



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《전세사기피해주택의 범위 확대 등》

■ 윤종오의원 대표발의(의안번호 제2214122호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유	1
III . 주요내용	2
IV . 검토의견	4
1. 전세사기피해주택의 범위 확대(안 제2조제5호)	4
2. 외국인인 피해자에 대한 지원(안 제3조제1항 및 제3항 신설)	6
3. 전세사기피해자의 요건 완화(안 제3조제1항제3호 및 제4호)	10
4. 전세사기피해지원위원회의 회의록 작성 및 공개 의무 (안 제6조제12항, 제14조제2항 후단 및 제6항 후단 신설)	14
5. 전세사기피해자의 신청에 따른 경매의 유예·정지 협조 요청 (안 제17조제2항제3호 신설)	17
6. 임차보증금의 50% 대비 지급부족분에 대한 재정지원 등 (안 제25조제6항)	20

7. 공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입 절차(안 제25조의3) ..	25
8. 지방자치단체의 장의 전세사기피해주택에 대한 긴급 안전관리 사유 및 조치 범위 확대(안 제28조의2제2항 및 제4항)	30
9. 지방자치단체의 장의 전세사기피해주택에 대한 안전관리 및 감독 시 「사회보장기본법」상 협의 면제(안 제28조의2제5항 신설)	36

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 윤종오의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 11. 11.

다. 회 부 일 : 2025. 11. 12.

II. 제안이유

전세사기 피해자를 보호하고 방지하기 위한 특별법이 제정되고 두 차례의 개정이 이루어졌으나, 여전히 피해자 보호의 실효성이 부족하다는 지적이 제기되고 있음.

현행 제도는 전세사기 피해자 인정 요건이 지나치게 엄격하여 실제 피해를 입었음에도 지원을 받지 못하는 사례가 다수 존재함. 특히 외국인이나 동포의 전세사기피해자 지원은 차별적 사각지대에 놓여 있음. 또한 LH의 우선매수 후 감정가와의 차액 지원만으로는 피해금액을 충분히 보전하기 어려워, 실질적인 피해 회복에 한계가 있음. 더불어 피해 주택의 소유자가 구속되어 수선이 필요한 경우에도, 이를 수행할 주체가 부재하여 피해자들이 열악한 환경의 피해주택에 방치되어 2차 피해를 겪는 문제가 발생하고 있음.

이에 전세사기 피해자 인정 요건을 완화하고, 외국인과 동포도 차별 없이 지원을 받을 수 있도록 함. 또한 우선매수권 행사 후 감정가의 차액과 최우선변제금의 합이 전세사기 피해액의 50%에 미치지 못하는 경

우에는, 대통령령으로 정하는 재정지원에 따라 50%까지 보전할 수 있도록 함. 아울러 피해주택의 소유자가 구속된 경우, 지방자치단체장이 수선을 시행할 수 있도록 하고, 피해자가 직접 수선한 경우에는 이에 대한 비용을 지원하도록 함.

이를 통해 전세사기 피해자에 대한 실질적 보호와 지원을 강화하고, 제도의 사각지대를 해소하여 서민 주거안정과 사회적 신뢰 회복에 기여하고자 함.

Ⅲ. 주요내용

가. 전세사기 임대인의 요건에 ‘선순위 근저당 말소 약속 미이행 등으로 공·경매 신청이 되었을 것’을 추가하여 전세사기 피해자 인정 요건을 완화함(안 제3조제1항제4호).

나. 전세사기피해자 결정 신청자의 요청이 있는 경우, 위원회 회의록을 공개하도록 함(안 제14조제6항).

다. 우선매입가와 감정가의 차액과 최우선변제금의 합이 전세보증금의 50%에 미치지 못할 경우 보증금의 50%까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정으로 지원하도록 함(안 제25조제6항제2호).

라. 신탁사기피해의 경우, 공공주택 사업자가 협의매수 결정을 할 수 있도록 함(안 제25조의3제2항).

마. 피해주택의 소유자가 구속된 경우, 지방자치단체의 장이 전세사기 피해주택의 수선을 할 수 있도록 하고, 피해자가 수선한 경우 이에

대한 지원을 할 수 있도록 함(안 제28조의2).

IV. 검토의견

1. 전세사기피해주택의 범위 확대(안 제2조제5호)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. ~ 4. (생략) 5. “전세사기피해주택”이란 전세사기 피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)을 말한다. 6. (생략)	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. -----전세사기피해자등으로 결정된----- ----- ----- ----- 6. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

현행법 제2조제5항에 따라 ‘전세사기피해주택’은 ‘전세사기피해자’가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택으로 정의되는데, 개정안은 전세사기피해주택의 임차인을 ‘전세사기피해자등으로 결정된 자’까지 확대하려는 것임.

