

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법
일부개정법률안
(한창민의원 대표발의)

의안 번호	13499
----------	-------

발의연월일 : 2025. 10. 10.

발 의 자 : 한창민 · 윤종균 · 정춘생
최혁진 · 윤종오 · 정혜경
신장식 · 전종덕 · 손 솔
김재원 의원(10인)

제안이유

현행법은 전세사기 피해자들의 주거안정 지원 및 금융지원 등을 위해 임대인이 계약 당시 전세사기 의도를 가진 경우 등에 한정해 피해구제 특례를 규정하고 있음.

그러나 전세사기 및 전세보증금미반환 피해는 단순히 일부 범죄자들의 행태에 의하여 발생한 것이 아니라, 전세 제도에 대한 국가 정책의 실패에 기인한 것임. 따라서 단순히 일부 범죄자의 행태에 의한 피해 사례에 대하여 지원한다는 것을 넘어서, 국가의 정책적 실패를 인정하고 전세보증금 미반환 피해 전반에 대하여 국가가 적극 개입하여 지원해야 할 것임.

의도성이 확인된 사안에 한정하여 피해자를 구제하는 현재의 방안은 수사기관 수사를 통해 피해자 범위가 축소되거나 엄격한 전세사기 피해자 요건으로 인해 전세사기 피해자 등으로 인정받지 못하는 피해

자들이 다수 발생할 소지가 있음.

또한 소위 깡통 전세 피해자들을 구제하지 않은 채 극소수에 불과한 전세사기 피해자만 구제하고 보증금 자체의 피해를 구제하지 않을 경우 전세 보증금 피해자들의 고통이 오랜 기간 계속되어 상대적으로 저렴한 주택 매매시장의 전세거래에 대한 불안이 줄어들지 않게 되어 주택 임대차시장에 부정적 효과가 장기간 지속될 수 있는 전세사기피해주택문제도 있어 현행 제도로는 제도 시행에 따른 주택임대차 시장에 미치는 긍정적 효과가 제한될 수밖에 없음. 특히 피해자들의 다수를 이루고 있는 20~30대 청년 전세 보증금 피해자들의 빠른 피해 회복과 정착을 위해 특단의 대책이 필요함.

이에 법률의 명칭을 「전세보증금미반환피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」으로 개정하고, 깡통전세 피해 임차인, 신탁 주택의 임대차 보증금 피해자 등을 전세보증금미반환피해자에 포함시키고, 기존 피해구제 방안을 촘촘하게 보완하고 피해 임차인들에 대한 지원방안으로 보증금 선구제 후회수 프로그램, 선순위저당채권의 매입, 공공주택사업자가 우선매수한 전세사기피해주택에 대한 의무임대기간 후 피해 임차인들의 우선매입권, 그 밖에 공공임대주택 공급 또는 주거비 지원 등 주거지원 프로그램 등을 추가함으로써 전세보증금 피해자들을 두텁게 보호하고 주택임대차 시장의 기능을 가능한 한 빠른 기간 내에 정상화시키려는 것임.

주요내용

- 가. 전세제도와 관련한 국가의 정책 실패를 인정하고, 전세보증금미반환피해자를 지원하는 법으로 전환함을 명확히 하기 위하여 「전세보증금미반환피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」으로 제명을 변경함.
- 나. 전세사기 및 전세보증금미반환 피해를 입은 임차인에게 경·공매절차 및 조세 징수, 공공임대주택의 공급, 보증금반환채권 및 임대보증금미반환주택의 매입 등에 관해 필요한 사항을 규정함으로써 주택의 임대차계약이 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인을 지원하고 주거안정을 도모하는 것을 법의 목적으로 함(안 제1조).
- 다. ‘전세사기피해자등’을 ‘전세보증금미반환피해자’로 하고, 전세보증금미반환피해자에 전세사기 피해자 요건 중 전세사기 의도(제3조제1항제4호) 요건을 갖추지 않고 나머지 3가지 요건은 모두 갖추고 임대차 종료 후 1개월 이상 보증금을 돌려받지 못한 임차인(경·공매 개시 등의 경우 1개월 이상 보증금 미반환 요건은 제외함)으로서 보증금을 다 돌려받지 못하게 된 손해를 입게 된 임차인, 신탁주택에 관한 임대차를 체결하였다가 보증금 손해를 본 임차인을 포함함(안 제2조제4호).
- 라. 전세보증금미반환주택의 정의를 신설하고, 이에 전세사기피해자뿐만 아니라 보증금 한도 요건을 초과한 전세사기 피해자, 깡통전세 피해자 등이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 포함하도

록 함(안 제2조제5호의2 신설).

마. 2인 이상 임차인이 피해를 본 경우를 요건으로 하는 규정과 다수의 주택을 요건으로 하는 규정을 삭제함(안 제3조제1항제3호 및 제4호).

바. 외국인인 전세보증금미반환피해자도 이 법에 의한 피해 및 주거안정 지원에 있어 대한민국 국민인 전세보증금미반환피해자와 같은 대우를 받도록 규정함(안 제3조제1항 및 제4조의3).

사. 전세사기피해지원위원회의 명칭을 전세보증금미반환피해지원위원회로 하고, 회의록 작성 및 공개에 관한 근거 규정을 마련함(안 제6조).

아. 경매의 유예·정지제도를 전세사기피해자 뿐만 아니라 보증금 한도가 초과된 전세사기 피해자 및 깡통전세 피해자와 그 사유로 전세보증금미반환피해 지원을 신청한 자에도 확대함(안 제17조제1항, 제3항 및 제4항).

자. 신탁사기주택의 경우 주택인도소송을 유예 또는 정지, 강제집행일시정지를 할 수 있도록 함(안 제17조의2 및 제19조의2 신설).

차. 전세사기피해자뿐만 아니라 보증금 한도가 초과된 전세사기 피해자 및 깡통전세 피해자와 그러한 사유로 전세보증금미반환피해자 신청을 한 자도 국세 체납으로 인한 매각의 유예·정지, 지방세 체납으로 인한 매각의 유예·중지 제도, 경매나 공매절차에서의 우선매수권을 적용받을 수 있도록 함(안 제18조 및 제19조, 제20조부터

제22조까지).

카. 우선징수할 국세나 지방세의 안분 배분 특례를 안 제2조제4호 라목의 깡통전세 피해자에게도 적용하도록 함(안 제23조제1항·제2항 및 제24조제1항).

타. 공공주택사업자에게 매입을 요청할 수 있는 자의 범위를 깡통전세 피해자에게도 넓히고, 공공주택사업자의 감정평가금액과 낙찰대금 간의 차액이 발생할 경우 공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침 제9조에 따라 임차인에게 직접 지급할 수 있도록 규정하던 것을 법률로 상향하여 규정하고, 그 차액과 일부 변제받은 보증금 등을 합산한 금액이 임차보증금의 100분의 50에 미달할 경우, 국가나 지방자치단체가 그 부족한 부분을 지급할 수 있도록 규정함. 개정 규정 시행 전에 공공주택사업자로부터 차액을 받았던 이들도 위 최소보증금액의 부족한 금액을 받을 수 있도록 함(안 제25조제6항·제7항, 부칙 제3조).

파. 현행법은 공공주택사업자가 매입한 경우에만 기존 건축법 위반에 대한 시정명령이나 이행강제금 부과 등을 받지 않음. 이를 개정하여 전세보증금미반환피해자가 임대차보증금을 돌려받지 못해 임차주택등을 매수하게 된 경우, 공공주택사업자나 채권매입기관이 전세사기피해주택을 매입하는 경우, 또는 전세보증금미반환피해자가 공공주택사업자로부터 임차주택을 매입하는 등의 경우에도 그 취득자가 주택의 소유권을 유지하고 있는 동안 기존의 건축법 위반에

대한 시정명령이나 이행강제금 부과 등을 받지 않도록 함(안 제25조의6 신설).

하. 전세보증금미반환피해자에 대한 법률구조 및 절차 비용 지원 근거 규정, 검사의 상속재산관리인 및 재산관리인 선임에 관한 신청 근거 규정 등을 마련함(안 제26조의2 신설).

거. 금융지원 대상자와 긴급복지지원 대상자를 전세보증금미반환피해자로 확대함(안 제27조 및 제28조).

너. 전세사기피해주택에 한정하여 지방자치단체의 장이 안전관리 및 감독할 수 있다고 한 범위를 확장하여 전세보증금미반환피해자가 임대차계약의 목적물로서 거주 중인 임차주택으로 확장하고, 임대인들의 소재불명 외에 지방자치단체의 장 시정명령에 대하여 임대인들이 상당한 기간 동안 이행하지 않을 경우에 공공위탁 할 수 있도록 하며 안전 등의 긴급한 사유로 사회보장법에 의한 협의 및 조정 절차를 거치기 어려울 경우 사후에 협의 및 조정할 수 있도록 함(안 제28조의2).

더. 전세보증금미반환피해자에게 10년 이내의 범위에서 공공임대주택을 우선 공급할 수 있도록 하고, 최우선변제금에 미달하게 보증금을 회수하는 전세보증금미반환피해자에게는 이 법에 따라 공공임대주택이 공급되지 아니한 경우 10년 이내의 범위 내에서 주거비를 지원할 수 있도록 함(안 제28조의4 신설).

러. 전세보증금미반환피해자가 파산선고 후 면책 결정을 받은 경우 또

는 개인회생 변제계획 인가 결정을 받은 후 이를 이유로 금융회사 등이 대출 등의 불승인을 할 수 없도록 함(안 제28조의5 신설).

며. 전세보증금미반환피해주택의 임차인인 전세보증금미반환피해자의 빠른 보증금 반환 및 전세시장의 정상화를 위해 보증금 선구제, 후회수 프로그램을 도입하고, 채권매매대금을 산정한 금액이 전세보증금미반환피해자의 임차보증금의 100분의 50에 미달하는 경우, 임차보증금의 100분의 50 이상에 해당하는 금액을 채권매매대금으로 보도록 하여 선구제 과정에서 최소 보증금의 50%가 보장되도록 함(안 제28조의6부터 제28조의11까지 신설).

버. 전세보증금미반환피해주택의 임차인인 전세보증금미반환피해자가 선순위저당채권의 매입을 요청하는 경우 한국자산관리공사가 이를 매입할 수 있도록 하고 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 전세사기피해주택의 경매를 신청하지 아니하거나 이미 경매가 신청된 경우 이를 취하하고 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 경매를 다시 신청하지 않을 수 있도록 하며, 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우 경매나 공매 등에서 선순위저당채권의 매입 금액에 일정한 이자, 비용 등을 가산한 금액 범위 내에서 배당을 받도록 하여 후순위 전세보증금미반환피해자가 더 많은 배당을 받을 수 있게 함(안 제28조의12 신설).

서. 주택도시기금이 전세보증금미반환피해자의 법률구조 등의 비용, 최우선변제금도 받지 못하는 전세보증금미반환피해자에 대한 주거

비 지원, 임대차 보증금 반환 채권의 매입 비용 및 부대비용, 한국 자산관리공사의 선순위저당채권 매입비용 등에 대해 지원할 수 있도록 함(안 제28조의13).

어. 2027년 5월까지로 이 법의 유효기간을 한정된 부칙 및 관련 조항과 2025년 5월 이전에 임대차계약을 최초로 체결한 임차인에 한정하여 적용하는 부칙을 각각 삭제함(법률 제19425호 부칙 제2조, 법률 제20956호 부칙 제2조 등).

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제명 중 “전세사기피해자”를 “전세보증금미반환피해자”로 한다.

제1조 중 “전세사기로”를 “전세사기 등 전세보증금 미반환으로”로, “전세사기피해자를”을 “주택의 임대차계약이 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인을”로 한다.

제2조제3호 중 “전세사기피해지원위원회의”를 “전세보증금미반환피해지원위원회의”로 하고, 같은 조 제4호 각 목 외의 부분 중 “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로 하며, 같은 호 나목 및 다목 중 “전세사기피해지원위원회의”를 각각 “전세보증금미반환피해지원위원회의”로 하고, 같은 호에 라목 및 마목을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조에 제4호의2 및 제5호의2부터 제5호의4까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

라. 다음의 각 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 전세보증금 미반환피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

1) 제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임

차인일 것. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제3조제1항제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.

2) 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였을 것. 다만, 임차주택에 대하여 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매절차가 개시되거나 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따른 매각절차가 개시된 경우나 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 임차주택을 환가하는 경우에는 임차주택에 관한 임대차계약이 종료된 것으로 족하다.

3) 제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것

마. 다음의 각 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 전세보증금 미반환피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

1) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 임차인이 임차하였고 제3조제1항제2호의 요건을 충족하는 임차인일 것

2) 임차주택을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 임차인일 것

3) 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였을 것(다만 수탁자가 신탁

주택을 공매하는 경우에는 공매에 부친 것으로 족함)

4) 제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것

4의2. “신탁사기피해자”란 제2조제4호다목에 따른 임차인으로서

「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택에 대하여 적법한 임대차권한을 가지지 아니한 자와 임대차 계약을 체결한 자를 말한다.

5의2. “전세보증금미반환피해주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 전세사기피해주택

나. 제2조제4호나목에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)

다. 제2조제4호라목에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)

5의3. “신탁사기피해주택”이란 신탁사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 말한다.

5의4. “신탁사기피해주택등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 신탁사기피해주택

나. 제2조제4호마목에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택

제3조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “자연인에”를 “외국인을 포함한 자연인에”로 하고, 같은 항 제2호 단서 중 “전세사기피해지원위원회가”를 “전세보증금미반환지원위원회가”로 하며, 같은 항 제3호 중 “2인 이상의 임차인에게”를 “임차인에게”로 하고, 같은 항 제4호 중 “다수의 주택”을 “주택”으로 한다.

