

-형사법 전문가 승재현
한국형사법무정책연구원
박사와 함께하는 사건
되짚어 보기-

돈 0원으로 298억 떼먹은 세 모녀 -전세사기 피하는 법은

이번 주 독자들의 관심을 끈 사건에 관해 전문가의 날카로운 시선으로 한 단계 더 들어가 분석합니다.

이른바 ‘세 모녀 전세사기 사건’을 아시나요? 분양업자와 짜고 2017년 4월부터 2020년 1월까지 피해자 136명으로부터 임대차보증금 298억원 상당을 편취한 사건인데요. 이 과정에서 A씨 등 세 모녀는 돈 한 푼 들이지 않았습니

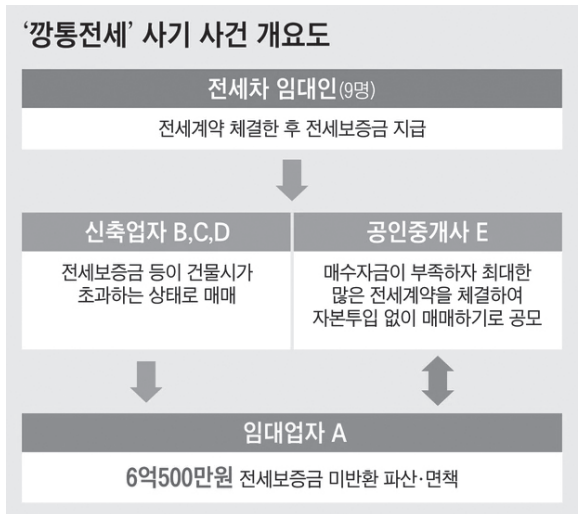
A씨는 건축주에게 지급할 주택 값에 자신의 리베이트 금액을 더한 전세 보증금을 받았습니

다. 돌려줄 돈이 없으니 2년이 지나 임차인들이 보증금 반환을 요구할 시기가 되면 A씨는 연락을 끊어버렸습니

다. 최근 3년 동안 전세사기 피해자가 1350명이 넘었다고 하는데요, 피할 방법은 없는 걸까요?

◇ 전세사기가 기승을 부리고 있다고요?

그렇습니다. 문제는 ‘전세 사기’가 계속 문제가 될 수밖에 없는 경제환경이 이어지고 있습니다. 부동산 대출금리가 하루가 멀다 하고 오르고 있어 당분간 부동산 하락세는 지속될 전망입니다. 이러한 상황에서는 소위 ‘강통전세’가 급증할 수 있습니다. 세입자분들 각별한 주의가 필요할 때입니다.



〈‘강통전세’ 사기 사건 개요도〉

◇ ‘전세사기’의 유형이 있나요?

경찰청이 밝힌 ‘전세사기’ 유형으로는 ▲깡통전세 등 고의적 임대차 보증금 미반환 ▲무자본·깡투자 ▲실소유자 행세 등 권한 없는 계약 체결 ▲부동산 권리관계 허위 고지 ▲위임범위 초과 전세계약 체결 ▲허위 보증·보험 ▲불법 중개·매개 행위 등이 있습니다.

◇ 요즘 ‘전세사기’는 특징이 있다면서요?

건축주·알선브로커·공인중개사·임대인 등이 공모해 전세보증금을 편취하는 등 ‘전세사기’가 ‘조직화’, ‘지능화’되고 있는 특징이 있습니다.

◇ 그렇다면 ‘전세사기’를 당하지 않으려면 어떻게 해야 하나요?

전세계약 순서대로 설명하겠습니다. 첫째, 공인된 중개사무소에서 부동산을 소개받는 것이 필요합니다. 둘째, 부동산의 시세를 정확히 확인하셔야 합니다. 시세는 ‘국토부 실거래가 공개 시스템’을 통해 확인할 수 있습니다. 셋째, 계약자가 부동산의 실소유자인지 주민등록증 등으로 확인하셔야 합니다. 주민등록 사실 여부는 전화 1382 혹은 정부24 홈페이지에서 확인 가능합니다. 넷째, 부동산 등기부에 나온 해당 부동산의 저당권 등을 확인하셔야 합니다. 다섯째, 계약 당일 확정일자 부여받고 전입신고를 하셔야 합니다.

◇ 이것 말고도 더 중요한 것이 있다면서요?

네, 이 대목이 가장 중요한데요, 신축 빌라에 전세 계약을 하실 때에는 더 신중하셔야 합니다. 거래가 없는 경우 앞서 말한 국토부 거래가 공개 시스템에서 실제 가격을 확인할 수 없기 때문입니다. 다음으로 부동산 등기부에는 부동산 소유주의 국세 체납 사실이 나와 있지 않습니다. 공인중개소에 요청해 임대인의 국세 체납 여부를 확인해 달라고 요청하는 것이 필요합니다.

정부가 ‘전세사기’를 발본색원해 엄단 하겠다고 발표했습니다. 하지만 서민과 사회초년생들의 피해를 사전에 예방 할 수 있는 제도 보완이 더 중요합니다. 신축 빌라의 실거래가를 확인할 수 있는 시스템 도입, 임대인의 국세 체납 여부를 의무적으로 세입자에게 알려주는 법 도입, 일반 개인과의 전세 계약을 체결할 때 전세보증금반환보증보험 가입 의사를 세입자에게 반드시 확인하는 제도 도입이 당장 필요해 보입니다.



〈승재현 한국형사정책법무연구원 연구위원〉

(출처/조선일보)