박사학위논문

AHP 분석을 활용한 전세사기 취약 요인 인식에 관한 연구

2026년

한 성 대 학 교 대 학 원

경 제 부 동 산 학 과

부 동 산 학 전 공

김 서 우

박 사 학 위 논 문
지도교수 백성준

AHP 분석을 활용한 전세사기 취약 요인 인식에 관한 연구

A Study on the Jeonse Fraud Vulnerability Factors Using Analytic Hierarchy Process

2025년 12월 일

한 성 대 학 교 대 학 원

경 제 부 동 산 학 과

부 동 산 학 전 공

김 서 우

박 사 학 위 논 문
지도교수 백성준

AHP 분석을 활용한 전세사기 취약 요인 인식에 관한 연구

A Study on the Jeonse Fraud Vulnerability Factors Using Analytic Hierarchy Process

위 논문을 부동산학 박사학위 논문으로 제출함

2025년 12월 일

한 성 대 학 교 대 학 원

경 제 부 동 산 학 과

부 동 산 학 전 공

김 서 우

김서우의 부동산학 박사학위 논문을 인준함

2025년 12월 일

심사위원장 남 두 희 (인)

심 사 위 원 조 재 우 (인)

심 사 위 원 박 태 원 (인)

심 사 위 원 조 덕 훈 (인)

심 사 위 원 백 성 준 (인)

국 문 초 록

AHP 분석을 활용한 전세사기 취약 요인 인식에 관한 연구

한 성 대 학 교 대 학 원
경 제 부 동 산 학 과
부 동 산 학 전 공
김 서 우

전세사기는 임대차 시장의 구조적 취약성, 거래 과정의 정보 비대칭, 법률·제도적 공백이 복합적으로 작용하여 발생하는 다층적 사회문제이다. 2020년 이후 피해 규모가 급증하면서 사회적 관심이 높아졌으나, 기존 연구는 주로 사후 구제와 법적 처벌에 초점을 맞추고 있어 사전 예방을 위한 체계적 위험 요인분석은 부족한 실정이다. 특히 전체 피해자의 75% 이상이 20~30대 청년층에 집중되는 현상에도 불구하고, 청년층의 구조적 취약성을 독립적 위험 요인으로 설정하고 정량적으로 분석한 실증연구는 매우 제한적이다. 이에 본 연구는 전세사기 예방을 위한 핵심 위험 요인을 다각적 방법론을 통해 도출하고, 의사결정 지원 기법인 계층분석법(AHP)을 활용하여 정책적 우선순위를 제시하는 것을 목적으로 한다.

연구 방법은 문헌 고찰, 전문가적 합의 도출을 위한 델파이 분석(Delphi Analysis), 타당성 검증을 위한 탐색적 요인분석(Exploratory Factor Analysis, EFA, 이하 요인분석), 그리고 상대적 중요도 산출을 위한 계층분석법(Analytic Hierarchy Process, 이하 AHP) 의 4단계 혼합연구 방법을 적용하여 연구의 타

당성과 신뢰성을 확보하였다. 우선 선행 연구 고찰을 통해 전세사기 관련 예비 변수를 추출하였으며, 부동산 및 법률 전문가를 대상으로 2차에 걸친 델파이 조사를 시행하여 전문가 합의에 기반한 핵심 변수를 선정하였다. 이어 서울시 거주 전문가와 일반인을 대상으로 수집한 설문 자료에 요인분석을 적용하여 위험 요인의 계층 구조를 도출하였으며, 부동산 관련 종사자 중 경력 5년 이상 전문가를 대상으로 AHP 분석을 하여 위험 요인의 상대적 중요도와 가중치를 산출하였다.

연구를 통해, 전세사기 예방의 핵심 위험 요인은 시장 취약성 요인, 거래 취약성 요인, 제도 취약성 요인, 청년 취약성 요인의 4개 대분류 요인으로 체계화되었다. 각 대분류 요인은 거래 위험 검증, 공적 보증 안전성, 정보 신뢰성 검증, 권리 안전성 확보, 매물 거래 상태 확인, 임대인 재정·채무 확인, 거래 자금 및 권리 보호, 중개 전문성 및 공적 의무, 공시 정보 신뢰성 검증, 임차인의 거래인지 취약성, 전세사기 예방인식 미흡 등 11개 중분류 요인을 포함하는 것으로 확인되었다.

AHP 분석 결과, 청년 임차인 요인의 중요도가 가장 높게 도출되었으며, 실제 피해 통계에서도 20~30대가 전체 피해자의 대다수를 차지하는 것으로 나타나 경험적 현상과 일관성을 보였다. 이어 제도 취약성 요인, 거래 취약성 요인, 시장 취약성 요인 순으로 상대적 중요도가 확인되었다. 중분류 요인 중에서는 임차인의 거래인지 취약성과 전세사기 예방인식 미흡이 가장 높은 가중치를 보였으며, 거래 자금 및 권리 보호, 중개 전문성 및 공적 의무, 권리 안전성 확보 등이 그 뒤를 이었다.

본 연구는 전세사기 예방 정책의 이론적·실무적 기여를 제공한다. 청년층의 구조적 취약성을 독립적 위험 요인으로 설정하고 이를 최우선 정책 대상으로 실증한 연구라는 점에서 기존 연구와 차별성을 지닌다. 또한 청년층을 단순한 피해자 집단이 아닌, 거래인지 취약성과 예방인식의 측면에서 정량적으로 규명함으로써 전세사기 예방 논의를 한 단계 확장하였다.

델파이 분석, 요인분석, AHP를 연계한 삼각 검증을 통해 방법론적 엄밀성을 확보하였으며, 전문가 합의, 통계적 타당성 검증, 상대 비교에 따

른 우선순위 도출을 단계적으로 수행함으로써 연구 결과의 신뢰성을 제고하였다.

본 연구의 결과는 사후 구제 중심의 기존 정책 패러다임에서 벗어나, 사전 예방을 위한 정책 우선순위를 제시하였다는 데 있다. 청년층 대상 맞춤형 임대차 교육 프로그램 개발, 전세 보증보험 가입 요건의 차등화, 중개업자의 확인 의무 강화를 위한 법령 개선, 공시 정보 신뢰성 제고를 위한 시스템 개선 등 구체적인 정책 설계에 실증적 근거를 제공한다.

아울러 도출된 11개 중분류 요인은 예비 임차인을 위한 전세사기 자기 진단 도구, 중개업자의 거래 안전성 점검 대조표, 전세사기 예방 교육 콘텐츠의 핵심 구성요소로 활용될 수 있다. 이러한 연구는 전세사기 예방을 위한 과학적 의사결정 기반을 제공함으로써 임대차 시장의 안전성 제고와 국민 주거 안정에 기여할 것으로 기대된다.

【주요어】 전세 거래, 전세사기, 델파이 분석, 취약 요인, AHP

목 차

제 1 장 서 론 ····· 1

제 1 절 연구의 배경 및 목적 ····· 1
1. 연구의 배경 ····· 1
2. 연구의 목적 ····· 3

제 2 절 연구의 범위 및 방법 ····· 4
1. 연구의 범위 ····· 4
2. 연구의 방법 ····· 5

제 3 절 연구의 흐름 ····· 6

제 2 장 이론적 배경 및 선행 연구 고찰 ····· 9

제 1 절 전세 제도의 이론적 배경 ····· 9
1. 전세(傳貰)의 기원 ····· 9
2. 전세의 이해 ····· 10
3. 전세 제도의 확산 ····· 11
4. 전세의 경제적 효과와 전망 ····· 13

제 2 절 전세사기의 이론적 배경 ····· 15
1. 사기(詐欺)의 유래 ····· 15
2. 전세사기(傳貰詐欺)의 변천 ····· 16
3. 전세 피해와 전세사기 피해 ····· 18
4. 임대차 관련 법률에 대한 고찰 ····· 22

제 3 절 선행 연구 고찰 및 분석 틀 ····· 27
1. 전세사기 발생 원인에 관한 선행 연구 ····· 27
2. 선행 연구의 한계 및 본 연구의 차별성 ····· 34
3. 연구의 분석 틀 ····· 36

제 3 장 전세사기 현황 분석 ····· 39

제 1 절 전세사기 유형 및 피해자 ····· 39
1. 전세사기 발생 유형 ····· 39
2. 전세사기 피해자 추이 분석 ····· 42

제 2 절 보증 사고 현황 분석 ····· 43
1. 전세보증금 반환보증액과 보증 건수 분석 ····· 43
2. 전세사기 피해자 구제 현황 ····· 45

제 4 장 실증 분석 ····· 47

제 1 절 예비 변수 도출 ····· 47
1. 예비 변수의 유사성 및 상호 연계성 ····· 47
2. 예비 변수 선정 – 임대차 시장 구조적 특성 ····· 48
3. 예비 변수 선정 - 임대차 거래 과정 특성 ····· 50
4. 예비 변수 선정 - 임대차 법률·제도 특성 ····· 51
5. 예비 변수 선정 - 20·30청년 임차인 특성 ····· 53

제 2 절 전세사기 발생 분석 변수 선정 ····· 54
1. 델파이 분석 ····· 54
2. 델파이 분석 1차 설문 ····· 57
3. 델파이 분석 2차 설문 ····· 68
4. 2차 델파이 분석을 통한 최종 변수 도출 ····· 75

제 3 절 요인 분석 ····· 77
1. 요인분석의 개념과 필요성 ····· 77
2. 설문지 배포 및 응답 회수 ····· 79
3. 요인분석 실시 ····· 79
4. 델파이 분석과 요인분석의 연계 ····· 85

제 4 절 전세사기 발생 원인 AHP 분석 ····· 100
1. AHP 분석의 개요 ····· 100

2. AHP 설문응답 특성 ····· 110
3. AHP 분석 ····· 113
4. 소 결 ····· 131

제 5 장 결 론 ····· 133

제 1 절 연구의 요약 및 시사점 ····· 133
1. 연구 결과 요약 ····· 133
2. 연구의 시사점 ····· 134

제 2 절 연구의 한계 및 향후 연구과제 ····· 137
1. 연구의 한계 ····· 137
2. 향후 연구 과제 ····· 138

참 고 문 헌 ····· 139

부 록 ····· 145

ABSTRACT ····· 171

표 목 차

[표 4-1] 예비 변수 - 임대차 시장 구조적 특성 ····· 49
[표 4-2] 예비 변수 - 임대차 거래 과정 특성 ····· 51
[표 4-3] 예비 변수 - 임대차 법률·제도 특성 ····· 52
[표 4-4] 예비 변수 - 20·30청년 임차인 특성 ····· 53
[표 4-5] 전문가 응답자의 일반적 특성 ····· 56
[표 4-6] 델파이 분석의 평균값 기준 ····· 59
[표 4-7] 델파이 분석의 긍정 비율 값 기준 ····· 60
[표 4-8] 전문가 패널 규모별 최소 CVR 값 ····· 61
[표 4-9] 델파이 1차 분석 지표별 설명 ····· 62
[표 4-10] 1차 예비 변수 - 임대차 시장 구조적 특성 ····· 63
[표 4-11] 1차 예비 변수 - 임대차 거래 과정 특성 ····· 65
[표 4-12] 1차 예비 변수 - 임대차 법률·제도 특성 ····· 67
[표 4-13] 1차 예비 변수 - 20·30청년 임차인 특성 ····· 68
[표 4-14] 2차 델파이 분석의 IQR값 기준 ····· 70
[표 4-15] 2차 예비 변수 - 임대차 시장 구조적 특성 ····· 72
[표 4-16] 2차 예비 변수 - 임대차 거래 과정 특성 ····· 73
[표 4-17] 2차 예비 변수 - 임대차 법률·제도 특성 ····· 74
[표 4-18] 2차 예비 변수 - 20·30청년 임차인 특성 ····· 75
[표 4-19] 2차 델파이 분석 결과 확정 변수 ····· 76
[표 4-20] 응답자의 일반적 특성 ····· 80
[표 4-21] 전체 변수들의 요인분석에 따른 요인 명칭 ····· 86
[표 4-22] 시장 취약성 요인분석 결과 ····· 90
[표 4-23] 시장 취약성 상관분석 결과 ····· 91
[표 4-24] 거래 취약성 요인분석 결과 ····· 92
[표 4-25] 거래 취약성 상관분석 결과 ····· 93
[표 4-26] 제도 취약성 요인분석 결과 ····· 94
[표 4-27] 제도 취약성 상관분석 결과 ····· 95
[표 4-28] 청년 취약성 요인분석 결과 ····· 96
[표 4-29] 청년 취약성 상관분석 결과 ····· 97
[표 4-30] 전세사기 발생원인 요인 계층 ····· 98

[표 4-31] 쌍대비교 기본척도 ····· 106
[표 4-32] 척도상 A-요소 vs B-요소의 중요도 ····· 107
[표 4-33] 설문지상 A-요소 vs B-요소의 중요도 ····· 107
[표 4-34] 설문 응답자의 일반적 특성 ····· 112
[표 4-35] 대분류 요인 중요도 비교 ····· 114
[표 4-36] 시장 취약성 요인 중요도 비교 ····· 115
[표 4-37] 거래 위험 검증 요인 중요도 비교 ····· 116
[표 4-38] 공적보증안전성 요인 중요도 비교 ····· 117
[표 4-39] 정보 신뢰성 검증 요인 중요도 비교 ····· 117
[표 4-40] 거래 취약성 요인 중요도 비교 ····· 119
[표 4-41] 권리 안전성확보 요인 중요도 비교 ····· 120
[표 4-42] 매물 거래상태확인 요인 중요도 비교 ····· 121
[표 4-43] 임대인 재정·채무확인 요인 중요도 비교 ····· 121
[표 4-44] 제도 취약성 요인 중요도 비교 ····· 123
[표 4-45] 거래자금·권리보호 요인 중요도 비교 ····· 124
[표 4-46] 중개전문성·공적의무 요인 중요도 비교 ····· 125
[표 4-47] 공시정보 신뢰성검증 요인 중요도 비교 ····· 126
[표 4-48] 청년 취약성 요인 중요도 비교 ····· 128
[표 4-49] 임차인의 거래인지 취약성 요인 중요도 비교 ····· 129
[표 4-50] 전세사기 예방인식 요인 중요도 비교 ····· 130

그 림 목 차

[그림 1-1] 연구의 단계별 흐름도 ····· 8
[그림 2-1] 전셋집 구하기 체크리스트 ····· 21
[그림 2-2] 분석의 틀 ····· 36
[그림 3-1] 범죄 유형별 전세사기 개요 ····· 41
[그림 3-2] 전세사기 피해자 증가 추이 ····· 43
[그림 3-3] 전세보증금 반환보증 금액 및 건수 ····· 44
[그림 3-4] 전세사기 피해 현황 ····· 46
[그림 4-1] 대분류 요인 전체 중요도 순위 ····· 114
[그림 4-2] 시장 취약성 요인 전체 중요도 순위 ····· 118
[그림 4-3] 거래 취약성 요인 전체 중요도 순위 ····· 122
[그림 4-4] 제도 취약성 요인 전체 중요도 순위 ····· 127
[그림 4-5] 청년 취약성 요인 전체 중요도 순위 ····· 130

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

대한민국의 전세 제도는 임차인이 주택 가격에 준하는 보증금을 예치하고 임대인의 주택 취득을 위한 주요 자본 조달원으로 활용되는 무이자 부채 성격의 한국형 임대차 모델로 정착해 왔다. 이는 임차인의 자산 형성과 임대인의 레버리지 투자를 지원하며 민간 주거 안전망의 핵심 기제로 기능해 왔다. 그러나 2020년 이후 저금리 기조와 주택 가격 상승기에 편승한 무자본 갭투자의 확산은 전세 제도의 내재적 위험을 표면화시켰으며, 부동산 경기 침체와 맞물려 발생한 대규모 보증금 미반환 사고는 단순한 시장 실패를 넘어 조직적 전세사기라는 심각한 사회적 재난으로 전이되었다.

특히 정보 접근성이 취약한 신축 다세대주택 및 저가 비(非)아파트 시장을 중심으로 발생한 전세사기는 시장의 신뢰 기반을 근본적으로 훼손하고 있다. 범죄 주체들은 시세 확인이 어려운 주택의 특성을 악용하여 정보 비대칭성을 극대화하고 임차인의 합리적 판단을 방해하였다. 나아가 공적 안전망인 전세보증금 반환보증 제도의 가입 요건을 오히려 사기 설계의 신용 보증 수단으로 역이용하는 행태는, 기존의 제도적 장치가 범죄의 촉매제가 될 수 있다는 구조적 모순을 극명하게 드러냈다.

국토교통부 실태조사에 따르면 피해는 다세대주택(30.5%), 오피스텔(20.9%), 다가구주택(17.9%) 등 비(非)아파트 부문에 집중되어 있다.[1] 피해자의 80% 이상이 2억 원 이하 보증금 구간에 분포하며, 1억 원 이하 소액 피해가 42%에 달해 임대차 시장의 하위 구간에 위험이 집약되어 있

1) 국토교통부. (2025). 전세사기 피해 실태조사 결과 보고서(2025년 5월 31일 기준).

음을 보여준다. 이러한 통계적 지표는 전세사기가 개인의 거래 실책을 넘어 주택 유형, 가격대, 시장 정보의 불투명성이 구조적으로 결합한 다층적 사회문제임을 방증한다. 특히 주목할 점은 피해자의 인구 사회학적 편중성이다. 조사 결과 전체 피해자의 75.1%가 사회 초년생 및 신혼부부층인 20~30세대에 집중되어 있으며, 30대 비중은 49.28%에 달해 전체 연령대 중 압도적인 점유율을 기록하며 피해의 핵심 집단을 형성하고 있다. 이러한 지표는 청년세대가 자산 형성기에 겪는 주거 불안정이 전세사기라는 외부적 위험 요인과 결합하여 세대 재난으로 굳어지고 있음을 방증한다. 청년세대의 주거 자산 상실은 단순히 개인의 경제적 손실을 넘어, 결혼과 출산 등 생애 주기별 과업 수행을 지연시키고 사회적 이동성을 차단하는 심각한 국가적 손실로 이어진다는 점에서 사안의 엄중함이 존재한다.

정부는「전세사기 피해자 지원 및 주거 안정에 관한 특별법」제정과 보증보험 확대 등 사후 구제 및 주거 안정책 마련에 주력해 왔으나, 이는 이미 발생한 피해를 수습하는 사후적 처방에 치중되어 있어 범죄의 발생 자체를 차단하는 사전 예방적 효과에는 한계가 있다. 실제 경찰청 특별단속에서는 사기 유형의 59.3%가 허위 보증 및 무자본 갭투자로 나타났으나, 이는 범죄 적발 이후의 단면일 뿐 예방적 개입의 실효성을 담보하지 못한다.[2] 따라서 전세사기를 효과적으로 억제하기 위해서는 사후 구제 중심의 패러다임에서 탈피하여, 시장·거래·제도 및 수요자 특성을 포괄하는 다차원적 취약 요인을 사전에 식별하고 그 위험의 우선순위를 정교화하는 예방 중심 정책으로의 전환이 절실하다.

본 연구는 이러한 문제의식을 바탕으로 전세사기 예방을 위한 핵심 위험 요인을 도출하고자 한다. 특히 청년층의 구조적 취약성을 독립적 변인으로 설정하고, 시장구조 및 제도적 요인과 통합 분석함으로써 기존 논의의 한계를 극복하고자 한다. 또한 델파이 분석과 계층분석법(AHP)을 활용한 정량적 우선순위 도출은 효율적인 정책 자원 배분의 실증적 근거를 제시할 것이며, 이는 향후 실효성 있는 전세사기 예방 체계를 구축하는 데 이바지할 것이다.

---

2) 서울 경찰청. (2023). 범정부 전세사기 특별 단속 결과.

2. 연구의 목적

본 연구는 전세사기가 단순한 개인 간의 거래사고를 넘어 시장의 구조적 결함과 청년층의 사회적 취약성이 결합 된 복합적 재난이라는 인식에서 출발한다. 전세사기 피해가 특정 주택 유형과 청년세대에 집중되는 현상은 기존의 사후 구제 중심 정책만으로는 범죄 예방에 한계가 있음을 시사한다. 이에 본 연구는 전세사기 발생 매커니즘을 규명하고, 예방 중심의 정책 설계에 필요한 객관적이고 다각적인 실증적 토대를 구축하는 것을 궁극적인 목적으로 하며, 이를 달성하기 위한 구체적인 연구 목표는 다음과 같다.

첫째, 전세사기 발생의 다차원적 취약 요인을 체계화한다. 문헌 고찰과 실태조사를 통해 시장구조, 거래 과정, 법률·제도, 2030청년 임차인 특성이라는 4개 영역의 위험 요인을 도출하고, 전문가 델파이 분석을 거쳐 객관적이고 타당성을 갖춘 예비 항목을 구축한다. 나아가 요인분석(EFA)을 통해 이를 학술적으로 구조화된 분석모형으로 정교화하고자 한다.

둘째, 전세사기 예방 요인 간의 상대적 중요도와 우선순위를 정량적으로 규명한다. 계층분석법(AHP)을 활용하여 각 취약 요인이 지닌 위험 가중치를 산출함으로써, 정책적 개입이 가장 시급한 핵심 관리 지점을 식별한다.

셋째, 실무적 예방 도구의 실효성을 제고하고 정책적 대안을 제시한다. 국토교통부의 체크리스트 등 기존 예방 지침을 본 연구의 분석 프레임워크와 연계하여 평가하고, 도출된 우선순위를 바탕으로 자원 배분의 효율성을 극대화할 수 있는 예방 중심의 정책 로드맵을 제안한다.

결론적으로 본 연구는 피해가 집중된 20·30대 청년의 특성을 독립된 변수로 설정하여 전세사기 취약 구조에 미치는 영향력을 정밀하게 검증하고자 한다. 이를 통해 기존의 사후적 구제 패러다임에서 진일보하여, 청년 대상의 실무형 임대차 교육, 공시 정보시스템의 고도화, 중개대상물 확인 및 설명 의무 강화 등 범죄 발생 기제를 근본적으로 억제할 수 있는 실무적 가이드라인과 정책적 시사점을 도출하는 데 기여하고자 한다.

제 2 절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

본 연구는 전세사기 예방을 위한 핵심 요인을 규명하고 정책적 우선순위를 도출하기 위해 분석의 범위를 다음과 같이 설정한다.

첫째, 공간적·인구학적 범위는 대한민국 전역의 주택 임대차 시장을 대상으로 하되, 구조적 취약성이 노출된 하위시장과 청년세대에 집중한다. 특히 시세 파악이 어렵고 정보 비대칭성이 극대화되는 비(非)아파트 (다세대·다가구·오피스텔) 하위시장을 분석의 공간적 중심으로 설정한다. 또한, 전 연령대 임차인을 포함하나, 피해 비중이 가장 높은 20~30세대에 집중되어 있다는 실증 통계를 고려하여 청년층 임차인집단을 핵심 관찰 집단으로 인구학적 범위를 설정한다. 이는 단순히 피해 비중이 높기 때문만이 아니라, 청년 임차인의 거래 경험 부족, 경제적 자원 제약, 정보 접근성 한계 등이 구조적 위험 요인으로 작용한다는 문제의식을 반영한 것이다.

둘째, 내용적 범위는 한계를 극복하기 위한 '사전 예방 요인'의 체계화에 역점을 둔다. 분석의 핵심 축은 시장 취약성, 거래 취약성, 제도 취약성, 청년 취약성 4개 대분류 체계로 구성하며, 각 요인별 세부 변수들이 전세사기 위험 구조에 미치는 상대적 영향력을 규명한다.

셋째, 시간적 범위는 최근 수년간 전세사기가 사회문제로 급부상한 시기를 포괄한다. 특히 2020년 이후 저금리 기조에서의 갭투자 확산과 이후 급격한 금리 상승, 주택 가격 조정이라는 시장 사이클의 구조적 변화, 그리고 임대차 관련 법률·제도의 변화를 함께 고려한다. 이를 통해 시장 환경과 제도적 맥락의 상호작용 속에서 위험 요인이 어떻게 작동하는지를 입체적으로 분석한다.

분석 변수의 범위는 요인별 예비 변수를 포함하며, 변수별 조작적 정의, 관측 가능성, 정책적 활용 가능성을 사전에 명확히 규정하였다. 이해관계자 범위는 부동산, 금융, 세무, 법률, 중개 분야의 실무 전문가, 학계 연구자, 중앙정부 및 지방자치단체 공무원 등으로 구성된 전문가 집단과

일반 임차인으로 구성하여, 전문가 판단과 실제 거래 인식이 모두 반영될 수 있도록 설계하였다.

2. 연구의 방법

본 연구는 전세사기 발생 원인이라는 복합적인 사회현상을 규명하기 위해 문헌 고찰, 전문가적 합의 도출법인 델파이 분석 (Delphi Analysis), 추출된 변수들 간의 구조를 파악하고 타당성을 검증하기 위한 탐색적 요인분석(EFA), 도출된 요인들의 상대적 중요도와 우선순위를 결정하기 위해 계층분석법(AHP)을 단계적으로 적용하는 혼합연구 방법을 채택하였다. 연구의 구체적인 수행 절차는 다음과 같다.

첫째, 선행 연구 고찰 및 문헌 연구를 통해 전세사기 발생에 영향을 미치는 잠재적 변수들을 광범위하게 수집하여 예비 항목을 추출한다. 국내외 학술논문, 정부의 피해 실태 보고서, 관련 법령 및 판례 등을 분석하여 108개의 예비 변수를 도출하였다. 이는 전세사기를 단일 요인이 아닌 다차원적 위험 구조로 파악하기 위한 변수 풀(pool)을 구성하는 단계로, 이후 실증분석을 위한 이론적 기반을 마련하는 역할을 한다.

둘째, 도출된 예비 변수의 내용타당도(Content Validity)를 확보하기 위하여 부동산·법률·중개·금융 분야 전문가 50명을 패널로 구성한 델파이 조사를 2차에 걸쳐 실시하였다. 델파이 1차에서는 평균값과 내용타당도 비율(CVR)을 기준으로 변수의 적합성을 검토하였으며, 2차에서는 사분위 범위(IQR)와 합의율 기준을 적용하여 전문가 합의가 충분히 확보된 변수만을 선별함으로써, 최종적으로 실증분석에 활용할 핵심 변수를 정제하였다. 이 과정은 이론적으로 도출된 변수들이 실제 임대차 시장에서도 유효한 위험 요인인지를 검증하는 절차에 해당한다.

셋째, 델파이 분석을 통해 선정된 핵심 변수들의 구조적 타당성(Construct Validity)을 검증하기 위해 탐색적 요인분석을 수행한다. 이를 위해 부동산 관련 전문가와 일반 임차인 등을 포함한 319명의 유효 표본을 대상으로 설문조사를 실시하고, 수집된 데이터를 바탕으로 변수 간의 상호 관련성을 파악하여

동질적인 성격을 지닌 요인들로 재구조화한다. 이 단계는 개별적으로 나열된 위험 변수들을 통계적 근거에 기반하여 대분류 및 중분류 요인 체계로 유형화하는 과정이다.

넷째, 확정된 요인 계층 구조를 바탕으로 각 위험 요인의 상대적 중요도와 우선순위를 도출하기 위해 계층분석법(AHP)을 시행한다. 부동산 관련 경력 5년 이상의 전문가 64명을 대상으로 쌍대 비교 설문을 진행하고, 일관성 비율(Consistency Ratio) 기준을 충족하는 응답을 분석하여 각 요인의 가중치를 산출한다.

이를 통해 전세사기 발생에 가장 결정적인 영향을 미치는 핵심 요인을 식별하고, 한정된 정책 자원을 집중해야 할 예방적 핵심 관리 지점과 전략적 우선순위를 최종 도출하였다.

제 3 절 연구의 흐름

본 연구는 전세사기 예방을 위한 취약 요인을 다각적으로 규명하고, 정량적 분석을 통해 정책적 우선순위를 도출하기 위해 총 5단계의 체계적인 과정을 거쳐 수행된다. 각 단계는 선행 연구의 이론적 토대 위에 실증적 분석 도구를 결합하여 연구의 타당성과 신뢰성을 확보하도록 설계되었다. 구체적인 연구의 흐름은 [그림 1-1]과 같으며, 주요 단계별 내용은 다음과 같다.

제1장 서론에서는 전세사기가 단순한 개별 범죄가 아니라 임대차 시장의 구조적 취약성과 제도적 공백, 그리고 특정 계층의 취약성이 중첩되어 나타나는 사회적 위험이라는 문제의식을 제기하였다. 특히 전체 피해자의 다수가 20~30대 청년층에 집중되어 있음에도 불구하고, 청년 임차인의 구조적 취약성을 독립적인 분석 단위로 설정한 실증연구가 부족하다는 점을 연구의 출발점으로 설정하였다. 이를 바탕으로 전세사기 발생 메커니즘과 위험 요인의 상대적 중요도를 규명하고자 하는 연구 질문을 명확히 하였다.

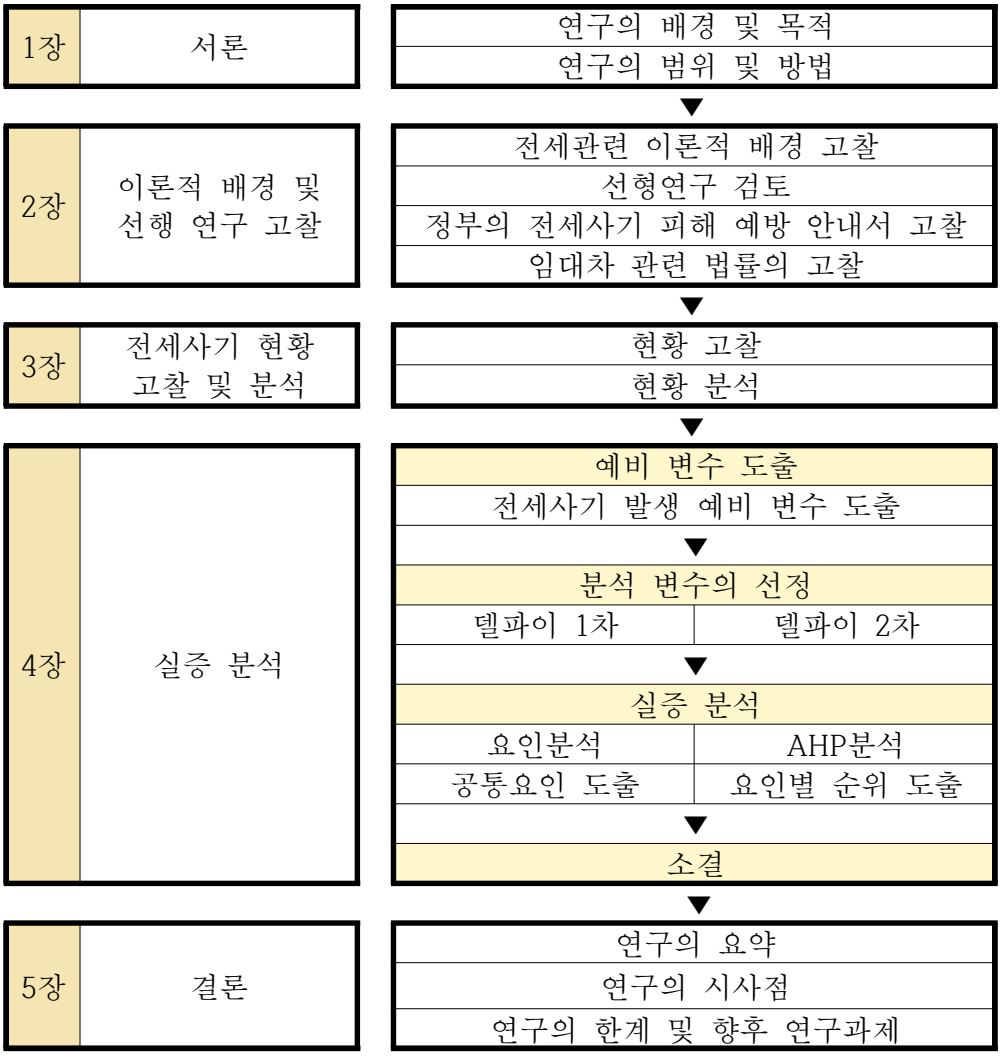
제2장에서는 연구의 이론적 토대를 구축하기 위해 전세 제도의 역사적 기원과 제도적 특성을 고찰하고, 전세사기의 개념과 유형을 정리하였다. 아울러 국내외 선행 연구를 체계적으로 검토하여 기존 연구의 성과와 한계를 분석하였다. 이 과정에서 전세사기 발생 요인을 임대차 시장 구조적 특성, 거래 과정 특성, 법률·제도적 특성, 그리고 2030청년 임차인 특성이라는 네 가지 차원으로 1차 분류하고, 선행 연구와 제도 분석을 토대로 예비 변수 풀을 구성하였다. 이는 이후 실증분석에서 활용될 변수 체계의 이론적 근거를 마련하는 단계에 해당한다.

제3장에서는 전세사기 문제의 현실적 양상을 구체적으로 확인하기 위하여, 국토교통부, 주택도시보증공사, 경찰청 등 공공 기관의 공식 통계를 활용하여 전세사기 현황을 분석하였다. 주택 유형별, 지역별, 연령별 피해 분포와 전세보증금 반환보증 사고 현황을 종합적으로 검토함으로써, 전세사기가 특정 주택 유형과 저가 임대차 시장, 그리고 청년층에 집중되어 있음을 실증적으로 확인하였다. 이를 통해 사후 구제 중심 정책의 한계를 도출하고, 위험 요인을 사전에 식별할 필요성을 명확히 하였다.

제4장에서는 본 연구의 핵심인 실증분석을 수행하였다. 문헌 고찰을 통해 도출된 예비 변수를 대상으로 델파이기법을 적용하여 전문가 합의에 기반한 핵심 변수를 선정하였다. 이어 탐색적 요인분석을 통해 변수 간 구조적 연관성을 검증하고, 전세사기 위험 요인을 대분류 및 중분류 요인 체계로 재구조화하였다. 마지막으로 계층분석법(AHP)을 활용하여 각 위험 요인의 상대적 중요도와 가중치를 산출함으로써, 정책적 개입의 우선순위를 정량적으로 제시하였다. 이 단계는 질적 합의, 통계적 검증, 상대 비교를 순차적으로 결합한 혼합 연구 설계의 완결 단계라 할 수 있다.

마지막으로 제5장에서는 분석 결과를 종합하여 연구의 학술적·정책적 시사점을 도출하였다. 특히 청년 임차인의 구조적 취약성을 독립적인 위험 요인으로 실증하였다는 점에서 본 연구의 차별성을 강조하고, 이를 바탕으로 전세사기 예방을 위한 사전적 정책 설계 방향을 제시하였다. 또한 연구의 한계를 명시하고 향후 연구 과제를 제안함으로써, 후속 연구를 위한 확장 가능성을 제시하였다.

이와 같이 본 연구는 문제 제기에서부터 이론적 고찰, 현황 분석, 실증 분석, 정책적 함의 도출에 이르는 단계적 흐름을 통해 전세사기 예방을 위한 종합적이고 실증적인 분석 틀을 구축하였다.



[그림 1-1] 연구의 단계별 흐름도

제 2 장 이론적 배경 및 선행 연구 고찰

제 1 절 전세 제도의 이론적 배경

한국의 전세 제도는 단순한 주거 임대차 계약을 넘어, 주택시장과 금융시장이 교차하는 복합적 제도 유형으로서 독특한 지위를 차지한다. 전세는 임차인에게 목돈을 활용한 주거 해결과 강제저축 효과를 제공하는 동시에, 임대인에게는 무이자 자금조달 원천으로 기능하는 이중적 본질을 지닌다. 이러한 특성은 전세가 주거 임대차 계약과 금융적 대차 계약의 복합적 성격을 내포하고 있음을 의미하며, 그 기원과 진화 과정이 주택시장 변화뿐 아니라 금융시장 발전 및 사회경제적 맥락과의 상호작용 속에서 이해되어야 함을 시사한다. 따라서 본 절에서는 전세 제도의 역사적 기원과 제도적 확산 과정을 고찰함으로써, 현대 전세사기 발생의 구조적 토대를 이론적으로 규명하고자 한다.

1. 전세(傳貰)의 기원

전세의 기원에 관해서는 학계에서 여러 가설이 제기되어 왔다. 첫째, 근대화론적 관점에서는 1876년 강화도조약 이후 개항장의 급격한 인구 증가로 인해 주택 임대차 관계가 본격화하면서 전세 제도가 비롯되었다고 주장한다.

둘째, 역사적 연속성 관점에서는 고려시대의 전당제도(典當制度)가 조선시대의 가사전당(家舍典當)으로 발전하여 현대 전세의 기원이 되었다는 견해가 존재한다.[3] 그러나 가사전당은 주택을 담보로 한 사금융의 일종으로서, 보증금의 반환을 전제로 하는 전세와는 법률적·경제적 성격이 상이하다는 반론이 지배적이다.

셋째, 현재 학계에서 가장 유력한 가설은 조선 후기의 세매(貰賣) 관습이 전세의 원형이라는 것이다. 세매는 '세를 받고 팔다'는 의미로, 현대 전세와 유사한 채권적·금융적 속성을 공유하며, 대규모 보증금이 무이자 대출처럼 기

3) 윤대성. (2009). 한국 전세 권법 연구. 서울: 한국학술정보(주), 107-108.

능하는 핵심적 금융 구조를 이미 갖추고 있었다.[4] 승정원일기 등 사료에 따르면, 영조 18년(1742년)과 정조 22년(1798년)에 세매 관련 보증금 미반환 분쟁과 이에 대한 정부 차원의 처벌 기록이 확인된다. 특히 몰락 양반 계층이 경제적 곤궁에도 불구하고 유교적 가치관으로 인해 부동산 매각을 기피하고 세매 형태로 임대를 제공한 경우가 많았다는 점에서, 세매는 사회 계층적 요인과 결합 된 비공식 금융 방식으로 작용하였다.[5]

세매 관습에서 특히 주목할 점은, 상당한 규모의 보증금이 사실상 이자 부담 없는 자금 제공 수단으로 작동하였으며, 임대인의 상환 능력 부족 시 보증금이 반환되지 않거나 후속 임차인의 보증금으로 이전되는 순환 구조가 이미 형성되어 있었다는 점이다. 이러한 구조는 현대 전세 제도에서 나타나는 전세보증금 미반환 위험과 연쇄적 손실 메커니즘의 초기 형태가 역사적으로 존재했음을 시사한다. 이러한 역사적 흐름은 1981년「주택임대차보호법」제정이 전세 제도의 고유한 금융적 취약성에 대한 국가적 대응의 연속선상에 있음을 보여준다.

2. 전세의 이해

전세는 법적으로 임차인이 임대인에게 일정 금액을 제공한 후 주택에 대한 사용·수익 권한을 확보하고, 계약이 종료되면 해당 금액이 임차인에게 반환되는 구조로 작동한다. 이와 같이, 전세 계약은 민법상 쌍무계약(雙務契約)으로 임대인의 주택 인도 의무와 임차인의 전세금 지급 의무가 상호 대가관계에 있다. 이러한 구조에서 전세금 반환과 주택 명도는 동시이행 관계에 놓이며, 민법 제536조는 당사자 쌍방이 각자의 채무를 동시에 이행하지 않으면 상대방에게 이행을 청구할 수 없다는 동시이행 항변권을 규정하고 있다.[6] 판례는 전세 계약 종료 후 임대인의 전세금 반환 채무와 임차인의 목적물 반환

---

4) 최영상. (2023). 전세의 기원에 관한 연구. 부동산분석 학회 학술 발표 논문집, 2023(1), 1-13.; 문준영. (2013). 구 한국기의 임대차 분쟁과 전세 관습: 민사 판결 자료를 통한 접근. 법사학 연구, 48, 133-216.

5) 최영상. (2023). 전게 논문, 5-8.

6) 민법 제536조(동시이행의 항변권) 제1항: "쌍무계약의 당사자 일방은 상대방이 그 채무의 이행을 제공할 때까지 자기의 채무의 이행을 거절할 수 있다."

채무가 동시이행 관계에 있음을 반복적으로 확인해왔다.

전세 제도의 경제적 특징은 임대인이 전세보증금을 자산 취득의 레버리지로 활용할 수 있다는 점에 있다. 매매가와 전세가의 차액만으로 주택을 구매할 수 있는 구조는 소위 '갭투자'를 가능하게 한다. 갭투자는 임대인이 적은 자기자본으로 부동산을 취득하고, 시세 상승 시 큰 수익을 기대하는 투자 방식이다. 이러한 투자 방식은 주택 가격 상승기에는 높은 수익률을 창출하지만, 가격 하락기에는 전세보증금 반환 불능이라는 심각한 문제를 초래한다.[7)]

전세가율이 70~80% 이상인 고위험 전세는 시세가 조금만 하락해도 보증금이 주택 가치를 초과하는 '역전 현상'이 발생하여, 임대인의 보증금 상환능력이 구조적으로 취약해지는 위험 구간에 해당한다.

3. 전세 제도의 확산

전세 제도가 본격적으로 확산한 것은 1970년대 이후 압축적 산업화 시기이다. 경제 급성장과 대도시권 인구 집중으로 주택 수요가 폭발적으로 증가했으나, 당시 제도권 금융이 가계 금융을 소홀히 하는 미성숙한 구조를 지녔고 고금리 환경이 지속되면서, 전세는 공식 금융제도에 편입되지 않은 상태에서 주택 거래를 가능하게 하는 비공식적 주택금융(shadow housing finance) 구조의 핵심 메커니즘으로 자리매김해 왔다.

임대인은 전세보증금을 은행 예금에 예치하여 월세보다 높은 수익을 확보할 수 있었으며, 임차인은 상대적으로 적은 비용으로 거주 문제를 해결하면서 보증금을 통한 강제저축 효과를 누릴 수 있었다. 그러나 전세가 순수한 사적 계약 형태로만 존재하면서, 주택 소유권 이전 시 보증금을 돌려받지 못하는 문제가 빈번하게 발생하였다. 이에 정부는 1981년 3월 5일「주택임대차보호법」을 제정하여 임차인 보호에 나섰으며, 이 법안은 제안 후 단 한 달 만에 공포·시행될 정도로, 초고속으로 추진 되었다.[8)]

이는 전세의 사적 계약적 성격이 일으키는 임차인 보증금 손실 위험이

---

7) 박진백, 김종근(2024). 전세 기대수익률이 매매 및 전세 거래량에 미치는 영향 분석. 한국지리 학회지, 13(3), 271-282.

8) 국가기록원.「주택임대차보호법」제정(1981).

사회적으로 얼마나 심각했는지를 단적으로 보여준다. 초기 법안에서는 전세 기간을 최소 1년으로 규정하였으나, 1989년 12월 30일 개정(법률 제4188호)을 통해 2년으로 연장되었으며, 이후 2020년 7월 31일 이른바 '임대차 3법'(계약갱신청구권, 전월세상한제, 전월세신고제)이 도입되면서 임차인의 거주 안정성을 높이고자 하였다.[9)]

이처럼 「주택임대차보호법」의 지속적 진화는 전세가 지닌 그림자 금융적 특성에서 비롯되는 시스템적 위험에 대해 국가가 반복적으로 개입해 왔음을 의미한다. 전세 제도는 임대인과 임차인 모두에게 상당한 경제적 유인을 제공하며 한국 주택시장 성장의 중요한 동력으로 작용하였다.

임대인은 전세보증금을 무상에 가까운 자금 확보 수단으로 활용하여 부동산 투자 규모를 확대하고 레버리지 효과를 누릴 수 있었다. 반면 임차인은 매매가격 대비 상대적으로 적은 자금으로 주거를 확보함으로써, 과도한 금융비용이나 세금 부담 없이 거주 안정과 자산 축적의 기회를 마련할 수 있었다.

전세 제도는 흔히 '한국 고유의 제도'로 인식되지만, 비교 제도론적 관점에서 볼 때 볼리비아의 안티크레티코(Anticrético) 등 유사한 형태가 존재한다. 볼리비아의 안티크레티코는 보증금을 맡기고 월세 없이 거주하는 방식에서 한국 전세와 구조적으로 유사하다. 그러나 한국 전세의 진정한 특수성은 그 활용도와 시장 내 비중에 있다. 볼리비아에서는 전체 임대차 시장의 3.5%에 불과하나, 한국은 통계청 인구주택총조사(2020)에 따르면 21.7%로 압도적인 비중을 차지하며, 가계 금융과 거시경제 안정성에 지대한 영향을 미치는 국가적 시스템으로 작동한다.[10)]

최근 저금리 기조와 부동산 시장의 불확실성 증가는 전세 제도의 구조적 기반을 약화하고 있다. 임대인은 수익 보전을 위해 월세를 선호하게 되었고, 전세 물량 감소로 인해 전셋값은 역설적으로 상승하는 추세를 보였다. 고령화, 가계부채 증가, 저금리 장기화 등이 전세 시장 위축 요인으로 작용하면서, 전세에서 월세 또는 반전세로 전환하는 비율이 증가하고 있다. 전세 제도

9) 김혜경. (2024). 주택임차권 보호에 관한 법제 연구. 가천대학교 대학원 박사학위논문, 28-35.
10) 김진유. (2015). 전세의 역사와 한국과 볼리비아의 전세 제도 비교 분석. 국토 연구, 85, 41-53.

는 고금리 환경에서 임대인에게 이자수익을, 부동산 가격 상승기에는 자본이득을 제공하며 유지·확대되어 왔으나, 이러한 경제적 기반이 약화 되면서 전세의 시스템적 위험이 점차 가시화되고 있다. 전세 제도가 단기간 내 완전히 소멸할 가능성은 낮으나, 제도적 영향력과 주택시장 내 지배적 위치는 중장기적으로 점진적 축소 국면에 진입할 것으로 전망된다.

전세 제도의 역사적 진화는 한국 주택시장의 구조적 특성과 금융시장의 발전 과정이 어떠한 방식으로 맞물려 변화해 왔는지를 드러내며, 현대 전세사기 발생을 이해하는 제도적·역사적 토대를 제공한다.

4. 전세의 경제적 효과와 전망

전세 제도는 임대인과 임차인, 그리고 거시경제 전반에 걸쳐 긍정적 기능과 부정적 파급효과를 동시에 미치는 이중적 경제 구조를 형성해 왔다. 우선 긍정적 측면에서 전세는 임차인에게 '주거 사다리'의 기능을 하였다. 매매가 대비 저렴한 비용으로 양질의 주거 서비스를 이용할 수 있게 함으로써, 무주택 서민이 주거비를 절감하고 내 집 마련을 위한 자산을 축적하는 데 이바지한 것이다.

임대인에게는 금융기관의 대출 규제하에서도 전세보증금이라는 무이자 차입금을 통해 주택을 매입하고 자산 가치 상승을 누릴 수 있는 유효한 투자 수단이 되었다. 이는 민간 임대주택 공급을 촉진하여 공공 재정 투입 없이도 임대차 시장의 수급을 조절하는 순기능을 담당해 왔다.[11)]

그러나 이러한 사 금융적 성격은 시장 변동기에 심각한 경제적 위험으로 작용한다. 전세보증금은 사실상 임대인이 임차인에게 진 '사적 채무'임에도 불구하고, 금융권 대출과 달리 상환능력에 대한 엄격한 심사 없이 거래되는 특성이 있다. 이는 가계부채의 보이지 않는 뇌관으로 작용하며, 주택 가격 하락기에는 '역전세난'이나 보증금 미반환 사태를 유발하여 임차인의 자산 손실을 초래한다. 특히 최근에는 전세자금 대출이 쉬워지면서 전세 가격이 매매가격을 밀어 올리는 거품을 형성하였고, 이에 따라

11) 박신영(2000)은 전세가 주택금융이 부족한 시기에 자생적으로 발생하여 서민의 내 집 마련 기회와 민간 임대주택 공급에 기여한 긍정적 역할을 분석하였다.

무자본 갭투자와 같은 투기적 수요가 임대차 시장을 교란하는 부작용이 심화 되었다.[12] 결과적으로 전세의 경제적 효과는 과거의 '주거 안정 기여'에서 현재는 '시장의 시스템 위험 증대'로 무게중심이 이동하고 있다.

최근의 전세사기 사태와 고금리 기조, 그리고 주택시장의 구조적 변화는 전세 제도의 지속가능성에 근본적인 의문을 제기하고 있다. 향후 전세 시장은 크게 '축소'와 '질적 전환'이라는 두 가지 경로를 밟을 것으로 전망된다.

첫째, 전세의 월세화(월세 전환) 현상이 가속화될 것이다. 임대인은 보유세 부담 증가와 매매 차익 기대 감소로 인해 현금 흐름 확보가 가능한 월세를 선호하게 되고, 임차인 또한 전세사기 학습 효과로 인해 보증금 미반환 위험이 없는 월세를 안전한 주거 대안으로 선택하는 경향이 뚜렷해지고 있다. 이는 한국 주택시장에서 절대적 지위를 차지했던 전세의 비중이 점진적으로 축소될 것임을 보여준다.[13]

둘째, 전세 제도가 완전히 소멸하기보다는 '안전성'이 강화된 형태로 재편될 것이다. 아파트와 같이 시세가 투명하고 환금성이 높은 시장에서는 여전히 전세 수요가 유지될 것이나, 정보 비대칭이 심한 빌라·다세대 주택시장에서는 보증금 반환보증 가입 요건 강화, 에스크로(Escrow) 제도 도입 논의 등 제도적 안전장치가 필수적인 거래 조건으로 자리 잡을 것이다.

결론적으로 미래의 전세 시장은 과거와 같은 '고수익 투자 수단'으로서의 매력은 상실하고, 철저한 권리 검증과 제도적 보호 아래 작동하는 '주거 중심의 임대차 유형'으로 연착륙할 필요가 있다. 전세 제도는 저금리 기조 지속, 인구 고령화, 주택시장 성숙화 등 구조적 요인에 의해 점진적으로 축소될 것으로 전망되나, 월세와 공존하는 형태로 잔존 할 가능성이 크다. 전세에서 월세로의 전환은 단순한 임대차 형태의 변화를 넘어 가계 금융 구조, 소비패턴, 자산 축적 방식 등 경제 전반에 걸친 구조적 변화를 수반한다는 점에서, 이에 대한 지속적인 학술적 관심과 정책적 대응이 필요하다.

