



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《경매절차 또는 공매절차에서 전세사기피해자의
전세사기피해주택 우선매수 등》

■ 이연희의원 대표발의(의안번호 제2211734호)

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. 경매절차 또는 공매절차에서 전세사기피해자의 전세사기피해주택 우선매수(안 제25조)	2
2. 특정건축물인 전세사기피해주택등의 사용승인·용도변경 절차 간소화(안 제25조의6제9항 신설)	8
3. 전세사기피해주택에 대한 지방자치단체의 장의 소방시설등 관리(안 제28조의2제3항 신설 등)	15

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 이연회의의원 등 16인

나. 발 의 일 : 2025. 7. 25.

다. 회 부 일 : 2025. 7. 28.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법에는 피해자가 기존에 공공주택사업자에게 피해주택의 매입을 요청하였어도, 해당 주택의 매각기일에 최고가매수신고액에 따라 피해자가 직접 매입을 희망할 수 있으나 이를 위한 절차가 미비하고, 위반건축물 피해주택은 지자체의 사전심의 등 절차로 인해 다른 피해주택 대비 매입이 지연되고 있으며, 임대인의 소재 불명 등으로 인해 지자체가 피해주택의 소방시설 등을 직접 관리할 수 있는 근거가 부재한 등 피해자 지원의 사각지대를 개선할 필요성이 있음.

이에 기존에 공공주택사업자에게 피해주택의 매입을 요청한 피해자도 본인이 희망하는 경우에는 직접 피해주택을 매입할 수 있도록 하고, 공공주택사업자가 위반건축물 피해주택을 우선 매입한 후에 지자체의 사전심의를 신청할 수 있도록 하며, 지자체에 소방시설 등을 직접 관리할 수 있는 권한을 부여함으로써 전세사기 피해자 구제를 강화하려는 것임(안 제25조, 제25조의6제9항 및 제28조의2제3항 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 경매절차 또는 공매절차에서 전세사기피해자의 전세사기피해 주택 우선매수(안 제25조)

현행	개정안
제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ① (생략)	제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ① (현행과 같음)
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.	② ----- ----- 경우 공공주택사업자는 「민사집행법」 제113조, 「국세징수법」 제71조 및 「지방세징수법」 제76조에 따른 보증의 제공 없이 --- 행사할 수 있다. <후단 삭제>
③ 제2항에 따라 우선매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자는 해당 전세사기피해주택에 대하여 제17조부터 제19조까지에 따라 경매절차의 유예·정지, 매각절차의 유예 또는 정지 및 매각절차의 유예 또는 중지 중인 경우 법원, 관할 세무서장 또는 지방자치단체의 장에게 절차의 속행을 요청할 수 있다.	③ 제1항에 따라 매입을 요청받은 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
④ 제2항에 따라 우선 매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세	④ 제1항에 따라 매입을 요청받은 ----- ----- -----

현행	개정안
징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 전세사기피해주택을 취득한 경우에는 「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으로 공급하되, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수 있고, 전세사기피해자는 최장 10년간 거주할 수 있다. ⑤ ~ ⑫ (생략) <신설> <신설> ⑬ (생략)	----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ⑤ ~ ⑫ (현행과 같음) ⑬ 전세사기피해자와 공공주택사업자가 모두 우선매수 신고를 한 경우 전세사기피해자는 매각기일을 마칠 때까지 자기의 매수신고에 대하여 매각을 허가하여 달라는 취지의 신고를 할 수 있다. ⑭ 제13항의 경우에 법원은 제13항의 전세사기피해자에게 매각을 허가하여야 한다. ⑮ (현행 제13항과 같음)

※ 시행일 : 공포한 날부터 시행

현행법 제25조에 따라 공공주택사업자에게 전세사기피해주택의 매입을 요청(제1항¹⁾)한 전세사기피해자는 제20조부터 제22조까지²⁾에 따른 우선 매수할 수 있는 권리를 공공주택사업자에게 양도한 것으로 간주(제2항)하되, 공공주택사업자가 경매 또는 공매의 방법으로 취득한 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 우선 공급받아 최장 10년간 거주할 수 있고(제4항³⁾) 10년의 거주기간이 종료하더라도 공공임대주택의 표준

1) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

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

2) 「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.

