

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법
일부개정법률안
(이연희의원 대표발의)

의안 번호	11734
----------	-------

발의연월일 : 2025. 7. 25.

발 의 자 : 이연희 · 조계원 · 박 정
어기구 · 박상혁 · 박용갑
문진석 · 김정호 · 임호선
임오경 · 복기왕 · 임미애
정준호 · 이정문 · 허종식
이광희 의원(16인)

제안이유 및 주요내용

현행법에는 피해자가 기존에 공공주택사업자에게 피해주택의 매입을 요청하였어도, 해당 주택의 매각기일에 최고가매수신고액에 따라 피해자가 직접 매입을 희망할 수 있으나 이를 위한 절차가 미비하고, 위반건축물 피해주택은 지자체의 사전심의 등 절차로 인해 다른 피해주택 대비 매입이 지연되고 있으며, 임대인의 소재 불명 등으로 인해 지자체가 피해주택의 소방시설 등을 직접 관리할 수 있는 근거가 부재한 등 피해자 지원의 사각지대를 개선할 필요성이 있음.

이에 기존에 공공주택사업자에게 피해주택의 매입을 요청한 피해자도 본인이 희망하는 경우에는 직접 피해주택을 매입할 수 있도록 하고, 공공주택사업자가 위반건축물 피해주택을 우선 매입한 후에 지자체

체의 사전심의를 신청할 수 있도록 하며, 지자체에 소방시설 등을 직접 관리할 수 있는 권한을 부여함으로써 전세사기 피해자 구제를 강화하려는 것임(안 제25조, 제25조의6제9항 및 제28조의2제3항 신설).

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제25조제2항 전단 중 “경우에는 제20조부터 제22조까지에 따른”을 “경우 공공주택사업자는 「민사집행법」 제113조, 「국세징수법」 제71조 및 「지방세징수법」 제76조에 따른 보증의 제공 없이”로, “공공주택사업자에게 양도한 것으로 간주한다”를 “행사할 수 있다”로 하고, 같은 항 후단을 삭제하며, 같은 조 제3항 중 “제2항에 따라 우선매수할 수 있는 권리를 양수한”을 “제1항에 따라 매입을 요청받은”으로 하고, 같은 조 제4항 중 “제2항에 따라 우선 매수할 수 있는 권리를 양수한”을 “제1항에 따라 매입을 요청받은”으로 하며, 같은 조 제13항을 제15항으로 하고, 같은 조에 제13항 및 제14항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑬ 전세사기피해자와 공공주택사업자가 모두 우선매수 신고를 한 경우 전세사기피해자는 매각기일을 마칠 때까지 자기의 매수신고에 대하여 매각을 허가하여 달라는 취지의 신고를 할 수 있다.

⑭ 제13항의 경우에 법원은 제13항의 전세사기피해자에게 매각을

허가하여야 한다.

제25조의6제9항을 제10항으로 하고, 같은 조에 제9항을 다음과 같이 신설한다.

⑨ 공공주택사업자가 대상건축물을 이미 매입한 경우, 제2항에 따른 사전심의 신청과 제5항에 따른 매입 신고를 함께 할 수 있다. 이 경우 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항 및 제4항에 따른 사전심의 결과 통보 시에 사전심의 결과에 따라 제6항에 따른 사용승인 또는 용도변경을 하여야 한다.

제28조의2제3항 및 제4항을 각각 제4항 및 제5항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(종전의 제3항) 중 “각 호”를 “각 호 및 제3항”으로 하고, 같은 조 제5항(종전의 제4항) 중 “제3항까지”를 “제4항까지”로 한다.

③ 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 임대인등이 소재불명 또는 연락두절 등으로 인하여 전세사기피해주택의 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 소방시설 관리, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」에 따른 소방안전관리업무(이하 “소방시설등 관리”라 한다)가 실질적으로 불가능하다고 판단되는 경우에는 직접 소방시설등 관리를 수행(해당 법령에 따라 관리업자 등을 통하여 대행하게 하는 경우를 포함한다)할 수 있다.