---

12) 조재진(2023)은 갭투자의 확산이 전세 제도를 투기적 레버리지 수단으로 변질시켰으며, 이것이 전세사기와 보증금 사고의 구조적 원인이 됨을 지적하였다; 김진유(2022)는 전세자금 대출의 확대가 전세가율 상승과 갭투자를 유발하여 전세보증금 미반환 위험을 가중했음을 실증 하였다

13) 이숙연·전해정(2024)은 금리 인상과 전세사기 위험이 임차인의 월세 선호 현상을 심화시키고 있으며, 이는 소형 주택시장에서 전세의 입지를 약화하는 요인으로 작용한다고 전망하였다.

제 2 절 전세사기의 이론적 배경

1. 사기(詐欺)의 유래

전세사기의 본질을 이해하기 위해서는 먼저 사기(詐欺)라는 범죄 유형의 법적 구조를 살펴볼 필요가 있다.

가. 사기(詐欺)의 법률적 구성요소와 학설적 쟁점

사기죄는 형법 제347조에서 '사람을 기망 하여 재물의 교부를 받거나 재산상의 이익을 취득한 자'를 처벌하도록 규정하고 있다. 판례는 사기죄의 성립 요건으로 i) 기망행위, ii) 상대방의 착오, iii) 재물 또는 재산상 이익의 교부, iv) 재산상 손해의 발생을 요구한다.[14] 형법학계에서는 사기죄를 재산범죄 중 '교부죄'로 분류하며, 피해자의 하자 있는 의사에 기한 처분행위를 그 본질적 특징으로 본다.[15] 전세사기의 맥락에서 보면, 임대인이 보증금반환 의사나 능력이 없음에도 이를 숨기고 전세 계약을 체결하는 것은 기망행위에 해당할 수 있다. 임차인이 이에 착오를 일으켜 보증금을 교부하면 사기죄 구성요건이 충족된다.[16]

사기죄의 성립 요건 중 하나인 '재산상 손해' 발생의 필요성은 학설과 판례의 주요 쟁점이다. 이는 사기죄가 성립하려면 피해자가 실제로 경제적 손해를 입어야 하는지, 아니면 기망에 의한 재물 교부 행위 자체로 충분한지에 대한 논쟁이다. 통설은 사기죄를 재산범죄로 보아 실제 재산상 손해 발생을 필수 요건으로 보나, 대법원 판례는 기망행위로 인한 재물 교부 자체를 재산권 침해로 간주하여 손해 발생 여부와 무관하게 사기죄 성립을 인정한다. 이러한 판례의 태도는 사기죄의 적용 범위를 확장하여 경제 범죄에 대한 처벌 가능성을 넓히는 법리적 근거가 된다.[17]

---

14) 대법원 1985. 11. 26. 선고 85도490 판결.
15) 이재상·장영민·강동범, 형법각론(제11판), 박영사, 2019.
16) 형법 제347조(사기) 제1항: '사람을 기망하여 재물의 교부를 받거나 재산상의 이익을 취득한 자는 10년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.'
17) 대법원 2017. 12. 22. 선고 2016도8585 전원합의체 판결 [특정경제범죄가중처벌등에관한

나. 사기의 어원적 고찰

한자어 '詐欺'는 '속일 사(詐)'와 '속일 기(欺)'가 결합한 것으로, 두 글자 모두 '속이다'라는 의미가 있다. 중국 고대 문헌에서 '詐'는 주로 계략이나 거짓을 의미했고, '欺'는 상대방을 속여 이득을 취하는 행위를 지칭했다. 우리 법체계에서 사기죄는 일제강점기 의용형법(依用刑法)을 통해 도입된 이래, 1953년 형법 제정 시 현재와 같은 구조로 자리 잡았다.

2. 전세사기(傳貰詐欺)의 변천

전세사기는 전세 제도의 역사만큼이나 오래된 문제이지만, 시대에 따라 그 양상과 규모가 크게 달라졌다.

가. 전세 제도의 기원: 조선시대의 사회경제적 배경

전세(傳貰) 제도는 한국 주택시장에서 고유하게 발달한 제도로 그 기원은 조선시대 후기까지 거슬러 올라간다. 이 시기, 농업 생산력의 한계와 도시 상공업의 발달은 인구의 도시 집중을 가속했다. 특히 한양과 같은 대도시에서는 주택난이 심화했고, 서민과 중인 계층은 주거 공간을 확보하기 위한 새로운 방안을 모색했다. 이러한 사회적 변화 속에서 등장한 것이 세매(貰買) 관행이다.

세매(貰買)는 거주 기간에 대한 대가로 보증금을 일시금으로 내는 방식으로, 가옥 소유자의 자금 유동성 확보와 세입자의 장기 거주 안정이라는 상호 보완적 필요에 의해 발전했다. 화폐 경제가 점차 확산하면서, 세매는 현물 중심의 거래에서 벗어나 화폐를 매개로 한 주거 거래의 원형을 형성하였다. 이는 전세 제도가 단순한 임대차 관계를 넘어, 이미 그 시점부터 일종의 금융적 성격을 내포하고 있었음을 보여준다.

법률위반(배임)]. “기망행위에 의하여 재물이나 재산상 이익을 취득한 경우 그 자체가 재산침해가 되어 바로 사기죄가 성립하고, 상당한 대가가 지급되었다거나 피해자의 전체 재산상에 손해가 없다 하여도 사기죄의 성립에는 그 영향이 없다.”

나. 근대적 법제화와 전세의 확산 (1910~1980년대)

일제강점기 토지조사사업(1910~1918)은 근대적 소유권 개념을 도입하여 전세 제도의 법적 기반을 마련했다.[18] 해방 이후 1960-70년대 급속한 산업화와 도시화는 주택 수요를 폭증시켰고, 전세는 주택 자금이 부족한 서민들의 주요 주거 수단으로 자리 잡았다. 이 시기 전세 관련 분쟁이 증가하자, 정부는 1981년 「주택임대차보호법」을 제정하여 임차인의 대항력과 우선변제권을 보장했다.

다. IMF 외환위기 이후의 금융화 (1997~2010년대)

1997년 IMF 외환위기 이후 주택금융 시장이 급속히 발전했다. 2004년 한국주택금융공사법이 제정되면서 주택을 담보로 하는 대출 시장이 확대되었고, 전세 보증보험과 금융 대출 상품이 도입되었다.[19] 이 시기 전세는 단순한 임대차 관계를 넘어 금융자산의 성격을 띠게 되었으며, 이에 따라 전세를 이용한 다양한 금융 기법이 등장했다. 전세금을 담보로 주택을 매입하는 '갭투자'가 일반화되었고, 일부는 이를 악용하여 보증금을 편취 하는 범죄로 이어졌다.

라. 2020년대의 전세사기: 제도적 신뢰의 붕괴

2020년 임대차 3법 (계약갱신청구권, 전월세상한제, 전월세 신고제)시행 이후 전세 시장은 급격한 변화를 겪었다. 전세 가격급등과 깡통전세(전세가율이 80% 이상인 고위험 전세) 증가로 전세사기 피해가 사회문제로 대두되었다. 갭투자를 악용한 조직적 전세사기가 증가하면서, 정부는 2023년 「전세사기 피해자 지원 및 주거 안정에 관한 특별법」을 제정하여 피해자 지원과 범죄 예방에 나섰다.[20] 2020년대 전세사기는 단순한 개인

18) 한정희(2015), "일제 토지조사사업의 '자본화 과정' 연구", 부동산학보, 제60집.
19) 한국주택금융공사법(법률 제7114호, 2004.1.20. 제정).
20) 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법(법률 제19425호, 2023.6.1. 제정).

간 사기를 넘어, 부동산 시장의 구조적 문제와 금융시스템의 허점이 결합된 복합적 범죄 현상으로 진화했다.

전세사기 문제는 전세 제도의 지속가능성에 대해 근본적인 의문을 제기하고 있다. 안전성에 대한 우려로 세입자들이 월세로 이동하면서 전세 시장은 점차 축소되고 있으며, 이는 한국 주택시장의 구조적 변화를 더 가속하는 요인으로 작용하고 있다. 정부가 전세 보증보험 강화, 전세사기 근절을 위한 특별법 제정 등 다양한 대응책을 추진하고 있으나, 한 번 붕괴한 신뢰를 회복하고 전세 제도의 안정성을 재확립하는 일은 여전히 중대한 과제로 남아있다.

3. 전세 피해와 전세사기 피해

가. 전세 피해의 개념

전세 피해는 임대인의 고의적 기망 의사 없이 재정적 어려움으로 인해 전세 계약 종료 시 임차인이 전세보증금을 반환받지 못하는 상황을 의미한다. 이는 본질적으로 민사상 채무불이행(債務不履行)의 문제로서, 임대인의 단순한 지급 능력 부족에서 비롯된다. 전세 피해는 대체로 임대인의 경제적 파탄, 주택 가격 하락, 과도한 대출 등 경제적 요인에 기인하며, 법적으로는 계약 불이행에 따른 손해배상청구, 전세권 등기 및 우선변제권 행사, 임차권등기명령 등의 민사적 구제 수단이 적용된다.

나. 전세사기 피해의 개념

전세사기 피해는 임대인의 고의성과 기망행위가 핵심 요소이며, 애초부터 전세금을 반환할 의사나 능력이 없음에도 불구하고 임차인을 기망하여 전세 계약을 체결하고 전세금을 편취 하는 범죄행위에 의한 피해를 말한다. 이는 형법 제347조의 사기죄 구성요건을 충족하는 범죄행위이다. 전세사기는「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 의해 법적으로 정의되며, 같은 법은 피해자에 대한 전세보증금 지급지원, 긴급 주

거지원, 공공주택 공급 지원 등의 별도의 지원 요건을 규정하고 있다.

다. 전세 피해와 전세사기 피해 구분의 실질적 한계

이론적으로 전세 피해(민사)와 전세사기 피해(형사)는 임대인의 고의성 유무로 명확히 구분되지만, 실무적으로는 그 경계가 불분명한 경우가 많다. 전세 계약 체결 당시 임대인의 재정 상태, 전세금 반환 의사 및 능력에 대한 주관적 인식을 사후적으로 입증하기 어렵기 때문이다. 또한 다수의 전세 피해는 임대인의 무분별한 갭투자와 레버리지 확대 과정에서 발생하는데, 이러한 과정에서 임대인의 '미필적 고의' 또는 '중과실'의 존재 여부를 판단하기 곤란한 경우가 빈번하다.[21]

임차인으로서는 임대인의 주관적 의사를 사전에 파악할 수단이 없다는 정보 비대칭성이 존재한다. 임차인은 임대인의 재정 상태, 기존 채무 규모, 선순위 담보권 현황 등을 정확히 파악하기 어려운 구조적 한계에 놓여 있다. 이러한 정보 비대칭성은 전세 시장의 구조적 문제로서, 전세 피해 예방을 위한 제도적 개선이 지속적으로 요구되는 이유이다.

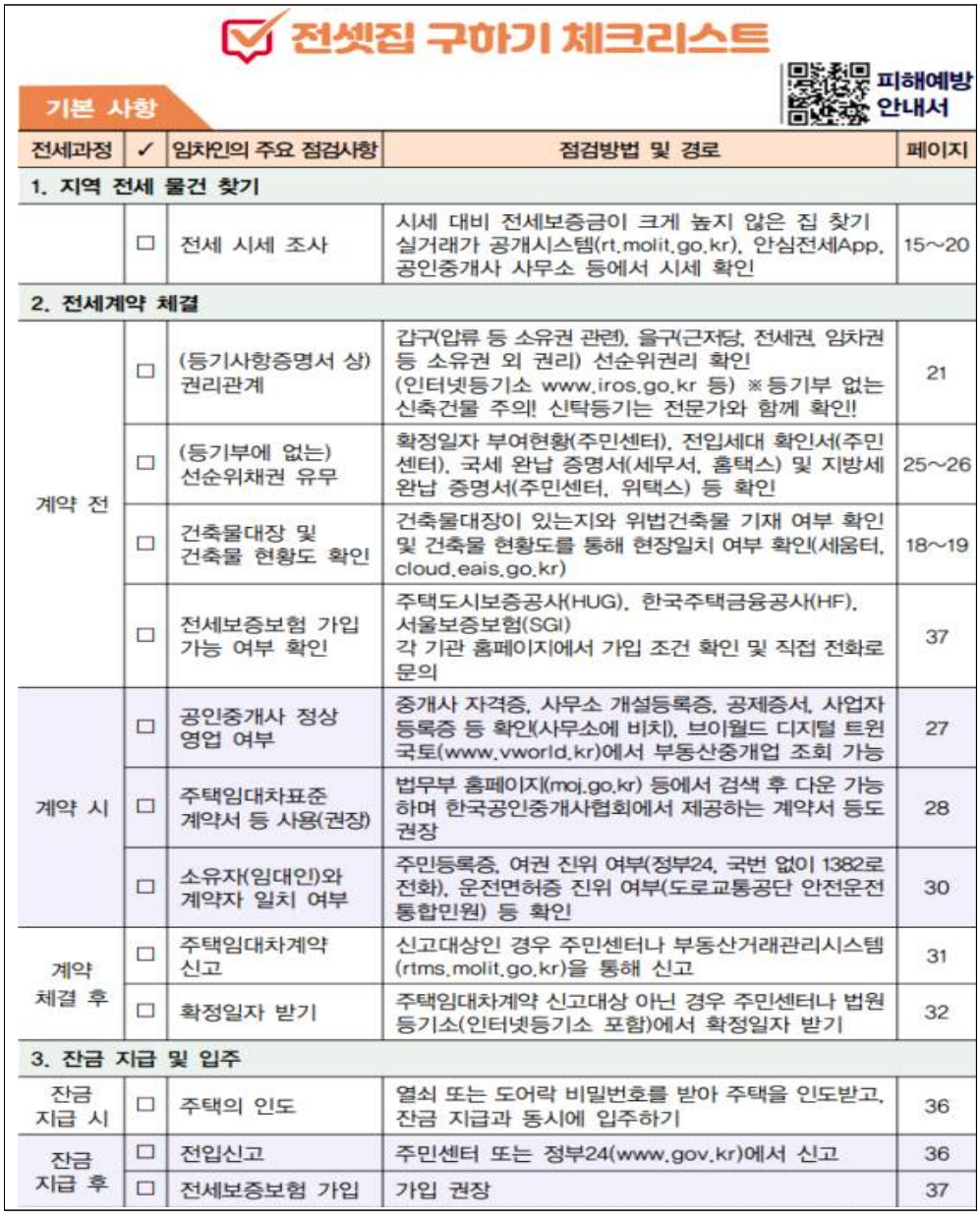
라. 전세사기 예방을 위한 체크리스트의 활용

본 연구는 전세 시장의 구조적 위험 요인을 사전에 식별하고 대응 역량을 강화하기 위한 실증분석의 기초자료로 국토교통부의 '전셋집 구하기 체크리스트'를 고찰한다. 해당 점검표는 계약 전(前) 단계부터 계약 체결, 입주 및 계약 종료 시점까지 임차인이 확인해야 할 필수 점검 항목들을 체계적으로 포괄하고 있다. 특히 이는 임대차 거래에서 발생하는 극심한 정보 비대칭성을 해소하기 위해 공적 신뢰를 바탕으로 표준화된 검증 절차를 제시하고 있다는 점에서 학술 가치가 크다. 임차인이 자가 진단 형식을 통해 스스로 위험 신호를 감지하고 방어할 수 있도록 설계된 이러한 도구는 임대차 시장의 투명성을 높이는 실무적 장치로 기능한다.

---

21) 강응환, 김재환(2024). 전세 사고의 원인 및 대책 방안.『아시아태평양융합연구교류』논문지, 10(10), 307-318.

[그림 2-1]의 체크리스트는 본 연구가 설정한 분석 프레임워크인 i) 시장 취약성 요인, ii) 거래 취약성 요인, iii) 제도 취약성 요인, iv) 청년 취약성 요인과 밀접한 상관관계를 가진다.

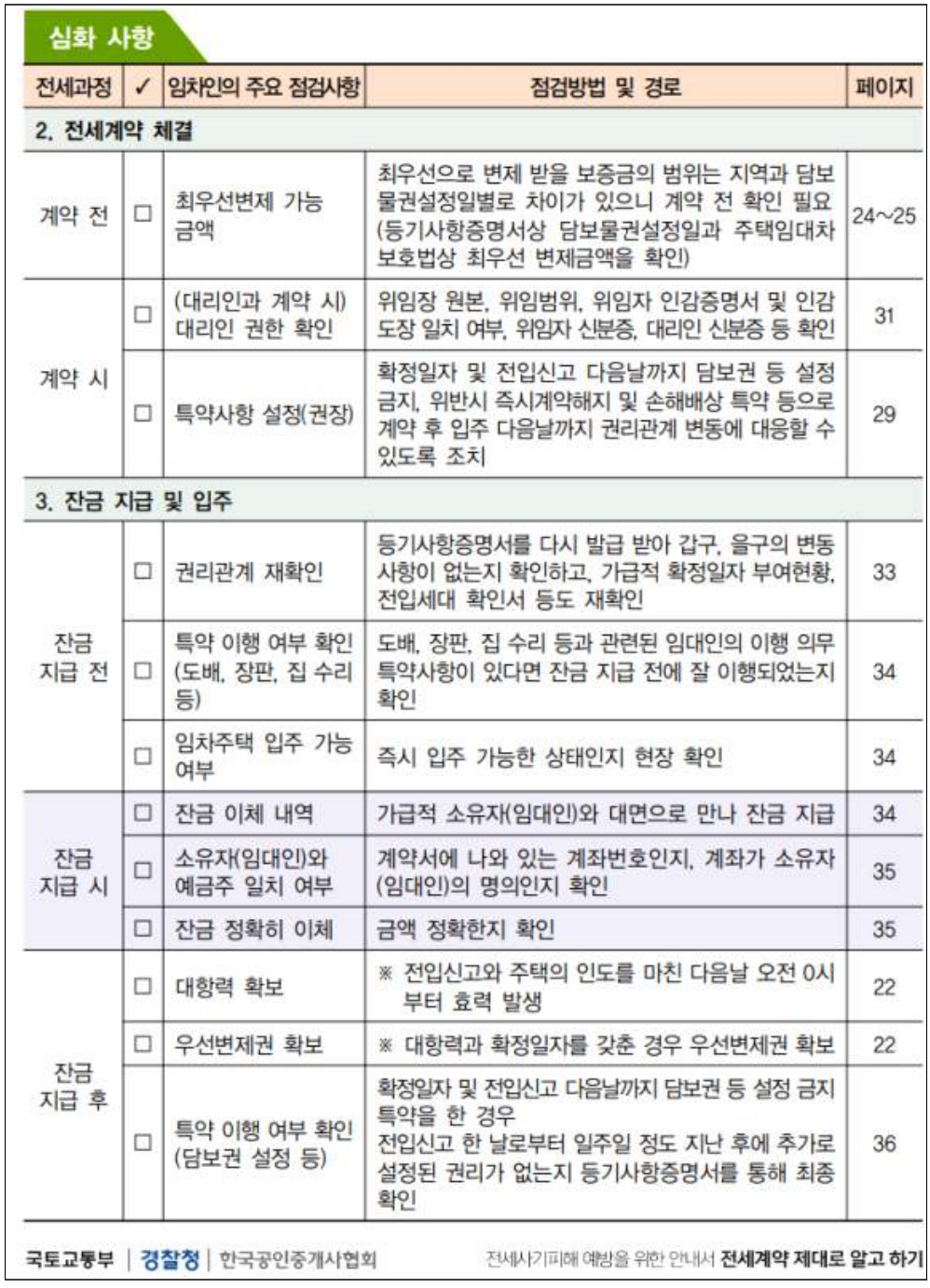


전셋집 구하기 체크리스트

피해예방 안내서

기본 사항

전세과정	✓	임차인의 주요 점검사항	점검방법 및 경로	페이지
1. 지역 전세 물건 찾기				
	□	전세 시세 조사	시세 대비 전세보증금이 크게 높지 않은 집 찾기 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr), 안심전세App, 공인중개사 사무소 등에서 시세 확인	15~20
2. 전세계약 체결				
계약 전	□	(등기사항증명서 상) 권리관계	갑구(압류 등 소유권 관련), 을구(근저당, 전세권, 임차권 등 소유권 외 권리) 선순위권리 확인 (인터넷등기소 www.iros.go.kr 등) ※등기부 없는 신축건물 주의! 신탁등기는 전문가와 함께 확인!	21
	□	(등기부에 없는) 선순위채권 유무	확정일자 부여현황(주민센터), 전입세대 확인서(주민센터), 국세 완납 증명서(세무서, 홈택스) 및 지방세 완납 증명서(주민센터, 위택스) 등 확인	25~26
	□	건축물대장 및 건축물 현황도 확인	건축물대장이 있는지와 위법건축물 기재 여부 확인 및 건축물 현황도를 통해 현장일치 여부 확인(세움터, cloud.eais.go.kr)	18~19
	□	전세보증보험 가입 가능 여부 확인	주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), 서울보증보험(SGI) 각 기관 홈페이지에서 가입 조건 확인 및 직접 전화로 문의	37
계약 시	□	공인중개사 정상 영업 여부	중개사 자격증, 사무소 개설등록증, 공제증서, 사업자등록증 등 확인(사무소에 비치), 브이월드 디지털 트윈 국토(www.vworld.kr)에서 부동산중개업 조회 가능	27
	□	주택임대차표준 계약서 등 사용(권장)	법무부 홈페이지(moj.go.kr) 등에서 검색 후 다운 가능하며 한국공인중개사협회에서 제공하는 계약서 등도 권장	28
	□	소유자(임대인)와 계약자 일치 여부	주민등록증, 여권 진위 여부(정부24, 국번 없이 1382로 전화), 운전면허증 진위 여부(도로교통공단 안전운전통합민원) 등 확인	30
계약 체결 후	□	주택임대차계약 신고	신고대상인 경우 주민센터나 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)을 통해 신고	31
	□	확정일자 받기	주택임대차계약 신고대상 아닌 경우 주민센터나 법원등기소(인터넷등기소 포함)에서 확정일자 받기	32
3. 잔금 지급 및 입주				
잔금 지급 시	□	주택의 인도	열쇠 또는 도어락 비밀번호를 받아 주택을 인도받고, 잔금 지급과 동시에 입주하기	36
잔금 지급 후	□	전입신고	주민센터 또는 정부24(www.gov.kr)에서 신고	36
	□	전세보증보험 가입	가입 권장	37



심화 사항

전세과정	✓	임차인의 주요 점검사항	점검방법 및 경로	페이지
2. 전세계약 체결				
계약 전	□	최우선변제 가능 금액	최우선으로 변제 받을 보증금의 범위는 지역과 담보물권설정일별로 차이가 있으니 계약 전 확인 필요 (등기사항증명서상 담보물권설정일과 주택임대차보호법상 최우선 변제금액을 확인)	24~25
계약 시	□	(대리인과 계약 시) 대리인 권한 확인	위임장 원본, 위임범위, 위임자 인감증명서 및 인감도장 일치 여부, 위임자 신분증, 대리인 신분증 등 확인	31
	□	특약사항 설정(권장)	확정일자 및 전입신고 다음날까지 담보권 등 설정 금지, 위반시 즉시계약해지 및 손해배상 특약 등으로 계약 후 입주 다음날까지 권리관계 변동에 대응할 수 있도록 조치	29
3. 잔금 지급 및 입주				
잔금 지급 전	□	권리관계 재확인	등기사항증명서를 다시 발급 받아 갑구, 을구의 변동사항이 없는지 확인하고, 가급적 확정일자 부여현황, 전입세대 확인서 등도 재확인	33
	□	특약 이행 여부 확인 (도배, 장판, 집 수리 등)	도배, 장판, 집 수리 등과 관련된 임대인의 이행 의무 특약사항이 있다면 잔금 지급 전에 잘 이행되었는지 확인	34
	□	임차주택 입주 가능 여부	즉시 입주 가능한 상태인지 현장 확인	34
잔금 지급 시	□	잔금 이체 내역	가급적 소유자(임대인)와 대면으로 만나 잔금 지급	34
	□	소유자(임대인)와 예금주 일치 여부	계약서에 나와 있는 계좌번호인지, 계좌가 소유자(임대인)의 명의인지 확인	35
	□	잔금 정확히 이체	금액 정확한지 확인	35
잔금 지급 후	□	대항력 확보	※ 전입신고와 주택의 인도를 마친 다음날 오전 0시부터 효력 발생	22
	□	우선변제권 확보	※ 대항력과 확정일자를 갖춘 경우 우선변제권 확보	22
	□	특약 이행 여부 확인 (담보권 설정 등)	확정일자 및 전입신고 다음날까지 담보권 등 설정 금지 특약을 한 경우 전입신고 한 날로부터 일주일 정도 지난 후에 추가로 설정된 권리가 없는지 등기사항증명서를 통해 최종 확인	36

국토교통부 | 경찰청 | 한국공인중개사협회 전세사기피해 예방을 위한 안내서 **전세계약 제대로 알고 하기**

[그림 2-1] 전셋집 구하기 체크리스트[22]

22) 출처: 국토교통부.(2025).전세사기 피해예방 종합안내서

이는 향후 수행될 델파이 분석에서 전문가 패널에게 제시할 '전세사기 예방 핵심 요인'의 예비 항목 풀(Pool)을 구성하는 데 있어 중요한 타당성 근거로 활용될 것이다. 즉, 정부가 제시한 표준 가이드라인의 구성 항목들을 연구의 분석 차원별로 매칭 함으로써, 도출된 위험 요인들이 실제 정책 현장과 괴리되지 않는 실무적 정합성을 확보하고자 하였다.

본 연구는 이러한 정부의 예방 지침이 실제 전세 시장에서 어느 수준까지 실효적으로 작동하고 있는지, 이를 통해 전세사기 예방 정책이 개별 임차인의 인지적 대응에 한정되지 않고, 구조적 위험 요인에 대한 선제적 통제 수단으로 발전하기 위한 보완 방향을 도출하고자 한다.

4. 임대차 관련 법률에 대한 고찰

전세사기는 임대차 시장의 불투명성과 제도적 허점을 악용한 복합적 경제 범죄로서, 본 연구의 AHP 분석을 위한 정책·법률적 요인을 구체화하기 위해서는 전세 시장을 규율하는 관련 법률에 대한 체계적 고찰이 선행되어야 한다. 이에 본 절에서는 전세사기의 발생구조 및 예방과 직접 관련된 i) 주택임대차보호법, ii) 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법, iii) 민법상 임대차 규정, iv) 공인중개사법 v) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 다섯 가지 핵심 법률의 목적, 주요 내용, 한계점을 분석한다.

가. 주택임대차보호법

주택임대차보호법은 주거용 건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정을 보장하는 것을 목적으로 한다.[23] 이 법의 핵심 제도는 첫째, 대항력 제도로서 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 익일부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. 둘째, 확정일자를 갖춘 임차인은 민사집행법에 따른 경매 또는 국세징수법

23)「주택임대차보호법」 제1조(목적).

에 따른 공매 시 임차 주택의 환가대금에서 후순위권리자나 기타 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리를 가진다.[24] 셋째, 임차인이 계약기간 만료 6개월 전부터 2개월 전까지 계약갱신을 요구할 수 있으며, 임대인은 정당한 사유 없이 이를 거절할 수 없다(계약갱신요구권). 그러나 이 법은 임차인 보호를 강화하는 데 중점을 두고 있으나, 여러 한계를 지닌다.

첫째, 대항력과 우선변제권 제도가 존재함에도 선 순위 담보권이 과다하게 설정하면 임차인은 보증금을 회수하기 어렵다. 둘째, 확정일자를 받더라도 임대인의 재정 상태나 선 순위 채권 규모를 사전에 파악할 제도적 장치가 미흡하여 정보 비대칭성 문제가 해소되지 않는다. 셋째, 계약갱신요구권은 임차인의 거주 지속성을 보장하는 긍정적 효과가 있으나, 임대인의 재산권 행사 제약이라는 역효과가 지적되면서 장기적 임대 공급 축소 우려가 존재한다. 더불어 전세가율이 과도하게 높은 전세에 대한 사전 경고 체계나 의무적 보증보험 장치가 마련되어 있지 않아, 고위험 전세를 사전에 통제하는 기능이 제한적이다.

나. 전세사기 피해자 지원 및 주거 안정에 관한 특별법

이 법은 최근 사회적으로 심각하게 대두된 전세사기 피해 문제에 대응하기 위하여 제정된 특별법으로, 피해자의 주거권을 신속하게 회복하고 사회적 불안을 최소화하는 데 목적이 있다.[25] 피해자 지원을 위해 주택도시기금 활용, 공공주택 우선 공급, 긴급 주거지원 등을 규정하고, 금융적 지원 장치로 긴급 생활안정 자금 대출, 전세보증금 반환보증 연계, 채무조정 프로그램 등을 제공한다. 또한 피해 주택에 대한 경매·공매 절차에서 피해자가 먼저 주거권을 확보하거나 공공이 이를 매입하여 피해자에게 재임대하는 방안을 포함한다(제9조~제12조). 다만, 이 특별법은 사후적 구제 중심으로 설계되어 있어, 근본적인 전세사기 발생 원인을 구조적으로 차단하는 데에는 부족하다.[26]

---

24) 「주택임대차보호법」 제3조의2(보증금의 회수).
25) 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 제1조(목적).
26)김진,김상근.(2023).부동산전세사기방지와개선방안연구.대한부동산학회지,41(2), 99-112.

첫째, 계약 단계에서의 정보 비대칭, 불투명한 등기제도, 임대차 시장 관리 부재 등이 지속되고 있어 제도의 예방적 기능은 제한적이다. 둘째, 피해자 구제의 범위를 어디까지 설정할 것인가에 대한 논란이 존재하며, 경계선상에 있는 피해자들은 여전히 사각지대에 놓일 수 있다. 셋째, 피해 규모가 확대될 경우 공공이 제공할 수 있는 임시 주거와 재정 지원은 한정적일 수밖에 없으며, 이는 지원의 실효성을 약화할 수 있다.

다. 민법 제623조~제654조 (임대차 일반규정)

민법 제623조부터 제654조까지의 임대차 규정은 재산권의 사용·수익을 기반으로 한 거래 관계에서 계약 당사자 간의 권리와 의무를 명확히 하여 거래의 안전과 사회적 신뢰를 확보하는 것을 목적으로 한다.[27]

민법 제623조는 임대차의 정의를 규정하며, 제626조는 임대인의 목적물 수선의무를, 제654조는 임대차 종료 시 임차인의 원상회복의무를 규정한다. 또한 제627조는 임대인의 담보책임을, 제640조는 임차인의 차임지급의무를 명시하고 있다. 민법은 임대차 계약의 성립, 존속, 종료에 이르기까지 단계별로 당사자의 권리와 의무를 규정하고 있다. 그러나, 민법상 임대차 규정은 일반법적 성격을 가지기 때문에 현실의 다양한 임대차 문제를 충분히 반영하지 못한다는 한계가 존재한다.[28]

첫째, 임대차 계약이 가지는 사회경제적 특수성을 충분히 고려하지 못하여 임차인의 권익 보호가 미흡하다. 주택 임대차는 단순한 계약적 관계를 넘어 국민의 주거권과 직결되지만, 민법은 이를 포괄적으로 보호하는 장치를 충분히 두지 못하였다. 둘째, 민법은 임대차 관계에서 임차인의 상대적 약세를 제도적으로 교정하기보다는 사적 자치 원칙을 중심으로 구성되어 있어, 정보 비대칭이나 협상력의 불균형 문제를 해소하기 어렵다.

셋째, 신축 빌라 전세사기와 같은 복합적 분쟁에는 적용하기에 한계가 있다.

---

27) 민법 제623조(임대차의 의의).
28) 강문찬. (2023). 전세사기 발생원인 및 법적 방지방안에 관한 연구. 부동산법학, 27(2), 23-48.

라. 공인중개사법

공인중개사법은 부동산 거래 질서를 확립하고 국민의 재산권 보호를 강화하기 위하여 제정된 법률로서, 부동산 거래의 중개 과정에서 발생할 수 있는 각종 위험을 예방하고 건전한 시장 환경을 조성하는 것을 목적으로 한다.[29] 이 법의 핵심 내용은 첫째, 공인중개사 자격제도로서 국가자격 시험을 통해 전문성을 담보하고(제4조), 둘째, 중개대상물 확인·설명의무로서 개업 공인중개사는 중개를 의뢰받으면 중개대상물의 권리관계 등을 확인 및 설명하여야 한다.[30] 셋째, 손해배상책임 및 보증 설정으로 중개 사고로 인한 소비자 피해에 대비하여 보증보험가입 의무가 부과된다(제30조, 제31조).

그러나 공인중개사법은 여러 한계를 안고 있다. 첫째, 공인중개사 자격제도가 양적으로는 확대되었으나, 실제 시장에서는 중개사의 전문성과 서비스 질이 충분히 담보되지 못하고 있다는 지적이 많다.[31]

둘째, 중개사고 예방을 위한 확인·설명의무 제도가 도입되었음에도, 실제 현장에서는 형식적 설명에 그치거나 소비자가 충분히 이해하지 못한 채 계약이 체결되는 경우가 빈번하다.[32]

셋째, 전세보증금 반환보증제도는 임차인의 보증금 손실을 완화하기 위한 사후적 구제 장치로 도입되었으나, 실제 피해 발생 시 사고 인정 절차의 복잡성, 서류 검증의 장기화, 보상 지연 등이 반복적으로 나타나 제도의 실효성에 대한 의문이 제기되고 있다.

넷째, 전세사기와 같은 조직적·반복적 범죄 유형보다 공인중개사의 확인·설명 의무 범위가 제한적으로 규정되어 있어, 임대인의 재정 상태·다중계약 여부 등 핵심 위험 정보를 사전에 점검할 법적 기반이 부족하다는 점 역시 중요한 제도적 한계로 지적된다.

---

29) 공인중개사법 제1조(목적).
30) 공인중개사법 제25조(중개대상물의 확인·설명).
31) 정은재, 김성규. (2024). 전세사기 예방을 위한 부동산중개업의 개선 방안 연구. 인천학연구, 40, 211-242.
32) 이용성, 김문태. (2024). 전세사기 예방을 위한 공인중개사의 역할과 개선 방안. 주택도시연구, 14(1), 93-113.

마. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(법률 제18975호, 2022.6.10. 일부개정)은 아파트, 오피스텔, 상가건물과 같은 집합건물의 특수한 구조에서 발생하는 권리관계를 합리적으로 조정하고, 원활한 관리 체계를 확립하기 위해 제정된 법률이다.[33] 집합건물은 다수의 구분소유자가 존재하고 전유부분과 공용부분이 복합적으로 얽혀 있어, 개별 소유권과 공동 이용권 사이의 충돌이 빈번하게 발생한다. 이 법의 주요 내용은 첫째, 구분소유권으로서 각 구분소유자가 전유부분을 독립적으로 소유하면서 동시에 공용부분에 대한 공유 지분을 가진다(제2조). 둘째, 공용부분의 관리와 사용에는 구분소유자의 공동 이익을 존중해야 하며, 특별한 변경이나 개축에는 일정 비율 이상의 동의가 필요하다(제15조). 셋째, 효율적 관리를 위해 관리단을 구성하고(제23조), 관리인을 선임하도록 하며(제24조), 관리 규약을 통해 건물 내 질서를 유지하도록 한다(제28조). 그러나 동 법은 제도적 측면에서 여러 한계를 안고 있다.

첫째, 최근 신축 빌라·오피스텔에서 빈번히 발생하는 전세사기 상당수는 집합건물의 복잡한 등기구조와 다층적 권리관계를 악용한 사례임에도, 현행 법제는 임차인이 건물 전체의 소유구조나 선 순위 담보권의 존재 여부를 사전에 확인할 수 있는 제도적장치를 충분히 마련하지 못하고 있다.

둘째, 관리단 및 관리인의 권한과 책임이 법률상 명확하게 규정되지 않거나 실제 집행력이 미약하여, 실무에서는 소수 지분 소유자의 의사에 의해 관리단 의사결정이 왜곡될 가능성이 존재한다.

셋째, 집합건물의 구조적 복잡성과 다단계 소유·담보 구조로 인해 임차인이 실질적 소유자를 확인하기 어려운 점이 전세사기 발생의 중요한 구조적 취약 요인으로 작용한다.

33) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(목적).

제 3 절 선행 연구 고찰 및 분석 틀

1. 전세사기 발생 원인에 관한 선행 연구

전세사기와 관련한 선행 연구에서는 먼저 전세사기와 전세 사고를 명확히 구분해야 한다고 하였다. 전세보증금 반환 문제를 형법상 기망·편취가 수반되는 ‘전세사기’와 고의가 불분명한 지연·미반환 사건 ‘전세 사고’로 나눠서 접근할 필요성을 강조해 왔다. 이러한 구분은 처벌·구제·예방의 정책도구가 서로 다르다는 점을 명확히 하고, 연구·통계를 일관된 범주로 다룰 수 있다. 서영천 (2023)에서는 ‘전세사기’와 ‘전세 사고’를 엄밀히 구분하고 유형별 법·제도적 예방 방안을 체계화하여, 정책 설계의 용어, 대상 명확화의 필요성을 제기했다는 점에서 의의가 있다. 이 관점은 이후 유형화, 제도개선, 집행연구의 공통 전제가 되었고, 특히 신탁등기, 선 순위 제한물권, 확정일자, 최우선 변제 등 권리관계의 ‘구조적 위험’을 사기 여부와 분리해 진단하는 기반을 제공했다.

김진·김상근(2023)은 전세사기를 ‘임대차 계약을 체결하면서 전세보증금을 받은 후, 실제로 해당 부동산을 임대하지 않거나 계약조건을 위반하여 임차인에게 불이익을 주는 행위’로 정의하며, 이를 부동산 시장 안정성과 임차인의 권익을 침해하는 심각한 사회문제로 규정하였다. 이 연구에서 전세사기의 본질이 단순히 개별 분쟁을 넘어, 시장 전반의 신뢰를 훼손하고 주거 안정성을 위협하는 구조적 문제임을 강조하였으며, 전세사기의 확산을 막기 위한 제도적 개선 방안 제시하였다. 이를 위해, 첫째 전세사기의 개념과 유형을 정리하고, 둘째 발생 원인을 분석하며, 셋째 해외 제도와의 비교를 통해 국내에 적용할 수 있는 시사점을 제시하였다. 특히 해외 주요국(예: 일본, 미국, 독일 등)의 임차인 보호제도·보증·거래 투명성 장치를 검토하여, 한국 전세 시장의 특수성과 비교·분석하였는데, 분석 결과, 저자들은 공급자 측 요인(다주택자와 무자본 갭투자, 불법 분양·중개 구조), 수요자 측 요인(임차인의 정보 비대칭, 청년층·사회 초년층의 자금력 취약성), 제도적 요인(보증제도의 사각지대, 공시·세제·중개규율 미비)이 결합하

여 전세사기를 촉발한다고 지적하였다. 따라서 이를 해결하기 위해서는 보증제도의 의무화·에스크로제 도입·권리 정보 공개·세제 투명성 강화·중개사 제도의 정비 등 다층적이고 종합적인 제도개선이 필요하다는 점을 주장하였다.

기존 전세사기 관련 선행 연구들은 전세사기의 유형을 분류하고 이를 체계화함으로써 피해 방지에 대한 실질적 방안을 제안하였다. 황세은·장희순(2023)은 전세사기 구조와 유형을 체계적으로 분석하고, 유형별 개선 방안과 해결책을 제시하고자 하였다. 저자들은 전세가 장기간 한국 주거 시장에서 저비용 안정 거주 수단으로 기능해 왔음에도 불구하고, 「주택임대차보호법」과 전세보증금 반환보증제도가 존재함에도 여전히 사각지대가 존재한다고 지적하였다. 특히 최근에는 시세를 인위적으로 조작하여 보증금을 편취 하는 집단형 전세사기가 대량으로 발생하며, 이는 사회적으로 중대한 문제로 부상하였다. 피해자는 주로 사회 경험이 부족한 청년·신혼부부에 집중되어 있으며, 이들의 가계 자산 중 전세보증금이 차지하는 비중이 매우 높아 재산 보호와 주거 안정성이 심각하게 취약한 상황임을 강조하였다. 또한 문헌 연구 및 선행 연구 검토를 통해 전세사기 문제를 분석하였으며, 기존 연구들이 주로 「주택임대차보호법」 개선이나 전세보증금 반환보증 확대에 집중한 한계를 지적하였다.

연구 결과, 전세사기는 단순한 보증 사고에 국한되지 않고 다양한 권리 사고를 동반하는 것으로 나타났다. 이에 따라 저자들은 전세사기를 8개 유형으로 구분하여 정리하였으며, 각 유형에 대해 구체적 해결 방안을 제시하였다. 이러한 유형별 접근은 전세보증금이 가계 자산에서 차지하는 비율이 높은 임차인의 재산을 보호하고, 더 나아가 주거 안정성 제고에 이바지할 수 있음을 시사한다.

조재진(2023)은 주택시장에서 불거진 전세보증금 반환 문제의 구조적 성격을 여러모로 분석하였다. 연구는 언론에 보도된, 이른바 ‘전세 왕’ 사건을 출발점으로 삼아, 다주택 보유자와 갭투자 확산, 부동산 가격 폭등과 금리 상승이 결합하여 임대차 시장의 구조적 불안정성을 어떻게 증폭시켰는지를 추적하였다. 특히 2017년 이후 가파른 주택 가격 상승기에 ‘빚투·

영끌’ 현상이 심화하면서 대규모 갭투자가 이루어졌고, 이어진 종합부동산세·양도소득세 강화, 2021년 이후 금리 인상 등 정책·거시 환경 변화가 결합하여 다수의 투자자가 이자 상환능력을 상실하였다. 이 과정에서 임대차 시장은 겉보기에는 안정된 듯 보였으나, 이는 단순한 가격 조정에 불과하며, 근본적으로는 보증금반환의 위험이 구조적으로 내재한 상태로 남게 되었음을 강조하였다.

이러한 맥락에서 신축 빌라 전세사기의 발생 원인에 초점을 두고, 상대적으로 저렴한 빌라 전세에 수요자가 몰리는 과정에서, 분양대행사와 공인중개사, 임차인, 그리고 주택도시보증공사(HUG)가 얽히는 구조가 형성되었다고 밝혔다. 그러나 신축 빌라의 경우 거래 사례가 부족해 객관적인 시세 산정이 어려운 특성이 있으며, 이를 악용해 신용불량자·파산자 등 무능력자 명의로 양도한 뒤, 임차인의 보증금을 반환하지 않는 형태의 전세사기가 발생하였다고 주장하였다. 이는 전세보증금 반환 위험이 단순히 임대인의 도덕적 해이에서 비롯되는 것이 아니라, 시장구조·제도 공백·정보 비대칭이 맞물린 복합적 문제라고 볼 수 있다.

강문찬(2023)은 정부 대책을 예방·지원, 단속, 처벌 강화의 세 가지 축으로 정리하고, 그중에서도 예방 대책의 구체적 내용을 분석하였는데, 이에 정부는 전세보증금 반환보증의 적용 한도를 기존 전세가율 100%에서 90%로 하향 조정하고, 계약 단계에서 임대차 정보제공을 강화하여 계약 후 선 순위 담보대출이 이루어지는 것을 방지하자고 주장하였다. 또한 임대인이 계약 기간 중 제3 자와 매매계약을 체결하는 경우 이를 임차인에게 사전에 알리도록 하는 표준 임대차 계약서 특약을 마련하고, 공인 중개사 협회를 통해 보급하는 ‘전세 앱’을 활용하여 임대차 기간 중 등기부등본상 권리변동 사항을 실시간으로 통지받도록 하는 제도도 예방 대책에 포함된다. 이러한 대책들은 전세사기의 발생 원인을 ‘임대차 계약 관련 정보의 부재’로 규정하고, 이를 보완하기 위한 실효적인 장치로 평가된다고 주장하였다.

하지만 이러한 대책에도 불구하고 근본적인 한계를 지적하였는데, 이미 공인중개사나 부동산 컨설팅업자 등 전문가들이 임대차 계약서에 허위 매

매가나 보증 금액을 기재하여 보증보험에 가입하거나, 실제 가입 의사 없이 임차인을 전세사기에 연류 시키는 행위가 드러났음에도 불구하고, 정부 대책은 여전히 임대인의 신용정보 제공이나 전세가율 하향과 같은 방식에 머물러 있다고 하였다. 따라서 실효성을 담보하기 위해서는 중개·컨설팅 주체에 대한 강력한 규제와 책임성 강화가 필수적임을 강조하였다. 또한 부동산 거래가 국민 개개인의 전 재산에 준하는 막대한 자금이 투입되는 영역임을 고려할 때, 일반 국민 자신도 충분한 주의를 기울여야 하며, 동시에 투명한 거래 환경을 조성하는 제도적 기반을 마련해야 함을 역설하였다. 마지막으로 제도적으로 해결하기 어려운 부분에 대해서는 표준 임대차 계약서 특약조항의 보완을 통해 임차인의 권익을 강화할 필요가 있음을 제안하였다.

시장·금융 요인 관점에서 전세사기에 관련된 연구가 진행되었는데, 이숙연·전해정(2024)은 전세보증금 미반환 사고가 특히 3억 원 이하의 다세대·연립주택과 같은 소규모 주택시장에서 집중적으로 발생한다는 점에 주목하였다. 연구는 이러한 소규모 주택 임차인을 대상으로, 전세보증금 반환을 보전하기 위해 가입된 전세보증금 반환보증보험의 반환 건수에 영향을 미치는 거시경제적 요인을 실증적으로 규명하고자 하였다. 이를 위해 벡터오차수정모형(VECM)을 활용하여 종속변수를 보증보험 반환 건수로 설정하고, 독립 변수로는 회사채 금리, 전세가율, 인허가 실적, 전세가격 지수 를 투입하여 분석을 진행하였다.

분석 결과, 회사채 금리는 전세보증금 반환보증 건수에 가장 큰 정(+)의 영향을 미치는 변수로 나타나, 금융시장 금리의 상승이 곧 전세보증금 사고 증가로 직결됨을 확인하였다. 반면, 인허가 실적·전세 가격 지수·산업생산지수는 모두 부(-)의 영향을 보여, 주택 공급 확대와 경기 호황 국면에서는 반환 사고가 감소하는 경향을 보였다. 특히 전세가격 지수는 분석 시계열에서 3기까지 급격히 하락한 후 등락을 반복하는 양상을 보여, 시장 사이클의 영향력이 전세 사고 발생에 구조적으로 내재해 있음을 보여주었다. 저자들은 이러한 실증 결과를 토대로, 서민 주거 안정을 위해 소형 공동주택의 안정적 공급과 민간 임대시장의 자금력 확보가 필수적이라고 주장하

였다. 더 나아가 정부는 시장 변동을 지속적으로 모니터링하고, 금리·가격·공급의 변화를 조기 포착하여 소규모 주택 임차인의 전세보증금 위험을 최소화할 수 있는 거시·미시적 관리 체계를 확립할 필요가 있음을 강조하였다.

김진유(2022)는 전세 보증사고를 전세사기의 일종으로 보고 전세가율과 전세보증금 미반환 위험 간의 관계를 실증적으로 규명하였다. 연구는 2020년 1월부터 2022년 6월까지 서울시 전세·매매 실거래 자료를 활용하여 전세가율의 변화와 지역별 차이를 분석하고, 주택도시 보증공사(HUG)가 제공한 대위변제 자료를 토대로 전세 보증사고의 추이를 검토하였다. 분석 결과, 전세가율이 높은 지역은 서울 외곽부에 집중되어 있으며, 이 지역은 저가 주택 및 다세대·연립주택 비중이 높은 특성을 보였다. 둘째, 보증금 1억~3억 원 구간에서 전세 보증사고가 집중적으로 발생하였고, 이는 청년·신혼부부 등 서민층이 주로 선택하는 가격대라는 점에서 사회적 파급효과가 크다. 셋째, 전세가율과 보증사고 발생 간에는 높은 상관관계가 존재하였으며, 특히 다세대·연립주택 비중이 높은 지역일수록 전세보증금 미반환 사고가 빈발하는 것으로 보여줬다.

이 연구는 전세 보증사고·사기를 설명하는 데 있어 단순한 개별 임대인의 도덕적 해이 문제가 아니라, 전세가율과 주택 유형, 가격대 분포의 구조적 특성이 주요한 위험 요인임을 보여주었으며, 향후 전세 사고를 줄이기 위해서는 1억~3억 원 규모의 다세대·연립주택 밀집 지역을 집중적으로 관리하는지 머물러 있다고 하였다. 따라서 실효성을 담보하기 위해서는 중개·컨설팅 주체에 대한 강력한 규제와 책임성 강화가 필수적임을 강조하였다. 또한 부동산 거래가 국민 개개인의 전 재산에 준하는 막대한 자금이 투입되는 영역임을 고려할 때, 일반 국민 자신도 충분한 주의를 기울여야 하며, 동시에 투명한 거래 환경을 조성하는 제도적 기반을 마련해야 함을 역설하였다. 마지막으로 제도적으로 해결하기 어려운 부분에 대해서는 표준 임대차 계약서 특약조항의 보완을 통해 임차인의 권익을 강화할 필요가 있음을 제안하였다.

또한 시장·금융 요인 관점에서 전세사기에 관련된 연구가 진행되었는

데, 이숙연·전해정(2024)은 전세보증금 미반환 사고가 특히 3억 원 이하의 다세대·연립주택과 같은 소규모 주택시장에서 집중적으로 발생한다는 점에 주목하였다. 연구는 이러한 소규모 주택 임차인을 대상으로, 전세보증금 반환을 보전하기 위해 가입된 전세보증금 반환보증보험의 반환 건수에 영향을 미치는 거시경제적 요인을 실증적으로 규명하고자 하였다. 이를 위해 벡터오차수정모형(VECM)을 활용하여 종속변수를 보증보험 반환 건수로 설정하고, 독립 변수로는 회사채 금리, 전세가율, 인허가 실적, 전세가격 지수를 투입하여 분석을 진행하였다.

분석 결과, 회사채 금리는 전세보증금 반환보증 건수에 가장 큰 정(+)의 영향을 미치는 변수로 나타나, 금융시장 금리의 상승이 곧 전세보증금 사고 증가로 직결됨을 확인하였다. 반면, 인허가 실적·전세 가격 지수·산업생산지수는 모두 부(-)의 영향을 보여, 주택 공급 확대와 경기 호황 국면에서는 반환 사고가 감소하는 경향을 보였다. 특히 전세가격 지수는 분석 시계열에서 3기까지 급격히 하락한 후 등락을 반복하는 양상을 보여, 시장 사이클의 영향력이 전세 사고 발생에 구조적으로 내재 되어 있음을 보여주었다. 저자들은 이러한 실증 결과를 토대로, 서민 주거 안정을 위해 소형 공동주택의 안정적 공급과 민간 임대시장의 자금력 확보가 필수적이라고 주장하였다. 더 나아가 정부는 시장 변동을 지속적으로 모니터링하고, 금리·가격·공급의 변화를 조기 포착하여 소규모 주택 임차인의 전세보증금 위험을 최소화할 수 있는 거시·미시적 관리 체계를 확립할 필요가 있음을 강조하였다.