안 제2조제5호는 현행법 제28조의2¹⁾에 따른 지방자치단체의 장의 전

1) 「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 임대인들이 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

세사기피해주택의 안전관리 및 감독과 관련하여²⁾ 전세사기피해자 외에 제2조제4호나목³⁾ 및 다목⁴⁾에 따른 임차인에 대한 보호를 강화하는 효과가 있을 것으로 보임.

국토교통부와 법무부는 전세사기피해자등에 대해서는 경·공매 유예, 공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 등의 지원이 없다는 점에 비추어 전세사기피해주택의 개념을 전세사기피해자등이 임차한 주택까지 확대하는 개정안은 개정의 실익이 크지 않다는 의견을 제시함.

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.

2) 현행법상 제28조의2를 제외한 전세사기피해주택 관련 지원 규정들은 ‘전세사기피해자’를 전제로 하고 있어 제2조제5호의 개정으로 적용 범위가 확대되지 않기 때문임.

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ① 전세사기피해자는 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기피해주택의 매입을 요청할 수 있다.

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

4) 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.

2. 외국인인 피해자에 대한 지원(안 제3조제1항 및 제3항 신설)

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. ~ 4. (생략) ② (생략) <u><신설></u>	제3조(전세사기피해자의 요건) ① -- -----<u>외국인을 포함한 자연인에</u>----- -----. -----. 1. ~ 4. (생략) ② (현행과 같음) ③ <u>전세사기 피해자 결정과 지원에 관한 규정은 내·외국인에게 동일하게 적용한다.</u>
※ 시행일 : 공포한 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 외국인⁵⁾도 전세사기피해자로 결정받을 수 있음을 문언상 명확하게 하

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

려는 것임.

‘자연인’은 ‘법인’에 대비되는 개념으로서 「주택임대차보호법 시행령」 제4조제1항제3호6)에 명시된 바와 같이 ‘외국인’을 포함하는 개념이라는 점에서 개정안은 법률용어의 문언해석, 법률의 체계정합성 측면에서 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

2) 안 제3조제3항

현행 법·제도상 전세사기피해자들을 대상으로 한 지원사항 중 현재 일부 항목에 있어서는 대한민국 국민과 외국인 간에 지원 내용의 차등⁷⁾이 존재하는데, 안 제3조제3항은 전세사기피해자 결정과 지원에 관한 규정이 내·외국인에게 동일하게 적용됨을 법률에 명시하려는 것임.

안 제3조제3항은 외국인에 대하여 대한민국 국민과 동일하게 지원할 필요성 및 그에 따른 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

6) 「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)

7) 상세한 내용은 [참고] 참조

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		×	• (원칙) 외국인 불가 • (예외) 국내거소 신고한 외국국적 동포 가능	
		구입 자금 대출	디딤돌대출			×
			주택금융공사(HF) 특례보증자리론			△
			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		

3. 전세사기피해자의 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 해당하여 <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 다수의 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이	제3조(전세사기피해자의 요건) ① -- -----<u>외국인을 포함</u> <u>한 자연인에</u>----- -----. -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. ----- ----- ----- ----- -----<u>임차인</u> <u>에게</u>----- ----- 4. 임대인등이 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것 가. 임대인등에 대한 수사 개시가 있을 것 나. 임대인등의 기망 행위가 있을 것 다. 보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도가 있을 것

현행	개정안
<u>유가 있을 것</u> ② (생략) <u><신설></u>	<u>라. 임차보증금을 반환할 능력 없이 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 이유가 있을 것</u> <u>마. 선순위 근저당 말소 약속 미이행 등으로 공·경매 신청이 되었을 것</u> ② (현행과 같음) ③ (생략)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

1) 안 제3조제1항제3호

안 제3조제1항제3호는 전세사기피해자로 결정받기 위한 네 가지 요건 중 임차보증금반환채무의 불이행 요건과 관련하여 변제를 받지 못한 임차인이 ‘2인 이상’일 것을 요구하는 제한을 폐지하려는 것임.

안 제3조제1항제3호는 임차보증금반환채무의 변제를 받지 못한 임차인이 ‘1인’인 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 취지에 비추어 볼 때 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

2) 안 제3조제1항제4호

안 제3조제1항제4호는 전세사기피해자로 결정받기 위한 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건과 관련하여 ①임대인등에 대한 수사 개시, ②임대인등의 기망행위, ③보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도, ④임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 이유의 존재, ⑤임대인등의 선순위 근저당 말소 약속 미이행 등으로 인한 공·경매 신청 중 ‘어느 한 가지 사유만’ 충족하면 되는 것으로 규정하는바,

임대인의 불이행 의도를 판단하기 위한 요건을 예시하는 현행 규정 대비, ④의 요건과 관련하여 임대인이 임차보증금을 반환할 능력 없이 ‘1채의’ 주택을 취득·임대 등의 사유로 전세사기피해자가 될 수 있도록 ‘다수’의 주택 취득·임대 제한을 폐지하고, ⑤의 요건을 추가하면서 각각의 개별 요건을 판단 기준으로 제시하고 있음.

