토지주택연구
Land and Housing Review
pISSN: 2093-8829, eISSN: 2234-1765
Land and Housing Review 2025, 16(4):69-86 | https://doi.org/10.5804/LHR.2025.16.4.69

전세사기피해 예방을 위한 정책제안 : 대학가 실제 사례를 중심으로

The Policy Proposal for Prevention from Jeonse Fraud in Korea : Focusing on University Cases

류두원* · 양희진**
Doowon Ryu* · Heejin Yang**

Abstract

In this study, we investigated Jeonse fraud by focusing on a real case that occurred in university areas. Jeonse fraud can be classified into four main types: canned Jeonse, false or undisclosed important facts, abuse of counterforce, and illegal contracts. The case examined in this study is characterized as a modified form of Jeonse fraud. Based on this case, we recommend policies to prevent new victims of Jeonse fraud. First, landlords should bear an unconditional obligation to pay interest on delayed deposit returns when no prior agreement exists, without the need for lawsuit or verbal consent. Second, the Jeonse guarantee insurance policy should be amended to enable immediate eligibility and application at the time of contract date. Landlords should also be required to disclose and verify the maximum guarantee amount and confirm the property's eligibility for Jeonse guarantee insurance. Third, if there are no issues until the expiration date, tenants should have the right to claim a partial refund of their deposit. Fourth, regulations should mandate that landlords share building drawings with tenants. Fifth, given the high share of young adults among Jeonse fraud victims and their limited contract-related knowledge, institutional support measures for fraud prevention are essential. Beyond theoretical instruction, developing practical, experience-based learning programs and user-friendly educational applications would help improve young adults' access to real estate contract knowledge.

Keywords: Jeonse (Long-Term Rent with Lump-Sum Deposit) Fraud, Policy Proposal, Real Estate Policy, Real Estate Finance, Case Study

1. 서 론

전국주택가격동향조사에 따르면 전세는 전 세계적으로 우리나라에만 존재하는 주거임차 방식이다. 전세권이란 전세권자는 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하며, 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리(민법 제 303조 1항)를 말한다. 2019년 국토교통부 주거실태조사 결과에 따르면 전체 주택 점유형태 중 전세 비중은 15.1%였으며, 2023년에는 전세(보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세, 일세 등을

*경희대학교 글로벌경영학과 조교수(주저자: lyucreon@khu.ac.kr)
**동국대학교 WISE 글로벌경제통상학부 부교수(교신저자: yhj427@dongguk.ac.kr)

Received: July 13, 2025 / Revised: August 25, 2025 / Accepted: September 9, 2025

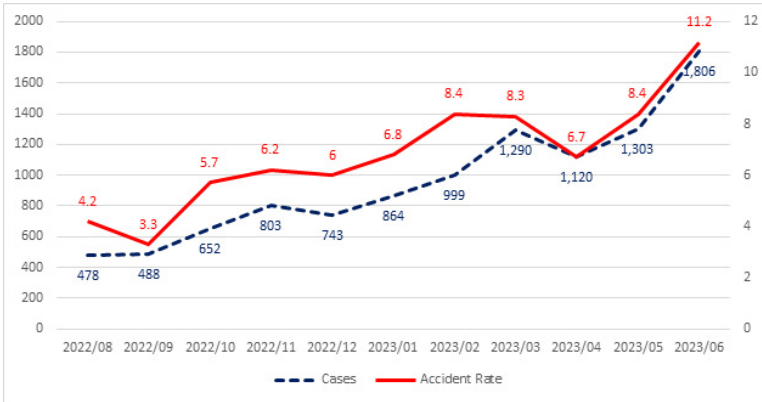

Fig. 1. Jeonse Guarantee Incidents in the Seoul Metropolitan Area (Cases & Rate)

Source: Korea Real Estate Board (2025) (in Korean)

포함)의 임차 비중은 38.8%로, 우리나라에서 대중적인 임대차 형식으로 자리 잡고 있다.

한국부동산원(2025)이 제공하는 부동산테크 임대차시장 사이렌에 따르면, 2023년 6월 수도권 기준 보증사고건수는 1,806건으로 사고율(보증만기도래금액 대비 보증사고금액)이 11.2%(약 4,129억여 원)에 달한다. 2022년 9월 488건, 3.3%(약 1,041억여 원)에 비해 사고율이 급격히 증가하고 있는 것으로 나타났다. Fig. 1은 한국부동산원에서 제공하고 있는 보증사고 자료를 수집하여 구성한 도표이다.

급격하게 사고건수와 사고율이 증가하고 있는 추세로, 이후 더욱 증가할 것이 우려되어 전세사기에 대한 해결과 피해자 지원이 매우 절실하다고 할 수 있다. 한 가지 유의하여 살펴볼 부분은 해당 사고건수와 사고율, 사고금액이 '보증사고'에 대한 부분이라는 것이다. 즉, 전세보증보험 가입자들의 전세피해에 대한 통계임에도 불구하고 매우 높게 나타나고 있어 미가입자를 포함한 전세사기 피해 건수와 사고율, 사고금액, 규모 등은 이를 훨씬 상회할 것이므로 그 심각성이 상당할 것으로 예상된다.

또한, 보증보험에 가입하지 못한 상당수의 전세사기 피해자들은 민사재판이나 형사 고소·고발은 시도하지 못하고 오히려 전세금의 일부라도 돌려받기를 바라며 가해자에게 호소하는 처지에 놓이기도 한다. 최근 다양한 형태의 부동산 전세 사기가 보고되면서 이에 대한 각별한 주의가 요구되고 있지만, 전세사기 및 전세금 반환 문제의 주요 특징은 임차인(세입자)이 철저하게 주의를 기울이고 신경을 쓴다고 하여도 해결 방법을 찾기 어려운 점에 있다. 이러한 전세사기는 주거생활에 직접적인 영향을 미치기 때문에 피해자에게는 장기적으로 심각한 피해를 초래하고 사회적으로도 막대한 손실을 유발하는 만큼, 그 파급효과가 광범위한 사회적 문제로 대두되고 있다.

최근 전세사기에 대한 사회적 관심이 높아지면서 전세사기 유형 및 대응방안에 대한 다양한 연구가 시도되고 있으나 실제 발생한 전세사기를 대상으로 전세사기를 유형별로 구분하고, 해당 사례에 대해 공식적인 자료와 인터뷰를 통해 심도 있게 살펴본 연구는 드물다. 이러한 측면에서 본 연구는 서울시내 한 대학가에 위치한 도심형생활주택에서 실제로 발생한 사건을 구체적으로 살펴보고, 관련된 정책적 제언을 하고자 한다. 기존 연구와는 달리 실제 피해자 다수가 대학생 등 청년층으로, 전세사기 범죄로 드러나기 전까지 대다수의 피해자들이 인지를 못하거나 범죄 사실 이후에도 미숙한 대처 방법으로 많은 대학생들의 피해가 발생한 사건을 대상으로 정책

적 및 제도적 전세사기 해결방안을 제시한다. 전세사기에 취약한 청년층에 대한 피해를 줄이고 임차인의 피해보상에 초점을 맞춰 실질적인 시사점을 제시한다는 점에서 기존 연구들과의 차별성이 있다.

2. 이론적 배경 및 선행연구

전세계약을 통해 임차인(전세권자)은 전세보증금을 안전하게 돌려받을 수 있는 담보권자로서의 지위를 가지며 주택 가격보다는 낮은 금액으로 주택을 이용할 수 있고,[1] 임대인(전세권 설정자)은 전세보증금을 통하여 무이자로 자본 조달을 할 수 있기 때문에, 레버리지 효과를 누릴 수 있음과 동시에 주택가격 상승도 기대할 수 있다는 장점을 가지고 있다(신세덕, 2023; 황세은·장희순, 2023). 그러나 동시에 전세 보증금 시세는 주택가격, 금리 등의 영향을 받아 부동산 시장 변동에 민감하게 반응하며, 만기 시에 임차인이 자신의 보증금을 돌려받지 못할 가능성이 존재한다는 약점이 있다. 이처럼 해당 전세금을 돌려받지 못하거나, 전세 계약과 관련하여 재산상의 손해를 입히는 사기 행위를 전세 사기라고 한다.[2] 최근 금리 변동과 단기금리를 비롯한 다양한 거시경제변수와 유의한 관계에 있는 부동산 시장의 급격한 가격 변동(홍정효·문규현, 2009; 전해정, 2014)으로 인하여, 전세사기는 그 규모와 빈도수에서 매우 심각한 지경에 이르렀다.

최근의 전세사기 사건들은 서민들의 생계를 크게 위협하고 경제 질서를 어지럽히는 것뿐만 아니라, 피해자들이 극단적인 선택을 하는 안타까운 사례들이 있어 목숨까지도 위협하는 심각한 범죄행위이자 민생안정을 위해 최우선적으로 다루어져야 하는 사안이라고 할 수 있다. 이처럼 전세 제도의 위험이 사회적 문제로 대두 되면서 전세제도의 문제점을 역전세, 갭투자, 전세사기, 전세보증금 가격 급등락으로 설명하며 전세제도 폐지를 위한 정책제안을 제시(신세덕, 2023)하는 연구도 있다. 이에 정부에서도 전세사기 피해 임차인 추가지원 대책을 발표하고[3], 전세사기에 가담한 것으로 의심되는 공인중개사들을 대상으로 특별 점검을 실시하는 등 여러 정책을 발표하고 있으나[4], 당장 심각한 피해를 입고 있는 피해자들을 구제하기에는 역부족이다.

