

2023.10.6.(금)

을지로위원회 사무국 : Tel 02-6788-3201, Fax 02-6788-3635

더불어민주당 전세사기 고충센터 권지웅 센터장 010-5255-6422 /

더불어민주당 전세사기 고충센터 윤하진 010-3656-0074

-더불어민주당 서울 강서구 전세사기 등 보증금 위기 가구 실태조사 중간 보고-  
**전세사기 특별법과 대책, 이대로는 안 됩니다**  
: 보증금 위기 가구의 80~90%는 만성통증·공황장애·이혼 등  
건강 및 사회관계 악화 겪고 있는데,  
정부 대응이 부족하다는 응답은 90%를 넘기고 있습니다

2023년 10월 6일 (금) 13:10, 국회 소통관 기자회견장

민주연구원과 더불어민주당 전세사기 피해고충 온라인 접수 센터는 지난 9월 17일부터 27일까지 서울 강서구 거주 임차가구 중 전세사기 등으로 보증금 미반환 위기에 처한 가구의 실태를 조사했습니다. 피해 주택으로 추정되는 주택 9,000가구를 직접 방문하며 대면·전화·온라인으로 조사를 수행했습니다. 이번 조사는 7월 전세사기 특별법 시행 이후 정부가 야당과의 약속을 어기고 제대로 된 전세사기 피해조사를 실시하지 않고 피해자 지원 방안 개선을 모색하지 않음에 따라 더불어민주당에서 직접 수행하게 된 것입니다. 보증금 미반환 피해 발생 이후 피해자 삶의 어려움과 변화를 세밀하게 들은 최초의 조사입니다.

**보증금 위기 발생 후 피해자의 80% 이상이 신체 및 정신 건강 악화,  
응답자의 61.5%는 주변에 피해 사실을 알리지도 못하고 있어**

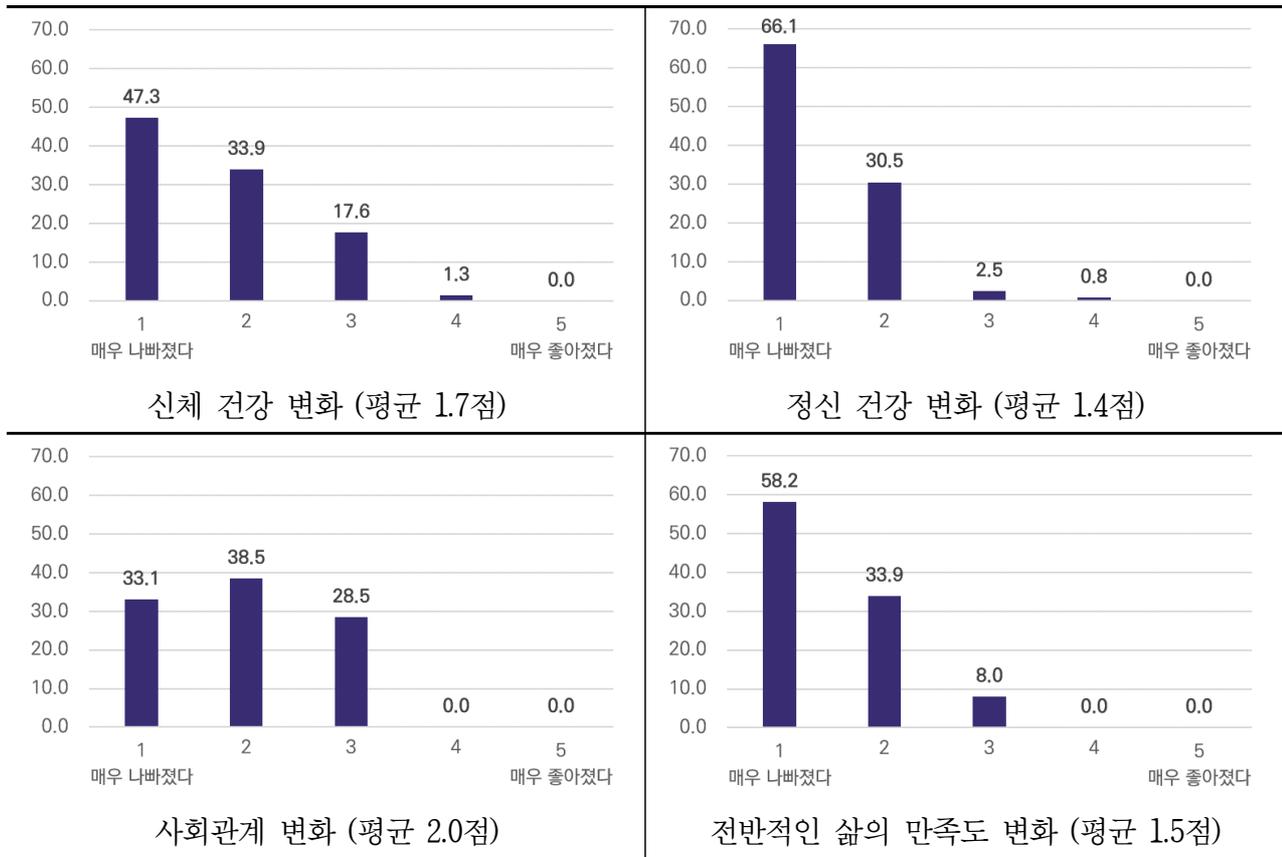
조사 결과 법 집행 후 3개월 가까운 시간이 지났음에도 보증금 위기 가구의 삶의 질은 피해 발생 후 매우 안 좋게 변화했음을 확인할 수 있었습니다. 보증금 위기 발생 후 신체 건강, 정신 건강, 사회관계, 전반적인 삶의 만족도가 피해 발생 전과 비교해 어떻게 변화했는지 물었을 때 응답자의 70~90%가 나빠졌다 (매우 나빠졌다+나빠졌다)고 응답했습니다.

