



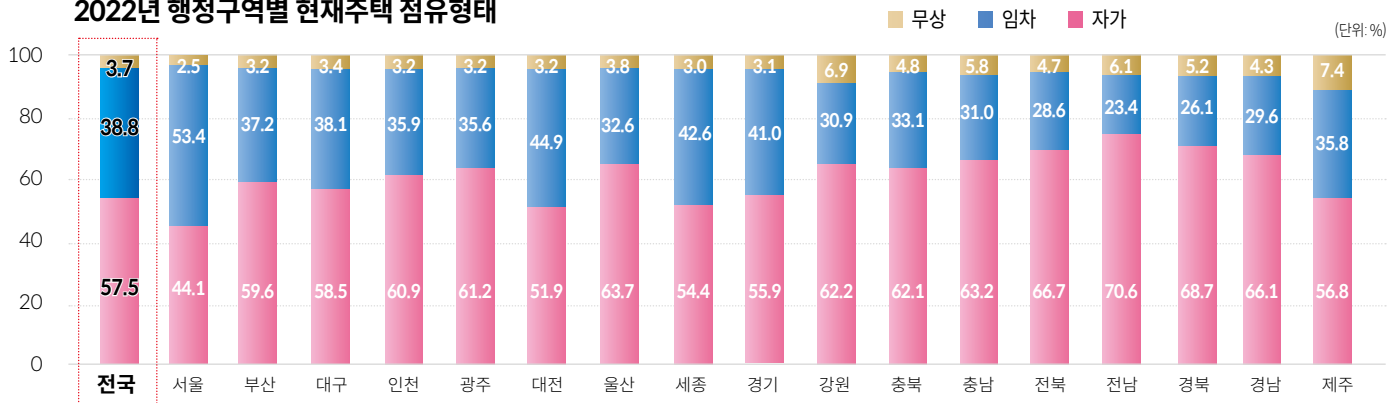
데이터로 보는 전세사기

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

임차인이 보증금을 돌려받지 못하는 사례가 증가함에 따라, 보증금 미반환으로 피해를 입은 임차인에게 경·공매 절차 및 조세 징수 등에서 특례를 부여하기 위해 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」이 2023년 6월 1일 제정되었다. 이 법은 2023년 7월 2일부터 시행되었으며, 시행일로부터 2년간 적용된다. 이에 관련 통계를 살펴보고 개정 법률안을 소개한다.

전국 행정구역별 전세 현황

2022년 행정구역별 현재주택 점유형태

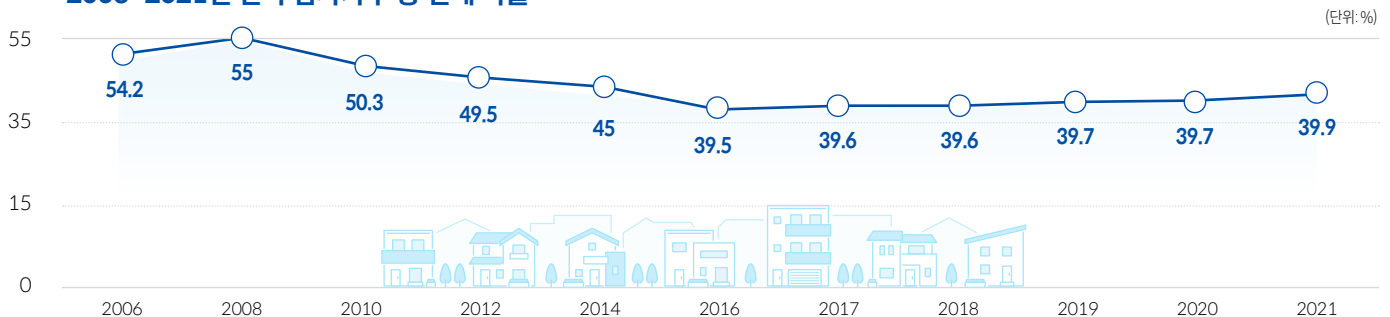


* 위 임차에는 전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세(연세, 일세, 일정 기간 월세를 한꺼번에 내는 사글세)가 포함됨

출처: 국토교통부, 2022년도 주거실태조사

2022년 주거실태조사의 전국 기준 임차가구 비율은 38.8%이다. 임차가구 비율은 서울이 53.4%로 전국에서 가장 높고, 전남이 23.4%로 가장 낮다.

