

의안번호	2213499
의 퇴 인	한창민의원
회 답 일	2025.12.30.
추계번호	25B5517

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	
1	안 제2조(정의)	이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같음 4. “<u>전세보증금미반환피해자</u>”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말함 나. 제3조제1항제1호·제3호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 자(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 <u>전세보증금미반환피해지원위원회</u>의 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 <u>전세보증금미반환피해지원위원회</u>의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인 라. 다음의 각 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 전세보증금미반환피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인 1) 제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임차인일 것. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제3조제1항제1호 및 제3호의 요건은 제외함 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 「채무자회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 임차주택을 환가하는 경우에는 임차주택에 관한 임대차계약이 종료된 것으로 족함 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	의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	
		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 신탁주택을 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 말함	의무규정
		5의2. “전세보증금미반환피해주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말함 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)	의무규정
		5의3. “신탁사기피해주택”이란 신탁사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 말함	의무규정
		5의4. “신탁사기피해주택등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말함 가. 신탁사기피해주택 나. 제2조제4호마목에 따른 임차인이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택	의무규정
2	안 제3조 (전세사기피해자의 요건)	제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(외국인을 포함한 자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외함(제1항) 2. 임차인의 임차보증금이 5억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세보증금미반환	의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	
		<u>지원위원회</u>가 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 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것 4. 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 임차보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것	
3	안 제4조의2 (실태조사)	국토교통부장관은 제4조에 따른 임차인보호대책의 수립과 시행을 위하여 6개월마다 전세사기 및 <u>전세보증금미반환</u> 의 유형·피해규모 등에 관한 실태조사를 실시하고, 그 결과를 국회 소관 상임위원회에 보고하여야 함(제1항)	의무규정
4	안 제4조의3 신설 (외국인 전세보증금미반환피해자에 대한 동일 대우)	외국인인 전세보증금미반환피해자는 이 법에 의한 피해 및 주거안정 지원에 있어, 대한민국 국민인 전세보증금미반환피해자와 같은 대우를 받음	의무규정
5	안 제6조 (<u>전세보증금미반환피해지원위원회</u>)	제14조에 따른 전세보증금미반환피해자 결정에 관한 심의와 그 밖에 <u>전세보증금미반환피해지원</u>에 관한 중요 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 <u>전세보증금미반환피해지원위원회</u>(이하 “위원회”라 한다)를 둔(제1항) 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결함(제2항) 1. 제14조 및 제15조에 따른 <u>전세보증금미반환피해자 결정</u> 1의2. 제15조의2에 따른 <u>전세보증금미반환피해자결정의 취소 또는 철회</u> 2. 제17조에 따른 경매의 유예·정지, <u>제17조의2에 따른 주택인도소송유예등</u>, 제18조 및 제19조에 따른 압류주택의 매각 유예·정지, <u>제19조의2에 따른 신탁사기피해주택의 강제집행일시정지 등에 관한 협조요청</u> 3. 제4조의2에 따른 전세사기 및 <u>전세보증금미반환</u>의 유형·피해규모 등에 관한 실태조사 4. <u>전세사기미반환피해지원</u> 정책에 관한 사항 5. 그 밖에 <u>전세사기미반환피해지원</u>에 관한 중요한 사항으로서 국토교통부장관이 회의에 부치는 사항	의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	
6	안 제10조제1항 (<u>전세보증금미반환 피해지원단</u>)	<u>전세보증금미반환피해지원</u> 정책의 수립 및 <u>전세보증금미 반환피해자</u> 결정 등 위원회의 사무를 지원하기 위하여 국 토교통부에 <u>전세보증금미반환피해지원단</u> (이하 “지원단” 이라 한다)을 설치함(제1항)	의무규정
7	안 제11조 (전세피해지원센터)	다음 각 호의 자는 <u>전세보증금미반환피해자</u> (제12조에 따 라 <u>전세보증금미반환피해자</u> 결정을 신청하려는 자를 포 함한다)에 대하여 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등 을 수행하기 위하여 전세피해지원센터(이하 “전세피해지 원센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있음(제1항)	재량규정
8	안 제16조 (정보체계의 구축·운용 등)	국토교통부장관은 제14조에 따른 <u>전세보증금미반환피해 자</u> 결정 및 지원에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하 여 정보체계를 구축·운용할 수 있음(제1항)	재량규정
9	안 제25조 (공공주택사업자의 <u>전세보증금미반환피해주택</u> 매입)	전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차 인은 공공주택사업자와 사전에 협의하여 <u>전세보증금미반 환피해주택</u> 의 매입을 요청할 수 있음(제1항)	재량규정
