



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《공공주택사업자의 경·공매 유예 요청 등》

■ 이소영의원 대표발의(의안번호 제2208942호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유	1
III . 주요내용	2
IV . 검토의견	3
1. 공공주택사업자의 경·공매 유예 등 요청(안 제25조제3항)	3
2. 공공주택사업자가 경·공매 외의 방법으로 전세사기피해주택 매입 시 취득세 감면(안 제25조제4항 단서 신설 및 제11항 삭제)	7
3. 전세사기피해주택의 경·공매 완료에도 해당 주택을 매수하지 못한 전세사기피해자에 대한 공공임대주택 지원 (안 제25조의2제1항제3호 신설)	11
4. 「건축법」 위반에 대한 특례의 적용 주체에 ‘도지사’ 추가 (안 제25조의6제1항 등)	14
5. 국토교통부장관의 금융기관 등의 담보권 설정 관련 권리관계 자료 요청(안 제29조의2제1항)	17
6. 고유식별정보 처리주체에 공공주택사업자 추가(안 제30조)	20

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 이소영의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 3. 14.

다. 회 부 일 : 2025. 3. 17.

II. 제안이유

공공주택사업자에게 전세사기피해주택의 매입을 요청하였으나 그 주택을 공공임대주택으로 우선 공급받지 못한 전세사기피해자는 공공임대를 우선 공급받을 수 있고 10년간 거주할 수 있도록 지원하고 있으나, 이미 경·공매가 종료되었거나 공공주택사업자에게 전세사기피해주택의 매입을 요청하지 못한 전세사기피해자도 공공임대주택 거주를 지원하는 등 보완이 필요하다는 지적이 있음.

이에 경매 또는 공매 절차가 완료되었으나 해당 전세사기피해주택을 매수하지 못한 전세사기피해자도 공공임대주택을 지원하고, 공공주택사업자의 경매 또는 매각 유예 신청 근거를 마련하는 등 현행 제도의 운용상 나타난 미비점을 개선·보완하려는 것임.

Ⅲ. 주요내용

- 가. 공공주택사업자가 전세사기피해주택의 우선 매수할 수 있는 권리를 양도받으면 제17조에 따른 경매절차의 유예·정지, 제18조에 따른 매각절차의 유예·정지 또는 제19조에 따른 매각절차의 유예·중지를 신청할 수 있도록 함(안 제25조제3항).
- 나. 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 외의 방법으로 전세사기피해주택을 매입한 경우에도 취득세를 감면받도록 함(안 제25조제4항).
- 다. 경매 또는 공매 절차가 완료되었으나 해당 피해주택을 매수하지 못한 전세사기피해자도 공공임대주택을 지원받을 수 있도록 함(안 제25조의2제1항).
- 라. 국토교통부장관이 전세사기피해자등 지원을 위해 금융기관 등의 보전처분, 압류, 저당권 등 담보권의 설정 관련 권리관계와 관련한 자료의 제공을 요청할 수 있도록 함(안 제29조의2제1항).

IV. 검토의견

1. 공공주택사업자의 경·공매 유예 등 요청(안 제25조제3항)

현행	개정안
제17조(경매의 유예·정지) ① 전세사기 피해주택에 대하여 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매절차가 진행 중인 경우(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 전세사기피해자는 법원에 매각기일의 지정을 보류하거나 지정된 매각기일의 취소 및 변경 등 경매절차의 유예·정지(이하 “경매유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다. ② ~ ⑤ (생략) 제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ①·② (생략) 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. <신설>	제17조(경매의 유예·정지) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----유예 또는 정지----- -----. ② ~ ⑤ (현행과 같음) 제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- 다음 각 호의 사항을 ----- ----- --- 요청할 수 있다. 1. 제17조에 따른 경매절차의 유예·정지, 제18조에 따른 매각절차의

현행	개정안
<신설>	유예·정지 또는 제19조에 따른 매각절차의 유예·중지 2. 제17조에 따른 경매절차의 유예·정지, 제18조에 따른 매각절차의 유예·정지 또는 제19조에 따른 매각절차의 유예·중지 중인 경우 그 절차의 속행
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

현행법 제25조제2항1)은 공공주택사업자가 전세사기피해자로부터 전세사기피해주택의 매입을 요청받은 경우 전세사기피해자의 우선매수권을 양수한 것으로 간주하고, 같은 조 제3항은 전세사기피해자의 신청으로 현행법 제17조부터 제19조까지2)에 따라 해당 주택의 경매절차 또는

1) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

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

② 전세사기피해자가 제1항에 따라 매입을 요청한 경우에는 제20조부터 제22조까지에 따른 우선매수할 수 있는 권리를 공공주택사업자에게 양도한 것으로 간주한다.

2) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제17조(경매의 유예·정지) ① 전세사기피해주택에 대하여 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매절차가 진행 중인 경우(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 전세사기피해자는 법원에 매각기일의 지정을 보류하거나 지정된 매각기일의 취소 및 변경 등 경매절차의 유예·정지(이하 “경매유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 법원에 경매유예등의 협조를 요청할 수 있다.

1. 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우

2. 매각기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회가 제1호에 따른 의결을 할 수 없는 긴급한 경우

③ 법원은 「민사집행법」 제104조에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 경매유예등을 결정할 수 있다.

④ 제3항에 따른 경매유예등의 기간은 그 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원은 제3항에 따른 경매유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관이 제2항제2호에 따라 경매유예등의 협조를 요청한 때에는 다음 위원회 또는

매각절차가 유예 또는 정지·중지된 경우 그 절차의 ‘속행’을 법원 등에 요청할 수 있도록 규정하고 있음.

개정안은 전세사기피해자의 우선매수권을 양수한 것으로 간주하는

분과위원회에 보고하여 심의·의결을 받아야 하며, 부결된 경우에는 법원에 그 사실을 통보하여야 한다.

제18조(국세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·정지) ① 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 「국세징수법」 제31조에 따라 압류되었거나 같은 법 제64조에 따른 매각절차가 진행 중인 경우 매각결정기일 전까지 관할 세무서장에게 매각절차의 유예 또는 정지(이하 이 조에서 “매각유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 관할 세무서장에게 매각유예등의 협조를 요청할 수 있다.

1. 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우
2. 매각결정기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회가 제1호에 따른 의결을 할 수 없는 긴급한 경우

③ 관할 세무서장은 「국세징수법」 제88조제2항 및 같은 법 제105조제1항에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 매각유예등을 할 수 있다.

④ 제3항에 따른 매각유예등의 기간은 그 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 관할 세무서장은 제3항에 따른 매각유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관이 제2항제2호에 따라 매각유예등의 협조를 요청한 때에는 다음 위원회 또는 분과위원회에 보고하여 심의·의결을 받아야 하며, 부결된 경우에는 관할 세무서장에게 그 사실을 통보하여야 한다.

제19조(지방세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·중지) ① 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 「지방세징수법」 제33조에 따라 압류되었거나 같은 법 제71조에 따른 매각절차가 진행 중인 경우 매각결정기일 전까지 지방자치단체의 장에게 매각절차의 유예 또는 중지(이하 이 조에서 “매각유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방자치단체의 장에게 매각유예등의 협조를 요청할 수 있다.

1. 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우
2. 매각결정기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회가 제1호에 따른 의결을 할 수 없는 긴급한 경우

③ 지방자치단체의 장은 「지방세징수법」 제83조제1항 및 같은 법 제105조제1항에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 매각유예등을 할 수 있다.

④ 제3항에 따른 매각유예등의 기간은 그 유예 또는 중지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 지방자치단체의 장은 제3항에 따른 매각유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관이 제2항제2호에 따라 매각유예등의 협조를 요청한 때에는 다음 위원회 또는 분과위원회에 보고하여 심의·의결을 받아야 하며, 부결된 경우에는 지방자치단체의 장에게 그 사실을 통보하여야 한다.

공공주택사업자가 현행법 제17조부터 제19조까지에 따른 경매절차 또는 매각절차의 유예 또는 정지·중지도 요청할 수 있도록 하려는 것임.

전세사기피해자가 매각기일에 임박하여 전세사기피해주택의 매입을 요청하는 등의 이유로 공공주택사업자가 진행 중인 경매절차 또는 공매절차에 참여하기 위한 준비를 충분히 할 수 없는 경우 공공주택사업자도 경매절차 또는 공매절차의 유예 또는 정지·중지를 요청할 필요가 있다는 점에서 개정안은 타당한 입법으로 판단됨.

