

# 전세사기 문제의 개요와 유형

## 1 전세사기 방지 대책에 대한 개요

• 전세사기 피해는 오래전부터 누적 되어온 부동산 시장의 난제입니다.

• 유형별로는

- 임대인 등의 고의나 사기로 인해 발생하는 악의적인 유형
- 주택가격의 급등과 급락 속에서 발생하는 구조적인 유형
- 그리고 중개과정에서의 실무적 미숙으로 발생하는 유형까지

다양한 형태가 원인이 되고 있어 여러 관점에서의 보완책이 필요한 숙제라고 볼 수 있습니다.

## 2 전세 대상물건의 구분

법령기준	아파트	다가구주택	다중주택	다세대주택	연립주택
실무기준	아파트	다가구주택	다중주택	빌라	빌라

## 3 전세사기의 일반적 유형 분류

구분			주요 내용	주요 원인
일반	①	깡통전세	전세금액+대출금액 > 주택가격*80%(통상)	주택가격하락, 전세수요감소
	②	선순위 임대차	임대인의 선순위 임대차내역 허위 고지	임대인의 사기, 정보제공 부실
고의	③	보증금 미반환	임대인의 보증금 미반환	주택가격 및 전세가격 하락
	④	임대인 변경	근저당과 대항력 효력발생일의 시차를 악용	임대인의 고의, 사기
	⑤	월세의 전세화	실소유자와는 월세계약, 임차인과는 전세계약	대리인의 고의, 사기
	⑥	가짜임대인 무권임대인	임대인으로 위장, 임대 위임장 위조 소유권자가 신탁회사인 경우 동의없는 계약	대리권 확인 미흡
	⑦	이중계약	하나의 물건에 대하여 2개 이상의 계약체결	당사자간 직거래
	⑧	근저당 미말소	선순위 근저당이나 신탁등기말소 등 불이행	동시이행확인 미흡, 불철저
	⑨	불법 전세대출	임대차계약서 작성 후 전세자금 대출을 받고 계약 해지	
기타	⑨	불법 전세대출	임대차계약서 작성 후 전세자금 대출을 받고 계약 해지	

# 전세사기 피해 예방을 위한 전세계약 유의사항

## 전세계약 할 때 꼭! 확인하세요.

### □ 계약 체결 전 유의사항

#### 1. 무허가·불법 건축물 여부 확인

- 무허가 또는 불법 건축물은 전입신고를 할 수 없는 경우가 있어요.  
현장 방문은 필수! 건축물 대장을 열람해서 무허가 또는 불법 건축물은 아닌지 확인하세요.

#### 2. 적정 시세 확인

- 매매 시세가 낮아지거나 경매가 되면 보증금 전액 반환이 불가능할 수 있어요!  
매매가 대비 전세가 비율이 너무 높은 매물은 주의해야 해요.
- 여러 중개사무소의 자문 또는 국토부 실거래가 정보시스템을 통해 대략적인 적정 시세를 확인하세요.

#### 3. 선 순위 권리관계 확인

- 나의 전세보증금보다 선 순위에 있는 채권이나 전월세 보증금이 있으면 보증금 전액 반환이 불가능할 수 있어요!
- 등기부등본 열람을 통해 가등기·가압류 여부, 선순위 저당권 순위와 금액을 확인하세요.
- 다가구 주택이라면 나보다 앞서 들어와 있는 세입자는 몇 가구인지, 보증금 총액은 얼마인지 전입세대 열람 등을 통해 확인하세요.

#### 4. 임대인의 세금 체납여부 확인

- 임대인이 체납한 세금이 있을 경우, 보증금 전액 반환이 어려울 수 있어요!
- 국세는 세무서(또는 홈텍스), 지방세는 주민센터(또는 위택스)에서 미납 내역을 확인할 수 있습니다(임대인 동의 필요).
- 계약 체결 후에는 임대인 동의 없이도 세무서 등을 방문해(계약서 지참) 미납세 내역 열람이 가능합니다.

