

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2026. 4.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2025년 10월 10일, 한창민의원 등 10인

나. 회부일자: 2025년 10월 13일

다. 상정 및 의결일자:

제430회 국회(임시회)

제1차 국토교통위원회(2025.12.10.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체
토론, 소위원회부

제433회 국회(임시회)

제1차 국토법안심사소위원회(2026.3.30.) 상정, 축조심사

제434회 국회(임시회)

제1차 국토법안심사소위원회(2026.4.14.) 상정, 축조심사, 의결(대안
반영폐기)

제3차 국토교통위원회(2026.4.16.) 상정, 소위심사보고, 찬반토론,
의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 국회의원 한창민)

현행법은 전세사기 피해자들의 주거안정 지원 및 금융지원 등을 위해 임대인이 계약 당시 전세사기 의도를 가진 경우 등에 한정해 피해 구제 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 피해자들이 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(안 제1조, 제2조 등).

공공주택사업자에게 전세사기피해주택의 매입을 요청하였으나 그 주택을 공공임대주택으로 우선 공급받지 못한 전세사기피해자는 공공임대를 우선 공급받을 수 있고 10년간 거주할 수 있도록 지원하고 있으나, 이미 경·공매가 종료되었거나 공공주택사업자에게 전세사기피해주택의 매입을 요청하지 못한 전세사기피해자도 공공임대주택 거주를 지원하는 등 보완이 필요하다는 지적이 있음.

이에 경매 또는 공매 절차가 완료되었으나 해당 전세사기피해주택을 매수하지 못한 전세사기피해자도 공공임대주택을 지원하고, 공공주택사업자의 경매 또는 매각 유예 신청 근거를 마련하는 등 현행 제도의 운용상 나타난 미비점을 개선·보완하려는 것임(안 제25조제3항 등).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 박재유)

가. 법률의 제명 및 목적 변경(안 제1조)

현행	개정안
<u>전세사기피해자</u> 지원 및 주거안정에 관한 특별법 제1조(목적) 이 법은 <u>전세사기</u>로 피해를 입은 임차인에게 경·공매 절차 및 조세 징수 등에 관한 특례를 부여함으로써 <u>전세사기피해자</u>를 지원하고 주거안정을 도모함을 목적으로 한다.	<u>전세보증금미반환피해자</u> 지원 및 주거안정에 관한 특별법 제1조(목적) -----<u>전세사기 등 전세보증금 미반환으로</u>----- -----주택의 임대차계약이 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인을----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 법률의 목적을 ‘전세사기피해자’에 대한 지원에서 ‘주택의 임대차계약이 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인’에 대한 지원으로 확장하면서(안 제1조), 법률의 제명도 「‘전세사기피해자’ 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에서 「‘전세보증금미반환피해자’ 지원 및 주거안정에 관한 특별법」으로 변경하려는 것임.

개정안은 현행법에 따른 지원대상을 전세사기피해자 또는 전세사기

피해자의 요건 중 일부를 충족하는 피해 임차인에서 주택의 임대차계약 기간이 만료되었음에도 보증금을 반환받지 못한 임차인 전반으로 확대할 필요성과 그로 인한 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

국토교통부는 단순한 일시 보증금 미반환 임차인도 현행법의 적용 대상에 포함하는 것은 사적자치의 원칙에 배치되고, 「주택임대차보호법」 등 일반법의 제도개선을 통하여 예방·구제할 필요가 있으며, 사기 의도가 없는 채무불이행 피해자에 대해서는 주택도시보증공사의 전세피해확인서를 받은 경우에 전세피해지원센터를 통하여 긴급금융·주거 등을 이미 지원¹⁾하고 있으므로,

단순한 일시 보증금 미반환 임차인도 현행법의 적용 대상에 포함하는 것을 전제로 한 제명 및 목적의 변경에 대하여 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

1) 상세한 지원 내용은 아래 표와 같음.

