

전세사기 근절 위한 「주택임대차보호법」 개정안 조속 처리 및 정부 정책 전환 촉구 건의안

(김혜지 의원 대표 발의)

의안 번호	262
----------	-----

발 의 년 월 일: 2022년 10월 17일

발 의 자: 김혜지, 경기문, 고광민,
김경훈, 김규남, 김길영,
김동욱, 김성준, 김영철,
김용일, 김용호, 김원태,
김종길, 김현기, 김형재,
김혜영, 문성호, 박상혁,
박성연, 박중화, 박춘선,
서상열, 소영철, 송경택,
신동원, 옥재은, 윤기섭,
윤영희, 이경숙, 이병운,
이상욱, 이승복, 이종배,
이종태, 이효원, 이희원,
임규호, 장태용, 정지웅,
채수지, 최민규, 최호정,
허·훈, 황철규 의원(44명)

1. 주문

- 서울시의회는 정부와 국회가 전세사기 근절을 위한 「주택임대차 보호법」 개정안의 조속한 처리와 관련 법령·제도 개선을 건의함.

2. 제안이유

- 최근 임차인과 정보격차를 이용한 '깡통전세'와 대항력 악용 등 법의 허점을 노린 악의적 전세사기가 전국 곳곳에서 벌어지며 심각한 사회문제로 거론되고 있음.
- 앞서 정부와 국회가 세입자 보호를 위해 전세사기 피해 방지 방안을 발표했지만, 여전히 피해자가 속출하고 있고 전세사기 방지를 골자로 한 「주택임대차보호법」은 계류 중임.

- 더 이상 피해자가 속출하지 않도록 전세사기 근절을 위한 관련 법안의 조속한 처리와 제도 개선을 건의함.

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「주택임대차보호법」, 「공인중개사법」

다. 기타 : 국회, 국토교통부, 국무총리실, 법무부, 법제처, 주택도시보증공사

전세사기 근절 위한 「주택임대차보호법」 개정안 조속 처리 및 정부 정책 전환 촉구 건의안

최근 임차인과 정보격차를 이용한 ‘깡통전세’와 대항력 악용 등 법의 허점을 노린 악의적 전세사기가 전국 곳곳에서 벌어지며 심각한 사회문제로 거론되고 있다.

주택도시보증공사(HUG) 자료에 따르면* 악성임대인 203명(개인 179명, 법인 24명)이 일으킨 보증금 편취 사고건수 및 액수는 3,761건, 총 7,824억 원으로 집계됐다.

*2020년~2022년 7월 기준

이 가운데 대항력이 전입신고 다음 날 발생하는 법의 허점을 악용하여 임대차 계약 직후 주택을 매도하거나 근저당을 설정, 보증금을 편취하는 ‘하루차’ 전세사기 사례가 속출했다.

연령대별 피해 현황을 살펴보면 10대 1건(4억원), 20대 788건(1,601억원), 30대 2,019건(4,204억원), 40대 590건(1,240억원), 50대 229건(505억원), 60~90대 114건(249억)원으로 2030세대 피해 규모가 가장 크다.

특히 전세사기를 당한 세입자가 대항력이 있음에도 불구하고 약관 미이행 등을 이유로 HUG가 보증보험을 미지급하는 사례가 잇따르며 대위변

제를 받지 못한 서민들은 절벽으로 내몰리고 있다.

앞서 정부와 국회가 세입자 보호를 위해 전세사기 피해 방지 방안을 발표했지만, 여전히 피해자가 속출하고 있고 관련 개정 법안은 상임위원회 문턱을 넘지 못하고 계류 중이다.

이에 서울특별시의회는 정부와 국회가 전세사기 원인인 ‘갭투자’와 ‘깡통전세’, ‘전세 사기꾼’과의 전쟁 선포와 함께 다음과 같이 법령·제도개선을 요구한다.

하나, 국회는 계류 중인 전세사기 방지를 골자로 한 「주택임대차보호법」 개정안을 조속 처리하라.

하나, 국회는 전세사기를 의도적으로 일으킨 전세 사기꾼인 악성 집주인과 협조자인 일부 공인중개사를 형사 처벌하는 「형법」 개정안을 발의·통과하라.

하나, 국토부 등 관계기관은 세입자가 전세사기를 당하지 않도록 부동산 계약 시 사전 이행 조건으로 부동산 및 소유자 사전 상세 정보조회시스템 구축에 나서라.

하나, 정부와 국회는 임대인이 변경될 시 새로운 임대인에 대한 정보 고지를 의무화하는 법령을 개선하라.

하나, 국토부는 HUG와 은행이 보증보험 이행 관련 중요·필수사항을 대면
고지하도록 제도 개선하라.

2022. 10. 17.

서울특별시의회의원 일동