② 제1항의 경우에 법원은 최고가매수신고가 있더라도 제1항의 전세사기피해자에게 매각을 허가하여야 한다.

④ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수신고를 한 경우에는 최고가매수신고인을 「민사집행법」 제114조에 따른 차순위매수신고인으로 본다.

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.

④ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수 신청을 한 경우 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인을 같은 법 제83조에 따른 차순위 매수신청인으로 본다.

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.

④ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수 신청을 한 경우 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자를 같은 법 제90조에 따른 차순위 매수신고자로 본다.

3) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ④ 제2항에 따라 우선 매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」

임대료 수준에서 최장 10년간 추가로 연장할 수 있음(제9항4).

전세사기피해자가 공공주택사업자에게 전세사기피해주택의 매입을 요청하였을 때, 공공주택사업자의 경매 또는 공매 참여는 의무이나 우선매수권의 행사는 피해주택의 권리관계, 해당 지역의 평균 낙찰가율, 감정평가금액을 고려하여 공공주택사업자가 결정하게 됨(「공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침」 제4조⁵⁾). 그로 인하여 공공주택사업자가 최고가매수신고액이 일정 기준을 초과함에 따라 매입에 따른 차익이 적어 매입의 실효성이 없다고 판단하는 등의 경우에는 우선매수권을 행사하지 않는 사례가 생길 수 있음.

또한, 전세사기피해자가 공공주택사업자에게 전세사기피해주택의 매

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.

4) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ⑨ 전세사기피해자가 제4항에 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. 제6항에 따른 차액에서 10년간 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액의 지급

5) 「공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침」 (국토교통부고시)

제4조(우선매수권 양도에 따른 매입절차) ① 공공주택사업자로부터 피해주택 매입이 가능하다고 사전협의의 결과를 회신받은 전세사기피해자는 법원 매각기일의 7일 전까지 공공주택사업자에게 법 제25조에 따른 피해주택의 매입을 요청할 수 있다.

② 피해주택의 매입을 요청받은 공공주택사업자는 피해자로부터 양도받은 법 제20조부터 제22조의 우선매수권을 행사하기 위하여 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매에 참여하여야 한다.

③ 피해주택의 적정한 매입가격은 제2항의 경매 또는 공매의 경락가격으로 하며, 공공주택사업자는 피해주택의 권리관계, 해당지역 평균 낙찰가율, 감정평가금액 등을 고려하여 우선매수권을 행사할 수 있다.

입을 요청하였더라도 경매 또는 공매절차에서 최고가매수신고인의 가격을 확인한 후 전세사기피해주택의 직접 매입을 다시 희망하는 경우도 있을 수 있음.

그런데, 현행법은 전세사기피해자의 우선매수권을 공공주택사업자에게 양도한 것으로 보기 때문에 앞서 설명한 바와 같이 공공주택사업자의 우선매수권 불행사 또는 전세사기피해자의 경제적 판단 등의 사유로 전세사기피해자가 다시 직접 매입을 희망하더라도 자신의 귀책이 없음에도 직접 매입을 할 수 없게 되는 불합리가 발생한다는 지적이 있음.

이에 개정안 제25조는 전세사기피해자가 공공주택사업자에게 전세사기피해주택의 매입을 요청한 경우의 우선매수권 양도 간주를 삭제하고 공공주택사업자가 우선매수권을 행사할 수 있음을 명시하면서(제2항), 전세사기피해자와 공공주택사업자가 모두 우선매수 신고를 한 경우에는 매각기일을 마칠 때까지 전세사기피해자가 자기의 매수신고에 대하여 매각을 허가하여 달라는 취지의 신고를 하면(제13항) 법원이 이에 따라 매각을 허가하도록(제14항) 하려는 것임.

개정안은 전세사기피해자의 선택권을 보장하고 전세사기피해자 스스로 우선매수권을 행사하여 주거안정을 확보하는 것을 지원할 수 있다는 점에서 타당한 입법으로 판단됨.