국토교통부는 원활한 전세사기피해주택 매입을 위하여 LH 등 공공주택사업자에게도 경·공매 유예 등을 요청할 수 있는 권한을 부여할 필요가 있다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

2. 공공주택사업자가 경·공매 외의 방법으로 전세사기피해주택
매입 시 취득세 감면(안 제25조제4항 단서 신설 및 제11항
삭제)

현행	개정안
제25조(공공주택사업자의 전세사기 피해주택 매입) ① ~ ③ (생략)	제25조(공공주택사업자의 전세사기 피해주택 매입) ① ~ ③ (생략)
④ 제2항에 따라 우선 매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 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. <단서 신설>	④ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>. 다만, 공공주택사업자는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 외의 방법으로도 전세사기피해주택을 매입할 수 있다.</u>
⑤ ~ ⑩ (생략)	⑤ ~ ⑩ (현행과 같음)
⑪ 공공주택사업자는 제2항에도 불구하고 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 외의 방법으로 전	<삭제>

현행	개정안
세사기피해주택을 매입할 수 있다. ⑫·⑬ (생략)	⑪·⑫ (현행 제12항 및 제13항과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

공공주택사업자가 전세사기피해자의 우선매수권을 양수하여 현행법 제25조‘제4항’에 따라 ‘경매 또는 공매의 방법으로’ 전세사기피해주택을 취득할 경우 「지방세특례제한법」 제36조의4제4항³⁾에 따라 2026. 12. 31.까지 취득세의 50%가 감경되는 반면, 현행법 제25조‘제11항’에 따라 ‘경매 또는 공매 외의 방법으로’ 취득하면 「지방세특례제한법」 상 감경할 근거 규정이 없어 취득세를 감경받지 못함.

개정안은 공공주택사업자가 ‘경매 또는 공매 외의 방법으로’ 전세사기피해주택을 취득할 수 있는 근거를 제25조‘제11항’에서 ‘제4항’으로 이동하려는 것으로, 이를 통하여 「지방세특례제한법」 제36조의4제4항에 따른 취득세 감경의 범위를 경매 또는 공매 외의 방법에 의한 취득까지 확대하려는 취지로 이해되며, 공공주택사업자의 전세사기피해주택 취득

3) 「지방세특례제한법」

제36조의4(전세사기피해자 지원을 위한 감면) ① 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자(이하 이 조에서 “전세사기피해자”라 한다)가 같은 법에 따른 전세사기피해주택(이하 이 조에서 “전세사기피해주택”이라 한다)을 취득하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 2026년 12월 31일까지 취득세를 감면한다.

1. 「지방세법」에 따라 산출한 취득세액(이하 이 조에서 “산출세액”이라 한다)이 200만원 이하인 경우에는 취득세를 면제한다.
2. 산출세액이 200만원을 초과하는 경우에는 산출세액에서 200만원을 공제한다.

④ 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자가 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제25조제4항에 따라 전세사기피해주택을 취득하는 경우에는 해당 전세사기피해주택에 대한 취득세의 100분의 50을 2026년 12월 31일까지 경감한다.

에 대한 취득세 감경 확대를 통하여 전세사기피해자의 안전한 주거환경을 확보할 필요성이 있다는 점에서 긍정적인 입법으로 판단됨.

다만, 제25조제4항에 의한 취득에는 국가 또는 지방자치단체의 취득에 소요되는 비용의 지원(제5항), 취득에 소요되는 비용과 매입하였을 때 소요되었을 금액 간의 차액의 임대료 사용(제6항), 차액이 임대료에 미달할 경우의 재정 지원(제7항), 이주 시 유사한 수준 이상인 공공임대주택의 우선 공급(제8항제1호) 등의 여타 규정⁴⁾이 적용되므로,

‘경매 또는 공매의 방법에 의한’ 전세사기피해주택 취득 및 일반 매입

4) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) 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.

⑥ 공공주택사업자는 제4항에 따라 취득하는 데 소요되는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액에 차액이 발생한 경우에는 이를 전세사기피해자의 공공임대주택 거주에 따른 임대료로 사용하여야 한다.

⑦ 국가 또는 지방자치단체는 제6항에 따른 차액이 제4항에 따른 거주기간 동안 전세사기피해자가 납부하여야 할 임대료에 미치지 못할 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정으로 이를 지원할 수 있다.

⑧ 공공주택사업자는 전세사기피해자가 제4항에 따라 우선 공급된 공공임대주택에서 이주하는 경우(이미 이주한 경우를 포함한다) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 지원할 수 있다.