제4조 각 호 외의 부분 중 “전세사기피해자등에”를 “전세보증금미반환 피해자에”로 하고, 같은 조 제2호 중 “전세사기피해주택의”를 “전세보증금미반환주택의”로 하며, 같은 조 제3호·제4호 및 제5호 중 “전세사기피해자등에”를 각각 “전세보증금미반환피해자에”로 하고, 같은 조 제6호 중 “전세사기피해지원위원회가”를 “전세보증금미반환피해지원위원회가”로 한다.

제4조의2제1항 중 “전세사기의”를 “전세사기 및 전세보증금미반환의”로 하고, 같은 조 제2항 중 “전세사기피해자등에”를 “전세보증금미반환피해자에”로 한다.

제4조의3을 다음과 같이 신설한다.

제4조의3(외국인 전세보증금미반환피해자에 대한 동일 대우) 외국인인 전세보증금미반환피해자는 이 법에 의한 피해 및 주거안정 지원에 있어, 대한민국 국민인 전세보증금미반환피해자와 같은 대우를 받는다.

제5조 중 “전세사기피해자등의”를 “전세보증금미반환피해자의”로 한다.

제2장의 제목 중 “전세사기피해지원위원회”를 “전세보증금미반환피해지원위원회”로 한다.

제6조의 제목 “(전세사기피해지원위원회)”를 “(전세보증금미반환피해지원위원회)”로 하고, 같은 조 제1항 중 “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로, “전세사기피해지원에”를 “전세보증금미반환피해지원에”로, “전세사기피해지원위원회”를 “전세보증금미반환피해자지원위원회”로 하며, 같은 조 제2항제1호 중 “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로 하고, 같은 항 제1호의2 중 “전세사기피해자등결정의”를 “전세보증금미반환피해자결정의”로 하며, 같은 항 제2호 중 “제18조”를 “제17조의2에 따른 주택인도소송유예등, 제18조”로, “등에”를 “, 제19조의2에 따른 신탁사기피해주택의 강제집행일시정지 등에”로 하고, 같은 항 제3호 중 “전세사기의”를 “전세사기 및 전세보증금미반환의”로 하며, 같은 항 제4호 중 “전세사기피해지원”을 “전세보증금미반환피해지원”으로 하고, 같은 항 제5호 중 “전세사기피해지원에”를 “전세보증금미반환피해지원에”로 하며, 같은 조 제4항제8호 중 “전세사기피해지원”을 “전세보증금미반환피해지원”으로 하고, 같은 항 제10호 중 “전세사기피해지원에”를 “전세보증금미반환피해지원에”로 하며, 같은 조 제12항을 제14항으로 하고, 같은 조에 제12항 및 제13항을 각각 다음과 같이 신설한다.

- ⑫ 위원회는 회의에 관한 회의록을 작성하여야 한다. 회의록에 기재하여야 하는 사항, 회의록 작성 주체, 절차, 방법 등은 대통령령으로

정한다.

⑬ 회의록은 국토교통부 홈페이지 게재 등을 통하여 회의 종료일 익일까지 공개한다. 회의록 중 공개하지 아니할 사항, 공개의 절차 및 방법은 대통령령으로 정하되 전세보증금미반환피해자의 선정 기준은 비공개할 수 없다.

제8조제1항 중 “전세사기피해자등”을 각각 “전세보증금미반환피해자”로 한다.

제9조제1항제1호 중 “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로 한다.

제10조의 제목 “(전세사기피해지원단)”을 “(전세보증금미반환피해지원단)”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “전세사기피해지원”을 “전세보증금미반환피해지원”으로, “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로, “전세사기피해지원단”을 “전세보증금미반환피해지원단”으로 한다.

제11조제1항 각 호 외의 부분 중 “전세사기피해자등”을 각각 “전세보증금미반환피해자”로 한다.

제3장의 제목 중 “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로 한다.

제12조제1항 중 “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로 하고, 같은 조 제2항 중 “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로 한다.

제13조제1항 중 “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로 한

다.

제14조의 제목·같은 조 제1항제2호 및 같은 조 제5항 본문 중 “전세사기피해자등”을 각각 “전세보증금미반환피해자”로 하고, 같은 조 제5항 단서 중 “전세사기피해자등에”를 “전세보증금미반환피해자에”로 하며, 같은 조 제7항 중 “전세사기피해자등이”를 “전세보증금미반환피해자가”로 하고, 같은 조 제9항 중 “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로 한다.

제14조의2의 제목 중 “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로 하고, 같은 조 본문 중 “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로, “전세사기피해자등으로”를 “전세보증금미반환피해자로”로 한다.

제15조제1항 중 “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로 하고, 같은 조 제2항 후단 중 “전세사기피해자등”을 각각 “전세보증금미반환피해자”로 한다.

제15조의2의 제목 중 “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로 하고, 같은 조 제2항 중 “전세사기피해자등이”를 “전세보증금미반환피해자가”로 하며, 같은 조 제4항·제5항 본문 및 제7항 중 “전세사기피해자등”을 각각 “전세보증금미반환피해자”로 한다.

제16조제1항 중 “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로 한다.

제4장의 제목 중 “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로

한다.

제17조제1항 중 “전세사기피해주택에”를 “전세보증금미반환주택에”로, “전세사기피해자는”을 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “(”을 “, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인(”으로, “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로, “가”를 “이”로 하며, 같은 조 제4항 단서 중 “전세사기피해자의”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인의”로 한다.

제17조의2를 다음과 같이 신설한다.

제17조의2(신탁사기피해주택의 주택인도소송 유예·정지) ① 신탁사기피해자에 대하여 수탁자의 인도청구 소송이 진행되는 경우 신탁사기피해자는 법원에 주택 인도청구 소송의 유예 및 정지(이하 이 조에서 “주택인도소송유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 주택인도소송유예등의 협조를 요청할 수 있다.

③ 법원은 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 신탁사기피해자(제12조에 따라 전세보증금미반환피해자 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 주택인도소송유예등을 결정할 수 있다.

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

제18조제1항 중 “전세사기피해자는 전세사기피해주택이”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은 전세보증금미반환피해주택이”로 하고, 같은 조 제3항 중 “(”을 “, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인(”으로, “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로, “가”를 “이”로 하며, 같은 조 제4항 단서 중 “전세사기피해자의”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인의”로 한다.

제19조제1항 중 “전세사기피해자는 전세사기피해주택이”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은 전세보증금미반환피해주택이”로 하고, 같은 조 제3항 중 “(”을 “, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인(”으로, “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로, “가”를 “이”로 하며, 같은 조 제4항 단서 중 “전세사기피해자의”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인의”로 한다.

제19조의2를 다음과 같이 신설한다.

제19조의2(신탁사기피해주택의 강제집행일시정지) ① 신탁사기피해주

택에 대하여 제3자의 강제집행이 진행되는 경우, 신탁사기피해자는 법원에 강제집행의 일시정지(이하 이 조에서 “강제집행일시정지”라 한다)를 신청할 수 있다.

② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 강제집행일시정지의 협조를 요청할 수 있다.

③ 법원은 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 신탁사기피해자(제12조에 따라 전세보증금미반환피해자 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 강제집행일시정지를 결정할 수 있다.

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

제20조제1항 중 “전세사기피해주택을”을 “전세보증금미반환피해주택을”로, “전세사기피해자는”을 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “전세사기피해자에게”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인에게”로 하며, 같은 조 제3항 중 “전세사기피해자가”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이”로, “간의”를 “, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인 간의”로, “전세사기피해주택을”을

“전세보증금미반환피해주택을”로 하고, 같은 조 제4항 중 “전세사기피해자가”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이”로 한다.

제21조제1항 각 호 외의 부분 중 “전세사기피해주택이”를 “전세보증금미반환피해주택이”로, “전세사기피해자는”을 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “전세사기피해자에게”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인에게”로 하며, 같은 조 제3항 중 “전세사기피해자가”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이”로, “간의”를 “, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인 간의”로, “전세사기피해주택을”을 “전세보증금미반환피해주택을”로 하고, 같은 조 제4항 중 “전세사기피해자가”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이”로 한다.

제22조제1항 각 호 외의 부분 중 “전세사기피해주택이”를 “전세보증금미반환피해주택이”로, “전세사기피해자는”을 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “전세사기피해자에게”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인에게”로 하며, 같은 조 제3항 중 “전세사기피해자가”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이”로, “간의”를 “, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인 간의”로, “전세사기피해주택을”을 “전세보증금미반환피해주택을”로 하고, 같은 조 제4항

중 “전세사기피해자가”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이”로 한다.

제23조제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “국세의”를 “전세보증금미반환피해주택에 대한 국세의”로, “또는”을 “,”으로, “등을”을 “, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각 등을”로 하고, 같은 항 제2호 중 “또는 제2조제4호나목에”를 “, 제2조제4호나목 또는 라목에”로 하며, 같은 항 제3호 중 “또는 제2조제4호나목에”를 “, 제2조제4호나목 또는 라목에”로 하고, 같은 조 제3항 전단 중 “또는 제2조제4호나목에”를 “, 제2조제4호나목 또는 라목에”로 한다.

제24조제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “지방세의”를 “전세보증금미반환피해주택에 대한 지방세의”로, “또는”을 “,”으로, “등을”을 “, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각 등을”로 하고, 같은 항 제2호 중 “또는 제2조제4호나목에”를 “, 제2조제4호나목 또는 라목에”로 하며, 같은 항 제3호 중 “또는 제2조제4호나목에”를 “, 제2조제4호나목 또는 라목에”로 하고, 같은 조 제3항 전단 중 “또는 제2조제4호나목에”를 “, 제2조제4호나목 또는 라목에”로 한다.

제25조의 제목 중 “전세사기피해주택”을 “전세보증금미반환피해주택”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “전세사기피해자는”을 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은”으로, “전세사기피해주택

의”를 “전세보증금미반환피해주택의”로 하며, 같은 조 제2항 전단 중 “전세사기피해자가”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이”로 하고, 같은 조 제3항 중 “전세사기피해주택에”를 “전세보증금미반환피해주택에”로 하며, 같은 조 제4항 중 “전세사기피해주택을”을 “전세보증금미반환피해주택을”로, “전세사기피해자에게”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인에게”로, “전세사기피해자는”을 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은”으로 하고, 같은 조 제5항 중 “전세사기피해주택을”을 “전세보증금미반환피해주택을”로 하며, 같은 조 제6항 중 “전세사기피해자의”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인의”로 하고, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제7항 중 “제6항에 따른 차액이 제4항에 따른 거주기간 동안 전세사기피해자가 납부하여야 할 임대료에 미치지 못할 경우에는”을 “다음 각 호의 사유에 대하여”로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제8항 각 호 외의 부분 중 “전세사기피해자가”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이”로 하고, 같은 조 제9항 각 호 외의 부분 중 “전세사기피해자가”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이”로 하며, 같은 조 제10항 중 “전세사기피해자의”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인의”로 하고, 같은 조 제11항 중 “전세사기피해주택을”을 “전세보증금미반환피해주택을”로 하며, 같은 조 제12항 중 “전세사기

피해주택의”를 “전세보증금미반환피해주택의”로, “정보의”를 “, 제2조 제4호나목 또는 라목에 따른 임차인 정보의”로 하고, 같은 조 제13항 중 “전세사기피해주택의”를 “전세보증금미반환피해주택의”로 한다.

다만, 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이 공공임대주택 입주를 희망하지 않은 경우 공공주택사업자는 해당 임차인에게 차액을 직접 지급할 수 있다.

1. 제6항 본문에 따라 차액을 임대료로 사용하는 경우로서 전세사기 피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이 납부하여야 할 임대료에 미치지 못할 때에는 그 부족한 금액

2. 제6항 단서, 제8항제2호 또는 제9항제2호에 따라 차액을 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인에게 직접 지급한 경우로서 다음 각 목의 금액을 합산한 금액이 해당 임차인의 임차보증금의 100분의 50에 미치지 못할 때에는 그 부족한 금액

가. 제6항에 따른 차액

나. 임차인이 임차보증금에서 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하고 받은 금액과 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액

다. 공공임대주택 거주에 따라 지원받은 임대료 금액

라. 「긴급복지지원법」에 따라 지원받은 주거 비용 금액

제25조의2제1항제1호 중 “전세사기피해주택의”를 “전세보증금미반환피

해주택의”로, “전세사기피해자”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “제2조제4호다목에”를 “제2조제4호다목 또는 마목에”로 하며, 같은 조 제3항 중 “전세사기피해자가”를 “전세보증금미반환피해자가”로 하고, 같은 조 제4항 중 “전세사기피해자의”를 “전세보증금미반환피해자의”로 한다.

제25조의3제1항 중 “「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목에”를 “신탁사기피해자 또는 제2조제3호마목에”로, “신탁사기피해자”를 “신탁사기피해자등”으로, “라”를 “이라”로, “해당 주택(이하 “신탁사기피해주택”이라 한다)의”를 “신탁사기피해주택등의”로 하고, 같은 조 제2항 중 “신탁사기피해주택을”을 “신탁사기피해주택등을”로 하며, 같은 조 제3항 전단 중 “신탁사기피해주택”을 “신탁사기피해주택등”으로 하고, 같은 항 후단 중 “신탁사기피해자”를 “신탁사기피해자등”으로, “로”를 “으로”로, “신탁사기피해주택”을 “신탁사기피해주택등”으로 한다.

제25조의4 중 “또는 신탁사기피해자의”를 “, 제2조제4호나목이나 라목에 따른 임차인 또는 신탁사기피해자등의”로, “전세사기피해주택”을 “전세보증금미반환피해주택”으로, “신탁사기피해주택”을 “신탁사기피해주택등”으로, “전세사기피해주택등”을 “전세보증금미반환피해주택등”으로 한다.