다만, 제25조의 제명이 ‘공공주택사업자’의 전세사기피해주택 매입으로 되어 있으나 개정 시 전세사기피해자의 직접 매입도 포괄하게 되므로 ‘공공주택사업자 등’으로 주체를 변경하고,

안 제25조제13항 및 제14항은 경매절차에만 적용되는 내용이므로⁶⁾ 공매절차에서 전세사기피해자와 공공주택사업자가 모두 우선매수 신고를 한 경우에 관한 조치를 보완하는 등의 수정을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 공공주택사업자에 대한 매입 요청 여부와 상관없이 전세사기피해자가 매각기일에 직접 매입을 희망할 경우 매입이 가능하도록 절차를 신설할 필요가 있다는 점에서 개정에 동의하고 있음.

6) 공매절차에서 우선매수권은 ‘매각기일’이 아니라 ‘매각결정기일’ 전까지 행사할 수 있음.

「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.

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.

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.

2. 특정건축물인 전세사기피해주택등의 사용승인·용도변경 절차 간소화(안 제25조의6제9항 신설)

현행	개정안
제25조의6(「건축법」에 관한 특례) ① ~ ⑧ (생략) <u><신설></u> ⑨ (생략)	제25조의6(「건축법」에 관한 특례) ① ~ ⑧ (현행과 같음) ⑨ 공공주택사업자가 대상건축물을 이미 매입한 경우, 제2항에 따른 사전심의 신청과 제5항에 따른 매입 신고를 함께 할 수 있다. 이 경우 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항 및 제4항에 따른 사전심의 결과 통보 시에 사전심의 결과에 따라 제6항에 따른 사용승인 또는 용도변경을 하여야 한다. ⑩ (현행 제9항과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

현행법 제25조의6⁷⁾은 특정건축물⁸⁾인 전세사기피해주택 또는 신탁사

7) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조의6(「건축법」에 관한 특례) ② 공공주택사업자가 제25조 또는 제25조의3에 따라 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자로부터 전세사기피해주택등의 매입을 요청받아 매입하려는 해당 건축물이 특정건축물(이하 “대상건축물”이라 한다)이면 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 사전심의의 신청할 수 있다.

③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 사전심의의 신청을 받은 대상건축물(제2조제6호다목의 건축물은 제외한다)이 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 「건축법」 및 관계 법률에도 불구하고 사전심의의 신청을 받은 날부터 30일 이내에 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 대상건축물을 매입하려는 공공주택사업자에게 사전심의 결과 사용승인 판단을 통보하여야 한다.

1. 임대인 소유의 대지(사용 승낙을 받은 타인 소유의 대지를 포함한다) 또는 국유지·공유지(관계 법률에 따라 그 처분 등이 제한되어 있지 아니한 경우에 한정한다)에 건축한 건축물일 것
2. 「건축법」 제44조, 제46조 및 제47조(해당 규정의 적용에 있어서 도로의 최소 너비는 「건축법」 제2조제1항제11호에도 불구하고 3미터로 한다. 이하 같다)를 위반하지 아니하고 구조안전·위생·방화와 도시계획사업의 시행 및 인근 주민의 일조권(日照權) 향유에 현저한 지장이 없는 건축물일 것

④ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 사전심의의 신청을 받은 대상건축물(제2조제6호다목의 건축물에 한정한다)이 제3항 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 「건축법」 및 관계 법률에도 불구하고 사전심의의 신청을 받은 날부터 30일 이내에 해당 대상건축물을 매입하려는 공공주택사업자에게 사전심의 결과 용도변경 신고 수리(受理) 판단을 통보하여야 한다.

기피해주택(이하 “대상건축물”이라 함)의 매입을 요청받은 공공주택사업자가 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 사전심의를 신청하고(제2항), 해당 대상건축물이 제3항 각 호의 요건을 모두 충족하여 사전심의 신청을 받은 날부터 30일 이내에 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 사용승인(제3항) 또는 용도변경 신고 수리(제4항) 판단을 통보하면, 공공주택사업자로부터 해당 대상건축물의 매입 신고를 받은(제5항) 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 해당 신고서를 접수한 날부터 10일 이내에⁹⁾ 사전심의 결과에 따라 공공주택사업자에게 사용승인서를 내주거나 용도변경 신고를 수리하도록 하고 있음(제6항).

