전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2024. 8.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2024년 6월 21일, 염태영의원 등 47인

나. 회부일자 : 2024년 6월 24일

다. 상정 및 의결일자 :

제415회 국회(임시회) 제3차 국토교통위원회(2024.6.25.)

상정・제안설명・검토보고・대체토론

제416회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회(2024.7.17.)

상정・소위회부

제416회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회(2024.7.18.)

상정・축조심사

제416회 국회(임시회) 제2차 국토법안심사소위원회(2024.8.1.)

상정・축조심사

제417회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회(2024.8.20.)

상정・축조심사・의결(대안반영폐기)

제417회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(2024.8.21.)

상정・소위심사보고・축조심사・찬반토론・의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명 : 국회의원 염태영)

현재 전세사기로 피해를 입은 임차인을 지원하고 주거안정을 도모하는 특별법이 시행되고 있으나, 피해자 인정 요건을 충족하지 못하거나 현실적으로 적절한 지원과 보호를 받지 못하는 피해자가 여전히 존재하고 있어서, 국가적으로 사회적 재난에 대한 대응과 지원이 부족하다는 지적이 끊임없이 제기되고 있음.

이에, 전세사기피해자로 인정받을 수 있는 요건 중 임차보증금의 한도를 3억원 이하에서 5억원 이하로 상향하고, 다수 피해자 요건을 2인 이상 피해자로 명확히 하였으며, 이중계약과 깡통전세 등으로 피해를 입은 피해자를 피해자로 인정하여, 지원받을 수 있는 피해자의 범위를 확대하는 등 현행법을 개선하고 보완하려고 함.

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 박재유)

(1) 현행법의 내용

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제3조제1항[1]에 따르면 임차인은 네 가지 요건, 즉, ① 임대차계약의 대항력 요건(주택의 인도, 주민등록 및 임대차계약증서상의 확정일자 요건을 모두 갖출 것), ② 임차보증금 요건(원칙적으로 3억원 이하일 것), ③ 다수 임차인의 피해 요건(임대인의 파산절차 개시 등으로 인하여 다수의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하거나 그러한 피해가 발생할 것이 예상될 것), ④ 임대인의 채무불이행 의도 요건(임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것)을 모두 갖추어야 전세사기피해자로 결정받을 수 있음.

---

1) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.

1. 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다) 같은 법 제3조의2제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자(이하 “확정일자”라 한다)를 갖출 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우도 포함한다)
2. 임차인의 임차보증금이 3억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있다.
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 다수의 임차인에게 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 이유가 있을 것

그리고 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제4호[2]에 따르면, '전세사기피해자등'이란 ① 전세사기피해자(제2조제4호가목), ② 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호; 원칙적으로 3억원 이하일 것)을 충족하지 못하는 임차인(제2조제4호나목), ③ 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하는 임차인으로서, 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결하여 대항력은 없으나 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인[3](제2조제4호다목)임.

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」상 '전세사기피해자등'에 대하여 지원하는 사항은 그 지원대상에 따라 아래와 같이 세 가지로 구분할 수 있음.

첫째, 전세사기피해자에 대해서는 ① 경매 또는 주택 매각의 유예·정지 신청권(제17조부터 제19조까지), ② 경매·공매절차에서의 우선매

---

2) **「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」**
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
4. "전세사기피해자등"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
가. 전세사기피해자
나. 제3조제1항제1호·제3호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)
다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)

3) 대표적인 예로 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택에 관한 임차계약을 신탁자와 체결한 경우가 있음(이른바 '신탁사기').

수권(제20조부터 제22조까지), ③ 국세・지방세의 안분 적용 특례(제23조 및 제24조), ④ 전세사기피해주택 매입 요청권(제25조), ⑤ 경매 및 공매의 지원서비스(제26조), ⑥ 임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자(제27조제1항), ⑦ 우선변제를 받지 못한 임차인에 대한 임대차 자금 융자(제27조제2항), ⑧ 채무의 불이행 등록 유예(제27조제3항), ⑨ 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원(제28조)이 적용됨.

둘째, 제2조제4호나목의 임차인(임차보증금 요건을 충족하지 못하는 임차인)에 대해서는 국세・지방세의 안분 적용 특례(제23조 및 제24조)가 적용됨.

셋째, 제2조제4호다목의 임차인(대항력 없는 임차인)에 대해서는 ① 임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자(제27조제1항), ② 채무의 불이행 등록 유예(제27조제3항), ③ 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원(제28조)이 적용됨.

위에서 언급된 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」상 '전세사기피해자등'에 대한 대상자별 지원사항을 정리하면 아래의 표와 같음.

< 현행법상 전세사기피해자등에 대한 지원사항 >

지원사항	전세사기 피해자	제2조제4호나목의 임차인 (임차보증금 요건을 충족하지 못하는 임차인)	제2조제4호다목의 임차인 (대항력 없는 임차인)
경매 또는 주택 매각의 유예·정지 신청권 부여 (제17조~제19조)	○		
경매·공매절차에서의 우선매수권 부여(제20조~제22조)	○		
국세·지방세의 안분 징수 특례 적용 (제23조 및 제24조)	○	○	
공공주택사업자에 대한 전세사기피해주택 매입 요청권 부여(제25조)	○		
경매 및 공매의 지원 (제26조)	○		
임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자 (제27조제1항)	○		○
소액보증금 우선변제를 받지 못한 임차인에 대한 임차 자금 융자 (제27조제2항)	○		
채무의 불이행 등록 유예 (제27조제3항)	○		○
「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원(제28조)	○		○

* ○: 현행법에 따라 적용

(2) 전세사기피해자등의 정의 명확화 및 범위 확장(안 제2조제4호)

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. ~ 3. (생 략) 4. “전세사기피해자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 가. (생 략) 나. 제3조제1항제1호·제3호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다) 다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)	제2조(정의) ----------. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. ----------. 가. (현행과 같음) 나. ----------자----------제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인 다. ----------충족하고,----------제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심

현 행	개 정 안
<신 설>	의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인 라. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 자(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기 피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

앞서 언급한 바와 같이 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」상 '전세사기피해자등'이란 ① 전세사기피해자(제2조제4호가목), ② 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호; 원칙적으로 3억원 이하일 것)을 충족하지 못하는 임차인(제2조제4호나목), ③ 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하는 임차인으로서, 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인(제2조제4호다목)임.

안 제2조제4호나목 및 다목은 전세사기피해자뿐만 아니라 제2조제4호'나목'에 따른 자 및 제2조제4호'다목'에 따른 자도 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 결정된 임차인으로 한정하려는 것으로,

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 체계상, 제2조제4호‘나목’에 따른 임차인[4] 및 제2조제4호‘다목’에 따른 임차인[5]에 해당하는지 여부는 제14조[6]에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 결정되므로, 개정안은 이를 명확하게 규정하려는 것으로서 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

한편, 안 제2조제4호라목은 임차인이 제3조제1항제2호[7] 및 제4호[8]

---

4) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호; 원칙적으로 3억원 이하일 것)을 충족하지 못하는 임차인임.

5) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하는 임차인으로서, 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인임.

6) **「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」**

제14조(전세사기피해자등 결정) ① 국토교통부장관은 제13조제1항에 따른 조사를 마치면 다음 각 호의 자료를 첨부하여 위원회에 심의를 요청하여야 한다.

1. 제13조에 따른 피해사실의 조사 결과
2. 전세사기피해자등 결정 여부에 대한 검토의견
3. 그 밖에 위원회의 심의에 필요한 자료

② 위원회는 신청인이 제3조의 요건 등을 충족하였는지 판단하여 전세사기피해자등 결정안을 심의·의결하여야 한다.

③ 위원회는 안건이 상정된 날부터 30일 이내에 제2항에 따른 심의·의결을 마쳐야 한다. 다만, 이 기간 내에 심의를 마칠 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 15일 이내의 범위에서 한 차례만 그 기간을 연장할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 위원회의 심의를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 조사를 추가로 실시할 수 있다. 추가 조사에 관하여는 제13조제1항부터 제4항까지 및 같은 조 제6항을 준용한다.

⑤ 국토교통부장관은 위원회의 심의·의결에 따라 전세사기피해자등 결정을 하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관은 결정문 정본을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신청인에게 송달하여야 한다.

⑦ 국토교통부장관은 전세사기피해자등이 동의한 경우 법원행정처장, 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관의 장 등 피해지원과 관련된 기관에 전세사기피해자등의 정보를 제공할 수 있다.

⑧ 국토교통부장관은 결정의 실효성을 확보하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 위원회에 제6조제2항제2호의 심의를 요청할 수 있다.

⑨ 그 밖에 전세사기피해자등 결정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

7) **「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」**

제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.

2. 임차인의 임차보증금이 3억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향

의 요건을 모두 충족하는 자(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인인 경우에도 '전세사기피해자등'에 해당하도록 함으로써, 주택을 인도받지 아니하거나 전입신고·확정일자 요건을 충족하지 아니하는 경우에도 경매 또는 주택 매각의 유예·정지 신청권(제17조부터 제19조까지), 경매·공매 절차에서의 우선매수권(제20조부터 제22조까지), 국세·지방세의 안분징수 특례(제23조 및 제24조), 경매·공매의 지원(제26조), 금융지원(제27조) 및 「긴급복지지원법」에 따른 긴급지원(제28조)과 같은 '전세사기피해자등'에 대한 현행법상의 지원 사항을 적용받을 수 있도록 하려는 것임.

안 제2조제4호라목이 신설되고 개정안의 모든 내용이 반영되는 경우, 개정안에 따라 '전세사기피해자등'에게 적용되는 지원사항을 정리하면 아래의 표와 같음.

조정할 수 있다.

8) **「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」**

제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.

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 이유가 있을 것

< 개정안에 따른 '전세사기피해자등'에 대한 지원사항 >

지원사항	전세사기 피해자	제2조제4호 나목의 임차인 (임차보증금 요건을 충족하지 못하는 임차인)	제2조제4호 다목의 임차인 (대항력 없는 임차인)	제2조제4호 라목의 임차인
경매 또는 주택 매각의 유예·정지 신청권 부여 (제17조·제18조·제19조)	○			●
신탁전세사기임차주택의 주택인도소송 유예·정지 (안 제17조의2)			●	
신탁전세사기임차주택의 강제집행일시정지 (안 제19조의2)			●	
경매·공매절차에서의 우선매수권 부여 (제20조~제22조)	○			●
국세·지방세의 안분 징수 특례 적용(제23조 및 제24조)	○	○		●
공공주택사업자에 대한 전세사기피해주택 매입요청권 부여(제25조)	○			
공공임대주택의 우선공급 (안 제25조의2)	●		●	
공공주택사업자에 대한 신탁전세사기임차주택 매입요청권 부여(안 제25조의3)			●	
경매 및 공매의 지원 (제26조)	○			●
임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자 (제27조제1항)	○		○	
소액보증금 우선변제를 받지 못한 임차인에 대한 임차 자금 융자(제27조제2항)	○	●	●	●

지원사항	전세사기 피해자	제2조제4호 나목의 임차인 (임차보증금 요건을 충족하지 못하는 임차인)	제2조제4호 다목의 임차인 (대항력 없는 임차인)	제2조제4호 라목의 임차인
채무의 불이행 등록 유예 또는 삭제(안 제27조제3항)	○(유예) ●(삭제)	●(유예) ●(삭제)	○(유예) ●(삭제)	●(유예) ●(삭제)
주택저당채권 대상에 오피스텔 포함(안 제27조제4항)	●		●	
「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원(제28조)	○		○	●
임차보증금반환채권 매입신청권 부여 (안 제28조의2 등)	●			
선순위저당채권의 매입신청권 부여(안 제28조의8)	●			
임차보증금반환채권의 매매대금에 대한 압류금지(안 제28조의12)	●			

* ○: 현행법에 따라 적용 / ●: 개정안에 따라 적용

안 제2조제4호'라목'의 임차인은 제2조제4호'다목'에 따른 임차인[9]과의 체계를 고려할 때 제2조제4호'다목'에 따른 임차인의 요건 중 일부를 갖추지 못한 자로서 주택의 인도를 받지 않은 자 또는 전입신고를 하지 아니한 자 또는 확정일자를 받지 않은 자를 의미하는 것으로 보이며, 이른바 '이중 임대차계약'[10]을 체결한 제2의 임차인으로서 임차목적물인

9) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하는 임차인으로서 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인이며, 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결하여 대항력은 없는 임차인을 포함함.

10) 이중으로 임대차계약을 한 경우 그 법률행위의 효력에 관하여, 대법원은 이중매매의 법리가 이중으로 임대차계약을 체결한 경우에도 그대로 적용될 수 있다고 판시한 바 있음(대법원 2013. 6. 27. 선고 2011다5813 판결).
"이중매매를 사회질서에 반하는 법률행위로서 무효라고 하기 위하여는, 제2매수인이 이중매매

주택을 인도받지 못하여 대항력이 없는 임차인 등에 대하여 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 보호대상에 포함하고자 하는 취지로 이해됨.

그러므로, 안 제2조제4호라목은 현행법 제2조제4호'다목'에 따른 임차인과 별도로, 「주택임대차보호법」 제3조제1항[11] 등에 따른 대항력이 인정되지 않는 임차인을 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 보호대상에 포함시킬지 여부에 관한 것으로서, 개정안에 따른 안 제2조제4호라목의 임차인에 대한 지원사항(대항력 없는 임차인에 대한 경매·공매절차에서의 우선매수권 등 특례 부여, 경매 및 공매의 지원 등)에 관한 조항들의 개정 여부에 따라 결정할 사항으로 보임.

사실을 아는 것만으로는 부족하고, 나아가 매도인의 배임행위(또는 배신행위)를 유인, 교사하거나 이에 협력하는 등 적극적으로 가담하는 것이 필요하며, 그와 같은 사유가 있는지를 판단할 때에는 이중매매계약에 이른 경위, 약정된 대가 등 계약 내용의 상당성 또는 특수성 및 양도인과 제2매수인의 관계 등을 종합적으로 살펴보아야 한다. 그리고 이러한 법리는 이중으로 임대차계약을 체결한 경우에도 그대로 적용될 수 있다."(대법원 2013. 6. 27. 선고 2011다5813 판결)

11) 「주택임대차보호법」
제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

(3) 전세사기피해주택의 범위 확장 및 용어 변경(안 제2조제5호)

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 5. “전세사기피해주택”이란 전세사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)을 말한다.	제2조(정의) ----------. 5. --전세사기등피해주택-------전세사기피해자 또는 제4호라목에 따른 임차인이----------.

안 제2조제5호는 ‘전세사기피해주택’의 범위에 제2조제4호가목에 따른 전세사기피해자뿐만 아니라 안 제2조제4호‘라목’에 따른 임차인[12]이 당사자인 임대차계약의 목적물인 주택을 포함하도록 그 범위를 확대하고, 동시에 ‘전세사기피해주택’이라는 용어를 ‘전세사기등피해주택’으로 변경하려는 것임.

안 제2조제5호는 안 제4조, 안 제17조부터 제19조까지의 개정에 따라 ‘전세사기피해주택’ 외에 안 제2조제4호라목에 따른 임차인이 임차한 주택을 포함하여 ‘전세사기등피해주택’으로 지칭하기 위한 개정 사항이므로, 위 조항들(안 제4조, 안 제17조부터 제19조까지)의 개정 또는 신설 여부에 따라 결정할 사항으로 보임.

12) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하는 임차인임.

그리고 만약 '전세사기등피해주택'이라는 용어에 대한 정의를 신설하기로 의결하는 경우에도, 현행 제2조제5호의 '전세사기피해주택'이라는 용어의 정의는 유지할 필요가 있음.

왜냐하면, 안 제25조·안 제25조의2, 안 제28조의2, 안 제28조의3, 안 제28조의4, 안 제28조의6, 안 제28조의7, 안 제28조의8, 안 제28조의9, 안 제28조의11에서 '전세사기피해주택'이라는 용어가 등장하기 때문임.

또한, 본 개정안은 안 제20조부터 제22조까지에 대해서도 제2조제4호 '라목'에 따른 임차인이 적용되도록 규정하고 있음에도 불구하고, 안 제20조부터 제22조까지에는 안 제4조 및 안 제17조부터 제19조까지와 달리 '전세사기피해주택'이라는 용어를 유지하고 있는데,[13] 이는 법률 체계상 바람직하지 아니하므로, 만약 안 제2조제4호라목의 임차인에 대하여 안 제20조부터 제22조까지를 적용하도록 개정되는 경우에는 안 제20조부터 제22조까지에서도 '전세사기피해주택'이라는 용어를 '전세사기등피해주택'으로 변경할 필요가 있음.

13) 참고로, 본 개정안은 안 제23조 및 제24조에서도 '전세사기피해주택'이라는 용어를 추가하고 있으나 각 해당 조문에서는 법률 문언의 의미에 변동을 가져오지 않으므로 '전세사기피해주택'이라는 용어를 추가할 필요가 없는 것으로 보임.

(4) 외국인이 전세사기피해자에 해당할 수 있음을 명시 (안 제3조제1항 각 호 외의 부분)

현 행	개 정 안
제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.	제3조(전세사기피해자의 요건) ① ----------외국인을 포함한 자연인----------. ----------.

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제3조제1항[14]에 따르면, 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인은 자연인으로 한정되고, 법인인 임차인은 전세사기피해자로 결정받을 수 없음.

개정안은 안 제3조제1항의 '자연인'을 '외국인을 포함한 자연인'으로 개정함으로써, 외국인도 전세사기피해자로 결정받을 수 있음을 법률문언상 명확하게 하려는 것임.

'자연인'은 '법인'에 대비되는 개념으로서[15] 「민법」 제2장의 '인

14) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.
(이하 생략)

15) 「주택임대차보호법 시행령」 제4조제1항제3호, 「질서위반행위규제법」 제2조제3호, 「행정절차법」 제9조, 「해양수산생명자원의 확보·관리 및 이용 등에 관한 법률」 제16조제2항, 「특

(人)', 제3조 및 제4조[16]의 '사람'과 동일한 의미를 갖는 용어이고,

허법 시행령」 제19조제1항제3호에서는 자연인이 법인과 구별되는 개념임을 명시하고 있음.

「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.
1. 확정일자번호
2. 확정일자 부여일
3. 임대인·임차인의 인적사항
가. 자연인인 경우
성명, 주소, 주민등록번호(외국인은 외국인등록번호)
나. 법인이거나 법인 아닌 단체인 경우
법인명·단체명, 법인등록번호·부동산등기용등록번호, 본점·주사무소 소재지
(이하 생략)

「질서위반행위규제법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. "질서위반행위"란 법률(지방자치단체의 조례를 포함한다. 이하 같다)상의 의무를 위반하여 과태료를 부과하는 행위를 말한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 제외한다.
가. 대통령령으로 정하는 사법(私法)상·소송법상 의무를 위반하여 과태료를 부과하는 행위
나. 대통령령으로 정하는 법률에 따른 징계사유에 해당하여 과태료를 부과하는 행위
2. "행정청"이란 행정에 관한 의사를 결정하여 표시하는 국가 또는 지방자치단체의 기관, 그 밖의 법령 또는 자치법규에 따라 행정권한을 가지고 있거나 위임 또는 위탁받은 공공단체나 그 기관 또는 사인(私人)을 말한다.
3. "당사자"란 질서위반행위를 한 자연인 또는 법인(법인이 아닌 사단 또는 재단으로서 대표자 또는 관리인이 있는 것을 포함한다. 이하 같다)을 말한다.