2006~2021년 전국 임차가구 중 전세 비율



* 임차가구 중 전세가구 비율 = (전세가구수 ÷ 임차가구수) × 100

출처: 국토교통부, 2021년도 주거실태조사

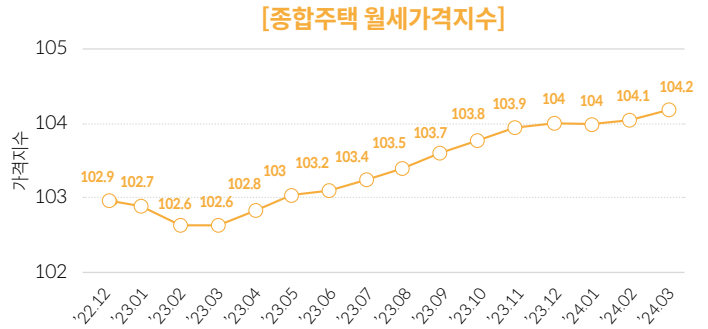
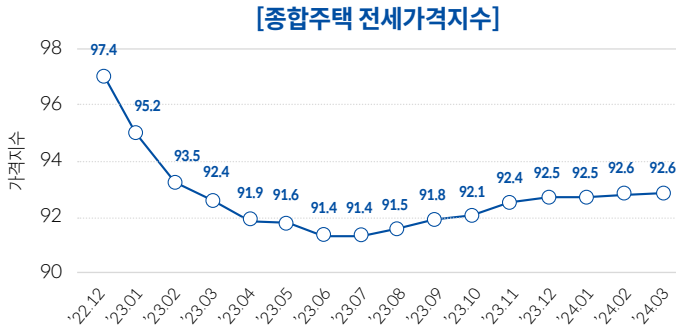
2021년 주거실태조사 결과에 따르면 임차가구 중 전세 비율은 2006년 54.2%였고, 2016년 이후 40% 아래로 내려가서 2021년 39.9%로 나타났다. 2022년 주거실태조사부터 전국 임차가구 중 전세 비율은 별도 조사하지 않는다.



전국 전월세 동향

대규모 전세사기 관련 뉴스가 보도된 2022년 12월 이후 전세가격지수는 2023년 6~7월까지 하락하였다. 2023년 7월 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 시행 이후인 8월부터 전세가격지수가 상승하였다. 같은 기간 월세가격지수는 2023년 2~3월을 최저점으로 하여 이후 2024년 3월 현재까지 상승 추세이다.

2022년 12월 이후 종합주택 전세가격지수와 월세가격지수 추이

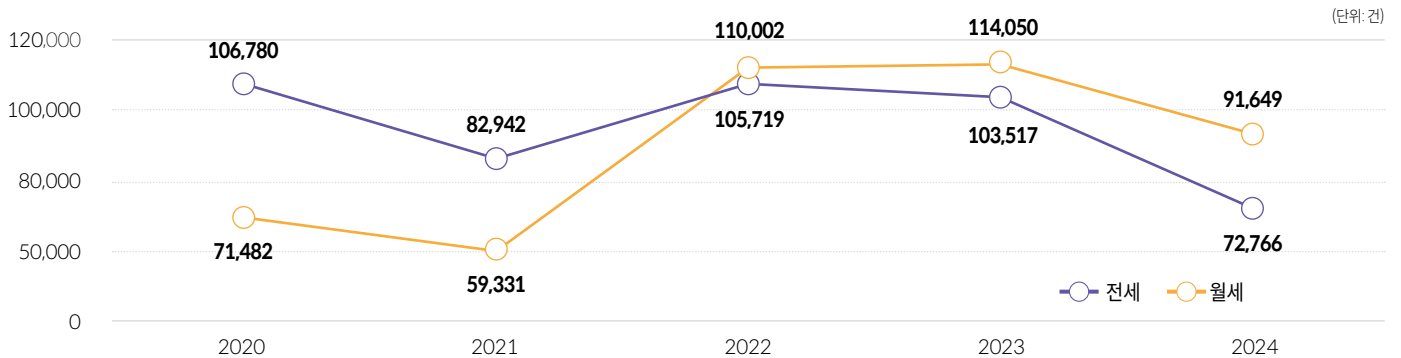


출처: 한국부동산원, 전국주택가격동향조사

* 전세가격지수와 월세가격지수는 동일한 표본 주택의 기준시점의 전세가격·월세가격을 100으로 하고, 기준시점 대비 조사시점의 전세가격·월세가격의 비율을 계산한 통계지표이다. 위 전세가격지수와 월세가격지수의 기준월은 2021년 6월이다.