지난 2022년 9월 1일 '임차인 재산 보호와 주거안정 지원을 위한 전세사기 피해 방지방안'(이하, 전세사기 방지방안)을 정부 관계부처 합동으로 발표했다.[5] 전세사기 방지방안에 따르면, 전세사기의 유형은 크게 '깡통전세', '중요사실 허위·미고지', '대항력 악용', '위법 계약'의 네 가지로 나누어 볼 수 있다. '깡통전세'는 매매가격보다 전세가격을 높게 설정하는 것으로 정보비대칭이 주요원인이며, '중요사실 허위·미고지'는 세금체납, 대출 사실을 숨기고 계약을 체결하는 형태의 사기를 말한다. '대항력 악용' 사례는 계약당일에 주택을 매도하거나 근저당을 설정하여 임차인이 충분한 대항력을 갖출 수 있는 시점까지의 간극을 악용하는 사기 수법이며, '위법 계약'은 임대인 사칭, 직거래 유도, 무권한자의 계약 체결 등으로 임차인의 법적권리를 제한하여 이루어지는 사기 방법이라고 할 수 있다.

경찰청은 22년 7월부터 24년 7월까지 전세사기 전담수사팀 2,118명을 편성하여 전국적인 특별단속을 추진한 결과, 24개월간 총 2,689건 8,323명을

1) KB부동산 주택가격동향조사 자료에 따르면 2015년부터 2024년까지 전세가율은 평균 70.2%이다.
2) 전세사기의 정의는 연구자, 기관에 따라 다소 상이하게 정의되고 있다. 보다 자세한 논의는 김진유(2022)와 국토연구원(2024.11.14) 국토용어사전을 참고하기 바란다.
3) 국토교통부(2023b), "전세사기 피해확인서 발급 빠르게…긴급주거 선택권도 확대", 세종.
4) 국토교통부(2023a), "전세사기 가담한 공인중개사 특별점검", 세종.
5) 관계부처 합동(2022.9.1), "임차인 재산 보호와 주거안정 지원을 위한 전세사기 피해 방지방안", 세종

Table 1. Special Enforcement Action Against Jeonse Fraud: Apprehension Data

	Number of Arrests	Number of Detainees	Arrest Rate (%)
Panel A. Number of Arrests by Type of Jeonse Fraud			
Fake Lease Guarantee Insurance	2,935	318	35.30%
Zero-Capital Gap Investment	1,994	156	24.00%
Illegal Brokerage & Appraisal	1,575	9	18.90%
Jeonse Deposit Non-return (e.g., Negative Equity)	1,037	74	12.50%
False Disclosure of Rights	578	33	6.90%
Perpetual Lease Contract	164	15	2.00%
Contract Beyond Delegated Authority	40	5	0.50%
Total	8,323	610	100%
Panel B. Number of Arrests by Role			
Fake Tenant	3,141		37.70%
(Licensed) Real Estate Agent	2,081		25.00%
Landlord / Owner	1,454		17.50%
Broker	1,122		13.50%
Building Manager	372		4.50%
Building Owner / Developer	128		1.50%
Appraiser	25		0.30%
Total	8,323		100%

Source: Korean National Police Agency (2024) (in Korean)

검거하고 610명을 구속하였다고 밝혔다.[6] Table 1은 전세사기 특별단속 결과를 전세사기 유형별, 가담 형태별 검거인원을 보여준다. 전세사기 유형별 검거인원 비중은 '허위 보증·보험' 형태가 35.5%, 가담 형태별 검거인원 비중은 '(가짜)임대인 임차인'이 37.7%로 가장 높은 것으로 나타났다.

Table 2는 전세사기 피해자 현황을 보여준다. 경찰청 조사에서 발표한 16,314명의 피해자 중 연령별로는 20대 이하 및 30대의 피해자가 각각 25.1%, 37.7%로 가장 높았다. 주택 유형별로는 다세대 빌라 59.9%, 오피스텔 31%의 피해자가 발생하였고, 피해금액은 1억~2억 금액 피해자가 34%로 가장 높았다.

이는 2023년도 기준, 만 40세 미만인 가구의 자가 점유율은 24.1%로, 40대 가구 58.3%, 50대 66.9% 등과 비교하여 월등히 낮으며,[7] 주택유형별 임차비중은 아파트가 26.9%인 것에 비해 단독주택(51%)과 다세대 주택(42.2%)의 전세 비중이 높은 현실을 반영한 결과라 할 수 있다.[8]

전세사기 피해자 현황을 통해 알 수 있듯이, 자가보율이 높고 아파트 거주 비율이 높은 중장년층에 비해 경제력뿐만 아니라 부동산 계약 관련 경험 및 지식이 미흡한 20~30대 사회 초년생, 대학생인 청년층이 전세사기 피해 위험에 가장 노출되고 있다는 것을 알 수 있다. 홍세준·최정민(2023)은 대학생들

6) 경찰청(2024), "전세사기 전국 특별단속 24개월간 8,323명(구속 610명) 검거, 1,919억 원 보전", 서울.
7) 2023년도 주거실태조사에서는 가구주의 연령을 40세 미만, 40대, 50대, 60세 이상으로 구분한다.
8) 국토교통부(2024), 「2023년도 주거실태조사: (일반가구) 연구보고서」, 세종.

Table 2. Special Enforcement Action Against Jeonse Fraud: Victim Status Report

	Number of Victims	Victim Rate (%)
Panel A. Victims by Age Group		
Aged 20 or Below	4,102	25.10%
Aged 30–39	6,152	37.70%
Aged 40–49	2,585	15.80%
Aged 50–59	1,341	8.20%
Aged 60–69	654	4.00%
Aged 70 or Older	226	1.40%
Corporation	1,254	7.70%
Panel B. Victims by Housing Type		
Multi-Family Housing (Villa)	9,772	59.90%
Officetel	5,061	31.00%
Apartment	1,337	8.20%
Detached House	144	0.90%
Panel C. Victims by Damage Amount		
Up to 50 million KRW	2,998	18.40%
50–100 million KRW	3,887	23.80%
100–200 million KRW	5,545	34.00%
200–300 million KRW	3,066	18.80%
Over 300 million KRW	818	5.00%
Total	16,314	100%

Source: Korean National Police Agency (2024) (in Korean)

의 임대차계약에 대한 인식조사를 실시한 결과, 33%는 임차경험이 없으며, 주택임대차보호법 관련 인지수준은 '전입신고 및 확정일자'만 평균적으로 들어본 적 있음 수준이고, '보증보험 가입', '특약가입', '전세권 설정' 항목에 대한 대학생들의 인지도 수준은 '모름'과 '들어본적 있음' 사이의 수준으로 나타났다.

전세사기에 관한 기존 연구들은 대부분 전세사기 유형 고찰 및 대응방안에 집중되어 있다. 황세은·장희순(2023)은 전세 사기를 8가지 유형으로 분석하고 그에 대한 대응방안으로 주택임대차 보호법, 전세보증금 반환보증, 전세권용 권리보험, 임차권용 권리보험, 감정평가사 또는 Automated Valuation Model 업체를 통한 시세 확인, 전세계약 이후 조기 감지를 통한 확인, 신용생명보험 검토를 제시하였다. 강민채·안정빈(2024)은 전세사기 발생 원인을 전세자금 대출제도 문제, 다주택 소유와 규제, 금융기관 등의 관리 감독 문제라고 설명하고 있으며, 전세사기 발생 유형 및 판례를 통해 보증금 전액보증 및 신탁제도 도입, 임차권 공시방법 보완, 주택시세 실시간 반영시스템 보급, 부동산 정책기조 일관성 유지를 전세사기 대응 방안으로 제시하였다. 김진유·권혁신(2024)은 전세사기 유형에 대한 고찰을 통해 신축분양 시, 계약 시, 계약기간 중, 계약만료 시 등 4개 시점으로 구분하여 제도적 문제점을 지적하였다. 또한 전세제도 개선 방안으로 전세권설정등기 의무화, 전세가율 상한제, 임대인변경 고지 의무화, 전세 관련 기관 간 정보공유, 표준계약서 개선 및 공제금액 현실화, 법률적 비용 부담 완화를 위한 전세보증금 반환 관련 보증·보험 상품 다양화도 제안하였다. 강문찬(2023)은 전세사기 발생 원인을 부동산 시장의 급격한 변동으로 설명하고 전세사기 유형 및 최근 판례 동향을 통해 전세사기 방지방안을 제언하였다.

3. 사 례

3.1 사건 개요 및 목적물 정보

본 절에서는 사건 경과와 목적물(부동산)에 대한 구체적인 정보를 전달하고자 한다. 본 사례는 2021년 9월 경 건물전체에 대한 임의경매가 진행되면서 불거지게 되어 현재까지도 법적 처리가 진행 중인 사건이다. 해당 임대차목적물은 서울특별시 성북구 소재 한 대학가에 위치한 건물(이하 N건물이라고 칭함)로, 대학가 주변에 위치하여 주로 대학(원)생 및 청년층 대학 종사자들 대상으로 2017년 말부터 임대를 진행하였다. 해당 사례는 단순 피해자와 피해

액 측면에서도 상당한 규모이지만, 전세사기 사건에서 흔히 나타나는 전형적인 특성을 보여줄 뿐만 아니라, 동시에 복잡한 소유구조와 제도적 허점을 결합한 특수성을 동시에 지니고 있는 유의미한 사례라고 할 수 있다.

