| 법무부 | 보도 참고 자료 | 정의와 상식의 법치 | |
|---|---|---|---|
| 보도 일시 | 배포 즉시 보도 | 배포 일시 | 2023. 2. 17.(금) |
| 담당 부서 | 법무실<br>법무심의관실 | 책임자 | 법무심의관 구승모 (02-2110-4373) |
| | | 담당자 | 검사 홍현준 (02-2110-4180) |
| | 검찰국<br>형사기획과 | 책임자 | 형사기획과장 용성진 (02-2110-3269) |
| | | 담당자 | 검사 문호섭 (02-2110-3544) |
| | 인권국<br>인권구조과 | 책임자 | 인권구조과장 이유선 (02-2110-3263) |
| | | 담당자 | 검사 박지영 (02-2110-4252) |

# 서민과 청년의 삶을 파괴하는 전세사기, 철저히 엄단하고 예방하겠습니다!

## – 「주택임대차보호법」 개정, 단속 및 처벌, 피해자 지원 –

● 법무부는 오늘('23. 2. 17.) 대통령의 전세사기 대책 마련(제도보완 및 철저한 단속) 지시에 따라, ▲전세사기 피해 예방을 위한 「주택임대차보호법」 개정 ▲전세사기 단속 및 처벌 강화 ▲전세사기 피해자 지원 등을 통해 서민과 청년층을 상대로 한 전세사기의 재발방지 및 피해자 지원에 최선을 다하겠습니다.

**【주요 내용】**

▸ **전세사기 피해 예방을 위한 「주택임대차보호법」 개정안 국회 통과 노력**

- 선순위 임대인 정보 및 체납정보 확인권 신설, 임차권등기 신속화 방안

▸ **전세사기 단속 및 처벌 강화**

- 검·경·국토부 간 긴밀히 협력해 전세사기 배후세력, 공인중개사 등 공모자 철저히 수사, 조직적 범행·대규모 피해 사건 검찰 직접수사 적극 검토

▸ **전세사기 피해자 지원**

- 전세사기 피해 임차인 법률지원 TF 발족, 원스톱 법률지원 시스템 마련

**대통령 지시**
(전세사기 방지 위한 관계 장관 회의 관련)

**"전세사기가 서민과 청년층을 상대로 한 악덕 범죄인 만큼 제도를 보완하고 철저하게 단속하라."**

## 1. 「주택임대차보호법」 개정안 국회 통과 노력

### ① 임차인 정보열람권한 강화

○ 임차인이 되려는 사람의 **납세증명서 제시 요구권**을 신설하고, 임대인은 납세증명서(임차인의 요구를 받은 날 이후에 발급)를 제시토록 했습니다.

○ 또한, 임차인이 되려는 자의 임대인에 대한 정보제공 **동의 요구권**을 문언상 분명히 하고, 임대인은 선순위보증금 등 정보제공에 **동의**해야 함을 **의무화**했습니다.

※ 현재는 임차인이 되려는 사람이 임대인에게 동의를 요구할 수 있는지 불분명하고, 요구하더라도 임대인이 거부하면 확정일자 부여기관에 임대차정보 요청 불가

○ 개정안이 통과되면, 임대차계약을 체결하려는 사람은 계약 전 자신보다 먼저 보증금을 받게 될 **선순위 임대차 정보 및 임대인의 체납사실** 등을 **확인**할 수 있게 되어 **전세사기 등 피해**를 **예방**할 수 있게 됩니다.

### ② 임차권등기 신속화

○ 개정안은 **「주택임대차보호법」**의 임차권등기명령 조항(제3조의3 제3항)의 **준용규정에,** '가압류 집행은 채무자에게 재판을 송달하기 전에도 할 수 있다'는 **「민사집행법」 제292조 제3항을 추가**했습니다.

