제429회국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 신탁사기피해주택의 협의매입 절차 보완 》
▣ 정준호의원 대표발의(의안번호 제2211419호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

Ⅰ. 제안경위 ····· 1

Ⅱ. 제안이유 및 주요내용 ····· 1

Ⅲ. 검토의견 ····· 2

1. 신탁사기피해주택의 협의매입 절차 보완(안 제25조의3) ····· 2

Ⅰ. 제안경위

가. 발 의 자 : 정준호의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 7. 10.

다. 회 부 일 : 2025. 7. 11.

Ⅱ. 제안이유 및 주요내용

현행법은 전세사기 피해 임차인에게 경·공매 절차에 관한 특례를 부여하여 경매 절차에서 전세사기 피해자가 우선매수권을 행사할 수 있도록 하고 있음. 이에 따라 피해자로부터 우선매수권을 넘겨받은 공공주택사업자가 피해주택을 낙찰받고, 피해자에게 공공임대 방식으로 다시 공급하는 등 주거 안정을 도모할 수 있도록 하고 있음.

한편, 신탁 전세사기는 일반 전세사기에 비해 수법이 더욱 지능화되어 소유권 구조가 복잡하고 법적 책임 소재가 불명확한 경우가 많음. 이에 정부는 공공주택사업자가 신탁사기 피해주택을 공공 매입할 수 있도록 관련 법률을 개정했으나 구체적인 매입 방식과 절차가 마련되지 않아 현재까지 실제 공공매입으로 이어지지 않고 있음.

이에 신탁사기 피해주택을 공공주택사업자가 우선적으로 협의매입할 수 있도록 하여 제3자 매각 등에 따른 명도소송 등의 위험에서 신속하게 피해자를 보호하고 정부 지원 사각지대에 방치된 신탁 전세사기 피해자들을 실질적으로 구제하고자 함(안 제25조의3).

Ⅲ. 검토의견

1. 신탁사기피해주택의 협의매입 절차 보완(안 제25조의3)

현 행	개 정 안
제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① (생 략) ② 제1항에 따라 매입을 요청한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입할 수 있다. <후단 신설>	제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① (현행과 같음) ② ----------대통령령으로 정하는 바에 따라 신탁사기피해주택을 협의매입할 것을 결정할 수 있다. 이 경우 협의매입의 결정에 대하여 신탁사기피해자, 수탁자 및 신탁계약에 따른 선순위 수익자(이하 “처분권자”라 한다)에게 알려야 한다.
<신 설>	③ 제2항에 따라 협의매입의 통지를 받은 처분권자는 신탁사기피해주택의 매각에 대하여 공공주택사업자와 협의하여야 한다.
<신 설>	④ 처분권자는 매각희망금액과 신탁사기피해주택에 존재하는 일체의 권리관계와 체납금 등으로서 매매계약을 통하여 공공주택사업자가 부담하기를 희망하는 권리 및 비용을 서면으로 제출하여야 한다.
<신 설>	⑤ 공공주택사업자는 제4항에 따른 권리 및 비용의 검증을 위하여 처분권자에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 처분권자는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

현 행	개 정 안
③ (생 략)	⑥ (현행 제3항과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대 권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목[1]에 따른 임차인(이하 "신탁사기피해자"라 함)은 현행법 제25조의3제1항[2]에 따라 공공주택사업자와 사전에 협의하여 해당 주택(이하 "신탁사기피해주택"이라 함)의 매입을 요청할 수 있음.

매입을 요청받은 공공주택사업자는 신탁사기피해주택의 우선수익권자와 매입가격 등 매입조건에 관하여 협의하여(「공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침」(국토교통부고시) 제6조제1항[3])

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

2) **「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」**
제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 "신탁사기피해자"라 한다)은 공공주택사업자와 사전에 협의하여 해당 주택(이하 "신탁사기피해주택"이라 한다)의 매입을 요청할 수 있다.
② 제1항에 따라 매입을 요청한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입할 수 있다.
③ 공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입에 관하여는 제25조제4항부터 제10항까지, 제12항 및 제13항을 준용한다. 이 경우 "전세사기피해자"는 "신탁사기피해자"로, "전세사기피해주택"은 "신탁사기피해주택"으로 본다.

