

| SRI-정책-2025-08 |

수원시 전세사기 피해 분석을 통한 예방 및 지원 방안 연구

김진언 · 김진희 · 이슬기

CONTENTS

연구요약

01 서론	01
제1절 연구 배경 및 목적	
제2절 연구 범위 및 방법	
02 전세사기 개념 및 정책	04
제1절 전세사기 개념 및 유형	
제2절 전세사기 관련 정책	
제3절 소결	
03 전세사기 피해 현황 및 정책 수요 분석	13
제1절 수원시 전세사기 피해 현황	
제2절 전세사기 정책 수요 분석	
제3절 소결	
04 수원시 전세사기 대응 방안	31
제1절 전세사기 예방 정책 제언	
제2절 전세사기 지원 정책 제언	
05 전세사기 대응 매뉴얼	44
제1절 대응 매뉴얼 구축을 위한 피해자 유형화	
제2절 피해자 유형별 대응 매뉴얼	
06 결론	48
제1절 결론	
제2절 정책제언	
참고문헌	64

연구요약

연구목적

- 수원시 전세사기 피해 특성을 토대로 피해자가 체감할 수 있는 실질적인 피해 예방 및 지원 사업을 도출함
 - 전세사기 피해 관련 데이터를 활용하여 수원시 전세사기 피해 규모와 특성 분석
 - 피해 예방 및 지원 정책 사례조사, 이해관계자 인터뷰를 통해 예방 및 지원 정책 수요 도출
 - 피해 이후 상황별 맞춤형 지원 매뉴얼을 구축하여 행정 대응의 신속성 확보
- 분석 결과를 바탕으로 중앙 정부에 건의할 피해 예방 및 지원 정책을 도출하여 장기적으로 전세사기의 안전망 구축에 기여하고자 함

주요 내용 및 결과

- 수원시 전세사기는 기초 지자체 중 피해가 가장 많이 발생하고 있으며, 신축 다세대 등 저가 비아파트와 역세권 인근에 피해가 집중되는 취약성을 보임
 - 다세대 주택에서 피해의 70%, 사용승인 10년 이내 신축·준신축 건축물에서 피해의 96%가 발생하며, 특히 역세권 반경 1km 내에서 피해의 약 55%가 발생함
- 중앙정부, 광역, 기초지자체는 각각 전세사기 대응 정책을 수립하고 있으나, 주로 피해 사후 지원 중심이므로 조직적 사기를 사전 차단하는 데 한계가 존재하며, 전세사기 고유의 특성을 반영한 대응 정책은 부족한 상황임
- 이에 따라 수원시 피해 현황 및 관련 이해관계자 심층 인터뷰를 통해 6가지 차원의 정책 수요를 발굴하고, 기존 정책의 공백을 보완할 대응 방안을 제시함
 - ①조직적 범죄, ②공인중개사의 도덕적 해이, ③특정지역 및 물건 집중, ④통합관리 부재, ⑤2차 재정피해, ⑥주거회복의 어려움

정책제언

□ 전세사기의 핵심 정책 수요 6가지를 기준으로 피해 예방 및 지원을 위한 방안을 제안함

구분		정부 건의 정책	수원시 추진 정책
예방 측면	조직적 범죄	<ul style="list-style-type: none"> • 일정 규모 이상 주택 매입 시 토지거래허가 도입 • 신축 다세대 에스프로 제도 도입 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 대량 매입 상시 모니터링 및 인증 공인중개사 연계제 도입
	공인중개사 도덕적 해이	<ul style="list-style-type: none"> • 계약 전 보증보험 가입 가능 여부 선확인 시스템 도입 	<ul style="list-style-type: none"> • 위험요소 사전 고지 확인서 도입
	특정 지역 및 물건 집중	<ul style="list-style-type: none"> • 연립, 다세대, 다가구, 오피스텔 보증보험 가입 의무화 	<ul style="list-style-type: none"> • 피해 집중지역 특별관리구역 지정
지원 측면	통합관리 부재	<ul style="list-style-type: none"> • 특별법 일몰 대비 중앙 컨트롤타워 구축 	<ul style="list-style-type: none"> • 수원시 통합 사례 관리 플랫폼 구축
	2차 재정 피해	<ul style="list-style-type: none"> • 전세대출 상환 유예 도입(최대 2년) 	<ul style="list-style-type: none"> • 청년 주거 3종 패키지 지원
	주거회복 어려움	<ul style="list-style-type: none"> • 피해주택 안전점검·긴급보수 지자체 관리 권한 신설 	<ul style="list-style-type: none"> • 피해주택 긴급 집수리 지원 실시

□ 피해 이후 상황에 따라 법적 절차 및 정책 수요가 달라지는 것을 확인하고, 피해 이후 상황을 매입형, 계속 거주형, 이주형으로 유형화하고 대응 매뉴얼을 제시함

- 매입형의 경우 피해 주택에 대한 소유권 이전이 핵심이므로 우선매수권 확보를 우선 안내
- 계속 거주형의 경우 현재 피해 주택에 계속 거주할 수 있도록 공공주택 사업자에게 우선매수권을 양도하여 장기 거주를 도모하는 것이 가장 중요한 절차이므로, 해당 사항을 우선 안내
- 이주형의 경우 새로운 주거지를 마련하는 것이 핵심이므로 저렴한 상품의 대출 지원을 받을 수 있도록 안내

주제어: 수원시, 전세사기, 예방 정책, 지원 정책

01

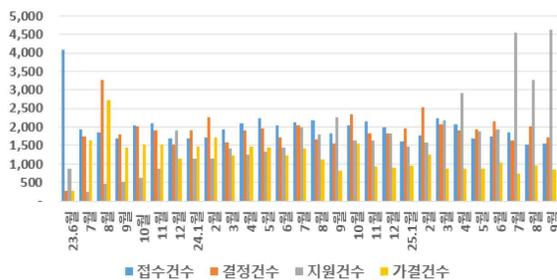
서론

제1절 연구 배경 및 목적

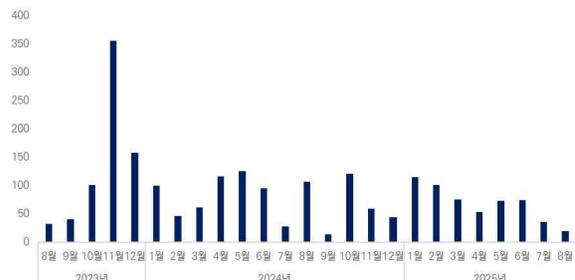
1 연구 배경

- 전세사기가 사회적 재난 수준으로 확대되는 가운데, 수원시는 기초 지방자치단체 중 피해 규모가 가장 큰 지역으로 확인됨
 - 수원시의 전세사기 발생 건수(피해자 가결 기준)는 2,311건으로 서울 관악구 2,083건, 서울 강서구 1,575건을 상회하여 수원시는 전세사기 취약성이 매우 높은 지역임
 - 특히 정씨 일가 사건을 비롯한 대규모 조직적 범죄가 수원시에서 집중적으로 발생함
 - 이러한 상황은 다세대·연립 중심의 저가 주택 공급 구조, 높은 청년 전세 수요 등의 요인과 결합되면서 대규모 전세사기 발생 조건이 형성된 결과로 볼 수 있음(김진언·김진희, 2025)
- 중앙정부 및 각 시도 차원에서 다양한 예방 정책 및 지원 대책을 마련해 왔음에도 불구하고, 전세사기는 여전히 지속적으로 발생하고 있음

[그림 1-1] 전국 피해자 접수·결정 및 지원 현황



[그림 1-2] 수원시 월별 전세사기 가결 건수



출처: 국토교통부(2025d), 수원시 내부자료(25.8.30-25.8.8)

- 현재 전세사기 예방 및 지원 제도가 수원시의 상황을 충분히 반영하지 못해 실효성 있는 지원으로 이어지지 않는 한계가 존재하며, 수원시에 맞는 예방 및 지원 정책 마련이 필요한 시점임

2 · 연구 목적

- 수원시 전세사기 피해 특성을 분석하고, 이를 토대로 피해자가 체감할 수 있는 실질적인 피해 예방 및 지원 사업을 도출하는 데 본 연구의 목적이 있음
 - ① 전세사기 피해 관련 데이터를 활용하여 수원시의 전세사기 피해 규모와 특성 분석
 - ② 예방 및 지원 정책 사례조사, 이해관계자 인터뷰를 통해 피해예방 및 지원 정책 수요 도출
 - ③ 피해 이후 상황별 맞춤형 지원 매뉴얼을 구축하여 행정 대응의 신속성을 확보
- 분석 결과를 바탕으로 중앙 정부에 건의할 피해 예방 및 지원 정책을 도출하여 장기적으로 전세사기의 안전망 구축에 기여하고자 함

제2절 연구 범위 및 방법

1 · 연구 범위

- (공간적 범위) 수원시 전역을 대상으로 하며, 세부 분석단위는 행정동을 기준으로 함
- (시간적 범위) 2023년 8월~2025년 8월 (수원시 전세사기 피해 데이터 수집 일자 기준)

2 · 연구 방법

- 분석 자료
 - 수원시 전세사기 피해 데이터(가결건수 기준)
 - 국토교통부 전세사기 피해 실태조사 결과 및 피해자 지원 현황
 - 수원시 건축물 데이터, 인구, 주택 등 국가데이터처 DB 활용
- 분석 방법
 - (현황 분석) 수원시 전세사기 피해 현황 데이터를 활용하여 행정동별 전세사기 발생 현황, 피해주택 유형, 피해주택 건축연한, 피해주택과 역세권 간 거리 등 도출
 - (사례 및 문헌 분석) 정부 및 지자체의 피해 예방 및 지원 정책 검토, 관련 법제도 검토

- (이해관계자 심층 인터뷰) 전세사기 관련 이해 관계자를 5그룹으로 나누어 정책 수요 조사
 - (그룹) ①피해자, ②주택시장 전문가, ③공인중개사, ④법률전문가, ⑤중간조직 지원자
(피해상담센터 운영위원, 전세사기 관련 시민단체 등)
 - (주요 질문) 전세사기 피해 발생 과정, 피해주택 선정 이유, 정책 체감도, 현행 지원 제도의 한계, 거래 현장의 문제점 파악 등

[표 1-1] 그룹별 주요 질문

구분	주요 질문
피해자	<ul style="list-style-type: none"> - 피해 발생 경위 - 피해 대응 과정 - 지원 제도 경험 및 제도 개선 요구 사항 - 피해 이후의 삶의 변화 등
주택시장 전문가 (교수, 연구원 등)	<ul style="list-style-type: none"> - 전세사기의 구조적 원인 - 발생지역의 특성 - 예방 및 구제 정책 보완 방안 등
공인중개사	<ul style="list-style-type: none"> - 전세사기 관련 시장 인식 - 피해 예방을 위한 공인중개사의 인식 - 지자체와의 협력 의사 등
법률전문가 (법무사)	<ul style="list-style-type: none"> - 전세사기특별법의 한계 - 피해자 법적 절차상의 문제 - 관련 법·제도 개선 방안
중간조직 지원자 (상담센터 근무자, 시민단체)	<ul style="list-style-type: none"> - 예방 및 구제 지원 업무 현황 - 주요 정책의 실효성 - 피해 지원의 행정적 한계와 개선 방향 등

02

전세사기 개념 및 정책

제1절 전세사기 개념 및 유형

1 전세사기의 개념¹⁾

- 전세사기란, 임대차계약 당시 보증금을 반환할 의사나 능력이 없음에도 보증금을 반환할 의사나 능력이 있는 것처럼 임차인을 속이는 행위를 의미함
 - 임대인이 전세보증금을 반환하지 않는 것만으로 전세사기가 성립되는 것은 아님
 - 임대인이 임차인에게 전세보증금을 돌려주지 않는 것은 민사상 채무불이행으로 적용
 - 임대인의 채무불이행이 형법상 사기죄에 해당하려면 임대인의 기망행위가 있어야 함
- 2023년 전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법(전세사기 특별법) 제정으로 피해자 지원근거 마련(2025년 5월까지 한시법)
 - 2022년 전세사기 피해 급증에 따라 신속한 구제를 위해 별도의 특별법을 제정하여 피해자에게 경·공매 절차 및 조세 징수 등에 관한 특례를 부여함
 - 2024.9.10. 「전세사기 특별법」 개정을 통해 피해자 보호 범위를 확대하고 실태조사 및 보고 의무를 강화함
 - (피해자 보증금 기준 상향) 3억 원 → 5억 원
 - (다수 피해자 요건 명확화) 2인 이상 임차인 피해 시 적용
 - (LH 매입·임대제도) LH가 낙찰을 받을 경우, 경매차익을 보증금으로 활용하여 최장 20년까지 공공임대로 거주 가능
 - (매입 사각지대 해소) 신탁사기 피해주택, 위반건축물, 선순위 임차인 피해주택 등 매입 대상에 포함
 - (국토부 실태조사 강화) 6개월 주기 실태조사 실시 및 국회보고 의무화

1) 국토교통부(2025c) 참고

- 2025년 5월 종료 예정이었던 전세사기 특별법을 2년 연장 시행(2027년 5월까지 연장)

□ 전세사기 특별법 쟁점

- 전세사기 특별법은 피해자 구제의 제도적 기반을 마련했다는 점에서 의미가 있으나, 실효성을 높이기 위해 피해자 인정 기준, 제도 지속성, 가해자 처벌 체계 등 전반에 대한 재검토가 요구됨
- 피해자 인정에 '사기의 고의' 입증에 필수 요건으로 규정되어 있으나 임대인의 경제적 무능력 과 사기의도를 명확하게 구분하기 어려움
- 특별법은 한시법으로 설계되어 종료 시 피해자 공백이 우려되며, 다수 피해자가 여전히 소송 및 주거 불안에 노출되어 있음
- 특별법은 구제 중심으로 설계되어 처벌 조항이 미비하며, 브로커·공인중개사·법률 대리인 등 중간 행위자에 대한 별도의 규제 부재

2 · 전세사기 유형²⁾

- 임대인의 기망 등에 의한 임차인의 보증금 피해가 발생한 대표적인 전세사기 유형은 ①무자본 갭투기, ②선순위 권리과다 ③신탁사기 및 무권계약, ④계약상 기망, ⑤대항력 악용 등이 존재함
- (무자본갭투기) 보증금 반환 능력이 없음에도 다수주택을 무자본으로 매입 후 보증금을 편취
- (선순위 권리과다) 공동담보(다세대 등) 및 선순위근저당(다가구 등)이 과다하게 설정된 계약으로 인한 경·공매 미배당 등 피해
- (신탁사기 및 무권계약) 신탁회사의 동의 없는 임대차 계약 체결, 대리인 등 권한이 없는 자와의 계약으로 인한 피해
- (계약상 기망) 근저당 말소 및 전세보증금반환보증 가입 미이행, 선순위 권리관계 기망, 이중 계약 등 계약서 기망으로 인한 피해
- (대항력 악용) 대항력이 전입신고 익일 0시부터 발생하는 것을 악용하여 계약 직후 근저당 등 설정으로 인한 피해

2) 국토교통부(2025a) 참고

제2절 전세사기 관련 정책

1 전세사기 예방 정책

1) 중앙정부 및 공공기관 예방 정책

- 국토교통부는 임차인 재산 보호와 주거 안정 지원을 위한 전세사기 피해 방지에 대한 종합대책 마련
 - 전세사기 피해 예방을 위해 임차인 보호를 위한 ‘안심전세 APP’을 출시하고, 전세금 반환보증 제도 개선 및 공인중개사 특별점검 등을 통해 임차인의 정보 비대칭성 해소, 임대인·중개인 관리 및 책임 강화 추진
- HUG는 정부에서 발표한 「민생토론회 후속 규제개선 조치(‘24.6.13.)」등에 따라 주택가격 산정 기준 및 부채비율 등을 변경함
 - 부채비율을 하향하고, 공시가격·감정평가 기반으로 주택가격 산정기준을 합리화함
 - 전세가율·보증사고·경매현황 등 정보를 공개하여 임차인의 전세위험 인지 및 예방 강화 추진
- SH는 부담없는 비용으로 전세사기 걱정없이 임차할 수 있는 ‘공공전세’ 정책 지원
 - KB국민은행과 협력해 ‘서울형 안심전세은행’ 및 전용 플랫폼을 구축
 - SGI보증보험 가입으로 임차인 재산 보호 강화, 이상거래 모니터링 시스템 운영을 통해 전세사기 피해 사전 차단

[표 2-1] 중앙정부 및 공공기관 전세사기 예방 사업

구분	지원유형	세부내용
국토부	정보비대칭 완화, 보증보험 가입조건 강화, 임대인·중개인 관리 강화, 교육 지원	- 안심전세 APP - 임차인에게 필수 정보제공 - 무자본 갭투자 근절위한 전세금 반환보증 개선 - 임대인 및 공인중개사 관리 강화 - 전세사기 피해예방 종합안내서 발간 - ‘찾아가는 교육’ 시행
HUG	보증보험 가입조건 강화	- 주택가격 산정기준 및 부채비율 등 변경
SH	정보 비대칭 완화, 임대인 관리 강화	- KB국민은행과 안심전세 플랫폼 구축 업무협약 체결 - 전세임대주택 입주 시 SGI보증보험 의무가입 - 임대인, 중개사 현황 수시 모니터링

2) 광역 지자체 예방 정책

- 경기도는 ‘안전전세 프로젝트’를 시행하여 중개인의 관리를 강화하고 전세피해 관련 사례집을 발간하여 전세피해 예방 추진

 - ‘안전전세 프로젝트’와 관리단 운영을 통해 전세사기 예방 체계를 구축하고, 민·관 합동점검, 상담서비스 제공, 피해사례집 발간 등 추진
- 서울시는 임차인의 정보 비대칭성 해소를 위한 정보제공 사이트 개설, 전세사기 예방 안내서 발간 및 상담·교육 지원을 실시하였으며, 임대인 관리 강화 관련 제도를 시행했지만 시범사업에 그침

 - ‘서울주택 정보마당’ 개설 및 ‘클린임대인’ 제도(‘24.6.~’24.11.)를 통한 정보비대칭성 해소와 임대인 관리 강화 추진
- 인천광역시는 사회초년생의 피해예방을 위한 부동산 교육 관련 조례 제정 및 업무협약 체결

 - 인천광역시교육청 부동산교육지원조례 제정 및 부동산 교육 활성화를 위한 업무협약 체결
- 부산광역시는 전세사기 피해예방을 위해 상담 및 교육 중심 지원

 - 법률서비스 지원 관련 업무협약을 체결하고 전세사기 피해예방 교육 및 종합상담을 실시함
- 대전광역시는 ‘주거계약 안심서비스’ 등 실질적인 지원과 전수조사를 통해 중개인의 관리를 강화하여 전세피해 예방 추진
- 전라남도는 전세사기 피해 예방의 중요성을 고려하여 상설교육으로 도민 주거 안정과 전세사기 피해 예방 도모

[표 2-2] 광역 지자체 전세사기 예방 사업

구분	지원유형	세부내용
경기도	정보비대칭 완화, 중개인 관리 강화, 상담 및 교육 지원	<ul style="list-style-type: none"> - 강동전세 피해예방 상담센터 운영 - 강동전세 알아보기 서비스 제공 - 경기도 전세사기 예방 및 안전전세 관리단 운영 - 전세피해 사례집 발간 - 안전전세 프로젝트 활동 개시 - 각 시군 대상 ‘경기 안전전세 프로젝트 조례 설명회’ 개최
서울시	정보비대칭 완화, 임대인 관리 강화, 상담 및 교육 지원	<ul style="list-style-type: none"> - ‘서울주택 정보마당’ 개설 - 전세가격 적정여부 상담 - 전월세종합지원센터 확대 운영 - 전세사기 예방 안내서 발간 - 원스톱 현장 설명회 개최 - 전월세 안심계약 서비스 제공 - 임대인 관리 강화
인천시	조례 제정, 교육 지원	<ul style="list-style-type: none"> - 전세피해임차인 지원에 관한 조례 제정 - 인천광역시교육청 부동산교육지원조례 제정 - 인천지역 초·중·고 학생 부동산 교육 활성화 위한 업무협약 체결 - 교육청 소속 교사 대상 전세사기 피해예방 교육
부산시	정보비대칭 완화, 상담 및 교육 지원	<ul style="list-style-type: none"> - 부산지방법무사회와 피해예방 관련 업무협약 체결 - 피해예방 교육 시행 및 상담센터 운영
대전시	정보비대칭 완화, 임대인 관리 강화, 상담 및 교육 지원	<ul style="list-style-type: none"> - 피해예방 교육 시행 - ‘주거계약 안심서비스’ 제공 - 상세주소 부여 집중 추진기간 운영 - 부동산중개업 종사자 전수조사
전라남도	상담 및 교육 지원	<ul style="list-style-type: none"> - 찾아가는 주거복지센터 운영 - 피해 예방 교육 시행 - 전문인력 파견 및 지원센터 설치 요청