정은채·김성규(2024)는 전세사기 문제를 공인중개사 관점에서 다루었으며, 부동산중개업 전반의 개선 방안을 연구하였다. 이 연구에서는 계층분석법(AHP)을 적용하여 전세사기 예방을 위한 개선 요인의 우선순위를 도출하였다. 연구 결과 공인중개사 관점에서의 전세사기 예방 요인을 9개 하위 요인을 설정하였다. 이는 i) 공인중개사 전문 역량 강화, ii) 서비스 윤리 의식강화, iii) 공인중개사 법적 권리 강화, iv) 조직윤리 의식강화, v) 금융지원 제도개선, vi) 중개시스템 개선, vii) 중개업 운영제도 개선, viii) 공인중개사협회 의무가입, ix) 고용 윤리의식 강화 등으로 구성되었다. 또

한, AHP 분석 결과, 법제도 개선 차원에서는 공인중개사의 법적 권리 강화가 최우선으로 나타났으며, 직업윤리 영역에서는 서비스 윤리-조직윤리-고용 윤리 순으로 중요도를 보여줬다. 또한, 전세사기 예방의 최우선 요인으로는 공인중개사의 전문역량 강화를 주장하였다. 특히 특약사항 신설, 현장 실무연수 강화, 변호사·세무사 등 전문가와의 연계 교육프로그램 마련 등 전문성 제고 방안을 강조하였다.

마지막으로 제도 측면에서, 강민채·안정빈(2024)은 주택 가격의 급등락과 더불어 사회문제로 대두된 전세사기를 분석하며, 문제의 확산 양상과 제도적 대응 필요성을 강조하였다. 연구에 따르면 전세사기 문제는 초기에는 수도권 일부 지역에 국한된 현상으로 인식되었으나, 최근 전국적으로 확산하며 사회적 문제로 자리 잡고 있다고 하였다. 특히 피해자는 신혼부부와 사회 초년생 등 20~30대 청년층에 집중되는 경향을 보였으며, 이들 계층은 사회적 약자로서 자산구성과 정보력 측면에서 구조적 취약성을 지닌다는 점을 지적하였다.

이 연구에서는 전세사기 발생의 배경으로 과대 평가된 담보 가치 인정 제도, 금융기관의 관대한 전세 보증 대출 관행을 지목하였고, 현 제도적 요인이 전세 가격을 급등할 수 있게 했으며, 최근 고금리 기조 속에서 부동산 가격의 급락세와 결합하여 소위 역전세 상황을 초래하고, 이에 따라 새로운 형태의 전세사기 문제가 발생하고 있음을 보여줬다. 강민채·안정빈(2024)은 임차인 전세사기 예방을 위한 보호 체계 시스템을 제기하였는데, 전세보증금 반환보증 금액 확대, 전세보증금 관리시스템의 재구축, 임차권 공시방법의 보완 등 제도적 장치를 강화할 필요가 있음을 강조하였다.

김진유·권혁신(2024)은 전세사기 유형을 체계적으로 분류하고 기존 연구들이 제시한 대응책을 검토한 뒤, 종합적·구체적 제도개선 방안을 제시하였다. 이 연구는 전세사기 예방을 위해 다음과 같은 여섯 가지 정책적 대안을 도출하였다. 첫째, 전세 등록의 의무화를 통해 임대차 정보를 공적으로 공개하고, 임차인의 권리를 제도적으로 보장할 필요가 있다. 둘째, 전세가율 상한제 도입을 통해 무분별한 갭투자를 억제하는 제도가 필요하다.

셋째, 임대차 기간 중 임대인 변경 시 임차인에 대한 고지 의무를 부과

함으로써, 채무 변제능력이 없는 임대인에게 소유권이 넘어가 보증금 반환 책임을 회피하는 사기를 방지할 수 있다. 넷째, 전세 관련 기관 간 정보 공유 강화를 통해 허위계약서 제출, 이중계약 등의 위험을 차단할 필요가 있다. 다섯째, 중개 제도개선을 위해 공인중개사의 책임성을 강화하고, 임대인에게 필수 정보제공 의무를 부과하며, 표준계약서 개선 및 사용 의무화가 필요하다. 마지막으로, 다양한 보증·보험제도 확대 도입을 통해 임차인이 직면하는 피해를 실질적으로 완화해야 함을 강조하였다.

2. 선행 연구의 한계 및 본 연구의 차별성

지금까지의 선행 연구들은 전세사기의 발생 원인과 대응 방안을 다각도로 제시해 왔다. 서영천(2023), 강문찬(2023), 김진·김상근(2023), 김진유·권혁신(2024) 등은 법·제도 개선과 정부 정책을 중심으로 대응책을 모색하였으나, 여전히 제도적 처방 중심에 머물렀으며, 정책 대안 간의 상대적 효과성과 실행 가능성을 비교·우선 순위화하는 체계는 부족하였다. 황세은·장희순(2023)은 전세사기를 유형별로 구분하여 해결 방안을 제시하였으나, 이를 정량적으로 평가하거나 다양한 이해관계자의 시각을 종합하지는 못했다. 조재진(2023)은 신축 빌라 중심의 구조적 사기 메커니즘을 분석하였으나, 특정 시장 사례에 국한되는 한계가 있었다.

또한, 이숙연·전해정(2024)과 김진유(2022)는 금리·전세가율 등 거시적 금융 요인이 전세보증금 반환 사고에 미치는 영향을 규명하였으나, 이러한 거시적 요인이 실제 미시적 제도개선 및 정책 개입과 어떻게 연결되는지까지는 설명하지 못하였다. 정은재(2024)는 공인중개사 관점에서 AHP를 통해 예방 요인을 도출하였으나, 연구 대상을 중개업계로 한정함으로써 임차인, 금융기관, 보증기관, 소비자 집단 등 다양한 이해관계자를 포괄하지 못하였다. 무엇보다, 기존 연구들은 전세사기의 주요 피해 계층이 청년·신혼부부 등 20~30대 취약계층에 집중되고 있음에도 불구하고, 이들의 구조적 취약성(경제력 부족, 금융·법제 지식 미흡, 사회 경험 부족, 예방 교육 부족 등)을 분석의 중심축으로 삼지 못한 한계가 존재한다.

기존 연구들은 전세사기 발생 원인을 단편적으로 분석하거나, 특정 이론적 틀에 기초하여 접근하는 경향이 있었다. 반면 본 연구는 다음과 같은 방법론적 차별성을 지닌다.

첫째, 문헌 고찰, 전문가 검증, 통계적 분석이 유기적으로 결합 된 단계적 검증 체계를 독창적으로 구축하였다. 이는 척도 개발 및 측정 도구의 타당성을 강조한 Churchill(1979)의 패러다임과 전문가 패널의 합의 도출 과정을 체계화한 Okoli & Pawlowski(2004)[34]의 방법론적 원칙을 엄격히 준수하여 설계된 것이다. 구체적으로 광범위한 문헌 연구를 통해 전세사기 유발 예비 변수를 도출한 후, 전문가 그룹을 대상으로 한 델파이 분석을 거쳐 내용타당도를 확보하였다. 이후 요인분석을 통해 변수 간의 구조적 적합성을 확인하고, 최종적으로 AHP를 적용하여 각 요인의 정책적 우선순위를 정량화하였다. 이러한 단계적 접근은 단순한 현상 기술을 넘어, 임대차 시장 환경에 최적화된 위험 요인을 통계적으로 정제하고 객관화했다는 점에서 기존 연구와 차별화되는 방법론적 강점을 지닌다.

둘째, 초기 분류에서 최종 요인으로의 전환 과정을 명시적으로 제시한다. 문헌 고찰과 선행 연구 기반의 예비 변수를 도출하여 델파이 분석을 통해 초기 환경 차원 분류인 '임대차 시장 구조적 특성' 등이 실증분석을 거쳐 최종 요인 명인 '신뢰 취약성' 등으로 재명명되는 과정을 투명하게 기술함으로써, 연구의 방법론적 엄밀성과 결과의 신뢰성을 확보하였다. 이는 많은 선행 연구에서 간과되어 온 부분으로, 본 연구의 중요한 학술적 기여이다.

셋째, 20~30대 청년 임차인 특성을 독립적 차원으로 설정한 것은 선행 연구에서 찾아보기 어려운 시도이다. 기존 연구들이 전세사기를 제도나 시장구조의 문제로만 접근했지만, 본 연구는 피해 통계 분석과 델파이, 요인분석, AHP를 통해 청년층의 구조적 취약성이 독립적 요인임을 실증적으로 입증하였다.

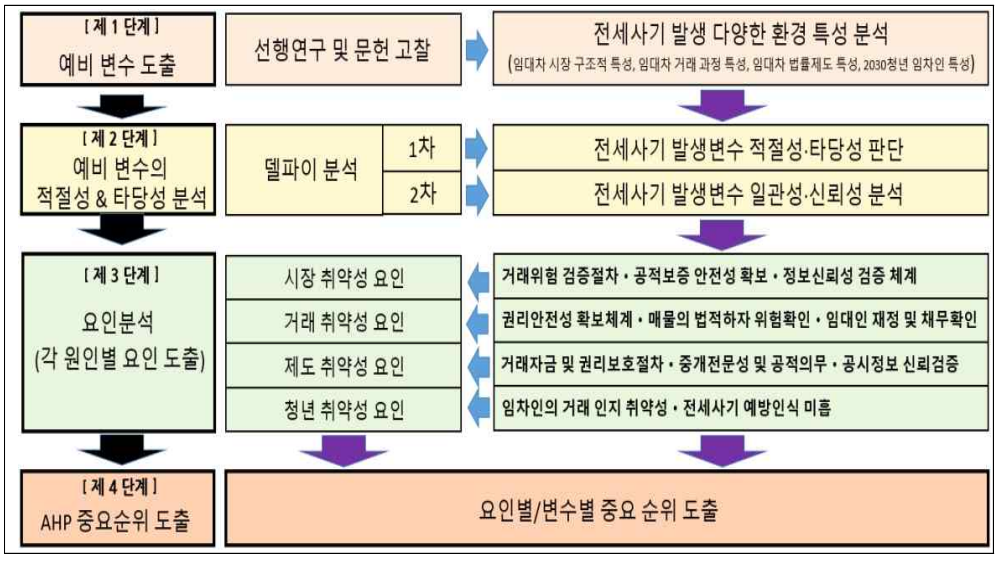
---

34) 본 연구의 방법론적 체계는 Churchill(1979)의 측정도구 개발 패러다임과 Okoli & Pawlowski(2004)의 델파이 방법론을 기반으로 한다. Churchill(1979)은 문헌→전문가→통계의 단계적 접근을 제시하였으며, Okoli & Pawlowski(2004)는 델파이를 활용한 전문가 합의 도출의 체계적 절차를 명시하였다.

3. 연구의 분석 틀

가. 분석 방법 및 절차

본 연구의 분석 틀은 전세사기 발생 위험 요인을 다차원적으로 구조화하고, 각 요인의 상대적 중요도를 체계적으로 도출하기 위한 분석 논리의 설계도에 해당한다. [그림 2-2]는 연구 전반에서 적용된 혼합연구 방법론이 어떠한 단계적 연계를 통해 하나의 분석 구조로 통합되는지를 시각적으로 제시한 것이다. 분석 틀의 출발점은 전세사기 발생 요인을 단일 원인이 아닌 시장구조, 거래 과정, 법률·제도 환경, 2030청년 임차인 특성이라는 상호 연관된 위험 체계로 인식하는 데 있다. 이에 본 연구는 선행 연구와 제도 분석를 통해 전세사기와 관련된 위험 요인을 폭넓게 포괄한 예비 변수 체계를 설정하고, 이를 실증적으로 정제·구조화하는 방향으로 분석 틀을 설계 하였다



[그림 2-2] 분석의 틀

제1 단계는 위험 요인의 포괄적 수집과 개념적 정리 단계로, 기존 학술 연구와 정부 보고서, 관련 법·제도 자료를 토대로 전세사기 발생과 연관된

예비 변수를 도출하는 과정이다. 이 단계는 분석 틀 내에서 '이론적 입력(input)'에 해당하며, 이후 실증분석의 범위를 규정하는 기초 단계로 기능한다.

제2 단계는 전문가 합의를 통해 변수를 정제하는 단계이다. 이 단계에서 델파이 기법은 예비 변수의 중요도와 적합성을 판단하는 도구로 활용되며, 이론적으로 도출된 위험 요인이 실제 임대차 시장에서도 유의미한 의미를 갖는지를 검증하는 기능을 한다. 분석 틀에서 델파이 분석은 변수의 단순히 변수의 수를 축소하기 위한 절차라기보다는, 위험 요인의 내용타당도를 확보하기 위한 '선별 장치'로 위치한다.

제3 단계는 통계적 구조화 단계로, 델파이 분석을 통해 정제된 변수를 대상으로 탐색적 요인분석을 실시하여 위험 요인 간의 내재적 연관 구조를 도출한다. 이 단계에서는 개별 변수들이 독립적으로 존재하는 것이 아니라, 일정한 패턴과 공통성을 지닌 요인군으로 묶일 수 있음을 경험적 자료를 통해 검증한다. 이를 통해 전세사기 위험 요인은 대분류 및 중분류 요인 체계로 재구성되며, 분석 틀은 단순한 변수 나열에서 구조적 모형으로 전환된다.

제4 단계는 우선순위 도출 단계로, 요인분석을 통해 확정된 계층 구조를 기반으로 AHP를 적용한다. AHP는 Saaty(1980)가 제안한 '다 기준 의사결정 기법'으로, 복잡한 문제를 계층화하여 요인 간 상대적 중요도를 정량적으로 도출하는 방법이다.[35] 본 연구에서는 1~9점 사티(Saaty) 척도를 사용한 쌍대 비교를 통해 계층별 가중치를 산출하고, 일관성 비율(CR)이 0.1 이하인 응답만을 최종 분석에 포함한다. 이와 같이 본 연구의 분석 틀은 이론적 도출 → 전문가 검증 → 통계적 구조화 → 상대적 중요도 산출이라는 일련의 논리적 단계를 통해 구성되며, 각 단계는 상호 독립적으로 존재하지 않고 다음 단계의 분석 가능성을 전제하는 선행 구조로 작동한다. 이러한 분석 틀은 전세사기 위험 요인을 단편적으로 해석하는 기존 접근을 넘어, 복합적 위험 구조를 체계적으로 설명하고 정책적 판단으로 연결하기 위한 통합적 분석 틀로서 의의를 지닌다.

35) Saaty, T. L. (1980). The Analytic Hierarchy Process. New York: McGraw-Hill.

나. 전세사기 현황 분석과 실증분석의 논리적 연결

본 연구의 분석 틀은 제2장에서 구축한 이론적·개념적 논의를 토대로, 제3장의 전세사기 현황 고찰과 제4장의 실증분석을 단계적으로 연결하는 매개 구조로 기능한다. 즉, 분석 틀은 전세사기 발생 위험 요인을 개념적으로 설정하는 데 그치지 않고, 해당 요인들이 실제 임대차 시장에서 어떠한 양상으로 표출되고 있는지를 경험적으로 확인한 후, 이를 다시 정량적 분석으로 환원하기 위한 논리적 연결 고리를 제공한다.

제3장 전세사기 현황 분석에서는 발생 범죄 유형, 피해자 추이 및 구제, 보증 사고 등을 종합적으로 분석하여 전세사기 문제의 실증적 양상을 구체적으로 제시한다. 수도권을 중심으로 피해의 공간적 집중, 청년층의 피해 비중, 중저가 다세대주택과 오피스텔에서의 사고 급증 현상 등을 통해 전세사기가 특정 시장 구간과 인구 집단에 구조적으로 편중되어 발생하고 있음을 확인한다. 이러한 현황 분석은 분석 틀에서 설정한 네 가지 대분류 요인이 추상적 개념이 아닌, 실제 시장 환경 속에서 관찰 가능한 위험 요인임을 실증적으로 뒷받침한다. 예컨대 청년층 피해의 집중은 거래 경험 부족과 정보 비대칭으로 인한 '거래인지 취약성'과 전세사기 위험에 대한 '예방인식 미흡'이 복합적으로 작용한 결과로 해석될 수 있다.

이러한 경험적 확인을 바탕으로 실증분석 단계에서는 앞선 전세사기 현황 분석에서 제시된 분석 틀에 따라 체계적으로 구조화하고, 그 상대적 중요도를 정량적으로 검증한다. AHP 분석 결과 청년 취약성 요인이 가장 높은 가중치를 나타낸 점은, 현황 분석에서 확인된 청년층 피해 집중 현상과 논리적·경험적으로 일관된 결과라 할 수 있다.

결과적으로 본 연구의 분석 틀은 제3장의 전세사기 현황 분석을 통해 제시된 경험적 증거를 제4장의 실증분석에서 이론적으로 재구조화하고 정량적으로 검증하는 이중적 기능을 수행한다. 이러한 단계적 연결을 통해 전세사기 예방을 위한 정책 설계는 개별 사례나 직관적 판단에 의존하는 방식에서 벗어나, 이론적 분석과 실증적 검증에 기반한 체계적 의사결정으로 확장될 수 있는 근거를 확보하게 된다.

제 3 장 전세사기 현황 분석

제 1 절 전세사기 유형 및 피해자

1. 전세사기 발생 유형

최근의 전세사기는 임대차 시장의 구조적 취약성을 악용하여 조직화·지능화되는 양상을 보이며, 이는 단순한 개인 간의 채무불이행을 넘어 사회적 신뢰 자본을 저해하는 중대 범죄로 전이되고 있다. 경찰청은 2022년 7월 25일 자 전세사기 특별 단속 첫 보도자료를 통하여 '전세사기 전국 특별단속'을 실시한다고 발표하였다. 전세사기 단속 현황에 따르면, 전세사기 검거 건수와 인원은 2019년 107건(95명)에서 2021년 187건(243명)으로 급증하며 정량적 지표 전반에서 심각성을 드러내고 있다.

그 결과 경찰청은 최근 발생하는 전세사기의 주요 검거 사례 및 유형을 분류하였으며 이에 따라 중점 단속 대상 유형과 세부 단속 대상을 규정하였다. 이와 관련하여 [그림 3-1]은 범죄 유형에 따른 전세사기 발생 원인과 그 구조적 메커니즘을 가시화하여 나타내고 있다. 이를 바탕으로 본 절에서는 전세사기의 범죄 유형화를 통해 그 작동 원리를 다음과 같이 7가지 핵심 유형으로 체계화하여 고찰하고자 한다.

첫째, 무자본·갭 투자 및 컨설팅 기반의 조직적 사기이다. 이는 주로 정보 비대칭성이 높은 신축 빌라 시장에서 건축주, 분양대행사, 공인중개사가 공모하여 자본 투입 없이 보증금만으로 소유권을 확보하는 방식이다. 이후 상환능력이 전혀 없는 '바지 임대인'에게 명의를 이전함으로써 의도적으로 보증금반환 불능 상태를 일으킨다. 예컨대, 한 사례에서는 피의자들이 51명과 전세 계약을 체결하여 총 110억 원 상당의 보증금을 가로챈 사례가 있었다.

둘째, 보증금 미반환을 목적으로 한 깡통전세 유도형 이다. 임대차 계약 당시 해당 물건의 담보 가치가 보증금보다 낮거나, 과도한 선순위 채권

이 설정되어 있음에도 이를 은폐하여 계약을 체결하는 형태이다. 이는 임차인의 우선변제권을 실질적으로 무효화 하는 것을 목적으로 하며, 잠재적 위험을 임차인에게 전가하는 기망행위가 수반 된다. 실제로 한 피의자는 113명과의 계약을 통해 44억 원 상당의 보증금을 편취 하였으며, 다른 사례에서는 신탁등기 말소 특약을 이용해 1억 5,400만 원의 보증금을 가로챈 것으로 드러났다.

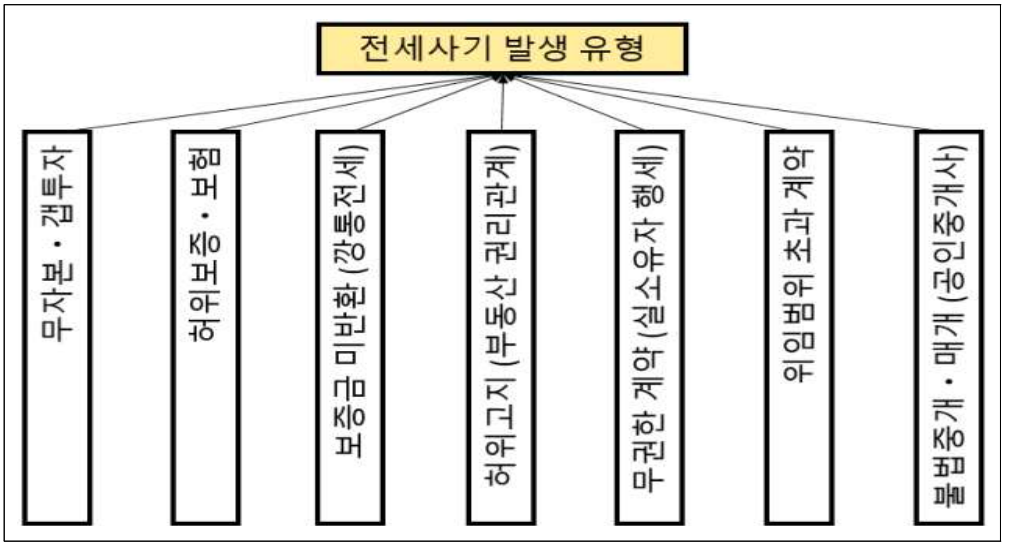
셋째, 부동산 권리관계의 고의적 은폐 및 정보 왜곡형 사기이다. 이는 등기부등본상 실재하는 근저당, 압류, 가압류 등의 제한물권 정보를 고의로 누락 하거나 사기적 수법으로 말소된 것처럼 가장하는 행위이다. 특히 선순위 임차보증금 현황을 실제보다 축소 고지함으로써 임차인의 위험 판단을 원천적으로 차단 한다. 이에 따라 83명으로부터 총 54억 원 규모의 보증금이 부당하게 수령된 사례가 확인되었다.

넷째, 실소유자 행세 및 무권한 계약형 사기는 적법한 소유권이나 처분권한이 없음에도 불구하고 위조된 신분증이나 인감증명서 등을 활용하여 임대인으로 행세하는 경우이다. 이는 원천적인 계약 무효 사유에 해당하며, 공적 장부의 공신력 한계를 파고드는 극단적 기망 수법이다. 이러한 방식으로 15억 원 이상의 보증금이 무단으로 확보된 사례가 다수 보고되고 있다.

다섯째, 위임범위 초과 계약형 사기는 임대인으로부터 월세 계약이나 관리 업무만을 위임받은 대리인이 이를 일방적으로 전세 계약으로 전환하여 차액 보증금을 편취 하는 사례이다. 아울러 공공 임대 지원금 수령을 위해 관련 서류를 변조하여 공적 자금을 편취 하는 행위도 이 유형에 포함된다. 예컨대, LH 지원금 관련 서류를 위조하여 33명으로부터 총 106억 원의 보증금을 탈취한 사례가 이에 해당한다.

여섯째, 허위 보증·보험형 사기형이다. 해당 주택이 실제로는 보증보험 가입 기준을 충족하지 못함에도 불구하고, 가입 가능 여부를 허위로 확약하여 임차인을 유인하는 방식이다. 더 나아가 전세자금 대출 승인을 위해 허위의 임대차 계약서를 금융기관에 제출하는 등 제도적 허점을 조직적으로 활용한다. 그 결과 임차인은 보증금을 보호받지 못하는 위험에 직면해

있으며 대표적으로, 보증사고 이력이 있어 보증가입이 불가능함에도 이를 은폐한 채 전세 계약을 체결하여 약 1억 1천만 원의 보증금을 취득 후 반환하지 않은 사례가 있다. 마지막으로, 불법 중개 및 매개 형 전세사기는 공인중개사법을 위반하여 이루어지는 다양한 유형의 범죄를 포함한다. 등록되지 않은 무자격자의 중개, 쌍방대리, 자격증 양도·양수, 중요사항 허위고지 등은 모두 임차인의 판단을 현저히 그르치게 하는 행위로 간주하며, 이에 따라 전세사기의 사전 방지 및 사후 구제에 있어 법적 대응의 난도를 증가시키고 있다. 이와 같이 전세사기 발생 유형은 단순한 개인 차원의 기망행위를 넘어, 구조적 공모와 제도적 허점을 체계적으로 악용하는 조직적 범죄의 양상으로 확대되고 있다. 이에 따라 피해 규모 역시 수십억 원에서 수백억 원에 이르는 등 사회적 파급효과가 매우 크다. 따라서 유형별 전세사기 행태에 대한 체계적인 분석과 명확한 유형화는 전세사기 예방 정책의 설계, 관련 제도의 개선, 그리고 피해자 구제를 위한 실증적·정책적 근거를 마련하는 데 핵심적인 기초자료로 기능한다.



[그림 3-1] 범죄 유형별 전세사기 개요[36]

36) 출처: 경찰청 (2022년) '전세사기 전국 특별단속 보도자료' 재 구성함.

2. 전세사기 피해자 추이 분석

국토교통부의 실증 데이터를 바탕으로 전세사기 피해 확산의 시계열적 양상을 분석한 결과는 [그림 3-2]와 같다. 해당 통계에 따르면 전세사기 피해자 누계는 특정 시점을 기점으로 급격한 증가세를 보이며, 사회적 위험 수준이 임계점에 도달했음을 시사한다. 구체적으로 2023년 7월 말 기준 가결 피해자는 1,901명에 불과하였으나, 하반기 이후 피해 인지와 신고가 빠르게 확산 되면서 같은 해 12월에는 1만 명을 상회 하였다. 이러한 증가 추세는 2024년 들어 더욱 가속화되어, 2024년 5월 기준 누적 가결 피해자가 2만 명을 돌파하였다. 특히 2024년 2월부터 5월까지 약 한 분기 동안 6,000명 이상의 신규 피해자가 가결된 점은, 전세사기 문제가 개별 사건의 범위를 넘어 구조적·광범위한 사회적 재난 단계로 전이되었음을 보여준다.

한편, 전세사기 피해 지원 심사 과정에서의 부결 사례 역시 동기간 지속적인 증가 추세를 나타냈다. 부결 피해자는 2023년 7월 104명에서 시작하여 같은 해 말 1,000명을 넘어섰으며, 2024년 말에는 5,000명을 초과하였다. 특히 2024년 중반 이후에는 부결 피해자의 증가 속도가 가결 피해자의 증가율을 상회 하며, 양자 간 격차가 점차 축소되는 양상이 관찰된다. 이는 현행 피해 지원 제도의 인정 기준이 실제 피해 양상을 충분히 포괄하지 못하고 있음을 시사하며, 구제 체계 내 제도적 사각지대가 확대되고 있음을 의미한다.

종합하면, 피해자 누계의 지속적인 우상향 흐름과 가결·부결 사례의 동시 급증은 전세사기 문제가 여전히 현재진행형인 위기임을 보여준다. 특히 2024년 중반 이후 관측되는 피해 규모의 폭증세는 현행 대응 정책의 실효성을 재검토하고, 보다 근본적인 예방 및 구제 메커니즘을 설계해야 할 필요성을 역설한다. 이러한 시계열적 추이 분석은 향후 전세사기 대응을 위한 정책적 우선순위 설정 및 맞춤형 피해 복구 방안 마련을 위한 핵심적인 기초 데이터로 기능할 것이다.

[그림 3-2] 전세사기 피해자 증가 추이[37]

제 2 절 보증 사고 현황 분석

1. 전세보증금 반환보증액과 보증 건수 분석

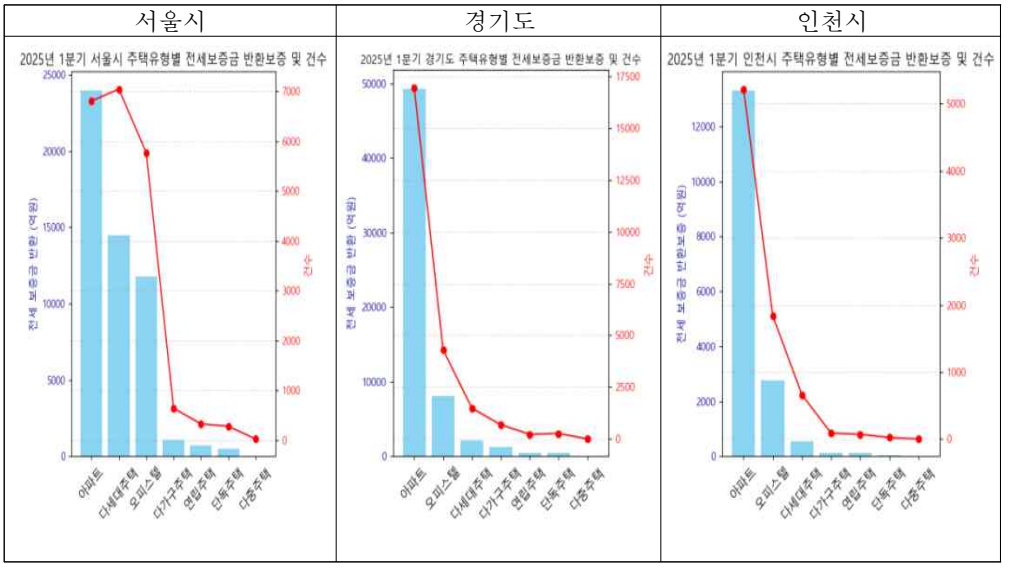
전세보증금 반환보증은 임대차 계약 종료 시 임대인의 보증금 반환 의무 불이행에 대비하여, 주택도시 보증공사(HUG) 등 공적 보증기관이 임차인에게 보증금을 대위변제 하는 안전장치이다. 최근 전세사기 위험의 구조적 심화와 미반환 사례의 급증으로 인해 본 제도의 중요성은 더욱 강조되고 있다. 특히 보증 건수와 보증액 규모는 시장 내 위험 수준과 임차인의 방어적 대응 기제를 실증적으로 보여주는 핵심 지표로서, 임대차 시장의 안정성과 정책적 보완 필요성을 진단하는 유의미한 척도로 기능한다.

[그림 3-3]은 주택도시 보증공사(HUG)의 2025년 1분기 전세보증금 반환보증현황 중 주요 지역의 실태를 도식화한 것이다. 분석 결과, 수도권 전역에 걸쳐 전세 리스크가 광범위하게 표출되고 있으며, 특히 경기도의 경우

37) 출처: 김서우외 1인(2025), "전세사기의 구조적 특성과 확산 양상에 대한 실증분석", 『부동산융복합연구』 5(2), 재 인용함.

아파트 부문의 반환보증 건수가 16,958건에 달해 전국 최고 수준을 기록하였다. 보증금 총액 또한 약 4조 9,000억 원에 육박하며 전세사기 대응의 핵심 지역으로 부상하였는데, 이는 경기도의 대규모 아파트 단지 위주 주거 구조와 높은 전세 수요가 위험의 집중도를 높인 결과로 풀이 된다.

서울시는 아파트(6,809건, 약 2조 4,000억 원)를 비롯하여 다세대 주택(7,046건), 오피스텔(5,770건) 등 전 유형에서 높은 보증 사고 위험이 관측되었다. 이는 전통적으로 전세사기에 취약한 비(非)아파트 주택 유형에 여전히 구조적 위험이 잔존하고 있음을 나타낸다. 서울의 다세대 주택 보증금반환 신청 건수는 모든 지역과 주택 유형을 통틀어 가장 높은 수준을 보여, 해당 지역의 '깡통전세' 위기가 여전히 심각한 수준임을 방증한다.



[그림 3-3] 전세보증금 반환보증 금액 및 건수[38]

인천광역시는 보증금 총액 규모는 상대적으로 작으나, 아파트(5,218건)와 오피스텔(1,837건)을 중심으로 지속적인 피해가 발생하고 있다. 특히 오피스텔 보증금 총액이 약 2,767억 원으로 집계된 점은 주거형 오피스텔 수

38) 출처: 김서우외 1인(2025), "전세사기의 구조적 특성과 확산 양상에 대한 실증분석", 『부동산융복합연구』 5(2) 재 인용함.

요층의 잠재적 위험을 실증한다. 아울러 인천과 경기의 다세대 및 다가구 주택에서도 상당수 반환 신청이 접수되고 있어, 수도권 전역이 전세 위기의 영향권에 놓여 있음을 확인할 수 있다. 종합적으로 볼 때, 2025년 1분기 보증 사고 현황의 핵심적 양상은 아파트를 기점으로 전세보증금 반환 신청 규모가 급격히 팽창했다는 사실이다. 이는 아파트 시장마저 전세사기 리스크의 안전지대가 아님을 실증하며, 대응 정책의 범위를 전 시장적 차원으로 확장해야 할 필요성을 역설한다. 본질적으로 보증 사고의 급증은 자산 가격의 하방 변동성과 임대차 계약의 구조적 결함이 맞물리며 발생한 시장 실패의 결과물이다. 이에 따라 향후의 정책 방향은 사후적 피해 복구를 웃도는 보증가입 요건의 고도화 및 임대인 건전성 평가 체계 확립과 같은 선제적 위험 통제 기제 마련에 집중되어야 한다.

2. 전세사기 피해자 구제 현황

가. 전세사기 범죄에 대한 사법적 판단의 한계

전세사기 범죄에 대한 사법적 심판은 여전히 진행 중이나, 선고되는 형량이 범죄의 사회적 파급력과 피해 규모에 비추어 실효성이 낮다는 비판이 제기되고 있다. 현행법 체계상 전세사기는 일반 형법상 사기죄가 적용되어 법정형이 징역 10년 이하(다수 피해자 발생 시 경합범 가중을 포함해도 최대 15년)로 제한되어 있다. 이러한 양형 구조는 피해자가 다수 발생하고 조직적으로 가담한 대규모 전세사기 사건에서도 범죄수익에 상응하는 엄중한 처벌을 내리는 데 한계로 작용한다. 특히 수천 채의 주택을 동원한 대규모 조직범죄 사례에서 피해자들이 극단적 선택에 이르는 등 극심한 사회적 폐해가 발생했음에도 불구하고, 사법적 판단이 현행법상의 양형 기준 내에 머무름에 따라 범죄 예방을 위한 일반 예방적 효과를 충분히 거두지 못하고 있다는 지적이 우세하다. 이는 범죄자의 책임 회피적 태도와 결합하여 사법 체계에 대한 사회적 불신을 초래하는 요인으로 작동하고 있다.

나. 피해자 지원 및 제도적 구제 현황

「전세사기 피해자 지원 및 주거 안정에 관한 특별법」은 피해 임차인의 주거권 확보와 경·공매 절차상의 특례를 통한 피해 복구를 목적으로 시행되고 있다. 그러나 실제 구제 과정에서는 특별법상 피해자 인정 요건이 실질적인 진입장벽으로 작용하고 있다는 비판이 제기된다. 피해자로 인정받기 위해서는 대항력 확보, 보증금 규모(5억 원 이하), 다수 임차인의 피해 발생 가능성, 그리고 임대인의 고의적 미반환 입증이라는 네 가지 요건을 모두 충족해야 한다. 특히 '임대인의 기망 고의성' 증명 책임이 실질적으로 피해자에게 전가되어 있다는 점이 가장 큰 한계로 지적된다. 국토교통부 통계에 따르면 피해 신청 건 중 부결 사례의 상당수가 임대인의 고의성을 객관적으로 증명하지 못해 발생한 것으로 나타났다. 이는 임대인의 재정적 파탄으로 보증금반환이 불가능한 상황임에도 불구하고, 이를 범죄적 의도로 연결 짓는 법적 입증의 난도가 매우 높음을 방증한다. 이와 같은 제도적 경직성은 구제 제도의 실효성을 저해하는 핵심 요인이며, 향후 피해자 보호 범위 확대를 위한 입법적 개선이 시급함을 시사한다.

[그림 3-4] 전세사기 피해 현황[39]

39) 출처: 김서우외 1인(2025), "전세사기의 구조적 특성과 확산 양상에 대한 실증분석", 『부동산융복합연구』, 5(2) 재 인용함.

제 4 장 실증 분석

제 1 절 예비 변수 도출

1. 예비 변수의 유사성 및 상호 연계성

본 연구는 선행 연구, 문헌 고찰 및 인터넷 정보 검색 등을 통해 총 108개의 전세사기 발생 관련 예비 변수를 도출하고, 이를 i) 임대차 시장 구조적 특성, ii) 임대차 거래 과정 특성, iii) 임대차 법률·제도 특성, iv) 20·30대 청년 임차인 특성의 4가지 영역으로 범주화하였다. 이 과정에서 일부 변수 간 개념적 중복이나 유사성이 발견되는데, 이는 전세사기 발생 메커니즘의 구조적 복합성과 다층적 인과관계를 내포하고 있음을 반영한 결과로, 초기 연구 단계의 포괄적 접근이라는 방법론적 타당성에도 부합한다.

전세사기 위험 요인은 단일 차원에서 작동하지 않고 시장·거래·제도·수요자 측 요인이 서로 결합하여 동시다발적으로 영향을 미친다. 이러한 다차원적 속성을 포착하기 위해 초기 단계에서는 가능한 한 넓은 범위의 위험 요인을 포괄적으로 식별하는 것이 필요하다. 이후 델파이 분석을 통해 전문가 합의를 거치며 개념적으로 유사한 항목은 통합·삭제되고, 요인분석에서는 공통 요인으로 묶이는 과정에서 중복성은 자연스럽게 해소된다. 즉, 초기의 유사성은 '정제 과정의 전 단계'에서 필연적으로 나타나는 특징이다.

이와 같이, 델파이 분석을 통한 '단계적 정제'를 위한 포괄적 접근법을 통해 전문가의 합의 기반으로 변수를 축소하고 정제하는 과정을 핵심으로 한다. Churchill(1979)의 측정 도구 개발 패러다임에 따르면, 초기 항목은 연구 대상의 속성을 최대한 넓게 포괄해야 내용타당도를 확보할 수 있다고 하였다. 이에 따라 본 연구에서도 108개의 예비 변수 단계에서는 변수 간의 엄격한 독립성보다는 '누락 없는 포괄성'에 우선순위를 부여하였다.

이러한 중복 변수들은 이후 1·2차 델파이 조사를 거쳐 전문가들의 합

의에 따라 유사 개념이 통합되고, 핵심 요인은 구체화하는 과정을 통해 최종 47개 변수로 체계화되었다.[40] 이 절차를 통해 변수들의 개념적 유사성은 해소되었다. 또한, 요인분석에 투입된 변수들은 공통적인 요인으로 수렴하면서 각 특성에서 도출되었던 47개의 변수 중 32개의 유사성이 없는 변수들로만 공통 요인 그룹으로 분류가 되어 완전한 분석 요건을 갖추었으며 이는 상관분석에서도 변수 간 다중성 문제가 해소되었음을 확인하게 해 주었다.

결론적으로, [표 4-1] 부터 [표 4-4]에 걸쳐 나타나는 변수 간의 중복성은 전세사기가 단일 원인에 의해 발생하는 현상이 아니라, 시장구조의 왜곡, 거래 관행의 허점, 제도적 미비, 세대별 취약성이 상호 의존적으로 연결된 결과임을 보여주는 실증적 증거라 할 수 있다. 이러한 다차원적 인과 구조는 전세사기 문제의 구조적 성격을 명확히 드러내며, 초기 단계에서 일정 수준의 변수 중첩이 불가피했음을 설명해 준다. 따라서 본 연구는 델파이 분석과 요인분석을 통한 엄밀한 정제 과정을 거쳐 중첩된 변수를 체계적으로 제거하고, 차원별 핵심 요인을 독립적으로 도출함으로써 실증분석의 신뢰성과 학술적 엄밀성을 확보하였다. 이러한 절차적 정합성은 이후 단계에서 수행되는 AHP 분석의 타당성을 뒷받침하는 기반이 된다.

2. 예비 변수 선정 – 임대차 시장 구조적 특성

본 연구에서는 선행 연구 고찰 단계에서 전세사기 관련 요인을 임대차 시장구조, 거래 과정, 법률·제도 및 20·30대 청년의 ‘특성 중심 분류’로 1차 체계화하였다. 그러나 델파이 조사와 탐색적 요인분석(EFA)을 거치는 과정에서, 이러한 특성들이 단순히 설명변수로 기능하는 것이 아니라 전세사기 발생 가능성을 높이는 구조적 위험 요인(취약성)으로 재구성됨이 확인되었다. 이에 따라 최종 분석 단계에서는 각 차원을 ‘취약성 요인’으로 재명명하여

40) 본 연구의 단계적 검증 체계는 Churchill(1979)의 측정도구 개발 패러다임과 Okoli & Pawlowski(2004)의 델파이 방법론을 따른 것이다. Churchill(1979)은 문헌 기반 항목 생성 → 전문가 검증 → 통계적 정제의 표준 절차를 체계화하였으며, Okoli & Pawlowski(2004)는 델파이 방법론에서 전문가 패널의 반복적 평가를 통한 항목 정제의 중요성을 제시하였다.

전세 거래 위험 형성 메커니즘을 더욱 명확하게 드러냈다.

임대차 시장 구조적 요인에 관한 선행 연구를 종합적으로 검토·정리한 결과는 [표 4-1]과 같다. 표 하단에는 각 변수를 제시한 주요 연구자를 주석으로 제시하였다.

[표 4-1] 예비 변수 – 임대차 시장 구조적 특성

변수	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12
반환보증 한도액	●			●	●		●	●	●			
보증보험가입조건				●	●		●	●				
보증보험 수수료				●	●		●	●				
보증보험가입의무				●	●			●	●			
이행청구 절차												
대위변제 기간									●			
보증기관 관리	●								●		●	
가입확인 절차												
공적기관 신뢰												
보증보험가입확인												
보증금 안전이체								●				
실소유자 확인							●	●	●	●		
이중계약 여부								●		●		
등기부등본 확인							●	●				
인감 진위확인								●		●		
임대인 채무조회							●	●	●			
전자계약 의무												
계약서 진위확인									●	●		
정보비대칭 해소	●		●	●								●
중개인실명제												
주택가격 조정	●		●	●		●			●			
전세수급 불균형		●	●	●	●	●	●				●	
과도한 갭투자	●	●		●	●	●	●		●		●	●
시세 불투명	●	●		●		●			●			●
매매전세 동시진행				●								●
금리 급등		●	●	●	●	●						
역전세	●	●		●	●	●						
전세가율	●	●	●	●	●	●	●	●		●		●
노후주택 비율						●						
청년층 주거불안						●						

주) A1:강응환(2024), A2:송영갑(2024), A3:변현숙(2025), A4: 오창섭(2023), A5:이재수(2011), A6:고덕철(2011), A7:김진유 외(2024), A8:황세은 외(2023), A9:김진 외(2023), A10:서영천(2023), A11:조재진(2023), A12:강문찬(2023)

선행 연구 전반에서 반복적으로 확인되는 핵심 변수들은 크게 두 범주로 구분 된다. 첫째, 보증제도 관련 요소이다. 대표적으로 '반환보증 한도액', '보증보험 가입조건', '보증보험 가입의무', '보증보험 수수료' 등은 전세보증금 회수와 직접적으로 연관된 요소로, 전세사기 피해를 확대하는 구조적 요인으로 지적된다. 둘째, 시장구조의 불안정성 및 변동성 요인이다. '전세 수급 불균형', '시세 정보의 불투명성', '금리 급등', '역전세', '과도한 갭투자', '주택 가격 조정'과 같은 요인들은 시장 자체의 취약 구조가 전세사기 발생의 토대를 형성하고 있음을 보여준다.

이러한 변수들은 단일 요인으로 작동하기보다 상호 연계되어 전세사기 위험을 증폭시키며, 이는 임대차 시장 구조적 취약성이 전세사기 발생의 중요한 기반임을 보여준다.

3. 예비 변수 선정 - 임대차 거래 과정 특성

전세사기 발생 요인에 영향을 미치는 임대차 거래 과정의 특성과 관련한 선행 연구를 종합적으로 검토한 결과는 [표 4-2]에 제시하였다. 거래 과정 단계에서 반복적으로 확인되는 주요 위험 요소들은 크게 권리관계 검증 절차의 미흡과 정보 비대칭 심화라는 두 축으로 정리될 수 있다.

첫째, 권리관계 검증과 관련된 요소로는 '건축물대장 현황 확인', '신탁사 동의 여부', '세금 체납 여부', '대항력 확보' 등이 포함된다. 이는 임대인의 권리 상태·담보 구조·선 순위 권리자 현황에 대한 정확한 정보가 제공되지 않거나 검증되지 않을 경우, 임차인이 구조적으로 취약한 위치에 놓이게 됨을 보여준다. 둘째, 정보 접근성 및 협조 의무 관련 요소로는 '임대인 또는 중개인의 정보제공 협조', '악성 임대인 여부 파악의 어려움' 등이 도출되었다. 이는 임차인이 계약 체결 과정에서 필수 정보를 충분히 확보하지 못할 때 위험이 확대된다는 점을 드러낸다.

이러한 변수들은 임대차 계약 체결 과정에서의 정보 비대칭과 검증 절차의 불완전성이 전세 거래 위험 구조를 형성하는 핵심 기반으로 작동함을 확인하게 한다.

[표 4-2] 예비 변수 - 임대차 거래 과정 특성

변수	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B12
준공 연도	●			●							●	
건축물 노후도	●			●								
다가구 다세대 여부	●			●	●							●
건축물대장 현황							●					
불법 건축물	●			●	●		●					
저가 담보 평가												
직접 거래위험										●		
선순위 채권확인	●	●	●		●			●	●			
소유관계 복잡				●	●			●	●		●	●
신탁사 동의확인												
악성 임대인	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●
임대인 재정상태	●	●		●		●	●	●	●			
세금체납 확인						●	●	●	●			●
소유 주택수				●						●		
임대 사업자등록				●								
보증금 반환 이력				●								
임대인 실거주										●		
정보제공 협조										●		
신원 일치 확인	●	●	●	●		●		●	●	●		
법인 개인 구분				●								
거래 신고 의무												
보호 특약 활용												
대항력 확보	●						●	●	●			
보증보험가입	●					●	●		●			●
최우선변제권							●		●			
임차권등기인지											●	
잔금전 등기 확인						●		●	●			
에스크로 활용									●			
입주후 권리 확인												
임차인 교육												

주) B1:강응환(2024), B2:송영갑(2024), B3:변현숙(2025), B4: 오창섭(2023), B5:이재수(2011), B6:고덕철(2011), B7:김진유 외(2024), B8:황세은(2023), B9: 김진(2023), B10:서영천(2023), B11: 조재진(2023), B12:강문찬(2023)

4. 예비 변수 선정 - 임대차 법률·제도 특성

임대차 법률·제도적 특성과 관련된 선행 연구를 종합적으로 검토한 결과는 [표 4-3]에 정리하였다. 관련 연구들은 전세사기 발생에 영향을 미치는 제도적 요인을 크게 법적 규율 체계의 적정성과 제도 운영·집행의 실효성이라는 두 측면에서 논의하고 있다.

[표 4-3] 예비 변수 - 임대차 법률·제도 특성

변수	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10	C11	C12
매물 정보제공									●			
확인·설명 의무	●	●	●	●	●	●			●		●	●
표준계약서	●	●					●		●			●
중개사 교육			●	●	●		●		●			
공제 가입 유무							●		●			
손배 보증한도	●	●	●	●	●	●				●		
거래 적격성 검증		●					●					
중개사 등록 확인				●								
중개사행정처분이력				●								
보증보험 안내											●	
소유자확인 법제화						●				●	●	
신탁등기 확인							●					
건축물대장 확인								●				
선순위 권리확인							●	●				
실명절차 확인												
확정일자 열람								●				●
담보대출 확인												
중대 하자고지								●				
대출 자격 검증								●			●	
당일등기유지								●				
중개사 감독	●			●								●
보증보험 의무	●			●				●				●
임대업자 관리				●			●					
전세사기 범죄처벌	●				●	●	●		●	●		●
범죄수익 환수									●	●	●	
전담수사 대응										●		
컨설팅 규제											●	●
보증금회수 간소화											●	
피해자 구제	●					●			●	●	●	
지자체 감독				●								

주) C1: 강응환(2024), C2: 송영갑(2024), C3: 변현숙(2025), C4: 오창섭(2023), C5: 이재수(2011), C6: 고덕철(2011), C7: 김진유(2024), C8: 황세은(2023), C9: 김진(2023), C10: 서영천(2023), C11: 조재진(2023), C12: 강문찬(2023)

첫째, 법적 규율 및 절차적 보호 장치와 관련된 요소로는 '매물 정보 제공 의무', '확인·설명 의무의 이행 수준', '중개사 등록 여부 확인', '지자체의 감독 기능' 등이 반복적으로 확인되었다. 이는 법률이 규정하고 있는 기본적 절차가 실제 현장에서 충분히 작동하지 않을 경우, 임차인이 권리 보호의 사각지대에 놓일 가능성이 커진다는 점을 보여준다. 둘째, 제도 운영 및 규제 집행의 실효성과 관련된 요소로는 '당일 등기 유지의 어려움', '전세사기 관련 범죄 처벌의 실효성', '전담 수사 대응체계' 등이 핵심 변

수로 도출되었다. 이는 법률·제도의 존재 자체보다 이를 집행하고 관리·감독하는 체계가 얼마나 안정적으로 작동하는지가 전세 거래의 안전성에 중대한 영향을 미친다는 점을 드러낸다.

이러한 분석은 임대차 법률·제도와 그 운영 체계가 전세 거래 과정에서 위험을 통제하거나 확대하는 구조적 기반으로 작용하며, 제도적 장치의 작동 수준이 전세사기 발생 가능성에 실질적인 영향을 미친다는 점을 확인하게 한다

5. 예비 변수 선정 - 20·30청년 임차인 특성

전세사기 발생 요인에 영향을 미치는 20·30 청년 임차인의 특성과 관련한 선행연구를 검토한 결과는 [표 4-4]에 제시하였다. 관련 연구에서는 청년층의 위험 요인을 크게 경제·정보 기반의 구조적 취약성과 행태적·인지적 특성의 두 측면으로 설명하고 있다.

