



문서번호 : 25-11-민생위-05

수 신 : 각 언론사

발 신 : 민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회

제 목 : [공동 보도자료] 전세사기 피해자·시민사회가 함께 만드는 전세사기 예방·구제 입법 토론회

전송일자 : 2025. 11. 17.(월)

전송매수 : 총 4매

사회민주당 한창민 의원, 조국혁신당 김재원·신장식 의원, 진보당 손술·윤종오·정혜경 의원,
전세사기·강통전세 피해자 전국대책위원회, 전세사기·강통전세 문제 해결을 위한
시민사회대책위원회, 주거권네트워크, 주택임대차보호법개정연대, 민달팽이유니온, 민변
민생경제위원회, 주택세입자 법률지원센터 세입자114, 참여연대, 한국도시연구소

공동 보도자료

전세사기 피해자·시민사회가 함께 만드는 전세사기 예방·구제 입법 토론회

일시 장소 : 2025. 11. 17.(월) 14:00, 국회의원회관 제3간담회의실

1. 17일 국회에서 열린 ‘전세사기 피해자들과 함께 만드는 전세사기 예방·구제법’ 토론회에서 한창민 사회민주당 의원이 발의한 주택임대차보호법·전세사기피해자법 개정안을 두고 피해자와 전문가들이 한자리에 모였다. 이들은 전세사기를 “임차인의 주거권과 생존권을 위협하는 사회적 재난”으로 규정하며, 피해 인정 범위를 넓히고 임차인 권리를 실질적으로 강화하는 법·제도 개편을 촉구했다.
2. 한창민 의원이 전세반환보증금보증서비스를 제공하는 3대 기관(HUG, HF, SGI)으로부터 제출받은 자료에 따르면 2025년 1~9월에만 6,367명의 임차인이 1조 2,103억 원의 전세보증금을 돌려받지 못했다. 전세사기특별법을 통해 2025년 10월까지 피해자로 인정된 건수만 3만4,481건에 이른다. 한 의원은 인사말에서 이

통계에 대해 언급하며, “전세사기가 계속되고 있다”“제도 밖에 있는 피해까지 고려하면 실제 피해 규모는 훨씬 더 클 것”이라라며, 주택임대차보호법과 전세사기특별법의 개정 필요성을 설명하였다.

3. 한창민 의원이 대표발의 한 「주택임대차보호법」 개정안에 통해 임차인의 대항력 발생 시점을 다음날 0시에서 그날 0시로 24시간 앞당기고, 임대차등기를 활성화해 권리관계 정보를 쉽게 확인하도록 하며, 보증금 미반환 시 임차인의 경매청구권을 보장하고 계약갱신청구권 보장 기간을 확대하는 내용을 법안에 담고 있다. 또한 한창민 의원이 대표발의한 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 개정안은 전세사기피해자를 전세보증금 미반환 피해자로 명칭을 변경하여 폭넓게 인정하고, 선구제 후회수 원칙, 전세사기 배드뱅크 등의 내용을 담고 있다.
4. 발제자인 **최은영 한국도시연구소 소장**은 현행 임대차 제도가 “시민의 상식과 동떨어져” 있기 때문에, 피해자들이 전세사기·깡통전세를 겪고 난 뒤에야 비로소 자신들의 주거권 현실을 알게 되는 상황이라고 짚었다. 그는 ‘빌라왕’·‘건축왕’으로 불린 이들이 사기를 치는 동안 “국가는 어디에서 무엇을 하고 있었는지”를 묻는 피해자들의 질문이 현재 제도의 실패를 상징한다고 지적했다.
5. 최 소장은 이명박·박근혜·문재인·윤석열 정부를 거치며 전세대출과 보증이 확대된 ‘빚내서 세 살라’ 정책과 주택도시보증공사(HUG)의 전세보증금 반환보증 확대가 2022~2023년 대규모 전세사기·깡통전세 사태의 배경이 됐다고 분석했다. 특히 박근혜 정부의 전세보증금 반환보증 확대와 담보인정비율(LTV) 상향이 전세시장의 구조를 바꿨고, 윤석열 정부는 LTV 규제 완화와 특례대출을 통해 이 기조를 재추진했다고 비판했다.
6. 그는 2023년 2월 이후 전세사기·깡통전세 피해를 입은 세입자 8명이 극단적 선택이나 병사로 숨진 사실을 상기시키며, 현행 법·제도가 세입자의 보증금은 물론 생명까지 지켜주지 못했다고 지적했다. 법과 제도의 허점으로 집 때문에 사람들이 목숨을 잃는 상황을 막기 위해서는 임대차법과 특별법 전반에 대한 근본적인 개편이 시급하다고 강조했다.
7. 최 소장은 또 문재인 정부의 임대차3법(계약갱신청구권·전월세상한제·임대차신고제)이 도입되기 전, 2년 계약만으로는 중산층까지 포함한 세입자들의 주거 불안과 주거비 과부담이 심각했다고 설명했다. 그러면서 윤석열 정부와 일부 정치세력이 임대차3법 탓에 전·월세 가격이 급등하고 전세의 월세화가 진행됐다고 주장하지만, 실거래가 분석 등 실증자료로 보면 그런 비판은 설득력이 약하다고 반박했다.

