의안번호	2210883
의 뢰 인	강명구의원
회 답 일	2025.6.25.
추계번호	25B3255

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부사유서】

국회예산정책처
National Assembly Budget Office

Ⅰ. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	
1	안 제3조제1항 (전세사기피해자의 요건)	제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 함. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외함(제1항) 2. 임차인의 임차보증금이 **7억원** 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시ㆍ도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있음 • (현행) 5억원 → **(개정안) 7억원**	의무규정

Ⅱ. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제3조제1항 (전세사기피해자의 요건)	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세사유

❑ 개정안은 전세사기피해자의 요건 중 하나인 임차인의 임차보증금 상한액을 현행 5억원 이하에서 7억원 이하로 상향 조정하여 전세사기피해자로 결정될 수 있는 대상자의 범위를 확대하고 있음

○ 이에 따라 전세사기피해자로 결정되는 임차인이 증가할 경우, 동법에 따른 다양한 지원사업의 대상도 함께 확대되어, 전세사기피해주택 매입(법 제25조), 공공임대주택 지원(법 제25조의2), 신탁사기피해주택 매입(법 제25조의3), 경매 및 공매의 지원(법 제26조), 금융지원(법 제27조), 긴급복지 지원(법 제28조), 전세사기피해주택 안전관리(법 제28조의2) 등 관련 사업에서 추가재정소요가 발생할 수 있음

○ 현행법에 따른 국가 또는 지방자치단체의 주요 지원사항은 조문별로 다음의 표와 같음

[표 1] 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 주요 지원사업 현황

<table>
<tr><th>조문(내용)</th><th>주요 지원사항</th></tr>
<tr><td>제4조의2
(실태조사 및 국회 보고)</td><td rowspan="4">전세사기 피해방지 및 지원사업(국토교통부, 일반회계)
(단위: 백만원)
<table><tr><th></th><th>2024</th><th>2025</th></tr><tr><td>위원회 등 운영</td><td>1,175</td><td>898</td></tr><tr><td>시스템 운영</td><td>2,692</td><td>4,152</td></tr><tr><td>홍보비</td><td>300</td><td>300</td></tr><tr><td>합계</td><td>4,167</td><td>5,350</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>제6조
(피해지원위원회)</td></tr>
<tr><td>제10조
(전세사기피해지원단)</td></tr>
<tr><td>제16조
(정보체계 구축·운용)</td></tr>
<tr><td>제11조
(전세피해지원센터)</td><td>서울, 인천, 경기, 부산, 대전, 대구 등 6개 지방자치단체가 운영</td></tr>
<tr><td>제17조
(경·공매 유예·정지)</td><td>행정비용은 주거복지재단 예산으로 수행</td></tr>
<tr><td>제25조
(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입)</td><td rowspan="2">다가구 매입임대사업(융자출자)(국토교통부, 주택도시기금)
(단위: 백만원)
<table><tr><th></th><th>2024</th><th>2025</th></tr><tr><td>다가구매입임대
(융자, 전세피해)</td><td>375,000
(5,000호)</td><td>637,500
(7,500호)</td></tr><tr><td>다가구매입임대
(출자, 전세피해)</td><td>337,500
(5,000호)</td><td>573,750
(7,500호)</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>제25조의3
(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>조문(내용)</th><th>주요 지원사항</th></tr>
<tr><td>제25조의2
(공공임대주택 지원)</td><td>차차년도에 국비로 정산 예정
-24년 지원액은 LH 비용처리, 정산 후 26년 예산에 편성예정
(단위: 건, 백만원)
<table>
<tr><th></th><th>2024</th></tr>
<tr><td>임대료지원 건수</td><td>551</td></tr>
<tr><td>임대료지원액</td><td>1,700</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>제26조
(경매 및 공매의 지원)</td><td>주거복지재단 기부금 재원으로 지원(25년~)
(다만, 법 제26조제2항[1]에 따라 국가는 경매 및 공매 비용의 일부를 재정지원 할 수 있음)</td></tr>
<tr><td>제27조
(금융지원)</td><td>주택구입·전세자금(국토교통부, 주택도시기금)
(단위: 백만원)
<table>
<tr><th colspan="2">사업별지원액
(피해자전용)</th><th>2024 지원액
(지원건수)</th><th>2025.2월
지원액
(지원건수)</th></tr>
<tr><td colspan="2">디딤돌대출(HUG)</td><td>102,728
(536건)</td><td>21,764
(102건)</td></tr>
<tr><td colspan="2">보금자리론(HF)</td><td>93,300
(352건)</td><td>24,300
(88건)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">버팀목대출
(HUG)</td><td>저리</td><td>48,648
(364건)</td><td>8,753
(56건)</td></tr>
<tr><td>대환</td><td>241,637
(2,049건)</td><td>21,751
(229건)</td></tr>
<tr><td>무이자</td><td>5,582
(54건)</td><td>689
(5건)</td></tr>
</table>
대위변제 사업(금융위원회, 주택금융신용보증기금)
(단위: 억원)
<table>
<tr><th></th><th>2024</th><th>2025</th></tr>
<tr><td>대위변제(전세사기피해자)
-신용정보 등록 유예, 분할상환</td><td>2,800</td><td>2,852</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>제28조
(「긴급복지지원법」에 따른 특례)</td><td>긴급복지(보건복지부, 일반회계)
<table>
<tr><th></th><th>2023</th><th>2024</th></tr>
<tr><td>긴급복지지원건수(건)</td><td>1,085</td><td>3,149</td></tr>
<tr><td>지원액(억원)</td><td>7.7</td><td>22.5</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>제28조의2
(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독)</td><td>지방자치단체 사무</td></tr>
</table>