안 좋아졌다는 응답이 신체 건강에선 81.2% (매우 나빠졌다 47%, 나빠졌다 34%), 정신 건강에선 96.6% (매우 나빠졌다 66%, 나빠졌다 31%), 사회적 관계에선 71.6% (매우 나빠졌다 33%, 나빠졌다 39%)로 나타났습니다. 전반적인 삶의 만족도 역시 92.1% (매우 나빠

졌다 58%, 나빠졌다 34%)가 나빠졌다고 밝혔습니다.

구체적으로 피해자들은 신체적으로는 수면장애, 체중 감소, 이명, 탈모, 신경쇠약, 생리불순, 빈혈, 하혈, 위장 장애, 역류성 식도염, 위경련, 이유불명 만성통증, 담낭용종, 가족의 암 악화 및 본인의 암 수술 등을 겪고 있었습니다. 정신적으로는 무기력증, 우울증, 불면증, 대인기피증, 폐쇄 공포증, 자살 충동, 공황장애 등을 겪게 된 것으로 나타났습니다. 사회관계 측면에서는 파혼, 가정불화, 이혼 등을 겪은 응답자가 있었습니다. 어떤 응답자는 “조금의 시간이 생기면 피해구제 절차를 알아봐야 했고 조금 더 시간이 있을 때는 아르바이트를 하고 있다” 는 응답을 남겼는데, 이는 보증금 미반환 피해가 경제적 피해에 그치는 게 아니라 피해자의 삶을 통째로 빼앗아가는 데 이르고 있다는 걸 보여줍니다.

(단위: %)



이처럼 건강과 사회관계의 악화를 겪고 있음에도 불구하고 응답자의 61.5%는 보증금 미반환 피해를 겪고 있다는 걸 주변에 알리는 데 어려움을 겪고 있었습니다. 응답자들은 주관식 응답에서 보증금 미반환 피해의 잘못을 피해자에게 돌리는 사회 인식, 피해자를 명칭하고 어리석은 사람으로 보는 (피해자들이 남긴 표현) 사회 인식 등 사회적 눈초리에 창피함을 느껴 주변에 피해 사실을 알리지 못했다고 답했습니다. 또, 부모님, 지인 등에게 걱정을 끼치는 게 걱정돼 알리기 어렵다고도 답했습니다.

