

전세사기피해자법 개정의 의미와 지방정부의 역할

2024. 10. 30.
한국도시연구소 최은영





2024년 5월 14일 피해자들의 행진

❖ 피해자 인정요건 완화 및 명확화(제2조와 제3조)

- 2호 요건인 보증금을 최대 5억 원에서 7억 원으로 상향
- 입주 전 이중계약 사기 임차인도 피해자로 인정
- 3호 요건인 '다수 피해'의 기준을 피해자 2인 이상으로 명확화

❖ 지자체의 피해주택 안전점검, 관리감독, 공공위탁관리 등 시설관리 근거조항 마련(제28조의 2)

❖ 피해 실태조사 명문화(제4조의2)

❖ LH의 피해주택 매입 및 주거안정 방안(제25조)

- 신탁사기 건물, 불법건축물, 선순위 임차인 피해주택 등 LH공사의 매입대상 확대
- 피해자가 우선매수권을 LH공사에 양도하면 경매 과정에서 LH공사가 피해주택 낙찰
- 낙찰 시 발생한 경매차액(감정가-낙찰가)을 피해자 지원에 활용
- 10년 무상거주 재원으로 활용
- 피해자 퇴거 시 경매차액 지급

❖ 퇴거 시 받는 보증금에 대해서는 압류금지 등 보호 장치 마련(제25조의 8)

❖ 법률이 작동할 것인지에 대한 의구심

- 기존 전세사기 특별법은 전세사기 피해 가구 구제에 있어 실효성이 낮았음
- 법률의 한계도 있지만 중앙정부와 지방정부의 소극 행정이 피해 구제에 핵심적인 장애요인이었음
- 전세사기특별법이 제정 된지 1년이 경과했지만 피해주택의 매입 실적은 26호에 불과함

❖ 사각지대에 대한 우려

- 다가구주택: 특별법 상 피해자 전원이 LH공사에 우선매수권을 양도해야만 매입 가능. 이해관계가 다르거나, 연락이 어려운 피해자 존재하는 경우 매입 불가
- 공동담보: 공동담보로 묶인 모든 세대의 경매가 끝나기 전에는 소유권 이전 및 경매차익 보전이 어려움
- 신탁사기

이한준 LH 사장 "인천 등 전국 전세사기 주택 매입, 커버 가능"

인천부터 전세사기 피해주택 매입
택지매각 15조원 이익내 부채비율 ↓
'LH 안단테' 포함 정밀안전진단 확대

이한준 한국토지주택공사(LH) 사장이 올해 예정된 LH의 매입임대사업 예산으로 인천 미추홀구를 비롯해 전국 전세사기 피해 대상 주택을 매입할 수 있을 것으로 봤다. 다만 '배임' 문제 등을 고려해 매입 가격 산정과 이후 보수작업 등 행정절차는 정비하기로 했다.

비즈왓치, 2023년 5월 21일자

□ 가결 현황

- (가결건수) 전세사기피해자 신청 지자체 접수건 34,787건 중 국토부로 이관된 33,032건에 대하여 31,513건을 처리하여 23,730건 가결
 - '전세사기피해자'(특별법 2조4호가목, 요건 전부 충족): 19,507건(82.20%)
 - '전세사기피해자등'(특별법 2조4호나목, 요건 1·3·4호 충족): 5건(0.02%)
 - '전세사기피해자등'(특별법 2조4호다목, 요건 2·4호 충족): 4,218건(17.78%)
- 23,730건 중 내국인은 23,381건(98.5%)이며 외국인은 349건(1.5%)
- (지역) 주로 수도권 집중(59.7%), 그외 대전(12.6%)·부산(10.8%)도 다수

연번	지역	건수	연번	지역	건수
1	서울	6,315 (26.6%)	10	세종	319
2	경기	4,911 (20.7%)	11	전북	316
3	대전	2,982 (12.6%)	12	경남	299
4	인천	2,942 (12.4%)	13	강원	263
5	부산	2,556 (10.8%)	14	충남	258
6	전남	850	15	충북	221
7	대구	542	16	울산	152
8	경북	398	17	제주	78
9	광주	328			

A 법인이 소유한 오피스텔에서 발생한 이번 사건은 10년 장기 일반 민간임대주택으로 등록된 건물에서 임대차 계약이 신고되지 않고, 임대사업자의 의무가 제대로 이행되지 않은 것이 원인으로 지목되고 있다.

▲ 임대사업자의 공적 의무와 미비한 관리

임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 다양한 세제 혜택을 제공받는 대신, 임대차 계약을 체결할 때 임차인에게 임대보증금 및 권리관계에 대한 설명 의무를 지고, 표준임대차계약서를 작성해야 한다.

그러나 이번 사건에서 임대사업자는 표준임대차계약서 대신 일반임대차계약서를 사용하였고, 임차인들에게 설명 의무를 충분히 다했는지 불명확한 상황이다.

더욱이 A 법인은 2021년 4월 19일 임대 의무기간이 시작된 이후 약 3년 동안 단 한 건의 임대차 계약도 지자체에 신고하지 않았다. 이는 임대차 계약 신고를 의무화한 법령을 위반한 것으로,

청주시는 전세사기 피해가 보도된 후에야 상황을 파악하고 과태료 부과 절차를 진행 중이다.

dailym 대전일보

잇단 '전세 사기'... 충북서도 160명 월세 세입자 보증금 못 돌려 받아

석지연 기자 · 2023. 4. 28. 20:56

🔍 🔊 📄 📌 📧

- 피해금액 1인당 500만원... 경찰 "조만간 본격적인 조사 예정"



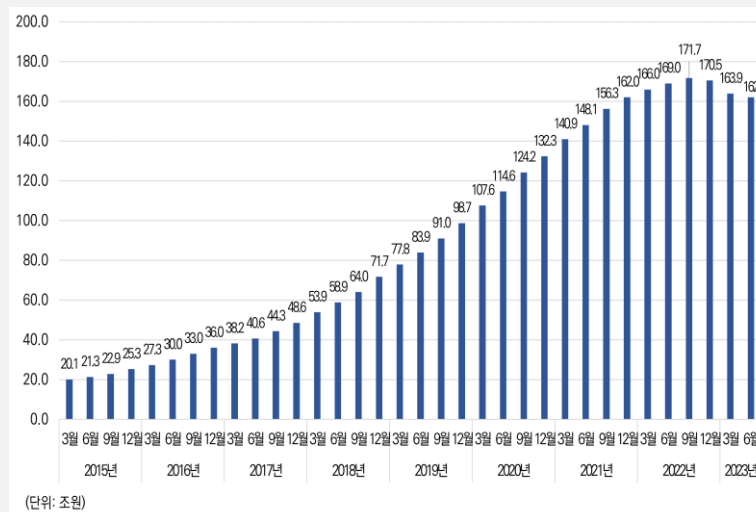
다수의 입주자들에게 점유자 명도(인도) 요청서가 발송된 충북 청주시 오창읍의 한 '생활 숙박시설'. (사진=독자 제공)

충북에서도 160명의 오피스텔 월세 세입자들이 보증금을 돌려받지 못할 수 있는 상황이 발생해 경찰이 수사에 나섰다.

❖ 강통전세라는 부메랑으로 돌아온 ‘빚내서 집 사라’와 ‘빚 내서 세 살라’

가계부채 급증

- ❖ 전세자금대출은 박근혜 정부 때인 2013년 ‘주택임대차보호법’ 개정으로 법적 기반이 마련된 이후 규모가 크게 증가했고 2019년 이후 100조원을 초과함
 - 2013년 8월 13일 ‘주택임대차보호법’ 개정으로 임차인이 전입신고를 하고 확정일자를 받은 경우 금융기관이 우선변제권을 승계할 수 있게 되어 전세자금대출 확대를 위한 기반이 마련되었고, 박근혜 정부는 이를 ‘목돈 안드는 전세’ 정책으로 명명함
 - 박근혜 정부는 주택도시보증기금(도시주택기금)을 활용한 전세자금대출(버팀목대출) 정책을 청년·신혼부부를 중심으로 강화했는데, 문재인 정부도 청년·신혼부부에 대한 대출 지원을 지속적으로 확대함
 - 전세자금대출 잔액은 2015년 1분기 20조 원에서 2022년 2분기 172조 원으로 증가함



전세자금대출 잔액 변화(2015~2023년 상반기)

❖ 피해가구 실태조사 개요

실태조사조차 하지 않고 있는 정부와 지자체 대신 시민사회에서 피해 가구 실태조사 수행



❖ 설문조사

- 온라인조사, 전화조사, 대면면접조사를 병행하여 2023년 8월 24일~9월 17일(총 28일간)에 수행했고 총 1,579가구를 대상으로 완료함

❖ 등기부등본 연계

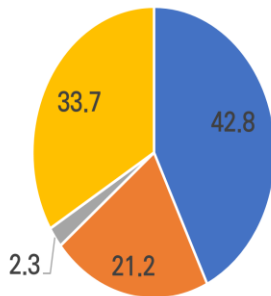
- 설문조사를 통해 정확하게 파악하기 어려운 날짜, 선순위 권리관계 등에 대한 정보는 등기부등본을 통해 파악함
- 총 1,490가구(조사완료 가구수 대비 94.4%)연계

❖ 피해가구 실태조사 결과

피해 실태

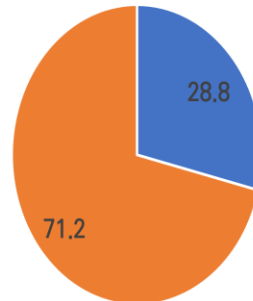
- ❖ 특별법에 의한 피해자등으로 결정된 가구 42.8%, 결정 신청 후 결과를 기다리는 중인 가구 21.2%, 피해자등으로 결정되지 않은 가구 2.3%, 신청하지 않은 가구 33.7%임
- ❖ 최우선변제 대상인 가구는 28.8%, 최우선변제 대상이 아닌 가구는 71.2%임
- ❖ 후순위이면서 최우선변제 대상이 아닌 임차 가구는 48.6%, 후순위이면서 최우선변제 대상인 임차 가구는 20.0%, 선순위 임차 가구는 31.4%임. 앞에서 살펴본 국토교통부 보도자료에서는 선순위 임차 가구 비율이 42.7%로 본 조사 결과에 비해 11.3%p 높음

피해자등 결정 여부



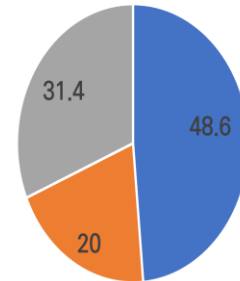
■ 피해자등으로 결정됨 ■ 결정 여부 대기 중 ■ 결정되지 않음 ■ 신청하지 않음

