



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《하자보수에 대한 특례》

■ 이용선의원 대표발의(의안번호 제2218098호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 하자보수에 대한 특례(안 제28조의3 신설)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 이용선의원 등 16인

나. 발 의 일 : 2026. 4. 3.

다. 회 부 일 : 2026. 4. 6.

II. 제안이유 및 주요내용

현행 「공동주택관리법」에 따르면, 하자보수를 청구할 수 있는 자는 입주자, 입주자대표회의 등으로 사용자(세입자)가 포함되어 있지 않으므로, 세입자가 입주자(임대인)에게 요청하면 임대인이 하자보수 청구를 할 수 있음.

그런데 전세사기피해주택의 경우, 하자보수가 필요한 경우가 발생하더라도 임대인의 소재불명 또는 연락두절 등으로 인하여 임차인인 전세사기피해자가 하자보수를 청구할 수 없는 실정임.

이에 전세사기피해주택의 임대인등이 소재불명 또는 연락두절인 경우에는 전세사기피해자도 하자보수를 청구할 수 있도록 함으로써 전세사기피해자의 거주 불편을 해소하려는 것임(안 제28조의3 신설 등).

Ⅲ. 검토의견

1. 하자보수에 대한 특례(안 제28조의3 신설)

개정안은 전세사기피해주택의 임대인이 소재불명 또는 연락두절인 경우 전세사기피해자등이 하자보수를 청구할 수 있도록 하려는 것임.

현 행	개 정 안
<u><신 설></u> <u>제28조의3 (생 략)</u>	<u>제28조의3(하자보수에 대한 특례) 전</u> <u>세사기피해자등은 전세사기피해주택</u> <u>의 임대인이 소재불명 또는 연락두</u> <u>절인 경우 「공동주택관리법」을 준</u> <u>용하여 하자보수를 청구할 수 있다.</u> <u>이 경우 “입주자대표회의등”에 “전</u> <u>세사기피해자등”이 포함된 것으로</u> <u>본다.</u> <u>제28조의4 (현행 제28조의3과 같음)</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 적용례 : 이 법 시행 전에 결정된 전세사기피해자등에 대하여도 적용	

「공동주택관리법」은 공동주택의 하자에 대하여 사업주체에게 분양에 따른 담보책임을 부여하고, 담보책임기간에 하자가 발생한 경우 하자보수를 하도록 의무화하고 있음.¹⁾

1) 「공동주택관리법」

제36조(하자담보책임) ① 다음 각 호의 사업주체(이하 이 장에서 "사업주체"라 한다)는 공동주택의 하자에 대하여 분양에 따른 담보책임(제3호 및 제4호의 시공자는 수급인의 담보책임을 말한다)을 진다.

1. 「주택법」 제2조제10호 각 목에 따른 자
2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주
3. 제35조제1항제2호에 따른 행위를 한 시공자
4. 「주택법」 제66조에 따른 리모델링을 수행한 시공자

② 제1항에도 불구하고 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따라 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 공동주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)을 공급한 제1항제1호의 사업주체는

“하자”란 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하(沈下)·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 의미함(「공동주택관리법」 제36조제4항).

담보책임기간은 하자의 중대성, 시설물의 사용 가능 했수 및 교체 가능성 등을 고려하여 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는데(「공동주택관리법」 제36조제3항), 「공동주택관리법 시행령」 제36조제1항에 따르면 내력구조부별 담보책임기간은 10년, 시설공사별 하자에 대한 담보책임기간은 [별표4]에 따라 2년, 3년, 5년으로 규정되어 있음.²⁾

분양전환이 되기 전까지는 임차인에 대하여 하자보수에 대한 담보책임(제37조제2항에 따른 손해배상책임은 제외한다)을 진다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 담보책임의 기간(이하 “담보책임기간”이라 한다)은 하자의 중대성, 시설물의 사용 가능 했수 및 교체 가능성 등을 고려하여 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년의 범위에서 대통령령으로 정한다. 이 경우 담보책임기간은 다음 각 호의 날부터 기산한다.

1. 전유부분: 입주자(제2항에 따른 담보책임의 경우에는 임차인)에게 인도한 날
2. 공용부분: 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일(같은 법 제49조제4항 단서에 따라 공동주택의 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 같은 법 제49조제1항 단서에 따라 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 그 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일

④ 제1항의 하자(이하 “하자”라 한다)는 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하(沈下)·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말하며, 그 구체적인 범위는 대통령령으로 정한다.

2) 「공동주택관리법 시행령」

제36조(담보책임기간) ① 법 제36조제3항에 따른 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별 담보책임기간(이하 “담보책임기간”이라 한다)은 다음 각 호와 같다.

