



보도 일시	2. 2. (목) 10:30	배포 일시	2023. 2. 1.(수) 14:00
담당 부서 <총괄>	경제정책국 부동산정책팀	책임자	팀장 김경록 (044-215-2850)
		담당자	사무관 윤현곤 (gonnnr@korea.kr)

「제4차 부동산 관계장관회의」 개최 - 전세사기 피해 근절 종합대책 발표 -

□ 추경호 경제부총리 겸 기획재정부 장관은 '23.2.2.(목) 09:00 정부서울청사에서 「제4차 부동산 관계장관회의」를 주재하였음

* 참석자: 경제부총리(주재), 법무부 장관, 국토교통부 장관, 금융위원장, 국무조정실장, 경찰청장, 행정안전부 차관, 금융감독원장

○ 금일 회의에서는

- ① 전세사기 예방 및 피해 지원방안(관계부처 합동)
 - ② 전세사기 수사 및 법률지원 경과와 향후 계획(법무부)
 - ③ 「전세사기 전국 특별단속」 결과 및 향후 계획(경찰청)
- 안건을 논의하였음

- ※ (별첨) 1. 전세사기 피해 근절 종합대책 관계부처 합동 브리핑 발표문
2. 전세사기 예방 및 피해 지원방안
3. 전세사기 수사 및 법률지원 경과와 향후 계획
4. 「전세사기 전국 특별단속」 결과 및 향후 계획

담당 부서 <총괄>	경제정책국 부동산정책팀	책임자	팀장 김경록 (044-215-2850)
		담당자	사무관 윤현곤 (gonnnn@korea.kr)
법무부	법무실 법무심의관실	책임자	심의관 정재민 (02-2110-3164)
		담당자	검사 석수민 (anthosm@spo.go.kr)
국토교통부	주택토지실 주택임차인보호과	책임자	과장 이장원 (044-201-3321)
		담당자	사무관 장은석 (jes0416@korea.kr)
금융위원회	금융정책국 금융정책과 거시금융팀	책임자	팀장 김태훈 (02-2100-1690)
		담당자	사무관 이지호 (jiho88@korea.kr)
국무조정실	경제조정실 국토정책과	책임자	과장 정송이 (044-200-2235)
		담당자	서기관 임정환 (trade149@korea.kr)
경찰청	수사국 경제범죄수사과	책임자	과장 김종민 (02-3150-2037)
		담당자	계장 김현수 (roger21@police.go.kr)
행정안전부	지방재정경제실 지방세정책과	책임자	과장 이현정 (044-205-3802)
		담당자	서기관 홍자은 (ghdwkdms@korea.kr)
금융감독원	은행감독국	책임자	국장 김준환 (02-3145-8020)
		담당자	팀장 안신원 (swahn@fss.or.kr)

법정부 차원의 「전세사기 예방 및 피해 지원방안」 발표

- 전세사기를 뿌리 뽑고, 피해자를 두텁게 보호하는 장치 마련 -

◆ 전세사기 예방 및 피해 지원을 위한 3대 핵심 전략

① 전세사기 예방

- (1) 무자본 갭투기 근절을 위한 반환보증 개선: 전세가율 100%→90%
- (2) 계약단계별 정보제공: 안심전세앱 출시, 매매계약 임차인 고지 등
- (3) 공인중개사 책임 강화: 임대인 신용 정보, 전세사기 위험 확인

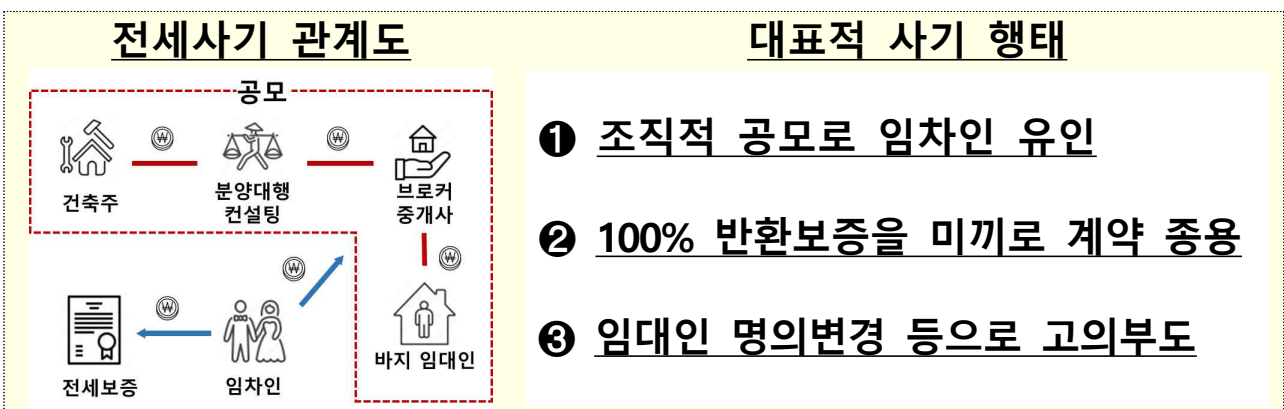
② 전세사기 피해 지원

- (1) 대출요건 완화, 대환 신설: 가구당 최대 2.4억(보증금 3억 限) 지원
- (2) 긴급거처 지원 확대: 수도권 500호 이상 확보
- (3) 낙찰 시 무주택 유지: 공시가격 3억(지방 1.5억), 면적 85㎡ 이하
- (4) 원스톱 법률서비스 지원: 보증금 반환절차 단축, 지원센터 보강