[표 4-4] 예비 변수 - 20·30청년 임차인 특성

변수	A유형	B유형	C유형	D유형	E유형	본 연구
경제적 취약성	●		●		●	●
부동산 정보부족				●	●	●
금융지식 미흡	●					●
사회 경험부족			●		●	●
저렴한 주거 선호					●	●
조급한 계약 성향	●				●	●
전세대출 과다 의존				●		●
법제도 지식 미흡			●			●
온라인 정보 과신						●
고용 불안전성					●	
리스크 수요 성향	●					●
계약서 확인소홀			●		●	●
보증보험 인지 부족						●
전세사기 예방교육 부족			●		●	●
직거래 선호 경향				●		
집단 동조 경향		●		●		
높은 주거 이동성	●					●
분쟁 기피 성향				●		

주)전문가별 유형(A유형=석사졸업, B유형=박사수료, C유형=박사학위, D유형=부동산업종사, E유형=연구원/교수) 각 2인 의견 반영

첫째, 경제·정보 기반의 구조적 취약성과 관련된 요소로는 ‘경제적 취약성’, ‘부동산 정보 부족’, ‘금융 지식 미흡’ 등이 반복적으로 확인되었다. 이는 20·30 세대가 소득 수준, 자산 축적, 정보 접근성 측면에서 상대적으로 제한된 기반을 갖추고 있어, 임대차 계약 과정에서 위험을 사전에 탐지하거나 회피할 수 있는 역량이 충분히 확보되지 못하는 구조적 조건을 보여준다.

둘째, 행태적·인지적 요인으로는 ‘저렴한 주거에 대한 높은 선호’, ‘전세대출에 대한 과도한 의존’, ‘온라인 정보에 대한 과신’ 등이 주요 변수로 도출되었다. 이는 경제적 제약과 주거 불안정성이 결합 된 상황에서 청년층이 의사결정 과정에서 단기적 필요와 제한적 정보에 기반하여 선택할 가능성이 높아진다는 점을 드러낸다. 이러한 분석 결과는 20·30 청년층이 구조적 취약성과 인지적 한계를 동시에 경험함으로써 전세사기 위험에 상대적으로 더 노출될 수 있으며, 전세사기 피해가 특정 연령층에 집중되는 현상이 이러한 이중 취약성의 결과임을 확인하게 한다.

제 2 절 전세사기 발생 분석 변수 선정

1. 델파이 분석

가. 델파이 분석의 개념과 필요성

델파이(Delphi) 기법[41]은 전문가 집단의 의견을 체계적이고 반복적으로 수렴하여 특정 문제에 대한 합의를 도출하는 정성적 연구 방법이다. 이 기법은 익명성 보장, 반복적 피드백, 통계적 집단 응답을 특징으로 하며, 복잡하고 불확실한 문제에 대해 전문가들의 직관과 경험을 활용하는 데 효과적이다(Linstone & Turoff, 2002; Okoli & Pawlowski, 2004).

41) 델파이 기법은 Linstone & Turoff(2002)에 의해 체계화된 전문가 합의 도출 방법으로, Okoli & Pawlowski(2004)는 델파이를 활용한 변수 타당화의 체계적 절차를 제시하였다. Churchill(1979)은 측정도구 개발 과정에서 전문가 검증 단계로 델파이를 권장하였으며, 본 연구는 이러한 방법론적 근거에 따라 문헌 기반 예비 변수를 전문가 패널의 반복적 평가를 통해 정제하였다.

본 연구의 핵심 변수를 선정하기 위해 전문가적 판단을 체계화하는 델파이 분석(Delphi Analysis) 을 채택한 이유는 다음과 같다.

첫째, 전세사기는 한국 특유의 사회경제적 현상으로서 기존 이론이나 해외 연구모형을 직접 적용하기 어려우므로, 문헌에서 도출된 예비 변수들이 임대차 시장 맥락에서 실제로 타당한지를 현장 전문가들의 검증을 거쳐 확인할 필요가 있다.

둘째, 전세사기 발생 요인은 다차원적이고 복합적이어서 단일 전문가나 연구자의 판단만으로는 변수의 적합성과 중요도를 객관적으로 평가하기 어렵다.

셋째, 본 연구는 탐색적 성격을 지니고 있어, 문헌에서 도출된 다수의 예비 변수(108개) 중에서 핵심 변수를 선별하는 과정이 필수적이며, 델파이 분석은 전문가 합의에 기반한 체계적 선별 기준을 제공한다(Churchill, 1979) 델파이 분석의 주요 장점은 물리적으로 분산된 전문가들의 의견을 효율적으로 수렴할 수 있으며, 대면 회의에서 발생할 수 있는 집단사고나 특정 인물의 지배적 영향을 최소화할 수 있다는 점이다. 또한 반복적 피드백 과정을 통해 전문가들이 자신의 의견을 재고하고 정교화할 수 있어, 단순 설문조사보다 신뢰성 높은 결과를 도출할 수 있다.

나. 델파이 분석 절차

본 연구는 Okoli & Pawlowski(2004)가 제시한 델파이 방법론에 따라 진행되었다. 델파이 1차에서는 초기 예비 변수의 적합성을 검증하고 불필요한 문항을 삭제하였으며, 평균값, CVR(Content Validity Ratio), 긍정 비율 등의 엄격한 기준을 적용하였다. 델파이 2차에서는 1차에서 유지된 변수들에 대해 전문가 합의 수준을 재확인하였으며, IQR(Interquartile Range)과 합의율을 기준으로 최종 변수를 확정하였다. 이러한 반복적 검증 과정을 통해 전문가 집단의 합의를 하고, 내용타당도가 확보된 변수들만을 후속 요인분석 및 AHP 분석에 투입하였다.

다. 전문가 선정

본 연구의 델파이 조사는 전세사기 관련 위험 요인을 전문적으로 판단할 수 있는 집단을 구성하기 위해 의도적 표집 방식을 활용하여 전문가를 선정하였다. 선정 대상은 부동산학 연구자 및 교수, 중앙정부·지자체 공무원, 금융·세무·법률 전문가, 그리고 부동산 산업 종사자로 구성하였으며, 이들은 전세 거래·임대차 제도·부동산 시장에 대한 실무적·학술적 경험을 보유한 집단으로 판단된다. 전문가 집단의 구체적 구성은 [표 4-5]에 제시하였다.

[표 4-5] 전문가 응답자의 일반적 특성[42)]

구분		1차 델파이 설문(N=50)		2차 델파이 설문(N=50)	
		빈도	백분율(%)	빈도	백분율(%)
성 별	여성	23	46	22	44
	남성	27	54	28	56
연령별	20대	-	-	-	-
	30대	11	22	7	14
	40대	14	28	16	32
	50대	19	38	18	36
	60대 이상	6	12	9	18
학력별	대졸 이하	17	34	24	48
	석사	21	42	18	36
	박사 이상	12	24	8	16
전문분야	공무원	7	14	3	6
	금융	8	16	9	18
	세무	5	10	3	6
	법률	6	12	3	6
	부동산업	19	38	28	56
	연구자·교수	5	10	4	8
경 력	5년 이하	7	14	8	16
	6-10년 이하	8	16	10	20
	11-15년 이하	7	14	9	18
	16-20년 이하	8	16	6	12
	21년 이상	20	40	17	34

42) 본 연구의 델파이 전문가 집단에는 5년 이하 실무경력자를 일부 포함하였다. 델파이 기법은 전문가 합의와 함께 현장 경험의 다양성(diversity of perspectives) 확보가 중요하다. Ludwig(1997)는 전문가 집단을 경력 연차뿐 아니라 역할, 직무, 사례 경험, 조직 소속 등 다차원적 기준으로 선정해야 한다고 제언하였다. 전세사기와 같은 사회문제는 최근 시장 참여 실무자의 현실 인식이 현행 제도와 위험구조 반영에 유효하므로, 5년 이하 경력자는 전문가 집단 내 이질성 확보를 위한 방법론적 구성 요소로 타당하다.

먼저, 성별 분포는 1차(2차) 조사에서 여성 46%(44%), 남성 54%(56%)로 나타나, 성비가 균형적으로 구성된 것으로 확인된다. 연령 분포는 50대가 38%(36%)로 가장 높은 비중을 차지하고, 다음으로 40대 28%(32%), 30대 22%(14%), 60대 이상 12%(18%) 순으로 나타났다. 이는 전세거래·부동산 정책·시장분석 경험이 축적된 전문가들이 참여하였음을 보여주는 결과이다. 학력 분포는 석사 졸업이 42%(36%)로 가장 높고, 대졸 이하 34%(48%), 박사 이상 24%(16%) 순으로 나타났다. 이는 조사 참가자 다수가 전문 자격 또는 실무 기반의 고등교육을 이수한 집단임을 의미한다.

직업별 구성을 살펴보면 부동산업 종사자가 38%(56%)로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 금융업 16%(18%), 공무원 14%(6%), 법률 전문가 12%(6%), 세무업 10%(6%), 연구자·교수 10%(8%) 순으로 나타났다. 이는 조사 집단이 전세 거래 과정에서 발생하는 위험 요인을 여러모로 판단할 수 있는 다분야 전문가 집단으로 구성되어 있음을 보여준다.

경력 분포는 21년 이상 근무한 전문가가 40%(34%)로 가장 많았으며, 6~10년 16%(20%), 16~20년 16%(12%), 5년 이하 14%(16%), 11~15년 14%(18%) 순으로 나타났다. 이는 장기 실무 경험을 보유한 전문가 비중이 높아, 전세사기 위험 요인 판단에 대한 신뢰성을 더욱 강화하는 요소로 작용한다. 전체적으로 볼 때, 본 연구의 전문가 집단은 성별·연령·경력·직업군이 균형 있게 구성되어 있으며, 전세 거래 및 임대차 제도에 대한 학술적·실무적 전문성을 고르게 갖추고 있다. 이는 델파이 조사 결과의 타당성과 신뢰성을 확보하는 데 중요한 기반이 된다.

2. 델파이 분석 1차 설문

본 연구는 델파이 분석을 통하여 문헌 연구 등을 통해 도출된 전세사기 발생 원인과 연관된 변수들의 적절성과 타당성을 평가하기 위하여 선정된 전문가 50명을 대상으로 2025년 7월 1일부터 7월 7일까지 약 1주일 동안 온라인 및 오프라인 설문을 통해 설문지 배포하였다. 이에 따라서 회수된 50개의 응답을 중심으로 1차 델파이 분석을 하였다.

가. 델파이 분석 1차 설문 판단 기준

1) 1차 델파이 분석의 판단 기준

1차 델파이 설문은 초기 리커트 척도 설문을 통해 다양한 의견과 가능성 있는 항목들을 탐색하는 단계로써 전문가들은 특정 주제에 대해 제시한 변수를 기준으로 자신의 경험과 지식에 기반한 광범위한 판단을 자유롭게 제시하게 된다. 이 과정에서 수집된 항목들은 중복 제거, 분류, 개념 통합, 내용 분석 등을 통해 정제된다.

또한, 전문가 집단의 식견을 바탕으로 의견 합의를 도출하는 것으로 연구 주제에 대한 전문적이고 포괄적 의견을 개진하고, 설문 항목에 대한 성실한 답변이 가능한 전문가의 선정이 중요하다(Ludwig, 1997).[43] 따라서 델파이 분석을 활용할 시에는 의견을 제시하는 전문가의 선정에 있어 참여자의 대표성, 적절성, 전문성, 성실성에 대한 고려가 필요하며, 참여자 수의 제한은 없으나 연구 주제와 범위를 고려 하여 4명에서 100명 이상까지 다양하게 선정할 수 있다. Rowe & Wright(2001)는 델파이 분석의 적용을 위한 적정 패널 수를 5명에서 20명으로 제시하고 있는데, 일반적으로 델파이 분석을 적용한 연구에서는 약 15명에서 35명의 패널 수를 채택하고 있다. (Gordon, 1994).[44]

가) 평균 (Average)

델파이 분석에서 평균이 3.5 이상이면 '유지' 판단의 기준이 되는 이유는 다음과 같은 이론적·실증적 배경에 근거한다.

---

43) Ludwig(1997)는 델파이 기법의 성공적 수행을 위해서는 연구 주제에 대한 전문적 지식과 경험을 보유하고 성실한 응답이 가능한 전문가 선정이 핵심이라고 강조하였다. 전문가 패널의 대표성, 적절성, 전문성이 델파이 결과의 타당성을 결정하는 주요 요인이라고 제시하였다

44) Rowe & Wright(2001)는 델파이 패널의 적정 규모를 5명에서 20명으로 제시하였으며, 패널 규모가 지나치게 클 경우 합의 도출이 어렵고, 너무 작을 경우 다양성이 부족할 수 있다고 지적하였다. Gordon(1994)의 델파이 연구 메타분석에 따르면, 대부분의 연구에서 15명에서 35명의 패널을 활용하는 것으로 나타났다.

[표 4-6] 델파이 분석의 평균값 기준

점수	의미
1점	전혀 아니다
2점	아니다
3점	보통/중립
4점	그렇다
5점	매우 그렇다

문헌	기준 평균	내용 요약
Hsu & Sandford (2007)	3.5 이상	델파이에서 긍정적 평가 기준
von der Gracht (2012)	3.5 이상 or 4.0	주제에 따라 유연하게 적용
Okoli & Pawlowski (2004)	3.5 이상	항목 유지 기준으로 적절

여기서 3점은 중립, 즉, 응답자들이 긍정도 부정도 아닌 상태의 응답을 의미한다. 따라서 3.5 이상은 '전반적으로 긍정적'이라는 의미가 된다. 통계적 해석으로 '평균 3.5는 긍정 의견이 반수 이상'이라는 의미는 "평균이 3.5를 넘는다는 것은 4점 또는 5점 응답자가 많다"라는 뜻을 의미한다. 즉, 다수의 응답자가 해당 문항을 긍정적으로 평가하고 있다는 증거이다. 이는 보수적인 기준에서는 '적어도 긍정 응답자가 50% 이상'으로 간주한다. 따라서 '평균 ≥ 3.5'는 긍정 의견이 우세하다는 실증적 기준이며, '의견 수렴'과 '합의 기반 판단'이라는 델파이 분석의 철학에 부합하는 기준이 된다.

나) 표준편차 (Standard Deviation)

델파이 분석에서 표준편차(Standard Deviation, SD)를 함께 고려하는 것은 매우 합리적이며 학술적으로도 권장되는 방식이다. 이러한 이유는, 평균(mean)이나 CVR 만으로 판단하면, 응답 간의 의견 일치 정도(합의 정도)를 놓칠 수 있기 때문이다. 예로, 평균이 3.6이지만, 응답자 간 편차가 커서 의견 불일치가 심한 항목일 수 있으며, 이런 항목을 그대로 '유지'하면 불안정한 지표가 포함될 위험 있기 때문이다. 표준편차 기준은 일반적으로 다음과 같다.

- SD ≤ 1.0 → 의견 일치 있다 → 유지 고려
- SD ≥ 1.0 → 의견 분산 크다 → 보류 또는 재조정 필요

이 기준은 일반적으로 델파이 연구자들이 많이 따르는, von der

Gracht (2012)[45] 등의 권고를 따른다. 표준편차를 판단 기준에 포함하는 것은 델파이 분석의 정밀도와 신뢰도를 높이는 데 필수적인 조치가 될 수 있다.

다) 긍정 비율 (Positive Response Rate)

긍정 비율이란, 전체 응답자 중에서 긍정적 반응(예: '그렇다', '동의한다' 등)을 보인 비율로 Likert 5점 척도에서 4점과 5점 응답자의 비율로 산정한다. 긍정 비율의 계산식은 다음과 같다.

• 긍정 비율 =(4점 응답자 수 + 5점 응답자 수) / 전체 응답자 수

긍정 비율의 기준을 살펴보면, 긍정 비율이 너무 낮거나 너무 높으면 변별력이 낮은 문항일 수 있다. 즉,

• 너무 낮음: 문항이 부적절하거나 이해 어려움
• 너무 높음: 당연하거나 자명한 문항

따라서, 긍정 비율의 권장 범위는 대략 30%~70% 사이가 바람직 (50% 전후가 이상적)이라고 할 수 있다.

[표 4-7] 델파이 분석의 긍정 비율 값 기준

긍정비율(%)	해석	권장 판단
80% 이상	매우 높은 동의도	즉시 유지고려 가능
70-79%	대체로 동의	유지 또는 보류, 다른 지표(CVR, SD 등)와 병행 판단
60-69%	절반 이상 긍정이나 불확실성 존재	보류 또는 수정필요
60% 미만	의견 분산 또는 부정적 태도 큼	삭제 고려 대상

주) Linstone & Turoff (2002), Skulmoski et al. (2007), von der Gracht (2012) 등의 연구를 바탕으로 한 일반적 권장 기준임.

45) von der Gracht (2012)는 합의측정의 품질 보증 기준을 제시하였다. Wilson, Pan, & Schumsky (2012)는 Lawshe(1975)의 CVR 공식에 기반하여, 패널 수 40명 이상인 경우의 재계산 임곗값을 제공하였다. 이들 연구는 델파이 분석의 타당도와 신뢰도를 확보하기 위한 국제적 표준으로 활용된다.

라) CVR (Content Validity Ratio)

CVR은 전문가 집단이 해당 문항이 타당한지를 판단한 비율로 문항의 존재 필요성을 판단한다. 계산법 (Lawshe, 1975)은 다음과 같다.[46] 즉, 전문가에게 각 문항에 대해 다음 3가지 중 하나로 평가하게 한다. Likert 5 척도를 사용하면 다음과 같다.

1 = 필요없다 (1, 2, 3)

2 = 필요하다 (4, 5)

이 중 '필요하다'라고 평가한 전문가 수를 n_e이라 할 때, 계산식은 다음과 같다.

• CVR= $\dfrac{n_e - (\frac{N}{2})}{\frac{N}{2}}$

n_e : 타당하다고 응답한 패널 수 / N : 전체 델파이 패널 수

[표 4-8] 전문가 패널 규모별 최소 CVR 값

전문가 패널의 수	최소 CVR값	전문가 패널의 수	최소 CVR값
5-7	0.99	14	0.51
8	0.75	15-19	0.49
9	0.78	20-24	0.42
10	0.62	25-29	0.37
11	0.59	30-34	0.33
12	0.56	35-39	0.31
13	0.54	40이상	0.29

자료: 서봉국, 이상기. (2022). 엑셀로 끝내는 델파이 조사. p. 41.

* 음영은 이 연구의 델파이 패널 구성에 해당하는 기준값. 최소 CVR 수치는 Lawshe. (1975). p.568에서 인용된 값으로 확인. 인용 자료는 패널의 수를 연속성 있는 정보로 제시함.

출처: 곽진영, 대학 산학협력 평가준거 개발, 서울대학교 대학원 박사학위논문, 2023, 최소 CVR값 이상이면 내용타당성이 있다고 판단

CVR 최소 기준치 계산 방법 (Lawshe의 방법 확장)을 살펴보면, Lawshe 기준은 통계적 유의수준 α = 0.05에서 양측 검정(z = ±1.96)을

46) Lawshe(1975)는 CVR(Content Validity Ratio, 내용타당도비율)을 최초로 제안하였으며, 이는 전문가 패널중 특정 문항이 '필수적'이라고 응답한 비율을 정량화하는 지표이다.

기준으로 표본 수에 따라 우연히 '필요하다'를 선택할 가능성을 고려하여 결정된다. Wilson의 확장된 CVR 기준치 (Wilson, Pan & Schumsky, 2012) 논문에서 40명 이상까지 재계산된 수치를 제공한다. [표 4-8]에서 CVR 기준치는 전문가 패널의 수가 많아질수록 점점 낮아진다.

[표 4-9] 델파이 1차 분석 지표별 설명

지표	의미	왜 필요한가?
평균	전반적 동의 정도	전체 응답자들의 '찬성' 평균
CVR	전문가 타당성	항목의 핵심성 여부
표준편차	의견 일치도	항목의 안전성및 합의 정도 확인

2) 예비 변수의 적절성 분석 기준

각종 문헌, 선행 연구, 인터넷, 언론매체 등의 고찰을 통하여 도출된 예비 변수들의 적절성을 분석한 결과는 [표 4-6]부터 [표 4-9]와 같다. 적절성의 판단 기준은 평균값이 '긍정'이고 내용타당도 비율(CVR)이 0.29 이상인 변수들만 선정하였다. 이러한 이유는 '적절하다'라고 응답한 긍정 비율이 70% 이상인 항목만 선정한 결과보다 좀 더 엄격한 판단 기준을 적용하였다. 판단 기준에 대한 설명은 다음과 같다.

• 평균값: 전문가 전반의 정성적 판단 수준을 수치로 반영하며, 5점 척도 기준 3.5 이상일 때 일반적으로 긍정 평가로 간주 된다.

• CVR (내용 타당도 비율): 전문가 간의 일치성과 타당성 인식 여부를 계량적으로 반영함. 특히 델파이 1차 분석에서는 핵심 지표로 활용된다.

• 긍정 비율을 본 연구에서 제외한 이유: 긍정 비율(예: 4점 이상 응답 비율)은 기준이 임의적이고 CVR과 유사한 정보를 포함하므로, CVR 보다 통계적 근거가 약하다. 따라서, 중복 판단 변수로 해석될 수 있으며, 유지·삭제 결정을 더욱 애매하게 만들 수 있기 때문에 판단의 기준에서 배제가 되었다.

가) 델파이 1차 설문 분석 결과

(1) 예비 변수 1차 판단 - 임대차 시장 구조적 특성

[표 4-10] 1차 예비 변수 - 임대차 시장 구조적 특성

필수 변수	평균	표준편차	긍정비율(%)	CVR	판단
반환보증 한도액	4.12	1.22	84	0.68	유지
보증보험가입조건	4.02	1.19	80	0.6	유지
보증보험가입의무	4.28	1.18	86	0.72	유지
이행청구절차	3.96	1.21	80	0.6	유지
대위변제기간	3.9	1.22	76	0.52	유지
보증기관관리	4.18	1.19	82	0.64	유지
가입확인절차	4.24	1.04	88	0.76	유지
공적기관신뢰	4.3	1.11	88	0.76	유지
보증보험가입확인	4.42	0.97	90	0.8	유지
보증금 안전이체	4.5	0.74	90	0.8	유지
실소유자 확인	4.78	0.46	98	0.96	유지
이중계약 여부	4.72	0.5	98	0.96	유지
등기부등본 확인	4.76	0.43	100	1	유지
인감 진위확인	4.18	1.04	78	0.56	유지
임대인 채무조회	4.32	0.89	84	0.68	유지
계약서 진위확인	4.54	0.89	86	0.72	유지
정보비대칭 해소	4.12	0.9	78	0.56	유지
중개인 실명제	4.42	0.7	88	0.76	유지

주) 엄격한 유지조건: 응답자 50명 기준으로 평균 ≥ 3.5 and CVR ≥ 0.29

임대차 시장 구조적 특성과 관련하여 제시된 30개 예비 변수에 대해 델파이 1차 조사를 실시 한 결과는 [표 4-10]에 정리하였다. 전문가 패널의 판단을 기준으로 평균값 ≥3.5 and CVR≥0.29 이상이라는 엄격한 유지 기준을 충족하지 못한 12개 변수는 삭제 처리되었으며, 나머지 18개 변수는 전세사기 발생과 관련된 시장 구조적 위험을 설명하는 데 필수적인 요소로 판단되어 유지되었다.

유지 판정을 받은 변수들은 크게 보증제도·권리 검증·정보 투명성·거래 안전장치의 네 가지 범주로 구분된다. 보증제도와 관련해서는 '반환보증 한도액', '보증보험 가입조건', '보증보험 가입의무' 등이 높은 타당도로 확인되었으며, 계약 이행 과정과 관련된 '이행청구 절차', '대위변제 기간', '보증기관 관리', '가입 확인 절차' 또한 시장 안정성을 좌우하는 핵심 변수로 선정되었다.

권리·진위 검증과 관련된 항목으로는 ‘등기부등본 확인’, ‘계약서 진위 확인’, ‘인감 진위 확인’, ‘임대인 채무 조회’, ‘이중계약 여부’가 유지되었으며, 이는 전세 거래의 기초적 권리관계 검증 절차가 시장 구조적 취약성과 직결된다는 전문가 판단을 반영한다.

정보 접근성 및 투명성과 관련해서는 ‘공적 기관 신뢰’, ‘정보 비대칭 해소’, ‘중개인 실명제’ 등이 포함되었으며, 거래 안전 확보 측면에서는 ‘보증보험 가입확인’, ‘보증금 안전 이체’ 등이 유지되었다.

전체적으로 볼 때, 1차 델파이 분석은 임대차 시장구조의 불안정성이 전세사기 위험 형성의 주요 기반임을 확인시켜 주며, 유지된 18개 변수는 시장 구조적 취약성을 설명하는 데 있어 충분한 전문가 합의 수준과 내용 타당성을 확보한 것으로 판단된다.

(2) 예비 변수 1차 판단 - 임대차 거래 과정 특성

임대차 거래 과정 특성과 관련하여 제시된 30개 예비 변수에 대해 델파이 1차 조사를 한 결과는 [표 4-11] 에 정리하였다. 전문가 패널의 판단에 따라 평균값 3.5 이상 및 CVR 0.29 이상이라는 유지 기준을 충족하지 못한 10개 변수는 삭제되었으며, 나머지 20개 변수는 전세사기 위험을 설명하는 데 충분한 합의 수준을 확보한 것으로 판단되어 유지되었다.

유지된 20개 변수는 전세사기 발생과 직접적으로 연계되는 요소들로서, 크게 권리관계·소유구조 검증, 임대인 위험 요인 파악, 거래 절차상의 안전장치, 법적 보호 수단 활용이라는 네 가지 범주로 재구성하여 해석할 수 있다.

첫째, 권리관계 및 소유구조 검증 관련 변수로는 ‘건축물대장 현황’, ‘불법건축물 여부’, ‘선순위 채권 확인’, ‘소유관계 복잡성’, ‘신탁사 동의 확인’, ‘잔금 전 등기 확인’, ‘입주 후 권리 확인’ 등이 유지되었다. 이는 권리관계 검증 절차의 미비가 거래 과정의 근본적 취약성을 형성한다는 전문가들의 일관된 인식을 반영한다.

둘째, 임대인 위험 요인 파악과 관련된 요소로는 ‘악성 임대인 여부’, ‘임대인 재정 상태’, ‘세금 체납 확인’, ‘보증금반환 이력’ 등이 포함되었다.

이러한 변수들은 임대인의 재무·법적 리스크가 전세사기 피해 발생 가능성과 밀접하게 연관되어 있음을 보여준다.

셋째, 거래 절차상의 정보 제공 및 안전장치 관련 변수로는 '정보제공 협조', '직접거래 위험', '거래 신고 의무', '보증보험 가입', '최우선변제권' 등이 유지되었다. 이는 정보 비대칭 해소와 제도적 안전장치의 확보가 위험을 통제하는 핵심 요인임을 드러낸다.

넷째, 법적 보호 수단 활용과 관련된 변수로는 '대항력 확보', '임차권등기 인지', '보호 특약 활용' 등이 포함되었다. 이는 법적 권리 확보 여부가 전세사기 위험의 크기를 결정하는 중요한 절차적 장치임을 의미한다.

종합적으로, 델파이 1차 분석을 통해 유지된 20개 변수는 임대차 거래 과정에서 발생하는 위험의 핵심 지점을 체계적으로 보여주며, 전문가들의 합의에 기반해 거래 과정 특성이 전세사기 발생 가능성을 높이는 구조적 요인으로 작동함을 확인할 수 있다.

[표 4-11] 1차 예비 변수 - 임대차 거래 과정 특성

필수 변수	평균	표준편차	긍정비율(%)	CVR	판단
건축물대장 현황	4	1.12	76	0.52	유지
불법건축물	4.16	1.15	82	0.64	유지
직접거래위험	4.08	1.12	70	0.4	유지
선순위 채권확인	4.62	0.67	94	0.88	유지
소유관계 복잡	4.58	0.73	90	0.8	유지
신탁사 동의확인	4.18	0.94	78	0.56	유지
악성임대인	4.5	0.89	84	0.68	유지
임대인 재정상태	4.26	0.78	80	0.6	유지
세금체납확인	4.48	0.68	90	0.8	유지
보증금 반환이력	4.18	0.85	84	0.68	유지
정보제공협조	4.26	0.8	78	0.56	유지
신원 일치 확인	4.7	0.54	96	0.92	유지
거래신고의무	4.18	0.85	76	0.52	유지
보호특약활용	4.02	0.98	72	0.44	유지
대항력확보	4.38	0.88	84	0.68	유지
보증보험가입	4.28	0.99	82	0.64	유지
최우선변제권	4.48	0.74	90	0.8	유지
임차권등기인지	4.38	0.81	84	0.68	유지
잔금전등기확인	4.52	0.68	90	0.8	유지
입주후권리확인	4.06	1.02	70	0.4	유지

주) 엄격한 유지조건: 응답자 50명 기준으로 평균 ≥ 3.5 and CVR ≥ 0.29

(3) 예비 변수 1차 판단 - 임대차 법률·제도 특성

임대차 법률·제도 특성과 관련하여 제시된 30개의 예비 변수에 대해 델파이 1차 조사를 한 결과는 [표 4-12]에 제시하였다. 평균≥3.5 and CVR ≥ 0.29 이상이라는 엄격한 유지 기준을 충족하지 못한 변수는 1개에 불과하였으며, 나머지 29개 변수는 전문가 패널의 높은 합의 수준을 확보하여 모두 유지 판정을 받았다.

유지된 변수들은 전세사기 위험을 규율하는 법적·제도적 장치와 그 집행 체계의 실효성을 평가하는 데 핵심적인 요소로, 크게 ⅰ)법적 절차 및 기본 의무 이행, ⅱ) 중개·감독 제도, ⅲ) 권리관계·정보 검증 절차, ⅳ) 피해 예방 및 사후 구제 체계의 네 가지 범주로 구조화할 수 있다.

첫째, 법적 절차 및 기본 의무 이행과 관련된 요소로는 '매물 정보 제공', '확인·설명 의무', '표준계약서 활용', '공제 가입 여부', '손해배상 보증 한도' 등이 유지되었다. 이는 법률이 정한 기본 절차가 전세 거래 안전성의 전제 조건으로 작동함을 보여준다. 둘째, 중개·감독 제도와 관련된 변수로는 '중개사 교육', '중개사 등록 확인', '중개사 행정처분 이력', '중개사 감독', '임대업자 관리' 등이 포함되었다. 이는 중개 전문성·윤리성·감독 체계가 전세사기 위험을 통제하는 중요한 제도적 기반임을 드러낸다.

셋째, 권리관계 및 정보 검증 절차와 관련된 변수로는 '신탁등기 확인', '건축물대장 확인', '선 순위 권리 확인', '실명 절차 확인', '담보대출 확인', '확정일자 열람', '중대한 하자 고지', '대출 권리 검증', '당일 등기 유지' 등이 유지되었다. 이는 법적 정보 접근성과 검증 절차의 충실성이 전세사기 피해 발생 가능성을 결정짓는 핵심 단계임을 의미한다.

넷째, 피해 예방 및 사후 구제·집행 체계와 관련된 변수로는 '보증보험 의무화', '보증보험 안내', '전세사기 범죄 처벌', '범죄수익 환수', '전담 수사 대응', '보증금 회수 간소화', '피해자구제', '지자체 감독' 등이 포함되었다. 이는 제도가 존재하는 것뿐만 아니라 실제 집행과 사후 대응의 실효성이 전세 거래 위험의 크기를 좌우한다는 전문가 합의를 반영한다. 이를 종합해 보면, 델파이 1차 분석에서 29개 변수가 유지된 것은 법률·제

도적 장치의 작동 수준과 집행 체계의 미비가 전세사기 위험의 근본적 구조와 직결되며, 이러한 변수들이 전세 거래 안전성을 평가하는 데 필수적인 기준임을 전문가 집단이 폭넓게 인정한 결과라 할 수 있다.

[표 4-12] 1차 예비 변수 - 임대차 법률·제도 특성

필수 변수	평균	표준편차	긍정비율(%)	CVR	판단
매물정보제공	4.08	0.83	78	0.56	유지
확인·설명의무	4.42	0.7	88	0.76	유지
표준계약서	4	1.05	72	0.44	유지
중개사 교육	4.4	0.7	88	0.76	유지
공제가입유무	4.3	0.95	80	0.6	유지
손배보증한도	4.22	1.09	80	0.6	유지
거래 적격성 검증	4.52	0.89	92	0.84	유지
중개사 등록 확인	4.46	0.89	84	0.68	유지
중개사 행정처분 이력	4.08	0.97	76	0.52	유지
보증보험 안내	4.08	0.88	74	0.48	유지
소유자 확인법제화	4.46	0.91	84	0.68	유지
신탁등기 확인	4.32	0.87	78	0.56	유지
건축물대장 확인	4.46	0.71	88	0.76	유지
선순위 권리 확인	4.66	0.48	100	1.00	유지
실명절차 확인	4.62	0.64	96	0.92	유지
확정일자열람	4.54	0.61	94	0.88	유지
담보대출 확인	4.64	0.56	96	0.92	유지
중대하자고지	4.6	0.67	90	0.8	유지
대출권리검증	4.32	0.74	88	0.76	유지
당일등기유지	4.46	0.89	84	0.68	유지
중개사 감독	4	1.05	74	0.48	유지
보증보험 의무	4.2	0.97	82	0.64	유지
임대업자관리	3.98	0.91	72	0.44	유지
전세사기 범죄처벌	4.86	0.35	100	1.00	유지
범죄수익환수	4.78	0.51	96	0.92	유지
전담수사대응	4.72	0.57	94	0.88	유지
보증금회수 간소화	4.4	0.76	84	0.68	유지
피해자구제	4.42	0.91	86	0.72	유지
지차체감독	4.42	0.73	86	0.72	유지

주) 엄격한 유지조건: 응답자 50명 기준으로 평균 ≥ 3.5 and CVR ≥ 0.29

(4) 예비 변수 1차 판단 - 20·30 청년 임차인 특성

20·30 청년 임차인 특성에서 18개의 변수 중에서 11개의 변수는 제외되었으

며 나머지 7개의 변수는 엄격한 기준인 평균 ≥ 3.5 and CVR ≥ 0.29를 통과하여 유지 판정을 받은 것으로 나타났다. 유지된 변수들은 20·30 청년층이 전세 거래 과정에서 경험하는 취약성을 설명하는 핵심 요소들로, '경제적 취약성', '부동산 정보 부족', '금융 지식 미흡' 등이 포함된다. 이는 20·30 세대가 소득·자산·정보 접근성 측면에서 상대적으로 제한된 기반을 갖추고 있어, 전세 거래 과정에서 위험 탐지나 사전 검증을 충분히 수행하기 어려운 구조적 제약에 놓여 있음을 보여준다.

또한, 임대차 제도 이해 부족, 권리 확보 절차에 대한 낮은 숙지율, 전세사기 예방 교육의 부족과 같은 요인도 유지되었다. 이러한 결과는 청년층의 제도 접근성과 권리 보호 역량이 충분히 확보되지 못한 상황에서 전세사기 위험에 상대적으로 더 취약해질 수 있음을 보여준다.

[표 4-13] 1차 예비 변수 - 20·30청년 임차인 특성

필수 변수	평균	표준편차	긍정비율(%)	CVR	판단
경제적 취약성	3.84	1.08	76	0.52	유지
부동산 정보 부족	4.12	1.00	82	0.64	유지
금융 지식 미흡	3.94	0.96	70	0.4	유지
사회 경험 부족	3.74	0.94	66	0.32	유지
법·제도 지식 미흡	3.94	0.84	74	0.48	유지
계약서 확인 소홀	3.94	1.24	74	0.48	유지
전세사기 예방교육 부족	3.88	1.06	66	0.32	유지

주) 엄격한 유지조건: 응답자 50명 기준으로 평균 ≥ 3.5 and CVR ≥ 0.29

3. 델파이 분석 2차 설문

본 연구는 문헌 연구를 통해 도출된 전세사기 발생 원인 관련 예비 변수들의 적절성과 타당성을 검증하기 위해, 델파이 기법을 적용하였다. 전문가 패널은 부동산·금융·법률·행정 등 관련 분야에서 실무 및 학술 경험을 보유한 50명으로 구성되었으며, 2025년 7월 9일부터 7월 15일까지 약 1주일간 온라인 및 오프라인을 병행하여 1차 델파이 조사를 하였다. 총 50부의 응답이 회수되었고, 이를 기반으로 2차 델파이 분석을 이어서 수행하였다.

아울러 2차 조사에서는 1차 설문에서 상대적으로 응답이 후순위로 밀려 충분한 주의를 기울이기 어려웠던 문항이 존재할 수 있다는 점을 고려하여, 해당 문항들의 배치 순서를 조정하였다. 즉, 1차에서 후순위에 배치되었던 항목을 2차 설문지에서는 상단에 재배치함으로써, 응답자가 모든 항목을 보다 균형 있게 검토하고 판단할 수 있도록 응답 환경을 개선하였다.

이는 델파이 기법의 합의 형성 과정에서 발생할 수 있는 문항 주의 편차를 최소화하기 위한 절차적 조치로, 조사 결과의 신뢰성과 타당성을 높이는 데 도움이 되었다.

가. 델파이 2차 설문 판단 기준

델파이 2차 조사는 단순한 반복 절차가 아니라, 1차 조사 결과를 기반으로 필터링된 유지 변수에 대해 보다 정밀한 전문가 판단을 끌어내는 심화 단계이다. 이를 통해 1차에서 형성된 초기 합의를 재검증하고, 변수 간 상대적 중요도에 대한 논리적 일관성과 합의의 안정성을 강화함으로써 최종 의사결정에 활용할 수 있는 신뢰도 높은 정보를 도출할 수 있다.

본 연구에서는 1차 델파이 분석을 통해 도출된 항목 중 평균값과 CVR 기준을 충족한 변수들만을 선별하여 2차 조사에 포함하였다. 이러한 절차는 합의 수준이 일정 기준 이상 확보된 변수에 대해 보다 정밀하고 정량적인 평가를 수행하기 위한 방법론적 목적을 갖는다. 즉, 전문가 의견이 이미 일정 수준 수렴된 항목을 대상으로 재평가함으로써, 해당 변수의 타당성·중요도·안정성을 한층 더 엄밀하게 검증할 수 있다.

2차 설문 문항은 일반적으로 리커트 척도 기반의 구조화된 응답 형식으로 구성되며, 이는 전문가의 판단을 수치화하여 변수 간 비교 가능성을 높이고, 합의도 지표(IQR 등)의 통계적 해석을 가능하게 한다. 이러한 단계적·정제 적 구조는 델파이 기법의 핵심인 체계적 합의 형성과 반복적 검증의 정신에 부합하는 절차이다.

1) IQR(Interquartile Range)

IQR(사분위범위)은 전문가 의견이 얼마나 집중되어 있는지(의견 집중도)를 판단하는 지표로, 값이 작을수록 전문가 간 의견이 더 일치함을 의미한다. IQR은 전체 응답 값을 정렬한 뒤 Q3(3사분위수)에서 Q1(1사분위수)를 차감하는 방식(Q3 - Q1)으로 산출되며, 응답 분포의 폭을 나타내는 대표적 합의도 지표이다. 다만 IQR은 평균값이 높더라도 응답이 넓게 퍼져 있는 경우에는 분포가 크게 나타나 '미합의'로 판정될 가능성이 존재한다는 한계가 있다. 즉, 긍정적 평가가 많더라도 응답의 집중도가 확보되지 않으면 IQR이 증가 하여 합의로 보지 않을 수 있다.

일반적으로 델파이 연구에서는 IQR ≤ 1.0을 합의 도달의 기준으로 널리 활용하고 있으며, 이 기준을 충족할 경우 전문가 의견이 통계적으로 일관되고 집중된 것으로 판단한다.[47)]

계산 수식은 다음과 같다.

- IQR = $Q3-Q1$

  $Q1$: 하위 25% 지점 (1사분위수)

  $Q3$: 상위 75% 지점 (3사분위수)

[표 4-14] 2차 델파이 분석의 IQR값 기준

IQR 범위	해석	의미
≤ 1.0	응답 분포가 좁음	의견일치도 높음 → 합의 형성
≥ 1.0	응답 분포가 넓음	의견 불일치 가능성→ 합의 부족

(2) 합의율(Agreement Rate, AR)

각 변수의 중요성에 대한 합의 수준(Agreement Level)을 정량적으로 평가하기 위해 합의율(AR)을 산출하였다. 합의율은 5점 리커트 척도상

47) von der Gracht, H. A. (2012)는 IQR ≤ 1.0 기준은 델파이 연구에서 널리 인정되는 합의 판단 기준으로, 특히 사회과학 및 경영 분야에서 전문가 의견 집중도를 평가할 때 보편적으로 활용된다.

‘4점(중요)’ 또는 ‘5점(매우 중요)’으로 응답한 전문가의 비율을 의미하며, 다음과 같은 수식으로 계산하였다.

- AR(%) = $\frac{n(Likert\ 4점 + 5점)}{N}$ x 100(%)

  n(Likert 4점 + 5점) : 해당 변수에 4점과 5점 응답자

  N: 전체 응답자 수

일반적으로 합의율이 70% 이상인 항목은 전문가 간 의견 수렴 수준이 높다고 판단하며, 해당 항목에 대해 타당한 합의가 형성된 것으로 해석된다. 본 연구에서도 이러한 기준을 준거로 삼아, AR 75% 이상을 충족한 항목을 유지 대상으로 결정하였다.

그러나 합의율은 긍정적 동의 비율을 직관적으로 파악할 수 있다는 장점이 있으나, 응답 분포의 집중도는 반영하지 못한다는 한계가 있다. 예컨대 4점과 5점 응답 비율이 높더라도 이들이 고르게 분산되면 IQR값이 커지며, 이는 전문가 간 의견의 완전한 합의에 이르지 못했음을 의미한다.

따라서 AR과 IQR을 함께 적용하여 교차 검증하는 것이 필요하며, 두 지표가 모두 기준을 충족할 때 비로소 전문가 간 실질적·안정적 합의가 형성된 것으로 판단하는 것이 학술적으로도 타당하다. 이는 특정 지표 하나에 의존할 때 발생할 수 있는 과대 해석의 위험을 방지하고, 델파이 분석의 신뢰성을 확보하는 중요한 절차적 근거가 된다.

나. 델파이 2차 설문 분석 결과

1) 예비 변수 2차 판단 – 임대차 시장 구조적 특성

임대차 시장 구조적 특성과 관련하여 1차 조사에서 유지된 18개 변수를 대상으로 2차 델파이 분석을 실시한 결과는 [표 4-15]에 제시하였다. 2차 조사에서는 IQR $\leq$ 1.00 및 합의율 $\geq$ 75%라는 강화된 기준을 적용하였으며, 이 기준을 충족하지 못한 6개 변수는 전문가 합의가 충분히 확보되지 않아 제외되었다.

반면, 나머지 12개 변수는 의견의 집중도와 합의 수준이 모두 안정적으로 확보되어 유지 변수로 확정되었다.

유지된 변수들은 전세 거래의 구조적 위험을 규정하는 핵심 요인으로, 특히 보증제도 관련 절차(반환보증 한도액, 보증보험 가입 조건·의무·가입 확인), 거래 안전장치 확보(보증금 안전이체, 이중계약 여부 확인), 권리관계 검증(등기부등본 확인, 인감 진위확인, 임대인 채무조회, 계약서 진위확인), 중개인의 신뢰성 확보(중개인 실명제) 등으로 구성된다.

이러한 변수들은 1차 조사에서 확인된 초기 타당성이 2차 조사에서 의견 집중도(IQR)와 합의율(AR)의 통계적 검증을 통해 한층 강화되었음을 의미하며, 임대차 시장구조 자체에 내재 된 위험 요인을 설명하는 기준 변수로서 전문가 집단의 확고한 합의를 획득한 것으로 볼 수 있다.

[표 4-15] 2차 예비 변수 – 임대차 시장 구조적 특성

1차 확정된 변수	평균값	표준편차	IQR	합의율(%)	판단
반환보증 한도액	4.18	0.8	1	76	합의
보증보험가입조건	4.04	0.73	1	76	합의
보증보험가입의무	4.16	0.89	1	76	합의
보증보험가입확인	4.12	0.77	1	76	합의
보증금 안전이체	4.22	0.91	1	76	합의
실소유자 확인	4.62	0.64	1	96	합의
이중계약여부	4.68	0.59	0.75	94	합의
등기부등본 확인	4.64	0.53	1	98	합의
인감 진위확인	4.34	0.77	1	82	합의
임대인 채무조회	4.16	0.79	1	76	합의
계약서 진위확인	4.62	0.67	1	94	합의
중개인 실명제	4.08	0.85	1	78	합의

주) 엄격한 합의조건: 응답자 50명 기준으로 IQR ≤ 1.00 and 합의율 ≥ 75%

2) 예비 변수 2차 판단 - 임대차 거래 과정 특성

임대차 거래 과정 영역에 대해 1차 조사에서 유지된 20개 항목을 대상으로 2차 델파이 분석을 실시한 결과, IQR ≤ 1.00 및 합의율 75% 이상이라는 강화된 기준에 미달한 일부 항목은 제외되었으며, 14개 항목이 전문가 합의를 충족한 핵심 변수로 최종 확정되었다. 유지된 항목들은 전세 거래 과정에서 실제로 위험이 발생하는 지점과 밀접하게 관련된 요소들로, 예를 들어 선순위 채권

확인이나 보증금 반환 이력 점검과 같은 권리관계·금융 이력 검증 절차는 거래의 안전성을 확보하는 핵심 기준으로 재확인되었다. 또한 불법 건축물 여부 확인 등 거래 이전 단계에서의 현장 검증 요소는 사기 위험을 사전에 차단하는 데 중요한 기능을 수행하는 것으로 전문가 합의가 형성되었다.

이와 같은 결과는 1차 조사에서 폭넓게 제시된 다양한 위험 요인들 가운데, 2차 조사를 통해 의견의 집중도와 합의 안정성이 확보된 실질적 요소들만이 선별적으로 남았음을 의미한다. 즉, 임대차 거래 과정의 안전성은 개별 변수의 존재 자체보다 해당 절차들이 일관되고 체계적으로 이행되는지가 전세사기 발생 가능성을 좌우한다는 전문가 집단의 판단이 강화된 것으로 해석된다.

[표 4-16] 2차 예비 변수 - 임대차 거래 과정 특성

1차 확정된 변수	평균값	표준편차	IQR	합의율(%)	판단
불법건축물	4.1	0.86	1	82	합의
직접거래위험	4.12	0.92	1	78	합의
선순위 채권확인	4.5	0.61	1	94	합의
소유관계복잡	4.28	0.76	1	86	합의
신탁사 동의확인	4.2	0.81	1	80	합의
악성임대인	4.52	0.65	1	92	합의
임대인재정상태	4.12	0.8	1	78	합의
세금체납확인	4.3	0.74	1	84	합의
보증금 반환이력	4.14	0.95	1	78	합의
신원 일치 확인	4.72	0.54	0	96	합의
대항력확보	4.34	0.72	1	86	합의
보증보험가입	4.16	0.77	1	78	합의
최우선변제권	4.28	0.78	1	84	합의
잔금전등기확인	4.52	0.68	1	90	합의

주) 엄격한 합의조건: 응답자 50명 기준으로 IQR ≤ 1.00 and 합의율 ≥ 75%

3) 예비 변수 2차 판단 - 임대차 법률·제도 특성

임대차 법률·제도 영역에 대해 1차 조사에서 유지된 29개 항목을 바탕으로 2차 델파이 분석 결과, IQR ≤ 1.00 및 합의율 75% 이상이라는 강화된 기준을 충족하지 못한 일부 항목은 제외되었으며, 14개 항목만이 전문가 합의를 안정적으로 확보한 핵심 변수로 최종 확정되었다.

2차 조사에서 유지된 항목들은 전세사기 위험을 통제하는 과정에서 실제로 작동하는 제도적 핵심 기능을 반영하는 요소들로 정리될 수 있다.

예를 들어, 법적 절차 준수의 관점에서는 '확인·설명 의무'와 '확정일자 열람'이, 중개행위의 책임성과 관련해서는 '중개사 등록 확인'과 '행정처분 이력'이 중요한 기준으로 자리 잡았다. 또한 '건축물대장 확인'과 '선 순위 권리 확인'과 같이 거래 이전 단계에서 이루어지는 권리관계 검증은 전세 거래 안정성을 확보하기 위한 필수적 절차로 평가되었으며, 더 나아가 피해 발생 이후의 대응과 구제 체계가 실제로 작동하는지 여부 역시 전세사기 위험 완화에 있어 중요한 판단 요소로 합의되었다.

결국 1차 조사에서 광범위하게 제시되었던 다양한 제도적 요인 중에서도, 2차 조사는 의견의 집중도와 합의의 안정성을 충족하는 실질적 핵심 요소만을 선별적으로 남겨냈으며, 이는 법률·제도적 장치의 실제 작동 수준이 전세사기의 구조적 위험을 규정하는 데 중요한 역할을 한다는 전문가 집단의 공감대가 더욱 분명하게 확립되었음을 보여준다.

[표 4-17] 2차 예비 변수 - 임대차 법률·제도 특성

1차 확정된 변수	평균값	표준편차	IQR	합의율(%)	판단
확인·설명 의무	4.06	0.93	1	76	합의
거래 적격성 검증	4.48	0.65	1	92	합의
중개사 등록 확인	4.1	0.89	1	80	합의
중개사 행정처분 이력	4	0.76	0.75	76	합의
소유자 확인 법제화	4.34	0.66	1	90	합의
신탁등기 확인	4.32	0.71	1	86	합의
건축물대장 확인	4.2	0.86	1	82	합의
선순위 권리확인	4.54	0.65	1	92	합의
실명절차 확인	4.36	0.69	1	92	합의
확정일자열람	4.48	0.65	1	92	합의
담보대출 확인	4.6	0.61	1	94	합의
대출 자격 검증	4.22	0.68	1	90	합의
당일등기유지	4.42	0.7	1	88	합의
전세사기 범죄처벌	4.28	1.03	1	84	합의

주) 엄격한 합의조건: 응답자 50명 기준으로 IQR ≤ 1.00 and 합의율 ≥ 75%

4) 예비 변수 2차 판단 - 20·30청년 임차인 특성

20·30 청년 임차인 특성에서는 1차 조사에서 7개의 변수 모두 엄격한 기준인 IQR ≤ 1.00 and 합의율 ≥ 75%을 통과하여 전 항목이 유지 판정을 받았다.