제25조의5의 제목 중 “전세사기피해주택등”을 “전세보증금미반환피해

주택등”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “전세사기피해주택등을”을 “전세보증금미반환피해주택등을”로, “무주택자인 전세사기피해자(제25조제8항 또는 제9항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 받은 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 신탁사기피해자(제25조의3제3항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 받은 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)에게”를 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게”로 하며, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항 전단 중 “또는 신탁사기피해자에게”를 “, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인 또는 신탁사기피해자등에게”로 한다.

1. 무주택자인 전세사기피해자(제25조제8항 또는 제9항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 받은 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)
2. 무주택자인 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인(제25조제8항 또는 제9항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 받은 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)
3. 무주택자인 신탁사기피해자등(제25조의3제3항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 받은 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)

제25조의6제1항 중 “공공주택사업자가 제25조”를 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 전세보증금미반환피해자가 임차하던 주택 등

(「건축법」)으로, “제25조의3에 따라 전세사기피해주택등을 매입하는 경우 공공주택사업자에”를 “같은 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 한한다)을 취득한 자에”로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항 중 “공공주택사업자가 제25조 또는 제25조의3에”를 “제1항 각 호의 사유에”로, “전세사기피해자 또는 신탁사기피해자로부터 전세사기피해주택등의 매입을 요청받아 매입하려는”을 “매입하려는”으로, “공공주택사업자는”을 “대상건축물을 매입하려는 자는”으로 하고, 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 중 “공공주택사업자에게”를 “자에게”로 하며, 같은 조 제4항 중 “공공주택사업자에게”를 “자에게”로 하고, 같은 조 제5항 중 “공공주택사업자가 제25조 또는 제25조의3에”를 “자가 제1항 각 호의 사유에”로, “공공주택사업자는 국토교통부령으로”를 “국토교통부령으로”로 하며, 같은 조 제6항 중 “공공주택사업자에게”를 “제5항에 따른 신고를 한 자에게”로 하고, 같은 조 제7항 중 “공공주택사업자는”을 “경우 해당 공공주택의 매입자는”으로 하며, 같은 조 제8항 중 “공공주택사업자는 제25조 또는 제25조의3에”를 “제1항 각 호의 사유에”로, “매입한”을 “대상건축물을 매입한 자가 매입한”으로 한다.

1. 전세보증금미반환피해자가 임대차보증금을 돌려받지 못하여 자신이 임차하던 주택의 소유권을 취득하는 경우
2. 제25조 또는 제25조의3에 따라 공공주택사업자가 전세보증금미반환피해주택등을 취득하는 경우

3. 제25조의5에 따라 전세보증금미반환피해자가 공공주택사업자로부터 전세보증금미반환피해주택등을 우선매입하는 경우

4. 제28조의10제1항에 따라 채권매입기관이 전세보증금미반환피해주택을 매입하는 경우

제25조의7 중 “전세사기피해주택을”을 “전세보증금미반환피해주택을”로 한다.

제25조의8의 제목 중 “전세사기피해자등”을 “전세보증금미반환피해자”로 하고, 같은 조 중 “전세사기피해자 또는 신탁사기피해자에게”를 “전세보증금미반환피해자에게”로 한다.

제26조제1항 중 “전세사기피해자의”를 “전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인의”로 한다.

제26조의2를 다음과 같이 신설한다.

제26조의2(법률구조 등의 지원) ① 전세보증금미반환피해자(제2조제4호나목에 따른 임차인을 제외한다)가 개인회생 또는 파산 및 면책절차를 신청하려는 경우 「법률구조법」 제8조에 따른 법률구조공단은 전세보증금미반환피해자가 같은 법 제22조에 따른 법률구조요건을 상회하더라도 법률구조를 실시할 수 있다.

② 전세보증금미반환피해자의 임대인이 사망한 경우에 전세보증금미반환피해자가 임대인의 사망 당시의 주소를 관할하는 검찰청을 통하여 「민법」 제1053조의 상속재산관리인 선임 또는 「민법」 제1023조에 따라 재산관리인의 선임을 신청하는 경우, 법무부장관은

전세보증금미반환피해자의 임대인의 상속재산의 관리를 위하여 필요한 때에는 관할 검찰청의 검사로 하여금 「민법」 제1053조의 상속재산관리인 또는 같은 법 제1023조에 따라 사망한 임대인의 상속채권자 전원을 위하여 재산관리인의 선임을 관할 법원에 신청하도록 할 수 있다.

③ 국가는 제1항에 따른 법률구조에 필요한 비용의 전부 또는 일부, 제2항에 따른 「민법」 제1053조의 상속재산관리인 또는 같은 법 제1023조의 재산관리인 선임 신청 및 보수 지급에 필요한 비용, 제2항에 따라 「민법」 제1053조의 상속재산관리인이 선임된 경우에 상속재산관리인이 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제299조제2항에 따라 상속재산의 파산신청을 하여야 할 경우 그 신청에 소요되는 인지대, 송달료, 예납금의 지급에 필요한 비용(상속재산으로 납부할 수 없을 경우에 한한다) 등을 지원할 수 있다.

제27조제1항 중 “전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인의”를 “전세보증금미반환피해자의”로 하고, 같은 조 제2항 중 “전세사기피해자에게”를 “전세보증금미반환피해자에게”로 하며, 같은 조 제3항 중 “전세사기피해자등의”를 “전세보증금미반환피해자의”로 한다.

제28조제1항 중 “전세사기피해자, 제2조제4호다목에 따른 임차인”을 “전세보증금미반환피해자(제2조제4호나목에 따른 임차인을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)”로, “전세사기피해자를”을 “전세보증금미반환피해자를”로 한다.

제28조의2의 제목 중 “전세사기피해주택의”를 “전세보증금미반환피해주택의”로 하고, 같은 조 제1항 중 “전세사기피해주택의 소재지를”을 “전세보증금미반환피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물로서 전세보증금미반환피해자가 거주중인 주택(이하 “피해자거주주택”이라 한다)을”로, “준용하여 전세사기피해주택의”를 “준용하여 피해자거주주택의”로, “있다”를 “있으며, 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 필요한 자료의 제출 등을 명할 수 있다”로 하며, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “전세사기피해주택의”를 “피해자거주주택의”로, “소재불명”을 “제1항에 따른 명령을 상당 기간 이행하지 않거나 소재불명”으로 하고, 같은 항 제1호 및 제2호 중 “전세사기피해주택의”를 각각 “피해자거주주택의”로 하며, 같은 조 제4항 중 “전세사기피해주택의”를 “피해자거주주택의”로, “전세사기피해주택”을 “피해자거주주택”으로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑤ 제3항 및 제4항에 따른 지방자치단체의 조례 제정 또는 개정과 관련하여 피해자거주주택의 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우로서 「사회보장기본법」 제26조에 의한 협의 및 조정을 기다리기 어려운 경우에는, 조례 제정 또는 개정 이후 보건복지부장관에게 협의요청서를 제출할 수 있다.

제28조의3 중 “전세사기피해자등에”를 “전세보증금미반환피해자에”로 한다.

제4장에 제28조의4부터 제28조의13까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제28조의4(공공임대주택 또는 주거비 지원) ① 제14조에 따라 인정된 전세보증금미반환피해자(제20조부터 제22조까지에 따른 우선매수권 행사를 통하여 전세보증금미반환피해주택의 소유권을 취득한 자를 제외한다)가 이 법의 다른 규정에 따라 공공임대주택을 공급받지 못하는 경우로서 전세보증금미반환피해자의 신청이 있는 경우 국가 또는 지방자치단체는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 「공공주택 특별법」 제4조제1항제1호 또는 제2호에 따른 공공주택사업자로 하여금 공공임대주택을 10년 이내의 범위에서 우선 공급하도록 할 수 있다.

② 제14조에 따라 인정된 전세보증금미반환피해자(제20조부터 제22조까지에 따른 우선매수권 행사를 통하여 임차주택을 취득한 자를 제외한다)가 회수하였거나 회수할 수 있는 보증금이 「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따라 보호받을 소액보증금(이하 “최우선변제금”이라 한다. 이 경우 전세보증금미반환피해자가 「주택임대차보호법」 제8조제3항의 소액 임차인에 해당하는지 여부를 불문하고 최우선변제금의 액수는 배당일을 기준으로 판단한다)에 미치지 못하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우에는 전세보증금미반환피해자의 가구원 수에 따른 적정한 주택의 면적, 기존 거주지역의 주거비 수준 등을 고려하여 국토교통부령이 정하는 바에 따라 10년 이내의 범위에서 주택의 임대차에 관하여 주거비를 지원할 수 있다. 다만, 이 법에 따른 다른 주거지원이 있을 경

우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주거비 지원기간을 단축할 수 있다.

1. 전세보증금미반환피해자가 이 법에 따른 공공임대주택을 공급받는 경우
2. 전세보증금미반환피해자가 제27조제2항에 따라 금융지원을 받는 경우

제28조의5(대출등의 불승인 금지) 제14조에 따라 인정된 전세보증금미반환피해자가 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산 또는 개인회생을 신청하여 같은 법 제564조의 면책 결정이나 같은 법 제614조의 변제계획 인가결정을 받은 경우 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 금융회사, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관은 그 면책 결정이나 변제계획 인가결정이 있음을 이유로 전세보증금미반환피해자의 대출 신청, 신용카드 발급 신청 또는 보증 신청을 불승인하여서는 아니 된다.

제28조의6(임차보증금반환채권의 매입신청) 전세보증금미반환피해주택의 임차인인 전세보증금미반환피해자(이하 이 장에서 “전세보증금미반환피해자”는 다른 규정이 없는 이상 모두 전세보증금미반환피해주택의 임차인만을 의미한다)는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마치고 주택도시보증공사에서 설치한 전세피해지원센터를 통하여 자신의 임차보증금반환채권에 대한 공공매입을 신청할 수 있다.

제28조의7(채권매입기관) ① 제28조의6의 신청에 따라 임대차보증금반환채권을 매입할 수 있는 기관(이하 “채권매입기관”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나의 기관으로 한다.

1. 주택도시보증공사
2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 채권매입기관

② 채권매입기관은 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 이 법에 따른 전세보증금미반환피해주택의 임대차보증금 반환채권의 매입
2. 임대차보증금 반환채권에 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위채권의 매입
3. 제1호 및 제2호에 따른 채권의 추심 및 회수를 위하여 필요한 업무
4. 전세보증금미반환피해주택의 매입 및 매각(공공주택사업자에 대한 매각을 포함한다)
5. 매입한 전세보증금미반환피해주택의 관리 및 주택임대차의 관리
6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무

③ 채권매입기관은 제2항에 따른 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 다른 기관에 위탁할 수 있다.

제28조의8(임차보증금반환채권의 매입) ① 제28조의6에 따른 신청이 있는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 전세보증금미반환피해자의 전세보증금미반환피해주택에 관한 임차보증금반환채권을 대통령

령으로 정하는 바에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있다.

② 제1항에 따른 채권매매대금 산정 및 지급방법은 전세보증금미반환피해자 또는 채권매입기관과의 합의를 거쳐 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 할 수 있다.

1. 채권 매매 시점의 채권 평가액으로 채권매매대금을 산정하여 매매 시점에 전액 지급하는 방법

2. 대통령령이 정하는 바에 따라 채권매매대금의 일부를 먼저 지급하고 이 조부터 제28조의12까지의 절차를 거쳐 회수된 금액에서 먼저 지급한 채권매매대금, 제 비용 및 채권매입기관의 적정 수익을 공제한 후 나머지 채권매매대금을 사후정산하는 방법. 이 경우 채권매입기관은 채권매매계약 체결 당시 공정한 가치평가에 의한 예상매매대금을 설명하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 채권매매대금을 산정한 금액이 전세보증금미반환피해자의 임차보증금의 100분의 50에 미달하는 경우, 전세보증금미반환피해자의 임차보증금의 100분의 50 이상에 해당하는 금액으로서 대통령령으로 정하는 금액을 채권매매대금으로 한다.

④ 채권매입기관이 임차보증금반환채권에 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권을 할인 매입하는 경우 그로 인하여 발생하는 이익(그 선순위 채권의 회수금액에서 제 비용 및 적정 수수료를 차감한 금액을 말한다)을 제1항에 따른 임차보증금반환채권의 평가금액에 가산하여 제2항에 따른 매매대금을 정할 수 있다.

⑤ 채권매입기관의 전세보증금미반환피해주택에 관한 권리관계 조사 및 평가와 관련하여 정보 제공 요청이 있는 경우 국토교통부장관은 채권 공공매입에 필요한 범위 내에서 제13조에 따라 조사된 정보를 제공하거나 필요한 경우 추가 조사를 실시하고 그 수집된 정보를 채권매입기관에 제공할 수 있다. 이 경우 추가 조사에 대해서는 제13조제1항부터 제4항까지 및 같은 조 제6항을 준용한다.

⑥ 임차보증금반환채권의 매입에 관한 사항과 매입 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑦ 전세보증금미반환피해자는 임차보증금반환채권의 매각에도 불구하고 경매나 공매 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 주택의 환가를 통하여 전세보증금미반환피해주택이 매각될 때까지 전세보증금미반환피해주택에 거주할 수 있다.

제28조의9(우선매수권의 양도 및 우선변제권 등) ① 전세보증금미반환 피해자가 임차보증금 반환채권을 채권매입기관에 매각한 경우 제20조부터 제22조까지에 따른 우선 매수할 수 있는 권리를 채권매입기관에게 양도한 것으로 간주한다. 이 경우 채권매입기관은 「민사집행법」 제113조, 「국세징수법」 제71조 및 「지방세징수법」 제76조에 따른 보증의 제공 없이 우선매수 신고를 할 수 있다.

② 이 법에 따라 채권매입기관이 「주택임대차보호법」에 따른 우선변제권을 취득한 전세보증금미반환피해자의 임차보증금 반환채권을 매입한 경우에는 매입한 채권 금액의 범위에서 우선변제권을 승

계한다.

