

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법
일부개정법률안
(염태영의원 대표발의)

의안 번호	14484
----------	-------

발의연월일 : 2025. 11. 21.

발 의 자 : 염태영 · 복기왕 · 박용갑
정준호 · 김남근 · 안태준
민병덕 · 백혜련 · 박 정
이연희 · 박정현 · 최혁진
황명선 · 김우영 · 서영교
안도걸 · 박홍배 의원
(17인)

제안이유

전세사기특별법의 개정으로 현재에는 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 매입하는 과정에서 발생하는 경매차익 등을 전세사기피해자에게 지원하고 있으나, 지역별 낙찰가율과 같은 경매 여건과 피해자별 또는 피해주택별 권리관계의 상이함 등으로 인해 피해자들 간에 경매차익과 배당 등을 합한 피해보증금 회복률이 많은 편차를 보이고 있어 피해지원 형평성이 저해되고 있음.

또한, 현재 지방자치단체의 장이 전세사기피해주택의 안전확보 및 피해복구가 시급한 경우 피해주택의 현황 및 피해조사, 그에 따른 조치 및 공공위탁관리가 가능하도록 규정되어 있으나 임대인 동의 없이

피해주택에 대한 관리 및 조치가 가능한지에 대한 논쟁이 있음.

한편, 현재 전세사기피해자는 최고매수신고가격과 같은 가격으로 우선매수 신고할 수 있으나, 입찰자가 없어 최고매수신고가격이 없는 경우에는 우선매수 신고를 할 수 없어 신속한 피해주택 매입이 어려운 경우가 발생하고 있으며, 피해자로부터 우선매수권을 양도받은 공공주택사업자가 매각기일을 통보받지 못함에 따라 매각기일에 참석하지 못하여 우선매수권을 행사하지 못하는 경우가 발생할 수 있고, 금융지원 사각지대가 여전한 현행 제도의 문제점에 대한 보완이 필요함.

또한, 피해자들이 자발적으로 설립한 협동조합을 통해 피해가 회복되는 사례가 생기고 있어 정부 또는 지자체의 재정지원이 추가된다면 회복을 가속화할 수 있을 것이라는 대안이 제시되고 있고, 전세사기를 저지른 임대인의 개인회생과 파산이 급증하며 피해자의 임차보증금이 면책되는 판결이 발생함에 따라 전세사기피해자등의 보증금채권을 보호하는 방안 마련이 시급한 실정임.

이에, 전세사기피해자간 피해회복 형평성 확보를 위한 최소보장선택제 도입, 지자체장의 피해주택 관리권한 강화, 피해주택 매입절차 개선, 전세사기피해자등이 설립한 협동조합등에 대한 지원근거 마련, 채권매입 절차 개선, 공동담보건물 매각근거 마련, 금융지원 사각지대 해소, 임대인 파산에 따른 보증금 면책방지 등을 통해 피해자들을 보다 두텁게 지원하고자 함.

주요내용

- 가. 전세사기피해자간 최소한의 피해회복 형평성 확보를 위해 피해자가 경매차익, 배당, 임대인으로부터 변제받은 금액, 임대료 재정지원액 등으로 회복한 금액이 피해 보증금의 3분의 1에 미치지 못할 경우에는 그 차액을 재정으로 지원하는 ‘최소보장 선택제’를 도입함(안 제25조의9 신설).
- 나. 피해주택 관리 강화를 위해 지자체장이 전세사기피해자의 동의를 받아 「민법」 제626조제1항에 따른 임차물 보존을 위한 행위를 할 수 있도록 함(안 제28조의2제2항 단서 신설).
- 다. 원활한 피해주택 매입을 위해 최고가매수신고가격이 없는 경우 피해자가 최저매각가격을 최고가매수신고가격으로 보아 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있도록 규정하는 한편, 공공주택사업자가 피해주택을 우선매수 할 수 있는 권리에 대한 양수 사실을 법원에 통보하면 법원이 공공주택사업자에게 매각기일을 통지하도록 함(안 제20조제1항 및 제25조제4항 신설).
- 라. 전세사기피해자등이 설립한 협동조합 및 일정 지분 이상을 소유한 부동산투자회사 등이 피해주택 매입 및 임차사업을 하는 경우 국가와 지방자치단체의 지원근거를 마련함(안 제28조의4 신설).
- 마. 전세사기피해자의 선순위저당채권을 채권금융기관이 매입하고 일정 기간 경매신청을 보류하거나 경매의 유예·정지에 동의할 수 있도록 하여 전세사기피해자의 주거를 안정시키고 정부의 피해구제

