

◆ 깡통전세(전세사기) 유형

(유형1) 깡통전세

시세를 알기 어려운 신축빌라에서 주로 발생, 집주인은 전세 보증금을 시세와 같게 부풀려 세입자와 임대차 계약 후 불량 임대사업자 등에게 명의를 넘기는 경우

- ☞ 건축주와 직접 전세 계약을 하였으나, 추후에 명의를 임대사업자에게 넘기는 경우
- ☞ 집주인이 여러 차례 바뀌면서 근저당이 설정되거나, 명의만 빌려주는 ‘바지 집주인’이 등장하는 경우

사례1) 새 집주인이 ‘바지 집주인’

세입자는 꼼꼼하게 권리관계를 확인(선순위 채무관계 없음)하고 전세 확정일자까지 받은 후 입주를 하였다가 두달 후 집주인이 바뀌었으며 심지어 새 집주인이 집을 담보로 전세 보증금에 가까운 근저당 설정하였음을 확인함.

당초 전세를 계약했던 건물 주인은 빌라를 통 채로 새 집주인에게 넘겼고 새 집주인은 지인에게 명의를 빌려주었다가 깡통 빌라와 빚까지 떠안았다며 본인도 피해자라고 주장. 세입자는 당초 계약을 한 건물 주인을 고소하였지만 어떠한 처벌도 없었으며, 어쩔 수 없이 새 집주인이 빌린 금액(근저당)을 갚고 원치도 않은 집을 떠안았음.

사례2) 새 집주인은 ‘블랙리스트’

등기부등본의 권리관계를 확인 후 주택도시보증공사가 보증하는 대출상품을 이용하여 전세계약 후 입주하였으나 이사 1년 후 임대인이 변경되었다는 공인중개사의 문자를 받게 됨. 매매가 되더라도 임대 계약은 승계되고, 문제가 생겨도 은행에서 보증금을 회수할 거라 믿었으나, 은행에서는 전세 보증금을 보호해주는 보험이 아닌 은행의 대출금을 보증해주는 보험으로 해당 보험은 전세 보증금을 보호하는 아무런 장치 없는 보험이라 함. 더욱이 바뀐 임대인은 594채의 주택을 갭투자로 보유한 임대사업자로 주택보증공사에서 ‘블랙리스트’로 분류하며 해당 임대사업자의 매물은 반환보증 가입이 어려울 뿐더러 주택보증공사에서 임대사업자에 받지 못한 보증금에 대해 해당 주택에 가압류를 해놓은 상황으로 전세 보증금을 돌려받기 더욱 어려워짐.

사례3) 나도 ‘갭투자’ 피해자

신축 빌라의 분양이 여의치 않자 건축주는 갭투자자(임대사업자)에게 할인하여 한 집당 1억으로 건물을 통 매각하기로 하고 계약서는 분양가 1억 5천만원으로 작성함. 공인중개사는 이 빌라를 1억 2천만원에 전세 계약할 세입자를 찾고 세입자는 분양가와 3천만원 차이가 있고 새로 지은 깨끗한 집이라 전세 계약을 체결함. 건축주는 빌라 분양을 완판했고, 임대사업자는 돈 한푼 투자 없이 한 채 당 2천만원의 수익을 냈으며, 공인중개사는 수수료 챙기는 수법으로 빌라를 처분함. 문제는 전세기간이 만료되는 시점에 발생하는데 세입자의 보증금으로 집을 매입한 임대사업자는 다른 세입자를 구하기 전까지 세입자에게 보증금을 돌려줄 수 없고 보증금을 돌려받기 전까지 세입자는 이사를 갈 수도 없는 상황에 놓이게 됨.

