

대전 전세사기피해자의
피해 회복 및 주거 안정을 위한

피해자 지원사업 안내

▣ 전세 계약 단계별 유의사항



대전광역시

1 대전 전세사기피해자 지원사업 신청 안내



대전시는 전세사기 피해를 입은 대전시 임차인의 피해 회복 및 주거 안정을 위해서 전세사기피해자 지원사업을 추진합니다.

사업 개요

- 사업대상 : ① 「전세사기피해자특별법」에 따라 전세사기피해자등으로 결정된 자
 ② '23. 6. 1. 전에 주택도시보증공사(HUG)에서 전세피해확인서를 발급받은 자
 ※ 반환보증·보험 가입, 보증금 전액 최우선변제, 자력회수가 가능한 사람은 제외
- 지원요건 : 전세사기피해자 결정일 현재 ① 피해주택이 대전시에 있고,
 ② 대전시에 주민등록을 두고 거주하는 자
- 지원사항 : 주거안정지원금, 공공임대주택 이사비용, 월세
- 신청인 : 피해자 본인 또는 대리인 (*대리인은 가족만 가능)
- 신청방법 : 방문신청 또는 온라인신청
 (방문신청) 전세피해지원센터 / 중구 중앙로 101 대전근현대사전시관 2층
 (온라인 본인신청) 정부24(www.gov.kr) 본인 인증 - 검색창 '대전 전세사기피해자 지원'
- 신청기간 : 아래 기간
 ※ 신청기간이 아닌 경우 신청서를 접수하지 않음
 - 단, 이사비용 또는 월세 지원 신청자는 주거안정지원금도 함께 신청 가능

지원사항	신청기간
주거안정지원금	▶ 피해자등 결정일에 따라 신청기간 지정 '공고문' 참고
이사비용	▶ 공공임대주택 입주일부터 7일 후
월세	▶ 피해주택에서 민간주택으로 입주한 날부터 ① 5개월이 경과한 후(월세 6개월분) 신청 ② 11개월이 경과한 후(월세 6개월분) 신청 ※ 2회 분할 신청하거나 11개월 경과 후 한꺼번에 신청 ※ 월세를 선납하였더라도 신청기간이 도래해야 지원금 신청 가능(5월, 11월)

- 지급방법 : 피해자 본인 계좌 입금
- 지급일 : 매월 10일, 25일

지원 기준

지원사업	지원액	지원기준
주거안정지원금	최대 100만원	▶ 피해주택에서 생계를 같이한 가구원수에 따라 차등 지급 (1인 가구: 60만원, 2인 가구: 80만원, 3인이상 가구: 100만원)
이사비용	최대 100만원	▶ 공공임대주택 입주시 피해자가 이사업체에 지불한 비용 (이사비, 사다리차 이용비, 에어컨 이전설치비)
월세	최대 480만원	▶ 피해주택에서 새로운 주택*으로 이사 후 피해자가 임대인에게 지불한 월차임 (관리비, 공과금 등은 제외) (최대 12개월, 월 40만원 이하) ※ 가족** 소유 주택은 불인정

*새로운 주택 : 피해자가 거주하던 전세사기 피해주택에서 경·공매, 소유권이전 등으로 인하여 퇴거(명도)하고 처음 임대차계약을 체결한 민간주택을 말함

** '가족'의 범위 : ▷ 배우자, 직계혈족, 형제·자매, ▷ 직계혈족의 배우자, 배우자의 직계혈족 및 형제·자매, ▷ 사실혼 관계

지원 제외

- 보증금 전액을 배당받거나 회수한 경우
- 전세사기피해자등 결정일 전에 타지역으로 퇴거한 경우
- 국민기초생활수급자, 긴급복지지원대상자로 선정된 경우
- 본인 명의로 임대차계약을 체결한 주택에 타인이 거주하는 경우
- 주민등록이 말소되었거나 거주불명자로 등록된 경우
- 같은 기간 다른 법령·조례에 따라 동일·유사한 사유로 지원을 받은 경우

※ 피해자가 위 지원 제외 대상자인 경우 신청할 수 없으며, 지원 기간 중이라도 지원 제외 대상자에 해당될 경우 지원이 취소·중지·반환(환수) 될 수 있음



