의안번호	2209590
의 뢰 인	윤종오의원
회 답 일	2025.4.28.
추계번호	25B2091

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부사유서】

국회예산정책처
National Assembly Budget Office

Ⅰ. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	
1	안 제28조의2제2항제3호 신설 (전세사기피해주택의 안전관리 및 감독)	지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 임대인등이 소재불명 또는 연락두절, 구속 등으로 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있음 3. 전세사기피해주택의 안전 확보를 위하여 전세사기피해자등이 행한 수선 등에 대한 지원	재량규정
2	법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제2조(유효기간)	이 법은 시행 후 6년이 경과하는 날까지 효력을 가짐 • (현행) 2년 → (개정안) 6년	의무규정

Ⅱ. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제28조의2제2항제3호 신설 (전세사기피해주택의 안전관리 및 감독)	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제2조(유효기간)	

2. 상세사유

❑ (안 제28조의2제2항제3호 신설) 개정안에 따르면 지방자치단체의 장이 전세사기피해주택의 임대인등이 소재불명, 연락두절 또는 구속 등의 사유로 전세사기피해자의 안전 확보와 피해 복구가 시급한 경우, 전세사기피해자등이 자체적으로 실시한 수선 등에 대해 지원할 수 있어, 이에 대한 지원이 이뤄지는 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음

○ 그런데 개정안에 따른 추가재정소요를 추산하기 위해서는 각 지방자치단체별로 설정된 지원기준, 지원내용, 지원규모와 함께 전세사기피해자등이 수선 등의 조치를 한 구체적인 현황에 대한 기초자료가 요구되나, 현재 이러한 정보가 불확정적이어서 현시점에 추가재정소요를 합리적으로 추산하는데 한계가 있음

○ 다만, 참고로 국토교통부에 따르면 전세사기피해자등으로 결정된 건은 28,666건으로, 지역적으로는 주로 수도권에 집중되고(60.5%), 경기(21.7%), 대전(11.8%), 인천(11.3%), 부산(10.8%) 순 인 것으로 나타남

[표 1] 피해자 신청 위원회 처리현황

(단위 : 건)

구분		위원회 처리건수	가결 (이의신청 인용 포함)	부결 (요건 미충족)	적용 제외	이의신청 기각
전세사기피해자등 결정		41,719	28,666 (68.72%)	7,092 (17.00%)	3,898 (9.34%)	2,063 (4.94%)
	긴급한 경·공매 유예	1,026	969	57	-	-

자료: 국토교통부(2025.4 기준)

[표 2] 지역별 전세사기피해자등 결정 건수

(단위 : 건)

연번	지역	건수	연번	지역	건수
1	서울	7,884(27.5%)	10	광주	396
2	경기	6,229(21.7%)	11	세종	395
3	대전	3,395(11.8%)	12	경남	361
4	인천	3,228(11.3%)	13	강원	349
5	부산	3,089(10.8%)	14	충남	324
6	전남	957	15	충북	263
7	대구	636	16	울산	175
8	경북	488	17	제주	89
9	전북	408	합계		28,666

❑ (안 법률 제19425호 부칙 제2조) 개정안은 이 법의 유효기간을 현행 '법 시행 후 2년이 경과하는 날까지'에서, '법 시행 후 6년이 경과하는 날까지'로 4년 연장하려는 내용으로, 동법에 따른 전세사기피해자등에 대한 지원이 연장됨에 따라 추가재정소요가 발생할 수 있음