3) 기초 지자체 예방 정책

- 서울시** 자치구는 정보비대칭성 해소를 위한 전세피해 사례집 발간, 안심QR계약서 마련, 비대면 상담서비스 등을 도입
 - 강서구와 관악구는 안심QR계약서를 제공하며 강서구는 전세피해 사례집 발간
 - 관악구는 중개의뢰인 피해 예방을 위한 개업공인중개사 명찰제 도입
 - 중구는 24시간 비대면 상담서비스를 제공하며, 구로구는 ‘안심 전세계약 핵심 확인사항’에 외국어 도입
- 수원시**는 전세사기 피해 예방을 위한 제도·대책 마련
 - 한국공인중개사협회와 ‘전세사기 예방 모니터링단’을 출범해 합동 감시체계 구축
 - 공인중개사 인증제를 도입하여 안심하고 계약할 수 있는 중개사 지정
 - 전세사기 예방을 위한 정보를 담은 ‘전세사기 피해 예방 리플릿’을 제작하여 시청, 구청 및 동 행정복지센터 등에 배포
 - 전세사기 피해가 사회 초년생, 신혼부부 등에게 많이 발생하는 만큼 고등학교 3학년 학생, 대학생 등을 대상으로 ‘찾아가는 전세사기 피해 예방 교육’ 진행
- 화성시**는 1인 가구 대상으로 ‘부동산 전세사기 예방’ 교육 시행
- 순천시**는 지역상황의 지식이 풍부한 공인중개사로 구성된 ‘주거안심매니저’ 위촉
 - 전월세계약상담, 주거지 탐색지원, 집보기 동행, 지원 정책 안내 등 무료 제공
 - 순천대학교를 시작으로 사회 초년생 대상 ‘찾아가는 전월세 안심계약 상담 창구’ 운영

[표 2-3] 기초 지자체 전세사기 예방 사업

구분		지원유형	세부내용	
서울	강서구	정보비대칭성 완화	- 안심QR계약서 제공	- 전세피해 사례집 발간
	관악구		- 안심QR계약서 제공	- 개업공인중개사 명찰제 도입
	중구		- 24시간 비대면 상담서비스 제공	
	구로구		- ‘안심 전세계약 핵심 확인사항’ 외국어 버전 제공	
수원시	정보비대칭 완화, 중개인 관리 강화, 교육 지원	- 모니터링단 출범, 감시체계 구축 - 공인중개사 인증제 도입(모범 중개업소) - 전세사기 피해 예방 리플릿 제작 - 찾아가는 전세사기 피해 예방 교육 진행		
화성시	교육 지원	- 1인가구 대상 전세사기 피해예방 교육 시행		
순천시	정보비대칭 완화, 상담 지원	- 주거안심매니저 위촉 후 주거지 탐색 및 집보기 동행 지원 - ‘찾아가는 전월세 안심계약 상담 창구’ 운영		

2 • 전세사기 지원 정책

1) 중앙정부 및 공공기관 지원 정책

- 국토교통부는 전세사기 피해자에 대한 실질적 지원을 강화하기 위해 전세사기피해자지원 관리시스템을 운영하고 있으며 각종 지원 정책을 효율적으로 집행함

 - 전세사기 피해자에 대한 지원대상 결정은 피해 임차인이 온·오프라인을 통해 신청하면 국토교통부 위원회의 심의를 거쳐 지원 대상 여부를 결정함
- HUG 전세피해지원센터는 특별법 대상 및 보증금 미반환 등 귀책사유 없는 전세피해 임차인을 대상으로 금융 프로그램 및 경·공매 행정절차 비용을 지원함

 - 전세사기 피해자에게 신규·기존주택 대상 금융지원(무이자·저리·대환대출)을 제공하고, 경·공매 대응이 어려운 경우 대행보수·집행권원 확보·상속재산관리인 선임 등을 지원함
- LH는 전세사기 피해자가 우선매수권을 양도받아 주택을 대신 매입하여 임대주택으로 공급하고, 경·공매가 완료되어 우선매수권을 양도할 수 없는 경우 공공임대주택 입주자격을 부여함

 - 공공임대주택은 최장 20년 동안 시세 30% 수준으로 우선 공급 및 최장 2년간 거주 가능한 긴급임시거처를 제공함
- HF(한국주택금융공사)·SGI(서울보증보험)는 전세사기 피해자를 대상으로 분할상환 및 신용정보 등록 유예 조치를 시행함

 - 전세대출에 대해 무이자 원금분할상환을 지원하고 최장 20년까지 대출연체 정보 및 대위변제 기록의 등록을 유예함

[표 2-4] 중앙정부 및 공공기관 구제지원 사업

구분	지원유형	주요내용	지원범위
국토부	피해지원시스템 운영	- 원스톱 전세사기피해자지원 관리시스템 운영	온/오프라인 지원
HUG	무이자 및 저리대출, 경·공매 진행	- 기존 전세대출 저리대환 - 신규임차자금 저리대출 및 무이자대출 - 경·공매 대행, 상속재산관리인 선임 - 집행권원 확보비용 지원	25개월 무이자 지원 기존·신규주택 1.2.~2.7. 금리 대출
LH	공공임대지원, 대체 공공임대지원	- 공공임대 우선공급(최장 20년) - 긴급임시거처 제공(최장 2년)	20년 거주, 시세 30% 최장 2년 거주
HF·SGI	분할상환 및 신용정보등록유예	- 전세대출 무이자 원금분할상환 지원 - 대출연체 정보 및 대위변제 등록 유예	최장 20년 신용도판단정보 등록유예

2) 광역 지자체 지원 정책

- 서울시 광역 단위 지원과 별개로, 자치구 자체 조례·지침에 근거해 전세사기 피해자 지원사업을 별도로 운영함

 - 강서구와 관악구는 ① 소송수행경비 ② 전세보증금 반환보증 보증료 ③ 이사비 지원 ④ 월세지원 사업을 지원하고 관악구는 ⑤ 주거안정금을 추가로 지원하고 있음
- 부산광역시는 전세사기 피해자들의 주거안정지원 및 주거불안 해소를 위해 대출이자 및 월세, 이주비, 피해주택 시설개선비 지원 등 금융·주거지원 사업을 실시함

 - 부산시 지원사업은 ① 버팀목 전세자금 대출이자 지원 ② 민간주택월세 한시지원 ③ 주거안정지원금 ④ 전세피해 임차인 소유권 이전등기 절차 대행 서비스, ⑤ 시설개선지원 등을 추진함
- 인천광역시는 전세사기 임대인의 건물관리 부실 등으로 인한 건물 유지관리비 및 생계비 등의 부담을 겪는 피해가구를 대상으로 인천형 주거안정 지원사업을 실시함

 - 인천시 지원사업은 ① 대출이자 지원 ② 월세 한시지원 ③ 전세보증금 반환보증 보증료 지원 ④ 긴급 생계비 지원 ⑤ 이사비 지원 등을 추진함
- 경기도는 도차원의 대응으로 긴급생계비 지원 및 긴급관리 지원사업을 운영하며 전세사기 피해자에 대한 직접적인 지원을 실시함

 - 경기주택도시공사(GH)는 「경기도 주택임차인 전세피해 지원조례」에 따라 경기도 내 전세피해주택의 안전·위험 요인 해소를 위한 긴급관리 지원사업을 실시함

[표 2-5] 광역 지자체 전세사기 구제지원 사업

구분	지원유형	주요내용	지원범위
서울시	임차보증금 지원, 전세피해지원금	- 소송경비, 전세보증금반환보증료, 이사비 지원 - 월세, 주거안정금 지원	최대 100만원 지원/1회 20만원/12개월, 50만원/1회
부산시	금융·주거지원, 등기절차 대행서비스	- 대출이자 지원 - 월세지원 및 주거안정지원금 - 소유권 이전등기 절차 대행서비스 - 전세사기주택 공용시설 시설 개선 지원	월 이자 40만원/2년 40만원/24회, 155만원/1회 최대 20만원/1회
인천시	인천형 주거안정지원사업	- 대출이자 지원 - 월세지원, 이사비 - 전세보증금반환보증료 - 긴급생계비지원	이자전액/24개월 40만원/12개월, 150만원/1회 보증료전액/1회 100만원/1회
경기도	긴급생계비지원, 긴급관리 지원	- 긴급생계비 및 긴급 이주비 지원 - 유지보수 및 안전관리 지원	100만원/1회, 150만원/1회 전유부, 공용부분상이

3) 기초 지자체 지원 정책

- 기초지자체는 전세사기피해지원센터 운영을 통해 피해접수, 법률 상담 등의 실질적 지원을 제공하며, 중앙정부 및 경기도의 전세피해 지원사업과 연계하는 매개역할을 수행함
- 부천시의 경우, 전세사기 피해자의 주거안정 도모를 위해 ① 부동산 중개 수수료 지원 ② 이사비 지원 ③ 부천안심드림주택 등을 추진함(주거복지 지원조례 개정, 2023.08.14.)

 - 전·월세 임대차 계약체결 시 지급한 부동산 중개보수비 가구당 최대 300만 원 지원
 - 포장/일반이사 등에 사용된 비용을 가구당 최대 40만 원 지원
 - 부천안심드림주택은 긴급하게 주거공간이 필요한 가구를 대상으로 최대 6개월간 주택을 제공. 현재 5곳(송내, 삼정, 고강동)에 20가구의 임시 거처 제공
- 수원시는 전세사기 피해자 지원을 위해 법률상담 및 주거지원 서비스를 제공하고, 전세피해지원금 추가 지원사업을 별도로 추진 중임(전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례 제정, 2024.11.14.)

 - 전세사기특별법에 따른 중앙정부 지원사업과 연계하여 이주비 및 전세보증금반환 보증료, 긴급생계비 등을 지원함
 - 전세보증금반환 보증료는 전 연령을 대상으로 최대 30만 원 지원(국비 50%, 도비 15%, 시비 35%)
 - 전세사기 관련 법률상담 및 전세피해자 이자부담을 줄여주기 위한 비용지원은 수원시 자체 예산을 통해 운영
 - 구입자금 대출, 저리대환대출 시 발생하는 대출 이자비 지원은 한 세대 당 1회 월 15만 원 한도로 100세대 지원(시비 100%)
- 화성시는 동탄1동 행정복지센터에 전세피해 지원센터를 운영하였으며, 현재는 경기도 전세피해 지원센터 및 전세사기피해자 관리시스템을 통해 상담을 지원함

[표 2-6] 기초 지자체 전세사기 구제지원 사업

구분	지원유형	주요내용	지원범위
부천시	주거안정지원, 부천드림주택 지원	- 부동산 중개수수료 지원 - 이사비 지원 - 부천안심드림주택 임시거처 제공	300만 원/1회 40만 원/1회 20가구 임시거처제공
수원시	경기도지원사업 연계 전세피해지원금 지원사업	- 경기도 긴급생계비, 긴급관리 지원사업 연계 - 전세피해자 대출 이자비 지원	15만 원/1회
화성시	경기도지원사업 연계	- 경기도 긴급생계비, 긴급관리 지원사업 연계 - 전세사기피해지원 접수 상담 연계	방분 및 비대면 유선상담 제공

제3절 소결

- 전세사기 예방 정책은 중앙-광역-기초의 구분이 명확하지 않고, 전세사기의 발생의 근본적인 원인을 제거하기보다는 교육·안내 중심의 정보 제공형 대응에 머물러 있음
 - 안심전세앱, 보증보험 확대 등 다양한 정책을 시행하고 있지만, 피해 발생의 근본적인 원인인 신축 다세대 구조적 취약성, 위험 중개사 처벌, 대량 주택 매입 패턴 감지 등 전세사기의 근본적 위험 구조를 차단하는 장치는 미흡함
- 반면 전세사기 지원 정책은 특별법에 근거하여 중앙-광역-기초 간의 역할 분담이 비교적 명확하게 구분됨
 - 중앙정부는 특별법 제정, 보증·금융제도 개편, 공공임대매입 등 법·제도를 설계하여 큰 틀에서의 지원 정책을 담당하고 있음
 - 광역은 피해 구제를 위한 실비(긴급생계비, 반환보증료, 소송경비, 이주비 등) 중심의 직접적인 재정지원을 담당함
 - 기초지자체는 실비 지원 및 피해 접수, 법률상담, 지원 연계 등 행정적 매개 역할을 수행함
- 종합하면 전세사기 대응 정책의 한계는 다음과 같음
 - 전세사기는 예방이 가장 중요함에도 불구하고, 대응 정책은 주로 피해 사후 지원 중심으로 이루어져 실질적인 위험 요인을 제거하지 못하고 있음
 - 지원은 단계별 담당 기관이 다양하지만, 통합 플랫폼이 부재하여 피해자 사례관리가 불가능함
 - 신축 다세대 중심 피해, 대량 매입 임대인, 공동담보 설정 등 전세사기 고유의 특성을 반영한 맞춤형 대응 정책은 부재함

03

전세사기 피해 현황 및 정책 수요 분석

제1절 수원시 전세사기 피해 현황

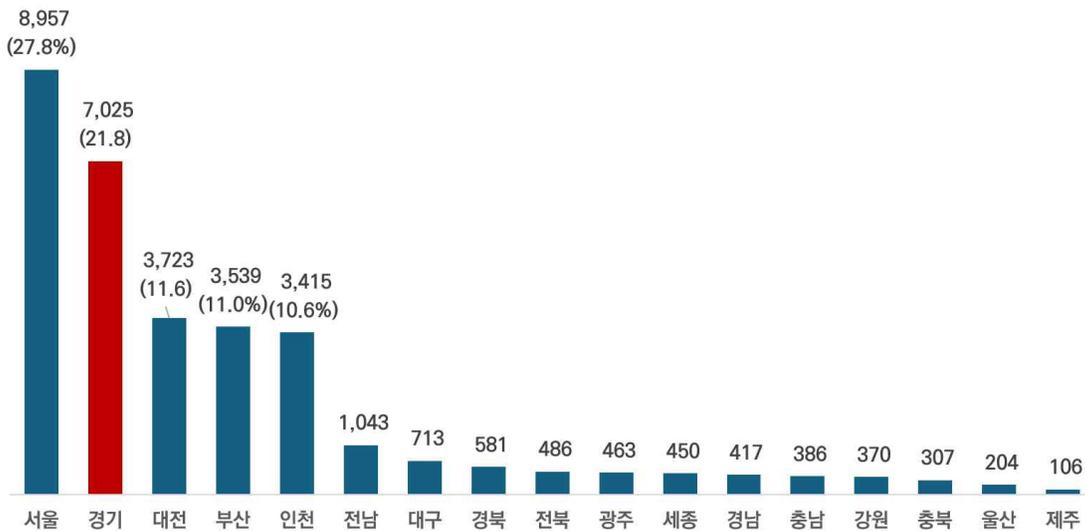
1 전국 전세사기 피해³⁾ 발생 현황

□ 전세사기 피해의 60.5%가 수도권에서 발생함

- 서울, 경기, 대전, 부산, 인천 5개 지역에서 전국 피해의 83.1%가 발생하였으며, 수도권(서울, 경기, 인천)에 전세사기 피해의 절반 이상(60.5%)이 집중됨

[그림 3-1] 시도별 전세사기 피해 가결 건수

(단위: 건)



주) 2023.6.1.-2025.7.30. 기준 누계 (국토교통부, 2025b)

□ 청년층(20-30대)에서 전세사기 피해의 75.4%가 발생함

- 40세 이상은 전체 피해의 24.6%로 청년층에 비해 피해가 상대적으로 적음
- 전세 경험이 부족하고 정보 접근성이 낮은 청년층이 전세사기의 주요 표적이 되고 있음

3) 전국 자료는 전세사기 피해를 인정받은 가결 건수이며, 23.6.1.-25.7.30. 누계 자료(국토교통부, 2025b)

[표 3-1] 연령별 피해 현황

(단위: 건)

	20세 미만	20-30세미만	30-40세미만	40-50세미만	50-60세미만	60-70세미만	70세 이상
피해 연령층	2 (0.01%)	8,319 (25.85%)	15,949 (49.55%)	4,450 (13.83%)	2,119 (6.58%)	980 (3.04%)	366 (1.14%)

- 임차보증금 2억 원 이하 구간에서 전체 피해의 84.4%가 발생함
 - 1억 원 이하 구간에서 피해의 41.8%, 1-2억 이하 구간에서 42.6%가 발생함
 - 5억을 초과하는 고가 전세주택에서는 피해가 극히 드물어, 전세사기는 주로 보증금 규모가 작은 저가 전세에서 집중적으로 발생하고 있음을 알 수 있음

[표 3-2] 보증금 구간별 피해 현황

(단위: 건)

	1억 이하	1-2억 이하	2-3억 이하	3-4억 이하	4-5억 이하	5억 초과
보증금 구간별 분포	13,458 (41.81%)	13,703 (42.58%)	4,210 (13.08%)	687 (2.13%)	115 (0.36%)	12 (0.04%)

- 비아파트 유형에서 전체 피해의 85.9%가 발생함
 - 다세대(29.9%), 오피스텔(20.8%), 다가구(17.9%), 다중주택(10.0%) 등 주로 비아파트에서 피해가 발생함

[표 3-3] 주택 유형별 피해 현황

(단위: 건)

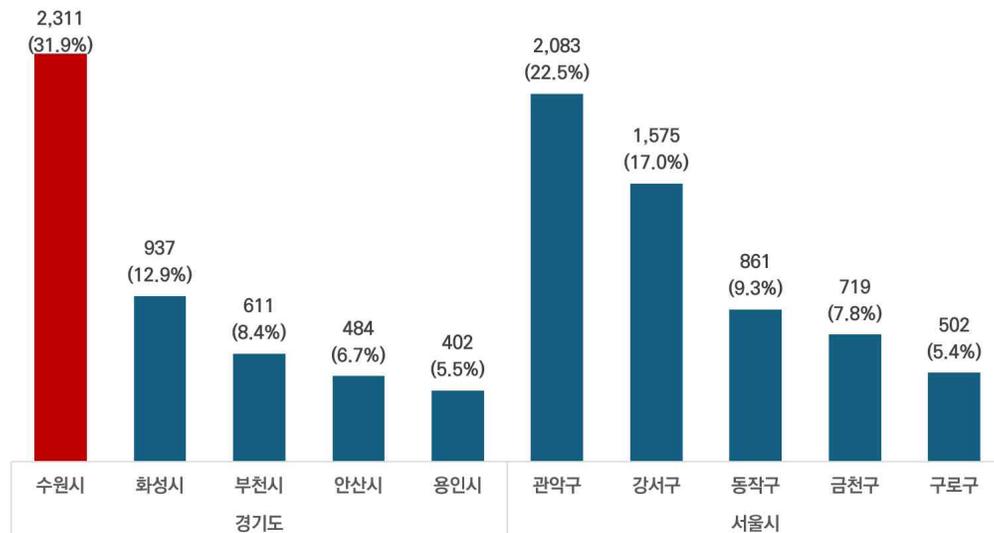
	다세대	오피스텔	아파트	연립	다가구	근린 생활시설	다중주택	단독	기타
피해 주택 유형	9,640 (29.9%)	6,692 (20.8%)	4,544 (14.1%)	672 (2.1%)	5,747 (17.9%)	1,259 (3.9%)	3,203 (10.0%)	191 (0.6%)	237 (0.7%)

2 · 수원시 전세사기 피해 발생 현황

- 수원시 전세사기 피해는 전국 발생 건수의 7%, 경기도 발생 건수의 31.9%를 차지함
 - 전국 피해 가결 수 32,185건, 경기도 피해 가결 수 7,246건, 수원시 피해 가결 수 2,311건
- 경기도에서는 수원시(2,311건, 31.9%), 화성시(937건, 12.9%), 부천시(611건, 8.4%), 안산시(484건, 6.7%), 용인시(402건, 5.5%)를 중심으로 피해가 발생함
- 서울시에서는 관악구(2,083건, 22.5%), 강서구(1,575건, 17.0%), 동작구(861건, 9.3%), 금천구(719건, 7.8%), 구로구(502건, 5.4%)를 중심으로 피해가 발생함

[그림 3-2] 경기도 및 서울시 전세사기 피해 현황

(단위: 건)



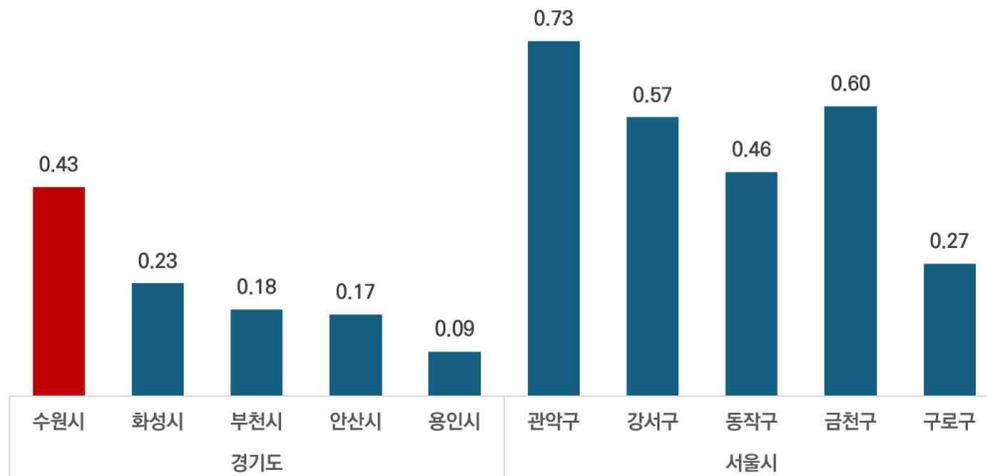
주1) 전세사기 피해를 인정받은 가결 건수 기준

주2) 경기도(23.6.1.-25.8.31.), 서울시(23.6.1.-25.8.30.)

- 세대당 전세사기 피해 비율은 수원시가 0.43%로 2위인 화성시 대비 2배 가까운 수치임
 - 서울시 기준 세대 당 전세사기 피해 비율은 관악구가 0.73%, 금천구가 0.60%, 강서구가 0.57%, 동작구가 0.46%로 수원시(0.43%)보다 높은 수준을 보임

[그림 3-3] 경기도 및 서울시 전세사기 피해 현황

(단위: %)



주1) 전세사기 피해를 인정받은 가결 건수 기준

주2) 경기도(23.6.1.-25.8.31.), 서울시(23.6.1.-25.8.30.)

