주택도시금융연구
Journal of Housing and Urban Finance 2026;11(3):41-59
https://doi.org/10.38100/jhuf.2026.11.3.41
pISSN: 2508-3872 | eISSN: 2733-4139
https://www.ejhuf.org

# 신탁전세사기 피해 분석과 제도개선 방안

# Trust-based Jeonse fraud: Analysis and institutional reform proposals

이석희(Seok-Hee Lee)[1], 최혜정(Hye-Joung Choi)[2], 임재만(Jae-Man Lim)[3,†]

**Abstract**

"Trust-Based Jeonse Fraud" has rapidly increased in Korea since the second half of 2022. Tenants who perceived property owned by trust companies as relatively safe assets entered into lease contracts. However, owing to the legal structure of real-estate trusts, many tenants have been unable to assert opposing power and priority repayment rights under the Housing Lease Protection Act, resulting in their failure to recover lease deposits and exposing them to the risk of eviction. This study proposes an analytical framework to explain the structural causes of trust-based Jeonse fraud. First, it identifies the downturn in the housing market and the growing use of real-estate trust arrangements as socioeconomic background factors. Second, as direct causes, it highlights the following: (a) recourse-based financial nature of Jeonse contracts, which inherently involve deposit repayment risk; (b) the limitations of the tenant protection system centered on fixed-date registration; and (c) the structure of the trust system, which prioritizes the interests of investors and trustees while insufficiently considering tenant protection. Third, this study finds that these structural problems are further exacerbated by the lack of professional competence and ethical standards among real-estate agents, as well as the absence of adequate tenant protection mechanisms within lending practices. Based on this analytical framework, this study derives policy implications for institutional reform. It suggests simplifying the public disclosure system for housing leases, introducing procedures to verify authorized lease agreements at the reporting stage, implementing regulations on the loan-to-value ratio in Jeonse contracts, improving the trust legal framework to better incorporate tenant protection, strengthening the professional capacity and ethical standards of real-estate agents, and establishing tenant protection mechanisms in real-estate financing practices. Additionally, this study proposes 12 practical measures, including the registration of leasehold rights and the formal establishment of Jeonse rights being posited as concrete policy alternatives.

**Keywords:** trust-based Jeonse fraud, Jeonse, information asymmetry, deed of trust, realtor

## Ⅰ. 서론

신탁전세사기는 부동산의 소유권이 신탁회사에 이전(신탁등기)되어 있음에도 불구하고, 임대 권한이 없는 기존 집주인(위탁자)이나 사기 일당이 임차인을 속여 불법적으로 전세 계약을 체결하고 보증금을 편취하는 사기 거래를 말한다.[1)] 이러한 신탁전세사기 피해는 2022년 하반기부터 주택경기가 하락하고 역전세 현상이 생겨나면서 속출하기 시작했다. 주택 유형별로 보면, 신탁전세사기 피해는 저층 주거지에 산재한 다가구, 다세대, 연립주택, 근린생활시설 등에 집중되고 있다. 게다가 역전세와 깡통전세에 대한 우려로 인해 비아파트에 대한 주거 선호가 급감하면서, 향후

1 세종대학교 산업대학원 부동산AI융합학과 겸임교수(Sejong University, jeopalge@gmail.com)
2 세종대학교 부동산AI융합학과 박사과정(Sejong University, deskjet890c@naver.com)
3 (교신저자) 세종대학교 산업대학원 부동산AI융합학과 교수(Corresponding author, Sejong University, limjaeman@sejong.ac.kr)

이러한 유형의 주택에 거주하는 임차인들의 피해가 더욱 확대될 것으로 예상된다.

신탁전세사기 피해의 가장 큰 문제는 해당 전세 계약이 '권한 없는 임대차'에 해당하여, 임차인이 「주택임대차보호법」상 보호를 전혀 받지 못한다는 점이다. 오히려 임차인은 우선수익자나 수탁자의 권리 행사에 따른 명도 및 퇴거 소송으로 인해 거주하던 주택에서 내쫓기는 실정이다. 현재 피해 임차인들은 임대인이나 공인중개사를 상대로 손해배상청구 소송을 제기하는 등 나름의 자구책을 모색하고 있으나, 결국 강제 퇴거와 재산적 손실을 동시에 감내하고 있다.

그렇다면 신탁전세사기는 왜 발생했으며, 왜 주택임대차보호제도의 사각지대에서 이러한 문제가 끊임없이 일어나는 것일까? 과연 이 문제를 임차인의 부주의하고 신중하지 못한 계약 행위 탓으로 돌려 개인적인 책임으로만 치부해야 할 것인가?

현재 우리나라 부동산 개발 및 금융 실무에서는 개발자(차주)와 투자자(대주) 간의 정보 비대칭을 완화하기 위한 수단으로 부동산 신탁 제도를 널리 활용하고 있다. 그 결과, 신축 중이거나 임대를 목적으로 하는 주거용 건물이 신탁회사 소유인 경우가 예전보다 확연히 증가했다. 문제는 임차인들이 신탁회사가 소유한 주택을 안전하다고 믿고 임차했음에도, 오히려 임대보증금을 돌려받지 못하는 사태가 벌어지고 있다는 점이다. 이는 부동산 신탁 제도로 인해 현행 주택임대차보호제도에 큰 허점이 생겼음을 의미한다. 그동안 학계와 정책 당국이 서민의 전세보증금을 안전하게 보호하기 위해 여러 차례 제도를 개선하고 논의를 이어왔음에도 불구하고 이러한 피해가 계속해서 발생하고 있다. 따라서 현행 주택임대차보호제도에 대한 면밀한 재진단과 실효성 있는 처방이 시급히 요구된다.

이에 본 연구는 주택임대차시장에서 발생하는 신탁전세사기의 원인을 다각적으로 분석하고자 한다. 구체적으로 이론적 배경으로는 '정보 비대칭 문제'와 '주거 취약계층의 법령 정보 격차 문제'를 다루고, 사회·경제적 배경으로는 '주택 경기의 순환과 하강', '주택임대차 보호를 고려하지 않은 부동산 신탁의 확대'를 살펴볼 것이다. 또한 직접적 원인으로는 '보증금 반환 위험을 내포한 전세 계약과 주택임대차보호법의 한계', '임차인 보호와 상충하는 부동산 신탁 계약 및 법제도'를 지적하며, 피해 심화 요인으로는 '공인중개사의 미흡한 역량과 윤리 의식', '대주 금융기관의 채권 보전에만 치우친 주택임대차 보호 인식 및 장치 부족'이라는 분석 틀을 중심으로 논의를 전개할 것이다.

현재 신탁전세사기에 관한 선행 연구가 부족하고 관련 자료를 구득하기 어려운 한계가 있다. 하지만 본 연구는 관련 신문 기사, 피해자 수기, 담당 공무원 면담, 시민단체 상담 내용 등 다양한 실증적 자료를 참조하여 최대한 객관적인 관점에서 논의를 전개하고 분석하였다. 본 연구는 이러한 분석을 바탕으로 향후 실효성 있는 제도 개선 방향과 구체적인 정책 대안을 제시하고자 한다.

## II. 이론적 배경과 선행연구

### 1. 주택임대보증금 반환을 둘러싼 정보비대칭 문제

주택임대차시장이 효율적이고 공정하게 작동하지 않는 주요한 이유 중 하나는 임대인과 임차인 관계에 내재된 정보 비대칭성과 상대적 권력관계다(Arnott, 1995). 임대인과 임차인은 금융시장 및 다른 상품시장과 마찬가지로 계약 상대의 신용 · 행동 특성에 대해 완전한 정보를 갖지 못한다.[2] 특히 임차인이 지급하는 임대보증금은 이러한 정보 비대칭 상황에서 임대인에게 역선택과 임차인의 도덕적 해이를 방지할 수 있는 중요한 장치가 된다.[3]

반면, 임차인에게는 보증금을 돌려받는 게 무엇보다 중요하다. 특히, 우리나라의 전세보증금은 때로는 집값의 100%에 이를 정도로 상당한 금액이고 대부분 서민 가계 자산의

1) 신탁전세사기는 3가지 유형으로 나눠볼 수 있다. 첫째, 위탁자가 신탁 사실을 숨기거나 신탁이 곧 해지될 것이라고 거짓말하는 유형, 둘째, 임차인이 수탁자(신탁사) 동의서 요구 시 이를 무시하거나, 위조된 동의서를 제공하는 유형. 셋째, 소유권이 신탁사에 있음에도 권리자 행세를 하며 보증

전부라고 할 수 있을 정도로 거액이다. 전세보증금은 임차인이 임대인에게 자금을 선지급하고 만기 시 원금을 반환받는 구조로 일종의 무이자 신용공여와 유사하다.[4] 문제는 임차인이 임대인의 재무상태, 선순위 권리관계, 담보 설정 여부 등에 대한 정보를 완전하게 파악할 수 없는 것이 대부분이다(윤성진 · 이슬, 2024). 반면, 임대인은 임대주택의 담보대출 및 근저당 설정 현황, 선순위 채권 관계, 건물의 법적 하자, 자신의 재정상태 및 파산 위험에 대해 잘 알고 있다. 결국 임차인은 임대인의 지급능력과 임대주택의 온전한 가치에 대한 정보가 불완전한 상태에서 주택임대차계약을 체결하게 되어 전세보증금과 관련된 구조적인 손실 위험을 고스란히 떠안게 된다.

금융기관 신용대출에서 차주가 정보 우위에 있는 것처럼 임대차시장에서는 임대인이 정보 우위에 있다. 신용대출 시장에서는 담보 · 보증(Spence, 1973), 신용정보 공유(Pagano and Jappelli, 1993), 관계형 금융(Diamond, 1984) 등이 발전하면서 이러한 정보비대칭 문제를 완화해 왔다.

정책당국은 우리나라 주택임대차시장에서 이와 비슷한 방법으로 임차인의 임대보증금반환채권을 보호하고 있다. 예를 들어, 주택임대차보호법 상 임차인의 대항력 · 우선변제권 제도는 정보비대칭 하에서 임대인의 추가 담보설정이나 채무증가로 인해 보증금이 후순위로 밀리는 위험을 법적으로 제한하려는 것으로 금융계약에서 담보권 설정을 통해 채권자 보호를 도모하는 방식과 유사하다.[5]

우리나라 주택임대차 공시제도는 부동산등기제도와 확정일자 방식으로 나눌 수 있는데, 부동산등기부 등본을 열람하는 방법은 비교적 쉽지만, 확정일자 방식은 권리 정보를 외부에서 확인하기 어렵다. 그럼에도 정책당국은 전세권 또는 임차권 등기라는 직접적이고 임차인의 접근이 용이한 부동산 등기 공시제도를 마련하기보다 확정일자 제도를 보편화하고 강화하는 데 치중해 왔다. 실제 전세시장에선 전세권을 설정하는 사례는 드물고 확정일자 방식이 훨씬 더 보편적이다.[6] 공인중개사나 임차인은 임대인의 동의가 없는 한 확정일자 정보에 접근이 제한되기 때문에 확정일자 방식 강화에도 불구하고 여전히 우리 전세시장에선 임대인과 임차인의 정보 비대칭이 잘 해소되지 않고 있다(김서우 · 방진원, 2025).

