

의안번호	2201597
의 퇴 인	윤종오의원
회 답 일	2024.8.29.
추계번호	24B1849

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
1	안 제2조 (정의)	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같음 4. “전세사기피해자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말함 라. 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 임차하여 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 임차인(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)으로서 임대차계약 만료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금을 전부 또는 일부를 반환 받지 못한 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)	의무규정
2	안 제3조 (전세사기피해자의 요건)	제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(외국인을 포함한 자연인에 한한다. 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 5억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있음 3. 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우도 포함한다), 임차인의 집행권원 확보 등에 해당하여 2인 이상의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것 4. 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 임대차계약 만료 후 3개월이 경과하는 날까지 임차보증금의 전부 또는 일부를 반환하지 않음으로써 임대인이 임차보증금을 반환할 능력이 없거나 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것	의무규정
3	안 제4조 (임차인보호대책 의 수립)	국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자등의 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 함(제1항) 2. 전세사기피해주택의 임차주택의 매입 대책 3. 전세사기피해자등에 대한 법률상담지원 대책 4. 전세사기피해자등에 대한 금융지원 대책 5. 전세사기피해자등에 대한 주거지원 대책 6. 전세사기피해주택의 시설관리 대책(신설) 7. 전세사기피해자등이 임대차보증금에 대한 금융기관 대출금을 변제하지 못하거나 못할 우려가 있는 경우 「서민의 금융생활 지원에 관한 법률」에 의한 채무조정, 「채무자회생 및 파산에 관한 법률」에 의한 개인회생, 개인파산 등의 절차로의 연계 및 법률 지원에 대한 대책(신설)	의무규정
		국가 및 지방자치단체는 제1항에 따라 보호대책을 수립할 때에는 미리 전문가 및 전세사기피해자등의 의견을 수렴한 후 그 의견이 타당하다고 인정할 경	의무규정

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
		우에는 이를 반영하여야 함(제2항)	의무규정
		제2항에 따른 의견수렴의 절차·방법, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정함(제3항)	
4	안 제6조 (전세사기피해지원위원회)	위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결함(제2항) 3. 전세사기피해지원 정책 및 그 이행 점검에 관한 사항 4. 전세사기 피해규모·피해유형·피해금액, 전세사기 대책의 효과 등에 대한 실태조사(신설)	의무규정
5	안 제25조 (공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입)	전세사기피해자는 「공공주택 특별법」 제4조제1항제2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기피해주택(「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목에 따른 다가구주택을 포함한다)의 매입을 요청할 수 있음. 다가구주택 매입을 요청하는 경우에는 해당 주택의 전세사기피해자 2분의 1 이상의 동의를 있어야 함(제1항)	재량규정 의무규정
6	안 제25조의2 신설 (공공주택사업자의 신탁전세사기임차주택 매입 특례)	공공주택사업자는 신탁전세사기피해자가 요청하는 경우 신탁전세사기임차주택을 「당사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 수용할 수 있음	재량규정
7	안 제25조의3 신설 (임차보증금반환채권의 매입신청 및 매입기관)	전세사기피해자는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 후 제11조에 따라 설치된 전세피해지원센터를 통하여 국토교통부장관에게 임차보증금반환채권(임대차계약 만료 시에 반환받기로 약정하고 임차인이 임대인에게 주택의 임차를 대가로 대여한 금전에 대한 권리를 말함(이하 같다)의 매입을 신청할 수 있음(제1항)	재량규정
		제1항에 따른 매입신청에 필요한 서류, 신청 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함(제2항)	의무규정
		국토교통부장관은 제1항에 따른 매입사업을 효율적으로 수행할 수 있는 기관(이하 “채권매입기관”이라 한다)을 다음 각 호의 자 중에서 지정할 수 있음(제3항). 1. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사 2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관	재량규정
8	안 제25조의4 신설 (임차보증금반환채권 매입)	제25조의3제1항 및 제2항에 따른 매입신청이 있는 경우 채권매입기관은 전세사기피해자의 임차보증금반환채권에 대하여 임대보증금의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준 및 방법에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있음(제1항)	재량규정
9	안 제25조의5 신설 (임차보증금반환채권 매입비용의 보전)	채권매입기관은 제25조의4에 따라 전세사기피해자로부터 임차보증금반환채권을 매입한 후 매입비용의 보전 및 회수를 위하여 전세사기피해주택을 매입할 수 있음. 다만 매입으로 손실을 볼 우려가 있는 경우에는 배당을 받을 수 있음(제1항)	재량규정
10	안 제25조의6 신설 (전세사기피해주	채권매입기관은 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자가 요청하는 경우 국토교통부장관이 정하는 가격 및 방법 등에 따라 매입한 전세사기피해주택을 매각할 수 있음(제1항)	재량규정

