

전세피해 예방을 위한 경기도 전세피해 사례집

이 책자는 경기도 전세피해지원센터에서 제작한 책자이며, 경기도 내 발생하였던 전세피해를 바탕으로 제작한 사례집입니다.



CONTENTS

01 전세제도와 전세피해의 이해_4

1. 전세제도의 이해 ■ 6
2. 전세제도의 원리 ■ 6
3. 전세피해의 발생 ■ 8
4. 전세사기의 문제 ■ 9

02 전세사기 사례_10

- 사례 1** 조직적인 무자본 갥투자 ■ 12
- 사례 2** 공인중개사 소유 주택 ■ 14
- 사례 3** 공인중개사의 공모 ■ 16
- 사례 4** 신탁등기*를 악용한 공인중개사 ■ 18
- 사례 5** 매수인을 가장한 자와의 허위임대차계약 ■ 20
- 사례 6** 위조된 등기부등본 ■ 22
- 사례 7** 동명이인의 계약 사기 ■ 24
- 사례 8** 대항력 발생시기의 허점을 노린 사기 ■ 26
- 사례 9** 주민등록을 함부로 이전한 결과 ■ 28
- 사례 10** 전입신고를 하지 않은 결과 ■ 30
- 사례 11** 나는 몰랐던 전입신고 ■ 32
- 사례 12** 대리권 없는 자와의 계약 ■ 34
- 사례 13** 위임의 범위를 넘은 대리계약 ■ 36
- 사례 14** 신탁등기를 악용한 무권계약 ■ 38
- 사례 15** 특약이 절대적이지 않은 이유 ■ 40
- 사례 16** 신축빌라의 여러 가지 선순위 권리 ■ 42
- 사례 17** 다가구주택 임대인의 기망 ■ 44
- 사례 18** 건축물대장의 맹점 ■ 46

03 전세피해 사례_48

- 사례 19** 보증금 미반환 상태의 퇴거요구 ■ 50
- 사례 20** 통보 없는 임대인 변경 ■ 52
- 사례 21** 강통전세는 보증보험 가입 불가 ■ 54
- 사례 22** 중개수수료 아끼려다가 ■ 56
- 사례 23** 대금 지급 전 등기부등본을 확인해야 하는 이유 ■ 58
- 사례 24** 전 임차인의 임차권등기 ■ 60
- 사례 25** 법정기일을 확인해야 하는 이유 ■ 62
- 사례 26** 강통주택의 비애 ■ 64
- 사례 27** 임대인이 법인인 경우 ■ 66
- 사례 28** 임대인이 파산한 경우 ■ 68
- 사례 29** 건축물대장 확인의 중요성 ■ 70

04 용어정리_72

05 주택임대차보호법 및 전세피해 특별법_84

1. 주택임대차 보호법의 이해 ■ 86
2. 전세사기피해자 지원 및 주거 안정에 관한 특별법의 이해 ■ 89

이



전세제도와 전세피해의 이해

전세피해 예방을 위한 경기도 전세피해 사례집



1. 전세제도의 이해 ■ 6

2. 전세제도의 원리 ■ 6

3. 전세피해의 발생 ■ 8

4. 전세사기의 문제 ■ 9

1

전세제도의 이해

전세제도는 한국에서 발달한 독특한 형태의 주택임대차 시스템입니다. 다른 나라에도 한국의 전세와 유사한 형태의 임대차제도가 나타나긴 하지만 그 비중이 한국만큼 높지는 않습니다. 전세는 임차인이 매월 임대료를 지급하는 대신에 임대인에게 보증금으로 목돈을 맡기고 임대기간이 만료될 때 임차인이 보증금 전액을 상환받는 임대차계약입니다.

그런데 우리나라의 주택임대차 시장에서 큰 비중을 차지하던 전세계약이 커다란 사회문제가 되고 있습니다. 피해자가 속출하고 귀한 목숨을 스스로 끊은 세입자도 있다고 합니다. 도대체 전세는 무엇이 문제가 되는 것일까요? 전세는 위험하니 무조건 월세로 임대차계약을 해야 하는 것일까요? 전세피해와 전세사기를 이해하기 위해서는 기본적으로 전세의 구조를 이해하는 것이 필요합니다.

2

전세제도의 원리

전세계약은 통상적으로 주택가격보다 낮은 범위에서 이루어집니다. 1억에 구매한 집을 6천만 원에 임대한다고 가정해 봅시다. 합리적인 사람이라면 구매한 물건을 빌려줄 때 들어간 비용보다 높은 비용을 요구하는 것이 정상적인 사고입니다.

게다가 집을 살 때는 집값에 취득세와 중개보수 등 취득비용이 수반되고, 소유하고 있는 동안은 재산세와 종부세 등의 보유세도 발생합니다. 건물의 경우 오래되면 수선관리비가 발생하기도 합니다. 상식적으로 생각할 때 아무리 봐도 전세로 집을 빌려주는 것은 집주인이 손해를 보는 구조입니다.

도대체 비싼 값에 구매한 물건을 구매가보다 저렴하게 그것도 비용을 부담하면서 빌려주는 이유가 무엇일까요?

그동안 전세제도가 유지되어 온 이유를 살펴보면 집주인에게 전세보증금에서 발생하는 수익 이외에 보이지 않는 수익이 있었기 때문입니다. 집을 구매하려면 자금이 있어야 합니다. 주인 입장에서 볼 때 취득가격에서 전세보증금을 뺀 돈은 자기자본입니다. 집을 살 때 은행에서 자금을 조달하면 이자를 내야 하지만 전세를 통하여 자금을 조달하면 이자를 내지 않고 주택을 구매할 수 있습니다. 게다가 주택가격이 상승한다면 전세보증금의 레버리지효과로 인해 자기자본의 투자수익률이 높아지게 됩니다. 자기자본이 많지 않아도 전세금을 많이 받을 수 있다면 주택을 여러 채 보유하는 것도 그렇게 어렵지 않을 수 있습니다. 이것이 전세제도가 유지되어 온 이유입니다. 자신들이 구매한 가격보다 비싸게 팔 수 있다는 판단하에 전세계약을 선택한 것입니다. 즉, 전세란 주택시장에 자생적으로 만들어진 일종의 사금융 시스템입니다.

다달이 지불하는 임대료인 월세는 찾아오지 못하는 매물비용으로 인식되어 자금축적을 위해서는 피해야 할 임대 형태라고 생각되는 경우가 많았고, 전세계약은 낸 돈을 그대로 찾아서 나갈 수 있다는 점에서 임차인들의 선호가 높았습니다.



3

전세피해의 발생

전세제도의 지탱은 주택가격이 계속해서 오른다는 생각에 기인합니다. 만약, 주택가격이 오르지 않을 것이 확실하다면 전셋값은 주택가격보다 높아지게 됩니다. 앞에서 설명한 것처럼 집을 소유하는 것은 취득세와 보유세 등의 세금이나 감가상각 등 다양한 비용이 발생하는데, 다른 이익이 없다면 이러한 손해를 보면서까지 집주인이 매입한 가격보다 저렴하게 빌려줄 이유가 없기 때문입니다. 즉, 전세제도가 유지되는 것은 주택가격이 상승할 것이라는 기대가 있기 때문입니다.

앞에서 전세계약은 임대인의 입장에서 전세보증금에서 발생하는 수익을 임대료로 간주하는 구조라고 설명드렸습니다. 그런데 이 전세를 다른 관점에서 보면 집주인이 세입자로부터 돈을 빌리는 것입니다. 계약기간이 만료되었을 때 받은 보증금을 고스란히 돌려주어야 합니다. 하지만 전세계약을 통하여 보증금을 받아 주택매매에 레버리지로 이용하는 집주인도 세입자도 반환 걱정을 크게 하지 않았습니다. 그 이유는 전세제도가 유지된 이유와 같습니다. 주택가격이 상승한다면 주택의 처분가치가 존재하니 보증금의 반환에 문제가 생길 확률은 높지 않다고 암묵적으로 동의해 왔습니다.

만약, 주택의 가격이 하락한다면 어떻게 될까요? 세입자가 입주할 때 낸 보증금보다 주택가격이 떨어졌습니다. 세입자의 입장에서는 주택처분을 해도 전세보증금반환이 어려운 상황이 되었고, 집주인의 입장에서는 자기자본, 즉 집을 살 때 투입한 돈도 회수하지 못하면서 세입자의 보증금 일부까지 책임져야 하는 모두에게 난처한 상황이 발생합니다. 이런 주택을 일명 깡통주택, 깡통전세라고 부릅니다.

4

전세사기의 문제

전세피해는 앞에서 설명한 것처럼 나쁜 의도를 갖지 않은 집주인과의 계약에서도 발생할 수 있습니다. 그러나 전세사기의 문제는 좀 다릅니다. 전세사기는 나쁜 의도를 갖고 전세계약을 체결하고 세입자의 전세보증금을 편취하는 형사상의 범죄입니다. 전세사기는 사실 전세계약이 지금까지 많은 사회문제를 발생시키기 전에도 존재했습니다. 전세피해가 주택가격 하락기에 많이 발생한다면 전세사기의 대표적인 유형인 이중계약이나 위조, 무권대리 등은 시기에 상관없이 항상 발생해 왔습니다.

그 이유는 전세보증금이 큰 목돈이기 때문입니다. 사람이 살면서 지불하는 비용 중 가장 큰 규모가 아마 전세보증금일 것입니다. 그러다 보니 사기꾼들의 표적이 되기 쉽습니다. 여러 피해사례에서 확인하는 것처럼 전세사기는 임대인이나 중개사 혹은 개발업자, 컨설팅업자 중 다수가 공모하는 경우가 많습니다. 이런 조직적 사기는 전세계약을 체결할 때, 매우 조심하고 조금이라도 의심스러운 경우는 피하는 것 밖에는 현재로서는 막을 방법이 부족합니다.



02



전세사기 사례



- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| 사례 1 조직적인 무자본 갇투자 ▣ 12 | 사례 10 전입신고를 하지 않은 결과 ▣ 30 |
| 사례 2 공인중개사 소유 주택 ▣ 14 | 사례 11 나는 몰랐던 전입신고 ▣ 32 |
| 사례 3 공인중개사의 공모 ▣ 16 | 사례 12 대리권 없는 자와의 계약 ▣ 34 |
| 사례 4 신탁등기*를 악용한 공인중개사 ▣ 18 | 사례 13 위임의 범위를 넘은 대리계약 ▣ 36 |
| 사례 5 매수인을 가장한 자와의 허위임대차계약 ▣ 20 | 사례 14 신탁등기를 악용한 무권계약 ▣ 38 |
| 사례 6 위조된 등기부등본 ▣ 22 | 사례 15 특약이 절대적이지 않은 이유 ▣ 40 |
| 사례 7 동명이인의 계약 사기 ▣ 24 | 사례 16 신축빌라의 여러 가지 선순위 권리 ▣ 42 |
| 사례 8 대항력 발생시기의 허점을 노린 사기 ▣ 26 | 사례 17 다가구주택 임대인의 기망 ▣ 44 |
| 사례 9 주민등록을 함부로 이전한 결과 ▣ 28 | 사례 18 건축물대장의 맹점 ▣ 46 |



조직적인 무자본 갬투자

상황

임차인 A씨는 신축빌라를 전세로 전세금 3억 원에 계약한 뒤 입주하였습니다. 소유권보존등기*는 ○○건설사로 되어 있었으며 임대인 B씨가 ○○건설사로부터 4억 원에 매입한 것으로 등기부등본에서 확인되어, 추후에 만약 전세금을 반환받지 못하여도 경매나 매입 등으로 지불하는 전세금은 보존할 수 있을 것으로 생각하였습니다.

시간이 지나고, A씨는 전세 계약이 만료되어 이사를 위하여 임대인 B씨에게 연락하였으나 B씨가 연락을 받지 않아 애를 태우던 중, B씨의 명의로 된 주택이 인근에 수십 채가 넘는다는 이야기를 들었습니다. 혹시나 하여 알아보니 인근 비슷한 빌라의 시세는 2억 5천만 원 정도 한다는 사실을 알게 되었습니다.

빌라의 가격을 속이기 위하여 개발업자가 경제 능력이 없는 B씨에게 비싼 값에 판 것처럼 허위로 거래신고를 한 것이었습니다.

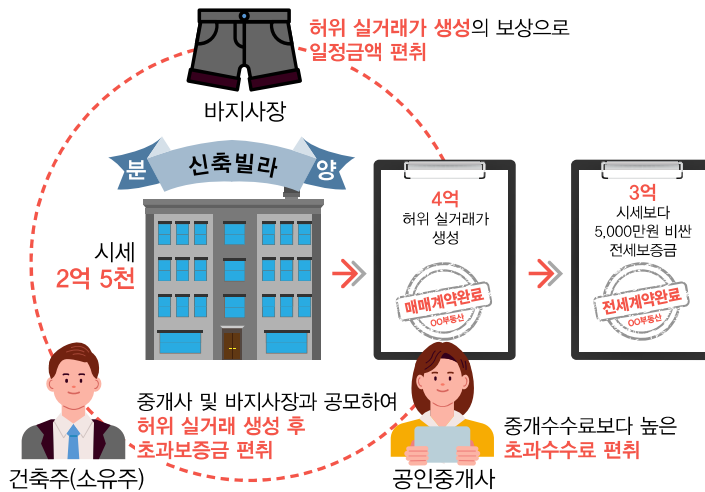
요약

전세사기 유형 중 전형적인 바지사장을 세운 명의신탁으로 보이는 사례입니다. 바지사장이란 실소유자가 경제 능력이 없는 노숙자 등을 회유하여 그들에게 명의를 이전하고, 전세보증금을 빼돌린 뒤 본인은 법적 책임을 회피하는 수법의 사기 유형입니다.

위 사례의 경우 임차인 A씨가 전세계약을 체결할 당시 확인했던 4억 원이라는 가격은 실소유자가 가격을 부풀리기 위해 바지사장인 임대인 B씨의 명의를 사용해 허위 거래신고를 하면서 형성된 가격이었고, 그 사실을 모르고 있던 A씨는 터무니없이 비싼 전세금을 내고 계약을 체결하게 되었으며, 계약이

* 보존등기(소유권보존등기) 용어정리 19(p.78)

만료된 이후에는 임대인과 실소유자 모두 행방을 알 수 없어 전세금을 반환받기 곤란한 상황에 처했습니다. 이런 피해를 막기 위해서는 주택의 시세를 정확히 파악하고 비교해 보아야 합니다.



신축빌라의 위험성

무자본 갭투자가 발생한 이유는 실거래가*가 형성되지 않은 신축 건물이다 보니 대부분 사회초년생인 피해자들이 적정한 시세(가격수준)를 가늠하지 못해 피해가 발생한 것으로, 계약 시에는 인근지역의 주택가격을 확인하는 절차가 필요합니다.

* 실거래가와 주택시세

주택의 가격 등을 알아볼 수 있는 곳은 사례 26번에 자세히 설명되어 있습니다.

주의사항

우리나라에서는 부동산매매 시 거래신고를 의무화하여 거래가격 등을 확인할 수 있도록 하고 있습니다. 사례에서 보는 것과 같이 이 제도를 악용하는 경우가 발생하므로 해당 주택뿐 아니라 인근 주소들의 거래가격을 살펴보는 것이 필요합니다.



공인중개사 소유 주택

상황

임차인 A씨는 2020년 5월 전세계약을 하였습니다. 문제는 A씨가 전세계약을 한 주택의 소유자가 계약을 알선한 공인중개사였다는 것입니다. 주택의 소유자였던 공인중개사는 주택에 설정되어 있던 근저당설정 금액이나 세금체납 등에 대하여 사실대로 설명하지 않았습니다.

현재 이 주택은 세금체납과 대출금에 대한 이자 미납으로 경매와 공매가 진행 중에 있습니다. A씨의 전세보증금 반환 여부는 알 수 없는 상황입니다.

요약

공인중개사는 자기계약* 및 직접거래 금지 조항**이 있습니다. 즉, 본인이 직접 부동산 매물을 매수 혹은 매도하거나, 매도인 및 매수인 양쪽 모두를 대리하는 행위를 할 수 없습니다. 중개사가 계약 과정에서 본인에게 유리하게 설명하고 이끌어가는 등 거래의 공정성이 떨어질 수 있기 때문입니다.

그러므로 위 사례에서 공인중개사가 본인이 소유한 주택을 직접 임차인과 계약한 것은 불법 행위입니다. 하지만 A씨는 그 사실을 알지 못했고, 근저당설정이나 세금체납 등 불리한 조건에 대해서도 설명을 듣지 못한 채 전세계약을 체결했습니다.