		제2항에 따라 우선 매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주 택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또 는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 <u>전세보증금 미반환피해주택</u> 을 취득한 경우에는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으로 공급하되, 해 당 주택의 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인에게 우선 공급할 수 있고, 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인은 최장 10년간 거주할 수 있음(제4항)	재량규정
		제4항에 따라 <u>전세보증금미반환피해주택</u> 을 취득하는 데 소요되는 비용은 「공공주택 특별법」 제43조에 따른 공공 주택사업자의 기존주택등 매입의 예에 따라 국가 또는 지 방자치단체가 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도 시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)으로 지원함(제5 항)	의무규정
		공공주택사업자는 제4항에 따라 취득하는 데 소요되는 비 용과 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하였을 때 소 요되었을 금액에 차액이 발생한 경우에는 이를 전세사기 피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인의 공공 임대주택 거주에 따른 임대료로 사용하여야 함. 다만, 전 세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인 이 공공임대주택 입주를 희망하지 않은 경우 공공주택사 업자는 해당 임차인에게 차액을 직접 지급할 수 있음(제6 항 단서 신설)	의무규정 재량규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	
9		국가 또는 지방자치단체는 다음 각 호의 사유에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정으로 이를 지원할 수 있음(제7항) 1. 제6항 본문에 따라 차액을 임대료로 사용하는 경우로서 전세사기피해자, 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	재량규정
		공공주택사업자는 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이 제4항에 따라 우선 공급된 공공임대주택에서 이주하는 경우(이미 이주한 경우를 포함한다) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 지원할 수 있음(제8항)	재량규정
		전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인이 제4항에 따라 10년간 거주하였을 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 지원할 수 있음(제9항)	재량규정
		공공주택사업자는 제2항에도 불구하고 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 외의 방법으로 전세보증금미반환주택을 매입할 수 있음(제11항)	재량규정
10	안 제25조의2 (공공임대주택 지원)	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 있음(제1항) 1. 제25조제1항에 따라 전세보증금미반환피해주택의 매입을 요청하였으나 그 주택을 공공임대주택으로 우선 공급받지 못한 전세사기피해자, 제2조제4호나목	재량규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	
		또는 라목에 따른 임차인 2. 제2조제4호다목 또는 마목에 따른 임차인 <u>전세보증금미반환피해자가 제1항에 따라 10년간 거주하였을 경우에는 「공공주택 특별법」 제49조에 따른 임대료 수준으로 해당 주택에 거주기간을 최장 10년간 연장할 수 있음(제3항)</u>	재량규정
11	안 제25조의3 (공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입)	신탁사기피해자 또는 제2조제3호마목에 따른 임차인(이하 “ <u>신탁사기피해자등</u> ”이라 한다)은 공공주택사업자와 사전에 협의하여 <u>신탁사기피해주택등</u> 의 매입을 요청할 수 있음(제1항) 제1항에 따라 매입을 요청한 경우 공공주택사업자는 <u>신탁사기피해주택등</u> 을 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입할 수 있음(제2항)	재량규정 재량규정
12	안 제25조의6 (「건축법」에 관한 특례)	특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 <u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 전세보증금미반환피해자가 임차하던 주택 등(「건축법」 또는 같은 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 한한다)을 취득한 자에 대하여는 그 소유권 보유기간 동안 그 소유권 취득 전에 발생한 「건축법」 위반 사항과 관련하여 같은 법 제79조에 따른 명령, 제80조에 따른 이행강제금 부과 또는 제85조에 따른 행정대집행 등의 조치를 취하지 아니함</u> <u>1. 전세보증금미반환피해자가 임대차보증금을 돌려받지 못하여 자신이 임차하던 주택의 소유권을 취득하는 경우</u> <u>2. 제25조 또는 제25조의3에 따라 공공주택사업자가 전세보증금미반환피해주택등을 취득하는 경우</u> <u>3. 제25조의5에 따라 전세보증금미반환피해자가 공공주택사업자로부터 전세보증금미반환피해주택등을 우선매입하는 경우</u> <u>4. 제28조의10제1항에 따라 채권매입기관이 전세보증금미반환피해주택을 매입하는 경우</u>	의무규정
13	안 제26조제1항 (경매 및 공매의 지원)	주택도시보증공사는 전세사기피해자 또는 <u>제2조제4호라목에 따른 임차인</u> 의 신청을 받아 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다)나 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따른 매각절차와 관련하여 경매 및 공매의 지원서비스를 제공할 수 있음(제1항)	재량규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	
14	안 제26조의2 신설 (법률구조 등의 지원)	전세보증금미반환피해자(제2조제4호나목에 따른 임차인을 제외한다)가 개인회생 또는 파산 및 면책절차를 신청하려는 경우 「법률구조법」 제38조에 따른 법률구조공단은 전세보증금미반환피해자가 같은 법 제22조에 따른 법률구조 요건을 상회하더라도 법률구조를 실시할 수 있음(제1항)	재량규정
		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 있음(제3항)	재량규정
15	안 제27조 (금융지원 등)	국가 및 지방자치단체는 전세보증금미반환피해자의 긴박한 주거안정을 보호하기 위하여 필요한 자금을 융자하거나 그 밖에 필요한 지원을 할 수 있음(제1항)	재량규정
		국가는 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받지 못하여 시급한 지원이 필요하다고 인정되는 전세보증금미반환피해자에게 주택도시시기금에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있음(제2항)	재량규정
16	안 제28조 (긴급복지지원법에 대한 특례)	전세보증금미반환피해자(제2조제4호나목에 따른 임차인을 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 그 임차인(전세보증금미반환피해자를 포함한다)과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원은 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자로 봄(제1항)	의무규정