③ 전세사기 단속 및 처벌 강화

- (1) 기획조사: 단기간 다량·집중 매집, 동시진행·확정일자 당일 매도 등
- (2) 불법 광고·중개 퇴출: 집중 신고기간 운영('23.1~6), 수사의뢰
- (3) 공인중개사·감정평가사 처벌 강화: 가담 의심자 전수조사('23.2~)
- (4) 교란행위 신고센터 역할 확대: 전세사기 의심행위 관리
- (5) 특별단속 6개월 연장: 검찰·경찰·국토부 협력 강화

- 국토교통부(장관 원희룡)는 2월 2일 관계부처 합동으로 「전세사기 예방 및 피해 지원방안」을 발표하였다.
 - 정부는 `22년 출범 직후부터 전세사기 특별단속(22.7.22), 「전세사기 피해 방지방안」(22.9.1) 등을 통해 전세사기 예방과 피해자 지원을 위해 적극적으로 노력해왔다.
 - 다만, 정부 조치 등에도 불구하고 집값 급등기에 나타난 조직적 전세사기가 성행하고 있어, 제도적 보완이 필요한 상황이다.
- 특히, 집값 급등기 전세가율이 높은 고위험 계약이 증가하였고, 고가에 거래된 전세 계약분 만기가 도래하며 피해가 확산되고 있다.
 - `22년 전세보증 사고액은 전년 대비 2배 이상인 약 1.2조원이며, 전세사기 검거 건수도 전년 대비 3배 이상으로 증가(21년 187건→`22년 618건)하였고, 공인중개사의 사기 가담 사례도 다수 적발되었다.
- 전세사기 피해 증가에는 집값 급등, 보증제도 악용, 전문 자격사 가담 등 다양한 원인이 작용하고 있다.
 - 특히, 시세 100%까지 가입 가능한 반환보증을 악용한 깡통전세 계약이 분양대행사, 중개사 등과의 공모 하에 체결되어 왔으며, 명의변경, 확정일자 직후 선순위 근저당 설정 등 책임 회피에 대한 대응책도 미흡하였다.



□ 정부는 이러한 조직적 사기에 개인적 차원의 대응은 어렵다는 점에서, 전세 사기의 유인을 차단하고 피해 발생시 지원을 강화하는 범정부 차원의 「전세사기 예방 및 피해 지원방안」을 마련하였다.

○ 이번 대책에는 악성 임대인 퇴출을 위한 전세금 반환보증 개선, 위험 계약체결 방지를 위한 전방위 정보제공 확대 등 다각적 사기 예방조치와,

○ 저리의 전세자금 대출 지원(금융), 긴급거처 공급확대(주거), 원스톱 법률 서비스 등 피해 임차인에 대한 세심한 지원 및 전세사기 발본 색원을 위한 강력한 단속·처벌 등 다양한 과제가 포함되었다.

◆ 「전세사기 예방 및 피해 지원방안」의 주요 내용은 다음과 같다.

① 전세사기 예방

① 전세금 반환보증 개선 등을 통한 무자본 갭투자 근절

(1) 전세가율 90%까지만 보증하되, 저소득층 보증료 할인 확대

□ 기존에는 주택도시보증공사(HUG)의 전세금 반환보증은 매매가의 100%까지 보증가입을 허용하여, 악성 임대인의 무자본 갭투자, 중개사 등의 깡통전세 계약 유도 등에 악용된 측면이 있었다.

□ 앞으로는 무자본 갭투자 근절 및 악성 임대인의 퇴출 등을 위해, 보증대상 전세가율을 100%에서 90%로 하향(23.5 시행)한다.

* 이미 계약을 체결한 임차인 보호를 위해 유예기간 부여(통상 계약체결~잔금납부 2~3개월 소요), 기존 보증갱신 대상자에 대해서는 '24.1월부터 적용·시행

○ 다만, 건전한 전세계약에 대해서는 충분한 보증이 공급되도록, 서민임차인 보증료 할인을 확대*하고 자본금 출자·보증배수 상향 등 보증기반 확충도 검토할 예정이다.

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

(2) 감정평가사의 시세 부풀리기를 통한 보증제도 악용 방지

□ 그간 일부 감정평가사들이 임대인과 모의하여 시세를 부풀리고 전세 사기에 가담한다는 지적이 있음에 따라,

- 앞으로 감정평가는 공시가격과 실거래가격이 없는 경우에만 적용(23.2)하고, 협회에서 추천*한 법인의 감정가만 인정하여 임대인과 감정평가사의 사전 모의를 차단할 계획이다.

* 전세사기 의심사례 전수조사를 통해 사기에 가담한 경우 추천 대상에서 제외

- 전세가율 조정(100% → 90%), 감정평가사의 시세 부풀리기 방지(감정평가 제한적 활용 등) 등 과제는 HF와 SGI도 동일하게 적용 추진

(3) 등록임대사업자의 의무 임대보증 관리 강화

□ 등록임대사업자가 임대보증 의무가입 제도를 악용하여 우선 보증금 미반환 위험이 없다고 임차인을 안심시킨 뒤, 실제로는 깡통전세 계약을 체결하고, 보증에는 미가입하는 사례가 다수 확인되었고,

- 임대사업자 역시 보증 제도를 무자본 갭투자의 수단으로 악용하고 있다는 지적이 있다.