* 자기계약 용어정리 27(p.81)

** 직접거래 금지 조항

공인중개사법 제33조 제6항에 따라 중개인이 중개 의뢰인으로부터 의뢰받은 매매, 임대차, 교환 등의 득실변경에 관한 행위의 직접 상대방이 되는 경우를 금지하는 조항을 말한다.

그 결과 주택에 대한 경매와 공매가 진행 중에 있지만 선순위 근저당으로 인해 보증금을 얼마나 돌려받을 수 있을지 불투명하게 되었습니다.

공인중개사 자기계약 및 직접거래 금지 조항 법령

제33조(금지행위) ① 개업공인중개사등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니된다. <개정 2014.1.28., 2019.8.20., 2020.6.9.>

6. 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위

어떤 경우든 공인중개사가 본인이 가진 주택을 소개하거나, 집주인을 대신하여 본인이 대리계약을 진행하겠다고 할 때는 일단 의심을 가지고 조심스럽게 진행해야 합니다. 중개사가 본인 명의의 집에 대하여 직접 계약을 진행하는 것은 공인중개사 금지행위이며, 집주인을 대신하여 대리계약을 진행한다고 할 때는 대리권을 갖추고 있는지 확실히 확인해 봐야 합니다.

중개사무소 개설 확인 등을 위한 방법은 **사례 3**에 자세히 설명되어 있습니다.



집을 구할 때 좋은 공인중개사를 찾기 위해서는 해당 지역에서 오랜 기간 상주하면서 지역에 대한 지식과 경험이 풍부하게 쌓은 공인중개사를 찾는 것이 좋으며, 주변 주민들의 평판이나 고객의 평가 등을 잘 살펴보고 계약하는 것이 좋습니다.



공인중개사의 공모

상황

2021년 8월, 임차인 A씨는 좋은 상태의 주택을 시세보다 저렴하게 임차하여 전세 임대차계약을 체결하고 9월 입주하기로 하였습니다. 입주 전날 청소상태 등을 보기로 공인중개사와 약속을 하고 주택의 상태를 확인하였으며, 잔금*시에는 임대인의 사정으로 나올 수 없어 계좌이체하고 영수증 등은 중개사가 수령하여 놓기로 하였습니다.

다음 날 전세계약의 잔금을 계좌이체하고 이사를 위하여 전세계약한 주택으로 갔을 때 다른 사람들이 이사하는 것을 보았습니다. 다가가 누구냐고 물어보니 A씨가 계약한 주택으로 같은날 이사 오는 다른 세입자였습니다. 급하게 계약을 알선한 공인중개사와 집주인에게 전화를 걸었지만 연락이 되지 않았습니다.

그날 그 집앞에서 이사하러 와 마주친 새로운 세입자는 모두 5명이었습니다.

요약

집주인과 공인중개사가 공모하여 같은 날 다수의 세입자와 다중계약을 진행한 사건입니다. A씨는 당연히 본인 이외에 다른 임대차계약자가 있을 것이라고는 생각하지 못했고, 집주인과 중개사는 다수로부터 전세보증금을 편취해 달아났습니다. 이처럼 임대인과 공인중개사가 같이 공모하여 사기를 치는 경우, 임차인이 이를 파악하기는 쉽지 않습니다.

* 잔금 용어정리 28(p.81)

주택이 시세보다 저렴한 경우

주택이 시세보다 현저하게 저렴하게 매물로 올라왔을 때는 바로 계약하는 것이 아니라 다양한 관점에서 의심해 보고 검증을 해야 합니다. 사례의 경우와 같이 빠른 시일 내에 여러 명의 임차인과 계약하기 위해서 일 수도 있고, 위반건축물*인 사실을 숨기고 있는 집일 수도 있습니다.

기타 확인사항

공인중개사 선정 시에는 공인중개사의 경력과 평판, 중개 과정의 투명성 등을 확인하고 고려하는 것이 좋으며, 이를 위해 발품을 팔아 여러 공인중개사를 만나 보고 결정하는 것이 좋습니다.

공인중개사 선정 시 필수로 확인해야 하는 서류

1. 공인중개사 자격증
2. 중개사무소 개설등록증
3. 중개사무소 개설등록증은 국가공간정보포털, 경기부동산포털 등에서 조회하여 확인할 수 있습니다.
 - 국가공간정보포털 www.nsdi.go.kr
 - 경기부동산포털 gris.gg.go.kr
4. 부동산 보증설명증명서(공제증서)
5. 사업자 등록증

* 위반건축물 용어정리 15(p.77)



이런 피해를 방지하기 위해서는 지역에 정통한 오래된 공인중개사를 선택하여 계약을 진행하는 것이 현명합니다. 또한 임대인과도 계약 전, 계약 당시, 중도금, 잔금 등의 과정에서 다른 의도가 있는 것은 아닌지 면밀하게 살펴보아야 합니다. 그리고 시세보다 눈에 띄게 저렴한 매물은 우선 의심해 보고 조심스럽게 접근해야 합니다.



신탁등기*를 악용한 공인중개사

상황

임차인 A씨는 지방의 신축아파트를 전세로 임차하기로 하고 전세계약을 진행하였습니다. 해당 아파트는 등기부등본 확인결과 신탁회사가 소유자로 되어 있었으며, 해당 공인중개사는 신탁회사에서 개발을 진행한 아파트이며 본인이 전담하여 임대차를 알선하고 대리인으로서 계약을 진행하고 있다고 하였습니다.

A씨는 주변에서 신탁회사의 아파트분양 사례를 종종 본 터라 별 의심 없이 전담 공인중개사와 계약을 체결하고 계약금과 잔금을 공인중개사에게 입금하고 입주하였습니다. 거주하던 도중, 신탁회사로부터 퇴거요청 내용증명과 명도소송*을 당하고 나서야 이 계약이 공인중개사의 사기였다는 것을 깨달았습니다.

해당 계약을 알선했던 공인중개사와는 연락이 되지 않으며, A씨와 비슷한 피해자가 같은 아파트에 여러 명 있는 것으로 조사되었습니다.

요약

신탁회사가 소유한 부동산의 경우 일반적으로 흔하게 접하는 경우는 아닙니다. 그러다보니 일반적인 부동산을 계약할 때 확인하는 사항이나 지켜야 하는 주의사항 등을 잘 알고 있는 임차인의 경우에도 신탁회사의 소유나 무언가 특별한 규정이 적용된다는 말을 믿는 경우들이 있습니다.

소유자가 누구든 계약할 때 확인해야 하는 가장 중요한 사항 중 하나가 바로 등기부등본상 소유자와 계약을 체결하는 사람이 동일인물인가 하는 것입니다. 그리고 보증금의 입금은 반드시 소유자 명의의 통장으로 하고 영수증을 수령해야 합니다.

* 신탁등기 용어정리 20(p.78)

* 명도소송 용어정리 12(p.76)

임대차계약을 체결하려고 임대인을 만날 때 소유자가 등기부등본상 소유자와 다른 경우가 있는데 대표적인 경우가 바로 신탁 등기된 부동산입니다.

신문 등에서 간혹 신탁회사가 재개발이나 재건축을 진행한다는 기사를 봅니다. 아파트, 오피스, 상가, 공장 등을 신축 분양하는 경우 이런 사례가 있습니다. 그래서 부동산에 관심이 있는 사람일수록 신탁회사가 소유한 아파트 등에 의심을 하지 않을 가능성이 있습니다.

신탁회사의 업무는 매우 다양합니다. 기사에 보는 것처럼 개발을 신탁회사가 진행하는 토지신탁도 있지만 단순한 관리나 자금조달을 목적으로 하는 담보신탁, 처분을 위한 처분신탁도 존재합니다.

20XX.XX.XX

ISSUE.135

NEWS

선물자산신탁은 ○○시 ○○구 ○○동 일대를 신탁방식으로 가로주택 정비사업을 추진한다고 23일 밝혔다.



신탁소유의 부동산에 대한 임대차계약은 **사례 14**에 자세하게 설명되어 있습니다.



주의사항

신탁소유의 부동산도 일반 부동산과 마찬가지로 소유자와 직접 계약하는 것이 원칙입니다.

사례

5



매수인을 가장한 자와의 허위임대차계약

상황

2022년 4월 임차인 A씨는 임대인 B씨와 5억 원에 전세계약을 체결하였습니다. 계약 당시 임대인 B씨는 현재 소유자는 아니고, 등기부등본상 소유자는 다른 사람이었으나 임대차계약을 하는 시점에서 이미 매매계약이 된 상태로 전세계약의 잔금*처리 시에는 새 소유자인 B씨가 소유권을 취득할 예정이라고 하며 매매계약서와 중도금** 입금 영수증을 보여주었습니다. A씨는 현 소유자와 계약을 하고 이후 변경하는 것보다 신규 매수자와 계약을 하는 것이 나을 듯하여 매수인과 전세계약서를 작성하였습니다.

잔금 전달, 잔금 입금과 이사를 위하여 전세계약을 중개한 공인중개사와 임대인에게 연락을 하였으나 연락이 닿지 않았고, 등기부등본 확인결과 소유자는 바뀌지 않은 상태였습니다. 어렵게 등기부등본상의 소유자를 찾아 연락하니 소유자는 주택을 매매한 적이 없다는 답변이 돌아왔습니다. 현재 A씨와 같은 피해자가 10명이 넘으며 중개사와 가장 매수자는 잠적한 상태입니다. A씨는 계약금***으로 지급한 5,000만 원을 어떻게 돌려받아야 하는지 막막한 상황입니다.

요약

A씨는 본인이 매매계약을 한 새 소유자라고 주장하는 B씨가 보여주는 매매계약서와 중도금 입금 영수증을 보고 그를 신뢰하고 그와 전세계약을 체결한 사례입니다.

* 잔금 용어정리 28(p.81)

** 중도금 용어정리 34(p.82)

*** 계약금 용어정리 4(p.74)

이 사례에서 생각해 볼 문제는 매매가 예정된 주택의 임대차계약을 누구와 해야 할 것인가와 권리보호 문제입니다.

매매과정에 있는 주택의 임대차계약 시

계약의 원칙은 현재 소유자와 하는 것입니다. 매수인과 임대차계약을 하게 되면 매매계약이 해지되는 경우 임차인은 이사갈 집을 기한 안에 다시 구해야 하는 상황에 처할 수 있습니다. 위에 사례에서 보는 바와 같이 계약금만을 받아서 잠적하는 일도 생길 수 있으니 주택의 법적 소유자와 계약을 하는 것이 안전합니다.

매도인과 계약할 때 주의할 점

매매계약의 등기이전일*과 임대차계약의 전입일이 같은 경우 권리의 보호에 공백 기간이 생길 수 있습니다. 새로운 소유주로 등기신청이 있게 되면 내 대항력의 성립보다 먼저 권리변동이 생기다 보니 새로운 소유주가 매매와 동시에 시행하는 근저당권 등의 설정행위가 선순위가 될 수 있습니다. 따라서 매도인과 계약을 하는 경우 새로운 소유자로 등기이전이 되기 전에 입주하거나 이후에 등기부등본을 확인하고 입주를 하는 것이 안전합니다.

* 등기이전일

부동산의 소유권이 이전되는 날짜를 말한다.

등기와 대항력의 권리발생의 시간 차이를 이용한 사기의 경우 임차인이 피하기는 쉽지 않습니다. 임대차계약은 본질적으로 채권적 계약으로 임대인의 직업 등이 확실하다면 피해 발생 시 배상에 도움이 될 수 있습니다.



사례와 같은 사기 방지를 위해서는 임대차계약을 체결할 때 현 소유주와 매매계약자가 모두 참석한 상황에서 계약서를 작성하고 보증금의 귀속과 반환 등에 관한 사항을 특약으로 명시하는 것이 필요합니다.

사례

6



위조된 등기부등본

상황

임차인 A씨는 부동산에 대해 잘 모릅니다. 그래서 늘 공인중개사를 통해 전세계약을 해왔습니다. 이번에도 A씨는 이사 갈 지역의 공인중개사를 통하여 한 주택의 전세계약을 하였습니다.

공인중개사가 등기부등본을 발급받아 설명해 주었으며 선순위 권리는 설정되어 있지 않은 상태라고 등기부등본에 동그라미까지 그리며 보여주었습니다. A씨는 계약 후 잔금일에 잔금처리를 한 뒤 이사를 했으며 주민등록 신고와 확정일자 신고를 마쳤습니다.

그런데 경매개시결정* 통보가 와 알아보니 선순위 근저당권과 미납세금이 압류된 상황이었습니다. 공인중개사가 임대인과 짜고 위조된 등기부등본을 보여준 것이었습니다.

요약

전세계약을 체결할 때에는 등기부등본, 건축물대장 등 필수적으로 확인해야 하는 여러 서류가 있습니다. 해당 서류들은 누구나 발급받을 수 있기 때문에, 임대인이나 공인중개사가 발급받아 보여주는 서류만 보는 것이 아니라 반드시 본인이 직접 발급받아 확인하여야 합니다.

위 사례의 경우 A씨는 공인중개사를 통해 아무런 문제가 없는 주택에 대하여 전세계약을 체결한 것으로 알았지만, 사실 공인중개사가 보여준 등기부등본은 위조된 것이었고, 이후 경매가 개시되어 낙찰되어도 보증금을 돌려받지 못할 위기에 처했습니다.

* 경매개시결정

경매신청이 적법하다고 인정하여 경매절차의 개시를 선고하는 법원의 결정을 말한다.

등기부등본

부동산의 권리관계를 공적으로 공시하기 위하여 법원에 등기된 사항을 기재한 문서

발급 : 원칙적으로 등기소 및 구청과 법원에서 발급받을 수 있습니다.

그 외 무인발급기가 있는 곳에서도 가능합니다.

온라인으로는 대법원 인터넷 등기소

(<http://www.iros.go.kr>)에서 발급 가능합니다.

[갑구]

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	압류	2021년1월3일 제1111호	2021년1월3일 압류(세무과)	권리자 의정부시
4	강제경매개시 결정	2022년2월1일 제2222호	2022년2월1일 의정부지방법원의 강제경매개시결 정(2022타경 123456)	근저당권자 주식회사국민은 행 110111-2365321 서울특별 시 영등포구 국제금융로8길 26

[을구]

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	근저당권설정	2018년1월5일 제777호	2018년1월5일 설정계약	채권최고액 금100,000,000원 채무자 김경기 인천광역시 남동구 백범로 111번길 111 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26

등기부등본은 부동산의 권리관계를 파악하는 데 가장 기본이 되는 서류입니다. 적어도 부동산과 관련되어 전세금을 돌려받을 수 있는지 가능할 수 있는 가장 기본적인 서류이니 이해가 필요합니다. 온라인 등을 찾아보면 등기부등본에서 확인해야 하는 사항이 잘 정리되어 있습니다.



프린터와 컴퓨터소프트웨어의 발달로 위·변조가 용이해졌습니다. 보증금의 보호에 영향을 줄 수 있는 선순위 권리나 제한물권의 설정은 등기부등본을 직접 발급받아 확인하는 것이 반드시 필요합니다.



동명이인의 계약 사기

상황

임차인 A씨는 2022년 8월 전세계약을 체결하였습니다. 전세계약을 체결할 때 등기부등본의 주택 소유자인 B씨와 만나 공인중개사무소에서 계약을 진행하였으며, 전세사기가 걱정되어 B씨의 신분증의 위조 여부도 확인하였습니다.

이후 입주일이 되어 잔금을 입금하고 이사를 하려니 다른 사람이 입주한 상태였습니다. 계약을 진행한 공인중개사는 알고 보니 중개보조원*이었으며, 신분증을 확인하였던 주택의 소유자는 나이가 비슷한 동명이인이었습니다. 신분증의 진위 여부는 살펴보았으나 등기부등본상 소유자와 주민등록증의 소유자가 동일인이 아닐 것이라는 생각을 못 하여 확인을 정확하게 하지 않았던 A씨의 불찰이었습니다. 현재 중개보조원과 가짜 소유자는 잠적한 상태입니다.

요약

전세계약을 체결할 때는 공인중개사를 통해 계약하는 것이 안전한 방법입니다. 중개보조원은 공인중개사의 업무를 보조하는 사람으로, 공인중개사라는 공인자격이 없는 사람이기 때문에 중개보조원을 통해 계약을 체결해선 안 됩니다.

위 사례에는 2가지 문제점이 있습니다.

