

의안번호	2209132
의 퇴 인	황정아의원
회 답 일	2025.4.17.
추계번호	25B1709

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	
1	안 제27조의2 신설 (임차보증금반환채권의 매입신청)	전세사기피해주택의 임차인인 전세사기피해자는 「주택 임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마치고 주택도시보증공사에서 설치한 전세피해지원센터를 통하 여 자신의 임차보증금반환채권에 대한 공공 매입을 신청 할 수 있음	재량규정
2	안 제27조의4제1항 신설 (임차보증금반환채권의 매입)	제27조의2에 따른 신청이 있는 경우 채권매입기관은 매 입을 신청한 전세사기피해자의 전세사기피해주택에 관 한 임차보증금반환채권을 대통령령이 정하는 방법에 따 라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있음. 이 경우 채 권매입기관의 매입가격은 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받을 보증금의 비율 이상으로 함(제1항)	재량규정 의무규정
3	안 제27조의6 신설 (주택매입)	채권매입기관은 제27조의4에 따라 전세사기피해자로부터 임차보증금반환채권을 매입한 후 그 투입 비용의 환수 를 위하여 전세사기피해주택을 매입하거나 손실을 볼 우 려가 있는 경우 배당을 받을 수 있음. 이 경우 전세사기피 해주택의 매입 방법은 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세 징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 주택의 환가 의 방법으로 하는 매각절차에 따라 취득하는 경우에 한함 (제1항)	재량규정
4	안 제27조의7 신설 (전세사기피해주택의 공공임대주택 용도로의 매각)	제3항의 경우에 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하는 때에는 그 주택의 전세사 기피해자에게 우선 공급할 수 있음(제4항)	재량규정
5	법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 부칙 일부개정법률 제2조(유효기간)	이 법은 시행 후 <u>4년</u> 이 경과하는 날까지 효력을 가짐 • (현행) 2년 → (개정안) 4년	의무규정

Ⅱ. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제27조의2 신설 (임차보증금반환채권의 매입신청)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제27조의4제1항 신설 (임차보증금반환채권의 매입)	
3	안 제27조의6 신설 (주택매입)	
4	안 제27조의7 신설 (전세사기피해주택의 공공임대주택 용도로의 매각)	
5	법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 부칙 일부개정법률 제2조(유효기간)	

2. 상세사유

□ (안 제27조의2, 제27조의4 및 안 제27조의6 신설) 주택도시보증공사의 임차보증금반환채권 매입 및 전세사기피해주택 매입을 위한 선지급 비용이 수반될 수 있고, 회수 기간이나 회수 규모의 불확실성으로 인하여 손실이 발생할 경우 「주택도시보증법」 제29조에 따라 정부가 보전할 수 있어 추가재정소요가 발생할 수 있음

- 그러나 현시점에서 채권 매입 및 주택 매입과 관련된 선지급 비용의 규모, 회수율, 회수 기간, 손실 발생 여부 및 규모 등이 구체적으로 확정되어 있지 않으므로, 개정안 시행으로 인한 정부의 손실보전 필요 여부 및 규모를

합리적으로 추산하는 데에는 한계가 있음

- (안 제27조의7 신설) 개정안에 따라 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하여 그 주택의 전세사기 피해자에게 우선 공급하는 경우 동법 제25조제7항1)에 따라 국가 또는 지방자치단체가 임대료를 지원할 수 있어 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 그런데 개정안에 추가재정소요를 추산하기 위해서는 지원 대상인 전세사기 피해자의 규모, 해당 피해자의 공공임대주택 입주 여부, 거주 기간, 임대료 지원분 등에 관한 정보가 필요하나, 이에 대한 사항이 불확정적이어서 관련 비용을 합리적으로 산정하는 데에 한계가 있음.
- (안 법률 제19425호 부칙 제2조) 개정안은 이 법의 유효기간을 현행 ‘법 시행 후 2년이 경과하는 날까지’에서, ‘법 시행 후 4년이 경과하는 날까지’로 2년 연장하려는 내용으로, 동법에 따른 전세사기피해자등에 대한 지원이 연장됨에 따라 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 현행법은 2023년 6월 1일 시행되어 시행 후 2년이 경과하는 날까지 유효하므로 2025년 5월 31일 효력이 종료됨
 - 현행법에 따른 국가 또는 지방자치단체의 주요 지원사항은 조문별로 다음의 표와 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
제10조 (전세사기피해지원단)	위원회 등 운영	1,175	898
	시스템 운영	2,692	4,152
제16조	홍보비	300	300

1) 제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입)

- ⑦ 국가 또는 지방자치단체는 제6항에 따른 차액이 제4항에 따른 거주기간 동안 전세사기피해자가 납부하여야 할 임대료에 미치지 못할 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정으로 이를 지원할 수 있다.

