

2023. 1. 6.(금) 조간용

이 보도자료는 2023년 1월 5일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 주택정책과
(금융 지원, 전월세종합지원센터)

주택정책지원센터
(정보 제공, 제도 개선)

주택정책과장	공병엽	2133-7010
전월세팀장	김중현	2133-7048
담 당 자	이은정	2133-7046
주택정책지원센터장	정종대	2133-7039
주택시장분석팀장	박현정	2133-7049
담 당 자	박재라	2133-7834

사진없음 사진있음 매수 : 6쪽

서울시, 깡통전세로 인한 전세사기 피해 지원 및 예방 총력

- 5일(목) '깡통전세 피해지원 및 예방대책' 내놓고 1월부터 피해자 지원 들어가
- 신혼부부·청년 임차보증금 무이자 대출 연장... 전월세 원스톱 상담·법률 지원
- 민간 부동산업에 '전세가율' 정보 제공, 신축빌라 분양 예정가 신고제도 건의
- 시 "깡통전세로 인한 전세사기 피해자 지원 및 예방을 위한 방안 지속 모색"

- 서울을 비롯한 수도권을 중심으로 임대차 계약 종료 후 전세보증금을 돌려받지 못하는 깡통전세 피해가 늘어남에 따라 서울시가 피해자 지원과 예방에 총력을 기울이기로 했다.
- 최근 전세 사기는 주택 매매가보다 전세가가 높은 이른바 '깡통전세'로 인해 보증금을 돌려받지 못하거나 계약정보가 부족한 임차인의 상황을 악용하여 불법적인 방법으로 사기를 벌이는 전세 사기도 증가하는 양상을 보이고 있다.
- 서울시는 전세보증금을 제때 돌려받지 못하고 사기 피해에 놓인 주거약자를 돕기 위해 '깡통전세 피해지원 및 예방대책'을 마련하고 이달부터 가동에 들어간다고 밝혔다.

- 이번 대책은 깡통전세 중에서도 악의적인 전세사기로 인해 고통받는 피해자를 돕는 ①금융·법률 지원 ②악성 임대인에 대한 선제적 대응과 함께 ③ 잠재적 깡통전세로 인한 피해 예방까지, 총 세 가지 방향으로 추진한다.
 - 시는 작년 8월부터 깡통전세 및 전세사기 피해에 대응하기 위해
 - ▲ 전세가율 등 전·월세 정보를 공개하고, ▲ 전세계약 체결 시 유의·확인사항 상담 ▲ 전세가격상담센터 운영 ▲ 불법 중개행위 집중 수사 등을 시행해 왔으나 이번에는 실제 사기 피해를 입은 시민을 직접적으로 돕고 피해를 예방하기 위한 방안이 추가됐다.

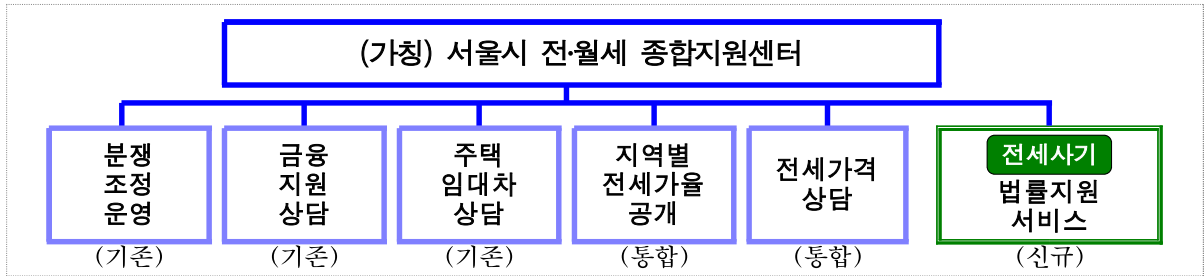
- 먼저 서울시가 운영 중인 '신혼부부·청년 임차보증금 이자 지원'을 받고 있던 가구 중 깡통전세 또는 전세사기로 보증금을 제때 돌려받지 못해 대출상환이 어려운 가구에 가장 4년간 대출 상환 및 이자 지원을 연장하고, 법적대응을 준비하는 가구에게는 시가 무이자로 지원키로 했다.
 - 시는 깡통전세나 전세사기 피해가 20~30대 신혼부부, 청년에 집중된 점을 고려하여 임대차계약 기간 또는 대출기간 만료 시에도 자격요건과 무관하게 예외적으로 지원하기로 했으며,
 - 지원대상은 보증금을 반환받지 못해 임차권등기명령을 신청하여 임차주택의 등기부에 임차권이 설정되었거나, 임대인에 대한 전세보증금 반환소송 또는 임차주택에 대한 경매 절차가 진행될 경우 가능하다.
 - 아울러 돌려받지 못한 보증금으로 인해 임대인에 대해 소송이 개시되었거나 임차주택이 법원경매로 넘어가 관련절차가 진행되는 경우에는 피해가구에 이자 부담이 없도록 가장 4년 간 발생하는 대출이자를 시가 모두 부담하는 제도 개선도 추진한다.

