

의안번호	2200825
의 퇴 인	염태영의원
회 답 일	2024.7.10.
추계번호	24B1253

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

-

I. 재정수반요인

연 번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
1	안 제2조 (정의)	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같음 4. “전세사기피해자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말함 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	의무규정
		다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하고 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)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인	의무규정
		라. 제3조제1항제2호 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(신설)	의무규정
		5. “전세사기등피해주택”이란 전세사기피해자 또는 제4호라목에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)을 말함	의무규정
2	안 제3조 (전세사기피해자의 요건)	제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(외국인을 포함한 자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 함. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외함(제1항) 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 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 조정할 수 있음 3. 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우도 포함한다), 임차인의 집행권원 확보 등에 해당하여 2인이상의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것	의무규정

연 번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
3	안 제4조 (임차인보호대책의 수립)	국가 및 지방자치단체는 <u>전세사기피해자등</u> 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 함 2. <u>전세사기등피해주택의</u> 매입 대책 3. <u>전세사기피해자등</u> 에 대한 법률상담지원 대책 4. <u>전세사기피해자등</u> 에 대한 금융지원 대책 5. <u>전세사기피해자등</u> 에 대한 주거지원 대책	의무규정
4	안 제16조 (정보체계의 구축·운 용 등)	제1항에 따른 정보체계는 「부동산거래신고 등에 관한 법률」 제25조에 따른 부동산정보체계 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택 정보체계와 전자적으로 연계하여 활용할 수 있음(제3항)	재량규정
5	안 제26조 (경매 및 공매의 지원)	주택도시보증공사는 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 자의 신 청을 받아 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조 또는 같은 법 제497조에 따라 환기하는 경우를 포함한다)나 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따 른 매각절차와 관련하여 경매 및 공매의 지원서비스를 제공할 수 있음(제1항)	재량규정
6	안 제27조 (금융지원 등)	국가는 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받지 못하여 시급한 지 원이 필요하다고 인정되는 전세사기피해자등에게 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금(이하 “주택도시보증금”이라 한다)에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있음(제2항) 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등은 전세사기피해 자등에 보증금이 모두 변제되지 아니한 경우 「신용정보의 이용 및 보호에 관 한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관이 같은 법 제26조의 신용정보집 중관리위원회를 통하여 정한 기준에 따라 이들의 해당 전세 관련 대출에 대한 채무의 불이행 및 대위변제의 등록을 유예하거나 삭제할 수 있음(제3항)	재량규정 재량규정
7	안 제28조 (「긴급복지지원법」에 대한 특례)	<u>전세사기피해자등(제2호제4호나목의 임차인을 제외한다. 이하 이 조에서 같 다) 또는 그 임차인(전세사기피해자등을 포함한다)과 생계 및 주거를 같이 하 고 있는 가구의 구성원은 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자로 봄(제1항)</u>	의무규정
8	안 제28조의4 신설 (임차보증금반환채권 의 매입)	제28조의2에 따른 신청이 있는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 전세사 기피해자의 전세사기피해주택에 관한 임차보증금반환채권을 대통령령이 정 하는 방법에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있음. 이 경우 채권매입 기관의 매입가격은 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받을 보증 금의 비율 이상으로 함(제1항)	재량규정
9	안 제28조의6 신설 (주택매입)	채권매입기관은 제28조의4에 따라 전세사기피해자로부터 임차보증금반환 채권을 매입한 후 그 투입 비용의 환수를 위하여 전세사기피해주택을 매입하 거나 손실을 볼 우려가 있는 경우 배당을 받을 수 있음. 이 경우 전세사기피해 주택의 매입 방법은 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세 징수법」에 따른 공매 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따 라 주택의 환가의 방법으로 하는 매각절차에 따라 취득하는 경우에 한함(제1 항)	재량규정
10	안 제28조의8 신설	전세사기피해주택의 임차인인 전세사기피해자의 임차보증금반환채권보다 순위가 앞선 저당권부채권(이하 이 조에서 “선순위저당채권”이라 한다)이 있	재량규정

