전세사기 피해자 지원



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[전세사기 피해자 지원]

『전세사기 피해자 지원』 콘텐츠에서는 전세사기피해자를 위한 특별법에 관한 내용과 법령에 따른 전세사기피해자등의 지원책들을 살피고, 앞으로의 전세사기 피해를 막기 위한 예방책을 살펴볼 수 있습니다.

전세사기 피해자 지원 1
1. 전세사기피해의 유형 4
1.1. 계약 단계에서의 피해 유형 4
1.1.1. 임대인의 채무로 인한 피해 4
1.1.2. 신탁 부동산을 이용한 사기 4
1.1.3. 불법 중개인으로 인한 피해 5
1.2. 계약 이후 피해 유형 5
1.2.1. 허위 또는 하자 있는 계약 5
1.2.2. 대항력의 상실 6
2. 전세사기피해 지원 8
2.1. 전세사기피해자 인정받기 8
2.1.1. 전세사기피해자 유형 알아보기 8
2.1.2. 전세사기피해자등 결정 11
2.2. 전세피해지원 프로그램 12
2.2.1. 법률 지원 12
2.2.2. 경제적 지원 14
2.2.3. 주거 지원 19
2.2.4. 경매·공매 절차의 지원 22
2.2.5. 긴급복지 지원 24
2.2.6. 심리치료 지원 25
3. 전세사기피해의 예방 27
3.1. 계약체결 시 유의사항 27
3.1.1. 주택 시세 및 정보 확인 27
3.1.2. 계약 상대방 관련 정보 확인 29
3.1.3. 중개인 관련 정보 등 확인 32
3.1.4. 보증금의 보호 33
3.2. 계약체결 후 유의사항 37
3.2.1. 대항력의 유지 37
3.3. 계약기간 종료 후 유의사항 39
3.3.1. 계약의 갱신 또는 종료 39
3.3.2. 보증금이 미반환 된 경우 41

1. 전세사기피해의 유형

1.1. 계약 단계에서의 피해 유형

1.1.1. 임대인의 채무로 인한 피해

깡통전세로 인한 피해

"깡통전세"란?

▪ "깡통전세"란 임대차계약상 보증금과 선순위 근저당권, 선순위 조세채권 등 선순위채권의 가액을 합한 금액이 임차주택의 매매가격 또는 경·공매에 따른 매각대금을 초과하는 상태를 말합니다(대한변호사협회, 『전세사기 피해자 지원 특별법 해설서』, 11면 및 12면 참조).

깡통전세 사례

▪ 깡통전세의 피해사례로 주로 무자본·갭투자에 해당하는 유형이 조사되고 있으며, 주요 사례는 다음과 같습니다[국토교통부 보도자료(2022.12.20.), "주거안정 위협하는 전세사기 의심거래 106건 수사의뢰", 2면 참조].

- 임대업자들이 각자 자기 자본 없이 전세보증금을 받아 잔금을 치르는 방식으로 서울 소재 빌라를 다수 매입한 뒤 보증금 반환이 어렵게 되자, 모든 빌라를 서류상으로만 존재하는 법인에 매도한 뒤 잠적한 사례

- 빌라를 신축한 건축주가 브로커와 공모해 보증금을 반환할 능력이 없는 사람에게 빌라 건물을 통째로 매수하게 한 뒤, 임차인을 유인해 높은 보증금으로 전세계약을 체결하게 하고 임대차 계약 종료 후 보증금 반환을 곤란하게 한 사례

임대인의 대출 실행

전입신고 당일 임대인의 대출 실행 사례

▪ 임대인이 임차인의 대항력 발생시점을 악용하여 피해를 입히는 다음과 같은 사례가 조사되고 있습니다[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse/)-전세사기 피해 예방-전세사기 유형별 사례 및 대처방안-계약한 직후-월셋집을 전셋집으로 둔갑시킨 중개사 참조].

- 임차인이 전세계약을 한 후 전입신고와 동시에 확정일자를 받았으나, 그 효력이 발생하기 전 임대인이 자산이 거의 없다시피 한 사람에게 소유권을 넘기고 그 사람이 주택담보대출을 받아 집이 경매로 넘어간 사례

1.1.2. 신탁 부동산을 이용한 사기

신탁회사의 동의를 받지 않은 임대차 계약

"신탁"이란?

▪ "신탁"이란 신탁을 설정하는 사람(이하 "위탁자"라 함)이 신탁을 인수하는 사람(이하 "수탁자"라 함)에게 특정의 재산을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 수익자의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말합니다(「신탁법」 제2조 참조).

신탁회사의 동의 없는 계약 사례

▪ 신탁계약을 체결한 경우 신탁회사의 사전 승낙 및 합의 없이 계약을 맺을 경우 계약 자체가 무효가 되는 문제가 발생할 수 있습니다[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse/)-전세사기 피해 예방-임대인 확인할 때-신탁회사의 동의 없는 계약 참조].

Q. 신탁회사의 동의 없는 임대차계약을 중개한 공인중개사는 책임이 없나요?

A. 신탁회사의 동의 없는 임대차계약을 중개한 공인중개사도 처벌을 받을 수 있습니다. 국토교통부가 진행한 전세사기 의심 3차 특별점검결과에 따르면, 수탁자인 신탁회사의 동의 없이 임대 권한이 없는 임대인(위탁자)을 거래당사자로 한 계약을 중개해 다수의 임차인이 전입신고와 확정일자를 갖추었음에도 재산상 피해가 발생하도록 한 중개인에게 업무정지 6개월 및 중개대상물 확인·설명 미비로 과태료 250만원이 부과된 사례가 있습니다.

<출처: 국토교통부 보도자료(2024.1.16.), "전세사기 의심 공인중개사 3차 특별점검 결과", 7면 사례 6 참조>

1.1.3. 불법 중개인으로 인한 피해

불법중개인의 중개행위

깡통전세 모의사례

▪ 주택 소유자, 공인중개사, 중개보조원, 임대인 등이 공모하여 깡통전세 계약을 유도하는 다음과 같은 방식의 전세사기 사례가 여러 건 적발되고 있습니다[국토교통부 보도자료(2024.1.15.), "전세사기 의심 공인중개사 3차 특별점검 결과", 1면 및 붙임 2 사례 5 참조].

▹ 중개보조원 등이 매도인에게 접근하여 Up계약(실제 계약금액 보다 높은 거래금액으로 계약서를 작성하는 행위)을 유도하고, 공인중개사 등이 임차인을 유인하여 매매가와 동일 금액으로 전세 계약을 체결한 후 보증금을 지급할 능력이 없는 매수인에게 당사자 직거래 형식으로 임대차계약을 승계하여 보증금 반환을 어렵게 하고, 자신들은 실제 매매금과 임대차보증금의 차액을 서로 나눠가진 것으로 추정되는 사례

등록되지 않은 중개업자의 중개행위

▪ 또한, 다음과 같이 폐업신고 후에도 다른 중개사의 등록증을 대여하여 중개사무소를 운영하는 등 무등록 중개업자의 중개행위로 인한 전세사기 피해도 다수 적발되고 있습니다[국토교통부 보도자료(2024.1.15.), "전세사기 의심 공인중개사 3차 특별점검 결과", 1면 및 붙임 2 사례 1·2·4 참조].

▹ 폐업한 중개사무소의 간판을 철거하지 않은 채 폐업신고 된 공인중개사의 상호 및 대표 명함을 소지하고, 폐업신고 된 공인중개사의 중개사무소등록증·공인중개사 자격증·사업자등록증 사본을 게시하여 무등록 중개행위를 하는 사례

▹ 폐업한 공인중개사가 인근 본인소유 건물에 중개사무소를 재개설하고 다른 공인중개사 명의로 서류상 이전신고만 한 후 본인이 중개사무소를 운영하는 등 둘 이상의 사무소를 운영한 사례

▹ 9억 5천만원 상당의 부동산 매매계약시, 다운계약서(실제 계약금액 보다 낮은 거래금액으로 작성한 계약서)를 작성하며 해당 명의는 공인중개사 A의 명의로, 중개대상물 확인·설명서 및 거래신고는 공인중개사 B의 명의로 하였으나, 실제 계약서 등의 작성은 공인중개사 A, B가 등록증을 대여하고 무등록자인 중개업자가 진행한 사례

1.2. 계약 이후 피해 유형

1.2.1. 허위 또는 하자 있는 계약

권한 없는 중개인과의 계약

전·월세 계약 위조 사례

▪ 전세계약 체결 권한이 없는 중개보조원 등이 새로운 임차인과 전세계약을 체결하고, 업무를 위탁한 임대인에게는 월세 계약으로 속여 나머지 보증금을 편취하는 다음과 같은 사례가 계속해서 발생하고 있습니다(대법원 2022.2.11. 선고 대법원 2021다283834 판결 참조).

▹ 임대인으로부터 임대차계약의 체결, 월 임대료와 보증금의 수령, 수선의무 이행, 보증금 반환 등의 업무를 위탁받아 계속적으로 사무를 처리해 온 중개보조원 등이 전세계약 체결 권한이 없음에도 있는 것처럼 새로운 임차인을 속여 보증금을 송금받고 임대인에게 월 임대료인 것처럼 일부 금액만 보낸 뒤 나머지 금액은 편취한 사례

> **Q. 전세계약 체결 권한이 없는 중개보조원으로 인해 피해를 입은 임차인이 중개보조원을 통해 임대부동산을 관리해오던 임대인에게 중개보조인의 불법행위에 대한 사용자책임을 물을 수 있나요?**
>
> A. 중개보조원을 통해 임대부동산을 관리해온 임대인은 중개보조인의 불법행위에 대해 사용자책임을 부담할 수 있습니다. 임대인의 의사에 따라 임대차계약의 체결, 월 임대료와 보증금의 수령, 보증금 반환 등의 업무를 위탁하여 계속적으로 사무를 처리해온 중개보조원 등의 불법행위와 관련하여, 임대차계약의 핵심인 월 임료와 보증금 수령행위는 위탁자인 임대인의 지휘·감독 범위에 속하는 것인 점, 임대인이 중개보조원 등에게 임대 업무를 전적으로 맡겨 놓고 임차인의 거주 현황, 임대차계약의 내용 등을 제대로 확인하지 않아 불법행위에 이르게 된 점을 고려했을 때 임대인도 중개보조원의 불법행위에 대한 「민법」 제756조의 사용자책임을 부담한다고 하는 판례가 있습니다.
>
> <출처: 대법원 2022.2.11. 선고 2021다283834 판결 참조>

신탁등기 말소 특약조건의 불이행

신탁등기 말소 특약사항 불이행 사례

▪ 계약서에 신탁등기 말소 등 임대인의 의무를 특약사항으로 적었으나, 계약 후 특약사항이 실행되지 않아 경매가 진행되면 우선순위를 확보하지 못해 계약이 무효가 되는 사례도 조사되고 있습니다[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse/)-전세사기 피해 예방-전세사기 유형별 사례 및 대처방안-계약한 직후-선순위 근저당, 신탁등기 말소 등 특약조건 불이행 참조].

1.2.2. 대항력의 상실

임대인의 임금채무 및 미납국세 등의 존재

미납국세 및 임금채권 등의 우선변제로 인한 피해 사례

▪ 국세 및 강제징수비, 지방자치단체의 징수금 또는 임금채권 등은 다른 공과금이나 그 밖의 채권에 우선하여 징수됩니다(「국세기본법」 제35조제1항, 「지방세기본법」 제71조제1항 및 「근로기준법」 제38조 참조).

▪ 실제로 한국자산관리공사의 자료에 따르면 2016년부터 2020년에 이르기까지 임대인이 국세를 미납하는 바람에 900명의 가까운 세입자가 총 335억원의 보증금을 돌려받지 못한 사례가 조사되었습니다[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse/)-전세사기 피해 예방-입주한 이후-미납국세 및 임금채권 우선 변제 참조].