17	안 제28조의2 (전세보증금미반환 피해주택의 안전관리 및 감독)	전세보증금미반환피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물로서 전세보증금미반환피해자가 거주중인 주택(이하 “피해자거주주택”이라 한다)을 관할하는 지방자치단체의 장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조제1항을 준용하여 피해자거주주택의 안전관리 및 감독 업무를 수행할 수 있으며, 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 필요한 자료의 제출 등을 명할 수 있음(제1항)	재량규정
		지방자치단체의 장은 피해자거주주택의 임대인등이 제1항에 따른 명령을 상당 기간 이행하지 않거나 소재불명 또는 연락두절 등으로 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있음(제2항) 1. 피해자거주주택의 관리 현황 및 피해 조사, 그에 따른	재량규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	
		조치 2. <u>피해자거주주택</u> 의 공공위탁관리	
18	안 제28조의4 신설 (<u>공공임대주택 또는 주거비 지원</u>)	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 가구원수에 따른 적정한 주택의 면적, 기존 거주지역의 주거비 수준 등을 고려하여 국토교통부령이 정하는 바에 따라 10년 이내의 범위에서 주택의 임대차에 관하여 주거비를 지원할 수 있음. 다만, 이 법에 따른 다른 주거지원이 있을 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주거비 지원기간을 단축할 수 있음(제2항) 1. 전세보증금미반환피해자가 이 법에 따른 공공임대주택을 공급받는 경우 2. 전세보증금미반환피해자가 제27조제2항에 따라 금융 지원을 받는 경우	재량규정
19	안 제28조의6 신설 (<u>임차보증금반환채권의 매입신청</u>)	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 있음	재량규정
20	안 제28조의8 신설 (<u>임차보증금반환채권의 매입</u>)	제28조의6에 따른 신청이 있는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 전세보증금미반환피해자의 전세보증금미반환피해주택에 관한 임차보증금반환채권을 대통령령으로 정하는 바에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있음(제1항) 제1항 및 제2항에 따라 채권매매대금을 산정한 금액이 전세보증금미반환피해자의 임차보증금의 100분의 50에 미달하는 경우, 전세보증금미반환피해자의 임차보증금의 100분의 50 이상에 해당하는 금액으로서 대통령령으로	재량규정 의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	
		정하는 금액을 채권매매대금으로 함(제3항) 채권매입기관이 임차보증금반환채권에 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권을 할인 매입하는 경우 그로 인하여 발생하는 이익(그 선순위 채권의 회수금액에서 제비용 및 적정 수수료를 차감한 금액을 말한다)을 제1항에 따른 임차보증금반환채권의 평가금액에 가산하여 제2항에 따른 매매대금을 정할 수 있음(제4항)	재량규정
21	안 제28조의10 신설 (주택매입)	채권매입기관은 제28조의8에 따라 전세보증금미반환피해자로부터 임차보증금반환채권을 매입한 후 그 투입비용의 환수를 위하여 전세보증금미반환피해주택을 매입하거나 손실을 볼 우려가 있는 경우 배당을 받을 수 있음.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 한함(제1항)	재량규정 의무규정
22	안 제28조의11 신설 (전세보증금미반환피해주택의 공공임대주택 용도로의 매각)	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 있음(제2항) 「공공주택특별법」에 따른 공공주택사업자가 전세보증금미반환피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하기 위하여 채권매입기관에 요청하는 경우 제28조의10제2항에도 불구하고 채권매입기관은 대통령령이 정하는 가격, 매각절차와 방법에 따라 전세보증금미반환피해주택을 공공주택사업자에게 매각하여야 함(제3항)	재량규정 의무규정
23	안 제28조의12 신설 (선순위저당채권의 매입 등)	전세보증금미반환피해주택의 임차인인 전세보증금미반환피해자의 임차보증금반환채권보다 순위가 앞선 저당권 부채권(이하 이 조에서 “선순위저당채권”이라 한다)이 있는 경우 전세보증금미반환피해자는 한국자산관리공사에 선순위저당채권을 매입할 것을 신청할 수 있음(제1항) 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 있음(제2항)	재량규정 의무규정 재량규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	
24	안 제28조의13 신설 (주택도시기금 지원)	국가는 주택도시기금을 통하여 다음 각 호의 비용을 지원할 수 있음 1. 제26조의2제3항의 비용 2. 제28조의4제2항에 따른 주거비 3. 채권매입기관이 제28조의8에 따라 임차보증금반환채권 또는 제28조의11에 따라 전세보증금미반환피해주택을 매입하는 경우 그 매입비용 및 부대비용 4. 한국자산관리공사가 제28조의12에 따라 전세보증금미반환피해주택과 관련한 선순위저당채권을 매입하는 경우 그 매입 비용	재량규정
25	법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제2조(유효기간)	이 법은 시행 후 4년이 경과하는 날까지 효력을 가짐(삭제) • (현행) 4년 → (개정안) 삭제	의무규정
26	법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 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 적용함(삭제)	의무규정
27	법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조(존속기간)	위원회는 이 법의 유효기간 만료일 이후에도 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관한 심의 등을 위하여 이 법의 유효기간 만료일 이후 6개월간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간을 연장할 수 있음(제1항 삭제)	재량규정
		지원단은 이 법의 유효기간 만료일 이후 1년간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간을 연장할 수 있음(제2항 삭제)	재량규정
28	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 적용함(삭제)	의무규정
29	법률 제20429호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙	위원회는 제15조의2의 개정규정에 따른 전세사기피해자등 결정의 취소 등에 관한 심의 등을 위하여 이 법의 유효기간 만료일 이후에도 10년간 존속함(삭제)	의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	
	제5조(존속기간)		
30	법률 제20956호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제2조(작용범위에 관한 특례)	이 법은 2025년 5월 31일 이전에 임대차계약을 최초로 체결한 임차인에 대하여 적용함(삭제)	의무규정

