

전세사기 근절 위한 「주택임대차보호법」 개정안 조속 처리 및 정부 정책 전환 촉구 건의안 검 토 보 고

의 안 변 호	262
------------	-----

2022. 12. 19.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2022. 10. 17. 김혜지 의원 등 44명 공동발의 (2022. 10. 21. 회부)

2. 주문

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

3. 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 발표했지만, 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.

4. 검토의견

가. 개요

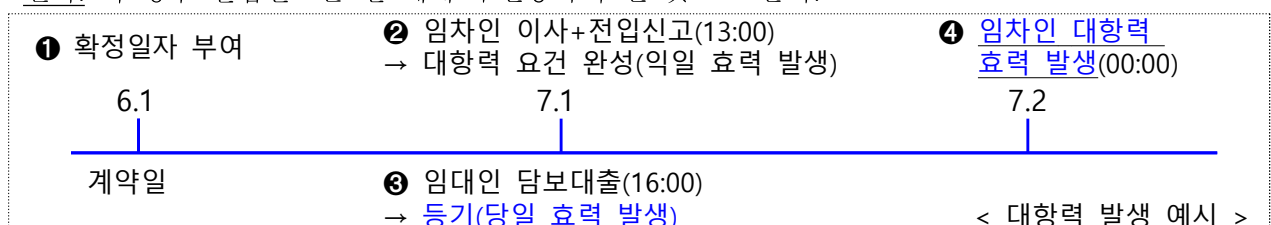
- 이 건의안은 전세사기 근절을 위한 「주택임대차보호법」 개정안의 조속한 처리와 관련 법령 및 제도개선을 건의하기 위한 것으로 김혜지 의원이 대표 발의하여 2022년 10월 21일 우리 위원회에 회부됨.

나. 발의 배경

- 연이은 금리인상과 경기침체 등으로 인해 부동산시장이 침체하면서 주택 가격 하락과 맞물려 전세가격이 주택매매가격을 초과하는 소위 ‘깡통 주택’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(붙임1), 이에 대한 검찰 송치 건수가 증가(‘20년 97건→ ‘21년 187건)하는 가운데 「주택 임대차보호법」의 대항력²⁾ 효력이 발생하는 시점을 악용하는 사례도 나타나는 등 ‘전세사기’는 날로 다양화·지능화되고 있는 실정임³⁾.

- 1) SBS(2022.01.20.) - "갭투자로 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 올린 120억대 빌라 전세사기 4대에 징역 15년 '중형'
JTBC(2022.12.12.) - 1139채 '빌라왕' 사망...세입자 200명 전세보증금 반환 차질

- 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.



- 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(붙임2), 서울시에 서도 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 깡통전세 예방차원에서 ▲임대차 상담(전월세보증금지원센터)을 통한 전세계약 체결 전 유의사항 확인 ▲지역별 전세가율(전월세 정보몽땅) 정보 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

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 ‘깡통전세’ 사기…50대 구속”(22.11.24., 연합뉴스)

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(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 깡통 전세 및 전세사기 등을 차단하기 위해 발의된 10개의 「주택임대차법」 개정 법률안(2021.1.~현재)의 처리를 앞두고 있으나, 현재 법사위에 계류 중에 있음(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. 임대차계약을 체결하려는 자가 위 동의를 요구하는 경우 임대인은 이를 거부할 정당한 사유가 없는 한 동의하여야 한다.</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 감안할 때, 해당 법률안의 처리는 전세사기의 예방을 위해 조속히 진행될 필요가 있다고 판단됨.

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

- 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 구축은 현재 정부에서 임차주택 및 소유자에 대한 정보를 제공하는 전산시스템이 별도로 존재하지 않아 이에 대한 필요

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

성은 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.

※자가진단 안심전세 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 의무화와 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.

현 행	개 정 안
<신 설>	제3조의7(매매계약의 통지) 임대인이 임차주택을 매매하려는 경우 임대인은 계약 체결 후 지체없이 그 사실을 임차인에게 통지하여야 한다.