전문가들은 특히 경제적 취약성이나 부동산 정보 부족과 같은 구조적 요인이 청년층의 전세사기 노출 가능성을 높이는 핵심 배경으로 작용한다는 데 의견을 모았다. 또한 제한된 사회·거래 경험으로 인해 계약서 검토나 위험 신호 인지 과정에서 취약성이 발생할 수 있다는 점도 공통된 판단으로 제시되었다.

이와 같은 결과는 청년층의 전세사기 위험이 개별 행동이나 선택의 문제가 아니라, 경제·정보·경험의 삼중 취약성이 누적된 구조적 문제라는 전문가 합의가 2차 조사에서 더욱 명확히 형성되었음을 의미한다. 즉, 20·30 세대는 전세 거래 과정 전반에서 제도적 정보 접근성과 위험 판단 능력의 제약을 겪고 있으며, 이러한 특성이 전세사기 발생 가능성을 높이는 요인으로, 체계적으로 확인된 것이다.

[표 4-18] 2차 예비 변수 - 20·30청년 임차인 특성

1차 확정된 변수	평균값	표준편차	IQR	합의율(%)	판단
경제적 취약성	4.08	0.8	1	76	합의
부동산 정보 부족	4.12	0.82	1	80	합의
금융 지식 미흡	4.2	0.78	1	78	합의
사회 경험 부족	3.96	0.83	0.75	76	합의
법·제도 지식 미흡	4.18	0.92	1	82	합의
계약서 확인 소홀	4.16	0.96	1	78	합의
전세사기 예방교육 부족	3.9	0.91	0	76	합의

주) 엄격한 합의조건: 응답자 50명 기준으로 IQR ≤ 1.00 and 합의율 ≥ 75%

4. 2차 델파이 분석을 통한 최종 변수 도출

문헌 연구를 통해 도출된 예비 변수에 대해 델파이 1·2차 조사를 실시한 결과, 전세사기 발생과 관련된 네 개 영역별 최종 핵심 변수가 확정되었다([표 4-19]). 먼저, 임대차 시장 구조적 특성 영역에서는 보증제도 운영의 적정성과 권리관계 확인 절차의 충실성(예: 보증보험 가입조건)이 전문가 합의를 통해 핵심 요소로 선정되었다. 임대차 거래 과정 특성에서는 거래 전·후 단계에서 위험을 식별하고 통제하는 기능(예: 선순위 채권 확인)이 중요 변수로 확정되었다. 법률·제도 특성 영역에서는 법적 절차의 이행과 중개·감독 체계의 실효성(예: 확인·설명 의무)이 구조적 위험을 완화하는 핵심 요인으로 합의되었다. 마지막으로 20·30 청년 임차인 특성에

서는 경제·정보·경험 측면의 취약성(예: 경제적 취약성)이 전세사기 노출 위험을 높이는 요인으로 최종 도출되었다.

이와 같은 최종 변수는 델파이 1차와 2차의 단계적 검증을 통해 도출된 것이다. 1차 조사에서는 문헌 고찰을 기반으로 수집된 예비 변수의 타당성을 평가하여, 평균 3.5 이상 및 CVR 0.29 이상 기준을 충족하지 못한 항목을 제외하고 주요 후보군을 선별하였다. 이어서 2차 조사에서는 1차에서 유지된 항목을 대상으로 IQR 1.0 이하 및 합의율 75% 이상이라는 강화된 합의 기준을 적용하여, 전문가 의견의 집중도가 확보된 항목만을 최종 변수로 확정하였다.

결과적으로, 각 영역에서 전세사기 위험을 설명하는 실질적 핵심 요소만이 단계적으로 걸러져 최종 변수로 선정되었으며, 이는 전세 거래 과정 전반에 존재하는 구조적 취약성이 델파이를 통해 체계적으로 검증되었음을 의미한다.

[표 4-19] 2차 델파이 분석 결과 확정 변수

임대차 시장 구조적 특성	임대차 거래 과정 특성	임대차 법률·제도 특성	20·30청년 임차인 특성
반환보증 한도액	불법건축물	확인·설명의무	경제적 취약성
보증보험가입조건	직접거래위험	거래 적격성 검증	부동산 정보 부족
보증보험가입의무	선순위 채권확인	중개사 등록 확인	금융 지식 미흡
보증보험가입확인	소유관계 복잡	중개사 행정처분이력	사회 경험 부족
보증금 안전이체	신탁사 동의확인	소유자 확인 법제화	법·제도 지식 미흡
실소유자 확인	악성임대인	신탁등기 확인	계약서 확인 소홀
이중계약 여부	임대인 재정상태	건축물대장 확인	전세사기 예방교육 부족
등기부등본 확인	세금체납확인	선순위 권리확인	
인감 진위확인	보증금 반환이력	실명절차 확인	
임대인 채무조회	신원 일치 확인	확정일자열람	
계약서 진위확인	대항력확보	담보대출 확인	
중개인 실명제	보증보험가입	대출 자격 검증	
	최우선변제권	당일등기유지	
	잔금전 등기확인	전세사기 범죄처벌	
총 12개(30)	총 14개(30)	총 14개(30)	총 7개(18)

주) 1차,2차 델파이의 엄격한 분석 결과 확정된 변수임, ( )내의 숫자는 초기 변수 개수임.

2회에 걸친 반복 과정에서 전문가 간 의견의 표준편차가 감소하고 긍

정 응답 비율이 증가하는 뚜렷한 수렴 양상이 나타났으며, 이는 델파이 기법의 핵심 메커니즘인 익명성 보장과 반복적 피드백이 효과적으로 작동했음을 보여준다. 최종 확정된 변수는 임대차 시장 구조적 특성 변수 12개, 임대차 거래 과정 특성 변수 14개, 임대차 법률·제도 특성 14개, 20·30 청년 임차인 특성 변수 7개로 구성되며([표4-19] 참조), 이들은 전세사기 위험 요인에 대한 전문가 지식의 합의 형성과 핵심 변수 선별을 통해 내용타당도를 확보하였다.

이후 확정된 변수는 탐색적 요인분석을 통해 통계적으로 검증·구조화함으로써 구성타당도를 확보하는 후속 절차로 작용하였다. 이 연계적 절차는 질적 합의에서 정량적 검증으로 이행되는 체계적 분석 흐름을 구현하며, 유사 성격의 변수들을 동일 요인으로 분류하고 이를 바탕으로, 최종적으로 AHP 분석에서 '전세사기 발생 원인 요인의 상대적 중요도'를 평가하기 위한 근거 자료로 활용된다.

제 3 절 요인 분석

1. 요인분석의 개념과 필요성

앞선 델파이 분석을 통해 전세사기 발생과 관련된 예비 변수들이 전문가 합의에 따라 정제된 47개의 핵심 변수가 도출되었다. 그러나 델파이 기법은 전문가 판단을 통한 내용타당도(content validity) 확보에는 효과적이나, 변수 간 상관관계나 잠재 구조를 직접 규명하지는 못한다. 구성타당도(construct validity)를 확보하고 변수들이 어떤 공통 요인으로 설명되는지 검증하기 위해서는 통계적 분석이 필요하다. 특히 다수 변수를 다차원적으로 분류해야 하는 탐색적 연구에서는 요인분석을 통해 변수 간 상관 구조를 파악하고 잠재 차원을 식별하는 것이 측정도구 개발의 표준 절차로 권장된다. 이에 본 절에서는 델파이로 도출된 47개 변수를 대상으로 탐색적 요인분석(Exploratory Factor Analysis, EFA)을 실시하여 잠재 요인 구조를 통계적으로 규명하였다. 요인분석은 다수 관찰 변수를 소수 공통

요인으로 축약하여 현상의 본질적 구조를 파악하는 다변량 통계 기법이다.[48] 탐색적 요인분석은 사전 가설 없이 데이터로부터 요인을 추출하므로 새로운 개념이나 측정 도구를 개발하는 초기 연구에 적합하다.

요인분석이 필요한 이유는 다음과 같다. 첫째, 전세사기 발생은 다차원적 요인이 복합 작용하는 현상이므로 47개 변수를 체계적으로 분류해야 본질을 파악할 수 있다. 둘째, 델파이로 선정된 변수들이 통계적으로도 유의미한 군집을 형성하는지 검증하여 내용타당도를 구성타당도로 전환해야 한다(Churchill, 1979).[49] 셋째, 요인분석 결과는 후속 AHP 분석의 계층구조 설계에 직접적 근거를 제공한다. 넷째, 개별 변수 47개를 나열하는 것보다 통계적으로 검증된 대분류요인 구조로 제시하는 것이 학술적 설득력과 정책적 활용도를 높인다.

본 연구에서는 주요인 분석(PAF)과 직교회전(Varimax)을 적용하여 요인을 추출하였으며, 최대 고유값(Lambda max) 1.0 이상, 공통성 0.4 이상을 기준으로 변수를 선정하였다. 델파이 분석이 '전문가 합의를 통한 내용타당도 확보' 단계라면, 요인분석은 '통계적 검증을 통한 구성타당도 확보' 단계로의 전환을 의미 한다.[50] 이처럼 질적 방법론과 양적 방법론을 결합한 2단계 접근법은 복합적 사회현상 탐색 연구에서 타당도와 신뢰도를 동시에 높이는 방법론적 전략으로 널리 활용된다.

따라서, 이하에서는 요인분석 결과를 바탕으로 도출된 전세사기 위험요인들의 통계적 적합성과 해석 타당성을 검토하고, 각 요인이 전세사기 발생 메커니즘과 어떻게 연결되는지 체계적으로 분석하고자 한다.

---

48) Williams et al.(2010)은 탐색적 요인분석(EFA)의 5단계 절차를 제시하였다: ①적합성 검정(KMO, Bartlett 검정), ②요인 추출(최대 고유값 1.0 이상), ③회전 방법 선택(직교회전 또는 사각회전), ④요인 해석 및 명명, ⑤신뢰도 검증(Cronbach's α). 본 연구는 이 절차에 따라 델파이로 도출된 변수들의 잠재 요인 구조를 규명하였다.

49) Churchill(1979)은 마케팅 구성개념의 측정도구 개발을 위한 체계적 패러다임을 제시하였다. 그는 측정도구 개발 과정을 8단계로 구분하고, ①개념의 영역 명시→②측정항목 생성→③전문가 검토(내용타당도)→④예비조사→⑤항목정제→⑥신뢰도평가→⑦타당도평가→⑧규범 개발의 순서를 권장하였다. 특히 3단계와 7단계는 내용타당도와 구성타당도를 확보하는 핵심절차이며, 본연구는 델파이분석과 요인분석을 통해 이패러다임을 충실히 따랐다.

50) Okoli & Pawlowski(2004)는 정보시스템 연구에서 델파이기법을 활용한 사례를 제시하며, 델파이 분석후 통계적 검증을 병행하는것이 측정도구의 타당도를 높이는 효과적 방법임을 강조하였다. 델파이가 전문가 합의를통해 내용타당도를 확보하지만, 변수간 상관구조나 잠재차원을 밝히기 위해서는 다변량 통계기법이 필수적이라고 주장하였다.

2. 설문지 배포 및 응답 회수

델파이 1차 및 2차 분석을 통해 핵심 위험 변수들을 도출하였으며, 이 결과는 요인분석과 AHP 계층구조 설정에 반영하였다. 요인분석을 위한 설문지는 서울시 거주 전문가 와 일반인을 대상 표본으로 하여 제작 및 배포하였다. 설문 배포는 2025년 7월 20일에 시작하여 7월 30일까지 응답을 받았고, 총 450부를 배포한 결과 불성실 응답을 제외한 358부가 최종적으로 회수되었다.

3. 요인분석 실시

가. 이상치 확인 및 제거

분석용 데이터에 이상치 존재는 분석 결과의 왜곡을 초래할 수 있으므로, 이상치 제거는 필수적이다. 이상치 제거 방식으로 가장 많이 사용되는 것은 Z-Score 기준으로 이상치를 제거하였으며 공식은 다음과 같다.

• $Z = \frac{x - \mu}{\sigma}$, x: 개별데이터, μ: 평균, σ: 표준편차

이상치 기준으로, 일반적으로 절댓값이 2 또는 3 이상인 경우에 이상치로 간주하나, 절댓값이 2인 경우에는 데이터 손실이 크므로 본 연구에서는 3으로 진행하였다. 따라서 총 358개 샘플 데이터 중에서 이상치로 간주한 39개의 샘플 데이터를 제외한 319개의 데이터가 분석에 투입되었다.

나. 기초 통계량 분석

본 설문 응답에 참여한 응답자는 크게 전문가 그룹(부동산 관련하여 학술 및 실무적 경험을 보유하고 있다고 판단되는 연구원, 교수 집단, 중앙정부 및 지자체 공무원, 금융, 세무, 법률 및 부동산업에 종사하는 집단) 및 일반

인 그룹(기타)을 대상으로 의도적 표집 기법(purposive sampling)을 활용하여 선정하였다.

[표 4-20] 응답자의 일반적 특성

구분		요인분석 응답자 (N=319)	
		빈도	백분율(%)
성별	여성	172	53.9
	남성	147	46.1
연령별	20대	19	6
	30대	80	25.1
	40대	93	29.2
	50대	97	30.4
	60대 이상	30	9.4
학력별	대졸 이하	252	79
	석사	57	17.9
	박사 이상	10	3.1
전문분야	공무원	27	8.5
	금융	19	6
	세무	12	3.8
	법률	4	1.3
	부동산업	27	8.5
	연구자·교수	12	3.8
	기타(비전문)	218	68.3
경력	5년 이하	67	21
	6-10년 이하	71	22.3
	11-15년 이하	45	14.1
	16-20년 이하	48	15
	21년 이상	88	27.6

요인분석 응답자의 일반 특성은 [표 4-20]과 같다. 성별은 여성과 남성의 비율이 각각 53.9%(172명)와 46.1%(147명)로 여성 응답자가 다소 많은 것으로 나타났다. 연령별 분포를 살펴보면 50대가 30.4(97명)로 가장 많고 40대가 29.2%(93명), 30대가 25.1%(80명), 60대 이상이 9.4%(30명) 순으로 나타났다. 20대 응답자는 6.0%(19명)로 부동산 전공이 아닌 것으로 보인다.

학력은 대학 졸업 이하가 79%(252명)로 절대다수를 차지하고 있으며, 석사 졸업이 17.9%(57명), 박사 이상이 3.1%(10명)인 것으로 나타났다. 전문 직업 분포를 살펴보면 부동산업 종사자와 공무원이 각각 8.5%(27

명)로 가장 많았으며, 금융업 종사자는 6.0%(19명), 세무업 종사자와 연구자 교수가 각각 3.8%(12명), 법률 종사자가 1.3%(4명) 순으로 나타났다. 한편, 기타 비전문인은 68.3%(218명)로 응답자 중에서 다수를 차지하고 있다.

경력 분포를 살펴보면 21년 이상 근무자가 27.6%(88명), 6~10년 이하 응답자는 22.3%(71명), 5년 이하는 21.0%(67명) 등의 순서로 비교적 균등한 분포를 보인다.

다. 요인분석 통계량

1) 공통성 분석

공통성은 각 변수가 추출된 요인들에 의해서 설명되는 분산의 비율을 나타낸다. 즉, 해당 변수의 총분산 중 요인 모형으로 설명되는 부분의 크기로써 0과 1 사이의 값을 가지며 일반적으로 0.4 이상이면 수용이 가능하다. 본 연구에서는 모든 공통성 값이 0.4 미만의 변수는 제외하였다.

2) 요인분석

본 연구에서는 AHP 분석을 위한 전 단계로, 주어진 변수들이 사전에 어떤 요인으로 분류될지에 대한 잠재적인 요인 구조를 탐색하는 요인분석을 실시한다.

가) 공통 요인 추출

공통 요인 추출 방법 중에서 가장 많이 사용하는 방법은 다음과 같다.

- 주요인 분석(Principal Axis Factoring, PAF): 가장 많이 사용하며 공통성 추정치를 반복적으로 사용하여 요인을 추출하는 방법이다.

• 최대 우도법(Maximum Likelihood, ML): 정규성이 있다는 가정하에 모형이 모집단 분산·공분산 행렬을 얼마나 잘 설명하는지 평가하는 방법이다.

나) 요인 회전

방법은 요인 적재량을 단순화하고 해석을 쉽게 하며 가장 많이 사용하는 방법은 다음과 같다.

• 직교회전(Orthogonal Rotation): 요인들이 서로 독립적이라는 가정하에 다음의 방법이 사용된다.
  - Varimax 회전 방법: 가장 널리 사용되는 방법으로, 각 요인에 높은 적재량을 가지는 변수의 수를 최소화하여 요인 해석을 단순화 시킨다.
  - Quartimax: 각 변수가 소수의 요인에만 높은 적재량을 가지도록 하는 방법이다.
  - Equamax: Varimax와 Quartimax의 조합이다.

• 사각 회전(Oblique Rotation): 요인들이 서로 상관관계가 있다는 가정하에 다음의 방법이 사용된다.
  - Promax 회전 방법: 직교 회전 후 요인들이 상관관계를 가질 수 있도록 변형한다.
  - Direct Oblimin: 요인 간의 상관관계를 직접적으로 허용한다.

다) 설명된 총분산 누적률(%)

요인분석 결과, 동일 요인으로 묶인 변수의 수가 4개인 경우보다 3개인 경우의 설명된 총분산(%)이 더 높은 것으로 나타났으며, 이는 적은 수의 변수로도 해당 요인이 보다 응집력 있게 구성되어 더 높은 설명력을 갖는 것으로 해석할 수 있다. 따라서 설명력 제고와 해석 타당성을 고려할 때, 변수 3개로 구성된 요인 구조를 선택하는 것이 더 합리적이라고 판단하였다.

3) 신뢰도 분석

신뢰도란 측정 도구가 동일한 개념이나 속성을 반복 측정했을 때 일관된 결과를 도출할 수 있는 정도를 의미하며, 도구의 정밀성과 일관성을 평가하는 중요한 지표이다. 본 연구에서는 각 요인의 내적 합치도를 확인하기 위해 Cronbach's α 계수를 산출하였으며, 일반적으로 α 값이 0.70 이상일 경우 수용 가능한 신뢰도를 갖는 것으로 판단된다.[51] '임대차 거래 과정 요인'의 Factor-2 (매물 거래 상태 확인) 요인은 0.633으로 0.700에 다소 미치지 못하지만 0.600 이상으로 보통 수준의 신뢰도를 갖는 것으로 판단된다.[52] 이는 해당 요인이 비교적 일관된 내적 합치도를 보이며, 탐색적 연구 단계에서는 수용할 수 있는 수준으로 간주할 수 있다.

4) KMO 값

KMO(Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy) 값은 요인분석에 적합한지를 판단하기 위한 표본 적합도 지수로서, 각 변수가 공통 요인에 의해 설명될 수 있는지를 평가하는 지표이다. 일반적으로 0.80 이상이면 '매우 우수', 0.70 이상은 '보통 이상', 0.60 이상은 '보통', 0.50 이상은 '보통 이하', 0.50 미만은 요인분석에 부적합한 수준으로 해석된다.[53] 본 연구에서 산출된 KMO 값은 모든 요인에서 0.80 이상을 나타내어, 분석에 포함된 변수들이 요인분석을 적용하기에 타당한 구조를 갖춘 것으로 판단된다.

5) Bartlett 구형성 검정

Bartlett 구형성 검정은 변수 간 상관구조가 단위행렬(identity matrix)

51) Nunnally, J. C., & Bernstein, I. H.(1994)는 Cronbach's α 계수의 해석기준은 사회과학 연구에서 활용되며, 일반적으로 0.70 이상일 경우 신뢰도가 확보된 것으로 평가된다.
52) Hair et al.(2019)은 탐색적 요인분석에서 Cronbach's α 값의 허용 기준 0.70 이상 바람직하나, 탐색적 연구의 경우 0.60 이상도 수용 가능한 수준으로 제시하였다.
53) Hutcheson, G., & Sofroniou, N. (1999)는 KMO 해석 기준은 사회과학 분야에서 널리 사용되며, 0.80 이상일 경우 요인분석에 매우 적합한 변수 구조를 의미 한다

과 통계적으로 유의미하게 다른지를 확인함으로써, 요인분석 적용의 적합성을 판단하는 데 활용되는 검정 방법이다.

본 검정의 귀무가설은 “상관행렬이 단위행렬과 같다”, 즉 변수 간 상관이 존재하지 않는다는 것이며, 유의확률(p-value)이 0.05 미만으로 나타날 경우 귀무가설이 기각된다. 이는 변수 간에 요인 형성을 가능하게 하는 충분한 상관성이 존재한다는 의미이며, 요인분석을 수행할 수 있는 통계적 전제 조건이 충족된 것으로 해석할 수 있다.[54] 본 연구에서 검정 결과 통계적 유의확률은 모두 $p<0.001$이므로 각 변수가 요인분석을 수행에 적합한 것으로 나타났다.

6) 상관분석

상관분석(Correlation Analysis)은 두 변수 간의 선형적 관계의 방향과 강도를 파악하기 위한 기법으로, 요인분석 이전 단계에서 변수 간 상호 관련성을 검토하는 필수 절차로 활용된다. 본 연구에서는 일반적으로 사용되는 피어슨(Pearson) 상관계수를 산출하였으며, 계수 값은 -1에서 +1 사이로 해석된다. 값이 0에 가까울수록 선형적 관계가 약함을 의미하고, 절댓값 기준으로 0.7 이상은 강한 상관, 0.4~0.7 사이는 중간 수준의 상관으로 판단된다. 또한 상관분석은 변수 간 관계의 통계적 유의성을 확인함으로써, 요인분석 및 회귀분석과 같은 후속 통계 절차에서 변수 선택의 타당성을 마련하는 기초 검증 기능을 수행한다. p값이 0.05 미만일 경우 상관관계가 통계적으로 유의한 것으로 간주 되며, 이는 변수 간 결합 구조가 단순한 우연에 의한 것이 아니라는 점을 뒷받침한다.

이에 본 연구에서는 요인분석을 실시하기에 앞서 각 변수의 상관행렬을 검토하여 변수 간 관계 구조 및 다중공선성 가능성을 사전에 점검하였다. 47개 변수에 대한 상세한 상관분석 결과는 본 논문 부록의 상관관계 행렬을 통해 제시하였다.

54)Bartlett, M.S.(1950)는 Bartlett 구형성 검정은 변수간의 상관관계가 단위행렬과 유의미하게 다른지를 검정하는 통계적 방법으로, 요인분석의 적합성을 판단하는 데 사용된다.

4. 델파이 분석과 요인분석의 연계

가. 방법론적 연계의 필요성

델파이 분석은 전세사기 발생과 관련된 예비 변수들의 타당성·중요성·전문가 합의 정도를 검증하기 위한 절차로, 본 연구에서는 평균값, CVR, 합의율, IQR 등 엄격한 기준을 적용하여 부적합 변수를 제거하고 최종적으로 47개의 핵심 변수를 도출하였다. 그러나 델파이 분석은 개별 변수의 적합성을 평가하는 과정에 중점을 둘 뿐, 변수들이 어떤 잠재적 구조를 형성하는지 혹은 공통된 차원으로 수렴하는지를 통계적으로 규명하지는 못한다.

따라서 델파이 분석에서 확정된 변수들이 실제 데이터에서 어떠한 요인 구조를 형성하는지를 검증하고, 변수 간 내재적 상관 패턴을 확인하기 위해 탐색적 요인분석(Exploratory Factor Analysis, EFA)을 수행하였다. 본 연구에서는 델파이 분석을 통해 구성된 네 가지 특성 차원(‘임대차 시장구조’, ‘거래 과정’, ‘법률·제도’, ‘20·30 청년 임차인’)을 기준으로 각각 요인분석을 실시하였다. 이는 측정 도구 개발 시 델파이-요인분석을 단계적으로 연계할 것을 제시한 Churchill(1979)과 Williams 등(2010)의 절차적 접근을 준거로 한 것이다.[55] 이러한 연계 분석을 통해 전문가 합의 결과가 실제 데이터에서 일관된 요인 구조로 재현되는지를 확인하고, 이를 바탕으로 최종 요인 체계를 재정비하였다.

나. 요인 명명 원칙 및 이론적 근거

본 연구에서 요인분석 결과로 도출된 초기 요인 명을 최종 요인으로 전환한 것은 Nunnally와 Bernstein(1994)이 제시한 요인 명명(factor naming) 원칙에 기반한다. [표 4-21]은 전체 요인 명칭을 나타내고 있다.

---

55) Churchill(1979)은 개념 명확화-항목 개발-정제-타당도 검증으로 이어지는 측정도구 개발 절차를 제시하였으며, Williams et al.(2010)은 요인분석과 구조방정식 기반의 측정모형 검증 절차를 통해 측정 도구의 구조적 타당성을 확보하는 방법을 체계화 하였다

[표 4-21] 전체 변수들의 요인분석에 따른 요인 명칭[56)]

설문변수	Factor1	Factor2	Factor3	Factor4	신뢰도	요인
담보대출 확인	−0.780	−0.191	−0.100	0.131	0.965	제도 취약성 요인
대출 자격 검증	−0.751	−0.187	−0.145	0.166		
당일 등기 유지	−0.757	−0.171	−0.098	0.148		
거래 적격성 검증	−0.702	−0.073	−0.067	0.127		
확인·설명 의무	−0.543	−0.095	−0.161	0.130		
중개사 등록 확인	−0.634	−0.040	−0.153	0.149		
신탁등기 확인	−0.750	−0.137	−0.189	0.090		
확정일자 열람	−0.727	−0.159	−0.171	0.128		
건축물대장 확인	−0.731	−0.063	−0.155	0.108		
실소유자 확인	−0.299	−0.684	−0.020	−0.048	0.854	시장 취약성 요인
이중계약여부	−0.270	−0.704	−0.046	0.090		
보증금 안전이체	−0.301	−0.511	−0.088	−0.009		
보증보험가입조건	−0.100	−0.781	−0.148	0.030		
보증보험가입의무	−0.232	−0.788	−0.035	−0.022		
보증보험가입확인	−0.261	−0.772	−0.003	−0.009		
임대인 채무조회	−0.382	−0.689	−0.071	0.173		
계약서 진위확인	−0.345	−0.799	−0.059	0.087		
중개인 실명제	−0.373	−0.686	−0.147	0.140		
부동산 정보 부족	−0.103	0.018	−0.776	0.140	0.848	청년취약성요인
금융 지식 미흡	−0.185	−0.058	−0.822	0.107		
사회 경험 부족	−0.079	−0.040	−0.811	0.040		
계약서 확인 소홀	−0.174	−0.134	−0.624	0.129		
전세사기예방교육부족	−0.187	−0.082	−0.692	0.034		
신원 일치 확인	−0.530	−0.348	−0.071	0.303	0.841	거래 취약성 요인
잔금전 등기확인	−0.641	−0.302	−0.094	0.229		
대항력 확보	−0.489	−0.457	−0.078	0.362		
직접거래위험	0.072	0.019	−0.292	0.415		
불법 건축물	−0.103	0.087	−0.247	0.383		
신탁사 동의확인	−0.148	0.055	−0.340	0.575		
임대인 재정상태	−0.243	−0.020	−0.179	0.720		
악성 임대인	−0.191	−0.077	−0.132	0.745		
세금 체납 확인	−0.403	−0.026	−0.094	0.627		
누적 요인 설명	38.75	47.95	56.49	60.54	설명된 총분산(%)	
KMO값	0.946					
Chi-Square(χ^2)	10950.35					
df(p)	1081(0.000)					

56) 요인분석 결과, 5개 요인으로도 분류할 수 있으나, 5개 요인은 4개 요인에 비해 설명력이 매우 약하며, '의미없는 과분할(over-extraction)' 현상이 발생하고, 구조 안정성이 약화되어 해석적 안정성 면에서 4개 요인구조가 적합한 것으로 나타났다. 따라서 본 연구에서는 4개 요인으로 요인분석을 수행하였다.

Nunnally와 Bernstein(1994, pp. 447-452)은 요인명이 i) 이론적 의미성: 해당 요인에 속한 변수들의 공통된 구성개념(construct)을 반영하고, ii) 실용적 전달력: 연구 결과를 활용할 실무자와 정책입안자가 이해할 수 있으며, ii) 구성타당도: 측정하려는 잠재 변수(latent variable)를 정확히 대표해야 한다고 강조하였다. 이는 Hair et al.(2019)이 제시한 '요인 명은 이론적 지식과 실무 경험을 결합하여 공통 주제를 반영해야 한다'라는 원칙(p. 116), 그리고 Tabachnick과 Fidell(2013)의 '정책적 함의를 고려한 재명명 가능성'(p. 613)과도 일치한다.[57]

본 연구는 이러한 원칙에 따라 전문가 자문을 거쳐 통계적 결과를 정책 개입 가능한 실체적 요인 명으로 재구성함으로써, 학술적 엄밀성과 정책적 유용성을 동시에 확보하고자 한다. 델파이 분석 단계에서 '임대차 시장 구조적 특성'으로 분류된 변수들은 요인분석 후 해당 요인에 속한 예비 변수들 (중개인 실명제, 이중계약 여부, 임대인 채무 조회 등)의 본질적 특성을 고려하여 '정보 신뢰성 검증 요인'인 중분류 요인 이름으로 재명명될 것이다. 이는 개인의 심리적 특성이 아니라 시장구조의 문제임을 명확히 하고, 정책 당국이 개입할 수 있는 델파이 1차와 2차 분석을 통하여 엄선된 전체 변수들을 대상으로 실시 한 요인분석 결과를 나타내고 있다.

다. 환경 특성 명칭의 전환 방향

델파이 분석 단계에서 사용한 네 가지 환경 특성 명칭은 예비 변수 도출을 위한 잠정적 분류 틀에 해당한다. 요인분석 결과와 정책적 실효성을 고려하여, 다음과 같은 방향으로 최종 요인 명을 재명명하였다.

1) '임대차 시장구조적 특성' → '시장 취약성 요인'

델파이 분석에서 임대차 시장 구조적 특성으로 분류된 변수들 (실소유

57) Nunnally와 Bernstein(1994)은 요인명명 시, 이론적 의미성, 실용적 전달력, 구성타당도를 고려해야 한다고 강조하였다. 본 연구는 전문가 자문을 거쳐 초기 요인명을 정책 개입 가능한 최종 요인명으로 전환하였으며, 이는 Hair et al.(2019)의 '이론과 실무 경험의 결합'원칙 및 Tabachnick & Fidell(2013)의 '정책적 함의 고려'원칙과 부합한다.

자 확인, 보증보험가입의무, 임대인 채무조회 등의 변수)은 개별 거래 차원을 넘어 시장 전반의 구조적 안전장치에 해당한다. 요인분석을 통해 이들이 통계적으로 유의미한 '시장 취약성 요인'으로 재명명하여 정책 개입의 대상 영역을 명확히 할 것이다.

2) '임대차 거래 과정 특성' → '거래 취약성 요인'

임대차 거래 과정 특성의 변수들 (잔금 전 등기확인, 신탁사 동의확인, 대항력 확보 등)은 임대차 계약 체결 과정에서 임차인이 수행해야 하는 일련의 검증 절차에 해당한다. 요인분석 후 이를 '거래 취약성 요인'으로 재명명하여 정책적·실무적 활용도를 높일 것이다.

3) '임대차 법률·제도 특성' → '제도 취약성 요인'

임대차 법률·제도 특성의 변수들(담보대출 확인, 당일 등기유지, 중개사 등록 확인 등)은 모두 법률·제도적 규율과 공적 감독체계에 해당한다. 요인분석 결과를 바탕으로 '제도 취약성 요인'으로 명명하는 것이 학술적으로 정확하다.

4) '20·30 청년 임차인 특성' → '청년 취약성 요인'

20·30 청년 임차인 특성의 변수들(부동산 정보 부족, 계약서 확인 소홀 등)은 제3장 피해 통계 분석에서 확인된 바와 같이 전세사기 피해자의 75% 이상이 20~30대 청년층에 집중된 현실을 반영한다. 요인분석 후 '청년 취약성 요인'으로 재명명하여 정책 대상을 명확히 할 것이다.

이러한 명칭 전환은 Churchill(1979)[58]의 측정 도구 개발 절차에서 강조하는 '항목 생성 → 정제 → 구조 확인'의 단계적 접근을 따른 것으로,

58) 요인 명명(factor labeling)은 통계적 구조뿐 아니라 이론적 정합성과 실무적 명확성을 종합적으로 고려해야 한다(Williams et al., 2010). Churchill(1979)은 측정도구 개발 과정에서 통계적 정제 후 최종 구성개념의 명칭을 이론과 실무에 부합하게 확정하는 것이 필수적이라고 강조하였다.

연구자가 사전에 설정한 잠정적 분류 틀이 델파이 분석과 요인분석을 거치며 실증 데이터에 기반해 재구조화될 것이다.

라. 요인별 탐색적 요인분석

앞서 제시한 요인 명명 원칙과 전환 방향에 따라, 본 항에서는 네 가지 환경 차원별로 탐색적 요인분석을 실시한 상세 결과를 제시한다. 요인 추출 방법은 주요인 분석(PAF, Principal Axis Factoring)을 적용하였으며, 요인 간 독립성 확보를 위해 Varimax 직교 회전을 사용하였다. 각 분석에서는 KMO 표본 적합도와 Bartlett의 구형성 검정을 통해 요인분석의 적합성을 확인하였으며, 요인 부하량 0.4 이상, 최대 고유값(Lambda max) 1.0 이상을 기준으로 요인을 추출하였다.

1) 시장 취약성 요인분석

델파이 분석에서 임대차 시장 구조적 특성 차원으로 분류되었던 변수들을 대상으로 요인분석을 실시한 결과, 예상대로 3개의 중분류 요인으로 구조화되었다.

가) 요인분석 결과

[표 4-22]에 제시된 바와 같이, 시장 취약성 요인에 대한 탐색적 요인분석 결과 KMO 측도는 0.886으로 나타나 표본 적합도가 매우 우수한 것으로 확인되었다. Bartlett의 구형성 검정 결과 유의확률이 $p<0.001$로 요인분석 실시에 적합한 것으로 판단되었다.

주요인 분석과 Varimax 직교 회전을 통해 최대 고유값(Lambda max) 1.0 이상을 기준으로 3개의 세부 요인이 추출되었으며, 총설명력은 80.066%로 나타났다. 제1 요인은 24.502%의 설명력을 보였고, 제2 요인은 누적 51.672%, 제3 요인은 누적 80.066%의 설명력을 나타내어 전체 변량의 대부분을 설명하는 것으로 확인되었다.

[표 4-22] 시장 취약성 요인분석 결과

설문변수		Factor_1	Factor_2	Factor_3	공통성	신뢰도
실소유자 확인	QA6	0.782	0.193	0.392	0.802	0.831
이중계약 여부	QA7	0.723	0.137	0.464	0.756	
보증금 안전이체	QA5	0.701	0.452	0.202	0.737	
보증보험가입조건	QA2	0.007	0.860	0.158	0.764	0.869
보증보험가입의무	QA3	0.339	0.826	0.20	0.837	
보증보험가입확인	QA4	0.393	0.805	0.204	0.845	
임대인 채무조회	QA10	0.192	0.191	0.892	0.869	0.888
계약서 진위확인	QA11	0.415	0.169	0.796	0.835	
중개인 실명제	QA12	0.317	0.226	0.781	0.761	
누적 요인 설명		24.502	51.672	80.066	설명된 총 분산(%)	
0.886					KMO값	
Chi-Square(χ^2) : 1938.87					Bartlett 구형성 검정	
df(p) : 36 (0.000)						

주) 요인명칭: Factor_1: 거래 위험 검증, Factor_2: 공적 보증 안전성
Factor_3: 정보 신뢰성 검증

추출된 3개 세부 요인은 각각 '거래 위험 검증', '공적 보증 안전성', '정보 신뢰성 검증'으로 명명되었으며, 각 요인의 신뢰도 분석 결과 Cronbach's α 값은 '거래 위험 검증 요인' 0.831, '공적 보증 안전성 요인' 0.869, '정보 신뢰성 검증 요인' 0.888로 나타나 Nunnally & Bernstein(1994)이 제시한 기준치 0.70을 모두 상회 하여 측정 도구의 내적 일관성이 확보되었다.

나) 상관분석 결과

상관분석 결과, 시장 취약성 요인 내 측정변수 간 상관계수는 0.265에서 0.856 사이에 분포하는 것으로 나타났다. 구체적으로 QA3-QA4 간 상관계수가 0.856으로 가장 높은 양(+)의 상관관계를 보였으며, QA6-QA7 간 0.698, QA10-QA11 간 0.771의 상관계수를 나타내어 동일 요인 내 변수 간 유의미한 관계가 확인되었다.

'공적보증 안전성요인' 에 속하는 변수들(QA2~QA4) 간 상관계수가 0.598 ~0.856 범위로 나타나 개념적 동질성이 높은 것으로 판단 되었고, '거래위험 검증요인' 변수들(QA5~QA7) 간에도 0.549~0.698의 상관관계가 확인되어 요인 내부의 수렴타당도가 적절한 수준으로 검증되었다. '정보

신뢰성 검증' 요인 변수들(QA10~QA12) 간에는 0.696~0.771의 상관계수가 관찰되었으며, 전반적으로 요인 간 상관계수가 요인 내 상관계수보다 낮게 나타나 판별타당도 역시 확보된 것으로 확인되었다.

[표 4-23] 시장 취약성 상관분석 결과

	QA2	QA3	QA4	QA5	QA6	QA7	QA10	QA11	QA12
QA2	1								
QA3	0.61***	1							
QA4	0.598***	0.856***	1						
QA5	0.423***	0.581***	0.63***	1					
QA6	0.302***	0.491***	0.509***	0.616***	1				
QA7	0.277***	0.443***	0.472***	0.549***	0.698***	1			
QA10	0.286***	0.407***	0.414***	0.437***	0.55***	0.566***	1		
QA11	0.265***	0.444***	0.48***	0.526***	0.648***	0.662***	0.771***	1	
QA12	0.289***	0.447***	0.466***	0.526***	0.572***	0.581***	0.696***	0.707***	1

주) *: p<0.1, **: p<0.05, ***: p<0.001, 부호는 [표 4-22]의 변수명칭과 동일하며 중복을 회피하였다.

다) 소결

델파이 분석에서 '임대차 시장 구조적 특성'으로 명명되었던 변수들은 요인분석 결과 3개의 중분류 요인으로 분화되었으며, 이들은 개별 거래 차원을 넘어 시장 전반의 구조적 안전장치에 해당함이 확인되었다. 따라서 앞서 제시한 요인 명명 방향에 따라 '시장 취약성 요인'으로 최종 명명하였다.

2) 거래 취약성 요인분석

가) 요인분석 결과

임대차 거래 과정 특성에 대한 탐색적 요인분석 결과 KMO 측도는 0.820으로 나타나 표본 적합도가 우수한 것으로 확인되었다. Bartlett의 구형성 검정 결과 유의확률이 p<0.001로 요인분석 모형이 적합한 것으로 판단되었다.

주요인 분석과 Varimax 직교 회전을 통해 최대 고유값 1.0 이상을 기준으로 3개의 세부 요인이 추출되었으며, 총 설명력은 69.052%로 나타났다. 제1 요인은

26.678%의 설명력을 보였고, 제2 요인은 누적 45.745%, 제3 요인은 누적 69.052%의 설명력을 나타내어 전체 변량의 약 70%를 설명하는 것으로 확인되었다.

[표 4-24] 거래 취약성 요인분석 결과

설문변수		Factor_1	Factor_2	Factor_3	공통성	신뢰도
신원 일치 확인	QB10	0.886	0.051	0.170	0.817	0.839
잔금전 등기확인	QB14	0.865	0.112	0.180	0.793	
대항력확보	QB11	0.758	0.164	0.234	0.656	
직접거래위험	QB2	0.091	0.803	0.037	0.655	0.633
불법건축물	QB1	0.056	0.715	0.161	0.541	
신탁사 동의확인	QB5	0.191	0.646	0.389	0.605	
임대인 재정상태	QB7	0.109	0.139	0.890	0.823	0.784
악성임대인	QB6	0.233	0.255	0.751	0.683	
세금체납 확인	QB8	0.422	0.123	0.669	0.641	
누적 요인 설명		26.678	45.745	69.052	설명된 총 분산(%)	
0.820					KMO값	
Chi-Square(χ^2) : 1047.02					Bartlett 구형성 검정	
df(p) : 36 (0.000)						

주) 요인명칭: Factor_1: 권리안전성 확보, Factor_2: 매물 거래상태 확인,
Factor_3: 임대인 재정·채무 확인

추출된 3개 세부 요인은 각각 '권리 안전성 확보', '매물 거래 상태 확인', '임대인 재정·채무 확인'으로 명명되었으며, 각 요인의 신뢰도 분석 결과 Cronbach's α 값은 권리 안전성 확보 요인 0.839, '매물 거래 상태 확인' 요인 0.633, '임대인 재정·채무 확인' 요인 0.784로 나타났다. '매물 거래 상태 확인' 요인이 0.70보다 다소 낮으나, Hair et al.(2019)[59]이 제시한 탐색적 연구의 허용 기준치 0.60을 상회 하여 수용할 수 있는 수준으로 판단되었다. 특히 본 연구는 전세사기 등 사회적 긴급성이 있어야 하는 현상에 대한 초기 탐색을 목적으로 하므로, 이 요인의 포함은 이론적 정당성과 실천적 해석을 갖는 것으로 판단된다. 더불어, 해당 요인은 전문가 델파이 분석과 실증분석에서 중요성이 반복적으로 확인된 바 있으며, 이와 같은 요인을 배제할 경우 핵심 리스크 요인의 누락 우려가 있다. 따라서 0.633이라는 신뢰도 수치는 절대적인 배제 기준이 되지 않으며, 해당 요인은 이론적 타당성과 현장 실용성을 고려할 때 분석에 반드시 포함될 필요가 있다.

59) Hair et al.(2019)은 탐색적 요인분석에서 Cronbach's α 값의 허용 기준 0.70 이상이 바람직하나, 탐색적 연구의 경우 0.60 이상도 수용 가능한 수준으로 제시하였다.

나) 상관분석 결과

[표 4-25] 거래 취약성 상관분석 결과

	QB1	QB2	QB5	QB6	QB7	QB8	QB10	QB11	QB14
QB1	1								
QB2	0.311***	1							
QB5	0.373***	0.41***	1						
QB6	0.292***	0.246***	0.469***	1					
QB7	0.235***	0.236***	0.385***	0.61***	1				
QB8	0.26***	0.198***	0.373***	0.451***	0.581***	1			
QB10	0.132**	0.126**	0.274***	0.373***	0.266***	0.459***	1		
QB11	0.178**	0.179**	0.356***	0.401***	0.325***	0.42***	0.597***	1	
QB14	0.179**	0.19***	0.268***	0.359***	0.305***	0.489***	0.73***	0.576***	1

주) *:p<0.1, **: p<0.05, ***: p<0.001, 부호는 [표 4-24]의 변수명칭과 동일하며 중복을 회피하였다.

거래 취약성 요인 내 측정 변수 간 상관계수는 0.126에서 0.730 사이에 분포하는 것으로 나타났다. 구체적으로 QB10-QB14 간 상관계수가 0.730으로 가장 높은 양(+)의 상관관계를 보였으며, QB6-QB7 간 0.610의 상관계수를 나타내어 동일 요인 내 변수 간 유의미한 관계가 확인되었다.

‘매물 거래 상태 확인’ 요인에 속하는 변수들(QB1, QB2, QB5) 간 상관계수가 0.311~0.410 범위로 나타나 중간 수준의 상관관계가 관찰되었고, ‘임대인 재정·채무 확인’ 요인 변수들(QB6~QB8) 간에도 0.451~0.610의 상관관계가 확인되어 요인 내부의 수렴타당도가 적절한 것으로 검증되었다. ‘권리 안전성 확보’ 요인변수들(QB10, QB11, QB14) 간에는 0.576~0.730의 상관계수가 관찰되어 일관성을 보였으며, 요인 간 상관계수(0.126~0.489) 는 요인 내 상관계수보다 대체로 낮게 나타나 판별타당도가 확인되었다.

다) 소결

델파이 분석에서 ‘임대차 거래 과정 특성’으로 명명되었던 변수들은 요인분석 결과 권리 안전성 확보, 매물 거래상태 확인, 임대인 재정·채무 확인으로 분화되었으며, 이들은 임대차 계약 체결 과정에서 임차인이 수행하는 일련의 거래 단계별 점검 절차에 해당함이 확인되었다. 따라서 정책적·실무적 활용도를 높이기 위해 ‘거래 취약성 요인’으로 최종 명명하였다.

3) 제도 취약성 요인분석

가) 요인분석 결과

제도 취약성 요인에 대한 탐색적 요인분석 결과 KMO 측도는 0.932로 나타나 표본 적합도가 매우 우수한 것으로 확인되었다. Bartlett의 구형성 검정 결과 유의확률이 p<0.001로 요인분석 실시에 매우 적합한 것으로 판단되었다.

주요인 분석과 Varimax 직교 회전을 통해 최대 고유값 1.0 이상을 기준으로 3개의 세부 요인이 추출되었으며, 총설명력은 79.060%로 나타났다. 제1 요인은 28.441%의 설명력을 보였고, 제2 요인은 누적 54.841%, 제3 요인은 누적 79.060%의 설명력을 나타내어 전체 변량의 대부분을 설명하는 것으로 확인되었다.

[표 4-26] 제도 취약성 요인분석 결과

설문변수		Factor_1	Factor_2	Factor_3	공통성	신뢰도
담보대출 확인	QC11	0.832	0.262	0.341	0.878	0.896
대출 자격 검증	QC12	0.809	0.277	0.335	0.843	
당일등기유지	QC13	0.663	0.352	0.432	0.750	
거래 적격성 검증	QC2	0.416	0.781	0.167	0.811	0.839
확인·설명의무	QC1	0.122	0.78	0.382	0.770	
중개사 등록 확인	QC3	0.298	0.77	0.265	0.752	
신탁등기 확인	QC6	0.312	0.321	0.783	0.813	0.853
확정일자 열람	QC10	0.425	0.267	0.718	0.767	
건축물대장 확인	QC7	0.468	0.345	0.627	0.732	
누적 요인 설명		28.441	54.841	79.060	설명된 총 분산(%)	
0.932					KMO값	
Chi-Square(χ^2) : 1999.32					Bartlett 구형성 검정	
df(p) : 36 (0.000)						

주) 요인명칭: Factor_1: 거래자금·권리보호, Factor_2: 중개전문성·공적의무, Factor_3: 공시정보 신뢰성 검증

추출된 3개 세부 요인은 각각 '거래 자금·권리보호', '중개 전문성·공적의무', '공시 정보 신뢰성 검증'으로 명명되었으며, 각 요인의 신뢰도 분석 결과 Cronbach's α 값은 거래 자금·권리보호 요인 0.896, 중개 전문성·공적의무 요인 0.839, 공시 정보 신뢰성 검증 요인 0.853으로 나타나 모두 기준치 0.70을 크게 상회 하여 측정 도구의 내적 일관성이 우수한 것으로 확인되었다.

나) 상관분석 결과

제도 취약성 요인 관련 변수 간의 Pearson 상관계수를 분석한 결과, 모든 변수 쌍에서 유의한 정(+)적 상관관계가 나타났다(p<0.001). 상관계수는 0.487~0.807 범위에서 분포하였으며, 전반적으로 중간에서 높은 수준의 상관성을 보였다. 특히 '담보대출 확인'(QC11)과 '대출 자격 검증'(QC12) 간의 상관계수가 r=0.807로 가장 높았으며, '당일 등기유지'(QC13)와 '담보대출 확인'(QC11) 간에도 r=0.720으로 높은 상관관계를 보였다.

또한 '확인·설명 의무'(QC1), '거래 적격성 검증'(QC2), '중개사 등록 확인'(QC3) 등 기초 법률 검증 절차 변수들은 서로 0.597~0.667의 비교적 높은 상관계수를 나타내어 법률적 안전장치 절차들이 상호 연계적으로 수행되는 경향을 시사하였다. 이러한 결과는 제도 취약성 요인이 하나의 통합된 검증 체계로 작동하고 있음을 보여준다.

[표 4-27] 제도 취약성 상관분석 결과

	QC1	QC2	QC3	QC6	QC7	QC10	QC11	QC12	QC13
QC1	1								
QC2	0.639***	1							
QC3	0.597***	0.667***	1						
QC6	0.543***	0.547***	0.55***	1					
QC7	0.528***	0.558***	0.602***	0.657***	1				
QC10	0.517***	0.553***	0.52***	0.654***	0.666***	1			
QC11	0.487***	0.586***	0.524***	0.613***	0.682***	0.669***	1		
QC12	0.506***	0.559***	0.536***	0.634***	0.655***	0.629***	0.807***	1	
QC13	0.514***	0.613***	0.569***	0.658***	0.656***	0.659***	0.720***	0.7***	1

주) *: p<0.1,**: p<0.05, ***: p<0.001, 부호는 [표 4-26]의 변수명칭과 동일하며 중복을 회피하였다.

다) 소결

델파이 분석에서 '임대차 법률·제도 특성'으로 명명되었던 변수들은 거래 자금 및 권리보호, 중개 전문성 공적 의무, 공시 정보 신뢰성 검증의 3개의 중분류 요인으로 구성되었으며, 이들은 모두 법률·제도적 규율과 공적 감독체계에 해당함이 확인되었다. 따라서 제도적 안전망 구축이 전세 거래 위험 완화의 필수 조건임을 실증적으로 확인 시켜준다. 학술적 정확

성을 위해 ‘제도 취약성 요인’으로 최종 명명하였다.

4) 청년 취약성 요인분석

가) 요인분석 결과

요인분석 결과, KMO 표본적 합도는 0.810으로 ‘양호’ 수준이었으며, Bartlett의 구형성 검정은 x^2=688.63, df=10, p<0.001로 나타나 자료가 요인분석 모형이 적합한 것으로 판단되었다. 주요인 분석과 Varimax 직교회전을 통해 최대 고유값 1.0 이상을 기준으로 2개의 세부 요인이 추출되었으며, 총설명력은 77.365%로 나타났다. 제1 요인은 45.160%의 설명력을 보였고, 제2 요인은 누적 77.365%의 설명력을 나타내어 전체 변량의 약 77%를 설명하는 것으로 확인 되었다.