이는 전세사기피해자로 결정받을 수 있는 요건을 완화하여 피해 임차인에 대한 보호를 강화하려는 취지로 이해되며, 입법정책적으로 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 부동산 급등기에 발생한 조직적·집단적 사기 피해의 일시적 구제라는 현행법의 제정 취지에 비추어 볼 때 개정에 신중한 검토가 필요하고, 임대인의 사기 의도는 단순히 수사의 개시 등 개별 요건이 아니라 수사 현황, 임대인의 채무나 주택 보유 현황, 임대차계약서 등을 종합 고려하여 판단하는 것이 합리적이라는 의견을 제시함.

법무부는 개정안과 같이 수사 개시, 기망행위를 별도의 요건으로 규정할 경우 전세사기와 전혀 관련이 없는 수사(절도, 폭행)의 개시만으로 전세사기피해자 요건에 해당할 우려가 있고, 임대인의 전세‘사기’의 기망성을 판단하려는 제4호 요건의 성격상 열거규정보다 현행과 같은 예시규정으로 하여 전세사기피해지원위원회가 구체적인 상황별로 달리 판단할 수 있도록 하는 것이 바람직하다는 의견을 제시함.

4. 전세사기피해지원위원회의 회의록 작성 및 공개 의무(안 제6조제12항, 제14조제2항 후단 및 제6항 후단 신설)

현행	개정안
제6조(전세사기피해지원위원회) ① ~ ⑪ (생략) <u>⑫ 그 밖에 위원회의 조직과 운영에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.</u>	제6조(전세사기피해지원위원회) ① ~ ⑪ (현행과 같음) <u>⑫ 위원회는 회의에 관한 회의록을 작성하여야 한다. 그 밖에 위원회의 조직과 운영 및 회의록 작성에 관한 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.</u>
제14조(전세사기피해자등 결정) ① (생략) ② 위원회는 신청인이 제3조의 요건 등을 충족하였는지 판단하여 전세사기피해자등 결정안을 심의·의결하여야 한다. <후단 신설> ③ ~ ⑤ (생략) ⑥ 국토교통부장관은 결정문 정본을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신청인에게 송달하여야 한다. <후단 신설> ⑦ ~ ⑨ (생략)	제14조(전세사기피해자등 결정) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- ----- . 제6항의 신청인이 회의록 공개 신청을 한 경우, 전세사기피해자 결정에 관한 회의록을 공개하여야 한다. ③ ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ ----- ----- ----- ----- ----- . 신청인은 결정문 송달일로부터 15일 이내 위원회 피해자 결정 회의록의 공개를 신청할 수 있다. ⑦ ~ ⑨ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포한 날부터 시행

개정안은 전세사기피해지원위원회(이하 “위원회”라 함)가 회의록을 작성할 의무를 부과하고(안 제6조제12항), 전세사기피해자등 결정 신청인이 결정문 송달일부터 15일 이내에 위원회 피해자 결정 회의록의 공개를 신청하면 이를 공개할 의무를 부과하려는 것임(안 제14조제2항).

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 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부와 법무부는 위원회 심의·의결의 공정성을 저해하고, 개인정보가 다수 포함되는 위원회 안건의 특성상 국민의 사생활 침해가 우려되며,⁸⁾ 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」 제9조제1항제5호⁹⁾ 등 관련 입법례에서 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래한다고 인정할 만한 상당한 이유가 있으면 공개하지 않을 수 있도록 하고 있다

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

9) 「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.

는 점에서 개정예 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

5. 전세사기피해자의 신청에 따른 경매의 유예·정지 협조 요청 (안 제17조제2항제3호 신설)

현행	개정안
제17조(경매의 유예·정지) ① (생략) ② (생략) 1.·2. (생략) <u><신설></u> ③ ~ ⑤ (생략)	제17조(경매의 유예·정지) ① (현행과 같음) ② (현행과 같음) 1.·2. (현행과 같음) 3. <u>전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자 등 결정을 신청한 자를 포함한다)의 경매유예 등의 신청이 있는 경우</u> ③ ~ ⑤ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

현행법 제17조¹⁰⁾에 따라 전세사기피해주택에 대하여 경매절차가 진행 중인 경우 전세사기피해자는 법원에 매각기일의 지정을 보류하거나 지정된 매각기일의 취소 및 변경 등 경매절차를 유예·정지(이하 “경매유예등”이라 함)할 것을 신청할 수 있고(제1항),

국토교통부장관은 전세사기피해지원위원회(이하 “위원회”라 함)가 경

10) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

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 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 법원에 경매유예등의 협조를 요청할 수 있다.