연 번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
	(전순위저당채권의 매입등)	는 경우 전세사기피해자는 한국자산관리공사에 전순위저당채권을 매입해줄 것을 신청할 수 있음(제1항)	
11	안 제28조의9 신설 (주택도시기금 지원)	국가는 주택도시기금을 통해 다음 각 호의 비용을 지원할 수 있음(제1항) 1. 채권매입기관이 제28조의4에 따라 임차보증금반환채권 또는 제28조의6에 따라 전세사기피해주택을 매입하는 경우 그 매입비용 및 부대비용 2. 한국자산관리공사가 제28조의8에 따라 전세사기피해주택과 관련한 전순위 저당채권을 매입하는 경우 그 매입비용	재량규정
12	안 제28조의11 신설 (공동주택등의 관리 및 감독)	공동주택등의 소재지 관할 지방자치단체(시·군·구를 말한다)의 장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조를 준용하여 공동주택등에 관하여 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있음(제2항)	재량규정
		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 있음(제3항)	재량규정
		전세사기피해주택이 포함된 공동주택등의 입주자등의 과반수의 요청이 있는 경우 지방자치단체의 장은 부족한 관리비용 일부의 공공지원을 결정할 수 있음(제6항)	재량규정

Ⅱ. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제2조(정의)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제3조(전세사기피해자의 요건)	
3	안 제4조(임차인보호대책의 수립)	
4	안 제16조(정보체계의 구축·운용 등)	
5	안 제26조(경매 및 공매의 지원)	
6	안 제27조(금융지원 등)	
7	안 제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례)	
8	안 제28조의4 신설((임차보증금반환채권의 매입)	
9	안 제28조의6 신설(주택매입)	

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
10	안 제28조의8신설(선순위저당채권의 매입등)	
11	안 제28조의9신설(주택도시기금 지원)	
12	안 제28조의11 신설(공동주택등의 관리 및 감독)	

2. 상세사유

- (안 제2조·안 제3조·안 제4조·안 제26조·안 제27조·안 제28조) 개정안은 전세사기피해자 요건을 완화하고 피해주택 대상을 확대하고 있어, 동법에 따른 재정지원 사업대상이 확대에 따라 추가재정소요가 예상됨
- 전세사기피해자 요건 중 임차보증금 요건을 충족하지 못한 자, 임차보증금 요건과 임대인의 채무불이행 의도요건을 모두 충족하는 임차인으로서 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인을 전세사기피해자등으로 추가
 - 전세사기등피해주택의 범위에 임차보증금 요건과 임대인의 채무불이행 의도요건을 충족하는 임차인이 당사자인 임대차계약의 목적물인 주택을 포함하도록 범위를 확대
 - 전세사기 피해자 요건 중 임차보증금 한도를 3억원 이하에서 5억원 이하로 상향하고 있어, 임차보증금 한도 조건을 충족하지 못하였던 당사자도 포함
 - 그런데 개정안에 따라 전세사기피해자 요건의 완화 및 피해주택 확대로 추가되는 경우에 해당하는 임차인의 규모는 피해자의 신청을 바탕으로 지방자치단체의 사실조사, 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 결정되는 사항으로, 일부 요건 완화에 따른 대상자 규모가 불확정적이어서 이들에 대한 정부지원 사업비를 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
 - 다만, 동법 시행 이후 전세사기피해자로 결정된 임차인 수는 다음과 같이 나타나고 있음

[표 1] 현행법에 따라 전세사기피해자로 선정된 임차인 수 현황

구 분	위원회 처리건수 (‘24.6.26 기준)				
		가결	부결	적용제외	이의신청 기각
전세사기피해자등 결정	23,874	18,810 (78.8%)	2,506 (10.5%)	1,805 (7.6%)	753 (3.1%)

주: 전세사기피해자법 제정·시행(‘23.6.1) 이후 처리된 건수(‘24.6.26 기준)

자료: 국토교통부 제출자료

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

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

1) 제26조(경매 및 공매의 지원)

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

제27조(금융지원 등)

- ① 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위하여 필요한 자금을 융자하거나 그 밖에 필요한 지원을 할 수 있다.
- ② 국가는 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받지 못하여 시급한 지원이 필요하다고 인정되는 전세사기피해자에게 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있다.

제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례)

- ① 전세사기피해자, 제2조제4호다목에 따른 임차인 또는 그 임차인(전세사기피해자를 포함한다)과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원은 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자로 본다.
- ② 제1항에 따른 지원의 기준·기간·종류·방법 및 절차 등에 필요한 사항은 「긴급복지지원법」에 따른다.