조치를 준비할 수 있는 시간을 확보하는 한편, 채권매입기관의 배당요구를 일정 범위 내로 제한해 전세사기 피해자의 배당이 늘어날 수 있도록 조치하고 공동저당권이 설정된 전세사기피해주택의 경매에서 일괄매각이 가능하도록 하는 ‘배드뱅크’ 제도를 도입함(안 제25조의10 신설).

바. 공동저당이 설정된 전세사기피해주택 중 일부에 대하여 경매절차가 일정 기간 이상 지연되는 경우 일괄매각을 할 수 있도록 명시함(안 제25조의11 신설).

사. 전세사기피해자등 중 대통령령으로 정하는 자(사각지대 피해자)에 대하여 금융지원을 촉진하기 위하여 「주택도시보증법」 및 「한국주택금융공사법」에도 불구하고 지원할 수 있도록 함(안 제25조의12 신설).

아. 임대인이 파산한 경우 우선변제권이 인정되는 임차보증금에 대하여는 면책되지 아니하는 청구권으로 보도록 함(안 제25조의13 신설).

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제20조제1항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 최고매수신고가격이 없는 경우 전세사기피해자는 「민사집행법」 제97조에 따른 최저매각가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.

제25조제4항부터 제13항까지를 각각 제5항부터 제14항까지로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 제2항에 따라 우선매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자는 법원에 그 사실을 통보할 수 있다. 이 경우 법원은 「민사집행법」 제104조제2항에 따라 매각기일을 해당 공공주택사업자에게 통지하여야 한다.

제25조의9부터 제25조의13까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제25조의9(최소지원피해자에 대한 지원) ① 전세사기피해자와 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 “최소지원피해자”라 한다)은 다음 각 호에 따른 금액의 합이 임차보증금의 3분의 1에 미치지 못할 경우에는 공공주택사업자에게 그 부족분(이하 “최소지원금”이라 한다)의

지급을 요청할 수 있으며, 공공주택사업자는 요청을 받은 날부터 90일 이내에 이를 지급하여야 한다. 다만, 이 기간 내에 지급할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 30일 이내의 범위에서 한 차례만 그 기간을 연장할 수 있다.

1. 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하여 받은 금액

2. 임차보증금반환채권을 변제받은 금액

3. 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 지원액

② 전세사기피해주택을 직접 매수한 전세사기피해자는 제1항에 따른 최소지원금 지급을 요청할 수 없다.

③ 최소지원피해자가 최소지원금을 지급받은 경우 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 공공임대주택 임대료 지원을 받을 수 없다.

④ 국가 또는 지방자치단체는 최소지원금에 해당하는 비용을 재정으로 지원할 수 있다.

⑤ 최소지원금 지급요청의 시기 및 절차 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제25조의10(선순위저당채권의 매입 등) ① 전세사기피해자는 자신의 임차보증금반환채권보다 순위가 앞선 저당권부채권(이하 이 조에서 “선순위저당채권”이라 한다)을 대통령령으로 정하는 채권매입기관(이하 이 조에서 “채권매입기관”이라 한다)에 매입해줄 것을 신청할 수 있다.