** 조사범위는 전국 263개 시군구의 거래 가능한 아파트, 연립·다세대주택, 단독·다가구주택이다.

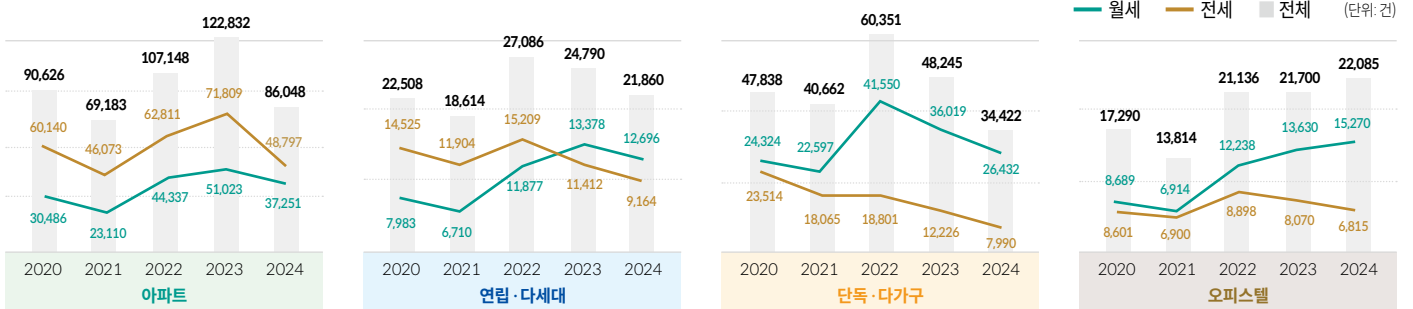
2020~2024년 전·월세 계약 증감 (각 연도 2월 기준)



출처: 국토교통부 실거래가 공개시스템 데이터 기반 재구성

2022년을 기점으로 전국 아파트, 연립·다세대주택, 단독·다가구주택, 오피스텔의 월세 계약 건수의 합계(110,002건)가 전세 계약 건수의 합계(105,719건)보다 많아졌다. 아래 통계에서 알 수 있는 바와 같이 이는 단독·다가구주택과 오피스텔의 월세 계약 건수 증가에 따른 것이다.

2020~2024년 주거유형별 전·월세 계약 증감 (각 연도 2월 기준)



출처: 국토교통부 실거래가 공개시스템 데이터 기반 재구성

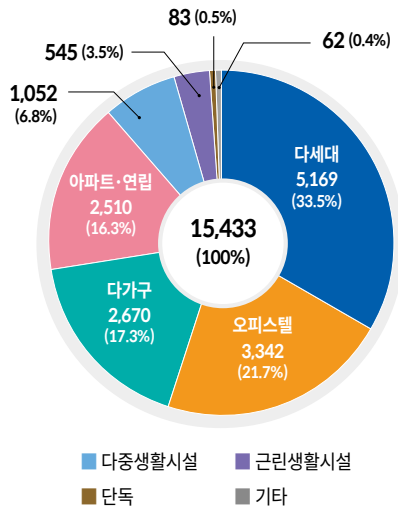
* 다가구주택은 단독주택 중 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개 층 이하이며 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하, 거주 세대가 19 세대 이하인 주택을 말한다. 연립주택과 다세대주택은 4층 이하의 공동주택으로, 바닥면적의 합계가 660㎡를 초과하면 연립주택이고 합계가 660㎡이하이면 다세대주택이다. 오피스텔은 업무시설의 한 종류이며, 업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 기획 중 일부 기획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물이다.

연립·다세대주택은 2023년부터 월세 계약 건수가 전세 계약 건수보다 많아졌고, 아파트는 전세 계약 건수가 월세 계약 건수보다 많으나 월세 계약 건수의 비율이 계속 높아지고 있다.

