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

2024. 8.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2024년 6월 24일, 허종식의원 등 11인

나. 회부일자 : 2024년 6월 24일

다. 상정 및 의결일자 :

제415회 국회(임시회) 제3차 국토교통위원회(2024.6.25.)

상정・제안설명・검토보고・대체토론

제416회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회(2024.7.17.)

상정・소위회부

제416회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회(2024.7.18.)

상정・축조심사

제416회 국회(임시회) 제2차 국토법안심사소위원회(2024.8.1.)

상정・축조심사

제417회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회(2024.8.20.)

상정・축조심사・의결(대안반영폐기)

제417회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(2024.8.21.)

상정・소위심사보고・축조심사・찬반토론・의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명 : 국회의원 허종식)

현행법은 전세사기 피해자등의 주거안정 지원 및 금융지원 등을 위해 임대인이 계약 당시 전세사기 의도를 가진 경우에 한정해 피해구제 특례를 규정하고 있음.

그러나 이러한 방안은 전세사기 범죄 피해자를 구제하기 위한 법률로써 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 동일 임대인으로부터 2인 이상 보증금 피해를 당하여 보증금 손해를 보게 된 깡통전세 피해 임차인, 신탁 주택의 임대차 보증금 피해자 등을 전세사기피해자등에 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.

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 박재유)

(1) 현행법의 내용

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제3조제1항[1)]에 따르면 임차인은 네 가지 요건, 즉, ① 임대차계약의 대항력 요건(주택의 인도, 주민등록 및 임대차계약증서상의 확정일자 요건을 모두 갖출 것), ② 임차보증금 요건(원칙적으로 3억원 이하일 것), ③ 다수 임차인의 피해 요건(임대인의 파산절차 개시 등으로 인하여 다수의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하거나 그러한 피해가 발생할 것이 예상될 것), ④ 임대인의 채무불이행 의도 요건(임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것)을 모두 갖추어야 전세사기피해자로 결정받을 수 있음.

---

1) **「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. 다만, 경매 또는 공매절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.

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 갖출 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우도 포함한다)
2. 임차인의 임차보증금이 3억원 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 다수의 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 다수의 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것

그리고 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제4호[2]에 따르면, '전세사기피해자등'이란 ① 전세사기피해자(제2조제4호가목), ② 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호; 원칙적으로 3억원 이하일 것)을 충족하지 못하는 임차인(제2조제4호나목), ③ 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하는 임차인으로서, 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결하여 대항력은 없으나 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인[3](제2조제4호다목)임.

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」상 '전세사기피해자등'에 대하여 지원하는 사항은 그 지원대상에 따라 아래와 같이 세 가지로 구분할 수 있음.

첫째, 전세사기피해자에 대해서는 ① 경매 또는 주택 매각의 유예·정지 신청권(제17조부터 제19조까지), ② 경매·공매절차에서의 우선

---

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 임차인(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)
다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)

3) 대표적인 예로 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택에 관한 임차계약을 신탁자와 체결한 경우가 있음(이른바 '신탁사기').

매수권(제20조부터 제22조까지), ③ 국세·지방세의 안분 적용 특례(제23조 및 제24조), ④ 전세사기피해주택 매입 요청권(제25조), ⑤ 경매 및 공매의 지원서비스(제26조), ⑥ 임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자(제27조제1항), ⑦ 우선변제를 받지 못한 임차인에 대한 임대차 자금 융자(제27조제2항), ⑧ 채무의 불이행 등록 유예(제27조제3항), ⑨ 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원(제28조)이 적용됨.

둘째, 제2조제4호나목의 임차인(임차보증금 요건을 충족하지 못하는 임차인)에 대해서는 국세·지방세의 안분 적용 특례(제23조 및 제24조)가 적용됨.

셋째, 제2조제4호다목의 임차인(대항력 없는 임차인)에 대해서는 ① 임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자(제27조제1항), ② 채무의 불이행 등록 유예(제27조제3항), ③ 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원(제28조)이 적용됨.

위에서 언급된 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」상 '전세사기피해자등'에 대한 대상자별 지원사항을 정리하면 아래의 표와 같음.

< 현행법상 전세사기피해자등에 대한 지원사항 >

지원사항	전세사기 피해자	제2조제4호나목의 임차인 (임차보증금 요건을 충족하지 못하는 임차인)	제2조제4호다목의 임차인 (대항력 없는 임차인)
경매 또는 주택 매각의 유예·정지 신청권 부여 (제17조~제19조)	○		
경매·공매절차에서의 우선매수권 부여(제20조~제22조)	○		
국세·지방세의 안분 징수 특례 적용 (제23조 및 제24조)	○	○	
공공주택사업자에 대한 전세사기피해주택 매입 요청권 부여(제25조)	○		
경매 및 공매의 지원 (제26조)	○		
임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자 (제27조제1항)	○		○
소액보증금 우선변제를 받지 못한 임차인에 대한 임차 자금 융자 (제27조제2항)	○		
채무의 불이행 등록 유예 (제27조제3항)	○		○
「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원(제28조)	○		○

* ○: 현행법에 따라 적용

(2) 임대인의 채무불이행 의도가 없는 경우의 임차인을 전세사기 피해자등에 포함(안 제2조제4호라목 신설)

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. ~ 3. (생 략) 4. “전세사기피해자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 가. ~ 다. (생 략) <신 설>	제2조(정의) ----------. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. ----------. 가. ~ 다. (현행과 같음) 라. 다음의 각 요건을 모두 갖춘 임차인 1) 제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임차인일 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 매각절

현 행	개 정 안
	차가 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

앞서 언급한 바와 같이 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」상 '전세사기피해자등'이란 ① 전세사기피해자(제2조제4호가목), ② 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호; 원칙적으로 3억원 이하일 것)을 충족하지 못하는 임차인(제2조제4호나목), ③ 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하는 임차인으로서, 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인(제2조제4호다목)임.

안 제2조제4호라목은 임차인이 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서 '임대인의 채무불이행 의도 요건'(제3조제1항제4호)을 갖추지 못한 경우에도, 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금

의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였거나, 임차주택에 대하여 경매절차가 개시되고 임대차계약이 종료된 경우에는 '전세사기피해자등'에 해당하도록 함으로써, 임대인의 사기 의도가 의심되지 않는 경우에도 경매 또는 주택 매각의 유예·정지 신청권, 경매·공매절차에서의 우선매수권 등 '전세사기피해자등'에 대한 지원 사항을 적용받을 수 있도록 하려는 것임.

안 제2조제4호라목이 신설되고 개정안의 모든 내용이 반영되는 경우, 개정안에 따라 안 제2조제4호라목의 임차인에게 적용되는 지원사항을 정리하면 아래의 표와 같음.

< 개정안에 따른 안 제2조제4호라목의 임차인에 대한 지원사항 >

지원사항	전세사기 피해자	제2조제4호 나목의 임차인 (임차보증금 요건을 충족하지 못하는 임차인)	제2조제4호 다목의 임차인 (대항력 없는 임차인)	제2조제4호 라목의 임차인
경매 또는 주택 매각의 유예·정지 신청권 부여 (제17조~제19조)	○	●		●
경매·공매절차에서의 우선매수권 부여 (제20조~제22조)	○	●		●
국세·지방세의 안분 징수 특례 적용(제23조 및 제24조)	○	○		●
공공주택사업자에 대한 전세사기피해주택 매입요청권 부여(제25조)	○	●	●	●

지원사항	전세사기 피해자	제2조제4호 나목의 임차인 (임차보증금 요건을 충족하지 못하는 임차인)	제2조제4호 다목의 임차인 (대항력 없는 임차인)	제2조제4호 라목의 임차인
공공주택사업자에 대한 전세사기피해주택 우선매수청구권 부여 (안 제25조제6항 및 제7항)	●	●	●	●
경매 및 공매의 지원 (제26조)	○			●
법률구조 등의 지원 (안 제26조의2)	●		●	●
임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자 (제27조제1항)	○	●	○	●
소액보증금 우선변제를 받지 못한 임차인에 대한 임차 자금 융자(제27조제2항)	○	●	●	●
채무의 불이행 등록 유예 (제27조제3항)	○	●	○	●
「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원(제28조)	○		○	●
공공임대주택 또는 주거비 지원(안 제28조의2)	●	●	●	●
면책 후 대출등의 승인 (안 제28조의3)	●	●	●	●
임차보증금반환채권 매입신청권 부여 (안 제28조의4 등)	●	●	●	●
선순위저당채권의 매입신청권 부여(안 제28조의10)	●	●	●	●

* ○: 현행법에 따라 적용 / ●: 개정안에 따라 적용

안 제2조제4호‘라목’의 임차인은 현행 제2조제4호‘가목’의 전세사기 피해자와 달리 임대인의 사기 의도가 의심되지 않는 경우에도(제3조제1항제4호의 요건을 충족하지 않는 경우에도) 성립하므로, 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니하는 상황에 놓인 임차인들을 임대인의 사기 의도과 무관하게 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 보호대상에 포함하고자 하는 취지로 이해됨.

그러므로, 안 제2조제4호라목은 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하고 있는 임차인 다수를 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 보호대상에 포함시킬지 여부에 관한 것으로서, 임차보증금을 돌려받지 못하고 있는 임차인에 대한 지원 필요성, 그로 인한 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

(3) 신탁사기 피해자를 전세사기피해자등에 포함 (안 제2조제4호마목 신설)

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. ~ 3. (생 략) 4. “전세사기피해자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 가. ~ 다. (생 략) <신 설> <신 설>	제2조(정의) ----------. 1. ~ 3. (생 략) 4. ----------. 가. ~ 다. (현행과 같음) 라. (생 략) 마. 다음의 각 요건을 모두 갖춘 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 신탁주택을 공매하는

현 행	개 정 안
	경우에는 공매에 부친 것으로 족함) 4) 제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것

안 제2조제4호마목은 임차인이 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 임차한 경우, 대항력은 없으나 임차주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하고, 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인(이른바 '신탁사기 피해자')도 '전세사기피해자등'의 범위에 포함하려는 것임.

안 제2조제4호마목이 신설되고 개정안의 모든 내용이 반영되는 경우, 개정안에 따라 안 제2조제4호마목의 임차인에게 적용되는 지원사항을 정리하면 아래의 표와 같음.

< 개정안에 따른 안 제2조제4호마목의 임차인에 대한 지원사항 >

지원사항	전세사기 피해자	제2조제4호 나목의 임차인 (임차보증금 요건을 충족하지 못하는 임차인)	제2조제4호 다목의 임차인 (대항력 없는 임차인)	제2조 제4호 라목의 임차인	제2조 제4호 마목의 임차인
경매 또는 주택 매각의 유예·정지 신청권 부여 (제17조~제19조)	○	●		●	
경매·공매절차에서의 우선매수권 부여 (제20조~제22조)	○	●		●	
국세·지방세의 안분 징수 특례 적용(제23조 및 제24조)	○	○		●	
공공주택사업자에 대한 전세사기피해주택 매입요청권 부여(제25조)	○	●	●	●	●
공공주택사업자에 대한 전세사기피해주택 우선매수청구권 부여 (안 제25조제6항 및 제7항)	●	●	●	●	●
경매 및 공매의 지원 (제26조)	○			●	
법률구조 등의 지원 (안 제26조의2)	●		●	●	●
임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자 (제27조제1항)	○	●	○	●	●
소액보증금 우선변제를 받지 못한 임차인에 대한 임차 자금 융자(제27조제2항)	○	●	●	●	●
채무의 불이행 등록 유예 (제27조제3항)	○	●	○	●	●

지원사항	전세사기 피해자	제2조제4호 나목의 임차인 (임차보증금 요건을 충족하지 못하는 임차인)	제2조제4호 다목의 임차인 (대항력 없는 임차인)	제2조 제4호 라목의 임차인	제2조 제4호 마목의 임차인
「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원(제28조)	○		○	●	●
공공임대주택 또는 주거비 지원(안 제28조의2)	●	●	●	●	●
면책 후 대출등의 승인 (안 제28조의3)	●	●	●	●	●
임차보증금반환채권 매입신청권 부여 (안 제28조의4 등)	●	●	●	●	●
선순위저당채권의 매입신청권 부여(안 제28조의10)	●	●	●	●	●

* ○: 현행법에 따라 적용 / ●: 개정안에 따라 적용

안 제2조제4호‘마목’의 임차인은 현행 제2조제4호‘다목’의 임차인과 달리 임대인의 채무불이행 의도가 의심되지 않는 경우에도(제3조제1항 제4호의 요건을 충족하지 않는 경우에도) 성립하므로, 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니하는 상황에 놓인 이른바 신탁사기 피해자들을 임대인의 사기 의도과 무관하게 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 보호대상에 포함하고자 하는 취지로 이해됨.

