



제423회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《법률 유효기간 연장》

- 염태영의원 대표발의(의안번호 제2207920호)
- 윤준병의원 대표발의(의안번호 제2208762호)
- 박용갑의원 대표발의(의안번호 제2208830호)

2025. 3.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 염태영의원 대표발의(제2207920호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
II. 윤준병의원 대표발의(제2208762호)	3
1. 제안경위	3
2. 제안이유 및 주요내용	3
III. 박용갑의원 대표발의(제2208830호)	4
1. 제안경위	4
2. 제안이유 및 주요내용	4
IV. 검토의견	6
1. 법률 유효기간 연장(법률 제19425호 부칙 제2조)	6

I. 염태영의원 대표발의(제2207920호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 염태영의원 등 15인

나. 발 의 일 : 2025. 2. 6.

다. 회 부 일 : 2025. 2. 7.

2. 제안이유 및 주요내용

전세사기 피해는 아직도 계속되고 있고, 피해자결정신청 건수는 눈에 띄는 감소세를 보여주지 못하고 있음. 현행법에는 유효기간 만료일(25년 5월 31일) 이후에 피해지원위원회를 존속하여 피해자 결정과 취소 심의를 지속할 수 있도록 하고 있으나, 피해자 결정을 위한 신청이 가능한 조항은 없어 유효기간 만료 이후에 발생될 피해자들에 대한 대책이 미비한 실정임.

특별법이 만료되어 피해자결정신청이 불가해지면 법에서 정의되는 전세사기피해자 뿐 아닌 통상적 의미의 피해자들에 대한 지원을 위한 대책들이 일반법에 반영되어야 하지만 유효기간이 만료될 때까지 마련되기 어려울 것으로 예상됨.

또한 6개월마다 받도록 되어 있는 실태 보고가 오는 25년 6월로 예상됨에 따라 지난 9월 개정된 법의 효과 확인은 현행법의 만료 후이나 가능할 것이므로 특별법 만료 이후에도 피해자 결정 신청을 지속하기 위

한 법 개정이 시급함.

이에 현행법의 유효기간을 2년 연장하여 전세사기피해 임차인들의 피해자 결정신청을 가능하게 하고 두텁게 보호하고자 함(법률 제19425호 부칙 제2조).

Ⅱ. 윤준병의원 대표발의(제2208762호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 윤준병의원 등 14인

나. 발 의 일 : 2025. 3. 10.

다. 회 부 일 : 2025. 3. 11.

2. 제안이유 및 주요내용

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」은 전세사기로 인해 피해를 입은 임차인에게 경·공매 절차 및 조세 징수 등에 관한 특례를 부여함으로써 전세사기피해자를 지원하고 주거안정을 도모하기 위해 2023년 6월부터 시행된 법률임.

그런데, 이 법률의 유효기간은 법의 시행 후 2년이 경과하는 날까지로, 2025년 6월부로 일부 조항을 제외한 모든 내용이 효력을 상실할 예정임. 그러나 국토부 전세사기피해지원위원회가 결정하는 전세사기피해자는 24년 11월 938건, 동년 12월 910건이 추가 결정되는 등 전세사기로 인한 피해와 구제 필요성은 현재도 지속되고 있음.

이에 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 유효기간을 3년 연장하여 지속되는 전세사기 피해를 계속 구제하려는 것임(법률 제19425호 부칙 제2조).

Ⅲ. 박용갑의원 대표발의(제2208830호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박용갑의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2025. 3. 12.

다. 회 부 일 : 2025. 3. 12.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 국토교통부 ‘전세사기 피해 실태조사’ 결과 2025년 2월 19일 기준 전세사기 피해자는 총 2만 7,372명으로 2024년 1월 4일 기준 1만 944명보다 무려 1만 6,428명이 증가했음.

특히 최근 전세사기 범죄를 저지른 건축주와 임대인 등이 법원에서 징역형을 선고받는 등 피의자 처벌이 이루어지고 있음에도 불구하고, 2025년 1월에는 대전에서 45억원대 전세사기 사건이, 2월에는 세종에서 200억원대 전세사기 사건이, 3월에는 대구에서 22억원대 전세사기 사건이 발생하는 등 전세사기 피해가 끊이지 않고 있음.

