

공익법률지원센터 전세사기피해 구제 매뉴얼

2023. 12.

* 법률지원 신청

☎ 02) 316-4058

✉ pilcenterks@shinkim.com

0 서론

- 전세사기란 주택임대차계약이 종료된 경우에 세입자가 보증금을 돌려받지 못하는 것으로, 법적인 '사기죄'에 해당하지 않는 경우에도 세입자가 보증금을 돌려받지 못할 가능성이 큰 경우를 일반적으로 지칭함.
- 전세사기의 대표적인 유형으로는 다음과 같은 것들이 있음
 - ✓ 깡통전세 사기: 일반적으로 보증금+대출금의 총합이 집값의 80%를 넘는 집을 의미하며, 집이 경매에 넘어가거나 다음 세입자가 구해지지 않는 경우 또는 집 가격이 하락해 집값이 보증금보다 적어졌을 경우 보증금을 돌려받지 못할 위험이 발생함.
 - ✓ 가짜 임대인과의 계약: 임대인이 아닌 사람이 임대인의 명의를 도용하여 전세계약을 체결.
 - ✓ 신탁회사의 동의 없는 계약: 신탁 등기가 된 집을 신탁회사의 동의 없이 계약할 경우 무효가 됨.
 - ✓ 전세계약 당일 임대인 변경 및 주택담보대출 실행
 - ✓ 이중계약: 하나의 주택을 대상으로 두 명 이상과 임대차계약을 체결
 - ✓ 선순위 근저당, 신탁등기 말소 등 특약조건 불이행
 - ✓ 미납국세 및 임금채권 우선 변제
 - ✓ 임대인의 일방적인 보증금 미반환

I 민사적 구제수단¹

- 임대차계약기간이 종료되었는데 임대인이 보증금을 반환하지 않는 경우, 내용증명을 보내거나, 주택소재지의 관할 법원에 주택임차권등기명령, 지급명령신청, 보증금반환소송 등을 제기할 수 있음.

1) 내용증명

- ✓ 우체국에서 서류의 전달 여부 및 그 내용에 대하여 공적 증명을 해주는 제도로, 임대차계약의 해지통보 및 보증금 반환 청구 내용증명을 통하여 임대인에게 심리적 압박을 가하고 법적 공방에서 증거로 작용할 수 있음.
- ✓ 참고: 임대차계약해지 통지 내용증명 서식 (서울시 전월세종합지원센터)

2) 임차권등기명령신청

- ✓ 보증금을 반환받지 못한 상황에서 다음 집으로 이사를 해야 하는 경우, 임차권등기명령을 경로하면 기존의 대항력과 우선변제권이 유지되어 자유롭게 이사할 수 있음.
- ✓ 전자소송 홈페이지 (<https://ecfs.scourt.go.kr>) > 서류제출 > 민사서류 > 민사신청 > 주택임차권등기명령 신청
- ✓ 참고: 주택임차권등기명령신청서 서식 (서울시 전월세종합지원센터)

주택임차권 등기신청 접수안내

♣ 준비서류

- 주택임차권등기명령신청서 1부.
- 계약서 사본 1부[확정일자를 받은 경우, 확정일자가 보이도록 복사]
- 주민등록등(초)본 1통[주민등록상의 전입일자가 있는 등(초)본]
- 건물등기사항증명서 1통[전국의 등기과(소)에서 발급]
- 부동산 목록 5부[별지로 첨부]
- 송달료 3회분(영수증 첨부)
[송달료는 법원 구내은행 또는 지정 수납은행에 납부함]
- ☞ 임대인 또는 임차인이 1명 추가될 때마다 3회분의 송달료 추가 납부
- 등록세 7,200원 영수증 첨부
- 대한민국정부수입인지: 2,000원[우체국, 법원 구내은행]
- 대법원등기수입증지: 3,000원[법원 구내은행, 등기소]

¹ 주택도시보증공사 안심전세포털 <https://www.khug.or.kr/jeonse/web/s02/s020101.jsp>

서울시 전월세종합지원센터, "소송등 법적절차 안내문"

<https://housing.seoul.go.kr/site/main/board/notice/9948#non>

3) 지급명령 신청

- ✓ 서면재판으로 법원에 출석할 필요가 없고, 보증금반환 소송에 비하여 소요 기간이 짧고 소송 비용이 적게 드는 간이·신속한 특별소송절차. 상대방이 지급명령신청서를 수령하고 2주 안에 법원에 이의신청을 하지 않으면 확정된 지급명령으로 임대인의 재산에 대한 강제집행을 할 수 있음.
- ✓ 전자소송 홈페이지 (<https://ecfs.scourt.go.kr>) > 서류제출 > 민사서류 > 지급명령(독촉)신청 > 지급명령 신청서
- ✓ 참고: 지급명령신청서 서식 (서울시 전월세종합지원센터)

