



배포 일시	2023. 2. 1.(수)		
담당 부서	주택정책관 주택기금과	책임자	과 장 정진훈 (044-201-3337)
		담당자	사무관 최준녕 (044-201-3339)
보도일시	2023년 2월 2일(목) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2. 2.(목) 10:30 이후 보도 가능		

**“「안심전세 App」으로 전세사기 사전 예방”**

- 안심할 수 있는 시세와 집주인 정보 제공, 주택 위험성 조회 가능 -  
- 국토부, HUG, 부동산원, 공인중개사협회, 감정평가사협회 등 긴밀 협력 -

- 국토교통부(장관 원희룡)와 주택도시보증공사(사장직무대행 이병훈, 이하 “HUG”), 한국부동산원(원장 손태락)은 전세사기 근절을 위한 범정부 노력의 일환으로 임차인이 전세계약을 맺을 때 필요한 정보를 제공하는 「안심전세 App」을 출시한다.
  - 국토부는 작년 9.1일 발표한 「전세사기 피해 방지방안」의 후속조치로 「안심전세 App」 개발에 착수하였으며, HUG, 한국부동산원, 한국감정평가사협회와 한국공인중개사협회 등 관계기관과 지난 4개월간 협력한 결과, 2.2일 정오부터 대국민 서비스를 시작한다고 밝혔다.
  - 「안심전세 App」은 구글 플레이스토어, 앱스토어 등을 통해 다운로드 받을 수 있고, 기존 「모바일 HUG」 앱과 통합 운영 예정이다.
- 「안심전세 App」은 전세사기 발생의 주요 원인으로 꼽히는 임대인과 임차인 간의 정보 비대칭 문제를 해결하기 위한 목적으로 개발되었다.
  - 그간 임차인은 적절한 전세가격이나 사고 이력이 있는 임대인인지 여부 등에 대한 정보를 얻기가 어려워 전세사기 범죄에 쉽게 노출되었다.
  - 특히, 신축빌라나 나홀로아파트와 같이 시세정보가 없는 주택의 경우 공인중개사나 분양대행업자가 시세 부풀리기를 통해 과도한 전세보증금을 요구해도 임차인이 대응할 수 있는 수단은 제한적이었다.

- 또한, 임차인이 전세계약을 체결할 때 필요한 행정정보들도 국토부, 법원, 국세청 등 각 기관별로 산재해 있어 검색에 불편함이 컸다.
- 이에, 국토부는 임차인이 계약 전부터 전세사기 위험을 판단할 수 있도록 전세계약 시 확인해야 할 주요 정보를 「안심전세 App」을 통해 한눈에 확인할 수 있도록 한다.

◆ 「안심전세 App」의 주요 내용은 다음과 같다.

## 1 안심할 수 있는 전세보증금 시세 안내

### 1 시세정보 제공

- 「안심전세 App」은 금번 출시 버전에서 그간 시세정보 파악이 어려웠던 다세대·연립주택, 50세대 미만 소형 아파트의 시세를 수도권부터 제공할 예정이며, 올해 7월 2.0버전 업그레이드 시 주택유형에 주거용 오피스텔을 추가하고, 지방 광역시로 시세제공 범위를 확대할 예정이다.
- 특히 그간 전세사기의 주요 타겟이 되었던 신축빌라에 대해서도 시세 정보를 제공할 예정이다. 통상 착공에서 준공까지 3~4개월이 소요되는 신축빌라의 경우 전세계약이 준공 이전에 이루어지는 경우가 많아 적정한 시세를 알기 어려운 정보 사각지대로 남아있었다.
- 이에, 금번 출시 버전에는 신축주택 준공 1개월 후 시세를 제공할 계획이며, 2.0버전에서는 한국공인중개사협회와 한국감정평가사협회와의 협업을 통해 준공 1개월 전에 ‘잠정시세’를 추가로 제공하고, 준공 1개월 후 ‘확정시세’를 제공한다.