최우선변제 대상 여부



■ 최우선변제 대상 ■ 최우선변제 대상 제외

후순위 임차 가구 여부



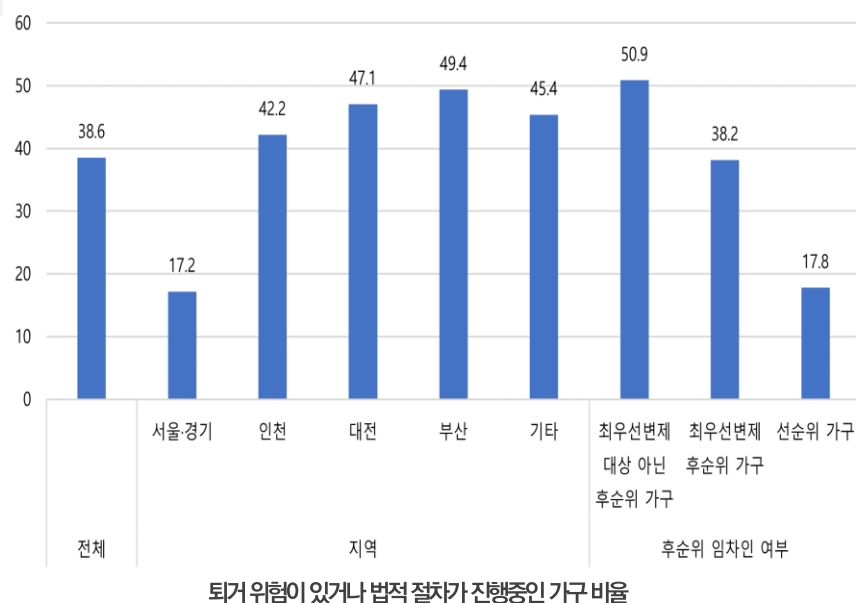
■ 최우선변제 대상 아닌 후순위 ■ 최우선변제 후순위 ■ 선순위

☞ 지자체의 지원 대상에는 특별법의 사각지대가 포함되어야 함

❖ 피해가구 실태조사 결과

현재 거주 상태

- ❖ 피해가 발생한 주택에 계속 거주하고 있는 비율은 88.8%임. 이 중 퇴거 위험이 있거나 법적 절차가 진행중인 가구는 38.6%임
 - 권리관계에 따라 퇴거 위험이 있거나 법적 절차가 진행중인 가구 비율이 큰 차이를 보이는데, 최우선변제 대상이 아닌 후순위 가구는 50.9%, 최우선변제 대상 후순위 가구 38.2%, 선순위 가구는 17.8%임
 - 선순위 가구는 임차권등기명령을 하면 경매 종료 후에도 제3자에 대한 대항력이 유지되기 때문에 보증금을 돌려받지 못한 상태에서 퇴거당할 위험이 법률적으로는 없음. 하지만 선순위 가구의 17.8%는 퇴거 위험이 있다고 응답해 막연한 불안감을 느끼고 있음
 - 이는 피해자들이 자신의 상황을 정확하고, 객관적으로 알지 못해 실제보다 상황을 더 비관적으로 인식하는 사례가 있다는 것을 의미함



❖ 피해가구 실태조사 결과

주택유형

- ❖ 피해가 발생한 주택 유형은 오피스텔(32.7%), 연립·다세대(29.3%), 단독·다가구(19.7%), 아파트(13.9%) 순이며 지역별 편차가 큼
 - 인천은 오피스텔(37.1%), 아파트(36.5%), 연립·다세대(22.4%) 등 공동주택 비율이 높음

구분		가구수	단독·다가구	아파트	연립·다세대	오피스텔	기타
전체		1,578	19.7	13.9	29.3	32.7	4.4
지역	서울·경기	384	14.8	2.3	50.3	22.7	9.9
	인천	447	1.1	36.5	22.4	37.1	2.9
	대전	246	80.1	1.6	9.8	3.7	4.9
	부산	354	5.1	3.1	32.8	58.2	0.8
	기타	146	23.3	22.6	19.9	32.2	2.1

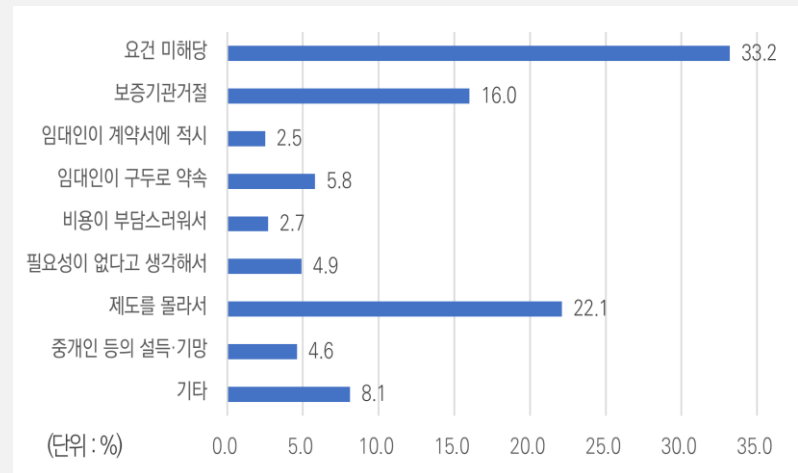
❖ 피해가구 실태조사 결과

보증금반환보증·보험 가입 여부 및 가입하지 않은 이유

- ❖ 보증금반환보증 또는 보험에 가입한 가구는 5.8%, 가입하지 않은 가구는 94.2%로 대부분 가입하지 않음. 등기부등본에 민간임대주택등기가 설정된 가구도 7.7%만 보증금반환보증·보험에 가입함
 - ‘민간임대주택법’ 제49조에 의하면 등록임대사업자는 보증에 가입해야 하고, 동법 제67조에 의해 미가입 시 과태료 부과 대상이 됨. 이번 조사 결과는 보증 미가입자에 대한 지자체의 관리가 허술하다는 것을 보여줌
- ❖ 보증금반환보증 또는 보험에 가입하지 않은 주된 이유는 ‘가입요건에 해당하지 않아서(33.2%)’, ‘제도를 몰라서(22.1%)’, ‘보증기관이 가입을 거절해서(16.0%)’ 순임

보증금반환보증·보험가입 여부 (단위: 가구, %)

구분		가구수	가입함	가입하지 않음
전체		1,576	5.8	94.2
지역	서울·경기	383	12.3	87.7
	인천	448	5.1	94.9
	대전	246	1.6	98.4
	부산	354	2.8	97.2
	기타	144	5.6	94.4
민간임대 등록 여부	등록	483	7.7	92.3
	미등록	976	4.5	95.5



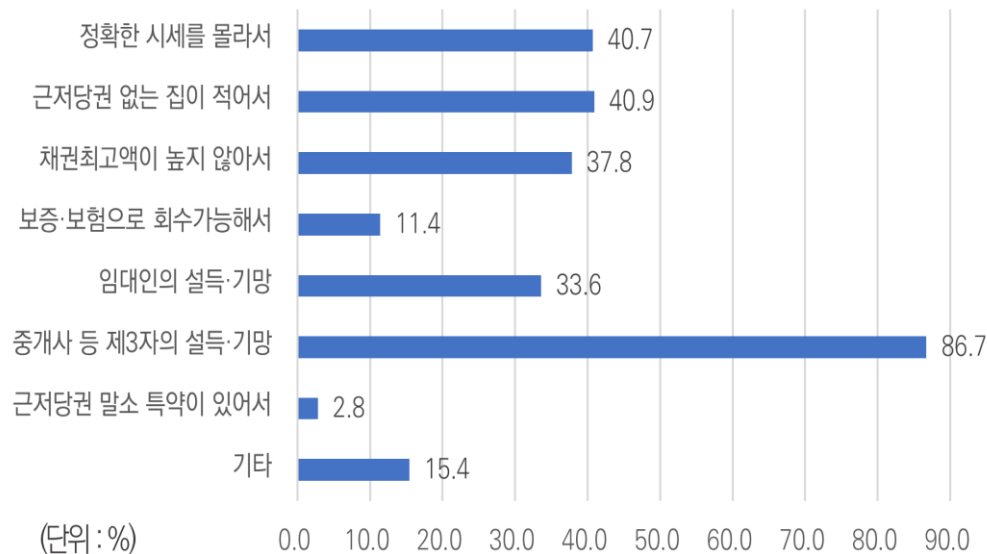
보증금반환보증·보험에 가입하지 않은 이유

📌 등록임대사업자에 대한 지자체의 관리 강화 필요: 임대차행정을 담당하는 공무원 확충이 전제되어야 함

❖ 피해가구 실태조사 결과

계약 당시 권리관계 등 확인 여부

- ❖ 계약 당시 선순위 근저당권이 있었던 가구 비율은 62.7%, 없었던 가구 비율은 26.4%임
- ❖ 서울·경기 외 지역 거주 가구, 저소득가구에서 선순위 근저당권이 있었던 비율이 상대적으로 높음
 - 인천(82.4%), 대전(82.1%), 부산(79.7%)에서 서울·경기(19.0%)에 비해 선순위 근저당권이 있었던 비율이 크게 높음
- ❖ 계약 당시 선순위 근저당권이 있었음에도 계약한 주된 이유는 '공인중개사 등 제3자의 설득·기망(86.7%)', '선순위 근저당권이 설정되지 않은 집을 찾을 수 없어서(40.9%)', '정확한 매매가와 전세가 시세를 알 수 없어서(40.7%)' 순임



선순위 근저당권이 있음에도 계약한 이유

❖ 피해가구 실태조사 결과

보증금 회수 전망

- ❖ 피해 보증금의 회수 전망에 대한 응답은 '전액 회수할 수 없을 것이다(52.8%)', '일부만 회수할 수 있을 것이다(35.3%)', '시간이 걸리더라도 전액 회수할 수 있을 것이다(11.9%)' 순임
 - 최우선변제 대상 가구는 '일부만 회수할 수 있을 것이다(51.2%)', 최우선변제 대상이 아닌 가구는 '전액 회수할 수 없을 것이다(58.6%)' 비율이 상대적으로 높음
 - 최우선변제 대상임에도 불구하고, '전액 회수할 수 없을 것이다(37.3%)'라고 응답한 비율이 높는데, 이는 제한된 자료를 활용할 수밖에 없는 한계 때문인 동시에 피해자가 상황을 정확하게 파악하고 있지 못하기 때문이라고 판단됨

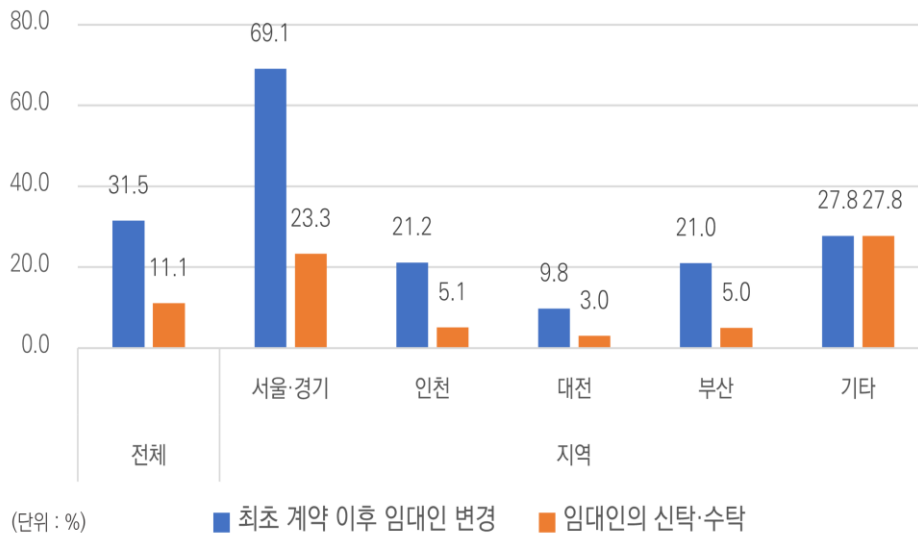
(단위: 가구, %)