* (임대보증 발급 세대수별 부채비율, '22년) 3세대 이하 79.6% ↔ 300세대 이상 95.4%

□ 이에 따라, 앞으로는 임대사업자가 보증의무를 악용하지 못하도록 관리·감독을 강화할 예정이다.

- 먼저, 임차인 거주 주택은 보증을 가입해야만 등록을 허용(23.2, 민임법 개정안 발의)하고, 공실은 등록후 가입을 허용하되, 미가입 시 임차인에게 통보하여 계약을 해지하고 위약금을 지급하도록 한다.

- 또한, 보증 미가입으로 등록이 말소된 임대사업자는 임대주택 추가 등록을 제한(23.2, 민임법 개정안 발의)할 계획이다.

- 아울러, 보증 제도의 무자본 갭투자 수단 악용을 차단하기 위해, 전세가율 요건 조정 등 세부적인 개선방안을 보증가입 의무화가 전면 시행되기 이전인 '23.7월까지 마련할 예정이다.

② 계약 단계별 정보제공 강화를 통한 위험계약 방지

(1) 계약 전 안심전세앱으로 위험계약 정보 확인

□ 그동안 청년이나 신혼부부 등 사회초년생이 주로 찾는 신축빌라는 시세정보가 없어 전세사기 위험에 대한 사전진단이 곤란하였다.

- 특히, 보증금 미반환 전력이 있는 악성 임대인의 집은 보증가입이 불가하나, 임차인이 계약 전 이를 알 수 없어 보증금 보호의 사각 지대가 발생한다는 지적이 있었다.

□ 앞으로는 HUG의 “안심전세앱”을 통해 신축빌라 등의 시세, 악성 임대인 정보, 세금체납 정보 등 전세사기 위험 사전 진단을 위한 정보를 한곳에 모아 편리하게 제공한다.

- 안심전세앱에서는 연립·다세대, 소형 아파트의 시세와 전세가율·경매낙찰률 정보를 함께 제공할 예정으로, 피해가 많은 수도권(23.2)부터 지방 광역시, 오피스텔까지 확대(23.7)할 계획이다.

* (안내문 예시) 해당 주택은 전세금 2.1억원 이하로 계약을 권유드립니다(전세가율 기준)

** 전세계약이 준공 전에도 체결가능함을 고려, 준공전 빌라 추정 시세도 4월부터 제공

- 아울러, 임차인이 위험한 계약을 체결하지 않도록, 보증사고 이력 등 임대인 정보를 제공(23.2)하고, 납세증명서 등 세금체납 정보도 앱을 통해 확인(23.7)할 수 있도록 한다.

(2) 계약 후 임차인의 권리 침해 사전 정보 제공

□ 그간 임대차 계약 체결 이후부터 임차인의 대항력이 발생하기 이전, 임대인이 주택담보대출을 받는 경우 대출 근저당이 보증금보다 우선 보호되어 임차인이 예기치 못한 피해를 보는 경우들이 있었다.

- 또한, 매매 등으로 인한 임대인 변경 시에도, 임대인이 알려주지 않으면 임차인이 알 수 없어 적기 대응이 곤란하였다.

- 앞으로는 계약체결 후에도 보증금이 안전하게 보호되도록 수 있도록 은행이 주택담보대출 심사 시 확정일자 확인 후 대출을 진행하는 사업을 확대^(23.4)하고, 중개사 범용 계약서에 대항력 확보 전에 근저당 설정 시 계약을 해지할 수 있는 특약도 반영 예정이다.^(23.2)

* 현재 우리은행에서 시범사업 중으로, 시중은행으로 확대 추진

- 또한, 임대인이 매매계약 체결 이전에 임차인에게 고지토록 하고, 신규 임대인의 보증사고 이력 등으로 보증가입 불가 시 계약해지 및 보증금을 반환받을 수 있다는 내용도 특약^(23.2)*에 반영한다.

* 공인중개사협회 계약서 양식에 반영

③ 공인중개사의 전세사기 예방 책임 강화

- 청년, 신혼부부 등 거래경험이 많지 않은 임차인은 일반적으로 공인중개사를 믿고 임대차 계약을 진행한다.
- 그러나, 일부 공인중개사가 직접 사기에 가담하거나, 임차인의 권리 보호에 소극적인 등 책임 있는 역할이 부족하다는 지적이 있다.
- 이에, 공인중개사가 부동산 계약 전문가로서 전세사기 방지에 핵심 역할을 수행할 수 있도록 권한과 책임을 강화할 계획이다.
- 우선, 중개사가 임대인의 세금·이자체납 등 신용정보와 주택의 선순위 권리관계·전입세대 열람 등을 확인할 수 있도록 한다^{*}.
- * (신용정보) 중개사협회 시스템과 NICE 신용정보사 시스템 연계
(선순위 권리관계 및 전입세대 열람) 중개사 요청 시 임대인 정보제공 의무화
- 아울러, 전세사기 방지 특약, 등기부에 포함되지 않는 확정일자 부여 현황 등 계약 시 유의사항을 중개사가 확인하고, 전세가율·전세보증 상품 등에 대해서도 임차인에게 의무 안내토록 할 계획이다.
- 또한, 임차인이 위험 중개사를 선별하도록 중개사 영업이력 공개를 확대하는 한편, 사기의심 사례 조사와 경찰청 수사정보 제공 등을 위해 보증사고 계약을 중개한 중개사 정보도 DB로 관리할 예정이다.