「행정절차법」
제9조(당사자등의 자격) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 행정절차에서 당사자등이 될 수 있다.
1. 자연인
2. 법인, 법인이 아닌 사단 또는 재단(이하 "법인등"이라 한다)
3. 그 밖에 다른 법령등에 따라 권리·의무의 주체가 될 수 있는 자

「해양수산생명자원의 확보·관리 및 이용 등에 관한 법률」
제16조(해양수산생명자원에 대한 피해예방 조치 등)
② 해양수산부장관은 자연재해·내란·전쟁 등 해양수산생명자원의 안전한 보존에 심각한 영향을 미치는 사태가 발생하였거나 발생할 우려가 있는 경우에는 해양수산생명자원을 기탁(寄託)·등록·보존하고 있는 관련 국가기관·법인 및 자연인 간의 사전 고지 및 대응을 위한 협조체계를 구축하는 등 그 피해를 최소화하기 위하여 적절한 조치를 하여야 한다.

「특허법 시행령」
제19조(특허공보)
③ 공개특허공보에는 다음 각 호의 사항을 게재한다. 다만, 공공의 질서 또는 선량한 풍속을 문란하게 하거나 공중의 위생을 해할 염려가 있다고 인정되는 사항은 게재하지 아니한다.
1. 다음 각 목의 구분에 따른 사항
가. 출원인이 자연인인 경우: 성명 및 주소
나. 출원인이 법인인 경우: 법인의 명칭 및 영업소의 소재지

16) 「민법」
제2장 인

「주택임대차보호법 시행령」 제4조제1항제3호에 명시된 바와 같이 '외국인'을 포함하는 개념임.

따라서 문리해석(文理解釋)상 '자연인'에 '외국인'이 포함되지 않는 것으로 해석하기는 어렵고, 주택임대차와 관련된 법률관계를 규율하는 「주택임대차보호법 시행령」에도 자연인에 외국인을 포함하는 명시적인 규정(제4조)이 있으므로, 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에서 상반된 해석을 할 필요성을 인정하기도 어려움.

그러므로 개정안은 법률용어의 문언해석, 법률의 체계정합성 측면에서 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

제1절 능력
제3조(권리능력의 존속기간) 사람은 생존한 동안 권리와 의무의 주체가 된다.
제4조(성년) 사람은 19세로 성년에 이르게 된다.

(5) 전세권이 설정된 경우도 대항력을 갖춘 경우임을 명시 (안 제3조제1항제1호)

현 행	개 정 안
제3조(전세사기피해자의 요건) ① (생략) 1. 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다) 같은 법 제3조의2제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자(이하 "확정일자"라 한다)를 갖출 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우도 포함한다)	제3조(전세사기피해자의 요건) ① (생략) 1. ----------마친 경우 또는 「민법」 제303조에 따른 전세권이 설정된----------

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제3조제1항제1호에 따르면, 전세사기피해자가 되기 위해서는 이른바 '대항력 요건'으로서 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고 같은 법 제3조의2제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자를 갖추거나 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마쳐야 함.

안 제3조제1항제1호는 전세사기피해자 요건 중 대항력 요건과 관련

하여 임차권등기를 마친 경우뿐만 아니라 전세권이 설정된 경우도 포함하여 전세사기피해자의 범위를 확장하려는 것임.

전세권[17]은 용익물권으로서 대세적 효력이 있으므로, 「주택임대차보호법」상 제3자에 대한 대항력이 인정되는 임차권과 달리 취급할 이유가 없어 안 제3조제1항제1호는 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

---

17) 「민법」
제303조(전세권의 내용) ① 전세권자는 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하며, 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있다.

(6) 전세사기피해자의 성립 요건 중 임차보증금 요건 완화 (안 제3조제1항제2호)

현 행	개 정 안
제3조(전세사기피해자의 요건) ① (생 략) 1. (생 략) 2. 임차인의 임차보증금이 3억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있다.	제3조(전세사기피해자의 요건) ① (생 략) 1. (생 략) 2. ----------5억원----------. ----------.

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제3조제1항제2호[18]에 따르면, 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인은 원칙적으로 임대차계약의 임차보증금이 3억원 이하인 임차인이어야 하고, 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있음.

개정안은 현행법상의 전세사기피해자 요건 중 임차보증금의 범위를 '3억원 이하'에서 '5억원 이하'로 확대함으로써, 더 많은 임차인이 전세

18) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.
2. 임차인의 임차보증금이 3억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있다.

사기피해자로 결정받을 수 있도록 하려는 것임.

전세사기피해자 요건 중 해당 임차인의 임차보증금의 범위는 전세사기피해자의 범위를 결정하는 입법재량의 영역으로서, 전세사기피해자의 확대 필요성, 전세사기피해자 범위 확대 시 국가의 재정 부담 등을 종합적으로 고려하여 입법자가 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

(7) 전세사기피해자의 성립 요건 중 다수 임차인 피해 요건 완화 (안 제3조제1항제3호)

현 행	개 정 안
제3조(전세사기피해자의 요건) ① (생 략) 1. (생 략) 2. (생 략) 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 다수의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것 4. (생 략) ② (생 략)	제3조(전세사기피해자의 요건) ① (생 략) 1. (생 략) 2. (생 략) 3. ----------2인 이상의---------- 4. (현행과 같음) ② (현행과 같음)

안 제3조제1항제3호는 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제3조제1항제3호의 ‘다수’를 ‘2인 이상’으로 보다 명확하게 개정하려는 것임.

‘다수’는 ‘수가 많음’을 의미하는 용어이고, 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제3조제3호의 ‘다수의 임차인’이 구체적으로 몇 명 이상의 임차인을 의미하는지 명확하게 해석하기 어려운 측면이

있으므로, 법률용어의 명확성을 제고하기 위한 안 제3조제1항제3호는 타당한 것으로 보임.

(8) 임차인보호대책상의 지원대상 및 매입대상 주택의 범위 확대 (안 제4조)

현 행	개 정 안
제4조(임차인보호대책의 수립) 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 한다.	제4조(임차인보호대책의 수립) ----------전세사기피해자등----------.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 전세사기피해주택의 매입 대책	2. 전세사기등피해주택의----------
3. 전세사기피해자에 대한 법률상담 지원 대책	3. 전세사기피해자등----------
4. 전세사기피해자에 대한 금융지원 대책	4. 전세사기피해자등----------
5. 전세사기피해자에 대한 주거지원 대책	5. 전세사기피해자등----------
6. (생 략)	6. (현행과 같음)

안 제4조는 법률상담 지원·금융지원·주거지원 대책을 수립하여야 하는 대상을 '전세사기피해자'에서 '전세사기피해자등'으로 확대하고, 매입대상인 주택의 범위도 '전세사기피해주택'에서 '전세사기등피해주택'으로 확장하려는 것임.

참고로, 현행법상으로는 전세사기피해자뿐만 아니라 제2조제4호나목의 임차인[19]에게 국세·지방세의 안분 적용 특례(제23조 및 제24조)를

19) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호; 원칙적으로 3억원 이하일 것)을 충족하지 못하는 임차인임.

적용하고 있고, 제2조제4호다목의 임차인[20]에게는 자금 융자 및 채무의 불이행 등록 유예(제27조제1항・제3항), 긴급지원(제28조) 제도가 적용됨.

안 제4조 각 호 외의 부분 및 안 제4조제2호부터 제5호까지는 지원대책의 대상의 범위를 '전세사기피해자'에서 '전세사기피해자등'으로 확대하는 사항으로서, '전세사기피해자등'의 보호 필요성을 고려할 때 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

20) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하는 임차인으로서, 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인임.

(9) 다른 법률과의 관계(안 제5조)

현 행	개 정 안
제5조(다른 법률과의 관계) 이 법은 전세사기피해자의 피해 및 주거안정 지원에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다.	제5조(다른 법률과의 관계) --------전세사기피해자등----------.

안 제5조는 다른 법률과의 관계를 설정함에 있어서, 이 법이 '전세사기피해자'의 피해 및 주거안정 지원뿐만 아니라 '전세사기피해자등'의 피해 및 주거안정 지원에 대하여 다른 법률에 우선하여 적용되도록 하려는 것임.

'전세사기피해자등'이라는 용어가 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제4호[21]에 정의되어 있는 점, 현행법상 제3장[22] 및 제4장[23]의 장 제목이 각각 '전세사기피해자등 결정' 및 '전세사기피해자등 지원'인 점, 개정안에서 '전세사기피해자'를 '전세사기피해

---

21) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
4. "전세사기피해자등"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
가. 전세사기피해자
나. 제3조제1항제1호·제3호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)
다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)
22) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제3장 전세사기피해자등 결정
23) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제4장 전세사기피해자등 지원

자등'으로 개정하려고 하는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 안 제5조는 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

(10) 전세사기피해자지원위원회 위원의 자격범위 확대 (안 제6조제2항제2호 및 제4항제2호)

현 행	개 정 안
제6조(전세사기피해지원위원회) ① (생 략) ② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다. 1. (생 략) 2. 제17조에 따른 경매의 유예·정지, 제18조 및 제19조에 따른 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청 3.·4. (생 략) ③ (생 략) ④ 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉하되, 제5호부터 제9호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명하여야 한다. 1. (생 략) 2. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람	제6조(전세사기피해지원위원회) ① (현행과 같음) ② ----------. 1. (현행과 같음) 2. ----------제17조의2에 따른 주택인도소송 유예등, 제18조 및 제19조에 따른 압류주택의 매각 유예·정지, 제19조의2에 따른 신탁전세사기임차주택의 강제집행일시정지 등에 관한 협조 요청 3.·4. (현행과 같음) ③ (현행과 같음) ④ ----------. 1. (현행과 같음) 2. ----------「고등교육법」 제2조제1호·제2호 또는 제5호에 따른 학교나 공인된----------

현 행	개 정 안
	----------
3. ~ 10. (생 략)	3. ~ 10. (현행과 같음)
⑤ ~ ⑫ (생 략)	⑤ ~ ⑫ (현행과 같음)

안 제6조제2항제2호는 안 제17조의2 및 안 제19조의2의 신설에 따라 전세사기피해지원위원회의 심의·의결사항을 추가하려는 내용으로서 특별한 문제가 없음.

안 제6조제4항제2호는 「고등교육법」 제2조[24]제1호·제2호 또는 제5호에 따른 대학 등의 조교수 이상을 위원의 자격에 포함하려는 내용으로서, 대학 등의 조교수는 연구기관의 조교수와 마찬가지로 해당 분야에서 전문성을 갖춘 자이므로 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

24) 「고등교육법」
제2조(학교의 종류) 고등교육을 실시하기 위하여 다음 각 호의 학교를 둔다.
1. 대학
2. 산업대학
3. 교육대학
4. 전문대학
5. 방송대학·통신대학·방송통신대학 및 사이버대학(이하 "원격대학"이라 한다)
6. 기술대학
7. 각종학교

(11) 국토교통부장관의 자료요청권 범위 확대(안 제13조제3항 제1호 · 제10호 · 제12호 · 제13호)

현 행	개 정 안
제13조(피해사실의 조사) ①·② (생 략) ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 국가기관, 공공기관, 금융기관 등에 대하여 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. 1. 주택 매각 절차의 현황 및 권리관계: 법원, 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」 제6조에 따라 설립된 한국자산관리공사(이하 "한국자산관리공사"라 한다) 2. ~ 9. (생 략) 10. 임대인등에 대한 수사 개시 여부 및 피해자 현황: 검찰청, 경찰청 11. (생 략) 12. 그 밖에 임차인의 임차보증금 피해조사를 위하여 필요한 국토교통부령으로 정하는 자료 및 정보: 관련 국가기관, 공공기관, 금융기관 등	제13조(피해사실의 조사) ①·② (현행과 같음) ③ ----------. 1. ----------현황, 권리관계 및 배당액---------- 2. ~ 9. (현행과 같음) 10. ----------여부, 처분 결과 및---------- 11. (현행과 같음) 12. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택 정보에 관한 사항: 국토교통부

현 행	개 정 안
<신 설>	13. 그 밖에 임차인의 임차보증금 피해조사를 위하여 필요한 국토교통부령으로 정하는 자료 및 정보: 관련 국가기관, 공공기관, 금융기관 등
④ ~ ⑥ (생 략)	④ ~ ⑥ (현행과 같음)

안 제13조제3항은 국토교통부장관이 피해사실 등의 조사를 위하여 자료를 요청할 수 있는 사항에 '경매절차 등의 배당액', '임대인등에 대한 수사기관의 처분 결과', '임대주택 정보에 관한 사항'을 포함하려는 내용임.

'경매절차 등의 배당액'은 신청인의 피해 정도를 조사하기 위하여, '임대인등에 대한 수사기관의 처분 결과'는 임대인등의 기망 등을 판단하기 위하여, '임대주택 정보에 관한 사항'은 피해조사의 효율성을 제고하기 위하여 각각 필요한 사항으로 보임.

(12) 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거치지 않는 전세사기피해자등 결정(안 제14조제5항)

현 행	개 정 안
제14조(전세사기피해자등 결정) ① ~ ④ (생 략) ⑤ 국토교통부장관은 위원회의 심의·의결에 따라 전세사기피해자등 결정을 하여야 한다. <단서 신설> ⑥ ~ ⑨ (생 략)	제14조(전세사기피해자등 결정) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ ----------. 다만, 국토교통부장관은 제13조에 따른 피해사실의 조사 또는 제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다) 과정에서 제3조제2항제1호 또는 제2호에 해당하는 경우에는 위원회의 심의·의결을 거치지 않고 전세사기피해자등 결정을 할 수 있으며, 이 경우 결정 결과를 다음 위원회의 전체회의에 보고하여야 한다. ⑥ ~ ⑨ (현행과 같음)

안 제14조제5항은 국토교통부장관은 임차인이 보증보험 등에 가입하거나(제3조제2항제1호), 임차인의 보증금 전액이 「주택임대차보호법」 제8조제1항에 따른 보증금 중 일정액에 해당하여(제3조제2항제2호) 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거치지 않고 전세사기피해자등 결정을 할 수 있도록 하려는 것임.

피해사실의 조사 등의 과정에서 임차인이 자력으로 보증금 회수가 가능한 사실이 명백한 경우, 결정 절차의 효율성을 제고하기 위하여 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거치지 않고 부결하도록 할 수 있을 것으로 보임.

다만, “제3조제2항제1호 또는 제3조제2항제2호”는 모두 전세사기피해자의 제외 요건이고 개정안의 입법취지가 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거치지 않고 전세사기피해자등에 ‘해당하지 아니함’을 결정할 수 있도록 하려는 것이므로, 안 제14조제5항의 “전세사기피해자등 결정을 할 수 있으며”는 “전세사기피해자등에 해당하지 아니함을 결정할 수 있으며”로 수정할 필요가 있음.

(13) 전세사기피해자등 지원의 신청기간(안 제14조의2)

현 행	개 정 안
<신 설>	제14조의2(유효기간) 제17조, 제17조의2, 제18조, 제19조, 제19조의2, 제20조부터 제25조까지, 제25조의2, 제25조의3, 제26조부터 제28조까지에 따른 전세사기피해자등 지원(이하 이 조에서 "전세사기피해자등 지원"이라 한다)의 신청기간은 제14조 또는 제15조에 따라 결정된 날부터 3년으로 한다. 다만, 신청기간이 지난 후에도 전세사기피해자등 지원은 지원 중인 자에 대하여 계속해서 효력을 가진다.

현행법에는 전세사기피해자등 결정이 있은 날부터 어느 시점까지 제17조부터 제28조까지에 따른 전세사기피해자등 지원사항 신청을 할 수 있는지 명문의 규정이 없음.

이에 안 제14조의2는 전세사기피해자등 지원의 신청기간을 전세사기피해자등 결정이 있는 날부터 3년으로 명시하려는 것으로, 일반적인 경매·공매절차의 소요 기간을 감안할 때 '3년'의 신청기간은 합리적인 것으로 보이며, 결정일로부터 3년 내에 신청하면 그 이후에도 지원을 계속 받을 수 있도록 규정하였으므로 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

(14) 전세사기피해자 관련 정보체계와 임대주택정보체계의 연계 (안 제16조제3항)

현 행	개 정 안
제16조(정보체계의 구축·운용 등) ①·② (생 략) ③ 제1항에 따른 정보체계는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조에 따른 부동산정보체계와 전자적으로 연계하여 활용할 수 있다. ④ (생 략)	제16조(정보체계의 구축·운용 등) ①·② (현행과 같음) ③ ----------부동산정보체계 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택정보체계와----------. ④ (현행과 같음)

안 제16조제3항은 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제16조[25]에 따른 전세사기피해자 관련 정보체계와 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택정보체계를 전자적으로 연계하여 활용할 수 있도록 하려는 것임.

안 제16조제3항은 피해조사의 효율성을 제고하기 위한 사항으로서 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

---

25) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제16조(정보체계의 구축·운용 등) ① 국토교통부장관은 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정 및 지원에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 정보체계를 구축·운용할 수 있다.
② 국토교통부장관은 정보체계의 운용을 위하여 필요한 경우 관계 기관에 자료의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
③ 제1항에 따른 정보체계는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조에 따른 부동산정보체계와 전자적으로 연계하여 활용할 수 있다.
④ 그 밖에 정보체계의 구축·운용 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

(15) 경매의 유예·정지 신청권자의 확대 및 경매의 유예·정지에 대한 긴급 협조 요청(안 제17조)

현 행	개 정 안
제17조(경매의 유예·정지) ① 전세사기피해주택에 대하여 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매절차가 진행 중인 경우 전세사기피해자는 법원에 매각기일의 지정을 보류하거나 지정된 매각기일의 취소 및 변경 등 경매절차의 유예·정지(이하 "경매유예등"이라 한다)를 신청할 수 있다.	제17조(경매의 유예·정지) ① 전세사기등피해주택에----------(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인은----------.
② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 경매유예등의 협조를 요청할 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
③ 법원은 「민사집행법」 제104조에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기	③ ----------전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따

현 행	개 정 안
피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 경매유예등을 결정할 수 있다.	른 임차인(각각 제12조에 따라 그와 같은 이유로 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)이----------.
④ 제3항에 따른 경매유예등의 기간은 그 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원은 제3항에 따른 경매유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.	④ ----------. ----------전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인 ----------.
<신 설>	⑤ 국토교통부장관이 제2항제2호에 따라 경매유예등의 협조를 요청한 때에는 다음 위원회 또는 분과위원회에 보고하여 심의·의결을 받아야 하며, 부결된 경우에는 법원에 그 사실을 통보하여야 한다.