구분		가구수	시간이 걸리더라도 전액 회수할 것	일부만 회수할 수 있을 것	전액 회수할 수 없을 것
전체		1,560	11.9	35.3	52.8
지역	서울·경기	376	16.5	43.9	39.6
	인천	445	10.1	42.2	47.6
	대전	244	8.2	25.8	66.0
	부산	350	12.6	27.1	60.3
	기타	144	9.7	27.8	62.5
최우선변제 대상 여부	대상	426	11.5	51.2	37.3
	대상 아님	1,049	12.1	29.3	58.6

❖ 피해가구 실태조사 결과

피해가 발생한 집의 소유권 관련 내용

- ❖ 임대인이 변경된 가구 비율은 서울·경기(69.1%)가 상대적으로 높고, 최초 계약 당시 임대인의 신탁·수탁 비율은 기타 지역(27.8%)과 서울·경기(23.3%)가 상대적으로 높음
- ❖ 피해가 발생한 집이 민간임대주택으로 등록된 가구 비율은 33.0%, 등록되지 않은 가구 비율은 67.0%임
 - 민간임대주택으로 등록된 가구 비율은 부산(58.6%)과 인천(45.5%)이 상대적으로 높음
 - 등록 비율은 아파트(48.2%)에서 상대적으로 높고, 단독·다가구(6.2%)에서 낮음



최초 임대차계약 이후 임대인 변경 및 신탁·수탁 여부(지역별)

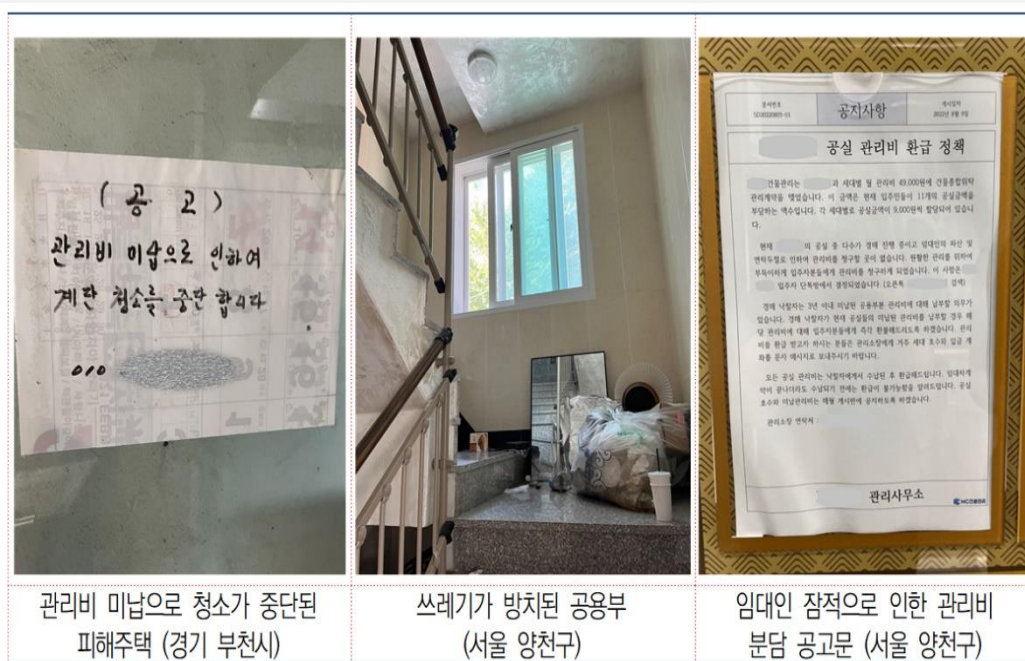


피해가 발생한 집의 민간임대주택 등록 여부(지역별)

❖ 피해가구 피해 실태

임대인의 잠적과 관리 미비

- ❖ 민법 제623조(임대인의 의무)에 의하면 임대인은 목적물(건물)의 사용 및 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무가 있음. 판례에 따르면 쉽게 고칠 수 있는 것은 임차인이 수리하더라도, 대규모 수선 등 큰 비용이 발생하는 것은 임대인이 유지·관리할 의무를 짐
- ❖ 특히 **소방안전, 전기안전, 승강기안전, 기계식주차시설** 관리나 건물의 파손·누수 등으로 인한 피해에 임대인은 관리책임이 있음. 여러 피해자가 관리 미흡으로 인한 불편을 호소하였으며, 현장조사 과정에서도 관리 미비 상황이 예상되는 주택이 다수 발견됨
- ❖ 일부 건물에서는 과거 임대인이 관리업체와 계약을 맺어 건물 상태를 관리하였는데, 임대인 잠적으로 업체가 관리를 중단하거나, 임차인들이 모든 유지관리비를 부담하는 상황에 처하기도 함



관리비 미납으로 청소가 중단된
피해주택 (경기 부천시)

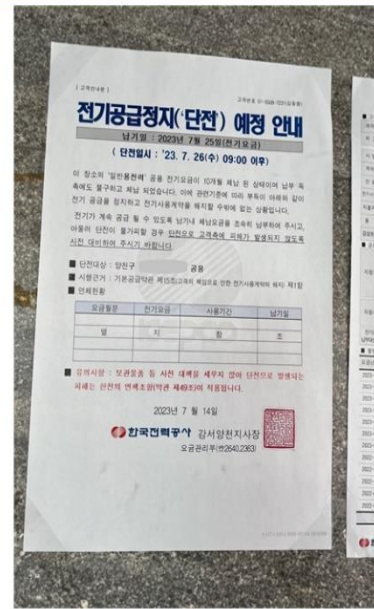
쓰레기가 방치된 공용부
(서울 양천구)

임대인 잠적으로 인한 관리비
분담 공고문 (서울 양천구)

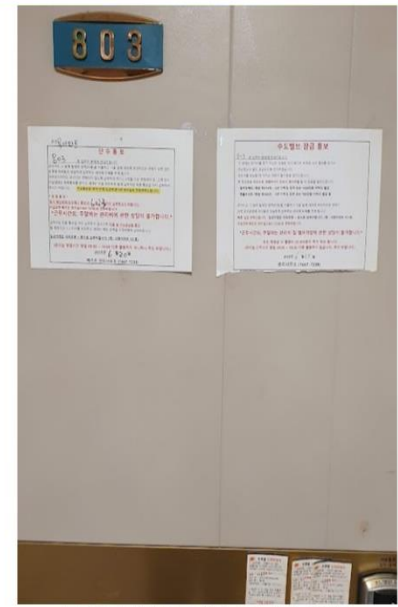
❖ 피해가구 피해 실태

관리 미비로 인한 단전·단수와 안전 위험

- ❖ 민법 제623조(임대인의 의무)에 의하면 임대인은 목적물(건물)의 사용 및 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무가 있음. 판례에 따르면 쉽게 고칠 수 있는 것은 임차인이 수리하더라도, 대규모 수선 등 큰 비용이 발생하는 것은 임대인이 유지·관리할 의무를 짐
- ❖ 특히 **소방안전, 전기안전, 승강기안전, 기계식주차시설** 관리나 건물의 파손·누수 등으로 인한 피해에 임대인은 관리책임이 있음. 여러 피해자가 관리 미흡으로 인한 불편을 호소하였으며, 현장조사 과정에서 관리 미비 상황이 예상되는 주택이 다수 발견됨
- ❖ 일부 건물에서는 과거 임대인이 관리업체와 계약을 맺어 건물 상태를 관리하였는데, 임대인 잠적으로 업체가 관리를 중단하거나, 임차인들이 모든 유지관리비를 부담하는 상황에 처하기도 함



전기요금 체납으로 인한 공용부 단전 안내문
(서울 양천구)



수도요금 체납으로 인한 단수통보 안내문
(인천 미추홀구)

❖ 피해가구 피해 실태

관리 미비로 인한 단전·단수와 안전 위험

- ❖ 2023년 7월 11일 폭우로 부산 지역 일대에 침수 피해가 발생함
- ❖ 부산 수영구의 한 오피스텔에서는 전세사기 피해에 더해 폭우로 인한 침수와 화재 피해가 발생하였으나, 임대인 연락 두절 및 경매 진행으로 재난 및 안전관리가 제대로 이루어지지 않음
 - 지하에 전력·수도 설비 등 기계들이 있음에도 불구하고 임대인은 방수작업, 소방방화문 설치 등 공사를 하지 않음
 - 임대인 잠적, 경매 개시 등 전세사기 피해가 시작되는 가운데, '비가 많이 오면 너무 위험할 것 같다'라는 의견이 있어 피해자들이 돈을 모아 2023년 4월 지하실에 소방방화문을 설치함



누수로 곰팡이 핀 발코니



폭우로 침수된 지하실



위험에 노출된 지하실 전기설비

❖ 전세사기 주택의 심각한 품질 문제

- 민간임대주택의 품질 문제는 매입임대주택과 비교할 수 없을 정도로 매우 심각함

연합뉴스



홈 > 비주얼뉴스 > 영상

전세사기 '하남빌라왕' 모자 송치...리베이트 준 건축주도

2024-06-19 20:54

가 ↑ ㉸

n 내일신문

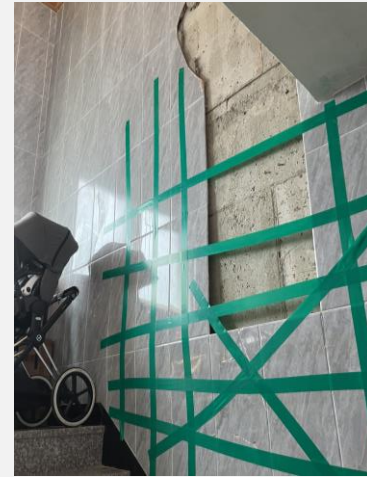
"강통전세 사기 주범은 건축주"

2023-07-17 11:19

법원, 검찰 불기소한 건축주 범죄 직권인정
"전세금 최종 이익 대부분 건축주 귀속"

불량주택

- ❖ 전세사기 피해 건물은 외관은 멀쩡하지만 부실시공으로 인한 불량주택이 많음
- ❖ 피해주택 중에서는 2020년대 이후에 지어진 신축건물이 많은데, 이들 건물은 겉으로 보기에는 문제가 없어도, 자세히 보면 하자가 관찰되는 경우가 많음
- ❖ 대구의 한 신축 피해주택에서는 주택 외부의 타일이 파손되었으나, 임대인 등 관리 주체가 부재하여 수선되지 않고 있음



대전



전세사기피해주택 외관 (대구)



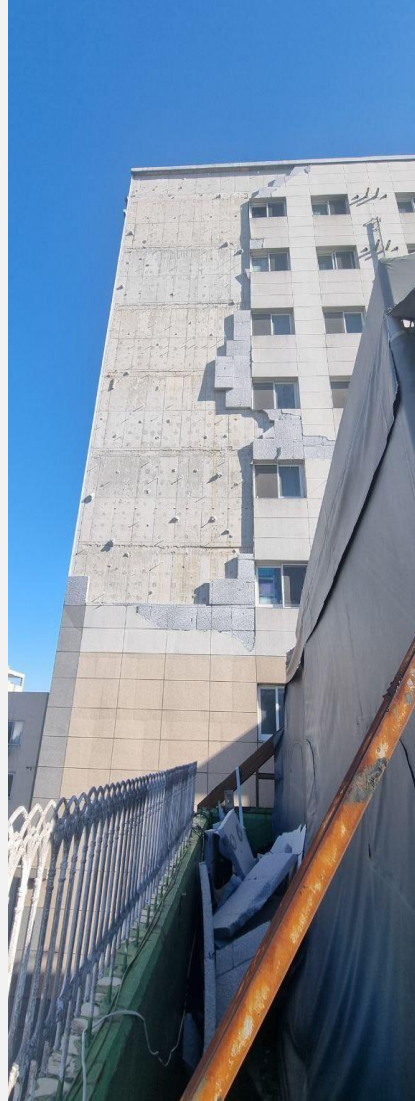
파손된 주택 외부 타일 (대구)