- 수원시 전세사기는 권선구에서 가장 많이 발생하며, 장안구에서 가장 적게 발생함
 - 권선구 1,110건, 팔달구 709건, 영통구 223건, 장안구 103건 순으로 전세사기 발생
- 수원시 내 상위 5개 동에서 수원 전세사기 피해의 68.7%가 발생함
 - 수원의 전세사기 피해는 주로 세류2동(424건), 권선1동(383건), 인계동(356건), 세류3동(181건), 우만1동(130건)에서 발생함
 - 세대수 대비 전세사기 피해 발생률은 세류2동(3.40%) > 권선1동(2.80%) > 세류3동(1.99%) > 인계동(1.43%) > 우만1동(1.22%) 순으로 나타남
 - 세류2동의 경우 세대수 대비 전세사기 발생률이 3.40%라는 수치는 100세대 중 3.4세대가 전세사기 위험에 놓여있다는 것을 의미함
 - 세류 2동의 세대수 대비 전세사기 발생률은 수원시 전체와 비교했을 때 8.5배 더 많이 발생하는 지역으로 확인됨(전체 0.40%). 이에 따라 집중 발생하는 지역을 특별 관리할 필요가 있음

[표 3-4] 수원시 행정동별 전세사기 피해 현황

연번	행정동	피해현황			세대수	세대수 대비 전세사기 발생률(%)
		건수	비율	누적비율		
1	세류2동	424	19.8	19.8	12,478	3.40
2	권선1동	383	17.9	37.6	13,698	2.80
3	인계동	356	16.6	54.2	24,840	1.43

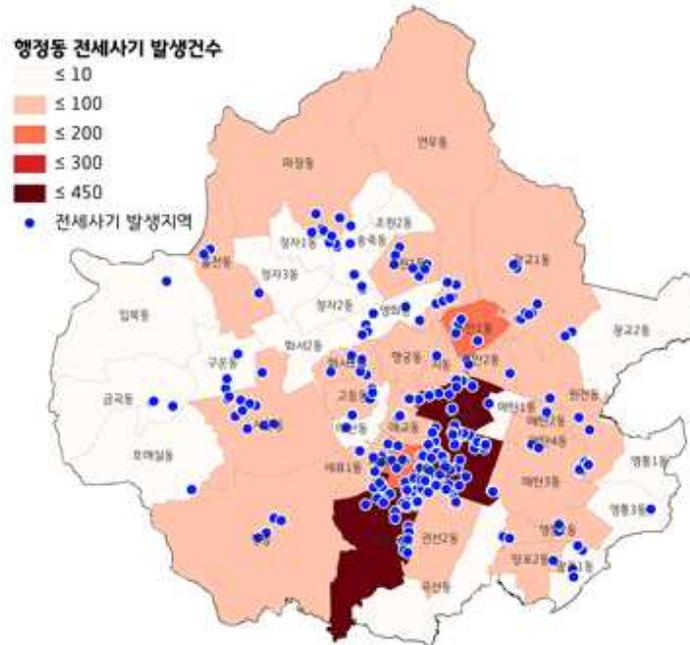
4	세류3동	181	8.4	62.7	9,087	1.99
5	우만1동	130	6.1	68.7	10,633	1.22
6	매교동	56	2.6	71.3	9,343	0.60
7	화서1동	54	2.5	73.8	9,722	0.56
8	권선2동	49	2.3	76.1	17,179	0.29
9	고등동	45	2.1	78.2	9,380	0.48
10	광고1동	44	2.1	80.3	22,695	0.19
11	연무동	43	2.0	82.3	9,326	0.46
12	원천동	42	2.0	84.2	21,027	0.20
13	영통2동	41	1.9	86.2	13,460	0.30
14	행궁동	32	1.5	87.6	6,058	0.53
15	매탄3동	30	1.4	89.0	15,731	0.19
16	매탄4동	24	1.1	90.2	9,492	0.25
17	서둔동	22	1.0	91.2	17,889	0.12
18	파장동	19	0.9	92.1	11,420	0.17
19	망포2동	18	0.8	92.9	11,353	0.16
20	조원1동	18	0.8	93.8	13,429	0.13
21	지동	18	0.8	94.6	5,374	0.33
22	우만2동	17	0.8	95.4	7,883	0.22
23	평동	17	0.8	96.2	17,384	0.10
24	매탄2동	14	0.7	96.8	6,421	0.22
25	세류1동	12	0.6	97.4	4,429	0.27
26	울천동	11	0.5	97.9	19,558	0.06
27	망포1동	9	0.4	98.3	11,482	0.08
28	구운동	7	0.3	98.6	10,652	0.07
29	입북동	7	0.3	99.0	8,171	0.09
30	금곡동	6	0.3	99.3	17,601	0.03
31	송죽동	6	0.3	99.5	8,775	0.07
32	영화동	5	0.2	99.8	10,391	0.05
33	호매실동	2	0.1	99.9	17,237	0.01
34	매산동	1	0.0	99.9	5,896	0.02
35	영통3동	1	0.0	100.0	13,795	0.01
36	정자2동	1	0.0	100.0	15,714	0.01
총계		2,145	100	100	537,078	0.40

주1) 수원시 행정동별 전세사기 피해 데이터는 별도의 2025년 수원시 내부자료를 활용(23.8.30.~25.8.8.)

주2) 세대수(행정안전부 주민등록인구통계, 2023)

[그림 3-4] 수원시 행정동별 전세사기 발생건수

(단위: 건)



주) 수원시 행정동별 전세사기 피해 데이터는 별도의 2025년 수원시 내부자료를 활용(23.8.30.~25.8.8.)

□ 수원시 전세사기 피해는 20-30대 청년층에서 77.2%가 발생함

- 수원시의 30대 피해 발생 비율은 64.8%로, 전국 기준 30대 피해 발생률인 49.6%보다 크게 높아 수원시의 30대가 전세사기 피해에서 특히나 취약하다는 걸 알 수 있음

[표 3-5] 수원시 연령별 피해 현황

(단위: 건)

	20세 미만	20-30세미만	30-40세미만	40-50세미만	50-60세미만	60-70세미만	70세 이상
피해 연령층	0 (0.0%)	266 (12.4%)	1,389 (64.8%)	322 (15.0%)	109 (5.1%)	43 (2.0%)	16 (0.7%)

□ 수원시 전세사기의 95.5%가 10년 이내의 신축 또는 준신축 건축물에서 발생함

- 5년 이하 신축의 경우 1,303건으로 전체 피해의 66.2%를 차지하며, 6-10년 이하 준신축의 경우 577건으로 전체 피해의 29.3%를 차지함
- 신축의 경우 실거래가 반영이 제대로 되지 않아 시세조작이 용이하며, 초기 건축부터 건축주와 공모하여 전세사기를 계획하는 경우가 많음
- 또한 청년들은 쾌적한 주거환경을 고려해 신축 주택을 선호하는 경향이 강해 신축 건물의 경우 전세사기 피해의 주요 타겟이 됨

[표 3-6] 수원시 피해주택 사용승인 연도별 피해 현황

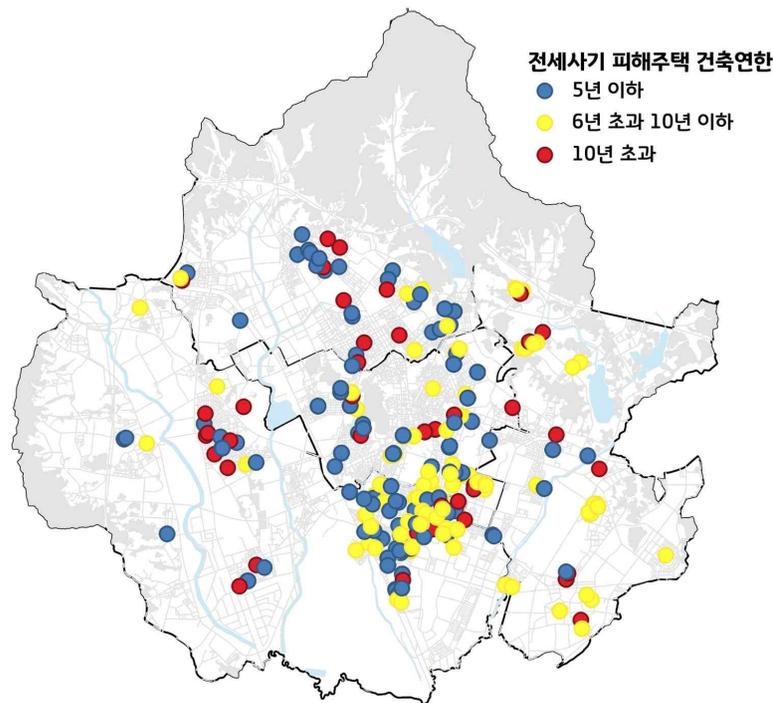
(단위: 건)

피해주택 사용승인 연도	5년 이하	6~10년 이하	10년 초과
	1,303 (66.2%)	577 (29.3%)	88 (4.5%)

주) 2022년 수원시 건축물대장과 매칭된 1,968개 피해주택을 대상으로 함

[그림 3-5] 전세사기 피해주택 건축연한

(단위: 건)



주1) 수원시 행정동별 전세사기 피해 데이터는 별도의 2025년 수원시 내부자료를 활용(23.8.30.~25.8.8)

주2) 2022년 수원시 건축물대장과 매칭된 1,968개 피해주택을 대상으로 함

□ 수원시 전세사기 피해는 다세대 주택에서 70% 발생함

- 다세대(70.0%), 업무시설(9.3%), 연립(6.3%), 단독주택(5.0%) 등 주로 비아파트에서 피해가 발생했으며, 전국에 비해 다세대주택에서 피해 발생비율이 매우 높음(전국 29.9%, 수원시 70%)
- 다세대 주택은 일반적으로 정확한 시세 등을 알기 어려워 정보 비대칭이 심한 주택 유형이며, 특히 도시형생활주택 등은 분양 및 임대 과정에서 근거당 과다 설정, 공동 담보 설정이 용이한 구조를 가지고 있음

[표 3-7] 수원시 주택 유형별 피해 현황

(단위: 건)

피해 주택 유형	다세대	업무시설	아파트	연립	다가구	근린 생활시설	단독	기타
	1,378 (70.0%)	183 (9.3%)	2 (0.1%)	123 (6.3%)	73 (3.7%)	27 (1.4%)	99 (5.0%)	83 (4.2%)

주) 2022년 수원시 건축물대장과 매칭된 1,968개 피해주택을 대상으로 함

- 수원시 전세사기는 한 건물당 평균 11세대가 피해 발생하는 구조임
 - 피해 발생 건축물은 총 280개이며, 2세대 이상 피해가 발생한 건축물은 185개임(총 피해건수 2,145건, 피해 중복건수 2,050건)
 - 한 건물 당 중복 피해 세대수는 최소 2세대에서 최대 64세대임
 - 중복 피해 발생 건물당 평균 피해 세대수는 11.1세대임
- 한 건물에서 2세대 이상 피해가 발생한 건물은 전체 피해 건물의 약 66%(185개)로, 수원 전세사기는 건물 단위로 조직적 또는 계획적으로 발생하고 있음을 시사함
 - 한 건물 당 1세대의 피해를 제외하면, 한 건물당 12세대 이상 피해를 입은 비율이 24.6%로 가장 높은 것을 확인함

[표 3-8] 피해 세대수별 건물 수

한 건물당 피해 세대수	건물 수	비율(%)	누적비율(%)
1세대	95	33.9	33.9
2-5세대	61	21.8	55.7
6-11세대	55	19.6	75.4
12세대 이상	69	24.6	100.0
계	280	100.0	-

- 지하철역 반경 1km 이내에서 전체 피해의 55.2%가 발생함
 - 지하철역 반경 500-1,000m 이내에서 전세사기가 가장 높은 비율(36.9%)로 발생함 - 500m 이하 구간에서 전세사기의 18.3%가 발생하는 것으로 나타남
 - 지하철역 반경 1km 이내에서 전체 피해의 절반 이상이 발생하고 있으며, 이는 교통 편의성을 중시하는 청년·신혼부부 등의 임차 수요를 노리고 접근하고 있음을 유추할 수 있음

[표 3-9] 수원시 피해주택과 역세권 간 거리

구분	피해현황		누적비율
	건수	비율	
500m 이하	392	18.3	18.3
500-1,000m 이하	791	36.9	55.2
1,000-1,500m 이하	640	29.8	85.0
1,500m 초과	322	15.0	100.0
계	2,145	100.0	-

제2절 전세사기 정책 수요 분석

1. 인터뷰 대상자 및 주요 질문

- 심층 인터뷰를 통해 전세사기 정책의 문제점을 파악하고, 예방 및 지원 정책의 수요를 도출
 - 인터뷰는 전세사기 피해 경험 여부, 직업적 관련성, 정책 및 법률 전문성 등을 기준으로 5그룹으로 구분하여 실시함
 - (대상) 전세사기 피해자, 주택시장 전문가(교수, 연구원), 공인중개사, 법률 전문가(법무사), 중간관리자(시민단체, 시도 피해지원센터 담당자)
 - (일시) 2025년 10월 13일부터 11월 11일까지 약 4주간 진행되었으며, 총 19명을 대상으로 인터뷰를 진행하고, 유효 표본 18명을 대상으로 분석함

[표 3-10] 심층 인터뷰 대상자

구분	대상자 표기	인원	인터뷰 주요 질문
전세사기 피해자	A-G	7	피해 실태 및 제도적 보완 필요성 파악
주택시장 전문가	H-K	4	전세사기의 구조적 원인 및 정책 개선 방안
공인중개사	L, M	2	거래 현장의 문제점 및 제도적 한계 파악
법률 전문가	N, O	2	법·제도적 대응 체계 한계 검토
중간조직 지원자	P, Q, R	3	주요 업무 파악 및 현행 지원 정책 개선 방안

- 인터뷰는 총 4단계(① 피해인지 단계, ② 피해자 결정 단계, ③ 행정·법적 절차 단계, ④ 회복기 단계)에 따라 구조화하여 진행함
 - 전세사기 피해자를 대상으로 피해 발생 경위와 대응 과정, 지원 경험 및 제도 개선 요구 등에 대해 질문함
 - 주택시장 전문가를 대상으로 전세사기의 구조적 원인, 발생 지역의 특성, 예방 및 구제 정책 개선 방안 등에 대해 질문함
 - 공인중개사에게는 전세사기 관련 시장의 인식, 전세사기 피해 예방을 위한 공인중개사의 역할 및 지자체와의 협력 의사에 대해 질문함
 - 법률 전문가를 대상으로 특별법의 한계, 피해자 법적 절차상의 문제, 법·제도 개선 방안 등에 대해 질문함
 - 중간관리자는 예방 및 구제 지원 업무 현황, 정책의 실효성 행정적 한계와 개선 필요 사항 등에 대해 질문함

- 인터뷰 결과는 전세사기 피해가 단순한 사후적 지원에 그치지 않고 사전 예방과 재발 방지까지 포괄하는 종합적 대응체계 구축을 위해 예방 측면과 지원 측면으로 구분하여 정리함
 - 예방 측면에서는 조직적 범죄화, 공인중개사의 기망 행위, 특정 지역 및 유형의 주택에 피해가 집중되는 현상 등의 쟁점을 중심으로 분석함
 - 지원 측면에서는 피해자 지원 과정에서 나타난 통합관리 체계의 부재, 2차 재정 피해 발생, 주거회복의 어려움 등의 쟁점을 중심으로 분석함

[표 3-11] 인터뷰 분석 구분 및 주요 내용

구분	주요내용	핵심 쟁점
예방 측면	전세사기 발생 요인 및 구조적 문제를 중심으로 분석	조직적 범죄화 문제
		공인중개사의 기망 행위 및 정보 비대칭
		특정 지역 및 유형 피해 집중
지원 측면	피해 발생 이후의 대응 및 회복과정의 한계를 중심으로 분석	통합관리 체계 부재
		피해자 2차 재정 부담 발생
		주거 회복의 어려움 및 제도 접근 한계

2 · 인터뷰 결과

1) 조직적 범죄

- 피해자 대부분이 단독으로 구성되어 있는 주거 형태가 아닌, 다세대 건축물 내에서 여러 세대가 같이 전세사기 피해를 당한 상황으로 확인됨

“(임대인과) 연락이 안돼서 빌라 사람들과 다 같이 모여가지고 내용증명 보내고 그러다보니 알았어요... 빌라 세대수는 대략 16세대고 저희 집주인이 가진 건물이 한 3채 정도 있습니다. 피해가 70억 정도 된다고 하더라고요.” (전세사기 피해자, A)

“이사를 가야 된다고 집주인한테 말을 하니깐 지금 돈이 없다고 세입자 들어올 때까지 기다려 달라고 하다가... (살고 있는 건물 전체) 15세대가 피해를 받았고요... 계약자 확인해보니까 정○○ 이어서 저도 당한거라고...” (전세사기 피해자, B)

“저희 건물이 지어진 지 얼마 안 돼서 7월 쯤 (계약 만기) 도래하는 분들이 많았는데 그 쯤 피해자가 많이 나왔어요... 한 29세대 정도... 29세대 전부 전세 세대고...” (전세사기 피해자, C)

“집주인이 갖고 있는 건물이 한 11채로 알고 있는데, 서울부터 시작해서 보증금이 한 200억은 될

거예요.”(전세사기 피해자, F)

- 이는 수원 내 전세사기가 대규모, 조직적으로 움직이고 있음을 시사하며, 다량으로 주택을 사들이거나 보증금을 임의로 사용하지 못하게 만드는 제도가 필요하다는 의견이 도출됨

“충분히 세금도 내고 (주택 대량) 매입할 수 있는 자본이 있다. 라는 것을 증명하지 않으면 추가 구입이 안되게끔, 무자본으로 100채, 200채를 사는 사람들이 왜 가능하냐면 종부세도 안내고 체납해도 주택 매입에 대한 아무런 제한이 없어요... 비정상적으로 주택을 매입하고 있는데 아무런 제어장치가 없는 거잖아요.” (주택시장 전문가, I)

“도지사나 시장이 토지거래허가구역을 만들고 허가 신청이 들어왔을 때, 현재 갖고 있는 주택, 납세 상태, 자본 상태 등을 보고 보증금을 돌려줄 만한 능력이 안 되는 것 같으면 불허를 하면 돼요.” (주택시장 전문가, I)

“전세자금 대출을 받고 이 금액을 에스크로에 넣든, 타 기관에 넣든 이에 대한 금리를 월세만큼 받아 집주인이랑 월세 계약을 하는거고... 나는 월세만큼만 내면 되고 은행도 대출금이 안전하니까 회수가 불가능한 염려가 없고.” (주택시장 전문가, K)

“보증금에 대한 통제부터 좀 강화할 필요가 있어요... 미국의 경우 디파짓(deposit)은 별도의 특별 계정으로 관리를 해요... 사기치려고 걱정하는 사람을 막으려면 디파짓을 통제하는 수 밖에 없어요.” (주택시장 전문가, H)

2) 공인중개사의 도덕적 해이

- 공인중개사가 계약 중간에서 계약을 부추기거나 위험매물임에도 불구하고 임차인을 안심시키며 계약을 성사하는 건이 다수 발견됨

“근저당이 있어서 약간 좀 짝짝했는데, 중개해 주신 분이 여기 건물주가 부자다, 건물이 진짜 많다 하니까 아무래도 안심을 했죠.” (전세사기 피해자, B)

“(중개인이) 위험하다는 식으로는 절대 얘기 안했고... 집주인이 수원에서 임대업을 오래하긴 했대요. 이분이 돈이 많아서 건물이 4-5개가 있고, 혹시라도 문제가 생기더라도 돈이 있으니까 변제가 가능할 거다 그런 식으로 얘기를 했던 게 췌고...” (전세사기 피해자, C)

“지금 공백은 중개사가 보증금 회수 가능할 것 같은데, 괜찮을 것 같은데요 라고 하는 한마디거든요. 이게 설명을 하는데, 녹음이 되는 것도 아니고...” (법률전문가, O)

- 결국 공인중개사의 도덕적 해이는 공인중개사-임차인 간의 정보 비대칭 문제에서 비롯되며, 정보 비대칭의 문제를 해결할 수 있는 별도의 제도가 필요함

“입주를 하면서 건물가가 얼마 정도 되는지 예상할 수 없었고, 중개 보조원이 하는 말만 믿을 수밖에

없었어요.” (전세사기 피해자, D)

“근저당이 많이 걸려 있거나 공동담보여도 괜찮다라는 얘기를 한마디를 하면 사실 도장을 찍게 되는 게 사람 심리잖아요. 그런 것들만 줄어든다면 사기 발생건수는 줄어들 수 있어요.” (공인중개사, M)

“시세 대비 전세가가 얼마나 본인 스스로 판단이 되지 않으면 계약하지 말라는 얘기를 하거든요... 시청 홈페이지에서 추정되는 시세를 확인할 수 있는 시스템을 만들어주면... 본인을 보호할 수 있지 않을까해요.”(공인중개사, M)

“임차인들이 계약서 쓸 때 풀버전으로 반드시 녹음하게끔... 공인중개사도 이 녹음에 동의하도록 해서 형법 자료로 쓸 수 있도록...” (법률 전문가, N)

“공인중개사 설명의무를 강화하는 것은 좋아 보입니다... 전세보증보험 가입이 불가능한 물건을 중개할 때는 보험 약관 가입하는 것처럼 위험 고지 확인서 같은 걸 만들고 서명할 수 있게...” (주택시장 전문가, K)

