

〈청년층 ‘전세포비아’ 확산의 원인과 대응책〉

2025년 7월 31일 (목)



청년층 ‘전세포비아’ 확산의 원인과 대응책

2025.7.31.(목) 연구원 정미연

1. 연구 배경 및 목적

- 대규모 전세사기와 예방 장치 미흡으로 전세시장에 대한 불신이 확산되고 있으며, 특히 청년층의 전세 기피와 주거 불안이 심화
 - 2022년 ‘빌라왕’ 사건 등 전세사기 피해가 급증하면서 보증금을 돌려받지 못한 임차인이 다수 발생하였고, 피해는 경제적 회복 여력이 낮은 청년층에 집중됨
 - 청년층은 보증금 반환 불안, 대항력 보호 공백, 정보 접근의 한계 등으로 고위험 매물이나 불공정 계약에 쉽게 노출되어, ‘전세포비아’ 현상이 심화
 - 이에 따라 청년층은 전세 계약을 기피하고 월세로 전환하는 사례가 증가하여, 주거비 부담이 심화되는 악순환에 직면
- 전세시장의 신뢰 회복을 위해서는 계약 체결 전에 고위험 매물을 선별하고, 임차인의 권리 보호를 강화하는 사전 예방 중심의 대책이 필요
 - 전세사기·사고 피해 발생 이후에는 임대인의 파산이나 잠적 등으로 인해 실질적인 보상이 어려우며, 피해 회복 과정에서 행정적·법적 부담도 상당
 - 그동안 정부와 국회는 「전세사기 특별법」 등 사후적 구제에 집중해 왔으나, 위험 요소를 사전에 제거하고 피해를 예방하는 정책적 노력은 상대적으로 미흡
 - 계약 이전 단계에서 임차인의 판단 역량을 높이고, 위험 매물을 사전에 식별할 수 있도록 지원하는 예방 중심 정책으로 큰 폭의 전환이 이루어질 필요

2. 현황 및 문제점

< 청년 A씨의 전세 계약 일지1) >

25년 3월, 사회초년생 A씨는 서울의 전세 자취방을 구하기 위해 처음 중개사무소를 찾았다. "이 집은 오늘 안에 계약 안 하면 다른 사람한테 넘어가요." 중개사의 말에 마음이 급해졌다. '혹시 깡통전세는 아닐까? 보증금은 돌려받을 수 있을까?' 불안은 쉽게 가라앉지 않았다. 공인중개사에게 보증보험 가입이 가능한지 물었지만 돌아온 대답은 "될 거예요"라는 애매한 말뿐이었다. A씨는 **계약 전에 보증보험 가입이 가능한 매물인지 확인하고 싶었지만**, 전입신고와 확정일자를 마친 후에야 심사가 가능했다. 결국 **계약 전에는 이 매물의 위험성을 공식적으로 확인할 방법이 존재하지 않았다.**

약삭같이 모은 적금과 부모님의 지원, 전세자금 대출까지 받아 마련한 **보증금 1억 5천만원**. A씨의 전부였다. 아르바이트를 하던 시절부터 5년 가까이 모은 이 돈을 날리면 다시 **회복할 수 없을지도 모른다는 불안**이 앞섰다. 비교적 안전한 월세로 알아볼까 몇 번을 망설였지만, 서울의 월세 부담을 생각하면 **어떻게든 전세를 구해야겠다**고 결심했다.

계약 당일, 공인중개사는 **표준계약서 대신 부동산 자체 양식**을 꺼냈다. 전자계약은 "불편해서 사용하지 않는다"며 거절당했다. A씨는 불안했지만 계약을 중단할 자신은 없었다. 계약 당사자 본인 확인과 계약 금액이 맞는지만 확인하고, **특약사항에 대한 자세한 설명은 없었다.** 계약서의 내용을 여러번 곱씹었지만, **낮선 부동산 용어와 조항은 쉽게 이해되지 않았다.** 분위기에 눌러 의문들을 시원하게 해소하지 못한 채, 결국 계약서에 서명했다.

