제428회국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《전세사기피해자 임차보증금 기준 상향》
▣ 강명구의원 대표발의(의안번호 제2210883호)

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. 전세사기피해자 임차보증금 기준 상향(안 제3조제1항제2호) ····· 3

Ⅰ. 제안경위

가. 발 의 자 : 강명구의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2025. 6. 17.

다. 회 부 일 : 2025. 6. 18.

Ⅱ. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인이 갖추어야 하는 요건 중 하나로 임차인의 임차보증금이 5억원 이하일 것을 규정하면서, 전세사기피해지원위원회가 지역별 여건이나 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있도록 하여 총 7억원의 상한액을 두고 있음.

그런데 현재 전세 가격 상승으로 서울 등 수도권이나 주요 도시의 경우 임차보증금이 7억원을 초과하는 경우가 발생하고 있으며, 임차보증금이 5억원 이상 7억원 이하인 경우에는 전세사기피해지원위원회가 보증금 상한액을 상향 조정하지 않는다면 전세사기피해자로 결정받지 못하여 지원 대상에서 배제될 수 있다는 우려가 제기되고 있음.

참고로, 임차보증금 요건만을 충족하지 못하는 임차인의 경우 현행법상 국세·지방세의 안분 징수 특례 적용 대상이 되나, 전세사기피해자로 결정된 경우 부여되는 경매·공매 시 우선매수권, 공공주택사업자에 대한 피해주택 매입 요청권, 긴급 주거안정 보호를 위한 자금 융자 등의

지원 대상에는 해당되지 않음.

이에 임차보증금 기준을 5억원에서 7억원으로 상향하여 전세사기피해자로 결정될 수 있는 요건을 완화함으로써 실질적으로 피해를 입은 임차인이 피해주택 매입 요청 등 지원사항을 적용받을 수 있게 하여 주거안정에 기여하려는 것임(안 제3조제1항제2호).

Ⅲ. 검토의견

1. 전세사기피해자 임차보증금 기준 상향(안 제3조제1항제2호)

현 행	개 정 안
제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다. 1. (생 략) 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 있다. 3.·4. (생 략) ② (생 략)	제3조(전세사기피해자의 요건) ① ----------. ----------. 1. (현행과 같음) 2. ----------7억원----------. ----------. 3.·4. (현행과 같음) ② (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

전세사기피해자로 결정받기 위해서는 현행법 제3조[1]에 규정된 4가지 요건을 모두 충족해야 하는데, '임차인의 임차보증금이 5억원 이하[전세사기피해지원위원회(이하 "위원회"라 함)가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 상향 조정할 경우 최대 7억원 이하]일 것'(제3조제1항제2호)도 4가지 요건 중 하나임.

전세사기피해자로 결정되면 전세사기피해주택 매입을 통한 최장 10년간 무상거주 지원(제25조제4항[2]) 등 주거 지원, 저리의 신규 전세대출 또는 기존 전세대출의 저리 대환대출 등 금융지원(제27조제1항[3])·세제

---

1) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.
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 있다.
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 2인 이상의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것
4. 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 임차보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것

2) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ④ 제2항에 따라 우선 매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 전세사기피해주택을 취득한 경우에는 「공공주택 특별법」 제2조제1호 가목에 따른 공공임대주택으로 공급하되, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수 있고, 전세사기피해자는 최장 10년간 거주할 수 있다.

3) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
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.

지원(「지방세특례제한법」 제36조의4[4]), 경・공매 지원(제26조[5]), 긴급 복지지원(제28조[6]) 등을 받을 수 있으나,[7]

전세사기피해자 결정요건 중 다른 3가지 요건을 충족하지만 임차보증금 한도를 초과하는 임차인(제2조제4호나목[8]의 임차인)에 대해서는 임

---

4) **「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.
② 전세사기피해자가 전세사기피해주택을 보유하고 있는 경우에는 재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 3년간 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 재산세를 경감한다.
1. 전용면적 60제곱미터 이하인 전세사기피해주택에 대해서는 재산세의 100분의 50을 경감한다.
2. 전용면적 60제곱미터 초과인 전세사기피해주택에 대해서는 재산세의 100분의 25를 경감한다.
③ 전세사기피해자가 본인의 임차권 보호를 위하여 신청한 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기에 대해서는 등록면허세를 2026년 12월 31일까지 면제한다.

5) **「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」**
제26조(경매 및 공매의 지원) ① 주택도시보증공사는 전세사기피해자의 신청을 받아 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다)나 「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 「주택도시기금법」 제9조에 따라 지원할 수 있다.

6) **「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」**
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.

7) 전세사기피해자등에 대한 현행법상 지원의 개요는 [참고] 참조

8) **「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.
가. 전세사기피해자
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

대인에 대한 국세(제23조[9])·지방세(제24조[10])의 징수 시 임대인이 보유한 주택의 가격비율에 따라 안분하여 징수하는 특례만 부여됨.