1. 이주하는 지역에 있는 공공임대주택 중 제4항에 따라 공급된 주택과 유사한 수준 이상의 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제45조의2에 따라 기존주택을 임차하여 공공임대주택으로 공급하는 경우를 포함한다)의 우선 공급, 제6항 및 제7항에 따른 임대료 지원

2. 제6항에 따른 차액에서 거주기간 동안의 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액의 지급

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

⑩ 제6항부터 제9항까지에 따른 지원액의 총합은 전세사기피해자의 임차보증금에서 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하고 받은 금액과 임차보증금 반환채권을 통하여 변제받은 금액을 제외한 금액을 넘을 수 없다.

⑬ 공공주택사업자에 대한 재정 지원에 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 전세사기피해주택의 매입기준, 임대조건 등은 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다.

시와 비교한 차액의 발생을 전제로 한 현행 규정들을 ‘경매 또는 공매 외의 방법에 의한’ 취득까지 포함할 수 있도록 함께 조정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 경·공매 외의 방법으로 매입한 전세사기피해주택도 전세사기피해자에게 공공임대주택으로 제공된다는 점 등을 고려할 때 취득세 감면이 필요하다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

「지방세특례제한법」의 소관 부처인 행정안전부도 개정에 별다른 이견이 없음.

3. 전세사기피해주택의 경·공매 완료에도 해당 주택을 매수하지 못한 전세사기피해자에 대한 공공임대주택 지원
(안 제25조의2제1항제3호 신설)

현행	개정안
제25조의2(공공임대주택 지원) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에 대하여 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제45조의2에 따라 기존주택을 임차하여 공공임대주택으로 공급하는 경우를 포함한다)을 우선 공급할 수 있고, 그 임차인은 최장 10년간 거주할 수 있다. 1. 2. (생략) <u><신설></u> ② ~ ⑤ (생략)	제25조의2(공공임대주택 지원) ① -- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. 2. (현행과 같음) 3. <u>전세사기피해주택의 경매 또는 공매 절차가 완료되었으나 해당 주택을 매수하지 못한 전세사기피해자</u> ② ~ ⑤ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

현행법 제25조의25)에 따라 공공주택사업자는 ①전세사기피해주택의

5) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조의2(공공임대주택 지원) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에 대하여 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제45조의2에 따라 기존주택을 임차하여 공공임대주택으로 공급하는 경우를 포함한다)을 우선 공급할 수 있고, 그 임차인은 최장 10년간 거주할 수 있다.

1. 제25조제1항에 따라 전세사기피해주택의 매입을 요청하였으나 그 주택을 공공임대주택으로 우선 공급받지 못한 전세사기피해자

2. 제2조제4호다목에 따른 임차인

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 우선 공급된 공공임대주택의 임대료를 감면할 수 있으며, 이 경우 국가 또는 지방자치단체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감면된 임대료에 해당하는 비용을 재정으로 지원할 수 있다.

③ 전세사기피해자가 제1항에 따라 10년간 거주하였을 경우에는 「공공주택 특별법」 제49조에 따른 임대료 수준으로 해당 주택에 거주기간을 최장 10년간 연장할 수 있다.

매입을 제25조제1항에 따라 요청하였으나 해당 주택을 공공임대주택으로 우선 공급받지 못한 전세사기피해자,⁶⁾ ②제2조제4호다목에 따른 임차인⁷⁾ 또는 ③법률 제20429호 개정 시행(2024. 11.) 전에 경매 또는 공매절차가 완료된 전세사기피해자등⁸⁾에 대하여 공공임대주택을 우선 공급할 수 있고, 공급받은 임차인은 최장 20년간⁹⁾ 해당 주택에서 거주할 수 있음.

④ 제2항에 따른 임대료 지원액의 총합은 전세사기피해자의 임차보증금에서 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하고 받은 금액과 임차보증금반환채권을 통하여 변제 받은 금액을 제외한 금액을 넘을 수 없다.

⑤ 공공주택사업자에 대한 재정 지원에 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 제1항에 따른 공공임대주택의 공급기준, 임대조건 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다.

6) 법률 제20429호 개정 시행(2024. 11.) 전에 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 매입하거나 전세사기피해자등에 대하여 공공임대주택을 우선 공급한 경우에도 적용됨.

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

제3조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입에 관한 적용례) ① 제25조, 제25조의2, 제25조의3, 제25조의6제1항 및 제25조의7의 개정규정은 이 법 시행 전에 공공주택사업자가 전세사기피해주택 등을 매입하거나 전세사기피해자등에 대하여 공공임대주택을 우선 공급한 경우에도 적용한다.