지원사항	세부 내용
저리 대환대출	▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 4억 (소득 1.3억원, 자산 4.88억원)
저리 전세대출	▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 2.4억 (소득 1.3억원, 자산 4.88억원)
긴급 주거지원	▶ 단기 거처 등 긴급한 주거지원 사유가 인정되는 경우, LH 등 보유 공공임대주택 입주(최대 2년, 시세 30%)

※ 자료: 국토교통부

나. 임대인의 채무불이행 의도가 없는 경우의 임차인을 ‘전세보증금미반환피해자’에 포함(안 제2조제4호라목 신설)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. 2. (생략) 3. (생략)(현행과 같음) 4. “<u>전세사기피해자등</u>”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 가. ~ 다. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. (현행과 같음) 4. --<u>전세보증금미반환피해자</u>----- -----. 가. ~ 다. (현행과 같음) 라. <u>다음의 각 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 전세보증금미반환피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인</u> 1) <u>제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임차인일 것. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제3조제1항제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.</u> 2) <u>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</u>

현행	개정안
	<u>관한 법률」 제496조에 따라 임차주택을 환가하는 경우에는 임차주택에 관한 임대차계약이 종료된 것으로 족하다.</u> <u>3) 제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것</u>
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행 ※ 전세보증금미반환피해자에 대한 적용례 : 제2조제4호가목2) 단서의 개정 규정은 2021년 6월 1일 이후부터 이 법 시행일까지 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인인 경우에 한하여 적용	

현행법상 지원을 받는 ‘전세사기피해자등’²⁾은 ①전세사기피해자의 네 가지 요건³⁾을 모두 갖춘 전세사기피해자(제2조제4호가목), ②전세사기

2) 「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

다. 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 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

3) 「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 갖추는 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 임차주

피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호; 원칙적으로 임차보증금 5억원 이하)을 충족하지 못하는 임차인(제2조제4호나목), ③전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하는 임차인으로서 주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택 포함)을 인도받고(과거에 인도받았거나 인도가 불가능하였던 경우 포함) 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인(제2조제4호다목)임.⁴⁾

개정안은 ‘전세사기피해자등’의 명칭을 ‘전세보증금미반환피해자’로 변경하면서(안 제2조제4호 각 목 외의 부분), ①전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 ②임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차(2021년 6월 1일⁵⁾ 이후부터 개정규정 시행일까지 완료된 것에 한정함⁶⁾)가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인

택의 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것

4) 이들은 모두 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인일 것을 요함.

5) 현행법이 제정된 2023년 6월 1일의 2년 전 시점임.

6) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 일부개정법률안(한창민의원안) 부칙

도 ‘전세보증금미반환피해자’에 포함시켜(안 제2조제4호라목) 현행법에 따른 지원을 받을 수 있도록 하려는 것임.

안 제2조제4호라목이 신설되고 개정안의 모든 내용이 입법되는 경우 안 제2조제4호라목에 따라 임대인의 채무불이행 의도 요건을 충족하지 못한 임차인에게 적용되는 지원사항을 정리하면 아래 표와 같음.

[표 1] 개정안에 따른 안 제2조제4호라목의 임차인에 대한 지원

지원사항	전세 사기 피해자	제2조제4호 나목의임차인 (임차보증금 요건 미충족)	제2조제4호 다목의 임차인 (대항력을 갖추지 못한 임차인)	제2조제4호 라목의 임차인
경매 또는 주택 매각의 유예·정지 신청권 부여 (제17조~제19조)	○	개정안		개정안
경매·공매절차에서의 우선매수권 부여 (제20조~제22조)	○	개정안		개정안
국세·지방세의 안분 징수 특례 적용(제23조 및 제24조)	○	○		개정안
공공주택사업자가 전세사기피해주택을 매입하여 공공임대주택으로 제공 (제25조)	○	개정안		개정안
제공된 주택의 임대의무기간 경과 후 우선 매각(제25조의5)	○	개정안		개정안
지급된 임대료 지원액의 압류금지(제25조의8)	○	개정안		개정안
공공임대주택 우선 공급 (제25조의2)	○	개정안	○	개정안