1. 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우
2. 매각기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회가 제1호에 따른 의결을 할 수 없는 긴급한 경우

매유예등을 심의·의결한 경우 또는 매각기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회가 의결을 할 수 없는 긴급한 경우에 법원에 경매유예등의 협조를 요청할 수 있음(제2항).

안 제17조제2항제3호는 전세사기피해자(전세사기피해자등 결정을 신청한 자 포함)가 경매유예등을 신청한 경우에도 국토교통부장관이 법원에 경매유예등의 협조를 요청할 수 있도록 하려는 것으로, 전세사기피해자 또는 전세사기피해자등 결정을 신청한 자가 경매유예등을 통하여 주거안정을 확보할 수 있는 수단을 제공하는 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.

아울러, 안 제17조제2항제3호를 입법할 때에는 유사한 구조로 규정되어 있는 현행법 제18조 및 제19조¹¹⁾에 따른 매각절차의 유예 또는 정지

11) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제18조(국세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·정지) ① 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 「국세징수법」 제31조에 따라 압류되었거나 같은 법 제64조에 따른 매각절차가 진행 중인 경우 매각결정기일 전까지 관할 세무서장에게 매각절차의 유예 또는 정지(이하 이 조에서 “매각유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 관할 세무서장에게 매각유예등의 협조를 요청할 수 있다.

1. 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우
2. 매각결정기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회가 제1호에 따른 의결을 할 수 없는 긴급한 경우

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 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방자치단체의 장에게 매각유예등의 협조를 요청할 수 있다.

1. 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우
2. 매각결정기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회가 제1호에 따른 의결을 할 수 없는 긴급한 경우

에 대해서도 유사한 규정을 두는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로
생각됨.

국토교통부는 현재도 전세사기피해자등 결정 신청과 동시에 또는 결
정 신청 후에 경매유예등을 신청하면 국토교통부장관이 위원회의 심의
·의결을 거쳐 법원에 경매유예등의 협조를 요청하고 있으므로 개정의
실익이 낮다는 의견을 제시함.

6. 임차보증금의 50% 대비 지급부족분에 대한 재정지원 등
(안 제25조제6항)

현행	개정안
제25조(공공주택사업자의 전세사기 피해주택 매입) ① ~ ⑤ (생략)	제25조(공공주택사업자의 전세사기 피해주택 매입) ① ~ ⑤ (현행과 같음)
⑥ 공공주택사업자는 제4항에 따라 취득하는 데 소요되는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액에 차액이 발생한 경우에는 <u>이를 전세사기피해자의 공공임대주택 거주에 따른 임대료로 사용하여야 한다.</u>	⑥ ----- ----- ----- ----- ----- <u>다음 각 호로 사용할 수 있다.</u>
<신설>	1. 전세사기피해자의 공공임대주택 거주에 따른 임대료
<신설>	2. 전세사기피해자가 차액에 대한 지급을 요청할 경우 보증금 내에서의 지급(「주택임대차보호법」 제8조에 따른 최우선변제금과 차액의 합이 보증금의 50%에 미치지 못할 경우에는 보증금의 50%까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정으로 이를 지원한다)
⑦ ~ ⑬ (생략)	⑦ ~ ⑬ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

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 방법으로¹²⁾ 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 소요되는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조¹³⁾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 지방

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

13) 「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.

자치단체는 재정으로 이를 지원할 수 있음(제7항).

안 제25조제6항은 전세사기피해주택을 취득하는 데 소요되는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액 간의 차액의 지급을 전세사기피해자가 요청할 경우 공공주택사업자가 임차보증금 내에서 지원할 수 있도록 하면서,

「주택임대차보호법」 제8조14)에 따른 최우선변제금과 위 차액의 합이 보증금의 50%에 미치지 못할 경우에는 보증금의 50%까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정으로 이를 지원하도록 하려는 것임.

개정안은 피해 임차인의 주거안정 지원을 강화할 필요성과 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

14) 「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

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.

기획예산처는 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 수준¹⁵⁾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.

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 2건¹⁶⁾이 우리 위원회에 회부되어 있음.

15) 피해자 회복률 평균 78%, 전액 회복사례 27.8%

16) 한창민의원 대표발의안(의안번호 제2213499호), 염태영의원 대표발의안(의안번호 제2214484호)

[표 1] 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 전세사기피해주택을 취득하는 데 소요되는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액 간의 차액을 의미함(제25조제6항).

