

의안번호	2217510
의 퇴 인	복기왕의원
회 답 일	2026.4.27.
추계번호	26B1461

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	
1	안 제11조 (전세피해 및 예방지원센터)	다음 각 호의 자는 전세사기피해자등(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 자를 포함한다)에 대하여 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 수행하기 위하여 전세피해 및 <u>예방지원센터</u> 를 설치·운영할 수 있음(제1항)	재량규정
		전세피해지원센터는 임대차 계약을 체결하려는 자에 대하여 다음 각 호의 사항에 대한 상담을 수행할 수 있음(제3항) 1. 임대차 목적물의 「부동산등기법」에 따른 등기사항 증명서의 권리관계 분석 2. 임대차계약증서의 문구 검토 3. 그 밖에 안전한 임대차 계약을 위한 주의사항 등	재량규정
2	안 제25조의2제1항 제3호 신설 (공공임대주택 지원)	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 있음(제1항) 3. 전세사기피해주택의 경매 또는 공매 절차가 완료되었으나 해당 주택을 매수하지 못한 전세사기피해자 <신설>	재량규정
3	안 제25조의3제6항 신설 (공공주택사업자의 전세사기 피해주택 매입)	제5항에 따라 공공주택사업자가 제공받는 자료에 대해서는 사용료와 수수료 등을 면제함(제6항)	의무규정
4	안 제25조의9 신설 (임차보증금의 최소보장)	전세사기피해자와 제2조제4호다목에 따른 임차인(다만, 대한민국 국적을 보유하고 있지 아니한 외국인은 제외하며, 이하 “최소보장피해자”라 한다)은 다음 각 호에 따른 금액의 총 합이 임차보증금의 2분의 1(이하 “최소보장금”이라 한다)에 미치지 못할 경우에는 국토교통부장관(제29조에 따라 업무를 위탁받은 자를 포함한다. 이하 이 조 및 제25조의10부터 제25조의12까지에서 같다)에게 그 부족분(이하 “최소지원금”이라 한다)의 지급을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신청할 수 있으며, 국토교통부장관은 신청을 받은 날부터 90일 이내에 지급 여부와 지원금을 결정하여야 함. 다만, 신청서류 누락으로 보완이 필요한 경우 등 기간 내 결정할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 연장할 수 있음(제1항) 1. 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제	의무규정 재량규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	
		권을 행사하여 받은 금액 2. 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액 3. 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 지원액 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제1항의 최소지원금을 신청할 수 없음(제2항) 1. 본인의 전세사기피해주택 또는 신탁사기피해주택을 직접 매수한 최소보장피해자 2. 「주택임대차보호법」에 따른 우선변제권의 행사를 게을리하여 「민사집행법」에 따른 배당요구 또는 「국세징수법」에 따른 배분요구를 하지 않은 최소보장피해자 3. 제25조의10에 따라 최소보장금의 전부 또는 일부를 선지급 받은 자 국가 또는 지방자치단체는 제1항에 따른 최소지원금에 해당하는 비용을 재정으로 지원할 수 있음(제4항)	재량규정 재량규정
5	안 제25조의10 (최소보장금의 선지급)	국가는 제29조에 따라 선지급금의 업무를 위탁받은 기관이 선지급금을 자신의 비용으로 먼저 지급한 경우 최소지원금에 해당하는 비용 등을 재정으로 지원할 수 있음(제6항)	재량규정
6	안 제28조의2제2항 제3호부터제5호까지 (전세사기피해주택의 안전관리 및 감독)	지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 임대인들이 소재불명 또는 연락두절 등으로 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있음(제2항) <u>다만, 제5호의 경우 전세사기피해자의 동의를 받아야 하며, 지방자치단체의 장이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 경우에는 「민법」 제626조제1항에도 불구하고 전세사기피해자를 대신하여 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있음 <단서 신설></u> 3. 전기요금·수도요금 등 공공요금과 공용부분의 유지·보수비용의 체납(임차인의 고의 또는 과실로 발생한 경우는 제외한다) 내역 조사, 그에 따른 조치 4. 전세사기피해주택에 대한 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 소방시설의 설치 및 관리, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」에 따른 소방안전관리업무 및 「승강기 안전관리법」에 따른 승강기 안전관리업무(이하 “시설등의 안전관리”라 한다)가 실질적으로 불가능하다고 판단되는 경우에는 직접 시설등의 안전관리를 수행(해당 법령에 따라 관리업자 등을 통하여 대행하게 하는 경우를 포함한다)할 수 있다. 5. 전세사기피해주택의 보존을 위한 조치	재량규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	
		제1항부터 제4항까지에 따른 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독, 전세사기피해주택 관리 현황 조사 및 조치, 공공위탁관리 및 비용지원 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정함(제5항)	의무규정