⑤ 제3항 또는 제4항에 따라 사전심의 결과를 통보받은 공공주택사업자가 제25조 또는 제25조의 3에 따라 해당 대상건축물을 매입하는 경우 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다.

⑥ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 사전심의 결과에 따라 공공주택사업자에게 사용승인서를 내주거나 용도변경 신고를 수리하여야 한다.

⑨ 그 밖에 신고 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

8) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

6. “특정건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

- 가. 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 하여야 하는 건축물을 건축허가를 받지 아니하거나 건축신고를 하지 아니하고 건축하거나 대수선한 건축물
- 나. 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 건축하거나 대수선한 건축물로서 같은 법 제22조에 따른 사용승인을 받지 못한 건축물
- 다. 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니한 건축물

9) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행령」

제11조(「건축법」에 관한 특례 신청 등) ⑤ 해당 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 특정건축물 매입 신고서를 제출받은 경우에는 법 제25조의6제6항에 따라 특별한 사유가 없으면 해당 신고서를 접수한 날부터 10일 이내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 해당 공공주택사업자에게 발급해야 한다.

1. 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인서
2. 「건축법 시행규칙」 제12조의2제4항 또는 제5항에 따른 용도변경 허가서 또는 용도변경 신고 필증

[표 1] 위반건축물인 전세사기피해주택등의 양성화 절차



※자료: 국토교통부

현행법상 「건축법」에 따른 건축허가·신고 또는 용도변경 허가·신고 의무를 위반한 전세사기피해주택 또는 신탁사기피해주택의 양성화 절차는 사용승인 또는 용도변경 신고 수리 판단을 ‘통보받은’ 공공주택사업자가 대상건축물의 매입을 신고하면 사전심의 결과에 따라 사용승인 또는 용도변경 신고를 수리하는 순서로 진행됨.

이때 전세사기피해주택이 다가구주택 등 다수의 임차인이 거주하는 대상건축물이라면 전세사기피해자 2인 이상의 우선매수권 양도 동의로 매입절차가 진행되는데,¹⁰⁾ 전세사기피해자가 아닌 임차인이나 결정신청을 하지 않은 임차인이 전용부분에 대한 현장조사에 협조하지 않는 경우 공공주택사업자가 양성화를 위한 사전심의를 신청하지 못하게 되고, 그로 인하여 사전심의를 통한 사용승인 또는 용도변경 신고 수리 판단을 얻지 못한 결과 대상건축물인 전세사기피해주택의 매입이 그렇지 아

10) 「공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침」(국토교통부고시)

제3조(우선매수권 양도를 위한 사전협의) ① 전세사기피해자는 공공주택사업자에게 법 제25조에 따라 피해주택의 매입을 위한 사전협의를 신청할 수 있다. 다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 해당하는 주택 등 임차인이 다수인 주택의 경우, 1개 동 전체 호수 중 2인 이상이 전세사기피해자로 결정되고, 전세사기피해자 2인 이상이 우선매수권 양도에 동의하여 사전협의 신청을 하여야 하며, 「주택임대차보호법」에 따른 대항력이 있는 전세사기피해자의 경우 대항력을 포기하는 조건으로 사전협의 신청을 하여야 한다.

니한 전세사기피해주택보다 지연되는 사례가 발생하고 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 개정안은 공공주택사업자가 대상건축물을 이미 매입한 경우 사전심의 신청과 매입 신고를 함께 할 수 있도록 하고, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 사전심의 결과 통보 시에 사전심의 결과에 따라 사용승인 또는 용도변경을 하도록 하려는 것임.

개정안은 공공주택사업자가 전세사기피해주택 또는 신탁사기피해주택을 우선 매입한 이후에 「건축법」 위반 해소를 추진할 수 있도록 함으로써 전세사기피해자의 주거안정을 향상하려는 취지로 이해됨.