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

- 끝으로, 전세보증보험 이행사항의 대면 고지 의무화와 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 설명이 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 깡통전세와 관련하여 임차인의 주민등록을 마치는 즉시 대항력 즉각 발생, 위법한 공인중개사 처벌 강화, 다가구주택의 권리사항 확인 의무화 등을 내용으로 하는 법령개정을 건의한 것으로 파악되는바(붙임5), 본 건의안의 채택 시 깡통전세 및 전세사기와 관련된 법령개정이 보다 속도감 있게 진행될 수 있을 것으로 판단됨.

의안심사지원팀장	김성연	02-2180-8204
입 법 조 사 관	김태훈	02-2180-8203

[붙임1] 최근전세사기 주요 검거사례 및 유형(p.11)

[붙임2] 전세사기 피해 방지방안(p.12)

[붙임3] 서울시 1인가구 전월세 안심계약 도움서비스 사업개요(p.14)

[붙임4] 강통전세 및 전세사기 관련 주택임대차보호법 개정법률안(p.16)

[붙임5] 서울시 강통전세 관련 법령개정 건의 내역(p.17)

붙임1

최근 전세사기 주요 검거사례 및 유형(2022.7.25. 경찰청 보도자료)

연번	사건개요	유형
1	피의자들은 미분양 신축 빌라를 전세보증금만으로 무자본 매입한 후 정상적으로 보증금 반환할 수 있는 것처럼 기망하여 51명과 전세계약 체결하여 보증금 110억 원 편취 <서울 강력범죄수사대>	'무자본·갭투자'
2	피의자는 대출금 미납 등으로 자금 사정이 어려워 전세 계약을 하더라도 보증금을 돌려줄 수 없음에도 이를 알리지 않은 채 113명과 전세계약을 체결하여 보증금 44억 원을 편취 <전북 익산서>	'깡통전세' 등 보증금 미반환
3	피의자들은 신탁등기를 말소하거나 전세보증금을 반환할 의사나 능력이 없음에도 피해자에게 신탁등기를 말소하기로 하는 특약사항을 걸고 계약함으로써 전세보증금 1억 5,400만 원 편취 <서울 강서서>	'깡통전세' 등 보증금 미반환
4	피의자들은 전월세 세대수 현황, 재산상태를 허위로 알리거나 묵비함으로써 정상적으로 보증금을 반환할 수 있는 것처럼 기망하여 피해자 83명으로부터 54억 원 상당의 보증금 편취 <서울 강서서>	부동산 권리관계 허위고지
5	피의자들은 오피스텔을 월세로 임차한 뒤 전세계약서 및 주민등록증 등을 위조하고, 주인이나 공인중개사 행세를 하며 피해자 7명과 전세계약 후 보증금 15억 원 편취 <서울 관악서>	실소유자 행세 등 무권한 계약
6	피의자는 공인중개사로서 임대인의 가족으로부터 전세계약 위임을 받았다고 속인 후 피해자로부터 자신의 아내 명의 계좌로 임대보증금 3,500만 원을 받아 편취 <경기남부 군포서>	실소유자 행세 등 무권한 계약
7	피의자는 월세계약 체결 권한을 위임받은 적이 없음에도 피해자와 임대차계약서를 작성하여 전세계약을 체결하고 보증금 1억 5천만 원 상당을 편취 <경기남부 부천원미서>	실소유자 행세 등 무권한 계약
8	부동산을 월세 계약한 후 엘에이치(LH) 지원금으로 전세계약한 것처럼 서류위조 후 33여 명에게 106억 원 편취 <서울 강동서>	위임범위 초과 계약
9	피의자는 피해자인 임대인으로부터 정당한 권한을 위임받은 것처럼 속여 임차인들과 임대차계약을 체결하고 월세 8,140만 원 및 보증금 1억 3천만 원 편취 <경북 영천서>	위임범위 초과 계약
10	피의자는 전세금 보증사고 이력이 있어 주택도시보증공사로부터 보증보험 가입이 안 됨에도 불구하고, 피해자에게 보증보험 가입이 가능하다고 기망하여 전세보증금 1억 1천만 원을 편취 <대구 달성서>	허위보증·보험