피해주택은 관리가 안 되고 주택에 문제가 있는 경우가 많기에 다른 곳으로 이사를 지원해주는 정책이 필요합니다.
인천, 40대 여성, 4인 가구, 서○○

❖ 전세사기 주택의 심각한 품질 문제(인천 미추홀구)



❖ 전세사기 주택의 심각한 품질 문제(인천 미추홀구)



조사명

「수원시 전세사기·강통전세 피해 가구 실태조사」

조사목적

수원시 주거복지정책 수립과 지원대책 마련을 위한 기초 자료로 활용

조사대상

전세사기·강통전세 피해를 입은 가구 (유효표본수: 374가구)

조사기간

2024년 4월 22일 ~ 5월 31일 (조사기준일: 2024년 4월 22일)

조사방법

온라인조사, 전화조사 병행

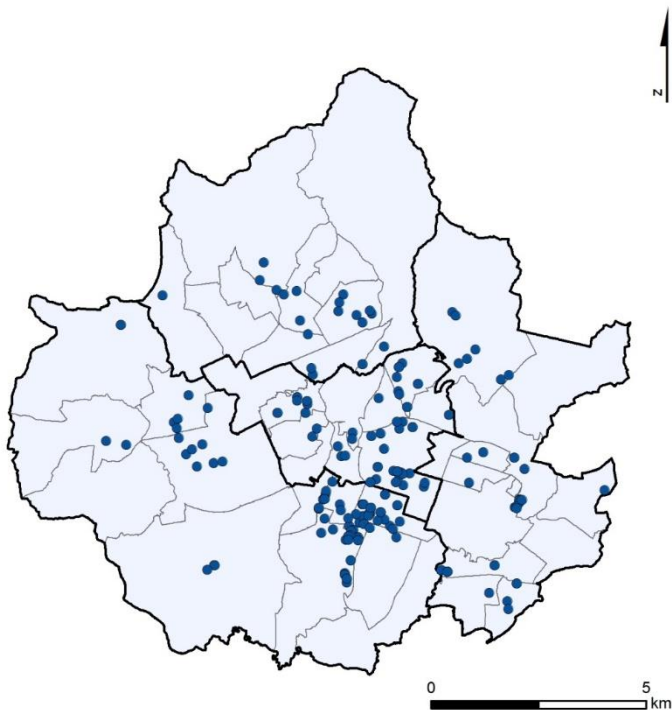
조사문항

임대차 정보와 전세사기피해자법 관련 실태, 선순위 권리관계와 피해, 지원 대책 이용 실태 및 의견, 가구 현황 등 총 **39개 문항**

- 경기·수원 **피해자대책위원회**에 조사 협조 및 참여 독려 요청
- 총 **386가구** 참여 → 유효표본수 **374가구** 확보
- 유효응답을 제출한 조사 참여자에는 답례품(커피 쿠폰) 지급
- 조사 완료 가구가 거주한 **주택의 등기부등본을 발급**받고 결과를 분석

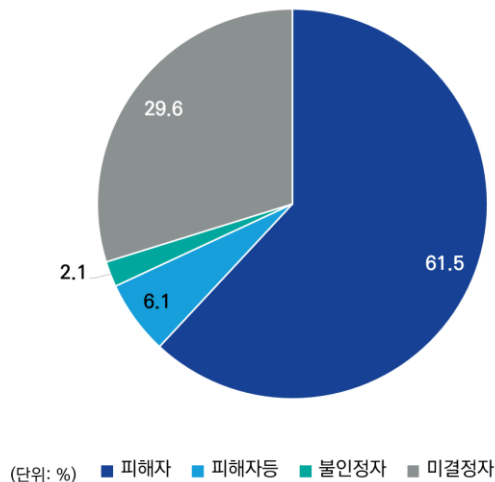
실태조사 개요

- ❖ 2024년 4월 22일~5월 31일간 374가구에 대해 설문조사를 완료했고, 행정자료가 존재하는 **358가구**에 대해서는 **등기부등본**을 발급받아 연계하여 분석함
- ❖ ‘전세사기피해자법’ 제2조에 의한 ‘**피해자**’로 결정된 가구는 61.5%, 결과를 받지 못했거나 신청하지 않은 가구는 29.6%, 피해자가 아닌 ‘**피해자등**’으로 결정된 가구는 6.1%, **불인정자**는 2.1%임
- ❖ 평균 보증금은 **1억 5,271만 원**인 가운데, 1.5~2억 원 미만(40.1%), 1~1.5억 원 미만(30.5%), 2억 원 이상(17.1%), 1억 원 미만(12.3%) 순임

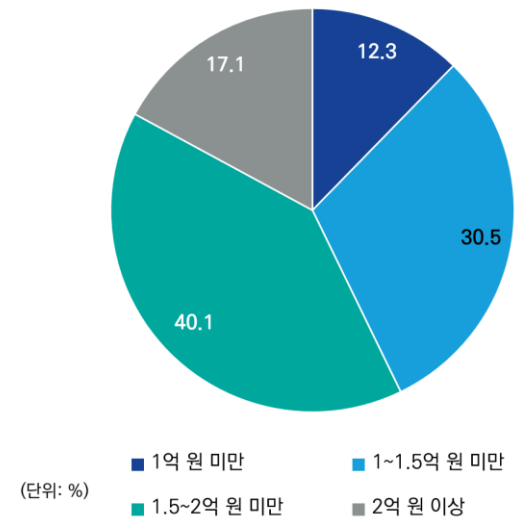


〈피해주택 분포〉

피해자 법적 지위



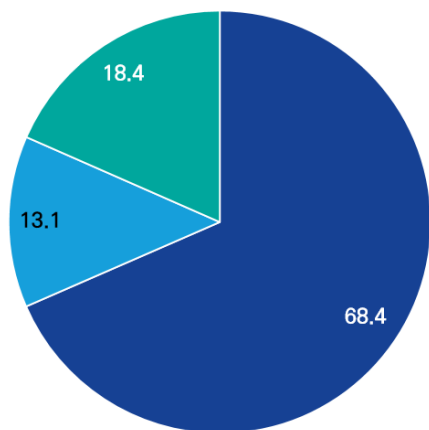
보증금



피해 실태 요약

- ❖ 보증금에 앞서는 선순위근저당권이 있는 **후순위임차인** 비율이 **81.6%**로 크게 높는데, 이 중 소액임차인 기준을 충족하여 최우선변제금을 받을 수 있는 가구는 **13.1%**로 많지 않음
 - 현행 '주택임대차보호법 시행령'에 의한 수원시의 소액임차인 기준은 1억 4,500만 원 이하임
 - **전국** 전세사기·강통전세 피해 가구 실태조사에서 소액임차인 기준을 초과하는 후순위임차인은 48.6%, 소액임차인 기준을 충족하는 후순위임차인은 20.0%, 선순위임차인은 31.4%임(한국도시연구소 외, 2023). 이와 비교해 수원시 전세사기·강통전세 피해 가구는 소액임차인 기준을 초과하는 **후순위임차인 비율이 크게 높음**
- ❖ 소액임차인 기준을 초과하는 후순위임차인 비율은 팔달구(75.2%), 연립·다세대(75.6%), 가구주 연령 40세 이상(80.0%), 보증금 1.5억 원 이상에서 상대적으로 높음

후순위임차인 여부



(단위: %)

〈후순위임차인 해당 여부〉

(단위: 가구, %)

구분		가구수	후순위임차인		선순위임차인
			최우선변제 대상아님	최우선변제 대상	
전체		374	68.4	13.1	18.4
지역	권선구	204	67.2	14.2	18.6
	팔달구	129	72.1	14.7	13.2
	장안구·영통구	41	63.4	2.4	34.1
주택유형	연립·다세대	270	72.6	10.0	17.4
	오피스텔	50	48.0	30.0	22.0
	기타	54	66.7	13.0	20.4

전세자금대출 관련 어려움

- ❖ 전세자금대출을 받은 가구 비율이 **85.8%**로 대부분을 차지함
- ❖ 전세자금대출을 받은 가구의 **평균 대출금액은 1억 426만 원**, 2024년 4월 기준 **평균 금리는 3.3%**임
- ❖ 전세대출을 받은 가구가 현재 대출과 관련하여 겪고 있는 주된 어려움은 ‘**고금리로 인한 부담(52.9%)**’, ‘**대출 연장 거절(20.1%)**’, ‘**원리금 연체로 인한 신용불량(20.1%)**’임
 - 연립·다세대에서 ‘고금리로 인한 부담(53.6%)’, 오피스텔에서 ‘대출연장 거절(31.1%)’ 비율이 상대적으로 높음
 - 가구소득이 낮을수록 ‘원리금 연체로 인한 신용불량’ 비율이 높고, 가구소득이 높을수록 ‘고금리로 인한 부담’ 비율이 높음

〈대출과 관련된 어려움〉

(단위: 가구, %)

구분		가구수	대출연장 거절	대환대출 거절	고금리 부담	원리금 연체로 신용불량	기타	없음
전체		308	20.1	13.6	52.9	20.1	3.9	26.0
주택유형	연립·다세대	220	17.7	13.2	53.6	19.1	4.5	26.8
	오피스텔	45	31.1	20.0	53.3	20.0	4.4	17.8
	기타	43	20.9	9.3	48.8	25.6	-	30.2
가구소득	300만 원 미만	99	16.2	9.1	45.5	25.3	4.0	30.3
	300~400만 원 미만	94	23.4	11.7	47.9	19.1	2.1	28.7
	400만 원 이상	75	18.7	13.3	64.0	12.0	5.3	21.3

주: 1) 전세자금대출을 받은 가구만을 대상으로 조사함.

2) '기타' 응답은 사례수가 적어 표에서 제시하지 않음.

보증금반환 보증·보험 가입 여부

- ❖ 임차인(본인)이나 임대인이 **보증금반환 보증·보험에 가입한 비율은 7.0%에 불과함**
- ❖ 보증금반환 보증·보험에 가입하지 않은 주된 이유는 ‘**가입 요건에 해당하지 않아서(51.3%)**’, ‘**보증금반환 보증 제도를 몰라서(15.4%)**’임
 - 오피스텔은 ‘가입 요건에 해당하지 않아서(60.4%)’ 비율이 높음
 - 가구주 연령 **40세 이상**은 ‘보증금반환보증 제도를 몰라서(28.6%)’, 30세 미만은 ‘가입 요건에 해당하지 않아서(59.0%)’ 비율이 상대적으로 높음
 - 기타에는 ‘비용이 부담스러워서’, ‘임대인이 가입한다고 계약서에 써서’, ‘부동산에서 가입 불가라고 함’ 등이 포함됨

〈보증금반환보증·보험에 가입하지 않은 이유〉

(단위: 가구, %)

구분		가구수	가입요건 미해당	보증기관의 가입거절	임대인의 가입약속	필요성이 없어서	보증제도를 몰라서	기타
전체		345	51.3	11.9	4.9	2.9	15.4	13.6
주택유형	연립·다세대	243	48.6	14.0	5.3	3.3	13.6	15.2
	오피스텔	48	60.4	10.4	4.2	2.1	10.4	12.5
	기타	54	55.6	3.7	3.7	1.9	27.8	7.4
가구주 연령	30세 미만	100	59.0	12.0	5.0	2.0	8.0	14.0
	30~39세	193	53.4	11.4	4.1	2.6	14.5	14.0
	40세 이상	42	33.3	14.3	9.5	7.1	28.6	7.1

주: 1) 보증금반환보증·보험에 가입되어 있지 않은 가구만 조사함.

