

이 자료는 보도 편의를 위하여 사전에 배포해 드리는 자료입니다.
실제 발언과 차이가 있을 수 있으니 발언을 반드시 확인하시고,
관계부처 합동 브리핑 시작 시점(10:30)부터 보도하여 주시기 바랍니다.

전세사기 피해 근절 종합대책 관계부처 합동 브리핑 발표문

2023. 2. 2.

관계부처 합동

경제부총리 발표문

안녕하십니까, 부총리 겸 기획재정부장관 추경호입니다.

금일 오전 제4차 부동산 관계장관회의를 통해 결정된 전세사기 피해 근절 종합대책에 대해 말씀드리겠습니다.

【 최근 부동산 시장 및 임차인 주거 여건 】

먼저, 최근 부동산 시장 상황을 보면,
정부의 규제 정상화 조치*로 가격 하락세 둔화 등
긍정적 조짐과 함께, 주택거래 부진, 미분양 증가 등
여전히 녹록지 않은 면도 함께 나타나고 있어
정부는 이러한 복합적인 시장 상황을 예의 주시하면서
부동산 시장의 연착륙을 유도해 나가겠습니다.

* '23년 경제정책방향('22.12.21일), 국토부 업무보고('23.1.3일), 금융위 업무보고('23.1.30일) 등

한편, 최근의 주택가격 조정 과정에서 전세사기 등으로
사실상 임차인 재산의 전부라고 할 수 있는
전세보증금의 안정성이 훼손되면서
서민·청년층 주거 안정이 심각하게 위협받고 있습니다.

이에 정부는 전세 거래질서의 투명성 확립과 제도 보완,
엄정한 수사 등을 통해 전세사기 범죄를 발본색원하는 동시에,
전세사기 피해자에 대한 실효성 있는 지원 대책 등으로
서민 주거안정을 확고히 하고자 합니다.

【 전세사기 및 그간의 대응 평가 】

최근 전세사기의 두드러진 특징은,

주택가격 급등의 부작용, 임대차 관련 제도적 사각지대 및 전문화된 사기 집단의 계약구조 악용 등이 복합적으로 작용하여 대규모 피해로 확산되었다는 점입니다.

정부는 작년 하반기부터 전세사기 피해가 본격화됨에 따라 7월에 범정부 합동 특별단속에 착수하였고, 9월에는 전세사기 피해 방지방안을 발표한 바 있습니다.

그 결과 임차인에 대한 임대인 체납사실 확인권 신설 등 과거 사기 수법의 상당 부분을 제도적으로 차단하고, (속칭) 빌라왕 배후세력도 검거하는 등 소기의 성과를 거두었으나,

아직까지 전세사기가 완전히 근절되지 않은 가운데, 사기 피해에 노출된 분들의 어려움이 지속됨에 따라 이번에 관제부처 합동으로 종합대책을 마련하게 되었습니다.

【 전세사기 피해 근절 정책방향 】

금번 대책은 제도 보완을 통한 구조적 예방, 피해자 지원, 빈틈 없는 수사·처벌이라는 큰 틀 하에 추진됩니다.

첫째, 전세사기 유인을 근본적으로 제거하는 한편, 임차인들에게는 위험계약을 사전에 인지·회피할 수 있도록 정보 비대칭성을 획기적으로 개선하겠습니다.

이를 위해, 우선 보증대상 전세가율을 현행 100%에서 90%로 하향 조정하고 시세 부풀리기를 차단하는 등 전세보증금 반환보증제도를 튼튼하게 보완하여 전세보증금을 활용한 ‘무자본 갭투자’를 근절하겠습니다.

아울러, 공인중개사 등이 전세사기 방지에 핵심역할을 하도록 임대인 신용정보 및 전세사기 위험 확인, 영업이력 공개 등 중개사의 책임성을 대폭 강화하는 한편,

임차인에게는 안심전세앱 등을 통해 시세 및 전세가율, 악성임대인, 체납 정보 등 계약 전에 필요한 정보를 충실히 제공토록 하겠습니다.

둘째, 전세사기 피해를 당하신 분들이 하루빨리 피해에서 벗어나 정상적인 생활로 복귀할 수 있도록 피해자 지원도 강화하겠습니다.

전세사기 피해 임차인에 대해 긴급 저리대출지원의 보증금액과 대출한도를 상향 조정*하고, 기존 전세대출을 저리로 대환할 수 있도록 지원하며, 공공임대 등을 활용한 긴급거처도 추가 제공토록 하겠습니다.