전세보증금반환보증제도 또한 공적 보증을 통해 임대인의 지급불능 위험을 이전하는 장치다. 예컨대 주택도시보증공사의 전세보증금 반환보증은 임대인이 반환하지 못하면 보증기관이 대신 지급하고 이후 구상권을 행사하는 구조다. 이는 신용대출 시장에서 보증기관이나 보증보험이 채무불이행 위험을 분산시키는 방식과 기능적으로 동일하다. 정보비대칭으로 인해 임차인이 임대인의 신용도를 정확히 평가하기 어려운 점을 고려할 때, 공적 보증은 사실상

---

금을 편취하는 유형이다.

2) 해외 학계의 경우 주택임대차시장에서 정보비대칭 문제에 대한 주된 관심은 임대인의 임대주택의 품질 · 하자 은닉에 대한 정보비대칭 문제, 임대인의 임차인 선별(Ambrose and Diop, 2021), 임차인의 신용위험에 대한 역선택 · 도덕적 해이 문제를 완화하기 위한 임대보증금의 설정(Benjamin et al., 1998), 에너지비용 · 거래비용 등 운영비용의 정보비대칭 문제(Myers, 2020)에 관한 것들이다.

3) 임대인 상대적으로 더 많은 임차보증금 요구함으로써 고위험 임차인을 선별한다. 위험이 낮은 임차인일수록 많은 임대보증금 조건을 수용할 가능성이 높다. 뿐만 아니라 임대보증금은 임차인에게 주택을 잘 관리하고 훼손하지 않도록 하는 유인을 제공한다. 계약기간 동안 임대인이 감수하게 되는 위험을 완화하기 위한 담보이자 임차인이 올바르게 주택을 관리 및 사용하도록 하는 유인장치가 될 수 있다(Benjamin et al., 1998).

4) 해외 임대보증금은 우리의 전세보증금과 달리 비교적 소액이고 차임 연체나 목적물 훼손 등 임차인의 의무를 담보하기 위한 목적에 한정된다(윤성진 · 이슬, 2024). 우리나라 학계는 전세보증금 성격과 의미에 대해 '운용소득 가설'과 '레버리지 가설'로 나눠 있다(박진백 외 2022; 백영규 외 2013; 이창무 2012). 운영소득 가설은 임대인이 보증금에서 발생하는 이자소득 등 운영수익을 통해 임대수익을 대체한다는 가설이 반면, 레버리지 가설은 대인이 주택 매입 자금 조달을 위해 보증금을 사용한다는 가설이다(이창무 외, 2002).

5) 이와 같은 부동산에 대한 담보권의 존재를 제3자에게도 주장하려면 반드시 공시방법을 갖춰야 한다. 일반적으로 등기와 같은 공적 장부에 권리를 표시하는 방식으로 이루어진다. 이러한 공시는 담보권의 우선순위를 결정하고, 후순위 권리자나 제3자로부터 채권자를 보호하는 핵심적인 장치다. 이러한 관점에서 「주택임대차보호법」 상 임차인의 대항력과 우선변제권 역시 일종의 '공시를 전제로 한 담보적 보호장치'로 이해할 수 있다. 임차인이 전입신고와 확정일자를 갖추는 것은 권리를 외부에 드러내는 공시 기능을 수행하며, 이를 통해 임차인은 일정 범위 내에서 후순위 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있다.

6) 서울시 2025년 총 전월세 거래량은 526,592건, 월세(월세, 보증부 월세, 반전세) 비율은 64.4%이며, 2025년 법원 전세권설정 등기 건수는 총 5,651건으로 전월세 거래량 대비 전세권설정 건수 비율은 0.66%, 전세 거래량 대비 전세권설정 비율은 1.85%에 불과하다(자료: 국토부 25년 12월 주택통계, 법원 등기정보광장).

신용위험의 사회적 분산 메커니즘으로 작동한다. 마지막으로, 등기정보 공개, 확정일자 제도, 임대인 체납정보 열람제도 등은 신용시장 내 정보공유 시스템이 역선택을 완화하는 것과 유사하다. 이러한 제도적 장치들은 정보비대칭을 완전히 제거하지는 못하더라도, 임차인이 일방적으로 부담하던 신용위험을 법적 · 제도적으로 분산 · 완화하려는 정책적 대응으로 이해할 수 있다.

한편, 부동산 중개인은 주택시장에서 중요한 중개자 역할을 한다. 이들은 지역 시장에 대한 지식을 활용하여 잠재적 구매자(임차인)와 판매자(임대인) 사이의 정보격차를 해소한다(Agarwal et al., 2019). 한국의 공인중개사제도 또한 주택임대차거래에서 발생하는 정보격차를 완화하기 위한 정보 중개 메커니즘이다. 공인중개사는 등기부상 권리관계, 근저당 설정 현황, 법적 제한사항 등을 확인 · 설명할 의무를 부담하는데, 개별 임차인이 직접 수행해야 할 정보탐색을 전문화된 주체가 대신 수행하는 구조로 임차인의 역선택을 완화하는 기능을 수행할 수 있다. 또한, 공인중개사는 책임보험 · 공제제도에 가입해야 하며, 설명 의무 위반 등으로 인한 손해에 대해 배상책임을 부담한다. 다만, 중개사가 접근 · 확인할 수 있는 정보는 등기상 권리관계에 주로 한정되며, 임대인의 전체 부채구조나 잠재적 지급불능 위험까지 포괄적으로 검증하기는 어렵다. 공인중개사제도는 정보비대칭을 부분적으로 완화하는 장치이며, 보증제도 · 우선변제권 등 다른 제도와 결합하면 더 체계적으로 위험을 완화할 수 있을 것이다.

그러나 공인중개사제도는 전문직의 핵심 요건인 고도의 전문지식, 직무윤리 및 고객 이익을 우선하는 공익성 등이 쟁점이 되고 있다(Engstrom et al., 2023). 우리나라뿐만 아니라 아직 세계 여러 나라에서 부동산 중개업은 완전한 전문직으로 분류되지 않는다. 미국 · 영국 · 호주 등에서도 준전문직(Engstrom et al., 2023)으로 평가되는데, 진입규제가 낮고 교육 · 훈련 요구가 짧은 특징이 있다(Han and Hong, 2008; Ingram and Yelowitz, 2021). 또한 윤리 규범이 존재하지만, 실효적 통제가 약하며 중개서비스 품질 편차가 매우 크다(조덕훈, 2010). 게다가 소비자 보호보다 시장 촉진 기능이 강조되는 경우가 많다. 윤리 규범과 실제 수행 간 괴리가 가장 큰 직업군 중 하나로 평가된다(Agboola et al., 2010).

우리 학계도 실무 중심 교육이 부족하고 시험 중심 자격취득으로 실전 역량이 낮으며, 특히 임대차보호법, 신탁법, 근저당권 등 복합적 권리관계 설명 역량이 미흡하다며 공인중개사의 역량 부족을 계속 지적해 왔다(나인현 · 권대중, 2009). 중개대상물 확인 · 설명 의무는 형식화되고, 실제로는 임대인의 말만 전달하는 수준에 머무르는 사례가 많다(나인현 · 권대중, 2009). 대리인 이론과 정보비대칭의 관점에서 공인중개사의 이해상충 문제도 제기된다(황선훈, 2024). 중개보수는 거래 성사 여부에 따라 결정되므로 계약 성사 유인이 과도하게 크다(Levitt and Syverson, 2008). 고객의 효용보다 자신의 수익을 극대화하는 방향으로 조언할 가능성이 높아 거래 상대방의 위험 정보(채무불이행, 권리제한 등)를 고객에게 충분히 공개할 유인이 낮아진다(Levitt and Syverson, 2008).

## 2. 주거취약계층의 법령과 제도에 대한 접근성 격차

법적 서비스 및 제도 이용의 어려움은 경제적 자원이 부족한 저소득층과 장애인, 정신질환자, 한부모, 실업자, 열악한 주거환경에 거주하는 사람들과 같은 취약 계층에게 불균형적으로 더 큰 영향을 미친다(권선희, 2022; Balmer et al,, 2010; von Geldern, 2025). 주거취약계층의 법령과 제도에 대한 접근성 격차는 권리의 형식적 존재와 실질적 행사 가능성 사이의 구조적 단절이다. 대표적으로 임대차 분쟁에서 법률대리의 유무가 결과에 중대한 영향을 미치는데, 저소득 임차인의 법률대리 비율은 극히 낮지만, 임대인은 높은 비율로 변호사를 선임하고, 이는 판결 결과와 퇴거율에 직접적 영향을 미친다(Cassidy and Currie, 2022). 권리 조항의 존재만으로는 충분하지 않으며, 실질적 접근성, 특히 전문적 법률대리가 주거안정의 핵심 변수라는 것이다.

법령 접근성 격차는 정보의 복잡성과 절차적 장벽에 의해서도 비롯한다. 취약계층의 사람들이 법적 문제를 마주

하면 자신의 상황을 법적 문제로 인식하지 못하거나, 적절한 도움 경로를 알지 못해 권리행사를 포기한다는 것이다. 이는 법률 텍스트의 난해성, 절차의 복잡성, 비용 부담 등이 복합적으로 작용한 결과로 해석된다(Sandefur, 2019). 최근엔 AI 기술 발달에 따라 주택임대차와 같은 일상적 분쟁에서 구조화된 법률 정보 제공 및 적정한 대응을 위해 JusticeBot이 소개됐다(Westermann and Benyekhlef, 2023). 그러나 단순 정보 제공만으로는 법정 대리의 공백을 완전히 대체하기 어렵다. 결국 접근성 문제는 단순한 정보 부족을 넘어, 정보 해석 능력과 절차 수행 역량의 불균형이라는 다층적 성격을 지녔다.

유럽 등 선진국에서도 저소득층·임차인 보호를 위한 법체계와 임대 계약 법제가 점차 복잡해지고 있다는 지적이 있다. 주택임대차를 규율하는 법은 단순한 계약 규범이 아니라, 금융, 주택 정책, 사회복지 및 시장경제와 얽혀 있는 복합적 법·경제 체계임을 강조한다. 이처럼 다층적이고 제도 간 연관이 깊은 임대차법 체계는 일반 시민이 단순히 계약 당사자가 되는 것만으로는 자신의 권리와 위험을 충분히 파악하기 어렵게 만든다. 이는 '보호를 위한 법률 장치'가 오히려 제도의 복잡성이라는 장벽이 될 수 있다는 것이다. 복잡한 법제와 절차는 계약체결이나 임대차 분쟁에서 정보 부담으로 작용한다. 오스트리아에선 임대차법은 언론의 시각에서 전문 변호사만이 조사할 수 있는 "암흑 학문(dark discipline)"으로 여겨지기도 한다(Schmid, 2004). OECD도 사람 중심의 사법 시스템을 소개하면서 적절한 시기에 적절한 장소에서 적절한 사람에게 적절한 서비스를 제공하는 것을 목표로 하며 사법 시스템 전체의 절차와 언어를 지속적으로 간소화하고 접근성을 높이는 것을 목표로 할 것을 강조한다(OECD, 2025).