임차인 몰래 다른 주소에 전입신고함에 따른 피해

임차인 몰래 다른 주소에 전입신고 후 권리관계 변동 사례

▪ 최근 서울시에서는 임차인과 관련 없는 제3자와 주택 임대인이 임차인을 몰래 다른 곳으로 허위 전입신고 한 뒤, 임대인이 해당 주택을 담보로 대출받아 근저당을 설정하는 신종 전세사기 범죄 의심사례가 조사되었습니다[서울특별시 보도자료(2023.3.8.), "서울시, 주택 담보대출 위해 임차인 허위 전출시킨 사례 발견...수사 의뢰" 참조].



〈허위 전입신고 관련 사례 흐름도〉

2. 전세사기피해 지원

2.1. 전세사기피해자 인정받기

2.1.1. 전세사기피해자 유형 알아보기

※ 다음의 전세사기피해 지원에 관한 내용은 「주택임대차보호법」의 적용을 받는 주택임대차와 관련된 전세사기 피해 내용에 한정하여 작성되었습니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제1호·제5호).

전세사기피해자 유형

전세사기피해자의 구분 및 요건

▪ 법률상 전세사기피해를 입은 피해자는 다음과 같이 구분됩니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제3호·제4호, 대한변호사협회, 『전세사기피해자 지원 특별법 해설서』 56면 및 57면 참조).

구분	요건
유형 1	다음의 요건을 모두 갖춘 사람으로서 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인 ① 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 봄) 확정일자를 갖출 것(임차권 등기를 마친 경우 또는 전세권이 설정된 경우 포함) ② 임차보증금이 5억원 이하일 것(다만, 임차보증금 상한액은 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정될 수 있음) ③ 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우 포함), 임차인의 집행권원 확보 등에 해당하여 2명 이상의 임차보증금반환채권을 변제받지 못하는 피해가 발생했거나 발생할 것이 예상될 것 ④ 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 임차보증금을 반환할 능력이 없는 사람에 대한 임차주택의 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 않을 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것 ※ 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우 ① 또는 ③의 요건은 제외함
유형 2 (유형 1의 일부 요건 충족)	위 유형 1의 ①, ③ 및 ④의 요건을 모두 충족하는 사람으로서 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인
유형 3 (유형 1의 일부 요건 충족)	위 유형 1의 ② 및 ④의 요건을 모두 충족하고 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 않은 사람과 임대차계약이 체결된 주택 포함)을 인도(과거에 인도받았거나 인도가 불가능했던 경우 포함)받았으며, 전입신고를 하고 확정일자를 받은 사람으로서 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

※ 이하 <유형 1>에만 해당하는 사람을 "전세사기피해자"라 하며, <유형 2> 및<유형 3>에 해당하는 사람 모두를 "전세사기피해자등"이라 합니다.

전세사기피해자등에서 제외되는 경우

▪ 다만, 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 위 적용대상에서 제외됩니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제3조제2항).

- 임차인이 임차보증금 반환을 위한 보증 또는 보험에 가입했거나 임대인이 임차보증금 반환을 위한 보증에 가입하여 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우
- 임차인의 보증금 전액이 최우선변제가 가능한 「주택임대차보호법」 제8조제1항에 따른 보증금 중 일정액에 해당하는 경우
- 임차인이 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권 행사를 통하여 보증금 전액을 자력으로 회수할 수 있다고 판단되는 경우

전세사기피해자 유형별 피해지원 프로그램 목록

▪ 전세사기피해에 대한 지원을 받고자 하는 사람은 전세사기피해자등으로 결정된 날부터 3년 이내에 피해지원 프로그램을 신청해야 합니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제14조의2 본문).

※ 다만, 경매 또는 공매 절차의 진행 등 부득이한 사유로 그 기간 내에 신청할 수 없는 경우 경매 또는 공매 절차가 완료된 날부터 1년 이내(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제14조의2 단서)

▪ 각 유형에 따라 지원받을 수 있는 전세사기피해지원 프로그램은 다음과 같습니다[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse/)및 『전세사기피해자 지원 특별법 해설서』, 56면부터 58면까지 참조].

구분		지원 내용	지원 유형		
			유형1	유형2	유형3
법률지원	법률상담	다양한 분야의 전문가를 통한 피해자별 맞춤형 법적 대응 방안을 무료 상담하는 제도	●	●	●
	소송대리 및 법률구조	전세피해자 중 법률조치(소송 등)이 필요한 사람에게 전세피해에 대한 소송대리 등의 법률지원 및 수임료를 지원하는 제도	●	●	●
	집행권원 확보 비용 지원	전세사기피해자가 임차보증금반환채권 관련 임대인에 대한 지급명령신청, 전세보증금반환소송 등 집행권원확보 조치를 위해 지출한 비용을 지원하는 제도	●	●	●

경제적 지원	금융지원	전세피해임차인을 대상으로 신규임차자금, 기존 전세자금 저리대환 등 복합적인 금융지원을 하는 제도	●	●	●
	국세 또는 지방세의 우선 징수에 대한 특례	임대인의 국세 또는 지방세 체납으로 강제징수 또는 경매절차 등을 진행하려 할 때 우선징수해야 하는데도 불구하고 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수하는 제도	●	●	
	세금 감면 등의 혜택	전세사기피해자가 전세사기피해주택을 취득하는 경우 취득세 등을 감면하거나 재산세를 경감하는 등의 혜택을 부여하는 제도	●	●	●
주거지원	공공임대	전세사기피해로 인해 긴급하게 퇴거 위기에 처한 피해자를 대상으로 임대주택을 제공하거나 전세사기피해주택을 매입하는 등 다양한 주거혜택을 제공하는 제도	●	●	●
경매·공매 절차의 지원	경매·공매 유예정지	전세사기피해주택에 대하여 경매절차가 진행 중인 경우 법원에 매각기일의 지정을 보류하거나 지정된 매각기일의 취소 및 변경 등을 신청할 수 있는 제도	●		
	경매·공매 완료 임차인 지원	「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 시행 직전 2년 내 경매·공매가 종료된 경우, 전세사기피해자로 인정하여 지원하는 제도	●		
	우선매수권의 부여	전세사기피해주택이 경매·공매가 되는 경우, 전세사기피해자에게 최소매수신고가격 등으로 우선 매수할 수 있는 권한을 부여하는 제도	●		
긴급복지	긴급복지 지원	전세사기피해를 「긴급복지지원법」에 따른 '위기상황'으로 인정하여 생계비 등을 지원하는 제도	●		●
심리치료	심리치료 지원	전세사기피해자(피해주택 동거인 포함) 중 심리치료지원이 필요한 사람을 대상으로 심리상담 및 치료를 지원하는 제도	●	●	●

※ 각 지원 프로그램에 대한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <전세사기피해 지원>에서 확인할 수 있습니다.

2.1.2. 전세사기피해자등 결정

> ※「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 개정에 따라 결정 신청 및 지원 등에 대한 유효기간이 2027년 5월 31일까지로 연장되었으며, 법률에 따른 내용은 2025년 5월 31일 이전에 최초로 임대차계약을 체결한 임차인에 대해 적용됩니다[「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 부칙 제2조 (법률 제19425호, 2023. 6. 1.), 부칙 제5조(법률 제20429호, 2024. 9. 10. 개정) 및 부칙 제2조(법률 제20956호, 2025. 5. 20.) 참조].

전세사기피해자등 결정 절차

임차인의 신청

▪ 신청인 본인이 미성년자인 경우 법정대리인이 신청을 대리할 수 있으며, 본인이 사망한 경우에는 그 유족(「민법」에 따른 재산상속 순위에 따르되, 같은 순위의 유족이 2명 이상인 경우 그 중에서 선정된 유족 대표)이 신청해야 합니다(「전세사기피해자지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙」 제3조제2항).

▪ 신청에 흠이 있는 경우 14일 이내의 기간을 정하여 보완 요청을 받을 수 있고, 이 경우 신청서의 보완에 걸린 기간은 피해사실의 조사기간에 산입하지 않습니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙」 제3조제5항).

▪ 전세사기피해자등의 결정을 신청하려는 임차인은 다음의 서류를 첨부하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사에게 제출해야 합니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙」 제3조제1항).

- 전세사기피해자등 결정신청서(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙」 별지 제1호서식)
- 임대차계약서 사본
- 주민등록표 초본(행정정보의 공동이용을 통한 초본 확인에 동의하지 않은 경우 제출)
- 다음의 어느 하나에 해당하는 경매·공매 개시 관련 서류
  - √ 「민사집행법」 제84조에 따른 최고서
  - √ 「국세징수법」 제75조 또는 「지방세징수법」 제80조에 따른 공매통지서
  - √ 「국세징수법 시행령」 제66조 또는 「지방세징수법 시행령」 제91조의2에 따른 공매대행 통지서
  - √ 그 밖의 경매·공매 개시 관련 서류
- 판결정본 또는 지급명령 등 집행권원을 확인할 수 있는 서류
- 그 밖에 「전세사기피해자지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제3조제1항 각 호의 요건을 갖추었음을 증명할 수 있는 서류
- 개인정보 수집·이용 동의서(신청인이 동의한 경우만 해당)
- 신청인이 법정대리인임을 증명하는 가족관계증명서 등 증명서류(법정대리인이 신청한 경우만 해당)
- 신청인이 유족임을 증명하는 가족관계증명서 등 증명서류(본인이 사망하여 유족이 신청한 경우 해당)
- 위임장(신청인이 본인이 직접 신청하기 어려워 선임한 대리인인 경우 해당)

피해사실의 조사

▪ 국토교통부장관은 신청이 있는 경우 전세사기피해자등 결정을 위하여 임차주택의 가격 및 실태, 임차주택의 권리관계, 임대인의 채무 등 필요한 정보나 자료를 조사할 수 있습니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제13조제1항).

전세사기피해자등 결정 및 이의신청

▪ 조사가 완료되면 전세사기피해지원위원회(이하 "위원회"라 함)를 통해 요건 충족 여부 등을 심의·의결하며, 그 결과에 따라 전세사기피해자등이 결정됩니다(「전세사기피해자지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제14조 참조).

※ 다만, 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제3조제2항제1호 또는 제2호에 해당하는 경우 위원회의 심의·의결을 거치지 않고 전세사기피해자등에 해당하지 않는 것으로 결정될 수 있음(「전세사기피해자지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제14조제5항 단서)

▪ 결정에 관하여 이의가 있는 신청인은 결정을 송달받은 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있습니다(「전세사기피해자지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제15조제1항·제2항 참조).

전세사기피해자등 결정의 취소

▪ 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 전세사기피해자등 결정이 취소 또는 철회될 수 있습니다. 다만, 1. 또는 3. 에 해당하는 경우에는 결정을 취소합니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제15조의2제1항 참조).

1. 거짓이나 그 밖에 부정한 방법으로 결정을 받은 경우
2. 임차보증금 전액을 회수한 경우(「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권 행사, 임차보증금반환채권의 변제, 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 지원액을 합하여 임차보증금 전액을 회수한 경우 포함)
3. 결정을 받은 사람이 임대인등에 해당하는 경우
4. 결정을 받은 사람이 임차보증금 전액을 회수하는 등의 사유로 결정 철회를 신청하는 경우
5. 그 밖에 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」으로 정하는 사항을 위반한 경우

> ※ 그 밖에 전세사기피해자등 결정 절차에 관한 자세한 사항은 [국토교통부 전세사기피해자 지원관리시스템(https://jeonse.kgeop.go.kr/)-전세사기피해자등 결정신청]에서 확인할 수 있습니다.

2.2. 전세피해지원 프로그램

2.2.1. 법률 지원

> ※ 이하의 법률지원은 이 콘텐츠의 <전세사기피해자 유형 알아보기> 중에서 전세사기피해자등(유형 1, 유형 2 및 유형 3)에 지원됩니다.

