예방	6
2. 전세사기 피해 지원	12
3. 전세사기 단속·처벌 강화	14
V. 향후 추진계획	16

I. 추진 배경

□ '22년 정부 출범 직후 전세사기 피해 방지 노력에 본격 착수

- 전세사기 특별단속('22.7~'23.1), 「전세사기 피해 방지방안」('22.9) 등 전세사기 예방과 피해자 지원을 위해 적극 노력 중

구분	주요 과제	조치 현황
피해 예방	■ 주택임대차보호법 개정	법제처 심사중, '23.2월 국회제출
	■ 국세징수법, 국세기본법 개정	개정 완료('22.12)
피해 지원	■ 전세피해 지원센터 운영	2곳 운영중(서울 강서 '22.9, 인천 부평 '23.1)
	■ 긴급거처 지원, 저리 대출	진행중(긴급거처 '22.10~, 저리대출 '23.1~)
	■ 피해 임차인 설명회	2회 실시('22.12.22, '23.1.10)
단속 처벌	■ 국토부·경찰청 특별단속	1차 단속 완료('22.7~'23.1)
	■ 중개사·감평사 등 처벌 강화	개정안 발의 완료('22.12)

□ 다만, 집값 급등기에 구조화된 조직적 전세사기 대응 애로

- 집값 급등, 반환보증 제도 악용, 전문 자격사 사기 가담 등 다양한 요인이 결합되어 소위 '빌라왕', '빌라의 신' 등 대규모 피해* 발생

* (빌라왕 사기 수법) 보증금 반환능력이 없는 무자격자를 바지 사장으로 활용하여 신축빌라를 대규모 매집, 높은 전세가로 보증금 수령 후 잠적 또는 고의 부도

- (임차인) 매매·전세가격이 급등하면서 청년·신혼부부 등의 주거 수요가 아파트 대비 저렴한 신축 빌라로 전환

- (임대인) 집값 안정기에 전세가율 100%*까지 가입을 허용한 HUG 전세금 반환보증 제도를 무자본 갭투자 수단으로 악용

* 전세보증금과 선순위 근저당 등을 포함한 부채비율 100%를 의미

** (연립·다세대 보증가입 전세가율 기준) ('13.9) 70% → ('14.2) 80% → ('17.2) 100%

- (자격사) 일부 중개사·감평사 등이 조직적으로 범죄에 가담

◆ 사회초년생 등 임차인 개인의 노력만으로 조직적 전세사기 대응 한계, 전세피해를 뿌리뽑기 위한 범정부 차원의 제도적 장치 마련 필요

II. 피해 현황 및 원인 진단

1 피해 현황

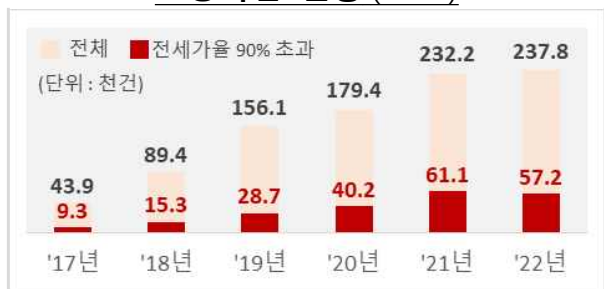
□ [보증사고] 끊이지 않는 전세사기, 미끼상품이 된 보증보험

- 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)



□ [단속] 사기의 조직화·지능화, 믿었던 중개사·감평사도 사기 가담

- 특별단속 등의 영향으로 전세사기 범죄는 3배 이상 증가
- 임대인은 물론 중개사, 감평사도 전세사기에 가담한 사례 다수

전세사기 검거 현황(경찰청, 건)



전세사기 주요 피의자 현황(경찰청)



□ [피해자 목소리] 전 재산인 보증금을 회수하는데 산 넘어 산

- 복잡하고 어려운 법적 절차로, 보증금 회수까지 장시간 소요

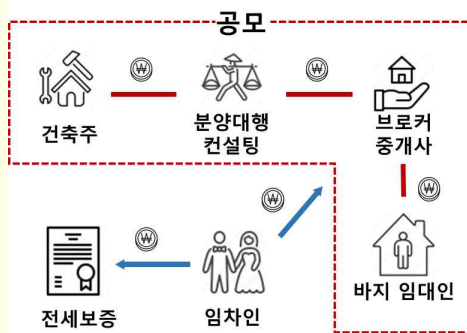
- "빌라왕 사망에도 보증금 당장 못줘, 믿었던 보증의 배신"('22.12, ○○일보)
- "보증금도 못받고, 금리 상승으로 하루하루 이자내기도 버거워"(민간자문단)

전세사기 위험 발생 3대 요인

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

◆ 특별단속 결과, 빌라왕 등 피해는 **무자본 갭투자**가 **대표적** 사기수법

전세사기 관계도



대표적 사기 행태

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

① 조직적 공모로 임차인 유인

- ▶ (분양대행사) 이사비 지원 등 **과장·허위 광고**로 신축 빌라 홍보
- ▶ (브로커 중개사) **리베이트 수익**을 위해 신축 빌라로 임차인 모집