이사 당일도 안심할 수 없었다. A씨는 전입신고와 확정일자를 마친 후에야, "**대항력이 다음날부터 발생한다**"는 사실을 알았다. 만약 임대인이 이사 당일 근저당권을 설정했다면, A씨는 순식간에 후순위로 밀려, 보증금을 잃을 수도 있었다. 정신없이 이사하는 와중에도 전입신고를 서둘렀지만, 알고 보니 '**이사 당일**'이 **가장 위험한 시각**대로 남아 있었던 것이다.

계약부터 입주까지 모든 과정에서 A씨는 혼자였다. 위험을 인지하도록 조언해주는 사람도, 신뢰할 만한 정보도 곁에 없다고 느꼈다. "누군가 옆에서 위험 여부를 점검하는 방법이라도 알려줬더라면, 그 집을 서둘러 계약하진 않았을 거예요. 이번 계약 과정에서 **위험 요소를 피하는 방법을 제대로 배울 수 있었다면**, 다음에는 훨씬 더 안전하게 선택할 수 있을 텐데요." 사회초년생에게 전세 계약은 복잡했고, 한번의 실수가 그동안 모은 전 재산을 잃을 수도 있다는 두려움으로 이어졌다.

돌이켜보면, 주변에서는 '깡통전세를 조심하라'고 했지만 어디서 무엇을 확인해야 하는지, 어떤 기준이 깡통인지조차 알기 어려웠다. 월세는 현재 소득수준으로 감당하기 어렵고, 전세는 보증금을 날릴까봐 두려워 주거 해결은 너무나 막막한 벽 같았다. 무엇보다 **계약 전 보증보험 가입 가능 여부를 확인할 수만 있었다면**, 훨씬 덜 불안했을 것 같다. 적어도 **보증기관이 '일정 수준 이상의 안전성을 갖춘 집이다'**는 신호를 주었다면, 계약 판단에 큰 도움이 됐을 테니 말이다.

이런 A씨의 사례는 정보 접근성이 낮은 **청년 임차인이 전세 계약 과정에서 겪는 불안**을 전형적으로 보여준다. 사실 청년 A씨의 불안은 **제도가 채워주지 못한 공백의 결과**다. 전세 계약이 누군가에게 지금껏 모은 모든 것을 담보로 한 모험이 돼버렸다.

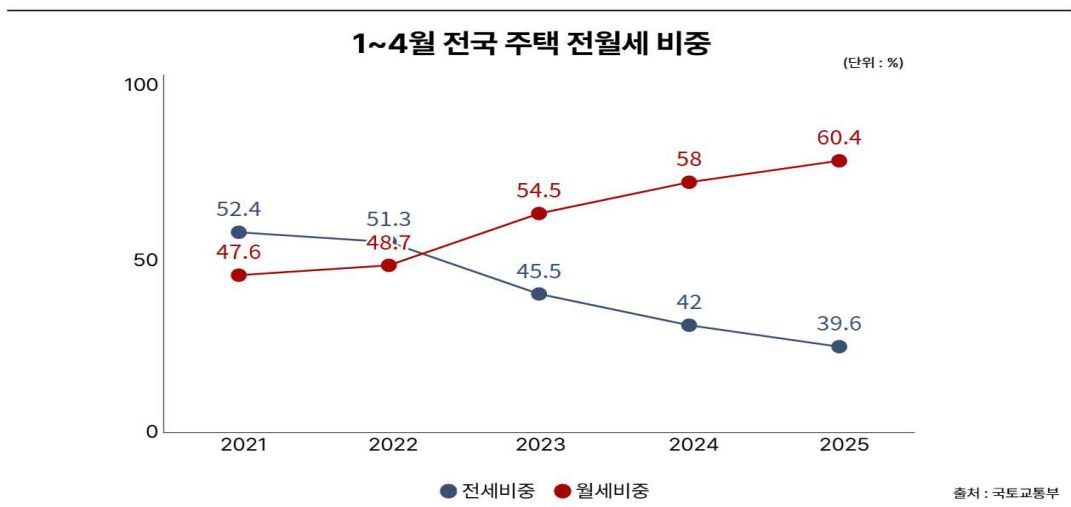
1) 본 사례는 연구자가 직접 전세 계약을 진행하며 느낀 문제의식과 주변 청년 임차인들이 실제 겪은 사례를 바탕으로 재구성한 내용임