유형	강통전세	중요사실 허위·미고지	대항력 악용	위법 계약
형태	매매가격보다 전세가격을 높게 설정	세금 체납, 대출 사실을 숨기고 계약 체결	계약당일 주택 매도, 근저당 설정	임대인 사칭 직거래 유도, 무권한자의 계약 체결
발생 원인	정보 비대칭	권리관계 확인 곤란	임차인의 대항력 취약	올바른 거래 방법 홍보 부족



목표

서민 임차인의 재산권 보호와 주거안정 지원

**대응
방안**

1. 피해 예방

- ① 폭넓은 정보 제공
- ② 안전한 거래환경 조성
- ③ 임차인 법적 권리 강화

2. 피해 지원

- ① 원스톱 통합서비스 제공
- ② 주거 자금 지원
- ③ 긴급 거처 제공

3. 단속·처벌
강화

- ① 전세사기 단속 강화
- ② 전세사기 엄중 처벌

□ 향후 추진계획

주요 추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
1. 전세사기 피해 예방			
(1) 임차인에게 폭넓은 정보가 제공됩니다			
❶ 자가진단 안심전세App 구축	-	'23.1	HUG
❷ 권리관계 확인권한 부여	주택임대차법 개정안 발의 국세징수법 개정안 발의 지방세징수법 개정안 발의	'22.4분기	법무부·국토부 기재부 행안부
(2) 안전한 거래환경을 조성합니다			
❶ 임대사업자 관리 강화			
① 보증가입 사실통보	-	'22.4분기	HUG
② 보증가입 의무 준수여부 점검	-	'22.4분기	민간임대 정책과
❷ 공인중개사 자정작용 강화			
① 전세사기 신고 권장 및 포상	중개사법 개정안 발의	'22.4분기	부동산 산업과
❸ 공정한 가격산정체계 마련			
① 보증가입 시 가격산정체계 개선 등	HUG 내규 개정	'22.4분기	HUG
❹ 고전세가울 지역 관리			
① 지역별 전세가울 등 공개	-	'22.9~	임대차지원팀
② 고전세가울 지역 주의사항 홍보	-	'22.9~	임대차지원팀
(3) 임차인의 법적 권리가 강화됩니다			
❶ 최우선 변제금액 상향	주택임대차법 시행령 개정	'22.4분기	법무부
❷ 임차인 대항력 보강			
① 임대차 표준계약서 개정	-	'22.4분기	법무부
② 대출 심사절차 개선	시스템 개선	'22.4분기	임대차지원팀
2. 전세사기 피해 지원			
(1) 피해 회복을 위한 원스톱 서비스를 제공합니다			
❶ 전세피해 지원센터 설치	-	'22.9~	HUG
(2) 돌려받지 못한 보증금을 대신할 자금을 지원합니다			
❶ 저리 자금 대출	기금운용계획 변경	'23.1	주택기금과
❷ 전세보증금 반환보증 가입 지원	-	'23.1	주택기금과
(3) 당장 살 곳이 없는 경우 긴급 거처를 제공합니다			
❶ 전세사기 피해자 긴급 주거지원	-	즉시	HUG
3. 전세사기 단속·처벌 강화			
(1) 전세사기 단속이 강화됩니다			
❶ 전세사기 특별단속	-	'22.7~'23.1	부동산 거래분석 기획단
❷ 상시적 공조체계 구축	국토부 경찰청 MoU 체결	'22.9~	
(2) 관련자는 엄중히 처벌합니다			
❶ 전세사기 임대사업자 벌칙 강화	민간임대주택법 개정안 발의	'22.4분기	민간임대 정책과
❷ 전세사기 가담 자격사 처벌 강화	공인중개사법, 감정평가법 개정안 발의	'22.4분기	부동산산업과 부동산평가과
❸ 채권회수 전담반 운영	HUG 내규 개정 등	'22.9~	HUG

□ 사업개요

- 지원대상 : 서울시 거주 또는 거주예정인 1인가구
- 이용장소 : 14개 자치구 ※ '23년 15개구 운영예정 → 향후 전 자치구 시행 예정
 - '22.7.4.부터 : 중구, 성북구, 서대문구, 관악구, 송파구
 - '22.9.19.부터 : 성동구, 중랑구, 강북구, 도봉구, 노원구, 강서구, 영등포구, 서초구, 강동구
- 이 용 료 : 무료
- 추진방법 : 주거안심매니저(공인중개사) 배치, 4대 도움서비스 제공
 - 중개활동 경험과 전문성을 갖춘 공인중개사를 위촉하여 상담 및 동행 지원