2) 비율이 낮은 응답은 '기타'에 포함함

주택 관리 문제

- ❖ 피해주택에서 겪는 주된 관리 문제는 ‘전용부 하자가 발생했으나 수선하지 않음(45.2%)’임
 - 다음으로 ‘청소, 분리수거 등의 관리 미흡(11.0%)’, ‘공용부 하자가 발생했으나 수선하지 않음(10.2%)’ 순임
 - 권선구는 다른 지역에 비해 ‘전용부 하자 발생(51.5%)’ 비율이 크게 높음
 - 연립·다세대는 ‘공용부 하자 발생(12.2%)’, 오피스텔은 ‘전용부 하자 발생(58.0%)’ 비율이 상대적으로 높음
 - 가구소득 300만 원 미만에서 주택 관리 문제를 겪고 있는 가구 비율이 높음

〈피해주택 관리 문제〉

(단위: 가구, %)

구분		가구수	전용부 하자발생	공용부 하자발생	청소· 분리수거 미관리	단전·단수 및 엘리베이터 중단	반집증가로 관리비 부담 가중	기타	문제없음
전체		374	45.2	10.2	11.0	1.9	2.9	1.3	27.5
지역	권선구	204	51.5	9.8	7.8	2.5	2.5	1.5	24.5
	팔달구	129	37.2	12.4	17.1	-	2.3	1.6	29.5
	장안구·영통구	41	39.0	4.9	7.3	4.9	7.3	-	36.6
	연립·다세대	270	47.4	12.2	11.9	1.1	2.2	0.7	24.4
주택 유형	오피스텔	50	58.0	8.0	6.0	4.0	2.0	2.0	20.0
	기타	54	22.2	1.9	11.1	3.7	7.4	3.7	50.0
	300만 원 미만	117	48.7	12.0	12.0	0.9	2.6	1.7	22.2
가구 소득	300~400만 원 미만	115	40.0	14.8	8.7	1.7	0.9	1.7	32.2
	400만 원 이상	96	45.8	4.2	11.5	3.1	5.2	-	30.2

주: 1) 복수응답임.

2) 피해가 발생한 집에 현재 거주하고 있지 않은 경우 피해 당시 상황을 기준으로 응답함.

주택 관리 문제

- ❖ 피해가구들은 임대인이 부재한 상황에서 주택관리 문제로 고통을 호소하고 있는데, 하자 보수가 필요한 경우 비용을 직접 부담해야 함
 - 기존 관리업체가 있는 건물이라도 임차인에게는 계약을 해지하거나 변경할 권한이 없어 문제 개선이 어려움



〈건물 내벽이 갈라진 모습〉

물 새거나 유리창 깨지는 것들은 제대로 관리가 안 되죠. 왜냐하면 임대인이 와서 봐준다고 해놓고 안 와요. 제가 아는 분은 집에서 물이 새요. 그래서 장마를 걱정하고 있거든요. 계속 물이 새서 한 번 더 뜯어고쳐야 하는데, 지금은 이 건물을 책임져줄 사람이 없잖아요.

전세사기피해자, 30대, 청년 1인가구

수리가 필요한 하자가 생겨도 관리업체가 해결하지 못하니깐요. 각 세대에서 돈을 모아서 차출해서 하자처리하고 해서, 납부하던 관리비는 좀 줄었어요. 관리비는 기존 업체에 계속 내고 있는데, 업체를 교체할 수가 없어요. 저희가 임차인이기 때문에 계약을 해지하거나 다른 곳과 계약할 수 없더라고요.

전세사기피해자, 30대, 예비 신혼부부

UN 주거권 특보의 민간 임대시장에 대한 규제 권고

97. 임대차방식인 전세 제도는 한국의 사회경제적 현실에 적절하게 대응하기 위해 **더 규제되어야 한다.**

99. 특보는 보고서 앞 부분에서 언급한 권고사항 외에 한국 정부에 다음을 권고한다.

d) 부담가능한 주택이 줄어드는 것을 해결하기 위해, 정부는 다음과 같은 조치를 취해야 한다.

i. 평균 임차료에 상응하고 물가상승률을 반영한 수준으로 주거급여를 인상해야 한다.

ii. 차별금지권과 평등권에 따라 성소수자인지, 외국인 거주자인지, 일정한 주소가 없는 사람인지에 관계없이 소득 면에서 자격을 갖춘 모든 사람들에게 사회보장급여와 주거급여를 보장해야 한다.

iii. **거주용 자산의 소유자들이 전세 제도를 단계적으로 폐지하는 것을 장려하는 조치를 고려해야 한다. 그 실행을 위한 첫 번째 단계로 정부는 임대료 인상 상한제와 거주 기간을 증가시키는 민간임대주택특별법에 따른 다주택자의 임대사업자등록을 의무화해야 한다.** 이러한 조치는 임대주택에 거주하는 임차인의 거주 안정성을 향상시킬 수 있을 것이다.

iv. 장기 임대가 가능한 공공임대주택의 적절한 공급을 보장하고, 최저소득계층의 공공임대주택에 대한 접근성 강화를 위해 보증금 면제 제도를 유지해야 한다.

출처 : Farha, L., 2019, 한국 국가방문 보고서(Visit to the Republic of Korea)

1. 임차 가구 주거 불안 해소를 위한 임대차 행정 강화

❖ 등록임대주택에 대한 관리 강화

- 전세사기 피해가구 중 임차인(본인)이나 임대인이 **보증금반환 보증·보험**에 가입한 비율은 **7% 정도로 매우 낮음**
- ‘민간임대주택에 관한 특별법’에 의한 등록임대사업자는 보증금반환보증 가입 의무가 있음
- 지자체에서 관리하는 등록임대사업자에 대해서는 실태조사를 수행하여 **보증 가입 여부, 임대기간 및 임대료 인상률 제한 이행 유무** 등에 대한 관리·감독을 강화해야 함

불법주택을 방치하고 있는 임대차행정



- 불법쪼개기, 불법 증축(가건물 형태로 주거품질이 낮음), 주차장 무단용도변경 등이 만연해 있음
- 이행강제금 부과 강화 필요(2019년 4월 23일 건축법 개정 5회 한도 폐지, 지자체의 부과 시행에 대한 관리·감독 강화 필요)

등록임대주택에 대한 허술한 임대차행정

임차인 보증금 보호하는 임대보증금 보증 가입 의무화

2021.10.26 정책기자단 최병웅

☎ + - ≡

주택을 매입해 임대사업자로 등록하고 임대한 경우에는 취·등록세 면제 등 다양한 혜택을 받는 만큼 임대사업자로서의 의무도 많다. 표준임대계약서 양식을 사용해 계약하고 임대료 증액 제한, 임대 의무기간 준수, 임대차 계약 유지, 임대보증금 보증보험 가입 의무 등을 지고 위반 시 과태료를 부과받는다.

이러한 방지책에도 불구하고 임차인이 임대인으로부터 보증금을 돌려받지 못해 길거리에 나앉게 된 사연들을 접할 때가 있다. 임차인에게는 이 돈이 평생 모든 피눈물 같은 돈임에도 제대로 된 보호 장치가 없어 발생하는 일이다.



내 집이 없어 세를 살아야 하는 서민들을 우선으로 보호하는 정책이 많아야 한다.

이에 정부에서는 이런 임차인의 어려움과 고통이 반복되지 않도록 지난 8월 18일부터 모든 등록임대주택에 대해 임대보증금 보증 가입을 의무화한 제도를 전면 시행하고 있다. 이 제도는 임대사업자가 보증금을 반환하지 않는 경우 보증보험에서 대신 받을 수 있도록 하는 제도다. 나도 임대사업자 입장이자 보증보험에 가입해야 하는지 인근 공인중개사를 찾아 자세히 알아봤다.

- 등록임대주택의 임대인은 보증보험 가입이 의무지만 ‘보증보험 가입을 신청했다’는 서류만 있으면 민간임대주택 등록이 가능함
- 민간임대주택에 관한 특별법에 규정되어 있는 지자체의 임대차행정이 제대로 이루어지지 않고 있음.

민간임대주택에 관한 특별법

[시행 2020. 12. 10.] [법을 제17482호, 2020. 8. 18., 일부개정]

【제정·개정이유】

제정 개정문

전체 제정·개정이유

[일부개정]

◇ 개정이유

민간임대주택에 대해서는 임차인의 주거안정 지원을 위하여 실질적인 전월세상한제, 계약갱신요구권 및 임대차신고제 등 공적인 규제가 적용되는 대신 등록 임대사업자에게 세제혜택 등을 부여하여 왔음.

그러나 최근 전월세상한제, 임대차 계약갱신요구권 및 임대차신고제 등의 추진과 연계하여 주택임대차 관련 제도 간 정합성 확보를 위하여 기존 제도의 개편이 필요하게 됨.

이에 전월세상한제, 계약갱신요구권 도입을 통해 일반 임대주택과 차별성이 희박해진 단기민간임대주택과 주택시장 과열요인이 될 수 있는 아파트 장기일반민간임대주택 유형은 폐지하는 한편,

민간임대주택의 임대무기간을 종전 8년 이상에서 10년 이상으로 연장하고, 임대보증금 보증 가입 대상을 확대하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇ 주요내용

...

다.시장·군수·구청장이 임대사업자 등록신청을 받은 경우 해당 신청인의 신용도, 신청 임대주택의 부채비율 등을 고려하여 임대보증금 보증 가입이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우 등에 해당하면 등록신청을 거부할 수 있도록 함(제15조제5항 신설).

...

사.시장·군수·구청장은 임대사업자가 보증금 반환을 지연하여 임차인의 피해가 명백히 발생한 경우 등록을 말소할 수 있도록 함(제6조제1항제12호 신설)

...

자.임대인의 국세·지방세의 체납사실에 관한 사항을 표준임대차 계약서에 포함하도록 함(제47조제2항제4호).