제28조의10(주택매입) ① 채권매입기관은 제28조의8에 따라 전세보증금미반환피해자로부터 임차보증금반환채권을 매입한 후 그 투입 비용의 환수를 위하여 전세보증금미반환피해주택을 매입하거나 손실을 볼 우려가 있는 경우 배당을 받을 수 있다. 이 경우 전세보증금미반환피해주택의 매입 방법은 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 주택의 환가의 방법으로 하는 매각절차에 따라 취득하는 경우에 한한다.

② 채권매입기관은 제1항에 따라 매입한 전세보증금미반환피해주택을 대통령령으로 정하는 바에 따라 매각하여 투입 비용을 회수하도록 노력하여야 한다.

③ 채권매입기관이 제1항에 따라 전세보증금미반환피해주택을 매입한 경우 전세보증금미반환피해주택에 거주하던 전세보증금미반환피해자는 전세보증금미반환피해주택이 매각될 때까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 채권매입기관에 임대료를 납부하고 거주할 수 있다. 이 경우 「주택임대차보호법」 제4조제1항의 계약기간에 관한 규정은 적용하지 아니한다.

제28조의11(전세보증금미반환피해주택의 공공임대주택 용도로의 매각)

① 제28조의10제2항에 따른 전세보증금미반환피해주택의 매각 절차 개시 전에 채권매입기관은 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토

지주택공사 및 해당 지역을 관할하는 공공주택사업자인 지방공기업에 매입한 전세보증금미반환피해주택의 목록과 내역을 제공하여야 한다.

② 제1항과 관련하여 제4항에 따른 입주자격이 있는 전세보증금미반환피해자가 제28조의10제3항에 따라 전세보증금미반환피해주택에 거주하고 있는 경우 채권매입기관이 제시하는 신청 기간 동안 채권매입기관을 통하여 공공주택사업자에게 해당 전세보증금미반환피해주택을 공공임대주택으로 매입해줄 것을 요청할 수 있다.

③ 「공공주택특별법」에 따른 공공주택사업자가 전세보증금미반환피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하기 위하여 채권매입기관에 요청하는 경우 제28조의10제2항에도 불구하고 채권매입기관은 대통령령이 정하는 가격, 매각절차와 방법에 따라 전세보증금미반환피해주택을 공공주택사업자에게 매각하여야 한다.

④ 제3항의 경우에 공공주택사업자가 전세보증금미반환피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하는 때에는 그 주택의 전세보증금미반환피해자에게 우선 공급할 수 있으며, 해당 전세보증금미반환피해자가 입주하지 아니하는 경우 이 법에 따른 전세보증금미반환피해자(제2조제4호다목, 마목의 임차인을 포함한다)에게 우선공급할 수 있다. 이 경우 제25조제4항 및 제5항을 준용한다.

제28조의12(선순위저당채권의 매입 등) ① 전세보증금미반환피해주택의 임차인인 전세보증금미반환피해자의 임차보증금반환채권보다 순

위가 앞선 저당권부채권(이하 이 조에서 “선순위저당채권”이라 한다)이 있는 경우 전세보증금미반환피해자는 한국자산관리공사에 선순위저당채권을 매입할 것을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따른 신청을 받은 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 보유한 자에게 선순위저당채권의 매도를 요청하는 경우 선순위저당채권을 보유한 자가 제13조제3항제9호에 따른 자(대부업자나 대부중개업자는 제외한다)일 경우에는 정당한 사유가 없으면 이에 응하여야 하고, 그 이외의 자로서 선순위저당채권을 보유한 자가 한국자산관리공사의 매도 요청에 응하는 경우 한국자산관리공사는 이를 매입할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 매입한 선순위저당채권에 관하여 해당 전세보증금미반환피해주택에 담보권실행을 위한 경매가 신청되지 아니한 경우 그 채권과 관련된 해당 전세보증금미반환피해주택의 전세보증금미반환피해자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 신청하는 경우 전세보증금미반환피해자의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 1년 이상 대통령령으로 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있다.

④ 선순위저당채권 보유자의 신청에 따라 관할 법원이 담보권 실행을 위한 경매를 개시한 이후 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우에는 그 채권과 관련된 해당 전세보증금미반환피해주택의 전세보증금미반환피해자가 대통령령으

로 정하는 바에 따라 신청하는 경우 전세보증금미반환피해자의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 한국자산관리공사는 경매를 취하고 1년 이상 대통령령으로 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있다. 다만, 「민사집행법」 제87조제1항에 따라 선순위저당채권과 관련된 담보권실행을 위한 경매와 제3자가 신청한 경매가 이중으로 개시된 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우 그 채권과 관련된 전세보증금미반환피해주택의 경매 또는 공매절차에서 한국자산관리공사는 제2항에 따른 채권 매입 금액에 대통령령으로 정한 범위 내의 이자 및 비용을 가산한 금액의 한도 내에서 배당받도록 경매법원에 채권계산서를 제출하거나 또는 국세나 지방세 체납에 따른 공매의 경우 채권신고 및 배분요구서(이미 제출된 경우에는 수정한 채권신고 및 배분요구서를 말한다)를 체납된 국세 또는 지방세의 관할 세무서장 또는 관할 지방자치단체의 장에게 제출함으로써 후순위인 전세보증금미반환피해자가 더 많은 배당을 받을 수 있도록 조치하여야 한다.

제28조의13(주택도시기금 지원) 국가는 주택도시기금을 통하여 다음 각 호의 비용을 지원할 수 있다.

1. 제26조의2제3항의 비용
2. 제28조의4제2항에 따른 주거비
3. 채권매입기관이 제28조의8에 따라 임차보증금반환채권 또는 제28

조의11에 따라 전세보증금미반환피해주택을 매입하는 경우 그 매입비용 및 부대비용

4. 한국자산관리공사가 제28조의12에 따라 전세보증금미반환피해주택과 관련한 선순위저당채권을 매입하는 경우 그 매입 비용
제29조의2제1항 중 “전세사기피해자등”을 각각 “전세보증금미반환피해자”로 한다.

제30조 전단 중 “자 또는”을 “자,”로, “종합신용정보집중기관은”을 “종합신용정보집중기관 또는 제28조의7에 따른 채권매입기관은”으로 한다.

제31조제1항 중 “제12조부터 제14조까지, 제15조, 제15조의2 및 제16조에 따른”을 “다음 각 호의”로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항 중 “제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)에”를 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조사에”로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 제12조부터 제14조까지, 제15조, 제15조의2 및 제16조에 따른 업무
2. 제28조의8제4항에 다른 추가 조사 업무
3. 제28조의7에 따른 채권매입기관의 제28조의6부터 제28조의11까지의 업무
4. 한국자산관리공사의 제28조의12에 다른 업무

1. 제13조에 따른 조사

2. 제14조제4항에 따른 추가조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)

3. 제28조의8제5항에 따른 추가조사

제34조 중 “제13조에”를 “제31조제2항 각 호에”로, “조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)를”을 “조사를”로 한다.

법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일 부개정법률 부칙 제2조 본문을 삭제한다.

같은 부칙 제4조 본문을 삭제한다.

같은 부칙 제5조 본문을 삭제한다.

법률 제20429호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일 부개정법률 부칙 제4조 본문을 삭제한다.

같은 부칙 제5조 본문을 삭제한다.

법률 제20956호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일 부개정법률 부칙 제2조 본문을 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 후 2개월이 경과한 날부터 시행한다.

다만, 제28조의6부터 제28조의13까지, 제30조, 제31조제1항·제2항

및 제34조의 개정규정은 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(전세보증금미반환피해자에 대한 적용례) 제2조제4호라목2) 단서의 개정규정은 2021년 6월 1일 이후부터 이 법 시행일까지 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인이 경우에 한하여 적용한다.

제3조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입에 관한 적용례) 제25조제6항 단서 및 제25조제7항제2호의 개정규정은 이 법 시행 전에 공공주택사업자로부터 차액을 지급받은 전세보증금미반환피해자에 대해서도 적용한다.

제4조(다른 법률의 개정) ① 공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제40조의10제7항제2호 중 “「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」”을 “「전세보증금미반환피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」”으로 한다.

② 지방세특례제한법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제36조의4제1항 중 “「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」”을 “「전세보증금미반환피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」”으로 하고, 같은 조 제4항 중 “「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」”을 “「전세보증금미반환피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」”으로 한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
<u>전세사기피해자</u> 지원 및 주거안정에 관한 특별법 제1조(목적) 이 법은 <u>전세사기로</u> 피해를 입은 임차인에게 경·공매 절차 및 조세 징수 등에 관한 특례를 부여함으로써 <u>전세사기피해자</u>를 지원하고 주거안정을 도모함을 목적으로 한다. 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. 2. (생략) 3. “전세사기피해자”란 제3조의 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 <u>전세사기피해지원위원회</u>의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말한다. 4. “<u>전세사기피해자등</u>”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.	<u>전세보증금미반환피해자</u> 지원 및 주거안정에 관한 특별법 제1조(목적) -----<u>전세사기 등 전세보증금 미반환으로</u>----- ----- ----- -----<u>주택의 임대차계약이 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인을</u>----- -----. 제2조(정의) ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. ----- ----- -----<u>전세보증금미반환피해지원위원회</u>의----- -----. 4. --<u>전세보증금미반환피해자</u>-- -----.

가. (생략)

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 임차인이다. 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

가. (현행과 같음)

나.

전세보증

금미반환피해지원위원회의

다.

전세보

전세사기피해지원위원회의
심의·의결을 거쳐 국토교
통부장관이 결정한 임차인

<신 설>

증금미반환피해지원위원회
의-----

--

라. 다음의 각 요건을 모두
갖춘 자로서 제6조에 따른
전세보증금미반환피해지원
위원회의 심의·의결을 거
쳐 국토교통부장관이 결정
한 임차인

1) 제3조제1항제1호부터
제3호까지의 요건을 모두
충족하는 임차인일 것. 다
만, 경매 또는 공매 절차가
완료된 임차인의 경우에는
제3조제1항제1호 및 제3호
의 요건은 제외한다.

2) 임대차계약이 종료된
후 1개월이 경과하도록 임
대보증금의 전부 또는
일부를 돌려받지 못하였을
것. 다만, 임차주택에 대하
여 「민사집행법」 제78조
또는 같은 법 제264조에
따른 경매절차가 개시되거
나 「국세징수법」 제64조

<신 설>

또는 「지방세징수법」 제 71조에 따른 매각절차가 개시된 경우나 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 임차주택을 환가하는 경우에는 임차주택에 관한 임대차계약이 종료된 것으로 족하다.

3) 제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것

마. 다음의 각 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 전세보증금미반환피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

1) 「신탁법」에 따라 신탁자에게 신탁된 주택을 임차인이 임차하였고 제3조제1항제2호의 요건을 충족하는 임차인일 것

2) 임차주택을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조

<신 설>

5. (생 략)

<신 설>

에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 임차인일 것

3) 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였을 것(다만 수탁자가 신탁주택을 공매하는 경우에는 공매에 부친 것으로 족함)

4) 제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아닐 것

4의2. “신탁사기피해자”란 제2조제4호다목에 따른 임차인으로서 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택에 대하여 적법한 임대차권한을 가지지 아니한 자와 임대차 계약을 체결한 자를 말한다.

5. (현행과 같음)

5의2. “전세보증금미반환피해주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

<신 설>

<신 설>

가. 전세사기피해주택

나. 제2조제4호나목에 따른
임차인이 임차인인 임대차
계약의 목적물인 주택
(「주택임대차보호법」 제
3조의3에 따라 임대차가
끝난 후 임차권등기를 마
친 주택도 포함한다)

다. 제2조제4호라목에 따른
임차인이 임차인인 임대차
계약의 목적물인 주택
(「주택임대차보호법」 제
3조의3에 따라 임대차가
끝난 후 임차권등기를 마
친 주택도 포함한다)

5의3. “신탁사기피해주택”이란
신탁사기피해자가 임차인인
임대차계약의 목적물인 주택
을 말한다.

5의4. “신탁사기피해주택등”이
란 다음 각 목의 어느 하나에
해당하는 주택을 말한다.

가. 신탁사기피해주택

나. 제2조제4호마목에 따른
임차인이 임차인인 임대차
계약의 목적물인 주택

확보 등에 해당하여 <u>2인 이상</u>의 <u>임차인에게</u> 임차보증금 반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것	-----<u>임차인에</u> <u>게</u>----- ----- ----- ---
4. 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 임차보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 <u>다수의 주택</u> 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것	4. ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>주택</u>----- ----- ----- ----- -----
② (생 략)	② (현행과 같음)
제4조(임차인보호대책의 수립) 국가 및 지방자치단체는 <u>전세사기피해자등에</u> 대한 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 한다.	제4조(임차인보호대책의 수립) -- -----<u>전세보</u> <u>증금미반환피해자에</u>----- ----- -----.
1. (생 략) 2. <u>전세사기피해주택의</u> 매입 대책 3. <u>전세사기피해자등에</u> 대한 법률상담지원 대책	1. (현행과 같음) 2. <u>전세보증금미반환주택의</u>----- ----- 3. <u>전세보증금미반환피해자에</u>-- -----

4. <u>전세사기피해자등에</u> 대한 금융지원 대책	4. <u>전세보증금미반환피해자에</u> -----
5. <u>전세사기피해자등에</u> 대한 주거지원 대책	5. <u>전세보증금미반환피해자에</u> -----
6. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 제6조에 따른 <u>전세사기피해지원위원회가</u> 필요하다고 인정하는 대책	6. ----- ----- <u>전세보증금미반환피해지원위원회가</u> ----- -----
제4조의2(실태조사) ① 국토교통부장관은 제4조에 따른 임차인 보호대책의 수립과 시행을 위하여 6개월마다 <u>전세사기의 유형·피해규모</u> 등에 관한 실태조사를 실시하고, 그 결과를 국회 소관 상임위원회에 보고하여야 한다.	제4조의2(실태조사) ① ----- ----- ----- <u>전세사기 및 전세보증금미반환의</u> ----- ----- -----.
② (생략) <u><신설></u>	② (현행과 같음) 제4조의3(<u>외국인 전세보증금미반환피해자에 대한 동일 대우</u>) <u>외국인인 전세보증금미반환피해자는 이 법에 의한 피해 및 주거안정 지원에 있어, 대한민국 국민인 전세보증금미반환피해자와 같은 대우를 받는다.</u>
제5조(다른 법률과의 관계) 이 법은 <u>전세사기피해자등의</u> 피해	제5조(다른 법률과의 관계) ----- --- <u>전세보증금미반환피해자의</u> -----

및 주거안정 지원에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다.