② 반환보증을 미끼로 깡통계약 체결





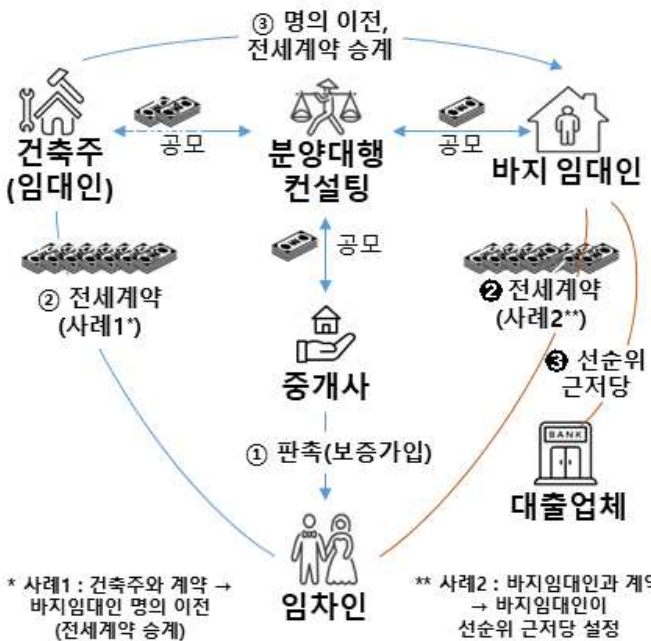


- ▶ (임차인) **시세·임대인 정보 부족**으로 주저 → 중개사 믿고 계약
- ▶ (중개사) **반환보증 제도**를 미끼로 **전세사기 위험 계약 종용**
- ▶ (감평가사) 보증제도를 악용, **부풀려진 시세** 제공으로 사기에 가담

③ 명의변경, 선순위 근저당 등 피해 현실화

- ▶ (명의변경) 바지사장으로 임대인 **명의변경**, 임대인 잠적 또는 사망
- ▶ (근저당, 세금체납) 확정일자 직후 **근저당 설정**, 몰랐던 **세금체납**
- ▶ (보증가입 거절) 계약체결 후 **악성임대인**으로 밝혀져 **보증가입 거절**

참고

전세사기 구조 및 대응방안

전세사기 공모	문제점	대응
 • 신축 후 미분양 건축주  • 강통전세 중개사 임차인 모집  • 건물 통매입 분양대행 • 동시진행 모의 컨설팅 • 바지임대인 섭외  • 시세 감평가 부풀리기	<p>사전 모의 단계로 관리, 수사, 단속에 어려움</p>	<ul style="list-style-type: none"> 전세사기 의심거래 기획조사 위험 매물 사전 모니터링
무자본 갥투자, 동시진행		
 <p>* 사례1 : 건축주와 계약 → 바지임대인 명의 이전 (전세계약 승계)</p> <p>** 사례2 : 바지임대인과 계약 → 바지임대인이 선순위 근저당 설정</p>	<ol style="list-style-type: none"> 중개사 역할미흡 - 위험 축소, 은폐 위험계약 체결 - 시세 정보 부족 - 임대인 정보 부족 명의를 이전 - 임차인 인지 불가 선순위 근저당 	<ul style="list-style-type: none"> 중개사 책임 강화 - 임대인 신용정보 확인 - 이력 확대공개 · 관리 계약 전 정보 확대 - 시세, 세금 체납 - 임대인 보증사고 이력 전세사기 방지 특약 - 선순위 담보대출 방지 - 매매계약 임차인 고지
전세사기로 인한 피해 발생		
<p>보증가입 단계</p>  <p>보증사고 발생</p> 	<ol style="list-style-type: none"> 시세 부풀리기 위험 매물 보증 - 전세가율 100% - 전세사기 수단 악용 절차 지연, 미비 보증금 손실 	<ul style="list-style-type: none"> 보증제도 악용 방지 - 전세가율 하향 - 감평법인 제한 - 감정가 후순위 인정 절차 마련, 간소화 전세피해 지원센터 - 대출, 주거, 법률 지원

III. 정책 추진방향

목 표	전세사기로부터 서민 임차인을 든든하게 보호	
추진 방안	문제점	대응 방안
피 해 예방	<ul style="list-style-type: none"> • 전세금 반환보증 악용 • 갭갭이 정보 • 공인중개사 역할 미흡 	<ul style="list-style-type: none"> • 보증가입 전세가율 90% 하향 • 감정평가 시세 부풀리기 방지 • 계약전, 안심전세앱으로 사전진단 • 계약후, 선순위 담보대출 방지, 매매 시 임차인 고지 특약 • 전세사기 위험 확인 · 설명 • 중개사 보증사고 이력 공개
피 해 지원	<ul style="list-style-type: none"> • 대출이자 부담 • 긴급거처 지원 미흡 • 법률서비스 미흡 	<ul style="list-style-type: none"> • 저리대출 요건 완화, 대환 신설 • 긴급주거지원 확대 • 원스톱 법률서비스 지원
단 속 처벌	<ul style="list-style-type: none"> • 사전관리 미흡 • 자격사 전세사기 가담 • 특별단속 실시 	<ul style="list-style-type: none"> • 의심사례 연중 기획조사 • 자격사 원스트라이크 아웃 • 특별단속 연장