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
	택의 공공임대주택으로 전환 및 매각)		
11	안 제27조 (금융지원 등)	국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자등의 건박한 주거안정을 보호하기 위하여 필요한 자금을 융자하거나 그밖에 필요한 지원을 할 수 있음(제1항)	재량규정
		국가는 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받지 못하여 시급한 지원이 필요하다고 인정되는 전세사기피해자등에게 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있음(제2항)	재량규정
12	안 제28조 (「긴급복지지원법」에 대한 특례)	전세사기피해자등(제2조제4호나목에 따른 임차인을 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 그 임차인(전세사기피해자등을 포함한다)과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원은 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자로 봄. 또는 그 임차인(전세사기피해자를 포함한다)과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원은 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자로 봄(제1항)	의무규정
13	안 제28조의3 신설 (공동주택등의 관리 및 감독)	공동주택등의 소재지 관할 지방자치단체(시·군·구를 말한다)의 장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조를 준용하여 공동주택등에 관하여 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있음(제2항)	재량규정
		공동주택등의 사용자의 전부 또는 상당수가 전세사기피해자에 해당하고 공동주택등의 관리가 정상적으로 이루어지지 않는 경우에 공동주택등의 입주자등이 공동주택등에 대한 공공위탁관리를 서면으로 요청하는 때에는 지방자치단체의 장은 관리 실태의 조사를 거쳐 2년 이내의 기간 동안 공동주택등을 공공위탁관리할 수 있음(제3항)	재량규정
		제3항에 따라 지방자치단체가 공동주택등의 공공위탁관리를 결정한 경우 지방자치단체의 장은 주택관리를 전문으로 하는 「공동주택관리법」 제52조에 따라 등록한 주택관리업자를 선정하여 공동주택등의 관리를 위탁할 수 있음(제4항)	재량규정
		제3항 및 제4항에 따른 공동주택의 관리 등의 방법은 「공동주택관리법」 제4장의 규정을 준용하되, 구체적인 사항은 국토교통부령으로 정함(제5항)	의무규정
		지방자치단체의 장은 공동주택등의 안전과 관리 실태를 파악하기 위한 점검을 실시하고 대책을 마련하여야 함(제6항)	의무규정

II. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제2조(정의)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제3조(전세사기피해자의 요건)	
3	안 제4조(임차인보호대책의 수립)	
4	안 제6조(전세사기피해지원위원회)	
5	안 제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입)	
6	안 제25조의2 신설(공공주택사업자의 신탁전세사기임차주택 매입 특례)	
7	안 제25조의3 신설(임차보증금반환채권의 매입신청 및 매입기관)	
8	안 제25조의4 신설(임차보증금반환채권 매입)	
9	안 제25조의5 신설(임차보증금반환채권 매입비용의 보전)	
10	안 제25조의6 신설(전세사기피해주택의 공공임대주택으로 전환 및 매각)	
11	안 제27조(금융지원 등)	
12	안 제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례)	
13	안 제28조의3 신설(공동주택등의 관리 및 감독)	

2. 상세사유

- (안 제2조·안 제3조·안 제4조·안 제27조·안 제28조) 개정안은 전세사기피해자 요건을 완화하고 피해주택 대상을 확대하고 있어, 동법에 따른 재정지원 사업대상이 확대에 따라 추가재정소요가 예상됨
- 신탁 주택에 관한 임대차 계약을 체결하였다가 임대차보증금을 돌려받지 못한 임차인을 전세사기피해자등에 포함하고, 전세사기피해자로 결정받을 수 있는 임차인에 외국인을 포함하도록 규정하며, 전세사기피해자 성립 요건 중 보증금 기준을 5억원 이하로 상향하고, 다수의 기준을 2인으로 명확히 하며, 임대인의 채무불이행 의도 요건을 완화하고 있어 전세사기피해자로 인정받을 수 있는 대상을 확대하고 있음

- 그런데 개정안에 따라 전세사기피해자 요건의 완화로 추가되는 임차인의 규모는 피해자의 신청을 바탕으로 지방자치단체의 사실조사, 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 결정되는 사항으로, 일부 요건 완화에 따른 대상자 규모가 불확정적이어서 이들에 대한 정부지원 사업비를 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
 - 다만, 동법 시행 이후 전세사기피해자로 결정된 임차인 수는 다음과 같이 나타나고 있음

[표 1] 현행법에 따라 전세사기피해자로 선정된 임차인 수 현황

(단위: 건)