하지만 보증금 위기 가구가 주변에 피해 사실을 알리지 못하고 결과적으로 도움을 청할 수 없는 사회 분위기가 지속되면 개인의 고립으로 이어지고 피해 회복 방안을

공동으로 모색하기도 어려워집니다. 보증금 미반환 피해를 개인의 탓으로 돌리는 잘못된 사회 인식에 대한 개선이 절실합니다.

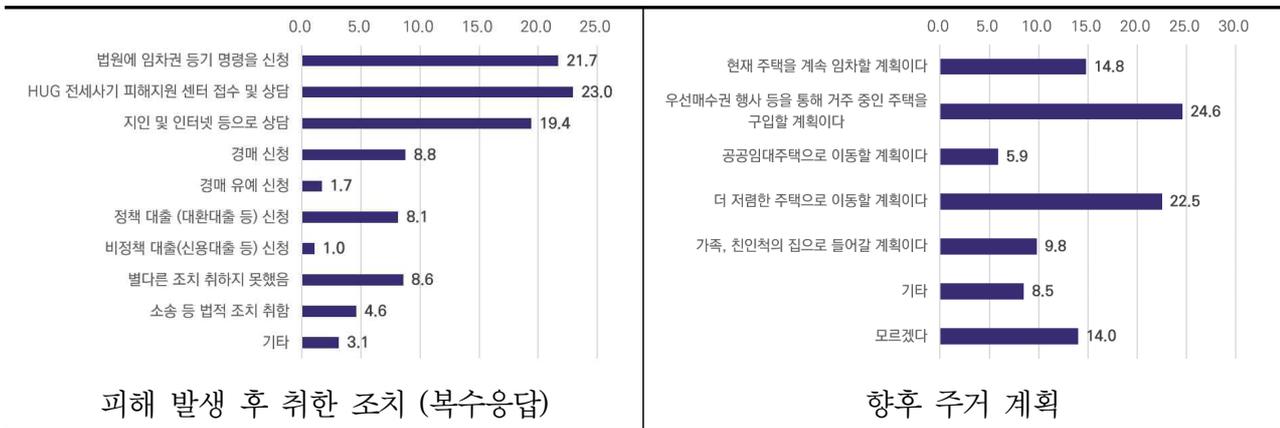
**정부 대책에도 불구하고 많은 피해자가 별다른 대처를 하지 못하고 있으며, 앞으로의 주거 계획도 세우지 못하고 있는 것으로 드러나**

이번 조사 결과에서는 지난 정부 대책과 전세사기 특별법 시행이 보증금 미반환 피해를 겪고 있는 임차가구에게 도움이 되지 못하고 있다는 정황도 속속들이 발견되었습니다. 응답자들에게 피해 발생 후 어떤 조치를 취했는지 모두 골라달라고 물었을 때, 정부 대책이 중점을 둔 경매 관련 조치를 취한 경우는 10.5% (경매 신청+경매 유예 신청), 대환 대출·최우선변제금 무이자 대출 등 정부 대출을 받은 경우는 8.1% 수준에 그쳐 정부 대책의 실효성이 떨어진다는 게 드러난 것입니다.

응답자 다수는 법원에 임차권 등기 명령을 신청 (21.7%) 하거나 HUG 전세사기 피해지원 센터에 피해를 접수·상담 (23.0%) 하고, 개인적으로 지인이나 인터넷 등으로 상담 (19.4%) 받는 조치를 취하는 데 그치고 있었습니다. 한편, 별다른 조치를 취하지 못했다는 응답이 정부 대책 관련 조치를 취했다는 응답과 비슷한 수준인 8.6%를 보였습니다.

