

전세사기 피해, 예방이 최우선!

전세사기 피해예방과 지원정책 소개

- 전세사기피해자(등) 결정신청 안내
- 전세사기피해자(등) 지원정책
- 일반채권 회수절차 안내
- 유형별 전세사기 사례
- 전세사기 피해예방 체크방법



광주광역시
GWANGJU CITY

전세사기피해자(등) 결정신청 안내



전세사기특별법 지원대상

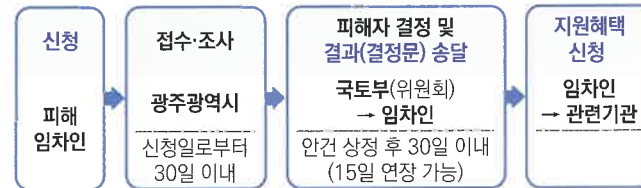
전세사기피해자등 결정을 위한 4가지 요건

- 1 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마치고 확정일자를 갖춘 경우 (임차권등기를 마친 경우 및 전세권설정이 유효한 경우도 인정)
- 2 임대차보증금이 3억원 이하인 경우(사·도별 여건 및 피해자의 여건을 고려하여 2억원의 상한범위 내에서 조정 가능)
- 3 다수의 임차인에게 임대차보증금반환채권을 변제받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상되는 경우
 - 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매 절차의 개시(국세 또는 지방세 체납으로 인한 임차주택이 압류된 경우 포함), 임차인의 집행권원 확보 등
- 4 임대인이 임대보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있는 경우

[적용제외 대상]

보증보험에 가입한 경우, 보증금이 최우선변제금 범위 내 해당되는 경우, 보증금 전액 자력회수 가능한 경우

지원대상 결정 절차



* 결과에 이의가 있는 신청인은 송달일로부터 30일 이내 이의신청 가능 (국토교통부는 이의신청일로부터 20일 이내에 재심의 결과 통보)

신청방법

- ▶ (온 라 인) 전세사기피해자 지원관리시스템 (<https://jeonse.kgeop.go.kr>)
- ▶ (방문접수) 광주광역시청 주택정책과 전세사기대응TF팀
- ▶ (신청대상) 전세사기 피해로 인해 전세사기피해자법 상 피해지원 희망 임차인
- ▶ (제출서류)
 - ① 결정 신청서
 - ② 임대차계약서 사본 1부(재계약서가 있는 경우 재계약서 포함)
 - ③ 주민등록표 초본 1부(신청서 상 행정정보공동이용에 미동의한 신청인만 해당)
 - ④ 개인정보 수집 및 이용 동의서
 - ⑤ 임대인의 파산신고 결정문 또는 회생개시 결정문 사본 1부
 - ⑥ 경매·공매개시 관련 서류 사본(경매통지서 또는 최고서, 공매통지서 등)
 - * 다만, 경매통지서 또는 최고서, 공매통지서를 분실한 경우에는 등기 사항전부증명서로 대신 가능
 - ⑦ 집행권원(판결정본, 지급명령, 공정증서 등)
 - ⑧ 임차권등기 서류(등기사항전부증명서, 임차권등기명령 결정문 등)
 - ⑨ 임대인 수사정보 서류(사건사고사실확인원, 수사결과통지서 등)



전세사기피해자(등) 지원 정책

경·공매 절차 지원

- (1) 경·공매 유예·정지 ★
 - 매각기일 전까지 관할 지방법원에 경·공매 유예·정지 신청서를 작성하여 직접 신청
 - (2) 경·공매 대항 서비스 ★
 - 경·공매 절차 지원을 희망하는 전세사기피해자에게 **법률상담·경매 대항 등 원스톱 서비스 제공(수수료 100% 지원)**
 - (3) 경·공매 우선매수권 부여 ★
 - 피해 임차인이 거주 중인 주택이 경·공매될 경우, 피해 임차인에게 **우선 매수할 수 있는 권한 부여**
 - (4) 조세채권 안분 ★
 - 다주택 임대인의 **전체 체납액을 주택별로 안분**
- ★는 HUG 광주전남지사(062-350-5964, 5958)에서 "원스톱" 신청 가능

주거지원

- (1) 우선매수권 LH 양도를 통해 공공임대 거주 ★
 - 우선매수권을 공공주택사업자에게 양도하는 경우 LH 등 공공주택 사업자가 낙찰받은 후 공공임대로 공급(최장 20년)
- (2) 기존 임차주택을 전세임대 거주
 - 공공주택사업자가 피해주택 매입이 불가능한 경우 새로운 소유자와 전세계약을 체결한 후 전세임대로 공급(최장 20년, 시세 30~50%)
- (3) 인근 공공임대 거주
 - (1), (2) 주거지원이 불가능한 경우, 인근 공공임대 공급(최장 20년, 시세 30~50%)
- (4) 긴급 주거지원
 - 단기 거주 등 긴급한 주거지원 사유가 인정되는 경우, LH 등 보유 공공임대주택 입주(최대 2년, 시세 30%)