Ⅱ. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연 번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제4조의2(실태조사) 안 제6조(전세보증금미반환피해지원위원회) 안 제10조제1항(전세보증금미반환·피해지원단) 안 제16조(정보체계의 구축·운용 등)	• 미대상: 국가 또는 지방자치 단체의 추가재정소요와 관계 가 없음
2	안 제2조(정의)	• 제3호: 의안의 내용이 선언 적·권고적인 형식으로 규정 되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
3	안 제3조(전세사기피해자의 요건)	
4	안 제11조(전세피해지원센터)	
5	안 제25조(공공주택사업자의 전세보증금미반환피해주택 매입)	
6	안 제25조의2(공공임대주택 지원)	
7	안 제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입)	
8	안 제25조의6(「건축법」에 관한 특례)	
9	안 제26조제1항(경매 및 공매의 지원)	
10	안 제26조의2 신설(법률구조 등의 지원)	
11	안 제27조(금융지원)	
12	안 제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례)	
13	안 제28조의2(전세보증금미반환 피해주택의 안전관리 및 감독)	
14	안 제28조의4 신설(공공임대주택 또는 주거비 지원)	
15	안 제28조의6 신설(임차보증금반환채권의 매입신청)	
16	안 제28조의8 신설(임차보증금반환채권의 매입)	
17	안 제28조의10 신설(주택매입)	
18	안 제28조의11 신설(전세보증금미반환피해 주택의 공공임대주 택 용도로의 매각)	
19	안 제28조의12 신설(선순위저당채권의 매입 등)	