② 전세사기 피해 지원

① [금융] 이자부담이 줄어들도록 저리대출 요건 완화 및 대환 신설

□ 「전세사기 피해 방지방안」(9.1)의 후속조치로, 전세피해 임차인을 대상으로 주거 이전 시 주택도시기금에서 저리 자금대출을 지원 중이나, 지원대상이 제한적이라는 지적이 있었다.

○ 또한, 대항력 유지 등을 위해 불가피하게 기존 전셋집에 계속 거주하여야 하는 임차인들에 대해서는 지원이 어려웠다.

□ 앞으로는 전세사기 피해자의 주거위기 상황 등을 감안, 보다 많은 임차인이 실질적 혜택을 볼 수 있도록 저리대출의 보증금 요건을 3억원까지 완화하고, 대출액 한도도 2.4억원까지 확대(`23.3)한다.

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

○ 아울러, 전세사기에도 불구하고 기존 전셋집에 거주해야 하는 임차인에 대해서도 기존 전세대출을 1~2%대 금리로의 저리 대출로 대환할 수 있도록 상품을 신설(`23.5)하여, 생계부담을 완화할 계획이다.

* (보증금 한도) 3억원, (대출 한도) 가구당 2.4억원, (금리) 연 1~2%대

② [주거] 긴급 거처, 원하는 곳에 신속하게 입주 지원

□ 임차인의 주거불안을 해소하기 위해 긴급거처를 지원하고 있으나, 물량 부족, 입주 지연, 관리 소홀 등으로 개선이 필요한 상황이다.

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

□ 앞으로는 양질의 긴급거처가 적기 제공될 수 있도록 수도권 공공 임대 500호 이상을 추가 확보(상반기)하고, 신속 입주, 수시 유지 보수 등 이용자 편의도 개선할 예정이다.

③ [청약] 불가피하게 전셋집을 낙찰받은 경우 무주택 요건 유지

- 현재 전세사기 피해자가 불가피하게 거주 주택을 낙찰받는 경우, 무주택 기간이 인정되지 않아 향후 청약 당첨가능성이 낮아지게 되어, 피해자의 사정을 배려할 필요가 있다는 의견이 있었다.
- 이에 따라, 앞으로는 피해 임차인이 공시가격 3억원 이하(지방 1.5억원)이면서 전용면적 85㎡ 이하 주택을 낙찰받는 경우, 임차인을 무주택자로 간주할 계획(23.5)이다.

④ [법률] 피해 회복을 위한 원스톱 법률서비스 지원

- 전세보증금 반환은 권리관계 확정, 소송, 경매 등 법적 절차가 복잡하고, 조치 필요사항에 대한 파악도 어려워 피해 임차인이 자력으로 대응하기 어려운 상황이다.
- 특히, 청년·신혼부부 등 사회초년생의 법률 상담수요가 많으나, 창구가 분산되어 접근성도 높지 않은 실정이다.
- 이에, 국토부-법무부 합동 「법률지원 TF」를 통해 보증금 반환 절차를 단축하고, 법률지원 서비스도 체계적으로 지원한다.
- 우선, 임대인 사망 시 상속대위등기 없이 임차권 등기가 가능하도록 법원의 등기선례와 송무선례를 기 개선(23.1.11)하였고, 임대인에게 등기명령 송달 이전에 임차권 등기를 할 수 있도록 「주택임대차보호법」 개정도 추진(23.2, 국회 제출)할 계획이다.
- 아울러, 법률구조공단·변호사 협회 등과 협력하여 법률상담 창구를 확대*하며, 전세피해 지원센터의 역할 강화를 위해 HUG 인력지원을 검토하고, 업무 지원 근거도 마련한다.

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

③ 전세사기 단속·처벌 강화

① 단기간 다량 매집 등 전세사기 의심사례 연중 기획조사

- 그간 전세사기에 대한 단속·처벌은 임차인의 피해가 발생한 이후 사후적 조치에 집중하였고, 단기간 주택 다량 매집자 등 의심거래에 대해서도 사전적 모니터링과 조사는 미흡한 상황이었다.
- 이에, 단기간 내 주택 다량·집중 매집, 동시진행·확정일자 당일 매도 등 전세사기 의심 사례에 대한 기획조사를 실시한다.
 - 전세사기 의심거래 집중 지역을 우선 조사하되, 그 외 지역과 신규 거래 건도 연중 조사를 실시하고, 의심 사례는 경찰청 등 관계기관에 통보하여 위법 확인 시 엄중 처벌할 예정이다.

【 전세사기 의심거래 집중지역 기획조사 개요(안) 】

구 분	내 용
조사대상	· '20.1월 ~ '22.12월 중 거래 신고된 빌라, 오피스텔, 아파트 등 거래 건
의심거래 선별기준	① 임대차 계약 후 단기간 내 대량 매입·매도 ② 전세가율 100% 이상 주택 대량 매입 ③ 매매신고 후 신고 취소하면서 그 사이에 임대차계약 체결 ④ 임대차 확정일자 당일 매매계약 체결 등
조사기간	· '23.1월 ~ '23.5월

② 사회초년생을 현혹하는 불법 광고·중개 퇴출

- 분양대행사 등의 불법 온라인 광고와 전세사기 의심매물에 대해 부동산광고시장감시센터(한국인터넷광고재단)에서 1.25.부터 6.30.까지 집중 신고기간을 운영하고, 위법사항 발견 시 매월 수사 의뢰하여 무자격자의 허위·과장 광고를 퇴출할 계획이다.