7) 전세사기피해자의 요건 중 ①주택의 인도와 주민등록을 마치고 확정일자를 갖출 것과 ②다수 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것의 요건을 구비하지 못한 자로서, 임차주택의 인도, 전입신고 및 확정일자를 갖추고 전세사기피해지원위원회의 전세사기피해자등 결정을 받은 자를 말함.

「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.

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 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

8) 법률 제20429호 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 (2024.11.11. 시행) 부칙 **제3조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입에 관한 적용례)** ② 제25조의2의 개정규정은 이 법 시행 전에 경매 또는 공매 절차가 완료된 전세사기피해자등에 대하여도 적용한다.

9) 제25조의2제1항에 따라 최장 10년간 거주할 수 있고, 이후 같은 조 제3항에 따라 공공임대주택의 임대료 수준으로 최장 10년간 거주기간을 연장할 수 있음.

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조의2(공공임대주택 지원) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에 대하여 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제45조의2에 따라 기존주택을 임차하여 공공임대주택으로 공급하는 경우를 포함한다)을 우선 공급할 수 있고, 그 임차인은 최장 10년간 거주할 수 있다.

③ 전세사기피해자가 제1항에 따라 10년간 거주하였을 경우에는 「공공주택 특별법」 제49조에 따른 임대료 수준으로 해당 주택에 거주기간을 최장 10년간 연장할 수 있다.

개정안은 제25조의2에 따라 공공주택사업자로부터 공공임대주택을 우선 공급받을 수 있는 자에 ‘전세사기피해주택의 경매 또는 공매 절차가 완료되었으나 해당 주택을 매수하지 못한 전세사기피해자’를 추가하려는 것임.

개정안은 스스로 전세사기피해주택의 경매 또는 공매에 참여하였음에도 해당 주택을 매수하지 못한 전세사기피해자에게 안정적인 주거환경을 제공할 수 있다는 점에서 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

아울러, 전세사기피해자에 대한 보호를 강화하려는 개정안의 취지와 종전 개정 법률의 입법례¹⁰⁾를 고려하여 개정안 시행 이전에 경매 또는 공매가 완료된 전세사기피해자도 적용 대상에 해당한다는 점을 부칙에서 명확하게 규정하는 입법방안에 대해서도 검토해 볼 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 피해자 지원의 사각지대 해소가 필요하므로 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

10) 법률 제20429호 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(2024.11.11. 시행) 부칙 제3조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입에 관한 적용례) ② 제25조의2의 개정규정은 이 법 시행 전에 경매 또는 공매 절차가 완료된 전세사기피해자등에 대하여도 적용한다.

4. 「건축법」 위반에 대한 특례의 적용 주체에 ‘도지사’ 추가
(안 제25조의6제1항 등)

현행	개정안
제25조의6(「건축법」에 관한 특례) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 공공주택사업자가 제25조 또는 제25조의3에 따라 전세사기피해주택등을 매입하는 경우 공공주택사업자에 대하여는 그 소유권 보유기간 동안 그 소유권 취득 전에 발생한 「건축법」 위반 사항과 관련하여 같은 법 제79조에 따른 명령, 제80조에 따른 이행강제금 부과 또는 제85조에 따른 행정대집행 등의 조치를 취하지 아니한다. ② ~ ⑨ (생략)	제25조의6(「건축법」에 관한 특례) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
제29조(권한 등의 위임·위탁) ① 이법에 따른 국토교통부장관의 권한 중 다음 각 호의 사항을 <u>특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사</u> 에게 위임한다. 1. ~ 3. (생략) ②·③ (생략)	제29조(권한 등의 위임·위탁) ① ----- ----- ----- <u>시·도지사</u> ----- -----.
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	1. ~ 3. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음)

현행법 제25조의6제1항에 따라 ‘특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사’ 또는 시장·군수·구청장은 현행법 제25조 또는 제25조의3¹¹⁾에 따라 전세사기피해주택 또는 신탁사기피해주택을 매입하는 공공주택사업자에 대하여 그 소유권 취득 전에 발생한 「건축법」 위반 사항과 관련한 조치 명령, 이행강제금 부과 또는 행정대집행 등의 조치를 공공주택사업자가 해당 주택을 소유하는 동안 취할 수 없음.

개정안은 현행법 제25조의6제1항에 따른 「건축법」 관련 특례를 이행할 지방자치단체의 장에 ‘도지사’를 추가하려는 것임.