연 번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
20	안 제28조의13 신설(주택도시기금 지원)	
21	법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제2조(유효기간)	
22	법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제4조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치)	
23	법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조(존속기간)	
24	법률 제20429호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제4조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치)	
25	법률 제20429호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제5조(존속기간)	
26	법률 제20956호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제2조(적용범위에 관한 특례)	

2. 상세사유

□ 개정안은 이 법의 지원대상을 전세사기피해자에서 주택의 임대차 계약이 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 전세보증금미반환피해자까지 확대함으로써, 전세보증금미반환피해 임차인의 주거안정을 지원하는 것을 목적으로 함

○ (안 제2조제4호라목) 개정안은 현행 ‘전세사기피해자등’의 명칭을 ‘전세보증금미반환피해자’로 변경하면서, 임대인의 임차보증금반환채무 불이행의도가 없는 경우에도 임차인이 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 보증금 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 경우 등 일정 요건을 충족하면 그 임차인을 전세보증금미반환피해자에 포함시켜 동법에 따른 지원을 받을 수 있도록 하는 것으로, 동법에 따른 지원 대상의 확대가 예상됨

－ 이에 따라 전세보증금미반환피해자로 결정되는 임차인은 종전 전세사기피해자와 동일하게 전세보증금미반환피해주택 매입(안 제25조), 공공임대주택 지원(안 제25조의2), 경·공매 지원(안 제26조), 금융지원(안 제27조), 긴급복지지원(안 제28조), 전세보증금미반환주택의 안전관리(안 제28조의2) 등 관련 사업의 지원대상이 될 수 있으므로 추가재정소요가 예상됨

- (안 제2조제4호마목) 개정안은 신탁주택의 임차인이 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하도록 보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 경우 등 일정 요건을 충족하면 그 임차인을 전세보증금미반환피해자에 포함시켜 동법에 따른 지원을 받을 수 있도록 하는 것임
 - 이에 따라 신탁사기피해자에 대한 공공주택사업자의 신탁사기피해주택등 매입 및 공공임대주택 공급(안 제25조의3), 건축법상 위반건축물에 대한 이행강제금 면제(안 제25조의6) 등 관련 사업의 지원대상이 증가함에 따라 추가재정소요가 발생할 수 있을 것으로 예상됨
- (안 제3조제1항·안 제4조의3) 개정안은 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인의 요건을 완화하여 외국인을 포함하도록 하고(안 제3조제1항), 피해 발생 요건 중 ‘2인 이상의 임차인’ 요건을 삭제하며(안 제3조제1항제3호), 임대인의 기망을 판단하는 요소 중 ‘다수의 주택 취득·임대’ 요건을 삭제하는 등(안 제3조제1항제4호) 피해자 선정 요건을 완화함으로써, 전세사기피해자로 결정될 수 있는 대상의 증가가 예상됨
 - 이에 따라 전세보증금미반환피해주택 매입(안 제25조), 공공임대주택 지원(안 제25조의2), 경·공매 지원(안 제26조), 금융지원(안 제27조), 긴급복지 지원(안 제28조), 전세보증금미반환주택의 안전관리(안 제28조의2) 등 기존 관련 사업에서 추가 재정소요가 예상됨
- 그런데 개정안에 따른 전세보증금미반환피해자, 외국인 등 지원 대상 확대 규모, 지역별 분포, 지원사업별 지원 단가 등이 구체적으로 확정되지 않아 전체적인 추가재정소요를 합리적으로 산정하는 데에는 한계가 있으며 주요 재정수반조문별 상세 사유는 다음과 같음

[표 2] 재정수반조문별 상세 사유

연번	조·항(조제목)	추계 여부	비고
1	안 제4조의2(실태조사)·안 제16조(정보체계의 구축·운영 등)	-	• (미대상) 현행 실태조사, 정보체계 내에 포함하여 실시하므로, 추가재정소요와는 관계가 없음

