

전세사기 근절 위한 「주택임대차보호법」 개정안 조속 처리 및 정부 정책 전환 촉구 건의안 심사보고

의안 번호	262
----------	-----

2023. 02. 27.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2022. 10. 17. 김혜지 의원 등 44명 공동발의
2. 회부일자: 2022. 10. 21.
3. 상정 및 의결일자
 - 제316회 임시회 제1차 주택공간위원회 (2023. 2. 27. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (김혜지 의원)

1. 주문

- 서울시의회는 정부와 국회가 전세사기 근절을 위한 「주택임대차보호법」 개정안의 조속한 처리와 관련 법령·제도 개선을 건의함.

2. 제안이유

- 최근 임차인과 정보격차를 이용한 '깡통전세'와 대항력 악용 등 법의 허점을 노린 악의적 전세사기가 전국 곳곳에서 벌어지며 심각한 사회문제로 거론되고 있음.
- 앞서 정부와 국회가 세입자 보호를 위해 전세사기 피해 방지 방안을 발

표했지만, 여전히 피해자가 속출하고 있고 전세사기 방지를 골자로 한 「주택임대차보호법」은 계류 중임.

- 더 이상 피해자가 속출하지 않도록 전세사기 근절을 위한 관련 법안의 조속한 처리와 제도 개선을 건의함.

Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

가. 개요

- 이 건의안은 전세사기 근절을 위한 「주택임대차보호법」 개정안의 조속한 처리와 관련 법령 및 제도개선을 건의하기 위한 것으로 김혜지 의원이 대표 발의하여 2022년 10월 21일 우리 위원회에 회부됨.

나. 발의 배경

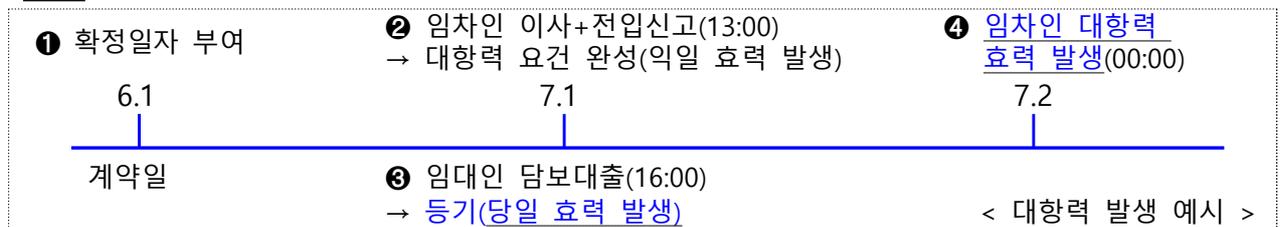
- 연이은 금리인상과 경기침체 등으로 인해 부동산시장이 침체하면서 주택 가격 하락과 맞물려 전세가격이 주택매매가격을 초과하는 소위 ‘깡통주택’이 등장하고, 이를 악용하는 “세모녀 전세사기” 등의 사건이 발생하면서¹⁾ 최근 ‘전세사기’는 심각한 사회문제로 대두되고 있음.
- 전세사기의 유형으로는 무자본·갭투자, 고의적 보증금 미반환, 부동산 권리관계 허위고지, 실소유자 행세로 무권한 계약 등이 있으며(검토보고서 붙임1), 이에 대한 검찰 송치 건수가 증가(‘20년 97건→ ‘21년 187건)하는 가운데 「주택임대차보호법」의 대항력²⁾ 효력이 발생하는 시점을 악용하

1) SBS(2022.01.20.) - "갭투자 500여 채 사들여"...'전세 사기 혐의' 세 모녀 송치
MBC(2022.07.11.) - 3백억대 '보증금 사기' 세모녀, 분양업체와 짜고 범행,
KBS(2022.11.24.) - '무자본 갭투자' 4백여 채 전세사기 피의자 구속
MBC(2022.11.30.) - '세모녀 전세사기' 피해액 497억·피해자 219명 늘어
SBS(2022.12.02.) - 세입자 울린 120억대 빌라 전세사기 40대에 징역 15년 '중형'
JTBC(2022.12.12.) - 1139채 '빌라왕' 사망...세입자 200명 전세보증금 반환 차질

는 사례도 나타나는 등 ‘전세사기’는 날로 다양화·지능화되고 있는 실정임3).