다만, 개정안에 따른 경우 공공주택사업자가 대상건축물의 매입을 마친 이후에 사용승인 또는 용도변경 신고 수리 판단을 얻지 못한다면 공공주택사업자가 「건축법」을 위반한 건축물을 보유하게 될 위험이 있다는 점을 고려하여 개정 여부를 결정할 필요가 있는 것으로 보임.¹¹⁾

개정안에 따른 입법 시에는 대상건축물을 매입한 이후 양성화 절차를 진행할 경우 이를 “사전”심의로 지칭하는 것은 적절하지 않은 측면이

11) 국토교통부는 공공주택사업자의 매입 심의단계에서 「건축법」 위반이 심각한 대상건축물은 매입 대상에서 제외할 수 있고, 매입 이후에 사용승인 또는 용도변경 신고 수리 판단을 얻지 못한 대상건축물은 우선 자체 수리를 시도하고 도저히 수리하기 어려운 경우에는 철거하는 방안을 검토 중이라고 설명함.

있으므로, 공공주택사업자가 대상건축물의 매입을 신고할 때 ‘사용승인 또는 용도변경을 신청’할 수 있는 것으로 하고 이때 대상건축물이 제3항 각 호의 요건을 모두 충족하였다면 시장·군수·구청장이 건축위원회의 심의를 거쳐 사용승인서를 내주거나 용도변경을 수리하여야 하는 것으로 문구를 수정하면서,

부설주차장 설치의무 면제에 관한 제25조의6제7항¹²⁾이 적용될 수 있도록 조문 위치를 제9항에서 제7항으로 이동하고, ‘제6항 및 제7항의’ 사용승인 또는 용도변경 시에는 공공주택사업자가 부설주차장을 추가 설치할 의무를 면제하는 것으로 하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 공공주택사업자가 대상건축물을 우선 매입한 후에 양성화 절차는 사후적으로 진행할 수 있도록 하여 전세사기피해자를 신속하게 구제할 필요가 있다는 점에서 개정에 동의하고 있음.

12) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조의6(「건축법」에 관한 특례) ⑦ 제6항의 사용승인 또는 용도변경으로 인하여 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치기준에 미달하게 된 공공주택사업자는 추가적으로 부설주차장을 설치할 의무를 지지 아니한다.

개 정 안	수 정 의 건
제25조의6(「건축법」에 관한 특례) ① ~ ⑥ (현행과 같음) <u><신 설></u>	제25조의6(「건축법」에 관한 특례) ① ~ ⑥ (현행과 같음) <u>⑦ 공공주택사업자는 제5항에도 불구하고 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 해당 대상건축물의 사용승인 또는 용도변경을 신청하면서 해당 대상건축물의 매입을 신고할 수 있다. 이 경우 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 대상건축물이 제3항 각 호의 요건을 모두 충족하면 공공주택사업자에게 사용승인(제2조제6호다목의 건축물은 제외한다) 또는 용도변경 신고(제2조제6호다목의 건축물에 한정한다)의 판단을 통보하고, 사용승인서를 내주거나 용도변경 신고를 수리하여야 한다.</u> <u>⑧ 제6항 또는 제7항 -----</u> ----- ----- ----- ----- -----.
<u>⑦ 제6항의 사용승인 또는 용도변경으로 인하여 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치기준에 미달하게 된 공공주택사업자는 추가적으로 부설주차장을 설치할 의무를 지지 아니한다.</u> <u>⑧ (현행과 같음)</u> <u>⑨ 공공주택사업자가 대상건축물을 이미 매입한 경우, 제2항에 따른 사전심의 신청과 제5항에 따른 매입 신고를 함께 할 수 있다. 이 경우 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3</u>	<u>⑨ (현행 제8항과 같음)</u> <u><삭 제></u>

개 정 안	수 정 의 견
<u>항 및 제4항에 따른 사전심의 결과 통보 시에 사전심의 결과에 따라 제6 항에 따른 사용승인 또는 용도변경을 하여야 한다.</u> ⑩ (현행 제9항과 같음)	⑩ (개정안과 같음)

3. 전세사기피해주택에 대한 지방자치단체의 장의 소방시설등 관리(안 제28조의2제3항 신설 등)

현행	개정안
제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ①·② (생략) <u><신설></u>	제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ①·② (현행과 같음) ③ 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 임대인등이 소재불명 또는 연락두절 등으로 인하여 전세사기피해주택의 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 소방시설 관리, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」에 따른 소방안전관리업무(이하 “소방시설등 관리”라 한다)가 실질적으로 불가능하다고 판단되는 경우에는 직접 소방시설등 관리를 수행(해당 법령에 따라 관리업자 등을 통하여 대행하게 하는 경우를 포함한다)할 수 있다.
③ 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제2항 각 호의 시행을 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.	④ ----- ----- -- 각 호 및 제3항----- -----.
④ 제1항부터 제3항까지에 따른 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독, 전세사기피해주택 관리 현황 조사 및 조치, 공공위탁관리 및 비용지원 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.	⑤ ----- 제4항까지----- ----- ----- ----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