○ 개정안이 통과되면, **임대인에게 임차권등기명령 결정이 고지되기 전**에도 **임차권등기**가 이루어질 수 있게 되어, 임차인의 **보증금 반환채권이 보다 신속하고 손쉽게 보호받게 됩니다.**

※ 위 개정안은 '23. 2. 14. 국무회의 통과, 2. 15. 국회 제출

## 2. 전세사기 단속 및 처벌 강화

### 1 전국 7대 권역「검·경 지역 핫라인」구축

○ 검찰은 올 **1월 경찰, 국토부와 함께「전세사기 대응 협의회」를 개최**하여 수도권 및 지방 거점인 **전국 7대 권역에 '검·경 지역 핫라인'을 구축**하고, 이를 통해서 보다 **엄정한 수사**를 진행 중입니다.

- 핫라인을 구축하면 전국 단위로 정보를 분석하고 **수사 초기부터 긴밀하게 정보를 공유**함으로써 범행의 전모를 규명하기가 용이해 집니다.

### 2「범정부 전세사기 전국 특별 단속」실시

○ 경찰·국토부가 지난해 7월부터 실시한 1차「**범정부 전세사기 전국 특별단속**」이 올해 1월 종료됨에 따라, **2차 특별단속**('23. 1. 25.~)**에는 검찰도 참여**하여 지속 실시할 예정입니다.

### 3 철저한 수사 및 공판 대응 예정

○ 검찰은 경찰, 국토부와 긴밀히 협력해 전세사기 배후세력, 공인중개사 등 **공모자를 철저히 수사**할 예정입니다.

- 특히 조직적 범행·대규모 피해 사건 등 신속하고 엄정한 수사가 필요한 경우 **검찰 직접수사를 적극 검토**하겠습니다.

○ 또한, 공판 과정에서 ▲ 양형 요소 현출 및 구형 강화 ▲ '경합범 가중'에 따라 법정 최고형 구형, ▲ 적극적 양형부당 항소를 통해 **반드시 죄에 상응하는 책임을 묻겠습니다.**

## 3. 전세사기 피해자 지원

### 1 「전세사기 피해 임차인 법률지원 TF」 발족

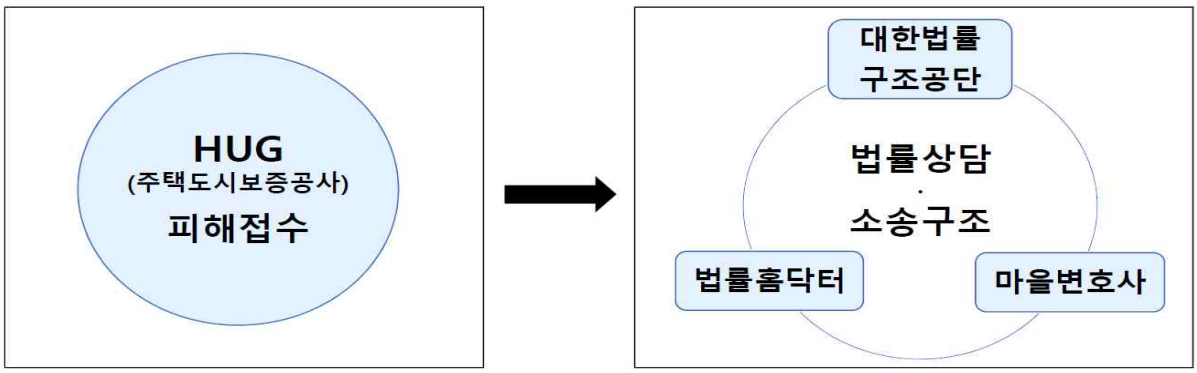
○ ’22. 12. 20. 전세사기 피해 임차인의 보호를 위해 법무부·국토부·HUG(주택도시보증공사) 합동으로 「전세사기 피해 임차인 법률지원 TF」(공동 팀장 : 법무부 법무실장 김석우, 국토부 주택토지실장 권혁진)를 구성했습니다.