그러므로, 안 제2조제4호마목은 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하고 있는 이른

바 ‘신탁사기 피해자’를 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 보호대상에 포함시킬지 여부에 관한 것으로서, 임차보증금을 돌려받지 못하고 있는 이른바 ‘신탁사기 피해자’에 대한 지원 필요성, 그로 인한 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

(4) 전세사기피해주택의 범위 확장 및 용어 변경(안 제2조제5호)

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. ~ 3. (생 략) 4. “전세사기피해자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 가. ~ 다. (생 략) <신 설>	제2조(정의) ----------. 1. ~ 3. (생 략) 4. ----------. 가. ~ 다. (현행과 같음) 라. 다음의 각 요건을 모두 갖춘 임차인 1) 제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임차인일 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 법

현 행	개 정 안
	률」 제496조에 따라 임차주택을 환가하는 경우에는 임차주택에 관한 임대차계약이 종료된 것으로 족하다. 3) 제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것 마. (생 략)
<신 설> 5. “전세사기피해주택”이란 전세사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)을 말한다.	5. ----------전세사기피해자, 제4호나목 또는 라목에 따른 자----------.

안 제2조제5호는 ‘전세사기피해주택’의 범위에 제2조제4호가목에 따른 전세사기피해자뿐만 아니라 제2조제4호‘나목’에 따른 임차인[4] 또는 안 제2조제4호‘라목’에 따른 임차인[5]이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 포함하도록 그 범위를 확대하려는 것임.

안 제2조제5호는 안 제4조, 안 제17조부터 제22조까지, 제22조의2, 제23조부터 제25조까지, 제28조의2, 제28조의4부터 제28조의6까지, 제2

4) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호; 원칙적으로 3억원 이하일 것)을 충족하지 못하는 임차인임.
5) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서, 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였거나, 임차주택에 대하여 경매절차가 개시되고 임대차계약이 종료된 경우의 임차인임.

8조의8부터 제28조의12까지의 개정 또는 신설에 따라 ‘전세사기피해주택’ 외에 제2조제4호나목에 따른 임차인 또는 안 제2조제4호라목에 따른 임차인이 임차한 주택을 포함하여 지칭하기 위한 개정 사항이므로, 위 조항들(안 제4조, 안 제17조부터 제22조까지, 제22조의2, 제23조부터 제25조까지, 제28조의2, 제28조의4부터 제28조의6까지, 제28조의8부터 제28조의12까지)의 개정 또는 신설 여부에 따라 결정할 사항으로 보임.

(5) 전세사기피해자의 성립 요건 중 임차보증금 요건 완화 등 (안 제3조제1항제2호)

현 행	개 정 안
제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 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. (생 략) 2. 임차인의 임차보증금이 3억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있다.	제3조(전세사기피해자의 요건) ① ----------. 1. (현행과 같음) 2. ----------5억원----------. ----------.

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제3조제1항제2호[6]에 따르면, 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인은 원칙적으로 임대차계약의 임차보증금이 3억원 이하인 임차인이어야 하

6) 「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. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.
2. 임차인의 임차보증금이 3억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있다.

고, 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있음.

개정안은 현행법상의 전세사기피해자 요건 중 임차보증금의 범위를 '3억원 이하'에서 '5억원 이하'로 확대함으로써, 더 많은 임차인이 전세사기피해자로 결정받을 수 있도록 하려는 것임.

전세사기피해자 요건 중 해당 임차인의 임차보증금의 범위는 전세사기피해자의 범위를 결정하는 입법재량의 영역으로서, 전세사기피해자의 확대 필요성, 전세사기피해자 범위 확대 시 국가의 재정 부담 등을 종합적으로 고려하여 입법자가 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

(6) 전세사기피해자의 성립 요건 중 다수 임차인 피해 요건 완화 (안 제3조제1항제3호)

현 행	개 정 안
제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 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. (생 략) 2. (생 략) 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>다수</u>의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것	제3조(전세사기피해자의 요건) ① ----------. 1. (현행과 같음) 2. (생 략) 3. ----------<u>2인 이상</u>----------

안 제3조제1항제3호는 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제3조제1항제3호의 ‘다수’를 ‘2인 이상’으로 보다 명확하게 개정하려는 것임.

‘다수’는 ‘수가 많음’을 의미하는 용어이고, 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제3조제3호의 ‘다수의 임차인’이 구체적으로 몇 명 이상의 임차인을 의미하는지 명확하게 해석하기 어려운 측면이 있으므로, 법률용어의 명확성을 제고하기 위한 안 제3조제1항제3호는 타당한 것으로 보임.

(7) 전세사기피해자의 성립 요건 중 채무불이행 의도 요건 완화 (안 제3조제1항제4호)

현 행	개 정 안
제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.	제3조(전세사기피해자의 요건) ① ---------.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. (생 략)	2. (생 략)
3. (생 략)	3. (생 략)
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	4. ----------주택----------
② (생 략)	② (현행과 같음)

안 제3조제1항제4호는 제3조제1항제4호의 ‘다수의 주택’을 ‘주택’으로 개정함으로써 임대인이 임차보증금을 반환할 능력이 없이 1채의 주택을

취득·임대하는 경우에도 임대인의 채무불이행 의도 요건이 성립하도록 하려는 것임.

이는 임대인의 채무불이행 의도 요건에 관한 예시 사항을 보다 폭넓게 적용함으로써 전세사기피해자의 요건을 확대하기 위한 취지로서, 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

(8) 임차인보호대책상의 지원대상 및 매입대상 주택의 범위 확대 (안 제4조)

현 행	개 정 안
제4조(임차인보호대책의 수립) 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 한다. 1.·2. (생 략) 3. 전세사기피해자에 대한 법률상담 지원 대책 4. 전세사기피해자에 대한 금융지원 대책 5. 전세사기피해자에 대한 주거지원 대책 6. (생 략)	제4조(임차인보호대책의 수립) ----------전세사기피해자등----------. 1.·2. (현행과 같음) 3. 전세사기피해자등---------- 4. 전세사기피해자등---------- 5. 전세사기피해자등---------- 6. (현행과 같음)

안 제4조는 법률상담 지원·금융지원·주거지원 대책을 수립하여야 하는 대상을 '전세사기피해자'에서 '전세사기피해자등'으로 확대하려는 것임.

참고로, 현행법상으로는 전세사기피해자뿐만 아니라 제2조제4호나목의 임차인[7]에게 국세·지방세의 안분 적용 특례(제23조 및 제24조)를 적용하고 있고, 제2조제4호다목의 임차인[8]에게는 자금 융자 및 채무의 불

7) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호; 원칙적으로 3억원 이하일 것)을 충족하지 못하는 임차인임.
8) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 충족하는 임차인으로서, 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일

이행 등록 유예(제27조제1항・제3항), 긴급지원(제28조) 제도가 적용됨.

안 제4조 각 호 외의 부분 및 안 제4조제3호부터 제5호까지는 지원대책의 대상의 범위를 ‘전세사기피해자’에서 ‘전세사기피해자등’으로 확대하는 사항으로서, ‘전세사기피해자등’의 보호 필요성을 고려할 때 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

자 요건을 모두 충족하는 임차인임.

(9) 다른 법률과의 관계(안 제5조)

현 행	개 정 안
제5조(다른 법률과의 관계) 이 법은 전세사기피해자의 피해 및 주거안정 지원에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다.	제5조(다른 법률과의 관계) --------전세사기피해자등----------.

안 제5조는 다른 법률과의 관계를 설정함에 있어서, 이 법이 '전세사기피해자'의 피해 및 주거안정 지원뿐만 아니라 '전세사기피해자등'의 피해 및 주거안정 지원에 대하여 다른 법률에 우선하여 적용되도록 하려는 것임.

'전세사기피해자등'이라는 용어가 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제4호[9]에 정의되어 있는 점, 현행법상 제3장[10] 및 제4장[11]의 장 제목이 각각 '전세사기피해자등 결정' 및 '전세사기피해자등 지원'인 점, 개정안에서 '전세사기피해자'를 '전세사기피해자

---

9) 「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 임차인(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)
다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)
10) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제3장 전세사기피해자등 결정
11) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제4장 전세사기피해자등 지원

등'으로 개정하려고 하는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 안 제5조는 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

(10) 회의록 작성 및 공개 의무(안 제6조제12항 및 제13항 신설)

현 행	개 정 안
제6조(전세사기피해지원위원회) ① ~ ⑪ (생 략)	제6조(전세사기피해지원위원회) ① ~ ⑪ (현행과 같음)
<신 설>	⑫ 위원회는 회의에 관한 회의록을 작성하여야 한다. 회의록에 기재하여야 하는 사항, 회의록 작성 주체, 절차, 방법 등은 대통령령으로 정한다.
<신 설>	⑬ 회의록은 국토교통부 홈페이지 게재 등을 통하여 회의 종료일 익일까지 공개한다. 회의록 중 공개하지 아니할 사항, 공개의 절차 및 방법은 대통령령으로 정하되 전세사기피해자등의 선정 기준은 비공개할 수 없다.
⑫ (생 략)	⑭ (현행 제12항과 같음)

안 제6조제12항 및 제13항은 전세사기피해지원위원회가 회의에 관한 회의록을 작성하도록 의무를 부여하고, 해당 회의록을 국토교통부 홈페이지 등을 통해 회의 종료일 익일까지 공개하도록 하려는 내용임.

전세사기피해지원위원회가 회의록을 작성하고 공개할 경우, 이해관계자의 알 권리를 증진하고 심의에 참여하는 위원들의 책임성을 강화하는 긍정적인 측면과 회의록 공개를 감안한 위원들이 심의 내용의 이해관계자들의 비판을 의식하여 소신 있는 의견을 개진하기 어려울 가능성이 함

께 존재하므로, 이러한 장·단점을 종합적으로 고려하여 판단할 필요가 있을 것으로 보임.

(11) 특별시장 등을 시·도지사로 용어 변경(안 제13조제3항제2호 및 제29조제1항)

현 행	개 정 안
제13조(피해사실의 조사) ①·② (생 략) ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 국가기관, 공공기관, 금융기관 등에 대하여 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. 1. (생 략) 2. 임대인이 보유한 주택 등의 소유현황: 법원, 국토교통부(제29조제1항에 따라 국토교통부장관의 권한을 위임받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사가 자료 또는 정보의 제공을 요청하는 경우에 한정한다. 이하 이 항에서 같다) 3. ~ 12. (생 략) ④ ~ ⑥ (생 략)	제13조(피해사실의 조사) ①·② (현행과 같음) ③ ----------. 1. (현행과 같음) 2. ----------시·도지사---------- 3. ~ 12. (현행과 같음) ④ ~ ⑥ (현행과 같음)
제29조(권한 등의 위임·위탁) ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한 중 다음 각 호의 사항을 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사에게 위임한다.	제29조(권한 등의 위임·위탁) ① ----------시·도지사----------.

현 행	개 정 안
1. ~ 3. (생 략) ②·③ (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음)

안 제13조제3항제2호 및 안 제29조제1항은 “특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사”를 “시·도지사”라는 용어로 변경하려는 것임.

그런데 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에는 “시·도지사”에 대한 용어 정의가 없으므로, ① “특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사”를 보다 축약된 표현으로 사용하기 위해서는 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 내에서 별도로 “시·도지사”에 대한 용어 정의를 하거나, ② 약칭하는 방식[예컨대, “특별시장ㆍ광역시장ㆍ특별자치시장ㆍ도지사ㆍ특별자치도지사(이하 “시ㆍ도지사”라 한다)”]을 사용하는 것이 바람직함.

그리고 안 제22조의2에서는 안 제13조제3항제2호 및 안 제29조제1항과 달리 ‘특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사’를 “시·도지사”로 약칭하고 있는바, 안 제13조제3항제2호 및 안 제29조제1항과 안 제22조의2의 체계정합성을 도모하기 위해서는 현행 규정을 유지하는 것이 타당한 것으로 보임.