공동주택은 특정소방대상물¹³⁾에 해당하므로 그 관계인¹⁴⁾은 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제12조제1항¹⁵⁾에 따라 일정한 소방시설을 화재안전기준에 따라 설치·관리하여야 하고,¹⁶⁾ 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」 제27조제1항¹⁷⁾에 따라 같은 법 제24조제5항¹⁸⁾

13) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “특정소방대상물”이란 건축물 등의 규모·용도 및 수용인원 등을 고려하여 소방시설을 설치하여야 하는 소방대상물로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 [별표 2] 특정소방대상물

1. 공동주택

가. 아파트등: 주택으로 쓰는 층수가 5층 이상인 주택

나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660㎡를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택

다. 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택

14) 「소방기본법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “관계인”이란 소방대상물의 소유자·관리자 또는 점유자를 말한다.

15) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」

제12조(특정소방대상물에 설치하는 소방시설의 관리 등) ① 특정소방대상물의 관계인은 대통령령으로 정하는 소방시설을 화재안전기준에 따라 설치·관리하여야 한다. 이 경우 「장애인·노인·임상부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 장애인등이 사용하는 소방시설(경보설비 및 피난구조설비를 말한다)은 대통령령으로 정하는 바에 따라 장애인등에 적합하게 설치·관리하여야 한다.

제13조(소방시설기준 적용의 특례) ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 특정소방대상물 가운데 대통령령으로 정하는 특정소방대상물에는 제12조제1항 전단에도 불구하고 대통령령으로 정하는 소방시설을 설치하지 아니할 수 있다.

1. 화재 위험도가 낮은 특정소방대상물
2. 화재안전기준을 적용하기 어려운 특정소방대상물
3. 화재안전기준을 다르게 적용하여야 하는 특수한 용도 또는 구조를 가진 특정소방대상물
4. 「위험물안전관리법」 제19조에 따른 자체소방대가 설치된 특정소방대상물

16) 위반 시 300만원 이하의 과태료가 부과됨.

「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」

제61조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제12조제1항을 위반하여 소방시설을 화재안전기준에 따라 설치·관리하지 아니한 자

17) 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」

제27조(관계인 등의 의무) ① 특정소방대상물의 관계인은 그 특정소방대상물에 대하여 제24조제5항에 따른 소방안전관리업무를 수행하여야 한다.

18) 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」

에 따른 소방계획서의 작성·시행, 피난시설 등의 관리, 화재 발생 시 초기대응 등의 소방안전관리업무를 수행하여야 하며,¹⁹⁾

특정소방대상물 중 전문적인 안전관리가 요구되는 특정소방대상물인 소방안전관리대상물의 경우 관계인은 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」 제24조제1항 또는 제3항²⁰⁾에 따라 소방안전관리자를 선임²¹⁾

제24조(특정소방대상물의 소방안전관리) ⑤ 특정소방대상물(소방안전관리대상물은 제외한다)의 관계인과 소방안전관리대상물의 소방안전관리자는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 다만, 제1호·제2호·제5호 및 제7호의 업무는 소방안전관리대상물의 경우에만 해당한다.

1. 제36조에 따른 피난계획에 관한 사항과 대통령령으로 정하는 사항이 포함된 소방계획서의 작성 및 시행
2. 자위소방대(自衛消防隊) 및 초기대응체계의 구성, 운영 및 교육
3. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제16조에 따른 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 관리
4. 소방시설이나 그 밖의 소방 관련 시설의 관리
5. 제37조에 따른 소방훈련 및 교육
6. 화기(火氣) 취급의 감독
7. 행정안전부령으로 정하는 바에 따른 소방안전관리에 관한 업무수행에 관한 기록·유지(제3호·제4호 및 제6호의 업무를 말한다)
8. 화재발생 시 초기대응
9. 그 밖에 소방안전관리에 필요한 업무

19) 위반 시 300만원 이하의 과태료가 부과됨.