다만, 현행법 제25조의6제1항에 따라 금지되는 「건축법」 제79조, 제80조 및 제85조¹²⁾ 등의 조치들은 모두 ‘허가권자’의 권한이고 「건축

11) 「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.

12) 「건축법」

제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 “건축주등”이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

② 허가권자는 제1항에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 제1항에 따른 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있다.

③ 제2항에 따른 요청을 받은 자는 특별한 이유가 없으면 요청에 따라야 한다.

제80조(이행강제금) ① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정

법」에서 ‘특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장’을 허가권자로 약칭¹³⁾하고 있다는 점에서 「건축법」상 허가권자의 개념에 포함되지 않는 ‘도지사’를 추가할 실익에 대해 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다.

1. 건축물이 제55조와 제56조에 따른 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액
2. 건축물이 제1호 외의 위반 건축물에 해당하는 경우에는 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 대통령령으로 정하는 금액

⑤ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.

제85조(「행정대집행법」 적용의 특례) ① 허가권자는 제11조, 제14조, 제41조와 제79조제1항에 따라 필요한 조치를 할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 「행정대집행법」 제3조 제1항과 제2항에 따른 절차에 의하면 그 목적을 달성하기 곤란한 때에는 해당 절차를 거치지 아니하고 대집행할 수 있다.

1. 재해가 발생할 위험이 절박한 경우
2. 건축물의 구조 안전상 심각한 문제가 있어 붕괴 등 손괴의 위험이 예상되는 경우
3. 허가권자의 공사중지명령을 받고도 따르지 아니하고 공사를 강행하는 경우
4. 도로통행에 현저하게 지장을 주는 불법건축물인 경우
5. 그 밖에 공공의 안전 및 공익에 매우 저해되어 신속하게 실시할 필요가 있다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

② 제1항에 따른 대집행은 건축물의 관리를 위하여 필요한 최소한도에 그쳐야 한다.

13) 「건축법」은 ‘허가권자’와 허가권자에 도지사를 추가한 ‘허가권자등’을 구분하고 있음.

「건축법」

제4조의4(건축민원전문위원회) ① 제4조제2항에 따른 건축민원전문위원회는 건축물의 건축등과 관련된 다음 각 호의 민원[특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 “허가권자”라 한다)의 처분이 완료되기 전의 것으로 한정하며, 이하 “질의민원”이라 한다]을 심의하며, 시·도지사가 설치하는 건축민원전문위원회(이하 “광역지방건축민원전문위원회”라 한다)와 시장·군수·구청장이 설치하는 건축민원전문위원회(이하 “기초지방건축민원전문위원회”라 한다)로 구분한다.

② 광역지방건축민원전문위원회는 허가권자나 도지사(이하 “허가권자등”이라 한다)의 제11조에 따른 건축허가나 사전승인에 대한 질의민원을 심의하고, 기초지방건축민원전문위원회는 시장(행정시의 시장을 포함한다)·군수·구청장의 제11조 및 제14조에 따른 건축허가 또는 건축신고와 관련한 질의민원을 심의한다.

5. 국토교통부장관의 금융기관 등의 담보권 설정 관련 권리관계
자료 요청(안 제29조의2제1항)

현행	개정안
제29조의2(자료의 협조요청) ① 국토교통부장관은 전세사기피해자등 지원을 위하여 필요한 자료로서 제4장에 따른 전세사기피해자등 지원 현황, 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매 현황(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조 제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 및 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 현황에 관한 자료의 제공을 법원행정처장, 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관의 장, 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관의 장에게 요청할 수 있다.	제29조의2(자료의 협조요청) ① --- -----금융기관 <u>등의 보전처분, 압류, 저당권 등 담보권의 설정 관련 권리관계, 제4장-</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포한 날부터 시행

개정안은 국토교통부장관이 전세사기피해자등 지원을 위하여 “금융기관 등의 보전처분, 압류, 저당권 등 담보권의 설정 관련 권리관계”를 요청할 수 있도록 하려는 것임.