연번	조·항(조제목)	추계 여부	비고
2	안 제6조 (<u>전세보증금미반환피해 지원위원회</u>) 안 제10조제1항 (<u>전세보증금미반환 피해지원단</u>)	—	•(미대상) 현행 위원회·지원단 및 그 지원대상의 명칭변경 사 향으로 현행 사업비 내에서 처리가능하므로 추가재정소요 는 미발생할 것으로 예상
3	안 제11조 (전세피해지원센터)	×	•(제3호) 개정안에 따라 전세피해지원센터의 지원대상이 확대될 것으로 예상되나, 각 센터별 증가하는 사업을 처리 하기 위한 필요인력, 운영방식, 지원사업 계획 등이 구체 화되지 않아 현시점에 재정소요를 추산하는 데 한계가 있 음
4	안 제25조 (<u>공공주택사업자의 전세보증금미반환피해주택 매입</u>)	×	•(제3호) 공공주택사업자가 개정안에 따라 확대된 임차인 (전세사기피해자, 전세보증금미반환피해자)에 대해 피해 주택 매입을 하는 경우 소요비용은 매입대상 주택의 규모, 공공임대주택으로 공급될 건수, 임차료 차액 보전 규모, 피해자별 미반환 임차보증금 중 50퍼센트 미달분에 대한 보전액 등에 따라 상이하게 나타날 것이나 현재 피해규모 및 물량을 특정하기 곤란하므로 추계하는 데 한계가 있음
5	안 제25조의2 (공공임대주택 지원)	×	•(제3호) 공공주택사업자가 개정안에 따라 확대된 임차인 에 대해 최장 10년간 거주할 수 있도록 하거나, 추가 10년 기간 연장 등을 적용할 수 있으나, 확대되는 임차인의 수, 임차인별 거주기간을 알 수 없고, 해당 기간동안 시세 대 비 저렴하게 공급하는 임대료 차액에 따른 공공주택사업 자의 임대료 수입감소분을 현시점에 합리적으로 추산하 는 데 한계가 있음
6	안 제25조의3 (공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입)	×	•(제3호) 개정안에 따라 공공주택사업자가 신탁사기피해자 등에 대해 신탁사기피해주택등을 매입하는 경우 소요비 용은 피해자 규모, 공공임대주택으로 공급될 건수를 예측 하기 곤란하고, 주택 매입에 따른 소요비용과 공공임대주 택 임대료 지원에 따른 임대료 수입감소분을 현시점에 특 정하기 곤란하므로 추계가 곤란함
7	안 제25조의6 (「건축법」에 관한 특례)	×	•(제3호) 개정안에 따라 전세보증금미반환피해자가 임차하 던 주택 등의 소유권을 취득한 해당 임차인 또는 공공주택 사업자 등에 대해 건축법 위반 사항에 대한 이행강제금 부 과를 면제하는 경우 세외수입 감소가 예상되나, 면제 대상 이 되는 건축법 위반 주택의 건수, 기존에 부과되었거나 향후 부과될 이행강제금의 규모를 사전에 합리적으로 추 산하는 데 한계가 있음

연번	조·항(조제목)	추계 여부	비고
8	안 제26조제1항 (경매 및 공매의 지원)	×	• (제3호) 개정안에 따라 경·공매 지원 대상이 확대되어, 국가가 필요한 비용의 일부를 지원하는 경우 추가재정소요가 발생할 수 있으나, 확대되는 경·공매 신청자 규모, 소송 유형 및 난이도 등에 따라 추가재정소요가 상이할 수 있어 현시점에 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
9	안 제26조의2 (법률구조 등의 지원)	×	• (제3호) 개정안에 따라 전세보증금미반환피해자에 대한 법률 구조 범위가 확대되고, 상속재산관리인의 선임, 파산 신청 등에 필요한 비용까지 국가가 지원할 수 있어 추가재정소요가 발생할 수 있으나, 법률 구조 신청자의 확대규모, 사건별 소송유형, 상속재산관리인 선임여부 등에 따라 추가재정소요가 상이할 것으로 예상되므로 현시점에 합리적으로 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음
10	안 제27조 (금융지원)	×	• (제3호) 개정안에 따라 국가나 지방자치단체가 전세보증금미반환피해자에게 긴박한 주거안정을 보장하기 위하여 자금을 융자하거나, 국가가 우선변제를 받지 못하여 시급한 지원이 필요한 경우 주택도시시기금에서 주택 임대차에 필요한 자금을 융자하는 등 금융 지원 범위가 확대됨에 따라 추가재정소요가 발생할 수 있으나, 지원대상 규모, 금융지원 신청자 수, 평균대출액, 상환능력 등 추계에 필요한 기초정보가 불확정적이어서 현시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
11	안 제28조 (「긴급복지지원법」에 대한 특례)	×	• (제3호) 개정안에 따라 전세보증금미반환피해자가 긴급복지 지원대상에 포함되는 경우 긴급복지 수요증가로 추가재정소요가 발생할 수 있으나, 지원대상 규모, 해당 가구별 소득·재산현황, 지원유형 및 지원기간 등이 불확정적이어서 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음
12	안 제28조의2 (전세보증금미반환 피해주택의 안전관리 및 감독)	×	• (제3호) 개정안은 지방자치단체의 장이 전세보증금미반환 피해자가 거주 중인 주택의 임대인등이 소재불명 또는 연락두절 등으로 안전확보 등이 시급한 경우 피해자거주주택의 관리현황 및 피해조사, 그에 따른 조치 및 해당 주택의 공공위탁관리 등의 조치를 할 수 있도록 규정하고 있어 추가재정소요가 발생할 수 있으나, 이러한 조치 및 지원에 관한 사항이 조례에 위임되어 있어 향후 예상되는 지방자치단체의 해당 주택별 비용 지원의 내용과 범위, 구체적인 지원 수준 등이 불확정적이어서 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음