- 아울러, 시세조회 시 한국공인중개사협회와 한국감정평가사협회에서 추천하는 인근지역의 믿을만한 공인중개사와 감정평가사(상담센터)의 전화번호를 표시하여 시세와 관련하여 전문가의 의견도 구할 수 있도록 한다.

## ② 자가진단 결과 제공

- 「안심전세 App」은 산정된 시세를 토대로 선순위 권리관계, 근저당, 전세보증금 등 정보를 추가 입력하면 안심할 수 있는 전세계약 인지에 대한 자가진단 결과를 제공한다.



- 임차인이 검색한 주택의 지역 평균 전세가율과 평균 경매낙찰가율 정보를 토대로 안심할 수 있는 전세보증금 수준을 제시하고, 경매에 넘어갈 경우 손실이 우려되는 금액도 보기 쉽게 그래프로 제공한다.
- 아울러, 임차인이 입력한 전세금과 주택의 시세를 고려하여 해당 주택이 HUG 전세보증금반환보증에 가입 가능한 물건인지도 안내한다.

## ② 집주인 정보를 투명하게 공개

- 그간 집주인의 채무·채납이력, 위험성 등은 개인정보 보호를 이유로 임차인에게 공개되지 않았고, 악성 임대인 명단 공개와 계약 전 채납정보 조회를 허용하는 관련 법안도 개정 절차가 진행 중이다.
- 「안심전세 App」에서는 임차인이 보증금 사고 위험이 많은 집주인을 사전에 파악할 수 있도록 집주인 관련 정보를 조회하는 기능을 제공한다.

## ① 제공 정보

- 「안심전세 App」에서는 ①집주인의 과거 보증사고 이력과 ②HUG 보증 가입 금지 여부, ③악성임대인(HUG 집중관리다주택채무자) 등록 여부와 ④임대인의 체납이력을 보여준다.

\* 악성임대인(보증가입금지+채권회수 절차 엄격화 등 별도 관리대상)의 경우 사고 위험성이 높음

- 다만, 집주인의 체납이력은 7월부터 국세청 서버와 연계하는 방식으로 앱 화면에 표출할 계획이다.

## ② 제공 방식

- 집주인 정보를 제공하는 방식은 3단계로 나누어 업데이트할 예정이다.
- 우선, 금번 출시하는 1.0버전에서는 집주인이 앱에서 본인 정보를 조회한 후 폰 화면을 임차인에게 보여주는 방식으로 정보를 제공하고,
- 2.0버전에서는 임차인이 집주인에게 정보 조회 권한 요청을 ‘푸시’ 형태로 보내면 임대인이 ‘동의’ 버튼을 클릭하여 임차인 앱 화면에 표출된다.



- 궁극적으로 3.0버전에서는 현재 국회에 계류 중인 집주인 정보 공개 관련 법안들이 통과되면 별도 집주인 동의 없이도 임차인이 「안심전세 App」에서 악성임대인 명단 등을 조회할 수 있도록 기능을 추가할 계획이다.

### 3 전세계약을 원스톱으로 처리

#### 원스톱 서비스



HUG보증  
가입



초보자  
체크리스트



1:1  
법률상담



전세대출  
금리확인



표준 계약서



공인중개사  
조회



공공임대  
정보

- 그간 임차인이 전세계약을 맺을 때 **필요한 행정정보가 관계기관별로 흩어져 있어 불편함이 많았는데, 「안심전세 App」을 통해 한 번(one-stop)에 검색할 수 있도록 다양한 기능을 선보인다.**
- 「안심전세 App」에서 **건축물대장**을 열람하여 불법건축물 해당 여부를 확인할 수 있으며, **등기부등본** 열람을 통해 선순위채권, 근저당 등 설정 여부를 확인할 수 있다.
  - 특히, 등기부등본을 한 번이라도 열람하면, **향후 2년 6개월간** 해당 주택의 등기부 상 내용이 **변경될 때마다 임차인 카카오톡으로 알림**을 보내준다.
  - 그간 임차인은 전세계약 이후 임대인이 변경되거나 가압류가 설정되는 경우에도 제 때 알 수가 없었는데 **카카오톡 알림 기능**을 통해 임차인이 변경사실을 적기에 **파악하고 필요한 대응**을 할 수 있도록 지원한다.
- HUG에서 **사내 변호사** 등을 통해 **1:1 법률상담**을 무료로 제공함으로써 전세계약과 관련한 **임차인 고충**을 해결할 수 있도록 지원한다.
  - 또한, 위험 중개사 등을 피할 수 있도록 **공인중개사의 영업 여부, 등록 정보 등 관련 정보를 조회**하는 기능이 제공되며, HUG 전세금반환보증 가입도 「안심전세 App」을 통해 신청할 수 있도록 한다.
  - 이외에도, 전세계약 초심자를 위한 **체크리스트, 표준계약서 양식, 한국토지주택공사(LH) 등 공공임대주택 관련 정보, 전세대출 금리 확인, 등록임대사업자 정보** 등을 확인할 수 있도록 지원한다.