## 5. 개업공인중개사 정상 영업 여부 확인

- 현행법상 관할관청(시·군·구)에 등록된 공인중개사만이 부동산중개업무를 할 수 있어요.
- 미등록 및 업무정지 중인 중개사무소에서 계약을 체결할 경우, 중개사고 발생시 보상을 받을 수 없습니다.
- 중개사무소 내 잘 보이는 곳에 게시되어 있는 중개사무소 등록증과 공인중개사 자격증, 사업자등록증과 공제증서 등을 확인하세요.
- 브이월드 홈페이지에서 중개서비스를 제공하고 있는 중개사무소가 정상적으로 등록된 사무소인지, 대표(소속)공인중개사가 맞는지 그리고 손해배상책임 관련 가입 여부(협회 공제가입 등)도 확인하세요.

## □ 계약 체결 시 유의사항

### ○ 임대인[대리인] 신분 확인

- 계약은 반드시 임대인 본인이나 위임받은 대리인과 계약을 체결해야 전세 사기를 예방할 수 있습니다.
- 등기부등본상 임대인이 계약당사자인지 신분증 확인, 대리인의 경우 위임장과 인감증명서 등을 확인하고 계약금과 보증금 등을 입금할 때에는 임대인(또는 대리인) 명의 계좌인지 확인 후 이체하세요.

### ○ 임대인 미납세 내역과 대출규모 정보 확인

- 한국공인중개사협회 공식 부동산거래정보망 '한방'을 사용하는 협회 회원이라면 계약시 임대인의 동의를 구해 실시간으로 각종 세금체납 여부와 대출규모 정보도 조회할 수 있어요.
- 등기부등본(갑구·을구)에 최근 추가된 내용이 없는지 확인하세요.

### ○ 개업공인중개사의 서명·날인 기재 확인

- 계약서와 중개대상물확인설명서에 개업공인중개사(대표)의 서명·날인을 확인하고 손해배상책임 공제증서 사본을 꼭 교부 받으세요.
- 공제증서에 기재되어 있는 QR을 확인하시면 중개사무소 개설등록 정보를 확인하실 수 있으며 '보이스아이' 앱으로 하단 QR을 확인하시면 공제증서의 위변조 여부도 확인할 수 있어요. ([공제증서 위변조 확인 및 중개사무소 등록여부 확인 방법 바로가기](#))

## □ 계약 체결 후 유의사항

### ○ 주택임대차 신고

- 부동산거래신고법 제6조의2에 따른 의무사항으로 계약 체결 후 30일 이내에 계약 내용을 신고해야 합니다.  
주민센터 방문신고 또는 부동산거래관리시스템에서 온라인 신고 모두 가능합니다.
- 임대차 신고시 확정일자가 자동부여되어 보증금 보호에 유리합니다(계약서 첨부시).

## □ 잔금 지급 시 유의사항

### ○ 관계 변동 확인

- 계약 체결 이후 등기부등본상 근저당권 설정 등의 변동사항이 없는지 확인합니다. 또한 이사갈 집이 비어있거나 기존 세입자가 전출할 준비가 되어 있는지 확인하고 잔금을 지급합니다.
- 등기부등본 을구를 확인하고 임대인(또는 정당한 대리인) 명의 계좌로 입금하세요.

## □ 이사 후 유의사항

### ○ 전입신고

- 주민등록법 제11조에 따른 의무사항으로 전입후 14일 이내에 신고해야 하며, 전입신고 익일부터 대항력이 발생합니다.
- 주민센터 방문신고 또는 정부24 신고 가능

### ○ 전세보증금 반환보증 가입

- 전세보증금 반환 관련 사고 발생 시, 보증회사에서 보증금 반환을 대신하여 책임지므로 안전합니다. 보증기관에 문의하여 보증상품에 가입하세요..
- 보증기관 : 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), SGI서울보증

## □ 전세사기 피해 발생시 문의처

HUG 전세피해 지원센터 : 1533-8119

협회 불법중개 상담 신고센터 : 1522-1805