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

지원사항	전세 사기 피해자	제2조제4호 나목의임차인 (임차보증금 요건 미충족)	제2조제4호 다목의 임차인 (대항력을 갖추지 못한 임차인)	제2조제4호 라목의 임차인
취득한 「건축법」 위반 건축물의 양성화(제25조의6)	개정안	개정안	개정안	개정안
경매 및 공매의 지원 (제26조)	○			개정안
법률구조 등의 지원 (안 제26조의2)	개정안		개정안	개정안
임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자 (제27조제1항)	○	개정안	○	개정안
소액보증금 우선변제를 받지 못한 임차인에 대한 임차자금 융자(제27조제2항)	○	개정안	개정안	개정안
채무의 불이행 등록 유예 (제27조제3항)	○	○	○	개정안
「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원(제28조)	○		○	개정안
지방자치단체의 장의 피해주택 안전관리 및 감독 (제28조의2)	○	개정안	개정안	개정안
파산선고 후 복권되기 전에도 공무원 임용(제28조의3)	○	○	○	개정안
공공임대주택 또는 주거비 지원(안 제28조의4)	개정안	개정안	개정안	개정안
대출등의 불승인 금지 (안 제28조의5)	개정안	개정안	개정안	개정안
임차보증금반환채권의 매입신청권(안 제28조의6 등)	개정안	개정안	개정안	개정안
선순위저당채권의 매입신청권 부여(안 제28조의12)	개정안	개정안	개정안	개정안

주) ○는 현행법상 지원, **개정안**은 개정안에 따른 지원

※자료: 관련 조문 정리

개정안은 임대인이 임차보증금반환채무를 임대차계약 종료 후 1개월 이상 이행하지 아니하고 있으나 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도가 의심되지는 않는 상황에 있는 임차인까지 현행법의 보호 대상에 포함하여 지원하려는 취지로 이해되는바, 이들을 지원대상에 추가할 필요성 및 그로 인한 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 단순한 일시 보증금 미반환 임차인을 현행법의 적용 대상에 추가하는 것은 부동산 급등기에 발생한 조직적·집단적 사기 피해의 일시적 구제라는 현행법의 제정 취지에 부합하지 않고, 「주택임대차보호법」 등 일반법의 제도개선을 통하여 구제하는 것이 바람직하다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

법무부는 현행법이 전세‘사기’로 인한 피해자를 정책적 차원에서 예외적으로 지원해주기 위한 한시법으로서 임대인의 사기 의도를 ‘전세사기 피해자등’의 공통 요건으로 요구하고 있다는 점, 개정안에 따른 지원을 제공하는 것은 임차보증금반환채무를 국가가 사실상 담보하는 것으로서 다른 제도와 비교하여 형평에 맞지 않고 국가 재정에 큰 부담으로 작용할 가능성이 높다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

다. 「신탁법」에 따라 신탁된 주택의 임차인을 ‘전세보증금미
반환피해자’에 포함 등(안 제2조제4호마목 및 제4호의2 신설)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. 2. (생략) 3. (생략)(현행과 같음) 4. “<u>전세사기피해자등</u>”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 가. ~ 다. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. (현행과 같음) 4. --<u>전세보증금미반환피해자</u>----- -----. 가. ~ 다. (현행과 같음) 라. (생략) 마. 다음의 각 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 전세보증금미반환피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인 1) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 임차인이 임차하였고 제3조제1항 제2호의 요건을 충족하는 임차인일 것 2) 임차주택을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약 증서상의 확정일자를 받은 임차인일 것 3) 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였을 것(다만 수탁자가 신탁주택을 공매하는 경우에는 공매에

현행	개정안
<u><신설></u> 5. (생략)	<u>부친 것으로 족함)</u> <u>4) 제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것</u> <u>4의2. “신탁사기피해자”란 제2조제4호다목에 따른 임차인으로서 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택에 대하여 적법한 임대차권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 자를 말한다.</u> 5. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

안 제2조제4호다목은 ①「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 ②전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 ③임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인도 ‘전세보증금미반환피해자’에 포함시켜 현행법에 따른 지원을 받을 수 있도록 하려는 것임.