2. 전세사기 강통주택 피해가구에 대한 지원 강화



경기도를 시작으로 현재 18개 지자체에 전세사기 피해 지원 관련 조례 제정

- ❖ 경기도 조례는 지원 대상을 특별법에 의한 전세사기 피해자로 한정하지 않으나 이주비를 공공임대주택 입주자로 한정
- ❖ 강서구 조례는 다양한 지원사업을 규정하고 있으나 지원 대상을 한정

번호	자치단체	법규명
1	전라남도 강진군	강진군 전세 사기 피해 자 등 주택임차인 보호 및 지원 조례
2	경기도	경기도 주택임차인 전세피해 지원 조례
3	경기도 고양시	고양시 전세피해 및 전세 사기 피해 자 지원 조례
4	경기도 과천시	과천시 주택임차인 전세피해 지원 조례
5	전라남도 광양시	광양시 전세피해 임차인등 보호 및 지원 조례
6	광주광역시 동구	광주광역시 동구 전세피해 및 전세 사기 피해 자 지원 조례
7	대구광역시 달성군	대구광역시 달성군 주택임차인 보호 및 전세 사기 피해 지원 조례
8	서울특별시 강북구	서울특별시 강북구 전세 사기 피해 자 지원 및 주거안정에 관한 조례
9	서울특별시 강서구	서울특별시 강서구 전세피해 및 전세 사기 피해 자 지원 조례
10	서울특별시 강서구	서울특별시 강서구 전세피해 및 전세 사기 피해 자 지원 조례 시행규칙
11	서울특별시 관악구	서울특별시 관악구 전세 사기 피해 자 지원 및 주거안정에 관한 조례
12	서울특별시 도봉구	서울특별시 도봉구 전세피해 및 전세 사기 피해 자 지원 조례
13	서울특별시	서울특별시 전세 사기 피해 자 지원 및 주거안정에 관한 조례
14	울산광역시 중구	울산광역시 중구 전세 사기 피해 자 주택임차인 보호 및 지원 조례
15	강원특별자치도 원주시	원주시 전세피해 및 전세 사기 피해 자 지원 조례
16	경기도 미천시	미천시 전세 사기 피해 자 등 주택임차인 보호 및 지원 조례
17	전라북도	전라북도 주택임차인 전세피해 지원 조례
18	경기도 파주시	파주시 전세피해 및 전세 사기 피해 자 지원에 관한 조례

2. 전세사기 강동주택 피해가구에 대한 지원 강화

❖ 수원시에서 시행·연계 중인 지원 대책

- 법률상담, 피해자 신청서 접수
- 피해 예방을 위한 전월세상담
- 피해주택 취득세, 재산세 감면
- 지방세 조세채권 안분
- 중앙정부 긴급복지지원
- 경기도형 긴급생계비 지원
- **(후원 연계)** 피해주택 하자보수 지원
- 긴급주거지원: LH, GH 공공임대주택 연계
- 새빛청년존(수원시 매입임대) 우선공급 대상 설정

❖ 타 지자체에서 시행 중인 지원 대책

- 소송수행비용 지원
- (긴급지원주택 이주 시) 이사비 지원
- 강서구, 대구광역시 등
- (신규 주택 이주 시) 보증금반환보증 보증료 지원
- (신규 주택 이주 시) 월세 지원
- 피해주택 개보수 지원
- 강서구: 기준중위소득 100% 이하

※ 관련부서 참고자료(24.9.20.기준)

지원부서	지 원 명	지 원 내 용	지원건수
토지정보과 (총괄)	수원전세피해 상담센터 (`23.10.19. ~12.30.)	- 법률상담(변호사, 법무사, 공인중개사)	565건
		- 전세사기피해자 결정 신청서 접수	103건
	전월세 상담센터 (`24.2.1.~지속)	- 전세피해예방을 위한 부동산 전월세 상담	240건
	경기도전세피해 긴급생계비 지원 (`24.3월~12월)	- (경기도주관) 경기도에서 전세피해를 입은 임차인에게 가구당 100만원(1회) 지급 - (수원시 접수) 경기도 전세피해 긴급생계비	접수 982건/ 지급 972건
세정과 및 구 세무과	세제지원 및 경공매절차 지원	- 전세사기피해자 결정을 위한 압류설정	500건
		- 세제지원 (취득세) 피해주택 취득시 감면 (재산세) 피해주택 보유시 3년간 경감	(취득세감면) 19건 (재산세경감) 24건
		- 경·공매절차지원 지방세 조세채권 안분 적용	18건
돌봄 정책과	긴급복지 지원	- 전세사기피해결정자 중 긴급복지 위기사유 해당자 생계 및 주거 등 지원	(생계지원) 10건 (연료비지원) 8건 (교육지원) 1건
도시 재생과	주거지원	- 전세피해주택 하자보수 지원사업 • 대한주택건설협회 경기도회 후원 집수리연계	(실태조사) 30가구 (수리지원) 6가구
		- LH 및 GH 임대주택 긴급주거 지원	-(LH) : 3건 -(GH) : 3건
		- 새빛청년존 우선 공급대상자로 편성	공고 예정 (2024. 9. 25.)

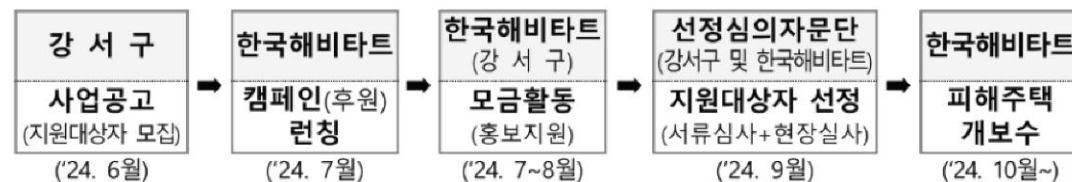
피해주택 안전관리·감독 업무 강화

- ❖ 서울 강서구는 민간 비영리법인인 한국해비타트와의 협력으로 후원금을 모집하여 ‘전세사기 피해주택 개보수 지원사업’을 시행하고 있음
- ❖ 지원 대상은 자문단 심의를 통해 선정하는데, 기준중위소득 100% 이하 가구와 주거취약가구에 대해서는 우선순위를 부여함
 - 등록장애인, 65세 이상 노인, 다자녀가구, 한부모가정, 다문화가구, 8세 미만 아동, 임산부 등이 포함된 주거취약가구
- ❖ 개보수 지원 항목에는 전용부분만 아니라 **공용부도 포함**하지만 균열, 방수, 전기 등 **안전성능 개선이 필요한 경우**로 제한함
 - 안전성능 개선 공사가 포함되지 않는 도배·장판·내부마감 공사, 인테리어 공사, 창호·보일러 교체 공사 등은 제외함

☐ 지원대상 : 전세사기 피해주택에 계속하여 거주 중인 전세사기피해자*

○ 『전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법』에 따른 국토교통부 전세사기 피해자(등) 결정문 소지자

☐ 지원절차



○ 서류심사 및 현장실사를 통해 지원 우선순위 결정

○ 후원금 모집 상황에 따라 추가지원이 있을 수 있음

〈강서구 전세사기 피해주택 개보수 지원사업 절차〉

피해주택 안전관리·감독 업무 강화

❖ 인력과 예산 투입을 통해 ‘전세사기 피해주택 개보수 지원사업’ 등 시행

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 2024년 9월 10일 개정 법률

- 제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① 전세사기피해주택의 소재지를 관할하는 지방자치단체의 장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조제1항을 준용하여 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독 업무를 수행할 수 있다.
- ② 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 임대인등이 소재불명 또는 연락두절 등으로 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다.
1. 전세사기피해주택의 관리 현황 및 피해 조사, 그에 따른 조치
 2. 전세사기피해주택의 공공위탁관리
- ③ 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제2항 각 호의 시행을 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.
- ④ 제1항부터 제3항까지에 따른 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독, 전세사기피해주택 관리 현황 조사 및 조치, 공공위탁관리 및 비용지원 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

피해가구 직접 지원 강화

- ❖ 경기도는 **피해자등에게 가구당 100만 원의 긴급생계비**를 지원하고 있으며, 대상에 **외국인도 포함**함
 - 다만 경기도의 긴급생계비는 중앙정부·경기도형 긴급복지지원, 긴급주거 이주비와 **중복 수급을 허용하지 않음**
 - 대구광역시는 **피해자등에게 가구당 80~120만 원의 생활안정지원금**을 지급하고 있음. 1인가구 80만 원, 3인 이상 가구에
게는 120만 원을 지급함
- ❖ 타 지자체에서 이사비 지원, 월세 지원, 보증금반환 보증료 지원 등을 시행하고 있으나 사각지대가 발생함
 - 긴급생계비 외 직접 지원 제도는 기본적으로 피해주택에서 **다른 주택으로 이사할 것을 전제**하고 있음
 - 서울 강서구는 이사비 지원 대상을 긴급지원주택으로 이주하는 경우, 월세 지원 대상을 19~39세 청년가구로 제한함
 - 인천광역시는 이사비 지원 대상을 긴급지원주택으로 제한했으나, 민간임대주택까지 포함하도록 제도를 개선함
- ❖ 보증금 회수가 어려운 **후순위임차인**의 피해회복을 위한 직접 지원을 확대해야 함
- ❖ **지자체 자체적으로 전세사기피해자 직접 지원 제도**를 설계하여 이사비, 월세, 생계비 지원을 **시행**해야 함
 - 이사비 지원 대상에는 민간임대주택으로 이주한 가구도 포함해야 함
 - 경기도 제도와 마찬가지로 외국인도 포함하여 지원해야 함

공공임대주택 지원 강화

- ❖ 전세사기 피해가구를 우선공급 대상으로 선정하여 매입임대주택 등 공공임대주택을 공급해야 함
 - 매입임대주택뿐만 아니라 공공임대주택 공사 등을 추가로 지원해야 함
 - 주택유형, 면적, 위치 등의 선택권을 넓혀야 함

(긴급지원주택으로 입주한 곳은) 원룸이고 햇빛이 24시간 내내 안 들어와요. 제습기 없이는 못 살 정도로 습기가 안 빠지는 게 아쉬워요. ... 전세사기 주거지원이 많이 제한적이라는 생각은 했어요. 선택지가 너무 없었거든요. 이 집 말고는 거의 폐가 수준의 집을 소개해주셨어요. 지원해주신 것은 감사했지만요.

수원 전세사기피해자, LH공사 긴급지원주택 거주, 20대, 1인가구

피해자등에 대한 정보 제공 확대

- ❖ 전세사기피해가구에 대한 조사 결과를 토대로 정보 제공과 상담 강화
- ❖ 경·공매 절차 진행 상황을 정확히 인지하지 못하고 있는 가구 비율이 높고, 정확히 인지하고 있음에도 경·공매 유예·중지를 신청하지 않은 가구 비율이 높음
- ❖ 지자체에서 피해주택에 대한 경·공매 진행 절차를 피해가구에 안내해야 함
 - 임차인 의사와 관계없이 진행되는 경·공매 과정을 신속히 파악하지 못하면 보증금을 전혀 회수하지 못하더라도 퇴거할 수밖에 없음
- ❖ 공동담보 피해가구는 경·공매 절차에 소요되는 기간이 길어질 가능성이 높고, 경우에 따라 피해회복 규모가 달라질 수 있으므로 전문적인 법률·경매 관련 상담을 지원해야 함

피해자등에 대한 정보 제공 확대

- ❖ 국토교통부는 2023년 12월 27일부터 **악성임대인 명단**을 공개하고 있으나, 대상은 HUG가 미반환 임차보증금을 대위변제한 후 구상채권을 회수하지 못하고 있는 주택의 임대인으로 제한되는 한계가 있음.
즉 **보증·보험에 가입되지 않은 주택의 임대인**은 제도적으로 **악성임대인에 포함되지 않고 있는 것임**
- 전국적으로 대규모 피해를 발생시킨 ‘빌라왕’ 김O성, 수원의 정씨 일가 등은 악성임대인 명단에 없음
- ❖ ‘안심전세’ 애플리케이션을 통해 제공하는 정보를 확대했으나, 임대인의 보증금 반환 능력과 관련한 정보는 여전히 부족함

상습 채무불이행자 조회

※ 주택도시보증법 제34조의5에 따른 상습채무불이행자를 임대인 동의 없이 조회할 수 있는 확인입니다.

성명

정태일

검색

Q

인적사항			임차보증금 반환채무에 관한 사항			구상채무에 관한 사항			기준일
성명(법인대표자)	나이(개인)	주소	임차보증금 반환채무(원)	이행기 (최초 채무발생일)	채무불이행기간 (일)	보증채무이행일	구상채무(원)	강제집행 또는 보전처분 신청횟수	

* 위 임대인은 주택도시보증법 제34조의5에 따른 ‘상습채무불이행자’로, 기준일에 따라 채무액 등이 상이할 수 있음에 유의하시기 바랍니다.
 * 상기 채무액은 해당 임대인의 채무액 전체를 의미하는 것은 아니며, 주택도시보증법 개정안 시행일('23.9.29.) 이후 신규로 발생한 채무액만 합산한 것임을 알려드립니다.