1. 내력구조부별(「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부를 말한다. 이하 같다) 하자에 대한 담보책임기간: 10년
2. 시설공사별 하자에 대한 담보책임기간: 별표 4에 따른 기간

[표 1] 하자담보책임기간

- 담보책임기간 2년 : 9공종(미장, 수장, 도장, 도배, 타일, 옥내가구 등)
- 담보책임기간 3년 : 62공종(급수, 난방, 가스, 창호, 조경, 전기, 소방 등)
- 담보책임기간 5년 : 20공종(대지, 철근, 철골, 조적, 지붕, 방수 등)
- 담보책임기간 10년 : 내력구조부(기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단), 기초·지정

※ 자료: 국토교통부

하자보수의 청구 주체는 입주자, 입주자대표회의, 관리주체, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단, 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따라 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 공동주택(이하 “공공임대주택”이라 함)의 임차인 또는 임차인대표회의로(「공동주택관리법」 제37조제1항),³⁾ 전유부분은 입주자 또는 공공임대주택의 임차인, 공용부분은 입주자대표회의 또는 공공임대주택의 임차인대표회의, 관리주체, 관리단이 청구하여야 함(「공동주택관리법 시행령」 제38조제2항).⁴⁾

3) 「공동주택관리법」

제37조(하자보수 등) ① 사업주체(「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 제36조제1항에 따른 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)는 담보책임기간에 하자가 발생한 경우에는 해당 공동주택의 제1호부터 제4호까지에 해당하는 자(이하 이 장에서 “입주자대표회의등”이라 한다) 또는 제5호에 해당하는 자의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다. 이 경우 하자보수의 절차 및 종료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 입주자
2. 입주자대표회의
3. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말한다)
4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단
5. 공공임대주택의 임차인 또는 임차인대표회의(이하 “임차인등”이라 한다)

4) 「공동주택관리법 시행령」

제38조(하자보수 절차) ② 제1항에 따른 하자보수의 청구는 다음 각 호의 구분에 따른 자가 하여야 한다. 이 경우 입주자는 전유부분에 대한 청구를 제2호나목에 따른 관리주체가 대행하도록 할 수 있으며, 공용부분에 대한 하자보수의 청구를 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에게 요청할 수 있다.

1. 전유부분: 입주자 또는 공공임대주택의 임차인

공동주택에 하자가 발생한 경우 입주자대표회의등 청구 주체는 담보 책임기간 내에 사업주체에게 하자보수를 청구하여야 하고, 사업주체는 하자보수를 청구받은 날부터 15일 이내에 하자를 보수하거나 하자보수 계획을 통보하고 그 계획에 따라 하자를 보수해야 함(「공동주택관리법 시행령」 제38조제1항 및 제3항).⁵⁾

이와 같이 「공동주택관리법」에 따르면 하자보수를 청구할 수 있는 자는 입주자, 입주자대표회의 등으로 임차인이 포함되어 있지 않기 때문에, 임차인이 입주자인 임대인에게 요청하면 임대인이 하자보수 청구를 하는 구조인데, 전세사기피해주택의 임대인이 소재불명 또는 연락두

2. 공용부분: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자

가. 입주자대표회의 또는 공공임대주택의 임차인대표회의

나. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말한다)

다. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단

5) 「공동주택관리법 시행령」

제38조(하자보수 절차) ① 법 제37조제1항 각 호 외의 부분 후단에 따라 입주자대표회의등(같은 항 제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다) 또는 임차인등(같은 항 제5호에 따른 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)은 공동주택에 하자가 발생한 경우에는 담보책임기간 내에 사업주체(법 제37조제1항 각 호 외의 부분 전단에 따른 사업주체를 말한다. 이하 이 장에서 같다)에게 하자보수를 청구하여야 한다.

③ 사업주체는 제1항에 따라 하자보수를 청구받은 날(법 제48조제1항 후단에 따라 하자진단결과를 통보받은 때에는 그 통보받은 날을 말한다)부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 다음 각 호의 사항을 명시한 하자보수계획(이하 "하자보수계획"이라 한다)을 시장·군수·구청장과 하자보수를 청구한 입주자대표회의등 또는 임차인등에게 서면(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 정보처리시스템을 사용한 전자문서를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)으로 통보하고 그 계획에 따라 하자를 보수해야 한다. 다만, 하자가 아니라고 판단되는 사항에 대해서는 그 이유를 서면으로 통보해야 한다.