8. 최 소장은 특히 갱신청구권에 대한 세입자들의 평가에 대해서도 언급하였다.
발제에서 제시된 한국도시연구소가 2021년 이후
청주·당진·전주·안성·과천·춘천·수원·천안·시흥 등 9개 기초지자체와 함께 수행한
주거실태조사(국가승인통계)에 따르면, 임대차3법에 대한 찬성 여론은 제도가
안착할수록 꾸준히 상승하는 경향을 보였다. 수도권 지자체 가운데 안성시는 2023년
조사에서 찬성이 51.8%, 2024년에 조사된 수원시는 52.4%, 시흥시는 61.3%로
각각 과반을 넘겼다. 같은 조사에서 반대 응답은 안성 7.2%, 수원 9.2%, 시흥
6.2%에 그쳤다.
9. 발제 이후 첫 번째 토론에 나선 **소현민 변호사(참여연대 민생희망본부 실행위원)**는
한창민 의원의 주택임대차보호법 개정안이 제시한 ‘대항력 발생시점’ 변경의 의미를
짚었다. 그는 현재 임차인이 주택을 인도받고 전입신고를 해도 다음 날부터 대항력이
생기기 때문에 등기되는 권리보다 임차권이 항상 후순위로 밀려 피해가 발생한다고
설명하며, 대항력 발생시점을 “그 다음 날”이 아니라 “그날 0시부터”로 바꿔
전세사기·강통전세에서 반복된 ‘동시진행형’ 사기를 막아야 한다고 주장했다.
10. 이어 **서동규 민달팽이유니온 위원장**은 세입자 관점에서 임대차3법과 한창민
의원안의 의미를 짚었다. 그는 “계약갱신청구권 때문에 세입자가 피해를 입는다”는
공격이 이어지고 있으나, 계약갱신청구권이 헌법재판소에서 만장일치로 합헌 결정을
받은 제도이고, 이미 세입자들이 갱신청구권을 사용하고 충분한 지지를 보내고
있다고 강조했다. 서 위원장은 전세사기·강통전세 재난을 계기로 “집을 빌릴 수밖에
없는 사람들을 위한 정치”, 세입자의 고통을 책임지는 정치를 만들어야 한다고
말했다.
11. 토론에 나선 **전세사기·강통전세 피해자 전국대책위 이철빈 공동위원장**은 “전세사기
대란에도 세입자 권리보호 방안은 나아진게 없으며, 이 와중에 서울시
청년안심주택에서도 보증금 미반환 사태가 발생한 것은 세입자 보호에 실패한 우리
사회 단면을 보여주는 상징적인 사건”이라며 “전세사기를 경험한 이후로는 대출과
보증보험으로 지탱하던 전세 제도는 더 이상 유지하기 어렵다”, “주택임대차보호법에
전세사기 방지방안과 세 입자 권리강화 방안을 반영하는 것부터 시작해야”한다고
강조했다. 끝으로 **국토연구원 윤성진 부연구위원**은 “위험한 전세를 규율해야”하고,
“위험성을 점검·지원 할 수 있는 체계(지자체, 은행, 보증기관 등)를 구축하는 것이
필요”하다고 설명했다.

■ 자료집 [[원문보기/다운로드](#)]

■ 붙임1. 토론회 개요

■ 붙임1. 토론회 개요

- **제목** : 전세사기 피해자들과 함께 만드는 전세사기 예방·구제 입법 토론회
- **일시 및 장소** : 2025년 11월 17일(월) 오후 2시, 국회 의원회관 제3간담회의실
- **주최** : 사회민주당 한창민 의원, 조국혁신당 김재원·신장식 의원, 진보당 손슬·윤종오·정혜경 의원, 전세사기·깡통전세 피해자 전국대책위원회, 전세사기·깡통전세 문제 해결을 위한 시민사회대책위원회, 주거권네트워크, 주택임대차보호법개정연대, 민달팽이유니온, 민변 민생경제위원회, 주택세입자 법률지원센터 세입자114, 참여연대, 한국도시연구소
- **진행안**
 - 사회 : 김남주 민변 민생경제위원회 위원장
 - 발제 : 최은영 한국도시연구소 소장
 - 토론
 - 소현민 변호사, 참여연대 민생희망본부 실행위원
 - 서동규 민달팽이유니온 위원장
 - 이철빈 전세사기·깡통전세 피해자 전국대책위원회 위원장
 - 윤성진 국토연구원 부연구위원