※ 자료: 개정안 조문 정리

7. 공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입 절차(안 제25조의3)

현행	개정안
제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① (생략) ② 제1항에 따라 매입을 요청한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입할 수 있다. <신설> <신설> ③ (생략)	제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① (현행과 같음) ② -----매입하거나, 대통령령으로 정하는 바에 따라 협의매입을 결정할-----. ③ 제2항에 따라 협의매입 결정을 한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해자, 수탁자, 신탁계약에 따른 수익자에게 협의매입결정 사실을 통지하여야 한다. ④ 공공주택사업자와 협의매입 결정을 통지받은 수탁자는 계약체결에 있어 신의에 맞게 성실히 임해야 하며, 수탁자는 매각 희망금액과 신탁사기피해주택에 관련된 일체의 권리관계에 대한 자료를 공공주택사업자에게 제출하여야 한다. ⑤ (현행 제3항과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대 권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목17)에 따른 임차인(이하 “신탁사기피해자”라 함)은 현행법 제25조의3제1항18)에 따라 공공주택사업자와 사전에 협의하여 해당 주택(이하 “신탁사기피해주택”이라 함)의 매입을 요청할 수 있음.

매입을 요청받은 공공주택사업자는 신탁사기피해주택의 우선수익권자와 매입가격 등 매입조건에 관하여 협의하여(「공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침」(국토교통부고시) 제6조제1항19)) 매입절차를 마친 신탁사기피해주택을 해당 주택의 전세사기피해자에게 공공임대주택으로 우선 공급하여 최장 10년간 거주하도록 할 수 있음

17) 전세사기피해자로 인정받기 위한 제3조제1항의 요건 중 ①임차인의 임차보증금이 5억원(전세사기피해지원위원회가 2억원의 범위에서 상향 조정 가능) 이하일 것(제2호)과 ②임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것(제4호)의 요건을 충족하고, ③임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함함)을 인도(과거에 인도받았거나 인도가 불가능하였던 경우를 포함함)받아 전입신고 및 확정일자를 받은 자로서 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말함.

18) 「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.

② 제1항에 따라 매입을 요청한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입할 수 있다.

③ 공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입에 관하여는 제25조제4항부터 제10항까지, 제12항 및 제13항을 준용한다. 이 경우 “전세사기피해자”는 “신탁사기피해자”로, “전세사기피해주택”은 “신탁사기피해주택”으로 본다.

19) 「공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침」(국토교통부고시)

제6조(신탁사기피해주택 매입) ① 공공주택사업자는 법 제25조의3에 따른 신탁사기피해자가 신탁사기피해주택의 매입을 요청하는 경우 해당 신탁사기피해주택의 우선수익권자와 협의하여 해당 신탁사기피해주택을 매입할 수 있다.

(제25조의3제3항²⁰⁾).

이처럼 공공주택사업자가 신탁사기피해주택을 매입하여 해당 주택을 신탁사기피해자에게 공공임대주택으로 우선 공급하는 제도가 제20429호 개정법률(2024. 11. 11. 시행)을 통하여 도입되었으나, 2025년 연말 기준 매입 완료된 신탁사기피해주택은 21호에 그치고 있음.

[표 2] LH의 전세사기·신탁사기피해주택 매입 현황

(단위: 호)

	전세사기피해주택	신탁사기피해주택
사전협의	19,542 (경매·공매 19,469, 협의매수 46)	241
매입	4,975 (경매·공매 4,947, 협의매수 28)	21

※자료: 국토교통부(2025년 말 기준)

안 제25조의3은 신탁사기피해자가 신탁사기피해주택의 매입을 요청하는 경우 공공주택사업자가 「공공주택 특별법」 제43조²¹⁾에 따라 매

20) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ③ 공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입에 관하여는 제25조제4항부터 제10항까지, 제12항 및 제13항을 준용한다. 이 경우 “전세사기피해자”는 “신탁사기피해자”로, “전세사기피해주택”은 “신탁사기피해주택”으로 본다.

제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) 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 제4항에 따라 전세사기피해주택을 취득하는 데 소요되는 비용은 「공공주택 특별법」 제43조에 따른 공공주택사업자의 기존주택등 매입의 예에 따라 국가 또는 지방자치단체가 재정이나 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금(이하 “주택도시보증금”이라 한다)으로 지원한다.

21) 「공공주택 특별법」

제43조(공공주택사업자의 기존주택등 매입) ① 공공주택사업자는 「주택법」 제49조에 따른 사용

입하거나 대통령령으로 정하는 바에 따라 협의매입을 결정할 수 있도록 하고(제2항), 협의매입 결정을 한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해자, 수탁자, 신탁계약에 따른 수익자에게 협의매입결정 사실을 통지하도록 하면서(제3항), 공공주택사업자와 협의매입 결정을 통지받은 수탁자의 계약체결에 있어 신의에 맞게 성실히 임할 의무 및 매각 희망금액과 신탁사기피해주택에 관련된 일체의 권리관계에 대한 자료를 공공주택사업자에게 제출할 수탁자의 의무를 규정하려는 것임(제4항).