○ 대한법률구조공단 「전세사기 등 주택임대차계약 피해자 법률지원단」(11명), 수도권 권역별 법률홈닥터 변호사(9명), 「‘빌라왕’ 세입 피해자 법률지원을 위한 마을변호사」(6명) 등으로 **법률지원단을 구성**했습니다.

### 2 「원스톱 법률지원 시스템」 마련

○ HUG가 운영하는 「전세피해지원센터」에서 On/Off-line을 통해 피해를 접수하는 방식으로 **피해접수 창구를 일원화** 했습니다.

○ 대한법률구조공단, 법률홈닥터 변호사, 마을변호사 등 법률전문가가 법률상담을 진행해 ’23. 2. 15. 기준 **117건의 법률상담**을 진행했고, 소제기 등 법률구조가 필요한 경우 대한법률구조공단으로 연계해 소송구조 실시 중입니다.



## 4. 향후 계획

○ 법무부는 국회에서 심도 있는 논의를 거쳐 신속히 개정안이 통과되도록 최선의 노력을 다하겠습니다. 아울러 임차인의 주거 안정을 위해 꾸준히 국민의 의견을 경청하며 **주택임대차 제도개선** 및 **관련 법제 정비**에 힘쓰겠습니다.

○ 또한, **범정부적으로 구축한 범행 단속 및 피해자 지원 시스템**을 통해 **전세사기에 엄정 대응**함으로써 서민과 청년층의 피해를 예방하고, 범죄자에게는 그에 상응하는 처벌을, 피해자에게는 신속한 피해구제를 위한 지원을 위해 최선을 다하겠습니다.

【붙임】 1.「주택임대차보호법」 개정안 설명자료(사례형)
2. 주요 수사 사례
3. 주요 법률지원 사례

## 붙임 1 「주택임대차보호법」 개정안 설명자료 (사례형)

### 사례 ① 납세증명서 제시 요구권(안 제3조의7)

- 신혼부부인 임차인 A는 시가 2억원 아파트에서 보증금 1억 8,000만 원 전세로 거주하다가 계약기간이 만료되어 임대인에게 보증금 반환 청구를 했습니다.
- 그러나, 알고 보니 임대인은 별다른 자력이 없었을 뿐만 아니라 국세 및 지방세 5,000만 원을 체납하고 있다는 사실을 뒤늦게 알게 되었습니다.
- 국세 및 지방세는 임대차보증금채권보다 우선적으로 변제되므로 A는 보증금 5,000만 원 중 3,000만 원만 보장되고, 2,000만 원의 손해를 입을 처지에 놓였습니다.
- 이번 개정안이 통과되면, 임차인은 계약체결 전에 임대인에게 납세증명서 제시를 요구하여 보증금보다 우선하는 국세나 지방세가 있는지 미리 알 수 있게 되어, 이런 피해를 사전에 방지할 수 있게 됩니다.

### 사례 ② 임대차 정보 요구권(안 제3조의 6 제4항, 제5항)

- 직장인 B는 보증금 5,000만 원에 다가구 주택 원룸을 임차하려고 하는데, 그 건물은 총 8세대가 거주할 수 있으며, 그 중 이미 7세대가 입주하고 있었습니다.
- B는 자신보다 먼저 입주한 7가구의 임대차 보증금이 각각 얼마인지 임대인이 알려주지 않아 이를 알지 못한 채 임대차 계약을 체결했습니다.
- 임대인의 사업 실패로 보증금을 반환받을 수 있는지 알 수 없어 8세대가 모여 대책 회의를 하던 중, B보다 먼저 입주한 앞선 순위인 7가구의 임대차보증금이 합계 3억 5,000만 원인 사실을 알게 되었고, 다가구 건물 시가는 4억원이 채 안되어 B는 보증금 일부를 반환받지 못할 위기에 처했습니다.

❍ 이번 개정안이 통과되면, 임대차 계약을 체결하려는 사람이 임대인에게 임대차 정보 제공 요구를 할 수 있고, 임대인은 정당한 사유가 없는 한 계약을 체결하려는 임차인에게 동의를 해 주어야 합니다.