“현재 물건의 가격이나 보증금 수준이나 유사 규모의 피해가 어떤 사례가 있는지 써주고 아래에 서명을 하면 임차인도 위험 물건을 피할 수 있도록... 위험 고지 서명 제도에 동참한 공인중개사를 수월시가 인증 모범 중개사로 지정하고 현판을 수여하면 (안심 공인중개사가 아닌) 공인중개사도 참여하게 될 것 같아요. 자연스럽게 전세보증보험 가입이 어려운 물건들은 시장에서 퇴출되는 효과가 있지 않을까.”(주택시장 전문가, K)

“중개 확인 설명서에도 왜 보증금 회수가 가능한지를 중개사가 분석한 결과를 좀 적도록 하든지, 그런 거라도 있으면 되는데...” (법률전문가, O)

“특약에 해당 건물의 선순위 금액이 얼마임을 알고 돌려받지 못할 수 있는 걸 알아도 (임차인이) 동의한다 하면 빠져나갈 구멍들을 만들고 있지만... (수원시에서 설명 의무 제도를) 시행한다면 상당히 의미 있다고 보고, 홍보가 되어야 할 것 같아요.” (중간조직 지원자, R)

“공인중개사가 책임감을 느낄 수 있게끔 포장을 해줬으면 좋겠어요. 단순히 스티커 보내주고 선택받은 중개사야 하는데... 이들이 자부심을 느낄 수 있도록 하는 프로그램이 필요하고, 전세사기 부분에 있어서 내가 좋은 역할을 해야 되겠구나 라는 교육도 하면 좋지 않을까.” (공인중개사, M)

3) 특정 지역 및 물건에 집중

- 전세사기 피해는 주로 저가 신축의 비아파트 주택에서 발생하며, 역세권 등 청년층이 선호하는 지역에서 집중적으로 발생함

“(주로 피해는) 20-30대, 금액 자체가 아파트는 사실 전세사기 피해가 별로 없어요. 대부분 다세대, 다가구, 오피스텔... 1억 5천, 2억 이렇게 대출 받으신 분들이 제일 많이 오시죠.” (중간조직 지원자, Q)

“주차 때문에 먼저 했었고, 걸어서 역을 갈 수 있다는 게 우선 선택지였던 것 같아요. 회사랑도 가깝고.” (전세사기 피해자, D)

“모은 돈도 크지 않아서 그 범위 내에서 구할 때, 주차 공간이 너무 넓고 좋았어요. 게다가 신축이었고 조건상 안할 이유가 없었어요.” (전세사기 피해자, E)

“오히려 오래된 주택은 사고가 잘 안나요… 신축 같은 경우에 젊은 사람들이 얼죽신이라고 해서 신축 다가구 다세대를 선택해요. 엘리베이터도 있고 좋으니까.” (공인중개사, I)

“화곡동도 그렇고 수도권과 서울에서 저렴한 비아파트가 모여 있는 곳이 특징인 것 같아요… 청년들이 접근성도 좋으면서 저렴한 주택을 찾을 수 있는 곳이 어디냐라고 봤을 때 수원이 가장 적합한 도시라고 봐야 되겠죠. 주변에 회사도 많고 오래된 주택들이 많거든요.” (주택시장 전문가, J)

□ 빌라나 다가구 등 특정유형에 전세사기가 발생하는 이유는 시세를 정확하게 알 수 없기 때문임

“결국은 전세사기가 빌라나 단독, 다가구가 시세 형성이 안 돼 있을 때, 이게 얼마인지 모르기 때문에 내 전세가격이 적절한지도 모르겠고. 그걸 이용해서 사기 칠 수 있는 구조라고 생각이 들어요.” (주택시장 전문가, K)

□ 사기 예방을 위해서는 보증 보험 강화와 관련 정보(고위험 임대인, 위험 매물, 특별법 지원제도) 등을 세입자에게 신속히 전달하는 체계가 필요함

“좋은 것은 보증 보험 제도죠. 임대인이 세를 놓으려면 보증 보험 가입하는 방법도 있죠.” (법률전문가, O)

“특별법 자체도 있다는 사실을 모르시는 분들이 많아요. 특별법을 모르고 계시는 분들을 구제할 수 있으면 좋겠다라는 생각이 들어요.” (중간조직 지원자, R)

“이렇게 되면 매탄동 어떤 빌라에 어떤 임대인이 다수의 피해를 양산하고 있는데, 이런 게 수원시로 통보되면… 지금 이 업체나 (특정) 대표가 있는 임대 건물에서 피해자가 계속 나오고 있다. 이런 내용들을 이제 경고성 같은 걸로 알림을 수원시에다가 보내면 수원시도 상담 같은 거 할 때 그런 걸로 조금 도움을 받는다면…” (중간조직 지원자, R)

4) 통합 관리의 부재

□ 피해자들은 지원제도 정보 부족, 행정절차의 불편함, 부서 간 정보 공유 부재 등을 지적함

“요새는 전세사기 피해가 하도 많다보니 여러 가지로 지원을 많이 해주시는 것 같은데, 크게 관심을 갖고 찾지 않으면 이런 제도가 있는지조차 모르는 사람들이 더 많아요… 제도가 있는 걸 모르니까 아예 지원을 못하는 사람들도 많아요.” (전세사기 피해자, A)

“안 그래도 사기를 당해서 돈 아까워 죽겠는데 행정 업무를 보려면 월차를 써야되니까 짜증 났었죠.”

(전세사기 피해자, B)

“전세사기 피해자한테 관련 정책이 있으면 모든 것을 나열해서 알려주면 본인이 해당하는 거는 본인이 찾아서 이거 나한테 해당되겠다 알 수 있고, 그 정도만 있어도 되게 좋을 것 같아요.” (전세사기 피해자, B)

“(전세 피해자별) 케이스 넘버가 있고, 관계된 부서에서 다 공유되고 볼 수 있도록... 일종의 종합병원 차트처럼 정보망을 구축해서 통합 DB로 관리를 하는 거죠. 그래야 피해자들이 어느 단계에서 지금 처리가 되고 있구나, 거기 관계자들도 다 같이 공유할 수 있는 시스템이 개발이 되면...” (주택시장 전문가, H)

“특별법 신청 안하고 계신 분들에 대해 미리 발굴해서 신청을 하시라고 세입자분들한테 우편물이 발송하고 있는 그런 서비스가 있는지는 잘 모르겠지만 그런 것도 가능할 것 같고요.” (중간조직, 지원자, R)

□ 전세계약 전 단계에서 전세가율, 보증보험 가입 가능 여부, 위험지표 등을 파악할 수 있는 시스템 구축이 요구됨

“신축빌라 같은 경우에는 전세가를 파악하기 어렵다 보니 임차인들이 직접 확인하기가 어려워요... 이거를 시에서 추정 매매가 등 데이터를 고시한다면 전세가율을 파악하는데 중요한 지표가 되고 선제적으로 전세사기를 막을 수 있죠.” (공인중개사, L)

“중개사들이 전세계약 전에 그 매물이 보증보험에 가입되는지 여부를 판단할 수 있었으면 좋겠어요... 임대인이 2억에 전세를 내놓았는데 보증보험 가입은 1억 8천밖에 안된다고 하면, 보증금을 1억8천에 받고 나머지는 월세로 받는다면... 안전하게 보증보험을 가입시켜주는 쪽으로 유도할 수 있죠.” (공인중개사, L)

“수원시하고 공인중개사 협회가 MOU를 체결해서 전세사기 위험 리스크에 관한 안전성 지표 같은 체크리스트를 만들어서 반드시 계약자들에게 고지하고 위험성이 발생할 여지가 얼마나 되는지 알려줘서 이 계약을 할지 말지에 대한 실질적인 권한을 줘야 합니다.” (법률전문가, N)

5) 2차 재정 피해

□ 전세사기 피해자들은 피해 이후 소송비용·행정비용 등 2차 피해에 대해 호소함

“돈을 받으려면 무언가를 해야 된다는 게 많고, 소송한다고 돈을 또 써야되고, 서류 받아야 된다고 돈 써야되고 부가적으로 나가는 돈도 상당해요.” (전세사기 피해자, A)

“(소송비용이) 대략 천만 원 정도 들어간 것 같아요... 여러 명이 하면 조금 싸지니까 변호사를 지정해서 피해자들끼리 모여서 진행을 했었어요.” (전세사기 피해자, C)

“반차 쓰는 비용, 기름값, 교통비, 서류 떼는 비용이 들어요... 회사에서 바쁘면 시간도 못 내는데

남들 눈치 봐가면서 (서류 떼리) 갖다 와야 된다고 하죠.” (전세사기 피해자, G)

“저는 사실 직장 근무지에 따라서 이사를 가는데 지금 발이 완전 묶였어요. 집값도 이중으로 나가고요.” (전세사기 피해자, F)

“가장 큰 문제는 내년 7월 전세계약이 만기예요. 근데 경매 넘어가면 계약 연장이 안 되잖아요. 그 대출 연장이 안돼요. 내년에 보증금 대출 다 끼고 했는데 이게 제일 문제죠. 당장 사회 초년생인데, 전세 대출 갚아야 하는데… 돈이 가장 큰 문제죠.” (전세사기 피해자, F)

“변호사는 소송가액이 얼마인지에 따라 보수를 책정하는데 예를 들어 2억짜리 소송이라고 하면 소송가액에 성공 보수까지 하면 8%, 1,600만 원. 어려운 소송이 아님에도 피해자들한테 1,600만 원을 받는 거예요. 저는 이게 2차 피해라고 생각해요.” (법률전문가, N)

“전세 피해 당한 후 금리 낮춰달라고 하면 은행에서는 무조건 바로 갚으라고 하거든요… 빨리 갚으라고 독촉을 더 하다 보니까 은행한테 직접 피해를 말하기가 어려워요.” (전세사기 피해자, G)

□ 피해를 완화하기 위해 실질적 비용지원이 요구됨

“대출 이자 지원 사업이 수원시가 전세사기 피해가 많잖아요. 저희 건물만 해도 29세대인데, 지원되는 세대수가 100세대 밖에 안 되고… 많은 분들에게 지원할 수 있는 예산이라도 확보되면 좋을 것 같은데… 대출이 계속 유지가 되어 있고 (이자를) 납부할 예정인데 그런 부분이 아쉬운 것 같아요.” (전세사기 피해자, D)

“보통 경매가 끝나면 대출금이 문제죠. 돈을 잃은 게 큰데 대출을 받은 사람들은 갚아야 되니까… 대위 변제가 되는 도시 기금이나 주택기금에서 해주잖아요. 그거 아니면 LH에 우선 매수권 신청해서 LH가 낙찰받고 최저 낙찰가와 감정가의 차액을 지원해 주는 방식을 생각하고 있었거든요. 그런데 저희는 근저당이 있다 보니까 받을 수 있는 경매 차액이나 금액이 많이 적어요… 대위 변제들을 금리 적게 해서 좀 해줬으면 좋겠다라는 생각이예요.” (전세사기 피해자, G)

“형사고소 하는 데 고소장을 작성하는 이 비용은 사실 지원해주는 데가 거의 없는 것 같더라고요. 피해자 인정을 받으려면 형사 고소를 해야되는데…” (중간조직 지원자, P)

“법률 지원 실비 부분은 (피해자들이) 부담이 많이 될 것 같거든요. 예를 들면 소송을 한다거나 그런 부분들이 적은 금액이 아니니까 그런 부분들을 지자체 입장에서 어느 정도 책임을 져줄 수 있는 부분이 있으면 시민들한테는 더 와닿지 않을까…” (주택시장 전문가, J)

“피해자의 소득 수준을 고려해 주택 바우처, 이사비를 지원하는 방안도 시차원에서 고려해볼 필요가 있어요. 일단 선 지원 해주고 10년 간 상환 받는 식의 적용도 가능하겠죠.” (주택시장 전문가, H)

6) 주거 회복의 어려움

□ 임대인 부재, 피해자 인정 범위의 제한, 주택관리 문제 등 주거회복이 장기화되고 이주가 불가능한 사례가 발생함

“옥상에 누수가 있는데, 옥상 바로 밑에 살아서 천장에서 물이 새요… 직접적인 피해를 입고 있는데, 누수 방수 공사를 하려면 한 500-600만 원 공사니까 큰 금액이 들어가잖아요. 근데 저 혼자만 부담할 수가 없어요. 건물에서 나눠 내야 되는데, 이 금액을 다른 사람들은 피해를 안보고 있으니 이걸 왜 내야 되냐… 이런 문제가 발생돼서 힘들죠.” (전세사기 피해자, G)

“(전세사기 피해) 세입자들이 어쨌든 이 건물을 관리해야 되는데, 거기에서 관리를 할 사람이 없으니 그냥 대강대강 하는거죠. 법의 사각지대 안에 있는 거고요… 피해자 인정까지 기다리면서 문제가 발생했을 때 관리비를 누가 내냐, 재활용 쓰레기를 누가 처리하냐 이런 거를 다 (세입자가) 해야 되는 거잖아요.” (중간조직 지원자, P)

□ 임대인 부재로 중단되는 건물 보수·관리 지연 문제를 위한 지자체 역할 강화가 필요함

“(피해 이후 관리비들) 자체적으로 거둬서 관리를 하고 있었는데, 최근에 설비를 고쳐야 됐어요. 배선도가 좀 필요했는데, 임대인 동의를 갖고 오라는 거예요. (임대인과) 연락도 잘 안되고… 법적으로 어쩔 수 없다고 하면 이해는 가지만 절차적으로 그런 걸 가지고 오라고 하니깐… 집주인의 동의를 갖고 와라, 위임장이랑 인감을 떼오라고 하더라고요.” (전세사기 피해자, E)

“관리업체 선정이나 중간 중간 현장 감독이나 이런 걸 다 세입자가 해야 되더라고요. 더 큰 문제는 비용적인 부분을 선지원이 아닌 하고 나서 받는 거더라고요. 근데 이 금액을 과연 누가 총대매고 먼저 지원 했다가 공사 진행했는데, 수원시에서 문제 있어서 돈을 못주겠다고 해버리면… 세입자들끼리 얘기하다가 그냥 결국 (보수공사) 지원을 안 했거든요.” (전세사기 피해자, G)

“옥상은 공용 부분이잖아요. 만약 20세대 중에 피해자 결정을 15명만 받으면, 15명분만 옥상에 대한 비용을 나눠가지고 지원을 해준다는 거죠.” (전세사기 피해자, G)

“수원에서는 한 건물에서 피해가 일어나는 것들이 많이 있는 것 같습니다. 공공의 자원이 좀 들어가고, 민간에서도 자구적으로 해결할 수 있는 협동조합 모델을 또 하나 제시해주면 좋을 것 같습니다… 다만 협동조합으로 계속 지속가능 하려면 (당사자가) 주택의 소유주로 남아서 그 보증금을 찾고, 아니면 주택을 소유함으로써 계속 유지를 할 수 있어야 해요.” (주택시장 전문가, J)

제3절 소결

- 전세사기 문제를 구성하는 6가지 차원을 기준으로 도출된 주요 문제와 정책 수요는 다음과 같음
 - 조직적 범죄 구조, 공인 중개사의 도덕적 해이, 특정지역 및 물건 집중, 통합관리 부재, 2차 재정 피해, 주거 회복 어려움 6가지 쟁점에서 제도적 취약성과 정책 개선 요구가 뚜렷하게 확인됨

[표 3-12] 핵심 쟁점별 정책 수요 도출

구분		핵심문제	정책수요
예방 측면	조직적 범죄	<ul style="list-style-type: none"> • 동일건물·동일 임대인을 중심으로 수십 세대가 동시 피해를 입는 사례 반복 확인 • 대량매입, 공동담보, 명의도용 등 조직적 패턴으로 사기가 발생 	<ul style="list-style-type: none"> • 무자본 갱투기를 하기 어렵도록 근본적 제도 개선 필요 (토지거래허가구역, 갱투자 억제 정책 등)
	공인중개사 도덕적 해이	<ul style="list-style-type: none"> • 위험매물을 임대인의 재정능력을 과장하며 계약을 유도한 사례 다수 확인 • 정보 비대칭 문제 심각 • 설명 의무를 검증할 제도 미흡 	<ul style="list-style-type: none"> • 계약 전 과정 녹취 제도 필요 • 설명고지 증명 제도 필요
	특정 지역 및 물건 집중	<ul style="list-style-type: none"> • 자가 신축 비아파트, 역세권 주변 등 특정 입지에 피해 집중 	<ul style="list-style-type: none"> • 공간 단위의 위험관리 제도 필요
지원 측면	통합관리 부재	<ul style="list-style-type: none"> • 제도 정보 접근성 부족 • 부서 간 정보 미연계로 행정 피로도 증가 • 중개사, 임차인 모두 전세위험 정보를 정확하게 알기 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> • 피해자 케이스 기반 통합 DB 구축 필요
	2차 재정 피해	<ul style="list-style-type: none"> • 소송비용, 행정비용, 이자연체 과중 	<ul style="list-style-type: none"> • 실비 지원 필요
	주거회복 어려움	<ul style="list-style-type: none"> • 임대인 부재로 집수리 관련 불편 심각 	<ul style="list-style-type: none"> • 집수리 제도 요건 완화

- 도출된 정책 수요를 기반으로 수원시가 수행할 예방 및 지원 정책을 제안함
- 아울러 전세사기는 중앙정부의 제도 개선과 권한 강화가 병행되지 않으면 실효성 있는 대응이 어렵기 때문에 수원시 정책과 더불어 정부 건의 사항도 함께 제안함

04

수원시 전세사기 대응 방안

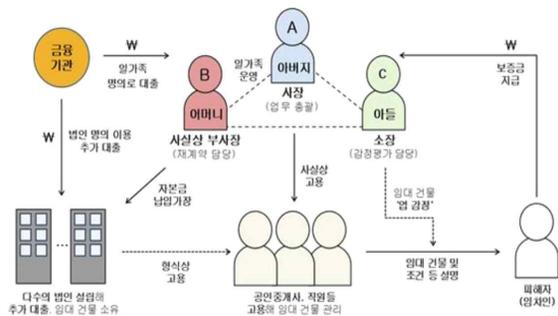
제1절 전세사기 예방 정책 제언

1 조직적 범죄 대응 측면

□ (목표) 전세사기 구조의 원천 차단

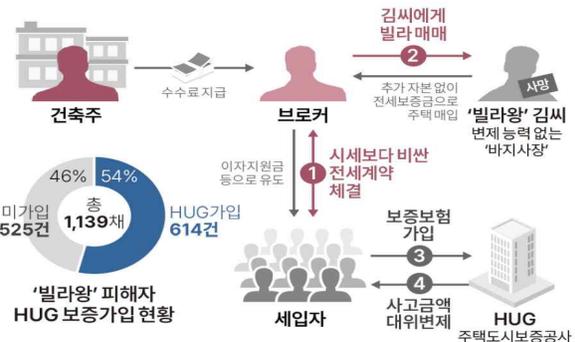
- 수원시에서 발생한 대규모 전세사기 사건은 주택의 조직적 매집, 쪼개기 대출, 공동담보 설정, 허위 감정평가액 등 체계적 구조를 갖춘 사기 매커니즘에서 비롯되었음
- 이러한 구조적 사기 방식은 임차인이 갖는 정보 비대칭을 악용하고, 다수의 법인 및 차명인을 동원하여 정상적인 시장 감시로는 탐지하기 어려운 형태의 위험을 야기함
 - 수원시의 대표적인 전세사기 사건인 ‘정씨 일가’는 쪼개기 대출, 감정평가액 조작, 공인중개사와의 공모 등 사기의 다양한 방법이 결합된 전형적인 조직형 사기사건임
- 임대인의 비정상적 매입 패턴을 사전에 탐지하고, 자금흐름 단계에서 위험을 차단하는 체계적인 제도 구축이 필요함
 - 즉 대규모 전세사기는 개별 임대인의 일탈이 아니라, 자금력이 부족한 개인 또는 법인이 단기간에 다수의 주택을 반복적으로 매입가능한 구조에서 발생함. 따라서 이러한 매입형태가 시장 내에서 방치될 경우, 동일한 유형의 조직적 사기는 언제든지 발생할 수 있음

[그림 4-1] 수원 전세사기 정씨 일가 범행 조직도



출처: 중앙일보(2024.12.9.)

[그림 4-2] 빌라왕 사기구조(신축 빌라)



출처: 연합뉴스(2022.12.22.)