Ⅱ. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제11조 (전세피해 및 예방지원센터)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제25조의2제1항제3호 신설 (공공임대주택 지원)	
3	안 제25조의3제6항 신설 (공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입)	
4	안 제25조의9 신설 (임차보증금의 최소보장)	
5	안 제25조의10 신설 (최소보장금의 선지급)	
6	안 제28조의2제2항제3호부터제5호까지 (전세사기피해주택의 안전관리 및 감독)	

2. 상세사유

- (안 제11조) 개정안은 현재 지방자치단체에 설치·운영 중인 전세피해지원센터에 전세피해 예방 기능을 추가하여 임대차 계약 체결 이전 단계에서 예비 임차인을 대상으로 등기사항증명서 권리관계 분석, 계약서 검토 등 상담업무를 수행할 수 있도록 규정하고 있어, 해당 센터의 업무범위가 확대되어 담당 인력을 고용할 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 그런데, 현재 전세피해지원센터별 확대되는 사무를 수행할 인력이 추가로 필요한지 여부, 기존 인력으로 대체 가능한지 여부가 불확정적이어서 개정안에 따른 예방업무 추가에 따른 추가재정소요를 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
 - － 참고로, 국토교통부에 따르면 전세피해지원센터를 운영 중인 지방자치단체는 서울특별시, 인천광역시, 경기도, 부산광역시, 대전광역시, 대구광역시 등 6개소이며, 이들 센터는 피해자에 대한 법률상담, 금융 및 주거지원 연계 사업 등을 수행하고 있음([참고자료]에서 확인)
- (안 제25조의2제1항제3호) 개정안은 경매 또는 공매 절차가 완료되었으나 해당 주택을 매수하지 못한 전세사기피해자에게도 공공임대주택을 지원할 수 있도록 하여, 지원대상 확대에 따라 공공임대주택 공급 및 운영비용 증가 등에 따라 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 그런데 개정안에 따라 추가되는 지원대상자의 규모는 향후 경·공매 진행건수, 경·공매 절차 종료 이후에도 매수하지 못한 피해자 규모, 피해자별 공공임대주택 입주 여부, 지역별 공공임대주택 공급계획 및 수급 상황에 따라 달라질 수 있고, 지원대상의 거주기간 등도 불확정적이어서 현시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
- (안 제25조의3제6항 신설) 개정안은 공공주택사업자가 신탁사기피해주택을 협의매입 시 자료에 대한 수수료 및 취득세를 감면할 수 있도록 규정하여, 세외수입 및 세수감소가 예상됨

- 그런데 신탁사기피해주택의 협의매입 대상 물량, 주택별 취득가액 등이 불확정적이어서 수수료 및 취득세 감면 규모를 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
- 참고로, 피해주택 매입 건 중 신탁사기피해주택 매입 건은 다음과 같이 나타나고 있음

[표 1] LH의 전세사기·신탁사기피해주택 매입 현황

(단위: 백만원)

		2024	2025
사전협의건수(호)		6,074	13,709
	- 전세사기피해주택	6,074	13,468
	- 신탁사기피해주택	-	241
매입건수(호)		90	4,907
	- 경매공매	78	4,870
	- 협의매수	12	16
	- 신탁사기	-	21
매입액		11,352	544,391
	- 전세사기피해주택	11,352	540,574
	- 신탁사기피해주택	-	3,817

주: 매입액은 총사업비 기준이며 주택도시자금 융자 50%, 출자 45%, 입주자 자부담 5%
 자료: 국토교통부 제출자료

- (안 제25조의9 및 제25조의10) 개정안은 전세사기피해자의 임차보증금 회복금액이 최소보장금(임차보증금의 2분의 1)에 미치지 못하는 경우 국가 또는 지방자치단체가 그 부족분(최소지원금)에 해당하는 비용을 재정으로 지원할 수 있도록 규정하고 있어, 피해보증금 지원과 선지급이 시행되는 경우 추가재정소요가 발생할 수 있을 것으로 예상됨
- 그런데 개정안에 따른 최소지원피해자의 대항력 또는 우선변제권 행사 후 받은 금액, 임차보증금반환채권을 변제받은 금액 및 기 지원액 등이 해당 주택별 지역경매의 낙찰율, 피해주택의 권리관계 등에 따라 달라질 수 있어 불확정적이고, 최소지원금 산정에 관한 구체적인 사항이 하위법령에 위임되어 있어 국가와 지방자치단체의 재정지원 수준·규모 등이 불확정적이므로 현시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음

