



제423회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《긴급지원대상자의 기준 및 지원내용 특례》

■ 조지연의원 대표발의(의안번호 제2208126호)

2025. 3.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 긴급지원대상자의 소득 또는 재산 등 기준에 관한 특례 (안 제28조제2항)	3
2. 긴급지원대상자에 대한 이사비·시설보수비 등의 추가 지원 (안 제28조제3항)	8

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 조지연의원 등 14인

나. 발 의 일 : 2025. 2. 13.

다. 회 부 일 : 2025. 2. 14.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 전세사기피해자 등과 그와 생계 및 주거를 같이 하는 가족 구성원을 「긴급복지지원법」에 따른 긴급지원대상자로 보도록 하고 있으며, 긴급지원의 기준·종류·방법 및 절차 등은 「긴급복지지원법」에 따르도록 규정하고 있음.

그런데 「긴급복지지원법」에 따른 긴급지원은 소득이 기준 중위소득의 75% 이하여야 하고, 재산이 일정 기준 이하인 저소득층을 대상으로 하고 있어 소득 및 재산기준을 충족하지 않는 일부 전세사기피해자들은 긴급지원의 대상에서 제외되는 사례가 발생하고 있음. 이와 관련하여 저소득층이 아니더라도 전세사기로 전세보증금을 돌려받지 못하면 심각한 경제적 어려움을 겪을 수 있으므로, 전세사기피해자에 대한 긴급지원에 대하여는 소득 및 재산기준을 삭제하거나 완화하는 등 별도로 정할 필요가 있다는 지적이 제기되고 있음.

한편, 「긴급복지지원법」에 따른 지원은 생계·의료·주거·교육 등의 지원이 있는데, 전세사기피해자에 대하여는 다른 주택으로 이주할

때 필요한 이사비와 전세사기피해주택에 대한 공공매입 등에 따라 해당 주택에 계속 거주할 경우 노후주택의 시설보수에 따른 비용 등을 추가적으로 지원할 필요가 있다는 의견이 있음.

이에 전세사기피해자에게 긴급지원할 경우 적용되는 소득 또는 재산 등 기준은 국토교통부장관이 별도로 정할 수 있도록 하고, 국가 및 지방자치단체가 「긴급복지지원법」에 따른 지원 외에 이사비와 시설보수비 등을 추가적으로 지원할 수 있도록 함으로써 긴급복지지원을 받을 수 있는 전세사기피해자의 범위를 확대하고, 긴급하게 경제적 어려움을 겪는 전세사기피해자에 대한 실효성있는 지원대책을 마련하려는 것임 (안 제28조제2항 및 제3항 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 긴급지원대상자의 소득 또는 재산 등 기준에 관한 특례(안 제28조제2항)

현행	개정안
제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례) ① (생략) <u><신설></u>	제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례) ① (현행과 같음) ② 제1항에 따라 지원을 받을 수 있는 긴급지원대상자의 소득 또는 재산 등 기준은 「긴급복지지원법」 제13조제1항에도 불구하고 국토교통부장관이 별도로 정할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 그 기준에 대하여 미리 보건복지부장관과 협의하여야 한다.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 적용	

현행법 제28조¹⁾에 따라 ①전세사기피해자,²⁾ ②제2조제4호다목³⁾에 따

1) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

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) ①주택의 인도와 주민등록을 마치고 확정일자를 갖춘 자로서 ②임차보증금이 5억원 이하(2억원 범위에서 상향 가능)며 ③다수 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상되고 ④임대인에게 임차보증금반환채무를 불이행할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있다는 4가지 요건을 모두 갖추어 전세사기피해지원위원회의 전세사기피해자등 결정을 받은 자를 말한다.

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

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. 「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 갖춘 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우 또는 「민법」 제303조에 따른 전세권이 설정된 경우도 포함한다)

른 임차인, ③상기 ① 또는 ②와 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원에 대해서는 「긴급복지지원법」에 따른 긴급지원대상자⁴⁾로 보는 특례가 인정됨.

이때 지원기준은 「긴급복지지원법」에 따르면, 소득이 기준 중위 소득의 100분의 75 이하이면서 재산 합계액과 금융소득이 보건복지부장관이 고시하는 금액 이하에 해당하지 않는 경우 시장·군수·구청장이 지원중단 및 지원비용 환수조치를 할 수 있음(같은 법 제15조제3항⁵⁾).