N건물의 연혁에 대해서 구체적으로 제시하면 다음과 같다. 먼저, 서울특별시 성북구 모대학가에 소재한 기존 건물을 2015년 10월 26일에 기존 소유자가 자녀 3명(최1: 0.5, 최2: 0.1, 최3: 0.1)과 당시 그 배우자들 3명(박: 0.1, 남: 0.1, 김: 0.1)에게 소유권을 이전하고, 2015년 11월 26일에 멸실 등기하였다. 이후, 현재의 '집합건물'을 건축하면서 동지번(새로운 도로명주소)으로 2017년 12월 4일 경에 '집합건물'로 등기하였으며, 공유자와 지분율은 동일하게 소유권보존 하였다. N건물은 총 6층의 공동주택(아파트), 도시형생활주택, 제2종근린생활 시설로 지하 3층에서 6층에 이르는 규모이다. 이후, 2021년 9월 27일에 부동산임의경매 개시결정이 되었으며, 청구금액은 약 45억 5천만 원으로, 2022년 10월 기준 사건내용 상 채권자 2인, 소유자 19인, 임차인 51인(사업체 포함), 가압류권자 4인, 교부권자(지자체) 6인, 배당요구권자 5인, 임차권자 2인이 등록되어있는 대형 사건이다.

건물의 구성은 다음과 같다. 건물 지하3층 중,지하2층과 3층은 주차, 관리 및 보관 용도로 사용되고 있고, 사실 상의 지상인 지하1층(로비층)은 3~4개의 소규모 사업체들이 임대를 하여 사용하고 있으며, 지상1층부터 지상 5층까지는 도심형생활주택(아파트)으로 사용되고 있는 형태이다. 따라서 본 연구에서는 지하1층(로비)을 포함한 지하층은 제외하고 1층에서 6층에 해당하는 주거 부분을 위주로 다루고자 한다.

N건물의 세대구성을 정리하면, Table 3과 같다. 2022년 기준 등기부등본 상의 존재하는 지하(로비 포함)를 제외한 세대구성은 등기부등본 상 총 29세대로 구성되어 있으나 실제 임대세대는 총 42세대로, 대부분 전세계약을 통한 임차인들이 거주하고 있는 것으로 파악되어 등기부등본 상 세대 수인 29세대 보다 늘려서 임대를 하고 있었다는 것을 확인할 수 있었다. 물론, 부동산을 여러 개로 쪼개서 임대를 하는 것은 흔히 대학가 원룸촌, 오피스텔 등에서 임대구역을 늘리기 위해 사용되는 방법이므로 완전하게 불법이라고는 할 수는 없다. 하지만, 1개 층 전체를 하나의 등기부등본으로 구성하지 않고 여러 개의 등기부등본으로 구성한 후에 또 다시 나누어서 임대한 것은 논란의 여지가 있는 것으로 보인다. 이

Table 3. Land Registry vs. Actual Lease Structure – Building N, Seongbuk-gu, Seoul

Floor	Unit Composition in Land Registry		Actual Lease Unit Composition		Notes
	Unit Numbers	Units	Unit Numbers	Units	
1F	101-108	8	101-110	10	–
2F	201-208	8	201-210	10	–
3F	301-308	8	301-310	10	–
4F	401-404	4	400-408	9	–
5F[9)]	501	1	501-502	2	Duplex (5F–6F)
6F			601	1	
Total	–	29	–	42	–

9) 5층의 1호(501)에는 소유자들의 친족이 살고 있었으며, 정확한 임대계약 여부는 알려지지 않았다.

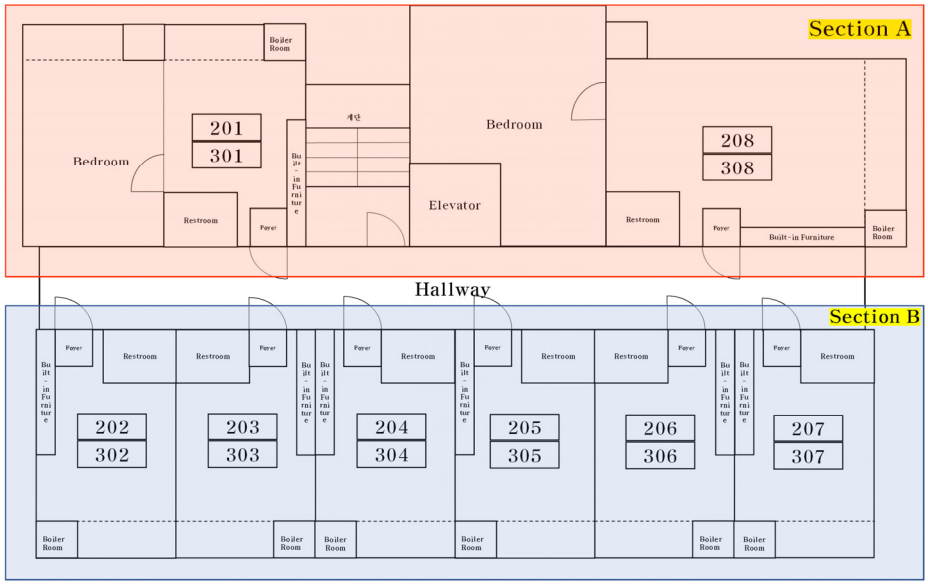

Fig. 2. 2F-3F Layout of Building N, Seongbuk-gu, Seoul (From Building Status Diagram)

Source: Seumter (2025) (in Korean)

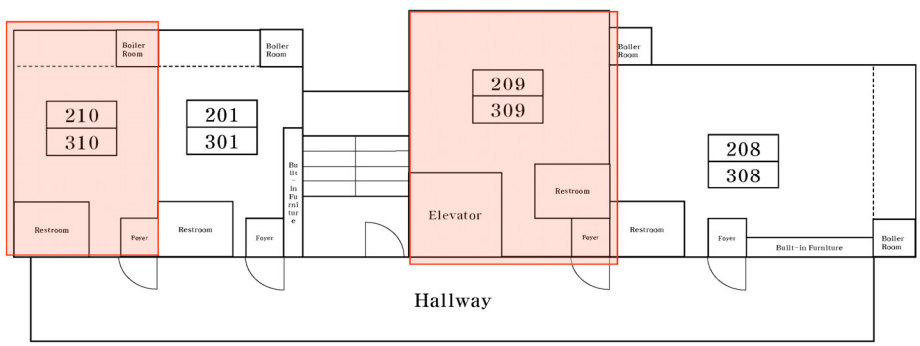

Fig. 3. 2F-3F Layout of Building N, Seongbuk-gu, Seoul (Actual Structure)

에 따라, 대다수의 임차인들은 자신이 거주하는 실제 등기부등본 상의 호수나 임차 부분에 대해 명확히 인지하지 못한 경우가 많았으며, 이로 인해 법적 권리 주장에 어려움을 겪고 있는 것으로 나타났다.

Fig. 2는 N건물 2층과 3층의 건축물현황도를 참고하여 간소화한 건물 구조이다.[10] 2층과 3층은 동일한 구조로 되어있어 2층을 기준으로 서술하도록 한다. 용이한 설명을 위하여 평면도를 임의로 A구역(붉은색 표기)과 B구역(푸른색 표시)으로 나누어서 표시하였다. A구역의 두 세대와 B구역의 여섯 세대로 구성되어있으며, A구역의 두 세대는 상대적으로 면적이 넓다. 하지만, 실제 A구역의 세대 구성은 현황도면과는 확연히 다르다. 이와 관련된 부분을 Fig. 3으로 제시하였다.[11]

10) 문 방향, 방의 건축도 상의 크기 등은 간소화하여 반영하였다.
11) 방 내부의 화장실, 현관, 빌트인 등의 정확한 위치는 내부를 실제 확인한 세대를 바탕으로 도면을 참고하여 임의로 반영하였다.

문제가 되는 A구역의 세대 구성은 건축물현황도 상으로는 201호와 208호(두 세대)이지만 실제로는 201호와 210호, 그리고 208호와 209호(네 세대)로 구성되어 있다. 즉, Fig. 3에서 붉은색으로 표시한 209호와 210호는 건축물현황도 상에는 존재하지 않는 세대로 , 해당 라인에 입주한 세입자에 의하면 계약 당시 해당 건축물에 대한 평면도를 제공받지 못했다고 밝혔다. 이에 해당 세입자들은 임대한 부분이 당연히 등기부등본 상에 독립되어 구성된 부분으로 인식하고 있는 경우도 있었으며, 경매가 시작되고 전세금 반환소송을 진행하면서 알게 된 경우도 있다고 답했다. 또한, Fig. 2의 B구역은 표면적으로는 문제가 없는 것으로 보이나, 일부 입주자들은 계약서 및 첨부된 중개목적물과 실제 거주 호수 간 불일치를 지적하기도 하였다.

