

의안번호	2214484
의 퇴 인	염태영의원
회 답 일	2025.2.10.
추계번호	25B6372

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	
1	안 제25조의9 신설 (최소지원피해자에 대한 지원)	전세사기피해자와 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 “최소지원피해자”라 한다)은 다음 각 호에 따른 금액의 합이 임차보증금의 3분의 1에 미치지 못할 경우에는 공공주택사업자에게 그 부족분(이하 “최소지원금”이라 한다)의 지급을 요청할 수 있으며, 공공주택사업자는 요청을 받은 날부터 90일 이내에 이를 지급하여야 함. 다만, 이 기간 내에 지급할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 30일 이내의 범위에서 한 차례만 그 기간을 연장할 수 있음(제1항) 1. 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하여 받은 금액 2. 임차보증금반환채권을 변제받은 금액 3. 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 지원액	의무규정 재량규정
		국가 또는 지방자치단체는 최소지원금에 해당하는 비용을 재정으로 지원할 수 있음(제4항)	재량규정
2	안 제25조의12 신설 (「주택도시보증법」 및 「한국주택금융공사법」에 관한 특례)	전세사기피해자등 중 대통령령으로 정하는 자는 「주택도시보증법」 및 「한국주택금융공사법」에도 불구하고 이 법에 따른 지원을 받을 수 있음	재량규정
3	안 제28조의2 (전세사기피해주택의 안전관리 및 감독)	전세사기피해주택(신탁사기피해주택을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 소재지를 관할하는 지방자치단체의 장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조제1항을 준용하여 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독 업무를 수행할 수 있음(제1항)	의무규정
		지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 임대인들이 소재불명 또는 연락두절 등으로 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있음. 다만, 제3호의 경우 전세사기피해자(신탁사기피해자를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)의 동의를 받아야 하며, 지방자치단체의 장이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 경우에는 「민법」 제626조제1항에도 불구하고 전세사기피해자를 대신하여 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있음<(제2항) 단서 신설> 3. 전세사기피해주택의 보존을 위한 조치	재량규정
4	안 제28조의4 신설 (전세사기피해자등이 설립한 협동조합 등에 대한 지원)	관계 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 전세사기피해자등이 설립하거나 전세사기피해자등이 조합원으로 가입한 협동조합과 해당 협동조합이 발행주식총수 중 대통령령으로 정하는 비율 이상의 주식을 소유한 부동산	의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	
		투자회사(「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사를 말한다) 등 대통령령으로 정하는 자가 전세사기피해주택을 매입하거나 전세사기피해자등에게 임대주택을 임차해 주는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정적·재정적 지원을 할 수 있음	

Ⅱ. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제25조의9(최소지원피해자에 대한 지원)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제25조의12(「주택도시보증법」 및 「한국주택금융공사법」에 관한 특례)	
3	안 제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독)	
4	안 제28조의4(전세사기피해자등이 설립한 협동조합 등에 대한 지원)	

2. 상세사유

- (안 제25조의9제1항·제4항) 개정안은 전세사기피해자와 최소지원피해자가 회복한 금액의 합이 임차보증금의 3분의 1에 미치지 못하는 경우 공공주택사업자가 그 부족분(최소지원금)을 지급하도록 하고, 국가 또는 지방자치단체가 이를 재정으로 지원할 수 있도록 규정하고 있어, 피해보증금 지원이 시행되는 경우 추가재정소요가 발생할 수 있을것으로 예상됨
- 그런데 개정안에 따른 최소지원피해자의 대항력 또는 우선변제권 행사 후 받은 금액, 임차보증금반환채권을 변제받은 금액 및 기 지원액 등이 해당

주택별 지역경매의 낙찰율, 피해주택의 권리관계 등에 따라 달라질 수 있어 불확정적이고, 국가와 지방자치단체의 재정지원 수준·규모 등도 구체화되지 않아 현시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음