-
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 있다.
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, 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
- 3) 전세사기피해자의 요건(각주 2)) 중 ①과 ③을 갖추지 못한 자로서, 임차주택의 인도, 전입신고 및 확정일자를 갖추고 전세사기피해지원위원회의 전세사기피해자등 결정을 받은 자를 말함.
- 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」**
- 제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
4. “전세사기피해자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
- 다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하고 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(과거에 인도받았거나 인도가 불가능하였던 경우를 포함한다)받았으며, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하고 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

4) 「긴급복지지원법」

제5조(긴급지원대상자) 이 법에 따른 지원대상자는 위기상황에 처한 사람으로서 이 법에 따른 지원이 긴급하게 필요한 사람으로 한다.

5) 「긴급복지지원법」

제13조(사후조사) ① 시장·군수·구청장은 제8조제3항에 따라 지원을 받았거나 받고 있는 긴급지원대상자에 대하여 소득 또는 재산 등 대통령령으로 정하는 기준에 따라 긴급지원이 적정한지를 조사하여야 한다.

[표 1] 긴급지원대상자 소득·재산 기준

① 소득기준 : 기준 중위소득의 75% 이하

가구규모	1인	2인	3인	4인	5인	6인
원/월	179만 4,010	294만 9,494	376만 9,015	457만 3,330	533만 1,444	604만 8,604

※ 7인 이상 가구의 경우 1인 증가시마다 69만 2,717원씩 증가

② 재산기준 : 지역별 일정 금액 이하

지역	대도시	중소도시	농어촌
기준금액	2억 4,100만원	1억 5,200만원	1억 3,000만원

주) 대도시 : 특별시, 광역시의 “구”(도농복합“군” 포함), 특별시

중소도시 : 도의 “시”와 세종특별자치시

농어촌 : 도의 “군”

③ 금융재산 기준

: 가구원수별 일상생활유지를 위해 필요한 금액(생활준비금)에 600만원을 합산한 금액 이하
(단, 주거지원은 가구원수별 금융재산 금액에 200만원을 추가한 금액 이하)

* 생활준비금 : 기준 중위소득에서 백원단위 이하를 절사한 금액을 해당 연도에 적용

가구원수	1인	2인	3인	4인	5인	6인
금액(만원)	839.2	993.2	1,102.5	1,209.7	1,310.8	1,406.4
금액(만원) (주거지원)	1,039.2	1,193.2	1,302.5	1,409.7	1,510.8	1,606.4

※ 7인 이상 가구의 경우 1인 증가시마다 92만 4,000원 추가

※ 자료: 보건복지부, 「2025 긴급복지 지원사업 안내」, 3면 및 「긴급지원 지원금액 및 재산의 합계액 기준」(보건복지부 고시)

제14조(긴급지원의 적정성 심사) ① 제12조에 따른 긴급지원심의위원회는 제13조제1항에 따라 시장·군수·구청장이 한 사후조사 결과를 참고하여 긴급지원의 적정성을 심사한다.

제15조(지원중단 또는 비용환수) ② 시장·군수·구청장은 제14조제1항에 따른 심사결과 긴급지원이 적정하지 아니한 것으로 결정된 사람에게는 지원을 중단하고 지원한 비용의 전부 또는 일부를 반환하게 할 수 있다.

④ 시장·군수·구청장은 제1항 또는 제2항에 따른 반환명령에 따르지 아니하는 사람에게는 지방세 체납처분의 예에 따라 징수한다.

「긴급복지지원법 시행령」

제7조(사후조사의 시기 및 기준) ① 시장·군수·구청장은 법 제8조제3항 전단에 따른 지원 결정일부터 1개월 이내에 법 제13조제1항에 따른 사후조사를 마쳐야 한다. 다만, 사후조사 중 법 제13조제2항에 따른 금융에 관한 조사의 경우에는 그러하지 아니하다.

② 법 제13조제1항에서 “소득 또는 재산 등 대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 것을 말한다.

1. 소득이 「국민기초생활 보장법」 제2조제11호에 따른 기준 중위소득의 100분의 75 이하일 것. 다만, 2015년 12월 31일까지는 소득이 「국민기초생활 보장법」 제2조제7호에 따른 최저생계비의 100분의 185 이하이어야 한다.