❍ 이로써 임차인은 자신보다 앞선 임차인들의 보증금액, 임대차 기간 등을 미리 파악하고, 해당 건물의 시가와 비교해 임대차 기간 종료 후 자신이 임대차보증금을 돌려받을 수 있는지 가늠할 수 있게 됩니다.

## 사례 3 임차권등기 신속화(안 제3조의3 제3항, 민사집행법 제292조 제3항)

❍ 대학생 C는 보증금 3,000만 원 하는 원룸을 임차했는데, 임대인의 신용불량으로 임대차보증금을 반환받지 못한 채 원룸을 비워줘야 합니다.

❍ 보증금을 받지 못한 상태로 원룸을 비워줄 경우 C는 우선변제권을 상실하기 때문에 임차권등기*를 하고자 법원에서 임차권등기명령을 받았습니다.

* 임차권등기 : 임대차 종료 후 보증금을 반환받지 못한 임차인에게 단독으로 임차권등기를 경료할 수 있게 함으로써 대항력 및 우선변제권 보장

❍ 그런데 임차권등기를 위해서는 법원의 임차권등기명령이 임대인에게 고지되어야 하는데, 임대인이 잠적해버려 법원의 명령이 송달되지 않아 임차권등기도 하지 못한 채 원룸에서 나가야 하는 상황입니다.

❍ 이번 개정안이 통과되면, 임차인이 법원에서 임차권등기명령을 받기만 하면 그 명령이 임대인에게 송달되지 않더라도 임차권등기를 할 수 있게 되어, 임차인은 대항력과 우선변제권을 보장받게 됩니다. ▨

## 붙임 2 주요 수사 사례

| | |
|---|---|
| **빌라왕 사건**<br>※ 깡통전세 사기 방식 | ▸ 컨설팅업자 A○○는 임대사업자 B○○과 공모하여, '19. 7. ~ '20. 7. 피해자 37명 상대로 임차보증금 80억 원 편취(서울중앙 '23. 1. B○○ 구속기소, '23. 2. A○○ 구속기소) |
| **화곡동 빌라왕 사건**<br>※ 깡통전세 사기 방식 | ▸ 임대사업자 D○○은 공인중개사 E○○, 공인중개 동업자 F○○과 공모해, '15. 9. ~ '18. 12. 무자본갭투자 방식으로 화곡동 빌라 283채를 매수하면서 피해자 18명으로부터 보증금 31억 6,800만 원 편취(서울남부, '23. 1. D○○ 구속기소, 공범 2명 불구속기소) |
| **경기 남부 빌라의 신 사건**<br>※ 깡통전세 사기 방식 | ▸ 임대업자 H○○은 임대업자 I○○ 등과 공모하여 '20. 4. ~ 11. 깡통전세로 피해자 31명으로부터 70억 원 상당을 편취(안산지청, '22. 10. 피의자 3명 구속기소) |
| **광주 빌라왕 사건**<br>※ 깡통전세 사기 방식 | ▸ 무자본갭투자자 J○○은 명의수탁자, 공인중개사 등과 공모해, '19. 1.~'19. 8. 피해자 52명으로부터 임대차보증금 약 121억원 상당 편취(광주지검, '22. 12. 구속기소) |
| **공공임대주택 보증금 편취 사건**<br>※ 깡통전세 및 권리관계 기망 사기 방식 | ▸ 건설회사 실운영자 K○○은 대표이사 등과 공모하여, 공공임대주택 임차인 263명의 내집마련 자금 등 73억 원 편취(대구서부, '22. 11. K○○ 구속기소, 공범 2명 불구속기소)<br>※ 송치 범죄사실 : 피해자 38명, 편취금액 15억 7,000만 원 상당 |
| **무주택 청년 지원 전세자금 대출사기 사건**<br>※ 금융기관 전세대출금 사기 | ▸ 대출브로커 LOO 등은 공모하여, 허위 전세계약서를 작성해 제출하는 수법으로 청년전세자금 대출금을 33회에 걸쳐 32억원 편취(서울서부, '22. 9. ~ '22. 11. L○○ 등 3명 구속기소, 관련자 4명 불구속기소)<br>※ 제보 등으로 검찰 직접수사 개시 |

