전세사기 · HUG 보증금 반환 FAQ

실제 사례로 보는 보증금 회수 전략 가이드

- 전세사기 변호사 상담이 필요하거나, 전세사기 피해로 보증금을 돌려받지 못해 어려움을 겪고 있다면 초기 대응이 무엇보다 중요합니다
- 최근까지도 전세사기, 임대인 잠적, 임대인 사망, HUG 보증 거절 등으로 인해 전세보증금 반환에 실패하는 사례가 적지 않게 발생하고 있습니다.
- 전세사기 사건은 HUG 보증금 이행청구, 전세보증금반환소송, 경매 · 배당, 민사/형사 고소 등 다양한 절차가 복합적으로 작용하는 분야로, 사건 구조에 대한 정확한 분석과 전문적인 법률 대응이 필수적입니다.

Ⅰ. HUG 보증금 반환 관련 FAQ

Q1. HUG 전세보증보험에 가입했으면 무조건 보증금을 받을 수 있나요?

반드시 그렇지는 않습니다.

HUG 보증금 반환은 '이행청구 요건'을 충족해야만 가능합니다.

대표적인 요건은 다음과 같습니다.

✔ 적법한 계약 종료

✔ 계약 종료(갱신 거절) 통지 완료

✔ 임차인의 주택 인도 또는 임차권등기 완료

✔ 대항력 및 우선변제권 (전입신고 및 확정일자)

✔ 약관상 면책 사유에 해당하지 않을 것

실제 사례에서는 임대인 변경 미신고, 연락 두절 상황에서도 공시송달 · 임차권등기 · 해지 절차를 정확히 진행해 전액 반환에 성공했습니다.

Q2. 임대인이 잠적했는데 HUG 이행청구가 가능한가요?

가능합니다.

임대인과 연락이 되지 않더라도, 법적 절차를 통해 계약 종료 의사를 유효하게 표시하고 보증사고 발생요건을 충족하면 이행청구가 가능합니다.

주요 절차는 다음과 같습니다.

✔ 내용증명 발송
✔ 공시송달 신청
✔ 임차권등기명령
✔ 이행청구 접수

이 절차가 누락되면 HUG 지급이 거절될 수 있으므로 전문가의 대응이 중요합니다.

Q3. 전입신고가 늦었는데도 HUG 보증금을 받을 수 있나요?

사안에 따라 가능합니다.

전입신고 지연이 단순 행정적 착오이거나 임차인의 고의 또는 중대한 과실이 없는 경우, HUG 약관상 면책 사유에 해당하지 않는다고 주장할 수 있습니다. 다만, 이는 개별 사안에 따라 판단되므로 전문가의 검토가 필요합니다.

실제 사례에서는 전입이 지연되었음에도, 아래 내용을 근거로 법률 전문가가 직접 대응하여 전세보증금 전액 반환을 끌어낸 사례도 있습니다.

✔ 임대차보호법 취지
✔ HUG 설립 목적
✔ 실질적 거주 사실

Ⅱ. 임대인 사망・법인・대리권 분쟁 FAQ

Q4. 임대인이 사망하면 보증금은 못 받나요?

그렇지 않습니다.

임대인 사망 시에도 보증금 반환청구권은 그대로 유지되며, 임대인의 상속인들이 임대인의 지위를 승계하여 보증금 반환 의무를 부담합니다.

다만, 아래 사항이 선행되어야 합니다.

✔ 상속 관계 정리

✔ 최종 책임자 특정

✔ 소송 상대방 확정

실제 사례에서는 상속 관계 분석과 소송 병행으로 한 달 내 전액 반환에 성공했습니다.

Q5. 빌라왕・법인 임대인 사건도 HUG 보증이행이 가능한가요?

가능하지만, 매우 복잡한 유형입니다.

특히 다음 쟁점이 중요합니다.

✔ 대리권 존재 여부 및 범위

✔ 법인 실체 확인

✔ 법인 대표의 책임

✔ 무권대리 책임

실제 사례에서는 HUG・대리인・법인을 동시에 상대로 전략을 구성해 전액 회수에 성공했습니다.