(12) 경매의 유예·정지 신청권자의 확대(안 제17조)

현 행	개 정 안
제17조(경매의 유예·정지) ① 전세사기피해주택에 대하여 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매절차가 진행 중인 경우 전세사기피해자는 법원에 매각기일의 지정을 보류하거나 지정된 매각기일의 취소 및 변경 등 경매절차의 유예·정지(이하 "경매유예등"이라 한다)를 신청할 수 있다.	제17조(경매의 유예·정지) ① ----------경매절차가 진행 중인 경우(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자는----------.
② (생 략)	② (현행과 같음)
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 생활형편 등을 고려하여 경매유예등을 결정할 수 있다.	③ ----------전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자(각각 제12조에 따라 그와 같은 이유로 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)----------.
④ 제3항에 따른 경매유예등의 기간은 그 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원	④ ----------. ----------

현 행	개 정 안
은 제3항에 따른 경매유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.	----------전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자----------.

안 제17조는 전세사기피해자뿐만 아니라 제2조제4호나목에 따른 임차인[12] 또는 안 제2조제4호라목에 따른 임차인[13]도 경매절차의 유예·정지를 신청할 수 있도록 하고,

전세사기피해주택에 대하여 「민사집행법」 제78조[14] 또는 같은 법 제264조[15]에 따른 경매절차가 진행 중인 경우뿐만 아니라 「채무자 회

12) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호; 원칙적으로 3억원 이하일 것)을 충족하지 못하는 임차인임.

13) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서, 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였거나, 임차주택에 대하여 경매절차가 개시되고 임대차계약이 종료된 경우의 임차인임.

14) 「민사집행법」

제78조(집행방법) ① 부동산에 대한 강제집행은 채권자의 신청에 따라 법원이 한다.
② 강제집행은 다음 각호의 방법으로 한다.
1. 강제경매
2. 강제관리
③ 채권자는 자기의 선택에 의하여 제2항 각호 가운데 어느 한 가지 방법으로 집행하게 하거나 두 가지 방법을 함께 사용하여 집행하게 할 수 있다.
④ 강제관리는 가압류를 집행할 때에도 할 수 있다.

15) 「민사집행법」

제264조(부동산에 대한 경매신청) ① 부동산을 목적으로 하는 담보권을 실행하기 위한 경매신청을 함에는 담보권이 있다는 것을 증명하는 서류를 내야 한다.
② 담보권을 승계한 경우에는 승계를 증명하는 서류를 내야 한다.
③ 부동산 소유자에게 경매개시결정을 송달할 때에는 제2항의 규정에 따라 제출된 서류의 등본을 붙여야 한다.

생 및 파산에 관한 법률」 제497조[16]에 따라 별제권[17]의 목적인 재산을 환가하는 경우에도 경매절차의 유예·정지를 신청할 수 있도록 하려는 것임.

「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따라 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에도 강제경매(「민사집행법」 제78조) 절차 또는 담보권을 실행하기 위한 임의경매(「민사집행법」 제264조) 절차와 마찬가지로 「민사집행법」에 의하여 경매절차가 진행되므로(「민사집행법」 제274조[18]), 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에도 경매절차의 유예·정지를 신청할 수 있도록 하는 것은 특별한 문제가 없는

---

16) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」
제497조(별제권의 목적물의 환가) ① 파산관재인은 「민사집행법」에 의하여 별제권의 목적인 재산을 환가할 수 있다. 이 경우 별제권자는 이를 거절할 수 없다.
② 제1항의 경우 별제권자가 받을 금액이 아직 확정되지 아니한 때에는 파산관재인은 대금을 따로 임치하여야 한다. 이 경우 별제권은 그 대금 위에 존재한다.

17) 별제권이란 파산재단에 속하는 재산상에 존재하는 담보물권(유치권·질권·저당권) 또는 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권 또는 전세권을 가진 자에게 인정되는 일반채권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리를 의미함(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제411조, 제412조, 제413조).

「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」
제411조(별제권자) 파산재단에 속하는 재산상에 존재하는 유치권·질권·저당권·「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권 또는 전세권을 가진 자는 그 목적인 재산에 관하여 별제권을 가진다.
제412조(별제권의 행사) 별제권은 파산절차에 의하지 아니하고 행사한다.
제413조(별제권자의 파산채권행사) 별제권자는 그 별제권의 행사에 의하여 변제를 받을 수 없는 채권액에 관하여만 파산채권자로서 그 권리를 행사할 수 있다. 다만, 별제권을 포기한 채권액에 관하여 파산채권자로서 그 권리를 행사하는 것에 영향을 미치지 아니한다.

18) 「민사집행법」
제274조(유치권 등에 의한 경매) ① 유치권에 의한 경매와 민법·상법, 그 밖의 법률이 규정하는 바에 따른 경매(이하 "유치권등에 의한 경매"라 한다)는 담보권 실행을 위한 경매의 예에 따라 실시한다.
② 유치권 등에 의한 경매절차는 목적물에 대하여 강제경매 또는 담보권 실행을 위한 경매절차가 개시된 경우에는 이를 정지하고, 채권자 또는 담보권자를 위하여 그 절차를 계속하여 진행한다.
③ 제2항의 경우에 강제경매 또는 담보권 실행을 위한 경매가 취소되면 유치권 등에 의한 경매절차를 계속하여 진행하여야 한다.

것으로 보임.

한편, 전세사기피해자뿐만 아니라 제2조제4호나목에 따른 임차인 또는 안 제2조제4호라목에 따른 임차인도 경매절차의 유예·정지를 신청할 수 있도록 하는 것은 제2조제4호나목 또는 안 제2조제4호라목에 따른 임차인이 안정적으로 주거를 확보할 수 있도록 할 필요성, 신속한 경매절차에 대하여 이해관계를 가지는 이해관계자의 법익 및 경매절차의 법적안정성 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

(13) 주택의 매각 유예·정지 신청권자의 확대(안 제18조 및 제19조)

현 행	개 정 안
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 "매각유예등"이라 한다)를 신청할 수 있다.	제18조(국세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·정지) ① 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자----------.
② (생 략)	② (현행과 같음)
③ 관할 세무서장은 「국세징수법」 제88조제2항 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 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 매각유예등을 할 수 있다.	③ ----------전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자(그와 같은 이유로 제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)----------.
④ 제3항에 따른 매각유예등의 기간은 그 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 관할	④ ----------. ----------

현 행	개 정 안
세무서장은 제3항에 따른 매각유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.	----------전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자----------.
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.	제19조(지방세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·중지) ① 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자----------.
② (생 략)	② (현행과 같음)
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 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 매각유예등을 할 수 있다.	③ ----------전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자(제12조에 따라 그와 같은 이유로 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)----------..

현 행	개 정 안
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.	④ ----------. ---------- 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자----------.

전세사기피해자는 전세사기피해주택이 「국세징수법」 제31조에 따라 압류되었거나 매각절차가 진행 중인 경우 매각결정기일 전까지 관할 세무서장에게 매각절차의 유예 또는 정지를 신청할 수 있고(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제18조제1항), 전세사기피해주택이 「지방세징수법」 제33조에 따라 압류되었거나 매각절차가 진행 중인 경우에는 매각결정기일 전까지 지방자치단체의 장에게 매각절차의 유예 또는 정지를 신청할 수 있음(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제19조제1항).

안 제18조 및 제19조는 현행법상 전세사기피해자에게만 인정되는 주택의 매각 유예·정지 신청권을 제2조제4호나목에 따른 임차인[19] 또는 안 제2조제4호라목에 따른 임차인[20]에게도 인정하려는 것임.

19) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호; 원칙적으로 3억원 이하일 것)을 충족하지 못하는 임차인임.

전세사기피해자뿐만 아니라 제2조제4호나목에 따른 임차인 또는 안 제2조제4호라목에 따른 임차인이 체결한 임대차계약의 목적물인 주택에 대해서도 임차인이 매각절차의 유예 또는 정지를 신청할 수 있도록 하려는 안 제18조 및 제19조는 제2조제4호나목 또는 안 제2조제4호라목에 따른 임차인의 보호 필요성 등을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

20) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서, 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였거나, 임차주택에 대하여 경매절차가 개시되고 임대차계약이 종료된 경우의 임차인임.

(14) 경매·공매절차에서의 우선매수권자 확대(안 제20조부터 제22조까지)

현 행	개 정 안
제20조(경매절차에서의 우선매수권) ① 전세사기피해주택을 「민사집행법」에 따라 경매하는 경우 전세사기피해자는 매각기일까지 같은 법 제113조에 따른 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.	제20조(경매절차에서의 우선매수권) ① ----------경우(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자----------.
② 제1항의 경우에 법원은 최고가매수신고가 있더라도 제1항의 전세사기피해자에게 매각을 허가하여야 한다.	② ----------전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자----------.
③ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수신고를 한 경우에는 최고가매수신고인을 「민사집행법」 제114조에 따른 차순위매수신고인으로 본다.	③ ----------전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자----------.
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	제21조(「국세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권) ① ----------전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자----------

현 행	개 정 안
수 있다.	----------.
1.·2. (생 략)	1.·2. (현행과 같음)
② 관할 세무서장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 「국세징수법」 제84조에도 불구하고 전세사기피해자에게 매각결정을 하여야 한다.	② ----------전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자----------.
③ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수 신청을 한 경우 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인을 같은 법 제83조에 따른 차순위 매수신청인으로 본다.	③ ----------전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자----------.
제22조(「지방세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권) ① 전세사기피해주택이 「지방세징수법」에 따라 공매되는 경우 전세사기피해자는 매각결정기일 전까지 같은 법 제76조에 따른 공매보증금을 제공하고 다음 각 호의 구분에 따른 가격으로 그 주택을 우선매수하겠다는 신청을 할 수 있다.	제22조(「지방세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권) ① ----------전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자----------.
1.·2. (생 략)	1.·2. (현행과 같음)
② 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 「지방세징수법」 제92조에도 불구하고 전세사기피해자에게 매각결정을 하여야 한다.	② ----------전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자----------

현 행	개 정 안
③ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수 신청을 한 경우 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자를 같은 법 제90조에 따른 차순위 매수신고자로 본다.	----------. ③ ----------전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자----------.

안 제20조부터 제22조까지는 전세사기피해자뿐만 아니라 제2조제4호나목에 따른 임차인[21] 또는 안 제2조제4호라목에 따른 임차인[22]에 대해서도 경매·공매절차에서의 우선매수권을 부여하도록 하고,

경매절차가 진행 중인 경우뿐만 아니라 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조[23]에 따라 별제권[24]의 목적인 재산을 환가하는 경우

21) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호; 원칙적으로 3억원 이하일 것)을 충족하지 못하는 임차인임.

22) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서, 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였거나, 임차주택에 대하여 경매절차가 개시되고 임대차계약이 종료된 경우의 임차인임.

23) **「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」**

제497조(별제권의 목적물의 환가) ① 파산관재인은 「민사집행법」에 의하여 별제권의 목적인 재산을 환가할 수 있다. 이 경우 별제권자는 이를 거절할 수 없다.

② 제1항의 경우 별제권자가 받을 금액이 아직 확정되지 아니한 때에는 파산관재인은 대금을 따로 임치하여야 한다. 이 경우 별제권은 그 대금 위에 존재한다.

24) 별제권이란 파산재단에 속하는 재산상에 존재하는 담보물권(유치권·질권·저당권) 또는 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권 또는 전세권을 가진 자에게 인정되는 일반채권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리를 의미함(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제411조, 제412조, 제413조).

「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」

제411조(별제권자) 파산재단에 속하는 재산상에 존재하는 유치권·질권·저당권·「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권 또는 전세권을 가진 자는 그 목적인 재산에 관하여 별제권을 가진다.

제412조(별제권의 행사) 별제권은 파산절차에 의하지 아니하고 행사한다.

제413조(별제권자의 파산채권행사) 별제권자는 그 별제권의 행사에 의하여 변제를 받을 수 없는

에도 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 안 제2조제4호라목에 따른 임차인에게 경매절차에서의 우선매수권을 부여하려는 것임.