- 또한, 임대차계약 종료 이후에도 보증금을 돌려받지 못하는 전세 피해가 급격히 증가('18년 372건→ '21년 3,442건)하고, 특히 주택임대차 거래경험이 적은 청년과 신혼부부 등의 피해가 다수(약 67.8%) 발생하고 있음4).
- 이에 정부는 전세사기에 따른 서민의 재산상 손실과 주거불안정 문제를 해소하고자 지난 9월 “전세사기 피해 방지방안”을 통해 전세사기 피해 예방과 지원, 단속 및 처벌 강화대책을 발표한 바 있으며(검토보고서 붙임2), 서울시에서도 전세사기 관련 예방 및 대책안을 수립하였음.
 - 정부는 ‘전세사기 피해 방지 3대 전략’을 통해 전세사기 피해를 선제적으로 예방하고, 피해자를 촘촘하게 지원하는 동시에, 범죄에 대한 단속과 처벌을 더욱 강화하여 서민 임차인을 전세사기 피해로부터 보호할 계획임.
 - 서울시는 강동전세 예방차원에서 ▲임대차 상담(전월세보증금지원센터)을 통한 전세계약 체결 전 유의사항 확인 ▲지역별 전세가율(전월세 정보몽땅) 정보

2) 「주택임대차보호법」 제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.



- 3) 집주인이 주택담보대출금을 제때 갚지 못하거나 전세금을 돌려주지 않아 경매에 부쳐질 때, 대출금을 갚고 난 이후 세입자에게 돌려줄 전세보증금이 모자라서 세입자가 피해를 보는 경우가 있으며, 전세 계약 한 당일 집주인이 빌라 소유권을 변경한 뒤 담보대출을 받아 근저당을 설정해 놓고 대출금을 들고 잠적하는 등의 사례가 있음.
- 4) 주택도시보증공사(이하 “HUG”)의 전세보증금 반환보증사고는 ‘18년 372건에서 ‘21년에는 3,442건으로 4년 만에 약 10배 증가했으며, 대위변제액은 ‘18년 583억원에서 ‘21년 5,040억원까지 급증했음. - “전세보증금 때먹는 ‘악성임대인’명단 공개될까”(22.12.08., 시사위크)
 HUG 대위변제금액 중 20~30대 사고금액이 차지하는 비중은 약 67.8% 수준임. - “480억 규모 무자본·갭투자 ‘강동전세’ 사기…50대 구속”(22.11.24., 연합뉴스)

제공을 통해 깡통전세 위험지역 사전확인 ▲적정 전세가격(전세가격 상담센터) 분석을 통한 주택의 깡통전세 여부 검증 등을 시행중이며,

- 특히, 주택정책실에서는 깡통전세 피해에 적극 대응하기 위해 ▲피해현황 파악을 위한 실태조사 ▲정부의 「전세사기 피해자 긴급대출」 내용안내 및 신청 지원과 서울시 임차보증금 이차지원 사업 대출 및 이차지원 연장 등 금융지원 확대 ▲법적조치 필요 시 상황별 법률상담 및 매뉴얼 제공 등을 추진하고 있고,
- 1인가구담당관에서는 어르신과 독립생활을 준비하는 사회 초년생 등 부동산 계약에 어려움을 겪는 1인 가구에게 계약 과정에서 부당한 일을 겪지 않고 전월세를 안심하고 구할 수 있도록 주거 안심 매니저(지역 공인 중개사 중 선발)를 배치하여 상담 및 동행하는 사업을 진행 중인 상황임(검토보고서 붙임3).

다. 건의안의 주요 내용 및 내용별 검토

- 건의안은 이러한 배경하에 전세세입자의 보호를 위해 ① 「주택임대차보호법」 개정안의 조속한 처리, ② 전세 사기꾼과 협조자의 형사 처벌을 위한 법적 제도 마련, ③ 전세사기 방지를 위한 사전 상세 정보조회시스템 구축, ④ 임대인 변경 시 정보 고지 의무화, ⑤ 보증보험 이행 관련 사항의 대면 고지 등과 관련한 법령·제도 개선을 주요 골자로 하고 있음.
- 이와 관련하여 현행 「주택임대차보호법」(이하 “주택임대차법”)은 국민 주거생활 안정을 보장하기 위해 임차인의 권리보호를 통해 전세시장의 정상화가 가능하도록 지원하는 역할을 담당하고 있는 가운데, 국회는 깡통전세 및 전세사기 등을 차단하기 위해 발의된 10개의 「주택임대차법」

개정 법률안(2021.1.~현재)의 처리를 앞두고 있으나, 현재 법사위에 계류 중에 있음(검토보고서 붙임4).

