

의안번호	2125554
의 퇴 인	심상정의원
회 답 일	2023.11.29.
추계번호	23B4814

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
1	안 제2조제4호라목 신설 (정의)	4. “전세사기피해자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말함 라. 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 임차하여 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 임차인(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)으로서 임대차계약 만료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금을 전부 또는 일부를 반환받지 못한 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)	의무규정
2	안 제3조 (전세사기피해자의 요건)	제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 함. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외함(제1항) 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 있음 3. 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우도 포함한다), 임차인의 집행권원 확보 등 대통령령으로 정하는 사유로 인하여 2인 이상의 임차인이 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 임대차계약 만료 후 3개월이 경과하는 날까지 임차보증금의 전부 또는 일부를 반환하지 않음으로써 임대인이 임차보증금을 반환할 능력이 없거나 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것	의무규정
3	안 제4조 (임차인보호대책의 수립)	국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자등 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 함(제1항) 2. 전세사기피해주택등의 임차주택 매입 대책 3. 전세사기피해자등에 대한 법률상담지원 대책 4. 전세사기피해자등에 대한 금융지원 대책 5. 전세사기피해자등에 대한 주거지원 대책 6. 전세사기피해자등의 주택에 대한 관리 대책	의무규정

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
		국가 및 지방자치단체는 제1항에 따라 보호대책을 수립할 때에는 미리 전문가 및 전세사기피해자등의 의견을 수렴한 후 그 의견이 타당하다고 인정할 경우에는 이를 반영하여야 함(제2항)	의무규정
		제2항에 따른 의견수렴의 절차·방법, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정함(제3항)	의무규정
4	안 제6조 (전세사기피해지원위원회)	위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결함(제2항) 2. 제17조에 따른 경매의 유예·정지, 제18조 및 제19조에 따른 압류주택의 매각 유예·정지, <u>제17조의2에 따른 주택인도소송유예등에 관한 협조 요청</u>	의무규정
		위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉하되, 제5호부터 제9호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명하여야 함(제4항) 10. 전세사기피해자 및 전세사기피해자등의 단체에서 추천하는 사람	의무규정
5	안 제25조의3 신설 (임차보증금반환채권매입신청 및 매입기관)	전세사기피해자는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 후 제11조에 따라 설치된 주거지원센터를 통하여 국토교통부장관에게 임차보증금반환채권(임대차계약 만료시에 반환받기로 약정하고 임차인이 임대인에게 주택의 임차를 대가로 대여한 금전에 대한 권리를 말한다. 이하 같다)의 매입을 신청할 수 있음(제1항)	재량규정
		제1항에 따른 매입신청에 필요한 서류, 신청 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함(제2항)	의무규정
		국토교통부장관은 제1항에 따른 매입사업을 효율적으로 수행할 수 있는 기관(이하 “채권매입기관”이라 한다)을 다음 각호의 자 중에서 지정할 수 있음(제3항) 1. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사 2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관	재량규정
		제2항에 따라 지정된 채권매입기관은 다음 각 호의 업무를 할 수 있음(제4항) 1. 전세사기피해자의 임차보증금반환채권 매입 2. 임차보증금반환채권 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권의 매입(필요한 경우에 한한다) 3. 제1호 및 제2호의 채권의 추심 및 회수를 위해 필요한 업무 4. 전세사기피해주택 매입 및 매각(공공주택사업자에 대한 매각을 포함한다) 5. 매입한 전세사기피해주택의 관리 6. 기타 대통령령으로 정하는 업무	재량규정
		채권매입기관은 제4항의 업무 중 일부를 대통령령이 정하는 바에 따라 다른 기관에 위탁할 수 있음(제5항)	재량규정
6	안 제28조의3 신설	지방자치단체의 장(시·군·구의 장)을 말한다. 이하 이 조에서 같	재량규정