자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 재정리

○ 그런데 개정안에 따른 임차보증금 요건 완화에 따른 전세사기피해자 수의 증가규모, 지역별 분포, 지원사업별 단가 등이 구체적으로 확정되지 않아 전체적인 추가재정소요를 합리적으로 산정하는 데에는 한계가 있음

- 참고로, 국토교통부가 제출한 자료에 따르면 임차보증금액이 5억원 초과 7억원 이하인 자에 대한 심의현황은 다음과 같음

[표 1] 임차보증금액 심의현황('25.5.31 기준: 누적)

	임차보증금액 5억원 초과~7억원 이하
심의건수	35건

자료: 국토교통부 제출자료

- 아울러 전세사기피해자 선정 및 지원실적에 대한 구체적인 현황 자료는 [참고자료]에서 확인할 수 있음

❑ 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

Ⅳ. 부대의견

❑ 해당사항 없음

1) 제26조(경매 및 공매의 지원)
② 국가는 제1항에 따른 경매 및 공매의 지원서비스 제공에 필요한 비용의 일부를 「주택도시기금법」 제9조에 따라 지원할 수 있다.

Ⅴ. 작성자

❑ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	김신애

❑ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

[참고자료 1] 전세사기피해자 선정 및 지원유형별 지원실적 현황

국토교통부 제출자료

[피해자 신청 위원회 처리현황: 2025.5.31. 기준]

(단위 : 건)

구분	위원회 처리건수	가결 (이의신청 인용 포함)	부결 (요건 미충족)	적용 제외	이의신청 기각
전세사기피해자등 결정	45,550	30,400 (66.7%)	8,268 (18.2%)	4,345 (9.5%)	2,537 (5.6%)

자료: 국토교통부 제출자료

유형	지원방안	2024년 실적	
		건수(건)	금액(억원)
법적 절차 지원	우선매수권(경·공매) 활용	335	–
	긴급 경·공매 유예	177	–
	경·공매 대행 서비스	1,681	–
	조세채권 안분	1,866	–
기존 전세대출 관련	대환대출*	2,049	2,416
	신용정보 등록 유예, 분할상환	2,719	2,800
신규 주택 이전 관련	저리대출* 등	418	542
주택 매입 지원	보금자리론 및 디딤돌대출	888	1,960
	지방세 감면[2]	2,834	28.4
임대주택 지원	우선매수권 양도 후 공공임대 매입예정	521	–
	인근 공공임대 지원	703	–
	긴급주거 지원*(임시거처 제공)	407	–
생계비 지원	긴급복지 지원	3,149	22.5
	저소득층 신용대출(서민금융진흥원 자체사업)	33	2.9
법률 지원	소송대리 법률지원	635	–
	상속재산관리인 선임	128	–
합계		20,567	7,772