1. 하자부위, 보수방법 및 보수에 필요한 상당한 기간(동일한 하자가 2세대 이상에서 발생한 경우 세대별 보수 일정을 포함한다). 이 경우 보수 기간은 자재, 장비 또는 인력의 수급이 곤란한 경우 등 특별한 사유가 없으면 60일 이내로 해야 한다.

2. 담당자 성명 및 연락처

3. 그 밖에 보수에 필요한 사항

절인 경우 임차인인 전세사기피해자가 하자보수를 청구할 수 없는 문제가 있다는 지적이 있음.

개정안은 전세사기피해주택의 임대인이 소재불명 또는 연락두절인 경우 전세사기피해자등이 하자보수를 청구할 수 있도록 하려는 것으로,

현행 「공동주택관리법」 상 “공공임대주택”의 임차인⁶⁾ 외에(「공동주택관리법」 제36조제2항)⁷⁾ 임차인은 하자보수 청구권을 행사할 수 없고 입주자인 임대인에게 요청하여 임대인이 하자보수를 청구할 수 있을 뿐이므로, 임대인의 소재불명 또는 연락두절의 경우 하자보수 청구가 불가능한 문제를 해소하여 임차인의 주거안전을 강화할 필요가 있다는 점에서 긍정적인 측면이 있다고 생각됨.

6) 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 공동주택의 임차인의 경우에는 추후 분양전환을 받을 지위라는 점을 고려하여 소유권이 없음에도 하자보수청구권을 인정하고 있음.

「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공공주택”이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)

나. 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택(이하 “공공분양주택”이라 한다)

7) 「공동주택관리법」

제36조(하자담보책임) ② 제1항에도 불구하고 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따라 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 공동주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)을 공급한 제1항제1호의 사업주체는 분양전환이 되기 전까지는 임차인에 대하여 하자보수에 대한 담보책임(제37조제2항에 따른 손해배상책임은 제외한다)을 진다.

또한 전세사기피해자는 현행법상 경·공매를 통하여 전세사기피해주택을 우선매수하거나(현행법 제20조, 제21조 및 제22조)⁸⁾ 공공주택사업자에게 전세사기피해주택의 매입을 요청한 후 최장 20년간 해당 주택에 거주할 수 있는바(현행법 제25조),⁹⁾

8) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제20조(경매절차에서의 우선매수권) ① 전세사기피해주택을 「민사집행법」에 따라 경매(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다)하는 경우 전세사기피해자는 매각기일까지 「민사집행법」 제113조에 따른 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다. 다만, 최고매수신고가격이 없는 경우 전세사기피해자는 「민사집행법」 제113조에 따른 보증을 제공하고 같은 법 제97조에 따른 최저매각가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.
② 제1항에 따른 신고가 있는 경우 법원은 제1항의 전세사기피해자에게 매각을 허가하여야 한다.

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.

1. 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인이 있는 경우: 최고가 매수가격
 2. 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인이 없는 경우: 공매예정가격
- ② 관할 세무서장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 「국세징수법」 제84조에도 불구하고 전세사기피해자에게 매각결정을 하여야 한다.

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.

1. 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자가 있는 경우: 최고액 입찰가
 2. 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자가 없는 경우: 매각예정가격
- ② 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 「지방세징수법」 제92조에도 불구하고 전세사기피해자에게 매각결정을 하여야 한다.

9) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

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

④ 제1항에 따라 매입을 요청받은 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. 다만, 공공주택사업자는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 외의 방법으로도 전세사기피해주택을 매입할 수 있다.

⑩ 전세사기피해자가 제4항 본문에 따라 10년간 거주하였을 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 지원할 수 있다.

1. 「공공주택 특별법」 제49조에 따른 임대료 수준으로 해당 주택 거주기간 최장 10년 연장
2. 제7항에 따른 차액에서 10년간 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액의 지급

만약 임대인의 소재불명 등으로 하자담보책임기간 내에 전세사기피해주택에 대한 하자보수를 청구하지 못한 경우 전세사기피해주택을 매입하여 입주자가 된 전세사기피해자 또는 공공주택사업자가 하자보수비용을 부담해야 하는 불합리한 점을 해소할 필요가 있다는 점에서 개정의 필요성이 있다고 보임.

다만, 개정안은 하자보수 청구의 주체를 “전세사기피해자등”으로 규정하고 있는데, 전세사기피해주택의 개념과 대응하도록 청구 주체를 “전세사기피해자”로 한정하고, 하자보수에 관한 직접적인 규정인 「공동주택관리법」 제37조를 명시하는 등 문구를 수정하는 방안을 검토해볼 필요가 있다고 생각됨.