※「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 개정에 따라 결정 신청 및 지원 등에 대한 유효기간이 2027년 5월 31일까지로 연장되었으며, 법률에 따른 내용은 2025년 5월 31일 이전에 최초로 임대차계약을 체결한 임차인에 대해 적용됩니다[「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 부칙 제2조 (법률 제19425호, 2023. 6. 1.), 부칙 제5조(법률 제20429호, 2024. 9. 10. 개정) 및 부칙 제2조(법률 제20956호, 2025. 5. 20.) 참조].

전문가 법률자문

무료 법률상담

▪ 주택도시보증공사(HUG)는 다양한 분야의 전문가를 통한 피해자별 맞춤형 무료 법률상담을 제공합니다[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse)-전세피해자 지원-피해지원프로그램 안내-법률상담 참조].

지원 법률전문가

상담인력	상담내용(예시)
변호사	보증금 반환 소송, 손해배상 청구 등 민·형사상 소송행위 등
법무사	지급명령, 경·공매, 임차권등기명령, 명도 절차 대응 등

<출처: 주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse)>

법무사 연계

▪ 경매·공매, 임차권등기명령 등 법무 절차가 필요한 경우 표준보수보다 저렴한 비용으로 연계된 법무사의 도움을 받을 수 있습니다[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse)-전세피해자 지원-피해지원프로그램 안내-법률상담 참조].

※ 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 전세사기피해자(유형 1)는 주택도시보증공사(HUG)에서 제공하는 경·공매 지원 서비스 이용 가능

소송절차 등 지원

소송절차 및 관련 비용지원

▪ 전세사기피해자등의 결정문이나 주택도시보증공사(HUG)의 피해확인서를 소지한 임차인 중 소송 등의 법률 조치가 필요한 사람은 다음의 내용을 지원받을 수 있습니다[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse)-전세피해자 지원-피해지원프로그램 안내-소송대리 법률구조 참조].

- 부동산가압류, 전세보증금반환청구, 부동산중개인 상대 손해배상 청구, 형사사건 등 전세피해에 대한 포괄적인 법률지원
- 대한변협법률구조재단 수행 변호사 연계 및 해당 수임료 지원(250만원 한도, 사선 수임료 지원 불가, 패소할 경우 신청인이 상대방 소송비용도 부담 필요)

※ 중위소득 125% 이하인 사람은 대한법률구조공단의 무료 소송으로 연계

※ 법률지원 신청 방법 및 제출 서류 등에 관한 자세한 사항은 [주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse)-전세피해자 지원-피해지원프로그램 안내-

법률상담/소송대리 법률구조]에서 확인할 수 있습니다.

2.2.2. 경제적 지원

※ 이하의 경제적 지원은 전세사기피해 유형에 따라 지원 여부가 다를 수 있으며, 지원 가능한 유형에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠 <전세사기피해자 유형 알아보기>에서 확인할 수 있습니다.

※ 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 개정에 따라 결정 신청 및 지원 등에 대한 유효기간이 2027년 5월 31일까지로 연장되었으며, 법률에 따른 내용은 2025년 5월 31일 이전에 최초로 임대차계약을 체결한 임차인에 대해 적용됩니다[「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 부칙 제2조 (법률 제19425호, 2023. 6. 1.), 부칙 제5조(법률 제20429호, 2024. 9. 10. 개정) 및 부칙 제2조(법률 제20956호, 2025. 5. 20.) 참조].

금융지원

전세 및 주택구입 자금 대출

▪ 국가 및 지방자치단체는 피해임차인의 주거를 안정시키기 위해 다음과 같이 필요한 자금을 빌려주거나 그 밖에 다양한 지원을 합니다[「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제27조 제1항 및 주택도시기금 홈페이지(https://nhuf.molit.go.kr/)-개인상품 참조].

상품 구분	대출 대상	비고

전세피해 임차인 전세자금 대출	아래의 요건을 모두 충족하는 사람 1. 임차보증금의 5%를 지불한 사람 2. 대출신청일 현재 전세피해주택의 보증금이 5억원 이하이며, 보증금의 30%이상을 피해본 성년인 세대주 3. 전세피해주택에 임차권등기명령을 설정한 경우 등 일정한 유형에 해당하여 전세사기 피해금액을 확인할 수 있는 사람 ※ 자세한 전세피해 유형 주택도시기금 홈페이지(https://nhuf.molit.go.kr/) 참조 4. 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택인 사람 5. 부부 합산 연소득 1.3억원 이하 6. 부부 합산 순자산 가액이 소득 4분위 전체가구 평균값 이하인 사람(2024년 기준: 4.69억원) 7. 대출접수일 현재 공공임대주택에 입주하고 있지 않은 사람 8. 일정한 신용도를 충족하는 사람	「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제3호 또는 제4호다목(유형 1 또는 유형 3)에 해당하여 전세사기피해자 등으로 결정된 사람은 전세피해금액 요건을 충족하는 것으로 봄

전세피해 임차인 전세대출 대환	1. 한국주택금융공사 또는 서울보증보험 보증서를 받아 취급된 은행 재원 전세자금대출 또는 버팀목 전세자금대출을 이용 중인 전세사기피해자 2. 임대차계약 종료 후 전세금을 돌려받지 못하여 전세피해주택에 임차권등기를 설정한 사람 3. 대출신청일 현재 전세피해주택의 보증금이 5억원 이하이며, 보증금의 30% 이상을 피해본 성년인 세대주 4. 전세피해주택에 경매·공매가 개시된 경우 등 전세피해가 확인된 경우 ※ 자세한 전세피해 유형 주택도시기금 홈페이지(https://nhuf.molit.go.kr/) 참조 5. 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택인 사람 6. 부부 합산 연소득 1.3억원 이하 7. 부부 합산 순자산 가액이 소득 4분위 전체가구 평균값 이하인 사람(2024년 기준: 4.69억원) 8. 일정한 신용도를 충족하는 사람	「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제3호 또는 제4호다목(유형 1 또는 유형 3)에 해당하여 전세사기피해자등으로 결정된 사람은 임대차계약기간 중에도 대출 신청이 가능하고, 전세피해금액 요건을 충족하는 것으로 봄
최우선변제금 전세자금 대출	아래의 요건을 모두 충족하는 사람 1. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제3호(유형 1)에 따른 전세사기피해자 2. 대출대상 주택 임차보증금 3억원 이하의 주택임대차계약을 체결하고, 임차보증금의 5%를 지불한 사람 3. 대출신청일 현재 민법상 성년인 세대주 4. 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택인 사람 5. 일정한 신용도를 충족하는 사람 6. 최초 임대차계약 시 보증금이 경매·공매 종료 시점의 최우선변제금 대상 보증금액 이하여서 최우선변제금에 해당하는 금액의 전부 또는 일부를 지급받을 수 없는 경우	최우선변제금 버팀목 전세자금 대출은 대출금리가 적용되는 일반대출과 대출금리가 적용되지 않는 무이자 대출로 구분되며, 일반대출은 1.부터 5.까지의 요건을 충족한 사람을 대상으로 함

전세사기피해자 전용 디딤돌 대출	1. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제3호 또는 제4호다목(유형 1 또는 유형 3)에 해당하여 전세사기피해자등으로 결정된 사람 2. 대출접수일 현재 민법상 성년인 세대주 3. 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택인 사람 4. 주택도시기금대출 및 은행 재원 주택담보대출을 이용하지 않는 사람 5. 부부 합산 총소득이 연간 7천만원 이하인 사람 6. 부부 합산 순자산 가액이 소득 4분위 전체가구 평균값 이하인 사람(2024년 기준: 4.69억원) 7. 일정한 신용도를 충족하는 사람 8. 대출접수일 현재 공공임대주택에 입주하고 있지 않은 사람	

※ 대출 유형에 따라 신청 시기, 제출 서류 등이 달라질 수 있으며, 각 상품에 대한 자세한 사항은 [주택도시기금 홈페이지(https://nhuf.molit.go.kr/)-개인상품]에서 확인할 수 있습니다.

세금의 우선징수 특례 또는 취득세 감면

국세 및 지방세 우선 징수 적용에 대한 특례

▪ 국세의 강제징수,경매 절차, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제492조제1호에 따른 임의매각 등을 통해 국세를 징수할 때 다음의 요건을 모두 충족하는 임대인의 국세는 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격 비율에 따라 안분하여 징수될 수 있습니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제23조제1항 참조).

구분	요건
국세 우선징수 특례	1. 임대인이 2채 이상의 주택을 보유할 것 2. 위 1.의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 임차보증금반환채권 또는 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 국세가 존재할 것 3. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제3호 및 제2조제4호나목(유형 1 및 유형 2)에 따른 전세사기피해자의 안분적용 신청이 있을 것

※ 국세의 안분 적용

· 안분하는 국세에는 해당 재산에 대하여 부과된 상속세, 증여세 및 종합부동산세를 제외함(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제23조제2항 및 「국세기본법」 제35조제3항)

· 국세의 안분 적용을 받으려는 피해 임차인은 관할 세무서장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사에 안분 적용을 신청해야 함(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제23조제3항)

· 그 밖에 국세의 안분 방법, 신청 등에 필요한 사항은 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행령」 제3조 참조

▪ 체납처분, 경매 절차, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제492조제1호에 따른 임의매각 등을 통해 임대인의 지방세(가산금을 포함함)를 징수하려 할 때 다음의 요건을 모두 충족하는 임대인의 지방세는 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수될 수 있습니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제24조제1항 참조).

구분	요건
지방세 우선징수 특례	1. 임대인이 2채 이상의 주택을 보유하고 있을 것 2. 위 1.의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 임차보증금반환채권 또는 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 지방세가 존재할 것 3. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제3호 및 제2조제4호나목(유형 1 및 유형 2)에 따른 전세사기피해자의 안분적용 신청이 있을 것

※ 지방세의 안분 적용

· 다음의 지방세는 안분하는 지방세에서 제외(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제24조제2항)

√ 재산세

√ 지역자원시설세(소방분에대한 지역자원시설세만 해당)

√ 지방교육세(재산세에 부가되는 지방교육세만해당)

· 지방세의 안분을 적용을 받으려는 피해 임차인은 지방자치단체의 장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사 등에 안분 적용을 신청해야 함(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제24조제3항 본문).

· 그 밖에 국세의 안분 방법, 신청 등에 필요한 사항은 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행령」 제4조 참조

전세사기피해자의 세금 감면

▪ 전세사기피해자등(유형 1, 유형 2 및 유형 3)이 전세사기피해주택을 취득하는 경우 다음의 구분에 따라 세금 감면 등의 혜택을 받을 수 있습니다(「지방세특례제한법」 제36조의4제1항부터 제3항까지 참조).

구분	내용	감면여부	적용기간
취득세	「지방세법」에 따라 산출한 취득세액(이하 “산출세액”이라 함)이 200만원 이하인 경우	면제	~‘26.12.31.까지
	산출세액이 200만원을 초과하는 경우	200만원 공제	
재산세	전용면적 60㎡ 이하인 전세사기피해주택을 보유하는 경우	100분의 50 경감	재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 3년간
	전용면적 60㎡ 초과인 전세사기피해주택을 보유하는 경우	100분의 25 경감	
임차권등기 등록면허세	전세사기피해자가 본인의 임차권 보호를 위해 신청한 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권 등기에 대한 등록면허세	면제	~‘26.12.31.까지

2.2.3. 주거 지원

※ 이하의 주거 지원은 전세사기피해자 유형에 따라 지원 여부가 다를 수 있으며, 지원 가능한 유형에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠 <전세사기피해자 유형 알아보기>에서 확인할 수 있습니다.

※ 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 개정에 따라 결정 신청 및 지원 등에 대한 유효기간이 2027년 5월 31일까지로 연장되었으며, 법률에 따른 내용은 2025년 5월 31일 이전에 최초로 임대차계약을 체결한 임차인에 대해 적용됩니다[「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 부칙 제2조 (법률 제19425호, 2023. 6. 1.), 부칙 제5조(법률 제20429호, 2024. 9. 10. 개정) 및 부칙 제2조(법률 제20956호, 2025. 5. 20.) 참조].