개정안은 현행 법령에 따른 신탁사기피해주택 매입절차를 보완하고 구체화하는 내용으로, 공공주택사업자의 신탁사기피해주택 협의매입을 활성화하여 신탁사기피해자의 주거안정을 지원하는 긍정적인 측면이 있을 것으로 생각됨.

검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물로서 대통령령으로 정하는 규모 및 기준의 주택 등(이하 “기존주택등”이라 한다)을 매입하여 공공매입임대주택으로 공급할 수 있다.

② 국가 또는 지방자치단체는 공공주택사업자가 제1항에 따라 기존주택등을 매입하는 경우 재정이나 주택도시기금에 따른 공공주택 건설자금지원 수준을 고려하여 공공주택사업자를 지원할 수 있다.

⑦ 기존주택등의 매입절차 및 공공주택사업자에 대한 재정지원에 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 매입기준 등은 국토교통부장관이 별도로 정하는 바에 따른다.

「공공주택 특별법 시행령」

제37조(기존주택등의 매입) ② 공공주택사업자는 법 제43조제1항에 따라 기존주택등을 매입하면서 같은 조 제2항에 따른 지원을 받으려면 다음 각 호의 사항을 포함한 매입계획을 수립하여 미리 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

1. 매입 대상인 기존주택등의 호수
2. 매입 시기
3. 매입에 드는 비용
4. 개량 후 주택 호수
5. 개량 기간
6. 개량에 드는 비용

③ 공공주택사업자는 제2항에 따라 국토교통부장관의 승인을 받았으면 매입 대상인 기존주택등의 소유자와 매입가격 등 매입조건에 관하여 협의하고 매입절차를 마쳐야 한다.

국토교통부는 신탁사기피해자의 신속한 구제를 위한 개정안의 취지에 공감하면서,

「신탁법」 제31조²²⁾에 따른 신탁사기피해주택의 처분 절차가 진행 중인 경우에도 매각 협의를 하도록 명시하고, 수탁자가 안 제25조의3제4항에 따라 제출할 사항에 ‘매매계약을 통하여 공공주택사업자가 부담하기를 희망하는 권리 및 비용’을 추가하며, 공공주택사업자가 부담하여야 하는 권리 및 비용을 직접 검증하기 위하여 국세청 또는 지방자치단체에 납세증명서 및 납부내역증명(지방세의 경우 세목별 과세증명서)의 제출을 요청할 수 있도록 수정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

22) 「신탁법」

제31조(수탁자의 권한) 수탁자는 신탁재산에 대한 권리와 의무의 귀속주체로서 신탁재산의 관리, 처분 등을 하고 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 모든 행위를 할 권한이 있다. 다만, 신탁행위로 이를 제한할 수 있다.

8. 지방자치단체의 장의 전세사기피해주택에 대한 긴급 안전관리
사유 및 조치 범위 확대(안 제28조의2제2항 및 제4항)

현행	개정안
제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① (생략) ② 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 임대인등이 소재불명 또는 <u>연락두절 등으로</u> 안전 확보 및 피해복구가 시급한 경우 <u>다음</u> 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다. 1. 2. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u> <u><신설></u>	제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ---<u>연락두절, 구속 등으로</u>----- -----<u>해당</u> <u>주택 소유자의 동의없이 다음</u>----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. <u>주택의 수선</u> 4. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 소방시설 관리, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」에 따른 소방안전관리업무 및 「승강기 안전관리법」에 따른 승강기 안전관리업무(이하 “시설등 관리”라 한다)가 실질적으로 불가능하다고 판단되는 경우에는 직접 시설등 관리를 수행(해당 법령에 따라 관리업자 등을 통하여 대행하게 하는 경우를 포함한다)할 수 있다. 5. <u>전세사기피해주택의 안전 확보를 위하여 전세사기피해자 등이 행한 수선 등에 대한 지원</u>

현행	개정안
③ (생략) ④ 제1항부터 제3항까지에 따른 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독, 전세사기피해주택 관리 현황 조사 및 조치, <u>공공위탁관리</u> 및 비용 지원 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.	③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- -----주택의 수선·소방시설안전관리·승강기유지관리, 공공위탁관리----- ----- -----
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

현행법 제28조의2²³⁾에 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 제28조의2제2항 및 제4항은 제2항에 따른 조치를 할 수 있는 ‘안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우’의 예시로 임대인등의 ‘구속’을 추가하고, 제2항에 따른 조치 시에 임대인등의 동의를 요하지 않음을 명시하면서,