현행법상 “전세사기피해주택”은 ‘전세사기피해자’가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 말하고(제2조제5호),¹⁰⁾ “전세사기피해자”는 제3조제1항 각 호의 요건을 모두 갖춘 자¹¹⁾로서 전세사기피해지원위원회

10) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

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.

11) 「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.

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 갖춘 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우 또는 「민법」 제303조에 따른 전세권이 설정된 경우도 포함한다)
2. 임차인의 임차보증금이 5억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조

의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말함(제2조제3호).¹²⁾

“전세사기피해자등”¹³⁾은 ① 제3조제1항의 네 가지 요건을 모두 갖춘 전세사기피해자(제2조제4호가목), ② 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호: 원칙적으로 임차보증금 5억원 이하)을 충족하지 못하는 임차인(제2조제4호나목), ③ 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충

정할 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 2인 이상의 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

12) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

3. “전세사기피해자”란 제3조의 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말한다.

13) 「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 자(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하고 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(과거에 인도받았거나 인도가 불가능하였던 경우를 포함한다)받았으며, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하고 그 임대차계약증서상의 확정일자 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

족하는 임차인으로서 주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택 포함)을 인도받고(과거에 인도받았거나 인도가 불가능하였던 경우 포함) 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인(제2조제4호다목)을 말하는데,¹⁴⁾

경·공매를 통해 전세사기피해주택을 우선매수하여 입주자가 될 수 있는 자는 현행법 제2조제3호의 “전세사기피해자”일뿐(현행법 제20조제1항, 제21조제1항 및 제22조제1항),¹⁵⁾ 제2조제4호나목 또는 다목에 따른 임차인은 그 대상이 아니므로 이들은 하자보수 청구의 주체에서 제외할 필요가 있다고 보임.

14) 이들은 모두 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인일 것을 요함.

15) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제20조(경매절차에서의 우선매수권) ① 전세사기피해주택을 「민사집행법」에 따라 경매(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다)하는 경우 전세사기피해자는 매각기일까지 「민사집행법」 제113조에 따른 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다. 다만, 최고매수신고가격이 없는 경우 전세사기피해자는 「민사집행법」 제113조에 따른 보증을 제공하고 같은 법 제97조에 따른 최저매각가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.

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.

1. 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인이 있는 경우: 최고가 매수가격
2. 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인이 없는 경우: 공매예정가격

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.

1. 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자가 있는 경우: 최고액 입찰가
2. 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자가 없는 경우: 매각예정가격

또한 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 현행법 제2조제4호다목에 따른 임차인의 경우(신탁사기피해자)¹⁶⁾ 해당 주택의 소유자인 수탁자가 하자보수 청구의 주체가 된다는 점에서도 제2조제4호다목에 따른 임차인을 제외할 필요가 있다고 생각됨.

국토교통부는 「공동주택관리법」상 하자보수 청구권에 대한 특례를 신설함으로써 전세사기피해자의 거주 불편 해소 및 주거안전 강화가 필요하며, 다만 하자보수 청구 주체를 전세사기피해주택의 개념과 대응되는 “전세사기피해자”로 수정할 필요가 있다는 의견을 제시하였음.

문 의 처
02)6788-5576

16) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조의3(공동주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 “신탁사기피해자”라 한다)은 공동주택사업자와 사전에 협의하여 해당 주택(이하 “신탁사기피해주택”이라 한다)의 매입을 요청할 수 있다.

