



제430회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 지원 대상인 피해자 및 피해주택의 범위 확대 등 》
■ 한창민의원 대표발의(의안번호 제2213499호)

2025. 12.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유	1
III. 주요내용	3
IV. 검토의견	8
1. 법률의 제명 및 목적 변경(안 제1조)	8
2. 임대인의 채무불이행 의도가 없는 경우의 임차인을 ‘전세보증금미반환피해자’에 포함(안 제2조제4호라목 신설)	10
3. 「신탁법」에 따라 신탁된 주택의 임차인을 ‘전세보증금 미반환피해자’에 포함 등(안 제2조제4호마목 및 제4호의2 신설)	16
4. 전세보증금미반환피해주택, 신탁사기피해주택 및 신탁사기 피해주택등 정의(안 제2조제5호의2부터 제5호의4까지 신설)	22
5. 외국인인 피해자에 대한 지원 및 대한민국 국민과 동일 대우 명시(안 제3조제1항 및 제4조의3 신설)	25
6. 전세사기피해자 요건 완화(안 제3조제1항제3호 및 제4호)	29
7. 임차인보호대책상의 지원대상 및 매입대상 주택 범위 확대 (안 제4조)	31
8. 실태조사의 대상 확대(안 제4조의2제1항)	33
9. 다른 법률과의 관계(안 제5조)	34

10. 전세사기피해지원위원회를 ‘전세보증금미반환피해지원위원회’로 명칭 변경 및 심의·의결사항 확대(안 제6조 등)	35
11. 전세보증금미반환피해지원위원회의 회의록 작성 및 공개의무(안 제6조제12항 및 제14항 신설)	41
12. 전세사기피해지원단을 ‘전세보증금미반환피해지원단’으로 명칭 변경 및 사무 범위 확대(안 제10조제1항)	43
13. 전세피해지원센터의 사무 범위 확대(안 제11조제1항)	45
14. ‘전세보증금미반환피해자’의 결정 관련 절차(안 제3장)	46
15. 피해주택의 매각 유예·정지 신청권자 확대 (안 제17조부터 제19조까지)	51
16. 신탁사기피해주택의 주택인도소송 유예·정지 (안 제17조의2 신설)	56
17. 신탁사기피해주택의 강제집행 일시정지(안 제19조의2 신설)	59
18. 경매·공매절차에서 우선매수권자 확대 (안 제20조부터 제22조까지)	62
19. 국세 및 지방세의 안분 징수 특례의 적용 범위 확대 (안 제23조 및 제24조)	67
20. 공공주택사업자가 피해주택을 매입하여 공공임대주택으로 제공하는 대상 확대 등(안 제25조)	74
21. 임차보증금의 50% 대비 지급부족분에 대한 국가 또는 지방자치단체의 재정 지원(안 제25조제7항제2호 신설)	82
22. 공공임대주택 우선 공급의 지원대상 확대(안 제25조의2)	87

23. 공공주택사업자가 신탁사기피해주택을 매입하여 공공임대주택으로 제공하는 대상 확대 등(안 제25조의3)	90
24. 공공주택사업자가 매입한 피해주택을 매각할 수 있는 대상 확대(안 제25조의5)	92
25. 공공주택사업자의 피해주택 매입과 관련한 그 밖의 사항 (안 제25조의4 및 제25조의8)	96
26. 「건축법」 위반 양성화 대상 주택의 범위 확대 (안 제25조의6)	99
27. 경매 및 공매 지원서비스 제공 대상 확대(안 제26조제1항)	106
28. 법률구조 등의 지원(안 제26조의2 신설)	108
29. 금융지원 등 대상자 확대(안 제27조)	114
30. 「긴급복지지원법」에 따른 긴급지원대상자의 범위 확대 (안 제28조제1항)	119
31. 지방자치단체의 장이 안전관리 및 감독하는 피해주택의 범위 확대 및 자료제출 명령 등(안 제28조의2제1항 및 제2항)	121
32. 조례 제정·개정 후 「사회보장기본법」에 따른 협의 절차 진행 허용(안 제28조의2제5항 신설)	124
33. 공무원 임용 관련 특례의 적용 범위 확대(안 제28조의3)	126
34. 공공임대주택 또는 주거비 지원(안 제28조의4 신설)	128
35. 대출 등의 불승인 금지(안 제28조의5 신설)	133
36. 임차보증금반환채권의 매입신청(안 제28조의6 신설)	136
37. 채권매입기관(안 제28조의7 신설)	140

38. 임차보증금반환채권의 매입(안 제28조의8 신설)	142
39. 우선매수권의 양도 간주 및 우선변제권의 승계 (안 제28조의9 신설)	145
40. 주택매입(안 제28조의10 신설)	147
41. 전세보증금미반환피해주택의 공공임대주택 용도로의 매각 (안 제28조의11 신설)	150
42. 선순위저당채권의 매입 등(안 제28조의12 신설)	152
43. 주택도시기금 지원(안 제28조의13 신설)	157
44. 국토교통부장관의 자료 협조요청 사유 및 자료 범위 확대 (안 제29조의2제1항)	159
45. 채권매입기관의 개인정보 수집·이용·처리(안 제30조)	161
46. 비밀준수 의무 수범자의 범위 확대(안 제31조)	163
47. 추가 조사를 거부·방해·기피한 자 등에 대한 과태료 (안 제34조)	166
48. 법률의 유효기간을 삭제하여 상설화 (법률 제19425호 부칙 제2조 삭제 등)	167

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 한창민의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 10. 10.

다. 회 부 일 : 2025. 10. 13.

II. 제안이유

현행법은 전세사기 피해자들의 주거안정 지원 및 금융지원 등을 위해 임대인이 계약 당시 전세사기 의도를 가진 경우 등에 한정해 피해구제 특례를 규정하고 있음.

그러나 전세사기 및 전세보증금미반환 피해는 단순히 일부 범죄자들의 행태에 의하여 발생한 것이 아니라, 전세 제도에 대한 국가 정책의 실패에 기인한 것임. 따라서 단순히 일부 범죄자의 행태에 의한 피해 사례에 대하여 지원한다는 것을 넘어서, 국가의 정책적 실패를 인정하고 전세보증금 미반환 피해 전반에 대하여 국가가 적극 개입하여 지원해야 할 것임.

의도성이 확인된 사안에 한정하여 피해자를 구제하는 현재의 방안은 수사기관 수사를 통해 피해자 범위가 축소되거나 엄격한 전세사기 피해자 요건으로 인해 전세사기 피해자 등으로 인정받지 못하는 피해자들이 다수 발생할 소지가 있음.

또한 소위 깡통 전세 피해자들을 구제하지 않은 채 극소수에 불과한

전세사기 피해자만 구제하고 보증금 자체의 피해를 구제하지 않을 경우 전세 보증금 피해자들의 고통이 오랜 기간 계속되어 상대적으로 저렴한 주택 매매시장의 전세거래에 대한 불안이 줄어들지 않게 되어 주택 임대차시장에 부정적 효과가 장기간 지속될 수 있는 전세사기피해주택문제도 있어 현행 제도로는 제도 시행에 따른 주택임대차 시장에 미치는 긍정적 효과가 제한될 수밖에 없음. 특히 피해자들의 다수를 이루고 있는 20~30대 청년 전세 보증금 피해자들의 빠른 피해 회복과 정착을 위해 특단의 대책이 필요함.

이에 법률의 명칭을 「전세보증금미반환피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」으로 개정하고, 깡통전세 피해 임차인, 신탁 주택의 임대차 보증금 피해자 등을 전세보증금미반환피해자에 포함시키고, 기존 피해구제 방안을 촘촘하게 보완하고 피해 임차인들에 대한 지원방안으로 보증금 선구제 후회수 프로그램, 선순위저당채권의 매입, 공공주택사업자가 우선매수한 전세사기피해주택에 대한 의무임대기간 후 피해 임차인들의 우선매입권, 그 밖에 공공임대주택 공급 또는 주거비 지원 등 주거지원 프로그램 등을 추가함으로써 전세보증금 피해자들을 두텁게 보호하고 주택임대차 시장의 기능을 가능한 한 빠른 기간 내에 정상화시키려는 것임.

Ⅲ. 주요내용

- 가. 전세제도와 관련한 국가의 정책 실패를 인정하고, 전세보증금미반환 피해자를 지원하는 법으로 전환함을 명확히 하기 위하여 「전세보증금 미반환피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」으로 제명을 변경함.
- 나. 전세사기 및 전세보증금미반환 피해를 입은 임차인에게 경·공매 절차 및 조세 징수, 공공임대주택의 공급, 보증금반환채권 및 임대보증금미반환주택의 매입 등에 관해 필요한 사항을 규정함으로써 주택의 임대차계약이 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인을 지원하고 주거안정을 도모하는 것을 법의 목적으로 함(안 제1조).
- 다. ‘전세사기피해자등’을 ‘전세보증금미반환피해자’로 하고, 전세보증금 미반환피해자에 전세사기 피해자 요건 중 전세사기 의도(제3조제1항 제4호) 요건을 갖추지 않고 나머지 3가지 요건은 모두 갖추고 임대차 종료 후 1개월 이상 보증금을 돌려받지 못한 임차인(경·공매 개시 등의 경우 1개월 이상 보증금 미반환 요건은 제외함)으로서 보증금을 다 돌려받지 못하게 된 손해를 입게 된 임차인, 신탁 주택에 관한 임대차를 체결하였다가 보증금 손해를 본 임차인을 포함함(안 제2조제4호).
- 라. 전세보증금미반환주택의 정의를 신설하고, 이에 전세사기피해자 뿐만 아니라 보증금 한도 요건을 초과한 전세사기 피해자, 깡통전세 피해자 등이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 포함하도록 함(안 제2조제5호의2 신설).
- 마. 2인 이상 임차인이 피해를 본 경우를 요건으로 하는 규정과 다수의

- 주택을 요건으로 하는 규정을 삭제함(안 제3조제1항제3호 및 제4호).
- 바. 외국인인 전세보증금미반환피해자도 이 법에 의한 피해 및 주거안정 지원에 있어 대한민국 국민인 전세보증금미반환피해자와 같은 대우를 받도록 규정함(안 제3조제1항 및 제4조의3).
- 사. 전세사기피해지원위원회의 명칭을 전세보증금미반환피해지원위원회로 하고, 회의록 작성 및 공개에 관한 근거 규정을 마련함(안 제6조).
- 아. 경매의 유예·정지제도를 전세사기피해자 뿐만 아니라 보증금 한도가 초과된 전세사기 피해자 및 깡통전세 피해자와 그 사유로 전세보증금미반환피해 지원을 신청한 자에도 확대함(안 제17조제1항, 제3항 및 제4항).
- 자. 신탁사기주택의 경우 주택인도소송을 유예 또는 정지, 강제집행일시 정지를 할 수 있도록 함(안 제17조의2 및 제19조의2 신설).
- 차. 전세사기피해자뿐만 아니라 보증금 한도가 초과된 전세사기 피해자 및 깡통전세 피해자와 그러한 사유로 전세보증금미반환피해자 신청을 한 자도 국세 체납으로 인한 매각의 유예·정지, 지방세 체납으로 인한 매각의 유예·중지 제도, 경매나 공매절차에서의 우선매수권을 적용받을 수 있도록 함(안 제18조 및 제19조, 제20조부터 제22조까지).
- 카. 우선징수할 국세나 지방세의 안분 배분 특례를 안 제2조제4호 라목의 깡통전세 피해자에게도 적용하도록 함(안 제23조제1항·제2항 및 제24조제1항).
- 타. 공공주택사업자에게 매입을 요청할 수 있는 자의 범위를 깡통전세

피해자에게도 넓히고, 공공주택사업자의 감정평가금액과 낙찰대금 간의 차액이 발생할 경우 공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침 제9조에 따라 임차인에게 직접 지급할 수 있도록 규정 하던 것을 법률로 상향하여 규정하고, 그 차액과 일부 변제받은 보증금 등을 합산한 금액이 임차보증금의 100분의 50에 미달할 경우, 국가나 지방자치단체가 그 부족한 부분을 지급할 수 있도록 규정함. 개정 규정 시행 전에 공공주택사업자로부터 차액을 받았던 이들도 위 최소보증금액의 부족한 금액을 받을 수 있도록 함(안 제25조제6항·제7항, 부칙 제3조).

- 과. 현행법은 공공주택사업자가 매입한 경우에만 기존 건축법 위반에 대한 시정명령이나 이행강제금 부과 등을 받지 않음. 이를 개정하여 전세보증금미반환피해자가 임대차보증금을 돌려받지 못해 임차주택 등을 매수하게 된 경우, 공공주택사업자나 채권매입기관이 전세사기 피해주택을 매입하는 경우, 또는 전세보증금미반환피해자가 공공주택사업자로부터 임차주택을 매입하는 등의 경우에도 그 취득자가 주택의 소유권을 유지하고 있는 동안 기존의 건축법 위반에 대한 시정 명령이나 이행강제금 부과 등을 받지 않도록 함(안 제25조의6 신설).
- 하. 전세보증금미반환피해자에 대한 법률구조 및 절차 비용 지원 근거 규정, 검사의 상속재산관리인 및 재산관리인 선임에 관한 신청 근거 규정 등을 마련함(안 제26조의2 신설).
- 거. 금융지원 대상자와 긴급복지지원 대상자를 전세보증금미반환피해자

로 확대함(안 제27조 및 제28조).

너. 전세사기피해주택에 한정하여 지방자치단체의 장이 안전관리 및 감독할 수 있다고 한 범위를 확장하여 전세보증금미반환피해자가 임대차계약의 목적물로서 거주 중인 임차주택으로 확장하고, 임대인등의 소재불명 외에 지방자치단체의 장 시정명령에 대하여 임대인등이 상당한 기간 동안 이행하지 않을 경우에 공공위탁 할 수 있도록 하며 안전 등의 긴급한 사유로 사회보장법에 의한 협의 및 조정 절차를 거치기 어려운 경우 사후에 협의 및 조정할 수 있도록 함(안 제28조의2).

더. 전세보증금미반환피해자에게 10년 이내의 범위에서 공공임대주택을 우선 공급할 수 있도록 하고, 최우선변제금에 미달하게 보증금을 회수하는 전세보증금미반환피해자에게는 이 법에 따라 공공임대주택이 공급되지 아니한 경우 10년 이내의 범위 내에서 주거비를 지원할 수 있도록 함(안 제28조의4 신설).

러. 전세보증금미반환피해자가 파산선고 후 면책 결정을 받은 경우 또는 개인회생 변제계획 인가 결정을 받은 후 이를 이유로 금융회사 등이 대출 등의 불승인을 할 수 없도록 함(안 제28조의5 신설).

머. 전세보증금미반환피해주택의 임차인인 전세보증금미반환피해자의 빠른 보증금 반환 및 전세시장의 정상화를 위해 보증금 선구제, 후회수 프로그램을 도입하고, 채권매매대금을 산정한 금액이 전세보증금미반환피해자의 임차보증금의 100분의 50에 미달하는 경우, 임차보증금의 100분의 50 이상에 해당하는 금액을 채권매매대금으로 보도록

하여 선구제 과정에서 최소 보증금의 50%가 보장되도록 함(안 제28조의6부터 제28조의11까지 신설).

버. 전세보증금미반환피해주택의 임차인인 전세보증금미반환피해자가 선순위저당채권의 매입을 요청하는 경우 한국자산관리공사가 이를 매입할 수 있도록 하고 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 전세사기피해주택의 경매를 신청하지 아니하거나 이미 경매가 신청된 경우 이를 취하하고 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 경매를 다시 신청하지 않을 수 있도록 하며, 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우 경매나 공매 등에서 선순위저당채권의 매입 금액에 일정한 이자, 비용 등을 가산한 금액 범위 내에서 배당을 받도록 하여 후순위 전세보증금미반환피해자가 더 많은 배당을 받을 수 있게 함(안 제28조의12 신설).

서. 주택도시보증금이 전세보증금미반환피해자의 법률구조 등의 비용, 최우선변제금도 받지 못하는 전세보증금미반환피해자에 대한 주거비지원, 임대차 보증금 반환 채권의 매입 비용 및 부대비용, 한국자산관리공사의 선순위저당채권 매입비용 등에 대해 지원할 수 있도록 함(안 제28조의13).

어. 2027년 5월까지로 이 법의 유효기간을 한정된 부칙 및 관련 조항과 2025년 5월 이전에 임대차계약을 최초로 체결한 임차인에 한정하여 적용하는 부칙을 각각 삭제함(법률 제19425호 부칙 제2조, 법률 제20956호 부칙 제2조 등).

IV. 검토의견

1. 법률의 제명 및 목적 변경(안 제1조)

현행	개정안
<u>전세사기피해자</u> 지원 및 주거안정에 관한 특별법 제1조(목적) 이 법은 <u>전세사기로</u> 피해를 입은 임차인에게 경·공매 절차 및 조세 징수 등에 관한 특례를 부여함으로써 <u>전세사기피해자</u>를 지원하고 주거안정을 도모함을 목적으로 한다.	<u>전세보증금미반환피해자</u> 지원 및 주거안정에 관한 특별법 제1조(목적) -----<u>전세사기 등 전세보증금 미반환으로</u>----- -----주택의 임대차계약이 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인을----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 법률의 목적을 ‘전세사기피해자’에 대한 지원에서 ‘주택의 임대차계약이 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인’에 대한 지원으로 확장하면서(안 제1조), 법률의 제명도 「‘전세사기피해자’ 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에서 「‘전세보증금미반환피해자’ 지원 및 주거안정에 관한 특별법」으로 변경하려는 것임.

개정안은 현행법에 따른 지원대상을 전세사기피해자 또는 전세사기피해자의 요건 중 일부를 충족하는 피해 임차인에서 주택의 임대차계약기간이 만료되었음에도 보증금을 반환받지 못한 임차인 전반으로 확대

할 필요성과 그로 인한 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

국토교통부는 단순한 일시 보증금 미반환 임차인도 현행법의 적용 대상에 포함하는 것은 사적자치의 원칙에 배치되고, 「주택임대차보호법」 등 일반법의 제도개선을 통하여 예방·구제할 필요가 있으며, 사기 의도가 없는 채무불이행 피해자에 대해서는 주택도시보증공사의 전세피해확인서를 받은 경우에 전세피해지원센터를 통하여 긴급금융·주거 등을 이미 지원¹⁾하고 있으므로,

단순한 일시 보증금 미반환 임차인도 현행법의 적용 대상에 포함하는 것을 전제로 한 제명 및 목적의 변경에 대하여 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

1) 상세한 지원 내용은 아래 표와 같음.

지원사항	세부 내용
저리 대환대출	▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 4억 (소득 1.3억원, 자산 4.88억원)
저리 전세대출	▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 2.4억 (소득 1.3억원, 자산 4.88억원)
긴급 주거지원	▶ 단기 거처 등 긴급한 주거지원 사유가 인정되는 경우, LH 등 보유 공공임대주택 입주(최대 2년, 시세 30%)

※ 자료: 국토교통부

2. 임대인의 채무불이행 의도가 없는 경우의 임차인을 ‘전세보증금미반환피해자’에 포함(안 제2조제4호라목 신설)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. 2. (생략) 3. (생략)(현행과 같음) 4. “<u>전세사기피해자등</u>”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 가. ~ 다. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. (현행과 같음) 4. --<u>전세보증금미반환피해자</u>----- -----. 가. ~ 다. (현행과 같음) 라. 다음의 각 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 전세보증금미반환피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인 1) 제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임차인일 것. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제3조제1항제1호 및 제3호의 요건은 제외한다. 2) 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였을 것. 다만, 임차주택에 대하여 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매절차가 개시되거나 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따른 매각절차가 개시된 경우나 「채무자 회생 및 파산에

현행	개정안
	관한 법률」 제496조에 따라 임차주택을 환가하는 경우에는 임차주택에 관한 임 대차계약이 종료된 것으로 족하다. 3) 제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당 하지 아니할 것
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행 ※ 전세보증금미반환피해자에 대한 적용례 : 제2조제4호가목2) 단서의 개정 규정은 2021년 6월 1일 이후부터 이 법 시행일까지 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인인 경우에 한하여 적용	

현행법상 지원을 받는 ‘전세사기피해자등’²⁾은 ①전세사기피해자의 네
가지 요건³⁾을 모두 갖춘 전세사기피해자(제2조제4호가목), ②전세사기

2) 「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.

가. 전세사기피해자

나. 제3조제1항제1호·제3호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 자(같은 조 제2항 각 호의 어느
하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결
을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하고 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권
한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(과거에 인도받았거
나 인도가 불가능하였던 경우를 포함한다)받았으며, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고
를 하고 그 임대차계약증서상의 확정일자⁴⁾를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당
하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국
토교통부장관이 결정한 임차인

3) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자
연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.

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 마
친 경우 또는 「민법」 제303조에 따른 전세권이 설정된 경우도 포함한다)
2. 임차인의 임차보증금이 5억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기
피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조
정할 수 있다.
3. 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세
의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우도 포함한다), 임차인의 집행권원 확보 등에 해당
하여 2인 이상의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나

피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호; 원칙적으로 임차보증금 5억원 이하)을 충족하지 못하는 임차인(제2조제4호나목), ③전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하는 임차인으로서 주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택 포함)을 인도받고(과거에 인도받았거나 인도가 불가능하였던 경우 포함) 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인(제2조제4호다목)임.⁴⁾

개정안은 ‘전세사기피해자등’의 명칭을 ‘전세보증금미반환피해자’로 변경하면서(안 제2조제4호 각 목 외의 부분), ①전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 ②임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차(2021년 6월 1일⁵⁾ 이후부터 개정규정 시행일까지 완료된 것에 한정

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

4) 이들은 모두 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인일 것을 요함.

5) 현행법이 제정된 2023년 6월 1일의 2년 전 시점임.

합6))가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인도 ‘전세보증금미반환피해자’에 포함시켜(안 제2조제4호라목) 현행법에 따른 지원을 받을 수 있도록 하려는 것임.

안 제2조제4호라목이 신설되고 개정안의 모든 내용이 입법되는 경우 안 제2조제4호라목에 따라 임대인의 채무불이행 의도 요건을 충족하지 못한 임차인에게 적용되는 지원사항을 정리하면 아래 표와 같음.

[표 1] 개정안에 따른 안 제2조제4호라목의 임차인에 대한 지원

지원사항	전세사기 피해자	제2조제4호 나목의 임차인 (임차보증금 요건 미충족)	제2조제4호 다목의 임차인 (대항력을 갖추지 못한 임차인)	제2조 제4호 라목의 임차인
경매 또는 주택 매각의 유예·정지 신청권 부여 (제17조~제19조)	○	개정안		개정안
경매·공매절차에서의 우선매수권 부여 (제20조~제22조)	○	개정안		개정안
국세·지방세의 안분 징수 특례 적용(제23조 및 제24조)	○	○		개정안
공공주택사업자가 전세사기피해주택을 매입하여 공공임대주택으로 제공 (제25조)	○	개정안		개정안
제공된 주택의 임대의무기간 경과 후 우선 매각(제25조의5)	○	개정안		개정안

6) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안(한창민의원안) 부칙 제2조(전세보증금미반환피해자에 대한 적용례) 제2조제4호라목2) 단서의 개정규정은 2021년 6월 1일 이후부터 이 법 시행일까지 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인이 경우에 한하여 적용한다.

지원사항	전세 사기 피해자	제2조제4호 나목의 임차인 (임차보증금 요건 미충족)	제2조제4호 다목의 임차인 (대항력을 갖추지 못한 임차인)	제2조 제4호 라목의 임차인
지급된 임대료 지원액의 압류금지(제25조의8)	○	개정안		개정안
공공임대주택 우선 공급 (제25조의2)	○	개정안	○	개정안
취득한 「건축법」 위반 건축물의 양성화(제25조의6)	개정안	개정안	개정안	개정안
경매 및 공매의 지원 (제26조)	○			개정안
법률구조 등의 지원 (안 제26조의2)	개정안		개정안	개정안
임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자 (제27조제1항)	○	개정안	○	개정안
소액보증금 우선변제를 받지 못한 임차인에 대한 임차자금 융자(제27조제2항)	○	개정안	개정안	개정안
채무의 불이행 등록 유예 (제27조제3항)	○	○	○	개정안
「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원(제28조)	○		○	개정안
지방자치단체의 장의 피해주택 안전관리 및 감독 (제28조의2)	○	개정안	개정안	개정안
파산선고 후 복권되기 전에도 공무원 임용(제28조의3)	○	○	○	개정안
공공임대주택 또는 주거비 지원(안 제28조의4)	개정안	개정안	개정안	개정안
대출등의 불승인 금지 (안 제28조의5)	개정안	개정안	개정안	개정안
임차보증금반환채권의 매입신청권(안 제28조의6 등)	개정안	개정안	개정안	개정안
선순위저당채권의 매입신청권 부여(안 제28조의12)	개정안	개정안	개정안	개정안

주) ○는 현행법상 지원, **개정안**은 개정안에 따른 지원

※자료: 관련 소문 정리

개정안은 임대인이 임차보증금반환채무를 임대차계약 종료 후 1개월 이상 이행하지 아니하고 있으나 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도가 의심되지는 않는 상황에 있는 임차인까지 현행법의 보호 대상에 포함하여 지원하려는 취지로 이해되는바, 이들을 지원대상에 추가할 필요성 및 그로 인한 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 단순한 일시 보증금 미반환 임차인을 현행법의 적용 대상에 추가하는 것은 부동산 급등기에 발생한 조직적·집단적 사기 피해의 일시적 구제라는 현행법의 제정 취지에 부합하지 않고, 「주택임대차보호법」 등 일반법의 제도개선을 통하여 구제하는 것이 바람직하다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

법무부는 현행법이 전세‘사기’로 인한 피해자를 정책적 차원에서 예외적으로 지원해주기 위한 한시법으로서 임대인의 사기 의도를 ‘전세사기 피해자등’의 공통 요건으로 요구하고 있다는 점, 개정안에 따른 지원을 제공하는 것은 임차보증금반환채무를 국가가 사실상 담보하는 것으로서 다른 제도와 비교하여 형평에 맞지 않고 국가 재정에 큰 부담으로 작용할 가능성이 높다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

3. 「신탁법」에 따라 신탁된 주택의 임차인을 ‘전세보증금미반환피해자’에 포함 등(안 제2조제4호마목 및 제4호의2 신설)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. 2. (생략) 3. (생략)(현행과 같음) 4. “<u>전세사기피해자등</u>”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 가. ~ 다. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. (현행과 같음) 4. --<u>전세보증금미반환피해자</u>----- -----. 가. ~ 다. (현행과 같음) 라. (생략) 마. 다음의 각 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 전세보증금미반환피해지원위원회 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인 1) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 임차인이 임차하였고 제3조제1항 제2호의 요건을 충족하는 임차인일 것 2) 임차주택을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약 증서상의 확정일자를 받은 임차인일 것 3) 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였을 것(다만 수탁자가 신탁주택을 공매하는 경우에는 공매에

현행	개정안
<신설> 5. (생략)	부친 것으로 족함) 4) 제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것 4의2. “신탁사기피해자”란 제2조제4호다목에 따른 임차인으로서 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택에 대하여 적법한 임대차권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 자를 말한다. 5. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

안 제2조제4호다목은 ①「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 ②전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 ③임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인도 ‘전세보증금미반환피해자’에 포함시켜 현행법에 따른 지원을 받을 수 있도록 하려는 것임.

