

의안번호	2125553
의 퇴 인	김정재의원
회 답 일	2023.11.29.
추계번호	23B4823

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
1	안 제3조 (전세사기피해자의 조건)	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) 1. 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다) 같은 법 제3조의2제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자(이하 “확정일자”라 한다)를 갖추었(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우 또는 「민법」 제303조에 따른 전세권이 설정된 경우도 포함한다) 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 임대인등이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것	의무규정
2	안 제4조 (임차인보호대책의 수립)	국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자등 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 함 3. 전세사기피해자등에 대한 법률상담 지원 대책 4. 전세사기피해자등에 대한 금융지원 대책 5. 전세사기피해자등에 대한 주거지원 대책	의무규정
3	안 제6조 (전세사기피해지원위원회)	위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉하되, 제5호부터 제9호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명하여야 함(제4항) 2. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 「고등교육법」 제2조제1호·제2호1) 또는 제5호2)에 따른 학교나 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람	의무규정
4	안 제14조의2 신설 (유효기간)	제17조부터 제28조까지에 따른 전세사기피해자등 지원(이하 이 조에서 “전세사기피해자등 지원”이라 한다)의 신청기간은 제14조 또는 제15조에 따라 결정된 날로부터 3년으로 함. 다만, 신청기간이 지난 후에도 전세사기피해자등 지원은 지원 중인 자에 대하여 계속해서 효력을 가짐	의무규정
5	안 제16조 (정보체계의 구축·운영 등)	제1항에 따른 정보체계는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조에 따른 부동산정보체계 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택 정보체계와 전자적으로 연계하여 활용할 수 있음(제3항)	재량규정
6	안 제17조 (경매의 유예·정지)	전세사기피해주택에 대하여 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매절차가 진행 중인 경우(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조3) 또는 같은 법 제497조4)에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 전세사기피해자는 법원에 매각기일의 지정을 보류하거나 지정된 매각기일의 취소 및 변경 등 경매절차의 유예·정지(이하 “경매유예등”이라 한다)를 신청할 수 있음(제1항)	재량규정

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
7	안 제26조 (경매 및 공매의 지원)	주택도시보증공사는 전세사기피해자의 신청을 받아 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다)나 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따른 매각절차와 관련하여 경매 및 공매의 지원서비스를 제공할 수 있음(제1항)	재량규정

II. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제3조(전세사기피해자의 요건)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제4조(임차인보호대책의 수립)	
3	안 제14조의2(유효기간)	
4	안 제16조(정보체계의 구축·운영 등)	
5	안 제17조(경매의 유예·정지)	
6	안 제26조(경매 및 공매의 지원)	
7	안 제6조(전세사기피해지원위원회)	미대상: 현재 법에서 정한 30인의 위원이 구성되어 운영중임. 개정안에 따라 신규 위원이 추가되는 경우 기존 위원 중 조정을 통해 법정 위원수가 유지될 것으로 예상되므로 별도의 추가제정소요는 발생하지 않을 것으로 예상됨

- 1) 제2조(학교의 종류) 고등교육을 실시하기 위하여 다음 각 호의 학교를 둔다.
 1. 대학
 2. 산업대학(이하 생략)
- 2) 5. 방송대학·통신대학·방송통신대학 및 사이버대학(이하 "원격대학"이라 한다)
- 3) 제496조(환가방법)
 - ① 「민사집행법」에서 환가방법을 정한 권리의 환가는 「민사집행법」에 따른다.
 - ② 제1항의 규정에 불구하고 파산관재인은 법원의 허가를 받아 영업양도 등 다른 방법으로 환가할 수 있다.
- 4) 제497조(별제권의 목적물의 환가)
 - ① 파산관재인은 「민사집행법」에 의하여 별제권의 목적인 재산을 환가할 수 있다. 이 경우 별제권자는 이를 거절할 수 없다.
 - ② 제1항의 경우 별제권자가 받을 금액이 아직 확정되지 아니한 때에는 파산관재인은 대금을 따로 임치하여야 한다. 이 경우 별제권은 그 대금 위에 존재한다.

2. 상세사유

- (안 제3조·안 제4조·안 제14조의2·안 제17조·안 제26조) 개정안은 전세사기피해자 인정범위를 확대하고, 기 지원자에 대한 유효기간을 연장하며, 임대인의 회생 또는 파산 등에 따른 경매에도 유예 및 지원서비스를 확대 적용하는 등 동법에 따른 재정지원 사업대상이 확대됨에 따라 추가재정소요가 예상됨
- 전세사기피해자 요건 중 대항력 인정 범위에 전세권을 추가하고, 미반환 의도 판단 시 임대인뿐 아니라 임대인등의 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도까지 포함하여 피해자 인정범위를 확대함
 - 전세사기피해자에 대한 지원은 신청기간의 유효기간(3년)이 경과되더라도 효력을 갖도록 하였으며, 임대인의 회생 또는 파산 등에 따른 경매에도 유예 및 지원서비스를 확대 적용함
 - 그런데 개정안에 따라 전세사기피해자 요건의 완화 및 확대에 추가되는 경우에 해당하는 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