□ (정부 건의 정책1) 일정 규모(00채) 이상 주택 매입 시 토지거래허가 도입

- (취지) 조직적 전세사기는 자금 능력이 부족한 개인·법인이 다수의 주택을 반복 매입하는 것을 정부 및 금융당국의 조기 감시가 작동하지 못한 문제(수원 정씨 일가 800채 매입) → 일정 호수 이상 주택을 매입하는 행위에 대해 토지거래허가제 수준의 사전심사를 적용하여 조직형 전세사기의 전제 조건인 ‘과도한 레버리지 기반 대량 매집’을 구조적으로 차단
- (세부 내용) 일정 규모 이상 주택 매입을 시도하는 개인·법인에 대해 토지거래허가를 의무적으로 받도록 하는 방식
 - 이미 시행 중인 토지거래허가제의 절차를 활용하는 제도이며, 구체적으로 일정 규모 이상 매입 시 다음과 같은 사항을 의무적으로 심사
 - ① 자금 출처 검증: 실질 소득이나 자산 대비 과도한 레버리지 여부 판단
 - ② 대출 심사: 다수 금융기관에 대한 쪼개기 대출 여부, 공동담보 설정 여부 등을 점검
 - ③ 임대 목적 및 운영 계획 제출: 임대사업자로서의 사업계획, 임차인 보증금 반환 재원 계획 등 임대인의 상환 능력을 서면으로 제출
 - 다만, 임대인이 복수 법인 설립이나 차명 매입을 활용해 규제를 우회할 수 있으므로, 단순 매입량 외에도 가족 간 연계 여부, 동일 건물에 대한 공동담보 반복 편입 패턴 등을 함께 고려하여 허가 심사를 적용하는 방식으로 제도 보완 필요

□ (정부 건의 정책2) 신축 다세대 대상 에스크로(Escrow) 제도 도입

- (취지) 전세 보증금이 건축주에게 바로 흘러 들어가는 것을 막아 신축빌라에서 반복되던 조직형 사기를 원천 차단하기 위한 제도가 필요함
 - 신축 다세대의 경우 건축주, 브로커, 감정평가사, 명의사업자 등이 공모하여 시세를 허위로 부풀리고, 건축 과정 및 분양 직전 단계에서 공동담보 설정, 근저당 등이 무분별하게 설정되면서 임차인의 보증금이 위협에 노출되는 구조가 형성되기 때문임
- (세부내용) 신축 다세대를 대상으로 에스크로(보증금 예치 제도) 제도 도입
 - (대상) 신축 다세대주택
 - (적용) 신축 다세대를 대상으로 전세 계약할 경우, 임차인의 전세 보증금 일부는 제3의 공적기관에 예치(보증금의 일부는 임대인에게, 일부는 공적기관에 예치)
 - 기존 전세거래 전체에 에스크로를 일괄 적용하기 어려운 이유는 전세의 시차 문제 때문임. 새로운 세입자의 보증금으로 기존 세입자가 나가는 구조가 굳어져 있어 모든 거래에 장기간 예치를 적용하기는 어려움

- 그러나 신축 건축물은 기존 세입자가 없고, 분양 초기 거래이므로 시차 문제가 발생하지 않아 신축 다세대에 한정한다면 에스크로를 도입해도 시장 유동성을 크게 해치지 않음

□ (수원시 도입 정책) 주택 대량 매입 상시 모니터링 및 '인증 공인중개사' 연계제 도입

- (취지) 주택 대량 매입에 대한 상시 모니터링과 고위험 거래의 인증 공인중개사 자동 매칭 제도를 결합하여, 지역 내 전세계약의 안전성을 강화하고, '인증 공인중개사'에 대한 인센티브 강화를 도모하는 취지임
- (세부 내용) 해당 정책은 다음과 같은 단계로 구성됨
 - ① 수원시는 동일 임대인의 반복적 대량 매입 모니터링(상습 채무 불이행자, 법인 설립, 차명 매입 등 우회 매입 패턴을 포함한 모니터링)을 통해 '고위험 임대인' 리스트화
 - ② 고위험 거래는 '인증 공인중개사'를 매칭하여 계약하도록 함
 - 단순한 매칭 제도를 넘어, 인증 공인중개사의 신뢰성과 영향력을 높이기 위한 인센티브 강화와 연계됨
 - 인증 공인중개사 판단에 위험 매물일 시, 타 매물을 소개하여 계약할 수 있는 기회 확대

[표 4-1] 조직적 범죄 발생 예방을 위한 정책

구분	정부 건의 정책	수원시 도입 정책
조직적 범죄	<ul style="list-style-type: none"> • 일정 규모 이상 주택을 매입하는 개인·법인에 대해 토지거래허가 시행 • 신축 다세대 대상 에스크로(Escrow) 제도 도입 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 대량 매입 상시 모니터링 및 인증 공인중개사 연계제 도입

2 • 공인중개사 도덕적 해이

□ (목표) 계약 단계에서의 임차인의 정보 비대칭 해소

- 전세사기에서 공인중개사는 흔히 사기의 핵심 미들맨(middle man)으로 지목되지만, 그 구조를 면밀히 살펴보면 문제의 본질은 공인중개사가 보유한 핵심 정보가 임차인에게 제대로 전달되지 않는 문제에서 비롯되는 것임
- 전세사기의 상당 부분은 공인중개사가 공동담보 여부, 근저당, 선순위 채권 등 위험요소를

정확히 설명하거나 고지하지 않는 상황에서 발생하고, 위험 매물임에도 불구하고 공인중개사의 유도에 의해 계약하는 사례가 다수 확인됨

- 본 정책 제안의 궁극적 목표는 임차인이 계약 단계에서 필요한 정보를 충분히 확인하고, 스스로 위험을 판단하여 계약 여부를 선택할 수 있도록 정보 접근성을 강화하는 것에 있음

□ (정부 건의 정책) 계약 전 보증보험 가입 가능 여부 선확인 시스템 도입

- (취지) 계약 전에 보증보험 가입 가능 여부를 즉시 확인할 수 있도록 하여 공인중개사가 계약 전에 위험 요소를 인지하고 임차인에게 고지할 수 있도록 하는 것임
 - 공인중개사 스스로도 보험 가입 불가 매물을 중개하는 위험을 회피할 수 있음
 - 현재 전세보증보험 제도는 전세계약 체결 후 보험 신청을 허용하고 있어 공인중개사 및 임차인은 계약 이후에 보험 가입 가능 여부를 알 수 있음
 - HUG의 경우 신규 전세계약일 경우 전세계약서상의 잔금지급일과 전입신고일 중 늦은 날로부터 전세계약서 상 전세계약기간의 1/2이 경과하기 전에 가입 신청 가능
- (세부 내용) 계약 체결 전 공인중개사가 주소, 전세보증금, 선순위 보증금을 입력하여 시스템이 즉시 보증보험 가능 여부를 판단하도록 표시
 - HUG, HF 등 보증보험 가입 조건은 상당 부분 정량적이므로, 사전에 데이터베이스화 가능한 항목임
 - 기존 등기정보, 건축물대장, 실거래가 DB, 금융기관 심사 기준을 연동하여 구축 가능함

주택도시보증공사(HUG) 보증 조건

- 보증금 한도 : 전세 보증금 수도권 7억 원 이하, 그 외 지역 5억 원 이하
- 보증 주택: 단독, 다가구, 다중, 연립, 다세대, 아파트, 노인복지주택, 주거용 오피스텔
- 보증 신청인: 전세계약서 상의 임차인(개인, 법인, 외국인)
- 보증 조건
 - 신청하려는 주택에 거주하며 전입신고와 확정일자를 받은 경우
 - 전세보증금과 선순위채권을 더한 금액이 '주택가격x담보인정비율(90%)' 이내일 것
 - 등기부등본상 주택 소유권에 대한 권리 침해 사항(경매신청, 압류, 가압류, 가처분, 가등기 등)이 없을 것 (갑구)
 - 선순위채권이 주택가액(주택가격x담보인정비율)의 60% 이내일 것(을구)
 - 주택의 건물과 토지가 모두 임대인 소유일 것
 - 보증신청일 현재 타세대 전입 내역이 없을 것(단독, 다가구, 다중주택 제외)
 - 전세계약기간 1년 이상, 공인중개사를 통해 체결(날인)한 전세계약서일 것
 - 건축물대장상 위반건축물로 기재되지 있지 않을 것(아파트 제외)

출처: 주택도시보증공사 홈페이지

□ (수원시 도입 정책) 위험요소 사전 고지 확인서 도입

○ (취지) 공인중개사가 보유한 위험 관련 핵심 정보가 계약 단계에서 임차인에게 충분히 전달되지 않는 정보 비대칭 구조를 해소하고, 서면으로 위험 요소를 명확히 고지하여 임차인이 위험을 사전에 판단할 수 있는 환경을 조성함

- 현재 ‘중개대상물 확인·설명서’를 통해 관련 정보를 명시하고 있지만, 부동산 전반의 일반적인 정보를 모두 나열하여 전세사기에서 핵심적으로 문제가 되는 항목을 쉽게 식별하거나 이해하기 어려움

- 또한 공인중개사는 설명했다고 주장하지만, 실제로는 임차인이 핵심 정보를 이해하지 못하고 계약하는 경우가 많음

[그림 4-3] 중개대상물 확인·설명서 서식

■ 공인중개사법 시행규칙 [별지 제20호서식] <개정 2024. 7. 2.> (6쪽 중 제1쪽)

중개대상물 확인·설명서 [] (주거용 건축물)

(주택 유형: [] 단독주택 [] 공동주택 [] 주거용 오피스텔)
(거래 형태: [] 매매·교환 [] 임대)

확인·설명 자료	확인·설명 근거자료 등	[] 동기권리증 [] 동기사항증명서 [] 토지대장 [] 건축물대장 [] 지적도 [] 임대도 [] 토지이용계획확인서 [] 확정일자 부여현황 [] 전입세대확인서 [] 국제납세증명서 [] 지방세납세증명서 [] 그 밖의 자료()
	대상물건의 상태에 관한 자료 요구 사항	()

유의사항

개업공인중개사의
확인·설명 의무

개업공인중개사는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개위원에게 사실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본, 동기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시해야 합니다.

실제 거래가격
신고

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 별표 1 제1호라목에 따른 실제 거래가격은 매수인이 매수한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제97조제1항 및 제7항과 같은 법 시행령 제163조제11항제2호에 따라 취득 당시의 실제 거래가격에 의하여 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

I. 개업공인중개사 기본 확인사항

① 대상물건의 표시	토지	소재지	면적(㎡)	지목	공부상 지목
		전용면적(㎡)	실적 이용 상태 대지지분(㎡)		
	건축물	종류(년도)	층도	건축물대장상 용도	
		구조	실적 용도		방향 (기준:)
내진성능 적용여부		내진능력			
건축물대장상 위반건축물 여부		[] 위반 [] 적법 위반내용			

② 권리관계	등기부 기재사항	소유권에 관한 사항		소유권 외의 권리사항	
		토지		토지	
		건축물		건축물	

③ 토지이용 계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항 (토지)	지역·지구	용도지역	건폐율 상한	용적률 상한	
		용도지구			
		용도구역			
	도시·군 계획 시설	허가·신고 구역 여부	[] 토지거래허가구역		
		투기지역 여부	[] 토지투기지역 [] 주택투기지역 [] 투기과열지구		
지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획				그 밖의 이용제한 및 거래규제사항	

(6쪽 중 제2쪽)

④ 임대차 확인사항	확정일자 부여현황 정보	[] 임대인 자료 제출 [] 알람 동의 [] 임차인 권리 설명
	국제 및 지방세 체납정보	[] 임대인 자료 제출 [] 알람 동의 [] 임차인 권리 설명
⑤ 임대차 조건	전입세대 확인서	[] 확인(확인서류 첨부) [] 미확인(알람·교부 신청방법 설명) [] 해당 없음
	최우선변제금	소득임차인별부: 만원 이하 최우선변제금액: 만원 이하 [] 장기일반민간임대주택 [] 공공지원민간임대주택 [] 임대보증금 보증 설명
	민간 임대 등록 여부	[] 그 밖의 유형() [] 임대계약시일
	미등록 []	계약갱신 요구권 행사 여부 [] 확인(확인서류 첨부) [] 미확인 [] 해당 없음

개업공인중개사가 “용 임대차 확인사항”을 임대인 및 임차인에
게 설명하였음을 확인함

임대인	(서명 또는 날인)
임차인	(서명 또는 날인)
개업공인중개사	(서명 또는 날인)
개업공인중개사	(서명 또는 날인)

* 민간임대주택의 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제40조에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 합니다.
* 임차인은 주택도시보증공사(HUG) 등이 운영하는 전세보증금반환보증에 가입할 것을 권고합니다.
* 임대차 계약 후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제2조의2에 따라 30일 이내 신고해야 합니다(신고시 확정일자 자동부여).
* 최우선변제금은 근저당권 등 선순위 담보물권 설정 당시의 소득임차인별부 및 최우선변제금액을 기준으로 합니다.

⑤ 입지조건	도로와의 관계	(m × m)도로에 접함 [] 포장 [] 비포장	접근성	[] 용이함 [] 불편함
	대중교통	버스 () 정류장, 소요시간: ([] 도보 [] 차량) 약 분		
		지하철 () 역, 소요시간: ([] 도보 [] 차량) 약 분		
	주차장	[] 없음 [] 전용주차시설 [] 공용주차시설 [] 그 밖의 주차시설 ()		
초등학교 () 학교, 소요시간: ([] 도보 [] 차량) 약 분				
중학교 () 학교, 소요시간: ([] 도보 [] 차량) 약 분				
교육시설	고등학교 () 학교, 소요시간: ([] 도보 [] 차량) 약 분			

⑥ 관리에 관한 사항	경리실	[] 있음 [] 없음 관리주체 [] 위탁관리 [] 자체관리 [] 그 밖의 유형
	관리비 금액: 총 원	
	관리비 포함 비목: [] 전기료 [] 수도료 [] 가스사용료 [] 난방비 [] 인터넷 사용료 [] TV 수신료 [] 그 밖의 비목()	
	관리비 부과방식: [] 임대인이 직접 부과 [] 관리규약에 따라 부과 [] 그 밖의 부과 방식()	

⑦ 비선호시설(1km이내)

[] 없음 [] 있음 (종류 및 위치:)

⑧ 거래예청금액 등	거래예청금액	
	개별공시지가 (㎡당)	건물(주택) 공시가격

⑨ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율	취득세	% 동여은특별세	% 지방교육세	%
---------------------------	-----	----------	---------	---

* 재산세와 종합부동산세는 6월 1일 기준으로 대상물건 소유자가 납세의무를 부담합니다.

(6쪽 중 제3쪽)

II. 개업공인중개사 세부 확인사항

⑩ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항

⑩ 내부·외부 시설물의 상태 (건축물)	수도	마운 여부	<input type="checkbox"/> 있음 <input type="checkbox"/> 없음 (위치:)
		물수양	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 부속함 (위치:)
	전기	공급상태	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 교체 필요 (교체할 부분:)
	가스(취사용)	공급방식	<input type="checkbox"/> 도시가스 <input type="checkbox"/> 그 밖의 방식 ()
	소방	단독설비	<input type="checkbox"/> 있음 <input type="checkbox"/> 없음 (위치:)
		감지기	<input type="checkbox"/> 있음(수량:)개
	난방방식 및 연료공급	공급방식	<input type="checkbox"/> 중앙공급 <input type="checkbox"/> 개별공급 <input type="checkbox"/> 지막난방
		종류	<input type="checkbox"/> 가스 <input type="checkbox"/> 기름 <input type="checkbox"/> 그 밖의 종류 ()
	승강기	<input type="checkbox"/> 있음 <input type="checkbox"/> 없음	
	배수	<input type="checkbox"/> 정상 <input type="checkbox"/> 수선 필요 ()	
그 밖의 시설물			
⑩ 벽면·바닥면 및 도배 상태	벽면	균열	<input type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음 (위치:)
		누수	<input type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음 (위치:)
	바닥면	<input type="checkbox"/> 깨끗함 <input type="checkbox"/> 보통임	<input type="checkbox"/> 수리 필요 (위치:)
도배	<input type="checkbox"/> 깨끗함 <input type="checkbox"/> 보통임	<input type="checkbox"/> 도배 필요	
⑩ 현관문	일조량	<input type="checkbox"/> 충분함 <input type="checkbox"/> 보통임 <input type="checkbox"/> 불충분 (이유:)	
	소음	<input type="checkbox"/> 아주 적음 <input type="checkbox"/> 보통임 <input type="checkbox"/> 심한 현음	진동 <input type="checkbox"/> 아주 적음 <input type="checkbox"/> 보통임 <input type="checkbox"/> 심한 현음
⑩ 현관내측	현관내측자	<input type="checkbox"/> 개업공인중개사 <input type="checkbox"/> 소속공인중개사 <input type="checkbox"/> 중개보조원(신로고지 여부: []에 []아·없)	
		<input type="checkbox"/> 해당 없음	

※ “중개보조원”이란 공인중개사가 아닌 사람으로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일선사무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 사람을 말합니다.
 ※ 중개보조원은 「공인중개사법」 제18조의4에 따라 현장안내 등 중개업무를 보조하는 경우 중개의뢰인에게 본인인 중개보조원이라는 사실을 미리 알려야 합니다.

출처: 법제처 국가법령정보센터

(6쪽 중 제4쪽)

III. 중개보수 등에 관한 사항

⑩ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역	중개보수		<산출내역> 중개보수: 실 비: ※ 중개보수는 시·도 조례로 정한 요율한도에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정하여 부가치세는 별도로 부과될 수 있습니다.
	실비		
	계		
	지급시기		

「공인중개사법」 제25조제3항 및 제30조제5항에 따라 거래당사자는 개업공인중개사로부터 위 중개대상물에 관한 확인·설명 및 손해배상책임의 보장에 관한 설명을 듣고, 같은 법 시행령 제21조제3항에 따른 본 확인·설명서와 같은 법 시행령 제24조제2항에 따른 손해배상책임 보장 증명서류(사본 또는 전자문서)를 수령합니다.

	주소	성명	년 월 일
매도인 (임대인)	주소	성명	(사명 또는 날인)
	생년월일	전화번호	
매수인 (임차인)	주소	성명	(사명 또는 날인)
	생년월일	전화번호	
개업 공인중개사	등록번호	성명(대표자)	(사명 및 날인)
	사무소 명칭	소속공인중개사	(사명 및 날인)
	사무소 소재지	전화번호	
개업 공인중개사	등록번호	성명(대표자)	(사명 및 날인)
	사무소 명칭	소속공인중개사	(사명 및 날인)
	사무소 소재지	전화번호	

○ (세부 내용) 계약 체결 이전에 공인중개사는 다음과 같은 위험 요소를 표준 양식에 따라 서면으로 설명·고지하고 임차인이 직접 서명하도록 함

- ① 위험 요소 고지 확인서 도입

- 근저당권 설정 내역, 공동담보 편입 여부, 선순위 채권 현황, 신탁 형태, 경매·압류 등 권리침해 사항, 위반 건축물 여부, 건물·토지 소유 구조가 포함된 내용을 간단한 서식으로 제작

- ② 공인중개사, 임차인 모두 양식에 서명

- ③ 고지 확인 제도를 충실히 이행하는 중개사는 인증 공인중개사로 지정

- 이미 인증 공인중개사인 경우에는 인증 등급 상향, 공인중개사 감사의 날 초대, 표창 등 다양한 인센티브 부여

[표 4-2] 공인중개사의 도덕적 해이 방지를 위한 정책

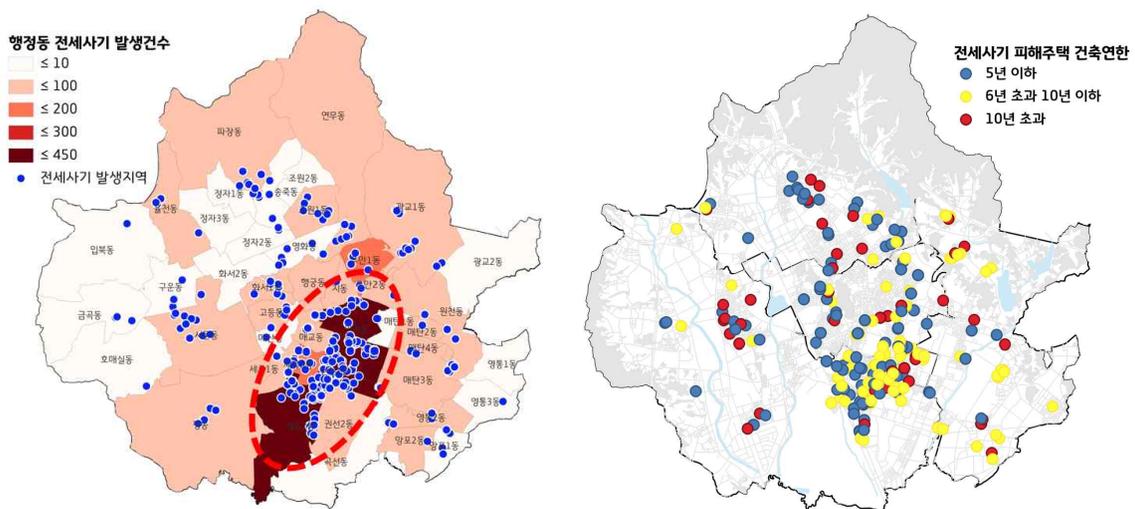
구분	정부 건의 정책	수원시 도입 정책
공인중개사 도덕적 해이	<ul style="list-style-type: none"> • 계약 전 보증보험 가입 가능 여부 선확인 시스템 도입 	<ul style="list-style-type: none"> • 위험 요소 사전 고지 확인서 도입 - 근저당 설정, 공동담보, 선순위 채권, 신탁 여부, 권리 침해 사항, 위반건축물 여부, 건물·토지 소유 구조 내용 포함

3 • 특정 지역 및 물건 집중

□ (목표) 취약지역 집중 관리

- 전세사기는 특정 주택 유형에 집중되는 경향을 보이고, 이러한 주택 유형이 몰려있는 지역을 대상으로 발생하는 경우가 많음
 - 수원시 전세사기 피해의 70%가 다세대주택에서 발생하며, 특히 전국에 비해 다세대에서 피해 발생비율이 수원시가 매우 높은 상황(전국 기준 약 30%)
 - 전국 기준으로도 관악구, 강서구 등 다세대 밀집지역을 중심으로 전세사기가 집중됨
 - 수원시 기준으로 상위 5개동(세류2동, 권선1동, 인계동, 세류3동, 우만1동)에서 전세사기의 약 70%가 발생함
- 이러한 결과는 전세사기 문제는 특정 물건이 집중된 취약지역이 존재한다는 것을 의미하며, 공간적으로도 대응할 필요가 있다는 걸 시사함
- 특히 취약 유형(다세대·오피스텔, 연립)을 대상으로 한 예방 방법이 필요함