신용 회복 지원

- 경·공매 종료 후 기존 전세대출 미상환금 20년간 무이자 분할상환
- 분할상환 기간 중 연체정보 등록 및 연체금 부과 면제

금융지원

- (1) 구입자금 대출지원
 - **금리인하, 만기·거치기간 연장** 등 지원 (디딤돌 대출 : 1.85~2.7%, 최장 30년, 최대 4억원) (보증자리론 대출 : 3.20~3.50%, 최장 50년, 최대 4억원)
 - * 타주택 구입시 구입자금대출 지원(LTV 70→80%)
- (2) 저리 대환대출
 - **금리 : 1.2~2.7% / 대출한도 : 4억**(소득 1.3억원, 자산 4.69억원)
- (3) 저리 전세대출
 - **금리 : 1.2~2.7% / 대출한도 : 2.4억**(소득 1.3억원, 자산 4.69억원)
- (4) 최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출
 - 선순위 근저당 설정 당시의 소액보증금 기준을 초과하거나, 갱신 계약으로 소액임차인 기준을 넘겨 된 피해자(저리 전세대출 중 최우선변제금 수준을 최장 10년간 무이자 대출)

세제지원

- (1) 지방세 감면
 - **취득세 면제(200만원 한도)** 및 3년간 재산세 감면* 등
 - * 전용면적 60㎡ 이하 50% 감면, 60㎡ 초과 25% 감면
- (2) 지방세 징수·체납처분 유예



전세사기 피해, 예방이 최우선!

전세사기 피해예방과 지원정책 소개

- 전세사기피해자(등) 결정신청 안내
- 전세사기피해자(등) 지원정책
- 일반채권 회수절차 안내
- 유형별 전세사기 사례
- 전세사기 피해예방 체크방법



광주광역시
GWANGJU CITY

● 긴급복지지원



긴급복지지원(4인 기준)

생계지원	의료지원	주거지원	교육지원
183만원 (최대 6개월)	1회 300만원	월66만원 (최대 12개월)	고등 21만원(분기별) (최대 4분기)

* 지자체에서 긴급복지지원법에 따른 현장확인 후 지원 여부, 종류 등 결정

● 법률지원 ★

- ▶ **피해자 결정 후** 신규로 실시하는 부동산가압류, 전세보증금반환청구, 부동산중개인을 상대로 한 손해배상청구, 형사사건 등에 대해 **법률 전문가를 연계하고 해당 수수료 지원(250만원)**
 - * 인지대, 송달료 등은 신청인 부담
- ▶ **피해자 결정 전**에 사용한 지급명령, 보증금반환청구소송 등 집행권원 확보 비용에 대해서는 소급하여 지원(140만원)
- ▶ 임대인이 사망한 경우 상속절차가 완료되지 않더라도 통지 등이 가능하도록 상속재산관리 선임 희망 시 심판청구 법률절차 지원

● 광주시 전세사기피해자(등) 주거·금융 지원

- ▶ 지원대상 : 전세사기특별법에 따른 전세사기피해자(등) 결정자
- ▶ 지원내용
 - (금융) 전세보증금 **대출이자 지원**(주택도시기금 전세피해버팀목 전세자금 대출 이자 1.2~3.0% 전액, 2년)
 - (주거) 민간주택 **월세지원**(최장12개월, 월30만원 이내 실비)
 - 긴급주거지원 공공임대주택 입주자 **이사비지원**(1회, 100만원 이내 실비)

● 전세보증금반환보증 보증료 지원

- ▶ 지원대상 : 보증보험에 가입(보증기간 유효)한 전세보증금 3억원 이하, 연소득 (청년)5천만원, (청년외)6천만원, (신혼부부)7.5천만원 이하인 무주택임차인
- ▶ 신청시기 : 연중
- ▶ 신청방법 (방문접수) 주소지 관할 동 행정복지센터 (온 라 인) 정부24(<https://www.gov.kr>)
- ▶ 지원내용 (청 년) 기 납부한 보증료(최대 30만원) * 만 19~39세 (청 년 외) 기 납부한 보증료의 90%(최대 30만원) (신혼부부) 기 납부한 보증료(최대 30만원)