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
	(전세사기피해주택 에 대한 관리 등)	다)은 관할 전세사기피해자등의 임차주택(「건축법 시행령」 별표 1에 따른 단독, 다가구, 공동주택을 포함한다. 이 조에서 “전세사기피해주택”이라 한다)에 대하여 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조를 준용하여 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있음(제1항)	재량규정
		지방자치단체의 장(시·군·구의 장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 관할 전세사기피해자등의 임차주택(「건축법 시행령」 별표 1에 따른 단독, 다가구, 공동주택을 포함한다. 이 조에서 “전세사기피해주택”이라 한다)에 대하여 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조를 준용하여 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있음(제2항)	
		지방자치단체의 장은 전세사기피해주택에 대한 공공지원을 위하여 입주민의 과반수 동의를 얻어 주택의 관리를 위탁할 수 있고 관리인을 선임할 수 있음(제3항)	
7	안 제28조의4 신설 (전세사기피해자등의 협동조합등 지원 등)	지방자치단체의 장은 전세사기피해자등이 전세사기피해주택의 공동소유를 위해 설립한 협동조합 등의 법인에 대해 다음 각 호의 지원을 할 수 있음 1. 법인 설립 및 운영 지원 2. 소유주택 관리 지원 3. 세제 및 재정 지원 4. 기타 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 사항	재량규정
8	안 제28조의5 신설 (재정 및 기금 지원)	국가 및 지방자치단체는 다음 각 호에 해당하는 비용의 일부를 재정 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로 지원할 수 있음(제1항) 1. 임차보증금반환채권의 매입비용 2. 전세사기피해주택의 매입비용 3. 전세사기피해주택의 보수 및 관리비용 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 비용	재량규정
		제1항에 따른 재정 및 주택도시기금 등의 지원 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함(제2항)	의무규정
9	안 제28조의6 신설 (국세 및 지방세 등 감면)	국가 및 지방자치단체는 공공주택사업자 또는 채권매입기관이 이 법에 따라 전세사기피해주택을 매입하는 경우 「지방세특례제한법」이 정하는 바에 따라 취득세·등록면허세를 감면할 수 있으며, 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」이 정하는 바에 따라 전세사기피해주택에 부과된 종합부동산세·법인세·취득세·등록면허세·재산세를 감면할 수 있음	재량규정

Ⅱ. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제2조(정의)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제3조(전세사기피해자의 요건)	
3	안 제4조(임차인보호대책의 수립)	
4	안 제25조의3 신설 (임차보증금반환채권 매입신청 및 매입기관)	
5	안 제28조의3 신설 (전세사기피해주택에 대한 관리 등)	
6	안 제28조의4 신설 (전세사기피해자등의 협동조합등 지원 등)	
7	안 제28조의5 신설(재정 및 기금 지원)	
8	안 제28조의6 신설 (국세 및 지방세 등 감면)	
9	안 제6조(전세사기피해지원위원회)	미대상: 현재 위원회에 전세사기피해자단체가 추천한 위원 1인을 포함하여 법에서 정한 30인의 위원이 구성되어 운영중임. 개정안에 따라 전세사기피해자가 추천하는 위원이 추가되는 경우 기존 위원 중 조정을 통해 법정 위원수가 유지될 것으로 예상되므로 별도의 추가 재정소요는 발생하지 않을 것으로 예상됨

2. 상세사유

□ (안 제2조·안 제3조·안 제4조) 개정안은 전세사기피해자 인정 범위를 확대함에 따라, 동법에 따른 재정지원 사업대상이 확대될 경우 추가재정소요가 예상됨

- 전세사기피해자 요건 중 보증금 기준을 5억원 이하로 상향하고, 사기의도를 판단하는 기준에 임대차계약 종료 후 보증금을 3개월 이상 반환하지 않는 경우를 포함하여 피해자 인정범위를 확대하고 있음
- 그런데 개정안에 따라 전세사기피해자 요건의 완화에 따라 추가되는 임차인의 규모는 피해자의 신청을 바탕으로 지방자치단체의 사실조사, 전세사

기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 결정되는 사항으로, 일부 요건 완화에 따른 대상자 규모가 불확정적이어서 이들에 대한 정부지원 사업비를 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음

- 다만, 동법 시행 이후 전세사기피해자로 결정된 임차인 수는 다음과 같이 나타나고 있음

[표 1] 현행법에 따라 전세사기피해자로 선정된 임차인 수 현황

구 분	위원회 처리건수 (9.20 기준)			
		가결	부결	적용제외등
전세사기피해자등 결정	7,092	6,063(85.5%)	664(9.4%)	365(5.1%)

주: 전세사기피해자법 제정·시행('23.6.1) 이후 처리된 건수('23.9.20 기준)

자료: 국토교통부 제출자료

□ 참고로, 동법 제26조부터 제28조¹⁾에 따라 전세사기피해자에 지원사업²⁾ 실적은 다음과 같이 나타나고 있음

- (법 제26조) 전세사기피해자에게 경·공매 절차에 대한 법률상담, 법률서비스를 대행·위임할 법무사·변호사 연계, 서비스 대행비용 일부(70%) 지원
 - 주택도시보증공사는 '전세사기피해자 경·공매지원센터'를 통해 경·공매 진행 관련 기초상담 및 법률상담 등 지원서비스를 제공하고 있으며 현황은 다음과 같음

1) 제26조(경매 및 공매의 지원)

- ① 주택도시보증공사는 전세사기피해자의 신청을 받아 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매나 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따른 매각절차와 관련하여 경매 및 공매의 지원서비스를 제공할 수 있다.
- ② 국가는 제1항에 따른 경매 및 공매의 지원서비스 제공에 필요한 비용의 일부를 「주택도시보증법」 제9조에 따라 지원할 수 있다.