안 제2조제4호다목이 신설되고 개정안의 모든 내용이 입법되는 경우 안 제2조제4호다목에 따른 신탁된 주택의 임차인에게 적용되는 지원사항을 정리하면 아래 표와 같음.

[표 2] 개정안에 따른 안 제2조제4호마목의 임차인에 대한 지원

지원사항	전세 사기 피해자	제2조제4호 나목 (임차보증금 요건 미충족)	제2조제4호 다목 (대항력 없는 임차인)	제2조 제4호 라목의 임차인	제2조 제4호 마목의 임차인
경매 또는 주택 매각의 유예·정지 신청권 부여 (제17조~제19조)	○	개정안		개정안	
경매·공매절차에서의 우선매수권 부여 (제20조~제22조)	○	개정안		개정안	
국세·지방세의 안분 징수 특례 적용(제23조 및 제24조)	○	○		개정안	
공공주택사업자가 전세사기피해주택을 매입하여 공공임대주택으로 제공 (제25조)	○	개정안		개정안	
공공주택사업자가 전세사기피해주택을 매입하여 공공임대주택으로 제공 (제25조의3)					개정안
제공된 주택의 임대의무기간 경과 후 우선 매각(제25조의5)	○	개정안		개정안	개정안
지급된 임대료 지원액의 압류금지(제25조의8)	○	개정안		개정안	개정안
공공임대주택 우선 공급 (제25조의2)	○	개정안	○	개정안	개정안
취득한 「건축법」 위반 건축물의 양성화(제25조의6)	개정안	개정안	개정안	개정안	개정안
경매 및 공매의 지원 (제26조)	○			개정안	
법률구조 등의 지원 (안 제26조의2)	개정안		개정안	개정안	개정안
임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자 (제27조제1항)	○	개정안	○	개정안	개정안

지원사항	전세 사기 피해자	제2조제4호 나목 (임차보증금 요건 미충족)	제2조제4호 다목 (대항력 없는 임차인)	제2조 제4호 라목의 임차인	제2조 제4호 마목의 임차인
소액보증금 우선변제를 받지 못한 임차인에 대한 임차자금 융자(제27조제2항)	○	개정안	개정안	개정안	개정안
채무의 불이행 등록 유예 (제27조제3항)	○	○	○	개정안	개정안
「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원(제28조)	○		○	개정안	개정안
지방자치단체의 장의 피해주택 안전관리 및 감독 (제28조의2)	○	개정안	개정안	개정안	개정안
파산선고 후 복권되기 전에도 공무원 임용(제28조의3)	○	○	○	개정안	개정안
공공임대주택 또는 주거비 지원(안 제28조의4)	개정안	개정안	개정안	개정안	개정안
대출등의 불승인 금지 (안 제28조의5)	개정안	개정안	개정안	개정안	개정안
임차보증금반환채권의 매입신청권(안 제28조의6 등)	개정안	개정안	개정안	개정안	개정안
선순위저당채권의 매입신청권 부여(안 제28조의12)	개정안	개정안	개정안	개정안	개정안

주) ○는 현행법상 지원, **개정안**은 개정안에 따른 지원

※자료: 관련 조문 정리

안 제2조제4호마목의 임차인은 현행법에 따른 신탁사기피해자⁷⁾와 달

7) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 “신탁사기피해자”라 한다)은 공공주택사업자와 사전에 협의하여 해당 주택(이하 “신탁사기피해주택”이라 한다)의 매입을 요청할 수 있다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

4. “전세사기피해자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

다. 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 임

리 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건을 요구하지 않으므로, 「신탁법」에 따라 수탁자에게 수탁된 주택을 임차하여 임대인이 임차보증금반환채무를 임대차계약 종료 후 1개월 이상 이행하지 아니하고 있으나 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도가 의심되지는 않는 상황에 있는 임차인까지 현행법의 보호 대상에 포함하여 지원하려는 취지로 이해되는바, 이들을 지원대상에 추가할 필요성 및 그로 인한 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 단순한 일시 보증금 미반환 임차인을 현행법의 적용 대상에 추가하는 것은 부동산 급등기에 발생한 조직적·집단적 사기 피해의 일시적 구제라는 현행법의 제정 취지에 부합하지 않고, 「주택임대차보호법」 등 일반법의 제도개선을 통하여 구제하는 것이 바람직하다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