□ 전세사기 이후 전세 회피 현상이 심화되고, 반전세·월세 전환이 가속화되어 청년들의 주거비 부담이 가중됨

○ 2022년 발생한 대규모 전세사기를 계기로 권리관계 은폐, 깡통전세* 등 다양한 수법이 드러나면서 ‘전세포비아’가 전세시장 전반으로 확산

*깡통전세: 집값이 내려갈 때 전세보증금 반환이 어려워질 정도로 매매가 대비 보증금 비율이 높은 전세

○ 전세 거래량이 감소하고, 임차인은 월세 또는 반전세로 전환하고 있으며 월세 가격도 상승세



- 국토교통부가 발표한 ‘2025년 4월 주택통계’에 따르면, 올해(1~4월) 전국 주택 전월세 거래 중 월세(반전세 포함) 비중은 60.4%로, 2023년 54.5%, 2024년 58.0%로 매년 빠르게 증가
- 서울 월세 물가는 2022년까지 0%대였으나, 2023년 10월 이후 1.0%를 넘기며 가파르게 상승했고, 같은 기간 월세 상승폭은 전세의 두 배 이상으로 나타남²⁾

□ 전세시장의 ‘임차인이 보호받지 못한다’는 불안이 확산된 배경에는 몇 가지 제도적 공백이 원인

○ 첫째, ‘보증금 반환 불안’과 ‘대물의 안전성에 대한 불확실성’은 전세 계약 회피의 주 요인

○ 둘째, 계약 이후 문제가 발생했을 때, 임차인의 ‘법적 권리(대항력)가 실질적으로 보장’ 받을 수 있는지에 대한 신뢰 부족

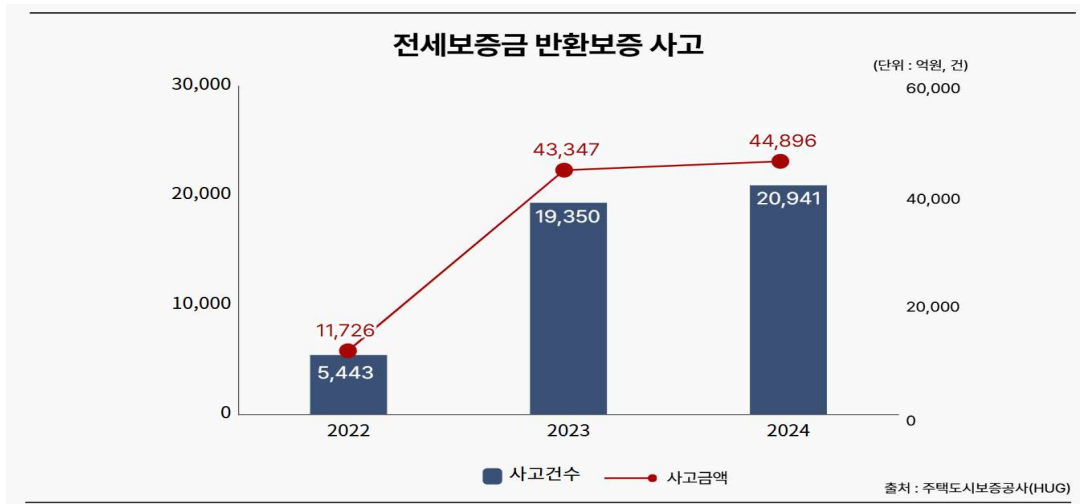
2) 홍태화, “무섭게 느는 월세...서울 월세물가, 11년 만에 최대폭 증가”, 헤럴드경제, 2025.05.02. [https://biz.heraldcorp.com/article/10479449]