조문 (내용)	주요 지원사항		
(정보체계 구축·운용)	합계	4,167	5,350
제11조 (전세피해지원센터)	서울, 인천, 경기, 부산, 대전, 대구 등 6개 지방자치단체가 운영		
제17조 (경·공매 유예·정지)	행정비용은 주거복지재단 예산으로 수행		
제25조 (공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입)	다가구 매입임대사업(융자출자)(국토교통부, 주택도시기금) (단위: 백만원)		
		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)
제25조의2 (공공임대주택 지원)	차차년도에 국비로 정산 예정 -24년 지원액은 LH 비용처리, 정산 후 26년 예산에 편성예정 (단위: 건, 백만원)		
		2024	
	임대료지원 건수	551	
	임대료지원액	1,700	
제26조 (경매 및 공매의 지원)	주거복지재단 기부금 재원으로 지원(25년~) (다만, 법 제26조제2항 ²⁾ 에 따라 국가는 경매 및 공매 비용의 일부를 재정지원 할 수 있음)		
	주택구입·전세자금(국토교통부, 주택도시기금) (단위: 백만원)		
	사업별지원액 (피해자전용)	2024 지원액 (지원건수)	2025.2월 지원액 (지원건수)
	디딤돌대출(HUG)	102,728 (536건)	21,764 (102건)
	보금자리론(HF)	93,300 (352건)	24,300 (88건)
	버팀목대출 (HUG)	저리	48,648 (364건)
		대환	241,637 (2,049건)
		무이자	5,582 (54건)
제27조 (금융지원)	대위변제 사업(금융위원회, 주택금융신용보증기금) (단위: 억원)		

조문 (내용)	주요 지원사항		
		2024	2025
	대위변제(전세사기피해자) - 신용정보 등록 유예, 분할상환	2,800	2,852
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 사무		

자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 재정리

- 현행법이 종료되는 2025. 6. 1. 이후에는 유효기간 만료 전에 전세사기피해자등으로 결정된 사람과 전세사기피해자등 신청을 한 사람에게 현행법을 계속 적용할 뿐이고(법률 제19425호 부칙 제4조³⁾), 전세사기피해지원위원회⁴⁾는 전세사기피해자등 결정의 취소 등에 관한 심의 등을 위하여 10년간(2035. 5. 31.까지) 존속(법률 제20429호 부칙 제5조⁵⁾)하고, 전세사기피

2) 제26조(경매 및 공매의 지원)

- ② 국가는 제1항에 따른 경매 및 공매의 지원서비스 제공에 필요한 비용의 일부를 「주택도시보증법」 제9조에 따라 지원할 수 있다.
- 3) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 법률 제19425호 부칙 제4조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치)
이 법의 유효기간 만료 전에 전세사기피해자등으로 결정된 사람과 제12조에 따른 전세사기피해자등 신청을 한 사람에 대해서는 이 법의 유효기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용한다.
- 4) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 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
 3. 제4조의2에 따른 전세사기의 유형·피해규모 등에 관한 실태조사
 4. 전세사기피해지원 정책에 관한 사항
 5. 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요한 사항으로서 국토교통부장관이 회의에 부치는 사항
- 5) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 법률 제20429호 부칙 제5조(존속기간)

해지원단은 1년간 존속하며 필요 시 3개월의 범위에서 존속기간을 연장할 수 있음(법률 제19425호 부칙 제5조제2항⁶⁾)

- 실태조사 및 국회보고(법 제4조의2), 전세피해지원센터 운영(법 제11조) 및 정보체계의 운용(법 제16조)에 대하여는 이 법의 유효기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용함(법률 제20429호 부칙 제4조⁷⁾)

- 개정안에 따라 이 법의 유효기간이 2년 연장되어 전세사기피해지원위원회(법 제6조), 전세사기피해지원단(법 제10조), 전세사기피해주택 매입(법 제25조), 공공임대주택 지원(법 제25조의2), 신탁사기피해주택 매입(법 제25조의3), 경매 및 공매의 지원(법 제26조), 금융지원(법 제27조), 긴급복지 지원(법 제28조), 전세사기피해주택 안전관리(법 제28조의2) 등이 계속하여 시행될 경우 추가재정소요는 조문별 사업에 따라 달라질 수 있으나, 법 유효기간 연장에 따라 예상되는 전세사기피해자등의 수, 피해자 중 재정지원 대상자의 규모, 사업별 단가 등이 확정되지 않아 전체적인 추가재정소요를 합리적으로 산정하는 데에는 한계가 있음

- 다만, 참고로 전세사기피해자 선정 및 지원실적 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

위원회는 제15조의2의 개정규정에 따른 전세사기피해자등 결정의 취소 등에 관한 심의 등을 위하여 이 법의 유효기간 만료일 이후에도 10년간 존속한다.

