

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법
일부개정법률안
(윤종오의원 대표발의)

의안 번호	14122
----------	-------

발의연월일 : 2025. 11. 11.

발 의 자 : 윤종오 · 전종덕 · 정혜경
황운하 · 김상욱 · 손 솔
이주희 · 김준형 · 최혁진
김종민 · 한창민 · 고민정
의원(12인)

제안이유

전세사기 피해자를 보호하고 방지하기 위한 특별법이 제정되고 두 차례의 개정이 이루어졌으나, 여전히 피해자 보호의 실효성이 부족하다는 지적이 제기되고 있음.

현행 제도는 전세사기 피해자 인정 요건이 지나치게 엄격하여 실제 피해를 입었음에도 지원을 받지 못하는 사례가 다수 존재함. 특히 외국인이나 동포의 전세사기피해자 지원은 차별적 사각지대에 놓여 있음. 또한 LH의 우선매수 후 감정가와의 차액 지원만으로는 피해금액을 충분히 보전하기 어려워, 실질적인 피해 회복에 한계가 있음. 더불어 피해주택의 소유자가 구속되어 수선이 필요한 경우에도, 이를 수행할 주체가 부재하여 피해자들이 열악한 환경의 피해주택에 방치되어 2차 피해를 겪는 문제가 발생하고 있음.

이에 전세사기 피해자 인정 요건을 완화하고, 외국인과 동포도 차별 없이 지원을 받을 수 있도록 함. 또한 우선매수권 행사 후 감정가의 차액과 최우선변제금의 합이 전세사기 피해액의 50%에 미치지 못하는 경우에는, 대통령령으로 정하는 재정지원에 따라 50%까지 보전할 수 있도록 함. 아울러 피해주택의 소유자가 구속된 경우, 지방자치단체장이 수선을 시행할 수 있도록 하고, 피해자가 직접 수선한 경우에는 이에 대한 비용을 지원하도록 함.

이를 통해 전세사기 피해자에 대한 실질적 보호와 지원을 강화하고, 제도의 사각지대를 해소하여 서민 주거안정과 사회적 신뢰 회복에 기여하고자 함.

주요내용

가. 전세사기 임대인의 요건에 ‘선순위 근저당 말소 약속 미이행 등으로 공·경매 신청이 되었을 것’을 추가하여 전세사기 피해자 인정 요건을 완화함(안 제3조제1항제4호).

나. 전세사기피해자 결정 신청자의 요청이 있는 경우, 위원회 회의록을 공개하도록 함(안 제14조제6항).

다. 우선매입가와 감정가의 차액과 최우선변제금의 합이 전세보증금의 50%에 미치지 못할 경우 보증금의 50%까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정으로 지원하도록 함(안 제25조제6항제2호).

라. 신탁사기피해의 경우, 공공주택 사업자가 협의매수 결정을 할 수

있도록 함(안 제25조의3제2항)

마. 피해주택의 소유자가 구속된 경우, 지방자치단체의 장이 전세사기 피해주택의 수선을 할 수 있도록 하고, 피해자가 수선한 경우 이에 대한 지원을 할 수 있도록 함(안 제28조의2).

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제5호 중 “전세사기피해자가”를 “전세사기피해자등으로 결정된”으로 한다.

제3조제1항 본문 중 “자연인에”를 “외국인을 포함한 자연인에”로 하고, 같은 항 제3호 중 “2인 이상의 임차인에게”를 “임차인에게”로 하며, 같은 항 제4호를 다음과 같이 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

4. 임대인등이 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것

가. 임대인등에 대한 수사 개시가 있을 것

나. 임대인등의 기망 행위가 있을 것

다. 보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도가 있을 것

라. 임차보증금을 반환할 능력 없이 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 이유가 있을 것

마. 선순위 근저당 말소 약속 미이행 등으로 공·경매 신청이 되

었을 것

③ 전세사기 피해자 결정과 지원에 관한 규정은 내·외국인에게 동일하게 적용한다.

제6조제12항을 다음과 같이 한다.

⑫ 위원회는 회의에 관한 회의록을 작성하여야 한다. 그 밖에 위원회의 조직과 운영 및 회의록 작성에 관한 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

제14조제2항에 후단을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제6항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

제6항의 신청인이 회의록 공개 신청을 한 경우, 전세사기피해자 결정에 관한 회의록을 공개하여야 한다.

신청인은 결정문 송달일로부터 15일 이내 위원회 피해자 결정 회의회의록의 공개를 신청할 수 있다.