구 분	현 재	확 대('23년 2월 이후)	
상 황	강통전세 / 전세사기로 보증금 미반환 → 임대차계약기간 / 대출기간 만료 시 → 대출연장 또는 즉시 상환 필요		
연장조건	소득/연령 등 자격요건 불만족 → 대출연장 불가	소득/연령 등 자격요건 무관 → 대출연장 가능	
지원금리	없음	임차권 등기명령	최대 연 3.6%
		소송/경매	무이자
지원기간	없음	최장 4년	

〈신혼부부·청년 임차보증금 지원확대(안)〉

- 또 사회초년생의 임차보증금 손실을 막기 위해 올해 ‘신혼부부·청년 임차보증금 이자지원’ 신규 신청 대상자에게는 전세자금 보증금 반환보증 가입 및 보증료를 전액 지원한다.
 - ‘전세자금 보증금 반환보증’은 계약 종료 이후 임대인이 임차보증금을 돌려주지 않는 경우 한국주택금융공사가 대신 임차보증금을 지급하는 제도로,
 - 서울시는 주택금융공사·은행 등 협약기관과의 협의, 보건복지부 사회보장제도 변경 협의를 신속히 진행할 계획이다.

- 전세사기 피해를 입어 막막한 시민을 위한 ‘원스톱 상담창구’도 마련한다. 시는 분쟁조정, 융자, 임대차, 가격상담 등 기능을 통합한 ‘서울시 전·월세 종합지원센터’를 2월 중 확대 개편하여 운영한다.
 - ‘서울시 전·월세 종합지원센터’는 기존에 전월세보증금지원센터, 전세가격상담센터에서 제공하던 금융지원·주택임대차·전세가격상담, 분쟁조정위원회 운영, 지역별 전세가율 정보를 비롯해 전세사기 관련 전문 법률지원 서비스를 종합적으로 제공한다.