- 개정안의 주요내용은 전입신고·확정일자 부여 시 대항력 즉시 발생(5건), 임차주택 매매 시 임차인 통지 의무화(2건), 임대인이 임차인에게 임차주택 정보제공 협조(1건), 국가 및 시·도지사의 피해 예방과 피해자 보호 및 지원 의무화(1건), 보증금 미반환 시 법정이율에 따른 이자지급(1건) 등임.
- 또한, 정부(법무부 및 국토교통부)에서도 “전세사기 피해 방지방안”의 후속 조치로 임차인이 위험 계약에 관한 정보가 부족하고, 경매 진행 시 우선 변제되는 체납 세금 등은 임대인의 협조 없이는 확인이 불가능한 현행 법령의 미비점을 개선하고자 지난 11월 21일 선순위 임차인 정보 및 체납정보 확인권을 신설하는 내용의 「주택임대차법」 일부개정법률안을 입법예고(‘22.11.21.~‘23.1.2.) 중에 있음.

현 행	개 정 안
<p>제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등)</p> <p>① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다. <후단 신설></p> <p>⑤·⑥ (생략)</p> <p><신설></p>	<p>제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등)</p> <p>① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다. <u>임대차계약을 체결하려는 자가 위 동의를 요구하는 경우 임대인은 이를 거부할 정당한 사유가 없는 한 동의하여야 한다.</u></p> <p>⑤·⑥ (현행과 같음)</p> <p>제3조의7(임대인의 정보제시의무)</p> <p>① 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인에게 체납 여부를 확인하기 위하여 「국세징수법」 제108조 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 각 납세증명서의 제시를 요구할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 요구를 받은 임대인은 이를 거부할 정당한 사유가 없는 한 납세증명서를 제시하여야 한다. 이 경우 임대인은 요구받은 날 이후에 발급된 납세증명서를 제시하여야 한다. 다만, 임대차계약을 체결하려는 자가 그 이전에 발급된 납세증명서의 제시에 동의하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 임대인은 제2항의 제시를 갈음하여 「국세징수법」 제109조제1항 및 「지방세징수법」 제6조제1항의 동의를 할 수 있다.</p>

- 이러한 상황에서 서울시는 전세사기로 인해 고통받고 있는 세입자들의 권리를 구제하고 향후 동일·유사한 전세사기가 발생하지 않도록 국회와 정부를 대상으로 계류중인 「주택임대차법」 개정안의 조속한 처리를 건의할 필요가 있다고 판단됨.
- 한편, 건의안에서는 전세 사기꾼과 협조자(공인중개사)의 형사 처벌이 현행 「형법」 상 사기죄⁵⁾ 등에 국한되어 있어 경각심을 고취하는 데 한계가 있으므로 이를 강화할 것을 건의하고 있는데, 이와 관련하여 「형법」 일부개정법률안이 발의되어 국회에 계류중⁶⁾인 상황임을 감안

5) 「형법」 제347조(사기) ①사람을 기망하여 재물의 교부를 받거나 재산상의 이익을 취득한 자는 10년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

할 때, 해당 법률안의 처리는 전세사기의 예방을 위해 조속히 진행될 필요가 있다고 판단됨.

현 행	개 정 안
제347조(사기) ①·② (생략) <u><신설></u>	제347조(사기) ①·② (현행과 같음) ③ 제1항의 방법으로 임대보증금을 취득하거나 제3자에게 임대보증금을 취득하게 한 자는 1년 이상 15년 이하의 징역에 처한다.