제2장 전세사기피해지원위원회
등

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

-----.

제2장 전세보증금미반환피해지원위원회 등

제6조(전세보증금미반환피해지원위원회) ① -----전

세보증금미반환피해자-----

-----전세보증금미반환피해지원-----

-----전세보증금미반환피해자지원위원회-----

-----.

② -----
-----.

1. -----전세보증금미반환피해자-----

1의2. -----전세보증금미반환피해자결정의-----

2. -----

-----제17조의2에 따른 주택인도소송유예등, 제18조-----

-----, 제19조의2에 따

3. 제4조의2에 따른 전세사기의
유형·피해규모 등에 관한 실
태조사

4. 전세사기피해지원 정책에 관
한 사항

5. 그 밖에 전세사기피해지원에
관한 중요한 사항으로서 국토
교통부장관이 회의에 부치는
사항

③ (생략)

④ 위원은 다음 각 호의 어느
하나에 해당하는 사람 중에서
국토교통부장관이 임명하거나
위촉하되, 제5호부터 제9호까지
에 해당하는 위원을 각각 1명
이상 임명하여야 한다.

1. ~ 7. (생략)

8. 국토교통부에서 전세사기피
해지원 관련 업무를 담당하는
고위공무원단에 속하는 공무
원

9. (생략)

10. 그 밖에 전세사기피해지원

를 신탁사기피해주택의 강제
집행일시정지 등에-----

3. -----전세사기
및 전세보증금미반환의-----

4. 전세보증금미반환피해지원--

5. -----전세보증금미반환피
해지원에-----

③ (현행과 같음)

④ -----

-----.

1. ~ 7. (현행과 같음)

8. -----전세보증금
미반환피해지원-----

9. (현행과 같음)

10. -----전세보증금미반환

에 관한 전문지식과 경험이
풍부한 사람으로서 국토교통
부장관이 필요하다고 인정하
는 사람

⑤ ~ ⑪ (생략)

<신설>

<신설>

⑫ (생략)

제8조(위원의 제척·기피·회피)

① 위원은 본인 또는 그 배우
자나 배우자이었던 자가 제12
조에 따라 전세사기피해자등
결정을 신청한 임차인 또는 해
당 임차인의 임대인등과 친족
(「민법」 제777조에 따른 친

피해지원에-----

⑤ ~ ⑪ (현행과 같음)

⑫ 위원회는 회의에 관한 회의
록을 작성하여야 한다. 회의록
에 기재하여야 하는 사항, 회의
록 작성 주체, 절차, 방법 등은
대통령령으로 정한다.

⑬ 회의록은 국토교통부 홈페이지
게재 등을 통하여 회의
종료일 익일까지 공개한다. 회
의록 중 공개하지 아니할 사항,
공개의 절차 및 방법은 대통령
령으로 정하되 전세보증금미반
환피해자의 선정 기준은 비공
개할 수 없다.

⑭ (현행 제12항과 같음)

제8조(위원의 제척·기피·회피)

① -----

-----전세보증금미반환피해
자-----

죽을 말한다) 관계에 있거나
있었던 경우에는 제14조에 따
른 전세사기피해자등 결정과
관련된 사항의 심의·의결에서
제척된다.

② · ③ (생략)

제9조(분과위원회) ① 다음 각 호
의 사항을 효율적으로 심의·
의결하기 위하여 위원회에 분
과위원회를 둘 수 있다.

1. 제14조 및 제15조에 따른 전
세사기피해자등 결정

2. · 3. (생략)

② ~ ⑥ (생략)

제10조(전세사기피해지원단) ①
전세사기피해지원 정책의 수립
및 전세사기피해자등 결정 등
위원회의 사무를 지원하기 위
하여 국토교통부에 전세사기피
해지원단(이하 “지원단”이라 한
다)을 설치한다.

② · ③ (생략)

제11조(전세피해지원센터) ① 다
음 각 호의 자는 전세사기피해
자등(제12조에 따라 전세사기

--전세보증금미반환피해자-----

-----.

② · ③ (현행과 같음)

제9조(분과위원회) ① -----

-----.

1. -----전
세보증금미반환피해자-----

2. · 3. (현행과 같음)

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제10조(전세보증금미반환피해지
원단) ① 전세보증금미반환피
해지원-----전세보
증금미반환피해자-----

-----전세보증금미반
환피해지원단-----
-----.

② · ③ (현행과 같음)

제11조(전세피해지원센터) ① ---
-----전세보증금미
반환피해자-----전

피해자등 결정을 신청하려는
자를 포함한다)에 대하여 법률
상담 및 금융·주거지원의 연
계 등을 수행하기 위하여 전세
피해지원센터(이하 “전세피해
지원센터”라 한다)를 설치·운
영할 수 있다.

1. ~ 4. (생략)

② · ③ (생략)

제3장 전세사기피해자등 결정

제12조(임차인의 신청) ① 제14조
에 따른 전세사기피해자등 결
정을 받으려는 임차인은 국토
교통부장관에게 신청하여야 한
다.

② 그 밖에 전세사기피해자등
결정의 신청 방법 및 절차 등
에 필요한 사항은 국토교통부
령으로 정한다.

제13조(피해사실의 조사) ① 국토
교통부장관은 제12조제1항에
따른 신청이 있는 경우 제14조
에 따른 전세사기피해자등 결
정 등을 위하여 임차주택의 가
격 및 실태, 임차주택의 권리관

세보증금미반환피해자-----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

② · ③ (현행과 같음)

제3장 전세보증금미반환피해자

결정

제12조(임차인의 신청) ① -----

-----전세보증금미반환피해

자-----

-----.

② -----전세보증금미반환

피해자-----

-----.

제13조(피해사실의 조사) ① ----

-----전세보증금미반환피해

자-----

계, 임대인의 채무 등 필요한
정보나 자료를 조사할 수 있다.

② ~ ⑥ (생략)

제14조(전세사기피해자등 결정)

① 국토교통부장관은 제13조제
1항에 따른 조사를 마치면 다
음 각 호의 자료를 첨부하여
위원회에 심의를 요청하여야
한다.

1. (생략)

2. 전세사기피해자등 결정 여부
에 대한 검토의견

3. (생략)

② ~ ④ (생략)

⑤ 국토교통부장관은 위원회의
심의·의결에 따라 전세사기피
해자등 결정을 하여야 한다. 다
만, 국토교통부장관은 제13조에
따른 피해사실의 조사 또는 제
4항에 따른 추가 조사(제15조
제3항에서 준용하는 경우를 포
함한다) 과정에서 제3조제2항
제1호 또는 제2호에 해당하는
경우에는 위원회의 심의·의결
을 거치지 아니하고 전세사기

-----.

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제14조(전세보증금미반환피해자

결정) ① -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. 전세보증금미반환피해자-----

3. (현행과 같음)

② ~ ④ (현행과 같음)

⑤ -----
-----전세보증금
미반환피해자-----
-----.

-----전세

피해자등에 해당하지 아니함을 결정할 수 있으며, 이 경우 결정 결과를 다음 위원회의 전체 회의에 보고하여야 한다.

⑥ (생략)

⑦ 국토교통부장관은 전세사기 피해자등이 동의한 경우 법원 행정처장, 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관의 장 등 피해지원과 관련된 기관에 전세사기피해자등의 정보를 제공할 수 있다.

⑧ (생략)

⑨ 그 밖에 전세사기피해자등 결정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제14조의2(전세사기피해자등 지원의 신청기간) 제4장에 따른 전세사기피해자등 지원의 신청기간은 제14조 또는 제15조에 따라 전세사기피해자등으로 결정된 날부터 3년 이내로 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차의 진행 등 부득이한 사유로 그

보증금미반환피해자에-----

⑥ (현행과 같음)

⑦ -----전세보증금미반환피해자가-----

⑧ (현행과 같음)

⑨ -----전세보증금미반환피해자-----

제14조의2(전세보증금미반환피해자 지원의 신청기간) -----

-----전세보증금미반환피해자-----

-----전세보증금미반환피해자로-----

기간 내에 신청할 수 없는 때에는 경매 또는 공매 절차가 완료된 날부터 1년 이내로 한다.

제15조(이의신청) ① 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관하여 이의가 있는 신청인은 결정을 송달받은 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 이의신청을 받은 날부터 20일 이내에 결정하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 위원회에 재심의를 요청하고, 위원회가 재심의하여 의결한 전세사기피해자등 결정안에 따라 전세사기피해자등 결정을 하여야 한다.

③ · ④ (생략)

제15조의2(전세사기피해자등 결정의 취소 등) ① (생략)

② 전세사기피해자등이 임차보증금 전액을 회수한 경우나 임차보증금반환채권을 변제받은

-----.

제15조(이의신청) ① -----
---전세보증금미반환피해자---

-----.

② -----

-----전세보증금미반환피해자-----
-----전세보증금미반환피해자-----
-----.

③ · ④ (현행과 같음)

제15조의2(전세보증금미반환피해자 결정의 취소 등) ① (현행과 같음)

② 전세보증금미반환피해자가-----

경우에는 그 사실을 지체 없이 국토교통부장관과 「공공주택 특별법」 제4조제1항제2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)에게 신고하여야 한다.

③ (생략)

④ 피해지원과 관련된 기관의 장은 제3항에 따라 결정취소등 통보를 받은 자에 대하여 제4항에 따른 전세사기피해자등 지원을 취소 또는 철회할 수 있다.

⑤ 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 지원을 받은 자가 제1항에 따라 전세사기피해자등 결정이 취소 또는 철회되는 경우에는 공공주택사업자에게 그 지원액을 반납하여야 한다. 다만, 제1항제2호 또는 제4호의 사유로 취소 또는 철회되는 경우에는 임차보증금을 초과하여 지급받은 금액에 한정하여 반납한다.

⑥ (생략)

-----.

③ (현행과 같음)

④ -----

-----전세보증금미반환피해자-----
-----.

⑤ -----

-----전세보증금미반환피해자-----

-----.

-----.

⑥ (현행과 같음)

정지(이하 “경매유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② (생략)

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 생활형편등을 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 전세사기

-----.

② (현행과 같음)

③ -----

-----, 제2
조제4호나목 또는 라목에 따른
임차인(-----전세보
증금미반환피해자-----
-----이-----

-----.

④ -----

-----.

-----전세사기피

피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

⑤ (생략)

<신설>

해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인의-----
-----.

⑤ (현행과 같음)

제17조의2(신탁사기피해주택의 주택인도소송 유예·정지) ① 신탁사기피해자에 대하여 수탁자의 인도청구 소송이 진행되는 경우 신탁사기피해자는 법원에 주택 인도청구 소송의 유예 및 정지(이하 이 조에서 “주택인도소송유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 주택인도소송유예등의 협조를 요청할 수 있다.

③ 법원은 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 신탁사기피해자(제12조에 따라 전세보증금미반환피해자결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는

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 “매각 유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② (생략)

채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 주택인도소송 유예등을 결정할 수 있다.

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

제18조(국세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·정지) ① 전세사기피해자, 제2조 제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은 전세보증금미반환피해주택이-----

② (현행과 같음)

③ 관할 세무서장은 「국세징수법」 제88조제2항 및 같은 법 제105조제1항에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기 피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거 안정에 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.

③ -----

-----, 제2조제4호나목 또는 라
목에 따른 임차인(-----
--- 전세보증금미반환피해자---
-----이

④ -----

----- 전
세사가피해자, 제2조제4호나목
또는 라목에 따른 임차인의-----

-----.

⑤ (생 략)

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 (생 략)

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 우

⑤ (현행과 같음)

제19조(지방세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·중지) ① 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은 전세보증금미반환피해주택이-----

② (현행과 같음)

③ -----
-----, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인(-----전세보증금미반환피해자-----
-----인-----

려되는 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 (생략)

<신 설>

[illegible]

④ -----

-- 전 세 사 기 피 해 자 , 제 2 조 제 4 호
나 목 또는 라 목 에 따 른 임 차 인
의-----
-----.

⑤ (현행과 같음)

제19조의2(신탁사기피해주택의
강제집행일시정지) ① 신탁사
기피해주택에 대하여 제3자의
강제집행이 진행되는 경우, 신탁
사기피해자는 법원에 강제집
행의 일시정지(이하 이 조에서
“강제집행일시정지”라 한다)를
신청할 수 있다.

② 위원회가 제6조제2항제2호

제20조(경매절차에서의 우선매수권) ① 전세사기피해주택을

에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 강제집행일시정지의 협조를 요청할 수 있다.

③ 법원은 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 신탁사기피해자(제12조에 따라 전세보증금미반환피해자 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 강제집행일시정지를 결정할 수 있다.

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

제20조(경매절차에서의 우선매수권) ① 전세보증금미반환피해

「민사집행법」에 따라 경매
(「채무자 회생 및 파산에 관
한 법률」 제496조제1항 또는
같은 법 제497조에 따라 환가
하는 경우를 포함한다)하는 경
우 전세사기피해자는 매각기일
까지 「민사집행법」 제113조
에 따른 보증을 제공하고 최고
매수신고가격과 같은 가격으로
우선매수하겠다는 신고를 할
수 있다.