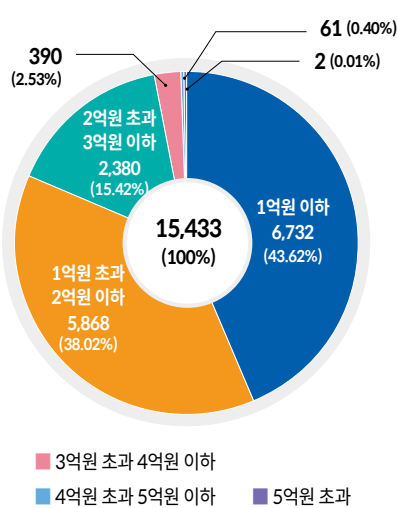
전세사기피해 관련 현황

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 전세사기피해자 및 전세사기피해자등으로 가결된 건은 2024년 4월 17일까지 누계 15,433건이다(지방자치단체 접수 건수는 21,640건, 이 중 국토부 이관 건수는 20,773건, 이 중 위원회 처리 건수는 19,278건). 피해가 인정된 주거 유형은 다세대 주택, 오피스텔, 다가구주택, 아파트·연립주택 순으로 많았다. 임차보증금액은 1억원 이하(43.62%), 1억원 초과 2억원 이하(38.02%) 순으로 많았다. 보증금 2억 이하가 전체 80% 이상이다. 연령별로 보면 40세 미만 피해자 비율이 전체의 70%가 넘고, 30~39세 피해자가 전체 피해자 중 48.11%로 가장 많았다.

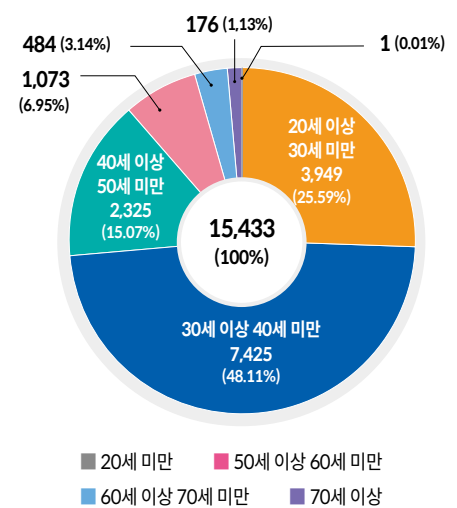
전세사기피해 주거 유형 (단위: 건)



임차보증금 금액대별 피해 현황 (단위: 건)



피해자 연령 현황 (단위: 명)