전세사기피해자 요건 중 임차보증금 요건을 충족하지 못하는 임차인(제2조제4호나목에 따른 임차인) 및 임대인의 채무불이행 의도 요건을 충족하지 못하는 임차인(안 제2조제4호라목에 따른 임차인)에 대하여 경매·공매절차에서의 우선매수권을 부여할 경우, 해당 임차인들의 주거 안정을 도모할 수 있는 긍정적인 측면도 있으나, 우선매수권자의 범위 확대로 인해 최고가 매수신고인 등 이해관계자의 이익을 제한하는 사례가 늘어날 우려도 있으므로, 임차인들의 주거 안정이라는 공익과 이해관계자의 법익 제한을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

한편, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따라 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에도 「민사집행법」에 의하여 담보권 실행을 위한 경매의 예에 따라 경매절차가 진행되므로(「민사집행법」 제274조[25]), 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에도 경매절차에서의 우선매수권을 부여하는 것은 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

채권액에 관하여만 파산채권자로서 그 권리를 행사할 수 있다. 다만, 별제권을 포기한 채권액에 관하여 파산채권자로서 그 권리를 행사하는 것에 영향을 미치지 아니한다.

25) 「민사집행법」

제274조(유치권 등에 의한 경매) ① 유치권에 의한 경매와 민법·상법, 그 밖의 법률이 규정하는 바에 따른 경매(이하 "유치권등에 의한 경매"라 한다)는 담보권 실행을 위한 경매의 예에 따라 실시한다.

② 유치권 등에 의한 경매절차는 목적물에 대하여 강제경매 또는 담보권 실행을 위한 경매절차가 개시된 경우에는 이를 정지하고, 채권자 또는 담보권자를 위하여 그 절차를 계속하여 진행한다.

③ 제2항의 경우에 강제경매 또는 담보권 실행을 위한 경매가 취소되면 유치권 등에 의한 경매절차를 계속하여 진행하여야 한다.

(15) 건축법 위반건축물의 취득 시 특례(안 제22조의2 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제22조의2(「건축법」에 따른 위반 건축물 등의 취득에 관한 특례) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 전세사기피해자등이 임차하던 주택 등(「건축법」 또는 같은 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 한한다)을 취득한 자에 대하여는 그 소유권 보유 기간 동안 그 소유권 취득 전에 발생한 「건축법」에 따른 위반 사항과 관련하여 같은 법 제79조에 따른 명령, 제80조에 따른 이행강제금 부과 또는 제85조에 따른 행정대집행 등의 조치를 취하지 아니한다. 1. 전세사기피해자등이 임대차 보증금을 돌려받지 못하여 자신이 임차하던 주택등의 소유권을 취득하는 경우 2. 제25조제1항부터 제5항까지에 따라 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 취득하는 경우 3. 제25조제6항에 따라 전세사기피해자등이 공공주택사업자로부터 전세사기피해주택을 우선매입하는 경우 4. 제28조의8제1항에 따라 채권매입기관이 전세사기피해주택을 매입하는 경우

안 제22조의2는 전세사기피해자등이 임차하던 주택등이 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반됨에도 불구하고, 전세사기피해자등 또는 공공주택사업자가 해당 주택등을 취득하는 경우 등에는 소유권 취득 전에 발생한 「건축법」 위반 사항과 관련하여 특별시장 등이 「건축법」 제79조[26]에 따른 명령, 제80조[27]에 따른 이행강제

---

26) 「건축법」

제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 "건축주등"이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

② 허가권자는 제1항에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 제1항에 따른 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있다. 다만, 허가권자가 기간을 정하여 그 사용 또는 영업, 그 밖의 행위를 허용한 주택과 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항에 따른 요청을 받은 자는 특별한 이유가 없으면 요청에 따라야 한다.

④ 허가권자는 제1항에 따른 시정명령을 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물대장에 위반내용을 적어야 한다.

⑤ 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대한 실태를 파악하기 위하여 조사를 할 수 있다.

⑥ 제5항에 따른 실태조사의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

27) 「건축법」

제80조(이행강제금) ① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다. 다만, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.

1. 건축물이 제55조와 제56조에 따른 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액
2. 건축물이 제1호 외의 위반 건축물에 해당하는 경우에는 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 대통령령으로 정하는 금액

② 허가권자는 영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 100분의 100의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 가중하여야 한다.

③ 허가권자는 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과하기 전에 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로써 계고(戒告)하여야 한다.

④ 허가권자는 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과하는 경우 금액, 부과 사유, 납부기한, 수납기관, 이의제기 방법 및 이의제기 기관 등을 구체적으로 밝힌 문서로 하여야 한다.

⑤ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항 및 제2

금 부과 또는 제85조[28]에 따른 행정대집행 등의 조치를 취하지 아니하도록 특례를 부여하려는 것임.

이러한 특례는 전세사기피해자등 또는 공공주택사업자 등이 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반되는 전세사기피해주택을 취득함에 있어서 「건축법」 등에 따른 이행의무를 부담하지 않게 함으로써, 전세사기피해자등의 주거 안정을 도모하려는 취지로 이해됨.

다만, 이러한 특례는 헌법상 '법 적용상의 평등'을 내용으로 하는 평등원칙에 부합하지 않는 측면이 있고, 위법 건축물에 대한 적법한 행정행위(시정명령 등)의 의미를 퇴색시키는 측면도 있으므로, 전세사기피해자등의 주거 안정 필요성과 평등원칙 등을 종합적으로 고려하여 판단할 필요가 있다고 봄.

항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.
⑥ 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 자가 이를 이행하면 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.
⑦ 허가권자는 제4항에 따라 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한까지 내지 아니하면 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.

28) **「건축법」**
제85조(「행정대집행법」 적용의 특례) ① 허가권자는 제11조, 제14조, 제41조와 제79조제1항에 따라 필요한 조치를 할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 「행정대집행법」 제3조제1항과 제2항에 따른 절차에 의하면 그 목적을 달성하기 곤란한 때에는 해당 절차를 거치지 아니하고 대집행할 수 있다.
1. 재해가 발생할 위험이 절박한 경우
2. 건축물의 구조 안전상 심각한 문제가 있어 붕괴 등 손괴의 위험이 예상되는 경우
3. 허가권자의 공사중지명령을 받고도 따르지 아니하고 공사를 강행하는 경우
4. 도로통행에 현저하게 지장을 주는 불법건축물인 경우
5. 그 밖에 공공의 안전 및 공익에 매우 저해되어 신속하게 실시할 필요가 있다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
② 제1항에 따른 대집행은 건축물의 관리를 위하여 필요한 최소한도에 그쳐야 한다.

(16) 국세 및 지방세의 안분 징수 특례 적용범위 확대(안 제23조 및 제24조)

현 행	개 정 안
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 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 국세의 우선권은 「국세기본법」에 따른다.	제23조(국세의 우선 징수에 대한 특례) ① ----------전세사기피해주택에 대한 국세의 강제징수, 경매 절차, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각 등----------. ----------.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
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	2. ----------전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자----------

현 행	개 정 안
3. 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것	3. 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자----------
② (생 략)	② (현행과 같음)
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 즉시 관할 세무서장에게 통지하여야 한다.	③ ----------전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자는----------. ----------.
④ · ⑤ (생 략)	④ · ⑤ (현행과 같음)
제24조(지방세의 우선 징수에 대한 특례) ① 지방자치단체의 장은 지방세의 체납처분 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 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 지방세의 우선권은 「지방세기본법」에 따른다.	제24조(지방세의 우선 징수에 대한 특례) ① ----------전세사기피해주택에 대한 지방세의 체납처분, 경매 절차, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각 등----------

현 행	개 정 안
	----------. ----------.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금 반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 지방세가 존재할 것	2. ----------전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자----------
3. 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것	3. 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자----------
② (생 략)	② (현행과 같음)
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.	③ ----------전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자는----------. ----------.
④·⑤ (생 략)	④·⑤ (현행과 같음)

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제23조[29] 및 제24조[30]에 따르면, 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하는 등 일정한

---

29) **「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」**
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 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 국세의 우선권은 「국세기본법」에 따른다.
1. 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있을 것
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 제1항에 따라 안분하는 국세에는 「국세기본법」 제35조제3항에 따른 해당 재산에 대하여 부과된 국세는 제외한다.
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 즉시 관할 세무서장에게 통지하여야 한다.
④ 국세청장은 제1항에 따른 안분을 하기 위하여 필요한 경우 법원행정처장 또는 국토교통부장관에게 임대인에 대한 정보 및 임대인이 보유한 주택현황에 대한 정보를 요구할 수 있다.
⑤ 그 밖에 국세의 안분 방법, 신청 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

30) **「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」**
제24조(지방세의 우선 징수에 대한 특례) ① 지방자치단체의 장은 지방세의 체납처분 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 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 지방세의 우선권은 「지방세기본법」에 따른다.
1. 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있을 것
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 지방세가 존재할 것
3. 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것

② 제1항에 따라 안분하는 지방세에는 체납처분 대상 주택에 대하여 부과된 다음 각 호의 지방세는 제외한다.
1. 재산세
2. 지역자원시설세(소방분에 대한 지역자원시설세만 해당한다)
3. 지방교육세(재산세에 부가되는 지방교육세만 해당한다)

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.
④ 행정안전부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 안분을 하기 위하여 필요한 경우 법원행정처장 또는 국토교통부장관에게 임대인에 대한 정보 및 임대인이 보유한 주택현황에 대한 정보를 요구할 수 있다.
⑤ 그 밖에 지방세의 안분 방법, 신청 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

요건을 모두 충족하는 경우, 관할 세무서장은 국세의 강제징수[31] 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 국세를 징수하려 할 때 해당 임대인의 국세를 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있고(제23조제1항), 지방자치단체의 장은 지방세의 체납처분 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 지방세를 징수하려 할 때 해당 임대인의 지방세를 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있음(제24조제1항).

안 제23조 및 제24조는 위와 같은 국세·지방세의 안분 징수 규정을 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인[32]뿐만 아니라 안 제2조제4호라목에 따른 임차인[33]에 대해서도 적용하도록 하고,

국세의 강제징수·지방세의 체납처분 절차·경매절차가 진행 중인 경우뿐만 아니라 파산관재인이 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」

31) 개정안은 "국세의 강제징수"를 "전세사기피해주택에 대한 국세의 강제징수"로 개정하는 내용을 포함하고 있으나, ① 이는 '국세' 중 '전세사기피해주택에 대하여 부과된 국세'로 한정하는 내용으로 오해될 소지가 있고, ② 설령 '국세의 강제징수를 전세사기피해주택에 대하여 실시하는 경우'로 해석하더라도 '국세의 강제징수'에는 '국세의 강세징수를 전세사기피해주택에 대하여 실시하는 경우'가 당연히 포함되므로 법률 문언의 의미에 차이가 없어 개정이 불필요한 것으로 보이며, ③ 안 제23조제1항제1호·제2호 또는 안 제24조제1항제1호·제2호의 내용상 국세·지방세의 안분 적용 신청은 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 안 제2조제4호라목에 따른 임차인에게만 허용되는 것이 명확하므로, 법 문언의 명확성 측면에서도 '전세사기피해주택에 대한'이라는 문구를 추가할 필요가 없는 것으로 보임. 따라서, 안 제23조제1항의 "전세사기피해주택에 대한 국세의"는 현행과 같이 "국세의"로, 안 제24조제1항의 "전세사기피해주택에 대한 지방세의"는 현행과 같이 "지방세의"로 수정할 필요가 있는 것으로 보임.

32) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호; 원칙적으로 3억원 이하일 것)을 충족하지 못하는 임차인임.

33) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서, 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였거나, 임차주택에 대하여 경매절차가 개시되고 임대차계약이 종료된 경우의 임차인임.

제497조[34]에 따라 별제권[35]의 목적인 재산을 환가하거나 같은 법 제492조제1호[36]에 따라 법원의 허가를 받아 임의매각[37]을 하는 경우에도 국

---

34) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」
제497조(별제권의 목적물의 환가) ① 파산관재인은 「민사집행법」에 의하여 별제권의 목적인 재산을 환가할 수 있다. 이 경우 별제권자는 이를 거절할 수 없다.
② 제1항의 경우 별제권자가 받을 금액이 아직 확정되지 아니한 때에는 파산관재인은 대금을 따로 임치하여야 한다. 이 경우 별제권은 그 대금 위에 존재한다.

35) 별제권이란 파산재단에 속하는 재산상에 존재하는 담보물권(유치권・질권・저당권) 또는 「동산・채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권 또는 전세권을 가진 자에게 인정되는 일반채권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리를 의미함(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제411조, 제412조, 제413조).