앞으로의 주거 계획이 어떻게 되는지 물어봤을 때 응답자들은 정부 대책으로 도입된 우선매수권을 행사하는 등의 조치를 통해 피해 주택을 구입할 계획 (구입 후 매각 계획 포함)이라는 응답 (24.6%)에 가장 높은 선택을 보였습니다. 하지만 14.0%에 달하는 응답자가 앞으로 주거 계획에 대해 어떻게 해야 할지 모르겠다는 응답을 남기기도 했습니다.

(단위: %)



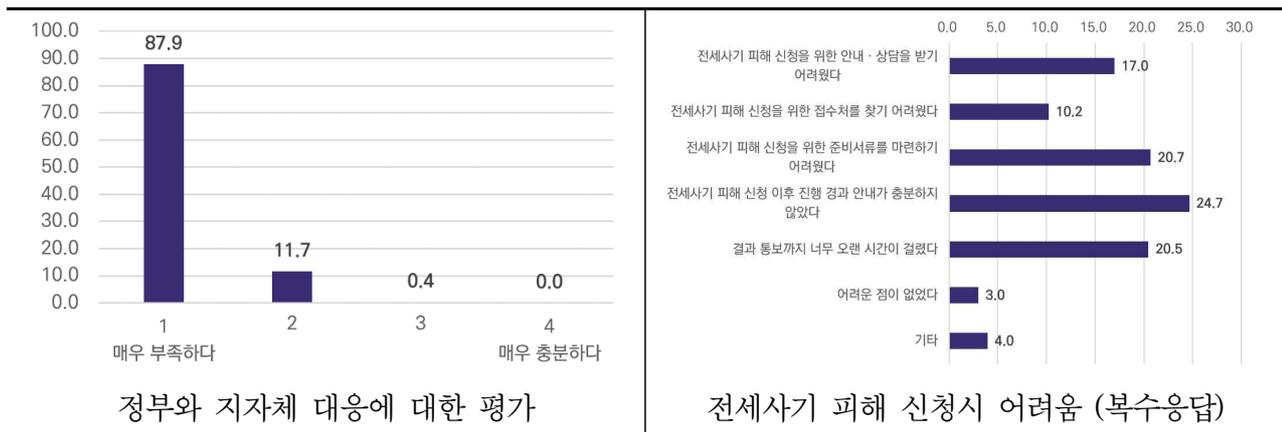
전세사기 대책 등 보증금 미반환 피해 해결을 위한 정부와 지방자치단체의 대응에 관해 직접적으로 물어봤을 때 기존 대책의 실효성 부족은 더욱 분명히 드러났습니다. 응답자의 99.6% (매우 부족하다 87.9%, 부족하다 11.7%)가 대응이 부족했다는 응답을 보인 것입니다.

정부 대책의 전달체계에도 문제가 있는 것으로 나타났습니다. 전세사기 피해 신청을

할 때 어려운 점이 무엇인지 모두 골라달라고 물었을 때, 응답자들은 ‘피해 신청 이후 진행 경과 안내가 부족’ (24.7%), ‘피해 신청 준비서류 마련 어려움’ (20.7%), ‘결과 통보까지 너무 오래 걸림’ (20.5%) 순으로 높은 응답을 보였습니다.

응답자들은 여러 문항의 기타 응답과 주관식 응답에서 피해 신청 관련 상담을 받았지만, 계약기간이 남아서·보증금 반환보증을 가입해서 등의 이유로 도움을 받을 수 없었다고 진술했습니다. 이는 전세사기 피해자 인정 범위가 현실과 동떨어졌을 우려를 시사합니다. 또, 어느 기관을 찾아가도 업무 처리 매뉴얼이나 관련 규정을 제대로 알지 못해 결국 스스로 모든 걸 알아보고 대응해야 했다며 힘듦을 토로한 응답도 있었습니다.