○ 셋째, 계약 시 다양한 위험 요소를 임차인이 판단하기 어려운 상황이 ‘계약의 공정성’에 대한 불안으로 이어짐

□ 특히, 이 중 ‘보증금 반환 불안’과 ‘매물의 위험성에 대한 불확실성’을 계약 전에 해소할 제도적 장치가 부재한 것은 전세를 회피하는 주된 원인

○ ‘보증금을 반환받지 못할 수 있다’는 임차인의 불안은 단순한 심리적 우려가 아닌, 실질적 위험이라는 것을 수치를 통해 확인할 수 있음

- ‘전세보증금 반환보증 사고*’ 통계는 실제로 임차인이 보증금을 반환받지 못한 사례가 다수 발생하고 있음을 보여줌



- 주택도시보증공사(HUG)에 따르면, 2024년 전세보증금 반환보증 사고액은 4조 4,896억원, 사고 건수는 2만 941건으로 집계됨

- 2022년 대규모 전세사기 이후, 2023년 사고 건수와 금액 모두 큰 폭으로 증가하였으며, 최근 2년간 누적 사고액은 약 9조원에 달함

*전세보증금 반환보증 사고:보증보험에 가입한 임차인이 보증금을 반환받지 못해 발생한 보증 사고

○ 그럼에도 불구하고 임차인은 계약 전에 ‘전세보증금 반환보증보험*(이하 전세 보증보험)’ 가입 가능 여부를 확인할 수 없어, 사전에 위험을 회피하기 어려움

*전세보증금 반환보증보험:임대인이 보증금을 반환하지 않을 경우, 보증기관이 대신 지급하는 제도

□ 전입신고·확정일자 완료 후 법적 대항력이 즉시 발생하지 않아, 전세사기에 노출되는 공백 역시 전세 불안 요인 중 하나

○ 임차인의 대항력은 전입신고 ‘익일 0시’ 부터 발생하지만, 임대인의 근저당권 설정이나 소유권 이전은 즉시 효력이 발생

- ‘전입신고 당일’의 시간차가 전세사기 주요 수법으로 악용되고 있음
 - 전입신고 다음날 대항력이 생기는 점을 악용해 계약 직후 근저당을 설정하는 사기 수법들이 횡행³⁾
- 특히 주말·공휴일 이사의 경우, 임차인의 법적 보호 공백이 발생하여 권리 보호의 사각지대가 존재
 - 예시 : 10/3(금) 개천절 당일 전입신고 시, 임차인의 대항력은 10/11(토)에야 발생, 만약 10/10(금) 임대인이 근저당권을 설정하면 임차인은 보증금 우선순위에서 밀리게 됨

월	화	수	목	금	토	일
		25/10/1	2	3 개천절 이사당일 신청	4	5 추석연휴
6 추석	7 추석연휴	8 대체공휴일	9 한글날	10 접수 수리	11 효력 발생	12

- 청년층은 계약 경험 부족과 낮은 정보 접근성으로 인해, 고위험 매물이나 불리한 계약 조건에 쉽게 노출되어 전세 계약에 대한 불안이 큼
 - 청년 임차인은 부동산 용어나 계약 절차에 익숙하지 않아, 권리관계나 계약서 조항을 충분히 숙지하지 못한 채 임대인 설명에 의존해 계약하는 경우가 많음
 - 등기부등본의 특이사항, 과도한 보증금 설정, 불투명한 중개 행위 등 위험 요소를 사전에 식별하지 못한 채 계약 체결
 - 공인중개사가 표준 계약서 대신 자체 양식을 사용하는 경우, 임차인에게 불리한 특약이 포함되거나 보호 조항이 누락되기 쉬움
 - 임차인에게 불리하게 작성된 계약서는 전세 보증보험 가입이 거절되거나, 보증금 반환 분쟁 시 임차인에게 불리하게 작용할 수 있음
 - 특히 계약 당일, 공인중개사의 설명 생략과 시간 압박 속에서 청년 임차인이 계약 조항을 충분히 검토하기 어려운 환경이 조성됨