2. 재산의 합계액 및 금융재산이 각각 보건복지부장관이 정하여 고시하는 금액 이하일 것

③ 제2항에 따른 소득, 재산 또는 금융재산의 구체적인 범위는 보건복지부령으로 정한다.

그런데, 전세사기 피해가 집중되고 있는 대도시⁶⁾의 4인 가구를 기준으로 소득이 376만 9,015원, 재산의 합계가 2억 4,100만원, 금융재산은 1,209만 7,000원을 넘을 경우 긴급지원 대상에서 제외되므로 현행법에 따라 경우 전세사기로 어려움을 겪고 있는 피해자에 대한 지원에 사각 지대가 존재한다는 지적이 있음.

개정안은 「긴급복지지원법」 제13조제1항에도 불구하고 긴급지원대상자의 소득 또는 재산 등 기준을 국토교통부장관이 보건복지부장관과 사전협의를 거쳐 별도로 정할 수 있도록 하려는 것으로, 전세사기피해자등에 대한 보호를 두텁게 하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 저소득 위기⁷⁾가구를 지원하려는 긴급복지지원 제도의

6) 2024. 12. 18. 기준 전세사기피해자등의 지역별 분포에 따르면 재산기준 지역 분류상 ‘대도시’에 포함되는 특별시 및 광역시 거주자는 전체 2만 5,578건 중 1만 6,636건(63.9%)으로 나타남.

연번	지역	건수	연번	지역	건수	연번	지역	건수
1	서울	6,833 (26.7%)	7	대구	598	13	충남	288
2	경기	5,375 (21.0%)	8	경북	434	14	강원	283
3	대전	3,143 (12.3%)	9	전북	359	15	충북	241
4	인천	3,084 (12.1%)	10	세종	356	16	울산	163
5	부산	2,765 (10.8%)	11	광주	348	17	제주	81
6	전남	896	12	경남	331	전국 합계		25,578

※ 자료: 국토교통부

7) 「긴급복지지원법」

제5조(긴급지원대상자) 이 법에 따른 지원대상자는 위기상황에 처한 사람으로서 이 법에 따른 지원이 긴급하게 필요한 사람으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 “위기상황”이란 본인 또는 본인과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구구성원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 생계유지 등이 어렵게 된 것을 말한다.

1. 주소득자(主所得者)가 사망, 가출, 행방불명, 구금시설에 수용되는 등의 사유로 소득을 상실한 경우
2. 중한 질병 또는 부상을 당한 경우
3. 가구구성원으로부터 방임(放任) 또는 유기(遺棄)되거나 학대 등을 당한 경우
4. 가정폭력을 당하여 가구구성원과 함께 원만한 가정생활을 하기 곤란하거나 가구구성원으로부터 성폭력을 당한 경우

취지, 소관 부처인 보건복지부의 의견 등을 고려할 때 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

보건복지부는 주 소득자의 사망, 중한 질병 등 위기상황이 발생한 저소득가구를 지원하려는 긴급복지지원 제도의 취지에 비추어 볼 때 소관 부처가 아닌 국토교통부장관이 선정 기준 등을 결정하는 것은 적절하지 않고, 지방자치단체 경상보조 방식에 따라 자부담금 예산을 편성하여야 하는 지방자치단체와의 협의가 필수라는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

기획재정부는 저소득층 생계지원은 전국민 대상으로 중위소득 75%라는 일률적 기준에 따르고 있는바 특정 사례에 예외적으로 인상할 경우 다른 집단과 형평성 문제가 제기될 수 있다는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

-
5. 화재 또는 자연재해 등으로 인하여 거주하는 주택 또는 건물에서 생활하기 곤란하게 된 경우
 6. 주소득자 또는 부소득자(副所得者)의 휴업, 폐업 또는 사업장의 화재 등으로 인하여 실질적인 영업이 곤란하게 된 경우
 7. 주소득자 또는 부소득자의 실직으로 소득을 상실한 경우
 8. 보건복지부령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 조례로 정한 사유가 발생한 경우
 9. 그 밖에 보건복지부장관이 정하여 고시하는 사유가 발생한 경우