○ 현행법은 2023년 6월 1일 시행되어 시행 후 2년이 경과하는 날까지 유효하므로 2025년 5월 31일 효력이 종료됨

○ 현행법에 따른 국가 또는 지방자치단체의 주요 지원사항은 조문별로 다음의 표와 같음

[표 3] 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 주요 지원사업 현황

<table>
<tr><th>조문
(내용)</th><th>주요 지원사항</th></tr>
<tr><td>제4조의2
(실태조사 및 국회 보고)</td><td rowspan="4">전세사기 피해방지 및 지원사업(국토교통부, 일반회계)
(단위: 백만원)
<table><tr><th></th><th>2024</th><th>2025</th></tr><tr><td>위원회 등 운영</td><td>1,175</td><td>898</td></tr><tr><td>시스템 운영</td><td>2,692</td><td>4,152</td></tr><tr><td>홍보비</td><td>300</td><td>300</td></tr><tr><td>합계</td><td>4,167</td><td>5,350</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>제6조
(피해지원위원회)</td></tr>
<tr><td>제10조
(전세사기피해지원단)</td></tr>
<tr><td>제16조
(정보체계 구축·운용)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>조문
(내용)</th><th>주요 지원사항</th></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>제11조
(전세피해지원센터)</td><td>서울, 인천, 경기, 부산, 대전, 대구 등 6개 지방자치단체가 운영</td></tr>
<tr><td>제17조
(경·공매 유예·정지)</td><td>행정비용은 주거복지재단 예산으로 수행</td></tr>
<tr><td>제25조
(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입)

제25조의3
(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입)</td><td>다가구 매입임대사업(융자출자)(국토교통부, 주택도시기금)
(단위: 백만원)
<table>
<tr><th></th><th>2024</th><th>2025</th></tr>
<tr><td>다가구매입임대
(융자, 전세피해)</td><td>375,000
(5,000호)</td><td>637,500
(7,500호)</td></tr>
<tr><td>다가구매입임대
(출자, 전세피해)</td><td>337,500
(5,000호)</td><td>573,750
(7,500호)</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>제25조의2
(공공임대주택 지원)</td><td>차차년도에 국비로 정산 예정
-24년 지원액은 LH 비용처리, 정산 후 26년 예산에 편성예정
(단위: 건, 백만원)
<table>
<tr><th></th><th>2024</th></tr>
<tr><td>임대료지원 건수</td><td>551</td></tr>
<tr><td>임대료지원액</td><td>1,700</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>제26조
(경매 및 공매의 지원)</td><td>주거복지재단 기부금 재원으로 지원(25년~)
(다만, 법 제26조제2항[1])에 따라 국가는 경매 및 공매 비용의 일부를 재정지원 할 수 있음)</td></tr>
<tr><td>제27조
(금융지원)</td><td>주택구입·전세자금(국토교통부, 주택도시기금)
(단위: 백만원)
<table>
<tr><th colspan="2">사업별지원액
(피해자전용)</th><th>2024 지원액
(지원건수)</th><th>2025.2월
지원액
(지원건수)</th></tr>
<tr><td colspan="2">디딤돌대출(HUG)</td><td>102,728
(536건)</td><td>21,764
(102건)</td></tr>
<tr><td colspan="2">보금자리론(HF)</td><td>93,300
(352건)</td><td>24,300
(88건)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">버팀목대출
(HUG)</td><td>저리</td><td>48,648
(364건)</td><td>8,753
(56건)</td></tr>
<tr><td>대환</td><td>241,637
(2,049건)</td><td>21,751
(229건)</td></tr>
<tr><td>무이자</td><td>5,582
(54건)</td><td>689
(5건)</td></tr>
</table>
대위변제 사업(금융위원회, 주택금융신용보증기금)
(단위: 억원)
<table>
<tr><th></th><th>2024</th><th>2025</th></tr>
<tr><td>대위변제(전세사기피해자)</td><td>2,800</td><td>2,852</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>조문
(내용)</th><th>주요 지원사항</th></tr>
<tr><td></td><td>−신용정보 등록 유예, 분할상환</td></tr>
<tr><td>제28조
(「긴급복지지원법」에 따른 특례)</td><td>긴급복지(보건복지부, 일반회계)
<table><tr><th></th><th>2023</th><th>2024</th></tr><tr><td>긴급복지지원건수(건)</td><td>1,085</td><td>3,149</td></tr><tr><td>지원액(억원)</td><td>7.7</td><td>22.5</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>제28조의2
(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독)</td><td>지방자치단체 사무</td></tr>
</table>