제출 서류

구분	서류명	비 고
공통	1 신청서	▶ 공고문 서식 참조
	2 신분증	▶ 대리인 신청시 : 피해자 신분증을 지참하여 방문
	3 개인정보 수집·활용 및 제3자 제공 동의서	▶ 공고문 서식 참조
	4 주민등록등본	▶ 신청일 30일 이내 발급분이어야 함 ▶ 전주소(최근5년 이상), 세대구성원정보 전부표시 - 행정복지센터 - 정부24(www.gov.kr)에서 무료발급
	5 사실혼 증명서류 ※ 사실혼관계 동거인이 있는 경우	▶ 동거인의 등본(1년이상 거주), 가족관계등록부 또는 그 외 사실혼 관계임을 확인할 수 있는 공적자료
	6 위임장 ※ 대리인 신청시	▶ 피해자 인감 날인하고, 인감증명서(신청일 30일 이내 발급분)와 함께 제출 / 공고문 서식 참조
	7 가족관계증명서(상세) ※ 대리인 신청시	▶ 대리인이 등본으로 가족임을 확인할 수 없는 경우 ▶ 피해자 기준으로 발급 - 행정복지센터 - 전자가족관계등록시스템(efamily.scourt.go.kr)에서 무료발급
	8 전세사기피해자등 결정문 사본	▶ 특별법 시행 후 : 국토부 전세사기피해자등 결정문 ▶ 특별법 시행 전 : 주택도시보증공사(HUG) 전세피해확인서
	9 법원 배당표	▶ 해당자에 한함(경매완료)
	10 통장 사본	▶ 피해자 명의 계좌
이사비 신청	1 공공주택 임대차계약서 사본	▶ 공공임대주택(긴급주거지원, 우선공급, 전세임대) 해당
	2 이사계약서 및 영수증	▶ 이사업체가 발행한 이사계약서, 실제 지급한 영수증 또는 입금확인증
월세 신청	1 확정일자가 날인된 임대차계약서 사본	▶ 피해자 명의 임대차계약서(공공주택은 해당없음) - 확정일자는 행정복지센터 및 인터넷등기소에서 부여
	2 월세이체내역서	▶ 새로운 주택의 임대차계약서상 임대인 명의 계좌로 피해자가 지불한 월세 입금내역



대전 전세사기피해자 지원사업의 자세한 내용과 서식은

대전광역시 홈페이지(www.daejeon.go.kr) - 행정정보 - 시정자료실 - 공보(고시공고) - 공고
- 검색창 '대전 전세사기피해자 지원사업' 에서 확인 및 다운로드 하실 수 있습니다.

대전 전세사기피해자 지원사업 주요 Q&A

[1] 대리인이 미성년자(자녀)인데 가능한가?

▶ 주민등록증이 발급되지 않은 미성년 자녀는 신청할 수 없음.

[2] 세입자가 전세사기피해를 연이어 두 번 당했다면 지원사업 신청을 두 번 할 수 있나?

▶ 대전전세사기피해자 지원사업은 피해자 1인에 대하여 한번 신청 가능함(관내 처음 건)

[3] 피해자와 사실혼 관계인 동거인으로 주민등록등본에 2인 가구로 되어 있음. 주거안정지원금 2인을 인정받을 수 있나?

▶ 사실혼인 경우 사실혼 입증서류 제출이 필요함. 등본(1년이상 거주), 두 당사자 간의 가족관계등록부(제3자와의 혼인관계가 없어야 함)를 제출하거나, 그 외 사실혼 관계임을 확인할 수 있는 공적자료(보건소 사실혼관계증명서, 사실혼확인 판결문 등)를 제출하여야 함.

[4] 관내에 거주하는 외국인 피해자인데 지원사업을 신청할 수 있나?

▶ 지원사업 대상은 특별법에서 결정한 '전세사기피해자등'에 해당하여야 함.

[5] 피해주택에서 거주하면서 피해자로 결정되었음. 지금은 임차권등기를 해놓고 다른 지역으로 이사하여 살고 있는데 지원금을 신청할 수 있나?

▶ 피해주택이 대전시에 있고, 피해자 결정일에 대전시에 거주하였다면 주거안정지원금을 신청할 수 있음.

[6] 우선공급으로 임대주택에 입주하였는데, 개인적인 사정으로 인근에 다세대 주택으로 이사하였음. 이사비 지원을 반납하고 월세 지원을 받을 수 있는가?

▶ 공공주택 이사 후 개인사정으로 민간주택으로 이사하는 경우는 이사비만 신청할 수 있음.
그러나 반대로 공공임대주택 입주 전에 새로운 주택에 이사하였다면 입주 대기 기간으로 볼 수 있기 때문에 월세 신청이 가능함.

[7] 피해주택에서 가족 소유의 주택으로 이전하게 되었음. 가족과 전월세계약을 체결하고 확정일자도 받았는데 월세지원이 가능한가?

▶ 가족 소유 주택은 지원하지 않으므로 주거안정지원금만 신청할 수 있음.

[8] 피해자로 결정되기 이전부터 대전시 청년월세지원(월 20만원)을 받고 있었다면 전세사기피해자 월세는 받을 수 없나?

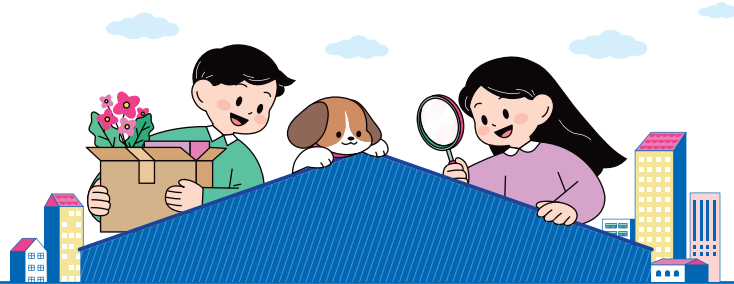
▶ 피해자 결정 이전에 청년월세지원 여부는 관계없음. 그러나 전세사기피해자가 피해주택에서 새로운 주택으로 이전하고 청년월세지원을 받았다면 차액에 대하여 지급하거나 미지원 될 수 있음.