(단위: %)



**응답자의 약 70%는 대출로 보증금의 반을 마련하고,  
응답자의 99%는 공인중개사의 중개로 입주했는데 개인 책임?**

응답자의 68.7%는 보증금의 50% 이상을 은행 대출로 마련했고, 응답자의 98.7%는 공인중개사의 중개를 받아 피해 주택에 입주한 것으로 나타나기도 했습니다. 보증금 미반환 피해가 피해자 탓이라는 사회적 인식이 두려워 주변에 피해 사실을 알리지 못하고 있는 응답자가 많지만, 그들이 위기에 처하지 않도록 정보를 제공하고 도움을 줄 기회가 있었던 것입니다.

이는 보증금 미반환 위험이 있는 주택에 대출과 임대차 거래 중개가 예방되도록 은행과 공인중개사를 관리하고 안전장치를 마련해야 했을 정부의 해태를 드러낸 것이라고 하겠습니다.

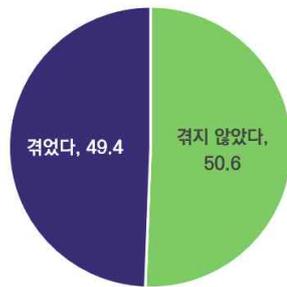
**“보증금도 못 받는데 집 관리도 안 되는 이중고” ...  
피해 주택의 관리 문제에 대책 없는 정부,  
응답자의 49%는 단전·단수 위기 등 여러 가지 주택관리 어려움 겪어**

기존 정부 대책 등의 사각지대에 놓인 보증금 위기 가구 문제도 수치로 드러났습니다. 조사에서 응답자에게 피해 발생 이후 화재 보험 가입 문제·소방관리자 지정 문제·

엘리베이터 수리·수해 침수 복구 및 예방·각종 물리적 하자 수리·공과금 및 관리비 수납 등 주택관리에서 어려움을 겪었는지 물어보았습니다. 그 결과 응답자의 49.4%가 이와 관련된 어려움을 겪고 있다고 했습니다.

이 문항은 조사 설계 당시 부산 등 다른 지역의 전세사기 피해자의 경우 주택관리 관련 어려움을 겪고 있다는 언론 보도와 피해자 제보가 있는 것과 달리 서울 강서구에서는 관련 제보가 없어 실태를 확인하려는 목적으로 추가한 것이었습니다. 어떤 어려움을 겪고 있는지에 대한 주관식 설문에서 응답자들은 관리인의 공과금 미납으로 단전·단수 위기에 처하거나 엘리베이터가 고장 났는데 고치지 못하는 등의 어려움을 호소했습니다.

(단위: %)



주택관리 관련 어려움 경험

### 실태조사 결과 드러난 보증금 위기 가구의 실태, 최대 1.4만 가구의 고통을 드러내고 있는 것일 수 있어

서울 강서구의 일반가구는 24.4만 가구인데 (2020년 기준, 인구총조사), 이 중 거주 주택의 전세가율이 100%를 넘어 보증금 미반환 위기에 처했을 걸로 추정되는 전세가구는 1.4만 가구에 이를 걸로 보입니다 (한국도시연구소 공개 자료 활용 추정). 이번 조사를 통해 드러난 보증금 위기 가구의 고통이 상당 규모에 이를 걸로 추정되는 대목이라고 하겠습니다.

### 전세사기 특별법과 대책, 이대로는 안 됩니다

민주연구원과 더불어민주당 전세사기 피해고충 온라인 접수 센터의 서울 강서구 보증금 위기 가구 실태조사 결과 보증금 피해 발생 후 건강 및 사회관계 악화의 심각성·피해자에게 도움을 주지 못하고 있는 정부 대책 문제·서울 강서구 피해자의 주택관리 어려움 등을 확인할 수 있었습니다. 전세사기 특별법 제정 당시의 약속을 어기고 전세사기 피해 조사를 제대로 하지 않고 있는 정부 대신 관련 조사를 수행하며 더불어민주당은 보증금 위기 가구 문제의 심각성을 재확인했습니다.

