



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《전세피해지원센터의 명칭 변경 및
안전계약 컨설팅 업무 추가》

■ 염태영의원 대표발의(의안번호 제2212512호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 전세피해지원센터의 명칭 변경 및 안전계약 컨설팅 업무 추가 (안 제11조)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 염태영의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 8. 29.

다. 회 부 일 : 2025. 9. 1.

II. 제안이유 및 주요내용

전세사기 예방을 위해 그간 임차인을 대상으로 임대인의 납세증명서, 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보 제공을 지속적으로 확대하였으나, 실질적인 전세사기 예방효과 강화를 위해 임대차계약을 체결하려는 자를 대상으로 안전한 임대차계약을 위한 상담 등의 지원도 추가로 필요하다는 지적이 있음.

이에 현행법에 따른 전세피해지원센터의 기능을 확대하여, 예비 임차인을 대상으로 등기사항증명서 권리관계 분석, 임대차계약증서의 문구 검토 등 안전계약 컨설팅 업무를 수행할 수 있도록 기능을 추가하고, ‘전세피해 및 예방지원센터’로 명칭을 변경하여 전세사기 예방을 강화하려는 것임(안 제11조).

Ⅲ. 검토의견

1. 전세피해지원센터의 명칭 변경 및 안전계약 컨설팅 업무 추가 (안 제11조)

현행	개정안
제11조(전세피해지원센터) ① 다음 각 호의 자는 전세사기피해자등(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 자를 포함한다)에 대하여 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 수행하기 위하여 전세피해지원센터(이하 “전세피해지원센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다. 1. ~ 4. (생략) ② (생략) <신설> ③ (생략)	제11조(전세피해지원센터) ① ----- ----- ----- 포함한다) 및 임대차 계약을 체결하려는 자----- 연계, 안전계약 컨설팅 ----- 전세피해 및 예방지원센터----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) ② (현행과 같음) ③ 임대차 계약을 체결하려는 자는 계약 전에 전세피해지원센터에 다음 각 호의 사항에 대한 상담을 신청할 수 있다. 1. 임대차 목적물의 「부동산등기법」에 따른 등기사항증명서의 권리관계 분석 2. 임대차계약증서의 문구 검토 3. 그 밖에 안전한 임대차 계약을 위한 주의사항 등 ④ (현행 제3항과 같음)

※ 시행일 : 2026. 1. 1.부터 시행

현행법 제11조에 따라 국가·지방자치단체, 공공기관, 지방공사 등은 전세사기피해자등이나 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 자에 대하여 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 수행하기 위하여 전세피해지원센터(이하 “센터”라 함)를 설치·운영할 수 있고(제1항1),²⁾

임차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못했거나 돌려받지 못할 것으로 예상되는 임차인 중 일부는 전세사기피해자 요건에 해당하는 여부와 관계없이 센터에 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 신청할 수 있음(제2항3).

1) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제11조(전세피해지원센터) ① 다음 각 호의 자는 전세사기피해자등(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 자를 포함한다)에 대하여 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 수행하기 위하여 전세피해지원센터(이하 “전세피해지원센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관
3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사
4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지에 준하는 자로서 대통령령으로 정하는 자

2) 현재 운영 중인 센터의 개요에 관해서는 [참고] 참조

3) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제11조(전세피해지원센터) ② 국토교통부령으로 정하는 주택의 임차인은 제3조제1항 각 호의 요건에 해당하는지 여부와 관계없이 전세피해지원센터에 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 신청할 수 있다.

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙」

제2조(전세피해지원센터의 운영 등) ③ 법 제11조제2항에서 “국토교통부령으로 정하는 주택의 임차인”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인을 말한다.

1. 임대차계약(적법한 임대권한을 가지지 않은 자와 체결한 임대차계약을 포함한다)이 종료된 후 임차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못했거나 돌려받지 못할 것으로 예상되는 임차인으로서 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등이 필요하다고 인정되는 임차인
2. 임차주택에 대한 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매나 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따른 매각(경매 또는 매각절차가 진행 중인 경우를 포함한다)으로 임차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못했거나 돌려받지 못할 것으로 예상되는 임차인

개정안은 센터의 명칭을 ‘전세피해 및 예방지원센터’로 변경하고, 그 업무에 ‘임대차계약을 체결하려는 자에 대한 안전계약 컨설팅’⁴⁾을 추가 하며(안 제11조제1항),

임대차계약을 체결하려는 자가 전세피해 및 예방지원센터에 임대차 계약 체결 전에 ①임대차 목적물의 「부동산등기법」에 따른 등기사항 증명서의 권리관계 분석, ②임대차계약증서의 문구 검토, ③그 밖에 안전한 임대차 계약을 위한 주의사항 등에 대한 상담을 신청할 수 있도록 하면서(안 제11조제3항),

시행일을 2026년 1월 1일로 하려는 것임(안 부칙⁵⁾).

2025년 9월 말 기준 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 전세사기피해자등 3만 3,978명 중 2만 5,717명 (75.7%)이 40대 이하로 나타나는 등 사회 경험이 부족한 청년층에 전세 사기 피해가 집중되고 있다는 점에 비추어 볼 때,

4) ‘안전계약 컨설팅 … 등 전세사기 사전 예방’은 새 정부 국정과제 중 ‘두텁고 촘촘한 주거복지 실현(63번)’의 일부임. 대한민국 정부, 「이재명 정부 123대 국정과제」, 2025.9., 102면 참조

5) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안(염태영의원 대표발의) 부칙
이 법은 2026년 1월 1일부터 시행한다.