3.2 목적물의 소유구조

Table 4는 N건물의 특이하고 복잡한 소유구조를 보여준다. 1층의 101, 106, 107, 108호, 2층의 201, 208호, 3층의 301, 308호, 4층 전체, 그리고 5-6층의 소유자들인 여섯 명(최1, 박, 최2, 남, 최3, 김, 이하 '6인'이라 칭함)은 최0으로 부터 최초로 증여받은 인물들이다. 다른 호들은 각기 다른 명의로 소유하고 있는 것으로 이 여섯 명과 관련이 없는 것으로 보이지만, 해당 호들의 등기부등본을 살펴보면 동일한 사람들(6인)이 환매권자로 등록되어 있었다.[12] 이들은 각각, 2022년도 5월과 10월에 최2, 남, 최3, 김, 4인(이하 '4인'이라 칭함)이 각각 자신들의 소유지분을 최1에게 매도 한 것으로 확인되었다. 소유한 부동산 지분 매도는 정상적인 거래로 보일 수 있으나, N건물 사례는 그 결과가 심각한 전세사기 문제로 귀결될 수 있음을 시사한다. 이에 대한 논의는 다음 장에서 자세히 제시한다.

4. 사례와 전세 사기 유형 간의 관계

본 장에서는 관계부처에서 합동으로 발표한 '전세사기 피해 방지방안'에서 제시한 전세사기의 네 가지 유형인 '깡통전세', '중요사실 허위·미고지', '대항력 악용', '위법 계약'과 본 사례가 어떻게 관련이 있는지를 비교하여 살펴보고자 한다. 이러한 정부정책 문서에 근거한 네 가지 유형의 분류체계를 조작적 정의로 삼아 분석프레임으로 사용하여 추후 다른 사례 간 비교 가능성과 정책적 함의를 극대화할 수 있을 것으로 기대한다. 또한, 네 가지 유형과의 비교를 통해 본 사례를 유형별로 대비해 분석함으로써 사건의 법적 성격과 사회적 함의를 보다 체계적으로 설명하고, 나아가 이러한 유형별 전세사기를 예방·억제할 수 있는 정책적 대안을 모색하고자 한다.

4.1 깡통전세

깡통전세는 매매가격보다 전세가격을 높게 설정하는 것으로 주택도시보증공사에 의하면 임대인의 집이 경매로 넘어갔을 때 보증금을 돌려받지 못하는 주택을 깡통주택으로 설명하고 있다. 매매가격의 대부분이 세입자의 보증금과 빚으로 구성되어 사실상 임대인의 몫은 거의 없는 주택이다. 깡통주택의 상당수는 갭투기를 통해 주택을 구입한 경우가 많기 때문에 이러한 깡통주택이 전세로 거래되는 경우 전세 계약 종료 시 임대인이 보증금을 미반환 하는 경우가 빈번하게 발생한다. 특히 주택이 경매로 넘어가거나 집값이 하락하여 전세 보증금보다 낮은 상황

12) 2023년 2월 기준, 환매권에 대한 부분은 기간이 경과하여 상실되었으며, 소유자 중 상당수가 최1에게 매도(환매)를 한 것으로 알려져 있다. 또한, 6인 외 소유자 중 일부는 최1과 친분이 있는 지인이라는 주장, 처음부터 고도로 설계된 분양사기라는 주장, 매도(환매)를 하였으나, 대금은 지급 받지 못했다는 주장, 이들 중 상당 수가 분양사기에 깊게 개입되어있다는 주장 등이 제기되고 있으나 본 연구에서는 전세사기와 관련된 부분만을 주로 다루기로 한다.

Table 4. Ownership Structure of Building N, Seongbuk-gu, Seoul (Based on Land Registry Records)

Unit No.	Official Price (2021, KRW)	Area (m^2)	Owners Before 2022	Owners After 2022
101	173,000,000	37.36	Choi1, Park, Choi2, Kim, Choi3, Nam	Choi1, Park
102	108,000,000	22.72	Lee	Lee
103	108,000,000	22.72	Baek	Baek
104	108,000,000	22.72	Gan	Gan
105	108,000,000	22.72	Gan	Gan
106	108,000,000	22.72	Choi1, Park, Choi2, Kim, Choi3, Nam	Choi1, Park
107	108,000,000	22.72	Choi1, Park, Choi2, Kim, Choi3, Nam	Choi1, Park
108	211,000,000	45.97	Choi1, Park, Choi2, Kim, Choi3, Nam	Choi1, Park
1F Total		219.65	-	-
201	173,000,000	37.36	Choi1, Park, Choi2, Kim, Choi3, Nam	Choi1, Park
202	108,000,000	22.72	Lee	Lee
203	108,000,000	22.72	Kim	Kim
204	108,000,000	22.72	Baek	Baek
205	108,000,000	22.72	Choi	Choi
206	108,000,000	22.72	Lee	Lee
207	108,000,000	22.72	Lee	Lee
208	211,000,000	45.97	Choi1, Park, Choi2, Kim, Choi3, Nam	Choi1, Park
2F Total		219.65	-	-
301	173,000,000	37.36	Choi1, Park, Choi2, Kim, Choi3, Nam	Choi1, Park
302	108,000,000	22.72	Kim	Kim
303	108,000,000	22.72	Song	Song
304	108,000,000	22.72	Han	Han
305	108,000,000	22.72	Lee	Lee
306	108,000,000	22.72	Lee	Lee
307	108,000,000	22.72	Lee	Lee
308	211,000,000	45.97	Choi1, Park, Choi2, Kim, Choi3, Nam	Choi1, Park
3F Total		219.65	-	-
401	173,000,000	37.36	Choi1, Park, Choi2, Kim, Choi3, Nam	Choi1, Park
402	205,000,000	43.85	Choi1, Park, Choi2, Kim, Choi3, Nam	Choi1, Park
403	205,000,000	43.85	Choi1, Park, Choi2, Kim, Choi3, Nam	Choi1, Park
404	205,000,000	43.85	Choi1, Park, Choi2, Kim, Choi3, Nam	Choi1, Park
4F Total		168.91	-	-
501	917,000,000	274.87	Choi1, Park, Choi2, Kim, Choi3, Nam	Choi1, Park
5-6F Total		274.87	-	-

이 발생하는 경우에는 임차인은 보증금을 돌려받지 못할 위험이 커진다.

해당 건물이 깡통전세인지에 대해서 S지방법원 2021타경XXXX사건일반내용을 토대로 계산하여 추정해 보고자 한다. 먼저, 법원 의뢰에 따라 2021년 10월 1일에 작성된 N건물의 감정평가서에 따르면, 해당 부동산 전체의 감정평가액은 102억 8천백만원이다. 법원 경매에서 감정평가액보다 낮은 가격에 낙찰되는 것이 일반적이지만, 해당 토지와 건물이 감정평가액 대로 102억 8천만 원 정도의 가치를 지닌다고 가정하자. 여기에, 건물 건축 시에 이루어진 것으로 보이는 토지에 대한 선순위채권자A의 근저당 총금액(채권최고액) 58억 5천만 원 중, 45억 5천만 원(경매사건에서의 선수위채권자A의 요구 금액)을 제외하면, 약 57억 3천백만 원이 남는다.

다음으로 피해자들의 피해금액을 추정하면 다음과 같다. 2022년 10월 기준, 51명의 임차인과 2인의 임차권자 이외에도 근저당권자 1명, 가압류권자 5명, 압류권자 1명, 교부권자 7명, 배당요구권자 5명이 존재한다. 이 중, 로비 층에 임차하고 있는 사업체들, 허위 임차인으로 의심되는 건, 그리고 중복으로 등록된 것으로 보이는 임차인을 제외한다. 그러면, 건물 구조 상 복도식 현관으로 구분이 되어 순수하게 주거가 가능한 호실은 42실이다. 소유자들의 직계가족이 거주하고 있는 1실을 제외하면 41실과 임차권 등기자 2인의 총 43인의 임차(권)인이 존재한다고 할 수 있다. 피해금액 추정을 위하여, 모든 호실에 대한 정확한 전세금 정보를 얻을 수는 없었으나, 1,2,3층의 건물구조가 동일하고, 4층과 5-6층의 건물구조가 다른 점, 그리고 등기부등본에 기록된 임차권 등기 금액과 피해자 연락과 조사를 통하여 확인한 층, 호수별 특징을 반영하여 합리적으로 재구성하여 Table 5로 정리하였다. 이렇게 계산된 전세사기 피해자들이 받아야 하는 총 금액의 추정치는 보수적으로 계산하여도 최소 65억 4천5백만 원이다.[13]

Table 5. Estimated Jeonse-Related Financial Damage – Building N, Seongbuk-gu, Seoul

Floor	Units	Average Jeonse Deposit per Unit	Total Jeonse Deposit Amount
1F	10	160,000,000	1,600,000,000
2F	10	160,000,000	1,600,000,000
3F	10	160,000,000	1,600,000,000
4F	9	160,000,000	1,440,000,000
5F	1	205,000,000	205,000,000
6F	1	100,000,000	100,000,000
Total	41	–	6,545,000,000

이는 경매사건에서의 선수위채권자A가 요구한 금액인 45억5천만 원 이외의 모든 교부권자, 이해관계자, 다른 관련 경매사건에서의 채권자가 요구한 금액을 계산에서 제외하고, 감정평가액에 해당하는 금액 모두를 받는다고 하더라도 전부를 변제하기에는 약 8억 원 정도의 금액이 부족하다. 또한, 대한민국법원 법원경매정보(2025)를 통한 2022년 1월부터 2022년 12월까지 1년간의 연립주택, 다세대 매각가율(매각가/감정가*100)은 평균 85.5%이다. 이를 적용하면, N건물의 예상낙찰가는 8,790,255,000원(약 87억 9천만 원)으로 감정가보다 15억 정도 낮은 금액이므로, 이를 모두 합하면 최소 23억 원 이상의 피해금액이 발생한다. 이렇게 계산된 결과를 Table 6으로 정리하였다.