제27조(금융지원 등)

- ① 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 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 전세사기피해자에게 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있다.

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.
- ② 제1항에 따른 지원의 기준·기간·종류·방법 및 절차 등에 필요한 사항은 「긴급복지지원법」에 따른다.

2) 구체적인 사항은 [참고자료]에서 확인할 수 있음

[표 2] 전세사기피해자 경·공매지원센터 운영현황

(단위: 건)

(‘23.10.11 기준)

기초 상담	신 청										지 원 금 액 (천원)
	신 청			진행상황							
				(법률) 심화상담	경매 신청	배당 요구	매각기일		배당 참가 (배당금 수령 등)	가처분 비용 신청	
							서면 행사	출석 행사			
대면	비대면	합계									
1,059	90	200	290	264	16	3	－	3	－	4	1,153

자료: 국토교통부 제출자료

- (법 제27조) 국토교통부의 전세사기피해자에 대한 금융지원 실적은 다음과 같이 나타나고 있어 참고할 수 있음

[표 3] 전세사기피해자 금융지원 실적

구 분	지원건수(건)	지원금액(억원)
최우선변제금 무이자 전세대출	2	1
전세피해자 주택매입 지원(특례보증자리론)	12	33.8
전세피해자 주택매입 지원(디딤돌)	6	10
전세피해자 신규 저리 전세대출(버팀목)	83	118
전세피해자 전세자금 대환대출(버팀목)	391	593
합계	494	755.8

주: 2023년 9월 기준

자료: 국토교통부 제출자료

- (법 제28조) 전세사기피해자에 대한 「긴급복지지원법」에 따른 특례³⁾ 지원 실적은 2023년 9월 20일 기준, 205건(1.87억원 지원)으로 집계됨
- (안 제25조의3 신설) 국토교통부장관이 전세사기피해자의 임차보증금반환채권을 매입하는 경우 추가재정소요가 예상됨
 - 그런데 매입신청에 필요한 서류, 신청 절차 및 방법 등에 필요한 사항이

3) (긴급복지특례) 위기상황 발생으로 생계유지가 곤란한 저소득층에 대해 긴급생계지원금 등을 일시적으로 신속하게 지원
(지원내용) 생계지원(4인 기준 1,620,200원/월), 300만원 범위 내 검사·치료비 지원 등 의료지원, 주거비 지원, 사회복지시설 이용비 지원 등

대통령령에 위임되어 있고, 전세사기피해자별 임차보증금반환채권 매입 신청 규모가 현재 확정되지 않아 채권매입에 따른 추가재정소요분을 합리적으로 예측하는 데 한계가 있음

- (안 제28조의4 신설) 지방자치단체가 전세사기피해주택 협동조합에 대하여 법인 설립 비용 등을 지원하는 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 그런데 향후 전세사기피해자들이 전세사기피해주택의 공동소유를 위해 설립한 협동조합 등의 법인의 수, 법인에 대한 운영비 지원 규모, 소유주택 관리 지원, 세제 및 재정지원 등에 관한 구체적인 계획안이 부재하여, 현 시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
- (안 제28조의3·안 제28조의5 신설) 국가 및 지방자치단체가 임차보증금반환채권 매입비용, 전세사기피해주택의 매입비용, 전세사기피해주택의 보수 및 관리비용을 재정 또는 주택도시기금에서 지원하는 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 그런데 현재 개정안에 따른 전세사기피해주택 보수 및 관리비용을 추산하기 위해서는 피해주택 중 보수가 필요한 주택 수, 보수의 방법 및 규모에 관한 정보가 필요하며, 또한 임차보증금반환채권 매입비용 및 전세사기피해주택의 매입비용을 추산하기 위해서는 피해자별 피해물건의 채권규모, 해당 주택의 공시지가 등의 정보가 필요하나, 현재 이와 관련한 기초정보가 부재하여 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음
- (안 제28조의6 신설) 국가 및 지방자치단체가 공공주택사업자 또는 채권매입기관이 이 법에 따라 전세사기피해주택을 매입하는 경우 세제 감면 혜택을 부여하도록 규정하고 있어 세입 감소가 예상됨
 - 그런데 향후 공공주택사업자, 채권매입기관이 동법에 따른 전세사기피해주택을 매입하게 될 물량, 해당 주택의 매입가격을 예측하기 곤란하고, 세제별 감면을 등이 정해지지 않아, 현시점에서 피해주택별 「지방세특례제한법」 이 정한 취득세·등록면허세, 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」 이 정한 종합부동산세·법인세·취득세·등록면허세·재산세의 감면 규모를 추산하는 데 한계가 있음

- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현 시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

IV. 부대의견

- 해당사항 없음

V. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	이현경

- 대표연락처

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

[참고자료] 전세사기피해자 금융지원 프로그램 현황

국토교통부 제출자료

□ 최우선변제금 무이자 전세대출

- (개요) 선순위 근저당이 있거나, 갱신계약으로 인해 최우선변제금을 지급받을 수 없는 피해자들을 대상으로 경·공매 완료 시점의 최우선변제금 수준을 무이자로 지원하는 버팀목 대출 상품
- (대출대상자) 전세사기피해자로 최종결정된 자로, 주택임대 보증금 대출을 원하는 무주택자
- (소득/자산) 제한 없음
- (대출한도) 2.4억원 이하(소재지 최우선변제금 상당금액 포함), 임차보증금의 80% 이내
- (대출기간) 2년 단위, 총 4회 연장, 최장 10년까지 가능
- (대출금리) 소득 및 임차보증금에 따라 1.2~3.0%(최우선변제금 상당금액은 무이자)

□ 전세사기피해자 등 디딤돌 대출

- (개요) 전세사기피해자가 거주주택을 경락받거나 신규주택 구입 시 금융지원이 강화된 디딤돌 대출 상품
- (대출대상자) 전세사기피해자등으로 최종결정된 자로, 거주주택을 경락받거나 신규주택 구입을 원하는 무주택자
- (소득/자산) 부부합산 총소득 7천만원, 순자산 가액 5.06억원 이하
- (주택가격/면적) 5억원 이하, 전용 85㎡ 이하(수도권 제외 읍면 100㎡ 이하)
- (대출한도) 4억원 이하, LTV 80% 이내(전세사기피해주택을 경매 또는 공매로 취득하는 경우 낙찰가액의 100%까지 가능, 다만, 경매 또는 공매 담당기관의 최초 감정평가금액 이내)
- (대출기간) 만기 10년, 15년, 20년, 30년(거치 1년, 2년, 3년 또는 비거치)
- (대출금리) 소득 및 대출만기에 따라 1.85~2.70%

□ 전세사기피해자 낙찰대출 등 구입자금 대출

- (개요) 전세사기피해자의 주거안정을 위해 피해대상 주택 경락 또는 신규 주택 구입 시 구입자금 대출규제 완화 및 정책모기지 지원
- (일반 주담대) 1년간 대출한도 4억원 이내에서 LTV·DSR 규제 한시완화*
 - * (LTV) [일반대출] (現)70%→(改)80% / [경락대출] (現)Min(감평액의 70%, 낙찰가)→(改)낙찰가의 100%
 - * (DSR) DTI·DSR 적용 배제
- (정책모기지) 주금공 특례보금자리론의 LTV·거치기간 등의 요건을 완화하고 우대금리(0.4%p)를 제공하여 피해자의 주택구입을 지원
 - * (LTV) [일반대출] (現)70%→(改)80% / [경락대출] (現)70%→(改)낙찰가의 100%
 - * (거치기간등) [거치기간] (現)없음→(改)최대 3년 / [만기지정상환] (現)없음→(改)최대 30%

□ 전세사기피해자 전세자금 저리대출

- (대출대상자) 전세피해자 중 소득과 자산기준을 만족하는 무주택자
- (소득/자산) 부부합산 총소득 1.3억원, 순자산 가액 5.06억원 이하
- (지원기간) 2년 단위, 총 4회 연장, 최장 10년까지 가능
- (대상주택) HUG 전세금안심대출보증 가입이 가능한 주택으로 보증금 5억원 이하(전용 85㎡ 이하, 수도권 제외 읍·면 100㎡ 이하)
- (대출한도) 최대 2.4억원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액
- (대출금리) 소득 및 임차보증금에 따라 1.2~2.1%

□ 전세사기피해자 전세자금 대환대출

- (대출대상자) 계약기간 종료 후 1개월이 지난 전세피해자 중 우선변제권 침탈, 임대인 사망, 경·공매 개시 등 피해를 입은 무주택자
- (소득/자산) 부부합산 총소득 1.3억원, 순자산 가액 5.06억원 이하
- (지원기간) 6개월(대출보증기관의 연장 기준에 따라 연장)
- (대출한도) 최대 4억원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액
- (대출금리) 소득 및 임차보증금에 따라 1.2~2.1%