한편, 우리나라 주택임대차보호 제도는 일반 임차인이 이해하기 어려울 만큼 법령·절차·등기·권리관계가 복잡하게 얽혀 있다. 첫째, 확정일자, 대항력, 우선변제권, 임차권등기명령, 보증보험 등 여러 보호장치가 있지만, 이들이 상호작용하는 방식이 일반 시민에게는 난해하고, 이는 취약계층일수록 더 이용하기 어렵게 만든다(김서우·방진원, 2025). 둘째, 국내외적으로 근대적 사법제도에서 부동산 권리 보호 체계는 법률 전문가 중심으로 설계되어, 정보 소외 계층에게 접근이 어렵다(Galanter, 1974; Sandefur, 2009).[7] 셋째, 우리나라 특유의 전세제도와 신탁제도, 대출 금융기관까지 포함하면 임차인이 제대로 권리관계를 파악하기 사실상 불가능한 "초복잡 구조"가 발생한다.

본 연구는 주택임대차시장에서 정보비대칭과 법령 격차의 문제를 이론적 배경으로 하면서도 신탁전세사기를 주택경기 및 부동산신탁 확대라는 사회적 배경과 주택임대차보호법과 신탁법제의 제도적 긴장 문제 및 공인중개사, 금융기관 등 시장 참여자의 행태를 포괄하는 종합적인 분석틀을 제시하고 이에 따른 제도개선 방향과 구체적 방안을 제시하는 것에 연구의 차별성을 둔다.

## Ⅲ. 신탁전세사기 피해 현황과 구조 분석

### 1. 신탁전세사기 피해 현황

신탁전세사기에서 위탁자의 불법적 임대차계약은 법적 소유자인 수탁회사가 직접 임대차계약을 체결하지 않고 위탁자에게 임대 권한을 부여하고 있는 우리나라 부동산신탁 실무 관행에 기인한다. 신탁계약서는 ① 임대차계약은 수탁자인 신탁회사의 사전 승낙을 얻어 계약을 체결하도록 하면서, ② 신탁회사가 동의하더라도 임대차보증금 반환 책임은 없다고 명확히 적시하고 있다. ③ 신탁회사는 이러한 면책 약정이 기재된 신탁원부를 등기함으로써 임차인에게 책임이 없음을 주장한다.

이와 같은 권한 없는 위탁자와 체결한 임대차계약은 원천적으로 주택임대차보호법을 통한 보호를 전혀 받지 못한다. 법적 소유자의 동의 없이 체결된 임대차계약은 임차인

7) Galanter(1974)은 법 시스템이 자원을 가진 '가진 자(Haves)'에게 구조적으로 유리하다고 했다. Sandefur(2009)도 사법 접근성을 일반인이 민법(civil law) 관련 문제(주거, 부채, 고용 등)가 발생했을 때, 법적 기구 및 절차를 통해 이를 해결하고 공정한 결과를 얻을 수 있는 능력이라고 하면서 법 체계는 중립적이지 않으며, 자원이 부족한 사람들에게 불리하게 작용하여 사회적, 경제적 불평등을 심화시킨다고 했다.

〈표 1〉 주거용 신탁 부동산 임차인 피해 발생 현황(2025년 6월 말 현재)

| 구 분 | 임대차 건수 | 임대차 보증금 총액(단위: 백만 원) |
|---|---|---|
| 임차인 피해 있음 | 922 | 42,399 |
| 임차인 피해 없음 | 25,442 | 1,333,311 |
| 기타(확인불가 등) | 12 | – |
| 합계 | 26,376 | 1,375,710 |

자료: 한창민 의원실.

이 대항력이나 우선변제권을 주장할 수 없으며 신탁주택이 경매(공매)로 넘어가도 보증금을 돌려받지 못하고 강제 퇴거를 당하게 된다.

〈표 1〉은 한창민 국회의원실에서 신탁된 주거용부동산에 입주한 임차인의 피해를 조사한 자료다. 2025년 6월 말 기준 신탁된 부동산 건수로는 108건, 임대차계약 건수로는 922건, 보증금 규모로는 42,399백만 원의 임차인 피해가 발생했다.

피해 사례 대부분은 임차인이 주택의 소유자인 신탁회사가 아닌 권한 없는 위탁자와 체결한 전세계약에서 발생했다. 조사된 부동산신탁 총 26,376건 중 7,889건(29.9%), 담보신탁은 총 16,007건 중 2,567건(16.0%), 임대보증금 규모로는 4,325억 원 중 920억 원(21.2%)이 신탁회사의 동의 없이 위탁자가 불법적으로 임대차계약을 체결하는 것으로 나타났다(〈표 2〉 참조).

한편, 신탁전세사기는 주로 부동산담보신탁에 집중되고 있다. 25년 6월말 기준 조사된 총 2,791건 신탁 사례 중 이미 임차인 피해가 발생한 건은 108건이고 이중 107건이 담보신탁이다(〈표 3〉 참조).

## 2. 신탁전세사기 피해의 사회 · 경제적 배경

### 1) 2022년 하반기 주택경기 하강

부동산 및 주택시장의 침체는 신탁사기피해 발생의 주요 배경이 된다. 신탁전세사기가 급증하기 전 2020년 및 2021년에 우리 주택시장은 이례적인 과열을 경험했다. 그러나 2022년 상반기까지 매매가격과 전세가격 모두 급격하게 상승한 후 2022년 9월 레고랜드 ABCP 사태(유태영, 2022)를 계기로 매매가격과 전세가격이 동반 하락했다.

전세사기 피해 위험은 주택가격 상승기에 이미 내재했었다. 주택가격 상승기에는 매매가격과 전세보증금이 동반 상승하면서 전세가율이 높아지고, 임대인은 적은 자기자본으로 다수의 주택을 취득하는 갭투자 구조를 활용할 수 있었다. 주택가격 상승을 빌미로 부족한 거래 정보와 부정확한 시세 정보 등을 활용한 사기 행태가 이루어졌다. 그러나 부동산경기가 하락하기 시작하면 매매가격이 먼저 하락하고, 이후 전세가격도 조정되면서 자산가치가 보증금 이하로 떨어져 이른바 '깡통전세' 상태가 광범위하게 발생한다. 동시에 역전세도 생겨난다. 주택경기 상승기에는 신규 세입자의 보증금으로 기존 세입자의 보증금을 반환하는 '보증금 차환 구조(deposit refinancing)'가 유지되었으나, 경기하락기에는 신규 세입자의 보증금으로 기존 세입자의 보증금을 돌려주지 못하는 문제가 생겨난다. 자기자본이 취약한 다주택 임대인은 반환 능력을 상실하게 되고, 이 과정에서 의도적 지연 · 기망 행위가 발생하면서 전세사기로 전환되는 사례가 증가했다.

이와 같은 구조는 특히 빌라(다세대 · 다가구주택) 시장에서 두드러진다.[8] 빌라 시장은 상대적으로 시세 형성의

8) 이에 대해 김성민 · 우명제(2026)는 아파트와 연립 다세대 유형에서 역전세 요인과 깡통전세 요인은 모두 유의한 영향을 준다고 했다. 빌라는 깡통전세, 아파트 역전세 때문에 전세보증사고가 발생한다고 구분 지을 수 없으며 모든 주택 유형에서 깡통전세와 역전세 요인을 고려해야 한다고 역설한다.

〈표 2〉 신탁회사의 신탁된 주거용부동산 임대차계약 동의 현황(2025년 6월 말 기준)

| 구분(임대차 건 수) | 동의 | 미동의 | 미응답 | 총합계 |
|---|---|---|---|---|
| 개발, 책준신탁 등 | 1,550 | 34 | 46 | 1,630 |
| 관리신탁(을종) | 39 | 422 | - | 461 |
| 담보신탁 | 13,427 | 2,567 | 13 | 16,007 |
| 처분, 토지, 분양, 분양관리신탁 | 1,130 | 2 | 350 | 1,482 |
| 투자신탁 등(리츠)[1)] | - | 4,864 | 1,932 | 6,796 |
| 총합계 | 16,146 | 7,889 | 2,341 | 26,376 |
| 구분(임대보증금 금액, 단위: 백만 원) | 동의 | 미동의 | 미응답 | 총합계 |
| 개발, 책준신탁 등 | 137,095 | 810 | 975 | 138,880 |
| 관리신탁(을종) | 13,924 | 99,308 | - | 113,232 |
| 담보신탁 | 339,604 | 92,067 | 415 | 432,086 |
| 처분, 토지, 분양, 분양관리신탁 | 28,807 | 100 | 6,914 | 35,821 |
| 투자신탁 등(리츠) | - | 496,083 | 159,608 | 655,691 |
| 총합계 | 519,430 | 688,368 | 167,912 | 1,375,710 |

주: 1) 투자신탁(리츠)은 공공지원민간임대주택으로 신탁회사는 자산보관회사의 역할을 담당한다. 임차인의 임대보증금은 임대사업자가 가입하는 임대보증금반환보증으로 보호받는 구조다.
자료: 한창민 의원실.

〈표 3〉 부동산신탁 종류별 후 임차인 피해 발생 현황(2025년 6월 말 기준)

| 구분 | 기타(확인 불가 등) | 없음 | 있음 | 총합계 |
|---|---|---|---|---|
| 개발, 책준신탁 등 | 30 | 60 | - | 90 |
| 관리신탁(을종) | 10 | 18 | - | 28 |
| 담보신탁 | 71 | 2,393 | 107 | 2,571 |
| 처분, 토지, 분양, 분양관리신탁 | 27 | 54 | 1 | 82 |
| 투자신탁 등(리츠) | 10 | 10 | - | 20 |
| 총합계 | 148 | 2,535 | 108 | 2,791 |

자료: 한창민 의원실.

투명성이 낮고, 거래 정보가 부족하며, 공시가격과 실거래가격 간 괴리가 있다. 상승기에는 감정평가나 시세 부풀리기를 통해 높은 전세가율을 형성한 후 갭투자를 확장하는 방식이 가능했으나, 하락기에는 매매 수요가 급감하면서 매각을 통한 출구전략이 봉쇄된다. 주택 경기 상승기에는 전세보증금 반환 위험이 은폐되었으나, 하락기에는 그동안 누적된 가격 왜곡과 자본구조 취약성이 현실화한다.

실제 2022년 하반기부터 우리 주택시장은 침체로 돌아서며 깡통전세와 역전세 현상이 급증한다. 윤성진 · 이슬(2024)은 2020년 1월부터 2023년 6월까지 3년 6개월에 걸쳐 공동주택의 매매와 전월세 실거래가 자료를 분석했다. 역전세 비중은 2022년 상반기에 평균 6.7%에서 2023년 상반기에는 평균 55.5%로 증가했고, 깡통전세 비중은 2022년 상반기 평균 0.7%에서 2023년 상반기에는 5.1%로 늘어났다.