자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 재정리

○ 현행법이 종료되는 2025. 6. 1. 이후에는 유효기간 만료 전에 전세사기피해자등으로 결정된 사람과 전세사기피해자등 신청을 한 사람에게 현행법을 계속 적용할 뿐이고(법률 제19425호 부칙 제4조[2]), 전세사기피해지원위원회[3]는 전세사기피해자등 결정의 취소 등에 관한 심의 등을 위하여 10년간(2035. 5. 31.까지) 존속(법률 제20429호 부칙 제5조[4])하고, 전세사기피

1) 제26조(경매 및 공매의 지원)
② 국가는 제1항에 따른 경매 및 공매의 지원서비스 제공에 필요한 비용의 일부를 「주택도시기금법」 제9조에 따라 지원할 수 있다.

2) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 법률 제19425호 부칙
제4조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치)
이 법의 유효기간 만료 전에 전세사기피해자등으로 결정된 사람과 제12조에 따른 전세사기피해자등 신청을 한 사람에 대해서는 이 법의 유효기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용한다.

3) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제6조(전세사기피해지원위원회)
① 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관한 심의와 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 전세사기피해지원위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.
② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다.
1. 제14조 및 제15조에 따른 전세사기피해자등 결정
1의2. 제15조의2에 따른 전세사기피해자등 결정의 취소 또는 철회
2. 제17조에 따른 경매의 유예·정지, 제18조 및 제19조에 따른 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청
3. 제4조의2에 따른 전세사기의 유형·피해규모 등에 관한 실태조사
4. 전세사기피해지원 정책에 관한 사항
5. 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요한 사항으로서 국토교통부장관이 회의에 부치는 사항

4) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 법률 제20429호 부칙
제5조(존속기간)
위원회는 제15조의2의 개정규정에 따른 전세사기피해자등 결정의 취소 등에 관한 심의 등을 위하여 이 법의 유효기간 만료일 이후에도 10년간 존속한다.

해지원단은 1년간 존속하며 필요 시 3개월의 범위에서 존속기간을 연장할 수 있음(법률 제19425호 부칙 제5조제2항[5]))

- 실태조사 및 국회보고(법 제4조의2), 전세피해지원센터 운영(법 제11조) 및 정보체계의 운용(법 제16조)에 대하여는 이 법의 유효기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용함(법률 제20429호 부칙 제4조[6]))

○ 개정안에 따라 이 법의 유효기간이 4년 연장되어 전세사기피해지원위원회(법 제6조), 전세사기피해지원단(법 제10조), 전세사기피해주택 매입(법 제25조), 공공임대주택 지원(법 제25조의2), 신탁사기피해주택 매입(법 제25조의3), 경매 및 공매의 지원(법 제26조), 금융지원(법 제27조), 긴급복지지원(법 제28조), 전세사기피해주택 안전관리(법 제28조의2) 등이 계속하여 시행될 경우 추가재정소요는 조문별 사업에 따라 달라질 수 있으나, 법 유효기간 연장에 따라 예상되는 전세사기피해자등의 수, 피해자 중 재정지원 대상자의 규모, 사업별 단가 등이 확정되지 않아 전체적인 추가재정소요를 합리적으로 산정하는 데에는 한계가 있음

- 다만, 참고로 전세사기피해자 및 지원실적 현황 자료는 [참고자료 1]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

---

5) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 법률 제19425호 부칙
제5조(존속기간)
② 지원단은 이 법의 유효기간 만료일 이후 1년간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간을 연장할 수 있다.

6) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 법률 제20429호 부칙
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.