- (안 제28조의2) 개정안은 지방자치단체의 장이 전세사기피해주택의 공공요금 체납 관리, 소방시설 및 승강기 안전관리, 전세사기피해주택의 보존을 위한 조치 등을 직접 수행할 수 있도록 규정하고 있어, 이러한 주택 시설의 유지·보수 및 관리 등을 시행할 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 그런데 지방자치단체의 장이 실시하는 안전관리 조치, 전세사기피해주택의 보존을 위한 조치 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례¹⁾로 정하도록 규정하고 있어, 개정안의 시행에 따라 향후 예상되는 지방자치단체의 해당 주택별 비용지원의 내용과 범위, 구체적인 지원 수준 등이 불확정적이어서 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
 - 다만, 참고로 전세사기피해자 선정 및 지원실적에 대한 구체적인 현황 자료는 [참고자료]에서 확인할 수 있음
- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

IV. 부대의견

- 해당사항 없음

1) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독)

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

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	예승우

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

[참고자료 1] 전세사기피해지원센터 운영현황

시·도 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 재정리

지역	개소 연월	운영인력	사업 현황	운영예산 (사업비 제외)
서울	2023년 2월	총 15명 - 내부인력: 9명 - 변호사: 2명 - 법무사: 2명 - 공인중개사: 2명	[개요] ○ 전세사기 피해 접수·조사 ○ 전세사기 피해자 법률상담 지원 [실적('23.~'25.)] ○ 전세사기 피해 접수: 10,962건 (7,644건 인정) ○ 법률상담 지원('23. 2.~'25. 3.): 31,216건(방문, 전화, 온라인)	323.5백만원('25년) - 인건비(전문가근무수당): 323.5백만원
부산	2023년 4월	총 12명 - 부산시: 7명 - 주택도시보증공사: 1명 - 변호사: 1명 - 법무사: 2명 - 심리상담: 1명	[개요] ○ 전세사기 피해 접수·조사 ○ 전세사기 피해자 법률·심리 상담 지원 ○ 전세사기 피해자 금융·주거 지원 - 버팀목전세자금대출 이자 지원 - 민간주택 월세 지원 - 이주비 지원 - 주거안정지원금 [실적('23.~'25.)] ○ 전세사기 피해 접수: 4,097명 신청(2,986명 인정) ○ 법률지원: 3,361건 ○ 심리상담 지원: 4,073건 ○ 금융·주거 지원: 5,724건(45.3억원 집행)	145백만원('25년) - 법률지원(변호사, 법무사수당): 117백만원 - 운영비: 28백만원
대구	2024년 9월	총 8명 - 대구시: 5명 - 국토교통부 지원: 2명 - 주택도시보증공사: 1명 - 법무사: 2명	[개요] ○ 전세사기 피해 접수·조사 ○ 전세피해임차인에게 법률·금융·주거·심리상담 및 지원정책 연계 안내 [실적('23.~'25.)] ○ 생활안정지원금: 412건(3.7억원) ○ 이주비지원: 32건(0.3억원) ○ 금융·주거 지원: 5,724건(45.3억원 집행)	55백만원('25년) - 운영비: 15백만원 - 변호사 법률상담: 40백만원

지역	개소 연월	운영인력	사업 현황	운영예산 (사업비 제외)
인천	2023년 3월 (‘23. 1. 임시개소)	총 9명 - 인천시: 5명 - 기간제근로자: 1명 - 주택도시보증공사: 1명 - 법무사: 1명 - 대한법률구조공단: 1명	[개요] ○ 전세사기 피해 접수, 금융·주거·법률지원 및 상담 ○ 경·공매 원스톱서비스 접수 및 상담이력관리제 운영 ○ 인천형 전세사기 피해자 주거안정 지원사업 - 버팀목전세자금대출 이자 지원 - 월세 한시 지원 - 전세보증금반환보증 보증료 지원 - 긴급생계비 지원 [실적(‘23.~’25.)] ○ 전세사기 피해 접수: 4,129건 (3,212명 인정) ○ 경·공매 원스톱서비스: 256건 ○ 상담 이력 관리: 229건 ○ 주거·금융·법률 등 상담: 5,646건 ○ 유선 종합상담: 12,234건 ○ 인천형 주거안정 지원사업: 2,765건(사업비 예산 40.1억원)	64백만원(‘25년) - 운영비(인건비포함): 64백만원
대전	2024년 1월 (‘23. 11. 임시개소)	총 10명 - 공무원(파견 포함) 7명 - 법무사: 2명 - 주택도시보증공사: 1명	[개요] ○ 전세사기 피해 접수·조사 ○ 법률·금융 전문가 상담 ○ 전세사기 피해자 지원사업 - 주거안정지원금 - 공공주택 입주 시 이사비용 지원 - 민간주택 이주 시 월세 지원 [실적(‘23.~’25.)] ○ 전세사기 피해자 결정: 3,333건 ○ 전세사기 피해자 지원사업: 1,983명 신청(16.2억원 집행)	18.6백만원(‘25년) - 운영비: 18.6백만원 - 인건비: 국토교통부 지원(법률·금융상담 인력)으로 미지급
경기	2023년 5월 (‘23. 3. 임시개소)	총 24명 - 경기도시주택공사(파견 공무원 포함): 15명 - 콜센터 용역: 4명 - 주택도시보증공사: 1명 - 변호사: 2명 - 법무사: 2명	[개요] ○ 전세사기 피해 접수·조사·현황 분석 ○ 전세사기 대응·예방 관련 교육 및 설명회 개최 ○ 전세사기 피해자 금융·법률 상담 ○ 이주비 및 생계비 지원 - 긴급생계비 지원 - 이주비 지원	1,524백만원(‘25년) - 인건비: 641백만원 - 콜센터 용역비: 160백만원 - 운영비: 723백만원

