



제 415회 국회 (임시회)
제 3차 국토교통위원회

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 김성원의원 대표발의(의안번호 제2200373호)

2024. 6.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 김성원의원 대표발의(제2200373호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 신탁전세사기임차주택의 주택인도소송 유예 · 정지 (안 제17조의2 신설)	2
나. 신탁전세사기임차주택의 강제집행일시정지(안 제19조의2 신설)	6
다. 미반환임차보증금 사후정산 지원(안 제26조의2)	9

I. 김성원의원 대표발의(제2200373호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김성원의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 6. 12.

다. 회 부 일 : 2024. 6. 13.

2. 제안이유 및 주요내용

전세사기 또는 갇통전세 문제 발생으로 임차인이 임차보증금을 제 때 돌려받지 못하는 피해를 보고 있고 이에 특별법안이 통과돼 2023. 6. 1.부터 시행되고 있지만, 여전히 전세사기 피해자 지원의 제도적 사각지대가 존재하고 있음.

이에 전세사기피해자등이 임대차보증금을 돌려받지 못해 임차주택등을 매수하게 된 경우, 공공주택사업자나 채권매입기관이 전세사기등피해주택을 매입하는 경우 또는 전세사기피해자등이 공공주택사업자로부터 전세사기등피해주택을 매입하는 등의 경우에는 그 취득자가 주택의 소유권을 유지하고 있는 동안 기존의 건축법 위반에 대한 시정명령이나 이행강제금 부과 등을 받지 않도록 하고, 신탁전세사기임차주택의 경우 주택인도소송을 유예 또는 정지할 수 있도록 함으로써, 전세사기 및 갇통전세 문제로 인한 피해로부터 법적보호가 어려운 사각지대를 최소화하려는 것임(안 제17조의2, 제19조의2, 제26조의2 신설).

3. 검토의견

가. 신탁전세사기임차주택의 주택인도소송 유예·정지 (안 제17조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	제17조의2(신탁전세사기임차주택의 주택인도소송 유예·정지) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 권한을 가지지 아니한 자가 임대한 주택(이하 “신탁전세사기임차주택”이라 한다)에 대하여 수탁자의 인도청구 소송이 진행되는 경우 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 “신탁전세사기피해자등”이라 한다)은 법원에 주택 인도청구 소송의 유예 및 정지(이하 이 조에서 “주택인도소송유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다. ② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 주택인도소송유예등의 협조를 요청할 수 있다. ③ 법원은 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 신탁전세사기피해자등(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)이 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자

현행	개정안
	<u>의 생활형편 등을 고려하여 주택인도 소송유예등을 결정할 수 있다.</u> ④ 제3항에 따른 주택인도소송유예등의 기간은 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원은 제3항에 따른 주택인도소송유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 신탁전 세사기피해자들의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

안 제17조의2는 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 권한을 가지지 아니한 자가 임대한 주택에 대하여 수탁자의 인도 청구 소송이 진행되는 경우, 제2조제4호다목에 따른 임차인¹⁾(이하 “신탁전세사기피해자등”이라 함)이 법원에 주택 인도청구 소송의 유예 및 정지를 신청할 수 있도록 하려는 것임.

「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 권한을 가지

- 1) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하는 임차인으로서, 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인임.

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

4. “전세사기피해자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서 임차주택(적법한 임대 권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약 증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)

지 아니한 자로부터 임차한 임차인은 수탁자에게 대항할 수 없으므로, 수탁자가 임차인에 대해 「민법」 제213조²⁾에 근거하여 주택에 대한 인도청구의 소(이른바 ‘명도소송’)를 제기할 경우, 임차인은 임차보증금을 반환받지 못한 상황에서 주택인도청구에 응하여야 할 의무를 부담하게 됨.