전세사기피해주택의 매입

공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입

- 전세사기피해자는 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기피해주택의 매입을 요청할 수 있습니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제25조제1항 참조).
- 전세사기피해자가 공공주택사업자에게 매입을 요청한 경우 공공주택사업자는 「민사집행법」 제113조, 「국세징수법」 제71조 및 「지방세징수법」 제76조에 따른 보증의 제공 없이도 우선매수할 수 있는 권리를 행사할 수 있습니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제25조제2항).

신탁사기피해주택 매입

- 적법한 임대권한을 가지지 않은 사람과 신탁주택에 관한 임대차계약을 체결한 「전세사기피해자 지원 및

주거안정에 관한 특별법」 제2조제4호다목(유형 3)에 따른 임차인은 공공주택사업자와 사전에 협의하여 해당 주택의 매입을 요청할 수 있습니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제25조의3제1항 참조).

매입된 전세사기피해주택의 공공임대

매입주택의 공공임대

▪ 공공주택사업자가 경매·공매의 방법으로 전세사기피해주택을 취득한 경우에는 공공임대주택(기존 주택을 임차하여 공공임대주택으로 공급하는 경우 포함)으로 공급하되, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수 있고, 전세사기피해자는 최장 10년간 거주할 수 있습니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제25조제4항).

▪ 전세사기피해자가 위에 따라 우선 공급된 공공임대주택에서 이주하는 경우(이미 이주한 경우 포함) 다음 중 어느 하나에 해당하는 사항을 지원받을 수 있습니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제25조제9항).

- 이주하는 지역에 있는 공공임대주택 중 우선 공급된 주택과 유사한 수준 이상의 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제45조의2에 따라 기존주택을 임대차하여 공급하는 경우 포함)의 우선 공급 및 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제25조제6항·제7항에 따른 임대료 지원
- 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 취득하는 데 소요한 비용과 전세사기피해주택 매입요청에 따라 매입하였을 때 소요된 금액의 차액에서 거주기간 동안의 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액의 지급

▪ 전세사기피해자가 공공임대주택에서 10년간 거주하였을 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 사항을 지원받을 수 있습니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제25조제10항).

- 「공공주택 특별법」 제49조에 따른 임대료 수준으로 해당 주택 거주기간 최장 10년 연장
- 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 취득하는 데 소요한 비용과 전세사기피해주택 매입요청에 따라 매입하였을 때 소요된 금액의 차액에서 10년간 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액

※ 다만, 지원액의 총합은 전세사기피해자의 임차보증금에서 대항력 또는 우선변제권을 행사하고 받은 금액과 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액을 제외한 금액을 넘을 수 없음(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제25조제11항).

전세사기피해주택의 매각

전세사기피해자에 대한 매각

▪ 무주택자인 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자는 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제1항에 따른 임대의무기간이 경과한 후 공공주택사업자에게 매입된 전세사기피해주택을 우선 매각받을 수 있습니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제25조의5제1항 및 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항 참조).

▪ 또한, 무주택자인 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자는 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 중 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제1항에 따른 임대의무기간이 경과한 공공임대주택을 매각받을 수 있습니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제25조의5제2항 및 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항 참조).

“든든전세주택” 지원

“든든전세주택”이란?

▪ “든든전세주택”이란 주택도시보증공사(HUG)가 전세금을 대신 변제하고 경매 신청된 주택을 직접 낙찰받아 전세로 공급하는 공공임대주택으로, 보증금 미반환 우려 없이 주변 시세보다 저렴하게 이용할 수 있는 주택을

말합니다[국토교통부 보도자료(2024.8.22.), “HUG 든든전세주택, 2년간 총 1.6만호 공급”, 1면 참조].

든든전세주택의 유형

▪ 든든전세주택은 다음과 같이 유형이 구분됩니다[국토교통부 보도자료(2024.8.22.), “HUG 든든전세주택, 2년간 총 1.6만호 공급”, 2면 및 3면 참조].

구분	든든전세주택 유형 I (기존)	든든전세주택 유형 II (‘24. 8. 신설)
개념	주택도시보증공사(HUG)가 전세금을 임대인 대신 변제한 주택 중 경매가 진행된 주택을 직접 낙찰받아 공급하는 형태	주택도시보증공사(HUG)가 전세금을 임대인 대신 변제한 주택 중 경매가 미진행된 주택을 변제금액 이내로 협의하여 매입하는 형태
매입 대상	수도권 내 연립, 다세대, 주거용 오피스텔	
임대인 요건	전세보증 가입주택 3채 이상을 보유한 사람	전세보증 가입주택 2채 이하를 보유한 사람
임차조건	1. 무주택자(소득·자산 무관) 추첨제 공급 2. 주변 시세 90% 수준 전세보증금으로 제공 3. 최대 8년 거주 가능	
기대효과	보증금이 미반환 될 우려 없이 저렴하게 장기간 거주 가능	

※ 그 밖에 든든전세주택의 지역별 모집공고 등 자세한 사항은
[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse)-든든전세주택]에서 확인할 수 있습니다.

주택도시보증공사(HUG) 임시거처 지원

긴급 퇴거 피해자에 대한 임시거처의 제공

▪ 주택도시보증공사(HUG)는 다음과 같은 사유로 피해주택에서 계속 거주가 어려운 사람을 대상으로 임시거처를 제공합니다[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse)-전세 피해자 지원-피해지원프로그램 안내-주거지원 참조].

구분	지원 내용
지원 대상	1. 피해범위(다음 중 어느 하나 충족 필요) 가. 임대차계약 종료 후 전세금의 30% 이상을 돌려받지 못하였으며, 임차권등기설정을 완료한 사람 나. 경매·공매가 낙찰되어 전세금의 30% 이상 손해가 발생한 사람 다. 허위 또는 비정상 계약으로 전세금의 30% 이상 손해가 발생한 사람 2. 주거이전사유(다음 중 어느 하나 충족 필요) 가. 경매·공매에 낙찰되어 퇴거(예정)하는 경우 나. 인도명령 등 법의 퇴거명령으로 인한 퇴거(예정)하는 경우 다. 직장·질병 상 주거이전 사유의 발생
지원 사항	전세피해에 따른 임차인 피해복구 지원을 위해 한국토지주택공사(LH) 및 지방도시공사의 임대주택을 제공(임차료 70% 지원, 관리비 등 공과금은 개별부담)
지원 기간	최대 2년 이내
신청 방법	1. 전국 전세피해지원센터 2. 시·도별 접수창구 3. 비대면 인터넷 접수

2.2.4. 경매·공매 절차의 지원

※ 이하의 경매·공매 절차의 지원은 이 콘텐츠의 <전세사기피해자 유형 알아보기> 중에서 유형 1의 전세사기피해자에게 지원됩니다.

※ 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 개정에 따라 결정 신청 및 지원 등에 대한 유효기간이 2027년 5월 31일까지로 연장되었으며, 법률에 따른 내용은 2025년 5월 31일 이전에 최초로 임대차계약을 체결한 임차인에 대해 적용됩니다[「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 부칙 제2조 (법률 제19425호, 2023. 6. 1.), 부칙 제5조(법률 제20429호, 2024. 9. 10. 개정) 및 부칙 제2조(법률 제20956호, 2025. 5. 20.) 참조].

경매 또는 매각 절차의 유예·정지

경매의 유예·정지

▪ 전세사기피해주택에 대하여 경매 절차가 진행 중인 경우(파산절차에 따라 환가한 경우 포함) 피해자는 법원에 매각기일 지정의 보류 또는 지정된 매각기일의 취소·변경 등 경매절차의 유예·정지를 신청할 수 있습니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제17조제1항).

▪ 경매유예등의 기간은 그 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 합니다. 다만, 그 사유가 해소되지 않았다고 인정되는 경우 법원 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있습니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제17조제4항).

국세 또는 지방세 체납으로 인해 압류된 주택의 매각 유예·정지

▪ 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 임대인의 국세 또는 지방세 체납으로 인해 압류되었거나 매각절차가 진행 중인 경우 매각기일결정 전까지 관할 세무서장(지방세의 경우 지방자치단체의 장)에게 매각절차의 유예 또는 중지를 신청할 수 있습니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제18조제1항 및 제19조제1항 참조).

▪ 매각유예등의 기간은 그 유예 또는 중지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 합니다. 다만, 매각유예등의 사유가 해소되지 않았다고 인정되는 경우 직권 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있습니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제18조제4항 및 제19조제4항 참조).

경매·공매 지원 서비스의 이용

경매·공매의 지원

▪ 주택도시보증공사(이하 "HUG"라 함)는 전세사기피해자의 신청을 받아 경매(파산절차에 따른 환가절차 포함)나 국세 또는 지방세 체납으로 인한 매각절차와 관련하여 지원 서비스를 제공합니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제26조제1항).

경매·공매 지원 프로그램

▪ 경매·공매 지원 서비스는 다음과 같이 운영됩니다[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse)-경·공매 지원서비스(특별법)-경·공매 지원서비스 안내 참조].

구분	경·공매 지원서비스
지원 대상	1. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제3호가목(유형 1)에 따른 전세사기피해자 2. 전세사기피해자 결정문 또는 결정통지서를 교부받은 상태일 것
지원 항목	1. 법무사/변호사 매칭 및 보수의 70% 지원(다만, 경매예납금, 입찰 보증금 등 그 밖의 비용 및 소유권이전등기비용은 피해자 부담) ※ 전세사기피해자 본인부담금(30%)은 절차 종료 후 지원되며, 세부사항은 KB금융공익재단 기준에 따름
유의사항	1. 경매신청 대행 법무사 보수의 경우 피해자가 경매신청 시 법무사 보수 전액 지급 후 해당 물건 경락 시 낙찰대금에서 환급받는 것을 원칙으로 함 ※ 다만, 전세보증금 전액을 배당받지 못한 경우 등 미환급 시(타인인 낙찰자가 임대인의 지위를 승계하는 경우 제외)에만 주택도시보증공사(HUG)에 70% 지급 요청 가능 2. 피해자가 경매를 자진취하하는 경우 경매신청대행 보수는 피해자 본인 부담이며, 취하 후 신규 경매신청 절차만 지원 가능 ※ 다만, 경매신청 후 개시된 공매 절차에서 낙찰이 이루어져 경매가 자진취하된 경우에 한해 예외적으로 지원 가능

※ 그 밖에 경·공매 지원서비스의 신청방법, 문의처 등 자세한 사항은

[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse)-경·공매 지원서비스(특별법)]에서 확인할 수 있습니다.

2.2.5. 긴급복지 지원

※ 이하의 긴급복지 지원은 이 콘텐츠의 <전세사기피해자 유형 알아보기> 중에서 유형 1 및 유형 3의 전세사기피해자에게 지원됩니다.

※ 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 개정에 따라 결정 신청 및 지원 등에 대한 유효기간이 2027년 5월 31일까지로 연장되었으며, 법률에 따른 내용은 2025년 5월 31일 이전에 최초로 임대차계약을 체결한 임차인에 대해 적용됩니다[「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 부칙 제2조 (법률 제19425호, 2023. 6. 1.), 부칙 제5조(법률 제20429호, 2024. 9. 10. 개정) 및 부칙 제2조(법률 제20956호, 2025. 5. 20.) 참조].

「긴급복지지원법」에 따른 전세사기피해자 지원

지원 대상

▪ 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제3호·제4호다목(유형 1 및 유형 3)에 따른 임차인 또는 그들과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원은 「긴급복지지원법」에 따른 긴급지원대상자로 봅니다(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제28조제1항).

지원 종류

▪ 「긴급복지지원법」에 따른 지원의 종류 및 내용은 다음과 같습니다(「긴급복지지원법」 제9조 및 「긴급지원 지원금액 및 재산의 합계액 기준」 참조).