「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」
제411조(별제권자) 파산재단에 속하는 재산상에 존재하는 유치권・질권・저당권・「동산・채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권 또는 전세권을 가진 자는 그 목적인 재산에 관하여 별제권을 가진다.
제412조(별제권의 행사) 별제권은 파산절차에 의하지 아니하고 행사한다.
제413조(별제권자의 파산채권행사) 별제권자는 그 별제권의 행사에 의하여 변제를 받을 수 없는 채권액에 관하여만 파산채권자로서 그 권리를 행사할 수 있다. 다만, 별제권을 포기한 채권액에 관하여 파산채권자로서 그 권리를 행사하는 것에 영향을 미치지 아니한다.

36) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」
제492조(법원의 허가를 받아야 하는 행위) 파산관재인이 다음 각호에 해당하는 행위를 하고자 하는 경우에는 법원의 허가를 받아야 하며, 감사위원이 설치되어 있는 때에는 감사위원의 동의를 얻어야 한다. 다만, 제7호 내지 제15호에 해당하는 경우 중 그 가액이 1천만원 미만으로서 법원이 정하는 금액 미만인 때에는 그러하지 아니하다.
1. 부동산에 관한 물권이나 등기하여야 하는 국내선박 및 외국선박의 임의매각

37) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제492조제1호에 따른 임의매각의 법적성격은 「민사집행법」상 '강제집행'이 아닌 「민법」상 '매매'로 보는 것이 법원실무 및 법제처 법령해석임.
[제정 2018. 12. 27. 부동산등기선례 제201812-6호]
파산관재인이 파산재단에 속한 부동산을 제3자에게 임의매각하고 이를 원인으로 파산관재인과 매수인이 공동으로 소유권이전등기를 신청할 때에 파산선고를 받은 채무자가 법인인 경우에는 등기소로부터 발급받은 파산관재인의 인감증명을 제공하여야 하고, 파산선고를 받은 채무자가 개인인 경우에는 「인감증명법」에 따라 발급받은 파산관재인 개인의 인감증명을 제공하여야 하는바, 파산법원으로부터 발급받은 파산관재인의 사용인감에 대한 인감증명으로 이를 대신할 수는 없다. 이 경우 등기원인이 "매매"이므로 파산관재인의 인감증명은 매도용 인감증명이어야 한다.

[법제처 법령해석례 : 법제처 14-0393, 2014. 7. 22.]
<질의요지>
파산관재인이 파산재단에 속한 채무자의 토지 또는 건축물을「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」제492조제1호에 따라 법원의 허가를 받아 임의매각을 하는 경우가「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」제27조제1항에 따라 부동산 거래신고를 하여야 하는 매매계약에 해당되는지?
<회 답>
파산관재인이 파산재단에 속한 채무자의 토지 또는 건축물을「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」제492조제1호에 따라 법원의 허가를 받아 임의매각을 하는 경우는「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」제27조제1항에 따라 부동산 거래신고를 하여야 하는 매매계약에 해당한다고 할 것입니다.
<이 유>
(전 략)

세·지방세의 안분 징수 규정이 적용되도록 하려는 것임.

국세·지방세의 안분 징수 규정은 주택의 임대인이 2채 이상의 주택을 보유하는 경우에 국세·지방세의 우선변제가 특정 부동산에 한정하여 이루어지면 수개의 부동산에 대해 대해 동시배당이 이루어지는 경우와 비교하여 해당 부동산의 임차인이 배당을 받음에 있어 손해를 볼 우려를 방지하기 위한 입법취지임.

즉, 국세·지방세의 안분 징수 규정은 특정 부동산의 이해관계자에게 손해나 이익을 주지 않기 위한 취지이고, 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인에 대하여 국세·지방세의 안분 징수 규정을 적용하고 있으므로, '임대인의 채무불이행 의도 요건'이라는 임대인의 주관적 요소를 제외하고는 전세사기피해자와 유사한 제2조제4호라목에 따른 임차인[38]에 대해서도 국세·지방세의 안분 징수 규정을 적용할 수

한편, 파산법 제33조에 따르면 회생절차·파산절차·개인회생절차 및 국제도산절차에 관하여 이 법에 규정이 없는 때에는 「민사소송법」 및 「민사집행법」을 준용한다고 규정하고 있으므로 채무자의 부동산을 파산관재인이 매수자와 법원의 허가 조건부 부동산계약을 체결한 후 소유권을 이전하는 경우 이와 같은 절차는 「민사집행법」이 적용되는 강제집행으로 보아 부동산거래신고법 제27조제1항에 따른 부동산거래신고 대상이 아니라는 주장이 있을 수 있으나, 파산법 제492조에서는 파산재단에 속하는 부동산의 임의매각 절차에 관하여 법원의 허가를 받도록 규정하고 있으므로 파산법 제33조에 따른 「민사집행법」이 적용될 여지가 없고, 파산관재인이 부동산의 임의매각에 의한 환가를 실시함에 있어서 설령 경쟁입찰방식에 따라 최고가격을 제시한 매수자를 선정하기로 하여 입찰보증금을 제공받고 입찰공고를 시행하는 등 「민사집행법」상 경매절차와 유사한 과정을 거쳤다고 하더라도 그 본질은 여전히 사적인 매매계약관계로 보아야 하므로, 사적 자치와 계약자유의 원칙 등 사법의 원리가 당해 입찰 및 매매계약에도 그대로 적용된다고 할 것(대법원 2013.6.14. 선고 2010마1719 판결 참조)인바, 이 사안의 경우를 「민사집행법」이 적용되는 강제집행으로 보아 부동산거래신고법 제27조제1항에 따른 부동산거래신고 대상이 아니라는 주장은 타당하지 않다고 할 것입니다.

따라서, 파산관재인이 파산재단에 속한 채무자의 토지 또는 건축물을 파산법 제492조제1호에 따라 법원의 허가를 받아 임의매각을 하는 경우는 부동산거래신고법 제27조제1항에 따라 부동산거래신고를 하여야 하는 매매계약에 해당한다고 할 것입니다.

38) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는

있을 것으로 판단됨.

한편 별제권의 목적인 재산을 환가하는 경우에는 「민사집행법」 제274조[39]에 의하여 담보권 실행을 위한 경매의 예에 따라 경매절차가 진행되므로, 이를 안 제23조제1항 및 제24조제1항에 명시하지 않더라도 국세·지방세의 안분 징수 규정이 적용되는바, 개정의 실익은 크지 않은 것으로 보임.

그리고 임차인이 배당을 받음에 있어 손해를 볼 우려를 방지하기 위한 입법취지를 고려하면 임의매각의 경우에도 국세·지방세의 안분 징수를 적용하지 아니할 이유가 없으므로, 임의매각 시의 국세·지방세의 안분 징수를 규정한 안 제23조제1항 및 제24조제1항는 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

임차인으로서, 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였거나, 임차주택에 대하여 경매절차가 개시되고 임대차계약이 종료된 경우의 임차인임.

39) 「민사집행법」

제274조(유치권 등에 의한 경매) ① 유치권에 의한 경매와 민법·상법, 그 밖의 법률이 규정하는 바에 따른 경매(이하 "유치권등에 의한 경매"라 한다)는 담보권 실행을 위한 경매의 예에 따라 실시한다.

② 유치권 등에 의한 경매절차는 목적물에 대하여 강제경매 또는 담보권 실행을 위한 경매절차가 개시된 경우에는 이를 정지하고, 채권자 또는 담보권자를 위하여 그 절차를 계속하여 진행한다.

③ 제2항의 경우에 강제경매 또는 담보권 실행을 위한 경매가 취소되면 유치권 등에 의한 경매절차를 계속하여 진행하여야 한다.

(17) 공공주택사업자에 대한 주택 매입 요청권자 확대 및 대상 주택 확대(안 제25조제1항부터 제5항까지)

현 행	개 정 안
제25조(공공주택사업자의 전세사기피해 주택 매입) ① 전세사기피해자는 「공공주택 특별법」 제4조제1항제2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기피해 주택의 매입을 요청할 수 있다. ② (생 략) ③ 제2항에 따라 우선 매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 전세사기피해 주택을 취득한 경우에는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으로 공급하되, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수 있다. ④ 공공주택사업자는 전세사기피해 주택의 매입을 위하여 필요한 경우 제14조제7항에 따라 전세사기피해자 정보의 제공을 국토교통부장관에게 요청할 수 있다. ⑤ (생 략)	제25조(공공주택사업자의 전세사기피해 주택 매입) ① 전세사기피해자등은----------. ② (현행과 같음) ③ ----------전세사기피해자등----------. ④ ----------전세사기피해자등----------. ⑤ (현행과 같음)

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제25조[40]에 따르면, 전세사기피해자는 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기피해주택의 매입을 요청할 수 있고(제1항), 공공주택사업자는 경매 또는 공매의 방법으로 전세사기피해주택을 취득한 경우에는 공공임대주택으로 공급하되, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수 있음(제3항).

안 제25조는 '전세사기피해자'뿐만 아니라 '제2조제4호나목부터 마목까지의 어느 하나에 해당하는 임차인'에게 공공주택사업자에 대한 매입요청권을 부여하고(안 제25조제1항), 공공주택사업자는 경매 또는 공매의 방법으로 전세사기피해주택을 취득한 경우에 해당 주택을 전세사기피해자등에게 우선 공급할 수 있도록 하려는 것임(안 제25조제3항).

전세사기피해자에게 공공주택사업자에 대한 전세사기피해주택 매입요청권을 부여하는 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특

---

40) **「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」**
제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ① 전세사기피해자는 「공공주택 특별법」 제4조제1항제2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기피해주택의 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 우선 매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 전세사기피해주택을 취득한 경우에는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으로 공급하되, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수 있다.
④ 공공주택사업자는 전세사기피해주택의 매입을 위하여 필요한 경우 제14조제7항에 따라 전세사기피해자 정보의 제공을 국토교통부장관에게 요청할 수 있다.
⑤ 전세사기피해주택의 매입기준, 임대조건 등은 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다.

별법」 제25조는 전세사기피해주택에 대한 우선매수권(제20조부터 제22조까지)을 행사하지 않는 전세사기피해자를 전제로 한 규정이므로,[41] 대항력이 없어 우선매수권을 행사하지 못하는 '제2조제4호다목의 임차인'[42] 및 '제2조제4호마목의 임차인'[43]에게도 우선매수권을 부여하려는 안 제25조제1항은 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 체계상 적절하지 않은 것으로 보임.

그러므로, 안 제20조부터 안 제22조까지의 개정에 따라 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 임차인에게 경매절차에서의 우선매수권이 부여되는 경우에도, 안 제25조제1항의 '전세사기피해자등'은 '전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인'으로 수정할 필요가 있음.

---

41) 전세사기피해자가 제1항에 따라 공공주택사업자에 대하여 전세사기피해주택의 매입을 요청한 경우에는 제20조부터 제22조까지에 따른 우선 매수할 수 있는 권리를 공공주택사업자에게 양도한 것으로 간주함(제25조제2항).

42) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하는 임차인으로서, 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인임.

43) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 임차한 경우, 대항력은 없으나 임차주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하고, 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인임.

(18) 전세사기피해자등의 공공주택사업자에 대한 우선매입청구권 (안 제25조제6항 및 제7항 신설)

현 행	개 정 안
제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ① (생 략) ② (생 략) ③ (생 략) ④ (생 략) ⑤ (생 략) <신 설>	제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ① (생 략) ② (현행과 같음) ③ (생 략) ④ (생 략) ⑤ (생 략) ⑥ 전세사기피해주택을 매입한 공공주택사업자는 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에 따른 임대의무기간이 경과한 후 해당 주택을 매각할 때 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 주택의 전세사기피해자등은 이를 우선매입할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 매매 가격은 공공주택사업자가 그 주택을 매입한 금액에 그 주택의 취득 등에 소요된 비용 등 국토교통부령으로 정한 금액을 가산한 가격으로 한다.
<신 설>	⑦ 제6항에 따른 주택의 전세사기피해자등이 해당 주택을 매입하지 아니하는 경우 공공주택사업자는 해당 주택을 국토교통부령이 정한 순위와 방법에 따라 이 법에 따른 전세사기피해자, 해당 주택 소재지의 무주택자 등 제3자에게 매각할 수 있다.

안 제25조제6항 및 제7항은 전세사기피해자등이 전세사기피해주택을 매입한 공공주택사업자에 대하여 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항[44]에 따른 임대의무기간이 경과한 후 해당 주택의 우선매입을 청구할 수 있도록 하고(제6항), 전세사기피해자등이 해당 주택을 매입하지 아니하는 경우 공공주택사업자가 전세사기피해자, 주택 소재지의 무주택자 등 제3자에게 해당 주택을 매각할 수 있게 하려는 것임(제7항).