한편, 주택경기 하락은 영세한 주택사업자에게 더욱 치

명적으로 작용한다. 주택경기의 급격한 침체는 분양시장 위축과 함께 미분양 물량이 늘어나게 되고, 사업자는 준공 후에도 분양대금을 회수하지 못한 채 부동산 PF(project financing) 대출의 원리금 상환 부담을 떠안게 된다. 따라서 처분이 지연된 미분양 주택을 전세로 전환하고, 수취한 전세보증금으로 부동산 PF 대출 원리금과 기타 사업자금을 상환하는 사례가 나타났다. 이와 같은 구조는 금융권의 자금 회수 전략과도 연결된다. 준공된 미분양 주택이 있게 되면, 은행 등 제1금융권에서는 전세 전환을 통해 일정 수준의 현금흐름을 확보하고 이를 부동산 PF 상환 재원으로 활용하는 방식을 관행적으로 사용해 왔다. 더 나아가 빌라·연립주택 · 근린생활시설 등 소규모 주택개발사업에서는 제2금융권 대주들이 전세보증금을 사실상의 대출금 회수 수단으로 활용하는 출구전략을 구사하기도 한다. 이는 개발사업 리스크가 임차인의 보증금으로 이전되는 구조를 형성하며, 특히 비아파트 시장에서 피해가 집중되는 배경이 됐다.

### 2) 부동산신탁을 활용한 주택금융 확대

우리나라에서 부동산신탁제도는 1991년에 '부동산신탁업무 운용요강'을 제정하면서 시작됐다. 도입 초기엔 부동산관리신탁과 처분신탁이 주를 이루었으나, 1992년 토지신탁과 1993년 담보신탁이 허용되면서 부동산신탁의 시장 영역과 기능이 크게 확장되었다. 부동산신탁은 관리신탁, 처분신탁, 담보신탁, 토지신탁 등으로 구분된다. 1997년 IMF 외환위기 이전까지는 토지신탁이 주요 상품으로 자리 잡았지만, 이후로는 부동산 PF가 국내에 본격적으로 도입됨에 따라 담보신탁이 부동산신탁의 주요 상품이 됐다. 신탁의 도산절연 효과를 활용한 구조화 금융의 도관체(vehicle)로서 담보신탁이 주목받게 된 것이다. 이후 부동산신탁 시장은 담보신탁을 중심으로 재편되었다(〈표 4〉 참조).[9)]

이처럼 부동산신탁 제도가 전통적인 근저당권 방식보다 많이 사용되는 구체적 이유를 살펴보면 첫째, 채권금융기관 입장에선 부동산신탁을 활용하는 것이 채권 확보 안정성이 높고, 도산 위험과 더 확실하게 절연되기 때문이다.

둘째, 신탁에 의해 담보를 신속하게 처분함으로써 근저당권의 단점인 경매 절차의 지연 및 저가 매각 위험을 회피할 수 있다. 신탁회사가 주관하는 공매를 통해 신속하게 부동산을 처분할 수 있어 채권 회수 시간을 대폭 단축하고 회수 비용을 절감할 수 있다.

셋째, 근저당권 설정 시 발생하는 등록세(취득세), 지방교육세, 국민주택채권 매입 비용 등이 담보신탁 방식에서는 발생하지 않아 초기 담보 설정 비용이 근저당 방식보다 저렴하므로 여신 관련 부대비용이 절감된다.

넷째, 부동산신탁은 수익권을 계층화할 수 있고, 다수의

〈표 4〉 국내 부동산신탁 종류별 수탁고 추이

(단위: 십억 원)

| 연도 | 관리신탁 | 담보신탁 | 처분신탁 | 토지신탁 | 분양관리 신탁 | 합계 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2010 | 12,714 | 116,381 | 23,451 | 19,310 | 4,123 | 175,980 |
| 2015 | 8,785 | 110,416 | 7,584 | 38,338 | 6,331 | 171,454 |
| 2020 | 9,958 | 233,668 | 6,700 | 77,896 | 6,077 | 334,300 |
| 2025<br>(2010년 대비) | 18,548<br>(145.9%) | 423,162<br>(363.6%) | 5,111<br>(21.8%) | 105,959<br>(548.7%) | 7,060<br>(171.2%) | 559,840<br>(318.1%) |

자료: 금융투자협회(https://freesis.kofia.or.kr/).

9) 2008년 글로벌 금융위기의 이후 영향으로 부동산신탁업은 다시 침체기에 들어선 이후 부실사업장의 정상화를 위한 차입형토지신탁과 개발관리형토지신탁(책임준공확약형 관리형토지신탁)이 급속히 확대되어 수탁고가 증가한다. 그러나 2022년부터 시작된 금리 인상과 부동산 경기 침체로 인해 부동산신탁 시장은 다시 어려움에 직면하면서 구조조정 및 신탁상품의 구조적 개편이 진행 중이다.

채권자(선순위, 중순위, 후순위 금융기관) 간의 복잡한 채권 회수 순서 및 이해관계를 명확하게 조율할 수 있게 해준다.

마지막으로 현금흐름 및 사업 수행을 일괄적으로 통제하고 관리할 수 있어 개발사업의 투명성과 안전성을 높여준다.

그리고 부동산 개발을 담당하는 대부분의 시행사가 재무적으로 영세한 것도 주된 이유다. 즉, 시행사의 영세함으로 인해 생겨나는 대리인 문제를 해결하기 위해 부동산신탁을 많이 활용한다. 부동산개발사업에서 신탁회사는 사업비 조달, 공정 관리, 분양 대금 관리 등 투자자와 대주의 이익을 위해 엄격하게 사업과 자금을 관리하고 집행한다. 부동산신탁은 개발사업의 위탁자(시행사)가 사업자금을 부당하게 유용하거나, 품질 관리를 소홀히 하는 도덕적 해이를 방지하고, 금융기관이나 수분양자의 이익을 보호하는 핵심적인 역할을 하는 것이다.

투자자와 금융기관의 부동산신탁 선호는 신탁전세사기가 집중된 저층 주거지 다가구, 다세대, 근생시설에도 다르지 않았다. 문제는 신탁 등기된 부동산에 대한 임대차도 늘어났지만, 일반 서민이 이해하기엔 신탁 법률관계는 전문적이고 복잡했고 정책 당국과 주택임대차보호법은 임차인 보호를 위한 제도개선에 나서지 않았다. 부동산신탁제도의 성장과 발전에 치중한 나머지 그 그늘에 가려진 사회적 약자 보호에는 소홀했다.

## 3. 신탁전세사기 발생의 직접적 원인

### 1) 전세보증금 반환위험과 주택임대차보호법의 한계

우리나라 전세란 임차인이 일정 금액의 보증금을 임대인에게 일시에 지급하고, 계약기간 동안 월 차임 없이 거주한 뒤 계약 종료 시 보증금을 반환받는 특유의 주택임대차 방식이다.

전세계약은 단순한 거주 계약을 넘어 거액의 자금이 이동하는 금융적 성격을 동시에 지니며, 보증금은 임대인에게 사실상 무이자 차입금과 유사하다(윤성진 · 이슬, 2024). 전세계약은 전세권 설정이 있는 물권적 전세와 전세권 설정이 없는 채권적 전세로 나눌 수 있다. 전세권 설정이 있는 경우는 별론으로 하고,[10] 채권적 전세는 주택 이용에 대한 임대차와 보증금의 지급 및 반환에 관한 소비대차가 합쳐진 계약(이홍민, 2012), 또는 임대차와 동시에 이자와 차임을 상계하는 임대차와 이자부 소비대차를 결합한 계약으로 볼 수 있다(김진유, 2022). 금융적 관점에서 보면 비소구방식(non-recourse)이 아닌 임대인이 최종 상환의 책임이 있는 소구방식이라는 특징이 있다.

전세계약을 일종의 금융계약으로 본다면 임차인은 대주의 지위와 동일하다. 그러나 금융기관의 일반대출과 다른 것은 전세계약은 주상환재원이 후속 임차인의 보증금이라는 점이다. 금융기관 여신에서 주상환재원이 대환대출자금(refinance)인 경우와 유사한데, 차주의 영업수입이나 급여가 상환재원이 되는 일반대출이 아니라 예외적이고 비교적 위험이 큰 여신으로 취급된다. 결국, 위험을 줄이기 위해 담보 또는 보증이 필수적이고. 담보를 취득할 때 LTV (loan to value)가 여신의 위험 정도를 결정하는 중요한 기준이다. 이는 '주택가격 대비 전세가율' 규제를 도입해야 하는 중요한 이유와 근거가 된다.

한편, 우리 주택임대차보호법은 이러한 임대인의 신용위험 문제를 해결하기 위해 도입됐다. 대항력과 우선변제권 확보 등 이른바 전세보증금 반환채권의 준물권화를 통해 임차인의 반환위험을 경감시키면서도 주택 사용가치도 보전하도록 했다(김상현, 2019). 문제는 주택 가치가 보증금보다 높다는 전제 아래 설계되었고 임대인의 실질적인 보증금 변제 능력이나 신용위험을 직접적으로 통제하지 못한다는 데 있다. 이러한 문제점은 최근 발생한 대규모 전세사기 사태에서 여실히 드러났다. 소위 '빌라왕'(장병철, 2026) 사례에서 나타난 바와 같이, 변제 능력이 전무한 무자력 임대인에게 소유권이 이전되면 준물권적 보호장치는 경매 절차에서 낙찰가 하락으로 인해 무력화된다.

10) 「민법」 제2편 제6장에서는 '물권'으로서의 '전세권'이 있다. 본 연구는 대부분 전세계약이 전세권 설정을 하지 않으며, 신탁전세사기는 이러한 전세권 설정이 없는 경우에 발생하는 점을 고려해 전세권 설정이 없는 경우에 한해 논의를 전개한다.

신탁전세사기에서도 주택임대차보호 체계는 전혀 작동되지 않는다. 주택임대차보호법은 주택임대차가 권한 있는 임대인과 임대차계약이 맺어질 것을 전제하고 있기 때문이다. 권한 있는 임대인은 위탁자가 아니라 신탁회사다. 신탁회사의 동의가 없다면 임차인이 확정일자, 실거주, 주민등록 등재라는 절차를 거치더라도 전혀 보호받지 못한다. 피해자들은 확정일자 등 소정의 절차를 거치면 전세보증금이 안전할 것으로 믿었다(김태근, 2023). 확정일자를 부여하는 공공기관도 피해를 막을 수 있는 아무런 조치를 하지 못했다. 행정적 접수 처리만 담당했을 뿐 권한 있는 임대차에 대해 정확한 정보를 제공하지도, 적절한 상담 서비스도 제공하지 못했다. 권한 있는 임대차 여부에 관한 판단은 법령 접근성이 취약한 임차인에게만 맡겨졌고 임대 권한이 없는 위탁자와 계약은 이러한 법적 보호망 밖에서 이루어졌다. 만약 현행 주택임대차 공시제도가 권한 있는 임대차 여부, 즉 실질 소유주 및 임대차 대리 여부를 판단할 수 있는 형식적 · 절차적 요건만 갖추고 있었다면 대부분 피해를 예방할 수 있었을 것이다.[11]

### 2) 주택임대차보호를 고려하지 않는 부동산신탁계약

신탁전세사기를 초래한 부동산신탁계약을 살펴보면 첫째, 위탁자에게 신탁주택의 임대차를 허용하면서도 소유자인 수탁사는 아무런 책임도 지지 않는다. 이와 관련해 2022년 대법원의 중요 판결이 있다.[12] 대법원은 신탁계약에서 수탁자의 승낙을 받아 위탁자가 자기 명의로 임대하기로 약정하고 그 취지가 신탁원부에 기재되었다면 임차인은 주임법상의 대항요건을 갖추더라도 대항력을 취득하지 못한다고 선언했다. 이 판결은 담보신탁 구조에서 수익자 및 수탁자의 이익을 보호하고 신탁 공시제도의 우선성을 확인했다는 실무적 의의가 있다. 그러나 대상 판결은 신탁의 순기능에 치중한 나머지 그 그늘에 가려진 사회적 약자 보호를 간과했다. 대상 판결의 입장이 임차인 보호를 위하여 대항력을 인정한 법의 취지, 임대인 지위 승계 법리에 관한 입법 연혁, 법률 상호 간의 체계성과 정합성 등의 관점에서 부당하므로 찬성하기 어렵다는 주장이 제기된다(김송, 2023).