추가적으로 N건물에서 가장 큰 가치를 지니고 있는 것으로 평가되는 5-6층의 평가금액은 21억여 원이다. 임차권 등기자 2인의 보증금 각 2억 500만원과 1억 원을 제외한 부분은, 2015년 증여 이전의 소

13) 일부 세대는 평균 전세금 보다 낮거나 높으며, 임차권자 중 1인은 전체 1억 2천만 원의 전세금 중 일부(8천만 원)를 돌려받고 잔여분(4천만 원)에 대한 소송을 진행 중인 세대도 있으며, 이를 모두 반영하여도 추정치에 크게 벗어나지는 않을 것으로 예상된다.

Table 6. Estimated Loss Calculation under Forced Auction

Item	Formula	Amount (KRW, million)
Appraised Value (A)	A	10,281
Auction Price (B)	= A × 0.855	8,790
Distribution to Senior Secured Creditor (C)	C	4,550
Remaining for Tenants (D)	= B - C	4,240
Tenant Deposits (E)	E	6,545
Estimated Loss (F)	= D - E	**- 2,305**

유자인 최0씨와 그의 부인(법적 혼인관계, 증여를 받은 자녀 및 기타친족들과의 임대차계약이 있었는지는 파악되지 않았으며, 배당권리신청 여부는 알 수 없음.)이 실거주 중이다. 공용 구역을 제외하고 면적만으로 5-6층 전체 면적 중 2/5 정도의 구역을 차지하고 있으므로 8억여 원의 가치를 지닌다고 가정하면, 피해자들에게 돌아갈 금액의 최소 약 31여억 원의 금액이 부족하다고 할 수 있다.

더불어, Table 5에서 계산되지 않은 임차권자 2인의 전세금, 소액이라 우선시 될 것으로 보이는 업체명으로 등록된 임차인들, 교부권자, 이해관계자 중에서 임차권자 보다 우선시되는 배당권자가 존재하는 것으로 보인다. 또한, 지난 2023년 6월과 7월 이미 두 차례의 경매 유찰로 인하여 건축물 일부와 토지권의 경매 시작가격이 각각 64%와 80% 수준으로 떨어졌으며, 추후 낙찰도 불투명한 상황으로 평균매각가율 85.5% 보다 확연히 낮은 낙찰가가 예상된다. 소송비용, 이자 등의 비용과 임차인들이 겪은 간접적 피해는 전혀 고려하지 않더라도, 실제 피해금액은 상당하다고 볼 수 있다.

이처럼 본 사례는 결과적으로 보증금 회수가 어려운 깡통전세에 해당한다고 볼 수 있다. 또한, 58억여 원의 근저당이 임대차계약 이전부터 있었다는 점, 5-6층을 제외한 각 층별 세대의 전세금 총합이 감정평가액과 거의 비슷하거나 더 높다는 점, 더불어 사건이 불거지기 시작한 2021년 9월경은 우리나라의 부동산 가격이 고점이었으며, 2023년의 전세가격 급락으로 인한 역전세 현상과도 무관하다.[14] 그러므로, 예상치 못한 부동산 가격 하락으로 인하여 벌어진 상황이 아닌 계약당시부터 매매가보다 전세가가 높은 고의적인 깡통전세 계약이었다고 보는 것이 타당하다.

4.2 중요사실 허위·미고지

중요사실 허위·미고지는 세금체납, 대출 사실을 숨기고 계약을 체결하는 형태의 사기로, 임대인의 세금체납 사항 뿐만 아니라 선순위 보증금 허위고지, 건축물에 대한 허위고지를 포함한다. 해당 사건의 경우 피해자들의 계약 당시 상황을 조사한 결과, 계약 시에 기본적인 정보에 대한 고지는 이루어진 것으로 보인다. 그러나 해당 부동산과 관련한 중요 사실들과 환매권자의 존재와 정확한 사실관계 등에 대한 내용들의 전달은 상당히 부족하게 제공된 것으로 보인다. 특히, 2020년 3월 이후에 이루어진 계약자들의 경우 가압류 10억 원에 대한 부분 등에 대해서는 적절하게 고지되지 않은 것으로 확인되었다.

또한, 무엇보다도 가장 중요한 '소유권 이전'에 대한 중요사실이 전혀 고지되지 않은 것으로 파악되었다. 2021년 5월 13일에 공유자 최2와 남은 최1에게 본인들의 지분 전체(각 0.1, 총0.2)를 총 614,600,000원에 매매하였으며, 2021년 10월 20일에 공유자 최3과 김은 최1에게 본인들의 지분 전체(각 0.1, 총0.2)를 총 853,479,920원에 매매하였다. 임차인들은 이러한 사실을 사전에 전혀 고지 받지 못하였으며, 사

14) 김성찬·성주한(2025)은 2023년도 전세가격 급락으로 인한 역전세와 전세보증사고가 유의미한 관계가 있음을 밝혔다.

건이 발생한 사후에도 고지 받지 못하였다. 피해자들은 임의경매가 진행된 이후에 법적인 절차를 진행하는 도중에서야 알게 되었으며, 현재까지도 알지 못했던 임차인들이 있는 것으로 파악되었다. 다수의 피해자들은 해당 사실을 알았다면, 바로 계약해지를 요구했을 것이라고 답변하였다.

또한, 지자체 등이 교부권자로 경매사건에 기록되어 있었으나, 세금 체납과 관련하여 임차인들은 어떠한 고지도 받지 못하였다. 다만, 세금 체납은 계약 이후에 일어난 것으로 생각되는 점과 체납된 세금의 종류가 확인되지 않은 점을 고려하면 원칙적으로는 중요 사실 고지 의무 위반에 해당하지 않으나 고의성이 입증된다면 전세사기에 해당할 수도 있다.

4.3 대항력 악용

대항력 악용은 계약당일에 주택을 매도하거나 근저당을 설정하여 임차인이 충분한 대항력을 갖출 수 있는 시점까지의 간극을 악용하는 사기 수법으로 대항력 발생 이전 저당권 설정, 대항력 발생 이전 소유권 변경 등의 유형이 있으며 임차인의 대항력 효력이 발생하기 전 임대인이 선순위주택담보대출을 받는 경우 등이 이에 해당한다. 본 사례의 경우 대부분의 세입자들이 계약일부터 전입신고와 확정일자를 받는 날까지 문제가 없었음에도 불구하고, 앞의 Table 3, Fig. 2, Fig. 3으로 제시한 바와 같이 세대를 쪼개서 임대차 계약을 진행하였기 때문에 임대 부분을 명확히 하는 것이 어려워 대항력을 증명하는데 세입자들이 어려움을 겪었다는 점이다. 본 사례의 재판과정에서 대부분의 피해자들의 대항력은 인정되었으나, 인정 과정에서 난항을 겪은 것은 사실이다.

4.4 위법 계약

위법 계약은 임대인 사칭, 직거래 유도, 무권한자의 계약 체결 등으로 임차인의 법적권리를 제한하여 이루어지는 사기 방법이다. 본 사례에서는 재판과정에서 소유자 4인이 무권한자의 계약 체결을 주장하였는데, 이에 관하여 살펴보고자 한다.

N건물의 최초 소유자 6인 중, 2023년 1월 까지도 소유 중인 최1과 박(최1의 배우자) 2인을 제외한 나머지 4인(최1의 여자 형제들과 그 배우자)은 민사소송 과정에서 최1에게 일시적으로 건물의 권리와 관리권을 위임하였다가 2017년 이후 해지하였으며, 이후 임대차계약은 최1이 인감과 명의를 도용하여 체결한 것이라고 주장하였다. 그러나 이들의 주장은 이후 “애초에 위임 자체가 없었다”는 상반된 진술로 번복되었으며, 어떠한 객관적 근거도 제시하지 못하였다.

이러한 주장은 다음과 같은 측면에서 신빙성이 없다고 할 수 있다. 첫째, 만일 2017년 이후 위임을 해지 하였다면 건물이 완공된 후, 문제가 불거지기 까지 3년이 넘는 기간 동안 40세대 규모 건물에 단 한 건의 임대차계약도 이루어지지 않았다고 인식하고 있었어야 한다. 둘째, 건물의 실질적인 관리가 최1에 의해 수행되어 왔다는 것이다. 만일 건물관리를 최1에게 위임하지 않았다면 직접 관리를 하고, 건물 전체에 대한 수도세, 가스요금, 전기세, 인터넷 사용료 등을 나눠서 부담했어야 한다. 그런데 가스요금은 각 세대별로 세입자들이 직접 납입(개별난방)하고 있었다는 점(세입자가 없으면, 소유자들이 납부를 하여야 함), 수도세 고지서의 경우에는 최2가 대표명의로 고지되고 있었다는 점, 인터넷과 전기세는 건물 관리비에 포함되어 최1에 의해 고지되고 있었다는 점 등은 다른 소유자들이 최1에게 건물의 계약, 관리 등에 대한 사항을 위임했다고 보는 것이 타당하다. 셋째, 최초 소유자 6인 모두 공동대표로 임대사업자등록을 한 점과 위임을 해지 했다고 말한 시점에서도 사업자등록을 말소하지 않았다는 점은 4인의 주장에 타당성이 없다는 근거이다.[15)]

또한, 만일 소유자 4인의 주장처럼 최1에게 인감과 명의를 도용되었고, 자신들이 전혀 모르는 상황에서

임대차계약이 이루어졌다면, 인식한 시점에서 해결을 위해 도용 신고, 소송 제기, 내용증명 발송 등 본인들의 무고를 증명하기 위한 노력과 세입자 보호를 위한 조치를 취했어야 한다. 그러한 행위는 전혀 이루어지지 않았고, 임차인들에게 어떠한 연락이나 대응을 하지 않았다. 특히, 건물에 본인들의 (직계)가족이 살고 있으며, 명절 등에 방문한 것으로 여겨지는 것 또한 4인의 주장이 허위임을 강하게 시사한다.