Ⅳ. 부대의견

❑ 해당사항 없음

Ⅴ. 작성자

❑ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	김신애

❑ 대표연락처

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

[참고자료 1] 전세사기피해자 지원유형별 지원실적 현황

국토교통부 제출자료

유형	지원방안	2024년 실적	
		건수(건)	금액(억원)
법적 절차 지원	우선매수권(경·공매) 활용	335	–
	긴급 경·공매 유예	177	–
	경·공매 대행 서비스	1,681	–
	조세채권 안분	1,866	–
기존 전세대출 관련	대환대출*	2,049	2,416
	신용정보 등록 유예, 분할상환	2,719	2,800
신규 주택 이전 관련	저리대출* 등	418	542
주택 매입 지원	보금자리론 및 디딤돌대출	888	1,960
	지방세 감면[7]	2,834	28.4
임대주택 지원	우선매수권 양도 후 공공임대 매입예정	521	–
	인근 공공임대 지원	703	–
	긴급주거 지원*(임시거처 제공)	407	–
생계비 지원	긴급복지 지원	3,149	22.5
	저소득층 신용대출(서민금융진흥원 자체사업)	33	2.9
법률 지원	소송대리 법률지원	635	–
	상속재산관리인 선임	128	–
합계		20,567	7,772

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

7) 「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

[참고자료 2] 전세사기피해자 지원내용

국토교통부 제출자료

1. 전세사기피해자에 대한 지원내용

❑ 특별법 제2조제3호에 해당하는 자로서, 제3조의 요건을 모두 갖추고 전세사기피해지원위원회 의결을 거쳐 결정문을 송달받은 자

유형	지원사항	세부 내용
기존주택 매수 희망자	우선매수권 행사	▸거주 중인 주택이 경·공매되는 피해 임차인에 우선매수권 부여
	구입자금 대출지원 (LTV 100%)	▸금리인하, 만기·거치기간 연장 등 지원 (디딤돌 대출 : 1.85~2.7%, 최장 30년, 최대 4억원) (보금자리론 대출 : 2.65~2.95%, 최장 50년, 최대 4억원) * 타주택 구입시 구입자금대출 지원(LTV 70→80%)
	지방세 감면	▸ 취득세 면제(200만원 한도) 및 3년간 재산세 감면* 등 * 전용면적 60㎡ 이하 50% 감면, 60㎡ 초과 25% 감면
기존주택 계속 거주 희망자	우선매수권 양도 (LH 매입)를 통해 공공임대 거주	▸우선매수권을 공공주택사업자에게 양도하는 경우 LH 등 공공주택 사업자가 낙찰받은 후 공공임대로 공급(최장 20년) ※ 낙찰이 불가한 경우, 인근 공공임대 우선공급(최장 20년)
	저리 대환대출	▸금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 4억(소득 1.3억원, 자산 4.88억원)
신규 전세 희망자	저리 전세대출	▸금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 2.4억(소득 1.3억원, 자산 4.88억원)
	최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출	▸선순위 근저당 설정 당시의 소액보증금 기준을 초과하거나, 갱신계약으로 소액임차인 기준을 넘게 된 피해자 (저리 전세대출 중 최우선변제금 수준을 최장 10년간 무이자 대출)
	긴급 주거지원	▸단기 거처 등 긴급한 주거지원 사유가 인정되는 경우, LH 등 보유 공공임대주택 입주(최대 2년, 시세 30%)
공통 지원	경·공매 대행 지원	▸경·공매 절차 지원을 희망하는 전세사기피해자에게 법률 상담·경매대행 등 원스톱 서비스 제공(수수료 70% 지원)
	경·공매 유예·중지	▸매각기일 전까지 관할 지방법원에 신청서 작성하여 직접 신청
	조세채권 안분	▸다주택 임대인의 전체 체납액을 주택별로 안분
	긴급복지	▸생계비 187만원(4인가구 기준, 최대 6개월), 의료비 1회(300만원 이내), 주거비 월 66만원 이내(대도시 3~4인가구 기준, 최대 12개

취득세의 100분의 50을 2026년 12월 31일까지 경감한다.