[그림 4-4] 수원시 전세사기 현황



□ (정부 건의 정책) 연립, 다세대, 다가구, 오피스텔 보증보험 가입 의무화

- (취지) 전세사기의 주요 타겟이 되는 연립, 다세대, 다가구, 오피스텔 등 고위험 주택 유형에 대한 안전망이 필요함
 - 전세사기는 다세대, 연립, 오피스텔 등 비아파트에 압도적으로 집중되고 있는데, 이는 상대적으로 저렴한 전세는 초기 자산이 적은 사회 초년생의 경우 쉽게 접근이 가능하고,

또 공동담보가 쉽게 가능한 구조적 취약성에서 기인함

- 수원시 전세사기 피해는 다세대 주택에서 70%가 발생하며, 다가구·연립·업무시설까지 포함할 경우 피해의 약 90%가 비아파트 유형에서 발생함
 - 전국 전세사기 피해 또한 비아파트(다세대, 오피스텔, 연립, 다가구)에서 피해의 약 70%가 발생하여, 고위험 주택 유형에 대한 안전망이 절실하게 필요한 시점임
- (세부 내용) 연립, 다세대, 다가구, 오피스텔 등 고위험 주택 유형 전세보증보험 가입 의무화
- 대상: 연립, 다세대, 다가구, 오피스텔
 - 내용: 보증보험 의무가입 후 계약 체결이 가능한 제도 도입
 - 즉시 전면 의무화보다는 선제적으로 보증보험 가입이 필요한 주택 유형을 선정하고, 선정된 주택 유형부터 단계적 의무화 필요

□ (수원시 도입 정책) 전세사기 다발지역을 특별관리구역으로 지정

- (취지) 전세사기 피해는 특정 지역에 공간적으로 집중되는 경향이 있으므로 지역 단위의 선제적 위험관리가 필요함
- (세부 내용) 수원 내 전세사기 다발지역을 특별관리구역으로 지정하여 집중 대응체계 가동
 - 특별관리구역 프로토콜
 - 특별관리구역에서는 수원시가 전담 대응반을 신설하여 경찰과 공동 대응 프로토콜 구축
 - 위험 건물 리스트를 기반으로 표적 점검 실시, 해당 지역의 전세 계약은 인증 공인중개사와 연계해 진행하도록 관리
 - 위험 요소 사전 고지서 선제 도입, 단기간 대량 매입 상시 모니터링을 병행하여 집중 예방 체계 구축
 - 특별관리구역 지정은 전세사기 피해건수, 고위험 건축물 비중, 위험 중개업소, 위험 임대인 소유 건물, 임대인의 체납·압류·소송 이력 등을 종합하여 ‘종합 위험지수’를 도출하여 신중하게 설정할 필요
 - ‘전세사기 특별관리구역’과 같은 직접적인 명칭보다는 ‘임대차 보호 구역’, ‘주거안전 강화 구역’ 등의 명칭을 고려할 필요

[표 4-3] 특정 지역 및 물건 집중 예방을 위한 정책

구분	정부 건의 정책	수원시 도입 정책
특정 지역 및 물건 집중	<ul style="list-style-type: none"> • 연립, 다세대, 다가구 오피스텔(위험 주택유형) 보증보험 가입 의무화 시행 	<ul style="list-style-type: none"> • 수원시 내 피해 집중지역을 전세사기 특별관리구역으로 지정

제2절 전세사기 지원 정책 제안

1. 통합 관리의 부재

□ (목표) 전세사기 피해자 통합 DB 시스템 구축

- 부처별·기관별로 분산된 전세사기 대응 체계를 통합하고 전세사기 피해자가 혼란 없이 일관되고 지속적인 지원을 받을 수 있는 피해자 통합 DB를 구축하는 것이 목적임
 - 현재 전세사기 피해 지원 정책은 다수 기관에 역할이 분산되어 있어 피해자들의 행정적·심리적 부담 가중
 - 기관 간 정보가 분절되어 있어 지원 누락 가능성 발생을 최소화하기 위한 민원접수-사례배정-상담-지원-후속조치까지 전 과정을 단일체계로 통합 관리할 필요가 있음

□ (정부 건의 정책) 특별법 일몰 대비 중앙 컨트롤 타워 구축

- (취지) 현재 전세사기 피해 지원 정책은 부처별·기관별로 분산되어 운영되면서, 피해자 대응 과정에서 정책 혼선과 절차 중복이 발생하고 있음. 또한 특별법 일몰 이후 지속 가능한 대응체계가 약화될 위험이 존재하므로 중앙정부 차원의 통합적 지원 체계 확보 필요
- (세부 내용) 전국 공통으로 활용할 수 있는 사례 관리 플랫폼 마련
 - 중앙 데이터베이스를 구축하여 기관별 지원이력, 절차 진행도를 동일 기준으로 관리할 수 있는 제도 조성(LH, HUG, HF, SGI, 광역, 지자체 등)
 - 피해 유형 분류체계, 지원 단계별 프로토콜, 사후관리까지 사례 관리 플랫폼을 구축
 - 향후 특별법 일몰시에도 꾸준히 전세사기 피해자 관리가 가능하도록 사전에 준비

□ (수원시 도입 정책) 수원시 통합 사례 관리 플랫폼 구축

- (취지) 수원시는 선제적으로 전세사기 피해자 정보를 단일 플랫폼을 통해 통합하여 피해자의 상황, 피해 규모, 피해 유형, 피해 금액, 주택 형태, 피해 지원 절차 진행 현황, 법적 절차 진행도 등 실시간으로 파악할 수 있는 시스템 마련
- (세부내용) 민원접수 → 사례배정 → 지원정책 안내 → 지원 제도 수혜 현황 → 사후관리까지 전 단계의 절차를 하나의 시스템에 연동함으로써 피해자별 지원 범위 명확화
 - 피해자는 매번 현재 피해 상황과 지원 현황을 설명할 필요가 없음

- 중복지원 및 지원의 누락을 방지하고 피해자 중심 안내를 강화함으로써 분산되어 있는 지원 담당자가 업무를 효율적으로 수행할 수 있음
- 통합 사례 관리 시스템 기반으로 수원시 각 부처별 공무원이 피해자 결정 현황 확인, 현재까지 수혜 받은 정책 확인, 대상자임에도 누락된 지원 정책 등을 한번에 확인 가능

[표 4-4] 전세사기 피해 지원을 위한 통합 관리 정책

구분	정부 건의 정책	수원시 도입 정책
통합관리 부재	<ul style="list-style-type: none"> • 특별법 일몰 이후 운영 가능한 중앙 컨트롤타워 구축으로 지속적 운영체계 마련 - 전국 공통 사례 관리 매뉴얼 표준화를 통해 지자체별 지원 이력 관리 	<ul style="list-style-type: none"> • 단일 플랫폼 시스템을 구축하여 피해자 정보(피해 유형, 피해 금액, 주택 유형, 절차 진행 현황 등)를 실시간으로 관리 - 민원접수-사례배정-지원정책 안내-지원 제도 수혜 현황-사후관리까지 전 과정 이력 관리 가능

2 • 2차 재정 피해

□ (목표) 전세사기 피해 회복 과정에서 발생하는 추가적 재정 부담을 최소화

- 보증금 미반환이라는 직접적 피해 외에도, 피해 회복 과정에서 임시거주비용, 법률비용, 이사 비용 등 다양한 형태의 2차 재정 피해에 대해 피해자의 실질적 회복을 지원함
- 국토교통부 피해지원 실적은 주로 재정 분야의 수요가 높음(2025.9.30.기준 누계)

[표 4-5] 전세피해지원 실적

분야	지원방안	실적(건수)
주거	우선매수권 양도 후 공공임대 매입요청	8,874
재정	지방세 감면	7,158
재정	신용정보 등록 유예, 분할 상환	5,915
재정	조세채권 안분	5,307
재정/주거	긴급복지 지원	5,174
재정	대환대출	4,132
재정	경·공매 대행 서비스	3,547

주) 국토교통부(2025d), 3천 건 이상 실적 지원 사업 대상 정리

□ (정부 건의 정책) 전세대출 상환 유예 확대(최대 2년)

- (취지) 현재 전세대출 상환 유예 제도가 부재한 상황으로 피해자 부담을 최소화하기 위해 원금 상환을 일정 기간 유예하고 이자만 납부할 수 있는 전세대출 상환 유예제도 도입이 필요함
- (세부 내용) 피해 확정 이후 이주 및 임시거주지 확보, 소송·경매절차 등 회복과정이 장기화 되는 점을 고려하여 전세대출상환을 최초 6개월 유예에서 최대 2년까지 연장 체계 구축
 - 현행 제도에서 전세대출 저금리 상품 전환 방식은 제공되고 있으나, 실질적 상환 유예 기능은 없어 피해자의 즉각적 부담 완화에는 한계가 있음
 - 피해자의 경제적 여건, 월 소득수준, 단기·중기 자금 수요 등을 고려하여 상환 유예 또는 저금리 전환 중 선택할 수 있도록 안내

□ (수원시 도입 정책) 청년 주거 3종 패키지 지원⁴⁾

- (취지) 전세사기에 노출될 위험성이 높은 청년층을 대상으로 월세, 이사비, 중개보수비를 지원하여 전세사기 이후 발생할 수 있는 2차 피해를 완화
- (세부 내용) 수원시에 주민등록을 두고 있는 청년층을 대상으로 월세, 이사비, 중개보수비를 지원함
 - 소득기준: 기준 중위소득 120% 이하 대상
 - 주택기준: 임차보증금 1억 원 이하이면서 월세 60만 원 이하 대상
 - 월세는 월 임차료 10만 원 내 실비 지원, 이사비 및 중개보수비는 최대 50만 원 내 실비 지원

[표 4-6] 전세사기 피해지원을 위한 2차 재정 피해 구제 정책

구분	정부 건의 정책	수원시 도입 정책
2차 재정 피해	<ul style="list-style-type: none"> • 전세대출 상환유예 도입을 통해 일정기간 원금 상환을 유예하고 이자만 납부할 수 있도록 제도화 - 대출 유예 상품 운영을 위해 금융기관과의 정책 협약 체계 구축 및 법·제도적 기반 마련 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 청년 주거 3종 패키지 도입 - 월세지원, 이사비, 중개보수비 등 지방정부 차원에서 직접 지원 가능한 정책 수단 활용

4) '수원 새빛 생활비 패키지' 정책 참고

3 • 주거 회복의 어려움

□ (목표) 피해 주택 관리 공백을 메워 주거환경 회복

- 피해 주택 관리자 공백으로 주거환경 악화가 심각해지고 있으므로 피해자의 주거 불안정을 해소하고 피해 주택 관리 공백을 메워 주거환경을 회복할 수 있도록 지원체계를 구축함



출처: KBS News(2024.8.8.)



출처: KBS News(2024.5.22.)

□ (정부 건의 정책) 피해주택 안전점검·긴급보수 지자체 관리 권한 신설

- (취지) 임대인의 연락 두절 및 소재 불명 등으로 피해주택이 오랜 기간 방치되는 사례가 발생함. 이에 따라 지자체가 안전 점검 및 긴급 보수를 즉각적으로 시행할 수 있는 법·제도적 권한 부여가 필수적임
 - 현재는 안전 점검, 긴급 보수 권한이 제한되어 지자체가 즉각 조치하기 어려운 한계 존재
 - 현행 「소방시설법」, 「화재안전법」에는 피해주택의 소방시설 관리주체(임대인 등) 부재 시 지자체의 직접 관리 근거가 부족함(국토교통부, 2025a)
- (세부 내용) 지자체의 피해주택 안전점검 및 긴급 보수 조치권 권한 부여
 - 임대인 동의 없이 지자체가 즉시 조치할 수 있는 임시 관리권을 행사할 수 있는 제도를 마련하여 주거환경 악화 방지(법안 발의 필요)

□ (수원시 도입 정책) 지자체 차원 긴급 집수리 지원 실시

- (취지) 전세사기 피해 주택 관리인 부재로 장기간 주택이 방치되는 사례가 빈번하며, 전기, 배관, 누수, 위생 문제 등 기본적 거주 안전기준이 붕괴되는 상황이 발생하므로 최소한의 안전기준을 확보하기 위한 긴급 집수리 지원 실시

- (세부 내용) 현행 수원시 집수리 지원 조례를 개정하여 피해 주택을 집수리지원 대상에 포함시키고, 관리주체 부재 시 지자체가 개입할 수 있는 근거를 마련함
 - 전기·배관·누수·결로·소방시설 등 기본 안전기준과 직결되는 항목에 대해 보수 지원을 제공하여 피해자의 주거 회복 속도를 높임

[표 4-7] 수원시 노후 저층주택 집수리 지원에 관한 조례 개정(안)

<ul style="list-style-type: none"> • 제 6조(집수리지원구역 지정) 전세사기 특별법에 따라 피해자로 인정된 가구가 거주하는 주택은 집수리지원구역으로 우선 지정 추가
▼
<p>② 제1항에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 지역 또는 구역은 도시재생위원회의 심의를 거치지 아니하고 집수리지원구역으로 지정된 것으로 본다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조, 제33조 및 제35조에 따라 지정된 도시재생활성화지역 2. 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 지정·고시된 관리형 주거환경개선사업 구역 3. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제7조에 따른 도시재생특별위원회의 심의를 거쳐 선정된 도시재생사업 지역 4. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조에 따라 지정된 건축자산 진흥구역 5. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역 6. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 근거한 피해자 및 피해자 등이 거주하는 전세사기 피해 주택(신설)
<ul style="list-style-type: none"> • 제 7조(지원사업) 전세사기피해주택이 포함된 건축물 공용부분의 긴급복구를 위해 필요한 집수리사업
▼
<ol style="list-style-type: none"> 1. 지붕·외벽·단열·방수·설비공사 등 성능개선사업 2. 화단·쉼터조성, 담장·대문공사 등 경관개선사업 3. 재해방지시설 설치사업 및 재해피해가구 도배·장판·단열·곰팡이 제거 등 집수리 사업 4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사업 5. 전세사기피해주택이 포함된 건축물 공용부분의 긴급 복구를 위한 집수리 사업(신설) <ul style="list-style-type: none"> - 상하수도 배관 누수 - 정확조 - 엘리베이터 - 기계식 주차장 - 소방시설 - 외벽·옥상·지하층 방수

주) 법제처 국가법령정보센터 참고

[표 4-8] 전세사기 피해지원을 위한 주거회복 정책

구분	정부 건의 정책	수원시 도입 정책
주거회복의 어려움	<ul style="list-style-type: none"> • 전세사기 피해주택 관리자 부재시 지자체가 안전점검·긴급보수 권한을 직접 행사할 수 있도록 임대인 동의없이 <u>안전관리 권한을 지자체에 이양하여</u> 즉각 조치를 이행할 수 있는 권한 신설 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>집수리 조례 개정</u>을 통한 피해 주택을 집수리 지원대상에 포함하고, 최소한의 안전기준을 확보하기 위한 긴급 집수리 지원 시행

05

전세사기 대응 매뉴얼

제1절 대응 매뉴얼 구축을 위한 피해자 유형화

- 전세사기를 당한 피해자는 현재 처한 상황과 필요한 대응 경로가 상이한 경우가 존재함
 - 피해가 발생한 이후에는 피해자 각자가 처한 상황에 따라 요구되는 조치가 달라짐
 - 피해 이후 피해 주택 매입을 희망하거나, 피해 주택에 계속 거주를 원하거나, 다른 거주지로 이사를 가고 싶은 경우 등 피해 이후 여러 상황이 존재함
- 피해 이후 상황별로 요구되는 행정·법적 절차가 상이한 부분들이 있기 때문에, 유형별로 명확한 대응 경로와 지원 절차를 정리하는 것이 필요함
- 인터뷰와 사례조사 등을 기반으로 피해자를 유형화하고, 이를 토대로 피해 이후 상황별 대응 매뉴얼을 마련함
 - 매입형, 계속거주형, 이주형으로 유형화하고, **현재의 지원 정책을 기준으로 매뉴얼을 작성함**

[표 5-1] 피해 이후 상황별 유형화

피해 이후 상황	간결화
피해주택을 경매를 통해 낙찰 받는 경우	매입형
전세사기피해자 결정 이전 피해주택을 경·공매로 낙찰 받은 경우	매입형
피해주택에서 계속 거주하고 싶지만, 매입은 하고 싶지 않을 때	계속 거주형
피해 주택에서 이주해야 할 때 (자발적)	이주형
전세사기피해자 결정 이전에 피해주택 경·공매가 종료되어서 낙찰받지 못한 경우	이주형

- 각 유형별 대응 매뉴얼은 ① 법적 기반 확보 절차 → ② 지원 정책 신청 순으로 정리하여 제시
 - 피해자는 기본적으로 보증금 반환 청구 소송을 진행해야 하며, 피해 지원 정책을 신청하기 위해서는 전세사기 피해자로서의 지위를 확보해야 하기 때문임
 - 지원정책은 주거측면, 금융측면, 법률측면으로 구분하여 정리함
 - 수원시가 자체적으로 수행하는 사업은 (직접)으로 표시함

제2절 피해자 유형별 대응 매뉴얼

1 · 매입형

□ 매입형은 피해자가 피해주택을 직접 낙찰 받아 소유권을 확보하고자 하는 경우에 해당됨

○ (핵심 목표) 피해주택에 대한 소유권 이전

- 매입형은 임대차 계약 관계를 유지하는 것이 아닌, 본인 소유의 집으로 전환하는 것을 목표로 하기 때문에 가장 핵심적인 절차는 '우선매수권'을 확보하는 것임(피해자는 타 입찰자보다 우선적으로 주택을 낙찰받을 수 있는 법적지위를 얻음)

○ 법적 기반 확보 후 지원 정책 신청 필요

(1단계) 법적 기반 확보			
피해자	보증금 반환 청구 소송	▶ 집행권원 확보	▶ 경매개시 신청
수원시	<ul style="list-style-type: none"> • 피해자 결정 접수(직접) • 보증금 반환 청구 소송 절차 안내 		<ul style="list-style-type: none"> • 경매신청 절차 안내 • HUG 경·공매 대행 안내
(2단계) 지원 정책 신청			
	주거측면	금융측면	법률측면
피해자	<ul style="list-style-type: none"> • 우선매수권 행사* • 긴급생계비 지원 • 전세사기 피해주택 긴급 관리 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 조세채권 안분 신청** • 주택구입자금 대출 지원*** • 분할상환*** • 신용정보 등록 유예 • 취득세·지방세 감면* • 대출 이자 지원 신청 	<ul style="list-style-type: none"> • 소송대리 법률 구조 • 경·공매 대행 지원* • 집행권원 확보비용 지원
수원시	<ul style="list-style-type: none"> • 수원지방법원 우선매수 신고 안내 • 경기도 피해지원 센터 긴급생계비 제도 안내 • 경기도 피해주택 긴급관리 지원사업 안내 	<ul style="list-style-type: none"> • 경기도 피해지원센터 안내 • 주택금융공사 구입자금 대출 (보금자리론), 주택도시금융 구입자금 대출(피해자 전용 디딤돌) 상품 안내 • 전세대출 취급은행과 관할 지사 안내 • 금융기관·보증기관 안내 • 지방세 감면 지원(직접) • 대출 이자 지원(직접) 	<ul style="list-style-type: none"> • 대한변협법률구조재단 전세피해자 구조센터 안내 • HUG 접수 방법 안내 • 집행권원 확보비용 지원 안내

* 전세사기피해자(모든 요건 만족)가능, ** 전세사기피해자·전세사기피해자나목 가능, ***전세사기피해자·전세사기피해자다목 가능

2 · 계속 거주형

□ 계속 거주형은 피해자가 해당 주택에 계속 거주를 원하나, 매입 의사가 없는 경우에 해당됨

○ (핵심 목표) 자금 마련을 위한 피해 주택 계속 거주

- 계속 거주형은 임차인의 계속 거주를 목표로 하기 때문에 가장 핵심적인 절차는 공공주택 사업자에게 '우선매수권'을 양도하는 것임

- 이를 통해 피해 주택을 공공임대로 전환하여 장기거주 가능

○ 법적 기반 확보 후 지원 정책 신청 필요

(1단계) 법적 기반 확보			
피해자	임차권 등기 신청 ▶ 보증금 반환 청구 소송 ▶ 집행권원 확보 ▶ 경매개시 신청		
수원시	<ul style="list-style-type: none"> • 피해자 결정 접수(직접) • 임차권 등기 절차 안내 • 보증금 반환 청구 소송 절차 안내 		<ul style="list-style-type: none"> • 경매신청 절차 안내 • HUG 경·공매 대행 안내
(2단계) 지원 정책 신청			
	주거측면	금융측면	법률측면
피해자	<ul style="list-style-type: none"> • 우선매수권 양도* • 긴급생계비 지원 • 전세사기 피해주택 긴급 관리 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 조세채권 안분 신청** • 분할상환*** • 저리 대환대출**** • 신용정보 등록 유예 • 대출 이자 지원 신청 	<ul style="list-style-type: none"> • 소송대리 법률 구조 • 경·공매 대행 지원* • 집행권원 확보비용 지원 • 경·공매 유예 및 정지*
수원시	<ul style="list-style-type: none"> • LH 우선매수권 양도 신청 안내 • 경기도 피해지원 센터 긴급생계비 제도 안내 • 경기도 피해주택 긴급관리 지원사업 안내 	<ul style="list-style-type: none"> • 경기도 피해지원센터 안내 • 전세대출 취급은행과 관할지사 연계 • 주택도시시기금 '버팀목 전세대출대환' 안내 • 금융기관·보증기관 안내 • 대출 이자 지원(직접) 	<ul style="list-style-type: none"> • 대한변협법률구조재단 전세피해자 구조센터 안내 • HUG 접수 방법 안내 • 집행권원 확보 비용 지원 안내 • 경기도 피해지원센터 안내