▸ 가구구성원 수에 따른 생계지원 금액

(원/월)

구성원 수	1명	2명	3명	4명	5명	6명
지원금액	783,000	1,286,600	1,644,000	1,994,600	2,324,400	2,636,700

※ 구성원 수가 7명 이상인 경우 1명 증가 시마다 301,000원씩 추가 지

▸ 의료지원 한도액: 300만원 이내

▸ 가구구성원 수에 따른 주거지원 한도액

(원/월)

구분	1~2명	3~4명	5~6명
대도시	398,900	662,500	874,100
중소도시	299,100	435,600	574,200
농어촌	189,000	250,500	330,000

※ 구성원 수가 7명 이상인 경우, 1명 증가 시마다 대도시[특별시, 광역시의 “구”, 도농복합 “군”,특례시] 105,800원, 중소도시(도의 “시”와 세종특별자치시) 69,300원, 농어촌(도의 “군”) 39,800원씩 추가 지급

▹ 교육지원금액

(원/분기)

구분	초등학생	중학생	고등학생
지원금액	127,900	180,000	214,000원 및 수업료·입학금(해당 학교장이 고지한 금액)

▹ 그 밖의 지원금액

(원/월)

지원종류	연료비	해산비	장제비	전기요금
지원금액	150,000	700,000	800,000	500,000 이내

※ 「산업재해보상보험법」 제71조 등 다른 법률에 의하여 장제비를 지급받은 사람은 그 금액을 차감하여 지급

압류 등의 금지

▪ 긴급지원대상자에게 지급되는 금전 또는 물건은 압류할 수 없고, 긴급지원수급계좌의 긴급지원금과 이에 관한 채권은 압류할 수 없으며, 지급되는 금전 등을 목적 외 다른 용도로 사용하기 위해 양도하거나 담보로 제공할 수 없습니다(「긴급복지지원법」 제18조).

※ 그 밖에 긴급복지 지원 기준, 방법 및 절차 등에 관한 자세한 사항은 「긴급복지지원법 시행령」 제2조부터 제6조까지 및 이 사이트(http://www.easylaw.go.kr) 책자형 생활조례 『긴급복지지원』에서 확인하실 수 있습니다.

2.2.6. 심리치료 지원

※ 이하의 심리치료는 이 콘텐츠의 <전세사기피해자 유형> 중에서 전세사기피해자등(유형 1, 유형 2 및 유형 3)에 지원됩니다.

피해자 심리상담 및 비용지원

무료상담 및 치료비 지원

▪ 주택도시보증공사(HUG)는 전세피해로 인해 고통받는 피해자들의 마음건강을 지원하기 위하여 다음과 같이 심리치료를 제공합니다[주택도시보증공사(HUG)안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse)-전세 피해자 지원-피해지원프로그램 안내-심리치료 참조].

구분	심리치료 지원 내용
지원 대상	찾아가는 상담소 또는 전세피해자 심리상담전화(☎ 1670-5724)를 이용한 전세피해자(피해주택 동거인 포함) 중 심리치료지원이 필요한 사람 ※ 전문가 상담결과 추가지원이 필요한 경우에 한하여 접수 가능
지원 내용	1. (심리상담센터) 전문심리사가 소속된 상담센터를 연결하여 전문가 상담(대면 또는 비대면) 3회 지원 2. (병원치료) 정신건강의학과 3. 진료비·약제비(급여 항목 중 건강보험공단 부담분이 아닌 자기부담 금원 지원) 최대 2년 지원(30만원까지 전액, 초과시 50% 지원)
이용 방법	1. 접수: 전세피해자 심리상담 이용 중, 심리상담 등이 필요한 것으로 판단하는 경우 추가지원 권유 및 접수(인적사항 수집) 2. 심리치료지원 이용: 찾아가는 상담 또는 전화 상담을 1회 이상 이용하고(필수), 지원 대상자로 접수한 후에 이용 가능 ① (심리상담센터) 심리상담전화를 통해 신청인이 희망하는 센터를 매칭받고(접수 시 동시진행 가능), 대면 또는 비대면 상담 3회 진행 ② (병원치료) 신청인이 직접 선택한 병원(「의료법」 상 '정신건강의학과 전문의'소속 병원/내과 또는 한의원 불가)에서 심리치료(신청인이 병원비 선지출 후 비용청구) ※ 건강보험심사평가원 홈페이지(www.hira.or.kr)에서 대상 병원 여부를 확인 후 이용할 것 ③ 비용 신청(병원치료 시): 신청인이 병원비를 선지출하고 이후에 비용청구 ※ 진료비 영수증 상 진료과목이 '정신건강의학과'로 표기되어야 함. 또한, 진료비와 약제비를 지원하며, 그 밖에 검사비 등은 지원하지 않음

※ 그 밖에 신청 서류 등 자세한 사항은 [주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse)-전세 피해자 지원-피해지원프로그램 안내-심리치료]에서 확인할 수 있습니다.

3. 전세사기피해의 예방

3.1. 계약체결 시 유의사항

3.1.1. 주택 시세 및 정보 확인

공시된 주택가격과 실제 주택가격의 비교

주택 시세 확인 사이트 목록

▪ 공시된 주택가격과 실제 주택가격의 차이로 인해 발생할 수 있는“깡통전세”의 위험을 줄이기 위해 다음의 사이트를 통해 계약 전 주택의 실거래가를 확인해야 합니다.

구분	확인 경로 및 제공 정보
아파트 등 주택 시세 확인	1. 국토교통부 실거래가 공개시스템(https://rt.molit.go.kr/): 아파트, 연립/다세대, 단독/다가구, 오피스텔, 토지 등 2. 국토교통부 부동산 공시가격 알리미(https://www.realtyprice.kr/): 공동주택, 표준단독주택, 개별단독주택 공시가격 등 3. 한국부동산원 부동산테크(https://rtech.or.kr/): 아파트(50세대 미만 아파트), 연립다세대 등 4. 홈택스를 통한 오피스텔 기준가격 조회[국세청 홈택스 홈페이지(https://www.hometax.go.kr/)-상담·불복·고충·제보·기타-기준시가 조회-기준시가 안내 참조]

※ 매매시세, 등기변동 사항 등 전세계약에 필요한 사항에 관한 자세한 정보는 주택도시보증공사(HUG)에서 제공하는 안심전세 APP을 통해서도 빠르게 확인할 수 있습니다[국토교통부 보도자료(2023.2.2.), “「안심전세 APP」으로 전세사기 사전예방”, 2쪽부터 6쪽까지 참조].

주택 정보 확인

등기부등본의 열람

▪ 주택 시세를 확인한 후 등기부등본을 열람하여 주택의 실소유주 등 계약 관련 정보를 꼼꼼히 확인해야 합니다. 등기부등본은 대법원 인터넷 등기소(http://www.iros.go.kr/PMainJ.jsp)를 통해 확인할 수 있습니다.

※ 계약 당일 잔금을 치르기 전 등기부등본을 다시 확인하여 임대인 변경 등 계약과 관련한 중요한 사항을 미리 파악하는 것이 안전합니다[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse)-전세사기 피해 예방-전세사기 유형별 사례 및 대처방안-계약한 직후-월셋집을 전셋집으로 둔갑시킨 중개사 참조].

무허가·불법건축물 여부 확인

▪ 다음의 사이트를 통해 건축물대장을 발급하여 허가받지 않은 건물인지 또는 불법적으로 건축된 건물인지 여부를 살피고 사전에 그로 인한 피해를 예방해야 합니다.

구분	발급 경로
건축물대장 발급	1. 정부24(https://www.gov.kr/)-메인-자주찾는 서비스-건축물대장 등본(초본) 발급 2. 국토교통부 건축행정시스템 세움터 사이트(https://www.eais.go.kr/)-민원서비스-발급서비스-건축물대장발급

신탁원부의 확인(신탁 부동산인 경우)

▪ 신탁 건물인 경우 진짜 소유권은 임대인에게 없어 신탁등기가 된 집을 신탁회사의 동의 없이 계약한다면 계약 자체가 무효가 될 수 있습니다. 따라서 반드시 등기부등본과 함께 신탁원부를 확인해야 합니다[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse)-전세사기 피해 예방-임대인 확인할 때-신탁회사의 동의 없는 계약 참조].

> ※ 신탁원부는 인터넷등기소가 아닌 등기소에 직접 방문하는 방법으로만 발급받을 수 있습니다.

3.1.2. 계약 상대방 관련 정보 확인

임대인 관련 정보 확인

신분증 등 계약 당사자 확인

▪ 임대인은 개인일 수도 있고, 법인일 수도 있으므로 계약체결 시 다음의 방법에 따라 반드시 임대인의 정보를 확인해야 합니다[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse)-전세사기 피해 예방-계약체결 유의사항-주택소유자 확인 참조].

구분	확인 방법
임대인이 개인인 경우	1. 계약을 체결하는 임대인과 등기부등본에 적힌 주택의 소유자가 동일한지 확인 ※ 신분증 진위 확인 방법: 주민등록증[☎ 1382 또는 정부24(https://www.gov.kr/) 홈페이지] 또는 운전면허증[경찰청 교통민원24 홈페이지(https://www.efine.go.kr/)] 확인 2. 주택의 소유자가 2명인 경우 소유자 전원과 계약을 맺을 것을 추천(전세보증금반환보증에 가입하려면 소유자 모두와 계약 체결 필요) 3. 임대인이 미성년자, 피성년후견인, 피한정후견인 등 제한능력자가 아닌지 확인
임대인이 법인인 경우	1. 등기부등본을 확인해 법인이 임대할 자격이 있는지 확인 2. 법인 대표자의 신분증, 법인 인감증명서 구비되었는지 확인 ※ 법인 대표자가 아닌 사람과 계약할 때에는 위임장도 반드시 확인

※ 그 밖에 임대차계약의 당사자 확인 등에 관한 자세한 사항은 이 사이트(http://www.easylaw.go.kr) 책자형 생활법령 『주택임대차』 콘텐츠의 <주택임대차계약-임대차계약-임대차계약의 당사자 확인 등>에서 확인할 수 있습니다.

※ 만약 대리인과 계약한다면?

· 대리인과 계약을 체결하는 경우 해당 주택의 임대차계약을 체결할 수 있는 권한을 정확히 위임받고 있는지 다음의 사항을 확인해야 합니다.

√ 위임장에 적힌 위임인과 수임인의 인적사항,대상 주택, 보증금 등 계약조건, 위임의 범위 확인

√ 위임장에 찍힌 인감과 인감증명서의 인감이 동일한지 확인

※ 만약, 인감이 아닌 서명이 적힌 위임장이라면, 본인서명사실확인서 또는 공증을 받은 위임장임을 확인할 것

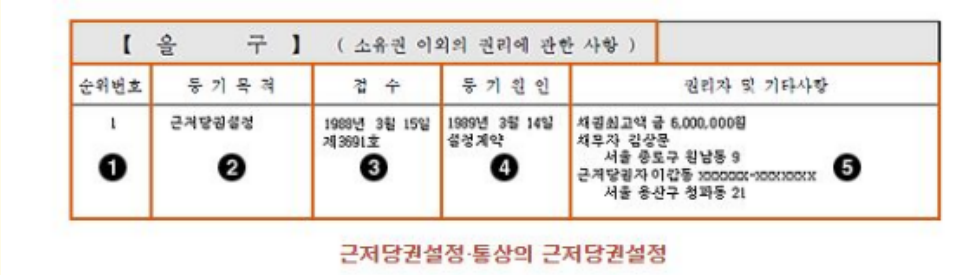
<출처: 주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse) 및 서울고법 2014. 4. 18. 선고 2013나2011391 판결 참조>

임대인의 채무관계 등 확인

▪ 계약을 체결하기 전 임대인이 집을 담보로 채무가 있지 않은지 등 소유권 외 권리관계를 확인해야 합니다. 주택에 대한 채무관계 등 권리에 관한 사항은 등기부등본 '을구'를 통해 확인할 수 있습니다[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse)-전세사기 피해 예방-전세계약 체결 전 유의사항-등기부등본 확인 참조].