또 현행법 제정을 비롯해 전세사기 피해 예방과 구제에 대한 많은 논의가 이루어졌음에도 불구하고, 전세사기 피해 예방을 위한 충분한 제도적 장치가 아직까지 마련되어 있지 않아 현재 시점에 체결한 전세임대차계약이 2년 또는 4년 후, 전세사기 피해로 이어질 가능성도 배제하기 어려움.

그러나 현행법은 법률의 유효기간을 2025년 5월 31일까지로 정하고 있어 오는 6월 이후 발생하는 전세사기 피해에 대해서는 피해자들이 어떤 지원도 받지 못할 위기에 처해 있음.

이에 지금도 신종 전세사기가 발생하고 있고, 이러한 임대차계약을 체결한 임차인이 계약갱신청구권을 사용할 경우, 최대 4년까지 임대인의 보증금 미반환 위험에 대해 인지하지 못하고 있을 수 있으므로 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 유효기간을 4년 연장하여 전세사기 피해 임차인에 대한 보호를 더욱 두텁게 하려는 것임 (법률 제19425호 부칙 제2조).

IV. 검토의견

1. 법률 유효기간 연장(법률 제19425호 부칙 제2조)

현행	임태영의원안	윤준병의원안	박용갑의원안
법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정 에 관한 특별법 부칙	법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정 에 관한 특별법 일부개정법률 ¹⁾ 부칙	법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정 에 관한 특별법 부칙	법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정 에 관한 특별법 부칙
제2조(유효기간) 이 법은 시행 후 2년이 경과 하는 날까지 효 력을 가진다.	제2조(유효기간) ----- -4년----- ----- -----.	제2조(유효기간) ----- -5년----- ----- -----.	제2조(유효기간) ----- -6년----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행			

현행법은 2023. 6. 1. 제정 및 시행된 이후 2년간 유효한 한시법률로(법률 제19425호 부칙 제2조), 2025. 5. 31.에 효력이 상실됨.

유효기간이 지난 2025. 6. 1. 이후에는 유효기간 만료 전에 전세사기피해자등으로 결정된 사람과 전세사기피해자등 신청을 한 사람에게 현행법을 계속 적용할 뿐이고(법률 제19425호 부칙 제4조²⁾), 전세사기피해

1) 법률 제19425호는 제정법률이므로 ‘일부개정법률’ 부분은 오기(誤記)로 보임.

2) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 법률 제19425호(2023.6.1. 제정 및 시행) 부칙 제4조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치) 이 법의 유효기간 만료 전에 전세사기피해자등으로 결정된 사람과 제12조에 따른 전세사기피해자등 신청을 한 사람에 대해서는 이 법의 유효

지원위원회³⁾는 전세사기피해자등 결정의 취소 등에 관한 심의 등을 위하여 10년간(2035. 5. 31.까지) 존속함(법률 제20429호 부칙 제5조⁴⁾).⁵⁾

현행법 조문 중 유효기간 만료 후에도 계속 적용되는 것은 전세사기 유형·피해규모 등에 관한 실태조사 및 소관 상임위원회 보고(제4조), 전세피해지원센터 운영(제11조) 및 정보체계의 운용(제16조⁶⁾)에 한정됨

기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용한다.

3) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제6조(전세사기피해지원위원회) ① 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관한 심의와 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 전세사기피해지원위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다.

1. 제14조 및 제15조에 따른 전세사기피해자등 결정
- 1의2. 제15조의2에 따른 전세사기피해자등 결정의 취소 또는 철회
2. 제17조에 따른 경매의 유예·정지, 제18조 및 제19조에 따른 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청
3. 제4조의2에 따른 전세사기의 유형·피해규모 등에 관한 실태조사
4. 전세사기피해지원 정책에 관한 사항
5. 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요한 사항으로서 국토교통부장관이 회의에 부치는 사항

4) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 법률 제20429호(2024.9.10. 개정 및 2024.11.11. 시행) 부칙

제5조(존속기간) 위원회는 제15조의2의 개정규정에 따른 전세사기피해자등 결정의 취소 등에 관한 심의 등을 위하여 이 법의 유효기간 만료일 이후에도 10년간 존속한다.