종합하면, 본 사례는 소유자 4인의 주장과 달리 무권한자의 계약 체결에 해당한다고 보기 어렵다. 또한, 이들은 자신의 지분을 변제 능력이 전혀 없는 최1에게 매도함으로써 사실상 전세금 반환채무를 회피하였고, 그 결과 임차인들이 법적으로 권리를 행사할 수 있는 통로를 차단하였다. 이는 곧 '위법 계약' 유형의 전세사기에 해당한다고 볼 수 있다.[16]

4.5 변형된 전세사기

앞서 살펴본 바와 같이 본 사례는 기존의 각 유형에 해당하면서도 차이가 있다. 먼저, (1) 일반적인 깡통전세와는 다르게 복잡한 소유구조로 인하여 세입자들이 계약 당시 근저당 부분에 대해 충분한 정보를 수집하였다고 하더라도, 건물 전체에 대한 가치와 선수위채권자, 다른 세입자들의 전세금과 계약, 환매권과 같은 계약 사항 등에 대하여 파악이 불가능했다는 점, (2) 중요사실 허위·미고지가 있었으나, 계약 초기나 직후 보다는 이후에 이루어진 변경 부분에 대한 중요한 내용들이 고지가 되지 않았다는 점, (3) 기존의 대항력을 악용 방법과는 다르게 대학가 등에서 쉽게 있는 세대 쪼개기 등으로 피해자들이 권리주장에 어려움을 겪었던 점, (4) 법적으로 인정이 되는 공인중개사를 경유하여 전세계약을 했음에도 불구하고 책임이 없음을 주장하면서, 임대차계약 이후 친인척 간 변제능력이 없는 자에게 모든 책무를 떠넘기는 형태로 지분을 15억여 원에 팔아넘긴 점 등이 기존의 전세사기 유형과는 차이가 있다고 할 수 있다. 이처럼 기존 전세사기의 기본 틀은 유지하면서도, 허점을 활용하거나 권리관계를 복잡하게 조작함으로써 피해자 보호 장치의 작동을 회피하는 형태의 전세사기 행위를 변형된 전세사기라고 규정할 수 있다. 이러한 변형으로 인하여 대다수의 피해자들은 본인들의 전세사기 피해사실을 인지하기 어려웠으며, 신속한 법적대응이 불가능하기도 하였다.

이외에도 각 세대(임차인)마다 계약 시기를 비롯한 여러 계약 조건과 상황이 다르다는 점이 사건을 더욱 복잡하게 만들었다. 일부 세대는 법적으로 권리를 인정받았으며, 일부 세대는 소송을 통하여 보증금을 돌려받았거나 돌려받기로 되었다.[17] 그러나 상당수의 세대는 변칙적인 계약(특약 등)과 건물의 전체 가치를 내세우며 배당 등을 통해 충분히 보증금을 돌려받는 것이 가능할 것이라는 말에 별 다른 대책 없이 기다리면서 전세금을 반환 받을 가능성이 불분명해진 경우도 있다. 이와 같이 변형된 전세사기 형태로 인하여 더 큰 피해를 유발하게 되었다고 할 수 있다.

5. 이후의 전개 상황

복잡한 소유지분을 바탕으로 단일 건물에서 다수의 피해자가 발생한 본 사례에서 계약당시 소유자였던 6인은 친인척관계이며, 최1과 박, 최2와 김, 최

15) 일부 전세금반환소송에서 이러한 점이 인정되어, 기존 소유자들 6인 모두에게 전세금을 반환할 동일한 책임이 있다는 1심 재판 결과가 통지되었고, 피고인들은 이에 불복하고 항소하였으나, 2심에서 또한 원고 승소 판결되어 최종 확정되었다.

16) 이와 관련하여, 최1은 지분을 매수할 만한 자금이 없는 것은 물론 취득세를 납부할 능력조차 없어서, 대납은 물론 실제 자금이 오간 것이 아니라 장부거래를 했다는 주장 또한 있다.

17) 상당한 사회적 비용과 시간, 그리고 법적 분쟁 과정을 통하여 해결되었고, 피해자가 겪은 경제적·정신적 손해를 전부 배상받지는 못하였다.

3과 남은 각각 부부 관계이다.[18]이들 6인 중에 최1과 박은 2023년 1월까지도 해당 건물을 소유하고 있으므로 당연히 변제의무가 있으나 변제 능력이 없다. 이들을 제외한 4인(최2, 최3, 박, 남)의 각각 10%씩 지분을 소유하고 있었으며, 최2와 김은 2021년 5월 경, 최3과 남은 2021년 10월 경, 본인들의 지분을 최1에게 양도하였다. 이후, 이들 4인은 피해자들의 전세금 반환 요구와 전세금반환소송 사건에서 반환요청과 소송이 시작될 당시에 이미 지분을 양도하였으며, 본인들은 건물에 대한 관리 및 계약에 관한 사항을 위임을 한 적이 없고 최1이 본인들의 인감증명서를 부당하게 사용하였다고 주장하였다. 그렇기 때문에 본인들은 전세금 반환을 책임이 없다고 하였다.

또한, 자신들은 임대차 계약에 관해서는 전혀 모르는 일이기에 전세금 반환에 책임이 없으며, 본인들 또한 최1의 피해자라고 주장하였다.[19] 그러나 (1) 사업자등록을 공동대표로 진행한 점, (2) 위임을 해지 했다고 주장하면서, 사업자등록증을 말소하지 않은 점, (3) 완공부터 2022년 지분을 양도하는 시점까지 등기부등본 기준 30세대 가까운 건물에 임차인이 없었다고 생각했어야 하는 점, (4) 수도세, 전기세, 도시가스비, 소방안전관리, 인터넷 사용자 등록 등을 최1이 대표로 진행하여 실질적으로 건물관리를 위임한 점, (5) 지분매각 시에 수십 명의 임차인들에게 아무런 고지를 하지 않은 점, (6) 해당 건물에 직계가족이 거주하고 있었다는 점, (7) 최1이 사문서위조, 인감도용 등의 중범죄를 저질렀다고 주장하면서, 2022년도에 지분을 최1에게 양도할 때와 그 이후에도 이러한 중범죄에 대한 경찰 수사, 고소 등을 행하거나, 임차인들에게 부정계약임을 전달하지 않고 본인들을 상대로 소송이 이루어졌을 때가 되어서야 주장한 점 등은 이들의 주장의 진실성과 신빙성이 의심된다고 할 수 있다. 특히 (7)에 대하여, 실제로는 지분 매각에 대한 자금이 오가지 않았다는 주장 또한 제기되었는데, 만일 장부거래가 이루어진 것이라면, 이는 또 다른 위법행위에 해당할 수 있다. 정리하면, N건물이 전세사기 사건에서 현재 소유자인 최1과 박1은 당연히 전세사기 가해자가 되며, 이들 외에 4인 또한 전세 사기의 공범이라고 여겨질 수 있다.

2025년 2월 기준, 몇몇 피해자들은 이들 6인과의 전세금반환소송에서 최종 승소한 것으로 확인되었다. 그러나 승소는 했지만 금전적 손해를 보았거나 여전히 한 푼도 돌려받지 못한 피해자들도 있으며, 소송을 진행 중인 피해자들과 아직까지도 아무런 조치를 취하지 못하고 있는 피해자들도 다수였다.

추가적으로 본 사례는 법제처 국가법령센터의 사기사건 판례정보와 비교해 민사상 채무불이행일 뿐만 아니라보면 사기죄 성립 가능성 또한 존재한다. 사기죄의 성립에 관하여, '사기죄는 타인을 기망하여 그로 인한 하자있는 의사에 기하여 재물의 교부를 받거나 재산상의 이익을 취득함으로써 성립되는 범죄로서 그 요건으로서의 기망은 널리 재산상의 거래관계에 있어서 서로 지켜야 할 신의와 성실의 의무를 저버리는 모든 적극적 및 소극적 행위를 말하는 것이고 그 본질은 기망행위에 의한 재물이나 재산상 이익의 취득에 있는 것이지 상대방에게 현실적으로 재산상손해가 발생함을 요건으로 하는 것이 아니므로 사기죄는 기망수단을 써서 상대방을 착오에 빠뜨리고 그로 인하여 피기망자로부터 재물을 교부받아 편취하였으면 바로 성립되는 것이고 피해자에게 민사상의 구제수단이 있다거나 재산상의 손해가 발생하지 않았다 하더라도 사기죄의 성립에는 아무런 영향이 없다.' 라고 밝히고 있다.