< 부동산광고시장감시센터 누리집 화면 >



③ 전세사기 가담 공인중개사·감정평가사 처벌 강화

- ☐ 공인중개사, 감정평가사 등은 안전한 거래환경 조성 책무가 있음에도, 사기에 가담하는 등 책임의식이 부족하다는 지적이 있었다.
- ☐ 이에, 전세사기에 가담한 공인중개사와 감정평가사에 대한 강도 높은 처벌을 추진하는 한편, 전세사기 가담이 의심되는 사례에 대해서는 전수 조사*(23.2~)도 실시한다.

* HUG 보증사고 계약 중개사 및 시세 제공 감평사를 국토부·지자체 등을 통해 조사

- 공인중개사는 사기 가담시 ‘원스트라이크 아웃’ 요건을 확대하고, 중개보조원 채용 상한제 도입도 추진(23.6 중개사법 개정 추진)할 계획이다.

* (현행) 직무위반으로 징역형 선고시 자격취소 → (강화) 금고형(집유 포함) 선고시 취소

- 전세사기에 가담한 감정평가사에 대한 자격 취소 사유도 금고형(집행유예 포함) 2회에서 1회로 강화(23.6, 감평사법 개정 추진)할 예정이다.

④ 교란행위 신고센터에서 전세사기까지 관리

- 현재 시장 교란행위 신고센터는 집값 담합 위주로 관리하고 있으나, 앞으로는 중개사법 위반, 거래신고법 위반 등 전세사기 의심 행위에 대해서도 적극 조치토록 업무범위를 확대할 계획이다.

* 제도개선 전에도 지자체·경찰청 등과 협업하여 위법 행위를 근절

⑤ 범부처 협력을 강화하여 전세사기범 특별단속 6개월 연장

◆ 작년 7월부터 범부처 합동 특별단속 기간을 운영, 618건, 1,941명 검거 및 168명 구속

- 컨설팅 업체, 배후 세력 등을 발본색원하고 전세사기를 근절하기 위해 특별단속을 6개월 연장하고, 국토부·검찰·경찰 협력도 한층 강화하여 전세사기에 대한 강력한 대응을 이어간다.

* 대검·경찰청·국토부 전담부서 간 협의체 구축, 7대 거점 검찰청·시경·도경 협의체 운영

- 정부는 관계부처 합동으로 마련한 이번 「전세사기 예방 및 피해 지원방안」의 후속조치를 최대한 조속히 완료할 계획이다.
 - 안심전세앱 기능 확대, 보증제도 악용방지 등 정부 차원 조치는 즉시 착수하고, 나쁜 임대인 명단공개 등 법 개정이 필요한 과제는 국회와 적극 협의하여 조속히 입법 조치를 완료할 예정이다.
- 원희룡 국토교통부 장관은 “전세사기는 청년과 신혼부부 같은 사회 초년생이 대응하기 어려운 조직적이고 지능적인 범죄” 라면서,
 - “이번 대책을 통해 전 재산이나 다름없는 보증금을 노리는 악질 사기가 뿌리 뽑힐 수 있도록 범정부 차원에서 총력을 기울이겠다” 고 밝혔다.

붙임

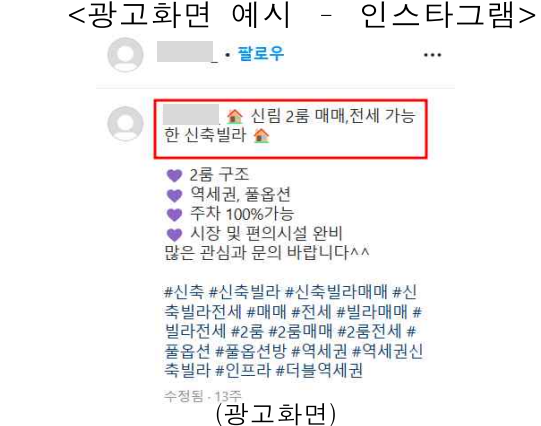

전세사기 의심광고 주요 사례

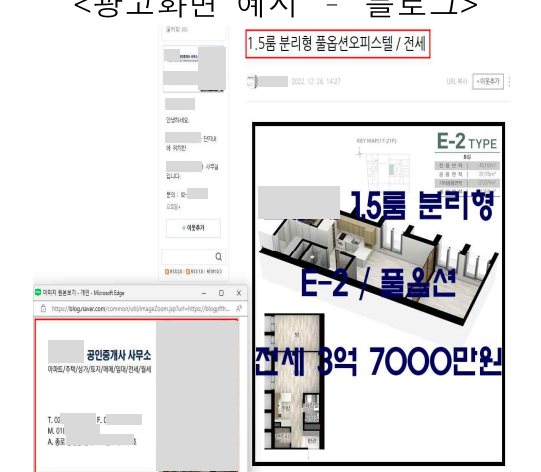
【 전세사기 의심광고 노출 과정 】



□ 전세사기 의심광고 주요 유형 (4가지)