IV. 세부 추진과제

1 전세사기 피해 예방

1 전세금 반환보증 개선으로 무자본 갭투자 근절

(1) 전세가율 90%까지만 보증하되, 저소득층 보증료 할인 확대

- **(현행)** 전세가율이 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 근절하고, 악성 임대인을 시장에서 퇴출(HUG 내규개정 2월, 시행 5월*)

* 기존 보증갱신 대상자에 대해서는 '24.1월부터 적용·시행

- HF·SGI도 동일하게 전세가율 인하(100 → 90%) 추진

- 한편, 더 많은 임차인에게 보증을 공급할 수 있도록 자본금 출자·보증배수 상향 등 보증기반 확충을 검토하고,

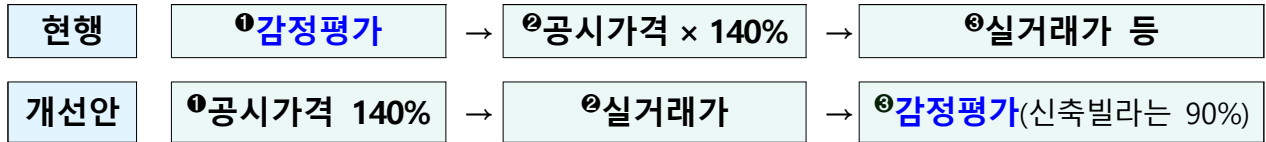
- 서민 임차인 부담 완화를 위해 저소득층 보증료 할인 확대*('23.2)

* (대상) 연소득 4천만원 이하 → 5천만원 이하, (할인폭) 50% → 60%

(2) 감정평가사의 시세 부풀리기를 통한 보증제도 악용을 방지

- **(현행)** 전세가율 산정 시 감정가를 최우선 적용한다는 점을 악용, 일부 감정사들이 고의적인 시세 부풀리기로 전세사기에 가담

□ **(개선)** 감정가는 공시가·실거래가 없는 경우만 적용('23.2, HUG 내규)



- 찜짜미 방지*를 위해 감평사협회에서 추천한 법인의 감정가만 인정**(기 시행)하고, 감정평가 유효기간도 단축(6개월→3개월)

* 등록임대 의무보증에도 감정가 후순위, 협회 추천제 시행('23.6, 민임법 시행령 등)

** 전세사기 의심사례 전수조사를 통해 사기에 가담한 경우 추천 대상에서 제외

[3] 등록임대사업자의 의무 임대보증 관리 강화

□ **(현행)** 등록임대는 임대인이 보증에 의무가입해야 하므로, 보증금 폐일 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)

* (예시) 임대차계약 신고시 지자체에서 보증가입 여부 확인, 미가입 시 문자 등 통보

② **(미가입 등록제한)** 보증 미가입으로 주택이 말소된 임대사업자의 경우 임대주택 추가 등록을 제한('23.2, 민임법 개정안 발의)

③ **(개선안 마련)** 등록임대 보증 가입기준을 강화*하되, 보증 의무가입, 임대기간(10년) 중 시세변동 가능성 등 고려, 개선방안 마련('23.7)

* 보증의무 전면 시행('23.8)에 맞춰 전세가율 하향, 공시가격 적용비율 조정 등 검토

(1) 계약 전, 안심전세앱으로 위험계약 정보 확인

- **(현행)** 청년·신혼부부 등 사회초년생이 주로 찾는 연립·다세대, 특히 신축 빌라는 시세정보*가 없어 계약 전 전세사기 위험 판단 곤란

* (현행) 50세대 이상 단지 아파트, 100세대 이상 연립·다세대 시세 제공(부동산원)

- 보증사고 전력이 있는 악성임대인의 집은 보증가입이 불가하나, 임차인이 계약 전에 알 수 없고, 세금체납 여부 확인도 곤란

- **(개선)** 위험 계약을 체결하지 않도록 HUG 안심전세App을 통해 ①시세정보, ②악성임대인 여부, ③세금체납 정보 등을 사전 제공

- ① **(시세)** 연립·다세대, 소형 단지 아파트의 시세는 물론 전세가율, 경매낙찰가율 등 정보를 제공하여 계약 전에 위험 진단*

* (안내문 예시) 해당 주택은 전세금 2억원 이하로 계약을 권유드립니다(전세가율 기준)