「긴급복지지원법 시행규칙」

제1조의2(위기상황의 기준) 「긴급복지지원법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제8호에서 “보건복지부령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 가구원의 보호, 양육, 간호 등의 사유로 소득활동이 미미한 경우
2. 「국민기초생활 보장법」에 따른 급여가 중지된 경우
3. 「국민기초생활 보장법」에 따라 급여를 신청하였으나 급여의 실시 여부와 내용이 결정되지 아니하거나 수급자로 결정되지 아니한 경우
4. 수도, 가스 등의 공급이 그 사용료의 체납으로 인하여 상당한 기간 동안 중단된 경우
5. 사회보험료, 주택임차료 등이 상당한 기간 동안 체납된 경우
6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지에 준하는 사유가 있는 경우

2. 긴급지원대상자에 대한 이사비·시설보수비 등의 추가 지원 (안 제28조제3항)

현행	개정안
제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례) ① (생략) <u><신설></u> ② 제1항에 따른 지원의 기준·기간·종류·방법 및 절차 등에 필요한 사항은 「긴급복지지원법」에 따른다.	제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례) ① (현행과 같음) ③ 국가 및 지방자치단체는 제1항에 따른 지원을 할 때 「긴급복지지원법」 제9조의 긴급지원 외에 이사비·시설보수비 등 국토교통부령으로 정하는 비용을 추가적으로 지원할 수 있다. ④ 제2항 및 제3항에서 규정한 사항 외에 제1항에-----기간----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 적용	

현행법 제28조에 따라 긴급지원대상자로 보는 전세사기피해자 등은 「긴급복지지원법」 제9조⁸⁾에 따른 ①금전 또는 현물 등의 직접지원으로서 생계지원, 의료지원, 주거지원, 사회복지시설 이용 지원, 교육지원

8) 「긴급복지지원법」

제9조(긴급지원의 종류 및 내용) ① 이 법에 따른 지원의 종류 및 내용은 다음과 같다.

1. 금전 또는 현물(現物) 등의 직접지원
 - 가. 생계지원: 식료품비·의복비 등 생계유지에 필요한 비용 또는 현물 지원
 - 나. 의료지원: 각종 검사 및 치료 등 의료서비스 지원
 - 다. 주거지원: 임시거소(臨時居所) 제공 또는 이에 해당하는 비용 지원
 - 라. 사회복지시설 이용 지원: 「사회복지사업법」에 따른 사회복지시설 입소(入所) 또는 이용 서비스 제공이나 이에 필요한 비용 지원
 - 마. 교육지원: 초·중·고등학생의 수업료, 입학금, 학교운영지원비 및 학용품비 등 필요한 비용 지원
 - 바. 그 밖의 지원: 연료비나 그 밖에 위기상황의 극복에 필요한 비용 또는 현물 지원
2. 민간기관·단체와의 연계 등의 지원
 - 가. 「대한적십자사 조직법」에 따른 대한적십자사, 「사회복지공동모금회법」에 따른 사회복지공동모금회 등의 사회복지기관·단체와의 연계 지원
 - 나. 상담·정보제공, 그 밖의 지원

및 그 밖의 지원과 ②민간기관·단체와 연계 등 지원을 받을 수 있음.

[표 2] 긴급지원대상자에 대한 지원 내역

종류			지원내용	지원금액	최대 횟수
금전· 현물 지원	위기상황 주지원 ¹⁾	생계	○ 식료품비, 의복비, 냉방비 등 생계 유지비	73만 500원/월 (1인 기준) 187만 2,700원/월 (4인 기준)	6회
		의료	○ 각종 검사, 치료 등 의료서비스	300만원 이내	2회
		주거	○ 국가·지자체 또는 타인 소유의 임시 거소 제공 - 지원상한액 내 실비 지원	39만 8,900원/월 이내 (대도시 1인 기준) 66만 2,500원/월 이내 (대도시 4인 기준)	12회
		복지 시설 이용	○ 사회복지시설 입소 또는 이용서비스 제공	55만 2,000원/월 이내 (1인 기준) 149만 4,100원/월 이내 (4인 기준)	6회
	부가지원 ²⁾	교육	○ 가구원 내 초·중·고등학생의 학용 품비 등	초: 12만 7,900원/분기 중: 18만원/분기 고: 21만 4,000원/분기 및 수업료·입학금	2회 (4회) ³⁾
		기타 지원	○ 위기사유 발생으로 생계유지가 곤란한 자에게 지원 -동절기 연료비(10월~3월) : 15만원/월 -해산비(70만원)·장제비(80만원)·전기요금(50만원 이내) : 각 1회		1회 (연료비 6회)
민간기관·단체 연계지원 등			○ 사회복지공동모금회, 대한적십자가 등 민간 긴급지원프로그 램으로 연계 ○ 상담 등 기타 지원	제한 없음	