2) 구체적인 사항은 [참고자료]에서 확인할 수 있음

[표 2] 전세사기피해자 경·공매지원센터 운영현황

(단위: 건, '24.06.30. 기준)

기초	접수(피해자 → 경공매지원센터)			진행 상황						지원 금액 (천원)
	신청			(법률) 심화 상담	경매 개시	배당 요구	매각중 (우선 매수권 행사 등)	매각 종료 (배당권 검토 / 배당금 수령)	완료 (지급완 료/상담 완료)	
	대면	비대면	합계							
4,162	36	1,131	1,494	409	43	419	311	166	146	75,640

자료: 국토교통부 제출자료

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

[표 3] 전세사기피해자 금융지원 실적

구분	지원건수(건)	지원금액(억원)
최우선변제금 무이자 전세대출	47	42
전세피해자 주택매입 지원(특례보증자리론)	—	—
전세피해자 주택매입 지원(디딤돌)	263	474
전세피해자 신규 저리 전세대출(버팀목)	377	488
전세피해자 전세자금 대환대출(버팀목)	1,770	2,421
합계	2,457	3,425

주: 2024년 6월 기준

자료: 국토교통부 제출자료

- (법 제28조) 전세사기피해자에 대한 「긴급복지지원법」에 따른 특례³⁾ 지원 실적은 2024년 5월 30일 기준, 2,685건(19.3억원 지원)으로 집계됨

- (안 제16조) 개정안은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조에 따른 부동산정보체계 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택정보체계를 연계할 수 있도록 하고 있어, 현행 전세사기피해자

3) (긴급복지특례) 위기상황 발생으로 생계유지가 곤란한 저소득층에 대해 긴급생계지원금 등을 일시적으로 신속하게 지원

(지원내용) 생계지원(4인 기준 1,620,200원/월), 300만원 범위 내 검사·치료비 지원 등 의료지원, 주거비 지원, 사회복지시설 이용비 지원 등

지원시스템 고도화에 따른 추가재정소요가 예상됨

- 현재 전세사기피해자 조사관리시스템이 구축하여 위탁하고 있음([참고자료])
- 개정안에 따라 부동산정보체계와 임대주택정보체계를 연계할 경우 시스템 연계와 관련한 사업비는 ISP 실시 이후 시스템간 연계방안 등이 구체화된 후 추산할 수 있을 것으로 예상되므로, 현시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
- 참고로, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조에 따른 부동산정보체계 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택정보체계는 [참고자료 2]에서 확인할 수 있음

□ (안 제28조의2 신설) 전세사기피해자등이 회수하였거나 회수할 수 있는 보증금이 최우선변제금에 미치지 못하는 경우로서 공공임대주택을 공급 받거나, 금융지원을 받지 않은 경우 전세사기피해자등의 가구원 수에 따른 적정한 주택의 면적, 기존 거주지역의 주거비 수준 등을 고려하여 국토교통부령이 정하는 바에 따라 10년 이내의 범위에서 주택의 임대차에 관해 주거비를 지원할 수 있도록 규정하고 있어 추가재정소요가 예상됨

- 그런데 안 제28조의2에 해당하는 조건을 충족하는 피해자의 규모가 불확정적이며, 주거비지원에 관한 사항이 국토교통부령에서 정하도록 위임되어 있어 추계에 필요한 기초정보가 부재하여 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음
 - 다만, 국토교통부는 현행 긴급복지지원제도의 주거지원 한도액(4인 기준 251~663천원/월)을 고려하여 지원금액의 수준을 참고할 수 있을 것이라는 입장임

[표 4] 긴급복지지원제도 주거지원 한도금액(보건복지부고시 제2023-29호)

(단위: 원/월)

가구구성원 수 지역	1~2인	3~4인	5~6인
대도시	398,900	662,500	874,100
중소도시	299,100	435,600	574,200