② 제1항의 신청을 받은 채권매입기관은 선순위저당채권을 보유한 자가 제13조제3항제9호의 어느 하나(「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률」에 따른 대부업자나 대부중개업자는 제외한다)에 해당하는 경우 정당한 사유가 없으면 이에 응하여야 하고, 그 외의 자인 경우에는 해당 선순위저당채권을 협의하여 매입할 수 있다.

③ 전세사기피해자가 주거안정 및 이 법에 따른 피해자 지원을 받기 위하여 채권매입기관에 전세사기피해주택의 경매 신청을 보류해줄 것을 신청하는 경우 채권매입기관은 대통령령으로 정하는 기간 동안 경매를 신청하지 아니할 수 있고, 전세사기피해자가 제17조에 따라 경매절차의 유예·정지를 신청하는 것에 대하여 채권매입기관에 동의를 요청할 경우 대통령령으로 정하는 기간 동안 경매절차가 유예·정지되는 것에 동의한다는 취지의 서면을 그 경매가 진행되는 집행법원에 제출할 수 있다.

④ 제2항에 따라 선순위저당채권을 매입한 채권매입기관은 전세사기피해주택에 대한 경매에서 전세사기피해자의 배당이 늘어날 수 있도록 채권매입 금액에 대통령령으로 정하는 범위 내의 이자 및 비용을 가산한 금액의 한도 내에서 배당받도록 집행법원에 채권계산서를 제출하여야 하고, 전세사기피해주택이 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따라 공매되는 경우 그와 같은 금액으로 작성된 채권신고 및 배분요구서(이미 제출된 경우에는 수정한 채권신고

및 배분요구서를 말한다)를 관할 세무서장 또는 지방자치단체의 장에게 제출하여야 한다.

⑤ 여러 전세사기피해주택에 관한 권리를 목적으로 하는 선순위저당채권을 채권매입기관이 매입한 경우에 해당 전세사기피해주택의 전세사기피해자 중 다수가 제25조에 따라 공공주택사업자에게 전세사기피해주택의 매입을 요청하는 경우 채권매입기관은 공공주택사업자와 협의하여 경매가 진행중인 집행법원에 「민사집행법」 제98조에 따른 일괄매각결정을 신청할 수 있다.

⑥ 선순위저당채권의 매입, 채권관리, 회수, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제25조의11(공동저당 전세사기피해주택의 일괄매각결정) 동일한 채권에 관하여 여러 전세사기피해주택에 관한 권리를 목적으로 하는 저당권이 설정된 경우로서 해당 전세사기피해주택 중 어느 하나를 「민사집행법」에 따라 경매(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다)하는 경우 경매절차가 대통령령으로 정하는 기간 이상 지체되면 법원은 「민사집행법」 제98조에 따라 일괄매각하도록 결정할 수 있다.

제25조의12(「주택도시기금법」 및 「한국주택금융공사법」에 관한 특례) 전세사기피해자등 중 대통령령으로 정하는 자는 「주택도시기금법」 및 「한국주택금융공사법」에도 불구하고 이 법에 따른 지원

을 받을 수 있다.

제25조의13(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 관한 특례) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제566조에도 불구하고 전세사기 피해주택에 대한 전세사기피해자들의 임차보증금은 같은 법 제415조제1항에 따라 우선변제권이 인정되는 한도 내에서는 책임이 면제되지 아니하는 청구권으로 본다.

제28조의2제1항 중 “전세사기피해주택의 소재지를”을 “전세사기피해주택(신탁사기피해주택을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 소재지를”로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설하며, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

다만, 제3호의 경우 전세사기피해자(신탁사기피해자를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)의 동의를 받아야 하며, 지방자치단체의 장이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 경우에는 「민법」 제626조제1항에도 불구하고 전세사기피해자를 대신하여 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

3. 전세사기피해주택의 보존을 위한 조치

제4장에 제28조의4를 다음과 같이 신설한다.