안 제2조제4호다목이 신설되고 개정안의 모든 내용이 입법되는 경우 안 제2조제4호다목에 따른 신탁된 주택의 임차인에게 적용되는 지원사항을 정리하면 아래 표와 같음.

[표 2] 개정안에 따른 안 제2조제4호마목의 임차인에 대한 지원

지원사항	전세 사기 피해자	제2조제4호 나목 (임차보증금 요건 미충족)	제2조제4호 다목 (대항력 없는 임차인)	제2조 제4호 라목의 임차인	제2조 제4호 마목의 임차인
경매 또는 주택 매각의 유예·정지 신청권 부여 (제17조~제19조)	○	개정안		개정안	
경매·공매절차에서의 우선매수권 부여 (제20조~제22조)	○	개정안		개정안	
국세·지방세의 안분 징수 특례 적용(제23조 및 제24조)	○	○		개정안	
공공주택사업자가 전세사기피해주택을 매입하여 공공임대주택으로 제공 (제25조)	○	개정안		개정안	
공공주택사업자가 전세사기피해주택을 매입하여 공공임대주택으로 제공 (제25조의3)					개정안
제공된 주택의 임대의무기간 경과 후 우선 매각(제25조의5)	○	개정안		개정안	개정안
지급된 임대료 지원액의 압류금지(제25조의8)	○	개정안		개정안	개정안
공공임대주택 우선 공급 (제25조의2)	○	개정안	○	개정안	개정안
취득한 「건축법」 위반 건축물의 양성화(제25조의6)	개정안	개정안	개정안	개정안	개정안
경매 및 공매의 지원 (제26조)	○			개정안	
법률구조 등의 지원 (안 제26조의2)	개정안		개정안	개정안	개정안
임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자 (제27조제1항)	○	개정안	○	개정안	개정안

지원사항	전세 사기 피해자	제2조제4호 나목 (임차보증금 요건 미충족)	제2조제4호 다목 (대항력 없는 임차인)	제2조 제4호 라목의 임차인	제2조 제4호 마목의 임차인
소액보증금 우선변제를 받지 못한 임차인에 대한 임차자금 융자(제27조제2항)	○	개정안	개정안	개정안	개정안
채무의 불이행 등록 유예 (제27조제3항)	○	○	○	개정안	개정안
「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원(제28조)	○		○	개정안	개정안
지방자치단체의 장의 피해주택 안전관리 및 감독 (제28조의2)	○	개정안	개정안	개정안	개정안
파산선고 후 복권되기 전에도 공무원 임용(제28조의3)	○	○	○	개정안	개정안
공공임대주택 또는 주거비 지원(안 제28조의4)	개정안	개정안	개정안	개정안	개정안
대출등의 불승인 금지 (안 제28조의5)	개정안	개정안	개정안	개정안	개정안
임차보증금반환채권의 매입신청권(안 제28조의6 등)	개정안	개정안	개정안	개정안	개정안
선순위저당채권의 매입신청권 부여(안 제28조의12)	개정안	개정안	개정안	개정안	개정안

주) ○는 현행법상 지원, **개정안**은 개정안에 따른 지원

※자료: 관련 조문 정리

안 제2조제4호마목의 임차인은 현행법에 따른 신탁사기피해자⁷⁾와 달

7) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 “신탁사기피해자”라 한다)은 공공주택사업자와 사전에 협의하여 해당 주택(이하 “신탁사기피해주택”이라 한다)의 매입을 요청할 수 있다.

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 전입신고

리 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건을 요구하지 않으므로, 「신탁법」에 따라 수탁자에게 수탁된 주택을 임차하여 임대인이 임차보증금반환채무를 임대차계약 종료 후 1개월 이상 이행하지 아니하고 있으나 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도가 의심되지는 않는 상황에 있는 임차인까지 현행법의 보호 대상에 포함하여 지원하려는 취지로 이해되는바, 이들을 지원대상에 추가할 필요성 및 그로 인한 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 단순한 일시 보증금 미반환 임차인을 현행법의 적용 대상에 추가하는 것은 부동산 급등기에 발생한 조직적·집단적 사기 피해의 일시적 구제라는 현행법의 제정 취지에 부합하지 않고, 「주택임대차보호법」 등 일반법의 제도개선을 통하여 구제하는 것이 바람직하다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

를 하고 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.

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 갖추는 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우 또는 「민법」 제303조에 따른 전세권이 설정된 경우도 포함한다)
2. 임차인의 임차보증금이 5억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기 피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있다.
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

법무부는 현행법이 전세‘사기’로 인한 피해자를 정책적 차원에서 예외적으로 지원해주기 위한 한시법으로서 임대인의 사기 의도를 ‘전세사기 피해자등’의 공통 요건으로 요구하고 있다는 점, 개정안에 따른 지원을 제공하는 것은 임차보증금반환채무를 국가가 사실상 담보하는 것으로서 다른 제도와 비교하여 형평에 맞지 않고 국가 재정에 큰 부담으로 작용할 가능성이 높다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

한편, 안 제2조제4호의2는 ①「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 ②전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 사기 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(과거에 인도받았거나 인도가 불가능하였던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 ③적법한 임대차권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 자라는 ‘신탁사기피해자’의 개념을 현행법 제25조의3제1항에서 제2조로 이동하여 정의하려는 것으로서, 별다른 문제가 없는 것으로 보임.

4. 전세보증금미반환피해주택, 신탁사기피해주택 및 신탁사기피해주택등 정의(안 제2조제5호의2부터 제5호의4까지 신설)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. ~ 5. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 5. (생략) <u>5의2. “전세보증금미반환피해주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.</u> <u>가. 전세사기피해주택</u> <u>나. 제2조제4호나목에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권 등기를 마친 주택도 포함한다)</u> <u>다. 제2조제4호라목에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권 등기를 마친 주택도 포함한다)</u> <u>5의3. “신탁사기피해주택”이란 신탁사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 말한다.</u> <u>5의4. “신탁사기피해주택등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.</u> <u>가. 신탁사기피해주택</u> <u>나. 제2조제4호마목에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택</u>
<u><신설></u>	<u>5의3. “신탁사기피해주택”이란 신탁사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 말한다.</u>
<u><신설></u>	<u>5의4. “신탁사기피해주택등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.</u>
6. (생략)	6. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

안 제2조제5호의2는 전세사기피해주택, 제2조제4호나목⁸⁾에 따른 임차인 및 제2조제4호라목⁹⁾에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 ‘전세보증금미반환피해주택’으로 정의하고,

안 제2조제5호의3은 신탁사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 ‘신탁사기피해주택’으로 정의하며,¹⁰⁾

안 제2조제5호의4는 신탁사기피해주택과 제2조제4호마목¹¹⁾에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 ‘신탁사기피해주택 등’으로 정의하려는 것임.

안 제2조제5호의2부터 제2조제5호의4까지 규정은 ‘전세사기피해주택’

8) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)를 충족하지 못한 임차인을 말함.

9) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

10) 현행법에서는 제25조의3에서 신탁사기피해주택을 약칭하고 있음.

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 “신탁사기피해자”라 한다)은 공공주택사업자와 사전에 협의하여 해당 주택(이하 “신탁사기피해주택”이라 한다)의 매입을 요청할 수 있다.

11) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도 받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

외에 제2조제4호나목에 따른 임차인, 안 제2조제4호라목·마목에 따른 임차인 또는 신탁사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 지칭하기 위한 것이므로, 안 제2조제4호 라목·마목에 따른 임차인 정의의 신설 여부 및 제2조제4호나목에 따른 임차인과 안 제2조제4호라목·마목에 따른 임차인 또는 신탁사기피해자에 대한 개정안의 개별 지원 규정 도입 여부에 따라 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 단순한 일시 보증금 미반환 임차인 및 해당 임차인이 임차한 주택을 현행법의 적용 대상에 추가하는 것은 부동산 급등기에 발생한 조직적·집단적 사기 피해의 일시적 구제라는 현행법의 제정 취지에 부합하지 않고, 「주택임대차보호법」 등 일반법의 제도개선을 통하여 구제하는 것이 바람직하다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

법무부는 현행법이 전세‘사기’로 인한 피해자를 정책적 차원에서 예외적으로 지원해주기 위한 한시법으로서 임대인의 사기 의도를 ‘전세사기 피해자등’의 공통 요건으로 요구하고 있다는 점, 개정안에 따른 지원을 제공하는 것은 임차보증금반환채무를 국가가 사실상 담보하는 것으로서 다른 제도와 비교하여 형평에 맞지 않고 국가 재정에 큰 부담으로 작용할 가능성이 높다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

5. 외국인인 피해자에 대한 지원 및 대한민국 국민과 동일 대우 명시(안 제3조제1항 및 제4조의3 신설)

현행	개정안
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. ~ 4. (생략) ② (생략) <신설>	제3조(전세사기피해자의 요건) ① -- ----- -----<u>외국인을</u> <u>포함한 자연인에</u>----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 4. (생략) ② (현행과 같음) <u>제4조의3(외국인 전세보증금미반환피해자에 대한 동일 대우) 외국인인 전세보증금미반환피해자는 이 법에 의한 피해 및 주거안정 지원에 있어, 대한민국 국민인 전세보증금미반환피해자와 같은 대우를 받는다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

1) 안 제3조제1항

현행법 제3조제1항에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인은 자연인에 한정되고, 법인인 임차인은 전세사기피해자로 결정받을 수 없음.

안 제3조제1항은 ‘자연인’을 ‘외국인을 포함한 자연인’으로 개정하여 외국인¹²⁾도 전세사기피해자로 결정받을 수 있음을 문언상 명확하게 하려는 것임.

‘자연인’은 ‘법인’에 대비되는 개념으로서 「주택임대차보호법 시행령」 제4조제1항제3호¹³⁾에 명시된 바와 같이 ‘외국인’을 포함하는 개념이라는 점에서 개정안은 법률용어의 문언해석, 법률의 체계정합성 측면에서 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

2) 안 제4조의3

안 제4조의3은 외국인인 전세보증금미반환피해자가 이 법에 의한 피해 및 주거안정 지원에 있어 대한민국 국민인 전세보증금미반환피해자와 같은 대우를 받도록 명시하려는 것임.

전세사기피해자들을 대상으로 한 지원사항 중 현재 일부 항목에서 대한민국 국민과 외국인 간에 지원 내용의 차등¹⁴⁾이 존재하는데, 개정안

12) 국토교통부에 따르면 2025년 11월 말 기준 전세사기피해자등으로 결정된 임차인 중 외국인은 전체 3만 5,246건 중 493건(1.4%)임.

13) 「주택임대차보호법 시행령」

제4조(확정일자부 기재사항 등) ① 법 제3조의6제1항에 따른 확정일자부여기관(지방법원 및 그 지원과 등기소는 제외하며, 이하 “확정일자부여기관”이라 한다)이 같은 조 제2항에 따라 작성하는 확정일자부에 기재하여야 할 사항은 다음 각 호와 같다.

3. 임대인·임차인의 인적사항

가. 자연인인 경우

성명, 주소, 주민등록번호(외국인은 외국인등록번호)

14) 상세한 내용은 [참고] 참조

은 외국인에 대하여 대한민국 국민과 동일하게 지원할 필요성 및 그에 따른 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 「주택도시기금법」, 「공공주택 특별법」 등 관계 법률이 모두 대한민국 국민을 대상으로 하고 있고, 주택도시기금의 특성·여건 등을 고려한 사회적 합의가 선행될 필요가 있다는 점에서 개정
에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

참고

외국인 대상 전세사기 피해지원 가능여부

※ 자료: 국토교통부

절차구분	내용		외국인 지원	세부요건
① 신청	전세사기피해자등 결정 신청		○	「전세사기피해자법」 상 내·외국인 구분 없이 적용
② 결정	전세사기피해지원위원회 심의		○	
③ 지원 (결정된 자 中)	유형	지원사항	외국인 지원	세부 요건
	피해주택 매수 희망자	우선매수권 행사	×	
		구입자금 대출	×	
		주택금융공사(HF) 특례보증자리론	△	• (원칙) 외국인 불가 • (예외) 국내거소 신고한 외국국적 동포 가능
		시중은행 주담대 (LTV완화 등)	○	
		취득세·지방세 감면	○	
	기존주택 계속거주 희망자	우선매수권 양도(LH 매입)를 통해 공공임대 거주	×	
		저리 대환대출	×	
	신규 전세 희망자	저리 전세대출	×	• 단 SGI 보증을 통한 시중은행 전세대출은 가능
		최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출	×	
		긴급 주거지원	○	• 최장 6년(피해자 결정문 또는 HUG 전세피해확인서)
	공통 지원	경공매 대행 지원	○	
		경·공매 유예 중지	○	
		조세채권 안분	○	
		긴급복지	△	• (원칙) 외국인 불가 • (예외) 아래 조항 중 1개 이상 해당 외국인 ①대한민국 국민과 혼인중인 사람 ②대한민국 국민인 배우자와 이혼하 거나 그 배우자가 사망한 사람 으로서 대한민국 국적인 직계존 비속을 돌보고 있는 사람 ③난민법 제2조제2호에 따른 난민 으로 인정된 사람 ④보건복지부장관이 긴급한 지원이 필요하다고 인정한 자
		서민금융원 저소득층 신용대출	×	
		전세대출 분할상환 및 신용정보 등록유예	HF ×	• 외국인 전세대출 불가
			HUG ×	• 외국인 전세대출 불가
			서울보증보험 (SGI) ○	• 국내거소 신고한 외국국적동포, 외국인 등록을 한 영주권(F-5)자 전세대출 가능

6. 전세사기피해자 요건 완화(안 제3조제1항제3호 및 제4호)

현행	개정안
제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(<u>자연인에</u> 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. 2. (생략) 3. 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우도 포함한다), 임차인의 집행권원 확보 등에 대하여 <u>2인 이상의 임차인에게</u> 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 <u>다수의 주택</u> 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것 ② (생략)	제3조(전세사기피해자의 요건) ① -- ----- -----<u>외국인을 포함한 자연인에</u>----- ----- -----. ----- -----. 1. 2. (생략) 3. ----- ----- ----- ----- ----- -----<u>임차인에게</u>----- ----- ----- 4. ----- ----- ----- -----<u>주택</u>----- ----- ----- ----- ② (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행

개정안은 전세사기피해자로 결정받기 위한 네 가지 요건 중 임차보증금반환채무의 불이행 요건과 관련하여 변제를 받지 못한 임차인이 ‘2인 이상’일 것을 요구하는 제한을 폐지하고(안 제3조제1항제3호), 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건과 관련하여 임대인이 임차보증금을 반환할 능력 없이 ‘다수의’ 주택을 취득·임대할 것을 요구하는 제한을 폐지하려는 것임(안 제3조제1항제4호).

개정안은 임차보증금반환채무의 변제를 받지 못한 임차인이 ‘1인’인 경우와 임대인이 임차보증금을 반환할 능력 없이 ‘1채’의 주택을 취득·임대하는 경우까지 전세사기피해자로 결정받을 수 있도록 하여 피해 임차인에 대한 보호를 강화하려는 취지로 이해되며, 입법정책적으로 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 부동산 급등기에 발생한 조직적·집단적 사기 피해의 일시적 구제라는 현행법의 제정 취지, 임대인의 사기 의도가 없는 단순 채무불이행에 각종 특례를 지원하는 것은 사적자치의 원칙에 배치된다는 점에 비추어 볼 때 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

7. 임차인보호대책상의 지원대상 및 매입대상 주택 범위 확대 (안 제4조)

현행	개정안
제4조(임차인보호대책의 수립) 국가 및 지방자치단체는 <u>전세사기피해자등</u>에 대한 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 한다. 1. (생략) 2. <u>전세사기피해주택</u>의 매입 대책 3. <u>전세사기피해자등</u>에 대한 법률상담지원 대책 4. <u>전세사기피해자등</u>에 대한 금융지원 대책 5. <u>전세사기피해자등</u>에 대한 주거지원 대책 6. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 제6조에 따른 <u>전세사기피해지원위원회</u>가 필요하다고 인정하는 대책	제4조(임차인보호대책의 수립) ----- -----<u>전세보증금미반환피해자</u>에----- ----- 1. (현행과 같음) 2. <u>전세보증금미반환주택</u>의----- 3. <u>전세보증금미반환피해자</u>에----- ----- 4. <u>전세보증금미반환피해자</u>에----- ----- 5. <u>전세보증금미반환피해자</u>에----- ----- 6. ----- -----<u>전세보증금미반환피해지원위원회</u>----- -----
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

안 제4조는 국가 및 지방자치단체가 법률상담·금융·주거지원 관련 보호대책을 수립하여야 하는 대상을 현행 ‘전세사기피해자등’에서 ‘전세보증금미반환피해자’로 확대하여 안 제2조제4호라목15) 및 마목16)에 따

15) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

른 임차인을 포함하고(제3호부터 제5호까지),

매입 대책을 수립하여야 하는 대상을 ‘전세사기피해주택’에서 ‘전세보증금미반환주택’으로 수정하여 제2조제4호나목¹⁷⁾ 및 안 제2조제4호라목에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택도 포함하려는 것임(제2호).

개정안은 국가와 지방자치단체가 임차인보호대책을 수립하여야 하는 대상을 확대하는 내용으로, 전세보증금미반환피해자에 대한 보호를 강화하려는 취지의 입법으로 이해됨.

16) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도 받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

17) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)를 충족하지 못한 임차인을 말함.

8. 실태조사의 대상 확대(안 제4조의2제1항)

현행	개정안
제4조의2(실태조사) ① 국토교통부장관은 제4조에 따른 임차인보호대책의 수립과 시행을 위하여 6개월마다 <u>전세사기의 유형·피해규모</u> 등에 관한 실태조사를 실시하고, 그 결과를 국회 소관 상임위원회에 보고하여야 한다.	제4조의2(실태조사) ① ----- ----- ----- <u>전세사기 및 전세보증금미반환의</u> --- ----- -----.
② (생략)	② (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 국토교통부장관이 6개월마다 실시하여 그 결과를 국회 소관 상임위원회에 보고하여야 하는 실태조사의 대상에 ‘전세보증금미반환’의 유형·피해규모 등을 추가하려는 것임.

개정안은 안 제2조제4호라목¹⁸⁾ 및 마목¹⁹⁾에 따른 임차인을 포함하는 전세보증금미반환피해자에 대한 보호를 강화하려는 취지의 입법으로 이해됨.

18) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

19) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도 받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

9. 다른 법률과의 관계(안 제5조)

현행	개정안
제5조(다른 법률과의 관계) 이 법은 전세사기피해자등의 피해 및 주거안 정 지원에 관하여 다른 법률에 우선 하여 적용한다.	제5조(다른 법률과의 관계) ----- 전세보증금미반환피해자의----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 현행법이 ‘전세보증금미반환피해자’의 피해 및 주거안정 지원에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용되도록 하려는 것임.

개정안은 안 제2조제4호라목²⁰⁾ 및 마목²¹⁾에 따른 임차인을 포함하는 전세보증금미반환피해자에 대한 보호를 강화하려는 취지의 입법으로 이해됨.

20) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

21) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도 받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

10. 전세사기피해지원위원회를 ‘전세보증금미반환피해지원위원회’로 명칭 변경 및 심의·의결사항 확대(안 제6조 등)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)
3. “전세사기피해자”란 제3조의 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 <u>전세사기피해지원위원회</u> 의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말한다.	3. ----- ----- -- <u>전세보증금미반환피해지원위원회</u> ----- -----.
4. “ <u>전세사기피해자등</u> ”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.	4. -- <u>전세보증금미반환피해자</u> ----- -----.
가. (생략)	가. (현행과 같음)
나. 제3조제1항제1호·제3호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 자(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 <u>전세사기피해지원위원회</u> 의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인	나. ----- ----- ----- ----- <u>전세보증금미반환피해지원위원회</u> ----- -----
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,	다. ----- ----- ----- ----- ----- -----

현행	개정안
「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하고 그 임대차계약증서의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인 <신 설> 5. (생략) <신 설> 6. (생략) 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. (생략) 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. 4. (생략) 제2장 전세사기피해지원위원회 등	----- ----- ----- ----- -- 전세보증금미반환피해지원위원회 ----- ----- 라. 마. (생략) 5. (현행과 같음) 5의2. ~ 5의4. (생략) 6. (현행과 같음) 제3조(전세사기피해자의 요건) ① -- ----- ----- 외국인을 포함한 자연인에 ----- -----. -----. 1. (현행과 같음) 2. ----- -----. ----- 전세보증금미반환 피해지원위원회가 ----- -----. 3. 4. (생략) 제2장 전세보증금미반환피해지원위원회 등

현행	개정안
제6조(전세사기피해지원위원회) ① 제14조에 따른 <u>전세사기피해자등 결정</u>에 관한 심의와 그 밖에 <u>전세사기피해지원에</u> 관한 중요 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 <u>전세사기피해지원위원회</u>(이하 “위원회”라 한다)를 둔다. ② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다. 1. 제14조 및 제15조에 따른 <u>전세사기피해자등 결정</u> 1의2. 제15조의2에 따른 <u>전세사기피해자등 결정의 취소 또는 철회</u> 2. 제17조에 따른 경매의 유예·정지, 제18조 및 제19조에 따른 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청 3. 제4조의2에 따른 <u>전세사기의 유형·피해규모</u> 등에 관한 실태조사 4. <u>전세사기피해지원</u> 정책에 관한 사항 5. 그 밖에 <u>전세사기피해지원에</u> 관한 중요한 사항으로서 국토교통부장관이 회의에 부치는 사항	제6조(전세보증금미반환피해지원위원회) ① -----<u>전세보증금미반환피해자</u>----- -----<u>전세보증금미반환피해지원에</u>----- -----<u>전세보증금미반환피해지원위원회</u>----- -----. ② ----- -----. 1. -----<u>전세보증금미반환피해자</u>----- 1의2. -----<u>전세보증금미반환피해자결정의</u>----- 2. ----- -제17조의2에 따른 주택인도소송 유예등, 제18조----- -----, 제19조의2에 따른 신탁사기피해주택의 강제집행일시정지 등에----- ----- 3. -----<u>전세사기 및 전세보증금미반환의</u>----- ----- 4. <u>전세보증금미반환피해지원</u>----- ----- 5. -----<u>전세보증금미반환피해지원에</u>----- -----

현행	개정안
③ (생략) ④ 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉하되, 제5호부터 제9호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명하여야 한다. 1. ~ 7. (생략) 8. 국토교통부에서 <u>전세사기피해지원</u> 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원 9. (생략) 10. 그 밖에 <u>전세사기피해지원</u>에 관한 전문지식과 경험이 풍부한 사람으로서 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사람 ⑤ ~ ⑪ (생략) 제8조(위원의 제척·기피·회피) ① 위원은 본인 또는 그 배우자나 배우자이었던 자가 제12조에 따라 <u>전세사기피해자</u>등 결정을 신청한 임차인 또는 해당 임차인의 임대인등과 친족(「민법」 제777조에 따른 친족을 말한다) 관계에 있거나 있었던 경우에는 제14조에 따른 <u>전세사기피해자</u>등 결정과 관련된 사항의 심의·의결에서 제척된다. ② · ③ (생략) 제9조(분과위원회) ① 다음 각 호의 사항을 효율적으로 심의·의결하기	③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- -----. 1. ~ 7. (현행과 같음) 8. -----<u>전세보증금미반환피해지원</u>----- ----- 9. (현행과 같음) 10. -----<u>전세보증금미반환피해지원</u>----- ----- ----- ⑤ ~ ⑪ (현행과 같음) 제8조(위원의 제척·기피·회피) ① ----- -----<u>전세보증금미반환피해자</u>----- ----- ----- ----- -----<u>전세보증금미반환피해자</u>----- -----. ② · ③ (현행과 같음) 제9조(분과위원회) ① ----- -----

현행	개정안
위하여 위원회에 분과위원회를 둘 수 있다. 1. 제14조 및 제15조에 따른 <u>전세사기피해자등 결정</u> 2. 3. (생략) ② ~ ⑥ (생략)	----- -----. 1. -----<u>전세보증금미반환피해자</u>----- 2. 3. (현행과 같음) ② ~ ⑥ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 전세사기피해지원위원회의 명칭을 ‘전세보증금미반환피해지원위원회’로 변경하면서, 위원회의 심의·의결사항에 안 제4조의2²²⁾에 따른 전세보증금미반환의 유형·피해규모 등에 관한 실태조사, 안 제17조의2²³⁾에 따른 신탁사기피해주택의 주택인도소송 유예·정지, 안 제19조의2²⁴⁾에 따른 신탁사기피해주택의 강제집행 일시정지 그 밖에 전

22) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안(한창민의원안)
제4조의2(실태조사) ① 국토교통부장관은 제4조에 따른 임차인보호대책의 수립과 시행을 위하여 6개월마다 전세사기 및 전세보증금미반환의 유형·피해규모 등에 관한 실태조사를 실시하고, 그 결과를 국회 소관 상임위원회에 보고하여야 한다.

23) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안(한창민의원안)
제17조의2(신탁사기피해주택의 주택인도소송 유예·정지) ① 신탁사기피해자에 대하여 수탁자의 인도청구 소송이 진행되는 경우 신탁사기피해자는 법원에 주택 인도청구 소송의 유예 및 정지(이하 이 조에서 “주택인도소송유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.
② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 주택인도소송유예등의 협조를 요청할 수 있다.
③ 법원은 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 신탁사기피해자(제12조에 따라 전세보증금미반환피해자 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 주택인도소송유예등을 결정할 수 있다.
④ 제3항에 따른 주택인도소송유예등의 기간은 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원은 제3항에 따른 주택인도소송유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 신탁사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

24) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안(한창민의원안)
제19조의2(신탁사기피해주택의 강제집행일시정지) ① 신탁사기피해주택에 대하여 제3자의 강제집행이 진행되는 경우, 신탁사기피해자는 법원에 강제집행의 일시정지(이하 이 조에서 “강제집

세보증금미반환피해지원에 관한 사항을 추가하려는 것임.

개정안은 안 제2조제4호라목²⁵⁾ 및 마목²⁶⁾에 따른 임차인을 포함하여 전세보증금미반환피해자에 대한 보호를 강화하려는 취지의 입법으로, 심의·의결사항의 확대 여부는 심의·의결 대상인 해당 규정의 신설 여부와 연계하여 결정할 사항으로 판단됨.

국토교통부는 부동산 급등기에 발생한 조직적·집단적 사기 피해의 일시적 구제라는 현행법의 제정 취지에 부합하지 않는다는 점에서 개정
에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

행일시정지”라 한다)를 신청할 수 있다.

② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 강제집행일시정지의 협조를 요청할 수 있다.

③ 법원은 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 신탁사기피해자(제12조에 따라 전세보증금미반환피해자 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 강제집행일시정지를 결정할 수 있다.