첫 번째는 A씨가 계약을 진행하는 자가 중개보조원이라는 사실을 모르고 계약을 진행했다는 점입니다.

두 번째는 신분증과 등기부등본에 기재된 소유자의 주민등록번호를 정확히 확인하지 않고 소유권이 없는 타인과 무권계약을 했다는 점입니다.

* 중개보조원 용어정리 33(p.82)

중개보조원

공인중개사가 아닌 자로 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 중개업자의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 사람을 말합니다. 중개보조원은 공인중개사 사무소를 개설할 수 없으며, 중개계약을 체결할 수 있는 권한이 없습니다.

중개보조원은 본인이 중개보조원임을 밝혀야 합니다. 또한 중개보조원이 계약서를 작성하거나 물건의 단순 안내가 아닌 물건을 소개, 알선한다면 부동산거래질서 교란행위 신고센터에 신고할 수 있습니다.

국토교통부 부동산거래질서교란행위 신고센터(1644-9782)



주의사항

공인중개사와 중개보조원은 업무의 범위가 다릅니다. 중개보조원은 단순 업무의 보조로, 중개대상물에 대한 설명이나 계약서를 작성할 수 있는 권한이 없습니다. 계약을 알선하는 자가 공인중개사 자격이 있는 자격자인지 확인해야 합니다. 그리고 등기부등본에 등록되어 있는 소유주의 주민등록번호와 계약하러 온 자의 주민등록번호의 일치 여부 등을 꼼꼼히 확인해야 합니다.



대항력 발생시기의 허점을 노린 사기

상황

임차인 A씨는 2019년 4월 보증금 2억 원에 임대차계약을 체결하고, 6월 1일 입주하며 전입신고와 확정일자 신고를 마쳐 대항력*과 우선변제권**을 그다음 날인 6월 2일 0시에 취득하였습니다. A씨는 이후 특별한 걱정 없이 거주하였으며 2021년 6월 묵시적 갱신***을 통하여 계속 거주하였습니다.

문제는 A씨가 2023년 4월경 향후 재계약 없이 이사를 나가겠다고 임대인에게 연락을 하며 불거졌습니다. 알고 보니 임대인 B씨는 A씨가 입주하던 2019년 6월 1일에 근저당권을 설정하고 집을 담보로 대출을 받은 상태였습니다.

계약 당시 등기부등본상 설정된 근저당권이 없었으며, 현 상태 그대로 임대인에게 임차한다는 특약도 계약서에 기재되어 있었지만 B씨는 이를 이행하지 않았습니다. 대항력 취득보다 등기접수일이 먼저로 전세보증금 반환이 제대로 될지 걱정입니다.

요약

위 사례에서 임대인은 임차인의 대항력이 전입신고를 한 날짜의 다음 날부터 발휘된다는 사실을 악용하여, 전세계약 한 바로 당일에 집을 담보로 대출을 받아 A씨보다 선순위로 적용되는 근저당권을 설정해버린 것입니다.

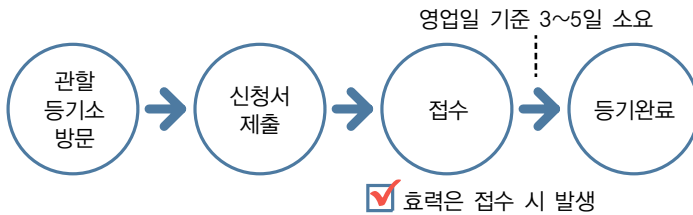
A씨는 그 사실을 전세계약이 만료될 때까지 인지하지 못했고, 선순위 근저당권으로 인해 전세보증금을 전부 돌려받지 못할 위기에 처했습니다.

* 대항력 용어정리 11(p.76)

** 우선변제권 용어정리 21(p.79)

*** 묵시적 갱신 용어정리 13(p.77)

임차권등기 절차 및 등기효력의 발생시점



11 November

일	월	화	수
			1
5	6	7	8
	<ul style="list-style-type: none"> • 매매소유권 이전등기 당일 효력 발생 • 임대차 전입신고일 다음 날 0시 효력발생 	0시부터 대항력 효력발생	

특약의 효력과 관련한 사항은 사례 15에서 확인할 수 있습니다.

주의사항

입주일에 진행된 권리의 설정등기는 대항력의 성립보다 효력발생 시기가 빠를 수 있습니다. 임대인이 세입자 입주일에 근저당권 등을 설정하는 사해행위를 하기로 마음먹었다면, 임차인이 이것을 미리 알고 예방하기는 어렵습니다. 또한 특약은 계약 시 임대인과 임차인 간의 특별히 약정한 사항으로, 민사재판을 진행했을 경우 효력이 있을 수 있으나, 그것이 보증금의 반환을 보장하지는 않습니다.



주민등록을 함부로 이전한 결과

상황

임차인 A씨는 2015년 5월 전세계약을 마친 후 주택을 인도받아 입주하였습니다. 입주 후 별문제 없이 거주하였으며 묵시적 갱신*으로 계약이 연장되었습니다.

그러던 어느날 계약 당시 소유자인 임대인으로부터 주택을 B씨에게 매매하였다는 통지를 받았습니다. 통지 이후에도 특별한 문제 없이 거주하였으며 새로운 소유자와도 묵시적 갱신으로 계약이 연장되어 거주하였습니다.

문제는 그 이후 임차인인 A씨가 직장문제로 주민등록을 이전하면서 발생하였습니다. 2021년 A씨는 직장문제로 현재 거주하고 있는 안산과 당진을 오가게 되었는데, 현재 거주하고 있던 주택에서 당진에 새로 구한 주택으로 주민등록을 이전한 것이 화근이 되었습니다. 주택을 구매한 B씨가 C씨에게 세입자가 없는 집이라고 속여 매도한 상태입니다.

새로 주택을 구매한 C씨는 법적 절차를 진행하였으며, 현재 A씨는 강제로 퇴거 조치를 당하고 쫓겨난 상태입니다.

요약

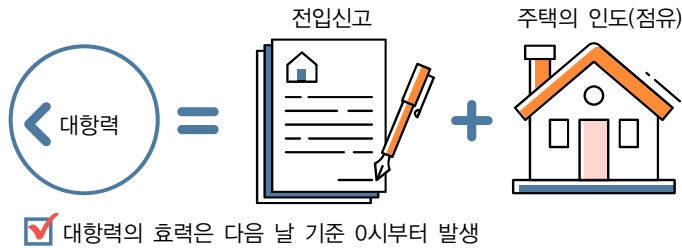
임차인이 대항력을 갖추기 위해서는 해당 주택을 점유하고 있어야 하고, 주민등록(전입신고)이 되어 있어야 합니다.

A씨의 경우, 기존에 거주하던 안산의 집을 점유하고 있었으나 당진으로 주민등록을 이전하면서 대항력을 상실했기 때문에, 새로운 소유자인 C씨가 퇴거를 요청함에 따라 강제 퇴거될 수밖에 없는 상황에 처한 것입니다.

* 묵시적 갱신 용어정리 13(p.77)

임차인이 없다고 속이고 임대인이 매도한 경우 임대인과 법적 다툼의 여지가 있으나 이와는 별도로 임차인이 주민등록을 이전하여 대항력은 상실한 상황입니다.

대항력의 성립요건



전입세대 열람을 하면 현재 전입신고, 즉 주민등록 신고가 된 사람이 있는지 알 수 있습니다. 주택의 매수인이나 새로운 임차인에게 대항력 있는 임차인이 없다고 사기를 치기에 충분한 근거가 될 수 있습니다.

간혹 임대인이 여러 사정을 말하며 잠시 주민등록의 이전을 부탁하는 경우도 있습니다. 이 역시 대항력 상실기간이 되니 주의가 필요합니다.

주의사항

어떤 이유로든 거주기간의 중간에 주민등록을 옮겨가는 것은 대항력을 상실할 수 있는 원인이 되니 신중해야 합니다.



전입신고를 하지 않은 결과

상황

임차인 A씨는 2020년 6월 오피스텔을 전세계약으로 임차하여 거주 중에 있습니다. A씨는 사정상 주민등록을 이전할 수 없어 전입신고를 하지는 못했으며, 전세계약을 체결할 때 근저당권을 포함한 어떠한 제한물권*도 설정하지 않는다는 특약을 계약서에 기재하였습니다.

그러던 어느 날 A씨는 현재 거주하고 있는 오피스텔이 경매 진행 예정이라는 우편을 수령하였습니다. 알아보니 소유자였던 B씨가 같은 건물에 15개 호실을 소유하고 있었으며, 15개 호실의 전세계약서를 모두 월세 계약서로 위조한 뒤 공동담보로 제공하고 대부업체로부터 대출을 받은 뒤 근저당권을 설정한 사실을 알게 되었습니다.

요약

A씨가 입주하던 당시 선순위로 잡혀 있는 근저당권이 없었고, 앞으로도 근저당을 설정하지 않겠다는 특약을 설정했지만 이 특약은 지켜지지 않았습니다. A씨가 해당 오피스텔에 전입신고를 해놓은 상태였다면 대항력이 생겨 이후 경매가 진행되어도 전세보증금을 반환받을 여지가 있었겠지만, 사정상 주민등록을 이전하지 않았던 A씨에겐 대항력도, 경매낙찰금에 대한 우선변제권**도 없었습니다. 이에 A씨는 보증금을 반환받지 못하고 집을 비워줘야 할 위기에 처했습니다.

* 제한물권

특정된 방향이나 특정한 목적을 위하여 물건을 지배함으로써 이익을 향수할 수 있는 권리를 말한다. 지상권·지역권·전세권 등의 용역물권과 유치권·질권·저당권 등의 담보물권 등은 모두가 제한물권이다.

** 우선변제권 용어정리 21(p.79)

우선변제권은 대항력의 요건인 주택의 점유와 전입신고를 마친 뒤 확정일자를 받으면 취득됩니다.

전세보증금의 보호를 위해서 대항력과 우선변제권을 취득하는 것은 가장 간단하면서도 중요한 방법입니다.



주의사항

주택을 전세로 임차하는 경우, 전세보증금을 보호하기 위해서는 먼저 주택에 설정되어 있는 선순위 권리의 합과 임차인이 지불하는 보증금을 합한 금액이 주택의 가치보다 작아야 합니다. 두 번째는 변제순서를 확정할 수 있도록 대항력과 우선변제권을 확보하는 것이 필요합니다.





나는 몰랐던 전입신고

상황

2021년 11월 임차인 A씨는 주택을 전세로 임차하여 입주하였습니다. A씨는 전입신고와 확정일자 신고를 마친 뒤 거주하던 중 경매개시결정 통보를 받고 깜짝 놀라 확인해보니 소유자 B씨가 A씨 모르게 주민등록을 자신이 거주하는 집으로 이전하고 선순위 임차인이 없는 것처럼 꾸며 은행으로부터 대출을 받았습니다.

주민등록이 이전되어 대항력을 상실하는 것은 아닌지, 경매에서 우선변제를 받을 수 있는지 A씨는 걱정이 많습니다.

선순위 임차인이 전입신고를 한 상황에서는 은행이 담보대출을 해주지 않는 경우가 대부분입니다. 때문에 소유자 B씨는 A씨의 주민등록을 본인의 집으로 옮겨 임차인이 없는 것처럼 꾸며 대출을 받았습니다.

그 과정에서 A씨는 대항력의 성립요건 중 주민등록이라는 요건을 상실했습니다.

요약

판례에 따르면 “주민등록이 주택임차인의 의사에 의하지 않고 제3자에 의하여 임의로 이전되었고 그와 같이 주민등록이 잘못 이전된 경우 주택임차인에게 책임을 물을 만한 사유가 존재하지 않을 때, 주택임차인이 이미 취득한 대항력은 주민등록의 이전에도 불구하고 그대로 유지된다”라고 하였습니다. (대법원 2000.9.29. 선고 2000다37012 판결)

주민등록법 시행령 개정안

기존에는 임차인 모르게 소유자가 임차인의 주민등록을 옮겨 놓는 것이 세대주의 동의가 있으면 가능했습니다. 위 사례의 경우가 그런 사례입니다.

기존에는 이렇게 본인의 동의 없이 세대주가 임의로 세입자의 주민등록을 이전할 수 있게 되어 전세사기에 취약한 점이 있었습니다.

하지만 이후 전입 당사자의 서명을 받아야만 할 수 있도록 바꾸는 ‘주민등록법 시행령 개정안’이 2023년 11월 14일 국무회의에서 의결되어, 위와 같은 사례는 앞으로는 사라질 것입니다.



행정안전부
 보도자료

*다시 대한민국!
새로운 국민의 나라*

보도시점 2023. 11. 14.(화) 10:00

“나 몰래 전입신고 안 돼!”
전입신고 절차 개선으로 전세사기 막는다

- 전세사기 피해 방지를 위한 전입신고 절차 개선을 담은 「주민등록법 시행령」 개정안 국무회의 통과
- ‘나 몰래 전입신고’ 원천 차단하고, 내 주소 바뀌면 문자 등 알림 제공

대항력과 우선변제권을 취득하는 방법은 **사례 10번**에 있습니다.



주의사항

여러 사례에서 보는 바와 같이 대항력과 우선변제권을 확보하는 것은 매우 중요합니다.



대리권 없는 자와의 계약

상황

임차인 A씨는 2020년 9월 전세계약을 체결하였습니다.

전세계약을 체결할 때 등기부등본의 주택 소유자인 B씨가 아닌 B씨의 부인이 대신 계약을 하러 나왔다고 하여 B씨의 부인 C씨와 전세계약을 체결하고 계약금을 C씨의 계좌로 입금하였습니다. C씨는 B씨의 신분증과 도장을 가지고 있어 별 의심 없이 계약을 진행하였습니다.

이후 이사 날짜를 의논하기 위하여 전화를 거니 전화기가 꺼진 상태였으며, 거래를 주선한 공인중개사가 알아보니 B씨와 C씨는 현재 이혼 소송중으로 B씨는 C씨에게 B씨의 재산을 처분할 수 있는 대리권*을 수여한 적이 없으며 따라서 지급한 전세계약금은 본인과 무관한 일이라는 입장을 전달하였습니다.

현재 A씨는 C씨를 사기로 고소한 상황이며, 계약금의 반환 여부가 불투명한 상황입니다.

요약

대리권은 대리인이 가지는 대리행위를 할 수 있는 자격을 말하는데, 대리권의 효력이 발생하기 위해서는 위임 서류가 완벽하게 갖춰져 있어야 합니다.

위 사례에서 A씨는 위임 서류를 확실히 확인하지 않고 대리권이 제대로 갖춰지지 않은 대리인과 계약을 체결했습니다. C씨를 상대로 고소한 상황이지만, 계약금이 반환될 수 있을지는 불투명한 상황입니다.

* 대리권 용어정리 10(p.76)

대리권을 갖추기 위해 필요한 서류

1. 본인의 인감이 날인된 인감증명서와 본인의 자필서명 및 날인이 되어 있는 위임장
2. 신분증명서 사본과 본인의 자필서명 및 날인이 되어 있는 위임장

위임장이 효력을 발휘하기 위해서는

1. 본인이 직접 작성하고 직접 서명 및 날인
2. 타인이 작성 또는 출력하고 본인이 직접 서명 및 날인
3. 타인이 작성 또는 출력하고 본인이 위임장으로 추인

위의 경우 효력이 인정됩니다.

본인이 작성한 위임장임이 확실하면 인감증명서의 첨부이 필수적으로 제출되어야 하는 것은 아닙니다. 다만 위임장의 본인작성 여부를 임차인이 확인할 수 없어 인감증명서를 첨부하여 이를 보완하는 것입니다.

위임장을 가지고 있는 자가 위임의 내용과 다른 내용으로 계약하는 사례는 13번에 있습니다.



대리인은 집주인의 배우자, 자녀, 형제, 공인중개사 등 다양한 사람이 될 수 있습니다. 전세계약을 체결할 때 임대인의 사정으로 본인이 나오지 않고 대리인이 나오는 경우, 집주인과 밀접한 관계의 사람이라고 해도 절대로 그냥 계약을 진행해서는 안 됩니다. 반드시 대리인으로 나온 사람이 대리권을 잘 갖추고 있는지, 위임 서류를 명확히 확인하는 것이 중요합니다.