사례4) '막장 갭투자'의 깡통전세 사기 행각

임대사업자는 전세 보증금을 반환할 수 없다는 사실을 알면서도 공인중개사와 결탁하여 선순위보증금 액수를 다르게 알려주거나 사문서를 위조하여 세입자 115명(피해액 50여 억원)에게 사기 행각을 벌임. 임대사업자는 2013년부터 임대사업을 시작했지만 갭투자 후 집값이 예상만큼 오르지 않으면서 전세 보증금을 돌려주지 못하는 상황에 처했고, 월평균 2천만원에 달하는 이자를 감당하기 어려졌으며, 결국 채무가 68억원에 달하자 잠적해 버렸음. 임대사업자 소유의 집들이 경매 절차가 완료 되었지만 전세 보증금 상당 금액이 피해자에게 온전히 돌아가지 않아 세입자들은 여전히 고통을 호소함.

(유형2) 건물 'ALL'전세 사기

다가구, 상가주택 등 공인중개사와 집주인이 짜고 건물 내 모든 호실을 전세로 만든 뒤 경매로 넘겨 세입자의 보증금을 가로채는 경우

- ☞ 금융기관 근저당이 전세 보다 앞서 설정됐다면 전세금 받기 어려움
- ☞ 공인중개사 과실 있다면 공인중개사협회에 손해배상 청구, 경찰 고소 가능

사례) 건물의 모든 호실이 전세 '위험'

원룸 전세계약(보증금 1억2천만원) 시 건물 시세가 약9억 정도였고, 등기부등본의 근저당 채권액이 4억5천만원으로 충분히 보증금은 보장받을 수 있다는 공인중개사의 설명에 전세계약을 하고 입주 하였으나, 건물주는 건물전체 9세대의 전세 보증금을 받고 잠적하고 해당건물은 경매로 넘겨졌음. 계약 당시 중개사의 말대로 선순위 채권인지 확인해본 결과 계약일 이전 4억7천만원의 근저당이 설정되어 있었고 그제서야 공인중개사와 건물주가 짜고 보증금을 가로챈 것을 알게 되었음. 건물주를 상대로 지급명령 신청 및 민사소송을 진행하지만 건물주가 재산이 생기기전까지 보증금을 반환 받기 어려우며, 공인중개사의 과실에 대하여 협회에 손해배상 청구 및 경찰서에 형사고소를 함.

(유형3) 전월세 이중계약

- ① 집주인과 월세계약을 한 임차인이 집주인 행세를 하며 새로운 세입자와 전세계약
- ② 집주인에게는 월세계약을 했다고 거짓말을 하고, 대리인이 새로운 세입자와 전세계약
⇒ 월세 물건에 전세계약을 하는 '이중계약'으로 세입자의 보증금을 가로채는 경우

사례1) 중개보조원이 내세운 가짜 집주인

신혼집 마련을 위해 공인중개사사무소를 통해 보증금 8천만원을 주고 오피스텔 전세계약을 체결하였는데 실제 집주인은 따로 있었으며, 전세계약을 맺은 사람은 중개보조원이 내세운 가짜 집주인이었음. 심지어 해당 임대계약 마저도 위임받은 월세 계약을 전세 계약으로 둔갑시켜 보증금을 빼돌린 것으로, 위와 같은 수법으로 부동산 거래에 익숙하지 않은 신혼부부나 사회초년생 등을 상대로 65억원의 보증금을 가로챈.

사례2) 무자격자의 중개행위

중개무자격자가 자격증을 대여 받아 공인중개사사무소를 차리고, 월세로 여러 채의 주택을 임차한 뒤, 가짜 집주인을 내세워 여러 전세 세입자와 중복 계약을 체결하여 전세보증금을 가로채는 사례가 있음. 불법 중개 피해를 입지 않기 위해서는 공인중개사의 성명, 주소, 전화번호 등을 확인하고, 신분증 및 중개업등록증 등의 위조여부에 대한 확인도 필요함.

사례3) 관리소장이 대리인 행세하며 보증금 차액 가로채

오피스텔 관리소장은 임대차 계약 위임장을 허위로 작성한 뒤 대리인 행세를 하며 오피스텔 임차인과 전세 계약을 맺고 임대인에게는 이를 월세 계약인 것처럼 속여 보증금 차액을 가로챈.