● 광주시 무료상담 지원



- (1) 광주광역시 **무료법률상담실** 운영
 - (신청방법) 전화예약(법무상담관 ☎062-613-2773)
 - (상담방식) 지정된 시간에 전화상담 진행
 - (상담시간) 매주 화, 수요일 14시~17시, 금요일 09시~12시
- (2) 광주광역시 **시민맞춤형 부동산 거래상담소** 운영
 - (상담내용) 부동산 거래관련 법률상담, 거래관련 분쟁 시 대처방법, 중개역외 시 유의사항, 1인가구 전·월세 안심계약 도움 서비스 제공
 - (상담방식) 매주 수요일 14시~18시 시청 1층 민원실 방문 및 전화상담(토지정보과 ☎062-613-5658)
- (3) 광주광역시 **정신(심리)건강위기상담** ☎1577-0199 (평일, 야간 언제든지 유선상담 가능)
 - 거주지 관할 구 기초정신건강복지센터에 유선문의 후, 상담예약(마음건강추치의 등 전문상담 연계)

일반채권회수 절차 안내

▶ 임차인의 보증금 반환요청 및 임대인의 임차보증금 미반환에 따른 일반적인 법률 진행 절차

종류	주요 내용	효과
내용증명	• 공적 문서로 계약종료 및 보증금 반환요청 의사전달 - 원본 1부, 사본 2부 작성하여 우체국에서 발송	소송시 증거, 심리적 압박
임차권 등기명령	• 등기부등본(을구)에 임차권을 등기 - 임차권등기명령신청서를 관할 법원에 제출	퇴거해도 대항력 유지
지급명령	• 집행권원 획득을 위한 약식 소송 (비용, 기간 ↓) - 지급명령신청서 및 증빙을 관할 법원에 제출 ⇒ 집주인 이익제기 시 정식소송으로 전환	집행권원 획득
보증금반환 청구 소송	• 집행권원 획득을 위한 정식 소송 - 보증금반환청구 소장 및 증빙을 관할 법원에 제출	집행권원 획득
(필요시) 재산조사	• 관할 법원에 '재산명시, 재산조회' 신청, 신용정보업체에 '재산조회' 의뢰(판결문 정보 필요)	집주인의 재산 파악
(필요시) 가압류	• 집주인의 재산을 동결 - 가압류신청서를 관할 법원에 제출	집주인의 재산은닉 방지

강제집행 (보증금회수)

강제경매 (경매개시)	• 법원에 경매개시신청서 제출 - 소송비용 포함할 경우 소송비용 확정 신청 필요	경매개시
배당요구	• 배당요구 증기일 내에 소송비용 등 확정 하여 신청	우선변제권 행사 등
배당금 수령	• 배당표 확정 후 퇴거(명도) 및 배당기일 참석하여 배당금 수령 - 배당금교부신청서, 신분증사본, 임대차 계약서 원본, 주민등록표등(초)본, 매수인의 명도(퇴거)확인서, 매수인 인감증명서 소지 하여 배당금 수령	보증금 회수
통장 압류	• 집주인 예금통장 등을 압류 - 관할 법원에 각 금융사별 압류금액 산정하여 신청	보증금 회수, 심리적 압박
동산 압류	• 집주인 동산자산(가구, 가전, 짐기 등)을 압류 - 집행관 동행하여 집주인 사업장·가택 내 동산압류	보증금 회수, 심리적 압박



유형별 전세사기 사례

● 임대권한이 없는 자와의 계약

- ▶ 임대인의 위임장 또는 증명서류 위조하여 대리인 행세
- ▶ 공인중개사가 임대인 몰래 전세계약을 체결하고 보증금 가로채는 유형

● 이중전세계약

- ▶ 임대인이 동시에 두 명의 임차인과 전세계약을 체결하는 유형
- ▶ 기존 세입자가 나갔는지 확인 후 잔금 지급하기

● 깡통전세(역전세)

- ▶ 임대인의 집이 경매로 넘어갔을 때, 내 보증금을 돌려받지 못할 가능성이 발생
- ▶ 일반적으로 보증금 + 선순위채권의 총합이 집값의 80% 이상일 때 전세보증금>주택가격
- 계약 종료 시 주택을 처분하여도 보증금 반환이 어려운 유형

주택 가격	갭(Gap)	20%	주택 가격	전세보증금
	전세보증금	80%		전세보증금
일반적인 경우			깡통주택(역전세)	
	선순위채권			선순위채권