구 분	위원회 처리건수 (9.20 기준)			
		가결	부결	적용제외등
전세사기피해자등 결정	7,092	6,063(85.5%)	664(9.4%)	365(5.1%)

주: 전세사기피해자법 제정·시행('23.6.1) 이후 처리된 건수('23.9.20 기준)
자료: 국토교통부 제출자료

□ 참고로, 동법 제26조부터 제28조⁵⁾에 따라 전세사기피해자에 지원사업⁶⁾ 실적은 다음과 같이 나타나고 있음

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

(‘23.10.11 기준)

기초 상담	신청									지 원 금 액 (천원)	
	신청			진행상황							
				(법률) 심화상담	경매 신청	배당 요구	매각기일		배당 참가 (배당금 수령 등)		가출 비용 신청
대면	비대면	합계				서면 행사	출석 행사				
1,059	90	200	290	264	16	3	－	3	－	4	1,153

자료: 국토교통부 제출자료

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

5) 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 「주택도시기금법」 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 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금에서 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.

6) 구체적인 사항은 [참고자료]에서 확인할 수 있음

[표 3] 전세사기피해자 금융지원 실적

구 분	지원건수(건)	지원금액(억원)
최우선변제금 무이자 전세대출	2	1
전세피해자 주택매입 지원(특례보증자리론)	12	33.8
전세피해자 주택매입 지원(디딤돌)	6	10
전세피해자 신규 저리 전세대출(버팀목)	83	118
전세피해자 전세자금 대환대출(버팀목)	391	593
합계	494	755.8

주: 2023년 9월 기준

자료: 국토교통부 제출자료

- (법 제28조) 전세사기피해자에 대한 「긴급복지지원법」에 따른 특례⁷⁾ 지원 실적은 2023년 9월 20일 기준, 205건(1.87억원 지원)으로 집계됨
- (안 제16조) 개정안에 따라 동법에 따른 정보체계를 임대주택정보체계와 전자적으로 연계하여 활용하는 경우 시스템 구축비용이 발생할 것으로 예상됨
 - 현재 정부는 동법 제16조제1항의 전세사기피해자 지원관리시스템 구축사업을 추진중에 있으며([참고자료 2]), 시스템 구축 초기단계(2023년 11월 사업자 선정)로서 개정안에 따른 임대주택정보체계와의 전자적 연계서비스를 추가하기 위해서는 별도의 계획을 수립할 필요가 있다는 입장이어서 현 시점에 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

7) (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

IV. 부대의견

□ 해당사항 없음

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	이현경

□ 대표연락처

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

[참고자료 1] 전세사기피해자 금융지원 프로그램 현황

국토교통부 제출자료

□ 최우선변제금 무이자 전세대출

- (개요) 선순위 근저당이 있거나, 갱신계약으로 인해 최우선변제금을 지급받을 수 없는 피해자들을 대상으로 경·공매 완료 시점의 최우선변제금 수준을 무이자로 지원하는 버팀목 대출 상품
- (대출대상자) 전세사기피해자로 최종결정된 자로, 주택임대 보증금 대출을 원하는 무주택자
- (소득/자산) 제한 없음
- (대출한도) 2.4억원 이하(소재지 최우선변제금 상당금액 포함), 임차보증금의 80% 이내
- (대출기간) 2년 단위, 총 4회 연장, 최장 10년까지 가능
- (대출금리) 소득 및 임차보증금에 따라 1.2~3.0%(최우선변제금 상당금액은 무이자)

□ 전세사기피해자 등 디딤돌 대출

- (개요) 전세사기피해자가 거주주택을 경락받거나 신규주택 구입 시 금융지원이 강화된 디딤돌 대출 상품
- (대출대상자) 전세사기피해자등으로 최종결정된 자로, 거주주택을 경락받거나 신규주택 구입을 원하는 무주택자
- (소득/자산) 부부합산 총소득 7천만원, 순자산 가액 5.06억원 이하
- (주택가격/면적) 5억원 이하, 전용 85㎡ 이하(수도권 제외 읍면 100㎡ 이하)
- (대출한도) 4억원 이하, LTV 80% 이내(전세사기피해주택을 경매 또는 공매로 취득하는 경우 낙찰가액의 100%까지 가능, 다만, 경매 또는 공매 담당기관의 최초 감정평가금액 이내)
- (대출기간) 만기 10년, 15년, 20년, 30년(거치 1년, 2년, 3년 또는 비거치)
- (대출금리) 소득 및 대출만기에 따라 1.85~2.70%