◆ 1.0버전 출시 이후 지속 발전시켜 2.0버전을 하반기에 출시한다.

- 국토교통부는 「안심전세 App」 1.0을 출시 후 사용자들로부터 환류 (feedback)와 보완 작업을 거치고 다양한 추가 기능을 탑재하여 올해 7월에 2.0 버전으로 업그레이드할 예정이다.
- 원희룡 국토교통부 장관은 “「안심전세 App」은 전세사기로부터 국민을 보호할 수 있는 스마트(smart)한 수단”이라며,
  - “앱을 통해 안심할 수 있는 시세정보와 집주인에 대한 폭넓은 정보를 제공하여 전세사기 사전 예방에 도움을 드리겠다”라고 강조하였다.
  - 또한, “「안심전세 App」이 전세계약을 맺는 임차인들에게 큰 도움이 되기를 바라며, 출시 이후에도 기능을 지속 발전시켜 나가겠다”라고 밝혔다.

	안심전세 App v1.0		안심전세 App v2.0
시세정보	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 연립·다세대·소형 APT 시세 제공(수도권)</li> <li>▪ 신축주택 준공 전 시세 제공('23.4~)</li> </ul>	개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 광역시, 오피스텔까지 확대</li> </ul>
임대인 보증금지 조회	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 임대인의 앱(화면)으로 확인</li> </ul>	개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Push 버튼 추가</li> <li>▪ 악성 임대인 명단 공개(법 개정 후)</li> <li>▪ 체납정보 등 공개</li> </ul>
건축물 정보	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 부동산등기부등본(1,000원), 건축물대장(무료) 열람 가능</li> </ul>	신규	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 열람 주택의 등기부를 보증신청서류로 자동 편입</li> </ul>
등록임대주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 등록임대주택 및 임대보증 가입 주택 정보제공</li> </ul>	개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 등록임대 보증 미가입 사유 제공, SGI 임대보증 정보 제공</li> </ul>
전세계약 셀프 테스트	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 계약 전-중-후 체크리스트</li> </ul>	개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 체크리스트 강화(업데이트)</li> </ul>

담당 부서 <총괄>	국토교통부 주택기금과	책임자	과 장 정진훈 (044-201-3337)
		담당자	사무관 최준녕 (044-201-3339)
			사무관 배기훈 (044-201-3338)
<임차인 지원>	국토교통부 주택임차인보호과	책임자	과 장 이장원 (044-201-3321)
		담당자	사무관 장은석 (044-201-4150)
		담당자	사무관 문수빈 (044-201-4421)
<중개사>	국토교통부 부동산개발산업과	책임자	과 장 이대섭 (044-201-3411)
		담당자	사무관 서태진 (044-201-3413)
<감평가>	국토교통부 부동산평가과	책임자	과 장 이 량 (044-201-3422)
		담당자	사무관 최승필 (044-201-3426)
<인심전세App>	주택도시보증공사 경영혁신추진단	책임자	부단장 양인석 (051-955-5370)
		담당자	팀 장 최창영 (051-955-5371)
<전세보증>	주택도시보증공사 개인보증처	책임자	처 장 이창하 (051-955-5720)
		담당자	팀 장 윤서우 (051-955-5721)