* 전세사기피해자(모든 요건 만족)가능, ** 전세사기피해자·전세사기피해자나목 가능, ***전세사기피해자·전세사기피해자다목 가능

3 · 이주형

- 이주형은 피해자가 해당 주택을 떠나 이주해야 하는 경우에 해당됨
 - (핵심 목표) 새로운 주거지 마련 및 정착을 위한 긴급주거지원
 - 새로운 주거지를 구하기 위한 이주형의 가장 핵심적인 절차는 현실적인 대출 지원 확보와 적절한 신규 주거지 탐색임
 - 법적 기반 확보 후 지원 정책 신청 필요

(1단계) 법적 기반 확보

피해자	보증금 반환 청구 소송	▶	집행권원 확보	▶	임차권 등기 명령 신청 (자발적 이주 경우 필수)
수원시	<ul style="list-style-type: none"> • 피해자 결정 접수(직접) • 보증금 반환 청구 소송 절차 안내 			<ul style="list-style-type: none"> • 임차권 등기 절차 안내 	

(2단계) 지원 정책 신청

	주거측면	금융측면	법률측면
피해자	<ul style="list-style-type: none"> • 우선매수권 양도* • 전세임대 신청*** • 대체공공임대 신청*** • 긴급주거지원*** • 긴급생계비 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택구입자금 대출 지원*** • 분할상환*** • 저리전세대출 신청*** • 신용정보 등록 유예 • 대출이자 지원 신청 	<ul style="list-style-type: none"> • 소송대리 법률 구조 • 집행권원 확보비용 지원
수원시	<ul style="list-style-type: none"> • LH 우선매수권 양도 안내 • LH 전세임대 안내 • LH 대체공공임대 안내 • LH 긴급주거지원 안내 • 경기도 피해지원 센터 긴급생계비 안내 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택금융공사 구입자금 대출(보금자리론), 주택도시자금 구입자금 대출(피해자 전용 디딤돌) 상품 안내 • 전세대출 취급은행과 관할지사 연계 • 전세피해 임차인 버팀목 전세자금 대출 안내 • 금융기관·보증기관 안내 • 대출이자 지원(직접) 	<ul style="list-style-type: none"> • 대한변협법률구조재단 전세피해자 구조센터 안내 • 집행권원 확보비용 지원 안내

* 전세사기피해자(모든 요건 만족)가능, ** 전세사기피해자·전세사기피해자나목 가능, ***전세사기피해자·전세사기피해자다목 가능

06

결론

제1절 결론

- 수원시는 기초지자체 중 전세사기 피해가 가장 많이 집중된 지역임(전국의 7%, 경기도의 32%)
 - 다세대 주택에서 피해의 약 70%가 발생하며, 사용승인 10년 이내 신축·준신축 건축물에서 피해의 약 96%가 발생함
 - 다세대, 연립 등 비교적 저렴한 주택 유형에서 한 건물에 중복 피해가 발생하는 사례가 많으며, 특히 역세권 반경 1km 내에서 피해의 약 55%가 발생함
- 중앙정부, 광역, 기초지자체는 각각 전세사기 대응 정책을 수립하고 있으나, 주로 피해 사후 지원 중심이므로 조직적 사기를 사전 차단하는 데 한계가 존재하며, 전세사기 고유의 특성을 반영한 대응 정책은 부족함
 - 전세사기 예방 정책은 교육·정보 제공 중심에 머물러 있으며, 구조적 위험을 차단하는 근본적 예방 장치는 부족함
 - 전세사기 피해 구제 정책은 특별법에 근거하여 중앙-광역-기초 간의 역할 분담이 비교적 명확하게 구분되지만, 피해자 사례관리가 부재함
 - 중앙정부는 특별법 제정, 보증·금융제도 개편 등 최상위 법·제도 구조를 설계하여 수행하며, 광역은 실비 중심의 지원이 이루어지며, 기초는 여러 제도 및 기관을 연결하는 허브 역할을 주로 수행 중임
 - 또한 전세사기의 근본적인 발생 원인과 전세사기 고유의 발생 특징(신축 다세대 집중, 대량 매입, 공동담보 설정 등)에 따른 대응 방안은 부족한 상황임
- 수원시의 피해 현황 및 관련 이해관계자 심층 인터뷰를 통해 6가지의 핵심적인 정책 수요를 도출함
 - (예방 측면) ①조직적 범죄, ②공인중개사의 도덕적 해이, ③특정지역 및 물건 집중
 - (지원 측면) ④통합관리 부재, ⑤2차 재정피해, ⑥주거회복의 어려움

제2절 정책제언

- 수원시 차원의 대응도 중요하지만, 전세사기 자체의 근본적인 문제를 해결하려면 중앙정부의 제도 개선과 병행되어야 실효성을 확보할 수 있으므로 정부 건의 정책도 함께 제안함
 - (조직적 범죄) 특정 임대인의 조직형 사기 구조가 핵심이므로, 사전 심사 및 에스스로 등 구조적 차단 장치를 적용하며, 수원시는 이를 대민 서비스와 연계해서 실효성을 높임
 - (공인중개사 도덕적 해이) 계약 전 보증보험 가입 가능 여부 선확인, 위험 요소 사전 고지 확인서 도입을 통해 계약 단계에서 위험 정보를 임차인이 인지하도록 함
 - (특정 지역 및 물건 집중) 연립, 다세대 등 위험 물건에 대한 보증보험 가입을 의무화하고, 수원시는 특별관리구역을 지정하여 현장 점검 및 신속한 행정적 대응을 강화함
 - (통합관리 부재) 부처·기관별로 분산된 지원체계를 중앙 컨트롤타워를 통해 통합 관리하고, 수원시는 통합 사례관리 플랫폼을 선제적으로 구축하여 피해자의 접수·지원·사후관리를 효율적으로 관리하도록 함
 - (2차 재정피해) 전세대출 상환유예 확대를 통해 피해자의 즉각적 금융 부담을 완화하고, 수원시는 청년을 대상으로 월세·이사비·중개보수비를 지원하여 전세사기 피해 이후 발생할 수 있는 2차 피해를 완화
 - (주거회복 어려움) 피해주택의 관리 권한을 지자체에 부여할 수 있는 제도와 실질적 사업 마련

[표 6-1] 핵심 쟁점별 추진 정책 제안

구분		정부 건의 정책	수원시 추진 정책
예방 측면	조직적 범죄	<ul style="list-style-type: none"> • 일정 규모 이상 주택 매입 시 토지거래허가 도입 • 신속 다세대 에스스로 제도 도입 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 대량 매입 상시 모니터링 및 인증 공인중개사 연계제 도입
	공인중개사 도덕적 해이	<ul style="list-style-type: none"> • 계약전 보증보험 가입 가능 여부 선확인 시스템 도입 	<ul style="list-style-type: none"> • 위험요소 사전 고지 확인서 도입
	특정 지역 및 물건 집중	<ul style="list-style-type: none"> • 연립, 다세대, 다가구, 오피스텔 보증보험 가입 의무화 	<ul style="list-style-type: none"> • 피해 집중지역 특별관리구역 지정
지원 측면	통합관리 부재	<ul style="list-style-type: none"> • 특별법 일몰 대비 중앙 컨트롤타워 구축 	<ul style="list-style-type: none"> • 수원시 통합 사례 관리 플랫폼 구축
	2차 재정 피해	<ul style="list-style-type: none"> • 전세대출 상환 유예 도입(최대 2년) 	<ul style="list-style-type: none"> • 청년 주거 3종 패키지 지원
	주거회복 어려움	<ul style="list-style-type: none"> • 피해주택 안전점검·긴급보수 지자체 관리 권한 신설 	<ul style="list-style-type: none"> • 피해주택 긴급 집수리 지원 실시

- 피해 이후 상황에 따라 법적 절차 및 정책 수요가 달라지는 것을 확인하고, 피해 이후 상황을 매입형, 계속거주형, 이주형으로 유형화하고 대응 매뉴얼을 제시함

- 상황 기반 유형화를 통해 사례 처리의 일관성을 확보하고, 행정 대응의 신속성을 제고할 수 있음
- 매입형의 경우 피해주택에 대한 소유권 이전이 핵심이므로 우선매수권을 확보하는 것이 가장 중요하므로, 해당 사항을 우선 안내
- 계속 거주형의 경우 현재 피해주택에 계속 거주할 수 있도록 공공주택 사업자에게 우선매수권을 양도하여 장기 거주를 도모하는 것이 가장 중요한 절차이므로, 해당 사항을 우선 안내
- 이주형의 경우 새로운 주거지를 마련하는 것이 핵심이므로 저렴한 상품의 대출 지원을 받을 수 있도록 안내

부록

1. 대응매뉴얼 세부: 매입형

□ (1단계) 법적기반 확보 단계

- 현재 피해주택을 매입하기 원하는 피해자는 가장 먼저 보증금 반환 청구 소송을 통해 집행권원을 확보한 후, 경매 개시 신청 필요

- 반환금 반환 청구 소송

- 피해자는 보증금 반환 청구 소송을 해야하며, 청구소송이 완료되면 집행권원이 확보됨
- 수원시는 보증금 반환 청구 소송 절차 및 '소송대리 법률 구조 신청 지원'을 안내해야 하며, 대한변협법률구조재단 전세피해자 구조센터로 연계

- 경매개시 신청⁵⁾

- 피해자는 피해주택을 매입하기 위하여 경매개시를 신청해야 함
- 수원시는 경매신청 절차를 안내하거나, HUG의 '경·공매 대행 서비스'를 안내

□ (2단계) 지원정책 신청 단계

○ 주거측면

- 우선매수권 행사

- 피해자는 매각기일까지 우선매수 신고를 하고, 매각 종료 고지 직전까지 우선매수권 행사 의사를 명확히 밝혀야 함
- 수원시는 수원지방법원 우선매수 신고 시스템을 안내함

(신청방법) 매각기일까지 관할 지방법원에 '우선매수신고서'를 작성해 피해자가 직접 신청가능
(내 용) 임차인은 다른 참가자의 최고가격을 확인한 후 우선매수권 행사 결정

- 긴급생계비 지원 신청

- 피해자는 경기민원24(온라인) 또는 수원시(오프라인)에 긴급생계비 지원 신청

5) 경매개시 신청은 개인이 직접 신청할 시 관할 지방법원 또는 전자소송포털에서 신청 가능하며, 전세피해지원센터에서 법무사 법률상담 지원 또는 경·공매 대행서비스를 통해 지원 받을 수 있음

- 수원시는 경기민원24(온라인)를 안내하거나 직접 접수 진행

(내 용) 가구당 1회 100만 원 지원 가능(긴급복지 지원 수혜자는 중복지원 불가)

- 전세사기피해주택 긴급 관리 지원

- 피해자는 전세사기피해 결정 후 수원시 토지정보과에 신청
- 수원시는 직접 접수 진행하고 경기도 피해지원센터 연계

(신청방법) 임대인이 소재불명 및 연락 두절된 경우 수원시 토지정보과에 접수 신청

(내 용) 안전관리 및 집수리(보수공사) 비용을 지원하며, 임대인 소재불명·연락두절, 피해 복구가 시급한 전세사기 피해자 지원(대행 계약 및 집수리 공사 완료 후 보조금 지급)

- 안전관리 : 소방안전관리대행 지원, 승강기유지관리대행 지원
- 유지보수 : 전세사기피해주택 보수공사(안전확보, 피해복수) 비용 지원

① 전유부 - 전세사기피해자, 최대 500만원 지원

② 공용부 - 전세사기피해자가 1/30이상 거주하는 피해주택의 주민대표, 최대 2,000만 원

○ 금융측면

- 조세채권 안분 신청

- 피해자는 전자소송포털(온라인) 또는 경기도 전세피해지원센터(오프라인)에 조세채권 안분 신청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 경기도 피해지원센터 연계

(신청방법) 경·공매 매각 결정 기일 전까지 관할 기관에 서류가 도착하도록 신청

- 직접 신청 시 → 관할세무서(국세) 및 지자체(지방세)에 신청

- 경기도 전세피해지원센터 대행 신청 시 → 센터 방문 및 등기우편 송부

(내 용) 모든 주택의 가격 합계액 중 경·공매 대상 주택의 가격이 차지하는 비율만큼 국세·지방세 안분

- 주택구입자금 대출 지원

- 피해자는 피해주택 낙찰받은 후 소유권 이전 등기 전에 신청하거나, 소유권 이전등기 접수일로부터 3개월 이내까지 신청 가능
- 수원시는 주택금융공사 구입자금 대출(보금자리론), 주택도시기금 구입자금 대출(피해자 전용 디딤돌) 상품 안내

(신청방법) 기금 수탁은행 또는 한국주택금융공사에 피해자가 직접 신청

(내 용) 낙찰가액의 100%까지 대출 가능(대출한도 4억 원)하나, 각 금융기관 및 대출 심사에 따라 변경 또는 제한될 수 있음

- 분할상환

- 피해자는 경·공매가 종료된 후 전세대출을 일시에 상환할 수 없는 경우, 전세대출 취급은행에 대위변제를 신청하고 관할지사(한국주택금융공사, 서울보증보험)에 분할상환 신청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 전세대출 취급은행과 관할지사(한국주택금융공사, 서울보증보험) 연계

(신청방법) 경·공매 종료 후 전세대출 취급은행에 대위변제 신청하고 관할지사와 분할상환 채무조정 약정 체결

(내 용) 대위변제 후 6개월 이내 보증기관과 채무조정을 약정하는 경우 최장 20년간 무이자 원금분할상환

- 취득세·지방세 감면

- 피해자는 피해주택 취득 후 수원시 세정과 및 수원시 전세피해지원센터에 신청 가능하며, 실거주 해야 함
- 수원시는 직접 지방세 감면 접수 진행

(신청방법) 피해주택 취득 후 수원시 세정과 또는 전세피해지원센터에 직접 신청

(내 용) 재산세 3년간 감면(25~50%), 등록면허세 면제, 취득세 면제(200만 원 한도)

- 대출이자 지원

- 피해자는 전세사기피해자 결정 후 수원시 전세피해지원센터에 신청
- 수원시는 직접 대출이자 지원 접수 진행

(내 용) 전세자금 대출·대환대출 및 기타 일반전세자금 대출까지 지원(월 15만원/최대3개월) 가능하나, 다른 지자체 대출이자 지원 사업과 중복 불가

- 신용정보 등록 유예⁶⁾

- 피해자는 전세사기피해자 결정 후 금융기관 및 보증기관에 신청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 금융기관 및 보증기관에 연계

○ 법률측면

- 소송대리 법률 구조 신청

- 피해자는 전세사기피해자 결정문 또는 HUG 전세피해확인서 소지 후 '대한변협법률 구조재단 전세피해자 구조센터'에 신청

6) 등록 유예 신청일로부터 2년 간 대출 연체정보 유예, 대위변제일로부터 6개월 간 보증기관 대위변제·대지급 정보 유예 가능

- 수원시는 신청절차를 안내하거나 ‘대한변협법률 구조재단 전세피해자 구조센터’에 연계

(신청방법) 피해자 결정 후, 대한변협법률 구조재단 전세 피해자 구조센터에 이메일 또는 우편 신청
 (내 용) 부동산가압류, 경매개시를 위한 집행권원 확보(지급명령, 전세보증금반환청구소송), 부동산중개 인 상대 손해배상 청구, 형사사건 등 전세피해에 대한 포괄적인 법률지원 및 수입료(250만원 한도) 지원 가능
 - 변호사 매칭 및 수입료(250만원 한도) 지원(사선 변호사 수입료는 지원불가)

[표 부록-1] 전세피해확인서 발급 가능 유형

구분	내용
유형 ①	임대차계약 종료 후 전세금을 돌려받지 못하고(30%이상) “임차권 등기” 완료
유형 ②	경·공매 낙찰로 인해 임차권이 소멸되었으나 전세금의 전부 또는 일부(30%이상)를 받지 못함
유형 ③	허위 또는 비정상 계약(신탁사기, 이중계약 등) 으로 전세금의 전부 또는 일부(30%이상)를 돌려받지 못함

주) 안심전세포털 전세 피해자 지원 안내

- 경·공매 대행 지원

- 피해자는 경·공매 관련하여 법률지원이 필요한 경우 전세사기피해자 결정 후 HUG 안심전세포털(온라인) 및 경기도 전세피해지원센터 등에 신청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 HUG 안심전세포털(온라인) 및 경기도 전세피해지원센터 등에 연계

(신청방법) 피해자 결정 후, HUG 안심전세포털(온라인)과 경기 전세피해지원센터 및 HUG 경기 북부지사, HUG 전세사기피해자 경·공매 지원센터(방문)에 신청
 (내 용) 전세사기특별법 상담 같은 기초상담부터 법률대리인과 피해자 매칭하여 법률상담, 경매 등 전반적인 경·공매 절차를 지원
 - 대행 법무사/변호사의 보수 70% 지원, 본인부담분 30%는 경·공매 절차 종료 후 사후 지원

- 집행권원 확보 비용 지원

- 피해자는 집행권원 확보 후 HUG 안심전세포털(온라인) 및 HUG 전세사기피해자 경·공매 지원센터 등에 신청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 HUG안심전세(온라인) 및 HUG 전세사기피해자 경·공매 지원센터 등 연계

(신청방법) 집행권원 확보 후, HUG 안심전세포털(온라인) 및 HUG 전세사기피해자 경·공매 지원센터(우편)와 경기 전세피해지원센터, HUG 경기 북부지사(방문)에 신청
 (내 용) 기지출한 집행권원 확보 조치 비용에 대한 지원
 - 법무사·변호사 수입료 : 지급명령 40만원, 전세보증금반환소송 100만 원
 - 나홀로소송 인지·송달료 : 지급명령 40만원, 전세보증금반환소송 100만 원
 (무료소송으로 진행한 경우 지원불가)

2. 대응매뉴얼 세부: 계속 거주형

□ (1단계) 법적기반 확보 단계

- 피해자는 대항력 및 우선변제권을 유지하기 위하여 임차권등기명령을 우선적으로 진행
 - 임대차 계약 종료 후 전자소송포털(온라인) 또는 지방법원(오프라인)에 신청
- 피해자는 우선매수권 양도 전에 보증금 반환 청구 소송을 통해 집행권원을 확보한 후, 경매 개시를 해야 함
 - 반환금 청구소송
 - 피해자는 보증금 반환 청구소송을 해야 함. 청구소송이 완료되면 집행권원이 확보됨
 - 수원시는 보증금 반환 청구소송 절차 및 '소송대리 법률 구조 신청 지원'을 안내해야 하며, 대한변협법률구조재단 전세피해자 구조센터로 연계
 - 경매개시 신청
 - 피해자는 피해주택의 우선매수권을 양도하기 위해 경매개시를 먼저 신청해야 함
 - 수원시는 경매신청 절차를 알려주거나, HUG의 '경·공매 대행 서비스'를 안내

□ (2단계) 지원정책 신청 단계

○ 주거측면

- 우선매수권 양도

- 피해자는 매각 종료 고지 직전까지 우선매수권 행사를 해야하나 매입 의지가 없는 경우 공공주택사업자에게 매수권을 양도할 수 있음
- 수원시는 우선매수권 양도 절차를 안내하거나 LH 경기남부지역본부 연계

(신청방법) 경·공매 매각기일 7일 전까지 매입신청 서류가 LH에 도달해야 함
 - 피해지원센터에서는 사전협의 신청만 대행하고 이후 절차는 LH와 직접 진행
 (내 용) 공공주택사업자의 낙찰 이후, 임차인은 시세대비 저렴한 임대료(30~50%)로 장기간 (최대 20년) 임대하여 계속 거주 가능
 - 경·공매 매각기일이 임박한 경우 경·공매 유예·정지 신청 필수

- 긴급생계비 지원 신청

- 피해자는 경기민원24(온라인) 또는 수원시(오프라인)에 긴급생계비 지원 신청
- 수원시는 경기민원24(온라인)를 안내하거나 직접 접수 진행

(내 용) 가구당 1회 100만 원 지원 가능(긴급복지 지원 수혜자는 중복지원 불가)

- 전세사기피해주택 긴급 관리 지원

- 피해자는 전세사기피해 결정 후 수원시 토지정보과에 신청
- 수원시는 직접 접수 진행하고 경기도 피해지원센터 연계

(신청방법) 임대인이 소재불명 및 연락 두절된 경우 수원시 토지정보과에 접수 신청
 (내 용) 안전관리 및 집수리(보수공사) 비용을 지원하며, 임대인 소재불명·연락두절, 피해 복구가 시급한 전세사기 피해자 지원(대행 계약 및 집수리 공사 완료 후 보조금 지급)
 - 안전관리 : 소방안전관리대행 지원, 승강기유지관리대행 지원
 - 유지보수 : 전세사기피해주택 보수공사(안전확보, 피해복수) 비용 지원
 ① 전유부 - 전세사기피해자, 최대 500만원 지원
 ② 공용부 - 전세사기피해자가 1/30이상 거주하는 피해주택의 주민대표, 최대 2,000만원

○ 금융측면

- 조세채권 안분 신청

- 임대인의 국세·지방세를 보유 주택별로 안분하여 경·공매 시 안분한 금액만큼만 징수하여 보증금 회수 지원 가능
- 피해자는 전자소송포털(온라인) 또는 경기도 전세피해지원센터(오프라인)에 조세채권 안분 신청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 경기도 피해지원센터 연계

(신청방법) 경·공매 매각 결정 기일 전까지 관할 기관에 서류가 도착하도록 신청
 - 직접 신청 시 → 관할세무서(국세) 및 지자체(지방세)에 신청
 - 경기도 전세피해지원센터 대행 신청 시 → 센터 방문 및 등기우편 송부
 (내 용) 모든 주택의 가격 합계액 중 경·공매 대상 주택의 가격이 차지하는 비율만큼 국세·지방세 안분