④ 제3항에 따른 강제집행일시정지의 기간은 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원은 제3항에 따른 강제집행일시정지의 사유가 해소되지 않았다고 인정되는 경우 직권으로 또는 신탁사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

25) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

26) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도 받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

11. 전세보증금미반환피해지원위원회의 회의록 작성 및 공개 의무(안 제6조제12항 및 제14항 신설)

현행	개정안
제6조(전세사기피해지원위원회) ① ~ ⑪ (생략) <신설> <신설> ⑫ (생략)	제6조(전세보증금미반환피해지원위원회) ① ~ ⑪ (생략) ⑫ 위원회는 회의에 관한 회의록을 작성하여야 한다. 회의록에 기재하여야 하는 사항, 회의록 작성 주체, 절차, 방법 등은 대통령령으로 정한다. ⑬ 회의록은 국토교통부 홈페이지 게재 등을 통하여 회의 종료일 익일까지 공개한다. 회의록 중 공개하지 아니할 사항, 공개의 절차 및 방법은 대통령령으로 정하되 전세보증금미반환 피해자의 선정 기준은 비공개할 수 없다. ⑭ (현행 제12항과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 전세보증금미반환피해지원위원회가 회의에 관한 회의록을 작성할 의무를 부과하고, 해당 회의록을 국토교통부 홈페이지 등을 통해 회의 종료일 익일까지 공개하도록 하며, 전세보증금미반환피해자의 선정 기준은 비공개 대상이 아님을 명시하려는 것임.

개정안에 따른 회의록 작성 및 공개는 이해관계자의 알 권리를 증진하고 심의에 참여하는 위원들의 책임성을 강화하는 긍정적인 측면과 위원들이 공개된 심의 내용에 대한 이해관계자들의 비판을 의식하여 소신 있는 의견을 개진하기 어려울 가능성이 함께 존재한다는 점을 종합적으

로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 위원회 심의·의결의 공정성을 저해하고, 개인정보가 다수 포함되는 위원회 안건의 특성상 국민의 사생활 침해가 우려되며,²⁷⁾ 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」 제9조제1항제5호²⁸⁾ 등 관련 입법례에서 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래한다고 인정할 만한 상당한 이유가 있으면 공개하지 않을 수 있도록 하고 있다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

27) 이와 관련하여 국토교통부는 현행법상 피해사실 조사, 전세사기피해자등 결정 및 이의신청 등과 관련하여 비밀준수의 의무를 부과하고 있다는 점도 고려할 필요가 있다는 의견임.

28) 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」

제9조(비공개 대상 정보) ① 공공기관이 보유·관리하는 정보는 공개 대상이 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정보는 공개하지 아니할 수 있다.

5. 감사·감독·검사·시험·규제·입찰계약·기술개발·인사관리에 관한 사항이나 의사결정 과정 또는 내부검토 과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행이나 연구·개발에 현저한 지장을 초래한다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 정보. 다만, 의사결정 과정 또는 내부검토 과정을 이유로 비공개할 경우에는 제13조제5항에 따라 통지를 할 때 의사결정 과정 또는 내부검토 과정의 단계 및 종료 예정일을 함께 안내하여야 하며, 의사결정 과정 및 내부검토 과정이 종료되면 제10조에 따른 청구인에게 이를 통지하여야 한다.

12. 전세사기피해지원단을 ‘전세보증금미반환피해지원단’으로 명칭 변경 및 사무 범위 확대(안 제10조제1항)

현 행	개 정 안
제10조(전세사기피해지원단) ① 전세사기피해지원 정책의 수립 및 전세사기피해자등 결정 등 위원회의 사무를 지원하기 위하여 국토교통부에 전세사기피해지원단(이하 “지원단”이라 한다)을 설치한다.	제10조(전세보증금미반환피해지원단) ① 전세보증금미반환피해지원-----전세보증금미반환피해자-----전세보증금미반환피해지원단-----.
② · ③ (생략)	② · ③ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 전세사기피해지원단의 명칭을 ‘전세보증금미반환피해지원단’으로 변경하고, 그 사무를 ‘전세보증금미반환피해지원’ 정책의 수립 등 전세보증금미반환피해지원위원회의 사무를 지원하는 것으로 확대하려는 것임.

개정안은 안 제2조제4호라목²⁹⁾ 및 마목³⁰⁾에 따른 임차인을 포함하는

29) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

30) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도 받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

전세보증금미반환피해자에 대한 보호를 강화하려는 취지의 입법으로
이해됨.

13. 전세피해지원센터의 사무 범위 확대(안 제11조제1항)

현행	개정안
제11조(전세피해지원센터) ① 다음 각 호의 자는 <u>전세사기피해자등</u> (제12조에 따라 <u>전세사기피해자등</u> 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 · ③ (생략)	제11조(전세피해지원센터) ① ----- ----- <u>전세보증금미반환피해자</u> ----- <u>전세보증금미반환피해자</u> ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 4. (현행과 같음) ② · ③ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 전세피해지원센터의 사무인 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 수행하는 대상자를 현행 ‘전세사기피해자등’에서 ‘전세보증금미반환피해자’로 확대하려는 것으로, 안 제2조제4호라목³¹⁾ 및 마목³²⁾에 따른 임차인을 포함하는 전세보증금미반환피해자에 대한 보호를 강화하려는 취지의 입법으로 이해됨.

31) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

32) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도 받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

14. ‘전세보증금미반환피해자’의 결정 관련 절차(안 제3장)

현행	개정안
제3장 <u>전세사기피해자등 결정</u> 제12조(임차인의 신청) ① 제14조에 따른 <u>전세사기피해자등 결정</u> 을 받으려는 임차인은 국토교통부장관에게 신청하여야 한다. ② 그 밖에 <u>전세사기피해자등 결정</u> 의 신청 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 제13조(피해사실의 조사) ① 국토교통부장관은 제12조제1항에 따른 신청이 있는 경우 제14조에 따른 <u>전세사기피해자등 결정</u> 등을 위하여 임차주택의 가격 및 실태, 임차주택의 권리관계, 임대인의 채무 등 필요한 정보나 자료를 조사할 수 있다. ② ~ ⑥ (생략) 제14조(<u>전세사기피해자등 결정</u>) ① 국토교통부장관은 제13조제1항에 따른 조사를 마치면 다음 각 호의 자료를 첨부하여 위원회에 심의를 요청하여야 한다. 1. (생략) 2. <u>전세사기피해자등 결정</u> 여부에 대한 검토의견 3. (생략) ② ~ ④ (생략)	제3장 <u>전세보증금미반환피해자 결정</u> 제12조(임차인의 신청) ① ----- ----- <u>전세보증금미반환피해자</u> ----- ----- -----. ② ----- <u>전세보증금미반환피해자</u> ----- ----- -----. 제13조(피해사실의 조사) ① ----- ----- ----- <u>전세보증금미반환피해자</u> ----- ----- ----- -----. ② ~ ⑥ (현행과 같음) 제14조(<u>전세보증금미반환피해자 결정</u>) ① ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. <u>전세보증금미반환피해자</u> ----- ----- 3. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)

현행	개정안
한다. 다만, 경매 또는 공매 절차의 진행 등 부득이한 사유로 그 기간 내에 신청할 수 없는 때에는 경매 또는 공매 절차가 완료된 날부터 1년 이내로 한다. 제15조(이의신청) ① 제14조에 따른 <u>전세사기피해자등</u> 결정에 관하여 이의가 있는 신청인은 결정을 송달받은 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다. ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 이의신청을 받은 날부터 20일 이내에 결정하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 위원회에 재심의를 요청하고, 위원회가 재심의하여 의결한 <u>전세사기피해자등</u> 결정안에 따라 <u>전세사기피해자등</u> 결정을 하여야 한다. ③ · ④ (생략) 제15조의2(전세사기피해자등 결정의 취소 등) ① (생략) ② <u>전세사기피해자등</u>이 임차보증금 전액을 회수한 경우나 임차보증금 반환채권을 변제받은 경우에는 그 사실을 지체 없이 국토교통부장관과 「공공주택 특별법」 제4조제1항제2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)에게 신고하여야 한다.	-----. ----- ----- ----- -----. 제15조(이의신청) ① ----- <u>전세보증금미반환피해자</u>----- ----- ----- -----. ② ----- ----- -----. ----- -----<u>전</u> <u>세보증금미반환피해자</u>----- --<u>전세보증금미반환피해자</u>----- -----. ③ · ④ (현행과 같음) 제15조의2(전세보증금미반환피해자 결정의 취소 등) ① (현행과 같음) ② <u>전세보증금미반환피해자</u>가----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.

현행	개정안
③ (생략) ④ 피해지원과 관련된 기관의 장은 제3항에 따라 결정취소등 통보를 받은 자에 대하여 제4장에 따른 <u>전세사기피해자등</u> 지원을 취소 또는 철회할 수 있다. ⑤ 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 지원을 받은 자가 제1항에 따라 <u>전세사기피해자등</u> 결정이 취소 또는 철회되는 경우에는 공공주택사업자에게 그 지원액을 반납하여야 한다. 다만, 제1항제2호 또는 제4호의 사유로 취소 또는 철회되는 경우에는 임차보증금을 초과하여 지급받은 금액에 한정하여 반납한다. ⑥ (생략) ⑦ 그 밖에 <u>전세사기피해자등</u> 결정 취소등의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 제16조(정보체계의 구축·운영 등) ① 국토교통부장관은 제14조에 따른 <u>전세사기피해자등</u> 결정 및 지원에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 정보체계를 구축·운영할 수 있다. ② ~ ④ (생략)	③ (현행과 같음) ④ ----- ----- -----<u>전세보증금미반환피해자</u>----- -----. ⑤ ----- ----- -----<u>전세보증금미반환피해자</u>----- ----- -----. -----. ⑥ (현행과 같음) ⑦ -----<u>전세보증금미반환피해자</u>----- ----- -----. 제16조(정보체계의 구축·운영 등) ① ----- -----<u>전세보증금미반환피해자</u>----- ----- -----. ② ~ ④ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행

개정안은 현행 ‘전세사기피해자등 결정’의 명칭을 ‘전세보증금미반환 피해자 결정’으로 변경하면서 관련 규정의 문언을 정비하려는 것으로, 안 제2조제4호라목³³⁾ 및 마목³⁴⁾에 따른 임차인을 포함하는 ‘전세보증금 미반환피해자’ 개념 등의 도입 여부에 따라 결정할 사항으로 보임.

33) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

34) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도 받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

15. 피해주택의 매각 유예·정지 신청권자 확대(안 제17조부터 제19조까지)

현행	개정안
제17조(경매의 유예·정지) ① 전세사기피해주택에 대하여 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매절차가 진행 중인 경우(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는 같은 법 제497조에 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 있다. ② (생략) ③ 법원은 「민사집행법」 제104조에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 경매유예등을 결정할 수 있다. ④ 제3항에 따른 경매유예등의 기간	제17조(경매의 유예·정지) ① 전세보증금미반환주택에----- ----- ----- ----- ----- -----전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은--- ----- ----- ----- ----- -----. ② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- -----, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인(-----전세보증금미반환피해자----- -----인----- ----- ----- ----- -----. ④ -----

현행	개정안
은 그 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원은 제3항에 따른 경매유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 <u>전세사기피해자</u>의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다. ⑤ (생략) 제18조(국세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·정지) ① <u>전세사기피해자는 전세사기피해주택</u>의 「국세징수법」 제31조에 따라 압류되었거나 같은 법 제64조에 따른 매각절차가 진행 중인 경우 매각 결정기일 전까지 관할 세무서장에게 매각절차의 유예 또는 정지(이하 이 조에서 “매각유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다. ② (생략) ③ 관할 세무서장은 「국세징수법」 제88조제2항 및 같은 법 제105조제1항에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, <u>전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가</u> 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을	----- ----- ----- ----- -----<u>전세사기피해</u> <u>자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따</u> <u>른 임차인의</u>----- -----. ⑤ (현행과 같음) 제18조(국세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·정지) ① <u>전세사기피해자, 제2조제4호나목 또</u> <u>는 라목에 따른 임차인은 전세보증</u> <u>금미반환피해주택이</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- -----, <u>제2조제4호나목</u> <u>또는 라목에 따른 임차인(-----</u> <u>-----전세보증금미반환피해자-----</u> <u>-----이-----</u>

현행	개정안
줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 매각유예등을 할 수 있다. ④ 제3항에 따른 매각유예등의 기간은 그 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 관할 세무서장은 제3항에 따른 매각유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 <u>전세사기피해자의</u> 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다. ⑤ (생략) 제19조(지방세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·중지) ① 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 「지방세징수법」 제33조에 따라 압류되었거나 같은 법 제71조에 따른 매각절차가 진행 중인 경우 매각결정기일 전까지 지방자치단체의 장에게 매각절차의 유예 또는 중지(이하 이 조에서 “매각유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다. ② (생략) ③ 지방자치단체의 장은 「지방세징수법」 제83조제1항 및 같은 법 제105조제1항에도 불구하고 제1항에 따	----- ----- ----- -----. ④ ----- ----- -----. ----- ----- -----전 <u>세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인의</u>----- -----. ⑤ (현행과 같음) 제19조(지방세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·중지) ① 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은 전세보증금미반환피해주택이----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ② (현행과 같음) ③ ----- ----- -----

현행	개정안
른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 매각유예등을 할 수 있다. ④ 제3항에 따른 매각유예등의 기간은 그 유예 또는 중지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 지방자치단체의 장은 제3항에 따른 매각유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다. ⑤ (생략)	-----, 제2조제4호나 목 또는 라목에 따른 임차인(----- -----전세보증금미반환피해자----- -----인----- ----- ----- ----- ----- -----. ④ ----- ----- -----, ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인의----- -----. ⑤ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행

현행법 제17조부터 제19조까지에 따라 ‘전세사기피해자’는 전세사기 피해주택에 대한 경매절차가 진행 중이거나 「국세징수법」 제31조 또는 「지방세징수법」 제33조에 따라 압류되었거나 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따른 매각절차가 진행 중인 경우 매각절차의 유예 또는 정지를 신청할 수 있음.

개정안은 매각절차의 유예 또는 정지 신청권을 현행 전세사기피해자 외에 안 제2조제4호나목³⁵⁾ 또는 라목³⁶⁾에 따른 임차인에게도 인정하려는 것으로, 제2조제4호나목 또는 안 제2조제4호라목에 따른 임차인의 보호 필요성 등을 고려하여 결정할 사항으로 보임.

35) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)를 충족하지 못한 임차인을 말함.

36) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

16. 신탁사기피해주택의 주택인도소송 유예·정지(안 제17조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	제17조의2(신탁사기피해주택의 주택인도소송 유예·정지) ① 신탁사기피해자에 대하여 수탁자의 인도청구 소송이 진행되는 경우 신탁사기피해자는 법원에 주택 인도청구 소송의 유예 및 정지(이하 이 조에서 “주택인도소송유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다. ② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 주택인도소송유예등의 협조를 요청할 수 있다. ③ 법원은 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 신탁사기피해자(제12조에 따라 전세보증금미반환피해자결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 주택인도소송유예등을 결정할 수 있다. ④ 제3항에 따른 주택인도소송유예등의 기간은 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원은 제3항에 따른 주택인도소송유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 신탁사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

안 제17조의2는 신탁사기피해자³⁷⁾에 대하여 수탁자의 인도청구³⁸⁾소송이 진행되는 경우 신탁사기피해자의 신청(제1항) 또는 국토교통부 장관의 협조 요청(제2항)을 받은 법원이 신탁사기피해자가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에 1년 이내의 기간(연장 가능) 동안 주택인도소송의 유예 및 정지를 결정할 수 있도록 하려는 것임(제3항 및 제4항).

신탁사기피해자는 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 권한을 가지지 아니한 자로부터 임차한 자로서 임차보증금을 반환받지 못하였더라도 수탁자에게 대항할 수 없고 주택의 인도에 응하여야 하는 지위에 있는데, 개정안은 수탁자의 신탁사기피해자를 상대로 한 주택 인도청구소송의 유예 및 정지를 허용함으로써 신탁사기피해자의 주거안정을 확보하려는 취지로 이해됨.

개정안은 임차보증금 미반환으로 인하여 생계유지나 주거안정에 지장이 우려되는 상황에 있는 신탁사기피해자를 보호할 필요성과 수탁자의 권리행사를 제한할 경우 제기될 수 있는 문제점 등을 종합적으로 고

37) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 ②전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 사기 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(과거에 인도받았거나 인도가 불가능하였던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 ③적법한 임대차권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 자를 말함(안 제2조제4호의2).

38) 「민법」

제213조(소유물반환청구권) 소유자는 그 소유에 속한 물건을 점유한 자에 대하여 반환을 청구할 수 있다. 그러나 점유자가 그 물건을 점유할 권리가 있는 때에는 반환을 거부할 수 있다.

려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 귀책사유가 없는 신탁사기피해주택의 수탁자와 제3자의 재산권을 침해할 우려가 있고, 소송을 통하여 법률관계가 확정되지 않은 상태에서 행정부의 판단으로 소송 절차를 중단하는 것이 합리적인지 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

법무부는 다른 사람의 사기행위를 이유로 정당한 권리자의 재산권 및 재판청구권 행사를 과도하게 제한하는 것으로, 경매절차의 정지 외에 주거보조 등 다른 방법으로도 신탁사기피해자를 보호할 수 있어 비례의 원칙 중 피해의 최소성³⁹⁾에 반한다고 볼 여지가 있다는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

39) “...과잉금지의 원칙(비례의 원칙)이라는 것은 국가가 국민의 기본권을 제한하는 내용의 입법 활동을 함에 있어서, 준수하여야 할 기본원칙 내지 입법활동의 한계를 의미하는 것으로서 국민의 기본권을 제한하려는 입법의 목적이 헌법 및 법률의 체제상 그 정당성이 인정되어야 하고(목적의 정당성), 그 목적의 달성을 위하여 그 방법이 효과적이고 적절하여야 하며(방법의 적절성), 입법권자가 선택한 기본권 제한의 조치가 입법목적달성을 위하여 설사 적절하다 할 지라도 보다 완화된 형태나 방법을 모색함으로써 기본권의 제한은 필요한 최소한도에 그치도록 하여야 하며(피해의 최소성), 그 입법에 의하여 보호하려는 공익과 침해되는 사익을 비교衡量할 때 보호되는 공익이 더 커야 한다(법익의 균형성)는 헌법상의 원칙이다. 위와 같은 요건이 충족될 때 국가의 입법작용에 비로소 정당성이 인정되고 그에 따라 국민의 수인(受忍)의 무가 생겨나는 것으로서, 이러한 요구는 오늘날 법치국가의 원리에서 당연히 추출되는 확고한 원칙으로서 부동의 위치를 점하고 있으며...” (헌법재판소 1990. 9. 3. 선고 89헌가95 결정 등)

17. 신탁사기피해주택의 강제집행 일시정지(안 제19조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	제19조의2(신탁사기피해주택의 강제집행일시정지) ① 신탁사기피해주택에 대하여 제3자의 강제집행이 진행되는 경우, 신탁사기피해자는 법원에 강제집행의 일시정지(이하 이 조에서 “강제집행일시정지”라 한다)를 신청할 수 있다. ② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 강제집행일시정지의 협조를 요청할 수 있다. ③ 법원은 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 신탁사기피해자(제12조에 따라 전세보증금미반환피해자 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 강제집행일시정지를 결정할 수 있다. ④ 제3항에 따른 강제집행일시정지의 기간은 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원은 제3항에 따른 강제집행일시정지의 사유가 해소되지 않았다고 인정되는 경우 직권으로 또는 신탁사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

안 제19조의2는 신탁사기피해주택에 대하여 제3자의 강제집행이 진행되는 경우 신탁사기피해자⁴⁰⁾의 신청(제1항) 또는 국토교통부장관의 협조 요청(제2항)을 받은 법원이 신탁사기피해자가 임차보증금을 반환

40) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 ②전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 사기 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(과거에 인도받았거나 인도가 불가능하였던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 ③적법한 임대차권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 자를 말함(안 제2조제4호의2).

받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에 1년 이내의 기간(연장 가능) 동안 강제집행의 일시정지를 결정할 수 있도록 하려는 것임(제3항 및 제4항).

신탁사기피해자는 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 권한을 가지지 아니한 자로부터 임차한 자로서 임차보증금을 반환받지 못하였더라도 수탁자에게 대항할 수 없고 주택의 인도에 응하여야 하는 지위에 있는데, 개정안은 신탁사기피해주택에 대한 강제집행의 일시정지를 허용함으로써 신탁사기피해자의 주거안정을 확보하려는 취지로 이해됨.

개정안은 임차보증금 미반환으로 인하여 생계유지나 주거안정에 지장이 우려되는 상황에 있는 신탁사기피해자를 보호할 필요성과 수탁자 등 이해관계인의 권리행사를 제한할 경우 제기될 수 있는 문제점 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 경매절차 등을 정지시키는 외에 주거지원 등의 다른 방법으로 피해자를 보호할 수 있음을 고려할 때 비례의 원칙 중 피해의 최소성에 반하는 것으로 볼 여지가 있다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

법무부는 다른 사람의 사기행위를 이유로 정당한 권리자의 재산권 및 재판청구권 행사를 과도하게 제한하는 것으로, 경매절차의 정지 외에 주거보조 등 다른 방법으로도 신탁사기피해자를 보호할 수 있어 비례의 원칙 중 피해의 최소성⁴¹⁾에 반한다고 볼 여지가 있다는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

41) “...과잉금지의 원칙(비례의 원칙)이라는 것은 국가가 국민의 기본권을 제한하는 내용의 입법 활동을 함에 있어서, 준수하여야 할 기본원칙 내지 입법활동의 한계를 의미하는 것으로서 국민의 기본권을 제한하려는 입법의 목적이 헌법 및 법률의 체제상 그 정당성이 인정되어야 하고(목적의 정당성), 그 목적의 달성을 위하여 그 방법이 효과적이고 적절하여야 하며(방법의 적절성), 입법권자가 선택한 기본권 제한의 조치가 입법목적달성을 위하여 설사 적절하다 할 지라도 보다 완화된 형태나 방법을 모색함으로써 기본권의 제한은 필요한 최소한도에 그치도록 하여야 하며(피해의 최소성), 그 입법에 의하여 보호하려는 공익과 침해되는 사익을 비교 형량할 때 보호되는 공익이 더 커야 한다(법익의 균형성)는 헌법상의 원칙이다. 위와 같은 요건이 충족될 때 국가의 입법작용에 비로소 정당성이 인정되고 그에 따라 국민의 수인(受忍)의 무가 생겨나는 것으로서, 이러한 요구는 오늘날 법치국가의 원리에서 당연히 추출되는 확고한 원칙으로서 부동의 위치를 점하고 있으며...” (헌법재판소 1990. 9. 3. 선고 89헌가95 결정 등)

18. 경매·공매절차에서 우선매수권자 확대(안 제20조부터 제22조까지)

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 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다. ② 제1항의 경우에 법원은 최고가매수신고가 있더라도 제1항의 전세사기피해자에게 매각을 허가하여야 한다. ③ 법원은 여러 사람의 전세사기피해자가 우선매수하겠다는 신고를 하고 제2항의 절차를 마친 때에는 전세사기피해자 간의 특별한 협의가 없으면 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하게 한다.	제20조(경매절차에서의 우선매수권) ① 전세보증금미반환피해주택을----- ----- ----- ----- ----전세사기피해자, 제2조제4호나 목 또는 라목에 따른 임차인은----- ----- ----- ----- -----. ② ----- -----전세사 기피해자, 제2조제4호나목 또는 라 목에 따른 임차인에게----- -----. ③ -----전세사기피 해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이----- -----, 제2조제4호나 목 또는 라목에 따른 임차인 간의-- -----전세 보증금미반환피해주택을-----

현행	개정안
④ 제1항에 따라 <u>전세사기피해자가</u> 우선매수신청을 한 경우에는 최고가 매수신청인을 「민사집행법」 제114조에 따른 차순위매수신청인으로 본다. 제21조(「국세징수법」에 따른 공매 절차에서의 우선매수권) ① <u>전세사기피해주택이</u> 「국세징수법」에 따라 공매되는 경우 <u>전세사기피해자는</u> 매각결정기일 전까지 같은 법 제71조에 따른 공매보증을 제공하고 다음 각 호의 구분에 따른 가격으로 그 주택을 우선매수하겠다는 신청을 할 수 있다. 1. 2. (생략) ② 관할 세무서장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 「국세징수법」 제84조에도 불구하고 <u>전세사기피해자에게</u> 매각결정을 하여야 한다. ③ 관할 세무서장은 여러 사람의 <u>전세사기피해자가</u> 우선매수 신청을 하고 제2항의 절차를 마친 경우 전세사기피해자 <u>간의</u> 특별한 협의가 없으면 변제받을 수 있는 임차보증금	---. ④ -----<u>전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이</u>----- ----- -----. 제21조(「국세징수법」에 따른 공매 절차에서의 우선매수권) ① <u>전세보증금미반환피해주택이</u>----- -----<u>전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은</u>----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) ② ----- -----<u>전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인에게</u>----- -----. ③ -----<u>전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이</u>----- -----, 제2조제4호나목

현행	개정안
의 비율에 따라 <u>전세사기피해주택</u>을 매수하게 한다. ④ 제1항에 따라 <u>전세사기피해자가</u> 우선매수 신청을 한 경우 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인을 같은 법 제83조에 따른 차순위 매수신청인으로 본다. 제22조(「지방세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권) ① <u>전세사기피해주택이</u> 「지방세징수법」에 따라 공매되는 경우 <u>전세사기피해자</u>는 매각결정기일 전까지 같은 법 제76조에 따른 공매보증금을 제공하고 다음 각 호의 구분에 따른 가격으로 그 주택을 우선매수하겠다는 신청을 할 수 있다. 1. 2. (생략) ② 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 「지방세징수법」 제92조에도 불구하고 <u>전세사기피해자에게</u> 매각결정을 하여야 한다. ③ 지방자치단체의 장은 여러 사람의 <u>전세사기피해자가</u> 우선매수 신청	또는 라목에 따른 임차인 간의----- ----- -----<u>전세보증금미반환피해주택</u>-----. ④ -----<u>전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이</u>----- ----- -----. 제22조(「지방세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권) ① <u>전세보증금미반환피해주택이</u>----- -----<u>전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은</u>----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) ② ----- ----- -----<u>전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인에게</u>----- -----. ③ ----- --<u>전세사기피해자, 제2조제4호나목</u>

현행	개정안
을 하고 제2항의 절차를 마쳤을 때에는 전세사기피해자 간의 특별한 협의가 없으면 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 <u>전세사기피해주택</u>을 매수하게 한다. ④ 제1항에 따라 <u>전세사기피해자가</u> 우선매수 신청을 한 경우 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자를 같은 법 제90조에 따른 차순위 매수신고자로 본다.	<u>또는 라목에 따른 임차인이</u>----- ----- -----, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인 간의----- ----- --<u>전세보증금미반환피해주택</u>을----- -----. ④ -----<u>전세사기피해자</u>, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제20조부터 제22조까지에 따라 ‘전세사기피해자’는 경매절차와 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매절차에서 우선매수권이 인정됨.

개정안은 경매·공매절차에서 우선매수권을 현행 전세사기피해자 외에 안 제2조제4호나목⁴²⁾ 또는 라목⁴³⁾에 따른 임차인에게도 인정하려는

42) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)를 충족하지 못한 임차인을 말함.

43) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는

것임.

개정안은 전세사기피해자 요건 중 임차보증금 요건이나 임대인의 기
망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건을 충족하지 못하는 임차인
의 주거안정을 제고하는 긍정적인 측면과 우선매수권자의 범위가 확대
됨에 따라 최고가매수신고인 등 이해관계자의 이익이 제한될 수 있는
측면이 함께 존재하는바, 두 측면을 종합적으로 고려하여 결정할 사항
으로 생각됨.

공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

19. 국세 및 지방세의 안분 징수 특례의 적용 범위 확대(안 제23조 및 제24조)

현행	개정안
제23조(국세의 우선 징수에 대한 특례) ① 관할 세무서장은 <u>국세의</u> 강제징수 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 국세를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 국세를 「국세기본법」 제35조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 국세의 우선권은 「국세기본법」에 따른다. 1. (생략) 2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 국세가 존재할 것	제23조(국세의 우선 징수에 대한 특례) ① -----전세보증금미반환피해주택에 대한 국세의-----,-----, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각 등을----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. (현행과 같음) 2. -----, 제2조제4호나목 또는 라목에----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

현행	개정안
3. 전세사기피해자 또는 제2조제4호 나목에 따른 임차인의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것 ② (생략) ③ 제1항에 따른 국세의 안분을 적용받으려는 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은 관할 세무서장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사에 안분 적용을 신청하여야 한다. 이 경우 안분 적용 신청을 받은 법원 또는 한국자산관리공사는 그 신청사실을 즉시 관할 세무서장에게 통지하여야 한다. ④·⑤ (생략) 제24조(지방세의 우선 징수에 대한 특례) ① 지방자치단체의 장은 지방세의 채납처분 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 지방세(가산금을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 지방세를 「지방세기본법」 제71조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 지방세의 우선권은 「지방세기본법」에 따른다.	3. -----, 제2조제4호나목 또는 라목에----- ② (현행과 같음) ③ -----, 제2조제4호나목 또는 라목에----- -----. ④·⑤ (현행과 같음) 제24조(지방세의 우선 징수에 대한 특례) ① -----전세보증금미반환피해주택에 대한 지방세의-----, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각 등을-----

현행	개정안
1. (생략) 2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 지방세가 존재할 것 3. 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것 ② (생략) ③ 제1항에 따른 지방세의 안분을 적용받으려는 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은 지방자치단체의 장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사 등에 안분 적용을 신청하여야 한다. 이 경우 안분 적용 신청을 받은 법원 또는 한국자산관리공사는 그 신청사실을 즉시 지방자치단체의 장에게 통지하여야 한다. ④·⑤ (생략)	-----. -----. 1. (현행과 같음) 2. -----, 제2조제4호나목 또는 라목에----- 3. -----, 제2조제4호나목 또는 라목에----- ② (현행과 같음) ③ -----, 제2조제4호나목 또는 라목에----- -----. ④·⑤ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행

현행법 제23조 및 제24조에 따라 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있고 해당 주택의 전부 또는 일부에 임차보증금반환채권 또는 전세권보다 우선징수가 가능한 국세 또는 지방세가 존재하는 경우 ‘전세사기피해자’ 또는 ‘제2조제4호나목44)에 따른 임차인’의 신청을 받은 관할 세무서장 또는 지방자치단체의 장은 국세 또는 지방세를 해당 임대인이 보유한 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있음.

이는 주택의 임대인이 2채 이상의 주택을 보유하는 경우에 국세·지방세의 우선변제가 특정 부동산에 한정하여 이루어지면 해당 부동산의 임차인이 수 개의 부동산에 대해 동시배당이 이루어지는 경우와 비교하여 배당에 있어 손해를 볼 우려를 방지할 목적의 규정임.

1) 국세·지방세의 안분 징수 특례의 적용 대상 확대

개정안은 국세·지방세의 안분 징수 특례의 적용 대상을 ‘안 제2조제4호라목45)에 따른 임차인’까지 확대하고 있음.

개정안은 피해 임차인에 대한 보호를 강화하려는 취지로 이해됨.

44) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)를 충족하지 못한 임차인을 말함.

45) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

다만, 전세사기피해자로 결정받기 위한 네 가지 요건 중 대항력 요건(제3조제1항제1호)을 갖추지 못한 안 제2조제4호‘다목’⁴⁶⁾에 따른 임차인에게 인정되지 않는 국세·지방세의 안분 징수 특례를 대항력을 갖추지 못한 안 제2조제4호‘라목’에 따른 임차인에게 인정하려는 개정안은 체계정합성의 측면에서 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.⁴⁷⁾⁴⁸⁾

2) 국세·지방세의 안분 징수 특례의 적용 절차 확대

개정안은 국세·지방세의 안분 징수 특례가 적용되는 절차를 국세의 강제징수, 지방세의 체납처분 또는 경매절차 외에 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조⁴⁹⁾에 따라 별제권⁵⁰⁾의 목적인 재산을 환가하

46) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하고, 임차주택을 인도받아 전입신고·확정일자를 마친 임차인을 말함.

47) 개정안의 입법취지와 같이 대항력이 없는 임차인 모두를 전세사기피해자와 동등하게 보호하기 위해서는, 전세사기피해자 요건 중 ‘대항력 요건(제3조제1항제1호)’을 삭제하거나 개정안에 따라 안 제2조제4호‘라목’에 따른 임차인에게 부여하는 지위를 제2조제4호‘다목’에 따른 임차인에게도 부여하여야 하는 등 현행법 체계 전반을 수정하는 작업이 수반될 필요가 있어 보임.

48) 한편, 개정안은 “국세의 강제징수”를 “전세사기피해주택에 대한 국세의 강제징수”로 개정하는 내용을 포함하고 있으나, ①이는 ‘국세’ 중 ‘전세사기피해주택에 대하여 부과된 국세’로 한정하는 내용으로 오해될 소지가 있고, ②설령 ‘국세의 강제징수를 전세사기피해주택에 대하여 실시하는 경우’로 해석하더라도 ‘국세의 강제징수’에는 ‘국세의 강제징수를 전세사기피해주택에 대하여 실시하는 경우’가 당연히 포함되므로 법률 문언의 의미에 차이가 없어 개정이 불필요한 것으로 보이며, ③안 제23조제1항제1호·제2호 또는 안 제24조제1항제1호·제2호의 내용상 국세·지방세의 안분 적용 신청은 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 안 제2조제4호라목에 따른 임차인에게만 허용되는 것이 명확하므로, 법 문언의 명확성 측면에서도 ‘전세사기피해주택에 대한’이라는 문구를 추가할 필요가 없는 것으로 보임. 따라서, 안 제23조제1항의 “전세사기피해주택에 대한 국세의”는 현행과 같이 “국세의”로, 안 제24조제1항의 “전세사기피해주택에 대한 지방세의”는 현행과 같이 “지방세의”로 수정할 필요가 있는 것으로 생각됨.

49) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」

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.

거나 같은 법 제492조제1호⁵¹⁾에 따라 법원의 허가를 받아 임의매각⁵²⁾을 하는 경우까지 추가하려는 것임.

별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에는 「민사집행법」 제274조⁵³⁾에 의하여 담보권 실행을 위한 경매의 예에 따라 경매절차가 진행

50) 별제권이란 파산재단에 속하는 재산상에 존재하는 담보물권(유치권·질권·저당권) 또는 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권 또는 전세권을 가진 자에게 인정되는 일반 채권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리를 의미함(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제411조, 제412조, 제413조).

「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」

제411조(별제권자) 파산재단에 속하는 재산상에 존재하는 유치권·질권·저당권·「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권 또는 전세권을 가진 자는 그 목적인 재산에 관하여 별제권을 가진다.

제412조(별제권의 행사) 별제권은 파산절차에 의하지 아니하고 행사한다.

제413조(별제권자의 파산채권행사) 별제권자는 그 별제권의 행사에 의하여 변제를 받을 수 없는 채권액에 관하여만 파산채권자로서 그 권리를 행사할 수 있다. 다만, 별제권을 포기한 채권액에 관하여 파산채권자로서 그 권리를 행사하는 것에 영향을 미치지 아니한다.

51) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」

제492조(법원의 허가를 받아야 하는 행위) 파산관재인이 다음 각호에 해당하는 행위를 하고자 하는 경우에는 법원의 허가를 받아야 하며, 감사위원이 설치되어 있는 때에는 감사위원의 동의를 얻어야 한다. 다만, 제7호 내지 제15호에 해당하는 경우 중 그 가액이 1천만원 미만으로서 법원이 정하는 금액 미만인 때에는 그러하지 아니하다.

1. 부동산에 관한 물권이나 등기하여야 하는 국내선박 및 외국선박의 임의매각

52) 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제492조제1호에 따른 임의매각의 법적 성격은 「민사집행법」상 ‘강제집행’이 아닌 「민법」상 ‘매매’로 보는 것이 대법원의 입장임(대법원 2010. 11. 11. 선고 2010다56265 판결, 대법원 2013.6.14. 선고 2010마1719 판결 참조)

(“...파산관재인이 부동산의 임의매각에 의한 환가를 실시함에 있어서 설령 경쟁입찰방식에 따라 최고가액을 제시한 매수자를 선정하기로 하여 입찰보증금을 제공받고 입찰공고를 시행하는 등 민사집행법상의 경매절차와 유사한 과정을 거쳤다고 하더라도 그 본질은 여전히 사적인 매매 계약관계로 보아야 하므로, 사적 자치와 계약자유의 원칙 등 사법의 원리가 당해 입찰 및 매매 계약에도 그대로 적용된다...”)

53) 「민사집행법」

제274조(유치권 등에 의한 경매) ① 유치권에 의한 경매와 민법·상법, 그 밖의 법률이 규정하는 바에 따른 경매(이하 “유치권등에 의한 경매”라 한다)는 담보권 실행을 위한 경매의 예에 따라 실시한다.

② 유치권 등에 의한 경매절차는 목적물에 대하여 강제경매 또는 담보권 실행을 위한 경매절차가 개시된 경우에는 이를 정지하고, 채권자 또는 담보권자를 위하여 그 절차를 계속하여 진행한다.

③ 제2항의 경우에 강제경매 또는 담보권 실행을 위한 경매가 취소되면 유치권 등에 의한 경매 절차를 계속하여 진행하여야 한다.

되므로, 이를 안 제23조제1항 및 제24조제1항에 명시하지 않더라도 국세·지방세의 안분 징수 규정이 적용되나, 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에 대하여 국세·지방세의 안분 징수 규정이 적용됨을 명확하게 하는 차원에서 의의가 있을 것으로 보임.

그리고 임차인이 배당을 받음에 있어 손해를 볼 우려를 방지하려는 특례규정의 취지를 고려하면 임의매각의 경우에도 국세·지방세의 안분 징수를 적용하지 아니할 이유가 없으므로, 임의매각 시의 국세·지방세의 안분 징수를 규정하려는 안 제23조제1항 및 제24조제1항은 특별한 문제가 없는 것으로 생각됨.

국토교통부는 피해 임차인을 피해회복을 위하여 조세채권 안분 신청을 위한 형식적 절차의 종류를 보다 명확히 규정할 필요성에 공감한다는 의견을 제시함.

20. 공공주택사업자가 피해주택을 매입하여 공공임대주택으로 제공하는 대상 확대 등(안 제25조)

현행	개정안
제25조(공공주택사업자의 <u>전세사기 피해주택 매입</u>) ① <u>전세사기피해자</u>는 공공주택사업자와 사전에 협의하여 <u>전세사기피해주택</u>의 매입을 요청할 수 있다. ② <u>전세사기피해자</u>가 제1항에 따라 매입을 요청한 경우에는 제20조부터 제22조까지에 따른 우선 매수할 수 있는 권리를 공공주택사업자에게 양도한 것으로 간주한다. 이 경우 공공주택사업자는 「민사집행법」 제113조, 「국세징수법」 제71조 및 「지방세징수법」 제76조에 따른 보증의 제공 없이 우선매수 신고를 할 수 있다. ③ 제2항에 따라 우선매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자는 해당 <u>전세사기피해주택</u>에 대하여 제17조부터 제19조까지에 따라 경매절차의 유예·정지, 매각절차의 유예 또는 정지 및 매각절차의 유예 또는 중지 중인 경우 법원, 관할 세무서장 또는 지방자치단체의 장에게 절차의 속행을 요청할 수 있다. ④ 제2항에 따라 우선 매수할 수 있	제25조(공공주택사업자의 <u>전세보증금미반환피해주택 매입</u>) ① <u>전세사기피해자</u>, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은----- -----<u>전세보증금미반환피해주택</u>의----- -----. ② <u>전세사기피해자</u>, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ③ ----- ----- -----<u>전세보증금미반환피해주택</u>에----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ④ -----

현행	개정안
는 권리를 양수한 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 <u>전세사기 피해주택</u>을 취득한 경우에는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으로 공급하되, 해당 주택의 <u>전세사기 피해자에게</u> 우선 공급할 수 있고, <u>전세사기 피해자는</u> 최장 10년간 거주할 수 있다. ⑤ 제4항에 따라 <u>전세사기 피해주택</u>을 취득하는 데 소요되는 비용은 「공공주택 특별법」 제43조에 따른 공공주택사업자의 기존주택등 매입의 예에 따라 국가 또는 지방자치단체가 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)으로 지원한다. ⑥ 공공주택사업자는 제4항에 따라 취득하는 데 소요되는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액에 차액이 발생한 경우에는 이를 <u>전세사기 피해자의</u> 공공임대주택 거주에 따른 임대료로 사용하여야 한다. <단서 신설>	----- ----- ----- -----<u>전세보증금</u> <u>미반환 피해주택</u>----- ----- ----- -----<u>전세사기 피해자, 제</u> <u>2조제4호나목 또는 라목에 따른 임</u> <u>차인에게</u>-----<u>전</u> <u>세사기 피해자, 제2조제4호나목 또는</u> <u>라목에 따른 임차인은</u>----- -----. ⑤ -----<u>전세보증금미반환</u> <u>피해주택</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ⑥ ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----<u>전세사기피</u> <u>해자, 제2조제4호나목 또는 라목에</u> <u>따른 임차인의</u>----- -----.

현행	개정안
⑦ 국가 또는 지방자치단체는 제6항에 따른 차액이 제4항에 따른 거주기간 동안 전세사기피해자가 납부하여야 할 임대료에 미치지 못할 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정으로 이를 지원할 수 있다. <신설> <신설> ⑧ 공공주택사업자는 전세사기피해자가 제4항에 따라 우선 공급된 공공임대주택에서 이주하는 경우(이미 이주한 경우를 포함한다) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 지원할 수 있다. 1. 2. (생략) ⑨ 전세사기피해자가 제4항에 따라 10년간 거주하였을 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법	다만, 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이 공공임대주택 입주를 희망하지 않은 경우 공공주택사업자는 해당 임차인에게 차액을 직접 지급할 수 있다. ⑦ -----다음 각 호의 사유에 대하여----- -----. 1. 제6항 본문에 따라 차액을 임대료로 사용하는 경우로서 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이 납부하여야 할 임대료에 미치지 못할 때에는 그 부족한 금액 2. (생략) ⑧ -----전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) ⑨ 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이----- -----

현행	개정안
으로 지원할 수 있다.	----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
⑩ 제6항부터 제9항까지에 따른 지원액의 총합은 <u>전세사기피해자의</u> 임차보증금에서 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하고 받은 금액과 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액을 제외한 금액을 넘을 수 없다.	⑩ ----- ----- <u>전세사기피해자</u> , 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인의----- ----- -----.
⑪ 공공주택사업자는 제2항에도 불구하고 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 외의 방법으로 <u>전세사기피해주택</u> 을 매입할 수 있다.	⑪ ----- ----- ----- <u>전세보증금미반환피해주택</u> 을----- -----.
⑫ 공공주택사업자는 <u>전세사기피해주택</u> 의 매입을 위하여 필요한 경우 제14조제7항에 따라 전세사기피해자 <u>정보의</u> 제공을 국토교통부장관에게 요청할 수 있다.	⑫ ----- <u>전세보증금미반환피해주택</u> 의----- -----, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인 정보의----- -----.
⑬ 공공주택사업자에 대한 재정 지원에 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, <u>전세사기피해주택</u> 의 매입기준, 임대조건 등은 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다.	⑬ ----- ----- <u>전세보증금미반환피해주택</u> 의----- -----.

현행	개정안
제25조의7(「주택임대차보호법」 적용의 일부 배제) 공공주택사업자가 제25조에 따라 전세사기피해주택을 취득하는 경우에는 「주택임대차보호법」 제3조의5 단서를 적용하지 아니한다.	제25조의7(「주택임대차보호법」 적용의 일부 배제) ----- -----전세보증금미반환피해주택을----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행 ※ 공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입에 관한 적용례 : 제25조제6항 단서의 개정규정은 이 법 시행 전에 공공주택사업자로부터 차액을 지급받은 전세보증금미반환피해자에 대해서도 적용	

현행법 제25조에 따라 ‘전세사기피해자’는 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기피해주택의 매입을 요청할 수 있고(제1항), 매입을 요청받은 공공주택사업자는 전세사기피해자의 경매·공매절차에서의 우선매수권을 양수한 것으로 간주되며(제2항), 공공주택사업자가 경매 또는 공매의 방법으로⁵⁴⁾ 전세사기피해주택을 취득한 경우 공공임대주택으로 공급하되 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급하여 최장 10년간 거주하게 할 수 있음(제4항).

이때 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 취득하는 데 소요되는 비용은 국가 또는 지방자치단체가 재정이나 주택도시기금으로 지원하고(제5항), 공공주택사업자는 전세사기피해주택을 취득하는 데 소요되

⁵⁴⁾ 공공주택사업자는 경매 또는 공매 외의 방법으로 전세사기피해주택을 매입할 수도 있음(제25조제11항).

는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조⁵⁵⁾에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액에 차액이 발생한 경우 이를 전세사기피해자의 공공임대주택 거주에 따른 임대료로 사용하되(제6항), 그 차액이 전세사기피해자가 거주기간 동안 납부하여야 할 임대료에 미치지 못할 경우 국가 또는 지방자치단체는 재정으로 이를 지원할 수 있음(제7항).

전세사기피해자가 우선 공급받은 공공임대주택에서 이주하는 경우 공공주택사업자는 ①이주하는 지역에 있는 공공임대주택 중 우선 공급된 공공임대주택과 유사한 수준 이상의 공공임대주택을 우선 공급하고 제6항·제7항에 따른 임대료를 지원하거나 ②전세사기피해주택을 취득하는 데 소요되는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액의 차액에서 거주기간 동안의 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 지급할 수 있고(제8항),

전세사기피해자가 10년간 거주하였을 경우 ①공공임대주택의 임대료 수준으로 거주기간을 최장 10년 연장하거나 ②전세사기피해주택을 취득하는 데 소요되는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하

55) 「공공주택 특별법」

제43조(공공주택사업자의 기존주택등 매입) ⑦ 기존주택등의 매입절차 및 공공주택사업자에 대한 재정지원에 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 매입기준 등은 국토교통부장관이 별도로 정하는 바에 따른다.

「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」(국토교통부훈령)

제7조(기존주택등의 매입절차) ② 제6조 또는 제6조의2에 따라 주택 등을 매입하는 경우 매입가격은 감정평가 가격, 분양 가격, 국토교통부의 부동산 실거래 가격, 한국감정원의 주택가격 동향, KB국민은행의 부동산 시세 정보 공공건설임대주택 표준건축비, 공사비 등을 기초로 매매 당사자 간의 협의로 결정한다. 다만, 경매에 참여하여 주택 등을 매입하는 경우에는 경락가를 매입가격으로 한다.

였을 때 소요되었을 금액의 차액에서 10년간 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 지급할 수 있음(제9항).

다만, 이상의(제6항부터 제9항까지의) 지원액의 총합은 전세사기피해자의 임차보증금에서 대항력 또는 우선변제권을 행사하고 받은 금액과 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액을 제외한 금액을 넘을 수 없음(제10항).

안 제25조는 현행법 제25조의 특례에 따른 지원대상을 전세사기피해자 외에 ‘제2조제4호나목⁵⁶⁾에 따른 임차인’과 ‘안 제2조제4호라목⁵⁷⁾에 따른 임차인’까지 확대하고,

이들이 공공주택사업자가 매입한 공공임대주택 입주를 희망하지 않은 경우 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 취득하는 데 소요되는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액 간의 차액을 직접 지급하도록 하면서(제6항 단서), 개정안 시행 이전에 공공주택사업자로부터 차액을 지급받은 경우까지 적용하도록 하

56) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)를 충족하지 못한 임차인을 말함.

57) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

려는 것임(안 부칙 제3조⁵⁸⁾).

개정안은 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건 또는 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건을 충족하지 못하는 임차인의 주거안정 지원을 강화할 필요성과 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

58) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안(한창민의원안) 부칙 제1조(시행일) 이 법은 공포한 후 2개월이 경과한 날부터 시행한다.

제3조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입에 관한 적용례) 제25조제6항 단서 및 제25조제7항제2호의 개정규정은 이 법 시행 전에 공공주택사업자로부터 차액을 지급받은 전세보증금미반환피해자에 대해서도 적용한다.

21. 임차보증금의 50% 대비 지급부족분에 대한 국가 또는 지방자치단체의 재정 지원(안 제25조제7항제2호 신설)

현행	개정안
제25조(공공주택사업자의 <u>전세사기 피해주택</u> 매입) ① ~ ⑥ (생략) ⑦ 국가 또는 지방자치단체는 제6항에 따른 차액이 제4항에 따른 거주기간 동안 전세사기피해자가 납부하여야 할 임대료에 미치지 못할 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정으로 이를 지원할 수 있다. <u><신설></u> <u><신설></u>	제25조(공공주택사업자의 <u>전세보증금 미반환피해주택</u> 매입) ① ~ ⑥ (생략) ⑦ -----<u>다음</u> 각 호의 사유에 대하여----- -----. 1. 제6항 본문에 따라 차액을 임대료로 사용하는 경우로서 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이 납부하여야 할 임대료에 미치지 못할 때에는 그 부족한 금액 2. 제6항 단서, 제8항제2호 또는 제9항제2호에 따라 차액을 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인에게 직접 지급한 경우로서 다음 각 목의 금액을 합산한 금액이 해당 임차인의 임차보증금의 100분의 50에 미치지 못할 때에는 그 부족한 금액 가. 제6항에 따른 차액 나. 임차인이 임차보증금에서 「주택임대차보호법」에 따라 대항력

현행	개정안
	또는 우선변제권을 행사하고 받은 금액과 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액 다. 공공임대주택 거주에 따라 지원 받은 임대료 금액 라. 「긴급복지지원법」에 따라 지원 받은 주거 비용 금액
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행 ※ 공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입에 관한 적용례 : 개정규정은 이 법 시행 전에 공공주택사업자로부터 차액을 지급받은 전세보증금미반환 피해자에 대해서도 적용	

개정안에 따르면 전세사기피해자, 제2조제4호나목⁵⁹⁾에 따른 임차인 또는 안 제2조제4호라목⁶⁰⁾에 따른 임차인은 ①공공주택사업자가 매입한 공공임대주택 입주를 희망하지 않는 경우 공공주택사업자가 전세보증금미반환피해주택을 취득하는 데 소요되는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액 간의 차액을 직접 지급받을 수 있고(안 제25조제6항 단서⁶¹⁾),

59) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)를 충족하지 못한 임차인을 말함.

60) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

61) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안(한창민의원안)
제25조(공공주택사업자의 전세보증금미반환피해주택 매입) ⑥ 공공주택사업자는 제4항에 따라 취득하는 데 소요되는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액에 차액이 발생한 경우에는 이를 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인의 공공임대주택 거주에 따른 임대료로 사용하여야 한다. 다만, 전세사기피해자, 제2조제4호나목

②해당 주택에서 이주하거나 10년간 거주한 경우 위 ①의 금액에서 거주기간 동안의 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 지원받을 수 있음(안 제25조제8항제2호 및 같은 조 제9항제2호⁶²⁾).

안 제25조제7항제2호는 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 안 제2조제4호라목에 따른 임차인에게 위 ① 또는 ②로 차액을 직접 지급한 경우로서 (a)위 ①의 금액(제6항에 따른 차액), (b)공공임대주택 거주에 따라 지원받은 임대료 금액, (c)「긴급복지지원법」에 따라 지원받은 주거 비용 금액 및 (d)임차인이 임차보증금에서 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하고 받은 금액과 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액을 전부 합산한 금액이 해당 임차인의 임차보증금의 100분의 50에 미치지 못할 때 그 부족한 금액을 국가 또는 지방자치단체가 재정으로 지원할 수 있도록 법률에 명시하면서, 개정안 시행 이전에 공공주택사업자로부터 차액을 지급받은 경우까지 적용하도록 하려는 것임(안 부칙 제3조⁶³⁾).

또는 라목에 따른 임차인이 공공임대주택 입주를 희망하지 않은 경우 공공주택사업자는 해당 임차인에게 차액을 직접 지급할 수 있다.

62) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안(한창민의원안)

제25조(공공주택사업자의 전세보증금미반환피해주택 매입) ⑧ 공공주택사업자는 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이 제4항에 따라 우선 공급된 공공임대주택에서 이주하는 경우(이미 이주한 경우를 포함한다) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 지원할 수 있다.

2. 제6항에 따른 차액에서 거주기간 동안의 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액의 지급

⑨ 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이 제4항에 따라 10년간 거주하였을 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 지원할 수 있다.

2. 제6항에 따른 차액에서 10년간 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액의 지급

63) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안(한창민의원안) 부칙 제1조(시행일) 이 법은 공포한 후 2개월이 경과한 날부터 시행한다.

개정안은 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건 또는 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건을 충족하지 못하는 임차인의 주거안정 지원을 강화할 필요성과 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 임차인 간의 보증금 피해 회복률 편차로 인한 피해자간 형평성 문제 완화에 기여하는 측면이 있음을 고려할 때 개정의 취지 및 필요성에 공감하면서도, 구체적인 최소보장 지원금액 등은 재정당국과의 협의 등 종합적인 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

기획재정부는 사인간의 채무는 「민법」에 따른 사적 해결이 원칙으로 국비 보전 시 보이스피싱, 다단계 등 유사한 사기 피해자와의 형평에 반하고, 개인의 위험을 국가가 인수하는 구조로 도덕적 해이를 조장할 수 있으며, 현재 시행 중인 LH 매입방안을 통한 회복률도 높은 수준⁶⁴⁾이고, 현행 제도(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 및 공공임대주택 우선 공급 등)가 2024년 9월에 여야 합의를 통하여 도입·시행되고 있다는 점을 고려할 때 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

제3조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입에 관한 적용례) 제25조제6항 단서 및 제25조제7항제2호의 개정규정은 이 법 시행 전에 공공주택사업자로부터 차액을 지급받은 전세보증금미반환피해자에 대해서도 적용한다.