구 분	위원회 처리건수	가결 (이의신청 인용 포함)	부결 (요건 미충족)	적용 제외	이의신청 기각
전세사기피해자등 결정	27,021	20,949 (77.5%)	3,031 (11.2%)	2,119 (7.9%)	922 (3.4%)
긴급한 경·공매 유예	909	869	40	-	-

주: 전세사기피해자법 제정·시행('23.6.1) 이후 처리된 건수('24.8.22. 기준)

자료: 국토교통부

□ 참고로, 동법 제26조부터 제28조¹⁾에 따라 전세사기피해자에 대한 지원 사업²⁾ 실적은 다음과 같이 나타나고 있음

- (법 제26조) 전세사기피해자에게 경·공매 절차에 대한 법률상담, 법률서비

1) 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.

제27조(금융지원 등)

- ① 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위하여 필요한 자금을 융자하거나 그 밖에 필요한 지원을 할 수 있다.
- ② 국가는 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받지 못하여 시급한 지원이 필요하다고 인정되는 전세사기피해자에게 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있다.

제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례)

- ① 전세사기피해자, 제2조제4호다목에 따른 임차인 또는 그 임차인(전세사기피해자를 포함한다)과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원은 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자로 본다.
- ② 제1항에 따른 지원의 기준·기간·종류·방법 및 절차 등에 필요한 사항은 「긴급복지지원법」에 따른다.

2) 구체적인 사항은 [참고자료]에서 확인할 수 있음

스를 대행·위임할 법무사·변호사 연계, 서비스 대행비용 일부(70%) 지원

- 주택도시보증공사는 ‘전세사기피해자 경·공매지원센터’를 통해 경·공매 진행 관련 기초상담 및 법률상담 등 지원서비스를 제공하고 있으며 현황은 다음과 같음

[표 2] 전세사기피해자 경·공매지원센터 운영현황

(단위: 건, '24.06.30. 기준)

기초	접수(피해자 → 경공매지원센터)			진행 상황						지원 금액 (천원)
	신청			(법률) 심화 상담	경매 개시	배당 요구	매각중 (우선 매수권 행사 등)	매각 종료 (배당검토 / 배당금 수령)	완료 (지급완 료/상당 완료)	
	대면	비대면	합계							
4,162	36	1,131	1,494	409	43	419	311	166	146	75,640

자료: 국토교통부 제출자료

- (법 제27조) 국토교통부의 전세사기피해자에 대한 금융지원 실적은 다음과 같이 나타나고 있어 참고할 수 있음

[표 3] 전세사기피해자 금융지원 실적

구분	지원건수(건)	지원금액(억원)
최우선변제금 무이자 전세대출	47	42
전세피해자 주택매입 지원(특례보증금자리론)	-	-
전세피해자 주택매입 지원(디딤돌)	263	474
전세피해자 신규 저리 전세대출(버팀목)	377	488
전세피해자 전세자금 대환대출(버팀목)	1,770	2,421
합계	2,457	3,425

주: 2024년 6월 기준

자료: 국토교통부 제출자료

- (법 제28조) 전세사기피해자에 대한 「긴급복지지원법」에 따른 특례³⁾ 지원 실적은 2024년 5월 30일 기준, 2,685건(19.3억원 지원)으로 집계됨

3) (긴급복지특례) 위기상황 발생으로 생계유지가 곤란한 저소득층에 대해 긴급생계지원금 등을 일시적으로 신속하게 지원

(지원내용) 생계지원(4인 기준 1,620,200원/월), 300만원 범위 내 검사·치료비 지원 등 의료지원, 주거비 지원, 사회복지시설 이용비 지원 등

[표 4] 피해지원 실적

유형	지원방안	실적	
		건수(건)	금액(억원)
법적 절차 지원	우선매수권(경·공매) 활용	418	—
	긴급 경·공매 유예	861	—
	경·공매 대행 서비스	1,629	—
	조세채권 안분	1,222	—
기존 전세대출 관련	대환대출*	1,985	2,695
	신용정보 등록 유예, 분할상환	1,819	2,074
신규 주택 이전 관련	저리대출* 등	472	600
주택 매입 지원	보증자리론 및 디딤돌대출	550	1,189
	지방세 감면	2,044	20
임대주택 지원	우선매수권 양도 후 공공임대 매입예정	119	—
	인근 공공임대 지원	326	—
	긴급주거 지원*(임시거처 제공)	440	—
생계비 지원	긴급복지 지원	3,211	23
	저소득층 신용대출	37	3
법률 지원	소송대리 법률지원	402	—
	상속재산관리인 선임	128	—
합계		15,663	6,604

주: * 특별법상 피해자 및 HUG 전세피해확인서 발급자를 모두 포함한 실적
 자료: 국토교통부 보도자료(2024.8.22.)