이에 안 제17조의2는 신탁전세사기피해자등이 법원에 주택 인도청구 소송의 유예 및 정지를 신청할 수 있도록 함으로써, 해당 신탁전세사기피해자등이 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장이 있을 것이 우려되는 상황에서 주거의 안정을 도모할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

안 제17조의2는 임차보증금을 돌려받지 못하고 있는 신탁전세사기피해자가 생계 유지가 곤란하거나 또는 주거의 안정에 위협을 받는 경우에 해당 신탁전세사기피해자를 보호해야 할 필요성과 수탁자 등 이해관계자의 정당한 권리행사를 제한할 경우에 우려되는 점 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

국토교통부는 무권리자에 대한 소송을 금지하는 것은 정당한 권리를 가진 자의 재산권에 대한 과도한 침해 소지가 있고, 아직 재판이 이뤄지

2) 「민법」

제213조(소유물반환청구권) 소유자는 그 소유에 속한 물건을 점유한 자에 대하여 반환을 청구할 수 있다. 그러나 점유자가 그 물건을 점유할 권리가 있는 때에는 반환을 거부할 수 있다.

지 않아 법률관계에 대한 명확한 판단이 없음에도 불구하고 행정부가 자의적으로 판단하여 법률관계를 확정하는 소송 절차를 중단하도록 요청하는 것이 합리적인지 여부를 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견을 제시함.

아울러 법무부는 신탁사기는 피해자가 신탁원부를 확인하지 않아 무권리자와 임대차 계약을 체결한 경우로서, 「주택임대차보호법」상 유효한 대항력을 취득하지 못하여 법리상 보호가 어렵고, 신탁사기 피해자의 인도소송 유예 등을 규정한 안 제17조의2는 「신탁법」에 따른 제도운영을 신뢰한 수탁자의 재산권을 침해할 우려가 있으며, 소급입법에 의한 재산권 박탈금지를 규정한 「대한민국헌법」 제13조³⁾ 위반 및 법치국가원리에서 도출되는 신뢰보호원칙의 침해 소지가 있다는 의견을 제시함.

3) 「대한민국헌법」

제13조

② 모든 국민은 소급입법에 의하여 참정권의 제한을 받거나 재산권을 박탈당하지 아니한다.

나. 신탁전세사기임차주택의 강제집행일시정지(안 제19조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	제19조의2(신탁전세사기임차주택의 강제집행일시정지) ① 신탁전세사기임차주택에 대하여 제3자의 강제집행이 진행되는 경우, 신탁전세사기피해자 등은 법원에 강제집행의 일시정지(이하 이 조에서 “강제집행일시정지”라 한다)를 신청할 수 있다. ② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 강제집행일시정지의 협조를 요청할 수 있다. ③ 법원은 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 신탁전세사기피해자등(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)이 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 강제집행일시정지를 결정할 수 있다. ④ 제3항에 따른 강제집행일시정지의 기간은 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원은 제3항에 따른 강제집행일시정지의 사유가 해소되지 않았다고 인정되는 경우 직권으로 또는 신탁전세사기피해자등의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

안 제19조의2는 신탁전세사기임차주택에 대하여 제3자의 강제집행이 진행되는 경우, 신탁전세사기피해자등이 법원에 강제집행의 일시정지를 신청할 수 있도록 하려는 것임.

앞서 언급된 ‘주택에 대한 인도청구의 소’와 마찬가지로, 사법절차에 따라 적법한 강제집행이 진행되는 경우 신탁전세사기피해자등은 강제집행 절차에 응하여야 하므로, 그동안 유지해오던 주거를 상실할 위험이 있음.

이에 안 제19조의2는 신탁전세사기피해자등이 법원에 강제집행의 일시정지를 신청할 수 있도록 함으로써, 안 제17조의2와 마찬가지로 해당 신탁전세사기피해자등이 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장이 있을 것이 우려되는 상황에서 주거의 안정을 도모할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

안 제19조의2는 임차보증금을 돌려받지 못하고 있는 신탁전세사기피해자가 생계 유지가 곤란하거나 또는 주거의 안정에 위협을 받는 경우에 해당 신탁전세사기피해자를 보호해야 할 필요성과 수탁자 등 이해관계자의 정당한 권리행사를 제한할 경우에 우려되는 점 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

국토교통부는 무권리자에 대한 강제집행을 금지하는 것은 정당한 권리를 가진 자의 재산권에 대한 과도한 침해 소지가 있다는 의견을 제시함.