[표 1] 전세사기피해자들의 연령대별 분포

구분	20세 미만	20세 이상 30세 미만	30세 이상 40세 미만	40세 이상 50세 미만	50세 이상 60세 미만	60세 이상 70세 미만	70세 이상
인원(건)	2 (0.01%)	8,794 (25.88%)	16,921 (49.80%)	4,646 (13.67%)	2,212 (6.51%)	1,020 (3.00%)	383 (1.13%)

※자료: 국토교통부(2025. 9. 기준)

전세피해 및 예방지원센터에서 임대차계약 체결 이전에 임대차 목적물의 권리관계 분석, 안전한 임대차계약에 필요한 사항에 대한 검토 등의 상담을 제공⁶⁾하는 개정안은 전세사기 피해를 사전에 예방하는 효과를 기대할 수 있는 긍정적인 입법으로 생각됨.

아울러, 개정안은 센터의 업무 범위를 전세사기 피해 예방까지로 확대하고 이를 반영하여 센터의 명칭을 바꾸는 중대한 수정사항을 포함하고 있으므로 조 제목을 ‘전세피해지원센터’에서 ‘전세피해 및 예방지원센터’로 변경하면서,

개정안에 따르면 전세피해 및 예방지원센터가 문구상 임대차계약을 체결하려는 자에 대한 ‘주거 및 금융지원의 연계’ 업무까지 수행하게 되고 안 제11조제1항의 ‘안전계약 컨설팅’과 같은 조 제3항에 따른 상담간의 관계가 불명확한 측면이 있다는 점을 고려하여 안 제11조제1항의 경우 센터의 명칭 변경에 관한 사항만 유지하는 것으로 수정하는 방안

6) 국토교통부는 향후 주택도시보증공사(HUG)-한국공인중개사협회 간의 업무협약을 통하여 경험과 전문성이 있는 공인중개사를 배치할 계획임.

을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 전세사기 피해 예방을 위해 예비 임차인을 대상으로 전세피해지원센터의 기능을 확대하려는 개정안에 동의하면서, 2026년 초부터 즉시 업무수행이 필요⁷⁾하다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576

7) 국토교통부는 2026년도 예산안에 안전계약 컨설팅 업무를 민간위탁하기 위한 사업비 2억 7,300 만원을 신규 편성하였음.

참고

현행 HUG 전세피해지원센터 개요

※ 자료: 국토교통부

- (근거) 법 제11조에 따라 피해자의 법률상담·금융·주거지원 연계 등을 수행하기 위해 국가 및 지자체 등은 센터 설치·운영 가능
- (현황) 서울('22.9, 강서) 최초 설치, 이후 인천('23.1), 경기('23.3), 부산('23.4), 대전('23.11), 대구('24.9), 광주('25.11.) 등 총 7개 지역에서 설치·운영 중
 - * 서울 센터는 법 제26조에 따른 "경·공매지원센터"와 함께 HUG에서 운영 중이며, 지역 센터는 각 지자체에서 운영 중(HUG에서 관리직원, 법무사 등 파견 지원)

□ HUG 전세피해지원센터 주요 업무

- (법률지원) 법률전문가 무료 상담, 법률전문가 연계 소송대리 지원 (1인 250만원 한도), 상속재산관리인 선임, 집행권원 확보비용 지원
- (심리지원) 상담센터 연계 및 무료 상담 지원(HUG 비용지원, 본인 부담 無), 심리상담 전담 핫라인 상시 운영(1670-5924, 연중무휴), 심리치료 지원
- (주거지원) 주거이전 필요 시, LH 보유 공공임대주택 입주 연계
- (금융지원) 신규 임차자금 저리·무이자 대출(HUG 기부금 채원), 기존 임차자금 대환대출 이용 연계(기초상담 후 KB 금융상담 특화지점 연계)
- (찾아가는 상담) 센터 미설치 지자체에 전문인력 파견·상담 실시

□ HUG 경·공매지원센터 주요 업무

- (경·공매지원) 전세사기피해자에 대한 법률전문가 매칭(법무사 152명, 변호사 100명 POOL구성) 및 경·공매 보수 지원(HUG 70% + KB 30%)
- (원스톱 서비스) 특별법상 경·공매 관련 지원프로그램의 분산된 접수 창구를 일원화하고 신청 대행하여 피해자 편의 제고

경·공매 관련 지원프로그램	現 관할 기관	접수창구 현황
① 경·공매 지원서비스	· HUG	전세피해지원센터
② 우선매수권 행사	· (경매) 관할 지방법원 · (공매) 관할 세무서·지자체	
③ 경·공매 유예·정지	· (경매) 관할 지방법원 · (공매) 관할 세무서·지자체	現 관할 기관 + 전세피해지원센터 (접수 후 기관인계)
④ 조세채권 안분	· (국세) 세무서 · (지방세) 지자체	
⑤ 우선매수권 양도	· 한국토지주택공사(LH)	