64) 피해자 회복률 평균 78%, 전액 회복사례 27.8%

참고로, 임차보증금의 일부가 전세사기 피해 임차인에 대한 지원으로 회복되지 않는 부족분에 대하여 일정한 금액을 직접 재정으로 지급할 수 있도록 하는 내용의 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안 2건⁶⁵⁾이 우리 위원회에 회부되어 있으므로, 논의 시에 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

[표 3] 재정을 통한 임차보증금 회복 부족분의 지급에 관한 개정안 비교

구분	한창민의원안	윤종오의원안	염태영의원안
지원 대상	①전세사기피해자 ②제2조제4호나목 임차인 (임차보증금 요건 ×) ③안 제2조제4호라목 임차인 (채무불이행 의도 요건 ×)	전세사기피해자	①전세사기피해자 ②제2조제4호다목 임차인 (임차보증금 요건 ○, 채무불이행 의도 요건 ○, 대항력 × 점유)
지원 금액	임차보증금의 <u>50%</u> - (낙찰차액 + 공공임대주택 거주로 지원받은 금액 + 긴급대상자 주거지원 금액 + 대항력 또는 우선변제권을 행사하고 받은 금액 + 임차보증금반환채권으로 변제받은 금액)	임차보증금의 <u>50%</u> - (낙찰차액 + 최우선변제금)	임차보증금의 <u>3분의 1</u> - (제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 지원액 + 대항력 또는 우선변제권을 행사하고 받은 금액 + 임차보증금반환채권으로 변제받은 금액)
비고			공공주택사업자가 90일(최장 120일) 내 지급할 의무

주) 낙찰차액은 공공주택사업자가 전세보증금미반환피해주택을 취득하는 데 소요되는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액 간의 차액을 의미함(제25조제6항).

※ 자료: 개정안 조문 정리

65) 윤종오의원 대표발의안(의안번호 제2214122호), 염태영의원 대표발의안(의안번호 제2214484호)

22. 공공임대주택 우선 공급의 지원대상 확대(안 제25조의2)

현행	개정안
제25조의2(공공임대주택 지원) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에 대하여 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제45조의2에 따라 기존주택을 임차하여 공공임대주택으로 공급하는 경우를 포함한다)을 우선 공급할 수 있고, 그 임차인은 최장 10년간 거주할 수 있다. 1. 제25조제1항에 따라 <u>전세사기피해주택의</u> 매입을 요청하였으나 그 주택을 공공임대주택으로 우선 공급받지 못한 <u>전세사기피해자</u> 2. <u>제2조제4호다목에</u> 따른 임차인 ② (생략) ③ <u>전세사기피해자가</u> 제1항에 따라 10년간 거주하였을 경우에는 「공공주택 특별법」 제49조에 따른 임대료 수준으로 해당 주택에 거주기간을 최장 10년간 연장할 수 있다. ④ 제2항에 따른 임대료 지원액의 총합은 <u>전세사기피해자의</u> 임차보증금에서 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사	제25조의2(공공임대주택 지원) ① -- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. -----<u>전세보증금미반환피해주택의</u>----- ----- -----<u>전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에</u> <u>따른 임차인</u> 2. <u>제2조제4호다목 또는 마목에</u>----- ----- ② (현행과 같음) ③ <u>전세보증금미반환피해자가</u>----- ----- ----- ----- -----. ④ ----- -----<u>전세보증금미반환피해자의</u>----- ----- -----

현행	개정안
하고 받은 금액과 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액을 제외한 금액을 넘을 수 없다. ⑤ (생략)	----- ----- -----. ⑤ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제25조의2에 따라 공공주택사업자는 ①제25조제1항에 따라 전세사기피해주택의 매입을 요청하였으나 그 주택을 공공임대주택으로 우선 공급받지 못한 전세사기피해자 또는 ②제2조제4호다목66)에 따른 임차인에게 공공임대주택을 우선 공급하여 최장 10년간(10년간 거주 후 추가로 최장 10년간 연장 가능) 거주하도록 할 수 있음.

안 제25조의2는 현행법 제25조의2의 특례에 따른 지원대상을 ‘제2조 제4호나목67)에 따른 임차인’과 ‘안 제2조제4호라목68) 및 마목69)에 따른

66) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하고, 임차주택을 인도받아 전입신고·확정일자를 마친 임차인을 말함.

67) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)를 충족하지 못한 임차인을 말함.

68) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

69) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도 받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

임차인'까지 확대하려는 것임.

개정안은 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건 또는 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건을 충족하지 못하는 임차인의 주거안정 지원을 강화할 필요성과 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

23. 공공주택사업자가 신탁사기피해주택을 매입하여 공공임대주택으로 제공하는 대상 확대 등(안 제25조의3)

현행	개정안
제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 “신탁사기피해자”라 한다)은 공공주택사업자와 사전에 협의하여 해당 주택(이하 “신탁사기피해주택”이라 한다)의 매입을 요청할 수 있다.	제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① 신탁사기피해자 또는 제2조제3호다목에----- -----신탁사기피해자등-이라 ----- -----신탁사기피해주택등의----- -----.
② 제1항에 따라 매입을 요청한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입할 수 있다.	② ----- -----신탁사기피해주택등을----- -----.
③ 공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입에 관하여는 제25조제4항부터 제10항까지, 제12항 및 제13항을 준용한다. 이 경우 “전세사기피해자”는 “신탁사기피해자”로, “전세사기피해주택”은 “신탁사기피해주택”으로 본다.	③ -----신탁사기피해주택등----- ----- ----- -----신탁사기피해자등-으로-----신탁사기피해주택등-----.

※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행

현행법 제25조의3에 따라 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조 제4호다목⁷⁰⁾에 따른 임차인(이하 “신탁사기피해자”라 함)는 공공주택사업자와 사전에 협의하여 신탁사기피해주택의 매입을 요청할 수 있고, 매입한 신탁사기피해주택은 신탁사기피해자에게 제25조를 준용하여 공공임대주택으로 우선 공급할 수 있음.

안 제25조의3은 신탁사기피해주택의 매입을 요청할 수 있는 주체를 신탁사기피해자 외에 ‘안 제2조제3호⁷¹⁾다목⁷²⁾에 따른 임차인’까지 확대하려는 것임.

개정안은 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건을 갖추지 못한 안 제2조제4호다목의 임차인의 주거안정 지원을 강화할 필요성과 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

70) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하고, 임차주택을 인도받아 전입신고·확정일자를 마친 임차인을 말함.

71) ‘제4호’의 오기로 보임.

72) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도 받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

24. 공공주택사업자가 매입한 피해주택을 매각할 수 있는 대상 확대(안 제25조의5)

현행	개정안
제25조의5(공공주택사업자의 <u>전세사기피해주택등 매각</u>) ① 제25조 또는 제25조의3에 따라 <u>전세사기피해주택등을 매입한 공공주택사업자는 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에 따른 임대 의무기간이 경과한 후 해당 주택을 무주택자인 전세사기피해자(제25조제8항 또는 제9항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 받은 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 신탁사기피해자(제25조의3제3항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 받은 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)에게 우선 매각할 수 있다.</u> <신 설> <신 설>	제25조의5(공공주택사업자의 <u>전세보증금미반환피해주택등 매각</u>) ① -- -----<u>전세보증금미반환피해주택등을</u>----- ----- -----<u>다음</u> <u>각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게</u>-----. 1. <u>무주택자인 전세사기피해자(제25조제8항 또는 제9항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 받은 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)</u> 2. <u>무주택자인 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인(제25조제8항 또는 제9항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하</u>

현행	개정안
<u><신설></u> ② 공공주택사업자는 무주택자인 전 세사기피해자 또는 <u>신탁사기피해자</u>에게 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 중 같은 법 제50조의2제1항에 따른 임대 의무기간이 경과한 주택을 매각할 수 있다. 이 경우 매각 대상 주택은 국토교통부장관이 정하는 주택에 한정한다. ③ (생략)	<u>고 남은 금액을 받은 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)</u> 3. 무주택자인 신탁사기피해자등(제25조의3제3항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 받은 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) ② -----, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인 또는 신탁사기피해자등에게----- -----. -----. ③ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제25조의5에 따라 공공주택사업자는 무주택자인 전세사기피해자⁷³⁾ 또는 신탁사기피해자⁷⁴⁾에게 ①이들의 요청을 받아 매입하여 공공임대주택으로 우선 공급한 전세사기피해주택 또는 신탁사기피해주택을 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항⁷⁵⁾에 따른 임대 의무기간이 경과한 후 우선 매각할 수 있고(제1항), ②공공임대주택 중 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에 따른 임대 의무기간이 경과한 주택을 매각할 수 있음(제2항).

안 제25조의5는 현행법 제25조의5에 따른 매각 특례를 제2조제4호나목⁷⁶⁾, 안 제2조제4호라목⁷⁷⁾ 및 마목⁷⁸⁾에 따른 임차인까지 확대 적용하

73) 제25조제8항 또는 제9항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 받은 경우는 제외함.

74) 제25조제8항 또는 제9항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 받은 경우는 제외함.

75) 「공공주택 특별법」

제50조의2(공공임대주택의 매각제한) ① 공공주택사업자는 공공임대주택을 5년 이상의 범위에서 대통령령으로 정한 임대 의무기간이 지나지 아니하면 매각할 수 없다.

「공공주택 특별법 시행령」

제54조(공공임대주택의 임대 의무기간) ① 법 제50조의2제1항에서 “대통령령으로 정한 임대 의무기간”이란 그 공공임대주택의 임대개시일부터 다음 각 호의 기간을 말한다.

1. 영구임대주택: 50년
2. 국민임대주택: 30년
3. 행복주택: 30년
4. 통합공공임대주택: 30년
5. 장기전세주택: 20년
6. 제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하지 않는 공공임대주택 중 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약기간을 6년 이상 10년 미만으로 정하여 신고한 주택: 6년
7. 제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하지 않는 공공임대주택 중 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약기간을 10년 이상으로 정하여 신고한 주택: 10년
8. 제1호부터 제7호까지의 규정에 해당하지 않는 공공임대주택: 5년

76) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)를 충족하지 못한 임차인을 말함.

려는 것으로, 이들의 주거안정을 확보할 수 있도록 하려는 취지의 입법으로 이해됨.

77) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

78) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도 받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

25. 공공주택사업자의 피해주택 매입과 관련한 그 밖의 사항
(안 제25조의4 및 제25조의8)

현행	개정안
제25조의4(공공주택사업자의 책무) 공공주택사업자는 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자의 사전 협의 요청이 있는 경우 제25조 또는 제25조의3에 따라 전세사기피해주택 또는 신탁사기피해주택(이하 “전세사기피해주택등”이라 한다)을 매입할 수 있도록 적극 노력하여야 한다.	제25조의4(공공주택사업자의 책무) - ----- 제2조제4호나목이나 라목에 따른 임차인 또는 신탁사기피해자등의----- ----- -----전세보증금미반환피해주택-----신탁사기피해주택등-----전세보증금미반환피해주택등----- -----.
제25조의8(전세사기피해자등 지원액의 압류금지) 제25조 또는 제25조의3에 따라 공공주택사업자가 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자에게 지급하는 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액은 압류할 수 없다.	제25조의8(전세보증금미반환피해자 지원액의 압류금지) ----- ----- 전세보증금미반환피해자에게----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

1) 안 제25조의4

현행법 제25조의4에 따라 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자의 사전 협의 요청을 받은 공공주택사업자는 전세사기피해주택 또는 신탁사기피해주택을 매입할 수 있도록 적극 노력하여야 함.

개정안은 공공주택사업자가 제2조제4호나목⁷⁹⁾, 안 제2조제4호라목⁸⁰⁾ 및 마목⁸¹⁾에 따른 임차인의 사전 협의 요청을 받은 경우에도 전세보증금미반환피해주택 또는 신탁사기피해주택등을 매입할 수 있도록 적극 노력할 의무를 부과하려는 것으로, 이들의 주거안정을 확보할 수 있도록 하려는 취지의 입법으로 이해됨.

2) 안 제25조의8

현행법 제25조의8에 따라 공공주택사업자가 제25조 또는 제25조의3에 따라 ‘전세사기피해자’ 또는 ‘신탁사기피해자’에게 지급하는 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액은 압류할 수 없음.

개정안은 공공주택사업자가 제25조 또는 제25조의3에 따라 ‘전세보증금미반환피해자’에게 지급하는 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액은 압류할 수 없도록 하려는 것으로, 피해 임차인의 주거안정을 강화하려는 취지로 이해됨.

79) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)를 충족하지 못한 임차인을 말함.

80) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

81) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도 받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

다만, 안 제25조의8에 따르면 압류금지 특례의 적용 대상에서 ‘신탁사기피해자’가 제외되므로, 입법 시에는 개정안의 취지를 고려하여 적용 대상에 ‘신탁사기피해자’를 추가하는 방안을 고려해 볼 필요가 있을 것으로 보임.

26. 「건축법」 위반 양성화 대상 주택의 범위 확대(안 제25조의6)

현행	개정안
제25조의6(「건축법」에 관한 특례) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 공공주택사업자가 제25조 또는 제25조의3에 따라 전세사기피해주택등을 매입하는 경우 공공주택사업자에 대하여는 그 소유권 보유기간 동안 그 소유권 취득 전에 발생한 「건축법」 위반 사항과 관련하여 같은 법 제79조에 따른 명령, 제80조에 따른 이행강제금 부과 또는 제85조에 따른 행정대집행 등의 조치를 취하지 아니한다.	제25조의6(「건축법」에 관한 특례) ① ----- ----- ----- -----다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 전세보증금미반환피해자가 임차하던 주택 등(「건축법」-----같은 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 한한다)을 취득한 자에----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
<신설>	1. 전세보증금미반환피해자가 임대차보증금을 돌려받지 못하여 자신이 임차하던 주택의 소유권을 취득하는 경우
<신설>	2. 제25조 또는 제25조의3에 따라 공공주택사업자가 전세보증금미반환피해주택등을 취득하는 경우
<신설>	3. 제25조의5에 따라 전세보증금미반환피해자가 공공주택사업자로서부

현행	개정안
<u><신 설></u> ② <u>공공주택사업자가 제25조 또는 제25조의3에 따라 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자로부터 전세사기피해주택등의 매입을 요청받아 매입하려는</u> 해당 건축물이 특정건축물(이하 “대상건축물”이라 한다)이면 <u>공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 사전심의를 신청할 수 있다.</u> ③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 사전심의 신청을 받은 대상건축물(제2조제6호다목의 건축물은 제외한다)이 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 「건축법」 및 관계 법률에도 불구하고 사전심의 신청을 받은 날부터 30일 이내에 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 대상건축물을 매입하려는 <u>공공주택사업자에게</u> 사전심의 결과 사용승인 판단을 통보하여야 한다.	<u>터 전세보증금미반환피해주택등을 우선매입하는 경우</u> 4. 제28조의10제1항에 따라 채권매입기관이 <u>전세보증금미반환피해주택을 매입하는 경우</u> ② 제1항 각 호의 사유에-----매입하려는----- ----- <u>대상건축물을 매입하려는 자는</u>----- ----- ----- -----. ③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----<u>자에게</u>----- ----- -----.

현행	개정안
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
④ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 사전심의 신청을 받은 대상건축물(제2조제6호다목의 건축물에 한정한다)이 제3항 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 「건축법」 및 관계 법률에도 불구하고 사전심의 신청을 받은 날부터 30일 이내에 해당 대상건축물을 매입하려는 공공주택사업자에게 사전심의 결과 용도변경 신고 수리(受理) 판단을 통보하여야 한다.	④ ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----자에게----- ----- -----.
⑤ 제3항 또는 제4항에 따라 사전심의 결과를 통보받은 공공주택사업자가 제25조 또는 제25조의3에 따라 해당 대상건축물을 매입하는 경우 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다.	⑤ ----- -----자가 제1항 각 호의 사유에----- -----국토교통부령으로----- ----- -----.
⑥ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 사전심의 결과에 따라 공공주택사업자에게 사용승인서를 내주거나 용도변경 신고를 수리하여야 한다.	⑥ ----- ----- -----제5항에 따른 신고를 한 자에게----- -----.
⑦ 제6항의 사용승인 또는 용도변경으로 인하여 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치기준에 미달	⑦ ----- ----- -----

현행	개정안
하게 된 <u>공공주택사업자</u>는 추가적으로 부설주차장을 설치할 의무를 지지 아니한다. ⑧ <u>공공주택사업자</u>는 제25조 또는 제25조의3에 따라 <u>매입한</u> 대상건축물을 매각하려는 경우에는 미리 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. ⑨ (생략)	-----<u>경우</u> 해당 공공주택의 <u>매입자는</u>----- -----. ⑧ 제1항 각 호의 사유에-----<u>대상</u> 건축물을 매입한 자가 매입한----- ----- -----. ⑨ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제25조의6에 따라 공공주택사업자가 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자의 요청을 받아 전세사기피해주택 또는 신탁사기피해주택을 매입하는 경우 그 소유권 취득 전에 발생한 「건축법」 위반 사항과 관련하여 그 소유권 보유기간 동안 같은 법 제79조⁸²⁾에 따른 명령, 제80조⁸³⁾에 따른 이행강제금 부과 또는 제85조⁸⁴⁾에 따른 행정대집행 등의

82) 「건축법」

제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 “건축주등”이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

② 허가권자는 제1항에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 제1항에 따른 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있다. 다만, 허가권자가 기간을 정하여 그 사용 또는 영업, 그 밖의 행위를 허용한 주택과 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항에 따른 요청을 받은 자는 특별한 이유가 없으면 요청에 따라야 한다.

④ 허가권자는 제1항에 따른 시정명령을 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물 대장에 위반내용을 적어야 한다.

83) 「건축법」

제80조(이행강제금) ① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을

조치에서 면제되고(제1항),

공공주택사업자가 매입하려는 건축물이 특정건축물⁸⁵⁾인 경우 공공주택사업자의 사전심의 신청을 받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청

정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다. 다만, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.

1. 건축물이 제55조와 제56조에 따른 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액
2. 건축물이 제1호 외의 위반 건축물에 해당하는 경우에는 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 대통령령으로 정하는 금액
- ② 허가권자는 영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 100분의 100의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 가중하여야 한다.
- ⑤ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.
- ⑦ 허가권자는 제4항에 따라 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한까지 내지 아니하면 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.

84) 「건축법」

제85조(「행정대집행법」 적용의 특례) ① 허가권자는 제11조, 제14조, 제41조와 제79조제1항에 따라 필요한 조치를 할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 「행정대집행법」 제3조제1항과 제2항에 따른 절차에 의하면 그 목적을 달성하기 곤란한 때에는 해당 절차를 거치지 아니하고 대집행할 수 있다.

1. 재해가 발생할 위험이 절박한 경우
 2. 건축물의 구조 안전상 심각한 문제가 있어 붕괴 등 손괴의 위험이 예상되는 경우
 3. 허가권자의 공사중지명령을 받고도 따르지 아니하고 공사를 강행하는 경우
 4. 도로통행에 현저하게 지장을 주는 불법건축물인 경우
 5. 그 밖에 공공의 안전 및 공익에 매우 저해되어 신속하게 실시할 필요가 있다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
- ② 제1항에 따른 대집행은 건축물의 관리를 위하여 필요한 최소한도에 그쳐야 한다.

85) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

6. “특정건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.
 - 가. 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 하여야 하는 건축물을 건축허가를 받지 아니하거나 건축신고를 하지 아니하고 건축하거나 대수선한 건축물
 - 나. 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 건축하거나 대수선한 건축물로서 같은 법 제22조에 따른 사용승인을 받지 못한 건축물
 - 다. 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니한 건축물

장이 사용승인 또는 용도변경 수리 판단을 통보하면 공공주택사업자가 해당 주택을 매입하여 양성화(사용승인서 또는 용도변경 신고 수리)할 수 있음(제2항부터 제6항까지).

개정안은 ①‘전세보증금미반환피해자’가 임대차보증금을 돌려받지 못하여 자신이 임차하던 주택의 소유권을 취득하는 경우, ②안 제25조의5에 따라 ‘전세보증금미반환피해자’가 공공주택사업자로부터 전세보증금미반환피해주택등을 우선매입하는 경우 또는 ③안 제28조의10제1항에 따라 ‘채권매입기관’이 전세보증금미반환피해주택을 매입하는 경우에도 제25조의6에 따른 특례를 추가적으로 인정하려는 것임.

개정안은 공공주택사업자 외에 전세보증금미반환피해자나 채권매입기관이 매입한 전세보증금미반환피해주택의 「건축법」 위반 사항을 치유할 수 있도록 하여 전세보증금미반환피해자의 주거안정을 강화하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 현행법상 특례는 공공주택사업자가 피해주택을 매입하여 사회적 배려가 필요한 계층에 공공임대주택으로 제공하는 점을 감안하여 도입된 것으로, 단순한 일시 보증금 미반환 임차인 등이 매입한 피해주택까지 특례 대상에 포함할 경우 향후 고의적인 법률 위반행위를 증가시켜 인근 주택의 주거환경 악화, 거주자의 안전문제가 발생할 수

있고, 「건축법」을 준수한 대다수 국민에 대한 역차별을 초래할 수 있으며, 위반행위자에 대한 이행강제금은 「건축법」 제80조의2제1항제2호⁸⁶⁾에 따라 위반행위 후 소유권이 변경된 경우 일정 기간 100분의 75 수준으로 감경이 가능한 점 등을 고려할 때 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

86) 「건축법」

제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) ① 허가권자는 제80조에 따른 이행강제금을 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 기간까지 위반 내용을 시정하지 아니한 경우는 제외한다.

2. 그 밖에 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우(제80조제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에는 100분의 75의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 감경

「건축법 시행령」

제115조의4(이행강제금의 감경) ① 법 제80조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 위반행위 후 소유권이 변경된 경우
 7. 그 밖에 위반행위의 정도와 위반 동기 및 공중에 미치는 영향 등을 고려하여 감경이 필요한 경우로서 건축조례로 정하는 경우
- ② 법 제80조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. 다만, 법 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우에는 같은 항 각 호 외의 부분 단서에 따른 금액의 100분의 50을 말한다.
1. 제1항제1호부터 제6호까지 및 제6호의2의 경우: 100분의 75
 2. 제1항제7호의 경우: 건축조례로 정하는 비율

27. 경매 및 공매 지원서비스 제공 대상 확대(안 제26조제1항)

현행	개정안
제26조(경매 및 공매의 지원) ① 주택도시보증공사는 <u>전세사기피해자의</u> 신청을 받아 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다)나 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따른 매각절차와 관련하여 경매 및 공매의 지원서비스를 제공할 수 있다.	제26조(경매 및 공매의 지원) ① ----- <u>전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인의</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
② (생략)	② (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행

개정안은 현행법 제26조에 따라 주택도시보증공사가 경매 및 공매의 지원서비스를 제공하는 대상을 현행 ‘전세사기피해자’ 외에 안 제2조제4호라목⁸⁷⁾에 따른 임차인까지 확대하려는 것임.

개정안은 경매 및 공매의 지원서비스를 보다 폭넓게 제공함으로써 임
대인의 임차보증금반환채무 불이행으로 피해를 입은 임차인이 보다 신

87) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건 (제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

속하게 채권을 집행하여 재산상 피해를 경감할 수 있도록 지원하는 효과가 있을 것으로 생각됨.

28. 법률구조 등의 지원(안 제26조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	제26조의2(법률구조 등의 지원) ① 전세보증금미반환피해자(제2조제4호나목에 따른 임차인을 제외한다)가 개인회생 또는 파산 및 면책절차를 신청하려는 경우 「법률구조법」 제8조에 따른 법률구조공단은 전세보증금미반환피해자가 같은 법 제22조에 따른 법률구조 요건을 상회하더라도 법률구조를 실시할 수 있다. ② 전세보증금미반환피해자의 임대인이 사망한 경우에 전세보증금미반환피해자가 임대인의 사망 당시의 주소를 관할하는 검찰청을 통하여 「민법」 제1053조의 상속재산관리인 선임 또는 「민법」 제1023조에 따라 재산관리인의 선임을 신청하는 경우, 법무부장관은 전세보증금미반환피해자의 임대인의 상속재산의 관리를 위하여 필요한 때에는 관할 검찰청의 검사로 하여금 「민법」 제1053조의 상속재산관리인 또는 같은 법 제1023조에 따라 사망한 임대인의 상속채권자 전원을 위하여 재산관리인의 선임을 관할 법원에 신청하도록 할 수 있다. ③ 국가는 제1항에 따른 법률구조에 필요한 비용의 전부 또는 일부, 제2항에 따른 「민법」 제1053조의 상속재산관리인 또는 같은 법 제1023조의 재산관리인 선임 신청 및 보수 지급에 필요한 비용, 제2항에 따라 「민법」 제1053조의 상속재산관리인이 선임된 경우에 상속재산관리인이 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제299조제2항에 따라 상속재산의 파산신청을 하여야 할 경우 그 신청에 소요되는 인지대, 송달료, 예납금의 지급에 필요한 비용(상속재산으로 납부할 수 없을 경우에 한한다) 등을 지원할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

1) 안 제26조의2제1항

개정안은 전세보증금미반환피해자(제2조제4호나목의 임차인 제외)가 개인회생 또는 파산 및 면책절차를 신청하려는 경우 「법률구조법」 제22조⁸⁸⁾에 따른 법률구조 요건을 상회하더라도 대한법률구조공단⁸⁹⁾이 법률구조를 실시할 수 있도록 하려는 것임.

88) 「법률구조법」

제22조(법률구조의 절차 등) 공단이 행하는 법률구조의 요건, 절차 등은 법무부장관의 승인을 받아 공단의 규칙으로 정한다.

「대한법률구조공단」 법률구조사건 처리규칙 시행규정」

제5조(법률구조대상자) ① 법률구조대상자는 「국민기초생활 보장법」에 따라 보건복지부장관이 고시하는 기준 중위소득의 125% 이하인 국민 또는 국내 거주 외국인 중에서 공단이 지원할 필요가 있다고 인정하는 자(이하 "구조대상자"라 한다)를 말한다. 다만, 구조대상자와 공동으로 소송을 수행할 필요가 있다고 인정되는 사건의 경우에는 다른 당사자에 대해서도 법률구조를 할 수 있다.

② 다음 각 호에 해당하는 자는 공단이 필요하다고 인정하는 경우 전항의 규정에도 불구하고 법률구조를 할 수 있다.

