전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

심 사 보 고 서

2025. 4.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2025년 3월 12일, 박용갑의원 등 13인

나. 회부일자 : 2025년 3월 12일

다. 상정 및 의결일자 :

제423회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(2025.3.13.)

상정・제안설명・검토보고・대체토론・소위회부

제424회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회(2025.4.16.)

상정・축조심사・의결(대안반영폐기)

제424회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회(2025.4.23.)

상정・소위심사보고・축조심사・찬반토론・의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명 : 국회의원 박용갑)

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 「전

세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 유효기간을 4년 연장하여 전세사기 피해 임차인에 대한 보호를 더욱 두텁게 하려는 것임(법률 제19425호 부칙 제2조).

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 박재유)

현 행	염태영의원안	윤준병의원안	박용갑의원안
법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 부칙	법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률[1] 부칙	법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 부칙	법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 부칙
제2조(유효기간) 이 법은 시행 후 2년이 경과하는 날까지 효력을 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 제4조[2]), 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 유효기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용한다.

지원위원회[3]는 전세사기피해자등 결정의 취소 등에 관한 심의 등을 위하여 10년간(2035. 5. 31.까지) 존속함(법률 제20429호 부칙 제5조[4]).[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(제16조[6])에 한정됨

---

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) 존속하되, 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
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.

(법률 제20429호 부칙 제4조[7]).

현행법의 '2년'의 유효기간은 통상의 임대차계약 기간이 2년이고,[8] 시행 이후에 임대차계약을 체결하는 임차인은 전세사기를 둘러싼 상황을 숙지하고 있을 것이며,[9] 제정 당시 주택도시기금의 재정 부담 소요가 명확하지 않다는 점[10] 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]

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 10면, 김병욱 위원 지적 등 참조

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 확인되는[12] 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
이의신청 인용	-	-	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
이의신청 인용	77	181	122	77	68	79	63	77	59	76	1,561

※ 자료: 국토교통부

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·깡통전세 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 6개월마다[14] 실시되고 있어 차기 보고가 예상되는 2025년 6월은 이미 현행법의 유효기간이 지난 시점이므로 보고를 토대로 피해자의 구제를 위한 개선방안을 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, 염태영의원안), 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 임차인[15]과 현행법 제정(2023. 6. 1.) 이후 임대차계약을 체결하여 전세사기 피해를 겪고 있거나 잠재적으로 피해가 예상되는 임차인이 전세사기피해자등 결정을 통하여 현행법에 따른 보호[16]를 제공받을 수 있게 된다는 점에서 유효기간 연장은 긍정적인 조치로 판단됨.

개정안과 관련하여 국토교통부는 다수 임차인을 대상으로 한 전세사기가 여전히 발생 중이고[17] 현행법 시행 이후 피해자 접수·결정 건수[18] 및 전세사기 발생 건수[19]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

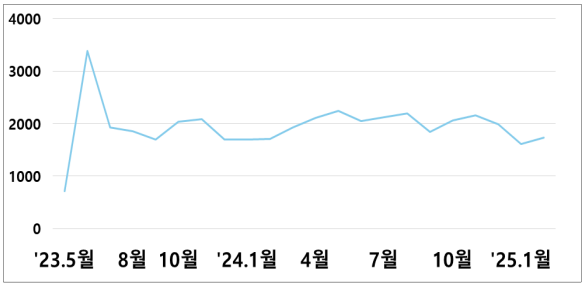
17) 수원시 팔달구에서 다세대 임차인 24명을 대상으로 보증금 33억원 미반환 사기가 발생함. YTN 보도(2025.2.17.), 「수원에서 35억원 규모 '전세사기'... 임차인 24명 고소장 제출」 참조

18) 전세사기피해자 접수 및 결정 건수 추이는 다음과 같음.

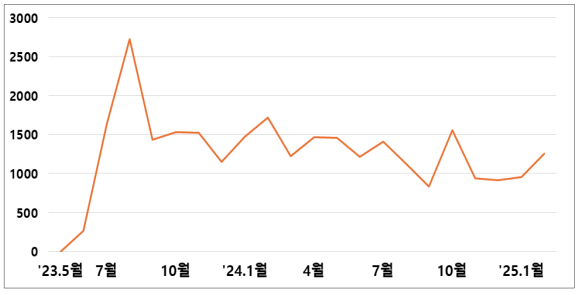
부동산 가격 급등기에 발생한 조직적·집단적 사기 피해를 일시적으로 구제하려는 현행법의 제정 취지, 유효기간 연장에 따라 특별법이 일반법화할 우려, 그간 마련된 전세사기 예방 대책[20] 및 2025년 중에 추가 보완 예정인 방안[21] 등을 종합적으로 고려하여 유효기간 연장 기간에 대한 면밀한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

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>



<전세사기피해자 결정 건수 추이>



주) 접수 건수=신규+재신청+이의신청 건수
※자료: 국토교통부

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

4. 대체토론 요지

(생 략)

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 : 권영진)

염태영의원, 윤준병의원, 박용갑의원, 황정아의원, 권향엽의원, 윤종오의원, 황운하의원, 문진석의원 및 구자근의원이 각각 대표발의한 9건의 '전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안'은 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안함.

6. 찬반토론 요지

(생 략)

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(대안)에 일부내용을 수정하여 반영함.