유형1	분양사업자(컨설팅업체)가 임대차(전·월세) 중개대상물 광고를 하는 경우
<ul style="list-style-type: none"> ○ 신축 오피스텔 전세를 알아보던 대학생 A씨는 즐겨보는 SNS인 “틱톡”에서 영상을 보다 #서울전세 해시태그를 통해 전세 1억 2천만의 신축 매물 광고를 발견하였다. ○ 광고 상으로는 역세권인데다 저렴한 가격의 전세 매물이 마음에 들었던 A씨는 매물에 대해 문의하기 위해 틱톡 영상의 프로필(게시자 정보)을 보고 연락처(전화번호)를 확인하였다. ○ 하지만, 중개사무소 정보(중개사무소 명칭, 공인중개사 성명 등)가 없는 게 마음에 걸린 A씨는 인터넷에 해당 연락처를 검색해보았고, 검색결과 중개대상물 광고의 게시자는 신축분양을 담당하는 분양사업자임을 알 수 있었다. 	<p><광고 화면 예시 - 틱톡></p>
유형2	중개사무소에 등록되지 않은 자가 임대차(전·월세) 중개대상물 광고를 하는 경우
<ul style="list-style-type: none"> ○ 경기도 근교의 빌라 전세를 알아보던 회사원 A씨는 “유튜브”에서 전세 10억의 신축 빌라매물 광고를 발견하였다. ○ 비싼 가격이었지만 신축 단독주택이라는 점이 마음에 들었던 A씨는 매물에 대해 문의하기 위해 유튜브영상 하단의 ‘더보기’란을 클릭하여 “○○공인중개사 사무소”라는 중개사무소명과 공인중개사 이름(B)을 확인할 수 있었다. ○ 유선문의에 앞서 A씨는 국가공간정보포털(부동산중개업조회)에서 해당 중개사무소명을 검색해보았고, 광고게시자 B씨는 해당 중개사무소에 등록되어 있지 않은 무자격자임을 알 수 있었다. 	<p><광고 화면 예시 - 유튜브></p> <p>(더보기 클릭하면-영상정보)</p>

유형3	광고 상 확인 가능한 중개사무소 정보가 없는 신원미상이 임대차(전·월세) 중개대상물 광고를 하는 경우
<ul style="list-style-type: none"> ○ 신축빌라 전세를 알아보던 대학생 A씨는 “인스타그램”에서 #신축빌라 해시태그를 통해 5천만원으로 전세가 가능한 신축 매물을 발견하였다. ○ 저렴한 가격의 전세 매물이 마음에 들었던 A씨는 매물에 대해 문의하기 위해 인스타그램 게시물의 프로필(광고게시자 정보)을 확인했으나 연락처를 알 수 없었다. ○ A씨는 인스타그램 디엠(Direct Message)으로 중개사무소 위치 등을 확인하기 위해 명함을 요청하였으나 상대는 명함은 보내주지 않고, 현장 방문을 권유하였다. ○ 결국, A씨는 혹시나하는 마음에 인스타그램 링크에 있는 블로그에도 방문해보았지만 중개사무소 및 개업공인중개사에 대한 어떤 정보도 확인할 수 없었다. 	<p><광고화면 예시 - 인스타그램></p>  <p>(광고 화면)</p>  <p>(프로필 화면)</p>

유형4	중개보조원이 개업공인중개사의 성명을 기재하지 않고 본인의 성명이나 연락처를 게시하여 중개대상물 광고를 하는 경우
<ul style="list-style-type: none"> ○ 회사 근처 오피스텔 전세를 알아보던 회사원 A씨는 “블로그”를 통해 전세 3억 7천만원의 풀옵션 오피스텔 신축빌라 매물 광고를 발견하였다. ○ 풀옵션이라는 점이 마음에 들었던 A씨는 현장을 방문하고자 블로그 프로필(게시자 정보)에서 중개사무소명과 연락처, 담당 중개사 이름(B)을 확인할 수 있었다. ○ A씨는 전세사기 예방을 위해 공인중개사 정보를 꼭 확인하러던 뉴스가 생각나 국가 공간정보포털(부동산중개업조회)에서 해당 중개사무소명을 검색해 보았고, 광고게시자 B씨는 공인중개사가 아니라 중개보조원으로 등록되어 있음을 알 수 있었다. 	<p><광고화면 예시 - 블로그></p>  <p>문의 : 02- / 조실장</p>

「전세사기 전국 특별단속」 6개월간 1,941명(구속168) 검거 전년대비 8배↑

- 전국 '6,100여채 보유 6개 무자본갭투자 조직', '15개 전세자금대출 조직' 등 검거 -
 - 단속결과 토대로 전세사기 4대 유형^{①악성임대인 ②컨설팅업자 ③전세자금대출사기 ④불법 감정·중개} 중심 2차 특별단속 -

경찰청은 전세사기를 '경제적 살인'에 비유되는 '악성사기'로 규정하고, 작년 7월 '전담수사본부(본부장: 수사국장)'를 설치하여 6개월간('22.7.25.~'23.1.24.) 추진한 결과, 총 618건·1,941명을 검거하고 168명을 구속하였다고 밝혔다.

이는, 전년 검거인원 243명 대비 8배 증가, 구속인원은 11명 대비 15배 증가한 수치이다.

- ※ 중점 단속대상 : ① 무자본·갭투자 ② '깡통전세' ③ 부동산 권리관계 허위고지
 ④ 실소유자 행세 등 無권한 계약 ⑤ 위임범위 초과 계약 ⑥ 허위보증·보험 ⑦ 불법중개

특히, 전국적으로 6,100여채를 보유한 6개 '무자본 갭투자' 보증금 편취 조직을 검거하고, 범행을 기획한 컨설팅업자·임대인 등 14명을 구속하였으며, 가담자 350여명을 검거하였다.