제28조의4(전세사기피해자들이 설립한 협동조합 등에 대한 지원) 관계 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 전세사기피해자들이 설립하거나 전세사기피해자들이 조합원으로 가입한 협동조합과 해당 협동조합이 발행주식총수 중 대통령령으로 정하는 비율 이상의 주

식을 소유한 부동산투자회사(「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사를 말한다) 등 대통령령으로 정하는 자가 전세사기피해주택을 매입하거나 전세사기피해자등에게 임대주택을 임차해주는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제25조의9부터 제25조의12까지 및 제28조의4의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제20조(경매절차에서의 우선매수권) ① 전세사기피해주택을 「민사집행법」에 따라 경매(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다)하는 경우 전세사기피해자는 매각기일까지 「민사집행법」 제113조에 따른 보증금을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다. <단서 신설>	제20조(경매절차에서의 우선매수권) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 다만, 최고매수신고가격이 없는 경우 전세사기피해자는 「민사집행법」 제97조에 따른 최저매각가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)
제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ① ~ ③ (생략) <신설>	제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 제2항에 따라 우선매수할

④ ~ ⑬ (생략)

<신설>

수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자는 법원에 그 사실을 통보할 수 있다. 이 경우 법원은 「민사집행법」 제104조제2항에 따라 매각기일을 해당 공공주택사업자에게 통지하여야 한다.

⑤ ~ ⑭ (현행 제4항부터 제13항까지와 같음)

제25조의9(최소지원피해자에 대한 지원) ① 전세사기피해자와 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 “최소지원피해자”라 한다)은 다음 각 호에 따른 금액의 합이 임차보증금의 3분의 1에 미치지 못할 경우에는 공공주택사업자에게 그 부족분(이하 “최소지원금”이라 한다)의 지급을 요청할 수 있으며, 공공주택사업자는 요청을 받은 날부터 90일 이내에 이를 지급하여야 한다. 다만, 이 기간 내에 지급할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 30일 이내의 범위에서 한 차례만 그 기간을 연장할 수 있다.

<신 설>

1. 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하여 받은 금액
 2. 임차보증금반환채권을 변제 받은 금액
 3. 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 지원액
- ② 전세사기피해주택을 직접 매수한 전세사기피해자는 제1항에 따른 최소지원금 지급을 요청할 수 없다.
- ③ 최소지원피해자가 최소지원금을 지급받은 경우 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 공공임대주택 임대료 지원을 받을 수 없다.
- ④ 국가 또는 지방자치단체는 최소지원금에 해당하는 비용을 재정으로 지원할 수 있다.
- ⑤ 최소지원금 지급요청의 시기 및 절차 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
- 제25조의10(선순위저당채권의 매입 등) ① 전세사기피해자는 자신의 임차보증금반환채권보

다 순위가 앞선 저당권부채권
(이하 이 조에서 “선순위저당
채권”이라 한다)을 대통령령으
로 정하는 채권매입기관(이하
이 조에서 “채권매입기관”이라
한다)에 매입해줄 것을 신청할
수 있다.

② 제1항의 신청을 받은 채권
매입기관은 선순위저당채권을
보유한 자가 제13조제3항제9호
의 어느 하나(「대부업 등의
등록 및 금융이용자 보호에 관
한 법률」에 따른 대부업자나
대부중개업자는 제외한다)에
해당하는 경우 정당한 사유가
없으면 이에 응하여야 하고, 그
외의 자인 경우에는 해당 선순
위저당채권을 협의하여 매입할
수 있다.

③ 전세사기피해자가 주거안정
및 이 법에 따른 피해자 지원
을 받기 위하여 채권매입기관
에 전세사기피해주택의 경매
신청을 보류해줄 것을 신청하
는 경우 채권매입기관은 대통
령령으로 정하는 기간 동안 경

매를 신청하지 아니할 수 있고, 전세사기피해자가 제17조에 따라 경매절차의 유예·정지를 신청하는 것에 대하여 채권매입기관에 동의를 요청할 경우 대통령령으로 정하는 기간 동안 경매절차가 유예·정지되는 것에 동의한다는 취지의 서면을 그 경매가 진행되는 집행법원에 제출할 수 있다.