● 월셋집을 전셋집으로 계약

- ▶ 공인중개사가 월셋집을 전셋집으로 둔갑시켜 임대인과 세입자 모두를 속이고 그 사이에서 보증금 차액을 가로채는 유형

● 선순위 임차보증금 허위고지

- ▶ 다가구주택의 임대인이 동일한 등기 주소지에 이미 입주해 있는 다른 세입자들의 보증금 규모를 속이고 전세계약을 체결하는 유형

● 특약조건 불이행

- ▶ 전세계약 시 근저당권이나 신탁등기 등을 말소하기로 하였으나, 이를 이행하지 않는 유형
- ▶ 특약사항에 임대인의 의무를 정확하게 쓰기
- ▶ 특약사항 실행 과정을 지켜보기

● 전세계약 당일 담보권 설정, 임대인 변경

- ▶ 전세계약 시작일에 근저당권을 설정하거나, 임차보증금 반환 능력이 없는 자에게 소유권을 이전하는 유형
- ▶ 대항력은 다음 날 0시부터 효력 발생
- ▶ 임대인 변경 또는 주택담보대출은 당일 즉시 효력 발생

전세사기 피해예방 체크방법

안심전세 App으로 ...



● 전세 계약 전 꼭 알아야 할 4가지

○ 주택상태 확인

- 불법·무허가 주택여부 확인
- 주택의 위치, 교통, 냉·난방 시설, 수도 등 확인

○ 주택시세 확인

- 주택 가격 대비 보증금과 임차료 수준이 적정인지 확인
- 보증금과 근저당 설정금액이 주택가격의 80%를 초과하지 않는 주택



○ 선순위 권리관계 확인

- 나의 전세보증금보다 선순위의 채권이나 보증금이 있을 경우, 보증금 전액 반환이 어려울 수 있으므로 주의
- 등기부등본 확인(등기소, www.iros.go.kr)을 통해 가등기·가압류 등의 여부, 담보권 설정 여부 등을 확인
- 다가구주택의 경우 전입세대 열람내역 및 확정일자 부여 현황 확인

○ 임대인의 세금 체납여부 확인

- 임대인이 미납한 세금이 있을 경우, 보증금 전액 반환이 어려울 수 있으므로 체납여부 확인
- 국세는 세무서(또는 홈택스), 지방세는 주민센터(또는 위택스)에서 임대인의 미납내역 확인
- 계약체결 후 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인 동의 없이도 미납국세 열람 가능

● 전세 계약 시 꼭 알아야 할 3가지

○ 주택 소유자 및 대리인 신분 확인

- 임대인의 신분증을 확인하여 본인이 맞는지 확인
- 대리인과 계약할 경우 위임장·인감증명서를 받아 전세계약체결 권한이 위임되어 있는지 확인



※ 신분증 진위 확인 방법
등기부등본 상 임대인이 계약 당사자인지 확인



주민등록 진위 확인



윤전면허 진위 확인

○ 공인중개사 정상 영업 여부 확인

- 한국공인중개사협회 홈페이지 정보마당
개업공인중개사 검색



○ 주택임대차표준계약서 사용

- 주택임대차표준계약서를 사용할 경우 임대인의 미납세금 여부, 확정일자 부여현황 등의 정보를 확인할 수 있어 추후 계약 관련 분쟁을 예방할 수 있습니다.
- 법무부 홈페이지 법무정책서비스 주택임대차 법령정보에서 확인할 수 있습니다.



● 전세 계약 후 꼭 알아야 할 4가지

○ 주택임대차신고

- 『부동산거래신고법』 제6조의2에 따른 의무사항으로 계약 체결 후 30일 이내에 계약내용을 신고해야 합니다. 임대차 신고 시 확정일자가 자동부여되어 보증금 보호에 유리합니다.
- 주민센터 방문 신고 또는 부동산거래관리시스템에서 온라인 신고 가능합니다.



○ 권리관계 변동 확인

- 계약 체결 이후 등기부등본(등기소, www.iros.go.kr)상 변동 사항이 없는지 확인합니다. 또한 이사갈 집이 비어 있거나 기존 세입자가 전출 준비가 되어 있는지 확인하고 잔금을 지급합니다.
- ※ 등기부등본 확인 후 임대인(또는 정당한 대리인) 명의의 계좌로 입금하세요.

○ 전입신고

- 『주민등록법』 제11조에 따른 의무사항으로 전입 후 14일 이내에 신고해야 하며, 전입신고 익일에 대항력이 발생합니다.
- 주민센터 방문 신고 또는 정부24에서 온라인 신고 가능합니다.



○ 전세보증금반환보증 가입하기

- 임대인이 전세보증금을 반환하지 못하는 경우를 대비하여 전세보증금반환보증 가입
- 임대인 동의 없이도 가입 가능
- 안심전세 App으로 가입하면 3% 할인

전세사기피해 문의처

광주광역시 주택정책과
전세사기대응TF팀
☎ 062-613-4871~2