5) 국토교통부 산하의 전세사기피해지원단은 유효기간 만료일 이후 1년간(2026. 5. 31.까지) 존속 하되, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 존속기간을 연장할 수 있음.

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 법률 제19425호(2023.6.1. 제정 및 시행) 부칙

제5조(존속기간) ② 지원단은 이 법의 유효기간 만료일 이후 1년간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간을 연장할 수 있다.

6) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제4조의2(실태조사) ① 국토교통부장관은 제4조에 따른 임차인보호대책의 수립과 시행을 위하여 6개월마다 전세사기의 유형·피해규모 등에 관한 실태조사를 실시하고, 그 결과를 국회 소관 상임위원회에 보고하여야 한다.

제11조(전세피해지원센터) ① 다음 각 호의 자는 전세사기피해자등(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 자를 포함한다)에 대하여 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 수행하기 위하여 전세피해지원센터(이하 “전세피해지원센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관
3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사

(법률 제20429호 부칙 제4조⁷⁾).

현행법의 ‘2년’의 유효기간은 통상의 임대차계약 기간이 2년이고,⁸⁾ 시행 이후에 임대차계약을 체결하는 임차인은 전세사기를 둘러싼 상황을 숙지하고 있을 것이며,⁹⁾ 제정 당시 주택도시보증금의 재정 부담 소요가 명확하지 않다는 점¹⁰⁾ 등을 고려하여 설정된 것으로 이해됨.

그러나 제정 당시에도 전세사기 피해가 계속될 가능성이 크고 신탁사기처럼 기존에 예상하지 못한 사기 유형이 나타나는 등 유효기간을 2년보다 늘릴 필요가 있다는 지적이 제기된 바 있으며,¹¹⁾

4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지에 준하는 자로서 대통령령으로 정하는 자

② 국토교통부령으로 정하는 주택의 임차인은 제3조제1항 각 호의 요건에 해당하는지 여부와 관계없이 전세피해지원센터에 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 신청할 수 있다.

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 부동산정보체계 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택정보체계와 전자적으로 연계하여 활용할 수 있다.

7) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 법률 제20429호(2024.9.10. 개정 및 2024.11.11. 시행) 부칙

제4조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치) 이 법에 따른 전세사기피해자등 결정 및 지원 등과 관련하여 제4조의2의 개정규정에 따른 실태조사, 제11조에 따른 전세피해지원센터 및 제16조에 따른 정보체계에 대하여는 이 법의 유효기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용한다.

8) 관계부처 합동, 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정 방안」, 2023.4.27. 2면 참조

9) 제406회 국회(임시회) 제3차 국토법안심사소위원회(2023.5.10.) 회의록 45면, 국토교통부제1차관의 답변 내용 참조

10) 제406회 국회(임시회) 제5차 국토법안심사소위원회(2023.5.22.) 회의록 7면, 국토교통부제1차관의 답변 내용 참조

11) 제406회 국회(임시회) 제5차 국토법안심사소위원회(2023.5.22.) 회의록 3면, 맹성규 위원 지적 및

재신청·이의신청을 포함한 전세사기피해자등 결정신청 건수가 2023년 12월에 1,690건, 2024년 12월에 1,991건을 기록하고 결정 건수도 2023년 12월에 1,088건에서 2024년 12월에 833건으로 나타났으며 일부 지방자치단체에서 대학가를 중심으로 새로운 피해사례가 확인되는¹²⁾ 등 현행법 규정에 따라 2025년 6월부터 전세사기피해자등 결정신청의 접수를 중단하더라도 심각한 부작용이 없을 정도로 피해자 구제 수요가 급감하고 있다고 보기 어려운 측면이 있음.¹³⁾