농어촌	189,000	250,500	39,800
-----	---------	---------	--------

자료: 보건복지부 2024. 「긴급복지지원사업 안내」

- (안 제28조의4·안 제28조의6·안 제28조의8·안 제28조의11 신설) 국가가 주택도시기금을 통하여 전세사기피해자의 임차보증금반환채권 매입비용(안 제28조의4제1항), 전세사기피해주택 매입비용(안 제28조의6제1항), 한국자산관리공사의 선순위저당채권의 매입비용(안 제28조의8제1항) 등을 지원할 경우(안 제28조의9) 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 그런데 현재 개정안에 따른 전세사기피해자등의 규모가 불확정적이고, 임대차보증금반환채권, 전세사기피해주택 매입 및 선순위저당채권 매입 관련 비용을 추산하기 위해 필요한 피해자별 피해물건의 채권규모 등에 관한 정보가 불확정적이어서 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음
- (안 제28조의11 신설) 지방자치단체의 장이 공동주택 거주 가구의 전부 또는 다수가 전세사기피해자여서 공동주택 위탁관리를 시행하거나, 전세사기피해주택에 대한 부족한 관리비용 일부를 지원할 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 그런데 개정안에 따른 공동주택등의 사용자 전부 또는 상당수가 전세사기피해자에 해당하고 공동주택등의 관리가 정상적으로 이루어지지 않아 공동주택 위탁관리가 필요한 공동주택 단지 현황에 관한 정보가 불확정적이고, 위탁관리의 방법 및 내용이 국토교통부령에 위임되어 있어 비용추계에 필요한 기초정보가 부재하여 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현 시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

IV. 부대의견

☐ 해당사항 없음

V. 작성자

☐ 성명

국회예산정책처	과장	분석관
경제비용추계과	이유미	문지은

☐ 대표연락처

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

[참고자료 1] 전세사기피해자 조사관리시스템 구축 및 운영

국토교통부 제출자료

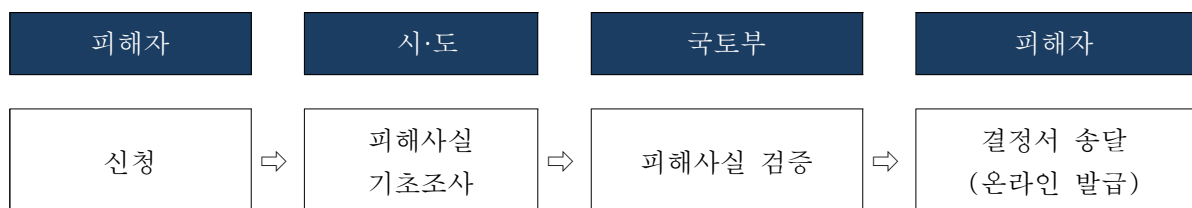
□ 사업 개요

- (근거) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제16조
- (사업기간) '23 ~ '26 (특별법 시행일로부터 3년)
- (지원방식) 위탁
- (시행주체) 주관 : 국토교통부(구축) / 수행 : 주택도시보증공사(운영)

□ 사업 내용

- (주요내용) 피해자 결정 전 과정에 걸친 업무의 원활한 처리 및 자료누락 방지, 자료 송·수신 및 통계정보 관리를 위한 업무지원시스템 구축
 - * '23년 구축사업비는 긴급한 소요임을 감안하여 국토부 내 타 정보화 사업 낙찰 잔액 등을 전용하여 추진(633백만원 전용)
- ('24년 예산) 업무지원 시스템 관리를 위해 필요한 운영비용 및 고도화를 위한 비용을 반영→ 357백만원 편성
 - 특별법이 한시적임을 고려하여 필요 최소한도만 반영

< 전세사기피해자 조사관리 체계도 >



[참고자료 2] 부동산 정보체계시스템

국토교통부 제출자료

1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조에 따른 부동산정보체계

□ 부동산거래관리시스템 개요

- '06년 거래신고 제도와 함께 도입되어 거래신고, 전월세 거래정보, 검인 및 외국인 부동산거래 정보, 임대차 신고정보 등을 관리·운영하기 위한 시스템
 - (관련법률) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조에 따라 구축·운영
 - 부동산등기 특별조치법」 (검인) 및 「주택임대차보호법」 (전월세) 정보도 함께 관리
- 국토부 시스템과 지자체(229개) 시스템으로 이원화되어 운영되고 있었으나, '24.2.13에 차세대 부동산거래관리시스템으로 전환 운영

※ 차세대 부동산거래관리시스템은 대구국가정보자원관리원에 입주('23년)

구분	URL	서비스
대국민 신고	rtms.molit.go.kr	부동산 거래신고 및 임대차신고 등
공무원 신고	rtmsgov.molit.go.kr	대국민 신고 승인 및 신고필증 발급 등
실거래 공개	rt.molit.go.kr	부동산 거래신고(매매·임대차) 공개 및 다운로드