1) 경매의 유예·정지 신청권자의 확대(안 제17조제1항, 제3항 및 제4항)

안 제17조제1항, 제3항 및 제4항은 전세사기피해자뿐만 아니라 안 제2조제4호라목에 따른 임차인[26]도 경매절차의 유예·정지를 신청할 수 있도록 하고,

전세사기등피해주택에 대하여 「민사집행법」 제78조[27] 또는 같은 법 제264조[28]에 따른 경매절차가 진행 중인 경우뿐만 아니라 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조[29]에 따라 환가하거나 제497조[30]에 따라 별제권[31]의 목적인 재산을 환가하는 경우에도 경매절차의 유예·

---

26) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하는 임차인임.

27) **「민사집행법」**

제78조(집행방법) ① 부동산에 대한 강제집행은 채권자의 신청에 따라 법원이 한다.
② 강제집행은 다음 각호의 방법으로 한다.
1. 강제경매
2. 강제관리
③ 채권자는 자기의 선택에 의하여 제2항 각호 가운데 어느 한 가지 방법으로 집행하게 하거나 두 가지 방법을 함께 사용하여 집행하게 할 수 있다.
④ 강제관리는 가압류를 집행할 때에도 할 수 있다.

28) **「민사집행법」**

제264조(부동산에 대한 경매신청) ① 부동산을 목적으로 하는 담보권을 실행하기 위한 경매신청을 함에는 담보권이 있다는 것을 증명하는 서류를 내야 한다.
② 담보권을 승계한 경우에는 승계를 증명하는 서류를 내야 한다.
③ 부동산 소유자에게 경매개시결정을 송달할 때에는 제2항의 규정에 따라 제출된 서류의 등본을 붙여야 한다.

29) **「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」**

제496조(환가방법) ①「민사집행법」에서 환가방법을 정한 권리의 환가는 「민사집행법」에 따른다.
② 제1항의 규정에 불구하고 파산관재인은 법원의 허가를 받아 영업양도 등 다른 방법으로 환가할 수 있다.

30) **「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」**

제497조(별제권의 목적물의 환가) ① 파산관재인은 「민사집행법」에 의하여 별제권의 목적인 재산을 환가할 수 있다. 이 경우 별제권자는 이를 거절할 수 없다.
② 제1항의 경우 별제권자가 받을 금액이 아직 확정되지 아니한 때에는 파산관재인은 대금을 따로 임치하여야 한다. 이 경우 별제권은 그 대금 위에 존재한다.

31) 별제권이란 파산재단에 속하는 재산상에 존재하는 담보물권(유치권·질권·저당권) 또는 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권 또는 전세권을 가진 자에게 인정되는 일반채권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리를 의미함(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제411조, 제412조, 제413조).

정지를 신청할 수 있도록 하려는 것임.

「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조는 파산재단 환가방법에 관한 일반 규정이므로 경매 절차와 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따른 환가를 달리 볼 특별한 이유가 없고, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따라 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에도 강제경매(「민사집행법」 제78조) 절차 또는 담보권을 실행하기 위한 임의경매(「민사집행법」 제264조) 절차와 마찬가지로 「민사집행법」에 의하여 경매절차가 진행되므로(「민사집행법」 제274조[32]), 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에도 경매절차의 유예·정지를 신청할 수 있도록 하는 것은 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

한편, 안 제2조제4호'라목'에 따른 임차인[33]은 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 자로서, 제2조제4호'다목'에 따른 임차인[34]

「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」

제411조(별제권자) 파산재단에 속하는 재산상에 존재하는 유치권·질권·저당권·「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권 또는 전세권을 가진 자는 그 목적인 재산에 관하여 별제권을 가진다.

제412조(별제권의 행사) 별제권은 파산절차에 의하지 아니하고 행사한다.

제413조(별제권자의 파산채권행사) 별제권자는 그 별제권의 행사에 의하여 변제를 받을 수 없는 채권액에 관하여만 파산채권자로서 그 권리를 행사할 수 있다. 다만, 별제권을 포기한 채권액에 관하여 파산채권자로서 그 권리를 행사하는 것에 영향을 미치지 아니한다.

32) 「민사집행법」

제274조(유치권 등에 의한 경매) ① 유치권에 의한 경매와 민법·상법, 그 밖의 법률이 규정하는 바에 따른 경매(이하 "유치권등에 의한 경매"라 한다)는 담보권 실행을 위한 경매의 예에 따라 실시한다.

② 유치권 등에 의한 경매절차는 목적물에 대하여 강제경매 또는 담보권 실행을 위한 경매절차가 개시된 경우에는 이를 정지하고, 채권자 또는 담보권자를 위하여 그 절차를 계속하여 진행한다.

③ 제2항의 경우에 강제경매 또는 담보권 실행을 위한 경매가 취소되면 유치권 등에 의한 경매절차를 계속하여 진행하여야 한다.

33) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하는 임차인임.

과의 체계를 고려할 때 제2조제4호‘다목’에 따른 임차인의 요건 중 일부를 갖추지 못한 자로서 주택의 인도를 받지 않은 자 또는 전입신고를 하지 아니한 자 또는 확정일자를 받지 않은 자를 의미하는 것으로 보임.

그런데 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」은 전세사기피해자 요건 중 하나로 ‘대항력 요건(제3조제1항제1호[35])’을 두어 전세사기피해자의 범위를 한정하고 있고, 대항력이 없는 자에 대하여는 임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자(제27조제1항) 등 다른 이해관계자의 법적 지위를 침해하지 않는 한정된 범위에서만 지원하는 체계이므로, 현행법상 제2조제4호‘다목’에 따른 임차인에게 인정되지 않는 ‘경매절차의 유예·정지’를 제2조제4호‘다목’에 따른 임차인보다 완화된 요건인 안 제2조제4호‘라목’에 따른 임차인에게 인정하는 것은 현행법 체계상 부적합한 측면이 있어 보임[36].

---

34) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하는 임차인으로서 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인이며, 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결하여 대항력은 없는 임차인을 포함함.

35) **「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」**

제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.

1. 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다) 같은 법 제3조의2제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자(이하 “확정일자”라 한다)를 갖출 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우도 포함한다)

36) 따라서 개정안의 입법취지와 같이 대항력이 없는 임차인 모두를 전세사기피해자와 동등하게 보호하기 위해서는, 전세사기피해자 요건 중 ‘대항력 요건(제3조제1항제1호)’을 삭제하거나 개정안에 따라 안 제2조제4호‘라목’에 따른 임차인에게 부여하는 지위를 제2조제4호‘다목’에 따른 임차인에게도 부여하는 등 현행법 체계 전반을 수정하는 작업이 수반될 필요가 있어 보임.

2) 경매의 유예·정지에 대한 긴급 협조 요청(안 제17조제2항)

안 제17조제2항은 매각기일이 전세사기피해지원위원회 개최일 이전에 있는 등 전세사기피해지원위원회가 경매의 유예·정지 의결을 할 수 없는 긴급한 경우, 국토교통부장관이 전세사기피해지원위원회 의결 없이 경매유예등의 협조를 요청할 수 있도록 하려는 것으로, 전세사기피해지원위원회의 의결을 기다릴 수 없는 긴급한 경우 국토교통부장관이 예외적으로 경매유예등의 협조를 요청할 수 있도록 함으로써 전세사기피해자의 주거 불안을 해소하는 데 기여할 수 있을 것으로 보임.

(16) 신탁전세사기임차주택의 주택인도소송 유예·정지 (안 제17조의2 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제17조의2(신탁전세사기임차주택의 주택인도소송 유예·정지) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 권한을 가지지 아니한 자가 임대한 주택(이하 "신탁전세사기임차주택"이라 한다)에 대하여 수탁자의 인도청구 소송이 진행되는 경우 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 "신탁전세사기피해자등"이라 한다)은 법원에 주택 인도청구 소송의 유예 및 정지(이하 이 조에서 "주택인도소송유예등"이라 한다)를 신청할 수 있다. ② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 주택인도소송유예등의 협조를 요청할 수 있다. ③ 법원은 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 신탁전세사기피해자등(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)이 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 주택인도소송유예등을 결정할 수 있다. ④ 제3항에 따른 주택인도소송유예등의 기간은 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원은 제3항에 따른 주택인도소송유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 신탁전세사기피해자등의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

안 제17조의2는 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 권한을 가지지 아니한 자가 임대한 주택에 대하여 수탁자의 인도청구 소송이 진행되는 경우, 제2조제4호다목에 따른 임차인[37](이하 "신탁전세사기피해자등"이라 함)이 법원에 주택 인도청구 소송의 유예 및 정지를 신청할 수 있도록 하려는 것임.

「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 권한을 가지지 아니한 자로부터 임차한 임차인은 수탁자에게 대항할 수 없으므로, 수탁자가 임차인에 대해 「민법」 제213조[38]에 근거하여 주택에 대한 인도청구의 소(이른바 '명도소송')를 제기할 경우, 임차인은 임차보증금을 반환받지 못한 상황에서 주택인도청구에 응하여야 할 의무를 부담하게 됨.

이에 안 제17조의2는 신탁전세사기피해자등이 법원에 주택 인도청구 소송의 유예 및 정지를 신청할 수 있도록 함으로써, 해당 신탁전세

---

37) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하는 임차인으로서, 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인임.

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
4. "전세사기피해자등"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서 임차주택(**적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다**)을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)

38) **「민법」**
제213조(소유물반환청구권) 소유자는 그 소유에 속한 물건을 점유한 자에 대하여 반환을 청구할 수 있다. 그러나 점유자가 그 물건을 점유할 권리가 있는 때에는 반환을 거부할 수 있다.

사기피해자등이 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장이 있을 것이 우려되는 상황에서 주거의 안정을 도모할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

안 제17조의2는 임차보증금을 돌려받지 못하고 있는 신탁전세사기피해자가 생계 유지가 곤란하거나 또는 주거의 안정에 위협을 받는 경우에 해당 신탁전세사기피해자를 보호해야 할 필요성과 수탁자등 이해관계자의 정당한 권리행사를 제한할 경우에 우려되는 점 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

국토교통부는 무권리자에 대한 소송을 금지하는 것은 정당한 권리를 가진 자의 재산권에 대한 과도한 침해 소지가 있고, 아직 재판이 이뤄지지 않아 법률관계에 대한 명확한 판단이 없음에도 불구하고 행정부가 자의적으로 판단하여 법률관계를 확정하는 소송 절차를 중단하도록 요청하는 것이 합리적인지 여부를 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견을 제시함.

아울러 법무부는 신탁사기는 피해자가 신탁원부를 확인하지 않아 무권리자와 임대차 계약을 체결한 경우로서, 「주택임대차보호법」상 유효한 대항력을 취득하지 못하여 법리상 보호가 어렵고, 신탁사기 피해자의 인도소송 유예 등을 규정한 안 제17조의2는 「신탁법」에 따른 제

도운영을 신뢰한 수탁자의 재산권을 침해할 우려가 있으며, 소급입법에 의한 재산권 박탈금지를 규정한 「대한민국헌법」 제13조[39] 위반 및 법치국가원리에서 도출되는 신뢰보호원칙의 침해 소지가 있다는 의견을 제시함.

39) 「대한민국헌법」
제13조
② 모든 국민은 소급입법에 의하여 참정권의 제한을 받거나 재산권을 박탈당하지 아니한다.

(17) 주택의 매각 유예·정지 신청권자의 확대 및 주택의 매각 유예·정지에 대한 긴급 협조 요청(안 제18조 및 제19조)

현 행	개 정 안
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.	제18조(국세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·정지) ① 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인은 전세사기등피해주택----------
② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 관할 세무서장에게 매각유예등에 대한 협조를 요청할 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
③ 관할 세무서장은 「국세징수법」 제88조제2항 및 같은 법 제105조제1항에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기피해자(제12조에 따라 전세사	③ ----------전세사기피해자 또는 제2조제4호라목

현 행	개 정 안
기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 매각유예등을 할 수 있다.	에 따른 임차인(각각 제12조에 따라 그와 같은 이유로 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)이----------
④ 제3항에 따른 매각유예등의 기간은 그 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 관할 세무서장은 제3항에 따른 매각유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.	④ ----------. ----------전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인의----------.
<신 설>	⑤ 국토교통부장관이 제2항제2호에 따라 매각유예등의 협조를 요청한 때에는 다음 위원회 또는 분과위원회에 보고하여 심의·의결을 받아야 하며, 부결된 경우에는 관할 세무서장에게 그 사실을 통보하여야 한다.
제19조(지방세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·중지) ① 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 「지방세징수법」 제33조에 따라 압	제19조(지방세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·중지) ① 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인은 전세사기등피해주

현 행	개 정 안
류되었거나 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.	택이----------.
② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 지방자치단체의 장에게 매각유예등에 대한 협조를 요청할 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
③ 지방자치단체의 장은 「지방세징수법」 제83조제1항 및 같은 법 제105조제1항에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 매각유예등을 할 수 있다.	③ ----------전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인(각각 제12조에 따라 그와 같은 이유로 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)이----------

현 행	개 정 안
	----------.
④ 제3항에 따른 매각유예등의 기간은 그 유예 또는 중지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 지방자치단체의 장은 제3항에 따른 매각유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.	④ ----------. ---------- 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인의----------.
<신 설>	⑤ 국토교통부장관이 제2항제2호에 따라 매각유예등의 협조를 요청한 때에는 다음 위원회 또는 분과위원회에 보고하여 심의·의결을 받아야 하며, 부결된 경우에는 지방자치단체의 장에게 그 사실을 통보하여야 한다.

1) 주택의 매각 유예·정지 신청권자의 확대(안 제18조제1항·제3항·제4항 및 제19조제1항·제3항·제4항)

전세사기피해자는 전세사기피해주택이 「국세징수법」 제31조에 따라 압류되었거나 매각절차가 진행 중인 경우 매각결정기일 전까지 관할 세무서장에게 매각절차의 유예 또는 정지를 신청할 수 있고(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제18조제1항), 전세사기피해

주택이 「지방세징수법」 제33조에 따라 압류되었거나 매각절차가 진행 중인 경우에는 매각결정기일 전까지 지방자치단체의 장에게 매각절차의 유예 또는 정지를 신청할 수 있음(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제19조제1항).

안 제18조 및 제19조는 현행법상 전세사기피해자에게만 인정되는 주택의 매각 유예·정지 신청권을 안 제2조제4호'라목'에 따른 임차인[40]에게도 인정하려는 것임.

그런데 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」은 전세사기피해자 요건 중 하나로 '대항력 요건(제3조제1항제1호[41])'을 두어 전세사기피해자의 범위를 한정하고 있고, 대항력이 없는 자에 대하여는 임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자(제27조제1항) 등 다른 이해관계자의 법적 지위를 침해하지 않는 한정된 범위에서만 지원하는 체계이므로, 현행법상 제2조제4호'다목'에 따른 임차인에게 인정되지 않는 '매각절차의 유예 또는 정지'를 제2조제4호'다목'에 따른 임차인보다 완화된 요건인 안 제2조제4호'라목'에 따른 임차인에게 인정

40) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하는 임차인임.

41) **「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」**

제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.

1. 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다) 같은 법 제3조의2제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자(이하 "확정일자"라 한다)를 갖출 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우도 포함한다)

하는 것은 현행법 체계상 부적합한 측면이 있어 보임[42].

2) 주택의 매각 유예·정지에 대한 긴급 협조 요청(안 제18조제2항 및 제19조제2항)

안 제18조제2항 및 제19조제2항은 매각결정기일이 전세사기피해지원위원회 개최일 이전에 있는 등 전세사기피해지원위원회가 주택의 매각유예등의 의결을 할 수 없는 긴급한 경우, 국토교통부장관이 전세사기피해지원위원회 의결 없이 주택의 매각유예등의 협조를 요청할 수 있도록 하려는 것으로, 전세사기피해지원위원회의 의결을 기다릴 수 없는 긴급한 경우 국토교통부장관이 예외적으로 주택의 매각유예등의 협조를 요청할 수 있도록 함으로써 전세사기피해자의 주거 불안을 해소하는데 기여할 수 있을 것으로 보임.

---

42) 따라서 개정안의 입법취지와 같이 대항력이 없는 임차인 모두를 전세사기피해자와 동등하게 보호하기 위해서는, 전세사기피해자 요건 중 '대항력 요건(제3조제1항제1호)'을 삭제하거나 개정안에 따라 안 제2조제4호'라목'에 따른 임차인에게 부여하는 지위를 제2조제4호'다목'에 따른 임차인에게도 부여하는 등 현행법 체계 전반을 수정하는 작업이 수반될 필요가 있어 보임.

(18) 신탁전세사기임차주택의 강제집행일시정지(안 제19조의2 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제19조의2(신탁전세사기임차주택의 강제집행일시정지) ① 신탁전세사기임차주택에 대하여 제3자의 강제집행이 진행되는 경우, 신탁전세사기피해자등은 법원에 강제집행의 일시정지(이하 이 조에서 "강제집행일시정지"라 한다)를 신청할 수 있다. ② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 강제집행일시정지의 협조를 요청할 수 있다. ③ 법원은 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 신탁전세사기피해자등(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)이 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 강제집행일시정지를 결정할 수 있다. ④ 제3항에 따른 강제집행일시정지의 기간은 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원은 제3항에 따른 강제집행일시정지의 사유가 해소되지 않았다고 인정되는 경우 직권으로 또는 신탁전세사기피해자등의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

안 제19조의2는 신탁전세사기임차주택에 대하여 제3자의 강제집행이 진행되는 경우, 신탁전세사기피해자등이 법원에 강제집행의 일시정지를 신청할 수 있도록 하려는 것임.

앞서 언급된 ‘주택에 대한 인도청구의 소’와 마찬가지로, 사법절차에 따라 적법한 강제집행이 진행되는 경우 신탁전세사기피해자등은 강제집행 절차에 응하여야 하므로, 그동안 유지해오던 주거를 상실할 위험이 있음.

이에 안 제19조의2는 신탁전세사기피해자등이 법원에 강제집행의 일시정지를 신청할 수 있도록 함으로써, 안 제17조의2와 마찬가지로 해당 신탁전세사기피해자등이 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장이 있을 것이 우려되는 상황에서 주거의 안정을 도모할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

안 제19조의2는 임차보증금을 돌려받지 못하고 있는 신탁전세사기피해자가 생계 유지가 곤란하거나 또는 주거의 안정에 위협을 받는 경우에 해당 신탁전세사기피해자를 보호해야 할 필요성과 수탁자등 이해관계자의 정당한 권리행사를 제한할 경우에 우려되는 점 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

국토교통부는 무권리자에 대한 강제집행을 금지하는 것은 정당한 권리를 가진 자의 재산권에 대한 과도한 침해 소지가 있다는 의견을 제시함.