- 이와 함께, 전세보증금을 임차인에게 돌려주지 않는 ‘악성임대인’⁷⁾의 수가 증가하면서 전세보증금 대위변제액이 급증하는 추세임에 따라, 국회에서는 세입자가 전세보증금을 반환받지 못하게 되는 상황을 근절하고자 악성임대인 명단을 공개하는 「주택도시보증법」 일부개정법률안⁸⁾도 발의되어 있는바, 위와 같은 취지에서 조속히 처리될 필요가 있겠음.
- **상세 정보조회 시스템의 구축**은 현재 정부에서 임차주택 및 소유자에 대한 정보를 제공하는 전산시스템이 별도로 존재하지 않아 이에 대한 필요성은 인정되나, 지난 9월 정부에서 발표한 “전세사기 피해방지방안”에 따르면 임차인에게 폭넓은 정보를 제공하기 위해 2023년 1월에 ‘자가진단 안심전세 App’을 출시할 예정이므로, 이를 활용하여 정보조회를 수행한다면 일정부분 전세사기 매물에 대한 사전확인은 가능할 것으로 예상됨.

6) 형법 일부개정법률안(정우택의원 등 12인, 2022.09.05.발의, 법제사법위원회 회부)

7) HUG는 3건 이상 대위변제가 발생한 채무자(임대인) 중에서 △연락두절 등 상환 의지가 없는 자 △최근 1년간 임의상환 이력이 없는 자 △미회수채권 총액이 2억원 이상인 자 △기타 집중관리가 필요하다고 영업부서장(관리센터)이 지정한 자 중 하나에 해당하는 집주인을 악성임대인으로 지정하고 있음.

8) 의안번호 2118700, 장철민의원 등 11인, 2022.12.06.
의안번호 2118806, 이종배의원 등 10인, 2022.12.08.

※자가진단 인심전세 App (국토교통부/주택도시보증공사)

: 입주희망 주택의 적정 전세가와 매매가 수준에 대한 정보와 함께 악성임대인 명단*, 임대보증 가입 여부, 불법·무허가 건축물 여부 등에 대한 정보도 제공 예정

: 청년·신혼부부 등 임대차 계약 경험이 적은 사회 초년생을 위해 임대차 계약 시 주의사항, 계약 이후 조치 필요사항과 같은 기초 정보들도 함께 제공할 계획

○ **임대인 변경 시 정보 고지 의무화**와 관련하여 이 건의안은 현행법상 임차주택 매매계약의 당사자가 아닌 임차인은 임차주택의 소유자가 변경되더라도 그 사실을 알기 어렵다는 문제점이 있어 임차인 보호를 위해 관련 법령의 개선을 요구하였음.

- 금번 건의안 발의 이후 국회에서는 임대인으로 하여금 매매계약 체결 후 즉시 그 사실을 임차인에게 통지해야 한다는 내용의 「주택임대차법」 일부 개정법률안이 발의(2022.11.04.)되었는데⁹⁾, 해당 법률이 개정된다면, 임대인 변경에 따른 정보고지 의무화도 실현될 것으로 판단됨.

현행	개정안
<신설>	제3조의7(매매계약의 통지) 임대인이 임차주택을 매매하려는 경우 임대인은 계약 체결 후 지체없이 그 사실을 임차인에게 통지하여야 한다.

○ **끝으로, 전세보증보험 이행사항의 대면 고지 의무화**와 관련하여 HUG 및 은행 등이 임차인과 전세보증보험 계약을 체결할 경우, 임차인은 보험 가입을 위해 필요한 관련 서류 등을 직접 작성하는데, 계약 담당자가 보험금 지급과 관련하여 중요·필수사항에 대하여는 임차인에게 충분한 설

9) 의안번호 2118112, 김학용의원 등 13인, 2022.11.04.

명이 필요함에도 불구하고 일부 계약 담당자는 형식적으로 설명하는 등 대면고지 업무를 소홀히 하는 실정임

- 가령, ‘임대인 변경 시 공사에 통보의무 미이행으로 보험금이 지급되지 않는다’라는 규정을 사전에 인지하지 못한 임차인이 해당 규정에 따라 보험금을 수령하지 못하는 사례가 발생하고 있음.
- 따라서 임차인의 충분한 이해를 구하지 않는 HUG(은행 포함)의 일방적인 업무처리를 지양하고 선량한 피해자가 발생하지 않도록 전세보증보험 이행 사항 등에 대하여 철저한 대면고지 의무화를 촉구하는 본 건의안은 타당하다고 사료됨.