[표 1] 월별 전세사기피해자등 신청 및 결정 현황

(단위: 건)

	'23.6	'23.7	'23.8	'23.9	'23.10	'23.11	'23.12	'24.1	'24.2	'24.3	'24.4
신규+재신청	4,093	1,920	1,735	1,479	1,869	1,899	1,535	1,537	1,604	1,800	1,984
결정	265	1,636	2,692	1,360	1,422	1,427	1,088	1,364	1,632	1,159	1,410
이의신청	-	2	114	210	168	190	155	162	105	128	122
이의신청인용	-	-	34	76	105	92	59	110	89	62	55
	'24.5	'24.6	'24.7	'24.8	'24.9	'24.10	'24.11	'24.12	'25.1	'25.2	합계
신규+재신청	2,105	1,702	1,904	1,974	1,640	1,875	1,871	1,751	1,431	1,501	39,209
결정	1,379	1,036	1,285	1,050	764	1,475	875	833	898	1,182	26,232
이의신청	140	342	215	213	200	181	288	240	182	232	3,589
이의신청인용	77	181	122	77	68	79	63	77	59	76	1,561

※ 자료: 국토교통부

10면, 김병욱 위원 지적 등 참조

12) 순천시의회, 「전세사기 특별법 유효기간 연장 및 피해자 보호 강화를 위한 촉구 결의문」, 2025.2.26. 참조

13) 2023년 5월 이후 전세계약을 체결한 잠재적 전세사기 피해자, 전세계약이 묵시적으로 갱신된 임차인 등의 보호를 위하여 유효기간의 연장이 필요하다는 주장으로, 전세사기·강통전세 피해자 전국대책위 공동위원장, 「실질적인 전세사기 문제해결을 위한 피해자대책위 요구사항」, 전세사기 피해 예방과 지원 사각지대 해법을 위한 연석회의(제1회) 자료집 27면

[표 2] 피해자 접수·결정 및 지원 현황(누계)



주) '결정' 건수는 접수 후 심의하여 결론을 낸 건수(가결·부결·이의신청 인용 등을 모두 포함)를 말하고, '가결' 건수는 전세사기피해자등 결정 건수를 의미함

※ 자료: 국토교통부

이와 관련하여, 소관 상임위원회인 국회 국토교통위원회에 대한 국토교통부의 전세사기 유형·피해규모 등 보고가 피해자 구제 수요의 판단에 기초 자료를 제공할 수 있으나, 동 보고는 2023년 12월부터 6개월마다¹⁴⁾ 실시되고 있어 차기 보고가 예상되는 2025년 6월은 이미 현행법의 유효기간이 지난 시점이므로 보고를 토대로 피해자의 구제를 위한 개선 방안을 마련하더라도 이를 반영하기 어려운 한계가 있다는 지적도 제기되고 있음.

14) 2023. 12. 5. 제410회국회(정기회) 국토교통위원회 제9차 전체회의, 2024. 6. 25. 제415회국회(임시회) 국토교통위원회 제3차 전체회의 및 2024. 12. 23. 제420회국회(임시회) 국토교통위원회 제1차 전체회의에서 국토교통부장관의 보고가 있었음.

이에 개정안들은 현행법의 유효기간을 2년(2027. 5. 31.까지, 염태영의 원안), 3년(2028. 5. 31.까지, 윤준병의원안) 또는 4년(2029. 5. 31.까지, 박용갑의원안) 연장하려는 것으로,

현행법 제정·시행 이후 2년의 유효기간 만료 시점이 다가오고 있음에도 여전히 전세사기 피해가 지속하여 발생하고 있는 상황에서 기존 피해 임차인¹⁵⁾과 현행법 제정(2023. 6. 1.) 이후 임대차계약을 체결하여 전세사기 피해를 겪고 있거나 잠재적으로 피해가 예상되는 임차인이 전세사기피해자등 결정을 통하여 현행법에 따른 보호¹⁶⁾를 제공받을 수 있게 된다는 점에서 유효기간 연장은 긍정적인 조치로 판단됨.