아울러 법무부는 신탁전세사기임차주택의 강제집행일시정지를 규정한 안 제19조의2는 「신탁법」에 따른 제도운영을 신뢰한 수탁자의 재산권을 침해할 우려가 있다는 의견을 제시함.

(19) 경매·공매절차에서의 우선매수권자 확대 및 다수 전세사기피해자의 우선매수권 행사 시 법률관계(안 제20조부터 제22조까지)

현 행	개 정 안
제20조(경매절차에서의 우선매수권) ① 전세사기피해주택을 「민사집행법」에 따라 경매하는 경우 전세사기피해자는 매각기일까지 같은 법 제113조에 따른 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.	제20조(경매절차에서의 우선매수권) ① ----------(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인은----------.
<신 설>	② 법원은 제1항에 따른 우선매수신청이 있는 경우에 이를 공시하여야 한다.
② 제1항의 경우에 법원은 최고가매수신고가 있더라도 제1항의 전세사기피해자에게 매각을 허가하여야 한다.	③ ----------전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인----------.
<신 설>	④ 여러 사람의 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인이 우선매수하겠다는 신고를 하고 제3항의 절차를 마친 때에는 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른

현 행	개 정 안
	임차인 간의 특별한 협의가 없으면 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하게 한다.
③ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수신고를 한 경우에는 최고가 매수신고인을 「민사집행법」 제114조에 따른 차순위매수신고인으로 본다.	⑤ 제1항에 따라 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인이 ----------.
제21조(「국세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권) ① 전세사기피해주택이 「국세징수법」에 따라 공매되는 경우 전세사기피해자는 매각결정기일 전까지 같은 법 제71조에 따른 공매보증을 제공하고 다음 각 호의 구분에 따른 가격으로 그 주택을 우선매수하겠다는 신청을 할 수 있다.	제21조(「국세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권) ① ----------전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인은----------.
1.·2. (생 략)	1.·2. (현행과 같음)
<신 설>	② 관할 세무서장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우에 이를 공시하여야 한다.
② 관할 세무서장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 「국세징수법」 제84조에도 불구하고 전세사기피해자에게 매각결정을 하여야 한다.	③ ----------전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인----------

현 행	개 정 안
	----------.
<신 설>	④ 관할 세무서장은 여러 사람의 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인이 우선매수 신청을 하고 제3항의 절차를 마친 경우 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인 간의 특별한 협의가 없으면 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하게 한다.
③ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수 신청을 한 경우 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인을 같은 법 제83조에 따른 차순위 매수신청인으로 본다.	⑤ ----------전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인이----------.
제22조(「지방세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권) ① 전세사기피해주택이 「지방세징수법」에 따라 공매되는 경우 전세사기피해자는 매각결정기일 전까지 같은 법 제76조에 따른 공매보증금을 제공하고 다음 각 호의 구분에 따른 가격으로 그 주택을 우선매수하겠다는 신청을 할 수 있다.	제22조(「지방세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권) ① ----------전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인은----------.
1.·2. (생 략)	1.·2. (현행과 같음)
<신 설>	② 지방자치단체의 장은 제1항에 따

현 행	개 정 안
	른 우선매수 신청이 있는 경우 이를 공시하여야 한다.
② 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 「지방세징수법」 제92조에도 불구하고 전세사기피해자에게 매각결정을 하여야 한다.	③ ----------전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인----------.
<신 설>	④ 지방자치단체의 장은 여러 사람의 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인이 우선매수 신고를 하고 제3항의 절차를 마쳤을 때에는 전세사기피해자 간의 특별한 협의가 없으면 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하게 한다.
③ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수 신청을 한 경우 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자를 같은 법 제90조에 따른 차순위 매수신고자로 본다.	⑤ ----------전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인이 ----------.

1) 경매·공매절차에서의 우선매수권자 확대(안 제20조부터 제22조까지)

안 제20조부터 제22조까지는 전세사기피해자뿐만 아니라 안 제2조제4호라목에 따른 임차인[43]에 대해서도 경매·공매절차에서의 우선매수권을 부여하도록 하고,

경매절차가 진행 중인 경우뿐만 아니라 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조[44]에 따라 환가하거나 제497조[45]에 따라 별제권[46]의 목적인 재산을 환가하는 경우에도 전세사기피해자 또는 안 제2조제4호라목에 따른 임차인에게 경매절차에서의 우선매수권을 부여하려는 것임.

그런데 현행 법률은 전세사기피해자 요건 중 하나로 '대항력 요건(제3

---

43) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하는 임차인임.

44) **「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」**
제496조(환가방법) ①「민사집행법」에서 환가방법을 정한 권리의 환가는 「민사집행법」에 따른다.
② 제1항의 규정에 불구하고 파산관재인은 법원의 허가를 받아 영업양도 등 다른 방법으로 환가할 수 있다.

45) **「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」**
제497조(별제권의 목적물의 환가) ① 파산관재인은 「민사집행법」에 의하여 별제권의 목적인 재산을 환가할 수 있다. 이 경우 별제권자는 이를 거절할 수 없다.
② 제1항의 경우 별제권자가 받을 금액이 아직 확정되지 아니한 때에는 파산관재인은 대금을 따로 임치하여야 한다. 이 경우 별제권은 그 대금 위에 존재한다.

46) 별제권이란 파산재단에 속하는 재산상에 존재하는 담보물권(유치권·질권·저당권) 또는 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권 또는 전세권을 가진 자에게 인정되는 일반 채권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리를 의미함(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제411조, 제412조, 제413조).

「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」
제411조(별제권자) 파산재단에 속하는 재산상에 존재하는 유치권·질권·저당권·「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권 또는 전세권을 가진 자는 그 목적인 재산에 관하여 별제권을 가진다.
제412조(별제권의 행사) 별제권은 파산절차에 의하지 아니하고 행사한다.
제413조(별제권자의 파산채권행사) 별제권자는 그 별제권의 행사에 의하여 변제를 받을 수 없는 채권액에 관하여만 파산채권자로서 그 권리를 행사할 수 있다. 다만, 별제권을 포기한 채권액에 관하여 파산채권자로서 그 권리를 행사하는 것에 영향을 미치지 아니한다.

조제1항제1호[47])'을 두어 전세사기피해자의 범위를 한정하고 있고, 대항력이 없는 자에 대하여는 임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자(제27조제1항) 등 다른 이해관계자의 법적 지위를 침해하지 않는 한정된 범위에서만 지원하는 체계이므로, 현행법상 제2조제4호'다목'에 따른 임차인에게 인정되지 않는 '경매절차에서의 우선매수권'을 제2조제4호'다목'에 따른 임차인보다 완화된 요건인 안 제2조제4호'라목'에 따른 임차인[48])에게 인정하는 것은 현행법 체계상 부적합한 측면이 있어 보임[49]).

한편, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조는 파산재단 환가방법에 관한 일반 규정이므로 경매 절차와 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따른 환가를 달리 볼 특별한 이유가 없고, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따라 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에도 「민사집행법」에 의하여 담보권 실행을 위한 경매의 예에 따라 경매절차가 진행되므로(「민사집행법」 제274조[50])), 별제

---

47) **「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」**
제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.
1. 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다) 같은 법 제3조의2제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자(이하 "확정일자"라 한다)를 갖출 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우도 포함한다)

48) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하는 임차인임.

49) 따라서 개정안의 입법취지와 같이 대항력이 없는 임차인 모두를 전세사기피해자와 동등하게 보호하기 위해서는, 전세사기피해자 요건 중 '대항력 요건(제3조제1항제1호)'을 삭제하거나 개정안에 따라 안 제2조제4호'라목'에 따른 임차인에게 부여하는 지위를 제2조제4호'다목'에 따른 임차인에게도 부여하여야 하는 등 현행법 체계 전반을 수정하는 작업이 수반될 필요가 있어 보임.

권의 목적인 재산을 환가하는 경우에도 경매절차에서의 우선매수권을 부여하는 것은 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

2) 다수 전세사기피해자의 우선매수권 행사 시 법률관계(안 제20조제4항・제21조제4항・제22조제4항 신설)

안 제20조제3항・제21조제3항・제22조제3항은 여러 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인이 우선매수권을 행사하는 경우 특별한 협의가 없으면 각자 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하도록 하려는 것임.

우선매수권에 관한 유사 입법례인 「민사집행법」 제140조[51]제3항, 「국세징수법」 제79조[52]제4항, 「지방세징수법」 제89조[53]제4항에서

---

50) 「민사집행법」
제274조(유치권 등에 의한 경매) ① 유치권에 의한 경매와 민법・상법, 그 밖의 법률이 규정하는 바에 따른 경매(이하 "유치권등에 의한 경매"라 한다)는 담보권 실행을 위한 경매의 예에 따라 실시한다.
② 유치권 등에 의한 경매절차는 목적물에 대하여 강제경매 또는 담보권 실행을 위한 경매절차가 개시된 경우에는 이를 정지하고, 채권자 또는 담보권자를 위하여 그 절차를 계속하여 진행한다.
③ 제2항의 경우에 강제경매 또는 담보권 실행을 위한 경매가 취소되면 유치권 등에 의한 경매절차를 계속하여 진행하여야 한다.

51) 「민사집행법」
제140조(공유자의 우선매수권) ① 공유자는 매각기일까지 제113조에 따른 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 채무자의 지분을 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.
② 제1항의 경우에 법원은 최고가매수신고가 있더라도 그 공유자에게 매각을 허가하여야 한다.
③ 여러 사람의 공유자가 우선매수하겠다는 신고를 하고 제2항의 절차를 마친 때에는 특별한 협의가 없으면 공유지분의 비율에 따라 채무자의 지분을 매수하게 한다.
④ 제1항의 규정에 따라 공유자가 우선매수신고를 한 경우에는 최고가매수신고인을 제114조의 차순위매수신고인으로 본다.

52) 「국세징수법」
제79조(공유자・배우자의 우선매수권) ① 공유자는 공매재산이 공유물의 지분인 경우 매각결정기일 전까지 공매보증을 제공하고 다음 각 호의 구분에 따른 가격으로 공매재산을 우선매수하겠다는 신청을 할 수 있다.
1. 최고가 매수신청인이 있는 경우: 최고가 매수신청가격

는 모두 여러 사람의 공유자가 우선매수권을 행사하는 경우 특별한 협의가 없으면 공유지분의 비율에 따라 매수하게 하도록 규정하고 있는 바, 안 제20조제3항·제21조제3항·제22조제3항도 이러한 유사 입법례의 입법취지에 따른 내용으로 보임.

---

2. 최고가 매수신청인이 없는 경우: 공매예정가격

② 체납자의 배우자는 공매재산이 제48조제4항에 따라 압류한 부부공유의 동산 또는 유가증권인 경우 제1항을 준용하여 공매재산을 우선매수하겠다는 신청을 할 수 있다.

③ 관할 세무서장은 제1항 또는 제2항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 제82조제3항 및 제87조제1항제1호에도 불구하고 그 공유자 또는 체납자의 배우자에게 매각결정을 하여야 한다.

④ 관할 세무서장은 여러 사람의 공유자가 우선매수 신청을 하고 제3항의 절차를 마친 경우 공유자 간의 특별한 협의가 없으면 공유지분의 비율에 따라 공매재산을 매수하게 한다.

⑤ 관할 세무서장은 제3항에 따른 매각결정 후 매수인이 매수대금을 납부하지 아니한 경우 최고가 매수신청인에게 다시 매각결정을 할 수 있다.

53) 「지방세징수법」

제89조(공유자·배우자의 우선매수권) ① 공매재산이 공유물의 지분인 경우 공유자는 매각결정기일 전까지 제76조에 따른 공매보증금을 제공하고 매각예정가격 이상인 최고입찰가격과 같은 가격으로 공매재산을 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.

② 체납자의 배우자는 공매재산이 제48조제2항에 따라 압류된 부부공유의 동산 또는 유가증권인 경우 제1항을 준용하여 공매재산을 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.

③ 지방자치단체의 장은 제1항 또는 제2항에 따른 우선매수 신고가 있는 경우 제88조제3항·제4항 및 제91조제1항에도 불구하고 그 공유자 또는 체납자의 배우자에게 매각한다는 결정을 하여야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 여러 사람의 공유자가 우선매수 신고를 하고 제2항의 절차를 마쳤을 때에는 특별한 협의가 없으면 공유지분의 비율에 따라 공매재산을 매수하게 한다.

⑤ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 매각결정 후 매수인이 매각대금을 납부하지 아니하였을 때에는 매각예정가격 이상의 최고액 입찰자에게 다시 매각결정을 할 수 있다.

(20) 국세 및 지방세의 안분 징수 특례 적용범위 확대(안 제23조 및 제24조)

현 행	개 정 안
제23조(국세의 우선 징수에 대한 특례) ① 관할 세무서장은 국세의 강제징수 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 국세를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 국세를 「국세기본법」 제35조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 국세의 우선권은 「국세기본법」에 따른다.	제23조(국세의 우선 징수에 대한 특례) ① ----------전세사기피해주택에 대한 국세의---------,---------, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각 등을----------. ----------.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 국세가 존재할 것	2. ----------, 제2조제4호나목 또는 제2조제4호라목----------

현 행	개 정 안
3. 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것	3. ----------, 제2조제4호나목 또는 제2조제4호라목----------
② (생 략)	② (현행과 같음)
③ 제1항에 따른 국세의 안분을 적용받으려는 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은 관할 세무서장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사에 안분 적용을 신청하여야 한다. 이 경우 안분 적용 신청을 받은 법원 또는 한국자산관리공사는 그 신청사실을 즉시 관할 세무서장에게 통지하여야 한다.	③ ----------, 제2조제4호나목 또는 제2조제4호라목----------. ----------.
④·⑤ (생 략)	④·⑤ (현행과 같음)
제24조(지방세의 우선 징수에 대한 특례) ① 지방자치단체의 장은 지방세의 체납처분 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 지방세(가산금을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 지방세를 「지방세기본법」 제71조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 지방세의 우선	제24조(지방세의 우선 징수에 대한 특례) ① ----------전세사기피해주택에 대한 지방세의----------,----------, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각 등을----------기준

현 행	개 정 안
권은 「지방세기본법」에 따른다.	(안분하지 아니하는 예외를 두지 아니한다)----------. ----------.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금 반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 지방세가 존재할 것	2. ----------, 제2조제4호나목 또는 제2조제4호라목에----------
3. 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것	3. ----------, 제2조제4호나목 또는 제2조제4호라목에----------
② (생 략)	② (현행과 같음)
③ 제1항에 따른 지방세의 안분을 적용받으려는 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은 지방자치단체의 장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사 등에 안분 적용을 신청하여야 한다. 이 경우 안분 적용 신청을 받은 법원 또는 한국자산관	③ ----------, 제2조제4호나목 또는 제2조제4호라목에----------. ----------

현 행	개 정 안
리공사는 그 신청사실을 즉시 지방자치단체의 장에게 통지하여야 한다.	----------.
④·⑤ (생 략)	④·⑤ (현행과 같음)

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제23조[54] 및 제24조[55]에 따르면, 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하는 등 일정한

54) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제23조(국세의 우선 징수에 대한 특례) ① 관할 세무서장은 국세의 강제징수 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 국세를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 국세를 「국세기본법」 제35조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 국세의 우선권은 「국세기본법」에 따른다.
1. 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있을 것
2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 국세가 존재할 것
3. 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것
② 제1항에 따라 안분하는 국세에는 「국세기본법」 제35조제3항에 따른 해당 재산에 대하여 부과된 국세는 제외한다.
③ 제1항에 따른 국세의 안분을 적용받으려는 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은 관할 세무서장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사에 안분 적용을 신청하여야 한다. 이 경우 안분 적용 신청을 받은 법원 또는 한국자산관리공사는 그 신청사실을 즉시 관할 세무서장에게 통지하여야 한다.
④ 국세청장은 제1항에 따른 안분을 하기 위하여 필요한 경우 법원행정처장 또는 국토교통부장관에게 임대인에 대한 정보 및 임대인이 보유한 주택현황에 대한 정보를 요구할 수 있다.
⑤ 그 밖에 국세의 안분 방법, 신청 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

55) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제24조(지방세의 우선 징수에 대한 특례) ① 지방자치단체의 장은 지방세의 체납처분 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 지방세(가산금을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 지방세를 「지방세기본법」 제71조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 지방세의 우선권은 「지방세기본법」에 따른다.
1. 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있을 것
2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 지방세가 존재할 것
3. 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것
② 제1항에 따라 안분하는 지방세에는 체납처분 대상 주택에 대하여 부과된 다음 각 호의 지방세는 제외한다.
1. 재산세

요건을 모두 충족하는 경우, 관할 세무서장은 국세의 강제징수[56] 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 국세를 징수하려 할 때 해당 임대인의 국세를 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있고(제23조제1항), 지방자치단체의 장은 지방세의 체납처분 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 지방세를 징수하려 할 때 해당 임대인의 지방세를 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있음(제24조제1항).

안 제23조 및 제24조는 위와 같은 국세·지방세의 안분 징수 규정을 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인[57]뿐만 아니라 안 제2조제4호'라목'에 따른 임차인[58]에 대해서도 적용하도록 하고,

---

2. 지역자원시설세(소방분에 대한 지역자원시설세만 해당한다)
3. 지방교육세(재산세에 부가되는 지방교육세만 해당한다)

③ 제1항에 따른 지방세의 안분을 적용받으려는 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은 지방자치단체의 장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사 등에 안분 적용을 신청하여야 한다. 이 경우 안분 적용 신청을 받은 법원 또는 한국자산관리공사는 그 신청사실을 즉시 지방자치단체의 장에게 통지하여야 한다.

④ 행정안전부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 안분을 하기 위하여 필요한 경우 법원행정처장 또는 국토교통부장관에게 임대인에 대한 정보 및 임대인이 보유한 주택현황에 대한 정보를 요구할 수 있다.

⑤ 그 밖에 지방세의 안분 방법, 신청 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

56) 개정안은 "국세의 강제징수"를 "전세사기피해주택에 대한 국세의 강제징수"로 개정하는 내용을 포함하고 있으나, ① 이는 '국세' 중 '전세사기피해주택에 대하여 부과된 국세'로 한정하는 내용으로 오해될 소지가 있고, ② 설령 '국세의 강제징수를 전세사기피해주택에 대하여 실시하는 경우'로 해석하더라도 '국세의 강제징수'에는 '국세의 강세징수를 전세사기피해주택에 대하여 실시하는 경우'가 당연히 포함되므로 법률 문언의 의미에 차이가 없어 개정이 불필요한 것으로 보이며, ③ 안 제23조제1항제1호·제2호 또는 안 제24조제1항제1호·제2호의 내용상 국세·지방세의 안분 적용 신청은 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 안 제2조제4호라목에 따른 임차인에게만 허용되는 것이 명확하므로, 법 문언의 명확성 측면에서도 '전세사기피해주택에 대한'이라는 문구를 추가할 필요가 없는 것으로 보임. 따라서, 안 제23조제1항의 "전세사기피해주택에 대한 국세의"는 현행과 같이 "국세의"로, 안 제24조제1항의 "전세사기피해주택에 대한 지방세의"는 현행과 같이 "지방세의"로 수정할 필요가 있는 것으로 보임.

57) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호; 원칙적으로 3억원 이하일 것)을 충족하지 못하는 임차인임.

58) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하는 임차인임.

국세의 강제징수·지방세의 체납처분 절차·경매절차가 진행 중인 경우뿐만 아니라 파산관재인이 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조[59]에 따라 별제권[60]의 목적인 재산을 환가하거나 같은 법 제492조제1호[61]에 따라 법원의 허가를 받아 임의매각[62]을 하는 경우에도 국

---

59) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」
제497조(별제권의 목적물의 환가) ① 파산관재인은 「민사집행법」에 의하여 별제권의 목적인 재산을 환가할 수 있다. 이 경우 별제권자는 이를 거절할 수 없다.
② 제1항의 경우 별제권자가 받을 금액이 아직 확정되지 아니한 때에는 파산관재인은 대금을 따로 임치하여야 한다. 이 경우 별제권은 그 대금 위에 존재한다.

60) 별제권이란 파산재단에 속하는 재산상에 존재하는 담보물권(유치권·질권·저당권) 또는 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권 또는 전세권을 가진 자에게 인정되는 일반 채권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리를 의미함(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제411조, 제412조, 제413조).

「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」
제411조(별제권자) 파산재단에 속하는 재산상에 존재하는 유치권·질권·저당권·「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권 또는 전세권을 가진 자는 그 목적인 재산에 관하여 별제권을 가진다.
제412조(별제권의 행사) 별제권은 파산절차에 의하지 아니하고 행사한다.
제413조(별제권자의 파산채권행사) 별제권자는 그 별제권의 행사에 의하여 변제를 받을 수 없는 채권액에 관하여만 파산채권자로서 그 권리를 행사할 수 있다. 다만, 별제권을 포기한 채권액에 관하여 파산채권자로서 그 권리를 행사하는 것에 영향을 미치지 아니한다.

61) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」
제492조(법원의 허가를 받아야 하는 행위) 파산관재인이 다음 각호에 해당하는 행위를 하고자 하는 경우에는 법원의 허가를 받아야 하며, 감사위원이 설치되어 있는 때에는 감사위원의 동의를 얻어야 한다. 다만, 제7호 내지 제15호에 해당하는 경우 중 그 가액이 1천만원 미만으로서 법원이 정하는 금액 미만인 때에는 그러하지 아니하다.
1. 부동산에 관한 물권이나 등기하여야 하는 국내선박 및 외국선박의 임의매각

62) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제492조제1호에 따른 임의매각의 법적성격은 「민사집행법」상 '강제집행'이 아닌 「민법」상 '매매'로 보는 것이 법원실무 및 법제처 법령해석임.
[제정 2018. 12. 27. 부동산등기선례 제201812-6호]
파산관재인이 파산재단에 속한 부동산을 제3자에게 임의매각하고 이를 원인으로 파산관재인과 매수인이 공동으로 소유권이전등기를 신청할 때에 파산선고를 받은 채무자가 법인인 경우에는 등기소로부터 발급받은 파산관재인의 인감증명을 제공하여야 하고, 파산선고를 받은 채무자가 개인인 경우에는 「인감증명법」에 따라 발급받은 파산관재인 개인의 인감증명을 제공하여야 하는바, 파산법원으로부터 발급받은 파산관재인의 사용인감에 대한 인감증명으로 이를 대신할 수는 없다. 이 경우 등기원인이 "매매"이므로 파산관재인의 인감증명은 매도용 인감증명이어야 한다.

[법제처 법령해석례 : 법제처 14-0393, 2014. 7. 22.]
<질의요지>
파산관재인이 파산재단에 속한 채무자의 토지 또는 건축물을「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」제492조제1호에 따라 법원의 허가를 받아 임의매각을 하는 경우가「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」제27조제1항에 따라 부동산 거래신고를 하여야 하는 매매계약에 해당되는지?
<회 답>
파산관재인이 파산재단에 속한 채무자의 토지 또는 건축물을「채무자 회생 및 파산에 관한 법

세·지방세의 안분 징수 규정이 적용되도록 하려는 것임.

국세·지방세의 안분 징수 규정은 주택의 임대인이 2채 이상의 주택을 보유하는 경우에 국세·지방세의 우선변제가 특정 부동산에 한정하여 이루어지면 수개의 부동산에 대해 동시배당이 이루어지는 경우와 비교하여 해당 부동산의 임차인이 배당을 받음에 있어 손해를 볼 우려를 방지하기 위한 입법취지임.

그런데 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」은 전세사기피해자 요건 중 하나로 '대항력 요건(제3조제1항제1호[63])'을 두

률」제492조제1호에 따라 법원의 허가를 받아 임의매각을 하는 경우는「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」제27조제1항에 따라 부동산 거래신고를 하여야 하는 매매계약에 해당한다고 할 것입니다.

<이 유>

(전 략)

한편, 파산법 제33조에 따르면 회생절차·파산절차·개인회생절차 및 국제도산절차에 관하여 이 법에 규정이 없는 때에는「민사소송법」및「민사집행법」을 준용한다고 규정하고 있으므로 채무자의 부동산을 파산관재인이 매수자와 법원의 허가 조건부 부동산계약을 체결한 후 소유권을 이전하는 경우 이와 같은 절차는「민사집행법」이 적용되는 강제집행으로 보아 부동산거래신고법 제27조제1항에 따른 부동산거래신고 대상이 아니라는 주장이 있을 수 있으나, 파산법 제492조에서는 파산재단에 속하는 부동산의 임의매각 절차에 관하여 법원의 허가를 받도록 규정하고 있으므로 파산법 제33조에 따른「민사집행법」이 적용될 여지가 없고, 파산관재인이 부동산의 임의매각에 의한 환가를 실시함에 있어서 설령 경쟁입찰방식에 따라 최고가격을 제시한 매수자를 선정하기로 하여 입찰보증금을 제공받고 입찰공고를 시행하는 등「민사집행법」상 경매절차와 유사한 과정을 거쳤다고 하더라도 그 본질은 여전히 사적인 매매계약관계로 보아야 하므로, 사적 자치와 계약자유의 원칙 등 사법의 원리가 당해 입찰 및 매매계약에도 그대로 적용된다고 할 것(대법원 2013.6.14. 선고 2010마1719 판결 참조)인바, 이 사안의 경우를「민사집행법」이 적용되는 강제집행으로 보아 부동산거래신고법 제27조제1항에 따른 부동산거래신고 대상이 아니라는 주장은 타당하지 않다고 할 것입니다.

따라서, 파산관재인이 파산재단에 속한 채무자의 토지 또는 건축물을 파산법 제492조제1호에 따라 법원의 허가를 받아 임의매각을 하는 경우는 부동산거래신고법 제27조제1항에 따라 부동산 거래신고를 하여야 하는 매매계약에 해당한다고 할 것입니다.

63) **「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」**

제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 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. 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다) 같은 법 제3조의2제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일

어 전세사기피해자의 범위를 한정하고 있고, 대항력이 없는 자에 대하여는 임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자(제27조제1항) 등 다른 이해관계자의 법적 지위를 침해하지 않는 한정된 범위에서만 지원하는 체계로, 현행법상 대항력이 없는 제2조제4호‘다목’에 따른 임차인에게 ‘국세·지방세의 안분 징수 특례’를 인정하지 않고 있음.

따라서 제2조제4호‘다목’에 따른 임차인과 마찬가지로 제3자에게 대항력이 없는 안 제2조제4호‘라목’에 따른 임차인[64]에 대하여 ‘국세·지방세의 안분 징수 특례’를 인정하는 것은 현행법 체계상 부적합한 측면이 있어 보임[65].

한편, 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에는 「민사집행법」 제274조[66]에 의하여 담보권 실행을 위한 경매의 예에 따라 경매절차가 진행되므로, 이를 안 제23조제1항 및 제24조제1항에 명시하지 않더라도

자(이하 “확정일자”라 한다)를 갖출 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우도 포함한다)

64) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하는 임차인임.

65) 따라서 개정안의 입법취지와 같이 대항력이 없는 임차인 모두를 전세사기피해자와 동등하게 보호하기 위해서는, 전세사기피해자 요건 중 ‘대항력 요건(제3조제1항제1호)’을 삭제하거나 개정안에 따라 안 제2조제4호‘라목’에 따른 임차인에게 부여하는 지위를 제2조제4호‘다목’에 따른 임차인에게도 부여하여야 하는 등 현행법 체계 전반을 수정하는 작업이 수반될 필요가 있어 보임.

66) 「민사집행법」

제274조(유치권 등에 의한 경매) ① 유치권에 의한 경매와 민법·상법, 그 밖의 법률이 규정하는 바에 따른 경매(이하 “유치권등에 의한 경매”라 한다)는 담보권 실행을 위한 경매의 예에 따라 실시한다.

② 유치권 등에 의한 경매절차는 목적물에 대하여 강제경매 또는 담보권 실행을 위한 경매절차가 개시된 경우에는 이를 정지하고, 채권자 또는 담보권자를 위하여 그 절차를 계속하여 진행한다.

③ 제2항의 경우에 강제경매 또는 담보권 실행을 위한 경매가 취소되면 유치권 등에 의한 경매절차를 계속하여 진행하여야 한다.

국세·지방세의 안분 징수 규정이 적용되나, 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에 대하여 국세·지방세의 안분 징수 규정이 적용됨을 명확하게 하는 차원에서 의의가 있을 것으로 보임.

그리고 임차인이 배당을 받음에 있어 손해를 볼 우려를 방지하기 위한 입법취지를 고려하면 임의매각의 경우에도 국세·지방세의 안분 징수를 적용하지 아니할 이유가 없으므로, 임의매각 시의 국세·지방세의 안분 징수를 규정한 안 제23조제1항 및 제24조제1항은 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

(21) 공공주택사업자에 대한 약칭 신설(안 제25조제1항)

현 행	개 정 안
제25조(공공주택사업자의 전세사기피해 주택 매입) ① 전세사기피해자는 「공공주택 특별법」 제4조제1항제2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기피해 주택의 매입을 요청할 수 있다. ② ~ ⑤ (생 략)	제25조(공공주택사업자의 전세사기피해 주택 매입) ① ----------공공주택사업자(이하 "공공주택사업자"라 한다)----------. ② ~ ⑤ (현행과 같음)

안 제25조제1항은 「공공주택 특별법」 제4조제1항[67]제2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자를 "공공주택사업자"로 약칭하려는 것으로 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

---

67) 「공공주택 특별법」
제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.
1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
6. 주택도시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

(22) 공공임대주택 지원(안 제25조의2)

현 행	개 정 안
<신 설>	제25조의2(공공임대주택 지원) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에 대하여 공공임대주택을 우선 공급할 수 있다. 1. 제25조에 따라 전세사기피해주택의 매입을 요청하였으나 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 우선 공급받지 못한 전세사기피해자 2. 제2조제4호다목에 따른 임차인 ② 공공임대주택의 공급기준, 임대조건 등은 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다.

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제25조[68]에 따르면, 전세사기피해자는 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기피해주택의 매입을 요청할 수 있고(제1항), 공공주택사업자는 경매 또는 공매의 방법으로 전세사기피해주택을 취득한 경우에는 공공임대주택으로 공급하되, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수

68) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ① 전세사기피해자는 「공공주택 특별법」 제4조제1항제2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기피해주택의 매입을 요청할 수 있다.
② 전세사기피해자가 제1항에 따라 매입을 요청한 경우에는 제20조부터 제22조까지에 따른 우선 매수할 수 있는 권리를 공공주택사업자에게 양도한 것으로 간주한다. 이 경우 공공주택사업자는 「민사집행법」 제113조, 「국세징수법」 제71조 및 「지방세징수법」 제76조에 따른 보증의 제공 없이 우선매수 신고를 할 수 있다.
③ 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 있다.
④ 공공주택사업자는 전세사기피해주택의 매입을 위하여 필요한 경우 제14조제7항에 따라 전세사기피해자 정보의 제공을 국토교통부장관에게 요청할 수 있다.
⑤ 전세사기피해주택의 매입기준, 임대조건 등은 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다.

있음(제3항).

안 제25조의2는 현행 제25조와 별도로, 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 우선 공급받지 못한 전세사기피해자 및 '제2조제4호다목의 임차인'에 대하여 공공임대주택을 우선 공급할 수 있도록 하려는 것임(안 제25조제3항).

전세사기피해자가 본인이 거주하던 해당 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 공급받지 못한 경우에는 다른 공공임대주택을 우선적으로 공급하여 주거의 안정을 도모할 필요가 있고, '제2조제4호다목의 임차인'에 대하여 공공임대주택을 우선 공급받을 수 있는 지위를 부여하는 것은 다른 '전세사기피해자등'과의 형평성 및 전세사기의 피해를 입지 않은 일반 공공임대주택 대기자와의 형평성을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

(23) 공공주택사업자의 신탁전세사기임차주택 매입(안 제25조의3 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제25조의3(공공주택사업자의 신탁전세사기임차주택 매입) ① 신탁전세사기임차주택의 임차인은 우선수익권자와 협의 후, 공공주택사업자에게 신탁전세사기임차주택의 매입을 요청할 수 있다. ② 제1항에 의한 요청이 있을 경우 공공주택사업자는 즉시 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입절차를 진행하여야 한다.

안 제25조의3은 신탁전세사기임차주택의 임차인이 우선수익권자[69]와 협의 후, 공공주택사업자에게 신탁전세사기임차주택의 매입을 요청하는 경우, 공공주택사업자가 즉시 「공공주택 특별법」 제43조[70]에 따라 매

69) 담보신탁된 부동산을 공매로 처분하여 우선변제를 받을 수 있는 자로, 일반적인 거래 관행상 금융기관임.

「신탁법」
제56조(수익권의 취득) ① 신탁행위로 정한 바에 따라 수익자로 지정된 자(제58조제1항 및 제2항에 따라 수익자로 지정된 자를 포함한다)는 당연히 수익권을 취득한다. 다만, 신탁행위로 달리 정한 경우에는 그에 따른다.
② 수탁자는 지체 없이 제1항에 따라 수익자로 지정된 자에게 그 사실을 통지하여야 한다. 다만, 수익권에 부담이 있는 경우를 제외하고는 신탁행위로 통지시기를 달리 정할 수 있다.

70) 「공공주택 특별법」
제43조(공공주택사업자의 기존주택등 매입) ① 공공주택사업자는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 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.
③ 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인권자 또는 「건축법」 제11조에 따른 허가권자는 주택을 건설하여 제1항에 따라 공공주택사업자에게 매도하기로 약정을 체결한 자가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하거나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하는 경우 「주차장법」 제12조의3, 제19조 및 「주택법」 제35조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 주차장의 설치기준을 적용할 수 있다.

입절차를 진행하도록 하려는 것임.

신탁전세사기임차주택의 임차인에 대하여 신탁전세사기임차주택의 매입청구권을 부여할 경우, 해당 임차인들의 주거 안정을 도모할 수 있는 긍정적인 측면도 있으나 공공주택사업자에게 재정적 부담이 발생하는 측면도 있으므로, 양자를 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

---

④ 공공주택사업자는 국토교통부장관이 정하는 특별한 사정이 없으면 제3항에 따른 주차장 설치기준을 적용받아 주택을 건설한 자가 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 날부터 1개월 이내에 그 주택의 매도를 요청하여야 한다.
⑤ 제4항에 따른 매도 요청을 받은 자는 매도 요청을 받은 날부터 2개월 이내에 그 주택을 매도하여야 한다.
⑥ 제4항에 따라 매도 요청을 받은 자가 제5항에 따라 매도하지 않는 경우 공공주택사업자는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사권자 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인권자에게 그 사실을 통보하여야 한다.
⑦ 기존주택등의 매입절차 및 공공주택사업자에 대한 재정지원에 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 매입기준 등은 국토교통부장관이 별도로 정하는 바에 따른다.

(24) 경·공매 지원서비스의 제공대상 확대(안 제26조제1항)

현 행	개 정 안
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.	제26조(경매 및 공매의 지원) ① ----------전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인----------경매(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다)----------.
② (생 략)	② (현행과 같음)

안 제26조제1항은 경·공매 지원서비스의 제공대상을 현행 '전세사기피해자'뿐만 아니라 안 제2조제4호라목에 따른 임차인[71]에도 확대하여 적용하고, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조 또는 같은 법 제497조[72]에 따라 권리 또는 별제권(담보물권자 등이 파산재단에 속하

71) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하는 임차인임.

72) **「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」**

제496조(환가방법) ①「민사집행법」에서 환가방법을 정한 권리의 환가는 「민사집행법」에 따른다.

② 제1항의 규정에 불구하고 파산관재인은 법원의 허가를 받아 영업양도 등 다른 방법으로 환가할 수 있다.

제497조(별제권의 목적물의 환가) ① 파산관재인은 「민사집행법」에 의하여 별제권의 목적인 재산을 환가할 수 있다. 이 경우 별제권자는 이를 거절할 수 없다.

② 제1항의 경우 별제권자가 받을 금액이 아직 확정되지 아니한 때에는 파산관재인은 대금을 따로 임치하여야 한다. 이 경우 별제권은 그 대금 위에 존재한다.

는 재산에서 일반 채권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리)의 목적인 재산을 환가하는 경우에 대해서도 경·공매 지원서비스를 제공할 수 있도록 하려는 것임.

안 제2조제4호라목에 따른 임차인은 대항력이 없는 임차인이나 임대인의 채무불이행으로 인한 피해를 입고 있는 점에서는 전세사기피해자와 차이가 없고, 안 제2조제4호라목에 따른 임차인에 대하여 경·공매 지원서비스를 제공하더라도 다른 이해관계자의 법적 지위를 침해하지 않으며, 경매 절차와 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따른 환가를 달리 볼 특별한 이유가 없고, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가는 「민사집행법」 제274조[73]에 의하여 담보권 실행을 위한 경매의 예에 따라 경매절차가 진행되므로, 안 제26조제1항은 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

---

73) 「민사집행법」
제274조(유치권 등에 의한 경매) ① 유치권에 의한 경매와 민법·상법, 그 밖의 법률이 규정하는 바에 따른 경매(이하 "유치권등에 의한 경매"라 한다)는 담보권 실행을 위한 경매의 예에 따라 실시한다.
② 유치권 등에 의한 경매절차는 목적물에 대하여 강제경매 또는 담보권 실행을 위한 경매절차가 개시된 경우에는 이를 정지하고, 채권자 또는 담보권자를 위하여 그 절차를 계속하여 진행한다.
③ 제2항의 경우에 강제경매 또는 담보권 실행을 위한 경매가 취소되면 유치권 등에 의한 경매절차를 계속하여 진행하여야 한다.