「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」

제52조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

3. 제24조제5항에 따른 소방안전관리업무를 하지 아니한 특정소방대상물의 관계인 또는 소방안전관리대상물의 소방안전관리자

20) 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」

제24조(특정소방대상물의 소방안전관리) ① 특정소방대상물 중 전문적인 안전관리가 요구되는 대통령령으로 정하는 특정소방대상물(이하 “소방안전관리대상물”이라 한다)의 관계인은 소방안전관리업무를 수행하기 위하여 제30조제1항에 따른 소방안전관리자 자격증을 발급받은 사람을 소방안전관리자로 선임하여야 한다.

③ 제1항에도 불구하고 제25조제1항에 따른 소방안전관리대상물의 관계인은 소방안전관리업무를 대행하는 관리업자(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제29조제1항에 따른 소방시설관리업의 등록을 한 자를 말한다. 이하 “관리업자”라 한다)를 감독할 수 있는 사람을 지정하여 소방안전관리자로 선임할 수 있다. 이 경우 소방안전관리자로 선임된 자는 선임된 날부터 3개월 이내에 제34조에 따른 교육을 받아야 한다.

④ 소방안전관리자 및 소방안전관리보조자의 선임 대상별 자격 및 인원기준은 대통령령으로 정하고, 선임 절차 등 그 밖에 필요한 사항은 행정안전부령으로 정한다.

21) 선임하지 아니한 자는 300만원 이하의 벌금에 처함.

「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」

하여야 하고(연면적 등이 일정 규모 미만인 경우 같은 법 제25조제1항22)에 따라 소방안전관리업자에게 소방안전관리업무 중 소방시설의 관리 등 일부23)를 대행하게 할 수 있음), 같은 법 제27조제2항24)에 따라 소방안전관리자의 소방안전관리업무 수행을 지도·감독하여야 함.25)

제50조(벌칙) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 300만원 이하의 벌금에 처한다.

3. 제24조제1항·제3항, 제29조제1항 및 제35조제1항·제2항을 위반하여 소방안전관리자, 총괄소방안전관리자 또는 소방안전관리보조자를 선임하지 아니한 자

22) 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」

제25조(소방안전관리업무의 대행) ① 소방안전관리대상물 중 연면적 등이 일정규모 미만인 대통령령으로 정하는 소방안전관리대상물의 관계인은 제24조제1항에도 불구하고 관리업자로 하여금 같은 조 제5항에 따른 소방안전관리업무 중 대통령령으로 정하는 업무를 대행하게 할 수 있다. 이 경우 제24조제3항에 따라 선임된 소방안전관리자는 관리업자의 대행업무 수행을 감독하고 대행업무 외의 소방안전관리업무는 직접 수행하여야 한다.

「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률 시행령」

제28조(소방안전관리 업무의 대행 대상 및 업무) ① 법 제25조제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 소방안전관리대상물”이란 다음 각 호의 소방안전관리대상물을 말한다.

1. 별표 4 제2호가목3)에 따른 지상층의 층수가 11층 이상인 1급 소방안전관리대상물(연면적 1만5천제곱미터 이상인 특정소방대상물과 아파트는 제외한다)
2. 별표 4 제3호에 따른 2급 소방안전관리대상물
3. 별표 4 제4호에 따른 3급 소방안전관리대상물

23) 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률 시행령」

제28조(소방안전관리 업무의 대행 대상 및 업무) ② 법 제25조제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 법 제24조제5항제3호에 따른 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 관리
2. 법 제24조제5항제4호에 따른 소방시설이나 그 밖의 소방 관련 시설의 관리

24) 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」

제27조(관계인 등의 의무) ② 소방안전관리대상물의 관계인은 소방안전관리자가 소방안전관리업무를 성실하게 수행할 수 있도록 지도·감독하여야 한다.