※ 등기부등본 '을구' 확인 방법

· ‘을구’의 구성



【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 ❶	근저당권설정 ❷	1988년 3월 15일 제3691호 ❸	1988년 3월 14일 설정계약 ❹	채권최고액 금 6,000,000원 채무자 김상문 서울 종로구 원남동 9 근저당권자 이강동 xxxxxx-xxxxxxx ❺ 서울 용산구 청파동 21

근저당권설정·통상의 근저당권설정

① 순위번호: 등기한 순서를 숫자로 표시(권리 간 우선순위 결정)

② 등기목적: 등기의 내용 내지 종류 표시(예: 근저당권,전세권 설정 등)

③ 접수: 등기신청서를 접수한 날짜와 신청서를 접수하며 부여된 접수번호

④ 등기원인: 등기의 원인 및 원인 일자 표시(예: 매매, 설정 계약, 해지 등)

⑤ 권리자 및 기타사항: 부동산의 권리자 및 기타 권리사항 표시

<출처: 인터넷 등기소(http://www.iros.go.kr/)-서비스 소개-부동산등기 참조>

※ 그 밖에 표제부 등 등기부등본을 확인하는 방법은 이 사이트(http://www.easylaw.go.kr) 책자형 생활법령 『주택임대차』 콘텐츠의 <주택임대차 계약-계약 전 확인사항-등기부의 확인 등>에서 자세히 확인할 수 있습니다.

▪ 임대인은 임대차계약을 체결할 때 다음의 사항을 임차인에게 제시해야 하며, 임차인은 이를 통해 계약 주택과 관련한 채무 관계를 추가로 확인할 수 있습니다(「주택임대차보호법」 제3조의6 및 제3조의7 참조).

▹ 「주택임대차보호법」 제3조의6제3항에 따른 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보

※ 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 「주택임대차보호법」 제3조의6제4항에 따라 동의함으로써 갈음할 수 있음.

▹ 국세 및 지방세 납세증명서

※ 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전 미납국세와 체납액의 열람 및 미납지방세의 열람에 각각 동의함으로써 이를 갈음할 수 있음

※ 계약 후에는 임대인 동의 없이 가까운 세무서 또는 국세청 홈택스(https://www.hometax.go.kr/)에서 미납국세 등을 열람할 수 있습니다.

▪ 그 밖에 개업공인중개사를 통해 계약 대상 주택과 관련한 다음의 사항을 확인·설명받을 수 있습니다(「공인중개사법」 제25조제1항 및 「공인중개사법 시행령」 제21조제1항 참조).

▹ 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계

- 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
- 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항
- 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항
- 거래예정금액·중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역
- 관리비 금액과 그 산출내역
- 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항
- 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 상태
- 벽면·바닥면 및 도배의 상태
- 일조·소음·진동 등 환경조건
- 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교와의 근접성 등 입지조건
- 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율
- 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제시 의무 및 같은 법 제8조에 따른 보증금 중 일정액의 보호에 관한 사항
- 「주민등록법」 제29조의2에 따른 전입세대확인서의 열람 또는 교부에 관한 사항
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른 임대보증금에 대한 보증에 관한 사항(중개대상물인 주택이 민간임대주택인 경우만 해당)

▪ 주택도시보증공사(이하 "공사"라 함)는 주택임대차계약을 체결하거나 하려는 자가 「주택도시기금법」 제26조제1항제2호에 따른 전세보증금반환보증과 관련해 다음에 해당하는 임대인의 정보를 요청하는 경우 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제1항에도 불구하고 이를 제공할 수 있습니다(「주택도시기금법」 제34조의7제1항).

- 임대인을 채무자로 하는 전세보증금반환보증 가입 건수
- 임대인의 보증사고 이력 및 보증가입 금지 대상 여부
- 최근 3년간 임대인이 공사에 대해 부담하는 구상채무의 존재 및 이행 여부

※ 공사는 주택임대차계약을 체결하거나 위에 따른 임대인의 정보를 제공하는 경우 임대인에게 정보의 제공 사실 및 이유 등을 지체 없이 알려야 합니다(「주택도시기금법」 제34조의7제2항).

3.1.3. 중개인 관련 정보 등 확인

공인중개사 등 관련 내용 확인

공인중개사의 개업 여부 확인

▪ 개업공인중개사 및 소속 공인중개사는 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하도록 하며, 등록증을 해당 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시할 의무가 있습니다. 이를 통해 임차인은 공인중개사를 통한 임대차 계약 전 공인중개사의 개업여부를 확인할 수 있습니다(「공인중개사법」 제16조제1항 및 제17조 참조).

▪ 또한, 중개인이 중개보조원은 아닌지 반드시 확인해야 합니다. 중개보조원은 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 단순한 업무를 보조하는 사람으로 계약서 작성 등 본질적인 중개행위를 할 수

없습니다(「공인중개사법」 제2조제6호 참조).

> **※ 중개보조원의 고지의무**
>
> · 중개보조원은 현장안내 등 중개업무를 보조하는 경우 중개의뢰인에게 본인이 중개보조원이라는 사실을 미리 알려야 합니다(「공인중개사법」 제18조의4).

▪ 다음의 사이트를 통해 공인중개사의 개업 여부 등 관련 내용을 확인할 수 있습니다.

구분	확인 사이트 목록
개업공인중개사 검색	1. 한국공인중개사협회 홈페이지(https://www.kar.or.kr/)-정보마당-개업공인중개사 검색 2. 한국토지주택공사 SEE:REAL 사이트(https://seereal.lh.or.kr/main.do) 3. 국토교통부 브이월드 홈페이지(https://www.vworld.kr/)-서비스-부동산 서비스-부동산 중개업-중개업사무소 상세검색
중개보조원 검색	국토교통부 브이월드 홈페이지(https://www.vworld.kr/)-서비스-부동산 서비스-부동산 중개업-중개보조원 상세검색

공제증서의 확인

공제증서 교부 및 확인

▪ 개업공인중개사는 중개행위 시 고의 또는 과실로 인해 거래당사자에게 재산상 손해를 발생하게 한 경우 그 손해를 배상할 책임이 있고, 이를 보장하기 위해 다음의 내용을 설명하고 해당 내용이 작성된 공제증서를 교부해야 합니다. 중개인으로 인한 중개사고에 대비하려면 공제증서를 받아두어야 합니다(「공인중개사법」 제30조제1항·제5항 및 「공인중개사법 시행령」 제24조제1항 참조).

- 보장금액[법인인 개업공인중개사 4억원 이상(다만, 분사무소를 두는 경우 분사무소마다 2억원 이상 추가 설정), 법인이 아닌 개업공인중개사 2억원 이상]
- 보증보험회사, 공제사업을 행하는 사람, 공탁기관 및 소재지
- 보장기간

3.1.4. 보증금의 보호

특약사항의 작성

주택임대차표준계약서의 활용

▪ 주택임대차계약을 서면으로 체결할 때에는 당사자가 다른 서식을 사용하기로 합의한 경우가 아닌 한 주택임대차표준계약서를 우선적으로 사용합니다(「주택임대차보호법」 제30조).

▪ 주택임대차표준계약서에는 보증금을 보호하기 위한 특약사항 예시와 대항력, 우선변제권 확보방법 등 임차인 보호규정 등에 대한 정보를 제공하고 있어 이를

활용하여 보다 안전하게 계약을 체결할 수 있습니다[법무부 홈페이지(https://www.moj.go.kr/moj/index.do)-법무정책서비스-법무/형사사법-주택임대차법령정보-주택임대차표준 참조].

별지1)

법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요

< 계약 체결 시 꼭 확인하세요 >

【대항력 및 우선변제권 확보】

① 임차인이 **주택의 인도와 주민등록**을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에게 임차권을 주장할 수 있고, 계약서에 **확정일자**까지 받으면 후순위권리자나 그 밖의 채권자에 우선하여 변제받을 수 있으며, 주택의 점유와 주민등록은 임대차 기간 중 계속 유지하고 있어야 합니다.

② **등기사항증명서, 미납국세·지방세, 다가구주택 확정일자 현황** 등을 반드시 확인하여 선순위 권리자 및 금액을 확인하고 계약 체결여부를 결정하여야 보증금을 지킬 수 있습니다.

※ 임차인은 임대인의 동의를 받아 미납국세·지방세는 관할 세무서에서, 확정일자 현황은 관할 주민센터·등기소에서 확인할 수 있습니다.

【임대차 신고의무 및 확정일자 부여 의제】

① 수도권 전역, 광역시, 세종시 및 도(道)의 시(市) 지역에서 보증금 6천만원 또는 월차임 30만원을 초과하여 주택임대차계약을 체결(금액의 변동이 있는 재계약·갱신계약 포함)한 경우, 임대인과 임차인은 계약체결일로부터 30일 이내에 시군구청에 해당 계약을 공동(계약서를 제출하는 경우 단독신고 가능)으로 신고하여야 합니다.

② 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우, 임대차 신고필증상 접수완료일에 확정일자가 부여된 것으로 간주되므로, 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.

< 계약기간 중 꼭 확인하세요 >

【차임증액청구】

계약기간 중이나 임차인의 계약갱신요구권 행사로 인한 갱신 시 차임·보증금을 증액하는 경우에는 기존 차임·보증금의 5%를 초과하여 증액하지 못하고, 계약체결 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못합니다.

【묵시적 갱신 등】

① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월부터 2개월* 전까지, 임차인은 2개월 전까지 각 상대방에게 계약을 종료하겠다거나 조건을 변경하여 재계약을 하겠다는 취지의 통지를 하지 않으면 종전 임대차와 동일한 조건으로 자동 갱신됩니다.

* 기존 규정은 1개월이고, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경우 2개월이 적용됩니다.

② 제1항에 따라 갱신된 임대차의 존속기간은 2년입니다. 이 경우, 임차인은 언제든지 계약을 해지할 수 있지만 임대인은 계약서 제7조의 사유 또는 임차인과의 합의가 있어야 계약을 해지할 수 있습니다.

【계약갱신요구 등】

① 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 2개월* 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못하고, 갱신거절 시 별지 2에 게재된 계약갱신 거절통지서 양식을 활용할 수 있습니다.

* 기존 규정은 1개월이고, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경우 2개월이 적용됩니다.

② 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있고, 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년, 나머지 조건은 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 봅니다. 다만, 차임과 보증금의 증액은 청구 당시의 차임 또는 보증금 액수의 100분의 5를 초과하지 아니하는 범위에서만 가능합니다.

③ 묵시적 갱신이나 합의에 의한 재계약의 경우 임차인이 갱신요구권을 사용한 것으로 볼 수 없으므로, 임차인은 주택임대차보호법에 따라 임대기간 중 1회로 한정되어 인정되는 갱신요구권을 차후에 사용할 수 있습니다.

< 계약종료 시 꼭 확인하세요 >

【보증금액 증액시 확정일자 날인】

계약기간 중 보증금을 증액하거나, 재계약 또는 계약갱신 과정에서 보증금을 증액한 경우에는 증액된 보증금액에 대한 우선변제권을 확보하기 위하여 반드시 **다시 확정일자**를 받아야 합니다.

주택임대차 관련 분쟁은 전문가로 구성된 대한법률구조공단, 한국부동산원, 한국토지주택공사, 지방자치단체에 설치된 주택임대차분쟁조정위원회에서 신속하고 효율적으로 해결할 수 있습니다.