한편, 신탁회사가 위탁자에게 임대차 체결 권한을 부여했다면 관리 · 감독상 책임 또는 민법상 표현대리(表見代理) 법리의 적용이 가능할 수도 있다. 그러나 신탁계약서에 신탁회사의 책임 부존재를 명시하고 이를 등기 · 공시한 경우, 그 공시에 따른 대세적 효력이 인정된다. 결국 신탁원부 전체를 자세히 확인하지 않고 체결한 임대차계약은 이를 확인하지 않은 임차인이 전적으로 책임을 져야 한다.

둘째, 그럼 임차인은 복잡한 신탁계약서의 계약 내용과 관련 법리를 다 알아야 한다는 것인가? 신탁계약은 신탁의 기본적 내용을 담은 표준계약서 이외 위탁자, 수탁자, 수익자 간 복잡한 법률관계를 축약해 기재된 특약 사항도 있다. 문제는 신탁원부의 내용이 워낙 많고 참여자 권리관계 및 임대주택에 대해 복잡한 내용을 담고 있어 임차인이 일일이 확인하기 어려운 문제가 있다. 그러나 이 모든 내용을 임차인이 알아야 한다. 왜냐하면 우리 법원이 신탁계약서를 등기하면 해당 부동산이 신탁되었다는 사실 이외에 신탁의 기초가 되는 복잡하고 세세한 계약 내용에 대해서도 대세적 효력을 인정하고 있기 때문이다.[13] 결국, 임차인은 신탁계약서에 명시된 것과 같이 임대차계약이 신탁회사의 승인이 필요하다는 것과 신탁회사에게 임대보증금 반환 책임이

11) 예를 들어, 전세권설정이나 임차권등기가 의무화됐다면, 권한 없는 임대차의 경우 소유주의 동의와 협조가 필수적이고 선행돼야 하므로 이러한 피해가 발생할 가능성은 아주 낮았을 것이다.

12) 2022. 2. 17. 선고 2019다300095(본소), 2019다300101(반소).

13) 남궁주현(2022)은 "신탁법 제4조 제1항은 등기 또는 등록할 수 있는 재산권에 관하여는 신탁의 등기 또는 등록을 함으로써 그 재산이 신탁재산에 속한 것임을 제3자에게 대항할 수 있다고 정하고 있다. 한편, 신탁원부는 부동산등기법 제81조 제1항과 제3항에 따라 부동산 등기기록의 일부로 보는데, 이에 따라 신탁원부에 관하여 대항력이 인정되는지가 문제 된다. 이는 신탁등기의 대항력을 어느 범위까지 인정할 것인가의 문제이고, 세부적으로는 신탁원부에 기재된 내용 중 어느 범위까지 그 대항력을 인정할 수 있는가의 문제이기도 하다. 신탁 실무는 초창기에는 신탁계약의 일부 내용만 요약하여 신탁원부에 기재하였으나, 신탁계약의 내용 중 효력의 우위를 정하여 신탁원부에 기재할 내용만 추려내는 것이 현실적으로 어려울 뿐만 아니라 그렇게 할 필요성도 없고, 요약으로 인한 해석의 오류를 줄이기 위하여 신탁원부에 별지로 신탁계약서 전체를 첨부하는 형태로 발전되었다. 이러한 이유로 신탁계약서 전체가 신탁원부에 기재되었고, 부동산등기법 제81조 제3항에 의해 신탁원부는 등기기록의 일부로 간주되므로 형식 논리적으로는 신탁계약서의 모든 내용이 등기와 동일한 효력을 가지게 되었다."고 설명한다.

없다는 것을 확인하고 임대인에게서 보증금 반환을 받기 위한 채권 보전 대책을 별도로 마련해야 한다.[14]

셋째, 신탁전세사기가 가장 많이 발생한 담보신탁에서 사실상 소유주는 위탁자이고 신탁회사는 대주의 채권 보전을 목적으로 한 것에 불과함으로 위탁자를 실질 소유자로 봐야 한다.[15] 담보신탁을 단순 담보권으로 보는 해외 국가와 달리 우리나라 법학계와 판례는 담보신탁도 소유권이 신탁회사에 있다고 하면서 위탁자의 불법적 임대 행위는 권한 없는 임대 행위로 간주한다.

넷째, 부동산신탁회사의 행태도 문제다. 부동산신탁은 일반서민에겐 법적으로 너무 복잡함에도 신탁회사는 주택임대차 보호 법익을 우선하지 않는다. 그들은 신탁회사에 임대차 관련 책임이 없다는 것을 등기하고 공시함으로써 모든 책임이 면책되는 것을 악용했다.[16] 분양 또는 임대차가 예정된 주거용부동산임에도 취급 전후 실사와 정기적인 모니터링을 면밀하게 시행하지 않았다.[17] 임대차계약 상황을 모른 척하거나 관리를 방임하면서 등기부상 소유자임에도 보증금 반환 책임을 의도적으로 회피했다. '수탁자'일 뿐 '임대인'이 아니므로 보증금 반환 책임 없다는 것을 십분 활용해 계약 수주를 지속하고 수익을 창출해 왔다. 사고 발생 이후에도 수익자인 대출금융기관의 채권 보전 조치에 따라 임차인에 대해 명도 및 퇴거 절차와 소송을 제기했다가 국회의 중재로 이를 철회하기도 했다.

마지막으로 정책 당국도 그간 부동산신탁을 활성화하고 부동산신탁과 임대차의 법률관계에서 임차인 이 피해를 당하는 사례가 계속됨에도 향후 생길 수 있는 임차인 피해를 간과했다. 장현학 · 김재태(2018) 등은 부동산신탁사의 이러한 영업 관행으로 임차인 피해가 예상됨에 따라 제도개선이 필요함을 역설한 바 있다.

## 4. 신탁전세사기 심화 요인

### 1) 공인중개사의 미흡한 역량과 직업윤리

일반 서민들과 취약계층 임차인들은 등기된 신탁계약을 제대로 이해하기 쉽지 않다. 신탁 구조를 제대로 이해하지 못한 상태에서 위탁자나 중개인의 설명에 따라 계약을 체결했다. 임차인이 실제 신탁원부까지 확인하고 임대차계약을 체결하는 사례 거의 없으며, 통상 집주인을 믿고 계약하거나 공인중개사를 신뢰하고 임대차계약을 체결했다. 문제는 공인중개사도 신탁제도를 잘 이해하지 못했다(김태근, 2023). 특히 위탁자나 공인중개사의 설명만 듣고 일반 주택의 임대차와 동일하게 전입신고와 임대차계약서상 확정일자만 갖추면 보증금에 대한 대항력과 우선변제권이 보장되는 줄 알고 계약을 체결한 사례가 많았다(김태근, 2023).

신탁전세사기에 연루된 공인중개사들이 중개수수료 수입을 취하기 위해 거래를 조장한 정황도 포착된다.[18] 특히 신탁회사의 임대차계약에 대한 승인 또는 동의서를 잔금

14) 서종희(2023)는 "신탁법상의 신탁원부에 의한 대항력이 임차인을 보호하기 위해 형성된 모든 법리를 예외 없이 무너뜨릴 만큼의 힘을 가지고 있는 것인지에 대해서는 재평가가 필요하다고 주장한다. 특히 주임법상의 대항력이 가지는 실질적 기능과 보증금반환채무를 부담하는 자와 대항력을 일치시키기 위한 주택임대차보호법 제3조 제4항의 입법적인 취지 및 다른 판결과의 정합성 등을 종합적으로 고려하면 대법원 2022. 2. 17. 선고 2019다300095 판결은 타당하지 않다는 것이다. 신탁원부에 의해 공시된 신탁계약의 조항이 제3자를 구속하는 효력의 존부 및 범위에 관하여는 개별 사안별로 신중히 검토할 필요가 있으며, 현재와 같이 신탁원부에 신탁계약서를 첨부하는 방식으로 공시를 인정하고 그 공시에 의한 대항력을 매우 넓게 인정하면 종국적으로 신탁재산의 거래당사자는 첨부된 신탁계약서의 내용을 면밀하게 조사하고 분석해야 하는 부담을 안게 된다."고 주장한다. 김송(2023)은 대상판결의 입장이 변경되기 전까지 임차인의 입장에서는 수탁자와의 계약체결을 먼저 요구하거나 부득이 위탁자와 계약을 체결하게 될 경우에는 수탁자로부터 보증금반환채권에 대하여 지급보증을 받는 등 별도의 권리보호장치를 확보하는 노력이 필요하다. 그러나 임차인보호를 위하여 위와 같은 노력이나 법리적인 해석만으로는 부족하고 가장 바람직한 방법으로 주임법을 개정해 신탁재산의 임차인이 수탁자로부터의 양수인에게 임대차보증금을 청구할 수 있는 근거조항을 신설하는 것을 주장했다.

15) 가정준(2016)은 "'부동산담보신탁'은 채무자가 자신의 부동산을, 신탁을 원인으로 수탁자에게 소유권을 이전하고 채권자를 우선수익자로 지정하면서 채무불이행시에는 수탁자는 신탁재산을 처분하여 채권의 변제에 충당하고 나머지는 위탁자에게 반환하는 것을 내용으로 하는 계약과 이를 신탁을 원인으로 소유권을 수탁자에게 이전하는 것으로 담보를 목적으로 한 신탁이다. 이러한 '부동산담보신탁'과 유사한 모습을 영미법에서도 발견할 수 있는데 그것은 소위 Deed of Trust이다. '부동산담보신탁'은 우리나라에서는 신탁법이 적용되는 반면 영미에서는 신탁법과 관련이 없는 제도로 보고 있다."고 주장한다.

16) 신탁회사는 신탁계약에 '임대권한을 위탁자에게 부여한다'는 취지의 조항을 두면서도 수탁자인 신탁회사가 여러 가지 이유로 임대차 관계에 개입하지 않았다(장현학 · 김재태, 2018).

17) 신탁회사의 신탁부동산 부실관리는 대구 신탁사기의 피해자 정○○씨 언론 인터뷰에 정확히 나타난다.

후 이행 조건으로 유도하면서 계약을 성사시킨 사례도 있었다.[19] '신탁' 사실을 "단순 관리"라고 속이면서 위탁자의 불법적 임대차계약에 여러 번 조력한 사례도 있었다(KBS, 2025).

임차인은 공인중개사의 조력을 받았지만 정확하지 않았고 후속 임차인으로 보증금을 반환받을 수 있을 것이라는 조언을 받아들였다. 임차인이 신탁된 주택을 거래하기 위해서는 등기부에 첨부된 신탁원부를 꼼꼼하게 확인해 전세계약 시 불리한 사정을 파악해야 하지만, 최근까지 인터넷으로 신탁원부 확인이 불가능했고 직접 등기소에 방문하여 발급받아야 했다.