* (보증금액) 2억원 → 3억원 (대출한도) 가구당 1.6억원 → 2.4억원

또한, 피해자 분들이 전세보증금 반환, 법원경매 등 전세보증금 회수 전 과정에서 어려움을 겪지 않도록 상담 및 법률서비스 등도 빈틈없이 제공할 것입니다.

셋째, 확인된 사기 혐의에 대해서는 엄단하는 한편,
향후에도 특별단속 연장, 기획조사 병행 등을 통해
범죄혐의자들을 끝까지 추적·처벌하여
전세사기 범죄를 완전히 근절하도록 하겠습니다.

임차인 주거안정은 민생의 버팀목인 만큼
정부는 임차인 불안을 끌어내는 데 총력을 다하겠습니다.

이어서 법무부 장관, 경찰청장, 국토부 장관 순서로
소관 대책에 대해 상세히 설명드리도록 하겠습니다.

감사합니다.

안녕하십니까,
법무부장관 한동훈입니다.

지금부터 ‘전세사기 수사 및 법률지원 경과와 향후 계획’에
대하여 말씀드리겠습니다.

【 전세사기 수사 경과 】

정부는 작년 7월 ‘세모녀 전세사기’ 사건을 계기로
「전세보증금 사기 엄정 대응」 기조 하에 전세사기 수사를
본격화하였습니다.

과거의 전세사기 범행은 특정 임대인 개인이 특정 임차인
이나 금융기관을 상대로 개별적으로 이루어졌다면,

최근의 ‘무자본갭투자’ 방식 전세사기 범행은 전문
전세사기 조직이 무자력자를 바지 임대인으로 내세우고,
수백 또는 수천명의 임차인을 타깃삼아 범죄 전(全)
과정을 설계한 후, 분양대행업자, 공인중개사, 감정
평가사를 동원하는 방식으로 이루어지고 있습니다.

전형적인 조직적, 계획적 서민다중 대상 범죄입니다.

검찰은 지난해 11월 ‘세 모녀 전세사기 사건’에서 철저한 보완수사로 이들이 피해자 219명을 상대로 보증금 497억 원을 편취한 사실을 추가로 밝혀 구속 기소 하였고, 세입자 110명으로부터 약 123억 원을 편취한 전세사기 주범에 대해 법정최고형인 징역 15년이 선고 되도록 하는 등 전세사기에 엄정 대응하여 왔습니다.

검찰은 올 1월 경찰, 국토부와 함께 「전세사기 대응 협의회」를 개최하여 수도권 및 지방 거점인 전국 7대 권역에 ‘검·경 지역 핫라인’을 구축하고, 이를 통해서 보다 엄정한 수사를 진행 중입니다.

【 법률지원 경과 】

다음으로, 피해 임차인 법률지원 경과입니다.

작년 12월 대통령 지시로 법무부는 국토부 등과 합동으로 「전세사기 피해 임차인 법률지원 TF」를 발족하여,

피해 임차인이 법률전문가의 법률상담 및 소송구조를 받을 수 있도록 ‘원스톱 법률지원 시스템’을 구축 하였습니다.

또한 법률지원 TF는 대법원과 협력하여, 빌라왕 사건처럼 임대인이 사망한 경우 기존처럼 임차인들이 수백만원 취득세를 내고 대위상속등기를 하지 않고도 곧바로 임차권등기를 할 수 있도록 제도를 개선하였습니다.

더 나아가 법무부는 임대인에게 임차권등기명령 결정이 송달되기 전에도 임차권등기가 가능하도록 하고, 임차인이 선순위 임차인 정보와 세금 체납정보를 확인할 수 있게 하는 주택임대차보호법 개정안을 2월 중 국회에 제출할 예정입니다.

【 향후 계획 】

향후 계획을 말씀드리겠습니다.

앞으로 전세사기 배후세력을 철저히 규명하고, 전세사기에 가담한 공인중개사, 분양대행업자 등에 대해서도 엄정하게 수사하겠습니다. 조직적 대규모 범행에 대해서는 검찰이 직접 수사해 나갈 것입니다.

공판 단계에서도 검·경·국토부가 긴밀하게 협력하여 반드시 죄에 상응하는 책임을 묻겠습니다.

또한 전세사기 수사 및 법률지원 과정에서 제도개선 사항을 지속 발굴하고, 국토부 등과 함께 전세사기 범행을 근본적으로 예방하며 근절할 수 있는 재발방지책 마련에 최선을 다하겠습니다.