3) 전재웅, “전세사기 피해 둘 중 하나는 30대... 보증금으로 건물 사는 수법이 최다”, 전주MBC, 2025.06.26. [https://www.jmbc.co.kr/news/view/55520]

3. 전세사기 예방을 위한 정책 제안

(1) 임대차 계약 체결 전, '보증보험 가입 가능 매물 확인서' 발급⁴⁾

<보증보험 가입 가능 확인 시점>

현행 : 임대차 계약 → (대출 신청) → 이사 → 전입신고 & 확정일자 → 보증보험 가입

보완: '보증보험 가입 가능 매물 확인서 발급' → 임대차 계약 → (대출 신청) → 이사 → 전입신고 & 확정일자 → 보증보험 가입

□ 임차인이 계약 체결 전 해당 매물의 '보증보험 가입 가능 여부'를 확인할 수 있도록 사전 확인 제도를 마련할 필요

- 임차인이 계약 전 매물 심사를 요청하면, 보증기관이 위험 요소를 검토해 '보증보험 가입 가능 매물 확인서' 를 발급하는 사전 확인 시스템을 구축할 필요
 - 확인서에는 '가입 가능/불가' 여부만 명시하여, 임대인의 불필요한 개인정보 노출을 방지
 - 보증기관 심사 인력 확충, 확인서 발급횟수 제한, 신청 수수료 부과 등을 통해 과도한 신청에 따른 심사 지연을 방지

- 사전 확인 제도는 임대인이 보증금을 미반환하더라도 보증기관으로부터 보호 받을 수 있다는 신뢰를 형성해, 임차인의 '보증금 반환 불안' 을 완화할 수 있음

□ 보증기관의 '확인서 발급 거절'은 곧 '위험 매물'에 대한 경고로 작용해, 임차인의 계약 회피를 유도하고 사기 피해를 사전에 차단하는 기능을 수행

- 고위험 매물은 보증보험 사전 심사에서 확인서 발급이 거절되므로, 임차인에게 사전 경고의 역할
 - 보증기관은 매물의 위험요소(매물 가격, 권리관계 등)를 종합 심사하기 때문에, 가입 가능한 매물은 일정 수준의 안전성을 갖춘 것으로 간주할 수 있음
 - 임차인은 확인서 발급되지 않는 매물을 피하여, 사기 피해를 원천적으로 차단할 수 있음
 - 특히 정보 접근성이 낮은 청년층에게 고위험 매물을 선별할 수 있는 실질적인 보호 수단으로 작용

4) 「제21대 대통령선거 국민의힘 정책공약집」, 국민의힘(2025), 308p

□ 보증보험 가입 기준은 매물의 가격 형성에도 영향을 미쳐, 전세시장 전반에 거래 환경이 합리화되는 데 기여할 수 있음

- 보증금이 보증기관의 심사 기준을 초과해 가입이 거절되면, 해당 매물에 대한 수요가 감소하고 임차인이 회피하는 대상이 됨
 - 임대인은 수요 유인을 위해 보증보험 가입이 가능하도록 보증금을 조정할 경우 매물 가격이 하향 조정
- 결과적으로 과도한 보증금이 설정된 고위험 매물은 자연스럽게 시장에서 배제되고, 보증보험 기준에 부합하는 매물에 수요가 집중됨
 - 보증보험 심사 기준을 통해 위험 매물이 퇴출되고, 안전한 매물이 거래되면서 전세시장의 건전한 가격 질서가 형성되는 선순환 구조 기대

□ 보증기관이 임대차 계약 전에도 보증보험 심사 및 확인서 발급이 가능하도록 「주택임대차보호법」, 「주택도시보증법」 등 관련 법령 개정이 필요

- 확인서 발급 이후 임대인의 권리 변동으로 보증보험 가입 여부가 달라질 경우를 대비하여, 확인서에는 ‘사후 권리 변동에 따른 책임은 보증기관에 있지 않음’ 면책 조항 명시 필요

