

더불어민주당 대한민국 대전환 제20대 대통령선거 선거대책위원회 정책본부

- 이재명의 ‘합시다. 소확행’ 공약 시리즈 40 -  
“서민 올리는 전세 사기, 반드시 근절하겠습니다!”  
‘전세 사기 근절’ 공약 발표

- 전세 사기, 2021년에만 보증금 미반환 1,194건 · 피해액 2,433억원... 2030청년세대 피해 커
- 경기도 ‘깡통전세 피해예방 상담센터’ 전국적 확대, 전세 사기 가담 공인중개사 및 무자격 공인중개사 처벌 강화, 근저당권 설정 진행 여부 확인 시스템 구축 등을 통한 사기 근절 방안 제시

이재명 더불어민주당 대통령 후보는 6일 페이스북을 통해 40번째 소확행 공약으로 ‘전세 사기 근절’ 공약을 발표했다.

전세 사기가 서민들의 주거 안정을 흔드는 만큼 피해 예방시스템 구축과 지원, 사기 가담자의 처벌 강화 등 적극적인 대처방안을 마련하겠다는 계획이다.

주택도시보증공사 자료에 따르면, 전세 사기를 저지른 임대인은 2021년 10월 기준 154명으로, 이들이 저지른 보증금 미반환 사례는 1,194건, 피해액은 2,433억 원에 달한다.

이재명 후보는 “전세 사기는 서민 주거 안정을 위협하는 반사회적 범죄”라며, “특히 피해자들의 3분의 2 이상이 대학생이나 사회초년생, 신혼부부 등 2030청년세대”라고 밝혔다. 부동산 관련 경험이 부족해 상대적으로 피해 우려가 큰 사회적 약자를 보호하기 위한 노력이 적극 필요하다는 취지다.

전세 사기 근절을 위한 세부 방안으로 경기도가 시행 중인 ‘깡통전세 피해 예방 상담센터’의 전국 확대를 제시했다. 주택도시보증공사(HUG)와 기타 보증기관과의 연계도 강화하겠다고 밝혔다. 전세 제도 관련 교육과 피해상담 연계 강화, 공공기관의 전세 사기 의심자에 대한 형사고발 조치 실시 등도 덧붙였다.

또, 이 후보는 전세 사기에 가담한 공인중개사 및 무자격 공인중개사에 대한 처벌을 강화하겠다고 하며, 처벌 수위 및 손해배상 책임 강화도 약속했다.

이 후보는 금융 시스템과의 연계를 통해, 임차인이 해당 부동산에 대한 근저당권 설정 진행 여부를 확인할 수 있게 하겠다고도 밝혔다. 근저당권 설정이 완료된 부동산은 계약단계에서 알 수 있지만, 근저당권 설정이 진행 중인 경우 임차인이 해당 사실을 알 수 없어 피해를 볼 수 있다. 임차인이 임대차 관계를 주장할 수 있는 권리인 ‘대항력(對抗力)’은 전입신고 다음 날 0시부터 발생하는데, 이 점이 악용돼 전입신고 당일에 근저당이 설정돼 임차인이 피해를 보는 문제를 방지하기 위한 대책인 것이다.

이 후보는 “서민이 어렵게 마련한 보증금을 가로채는 전세 사기, 강력하게 대응해 반드시 근절하겠다”고 강조했다. (끝)

※문의 : 정책본부 02-2630-0004

## □ 참고자료

### ※(사기 유형)

1. 세입자에게 받은 전세금으로 집을 매매한 뒤 보증금을 돌려줄 시기가 오기 전에 노숙자 등 ‘바지사장’을 앞세워 명의를 바꿔버리는 수법
2. 건축주와 ‘갭투자’ 하는 임대사업자, 공인중개사가 짜고 조직적으로 신축 빌라를 처분하는 신종 수법도 등장
3. 중개 무자격자가 다른 공인중개사의 자격증을 빌려 공인중개사무소를 차리고 월세로 주택 여러 채를 임차한 뒤 가짜 임대인을 내세워 세입자 여러 명과 중복 계약을 체결해 보증금을 가로채는 사기 유형

### ※(대안 검토)

1. 임차인 정보비대칭 해소 시스템 구축\_해당 부동산의 ‘근저당권 설정 진행 여부 파악’ (범 금융기관 공동 시스템)
2. 보증기관(공공기관) 전세사기 대책 연계 및 적극적인 ‘형사고발’ 조치
  - \* HUG, 관할 관리센터에서 고발대리인 지정 후 악성다중채무자 8인 형사고발 진행 중
  - \* HUG, 전세사기 예방센터 플랫폼을 구축하여 전세사기 예방정보, 주택가격 등기부등본 확인방법 정보 제공 및 교육
3. 전국 지자체 연계 ‘전세사기 피해 예방 상담 센터’ 운영(현, 경기도 운영 중)
4. 임차인 교육 강화(4번과 연계)
5. 전세사기 범죄 연루 공인중개사 및 무자격 공인중개사 처벌 강화
  - \* 무자격 공인중개사 및 대여(한)자(제49조, 1년 이하의 징역 1천만원 이하의 벌금)
  - ※ 전세사기 연루 공인중개사 가중처벌 가능여부 체크
6. 「공인중개사법 시행령」개정\* 손해배상책임 금액 2배로 상향(1억원→2억원)
  - \* 법령 개정을 위한 규제심사 중(‘21.11) → 공포 예정(‘21.12) \_ 정부 기발표