- 6) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 법률 제19425호 부칙 제5조(존속기간)

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

- 7) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 법률 제20429호 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.

IV. 부대의견

□ 해당사항 없음

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	김신애

□ 대표연락처

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

[참고자료 1] 전세사기피해자 선정 및 지원유형별 지원실적 현황

국토교통부 제출자료

[피해자 신청 위원회 처리현황]

(단위 : 건)

구분	위원회 처리건수	가결 (이의신청 인용 포함)	부결 (요건 미충족)	적용 제외	이의신청 기각
전세사기피해자등 결정	41,719	28,666 (68.72%)	7,092 (17.00%)	3,898 (9.34%)	2,063 (4.94%)
긴급한 경·공매 유예	1,026	969	57	—	—

자료: 국토교통부 제출자료

유형	지원방안	2024년 실적	
		건수(건)	금액(억원)
법적 절차 지원	우선매수권(경·공매) 활용	335	—
	긴급 경·공매 유예	177	—
	경·공매 대행 서비스	1,681	—
	조세채권 안분	1,866	—
기존 전세대출 관련	대환대출*	2,049	2,416
	신용정보 등록 유예, 분할상환	2,719	2,800
신규 주택 이전 관련	저리대출* 등	418	542
주택 매입 지원	보금자리론 및 디딤돌대출	888	1,960
	지방세 감면 ⁸⁾	2,834	28.4
임대주택 지원	우선매수권 양도 후 공공임대 매입예정	521	—
	인근 공공임대 지원	703	—
	긴급주거 지원*(임시거처 제공)	407	—
생계비 지원	긴급복지 지원	3,149	22.5
	저소득층 신용대출(서민금융진흥원 자체사업)	33	2.9
법률 지원	소송대리 법률지원	635	—
	상속재산관리인 선임	128	—
합계		20,567	7,772

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

8) 「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

[참고자료 2] 전세사기피해자 지원내용

국토교통부 제출자료

1. 전세사기피해자에 대한 지원내용

□ 특별법 제2조제3호에 해당하는 자로서, 제3조의 요건을 모두 갖추고 전세사기피해지원위원회 의결을 거쳐 결정문을 송달받은 자

유형	지원사항	세부 내용
기존주택 매수 희망자	우선매수권 행사	▶거주 중인 주택이 경·공매되는 피해 임차인에 우선매수권 부여
	구입자금 대출지원 (LTV 100%)	▶금리인하, 만기·거치기간 연장 등 지원 (디딤돌 대출 : 1.85~2.7%, 최장 30년, 최대 4억원) (보증자리론 대출 : 2.65~2.95%, 최장 50년, 최대 4억원) * 타주택 구입시 구입자금대출 지원(LTV 70→80%)
	지방세 감면	▶취득세 면제(200만원 한도) 및 3년간 재산세 감면* 등 * 전용면적 60㎡ 이하 50% 감면, 60㎡ 초과 25% 감면
기존주택 계속 거주 희망자	우선매수권 양도 (LH 매입)를 통해 공공임대 거주	▶우선매수권을 공공주택사업자에게 양도하는 경우 LH 등 공공주택 사업자가 낙찰받은 후 공공임대로 공급(최장 20년) ※ 낙찰이 불가한 경우, 인근 공공임대 우선공급(최장 20년)
	저리 대환대출	▶금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 4억(소득 1.3억원, 자산 4.88억원)
신규 전세 희망자	저리 전세대출	▶금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 2.4억(소득 1.3억원, 자산 4.88억 원)
	최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출	▶선순위 근저당 설정 당시의 소액보증금 기준을 초과하거나, 갱신계 약으로 소액임차인 기준을 넘게 된 피해자 (저리 전세대출 중 최우선변제금 수준을 최장 10년간 무이자 대출)

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.