대차계약증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

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 갖춘 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.
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

법무부는 현행법이 전세‘사기’로 인한 피해자를 정책적 차원에서 예외적으로 지원해주기 위한 한시법으로서 임대인의 사기 의도를 ‘전세사기 피해자등’의 공통 요건으로 요구하고 있다는 점, 개정안에 따른 지원을 제공하는 것은 임차보증금반환채무를 국가가 사실상 담보하는 것으로서 다른 제도와 비교하여 형평에 맞지 않고 국가 재정에 큰 부담으로 작용할 가능성이 높다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

한편, 안 제2조제4호의2는 ①「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 ②전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 사기 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(과거에 인도받았거나 인도가 불가능하였던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 ③적법한 임대차권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 자라는 ‘신탁사기피해자’의 개념을 현행법 제25조의3제1항에서 제2조로 이동하여 정의하려는 것으로서, 별다른 문제가 없는 것으로 보임.

라. 전세보증금미반환피해주택, 신탁사기피해주택 및 신탁사기
피해주택등 정의(안 제2조제5호의2부터 제5호의4까지 신설)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. ~ 5. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 5. (생략) 5의2. “전세보증금미반환피해주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다. <u>가. 전세사기피해주택</u> <u>나. 제2조제4호나목에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권 등기를 마친 주택도 포함한다)</u> <u>다. 제2조제4호라목에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권 등기를 마친 주택도 포함한다)</u> 5의3. “신탁사기피해주택”이란 신탁사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 말한다. 5의4. “신탁사기피해주택등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다. <u>가. 신탁사기피해주택</u> <u>나. 제2조제4호마목에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택</u> 6. (생략)
<u><신설></u>	
<u><신설></u>	
6. (생략)	6. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

안 제2조제5호의2는 전세사기피해주택, 제2조제4호나목⁸⁾에 따른 임차인 및 제2조제4호라목⁹⁾에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 ‘전세보증금미반환피해주택’으로 정의하고,

안 제2조제5호의3은 신탁사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 ‘신탁사기피해주택’으로 정의하며,¹⁰⁾

안 제2조제5호의4는 신탁사기피해주택과 제2조제4호마목¹¹⁾에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 ‘신탁사기피해주택 등’으로 정의하려는 것임.

안 제2조제5호의2부터 제2조제5호의4까지 규정은 ‘전세사기피해주택’ 외에 제2조제4호나목에 따른 임차인, 안 제2조제4호라목·마목에 따른

8) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하지 못한 임차인을 말함.

9) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

10) 현행법에서는 제25조의3에서 신탁사기피해주택을 약칭하고 있음.

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 “신탁사기피해자”라 한다)은 공공주택사업자와 사전에 협의하여 해당 주택(이하 “신탁사기피해주택”이라 한다)의 매입을 요청할 수 있다.

11) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

임차인 또는 신탁사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 지칭하기 위한 것이므로, 안 제2조제4호 라목·마목에 따른 임차인 정의의 신설 여부 및 제2조제4호나목에 따른 임차인과 안 제2조제4호라목·마목에 따른 임차인 또는 신탁사기피해자에 대한 개정안의 개별 지원 규정 도입 여부에 따라 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 단순한 일시 보증금 미반환 임차인 및 해당 임차인이 임차한 주택을 현행법의 적용 대상에 추가하는 것은 부동산 급등기에 발생한 조직적·집단적 사기 피해의 일시적 구제라는 현행법의 제정 취지에 부합하지 않고, 「주택임대차보호법」 등 일반법의 제도개선을 통하여 구제하는 것이 바람직하다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

법무부는 현행법이 전세‘사기’로 인한 피해자를 정책적 차원에서 예외적으로 지원해주기 위한 한시법으로서 임대인의 사기 의도를 ‘전세사기 피해자등’의 공통 요건으로 요구하고 있다는 점, 개정안에 따른 지원을 제공하는 것은 임차보증금반환채무를 국가가 사실상 담보하는 것으로서 다른 제도와 비교하여 형평에 맞지 않고 국가 재정에 큰 부담으로 작용할 가능성이 높다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