[9] 피해주택에서 인근 민간주택(새1)으로 이전하였음. 개인사정으로 5개월만에 다른 주택(새2)으로 이전하게 되는 경우, 새로 이전한 주택에서의 월세도 지원받을 수 있나?

▶ 피해주택에서 대전시 새로운 주택으로 이전하는 경우 연속하여 12개월까지(새1+새2)는 월세 지원을 신청할 수 있음. 이 경우도 새로운 주택에 관한 구비서류를 첨부하여 신청할 수 있으며 만약 새로운 주택이 대전시 밖에 있는 주택이면 지원은 중단됨.

※ 그 외 지원사업 Q&A는 대전시청 홈페이지 공고문에서 확인 가능

2 전세 계약 단계별 유의사항



1 전세 계약 전



① 주택 시세 및 적정 보증금 수준 확인

- 가장 중요한 사항은 주택가격 대비 전세금의 적절성 여부
 - 주택 시세와 보증금 규모가 비슷한 ‘깡통주택’은 주택가격이 내려가면 보증금을 돌려받기 어려울 수 있음
- 매매가격과 보증금을 비교하여, 보증금이 시세의 80%(부채비율 포함)를 넘으면 그 집을 피하는 것이 좋음
 - 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr), KB시세(kbland.kr), 부동산테크(rtech.or.kr), 부동산정보 사이트(네이버 부동산, 직방 등), 안심전세업(안심전세포털)에서 확인 가능

② 등기부등본 확인

- 대법원 인터넷 등기소(인터넷)에서 등기부등본을 발급받아 건물의 면적, 형태(아파트, 다세대, 다가구 등), 임대인(소유주) 정보, 근저당·압류 등 선순위 관계를 종합적으로 확인
- 계약 체결 전 임대인에게 “동의서”를 받아, “확정일자 부여현황” 또는 전입세대 열람내역을 확인하여 전체 세대의 보증금 현황을 반드시 검토

Point



- ▶ 다가구주택? 선순위 임차보증금 잊지말고 확인
- ▶ 근생빌라? 건축물관리대장(온라인 세움터)에서 불법건축물 여부 확인
- ▶ 등기부등본[갑구] 등기원인에 ‘신탁’으로 표시된 물건의 임대권한?
- ▶ 문제가 발생하였을 때 최우선변제금과 임차인 보증금의 범위
- ▶ 전세보증금 반환 보증 가입 가능?

2 | 전세 계약 시



- 임대인 신분 확인, 대리인의 피위임자 자격 확인 및 임대인 통장 입금
- 임대인의 세금 체납 사실을 열람하여 선순위 채권 확인
 - 세무서(국세), 행정복지센터(지방세) 또는 안심전세앱으로 확인 가능
- 안심전세앱, 한국공인중개사 협회 홈페이지 등을 통해 개업 공인중개사 및 중개 대상물 확인·설명서, 보험증서 등 확인
- 임대인 약속사항(선순위 근저당 말소, 보증금반환 보증 가입 등) 불이행시 대비 특약사항 작성
- 사전에 작성·설명 받은 선순위 보증금 확인서 상 금액이 실제와 다른 경우 계약을 해지 할 수 있도록 특약 활용

3 | 전세 계약 후



- 잔금 지급 전 계약체결 시 확인한 사항의 '변동'이 있는 지 반드시 재확인
- 전입신고와 점유(이사)로 대항력 확보
- 계약 체결 후 임대차계약서에 확정일자 부여로 우선변제권 확보
- 주택 임대차 신고(계약 체결일로부터 30일 이내)

4 | 전세 계약 종료 시



- 계약종료 최소 2개월 전까지 계약종료 의사를 임대인에게 전달(문자메시지, 내용증명 또는 공시송달)
- 계약종료 2개월 전까지 계약해지 통보가 없는 경우 동일한 조건으로 계약된 것으로 간주
- 계약갱신 시기에 계약갱신 청구권 행사 가능
- 돈을 돌려받기 전까지 반드시 대항력과 우선변제권 유지(부득이한 경우 임차권등기명령 완료 후 이사)

부동산 계약 관련 유용한 사이트

안심전세포털

안심전세포털(www.khug.or.kr/jeonse)

안심전세 앱 다운로드



인터넷등기소(www.iros.go.kr)

등기부등본 온라인 열람·발급



정부24(www.gov.kr)

전입신고, 건축물대장 발급 등



부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)

주택 임대차계약 신고



브이월드(www.vworld.kr)

부동산중개업 조회



국토교통부 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr)

주택 시세 확인



한국부동산원 부동산테크(rtech.or.kr)

주택 시세 확인



찾기쉬운 생활법령정보(www.easylaw.go.kr)

부동산 관련 법령 정보 확인

대전 전세피해지원센터

대전광역시 중구 중앙로 101
문의. 042-270-6521~23