임차인의 임차보증금 한도 요건은 제정 당시 '3억원'이었으나, 전세사기피해 임차인에 대한 보호를 강화하기 위하여 2024년 11월에 개정을 통하여 '5억원'으로 상향되었음.

개정안은 임차보증금 한도를 '7억원'으로 상향함으로써 위원회의 추가 상향 시 임차보증금이 최대 9억원인 임차인까지 현행법에 따른 전세사

---

9) **「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」**
제23조(국세의 우선 징수에 대한 특례) ① 관할 세무서장은 국세의 강제징수 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 국세를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 국세를 「국세기본법」 제35조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다.
1. 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있을 것
2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 국세가 존재할 것
3. 전세사기피해자 또는 **제2조제4호나목에 따른 임차인**의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것

10) **「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」**
제24조(지방세의 우선 징수에 대한 특례) ① 지방자치단체의 장은 지방세의 체납처분 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 지방세(가산금을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 지방세를 「지방세기본법」 제71조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다.
1. 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있을 것
2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 지방세가 존재할 것
3. 전세사기피해자 또는 **제2조제4호나목에 따른 임차인**의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것

② 제1항에 따라 안분하는 지방세에는 체납처분 대상 주택에 대하여 부과된 다음 각 호의 지방세는 제외한다.
1. 재산세
2. 지역자원시설세(소방분에 대한 지역자원시설세만 해당한다)
3. 지방교육세(재산세에 부가되는 지방교육세만 해당한다)

기피해자로서 지원받을 수 있도록 하려는 것임.

전세가 상승에 따라 2025년 6월 기준으로 서울 지역의 평균 전세가가 6억원 중반대에 형성되어 있고 한강 이남의 경우 평균 전세가가 7억원을 넘는 것으로 나타나고 있는바, 개정안은 임차보증금이 현행법에 따라 전세사기피해자로 인정받기 위한 최대한도인 7억원을 초과하는 임차인도 전세사기피해자로서 국세·지방세 안분 징수 이상의 보호를 받을 수 있게 하는 긍정적인 효과가 있을 것으로 보임.

[표 1] 최근 5년간 아파트 평균 전세가 추이

(단위: 만원)

	2020.12.	2021.12.	2022.12.	2023.12.	2024.12.	2025.6.
전국	28,988	33,665	31,775	29,257	30,609	31,031
서울	57,582	66,614	63,694	58,702	63,176	64,700
강북14개구	46,335	54,877	53,513	48,952	52,817	53,340
강남11개구	67,466	77,429	72,938	67,531	72,517	74,846
수도권	39,174	46,067	43,324	39,592	42,009	42,696
6개 광역시	22,296	26,339	25,335	22,930	23,563	23,787
기타 지방	14,227	16,741	17,719	16,761	17,081	17,191

※자료: KB부동산 데이터허브

다만, 2024년 개정 당시 임차보증금 한도의 상향을 둘러싸고 고액 임차인까지 지원하는 것이 형평에 부합하는지에 대한 사회적 합의가 필요하다는 주장이 제기되었는바,[11] 개정 여부는 임차보증금이 7억원 초과 9억원 이하로서 전세사기 피해를 입은 임차인에까지 주거안정 지원을

11) 제416회 국회(임시회) 제2차 국토법안심사소위원회 회의록 26-30면 참조

강화할 필요성을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 현재 전세사기피해자의 대다수(97.5%)[12]가 임차보증금 3억원 이하인 임차인으로서, 고액 임차인도 동일하게 지원할지에 대한 사회적 합의가 선행될 필요가 있다는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제출함.

[표 2] 전세사기피해자등의 임차보증금 규모

보증금액	1억원 이하	1억~2억원	2억~3억원	3억~4억원	4억~5억원	5억원 초과
인원(명)	13,172 (41.90%)	13,337 (42.42%)	4,136 (13.16%)	672 (2.14%)	108 (0.34%)	12 (0.04%)

주) 전세가가 높은 서울·세종·경기는 1억원 초과 2억원 이하가, 기타 지역은 1억원 이하가 다수
※자료: 국토교통부(2025. 6. 기준)

문 의 처
02)6788-5576

12) 다만, 전세사기피해자등으로 결정된 임차인 중 임차보증금이 5억원을 초과하는 사람이 통계상 소수(12명, 0.04%)로 나타나고 있으나, 전세사기피해자로 결정받기 위한 임차보증금 한도 요건이 2024년 11월 개정 전에는 '3억원'이었고 개정 후 현재는 '5억원'이라는 점에서 임차보증금이 5억원을 초과하는 전세사기 피해 임차인들이 전세사기피해자등 결정신청을 주저하거나 포기한 결과, 통계수치가 저조하게 나타났다고 해석될 여지가 있음을 감안할 필요는 있을 것으로 생각됨.

참고 **전세사기피해자 지원 내용**

※자료: 국토교통부

❶ 「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) (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 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, 갱신 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

❷ 「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) (보금자리론 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 신용대출	▸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