위임의 범위를 넘은 대리계약

상황

임차인 A씨는 2021년 8월 공인중개사 B씨와 소유자 C씨 소유 주택의 전세계약을 체결하였습니다. 공인중개사인 B씨는 C씨의 인감이 첨부된 대리인 지정 서류를 첨부하였으며, 소유자와 통화도 하여 A씨는 별다른 걱정을 하지 않았습니다. 2023년 묵시적 갱신*으로 계약이 연장되었으며 별문제 없이 거주중이었습니다.

그러던 어느 날, 소유자 C씨로부터 임대료가 밀려 임대차계약을 해지할 예정이라는 내용증명**을 받았습니다. A씨는 전세계약에 임대료 체납이 이해가 되지 않아 소유자 C씨에게 전화하였다가 C씨는 A씨와의 계약을 월세계약으로 알고 있다는 사실을 알게 되었습니다. C씨가 소유한 계약서에는 A씨가 모르는 A씨의 도장이 찍혀 있었습니다.

A씨와 C씨는 계약을 진행한 공인중개사 B씨를 찾아갔으나 B씨는 중개사무소의 문을 닫고 잠적한 상태였습니다. 이 지역에서 10년 넘게 공인중개사 사무소를 운영해온 B씨는 이러한 이중계약***을 여러 건 하여 전세보증금을 수령한 뒤 사라진 상황입니다. 이 지역에 A씨와 같은 피해자가 20명이 넘는 상황입니다.

요약

임차인 A씨는 공인중개사 B씨를 통해 임대인 C와 전세계약을 체결했는데, C씨는 B씨와 월세계약을 체결한 형태로, B씨가 A씨와 C씨를 모두 속이고 계약을 진행하였고, B씨는 임차인의 보증금을 편취한 사기 사건입니다.

* 묵시적 갱신 용어정리 13(p.77)

** 내용증명우편 용어정리 7(p.75)

*** 이중계약 용어정리 23(p.79)

계약 당시 임대인은 공인중개사를 신뢰하고 대리권을 부여하였고, 공인중개사는 임대인의 지위를 악용하여 임차인을 기망하여 발생한 사기 사건입니다.

공인중개사 사기 수법

공인중개사가 계약을 중개할 때 임대인에게는 월세 계약을, 임차인에게는 전세 계약을 하여 임차인에게서 목돈을 받아 편취하고 임대인에게는 월세를 납부하다가 잠적하는 수법의 사기를 치는 나쁜 중개사들이 존재합니다.

위임의 범위

임대인과 전화통화 등을 통하여 이름만 확인하고 계약의 내용은 확인하지 않는 경우 이러한 사기피해를 막을 수는 없습니다. 또한 전화번호의 소유자가 진정한 소유자인지 확인이 불가능한 경우도 존재하여 위임장의 위임사항의 확인이 필요합니다.

대리권을 확인하기 위한 서류는 위 12번 사례에 자세히 기술되어 있습니다.



대리인과 계약하는 경우, 대리인은 대리권을 가지고 있다는 서류를 구비해야 합니다. 보통은 인감이 첨부된 위임장으로 대리권한을 증빙하는데, 대리인과 계약하는 경우 임차인은 위임장에 위임의 범위를 구체적으로 명기해달라고 요청해야 합니다.



신탁등기를 악용한 무권계약

상황

임차인 A씨는 서울의 한 빌라를 전세로 구하기 위해 부동산 중개업소를 통해 임대인 B씨와 전세계약을 체결했습니다. 계약서에는 신탁등기임이 고지되어 있었지만, 계약 당시 B씨는 신탁등기는 관리를 위해 시행한 것으로 자신이 실소유자라고 주장하며 전세 계약을 체결할 권한이 있다고 설명했습니다. A씨는 B씨의 말을 믿고 계약을 체결했습니다.

계약 이후 A씨는 임대인에게 잔금을 지급하기로 하였고, B씨는 잔금을 실소유자인 자신의 계좌로 보내 달라고 요청했습니다.

이에 A씨는 그의 말을 믿고 잔금을 B씨의 계좌로 송금하고 전입신고와 확정일자 신고를 마치고 거주하였습니다.

그러나 얼마 후 신탁사로부터 퇴거 요청에 관한 공문을 받았습니다. 사실 확인을 하기 위해 신탁사에 문의하니, 신탁사의 동의 없이 이루어진 임대차계약으로, B씨가 보증금을 편취한 상황임을 알게 되었습니다.

요약

A씨는 신탁등기 되어 있는 주택에 대하여 본인이 실소유자라고 주장하는 B씨와 전세계약을 체결하고, 계약금과 잔금을 입금했습니다. 하지만 B씨는 이 계약에 대한 권리가 없는 사람이었고, 이 계약은 무권계약*이었습니다. A씨는 전세보증금도 잃고 신탁사로부터 퇴거 요청을 받아 살 집도 잃을 위기에 처했습니다.

* 무권계약

계약의 권리가 없는 사람과 하는 계약을 말한다. 어떤 주택에 대하여 임대를 하겠다는 사람이 주택의 실소유자가 아니거나, 집주인 대신 대리인으로 나왔다는 사람이 대리권을 갖추지 않은 경우 등이 있다.

신탁등기

신탁법에 따라 부동산 소유권을 신탁회사에 이전하는 등기를 말합니다.

신탁등기된 부동산은 소유권이 신탁사로 이전되고, 수탁자가 위탁자의 지시 또는 신탁계약에 따라 해당 부동산을 관리, 처분, 개발하게 됩니다. 그리고 해당 부동산에 대한 권리는 법적으로 신탁회사에 있게 됩니다.

계약하려는 집이 신탁등기된 부동산인 경우, 소유자는 개인이 아닌 신탁사가 됩니다. 주택을 신탁등기한 실소유자(위탁자)는 임대차계약을 할 수 있는 권리가 없습니다.

그러므로 신탁등기 되어 있는 주택에 대한 계약은 이전 소유자가 아닌 신탁사의 권리를 위임받은 대리권을 가진 사람과 체결해야 합니다.



[갑구]

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권이전	2021년1월3일 제1111호	2021년1월2일 매매	소유자 000 XXXXXXXX-XXXXXXXX 경기도 안산시 00대로 거래가액 (200, 000, 000원)
2	소유권이전	2022년2월3일 제2222호	2022년2월1일 신탁	수탁자 000신탁회사 XXXXXXXX-XXXXXXXX 서울특별시 강남구 00대로 신탁원부 제 2022-##호

신탁원부는 신탁등기를 할 때 첨부되는 서류로 신탁의 종류 및 계약 내용 등 신탁계약의 세부내용이 기재되어 있습니다. 예로 담보신탁은 신탁원부에 신탁 목적 및 신탁 기간, 수익자, 보전관리 내용, 임대차 관계 등이 기록됩니다. 이를 통해 신탁 목적과 기간 및 수익자 그리고 임대차 여부 등을 확인할 수 있습니다. 신탁원부 발급은 이해관계인과 관계없이 누구나 신청할 수 있습니다. 발행은 반드시 등기소에서만 발행받을 수 있어, 직접 방문한 후에 원하는 부동산의 등기사항증명서 발급 서류를 작성하며 신탁원부 발급을 체크하면 됩니다.

주의사항

소유권이 신탁사로 되어 있는 부동산을 대상으로 계약할 때는, 반드시 상대방이 대리권 위임 서류를 제대로 갖추고 있는지 확인하고 계약을 진행해야 합니다.



특약이 절대적이지 않은 이유

상황

임차인 A씨는 2021년 1월 전세계약을 체결하였습니다. 전세계약을 체결할 때 전세계약의 잔금을 지급하면 전세계약 주택에 설정된 근저당권*을 말소하겠다는 조건의 특약을 계약서에 기재하였습니다.

A씨는 잔금을 지불하고 입주하며 근저당권 설정등기 말소를 요청하였으나 소유자인 B씨는 이를 이행하지 않았으며, A씨는 계약기간 만료로 2022년 12월 계약해지 통보를 한 상황입니다. 소유자인 B씨는 임대차보증금을 반환할 여력이 되지 않는다고 하며 지속적으로 기다려달라고 하는 상황입니다.

요약

전세계약 시 잔금을 지급하면 주택에 설정되어 있는 근저당권을 말소하겠다는 조건을 특약으로 계약서를 작성하였으나, 임대인 B씨는 해당 특약을 이행하지 않았습니다.

더구나 계약기간 만료로 전세보증금 반환을 요청하였지만, 임대인은 기다려달라고만 합니다. 특약 위반을 이유로 임대인에게 계약 해제 소송을 청구할 수 있지만, 보증금의 반환 여부는 확신할 수 없습니다.

* 근저당(근저당권) 용어정리 5(p.75)

특약

계약을 체결하는 과정에서 특별한 조건을 붙인 약속으로, 계약과 동시에 이루어지는 당사자 간의 특별한 합의 내용을 말하는데, 해당 특약을 위반했을 시 어떤 조치를 취하고 어떤 내용으로 보상을 할지에 대한 내용도 함께 작성하게 됩니다.

특약사항	계약일로부터 잔금 및 입주일자 익일까지
	현재 상태의 등기부등본을 유지하여야 하며
	근저당 외 다른 대출 설정을 하지 않는다.
	이를 위반 시 임차인은 해당 계약을 무효로
	하며 계약금을 즉시 임차인에게 돌려
	주기로 한다.

여러 사례에서 특약의 위반에 관한 사항이 등장합니다. 특약이 전혀 의미가 없는 것은 아닙니다. 소송 등에 근거로써 계약의 위반이나 해제 등에 대한 근거로 반드시 필요합니다. 다만 특약에 피해보상이나 계약해지의 등의 내용이 약정되어 있더라도 보증금의 반환이 반드시 이행되는 것은 아니니 보증금의 반환문제는 특약과 분리하여 판단하여야 합니다.

주의사항

계약서는 계약의 내용이 이행되지 않을 경우에 발생할 수 있는 분쟁에 대비하여 작성하여 보관하는 것입니다. 따라서 계약서를 작성하였다고 해도 계약서의 사항이 반드시 이행되는 것은 아닙니다. 따라서 이러한 점에 유의하여 선순위 근저당 등의 말소에 대하여 대응하여야 합니다.



신축빌라의 여러 가지 선순위 권리

상황

임차인 A씨는 집을 구하려 다니던 중 신축 후 마감중인 8세대 다세대 주택을 소개받았습니다. 공사중인 주택의 옆 벽에 임대 및 분양이라는 현수막이 붙어 있어 연락을 해보니 공사를 진행하는 건축주와 연결이 되었습니다.

계약을 위하여 등기부를 확인해보니 선순위 근저당이 설정되어 있었는데 건축주는 다세대 주택이니 일부는 분양하고 미분양 세대는 전세로 임대하여 그 돈으로 근저당을 말소할 예정이라고 하였습니다.

A씨는 본인이 지불하는 전세금으로 본인 호수에 대하여 근저당권 말소를 요청하였으나, 소유자는 토지 전체에 대한 근저당권 설정이어서 일부만 먼저 말소는 되지 않는다고 설명했습니다.

A씨는 특약에 근저당권 말소에 관한 내용을 명기하고 전세계약을 진행하였습니다. 1달 후 A씨는 입주 전 공사상태 확인을 위하여 계약한 주택에 방문하였는데 벽에 유치권* 행사중이라는 현수막을 보게 되었습니다. 일부 호실은 전세와 매매 등 이중계약이 된 상태로 A씨와 같은 피해자들이 10명 정도 된다고 합니다.

요약

건물을 신축할 때 대부분 토지를 담보로 대출을 받는 경우가 많습니다. 그리고 우리나라의 경우 공사비가 선지급이 아닌 기성률에 따라 지급되기 때문에 아직 지급하지 않은 공사비 채무가 존재할 수 있습니다.

* 유치권 용어정리 22(p.79)

** 분양보증

분양사업자가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우, 당해 건축물 분양의 이행 또는 납부한 분양대금 중 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증을 말한다.

수분양자가 많은 아파트 신축 같은 경우에는 분양자 보호를 위해
분양보증**과 같은 제도적 장치가 마련되어 있지만 빌라 신축과 같은 소규모
사업장의 경우 이러한 안정장치가 되어 있는 경우가 드물다 보니 피해가
발생할 수 있습니다.

유치권

유치권이란 공사비 등의 채권을 변제받지 못한 사람이 부동산을 맡아놓고
있다는 의미입니다. 유치권을 가지고 있는 사람이 할 수 있는 행위는 여러
가지가 있지만 유치물을 경매할 수 있고 돈을 다 받을 때까지 물건을 점유할
수도 있습니다.



신축빌라 등의 경우 토지별도등기라는 다른 권리도 있어 이 부분 역시 알아보아야 합니다.

주의사항

신축빌라를 공사중에 계약하는 경우 건물등기나 건축물대장이 아직 만들어지기
전이므로 확인해야 할 사항들을 제대로 확인하기가 쉽지 않습니다. 임대차계약을
맺는 세입자가 부동산에 대한 지식이 충분하여 이러한 부분을 모두 확인할 수 있는
경우가 아니라면 계약 이후 확인하지 못한 부분에 대하여 문제가 발생할 소지가
있어 주의해야 합니다. 특약 등으로 조건을 명시하여도 이행되지 않으면 돈을
돌려받을 수 있을지에 대하여 불투명하기 때문에 조심해야 합니다.



다가구주택 임대인의 기망

상황

임차인 A씨는 2021년 2월 다가구주택*의 전세 임대차계약을 체결하였습니다. 다가구주택인 것이 조금 불안하기는 하였지만, 집주인이 알려준 선순위 세입자들의 보증금액이 그리 크지 않아 계약을 진행하게 되었습니다.

A씨는 입주 이후 얼마 지나지 않아 경매개시결정 우편물을 수령하였으며, 경매가 진행되면서 배당요구를 하는 과정에서 임대인이 선순위 보증금 내역을 속였다는 것을 알게 되었습니다.

A씨가 설명 들었던 선순위 보증금과 약 3억 원가량 차이가 나는 상황으로 결국 A씨는 배당 재원의 부족으로 보증금을 한 푼도 받지 못하고 집을 비워줘야 하는 상황입니다. 보증금의 액수가 소액보증금 우선변제** 범위 이상으로 최우선변제금 반환의 대상도 되지 않는 상황입니다.

요약

A씨는 선순위 세입자들의 보증금액이 그리 크지 않은 것을 확인하고 다가구주택에 전세로 들어갔지만, 이는 사실이 아니었습니다. A씨보다 선순위로 잡혀 있는 금액은 임대인의 설명보다 컸고, 결국 경매 진행 후 A씨는 보증금을 한 푼도 반환받지 못했습니다.

* 다가구주택 용어정리 8(p.75)

** 소액보증금 우선변제 용어정리 18(p.78)

다가구주택의 경우, 보증금을 반환받지 못해 경매가 개시되면 확정일자를 부여받은 순서에 따라 낙찰액을 배당받습니다.

즉, 먼저 입주해 확정일자를 받은 가구들이 많다면 경매 낙찰 이후에 본인은 보증금을 다 돌려받지 못하게 될 가능성이 크다는 것입니다. 그래서 다가구주택에 전세로 입주하는 경우 현재 주택에 거주하고 있는 선순위자들의 보증금액을 확인하는 것이 중요합니다.

주민센터에 방문하여 다가구 선순위 보증금 열람을 요청하면 정보를 제공하고 있습니다. 계약 전에 확인을 하는 경우, 임대인에게 열람할 수 있도록 대리인 자격을 요청하면 됩니다.



주의사항

위와 같은 문제를 방지하기 위해서는 선순위 보증금이 얼마나 잡혀 있는지 본인이 직접 확인하는 것이 좋습니다. 계약서 작성 과정에서 등기부등본, 건축물대장, 선순위 임차인의 보증금, 국세 및 지방세 완납증명서 등을 꼼꼼히 확인합니다.



건축물대장의 맹점

상황

임차인 A씨는 2022년 12월 10일에 원룸 빌라에 전세 8천만 원에 전세계약을 마치고 이사했습니다. 이사 당일 주민센터에 가서 계약서에 표기되어 있는 주소인 402호로 전입신고*를 마치고 확정일자를 받아두었습니다. 그런데 이상하게도 A씨가 입주한 집에는 1002호라는 문패가 붙어있었고 옆의 402호로 표기된 호실에는 다른 사람이 살고 있었습니다.

전세사기에 대한 뉴스가 많이 보도되어 나중에 문제가 있을 수도 있겠다 싶어 얼른 제대로 된 주소로 전입신고를 해야겠다 싶었던 A씨는 주민센터로 찾아가 주소지 변경 신청을 하였습니다. 그러나 주민센터 공무원으로부터 이 집은 건축물대장이나 등기부등본에 1002호가 존재하지 않아 그 주소로 전입신고가 불가능하다는 답변이 돌아왔습니다.