[표 4-28] 청년 취약성 요인분석 결과

설문변수		Factor_1	Factor_2	공통성	신뢰도
부동산 정보 부족	QD2	0.888	0.180	0.822	0.853
금융 지식 미흡	QD3	0.848	0.315	0.819	
사회 경험 부족	QD4	0.768	0.315	0.690	
계약서 확인소홀	QD6	0.215	0.870	0.803	0.697
전세사기예방교육부족	QD7	0.335	0.789	0.734	
누적 요인 설명		45.160	77.365	설명된 총 분산(%)	
0.810				KMO값	
Chi-Square(χ^2) : 688.63				Bartlett 구형성 검정	
df(p) : 10 (0.000)					

주) 요인명칭: Factor_1: 임차인 거래인지 취약성, Factor_2: 전세사기 예방인식미흡

추출된 2개 세부 요인은 각각 ‘임차인 거래인지 취약성’, ‘전세사기 예방인식 미흡’으로 명명되었으며, 각 요인의 신뢰도 분석 결과 Cronbach's α 값은 임차인 거래인지 취약성 요인 0.853, 전세사기 예방인식 미흡 요인 0.697로 나타나 모두 기준치 0.70에 근접하거나 상회 하여 측정 도구의 내적 일관성이 확보되었다.

나) 상관분석 결과

청년 취약성 변수 간 Pearson 상관분석 결과, 모든 변수 쌍에서 유의한 정(+)적 상관관계가 나타났다(p<0.001). 상관계수는 0.388~0.747 범위로, 전반적으로 중간 수준 이상의 상관성을 보였다. 특히 '부동산 정보 부족'(QD2)와 '금융 지식 미흡'(QD3) 간의 상관계수가 r=0.747로 가장 높아, 부동산 관련 정보 보유 수준이 금융 지식수준과 밀접하게 연관되어 있음을 시사하였다. 또한 '사회 경험 부족'(QD4) 은 '부동산 정보 부족'(r=0.593) 및 '금융 지식 미흡'(r=0.635)과 모두 유의한 양의 상관관계를 보였으며, '계약서 확인 소홀'(QD6)과 '전세사기 예방 교육 부족'(QD7)도 서로 r=0.535로 비교적 높은 상관성을 나타냈다.

[표 4-29] 청년 취약성 상관분석 결과

	QD2	QD3	QD4	QD6	QD7
QD2	1				
QD3	0.747***	1			
QD4	0.593***	0.635***	1		
QD6	0.388***	0.484***	0.405***	1	
QD7	0.439***	0.49***	0.5***	0.535***	1

주)*: p<0.1,**: p<0.05, ***: p<0.001, 부호는 [표 4-28]의 변수명칭과 동일하며 중복을 회피하였다.

다) 소결

델파이 분석에서 '20·30 청년 임차인 특성'으로 명명되었던 변수들은 요인분석 결과 2개의 중분류 요인 즉 '임차인 거래인지 취약성'과 '전세사기 예방인식 미흡'으로 분화되었다. 제3장 피해 통계 분석에서 확인된 바와 같이 전세사기 피해자 대부분이 20~30대 청년층에 집중되어 있으며, 이들의 구조적 취약성이 전세사기 발생의 독립적 요인임이 실증되었다. 따라서 정책 대상을 명확히 하기 위해 '청년 취약성 요인'으로 최종 명명하였다.

마. 최종 요인 계층 구조

앞선 델파이 분석과 요인분석 결과를 종합하여, 본 연구는 전세사기 발생 원인을 3단계 계층 구조로 체계화하였다. 최상위 계층(Level 1)은 전세사기 위험을 설명하는 네 개의 대분류 요인인 시장, 거래, 제도, 청년 취약성으로 구성되며, 중간 계층(Level 2)은 이들 요인을 구성하는 11개 중분류 요인, 최하위 계층(Level 3)은 32개 측정변수로 이루어진다.

[표 4-30] 전세사기 발생원인 요인 계층

취약성 특성	선정된 변수	중분류 요인	대분류요인
임대차 시장 구조적 특성	실소유자 확인	거래 위험 검증	시장 취약성 요인
	이중계약 여부		
	보증금 안전이체		
	보증보험가입조건	공적 보증 안전성	
	보증보험가입의무		
	보증보험가입확인		
	임대인 채무조회	정보 신뢰성 검증	
	계약서 진위확인		
	중개인 실명제		
임대차 거래 과정 특성	신원 일치 확인	권리안전성 확보	거래 취약성 요인
	잔금전 등기확인		
	대항력확보		
	직접거래위험	매물 거래상태 확인	
	불법건축물		
	신탁사 동의확인		
	임대인 재정상태	임대인 재정·채무확인	
	악성임대인		
	세금체납 확인		
임대차 법률·제도 특성	담보대출 확인	거래자금 및 권리보호	제도 취약성 요인
	대출 자격 검증		
	당일등기유지		
	거래 적격성 검증	중개전문성 및 공적 의무	
	확인.설명의무		
	중개사 등록 확인		
	신탁등기확인	공시정보 신뢰성검증	
	확정일자열람		
	건축물대장확인		
20·30청년 임차인 특성	부동산 정보부족	임차인의 거래 인지 취약성	청년 취약성 요인
	금융 지식미흡		
	사회 경험부족		
	계약서 확인소홀	전세사기 예방인식 미흡	
	전세사기예방교육부족		

이와 같은 계층 구조는 전문가 합의를 기반으로 한 델파이 분석, 통계적 구조 검증을 통한 요인분석, 그리고 요인 명명 원칙을 종합적으로 적용하여 도출된 결과로서, 전세사기 위험 요인의 내용타당도와 구성타당도를 동시에 확보한다. 특히 본 계층 구조는 전세사기 위험이 단일 요인이 아닌 시장·거래·제도·청년 특성이 상호 연계된 구조적 위험 체계임을 분석틀 차원에서 명확히 제시한다. 확정된 요인 계층 구조는 이후 상대적 중요도를 평가하기 위한 정량 분석의 전제 조건이 되며, 다음 단계에서 수행되는 AHP 분석의 기준 체계로 활용된다.

바. AHP 분석으로의 이행

요인분석을 통해 도출된 네 개의 대분류 요인과 열한 개의 중분류 요인으로 구성된 계층 구조는, 다음 절에서 수행되는 계층분석법(Analytic Hierarchy Process, AHP) 분석을 위한 직접적인 분석 기반이 된다. AHP는 복수의 평가 기준이 존재하는 의사결정 상황에서, 각 요인의 상대적 중요도를 체계적으로 비교·정량화할 수 있는 대표적인 다기준 의사결정 기법이다.

본 연구에서 델파이 분석은 전문가 집단의 합의를 통해 전세사기 위험 요인의 선정과 정제를 수행하는 단계였으며, 탐색적 요인분석은 이들 요인이 어떠한 구조적 군집과 잠재 요인 체계를 형성하는지를 통계적으로 검증하는 단계였다. 이에 비해 AHP 분석은, 이미 개념적·통계적으로 확정된 요인 체계를 전제로 하여, 각 요인이 전세사기 발생 위험에 기여하는 상대적 크기와 우선순위를 산출하는 정량적 평가 단계로 위치한다.

즉, 본 연구의 단계적 분석 체계에서 AHP는 단순히 추가적인 분석 기법이 아니라, 앞선 질적·통계적 분석 결과를 정책적 판단이 가능한 수치 정보로 전환하는 핵심 연결 고리에 해당한다. AHP 분석을 통해 도출된 가중치는 전세사기 예방을 위한 정책 설계 과정에서 한정된 행정 자원과 제도 개입을 어디에 중점적으로 배분해야 하는지를 판단의 기준을 제공한다.

제 4 절 전세사기 발생 원인 AHP 분석

1. AHP 분석의 개요

가. AHP 분석의 개념과 필요성

1) 델파이 분석·요인분석에서 AHP 분석으로의 이행

본 연구는 전세사기 발생 원인을 체계적으로 규명하기 위해 델파이 분석 → 요인분석 → AHP 분석의 3단계 방법론을 설계하였다. 각 단계는 연구의 타당성과 신뢰성을 단계적으로 확보하는 역할을 담당한다. 델파이 기법은 전문가 합의를 통해 전체 예비 변수 중 47개 핵심 변수를 선별함으로써 내용타당도(content validity)를 확보하였다.[60] 요인분석은 선별된 32개 변수의 잠재적 구조를 통계적으로 규명하여 11개 중분류 요인과 4개 대분류 요인으로 재구조화함으로써 구성타당도(construct validity)를 검증하였다.[61]

그러나 델파이 분석과 요인분석만으로는 도출된 요인 간 상대적 중요도를 정량적으로 비교하기 어렵다는 한계가 있다. 델파이는 변수의 포함·제외를 결정하고 전문가 합의를 통해 타당성을 확보하는 데 강점이 있으나, 각 변수나 요인의 우선순위를 객관적으로 도출하는 데는 제한적이다. 요인분석은 변수들의 잠재적 구조를 밝히고 분류 체계를 정립하는 데 유용하지만, 요인 간의 중요도를 수치화하지는 못한다.

따라서 본 연구는 확정된 요인 구조에 대해 계층적 중요도 평가를 수행하기 위해 AHP 분석을 추가로 적용하였다. 즉, 델파이가 '무엇을 측정할 것인가(내용타당도)'를 결정하고, 요인분석이 '어떻게 분류할 것인가 (구성타

---

60) 델파이 기법은 Linstone & Turoff(2002)에 의해 체계화된 전문가 합의 도출 방법으로, 전문가 패널의 반복적 평가를 통해 변수의 내용타당도를 확보하는 데 유용하나, 변수 간 상대적 중요도를 정량적으로 비교하는 데는 제한적이다.

61) Williams et al.(2010)은 요인분석이 변수들의 잠재적 구조를 규명하고 분류 체계를 정립하는 데 유용하지만, 요인 간 중요도를 수치화하지는 못한다고 지적하였다.

당도)'를 규명했다면, AHP는'무엇이 더 중요한가 (우선순위)'를 정량화하는 브릿지 역할을 수행한다. 이러한 3단계 방법론의 유기적 연계를 통해 본 연구는 전세사기 발생 원인에 대한 내용적·구조적·정량적 타당성을 모두 확보할 수 있었다.

2) AHP 분석의 개념

AHP는 Saaty(1980)[62]가 제안한 다 기준 의사결정기법(Multi-Criteria Decision-Making, MCDM)의 대표적인 방법으로, 복잡한 문제를 계층화하여 요인 간 상대적 중요도를 정량적으로 도출하는 계층분석 기법이다. 즉, 상위 목표(Objective) 아래에 기준(Criteria)과 세부요소(Sub-criteria)를 단계적으로 설정하고, 각 요소 간의 쌍대 비교(pairwise comparison)를 통해 중요도 비율을 수치화함으로써, 질적 판단을 정량적 정보로 변환할 수 있는 구조적 의사결정 도구이다(Saaty, 1990).[63]

AHP의 핵심 절차는 첫째, 의사결정 문제를 계층적으로 구조화하고, 둘째, 각 단계 요소 간의 쌍대 비교를 수행하여 가중치를 산출하며, 셋째, 일관성비율(Consistency Ratio)을 검증하여 판단의 논리적 타당성을 확보하는 것이다. CR 값이 0.1 이하일 때 일관성이 확보되었다고 간주한다(Saaty, 2008).[64]

3) AHP의 필요성

AHP는 다 기준 의사결정 상황에서 복잡한 문제를 체계적으로 해결할 수 있는 강력한 도구로 평가받는다 (Vaidya & Kumar, 2006).[65] 주요 장

62) Saaty(1980)는 AHP를 복잡한 의사결정 문제를 계층 구조로 분해하고, 쌍대비교를 통해 요인 간 상대적 중요도를 정량적으로 도출하는 다기준 의사결정 기법으로 제안하였다.
63) Saaty(1990)는 AHP의 핵심 절차를 계층 구조화, 쌍대비교를 통한 가중치 산출, 일관성비율(CR) 검증의 3단계로 제시하였다.
64) Saaty(2008)는 AHP의 이론적 기초를 측정 대상(우선순위의 상대성), 측정 방법(쌍대비교), 측정 결과(일관성 검증)의 세 가지 관점에서 체계적으로 설명하였다.
65) Vaidya & Kumar(2006)는 AHP가 다기준 의사결정 상황에서 복잡한 문제를 체계적으로 해결할 수 있는 강력한 도구로, 500개 이상의 논문에서 다양한 분야에 적용된 바 있다

점은 첫째, 복잡한 문제를 계층적 구조로 분해하여 이해하기 쉽게 만들고, 둘째, 전문가의 질적 판단을 정량적 가중치로 전환할 수 있으며, 셋째, 일관성 검증(CR≤0.1)을 통해 응답자의 논리적 일관성을 수학적으로 검증함으로써 분석의 신뢰성을 높인다는 점이다(Forman & Peniwati, 1998).[66] 반면, AHP는 요인 수가 증가하면 쌍대 비교 횟수가 늘어나 일관성이 저하될 수 있으며, 전문가의 주관적 판단에 의존하므로 응답자 구성에 따라 결과가 달라질 수 있다는 점이 지적된다(Belton & Gear, 1983).[67]

이러한 한계를 최소화하기 위해 델파이와 요인분석을 통해 중분류 요인 수를 11개로 축소하였고, AHP 전문가 64명을 대상으로 설문조사를 실시하여 주관성을 보완하였으며, CR≤0.1 기준을 엄격히 적용하여 일관성을 확보하였다.

본 연구에서 AHP를 적용한 이유는 델파이와 요인분석을 통해 도출된 4대 대분류 요인(시장 취약성 요인, 거래 취약성 요인, 제도 취약성 요인, 청년 취약성 요인)에 대해 정책적 우선순위를 정량적으로 평가하기 위함이다. 요인분석은 변수들의 구조를 규명하지만 요인 간 상대적 중요도를 판단하기 어렵다는 한계가 있다.

따라서 AHP를 도입함으로써 요인분석에서 확인된 구조를 바탕으로 각 요인의 정책적 중요도를 수치화하고, 전세사기 예방정책의 우선순위를 합리적으로 도출할 수 있게 된다. 이를 통해 본 연구의 AHP 분석은 델파이의 전문가 합의와 요인분석의 통계적 검증을 '탐색적(qualitative)-검증적(statistical)-결정적 (decision-making)'의 3단계 통합분석 구조를 완성하며, 전세사기 발생 요인 연구에서 전략적 정책 개입의 우선순위를 제시하기 위한 최종 의사결정 모듈(decision module)로 기능한다.

고 종합하였다.

66) Forman & Peniwati(1998)는 AHP가 다수 전문가의 판단을 기하평균(geometric mean)을 통해 통합하여 집단 의사결정을 지원할 수 있다고 하였다.

67) Belton & Gear(1983)는 AHP가 전문가의 주관적 판단에 의존하므로, 응답자 구성에 따라 결과가 달라질 수 있다는 측정의 주관성 문제를 제기하였다.

나. AHP의 이론적 배경

본 연구의 AHP 분석은 Saaty(1980, 2008)가 제시한 이론적 틀에 기초하여 설계되었다. AHP 분석에서 핵심적인 판단 기준은 일관성 비율(Consistency Ratio, CR)로, 일반적으로 CR≤0.1일 경우 쌍대 비교 판단이 논리적으로 일관된 것으로 간주된다. (Bozóki & Rapcsák 2008).[68] 이러한 일관성 기준은 전통적인 통계 분석에서 유의수준을 통해 판단의 신뢰 가능 범위를 설정하는 방식과 개념적으로 유사한 기능을 갖는다. 따라서 AHP 분석에서는 판단의 타당성을 확인하기 위해 반드시 CR 값을 제시해야 하며, CR 값이 제시되지 않거나 허용 기준을 초과하는 경우 산출된 중요도 순위는 분석결과로서 신뢰성을 확보하기 어렵다.

Saaty(2008)는 AHP의 이론적 기초를 측정 대상, 측정 방법, 측정 결과의 세 가지 관점에서 체계적으로 설명하였다.

1) 측정 대상

수치적 측정은 단순한 값의 산출에 그치는 것이 아니라, 의사결정의 맥락 속에서 우선순위에 따라 해석되어야 한다. 즉, 첫째, 수치는 우선순위에 따라 의미와 활용 가능성이 달라지며, 둘째, 모든 의사결정 문제에서 동일한 우선순위 구조가 적용되는 것은 아니다. 셋째, 중요도의 판단은 절대적 기준이 아닌 상대적 비교를 통해 이루어지며, 넷째, 이러한 상대적 중요도를 합리적으로 도출하기 위해서는 체계적인 비교 방법을 학습할 필요가 있음을 전제로 한다.

2) 측정 방법

사물, 인식, 또는 아이디어를 판단하는 방법은 크게 두 가지로 구분된다. 하나는 대상 자체에 대한 조사와 분석을 통해 관찰 결과를 도출하는

68) Bozóki & Rapcsák(2008)은 쌍대비교행렬이 전이성(transitivity)을 만족할 때 일관성이 있으며, 이는 행렬의 최대 고유값이 1일 경우에만 성립한다고 하였다.

방식이며, 다른 하나는 유사한 대상 간의 상대적 중요도를 비교함으로써 판단 기준을 형성하는 방식이다. AHP는 후자의 접근을 기반으로 하여, 복수의 대안을 쌍대 비교함으로써 인간의 판단 과정을 구조화하고 이를 정량적으로 표현할 수 있도록 설계된 분석 기법이다.

3) 측정 결과

표준화된 척도를 통해 산출된 수치라 하더라도, 그 해석 과정에서는 판단 주체의 인식이 개입될 수 있음을 지적하였다. 즉, 수치 자체는 형식적으로 객관성을 가지지만, 판단 과정에서 도출된 값의 경우에는 일관성과 합리성을 별도로 검토할 필요가 있다. 이러한 문제의식은 단순한 중요도 산출을 넘어, 판단 결과의 신뢰성을 체계적으로 점검할 수 있는 분석 절차의 필요성을 시사한다. 이와 같은 맥락에서 AHP는 델파이, 요인분석을 통해 정제된 요소들을 대상으로, 상대적 중요도를 비교하여 정책적 해석이 가능한 결과로 구조화하는 데 적합한 계층분석 방법으로 활용된다.

4) 계층분석 절차

AHP를 활용한 우선순위 도출은 일련의 단계적 절차를 통해 수행된다. 우선 해결해야 할 의사결정 문제를 명확히 정의하고, 목표(Level 1), 평가기준(Level 2), 세부 요인(Level 3)으로 구성된 계층 구조를 설정한다. 다음으로 각 계층에서 상위 요소를 기준으로 하여 하위 요소 간 쌍대 비교를 수행하고, 그 결과를 바탕으로 비교 행렬을 구성하여 국지 우선순위(local priority)를 산출한다. 산출된 국지 우선순위는 상위 계층의 가중치와 결합해 전역 우선순위(global priority)로 통합되며, 이 과정은 대안 수준까지 반복된다. 마지막으로, 쌍대 비교 과정에서 이루어진 판단이 논리적으로 일관되었는지를 확인하기 위해 일관성 지수(CI)와 일관성 비율(CR)을 산출한다. 이 단계는 판단 행렬의 신뢰성을 점검하는 절차로서, AHP 분석 결과의 해석 가능 범위를 규정하는 기준으로 작용한다.

다. 일관성 확보에 관한 단계적 고찰

의사결정에서 여러 선택 대안이 존재할 때 의사결정자는 각 요소 간의 상대적 우위와 중요도를 판단하여 최적의 결정을 내려야 한다. AHP에서는 이러한 판단을 쌍대 비교 방식으로 수행하는데, 그 결과로 구성된 판단 행렬이 논리적으로 일관되어야 우선순위 산출의 신뢰성이 확보된다.

Bozóki, S.•Rapcsák, T.(2008)는 쌍대비교행렬 A가 전이성을 만족할 때 일관성이 존재한다고 보았으며. 이는 행렬의 최대 고유값이 요인 수(n)와 동일할 경우 성립한다고 설명하였다.[69] 즉, A > B, B > C이면 A > C가 되어야 하는 논리적 구조가 쌍대비교행렬에서도 유지될 때 일관성이 확보된다는 것이다.

이와 관련하여 Saaty(1980)는, 쌍대비교행렬이 완전한 일관성을 가질 경우 λmax = n이 되며, 이때 산출되는 주요 고유벡터(Eigen-vector)가 유일한 정규화 가중치 벡터가 된다는 점을 실증적으로 제시하였다. 반대로 판단에 모순이 존재하면 λmax가 n을 초과하게 되며, 그 차이를 바탕으로 일관성 지수(CI)와 일관성 비율(CR)을 계산하여 판단의 신뢰성을 평가할 수 있다. 따라서 AHP에서 고유벡터를 통해 가중치를 산출하는 절차는 단순한 계산 과정이 아니라, 판단 행렬의 논리적 일관성과 의사결정의 합리성을 검증하는 핵심 단계라고 할 수 있다.

[표 4-31]에서는 쌍대 비교의 기본 척도를 제시하고 있다. 선택 요소 A와 B 사이의 중요도를 비교하는 과정에서 숫자 '1'은 A-요소와 B-요소 두 요소가 동일한 수준의 중요성을 지닌 경우를 의미하며, 수치가 증가할수록 비교 대상 요소 간 중요도의 차이가 확대됨을 함의한다. 특히 숫자 '9'는 A-요소의 중요도가 가장 높음을 나타내며, 역수인 $\frac{1}{9}$는 B-요소의 중요도가 극단적으로 우위에 있음을 상징한다. 또한 짝수 값은 인접한 홀수 값 사이의 중간 정도 중요도를 표현하기 위한 보조 척도로 활용 된다.

---

69) Bozóki & Rapcsák(2008)은 쌍대비교행렬이 전이성(transitivity)을 만족할 때 일관성이 있으며, 이는 행렬의 최대 최대 고유값(λmax)이 요인 수(n)와 같을 경우에만 성립한다고 하였다.

[표 4-31] 쌍대 비교 기본 척도[70]

척도	중요도	설명
9	A가 가장 중요함	A-요소의 경험과 판단이 B-요소보다 극히 강하게 선호
8	중간 값	
7	A가 매우 중요함	A-요소의 경험과 판단이 B-요소보다 매우 강하게 선호
6	중간 값	
5	A가 중요함	A-요소의 경험과 판단이 B-요소보다 강하게 선호
4	중간 값	
3	A가 약간 중요함	A-요소의 경험과 판단이 B-요소보다 약간 선호
2	중간 값	
1	동등하게 중요	두 비교대상의 A-요소와 B-요소들이 공헌도가 유사
$\frac{1}{2}$	중간 값	
$\frac{1}{3}$	B가 약간 중요함	B-요소의 경험과 판단이 A-요소보다 약간 선호
$\frac{1}{4}$	중간 값	
$\frac{1}{5}$	B가 중요함	B-요소의 경험과 판단이 A-요소보다 강하게 선호
$\frac{1}{6}$	중간 값	
$\frac{1}{7}$	B가 매우 중요함	B-요소의 경험과 판단이 A-요소보다 매우 강하게 선호
$\frac{1}{8}$	중간 값	
$\frac{1}{9}$	B가 가장 중요함	B-요소의 경험과 판단이 A-요소보다 극히 강하게 선호

한편, 일관성 지표에 대한 문제점으로, Lee외 2인(2014)은 “Saaty에 의해서 제안된 Consistency Index(CI,일관성 지수)의 Critical Value(임계값)의 특별한 통계적 근거 없이 계산되어 추정된 가중치 ω 에 대한 확률적 판단 근거가 미약하다는 단점이 제기되었다”라고 하였다.[71] 이와 같이 평가에 대한 일관성까지 검증이 이루어져야 의사결정 결과의 신뢰성이 확보된다.

---

70) Saaty(2008), Table 1. The fundamental scale of absolute numbers. AHP 쌍대비교를 위한 9점 척도는 1(동등)부터 9(극단적 중요)까지의 값으로 두 요소 간 상대적 중요도를 측정하며, 2·4·6·8은 중간값, 역수는 역비교에 사용된다.

71)Lee, J. C., Jhun, & Jeong(2014)은 Saaty(1980)가 제안한 일관성 지수(CI)의 임계값(0.1)이 통계적 근거 없이 경험적으로 설정되었다는 문제를 제기하고, CI에 대한 통계적 가설 검정 방법을 제안하였다. 특히 요인 수에 따라 임계값이 달라져야 하며, Saaty의 CR $\leq$0.1 기준은 대략 유의수준 $\alpha \approx 0.10$으로 허용하는 기준으로 해석될 수 있음을 분석하였다. 본 연구는 이러한 논의을 고려하여 CR$\leq$0.1 기준을 적용하였다.

[표 4-32]는 A-요소와 B-요소의 중요도를 비교·판단 하기 위한 수치적 기준을 나타낸다.

[표 4-32] 척도상 A-요소 vs B-요소의 중요도

선택요인	가장 중요		매우 중요		중요		약간 중요		같다	약간 중요		중요		매우 중요		가장 중요		선택요인
요인-A	9	8	7	6	5	4	3	2	1	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{6}$	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{8}$	$\frac{1}{9}$	요인-B

[표 4-33]은 A-요소와 B-요소의 중요도를 설문하는 비교·판단이 실제 설문 문항에서 어떻게 적용되는지를 구체적으로 제시한다.

[표 4-33] 설문지상 A-요소 vs B-요소의 중요도

선택요인	가장 중요		매우 중요		중요		약간 중요		같다	약간 중요		중요		매우 중요		가장 중요		선택요인
A	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	B

AHP에서 중요 요소를 식별하고 그 상대적 중요도를 산출하기 위한 의사결정 절차는 다음과 같이 구성된다.

1) 의사결정 행렬의 표기

의사결정의 요소들이 $A_1, A_2, \cdots A_n$ 와 같다고 한다면 $A=[a_{ij}]_{n\times n}$ $i,j=1,2,\cdots,n$ 이 된다. 또한, (A_i, A_j) 의 쌍대 비교를 판단하기 위한 요소들은 정량화를 통해 다기준의사결정(Multi-criteria decision-making, MCDM) 행렬로 표시할 수 있게 된다.[72]

72) Triantaphyllou & Mann(1995)은 AHP에서 의사결정 요소들을 쌍대비교행렬(n×n)로 표기하여 다기준 의사결정(MCDM)을 수행하는 과정과, 대규모 계층 구조에서의 실무적과제(비교 횟수 증가, 일관성 확보 어려움 등)를 분석하였다.

2) 가중치 기준 도출(Weighting Criteria)[73]

AHP에서는 쌍대 비교를 통해 도출된 판단 결과를 행렬 형태로 표현하고, 이를 기반으로 벡터 $w=(w_1, w_2, \cdots, w_n)$ 에 대하여 $A=(a_{ij})$형태와 유사한 형태의 행렬인 $W=(w_i/w_j)$를 구하게 된다. 쌍대 비교 행렬로부터 우선순위 벡터를 도출하기 위해 모든 요소의 값을 단위 구간(unit interval)으로 정규화한다. 이러한 정규화 과정은 정성적인 척도(qualitative scale)에서 정량적인 척도(quantitative scale)의 숫자로 변환을 의미한다. W_j는 우선순위 벡터이며, w_{ij} 는 j 번째 평가 기준에 대한 i 번째 대안이다. w_j 는 목표(objective 또는 goal)에 대한 j 번째 평가 기준의 우선순위이며, W_j 는 i 번째 대안의 최종 우선순위이다. 이때 정규화된 가중치 벡터는 십진수 형태로 표현되며, 최종적으로 W_j 값이 큰 순서대로 대안이 선정된다.

3) 일관성 검정 단계(Measurement of Consistency)

일관성 검정은 AHP에서 응답자가 수행한 쌍대 비교 판단이 논리적으로 일관된 구조를 유지하는지를 확인하는 단계이다. AHP는 하나의 쌍대비교행렬을 통해 요인 간 상대적 중요도를 평가하므로, 판단 과정에서 과도한 모순이 존재할 경우 산출된 우선순위의 신뢰성이 저하될 수 있다.

이에 따라 AHP에서는 CI 와 CR 을 산출하여 판단 행렬의 일관성을 검증한다. 일반적으로 CR 값이 0.10 이하일 경우 해당 판단 행렬은 수용 가능한 수준의 일관성을 갖는 것으로 간주 된다(Saaty, 1980).

가) 최대 고유값(Lambda max) 및 고유벡터(Eigen-vector) 도출

쌍대비교행렬 A로 부터 가중치 벡터를 산출하기 위해 고유값 및 고유벡터를

73) Setiawan et al.(2014)은 토지 이용 계획 수립에 AHP를 적용하여 다기준 의사결정을 지원한 사례를 제시하였다.

계산한다. Saaty의 이론에 의하면 두 개의 가중치 비율로 표시하며 다음과 같다.[74] 이때 n은 최대 고유값 즉, λ 가 된다.[75] 따라서 $Aw = \lambda w$ 가 되며 w를 고유벡터 라고 부르며, Aw 값은 A와 정규화된 가중치 w를 곱하여 구해진다. λ_{max} 는 n차 행렬에서 가장 큰 고유값에 대응하는 벡터로, 각 요소의 상대적 중요도를 나타낸다. 해당 벡터를 정규화함으로써 최종 가중치가 산출되며, 이는 이후 상위 계층 가중치와 결합되어 전체 우선순위 계산에 활용된다. 이때 $Aw = \lambda w$ 에서 $\lambda = \frac{Aw}{w}$ 가 되며 λ 의 평균값은 λ_{max} 로 부르며 일관성 검정에 있어서 중요한 지표가 된다.

나) 일관성 지수(Consistency Index, CI) 도출

일관성 지수 CI는 쌍대비교행렬에서 판단의 논리적 일관성 수준을 정량적으로 평가하기 위한 지표로, 최대 고유값 λ_{max}로부터 계산되며, 다음과 같이 정의된다. $$CI = \frac{\lambda_{max} - n}{n-1}$$

다) 무작위 일관성 지수(Random Index, RI) 도출

RI는 쌍대 비교를 무작위로 수행할 경우 기대되는 평균적인 일관성 수준을 나타내는 기준 지표이다. AHP 에서 RI는 일관성 비율(CR)을 산출하기 위한 기준값으로 활용되며, 일관성 지수(CI)를 RI로 나누어 판단 행렬의 상대적 일관성 수준을 평가한다. 본 연구에서는 11개 중분류 요인을 비교하는 과정에서 계층별 비교 구조에 따라 n=3(RI=0.58)과 n=4(RI=0.90)를 적용하였다. 이를 통해 요인 수에 따른 무작위 일관성 수준을 반영한 CR 값을 산출하였다.

---

74) Saaty & Vargas(2012), p. 30. AHP에서 가중치는 쌍대비교행렬의 고유벡터를 정규화하여 도출되며, 계층 간 가중치는 상위 계층의 가중치와 곱하여 통합된다.

75) Saaty(1990)는 Theorem 1에서 완전히 일관된 쌍대비교행렬의 최대 최대 고유값은 요인 수와 같다($\lambda max = n$)고 증명하였으며, 이는 일관성 지수(CI) 계산의 이론적 기초가 된다. 본 연구는 이 원리에 따라 일관성비율 $CR \leq 0.1$을 적용하였다.

라) 일관성 비율(Consistency Ratio, CR) 도출

CR(Consistency Ratio)는 RI에 비하여 CI가 얼마나 상대적으로 일관성이 있는지를 비율로 검정하는 것이다. CR ≤ 0.1 이하일 때 주어진 쌍대행렬이 유효하게 된다. CR = 0 이 되면 선택의 판단은 완벽한 일관성을 갖는다고 할 수 있다.

- $CR = \frac{CI}{RI} \leq 0.1$ …… 일관성이 부여된다.[76]

2. AHP 설문응답 특성

가. 설문 항목의 구성

본 연구의 AHP 설문은 응답자의 기본 특성을 파악하기 위한 인구통계학적 문항과 전세사기 발생 원인의 상대적 중요도를 측정하기 위한 중요도 평가 문항으로 구성된다. 인구통계학적 문항은 성별, 연령, 학력, 직업, 경력 등 5개 항목으로 이루어져 있다.

중요도 평가 설문은 전세사기 발생 요인 간 상대적 중요도를 도출하기 위해 부동산 및 관련 분야에서 실무 경험을 보유한 전문직 종사자를 대상으로 실시 하였으며, AHP 분석에서 일반적으로 활용되는 9점 척도의 쌍대 비교 방식을 적용하였다.

설문 문항에서 대분류 요인은 전세사기 발생구조를 구성하는 시장 취약성, 거래 취약성, 제도 취약성, 청년 취약성의 네 가지로 설정하였다. 중분류 요인은 각 대분류 요인별로 영향을 미치는 세부 특성을 반영하여 구성하였으며, 요인분석을 통해 도출된 공통 요인 명칭을 사용 하였다. 이때

76) Saaty(1990)는 일관성비율(CR) 값이 0.1 (10%) 이하일 때 쌍대비교행렬이 논리적 일관성을 갖는다고 하였다. 본 연구는 이 기준을 적용하여 64명의 응답자 중 일관성 확보 응답(CR≤0.1)만을 최종 분석에 포함하였다.

대분류 및 중분류 요인에 포함된 세부 변수는 1차 및 2차 델파이 설문 분석을 통해 타당성이 검증된 변수들로 한정하였다. 아울러 AHP 분석의 신뢰성을 확보하기 위하여 Saaty(1980)가 제시한 일관성 비율(CR ≤ 0.10)을 유효성 판단 기준으로 적용하였다.

나. 설문조사 방법

본 설문조사는 부동산 관련 학술 및 실무 경험을 보유한 전문가 집단을 대상으로 실시하였다. 조사 대상은 연구자·교수, 공무원, 금융·세무·법률·부동산 분야 종사자 등 총 90명이었으며, 2025년 8월 14일부터 8월 22일까지 약 1주일간 온라인 및 오프라인 방식을 병행하여 설문지를 배포하였다. 배포된 설문지 중 회수된 80부를 대상으로 분석을 수행 하였다

다. 응답자 속성

설문 응답자의 일반적 특성은 [표 4-34]에 제시되어 있다. 응답자 중 부동산 관련 경력이 5년 이하인 16명은 AHP 판단의 전문성 확보를 위해 분석에서 제외하였으며, 최종적으로 64명의 전문가 응답을 분석에 활용하였다.

성별 분포는 남성 34명(53.1%), 여성 30명(46.9%)으로 비교적 균형을 이루고 있으며, 연령대는 50대(43.8%)와 40대(26.6%)가 다수를 차지하였다. 학력 수준은 대졸 이하가 57.8%로 가장 많았고, 석사 이상 학력 보유자도 42.2%에 달하는 것으로 나타났다. 직업별로는 부동산 관련 종사자가 62.5%로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 금융·세무·공무원·법률·연구자 집단이 고르게 분포하고 있다. 경력 측면에서는 6~10년 및 16~20년 경력자가 각각 28.1%로 가장 높은 비중을 보였다. 이를 종합하면, 본 연구의 응답자 집단은 전세사기 발생 원인에 대해 실무적 판단을 제공할 수 있는 전문성과 경험을 갖춘 집단으로 구성되어 있다.

[표 4-34] 설문 응답자의 일반적 특성

문항 특성		응답 값	빈도수	백분율(%)
성별	여성	1	30	46.9
	남성	2	34	53.1
연령별	30대	2	14	21.9
	40대	3	17	26.6
	50대	4	28	43.8
	60대 이상	5	5	7.8
학력별	학사	1	37	57.8
	석사	2	19	29.7
	박사	3	8	12.5
전문 분야	공무원	1	5	7.8
	금융	2	8	12.5
	세무	3	7	10.9
	법률	4	2	3.1
	부동산업	5	40	62.5
	연구자·교수	6	2	3.1
경력	6-10년 이하	2	18	28.1
	11-15년 이하	3	14	21.9
	16-20년 이하	4	18	28.1
	21년 이상	5	14	21.9

라. 분석을 위한 통계 프로그램 선정

AHP 분석을 위한 프로그램으로는 일반적으로 Expert Choice가 널리 활용되고 있으며, 엑셀(Excel) 환경에서도 MMULT() 함수 등을 이용하여 쌍대비교행렬의 연산과 가중치 산출이 가능하다. 이와 함께 최근 사회과학 연구에서는 분석의 유연성과 재현성을 확보하기 위해 파이썬(Python) 기반의 분석 도구가 폭넓게 활용되고 있으며, 특히 Pandas와 Numpy는 행렬 연산과 데이터 처리에 있어 표준적인 라이브러리로 자리 잡고 있다. 또한 Fraction 함수는 소수점 오차를 최소화한 유리수 기반 계산을 가능하게 하여, AHP 분석에서 요구되는 정밀한 행렬 계산에 적합한 장점을 지닌다. 본 연구에서는 이러한 장점을 고려하여 파이썬의 Fraction 함수와 Numpy 기반의 행렬 연산을 결합함으로써, 쌍대비교행렬의 가중치 산출과 일관성 검증을 정밀하게 수행하였다. 아울러 분석 결과의 신뢰성을 확보하기 위해 엑셀 기반 분석 결과와 파이썬 프로그램을 활용한 분석 결

과를 상호 비교하는 교차 검증 절차를 거쳤다. 그 결과, 두 분석 방법에서 산출된 가중치 및 일관성 지표가 거의 동일 하게 나타나, 파이썬 기반 분석 절차의 타당성과 계산 결과의 신뢰성이 확보되었다. 이는 분석 결과의 재현 가능성을 보여주는 근거로서 방법론적 엄밀성을 보완한다.

3. AHP 분석

가. 대분류 요인에 따른 전세사기 발생 원인

본 연구는 전세사기 발생구조를 구성하는 네 가지 대분류 요인을 대상으로 AHP를 적용하였다. 분석의 신뢰성을 확보하기 위해 AHP의 필수 요건인 CR 적용하여 응답의 논리적 일관성을 검증하였다. 총 80명의 조사 대상자 중 부동산 관련 경력 5년 이하 16명을 제외하고, 64명의 응답자를 분석 대상으로 설정하였다. 이 가운데 CR 기준을 충족한 23명의 판단 행렬만을 최종 분석에 포함하였다. 해당 응답들의 평균 CR 값은 0.038로 나타났으며, Saaty(1990)가 제시한 CR ≤ 0.10 기준을 충분히 만족하는 수준으로 분석에 활용된 판단 행렬의 일관성이 양호한 것으로 평가된다.[77]

AHP 분석을 통해 산출된 네 가지 대분류 요인의 상대적 중요도는 청년 취약성 요인, 제도 취약성 요인, 거래 취약성 요인, 시장 취약성 요인으로 나타났다. 가중치 분석 결과, 청년 취약성 요인이 가장 높은 중요도를 보여 전세사기 예방 정책에서 먼저 고려되어야 할 요인으로 제시되었다. 다음으로 제도 취약성 요인이 높은 비중을 차지하여 법·제도적 안전장치의 개선 필요성이 제기되었으며, 거래 취약성과 시장 취약성 요인은 상대적으로 낮은 중요도를 보였다. 일관성 검증 결과, 최대 고유값=4.102, CI=0.034, CR=0.038로 산출되어 판단 행렬이 합리적 일관성을 유지하고 있음을 확인하였다.

총 23명의 유효 응답을 기반으로 도출된 결과는 대분류 요인 간 중요도 구조가 통계적으로 신뢰할 수 있는 수준에서 형성되었음을 보여준다.

---

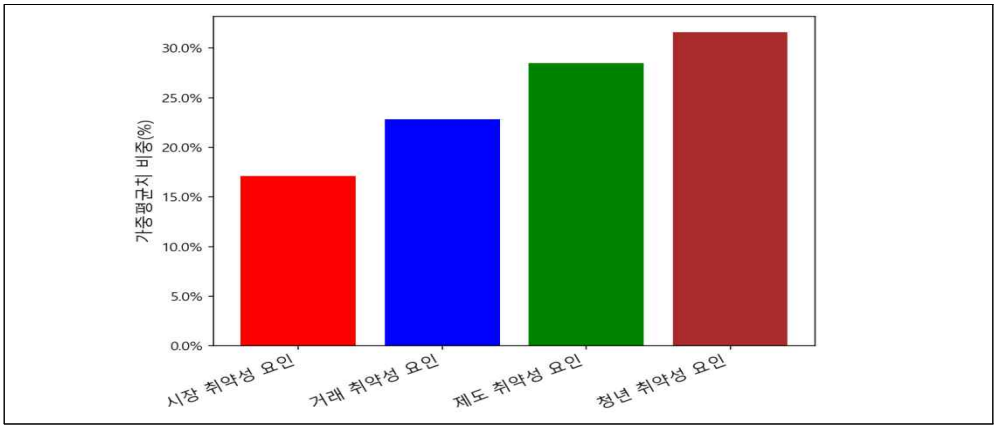
77) Saaty(1990)는 CR≤0.1일 때 일관성이 있다고 하였으며, 본 연구는 이 기준을 적용하여 64명 중 23명의 일관성 확보 응답만을 분석에 포함하였다.

[표 4-35] 대분류 요인 중요도 비교

	A	B	C	D	λ_{MAX}	*C.I.*	*C.R.*	유효수
가중평균치	0.141	0.226	0.297	0.336	4.102	0.034	0.038	23(64)
순위	4	3	2	1				

주) 1) A=시장 취약성요인, B=거래 취약성요인, C=제도 취약성요인, D=청년 취약성요인
2) (괄호) 숫자는 응답 숫자임.

대분류 요인별 전세사기 발생 원인의 상대적 중요도는 [그림 4-1]과 같다. 분석 결과, 청년 취약성 요인이 가장 높은 가중 평균치를 보여 전세사기 위험 구조에서 핵심적 영향력을 갖는 요인으로 확인되었다. 반면, 시장 취약성 요인은 네 가지 요인 중 가장 낮은 중요도를 나타내어 상대적 영향력이 제한적인 것으로 파악되었다. 이러한 결과는 전세사기 발생 위험이 단순한 시장구조 요인보다 제도적·거래적 환경과 특정 집단의 취약성에 의해 보다 크게 좌우되고 있음을 시각적으로 확인시켜 준다.



[그림 4-1] 대분류 요인 전체 중요도 순위

나. 시장 취약성 요인: 대분류 요인

시장 취약성 요인을 구성하는 세 가지 중분류 항목(거래 위험 검증, 공적 보증 안전성, 정보 신뢰성 검증)을 대상으로 AHP 분석을 수행한 결과는 [표 4-36]과 같다. 분석 결과, '거래 위험 검증' 요인이 가장 높은 상대

적 중요도(0.351)를 보였으며, 다음으로 '정보 신뢰성 검증'(0.345), '공적 보증 안전성'(0.304) 순으로 나타났다. 이는 전세사기 예방을 위한 시장 안정성 확보 과정에서 거래 단계에서의 위험 검증 절차가 가장 중요하게 인식되고 있으며, 거래 정보의 정확성과 신뢰성 역시 핵심적인 요소로 작용하고 있음을 시사한다. 반면, 공적 보증 안전성은 상대적으로 낮은 가중치를 보였으나, 전세사기 위험을 완화하기 위한 제도적 기반 요인으로서 일정한 중요도를 유지하고 있다. 일관성 검증 결과, 판단 행렬의 최대 고유값 =3.023, CI=0.011, CR=0.020으로 산출되어 CR 기준을 충분히 충족하였다. 이는 본 분석에 포함된 23명의 유효 응답이 논리적으로 일관된 판단을 유지하고 있음을 의미하며, 시장 취약성 요인에 대한 상대적 중요도 구조가 통계적으로 안정적인 수준에서 도출되었음을 보여준다.

[표 4-36] 시장 취약성 요인 중요도 비교

	A	B	C	λ_{MAX}	*C.I.*	*C.R.*	유효수
가중평균치	0.351	0.304	0.345	3.023	0.011	0.020	23(64)
순위	1	3	2				

주)1) A=거래 위험 검증, B=공적 보증 안전성, C=정보 신뢰성 검증
2) (괄호) 숫자는 응답 숫자임.

1) 거래 위험 검증 요인: 중분류 요인

거래 위험 검증 요인을 구성하는 세부 항목을 대상으로 AHP 분석을 수행한 결과는 [표 4-37]과 같다. 분석 결과, '실소유자 확인' 요인이 가장 높은 중요도(0.454)를 보였으며, 이어서 '이중계약 여부'(0.319), '보증금 안전 이체'(0.227) 순으로 나타났다. 이는 전세사기 예방 과정에서 거래 상대방의 실질적 소유 및 처분 권한을 사전에 확인하는 절차가 가장 핵심적인 위험 관리 요소로 인식되고 있음을 시사한다.

일관성 검증 결과, 최대 고유값 (λ_max) =3.015, CI=0.008, CR=0.013으로 산출되어 CR ≤ 0.10 기준을 충분히 충족하였다.

이는 응답자의 쌍대 비교 판단이 높은 수준의 논리적 일관성을 유지하고 있음을 의미한다. 총 26명의 유효 응답을 기반으로 도출된 이러한 결과는 거래 위험 검증 요인이 전세사기 사전 예방 과정에서 중요한 판단 기준으로 기능하고 있음을 보여준다.

[표 4-37] 거래 위험 검증 요인 중요도 비교

	A	B	C	λ_{MAX}	*C.I.*	*C.R.*	유효수
가중평균치	0.454	0.319	0.227	3.015	0.008	0.013	26(64)
순위	1	2	3				

주) 1) A=실소유자확인, B=이중계약여부, C=보증금안전이체
2) (괄호) 숫자는 응답 숫자임.

2) 공적 보증 안전성 요인: 중분류 요인

AHP 분석 결과, '공적 보증 안전성 요인'의 세부 항목별 상대적 중요도는 '보증보험 가입확인'(0.382)이 가장 높은 중요도로 나타났으며, 다음으로 '보증보험 가입의무'(0.341), '보증보험 가입조건'(0.277) 순으로 도출되었다. 이는 전세사기 예방 과정에서 공적 보증 장치의 존재 여부 자체뿐만 아니라, 실제 사고 발생 시 보증이 실질적으로 이행될 수 있는지에 대한 신뢰가 중요하게 인식되고 있음을 시사한다. 특히 '보증보험 가입확인'은 임차인의 보증금반환 가능성과 직결되므로, 거래 안전성을 담보하는 최우선적 장치로 평가된다. 일관성 검증 결과, 최대 고유값(Lambda Max)은 3.033, 일관성 지수(CI)는 0.016, 일관성 비율(CR)은 0.028로 산출되었다.

일반적으로 CR 값이 0.1 이하일 경우 합리적인 일관성이 확보된 것으로 간주 되는데, 본 연구 결과는 CR=0.028로 매우 낮은 수준을 보여 응답자들의 판단이 충분한 신뢰성과 일관성을 갖추고 있음을 확인하였다. 본 분석은 총 27명의 유효 응답을 바탕으로 수행되었으며, 이를 통해 공적 보증 안전성 요인의 상대적 중요도 구조를 실증적으로 규명하였다.

[표 4-38] 공적보증안전성 요인 중요도 비교

	A	B	C	λ_{MAX}	*C.I.*	*C.R.*	유효수
가중평균치	0.277	0.341	0.382	3.033	0.016	0.028	27(64)
순위	3	2	1				

주) 1) A=보증보험가입조건, B=보증보험가입의무, C=보증보험가입확인
2) (괄호) 숫자는 응답 숫자임.

3) 정보 신뢰성 검증 요인: 중분류 요인

AHP 분석 결과, 정보 신뢰성 검증 요인을 구성하는 세부 요소 중에서는 '계약서 진위 확인'(0.438)이 가장 높은 중요도를 보여 1순위로 도출되었다.

이는 전세사기 예방을 위해 임대차 계약서의 진정성 확보가 핵심적 요소임을 보여준다. 다음으로 '임대인 채무 조회'(0.348)가 두 번째로 높은 중요도를 보여 2순위로 평가되었으며, 이는 임대인의 재정 건전성 검증이 전세사기 위험을 완화하는 데 중요한 역할을 함을 의미한다. 반면, '중개인 실명제'(0.214)는 상대적으로 낮은 중요도를 보이며 3순위로 나타났다.

전체 분석의 일관성 검증 결과, λmax 값은 3.022로 산출되었으며, 일관성 지수(CI)는 0.011, 일관성 비율(CR)은 0.019로 일관성 비율 값은 기준치(0.1) 이하를 충족하여 본 분석의 신뢰성과 타당성이 확보되었음을 확인하였다. 또한, 유효 응답자는 총 27명으로 나타나 전문가 집단의 의견에 기반한 결과임을 뒷받침한다.

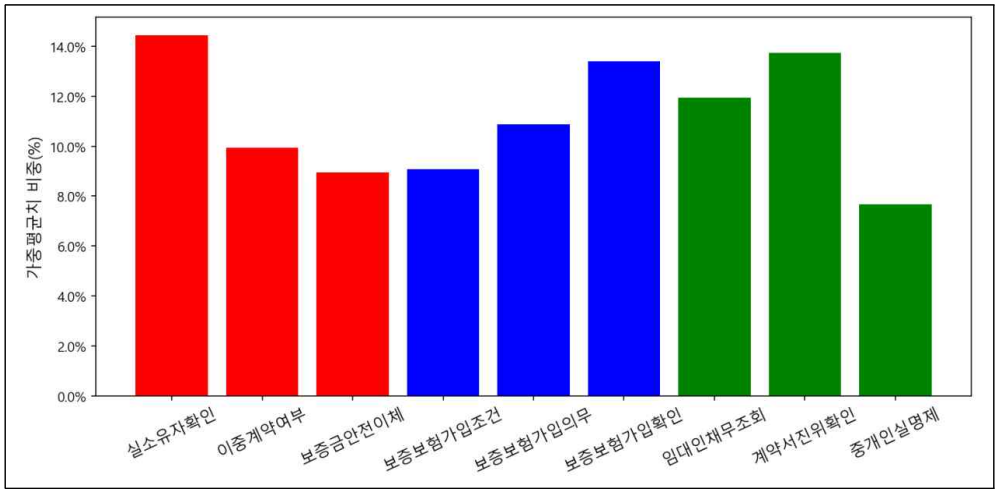
[표 4-39] 정보 신뢰성 검증 요인 중요도 비교

	A	B	C	λ_{MAX}	*C.I.*	*C.R.*	유효수
가중평균치	0.348	0.438	0.214	3.022	0.011	0.019	27(64)
순위	2	1	3				

주) 1) A=임대인채무조회, B=계약서진위확인, C=중개인실명제
2) (괄호) 숫자는 응답 숫자임.