1. 임금 및 퇴직금 체불로 인한 피해근로자(국내 거주 외국인 포함). 다만, 임금 및 퇴직금 체불 당시 최종 3월분의 월평균 임금이 400만원 미만인 자에 한함
2. 선원법상의 임금·퇴직금 체불 및 재해보상 사고와 관련된 피해선원(국내 거주 외국인 포함)
3. 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호에 따른 농업인과 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제3호에 따른 어업인. 다만, 「국민기초생활 보장법」에 따라 보건복지부장관이 고시하는 기준 중위소득의 150% 이하인 사람에 한함
- 3의2. 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」 제2조 및 「동법 시행령」 제2조제1항에 따른 소상공인(사업자등록 말소일로부터 6월 이내인 자 포함)으로 연 매출 2억원 이하인 소상공인.
- 3의3. 「가습기살균제 피해구제를 위한 특별법」 제10조제2항에 따라 환경부장관에게 구제급여 지급결정을 받은 가습기살균제 피해자 및 그 유족
4. 법원으로부터 「민사소송법」에 의한 소송구조결정 또는 「가사소송법」에 의한 절차구조결정을 받은 사건(이하 "법원소송구조사건"이라 한다)의 피구조자 및 법원이 소속변호사 또는 공익법무관을 법원소송구조 지정변호사로 지정한 사건의 신청인. 다만, 인지대 등 소송비용에 관한 소송구조결정만을 받은 피구조자는 제외한다.
5. 헌법재판소나 행정심판위원회가 소속변호사 또는 공익법무관을 국선대리인으로 선정한 사건의 청구인
6. 법원이 소속변호사 또는 공익법무관을 국선변호인, 국선보조인으로 선정한 사건(이하 "국선변호사건"이라 한다)의 피의자, 피고인, 행위자(「인신보호법」상의 피수용자 포함)
7. 검사가 소속변호사 또는 공익법무관을 피해자 국선변호인으로 선정한 사건의 피해자 및 그 법정대리인(국내 거주 외국인 및 외국인 피해아동 포함)
8. 그 밖에 생활이 어렵고 법을 몰라 스스로 법적 수단을 강구하지 못하는 국민 또는 국내 거주 외국인

89) 안 제26조의2제1항의 '법률구조공단'은 '대한법률구조공단'으로 수정하여야 함.

개정안은 개인회생 또는 파산 및 면책절차를 신청하려는 전세보증금 미반환피해자에 대한 보호를 강화할 필요성과 법률구조 요건을 충족하지 아니하는 전세보증금미반환피해자에 대해서까지 법률구조를 실시함에 따라 대한법률구조공단에 발생할 행정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 단순한 일시 보증금 미반환 임차인에 대해서만 「법률구조법」에 따른 법률구조 요건(중위소득의 125% 이하)을 적용하지 않는 것은 해당 제도의 취지, 소관 부처인 법무부의 의견을 고려하고 유사한 사기 피해자 간의 형평성 등을 고려한 사회적 협의가 선행될 필요가 있고,

현재 전국 7개 전세피해지원센터에서 경공매 대행 서비스, 경매 개시를 위한 집행권원 확보, 공인중개사에 대한 손해배상 청구, 상속재산관리인 선임 등 법률전문가 연계·지원사업이 시행 중이라는 점에서 개정의 실익이 낮고 법률구조 확대 시 다른 지원제도와 중복 소지가 있다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

법무부는 법률구조 대상자 요건은 「법률구조법」 제22조에 따라 법무부장관의 승인을 받아 대한법률구조공단의 규칙으로 정할 사항이므로 다른 법률에 법률구조의 요건을 정하는 것은 체계 정합성에 배치될

우려가 있고,

현행 법률구조 요건은 중위소득 125% 이하의 자를 원칙으로 하면서 예상하기 어려운 국가적 재난의 피해자 또는 일정한 소득요건 등을 갖춘 자에 대한 법률구조를 예외적으로 허용하고 있으나 개정안에 따른 전세보증금미반환피해자를 이에 준한다고 볼 합리적인 이유가 없으며,

대한법률구조공단의 한정된 인력과 재원을 고려할 때 전세보증금미반환피해자 전부를 법률구조 대상자로 규정하는 것이 경제적 어려움으로 법의 보호를 충분히 받지 못하는 자에게 법률구조를 제공하려는 「법률구조법」의 취지에 부합하지 않는 측면이 있다는 이유를 들어 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

2) 안 제26조의2제2항

개정안은 전세보증금미반환피해자의 임대인이 사망한 경우에 전세보증금미반환피해자가 관할 검찰청을 통하여 상속재산관리인 또는 재산관리인의 선임을 신청하면 법무부장관이 관할 검찰청의 검사로 하여금 상속재산관리인 또는 재산관리인의 선임을 관할 법원에 신청하도록 할 수 있도록 하려는 것임.

「민법」 제1053조⁹⁰⁾ 및 제1023조⁹¹⁾에 따른 상속재산관리인 또는 재

산관리인의 선임 신청은 이해관계인 또는 검사가 관할 법원에 하는 것이므로, 개정안의 내용 중 이해관계인에 해당하는 전세보증금미반환피해자가 ‘검찰청을 통하여 재산관리인의 선임을 신청’하도록 하는 부분은 삭제할 필요가 있을 것으로 생각됨.

3) 안 제26조의2제3항

개정안은 국가가 법률구조에 필요한 비용, 상속재산관리인 또는 재산관리인 선임 신청 및 보수 지급에 필요한 비용, 상속재산관리인이 선임된 경우에 상속재산관리인이 상속재산의 파산신청을 하여야 할 경우 그 신청에 소요되는 인지대, 송달료, 예납금의 지급에 필요한 비용 등을 지원할 근거를 마련하려는 것임.

개정안은 개인회생 또는 파산 및 면책절차를 신청하려는 전세보증금미반환피해자의 보호 필요성, 상속재산관리인이 상속재산의 파산신청을 함에 있어 소요되는 비용의 지원 필요성 및 안 제28조의13제1호⁹²⁾에 따

90) 「민법」

제1053조(상속인없는 재산의 관리인) ① 상속인의 존부가 분명하지 아니한 때에는 법원은 제777조의 규정에 의한 피상속인의 친족 기타 이해관계인 또는 검사의 청구에 의하여 상속재산관리인을 선임하고 지체없이 이를 공고하여야 한다.

② 제24조 내지 제26조의 규정은 전항의 재산관리인에 준용한다.

91) 「민법」

제1023조(상속재산보존에 필요한 처분) ① 법원은 이해관계인 또는 검사의 청구에 의하여 상속재산의 보존에 필요한 처분을 명할 수 있다.

② 법원이 재산관리인을 선임한 경우에는 제24조 내지 제26조의 규정을 준용한다.

92) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안(한창민의원안)

제28조의13(주택도시기금 지원) 국가는 주택도시기금을 통하여 다음 각 호의 비용을 지원할 수 있다.

라 주택도시기금으로 법률구조에 필요한 비용을 지원하여야 하는 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

29. 금융지원 등 대상자 확대(안 제27조)

현행	개정안
제27조(금융지원 등) ① 국가 및 지방자치단체는 <u>전세사기피해자</u> 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 <u>전세사기피해자에게</u> 주택도시보증기금에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있다. ③ 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사들은 <u>전세사기피해자들의</u> 보증금이 모두 변제되지 아니한 경우 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관이 같은 법 제26조의 신용정보집중관리위원회를 통하여 정한 기준에 따라 이들의 해당 전세 관련 대출에 대한 채무의 불이행 및 대위변제의 등록을 유예하거나 삭제할 수 있다. ④ (생략)	제27조(금융지원 등) ① ----- -----<u>전세보증금미반환피해자의</u>----- ----- -----. ② ----- ----- ----- -----<u>전세보증금미반환피해자에게</u>----- ----- -----. ③ ----- -----<u>전세보증금미반환피해자의</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ④ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행

1) 안 제27조제1항

현행법 제27조제1항에 따라 국가 및 지방자치단체는 ‘전세사기피해자’ 및 ‘제2조제4호다목⁹³⁾에 따른 임차인’의 긴박한 주거안정을 보호하기 위하여 필요한 자금을 융자하거나 그 밖에 필요한 지원을 할 수 있음.

개정안은 긴박한 주거안정 보호를 위한 자금 융자 등의 지원대상을 전세사기피해자, 안 제2조제4호나목⁹⁴⁾·다목·라목⁹⁵⁾ 및 마목⁹⁶⁾에 따른 임차인을 모두 포함하는 개념인 ‘전세보증금미반환피해자’로 확대하려는 것임.

개정안은 전세보증금미반환피해자의 주거안정을 확보할 필요성과 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

93) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하고, 임차주택을 인도받아 전입신고·확정일자를 마친 임차인을 말함.

94) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)를 충족하지 못한 임차인을 말함.

95) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

96) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도 받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

2) 안 제27조제2항

현행법 제27조제2항에 따라 「주택임대차보호법」 제8조⁹⁷⁾에 따른 우선변제를 받지 못하여 시급한 지원이 필요하다고 인정되는 ‘전세사기 피해자’에게 주택도시보증기금에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있음.

이는 임차인이 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 「주택임대차보호법」 제3조제1항에 따른 대항력을 갖추었으나 임차보증금이 해당 임대차계약보다 선순위인 근저당권의 설정 시에 시행되던 「주택임대차보호법 시행령」 제11조⁹⁸⁾의 기준보다 고액이어서 우선변제를 받지 못하

97) 「주택임대차보호법」

제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(擔保物權者)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.

③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다.

「주택임대차보호법 시행령」

제10조(보증금 중 일정액의 범위 등) ① 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위는 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하로 한다.

1. 서울특별시: 5천500만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시, 화성시 및 김포시: 4천800만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시: 2천800만원
4. 그 밖의 지역: 2천500만원

98) 「주택임대차보호법 시행령」

제11조(우선변제를 받을 임차인의 범위) 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 임차인은 보증금이 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하인 임차인으로 한다.

1. 서울특별시: 1억6천500만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시, 화성시 및 김포시: 1억4천500만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시: 8천500만원
4. 그 밖의 지역: 7천500만원

는⁹⁹⁾ 등의 경우에 임차인에게 임차자금을 융자하여 주거안정을 확보하려는 취지임.

개정안은 주택도시보증기금에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있는 대상을 전세보증금미반환피해자 전체로 확대하여 안 제2조제4호라목 및 마목에 따른 임차인도 융자 대상에 추가하려는 것임.

개정안은 전세보증금미반환피해자의 주거안정을 확보할 필요성과 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

3) 안 제27조제3항

현행법 제27조제3항에 따라 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등¹⁰⁰⁾은 ‘전세사기피해자등’의 보증금이 모두 변제되지 아니한 경우 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관¹⁰¹⁾이 같은 법 제26조의 신용정보집중관리위원

99) 2023년 2월의 이른바 ‘인천 미추홀구 전세사기’의 피해자로서 극단적 선택을 한 것으로 알려진 임차인의 경우 임차보증금이 9,000만원이어서 최우선변제권의 보호를 받지 못하였음.

100) 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “금융회사등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

- 가. 「은행법」 제8조제1항에 따라 인가를 받은 자
- 나. 「한국산업은행법」에 따라 설립된 한국산업은행
- 다. 「중소기업은행법」에 따라 설립된 중소기업은행
- 라. 「한국수출입은행법」에 따라 설립된 한국수출입은행
- 마. 「농업협동조합법」에 따라 설립된 농협은행
- 바. 「수산업협동조합법」에 따라 설립된 수협은행
- 사. 그 밖에 법률에 따라 금융업무를 수행하는 기관으로서 대통령령으로 정하는 것

회를 통하여 정한 기준에 따라 이들의 해당 전세 관련 대출에 대한 채무의 불이행 및 대위변제의 등록을 유예하거나 삭제할 수 있음.

개정안은 전세 관련 대출에 대한 채무의 불이행 및 대위변제의 등록을 유예하거나 삭제할 수 있는 대상을 전세보증금미반환피해자 전체로 확대하여 안 제2조제4호라목 및 마목에 따른 임차인의 채무불이행 등의 등록도 유예·삭제될 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 전세보증금미반환피해자 개념의 도입을 전제로 전세보증금미반환피해자의 주거안정 및 신용도 유지를 위하여 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

101) 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」

제25조(신용정보집중기관) ① 신용정보를 집중하여 수집·보관함으로써 체계적·종합적으로 관리하고, 신용정보회사등 상호 간에 신용정보를 교환·활용(이하 “집중관리·활용”이라 한다)하려는 자는 금융위원회로부터 신용정보집중기관으로 허가를 받아야 한다.

30. 「긴급복지지원법」에 따른 긴급지원대상자의 범위 확대
(안 제28조제1항)

현행	개정안
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.	제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례) ① 전세보증금미반환피해자(제2조제4호나목에 따른 임차인을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)-----전세보증금미반환피해자를----- -----.
② (생략)	② (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행

현행법 제28조제1항에 따라 ‘전세사기피해자’, ‘제2조제4호다목에 따른 임차인’ 또는 그 임차인(전세사기피해자 포함)과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원은 「긴급복지지원법」 제5조¹⁰²⁾에 따른 긴급

¹⁰²⁾ 「긴급복지지원법」

제5조(긴급지원대상자) 이 법에 따른 지원대상자는 위기상황에 처한 사람으로서 이 법에 따른 지원이 긴급하게 필요한 사람(이하 “긴급지원대상자”라 한다)으로 한다.

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

② 제1항의 구체적인 지원기준·방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

급지원대상자로 간주되어 지원¹⁰³⁾을 받을 수 있음.

개정안은 긴급지원대상자로 간주되는 자에 제2조제4호다목¹⁰⁴⁾에 따른 임차인, 안 제2조제4호라목¹⁰⁵⁾ 및 마목¹⁰⁶⁾에 따른 임차인을 추가하려는 것으로, 이들에 대한 「긴급복지지원법」에 따른 긴급지원의 필요성과 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

이 경우 제1항제1호가목 및 다목의 지원은 「국민기초생활 보장법」 제2조제11호에 따른 기준 중위소득의 100분의 40을 각각 한도로 한다.

③ 시장·군수·구청장은 제1항제1호라목에 따른 사회복지시설 이용 지원을 하는 경우 관할 사회복지시설의 장에게 지원을 요청할 수 있다. 이 경우 지원요청을 받은 사회복지시설의 장은 정당한 사유가 없으면 해당 시설의 입소기준에도 불구하고 긴급지원대상자가 제10조에 따른 기간에 그 시설을 이용할 수 있도록 조치하여야 한다.

103) 2025년도 기준 4인 가구에 대한 긴급복지지원의 내용은 아래 표와 같음.

	생계지원	의료지원	주거지원	교육지원
원/월	187만원 (최대 6개월)	1회 300만원 이내 (최대 2회)	월 66만원 (최대 12개월)	고등 21만원(분기별) (최대 4분기)

※ 자료: 국토교통부

104) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하고, 임차주택을 인도받아 전입신고·확정일자를 마친 임차인을 말함.

105) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

106) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

31. 지방자치단체의 장이 안전관리 및 감독하는 피해주택의 범위 확대 및 자료제출 명령 등(안 제28조의2제1항 및 제2항)

현행	개정안
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 피해복구가 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 ③·④ (생략)	제28조의2(전세보증금미반환피해주택의 안전관리 및 감독) ① 전세보증금미반환피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물로서 전세보증금미반환피해자가 거주중인 주택(이하 “피해자거주주택”이라 한다)을----- ----- ----- --준용하여 피해자거주주택의----- -----있으며, 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 필요한 자료의 제출 등을 명할 수 있다. ② -----피해자거주주택의-----제1항에 따른 명령을 상당 기간 이행하지 않거나 소재불명----- ----- -----. 1. 피해자거주주택의----- ----- 2. 피해자거주주택의----- ③·④ (생략)

※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행

현행법 제28조의2에 따라 ‘전세사기피해주택’에 대하여 소재지를 관할하는 지방자치단체의 장은 안전관리 및 감독 업무를 수행할 수 있고(제1항), 전세사기피해주택의 임대인등이 소재불명 또는 연락두절 등으로 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우 전세사기피해주택의 관리 현황 및 피해 조사, 그에 따른 조치 및 공공위탁관리를 할 수 있음(제2항).

안 제28조의2는 지방자치단체의 장이 안전관리·감독 및 긴급조치를 할 수 있는 피해주택의 범위를 ‘전세보증금미반환피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물로서 전세보증금미반환피해자가 거주중인 주택’(이하 “피해자거주주택”이라 함)까지 확대하고(제1항),

지방자치단체의 장이 필요한 자료의 제출 등을 명하여(제1항) 피해자거주주택의 임대인등이 명령을 상당 기간 이행하지 않는 경우에도 피해자거주주택의 관리 현황 및 피해 조사, 그에 따른 조치 및 공공위탁관리를 할 수 있도록 하려는 것임(제2항).

개정안은 제2조제4호나목¹⁰⁷⁾·다목¹⁰⁸⁾에 따른 임차인, 안 제2조제4호라목¹⁰⁹⁾ 및 마목¹¹⁰⁾에 따른 임차인이 거주하고 있는 주택에 대해서도

107) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)를 충족하지 못한 임차인을 말함.

108) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하고, 임차주택을 인도받아 전입신고·확정일자를 마친 임차인을 말함.

지방자치단체의 장이 안전관리 및 감독 업무를 수행할 수 있도록 함으로써 전세보증금미반환피해자의 주거안정을 확보하려는 취지의 입법으로 이해됨.

국토교통부는 자료제출명령(안 제28조의2제1항)과 관련하여 현행법에서 「공동주택관리법」 제93조제1항¹¹¹⁾을 준용하고 있어 공동주택 시설물 안전관리 등을 위하여 필요한 경우의 자료제출명령 등에 관한 근거가 이미 마련되어 있으므로 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

109) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

110) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

111) 「공동주택관리법」

제93조(공동주택관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 관리인을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 관리비등의 사용내역 등 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

1. 제3항 또는 제4항에 따른 감사에 필요한 경우
2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
3. 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
4. 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
5. 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우
6. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

32. 조례 제정·개정 후 「사회보장기본법」에 따른 협의 절차 진행 허용(안 제28조의2제5항 신설)

현행	개정안
제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① ~ ④ (생략) <신설>	제28조의2(전세보증금미반환피해주택의 안전관리 및 감독) ① ~ ④ (생략) ⑤ 제3항 및 제4항에 따른 지방자치단체의 조례 제정 또는 개정과 관련하여 피해자거주주택의 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우로서 「사회보장기본법」 제26조에 의한 협의 및 조정을 기다리기 어려운 경우에는, 조례 제정 또는 개정 이후 보건복지부장관에게 협의요청서를 제출할 수 있다.

※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행

현행법 제28조의2제3항 및 제4항¹¹²⁾에 따라 지방자치단체의 장의 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독, 전세사기피해주택 관리 현황 조사 및 조치, 공공위탁관리 및 비용지원 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정함.

112) 「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 임대인등이 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.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독, 전세사기피해주택 관리 현황 조사 및 조치, 공공위탁관리 및 비용지원 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

개정안은 피해자거주주택¹¹³⁾의 안전관리 및 감독, 피해자거주주택의 관리 현황 조사 및 조치, 공공위탁관리 및 비용지원 등에 필요한 사항을 정하는 조례의 제정 또는 개정과 관련하여 피해자거주주택의 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우로서 「사회보장기본법」 제26조¹¹⁴⁾에 의한 협의 및 조정을 기다리기 어려운 경우에는, 조례 제정 또는 개정 이후 보건복지부장관에게 협의요청서를 제출할 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 피해자거주주택의 안전 확보 및 피해 복구를 신속하게 진행하여 전세보증금미반환피해자의 주거안정을 확보하려는 취지로 이해됨.

보건복지부는 「사회보장기본법」 제26조에 따른 협의의 대상은 ‘사회보장사업’으로서 조례안 자체는 사업 대상 및 지급액 등이 구체적으로 명시된 처분적 조례안이 아닌 이상 보건복지부장관과의 협의 대상이 아니므로 개정에 신중한 검토가 필요하고,

현재 사회보장제도 신설·변경 협의제도 개편 방안으로 국가적 재난이나 피해자 지원·보상 사업 등에 대해서는 협의 제외 대상 확대를 검토하고 있다는 의견을 제시함.

113) 전세보증금미반환피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물로서 전세보증금미반환피해자가 거주 중인 주택을 말함(안 제28조의2제1항).

114) 「사회보장기본법」

제26조(협의 및 조정) ② 중앙행정기관의 장과 지방자치단체의 장은 사회보장제도를 신설하거나 변경할 경우 신설 또는 변경의 타당성, 기존 제도와의 관계, 사회보장 전달체계에 미치는 영향, 지역복지 활성화에 미치는 영향 및 운영방안 등에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보건복지부장관과 협의하여야 한다.

④ 중앙행정기관의 장과 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 협의를 이루어지지 아니할 경우 위원회에 조정을 신청할 수 있으며, 위원회는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 조정한다.

33. 공무원 임용 관련 특례의 적용 범위 확대(안 제28조의3)

현행	개정안
제28조의3(「국가공무원법」 및 「지방공무원법」에 관한 특례) <u>전세사기피해자등</u> 에 대하여는 「국가공무원법」 제33조제2호 및 「지방공무원법」 제31조제2호를 적용하지 아니한다.	제28조의3(「국가공무원법」 및 「지방공무원법」에 관한 특례) <u>전세보증금미반환피해자</u> 에----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제28조의3에 따라 ‘전세사기피해자등’에 대하여는 「국가공무원법」 제33조제2호¹¹⁵⁾ 및 「지방공무원법」 제31조제2호¹¹⁶⁾를 적용하지 아니하므로 파산선고를 받고 복권되지 아니하여도 공무원 임용에 있어 결격사유가 되지 아니함.¹¹⁷⁾

115) 「국가공무원법」

제33조(결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 공무원으로 임용될 수 없다.

2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자

116) 「지방공무원법」

제31조(결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 공무원이 될 수 없다.

2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 사람

117) 「국가공무원법」 제33조제2호 및 「지방공무원법」 제31조제2호에 해당하는 자가 신청기한 내에 면책신청을 하지 아니하였거나 면책불허가 결정 또는 면책 취소가 확정된 경우를 당연 퇴직사유로 규정하고 있는 「국가공무원법」 제69조제1호 및 「지방공무원법」 제61조제1호의 적용도 배제됨.

「국가공무원법」

제69조(당연퇴직) 공무원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 당연히 퇴직한다.

1. 제33조제2호부터 제6호까지, 제6호의2부터 제6호의4까지, 제7호 및 제8호 중 어느 하나에 해당하는 경우. 다만, 제33조제2호는 파산선고를 받은 사람으로서 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 신청기한 내에 면책신청을 하지 아니하였거나 면책불허가 결정 또는 면책 취소가 확정된 경우만 해당하고, 제33조제5호는 「형법」 제129조부터 제132조까지, 「성폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법」 제2조, 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제74조제1항제2호·제3호, 「스토킹범죄의 처벌 등에 관한 법률」 제2조제2호, 「아동·청소년의 성보호에 관한 법률」 제2조제2호 및 직무와 관련하여 「형법」 제355조 또는 제356조에 규정된 죄를 범한 사람으로서 금고 이상의 형의 선고유예를 받은 경우만 해당한다.

개정안은 공무원 임용 관련 특례의 적용 대상자를 ‘전세보증금미반환 피해자’로 규정하여 안 제2조제4호라목¹¹⁸⁾ 및 마목¹¹⁹⁾에 따른 임차인이 파산선고를 받고 복권되지 아니한 경우에도 공무원 임용 결격사유 및 당연퇴직사유에 해당하지 아니하도록 하려는 것임.

개정안은 안 제2조제4호라목 및 마목에 따른 임차인의 공무담임권이 자신의 귀책 없는 사유로 침해되지 않도록 보장하는 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.

「지방공무원법」

제61조(당연퇴직) 공무원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 당연히 퇴직한다.

1. 제31조제2호부터 제6호까지, 제6호의2부터 제6호의4까지, 제7호 및 제8호의 어느 하나에 해당하는 경우. 다만, 제31조제2호는 파산선고를 받은 사람으로서 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 신청기한 내에 면책신청을 하지 아니하였거나 면책불허가 결정 또는 면책 취소가 확정된 경우만 해당하고, 제31조제5호는 「형법」 제129조부터 제132조까지, 「성폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법」 제2조, 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제74조제1항제2호·제3호, 「스토킹범죄의 처벌 등에 관한 법률」 제2조제2호, 「아동·청소년의 성보호에 관한 법률」 제2조제2호 및 직무와 관련하여 「형법」 제355조 또는 제356조에 규정된 죄를 범한 사람으로서 금고 이상의 형의 선고유예를 받은 경우만 해당한다.

118) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

119) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

34. 공공임대주택 또는 주거비 지원(안 제28조의4 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제28조의4(공공임대주택 또는 주거비 지원) ① 제14조에 따라 인정된 전세보증금미반환피해자(제20조부터 제22조까지에 따른 우선매수권 행사를 통하여 전세보증금미반환피해주택의 소유권을 취득한 자를 제외한다)가 이 법의 다른 규정에 따라 공공임대주택을 공급받지 못하는 경우로서 전세보증금미반환피해자의 신청이 있는 경우 국가 또는 지방자치단체는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 「공공주택특별법」 제4조제1항제1호 또는 제2호에 따른 공공주택사업자로 하여금 공공임대주택을 10년 이내의 범위에서 우선 공급하도록 할 수 있다.</u> <u>② 제14조에 따라 인정된 전세보증금미반환피해자(제20조부터 제22조까지에 따른 우선매수권 행사를 통하여 임차주택을 취득한 자를 제외한다)가 회수하였거나 회수할 수 있는 보증금이 「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따라 보호받을 소액보증금(이하 “최우선변제금”이라 한다. 이 경우 전세보증금미반환피해자가 「주택임대차보호법」 제8조제3항의 소액 임차인에 해당하는지 여부를 불문하고 최우선변제금의 액수는 배당일을 기준으로 판단한다)에 미치지 못하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우에는 전세보증금미반환피해자의 가구원 수에 따른 적정한 주택의 면적, 기존 거주지역의 주거비 수준 등을 고려하여 국토교통부령이 정하는 바에 따라 10년 이내의 범위에서 주택의 임대차에 관하여 주거비를 지원할 수 있다. 다만, 이 법에 따른 다른 주거지원이 있을 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주거비 지원기간을 단축할 수 있다.</u> <u>1. 전세보증금미반환피해자가 이 법에 따른 공공임대주택을 공급받는 경우</u>

현행	개정안
	2. 전세보증금미반환피해자가 제27조제2항에 따라 금융지원을 받는 경우
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

1) 안 제28조의4제1항

개정안은 전세보증금미반환피해자(우선매수권을 행사하여 전세보증금미반환주택의 소유권을 취득한 자 제외)가 현행법의 다른 규정에 따라 공공임대주택을 공급받지 못하는 경우로서 전세보증금미반환피해자의 신청이 있는 경우, 국가 또는 지방자치단체가 공공주택사업자로 하여금 공공임대주택을 우선 공급하도록 할 수 있는 근거를 마련하려는 것임.

이는 공공임대주택 입주에 관하여 전세보증금미반환피해자가 다른 공공임대주택 입주희망자보다 우선하는 순위를 부여하는 내용이므로, 전세보증금미반환피해자의 주거안정을 도모할 필요성과 다른 공공임대주택 입주희망자의 불이익 가능성을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

국토교통부는 공공임대주택 우선공급 대상을 단순한 일시 보증금 미반환 피해자까지 확대할 경우 무분별한 예산 낭비를 초래할 가능성이 있으므로 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

2) 안 제28조의4제2항

개정안은 전세보증금미반환피해자(우선매수권을 행사하여 전세보증금미반환주택의 소유권을 취득한 자 제외)가 회수하였거나 회수할 수 있는 보증금이 「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따라 보호받을 소액보증금에 미치지 못하는 경우로서, 안 제25조제4항¹²⁰⁾, 제25조의2제1항¹²¹⁾, 제25조의3제3항¹²²⁾ 또는 제28조의4제1항에 따라 공공임대주택을 공급받거나 안 제27조제2항¹²³⁾에 따른 주택의 임대차에 필요한 자금의 용자를 받지 아니하는 전세보증금미반환피해자에 대하여 국토교통부령이 정하는 바에 따라 10년 이내의 범위에서 주택의 임대차에 관하여 주

120) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안(한창민의원안)
제25조(공공주택사업자의 전세보증금미반환피해주택 매입) ④ 제2항에 따라 우선 매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 전세보증금미반환피해주택을 취득한 경우에는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으로 공급하되, 해당 주택의 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인에게 우선 공급할 수 있고, 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은 최장 10년간 거주할 수 있다.

121) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안(한창민의원안)
제25조의2(공공임대주택 지원) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에 대하여 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제45조의2에 따라 기존주택을 임차하여 공공임대주택으로 공급하는 경우를 포함한다)을 우선 공급할 수 있고, 그 임차인은 최장 10년간 거주할 수 있다.

1. 제25조제1항에 따라 전세보증금미반환피해주택의 매입을 요청하였으나 그 주택을 공공임대주택으로 우선 공급받지 못한 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인
2. 제2조제4호다목 또는 마목에 따른 임차인

122) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안(한창민의원안)
제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ③ 공공주택사업자의 신탁사기피해주택등 매입에 관하여는 제25조제4항부터 제10항까지, 제12항 및 제13항을 준용한다. 이 경우 “전세사기피해자”는 “신탁사기피해자등”으로, “전세사기피해주택”은 “신탁사기피해주택등”으로 본다.

123) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안(한창민의원안)
제27조(금융지원 등) ②국가는 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받지 못하여 시급한 지원이 필요하다고 인정되는 전세보증금미반환피해자에게 주택도시기금에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있다.

거비를 지원할 근거를 마련하려는 것임.

개정안에 따른 주거비 지원 제도의 신설 여부는 ‘전세보증금미반환피해자’의 주거안정을 위한 지원의 필요성과 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

또한, 입법 시에는 안 제28조의4제2항 각 호 외의 부분에 주거비 지원의 주체가 명시되어 있지 않으므로 이를 명확히 규정할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 현재 「긴급복지지원법」에 따른 지원,¹²⁴⁾¹²⁵⁾ 최우선변제금 미지급자에 대한 무이자 전세대출 등의 지원이 이미 시행 중이라는 점과 다른 사기 피해자 및 취약계층과의 형평성, 공적 재원 소요 등을 고려할 때 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

124) 보건복지부는 전세사기 피해도 「긴급복지지원법」에 따른 위기상황으로 인정하여 생계비·의료비·주거비·교육비 등 긴급복지지원을 실시하고 있음(4,752건, 34억원).

「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.

「긴급복지지원법」

제5조(긴급지원대상자) 이 법에 따른 지원대상자는 위기상황에 처한 사람으로서 이 법에 따른 지원이 긴급하게 필요한 사람(이하 “긴급지원대상자”라 한다)으로 한다.

125) 2025년도 기준 4인 가구에 대한 긴급복지지원의 내용은 아래 표와 같음.

	생계지원	의료지원	주거지원	교육지원
원/월	187만원 (최대 6개월)	1회 300만원 이내 (최대 2회)	월 66만원 (최대 12개월)	고등 21만원(분기별) (최대 4분기)

※ 자료: 국토교통부

기획재정부는 현행법에 따른 10년간 공공임대주택 무상거주는 주거의 안정성이 확보되는 반면, 개정안에 따른 주거비 현금지원은 피해자가 다시 불안정한 임대시장에 재유입되어 주거 안정성이 낮으므로 피해자 지원에 적합하지 않고, 주거안정보다 비용경감에 초점을 둔 제도로서 반지하 등 다른 유형의 주거취약계층에 유사 요구가 확산될 우려가 있다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

35. 대출 등의 불승인 금지(안 제28조의5 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제28조의5(대출등의 불승인 금지) 제14조에 따라 인정된 전세보증금미반환피해자가 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산 또는 개인회생을 신청하여 같은 법 제564조의 면책 결정이나 같은 법 제614조의 변제계획 인가결정을 받은 경우 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 금융회사, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관은 그 면책 결정이나 변제계획 인가결정이 있음을 이유로 전세보증금미반환피해자의 대출 신청, 신용카드 발급 신청 또는 보증 신청을 불승인하여서는 아니 된다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 전세사기피해자등이 파산 또는 개인회생을 신청하여 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제564조¹²⁶⁾의 면책 결정이나 같은 법 제614조¹²⁷⁾의 변제계획 인가결정을 받은 경우, 「금융소비자 보호에 관

126) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」

제564조(면책허가) ①법원은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 때를 제외하고는 면책을 허가하여야 한다.

1. 채무자가 제650조·제651조·제656조 또는 제658조의 죄에 해당하는 행위가 있다고 인정하는 때
2. 채무자가 파산선고 전 1년 이내에 파산의 원인인 사실이 있음에도 불구하고 그 사실이 없는 것으로 믿게 하기 위하여 그 사실을 속이거나 감추고 신용거래로 재산을 취득한 사실이 있는 때
3. 채무자가 허위의 채권자목록 그 밖의 신청서류를 제출하거나 법원에 대하여 그 재산상태에 관하여 허위의 진술을 한 때
4. 채무자가 면책의 신청 전에 이 조에 의하여 면책을 받은 경우에는 면책허가결정의 확정일부터 7년이 경과되지 아니한 때, 제624조에 의하여 면책을 받은 경우에는 면책확정일부터 5년이 경과되지 아니한 때
5. 채무자가 이 법에 정하는 채무자의 의무를 위반한 때
- 5의2. 채무자가 제319조 또는 제322조에 따른 구인의 명을 받고 그 사실을 알면서도 정당한 사유 없이 출석하지 아니한 때
6. 채무자가 과다한 낭비·도박 그 밖의 사행행위를 하여 현저히 재산을 감소시키거나 과대한 채무를 부담한 사실이 있는 때

②법원은 제1항 각호의 면책불허가사유가 있는 경우라도 파산에 이르게 된 경위, 그 밖의 사정을 고려하여 상당하다고 인정되는 경우에는 면책을 허가할 수 있다.

한 법률」 제2조제6호¹²⁸⁾에 따른 금융회사, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항¹²⁹⁾에 따른 공공기관은 그 면책 결정이나 변제계획

127) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」

제614조(변제계획의 인부) ① 법원은 개인회생채권자 또는 회생위원이 이의를 진술하지 아니하고 다음 각호의 요건이 모두 충족된 때에는 변제계획인가결정을 하여야 한다. 다만, 제610조제3항에 의한 변제계획안 수정명령에 불응한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 변제계획이 법률의 규정에 적합할 것
 2. 변제계획이 공정하고 형평에 맞으며 수행가능할 것
 3. 변제계획인가 전에 납부되어야 할 비용·수수료 그 밖의 금액이 납부되었을 것
 4. 변제계획의 인가결정일을 기준으로 하여 평가한 개인회생채권에 대한 총변제액이 채무자가 파산하는 때에 배당받을 총액보다 적지 아니할 것. 다만, 채권자가 동의한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 법원은 개인회생채권자 또는 회생위원이 이의를 진술하는 때에는 제1항 각호의 요건 외에 다음 각호의 요건을 구비하고 있는 때에 한하여 변제계획인가결정을 할 수 있다.
1. 변제계획의 인가결정일을 기준으로 하여 평가한 이의를 진술하는 개인회생채권자에 대한 총변제액이 채무자가 파산하는 때에 배당받을 총액보다 적지 아니할 것
 2. 채무자가 최초의 변제일부터 변제계획에서 정한 변제기간 동안 수령할 수 있는 가용소득의 전부가 변제계획에 따른 변제에 제공될 것
 3. 변제계획의 인가결정일을 기준으로 하여 평가한 개인회생채권에 대한 총변제액이 3천만원을 초과하지 아니하는 범위 안에서 다음 각목의 금액보다 적지 아니할 것
 - 가. 변제계획의 인가결정일을 기준으로 하여 평가한 개인회생채권의 총금액이 5천만원 미만인 경우에는 위 총금액에 100분의 5를 곱한 금액
 - 나. 변제계획의 인가결정일을 기준으로 하여 평가한 개인회생채권의 총금액이 5천만원 이상인 경우에는 위 총금액에 100분의 3을 곱한 금액에 1백만원을 더한 금액

128) 「금융소비자 보호에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “금융회사”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 회사를 말한다.
 - 가. 「은행법」에 따른 은행(「중소기업은행법」 제3조제3항, 「한국산업은행법」 제3조제1항, 「신용협동조합법」 제6조제3항, 「농업협동조합법」 제161조의11제8항, 「수산업협동조합법」 제141조의4제2항, 「상호저축은행법」 제36조제4항에 따라 「은행법」의 적용을 받는 중소기업은행, 한국산업은행, 신용협동조합중앙회의 신용사업 부문, 농협은행, 수협은행 및 상호저축은행중앙회를 포함한다. 이하 같다)
 - 나. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조에 따른 투자매매업자, 투자중개업자, 투자자문업자, 투자일임업자, 신탁업자 또는 같은 법 제336조에 따른 종합금융회사
 - 다. 「보험업법」에 따른 보험회사(「농업협동조합법」 제161조의12제1항에 따른 농협생명보험 및 농협손해보험을 포함한다. 이하 같다)
 - 라. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행
 - 마. 「여신전문금융업법」에 따른 여신전문금융회사
 - 바. 그 밖에 가목부터 마목까지의 자와 유사한 자로서 금융소비자 보호의 필요성을 고려하여 대통령령으로 정하는 자

129) 「공공기관의 운영에 관한 법률」

제4조(공공기관) ① 기획재정부장관은 국가·지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 기관(이하 “기관”이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 공공기관으로 지정할 수 있다.

1. 다른 법률에 따라 직접 설립되고 정부가 출연한 기관
2. 정부지원액(법령에 따라 직접 정부의 업무를 위탁받거나 독점적 사업권을 부여받은 기관의 경우에는 그 위탁업무나 독점적 사업으로 인한 수입액을 포함한다. 이하 같다)이 총수입액의 2분의 1을 초과하는 기관

인가결정이 있음을 이유로 전세사기피해자등의 대출 신청, 신용카드 발급 신청 또는 보증 신청을 불승인하지 못하도록 하려는 것임.

면책 결정 또는 변제계획 인가결정을 받은 자의 대출신청, 신용카드 발급 신청 또는 보증 신청에 대한 승인 여부의 결정은 금융회사가 개인의 신용도 및 변제능력에 따라 판단할 사항이라는 점에서, 계약자유의 원칙과 영업의 자유에 대한 과도한 제한이 될 가능성은 없는지 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 민간 금융회사가 자율적으로 판단·결정할 사적 영역을 공공이 직접 법률로 강제하는 개정에 신중한 검토가 필요하고,

현재도 개인회생자가 과도한 채무부담이 되지 않는 범위에서 생활자금·신용카드 사용¹³⁰⁾ 등을 할 수 있으며, 피해자가 회생·파산 없이 금융 활동을 할 수 있도록 신용정보 등록유예 및 20년 무이자 분할 상환을 지원하고 있음을 고려할 필요가 있다는 의견을 제시함.

-
3. 정부가 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 해당 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
 4. 정부와 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 기관이 합하여 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 해당 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
 5. 제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 기관이 단독으로 또는 두개 이상의 기관이 합하여 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 해당 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
 6. 제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 기관이 설립하고, 정부 또는 설립 기관이 출연한 기관

130) 햇살론(1,200만원에서 2,000만원 한도), 햇살론 카드(월 최대 200만원)

36. 임차보증금반환채권의 매입신청(안 제28조의6 신설)

현행	개정안
<신설>	제28조의6(임차보증금반환채권의 매입신청) 전세보증금미반환피해주택의 임차인인 전세보증금미반환피해자(이하 이 장에서 “전세보증금미반환피해자”는 다른 규정이 없는 이상 모두 전세보증금미반환피해주택의 임차인만을 의미한다)는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마치고 주택도시보증공사에서 설치한 전세피해지원센터를 통하여 자신의 임차보증금반환채권에 대한 공공매입을 신청할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 전세보증금미반환피해자가 「주택임대차보호법」 제3조의3131)에 따른 임차권등기를 마치고 주택도시보증공사(HUG)에서 설치한 전세피해지원센터를 통하여 자신의 임차보증금반환채권에 대한 공공매

131) 「주택임대차보호법」

제3조의3(임차권등기명령) ① 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.

② 임차권등기명령의 신청서에는 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 신청의 이유와 임차권등기의 원인이 된 사실을 소명(疎明)하여야 한다.

1. 신청의 취지 및 이유
2. 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 첨부한다)
3. 임차권등기의 원인이 된 사실(임차인이 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력을 취득하였거나 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실)
4. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 사항

⑤ 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력과 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 아니한다.

⑥ 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기가 끝난 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분으로 한정한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조에 따른 우선변제를 받을 권리가 없다.

입을 신청할 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 임차보증금반환채권의 매수를 통하여 전세보증금미반환피해자의 재산권을 보호할 필요성과 국가·공공기관의 재정적 부담 및 임대차 계약당사자의 제도 악용 가능성¹³²⁾ 등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항으로 보임.

국토교통부는 임차보증금반환채권의 매입 등을 통한 피해자 구제는 정부가 공공재원으로 사인 간의 전세계약으로 발생한 임대인의 채무를 변제해주는 바람직하지 않은 선례를 남길 우려가 있고 임대차 시장 전반에 도덕적 해이로 인한 악용 등의 부작용이 발생할 염려가 있으므로,

다른 사례들과의 형평성, 공적 자원 소요 등을 고려할 때 사회적 합의가 선행될 필요가 있고, 사인 간 거래로 인한 손실에 대한 공공의 직접 개입보다 현재와 같이 주거안정을 지원하는 방식이 바람직하며,

정부가 임차인의 보증금 회수를 위하여 임차보증금반환채권을 고가로 매입한다면 임차인의 손해가 공공, 나아가 국민의 부담으로 전가되고 임차보증금반환채권의 적정 매입가를 평가할 방법도 존재하지 않는

132) 제21대국회에서 임차보증금반환채권 매입 제도 도입 여부에 대한 심사 시, 법무부는 임차보증금반환채권 매입 제도를 도입할 경우, 국가의 주택매입을 기대한 채 무분별하게 주택을 매입하고 임차하거나, 계약당사자 일방 또는 쌍방이 고의로 채무불이행을 일으키는 등 도덕적 해이로 인한 악용 사례 발생이 우려된다는 의견을 제시한 바 있음.

다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

기획재정부는 이른바 ‘선구제 후회수’ 방식은 경합하는 모든 채권의 정확한 권리 내용을 파악하는 것이 현실적으로 불가능한 상황에서 ‘공정한 가치평가’(안 제28조의8¹³³)라는 매입기준이 모호하여 장기간 갈등·분쟁의 원인이 될 수 있고,

전세사기의 특성상 부실채권이 다수이기 때문에 회수 가능성이 희박한데도 부실채권을 매입하는 소모성 지출에 재정을 지원할 경우 전세사기피해를 일반 국민에 전가하는 결과를 초래할 수 있으며,

선구제 후 경·공매 절차를 통하여 피해주택을 매입한 자가 피해자의 퇴거를 요청할 가능성이 높아 피해자의 주거안정을 저해하며,

사인간 채무는 「민법」에 따라 사적으로 해결하는 것이 원칙으로 국비 보전 시 유사한 사기 피해자(보이스피싱, 다단계 등)들과 형평에 반하고 도덕적 해이를 조장할 수 있으며,

2024년 9월에 여야 합의로 현행법에 피해자 최소보장을 위한 10년간 임차료 면제 제도가 도입되어 시행 중이며 LH를 통한 현행 피해주택

133) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안(한창민의원안)
제28조의8(임차보증금반환채권의 매입) ① 제28조의6에 따른 신청이 있는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 전세보증금미반환피해자의 전세보증금미반환피해주택에 관한 임차보증금반환채권을 대통령령으로 정하는 바에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있다.

매입 방식의 피해자 회복률이 높은 수준(평균 78%, 전액 회복 27.8%)이라는 점을 고려할 때 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

37. 채권매입기관(안 제28조의7 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제28조의7(채권매입기관) ① 제28조의6의 신청에 따라 임대차보증금반환채권을 매입할 수 있는 기관(이하 “채권매입기관”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나의 기관으로 한다.</u> <u>1. 주택도시보증공사</u> <u>2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 채권매입기관</u> <u>② 채권매입기관은 다음 각 호의 업무를 수행한다.</u> <u>1. 이 법에 따른 전세보증금미반환피해주택의 임대차보증금 반환채권의 매입</u> <u>2. 임대차보증금 반환채권에 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권의 매입</u> <u>3. 제1호 및 제2호에 따른 채권의 추심 및 회수를 위하여 필요한 업무</u> <u>4. 전세보증금미반환피해주택의 매입 및 매각(공공주택사업자에 대한 매각을 포함한다)</u> <u>5. 매입한 전세보증금미반환피해주택의 관리 및 주택임대차의 관리</u> <u>6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무</u> <u>③ 채권매입기관은 제2항에 따른 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 다른 기관에 위탁할 수 있다.</u>

※ 시행일 : 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행

안 제28조의7는 안 제28조의6에 따라 전세보증금미반환피해자가 임대차보증금반환채권에 대한 공공매입을 신청하는 경우 그 채권매입기관을 주택도시보증공사 또는 대통령령으로 정하는 채권매입기관으로 하면서(제1항), 채권매입기관의 업무를 임대차보증금반환채권 및 선순위

채권의 매입 등으로 규정하려는 것임(제2항).

안 제28조의7은 안 제28조의6의 신설을 전제로 채권매입기관의 업무를 규정하는 조문이므로, 안 제28조의6의 신설 여부에 따라 동일한 방향으로 처리될 사항으로 보임.

38. 임차보증금반환채권의 매입(안 제28조의8 신설)

현행	개정안
<신설>	제28조의8(임차보증금반환채권의 매입) ① 제28조의6에 따른 신청이 있는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 전세보증금미반환피해자의 전세보증금미반환피해주택에 관한 임차보증금반환채권을 대통령령으로 정하는 바에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있다. ② 제1항에 따른 채권매매대금 산정 및 지급방법은 전세보증금미반환피해자 또는 채권매입기관과의 합의를 거쳐 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 할 수 있다. 1. 채권 매매 시점의 채권 평가액으로 채권매매대금을 산정하여 매매 시점에 전액 지급하는 방법 2. 대통령령이 정하는 바에 따라 채권매매대금의 일부를 먼저 지급하고 이 조부터 제28조의12까지의 절차를 거쳐 회수된 금액에서 먼저 지급한 채권매매대금, 제 비용 및 채권매입기관의 적정 수익을 공제한 후 나머지 채권매매대금을 사후정산하는 방법. 이 경우 채권매입기관은 채권매매계약 체결 당시 공정한 가치평가에 의한 예상매매대금을 설명하여야 한다. ③ 제1항 및 제2항에 따라 채권매매대금을 산정한 금액이 전세보증금미반환피해자의 임차보증금의 100분의 50에 미달하는 경우, 전세보증금미반환피해자의 임차보증금의 100분의 50 이상에 해당하는 금액으로서 대통령령으로 정하는 금액을 채권매매대금으로 한다. ④ 채권매입기관이 임차보증금반환채권에 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권을 할인 매입하는 경우 그로 인하여 발생하는 이익(그 선순위 채권의 회수금액에서 제 비용 및 적정 수수료를 차감한 금액을 말한다)을 제1항에 따른 임차보증금반환채권의 평가금액에 가산하여 제2항에 따른

현행	개정안
	매매대금을 정할 수 있다. ⑤ 채권매입기관의 전세보증금미반환피해주택에 관한 권리관계 조사 및 평가와 관련하여 정보 제공 요청이 있는 경우 국토교통부장관은 채권 공공매입에 필요한 범위 내에서 제13조에 따라 조사된 정보를 제공하거나 필요한 경우 추가 조사를 실시하고 그 수집된 정보를 채권매입기관에 제공할 수 있다. 이 경우 추가 조사에 대해서는 제13조제1항부터 제4항까지 및 같은 조 제6항을 준용한다. ⑥ 임차보증금반환채권의 매입에 관한 사항과 매입 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑦ 전세보증금미반환피해자는 임차보증금반환채권의 매각에도 불구하고 경매나 공매 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 주택의 환가를 통하여 전세보증금미반환피해주택이 매각될 때까지 전세보증금미반환피해주택에 거주할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행	

안 제28조의8은 전세보증금미반환피해자가 임차보증금반환채권에 대한 공공매입을 신청하는 경우, 채권매입기관이 매입을 신청한 전세보증금미반환피해자의 임차보증금반환채권을 공정한 가치 평가를 거쳐 매입하도록 하고(제1항), 채권 매매대금 산정 및 지급방법을 정하며(제2항 및 제3항), 전세보증금미반환피해자는 임차보증금반환채권의 매각에도 불구하고 경매나 공매 또는 주택의 환가를 통하여 전세보증금미반환피해주택이 매각될 때까지 전세보증금미반환피해주택에 거주할 수 있도록 하려는 것임(제6항).

안 제28조의8도 안 제28조의6의 신설을 전제로 채권매입 절차에 관하여 규정하는 조문이므로, 안 제28조의6의 신설 여부에 따라 동일한 방향으로 처리될 사항으로 보임.

39. 우선매수권의 양도 간주 및 우선변제권의 승계(안 제28조의9 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제28조의9(우선매수권의 양도 및 우선변제권 등) ① 전세보증금미반환피해자가 임차보증금 반환채권을 채권매입기관에 매각한 경우 제20조부터 제22조까지에 따른 우선 매수할 수 있는 권리를 채권매입기관에게 양도한 것으로 간주한다. 이 경우 채권매입기관은 「민사집행법」 제113조, 「국세징수법」 제71조 및 「지방세징수법」 제76조에 따른 보증의 제공 없이 우선매수 신고를 할 수 있다.</u> <u>② 이 법에 따라 채권매입기관이 「주택임대차보호법」에 따른 우선변제권을 취득한 전세보증금미반환피해자의 임차보증금 반환채권을 매입한 경우에는 매입한 채권 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행	

1) 안 제28조의9제1항

개정안은 전세보증금미반환피해자가 임차보증금반환채권을 채권매입기관에 매각한 경우 제20조부터 제22조까지에 따른 전세보증금미반환피해주택을 우선 매수할 수 있는 권리를 전세보증금미반환피해자가 채권매입기관에게 양도한 것으로 간주하려는 것임.

이는 안 제28조의10에 따라 채권매입기관이 전세보증금미반환피해주택을 매수할 수 있도록 하기 위한 제도적 장치이므로, 안 제28조의10이

신설된다면 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

2) 안 제28조의9제2항

개정안은 채권매입기관이 「주택임대차보호법」에 따른 우선변제권을 취득한 전세보증금미반환피해자의 임차보증금반환채권을 매입한 경우에는 매입한 채권 금액의 범위에서 임차인의 우선변제권을 승계하도록 하려는 것임.

다만, 개정안은 우선변제권을 취득한 임차인의 보증금반환채권을 계약으로 양수한 금융기관 등이 양수한 금액의 범위에서 우선변제권을 승계하도록 명시한 「주택임대차보호법」 제3조의2제7항¹³⁴⁾과 유사한 내용으로서 중복입법의 측면이 있는 것으로 생각됨.

134) 「주택임대차보호법」

제3조의2(보증금의 회수) ⑦ 다음 각 호의 금융기관 등이 제2항, 제3조의3제5항, 제3조의4제1항에 따른 우선변제권을 취득한 임차인의 보증금반환채권을 계약으로 양수한 경우에는 양수한 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다.

1. 「은행법」에 따른 은행
2. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
3. 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행
4. 「농업협동조합법」에 따른 농협은행
5. 「수산업협동조합법」에 따른 수협은행
6. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
7. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사
8. 「보험업법」 제4조제1항제2호라목의 보증보험을 보험종목으로 허가받은 보험회사
9. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사
10. 그 밖에 제1호부터 제9호까지에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 기관

40. 주택매입(안 제28조의10 신설)

현행	개정안
<신설>	제28조의10(주택매입) ① 채권매입기관은 제28조의8에 따라 전세보증금미반환피해자로부터 임차보증금반환채권을 매입한 후 그 투입 비용의 환수를 위하여 전세보증금미반환피해주택을 매입하거나 손실을 볼 우려가 있는 경우 배당을 받을 수 있다. 이 경우 전세보증금미반환피해주택의 매입 방법은 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 주택의 환가의 방법으로 하는 매각절차에 따라 취득하는 경우에 한한다. ② 채권매입기관은 제1항에 따라 매입한 전세보증금미반환피해주택을 대통령령으로 정하는 바에 따라 매각하여 투입 비용을 회수하도록 노력하여야 한다. ③ 채권매입기관이 제1항에 따라 전세보증금미반환피해주택을 매입한 경우 전세보증금미반환피해주택에 거주하던 전세보증금미반환피해자는 전세보증금미반환피해주택이 매각될 때까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 채권매입기관에 임대료를 납부하고 거주할 수 있다. 이 경우 「주택임대차보호법」 제4조제1항의 계약기간에 관한 규정은 적용하지 아니한다.
※ 시행일 : 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행	

안 제28조의10은 채권매입기관이 임차보증금반환채권을 매입한 후 전세보증금미반환피해주택을 매입하거나 배당¹³⁵⁾을 받을 수 있도록 하

135) 「민사집행법」

제88조(배당요구) ① 집행력 있는 정본을 가진 채권자, 경매개시결정이 등기된 뒤에 가압류를 한 채권자, 민법·상법, 그 밖의 법률에 의하여 우선변제청구권이 있는 채권자는 배당요구를 할 수 있다.

② 배당요구에 따라 매수인이 인수하여야 할 부담이 바뀌는 경우 배당요구를 한 채권자는 배당

고(제1항), 채권매입기관이 매입한 전세보증금미반환피해주택을 대통령령으로 정하는 바에 따라 매각하여 투입비용을 회수하도록 노력하도록 하며(제2항), 채권매입기관이 전세보증금미반환피해주택을 매입한 경우 전세보증금미반환피해주택에 거주하던 전세보증금미반환피해자는 전세보증금미반환피해주택이 매각될 때까지 채권매입기관에 임대료를 납부하고 거주할 수 있도록 하려는 것임(제3항).

채권매입기관이 전세보증금미반환피해자의 임차보증금반환채권을 양수한 경우에는 채권양수인의 지위에서 경매절차에서 배당¹³⁶⁾을 받을 수

요구의 종기가 지난 뒤에 이를 철회하지 못한다.

제145조(매각대금의 배당) ① 매각대금이 지급되면 법원은 배당절차를 밟아야 한다.

② 매각대금으로 배당에 참가한 모든 채권자를 만족하게 할 수 없는 때에는 법원은 민법·상법, 그 밖의 법률에 의한 우선순위에 따라 배당하여야 한다.

136) 공매절차에서는 ‘배당’이 아닌 ‘배분’임.

「국세징수법」

제76조(배분요구 등) ① 제74조에 따른 공매공고의 등기 또는 등록 전까지 등기 또는 등록되지 아니한 다음 각 호의 채권을 가진 자는 제96조제1항에 따라 배분을 받으려는 경우 배분요구의 종기까지 관할 세무서장에게 배분을 요구하여야 한다.