알고 보니 이 주택은 넓은 방 1개를 3~4개의 방으로 불법 쪼개기를 한 불법건축물**이었지만 단속이 되지 않아 건축물대장상 위반건축물로 등재되지 않은 상태였습니다. 임차인 A씨는 어떤 주소로 전입신고를 해야 보증금을 보호받을 수 있을지 알 수 없어 불안하기만 합니다.

요약

A씨는 계약 후 전입신고를 하는 과정에서 본인이 거주할 집의 주소에 이상한 점이 있는 것을 확인했고, 그 이후 알아보니 A씨가 계약한 주택은 방을 불법 쪼개기 하여 임대한 불법건축물이었습니다.

* 전입신고 용어정리 30(p.81)

** 불법건축물(위반건축물) 용어정리 15(p.77)

임차인 A씨는 본인이 거주하고 있는 집이 정확히 몇 호인지, 전입신고가 제대로 되어 있는지, 대항력이 제대로 확보되었는지 한 것인지 혼란스러운 상황입니다. 실제로 대항력이 확보되지 않은 상황이라면 계약 만료 후 보증금 반환에 문제가 발생했을 때 본인의 권리를 주장하지 못하게 될 수도 있습니다.

건축물대장의 맹점

건축물대장이란 건축물의 위치·면적·구조·용도·층수 등 건축물의 표시에 관한 사항과 건축물 소유자의 성명·주소·소유권 지분 등 소유자 현황에 관한 사항을 등록하여 관리하는 대장을 말합니다. 건축물이 관련 법과 관련하여 적법하게 건축되지 않은 경우 불법건축물이 되는데, 세입자가 입주한 이후 위반건축물로 지정될 수 있어 주의가 필요합니다.

주소와 대항력

다가구주택*(원룸건물)나 단독주택에서의 경우, 해당 호수가 기입되지 않거나 틀리게 기재되어 있더라도 ‘지번’만 제대로 기재되어 있으면 대항력이 발생합니다.

하지만 그 이외 빌라, 연립, 오피스텔 등 공동주택이라면 정확한 지번과 함께 동, 호수까지 기재되어 있어야 임차인이 대항력을 인정받습니다.

임차인이 잘못 기재된 사실을 알고 주소를 정정해 전입신고를 수정한 경우에는 수정한 날 이후로 대항력이 생깁니다.

* 다가구주택 용어정리 8(p.75)

** 다세대주택 용어정리 9(p.76)

03



전세피해 사례

전세피해 예방을 위한 경기도 전세피해 사례집



사례 19 보증금 미반환 상태의 퇴거요구 ■ 50

사례 20 통보 없는 임대인 변경 ■ 52

사례 21 갭통전세는 보증보험 가입 불가 ■ 54

사례 22 중개수수료 아끼려다가 ■ 56

사례 23 대금 지급 전 등기부등본을 확인해야 하는 이유
■ 58

사례 24 전 임차인의 임차권등기 ■ 60

사례 25 법정기일을 확인해야 하는 이유 ■ 62

사례 26 갭통주택의 비애 ■ 64

사례 27 임대인이 법인인 경우 ■ 66

사례 28 임대인이 파산한 경우 ■ 68

사례 29 건축물대장 확인의 중요성 ■ 70



보증금 미반환 상태의 퇴거요구

상황

임차인 A씨는 2021년 7월 2억 8천만 원에 전세계약을 체결하였습니다. 임차인 A씨는 이사일에 전입신고를 마치고 확정일자를 받아놓은 상황입니다. 이후 계약기간이 만료되고 소유자에게 계약을 연장하지 않을 것임을 통지하였습니다.

A씨는 계약을 위해 보증금의 10%를 반환 요구하였으며 이에 임대인 B씨는 새로운 임차인 C씨와 임대차계약을 체결한 상태입니다.

새로운 임차인과의 계약금액은 2억 원이라고 하였습니다. A씨는 B씨에게 새로운 집 계약을 위하여 보증금의 10%인 2천8백만 원을 돌려달라고 계속 요청하였으나 아무런 대답이 없는 상태로, 새로운 세입자의 입주를 위해 집을 비워달라는 통지를 공인중개사로부터 전달받은 상황입니다.

A씨는 지금과 같은 상황에서 이사준비를 해야 할지 난처한 상황입니다.

요약

계약 종료 시점에서 현재 임차인인 A씨는 계약을 위한 보증금 반환을 요청하였지만 원하는 답을 듣지 못하였고, 새로운 세입자의 입주를 위해 집을 비워달라고 요청받은 상황입니다.

먼저 이사를 요청하는 것이 집주인인지 임대인인지를 확인하여야 합니다.
공인중개사는 현 임차인인 A씨에게 퇴거를 요청할 권리가 아닙니다.

두 번째로 다른 주택의 계약을 위한 보증금의 10% 일부 반환은 법적으로
보장된 권리가 아닌 관행상 임대인이 임차인에게 제공해온 배려입니다.
따라서 임대인이 이 부분을 반드시 임차인에게 이행하여야 하는 것은
아닙니다.

세 번째로 위와 같은 상황에서 A씨가 해당 주택에 전입신고 되어 있는
상황이라면, A씨는 대항력(전입신고+점유)을 가지고 있기 때문에 보증금을
돌려받기 전에는 집을 비워주지 않아도 됩니다.

계속 보증금을 반환하지 않을 경우 보증금 회수를 위해 임차권등기명령*을
신청하고 강제경매를 통해 보증금을 회수하는 방안을 모색할 수 있습니다.

*** 임차권등기명령** 용어정리 26(p.80)



주택임대차계약에서 임대인은 보증금반환의 의무가 있습니다.
임차인은 임차주택을 반환할 의무가 있습니다. 이 의무는 동시이행의 항변권, 즉
동시에 이루어져야 하는 의무입니다. 따라서 보증금을 반환받지 못한다면 주택을
내어줄 의무도 이행하지 않을 수 있습니다.



통보 없는 임대인 변경

상황

임차인 A씨는 2019년 1월 보증금 3억 원에 전세 임대차계약을 체결하고, 2월 1일 입주하며 전입신고와 확정일자 신고를 마쳐 대항력과 우선변제권을 취득한 임차인입니다.

이 계약은 2021년 2월 묵시적 갱신을 통하여 갱신되었으며 A씨는 최초 전세계약 이후 특별히 임대인과 연락할 일이 없이 거주하였습니다.

2023년 1월 퇴거 의사를 밝히려고 임대인에게 연락을 한 A씨는 임대인이 변경된 사실을 알았습니다.

등기부등본을 확인한 결과 임대인이 3번이나 변경되었으며, 현재 소유자는 연락이 안되는 상황입니다. A씨는 어떻게 해야 할지 난감한 상황입니다.

요약

위 사례의 경우 A씨가 모르는 사이에 임대인이 수 차례 변경되었지만, 전세제도란 임대인의 지불능력에 의존하여 보증금을 반환받는 구조가 아닌 주택이 가지고 있는 가치로 반환받는 제도입니다.

A씨는 대항력과 우선변제권을 확보한 상태입니다. 이런 경우 시간이 다소 걸리겠지만 임차권등기를 설정하고, 현재 임대인에게 보증금반환을 청구하고, 경매 등의 법적 절차를 차근차근 밟으면 보증금을 반환받을 확률이 높은 사례라고 말할 수 있습니다.

임대차계약에서 임대인이 변경된 경우

임대차계약 기간 도중 주택 매매가 이루어져 임대인이 변경되는 경우, 정상적인 경우라면 새로운 매수인이 매수 예정 부동산의 현장을 확인하기 위하여 방문하는 것이 일반적입니다. 또 현 소유자 역시 주택의 매매사실을 임차인에게 통보하고 임대인의 의무가 이전 예정임을 고지하게 됩니다.

하지만 **강통전세***, **무갭투자****, **명의신탁***** 등 비정상적인 원인으로 임대인이 변경되는 경우에는 임대인의 명의만 변경되고 임차인이 그 사실을 모르고 넘어갈 수 있습니다.

*** 강통전세** 용어정리 6(p.75)

**** 무갭투자**

임대차계약과 매매 계약을 동시에 진행해 자기자본 없이 임차인의 전세보증금으로 신축빌라 등의 매매대금을 충당하는 투기성 거래를 말한다.

***** 명의신탁**

소유관계를 공시하도록 되어 있는 재산에 대하여 소유자 명의를 실소유자가 아닌 다른 사람 이름으로 해놓는 것을 말한다.



주의사항

임대차계약 기간 도중 언제든지 임대인은 변경될 수 있으며 임대인이 변경되는 그 자체만으로는 문제가 되지 않습니다. 다만 세입자는 계약기간이 끝날 때 돌려받을 보증금이 있습니다. 따라서 다른 사람에게 채권이 넘어가게 되면 당사자 간 동의가 필요하며 세입자가 동의하지 않는 채권 승계의 경우 문제가 될 수 있습니다.

더하여 전세는 주택의 가격과 대항력 및 우선변제권으로 권리를 보호하게 됩니다. 따라서 정상적인 경우 문제의 발생가능성이 크지 않습니다. 하지만 임대차계약 직후, 혹은 도중에 비정상적으로 빈번히 임대인이 변경된다면 강통전세, 무갭투자, 명의신탁 등 문제가 있는 집일 가능성이 높기 때문에 계약 전에 시세를 잘 확인하고 위의 사례처럼 대항력과 우선변제권과 같은 안전장치를 확보해두어야 합니다.



강통전세는 보증보험 가입 불가

상황

임차인 A씨는 2021년 11월 2억 원에 전세계약을 체결하였습니다. 전세계약을 체결할 때 소유자인 B씨는 보증보험을 들어주기로 특약에 기재하였으나 이후 보증보험 가입 시 시세보다 높은 전세가로 인하여 보증보험 가입이 이루어지지 못하였습니다.

특약의 위반을 이유로 계약 해제를 해야 할지 고민입니다.

요약

A씨는 계약 당시 해당 주택의 시세를 정확하게 확인하지 못하였고, 결국 조건 미충족으로 보증보험에 가입하지 못했습니다.

보증보험의 가입은 입주 후에 진행되기 때문에 계약 당시 보증보험의 가입을 특약 등으로 약정하여도 이것의 이행이 되지 않을 수 있어 보증보험을 반드시 가입하고 싶다면 가입 조건을 미리 확인하는 것이 필요합니다.

전세보증금반환보증보험

전세계약 종료 시 임대인이 임차인에게 보증금을 반환하기 어려운 상황이라면, HUG 등이 대신해서 책임지는 보증상품을 말합니다.

전세계약 만료 후 보증금을 반환받지 못하는 상황을 방지하기 위해 반드시 들어야 하는 보험입니다.

HUG 전세보증금반환보증보험* 가입 조건

1. 신청하려는 주택에 거주하면서 전입신고와 확정일자를 받아야 합니다.
2. 전세보증금과 선순위채권을 합친 금액이 주택가격의 90% 이내여야 합니다.
3. 보험발급일 기준 등기부등본 갑구에 주택 소유권에 대한 권리침해사항 (경매신청, 압류, 가압류, 가처분, 가등기 등)이 없어야 합니다.
4. 선순위채권이 주택가액의 60% 이내여야 합니다(등기부등본 을구에서 확인 가능).
5. 주택의 건물과 토지가 모두 임대인 소유여야 합니다.
6. 전세계약 기간이 1년 이상이어야 합니다.
7. 공인중개사를 통해 체결한 전세계약서가 있어야 합니다.

HUG 이외에도 HF, SGI서울보증에서도 전세보증금반환보증보험을 운영합니다. 기관별로 가입 조건이 상이하며, 각 기관의 홈페이지에서 가입 조건에 대하여 자세히 알아볼 수 있습니다.

강동주택이란 주택담보대출금액과 전세금의 합계가 해당 주택의 매매가와 비슷한 수준에 육박하는 전세 매물을 말합니다.

* 전세보증금반환보증보험

전세계약 종료 시 임대인이 임차인에게 보증금을 반환하기 어려운 상황이라면, HUG가 대신해서 책임지는 보증상품을 말한다. 전세계약 만료 후 보증금을 반환받지 못하는 상황을 방지하기 위해 반드시 들어야 하는 보험이다.

- HF : <https://www.hf.go.kr>
- SGI : <https://www.sgic.co.kr>



중개수수료 아끼려다가

상황

임차인 A씨는 2022년 1월 부동산 카페에서 이사할 집을 찾았습니다. 중개수수료*를 아끼려고 공인중개사 사무소를 이용하지 않고 직전의 세입자 B씨를 통하여 물건을 소개받고 임대인과 직접 계약하는 방식으로 전세계약을 진행하였습니다.

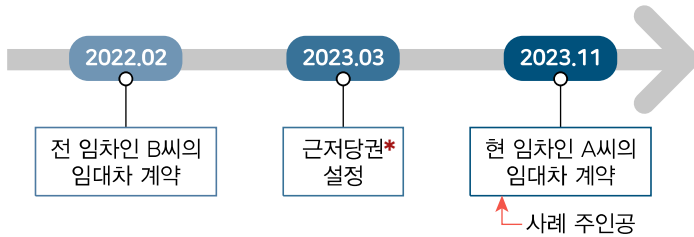
계약서를 작성하기 전에 집을 카페에 소개한 전 임차인 B씨에게 선순위 권리**가 있는지 질문하였으며, 전 세입자는 그런 것은 없었다고 이야기하여 안심하고 전세계약을 체결하였습니다. 1년을 거주한 A씨는 직장이 바뀌어 다른 지역으로 이사를 가야 할 상황이 되어 본인이 집을 찾았던 부동산 카페에 거주하고 있는 주택을 다시 내놨습니다. 계약기간을 다 채우지 못하여 중개수수료를 본인이 부담해야 하는데 중개수수료를 아끼고 싶었습니다.

어느 날, 임차중인 집에 C씨가 관심을 보여 주소를 제공했더니 등기부등본상에 선순위 근저당권이 설정되어 있다고 하였습니다. 본인이 입주한 이후 설정된 것인가 하여 물어보니 전 임차인이 살던 기간에 설정된 근저당권이었습니다. A씨는 새로운 세입자를 구하기 위해 만난 공인중개사로부터 근저당권이 설정되어 있어 근저당권 말소 전에는 새로운 전세 세입자를 찾기 어려울 것 같다는 설명을 들었습니다. 계약기간 만료 이후 임대인이 전세보증금을 돌려주지 않을지 걱정입니다.

* 부동산 중개보수(중개수수료) 용어정리 32(p.82)

** 선순위 권리 용어정리 16(p.77)

요약



공인중개사의 역할

부동산 임대차계약에서 공인중개사는 중요한 역할을 수행합니다. 매물의 정보를 제공하고 중개하는 것 이외에도 계약서를 작성하고 계약이 법률적으로 문제가 없는지 검토하고, 부동산에 대한 전문 지식이 없는 임대인과 임차인을 위해 계약에서 꼭 확인해야 하는 서류를 꼼꼼히 확인하는 등 중요한 역할을 하기 때문에, 올바른 계약을 하기 위해서는 좋은 공인중개사를 만나는 것이 중요합니다.

* 근저당(근저당권) 용어정리 5(p.75)

주의사항

주택의 임대차계약을 맺기 전에는 등기부등본 확인이 반드시 필요합니다. 등기부등본에는 물건과 관련하여 설정된 권리 및 순서가 명기되어 있습니다. 만약 부동산과 관련된 지식이 부족하여 등기부등본 확인이 어렵다면 공인중개사 등 전문가에게 의뢰하여 확인하는 것이 좋습니다.



대금 지급 전 등기부등본을 확인해야 하는 이유

상황

임차인 A씨는 임대인과 2018년 3월 경기도 파주시에 위치한 한 아파트를 3억 원에 전세계약을 하였습니다. 2020년 1월 임대인은 A씨에게 전세가격 상승을 이유로 전세보증금 1억 원을 증액하여 계약할 것을 요청하였습니다.

A씨는 대출 및 다른 변동사항 유무를 물어보았으나 임대인으로부터 전 계약과 크게 달라진 점이 없다는 답변이 돌아왔습니다. 최초 계약에서 등기부등본상 다른 권리가 없었던 터라 A씨는 임대인의 말을 믿고 1억 원을 계좌로 입금하였습니다.

하지만 몇 달 뒤 공매개시결정 우편물을 수령한 A씨는 등기부등본을 직접 확인하다 뒤늦게 세금채납으로 인한 압류건을 발견하였습니다.