(25) 주거안정을 위한 금융지원 및 채무불이행 등록 유예 대상자 확대(안 제27조제2항 및 제3항)

현 행	개 정 안
제27조(금융지원 등) ① (생 략) ② 국가는 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받지 못하여 시급한 지원이 필요하다고 인정되는 전세사기피해자에게 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있다. ③ 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등은 전세사기피해자 또는 제2조제4호다목에 따른 임차인의 보증금이 모두 변제되지 아니한 경우 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관이 같은 법 제26조의 신용정보집중관리위원회를 통하여 정한 기준에 따라 이들의 해당 전세 관련 대출에 대한 채무의 불이행 및 대위변제의 등록을 유예할 수 있다.	제27조(금융지원 등) ① (현행과 같음) ② ----------전세사기피해자등----------주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)----------. ③ ----------전세사기피해자등----------유예하거나 삭제할----------.

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제27조제1항에 따르면, 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인[74]의 긴박한 주거안정을 보호하기 위하여 필요한 자금

을 융자하거나 그 밖에 필요한 지원을 할 수 있음.

그리고 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제27조 제3항에 따르면, 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등은 전세사기피해자 또는 제2조제4호다목에 따른 임차인의 보증금이 모두 변제되지 아니한 경우 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조[75]에 따른 신용정보집중기관이 신용정보집중관리위원회

---

74) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하는 임차인으로서, 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인임.

75) **「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」**

제25조(신용정보집중기관) ① 신용정보를 집중하여 수집·보관함으로써 체계적·종합적으로 관리하고, 신용정보회사등 상호 간에 신용정보를 교환·활용(이하 "집중관리·활용"이라 한다)하려는 자는 금융위원회로부터 신용정보집중기관으로 허가를 받아야 한다.

② 제1항에 따른 신용정보집중기관은 다음 각 호의 구분에 따라 허가를 받아야 한다.

1. 종합신용정보집중기관: 대통령령으로 정하는 금융기관 전체로부터의 신용정보를 집중관리·활용하는 신용정보집중기관
2. 개별신용정보집중기관: 제1호에 따른 금융기관 외의 같은 종류의 사업자가 설립한 협회 등의 협약 등에 따라 신용정보를 집중관리·활용하는 신용정보집중기관

③ 제1항에 따른 신용정보집중기관으로 허가를 받으려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 「민법」 제32조에 따라 설립된 비영리법인일 것
2. 신용정보를 집중관리·활용하는 데 있어서 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공성과 중립성을 갖출 것
3. 대통령령으로 정하는 시설·설비 및 인력을 갖출 것

④ 제1항 및 제2항에 따른 허가 및 그 취소 등에 필요한 사항과 집중관리·활용되는 신용정보의 내용·범위 및 교환 대상자는 대통령령으로 정한다. 다만, 신용정보집중기관과 개인신용평가회사, 개인사업자신용평가회사, 기업신용조회회사(기업정보조회업무만 하는 기업신용조회회사는 제외한다) 사이의 신용정보 교환 및 이용은 개인신용평가회사, 개인사업자신용평가회사, 기업신용조회회사(기업정보조회업무만 하는 기업신용조회회사는 제외한다)의 의뢰에 따라 신용정보집중기관이 개인신용평가회사, 개인사업자신용평가회사, 기업신용조회회사(기업정보조회업무만 하는 기업신용조회회사는 제외한다)에 신용정보를 제공하는 방식으로 한다.

⑤ 제2항제1호에 따른 종합신용정보집중기관(이하 "종합신용정보집중기관"이라 한다)은 집중되는 신용정보의 정확성·신속성을 확보하기 위하여 제26조에 따른 신용정보집중관리위원회가 정하는 바에 따라 신용정보를 제공하는 금융기관의 신용정보 제공의무 이행 실태를 조사할 수 있다.

⑥ 신용정보집중기관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 신용정보공동전산망(이하 "공동전산망"이라 한다)을 구축할 수 있으며, 공동전산망에 참여하는 자는 그 유지·관리 등에 필요한 협조를 하여야 한다. 이 경우 신용정보집중기관은 「전기통신사업법」 제2조제1항제1호에 따른 전기통신사업자이어야 한다.

를 통하여 정한 기준에 따라 이들의 해당 전세 관련 대출에 대한 채무의 불이행 및 대위변제의 등록을 유예할 수 있음.

안 제27조는 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제(이른바 '소액임차인으로서의 최우선변제')를 받지 못한 임차인으로서 주택도시기금에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있는 대상을 현행 '전세사기피해자'에서 '전세사기피해자등'으로 확대하고(안 제27조제2항), 채무의 불이행 등록 유예 규정을 모든 '전세사기피해자등'에게 확대하며(안 제27조제3항), 금융회사등이 전세사기피해자등의 전세 관련 대출에 대한 채무의 불이행 및 대위변제의 등록을 '유예'할 뿐만 아니라 그 등록을 '삭제'할 수 있도록 근거를 마련하려는 것임(안 제27조제3항).

안 제27조제2항은 전세사기피해자 요건에 해당하지 않는 제2조제4호 나목·다목·라목의 임차인에게 임차 자금 융자 기회를 부여하여야 할 필요성 및 임차 자금을 융자할 경우의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보이며, 안 제27조제3항은 전세사기피해자등의 주거 안정 및 신용도 유지를 위한 것으로서 필요한 사항으로 보임.

(26) 주택저당채권 대상에 오피스텔 포함(안 제27조제4항)

현 행	개 정 안
제27조(금융지원 등) ① ~ ③ (생 략) <신 설>	제27조(금융지원 등) ① ~ ③ (생 략) ④ 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인에 대하여는 「한국주택금융공사법」 제2조제3호의 주택저당채권대상에 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔을 포함한다.

현행 「한국주택금융공사법」 제2조제3호[76]에 따르면, 주택저당채권은 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택[77] 중 「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준에 해당하는 주택(주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시 실지거래가액의 합계액이 12억원을 초과하는 고가주택)을 제외한 주택에 설정된 저당권에 의하여 담보된 채권을 의미함.

안 제27조제4항은 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인[78]에 대하여는 주택저당채권대상에 「주택법」제2조제4호[79]에 따른

76) 「한국주택금융공사법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
3. "주택저당채권"이란 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택(「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준에 해당하는 주택은 제외한다. 이하 "주택"이라 한다)에 설정된 저당권(근저당권을 포함한다. 이하 같다)에 의하여 담보된 채권으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 대출자금에 대한 채권을 말한다.
가. 해당 주택의 구입 또는 건축에 들어간 대출자금[주택의 구입 및 건축에 들어간 자금을 보전(補塡)하기 위한 대출자금을 포함한다]
나. 가목의 대출자금을 상환하기 위한 대출자금
77) 「주택법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. "주택"이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
78) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행

준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔을 포함하도록 하려는 것임.

안 제27조제4항은 오피스텔을 낙찰받는 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인의 구입자금 대출 부담을 완화하기 위한 취지의 규정으로, 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하는 임차인으로서, 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인임.

79) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. "준주택"이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.

(27) 긴급지원대상자의 범위 확대(안 제28조제1항)

현 행	개 정 안
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 (생 략)	제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례) ① 전세사기피해자등(제2호제4호나목의 임차인을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)----------(전세사기피해자등을 포함한다)----------. ② (현행과 같음)

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제28조제1항에 따르면, 전세사기피해자, 제2조제4호다목에 따른 임차인 또는 그 임차인(전세사기피해자를 포함한다)과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원은 「긴급복지지원법」 제5조[80]에 따른 긴급지원대상자로 봄.

---

80) 「긴급복지지원법」
제5조(긴급지원대상자) 이 법에 따른 지원대상자는 위기상황에 처한 사람으로서 이 법에 따른 지원이 긴급하게 필요한 사람(이하 "긴급지원대상자"라 한다)으로 한다.
제9조(긴급지원의 종류 및 내용) ① 이 법에 따른 지원의 종류 및 내용은 다음과 같다.
1. 금전 또는 현물(現物) 등의 직접지원
   가. 생계지원: 식료품비·의복비 등 생계유지에 필요한 비용 또는 현물 지원
   나. 의료지원: 각종 검사 및 치료 등 의료서비스 지원
   다. 주거지원: 임시거소(臨時居所) 제공 또는 이에 해당하는 비용 지원
   라. 사회복지시설 이용 지원: 「사회복지사업법」에 따른 사회복지시설 입소(入所) 또는 이용서비스 제공이나 이에 필요한 비용 지원
   마. 교육지원: 초·중·고등학생의 수업료, 입학금, 학교운영지원비 및 학용품비 등 필요한 비용 지원
   바. 그 밖의 지원: 연료비나 그 밖에 위기상황의 극복에 필요한 비용 또는 현물 지원
2. 민간기관·단체와의 연계 등의 지원
   가. 「대한적십자사 조직법」에 따른 대한적십자사, 「사회복지공동모금회법」에 따른 사회복지공동모금회 등의 사회복지기관·단체와의 연계 지원
   나. 상담·정보제공, 그 밖의 지원
② 제1항의 구체적인 지원기준·방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 이 경우 제1항제1호가목 및 다목의 지원은 「국민기초생활 보장법」 제2조제11호에 따른 기준

안 제28조제1항은 전세사기피해자, 제2조제4호다목에 따른 임차인[81] 뿐만 아니라 안 제2조제4호라목에 따른 임차인[82]에 대해서도 「긴급복지지원법」에 대한 특례를 확장하여 적용하려는 것임.

안 제28조제1항은 안 제2조제4호라목에 따른 임차인에 대한 긴급지원 필요성, 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

중위소득의 100분의 40을 각각 한도로 한다.

③ 시장·군수·구청장은 제1항제1호라목에 따른 사회복지시설 이용 지원을 하는 경우 관할 사회복지시설의 장에게 지원을 요청할 수 있다. 이 경우 지원요청을 받은 사회복지시설의 장은 정당한 사유가 없으면 해당 시설의 입소기준에도 불구하고 긴급지원대상자가 제10조에 따른 기간에 그 시설을 이용할 수 있도록 조치하여야 한다.

81) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하는 임차인으로서, 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인임.

82) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하는 임차인임.

(28) 임차보증금반환채권의 매입신청(안 제28조의2 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의2(임차보증금반환채권의 매입신청) 전세사기피해주택의 임차인인 전세사기피해자는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마치고 주택도시보증공사에서 설치한 전세피해지원센터를 통하여 자신의 임차보증금반환채권에 대한 공공 매입을 신청할 수 있다.

안 제28조의2는 전세사기피해자가 「주택임대차보호법」 제3조의3[83]

83) 「주택임대차보호법」
제3조의3(임차권등기명령) ① 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.
② 임차권등기명령의 신청서에는 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 신청의 이유와 임차권등기의 원인이 된 사실을 소명(疎明)하여야 한다.
1. 신청의 취지 및 이유
2. 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 첨부한다)
3. 임차권등기의 원인이 된 사실(임차인이 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력을 취득하였거나 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실)
4. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 사항
③ 다음 각 호의 사항 등에 관하여는 「민사집행법」 제280조제1항, 제281조, 제283조, 제285조, 제286조, 제288조제1항, 같은 조 제2항 본문, 제289조, 제290조제2항 중 제288조제1항에 대한 부분, 제291조, 제292조제3항 및 제293조를 준용한다. 이 경우 "가압류"는 "임차권등기"로, "채권자"는 "임차인"으로, "채무자"는 "임대인"으로 본다.
1. 임차권등기명령의 신청에 대한 재판
2. 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청 및 그에 대한 재판
3. 임차권등기명령의 취소신청 및 그에 대한 재판
4. 임차권등기명령의 집행
④ 임차권등기명령의 신청을 기각(棄却)하는 결정에 대하여 임차인은 항고(抗告)할 수 있다.
⑤ 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력과 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 아니한다.
⑥ 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기가 끝난 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분으로 한정한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조에 따른 우선변제를 받을 권리가 없다.
⑦ 임차권등기의 촉탁(囑託), 등기관의 임차권등기 기입(記入) 등 임차권등기명령을 시행하는 데에 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.
⑧ 임차인은 제1항에 따른 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.

에 따른 임차권등기를 마치고 주택도시보증공사(HUG)에서 설치한 전세피해지원센터를 통하여 임차보증금반환채권에 대한 공공 매입을 신청할 수 있도록 하려는 내용임.

안 제28조의2는 임차보증금반환채권의 매수를 통한 전세사기피해자의 재산권 보호 필요성, 국가 또는 공공기관의 재정적 부담 및 임대차계약당사자의 제도 악용 가능성[84] 등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항으로 보임.

참고로, 제21대국회 국토교통위원회는 지난 2023년 12월 27일 전세사기피해자에 대한 신속한 보증금 반환을 위하여 임차보증금반환채권 매입 제도(이른바 '임차보증금의 선구제, 후회수 프로그램')를 도입하는 내용의 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(대안)」을 의결한 바 있으며,[85] 안 제28조의2부터 제28조의9까지는 임차보증금반환채권 매입 제도의 구체적 내용으로서 위 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(대안)」에 포함되었던 사항임.

---

⑨ 금융기관등은 임차인을 대위하여 제1항의 임차권등기명령을 신청할 수 있다. 이 경우 제3항·제4항 및 제8항의 "임차인"은 "금융기관등"으로 본다.

84) 제21대국회에서 임차보증금반환채권 매입 제도 도입 여부에 대한 심사 시, 법무부는 임차보증금반환채권 매입 제도를 도입할 경우, 국가의 주택매입을 기대한 채 무분별하게 주택을 매입하고 임차하거나, 계약당사자 일방 또는 쌍방이 고의로 채무불이행을 일으키는 등 도덕적 해이로 인한 악용 사례 발생이 우려된다는 의견을 제시함.

85) 해당 법률안은 2024. 5. 28. 국회 본회의에서 의결된 후 같은 날 정부로 이송되었으나, 다음 날인 2024. 5. 29. 대통령의 재의 요구가 있었음.

(29) 채권매입기관(안 제28조의3 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의3(채권매입기관) ① 제28조의2의 신청에 따라 임차보증금반환 채권을 매입할 수 있는 기관(이하 "채권매입기관"이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나의 기관으로 한다. 1. 주택도시보증공사 2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 채권매입기관 ② 채권매입기관은 다음 각 호의 업무를 할 수 있다. 1. 이 법에 따른 전세사기피해주택의 임차보증금반환채권의 매입 2. 필요한 경우 임차보증금반환채권에 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권의 매입 3. 제1호 및 제2호의 채권의 추심 및 회수를 위하여 필요한 업무 4. 전세사기피해주택의 매입 및 매각(공공주택사업자에 대한 매각을 포함한다) 5. 매입한 전세사기피해주택의 관리 및 주택임대차의 관리 6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무 ③ 채권매입기관은 제2항의 업무를 대통령령이 정하는 바에 따라 다른 기관에 위탁할 수 있다.

안 제28조의3은 안 제28조의2에 따라 전세사기피해자가 임차보증금반환채권에 대한 공공 매입을 신청하는 경우, 그 채권매입기관을 주택도시보증공사 또는 대통령령으로 정하는 채권매입기관으로 하고(제1항), 채권매입기관의 업무사항을 규정하려는 것임(제2항).

안 제28조의3은 안 제28조의2의 신설을 전제로 채권매입기관의 업무

사항을 규정하는 조문이므로, 안 제28조의2의 신설 여부에 따라 동일한 방향으로 처리될 사항으로 보임.

(30) 임차보증금반환채권의 매입(안 제28조의4 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의4(임차보증금반환채권의 매입) ① 제28조의2에 따른 신청이 있는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 전세사기피해자의 전세사기피해주택에 관한 임차보증금반환채권을 대통령령이 정하는 방법에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있다. 이 경우 채권매입기관의 매입가격은 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받을 보증금의 비율 이상으로 한다. ② 제1항의 채권 매매대금 산정 및 지급방법으로 다음 각 호의 방법을 전세사기피해자가 선택하거나 채권매입기관과 합의할 수 있다. 1. 채권 매매 시점의 채권 평가액으로 채권매매대금을 산정하여 매매 시점에 전액 지급하는 방법 2. 대통령령이 정하는 바에 따라 채권매매대금의 일부를 먼저 지급하고 이 조부터 제28조의8까지의 절차를 거쳐 회수된 금액에서 먼저 지급한 채권매매대금, 제 비용 및 채권매입기관의 적정 수익을 공제한 후 나머지 채권매매대금을 사후정산하는 방법. 이 경우 채권매입기관은 채권매매계약 체결 당시 공정한 가치평가에 의한 예상매매대금을 설명하여야 한다. ③ 채권매입기관이 임차보증금반환채권에 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권을 할인 매입하는 경우 그로 인해 발생하는 이익(그 선순위 채권의 회수금액에서 제 비용 및 적정 수수료를 차감한 금액을 말한다)을 제1항의 임차보증금반환채권의 평가금액에 가산하여 제2항의 매매대금을 정할 수 있다. ④ 채권매입기관의 전세사기피해주택에 관한 권리관계 조사 및 평가와 관련하여 정보 제공 요청이 있는 경우 국토교통부장관은 채권 공공매입에 필요한 범위 내에서 제13조에 따

현 행	개 정 안
	라 조사된 정보를 제공하거나 필요한 경우 추가 조사를 실시하고 그 수집된 정보를 채권매입기관에 제공할 수 있다. 이 경우 추가 조사에 대해서는 제13조제1항부터 제4항까지 및 같은 조 제6항을 준용한다. ⑤ 임차보증금반환채권의 매입에 관한 사항과 매입 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑥ 전세사기피해자는 임차보증금반환채권의 매각에도 불구하고 경매나 공매 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 주택의 환가를 통하여 전세사기피해주택이 매각될 때까지 전세사기피해주택에 거주할 수 있다.

안 제28조의4는 전세사기피해자가 임차보증금반환채권에 대한 공공매입을 신청하는 경우, 채권매입기관은 매입을 신청한 전세사기피해자의 임차보증금반환채권을 공정한 가치 평가를 거쳐 매입하도록 하고(제1항), 채권 매매대금 산정 및 지급방법을 정하며(제2항 및 제3항), 전세사기피해자는 임차보증금반환채권의 매각에도 불구하고 경매나 공매 등을 통해 전세사기피해주택이 매각될 때까지 전세사기피해주택에 거주할 수 있도록 하려는 것임(제6항).

안 제28조의6도 안 제28조의4의 신설을 전제로 채권매입 절차에 관하여 규정하는 조문이므로, 안 제28조의4의 신설 여부에 따라 동일한 방향으로 처리될 사항으로 보임.