② 제1항의 경우에 법원은 최
고가매수신고가 있더라도 제1
항의 전세사기피해자에게 매각
을 허가하여야 한다.

③ 법원은 여러 사람의 전세사
기피해자가 우선매수하겠다는
신고를 하고 제2항의 절차를
마친 때에는 전세사기피해자
간의 특별한 협의가 없으면 변
제받을 수 있는 임차보증금의
비율에 따라 전세사기피해주택
을 매수하게 한다.

주택을-----

-----전세사기피해자, 제2조제
4호나목 또는 라목에 따른 임
차인은-----

② -----

---전세사기피해자, 제2조제4호
나목 또는 라목에 따른 임차인
에게-----.

③ -----전세사
기피해자, 제2조제4호나목 또는
라목에 따른 임차인이-----

-----, 제2조제4호나목 또는
라목에 따른 임차인 간의-----

④ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수신고를 한 경우에는 최고가매수신고인을 「민사집행법」 제114조에 따른 차순위매수신고인으로 본다.

제21조(「국세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권)

① 전세사기피해주택이 「국세징수법」에 따라 공매되는 경우 전세사기피해자는 매각결정기일 전까지 같은 법 제71조에 따른 공매보증을 제공하고 다음 각 호의 구분에 따른 가격으로 그 주택을 우선매수하겠다는 신청을 할 수 있다.

1. 2. (생략)

② 관할 세무서장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 「국세징수법」 제84조에도 불구하고 전세사기피해자에게

---전세보증금미반환피해주택을-----.

④ -----전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이-----

-----.

제21조(「국세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권)

① 전세보증금미반환피해주택이-----
-----전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은-----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

② -----

-----전세사기피해자, 제2

매각결정을 하여야 한다.

③ 관할 세무서장은 여러 사람의 전세사기피해자가 우선매수 신청을 하고 제2항의 절차를 마친 경우 전세사기피해자 간의 특별한 협의가 없으면 변제 받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하게 한다.

④ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수 신청을 한 경우 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인을 같은 법 제83조에 따른 차순위 매수신청인으로 본다.

제22조(「지방세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권)

① 전세사기피해주택이 「지방세징수법」에 따라 공매되는 경우 전세사기피해자는 매각결

조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인에게-----

-----.

③ -----
---전세사기피해자, 제2조제4호 나목 또는 라목에 따른 임차인
이-----

-----, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인 간의-----

---전세보증금미반환피해주택을-----.

④ -----전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이-----

제22조(「지방세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권)

① 전세보증금미반환피해주택이-----

-----전세사기피해자,

정기일 전까지 같은 법 제76조에 따른 공매보증금을 제공하고 다음 각 호의 구분에 따른 가격으로 그 주택을 우선매수하겠다는 신청을 할 수 있다.

1. 2. (생략)

② 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 「지방세징수법」 제92조에도 불구하고 전세사기피해자에게 매각결정을 하여야 한다.

③ 지방자치단체의 장은 여러 사람의 전세사기피해자가 우선매수 신청을 하고 제2항의 절차를 마쳤을 때에는 전세사기피해자 간의 특별한 협의가 없으면 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하게 한다.

제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은-----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

② -----

-----전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인에게-----
-----.

③ -----
-----전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이-----

-----, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인간의-----

-----전세보증금미반환피해주택을-----.

④ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수 신청을 한 경우 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자를 같은 법 제90조에 따른 차순위 매수신고자로 본다.

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 가격 비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 국세의 우선권은 「국세기본법」에 따른다.

④ -----전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이-----

-----.

제23조(국세의 우선 징수에 대한 특례) ① -----전세보증금미반환피해주택에 대한 국세의-----, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각 등을-----

-----.

1. (생략)
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 임차인의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것

② (생략)

③ 제1항에 따른 국세의 안분을 적용받으려는 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은 관할 세무서장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사에 안분 적용을 신청하여야 한다. 이 경우 안분 적용 신청을 받은 법원 또는 한국자산관리공사는 그 신청사실을 즉

1. (현행과 같음)

2. -----

-, 제2조제4호나목 또는 라목에-----

3. -----, 제2조제4호나목 또는 라목에-----

② (현행과 같음)

③ -----

-, 제2조제4호나목 또는 라목에-----

시 관할 세무서장에게 통지하여야 한다.

④ · ⑤ (생략)

제24조(지방세의 우선 징수에 대한 특례) ① 지방자치단체의 장은 지방세의 채납처분 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 가격 비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 지방세의 우선권은 「지방세기본법」에 따른다.

1. (생략)

2. 제1호의 주택의 전부 또는

-----.

④ · ⑤ (현행과 같음)

제24조(지방세의 우선 징수에 대한 특례) ① -----
----전세보증금미반환피해주택
에 대한 지방세의-----,-----
-----, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에
따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각 등을

1. (현행과 같음)

2. -----

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 임차인의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것

② (생략)

③ 제1항에 따른 지방세의 안분을 적용받으려는 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은 지방자치단체의 장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사 등에 안분 적용을 신청하여야 한다. 이 경우 안분 적용 신청을 받은 법원 또는 한국자산관리공사는 그 신청사실을 즉시 지방자치단체의 장에게 통지하여야 한다.

-, 제2조제4호나목 또는 라목
에-----

3. -----, 제2조제4호
나목 또는 라목에-----

② (현행과 같음)

③ -----

---, 제2조제4호나목 또는 라목
에-----

-----.

-----.

제25조(공공주택사업자의 전세사기
기피해주택 매입) ① 전세사기
피해자는 공공주택사업자와 사
전에 협의하여 전세사기피해주
택의 매입을 요청할 수 있다.

② 전세사기피해자가 제1항에 따라 매입을 요청한 경우에는 제20조부터 제22조까지에 따른 우선 매수할 수 있는 권리를 공공주택사업자에게 양도한 것으로 간주한다. 이 경우 공공주택사업자는 「민사집행법」 제113조, 「국세징수법」 제71조 및 「지방세징수법」 제76조에 따른 보증의 제공 없이 우선매수 신고를 할 수 있다.

③ 제2항에 따라 우선매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자는 해당 전세사기피해주택에 대하여 제17조부터 제19조까지에 따라 경매절차의 유

제25조(공공주택사업자의 전세보증금미반환피해주택 매입) ① 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은

-----전세보증금미반환피해주
택의-----.

② 전세사기피해자, 제2조제4호
나목 또는 라목에 따른 임차인
 이-----

③ -----

----- 전세보증금미
반환피해주택에 -----

[illegible]

④ -----

----- 전세보증금미

반환피해주택을-----

전세사기피해자, 제2조제4호나

목 또는 라목에 따른 임차인에

게----- 전세

사기피해자, 제2조제4호나목 또

는 라목에 따른 임차인은-----

⑤ ----- 전세보증금미
반환피해주택을-----

의 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. <단서 신설>

⑦ 국가 또는 지방자치단체는 제6항에 따른 차액이 제4항에 따른 거주기간 동안 전세사기 피해자가 납부하여야 할 임대

-----.

⑥ -----

-----전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인의-----

-----다만, 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이 공공임대주택 입주를 희망하지 않은 경우 공공주택사업자는 해당 임차인에게 차액을 직접 지급할 수 있다.

⑦ -----
다음 각 호의 사유에 대하여-----

료에 미치지 못할 경우에는 대
통령령으로 정하는 바에 따라
재정으로 이를 지원할 수 있다.

<신 설>

<신 설>

-.

1. 제6항 본문에 따라 차액을
임대료로 사용하는 경우로서
전세사기피해자, 제2조제4호
나목 또는 라목에 따른 임차
인이 납부하여야 할 임대료에
미치지 못할 때에는 그 부족
한 금액

2. 제6항 단서, 제8항제2호 또
는 제9항제2호에 따라 차액을
전세사기피해자, 제2조제4호
나목 또는 라목에 따른 임차
인에게 직접 지급한 경우로서
다음 각 목의 금액을 합산한
금액이 해당 임차인의 임차보
증금의 100분의 50에 미치지
못할 때에는 그 부족한 금액

가. 제6항에 따른 차액

나. 임차인이 임차보증금에서
「주택임대차보호법」에
따라 대항력 또는 우선변
제권을 행사하고 받은 금
액과 임차보증금반환채권
을 통하여 변제받은 금액

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

1. 2. (생략)

⑨ 전세사기피해자가 제4항에 따라 10년간 거주하였을 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 지원할 수 있다.

1. 2. (생략)

⑩ 제6항부터 제9항까지에 따른 지원액의 총합은 전세사기 피해자의 임차보증금에서 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하

다. 공공임대주택 거주에 따라 지원받은 임대료 금액
라. 「긴급복지지원법」에 따라 지원받은 주거 비용 금액

⑧ -----전세사기 피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이-----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

⑨ 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인
인-----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

⑩ -----
-----전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인의-----

고 받은 금액과 임차보증금반
환채권을 통하여 변제받은 금
액을 제외한 금액을 넘을 수
없다.

⑪ 공공주택사업자는 제2항에
도 불구하고 국토교통부장관이
정하는 바에 따라 「민사집행
법」에 따른 경매, 「국세징수
법」 또는 「지방세징수법」에
따른 공매 외의 방법으로 전세
사기피해주택을 매입할 수 있
다.

⑫ 공공주택사업자는 전세사기
피해주택의 매입을 위하여 필
요한 경우 제14조제7항에 따라
전세사기피해자 정보의 제공을
국토교통부장관에게 요청할 수
있다.

⑬ 공공주택사업자에 대한 재
정 지원에 필요한 사항은 대통
령령으로 정하며, 전세사기피해
주택의 매입기준, 임대조건 등
은 국토교통부장관이 정하는
바에 따른다.

-----.

⑪ -----

-----전세
보증금미반환피해주택-----
-----.

⑫ -----전세보증
금미반환피해주택의-----

-----, 제2조
제4호나목 또는 라목에 따른
임차인 정보의-----
-----.

⑬ -----

-----전세보증금미
반환피해주택의-----

-----.

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 (생략)

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

제25조의2(공공임대주택 지원) ①

-----.

1. -----전세보증금미반환피해주택의-----

-----전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인

2. 제2조제4호다목 또는 마목에

② (현행과 같음)

③ 전세보증금미반환피해자가-----

-----.

④ 제2항에 따른 임대료 지원
액의 총합은 전세사기피해자의
임차보증금에서 「주택임대차
보호법」에 따라 대항력 또는
우선변제권을 행사하고 받은
금액과 임차보증금반환채권을
통하여 변제받은 금액을 제외
한 금액을 넘을 수 없다.

⑤ (생략)

제25조의3(공공주택사업자의 신
탁사기피해주택 매입) ① 「신
탁법」에 따라 수탁자에게 신
탁된 주택을 적법한 임대권한
을 가지지 아니한 자와 임대차
계약을 체결한 제2조제4호다목
에 따른 임차인(이하 “신탁사
기피해자”라 한다)은 공공주택
사업자와 사전에 협의하여 해
당 주택(이하 “신탁사기피해주
택”이라 한다)의 매입을 요청
할 수 있다.

② 제1항에 따라 매입을 요청
한 경우 공공주택사업자는 신탁
사기피해주택을 「공공주택
특별법」 제43조에 따라 매입
할 수 있다.

④ -----
-----전세보증금미반환
피해자의-----

-----.

⑤ (현행과 같음)

제25조의3(공공주택사업자의 신
탁사기피해주택 매입) ① 신탁
사기피해자 또는 제2조제3호마
목에-----신탁
사기피해자등 - 이라-----

----신탁사기피해주택등의----
-----.

② -----
-----신탁
사기피해주택등을-----

-----.

③ 공공주택사업자의 신탁사기
피해주택 매입에 관하여는 제2
5조제4항부터 제10항까지, 제12
항 및 제13항을 준용한다. 이
경우 “전세사기피해자”는 “신탁
사기피해자”로, “전세사기피
해주택”은 “신탁사기피해주택”
으로 본다.

제25조의4(공공주택사업자의 채무) 공공주택사업자는 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자의 사전 협의 요청이 있는 경우 제25조 또는 제25조의3에 따라 전세사기피해주택 또는 신탁사기피해주택(이하 “전세사기피해주택등”이라 한다)을 매입할 수 있도록 적극 노력하여야 한다.

제25조의5(공공주택사업자의 전
세사기피해주택등 매각) ① 제
25조 또는 제25조의3에 따라
전세사기피해주택등을 매입한
공공주택사업자는 「공공주택
특별법」 제50조의2제1항에 따

③ -----신탁사기
-----피해주택등-----

-----.

-----신탁사기 피해자등- 으로-----
-----신탁
사기 피해주택등-----.

제25조의4(공공주택사업자의 채무) -----
-----, 제2조제4호나목이나
라목에 따른 임차인 또는 신탁
사기피해자등의-----

-----전세보증금미
반환피해주택-----신탁사기피
해주택등-----전세보증금미
반환피해주택등-----

제25조의5(공공주택사업자의 전세보증금미반환피해주택등
각) ① -----
----- 전세보증금미반환피해
주택등을-----

른 임대 의무기간이 경과한 후 해당 주택을 무주택자인 전세사기 피해자(제25조제8항 또는 제9항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 받은 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 신탁사기 피해자(제25조의3제3항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 받은 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)에게 우선 매각할 수 있다.

<신 설>

<신 설>

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게-----
-----.

1. 무주택자인 전세사기 피해자(제25조제8항 또는 제9항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 받은 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)
2. 무주택자인 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인(제25조제8항 또는 제9항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 받은 경우는 제외한다. 이

<신 설>

② 공공주택사업자는 무주택자인 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자에게 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 중 같은 법 제50조의2제1항에 따른 임대유기간이 경과한 주택을 매각할 수 있다. 이 경우 매각 대상 주택은 국토교통부장관이 정하는 주택에 한정한다.