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제25조(공공주택사업자의 전세사 기피해주택 매입) ① (생략)	제25조(공공주택사업자의 전세사 기피해주택 매입) ① (현행과 같음)
② 전세사기피해자가 제1항에 따라 매입을 요청한 경우에는 제20조부터 제22조까지에 따른 우선 매수할 수 있는 권리를 공 공주택사업자에게 양도한 것으 로 간주한다. 이 경우 공공주택 사업자는 「민사집행법」 제11 3조, 「국세징수법」 제71조 및 「지방세징수법」 제76조에 따 른 보증의 제공 없이 우선매수 신고를 할 수 있다.	② ----- ----- 경우 공공 주택사업자는 「민사집행법」 제113조, 「국세징수법」 제71 조 및 「지방세징수법」 제76조 에 따른 보증의 제공 없이 --- 행사할 수 있다. <후단 삭제>
③ 제2항에 따라 우선매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사 업자는 해당 전세사기피해주택 에 대하여 제17조부터 제19조까 지에 따라 경매절차의 유예·정 지, 매각절차의 유예 또는 정지 및 매각절차의 유예 또는 중지 중인 경우 법원, 관할 세무서장 또는 지방자치단체의 장에게 절 차의 속행을 요청할 수 있다.	③ 제1항에 따라 매입을 요청받 은 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.

④ 제2항에 따라 우선 매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 전세사기피해주택을 취득한 경우에는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으로 공급하되, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수 있고, 전세사기피해자는 최장 10년간 거주할 수 있다.

⑤ ~ ⑫ (생략)

<신설>

<신설>

⑬ (생략)

제25조의6(「건축법」에 관한 특

④ 제1항에 따라 매입을 요청받은

-----.

⑤ ~ ⑫ (현행과 같음)

⑬ 전세사기피해자와 공공주택사업자가 모두 우선매수 신고를 한 경우 전세사기피해자는 매각 기일을 마칠 때까지 자기의 매수신고에 대하여 매각을 허가하여 달라는 취지의 신고를 할 수 있다.

⑭ 제13항의 경우에 법원은 제13항의 전세사기피해자에게 매각을 허가하여야 한다.

⑮ (현행 제13항과 같음)

제25조의6(「건축법」에 관한 특

례) ① ~ ⑧ (생략)

<신설>

⑨ (생략)

제28조의2(전세사기피해주택의
안전관리 및 감독) ①·② (생
략)

<신설>

례) ① ~ ⑧ (현행과 같음)

⑨ 공공주택사업자가 대상건축
물을 이미 매입한 경우, 제2항
에 따른 사전심의 신청과 제5항
에 따른 매입 신고를 함께 할
수 있다. 이 경우 시·도지사 또
는 시장·군수·구청장은 제3
항 및 제4항에 따른 사전심의
결과 통보 시에 사전심의 결과
에 따라 제6항에 따른 사용승인
또는 용도변경을 하여야 한다.

⑩ (현행 제9항과 같음)

제28조의2(전세사기피해주택의
안전관리 및 감독) ①·② (현
행과 같음)

③ 지방자치단체의 장은 전세사
기피해주택의 임대인등이 소재
불명 또는 연락두절 등으로 인
하여 전세사기피해주택의 「소
방시설 설치 및 관리에 관한 법
률」에 따른 소방시설 관리,
「화재의 예방 및 안전관리에
관한 법률」에 따른 소방안전관
리업무(이하 “소방시설등 관리”
라 한다)가 실질적으로 불가능
하다고 판단되는 경우에는 직접

③ 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제2항 <u>각 호</u>의 시행을 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다. ④ 제1항부터 <u>제3항까지</u>에 따른 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독, 전세사기피해주택 관리 현황 조사 및 조치, 공공위탁 관리 및 비용지원 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.	<u>소방시설등 관리를 수행(해당 법령에 따라 관리업자 등을 통하여 대행하게 하는 경우를 포함한다)할 수 있다.</u> ④ ----- ----- ----- <u>각 호 및 제3항</u>----- ----- -----. ⑤ ----- <u>제4항까지</u>----- ----- ----- ----- ----- -----.
--	---