③ 소방안전관리자는 인명과 재산을 보호하기 위하여 소방시설·피난시설·방화시설 및 방화구획 등이 법령에 위반된 것을 발견한 때에는 지체 없이 소방안전관리대상물의 관계인에게 소방대상물의 개수·이전·제거·수리 등 필요한 조치를 할 것을 요구하여야 하며, 관계인이 시정하지 아니하는 경우 소방본부장 또는 소방서장에게 그 사실을 알려야 한다. 이 경우 소방안전관리자는 공정하고 객관적으로 그 업무를 수행하여야 한다.

④ 소방안전관리자로부터 제3항에 따른 조치요구 등을 받은 소방안전관리대상물의 관계인은 지체 없이 이에 따라야 하며, 이를 이유로 소방안전관리자를 해임하거나 보수(報酬)의 지급을 거부하는 등 불이익한 처우를 하여서는 아니 된다.

25) 위반 시 300만원 이하의 과태료가 부과됨.

「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」

제52조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

4. 제27조제2항을 위반하여 소방안전관리업무의 지도·감독을 하지 아니한 자

그런데, 개정안의 제안이유에 따르면 임대인의 소재 불명 또는 연락 두절 등으로 인하여 전세사기피해주택의 소방시설 관리 및 소방안전관리업무가 제대로 이행되지 않고 있더라도 해당 주택을 지방자치단체가 직접 관리할 수 있는 법적 근거가 관계 법령에 미비하여 전세사기피해자의 주거안정에 사각지대가 발생하고 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 지방자치단체의 장이 전세사기피해주택의 임대인등의 소재 불명 또는 연락 두절 등으로 인하여 전세사기피해주택의 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 소방시설 관리, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」에 따른 소방안전관리업무가 실질적으로 불가능하다고 판단되는 경우에 직접 소방시설등 관리를 수행(해당 법령에 따라 관리업자 등을 통하여 대행하게 하는 경우를 포함)할 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 전세사기피해주택 내의 소방시설을 화재안전기준에 적합하게 관리하고 전문적인 소방안전관리를 확보함으로써 전세사기피해주택에 거주하는 전세사기피해자²⁶⁾의 생명·신체 또는 재산이 화재로 인한

26) 전세사기피해자도 관계 법령의 법문상으로는 전세사기피해주택의 점유자로서 소방시설 관리 및 소방안전관리업무를 수행할 의무를 부담하는 ‘관계인’에 해당하나, 관계자 중 소유자가 일차적으로 의무를 부담하고 점유자는 관리업무에 적극 협조하여야 하는 구조이며, 전세사기로 인한 주거불안 상태에 놓인 전세사기피해자에게 해당 업무의 수행을 소방본부장 또는 소방서장이 요구하기는 어려울 것으로 보임.

「소방기본법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “관계인”이란 소방대상물의 소유자·관리자 또는 점유자를 말한다.

「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」

제4조(관계인의 의무) ④ 관계인 중 점유자는 소유자 및 관리자의 소방시설등 관리 업무에 적극 협조하여야 한다.

중대한 위험에 노출되지 않도록 방지하는 효과를 기대할 수 있다는 점에서 긍정적인 입법으로 판단됨.

다만, 소방시설이 화재안전기준에 적합하게 설치되지 않은 전세사기 피해주택까지 포함하여 전세사기피해자 주거의 안전을 보다 보장할 수 있도록 지방자치단체의 장이 수행할 업무의 범위를 소방시설의 ‘설치 및’ 관리로 확대하고,

현행법 제28조의2제2항²⁷⁾에서 임대인등이 소재불명 또는 연락두절 등으로 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우 지방자치단체의 장이 할 수 있는 조치를 규정하고 있으므로 별도의 항을 신설하는 대신 제2항에 제3호를 신설하여 개정안의 내용을 반영하는 입법 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 임대인의 연락 두절 또는 소재 불명 시 지방자치단체가 전세사기피해주택의 소방시설 관리를 직접 수행할 수 있도록 근거 마련이 필요하다는 점에서 개정에 동의하고 있음.

27) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① 전세사기피해주택의 소재지를 관할하는 지방자치단체의 장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조제1항을 준용하여 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독 업무를 수행할 수 있다.

② 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 임대인등이 소재불명 또는 연락두절 등으로 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다.

1. 전세사기피해주택의 관리 현황 및 피해 조사, 그에 따른 조치
2. 전세사기피해주택의 공공위탁관리

문 의 처
02)6788-5576