

보도시점 : 배포 즉시 보도 가능 / 배포 : 2023. 5. 2.(화)

국토부, 전세사기 피해자 요건 완화로 미추홀구 피해자 대부분 지원 가능할 것으로 분석

- 국토교통부(장관 원희룡)는 5월 1일(월) 국토위 법안소위에서 전세사기 피해자 지원 관련 특별법을 논의하면서,
- 전세사기 피해자를 폭넓게 지원하기 위해 특별법의 적용 대상 범위를 확대하는 수정안을 제시하였다.

< 국토부 수정안 적용 대상 범위 >

- ① 대상주택의 면적 요건을 삭제하고, 보증금 수준도 3억원을 기준으로 하되, 국토부 내 전세사기피해 지원위원회에서 최대 150% 범위 내에서 보증금 규모를 조정
 - ② 기존에는 피해 임차인의 보증금 상당액 손실로 규정하였으나, 보증금의 전부 또는 일부를 변제받지 못한 모든 경우를 포함하도록 확대
 - ③ 경매 또는 공매가 개시되지 않았더라도 임대인이 파산이나 회생 절차를 개시하는 경우 피해자 요건에 포함
 - ④ 고의성이 의심되는 사례로서, 기존의 수사 개시 이외에 임대인등의 기망, 동시진행* 등의 사유를 포함하여 특별법 상 전세사기가 형법 상 사기와는 달리 폭넓게 인정
- * 건축주가 임대차계약을 체결하는 동시에 바지사장등에게 매도 계약을 체결하는 방식
- ⑤ 아울러, 기존의 전입신고 요건(임차주택에 거주하여 대항력 확보) 이외에 임대차계약이 종료되어 퇴거한 임차인이라도 임차권등기를 마친 경우 대상에 포함

- 완화된 요건을 적용하여 인천 미추홀구가 실시한 자체 전세사기 피해 현황조사 결과('23.4월)에 대해 국토교통부와 한국부동산원이 분석한 결과,
- 대부분의 피해 임차인들은 완화된 피해지원 적용 대상 범위에 포함될 것으로 판단되었다.
- 조사에 따르면 미추홀구 전세피해 예상 세대수는 2,484세대로 이중 선순위 근저당권 등이 설정된 세대가 1,885세대이다.

- ① (보증금 요건) 인천 미추홀구 일대 피해 임차인들의 평균 임차보증금은 8.8천만원이며, 대다수 가구(75%)의 임차보증금도 5천만원 이상 1억원 미만에 해당되는 것으로 나타났다. 보증금 3억원을 초과하는 경우는 7세대에 불과하여(최고가 3.7억원) 모든 가구가 3억원 기준에서 150%까지 확대 적용할 수 있는 특별법 지원대상에 충족되는 것으로 분석되었다.

* 보증금 3억원을 기준으로 하되, 국토부 내 전세사기피해 지원위원회에서 최대 150% 범위 내에서 보증금 규모를 조정

- ② (손실 요건) 보증금 상당액 규정을 삭제하고 보증금을 변제받지 못하는 모든 경우를 포함하도록 확대함에 따라, 자력으로 보증금 회수가 가능한 소수의 일부 세대를 제외한 모든 임차인(경매 진행 중인 1,531세대 등)이 지원요건을 충족한다.

- ③ (임대인등의 사기의심) 임대인 등 관련자의 수사 개시와 관련하여서도 일부 임대인 등에 대한 수사가 이미 개시되어, 보증금을 반환하지 않으려는 고의가 있었다고 의심되고 있으므로, 수사 중인 임대인 등과 전세 계약을 체결한 미추홀구의 임차인은 모두 해당될 것으로 보인다.

- 특히 수사 개시뿐만 아니라 임대인 등의 기망, 동시진행 등도 사기 의심 요건에 추가함으로써 특정 건축주에 의한 동시진행 방식으로 이뤄진 인천 미추홀구의 경우 대부분 전세사기피해지원위원회에서 고의성 등 사기가 있었다고 판단될 것으로 보인다.

□ 국토교통부는 특별법이 통과되어 공포되는 즉시 시행되므로 사전에 위원회를 구성하는 등 전세사기 피해지원에 만전을 기할 계획이다.

담당 부서	주택정책관 주택임차인보호과	책임자	과 장	이장원 (044-201-3321)
		담당자	사무관	문수빈 (044-201-4150)