이상 발표를 마치겠습니다. 경청해 주셔서 감사합니다.

경찰청장 윤희근입니다.

「전세사기 전국 특별단속」 결과를 말씀드리겠습니다.

【 전세사기 검거 성과 】

전세사기는 서민의 기본권인 주거권을 침해하고 개인과 가정의 삶을 파괴하는 중대한 범죄입니다.

그간 경찰은, 전세사기를 ‘경제적 살인’에 비유되는 ‘악성사기’로 규정하고, 작년 7월 전담수사본부를 설치하여 6개월간 특별단속을 추진한 결과,

(유형1) 전국적으로 6,100여채를 보유한 ‘6개 무자본갭투자 조직’을 검거하고, 범행을 기획한 컨설팅업자·임대인 등 14명을 구속하고, 가담자 350여명을 검거하였습니다.

(유형2) 아울러, 시중은행 전세자금대출이 간편한 점을 이용, 허위 전세계약서로 공적 자금 성격의 전세자금대출 수백억원을 편취한 ‘전국 15개 조직’을 단속하여, 총책 및 주범급 85명을 구속하고 가담자 600여명을 검거하였으며,

불법 중개행위를 한 공인중개사 373명도 검거하는 등

전세사기사범 총 618건·1,941명을 검거하고, 168명을 구속하였습니다.

이번 특별단속은 수년 전부터 수도권을 중심으로 HUG 보증제도를 악용하여 다량의 주택을 매입하고 조직적 리베이트 수수 등,

다수 서민들에게 큰 피해를 입힌 전세 관련 불법행위 관행을 일부 타파한 점에 큰 의의가 있습니다.

【 구체적 검거사례 】

구체적인 검거사례로는,

3,493채를 보유한 소위 ‘빌라의 신’ 사건에서, 임대 사업자 등 5명을 구속하고 137명을 검거, 80여명을 수사 중이며, (경기남부청 반부패경제범죄수사대)

최근 국민적 이목이 집중되었던 ‘사망 임대인’ 관련, 다수의 저신용자 등에게 1,475채의 주택명의를 전가하는 등 속칭 ‘바지임대인’의 배후세력으로, 컨설팅업자 A씨 등 2명을 구속하고 7명을 검거하였습니다. (서울청 금융범죄수사대)

아울러, 시중은행의 전세자금대출이 간편한 점을 이용, 허위 전세계약서로 83억원을 편취한 조직 151명을 검거하고 14명을 구속하였습니다. (인천청 광역수사대)

【 향후 계획 】

그러나, 최근 부동산 가격 하락, 추가 전세피해 발생 등 국민적 우려가 계속됨에 따라, 경찰은 전세사기를 반드시 뿌리 뽑겠다는 각오로 단속을 이어나가겠습니다.

지난 6개월간의 단속 결과 분석을 토대로, △악성임대인, △컨설팅업자 등 배후세력, △전세자금대출 편취, △불법 감정·중개행위를, 「전세사기 4대 유형」으로 선정하고,

‘새로 시작한다는 마음가짐’으로 추동력을 확보하여 강력하게 단속해 나가겠습니다.

더 나아가, 국민들께서 안심하고 전세제도를 이용할 수 있도록,

경찰·검찰·국토부 등 관련기관 간 범정부적인 역량을 결집하는 등 협업을 강화하겠습니다.

단속 뿐만 아니라, 수사과정에서 확인된 제도개선사항은 유관기관에 적극 통보하여 근본적인 차단을 추진하고, 피해예방을 위한 대국민 홍보를 지속 강화하여 예방 노력도 지속 추진하겠습니다.

앞으로도, ‘전세사기 근절’이라는 국가적 현안에 있어, 경찰이 중추적 역할을 할 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

감사합니다.

국토교통부 장관 발표문

안녕하십니까,
국토교통부장관 원희룡입니다.

지금부터 「전세사기 예방 및 피해지원 방안」에 대하여
말씀드리겠습니다.

【 피해 현황 및 원인 】

지난해 주택도시보증공사에 접수된
보증금 미반환 사고금액이
처음으로 1조 원을 넘어서는 등
전세 피해가 가파르게 증가하고 있습니다.