라. 종합의견

- 이 건의안은 서민 임차인을 전세사기로부터 빈틈없이 보호하기 위해 관련 법률 개정과 제도개선 등을 국회 및 정부가 조속히 처리할 것을 촉구하는 내용으로, 지난 10월 17일 본 건의안이 발의된 이후 임대인 변경 시 정보고지 의무화 등 일부 건의사항에 대해서는 관련 법령 개정안이 발의되는 등 정부 및 국회도 전세사기 피해의 문제점에 대하여 공감하고 있는 상황에서 이에 대한 조속한 처리를 요구하는 것은 시의적절하다고 판단됨.
- 전세사기의 주요 원인은 계약주체 간 정보비대칭과 제도의 허점에 기인하고 있기에, 임차인의 재산권 보호와 주거안정을 지원하기 위해서는 이 건의안을 채택하여 법령개정 및 정책의 전환을 촉구할 필요가 있겠음.
- 한편, 서울시는 지난 5월부터 강동전세와 관련하여 임차인의 주민등록을

마치는 즉시 대항력 즉각 발생, 위법한 공인중개사 처벌 강화, 다가구주택의 권리사항 확인 의무화 등을 내용으로 하는 법령개정을 건의한 것으로 파악되는바(검토보고서 붙임5), 본 건의안의 채택 시 깡통전세 및 전세사기와 관련된 법령개정이 보다 속도감 있게 진행될 수 있을 것으로 판단됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

전세사기 근절 위한 「주택임대차보호법」 개정안 조속 처리 및 정부 정책 전환 촉구 건의안

최근 임차인과 정보격차를 이용한 ‘깡통전세’와 대항력 악용 등 법의 허점을 노린 악의적 전세사기가 전국 곳곳에서 벌어지며 심각한 사회문제로 거론되고 있다.

주택도시보증공사(HUG) 자료에 따르면* 악성임대인 203명(개인 179명, 법인 24명)이 일으킨 보증금 편취 사고건수 및 액수는 3,761건, 총 7,824 억원으로 집계됐다.

*2020년~2022년 7월 기준

이 가운데 대항력이 전입신고 다음 날 발생하는 법의 허점을 악용하여 임대차 계약 직후 주택을 매도하거나 근저당을 설정, 보증금을 편취하는 ‘하루차’ 전세사기 사례가 속출했다.

연령대별 피해 현황을 살펴보면 10대 1건(4억원), 20대 788건(1,601억원), 30대 2,019건(4,204억원), 40대 590건(1,240억원), 50대 229건(505억원), 60~90대 114건(249억)원으로 2030세대 피해 규모가 가장 크다.

특히 전세사기를 당한 세입자가 대항력이 있음에도 불구하고 약관 미이행 등을 이유로 HUG가 보증보험을 미지급하는 사례가 잇따르며 대위변제를 받지 못한 서민들은 절벽으로 내몰리고 있다.

앞서 정부와 국회가 세입자 보호를 위해 전세사기 피해 방지 방안을 발표했지만, 여전히 피해자가 속출하고 있고 관련 개정 법안은 상임위원회

문턱을 넘지 못하고 계류 중이다.

이에 서울특별시의회는 정부와 국회가 전세사기 원인인 ‘갭투자’와 ‘깡통전세’, ‘전세 사기꾼’과의 전쟁 선포와 함께 다음과 같이 법령·제도개선을 요구한다.

하나, 국회는 계류 중인 전세사기 방지를 골자로 한 「주택임대차보호법」 개정안을 조속 처리하라.

하나, 국회는 전세사기를 의도적으로 일으킨 전세 사기꾼인 악성 집주인과 협조자인 일부 공인중개사를 형사 처벌하는 「형법」 개정안을 발의·통과하라.

하나, 국토부 등 관계기관은 세입자가 전세사기를 당하지 않도록 부동산 계약 시 사전 이행 조건으로 부동산 및 소유자 사전 상세 정보조회시스템 구축에 나서라.

하나, 정부와 국회는 임대인이 변경될 시 새로운 임대인에 대한 정보 고지를 의무화하는 법령을 개선하라.

하나, 국토부는 HUG와 은행이 보증보험 이행 관련 중요·필수사항을 대면 고지하도록 제도 개선하라.

2022. 10. 17.

서울특별시의회의원 일동