- **(‘23.2월)** 전세사기 피해가 집중되는 수도권 내 주택 정보 제공

- **(‘23.4월)** 수도권 내 준공 전 빌라의 추정시세*까지 확대 제공

* 준공 전 빌라는 시세가 없어 피해 우려→준공 1개월 전 추정시세, 준공 1개월 후 확정시세

- **(‘23.7월)** 지방 광역시 및 오피스텔까지 제공 범위 확대

- ② **(악성임대인)** 임차인이 보증금을 떼일 위험이 있는 임대인과 계약하지 않도록 임대인 보증사고 이력을 제공*

* (1단계, '23.2) 임대인 직접 제시 → (2단계, '23.4) 임대인 동의 후 임차인 휴대폰 송출 → (3단계, '23.7) 임대인 동의 없이 임차인에게 제시(법률 개정 필요)

- 또한, LH 전세임대 공급 시 악성 임대인의 집과 계약하지 않도록 HUG 보증사고 이력 정보를 확인 후 공급 추진('23.2)

- ③ **(세금체납 정보)** 국세청(홈택스)과 연계하여 납세증명서 확인('23.7)

◆ **안심전세앱으로 시세, 악성 임대인 정보 등 확인 → 계약 체결 전 보증가입 가능여부 사전 진단 → 임차인 보증금 보호 안전판 강화**

App 1.0('23.2.2) 주요 기능

1 정확한 시세 정보 제공 및 보증가입 가능성 안내



2 임대인 정보를 투명하게 공개

전세 보증 금지 조회 결과



- 2023.1.31. 00:00 기준이며 실시간 변동 됩니다.
- 보증 가입 가능 임대인이더라도 보증 요건에 따라 보증 가입이 거절 될 수 있습니다.

악성임대인 등록 이력

등록일	해제일	보증금지 사유
2022-11-30	미해제	악성임대인 (HUG 집중관리 다주택 채무자)등록

보증금지 이력

등록일	해제일	보증금지 사유
2022-11-21	미해제	HUG 보증 사고 접수
2020-05-05	2021-05-05	서류 위변조 등 보증거래 부적절
2018-07-03	2020-01-12	HUG 보증 채무 존재

3 등기부 변동알림(집주인 변경, 근저당권 설정 등) 알림



(2) 계약 후, 임차인의 권리 침해 가능성 사전 정보 제공

- **(현행)** 임차인 보증금의 우선변제권* 확보 전, 임대인이 주택담보대출을 받는 경우 대출 근저당이 보증금보다 우선 보호

* ①**확정일자**(계약서 작성 후 신고 가능), ②**이사**, ③**전입신고**를 모두 마친 **익일 0시**

- 또한, 매매 등으로 임대인이 변경되는 경우에도 임대인이 알려주지 않으면 임차인이 알 수 없어 전세사기 피해 우려

- **(개선)** 계약 체결 이후에도 임차인 보증금이 보호되도록 ①**선순위 담보대출 방지 장치 마련**, ②**주택 매매 시 임차인 고지 특약 반영**

① **(선순위 담보대출 방지)** 주택담보대출 심사 시 ‘확정일자 확인 후 대출’ 시범사업*을 시행 중(1.30~, 우리은행), 시중은행으로 확대(’23.4)

* (중전) 대출심사 시 우선변제권이 확보(전입신고 익일 0시) 된 보증금만 우선 차감
(개선) 확정일자 신고된 보증금(RTMS에서 확인)은 우선 차감 후 대출 실행

- 우선변제권 확보 전, 임대인이 선순위 근저당을 설정하지 않게 하고, 위반 시 계약해지토록 중개사 범용 계약서* 특약 반영(’23.2)

* 표준임대차계약서는 기 개정(’22.11), 금번에는 등록 공인중개사의 97%가 가입된 중개사협회의 전산시스템 계약서(일명 한방 계약서)를 개정

② **(매매계약 임차인 고지)** 임대인이 매매계약을 체결하는 경우 사전에 임차인에게 그 사실을 고지하고,

- 양수인(신규 임대인)의 보증사고 이력 등으로 보증가입이 불가능한 경우 계약해지 및 보증금을 반환하도록 특약에 반영*(’23.2)

* 공인중개사협회 전산시스템 계약서 양식에 반영

3 공인중개사의 전세사기 예방 책임 강화

- **(현행)** 부동산 거래기회가 많지 않은 임차인은 계약 시 유의사항을 파악하기 어려워 통상 공인중개사를 믿고 계약을 진행하나,

- 그간 공인중개사는 전세사기 방지에 소극적으로 대응한 측면도 있고, 일부는 직접 사기에 가담*

* 전세사기 특별단속 결과, 검거인원 1,941명 중 중개사(보조원 포함) 373명(19.2%)