□ (안 제25조의12 신설) 개정안은 전세사기피해자등 중 대통령령으로 정하는 자는 「주택도시보증법」 및 「한국주택금융공사법」에도 불구하고 이 법에 따른 지원을 받을 수 있도록 규정하여, 기존 법률에서 배제되었던 전세사기피해자등도 해당 법률에 따른 지원대상에 포함될 수 있어 기금 및 보증 재원의 추가재정소요가 발생할 수 있을 것으로 예상됨

○ 그런데 전세사기피해자등이 현행 「주택도시보증법」 및 「한국주택금융공사법」 상 지원을 받지 못하는 대상 중 개정안에 따른 지원대상과 지원내용 및 지원기준 등이 대통령령에 위임되어 있어 특례 적용 대상자 수, 개별 피해액 규모 등을 사전에 예측하기 곤란하여 현시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음

□ (안 제28조의2) 개정안은 신탁사기피해주택도 전세사기피해주택에 포함하도록 하여 지방자치단체의 장이 해당 피해주택의 안전관리 및 감독할 수 있도록 하고, 전세사기피해주택의 보존조치를 취할 수 있도록 함에 따라 신탁사기피해주택에 대한 지방자치단체의 안전관리, 감독 및 보존 조치 등에 재정소요가 발생할 경우 추가재정소요가 발생할 수 있을 것으로 예상됨

○ 그런데 전세사기피해주택의 소방시설 관리 및 소방안전관리업무, 공공위탁 관리 및 비용지원 등에 필요한 사항은 각 지방자치단체별 업무 수행의 범위 수준 및 피해주택별 조치 필요성, 시설상태, 피해복구의 필요성 등에 따라 상이하여 연도별 대상 물량과 단가를 특정하기가 곤란하므로 현시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음

□ (안 제28조의4) 개정안은 관계 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장이 전세사기피해자등이 설립하거나 전세사기피해자등이 조합원으로 가입한 협동조합과 해당 협동조합이 발행주식총수 중 대통령령으로 정

하는 비율 이상의 주식을 소유한 부동산투자회사 등 대통령령으로 정하는 자가 전세사기피해주택을 매입하거나 전세사기피해자등에게 임대주택을 임차해 주는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정적·재정적 지원을 할 수 있도록 규정하여, 이에 대한 지원이 이뤄지는 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음

- 그런데, 전세사기피해자등이 설립하거나 참여하는 협동조합의 수, 피해자들의 조합원 가입인원, 피해주택 매입물량 등이 불확정적이고, 개정안에 따른 행정적·재정적 지원의 구체적인 기준 등이 대통령령에 위임되어 있어, 향후 연도별 지원물량과 단가를 특정하기 곤란하므로 현시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
- 한편, 현행법에 따른 국가 또는 지방자치단체가 동법에 따라 시행중인 주요 지원사항은 조문별로 다음과 같음

[표 1] 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 주요 지원사업 현황

조문(내용)	주요 지원사항		
제4조의2 (실태조사 및 국회 보고)	전세사기 피해방지 및 지원사업(국토교통부, 일반회계) (단위: 백만원)		
제6조 (피해지원위원회)		2024	2025
	위원회 등 운영	1,175	898
제10조 (전세사기피해지원단)	시스템 운영	2,692	4,152
	홍보비	300	300
제16조 (정보체계 구축·운용)	합계	4,167	5,350
제11조 (전세피해지원센터)	전국 7개 전세피해지원센터 운영 중 (2025.11.기준) - 서울(국토부 설치·HUG 운영) - 인천, 경기, 부산, 대전, 대구, 광주 6개소(지자체 설치·운영)		
제17조 (경·공매 유예·정지)	긴급 경·공매 유예 협조요청 결정 1,058건 (국토교통부, 전세사기피해지원위원회, '25.10까지 누적)		
제25조 (공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입)	다가구 매입임대사업(융자출자)(국토교통부, 주택도시기금) (단위: 백만원, 목표매입 호수)		
		2024	2025
	다가구매입임대 (융자, 전세피해)	375,000 (5,000호)	637,500 (7,500호)
제25조의3 (공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입)	다가구매입임대 (출자, 전세피해)	337,500 (5,000호)	573,750 (7,500호)