(31) 우선매수권 및 우선변제권의 승계 간주(안 제28조의5 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의5(우선매수권의 양도, 우선변제권 등) ① 전세사기피해자가 임차보증금반환채권을 채권매입기관에 매각한 경우 제20조부터 제22조까지에 따른 우선 매수할 수 있는 권리를 채권매입기관에게 양도한 것으로 간주한다. 이 경우 채권매입기관은 「민사집행법」 제113조, 「국세징수법」 제71조 및 「지방세징수법」 제76조에 따른 보증의 제공 없이 우선매수 신고를 할 수 있다. ② 이 법에 따라 채권매입기관이 「주택임대차보호법」에 따른 우선변제권을 취득한 전세사기피해자의 임차보증금반환채권을 매입한 경우에는 매입한 채권 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다. ③ 채권매입기관이 제28조의4에 따라 전세사기피해자로부터 임차보증금반환채권을 매입한 경우 제23조 및 제24조에 따른 국세 및 지방세의 우선징수에 대한 특례는 채권매입기관에 준용한다. 이 경우 제23조 및 제24조의 전세사기피해자는 채권매입기관으로 보고, 전세사기피해자가 임차보증금반환채권을 양도하기 전에 제23조제3항 또는 제24조제3항에 따른 안분적용 신청을 한 경우 채권매입기관이 신청한 것으로 본다.

1) 안 제28조의5제1항

안 제28조의5제1항은 전세사기피해자가 보증금반환채권을 채권매입기관에 매각한 경우, 제20조부터 제22조까지에 따른 우선 매수할 수 있는 권리를 전세사기피해자가 채권매입기관에게 양도한 것으로 간주하려는 것임.

이는 안 제28조의6에 따라 채권매입기관이 전세사기피해주택을 매수할 수 있도록 하기 위한 제도적 장치이므로, 안 제28조의6이 신설된다면 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

2) 안 제28조의5제2항

안 제28조의5제2항은 채권매입기관이 「주택임대차보호법」에 따른 우선변제권을 취득한 전세사기피해자의 임차보증금반환채권을 매입한 경우에는 매입한 채권 금액의 범위에서 임차인의 우선변제권을 승계하도록 하려는 것임.

「주택임대차보호법」상 우선변제권을 가진 임차인으로부터 임차권과 분리하여 임차보증금반환채권만을 양수한 채권양수인이 「주택임대차보호법」상의 우선변제권을 행사할 수 있는 임차인에 해당한다고 볼 수 있는지 여부에 관하여, 과거 대법원은 “주택임대차보호법의 입법목적과 주택임차인의 임차보증금반환채권에 우선변제권을 인정한 제도의 취지, 주택임대차보호법상 관련 규정의 문언 내용 등에 비추어 볼 때, 비록 채권양수인이 우선변제권을 행사할 수 있는 주택임차인으로부터 임차보증금반환채권을 양수하였다고 하더라도 임차권과 분리된 임차보증금반환채권만을 양수한 이상 그 채권양수인이 주택임대차보호법상의 우선변제권을 행사할 수 있는 임차인에 해당한다고 볼 수 없다”고 판시한 바 있음(대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다10276 판결).

이러한 대법원 판결로 인하여 과거에는 임차인이 임차보증금반환채권을 담보로 금융기관에 이른바 '전세자금대출'을 받는 경우, 은행 등 금융기관에 우선변제권이 인정되지 않았음.

그러나 이같은 문제를 해소하기 위하여 2013. 8. 13. 법률 제12043호로 개정된 「주택임대차보호법」 제3조의2제7항[86]은 우선변제권을 취득한 임차인의 보증금반환채권을 계약으로 양수한 경우에는 양수한 금액의 범위에서 우선변제권을 승계하도록 규정하였음.

따라서 안 제28조의5제2항은 현행 「주택임대차보호법」제3조의2제7항과 유사한 내용으로서 중복입법의 측면이 있어 보임.

3) 안 제28조의5제3항

안 제28조의5제3항은 채권매입기관이 제28조의4에 따라 전세사기피해자로부터 임차보증금반환채권을 매입한 경우 제23조 및 제24조에 따

86) 「주택임대차보호법」
제3조의2(보증금의 회수)
⑦ 다음 각 호의 금융기관 등이 제2항, 제3조의3제5항, 제3조의4제1항에 따른 우선변제권을 취득한 임차인의 보증금반환채권을 계약으로 양수한 경우에는 양수한 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다. <신설 2013. 8. 13., 2015. 1. 6., 2016. 5. 29.>
1. 「은행법」에 따른 은행
2. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
3. 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행
4. 「농업협동조합법」에 따른 농협은행
5. 「수산업협동조합법」에 따른 수협은행
6. 「우체국예금・보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
7. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사
8. 「보험업법」 제4조제1항제2호라목의 보증보험을 보험종목으로 허가받은 보험회사
9. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시보증공사
10. 그 밖에 제1호부터 제9호까지에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 기관

른 국세 및 지방세의 우선징수에 대한 특례를 채권매입기관에 준용하려는 것으로, 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

(32) 채권매입기관의 전세사기피해주택 매입 및 매각 (안 제28조의6 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의6(주택매입) ① 채권매입기관은 제28조의4에 따라 전세사기피해자로부터 임차보증금반환채권을 매입한 후 그 투입 비용의 환수를 위하여 전세사기피해주택을 매입하거나 손실을 볼 우려가 있는 경우 배당을 받을 수 있다. 이 경우 전세사기피해주택의 매입 방법은 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 주택의 환가의 방법으로 하는 매각절차에 따라 취득하는 경우에 한한다. ② 채권매입기관은 제1항에 따라 매입한 전세사기피해주택을 적정한 시기에 대통령령이 정한 방법으로 적정한 시가에 매각하여 투입 비용을 회수한다. ③ 채권매입기관이 제1항에 따라 전세사기피해주택을 매입한 경우 전세사기피해주택에 거주하던 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 매각될 때까지 대통령령이 정하는 바에 따라 채권매입기관에 임대료를 납부하고 거주할 수 있다. 이 경우 「주택임대차보호법」 제4조제1항의 계약기간에 관한 규정은 적용하지 아니한다.

안 제28조의6은 채권매입기관이 임차보증금반환채권을 매입한 후 전세사기피해주택을 매입하거나 배당[87]을 받을 수 있도록 하고(제1항), 매

87) 「민사집행법」
제88조(배당요구) ① 집행력 있는 정본을 가진 채권자, 경매개시결정이 등기된 뒤에 가압류를 한 채권자, 민법·상법, 그 밖의 법률에 의하여 우선변제청구권이 있는 채권자는 배당요구를 할 수 있다.
② 배당요구에 따라 매수인이 인수하여야 할 부담이 바뀌는 경우 배당요구를 한 채권자는 배당요구의 종기가 지난 뒤에 이를 철회하지 못한다.
제145조(매각대금의 배당) ① 매각대금이 지급되면 법원은 배당절차를 밟아야 한다.

입한 전세사기피해주택을 적정한 시기에 적정한 시가에 매도하도록 하며(제2항), 채권매입기관이 전세사기피해주택을 매입한 경우 전세사기피해주택에 거주하던 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 매각될 때까지 채권매입기관에 임대료를 납부하고 거주할 수 있도록 하려는 것임(제3항).

채권매입기관이 전세사기피해자의 임차보증금반환채권을 양수한 경우에는 채권양수인의 지위에서 경매절차에서 배당[88]을 받을 수 있으므

---

② 매각대금으로 배당에 참가한 모든 채권자를 만족하게 할 수 없는 때에는 법원은 민법·상법, 그 밖의 법률에 의한 우선순위에 따라 배당하여야 한다.

88) 공매절차에서는 '배당'이 아닌 '배분'임.

「국세징수법」

제76조(배분요구 등) ① 제74조에 따른 공매공고의 등기 또는 등록 전까지 등기 또는 등록되지 아니한 다음 각 호의 채권을 가진 자는 제96조제1항에 따라 배분을 받으려는 경우 배분요구의 종기까지 관할 세무서장에게 배분을 요구하여야 한다.

1. 압류재산과 관계되는 체납액
2. 교부청구와 관계되는 체납액·지방세 또는 공과금
3. 압류재산에 설정된 전세권·질권·저당권 또는 가등기담보권에 의하여 담보된 채권
4. 「주택임대차보호법」 또는 「상가건물 임대차보호법」에 따라 우선변제권이 있는 임차보증금 반환채권
5. 「근로기준법」 또는 「근로자퇴직급여 보장법」에 따라 우선변제권이 있는 임금, 퇴직금, 재해보상금 및 그 밖에 근로관계로 인한 채권
6. 압류재산과 관계되는 가압류채권
7. 집행문이 있는 판결 정본에 의한 채권

② 매각으로 소멸되지 아니하는 전세권을 가진 자는 배분을 받으려는 경우 배분요구의 종기까지 배분을 요구하여야 한다.

③ 배분요구를 한 자는 제1항 및 제2항에 따른 배분요구에 따라 매수인이 인수하여야 할 부담이 달라지는 경우 배분요구의 종기가 지난 뒤에는 이를 철회할 수 없다.

(이하 생략)

「지방세징수법」

제81조(배분요구 등) ① 제79조에 따른 공매공고의 등기 또는 등록 전까지 등기되지 아니하거나 등록되지 아니한 다음 각 호의 채권을 가진 자는 제99조제1항에 따라 배분을 받으려면 배분요구의 종기까지 지방자치단체의 장에게 배분을 요구하여야 한다.

1. 압류재산에 관계되는 체납액
2. 교부청구와 관계되는 체납액·국세 또는 공과금
3. 압류재산에 관계되는 전세권·질권 또는 저당권에 의하여 담보된 채권
4. 「주택임대차보호법」 또는 「상가건물 임대차보호법」에 따라 우선변제권이 있는 임차보증금 반환채권
5. 「근로기준법」 또는 「근로자퇴직급여 보장법」에 따라 우선변제권이 있는 임금, 퇴직금, 재해보상금 및 그 밖에 근로관계로 인한 채권

로, 채권매입기관이 배당을 받을 수 있도록 하려는 내용은 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

그리고 채권매입기관이 전세사기피해주택을 매입할 수 있도록 하는 내용은 채권매입기관의 재정적 부담 등을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

안 제28조의8제2항 중 “적정한 시기에 대통령령이 정한 방법으로 적정한 시가에 매각하여”는 의미가 불분명한 용어를 정비하기 위해 “대통령령으로 정하는 방법으로 매도하여”로 수정할 필요가 있음.

---

6. 압류재산에 관계되는 가압류채권
7. 집행력 있는 정본에 의한 채권
② 매각으로 소멸되지 아니하는 전세권을 가진 자가 배분을 받으려면 배분요구의 종기까지 배분을 요구하여야 한다.
③ 제1항 및 제2항에 따른 배분요구에 따라 매수인이 인수하여야 할 부담이 달라지는 경우 배분요구를 한 자는 배분요구의 종기가 지난 뒤에는 요구를 철회할 수 없다.
(이하 생략)

(33) 채권매입기관의 공공주택사업자에 대한 전세사기피해주택 매각 (안 제28조의7 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의7(전세사기피해주택의 공공임대주택 용도로의 매각) ① 제28조의6제2항에 따른 전세사기피해주택의 매각 절차 개시 전에 채권매입기관은 한국토지주택공사 및 해당 지역을 관할하는 공공주택사업자인 지방공기업에게 매입한 전세사기피해주택의 목록과 내역을 제공하여야 한다. ② 제1항과 관련하여 제4항에 따른 입주자격이 있는 전세사기피해자가 제28조의6제3항에 따라 전세사기피해주택에 거주하고 있는 경우 채권매입기관이 제시하는 신청 기간 동안 채권매입기관을 통하여 공공주택사업자에게 해당 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 매입해줄 것을 요청할 수 있다. ③ 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하겠다고 채권매입기관에 요청하는 경우 제28조의6제2항에도 불구하고 채권매입기관은 대통령령이 정하는 가격, 매각절차와 방법에 따라 전세사기피해주택을 공공주택사업자에게 매각하여야 한다. ④ 제3항의 경우에 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하는 때에는 그 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수 있다.

안 제28조의7은 전세사기피해주택의 매도 절차 개시 전에 채권매입기관이 한국토지주택공사 및 해당 지역을 관할하는 공공주택사업자인 지방공기업에게 매입한 전세사기피해주택의 목록과 내역을 제공하도록 하고(제1항), 제28조의6제3항에 따라 전세사기피해주택에 거주하고 있

는 전세사기피해자는 채권매입기관을 통해 공공주택사업자에게 해당 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 매입해줄 것을 요청할 수 있도록 하며(제2항), 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하겠다고 채권매입기관에 요청하는 경우 채권매입기관은 전세사기피해주택을 공공주택사업자에게 매도하도록 하려는 것임(제3항).

안 제28조의7은 채권매입기관이 매입한 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 전환하기 위한 취지의 내용으로서, 안 제28조의6제2항의 신설을 전제로 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

(34) 선순위저당채권의 매입 신청(안 제28조의8 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의8(선순위저당채권의 매입등) ① 전세사기피해주택의 임차인인 전세사기피해자의 임차보증금반환채권보다 순위가 앞선 저당권부채권(이하 이 조에서 “선순위저당채권”이라 한다)이 있는 경우 전세사기피해자는 한국자산관리공사에 선순위저당채권을 매입해줄 것을 신청할 수 있다. ② 제1항의 신청을 받은 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 보유한 자에게 선순위저당채권의 매도를 요청하는 경우 선순위저당채권을 보유한 자가 제13조제3항제9호에 기재된 자(대부업자·대부중개업자는 제외한다)일 경우에는 정당한 거절 사유가 없는 이상 이에 응하여야 하고, 그 이외의 자로서 선순위저당채권을 보유한 자가 한국자산관리공사의 매도 요청에 응하는 경우 한국자산관리공사는 이를 매입할 수 있다. ③ 제1항의 매입신청이 있는 경우 선순위저당채권의 담보로 전세사기피해주택(그 지상 토지를 포함한다) 외의 다른 주택(전세사기피해주택이 아닌 경우를 말한다)에도 공동으로 저당권이 설정되어 있어 후순위임차권자의 배당 가능 금액을 늘리려는 이 조의 목적을 달성하기 어려운 경우, 그 밖에 대통령령이 정하는 정당한 사유가 있는 경우에는 한국자산관리공사는 선순위저당채권을 매입하지 아니할 수 있다. ④ 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 매입한 선순위저당채권에 관하여 해당 전세사기피해주택에 담보권실행을 위한 경매가 신청되지 아니한 경우 그 채권과 관련된 해당 전세사기피해주택의 전세사기피해자가 대통령령이 정하는 바에 따라 신청하는 경우 전세사기피해자의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있다. ⑤ 선순위저당채권 보유자의 신청에 따라 관할 법원이 담보권 실행을 위한 경매를 개시한 이후 제1항 및 제2항에 따라

현 행	개 정 안
	한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우에는 그 채권과 관련된 해당 전세사기피해주택의 전세사기피해자가 대통령령이 정하는 바에 따라 신청하는 경우 전세사기피해자의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 한국자산관리공사는 경매를 취하하고 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있다. 다만, 「민사집행법」 제87조제1항에 따라 선순위저당채권과 관련된 담보권실행을 위한 경매와 제3자가 신청한 경매가 이중으로 개시된 경우에는 그러하지 아니하다. ⑥ 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우 그 채권과 관련된 전세사기피해주택의 경매 또는 공매절차에서 한국자산관리공사는 제2항에 따른 채권 매입 금액에 대통령령이 정한 범위 내의 이자 및 비용을 가산한 금액의 한도 내에서 배당받도록 경매법원에 채권계산서를 제출하거나 국세 또는 지방세 체납에 따른 공매의 경우 채권신고 및 배분요구서(이미 제출된 경우에는 수정한 채권신고 및 배분요구서를 말한다)를 체납된 국세의 관할 세무서장 또는 체납된 지방세의 관할 지방자치단체의 장에게 제출함으로써 후순위인 전세사기피해자가 더 많은 배당을 받을 수 있도록 조치하여야 한다.

안 제28조의8은 다음의 여섯 가지 사항을 규정하고 있음.

첫째, 전세사기피해자의 임차보증금반환채권보다 선순위인 저당권부채권(이하 ‘선순위저당채권’이라 함)이 있는 경우, 전세사기피해자가 한국자산관리공사(KAMCO)에 선순위저당채권을 매입해줄 것을 신청할

수 있도록 함(제1항).

둘째, 매입 신청을 받은 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 보유한 자에게 선순위저당채권의 매도를 요청하는 경우 선순위저당채권을 보유한 자가 제13조제3항제9호에 기재된 자일 경우에는 정당한 거절 사유가 없는 이상 이에 응하도록 의무를 부여함(제2항).

셋째, 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매수하지 아니할 수 있는 사유로 선순위저당채권의 담보로 전세사기피해주택 외의 다른 주택(전세사기피해주택이 아닌 경우를 말한다)에 공동으로 저당권이 설정되어 있어 후순위임차인의 배당[89] 가능 금액을 늘리려는 목적을 달성하기 어려운 경우, 그 밖에 대통령령이 정하는 정당한 사유가 있는 경우를 명시함(제3항).

넷째, 한국자산관리공사가 매수한 선순위저당채권에 관하여 해당 전세사기피해주택에 담보권실행을 위한 경매가 신청되지 아니한 경우, 전세사기피해자가 신청하면 한국자산관리공사는 전세사기피해자의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있도록 함(제4항).

89) 공매절차에서는 '배당'이 아닌 '배분'이므로, 안 제28조의8제3항의 "배당"을 '배당 또는 배분'으로 수정할 필요가 있음.

다섯째, 선순위저당채권 보유자의 신청에 따라 관할 법원이 담보권 실행을 위한 경매를 개시한 이후 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우에는, 전세사기피해자가 신청하는 경우 전세사기피해자의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 한국자산관리공사는 경매를 취하하고 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있도록 함(제5항).

여섯째, 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우 그 채권과 관련된 전세사기피해주택의 경매 또는 공매절차에서 한국자산관리공사는 채권 매입 금액에 이자 및 비용을 가산한 금액의 한도 내에서 배당받도록 경매법원에 채권계산서를 제출하거나 국세 또는 지방세 체납에 따른 공매의 경우 채권신고 및 배분요구서를 체납된 국세의 관할 세무서장 또는 체납된 지방세의 관할 지방자치단체의 장에게 제출함으로써 후순위인 전세사기피해자가 더 많은 배당[90]을 받을 수 있도록 조치할 의무를 부여함(제6항).

안 제28조의8은 안 제28조의8제3항에 명시된 바와 같이 '후순위임차권자의 배당 가능 금액을 늘리려는 목적'의 규정으로서, 전세사기피해자의 배당 가능 금액을 늘리기 위해 한국자산관리공사에게 선순위저당채권을 매수할 의무를 부과하고, 후순위인 전세사기피해자가 더 많은 배

90) 공매절차에서는 '배당'이 아닌 '배분'이므로, 안 제28조의10제6항의 "배당"을 '배당 또는 배분'으로 수정할 필요가 있음.

당을 받을 수 있도록 조치할 의무를 부과하려는 것임.