제17조제2항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한자를 포함한다)의 경매유예등의 신청이 있는 경우

제25조제6항 중 “이를 전세사기피해자의 공공임대주택 거주에 따른 임대료로 사용하여야 한다”를 “다음 각 호로 사용할 수 있다”로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 전세사기피해자의 공공임대주택 거주에 따른 임대료

2. 전세사기피해자가 차액에 대한 지급을 요청할 경우 보증금 내에

서의 지급(「주택임대차보호법」 제8조에 따른 최우선변제금과 차액의 합이 보증금의 50%에 미치지 못할 경우에는 보증금의 50%까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정으로 이를 지원한다)

제25조의3제2항 중 “매입할”을 “매입하거나, 대통령령으로 정하는 바에 따라 협의매입을 결정할”로 하고, 같은 조 제3항을 제5항으로 하며, 같은 조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

③ 제2항에 따라 협의매입 결정을 한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해자, 수탁자, 신탁계약에 따른 수익자에게 협의매입결정 사실을 통지하여야 한다.

④ 공공주택사업자와 협의매입 결정을 통지받은 수탁자는 계약체결에 있어 신의에 맞게 성실히 임해야 하며, 수탁자는 매각 희망금액과 신탁사기피해주택에 관련된 일체의 권리관계에 대한 자료를 공공주택사업자에게 제출하여야 한다.

제28조의2제2항 각 호 외의 부분 중 “연락두절 등으로”를 “연락두절, 구속 등으로”로, “다음”을 “해당 주택 소유자의 동의없이 다음”으로 하고, 같은 항에 제3호부터 제5호까지를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항 중 “공공위탁관리”를 “주택의 수선·소방시설안전관리·승강기유지관리, 공공위탁관리”로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

3. 주택의 수선

4. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 소방시설 관리,

「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」에 따른 소방안전관리업무 및 「승강기 안전관리법」에 따른 승강기 안전관리업무(이하 “시설등 관리”라 한다)가 실질적으로 불가능하다고 판단되는 경우에는 직접 시설등 관리를 수행(해당 법령에 따라 관리업자 등을 통하여 대행하게 하는 경우를 포함한다)할 수 있다.

5. 전세사기피해주택의 안전 확보를 위하여 전세사기피해자 등이 행한 수선 등에 대한 지원

⑤ 지방자치단체의 장이 제1항부터 제3항까지에 따른 조치를 하고자 할 경우 「사회보장기본법」 제26조제2항에 따른 협의를 면제할 수 있다.

부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. ~ 4. (생략) 5. “전세사기피해주택”이란 전세사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)을 말한다. 6. (생략)	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. ----- <u>전세사기피해자등으로 결정된</u> ----- ----- ----- ----- -----.
제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다. 1. 2. (생략) 3. 임대인의 파산 또는 회생절	제3조(전세사기피해자의 요건) ① ----- ----- ----- <u>의</u> <u>국인을 포함한 자연인에</u> ----- ----- ----- -----. ----- ----- -----.
1. 2. (생략) 3. 임대인의 파산 또는 회생절	1. 2. (현행과 같음) 3. -----

차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우도 포함한다), 임차인의 집행권원 확보 등에 해당하여 2인 이상의 임차인에게 임차보증금 반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것

4. 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 임차보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것

-----임차인에게-----

4. 임대인등이 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것

가. 임대인등에 대한 수사 개시가 있을 것

나. 임대인등의 기망 행위가 있을 것

다. 보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도가 있을 것

라. 임차보증금을 반환할 능력 없이 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 이유가 있을 것

마. 선순위 근저당 말소 약속

② (생 략) <u><신 설></u> 제6조(전세사기피해지원위원회) ① ~ ⑪ (생 략) ⑫ <u>그 밖에 위원회의 조직과 운영에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.</u> 제14조(전세사기피해자등 결정) ① (생 략) ② 위원회는 신청인이 제3조의 요건 등을 충족하였는지 판단하여 전세사기피해자등 결정안을 심의·의결하여야 한다. <u><후단 신설></u> ③ ~ ⑤ (생 략) ⑥ 국토교통부장관은 결정문정본을 국토교통부령으로 정하	<u>미이행 등으로 공·경매 신청이 되었을 것</u> ② (현행과 같음) ③ <u>전세사기 피해자 결정과 지원에 관한 규정은 내·외국인에게 동일하게 적용한다.</u> 제6조(전세사기피해지원위원회) ① ~ ⑪ (현행과 같음) ⑫ <u>위원회는 회의에 관한 회의록을 작성하여야 한다. 그 밖에 위원회의 조직과 운영 및 회의록 작성에 관한 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.</u> 제14조(전세사기피해자등 결정) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- ----- <u>제6</u> <u>항의 신청인이 회의록 공개 신청을 한 경우, 전세사기피해자 결정에 관한 회의록을 공개하여야 한다.</u> ③ ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ ----- -----
--	--

