

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법

일부개정법률안(대안)

검 토 보 고

I. 주요내용

- 최고매수신고가격이 없는 경우 전세사기피해자가 최저매각가격과 같은 가격으로 우선매수 신고를 할 수 있게 함(안 제20조제1항 단서 신설).
- 피해자가 대항력 또는 우선변제권을 행사하여 받은 금액 등의 합이 최소보증금에 미치지 못하는 경우 그 부족분을 지원하는 최소보증 제도를 도입함(안 제25조의9부터 제25조의12까지 신설).
- 임대인이 파산한 경우 우선변제권이 인정되는 임차보증금에 대하여는 면책되지 아니하는 청구권으로 보도록 함(안 제25조의13 신설).
- 전세사기피해자등이 설립한 협동조합 및 일정 지분 이상을 소유한 부동산투자회사 등이 피해주택 매입 및 임차사업을 하는 경우 지방자치단체의 지원근거를 마련함(안 제28조의4 신설).

II. 검토의견: 조문 개정에 따른 인용조문 정비 필요

개정안은 안 제25조제4항에 전세사기피해자에게 전세사기피해주택의 매입을 요청받은 공공주택사업자가 경매·공매 이외의 방법으로도 전세사기피해주택을 매입할 수 있는 단서를 신설함.

또한 같은 조 제5항을 신설하여 매입을 요청받은 공공주택사업자가 법원에 그 사실을 통보할 수 있도록 하고, 법원은 「민사집행법」 제104조제2항에 따라 매각기일을 해당 공공주택사업자에게 통지하도록 함.

이에 해당 조문의 개정에 따라 이를 인용하는 조문들을 함께 정비할 필요가 있음.

[수정의견]

개 정 안	수 정 의 견
제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ① ~ ④ (생략)	제25조(공공주택사업자 등의 전세사기피해주택 매입) ① ~ ④ (생략)
⑤ 제4항에 따라 전세사기피해주택을 취득하는 데 소요되는 비용은 「공공주택 특별법」 제43조에 따른 공공주택사업자의 기존주택등 매입의 예에 따라 국가 또는 지방자치단체가 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)으로 지원한다.	⑥ 제4항 본문----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
⑥ 공공주택사업자는 제4항에 따라	⑦ ----- 제4항 본문-----

취득하는 데 소요되는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액에 차액이 발생한 경우에는 이를 전세사기피해자의 공공임대주택 거주에 따른 임대료로 사용하여야 한다.

⑦ 국가 또는 지방자치단체는 제6항에 따른 차액이 제4항에 따른 거주기간 동안 전세사기피해자가 납부하여야 할 임대료에 미치지 못할 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정으로 이를 지원할 수 있다.

⑧ 공공주택사업자는 전세사기피해자가 제4항에 따라 우선 공급된 공공임대주택에서 이주하는 경우(이미 이주한 경우를 포함한다) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 지원할 수 있다.

1. 이주하는 지역에 있는 공공임대주택 중 제4항에 따라 공급된 주택과 유사한 수준 이상의 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제45조의2에 따라 기존주택을 임차하여 공공임대주택으로 공급하는 경우를 포함한다)의 우선 공급, 제6항 및 제7항에 따른 임대료 지원
2. 제6항에 따른 차액에서 거주기간 동안의 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액의 지급

-----.

⑧ ----- 제7항
----- 제4항 본문 -----

-----.

⑨ -----
----- 제4항 본문 -----

-----.

1. -----
----- 제4항 본문 -----

----- 제7항 및
제8항 -----

2. 제7항 -----

⑨ 전세사기피해자가 제4항에 따라 10년간 거주하였을 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 지원할 수 있다. 1. (생략) 2. 제6항에 따른 차액에서 10년간 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액의 지급 ⑩ ~ ⑮ (생략)	⑩ -----제4항 본문----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. 제7항----- ----- - ⑩ ~ ⑮ (생략)
---	---

그 밖에 개정안의 체계·자구에 대하여 검토한 결과, 경미한 자구 수정 외에는 별다른 문제점이 없는 것으로 보았음(주서본 참조).

(수석전문위원 심정희)