집보기 동행



➔ 물건확인 현장동행 지원 ➔ 주거환경 점검
 및 조언 ※ 계약 체결 시 동행도 지원

- 혼자 집볼 때 놓칠 수 있는 정보를 주거안심매니저와 함께 확인·점검


전월세 계약상담



➔ 주택임대차 계약 유의사항 ➔ 등기부등본
 점검 ➔ 건축물 대장 확인 등

- 생애 최초계약자, 정보에 취약한 중장년·어르신 등 1인가구상담을 통해 계약 중 피해예방 등 지원


주거지 탐색 지원



➔ 전월세 형성가 문의 ➔ 주변 환경 안내
 ➔ 건물 입지 분석 등 지원

- 지역 여건에 밝은 주거안심매니저의 지원으로 주거 탐색 시간 경감

주거정책안내



➔ 개인 맞춤형 지원정보 제공(주거복지, 주택
 보수, 금융 등) ※ 심화상담은 주거 전문기관 연계

- 나에게 필요한 정보를 놓치고 있지 않은지 같이 확인

- 운영기간 : '22.7.4. ~ '22.12.29.
- 운영일시 : 매주 월, 목 13:30 ~ 17:30(주 2회)
 - ※ 운영시간 외 서비스 요청의 경우 주거안심매니저와 일정협의 후 지원
- 신청방법 : 서울시 1인가구 포털(lin.seoul.go.kr) 또는 전화(운영 자치구별 문의처)
 - ※ 전화접수 시간 : 평일 13:30 ~ 17:30
- 상담방법 : 사전신청 및 예약에 따른 전화 또는 대면상담
 - ※ 사전신청 없이 방문할 경우 대기시간 발생할 수 있음

○ 운영 자치구 현황

자치구명	신청 문의처	상담장소	주 소
중 구	02-6953-6302	중 구 주 거 안 심 종 합 센 터	중구 마른내로 156, 광희빌딩 별관6층 ※ 구청 담당부서 : 복지지원과 02-3396-5344
성 북 구	02-2241-4613	구 청 지 적 과	성북구 보문로 168, 3층
서대문구	02-330-1237	구 청 지 적 과	서대문구 연희로 248, 본관 1층
관 약 구	02-879-6612	구 청 지 적 과	관악구 관악로 145, 1층
송 파 구	02-2147-3058	구청 부동산정보과	송파구 올림픽로 326, 2층
성 동 구	02-2286-5373	구 청 토 지 관 리 과	성동구 고산자로 270, 2층
중 량 구	02-435-4144	중 량 구 가 족 센 터	중랑구 용마산로 369 ※ 구청 담당부서 : 여성가족과 02-2094-1764
강 북 구	02-901-6571	구청 부동산정보과	강북구 도봉로89길 13, 1층
도 봉 구	02-2091-3703	구청 부동산정보과	도봉구 마들로 656, 1층
노 원 구	02-2116-3623	구청 부동산정보과	노원구 노해로 437, 1층
강 서 구	02-2600-6765	구청 부동산정보과	강서구 화곡로 302, 1층
영등포구	02-2670-1628	구 청 아동청소년복지과	영등포구 선유동 1로 80, 별관 6층
서 초 구	02-2155-6902	구청 부동산정보과	서초구 남부순환로 2584, 별관 2층
강 동 구	02-479-1179	강 동 구 1인 가구 지원 센터	강동구 구천면로 297-5, 2층 ※ 구청 담당부서 : 가족정책과 02-3425-9252