마. 외국인인 피해자에 대한 지원 및 대한민국 국민과 동일
대우 명시(안 제3조제1항 및 제4조의3 신설)

현행	개정안
제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(<u>자연인에</u> 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호 의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다 만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호 의 요건은 제외한다. 1. ~ 4. (생략) ② (생략) <신설>	제3조(전세사기피해자의 요건) ① -- ----- -----<u>외국인을</u> <u>포함한 자연인에</u>----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 4. (생략) ② (현행과 같음) <u>제4조의3(외국인 전세보증금미반환피해</u> <u>자에 대한 동일 대우) 외국인인 전세</u> <u>보증금미반환피해자는 이 법에 의한</u> <u>피해 및 주거안정 지원에 있어, 대한</u> <u>민국 국민인 전세보증금미반환피해자</u> <u>와 같은 대우를 받는다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

1) 안 제3조제1항

현행법 제3조제1항에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인은 자연인에 한정되고, 법인인 임차인은 전세사기피해자로 결정받을 수 없음.

안 제3조제1항은 ‘자연인’을 ‘외국인을 포함한 자연인’으로 개정하여 외국인¹²⁾도 전세사기피해자로 결정받을 수 있음을 문언상 명확하게 하려는 것임.

‘자연인’은 ‘법인’에 대비되는 개념으로서 「주택임대차보호법 시행령」 제4조제1항제3호¹³⁾에 명시된 바와 같이 ‘외국인’을 포함하는 개념이라는 점에서 개정안은 법률용어의 문언해석, 법률의 체계정합성 측면에서 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

2) 안 제4조의3

안 제4조의3은 외국인인 전세보증금미반환피해자가 이 법에 의한 피해 및 주거안정 지원에 있어 대한민국 국민인 전세보증금미반환피해자와 같은 대우를 받도록 명시하려는 것임.

전세사기피해자들을 대상으로 한 지원사항 중 현재 일부 항목에서 대한민국 국민과 외국인 간에 지원 내용의 차등¹⁴⁾이 존재하는데, 개정안

12) 국토교통부에 따르면 2025년 11월 말 기준 전세사기피해자등으로 결정된 임차인 중 외국인은 전체 3만 5,246건 중 493건(1.4%)임.

13) 「주택임대차보호법 시행령」

제4조(확정일자부 기재사항 등) ① 법 제3조의6제1항에 따른 확정일자부여기관(지방법원 및 그 지원과 등기소는 제외하며, 이하 “확정일자부여기관”이라 한다)이 같은 조 제2항에 따라 작성하는 확정일자부에 기재하여야 할 사항은 다음 각 호와 같다.

3. 임대인·임차인의 인적사항

가. 자연인인 경우

성명, 주소, 주민등록번호(외국인은 외국인등록번호)

14) 상세한 내용은 [참고] 참조

은 외국인에 대하여 대한민국 국민과 동일하게 지원할 필요성 및 그에 따른 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 「주택도시기금법」, 「공공주택 특별법」 등 관계 법률이 모두 대한민국 국민을 대상으로 하고 있고, 주택도시기금의 특성·여건 등을 고려한 사회적 합의가 선행될 필요가 있다는 점에서 개정
에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