- **(개선)** 중개사가 전세사기 방지에 적극 나서도록, ❶임대인 정보 확인, ❷전세사기 위험 설명 및 ❸이력 공개 등 책임 강화

- ❶ **(임대인 신용정보 확인)** 중개사가 임대인의 신용정보(세금·이자 체납 등)를 직접 확인(임대인 동의 필요)할 수 있도록 개선*(‘23.4)

* 중개사협회 시스템(한방)과 NICE 신용정보사 시스템 연계(‘22.12월 MOU 기 체결)

- 중개사가 해당 주택의 선순위 권리관계 및 전입세대 열람 등을 요청 시 임대인의 정보제공을 의무화(‘23.6, 중개사법 개정 추진)

- ❷ **(전세사기 위험 확인)** 전세사기 방지 특약, 등기부에 포함되지 않는 확정일자 부여 현황* 등 유의사항을 중개사가 직접 확인·설명하고,

* 다가구주택은 1개 등기에 다수 임차인이 거주하고 있어, 확정일자 순위 확인 필요

- 전세가율 확인, 보증가입 안내도 의무화(‘23.4, 중개사법 시행규칙*)

* 중개대상물 확인·설명서에 확인사항을 상세히 표기(위반시 500만원 이하 과태료)

【 중개대상물 확인·설명서 개정(안) 】

주요 확인사항	중개사		임차인 확인
· 전입세대 열람내역	[](서류 확인)	[]미확인	[]
· 확정일자 부여 현황	[](서류 확인)	[]미확인	[]
· 임대인 납세증명서	[](임대인 제시)	[]임대인 거부	[]
· 전세금 반환보증 가입	[](임차인 안내)	[](미안내)	[]

- ❸ **(상세이력 공개·관리)** 임차인이 위험 중개사 등을 선별할 수 있도록 상세한 영업 이력 등을 추가 공개*(‘23.4, 안심전세App 연계)

* (현행) 현재 영업상태(영업중, 업무정지, 휴업) 및 소속 중개보조원 등 공개
(개선) 최초 등록일부터 사무소 이동이력 및 사무소별 영업정지·휴업기간 등 공개

- HUG의 보증사고 계약을 중개한 중개사 정보를 DB로 관리하고, 사고 중개사 전수조사 및 경찰청 수사정보 제공 등에 활용
- 중개사협회 차원의 자정활동 강화, 윤리교육 확대 등도 추진

2 전세사기 피해 지원

사례

✓ 임차인 설명회, 민간자문단 등 의견수렴을 통해 지원방안 마련
→ ①대출, ②긴급주거 개선, ③청약 불이익 해소, ④법률지원 확대

(1) [금융] 이자부담이 줄어들도록 저리대출 대한 신설 및 요건 완화

□ **(현행)** 전세피해 임차인을 대상으로 주거이전 시 주택도시기금에서 초저리 자금대출* 지원 중('23.1~)이나, 지원대상이 제한적

* (한도) 가구당 1.6억, (금리) 연 1~2%대

○ 대항력 유지 등을 위해 불가피하게 기존 전셋집에 계속 거주해야 하는 임차인들은 대출연장 시 높은 이자비용 부담 발생

□ **(개선)** 기금 활용 저리대출의 보증금 요건*을 완화하고, 대출 한도*를 늘려 피해 임차인 지원의 사각지대 해소('23.3, 기금운용계획 변경)

* (보증금 요건) 2억 → 3억원 / (대출액 한도) 가구당 1.6억 → 2.4억원

○ 기존 전셋집에 계속 거주가 불가피한 임차인의 이자부담 완화를 위해 저리대출로 대환할 수 있는 상품 신설*('23.5)

* (보증금 요건) 3억원 / (대출액 한도) 가구당 2.4억원 / (금리) 1~2% 대

(2) [주거] 긴급거처, 원하는 곳에 신속하게 입주 지원

□ **(현행)** 퇴거 등 주거불안 임차인을 위해 긴급거처*를 제공 중이나, 물량 부족, 입주 지연 및 관리 소홀 등 충분한 지원 미흡

* '23.1월 기준 HUG 강제관리 주택 28호, LH 긴급지원주택 200호 확보

□ **(개선)** 입주를 희망하는 피해 임차인에게 충분하게 공급할 수 있도록 공공임대 등을 추가 확보하고,

* 상반기 중 수도권 내 긴급지원주택 500호 이상 확보, 수요에 부족하지 않게 추가 확보

○ 신속한 입주가 가능하도록 업무협약 체결 등 지원체계* 정비

* (LH·지방공사) 임대주택 제공, (HUG) 전세피해자 확인, (지자체) 입주자 선정·배정

○ 입주 전 사전점검·수시 유지보수 등을 통해 불편 최소화

[3] [청약] 불가피하게 전셋집을 낙찰받은 경우 무주택 요건 유지

- **(현행)** 전세사기 피해자가 불가피하게 거주주택을 낙찰받은 경우 무주택 인정기간 소멸로 청약 당첨 가능성이 낮아질 우려

* 현재 공시가격 1.3억(지방 0.8억) 이하 & 60㎡ 이하 소형·저가주택은 무주택으로 간주

- **(개선)** 낙찰주택이 공시가격 3억(지방 1.5억) 이하 & 전용면적 85㎡ 이하인 경우, 임차인을 무주택자로 간주('23.5, 주택공급규칙)