23) 「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

제2항에 따른 조치의 내용에 ①주택의 수선, ②전세사기피해주택의 안전 확보를 위하여 전세사기피해자 등이 행한 수선 등에 대한 지원, ③ 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 소방시설 관리,²⁴⁾ 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」에 따른 소방안전관리업무²⁵⁾ 및 「승

24) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」

제12조(특정소방대상물에 설치하는 소방시설의 관리 등) ① 특정소방대상물의 관계인은 대통령령으로 정하는 소방시설을 화재안전기준에 따라 설치·관리하여야 한다. 이 경우 「장애인·노인·임상부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 장애인등이 사용하는 소방시설(경보설비 및 피난구조설비를 말한다)은 대통령령으로 정하는 바에 따라 장애인등에 적합하게 설치·관리하여야 한다.

제13조(소방시설기준 적용의 특례) ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 특정소방대상물 가운데 대통령령으로 정하는 특정소방대상물에는 제12조제1항 전단에도 불구하고 대통령령으로 정하는 소방시설을 설치하지 아니할 수 있다.

1. 화재 위험도가 낮은 특정소방대상물
2. 화재안전기준을 적용하기 어려운 특정소방대상물
3. 화재안전기준을 다르게 적용하여야 하는 특수한 용도 또는 구조를 가진 특정소방대상물
4. 「위험물안전관리법」 제19조에 따른 자체소방대가 설치된 특정소방대상물

「소방기본법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “관계인”이란 소방대상물의 소유자·관리자 또는 점유자를 말한다.

25) 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」

제27조(관계인 등의 의무) ① 특정소방대상물의 관계인은 그 특정소방대상물에 대하여 제24조제5항에 따른 소방안전관리업무를 수행하여야 한다.

제24조(특정소방대상물의 소방안전관리) ① 특정소방대상물 중 전문적인 안전관리가 요구되는 대통령령으로 정하는 특정소방대상물(이하 “소방안전관리대상물”이라 한다)의 관계인은 소방안전관리업무를 수행하기 위하여 제30조제1항에 따른 소방안전관리자 자격증을 발급받은 사람을 소방안전관리자로 선임하여야 한다.

③ 제1항에도 불구하고 제25조제1항에 따른 소방안전관리대상물의 관계인은 소방안전관리업무를 대행하는 관리업자(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제29조제1항에 따른 소방시설관리업의 등록을 한 자를 말한다. 이하 “관리업자”라 한다)를 감독할 수 있는 사람을 지정하여 소방안전관리자로 선임할 수 있다. 이 경우 소방안전관리자로 선임된 자는 선임된 날부터 3개월 이내에 제34조에 따른 교육을 받아야 한다.

④ 소방안전관리자 및 소방안전관리보조자의 선임 대상별 자격 및 인원기준은 대통령령으로 정하고, 선임 절차 등 그 밖에 필요한 사항은 행정안전부령으로 정한다.

제25조(소방안전관리업무의 대행) ① 소방안전관리대상물 중 연면적 등이 일정규모 미만인 대통령령으로 정하는 소방안전관리대상물의 관계인은 제24조제1항에도 불구하고 관리업자로 하여금 같은 조 제5항에 따른 소방안전관리업무 중 대통령령으로 정하는 업무를 대행하게 할 수 있다. 이 경우 제24조제3항에 따라 선임된 소방안전관리자는 관리업자의 대행업무 수행을 감독하고 대행업무 외의 소방안전관리업무는 직접 수행하여야 한다.

「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률 시행령」

제28조(소방안전관리 업무의 대행 대상 및 업무) ① 법 제25조제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 소방안전관리대상물”이란 다음 각 호의 소방안전관리대상물을 말한다.

1. 별표 4 제2호가목3)에 따른 지상층의 층수가 11층 이상인 1급 소방안전관리대상물(연면적 1만5천제곱미터 이상인 특정소방대상물과 아파트는 제외한다)
2. 별표 4 제3호에 따른 2급 소방안전관리대상물

강기 안전관리법」에 따른 승강기 안전관리업무²⁶⁾(이하 “시설등 관리”라 함)가 실질적으로 불가능하다고 판단되는 경우 시설등 관리의 직접 수행(해당 법령에 따라 관리업자 등을 통하여 대행하게 하는 경우 포함)을 추가하고(제2항), 주택의 수선, 소방시설안전관리 및 승강기유지관리에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정하도록 하려는 것임(제4항).