한편, 일부 피해자들은 위탁자와 공인중개사를 상대로 법적 소송 등을 통해 피해 구상에 나서고 있다. 하지만, 대다수 위탁자는 지급불능 상태고 공인중개사는 영세하거나 배상보험 한도가 '사고 건별'이 아닌 '공인중개사 인별 합산'으로 배상 금액이 적어 실효적 구상에 미치지 못한다.

### 2) 대출금융기관의 임차인 보호 인식 부족과 방조

부동산담보신탁 수익자인 대출 금융기관은 사전적 · 사후적으로 임차인 보호에 대한 인식과 장치가 전무했다. 위탁자가 대주의 동의 없이 임의로 임대차계약을 체결하더라도 선순위 지위가 유지된다는 점을 악용했다.[20] 부동산신탁 활용에 따른 신용위험 절연 효과로 대주는 위탁자의 불법적 임대 행위로 어떠한 채권 손상도 입지 않았다. 주거용 부동산을 담보로 대출할 때 담보부동산에서 창출되는 현금흐름을 통제하고 담보부동산을 관리 · 모니터링하는 것은 여신 업무에 있어 가장 기본적인 사항이다. 그러나 전세보증금 미반환 문제가 터질 때까지도 담보부동산 임대차 여부를 알지 못했고,[21] 담보신탁계약상 임차인을 보호하려는 장치나 추가 조건을 고려하지 않았다.

오히려 임차인 지급한 임대보증금으로 쉽게 대출금을 상환받거나 채권을 회수할 수 있었다. 문제는 우선수익자인 대주의 대출 원리금의 주 · 부 상환재원이 담보부동산 매각대금, 임대차 보증금, 임대료 등 신탁된 부동산이 창출하는 현금흐름인데도 대주는 신탁 부동산에서 수입되고 지출되는 자금 내역을 철저히 면밀하게 모니터링하지 않았다. 제3자의 피해를 방지하기 위한 제도적, 실무적 지침이나 장치를 갖추고 있지 않았다. 신탁을 통한 선순위 지위 유지에 만족하고 사실상 담보 관리에 소홀했다. 만약 대출 금융기관이 대출 심사 또는 사후관리에 있어 대출 자금용도, 상환 재원, 담보 부동산 관리에 철저했다면 이러한 신탁전세사기는 발생하지 않았을 것이다. 대출 금융기관들은 자신들의 채권 보전을 위해 불법 임대차 사실을 인지한 이후 신탁회사에 임차인의 명도 및 퇴거 조치로 임차인들을 내모는데 서슴지 않았다.

## 5. 신탁전세사기 결과

신탁전세사기 피해는 참혹하다. 주로 주거 취약계층에 피해가 집중됐고, 피해 정도도 심각하다. 전세보증금 반환에 앞서 내쫓기는 문제를 먼저 해결해야 한다. 국회 중재로 채권금융기관과 신탁회사에 명도 및 퇴거 소송을 중단하고 LH 전세피해주택 매입임대사업 프로그램 지원대상에 포함되도록 함으로써 긴급구제를 받고 있다. 저층 주거지를 대상으로 한 신탁전세사기의 광범위한 발생은 저렴 주거지 시장을 붕괴시키고 있다. 점점 다가구, 다세대 빌라 등에 대해 주거 선호도가 낮아지고 대체 임차인을 찾지 못해 임대인이 전세보증금을 되돌려 주지 못하는 사례가 속출하고 있다.

피해 구제 프로그램의 시행은 늦었다. 피해가 속출할 당시 임차인이 개별 소송 이외에도 의지할 수 있는 신속하고 체계적인 구제 프로그램이 없었다. 이후 LH공사의 전세사기 피해주택 매입임대사업 프로그램이 적용되었지만 시기를 놓친 때늦은 대책이었다. 문제는 일부 지역에선 신탁전

18) 이들은 해당 소송에서 불법중개행위로 인한 손해배상소송에서 고의가 아니 위탁자의 기망에 따른 것으로 항변한다.
19) 서울시 ○○구청 전세사기피해TF 면담 내용 중 일부 발췌.
20) 전세사기피해지원센터(시민단체) 활동 변호사 면담 내용 중 일부 발췌.
21) 신탁전세사기 피해자 ○○○의 수기(스위트홈, 전세사기 피해자들의 주거여정 이야기)에서 일부 발췌.

세사기에 따른 임차인 피해가 예정되어 있는데도 별다른 대책이 없다. 해당 구청은 현황을 파악하고 상담 서비스를 제공하고 있지만, LH 전세사기피해 지원 프로그램에 대상으로 지정되는 것 이외에 별다른 대책이 없다.[22] 〈그림 1〉은 본 연구에서 논의한 신탁전세사기 발생 구조를 도식화한 것이다.

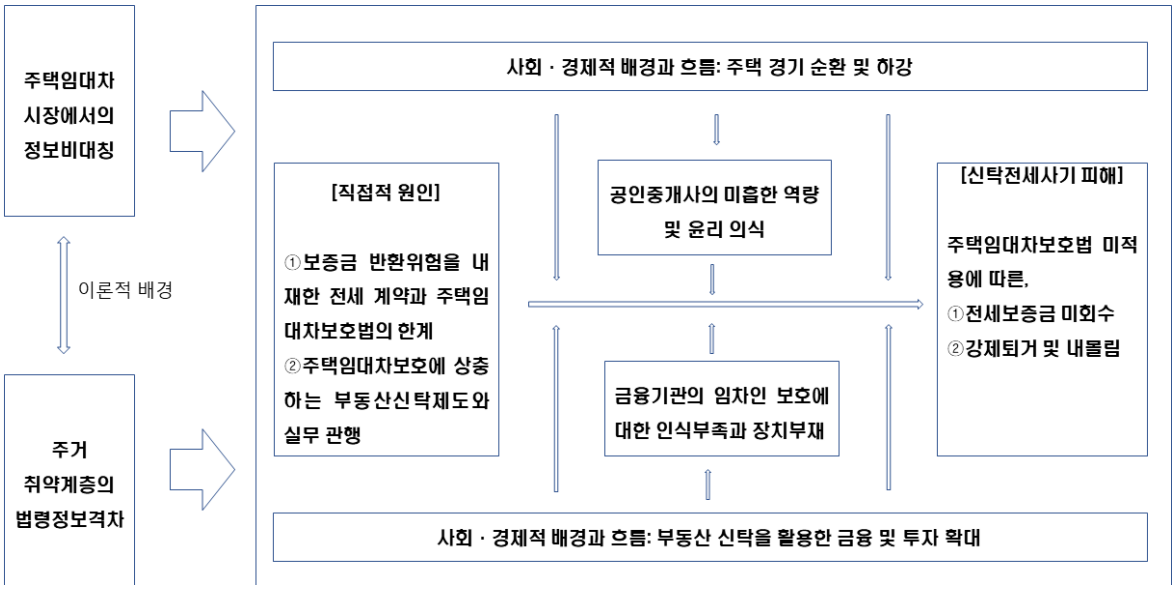
## Ⅳ. 신탁전세사기 피해 방지를 위한 제도개선 방안

### 1. 신탁전세사기 피해 방지를 위한 제도개선의 주요 내용과 한계

신탁전세사기가 속출한 이후 다행히도 시급하게 처리돼야 할 두 가지 제도개선이 이루어졌다.[23] 첫째, 신탁부동산 거래 시 주의사항 등기 제도가 시행됐다.[24] 임차인이 부동산등기부만 봐도 신탁에 대한 주의사항을 쉽게 인식할 수 있도록 하면서 기존 신탁등기 약 147만 건에 대해서도 직권으로 해당 주의사항이 추가 등기했다. 인터넷 등기소를 통한 신탁원부 열람도 2025년 1월 말부터 가능해져 접근성을 높였다.

둘째, 공인중개사법 일부개정법률안이 2025년 7월 23일 국회 본회의를 통과하면서. 공인중개사가 임대차계약 시 임차인에게 신탁원부 내용을 반드시 설명하도록 법적 의무를 부여했다. 임대인이 신탁 사실을 숨기고 계약을 체결하여 발생하는 사기를 사전에 차단하고자 개정한 것이다.

그러나, 시급히 도입된 이들 조치는 〈그림 1〉의 신탁전세사기 분석틀을 기준으로 보면 근원적 정책 처방으로서 한계가 있음을 알 수 있다. 우선 '신탁부동산 거래 시 주의사항 등기제도'는 여전히 임차인에게 주택임대차계약에 신중한 주의를 당부하는 경고 조치에 불과하고, 불법적 사기거래의 책임을 임차인에게 전가하고 있을 뿐이다. 임차




〈그림 1〉 신탁전세사기 발생구조

22) 서울시 ○○구청 전세사기피해 TF팀 면담 내용 중 발췌.
23) 한편, 대법원이 이른바 '빌라왕' 사건의 전세사기 피해자들을 위해 임차권 등기 절차를 개선했다. 대법원은 집주인이 숨지면 세입자들이 상속인 명의로 등기를 마쳐야 보증금 반환 절차를 진행할 수 있던 것을, 앞으로 보증금을 반환받을 수 있게 바로 임차권 등기 명령이 가능하도록 절차를 간소화한 것이다.
24) 2024년 12월 21일부터 부동산등기법 개정에 따라 신탁이 설정된 부동산의 등기부등본에 '전세사기 예방을 위한 주의사항(신탁원부 확인 필요성)'이 정식으로 기재되도록 의무화됐다.

인이 보증금 반환 채권을 온전히 보전하기 위해 전세권을 설정하지 못하는 사회경제적 권력구조를 전혀 반영하지 않은 결과다. 임대인의 신용위험을 제대로 대처하지 못하는 현행 주택임대차 보호 체계를 변경하지 않은 응급 처방에 그친 한계가 있다.

둘째, 공인중개사가 임대차계약 시 임차인에게 신탁원부 내용을 반드시 설명하도록 법적 의무를 추가한 것도 근본적 대안이 될 수 없다. 현행 공인중개사의 설명 의무에 대해 특히 신탁원부에 대해 주의를 추가한 것에 불과하다. 공인중개사의 역량과 윤리의식을 제고하기 위한 기본적 대안 없이 주의와 벌칙만으로 문제를 해결하려는 한계가 있다.

## 2. 신탁전세사기 피해 방지를 위한 제도개선 기준과 방안

앞선 논의와 같이 신탁전세사기를 방지하기 위한 제도개선에는 첫째, 우리 주택임대차시장이 임대인과 임차인 간 정보 비대칭성으로 인해 효율적이고 공정하게 작동하지 않는다는 점, 둘째, 우리나라 주택임대차를 둘러싼 법제가 복잡하고 주거 취약계층일수록 법제에 대한 접근성이 제약된다는 점, 우리 전세계약은 보증금반환 위험을 지닌 금융계약이라는 점 그리고 피해 발생구조를 면밀히 분석한 후 근본적인 대안이 마련돼야 한다는 기준이 필요하다.