4) 보증금반환청구소송

- ✓ 보증금반환청구소송은 주택임대차보호법에 따라 '소액사건심판법'이 적용되므로, 소액사건의 신속한 처리를 위하여 소장이 접수되면 즉시 변론기일을 지정하여 1회의 변론기일로 심리를 마치고 즉시 선고할 수 있도록 하고 있음. 판결이 확정되면 강제집행을 할 수 있음.
- ✓ 전자소송 홈페이지 (<https://ecfs.scourt.go.kr>) > 서류제출 > 민사서류 > 민사본안 > 소장
- ✓ 참고: 보증금반환 청구 소장 (서울시 전월세종합지원센터)

II 형사적 구제수단²

- 임대차기간이 종료되었음에도 임대인이 보증금을 반환하지 않는 경우, 고소장을 작성하여 관할 경찰서에 임대인을 사기죄로 고소하는 방안을 고려할 수 있음.
- 사기죄는 사람을 기망하여 재물의 교부를 받거나 재산상의 이익을 취득한 경우에 성립하는 범죄이며(형법 제347조 제1항), 사기죄가 성립하려면 행위자의 기망행위, 피기망자의 착오와 그에 따른 처분행위, 그리고 행위자 등의 재물이나 재산상 이익의 취득이 있고 그 사이에 순차적인 인과관계가 존재하여야 하며, 그 외에도 구성요건 고의와 위법이득의사를 필요로 함.
- 판례는 사기죄의 성립 여부는 그 행위 당시를 기준으로 판단하여야 하고, 그 행위 이후의 경제사정의 변화 등으로 인하여 피고인이 채무불이행 상태에 이르게 된다고 하여 이를 사기죄로 처벌할 수는 없다는 입장임(대법원

² 법률신문, “[건설·부동산] 이른바 전세 사기에 관한 판례 동향”, 2023. 7. 18.

2008. 9. 25. 선고 2008도5618 판결). 따라서 법원이 임대차보증금 상당액 편취에 의한 사기죄의 성립 여부를 판단할 때, 임대차계약을 체결할 당시 또는 임대차보증금을 수령할 당시에 피고인에게 그 편취의 범의가 있었는지 여부, 즉 그 당시에 임대차계약을 체결하고 임대차보증금을 수령하더라도 임차인에게 주택을 점유·사용하도록 하여 주거나 임대차보증금을 반환하는 것이 불가능하게 될 것을 인식하고 이를 용인한 채 그러한 행위를 한 것인지 여부를 기준으로 판단하고 있음.

- 사기죄의 주관적 구성요건인 편취의 범의는 피고인이 자백하지 않는 이상 범행 전후의 피고인의 재력, 환경, 범행의 경위와 내용, 거래의 이행과정 등과 같은 객관적인 사정 등을 종합하여 판단할 수밖에 없는데, 미필적 고의에 의하여도 사기죄는 성립 가능함. 미필적 고의란 범죄사실의 발생가능성을 불확실한 것으로 표상하면서 이를 용인하고 있는 경우를 말하고, 미필적 고의가 있었다고 하려면 범죄사실의 발생가능성에 대한 인식이 있음은 물론, 나아가 범죄사실이 발생할 위험을 용인하는 내심의 의사가 있어야 함. 여기서 그 행위자가 범죄사실이 발생할 가능성을 용인하고 있었는지의 여부는 행위자의 진술에 의존하지 아니하고, 외부에 나타난 행위의 형태와 행위의 상황 등 구체적인 사정을 기초로 하여 일반인이라면 당해 범죄사실이 발생할 가능성을 어떻게 평가할 것인가를 고려하면서 행위자의 입장에서 그 심리상태를 추인하여야 한다는 것이 판례의 입장임(대법원 2007. 10. 26. 선고 2007도6646 판결 등).
- 임대인이 동일한 부동산에 전·월세를 이중으로 계약하는 경우, 전세를 이중·삼중으로 계약하는 경우, 신탁의 종류나 우선순위를 기망하는 경우, 가장임대인을 내세우는 경우 등 임대인이 임차인을 적극적으로 기망하여 임대차보증금을 편취하는 경우에는 사기죄 성립 여부 판단이 비교적 용이함.
- 반면, 임대인이 이른바 무자본 갭투자 등으로 다수의 부동산을 취득한 후 임대차보증금을 반환하지 않는 경우에는 미필적 고의가 있었는지 여부에 따라 사기죄 성립 여부가 결정되므로 상대적으로 판단이 용이하지 않음. 임대인의 미필적 고의가 인정되기 위하여는 임대차계약 당시 앞으로 임대차보증금을 반환하지 못할 수도 있음을 인식하고 설령 그런 위험이 생기더라도 용인하겠다는 의사가 있어야 하며, 이러한 미필적 고의 존부의 판단은 임대차계약 당시 임대인의 경제적인 사정에 크게 좌우됨.
- 사기죄의 법정형은 10년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금이며(형법 제347조 제1항), 이득액이 5억 원 이상 50억 원 미만일 때에는 3년 이상의 유기징역, 이득액이 50억 원 이상일 때에는 무기 또는 5년 이상의 징역에 처해질 수 있음(특정경제범죄 가중처벌 등에 관한 법률 제3조 제1항). 전세