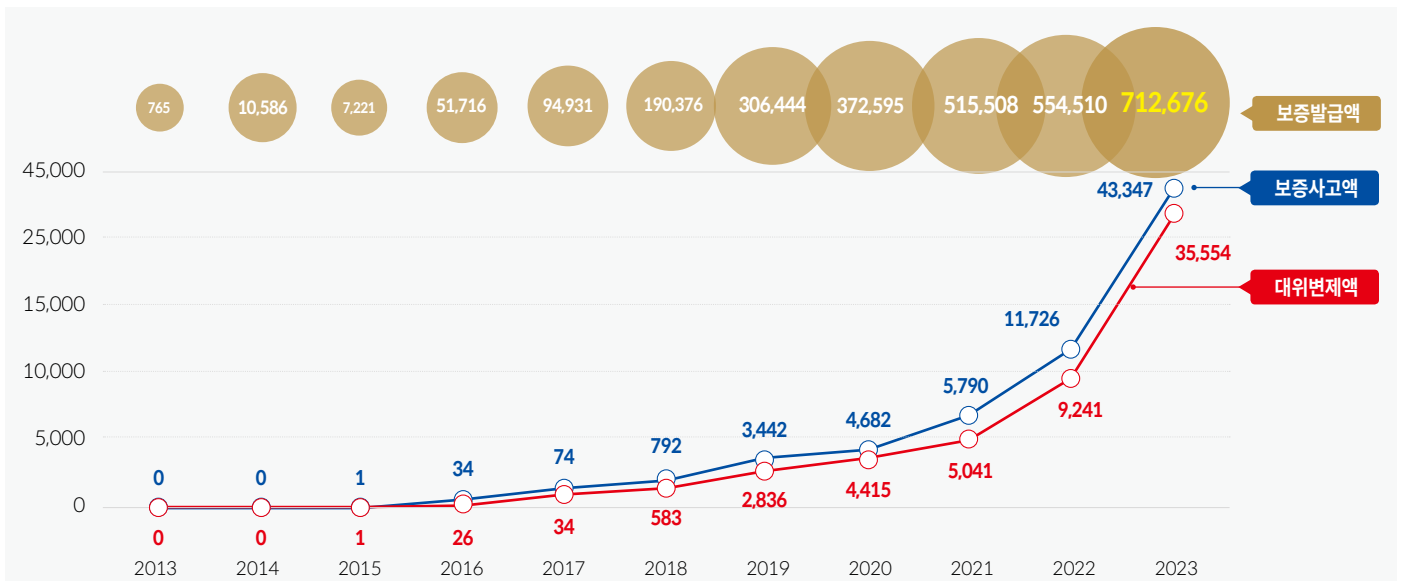


출처: 국토교통부, "전세사기피해지원위원회 피해자등 1,423건 결정", 2024. 4. 18. 보도자료

2013~2023 주택도시보증공사 전세보증금반환보증 현황

주택도시보증공사(HUG)가 전세계약 종료 후 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세보증금의 반환을 책임지는 전세보증금 반환보증 발급액, 임대인이 임차인에게 보증금을 돌려주지 못한 보증사고액, 공사가 임차인에게 임대인 대신 보증금을 돌려주는 대위변제액이 계속 증가하고 있다. 2022년 말 전세사기가 본격적으로 대두된 이후인 2023년 기준 전년 대비 주택도시보증공사의 보증발급액은 약 1.3배, 보증사고액은 약 3.7배, 대위변제액은 약 3.85배 증가하였다.

(단위: 억 원)



출처: 국토교통부 제출자료(2024)

*국회는 주택도시보증공사의 보증금 보증 배수(자기자본 대비 보증 금액 비율)를 70배로 상향한 「주택도시보증법」 개정안을 2023년 5월 통과시킨 데 이어, 2023년 12월 보증 배수를 2027년 3월 31일까지 한시적으로 90배로 상향하는 개정안을 통과시켰다.

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법

[시행 2023. 7. 2.] [법률 제19425호, 2023. 6. 1., 제정]

제3조(전세사기피해자의 요건)

- ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.
 1. 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다) 같은 법 제3조의2제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자(이하 “확정일자”라 한다)를 갖춘 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우도 포함한다)
 2. 임차인의 임차보증금이 3억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있다.
 3. 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우도 포함한다), 임차인의 집행권원 확보 등에 해당하여 다수의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것
 4. 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 임차보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제1항의 적용대상에서 제외한다.
 1. 임차인이 임차보증금 반환을 위한 보증 또는 보험에 가입하였거나 임대인이 임차보증금 반환을 위한 보증에 가입하여 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우
 2. 임차인의 보증금 전액이 최우선변제가 가능한 「주택임대차보호법」 제8조제1항에 따른 보증금 중 일정액에 해당하는 경우
 3. 임차인이 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권 행사를 통하여 보증금 전액을 자력으로 회수할 수 있다고 판단되는 경우

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

발의	주요내용
국토교통위원장 [DD11656] (2023.12.27.)	- 전세사기피해자로 결정받을 수 있는 임차인에 외국인이 포함됨을 명시하고, 전세사기피해자 요건 중 임차보증금 한도를 3억원 이하에서 5억원 이하로 상향함(안 제3조). - 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도를 신속히 파악하기 위해서 요청 자료의 범위를 확대함(안 제13조제3항). - 임차인이 자력으로 회수할 수 있음이 명백한 경우에는 위원회의 심의·의결을 거치지 않고 국토교통부장관이 결정할 수 있도록 함(안 제14조제5항). - 지원방안의 신청기간은 결정된 날부터 3년으로 하되, 신청기간이 지난 후에도 전세사기피해자등 지원은 지원 중인 자에 대하여 계속해서 효력을 가지도록 함(안 제14조의2 신설). - 임대인의 회생 또는 파산 등에 따른 경매에도 유예 및 지원서비스를 확대 적용하고, 매각기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회 의결이 어려운 긴급한 경우 국토교통부장관이 법원에 경·공매 유예 협조를 요청할 수 있도록 함(안 제17조부터 제19조까지 및 제26조). - 신탁전세사기임차주택의 경우 주택인도소송을 유예 또는 정지할 수 있도록 함(안 제17조의2 신설). - 여러 전세사기피해자가 우선매수하겠다는 신고를 하고 특별한 협의가 없으면 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하게 함(안 제20조제3항, 제21조제3항 및 제22조제3항). - 전세사기피해주택의 매입을 요청하였으나 우선공급받지 못한 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인에 대하여 공공임대주택을 우선 공급할 수 있도록 함(안 제25조의2 신설). - 전세사기피해주택의 임차인인 전세사기피해자의 빠른 보증금 반환 및 전세시장의 정상화를 위해 보증금 선구제, 후회수 프로그램을 도입함(안 제28조의2 신설 등).



「Data&Law」는 입법과통계서비스(<https://argos.nanet.go.kr/lawstat>),

국회법률도서관(<https://law.nanet.go.kr>)에서 보실 수 있습니다.

발간등록번호 31-9720116-001998-14

I S S N 2982-6241



국회도서관
NATIONAL ASSEMBLY LIBRARY