유형	지원사항	세부 내용
	긴급 주거지원	▶단기 거처 등 긴급한 주거지원 사유가 인정되는 경우, LH 등 보유 공공임대주택 입주(최대 2년, 시세 30%)
공통 지원	경·공매 대행 지원	▶경·공매 절차 지원을 희망하는 전세사기피해자에게 법률 상담·경매대행 등 원스톱 서비스 제공(수수료 70% 지원)
	경·공매 유예·중지	▶매각기일 전까지 관할 지방법원에 신청서 작성하여 직접 신청
	조세채권 안분	▶다주택 임대인의 전체 채납액을 주택별로 안분
	긴급복지	▶생계비 187만원(4인가구 기준, 최대 6개월), 의료비 1회(300만원 이내), 주거비 월 66만원 이내(대도시 3~4인가구 기준, 최대 12개월) 등 * 지자체에서 긴급복지지원법에 따른 현장확인 후 지원 여부, 종류 등 결정
	저소득층 신용대출	▶금리 : 3% / 대출한도 : 최대 12백만원 - 최장 6년 내 원리금분할상환(거치 1년 포함) * 신용평점 하위 20% 이하자, 차상위계층 및 기초수급자, 근로장려금 신청자격 요건 해당자
	분할상환· 신용정보 등록유예	▶경공매 종료 후 기존 전세대출 미상환금 20년간 무이자 분할상환 ▶분할상환 기간 중 연체정보 등록 및 연체금 부과 면제
	법률지원	▶집행권원, 회생·파산, 손해배상청구 등 법적 절차에 대하여 법률전문가 조력비용(인당 250만원 限) 지원 ▶상속절차가 완료되지 않더라도 통지 등이 가능하도록 상속재산관리인 선임 희망 시 심판청구 법률절차 지원

자료: 국토교통부 제출자료

2. 전세사기피해자등에 대한 지원내용

□ 특별법 제2조제4호다목(신탁사기 등 무권계약 포함)

- 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 갖춘 자(전입신고+확정일자 부여받은 자)로서 위원회 의결을 거쳐 결정문을 송달받은 자

유형	지원사항	세부 내용
기존주택 매수 희망자	구입자금대출 지원	▶금리인하, 만기·거치기간 연장 등 지원 (디딤돌 대출 : 1.85 ~ 2.7%, 최장 30년, 최대 4억원) (보금자리론 대출 : 2.65 ~ 2.95%, 최장 50년, 최대 4억원) * 타주택 구입시 구입자금대출 지원(LTV 70→80%)
금융· 주거 지원	저리 전세대출	▶금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 2.4억(소득 1.3억원, 자산 4.88억원)
	저리 대환대출	▶금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 4억(소득 1.3억원, 자산 4.88억원) * 신탁사기 등 무권계약의 경우 저리 대환대출 불가
	긴급 주거지원	▶단기 거처 등 긴급한 주거지원 사유가 인정되는 경우, LH 등 보유 공공임대주택 입주(최대 2년, 시세 30%)
	인근 공공임대 거주	▶LH 등 공공주택사업자가 공공임대 우선공급(최장 20년)
공통 지원	긴급복지	▶생계비 187만원(4인가구 기준, 최대 6개월), 의료비 1회(300만원 이내), 주거비 월 66만원 이내(대도시 3~4인가구 기준, 최대 12개월) 등 * 지자체에서 긴급복지지원법에 따른 현장확인 후 지원 여부, 종류 등 결정
	저소득층 신용대출	▶3%대 금리로 지원(한도 1,200만원)
	분할상환· 신용정보 등록유예	▶경공매 종료 후 기존 전세대출 미상환금 20년간 무이자 분할상환 ▶분할상환 기간 연체정보 등록 및 연체금 부과 면제
	법률지원	▶집행권원, 회생·파산, 손해배상청구 등 법적 절차에 대하여 법률전문가 조력 비용(인당 250만원 限) 지원 ▶상속절차가 완료되지 않더라도 통지 등이 가능하도록 상속재산관리인 선임 희망 시 심판청구 법률절차 지원

자료: 국토교통부 제출자료

- 특별법 제2조제4호나목(보증금 5억 초과 조세채권 안분 희망자)
- 제3조제1항제1호·제3호 및 제4호의 요건을 갖춘 자로서 위원회 의결을 거쳐 결정문을 송달받은 자

지원사항	세부 내용
조세채권 안분	▶ 다주택 임대인의 전체 체납액을 주택별로 안분

자료: 국토교통부 제출자료