Q6. 대리인이 있다는데 믿어도 되나요?

주의가 필요합니다.

대리권이 입증되지 않으면, HUG 보증이행 거절 사유가 될 수 있습니다.

따라서, 아래 내용을 반드시 검증해야 합니다.

✔ 위임장

✔ 등기부등본
✔ 법인 서류
✔ 계약 관계

Ⅲ. 전세보증금반환소송 관련 FAQ

Q7. 전세 기간이 끝났는데 보증금을 안 돌려주면 어떻게 해야 하나요?

즉시 법적 절차에 착수해야 합니다.

대표적인 대응은 다음과 같습니다.
✔ 임차권등기명령 신청
✔ 보증금반환소송 제기
✔ 가압류・집행 준비

실제 사례에서는 소송 제기 후 3개월 내 전액 회수에 성공했습니다.

Q8. “새 세입자가 안 구해졌다”라는 이유로 거절하면 정당한가요?

정당하지 않습니다.

임대인의 보증금 반환 의무는 ‘새 임차인 입주 여부’와 무관합니다.
이 주장은 법적 근거가 없으며, 임대차계약이 종료되고 임차인이 목적물을 반환한 이상, 임대인은 보증금을 반환할 의무가 있습니다.

Q9. 보증금 못 받아서 생긴 손해도 청구할 수 있나요?

가능합니다.

다음과 같은 손해는 배상 대상이 됩니다.
✔ 임대차보증금 미반환으로 인한 대출 연장 이자
✔ 추가 대출 비용

✔ 이사 취소로 인한 손해

✔ 임차권등기명령 신청 비용설

실제 사건에서도 손해배상까지 함께 인정받았습니다. 다만, 손해배상이 인정되는 범위와 금액은 개별 사안에 따라 다르므로, 구체적인 증거자료를 확보하는 것이 중요합니다.

Ⅳ. 전세사기 공통 FAQ

Q10. 전세사기 피해를 당하면 형사 고소도 해야 하나요?

사안에 따라 필요합니다.

형사 고소는 다음 목적이 있습니다.

✔ 임대인 압박 수단 확보

✔ 수사를 통한 사실관계 규명

✔ 민사소송 증거 활용

✔ 합의 유도

민사·HUG 절차와 병행하면 회수 가능성이 높아집니다.

Q11. HUG에서 이행거절을 당하면 끝인가요?

아닙니다.

HUG 거절 이후에도 다음 대응이 가능합니다.

✔ 이의신청

✔ 임대인을 상대로 한 보증금 반환 청구 소송

✔ HUG를 상대로 한 보증금 반환 청구 소송

✔ 협의 절차

실제 사례에서도 거절 이후 소송으로 전액 회수했습니다.

Q12. 가장 위험한 대응은 무엇인가요?

다음 행동은 매우 위험합니다.

✔ 아무 조치 없이 기다림
✔ 부정확한 서류 제출
✔ 임의 이사
✔ 기록 삭제

초기 대응 실패는 회수 가능성을 급격히 낮춥니다.

Ⅴ. 법률사무소 A&P의 전세 사기 대응 시스템

A&P는 전세사기 사건을 다음 구조로 관리합니다.

✔ 사건 구조 분석
✔ HUG · 민사 · 형사 경로 설계
✔ 증거 · 서류 정비
✔ 전략적 병행 대응
✔ 조기 회수 중심 운영

전세 사기는 단순 소송이 아니라 '회수 구조 설계'의 문제입니다.

전세 사기와 보증금 반환 문제는 시간이 지날수록 불리해집니다.
이미 HUG 거절을 받았거나, 임대인이 잠적 · 사망한 경우라면 즉시 대응이 필요합니다.

법률사무소 A&P는 다수의 전액 회수 사례를 통해 검증된 시스템으로 의뢰인의 권익을 보호하고 있습니다.
감사합니다.