〈정씨 일가가 조회되지 않는 HUG 악성임대인 명단 홈페이지〉

특별법 사각지대 해소

- ❖ 특별법 개정으로 피해자와 피해자등의 범위가 확대되었음에도, 여전히 **피해자가 아닌 피해자등**은 경·공매 관련 지원에서 이용할 수 있는 대책이 없고, **내공사에 피해주택 매입을 신청하는 것도 불가능함**
 - 피해자는 경·공매 유예·중지, 경·공매 대행 지원서비스, 조세채권 안분 등을 신청할 수 있으나 피해자등은 신청할 수 없음
 - 피해자등은 구입자금대출 지원 대상에는 포함되지만, 우선매수권이 없기 때문에 피해주택 계속거주를 희망할 경우 경·공매 과정에 직접 참여하여 낙찰을 받아야 함. 우선매수권을 내공사에 양도하는 피해주택 매입 신청도 할 수 없음
- ❖ 서울 강서구는 ‘전세사기 피해주택 개보수 지원사업’ 대상자에 **피해자가 아닌 피해자등**도 포함하고 있는데, 청주시도 향후 피해가구 지원대책에서 피해자등을 포함해야 함

구분		피해자	피해자등(피해자 외)
경·공매 지원	경·공매 유예·중지	O	X
	경·공매 대행 지원서비스	O	X
	조세채권 안분	O	X
피해주택 계속거주 지원	우선매수권 행사	O	X
	내공사 매입 신청	O	X
	구입자금대출 지원	O	O
	저리 대환대출	O	O
이주 지원	저리 전세대출	O	△ (최우선변제금 무이자 대출은 불가)
	긴급주거지원	O	O
	공공임대주택 지원	O	O
생계·신용회복 지원	긴급복지	O	O
	분할상환·신용정보 등록유예	O	O
	파산·회생 등 법률지원	O	O

피해자등에 대한 정보 제공 확대

- ❖ 피해가구들은 경·공매 절차뿐만 아니라 임대인의 보증금 반환능력과 권리관계에 대한 정보를 투명하게 공개할 것을 요구함
- ❖ **임대인과 피해주택에 관한 정보**를 피해가구들에게 적극적으로 제공해야 함
 - 서울 강서구는 피해건물의 우선수익자와 명도절차 유예를 협의했으며, 협이가 결렬되자 **명도절차에 대한 안내문**을 홈페이지에 게시하는 등 정보 공유에 적극적임
- ❖ 피해가구 지원뿐만 아니라 피해 예방을 위한 대책도 필요함

공인중개사뿐만 아니라 임차인들이 뭔가를 더 세부적으로 더 확인해 볼 수 있는 것들이 많아졌으면 좋겠어요 (··) 계약 전에 뭔가 임대인이나 그 주택에 대한 정보들이 제대로 좀 투명하게 공개될 수 있었으면 좋겠어요

수원 전세사기피해자, 30대, 예비 신혼부부

피해를 당한 임차인이 수백명이잖아요. 하나같이 공인중개사한테 똑같이 들었대요. “재산이 많고 건물도 많은 사람이고, 수원에서 알아주는 부동산 업계의 큰 손이다.” 정말 소름 끼치게 수백 명이 다 똑같은 얘기를 들었다고 하더라고요. “이 사람이 망하면 수원이 망한다”고요. 그래서 저희는 이 동네에서 처음 계약하고, 세 번째 계약을 할 때까지 공인중개소에서 그 소리를 하더라고요. 그런데 하나같이 보증보험 가입이 안 되는 건물이었고요.

수원 전세사기피해자, 30대, 3인 가구

제도 개선을 위한 주요 쟁점

- ❖ 민간임대시장에서 여러 문제가 누적되어 세입자의 피해를 양산하고 있으므로 재발 방지를 위한 실효성 있는 제도 개선 방안을 만드는 과정에서 수많은 질문과 토론이 이루어져야 함
- 물건인 전세권과 달리 **임차권은 물건과 채권의 성격**을 동시에 갖고 있어 세입자의 주거권과 재산권 보장에 한계가 있는 **불완전한 권리**인데, 계속 이렇게 허술한 상태로 둘 것인가? 개선 방안은 무엇인가?
- 채권자인 세입자가 채무자인 임대인의 **보증금 채권 반환능력을 판단하는데 필요한 모든 정보**를 어떻게 제공할 것인가?
- **세입자가 임차주택뿐 아니라 임대인 소유 모든 주택의 채무와 체납 세금에 대해 무한 책임**을 지는 현행 제도를 어떻게 개선할 것인가?
- **‘바지임대인’** 등 자격 없는 임대인의 시장 퇴출은 어떻게 이루어져야 하는가?
- 문제 발생 시 보증금을 제대로 반환받기 어려운 **후순위 세입자 보호 방안**은 어떻게 강화할 것인가?
- 1984년 시행된 후 지속적으로 수정되었으나 여전히 사각지대를 양산하는 **현행 최우선변제금 제도**를 어떻게 개선할 것인가? 기준 시점별, 지역별 소액보증금 기준을 초과하면 최우선변제금 전액을 받을 수 없는 현행 제도를 유지할 것인가?
- 정부가 불법쪼개기, 근생주택 등과 같은 **불법주택조차** 방치하고 있는 상황에서 불법으로 이익을 얻은 사람들이 아닌 무고한 세입자들이 사후적으로 책임을 져야 하는가?
- **공인중개사와 감정평가사에 대한 추락한 신뢰 회복 방안**은 무엇인가? 특히 사고 이력이 있는 악성 임대인 여부 등 세입자에게 필요한 정보를 제공하면 영업이 어려워지는 공인중개사의 이해충돌 문제를 제도로 어떻게 해결할 것인가? 감정평가사의 이해충돌 문제는 어떻게 해결할 것인가?

❖ 임차권은 전세권과 달리 불완전한 권리이다

- 주택임대차보호법에 임차권은 권리로 규정되어 있지 않고, 권리를 잃었을 때 할 수 있는 불완전한 조치와 함께 규정되어 있음
- **전세권 설정이 채권자인 세입자의 권리가 될 수 있도록 법률 개정이 필요함**

제3조의3(임차권등기명령) ① 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다. <개정 2013. 8. 13.>

② 임차권등기명령의 신청서에는 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 신청의 이유와 임차권등기의 원인이 된 사실을 소명(疎明)하여야 한다. <개정 2013. 8. 13.>

1. 신청의 취지 및 이유
2. 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 첨부한다)
3. 임차권등기의 원인이 된 사실(임차인이 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력을 취득하였거나 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실)
4. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 사항

제3조의5(경매에 의한 임차권의 소멸) 임차권은 임차주택에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락(競落)에 따라 소멸한다. 다만, 보증금이 모두 변제되지 아니한, 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

- 전세권은 계약시부터 등기부등본에 등기되는 권리로, 소송 없이 경매를 청구할 수 있는 권리를 갖게 되는 등 임차권과 큰 차이가 있음

민법

[시행 2022. 12. 13.] [법률 제19069호, 2022. 12. 13., 일부개정]

임대인의 청구에 **전세권**을 설정하는 **전세권**이 소멸한 후 전세금으로써 근저의 매물에 경매하고 경매가 있으면 전권아니와 임대 수익이 있으면 다시 청구할 수 있다.

- 관** **생** **□ 제316조(원상회복의무, 매수청구권)** ①**전세권**이 그 존속기간의 만료로 인하여 소멸한 때에는 **전세권**자는 그 목적물을 원상에 회복하여야 하며 그 목적물에 부속시킨 물건은 수거할 수 있다. 그러나 **전세권**설정자가 그 부속물건의 매수를 청구한 때에는 **전세권**자는 정당한 이유없이 거절하지 못한다.
- ②전항의 경우에 그 부속물건이 **전세권**설정자의 동의를 얻어 부속시킨 것인 때에는 **전세권**자는 **전세권**설정자에 대하여 그 부속물건의 매수를 청구할 수 있다. 그 부속물건이 **전세권**설정자로부터 매수한 것인 때에도 같다.

- 관** **생** **□ 제317조(전세권의 소멸과 동시이행)** **전세권**이 소멸한 때에는 **전세권**설정자는 **전세권**자로부터 그 목적물의 인도 및 **전세권**설정등기의 말소등기에 필요한 서류의 교부를 받는 동시에 전세금을 반환하여야 한다.

- 관** **생** **□ 제318조(전세권자의 경매청구권)** **전세권**설정자가 전세금의 반환을 지체한 때에는 **전세권**자는 민사집행법의 정한 바에 의하여 **전세권**의 목적물의 경매를 청구할 수 있다. <개정 1997. 12. 13., 2001. 12. 29.>

[시행 2022. 12. 13.] [법률 제19069호, 2022. 12. 13., 일부개정]

- 관** **생** **□ 제618조(임대차의 의의)** 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

- 관** **생** **□ 제619조(처분능력, 권한없는 자의 할 수 있는 단기임대차)** 처분의 능력 또는 권한없는 자가 임대차를 하는 경우에는 그 임대차는 다음 각호의 기간을 넘지 못한다.

1. 식목, 채영 또는 석조, 석화조, 연와조 및 이와 유사한 건축을 목적으로 한 토지의 임대차는 10년
2. 기타 토지의 임대차는 5년
3. 건물 기타 공작물의 임대차는 3년
4. 동산의 임대차는 6월

- 관** **생** **□ 제620조(단기임대차의 갱신)** 전조의 기간은 갱신할 수 있다. 그러나 그 기간만료전 토지에 대하여는 1년, 건물 기타 공작물에 대하여는 3월, 동산에 대하여는 1월내에 갱신하여야 한다.

- 관** **생** **□ 제621조(임대차의 등기)** ①부동산임차인은 당사자간에 반대약정이 없으면 임대인에 대하여 그 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.
- ②부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

❖ 최우선변제금은 어떤 경우에도 보장될 수 있도록 제도를 바꾸자

- 1984년 시행된 후 지속적으로 수정된 현행 제도는 최우선변제금을 받을 수 없는 사각지대를 양산하고 있음
 - 전세보증금에 비해 너무 낮은 소액보증금의 범위
 - 저당권 설정이 기준 시점이 되는 점
 - 갱신계약으로 소액보증금 범위를 넘게 되면 이전 시점의 최우선변제금도 받을 수 없는 점 등
- 에스크로 제도 도입

주택임대차보호법시행령

주택임대차보호법 (약칭: 주택임대차법)

[시행 1984. 1. 1.] [법률 제3682호, 1983. 12. 30., 일부개정]

[시행 1984. 6. 14.] [대통령령 제11441호, 1984. 6. 14., 제정]

- 제2조 (차임등 증액청구의 기준등)** ①법 제7조의 규정에 의한 차임 또는 보증금(이하“차임등”이라 한다)의 증액청구는 약정한 차임등의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다.
- ②제1항의 규정에 의한 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 이를 하지 못한다.