(2) ‘전입신고 즉시 대항력 발생’으로 대항력 사각지대 해소

□ 전입신고 ‘접수 시점’을 기준으로 대항력이 즉시 발생하도록 개선해, 임차인의 권리를 공백 없이 보호할 필요

- 기존 ‘익일 0시’ 기준 대신, 전입신고 ‘접수 시점’ 부터 대항력을 인정할 필요
 - 전자계약 체결 시 확정일자가 자동 부여되어 당일 효력이 발생하고 있는 만큼, 전입신고도 ‘접수 시점’ 기준으로 개선하면 ‘자동 대항력 시스템’ 으로 통합 가능
 - 정부24 시스템은 타임스탬프 기반으로 운영되고 있어, 온라인 신청 시 대항력 즉시 발생은 기술적으로 구현 가능⁵⁾
- 전입신고 즉시 대항력이 발생하면, ‘잔금일 당일 사기’ 를 원천 차단하고, 권리관계에 따른 분쟁을 예방할 수 있음

5) 다만, 디지털 환경에 익숙하지 않은 이해당사자에 대한 보완책도 함께 마련할 필요가 있음

- 임대인의 근저당권 설정이나 명의 이전 등 사기 수법을 차단하고, 행정 처리 지연으로 인한 피해 가능성을 해소
 - 임차인의 권리 상태가 실시간으로 확정되면, 금융기관 등 다른 이해관계자와의 우선순위 분쟁도 예방
 - 임차인의 권리가 실질적으로 공백 없이 보호되며, 이는 문제 발생 시 구제 가능성에 대한 신뢰를 높여 전세시장 불안 해소에 기여
- 「주택임대차보호법」 대항력 발생 시점을 ‘전입신고 접수 시점’ 기준으로 변경할 필요

(3) 정보 비대칭 해소와 계약 현장의 신뢰 체계 구축

□ 임대차 계약 체결 시 공인중개사가 표준 계약서를 사용하고, 그 안의 임차인 보호 조항을 반드시 설명하도록 의무화할 필요

- 실제 현장에서는 표준 계약서 대신 자체 양식이 사용되는 경우가 많고, 이 과정에서 임차인에게 불리한 특약이 삽입되는 사례가 존재함
 - 임대차 표준 계약서에는 관리비 분담 기준, 근저당권 설정 금지 특약 등 최신 법령을 반영한 임차인 보호 조항이 포함되어 있음
 - 그러나 현행법상 표준 계약서 사용은 ‘권장 사항’에 불과하며, 공인중개사의 설명 의무 역시 법적 근거가 부족한 상황임
- 핵심 권리 조항에 대한 설명을 통해 임차인은 계약서의 위험 요소를 사전에 인지하고, 불공정 계약 조건에 대한 경각심을 가질 수 있음
 - 임차인이 권리 조항의 내용을 충분히 이해하면 불리한 특약을 차단하고, 임대인의 고의적인 정보 누락이나 불공정 계약서 작성을 견제할 수 있게 됨
- 공인중개사의 설명 의무화는 계약서 내용에 대한 임차인의 이해도를 높이고, 중개 과정의 책임성을 강화하는 효과가 있음
 - 특히, 전자계약 시스템을 활용하면 표준 계약서가 자동 적용되므로, 설명 의무 이행률도 함께 제고 가능함
- 「공인중개사법」에 ‘공인중개사의 주택 임대차 표준 계약서 설명 의무’를 명시하는 법 개정이 필요

□ 임대차 계약 단계별 주의사항을 담은 표준 안내문에 QR코드 부착해 전국 공인중개사무소에 의무 게시함으로써, 임차인의 정보 접근성을 강화할 필요