전세사기피해자등에 대하여 전세사기피해주택의 우선매입청구권을 부여할 경우, 해당 임차인들의 주거 안정을 도모할 수 있는 긍정적인 측면도 있으나 해당 공공주택을 분양받으려는 다른 무주택자 등 이해관계자의 이익을 제한하는 측면도 있으므로, 양자의 이해관계를 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

---

44) **「공공주택 특별법」**
제50조의2(공공임대주택의 매각제한) ① 공공주택사업자는 공공임대주택을 5년 이상의 범위에서 대통령령으로 정한 임대의무기간이 지나지 아니하면 매각할 수 없다.

(19) 경·공매 지원서비스의 제공대상 확대(안 제26조제1항)

현 행	개 정 안
제26조(경매 및 공매의 지원) ① 주택도시보증공사는 전세사기피해자의 신청을 받아 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매나 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따른 매각절차와 관련하여 경매 및 공매의 지원서비스를 제공할 수 있다. ② (생 략)	제26조(경매 및 공매의 지원) ① ----------전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 자----------. ② (현행과 같음)

안 제26조제1항은 경·공매 지원서비스의 제공대상을 현행 '전세사기피해자'뿐만 아니라 안 제2조제4호라목에 따른 임차인[45]에도 확대하여 적용하려는 것임.

안 제2조제4호라목에 따른 임차인의 경우와 같이 임대인에게 채무불이행 의도가 있다고 의심할 만한 상당한 이유가 없는 경우에도 주택도시보증공사가 경·공매 지원서비스를 지원한다면, 임대인의 채무불이행으로 인한 피해를 입고 있는 다수의 임차인들이 보다 신속하게 채권을 집행함으로써 재산상 피해를 경감할 수 있는 긍정적인 효과가 있을 것으로 기대됨.

45) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서, 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였거나, 임차주택에 대하여 경매절차가 개시되고 임대차계약이 종료된 경우의 임차인임.

(20) 법률구조 등의 지원(안 제26조의2 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제26조의2(법률구조 등의 지원) ① 전세사기피해자등(제2조제4호나목에 따른 임차인을 제외한다)이 개인회생 또는 파산 및 면책절차를 신청하려는 경우 「법률구조법」 제8조에 따른 법률구조공단은 전세사기피해자등이 같은 법 제22조에 따른 법률구조 요건을 상회하더라도 법률구조를 실시할 수 있다. ② 전세사기피해자등의 임대인이 사망한 경우에 전세사기피해자등이 임대인의 사망 당시의 주소를 관할하는 검찰청을 통하여 「민법」 제1053조의 상속재산관리인 선임 또는 「민법」 제1023조에 따라 재산관리인의 선임을 신청하는 경우, 법무부장관은 전세사기피해자등의 임대인의 상속재산의 관리를 위하여 필요한 때에는 관할 검찰청의 검사로 하여금 「민법」 제1053조의 상속재산관리인 또는 「민법」 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 「민법」 제1023

현 행	개 정 안
	조의 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.

1) 안 제26조의2제1항

안 제26조의2제1항은 전세사기피해자등(제2조제4호나목의 임차인을 제외한다)이 개인회생 또는 파산 및 면책절차를 신청하려는 경우, 대한법률구조공단[46]은 전세사기피해자등이 「법률구조법」 제22조[47]에 따

46) 안 제26조의2제1항의 '법률구조공단'은 '대한법률구조공단'으로 수정하여야 함.

47) 「법률구조법」

제22조(법률구조의 절차 등) 공단이 행하는 법률구조의 요건, 절차 등은 법무부장관의 승인을 받아 공단의 규칙으로 정한다.

「(대한법률구조공단) 법률구조사건 처리규칙 시행규정」

제5조(법률구조대상자) ① 법률구조대상자는 「국민기초생활 보장법」에 따라 보건복지부장관이 고시하는 기준 중위소득의 125% 이하인 국민 또는 국내 거주 외국인 중에서 공단이 지원할 필요가 있다고 인정하는 자(이하 "구조대상자"라 한다)를 말한다. 다만, 구조대상자와 공동으로 소송을 수행할 필요가 있다고 인정되는 사건의 경우에는 다른 당사자에 대해서도 법률구조를 할 수 있다.

② 다음 각 호에 해당하는 자는 공단이 필요하다고 인정하는 경우 전항의 규정에도 불구하고 법률구조를 할 수 있다.

1. 임금 및 퇴직금 체불로 인한 피해근로자(국내 거주 외국인 포함). 다만, 임금 및 퇴직금 체불 당시 최종 3월분의 월평균 임금이 400만원 미만인 자에 한함
2. 선원법상의 임금·퇴직금 체불 및 재해보상 사고와 관련된 피해선원(국내 거주 외국인 포함)
3. 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호에 따른 농업인과 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제3호에 따른 어업인. 다만, 「국민기초생활 보장법」에 따라 보건복지부장관이 고시하는 기준 중위소득의 150% 이하인 사람에 한함

른 법률구조 요건을 상회하더라도 법률구조를 실시할 수 있도록 하려는 내용임.

안 제26조의2제1항은 개인회생 또는 파산 및 면책절차를 신청하려는 전세사기피해자등의 보호 필요성과 법률구조 요건에 부합하지 아니함에도 불구하고 전세사기피해자등을 대상으로 법률구조를 실시할 경우 법률구조공단에 추가적으로 부여되는 행정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

2) 안 제26조의2제2항

안 제26조의2제2항은 임대인 사망 시 전세사기피해자등이 검찰청을 통해 상속재산관리인 또는 재산관리인의 선임을 신청하는 경우, 법무부장관이 관할 검찰청의 검사로 하여금 상속재산관리인 또는 재산관리인의 선임을 관할 법원에 신청하도록 할 수 있는 근거를 마련하는 내용임.

3의2. 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」제2조 및 「동법 시행령」 제2조제1항에 따른 소상공인(사업자등록 말소일로부터 6월 이내인 자 포함)으로 연 매출 2억원 이하인 소상공인.

3의3. 「가습기살균제 피해구제를 위한 특별법」제10조제2항에 따라 환경부장관에게 구제급여 지급결정을 받은 가습기살균제 피해자 및 그 유족

4. 법원으로부터「민사소송법」에 의한 소송구조결정 또는「가사소송법」에 의한 절차구조결정을 받은 사건(이하 "법원소송구조사건"이라 한다)의 피구조자 및 법원이 소속변호사 또는 공익법무관을 법원소송구조 지정변호사로 지정한 사건의 신청인. 다만, 인지대 등 소송비용에 관한 소송구조결정만을 받은 피구조자는 제외한다.

5. 헌법재판소나 행정심판위원회가 소속변호사 또는 공익법무관을 국선대리인으로 선정한 사건의 청구인

6. 법원이 소속변호사 또는 공익법무관을 국선변호인, 국선보조인으로 선정한 사건(이하 "국선변호사건"이라 한다)의 피의자, 피고인, 행위자(「인신보호법」상의 피수용자 포함)

7. 검사가 소속변호사 또는 공익법무관을 피해자 국선변호인으로 선정한 사건의 피해자 및 그 법정대리인(국내 거주 외국인 및 외국인 피해아동 포함)

8. 그 밖에 생활이 어렵고 법을 몰라 스스로 법적 수단을 강구하지 못하는 국민 또는 국내 거주 외국인

「민법」 제1053조[48]에 따르면 상속인의 존부가 분명하지 아니한 때에 법원은 피상속인의 친족 기타 이해관계인 또는 검사의 청구에 의하여 상속재산관리인을 선임하여야 하고, 「민법」 제1023조[49]에 따르면 법원은 이해관계인 또는 검사의 청구에 의하여 상속재산의 보존에 필요한 처분을 명할 수 있으므로, 검사가 상속재산관리인 선임청구를 하거나 재산관리인 선임을 청구하는 것은 가능함.

그러나, 임대인 사망 시 전세사기피해자등이 「민법」 제1053조에 따른 이해관계인의 상속재산관리인 선임 청구 또는 「민법」 제1023조에 따른 재산관리인 선임 청구를 하는 경우, 이는 법원에 청구하는 것이고 검찰청을 대상으로 청구하는 것이 아니므로, 안 제26조의2제2항 중 "전세사기피해자등이 임대인의 사망 당시의 주소를 관할하는 검찰청을 통해 「민법」 제1053조의 상속재산관리인 선임 또는 「민법」 제1023조에 따라 재산관리인의 선임을 신청하는 경우,"는 삭제할 필요가 있음.

3) 안 제26조의2제3항

안 제26조의2제3항은 국가가 법률구조에 필요한 비용, 상속재산관리

---

48) 「민법」
제1053조(상속인없는 재산의 관리인) ① 상속인의 존부가 분명하지 아니한 때에는 법원은 제777조의 규정에 의한 피상속인의 친족 기타 이해관계인 또는 검사의 청구에 의하여 상속재산관리인을 선임하고 지체없이 이를 공고하여야 한다.
② 제24조 내지 제26조의 규정은 전항의 재산관리인에 준용한다.

49) 「민법」
제1023조(상속재산보존에 필요한 처분) ① 법원은 이해관계인 또는 검사의 청구에 의하여 상속재산의 보존에 필요한 처분을 명할 수 있다.
② 법원이 재산관리인을 선임한 경우에는 제24조 내지 제26조의 규정을 준용한다.

인 또는 재산관리인 선임 신청 및 보수 지급에 필요한 비용, 상속재산관리인이 선임된 경우에 상속재산관리인이 상속재산의 파산신청을 하여야 할 경우 그 신청에 소요되는 인지대, 송달료, 예납금의 지급에 필요한 비용 등을 지원할 수 있도록 하려는 것임.

안 제26조의2제3항은 개인회생 또는 파산 및 면책절차를 신청하려는 전세사기피해자등의 보호 필요성, 상속재산관리인이 상속재산의 파산신청을 함에 있어 소요되는 비용의 지원 필요성 및 안 제28조의11제1호[50]에 따라 주택도시기금으로 법률구조에 필요한 비용을 지원하여야 하는 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

---

50) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안」(허종식의원 대표발의, 의안번호 제2200846호)

제28조의11(주택도시기금 지원) 국가는 주택도시기금을 통하여 다음 각 호의 비용을 지원할 수 있다.

1. 제26조의2제3항의 비용

(21) 주거안정을 위한 금융지원 및 채무불이행 등록 유예 대상자 확대(안 제27조제1항 및 제3항)

현 행	개 정 안
제27조(금융지원 등) ① 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위하여 필요한 자금을 융자하거나 그 밖에 필요한 지원을 할 수 있다. ③ 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등은 전세사기피해자 또는 제2조제4호다목에 따른 임차인의 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 유예할 수 있다.	제27조(금융지원 등) ① ----------전세사기피해자등----------. ③ ----------전세사기피해자등----------유예하거나 말소할 수 있다.

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제27조제1항에 따르면, 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인[51]의 긴박한 주거안정을 보호하기 위하여 필요한 자금

51) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하는 임차인으로서, 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인임.

을 융자하거나 그 밖에 필요한 지원을 할 수 있음.

그리고 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제27조 제3항에 따르면, 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등은 전세사기피해자 또는 제2조제4호다목에 따른 임차인의 보증금이 모두 변제되지 아니한 경우 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조[52]에 따른 신용정보집중기관이 신용정보집중관리위원회를 통하여 정한 기준에 따라 이들의 해당 전세 관련 대출에 대한 채무의 불이행 및 대위변제의 등록을 유예할 수 있음.

---

52) 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」

제25조(신용정보집중기관) ① 신용정보를 집중하여 수집·보관함으로써 체계적·종합적으로 관리하고, 신용정보회사등 상호 간에 신용정보를 교환·활용(이하 "집중관리·활용"이라 한다)하려는 자는 금융위원회로부터 신용정보집중기관으로 허가를 받아야 한다.

② 제1항에 따른 신용정보집중기관은 다음 각 호의 구분에 따라 허가를 받아야 한다.