참고

외국인 대상 전세사기 피해지원 가능여부

※ 자료: 국토교통부

절차구분	내용		외국인 지원	세부요건
① 신청	전세사기피해자등 결정 신청		○	「전세사기피해자법」 상 내·외국인 구분 없이 적용
② 결정	전세사기피해지원위원회 심의		○	
③ 지원 (결정된 자 中)	유형	지원사항	외국인 지원	세부 요건
	피해주택 매수 희망자	우선매수권 행사	×	
		구입자금 대출	×	
		주택금융공사(HF) 특례보증자리론	△	• (원칙) 외국인 불가 • (예외) 국내거소 신고한 외국국적 동포 가능
		시중은행 주담대 (LTV완화 등)	○	
		취득세·지방세 감면	○	
	기존주택 계속거주 희망자	우선매수권 양도(LH 매입)를 통해 공공임대 거주	×	
		저리 대환대출	×	
	신규 전세 희망자	저리 전세대출	×	• 단 SGI 보증을 통한 시중은행 전세대출은 가능
		최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출	×	
		긴급 주거지원	○	• 최장 6년(피해자 결정문 또는 HUG 전세피해확인서)
	공통 지원	경공매 대행 지원	○	
		경·공매 유예 중지	○	
		조세채권 안분	○	
		긴급복지	△	• (원칙) 외국인 불가 • (예외) 아래 조항 중 1개 이상 해당 외국인 ①대한민국 국민과 혼인중인 사람 ②대한민국 국민인 배우자와 이혼하 거나 그 배우자가 사망한 사람 으로서 대한민국 국적인 직계존 비속을 돌보고 있는 사람 ③난민법 제2조제2호에 따른 난민 으로 인정된 사람 ④보건복지부장관이 긴급한 지원이 필요하다고 인정한 자
		서민금융원 저소득층 신용대출	×	
		전세대출 분할상환 및 신용정보 등록유예	HF ×	• 외국인 전세대출 불가
			HUG ×	• 외국인 전세대출 불가
			서울보증보험 (SGI) ○	• 국내거소 신고한 외국국적동포, 외국인 등록을 한 영주권(F-5)자 전세대출 가능

바. 전세사기피해자 요건 완화(안 제3조제1항제3호 및 제4호)

현행	개정안
제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(<u>자연인에</u> 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. 2. (생략) 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 <u>2인 이상의 임차인에</u> 게 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 <u>다수의 주택</u> 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것 ② (생략)	제3조(전세사기피해자의 요건) ① --- ----- -----<u>외국인을 포함한 자연인에</u>----- ----- -. ----- ----- -----. 1. 2. (생략) 3. ----- ----- ----- ----- -----<u>임차인에게</u>----- ----- ----- ----- 4. ----- ----- ----- ----- -----<u>주택</u>----- ----- ----- ----- ② (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행

개정안은 전세사기피해자로 결정받기 위한 네 가지 요건 중 임차보증금반환채무의 불이행 요건과 관련하여 변제를 받지 못한 임차인이 ‘2인 이상’일 것을 요구하는 제한을 폐지하고(안 제3조제1항제3호), 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건과 관련하여 임대인이 임차보증금을 반환할 능력 없이 ‘다수의’ 주택을 취득·임대할 것을 요구하는 제한을 폐지하려는 것임(안 제3조제1항제4호).

개정안은 임차보증금반환채무의 변제를 받지 못한 임차인이 ‘1인’인 경우와 임대인이 임차보증금을 반환할 능력 없이 ‘1채’의 주택을 취득·임대하는 경우까지 전세사기피해자로 결정받을 수 있도록 하여 피해 임차인에 대한 보호를 강화하려는 취지로 이해되며, 입법정책적으로 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 부동산 급등기에 발생한 조직적·집단적 사기 피해의 일시적 구제라는 현행법의 제정 취지, 임대인의 사기 의도가 없는 단순 채무불이행에 각종 특례를 지원하는 것은 사적자치의 원칙에 배치된다는 점에 비추어 볼 때 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

사. 임차인보호대책상의 지원대상 및 매입대상 주택 범위 확대(안 제4조)

현행	개정안
제4조(임차인보호대책의 수립) 국가 및 지방자치단체는 <u>전세사기피해자등</u>에 대한 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 한다. 1. (생략) 2. <u>전세사기피해주택</u>의 매입 대책 3. <u>전세사기피해자등</u>에 대한 법률상 담지원 대책 4. <u>전세사기피해자등</u>에 대한 금융지원 대책 5. <u>전세사기피해자등</u>에 대한 주거지원 대책 6. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 제6조에 따른 <u>전세사기피해지원위원회</u>가 필요하다고 인정하는 대책	제4조(임차인보호대책의 수립) ----- -----<u>전세보증금미반환피해자</u>에----- ----- 1. (현행과 같음) 2. <u>전세보증금미반환주택</u>의----- 3. <u>전세보증금미반환피해자</u>에----- ----- 4. <u>전세보증금미반환피해자</u>에----- ----- 5. <u>전세보증금미반환피해자</u>에----- ----- 6. ----- -----<u>전세보증금미반환피해지원위원회</u>----- -----
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