개정안과 관련하여 국토교통부는 다수 임차인을 대상으로 한 전세사기가 여전히 발생 중이고¹⁷⁾ 현행법 시행 이후 피해자 접수·결정 건수¹⁸⁾ 및 전세사기 발생 건수¹⁹⁾가 절정기와 비교하여 감소 추세지만 절대적인 건수가 아직 유의미한 수준임도 고려하고 있으나,

15) 전세사기피해자의 74.3%는 20~30대임(2024.11.30. 기준). 국토교통부, 「전세사기 피해 실태조사 결과 및 피해자 지원 현황」, 2024.12.23. 2면 참조

16) 현행법에 따른 보호 내용은 [참고 1] 참조

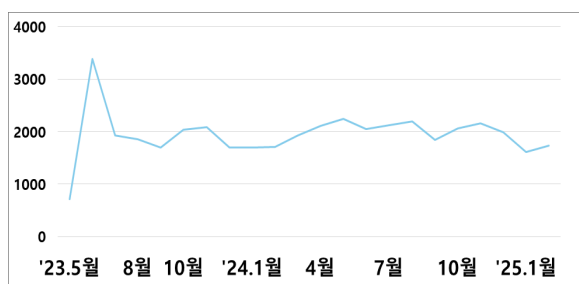
17) 수원시 팔달구에서 다세대 임차인 24명을 대상으로 보증금 33억원 미반환 사기가 발생함. YTN 보도(2025.2.17.), 「수원에서 35억원 규모 ‘전세사기’... 임차인 24명 고소장 제출」 참조

18) 전세사기피해자 접수 및 결정 건수 추이는 다음과 같음.

부동산 가격 급등기에 발생한 조직적·집단적 사기 피해를 일시적으로 구제하려는 현행법의 제정 취지, 유효기간 연장에 따라 특별법이 일반법화할 우려, 그간 마련된 전세사기 예방 대책²⁰⁾ 및 2025년 중에 추가 보완 예정인 방안²¹⁾ 등을 종합적으로 고려하여 유효기간 연장 기간에 대한 면밀한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

기획재정부는 부동산 가격 급등기에 발생한 집단사기 피해 구제라는 제정 취지에 맞지 않고, 제도를 악용하는 사례가 발생하는 등 도덕적 해이의 우려가 있으며, 전세사기 발생 건수가 감소 추세로 연장 필요성이 낮고, 보이스피싱 등 유사 성격의 사기 피해자와의 형평성 문제 등을 고려할 필요가 있다는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

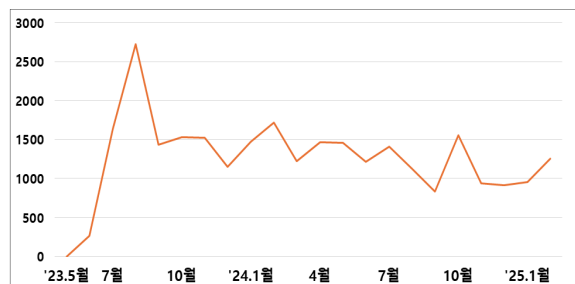
<전세사기피해자 접수 건수 추이>



주) 접수 건수=신규+재신청+이의신청 건수

※자료: 국토교통부

<전세사기피해자 결정 건수 추이>



19) 전세사기 발생 현황은 [참고 2] 참조

20) 전세금 반환보증 가입 전세가율을 기존 100%에서 90%로 하향, 안심전세앱 배포, 공인중개사 책임 강화 등을 주된 내용으로 함. 관계부처 합동, 「전세사기 예방 및 피해 지원방안」, 2023.2.2. 6-11면 참조

21) 전세대출 보증비율을 90%로 일원화, 전세 보증 시 임차인 등 상환능력 심사 강화 등을 주된 내용으로 함. 금융위원회, 「'25년도 가계부채 관리방안」, 2025.2.27. 6면 참조