아울러 법무부는 신탁전세사기임차주택의 강제집행일시정지를 규정한 안 제19조의2는 「신탁법」에 따른 제도운영을 신뢰한 수탁자의 재산권을 침해할 우려가 있다는 의견을 제시함.

다. 미반환임차보증금 사후정산 지원(안 제26조의2 등)

현행	개정안
<u><신설></u>	<u>제26조의2(미반환임차보증금 사후정산 지원) ① 주택도시보증공사는 전세 사기피해자의 미반환보증금 회수 신청이 있는 경우 임대인에 대한 임차보증금반환채권(임대차계약 만료시에 반환받기로 약정하고 임차인이 임대인에게 주택의 임차를 대가로 대여한 금전에 대한 권리를 말한다. 이하 같다)을 사후정산 등의 방식으로 인수하여 반환을 안내 및 요청하는 방법 등으로 회수할 수 있다.</u> <u>② 제1항에 따라 임차보증금반환채권을 인수하는 경우 인수대상, 인수금액 및 인수절차 등 구체적인 기준은 주택도시보증공사가 정한다.</u> <u>③ 주택도시보증공사는 미반환보증금 반환 지원 업무의 원활한 수행을 위하여 중앙행정기관, 법원행정처, 지방자치단체, 금융기관 등에 대하여 필요한 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.</u>

안 제26조의2는 전세사기 등으로 인하여 임차보증금반환채권을 변제받지 못하고 있는 임차인을 지원하기 위해, 임차인의 미반환보증금 회수 신청이 있는 경우 주택도시보증공사(HUG)가 임차보증금반환채권을 사후정산 등의 방식으로 양수하도록 하려는 내용임.

즉, 개정안은 임차인의 미반환보증금 회수 신청이 있는 경우 주택도시보증공사는 임차인으로부터 임차보증금반환채권을 양수하도록 하고, 향후 주택도시보증공사가 임차목적물인 주택에 대한 경·공매 등의 절차를 통해 채권자의 지위에서 배당을 받을 경우 그 반환받은 금전을 채권양도인인 임차인에게 반환하는 방식으로 정산하도록 함으로써, 임차보증금반환채권을 변제받지 못하고 있는 임차인을 지원하려는 취지로 볼 수 있음.

참고로, 이와 관련하여 제21대국회 국토교통위원회는 지난 2023년 12월 27일 전세사기피해자에 대한 신속한 보증금 반환을 위하여 임차보증금반환채권 매입 제도(이른바 ‘임차보증금의 선구제, 후회수 프로그램’)를 도입하는 내용의 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(대안)」을 의결한 바 있으며,⁴⁾ 안 제26조의2는 이와 유사한 취지의 내용임.

4) 해당 법률안은 2024. 5. 28. 국회 본회의에서 의결된 후 같은 날 정부로 이송되었으나, 다음 날인 2024. 5. 29. 대통령의 재의 요구가 있었음.

개정안은 임차보증금반환채권 양수를 통한 전세사기피해자의 보호 필요성, 미반환임차보증금 사후정산 지원 제도 도입 시의 재정 부담 등을 종합적으로 고려하여 입법자가 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

국토교통부는 보증금 회수는 경매 등 법적 절차를 거칠 가능성이 높아 직접 채권을 양도받아 추진할 실익이 없고, 경매는 그 과정에서 임차인 의사 확인이 중요하나 채권 양도 시 공공이 모든 의사결정을 하는 구조로 전환되어 임차인의 의사반영이 곤란한 문제가 있으며, 채권매입 없이 법률전문가 연계를 통한 현행 제26조⁵⁾의 피해자 경·공매 지원 제도가 보다 효과적이므로, 안 제26조의2에 대하여 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5574

5) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제26조(경매 및 공매의 지원) ① 주택도시보증공사는 전세사기피해자의 신청을 받아 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매나 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따른 매각절차와 관련하여 경매 및 공매의 지원서비스를 제공할 수 있다.

② 국가는 제1항에 따른 경매 및 공매의 지원서비스 제공에 필요한 비용의 일부를 「주택도시보증법」 제9조에 따라 지원할 수 있다.