### ※(전세사기 방지 관련 지자체 운영 상황)

지자체	센터 및 정책 유무	지자체	센터 및 정책 유무	지자체	센터 및 정책 유무
서울	- 전월세보증금지원센터 운영(2012~) - <정책>: 상담·예방·홍보·교육 및 집중단속	광주	- X - 정책 미수립	전북	-미제출
대전	- X - <정책>: 사기방지 홍보·공인중개사협회 대전지부 협조요청	세종	- X - 정책 미수립	충남	- X - 정책 미수립
대구	- X - 정책 미수립	제주	-미제출	충북	- X - 정책 미수립

부산	- 정책 미수립 - X	경기	- X 감평사, 회와 공인중개사, 체결하고 업무협약 체결하고 '강통전세피해예방 상담센터' 운영중	경남	-미제출
인천	-미제출	강원	-미제출	경북	- 정책 미수립 - X
울산	- 정책 미수립 - X	전남	-미제출		

※(관련 법안)

제49조(벌칙) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2013.6.4, 2014.1.28, 2019.8.20, 2020.6.9>

1. 제7조의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 공인중개사자격증을 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수·대여받은 자

※(관련 통계)

< 최근 5년간 전세반환보증 연도별·연령별 대위변제 현황 >

(‘21.10월말 기준, 단위 : 건수, 억원)

연령	2016년		2017년		2018년		2019년		2020년		2021년		합계	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
10대	0	0	0	0	0	0	1	4	0	0	0	0	1	4
20대	0	0	0	0	0	0	11	21	78	145	255	507	344	673
30대	0	0	0	0	8	15	110	195	497	996	627	1,273	1,242	2,479
40대	3	7	0	0	6	12	42	79	201	399	205	416	457	914
50대	0	0	0	0	0	0	17	29	77	157	70	152	164	338
60대	0	0	0	0	1	2	5	9	30	59	30	76	66	146
70대	0	0	0	0	0	0	1	3	9	18	5	7	15	28
80대	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1
법인	0	0	0	0	0	0	11	10	7	10	1	1	19	21
합계	3	7	0	0	15	28	198	350	899	1,784	1,194	2,433	2,309	4,604

\* 임차인(보증채권자) 연령

< 악성 임대인\* 대위변제 물건 연도별·지역별 변제현황 >

(‘21.10월말 기준, 단위 : 건수)

지역	2016년		2017년		2018년		2019년		2020년		2021년		총합계	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
서울	0	0	0	0	9	17	121	219	596	1,267	671	1,515	1,397	3,018
경기	0	0	0	0	1	3	35	69	129	275	278	630	443	976
인천	3	7	0	0	4	8	17	31	65	107	107	185	196	338

지역	2016년		2017년		2018년		2019년		2020년		2021년		총합계	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
소계	3	7	0	0	14	27	173	319	790	1,649	1,056	2,330	2,036	4,332
경북	0	0	0	0	0	0	4	5	33	46	14	17	51	68
경남	0	0	0	0	1	1	7	10	23	32	5	6	36	50
전북	0	0	0	0	0	0	1	2	2	5	2	3	5	10
전남	0	0	0	0	0	0	0	0	10	5	100	58	110	64
충북	0	0	0	0	0	0	3	4	1	1	0	0	4	5
충남	0	0	0	0	0	0	0	0	21	19	7	6	28	26
강원	0	0	0	0	0	0	1	2	9	16	5	7	15	25
대전	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4	4	4
광주	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1
대구	0	0	0	0	0	0	9	8	0	0	1	2	10	9
부산	0	0	0	0	0	0	0	0	9	11	0	0	9	11
소계	0	0	0	0	1	1	25	31	109	136	138	103	273	271
합계	3	7	0	0	15	28	198	350	899	1,784	1,194	2,433	2,309	4,604

\* 집중관리 다주택채무자

※(관련 기관(HUG), 전세사기 관련 운영 대책)

- (전세사기 예방 홍보 강화) 전세사기 임차인 피해방지를 위해 유튜브, 웹툰 등을 활용한 전세사기 피해예방 홍보활동, 결혼박람회 등 신혼부부, 청년층을 대상으로 전세사기 예방교육을 실시할 예정
- 전세사기 예방센터 플랫폼을 구축하여 전세사기 예방정보, 주택가격·등기부등본 확인방법 정보 제공 예정

\* 전세사기 예방 홍보 세부 계획

구분	내용
① 사례 분석	· 언론보도·관련 판례 등을 통한 사례 수집 · 사기 사례 유형화 및 임차인 대처방안 마련
② 카툰 제작	· 청년층의 흥미를 유발할 수 있는 매체를 활용하여 홍보효과 극대화 · SNS 등에 우선 게재하고 카툰 제작 완료 후 책자 제작 등 추진
③ 소책자 제작	· 전세 사기 사례를 쉽게 이해할 수 있도록 소책자로 제작하여 유관 기관 등*에 배포 * 영업지사, 위탁은행, 공사 연계 공인중개사
④ SNS, 언론 등 활용	· SNS : 유튜브, 블로그, 인스타그램 등에 내용 게재 · 언론 : 공사 보증제도 개선사항과 연계한 보도자료 배포 등