연번	조·항(조제목)	추계 여부	비고
13	안 제28조의4 (공공임대주택 또는 주거비 지원) 안 제28조의6 (임차보증금반환채권의 매입신청) 안 제28조의8 (임차보증금반환채권의 매입) 안 제28조의10 (주택매입) 안 제28조의11 (전세보증금미반환피해 주택의 공공임대주택 용도로의 매각) 안 제28조의12 (선순위저당채권의 매입 등) 안 제28조의13 (주택도시기금 지원)	×	• (제3호) 개정안에 따라 채권매입기관이 전세보증금미반환 피해자의 임차보증금반환채권(안 제28조의8)을 매입하거나 한국자산관리공사가 선순위저당채권(안 제28조의12)을 매입하고, 이후 채권 환수 및 손실이 우려될 경우 채권매입기관이 피해주택을 매입(안 제28조의10)하며, 공공임대주택 용도로 매각(안 제28조의11)하는 과정에서 주택도시기금(안 제28조의13)을 통해 선지급 비용이 수반됨으로써 추가재정소요가 발생할 수 있으나, 현시점에 임차보증금반환채권 및 선순위저당채권의 매입규모, 주택매입 건수 및 가격, 회수율, 손실발생 여부 및 규모 등을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음. 또한 회수하였거나 회수할 수 있는 보증금이 최우선변제금에 미치지 못하는 전세보증금미반환피해자에게 10년의 범위에서 주거비를 지원(안 제28조의4)하는 경우 추가재정소요가 예상되나, 지원 대상의 규모, 지원금액 등이 불확정적이어서 추계가 곤란함
14	법률 제19425호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제2조(유효기간제4조(경과조치) 제5조(존속기간)) 법률 제20429호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제4조(경과조치)· 제5조(존속기간)) 법률 제20956호 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률 부칙 제2조(적용범위에 관한 특례)	×	• (제3호) 개정안은 동법의 유효기간(현행 2027년 5월 31일까지)을 삭제하고(안 법률 제19425호 부칙 제2조), 동법 적용 대상의 최초 계약 체결일자 제한(2025년 5월 31일 이전)을 삭제(안 법률 제20956호 부칙 제2조)하여, 전세사기피해자등에 대한 지원이 기간 제한 없이 지속되도록 하고 있어 동법에 따른 관련 지원사업이 계속될 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음. 또한 법률 제19425호 및 제20429호 부칙 제5조 등을 삭제하여 위원회 및 지원단의 존속기간 제한 규정을 폐지함에 따라 이들의 운영비용도 지속적으로 발생할 수 있으나, 개정안 시행에 따른 지원 대상자의 수, 사업 지속기간, 지원 규모 등이 불확정적이어서 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음

- 한편, 현행법에 따른 국가 또는 지방자치단체의 주요 지원사항은 조문별로 다음의 표와 같음

[표 3] 「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
제16조 (정보체계 구축·운용)	시스템 운영	2,692	4,152
	홍보비	300	300
	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)		
제25조의3 (공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입)		2024	2025
	다가구매입임대 (융자, 전세피해) (5,000호)	375,000 (5,000호)	637,500 (7,500호)
	다가구매입임대 (출자, 전세피해) (5,000호)	337,500 (5,000호)	573,750 (7,500호)
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		
	주택구입·전세자금(국토교통부, 주택도시기금) (단위: 백만원)		
	사업별지원액 (피해자전용)	2024 지원액 (지원건수)	2025.10 지원액 (지원건수)
	디딤돌대출(HUG)	102,728 (536건)	108,530 (510건)