유형	지원사항	세부 내용
		월) 등 * 지자체에서 긴급복지지원법에 따른 현장확인 후 지원 여부, 종류 등 결정
	저소득층 신용대출	▸금리 : 3% / 대출한도 : 최대 12백만원 - 최장 6년 내 원리금분할상환(거치 1년 포함) * 신용평점 하위 20% 이하자, 차상위계층 및 기초수급자, 근로장려금 신청자격 요건 해당자
	분할상환· 신용정보 등록유예	▸경공매 종료 후 기존 전세대출 미상환금 20년간 무이자 분할상환 ▸분할상환 기간 중 연체정보 등록 및 연체금 부과 면제
	법률지원	▸집행권원, 회생·파산, 손해배상청구 등 법적 절차에 대하여 법률전문가 조력비용(인당 250만원 限) 지원 ▸상속절차가 완료되지 않더라도 통지 등이 가능하도록 상속재산관리인 선임 희망 시 심판청구 법률절차 지원

자료: 국토교통부 제출자료

2. 전세사기피해자등에 대한 지원내용

❑ 특별법 제2조제4호다목(신탁사기 등 무권계약 포함)

○ 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 갖춘 자(전입신고+확정일자 부여받은 자)로서 위원회 의결을 거쳐 결정문을 송달받은 자

유형	지원사항	세부 내용
기존주택 매수 희망자	구입자금대출 지원	▸금리인하, 만기·거치기간 연장 등 지원 (디딤돌 대출 : 1.85 ~ 2.7%, 최장 30년, 최대 4억원) (보금자리론 대출 : 2.65 ~ 2.95%, 최장 50년, 최대 4억원) * 타주택 구입시 구입자금대출 지원(LTV 70→80%)
금융·주거 지원	저리 전세대출	▸금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 2.4억(소득 1.3억원, 자산 4.88억원)
	저리 대환대출	▸금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 4억(소득 1.3억원, 자산 4.88억원) * 신탁사기 등 무권계약의 경우 저리 대환대출 불가
	긴급 주거지원	▸단기 거처 등 긴급한 주거지원 사유가 인정되는 경우, LH 등 보유 공공임대주택 입주(최대 2년, 시세 30%)
	안근 공공임대 거주	▸LH 등 공공주택사업자가 공공임대 우선공급(최장 20년)
공통 지원	긴급복지	▸생계비 187만원(4인가구 기준, 최대 6개월), 의료비 1회(300만원 이내), 주거비 월 66만원 이내(대도시 3~4인가구 기준, 최대 12개월) 등 * 지자체에서 긴급복지지원법에 따른 현장확인 후 지원 여부, 종류 등 결정
	저소득층 신용대출	▸3%대 금리로 지원(한도 1,200만원)
	분할상환·신용정보 등록유예	▸경공매 종료 후 기존 전세대출 미상환금 20년간 무이자 분할상환 ▸분할상환 기간 연체정보 등록 및 연체금 부과 면제
	법률지원	▸집행권원, 회생·파산, 손해배상청구 등 법적 절차에 대하여 법률전문가 조력비용(인당 250만원 限) 지원 ▸상속절차가 완료되지 않더라도 통지 등이 가능하도록 상속재산관리인 선임 희망 시 심판청구 법률절차 지원

자료: 국토교통부 제출자료

❑ 특별법 제2조제4호나목(보증금 5억 초과 조세채권 안분 희망자)

○ 제3조제1항제1호·제3호 및 제4호의 요건을 갖춘 자로서 위원회 의결을 거쳐 결정문을 송달받은 자

지원사항	세부 내용
조세채권 안분	▸ 다주택 임대인의 전체 체납액을 주택별로 안분

자료: 국토교통부 제출자료