④ 제2항에 따라 선순위저당채권을 매입한 채권매입기관은 전세사기피해주택에 대한 경매에서 전세사기피해자의 배당이 늘어날 수 있도록 채권매입 금액에 대통령령으로 정하는 범위 내의 이자 및 비용을 가산한 금액의 한도 내에서 배당받도록 집행법원에 채권계산서를 제출하여야 하고, 전세사기피해주택이 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따라 공매되는 경우 그와 같은 금액으로 작성된 채권신고 및 배분요구서(이미 제출된 경우에는 수정한 채권신고 및 배분요구서를

<신 설>

말한다)를 관할 세무서장 또는 지방자치단체의 장에게 제출하여야 한다.

⑤ 여러 전세사기피해주택에 관한 권리를 목적으로 하는 선순위저당채권을 채권매입기관이 매입한 경우에 해당 전세사기피해주택의 전세사기피해자 중 다수가 제25조에 따라 공공주택사업자에게 전세사기피해주택의 매입을 요청하는 경우 채권매입기관은 공공주택사업자와 협의하여 경매가 진행중인 집행법원에 「민사집행법」 제98조에 따른 일괄매각결정을 신청할 수 있다.

⑥ 선순위저당채권의 매입, 채권관리, 회수, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제25조의11(공동저당 전세사기피해주택의 일괄매각결정) 동일한 채권에 관하여 여러 전세사기피해주택에 관한 권리를 목적으로 하는 저당권이 설정된 경우로서 해당 전세사기피해주택 중 어느 하나를 「민사집행

<신 설>

<신 설>

법」에 따라 경매(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다)하는 경우 경매절차가 대통령령으로 정하는 기간 이상 지체되면 법원은 「민사집행법」 제98조에 따라 일괄매각하도록 결정할 수 있다.

제25조의12(「주택도시기금법」 및 「한국주택금융공사법」에 관한 특례) 전세사기피해자등 중 대통령령으로 정하는 자는 「주택도시기금법」 및 「한국주택금융공사법」에도 불구하고 이 법에 따른 지원을 받을 수 있다.

제25조의13(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 관한 특례) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제566조에도 불구하고 전세사기피해주택에 대한 전세사기피해자등의 임차보증금은 같은 법 제415조제1항에 따라 우선변제권이 인정되는 한도 내에서는 책임이 면제되

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 임대인등이 소재불명 또는 연락두절 등으로 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다. <단서 신설>

지 아니하는 청구권으로 본다.

제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① 전세사기피해주택(신탁사기피해주택을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 소재지를-----

② -----

---. 다만, 제3호의 경우 전세사기피해자(신탁사기피해자를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)의 동의를 받아야 하며, 지방자치단체의 장이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 경우에는 「민법」 제626조제1항에도 불구하고 전세사기피해자를 대신하여 임대인에게 그

1. · 2. (생략) <u><신설></u> ③ · ④ (생략) <u><신설></u>	<u>상환을 청구할 수 있다.</u> 1. · 2. (현행과 같음) 3. <u>전세사기피해주택의 보존을 위한 조치</u> ③ · ④ (현행과 같음) <u>제28조의4(전세사기피해자등이 설립한 협동조합 등에 대한 지원) 관계 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 전세사기피해자등이 설립하거나 전세사기피해자등이 조합원으로 가입한 협동조합과 해당 협동조합이 발행주식총수 중 대통령령으로 정하는 비율 이상의 주식을 소유한 부동산투자회사(「부동산투자회사법」 제2조 제1호에 따른 부동산투자회사를 말한다) 등 대통령령으로 정하는 자가 전세사기피해주택을 매입하거나 전세사기피해자등에게 임대주택을 임차해 주는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.</u>
---	---