사기의 경우 피해자별 임대차보증금이 통상 5억 원 미만이기 때문에 특정 경제범죄 가중처벌 등에 관한 법률이 적용되지 않는 경우가 많으나, 이때도 여러 개의 사기범행으로 동시에 판결을 받는 경우에는 2분의 1까지 처단형이 가중될 수 있으므로(형법 제38조 제1항 제2호), 형법상 사기죄라고 하더라도 최대 15년까지 징역형의 선고가 가능함.

III 전세사기피해 지원 프로그램

- 주택도시보증공사(HUG) 전세피해지원센터를 통해 피해확인서를 발급받아 지원 프로그램 이용 가능
- 주택도시보증공사 안심전세포털(<https://www.khug.or.kr/jeonse/index.jsp>) > 전세 피해자 지원 > 피해지원프로그램 안내 참고

1) 무료 법률지원

- ✓ 전세피해지원센터 변호사, 법무사, 공인중개사 무료 방문·전화 상담
- ✓ 전세피해자(국토부 전세사기피해자 결정문 또는 HUG 피해확인서 소지자) 중 법률조치(임대차보증금반환 소송 등)이 필요한 경우 법률구조재단 수행 변호사를 연계하고 수입료(250만원 한도) 지원
- ✓ 기준 중위소득 125% 이하인 자는 법률구조공단이 무료로 소송수행

※ 2023년 적용 기준 중위소득 125% 이하 및 건강보험료 본인부담금 판정기준표

가구원수	기준중위소득	직장가입자	지역가입자	혼합
1인	2,597,365	90,778	884	31,168,380
2인	4,320,194	150,991	1,471	51,842,325
3인	5,543,520	193,746	1,887	66,522,240
4인	6,751,205	235,955	2,299	81,014,460

2) LH·지방도시공사 긴급주거지원

- ✓ 긴급하게 퇴거 위기에 처한 피해자를 대상으로 LH 및 지방도시공사 임대주택 제공

- ✓ 지원대상: 전세피해자 중 주거이전사유가 확인되는 자
 - 전세피해자(택1): ① 임대차계약 종료 후 1개월 경과, 임차권등기설정 완료 ② 경·공매 낙찰되어 전세금의 30% 이상 손해 발생 ③ 허위 또는 비정상 계약으로 전세금의 30% 이상 손해 발생
 - 주거이전사유(택1): ① 경·공매 낙찰 퇴거 ② 인도명령 등 법원 퇴거명령으로 인한 퇴거 예정 ③ 직장·질병 상 주거이전 사유 발생 (타 시·군·구로 직선거리 40km 이상)
- ✓ 지원기간: 최대 2년 이내
- ✓ 지원금액: 월 임대료 시세의 30% 수준(70% 지원)
- ✓ 신청자격 요건을 충족하는 자에 한하여 거주 지역, 세대 구성원 수, 기존거주지 전용면적 등을 고려하여 지자체에 최종 심사 후 배정

3) 금융지원

① 신규주택 무이자대출

- ✓ 일정 소득 기준을 충족하는 무주택 전세사기 피해자에 대하여 신규 거주지에 대한 무이자 전세자금 대출 지원
- ✓ 지원대상
 - 전세피해자 요건(하나 이상 해당): ① 임대차계약 종료 후 1개월 경과되고 임차권등기설정 완료 ② 경·공매 낙찰되어 전세금의 30% 이상 손해 발생 ③ 허위 또는 비정상 계약으로 전세금의 30% 이상 손해 발생 ④ 전세사기특별법 지원대상 결정자
 - 소득조건: 연 소득 3,000만원 이하. 사회배려계층(기초생활수급권자, 한부모가정, 차상위계층)은 소득 요건 미심사
 - 지원주택 임차보증금: 1.25억원 이하
- ✓ 지원내용
 - 지원기간: 최장 25개월
 - 대출한도: 1억원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액
 - 대출금리: 무이자