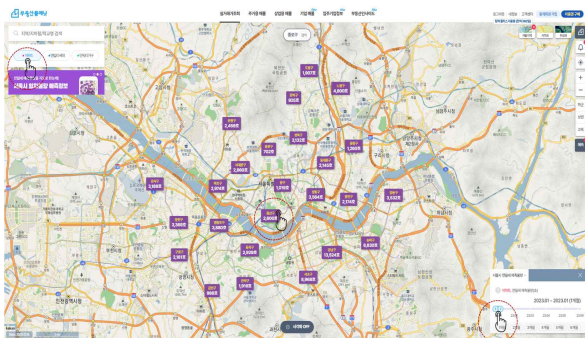


〈확대 개편 계획(안)〉

- 특히 새롭게 통합되는 전세가격 상담, 신규로 운영되는 전문 법률 지원 서비스(전세보증금 반환소송, 경매·공매, 임대차계약 내용 상담 등)를 위해 서울시 관련 부서 담당 공무원 포함 공인중개사, 변호사, 법무사 등 전문인력을 적극 지원할 계획이다.
- 아울러 시는 전세사기 피해를 입은 임차인 대상 정부 긴급자금 대출 (이자 1%) 최대한도 1.6억이 서울 시내 전세가격(평균 4.7억) 대비 현격히 낮은 수준임을 감안하여 관련 법 시행령 개정을 건의, 시가 정부대출에 더해 추가지원 할 수 있는 방안을 강구할 예정이다.
- 시는 ‘지역신용보증재단법 시행령’이 개정돼 법적근거가 마련되면 위기에 처한 피해 임차인을 지원할 수 있는 저리 대출상품을 개발하는 방안을 마련할 계획이다.
- 다음으로 전세사기 주범인 악성 임대인이 나오기 전 선제적 대응을 위해 ‘전세사기 의심주택’을 모니터링하고, 피해 예방을 위한 관계 부처 협업도 함께 추진한다.
- 올해 상반기 서울시 토지관리과·민생사법경찰단·자치구 합동으로 ‘전세사기 가담 불법 중개행위’ 현장 점검 및 단속을 집중적으로 진행하고
- 건축물 소유자 정보, 주택매매 및 전·월세 거래정보 등을 종합 분석하여 악성 임대인 의심 사례를 사전에 분석, 모니터링하여 유

력한 전세 사기가 의심되는 경우에는 경찰청과 정보를 공유하고
수사에 협조할 계획이다.

- 특히 강통전세 문제가 자주 발생하는 '신축빌라'의 공정한 가격산정 체계를 마련, 임차인이 사전에 예정 매매가격을 확인하고 계약할 수 있도록 「건축법」 상 허가대상인 29세대 이하의 공동주택도 사용 승인 시 '분양 예정가'를 신고토록 개정 건의한다.
- 또 주택임대관리업자가 임차인과 불법적인 이중계약을 하거나 의도적으로 계약정보를 제공하지 않는 사례를 막기 위해 임대관리업자의 책임 강화를 위한 법령개정도 추진, 더 이상 악성임대인이 나오지 않도록 대응해 나갈 계획이다.
- 마지막으로 전세계약 전 강통전세 가능성을 확인할 수 있도록 기존에 '서울주거포털' 웹페이지를 통해 공개했던 '자치구·주택유형별 전세가율' 정보를 1월부터는 다방, R114, 부동산플래닛 등 민간 부동산 포털 앱을 통해서도 제공한다.



자치구	주택유형	전세가율 (%)
강동구	40㎡~49㎡	4,391호 / 2,890호 / 1,948호
강동구	40~49㎡	60,582호 / 36,965호 / 23,728호
강서구	80㎡ 이상	20,847호 / 17,748호 / 8,132호
강북구	40㎡ 이하	13,524호 / 7,905호 / 5,395호
강북구	50㎡ 이상	8,968호 / 5,282호 / 3,055호
강남구	40㎡ 이하	6,832호 / 3,382호 / 2,465호
강남구	50㎡ 이상	4,799호 / 3,305호 / 2,465호
강북구	40㎡ 이하	3,878호 / 2,645호 / 1,285호

<<부동산 플래닛> 전·월세 정보 제공화면 예시>

- 뿐만 아니라 서울 전역의 공인중개사 사무소에 전세가율 자료를 비치하도록 하고, 시내 소재 대학과도 연계하여 대학교 신입생 등 사회초년생을 위한 부동산 계약 관련 특강 프로그램도 운영할 계획이다.

- 유창수 주택정책실장은 “20~30대의 전 재산에 가까운 전세보증금을 돌려받지 못해 고통받는 청년들을 위해 대책을 마련하고 즉시 실행에 들어간다”며 “전세사기 피해자를 실질적으로 도울 수 있는 방안을 계속 모색하는 한편 강통전세로 인한 전세사기를 예방하는 데도 총력을 기울이겠다”고 말했다.