아울러, 시중은행 전세자금대출이 간편한 점을 이용, 허위 전세계약서로 공적 자금 성격의 전세자금 대출 수백억 원을 편취한 전국 15개 조직을 단속하여, 총책 및 주범급 85명을 구속하고 가담자 600여명을 검거하였으며,

각종 전세사기 범행에 가담하거나 불법 중개행위를 한 공인중개사 373명도 검거하였다.

전체 검거인원은 전년대비 8배, 구속인원은 15배가 증가하였는데, 이는 국토부 업무협약 등 유기적 협력 강화와 함께, 경찰청 ‘전담수사본부’ 및 전담수사팀 운영, 주요사건에 대한 시도청 중심 집중수사와 구속수사 원칙 등 강력한 단속을 실시한 결과로 판단된다.



※ '21년 8개월간(2~6월, 8~10월) 전세사기 특별단속 검거현황: 187건 · 243명(구속11) 검거

범죄유형별 검거인원은, △금융기관 상대 전세자금 대출을 편취하여 공적 기금을 소진하는 ‘허위 보증·보험’, △직접 혹은 속칭 ‘바지’ 명의자를 내세워 조직적으로 다수 전세계약을 체결한 후 보증금·리베이트를 편취한 ‘무자본 갱투자’ △법정한도 초과 수수료, 전세계약 중요사항 미고지 등 ‘공인중개사법 위반’ 순으로 나타났다. (붙임1 세부 통계 참조)

피의자 신분별로는, △‘허위 보증·보험’ 유형의 가짜 임대인·임차인, △각종 전세사기에 가담하거나 불법 중개행위 등 공인중개사, △‘무자본 갱투자’, ‘깡통전세’ 등 보증금 미반환 임대인이 다수 검거되었다.

송치사건 기준(추가 확인 중) 확인된 피해자는 1,207명, 피해금액은 2,335 억원으로, 사회경험이 많지 않고 부동산 거래지식이 부족하거나 중개인 의존 경향이 큰 청년층(20대·30대) 피해가 많은 것으로 확인된다.

피해자 1인당 피해금액은 1~2억원, 피해 주택유형은 다세대주택(빌라)가 다수로, 전세사기 피해가 대부분 서민층에 집중된 것으로 해석된다.

이번 특별단속은 수년 전부터 수도권을 중심으로 HUG 보증제도를 악용하여 다량의 주택을 매입하고, 조직적 리베이트 수수 등 다수 서민들에게 중대한 피해를 입힌 전세 관련 불법행위 관행을 일부 타파한 점에 큰 의의가 있다.

구체적 검거사례로(붙임2 주요 검거사례 참조)는,

경기남부청 반부패경제범죄수사대는 3,493채를 보유한 소위 ‘빌라의 신’ 사건에서, 임대사업자 등 5명을 구속하고 137명을 검거, 80여명을 수사 중이다.

서울청 금융범죄수사대는, 최근 국민적 이목이 집중되었던 ‘사망 임대인’ 관련, 다수의 저신용자 등에게 1,475채의 주택명의를 전가하는 등 ‘바지’ 임대인의 배후세력으로, 컨설팅업자 A씨 등 2명을 구속하고 7명을 검거하였다.

인천청 광역수사대는, 시중은행의 전세자금대출이 간편한 점을 이용, 허위 전세계약서로 83억원을 편취한 조직 151명을 검거하고 14명을 구속하였다.

아울러, 최근 부동산 가격 하락 및 추가 전세피해 우려 등 국민적 우려가 계속됨에 따라, 특별단속 기간을 6개월 연장하여 금년 7월25일까지 「전세사기 2차 전국 특별단속」을 추진할 계획이다.

이번 특별단속은 그간 단속 결과 분석을 토대로, △악성임대인, △컨설팅업자 등 배후세력, △전세대출자금 편취, △불법 감정·중개행위를 ‘전세사기 4대 유형’으로 선정하여 이를 중심으로 철저히 수사할 예정이다.

또한, 전세사기 발본색원을 위해 검찰·국토부 등 관련기관간 협업을 강화하여, 제도개선사항 통보, 대국민 홍보 등 근본적인 차단 및 예방노력도 지속 추진한다.

한편, 경찰청은 특별단속 유공자 13명을 특진 대상으로 선정하고, 2. 2.(목) 오후 경찰청 본관 1층 문화마당에서 ‘특별승진 임용식’을 개최하여 영예성을 높이면서, 진행 중인 주요사건 수사에 완결성 제고와 향후 특별단속의 추동력도 지속 확보해 나갈 예정이다.

마지막으로 윤희근 경찰청장은, “전세사기를 반드시 뿌리 뽑겠다는 각오로 특별단속을 이어나가겠다”고 강조하며, “지난 6개월간 성과를 분석·보완하고 새로 시작한다는 마음가짐으로 추동력을 확보하겠다”라고 밝혔다.

또한, “국토부·검찰 등 유관기관과 긴밀한 협업을 통해, ‘전세사기 근절’이라는 국가적 현안에 있어 경찰이 중추적 역할을 할 수 있도록 최선을 다하겠다”라고 의지를 밝혔다.