안 제4조는 국가 및 지방자치단체가 법률상담·금융·주거지원 관련 보호대책을 수립하여야 하는 대상을 현행 ‘전세사기피해자등’에서 ‘전세보증금미반환피해자’로 확대하여 안 제2조제4호라목15) 및 마목16)에 따

15) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조 제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조 제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말한다.

16) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건

른 임차인을 포함하고(제3호부터 제5호까지),

매입 대책을 수립하여야 하는 대상을 ‘전세사기피해주택’에서 ‘전세보증금미반환주택’으로 수정하여 제2조제4호나목¹⁷⁾ 및 안 제2조제4호라목에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택도 포함하려는 것임(제2호).

개정안은 국가와 지방자치단체가 임차인보호대책을 수립하여야 하는 대상을 확대하는 내용으로, 전세보증금미반환피해자에 대한 보호를 강화하려는 취지의 입법으로 이해됨.

(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

17) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)를 충족하지 못한 임차인을 말함.

아. 실태조사의 대상 확대(안 제4조의2제1항)

현행	개정안
제4조의2(실태조사) ① 국토교통부장관은 제4조에 따른 임차인보호대책의 수립과 시행을 위하여 6개월마다 <u>전세사기의 유형·피해규모</u> 등에 관한 실태조사를 실시하고, 그 결과를 국회 소관 상임위원회에 보고하여야 한다. ② (생략)	제4조의2(실태조사) ① ----- ----- ----- <u>전세사기 및 전세보증금미반환의</u>--- ----- ----- -----. ② (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 국토교통부장관이 6개월마다 실시하여 그 결과를 국회 소관 상임위원회에 보고하여야 하는 실태조사의 대상에 ‘전세보증금미반환’의 유형·피해규모 등을 추가하려는 것임.

개정안은 안 제2조제4호라목¹⁸⁾ 및 마목¹⁹⁾에 따른 임차인을 포함하는 전세보증금미반환피해자에 대한 보호를 강화하려는 취지의 입법으로 이해됨.

18) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

19) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

자. 다른 법률과의 관계(안 제5조)

현행	개정안
제5조(다른 법률과의 관계) 이 법은 전세사기피해자등의 피해 및 주거안 정 지원에 관하여 다른 법률에 우선 하여 적용한다.	제5조(다른 법률과의 관계) ----- 전세보증금미반환피해자의----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 현행법이 ‘전세보증금미반환피해자’의 피해 및 주거안정 지원에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용되도록 하려는 것임.

개정안은 안 제2조제4호라목²⁰⁾ 및 마목²¹⁾에 따른 임차인을 포함하는 전세보증금미반환피해자에 대한 보호를 강화하려는 취지의 입법으로 이해됨.

(이하 생략)

20) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임대인의 기망 등 임차보증금반환채무 불이행 의도 요건(제3조 제1항제4호) 외의 요건을 모두 충족하는(경매 또는 공매절차가 완료된 경우 임차보증금 요건(제3조 제1항제2호)만 충족 필요) 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인 또는 임차주택에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시되거나 임차주택을 환가하고 임대차계약이 종료된 임차인을 말함.

21) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)을 충족하여 임차하고 대항력을 갖추지 못하였으나 임차주택의 인도(인도받았던 경우 포함) 및 전입신고·확정일자 요건을 모두 충족한 임차인으로서 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인을 말함.

4. 대체토론의 요지

없 음

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 : 이종욱)

이소영의원, 김동아의원, 정준호의원, 이연희의원, 염태영의원(2건), 한창민의원, 윤종오의원, 복기왕·염태영의원이 각각 대표발의한 9건의 ‘전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안’은 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안함.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영폐기