〈그림 1〉의 분석체계에 따라 제도개선 방향을 제시하면, 첫째 전세 계약구조와 현 주택 임대차보호 한계 문제를 대처하기 위해 복잡한 공시제도를 단순화하는 것이 필요하다. 이러한 공시 절차가 권한 없는 임대차를 걸러낼 수 있어야 한다. 구체적 방안으로 확정일자 접수단계에서 소유권 또는 권한 있는 임대차에 대한 서류를 확인하는 방법, 임차권을 부동산 등기로 공시하거나 전세권을 설정하도록 하는 것이 근본적 대안이 될 수 있다.[25] 또한, 후속 임차인의 보증금 수입으로 인해 반환되는 높은 위험을 고려한다면 금융기관의 LTV 규제와 같은 기능을 할 수 있는 '전세가율 상한제' 도입이 필요하다.

둘째, 주택임대차 보호 체계와 상충하는 부동산신탁 법제와 실무 관행을 바꿔야 한다. 국회는 2025년 12월 신탁사가 아닌 자의 신탁 부동산 임대차 허용 · 동의 행위를 금지하는 내용의 신탁법 개정안을 발의했지만, 상임위에 계류 중으로 통과는 어려워 보인다. 부동산담보신탁과 부동산금융이 확대되는 여건을 감안할 때 임차인 보호를 위한 최소한의 제도개선이 필요하다. 이를 위해 신탁된 주거용 부동산의 임대차에 대해 1차적으로 위탁자가 보증금 반환 의무를 부담하되 위탁자의 무자력으로 인한 이행 불능 시 2차적으로 신탁재산에서 반환 의무를 지는 방안을 고려할 수 있다. 다만, 수탁자는 신탁재산의 범위를 벗어나 고유재산에서까지 책임을 질 수 없으므로 책임 범위를 신탁재산 한도로 제한할 필요가 있을 것이다. 또한 신탁회사로 주거용 재산을 수탁하면서도 임대인의 지위를 부정하는, 즉 단순 소유권 명의를 신탁하는 구조인 부동산관리신탁(을종)에 대해 임대차를 원천적으로 금지해야 한다. 부동산담보신탁은 수탁자가 공동으로 임대차계약을 체결하는 것을 고려해 볼 수 있다. 실무적으로는 금융투자협회에서 제정하고 각 신탁사가 업무에 활용하는 표준계약서에 위 내용을 명문화하고 특약으로도 이 조항의 효력을 부인할 수 없도록 '금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정'에 반영해야 한다. 그리고 「건축물 분양에 관한 법률」에 따른 '분양관리신탁'과 같이 주거용 임대 목적의 신탁 부동산에 대해 별도의 신탁 유형 신설하는 방안도 고려해 볼 수 있을 것이다.[26]

셋째, 공인중개사 실무 역량 및 윤리의식 제고가 필요하

25) 임차권 등기와 전세권 설정에 대한 논의는 김제완(2025)과 김진유 · 권혁신(2024)을 참조하면 된다. 김진유 · 권혁신(2024)은 임대주택의 정보공시와 대항력 확보를 위해 가장 명확한 방법인 전세권설정 등기의무화를 제안한다. 이와 달리 김제완(2025)은 임대차 성립 시 즉시 등기가 이루어지고, 종료 시 즉시 말소 등기가 이루어질 수 있어야 한다는 점, 임차권 등기를 위한 비용이 임차인에게 추가적인 부담이 되지 않도록 하여야 하고, 임대인의 말소 등기 비용도 마찬가지라는 점, 대항력과 우선변제권의 발생 시기에 관해 기존의 익일 조항의 문제점에 관한 논의를 충분히 반영하여 합리적인 시점에 규정하여야 한다는 점, 소액 임차인의 최우선변제권을 어떻게 할 것인지에 대한 검토가 필요하다면서, 임차보증금의 이행을 보장하기 위해 보증보험제도를 활용할 것을 제안한다.

26) 신탁된 주택을 임대차하는 경우 수익자가 보유하고 있는 수익권에 대해 임차인을 위하여 질권을 설정하거나 우선수익자로 할 수도 있다. 임대차에 관하여 우선수익자에 대하여 동의를 얻어 질권을 설정하거나 차순위 우선수익자 지정을 받는다면 수탁자는 신탁해지 시 신탁재산인 금전 또는 부동산을 임차인에게 지급해야 할 것이다.

다. 특히 중개 업무에 있어 가장 기본이 되는 '권한 있는 임대차 확인'이 가장 중요하다. 이를 위해 공인중개사 자격시험 및 보수교육에 부동산 신탁 관련 내용을 추가해야 하고 권한 있는 임대차 및 대리권 수여 정당성 확인을 위한 표준계약서 및 중개대상물확인설명서 개정이 필요하다.

마지막으로 금융기관의 부동산 여신 거래 시 주택임대차 보호장치를 시급히 마련해야 한다. 부동산 담보를 취득하는 것과 관련된 여신약관 및 표준약정서, 여신취급 기준에 주택임대차 보호를 위한 필요 조항을 신설해야 한다. 무엇보다 취급 당시 실거주 임차인의 임대보증금에 대해 사실상 선순위를 인정하고 유효 담보가를 조정하는 것이 필요하다. 그리고 전세보증금을 주·부 상환 재원으로 할 경우 담보물 답사 및 주기적 모니터링을 의무화해야 한다.

신탁전세사기 방지를 위한 제도개선 방향 및 구체적 개선(안)은 〈표 5〉로 정리했다.[27]

## V. 결론

본 연구는 신탁전세사기 피해 발생구조를 분석하고, 구체적 제도개선안을 도출했다. 신탁전세사기 피해는 주택경기 하락과 부동산신탁 활용 확대를 배경으로 전세계약이 보증금 반환 위험이 있는 소구금융이라는 구조적 특징과 이러한 리스크를 완화하지 못하는 주택임대차보호법의 문제, 부동산 신탁계약 관련 법제가 임차인 보호 체계와 상충하는 문제, 이와 더불어 공인중개사의 미흡한 역량과 윤리의식, 금융기관의 주택임대차 보호장치 부재가 복합적으로 영향을 미친 결과다. 본 연구는 제도개선 방향과 구체적 제도개선 방안을 이러한 분석에 따라 체계적으로 수립해야 하며, 임차권등기 등 실무적 개선 방안을 제안했다.

그러나 그간 우리 사회에서 주택 임차인 보호 문제는 난항을 겪어 왔다. 임차인 보호 강화에 있어 가장 큰 걸림돌은 단순한 법적·기술적 문제가 아니라 임차인 보호와 시장 안정 및 금융시장 이해관계 사이의 구조적 이해충돌이다. 2020년 계약갱신청구권 도입에서 공급 위축, 재산권 행사

〈표 5〉 신탁전세사기 방지를 위한 제도개선 방향 및 개선(안)

| 구 분 | | 제도 개선 방향 | 제도 개선(안) |
|---|---|---|---|
| 직접 원인 | 보증금 반환위험이 내재한 소구금융 방식의 전세계약 구조 | · 복잡한 공시제도의 단순화<br>· 공시 절차를 통한 권한 있는 임대차에 대한 확인<br>· 집값 대비 전세가율 규제 | · 확정일자 접수 시 '권한 있는 임대차' 확인서류 접수 및 확인<br>· 임차권 등기, 전세권 등기<br>· 전세가율 규제 |
| | 복잡한 공시방법을 중심으로 한 전세보증금 보호 체계 | | |
| | 주택임대차 보호체계와 상충되는 부동산신탁법제와 실무 관행 | · 주택임대차보호와 상충되는 신탁법제 개정<br>· 부동산신탁회사 및 실무 관행 개선 | · 신탁법 개정(위탁자의 임대차 금지)<br>· 신탁재산 범위 내 보증금 반환책임 부과<br>· 부동산관리신탁(을종) 임대차 행위 금지<br>· 부동산관리신탁 수탁자와 위탁자의 공동 임대차 의무화<br>· 주거용부동산신탁 종류 신설 |
| 심화 요인 | 공인중개사의 미흡한 역량과 윤리의식 | · 공인중개사 실무 역량 및 윤리의식 제고<br>· 권한 있는 임대차 확인의무 강화 | · 공인중개사 자격시험 및 보수교육 부동산신탁 추가<br>· 권한 있는 임대차 확인을 위한 표준계약서 및 중개물건 설명서 개정 |
| | 금융기관의 주택임대차보호를 위한 장치와 인식 부족 | · 부동산 여신 거래 시 주택임대차보호 장치 마련 | · 부동산 담보 취득 관련 약관 및 표준약정서 주택임대차보호 조항 신설<br>· 주거용부동산 관련 여신 취급 기준 신설 |

27) 본 연구는 연구범위 및 지면 사정을 고려해 이러한 제도개선 방안에 대해 현황, 법령개정안 및 기대효과에 대한 분석을 다루지 못했으며, 이를 추가 연구과제로 한다.

제약에 대한 우려로 극심한 정치 · 사회적 갈등을 경험한 바 있다. 임차인의 우선변제권을 확대하거나 신탁 부동산에 대한 대항력 요건을 완화하는 입법은 임대인의 권리를 제한하고 금융기관의 대출 회수 가능성을 약화해 신탁금융 및 프로젝트파이낸싱 구조 전반에 영향을 미칠 수 있다. 임차인 보호 강화는 곧 금융시장 리스크 확대라는 반론에 직면하게 되며, 이는 입법 과정에서 강한 저항 요인으로 작용할 수 있다.

또한 신탁전세사기 문제는 단순히 주택임대차보호법의 개정만으로 해결되기 어렵고, 신탁법, 자본시장 관련 법제, 등기공시 제도 등과의 체계적 정합성을 동시에 요구한다는 점에서 적정한 제도의 설계가 어려울 수 있다. 예를 들어, 임차인 보호를 우선하여 신탁 구조를 사실상 무력화하는 방향의 개정은 재산권 보장과 계약자유의 원칙에 대한 논란을 유발할 수 있다. 이처럼 신탁전세사기를 방지하기 위한 법 개정은 사회정책적 보호 목적과 금융 · 재산권 질서의 안정이라는 복수의 공익이 교차하는 영역에 위치하며, 이러한 구조적 이해충돌과 법체계 간 조정의 어려움이 가장 큰 입법 장애요인으로 평가될 수 있다.

주택 임대인은 개인의 기본적인 욕구와 복지에 필수적인 재화에 대한 접근을 제한할 수 있는 재량권을 가지고 있기 때문에, 임차인과 임대인 간의 관계는 본질적으로 불평등하다(Zimmer, 2017). 따라서 주택임대차를 둘러싼 법과 제도의 목표는 임차인과 임대인 간의 이익 균형을 맞추고 임차인을 불공정한 대우로부터 보호하기 위함이다(Kettunen and Ruonavaara, 2021). 결국 신탁전세사기 방지를 위한 제도개선은 주택임대차시장에서 임대인과 임차인 관계에 내재된 권력적 정보비대칭과 주거 취약계층에겐 관련 법과 제도를 충분히 이해하거나 접근하는 데 일정한 제약이 있음을 전제해야 한다.

끝으로, 신탁전세사기 피해 회복을 위한 첫 단추는 신탁부동산 주택임대차 전수조사를 실행하는 것이다.[28] 전수조사에서 피해 가능성 및 피해 예상액을 조사하고 수탁자, 우선수익자, LH공사, 주택도시보증공사 등 공공기관과 협의에 따라 임대차계약이 주택임대차 보호를 받을 수 있도록 정상화해야 한다. 전세금 반환 우선순위 조정, 공매 유예, 관리비 지원 등을 선제적으로 지원해야 할 것이다.