3) **「공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침」**(국토교통부고시)
제6조(신탁사기피해주택 매입) ① 공공주택사업자는 법 제25조의3에 따른 신탁사기피해자가 신탁

매입절차를 마친 신탁사기피해주택을 해당 주택의 전세사기피해자에게 공공임대주택으로 우선 공급하여 최장 10년간 거주하도록 할 수 있음(제25조의3제3항[4]).

이처럼 공공주택사업자가 신탁사기피해주택을 매입하여 해당 주택을 신탁사기피해자에게 공공임대주택으로 우선 공급하는 제도가 제20429호 개정법률(2024. 11. 11. 시행)을 통하여 도입되었으나, 2025. 9월 말 기준 매입 완료된 신탁사기피해주택은 17호에 그치고 있음.[5]

[표 1] LH의 전세사기·신탁사기피해주택 매입 현황

(단위: 호)

	전세사기피해주택	신탁사기피해주택
사전협의	17,353 (경매·공매 17,307, 협의매수 46)	205
매입	2,768 (경매·공매 2,744, 협의매수 24)	17

※자료: 국토교통부(2025. 9월 말 기준)

사기피해주택의 매입을 요청하는 경우 해당 신탁사기피해주택의 우선수익권자와 협의하여 해당 신탁사기피해주택을 매입할 수 있다.

4) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ③ 공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입에 관하여는 제25조제4항부터 제10항까지, 제12항 및 제13항을 준용한다. 이 경우 "전세사기피해자"는 "신탁사기피해자"로, "전세사기피해주택"은 "신탁사기피해주택"으로 본다.
제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ④ 제2항에 따라 우선 매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 전세사기피해주택을 취득한 경우에는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으로 공급하되, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수 있고, 전세사기피해자는 최장 10년간 거주할 수 있다.
⑤ 제4항에 따라 전세사기피해주택을 취득하는 데 소요되는 비용은 「공공주택 특별법」 제43조에 따른 공공주택사업자의 기존주택등 매입의 예에 따라 국가 또는 지방자치단체가 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)으로 지원한다.

5) 국토교통부 보도자료, "신탁사기 피해주택 최초 매입절차 완료"(2025. 9. 2.) 참조

개정안 제25조의3은 공공주택사업자가 신탁사기피해주택을 협의매입할 것을 결정할 경우 신탁사기피해자, 수탁자 및 신탁계약에 따른 선순위 수익자(이하 “처분권자”라 함)에게 알려야 하고(제2항), 협의매입의 통지를 받은 처분권자는 신탁사기피해주택의 매각에 대하여 공공주택사업자와 협의하여야 하며(제3항),

처분권자는 매각희망금액과 신탁사기피해주택에 존재하는 일체의 권리관계와 체납금 등으로서 매매계약을 통하여 공공주택사업자가 부담하기를 희망하는 권리 및 비용을 서면으로 제출하여야 하고(제4항), 권리 및 비용의 검증을 위하여 공공주택사업자가 처분권자에게 필요한 자료의 제출을 요청할 경우 처분권자가 특별한 사유가 없으면 이에 따르도록(제5항) 하려는 것임.

개정안은 처분권자가 공공주택사업자와 신탁사기피해주택의 매각에 대하여 협의할 의무를 부과하고 공공주택사업자에게 매각 희망금액, 신탁사기피해주택의 권리관계 등을 서면으로 제출하도록 하는 등 현행 법령에 따른 신탁사기피해주택 매입절차를 보완하고 구체화하는 내용으로, 공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입을 활성화하여 신탁사기피해자의 주거 안정을 지원하는 긍정적인 측면이 있을 것으로 생각됨.