4) 시장 취약성 요인 전체 중요성 평가

임대차 시장의 구조적 요인에 따른 전세사기 발생 원인 요소들의 가중평균치의 비중을 살펴보면 [그림 4-2]와 같다. 전세 계약에 있어서 임대차 대상 매물의 실소유자 확인과 계약서 진위확인의 비중이 가장 높은 중요도로 나타났다. 한편, 중개인 실명제는 대상 요소 중에서 비중이 가장 낮은 중요도를 나타내고 있다.



[그림 4-2] 시장 취약성 요인 전체 중요도 순위

다. 거래 취약성 요인: 대분류 요인

거래 취약성 요인을 구성하는 세 가지 중분류 항목(권리 안전성 확보, 매물 거래상태 확인, 임대인 재정·채무 확인)을 대상으로 AHP 분석 결과, '권리 안전성 확보'(0.522)가 가장 높은 중요도를 보였다. 이는 전세사기 예방 과정에서 임대차 목적물의 권리관계가 명확하게 확인되는 것이 가장 핵심적인 안전장치로 인식되고 있음을 의미한다. 권리 안전성은 향후 분쟁, 선순 위 권리 충돌, 보증금 회수 지연 등 각종 위험을 구조적으로 차단하는 기초적 요인이기 때문에 거래 취약성 영역 내에서 절대적 역할을 수행한다. 반면, '임대인 재정·채무 확인'(0.243)과 '매물 거래 상태 확

인’(0.235)은 상대적으로 낮은 가중치를 보였으나, 여전히 전세사기 위험을 완화하는 보조적이고 보완적 기능을 수행하는 요인으로 해석된다. 이는 거래 단계에서의 권리 검증이 1차 적 핵심 요인으로, 그 외 요소들이 이를 보완하는 구조로 작동함을 보여준다. 일관성 검증결과, 최대 고유값, CI, CR은 모두 CR 기준을 충족하는 수준으로 산출되었다. 이는 전문가 집단의 합의가 신뢰할 수 있는 수준에서 도출되었음을 의미하며, 거래 취약성 요인의 중요도 구조가 통계적으로 안정적임을 뒷받침한다. 결과적으로, 거래 취약성 요인 중 ‘권리 안전성 확보’는 전세사기 예방 정책과 제도 설계에서 최우선으로 고려해야 할 핵심 요인으로 나타났으며, 이는 향후 제도적 보완 및 실무 적용 방안 마련에 중요한 시사점을 제공한다.

[표 4-40] 거래 취약성 요인 중요도 비교

	A	B	C	λ_{MAX}	*C.I.*	*C.R.*	유효수
가중평균치	0.522	0.235	0.243	3.014	0.007	0.012	34(64)
순위	1	3	2				

주) 1)A=권리안전성 확보 B=매물거래상태확인, C=임대인재정·채무확인
2) (괄호) 숫자는 응답 숫자임.

1) 권리 안전성 확보 요인: 중분류 요인

권리 안전성 확보 요인에서 가장 중요한 세부 요소는 ‘신원 일치 확인’(가중 평균치: 0.382)로 입증되었다. 이는 전세 거래의 법적 안정성을 보장하기 위해 소유자의 명의와 실제 거래 당사자의 일치 여부를 확인하는 절차가 가장 핵심적인 위험 관리 요소임을 보여준다. 다음으로는 ‘대항력 확보’(0.341)가 두 번째 순위로 도출되었으며, 이는 임차인이 전세보증금을 지키기 위해 법적 권리를 확실히 보장받는 과정이 거래 안전성 측면에서 매우 중요한 의미가 있다는 점을 보여준다. 반면 ‘잔금전 등기 확인’(0.277)은 상대적으로 낮은 중요도를 보였으나, 여전히 전세사기 예방을 위한 필수 검증 절차로 간주 될 수 있다.

또한 일관성 검증 결과, 본 분석의 Lambda Max 값은 3.019, CI 값은 0.009, CR 값은 0.016, 으로 산출되었다. 이는 일관성 비율이 0.1 미만으로 나타나 응답자의 판단이 충분히 합리적이고 신뢰할 수 있음을 의미한다. 특히, 28명의 전문가 응답을 기반으로 한 분석 결과라는 점에서 도출된 순위는 학술적·실무적 타당성을 갖추고 있다고 볼 수 있다. 이로써 권리 안전성 확인 요인의 세부 요소별 중요도 차이는 전세사기 위험을 최소화하기 위한 핵심 관리 포인트를 제시하며, 향후 제도 설계 및 정책 수립 시 실질적인 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

[표 4-41] 권리 안전성 확보 요인 중요도 비교

	A	B	C	λ_{MAX}	*C.I.*	*C.R.*	유효수
가중평균치	0.382	0.277	0.341	3.019	0.009	0.016	28(64)
순위	1	3	2				

주)1) A=신원 일치 확인, B=잔금전등기확인, C=대항력확보
2) (괄호) 숫자는 응답 숫자임.

2) 매물 거래상태 확인 요인: 중분류 요인

매물 거래 상태 확인 요인을 구성하는 세부 항목을 대상으로 AHP 분석을 수행한 결과는 [표 4-42]와 같다. 분석 결과, '신탁사 동의 확인'이 가장 중요한 요소로 평가되었으며(가중치 0.362), 그 뒤를 이어 '직접거래 위험'(0.320), '불법건축물'(0.317)의 순으로 확인되었다. 이는 매물 거래 과정에서 신탁 여부 및 이에 따른 동의 절차가 거래 안전성에 직접적으로 영향을 미치기 때문에 전문가 집단이 이를 가장 핵심적인 요인으로 인식하고 있음을 의미한다. 반면, 직접거래 위험에 대한 인식과 '불법건축물' 여부 확인도 여전히 중요한 고려 사항으로 작용하나 상대적으로 '신탁사 동의 확인'보다 중요도가 낮게 평가되었다. 일관성 검증 결과, 고유치(Lambda Max)는 3.02, 일관성 지수(CI)는 0.01, 일관성 비율(CR)은 0.018로 산출되어, 일반성 비율 값은 일반적으로 수용할 수 있는 수준인 0.1 이하 기준을 충족하는 것으로 확인되었다. 이에 따라 본 연구의 분석 결과

는 충분히 합리적이고 신뢰할 만한 것으로 볼 수 있으며, 이는 매물 거래 상태 확인 과정에서 '신탁사 동의 확인'을 중심으로 한 점검 체계가 필요함을 시사한다.

[표 4-42] 매물 거래상태확인 요인 중요도 비교

	A	B	C	λ_{MAX}	C.I.	C.R.	유효수
가중평균치	0.320	0.317	0.363	3.020	0.010	0.017	29(64)
순위	2	3	1				

주) 1) A=직접거래 위험, B=불법건축물, C=신탁사 동의확인, 2) (괄호) 숫자는 응답 숫자임.

3) 임대인 재정·채무 확인 요인: 중분류 요인

AHP 분석을 수행한 결과, 임대인 재정·채무 확인 요인의 세부 항목 중 '세금 체납 확인'(0.454)이 가장 높은 중요도를 보였으며, 이어서 '악성 임대인' (0.370), '임대인 재정 상태'(0.176) 순으로 도출되었다. 이는 전세사기 예방을 위해 임대인의 세금 체납 여부를 사전에 검증하는 절차가 가장 핵심적인 안전장치로 해석된다. 특히 세금 체납은 임대인의 재정 건전성과 직결되며, 임차인의 보증금 회수 가능성 및 대항력 확보에 직접적인 영향을 미치므로 전문가들이 가장 중요하게 평가한 것으로 해석된다. 또한, 악성 임대인 확인과 임대인 재정 검증 역시 거래 안전성 확보를 위한 보조적이지만 필수적인 절차로서 중요한 의미가 있다.

[표 4-43] 임대인 재정·채무확인 요인 중요도 비교

	A	B	C	λ_{MAX}	C.I.	C.R.	유효수
가중평균치	0.176	0.370	0.454	3.020	0.010	0.017	22(64)
순위	3	2	1				

주) 1) A=임대인재정상태, B=악성임대인, C=세금체납확인, 2) (괄호) 숫자는 응답 숫자임.

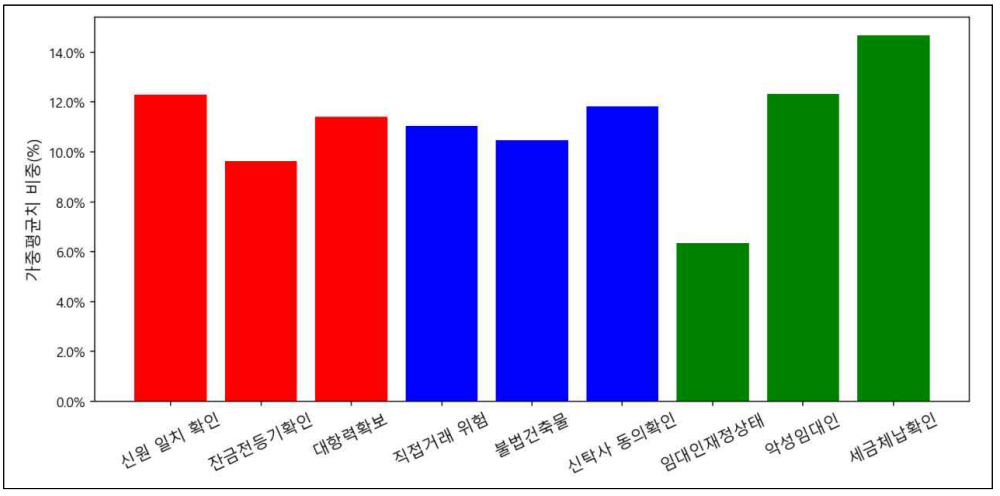
한편, 일관성 검증 결과, 고유치(Lambda Max)는 3.020, 일관성 지수(CI)는 0.010, 일관성 비율(CR)은 0.017로, 일관성 지수값은 기준치(0.1) 이하를

충족하여 분석의 합리성과 신뢰성이 확보되었음을 확인하였다. 이러한 결과는 임대인 확인 절차에서 세금 체납 검증을 최우선으로 고려해야 하며, 악성 임대인 및 재정 상태 확인과 함께 체계적으로 적용될 때 전세사기 예방 효과가 극대화될 수 있음을 시사한다.

4) 거래 취약성 요인 전체 중요성 평가

임대차 거래 과정에서의 취약성 요인별 상대적 중요도는 [그림 4-3]에 제시하였다. 분석 결과, 임대인의 세금 체납 여부, 신원 일치 여부, 악성 임대인 여부와 같이 임대인의 신뢰성과 직접적으로 연결되는 요소들이 가장 높은 중요도를 보인 것으로 나타났다. 이는 전세사기 발생 위험이 임대인의 재무·법적 상태에 크게 좌우된다는 점을 반영하는 결과로 해석할 수 있다.

반면, 임대인의 전반적 재정 상태는 상대적으로 낮은 중요도를 보여, 거래 단계에서 즉각적으로 확인할 수 있는 위험 요소(예: 체납, 신원 불일치, 악성 전력)에 비해 우선순위가 낮게 평가되는 경향이 확인되었다. 이러한 결과는 전세사기 예방을 위해 임대인의 신뢰성 검증 절차를 강화하는 것이 거래 취약성 완화에 핵심적임을 시사한다.



[그림 4-3] 거래 취약성 요인 전체 중요도 순위

라. 제도 취약성 요인: 대분류 요인

제도 취약성 요인을 구성하는 세 가지 중분류 항목(거래 자금·권리보호, 중개 전문성·공적 의무, 공시 정보 신뢰성 검증)을 대상으로 AHP 분석을 시행 한 결과, 첫 번째, '공시 정보 신뢰성 검증'(0.401)이 가장 높은 중요도를 보였다. 이는 전세사기 예방에 있어 정부·공공 기관이 제공하는 정보의 정확성과 신뢰성이 제도적 안전망의 핵심 축임을 의미한다. 공적정보가 정확하게 제공될 경우 임차인과 임대인 모두가 합법적이고 안전한 거래를 수행할 수 있으나, 정보의 왜곡·누락이 발생하면 사기 위험이 구조적으로 증폭될 수 있음을 시사한다.

두 번째로 높은 중요도를 보인 요인은 '거래 자금·권리보호'(0.332)로 나타났으며, 이는 임차인의 권리 확보 및 자금 보호가 법·제도 설계에서 기본적이면서도 핵심적인 고려 요소로 인식되고 있음을 시사한다. '중개 전문성·공적 의무'(0.266)는 상대적으로 낮은 가중치를 보였으나, 전세사기 위험을 완화하기 위한 보완적 안전장치로서 일정한 중요도를 유지하는 요인으로 해석된다. 일관성 검증에서도 고유값=3.022, CI=0.011, CR=0.019로 산출되어, CR 기준(≤0.10)을 충분히 만족하였다. 이는 응답자의 판단이 논리적으로 일관된 상태에서 도출된 결과이며, 제도 취약성 요인의 상대적 중요도 구조가 통계적 신뢰성을 확보 하고 있음을 뒷받침한다.

종합하면, 제도적 개입에서 공적정보의 신뢰성 강화가 최우선으로 고려될 필요가 있으며, 그와 함께 거래 자금·권리 보호 및 중개시스템의 전문성을 보완하는 접근이 병행될 때 전세사기 예방 효과가 극대화될 수 있음을 보여준다.

[표 4-44] 제도 취약성 요인 중요도 비교

	A	B	C	λ_{MAX}	*C.I.*	*C.R.*	유효수
가중평균치	0.332	0.266	0.401	3.022	0.011	0.019	31(64)
순위	2	3	1				

주) 1) A=거래자금·권리보호, B=중개시스템신뢰성, C=공시정보 신뢰성 검증
2) (괄호) 숫자는 응답 숫자임.

1) 거래 자금·권리보호 요인: 중분류 요인

거래 자금·권리 보호 요인을 분석한 결과, 세부 항목 중 가장 중요한 요소는 '당일 등기유지'(0.487)로 나타났으며, 다음으로 '담보대출 확인'(0.319), '대출 자격 검증'(0.194) 순으로 도출되었다. 이는 전세 거래에서 거래 참여자의 진정성과 책임성을 확보하기 위해, 거래 당일 권리 상태가 정확히 유지되는 것이 가장 핵심적 요소로 인식되고 있음을 시사한다. 권리 상태의 유지 여부는 임차인의 보증금 회수 가능성과 직접적으로 연결되므로, 거래 안전성을 확보하는 데 있어 최우선으로 고려되어야 하는 항목이다. 또한 '담보대출 확인'은 거래 참여자의 금융 상황과 채무 상태를 파악하여 잠재적 위험을 예방하는 데 중요한 역할을 하며, '대출 자격 검증'은 상대적으로 낮은 중요도를 보였지만 여전히 거래 안정성을 보조하는 절차적 요소로서 일정한 의미를 유지하는 것으로 나타났다.

한편, 일관성 검증 결과, 최대 고유값(Lambda Max)은 3.018, 일관성 지수(CI)는 0.009, 일관성 비율(CR)은 0.015로 산출되어, 일관성 비율 값은 기준치인 0.1 이하를 충족함으로써 분석 결과의 합리성과 신뢰성이 확보되었음을 확인할 수 있었다. 이러한 결과는 거래 참여 진정성을 확보하기 위해 '당일 등기유지'와 '담보대출 확인'을 우선으로 관리하고, 대출 자격 검증을 보조적으로 수행할 필요가 있음을 보여준다. 이로써 본 분석은 전세사기 예방 및 거래 안전성 강화 차원에서, 참여자 진정성 확보를 위한 제도적·실무적 정책 설계에 실증적 근거를 제공할 수 있다.

[표 4-45] 거래자금·권리보호 요인 중요도 비교

	A	B	C	λ_{MAX}	*C.I.*	*C.R.*	유효수
가중평균치	0.319	0.194	0.487	3.018	0.009	0.015	32(64)
순위	2	3	1				

주) 1) A=담보대출확인, B=대출자격검증, C=당일등기유지
2) (괄호) 숫자는 응답 숫자임.

2) 중개 전문성 및 공적 의무 요인: 중분류 요인

중개 전문성 및 공적 의무 요인을 구성하는 세부 항목에 대해 AHP 분석을 수행한 결과는 [표 4-46]과 같다. 분석 결과, '거래 적격성 검증'(0.503)이 가장 높은 중요도를 차지하며 1순위로 도출되었다. 이는 전세 거래 과정에서 중개시스템의 신뢰성을 확보하기 위해 가장 중요한 절차가 거래 대상 소유자의 실존과 권리 상태를 검증하는 것임을 알 수 있다. 특히, '거래 적격성 검증'은 임차인이 보증금을 안전하게 보호받고 법적 분쟁에서 불이익을 당하지 않도록 하는 핵심적 안전장치로 평가된다.

다음으로 '확인·설명 의무'(0.271)가 2순위로 나타나, 중개인이 거래 참여자에게 거래 조건과 관련 정보를 정확히 설명하는 것이 중개 시스템의 신뢰성 유지에 중요한 역할을 함을 보여준다. '중개사 등록 확인'(0.226)은 상대적으로 낮은 중요도를 보였으나, 여전히 전세사기 예방과 거래 안전성 확보를 위한 보완적 장치로 기능함을 의미한다.

한편, 일관성 검증 결과, 최대 고유값(Lambda Max)은 3.024, 일관성 지수(CI)는 0.012, 일관성 비율(CR)은 0.021로 산출되어, 일관성 비율값이 기준치인 0.1 이하를 만족하여 분석의 합리성과 신뢰성이 확보되었음을 확인하였다. 이러한 결과는 중개 시스템 신뢰성을 강화하기 위해 '거래 적격성 검증'을 우선적으로 수행하고, '확인·설명 의무'와 '중개사 등록 확인'을 보조적으로 적용할 필요가 있음을 시사한다. 따라서 본 분석은 전세 거래 안전성을 제고하고, 중개시스템의 신뢰성을 제도적으로 강화하기 위한 정책적·실무적 근거를 제공한다.

[표 4-46] 중개전문성·공적의무 요인 중요도 비교

	A	B	C	λ_{MAX}	*C.I.*	*C.R.*	유효수
가중평균치	0.503	0.271	0.226	3.024	0.012	0.021	30(64)
순위	1	2	3				

주) 1) A=거래 적격성 검증, B=확인·설명의무, C=중개사 등록확인
2) (괄호) 숫자는 응답 숫자임.

3) 공시 정보 신뢰성 검증 요인: 중분류 요인

공시 정보 신뢰성 검증 요인의 세부 항목에 대한 AHP 분석 결과, '신탁등기 확인'이 가장 높은 중요도(0.375)를 보여 1순위로 나타났으며, 이어서 '건축물대장 확인'(0.318), '확정일자 열람'(0.307) 순으로 가중치가 산출되었다. 이는 전세 거래 과정에서 공공기관이 제공하는 권리·건축 관련 정보의 정확성이 거래 안전성을 판단하는 핵심 기준으로 인식되고 있음을 의미한다. 특히 신탁등기 확인은 실질적 권리 귀속과 처분 가능성을 판단하는 데 결정적인 정보로 작용하며, 건축물대장 확인과 확정일자 열람 역시 공시 정보의 정확성과 거래의 합법성을 점검하는 보완적 요소로서 일정한 중요도를 유지하는 것으로 나타났다. 일관성 검증 결과, 최대 고유값은 3.016, CI는 0.008, CR은 0.014로 산출되어 CR ≤ 0.10 기준을 충족하였다. 이러한 분석 결과는 공시 정보 정확성을 최우선으로 강화하고, 확정일자 열람 및 건축물대장 확인을 보완적으로 관리할 때 전세사기 예방과 거래 안전성을 극대화할 수 있음이 확인되었다. 이로써 본 연구는 공시 정보제공 체계 개선 및 관련 정책 수립에 있어 실증적 근거를 제공하며, 전세 시장 신뢰성 제고를 위한 제도적 방안 마련에 기여할 수 있다.

[표 4-47] 공시정보 신뢰성 검증 요인 중요도 비교

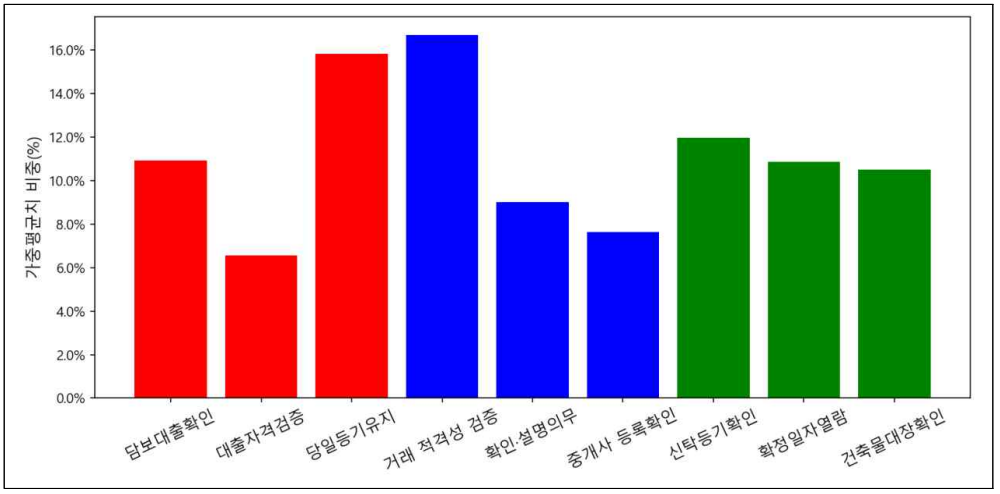
	A	B	C	λ_{MAX}	*C.I.*	*C.R.*	유효수
가중평균치	0.375	0.307	0.318	3.016	0.008	0.014	29(64)
순위	1	3	2				

주) 1) A=신탁등기확인, B=확정일자열람, C=건축물대장확인
2) (괄호) 숫자는 응답 숫자임.

4) 제도 취약성 요인 전체 중요성 평가

제도 취약성 요인에 따른 전세사기 발생 원인 요소들의 가중 평균치의 비중을 살펴보면 [그림 4-4]와 같다. 전체 중요도 순위를 보면 '거래 적격성 검증', '당일 등기유지', '신탁등기 확인'과 같이 전세 계약 과정에서 권

리 상태와 금융·거래 조건의 적정성을 직접적으로 점검하는 요소들이 높은 중요도를 보이는 것으로 나타났다. 이는 제도 취약성 요인이 사후적 분쟁 조정보다는, 계약 체결 시점에서의 사전 검증 절차의 충실성과 밀접하게 연관되어 있음을 의미한다.



[그림 4-4] 제도 취약성 요인 전체 중요도 순위

제도 취약성 요인은 임대인의 일반적 재무 상태나 사후적 관리보다, 거래 시점에서 권리·금융·절차적 요건이 적정하게 충족되는지를 확인하는 제도적 장치에 의해 중요도가 형성되고 있음을 보여준다. 이러한 결과는 전세사기 예방을 위해 계약 체결 단계에서의 제도적 검증 절차를 강화하는 방향으로 정책적·실무적 대응이 이루어질 필요가 있음을 시사한다.

마. 청년 취약성 요인: 대분류 요인

청년 취약성 요인을 구성하는 세부 요소에 대한 AHP 분석 결과, '전세사기 예방 인식 미흡'(0.512)이 가장 높은 중요도를 보였으며, 그다음으로 '임차인의 거래 인지 취약성'(0.488)이 뒤를 이었다. 이는 전세사기 예방 과정에서 20·30 세대의 위험 인지와 경각심이 가장 핵심적인 요인으로 작용함을 의미한다. 즉, 청년층은 부동산 거래 경험이 상대적으로 부족할 수

있으나, 전세사기 위험을 스스로 인지하고 이를 회피하려는 태도를 형성할 경우, 거래 과정에서의 방어 역량은 실질적으로 강화된다. 이는 단순한 거래 지식의 축적 여부보다, 위험 신호를 인식하고 경계하는 인지적 태도가 전세 거래 안전성에 더 직접적으로 이바지함을 보여주는 결과이다.

일관성 검증에서도 일관성 지수(CI)와 일관성 비율(CR)이 모두 0으로 산출되어, 응답자들의 쌍대 비교 판단이 완전한 논리적 일관성을 갖춘 것으로 확인되었다. 이는 청년 취약성 요인의 중요도에 대해 전문가 집단이 매우 안정적인 합의를 형성하고 있음을 의미한다.

종합하면, 20·30 세대를 대상으로 한 전세사기 예방 정책은 단순한 거래 지식 전달보다 위험 인식 강화 중심의 전략이 더욱 효과적일 가능성을 시사하며, 청년층의 인지적 취약성을 보완하기 위한 교육·캠페인·정보 제공 체계 구축이 제도적 개입의 핵심 방향임을 보여준다.

[표 4-48] 청년 취약성 요인 중요도 비교

	A	B	λ_{MAX}	$C.I.$	$C.R.$	유효수
가중평균치	0.488	0.512	2.000	0	0	64(64)
순위	2	1				

주)1) A=임차인의 거래인지 취약성, B=전세사기 예방인식 미흡
2) (괄호) 숫자는 응답 숫자임.

1) 임차인의 거래인지 취약성 요인: 중분류 요인

AHP 분석 결과, 임차인의 거래인지 취약성 요인에서는 '부동산 정보 부족'(0.403)이 가장 높은 중요도를 차지하며 1순위로 도출되었고, 이어서 '사회 경험 부족'(0.326)이 2순위, '금융 지식 미흡'(0.271)이 3순위로 입증되었다. 이는 전세사기 예방과 안전한 거래 수행을 위해, 거래 참여자가 충분한 부동산 관련 정보를 확보하는 것이 가장 핵심적인 요소임이 드러났다. 부동산 정보는 거래 조건과 법적 권리, 시장 동향 등을 이해하는 데 필수적이며, 이를 기반으로 한 의사결정이 전세사기 위험을 사전에 차단할 수 있음을 보여준다. 또한 사회 경험은 거래 과정에서의 상황 판단과 위험

인식 능력을 높이는 역할을 하며, 금융 지식 역시 대출 및 자금 관리 측면에서 보조적이지만 중요한 요소로 작용하는 것으로 평가된다.

최대 고유값은 3.012, CI는 0.006, CR은 0.011로 산출되어 기준치 0.1 이하를 충족하여 분석 결과의 신뢰성과 합리성이 확보되었음을 확인할 수 있었다. 이러한 결과는 전세사기 예방을 위해 부동산 정보 확보를 우선으로 강조하고, 사회 경험과 금융 지식에 대한 교육을 병행할 필요가 있음을 시사한다. 나아가 본 분석은 청년층을 포함한 거래 참여자를 대상으로 전세 안전 교육 및 제도 설계에 실증적 근거를 제공하며, 보다 체계적이고 효과적인 정책 수립의 기초자료로 활용될 수 있다.

[표 4-49] 임차인의 거래인지 취약성 요인 중요도 비교

	A	B	C	λ_{MAX}	*C.I.*	*C.R.*	유효수
가중평균치	0.403	0.271	0.326	3.012	0.006	0.011	30(64)
순위	1	3	2				

주)1) A=부동산정보부족, B=금융지식미흡, C=사회경험부족
2) (괄호) 숫자는 응답 숫자임.

2) 전세사기 예방인식 미흡 요인: 중분류 요인

AHP 분석 결과, 전세사기 예방인식 미흡 요인에서는 '계약서 확인 소홀'(0.595)이 가장 높은 중요도를 보여 1순위로 평가되었으며, '전세사기 예방 교육 부족'(0.405)이 그 뒤를 이었다. 이는 전세 거래에서 위험을 사전에 인식하고 예방하기 위해, 임차인이 계약서 내용을 정확히 검토하고 이해하는 과정이 가장 핵심적인 절차임을 알 수 있다. 계약서 확인은 거래 당사자의 권리와 의무를 명확히 하고, 전세보증금 회수 가능성과 분쟁 발생 위험에 직접적으로 영향을 미치는 요소로서, 청년층을 포함한 거래 참여자에게 기본적인 안전장치로 인식되고 있다. 한편, 본 분석의 일관성 검증 결과, 일관성 지수(CI)와 일관성 비율(CR)이 모두 0으로 나타나, 응답자의 판단이 매우 일관되었음을 확인할 수 있었다.

[표 4-50] 전세사기 예방인식 요인 중요도 비교

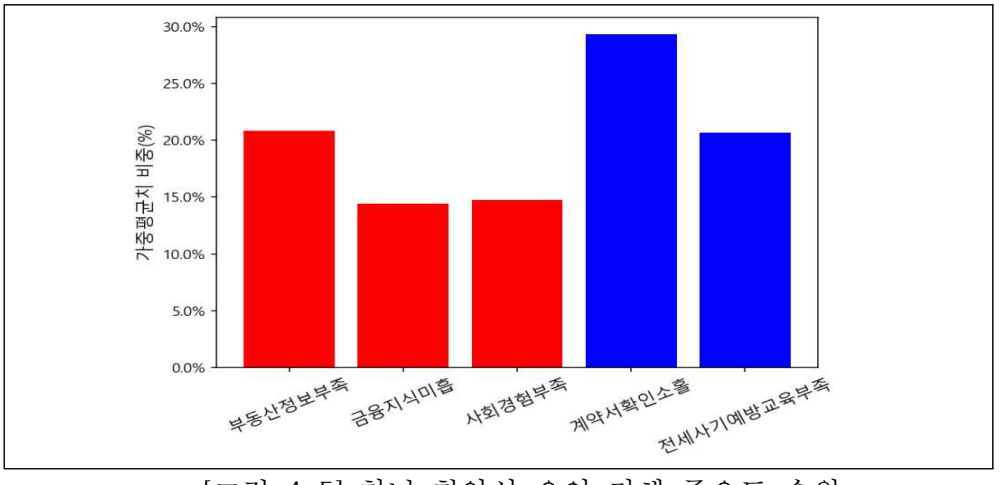
	A	B	λ_{MAX}	*C.I.*	*C.R.*	유효수
가중평균치	0.595	0.405	2.000	0	0	64(64)
순위	1	2				

주)1) A=계약서확인소홀, B=전세사기예방교육부족
2) (괄호) 숫자는 응답 숫자임.

총 64명의 유효 응답을 기반으로 한 결과라는 점에서 분석 신뢰성이 높으며, 이를 통해 계약서 확인과 예방 교육을 중심으로 한 전세사기 예방 전략 수립의 필요성이 강조된다. 이에 따라 본 연구는 전세사기 예방을 위한 교육 프로그램 설계와 정책적 개입에서, 실질적이고 체계적인 근거를 제공할 수 있음을 시사한다.

3) 청년 취약성 요인 전체 중요성 평가

청년 취약성 요인별 전체 중요도 순위는 [그림 4-5]에 제시하였다.



[그림 4-5] 청년 취약성 요인 전체 중요도 순위

분석 결과, '계약서 확인 소홀'이 가장 높은 가중 평균치를 보여, 청년층의 전세사기 노출 위험을 증가시키는 핵심 요인으로 확인되었다. 이는

전세 계약 과정에서 필수적으로 검토해야 할 문서와 권리관계에 관한 확인이 충분히 이루어지지 않을 경우, 거래 위험이 크게 확대될 수 있음을 시사한다. 반면, '금융 지식 미흡'은 상대적으로 낮은 중요도를 보여, 청년층의 금융 이해도가 낮더라도 전세사기 위험의 직접적인 결정 요인으로 작용하는 정도는 제한적임을 나타냈다. 이는 청년 취약성 영역에서 거래 실무 절차의 이해와 계약서 검증 행동이 금융 지식보다 더 직접적인 예방 효과를 가져온다는 점을 의미한다.

4. 소결

본 연구의 AHP 분석 결과, 전세사기 발생 요인은 단일 차원에서 설명되기보다는 임차인의 거래 역량, 법·제도적 환경, 거래 절차의 구조, 시장 안전장치가 상호 결합 되어 작동하는 다층적·구조적 위험 체계임이 실증적으로 도출되었다. 이러한 분석 결과를 토대로, 본 절에서는 네 가지 취약성 요인 중 어떤 요인이 전세사기 위험을 가장 크게 설명하는가를 해석하는 단계로 분석의 초점이 이동한다.

첫째, 청년 취약성 요인이 가장 높은 중요도를 보였다. 이는 실제 피해자의 75% 이상이 20~30세대에 집중되고 있다는 통계와 정합성을 가지며, 청년층의 위험 인지 부족, 계약서 검토 소홀, 정보 접근성의 제약 등이 전세사기 위험을 증폭시키는 핵심 요인임을 보여준다. 특히 전세사기 예방 인식 수준이 낮을수록 거래 위험을 초기 단계에서 식별하기 어렵다는 점에서, 청년층의 인지·행동 역량 강화를 전세사기 예방의 최우선 정책 과제로 설정할 필요성이 제기된다.

둘째, 제도 취약성 요인은 공적정보의 정확성과 행정절차의 신뢰성이 전세사기 예방에서 결정적 변수로 작용함을 보여준다. 신탁등기·건축물대장·확정일자·담보대출 등 공적정보가 부정확하거나 제공이 지연될 경우 전세사기 위험이 증가하며, 이러한 정보의 신뢰성 확보 여부가 제도 전반의 안전성을 좌우하는 핵심 요소로 나타났다. 특히 금융감독원(2022)이 보증보험 미가입 시 피해율이 8배 증가한다고 보고한 점은, 공적 보증 안전장

치의 ‘가입 여부 확인’ 절차가 제도 자체보다 실효적인 최종 방어막임을 뒷받침한다. 이는 제도 취약성이 단순한 규정 미비를 넘어 ‘정보와 보증 장치의 실제 작동 여부’에 의해 결정됨을 의미한다.

셋째, 거래 취약성 요인은 전세사기가 거래 절차의 어느 단계에서 발생하는지를 보여주는 핵심 결과를 제시하였다. 특히 권리관계 검증(예: 대항력 확보, 선 순위 권리 확인)이 다른 절차보다 우선하여 가장 높은 평가를 받아, 사기행위는 대부분 권리관계 불명확성에서 출발한다는 점이 실증적으로 확인되었다. 임대인의 세금 체납 여부, 악성 임대인 여부, 재정·채무 상태 등도 중요한 판단 기준으로 제시되었으며, 이는 전세 계약이 단순한 임대차가 아니라 ‘법적 권리·재산 상황을 전방위적으로 확인해야 하는 고위험 금융거래’라는 사실을 보여준다.

넷째, 시장 취약성 요인은 상대적으로 낮은 중요도이지만, 실소유자 확인·이중계약 여부·보증금 안전 이체 등과 같이 시장 기반의 구조적 안전장치가 여전히 필수적인 역할을 수행하는 것으로 나타났다. 특히 소유권 검증이 거래 안전의 출발점이라는 평가는 일관되게 유지되었으며, 시장 요인은 개인의 노력만으로 통제하기 어려운 측면이 강하다는 점에서 공적정보 인프라 강화 와 제도적 보완이 병행될 필요가 있다.

종합하면, 청년층의 거래 인지 역량과 제도적 신뢰성 확보가 전체 요인 중 절반 이상을 차지한다는 점은 단기적으로는 청년 임차인을 대상으로 한 실질적 거래 역량 강화가, 중기적으로는 공적 정보·보증·행정 절차의 신뢰성 제고가 전세사기 예방 정책의 핵심 전략이 되어야 함을 시사한다. 아울러 본 연구의 모든 AHP 분석 단계에서 일관성 비율(CR)이 기준치를 충족함으로써, 전문가 판단의 논리적 일관성과 분석 결과의 신뢰성이 통계적으로 확보되었다.

제 5 장 결 론

제 1 절 연구의 요약 및 시사점

1. 연구 결과 요약

본 연구는 전세사기 문제를 개별 사건이나 임대인의 일탈로 한정하지 않고, 시장·거래·제도·세대 요인이 중첩되어 나타나는 구조적 위험으로 규정하였다. 분석 결과, 전세사기가 발생하는 데에는 시장 상황보다 개인의 정보 비대칭과 제도 작동의 허점, 그리고 거래 과정에서의 구조적 취약성이 더 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

요인분석과 AHP 분석 결과, 초기 '특성' 중심의 분류는 '청년 취약성 요인', '제도 취약성 요인', '거래 취약성 요인', '시장 취약성 요인'이라는 '취약서 요인' 중심으로 재명명되어 최종 계층 구조를 형성하였다. 이러한 용어 변화는 전문가 합의와 통계적 구조에 기반하여, 연구 대상의 본질적인 성격을 정확히 반영한 것이며, 정책 개입의 초점을 '특성'이 아닌 취약성에 맞추기 위한 방법론적 전략이다. 그중 청년층의 정보 격차와 행태적 취약성이 가장 높은 가중치를 차지하였다. 이는 전세사기의 피해자가 특정 연령에 집중되어 나타나는 현상을 설명하며, 개인의 주거 경험과 정보 접근성이 전세사기 예방의 핵심 변수가 됨을 보여준다. 제도적 측면에서는 공시·등기·보증보험 정보의 신뢰성과 검증 가능성 부족이 전세사기의 주요한 제도적 취약점임이 드러났으며, 거래 단계에서는 임대인 신원 불일치, 권리관계 미확인, 체납세금 및 신탁 여부 검토 부족 등이 사건 발생에 직접적으로 연결되는 것으로 나타났다.

본 연구는 이러한 결과를 바탕으로 전세사기 예방 정책의 우선순위를 제시한다. 전세사기 예방 정책의 최우선은 청년층의 실제 거래 역량을 강화하는 것이다. 단순한 주거 정보제공을 넘어 계약 단계별 행동 지침, 등기 확인 절차, 보증보험가입 여부 검증 등 실질적이고 행동 중심의 교육

이 필요하다. 둘째로, 공시·등기·신탁·세금 정보 등을 통합적으로 검증할 수 있는 시스템 구축이 요구된다. 이는 임차인의 정보 비대칭을 근본적으로 해소하고 제도의 실효성을 높이는 핵심 수단이 될 것이다. 셋째로, 중개 과정에서 필요한 권리 확인 절차를 '설명 의무'에서 '검증 의무'로 강화하고, 이를 위반할 경우 제재를 명확히 해야 한다. 거래 단계의 표준 프로토콜을 마련함으로써 사기 위험을 사전에 차단할 수 있다.

학술적으로 본 연구는 전세사기 위험 요인을 계층적·구조적으로 규명하고, 실증분석을 통해 그 상대적 중요도를 가중치로 제시했다는 점에서 의미가 있다. 특히 청년층의 구조적 취약성을 독립 요인으로 정량화한 것은 기존 연구에서 다루지 못했던 중요한 학술적 기여다. 또한 델파이 조사-요인분석-AHP 분석으로 이어지는 삼각 검증 방식을 통해 분석의 타당성과 정책적 실효성을 모두 확보하였다.

이러한 검토 결과를 종합하면, 본 연구는 전세사기를 단일 요인으로 설명해 온 기존 접근을 넘어, 시장·거래·제도·세대 특성이 상호 교차하는 구조적 위험으로 파악하고 이를 정량적으로 분석함으로써 예방 중심의 정책적 개입 지점을 제시하였다는 점에서 학술적·실무적 의의를 지닌다. 특히 청년 취약성 요인과 제도 취약성 요인의 합산 가중치가 거래 취약성 요인과 시장 취약성 요인의 합보다 약 1.7배 높게 나타난 결과는, 공급 측면의 시장구조 개선보다 수요자 측의 거래 역량 강화와 제도적 보호 장치 정비가 더 시급하고 효과적인 대응 전략일 수 있음을 보여준다. 이는 전세사기 위험 완화를 시장 자율에만 의존하기보다, 정부 주도의 교육 및 제도적 개입이 단기적으로 더 높은 실효성을 가질 가능성을 의미한다.

2. 연구의 시사점

본 연구의 결과는 전세사기 예방 정책의 패러다임 전환을 요구한다. 기존의 사후적 피해 구제 중심에서 사전적 위험 차단 중심으로, 일반적 주의 환기에서 계층별·단계별 맞춤형 개입으로 정책 방향이 재설정되어야 한다. AHP 분석을 통해 도출된 계층별 중요도에 근거하여, 다음의 정책적

시사점을 제시한다.

첫째, 20·30 청년층 대상 맞춤형 교육 프로그램의 전면 시행이 최우선 과제이다. 분석 결과 청년층 교육이 가장 높은 중요도를 나타냈으며, 세부적으로 계약서 확인 소홀이 가장 핵심적인 위험 요인으로 도출되었다. 따라서 교육 내용은 포괄적 인식 제고보다 계약서 점검이라는 구체적 행동 변화에 초점을 맞춰야 한다. 구체적으로 대학 졸업반 및 신입사원 대상 의무 교육 프로그램 도입, 전세 계약서 필수 체크리스트 모바일 앱 개발, 무료 법률·부동산 상담 창구 확대가 필요하다. 또한 부동산 정보 부족이 주요 위험 요인으로 나타난 만큼, 청년층이 쉽게 접근할 수 있는 통합 부동산 정보 플랫폼 구축과 실시간 시세 조회 시스템 고도화가 시급하다.

둘째, 법률·제도적 안전망의 정비가 두 번째 우선순위로 요구된다. 분석 결과 공시 정보 신뢰성 검증이 최우선 과제로 나타났으며, 이를 위해 등기·행정·금융 정보의 통합 블록체인 플랫폼 구축, 신탁등기·건축물대장·확정일자 조회의 원스톱 서비스 실현, 당일 등기유지 의무화를 위한 전산 시스템 개선이 필요하다. 또한 거래 적격성 검증의 중요도가 높게 도출된 만큼, 중개사의 사전 검증 의무를 강화하고 이를 위반할 경우 징계 수위를 상향 조정해야 한다. 특히 보증보험가입 확인이 가입의무 보다 높은 중요도를 나타낸 것은, 제도의 존재보다 실제 이행 확인 절차의 제도화가 더 중요함을 시사한다. 따라서 전세 계약 시 보증보험가입 증명서 제출을 필수화하고, 미제출 시 계약 무효 또는 임차인 보호 강화 조치를 명시해야 한다.

셋째, 거래 과정의 표준화된 안전 프로토콜 확립이 세 번째 우선순위로 도출되었다. 분석 결과 권리 안전성 확보가 압도적으로 높은 중요도를 나타냈으며, 신원 일치 확인에서 대항력 확보, 잔금 전 등기사항증명서 확인으로 이어지는 순차적 워크플로를 표준 프로토콜로 제도화해야 한다.

구체적으로 임대인 신원 확인 시 실명인증 시스템 의무화, 전입신고·확정일자 일괄 처리 시스템 구축, 잔금 지급 전 등기부등본 최종 확인 의무화 및 위반 시 중개사 책임 강화가 필요하다. 또한 세금 체납 확인 및 신탁사 동의 확인을 필수 체크리스트로 법제화하는 조치가 요구된다. 임대

인 재정·채무 확인의 실효성을 높이기 위해서는 임대인 동의하에 금융기관의 채무 정보를 제한적으로 열람할 수 있는 법적 근거를 마련해야 한다.

넷째, 시장 구조적 위험 검증 시스템의 디지털 전환이 네 번째 우선순위로 제시되었다. 분석 결과 실소유자 확인이 가장 중요한 요인으로 나타났으며, 이를 위해 부동산 소유권 조회 시스템의 실시간화 및 블록체인 기반 위변조 방지 체계 구축, 이중계약 여부 자동 감지 시스템 개발, 보증금 안전 이체 의무화를 위한 에스크로 계좌 제도 확대가 필요하다. 또한 계약서 진위 확인과 임대인 채무 조회의 중요도가 높게 도출된 만큼, AI 기반 계약서 위변조 탐지 시스템과 임대인 신용정보 조회 플랫폼을 구축하여 임차인이 스스로 위험을 사전에 감지할 수 있도록 지원해야 한다.

다섯째, 정책 자원 배분의 효율성 제고를 위한 중요도 기반 우선순위 체계 확립이 필요하다. 본 연구에서 도출된 계층별 중요도는 한정된 예산과 인력을 어디에 집중적으로 투입해야 최대 예방 효과를 달성할 수 있는지에 대한 실증적 근거를 제공한다. 청년층 교육과 법률·제도 정비가 가장 높은 중요도를 나타낸 만큼 이들 영역에 정책 자원을 우선 배분하고, 거래 과정 개선과 시장구조 개선이 순차적으로 추진되어야 한다. 실제 정책 집행에서는 시급성, 실현 가능성, 정치적 고려 등 다양한 요인이 작용하지만, 본 연구의 중요도 분석 결과는 우선순위 설정의 기준점으로 활용될 수 있다.

여섯째, 지역별·유형별 맞춤형 정책 설계를 위한 후속 연구가 필요하다. 본 연구는 전국 단위의 일반화된 중요도를 도출하였으나, 실제 전세사기 발생 양상은 지역별, 주택 유형별, 계층별로 상이할 수 있다. 수도권과 지방, 대도시와 중소 도시, 아파트와 다세대주택, 신축과 구축, 청년층과 장년층 등 다양한 특성에 따라 위험 요인의 중요도가 달라질 수 있다. 따라서 향후 연구에서는 지역별·유형별 비교·분석을 통해 맞춤형 정책 설계의 근거를 마련해야 하며, 본 연구의 요인 체계와 AHP 모형은 이러한 후속 연구의 분석 틀로 활용될 수 있다.

종합하면, 본 연구는 전세사기 예방 정책이 청년층 대상 실용적 거래

교육, 공시 정보 통합 플랫폼 및 제도적 안전망 고도화, 거래 과정 표준 프로토콜 의무화, 실소유자 확인 시스템의 디지털 전환, 중요도 기반 자원 배분 체계 확립의 순서로 추진되어야 함을 실증적으로 제시하였다. 이러한 정책 방향은 AHP 분석을 통해 도출된 계층별 중요도에 근거한 것으로, 한정된 정책 자원의 효율적 배분과 최대 예방 효과 달성을 가능하게 할 것이다. 본 연구의 요인 체계와 중요도 분석 결과는 향후 전세사기 예방 시스템 설계, 정책 효과 평가, 피해 예측 모델 개발, 지역별·계층별 맞춤형 정책 수립의 실증적 기반으로 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

제 2 절 연구의 한계 및 향후 연구과제

1. 연구의 한계

본 연구는 전세사기 발생 원인을 구조화하고, 델파이-요인분석-AHP를 연계한 계량적 분석을 통해 정책적 시사점을 제시하였다는 점에서 의의를 지닌다. 그러나 연구 설계와 자료 구성의 특성상 다음과 같은 한계가 존재하며, 이는 연구 결과의 해석 시 고려되어야 한다.

첫째, 피해자 기반의 1차 실증자료를 직접 분석하지 못했다는 한계가 있다. 피해자의 실제 계약자료, 피해 금액 규모, 사회경제적 특성 등 민감한 정보는 개인정보 보호와 표본 확보의 어려움으로 접근이 제한되었다. 이에 본 연구는 전문가 판단을 중심으로 위험 구조를 도출하였으며, 실제 피해 경험과 전문가 인식 간 차이가 존재할 가능성을 배제하기 어렵다.

둘째, AHP 기법의 구조적 한계로 인해 요인 간 인과관계를 직접 분석하기 어렵다. AHP는 요인 간 상대적 중요도를 산출하는 데 강점이 있으나, 청년 취약성-제도 취약성-거래 취약성 등의 상호작용·파급효과를 분석하는 데는 한계가 있다. 즉, 각 요인이 서로 어떤 방향과 강도로 영향을 미치는지를 규명하기 위해서는 구조방정식 모형(SEM)과 같은 추가적 분석이 필요하다. 셋째, 전세사기 유형의 시기·지역·주택 유형별 이질성을 충분히 반영하지 못했다는 한계가 있다. 본 연구는 특정 시점의 전문가 판단

을 기반으로 분석이 이루어졌기 때문에, 시계열적 변화, 지역별 특성(수도권· 지방), 주택 유형별 위험도 (다가구·오피스텔·신축 빌라) 등을 정교하게 반영하지 못했다. 특히 최근 등장한 복합형 사기 유형(기획부동산 연계형, 보증보험 악용형 등)은 본 연구 범위를 넘어선다.

2. 향후 연구 과제

위와 같은 한계를 보완하기 위해 향후 연구에서는 다음과 같은 과제가 추진될 필요가 있다.

첫째, 피해자 기반의 1차 자료와 전문가 판단 자료를 결합한 혼합 연구가 필요하다. 피해자의 실제 거래 과정(계약서, 등기변동, 보증보험 이력, 채무불이행 과정 등)을 분석하면 전세사기의 전조 신호와 구조적 원인을 더욱 정교하게 규명할 수 있다. 이는 전문가 분석과 상호 검증되는 더 현실적인 위험 구조 모형을 구축하는 데 이바지할 것이다.

둘째, 시장 환경 변화에 따른 전세사기 위험 예측 모형의 개발이 요구된다. 전세 가격 변동, 금리 수준, 미분양 증가, 임대인의 채무 위험 확대 등 주요 시장 변수는 전세사기 발생 가능성과 밀접하게 연관된다. 향후 연구에서는 시계열 분석(ARIMA, VAR),머신러닝 기반 위험도 예측 모형등을 활용하여 동태적 위험 예측 체계를 구축할 필요가 있다.

셋째, 지역·주택 유형별 이질성을 반영한 다층적 위험 분석이 필요하다. 전세사기 위험은 권역별 시장구조(수도권 vs 지방), 주택 유형(다가구·빌라·오피스텔), 정책 환경에 따라 다르게 나타난다. 따라서 향후 연구에서는 다층 모형(MLA), 군집분석(Cluster Analysis)등을 활용하여 지역·유형별 위험 특성을 세분화하고 맞춤형 대책을 도출할 필요가 있다.

본 연구는 전세사기 발생 원인을 구조화하고 정량적으로 검증했다는 점에서 의의가 크지만, 표본 구성·분석 방법·자료 범위 등에서 한계를 갖는다. 향후 연구는 지역·유형·시간에 따른 구조 변화, 피해자 기반 데이터 결합, 정책 효과성 분석, 동태적 위험 모형 개발 등을 통해 연구의 일반화 가능성과 실천적 정책 기여도를 보다 확장할 수 있을 것이다.

참 고 문 헌

1. 국내문헌

강문찬. (2023). 전세사기 발생원인 및 법적 방지방안에 관한 연구.『부동산법학』, 27(2), 23-48.

강민채, 안정빈. (2024). 전세사기의 발생원인과 대응방안에 관한 연구.『한국콘텐츠학회논문지』, 24(9), 531-540.

강응환, 김재환. (2024). 전세 사고의 원인 및 대책방안.『아시아태평양융합연구교류논문지』, 10(10), 177-192.