## 참고문헌


가정준. (2016). 신탁인 듯 신탁 아닌 '부동산담보신탁'. *법학논총, 36*(1), 553-574.

권선희. (2022). 디지털 정보격차에 대한 취약계층의 계층별 분석. *지식경영연구, 23*(4), 1-19.

김상현. (2019). 주택임대차보호법상 대항력에 관한 고찰. *일감부동산법학, 19*, 149-173.

김서우, 방진원. (2025). 전세사기의 구조적 특성과 확산 양상에 대한 실증분석. *부동산융복합연구, 5*(2), 25-46.

김성민, 우명제. (2026). 전세보증사고의 공간적 분포 특성과 영향 요인 분석. *주택도시금융연구*, *11*(1), 45-60.

김송. (2023). 신탁등기의 대항력과 주택임대차보호법상 대항력: 대법원 2022. 2. 17. 선고 2019 다 300095(본소), 2019 다 300101(반소) 판결을 중심으로. *법학논총*, *55*, 1-42.

김제완. (2025). 주택임대차 거래의 합리화를 위한 법제 및 거래 문화 개선 방안. 재단법인 동천(편저), *임차인의 권리연구*.

김진유. (2022). 고위험 전세와 전세보증금 미반환 위험의 상관관계 분석: 서울시 전세보증사고를 중심으로. *부동산학연구, 28*(4), 55-69.

김진유, 권혁신. (2024). 전세사기 예방을 위한 제도 개선 방안 연구. *주택연구, 32*(4), 29-56.


28) 공공지원민간임대리츠, 안심주택 등 규모가 있는 건설형 임대사업의 경우 (투자)신탁 방식을 활용한다. 이 경우 임대사업자가 임차인 모집 전에 전세금반환보증에 가입해야 하는데 준공 전 사전 가입이 되지 않는 문제가 생겨나고 있다. 즉, 임대사업자의 전세반환보증 미가입에 따른 피해도 추가 전수조사할 필요가 있다.

김태근. (2023.12.01.). *집에서 쫓겨나는 사람들, 신탁사기를 아시나요?* 오마이뉴스. https://www.ohmynews.com/NWS_Web/View/at_pg.aspx?CNTN_CD=A0002981980#none

나인현, 권대중. (2009). 부동산중개서비스 만족도 분석과 개선방안에 관한 고찰. *대한부동산학회지, 27*(1), 117-140.

남궁주현. (2022). 신탁원부에 기초한 신탁등기 대항력의 인정 범위에 관한 소고: 대법원 2022. 2. 17. 선고 2019다300095(본소), 2019다300101(반소) 판결에 관한 평석. *상사판례연구, 35*(3), 197-223.

박진백, 김지혜, 권건우. (2022). 전세 레버리지 리스크 추정과 정책대응 방안 연구. *국토연구원.*

백영규, 임하나, 최창규. (2013). 전세 계약의 레버리지 가설과 운용소득 가설의 검정: 일반 및 재건축 아파트와 오피스텔 하부시장에 대한 실증분석. *부동산학연구, 19*(3), 27-43.

서종희. (2023). 신탁법과 민사법의 교착: 신탁부동산에 대한 임대차 및 저당권 설정행위를 중심으로. *신탁연구, 5*, 75-108.

유태영. (2022.12.29.). *[부동산 PF '시한폭탄'] ① 레고랜드 사태에 주택 시장 침체까지…'첩첩산중'*. 오피니언뉴스. https://www.opinionnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=78377

윤성진, 이슬. (2024). 주택임차보증금 반환 지연 및 미반환 발생 구조 이해: 보증금 반환 재원과 우선순위를 고려하여. *국토연구, 122*, 99-117.

이창무. (2012). 레버리지 위험을 고려한 전월세시장 균형모형. *주택연구, 20*(2), 5-31.

이창무, 정의철, 이현석. (2002). 보증부월세시장의 구조적 해석. *국토계획, 37*(6), 87-97.

이홍민. (2012). 채권적 전세의 법적 규율. *고려법학, 66*, 89-131.

장병철. (2026.01.06). *'피해자 227명 · 426억 편취' 1세대 빌라왕, 1심 결과는?* 문화일보. https://www.munhwa.com/article/11559003

장현학, 김재태. (2018). 신탁부동산의 임대차 관계에서 임차인의 권리보호에 관한 연구: 임대차보증금 반환의무를 중심으로. *주거환경, 16*(3), 75-86.

조덕훈. (2010). 부동산중개업의 윤리수준에 대한 인식실태분석 및 중개윤리 제고방안 연구. *부동산학연구, 16*(4), 79-96.

황선훈. (2024). 전세사기 방지를 위한 공법적 대응. *부동산법학, 28*(4), 1-38.

KBS. (2025.2.7.). *〈추적 60분〉 신종 전월세 사기, 신탁 부동산을 아시나요?* https://mylovekbs.kbs.co.kr/index.html?source=mylovekbs&sname=mylovekbs&stype=magazine&contents_id=70000000402491

Agarwal, S., He, J., Sing, T. F., & Song, C. (2019). Do real estate agents have information advantages in housing markets? *Journal of Financial Economics, 134*(3), 715-735.

Agboola, A. O., Ojo, O., & Amidu, A. R. (2010). The ethics of real estate agents in emerging economies: A cross-sectional survey of agents and service consumers' perception in Nigeria. *Property Management, 28*(5), 339-357.

Ambrose, B. W., & Diop, M. (2021). Information asymmetry, regulations and equilibrium outcomes: Theory and evidence from the housing rental market. *Real Estate Economics, 49*(S1), 74-110.

Arnott, R. (1995). Time for revisionism on rent control? *Journal of Economic Perspectives, 9*(1), 99-120.

Balmer, N. J., Pleasence, P., & Buck, A. (2010). Psychiatric morbidity and people's experience of and response to social problems involving rights. *Health and Social Care in the Community, 18*(6), 588-597.

Benjamin, J. D., Lusht, K. M., & Shilling, J. D. (1998). What do rental contracts reveal about adverse selection and moral hazard in rental housing markets? *Real Estate Economics,*

*26*(2), 309-329.

Cassidy, M. T., & Currie, J. (2022). *The effects of legal representation on tenant outcomes in housing court: Evidence from New York City's universal access program* (Working Paper No. 29836). National Bureau of Economic Research.

Diamond, D. W. (1984). Financial intermediation and delegated monitoring. *Review of Economic Studies, 51*(3), 393-414.

Engstrom, R., Hurst, N., & Berggren, B. (2023). Professionalization of the real estate agent occupation: A comparative study of Australia and Sweden. *Property Management, 41*(1), 60-83.

Galanter, M. (1974). Why the "haves" come out ahead: Speculations on the limits of legal change. *Law & Society Review, 9*(1), 95-160.

Han, L., & Hong, S. H. (2008). *Entry and inefficiency in the real estate brokerage industry: Empirical evidence and policy implications* (Working paper). University of Toronto, Rotman School of Management.

Ingram, S. J., & Yelowitz, A. (2021). Real estate agent dynamism and licensing entry barriers. *Journal of Entrepreneurship and Public Policy, 10*(2), 156-174.

Kettunen, H., & Ruonavaara, H. (2021). Rent regulation in 21st century Europe: Comparative perspectives. *Housing Studies, 36*(9), 1446-1468.

Levitt, S. D., & Syverson, C. (2008). Market distortions when agents are better informed: The value of information in real estate transactions. *Review of Economics and Statistics, 90*(4), 599-611.

Myers, E. (2020). Asymmetric information in residential rental markets: Implications for the energy efficiency gap. *Journal of Public Economics, 190*, 104251.

Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD). (2025). *Toolkit for access to justice and people-centred justice systems*.

Pagano, M., & Jappelli, T. (1993). Information sharing in credit markets. *Journal of Finance, 48*(5), 1693-1718.

Sandefur, R. L. (2009). Access to justice. *Sociology of Crime, Law and Deviance*, (pp. 529-559) Emerald Group.

Sandefur, R. L. (2019). Access to what? *DaedFalus, 148*(1), 49-55.

Schmid, C. U. (2004). General report. European University Institute.

Spence, M. (1973). Job market signaling. *Quarterly Journal of Economics, 87*(3), 355–374.

von Geldern, W. (2025). Evictions, legal counsel, and population health: A mixed methods study. *Social Science and Medicine, 377*, 118134.

Westermann, H., & Benyekhlef, K. (2023). Justicebot: A methodology for building augmented intelligence tools for laypeople to increase access to justice. In *Proceedings of the Nineteenth International Conference on Artificial Intelligence and Law* (pp. 351-360).

Zimmer, T. (2017). Gentrification as injustice: A relational egalitarian approach to urban housing. *Public Affairs Quarterly, 31*(1), 51-80.

논문접수일: 2026.02.26
논문심사일: 2026.04.06
게재확정일: 2026.05.19

**국문 요약**

2022년 하반기 이후 '신탁전세사기'가 급증하고 있다. 임차인들은 신탁회사가 소유한 주택을 상대적으로 안전한 자산으로 인식하고 계약을 체결하였으나, 부동산신탁 구조로 인해 「주택임대차보호법」상 대항력과 우선변제권을 인정받지 못하고, 결과적으로 임대보증금을 반환받지 못한 채 퇴거 위험에 직면하는 사례가 다수 발생하고 있다. 본 연구는 이러한 신탁전세사기의 발생구조를 체계적으로 설명하기 위한 분석틀을 제시한다. 첫째, 사회 · 경제적 배경으로는 주택경기 하락과 부동산신탁 활용의 확대를 제시한다. 둘째, 직접적 원인으로는 전세계약이 보증금 반환위험을 내포한 소구형 금융구조라는 점, 확정일자 중심의 주택임대차 보호체계의 한계, 그리고 투자자 및 수탁자의 이익을 우선시하고 임차인 보호를 충분히 고려하지 않은 신탁제도를 지적한다. 셋째, 이러한 구조적 문제는 공인중개사의 전문성 및 윤리의식 부족, 금융기관의 주택임대차 보호장치 미비로 인해 더욱 심화되는 것으로 분석된다. 이와 같은 신탁전세사기 발생구조에 대한 분석틀은 향후 제도개선 방향을 도출하는 데 기초를 제공한다. 본 연구는 분석 결과를 바탕으로 주택임대차 공시제도의 단순화, 임대차 신고 단계에서 권한 있는 임대차 여부 확인 절차의 도입, 전세가율 규제, 임차인 보호를 고려한 신탁법제의 개선, 공인중개사의 실무역량 및 윤리의식 제고, 그리고 부동산 금융거래 과정에서의 임차인 보호장치 마련 등을 주요 정책 방향으로 제시한다. 아울러 구체적 실행 방안으로 임차권 등기, 전세권 설정 등을 포함한 12개의 실무적 개선과제를 제안한다.

**주제어**: 신탁전세사기, 전세, 정보비대칭, 부동산담보신탁, 공인중개사

© Copyright 2026 Korea Housing & Urban Guarantee Corporation. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.