18) 이들 중 최1과 박은 이혼했다고 주장하였다.
19) 일부 재판 결과, 이들 모두에게 전세금을 반환해야 하는 책임이 있다는 판결이 확정되었다.

6. 결론 및 제언

본 연구는 실제 일어난 변형된 전세사기사건을 사례로 살펴보았다. 특히 본 연구는 법원 판결문, 소송 관련 서류, 국토 교통부 산하시스템(세움터) 등의 공식자료는 물론, 피해자와 이해관계자 인터뷰 등을 통하여 다각도로 정보를 수집하였다. 이를 통해 복잡하게 얽혀있는 사건을 심층적으로 분석하였다는 의의를 갖는다. 이러한 분석을 통하여 본 연구의 결과는 단일 사례에 국한되지 않고 다른 지역이나 유사 사례에도 적용될 수 있을 것으로 보인다. 예를 들어, 소유구조의 복잡성을 이용하는 방법이나 임차인과 임대인 간의 정보비대칭을 악용하는 방법이 다른 사례에도 등장하였는지를 확인하여 본 사례와 비교하여 분석 가능할 것으로 보이며, 사례연구에서 법정자료를 이용하여 명확한 사실관계를 제시하고 근거로 사용하는 것 또한 학문적 의의가 있다고 할 수 있다.

2023년 8월 기준 10여 건의 전세금반환소송이 진행 중이며, 이미 상당 수 재판에서는 원고(임차인) 승소 판결이 나왔으며, 소유주와 관련된 다른 법적 분쟁이 지속되고 있는 것으로 파악되고 있다. 해당 사건은 결과적으로 많은 피해자를 양성하였다. 법적 근거와 법원의 판단에 의하여 6인이 분명한 책임 있다는 것과 합리적인 추론을 바탕으로 법적책임을 져야 할 당사자들이 책임을 회피하려는 움직임이 있었다는 것은 명확해 보인다. [20]

2023년 7월 경찰청 전세사기 특별단속 결과 보고에 따르면, 피해자 5,013명 중 20대 이하 23.8%, 30대 34.1%, 40대 17.7%로 젊은 세대의 비율이 압도적으로 높았다. 본 사례 또한, 사회생활 기간이 비교적 짧은 20~30대 대학생과 사회초년생인 청년들을 대상으로 발생한 전세사기로 장기적인 피해가 심각하다는 점은 명시하고 싶다. 또한, 피해자들과의 인터뷰에서 상당수의 피해자들은 아직도 N건물에 거주 중이었으며, 소음에 불안해한다거나, 갑자기 생명의 위협을 느낄 정도의 불안감을 호소하는 피해자들도 있었다. 피해자들이 정책적인 지원을 받아 하루 빨리 안정을 찾기를 바란다.

정용찬·강승범(2024)은 서울 강서구 임차보증금 위기 가구를 대상으로 실시한 조사 자료를 통해 임차보증금 위기가 건강 및 신용 상태에 미치는 영향을 분석한 결과 임차보증금을 돌려받지 못한 가구의 경우 임차보증금 대출이 클수록 정신건강 악화에 영향을 미친다는 것을 보였다. 현재까지도 전세사기나 전세금을 돌려받지 못한 피해는 고스란히 세입자들의 몫이다. 임차인 보호 측면에서 임대차계약 신고 시, 바로 확정일자가 발급되게 변경된 점과 전세사기 피해자 지원이 정부차원에서 이루어지고 있는 점은 긍정적이나 여전히 임차인에 대한 보호는 부족하다고 볼 수 있다. 예를 들어, 단순히 전세금 반환이 늦어지는 경우에도 법정이자를 책임지고 지급하는 임대인은 거의 없다고 할 수 있다. 이는 보증금반환채무(임대인의 의무)와 임차물명도의무(임차인의 의무)가 동시이행 관계에 있다는 판례를 근거로 하기 때문인데, 이는 현재의 임대차보호와는 동떨어져 있어 현실적인 개정이 되어야 할 것으로 보인다. 이러한 측면에서 전세사기 방지를 위해 법률적, 제도적으로 현실적으로 필요한 다음과 같은 정책적 제안을 제시하는 바이다.

첫째, 임차인의 유책이 아닌, 임대인의 사정으로 인한 합의되지 않은 보증금반환 지연은 별다른 소송이나 계약(구두계약을 포함) 없이도 한국은행 기준금리에 준하는 이자를 무조건 추가 지급하는 책임을

20) 본 연구에서는 많은 피해자 그리고 법정대리인과의 연락과 다양한 경로를 통해 얻은 정보들을 바탕으로 최대한 객관적인 사실을 전달하기 위하여 피해자들의 감정적인 울분, 의혹적인 주장들과 명확한 사실이 밝혀지지 않은 부분에 대해서는 제시하지 않도록 노력하였다.

임대인이 지도록 하는 제도를 통해 임대인의 보증금 미반환에 대한 금전적인 보상이 이루어져 임차인의 피해를 줄일 수 있도록 해야 할 것이다.

둘째, 현재의 전세보증보험 가입 신청은 임대차목적물을 양도 받은 이후에만 가능하며, 가입이 거부될 수 도 있는 위험 또한 모두 임차인이 떠안아야 한다. 임대사업자의 경우 임대인이 의무가입을 하게끔 되어있으나, 여전히 대부분의 임차인들은 무방비상태에 놓여 있다고 할 수 있다. 그렇기 때문에 1) 효력은 전입 이후 발생하더라도, 전세보증보험 가입 신청이 계약 직후 바로 가능하도록 개정이 되어야 하며, 2) 임대인은 의무적으로 계약 전에 임대차목적물이 전세보증보험 기관들로부터 가입이 가능한지 여부와 보험에서 보증할 수 있는 최대 금액 확인증을 임차인에게 제시하고 확인받아야 하는 규정, 그리고 이를 중개인이 확인해야 하는 과정을 의무화하면, 임차인의 전세관련 피해를 대폭 줄일 수 있을 것으로 기대된다.

셋째, 전세보증보험과 관련하여 보증일 만기 까지 아무런 문제가 없었다면, 일정 부분 환급을 하도록 규정해야 한다. 보증보험료에 대한 부담은 임차인뿐만 아니라, 사업자등록을 하여 가입책임이 있는 임대인에게도 큰 편이다. 또한, 다른 보험에 비하여 보증기간이 짧은 편이며, 매월 보험료가 납입되는 것이 아니라 일시불 납입에 보험료 또한 비싼 편이다. 그렇기 때문에 환급률을 규정하면 부담이 대폭 낮아질 것으로 생각된다. 더불어, 최초 가입 이후 계약을 연장하는 경우에는 매월 보험료를 지급하는 것으로 선택이 가능하다면 좋을 것으로 생각된다.

넷째, 개별적으로 등기부등본 상에 입력된 부동산 전체를 임대하는 것이 아닌 경우에는 반드시, 건물 도면과 임대부분을 명확히 표시한 도면을 제공하도록 하여야 한다. 본 사례에서도 살펴본 바와 같이 세대 쪼개기 형태의 임대가 실제 많이 이루어지고 있으며, 이로 인하여 임차인이 권리를 주장하는 과정에서 피해가 가중되고 있다. 건물 도면과 임대부분을 표시한 도면을 제공한다면, 임대인과 임차인 간에 임차 부분을 명확히 하여 추후 생길 수 있는 분쟁을 사전에 방지하는 해결책이 될 수 있을 것이다.

다섯째, 청년층의 전세사기 피해 비중이 특히 높다(구한민·김갑성, 2023; 고은결·이정란, 2023; 홍세준·최정민, 2023)는 점은 청년층이 부동산 계약과 관련한 지식과 정보에 취약하다는 것을 의미한다. 본 사례에서 또한 대부분의 피해자들은 20~30대였다는 것을 감안하면 청년층을 포함한 부동산 정보 취약계층을 위한 추가적인 제도적 지원이 필요하다고 할 수 있다. 예를 들어, 한국부동산원에서 전세사기 피해 예방을 위한 전세 계약 체크리스트 학습을 위한 보드게임을 개발하여 대학생들의 전세 계약에 대한 이해도를 향상시켰다는 김영준 외(2024)의 연구 결과는 체험형 학습이 전세 계약에 대한 이해도를 효과적으로 높일 수 있음을 시사한다. 그렇기 때문에 전세사기 예방을 위해 이론 교육뿐만 아니라 실질적인 체험형 학습 및 접근성이 용이한 교육용 앱을 개발하여, 쉽게 부동산 계약에 대한 지식과 정보를 얻을 수 있게 하는 방안이 도움이 될 것으로 보인다.

마지막으로, 임대인의 특수관계인 또는 부동산에 대한 관리, 책임, 일부 소유 등을 위임받아 특정한 지위에 있는 경우, 상황에 따라 임대인과 동일한 책임을 지도록 하는 방안이 필요하다. 다른 전세사기 사례들을 살펴보면, 실제 소유주의 아들, 조카, 부모 등이 해당 건물에 거주하거나 실소유자의 친인척이 소유주의 나이, 거동불편, 상황 등을 이유로 대신 위임을 받아서 모든 권리를 행사하면서 임차금은 본인이 유용하고, 전세금 반환 시점에서는 자신이 소유자가 아니라는 이유로 책임을 회피하는 경우도 있기 때문이다.