□ 전세사기피해자 낙찰대출 등 구입자금 대출

- (개요) 전세사기피해자의 주거안정을 위해 피해대상 주택 경락 또는 신규 주택 구입 시 구입자금 대출규제 완화 및 정책모기지 지원
- (일반 주담대) 1년간 대출한도 4억원 이내에서 LTV·DSR 규제 한시완화*
 - * (LTV) [일반대출] (現)70%→(改)80% / [경락대출] (現)Min(감평액의 70%, 낙찰가)→(改)낙찰가의 100%
 - * (DSR) DTI·DSR 적용 배제
- (정책모기지) 주금공 특례보금자리론의 LTV·거치기간 등의 요건을 완화하고 우대금리(0.4%p)를 제공하여 피해자의 주택구입을 지원
 - * (LTV) [일반대출] (現)70%→(改)80% / [경락대출] (現)70%→(改)낙찰가의 100%
 - * (거치기간등) [거치기간] (現)없음→(改)최대 3년 / [만기지정상환] (現)없음→(改)최대 30%

□ 전세사기피해자 전세자금 저리대출

- (대출대상자) 전세피해자 중 소득과 자산기준을 만족하는 무주택자
- (소득/자산) 부부합산 총소득 1.3억원, 순자산 가액 5.06억원 이하
- (지원기간) 2년 단위, 총 4회 연장, 최장 10년까지 가능
- (대상주택) HUG 전세금안심대출보증 가입이 가능한 주택으로 보증금 5억원 이하(전용 85㎡ 이하, 수도권 제외 읍·면 100㎡ 이하)
- (대출한도) 최대 2.4억원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액
- (대출금리) 소득 및 임차보증금에 따라 1.2~2.1%

□ 전세사기피해자 전세자금 대환대출

- (대출대상자) 계약기간 종료 후 1개월이 지난 전세피해자 중 우선변제권 침탈, 임대인 사망, 경·공매 개시 등 피해를 입은 무주택자
- (소득/자산) 부부합산 총소득 1.3억원, 순자산 가액 5.06억원 이하
- (지원기간) 6개월(대출보증기관의 연장 기준에 따라 연장)
- (대출한도) 최대 4억원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액
- (대출금리) 소득 및 임차보증금에 따라 1.2~2.1%

[참고자료 2] 「전세사기피해자 지원관리시스템」 구축사업 추진계획

□ 추진배경 및 필요성

- (추진배경) 과거 체결된 전세계약 만료 도래에 따라 경매 등에 의한 퇴거 위기 피해자 확산 방지 등 주거불안 해소방안 시급
 - － 이에 정부는 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」('23.6.1 시행)을 제정하여 전세사기 피해자의 실질적 주거안정 도모
- (필요성) 전세사기피해자 신청 및 피해조사, 위원회 운영, 피해자 결정안내 등 피해지원 업무의 효율적 관리 체계 도입 필요

□ 사업추진 계획

- (사업기간) 계약일로부터 150일(5개월)
- (소요예산) 600백만원(부가세포함)
 - － ①시스템 구축 : 500백만원
 - － 예산과목 : 국가공간정보 공동활용체계구축 및 운영(4200-4270-501-260-01)
 - － ②전산자원 도입(국가정보자원관리원 위임발주) : 100백만원
 - － 예산과목 : 국가공간정보 공동활용체계 구축 및 운영(4200-4270-501-430-01)
- (사업내용) 피해자 신청·결과조회 등 서비스 기능, 피해자 정보 수기관리에 따른 오류 및 누락방지를 위한 업무지원기능 개발 등

□ 사업자 선정

- (추진/계약방법) 중앙조달 / 경쟁입찰(협상에 의한 계약체결)
- (낙찰) 종합평가점수(기술평가 90% + 가격평가 10%)로 사업자 결정
- (참가자격) 소프트웨어사업자(5인이하 공동도급 가능)
 - － 세부사항은 국당법, 소프트웨어진흥법, 용역계약일반조건 등 관계 법령 준용

□ 세부 사업 내용

- 전세사기 피해 민원 신청현황 및 결과 확인 기능 구현
 - － 전세사기피해자 또는 대리인은 인터넷 서비스를 통해 피해 민원을 신청하고 신청 진행현황 및 결과 확인 가능
 - － 국토교통부는 이의신청 접수를 통해 공백없는 피해자 구제

- 전세사기 피해 접수 및 사실 조사 기능 구현
 - 시·도는 접수된 피해 민원에 대해 신청 내용을 확인하고 심의 및 의결에 필요한 신청서류 및 조사 결과보고서 등록
- 전세사기 피해 심의 및 의결 기능 구현
 - 국토교통부는 조사결과를 바탕으로 전세사기피해지원위원회 심의·의결을 거친 후 시·도 회신, 시·도는 해당 결과를 민원인에 통보
- 시스템 관리 및 통계 기능 구현
 - 사용자 정보 및 권한 관리, 시스템 운영을 위한 기본기능, 피해자 결정신청 현황 및 위원회 결정내용 등 각종 통계 생성

□ 추진 일정

- 발주요청(운영지원과) : '23. 8월
- 입찰공고(조달청) : '23. 9월
- 평가 및 사업자선정(조달청) : '23. 10월
- 계약체결 : '23. 11월