(유형4) 동일물건 이중~삼중 계약

하나의 임대물건에 2인 이상의 세입자와 각각 전세 계약을 체결하여 보증금을 가로채는 경우
☞ 집주인이나 공인중개사가 이중~삼중 전세 계약을 하여 여러 명의 피해자가 발생하는 경우로 서류 검토를 확실히 해도 피해자가 될 수 있어 주의가 필요

사례) 계약한 집에 다른 세입자가 존재

공인중개사가 소개하는 전세 물건 중 마음에 드는 집이 있어 권리관계 등 이상 유무를 확인하고, 집주인도 직접 만나 계약을 체결하였으나, 이사 하는 날 다른 세입자가 있다는 걸 알게 됨. **공인중개사와 집주인이 짜고 동일물건에 여러 명의 세입자와 각각 전세계약을 체결하고 보증금을 갈취한 뒤 잠적해 버려** 여러명의 세입자가 보증금을 사기 당하는 사례가 발생.

(유형5) 신탁사 소유 건물 사기

건물주인은 신탁사에 소유권을 넘긴 뒤 은행대출을 받고, 공인중개사와 결탁하여 세입자의 배당순위를 신탁사보다 우선해준다고 속이고 전세계약 체결 후 보증금을 가로채는 경우
☞ 신탁 물건의 경우 법적으로 신탁사 소유이기 때문에 절대로 위탁자인 집주인의 말을 쉽게 믿어선 안 되며 신탁사에 정확한 사실관계를 문의해야 함.

사례) 위탁자 집주인의 사기 행각

건물 주인은 신탁사에 소유권을 넘긴 뒤 제2금융권으로부터 54억원 가량의 은행대출을 받고, **공인중개사와 결탁하여 세입자의 배당순위가 신탁사보다 선순위라고 속이고 전세계약을 체결하여 건물 주인과 공인중개사가 전세 보증금을 가로챈.** 해당건물이 경매에 넘어가면서 세입자들은 보증금을 한푼도 돌려받지 못함.

(유형6) 전세대출 사기

임대인, 임차인이 결탁하여 정부기금으로 운영되는 전세자금 대출을 허위로 받는 경우

☞ 계약서와 계약금 납입 영수증, 확정일자 등만 있으면 은행에서 쉽게 전세대출을 해준다는 점을 악용하여 허위로 전세자금 대출을 받음.

사례) 전세자금 대출 사기에 담보대출 사기까지

전세 세입자는 은행에서 전세대출을 받은 직후 다른 주택으로 전출신고를 하고, 집주인은 세입자가 없는 것처럼 속이고 이 집을 담보로 주택담보대출까지 받음. 사기꾼들은 집값이 오르면 팔아서 차익을 남기고, 집값이 오르지 않으면 집을 경매에 넘기는 식으로 집을 여러 채 구매해 수십억을 가로챘으며, 집이 경매에 넘어가도 주택담보대출이 먼저 변제되기 때문에 전세자금대출을 내준 은행은 대부분 한푼도 건지지 못함.

◆ 깡통전세(전세사기) 피해 예방법

“계약 전” 할일

1) 공인중개사사무소의 정상등록 여부를 확인한다.

: 공인중개사사무소, 공인중개사, 중개보조원 정상 등록 정보 확인 필요

- ▷ 국가공간정보포털(www.nsd.go.kr) 또는 경기부동산포털(<https://gris.gg.go.kr>)에서 확인 하거나 해당 시·군 부동산관련 부서로 전화하여 “꼭” 확인해야 함.

※ 2)번 부터 4)번의 할 일은 공인중개사에게 요청

2) 임대 물건의 건축물대장, 등기부등본, 납세증명서 등 서류를 확인한다.