이러한 정책들은 유의미하나, 첫 번째부터 세 번째 방안은 국회를 통한 입법 절차가 필요한 사항이며, 임대인의 권리 또한 지켜져야 하는 부분이 있기 때

문에 중장기적인 접근이 필요할 것으로 보인다. 그러나 건물 도면 제공 의무화의 경우 시행규칙이나 시행령, 지침 개정 등을 통해 규정을 강화하는 행정조치로 실행이 가능하며, 청년층 대상 체험형 학습과 교육용 앱 개발은 공공기관 사업으로 추진이 가능하여 단기간 내로 도입이 가능하다. 또한, 큰 사회적 비용이나, 임대인의 추가적인 부담 없이 전세사기, 전세금반환소송과 관련하여 낭비되고 있는 엄청난 사회적 비용을 절감할 수 있는 안전장치기이기도 하기 때문에 실행가능성과 효율성 측면 모두에서 우선 추진되어야 하는 과제라고 생각된다.

한편, 본 연구에서 제안한 방안들은 특정 사례를 중심으로 제시하고 있기 때문에 전세사기가 발생하는 여러 경로 중 일부에 국한된다고 볼 수 있다. 그렇기 때문에 분명한 효과는 기대할 수 있으나, 진화하는 새로운 유형의 전세사기를 미연에 방지하거나, 지속적으로 발생하는 전세사기가 미치는 사회적 악영향을 획기적으로 줄여줄 것으로 기대하는 데에는 한계가 있다고 할 수 있다. 전세가격이 주택매매가격에 선행하거나, 연관이 있다는 연구(김상배, 2023; 김상배·이승아, 2021; 진찬우·이건학, 2016)들과 부동산 시장은 유기적이며, 다른 금융 시장과 연결되어 있다는 연구결과(박정아·김종진, 2023; 안지혜, 2025)를 고려하면, 전세사기가 국내 금융시장 전반에 비정상적인 영향을 미칠 수 있는 만큼 근본적인 대책이 마련되어야 할 것이다. 향후 연구에서는 사회 구조 또는 금융시장과 관련하여 거시적이고 장기적인 관점에서 우리 사회에서 전세사기를 근절시킬 수 있는 정책을 제안할 수 있는 연구들이 진행되기를 기대한다.

참고문헌

1. 강문찬(2023), “전세사기 발생원인 및 법적 방지방안에 관한 연구”, 「부동산법학」, 27(2): 23~48.
2. 강민채·안정빈(2024), “전세사기의 발생원인과 대응방안에 관한 연구”, 「한국콘텐츠학회논문지」, 24(9): 531~540.
3. 경찰청(2024), “전세사기 전국 특별단속 24개월간 8,323명(구속 610명) 검거, 1,919억 원 보전”, 서울.
Korean National Police Agency (2024), “Nationwide Two-Year Special Crackdown on Jeonse Fraud: 8,323 Suspects Arrested (610 Detained) and 191.9 Billion KRW Recovered”, Seoul (in Korean).
4. 고은결·이정란(2023), “청년층의 공공분양주택 선호 연구”, 「주택연구」, 31(2): 109~131.
5. 관계부처합동(2022), “임차인 재산 보호와 주거안정 지원을 위한 전세사기 피해 방지방안”, 세종.
6. 구한민·김갑성(2023), “공공임대주택, 청년 주거의 디딤돌인가?: 임대주택유형이 자가보유의식에 미치는 영향과 주거만족도의 매개효과”, 「주택연구」, 31(2): 43~71.
7. 국토교통부(2023a), “전세사기 가담한 공인중개사 특별점검”, 세종.
8. 국토교통부(2023b), “전세사기 피해확인서 발급 빠르게…긴급주거 선택권도 확대”, 세종.
9. 국토교통부(2024), 「2023년도 주거실태조사: (일반가구) 연구보고서」, 세종.
10. 김상배(2023), “점진적 이동을 고려한 지역별 아파트 매매가격과 전세가격 사이의 전이 효과에 대한 연구”, 「부동산분석」, 9(1): 211~228.
11. 김상배·이승아(2021), “아파트매매가격지수와 아파트전세가격지수 사이의 선형 및 비선형 인과관계분석”, 「부동산분석」, 7(3): 1~20.
12. 김성찬·성주한(2025), “아파트 역전세가 전세보증사고에 미치는 영향에 관한 연구”, 「토지주택연구」, 16(2): 69~88.
13. 김영준·김윤식·이명현·김채빈·박세은·김창희(2024), “전세사기 예방을 위한 교육용 보드게임 개발: 전세계약 핵심 체크리스트를 기반으로”, 「서비스경영학회지」, 25(4): 120~148.
14. 김진유(2022), “고위험 전세와 전세보증금 미반환 위험의 상관관계 분석: 서울시 전세보증사고를 중심으로”, 「부동산학연구」, 28(4): 55~69.
15. 김진유·권혁신(2024), “전세사기 예방을 위한 제도개선방안 연구”, 「주택연구」, 32(4): 29~56.

16. 박정아·김종진(2023), “동적패널모형을 활용한 코로나 19 팬데믹 기간 아파트가격 결정 요인 연구: 서울특별시 3000 세대 이상 대규모 아파트 단지를 중심으로”, 「LHI Journal」, 14(1): 33~46.
17. 신세덕(2023), “전세제도 폐지에 관한 논거”, 「법이론실무연구」, 11(4): 569~585.
18. 안지혜(2025), “통화정책과 거시건전성정책이 주택가격에 미치는 동적 효과 분석”, 「토지주택연구」, 16(1): 107~116.
19. 전해정(2014), “글로벌 금융위기 전·후로 거시경제변수와 부동산시장 간의 관계에 대한 연구”, 「부동산학보」, 58: 33~44.
20. 정용찬·강승범(2024), “누구의 건강과 신용에 더 치명적인가?: 서울 강서구 임차보증금 위기 가구의 건강 및 신용 상태 변화에 관한 탐색적 연구”, 「주택연구」, 32(3): 61~99.
21. 진찬우·이건학(2016), “SpVAR모델을 활용한 주택매매-전세가격의 시공간적 상호작용 패턴 분석: 수도권 주택 시장을 중심으로”, 「부동산분석」, 2(2): 23~24.
22. 홍세준·최정민(2023), “전세사기 예방을 위한 대학생의 임대차계약에 대한 인식조사”, 「한국주거학회 학술대회논문집」, 35(2): 412~414.
23. 홍정효·문규현(2009), “국내 부동산시장과 주요 거시경제지표들간의 선-후행성 연구”, 「금융공학연구」, 8(2): 97~125.
24. 황세은·장희순(2023), “전세사기 유형별분석 및 해결방안”, 「주거환경」, 21(1): 21~36.
25. 국토연구원(2024.11.14), “국토용어사전”, https://www.krihs.re.kr.
26. 대한민국법원 법원경매정보, “2022 용도별 매각 통계”, 2025.7.11 읽음. http://www.courtauction.go.kr.
27. 세움터, “건축물현황도”, 2025.5.12 읽음. https://www.eais.go.kr.
Seumter, “Building Status Diagram”, Accessed May 12, 2025. https://www.eais.go.kr (in Korean).
28. 한국부동산원, “2024 부동산테크 통계자료”, 2025.7.11 읽음. http://www.rtech.or.kr.
Korea Real Estate Board, “2024 Real Estate Tech”, Accessed July 11, 2025. http://www.rtech.or.kr (in Korean).

요 약

본 연구는 최근 사회적 이슈로 부각된 전세사기와 관련하여, 서울 소재 대학가에서 발생한 사례를 법정 자료, 공식 문서, 피해자 인터뷰를 바탕으로 다각도로 심층 분석하였다. 해당 사례는 깡통전세, 중요사실의 허위·미고지, 대항력 악용, 위법 계약 등 네 가지 유형과 연관되면서도 일종의 변형된 전세사기로 파악되었다. 이를 토대로 다음과 같은 전세사기 피해 방지 정책을 제언한다. 첫째, 보증금 반환이 지연될 경우 임대인이 지연이자를 지급하도록 하는 정책, 둘째, 전세보증보험은 계약 직후 즉시 가입 가능하도록 하고, 임대인은 계약 체결 시 임대차 목적물의 보험 가입 가능 여부 및 보증 한도를 확인한 서류를 임차인에게 제시하며, 중개인은 이를 확인하도록 하는 정책, 셋째, 전세보증보험 가입 후 보증 만기까지 별다른 문제가 발생하지 않은 경우 일정 부분 보험료를 환급하는 정책, 넷째, 건물 일부만 임대하는 경우 등기부등본 정보만으로는 한계가 있으므로 반드시 건물 도면을 제공하도록 하는 정책, 다섯째, 청년층은 전세사기 피해 비중이 높고 관련 지식과 정보가 부족하다는 점을 고려할 때, 전세사기 예방을 위해 이론 교육뿐 아니라 체험형 학습과 교육용 앱을 개발하여 청년층이 쉽게 부동산 계약 관련 지식을 습득할 수 있도록 하는 정책을 제안한다. 이러한 정책을 통하여 전세사기를 효과적으로 방지하고 주거안정성 확보에 기여할 수 있을 것으로 기대한다.

주제어: 전세사기, 정책제안, 부동산 정책, 부동산 금융, 사례연구