집값 급등으로 신축 빌라 수요가 늘었고,
공인중개사, 감정평가사까지 조직적으로 가담하여
전세금 반환보증 제도를
무자본 갭투자 수단으로 악용했고,
그 피해가 지금 드러나고 있습니다.

청년·신혼부부 등
사회초년생 개인의 노력만으로
조직적 전세사기를 대응하기에 한계가 있어,
관계부처 합동으로 대책을 마련하였습니다.

【 추진 방안 I - 피해 예방 】

첫째, 전세금 반환보증 제도를 개선하여
무자본 갭투자 및 전세사기를 근절시키겠습니다.
보증제도를 악용하는 악성 임대인이 퇴출되도록
보증가입 대상 전세가율을 90%로 낮추겠습니다.

감정평가사의 인위적 시세 부풀리기를 방지하기 위해
감정가 시세는 공시가격이나 실거래가격이 없는 경우에 한해
제한적으로 적용하고,
감정평가사협회에서 추천한 법인의 감정가만
인정하겠습니다.

둘째, 계약 단계별 정보제공을 강화하겠습니다.

임차인의 전세피해를 사전에 차단하기 위해 개발한
안심전세앱이 오늘부터 서비스됩니다.

정확한 시세정보, 보증가입가능 여부,
악성임대인 여부 등 반드시 확인해야 할 주요정보를
한눈에 알기 쉽게 제공하여
임차인이 안심하고 계약을 체결할 수 있도록 하겠습니다.

전세 계약 후에도 보증금이 안전하게 보호되도록
임대인의 선순위 근저당 설정금지,
매매계약 시 임차인 통지 등을
공인중개사 범용 계약서에 특약으로 반영하겠습니다.

셋째, 공인중개사가 전세사기 방지에 핵심역할을 하도록
중개사 의무를 강화하고,
임차인이 위험 중개사를 피할 수 있도록
중개사의 영업 이력 등을 추가로 공개하겠습니다.

【 추진 방안 II - 피해 지원 】

이미 피해를 보신 임차인들이
실질적인 도움을 받을 수 있도록 지원하겠습니다.

첫째, 전세금 대출 이자부담이 줄어들도록
시중은행 대출을
저리대출로 대환할 수 있는 상품을 신설하고,
저리대출 요건을 완화하면서 대출 한도는 늘리겠습니다.

둘째, HUG와 LH 등에서 공급하는 긴급거처를
피해 임차인이 충분하게 입주할 수 있도록 공급을 늘리고,
지자체 · 공공기관 등과 업무협약을 통해
신속하게 입주할 수 있도록 지원하겠습니다.

셋째, 불가피하게 전셋집을 낙찰받는 임차인이
향후 주택 청약 시
무주택 기간이 소멸되는 문제가 해소되도록
제도를 개선하겠습니다.

넷째, 보증금을 돌려받기 위해 필요한
임차권 등기의 절차를 간소화하고,
대한법률구조공단 등 관제기관과 연계하여
원스톱 법률서비스를 지원하겠습니다.

【 추진 방안 III - 단속·처벌 】

임차인의 전 재산이나 다름없는
소중한 보증금을 앗아간 범죄자들을 일벌백제하겠습니다.

임대차 계약 후 단기간 내 대량 매입·매도,
임대차 확정일자 당일 매매계약 체결 등
전세사기 의심거래를 기획 조사하고,
경찰청·국세청 등 관제기관에 통보하여
전세사기 피해를 조기에 차단하겠습니다.

임차인을 현혹하는 불법 광고,
전세사기 의심 매물 집중 신고기간을 운영하고,
위법행위는 매월 수사의뢰하겠습니다.

전세사기 가담이 의심되는 중개사·감평사에 대한
전수 조사를 실시하고, 적발 시
원스트라이크 아웃제 적용 등 처벌도 강화하겠습니다.

부동산시장 교란행위 신고센터는
전세사기 의심 행위에 대해서도 적극 조치할 수 있도록
역할과 범위를 개선하겠습니다.

국토부·검찰·경찰 협력을 통해
전세사기 특별단속 기간을 연장하여
전세사기 배후세력까지 뿌리를 뽑겠습니다.

【 향후 계획 】

오늘 발표한 대책이 조속히 시행되도록
보증제도 악용 방지, 안심전세앱 기능 확대 등
정부 차원에서 가능한 조치는 즉시 착수하고,

나쁜 임대인 명단 공개 등
「전세사기 방지 6대 법률」이 신속하게 개정되도록
국회와 적극 협의하겠습니다.

감사합니다.