* (예시) 무주택 5년 → 낙찰주택 3년 보유 → 낙찰주택 매도 후 청약시 무주택 2년
↳ (현행) 2년만 인정 → (개선) 전세사기 피해자의 경우 10년(5+3+2년) 인정

[4] [법률] 피해 회복을 위한 법률서비스 지원 체계 고도화

- **(현행)** 경매 등 복잡한 법적 절차로 보증금 반환에 장기간이 소요되고, 조치 필요사항 파악이 어려워 법률상담 수요가 다수이나,

○ 법률상담 창구가 분산되어 피해자 접근성이 낮은 실정

- **(개선)** 국토부-법무부 합동 「법률지원 TF」 통해 보증금 반환 절차를 단축하고, 법률지원 서비스도 고도화

- ① **(상속대위등기 생략)** 임대인 사망 시 상속대위등기 없이 임차권 등기가 가능하도록 법원의 등기선례 및 송무선례 기 개선*(1.11)

* 상속대위등기 시 임차인이 납부하는 취득세도 절감(공시가 2억원인 경우 약 600만원)

- ② **(임차권 등기 간소화)** 임대인에게 등기명령 송달 이전에 임차권 등기를 할 수 있도록 「주택임대차보호법」 개정('23.2월 국회 제출)

* (현행) 등기명령이 송달되어야 등기가 가능하나, 임대인 소재파악 곤란시 등기 지연

- ③ **(원스톱 법률지원)** 기관 간 연계를 통해 법률구조공단·변호사협회·법률홈닥터·마을변호사 등 전문 법조인의 상담 기회를 확대

* 임차인이 전세피해 지원센터에 상담 접수, 전문 법조인 배정 후 법률상담 등 진행

- ④ **(전세피해 지원센터 보강)** 센터역할을 강화하기 위해 HUG 인력 지원을 검토하고, 업무 지원 근거도 마련

3 전세사기 단속·처벌 강화

(1) 단기간 다량 매집 등 전세사기 의심사례 기획조사 연중 실시

- **(현행)** 그간 전세피해 발생 후 사후적 단속·처벌에 집중 → 단기간 주택 다량 매집자 등 의심거래에 대한 사전 관리는 미흡
- **(개선)** 단기간 내 주택 다량·집중 매집, 동시진행·확정일자 당일 매도 등 전세사기 의심 사례에 대한 기획조사 실시('23.1~, 국토부)
 - 전세사기 의심 거래가 집중된 지역에 대해 우선적으로 실시하고, 그 외 지역 및 신규 거래건에 대해서도 분기별로 연중 조사 실시

【전세사기 의심거래 집중지역 기획조사 개요(안)】

구 분	내 용
조사대상	· '20.1월 ~ '22.12월 중 거래 신고된 빌라, 오피스텔, 아파트 등 거래 건 * 의심거래가 다수 집중된 지역(약 30개 동)의 다수거래자 거래건(약 2천건)을 조사
의심거래 선별기준	· 임대차 계약 후 단기간 내 다량 매입·매도 · 전세가율 100% 이상 주택 다량 매입 · 매매신고 후 신고 취소하면서 그 사이에 임대차계약 체결 · 임대차 확정일자 당일 매매계약 체결 등
조사기간	· '23.1월 ~ '23.5월

- 전세사기 의심사례*는 경찰청 등 관계기관 통보, 위법사항 처벌
 - * 공인중개사법 위반, 부동산 거래신고법 위반, 명의신탁, 대출규정 위반 등을 조사

(2) 사회초년생을 현혹하는 불법 광고·중개 퇴출

- **(현행)** 분양대행사 등 무자격자*가 대출이자 지원 등 허위·과장 광고를 통해 임차인을 현혹하고 있으나, 관리 시스템 미흡
 - * 분양대행사가 분양과 전세계약을 동시 중개하는 것은 공인중개사법 위반
- **(개선)** 분양대행사 등의 불법 온라인 광고, 전세사기 의심매물 등에 대한 집중 신고기간 운영('23.1~6월), 위법사항 매월 수사* 의뢰
 - * 개업공인중개사가 아닌 자가 중개대상물 표시·광고 시 1년 이하 징역, 1천만원 이하 벌금