고덕철. (2011). “부동산거래의 안전성 제고방안”. 강원대학교 대학원 박사학위논문.

곽진영. (2023). “대학 산학협력 평가준거 개발”. 서울대학교 대학원 박사학위논문.

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

김성용, 신광문. (2023). 전세사기 예방을 위한 공인중개사의 역할과 개선방안.『부동산경영』, 28, 121-139.

김진, 김상근. (2023). 부동산 전세사기 방지와 개선방안 연구.『대한부동산 학회지』, 41(2), 99-112.

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

김진유, 권혁신. (2024). 전세사기 예방을 위한 제도 개선방안 연구.『주택연구』, 32(4), 29-56.

김혜경. (2024). “주택임차권 보호에 관한 법제 연구”. 가천대학교 대학원 박사학위논문.

문준영. (2013). 구한국기의 임대차 분쟁과 전세 관습: 민사판결 자료를 통한 접근.『법사학연구』, 48, 133-216.

박신영. (2000). 주택전세제도의기원과전세시장전망.『주택도시』,64, 45-60.

변현숙. (2025). “부동산 시장 및 지역 특성이 임차권등기명령에 미치는 영향 분석”. 영산대학교 부동산대학원, 박사학위논문.

서영천. (2023). 주택 전세사고 예방을 위한 법·제도 개선방안 연구. 『대한부동산학회지』, 41(2), 61-76.

송영갑. (2024). “주택 임대차 중개사고 예방을 위한 방안연구”. 서울벤처 대학원대학교, 박사학위논문

오창섭. (2023). “전세보증 사고 발생 특성에 관한 연구”. 영산대학교 대학원 박사학위논문.

윤대성. (2009). 『한국 전세권법 연구』, 서울: 한국학술정보(주).

윤성진, 이슬. (2024). 주택 임차보증금 반환 지연 및 미반환 발생구조 이해: 『국토연구』, 122, 99-117.

이숙연, 전해정. (2024). 소형주택의 전세보증금 사고에 영향을 미치는 요인분석. 『집합건물법학』, 51, 237-270.

이용성, 김문태. (2024). 전세사기 예방을 위한 공인중개사의 역할과 개선방안. 『주택도시연구』, 14(1), 93-113.

이재상·장영민·강동범(2019), *형법각론(제11판)* , 박영사.

이재수. (2011). “부동산 중개사고의 유형별 문제점과 개선방안에 관한 연구”. 동의대학교 대학원 박사학위논문.

전해정. (2019). 성수기 지역별 주택매매가격과 전세 가격 간의 정보 비대칭성에 관한 연구. 『감정평가학논집』, 18(2), 115-133.

정은재, 김성규. (2024). 전세사기 예방을 위한 부동산중개업의 개선 방안 연구. 『인천학연구』, 40, 211-242.

조재진. (2023). 전세보증금 피해구조 검토와 개선방안 연구 - 분양대행사, 중개업자, 세입자를 중심으로. 『법률실무연구』, 11(1), 441-470.

최영상. (2023). 전세의 기원에 관한 연구. 『부동산분석학회 학술발표 논문집』, 2023(1), 1-13.

최종일, 장병기. (2022). 주택 매매가격과 전세 가격 간의 비대칭적 연관관계. 『한국자료분석학회』, 24(5), 1811-1822

황세은, 장희순. (2023). 전세사기 유형별분석 및 해결방안. 『주거환경(한국 주거환경 학회논문집)』, 21(1), 21-36.

2. 국외문헌

Bartlett, M. S. (1950). Tests of significance in factor analysis. British Journal of Statistical Psychology, 3(2), 77-85.

Belton, V., & Gear, T. (1983). On a short-coming of Saaty's method of analytic hierarchies. Omega, 11(3), 228-230.

Bozóki, S., & Rapcsák, T. (2008). On Saaty's consistency ratio for pairwise comparison matrices. European Journal of Operational Research, 185(1), 225-233.

Bozóki, S., & Rapcsák, T. (2008). On Saaty's and Koczkodaj's inconsistencies of pairwise comparison matrices. Journal of Global Optimization, 42(2), 157-175.

Churchill, G. A., Jr. (1979). A paradigm for developing better measures of marketing constructs. Journal of Marketing Research, 16(1), 64-73.

Forman, E., & Peniwati, K. (1998). Aggregating individual judgments and priorities with the analytic hierarchy process. European Journal of Operational Research, 108(1), 165-169.

Gordon, T. J. (1994). The Delphi method. In J. C. Glenn & T. J. Gordon (Eds.), Futures research methodology (pp. 1-30). American Council for the United Nations University.

Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., & Anderson, R. E. (2019). *Multivariate data analysis (8th ed.)*. Cengage Learning.

Hutcheson, G., & Sofroniou, N. (1999). *The Multivariate Social Scientist: Introductory Statistics Using Generalized Linear Models*. London: Sage Publications.

Lawshe, C. H. (1975). A quantitative approach to content validity. Personnel Psychology, 28(4), 563-575.

Lee, J. C., Jhun, M., & Jeong, H. C. (2014). A statistical testing of the consistency index in analytic hierarchy process. The Korean Journal

of Applied Statistics, 27(1), 103-114.

Linstone, H. A., & Turoff, M. (2002). *The Delphi method: Techniques and applications (2nd ed.)*. Newark, NJ: New Jersey Institute of Technology.

Ludwig, B. (1997). Predicting the future: Have you considered using the Delphi methodology? Journal of Extension, 35(5).

Nunnally, J. C., & Bernstein, I. H. (1994). *Psychometric theory (3rd ed.)*. New York: McGraw-Hill.

Okoli, C., & Pawlowski, S. D. (2004). The Delphi method as a research tool: An example, design considerations and applications. Information & Management, 42(1), 15-29.

Rowe, G., & Wright, G. (2001). Expert opinions in forecasting: The role of the Delphi technique. In G. Armstrong (Ed.), Principles of forecasting (pp. 125-144). Kluwer Academic Publishers.

Saaty, T. L. (1980). *The analytic hierarchy process: Planning, priority setting, resource allocation*. New York: McGraw-Hill.

_____. (1987). The analytic hierarchy process—What it is and how it is used. Mathematical Modelling, 9(3-5), 161-176.

_____. (1990). How to make a decision: The analytic hierarchy process. European Journal of Operational Research, 48(1), 9-26.

_____. (2008). Decision making with the analytic hierarchy process. International Journal of Services Sciences, 1(1), 83-98.

_____. & Vargas, L. G. (2012). *Models, methods, concepts & applications of the analytic hierarchy process (2nd ed.)*. New York: Springer.

Setiawan, A., Sediyono, E., & Moekoe, D. A. L. (2014). Application of AHP method in determining priorities of conversion of unused land to food land in Minahasa Tenggara. International Journal of Computer Applications, 89(8), 37-44.

Skulmoski, G. J., Hartman, F. T., & Krahn, J. (2007). The Delphi method for graduate research. Journal of Information Technology Education: Research, 6(1), 1-21.

Tabachnick, B. G., & Fidell, L. S. (2013). *Using multivariate statistics (6th ed.)*. Pearson.

Triantaphyllou, E., & Mann, S. H. (1995). Using the analytic hierarchy process for decision making in engineering applications: Some challenges. International Journal of Industrial Engineering: Applications and Practice, 2(1), 35-44.

Vaidya, O. S., & Kumar, S. (2006). Analytic hierarchy process: An over-view of applications. European Journal of Operational Research, 169(1), 1-29.

von der Gracht, H. A. (2012). Consensus measurement in Delphi studies: Review and implications for future quality assurance. Technological Forecasting and Social Change, 79(8), 1525-1536.

Williams, B., Onsman, A., & Brown, T. (2010). Exploratory factor analysis: A five-step guide for novices. Australasian Journal of Paramedicine, 8(3), 1-13.

Wilson, F. R., Pan, W., & Schumsky, D. A. (2012). Recalculation of the critical values for Lawshe's content validity ratio. Measurement and Evaluation in Counseling and Development, 45(3), 197-210.

3. 인터넷 자료

경찰청. (2022). 범정부 전세사기 특별단속 결과. 서울: 경찰청.

경향신문. (2024년 9월 18일). 매년 증가하는 HUG 전세금 반환 거절 사례. https://www.khan.co.kr/article/202409181136001

공공데이터포털, 주택도시보증공사(2024). 전세보증금 반환보증사고 현황

국가통계포털. www.kosis.kr.

국토교통부(2025). 전세사기 피해 실태조사 결과 보고서(2025년 5월 31일 기준). 세종: 국토교통부.
국토교통부(2025). 전세사기 피해예방 종합 안내서: 전셋집 구하기 체크리스트.
기획재정부·한국개발연구원. https://eiec.kdi.re.kr
대법원 1985. 11. 26. 선고 85도490 판결.
법무부. (2025, 4월 15일). 소액보증금 우선변제권 해설. 보도자료.
법제처. (2023). 「주택임대차보호법 (법률 제19356호).국가법령정보센터.
법제처. (2023). 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 (법률 제19282호). 국가법령정보센터.
법제처. (2024). 공인중개사법 (법률 제19841호). 국가법령정보센터.
법제처. (2025). 민법 제623조~제654조 (임대차 일반규정). 국가법령정보센터.
법제처. (2025). 전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 (법률 제20956호). 국가법령정보센터.
법제처. (2025). 대한민국 형법 제347조 (사기). 국가법령정보센터.
주택도시보증공사. (2024). 전세보증금 반환보증 상세현황 (2024년 4분기). 부산: 주택도시보증공사.
중앙일보. (2024, 2월 18일). 전세사기 피해 현황 및 피해자 불인정 사유. https://www.joongang.co.kr
통계청, 주택도시보증공사. (2025). 전세보증금 반환 보증금액 및 건수
통계청. (2020). 인구주택총조사. 대전: 통계청.
한국개발연구원 경제정보센터. (2024). 2024 전국민 금융이해력 조사.
한국민족문화대백과사전. https://encykorea.aks.ac.kr/
한국주택금융공사법. 법률 제7114호(2004.1.20. 제정).
형법. 법률 제293호(1953.9.18. 제정).

부 록

[부록 1] 델파이 1차 설문지

전세사기 취약 요인 도출을 위한 전문가 설문(델파이 1차)

본 설문은 부동산 관련 분야에서 실무 또는 연구 경험을 보유한 전문가를 대상으로 실시됩니다.

귀한 시간을 내어 설문에 참여해 주심에 깊이 감사드립니다.
저는 한성대학교 경제 부동산학과 부동산학을 전공한 박사 후보 김서우입니다. 박사과정에서 「전세사기 취약 요인 인식에 관한 연구」를 주제로 박사학위 논문을 수행하고 있습니다.

본 설문은 전세 거래 과정에서 발생할 수 있는 취약 요인을 파악하기 위해 전문가를 대상으로 실시 하는 델파이 1차 조사입니다. 응답해 주시는 의견은 위험 요인 도출, 문항 정제, 우선순위 분석(AHP)의 기초자료로 활용됩니다.

응답 내용은 통계법 제33조(비밀의 보호) 및 연구 윤리에 따라 연구 목적 외에는 절대 사용되지 않으며, 모든 개인정보는 익명으로 처리되어 엄격하게 보호됩니다. 전체 소요 시간은 약 10~15분 내외이며, 연구의 완성도를 높이기 위한 중요한 기초 작업입니다.

마지막 페이지까지 성실히 응답해 주시기를 부탁드리며, 귀한 시간과 전문성을 나누어 주심에 진심으로 감사드립니다.

다음은 전세사기 발생 원인에 관한 연구보고서 및 연구논문 등 다양한 문헌에서 제시한 예비변수입니다.
아래의 변수들이 필요한지에 대한 정도를 체크(●)하여 주십시오.
<임대차 시장 구조적 특성에 의한 전세사기 발생>

QA1. 반환보증 한도액	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA2. 보증보험 가입조건	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA3. 보증보험 수수료	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA4. 보증보험 가입의무	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA5. 이행청구절차	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA6. 대위변제기간	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA7. 보증기관관리	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA8. 가입확인절차	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA9. 공적기관신뢰	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA10. 보증보험 가입확인	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA11. 보증금안전이체	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA12. 실소유자확인	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA13. 이중계약여부	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA14. 등기부등본확인	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA15. 인감진위확인	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA16. 임대인채무조회	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA17. 전자계약의무	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA18. 계약서진위확인	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA19. 정보비대칭해소	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA20. 중개인실명제	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA21. 주택가격조정	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA22. 전세수급불균형	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA23. 과도한갭투자	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA24. 시세불투명	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA25. 매매전세동시진행	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA26. 금리급등	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA27. 역전세	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA28. 전세가율	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA29. 노후주택비율	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QA30. 청년층주거불안	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요

다음은 전세사기 발생 원인에 관한 연구보고서 및 연구논문 등 다양한 문헌에서 제시한 예비변수입니다.
아래의 변수들이 필요한지에 대한 정도를 체크(●)하여 주십시오.
<임대차 거래 과정 특성에 의한 전세사기 발생>

QB1. 준공연도	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB2. 건축물노후도	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB3. 다가구다세대여부	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB4. 건축물대장현황	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB5. 불법건축물	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB6. 저가담보평가	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB7. 직접거래위험	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB8. 선순위 채권확인	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB9. 소유관계복잡	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB10. 신탁사미동의	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB11. 악성임대인	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB12. 임대인재정상태	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB13. 세금체납확인	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB14. 소유주택수	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB15. 임대사업자등록	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB16. 보증금반환이력	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB17. 임대인실거주	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB18. 정보제공협조	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB19. 실소유주일치	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB20. 법인개인구분	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB21. 거래신고의무	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB22. 보호특약활용	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB23. 대항력 확보	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB24. 보증보험가입	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB25. 최우선변제권	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB26. 임차권등기인지	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB27. 잔금전등기확인	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB28. 에스크로활용	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB29. 입주후권리확인	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QB30. 임차인교육	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요

다음은 전세사기 발생 원인에 관한 연구보고서 및 연구논문 등 다양한 문헌에서 제시한 예비변수입니다.
아래의 변수들이 필요한지에 대한 정도를 체크(●)하여 주십시오.

<임대차 법률·제도 특성에 의한 전세사기 발생>

QC1. 매물정보제공	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC2. 확인·설명의무	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC3. 표준계약서	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC4. 중개사교육	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC5. 공제가입유무	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC6. 손배보증한도	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC7. 거래적격성검증	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC8. 중개사등록확인	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC9. 중개사 행정처분이력	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC10. 보증보험안내	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC11. 소유자확인법제화	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC12. 신탁등기확인	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC13. 건축물대장확인	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC14. 선순위 권리확인	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC15. 실명절차확인	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC16. 확정일자열람	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC17. 담보대출확인	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC18. 중대하자고지	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC19. 대출자격검증	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC20. 당일등기유지	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC21. 중개사감독	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC22. 보증보험의무	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC23. 임대업자관리	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC24. 전세사기 범죄처벌	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC25. 범죄수익환수	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC26. 전담수사대응	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC27. 컨설팅규제	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC28. 보증금회수간소화	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC29. 피해자구제	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QC30. 지차체감독	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요

다음은 전세사기 발생 원인에 관한 연구보고서 및 연구논문 등 다양한 문헌에서 제시한 예비변수입니다.
아래의 변수들이 필요한지에 대한 정도를 체크(●)하여 주십시오.

<2030청년 임차인 특성에 의한 전세사기 발생>

QD1. 경제적 취약성	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QD2. 부동산 정보 부족	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QD3. 금융 지식 미흡	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QD4. 사회 경험 부족	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QD5. 저렴한 주거 선호	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QD6. 조급한 계약 성향	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QD7. 전세대출 과다 의존	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QD8. 법·제도 지식 미흡	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QD9. 온라인 정보 과신	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QD10. 고용 불안정성	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QD11. 리스크 수용 성향	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QD12. 계약서 확인 소홀	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QD13. 보증보험 인지 부족	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QD14. 전세사기 예방교육 부족	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QD15. 직거래 선호 경향	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QD16. 집단 동조 경향	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QD17. 높은 주거 이동성	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요
QD18. 분쟁 기피 성향	◯ 매우 불필요	◯ 불필요	◯ 보통	◯ 필요	◯ 매우 필요

다음은 귀하의 일반적 특성에 관한 질문입니다. 해당하는 항목에 체크(●)하여 주십시오.

QE1. 귀하의 성별은?

○ 여성 ○ 남성

QE2. 귀하의 연령은?

○ 20대 ○ 30대 ○ 40대 ○ 50대 ○ 60대 이상

QE3. 귀하의 학력은?

○ 대졸 이하 ○ 석사 ○ 박사

QE4. 귀하의 부동산 관련 직업은?

○ 공무원 ○ 금융 ○ 세무 ○ 법률 ○ 부동산업 ○ 연구자/교수

QE5. 귀하의 직업 경력 기간은?

○ 5년 이하 ○ 6~10년 ○ 11~15년 ○ 16~20년 ○ 21년 이상

[부록 2] 델파이 2차 설문지

전세사기 취약 요인 도출을 위한 전문가 설문(델파이 2차)

본 설문은 부동산 관련 분야에서 실무 또는 연구 경험을 보유한 전문가를 대상으로 실시됩니다.

델파이 1차 조사에 참여해 주신 데에 대해 다시 한번 감사드립니다.

본 설문지는 「전세사기 취약 요인 인식에 관한 연구」의 델파이 2차 조사로, 1차 조사 결과를 바탕으로 전문가 여러분의 의견을 재확인하고 합의를 도출하기 위해 작성되었습니다.

1차 조사에는 총 50명의 전문가가 참여하셨으며, 전세사기 발생 요인 108개 항목에 대한 중요도를 평가해 주셨습니다. 1차 조사 결과를 분석하여 합의도(CVR) 기준을 충족한 74개 항목을 선정하였습니다.

귀하의 귀중한 의견은 본 연구의 학술 가치를 이는 데 큰 도움이 될것이며, 귀하께서 응답하신 내용은 통계법 제33조(비밀의 보호 등)에 따라 연구 이외의 목적에 사용되지 않으며, 개인정보는 익명으로 처리되어 엄격히 보호될 것입니다.

설문 소요 시간은 약 10~15분 정도 소요되며, 마지막 페이지까지 성실히 응답해 주시기를 부탁드리며, 귀한 시간과 전문성을 나누어 주심에 깊이 감사드립니다.

아래의 항목이 전세사기 발생과 관련하여 중요한 요소라고 생각하십니까? 체크(●)하여 주십시오.

<임대차 법률·제도 특성에 의한 전세사기 발생>

QC1. 매물정보제공	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC2. 확인·설명의무	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC3. 표준계약서	○ 전혀 아니다	○ 아니다	● 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC4. 중개사교육	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC5. 공제가입유무	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC6. 손배보증한도	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC7. 거래적격성검증	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC8. 중개사등록확인	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC9. 중개사 행정처분이력	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC10. 보증보험안내	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	● 그렇다	○ 매우 그렇다
QC11. 소유자확인법제화	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC12. 신탁등기확인	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	● 그렇다	○ 매우 그렇다
QC13. 건축물대장확인	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC14. 선순위 권리확인	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC15. 실명절차확인	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC16. 확정일자열람	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC17. 담보대출확인	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC18. 중대하자고지	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC19. 대출자격검증	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	● 매우 그렇다
QC20. 당일등기유지	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC21. 중개사감독	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC22. 보증보험의무	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC23. 임대업자관리	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC24. 전세사기 범죄처벌	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC25. 범죄수익환수	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC26. 전담수사대응	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC27. 보증금회수간소화	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC28. 피해자구제	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다
QC29. 지차체감독	○ 전혀 아니다	○ 아니다	○ 보통	○ 그렇다	○ 매우 그렇다

아래의 항목이 전세사기 발생과 관련하여 중요한 요소라고 생각하십니까? 체크(●)하여 주십시오.
<임대차 거래 과정 특성에 의한 전세사기 발생>

QB1. 건축물대장현황	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB2. 불법건축물	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB3. 직접거래위험	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB4. 선순위 채권확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB5. 소유관계복잡	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB6. 신탁사미동의	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB7. 악성임대인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB8. 임대인재정상태	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB9. 세금체납확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB10. 보증금반환이력	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB11. 정보제공협조	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB12. 실소유주일치	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB13. 거래신고의무	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB14. 보호특약활용	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB15. 대항력 확보	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB16. 보증보험가입	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB17. 최우선변제권	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB18. 임차권등기인지	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB19. 잔금전등기확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB20. 입주후권리확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다

아래의 항목이 전세사기 발생과 관련하여 중요한 요소라고 생각하십니까? 체크(●)하여 주십시오.

<임대차 시장 구조적 특성에 의한 전세사기 발생>

QA1. 반환보증 한도액	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA2. 보증보험 가입조건	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA3. 보증보험 가입의무	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA4. 이행청구절차	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA5. 대위변제기간	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA6. 보증기관관리	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA7. 가입확인절차	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA8. 공적기관신뢰	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA9. 보증보험 가입확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA10. 보증금안전이체	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA11. 실소유자확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA12. 이중계약여부	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA13. 등기부등본확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA14. 인감진위확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA15. 임대인채무조회	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA16. 계약서진위확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA17. 정보비대칭해소	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA18. 중개인실명제	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다

아래의 항목이 전세사기 발생과 관련하여 중요한 요소라고 생각하십니까? 체크(●)하여 주십시오.

<2030청년 임차인 특성에 의한 전세사기 발생>

QD1. 경제적 취약성	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QD2. 부동산 정보 부족	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QD3. 금융 지식 미흡	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QD4. 사회 경험 부족	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QD5. 법·제도 지식 미흡	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QD6. 계약서 확인 소홀	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QD7. 전세사기 예방교육 부족	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다

다음은 귀하의 일반적 특성에 관한 질문입니다. 해당하는 항목에 체크(●)하여 주십시오.

QE1. 귀하의 성별은?

○ 여성 ○ 남성

QE2. 귀하의 연령은?

○ 20대 ○ 30대 ○ 40대 ○ 50대 ○ 60대 이상

QE3. 귀하의 학력은?

○ 대졸 이하 ○ 석사 ○ 박사

QE4. 귀하의 부동산 관련 직업은?

○ 공무원 ○ 금융 ○ 세무 ○ 법률 ○ 부동산업 ○ 연구자/교수

QE5. 귀하의 직업 경력 기간은?

○ 5년 이하 ○ 6~10년 ○ 11~15년 ○ 16~20년 ○ 21년 이상

[부록 3] 요인분석 설문지

전세사기 취약 요인 도출을 위한 전문가 설문(요인분석)

설문에 응해 주셔서 진심으로 감사드립니다. 저는 한성대학교 일반대학원 경제 부동산학과에서 부동산학을 전공한 박사 후보 김서우입니다.

저는 현재「AHP 분석을 활용한 전세사기 취약 요인 인식에 관한 연구」를 주제로 박사학위 논문을 진행하고 있습니다. 이 논문을 선택한 이유는 현재 전세사기로 수많은 젊은이가 고통을 받고 극단적인 삶을 마감한 사람도 발생하고 있습니다. 또한 전국적으로 그 범위가 퍼져가고 있어서 전세사기 발생 원인을 연구 분석하여 국민의 주거 안정에 이바지하는 것을 목적으로 하고 있습니다.

본 설문지는 전문가와 일반인을 대상으로 한 설문지로, 1차 및 2차 델파이 분석에서 채택된 요인을 중심으로 AHP 중요도 분석을 위한 요인 도출을 위한 것입니다.

귀하의 귀중한 의견은 본 연구의 학술 가치를 높이는 데 큰 도움이 될 것입니다, 귀하께서 응답하신 내용은 통계법 제33조(비밀의 보호 등)에 따라 연구 이외의 목적에 사용되지 않으며, 개인정보는 익명으로 처리되어 엄격히 보호되며, 설문 소요 시간은 약 10~15분 정도 소요됩니다.

귀한 시간과 전문성을 나누어 주심에 깊이 감사드립니다.

아래 항목이 전세사기 발생에 어느 정도 영향을 준다고 생각하십니까? 체크(●)하여 주십시오.

<임대차 시장 구조적 특성에 의한 전세사기 발생>

QA1. 반환보증 한도액	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA2. 보증보험 가입조건	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA3. 보증보험 가입의무	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA4. 보증보험 가입확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA5. 보증금안전이체	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA6. 실소유자확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA7. 이중계약여부	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA8. 등기부등본확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA9. 인감진위확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA10. 임대인채무조회	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA11. 계약서진위확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QA12. 중개인실명제	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다

아래 항목이 전세사기 발생에 어느 정도 영향을 준다고 생각하십니까? 체크(●)하여 주십시오.

<임대차 거래 과정 특성에 의한 전세사기 발생>

QB1. 불법건축물	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB2. 직접거래위험	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB3. 선순위 채권확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB4. 소유관계복잡	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB5. 신탁사미동의	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB6. 악성임대인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB7. 임대인재정상태	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB8. 세금체납확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB9. 보증금반환이력	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB10. 실소유주일치	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB11. 대항력 확보	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB12. 보증보험가입	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB13. 최우선변제권	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QB14. 잔금전 등기확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다

아래 항목이 전세사기 발생에 어느 정도 영향을 준다고 생각하십니까? 체크(●)하여 주십시오.

<임대차 법률·제도 특성에 의한 전세사기 발생>

QC1. 확인·설명의무	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QC2. 거래적격성검증	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QC3. 중개사등록확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QC4. 중개사 행정처분이력	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QC5. 소유자확인법제화	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QC6. 신탁등기확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QC7. 건축물대장확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QC8. 선순위 권리확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QC9. 실명절차확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QC10. 확정일자열람	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QC11. 담보대출확인	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QC12. 대출자격검증	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QC13. 당일등기유지	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QC14. 전세사기 범죄처벌	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다

아래 항목이 전세사기 발생에 어느 정도 영향을 준다고 생각하십니까? 체크(●)하여 주십시오.

<2030청년 임차인 특성에 의한 전세사기 발생>

QD1. 경제적 취약성	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QD2. 부동산 정보 부족	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QD3. 금융 지식 미흡	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QD4. 사회 경험 부족	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QD5. 법·제도 지식 미흡	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QD6. 계약서 확인 소홀	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다
QD7. 전세사기 예방교육 부족	◯ 전혀 아니다	◯ 아니다	◯ 보통	◯ 그렇다	◯ 매우 그렇다

다음은 귀하의 일반적 특성에 관한 질문입니다. 해당하는 항목에 체크(●)하여 주십시오.

QE1. 귀하의 성별은?

○ 여성 ○ 남성

QE2. 귀하의 연령은?

○ 20대 ○ 30대 ○ 40대 ○ 50대 ○ 60대 이상

QE3. 귀하의 학력은?

○ 대졸 이하 ○ 석사 ○ 박사 이상

QE4. 귀하의 현재 직업은?

○ 공무원 ○ 금융 ○ 세무 ○ 법률 ○ 부동산업 ○ 연구자/교수 ○ 기타

QE5. 귀하의 직업 경력 기간은?

○ 5년 이하 ○ 6~10년 ○ 11~15년 ○ 16~20년 ○ 21년 이상

[부록 4] AHP 설문지

전세사기 취약 요인 도출을 위한 전문가 설문(AHP)

본 설문은 부동산 관련 분야에서 실무 또는 연구 경험을 보유한 전문가를 대상으로 실시됩니다.

설문에 응해 주셔서 진심으로 감사드립니다. 저는 한성대학교 일반대학원 경제 부동산학과 박사과정에서 「AHP 분석을 활용한 전세사기 취약 요인 인식에 관한 연구」를 주제로 박사학위 논문을 수행하고 있는 김서우입니다. 최근 전세사기 사건이 다양한 지역과 유형으로 확산하면서 주거 안정에 중대한 영향을 미치고 있습니다. 전세 거래 과정에서 발생하는 위험 요인에는 시장구조, 거래 관행, 제도적 한계, 임차인의 정보 접근성 등 여러 요인이 복합적으로 작용하고 있으나, 각 요인의 상대적 중요도에 대한 체계적 분석은 아직 미흡한 실정입니다.

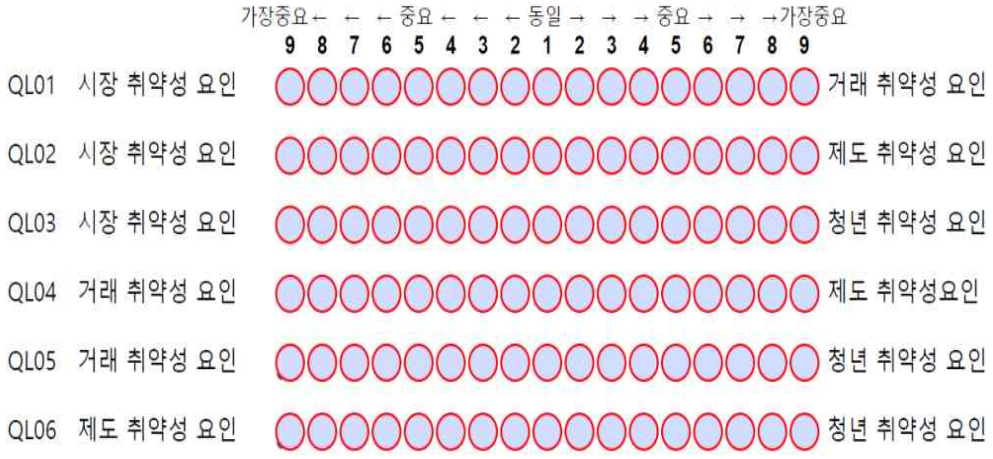
이에 본 연구는 전문가 의견을 바탕으로 전세사기 발생과 연관되는 취약 요인들의 상대적 중요도를, 계층분석법(AHP)을 통해 파악하고자 합니다. 본 설문지는 AHP 구조에 따라 구성되어 있으며, 대분류 요인 간 중요도 비교, 중분류 및 세부 요인 간 쌍대 비교를 통해 각 요인의 상대적 가중치를 산출하는 데 활용됩니다. 귀하의 전문적 견해는 전세사기 예방 정책의 우선순위 설정과 실효적 대책 마련을 위한 중요한 자료가 될 것입니다.

귀하께서 응답하신 내용은 통계법 제33조(비밀의 보호)에 따라 연구 목적 외에는 일절 사용되지 않으며, 개인정보는 완전히 익명화되어 엄격히 보호됩니다. 설문 시간은 약 20~25분 정도 소요되며 귀한 시간과 전문성을 나누어 주심에 다시 한번 감사드립니다.

전세사기 발생 원인을 파악하기 위한 AHP 설문입니다.

두 요인(좌측과 우측) 중 어떤 요인이 더 중요한지를 판단하여 해당하는 숫자를 선택해주세요.

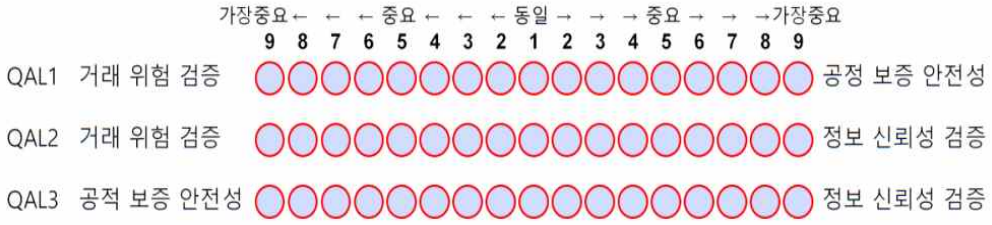
<전세사기 특성> 요인끼리 중요도 비교



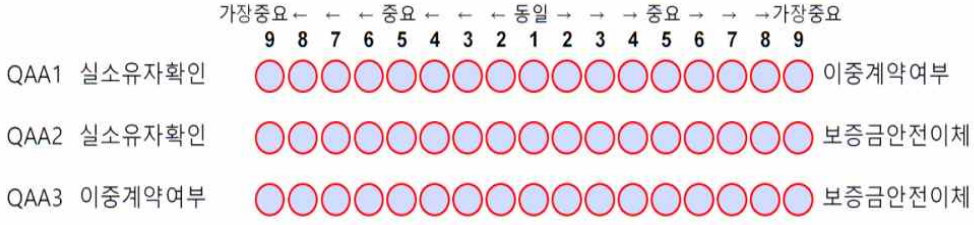
전세사기 발생 원인을 파악하기 위한 AHP 설문입니다.

두 요인(좌측과 우측) 중 어떤 요인이 더 중요한지를 판단하여 해당하는 숫자를 선택해주세요.

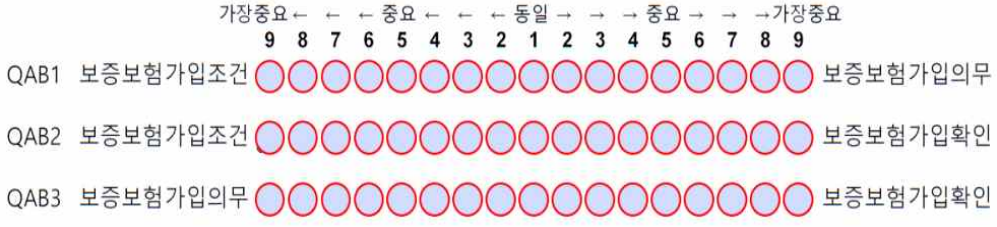
<시장 취약성 요인> 중요도 비교



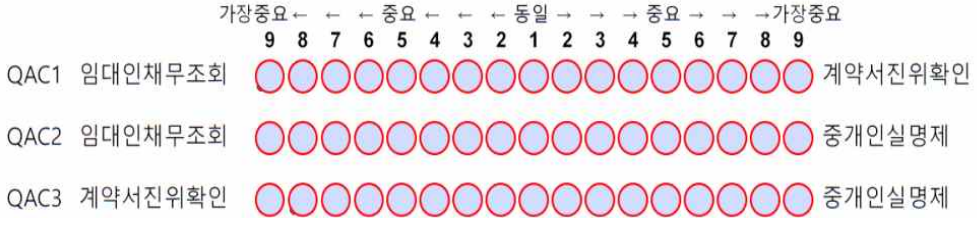
<거래 위험 검증 요인> 중요도 비교



<공적 보증 안전성 요인> 중요도 비교



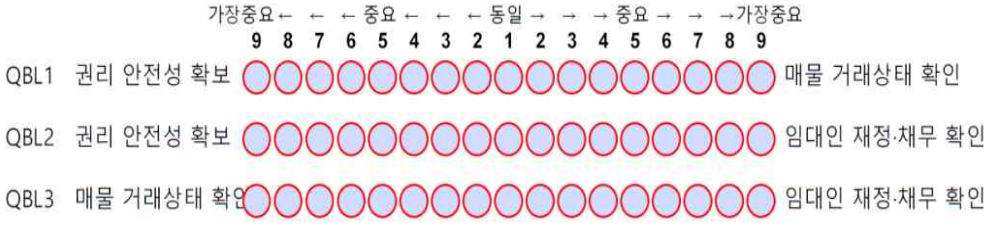
<정보 신뢰성 검증 요인> 중요도 비교



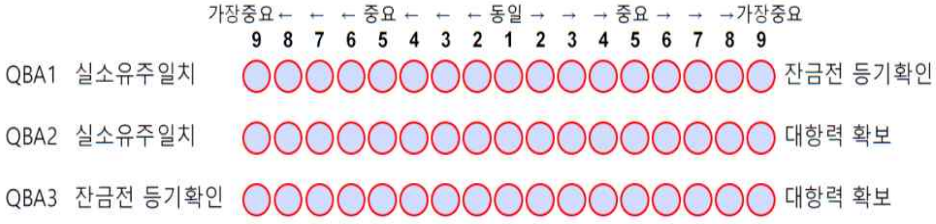
전세사기 발생 원인을 파악하기 위한 AHP 설문입니다.

두 요인(좌측과 우측) 중 어떤 요인이 더 중요한지를 판단하여 해당하는 숫자를 선택해주세요.

<거래 취약성 요인> 중요도 비교

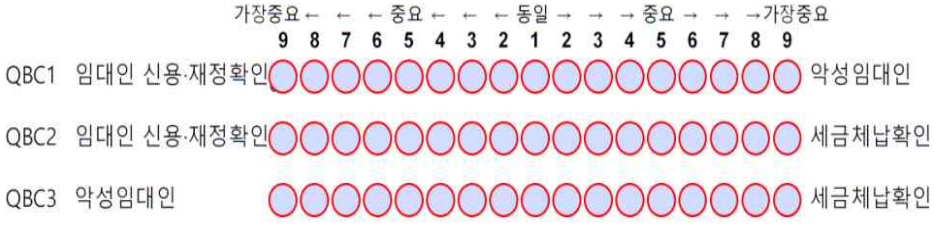


<권리 안전성 확보 요인> 중요도 비교



<매물 거래상태 확인 요인> 중요도 비교

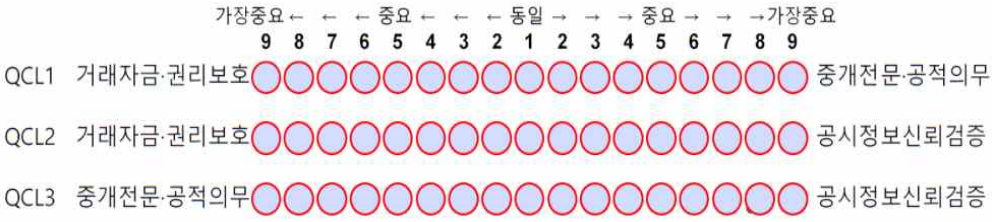
<임대인 재정·채무 확인 요인> 중요도 비교



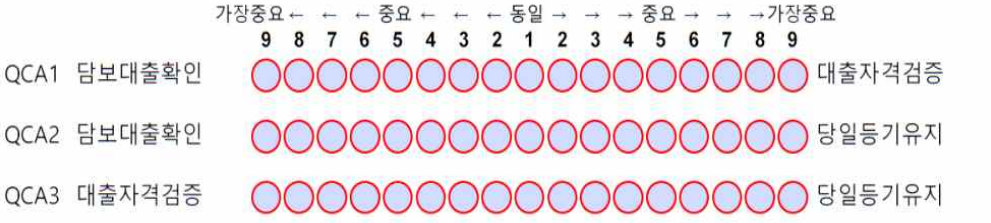
전세사기 발생 원인을 파악하기 위한 AHP 설문입니다.

두 요인(좌측과 우측) 중 어떤 요인이 더 중요한지를 판단하여 해당하는 숫자를 선택해주세요.

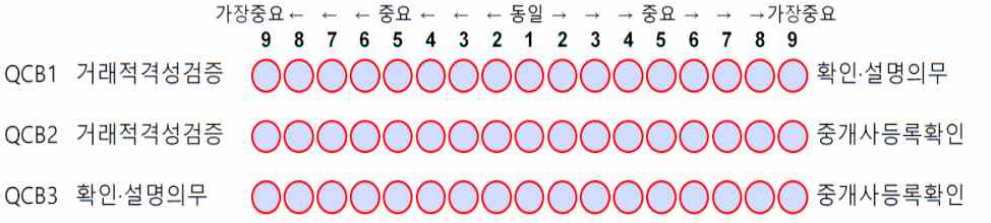
<제도 취약성 요인> 중요도 비교



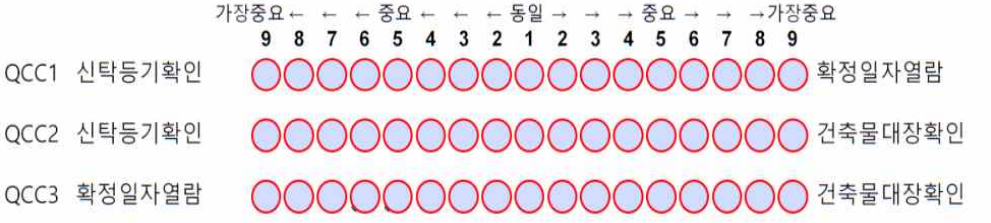
<거래자금 및 권리보호 요인> 중요도 비교



<중개전문 및 공적의무 요인> 중요도 비교



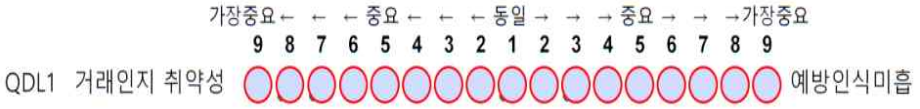
<공시정보 신뢰 검증 요인> 중요도 비교



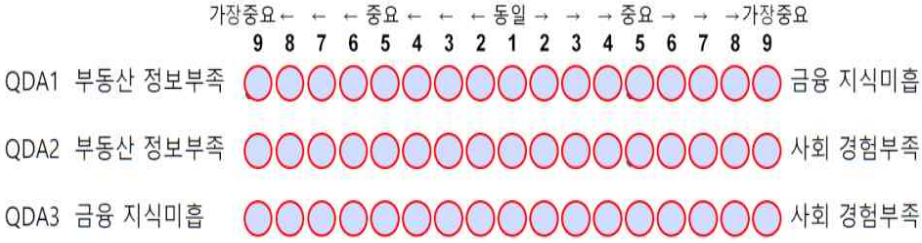
전세사기 발생 원인을 파악하기 위한 AHP 설문입니다.

두 요인(좌측과 우측) 중 어떤 요인이 더 중요한지를 판단하여 해당하는 숫자를 선택해주세요.

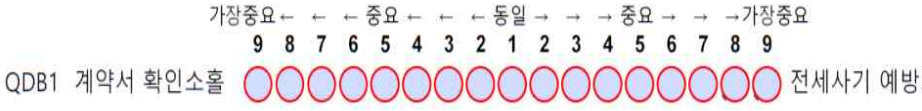
<청년 취약성 요인> 중요도 비교



<임차인의 거래인지 취약성 요인> 중요도 비교



<전세사기 예방인식 미흡 요인> 중요도 비교



다음은 귀하의 일반적 특성에 관한 질문입니다. 해당하는 항목에 체크(●)하여 주십시오.

QE1. 귀하의 성별은?

○ 여성 ○ 남성

QE2. 귀하의 연령은?

○ 20대 ○ 30대 ○ 40대 ○ 50대 ○ 60대 이상

QE3. 귀하의 학력은?

○ 대학교졸업 이하 ○ 석사 수료·졸업 ○ 박사 수료·졸업

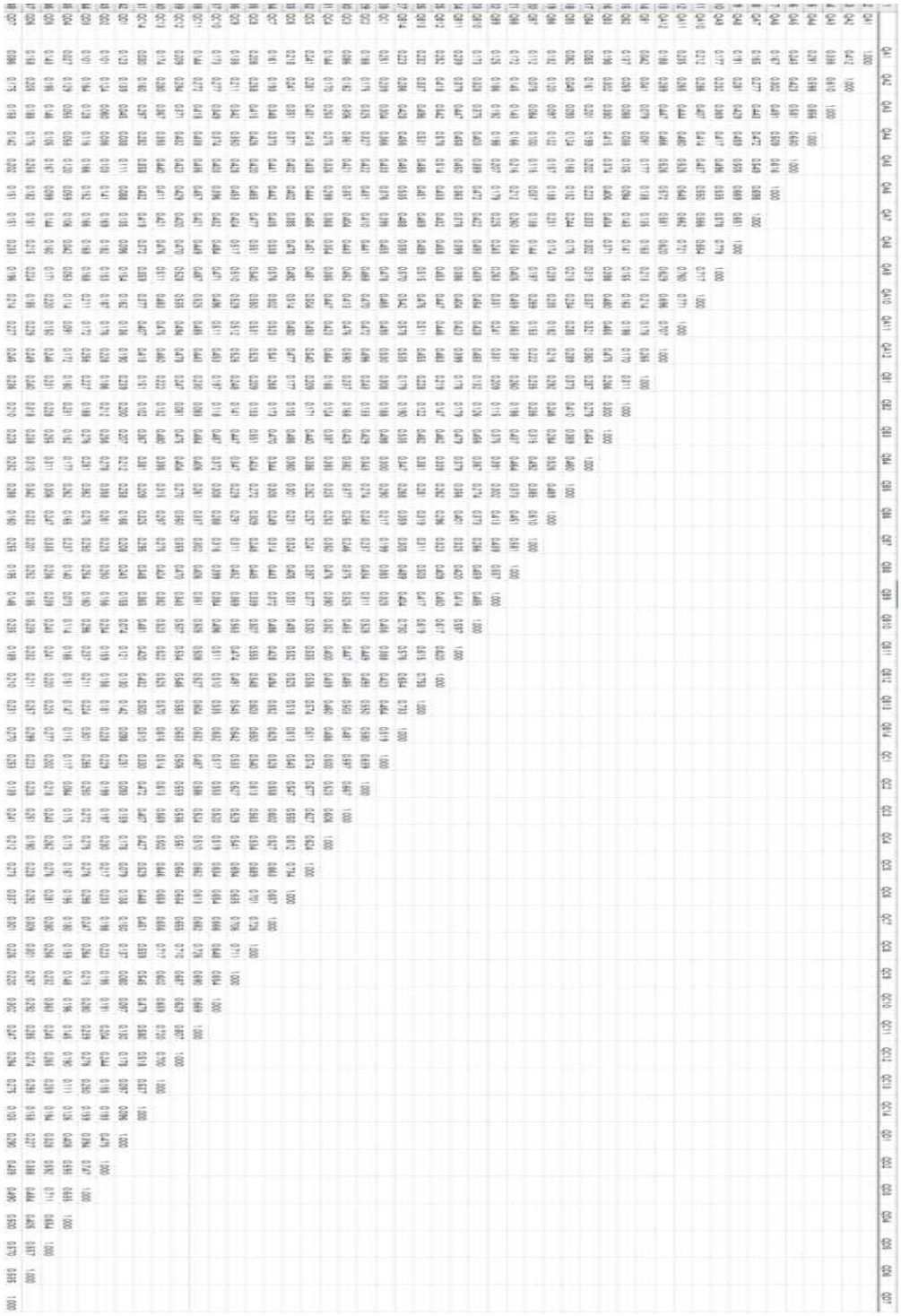
QE4. 귀하의 부동산 관련 직업은?

○ 공무원 ○ 금융 ○ 세무 ○ 법률 ○ 부동산업 ○ 연구자/대학교수

QE5. 귀하의 직업 경력 기간은?

○ 5년 이하 ○ 6~10년 ○ 11~15년 ○ 16~20년 ○ 21년 이상

[부록 5] 상관분석표



ABSTRACT

A Study on the Jeonse Fraud Vulnerability Risk Factors Using Analytic Hierarchy Process

Kim, Seo-Woo

Major in Real Estate

Dept. of Economics and Real Estate

The Graduate School

Hansung University

Jeonse fraud has emerged as a multidimensional social disaster resulting from the complex interaction of structural vulnerabilities in the rental housing market, information asymmetry during transaction processes, and gaps in legal and institutional frameworks. Since 2020, the scale of damages has increased rapidly, drawing significant social attention. However, existing research and policy responses have largely focused on ex post remedies and legal punishment, while systematic analyses of risk factors aimed at ex ante prevention remain insufficient. In particular, despite the fact that more than 75% of victims are concentrated among young tenants in their 20s and 30s, empirical studies that conceptualize and quantitatively analyze the structural vulnerabilities of this group as independent risk factors are still limited.

In response, this study redefines the risk factors of jeonse fraud across

four structural dimensions—market-related, transaction-related, institutional, and youth-related factors—and applies a four-stage mixed research design comprising a literature review, Delphi analysis, exploratory factor analysis (EFA), and the Analytic Hierarchy Process (AHP) to empirically and quantitatively identify the mechanisms underlying jeonse fraud. First, through a comprehensive review of prior studies and related literature, 108 preliminary variables were extracted. Next, a two-round Delphi survey was conducted with 50 experts possessing professional or research experience in real estate-related fields, resulting in the selection of 47 core variables based on content validity and consensus criteria. Subsequently, a survey of 319 experts and general respondents residing in Seoul was analyzed using

exploratory factor analysis, through which 32 variables were re-structured into 11 sub-factors and four higher-level factors, thereby establishing a hierarchical analytical framework. Finally, AHP analysis was conducted with 64 real estate professionals with more than five years of experience to derive relative importance and factor weights.

The results indicate that jeonse fraud risk factors are systematically classified into four dimensions: market vulnerability, transaction vulnerability, institutional vulnerability, and youth vulnerability. Among these, youth vulnerability exhibited the highest overall weight, a finding that closely aligns with empirical victim statistics showing a concentration of damages among individuals in their 20s and 30s. This result empirically confirms that youth vulnerability constitutes the primary causal factor of jeonse fraud and represents the highest priority for policy intervention. Institutional vulnerability ranked second, followed by transaction vulnerability and market vulnerability.

At a more detailed level, within the youth vulnerability dimension, “cognitive vulnerability in rental transactions” and “insufficient awareness of jeonse fraud prevention” showed particularly high weights. Key risk

factors included inadequate contract review, lack of real estate information, insufficient financial literacy, and limited social experience. In addition, factors related to institutional and transaction dimensions such as the verification of public information reliability and the assurance of legal and ownership safety—were also identified as significant contributors to jeonse fraud risk.

This study offers several important academic and practical implications for the development of preventive policies against jeonse fraud.

First, it is the first empirical study to conceptualize youth vulnerability as an independent risk factor and to demonstrate its priority for policy intervention, moving beyond previous studies that merely described young people as a vulnerable victim group. Second, by employing a triangulated methodological approach that integrates Delphi analysis, factor analysis, and AHP, this study enhances methodological rigor through expert consensus building, statistical validation, and relative priority assessment. Third, the findings provide empirical evidence supporting a paradigm shift from expost damage relief to ex ante prevention by identifying policy priorities grounded in quantified risk structures.

The results of this study provide foundational evidence for the design of multi-layered preventive policies against jeonse fraud. Specifically, they support the development of customized rental education programs for young tenants, differentiated requirements for jeonse deposit insurance enrollment, legal reforms to strengthen verification obligations for real estate brokers, and improvements to integrated information systems aimed at enhancing the reliability of public disclosure. Moreover, the derived factor weights offer practical criteria for prioritizing the allocation of limited policy resources and can serve as empirical inputs for local government ordinances and financial institutions' risk assessment models. Finally, the identified core risk factors can be directly applied to practical tools such as self-diagnostic checklists for prospective

tenants, transaction safety assessment frameworks for real estate brokers, and educational content for jeonse fraud prevention, thereby contributing to enhanced transparency and safety in the rental housing market and to greater housing stability for the public.

【Key words】 Jeonse Transaction, Jeonse Fraud, Delphi Analysis, Vulnerability Factors, AHP