- (기능) 신고/검인 등록관리, 외국인 취득관리, 전월세 확정일자 정보관리, 주택 임대차 신고관리 업무수행과 국민공개 서비스 운영
- 현재 부동산정보를 기반으로 국가 부동산정책 등 의사결정 지원 외에도 Open-API를 활용하여 프롭테크 등 민간 비즈니스 산업 활성화에도 기여
 - * '23년 실거래공개 업데이트 약 370만건, 공개시스템 이용건수 4.12억건
 - ** Prop Tech : Property Technology (직방, 호갱노노 등 각종 부동산 관련 IT 산업)

□ 시스템 개념도



□ 주요 연계현황

- 국세청 등 타 중앙행정기관과는 행정정보공동이용센터를 이용, 그 외는 SOAP을 통한 웹서비스 등을 통해 타 연계시스템과 송수신
- 총 15개 기관에 부동산 거래신고 및 임대차신고 관련 정보를 연계 중이며, 실거래 공개시스템의 경우 별도의 DB구성을 통해 Open-API 등 제공

기관 정보				연계 정보			연계 자료 정보
No	기관	소관부서	시스템	송/수신	연계방식	주기	연계자료
1	대법원	법원행정처 사법등기국 부동산등기와/ 정보시스템운영과	등기시스템	구 분	송신	행정정보공동이용센터 (대량)	일
					수신		지자체 전월세확정일자정보 대법원 전월세확정일자정보
1	대법원	법원행정처 사법등기국 부동산등기와/ 정보시스템운영과	등기시스템	송신	행정정보공동이용센터 (실시간)	수시	부동산거래 신고 필증
1	대법원	법원행정처 사법등기국 부동산등기와/ 정보시스템운영과	등기시스템	송신	행정정보공동이용센터 (실시간)	수시	토지거래 허가정보
1	대법원	법원행정처 사법등기국 부동산등기와/ 정보시스템운영과	등기시스템	수신	행정정보공동이용센터 (대량)	월	외국(법)인 등기정보(소유권변동)
2	국토교통부	국가공간정보센터	부동산종합공부시스템(KRAS)	수신	행정정보공동이용센터 (대량)	일	등기정보(소유권변동) 건물+토지
3	국토교통부	건축정책과	건축행정정보시스템(세울터)	수신	행정정보공동이용센터 (대량)	일	등기정보(소유권변동) 건물
4	행정안전부	지방세정보사업과	지방세시스템	송신	행정정보공동이용센터 (대량/실시간)	일 수시	부동산거래정보
5	행정안전부	세외수입보조금정보과	지방세외수입정보시스템	구 분	송신	행정정보공동이용센터 (실시간)	수시
6	서울시		서울시세외수입통합징수시스템		수신		과태료 정보
7	국세청	재산정보화1팀 부동산납세2팀	국세청시스템	송신	행정정보공동이용센터 (대량)	월	부동산거래정보
8	보건복지부	복지정보운영과	사회보장정보시스템	송신	행정정보공동이용센터 (대량)	월	부동산거래정보(분양 및 입주권) 전월세확정일자
9	건강보험공단	자격부과실 통합징수실	국민건강보험시스템	송신	행정정보공동이용센터 (대량)	월	부동산거래정보(분양 및 입주권) 전월세확정일자
10	국토교통부	주택기금과	주택소유확인시스템(HOMES)	송신	행정정보공동이용센터 (대량)	일	부동산거래정보(분양 및 입주권)
11	감사원		감사원시스템	구 분	송신	행정정보공동이용센터 (대량)	수시
12	국토교통부	부동산산업과	부동산거래전자계약시스템		수신		조회 대상자 정보 부동산거래정보, 전월세확정일자
13	한국부동산원	거래신고관리부 ICT센터	-	송신	ESB	수시	부동산거래정보 전월세확정일자, 주택임대차신고
14	서울특별시		지방세시스템	송신	행정정보공동이용센터 (대량/실시간)	일 수시	부동산거래정보
15	주택도시보증공사	-	-	구 분	송신	행정정보공동이용센터 (대량)	일
					수신		주민(외국인)등록번호 부동산거래정보(분양 및 입주권), 전 월세확정일자

2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택정보체계 구축·운영 현황

□ 구축·운영 목적

- 임대사업자 등록, 말소, 임대차계약 신고 관련 인프라 구축을 통한 민원신청, 접수, 승인 및 관리업무 등 수행
- 임대주택의 등록·관리·통계생산을 일원화하고 타기관 정보와 연계·검증을 통해 신뢰성 높은 임대사업자 정보를 관리
- 지자체와 세무서에 각각 등록 신청하던 임대사업자 신고를 원스톱으로 처리하여 민원편의 제공
- 민간임대주택 확보 지원을 통해 전월세 시장 안정 및 무주택 임차인의 주거안정성 확대에 기여