[특약사항]

- 주택을 인도받은 임차인은 _____년 ____월 ____일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자를 받기로 하고, 임대인은 위 약정일자의 다음날까지 임차주택에 저당권 등 담보권을 설정할 수 없다.
- 임대인이 위 특약에 위반하여 임차주택에 저당권 등 담보권을 설정한 경우에는 임차인은 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 이 경우 임대인은 임차인에게 위 특약 위반으로 인한 손해를 배상하여야 한다.
- 임대차계약을 체결한 임차인은 임대차계약 체결 시를 기준으로 임대인이 사전에 고지하지 않은 선순위 임대차정보(주택임대차보호법 제3조의6 제3항)가 있거나 미납 또는 체납한 국세·지방세가 _____원을 초과하는 것을 확인한 경우 임대차기간이 시작하는 날까지 제5조에도 불구하고 계약금 등의 명목으로 임대인에게 교부한 금전 기타 물건을 포기하지 않고 임대차계약을 해제할 수 있다.
- 주택임대차계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청한다. (□ 동의 □ 미동의)

※ 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통할 경우 60일(최대 90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.

- 주택의 철거 또는 재건축에 관한 구체적 계획 (□ 없음 □ 있음 ※공사시기 : ※ 소요기간 : 개월)
- 상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부 (□ 동의 □ 미동의)

※ 그 밖에 주택임대차계약서 양식은 [법무부 홈페이지(https://www.moj.go.kr/moj/index.do)-법무정책서비스-법무/형사사법-주택임대차법령정보-주택임대차표준]에서 확인할 수 있습니다.

전세보증금반환보증 가입

※ 다음의 전세보증금반환보증에 관한 내용은 주택도시보증공사(HUG)에서 제공하는 보증보험의 내용을 주로 작성하였으며, 그 밖에 한국주택금융공사 또는 서울보증보험을 통한 전세보증금반환보증에 관한 자세한 사항은 한국주택금융공사 홈페이지(https://www.hf.go.kr/ko/index.do) 및 서울보증보험(https://www.sgic.co.kr/biz/ccp/index.html?p=CCPPRD040301F01)에서 확인할 수 있습니다.

"전세보증금반환보증"이란?

▪ "전세보증금반환보증"이란 전세계약 종료 시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세보증금의 반환을 책임지는 주택도시보증공사의 개인보증상품을 말합니다[대한민국 정책브리핑(https://www.korea.kr/)-멀티미디어-카드/한컷-[Q&A] '전세보증금반환보증' 궁금증 8가지 검색 후 참조].

가입 방법

▪ 전세보증금반환보증은 다음에 따라 가입할 수 있습니다[대한민국 정책브리핑(https://www.korea.kr/)-멀티미디어-카드/한컷-[Q&A] '전세보증금반환보증' 궁금증 8가지 검색 후 참조].

구분	내용
가입 대상	단독·다가구, 다중, 연립·다세대주택, 노인복지주택, 주거용 오피스텔, 아파트 등 대상 주택의 전세계약서 상의 임차인
신청 기한	1. 신규 전세계약: 전세계약서 상 잔금 지급일과 전입신고일 중 늦은 날부터 전세계약기간의 1/2 경과하기 전 2. 갱신 전세계약: 갱신 전세계약서 상 전세계약기간의 1/2 경과하기 전
가입 요건	1. 신청하려는 주택에 거주하면서 전입신고와 확정일자를 받았을 것 2. 전세보증금과 선순위 채권을 더한 금액이 주택 가격 이내일 것 3. 선순위 채권이 주택 가격의 60%를 초과하지 않을 것 4. 전세목적물의 소유권에 대한 권리침해(압류, 강제경매 등)가 없을 것 5. 임대인이 주택도시보증공사의 보증 금지 대상이 아닐 것
보증 한도	보증한도 = 주택 가격 – 선순위 채권 등을 제한 금액 ※ 단독, 다중, 다가구주택의 경우 보증신청인보다 우선하는 다른 세입자들의 선순위 전세보증금의 합계 포함
보증료 산정	보증료 = 보증금액 * 보증료율 * 전세계약기간 ÷ 365 ※ 자세한 보증료는 주택도시보증공사(HUG) 홈페이지 참조
가입 방법	모바일 HUG, 네이버 부동산, 카카오페이, KB국민카드 앱 등에서 모바일 신청 또는 주택도시보증공사 지사나 위탁은행에서 방문 신청 가능 ※ 위탁 은행: 우리, 광주, 신한, 국민, KEB하나, 기업, 농협, 부산, 경남, 수협, 대구
유의사항	1. 주거용 오피스텔의 경우 전세계약서 주용도란에 주거용 표기 필요 2. 공관, 가정어린이집, 공동생활가정, 지역아동센터, 근린생활시설 등은 보증대상 주택이 아님 3. 개인, 법인, 외국인도 보증 가입이 가능하나, 중소기업이 아닌 법인의 경우 전세권을 주택도시보증공사에 이전하는 조건으로 가입 가능

전세보증금반환보증 보증료 지원

▪ 국토교통부는 전세보증금반환보증 보증료 지원사업을 시행하고 있으며,
다음의 기준에 따라 지원하고 있습니다[정부24 홈페이지(https://www.gov.kr/portal/)-혜택알리미-전체 혜택-´전세보증금반환보증 보증료 지원´ 검색 후 참조].

- 지원 대상: 전세보증금 3억원 이하, 연소득 기준 이하(청년 5천만원, 청년 외 6천만원, 신혼부부 7천 5백만원)인 무주택 임차인이 납입한 전세보증금 반환보증 보증료
- 지원 범위: 신청인이 이미 납부한 전세보증금반환보증 보증료에 대해 최대 40만원 한도 내 지원(25. 3. 30. 이전 가입건은 최대 30만원 지원)

※ 다만, 청년 외의 경우 신청인이 이미 납부한 보증료의 90%를 최대 40만원 한도 내로 지원함

※ 그 밖에 각 지자체별 보증료 지원사업에 관한 자세한 사항은 정부24 홈페이지(https://www.gov.kr/portal/)에서 확인할 수 있습니다.

3.2. 계약체결 후 유의사항

3.2.1. 대항력의 유지

계약 후 전입세대 다시 확인하기

전입세대확인서의 열람·교부

▪ 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대주와 주민등록표 상의 동거인(말소 또는 거주불명 등록된 사람 포함)의 성명과 전입일자를 확인할 수 있는 전입세대확인서의 열람 또는 교부를를 신청할 수 있습니다(「주민등록법」 제29조의2제1항·제2항제1호 및 제2호).

- 해당 건물 또는 시설의 소유자 본인이나 그 세대원, 임차인 본인이나 그 세대원, 매매계약자 또는 임대차계약자 본인
- 해당 건물 또는 시설의 소유자, 임차인, 매매계약자 또는 임대차계약자 본인의 위임을 받은 사람

▪ 전입세대확인서는 전국 읍·면·동 주민센터에서 발급 가능(온라인 열람 또는 교부 불가)

※ 임차인이 「주택임대차보호법」 제3조의6제2항에 따른 부동산거래관리시스템(RTMS)의 확정일자 부여(´14. 1. 1. 이후 부여받은 사람) 사실로 임차인 여부를 확인하는 것에 동의하면 임대차 계약서 제출 없이도 전입세대 확인 가능

※ 만약, 기존에 세입자가 있다면 잔금 지급 전에 기존 세입자가 보증금을 받고 퇴거했는지 확인하는 것이 안전합니다[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털 사이트(https://www.khug.or.kr/jeonse)-전세사기 피해 예방-전세사기 유형별 사례 및 대처방안-계약한 직후-이사를 갔는데 아직 세입자가 있어요?! 이중계약 참조].

대항력과 우선변제권의 확보

대항력의 확보

▪ "대항력"이란 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 ① 주택의 인도와 ② 주민등록을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에 대해 효력이 생기는 것을 의미합니다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 봅니다(「주택임대차보호법」 제3조제1항 참조).

▪ 여기서, 대항력이 생기는 시점인 '익일'은 익일 오전 영시를 의미합니다(대법원 1999. 5. 25. 선고 99다9981 판결).

※ 예를 들어, 홍길동이 2024. 10. 3. 임차주택을 보증금 2억원에 임차하여 2024. 10. 15. 15:00에 전입신고를 한 경우, 2024. 10. 16. 00:00부터 대항력 발생

우선변제권의 확보

▪ 위 대항력과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 임차인은 경매 또는 공매를 할 때에 임차주택(대지를 포함)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리를 획득합니다(「주택임대차보호법」 제3조의2).

▪ 확정일자는 주택 소재지의 담당 행정복지센터나 등기소, 대법원 인터넷 등기소(http://www.iros.go.kr/PMainJ.jsp

) 또는‘주택 임대차 계약 신고’를 통해 부여받을 수
있습니다[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse)-전세사기 피해 예방-계약 체결 후 유의사항-대항력과 우선변제권 참조].

**주택 임대차
계약 신고제**

임대차 계약을 체결한 경우 다음의 사항에 따라 주택 임대차 계약을 신고해야 합니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2제1항 본문 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제6조의2제1항).

1. 신고 대상: 보증금이 6천만원을 초과하거나 월 차임이 30만원을 초과하는 주택 임대차 계약
2. 신고 방법: 주택 소재지를 관할하는 신고 관청에 임대인 및 임차인 공동 신고(일방이 국가등인 경우 국가등이 신고)

※ 다만, 일방이 신고를 거부하는 경우 임대차계약서, 주택 임대차 계약 체결 사실을 입증할 수 있는 서류 등을 제출하여 단독 신고 가능

3. 신고 기한: 임대차계약 체결일부터 30일 이내
4. 신고 내용

가. 임대차계약당사자의 인적사항
√ 자연인인 경우: 성명, 주소, 주민등록번호(외국인인 경우에는 외국인등록번호) 및 연락처
√ 법인인 경우: 법인명, 사무소 소재지, 법인등록번호 및 연락처
√ 법인 아닌 단체의 경우: 단체명, 소재지, 고유번호 및 연락처
나. 임대차목적물(주택을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약인 경우 그 권리의 대상인 주택을 말함)의 소재지, 종류, 임대 면적 등 임대차 목적물 현황
다. 보증금 또는 월 차임
라. 계약 체결일 및 계약 기간
마. 「주택임대차보호법」 제6조의3에 따른 계약갱신요구권의 행사 여부(갱신한 경우만 해당)
바. 해당 주택 임대차 계약을 중개한 개업공인중개사의 사무소 명칭, 사무소 소재지, 대표자 성명, 등록번호, 전화번호 및 소속공인중개사 성명

※ 부동산거래계약시스템(https://rtms.molit.go.kr/) 을 통해 주택임대차 계약을 체결한 경우 임대차계약당사자가 공동으로 임대차 신고서를 제출한 것으로 봄

보증금 중 일정액의 보호

▪ 또한, 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있습니다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 대항력을 갖춰야 합니다(「주택임대차보호법」 제8조제1항).

▪ 우선변제를 받을 수 있는 보증금 중 일정액 및 임차인의 범위는 다음과 같습니다(「주택임대차보호법 시행령」 제10조 및 제11조).

소액보증금의 우선변제

· 우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위(다음의 금액 이하)

1. 서울특별시: 5천500만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시 제외), 세종특별자치시, 용인시, 화성시 및 김포시: 4천800만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시: 2천800만원
4. 그 밖의 지역: 2천500만원

· 우선변제를 받을 임차인의 범위

1. 서울특별시: 1억6천500만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시 제외), 세종특별자치시, 용인시, 화성시 및 김포시: 1억4천500만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시: 8천500만원
4. 그 밖의 지역: 7천500만원

※ 지역별 소액임차인의 범위 등에 관한 자세한 사항은 [대법원 인터넷 등기소(https://www.iros.go.kr/)-고객센터-지원안내-소액임차인의 범위 등 안내] 참조.

※ 그 밖에 대항력 등에 관한 자세한 사항은 이 사이트 책자형 생활법령 『주택임대차』에서 확인할 수 있습니다.