③ (생략)

제25조의6(「건축법」에 관한 특별례) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 공공주택사업자가 제25

하 이 조에서 같다)

3. 무주택자인 신탁사기피해자 등(제25조의3제3항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 받은 경우는 제외한다. 이 하 이 조에서 같다)

② -----, 제2조제4호 나목 또는 라목에 따른 임차인 또는 신탁사기피해자등에게---

-----.

③ (현행과 같음)

제25조의6(「건축법」에 관한 특별례) ① -----

-다음 각 호의 어느 하나에 해

조 또는 제25조의3에 따라 전
세사기피해주택등을 매입하는
경우 공공주택사업자에 대하여
는 그 소유권 보유기간 동안
그 소유권 취득 전에 발생한
「건축법」 위반 사항과 관련
하여 같은 법 제79조에 따른
명령, 제80조에 따른 이행강제
금 부과 또는 제85조에 따른
행정대집행 등의 조치를 취하
지 아니한다.

<신 설>

<신 설>

<신 설>

당하는 사유로 전세보증금미반
환피해자가 임차하던 주택 등
(「건축법」-----같은 법에
따른 명령이나 처분에 위반되
는 대지나 건축물에 한한다)을
취득한 자에-----

-----.

1. 전세보증금미반환피해자가
임대차보증금을 돌려받지 못
하여 자신이 임차하던 주택의
소유권을 취득하는 경우
2. 제25조 또는 제25조의3에 따
라 공공주택사업자가 전세보
증금미반환피해주택등을 취득
하는 경우
3. 제25조의5에 따라 전세보증
금미반환피해자가 공공주택사
업자로부터 전세보증금미반환
피해주택등을 우선매입하는
경우

<신 설>

② 공공주택사업자가 제25조 또는 제25조의3에 따라 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자로부터 전세사기피해주택등의 매입을 요청받아 매입하려는 해당 건축물이 특정건축물(이하 “대상건축물”이라 한다)이면 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 사전심의를 신청할 수 있다.

③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 사전심의 신청을 받은 대상건축물(제2조제6호다목의 건축물은 제외한다)이 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 「건축법」 및 관계 법률에도 불구하고 사전심의 신청을 받은 날부터 30일 이내에 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방

4. 제28조의10제1항에 따라 채권매입기관이 전세보증금미반환피해주택을 매입하는 경우

② 제1항 각 호의 사유에-----매입하려는-----대상건축물을 매입하려는 자는-----.

③ -----

자치단체에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 대상건축물을 매입하려는 공공주택사업자에게 사전심의 결과 사용승인 판단을 통보하여야 한다.

1. · 2. (생략)

④ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 사전심의 신청을 받은 대상건축물(제2조제6호다목의 건축물에 한정한다)이 제3항 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 「건축법」 및 관계 법률에도 불구하고 사전심의 신청을 받은 날부터 30일 이내에 해당 대상건축물을 매입하려는 공공주택사업자에게 사전심의 결과 용도변경 신고 수리(受理) 판단을 통보하여야 한다.

⑤ 제3항 또는 제4항에 따라
사전심의 결과를 통보받은 공
공주택사업자가 제25조 또는
제25조의3에 따라 해당 대상건
축물을 매입하는 경우 공공주
택사업자는 국토교통부령으로
정하는 바에 따라 해당 대상건

자 에 게

1. · 2. (현행과 같음)

④

자 에 게

⑤ _____

_____ 자가

제1항 각 호의 사유에 _____

_____ 국토교통부령으로 _____

축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다.

⑥ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 사전심의 결과에 따라 공공주택사업자에게 사용승인서를 내주거나 용도변경 신고를 수리하여야 한다.

⑦ 제6항의 사용승인 또는 용도변경으로 인하여 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치기준에 미달하게 된 공공주택사업자는 추가적으로 부설주차장을 설치할 의무를 지지 아니한다.

⑧ 공공주택사업자는 제25조 또는 제25조의3에 따라 매입한 대상건축물을 매각하려는 경우에는 미리 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

⑨ (생략)

제25조의7(「주택임대차보호법」 적용의 일부 배제) 공공주택사업자가 제25조에 따라 전세사기피해주택을 취득하는 경우에

-----.

⑥ -----

-----제5항
에 따른 신고를 한 자에게-----

-----.

⑦ -----

-----경우
해당 공공주택의 매입자는-----

-----.

⑧ 제1항 각 호의 사유에-----
-대상건축물을 매입한 자가 매
입한-----

-----.

⑨ (현행과 같음)

제25조의7(「주택임대차보호법」 적용의 일부 배제) -----
-----전세보
증금미반환피해주택을-----

는 「주택임대차보호법」 제3조의5 단서를 적용하지 아니한다.

제25조의8(전세사기피해자등 지원액의 압류금지) 제25조 또는 제25조의3에 따라 공공주택사업자가 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자에게 지급하는 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액은 압류할 수 없다.

제26조(경매 및 공매의 지원) ① 주택도시보증공사는 전세사기피해자의 신청을 받아 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매(「채무자회생 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 (생략)

<신설>

-----.

제25조의8(전세보증금미반환피해자 지원액의 압류금지) -----

-----전세보증금미반환피해자에게-----

-----.

제26조(경매 및 공매의 지원) ① -----전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인의-----

-----.

② (현행과 같음)

제26조의2(법률구조 등의 지원)

① 전세보증금미반환피해자(제2조제4호나목에 따른 임차인을 제외한다)가 개인회생 또는 파산 및 면책절차를 신청하려는 경우 「법률구조법」 제8조에 따른 법률구조공단은 전세보증금미반환피해자가 같은 법 제22조에 따른 법률구조 요건을 상회하더라도 법률구조를 실시할 수 있다.

② 전세보증금미반환피해자의 임대인이 사망한 경우에 전세보증금미반환피해자가 임대인의 사망 당시의 주소를 관할하는 검찰청을 통하여 「민법」 제1053조의 상속재산관리인 선임 또는 「민법」 제1023조에 따라 재산관리인의 선임을 신청하는 경우, 법무부장관은 전세보증금미반환피해자의 임대인의 상속재산의 관리를 위하여 필요한 때에는 관할 검찰청의 검사로 하여금 「민법」 제1053조의 상속재산관리인 또는 같은 법 제1023조에 따라 사망한 임대인의 상속채권자 전원

	<u>을 위하여 재산관리인의 선임</u> <u>을 관할 법원에 신청하도록 할</u> <u>수 있다.</u> ③ <u>국가는 제1항에 따른 법률</u> <u>구조에 필요한 비용의 전부 또</u> <u>는 일부, 제2항에 따른 「민</u> <u>법」 제1053조의 상속재산관리</u> <u>인 또는 같은 법 제1023조의</u> <u>재산관리인 선임 신청 및 보수</u> <u>지급에 필요한 비용, 제2항에</u> <u>따라 「민법」 제1053조의 상</u> <u>속재산관리인이 선임된 경우에</u> <u>상속재산관리인이 「채무자 회</u> <u>생 및 파산에 관한 법률」 제2</u> <u>99조제2항에 따라 상속재산의</u> <u>파산신청을 하여야 할 경우 그</u> <u>신청에 소요되는 인지대, 송달</u> <u>료, 예납금의 지급에 필요한 비</u> <u>용(상속재산으로 납부할 수 없</u> <u>을 경우에 한한다) 등을 지원</u> <u>할 수 있다.</u>
제27조(금융지원 등) ① 국가 및 지방자치단체는 <u>전세사기피해</u> <u>자 및 제2조제4호다목에 따른</u> <u>임차인의</u> 긴박한 주거안정을 보호하기 위하여 필요한 자금	제27조(금융지원 등) ① ----- ----- <u>전세보증금미</u> <u>반환피해자의</u> ----- ----- -----

을 융자하거나 그 밖에 필요한 지원을 할 수 있다.

② 국가는 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받지 못하여 시급한 지원이 필요하다고 인정되는 전세사기피해자에게 주택도시보증기금에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있다.

③ 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등은 전세사기피해자등의 보증금이 모두 변제되지 아니한 경우 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관이 같은 법 제26조의 신용정보집중관리위원회를 통하여 정한 기준에 따라 이들의 해당 전세 관련 대출에 대한 채무의 불이행 및 대위변제의 등록을 유예하거나 삭제할 수 있다.

④ (생략)

제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례) ① 전세사기피해자, 제2조제4호다목에 따른 임차인

-----.

② -----

-----전세보증금
미반환피해자에게-----

-----.

③ -----

-----전세보증금미반환피해
자의-----

-----.

④ (현행과 같음)

제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례) ① 전세보증금미반환
피해자(제2조제4호나목에 따른

또는 그 임차인(전세사기피해자를 포함한다)과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원은 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자로 본다.

② (생략)

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 임대인등이 소재불명 또는 연락두절 등으로

임차인을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)-----전세보증금미반환피해자를-----

-----.

② (현행과 같음)

제28조의2(전세보증금미반환피해주택의 안전관리 및 감독) ① 전세보증금미반환피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물로서 전세보증금미반환피해자가 거주중인 주택(이하 “피해자거주주택”이라 한다)을-----

-----준용하여 피해자거주주택의-----
-----있으며, 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 필요한 자료의 제출 등을 명할 수 있다.

② -----피해자거주주택의-----제1항에 따른 명령을 상당 기간

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 (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.

<신설>

이행하지 않거나 소재불명----

1. 피해자거주주택의-----

2. 피해자거주주택의-----

③ (현행과 같음)

④ -----

--피해자거주주택의-----

-----피해자거주주택-----

⑤ 제3항 및 제4항에 따른 지방자치단체의 조례 제정 또는 개정과 관련하여 피해자거주주택의 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우로서 「사회보장기본법」 제26조에 의한 협의 및 조정을 기다리기 어려운 경우에는, 조례 제정 또는 개정

제28조의3(「국가공무원법」 및 「지방공무원법」에 관한 특례) 전세사기피해자등에 대하여는 「국가공무원법」 제33조 제2호 및 「지방공무원법」 제31조제2호를 적용하지 아니한다.

<신 설>

이후 보건복지부장관에게 협의 요청서를 제출할 수 있다.

제28조의3(「국가공무원법」 및 「지방공무원법」에 관한 특례) 전세보증금미반환피해자에

-----.

제28조의4(공공임대주택 또는 주거비 지원) ① 제14조에 따라 인정된 전세보증금미반환피해자(제20조부터 제22조까지에 따른 우선매수권 행사를 통하여 전세보증금미반환피해주택의 소유권을 취득한 자를 제외한다)가 이 법의 다른 규정에 따라 공공임대주택을 공급받지 못하는 경우로서 전세보증금미반환피해자의 신청이 있는 경우 국가 또는 지방자치단체는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 「공공주택특별법」 제4조제1항제1호 또는 제2호에 따른 공공주택사업자로 하여금 공공임대주택을 10년 이내의

범위에서 우선 공급하도록 할 수 있다.

② 제14조에 따라 인정된 전세보증금미반환피해자(제20조부터 제22조까지에 따른 우선매수권 행사를 통하여 임차주택을 취득한 자를 제외한다)가 회수하였거나 회수할 수 있는 보증금이 「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따라 보호받을 소액보증금(이하 “최우선변제금”이라 한다. 이 경우 전세보증금미반환피해자가 「주택임대차보호법」 제8조제3항의 소액 임차인에 해당하는지 여부를 불문하고 최우선변제금의 액수는 배당일을 기준으로 판단한다)에 미치지 못하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우에는 전세보증금미반환피해자의 가구원 수에 따른 적절한 주택의 면적, 기존 거주지역의 주거비 수준 등을 고려하여 국토교통부령이 정하는 바에 따라 10년 이내의 범위에서 주택

<신 설>

의 임대차에 관하여 주거비를 지원할 수 있다. 다만, 이 법에 따른 다른 주거지원이 있을 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주거비 지원기간을 단축할 수 있다.

1. 전세보증금미반환피해자가 이 법에 따른 공공임대주택을 공급받는 경우

2. 전세보증금미반환피해자가 제27조제2항에 따라 금융지원
원을 받는 경우

제28조의5(대출등의 불승인 금지)
제14조에 따라 인정된 전세보증금미반환피해자가 「채무자회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산 또는 개인회생을 신청하여 같은 법 제564조의 면책 결정이나 같은 법 제614조의 변제계획 인가결정을 받은 경우 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 금융회사, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관은 그 면책 결정이나 변제계획 인가결정이 있음

<신 설>

<신 설>

을 이유로 전세보증금미반환피해자의 대출 신청, 신용카드 발급 신청 또는 보증 신청을 불승인하여서는 아니 된다.

제28조의6(임차보증금반환채권의 매입신청) 전세보증금미반환피해주택의 임차인인 전세보증금미반환피해자(이하 이 장에서 “전세보증금미반환피해자”는 다른 규정이 없는 이상 모두 전세보증금미반환피해주택의 임차인만을 의미한다)는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마치고 주택도시보증공사에서 설치한 전세피해지원센터를 통하여 자신의 임차보증금반환채권에 대한 공공매입을 신청할 수 있다.

제28조의7(채권매입기관) ① 제28조의6의 신청에 따라 임대차보증금반환채권을 매입할 수 있는 기관(이하 “채권매입기관”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나의 기관으로 한다.