□ 구축 및 운영

- 구축 : '18. 1월 ~ '18. 4월
- 운영 및 유지관리 : '18. 4월 이후 현재까지
 - － 임대사업자임대주택임대차계약의 등록신고 등 민원의 전자적 처리 및 시스템 유지 보수, 법령개정에 따른 서식 개정, 시스템 구축 이전 임대사업자 및 임대주택 자료 정비 등

□ 시스템 구성

- 시·군·구 지자체 공무원이 임대사업자의 등록·신고 정보에 대한 승인·등록·관리 등의 행정업무를 처리하는 내부시스템
- 임대사업자 및 임대주택, 임대차계약 등에 대한 등록·신고 등 전자민원처리 서비스를 제공하는 대민서비스 부분으로 구성
- 시스템 구성도



[참고자료 3] 특별법 주요 지원대책

국토교통부 예산사업설명자료

1. 경·공매 절차 지원

□ ❶ 경·공매 유예·정지

- 거주 주택의 경·공매 유예·정지를 신청하는 경우 관계기관에서 조치
 - * (경매) 관할 지방법원 (공매) 관할 세무서장(국세), 지방자치단체(지방세)

□ ❷ 경·공매 대행 지원 서비스

- 경·공매 절차 지원을 희망하는 전세사기피해자에게 법률상담·경매대행 등 원스톱 서비스 제공
 - 피해자가 HUG에 신청하면 HUG에서 법무사 등 전문가와 연계하여 경공매 절차를 대행하고, 그 수수료도 70% 지원

□ ❸ 경·공매 우선매수권 부여

- 피해 임차인이 거주중인 주택이 경·공매될 경우, 피해 임차인에게 **우선매수할 수 있는 권한** 부여

□ ❹ 기존 임차주택을 공공임대로 제공

- 전세사기피해자가 우선매수권을 공공주택사업자에게 양도하는 경우 LH 등 공공주택사업자가 낙찰받은 후 공공임대로 공급

□ ❺ 조세채권 안분

- 임대인의 전체 세금채납액을 개별 주택별로 안분하고, 주택 경매 시 조세당국은 해당 주택의 세금 채납액만 분리 환수, 피해자의 원활한 경·공매 지원

2. 신용 회복 지원

- 전세사기 피해자의 신용 불이익 방지를 위해 미상환금 분할상환 및 신용정보 등록 유예 지원
- 기존 전세대출 미상환금을 최장 20년 간 분할상환 가능하고, 그 기간 동안에는 신용정보 등록을 유예할 수 있는 근거규정 마련
 - 이를 통해 전세사기 피해자는 신규 구입·전세자금 대출 가능
(기존에는 연체정보 등록으로 신규 대출 불가)

3. 금융 지원

□ ❶ 최우선변제금 무이자 전세대출

- 선순위 근저당이 있거나, 갱신 계약으로 인해 최우선변제금을 지급받을 수 없는 피해자들을 대상으로 경·공매 완료 시점의 최우선변제금 수준을 최장 10년 간 무이자로 대출(이 경우 소득·자산 요건도 미고려)

□ ❷ 구입·전세자금 지원

- 전세사기피해자가 거주주택을 경락받거나 신규주택을 구입하는 경우주택구입자금 대출

요건	디딤돌 대출 內 전용상품	특례보증자리론 금리 등 우대
소득/한도	7천만원 이하 / 4억원	제한 없음 / 5억원
금리	소득별 1.85~2.70%	3.65~3.95% (우대형 기준)
만기	최장 30년	최장 50년
거치기간	현행 최대 1년 → 최대 3년	현행 없음 → 최대 3년

- 아울러, 새로운 전셋집으로 이주하거나 기존 시중은행 전세자금대출을 대환하는 경우에도 저리의 전세대출 지원(금리: 1.2~2.1%, 대출한도: 2.4억원)

4. 긴급 복지 지원

- 전세사기피해자도 ‘위기상황’으로 인정하여 생계가 어려워진 가구에게 긴급 생계비·의료비 등을 지원

< 긴급복지지원(4인 가구 기준, '23년)>

	생계지원	의료지원	주거지원	교육지원
원/월	162만원 (최대 6개월)	1회 300만원 이내	월 66만원 (최대 12개월)	고등 21만원(분기별) (최대 4분기)