조문(내용)	주요 지원사항		
제25조의2 (공공임대주택 지원)	전세사기피해자 임대료 재정지원(국토교통부, LH) (단위: 건, 백만원)		
		2024	2025.8
	임대료지원 건수	551	788
	임대료지원액	170	2,126
제26조 (경매 및 공매의 지원)	임대료 지원액은 차차년도에 국비로 정산 예정 -24년 지원액은 LH 비용처리 후 정부 예산으로 정산예정 경·공매 지원서비스 (주택도시보증공사)		
		2024 (지원건수)	2025 1월~9월 (지원건수)
	경·공매지원서비스	1,681	1,197
	* 예산은 주거복지재단 재원으로 지원		
제27조 (금융지원)	주택구입·전세자금(국토교통부, 주택도시보증기금) (단위: 백만원)		
	사업별지원액 (피해자전용)	2024 지원액 (지원건수)	2025.10 지원액 (지원건수)
	디딤돌대출(HUG)	102,728 (536건)	108,530 (510건)
	보금자리론(HF)	93,300 (352건)	24,300 (88건)
	버팀목대출 (HUG)	저리	48,648 (364건)
		대환	241,637 (2,049건)
		무이자	5,582 (54건)
	대위변제 사업(금융위원회, 주택금융신용보증기금) (단위: 억원)		
		2024	2025.9.
	대위변제(전세사기피해자) - 신용정보 등록 유예, 분할상환	2,800	2,315
제28조 (「긴급복지지원법」에 따른 특례)	긴급복지(보건복지부, 일반회계)		
		2023	2024
	긴급복지지원건수(건)	1,085	3,149
	지원액(억원)	7.7	22.5
제28조의2 (전세사기피해주택의 안전관리 및 감독)			
	지방자치단체 사무에 해당		

자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 재정리

- 전세사기피해자 선정 및 지원실적에 대한 구체적인 현황 자료는 [참고자료]에서 확인할 수 있음
- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

IV. 부대의견

- 해당사항 없음

V. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	예승우

- 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

[참고자료] 전세사기피해자 선정 및 지원유형별 지원실적 현황

국토교통부 제출자료

[피해자 신청 위원회 처리현황: 2025.12.23. 기준]

(단위: 건)

구분	위원회 처리건수	가결 (이의신청 인용 포함)	부결 (요건 미충족)	적용 제외	이의신청 기각
전세사기피해자등 결정	57,094	35,909 (62.9%)	11,878 (20.8%)	5,564 (9.7%)	3,743 (6.6%)
긴급한 경·공매 유예	1,164	1,086	78	—	—

자료: 국토교통부 제출자료

유형	지원방안	2024년 실적		2025(1~11월)	
		건수 (건)	금액 (억원)	건수 (건)	금액 (억원)
법적 절차 지원	우선매수권(경·공매) 활용	335	—	1,179	—
	긴급 경·공매 유예	177	—	1,076	—
	경·공매 대행 서비스	1,681	—	3,773	—
	조세채권 안분	1,866	—	6,005	—
기존 전세대출 관련	대환대출*	2,049	2,416	4,313	5,103
	신용정보 등록 유예, 분할상환	2,719	2,800	6,562	6,200
신규 주택 이전 관련	저리대출* 등	418	542	962	1,302
주택 매입 지원	보금자리론 및 디딤돌대출	888	1,960	2,124	4,991
	지방세 감면 ¹⁾	2,834	28.4	7,409	59
임대주택 지원	우선매수권 양도 후 공공임대 매입예정	521	—	11,214	—
	인근 공공임대 지원	703	—	2,346	—
	긴급주거 지원*(임시거처 제공)	407	—	925	—
생계비 지원	긴급복지 지원	3,149	22.5	5,345	39
	저소득층 신용대출(서민금융진 홍원 자체사업)	33	2.9	53	4
법률 지원	소송대리 법률지원	635	—	1,244	—
	상속재산관리인 선임	128	—	230	—
합계		18,543	7,772	54,760	17,698

주: * 특별법상 피해자 및 HUG 전세피해확인서 발급자를 모두 포함한 실적
자료: 국토교통부 제출자료

1) 「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.
- 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.