: 건축물대장 - 정확한 소재지, 소유자, 면적 등의 정보를 확인하고 “위반건축물” 여부를 확인

등기부등본 - 건축물대장의 주소와 같은지 확인 후

갑구 “소유자”, 을구 “근저당권” “선순위 권리관계” 등의 정보를 정확히 확인

납세증명서 - 국세, 지방세 체납여부 등 확인

※ 중개대상물 확인·설명서 ‘⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항’ 내용 기재·확인

- ▷ 건축물대장: 정부24(www.gov.kr)에서 확인

- ▷ 등기사항증명서: 인터넷등기소(www.iros.go.kr)에서 확인

- ▷ 납세증명서(국세완납증명): 홈택스(www.hometax.go.kr)에서 확인

- ▷ 지방세 납세증명서: 위택스(www.wetax.go.kr)에서 확인

- ▶ 관련서류의 발급일자가 계약당일이 맞는지 확인하고 혹시 다를 경우 임대인 또는 공인중개사에게 발급 요청

- ▶ 확정일자 및 전입세대 열람은 임대인 또는 공인중개사에게 요청(이해관계인만 열람) 또는 국토교통부 ‘실거래가 공개시스템’(<http://rt.molit.go.kr>) 에서 확정일자 일부 자료에 한하여 조회가능

3) 집주인 신분증 등 서류 진위 여부를 확인한다.

: 등기부등본의 소유자가 계약하러 온 집주인과 동일인물인지 확인 ☞ “신분증 사진”과 “얼굴” 대조
집주인의 신분증 진위 확인

- ▷ 주민등록증 진위확인: ARS ☎1382 또는 정부24(www.gov.kr)에서 확인

- ▷ 운전면허증 진위확인: 경찰청교통민원24(www.efine.go.kr)에서 확인

- ▷ 인감증명서 또는 본인서명사실확인서 진위확인: 정부24(www.gov.kr)에서 확인

4) 집주인 대신 “대리인”이 위임장을 가지고 계약하러 올 경우 확인사항

: 집주인의 인감증명서(부동산 임대차 계약용)가 첨부되어 있는지 확인하고 직접 집주인과 영상통화하여 집주인 신분증과 얼굴 대조 및 계약 내용에 대해 확인해야 함 ※ 위임장 등 반드시 확인

“계약 후” 할일

1) 계약 당일 계약서에 확정일자 부여받고 전입신고를 해야한다.

: “계약일”에 확정일자를 부여받고 전입신고를 해야 대항력(익일 0시 효력발생) 있는 임차인의 요건을 갖추게 되며, 선순위 채권자의 지위를 갖게 되어 보증금을 지킬 수 있음.

※ 확정일자를 부여받은 임차인 자격으로 전입세대 열람 가능(읍·면사무소 또는 주민센터 방문)

2) 주택 전월세 신고를 해야 한다. (공인중개사에게 요청)

: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정에 따라 '21.06.01.부터 주택 전월세 신고 의무화
계약일로부터 30일 이내 시·군·구청에 신고해야 하며 확정일자 부여 간주 처리

3) 임대(전세) 보증금 보증에 가입한다.

: HUG주택도시보증공사 혹은 SGI서울보증에 보증가입을 해야 집주인과 보증금 반환 문제 발생 시
보증사로부터 임대보증금을 돌려받을 수 있음.

▷ HUG주택도시보증공사: ☎1566-9009, SGI서울보증: ☎1670-7000

※ 등록임대사업자의 신규 등록 주택은 보증가입 의무(보증수수료: 임대인75%, 임차인25% 부담)대상이며,
기존 주택은 '21.08.18.부터 임대차계약 체결하는 경우 의무 가입(자세한 사항은 「민간임대주택에 관한 특별법」 확인)

4) 임대차 관련 상담

: 주택임대차3법 관련(계약갱신청구권, 전월세 상한제, 전월세신고제 등) 상담 가능

▷ 경기도 무료법률상담실: ☎031-120 또는 031-8008-2246

▷ 경기도 열린민원실: ☎031-8008-2255

▷ 경기도 북부청 종합민원실: ☎031-8030-2255

▷ 대한법률구조공단 상담안내: ☎132

※기타사항: 부동산 표시·광고 위반(허위매물 등) 및 집값담합 신고

▷ 부동산 표시·광고 위반(허위매물 등) 신고: 부동산광고시장감시센터(<https://budongsanwatch.kr/>)
☎02)6951-1375

▷ 집값담합 신고: 부동산거래질서교란행위 신고센터(<https://cleanbudongsan.go.kr/>) ☎1833-4324