1. 압류재산과 관계되는 채납액
 2. 교부청구와 관계되는 채납액·지방세 또는 공과금
 3. 압류재산에 설정된 전세권·질권·저당권 또는 가등기담보권에 의하여 담보된 채권
 4. 「주택임대차보호법」 또는 「상가건물 임대차보호법」에 따라 우선변제권이 있는 임차보증금 반환채권
 5. 「근로기준법」 또는 「근로자퇴직급여 보장법」에 따라 우선변제권이 있는 임금, 퇴직금, 재해보상금 및 그 밖에 근로관계로 인한 채권
 6. 압류재산과 관계되는 가압류채권
 7. 집행문이 있는 판결 정본에 의한 채권
- ② 매각으로 소멸되지 아니하는 전세권을 가진 자는 배분을 받으려는 경우 배분요구의 종기까지 배분을 요구하여야 한다.
- ③ 배분요구를 한 자는 제1항 및 제2항에 따른 배분요구에 따라 매수인이 인수하여야 할 부담이 달라지는 경우 배분요구의 종기가 지난 뒤에는 이를 철회할 수 없다.

「지방세징수법」

제81조(배분요구 등) ① 제79조에 따른 공매공고의 등기 또는 등록 전까지 등기되지 아니하거나 등록되지 아니한 다음 각 호의 채권을 가진 자는 제99조제1항에 따라 배분을 받으려면 배분요구의 종기까지 지방자치단체의 장에게 배분을 요구하여야 한다.

1. 압류재산에 관계되는 채납액
2. 교부청구와 관계되는 채납액·국세 또는 공과금

있으므로, 채권매입기관이 배당을 받을 수 있도록 하려는 개정안의 내용은 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

그리고 채권매입기관이 전세보증금미반환피해주택을 매입할 수 있도록 하는 내용은 채권매입기관의 재정적 부담 등을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

-
3. 압류재산에 관계되는 전세권·질권 또는 저당권에 의하여 담보된 채권
 4. 「주택임대차보호법」 또는 「상가건물 임대차보호법」에 따라 우선변제권이 있는 임차보증금 반환채권
 5. 「근로기준법」 또는 「근로자퇴직급여 보장법」에 따라 우선변제권이 있는 임금, 퇴직금, 재해보상금 및 그 밖에 근로관계로 인한 채권
 6. 압류재산에 관계되는 가압류채권
 7. 집행력 있는 정본에 의한 채권
- ② 매각으로 소멸되지 아니하는 전세권을 가진 자가 배분을 받으려면 배분요구의 종기까지 배분을 요구하여야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 배분요구에 따라 매수인이 인수하여야 할 부담이 달라지는 경우 배분요구를 한 자는 배분요구의 종기가 지난 뒤에는 요구를 철회할 수 없다.

41. 전세보증금미반환피해주택의 공공임대주택 용도로의 매각
(안 제28조의11 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제28조의11(전세보증금미반환피해주택의 공공임대주택 용도로의 매각)</u> ① 제28조의10제2항에 따른 전세보증금미반환피해주택의 매각 절차 개시 전에 채권매입기관은 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 및 해당 지역을 관할하는 공공주택사업자인 지방공기업에 매입한 전세보증금미반환피해주택의 목록과 내역을 제공하여야 한다. ② 제1항과 관련하여 제4항에 따른 입주자격이 있는 전세보증금미반환피해자가 제28조의10제3항에 따라 전세보증금미반환피해주택에 거주하고 있는 경우 채권매입기관이 제시하는 신청 기간 동안 채권매입기관을 통하여 공공주택사업자에게 해당 전세보증금미반환피해주택을 공공임대주택으로 매입해줄 것을 요청할 수 있다. ③ 「공공주택특별법」에 따른 공공주택사업자가 전세보증금미반환피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하기 위하여 채권매입기관에 요청하는 경우 제28조의10제2항에도 불구하고 채권매입기관은 대통령령이 정하는 가격, 매각절차와 방법에 따라 전세보증금미반환피해주택을 공공주택사업자에게 매각하여야 한다. ④ 제3항의 경우에 공공주택사업자가 전세보증금미반환피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하는 때에는 그 주택의 전세보증금미반환피해자에게 우선 공급할 수 있으며, 해당 전세보증금미반환피해자가 입주하지 아니하는 경우 이 법에 따른 전세보증금미반환피해자(제2조제4호다목, 마목의 임차인을 포함한다)에게 우선공급할 수 있다. 이 경우 제25조제4항 및 제5항을 준용한다.

※ 시행일 : 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행

안 제28조의11은 전세보증금미반환피해주택의 매각 절차 개시 전에 채권매입기관이 한국토지주택공사 및 해당 지역을 관할하는 공공주택사업자인 지방공기업에게 매입한 전세보증금미반환피해주택의 목록과 내역을 제공하도록 하고(제1항), 제28조의10제3항에 따라 전세보증금미반환피해주택에 거주하고 있는 전세보증금미반환피해자는 채권매입기관을 통해 공공주택사업자에게 해당 전세보증금미반환피해주택을 공공임대주택으로 매입해줄 것을 요청할 수 있도록 하며(제2항), 공공주택사업자가 전세보증금미반환피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하기 위하여 채권매입기관에 요청하는 경우 채권매입기관은 전세보증금미반환피해주택을 공공주택사업자에게 매각하도록 하려는 것임(제3항).

안 제28조의11은 채권매입기관이 매입한 전세보증금미반환피해주택을 공공임대주택으로 전환하기 위한 취지의 내용으로서, 안 제28조의10제2항의 신설을 전제로 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

42. 선순위저당채권의 매입 등(안 제28조의12 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제28조의12(선순위저당채권의 매입 등) ① 전세보증금미반환피해주택의 임차인인 전세보증금미반환피해자의 임차보증금반환채권보다 순위가 앞선 저당권부채권(이하 이 조에서 “선순위저당채권”이라 한다)이 있는 경우 전세보증금미반환피해자는 한국자산관리공사에 선순위저당채권을 매입할 것을 신청할 수 있다.</u> <u>② 제1항에 따른 신청을 받은 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 보유한 자에게 선순위저당채권의 매도를 요청하는 경우 선순위저당채권을 보유한 자가 제13조제3항제9호에 따른 자(대부업자나 대부중개업자는 제외한다)일 경우에는 정당한 사유가 없으면 이에 응하여야 하고, 그 이외의 자로서 선순위저당채권을 보유한 자가 한국자산관리공사의 매도 요청에 응하는 경우 한국자산관리공사는 이를 매입할 수 있다.</u> <u>③ 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 매입한 선순위저당채권에 관하여 해당 전세보증금미반환피해주택에 담보권실행을 위한 경매가 신청되지 아니한 경우 그 채권과 관련된 해당 전세보증금미반환피해주택의 전세보증금미반환피해자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 신청하는 경우 전세보증금미반환피해자의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 1년 이상 대통령령으로 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있다.</u> <u>④ 선순위저당채권 보유자의 신청에 따라 관할 법원이 담보권 실행을 위한 경매를 개시한 이후 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우에는 그 채권과 관련된 해당 전세보증금미반환피해주택의 전세보증금미반환피해자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 신</u>

현행	개정안
	청하는 경우 전세보증금미반환피해자의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 한국자산관리공사는 경매를 취하하고 1년 이상 대통령령으로 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있다. 다만, 「민사집행법」 제87조제1항에 따라 선순위저당채권과 관련된 담보권 실행을 위한 경매와 제3자가 신청한 경매가 이중으로 개시된 경우에는 그러하지 아니하다. ⑤ 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우 그 채권과 관련된 전세보증금미반환피해주택의 경매 또는 공매절차에서 한국자산관리공사는 제2항에 따른 채권 매입 금액에 대통령령으로 정한 범위 내의 이자 및 비용을 가산한 금액의 한도 내에서 배당받도록 경매 법원에 채권계산서를 제출하거나 또는 국세나 지방세 체납에 따른 공매의 경우 채권신고 및 배분요구서(이미 제출된 경우에는 수정한 채권신고 및 배분요구서를 말한다)를 체납된 국세 또는 지방세의 관할 세무서장 또는 관할 지방자치단체의 장에게 제출함으로써 후순위인 전세보증금미반환피해자가 더 많은 배당을 받을 수 있도록 조치하여야 한다.
※ 시행일 : 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행	

안 제28조의12는 다음의 다섯 가지 사항을 규정하고 있음.

첫째, 전세보증금미반환피해자의 임차보증금반환채권보다 선순위인 저당권부채권(이하 “선순위저당채권”이라 함)이 있는 경우, 전세보증금미반환피해자가 한국자산관리공사(이하 “KAMCO”라 함)에 선순위저당채권을 매입해줄 것을 신청할 수 있도록 함(제1항).

둘째, 매입신청을 받은 KAMCO가 선순위저당채권을 보유한 자에게 선순위저당채권의 매도를 요청하는 경우 선순위저당채권을 보유한 자 중 제13조제3항제9호¹³⁷⁾에 따른 자는 정당한 거절 사유가 없는 이상 이에 응할 의무를 부과함(제2항).

셋째, KAMCO가 매수한 선순위저당채권에 관하여 해당 전세보증금 미반환피해주택에 담보권실행을 위한 경매가 신청되지 아니한 경우, 전세보증금미반환피해자가 신청하면 한국자산관리공사는 전세보증금미반환피해자의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있도록 함(제3항).

넷째, 선순위저당채권 보유자의 신청에 따라 관할 법원이 담보권 실행을 위한 경매를 개시한 이후 KAMCO가 선순위저당채권을 매입한 경우에는, 전세보증금미반환피해자가 신청하는 경우 전세보증금미반환피해자의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 KAMCO는 경매를 취하하고 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있도록 함(제4항).

137) 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」에 따른 금융기관, 「예금자보호법」에 따른 부보금융회사 및 예금보험공사, 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등 및 한국자산관리공사, 「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률」에 따른 대부업자·대부중개업자 및 그 밖의 대통령령으로 정하는 법률에 따라 금융업무 등을 하는 기관을 말함.

다섯째, KAMCO가 선순위저당채권을 매입한 경우 그 채권과 관련된 전세보증금미반환피해주택의 경매 또는 공매절차에서 KAMCO는 채권 매입 금액에 이자 및 비용을 가산한 금액의 한도 내에서 배당받도록 경매법원에 채권계산서를 제출하거나 국세 또는 지방세 체납에 따른 공매의 경우 채권신고 및 배분요구서를 체납된 국세의 관할 세무서장 또는 체납된 지방세의 관할 지방자치단체의 장에게 제출함으로써 후순위인 전세보증금미반환피해자가 더 많은 배당¹³⁸⁾을 받을 수 있도록 조치할 의무를 부과함(제5항).

안 제28조의12는 후순위임차권자의 배당 가능 금액을 늘리려는 목적의 규정으로서 전세보증금미반환피해자의 배당 가능 금액을 늘리기 위하여 KAMCO에게 선순위저당채권을 매수할 의무와 후순위인 전세보증금미반환피해자가 더 많은 배당을 받을 수 있도록 조치할 의무를 각각 부과하는 내용으로, KAMCO의 재정적·행정적 부담 등을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

국토교통부는 선순위저당권자가 선순위저당채권의 매도 요청을 거절할 수 있는 ‘정당한 사유’(안 제28조의12제2항)에 대한 구체적인 정의가 없어 본인의 선순위저당채권을 반드시 KAMCO에 매각할 의무를 부과함에 따라 선순위저당권자의 권리를 과도하게 침해할 수 있고,¹³⁹⁾

138) 공매절차에서는 ‘배당’이 아닌 ‘배분’이므로, 안 제28조의12제5항의 “배당”을 ‘배당 또는 배분’으로 수정할 필요가 있음.

선순위저당채권 매입 정책에 대해서는 전세사기피해자의 피해회복에 미치는 효과, 선순위저당채권을 매입하는 예산, 채권평가 및 관리 등에 필요한 행정력·비용 소요, 선순위저당권자와 KAMCO 간의 가격협상 등에 실제 소요되는 기간 등을 종합 고려할 필요가 있다는 의견을 제시함.

기획재정부는 피해 임차인이 자신의 권리도 아닌 제3자인 선순위저당채권자의 채권을 매입 신청할 수 있도록 하는 개정안은 재산권을 침해할 수 있으므로 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

139) 금융회사의 손실이 예상되는 경우 등이 거절 사유인 ‘정당한 사유’로 포섭되어 실제 매입 사례가 적게 나타날 가능성도 있음.

43. 주택도시기금 지원(안 제28조의13 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제28조의13(주택도시기금 지원) 국가는 주택도시기금을 통하여 다음 각 호의 비용을 지원할 수 있다.</u> <u>1. 제26조의2제3항의 비용</u> <u>2. 제28조의4제2항에 따른 주거비</u> <u>3. 채권매입기관이 제28조의8에 따라 임차보증금반환채권 또는 제28조의11에 따라 전세보증금미반환피해주택을 매입하는 경우 그 매입비용 및 부대비용</u> <u>4. 한국자산관리공사가 제28조의12에 따라 전세보증금미반환피해주택과 관련한 선순위저당채권을 매입하는 경우 그 매입 비용</u>
※ 시행일 : 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 국가가 주택도시기금을 통하여 ①법률구조에 필요한 비용, 상속재산관리인 또는 재산관리인 선임 신청 및 보수 지급에 필요한 비용, 상속재산관리인이 상속재산의 파산신청을 하여야 할 경우 그 신청에 소요되는 인지대·송달료·예납금의 지급에 필요한 비용(이상 제26조의2제3항의 비용), ②「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따라 보호되는 소액보증금을 회수하지 못하는 전세보증금미반환피해자에 대한 주거비(제28조의4제2항에 따른 주거비), ③채권매입기관이 임차보증금반환채권 또는 전세보증금미반환피해주택을 매입하는 경우의 매입비용 등, ④한국자산관리공사가 전세보증금미반환피해주택과 관련한 선순위저당채권을 매입하는 경우의 매입비용을 지원할 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 법률구조에 필요한 비용 등에 대한 국가의 지원 필요성, 주택도시기금의 재정 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 주택도시기금은 서민 주거복지 증진을 목적으로 설치되었고 청약저축, 국민주택채권 등 상환의무가 있는 부채성 재원이 93.6%¹⁴⁰⁾를 차지하는 등 지속 가능한 수입-지출 구조 확립이 핵심적임에도 반대급부 없는 소모성 지출에 주택도시기금을 투입한다면 적자 누적 불가피하다는 점에서 해당 지출은 일반회계로 추진함이 바람직하다는 의견을 제시함.

140) 국토교통부에 따르면 2025년 11월 기준 총 자산 232.1조원 중 청약저축 99.5조원, 국민주택채권 77.8조원, 기타 15.3조원, 순자산 39.5조원임.

44. 국토교통부상관의 자료 협조요청 사유 및 자료 범위 확대
(안 제29조의2제1항)

현	개	정	안
제29조의2(자료의 협조요청) ① 국토교통부장관은 <u>전세사기피해자들</u> 지원을 위하여 필요한 자료로서 제4장에 따른 <u>전세사기피해자들</u> 지원 현황, 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매 현황(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 및 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 현황에 관한 자료의 제공을 법원행정처장, 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관의 장, 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관의 장에게 요청할 수 있다.	제29조의2(자료의 협조요청) ① ----- <u>전세보증금미반환피해자</u> ----- <u>전세보증금미반환피해자</u> -----		
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)		

※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행

현행법 제29조의2제1항에 따라 국토교통부장관은 ‘전세사기피해자등’ 지원을 위하여 필요한 자료로서 현행법에 따른 ‘전세사기피해자등’ 지원 현황 등의 자료의 제공을 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장,

공공기관의 장 등에게 요청할 수 있음.

개정안은 국토교통부장관이 ‘전세보증금미반환피해자’ 지원을 위하여 필요한 자료로서 현행법에 따른 ‘전세보증금미반환피해자’ 지원 현황 자료도 요청할 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 안 제2조제4호라목¹⁴¹⁾ 및 마목¹⁴²⁾에 따른 임차인을 포함하는 전세보증금미반환피해자에 대한 보호를 강화하려는 취지의 입법으로 이해됨.

141) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

142) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

45. 채권매입기관의 개인정보 수집·이용·처리(안 제30조)

현행	개정안
제30조(고유식별정보 등의 처리) 국토교통부장관(제29조에 따라 권한 또는 업무를 위임·위탁받은 기관을 포함한다), 주택도시보증공사, 제11조에 따라 전세피해지원센터를 설치·운영하는 <u>자</u> 또는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 <u>종합신용정보집중기관</u> 은 조사 및 지원 사무를 수행하기 위하여 필요한 경우 「개인정보 보호법」 제24조제1항에 따른 고유식별정보(주민등록번호를 포함한다) 등 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있다. 이 경우 해당 정보를 「개인정보 보호법」에 따라 보호하여야 한다.	제30조(고유식별정보 등의 처리) ----- ----- ----- ----- ----- <u>자</u> ,----- ----- <u>종합신용정보집중기관 또는 제28조의7에 따른 채권매입기관</u> 은----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.

※ 시행일 : 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행

개정안은 안 제28조의7에 따른 채권매입기관이 고유식별정보 등 개인 정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있는 근거를 마련하려는 것임.

안 제28조의7에 따른 채권매입기관은 주택도시보증공사 또는 대통령령으로 정하는 채권매입기관으로서, 해당 채권매입기관이 전세보증금미

반환피해주택의 임대보증금반환채권의 매수 등 업무를 집행함에 있어 전세보증금미반환피해자, 임대인 등의 고유식별정보 등 개인정보를 수집·이용·처리할 필요성이 있다는 점에서, 개정안은 안 제28조의7¹⁴³⁾의 신설을 전제로 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

143) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안(한창민의원안)
제28조의7(채권매입기관) ① 제28조의6의 신청에 따라 임대차보증금반환채권을 매입할 수 있는 기관(이하 “채권매입기관”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나의 기관으로 한다.

1. 주택도시보증공사
 2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 채권매입기관
- ② 채권매입기관은 다음 각 호의 업무를 수행한다.
1. 이 법에 따른 전세보증금미반환피해주택의 임대차보증금 반환채권의 매입
 2. 임대차보증금 반환채권에 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권의 매입
 3. 제1호 및 제2호에 따른 채권의 추심 및 회수를 위하여 필요한 업무
 4. 전세보증금미반환피해주택의 매입 및 매각(공공주택사업자에 대한 매각을 포함한다)
 5. 매입한 전세보증금미반환피해주택의 관리 및 주택임대차의 관리
 6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무

46. 비밀준수 의무 수범자의 범위 확대(안 제31조)

현행	개정안
<u>제31조(비밀준수 의무) ① 제12조부터 제14조까지, 제15조, 제15조의2 및 제16조에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 제공받은 자료 및 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.</u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> ② 위원회의 위원 또는 위원이었던 자, <u>제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)</u>에 참여하거나 업무를 수행한 전문가 또는 민간단체와 그 관계자는 직무상 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용하여서는 아니 된다. <u><신 설></u>	<u>제31조(비밀준수 의무) ① 다음 각 호의-----</u> ----- ----- ----- -----. 1. <u>제12조부터 제14조까지, 제15조, 제15조의2 및 제16조에 따른 업무</u> 2. <u>제28조의8제4항에 따른 추가 조사 업무</u> 3. <u>제28조의7에 따른 채권매입기관의 제28조의6부터 제28조의11까지의 업무</u> 4. <u>한국자산관리공사의 제28조의12에 따른 업무</u> ② ----- ----<u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조사에</u>----- ----- ----- ----- -----. 1. <u>제13조에 따른 조사</u>

현행	개정안
<신설>	2. 제14조제4항에 따른 추가조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)
<신설>	3. 제28조의8제5항에 따른 추가조사
※ 시행일 : 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제31조¹⁴⁴⁾는 전세사기피해자등 결정과 관련된 업무에 종사하는 자의 비밀준수 의무를 규정하고 있음.

안 제31조제1항은 이 법에 따라 제공받은 자료 및 정보의 비밀준수 대상 업무의 범위에 ①채권매입기관의 전세보증금미반환피해주택에 관한 권리관계 조사 및 평가와 관련하여 정보 제공 요청이 있는 경우 국토교통부장관이 실시하는 추가 조사 업무(제28조의8제4항에 따른 추가 조사 업무), ② 안 제28조의7에 따른 채권매입기관에서 실시하는 업무(제28조의6부터 제28조의11까지에 따른 업무), ③한국자산관리공사에서 실시하는 선순위저당채권의 매입 업무(제28조의12에 따른 업무)를 추가 하려는 것이고,

144) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제31조(비밀준수 의무) ① 제12조부터 제14조까지, 제15조, 제15조의2 및 제16조에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 제공받은 자료 및 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

② 위원회의 위원 또는 위원이었던 자, 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 참여하거나 업무를 수행한 전문가 또는 민간단체와 그 관계자는 직무상 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용하여서는 아니 된다.

안 제31조제2항은 위원회의 위원·전문가·민간단체 및 그 관계자로서 직무상 비밀준수의무를 부담하는 업무의 범위에 채권매입기관의 전세보증금미반환피해주택에 관한 권리관계 조사 및 평가와 관련하여 정보 제공 요청이 있는 경우 국토교통부장관이 실시하는 추가 조사 업무(제28조의8제5항에 따른 추가조사 업무)를 추가하려는 것임.

업무종사자 또는 위원회의 위원·전문가·민간단체 및 그 관계자로서 직무상 취득한 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용하여서는 아니된다는 점에서, 전세보증금미반환피해주택에 대하여 국토교통부장관이 실시하는 추가 조사 업무 등과 관련하여 업무상 비밀을 취급하는 업무종사자 등에게 비밀준수 의무를 부과하려는 개정안은 안 제28조의6부터 제28조의12까지 규정의 신설을 전제로 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

47. 추가 조사를 거부·방해·기피한 자 등에 대한 과태료(안 제34조)

현행	개정안
제34조(과태료) 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.	제34조(과태료) 제31조제2항 각 호에 -----조사를----- ----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 채권매입기관의 전세보증금미반환피해주택에 관한 권리관계 조사 및 평가와 관련하여 정보 제공 요청이 있는 경우 국토교통부장관이 실시하는 추가 조사(제28조의8제5항에 따른 추가조사)를 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출한 자에 대해서도 3천만원 이하의 과태료를 부과하려는 것임.

개정안은 추가 조사를 거부·방해·기피한 자 등에 대한 이행강제력을 확보하기 위하여 필요한 사항으로서, 안 제28조의8의 신설을 전제로 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

48. 법률의 유효기간을 삭제하여 상설화(법률 제19425호 부칙 제2조 삭제 등)

현행	개정안
법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 부칙 제2조(유효기간) <u>이 법은 시행 후 4년 이 경과하는 날까지 효력을 가진다.</u> 제4조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치) <u>이 법의 유효기간 만료 전에 전세사기피해자등으로 결정된 사람과 제12조에 따른 전세사기피해자등 신청을 한 사람에 대해서는 이 법의 유효기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용한다.</u> 제5조(존속기간) ① <u>위원회는 이 법의 유효기간 만료일 이후에도 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관한 심의 등을 위하여 이 법의 유효기간 만료일 이후 6개월간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간을 연장할 수 있다.</u> ② <u>지원단은 이 법의 유효기간 만료일 이후 1년간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간을 연장할 수 있다.</u> 법률 제20429호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부 개정법률 부칙	법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 부칙 제2조(유효기간) <u><삭 제></u> 제4조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치) <u><삭 제></u> 제5조(존속기간) <u><삭 제></u> <u><삭 제></u> 법률 제20429호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부 개정법률 부칙

현행	개정안
제4조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치) 이 법에 따른 전세사기피해자등 결정 및 지원 등과 관련하여 제4조의2의 개정규정에 따른 실태조사, 제11조에 따른 전세피해지원센터 및 제16조에 따른 정보체계에 대하여는 이 법의 유효기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용한다.	제4조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치) <삭 제>
제5조(존속기간) 위원회는 제15조의2의 개정규정에 따른 전세사기피해자등 결정의 취소 등에 관한 심의 등을 위하여 이 법의 유효기간 만료일 이후에도 10년간 존속한다.	제5조(존속기간) <삭 제>
법률 제20956호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부 개정법률 부칙	법률 제20956호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부 개정법률 부칙
제2조(적용범위에 관한 특례) 이 법은 2025년 5월 31일 이전에 임대차계약을 최초로 체결한 임차인에 대하여 적용한다.	제2조(적용범위에 관한 특례) <삭 제>
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

현행법은 2023년 6월 1일 제정 및 시행될 당시 유효기간을 2년으로 하는 한시법으로 제정되었음.

‘2년’의 유효기간은 통상의 임대차계약 기간이 2년이고,¹⁴⁵⁾ 시행 이후

145) 관계부처 합동, 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정 방안」, 2023.4.27. 2면 참조

에 임대차계약을 체결하는 임차인은 전세사기를 둘러싼 상황을 숙지하고 있을 것이며,¹⁴⁶⁾ 제정 당시 주택도시보증금의 재정 부담 소요가 명확하지 않다는 점¹⁴⁷⁾ 등을 고려하여 설정된 것으로 이해됨.

그러나, 전세사기피해자등 결정신청 건수가 눈에 띄는 감소세를 보이지 못하고 새로운 피해사례가 확인되는 등 전세사기 피해가 계속되고 있는 상황을 고려하여¹⁴⁸⁾ 2025년 5월에 법률을 개정하여(법률 제20956호) 현행법의 유효기간을 2027년 5월 31일까지로 추가 연장하였음.¹⁴⁹⁾

개정안은 현행법의 유효기간에 관한 규정을 삭제하여 현행법을 상설화하려는 것으로, 전세보증금미반환피해자에 대한 지원의 사각지대를 최소화하려는 취지로 이해됨.

다만, 현행법의 유효기간 연장과 관련하여 사적 자치의 원칙을 전제로 제도적 미비점을 보완하기 위하여 현행법을 한시법으로 제정한 취지를 고려할 필요가 있다는 지적이 제기된 바 있으므로,¹⁵⁰⁾ 현행법의 상설

146) 제406회 국회(임시회) 제3차 국토법안심사소위원회(2023.5.10.) 회의록 45면, 국토교통부제1차관의 답변 내용 참조

147) 제406회 국회(임시회) 제5차 국토법안심사소위원회(2023.5.22.) 회의록 7면, 국토교통부제1차관의 답변 내용 참조

148) 법률 제20956호 개정이유 참조

149) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 법률 제19425호(2023.6.1. 제정 및 시행) 부칙 제2조(유효기간) 이 법은 시행 후 4년이 경과하는 날까지 효력을 가진다.

화 여부는 피해자 지원 확대의 필요성과 한시법 제정의 취지를 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 현행법의 유효기간 및 적용 대상은 ‘2022년 말에서 2023년 초에 발생한 대규모 전세사기 피해자 구제’라는 제정 취지 및 「민법」의 특별법으로서 한시법인 현행법의 성격 등을 고려하여 여야 합의로 결정된 사항이므로, 유효기간 삭제 등은 향후 피해자 발생의 추이, 전세사기 예방효과 등을 종합적으로 고려하여 신중히 검토할 필요가 있다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576

150) 제424회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회(2025.4.16.) 회의록 21-26면 참조