붙임4

강통전세 및 전세사기 관련 주택임대차보호법 개정법률안

구분	발의일자	주요내용
주택임대차법 개정법률안 (허중식의원 등 17인)	2022.12.12.	국가와 시·도지사가 주택 임대차 계약 피해 예방과 피해자 보호 및 지원 등 의무화
주택임대차법 개정법률안 (김회재의원 등 11인)	2022.12.8.	임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 즉시 제3자에 대한 대항력 을 갖도록 하고, 전입신고를 받은 시장·군수·구청장은 이를 즉시 관할 지방법원에 송부
주택임대차법 개정법률안 (김학용의원 등 13인)	2022.11.4.	임대인이 임차주택을 매매 하려는 경우 임대인은 계약 체결 후 지체없이 그 사실을 임차인에게 통지
주택임대차법 개정법률안 (서범수의원 등 10인)	2022.11.4.	임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 즉시 제3자에 대한 대항력 을 갖도록 하고, 임차인의 보증금 보호 범위를 주택가액의 1/2에서 주택가액으로 확대
주택임대차법 개정법률안 (조은희의원 등 10인)	2022.9.1.	임대차계약을 체결하려는 자가 확정일자부여기관에 정보의 제공을 요청함에 있어서 임대인의 동의를 요청한 경우 정당한 사유가 없는 한 이를 거부불가 하도록 개선
주택임대차법 개정법률안 (홍석준의원 등 13인)	2022.1.18.	임차인이 주민등록을 마친 즉시 대항력이 발생 하도록 하고, 저당권 등 다른 물권은 접수된 순위에 따르도록 함
주택임대차법 개정법률안 (이용호의원 등 10인)	2021.12.31.	임대인이 반환사유가 발생한 날부터 7일 이내에 보증금을 반환하지 아니한 경우 반환하는 날까지의 지연 일수에 대하여 연이율 100분의 20을 초과하지 아니하는 범위에서 법정이율에 따른 지연이자를 임차인에게 지급
주택임대차법 개정법률안 (김교흥의원 등 16인)	2021.11.8.	임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때부터 제삼자에 대하여 효력 이 생기게 함으로써, 임차인을 보호
주택임대차법 개정법률안 (하영제의원 등 11인)	2021.6.22.	임차인이 임대인으로부터 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 즉시 제3자에 대하여 대항력 을 가지게 함
주택임대차법 개정법률안 (소병훈의원 등 12인)	2021.5.31.	보증금 3억 원 이하의 임차주택의 경우 임대인과 임차인이 의무적으로 보증금반환보증보험에 가입 임대인이 임차주택 소유권을 양도 시, 계약체결사실을 계약체결일 1개월 이내에 임차인에게 통지 하도록 의무화

붙임5**서울시 강통전세 관련 법령개정 건의 내역**

– 주택임대차보호법 제3조 : 전입신고/확정일자 부여일에 임차인의 대항력 즉시 발생

현 행	개 정(안)
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.	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.

– 주택임대차보호법 시행령 제5조 : 임차주택 정보제공 가능한 이해관계자에 중개사 포함

현 행	개 정(안)
제5조(주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위) 법 제3조의6제3항에 따라 정보제공을 요청할 수 있는 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자(이하 “이해관계인”이라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다. 1.~5. 생략	제5조(주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위) 법 제3조의6제3항에 따라 정보제공을 요청할 수 있는 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자(이하 “이해관계인”이라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다. 1.~5. 현행과 같음 6. 해당주택의 임차인에게 중개의뢰를 받은 공인중개사

– 공인중개사법 제6조 : 기존 3년에서 5년으로 확대하여 위법한 중개사 처벌을 강화

현 행	개 정(안)
제6조(결격사유) 제35조제1항에 따라 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 자는 공인중개사가 될 수 없다.	제6조(결격사유) 제35조제1항에 따라 공인중개사의 자격이 취소된 후 5년이 지나지 아니한 자는 공인중개사가 될 수 없다.

– 공인중개사법 시행령 제21조 : 중개대상물 확인설명 시 개업(소속)공인중개사는 관련 자료를 발급받아 임차인에게 제시하도록 의무화

현 행	개 정(안)
제21조(중개대상물의 확인·설명) ①법 제25조제1항의 규정에 따라 개업공인중개사가 확인·설명하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. 1.~ 9.(생략)	제21조(중개대상물의 확인·설명) ①법 제25조제1항의 규정에 따라 개업공인중개사가 확인·설명하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. 1.~ 9.(생략) 10. (신설) 다가구주택의 권리 사항