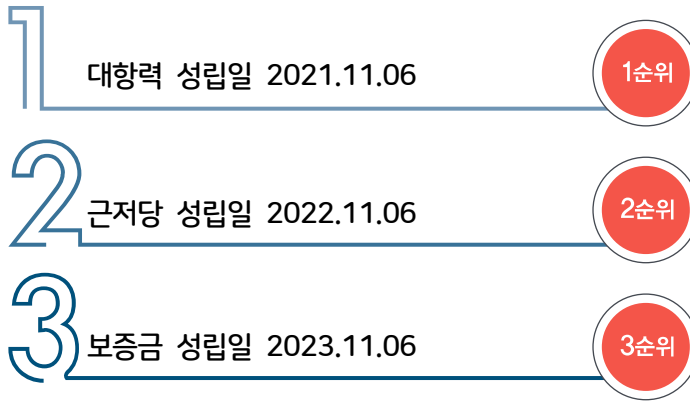
최초계약 때만 등기부등본을 확인하고, 재계약을 할 때 증액된 보증금을 입금하기 전에 등기부등본 확인을 하지 않은 것에 대하여 A씨는 후회중입니다.

요약

최초 임대차계약 시에는 대부분 등기부등본 등을 발급받아 권리관계를 꼼꼼하게 확인합니다. 그런데 보증금을 증액하거나 하는 경우에는 이러한 부분을 소홀히 하는 경우도 발생합니다. A씨가 추가로 증액한 보증금은 최초 계약시점으로 보호되는 것이 아닌 증액한 시점을 기준으로 변제받게 됩니다.

따라서 중간에 근저당권이나 압류 등의 권리가 설정되었다면 추가로 지급한 보증금은 배당순서에서 후순위로 밀리게 됩니다.

배당 순서



등기부등본은 부동산의 권리관계를 파악하는 데 가장 기본이 되는 서류입니다. 적어도 부동산과 관련되어 전세금을 돌려받을 수 있는지 가늠할 수 있는 가장 기본적인 서류이니 이해가 필요합니다. 온라인 등을 찾아보면 등기부등본에서 확인해야 하는 사항이 잘 정리되어 있습니다.

대항력과 우선변제권의 성립에 관한 세부 내용은 **사례 10**번을 참고하십시오.

주의사항

보증금의 증액이나 계약명의를 변경 시에는 과거 최초 임대차계약 당시 확인한 등기부등본상의 권리관계에 아무런 하자가 없었다고 하여도 반드시 다시 등기부등본을 확인해야 합니다. 보증금의 증액 같은 경우 최초 임대차계약이 아닌 이후에 설정된 권리가 되기 때문에 중간에 다른 권리의 설정이 있다면 보호받지 못하는 경우가 발생합니다.



전 임차인의 임차권등기

상황

임차인 A씨는 공인중개사의 소개를 통하여 빌라를 전세로 임대하였습니다. 임대인 B씨와 임대차계약을 맺은 뒤 먼저 거주하던 세입자 C씨와 일정을 조율하여 이사 날짜를 정했습니다. 등기부등본과 건축물대장, 임대인의 국세, 지방세 납부 현황까지 꼼꼼하게 살펴보았습니다. 전세사기가 너무 많다는 언론의 보도로 많이 알아보고 공부하면서 계약을 진행하였으며 등기부등본 등 공적 장부를 본인이 직접 발급받아 확인도 했습니다.

그런데 전(前) 세입자의 보증금을 확인하지 않은 것이 화근이 되었습니다. 다가구 형태가 아니었기 때문에 따로 확인하지 않은 것이었습니다. 입주일 당시에 발급받은 등기부등본에는 분명히 선순위 권리가 없었는데 나중에 확인해 보니 전(前) 세입자 C씨의 임차권등기가 설정되어 있었습니다. 알고 보니 전세보증금이 하락하여 임대인 B씨가 C씨에게 보증금을 전부 반환하지 못해 C씨가 이사를 하면서 임차권등기명령*을 신청하였고, 임차권등기 신청 요건 때문에 A씨가 입주하던 당시에는 등기가 되지 않아 확인되지 않았던 것이었습니다.

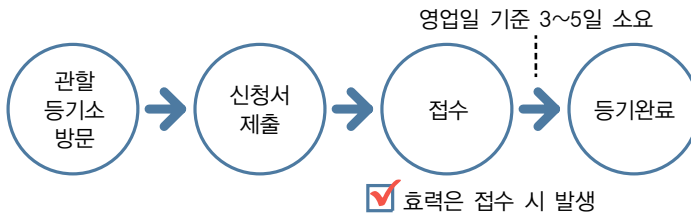
요약

전 임차인의 보증금이 새 임차인의 보증금보다 큰 상황인 경우 새 임차인의 보증금으로 전 임차인의 보증금을 모두 내어주지 못해 전(前) 세입자가 변제받지 못한 일부 전세금을 임대차등기명령을 통하여 등기한 상황입니다. 이런 경우 등기부등본의 확인으로는 선순위 권리를 확인하지 못하는 경우가 발생할 수 있습니다.

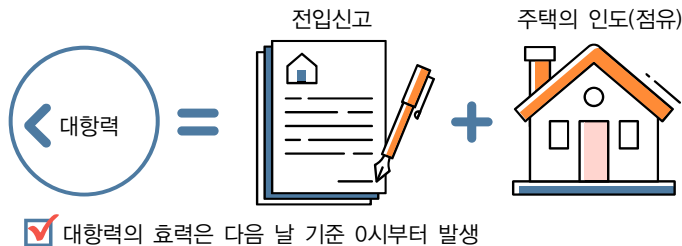
* 임차권등기명령(임차권등기명령제도) 용어정리 26(p.80)

임차권등기명령제도는 임차인의 보증금을 보호하고 거주의 자유를 보장하기 위해 만들어진 제도입니다. 이러한 제도는 이후 전입하는 임차인의 권리를 제한하기도 합니다. 등기는 신청하면 약 3일 정도의 시간이 소요되지만 효력은 접수시점에 발생합니다. 그래서 임차권등기가 새로운 임차인의 이사일에 신청된다면 임차인이 입주하고 전입신고하는 날에는 등기부등본을 발급받아 확인을 해도 확인할 수 없는 경우가 발생할 수 있습니다.

임차권등기 절차 및 등기효력의 발생시점



대항력의 발생시기



임차권등기는 보증금 전액대상이 아닌 보증금 일부에 대하여도 신청이 가능합니다.

주의사항

입주일에 진행된 권리의 설정등기는 대항력의 성립보다 효력발생 시기가 빠를 수 있습니다. 이 사례에서와 같은 문제를 막기 위해서는 전(前) 세입자나 거래를 알선하는 중개사에게 전(前) 세입자의 전세보증금의 액수와 차이가 난다면 반환예정인 금액 부분에 대한 확인을 하는 것이 필요합니다.



법정기일을 확인해야 하는 이유

상황

임차인 A씨는 2020년 결혼을 앞두고 영등포구에 한 아파트를 신혼집으로 전세 계약했습니다. 공인중개사가 발급받아 확인한 등기부등본에는 선순위 권리가 설정되어 있지 않아 별 걱정 없이 전세금을 치르고 이사를 한 뒤 전입신고와 확정일자* 신고를 마쳤습니다.

그런데 입주하고 1년 정도 지났을 무렵, A씨는 거주하고 있는 주택에 공매가 진행한다는 우편을 수령하였습니다. 깜짝 놀라 등기부등본을 다시 확인해 보니 세금체납 등으로 압류가 이루어져 있었는데, 그 날짜가 전입신고일보다 뒤여서 우선 안심했습니다. 그런데 배당요구를 하며 알아본 결과 압류는 전입신고일보다 후순위여도 법정기일**이 그보다 빨라 배당순위는 A씨보다 앞선다는 이야기를 들었습니다.

결국 A씨는 전세보증금의 절반 정도만을 배당받고 집을 비워주어야 했습니다.

요약

전세계약을 체결할 때 확인해야 하는 서류에는 등기부등본만 있는 것이 아닙니다. 필수적으로 확인해야 하는 서류 중 하나가 임대인의 국세, 지방세 완납증명서입니다. 세금체납이 있는 경우 등기부등본상으로 확인할 수 있는 압류 등의 날짜보다 더욱 중요한 것이 세금이 발생한 날짜인 법정기일입니다.

* 확정일자 용어정리 36(p.83)

** 법정기일 용어정리 14(p.77)

[갑구]

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	압류	2020년2월21일 제1111호	2020년2월11일 압류(세무과)	권리자 국 처분청 화성세무서

등기 접수일은 2020년 2월 21일이지만 실제 이 조세채권이 발생한 날짜는 이보다 1년이나 2년 전일 수 있습니다.

따라서 이 경우는 내 보증금의 대항력과 우선변제권의 취득 날짜가 2020년 2월 21일보다 앞선다고 하여도 조세채권보다 배당순위가 뒤일 수 있습니다.

주의사항

위의 사례처럼 대항력을 확보해도 전입신고 날짜가 세금의 법정기일보다 늦어져 경매 배당순위가 밀리는 경우를 방지하기 위해 등기부등본상에서 세금의 법정기일을 꼭 확인해야 합니다.

하지만 세금의 법정기일은 한국자산관리공사에 직접 전화문의를 하기 전까진 해당 압류건의 법정기일이 언제이고, 금액은 얼마인지 알기 어렵기 때문에 반드시 한국자산관리공사(온비드)의 담당자에게 전화로 문의하는 습관을 길러야 합니다.



강통주택의 비애

상황

2018년 1월 임차인 A씨는 3억 원에 전세로 임차하여 입주 한 뒤 2020년 보증금 1억 원을 증액하여 전세 계약을 다시 체결하였습니다. 오르는 전세가로 2022년 1월에도 임대인은 A씨에게 전세금의 증액을 요구하였으며, 계약갱신권을 사용한 A씨는 5%인 2000만 원의 보증금을 증액하고 계속 거주하였습니다.

현재는 전세가가 내려가 A씨가 거주하고 있는 주택의 전세 시세는 3억 원, 주택의 시세는 3억 8천만 원 정도이며, 2024년 1월 계약금을 반환받고 이사할 예정에 있으나 주택가격보다 전세가가 높은 강통주택* 상태라 보증금의 반환이 불투명한 상황입니다.

요약

A씨가 처음 입주했을 당시, 그리고 중간에 재계약하던 당시만 해도 집값이 오르고 있던 시기였기 때문에 전세금이 계속해서 증액되는 것에 큰 문제가 없었습니다. 하지만 그 이후 집값이 떨어져 결과적으로 A씨가 지불한 전세보증금보다 주택의 매매가가 낮은 강통주택이 되고 말았습니다.

두 차례의 전세금 증액으로 인해 총 4억 2,000만 원의 전세금이 묶여 있지만, 주택가격 하락으로 인해 정작 주택의 매매시세는 3억 8,000만 원으로 떨어져 강통주택이 된 것입니다.

* 강통주택 용어정리 6(p.75)

주택 시세 확인법

강통주택을 피하기 위해서는 전세계약 전 주택의 시세를 면밀히 검토하고, 시세에 맞는 전세가격을 형성하고 있는 주택을 잘 찾아야 합니다. 아파트의 경우는 비교적 가격 파악이 쉽지만 빌라나 다세대 주택의 경우는 시세를 제공하는 곳이 많지 않아 적절한 시세의 확인이 쉽지 않습니다. 강통전세 문제가 빌라나 다세대주택에서 많이 발생하는 이유도 이런 데에서 기인합니다. 동일한 특성의 물건들이 아니라 가격차이를 소비자가 알기 어렵습니다. 우선 시세를 확인할 수 있는 사이트에서 조회하거나 인근 부동산을 여러 곳 둘러 시세 파악을 하는 것이 필요합니다.

시세를 확인할 수 있는 곳

KB부동산, 네이버부동산 등의 부동산테크앱, 부동산공시가격알리미, 국토부 실거래가 조회사이트 등에서 주택 시세를 확인해볼 수 있습니다.

시세 확인 사이트

- 네이버부동산 <https://land.naver.com>
- KB부동산 <https://kbland.kr>
- 국토부 실거래가 <http://rt.molit.go.kr>
- 부동산공시가격알리미 <https://www.realtyprice.kr>



주의사항

전세계약 재계약 시점에 임대인이 보증금 증액을 요구한다면, 그 전에 반드시 재계약 시점 이전에 잡혀 있는 근저당이 있는지 확인해봐야 합니다. 등기부등본을 꼭 직접 발급받아 확인해 보는 것이 좋습니다.



임대인이 법인인 경우

상황

경기도 화성시의 오피스텔 전세를 알아보던 임차인 A씨는 한 오피스텔의 전세가 동일 건물의 같은 평형과 비교하여 시세보다 저렴하게 나온 것을 확인하고 광고를 올린 공인중개사에게 연락을 하였습니다.

물건을 소개하는 공인중개사는 법인 명의의 주택이기 때문에 시세가 낮다고 설명하였습니다. 저렴한 가격이 마음에 들었던 A씨는 법인 주택도 일반 개인 명의 주택과 크게 다르지 않을 것이라 생각하고 큰 고민 없이 전세계약을 체결했습니다. 하지만 이후 A씨는 소유자였던 법인의 파산을 통보받았습니다.

요약

소유자가 법인인 경우의 주택을 임대차한 임차인의 사례입니다. 소유자가 법인이라고 하여도 일반 임대차계약과 특별히 다른 과정이 필요한 것은 아니지만 법인의 경우 개인과 다른 부분이 있어 이에 대한 이해가 필요합니다.

법인소유 부동산 계약 시 참고사항

법인소유 부동산은 시세보다 저렴한 전세매물이 나오는 경우가 많습니다.
이는 법인소유 부동산의 특징 때문일 수 있습니다.

1. 법인의 경우 법인세 등으로 개인보다 미납된 세금의 규모가 클 수 있어 지방세 및 국세 완납증명서의 확인이 반드시 필요합니다.
2. 임대인이 법인인 경우 전세보증보험의 가입은 HUG에서만 가능합니다.
3. 법인의 파산 시 임금채권 등이 문제가 될 수 있습니다.



위와 같은 피해를 방지하기 위해서 법인 소유 부동산을 대상으로 계약을 체결할 때는 해당 법인의 재무상태도 고려해야 합니다.



임대인이 파산한 경우

상황

2022년 7월 임차인 A씨는 주택을 전세로 임차하여 입주하였습니다. A씨는 전입신고와 확정일자 신고를 마친 뒤 거주하던 중 임대인 B씨의 누나로부터 임대인 B씨가 파산하였다는 사실을 전달받았습니다. 계약 당시 가입하기로 한 보증보험은 가입되어 있지 않은 상태였으며, 임차인 A씨는 이러한 경우 어떻게 해야 하는지 걱정입니다.

요약

개인파산이란 자신의 모든 재산으로도 채무를 변제할 수 없을 때 채무의 정리를 위해 파산을 신청하고, 파산절차를 통해 변제되지 못한 채무는 면책을 구해 경제적으로 재기·갱생할 기회를 부여하는 법적 제도입니다.

계약이 만료되어도 전세보증금을 돌려줄 능력이 없다고 판단한 임대인 B씨는 개인파산을 하였고, A씨는 이러한 상황 가운데 계약 만기 시 전세보증금을 반환받을 수 있는지 여부가 불안한 상황입니다.

일반적으로 파산*이라는 말을 마주하게 되면 걱정부터 앞서게 됩니다. 단어가 주는 어감이 긍정적이지 않기 때문인데, 앞서 이야기한 보증금을 안전하게 보호하기 위한 요건을 구비해 놓았다면 크게 걱정하지 않아도 됩니다.

* 파산(개인파산) 용어정리 1(p.74)

임대인 파산 시 임차인 조치사항

- 임대차계약이 종료 : 본인의 파산사건이 채권자 목록에 포함되어 있는지 확인(파산선고결정문 등기송달 여부로 확인)
미포함 시 임대인이나 파산관재인에게 요청
- 임대차계약 종료 전 : 임대차 종료 여부 결정, 임대차 계속 시 임대인의 보증금반환책임 발생 전이므로 파산절차 참여 불가
임대차계약을 종료 결정을 한다면 임대인과 합의해지하거나 파산관재인에게 계약해지 요청

대법원 판례

“주택임차인이 주택임대차보호법 제3조 제1항의 규정에 의한 대항요건을 갖추고 임대차계약증서상의 확정일자*를 받은 후 임대인이 파산한 경우에, 주택임차인은 채무자회생법 제415조 제1항에 따라 파산채권인 임대차보증금 반환채권에 관하여 파산재단에 속하는 주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자 그 밖의 채권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있으며, 우선변제권의 한도 내에서는 파산절차에 의하지 아니하고 위 주택에 대한 경매절차 등에서 만족을 받을 수 있다”고 판시하고 있습니다.