는 바에 따라 신청인에게 송달
하여야 한다. <후단 신설>

⑦ ~ ⑨ (생략)

제17조(경매의 유예·정지) ①
(생략)

② (생략)

1. · 2. (생략)

<신 설>

③ ~ ⑤ (생략)

제25조(공공주택사업자의 전세사
기피해주택 매입) ① ~ ⑤ (생
략)

⑥ 공공주택사업자는 제4항에 따라 취득하는 데 소요되는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액에 차액이 발생한 경우에는 이를 전세사기피해자의 공공임대주택 거주에 따른 임대료로 사용하여야 한다

-----, 신청인은 결정문
송달일로부터 15일 이내 위원
회 피해자 결정 회의록의 공개
를 신청할 수 있다.

⑦ ~ ⑨ (현행과 같음)

제17조(경매의 유예·정지) ①
(현행과 같음)

② (현행과 같음)

1. · 2. (현행과 같음)

3. 전세사기피해자(제12조에 따
라 전세사기피해자등 결정을
신청한 자를 포함한다)의 경
매유예등의 신청이 있는 경우

③ ~ ⑤ (현행과 같음)

제25조(공공주택사업자의 전세사
기피해주택 매입) ① ~ ⑤ (현
행과 같음)

⑥ -----

----- 다음 각 호로 사용

할 수 있다.

다.

<신 설>

<신 설>

⑦ ~ ⑬ (생 략)

제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① (생 략)

② 제1항에 따라 매입을 요청한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 「공공주택특별법」 제43조에 따라 매입할 수 있다.

<신 설>

1. 전세사기피해자의 공공임대주택 거주에 따른 임대료

2. 전세사기피해자가 차액에 대한 지급을 요청할 경우 보증금 내에서의 지급(「주택임대차보호법」 제8조에 따른 최우선변제금과 차액의 합이 보증금의 50%에 미치지 못할 경우에는 보증금의 50%까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정으로 이를 지원한다)

⑦ ~ ⑬ (현행과 같음)

제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① (현행과 같음)

② -----

-----매입하거나, 대통령령으로 정하는 바에 따라 협의매입을 결정할-----
-----.

③ 제2항에 따라 협의매입 결정을 한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해자, 수탁자, 신탁

<신 설>

③ (생 략)

제28조의2(전세사기피해주택의
안전관리 및 감독) ① (생 략)

② 지방자치단체의 장은 전세
사기피해주택의 임대인등이 소
재불명 또는 연락두절 등으로
안전 확보 및 피해 복구가 시
급한 경우 다음 각 호의 어느
하나에 해당하는 조치를 할 수
있다.

1. 2. (생 략)

<신 설>

<신 설>

탁계약에 따른 수익자에게 협
의매입결정 사실을 통지하여야
한다.

④ 공공주택사업자와 협의매입
결정을 통지받은 수탁자는 계
약체결에 있어 신의에 맞게 성
실히 임해야 하며, 수탁자는 매
각 희망금액과 신탁사기피해주
택에 관련된 일체의 권리관계
에 대한 자료를 공공주택사업
자에게 제출하여야 한다.

⑤ (현행 제3항과 같음)

제28조의2(전세사기피해주택의
안전관리 및 감독) ① (현행과
같음)

② -----

-----연락두절, 구속
등으로-----
-----해당 주택 소
유자의 동의없이 다음-----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. 주택의 수선

4. 「소방시설 설치 및 관리에

<신 설>

③ (생 략)

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독, 전세사기피해주택 관리 현황 조사 및 조치, 공공위탁관리 및 비용지원 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

관한 법률」에 따른 소방시설 관리, 「화재의 예방 및 안전 관리에 관한 법률」에 따른 소방안전관리업무 및 「승강기 안전관리법」에 따른 승강기 안전관리업무(이하 “시설등 관리”라 한다)가 실질적으로 불가능하다고 판단되는 경우에는 직접 시설등 관리를 수행(해당 법령에 따라 관리업자 등을 통하여 대행하게 하는 경우를 포함한다)할 수 있다.

5. 전세사기피해주택의 안전 확보를 위하여 전세사기피해자 등이 행한 수선 등에 대한 지원

③ (현행과 같음)

④ -----

-----주택
의 수선·소방시설안전관리·
승강기유지관리, 공공위탁관리-

<u><신 설></u>	-----. ⑤ 지방자치단체의 장이 제1항 부터 제3항까지에 따른 조치를 하고자 할 경우 「사회보장기 본법」 제26조제2항에 따른 협 의를 면제할 수 있다.
---------------------------	---