이는 전세사기피해주택에 거주하는 전세사기피해자의 생명·신체 또는 재산이 화재,²⁷⁾ 승강기 사고 등에 의한 중대한 위험에 노출되지 않도록 하여 전세사기피해자의 주거안정을 강화하는 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

3. 별표 4 제4호에 따른 3급 소방안전관리대상물

26) 「승강기 안전관리법」

제29조(승강기 안전관리자) ① 관리주체는 승강기 운행에 대한 지식이 풍부한 사람을 승강기 안전관리자로 선임하여 승강기를 관리하게 하여야 한다. 다만, 관리주체가 직접 승강기를 관리하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항 본문에 따른 승강기 안전관리자는 다음 각 호의 사항을 고려하여 행정안전부령으로 정하는 일정한 자격요건을 갖추어야 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “관리주체”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

가. 승강기 소유자

나. 다른 법령에 따라 승강기 관리자로 규정된 자

다. 가목 또는 나목에 해당하는 자와의 계약에 따라 승강기를 안전하게 관리할 책임과 권한을 부여받은 자

27) 전세사기피해자도 관계 법령의 법문상으로는 전세사기피해주택의 점유자로서 소방시설 관리 및 소방안전관리업무를 수행할 의무를 부담하는 ‘관계인’에 해당하나, 관계자 중 소유자가 일차적으로 의무를 부담하고 점유자는 관리업무에 적극 협조하여야 하는 구조이며, 전세사기로 인한 주거불안 상태에 놓인 전세사기피해자에게 해당 업무의 수행을 소방본부장 또는 소방서장이 요구하기는 어려울 것으로 보임.

「소방기본법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “관계인”이란 소방대상물의 소유자·관리자 또는 점유자를 말한다.

「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」

제4조(관계인의 의무) ④ 관계인 중 점유자는 소유자 및 관리자의 소방시설등 관리 업무에 적극 협조하여야 한다.

국토교통부는 소방시설 및 승강기 등은 피해자의 안전과 직결되는 시설이므로 임대인등 관리주체가 부재할 경우 지방자치단체의 관리가 필요하다라는 점에서 개정안의 취지에 동의하면서도,

구속되었다는 이유만으로 임대인의 동의 없이 피해주택의 수선 등 조치를 할 수 있도록 하는 것(안 제28조제2항 각 호 외의 부분)은 임대인에 대한 재산권 침해의 가능성이 있어 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

법무부는 임대인등의 ‘구속’을 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우의 예시로 추가하는 안 제28조의2제2항에 대해서는 단순히 구속되었다는 사유만으로 연락이 두절되거나 소재가 불명하게 된다고 볼 수 없어 임대인등의 재산권을 과도하게 침해할 우려가 있고, 연락이 원활하지 않은 경우 연락두절로 포섭하여 현행법에 따른 조치를 할 수 있다는 점에서,

안 제2조제5호 및 제28조의2제2항에 따라 현행법 제2조제4호다목²⁸⁾에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택에까지 현행법에 따른 조치를 할 수 있게 되는 것에 대해서는, 해당 임차인의 경우 가장(假裝) 임대인의 불법성 평가와 별개로 소유자는 전혀 불법에 관여하

28) 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.

지 않았을 수 있음에도 연락두절이라는 이유만으로 지방자치단체의 장이 공공위탁관리를 하거나 주택 수선이 가능하도록 법률에 규정하는 것은 재산권의 과도한 침해로 해석될 여지가 있다는 점에서 각각 개정에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

9. 지방자치단체의 장의 전세사기피해주택에 대한 안전관리 및 감독 시 「사회보장기본법」상 협의 면제(안 제28조의2제5항 신설)

현행	개정안
제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u>	제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① ~ ④ (생략) ⑤ 지방자치단체의 장이 제1항부터 제3항까지에 따른 조치를 하고자 할 경우 「사회보장기본법」 제26조제2항에 따른 협의를 면제할 수 있다.
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

안 제28조의2제5항은 지방자치단체의 장이 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독에 관한 조치를 하고자 할 경우 「사회보장기본법」 제26조제2항²⁹⁾에 따른 협의를 면제할 수 있도록 하려는 것으로,

전세사기피해주택의 안전 확보 및 피해 복구를 신속하게 진행하여 전세사기피해자의 주거안정을 확보하려는 취지로 이해됨.

보건복지부는 「사회보장기본법」 제26조에 따른 협의의 대상은 ‘사

29) 「사회보장기본법」

제26조(협의 및 조정) ② 중앙행정기관의 장과 지방자치단체의 장은 사회보장제도를 신설하거나 변경할 경우 신설 또는 변경의 타당성, 기존 제도와와의 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 협의가 이루어지지 아니할 경우 위원회에 조정을 신청할 수 있으며, 위원회는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 조정한다.

회보장사업'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·보상사업 등에 대해서는 협의 제외 대상 확대를 검토하고 있다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576