

계약 전 전세거래 위험 정보 ... '한 번에 쉽게 확인한다'

- 3월 10일, 전세사기 예방을 위한 관계부처 합동 「전세사기 방지 대책」 발표
- 계약 전 예비 임차인이 전세계약 관련 위험정보(선순위 보증금 등) 한 번에 확인
- 대항력 효력 발생시기를 “전입신고 처리 시”로 변경
- 전세 계약 관련 위험성을 예비 임차인에 설명토록 공인중개사 책임 강화

- 전세계약을 앞둔 예비 임차인이 선순위 보증금 등 권리 정보를 한 번에 쉽게 확인하여 사전에 위험계약을 회피할 수 있도록 체계가 마련된다.
- 정부는 3월 10일 관계부처 합동으로 「전세사기 방지 대책」(이하 대책)을 발표한다. 전세 계약 전 계약 관련 위험 정보를 통합 제공하는 등 전세사기를 사전에 방지하는 예방 중심 제도를 추진하는 방안이다.
 - 이번 대책은 그간 사후 구제 중심이었던 정책 패러다임을 ‘선제적 예방’으로 전환하여 임차인과 임대인 사이의 정보 비대칭을 해소하고 전세거래 환경을 투명하게 개선하는 데 중점을 두었다.

- 「전세사기 방지 대책」의 주요 내용은 다음과 같다.

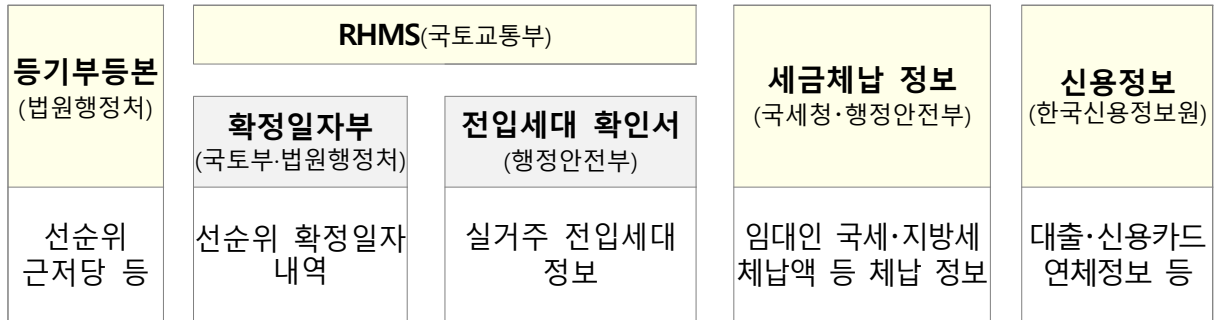
① 전세계약 전 선순위 권리정보 등 위험 진단 정보를 통합 제공한다.

- 현재 예비 임차인이 임대주택의 선순위 권리정보를 얻기 위해서는 계약 전 임대인의 동의를 얻어 다수의 관공서를 방문해야 하는 등 절차가 복잡·불편하며, 모든 정보를 확보하더라도 난수표와 같은 선순위 권리관계를 분석하고 위험도를 진단하는 것에는 어려움이 있었다.
- 이러한 불편을 해소하기 위해 여러 기관에 산재되어 있는 등기, 확정일자, 전입세대, 세금 체납 정보 등을 연계하여 선순위 권리정보를 분석하고, 위험도를 진단해 예비 임차인이 계약 전 한 번에 쉽게 확인할 수 있도록 제공한다.

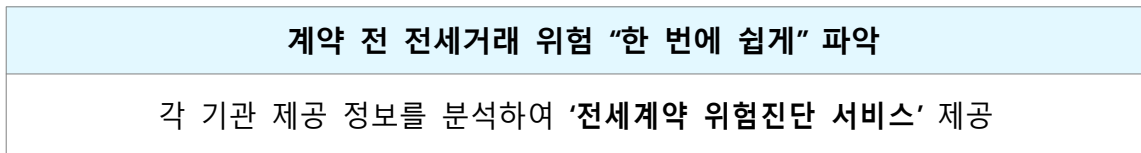
- 이를 위해 주택도시보증공사에서 운영 중인 「안심전세 App」을 고도화하여 정보 제공을 위한 법적근거 마련 전에도 '26년 9월부터 임대인 동의* 방식의 대국민 서비스 제공을 시작할 예정이다.