주: * 특별법상 피해자 및 HUG 전세피해확인서 발급자를 모두 포함한 실적
자료: 국토교통부 제출자료

2) 「지방세특례제한법」
제36조의4(전세사기피해자 지원을 위한 감면)
① 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자(이하 이 조에서 "전세사기피해자"라 한다)가 같은 법에 따른 전세사기피해주택(이하 이 조에서 "전세사기피해주택"이라

[참고자료 2] 전세사기피해자 지원내용

국토교통부 제출자료

1. 전세사기피해자에 대한 지원내용

❑ 특별법 제2조제3호에 해당하는 자로서, 제3조의 요건을 모두 갖추고 전세사기피해지원위원회 의결을 거쳐 결정문을 송달받은 자

유형	지원사항	세부 내용
기존주택 매수 희망자	우선매수권 행사	▸거주 중인 주택이 경·공매되는 피해 임차인에 우선매수권 부여
	구입자금 대출지원 (LTV 100%)	▸금리인하, 만기·거치기간 연장 등 지원 (디딤돌 대출 : 1.85~2.7%, 최장 30년, 최대 4억원) (보금자리론 대출 : 2.65~2.95%, 최장 50년, 최대 4억원) * 타주택 구입시 구입자금대출 지원(LTV 70→80%)
	지방세 감면	▸ 취득세 면제(200만원 한도) 및 3년간 재산세 감면* 등 * 전용면적 60㎡ 이하 50% 감면, 60㎡ 초과 25% 감면
기존주택 계속 거주 희망자	우선매수권 양도 (LH 매입)를 통해 공공임대 거주	▸우선매수권을 공공주택사업자에게 양도하는 경우 LH 등 공공주택 사업자가 낙찰받은 후 공공임대로 공급(최장 20년) ※ 낙찰이 불가한 경우, 인근 공공임대 우선공급(최장 20년)
	저리 대환대출	▸금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 4억(소득 1.3억원, 자산 4.88억원)
신규 전세 희망자	저리 전세대출	▸금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 2.4억(소득 1.3억원, 자산 4.88억원)
	최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출	▸선순위 근저당 설정 당시의 소액보증금 기준을 초과하거나, 갱신계약으로 소액임차인 기준을 넘게 된 피해자 (저리 전세대출 중 최우선변제금 수준을 최장 10년간 무이자 대출)

다)을 취득하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 2026년 12월 31일까지 취득세를 감면한다.
1. 「지방세법」에 따라 산출한 취득세액(이하 이 조에서 "산출세액"이라 한다)이 200만원 이하인 경우에는 취득세를 면제한다.
2. 산출세액이 200만원을 초과하는 경우에는 산출세액에서 200만원을 공제한다.

② 전세사기피해자가 전세사기피해주택을 보유하고 있는 경우에는 재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 3년간 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 재산세를 경감한다.
1. 전용면적 60제곱미터 이하인 전세사기피해주택에 대해서는 재산세의 100분의 50을 경감한다.

2. 전용면적 60제곱미터 초과인 전세사기피해주택에 대해서는 재산세의 100분의 25를 경감한다.

③ 전세사기피해자가 본인의 임차권 보호를 위하여 신청한 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기에 대해서는 등록면허세를 2026년 12월 31일까지 면제한다.

④ 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자가 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제25조제4항에 따라 전세사기피해주택을 취득하는 경우에는 해당 전세사기피해주택에 대한 취득세의 100분의 50을 2026년 12월 31일까지 경감한다.