- 제3조 (소액보증금의 범위등)** ①법 제8조의 규정에 의한 소액보증금의 범위를 서울특별시 및 직할시에서는 300만원 이하, 기타의 지역에서는 200만원 이하로 한다.
- ②임차인의 소액보증금이 주택의 가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 주택의 가액의 2분의 1에 해당하는 금액에 한하여 우선 변제권이 있다.
- ③하나의 주택에 임차인이 2인이상이고, 그 각 소액보증금의 합산액이 주택의 가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 그 각 소액보증금의 합산액에 대한 각 임차인의 소액보증금의 비율로 그 주택의 가액의 2분의 1에 해당하는 금액을 분할한 금액을 각 임차인의 소액보증금으로 본다.
- ④하나의 주택에 임차인이 2인이상이고 이들이 그 주택에서 가정공동생활을 하는 경우에는 이들을 1인의 임차인으로 보아 이들의 각 보증금을 합산한다.

제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(擔保物權者)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.

② 제1항의 경우에는 제3조의2제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회(이하“위원회”)의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다. <개정 2009. 5. 8.>

❖ 최우선변제금은 어떤 경우에도 보장될 수 있도록 제도를 바꾸자

최우선변제 제도 개요

- ❖ 1984년 시행된 후 지속적으로 수정된 현행 제도는 최우선변제금을 받을 수 없는 사각지대를 양산하고 있음
- ❖ 세입자 보호를 위한 최후의 보루인 최우선변제금조차 '주택임대차보호법 시행령'에 의해 선순위 근저당권에 유리하게 설계되어 있음.
현재의 전세보증금이 근저당 설정 시점의 소액보증금 기준 이하여야 최우선변제금을 받을 수 있음
 - 갱신계약으로 소액보증금 범위를 넘게 되면 이전 시점의 최우선변제금도 받을 수 없음. 인천 미추홀구에서 사망한 전세사기피해자의 경우 재계약 시 보증금이 상향되면서 최우선변제 대상에서 제외됨

구분	소액보증금 기준				최우선변제 보증금			
	2016년 개정	2018년 개정	2021년 개정	2023년 개정	2016년 개정	2018년 개정	2021년 개정	2023년 개정
1. 서울특별시	10,000	11,000	15,000	16,500	3,400	3,700	5,000	5,500
2. 과밀억제권역, 용인·화성·세종·김포	8,000	10,000	13,000	14,500	2,700	3,400	4,300	4,800
3. 광역시(인천 제외), 안산·광주·파주·이천·평택	6,000	6,000	7,000	8,500	2,000	2,000	2,300	2,800
4. 그 밖의 지역	5,000	5,000	6,000	7,500	1,700	1,700	2,000	2,500

자료 : '주택임대차보호법 시행령' 제10조.

❖ 최우선변제금은 어떤 경우에도 보장될 수 있도록 제도를 바꾸자

최우선변제 제도 개요

- ❖ 정부가 2023년 2월 '주택임대차보호법 시행령'을 개정해 우선변제 대상 임차인과 보증금 범위를 확대했으나 인상폭이 작아 실효성이 크지 않을 것으로 판단됨. **우선변제 보증금을 상향**하고, **우선변제 대상 소액임차인 기준을 폐지**하여 적용 대상을 확대하는 것이 필요함
 - 본 실태조사 결과에 의하면 최우선변제 대상이 아닌 가구와 근저당권보다 후순위인 가구가 약 70%로 높음. 최우선변제 대상에 해당한다 해도 최우선변제금은 소액임차인 기준의 3분의 1 수준으로, 보증금 상당액을 회수하지 못할 위험에 처한 피해 가구가 적지 않음
- ❖ 소액임차인 기준 폐지가 안 될 경우 차선택으로 우선변제 대상 소액임차인 **기준 확대 및 소급 적용**, 근저당권 설정 당시의 우선변제 보증금은 재계약으로 인한 **보증금 증액과 상관없이 보장**하는 등의 제도 개선이 필요함

주택임대차보호법시행령

[시행 1987. 12. 1.] [대통령령 제12283호, 1987. 12. 1., 일부개정]

【제정·개정문】

제정 개정이유

전체 제정·개정문

Ⓢ 대통령령 제12,283호(1987·12·1)

주택임대차보호법시행령중개정령

주택임대차보호법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항중 "300만원 이하"를 "500만원 이하"로, "200만원 이하로"를 "400만원 이하로" 한다.

부칙

① (시행일) 이 영은 공포한 날로부터 시행한다.

② (소액보증금의 범위변경에 따른 경과조치) 이 영 시행전에 임차주택에 대하여 담보물권을 취득한 자에 대하여는 종전의 규정을 적용한다.

❖ 임대차3법 강화없이 깡통전세 문제 해결없다

「부동산거래신고등에 관한 법률」 추가 개정을 통해 잘못된 가격 정보로 인한 깡통전세 문제 발생 예방

- 윤석열 정부는 임대차 신고제의 도입 필요성은 인정하면서도, 과태료를 부과하지 않는 계도기간을 2023년 5월 31일까지 연장하고, 또다시 2024년 5월 31일로 계도기간을 연장함
- 이로 인해 **잘못된 실거래가 정보가 유통되는 것을 방지되고 있음**
- 평균 매매가가 2억원 전후인 아파트 단지(인천 부평구 소재, 1997년 건축, 200여 세대) 60㎡의 전세가가 3억, 4억원까지 실거래가로 등록되고 있음
- 최대 100만원인 과태료 인상 등 처벌을 강화하고, 행정부에서 사실상 제도를 무력화시키는 것을 예방할 수 있는 법률 개정이 필요함

년	월	일	전세가	평균 매매가	전세가를
2021	3	20	15,000	17,963	83.5
2021	3	25	15,000	17,963	83.5
2021	5	1	14,000	17,963	77.9
2021	6	4	15,000	17,963	83.5
2021	7	30	15,000	17,963	83.5
2021	10	22	21,000	17,963	116.9
2021	10	25	14,500	17,963	80.7
2022	2	14	17,000	21,981	77.3
2022	2	20	30,000	21,981	136.5
2022	3	12	23,000	21,981	104.6
2022	3	12	29,000	21,981	131.9
2022	3	14	28,000	21,981	127.4
2022	3	14	28,000	21,981	127.4
2022	3	16	30,000	21,981	136.5
2022	3	17	32,000	21,981	145.6
2022	3	17	27,000	21,981	122.8
2022	3	26	30,000	21,981	136.5
2022	4	6	34,000	21,981	154.7
2022	4	7	28,000	21,981	127.4
2022	4	9	42,000	21,981	191.1
2022	4	9	29,000	21,981	131.9
2022	4	15	40,000	21,981	182.0

❖ 임대차3법 강화없이 강통전세 문제 해결없다

❖ 윤석열 정부의 임대차3법(부동산거래신고등에 관한 법률) 공격으로 오작동하고 있는 안심전세 앱

- 신축 주택 뿐 아니라 상대적으로 건축연도가 오래된 아파트에서도 전세가를 이상치가 발견되는데, 200세대에 불과한 인천 부평구 ○○아파트 단지는 매매가가 2억대인데 전세가가 3억~4억인 계약이 수십 건 등록되어 있음 → **안심전세 앱에서는 정보를 제공하지 않음**
- **임대차3법 중 하나인 부동산거래신고등에 관한 법률의 과태료 유예가 계속되는 한 사기 목적의 신고를 제어할 수 있는 수단이 없음**

년	월	일	시도	전용면적	건축년도	전세가	평균 매매가	전세가율
2022	5	5	9인천광역시	60.00	1997	20,000	22,412	89.2
2022	5	10	10인천광역시	60.00	1997	30,000	22,412	133.9
2022	5	11	11인천광역시	60.00	1997	28,000	22,412	124.9
2022	5	12	12인천광역시	60.00	1997	26,000	22,412	116.0
2022	5	14	14인천광역시	60.00	1997	27,000	22,412	120.5
2022	5	14	14인천광역시	60.00	1997	28,000	22,412	124.9
2022	5	14	14인천광역시	60.00	1997	29,000	22,412	129.4
2022	5	15	15인천광역시	60.00	1997	29,000	22,412	129.4
2022	5	18	18인천광역시	60.00	1997	35,000	22,412	156.2
2022	5	24	24인천광역시	60.00	1997	27,000	22,412	120.5
2022	5	27	27인천광역시	60.00	1997	28,000	22,412	124.9
2022	5	30	30인천광역시	60.00	1997	28,000	22,412	124.9
2022	5	30	30인천광역시	60.00	1997	28,000	22,412	124.9
2022	5	31	31인천광역시	60.00	1997	25,000	22,412	111.5
2022	5	31	31인천광역시	60.00	1997	27,000	22,412	120.5
2022	6	1	1인천광역시	60.00	1997	35,000	22,412	156.2
2022	6	1	1인천광역시	60.00	1997	30,000	22,412	133.9
2022	6	2	2인천광역시	60.00	1997	27,000	22,412	120.5
2022	6	3	3인천광역시	60.00	1997	30,500	22,412	136.1
2022	6	3	3인천광역시	60.00	1997	30,500	22,412	136.1
2022	6	5	5인천광역시	60.00	1997	26,000	22,412	116.0
2022	6	5	5인천광역시	60.00	1997	26,000	22,412	116.0
2022	6	6	6인천광역시	60.00	1997	30,000	22,412	133.9
2022	6	8	8인천광역시	60.00	1997	40,000	22,412	178.5
2022	6	9	9인천광역시	60.00	1997	25,000	22,412	111.5
2022	6	15	15인천광역시	60.00	1997	28,000	22,412	124.9
2022	6	18	18인천광역시	60.00	1997	30,000	22,412	133.9
2022	6	18	18인천광역시	60.00	1997	30,000	22,412	133.9
2022	6	19	19인천광역시	60.00	1997	27,000	22,412	120.5
2022	6	25	25인천광역시	60.00	1997	30,000	22,412	133.9
2022	6	25	25인천광역시	60.00	1997	28,000	22,412	124.9
2022	6	25	25인천광역시	60.00	1997	28,000	22,412	124.9

〈국도교통부 실거래가에 등록된 자료를 활용해 계산한 전세가율〉

매매시세 ?

공개대상이 아니거나 시세 검토중입니다.

해당지역 보조지표 ?

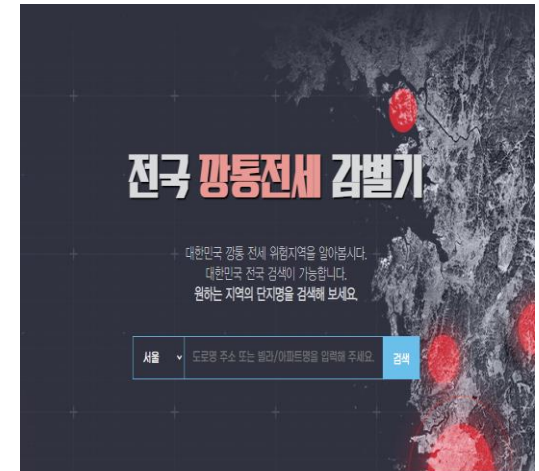
경매낙찰가율	전세가율	전세보증사고 (해당 구)
-	-	56건

서울·수도권 내 소단지(50세대 미만) 아파트, 연립, 다세대 주택의 시세정보가 제공됩니다. <출처 : 한국부동산원>

[시세 관련 전문가 상담](#)
[공인중개사·감정평가사 연결 >](#)

[그 외 대단지 아파트 등 시세](#)
[부동산원 부동산테크 >](#)

〈안심전세 애플리케이션 전세가율 조회 화면〉



〈MBC와 한국도시연구소〉

그림 VII-4. 강통전세 문제를 예방할 필요가 있었던 인천 부평구 ○○아파트 단지

자료 : 국토교통부, 실거래가 자료; 국토교통부, 안심전세 애플리케이션(2023년 2월 9일 접속).