붙임 1

「전세사기 전국 특별단속(7.25~1.24.)」 세부 통계

- ‘무자본 갭투자’ 등 7개 유형 618건·1,941명 검거(구속 168)

검거건수 (건)	검거인원 (명)	구속 (명)	수사 중* (명)
618	1,941	168	1,577

* HUG 악성임대인, 속칭 ‘바지’ 명의자 배후세력 등 375건·1,577명 계속 수사 중

- 범죄행유형별 검거현황 (※ 송치 피의자 기준, 괄호 안은 구속인원)

합계	허위 보증·보험	무자본·갭투자	공인중개사법 위반	강통전세 등 보증금 미반환	권리관계 허위고지	無권한계약	위임범위 초과 계약
1,941 (168)	1,073 (120)	283 (18)	250 (8)	213 (16)	67 (2)	49 (4)	6 (0)
100%	55.3%	14.6%	12.8%	11.0%	3.5%	2.5%	0.3%

- 피의자 신분별 검거현황

합계	(가짜)임대인·임차인 등	공인중개사· 중개보조원	임대인·소유자	브로커*	건물관리인	건축주
1,941	867	373	325	228	105	43
100%	44.7%	19.2%	16.8%	11.7%	5.4%	2.2%

* 브로커: ‘무자본 갭투자’, ‘강통전세’ 등에 가담한 부동산컨설팅업자, 중개인 등

- 피해현황: 피해자 1,207명, 피해금액 2,335억 (송치 기준, 추가 확인 中)

< 피해자 연령별 현황 >

합계	30대	법인	20대	40대	50대	60대	70대 이상
1,207	379	241	223	148	121	80	15
100%	31.4%	20.0%	18.5%	12.3%	10.0%	6.6%	1.2%

< 피해 금액별 현황 >

합계	1~2억	2~3억	5천만~1억	5천만원 이하	3억 이상
1,207	453	285	214	157	98
100%	37.5%	23.6%	17.7%	13.1%	8.1%

< 피해 주택유형별 현황 >

합계	다세대 주택(빌라)	오피스텔	아파트	단독주택
1,207	824	206	145	32
100%	68.3%	17.1%	12.0%	2.6%

< 무자본갭투자 유형 >

① (서울청·금융범죄수사대) 분양업자·중개인과 리베이트를 나누고, ‘바지’ 임대인에게는 수당을 지급하기로 범행을 공모한 후, 컨설팅 법인을 운영하면서 주택 매매·전세를 동시에 진행하는 수법으로 사망한 임대인을 포함한 ‘바지’ 임대인 7명에게 총 1,475채의 명의를 이전하고, 임차인 37명으로부터 보증금 80억여원을 편취한 부동산 컨설팅업자 등 68명 검거(구속 2)

② (서울청·금융범죄수사대) 임대사업법인 ‘△△주택’을 설립하여 매매·전세를 동시에 진행하는 수법으로 수도권 신축빌라 431채를 매입하고, 임차인 120명의 보증금 316억 편취한 법인 대표 등 9명 검거(구속 1)

③ (서울청·금융범죄수사대) 수도권 일대 주택 174채를 무자본으로 임대인 및 부동산 법인 명의로 다수 매수하여 임차인 15명 상대 보증금 34억원을 편취한 임대인, 컨설팅업자, 분양업자 등 26명 검거

④ (광주청·반부패경제범죄수사대) 임대인·분양업자 등이 공모하여 자기 자본 없이 매매·전세를 동시에 진행하는 수법으로 434채를 매입한 후, ‘바지’ 임대인에게 명의를 넘기는 방법으로 보증금 121억 편취한 임대인 검거(구속 1)

⑤ (부산청·강력범죄수사대) 컨설팅업자, ‘바지’ 임대인 모집책, 중개인 등이 공모, 컨설팅업자들은 매매가 되지 않는 빌라 소유자들에게 ‘빌라를 매매할 수 있게 해주겠다’고 접근해 매매가보다 높은 금액을 보증금으로 하여 전세계약을 체결한 후, 소유자로부터 리베이트로 수수하고 주택을 노숙자 등 ‘바지’ 임대인 57명에게 명의 이전하여 빌라 152채 전세보증금 361억 원을 편취한 컨설팅업자, ‘바지’ 임대인 모집책 등 113명을 검거(구속 5)

⑥ (경기남부청·반부패경제범죄수사대) 임대인, 컨설팅업자, 중개인 등이 공모하여, 주택 매매·전세를 동시에 진행하는 3,493채 매입하여 사회초년생, 신혼부부 등에게 보증금 70억여원을 편취한 임대사업자
• 분양업자 137명 검거(구속 5)

< 전세대출자금 편취 유형 >

① (인천청·광역수사대) 무주택 청년들을 대상으로 하는 전세대출이 비교적 심사가 간단하다는 점을 이용하여, SNS 등으로 가짜 임대인
• 임차인 모집하여 공인중개사들에게 수수료를 지급하며 허위 전세 계약서를 작성하도록 하여 전세대출자금 83억 편취한 총책 151명 검거(구속 14)

② (경기남부청 부천원미경찰서) 인터넷에 전세자금 제공 등 허위 광고를 게재하여 가짜 임대인·임차인 등 140여명을 모집, 150여회 걸쳐 9개 은행에 전세대출자금을 신청하여 총 95억원 상당을 편취한 총책, 모집책, 부동산중개인 등 104명 검거 (구속 13)