



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《전세사기피해주택의 공공요금 체납 관련 지원 등》
■ 김동아의원 대표발의(의안번호 제2210853호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 지방자치단체의 장의 전세사기피해주택 공공요금 등의 체납 내역 조사와 그에 따른 조치(안 제28조의2제2항제3호 신설)	3
2. 지방자치단체의 장의 전세사기피해주택의 관리를 위한 공공기관 및 민간단체와의 협력(안 제28조의2제4항 신설)	7

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 김동아의원 등 15인

나. 발 의 일 : 2025. 6. 16.

다. 회 부 일 : 2025. 6. 17.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면, 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 관리 현황 및 피해 실태를 조사하고, 안전관리 및 감독 업무를 수행할 수 있으며, 임대인이 소재불명 또는 연락두절 상태일 경우 피해 복구를 위한 조치를 할 수 있도록 규정하고 있음.

그러나 현행 규정상으로는 전세사기 피해주택에서 관리자의 공공요금 체납으로 인한 단전·단수 등의 생활 불편 문제에 대한 구체적인 조치가 규정되어 있지 않음. 전세사기 가해자가 관리비를 유용하고 잠적할 경우, 입주민들은 공공요금 체납으로 인해 전기·수도·가스 공급이 중단되는 등 심각한 생활 피해를 겪을 가능성이 있음.

이를 개선하기 위해, 본 개정안은 지방자치단체의 장이 기존 전세사기피해주택의 관리 현황 및 피해 조사 뿐 아니라 공용시설의 유지·보수비용을 포함한 공공요금 체납 내역을 조사할 수 있고, 공공요금 체납으로 인한 단전·단수 등이 발생하지 않도록 지원할 수 있는 법적 근거를 마련함.

또한, 지방자치단체가 전세사기피해주택의 정상적인 관리를 위해 관련 공공기관 및 민간기관과 협력할 수 있는 근거를 명시하여, 유기적인 전세사기피해주택 관리와 지원이 이루어질 수 있도록 함(안 제28조의2 제2항3호 신설 및 제4항 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 지방자치단체의 장의 전세사기피해주택 공공요금 등의 체납 내역 조사와 그에 따른 조치(안 제28조의2제2항제3호 신설)

현행	개정안
제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① (생략)	제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① (현행과 같음)
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.	② ----- ----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
<u><신설></u>	3. <u>전기요금·수도요금 등 공공요금과 국토교통부령으로 정하는 공용부분의 유지·보수비용의 체납 내역 조사, 그에 따른 조치</u>
③ (생략)	③ (현행과 같음)
<u><신설></u>	④ (생략)
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 -----제4항----- ----- ----- ----- -----.

※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 법령은 생략함) 제28조의2¹⁾에 따라 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 임대인들이 소재불명 또는 연락두절 등으로 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우 ①전세사기피해주택의 관리 현황 및 피해 조사와 그에 따른 조치 또는 ②전세사기피해주택의 공공위탁관리 조치를 할 수 있고(제2항), 이들 조치의 시행에 필요한 비용의 일부를 조례로 정하는 바에 따라 지원할 수 있음(제3항).

개정안의 제안이유에 따르면 전세사기피해주택의 관리자가 관리비를 유용하고 소재불명 또는 연락이 두절될 경우 관리비로 납부되었어야 할 공공요금의 체납으로 인하여 귀책 사유가 없는 임차인이 전기·수도·가스 등의 공급 중단 등의 피해를 겪는 사례가 발생하고 있음.

이에 개정안은 지방자치단체의 장이 제28조의2에 따라 할 수 있는 조치의 종류에 ‘전기요금·수도요금 등 공공요금과 국토교통부령으로 정

1) 「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 임대인들이 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

③ 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제2항 각 호의 시행을 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독, 전세사기피해주택 관리 현황 조사 및 조치, 공공위탁관리 및 비용지원 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

하는 공용부분의 유지·보수비용의 체납 내역 조사, 그에 따른 조치’를 추가하려는 것임.

개정안은 지방자치단체의 장의 관여를 통하여 단전·단수 등의 위험을 예방함으로써 전세사기피해주택에 거주하고 있는 임차인의 주거안정을 강화할 수 있다는 점에서 긍정적인 입법으로 판단됨.

다만, 귀책 사유 없는 임차인의 주거안정을 보호하려는 개정안의 취지, 체납 내역 조사 결과에 따른 조치가 제28조의2제3항에 따라 지방자치단체의 재원으로 시행될 수 있어 도덕적 해이를 방지할 필요가 있다는 점 등을 고려할 때 공공요금 및 공용부분 유지·보수비용의 체납이 임차인의 고의 또는 과실로 발생한 경우는 지방자치단체의 장의 조치 대상에서 제외되도록 수정하는 방안에 대해서도 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우 체납 내역 조사 및 조치가 필요하다는 점에서 개정에 동의하면서, ‘공용부분’은 관습적인 용어로 사용하거나²⁾ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 인

2) 「민법」

제215조(건물의 구분소유) ② 공용부분의 보존에 관한 비용 기타의 부담은 각자의 소유부분의 가액에 비례하여 부담한다.

「공동주택관리법」

제24조(관리비에치금) ① 관리주체는 해당 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비(이하 “관리비에치금”이라 한다)를 공동주택의 소유자로부터 징수할 수 있다.

「민간임대주택에 관한 특별법」

제52조(임차인대표회의) ④ 제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음

용³⁾하는 것이 통상적인 입법 레이프로 ‘국토교통부령으로 정하는’ 부분을 삭제할 필요가 있다는 의견을 제시함.

각 호의 사항에 관하여 협의하여야 한다.

3. 민간임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수

「건축물의 분양에 관한 법률」

제6조(분양방법 등) ④ 분양사업자는 제3항에 따라 분양받을 자로 선정된 자와 분양계약을 체결하여야 하며, 분양계약서에는 분양 건축물의 표시(공용부분의 위치·규모를 포함한다), 신탁계약·대리사무계약 또는 분양보증계약의 종류, 신탁업자 또는 분양보증기관의 명칭 등 분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

「건축법」

제11조(건축허가) ⑪ 제1항에 따라 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

5. 건축주가 집합건물의 공용부분을 변경하기 위하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명한 경우

3) 「주택법」

제76조(공동주택 리모델링에 따른 특례) ② 공동주택의 소유자가 리모델링에 의하여 일부 공용부분(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 공용부분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 면적을 전유부분의 면적으로 변경한 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제12조에도 불구하고 그 소유자의 나머지 공용부분의 면적은 변하지 아니하는 것으로 본다.

2. 지방자치단체의 장의 전세사기피해주택의 관리를 위한 공공기관 및 민간단체와의 협력(안 제28조의2제4항 신설)

현행	개정안
제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u> ④ 제1항부터 제3항까지에 따른 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독, 전세사기피해주택 관리 현황 조사 및 조치, 공공위탁관리 및 비용지원 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.	제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① ~ ③ (생략) ④ 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 관리를 위하여 필요한 경우 공공기관 및 민간단체와 협력할 수 있다. ⑤ -----제4항----- ----- ----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 지방자치단체의 장이 전세사기피해주택의 관리를 위하여 필요한 경우 공공기관 및 민간단체와 협력할 수 있음을 명시하려는 것으로, 별다른 문제가 없는 것으로 보임.⁴⁾

문의처

02)6788-5576

4) 국토교통부도 개정에 동의한다는 의견을 제시함.