

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법
일부개정법률안
(정준호의원 대표발의)

의안 번호	11419
----------	-------

발의연월일 : 2025. 7. 10.

발 의 자 : 정준호 · 박희승 · 서영교
박용갑 · 염태영 · 이연희
문진석 · 위성곤 · 최혁진
조계원 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 전세사기 피해 임차인에게 경·공매 절차에 관한 특례를 부여하여 경매 절차에서 전세사기 피해자가 우선매수권을 행사할 수 있도록 하고 있음. 이에 따라 피해자로부터 우선매수권을 넘겨받은 공공주택사업자가 피해주택을 낙찰받고, 피해자에게 공공임대 방식으로 다시 공급하는 등 주거 안정을 도모할 수 있도록 하고 있음.

한편, 신탁 전세사기는 일반 전세사기에 비해 수법이 더욱 지능화되어 소유권 구조가 복잡하고 법적 책임 소재가 불명확한 경우가 많음. 이에 정부는 공공주택사업자가 신탁사기 피해주택을 공공 매입할 수 있도록 관련 법률을 개정했으나 구체적인 매입 방식과 절차가 마련되지 않아 현재까지 실제 공공매입으로 이어지지 않고 있음.

이에 신탁사기 피해주택을 공공주택사업자가 우선적으로 협의매입할 수 있도록 하여 제3자 매각 등에 따른 명도소송 등의 위험에서 신

속하게 피해자를 보호하고 정부 지원 사각지대에 방치된 신탁 전세사
기 피해자들을 실질적으로 구제하고자 함(안 제25조의3).

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제25조의3제2항 중 “신탁사기피해주택을 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입할 수 있다”를 “대통령령으로 정하는 바에 따라 신탁사기피해주택을 협의매입할 것을 결정할 수 있다”로 하고, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항을 제6항으로 하고, 같은 조에 제3항부터 제5항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

이 경우 협의매입의 결정에 대하여 신탁사기피해자, 수탁자 및 신탁계약에 따른 선순위 수익자(이하 “처분권자”라 한다)에게 알려야 한다.

③ 제2항에 따라 협의매입의 통지를 받은 처분권자는 신탁사기피해주택의 매각에 대하여 공공주택사업자와 협의하여야 한다.

④ 처분권자는 매각희망금액과 신탁사기피해주택에 존재하는 일체의 권리관계와 채납금 등으로서 매매계약을 통하여 공공주택사업자가 부담하기를 희망하는 권리 및 비용을 서면으로 제출하여야 한다.

⑤ 공공주택사업자는 제4항에 따른 권리 및 비용의 검증을 위하여 처분권자에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 처분

권자는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① (생략) ② 제1항에 따라 매입을 요청한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 「공공주택특별법」 제43조에 따라 매입할 수 있다. <후단 신설> <신 설> <신 설>	제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① (현행과 같음) ② -----대통령령으로 정하는 바에 따라 신탁사기피해주택을 협의매입할 것을 결정할 수 있다. 이 경우 협의매입의 결정에 대하여 신탁사기피해자, 수탁자 및 신탁계약에 따른 선순위 수익자(이하 “처분권자”라 한다)에게 알려야 한다. ③ 제2항에 따라 협의매입의 통지를 받은 처분권자는 신탁사기피해주택의 매각에 대하여 공공주택사업자와 협의하여야 한다. ④ 처분권자는 매각희망금액과 신탁사기피해주택에 존재하는 일체의 권리관계와 채납금 등으로서 매매계약을 통하여 공공주택사업자가 부담하기를 희

<u><신 설></u> <u>③ (생 략)</u>	<u>망하는 권리 및 비용을 서면으</u> <u>로 제출하여야 한다.</u> <u>⑤ 공공주택사업자는 제4항에</u> <u>따른 권리 및 비용의 검증을</u> <u>위하여 처분권자에게 필요한</u> <u>자료의 제출을 요청할 수 있다.</u> <u>이 경우 처분권자는 특별한 사</u> <u>유가 없으면 이에 따라야 한다.</u> <u>⑥ (현행 제3항과 같음)</u>
---	---