1. 종합신용정보집중기관: 대통령령으로 정하는 금융기관 전체로부터의 신용정보를 집중관리·활용하는 신용정보집중기관
2. 개별신용정보집중기관: 제1호에 따른 금융기관 외의 같은 종류의 사업자가 설립한 협회 등의 협약 등에 따라 신용정보를 집중관리·활용하는 신용정보집중기관

③ 제1항에 따른 신용정보집중기관으로 허가를 받으려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 「민법」 제32조에 따라 설립된 비영리법인일 것
2. 신용정보를 집중관리·활용하는 데 있어서 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공성과 중립성을 갖출 것
3. 대통령령으로 정하는 시설·설비 및 인력을 갖출 것

④ 제1항 및 제2항에 따른 허가 및 그 취소 등에 필요한 사항과 집중관리·활용되는 신용정보의 내용·범위 및 교환 대상자는 대통령령으로 정한다. 다만, 신용정보집중기관과 개인신용평가회사, 개인사업자신용평가회사, 기업신용조회회사(기업정보조회업무만 하는 기업신용조회회사는 제외한다) 사이의 신용정보 교환 및 이용은 개인신용평가회사, 개인사업자신용평가회사, 기업신용조회회사(기업정보조회업무만 하는 기업신용조회회사는 제외한다)의 의뢰에 따라 신용정보집중기관이 개인신용평가회사, 개인사업자신용평가회사, 기업신용조회회사(기업정보조회업무만 하는 기업신용조회회사는 제외한다)에 신용정보를 제공하는 방식으로 한다.

⑤ 제2항제1호에 따른 종합신용정보집중기관(이하 "종합신용정보집중기관"이라 한다)은 집중되는 신용정보의 정확성·신속성을 확보하기 위하여 제26조에 따른 신용정보집중관리위원회가 정하는 바에 따라 신용정보를 제공하는 금융기관의 신용정보 제공의무 이행 실태를 조사할 수 있다.

⑥ 신용정보집중기관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 신용정보공동전산망(이하 "공동전산망"이라 한다)을 구축할 수 있으며, 공동전산망에 참여하는 자는 그 유지·관리 등에 필요한 협조를 하여야 한다. 이 경우 신용정보집중기관은 「전기통신사업법」 제2조제1항제1호에 따른 전기통신사업자이어야 한다.

안 제27조는 현행법상 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에게만 적용되는 임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자 등 필요한 지원(제27조제1항) 및 채무의 불이행 등록 유예(제27조제3항) 규정을 제2조제4호나목에 따른 임차인[53], 안 제2조제4호라목에 따른 임차인[54], 안 제2조제4호마목에 따른 임차인[55]을 포함한 모든 '전세사기피해자등'에게 적용되도록 하고, 금융회사등이 전세사기피해자등의 전세 관련 대출에 대한 채무의 불이행 및 대위변제의 등록을 '유예'할 뿐만 아니라 그 등록을 '말소'할 수 있도록 근거를 마련하려는 것임.

1) 안 제27조제1항

긴박한 주거안정을 보호하기 위한 자금 융자 등 필요한 지원을 모든 '전세사기피해자등'에게 확대하려는 안 제27조제1항은 전세사기피해자등의 주거 안정을 위하여 필요한 측면이 있으나, 국가의 재정적 부담 등을 고려하여 결정할 사항으로 보임.

---

53) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호; 원칙적으로 3억원 이하일 것)을 충족하지 못하는 임차인임.

54) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서, 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였거나, 임차주택에 대하여 경매절차가 개시되고 임대차계약이 종료된 경우의 임차인임.

55) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 임차한 경우, 대항력은 없으나 임차주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하고, 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인임.

2) 안 제27조제3항

채무의 불이행 등록 유예 규정을 모든 ‘전세사기피해자등’에게 확대하고, 금융회사등이 전세사기피해자등의 전세 관련 대출에 대한 채무의 불이행 및 대위변제의 등록을 말소할 수 있도록 하려는 안 제27조제3항은 전세사기피해자등의 주거 안정 및 신용도 유지를 위한 사항으로서 필요한 사항으로 보임.

(22) 임차 자금 융자의 대상 확대(안 제27조제2항)

현 행	개 정 안
제27조(금융지원 등) ① (생 략) ② 국가는 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받지 못하여 시급한 지원이 필요하다고 인정되는 전세사기피해자에게 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있다. ③ (생 략)	제27조(금융지원 등) ① (생 략) ② ---------- 전세사기피해자등----------. ③ (생 략)

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제27조제2항에 따르면, 국가는 「주택임대차보호법」 제8조[56]에 따른 우선변제(이른바 '소액임차인의 최우선변제')를 받지 못하여 시급한 지원이 필요하다고 인정되는 전세사기피해자에게 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있음.

이는 임차인이 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 대항력 요건을 갖추고 있음에도 불구하고, 해당 임대차계약(임대차계약을

56) 「주택임대차보호법」
제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(擔保物權者)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.
② 제1항의 경우에는 제3조의2제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.
③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다.

갱신한 경우에는 '갱신된' 계약)의 임차보증금이 해당 임대차계약보다 앞서 설정된 근저당권의 설정 시[57]에 시행되던 「주택임대차보호법 시행령」 제11조[58]에서 정하는 기준을 초과하여 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받지 못하는 경우[59] 등에 있어서 그러한 전세사기피해자에게 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자함으로써, 임차인의 주거 안정을 확보하려는 취지임.

안 제27조제2항은 현행법상 '전세사기피해자'에게만 적용되는 이러한 융자 지원 규정의 적용 범위를 '전세사기피해자등'으로 확대하려는 것임.

---

57) 개정된 「주택임대차보호법 시행령」이 시행되기 전에 근저당권이 설정된 경우, 소액임차인 해당 여부의 기준이 되는 시행령이 '개정 전 시행령'과 '개정 후 시행령' 중 어떠한 규정인지에 대해 대법원은 '개정 전 시행령'이라고 판시한 바 있음(대법원 2002. 3. 29. 선고 2001다84824 판결). 즉, 임대차계약보다 앞서 설정된 '근저당권의 설정 시'를 기준으로 그 당시에 시행되는 「주택임대차보호법 시행령」 제11조의 소액임차인 기준에 따라 소액임차인 해당 여부가 결정됨.

[판결요지]

구 주택임대차보호법(1989. 12. 30. 법률 제4188호로 개정되어 동일자부터 시행된 것) 부칙 제3항에 의하면 이 법 시행 전에 임대주택에 대하여 담보물권을 취득한 자에 대하여는 종전의 규정에 의한다고 규정하고 있어 위 법률 시행 후에 설정된 근저당권에 대하여는 위 법률의 규정에 따라 소액임차인에 해당하는지 여부를 가리는 것이 원칙이라 할 것이지만, 위 법률 시행 후 어떤 범위에서 소액임차인에게 우선변제권을 인정해 줄 것인가에 관하여 위 법률의 위임에 따른 구체적인 요건을 정한 새로운 대통령령이 아직 시행되기 전에 근저당권이 설정된 경우 다른 특별한 사정이 없는 한 구 주택임대차보호법시행령(1990. 2. 19. 대통령령 제12930호로 개정되기 전의 것)은 신법인 위 법률의 취지에 반하지 않는 범위 내에서 새로운 대통령령이 시행될 때까지 여전히 그 효력을 유지한다고 볼 것이고, 그 이후 1990. 2. 19.부터 시행된 구 주택임대차보호법시행령(1990. 2. 19. 대통령령 제12930호로 개정된 것)에서 아무런 경과규정을 둔 바 없다고 하여 같은 개정 시행령의 규정이 막바로 위 법률의 시행시점으로 소급하여 위와 같은 근저당권에 대하여 적용될 수는 없다.

58) **「주택임대차보호법 시행령」**

제11조(우선변제를 받을 임차인의 범위) 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 임차인은 보증금이 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하인 임차인으로 한다.

1. 서울특별시: 1억6천500만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시, 화성시 및 김포시: 1억4천500만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시: 8천500만원
4. 그 밖의 지역: 7천500만원

59) 2023년 2월 '인천 미추홀구 전세사기'의 피해자로서 극단적 선택을 한 것으로 알려진 임차인의 경우, 임차보증금이 9,000만원이어서 최우선변제권으로 보호받지 못함.

주택의 임대차에 필요한 자금 융자 지원 규정(제27조제2항)의 적용 대상 확대 여부는 ‘전세사기피해자등’에 대한 융자 지원 필요성, 국가의 재정적 부담 및 주택도시기금의 재정 상황 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

(23) 긴급지원대상자의 범위 확대(안 제28조제1항)

현 행	개 정 안
제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례) ① 전세사기피해자, 제2조제4호다목에 따른 임차인 또는 그 임차인(전세사기피해자를 포함한다)과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원은 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자로 본다. ② (생 략)	제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례) ① 전세사기피해자등(제2조제4호나목에 따른 임차인을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)----------전세사기피해자등을----------. ② (현행과 같음)

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제28조제1항에 따르면, 전세사기피해자, 제2조제4호다목에 따른 임차인 또는 그 임차인(전세사기피해자를 포함한다)과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원은 「긴급복지지원법」 제5조[60]에 따른 긴급지원대상자로 봄.

---

60) 「긴급복지지원법」
제5조(긴급지원대상자) 이 법에 따른 지원대상자는 위기상황에 처한 사람으로서 이 법에 따른 지원이 긴급하게 필요한 사람(이하 "긴급지원대상자"라 한다)으로 한다.
제9조(긴급지원의 종류 및 내용) ① 이 법에 따른 지원의 종류 및 내용은 다음과 같다.
1. 금전 또는 현물(現物) 등의 직접지원
   가. 생계지원: 식료품비·의복비 등 생계유지에 필요한 비용 또는 현물 지원
   나. 의료지원: 각종 검사 및 치료 등 의료서비스 지원
   다. 주거지원: 임시거소(臨時居所) 제공 또는 이에 해당하는 비용 지원
   라. 사회복지시설 이용 지원: 「사회복지사업법」에 따른 사회복지시설 입소(入所) 또는 이용서비스 제공이나 이에 필요한 비용 지원
   마. 교육지원: 초·중·고등학생의 수업료, 입학금, 학교운영지원비 및 학용품비 등 필요한 비용 지원
   바. 그 밖의 지원: 연료비나 그 밖에 위기상황의 극복에 필요한 비용 또는 현물 지원
2. 민간기관·단체와의 연계 등의 지원
   가. 「대한적십자사 조직법」에 따른 대한적십자사, 「사회복지공동모금회법」에 따른 사회복지공동모금회 등의 사회복지기관·단체와의 연계 지원
   나. 상담·정보제공, 그 밖의 지원
② 제1항의 구체적인 지원기준·방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 이 경우 제1항제1호가목 및 다목의 지원은 「국민기초생활 보장법」 제2조제11호에 따른 기준

안 제28조제1항은 전세사기피해자, 제2조제4호다목에 따른 임차인[61] 뿐만 아니라 안 제2조제4호라목에 따른 임차인[62] 및 안 제2조제5호마목에 따른 임차인[63]에 대해서도 「긴급복지지원법」에 대한 특례를 확대하여 적용하려는 것임.

안 제28조제1항은 안 제2조제4호라목에 따른 임차인 및 안 제2조제5호마목에 따른 임차인에 대한 긴급지원 필요성, 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

중위소득의 100분의 40을 각각 한도로 한다.

③ 시장·군수·구청장은 제1항제1호라목에 따른 사회복지시설 이용 지원을 하는 경우 관할 사회복지시설의 장에게 지원을 요청할 수 있다. 이 경우 지원요청을 받은 사회복지시설의 장은 정당한 사유가 없으면 해당 시설의 입소기준에도 불구하고 긴급지원대상자가 제10조에 따른 기간에 그 시설을 이용할 수 있도록 조치하여야 한다.

61) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(제3조제1항제4호)을 모두 충족하는 임차인으로서, 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인임.

62) 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서, 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였거나, 임차주택에 대하여 경매절차가 개시되고 임대차계약이 종료된 경우의 임차인임.

63) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 임차한 경우, 대항력은 없으나 임차주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하고, 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인임.