(대법원 2017.11.9. 선고 2016다223456 판결)

* 확정일자 용어정리 36(p.83)



임대인의 파산은 임차인이 미리 알 방법이 없습니다. 전세제도의 이해에서 말씀드린 것처럼 전세제도는 집이 갖는 가치를 담보로 계약을 체결하는 것이므로 집의 가치가 전세보증금보다 충분히 크고 대항력과 우선변제권의 확보와 같은 보호장치를 잘 마련해 놓았다면 크게 걱정할 일은 아닙니다.



건축물대장 확인의 중요성

상황

임차인 A씨는 2022년 4월 전세 임대차계약을 체결하였습니다.

그러던 중 임대인이 사망하였다는 통지를 받았으며 알고 보니 A씨가 거주하는 주택은 근린생활시설을 주택으로 개조하여 임대한 것으로 건축물대장*에는 근린생활시설로 등록되어 있었습니다. 위반건축물로 등록되어 이행강제금**이 부과되는 상황이었으며, 세금 등 체납***으로 이 주택은 공매진행 중에 있습니다.

A씨는 보증금을 보전하기 위하여 공매에 참여하여 낙찰받고 싶지만 위반건축물을 낙찰받으면 이행강제금이 A씨에게 부과될 수 있어 어떻게 해야 할지 고민입니다. 누군가 A씨의 보증금 이상으로 낙찰받아 주면 좋겠지만 위반건축물임을 고려할 때 쉽지 않은 상황입니다.

요약

위 사례에서 A씨는 근린생활시설을 주택으로 개조하여 임대한 위반건축물인지 확인하지 않고 전세계약을 체결했습니다.

이후 집주인의 세금 체납으로 인해 집이 공매에 넘어갔는데, A씨가 낙찰받으면 위반건축물이기 때문에 이행강제금이 A씨에게 부과됩니다.

건축물대장 등 계약체결 시점에서 확인해야 하는 대장에 대한 확인을 하지 않은 것이 화근이었습니다.

* 건축물대장 용어정리 2(p.74)

** 이행강제금 용어정리 24(p.80)

*** 체납 용어정리 17(p.78)

위반건축물 이행강제금

위반건축물*이란 건축허가에 관여하는 법률, 즉 건축법에 반하여 건축한 건축물을 말합니다. 위반건축물에 대해서는 이행강제금이 부과되는데, 1년에 2회 이내로 건축물 시정 시까지 지속적으로 부과되며, 이행강제금을 납부하지 않으면 지방세 체납처분에 의해 건축물이 강제징수됩니다.

위반건축물은 매대로 소유권이 넘어가면 넘겨받은 소유자에게 이행강제금이 부과되게 되며, 임대를 할 경우 각종 신고 허가에 제한을 받는 등의 불이익이 있기 때문에 임대계약 전에는 해당 건축물이 위반건축물인지 확인하는 것이 중요합니다.

위반건축물 여부 확인 방법

위반건축물 여부는 해당 건축물의 건축물대장에서 쉽게 확인해볼 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

일반건축물대장(갑)		위반건축물	(5쪽 중 제1쪽)	
고유번호	민원접수번호	명칭	호수/가구수/세대수	02/07 구/0세대
소재위치	지번	도로명주소		
※소재지역	※지역	※가구	※구역	

* 불법건축물(위반건축물) 용어정리 15(p.77)



입주할 집을 찾고 계약을 할 때, 반드시 확인해야 하는 서류 중 하나가 바로 건축물대장입니다.

시세보다 저렴하게 나온 매물은 위반건축물인지 먼저 의심해 보아야 하고, 이를 쉽게 확인할 수 있는 방법이 바로 건축물대장 발급입니다.

04



용어정리



전세피해 예방을 위한 경기도 전세피해 사례집

1. 파산(개인파산)

채무자가 경제적으로 파탄이나 그의 변제능력으로서는 전체 채권자의 채무를 모두 갚을 수 없는 상태에 이르렀을 때 다수가 경합된 전체 채권자에게 공평한 만족을 주기 위하여 행하여지는 채무자의 재산에 대한 포괄적(일반적) 강제집행을 말한다. 파산절차에 대해서는 파산법에서 정하고 있다.

2. 건축물대장

시장·군수·구청장이 건축물의 소유·이용상태를 확인하거나 건축정책의 기초자료로 활용하기 위하여 사용승인서를 교부한 경우 등에 건축물 및 그 대지에 관한 현황을 기재하고 이를 보관하는 공적 장부를 의미한다(「건축법」 제29조). 건축물대장은 건축물 1동을 단위로 하여 각 건축물마다 작성하고, 부속건축물은 주된 건축물에 포함하여 작성하도록 규정하되, 「집합건물의소유및관리에관한법률」의 적용을 받는 건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한 집합건축물대장과 기타의 건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한 일반건축물대장으로 구분하여 작성하도록 규정하고 있다.

3. 계약갱신청구권

임대차3법 중 하나로, 계약갱신청구권은 세입자에게 1회의 계약갱신요구권을 보장해 현행 2년에서 4년(2+2)으로 계약 연장을 보장받도록 하되, 주택에 집주인이나 직계존속·비속이 실거주할 경우 등에는 계약갱신청구를 거부할 수 있도록 한 법률이다.

4. 계약금

계약을 체결할 때 당사자 중 한 쪽이 상대방에게 교부하는 계약 체결의 증거 의미를 갖는 금전을 말한다.

5. 근저당 (근저당권)

근저당은 계속적인 거래관계로부터 발생하는 불특정 다수의 채권을 장래의 결산기에 일정한 한도액(채권 최고액)까지 담보하기 위하여 설정하는 저당권을 말한다. 장래 채권의 담보이기는 하지만 특정·단일의 채권을 담보하는 것이 아니라, 증감 변동하는 일단의 불특정채권을 최고한도 내에서 담보하는 점에 특색이 있다.

6. 깡통주택

깡통주택은 주택담보대출과 세입자의 전세보증금을 합친 금액이 집의 실제 매매가에 가깝거나 더 높은 경우를 말한다. 이런 경우, 만약 주택가격이 하락하면 담보대출과 전세보증금의 합이 주택가격보다 커져 문제가 생길 수 있다.

7. 내용증명우편 (내용증명)

내용증명우편이란, 특정한 내용의 우편물을 수신인에게 틀림없이 전달하였다는 것을 기관인 우체국에서 공적으로 증명받을 수 있는 등기취급 우편제도를 말한다. 내용증명은 개인 상호 간의 채권, 채무관계나 권리의무를 더욱 명확하게 할 필요가 있을 때 주로 이용되며, 거래계약을 해제할 때나 해제의 통지를 할 때 또는 계약의 이행을 청구할 때 등에 이용될 수 있다.

내용증명우편은 일방 당사자의 특정한 의사를 상대방에게 표시하고, 사후 문제가 발생했을 경우 그 의사표시를 했다는 증거를 남긴다는 의미가 있을 뿐 어떤 특별한 법률상의 효력을 갖는 것은 아니다.

8. 다가구주택

다가구주택이란 단독주택의 일종으로, 주택으로 쓰이는 층수(지하층을 제외한다)가 3개 층 이하이며, 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장 면적 제외)의 합계가 660제곱미터 이하이고, 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 의미한다. 통상 주택별로 각각 분리하여 등기하지 않으며, 거주 세대 수와 관계없이 1주택으로 본다.

9. 다세대주택

다세대주택이란 동당 건축 연면적이 660제곱미터 이하인 4층 이하의 공동주택을 의미한다. 다세대주택이란 한 건물 내에 여러 가구가 살 수 있도록 건축된 주택으로서 건물의 연면적이 660제곱미터 이하이면서 건축 당시 다세대주택으로 허가받은 주택을 의미한다. 주택별로 각각 분리하여 등기가 가능하며, 매매 또는 소유의 한 단위를 이루고 있는 점에서 다가구주택과 다르다.

10. 대리권

대리권(한)은 대리인이 가지는 대리행위를 할 수 있는 법률상의 지위 또는 자격을 말한다. 대리는 대리인이 행한 행위의 효과가 직접 본인에게 귀속하는 제도이므로 대리인에게는 대리권이 필요하다. 대리권이 없는 대리행위를 무권대리라고 부르며 원칙상 무효이나, 본인이 추인을 하면 대리권이 추인되고 무효가 된다. 또한 표면상 대리권이 있는 것처럼 보이는 소위 표현대리에 있어서는 유권대리와 같이 본인이 책임을 부담한다.

11. 대항력

대항력이란 타인에게 적법한 권리를 주장할 수 있는 권리를 의미한다. 주택임대차보호법에서 인정한 대항력이란 주택임차인이 주택의 점유와 주민등록을 마친 때에는, 임차주택이 매매나 경매 등에 의하여 주인이 바뀌는 경우에도 새로운 임차주택의 소유자에 대하여 계속 임차권을 주장할 수 있는 권리를 말한다.

12. 명도소송

명도소송은 대상 부동산을 점유할 권리가 없는 자에 대하여 대상부동산의 점유를 이전할 것을 청구하는 소송으로서, 법원경매에서는 인도명령의 요건을 갖추지 못한 경우 활용된다.

13. 묵시적 갱신

주택의 임대인 및 임차인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간 동안 임차인에게 계약갱신 거절, 계약조건 변경 등을 통지하지 않는 경우 만료가 됐을 때 전 임대차계약 조건과 동일한 조건으로 '자동연장'되는 것을 말한다.

14. 법정기일

조세채권이 발생한 날짜로, 국세기본법에서 규정하는 법정기일은 국세채권과 저당권 등에 의하여 담보된 채권 간의 우선순위를 결정하는 기준일을 말한다. 법정기일이 중요한 이유는 이를 기준으로 임차인의 대항력 유무와 배당금 순위가 결정되는데, 이처럼 중요한 내용이 등기부상에는 기재되지 않을 수 있기 때문이다. 즉, 근저당권이나 대항력보다 앞선 법정기일이 존재한다면 임차인이나 근저당권자의 법적인 지위가 달라질 수 있다.

15. 불법건축물 (위반건축물)

불법건축물이란 건축법, 도시계획법, 토지이용규제에 관한 법률 등 관련 법령을 위반하여 건축된 건축물을 말한다. 건축물은 각 법률들이 요구하는 요건과 절차에 따라 건축되어야 한다. 건축허가를 받았다 하더라도 허가받은 내용과 다르게 건축되거나, 건축행위와 관련된 법령에서 요구하는 모든 허가요건을 갖추었다고 하더라도 허가절차 없이 건축되는 경우에는 위반건축물이 된다.

16. 선순위 권리

권리 중에서 등기일자나 설정일자 등의 순서에 따라 그 효력의 우선순위를 가지는 권리를 말한다. 선순위 권리가 있는 경우, 후순위 권리자는 선순위 권리자에게 우선하여 권리를 행사할 수 없다.

17. 체납 (세금체납)

납세자가 확정된 조세채무를 그의 이행기한인 납부기한까지 완납하지 아니할 때 이를 조세의 체납이라고 한다. 즉, 국세의 납세자와 관세의 납세자 및 지방세의 납세자가 각각 그 납세자에게 부과된 세금을 지정된 납부기한까지 납부하지 아니한 사실이 체납이다.

18. 소액보증금 우선변제

세입자를 보호하기 위해 마련한 제도로, 주택의 경우 임차인이 일정한 조건을 충족하면 보증금 중 일정액(소액보증금)을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 세든 주택이 경매를 당하면 세입자가 피해를 보게 될 수도 있는데 이때 일정 금액을 우선 보호하려는 취지다. 이때 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 대항력을 갖추고 있어야 한다.

19. 보존등기 (소유권보존등기)

미등기부동산에 대하여 그 소유권을 보존하기 위하여 행하여진다. 보존등기는 그 부동산에 관하여 최초로 행하여지는 등기이므로, 보존등기를 하게 되면 그 부동산에 관한 등기용지가 새롭게 개설되고, 이후에 일어나는 그 부동산에 관한 권리변동과 그에 따른 등기는 보존등기를 기초로 하여 이루어지게 된다.

20. 신탁등기

신탁등기란, 신탁법에 따라 부동산 소유권을 신탁회사에 이전하는 등기를 말한다. 부동산 소유자(위탁자)가 신탁회사(수탁자)에 부동산의 소유권을 이전하고, 수탁자가 위탁자의 지시 또는 신탁계약에 따라 해당 부동산을 관리, 처분, 개발하는 것을 말한다. 그러나 신탁등기가 되어 있는 부동산은 신탁회사가 소유자로서 해당 부동산에 대한 권리는 법적으로 신탁회사에게 있다.

21. 우선변제권

주택임대차보호법에서의 우선변제권은 대항력의 요건을 갖춘 임차인이 임대차계약서에 확정일자를 갖춘 경우에 인정되는 것으로, 임차주택이 경매 또는 공매될 경우 경락대금에서 후순위권리자에 우선하여 배당금을 지급받을 수 있는 권리를 말하는 것이다(주택임대차보호법 제3조의2 제2항 : 제3조 제1항의 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 임차인은 민사소송법에 의한 경매 또는 국세징수법에 의한 공매시 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자 기타 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다).

22. 유치권

타인의 물건 또는 유가증권을 점유하고 있는 자가 그 물건 또는 유가증권에 관하여 발생한 채권의 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 수 있는 권리를 말한다. 유치권은 물권으로서 등기를 하지 않아도 효력이 발생한다. 다만, 유치권을 주장하기 위해서는 유치권 사실을 증명할 수 있어야 하며 점유를 해야 한다. 임차인은 임차물에 가한 보존비의 상환을 받을 때까지 임차물을 유치할 수 있는 것이며, 이러한 유치적 효력으로써 수선대금청구권이나 보존비상환청구권이 확보된다.

23. 이중매매 (이중계약)

부동산의 이중매매란 부동산 소유자가 동일한 부동산에 관하여 둘 이상의 매수인에게 이중으로 매매계약을 체결하는 것으로, 부동산 거래의 신뢰를 해칠 수 있는 행위이다. 민법이 물권 변동에 대해 형식주의를 취하므로 가능한 현상을 말한다.

24. 이행강제금

이행강제금은 의무자에게 강제금을 반복적으로 부과하여 심리적·금전적 부담을 느낀 의무자 스스로 의무를 이행하도록 하는 제도이다. 건축법에서 이행강제금은 시정 명령을 받은 후 시정기간 내에 미시정한 건축주 및 소유자 등에게 부과된다. 이행강제금의 부과 횟수는 1년에 2회 이내에서 시정 시까지 지속적으로 부과되며, 시정 명령을 이행한 경우 이행강제금 부과는 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 납부의무가 있다.

25. 임금채권 우선변제

사용자가 파산 또는 도산하거나 사용자의 재산이 다른 채권자에 의해 압류되었을 경우 근로자가 가진 임금채권의 일부(최종 3월분)를 사용자의 총재산으로부터 조세·공과금 및 다른 채권에 우선하여 변제받을 수 있는 것을 말한다. 임금채권이란 임금·퇴직금·재해보상금 기타 근로관계로 인한 채권으로 근로자의 임금채권을 확보하기 위하여 채권자 평등의 원칙의 예외를 인정하여 근로자를 보호하려는 데 그 목적이 있다.

26. 임차권등기명령 (임차권등기명령 제도)

임대차기간이 끝났음에도 임대인이 보증금을 돌려주지 않는 경우 임차인이 법원에 신청하여 임차권을 단독으로 등기할 수 있도록 한 제도로써, 임차인이 개인 사정상 먼저 이사를 가더라도 앞에서 인정되는 대항력 및 우선변제권이 상실되지 않는다. 임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 경료된 주택을 그 이후에 임차한 임차인은 소액임차인의 우선변제를 받을 권리가 없다.

27. 자기계약

법률행위의 당사자의 일방이 한편으로는 상대방을 대리하여
자기와 계약을 체결하게 하는 것이다. 즉, 자기 혼자서 본인의
대리인도 되고 계약의 나머지 일방의 당사자도 되는 것이다.
상대방 대리라고도 한다. 자기계약은 본인의 이익이 침해될
위험이 있기 때문에 쌍방대리와 더불어 금지되어 있다. 따라서
본인의 이익을 해치지 않는 경우에는 금지되지 않는다. 또한
본인이 사전 또는 사후에 자기계약을 허락한 경우에는 그 계약은
물론 유효하다.