다만, 신탁재산의 처분권은 「신탁법」 제31조[6]에 따라 신탁재산의

수탁자(신탁회사)만 가지고 있는 것이 원칙이므로, '수탁자 및 신탁계약에 따른 선순위 수익자'에 대한 약칭을 '처분권자'에서 '수탁자등'으로 수정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 신탁사기피해자의 신속한 구제를 위한 개정안의 취지에 동의하면서, ①신탁재산의 협의매입에 관한 사항을 대통령령에 위임(안 제25조의3제2항)하는 대신 현행법 제25조의3제2항[7]과 같이 「공공주택 특별법」 제43조[8]에 따르는 것으로 하고, ②신탁사기피해주택의

---

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

7) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ② 제1항에 따라 매입을 요청한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입할 수 있다.

8) 「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.
⑦ 기존주택등의 매입절차 및 공공주택사업자에 대한 재정지원에 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 매입기준 등은 국토교통부장관이 별도로 정하는 바에 따른다.
「공공주택 특별법 시행령」
제37조(기존주택등의 매입) ② 공공주택사업자는 법 제43조제1항에 따라 기존주택등을 매입하면서 같은 조 제2항에 따른 지원을 받으려면 다음 각 호의 사항을 포함한 매입계획을 수립하여 미리 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
1. 매입 대상인 기존주택등의 호수
2. 매입 시기
3. 매입에 드는 비용
4. 개량 후 주택 호수
5. 개량 기간
6. 개량에 드는 비용
③ 공공주택사업자는 제2항에 따라 국토교통부장관의 승인을 받았으면 매입 대상인 기존주택등의 소유자와 매입가격 등 매입조건에 관하여 협의하고 매입절차를 마쳐야 한다.

처분 절차가 진행 중인 경우에도 처분권자가 안 제25조의3제3항에 따라 공공주택사업자와 신탁사기피해주택의 매각에 대하여 협의하도록 명시하며, ③공공주택사업자가 안 제25조의3제5항에 따라 권리 및 비용의 검증에 필요한 자료의 제출을 요청하는 상대방을 '처분권자'에서 검증의 실효성 제고를 위하여 '국세청 또는 지방자치단체'로 변경하고, ④제출을 요청하는 정보의 범위를 '납세증명서 및 납부내역증명(지방세의 경우 세목별 과세증명서)'로 구체화하면서 납세자의 권익 보호를 위하여 해당 정보의 목적 외 사용을 제한하는 규정을 추가하는 등의 수정이 필요하다는 의견을 제시함.

국세청은 안 제25조의3제5항에 따라 요청되는 정보의 범위와 관련하여, 과세정보는 제한적으로 최소한의 정보만 제공하고 있고 「국세기본법」 제81조의13제1항 단서[9]에 따라 다른 법률에서 요구하는 과세정보는 구체적이고 명시적으로 규정되어야 한다는 점에서 '납세증명서 및 납부내역증명'으로 수정될 필요가 있다는 의견을 제시함.

---

9) 「국세기본법」

제81조의13(비밀 유지) ① 세무공무원은 납세자가 세법에서 정한 납세의무를 이행하기 위하여 제출한 자료나 국세의 부과·징수를 위하여 업무상 취득한 자료 등(이하 "과세정보"라 한다)을 타인에게 제공 또는 누설하거나 목적 외의 용도로 사용해서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사용 목적에 맞는 범위에서 납세자의 과세정보를 제공할 수 있다.

9. 다른 법률의 규정에 따라 과세정보를 요구하는 경우

③ 세무공무원은 제1항 및 제2항을 위반하여 과세정보의 제공을 요구받으면 그 요구를 거부하여야 한다.

④ 제1항에 따라 과세정보를 알게 된 사람은 이를 타인에게 제공 또는 누설하거나 그 목적 외의 용도로 사용해서는 아니 된다.

행정안전부는 안 제25조의3제5항에 따라 요청되는 정보의 범위와 관련하여, 과세정보는 납세자의 개인정보로서 납세자의 권익을 보호하기 위하여 목적 외 사용이 엄격하게 제한되어야 하므로, 과세정보의 제출 범위를 임대인의 '납세증명서 및 세목별 과세증명서'로 제한하고, 목적 외의 남용을 금지하는 규정을 둘 필요가 있다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576