안 제28조의8은 한국자산관리공사의 재정적·행정적 부담 등을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

(35) 주택도시기금 지원(안 제28조의9 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의9(주택도시기금 지원) 국가는 주택도시기금을 통하여 다음 각 호의 비용을 지원할 수 있다. 1. 채권매입기관이 제28조의4에 따라 임차보증금반환채권 또는 제28조의6에 따라 전세사기피해주택을 매입하는 경우 그 매입비용 및 부대비용 2. 한국자산관리공사가 제28조의8에 따라 전세사기피해주택과 관련한 선순위 저당채권을 매입하는 경우 그 매입비용

안 제28조의9는 국가가 주택도시기금을 통해 ① 채권매입기관이 임차보증금반환채권 또는 전세사기피해주택을 매입하는 경우의 매입비용 등, ② 한국자산관리공사가 전세사기피해주택과 관련한 선순위저당채권을 매입하는 경우의 매입비용을 지원할 수 있도록 하려는 것임.

안 제28조의9는 임차보증금반환채권 매입비용 등에 대한 국가의 지원 필요성, 주택도시기금의 재정 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

(36) 전세사기피해자 지원 신청 등의 제한(안 제28조의10 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의10(임차보증금반환채권 매입 지원방안 등) 채권매입기관이 임차보증금반환채권을 매입한 경우 전세사기피해자는 제17조부터 제26조까지에 따른 신청 또는 요청을 할 수 없다. 다만, 채권매입기관이 권리를 행사하도록 한 규정이 있는 경우에는 해당 규정에 따른다.

안 제28조의10은 채권매입기관이 임차보증금반환채권을 매입한 경우 전세사기피해자는 제17조부터 제26조까지[91]에 따른 신청 또는 요청(① 경매의 유예·정지 신청, ② 신탁전세사기임차주택의 주택인도소송 유예·정지 신청, ③ 주택의 매각 유예·정지 신청, ④ 신탁전세사기임차주택의 강제집행일시정지 신청, ⑤ 우선매수 신청, ⑥ 국세·지방세 안분 적용 신청, ⑦ 전세사기피해주택의 매입 요청, ⑧ 신탁전세사기임차주택의 매입 요청, ⑨ 경매 및 공매의 지원서비스 신청)을 할 수 없도록 하려는 것임.

채권매입기관이 임차보증금반환채권을 적법하게 양수한 경우 전세사기피해자는 임차보증금반환채권의 매매대금을 수령할 수 있고, 제17조부터 제26조까지에 따른 지원을 받을 필요성이 없으므로 전세사기피해자 지원 제도의 보충성을 명시한 안 제28조의10은 타당한 내용으로 보임.

91) 가지조문을 포함하여 정확하게 인용하기 위해서는 “제17조부터 제26조까지”를 “제17조부터 제25조까지, 제25조의2, 제26조”로 수정할 필요가 있음.

다만, 안 제28조의10의 조 제목 “임차보증금반환채권 매입 지원방안 등”은 조문의 핵심적인 내용을 보다 정확하게 표현할 수 있도록 “전세사기피해자 지원 신청 등의 제한”으로 수정할 필요가 있을 것으로 보임.

(37) 공동주택등의 관리 및 감독(안 제28조의11 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의11(공동주택등의 관리 및 감독) ① 이 조에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다. 1. “공동주택등”은 전세사기피해자가 거주하는 임차주택이 포함된 1동의 공동주택 또는 다수의 동으로 구성된 공동주택단지, 다세대주택, 연립주택, 다가구주택 등 국토교통부령이 정하는 주택 등을 말한다. 2. “입주자등”은 입주자와 사용자를 말한다. 3. “입주자”는 공동주택등의 소유자를 말한다. 4. “사용자”는 사용자란 공동주택등을 임차하여 사용하는 사람을 말한다. ② 공동주택등의 소재지 관할 지방자치단체(시·군·구를 말한다)의 장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조를 준용하여 공동주택등에 관하여 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있다. ③ 공동주택등의 사용자의 전부 또는 상당수가 전세사기피해자에 해당하고 공동주택등의 관리가 정상적으로 이루어지지 않는 경우에 공동주택등의 입주자등이 공동주택등에 대한 공공위탁관리를 서면으로 요청하는 때에는 지방자치단체의 장은 관리 실태의 조사를 거쳐 2년 이내의 기간 동안 공동주택등을 공공위탁관리할 수 있다. ④ 제3항에 따라 지방자치단체가 공동주택등의 공공위탁관리를 결정한 경우 지방자치단체의 장은 주택관리를 전문으로 하는 「공동주택관리법」 제52조에 따라 등록한 주택관리업자를 선정하여 공동주택등의 관리를 위탁할 수 있다. ⑤ 제3항 및 제4항에 따른 공동주택의 관리 등의 방법은 「공동주택관리법」 제4장의 규정을 준용하되, 구체적인 사항은 국토교통부령으로 정한다. ⑥ 전세사기피해주택이 포함된 공동주택등의 입주자등의 과

현 행	개 정 안
	반수의 요청이 있는 경우 지방자치단체의 장은 부족한 관리비용 일부의 공공지원을 결정할 수 있다.

현행 「공동주택관리법」 제2조제1항제1호[92]에 따르면 "공동주택"이란 ① 「주택법」 제2조제3호[93]에 따른 공동주택, ② 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물, ③ 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설을 말하고, 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외함.

그리고 안 제28조의11제1항은 안 제28조의11에서 사용하는 별도의 용어 정의로서, "공동주택등"을 전세사기피해자가 거주하는 임차주택이 포함된 1동의 공동주택 또는 다수의 동으로 구성된 공동주택단지, 다세대주택, 연립주택, 다가구주택 등 국토교통부령이 정하는 주택 등을 말하는 것으로 정의하려는 내용임.

---

92) 「공동주택관리법」
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. "공동주택"이란 다음 각 목의 주택 및 시설을 말한다. 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외한다.
가. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택
나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물
다. 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설

93) 「주택법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
3. "공동주택"이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

안 제28조의11제2항 및 제3항은 공동주택등의 소재지 관할 지방자치단체의 장(시·군·구의 장)이 「공동주택관리법」 제34조[94] 및 제93조[95]에 준하여 공동주택등에 관하여 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있도록 하고(제2항), 공동주택등의 사용자의 전부 또는 상당수가 전세사기 피해자에 해당하고 공동주택등의 관리가 정상적으로 이루어지지 않는

---

94) 「공동주택관리법」
제34조(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.
1. 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

95) 「공동주택관리법」
제93조(공동주택관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 관리인을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 관리비등의 사용내역 등 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.
1. 제3항 또는 제4항에 따른 감사에 필요한 경우
2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
3. 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
4. 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
5. 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우
6. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

② 공동주택의 입주자등은 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등의 업무에 대하여 감사를 요청할 수 있다. 이 경우 감사 요청은 그 사유를 소명하고 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 첨부하여 서면으로 하여야 한다.

③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 이유가 있다고 인정하는 경우에는 감사를 실시한 후 감사를 요청한 입주자등에게 그 결과를 통보하여야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제2항의 감사 대상이 되는 업무에 대하여 감사를 실시할 수 있다.

⑤ 지방자치단체의 장은 제3항 또는 제4항에 따라 감사를 실시할 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가에게 자문하거나 해당 전문가와 함께 영업소·관리사무소 등을 조사할 수 있다.

⑥ 제2항부터 제5항까지의 감사 요청 및 감사 실시에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

⑦ 지방자치단체의 장은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 명령, 조사 또는 검사, 감사의 결과 등을 통보하는 경우 그 내용을 해당 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체에게도 통보하여야 한다.

⑧ 관리주체는 제7항에 따라 통보받은 내용을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하고 입주자등의 열람, 복사 요구에 따라야 한다.

경우 지방자치단체의 장은 관리 실태의 조사를 거쳐 2년 이내의 기간 동안 공동주택등을 공공위탁관리할 수 있도록 하려는 것임(제3항).

안 제28조의11은 공동주택등의 관리가 정상적으로 이루어지지 않는 경우에 지방자치단체의 장이 해당 공동주택등을 공공위탁관리하고, 부족한 관리비용 일부의 공공지원을 결정할 수 있도록 함으로써, 전세사기피해자가 거주하는 임차주택이 포함된 주택의 관리에 해당 지방자치단체의 장이 관여할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

안 제28조의11제3항의 '상당수'는 그 의미가 명확하지 아니하므로 그 숫자 또는 비율을 명확하게 명시할 필요가 있음.

(38) 임차보증금반환채권의 매매대금에 대한 압류금지 (안 제28조의12 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의12(임차보증금반환채권의 매매대금에 대한 압류금지) 제28조의4에 따라 채권매입기관이 전세사기피해자에게 지급하는 임차보증금반환채권의 매매대금은 다음 각 호의 구분에 의한 금액의 범위에서 압류하지 못한다. 다만, 「민사집행법」 제246조제1항제6호가 적용되는 경우에는 그러하지 아니하다. 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

안 제28조의12는 임차인이 「주택임대차보호법」 제8조[96]및 같은 법 시행령 제10조[97]에 따라 소액임차인으로서 최우선변제권을 행사하지

96) 「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.
② 제1항의 경우에는 제3조의2제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.
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.

97) 「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

못하는 경우에도, 채권매입기관이 전세사기피해자에게 지급하는 임차보증금반환채권의 매매대금에 대하여 최우선변제권과 동일한 범위에서 압류를 금지하도록 하고, 임차인이「주택임대차보호법」 제8조에 따른 소액임차인인 경우에는 「민사집행법」 제246조제1항제6호[98]가 적용되도록 하려는 것임.

안 제28조의12는 채권매입기관이 전세사기피해자에게 지급하는 임차보증금반환채권 중 소액임차인의 최우선변제권과 동일한 범위에 대해 압류를 금지함으로써 전세사기피해자의 최소한의 생계를 보장하기 위한 취지로, 타당한 내용으로 보임.

---

3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시: 2천800만원
4. 그 밖의 지역: 2천500만원
② 임차인의 보증금 중 일정액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액까지만 우선변제권이 있다.
(이하 생략)

98) **「민사집행법」**
제246조(압류금지채권) ① 다음 각호의 채권은 압류하지 못한다.
6. 「주택임대차보호법」 제8조, 같은 법 시행령의 규정에 따라 우선변제를 받을 수 있는 금액

(39) 채권매입기관의 개인정보 수집·이용·처리(안 제30조)

현 행	개 정 안
제30조(고유식별정보 등의 처리) 국토교통부장관(제29조에 따라 권한 또는 업무를 위임·위탁받은 기관을 포함한다), 주택도시보증공사 또는 제11조에 따라 전세피해지원센터를 설치·운영하는 자는 조사 및 지원 사무를 수행하기 위하여 필요한 경우 「개인정보 보호법」 제24조제1항에 따른 고유식별정보(주민등록번호를 포함한다) 등 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있다. 이 경우 해당 정보를 「개인정보 보호법」에 따라 보호하여야 한다.	제30조(고유식별정보 등의 처리) ----------주택도시보증공사,----------자, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 종합신용정보집중기관 또는 제28조의3에 따른 채권매입기관은----------. ----------.

안 제30조는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조[99]에

99) 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」
제25조(신용정보집중기관) ① 신용정보를 집중하여 수집·보관함으로써 체계적·종합적으로 관리하고, 신용정보회사등 상호 간에 신용정보를 교환·활용(이하 "집중관리·활용"이라 한다)하려는 자는 금융위원회로부터 신용정보집중기관으로 허가를 받아야 한다.
② 제1항에 따른 신용정보집중기관은 다음 각 호의 구분에 따라 허가를 받아야 한다.
1. 종합신용정보집중기관: 대통령령으로 정하는 금융기관 전체로부터의 신용정보를 집중관리·활용하는 신용정보집중기관
2. 개별신용정보집중기관: 제1호에 따른 금융기관 외의 같은 종류의 사업자가 설립한 협회 등의 협약 등에 따라 신용정보를 집중관리·활용하는 신용정보집중기관
③ 제1항에 따른 신용정보집중기관으로 허가를 받으려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.
1. 「민법」 제32조에 따라 설립된 비영리법인일 것
2. 신용정보를 집중관리·활용하는 데 있어서 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공성과 중립성을 갖출 것
3. 대통령령으로 정하는 시설·설비 및 인력을 갖출 것

따른 종합신용정보집중기관 또는 안 제28조의3에 따른 채권매입기관을 설치·운영하는 자가 고유식별정보 등 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있는 근거를 마련하려는 것임.

「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 종합신용정보집중기관(한국신용정보원)은 전세사기피해자 결정 이후 금융 지원방안의 효율적 연계를 위하여 고유식별정보 처리에 관한 법적 근거가 필요하고, 안 제28조의3에 따른 채권매입기관은 주택도시보증공사 또는 대통령령으로 정하는 채권매입기관으로서 해당 채권매입기관이 전세사기피해주택의 임차보증금반환채권의 매수 등 업무를 집행함에 있어 전세사기피해자등, 임대인 등의 고유식별정보 등 개인정보를 수집·이용·처리할 필요성이 있는바, 안 제30조는 안 제28조의3의 신설을 전제로 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

---

④ 제1항 및 제2항에 따른 허가 및 그 취소 등에 필요한 사항과 집중관리·활용되는 신용정보의 내용·범위 및 교환 대상자는 대통령령으로 정한다. 다만, 신용정보집중기관과 개인신용평가회사, 개인사업자신용평가회사, 기업신용조회회사(기업정보조회업무만 하는 기업신용조회회사는 제외한다) 사이의 신용정보 교환 및 이용은 개인신용평가회사, 개인사업자신용평가회사, 기업신용조회회사(기업정보조회업무만 하는 기업신용조회회사는 제외한다)의 의뢰에 따라 신용정보집중기관이 개인신용평가회사, 개인사업자신용평가회사, 기업신용조회회사(기업정보조회업무만 하는 기업신용조회회사는 제외한다)에 신용정보를 제공하는 방식으로 한다.

⑤ 제2항제1호에 따른 종합신용정보집중기관(이하 "종합신용정보집중기관"이라 한다)은 집중되는 신용정보의 정확성·신속성을 확보하기 위하여 제26조에 따른 신용정보집중관리위원회가 정하는 바에 따라 신용정보를 제공하는 금융기관의 신용정보 제공의무 이행 실태를 조사할 수 있다.

⑥ 신용정보집중기관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 신용정보공동전산망(이하 "공동전산망"이라 한다)을 구축할 수 있으며, 공동전산망에 참여하는 자는 그 유지·관리 등에 필요한 협조를 하여야 한다. 이 경우 신용정보집중기관은 「전기통신사업법」 제2조제1항제1호에 따른 전기통신사업자이어야 한다.

(40) 비밀준수 의무를 부담하는 대상자 확대(안 제31조)

현 행	개 정 안
제31조(비밀준수 의무) ① 제12조부터 제16조까지에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 제공받은 자료 및 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.	제31조(비밀준수 의무) ① 다음 각 호의----------.
<신 설>	1. 제12조부터 제16조까지에 따른 업무
<신 설>	2. 채권매입기관에서 수행하는 제28조의2부터 제28조의7까지의 업무
<신 설>	3. 국토교통부장관이 수행하는 제28조의4제4항에 따른 추가 조사 업무
<신 설>	4. 한국자산관리공사에서 수행하는 제28조의8에 따른 업무
② 위원회의 위원 또는 위원이었던 자, 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 참여하거나 업무를 수행한 전문가 또는 민간단체와 그 관계자는 직무상 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용하여서는 아니 된다.	② ----------추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다) 또는 제28조의4제4항에 따른 추가 조사----------.

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제31조[100]는 전세사기피해자등 결정과 관련된 업무에 종사하는 자의 비밀준수 의무를 규정하고 있음.

안 제31조제1항은 업무종사자로서 비밀준수의무를 부담하는 업무의 범위에 ① 채권매입기관에서 실시하는 제28조의2부터 제28조의7까지의 업무, ② 채권매입기관의 전세사기피해주택에 관한 권리관계 조사 및 평가와 관련하여 정보 제공 요청이 있는 경우 국토교통부장관이 실시하는 추가 조사 업무(제28조의4제4항에 따른 추가조사 업무), ③ 한국자산관리공사에서 실시하는 선순위저당채권의 매입 업무(제28조의8에 따른 업무)를 추가하려는 것임.

안 제31조제2항은 위원·전문가·민간단체 및 그 관계자로서 비밀준수의무를 부담하는 업무의 범위에 채권매입기관의 전세사기피해주택에 관한 권리관계 조사 및 평가와 관련하여 정보 제공 요청이 있는 경우 국토교통부장관이 실시하는 추가 조사 업무(제28조의4제4항에 따른 추가조사 업무)를 추가하려는 것임.

---

100) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제31조(비밀준수 의무) ① 제12조부터 제16조까지에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 제공받은 자료 및 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.
② 위원회의 위원 또는 위원이었던 자, 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 참여하거나 업무를 수행한 전문가 또는 민간단체와 그 관계자는 직무상 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용하여서는 아니 된다.

업무종사자 또는 위원·전문가·민간단체 및 그 관계자로서 직무상 취득한 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용하여서는 아니 되므로, 전세사기피해주택에 대해 국토교통부장관이 실시하는 추가 조사 업무 등과 관련하여, 업무상 비밀을 취급하는 업무종사자 등에게 비밀준수 의무를 부과하려는 안 제31조제1항 및 제2항은 안 제28조의2부터 제28조의8까지의 신설을 전제로 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

(41) 전세사기피해주택에 관한 추가 조사 거부자 등에 대한 과태료(안 제34조)

현 행	개 정 안
제34조(과태료) 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.	제34조(과태료) ----------추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다) 또는 제28조의4제4항에 따른 추가 조사----------.

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제34조[101]에 따르면, ① 임차보증금 피해사실의 조사(제13조에 따른 조사), ② 전세사기피해지원위원회의 심의를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에 실시하는 조사(제14조제4항에 따른 추가 조사) 또는 ③ 전세사기피해지원위원회의 재심의를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에 실시하는 조사(제15조제3항에 따른 추가 조사)를 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과함.

101) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제34조(과태료) 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

안 제34조는 채권매입기관의 전세사기피해주택에 관한 권리관계 조사 및 평가와 관련하여 정보 제공 요청이 있는 경우 국토교통부장관이 실시하는 추가 조사(제28조의4제4항에 따른 추가조사)를 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출한 자에게 3천만원 이하의 과태료를 부과하려는 것임.

안 제34조는 추가 조사를 거부·방해·기피한 자 등에 대한 이행강제력을 부여하기 위하여 필요한 사항으로서, 안 제28조의4의 신설을 전제로 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

4. 대체토론 요지

(생 략)

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 : 권영진)

김성원의원, 염태영의원, 허종식의원, 복기왕의원, 윤종오의원, 권영진의원, 이연희의원, 황정아의원 및 황운하의원이 각각 대표발의한 9건의 '전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안'은 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안함.

6. 찬반토론 요지

(생 략)

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(대안)에 일부내용을 수정하여 반영함.