참고

전세사기피해자 지원 내용

※자료: 국토교통부

① 「전세사기피해자」에 대한 지원

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

유형	지원사항	세부 내용
기존주택 매수 희망자	우선매수권 행사	▶ 거주 중인 주택이 경·공매되는 피해 임차인에 우선매수권 부여
	구입자금 대출지원 (LTV 100%)	▶ 금리인하, 만기·거치기간 연장 등 지원 (디딤돌 대출 : 1.85~2.7%, 최장 30년, 최대 4억원) (보금자리론 대출 : 3.65~3.95%, 최장 50년, 최대 4억원) * 타주택 구입시 구입자금대출 지원(LTV 70→80%)
	지방세 감면	▶ 취득세 면제(200만원 한도) 및 3년간 재산세 감면* 등 * 전용면적 60㎡ 이하 50% 감면, 60㎡ 초과 25% 감면
기존주택 계속 거주 희망자	우선매수권 양도 (LH 매입)를 통해 공공임대 거주	▶ 우선매수권을 공공주택사업자에게 양도하는 경우 LH 등 공공주택사업자가 낙찰받은 후 공공임대로 공급(최장 20년) ※ 낙찰이 불가한 경우, 인근 공공임대 우선공급(최장 20년)
	저리 대환대출	▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 4억(소득 1.3억원, 자산 5.11억원)
신규 전세 희망자	저리 전세대출	▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 2.4억(소득 1.3억원, 자산 5.11억원)
	최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출	▶ 선순위 근저당 설정 당시의 소액보증금 기준을 초과하거나, 갹신계약으로 소액임차인 기준을 넘게 된 피해자 (저리 전세대출 중 최우선변제금 수준을 최장 10년간 무이자 대출)
	긴급 주거지원	▶ 단기 거처 등 긴급한 주거지원 사유가 인정되는 경우, LH 등 보유 공공임대주택 입주(최대 2년, 시세 30%)
공통 지원	경·공매 대행 지원	▶ 경·공매 절차 지원을 희망하는 전세사기피해자에게 법률 상담·경매대행 등 원스톱 서비스 제공(수수료 70% 지원)
	경·공매 유예·중지	▶ 매각기일 전까지 관할 지방법원에 신청서 작성하여 직접 신청
	조세채권 안분	▶ 다주택 임대인의 전체 체납액을 주택별로 안분
	긴급복지	▶ 생계비 199만원(4인가구 기준, 최대 6개월), 의료비 1회(300만원 이내), 주거비 월 66만원 이내(대도시 3~4인가구 기준, 최대 12개월) 등 * 지자체에서 긴급복지지원법에 따른 현장확인 후 지원 여부, 종류 등 결정
	저소득층 신용대출	▶ 금리 : 3% / 대출한도 : 최대 12백만원 - 최장 6년 내 원리금분할상환(거치 1년 포함) * 신용평점 하위 20% 이하자, 차상위계층 및 기초수급자, 근로장려금 신청자격 요건 해당자
	분할상환· 신용정보 등록유예	▶ 경공매 종료 후 기존 전세대출 미상환금 20년간 무이자 분할상환 ▶ 분할상환 기간 중 연체정보 등록 및 연체금 부과 면제
	법률지원	▶ 집행권원, 회생·파산, 손해배상청구 등 법적 절차에 대하여 법률전문가 조력비용(인당 250만원 한) 지원 ▶ 상속절차가 완료되지 않더라도 통지 등이 가능하도록 상속재산관리인 선임 희망 시 심판청구 법률절차 지원

② 「전세사기피해자등」 지원 내용

1. 특별법 제2조제4호다목(신탁사기 등 무권계약 포함)

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

유형	지원사항	세부 내용
기존주택 매수 희망자	구입자금대출 지원	▶ 금리인하, 만기·거치기간 연장 등 지원 (디딤돌 대출 : 1.85 ~ 2.7%, 최장 30년, 최대 4억원) (보증자리론 대출 : 3.20 ~ 3.50%, 최장 50년, 최대 4억원) * 타주택 구입시 구입자금대출 지원(LTV 70→80%)
금융· 주거 지원	저리 전세대출	▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 2.4억(소득 1.3억원, 자산 5.11억원)
	저리 대환대출	▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 4억(소득 1.3억원, 자산 5.11억원) * 신탁사기 등 무권계약의 경우 저리 대환대출 불가
	긴급 주거지원	▶ 단기 거처 등 긴급한 주거지원 사유가 인정되는 경우, LH 등 보유 공공임대주택 입주(최대 2년, 시세 30%)
	인근 공공임대 거주	▶ LH 등 공공주택사업자가 공공임대 우선공급(최장 20년)
공통 지원	긴급복지	▶ 생계비 199만원(4인가구 기준, 최대 6개월), 의료비 1회(300만원 이내), 주거비 월 66만원 이내(대도시 3~4인가구 기준, 최대 12개월) 등 * 지자체에서 긴급복지지원법에 따른 현장확인 후 지원 여부, 종류 등 결정
	저소득층 신용 대출	▶ 3%대 금리로 지원(한도 1,200만원)
	분할상환· 신용정보 등록 유예	▶ 경공매 종료 후 기존 전세대출 미상환금 20년간 무이자 분할상환 ▶ 분할상환 기간 연체정보 등록 및 연체금 부과 면제
	법률지원	▶ 집행권원, 회생·파산, 손해배상청구 등 법적 절차에 대하여 법률전문가 조력비용(인당 250만원 限) 지원 ▶ 상속절차가 완료되지 않더라도 통지 등이 가능하도록 상속재산관리인 선임 희망 시 심판청구 법률절차 지원

2. 특별법 제2조제4호나목(보증금 5억 초과 조세채권 안분 희망자)

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

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