1. 주택도시보증공사
2. 그 밖에 대통령령으로 정하

<신 설>

는 채권매입기관

② 채권매입기관은 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 이 법에 따른 전세보증금미
반환피해주택의 임대차보증
금 반환채권의 매입

2. 임대차보증금 반환채권에 앞
서는 임대인에 대한 제3자의
선순위 채권의 매입

3. 제1호 및 제2호에 따른 채권
의 추심 및 회수를 위하여
필요한 업무

4. 전세보증금미반환피해주택의
매입 및 매각(공공주택사업
자에 대한 매각을 포함한다)

5. 매입한 전세보증금미반환피
해주택의 관리 및 주택임대
차의 관리

6. 그 밖에 대통령령으로 정하
는 업무

③ 채권매입기관은 제2항에 따
른 업무를 대통령령으로 정하
는 바에 따라 다른 기관에 위
탁할 수 있다.

제28조의8(임차보증금반환채권의
매입) ① 제28조의6에 따른 신

청이 있는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 전세보증금미반환피해자의 전세보증금미반환피해주택에 관한 임차보증금반환채권을 대통령령으로 정하는 바에 따라 공정한 가치평가를 거쳐 매입할 수 있다.

② 제1항에 따른 채권매매대금 산정 및 지급방법은 전세보증금미반환피해자 또는 채권매입기관과의 합의를 거쳐 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 할 수 있다.

1. 채권 매매 시점의 채권 평가액으로 채권매매대금을 산정하여 매매 시점에 전액 지급하는 방법

2. 대통령령이 정하는 바에 따라 채권매매대금의 일부를 먼저 지급하고 이 조부터 제28조의12까지의 절차를 거쳐 회수된 금액에서 먼저 지급한 채권매매대금, 제 비용 및 채권매입기관의 적정 수익을 공제한 후 나머지 채권매매대금을 사후정산하는 방법.

이 경우 채권매입기관은 채권매매계약 체결 당시 공정한 가치평가에 의한 예상매매대금을 설명하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 채권매매대금을 산정한 금액이 전세보증금미반환피해자의 임차보증금의 100분의 50에 미달하는 경우, 전세보증금미반환피해자의 임차보증금의 100분의 50 이상에 해당하는 금액으로서 대통령령으로 정하는 금액을 채권매매대금으로 한다.

④ 채권매입기관이 임차보증금 반환채권에 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권을 할인 매입하는 경우 그로 인하여 발생하는 이익(그 선순위 채권의 회수금액에서 제 비용 및 적정 수수료를 차감한 금액을 말한다)을 제1항에 따른 임차보증금반환채권의 평가금액에 가산하여 제2항에 따른 매매대금을 정할 수 있다.

⑤ 채권매입기관의 전세보증금 미반환피해주택에 관한 권리관

계 조사 및 평가와 관련하여
정보 제공 요청이 있는 경우
국토교통부장관은 채권 공공매
입에 필요한 범위 내에서 제13
조에 따라 조사된 정보를 제공
하거나 필요한 경우 추가 조사
를 실시하고 그 수집된 정보를
채권매입기관에 제공할 수 있
다. 이 경우 추가 조사에 대해
서는 제13조제1항부터 제4항까
지 및 같은 조 제6항을 준용한
다.

⑥ 임차보증금반환채권의 매입
에 관한 사항과 매입 절차 등
에 필요한 사항은 대통령령으
로 정한다.

⑦ 전세보증금미반환피해자는
임차보증금반환채권의 매각에
도 불구하고 경매나 공매 또는
「채무자 회생 및 파산에 관한
법률」 제496조에 따라 주택의
환가를 통하여 전세보증금미반
환피해주택이 매각될 때까지
전세보증금미반환피해주택에
거주할 수 있다.

<신 설>

제28조의9(우선매수권의 양도 및

<신 설>

우선변제권 등) ① 전세보증금 미반환피해자가 임차보증금 반환채권을 채권매입기관에 매각한 경우 제20조부터 제22조까지에 따른 우선 매수할 수 있는 권리를 채권매입기관에게 양도한 것으로 간주한다. 이 경우 채권매입기관은 「민사집행법」 제113조, 「국세징수법」 제71조 및 「지방세징수법」 제76조에 따른 보증의 제공 없이 우선매수 신고를 할 수 있다.

② 이 법에 따라 채권매입기관이 「주택임대차보호법」에 따른 우선변제권을 취득한 전세보증금미반환피해자의 임차보증금 반환채권을 매입한 경우에는 매입한 채권 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다.

제28조의10(주택매입) ① 채권매입기관은 제28조의8에 따라 전세보증금미반환피해자로부터 임차보증금반환채권을 매입한 후 그 투입 비용의 환수를 위하여 전세보증금미반환피해주

택을 매입하거나 손실을 볼 우려가 있는 경우 배당을 받을 수 있다. 이 경우 전세보증금미반환피해주택의 매입 방법은 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 주택의 환가의 방법으로 하는 매각절차에 따라 취득하는 경우에 한한다.

② 채권매입기관은 제1항에 따라 매입한 전세보증금미반환피해주택을 대통령령으로 정하는 바에 따라 매각하여 투입 비용을 회수하도록 노력하여야 한다.

③ 채권매입기관이 제1항에 따라 전세보증금미반환피해주택을 매입한 경우 전세보증금미반환피해주택에 거주하던 전세보증금미반환피해자는 전세보증금미반환피해주택이 매각될 때까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 채권매입기관에 입

<신 설>

대료를 납부하고 거주할 수 있다. 이 경우 「주택임대차보호법」 제4조제1항의 계약기간에 관한 규정은 적용하지 아니한다.

제28조의11(전세보증금미반환피해주택의 공공임대주택 용도로의 매각) ① 제28조의10제2항에 따른 전세보증금미반환피해주택의 매각 절차 개시 전에 채권매입기관은 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 및 해당 지역을 관할하는 공공주택사업자인 지방공기업에 매입한 전세보증금미반환피해주택의 목록과 내역을 제공하여야 한다.

② 제1항과 관련하여 제4항에 따른 입주자격이 있는 전세보증금미반환피해자가 제28조의10제3항에 따라 전세보증금미반환피해주택에 거주하고 있는 경우 채권매입기관이 제시하는 신청 기간 동안 채권매입기관을 통하여 공공주택사업자에게 해당 전세보증금미반환피해주

택을 공공임대주택으로 매입해
줄 것을 요청할 수 있다.

③ 「공공주택특별법」에 따른
공공주택사업자가 전세보증금
미반환피해주택을 공공임대주
택 용도로 매입하기 위하여 채
권매입기관에 요청하는 경우
제28조의10제2항에도 불구하고
채권매입기관은 대통령령이 정
하는 가격, 매각절차와 방법에
따라 전세보증금미반환피해주
택을 공공주택사업자에게 매각
하여야 한다.

④ 제3항의 경우에 공공주택사
업자가 전세보증금미반환피해
주택을 공공임대주택 용도로
매입하는 때에는 그 주택의 전
세보증금미반환피해자에게 우
선 공급할 수 있으며, 해당 전
세보증금미반환피해자가 입주
하지 아니하는 경우 이 법에
따른 전세보증금미반환피해자
(제2조제4호다목, 마목의 임차
인을 포함한다)에게 우선공급
할 수 있다. 이 경우 제25조제4
항 및 제5항을 준용한다.

<신 설>

제28조의12(선순위저당채권의 매
입 등) ① 전세보증금미반환피
해주택의 임차인인 전세보증금
미반환피해자의 임차보증금반
환채권보다 순위가 앞선 저당
권부채권(이하 이 조에서 “선
순위저당채권”이라 한다)이 있
는 경우 전세보증금미반환피해
자는 한국자산관리공사에 선순
위저당채권을 매입할 것을 신
청할 수 있다.

② 제1항에 따른 신청을 받은
한국자산관리공사가 선순위저
당채권을 보유한 자에게 선순
위저당채권의 매도를 요청하는
경우 선순위저당채권을 보유한
자가 제13조제3항제9호에 따른
자(대부업자나 대부중개업자는
제외한다)일 경우에는 정당한
사유가 없으면 이에 응하여야
하고, 그 이외의 자로서 선순위
저당채권을 보유한 자가 한국
자산관리공사의 매도 요청에
응하는 경우 한국자산관리공사
는 이를 매입할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 한

국자산관리공사가 매입한 선순
위저당채권에 관하여 해당 전
세보증금미반환피해주택에 담
보권실행을 위한 경매가 신청
되지 아니한 경우 그 채권과
관련된 해당 전세보증금미반환
피해주택의 전세보증금미반환
피해자가 대통령령으로 정하는
바에 따라 신청하는 경우 전세
보증금미반환피해자의 피해 구
제 및 주거 안정을 위하여 1년
이상 대통령령으로 정하는 기
간 동안 담보권실행을 위한 경
매절차를 신청하지 아니할 수
있다.

④ 선순위저당채권 보유자의
신청에 따라 관할 법원이 담보
권 실행을 위한 경매를 개시한
이후 제1항 및 제2항에 따라
한국자산관리공사가 선순위저
당채권을 매입한 경우에는 그
채권과 관련된 해당 전세보증
금미반환피해주택의 전세보증
금미반환피해자가 대통령령으
로 정하는 바에 따라 신청하는
경우 전세보증금미반환피해자

의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 한국자산관리공사는 경매를 취하하고 1년 이상 대통령령으로 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있다. 다만, 「민사집행법」 제87조제1항에 따라 선순위저당채권과 관련된 담보권실행을 위한 경매와 제3자가 신청한 경매가 이중으로 개시된 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우 그 채권과 관련된 전세보증금미반환피해주택의 경매 또는 공매절차에서 한국자산관리공사는 제2항에 따른 채권 매입 금액에 대통령령으로 정한 범위 내의 이자 및 비용을 가산한 금액의 한도 내에서 배당받도록 경매법원에 채권계산서를 제출하거나 또는 국세나 지방세 체납에 따른 공매의 경우 채권신고 및 배분요구서(이미 제출된 경우

<신 설>

에는 수정한 채권신고 및 배분
요구서를 말한다)를 채납된 국
세 또는 지방세의 관할 세무서
장 또는 관할 지방자치단체의
장에게 제출함으로써 후순위인
전세보증금미반환피해자가 더
많은 배당을 받을 수 있도록
조치하여야 한다.

제28조의13(주택도시기금 지원)

국가는 주택도시기금을 통하여
다음 각 호의 비용을 지원할
수 있다.

1. 제26조의2제3항의 비용
2. 제28조의4제2항에 따른 주거
비
3. 채권매입기관이 제28조의8에
따라 임차보증금반환채권 또
는 제28조의11에 따라 전세
보증금미반환피해주택을 매
입하는 경우 그 매입비용 및
부대비용
4. 한국자산관리공사가 제28조
의12에 따라 전세보증금미반
환피해주택과 관련한 선순위
저당채권을 매입하는 경우
그 매입 비용

받은 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.

제31조(비밀준수 의무) ① 제12조부터 제14조까지, 제15조, 제15조의2 및 제16조에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 제공받은 자료 및 정보가 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

<신 설>

자,

종합신용정보집중기관 또는 제28조의7에 따른 채권매입기관은

제31조(비밀준수 의무) ① 다음 각 호의

1. 제12조부터 제14조까지, 제1

<신 설> <신 설> <신 설> ② 위원회의 위원 또는 위원이 었던 자, 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하 는 경우를 포함한다)에 참여하 거나 업무를 수행한 전문가 또 는 민간단체와 그 관계자는 직 무상 비밀을 누설하거나 직무 수행 이외의 목적을 위하여 이 용하여서는 아니 된다. <신 설> <신 설> <신 설> 제34조(과태료) 제13조에 따른 조	5조, 제15조의2 및 제16조에 따른 업무 2. 제28조의8제4항에 다른 추가 조사 업무 3. 제28조의7에 따른 채권매입 기관의 제28조의6부터 제28조 의11까지의 업무 4. 한국자산관리공사의 제28조 의12에 다른 업무 ② ----- -----다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조사에----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. 제13조에 따른 조사 2. 제14조제4항에 따른 추가조 사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다) 3. 제28조의8제5항에 따른 추가 조사 제34조(과태료) 제31조제2항 각
--	---

사 또는 제14조제4항에 따른 <u>추가 조사(제15조제3항에서 준 용하는 경우를 포함한다)를 정 당한 사유 없이 거부·방해· 기피하거나 거짓의 진술서 또 는 자료를 제출한 자에게는 3 천만원 이하의 과태료를 부과 한다.</u> 법률 제19425호 전세사기피해 자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제2조(유효기간) <u>이 법은 시행 후 4년이 경과하는 날까지 효력 을 가진다.</u> 제4조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치) <u>이 법의 유효 기간 만료 전에 전세사기 피해자등으로 결정된 사람과 제12조에 따른 전세사기피해 자등 신청을 한 사람에 대해 서는 이 법의 유효기간이 만 료된 이후에도 이 법을 적용 한다.</u> 제5조(존속기간) ① <u>위원회는 이 법의 유효기간 만료일 이후 에도 제14조에 따른 전세사</u>	<u>호에-----조사를-----</u> ----- ----- ----- -----. 법률 제19425호 전세사기피해 자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제2조(유효기간) <u><삭 제></u> 제4조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치) <u><삭 제></u> 제5조(존속기간) <u><삭 제></u>
--	---

기피해자등 결정에 관한 심의 등을 위하여 이 법의 유효기간 만료일 이후 6개월간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간을 연장할 수 있다.

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

법률 제20429호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 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.

<삭 제>

법률 제20429호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙

제4조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치) <삭 제>

제5조(존속기간) <u>위원회는 제15조 의2의 개정규정에 따른 전세사기피해자등 결정의 취소 등에 관한 심의 등을 위하여 이 법의 유효기간 만료일 이후에도 10년간 존속한다.</u> 법률 제20956호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제2조(적용범위에 관한 특례) <u>이 법은 2025년 5월 31일 이전에 임대차계약을 최초로 체결한 임차인에 대하여 적용한다.</u>	제5조(존속기간) <u><삭 제></u> 법률 제20956호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제2조(적용범위에 관한 특례) <u><삭 제></u>
---	--