* 공개정보인 등기정보를 제외한 모든 정보에 대해 임대인 동의를 받아 서비스 제공

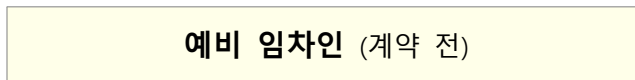
권리정보 연계 및 위험도 진단 서비스 개념도



①예비 임차인 요청 주소 정보 제공 ↑↓ ②대상 주택·임대인 관련 정보 실시간 제공



①조회 요청(주소입력) ↑↓ ②선순위 권리금액, 위험도 정보 제공



② 대항력 효력 발생시기를 전입신고 처리 시로 조정하고 금융시스템과 연계를 추진한다.

- 현행 법규상 근저당(접수 시)과 임차인의 대항력(익일 0시)의 효력 발생 시차를 악용하여 임차인이 전입신고를 접수한 직후 근저당을 설정하는 방식으로 임대인이 은행에서 대출받는 편법이 발생한 바 있다.
- 이러한 법적 허점을 악용한 기망행위를 원천 차단하기 위해 전입신고 '익일 0시'에 발생하던 대항력의 효력을 이사를 마친 임차인의 '전입신고 처리 시' 발생하도록 개선한다.
- 아울러, 은행권 협의 등을 통해 임차인의 선순위 보증금을 즉시 확인하여 임대인의 중복 대출 등을 방지할 수 있도록 금융시스템 연계도 추진한다.

* 현재 금융기관에 대출 예정 주택의 국토부확정일자 정보 실시간 공유 사업 중이며(제1·2금융권 및 인터넷은행 등), 행안부 전입세대정보 제공 사업(KB 등5개은행은 향후 제1·2금융권으로 단계적 확대

③ 통합 권리정보에 대한 공인중개사 설명의무 및 책임을 강화한다.

- 공인중개사는 권리관계 설명 의무가 있으나, 선순위 관련 자료는 임대인의 제출자료에 의존하여 설명하므로 임대인이 부정확한 선순위권리 자료를 제공할 경우 임차인에게 피해가 발생할 우려가 있었다.
- 공인중개사가 통합정보 시스템을 통해 선순위 보증금 현황 등을 직접 확인하고 이를 임차인에게 반드시 설명하도록 의무를 강화할 계획이다.
- 아울러 확인·설명 의무를 위반한 경우 과태료 상향 및 영업정지 등 처벌 수위를 높여 책임 중개를 유도할 예정이다.

□ 김윤덕 국토교통부 장관은 “전세사기는 사회에 첫 발을 내딛는 청년들의 재산과 희망을 한 순간에 앗아가는 중대한 범죄이며 사회적 재난”이라며, “정보 비대칭 등 전세계약의 구조적 취약성을 개선할 수 있도록 국가가 정부 역량을 총동원하여 예비 임차인이 안심하고 계약할 수 있는 환경을 반드시 만들겠다”고 밝혔다.

《 불임, 관계부처 합동 전세사기 방지 대책 》

담당 부서	국토교통부 주택임대차기획팀	책임자	팀 장	서정석 (044-201-4389)
		담당자	주무관	김형준 (044-201-4178)
	국토교통부 전세사기피해지원단	책임자	과 장	엄지희 (044-201-5244)
		담당자	사무관	신동민 (044-201-5262)
		담당자	주무관	정 훈 (044-201-5262)
	국토교통부 부동산개발산업과	책임자	과 장	안진애 (044-201-3434)
담당자		사무관	염지원 (044-201-3438)	
담당 부서	법무부 법무심의관실	책임자	심의관	권내건 (02-2110-3164)
		담당자	검 사	김민희 (02-2110-4180)
담당 부서	행정안전부 주민과	책임자	과 장	최이호 (044-205-3141)
		담당자	주무관	황성일 (044-205-3166)
	행정안전부 지방세정책과	책임자	과 장	김정선 (044-205-3802)
		담당자	서기관	임남순 (044-205-3818)
담당 부서	국세청 징세과	책임자	과 장	안민규 (044-204-3001)
		담당자	사무관	신지명 (044-204-3012)
담당 부서	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	권유이 (02-2100-2830)
		담당자	서기관	윤덕기 (02-2100-1690)
		담당자	사무관	이송이 (02-2100-1696)
담당 부서	한국신용정보원 신용데이터부	책임자	부 장	유형우 (02-3705-5917)
		담당자	팀 장	이강훈 (02-3705-5927)