문 의 처
02)6788-5576

참고1

전세사기피해자 지원 내용

※자료: 국토교통부

① 「전세사기피해자」에 대한 지원

* 특별법 제2조제3호에 해당하는 자로서, 제3조의 요건을 모두 갖추고 전세사기피해 지원위원회 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) (보증자리론 대출 : 2.65~2.95%, 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 공공주택 사업자가 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 4.88억원)
신규 전세 희망자	저리 전세대출	▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 2.4억(소득 1.3억원, 자산 4.88억원)
	최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출	▶ 선순위 근저당 설정 당시의 소액보증금 기준을 초과하거나, 갹신 계약으로 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 187만원(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 법률 전문가 조력비용(인당 250만원 限) 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 : 2.65 ~ 2.95%, 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 4.88억원)
	저리 대환대출	▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 4억(소득 1.3억원, 자산 4.88억원) * 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 187만원(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

참고2

전세사기 발생 현황(2025. 1월 말 기준)²²⁾

※ 자료: 국토교통부

□ 전세사기 발생 현황 (계약일 기준)

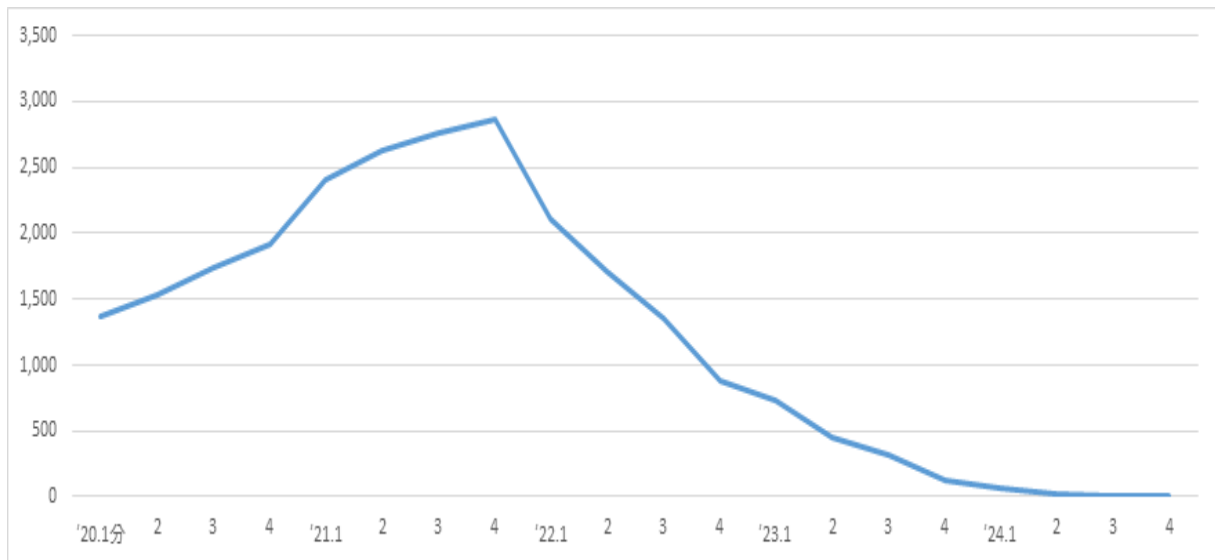
○ 전세사기 발생은 '21.4분기 이후 꾸준히 감소세

* 통상의 계약기간(2년) 고려 시 현시점 기준 22.4분기 계약은 완료

(단위: 건)

'20.1분	2분	3분	4분	'21.1분	2분	3분	4분	'22.1분	2분	3분	4분
1,375	1,526	1,747	1,925	2,403	2,627	2,767	2,870	2,107	1,706	1,354	885
'23.1분	2분	3분	4분	'24.1분	2분	3분	4분	합계			
738	449	323	129	59	18	11	1	25,020			

* ('23년 3분기 이후 발생 건수 / 전체 발생 건수) = 2.2%



22) 국토교통부에 따르면 전세사기피해자등 결정을 받은 임차인을 대상으로 임대차계약 체결시점을 파악한 자료임.