② 신규주택 저리대출

- ✓ 전세사기 피해자에 대하여 신규 거주지에 대한 저리의 전세자금 대출 지원
- ✓ 지원대상
 - 전세피해자 요건: ①과 동일
 - 소득요건: 부부합산 연 소득 1.3억원 이하 / 자산요건: 부부합산 자산가액 5.06억원 이하
 - 피해주택 임차보증금: 5억원 이하
 - 지원주택 면적: 85m² 이하 / 지원주택 임차보증금: 3억원 이하
- ✓ 지원내용
 - 지원기간: 2년 단위 최장 10년
 - 대출금리: 1.2 ~ 2.7%
 - 대출한도: 2억 4천만원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액

③ 기존주택 저리 대환대출

- ✓ 기존 피해 주택에서 계속 살아야 하는 전세사기 피해자의 이자 부담 경감
- ✓ 지원대상
 - 전세피해자 요건: 임대차계약 종료 후 1개월 경과되고 임차권등기 설정 완료 + (하나 이상 해당) ① 전입신고일에 근저당권 설정되어 우선변제권 침해 ② 임대인 사망 후 상속인 미확정 ③ 임대인 또는 공인중개사 형사고소 ④ 임차물건 경·공매 개시 / 전세사기특별법 지원대상 결정자(임대차계약 종료 후 1개월 경과되고 임차권 등기 설정 완료)
 - 소득요건: 부부합산 연 소득 1.3억원 이하 / 자산요건: 부부합산 자산가액 5.06억원 이하
 - 피해주택 임차보증금: 5억원 이하
 - 지원주택 면적: 85m² 이하 / 지원주택 임차보증금: 5억원 이하
 - 기존대출 보증기관: HF 한국주택금융공사, SGI 서울보증보험

✓ 지원내용

- 지원기간: 6개월 (보증기관 기준에 따라 연장 가능)
- 대출금리: 1.2 ~ 2.7%
- 대출한도: 4억원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액

(※ 실제 대출가능 여부 및 한도는 금융기관의 심사 결과에 따라 변동 또는 제한될 수 있음)

4) 심리상담 지원

- ✓ 전세피해자(피해주택 동거인 포함) 중 심리치료지원이 필요한 자에 대하여 ① 한국심리학회 전문심리사가 소속된 상담센터를 연결하여 전문가 상담 3회 지원(대면 또는 비대면) ② 정신건강의학과 진료비·약제비 최대 2년 지원(30만원까지 전액, 초과시 50% 지원)

IV <전세사기피해자지원 및 주거안정에 관한 특별법>에 의한 지원

- 전세사기로 피해를 입은 임차인에게 경·공매 절차 및 조세 징수 등에 관한 특례를 부여함으로써 전세사기피해자를 지원하고 주거안정을 도모함을 목적으로 하는 <전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법>이 2023. 6. 1. 제정되어 2023. 7. 2. 시행됨.
- 국토교통부 “전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 리플릿”(2023. 5. 30.) 및 “전세사기피해자등 지원안내(2023. 11. 20.)” 참고
- ‘전세사기피해자’의 요건
 - ① 주택의 인도와 주민등록(전입신고)를 마치고 확정일자를 갖춘 경우(임차권 등기를 마친 경우도 포함)
 - ② 임대차보증금 3억원 이하 (시도별 여건 및 피해자의 여건을 고려하여 2억원의 상한범위 내에서 조정 가능)

- ③ 다수의 임차인에게 임대차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상되는 경우 (임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시, 임차인의 집행권원 확보 등)
 - ④ 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할만한 상당한 이유가 있는 경우 (임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택 소유권 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득·임대 등)
- ※ 적용제외 대상: ① 임차인이 임차보증금 반환 보증·보험 가입 또는 임대인이 임차보증금 반환을 위한 보증에 가입한 경우 ② 임차인의 보증금 전액이 최우선변제가 가능한 소액임대차보증금(주택임대차보호법 제8조 제1항)보다 같거나 적은 경우 ③ 임차인이 대항력 또는 우선변제권 행사를 통하여 보증금 전액을 자력으로 회수 가능한 경우
- ※ ①~④요건을 모두 충족한 경우 특별법상 모든 지원 가능 / ①,③,④ 요건을 충족한 임차인이 주택을 점유하고 계약이 유효한 경우 특별법상 조세채권안분 지원 가능 / ②,④ 요건을 충족한 임차인이 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자를 받은 경우(이중계약, 적법한 권한이 없는 임대인과 의 계약, 신탁사기 등) 특별법상 일반 금융지원 및 긴급복지지원 가능