- 분할상환

- 피해자는 경·공매가 종료된 후 전세대출을 일시에 상환할 수 없는 경우, 전세대출 취급은행에 대위변제를 신청하고 관할지사(한국주택금융공사, 서울보증보험)에 분할상환 신청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 전세대출 취급은행과 관할지사 (한국주택금융공사, 서울보증보험) 연계

(신청방법) 경·공매 종료 후 전세대출 취급은행에 대위변제 신청하고 관할지사와 분할상환 채무조정 약정 체결
 (내 용) 대위변제 후 6개월 이내 보증기관과 채무조정을 약정하는 경우 최장 20년간 무이자 원금분할상환

- 대출이자 지원

- 피해자는 전세사기피해자 결정 후 수원시 전세피해지원센터에 신청
- 수원시는 직접 대출이자 지원 접수 진행

(내 용) 전세자금 대출·대환대출 및 기타 일반전세자금 대출까지 지원(월 15만 원/최대3개월) 가능하나, 다른 지자체 대출이자 지원 사업과 중복 불가

- 저리 대환대출

- 피해자는 전세사기 피해자 결정문 또는 전세피해확인서를 발급 후 금융기관에 직접 신청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 금융기관 및 주택도시기금에 연계

(신청방법) 임대차계약 종료 후 1개월 후부터 임차권 등기 말소 전까지 신청
 (내 용) 전세대출을 저리 대출로 대환하여 이자 부담 경감
 - 소득 및 보증금에 따라 연 1.2%~2.7%(대출한도 4억원) 지원 가능하나, 각 금융기관 및 대출심사에 따라 변경 또는 제한될 수 있음
 - 대출기간은 6개월 신청 가능하며, 대출보증기관의 연장 기준에 따라 연장 가능

[표 부록-2] 전세피해확인서 발급 가능 유형

구분	내용
유형 ①	임대차계약 종료 후 전세금을 돌려받지 못하고(30%이상) “임차권 등기” 완료
유형 ②	경·공매 낙찰로 인해 임차권이 소멸되었으나 전세금의 전부 또는 일부(30%이상)를 받지 못함
유형 ③	허위 또는 비정상 계약(신탁사기, 이중계약 등) 으로 전세금의 전부 또는 일부(30%이상)를 돌려받지 못함

주) 안심전세포털 전세 피해자 지원 안내

- 신용정보 등록 유예

- 피해자는 전세사기피해자 결정 후 금융기관 및 보증기관에 신청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 금융기관 및 보증기관에 연계

○ 법률측면

- 소송대리 법률 구조 신청

- 피해자는 전세사기피해자 결정문 또는 HUG 전세피해확인서 소지 후 ‘대한변협법률 구조재단 전세피해자 구조센터’에 신청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 ‘대한변협법률 구조재단 전세피해자 구조센터’에 연계

(신청방법) 전세사기피해자 결정 후, 대한변협법률 구조재단 전세피해자 구조센터에 이메일 또는 우편으로 신청
 (내 용) 부동산가압류, 경매개시를 위한 집행권원 확보(지급명령, 전세보증금반환청구소송), 부동산중개 인 상대 손해배상 청구, 형사사건 등 전세피해에 대한 포괄적인 법률지원 및 수임료(250만 원 한도) 지원 가능
 - 변호사 매칭 및 수임료(250만원 한도) 지원(사선변호사 수임료는 지원불가)

- 경·공매 대행 지원

- 피해자는 경·공매 관련하여 법률지원이 필요한 경우 전세사기피해자 결정 후 HUG 안심전세포털(온라인) 및 경기도 전세피해지원센터 등에 신청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 HUG 안심전세포털(온라인) 및 경기도 전세피해지원센터 등에 연계

(신청방법) 전세사기피해자 결정 후, HUG 안심전세포털(온라인)과 경기 전세피해지원센터 및 HUG 경기 북부지사, HUG 전세사기피해자 경·공매 지원센터(방문)에 신청
 (내 용) 경·공매 지원 전반 상담같은 기초상담부터 법률대리인과 피해자 매칭하여 법률상담, 경매 등 전반적인 경·공매 절차를 지원
 - 대행 법무사/변호사의 보수 70% 지원, 본인부담분 30%는 경·공매 절차 종료 후 사후 지원

- 집행권원 확보 비용 지원

- 피해자는 집행권원 확보 후 HUG 안심전세포털(온라인) 및 HUG 전세사기피해자 경·공매 지원센터 등에 신청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 HUG안심전세(온라인) 및 HUG 전세사기피해자 경·공매 지원센터 등 연계

(신청방법) 집행권원 확보 후, HUG 안심전세포털(온라인) 및 HUG 전세사기피해자 경·공매 지원센터(우편)와 경기 전세피해지원센터, HUG 경기 북부지사(방문)에 신청
 (내 용) 기지출한 집행권원확보 조치 비용에 대한 지원
 - 법무사·변호사 수입료 : 지급명령 40만원, 전세보증금반환소송 100만원
 - 나홀로소송 인지·송달료 : 지급명령 40만원, 전세보증금반환소송 100만원
 (무료소송으로 진행한 경우 지원불가)

- 경·공매 유예·정지 신청

- 피해자는 우선매수권 양도 전에 경·공매 매각기일이 임박한 경우, 경·공매 유예·정지 신청을 필수로 해야함(매각기일이 늦춰질 수 있기 때문에 임박한 경우가 아니라면 유예·정지는 지양)
- 수원시는 피해주택의 경·공매 매각기일이 임박한 경우 경·공매 유예·정지 신청을 안내해야하며, 지방법원 및 관할 세무서와 자치단체 연계

(신청방법) 경·공매 매각기일 전까지 서류가 관할기관에 도달해야함
 - 경매) 피해주택 관할 지방법원에 신청
 - 공매) 관할 세무서 또는 관할 자치단체에 신청
 (내 용) 유예·정지한 날의 다음 날부터 1년 이내까지 유예(필요시 연장 가능)

3. 대응매뉴얼 세부: 이주형

□ (1단계) 법적기반 확보 단계

- 피해자는 가장 먼저 보증금 반환 청구 소송을 통해 집행권원을 확보한 후, 피해주택의 우선매수권을 양도하거나 대출심사 등을 위한 필요서류를 위하여 임차권 등기 명령 신청을 해야 함
 - 반환금 청구소송
 - 피해자는 보증금 반환 청구소송을 해야 함. 청구소송이 완료되면 집행권원이 확보됨
 - 수원시는 보증금 반환 청구소송 절차 및 '소송대리 법률 구조 신청 지원'을 안내해야하며, 대한변협법률구조재단 전세피해자 구조센터로 연계
 - 임차권 등기 명령 신청
 - 피해자는 임대차 계약 종료 후 대항력 및 우선변제권을 유지하기 위하여 임차권등기명령 진행
 - 수원시는 임차권 등기 명령 절차를 안내하거나 전자소송포털 및 지방법원 연계

□ (2단계) 지원정책 신청 단계

○ 주거측면

- 우선매수권 양도

- 피해자는 매각 종료 고지 직전까지 우선매수권 행사를 해야하나 매입 의지가 없는 경우 공공주택사업자에게 매수권을 양도할 수 있음
- 수원시는 우선매수권 양도 절차를 안내하거나 LH 경기남부지역본부 연계

(신청방법) 경·공매 매각기일 7일 전까지 매입신청 서류가 LH에 도달해야함

- 피해지원센터에서는 사전협의 신청만 대행하고 이후 절차는 LH와 직접 진행

(내 용) 공공주택사업자의 낙찰 이후, 임차인은 퇴거 시 경매차액으로 보증금 손해분(피해보증금 한도)의 최대한 보전 가능

- 긴급생계비 지원 신청

- 피해자는 경기민원24(온라인) 또는 수원시(오프라인)에 긴급생계비 지원 신청
- 수원시는 경기민원24(온라인)를 안내하거나 직접 접수 진행

(내 용) 가구당 1회 100만원 지원 가능(긴급복지 지원 수혜자는 중복지원 불가)

- 전세임대 신청

- 피해자는 공공주택사업자의 낙찰 이후, 경매차액을 활용하여 거주 희망 주택을 물색하고 LH에 전세계약 요청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 LH 경기남부지역본부 연계

(신청방법) 임차인이 거주 희망 주택을 물색한 후 LH에 전세계약 체결 요청
 (내 용) 보증금 지원한도는 2.4억(피해 보증금이 2.4억 초과 시 피해 보증금을 한도로 적용)이며, 입주자부담금은 경매차액으로 부담(경매차액이 없는 경우 200만 원을 입주자 부담금으로 함)

- 대체 공공임대 신청

- 피해자는 전세사기피해자 결정 전 이미 피해주택이 낙찰된 경우, LH 경기남부지역본부에 공공임대주택 입주 신청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 LH 경기남부지역본부 연계

(내 용) 피해주택 인근 공공임대주택 우선공급 가능(최장 20년)
 - 최초 10년간 임대료 부담 없이 거주할 수 있도록 재정 지원
 - 계속 거주를 희망하는 경우 시세 30~50% 수준의 저렴한 비용으로 추가 10년 거주 가능

- 긴급주거지원

- 피해자는 전세사기 피해자 결정문 또는 전세피해확인서를 발급 후 LH 경기남부지역본부에 신청
- 수원시는 신청 절차를 안내하거나 LH 경기남부지역본부 연계

(신청방법) 긴급주거지원 필요사유 확인을 위한 서류를 지참하여 LH 경기남부지역본부에 신청
 (내 용) 전세피해에 따른 임차인 피해복구 지원을 위해 임대주택 제공
 - 6개월 이상 장기미임대 주택 중 주거여건이 양호한 주택 공급
 - 임대기간은 6개월이며(최대 2년까지 연장 가능), 무보증금, 임대료 시세 30%로 입주 가능(관리비 등 공과감은 개별부담)

[표 부록-3] 전세피해확인서 발급 가능 유형

구분	내용
유형 ①	임대차계약 종료 후 전세금을 돌려받지 못하고(30%이상) "임차권 등기" 완료
유형 ②	경·공매 낙찰로 인해 임차권이 소멸되었으나 전세금의 전부 또는 일부(30% 이상)를 받지 못함
유형 ③	허위 또는 비정상 계약(신탁사기, 이중계약 등)으로 전세금의 전부 또는 일부(30%이상)를 돌려받지 못함

주) 안심전세포털 전세 피해자 지원 안내

○ 금융측면

- 주택구입자금 대출 지원

- 피해자는 피해주택 낙찰받은 후 소유권 이전 등기 전에 신청하거나, 소유권 이전등기 접수일로부터 3개월 이내까지 신청 가능
- 수원시는 주택금융공사 구입자금 대출(보금자리론), 주택도시기금 구입자금 대출(피해자 전용 디딤돌) 상품 안내

(신청방법) 기금 수탁은행 또는 한국주택금융공사에 피해자가 직접 신청
(내 용) 낙찰가액의 100%까지 대출 가능(대출한도 4억원)하나, 각 금융기관 및 대출심사에 따라 변경 또는 제한될 수 있음

- 분할상환

- 피해자는 경·공매가 종료된 후 전세대출을 일시에 상환할 수 없는 경우, 전세대출 취급은행에 대위변제를 신청하고 관할지사(한국주택금융공사, 서울보증보험)에 분할상환 신청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 전세대출 취급은행과 관할지사 (한국주택금융공사, 서울보증보험) 연계

(신청방법) 경·공매 종료 후 전세대출 취급은행에 대위변제 신청하고 관할지사와 분할상환 채무조정 약정 체결
(내 용) 대위변제 후 6개월 이내 보증기관과 채무조정을 약정하는 경우 최장 20년간 무이자 원금분할상환

- 저리 전세대출 지원

- 피해자는 신규 임차주택으로 이사가는 경우에 임차보증금을 버팀목 대출로 지원가능
- 수원시는 전세피해 임차인 버팀목전세자금 대출 상품을 안내하며, 관련 금융기관 안내

(내 용) 피해자가 신규 임차주택으로 이사가는 경우에 임차보증금을 버팀목 대출로 지원
- 소득 및 보증금에 따라 연 1.2%~2.7%(대출한도 2.4억원) 지원 가능하나, 각 금융기관 및 대출심사에 따라 변경 또는 제한될 수 있음
- 대출기간은 2년 신청 가능하며, 연장 시 최장 10년 가능

- 대출이자 지원

- 피해자는 전세사기피해자 결정 후 수원시 전세피해지원센터에 신청
- 수원시는 직접 대출이자 지원 접수 진행

(내 용) 전세자금 대출·대환대출 및 기타 일반전세자금 대출까지 지원(월 15만원/최대3개월) 가능하나, 다른 지자체 대출이자 지원 사업과 중복 불가

- 신용정보 등록 유예

- 피해자는 전세사기피해자 결정 후 금융기관 및 보증기관에 신청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 금융기관 및 보증기관에 연계

○ 법률측면

- 소송대리 법률 구조 신청

- 피해자는 전세사기피해자 결정 또는 HUG 전세피해확인서 소지 후 '대한변협법률 구조재단 전세피해자 구조센터'에 신청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 '대한변협법률 구조재단 전세피해자 구조센터'에 연계

(신청방법) 전세사기피해자 결정 후, 대한변협법률 구조재단 전세피해자 구조센터'에 이메일 또는 우편으로 신청
 (내 용) 부동산압류, 경매개시를 위한 집행권원 확보(지급명령, 전세보증금반환청구소송), 부동산중개인 상대 손해배상 청구, 형사사건 등 전세피해에 대한 포괄적인 법률지원 및 수임료(250만원 한도) 지원 가능
 - 변호사 매칭 및 수임료(250만원 한도) 지원(사선변호사 수임료는 지원불가)

- 경·공매 대행 지원

- 피해자는 경·공매 관련하여 법률지원이 필요한 경우 전세사기피해자 결정 후 HUG 안심전세포털(온라인) 및 경기도 전세피해지원센터 등에 신청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 HUG 안심전세포털(온라인) 및 경기도 전세피해지원센터 등에 연계

(신청방법) 전세사기피해자 결정 후, HUG 안심전세포털(온라인)과 경기 전세피해지원센터 및 HUG 경기 북부지사, HUG 전세사기피해자 경·공매 지원센터(방문)에 신청
 (내 용) 경·공매 지원 전반 상담같은 기초상담부터 법률대리인과 피해자 매칭하여 법률상담, 경매 등 전반적인 경·공매 절차를 지원
 - 대행 법무사/변호사의 보수 70% 지원, 본인부담분 30%는 경·공매 절차 종료 후 사후 지원

- 집행권원 확보 비용 지원

- 피해자는 집행권원 확보 후 HUG 안심전세포털(온라인) 및 HUG 전세사기피해자 경·공매 지원센터 등에 신청
- 수원시는 신청절차를 안내하거나 HUG안심전세(온라인) 및 HUG 전세사기피해자 경·공매 지원센터 등 연계

(신청방법) 집행권원 확보 후, HUG 안심전세포털(온라인) 및 HUG 전세사기피해자 경·공매 지원센터(우편)와 경기 전세피해지원센터, HUG 경기 북부지사(방문)에 신청

(내 용) 기지출한 집행권원확보 조치 비용에 대한 지원

- 법무사·변호사 수임료 : 지급명령 40만원, 전세보증금반환소송 100만원
- 나홀로소송 인지·송달료 : 지급명령 40만원, 전세보증금반환소송 100만원

(무료소송으로 진행한 경우 지원불가)

참고문헌

REFERENCE

국문 자료 |

- 경기도전세피해지원센터(2023). 전세피해 예방을 위한 경기도 전세피해 사례집. (2023.12.15.)
- 경기도전세피해지원센터(2024). 전세피해 법률상담 사례집. (2024.12.17.)
- 경기도전세피해지원센터(2025). 전세사기 피해자등 지원내용 안내(개정판 6.1)
- 국토교통부(2025a). 전세사기 피해 실태조사 결과 및 피해자 지원 현황. [보도자료] (2025.6.26.)
- 국토교통부(2025b). 7월 중 전세사기피해자등 748건 추가 결정. [보도자료] (2025.8.3.)
- 국토교통부(2025c). 전세사기피해 예방을 위한 안내서 전세계약 제대로 알고 하기. (2025.8.5.)
- 국토교통부(2025d). 10월 중 전세사기피해자등 503건 추가 결정. [보도자료] (2025.11.4.)
- 김진언·김진희(2025). 전세사기, 수원에서 왜 자주 발생하는가?. 수원시정연구원
- 대전시(2024). 대전시 부동산 중개업 종사자 5,514명 전수조사. [보도자료] (2024.4.5.)
- 부산시(2023). 부산시-부산지방법무사회, 「전세사기피해예방 및 법률서비스 지원」 업무협약 체결. [보도자료] (2023.12.5.)
- 서울시 강서구(2024a). 2024 강서구 전세피해 사례집. (2024.6.)
- 서울시 강서구(2024b). 전세사기 걱정 덜어드려요 강서구, 전국 최초 '부동산 안심QR계약서'. [보도자료] (2024.7.31.)
- 서울시 관악구(2024). 관악구, 개업공인중개사 명찰제 시행!. [보도자료] (2024.4.7.)
- 서울시 관악구(2025). 관악구, 외국인도 안심하고 부동산 계약하세요. [보도자료] (2025.8.11.)
- 서울시 구로구(2024). 구로구, 자치구 최초 외국인 전세사기 피해 예방 대책 마련. [보도자료] (2024.9.4.)
- 서울시 중구(2025). 중구, 첫돌 맞은 AI 챗봇시스템 '부응이'. [보도자료] (2025.7.10.)
- 서울시(2024). 전세계약 안심! 서울시, 집주인 신용정보 보여주는 '클린임대인' 도입. [보도자료] (2024.6.3.)
- 서울시(2025). 전세계약, 두렵지 않아요. 전세사기 예방 A to Z. (2025.9.24.)
- 서울주택도시공사(2023). 서울주택도시공사 KB국민은행, 전세사기 걱정 없는 '공공전세' 혁신 '맞손'. [보도자료] (2023.6.7.)
- 수원시(2023). 수원시, 공인중개사와 합동 감시체계 구축해 전세사기 예방한다. [보도자료] (2023.3.20.)
- 수원시(2025a). 수원시, 전세사기 피해 예방 위해 'MZ세대 인생 첫 부동산 바로 알기 교육'. [보도자료] (2025.7.8.)
- 수원시(2025b). 전세사기 예방하려면 어떻게 해야 할까? 수원시 '전세사기 피해 예방 리플릿' 제작·배포. [보도자료] (2025.7.18.)
- 수원시(2025c). 수원시, '안심 공인중개사' 361개소 선정...운영 시작. [보도자료] (2025.9.15.)
- 순천시(2025). 순천시, 전세사기예방 '주거안심매니저'가 지켜드립니다. [보도자료] (2025.2.6.)
- 전라남도(2025). 전남도, 고3 수험생 전세사기 피해 예방교육. [보도자료] (2025.11.17.)

신문기사 / 웹페이지 / 통계자료 |

[기사]

- 김치연(2022.12.22). "한국에서 뭘 믿고 전세 사나요"... 빌라왕 피해자들 분통·눈물. 연합뉴스.

<https://www.yna.co.kr/view/AKR20221222132700003>

이배운(2024.10.31.). 외면받는 '클린 임대인'제도... "기준 까다롭고 혜택은 없어". 이데일리.

<https://www.edaily.co.kr/News/Read?newsId=01334966639058496&mediaCodeNo=257p7>

이태훈(2024.6.11.). 인천광역시교육청, 전세사기 예방 및 부동산 교육 활성화 위한 주택도시보증공사와 업무협약 체결. CNB뉴스.

<https://www.cnbnews.com/news/article.html?no=664236>

최모란(2024.12.9.). "주먹구구식으로 사업"... 수원 전세사기 일가족에 판사도 질책. 중앙일보.

<https://www.joongang.co.kr/article/25298540>

KBS News(2024.05.22.). 전세사기 당한것도 억울한데 쓰레기 더미까지... 피해자들의 울분.

https://www.youtube.com/watch?v=0_jEO_zqA_A

KBS News(2024.08.08.). 1년째 누수 피해에도 속수무책...전세사기 2차 피해?

<https://www.youtube.com/watch?v=9q8quorDylk>

[웹페이지 및 통계자료]

경기 안전전세 프로젝트 <https://gris.gg.go.kr/safe/main.do>

법제처 국가법령정보센터 <https://www.law.go.kr>

서울주택정보마당 <https://housinginfo.seoul.go.kr/>

수원시청 <https://www.suwon.go.kr/>

싱글벙글서울 <https://1in.seoul.go.kr/>

주택도시보증공사 <https://www.khug.or.kr/>

행정안전부 주민등록인구통계 <https://jumin.mois.go.kr/>

연구책임자 김진언 (수원시정연구원 연구위원)
참여연구원 김진희 (수원시정연구원 위촉연구원)
이슬기 (수원시정연구원 위촉연구원)

SRI-정책 2025-08

수원시 전세사기 피해 분석을 통한 예방 및 지원 방안 연구

A Report on Prevention and Recovery Policies from Jeonse Fraud in Suwon City:
Insights from an Analysis of Victimization

발행인 김성진

발행처 수원시정연구원

경기도 수원시 권선구 수인로 126

(우편번호) 16429

전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000

<http://www.suwon.re.kr>

인쇄 2025년 12월 12일

발행 2025년 12월 12일

ISBN 979-11-6819-205-8(93330)

© 2025 수원시정연구원

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.

김진언 외. 2025. 「수원시 전세사기 피해 분석을 통한 예방 및 지원 방안 연구」. 수원시정연구원.

비매품