국토교통부장관이 전세사기피해자등 결정 등을 위한 피해사실의 조사 과정에서 해당 자료를 현행법 제13조제3항제9호14)15)에 따라 금융기관 등에게 요청할 수 있으나, 전세사기피해자등 결정 신청을 받은 날부

14) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제13조(피해사실의 조사) ① 국토교통부장관은 제12조제1항에 따른 신청이 있는 경우 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정 등을 위하여 임차주택의 가격 및 실태, 임차주택의 권리관계, 임대인의 채무 등 필요한 정보나 자료를 조사할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 국가기관, 공공기관, 금융기관 등에 대하여 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. 주택 매각 절차의 현황, 권리관계 및 배당액: 법원, 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」 제6조에 따라 설립된 한국자산관리공사(이하 “한국자산관리공사”라 한다)
2. 임대인이 보유한 주택 등의 소유 현황: 법원, 국토교통부(제29조제1항에 따라 국토교통부장관의 권한을 위임받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사가 자료 또는 정보의 제공을 요청하는 경우에 한정한다. 이하 이 항에서 같다)
3. 임대인이 임대한 주택에 대한 「주택임대차보호법」 제3조의6제3항 및 제6항에 따른 확정일자 정보: 국토교통부
4. 임대인등의 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 및 제3조의2에 따른 부동산 거래, 해제등 신고 내역: 국토교통부
5. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2 및 제6조의3에 따른 주택 임대차계약의 신고 내역, 변경 및 해제 신고 내역: 국토교통부
6. 임대인의 미지급 임금 등의 사항: 「산업재해보상보험법」에 따른 근로복지공단
7. 임대인에게 부과되거나 납부의무가 발생한 국세 및 지방세의 부과·징수·납부에 관한 사항: 국세청, 지방자치단체, 행정안전부
8. 임대인의 산업재해보상보험료, 고용보험료, 국민연금보험료, 국민건강보험료 등의 부과·징수·납부에 관한 사항: 「산업재해보상보험법」에 따른 근로복지공단, 「국민연금법」에 따른 국민연금공단, 「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험공단
9. 금융기관 등의 보전처분, 압류, 저당권 등 담보권의 설정 관련 권리관계: 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」에 따른 금융기관, 「예금자보호법」에 따른 부보금융회사 및 예금보험공사, 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등 및 한국자산관리공사, 「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률」에 따른 대부업자·대부중개업자, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관 및 그 밖의 대통령령으로 정하는 법률에 따라 금융업무 등을 하는 기관
10. 임대인등에 대한 수사 개시 여부, 처분 결과 및 피해자 현황: 검찰청, 경찰청

15) 법률 제20429호 개정(2024. 11. 11. 시행)에 따라 신설됨.

터 30일 이내(제13조제5항16))로 기한이 제한적이고 전세사기피해자등 지원은 전세사기피해자등 결정 이후의 사안이라는 점에서 긍정적인 입법으로 판단됨.

국토교통부는 전세사기피해자등의 피해보증금 규모 파악 등 원활한 피해자 지원을 위하여 국토교통부장관에게 담보권 설정 관련 권리관계 정보를 요청할 권한 부여가 필요하다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

16) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제13조(피해사실의 조사) ⑤ 국토교통부장관은 제12조제1항에 따른 신청을 받은 날부터 30일 이내에 제1항에 따른 조사를 마쳐야 한다.

6. 고유식별정보 처리주체에 공공주택사업자 추가(안 제30조)

현행	개정안
제30조(고유식별정보 등의 처리) 국토교통부장관(제29조에 따라 권한 또는 업무를 위임·위탁받은 기관을 포함한다), 주택도시보증공사, 제11조에 따라 전세피해지원센터를 설치·운영하는 자 또는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 종합신용정보집중기관은 조사 및 지원 사무를 수행하기 위하여 필요한 경우 「개인정보 보호법」 제24조제1항에 따른 고유식별정보(주민등록번호를 포함한다) 등 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있다. 이 경우 해당 정보를 「개인정보 보호법」에 따라 보호하여야 한다.	제30조(고유식별정보 등의 처리) -- ----- ----- ----- 주택도시보증공사, 공공주택사업자----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

개정안은 공공주택사업자¹⁷⁾가 조사 및 지원 사무를 수행하기 위하여 필요한 경우 「개인정보 보호법」 제24조제1항¹⁸⁾에 따른 고유식별정보 등

17) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제15조의2(전세사기피해자등 결정의 취소 등) ② 전세사기피해자등이 임차보증금 전액을 회수한 경우나 임차보증금반환채권을 변제받은 경우에는 그 사실을 지체 없이 국토교통부장관과 「공공주택 특별법」 제4조제1항제2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자(이하 “**공공주택사업자**”라 한다)에게 신고하여야 한다.