[3] 전세사기 가담 공인중개사·감정평가사 처벌 강화

- **(현행)** 공인중개사·감정평가사의 전세사기 가담 행위 다수
- **(개선)** 전세사기 가담 의심 중개사·감평가 전수 조사* 실시('23.2~), 자격정지 등 엄중 처분, 처벌 강화를 위한 제도 개선 추진
 - * HUG 보증사고 계약 중개사 및 시세 제공 감평사를 국토부·지자체 등을 통해 조사, 의심사례 공유 등을 위해 지자체, 지역 중개사 및 경찰 등과 정례협의회도 개최
- ① **(중개사)** 전세사기 가담 시 원스트라이크 아웃(자격취소) 요건* 확대, 중개보조원 채용 상한제** 도입 추진('23.6 중개사법 개정 추진)
 - * (현행) 직무위반으로 징역형 선고시 자격취소 → (강화) 금고형(집유 포함) 선고시 취소
 - ** (현행) 상한 없음 → (개선 예시) 중개사 인원만큼 채용(1인 중개사는 3인까지 허용)
- ② **(감평가)** 전세사기 가담 시 원스트라이크 아웃 도입*('23.6, 감정사법 개정 추진)
 - * (현행) 금고형(집유 포함) 2회 처분 시 자격취소 → (강화) 1회 처분 시 취소

[4] 교란행위 신고센터에서 전세사기까지 관리

- **(현행)** 시장 교란행위 신고센터(국토부)를 운영 중이나, 그간 집값 담합 위주로 관리, 전세사기 의심 행위에 대한 관리는 미흡*
 - * 전세사기 의심 거래에 대한 조사·조치 요구 권한이 없어 경찰·지자체 등에 전달 역할
- **(개선)** 중개사법, 거래신고법 등 위반 건에 대해서도 적극 조치할 수 있도록 신고센터 업무범위 확대('23.2, 중개사법 개정안 발의)
 - 법률 개정 이전에도 경찰·지자체 등을 통해 위법행위 수사·처분

[5] 범부처 협력을 강화하여 전세사기법 특별단속 6개월 연장

- **(현행)** 경찰청·국토부 간 전세사기 특별단속('22.7~'23.1월)을 실시하여 6개월 동안 618건, 1,941명을 검거하고 168명 구속
- **(개선)** 컨설팅 업체, 전세사기 배후 세력 등을 뿌리뽑기 위해 특별단속을 6개월 연장하고, 검찰·경찰·국토부 협력*도 강화
 - * 대검·경찰청·국토부 전담부서 간 협의체 구축, 7대 거점 검찰청·시경·도경 협의체 운영

V. 향후 계획

- **(정부 후속조치)** 안심전세App 기능 확대, 보증제도 악용방지, 중개사 확인·설명 의무 확대 등 정부 차원에서 가능한 조치는 즉시 착수
- **(국회 입법 협의)** 나쁜 임대인 명단 공개 등 국회 계류·발의 예정인 「전세사기 방지 6대 법률」의 신속한 개정을 위해 국회 적극 협의
 - 현재 6대 법률 중 10개 법안 既 발의, 4개 법안 추가 발의 예정

【 전세사기 방지 6대 법률 주요내용 】

법안명	주요내용	현황
❶ 주택임대차보호법	<ul style="list-style-type: none"> 임대인 세금체납·선순위 권리관계 제시 의무화 임차권 등기 간소화(송달 전 등기 가능) 	법제처 심사중 ('23.2월 국회제출)
❷ 주택도시기금법	<ul style="list-style-type: none"> 나쁜 임대인 명단 공개 	'21.9월 등 발의
②-1 기금법	<ul style="list-style-type: none"> 나쁜 임대인 명단 공개 및 심의위 설치 	'22.12월 발의
❸ 민간임대주택법	<ul style="list-style-type: none"> 나쁜 임대사업자 명단 공개 	'21.5월 발의
③-1 민임법	<ul style="list-style-type: none"> 先보증, 後등록, 보증미가입자 추가등록 제한 	'23.2월 발의 예정
③-2 민임법	<ul style="list-style-type: none"> 세금체납 시 임대주택 등록 거부 	'23.1월 발의
③-3 민임법	<ul style="list-style-type: none"> 전세사기 가담 시 등록말소, 추가등록 제한 	'22.12.12 발의
❹ 공인중개사법	<ul style="list-style-type: none"> 세금체납·권리관계 확인 권한 설명을 의무화 전세사기 가담 중개사 제재 강화 전세사기 신고 중개사 포상금 지급 확대 	'22.12.15 발의
④-1 중개사법	<ul style="list-style-type: none"> 중개사 요청 시 임대인 정보제공 의무화 	'22.12.12 발의
④-2 중개사법	<ul style="list-style-type: none"> 전세사기 가담 중개사 자격취소 요건 확대 	'23.2월 발의 예정
④-3 중개사법	<ul style="list-style-type: none"> 교란행위 신고센터 기능 확대(전세사기 등) 	'23.2월 발의 예정
④-4 중개사법	<ul style="list-style-type: none"> 중개보조원 채용 상한제 도입 	'21.3월 발의
❺ 감정평가사법	<ul style="list-style-type: none"> 전세사기 가담 감평사 제재 강화 	'22.12.15 발의
❻ 지방세징수법	<ul style="list-style-type: none"> 임대인 동의없이 미납세금 열람 허용 	'22.10월 발의

