

# 전세사기 피해자 불인정 이의신청서 (김정환)

---

## 목차

1. 신청인의 임대차계약의 해지통지
2. 전세금 반환 불이행
3. 집주인 연락 회피 및 반환 약속 불이행
4. 피해 실질 발생 및 이의 취지

## 1. 신청인의 임대차계약의 해지통지

신청인은 임대인 마종월과 2019. 8. 20. 임대차계약을 체결하였고, 위 임대차계약 종료일 2 개월 전까지 별다른 갱신 의사표시를 하지 않았던 바, 본 임대차계약은 묵시적으로 갱신되었습니다.

이후 신청인은 회사 근무지의 변화로 이 사건 부동산에서 이사를 진행하기 위하여 2023. 7. 25. 이 사건 부동산 관리인에게 문자를 통하여 임대차계약 해지의 의사를 표시하였고, 같은 날 부동산 관리인은 신청인의 계약 해지 의사를 수령하여 신청인이 계약 해지 의사를 표시한 날로부터 3 개월 뒤인 2023. 10. 25.에 퇴실이 가능하다고 답변하였습니다(첨부서류 1: 계약 해지 통지 문자내역).

따라서 이 사건 임대차계약은 신청인이 임대인에게 계약 해지 의사표시를 한 날인 2023. 7. 25.로부터 3 개월이 경과한 2023. 10. 25.에 해지되었습니다.

## 2. 전세금 반환 불이행

임대차계약 종료에 따라 전세금 반환을 요청하였고, 당시 관리인에게 보증금 반환 의사를 명확히 전달하였으나 관리인은 집주인의 연락처를 제공하지 않았습니다. 수차례 독촉 후 관리인을 통해 '집주인 아들'이라 주장하는 자의 연락처를 안내받아 통화하였으며, 해당 인물은 "새 세입자가 들어오면 전세금을 반환하겠다. 그때까지는

은행이자를 지급하겠다”고 하며 차일피일 반환을 미루었고, 이후 이자 지급도 제대로 이루어지지 않았습니다.

### 3. 집주인 연락 회피 및 반환 약속 불이행

계약 해지일로부터 1 년 이상 경과한 2024. 10.까지도 전세금 반환이 이루어지지 않았고, 관리인과 ‘집주인 아들’이라 주장하는 자에게 수차례 반환을 요청하였으나 이번에는 ‘집주인 딸’이라는 사람의 연락처만 제공받았습니다.

해당 인물은 2024. 12. 31.까지 전세금을 반환하겠다고 하며 일정을 다시 미루었으나, 2024. 12. 4. 통화 당시 “12 월 말 반환은 장담할 수 없다”고 하며 또다시 약속을 미루었습니다(첨부서류 2: 보증금 반환 관련 통화내역, 첨부서류 3: 보증금 반환 독촉 내용증명).

2025. 1.경 임차인은 부득이하게 전세금 반환 소송을 제기하였고, 확인 결과 동일 건물 내 다른 세입자도 같은 사유로 소송 중이었으며, 해당 세입자가 강제경매를 신청하여 현재 건물이 경매 절차에 들어간 상태입니다.

### 4. 피해 실질 발생 및 이의 취지

신청인은 임대차계약 해지 통지 후 2023 년부터 지속적으로 보증금 반환을 요청하였음에도 불구하고, 임대인 측은 가족을 통하여 연락을 회피하고 차일피일 약속을 미루더니 결국 이를 이행하지 않았습니다.

그 결과 건물 전체가 강제경매로 넘어가 보증금 회수가 어려운 상황에 처했습니다.

신청인은 원만한 해결을 위하여 약 2 년간 임대인 측의 약속을 믿고 기다렸으나, 결국

돌아온 것은 강제경매라는 결과였습니다.

신청인은 본 임대차보증금 이외에는 별다른 재산이 없어 전 재산을 잃을 수 있는 심각한 상황에 직면하였고, 전세자금 대출 상환일이 도래하여 극심한 경제적 어려움에 처해 있습니다.

이는 명백히 「전세사기 피해자 인정기준」 제 4 호의 '임대인이 보증금 반환을 지연하거나 거부하여 실질적 피해가 발생한 경우'에 해당한다고 판단됩니다.

이에 신청인은 관련 대화내역 및 녹취록 등을 첨부서류로 제출하여 피해사실을 입증하고자 하며, 청구를 인용해 주시기를 간곡히 요청드립니다.

### 첨부서류

1. 계약 해지 통지 문자내역
2. 보증금 반환 관련 통화내역
3. 보증금 반환 독촉 내용증명

신청인: 김정환