지역	개소 연월	운영인력	사업 현황	운영예산 (사업비 제외)
			- 전세사기 피해주택 긴급 관리 지원 [실적('23.~'24.)] ○ 전세사기 피해 접수: 8,248건 신청(2,986명 인정) ○ 이주비 및 생계비 지원: 4,578 건(46억원 집행)	

자료: 시도 제출자료(2025년 4월 기준)를 바탕으로 국회예산정책처 재정리

[참고자료 2] 전세사기피해자 선정 및 지원유형별 지원실적 현황

국토교통부 제출자료

[피해자 신청 위원회 처리현황: 2026.4.6. 기준]

(단위 : 건)

구분	위원회 처리건수	가결 (이의신청 인용 포함)	부결 (요건 미충족)	적용 제외	이의신청 기각
전세사기피해자등 결정	61,077	37,648 (61.6%)	13,280 (21.8%)	5,985 (9.8%)	4,164 (6.8%)

자료: 국토교통부 제출자료

유형	지원방안	2024년 실적		2025(1~11월)	
		건수 (건)	금액 (억원)	건수 (건)	금액 (억원)
법적 절차 지원	우선매수권(경·공매) 활용	335	—	1,179	—
	긴급 경·공매 유예	177	—	1,076	—
	경·공매 대행 서비스	1,681	—	3,773	—
	조세채권 안분	1,866	—	6,005	—
기존 전세대출 관련	대환대출*	2,049	2,416	4,313	5,103
	신용정보 등록 유예, 분할상환	2,719	2,800	6,562	6,200
신규 주택 이전 관련	저리대출* 등	418	542	962	1,302
주택 매입 지원	보증자리론 및 디딤돌대출	888	1,960	2,124	4,991
	지방세 감면 ²⁾	2,834	28.4	7,409	59
임대주택 지원	우선매수권 양도 후 공공임대 매입예정	521	—	11,214	—
	인근 공공임대 지원	703	—	2,346	—
	긴급주거 지원*(임시거처 제공)	407	—	925	—
생계비 지원	긴급복지 지원	3,149	22.5	5,345	39
	저소득층 신용대출(서민금융진 흥원 자체사업)	33	2.9	53	4
법률 지원	소송대리 법률지원	635	—	1,244	—
	상속재산관리인 선임	128	—	230	—
합계		18,543	7,772	54,760	17,698

주: * 특별법상 피해자 및 HUG 전세피해확인서 발급자를 모두 포함한 실적
자료: 국토교통부 제출자료

2) 「지방세특례제한법」

제36조의4(전세사기피해자 지원을 위한 감면)

- ① 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자(이하 이 조에서 "전세사기피해자"라 한다)가 같은 법에 따른 전세사기피해주택(이하 이 조에서 "전세사기피해주택"이라 한다)을 취득하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 2026년 12월 31일까지 취득세를 감면한다.
1. 「지방세법」에 따라 산출한 취득세액(이하 이 조에서 "산출세액"이라 한다)이 200만원 이하인 경우에는 취득세를 면제한다.
 2. 산출세액이 200만원을 초과하는 경우에는 산출세액에서 200만원을 공제한다.
- ② 전세사기피해자가 전세사기피해주택을 보유하고 있는 경우에는 재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 3년간 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 재산세를 경감한다.
1. 전용면적 60제곱미터 이하인 전세사기피해주택에 대해서는 재산세의 100분의 50을 경감한다.
 2. 전용면적 60제곱미터 초과인 전세사기피해주택에 대해서는 재산세의 100분의 25를 경감한다.
- ③ 전세사기피해자가 본인의 임차권 보호를 위하여 신청한 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기에 대해서는 등록면허세를 2026년 12월 31일까지 면제한다.
- ④ 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자가 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제25조제4항에 따라 전세사기피해주택을 취득하는 경우에는 해당 전세사기피해주택에 대한 취득세의 100분의 50을 2026년 12월 31일까지 경감한다.