□ (안 제6조제2항) 전세사기피해자지원위원회에서 전세사기 피해규모·피해유형·피해금액, 전세사기 대책의 효과 등에 대한 실태조사를 실시할 경우 추가재정소요가 예상됨

- 국토교통부는 전세사기 피해 및 대응사례조사 연구용역을 실시 중(2024년, 0.8억원)
- 개정안은 전세사기 피해규모, 피해금액 및 전세사기 대책의 효과 등이 포함된 실태조사를 실시하도록 규정하고 있어, 현행 사업은 개정안의 일부를 수행할 수 있을 것으로 예상되나, 전세사기에 대한 전체 피해규모와 금액, 대책의 효과를 분석할 수 있는 사업이 추가로 시행될 필요가 있을 것으로 예상됨
- 다만 실태조사의 기간, 방법과 내용 및 규모 등에 관한 구체적인 계획이 나타나지 않아, 유사사례를 참고할 경우 다음과 같이 1억원부터 180억원까지 다양하게 나타나고 있어, 구체적인 사업계획안의 내용에 따라 해당

사업비가 합리적으로 산정될 것으로 예상됨

[표 5] 피해조사 관련 유사사업 현황

(단위: 백만원)

사업명	사업년도	수행기관	수요기관	사업비
노인범죄피해조사	2024	한국형사법무정책연구원	보건복지부	240
2020홍수피해상황조사	2020	한국수자원조사기술원	환경부	100
포항지진 피해에 따른 피해산정조사	2020	에이원손해사정주식회사	국무조정실	18,000

자료: 조달청 나라장터

- (안 제25조) 공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 대상이 다가구 주택까지 확대됨에 따라 추가재정소요가 발생할 수 있음
- 다만, 향후 발생할 전세사기피해주택 규모를 예측하기 곤란하고, 기존 매입 임대주택 입주대상 수요 등을 고려하여 매입임대주택 예산이 증가할 수 있으나 현시점에서 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음

[표 6] 다가구 매입임대주택 사업예산: 2023~2024년

	2023년		2024년	
	물량(호)	예산(백만원)	물량(호)	예산(백만원)
다가구매입임대주택 융자사업	35,670	36,370	40,000	36,120
다가구매입임대주택 출자사업	35,670	28,393	40,000	24,322

자료: 국토교통부 예산사업설명자료를 바탕으로 국회예산정책처 재정리

- (안 제25조의2부터 안 제25조의6까지) 공공주택사업자의 신탁전세사기 임차주택 수용에 따른 보상 시행(안 제25조의2), 전세사기피해자의 임차보증금반환채권 매입신청에 따른 매입 및 매입업무 위탁(안 제25조의3, 안 제25조의4), 임차보증금반환채권 매입비용 보전을 위한 전세사기

피해주택의 매입(안 제25조의5), 전세사기피해주택의 공공임대주택으로 전환 및 매각(안 제25조의6) 등을 시행하는 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음

- 그런데 현재 개정안에 따른 전세사기피해자등의 규모가 불확정적이고, 임대차보증금반환채권, 신탁전세사기임차주택 수용에 따른 보상의 범위, 규모, 임대보증금반환채권 매입, 피해주택의 매입, 공공임대주택으로의 전환 및 매각 등이 필요한 피해물건 현황, 매입가격 등에 관한 정보가 불확정적이어서 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음

□ (안 제28조의3 신설) 지방자치단체의 장이 공동주택 거주 가구의 전부 또는 상당수가 전세사기피해자에 해당하고 공동주택의 관리가 정상적으로 이뤄지지 않을 때, 공동주택등의 위탁관리를 시행하거나, 공동주택등의 안전과 관리 실태를 파악하기 위한 점검을 실시하고 대책을 마련하여야 함에 따라 추가재정소요가 발생할 수 있음

- 그런데 개정안에 따른 공동주택등의 사용자 전부 또는 상당수가 전세사기 피해자등에 해당하고 공동주택등의 관리가 정상적으로 이루어지지 않아 공동주택 위탁관리가 필요한 공동주택 단지 현황에 관한 정보가 불확정적이고, 위탁관리의 방법 및 내용이 국토교통부령에 위임되어 있어 비용추계에 필요한 기초정보가 부재하여 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음

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

IV. 부대의견

□ 해당사항 없음

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	배아형

□ 대표연락처

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