

의안번호	2201757
의 퇴 인	이연희의원
회 답 일	2024.8.29.
추계번호	24B1971

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
1	안 제6조 (전세사기피해지원위원회)	위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결함(제2항) 4. 전세사기 피해규모·피해유형·피해금액, 전세사기 대책의 효과 등에 대한 실태조사	의무규정
2	안 제25조의2 신설 (위반 건축물의 매입에 관한 특례)	제25조에 따라 공공주택사업자가 매입한 주택이 「건축법」에 따른 명령이나 처분을 위반한 건축물에 해당하는 경우에도 건축물과 입주자의 안전에 문제가 없다고 인정되는 경우에는 「건축법」 제80조에 따른 이행강제금을 부과하지 아니하거나 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 거쳐 공공주택사업자에게 사용승인서를 내줄 수 있음. 이 경우 이행강제금 면제, 사용승인서 교부의 기준, 절차 및 방법 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정함	재량규정
3	안 제28조의2 신설 (공동주택등에 대한 관리 등)	지방자치단체의 장은 공동주택등(전세사기피해자가 거주하는 임차주택이 포함된 1동의 공동주택 또는 다수의 동으로 구성된 공동주택단지, 다세대주택, 연립주택, 다가구주택 등 국토교통부령으로 정하는 주택을 말함. 이하 이 조에서 같다)에 대하여 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조를 준용하여 안전관리 및 감독을 할 수 있음(제1항)	재량규정
		지방자치단체의 장은 공동주택등의 입주자등의 과반수의 동의를 얻어 공동주택등의 관리를 위탁할 수 있고 관리인을 선임할 수 있음(제3항)	재량규정

II. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제6조제2항(전세사기피해지원위원회)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제25조의2 신설(위반 건축물의 매입에 관한 특례)	
3	안 제28조의2 신설(공동주택등에 대한 관리 등)	

2. 상세사유

- (안 제6조제2항) 전세사기피해자지원위원회에서 전세사기 피해규모·피해유형·피해금액, 전세사기 대책의 효과 등에 대한 실태조사를 실시할 경우 추가재정소요가 예상됨
 - 국토교통부는 전세사기 피해 및 대응사례조사 연구를 실시 중(0.8억원, 2024년)
 - 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, 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 1] 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 제25조의2 신설) 전세사기 피해주택이 위반건축물에 해당하더라도 이행강제금 부과를 하지 않을 경우 세입감소가 예상됨
 - 그런데 전세사기 피해주택을 취득한 자의 주택별 이행강제금 추산을 위해 필요한 시가표준액, 위반면적 및 위반내용 등 관련 현황 정보가 부재하여 세입감소분을 추산하는 데 한계가 있음

- (안 제28조의2 신설) 지방자치단체의 장이 전세사기피해자가 거주하는 임차주택이 포함된 1동의 공동주택 또는 다수의 동으로 구성된 공동주택단지 등 국토교통부령이 정하는 공동주택등에 대하여 입주자의 과반수 동의를 얻어 공동주택등의 안전관리 및 감독을 수행하기 위해 관리를 위탁하거나 관리인을 선임할 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 그런데 개정안에 따라 지방자치단체장이 공동주택등의 안전관리 및 감독수행이 필요한 공동주택 단지 현황에 관한 정보, 위탁관리의 방법 및 내용이 불확정적이어서 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
- 다만, 동법 시행 이후 전세사기피해자로 결정된 임차인 수와 지원실적은 다음과 같이 나타나고 있어 참고할 수 있음
 - 동법 제26조부터 제28조1)에 따라 전세사기피해자에 지원사업²⁾ 실적

[표 2] 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

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 「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.

2) 구체적인 사항은 [참고자료]에서 확인할 수 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 3] 전세사기피해자 경·공매지원센터 운영현황

(단위: 건, '24.06.30. 기준)

기초	접수(피해자 → 경공매지원센터)									지 원 금 액 (천원)
	신 청			진 행 상 황						
	대면	비대면	합계	(법률) 심화 상담	경매 개시	배당 요구	매각중 (우선 매수권 행사 등)	매각 종료 (배당접수 / 배당금 수령)	완료 (지급완 료/상담 완료)	
4162	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 4] 전세사기피해자 금융지원 실적

구분	지원건수(건)	지원금액(억원)
최우선변제금 무이자 전세대출	47	42
전세피해자 주택매입 지원(특례보증자리론)	—	—
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

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

실적은 2024년 5월 30일 기준, 2,685건(19.3억원 지원)으로 집계됨

[표 5] 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	보금자리론 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.)

- 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