○ 전세사기피해자 결정 신청

- ✓ 피해 임차인이 아래 서류를 첨부하여 임차인 주민등록상 거주(피해주택) 소재지 관할 시·도에 신청하면, 국토교통부장관은 전세사기피해지원위원회의 심의·의결에 따라 전세사기피해자등 결정을 하게 됨.

(제출서류 목록)

- ① 결정 신청서
 - * 작성서식은 시도 또는 국토부 홈페이지, '안심전세앱'에서 다운받거나 접수처에서 제공
- ② 임대차계약서 사본 1부
- ③ 주민등록표 초본 1부(신청서 상 행정정보공동이용에 미동의한 신청인만 해당)
- ④ 개인정보 수집 및 이용 동의서(접수처에서 서식 제공됨)
- ⑤ 임대인의 파산선고 결정문 또는 회생개시 결정문 사본 1부
- ⑥ 경매·공매개시 관련 서류 사본(경매통지서 또는 최고서, 공매통지서 등)
 - * 다만, 경매통지서 또는 최고서, 공매통지서를 분실한 경우에는 등기사항전부증명서로 대신 가능
- ⑦ 집행권원(판결정본, 지급명령, 공정증서 등)
- ⑧ 임차권등기 서류(등기사항전부증명서, 임차권등기명령 결정문 등)

○ 지원 내용

1) 경·공매 절차 지원

- ① 경·공매 유예 및 정지: 전세피해주택의 경·공매 사건을 유예·정지하여 경·공매 절차 종료로 인한 주택명도 방지
- ② 경·공매 지원 서비스: HUG에서 법무사 등과 연계하여 경·공매 절차를 대행하고 수수료 70% 지원
- ③ 경·공매 우선매수권 부여: 전세피해주택에 대하여 전세사기피해자에게 우선매수할 수 있는 권한 부여
- ④ 기존 임차주택 공공임대전환: 전세사기피해자가 우선매수권을 LH 등 공공주택사업자에게 양도하는 경우 공공주택사업자가 낙찰받은 후 공공임대로 공급
- ⑤ 조세채권 안분적용 신청: 임대인의 전체 세금체납액을 개별 주택별로 안분하고, 주택 경매 시 조세당국은 해당 주택의 세금 체납액만 분리환수, 피해자의 원활한 경·공매 지원

2) 신용회복 지원

- ✓ 전세사기 피해자의 신용 불이익 방지를 위해 기존 전세대출 미상환금을 최장 20년 간 분할 상환 가능하고, 그 기간 동안에는 신용정보 등록을 유예

3) 금융 지원

- ① 최우선변제금 무이자 전세대출: 선순위 근저당이 있거나, 갱신 계약으로 인해 최우선변제금을 지급받을 수 없는 피해자들을 대상으로 경·공매 완료 시점의 최우선변제금 수준을 최장 10년 간 무이자로 대출
- ② 구입·전세자금 대출: 전세사기 피해자가 거주주택을 경락받거나 신규주택을 구입하는 경우 주택구입자금 대출. 새로운 전셋집으로 이주하거나 기존 시중은행 전세자금대출을 대환하는 경우에도 저리의 전세대출 지원

4) 긴급 복지 지원

- ✓ 전세사기피해자도 '위기상황'으로 인정하여 긴급 생계비·의료비·주거비·교육비 등 지원

〈 긴급복지지원(4인 가구 기준, '23년)〉

	생계지원	의료지원	주거지원	교육지원
원/월	162만원 (최대 6개월)	1회 300만원 이내	월 66만원 (최대 12개월)	고등 21만원(분기별) (최대 4분기)

V 참고자료

- ✓ 주택도시보증공사 안심전세포털 <https://www.khug.or.kr/jeonse/index.jsp>
- ✓ 서울시 전월세종합지원센터, “소송등 법적절차 안내문”
<https://housing.seoul.go.kr/site/main/board/notice/9948#non>
- ✓ 법률신문, “[건설·부동산]이른바 전세 사기에 관한 판례 동향”, 2023. 7. 18.
- ✓ 국토교통부 “전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 리플릿” (2023. 5. 30.)
- ✓ “전세사기피해자등 지원안내(2023. 11. 20.)”