주 1) 위기상황이 복합으로 나타나 경우 주지원 종류별 복합지원 가능

2) 부가지원은 해당사항이 있을 경우 주지원과 병행 지원이 가능하나 예산 여건 등을 고려하여
지자체에서 병행 지원 여부를 결정함

3) 주거지원(최대 12개월) 대상자의 교육지원 횟수는 최대 4회(분기)로, 분기별 지원

※ 자료: 보건복지부, 「2025 긴급복지 지원사업 안내」, 3-4면 및 「긴급지원 지원금액 및 재산
의 합계액 기준」(보건복지부 고시)

개정안은 국가 및 지방자치단체가 긴급대상지원자로 보는 전세사기 피해자 등에게 이사비, 시설보수비 등 국토교통부령으로 정하는 비용을 추가 지원할 수 있도록 하려는 것으로, 현행법에 따라⁹⁾ 전세사기피해자 등이 기존주택에 계속 거주하거나 다른 주택으로 이주하는 경우의 부대 비용까지 국비 등으로 지원할 근거를 마련하여 전세사기피해자들에 대한 보호를 강화하고 지원의 실효성을 제고하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 ①이사비 지원의 경우 현재 일부 지방자치단체¹⁰⁾에서 자체적으로 지원하고 있고 국비 지원에는 시급성¹¹⁾ 등을 고려한 사회적 합의가 선행되어야 한다는 점에서, ②시설보수비 국비 지원의 경우 LH가 전세사기피해주택 매입 시 시설 보수를 하고 있고 안전확보 및 피해복구가 시급한 경우 현행법 제28조의2¹²⁾에 따라 지방자치단체가 비용을 지원할 수 있다¹³⁾는 점에서 각각 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

9) 현행법에 따른 전세사기피해자 등에 대한 지원 내용은 [참고] 참조

10) 인천광역시(최대 150만원), 대전광역시(최대 100만원), 전북특별자치도(최대 160만원) 등

11) 현재 쪽방, 반지하 등 주거이전이 매우 시급한 경우에만 이사비(40만원, 국비 50%) 지원 중

12) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① 전세사기피해주택의 소재지를 관할하는 지방자치단체의 장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조제1항을 준용하여 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독 업무를 수행할 수 있다.

② 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 임대인들이 소재불명 또는 연락두절 등으로 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다.

1. 전세사기피해주택의 관리 현황 및 피해 조사, 그에 따른 조치

2. 전세사기피해주택의 공공위탁관리

③ 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제2항 각 호의 시행을 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

13) 경기도에서 피해주택 1개소당 최대 2,000만원의 시설보수비를 지원하고 있음. 경기도 보도자료 (2024.11.18.), 「경기도, 전국 최초 ‘전세사기피해주택’ 긴급 관리 시범 지원」 참조

보건복지부는 주 소득자의 사망, 중한 질병 등 위기상황이 발생한 저소득가구를 지원하려는 긴급복지지원 제도의 취지에 비추어 볼 때 소관 부처가 아닌 국토교통부장관이 지원내용 등을 결정하는 것은 적절하지 않다는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

기획재정부는 전세사기피해자들은 공공임대 무상제공, 이사비 지원 등을 받고 있는바 직접 피해와 관련성이 낮은 분야로 지원을 확대할 경우 다른 복지·생계 분야로 요구가 확대될 우려가 있다는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576

참고

전세사기피해자 지원 내용

※자료: 국토교통부

① 「전세사기피해자」에 대한 지원

* 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 공공주택사업자가 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, 갹신계약으로 소액임차인 기준을 넘게 된 피해자 (저리 전세대출 중 최우선변제금 수준을 최장 10년간 무이자 대출)
	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 한도) 지원 ▶ 상속절차가 완료되지 않더라도 통지 등이 가능하도록 상속재산관리인 선임 희망 시 심판청구 법률절차 지원

② 「전세사기피해자등」 지원 내용

1. 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) (보증자리론 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%)
	인근 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 신용 대출	▶ 3%대 금리로 지원(한도 1,200만원)
	분할상환· 신용정보 등록 유예	▶ 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

2. 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