- **(수사·처벌)** 전세사기 범죄가 근절되도록 임대인·중개사는 물론 분양대행 컨설팅 등 배후세력까지 엄중 처벌
 - 특별단속 기간 동안 관련자 혐의입증에 역량 집중, 매월 의심 사례를 정기 제공하는 등 범부처 협력체계를 강화

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
I. 전세사기 피해 예방			
1. 전세금 반환보증 개선으로 무자본 갭투자 근절			
(1) 전세가율 90% 보증, 저소득층 보증료 할인 확대			
■ 보증가입 전세가율 하향	HUG 내규 등 개정	'23.2	주택기금과
■ 저소득층 보증료 할인 확대	HUG 내규 개정	'23.2	주택기금과
(2) 감정평가사의 시세 부풀리기 차단			
■ 시세 산정 기준 조정	HUG 내규 개정	'23.2	주택기금과
■ 감정평가 유효기간 단축	HUG 내규 개정	'23.2	주택기금과
(3) 등록임대 의무 임대보증 관리 강화			
■ 선보증 후등록	민임법 개정안 발의	'23.2	민간임대정책과
■ 보증 미가입 시 임차인 통보	렌트홈 시스템 개선	'23.6	민간임대정책과
■ 계약해지 및 위약금 지급	민임법 시행령 등 개정	'23.6	민간임대정책과
■ 미가입 등록제한	민임법 개정안 발의	'23.2	민간임대정책과
■ 보증제도 개선방안 마련	개선방안 마련	'23.7	민간임대정책과
2. 계약단계별 전세사기 전세피해 자가진단 정보제공 강화			
(1) 계약 전 안심전세앱으로 위험계약 정보 확인			
■ 시세 등 정보 제공	안심전세App	'23.2~	주택기금과
■ 악성임대인 이력 공개	안심전세App	'23.2~	주택기금과
■ 납세증명서 확인	국세청 시스템 연계	'23.7	주택기금과
(2) 계약 후 임차인의 권리 침해 사전 정보 제공			
■ 대출 시범사업 확대	금융권 MOU 체결	'23.4	주택임차인보호과
■ 선순위 담보대출 방지	중개사협회 계약서 개정	'23.2	부동산개발산업과
■ 매매계약 임차인 고지	중개사협회 계약서 개정	'23.2	부동산개발산업과
3. 공인중개사 전세사기 예방 책임 강화			
■ 임대인 신용정보 확인	시스템 개선	'23.4	부동산개발산업과
■ 중개사 요청시 임대인 정보제공	중개사법 개정 추진	'23.6	부동산개발산업과
■ 전세사기 위험 확인	중개사법 시행규칙 개정	'23.4	부동산개발산업과
■ 상세이력 공개·관리	안심전세App 연계 등	'23.4	부동산개발산업과

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
Ⅱ. 전세사기 피해 지원			
(1) 저리대출 대환 신설 및 요건 완화			
■ 저리대출 요건 완화	기금운용계획 변경	'23.3	주택기금과
■ 저리대출 대환 상품 신설	HF, SGI 내규 개정	'23.5	주택기금과
(2) 긴급거처, 원하는 곳에 신속하게 입주 지원			
■ 공공임대 추가 확보	-	계속	주거복지지원과
■ 지원체계 정비	업무협약 체결	'23.2	주거복지지원과
(3) 전셋집 낙찰 임차인 지원			
■ 청약 무주택 자격 개선	주택공급규칙 개정	'23.5	주택기금과
(4) 법률서비스 지원 체계 정비			
■ 상속대위등기 생략	법원 등기·송무선례 마련	완료	주택임차인보호과
■ 임차권 등기절차 간소화	주임법 개정안 발의	'23.2	주택임차인보호과
■ 원스톱 법률지원	기관 연계	'23.2	주택임차인보호과
Ⅲ. 전세사기 단속·처벌 강화			
(1) 기획조사	기획조사	진행중	부동산소비자보호 기획단
(2) 불법 광고 사전 모니터링	모니터링	계속	부동산소비자보호 기획단
(3) 전세사기 가담 중개사·감평가 처벌 강화			
■ 의심 중개사·감평가 전수조사	전수조사	'23.2~	부동산개발산업과 부동산평가과
■ 중개사 원스트라이크 아웃 요건 확대	중개사법 개정 추진	'23.6	부동산개발산업과
■ 중개보조원 채용 상한제 도입	중개사법 개정 추진	'23.6	부동산개발산업과
■ 감평가 원스트라이크 아웃 도입	감평가법 개정 추진	'23.6	부동산평가과
(4) 교란행위 신고센터 기능 확대	중개사법 개정안 발의	'23.2	부동산소비자보호 기획단
(5) 전세사기 수사·단속	특별단속 연장 등	계속	부동산소비자보호 기획단