조문(내용)	주요 지원사항				
제27조 (금융지원)	보금자리론(HF)		93,300 (352건)	24,300 (88건)	
	버팀목대출 (HUG)	저리	48,648 (364건)	40,247 (267건)	
		대환	241,637 (2,049건)	126,734 (1,274건)	
		무이자	5,582 (54건)	3,365 (25건)	
	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	2025.9
	긴급복지지원건수(건)		1,085	3,149	940
	지원액(억원)		7.7	22.5	7.4
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	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: 2025.10.31. 기준]

(단위 : 건)

구분	위원회 처리건수	가결	부결	적용 제외	이의신청 기각
		(이의신청 인용 포함)	(요건 미충족)		
전세사기피해자등 결정	54,096	34,481 (63.7%)	10,912 (20.2%)	5,240 (9.7%)	3,463 (6.4%)

자료: 국토교통부 제출자료

유형	지원방안	2024년 실적		2025(1~9월)	
		건수 (건)	금액 (억원)	건수 (건)	금액 (억원)
법적 절차 지원	우선매수권(경·공매) 활용	335	—	156	—
	긴급 경·공매 유예	177	—	116	—
	경·공매 대행 서비스	1,681	—	1,197	—
	조세채권 안분	1,866	—	3,070	—
기존 전세대출 관련	대환대출*	2,049	2,416	1,186	1,178
	신용정보 등록 유예, 분할상환	2,719	2,800	2,702	2,315
신규 주택 이전 관련	저리대출* 등	418	542	250	379
주택 매입 지원	보금자리론 및 디딤돌대출	888	1,960	905	2,175
	지방세 감면 ¹⁾	2,834	28.4	3,915	20.1
임대주택 지원	우선매수권 양도 후 공공임대 매입예정	521	—	8,335	—
	인근 공공임대 지원	703	—	857	—
	긴급주거 지원*(임시거처 제공)	407	—	260	—
생계비 지원	긴급복지 지원	3,149	22.5	940	7.4
	저소득층 신용대출(서민금융진 흥원 자체사업)	33	2.9	3	0.3
법률 지원	소송대리 법률지원	635	—	425	—
	상속재산관리인 선임	128	—	44	—
합계		18,543	7,772	24,361	6,075

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

1) 「지방세특례제한법」

[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) (보금자리론 대출 : 2.65~2.95%, 최장 50년, 최대 4억원) * 타주택 구입시 구입자금대출 지원(LTV 70→80%)
	지방세 감면	▶취득세 면제(200만원 한도) 및 3년간 재산세 감면* 등 * 전용면적 60㎡ 이하 50% 감면, 60㎡ 초과 25% 감면
기존주택 계속 거주 희망자	우선매수권 양도 (LH 매입)를 통해 공공임대 거주	▶우선매수권을 공공주택사업자에게 양도하는 경우 LH 등 공공주택 사업자가 낙찰받은 후 공공임대로 공급(최장 20년) ※ 낙찰이 불가한 경우, 인근 공공임대 우선공급(최장 20년)
	저리 대환대출	▶금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 4억(소득 1.3억원, 자산 4.88억원)
신규 전세 희망자	저리 전세대출	▶금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 2.4억(소득 1.3억원, 자산 4.88억 원)
	최우선변제금 미지급자 무이자	▶선순위 근저당 설정 당시의 소액보증금 기준을 초과하거나, 갱신계 약으로 소액임차인 기준을 넘게 된 피해자

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.

유형	지원사항	세부 내용
	전세대출	(저리 전세대출 중 최우선변제금 수준을 최장 10년간 무이자 대출)
	긴급 주거지원	▶단기 거처 등 긴급한 주거지원 사유가 인정되는 경우, LH 등 보유 공공임대주택 입주(최대 2년, 시세 30%)
공통 지원	경·공매 대행 지원	▶경·공매 절차 지원을 희망하는 전세사기피해자에게 법률 상담·경매대행 등 원스톱 서비스 제공(수수료 70% 지원)
	경·공매 유예·중지	▶매각기일 전까지 관할 지방법원에 신청서 작성하여 직접 신청
	조세채권 안분	▶다주택 임대인의 전체 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 채납액을 주택별로 안분

자료: 국토교통부 제출자료