3.3. 계약기간 종료 후 유의사항

3.3.1. 계약의 갱신 또는 종료

계약 갱신 또는 종료 의사 전달하기

계약을 갱신하는 경우

▪ 계약을 갱신할 경우 다음의 사항에 유의해야 합니다[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse/)-전세사기 피해 예방-계약 종료 및 갱신 시 유의사항-계약 갱신 시 참조].

▸ 보증금과 계약 조건이 변경되는 갱신계약을 한 경우 기존 계약서를 수정해 체결하거나 새로운 계약서 작성 후 특약에 기존 계약의 갱신 계약서라는 점과 증액된 보증금 등을 정확히 써둘 것

▸ 또한, 증액된 보증금에 대한 확정일자를 새로 발급받을 것

※ 다만, 처음 계약할 때 확정일자를 받았던 보증금은 그대로 순위를 유지해야 이전 보증금의 순위를 확보할 수 있음.

계약을 종료할 경우

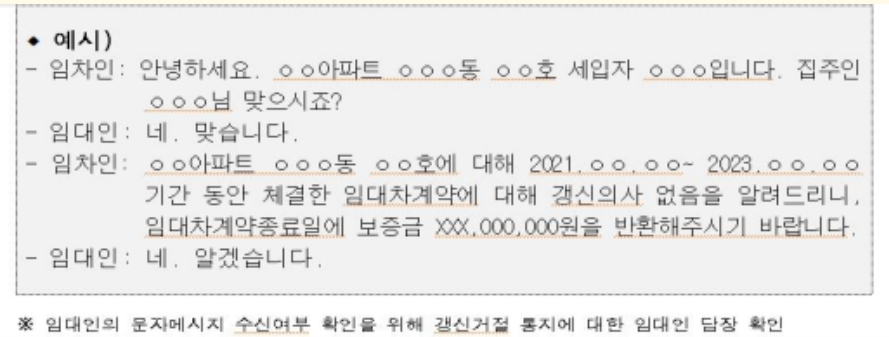
▪ 임대차 계약은 기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전('20. 12. 20. 전에 체결하거나 갱신한 계약의 경우 1개월)까지 갱신 거절의 통지 또는 계약조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 뜻의 통지를 하지 않으면 그 기간이 끝난 때에 이전과 동일한 조건으로 계약이 갱신되는 것으로 봅니다(「민법」 제312조제4항 및 「주택임대차보호법」 제6조제1항 본문 참조).

▪ 따라서, 계약 종료를 희망하는 경우 기간 내 임대인에게 계약종료의사를 명확하게 밝히고 이를 다음의 방법 등으로 반드시 기록해 두어야 합니다[주택도시보증공사(HUG) 홈페이지(https://www.khug.or.kr/index.jsp)-보증이행-전세보증금반환보증-보증이행안내-자주하는 질문 21.부터 25.까지 참조].

사안 구분	대처 방안
임대인과 연락이 가능한 경우	계약 종료 의사를 전달하고 임대인이 계약 종료 의사를 수용했다는 대답을 전화 녹취, 메시지, 메신저 앱 등의 방법으로 기록
임대인과 연락이 불가능한 경우	1. 임대차계약서 또는 등기부등본상 임대인 주소로 계약해지통보 내용증명우편을 발송해 임대차 계약 종료 2개월 전('20. 12. 10. 전에 체결하거나 갱신한 경우 1개월)까지 도달해야 함 2. 내용증명이 반송되는 경우 본인의 신분증명서, 반송된 서류와 임대차계약서를 가지고 읍·면·동 주민센터에 방문해 임대인의 주민등록표 초본을 발급한 후 다시 그 현주소로 내용증명을 보내고, 반송될 경우 의사표시 공시송달 진행 ※ 주민등록법상 인정되는 증명자료는 다음과 같음(「주민등록법 시행규칙」 별표 1) 가. 권리변동 관련 계약서 및 신청서, 또는 행정기관에서 발급한 각종 인허가증 및 신고필증 등 그 관계를 밝혀주는 자료 나. 판결문(이와 동일한 효력이 있는 것을 포함함) 또는 공탁서 ※ 내용증명은 약 2주, 의사표시 공시송달의 경우 송달효력 발생일까지 2~3개월정도 소요되니, 충분한 시간적 여유 필요

※ 계약 종료 의사 전달 시 유의사항

· 문자메시지(또는 메신저 앱)로 전달하는 경우: 다음의 사항을 담은 문자 발송.



◆ 예시)
- 임차인 : 안녕하세요. ○○아파트 ○○○동 ○○호 세입자 ○○○입니다. 집주인 ○○○님 맞으시죠?
- 임대인 : 네. 맞습니다.
- 임차인 : ○○아파트 ○○○동 ○○호에 대해 2021.○○.○○~ 2023.○○.○○ 기간 동안 체결한 임대차계약에 대해 갱신의사 없음을 알려드리니, 임대차계약종료일에 보증금 XXX,000,000원을 반환해주시기 바랍니다.
- 임대인 : 네. 알겠습니다.

※ 임대인의 문자메시지 수신여부 확인을 위해 갱신거절 통지에 대한 임대인 답장 확인

· 전화통화(녹음)으로 전달하는 경우: 다음의 사항을 전달하며 해당 통화를 녹음할 것. 또한, 공인속기사에게 요청하여 공인속기사가 작성한 녹취록 제출.

◆ 예시)
- 임차인: 안녕하세요. ○○아파트 ○○○동 ○○호 세입자 ○○○입니다. 집주인 ○○○님 맞으시죠?
- 임대인: 네. 맞습니다.
- 임차인: ○○아파트 ○○○동 ○○호에 대해 2021.○○.○○~ 2023.○○.○○ 기간 동안 체결한 임대차계약에 대해 갱신의사 없음을 알려드리니, 임대차계약종료일에 보증금 XXX,000,000원을 반환해주시기 바랍니다.
- 임대인: 네. 알겠습니다.

· 내용증명 우편을 통해 전달하는 경우: 우편의 발신인은 임차인이어야 하며, 수신인에는 임대인 성명, 주소(임대차계약서 또는 등기부등본상 임대인 주소지), 임대차 계약 기간, 임대차보증금, 임대차목적물, 계약 갱신거절 내용이 정확히 기재되어야 함. 또한, 내용증명 우편이 반송되지 않고 임대인에게 도달해야 하므로 이를 확인해야 함.

· 공시송달인 경우: 증명을 위해 공시송달결정문(대법원 '나의 사건 검색' 화면에서 확인 가능) 전체 페이지 제출 필요. 만약 임대인에게 계약해지 통보가 도달하여 공시송달 신청이 기각되는 경우 '기각결정문'제출.

<출처: 주택도시보증공사(HUG) 홈페이지(https://www.khug.or.kr/index.jsp) 참조>

Q. 임대차계약 종료 의사 전달 후 임대인이 변경된 경우 계약 갱신 거절의 통지를 추가로 해야하나요?

A. 임대차 계약을 갱신하지 않겠다는 의사를 기한 내 임대인에게 도달시킨 후 임대인이 변경된다면, 예전 임대인의 권리와 의무는 새로운 임대인에게 승계되기 때문에 계약 갱신거절의 통지를 할 필요가 없습니다.

<출처: 주택도시보증공사(HUG) 홈페이지(https://www.khug.or.kr/index.jsp) 참조>

※ 그 밖에 계약갱신요구권 등 계약의 갱신 및 종료에 관한 자세한 사항은 이 사이트 책자형 생활법령 『주택임대차』의 <입주생활-임대차계약 갱신> 또는 <임대차관계 종료>에서 확인할 수 있습니다.

3.3.2. 보증금이 미반환 된 경우

임차권등기명령의 신청

"임차권등기명령"이란?

▪ "임차권등기명령"이란 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 않았을 경우 임차인이 이전에 취득한 대항력이나 우선변제권을 유지하거나 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권은 유지할 수 있도록 해주는 것을 말합니다(「주택임대차보호법」 제3조의3제1항·제5항 단서 참조).

▪ 임차권등기가 완료된 임차인은 해당 주택에서 이사하거나 전출을 하더라도 이전에 취득한 대항력과 우선변제권을 유지할 수 있고 전세보증금을 보호받을 수 있습니다[주택도시보증공사(HUG) 안심전세포털(https://www.khug.or.kr/jeonse/)-전세사기 피해 예방-계약종료 및 갱신 시 유의사항-보증금 돌려받고 안전하게 이사 나가기 참조].

※ 다만, 임차권등기가 끝난 후 주택을 임차한 임차인은 우선변제를 받을 수 없습니다(「주택임대차보호법」

제3조의3제6항).

신청 방법

▪ 임차권등기명령은 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 않은 경우 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 신청할 수 있습니다(「주택임대차보호법」 제3조의3제1항).

▪ 임차권등기명령 신청서에는 다음의 사항을 적어야 하며, 신청의 이유와 임차권등기의 원인이 된 사실을 소명해야 합니다(「주택임대차보호법」 제3조의3제2항 및 「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제2조제1항).

- 신청의 취지 및 이유
- 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면 첨부)
- 임차권등기의 원인이 된 사실(대항력을 취득하였거나 우선변제권을 취득한 사실)
- 사건의 표시
- 임차인과 임대인의 성명, 주소, 임차인의 주민등록번호(임차인이나 임대인이 법인 또는 법인 아닌 단체인 경우에는 법인명 또는 단체명, 대표자, 법인등록번호, 본점·사업장 소재지)
- 대리인에 의하여 신청할 때에는 그 성명과 주소
- 반환받지 못한 임차보증금액 및 차임 (미등기 전세의 경우 전세금)
- 첨부서류의 표시
- 연월일
- 법원의 표시

> ※ 그 밖에 임차권등기명령 신청에 관한 자세한 사항은 이 사이트 책자형 생활법령 『주택임대차』의 <임대차관계 종료-보증금의 회수-임차권등기명령 신청>에서 확인할 수 있습니다.

전세보증금반환보증 보증이행 청구

이행청구 절차

▪ 계약기간이 종료한 후 보증금을 반환받지 못한 경우 다음에 따라 전세보증금반환보증 이행을 청구할 수 있습니다[주택도시보증공사(HUG) 홈페이지(https://www.khug.or.kr/index.jsp)-보증이행-전세보증금반환보증-보증이행안내 참조].

구분	이행청구 방법
전세계약 해지 또는 종료 후 1개월까지 정당한 사유 없이 전세보증금을 반환받지 못한 경우	주택임차권등기명령을 마친 후 이행청구(다만, 주택임차권등기명령 결정문을 제출하는 경우 이행청구 및 심사가능하나, 보증금 수령 이전까지 등기가 완료되어야 함)
전세계약 기간 중 전세목적물에 대해 경매 또는 공매가 실시되어, 배당 후 전세보증금을 반환받지 못한 경우	배당표 등 전세보증금 미수령액을 증명하는 서류를 제출해 이행청구

※ 비고

1. 보증이행청구서, 대위변제증서: 임차권등기 경료(등기부등본상 기재) 후 이행청구 가능
2. 확정일자가 있는 임대계약서 원본 필요: 임대인 변경, 계약 갱신 등 여러 번 계약서를 작성한 경우 전부 준비
3. 임대차계약만료 2개월 전까지 갱신 거절 통지를 하고 도달까지 완료된 사항 이 확인 가능한 서류 제출

※ 2개월 전까지 통지하지 못한 경우 계약종료합의서 제출로 대체 가능(다만, 사고사유발생일부터 2개월 이내 제출 필요)

4. 임차권등기명령 결정문 제출: 임차권등기 상 계약일자, 전세보증금 등이 실질과 다를 경우 정정 필요
5. 부동산등기부등본, 주민등록표 초본 제출: 임차권 등기 후에 발급하여 제출
6. 통장사본 제출

가. 주택도시보증공사(HUG) 안심대출인 경우: 대출기관 은행 지점명의 계좌

나. 그 밖의 전세대출인 경우: 본인명의 계좌+금융거래확인서