그렇기에 다시 한번 정부가 관련 대책의 획기적 개선을 위한 기초가 될 피해자 전수

조사에 나설 것을 요구합니다. 이를 통해 정부는 보증금 위기 가구의 세부 실태를 파악하고 다양한 피해 상황에 맞는 맞춤형 대응을 추진해야 할 것입니다. 또, 전세사기 등의 책임을 피해자에게 돌리는 기존 대책에서 벗어나 피해자가 삶의 의지를 잃지 않게 하는 대책 추진과 법 개정에 적극 나설 것을 요구합니다.

더불어민주당은 보증금 위기 가구의 옆에서 이 문제가 하루빨리 해결돼 피해자의 일상 회복이 가능하도록 함께 하겠습니다. 더불어민주당은 이후 이번 조사 결과를 바탕으로 실효성 있는 대책이 갖춰지도록 전세사기 특별법 개정을 추진하고 정부에 관련 대책의 개선을 촉구하겠습니다. 또한, 곧 보궐선거가 있을 서울 강서구를 비롯한 지방자치단체 및 지방의회 차원에서 보증금 위기 가구를 지원할 수 있는 각종 조치를 추진할 수 있도록 하겠습니다.

2023. 10. 06. (금)

## [붙임자료] 조사개요 및 응답자 주요 특성

### □ 조사 대상

서울 강서구 거주 임차가구 중 전세사기 등으로 보증금 미반환 위기에 처한 가구  
(유효 응답 수 239개)

### □ 조사 기간

2023년 9월 17일 ~ 9월 27일

### □ 조사 방법

대면 면접 조사 · 전화 설문 · 온라인 설문

### □ 조사 항목

구분	항목
응답자 분류	보증금 미반환 피해 여부
	보증금 미반환 피해 위기 인지 및 이유
보증금 미반환 피해 발생 (위기 인지) 현황	보증금, 대출금액, 월세
	보증금 마련 방법
	공인중개사 중개 여부
	보증금 반환보증 가입 여부
	보증금 미반환 피해 발생(위기 인지) 후 법적 조치
	보증금 미반환 피해 발생(위기 인지) 후 주택관리 문제
응답자 삶의 질 현황	신체적 건강 변화
	정신적 건강 변화
	사회적 관계 변화
	보증금 피해 발생(위기 인지) 도움 요청 가능 여부
	신용상태 변화
	전반적인 삶의 만족도 변화
	주요 인생 계획 실현 가능성 변화 인식
주거 계획 변화	
보증금 미반환 피해 대응 정책 인식	정부 정책 만족도
	보증금 미반환 문제 관련 사회 변화 선호
	전세사기 피해 신청 여부 및 신청시 어려움
	임대인 및 명의대여 임대인 정보
	보증금 미반환 피해 발생(위기 인지) 후 조치
응답자의 인구 · 통계적 특성 및 경제 상황	연령
	성별
	가구원 수
	소득
	거주 주택유형
	지지 정당

□ 응답자 주요 특성

• 연령 및 성별

연령 (단위: 세)		성별 (단위: %)	
평균	34.3	여성	49.0
최소값	23	남성	51.1
최대값	66		

• 가구원 수 및 지지 정당

가구원 수 (단위: %, 명)		지지 정당 (단위: %)	
1명	65.0	지지 정당 없음	64.4
2명	22.2		
3명	11.5		
4명	1.3	지지 정당 없음	35.6
평균	1.5		

• 피해자 소득

소득	(단위: %)
1인 가구 기준 연 1800만 원 이하 / 2인 가구 기준 3100만 원 이하 (긴급생계지원 기준)	25.9
부부합산 혹은 1인 가구 연 7000만 원 이하	64.2
부부합산 혹은 1인 기준 연 7000만 원 이상	10.0

• 보증금 · 대출금 · 보증금 대비 대출금 · 월세(보증부 월세의 경우)

구분	평균	최소값	최대값
보증금 (만 원)	17,944	300	50,000
대출금 (만 원)	11,453	0	40,000
보증금 대비 대출금 (%)	53.9	0	100
월세 (만 원)	33	10	70