

## 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
- ✓ 해지 의사표시 완료
- ✓ 임차권등기 완료
- ✓ 점유 · 전입 요건 유지
- ✓ 약관 위반 없음

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 표시하면 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, 보증 목적을 침해하지 않은 경우에는 면책 사유로 인정되지 않을 수 있습니다.

실제 사례에서는 전입이 지연되었음에도 불구하고, 아래 내용을 근거로 법률 전문가가 직접 대응하여 전세보증금 전액 반환을 이끌어낸 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 유지됩니다.

다만, 아래 사항이 선행되어야 합니다.

- ✓ 상속관계 정리
- ✓ 최종 책임자 특정
- ✓ 소송 상대방 확정

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

#### Q5. 빌라왕·법인 임대인 사건도 HUG 보증이 가능한가요?

가능하지만, 매우 복잡한 유형입니다.

특히 다음 쟁점이 중요합니다.

- ✓ 대리권 존재 여부
- ✓ 법인 실체 확인
- ✓ 대표자 책임 범위
- ✓ 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 보증 거절 사유가 될 수 있습니다.

따라서, 아래 내용을 반드시 검증해야 합니다.

- ✓ 위임장
- ✓ 등기부등본
- ✓ 법인 서류

- ✓ 계약 관계

### Ⅲ. 전세보증금반환소송 관련 FAQ

**Q7. 전세기간이 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” 는 이유로 거절하면 정당한가요?**

정당하지 않습니다.

임대인의 보증금 반환 의무는 ‘새 임차인 입주 여부’ 와 무관합니다.

이 주장은 법적으로 인정되지 않으며, 대부분 패소합니다.

**Q9. 보증금 못 받아서 생긴 손해도 청구할 수 있나요?**

가능합니다.

다음과 같은 손해는 배상 대상이 됩니다.

- ✓ 대출 연장 이자
- ✓ 추가 대출 비용
- ✓ 이사 취소 비용
- ✓ 임차권등기 비용

실제 사건에서도 손해배상까지 함께 인정받았습니다.

#### IV. 전세사기 공통 FAQ

Q10. 전세사기 피해를 당하면 형사고소도 해야 하나요?

사안에 따라 필요합니다.

형사 고소는 다음 목적이 있습니다.

- ✓ 압박 수단 확보
- ✓ 수사 자료 확보
- ✓ 민사소송 증거 활용
- ✓ 합의 유도

민사·HUG 절차와 병행하면 회수 가능성이 높아집니다.

Q11. HUG에서 거절당하면 끝인가요?

아닙니다.

HUG 거절 이후에도 다음 대응이 가능합니다.

- ✓ 이의신청
- ✓ 행정소송
- ✓ 민사소송
- ✓ 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 전세사기 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

전세사기는 단순 소송이 아니라 ‘회수 구조 설계’의 문제입니다.

전세사기와 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.