- 국토교통부가 작성한 표준 안내문⁶⁾을 지자체와 공인중개사협회를 통해 전국 공인중개사무소에 일괄 배포하는 체계 마련 필요
 - 계약 체크리스트, 권리관계 확인, 보증보험 절차 등을 영상·카드뉴스 등 직관적인 콘텐츠 형태로 제공하여 이해도 제고
 - 표준 안내문 하단에 QR코드를 삽입해 스마트폰으로 계약 단계별 주의사항을 간편하게 확인할 수 있도록 지원
- 안내문과 QR코드는 계약 현장에서 임차인에게 최소한의 사전 경고 체계로 작용
 - 임차인은 계약 단계에서 위험 요소를 인지하고 신중한 판단을 내릴 수 있어, 성급한 계약 체결을 방지할 수 있음
 - 청년·사회초년생의 정보 접근성을 높여, 사기 피해에 대한 경각심을 강화하고 위험 요소 점검을 생활화하는 계약 문화를 조성하는 효과 기대
- 「공인중개사법」에 ‘계약 주의사항 안내자료 부착 의무’를 명시하는 시행령 개정이 필요

□ 청년 임차인의 판단 역량 강화를 위해, 현장 중심 계약 도움 서비스 도입이 필요

- 부동산 계약 및 전세사기 유형에 대한 이해도가 높은 전문가가 계약 현장에 동행해, 사회초년생의 불안을 완화하고 위험 요소를 사전에 점검
 - 전문가는 권리관계, 시세, 특약 등 계약 전반의 위험 요소를 종합적으로 확인하며, 부동산·법률 전문가, 퇴직 경찰관 등을 전문 인력으로 활용 가능
 - 현재 서울시에서 시행 중인 ‘1인 가구를 위한 전월세 안심계약 도움 서비스’⁷⁾ 제도의 확대 필요성 적극 검토
- 전문가의 동행은 청년 임차인이 계약 과정을 통해 위험 요소를 학습하고, 향후에는 스스로 안전한 계약을 체결할 수 있는 판단 역량을 기르는 데 기여

6) 현재 국토교통부에서는 임대차 계약 단계별 핵심 체크리스트를 지자체, 은행 등에 배포하고 있음

7) 전월세 계약 상담, 현장 동행, 주거정책 안내 등을 제공하는 서울시 1인가구 대상 무료 서비스

4. 결론 및 시사점

- **계약 전·중·후 전 과정에 걸친 예방 중심 정책은 임차인의 불안을 해소하고 위험요소를 사전에 차단하여 실질적인 권리 보호에 기여함**
 - 계약 전에 ‘보증보험 가입 가능 여부’ 를 확인할 수 있도록 제도를 개선해 보증금 반환 불안을 완화하고, 고위험 매물을 사전에 선별하여 전세사기를 예방할 필요
 - 보증기관을 통한 보증금 보호 가능성은 임차인에게 제도적 신뢰를 제공하고,
 - 확인서 발급 거절은 위험 매물에 대한 경고 신호로 작용해 계약 회피와 가격 거품 해소를 유도함
 - 계약 현장의 정보 접근성 한계를 보완하는 정책(표준 계약서 설명 의무화, 표준 안내문 게시, 전문가 동행 서비스 등)은 임차인이 핵심 조항을 이해하고 위험 요소를 사전 점검할 수 있도록 지원해 거래 투명성 제고에 기여
 - 계약 후에는 전입신고 시점에 대항력이 즉시 발생하도록 개선함으로써, ‘잔금일 당일 전세사기’ 를 원천 차단하고, 실질적인 구제 기반을 마련할 수 있음

- **예방 중심의 보호 체계 구축은 전세시장 전반의 신뢰 회복과 청년층의 주거비 부담 완화, 나아가 자산 형성 사다리 복원에 기여**
 - 고위험 매물이 시장에서 자연스럽게 배제되고, 보증금 수준도 보증보험 기준에 따라 조정되어 시장 건전성이 강화될 것으로 기대
 - 전세시장에 대한 신뢰 회복은 청년층의 주거 불안 해소와 월세 전환 가속화를 둔화시켜, 자산 형성의 기회 회복에 기여
 - 특히, 청년층을 포함한 임차인이 ‘안심하고 계약할 수 있는 시장’ 이 조성되면, 전세는 더 이상 ‘모험’ 이 아닌 신뢰 가능한 주거 선택지로 기능해 주거 선택 폭을 확대할 수 있음