「공공주택 특별법」

제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사

18) 「개인정보 보호법」

제24조(고유식별정보의 처리 제한) ① 개인정보처리자는 다음 각 호의 경우를 제외하고는 법령

개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있도록 하려는 것임.

「개인정보 보호법」 제24조제1항에 따라 개인정보처리자¹⁹⁾는 정보주체의 동의가 있거나 다른 법령에서 요구 또는 허용하는 경우에만²⁰⁾ 주민

에 따라 개인을 고유하게 구별하기 위하여 부여된 식별정보로서 대통령령으로 정하는 정보(이하 “고유식별정보”라 한다)를 처리할 수 없다.

1. 정보주체에게 제15조제2항 각 호 또는 제17조제2항 각 호의 사항을 알리고 다른 개인정보의 처리에 대한 동의와 별도로 동의를 받은 경우
2. 법령에서 구체적으로 고유식별정보의 처리를 요구하거나 허용하는 경우
- ③ 개인정보처리자가 제1항 각 호에 따라 고유식별정보를 처리하는 경우에는 그 고유식별정보가 분실·도난·유출·위조·변조 또는 훼손되지 아니하도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 암호화 등 안전성 확보에 필요한 조치를 하여야 한다.

「개인정보 보호법 시행령」

제19조(고유식별정보의 범위) 법 제24조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 정보”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정보를 말한다. 다만, 공공기관이 법 제18조제2항제5호부터 제9호까지의 규정에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정보를 처리하는 경우의 해당 정보는 제외한다.

1. 「주민등록법」 제7조의2제1항에 따른 주민등록번호
2. 「여권법」 제7조제1항제1호에 따른 여권번호
3. 「도로교통법」 제80조에 따른 운전면허의 면허번호
4. 「출입국관리법」 제31조제5항에 따른 외국인등록번호

19) 「개인정보 보호법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “개인정보”란 살아 있는 개인에 관한 정보로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 정보를 말한다.
 - 가. 성명, 주민등록번호 및 영상 등을 통하여 개인을 알아볼 수 있는 정보
 - 나. 해당 정보만으로는 특정 개인을 알아볼 수 없더라도 다른 정보와 쉽게 결합하여 알아볼 수 있는 정보. 이 경우 쉽게 결합할 수 있는지 여부는 다른 정보의 입수 가능성 등 개인을 알아보는 데 소요되는 시간, 비용, 기술 등을 합리적으로 고려하여야 한다.
 - 다. 가목 또는 나목을 제1호의2에 따라 가명처리함으로써 원래의 상태로 복원하기 위한 추가 정보의 사용·결합 없이는 특정 개인을 알아볼 수 없는 정보(이하 “가명정보”라 한다)
5. “개인정보처리자”란 업무를 목적으로 개인정보파일을 운영하기 위하여 스스로 또는 다른 사람을 통하여 개인정보를 처리하는 공공기관, 법인, 단체 및 개인 등을 말한다.

20) 공공기관의 경우 다른 법률에서 정하는 소관 업무 수행에 필수불가결하여 개인정보 보호위원회의 심의·의결을 거쳤다면 개인정보를 목적 외로 이용하거나 제3자에게 제공할 수 있음.

「개인정보 보호법」

제18조(개인정보의 목적 외 이용·제공 제한) ② 제1항에도 불구하고 개인정보처리자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정보주체 또는 제3자의 이익을 부당하게 침해할 우려가 있을 때를 제외하고는 개인정보를 목적 외의 용도로 이용하거나 이를 제3자에게 제공할 수 있다. 다만, 제5호부터 제9호까지에 따른 경우는 공공기관의 경우로 한정한다.

5. 개인정보를 목적 외의 용도로 이용하거나 이를 제3자에게 제공하지 아니하면 다른 법률에서 정하는 소관 업무를 수행할 수 없는 경우로서 보호위원회의 심의·의결을 거친 경우

등록번호, 운전면허의 면허번호 등의 고유식별정보를 처리할 수 있음.

현재 한국토지주택공사는 전세사기피해자의 동의를 받아 개인정보를 수집·이용 및 처리하고 있는데, 개정안은 현행법에 개인정보의 수집·이용·처리를 허용하는 규정을 두어 공공주택사업자가 전세사기피해자 등을 원활하게 지원할 수 있도록 하려는 취지로 이해되며, 공공주택사업자의 전세사기피해자 지원에 필요한 사항으로서 별다른 문제가 없는 것으로 생각됨.

문 의 처
02)6788-5576

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 : 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 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 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, 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 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 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 : 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