28. 잔금

부동산 등을 거래할 때 계약금과 중도금을 모두 치르고 난 후
마지막으로 치르는 돈을 말한다.

29. 전세보증금 반환보증보험

전세보증금으로 낸 돈을 계약종료 후에도 임대인이 임차인에게
돌려주어야 하는 의무를 다하지 못하는 경우, 그 의무를
주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), 민간보험회사
등에서 책임지는 보험상품을 말한다.

30. 전입신고

다른 지역으로 이사할 때, 새로운 거주지에 해당 이사 사실을
정식으로 통보하는 것으로 주민등록법에 따라 주민의 거주지
변경을 관할 주민센터에 신고하는 절차를 말한다. 이사를 하게
되면 당사자는 이사한 날부터 14일 이내에 새로운 거주지의
읍사무소, 면사무소, 동 주민센터에 방문하거나 정부24
홈페이지에 접속해 전입신고를 해야 하며, 정당한 사유 없이
전입신고를 14일 이내에 하지 않을 경우 5만 원 이하의 과태료가
부과된다.

31. 주택임대차 보호법

주택임대차보호법은 주거용 건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 임대인과 임차인을 보호하고 국민 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 하여 제정된 법률이다(1981.3.5. 법률 제3379호). 이 법률은 사실상 주택에 대한 채권적 전세나 임대차 관계를 규정하고 있는 것으로, 임차인의 권리를 보호하기 위한 중요한 법률이다.

32. 부동산 중개보수 (중개수수료)

중개의뢰인이 중개업무에 관해 부동산 개업 공인중개사에게 지불하는 소정의 비용이다. 비용을 지불하는 대가로 부동산 개업 공인중개사는 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 등기부등본 또는 부동산종합증명서, 중개대상물 확인설명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

33. 중개보조원

중개보조원이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업 공인중개사의 단순 업무를 보조하는 자를 말한다. 중개보조원은 공인중개사와 구분되는 법적 지위를 가지므로, 중개보조원이 중개대상물의 확인·설명을 하거나 계약서를 작성하는 등 중개행위를 하는 것은 불법으로 처벌의 대상이다.

34. 중도금

부동산 등을 거래할 때 계약금과 잔금 사이에 일부 치르는 돈을 말한다. 중도금을 지불하면 계약해지가 어려워진다.

35. 지상권

건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 타인의 토지를 사용하는 물권으로, 용익물권에 속한다. 지상권의 취득은 지상권설정계약에 의하여 취득하는 것이 보통이나 지상권의 양도와 상속 등에 의하여 취득하는 경우도 있으며 법률상 당연히 지상권의 존재가 인정되는 경우(법정지상권)도 있다. 지상권은 물권이므로 양도성과 임대성이 있고 담보로 제공할 수 있다.

36. 확정일자

확정일자란 법원 또는 동사무소 등에서 주택임대차계약을 체결한 날짜를 확인하여 주기 위하여 임대차계약서 여백에 그 날짜가 찍힌 도장을 찍어주는데 이때 그 날짜를 의미한다. 확정일자 유무로 경매 시 배당 참여 여부가 결정되며 확정일자를 기준으로 경매 배당순서에서 후순위 담보물권자보다 우선적으로 보증금을 변제받을 수 있다.

05



주택임대차보호법 및 전세피해 특별법

전세피해 예방을 위한 경기도 전세피해 사례집



1. 주택임대차보호법의 이해 ■ 88
2. 전세사기피해자 지원 및 주거 안정에 관한 특별법의 이해 ■ 91

1

주택임대차 보호법의 이해

주택임대차보호법은 주택임대 시 세입자의 권리를 보호하고 공정한 임대차계약을 촉진하기 위해 제정된 법률입니다. 이 법은 주거용 건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 합니다.

1 적용 범위

이 법은 주거용 건물(이하 “주택”)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용하며 그 임차주택의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 함께 적용됩니다. (「주택임대차보호법」 제2조)

2 대항력 및 확정일자

• 대항력의 개념 및 요건

대항력이란 임차인이 제3자, 즉 임차주택의 양수인, 임대할 권리를 승계한 사람, 그 밖에 임차주택에 관해 이해관계를 가지고 있는 사람에게 임대차의 내용을 주장할 수 있는 법률상의 힘을 말합니다. 임대차는 그 등기가 없더라도, 임차인이 ① 주택의 인도와 ② 주민등록 전입신고를 마친 때에는 그 다음 날부터 대항력이 생깁니다. (「주택임대차보호법」 제3조 제1항)

• 대항력의 발생시기

대항력은 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생기고, 전입신고를 한 때에 주민등록을 마친 것으로 봅니다. (「주택임대차보호법」 제3조 제1항)

3 보증금의 회수

• 우선변제권의 개념과 요건

우선변제권이란 임차주택이 경매 또는 공매되는 경우에 임차주택의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리를 말합니다.

우선변제권은 임차인이 ① 대항요건(주택의 인도 및 전입신고)과
② 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 경우에 취득됩니다.
(「주택임대차보호법」 제3조의2 제2항)

• 보증금반환청구소송

임대차기간이 만료되었는데도 임대인이 보증금을 반환하지 않는
경우 임차인은 임차주택에 대해 보증금 반환청구소송의 확정판결에
기한 경매를 신청하여 보증금을 회수할 수 있습니다.
(「주택임대차보호법」 제3조의2 제1항)

임차인은 임대인 또는 본인의 주소지를 관할하는 법원에 임차주택에
대한 보증반환청구의 소를 제기할 수 있습니다. 이 경우 임대인과
임차인이 합의로 관할 법원을 정할 수 있으므로 합의로 정한 법원에
소장을 제출할 수도 있습니다. (「민사소송법」 제29조)

4 임대차계약

• 임대차존속기간의 보장

주택의 임대차존속기간은 최저 2년입니다. 따라서 임대차기간을
정하지 않았거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 최소한
2년으로 보게 됩니다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이
유효함을 주장할 수 있습니다. 임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이
보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 봅니다.
(「주택임대차보호법」 제4조 제1항 및 제2항)

계약이 갱신된 경우에도 임대차의 존속기간은 2년이며, 계약이
갱신되는 경우에도 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를
통지할 수 있습니다. (「주택임대차보호법」 제6조의2 제1항)

임차인은 임대인에게 주택임대차계약을 해지하겠다는 의사를
통지하고, 임대인이 그 통지를 받은 날로부터 3개월이 지나면
계약해지의 효력이 발생합니다. (「주택임대차보호법」 제6조의2
제2항)

5 임대차계약의 갱신과 재계약

• 묵시적 갱신

임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 않거나 계약조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 뜻의 통지를 하지 않은 경우, 혹은 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 않은 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 간주합니다. (『주택임대차보호법』 제6조 제1항)

임차인이 차임을 2회 이상 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 경우에는 묵시적 갱신을 할 수 없습니다. (『주택임대차보호법』 제6조 제3항)

6 임대차등기 (계약종료 전)

• 주택임대차 등기

「주택임대차보호법」에 따라 임차인은 주택의 인도와 주민등록을 마치면 대항력을 갖게 됩니다. 그리고 대항력과 확정일자를 갖춘 경우에 우선변제권을 취득·유지하게 됩니다. 그러나 주택임대차등기를 마치게 되면 위 요건이 없어도 대항력 및 우선변제권을 취득·유지할 수 있습니다.

• 주택임대차 등기의 효과

임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 대항력과 우선변제권을 취득합니다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 기존의 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 주택의 인도와 주소이전 등 주민등록과 같은 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 않습니다. (『주택임대차보호법』 제3조의4 제1항 및 제3조의3 제5항)

임차권등기명령 집행에 따른 임차권등기가 끝난 주택(임대차의 목적이 주택의 일부부인 경우에는 해당 부분으로 한정)을 그 이후에



임차한 임차인은 소액보증금의 우선변제를 받을 권리가 없습니다.
(「주택임대차보호법」 제3조의4 제1항 및 제3조의3 제6항)

7 임차권등기명령 (계약종료 후)

• 임차권등기명령제도 정의

임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 경우 임차인은
임차주택의 소재지를 관할하는 법원에 임차권등기명령을 신청할 수
있습니다. (「주택임대차보호법」 제3조의3 제1항)

임차인은 임차권등기명령에 따른 임차권등기를 마치면 대항력과
우선변제권을 취득하며, 임차권등기 전에 이미 대항력이나
우선변제권을 취득한 임차인의 경우에는 그 대항력과 우선변제권이
그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 주소이전 등으로 대항요건을
상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지
않습니다. (「주택임대차보호법」 제3조의3 제5항)

2

전세사기피해자 지원 및 주거 안정에 관한 특별법의 이해

1 특별법 지원 대상

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」은 2023년 6월
1일에 시행된 법률로, 경·공매 등으로 퇴거 위기에 처한 전세사기
피해자의 주거불안을 해소할 수 있도록 한시적인 특별법을 제정하여
국토교통부장관이 전세사기피해지원위원회를 통해 전세사기피해자를
결정하고, 이들에 대하여 경·공매 절차, 조세 징수 등에 관한 특례를
부여함으로써 피해자의 주거안정을 도모하기 위한 법입니다.

- ① 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마치고 확정일자를 갖춘
경우(임차권등기를 마친 경우도 인정)
- ② 임차인의 임차보증금이 3억 원 이하인 경우

- 시도별 여건 및 피해자의 여건을 고려하여 2억 원의 상한범위 내에서 조정 가능
- ③ 다수의 임차인에게 임대차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상되는 경우
 - 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세 체납으로 인한 임차주택이 압류된 경우 포함), 임차인의 집행권원 확보 등
- ④ 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할만한 상당한 이유가 있는 경우
 - 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택 소유권 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택을 취득하여 매입

2 적용 제외 대상

- ① **(보증가입)** 임차인이 주택임대차 보증금 반환 보증 또는 보험에 가입했거나, 임대인이 임대보증금 반환을 위한 보증가입을 한 경우
- ② **(최우선변제)** 보증금 전액이 주택임대차보호법, 제8조 제1항에 따라 최우선변제가 가능한 소액임대차보증금보다 같거나 적은 경우
- ③ **(자력회수)** 대항력 또는 우선변제권 행사를 통해 보증금 전액을 자력으로 회수 가능한 경우

3 신청방법

- ① **(신청개시)** 2023.6.1.(목)부터 시행
- ② **(신청대상)** 전세사기 피해로 인해 특별법상 피해지원 희망 임차인
- ③ **(신청장소)** 임차인 주민등록상 거주(피해주택) 소재지 관할 시·도
 - ※ 거주지를 이전한 경우 피해주택 지역 관할 시·도에서 신청 가능

④ **(제출서류)** 전세사기피해자 등 결정 신청서와 첨부서류

※ 본인 확인을 위해 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권 등)은 반드시 지참 필요

4 지원내용**가) 경·공매 절차 지원**① **경·공매 유예·정지**

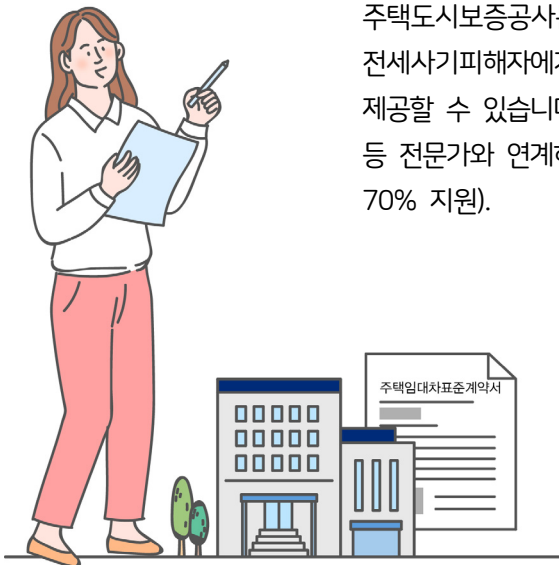
전세사기피해자는 경매나 국세, 지방세로 압류된 주택에 대한 매각절차가 진행 중인 경우 법원, 관할 세무서장, 지방자치단체의 장에게 경매나 매각절차에 대해 유예·정지를 신청할 수 있고, 위원회는 경매나 매각절차에 대한 유예 등의 협조요청을 할 수 있으며, 법원·관할 세무서장·지방자치단체의 장은 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 경매 유예 등을 할 수 있습니다.

※ (경매) 관할 지방법원

(공매) 관할 세무서장(국세), 지방자치단체(지방세)

② **경·공매 대행 지원 서비스**

주택도시보증공사는 전세사기피해자의 신청을 받아 전세사기피해자에게 법률상담·경매대행 등 원스톱 서비스를 제공할 수 있습니다(피해자가 HUG에 신청하면 HUG에서 법무사 등 전문가와 연계하여 경·공매 절차를 대행하고, 그 수수료도 70% 지원).



③ 경·공매 우선매수권 부여

피해 임차인이 거주중인 주택이 경·공매될 경우, 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따라 전세사기피해자는 매각기일까지 보증을 제공하고 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있습니다.

④ 기존 임차주택을 공공임대로 제공

전세사기피해자가 우선매수권을 공공주택사업자에게 양도하는 경우 LH 등 공공주택사업자가 낙찰받은 후 공공임대로 공급합니다.

⑤ 조세채권 안분

임대인의 전체 세금체납액을 개별 주택별로 안분하고, 주택 경매 시 조세당국은 해당 주택의 세금 체납액만 분리 환수하게 됩니다.

나) 신용회복지원

- ① 전세사기 피해자의 신용 불이익 방지를 위해 미상환금 분할상환 및 신용정보 등록 유예를 지원합니다.
- ② 기존 전세대출 미상환금을 최장 20년간 분할상환 가능하고, 그 기간 동안에는 신용정보 등록을 유예할 수 있는 근거규정을 마련했습니다. 이를 통해 전세사기 피해자는 신규 구입·전세자금 대출이 가능합니다(기존에는 연체정보 등록으로 신규 대출 불가).

다) 금융지원

① 최우선변제금 무이자 전세대출

선순위 근저당이 있거나, 갱신 계약으로 인해 최우선변제금을 지급받을 수 없는 피해자들을 대상으로 경·공매 완료 시점의 최우선변제금 수준을 최장 10년간 무이자로 대출이 가능합니다(이 경우 소득·자산 요건도 미고려).

② 구입·전세자금지원

전세사기피해자가 거주주택을 경락받거나 신규주택을 구입하는



경우 주택구입자금 대출을 지원합니다. 아울러, 새로운 전셋집으로 이주하거나 기존 시중은행 전세자금대출을 대환하는 경우에도 저리의 전세대출을 지원합니다.

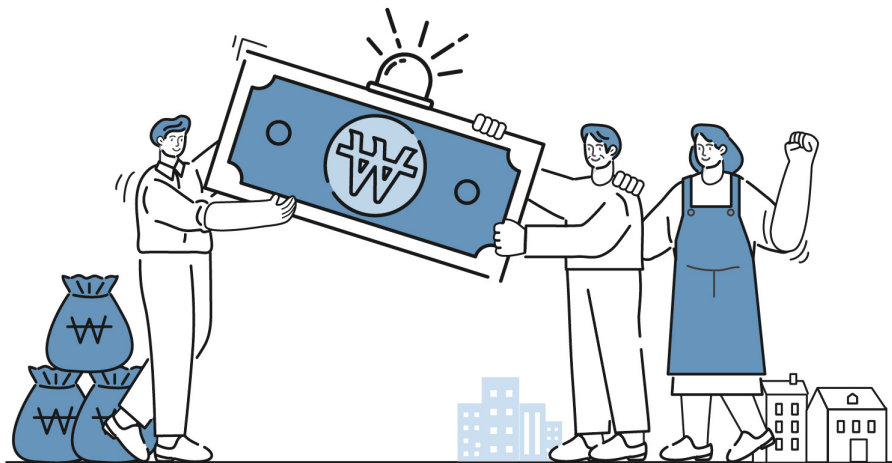
전세제도와
전세피해의 이해

전세사기
사례

전세피해
사례

올여
정리

주택임대차보호법
및 전세피해 특별법



전세피해 예방을 위한 경기도 전세피해 사례집

발행처 경기도 전세피해지원센터

발행일 2023년 12월 15일

제 작 도서출판 청람

참 여 (주)삼정RSI(sej5368@konkuk.ac.kr)

디자인 예나루