## 붙임 3 주요 법률지원 사례

### [사례 1]

- **(사례)** A는 '15.부터 공동소유자인 B,C 소유의 아파트를 보증금 8천만원에 임차해 지내왔는데, '20. 4.경 거래하던 공인중개사 사무실의 중개보조원 D가 임차아파트의 소유권이 변경될 예정이니 '세금 문제로 주민등록을 일시 다른 곳으로 이전 해 줄 것을 요청'하면서 공인중개사 E명의 보증서를 위조해 A를 안심시키고 A의 주민등록이 이전된 사이 소유권을 F명의로 이전한 후, 소유권이전 당일 G신탁회사로 부동산담보신탁을 한바, A는 주소 이전으로 대항력을 상실해 G신탁회사에 보증금반환을 주장할 수 없고 공매절차에서도 배분배제 가능성이 높은 사건
- **(지원 현황)** 대한법률구조공단은 ▲중개보조원 D에 대한 사기, 사문서위조 등 형사고소 안내 및 ▲임대인 F 상대 임차보증금반환청구와 ▲중개보조원 D, 공인중개사 E, 공제사업자인 공인중개사협회 상대 손해배상 신청 접수하여 소제기 등 소송구조 검토

### [사례 2]

- **(사례)** A는 '20. 5.경 공인중개사 B의 중개로 C소유의 다가구주택을 보증금 8천만원, 임차기간 '20. 5. 9.부터 '22년 5. 8.까지로 임차해 거주했는데, 임대차 기간 중인 '21. 2. 경매가 진행되어 A는 최우선소액임차인으로 배당금 5천만원을 받았으나, 나머지 보증금을 지급받지 못하고 있음. 소유자 C는 이전 임차인 D에게 보증금을 돌려주지 못한 상황에서 이를 속이고 A와 임대차계약을 체결했고, 다가구주택 임차인들에게 관리비를 받고도 임대주택 전체에 부과되는 수도요금, 전기요금도 체납 중인 상황이었으며, 공인중개사 B는 중개대상물인 임차주택의 현 상황을 제대로 살펴서 A의 보증금반환 가능성을 확인했어야 함에도 이러한 위험을 제대로 확인 및 고지하지 않은 사건
- **(지원 현황)** 대한법률구조공단은 ▲임대인 C에 대한 사기 등 형사고소 안내 및 ▲임대인 C상대 임차보증금반환청구와 ▲공인중개사 B, 공제사업자인 공인중개사협회 상대 손해배상 신청 접수하여 소제기 등 소송구조 검토

### [사례 3]

- **(사례)** A는 '21. 10.경 공인중개사 B의 중개로 C소유의 아파트를 보증금 7천만원에 임차했고, 소유자 C는 임대차계약의 모든 권한을 대리인 E에게 위임하였음. 계약 당시 부동산에 1억 3천만원의 선순위 근저당이 설정되어 있어 계약을 꺼렸으나, 중개사 B는 '만약 피해를 보면 중개사무소가 책임지고, 경매로 넘어 갔을 시에도 전부 책임져주겠다'는 등의 말을 하면서 보증금 전액 보전에 대하여 공인중개사 B는 임대인의 대리인 E의 확약서를 작성해주어서 이를 믿고 계약을 하였으나, '22. 8경 선순위 근저당권자의 부동산임의경매가 개시된 사건
- **(지원 현황)** 대한법률구조공단은 ▲중개사 B에 대한 사기 등 형사고소 안내 및 경매사건에 대한 배당요구신청, ▲임대인 C 상대 임차보증금반환청구와 ▲대리인 E, 공인중개사 B, 공제사업자인 공인중개사협회 상대 손해배상 신청 접수하여 소제기 등 소송구조 중