유형	지원사항	세부 내용
	긴급 주거지원	▸단기 거처 등 긴급한 주거지원 사유가 인정되는 경우, LH 등 보유 공공임대주택 입주(최대 2년, 시세 30%)
공통 지원	경·공매 대행 지원	▸경·공매 절차 지원을 희망하는 전세사기피해자에게 법률 상담·경매대행 등 원스톱 서비스 제공(수수료 70% 지원)
	경·공매 유예·중지	▸매각기일 전까지 관할 지방법원에 신청서 작성하여 직접 신청
	조세채권 안분	▸다주택 임대인의 전체 체납액을 주택별로 안분
	긴급복지	▸생계비 187만원(4인가구 기준, 최대 6개월), 의료비 1회(300만원 이내), 주거비 월 66만원 이내(대도시 3~4인가구 기준, 최대 12개월) 등 * 지자체에서 긴급복지지원법에 따른 현장확인 후 지원 여부, 종류 등 결정
	저소득층 신용대출	▸금리 : 3% / 대출한도 : 최대 12백만원 - 최장 6년 내 원리금분할상환(거치 1년 포함) * 신용평점 하위 20% 이하자, 차상위계층 및 기초수급자, 근로장려금 신청자격 요건 해당자
	분할상환· 신용정보 등록유예	▸경공매 종료 후 기존 전세대출 미상환금 20년간 무이자 분할상환 ▸분할상환 기간 중 연체정보 등록 및 연체금 부과 면제
	법률지원	▸집행권원, 회생·파산, 손해배상청구 등 법적 절차에 대하여 법률전문가 조력비용(인당 250만원 限) 지원 ▸상속절차가 완료되지 않더라도 통지 등이 가능하도록 상속재산관리인 선임 희망 시 심판청구 법률절차 지원

자료: 국토교통부 제출자료

2. 전세사기피해자등에 대한 지원내용

❑ 특별법 제2조제4호다목(신탁사기 등 무권계약 포함)

○ 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 갖춘 자(전입신고+확정일자 부여받은 자)로서 위원회 의결을 거쳐 결정문을 송달받은 자

유형	지원사항	세부 내용
기존주택 매수 희망자	구입자금대출 지원	▸금리인하, 만기·거치기간 연장 등 지원 (디딤돌 대출 : 1.85 ~ 2.7%, 최장 30년, 최대 4억원) (보금자리론 대출 : 2.65 ~ 2.95%, 최장 50년, 최대 4억원) * 타주택 구입시 구입자금대출 지원(LTV 70→80%)
금융·주거 지원	저리 전세대출	▸금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 2.4억(소득 1.3억원, 자산 4.88억원)
	저리 대환대출	▸금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 4억(소득 1.3억원, 자산 4.88억원) * 신탁사기 등 무권계약의 경우 저리 대환대출 불가
	긴급 주거지원	▸단기 거처 등 긴급한 주거지원 사유가 인정되는 경우, LH 등 보유 공공임대주택 입주(최대 2년, 시세 30%)
	안근 공공임대 거주	▸LH 등 공공주택사업자가 공공임대 우선공급(최장 20년)
공통 지원	긴급복지	▸생계비 187만원(4인가구 기준, 최대 6개월), 의료비 1회(300만원 이내), 주거비 월 66만원 이내(대도시 3~4인가구 기준, 최대 12개월) 등 * 지자체에서 긴급복지지원법에 따른 현장확인 후 지원 여부, 종류 등 결정
	저소득층 신용대출	▸3%대 금리로 지원(한도 1,200만원)
	분할상환·신용정보 등록유예	▸경공매 종료 후 기존 전세대출 미상환금 20년간 무이자 분할상환 ▸분할상환 기간 연체정보 등록 및 연체금 부과 면제
	법률지원	▸집행권원, 회생·파산, 손해배상청구 등 법적 절차에 대하여 법률전문가 조력비용(인당 250만원 限) 지원 ▸상속절차가 완료되지 않더라도 통지 등이 가능하도록 상속재산관리인 선임 희망 시 심판청구 법률절차 지원

자료: 국토교통부 제출자료

❑ 특별법 제2조제4호나목(보증금 5억 초과 조세채권 안분 희망자)

○ 제3조제1항제1호·제3호 및 제4호의 요건을 갖춘 자로서 위원회 의결을 거쳐 결정문을 송달받은 자

지원사항	세부 내용
조세채권 안분	▸ 다주택 임대인의 전체 체납액을 주택별로 안분

자료: 국토교통부 제출자료