(24) 전세사기피해자등에 대한 임대주택 또는 주거비 지원 (안 제28조의2 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의2(공공임대주택 또는 주거비 지원) ① 제14조에 따라 인정된 전세사기피해자등(제20조부터 제22조까지에 따른 우선매수권 행사를 통하여 전세사기피해주택의 소유권을 취득한 자를 제외한다)이 이 법의 다른 규정에 따라 공공임대주택을 공급받지 못하는 경우로서 전세사피해자등의 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 전세사기피해자등(제20조부터 제22조까지에 따른 우선매수권 행사를 통하여 임차주택을 취득한 자를 제외한다)이 회수하였거나 회수할 수 있는 보증금이 「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따라 보호받을 소액보증금(이하 “최우선변제금”이라 한다. 전세사기피해자등이 「주택임대차보호법」 제8조제3항의 소액 임차인에 해당하는지 여부를 불문하고, 최우선변제금의 액수는 배당일을 기준으로 판단

현 행	개 정 안
	한다)에 미치지 못하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우에는 전세사기피해자등의 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 경우 이를 고려하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주거비 지원기간을 단축할 수 있다. 1. 전세사기피해자등이 이 법에 따른 공공임대주택을 공급받는 경우 2. 전세사기피해자등이 제27조제2항에 따라 금융지원을 받는 경우

1) 안 제28조의2제1항

안 제28조의2제1항은 전세사기피해자등(우선매수권을 행사한 자 제외)이 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 다른 규정에 따라 공공임대주택을 공급받지 못하는 경우로서 전세사기피해자등의 신청이 있는 경우, 국가 또는 지방자치단체가 공공주택사업자로 하여금 공공임대주택을 우선 공급하도록 할 수 있는 근거를 마련하려는 것임.

이는 전세사기피해자등에게 공공임대주택 입주에 관하여 다른 공공임대주택 입주희망자보다 우선 순위를 부여하는 내용이므로, 전세사기피해자등의 주거 안정을 도모할 필요성과 다른 공공임대주택 입주희망자의 불이익을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

2) 안 제28조의2제2항

안 제28조의2제2항은 전세사기피해자등(우선매수권을 행사한 자 제외)이 회수하였거나 회수할 수 있는 보증금이 「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따라 보호받을 소액보증금에 미치지 못하는 경우로서, 공공임대주택의 공급(제25조제3항 또는 안 제28조의2제1항) 또는 융자 지원(제27조제2항) 수혜를 받지 않는 전세사기피해자등에게 주거비를 지원하려는 내용임.

주거비 지원 제도를 신설할 것인지 여부에 대하여는 '전세사기피해자등'에 대한 주거비 지원 필요성, 국가의 재정적 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

또한, 안 제28조의2제2항 각 호 외의 부분에는 주거비를 지원하는 주체가 명시되어 있지 않으므로, 안 제28조의2제2항을 신설하는 경우 그 주체를 명확하게 규정할 필요가 있음.

(25) 대출등의 불승인 금지(안 제28조의3 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의3(대출등의 불승인 금지) 제14조에 따라 인정된 전세사기피해자등이 「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 전세사기피해자등의 대출 신청, 신용카드 발급 신청 또는 보증 신청을 불승인하여서는 아니 된다.

안 제28조의3은 전세사기피해자등이 파산 또는 개인회생을 신청하여 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제564조[64]의 면책 결정이나 같은

64) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」
제564조(면책허가) ① 법원은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 때를 제외하고는 면책을 허가하여야 한다.
1. 채무자가 제650조·제651조·제653조·제656조 또는 제658조의 죄에 해당하는 행위가 있다고 인정하는 때
2. 채무자가 파산선고 전 1년 이내에 파산의 원인인 사실이 있음에도 불구하고 그 사실이 없는 것으로 믿게 하기 위하여 그 사실을 속이거나 감추고 신용거래로 재산을 취득한 사실이 있는 때
3. 채무자가 허위의 채권자목록 그 밖의 신청서류를 제출하거나 법원에 대하여 그 재산상태에 관하여 허위의 진술을 한 때
4. 채무자가 면책의 신청 전에 이 조에 의하여 면책을 받은 경우에는 면책허가결정의 확정일부터 7년이 경과되지 아니한 때, 제624조에 의하여 면책을 받은 경우에는 면책확정일부터 5년이 경과되지 아니한 때
5. 채무자가 이 법에 정하는 채무자의 의무를 위반한 때

법 제614조[65]의 변제계획 인가결정을 받은 경우, 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제2조제6호[66]에 따른 금융회사, 「공공기관의 운영에 관한

---

6. 채무자가 과다한 낭비·도박 그 밖의 사행행위를 하여 현저히 재산을 감소시키거나 과대한 채무를 부담한 사실이 있는 때

② 법원은 제1항 각호의 면책불허가사유가 있는 경우라도 파산에 이르게 된 경위, 그 밖의 사정을 고려하여 상당하다고 인정되는 경우에는 면책을 허가할 수 있다.

③ 법원은 면책허가결정을 한 때에는 그 주문과 이유의 요지를 공고하여야 한다. 이 경우 송달은 하지 아니할 수 있다.

④ 면책 여부에 관한 결정에 대하여는 즉시항고를 할 수 있다.

65) **「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」**

제614조(변제계획의 인부) ① 법원은 개인회생채권자 또는 회생위원이 이의를 진술하지 아니하고 다음 각호의 요건이 모두 충족된 때에는 변제계획인가결정을 하여야 한다. 다만, 제610조제3항에 의한 변제계획안 수정명령에 불응한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 변제계획이 법률의 규정에 적합할 것
2. 변제계획이 공정하고 형평에 맞으며 수행가능할 것
3. 변제계획인가 전에 납부되어야 할 비용·수수료 그 밖의 금액이 납부되었을 것
4. 변제계획의 인가결정일을 기준일로 하여 평가한 개인회생채권에 대한 총변제액이 채무자가 파산하는 때에 배당받을 총액보다 적지 아니할 것. 다만, 채권자가 동의한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 법원은 개인회생채권자 또는 회생위원이 이의를 진술하는 때에는 제1항 각호의 요건 외에 다음 각호의 요건을 구비하고 있는 때에 한하여 변제계획인가결정을 할 수 있다.

1. 변제계획의 인가결정일을 기준일로 하여 평가한 이의를 진술하는 개인회생채권자에 대한 총변제액이 채무자가 파산하는 때에 배당받을 총액보다 적지 아니할 것
2. 채무자가 최초의 변제일부터 변제계획에서 정한 변제기간 동안 수령할 수 있는 가용소득의 전부가 변제계획에 따른 변제에 제공될 것
3. 변제계획의 인가결정일을 기준일로 하여 평가한 개인회생채권에 대한 총변제액이 3천만원을 초과하지 아니하는 범위 안에서 다음 각목의 금액보다 적지 아니할 것
   가. 변제계획의 인가결정일을 기준일로 하여 평가한 개인회생채권의 총금액이 5천만원 미만인 경우에는 위 총금액에 100분의 5를 곱한 금액
   나. 변제계획의 인가결정일을 기준일로 하여 평가한 개인회생채권의 총금액이 5천만원 이상인 경우에는 위 총금액에 100분의 3을 곱한 금액에 1백만원을 더한 금액

③ 법원은 변제계획인부결정을 선고하고 그 주문, 이유의 요지와 변제계획의 요지를 공고하여야 한다. 이 경우 송달은 하지 아니할 수 있다.

66) **「금융소비자 보호에 관한 법률」**

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. "금융회사"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 회사를 말한다.
   가. 「은행법」에 따른 <u>은행</u>(「중소기업은행법」 제3조제3항, 「한국산업은행법」 제3조제1항, 「신용협동조합법」 제6조제3항, 「농업협동조합법」 제161조의11제8항, 「수산업협동조합법」 제141조의4제2항, 「상호저축은행법」 제36조제4항에 따라 「은행법」의 적용을 받는 중소기업은행, 한국산업은행, 신용협동조합중앙회의 신용사업 부문, 농협은행, 수협은행 및 상호저축은행중앙회를 포함한다. 이하 같다)
   나. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조에 따른 투자매매업자, 투자중개업자, 투자자문업자, 투자일임업자, 신탁업자 또는 같은 법 제336조에 따른 <u>종합금융회사</u>
   다. 「보험업법」에 따른 <u>보험회사</u>(「농업협동조합법」 제161조의12제1항에 따른 농협생명보험 및 농협손해보험을 포함한다. 이하 같다)
   라. 「상호저축은행법」에 따른 <u>상호저축은행</u>
   마. 「여신전문금융업법」에 따른 <u>여신전문금융회사</u>
   바. 그 밖에 가목부터 마목까지의 자와 유사한 자로서 금융소비자 보호의 필요성을 고려하여 대통령령으로 정하는 자

법률」 제4조제1항[67]에 따른 공공기관은 그 면책 결정이나 변제계획 인가결정이 있음을 이유로 전세사기피해자등의 대출 신청, 신용카드 발급 신청 또는 보증 신청을 불승인하지 못하도록 하는 내용임.

면책 결정 또는 변제계획 인가결정을 받은 자의 대출신청, 신용카드 발급 신청 또는 보증 신청에 대하여 금융회사가 승인 여부를 결정하는 것은 개인의 신용도 및 변제능력에 따라 판단할 사항으로, 위의 신청에 대하여 불승인하지 못하도록 하는 것은 계약자유의 원칙에 부합하지 않고 영업의 자유에 대한 과도한 제한이 될 수 있으므로 신중하게 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

---

67) 「공공기관의 운영에 관한 법률」

제4조(공공기관) ① 기획재정부장관은 국가·지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 기관(이하 "기관"이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 공공기관으로 지정할 수 있다.

1. 다른 법률에 따라 직접 설립되고 정부가 출연한 기관
2. 정부지원액(법령에 따라 직접 정부의 업무를 위탁받거나 독점적 사업권을 부여받은 기관의 경우에는 그 위탁업무나 독점적 사업으로 인한 수입액을 포함한다. 이하 같다)이 총수입액의 2분의 1을 초과하는 기관
3. 정부가 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 해당 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
4. 정부와 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 기관이 합하여 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 해당 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 기관이 단독으로 또는 두개 이상의 기관이 합하여 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 해당 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
6. 제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 기관이 설립하고, 정부 또는 설립 기관이 출연한 기관

(26) 임차보증금반환채권의 매입신청(안 제28조의4 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의4(임차보증금반환채권의 매입신청) 전세사기피해주택의 임차인인 전세사기피해자등(이하 이 장에서 "전세사기피해자등"은 다른 규정이 없는 이상 모두 전세사기피해주택의 임차인만을 의미한다)은 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마치고 주택도시보증공사에서 설치한 전세피해지원센터를 통하여 자신의 임차보증금반환채권에 대한 공공매입을 신청할 수 있다.

안 제28조의4는 전세사기피해자등이 「주택임대차보호법」 제3조의3[68]에 따른 임차권등기를 마치고 주택도시보증공사(HUG)에서 설치한

68) 「주택임대차보호법」
제3조의3(임차권등기명령) ① 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.
② 임차권등기명령의 신청서에는 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 신청의 이유와 임차권등기의 원인이 된 사실을 소명(疎明)하여야 한다.
1. 신청의 취지 및 이유
2. 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 첨부한다)
3. 임차권등기의 원인이 된 사실(임차인이 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력을 취득하였거나 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실)
4. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 사항
③ 다음 각 호의 사항 등에 관하여는 「민사집행법」 제280조제1항, 제281조, 제283조, 제285조, 제286조, 제288조제1항, 같은 조 제2항 본문, 제289조, 제290조제2항 중 제288조제1항에 대한 부분, 제291조, 제292조제3항 및 제293조를 준용한다. 이 경우 "가압류"는 "임차권등기"로, "채권자"는 "임차인"으로, "채무자"는 "임대인"으로 본다.
1. 임차권등기명령의 신청에 대한 재판
2. 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청 및 그에 대한 재판
3. 임차권등기명령의 취소신청 및 그에 대한 재판
4. 임차권등기명령의 집행
④ 임차권등기명령의 신청을 기각(棄却)하는 결정에 대하여 임차인은 항고(抗告)할 수 있다.
⑤ 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력과 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 아니한다.
⑥ 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기가 끝난 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분으로 한정한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조에 따른 우선변제를 받

전세피해지원센터를 통하여 임차보증금반환채권에 대한 공공매입을 신청할 수 있도록 하려는 내용임.

안 제28조의4는 임차보증금반환채권의 매수를 통한 전세사기피해자 등의 재산권 보호 필요성, 국가 또는 공공기관의 재정적 부담 및 임대차 계약당사자의 제도 악용 가능성[69] 등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항으로 보임.

참고로, 제21대국회 국토교통위원회는 지난 2023년 12월 27일 전세사기피해자에 대한 신속한 보증금 반환을 위하여 임차보증금반환채권 매입 제도(이른바 '임차보증금의 선구제, 후회수 프로그램')를 도입하는 내용의 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(대안)」을 의결한 바 있으며,[70] 안 제28조의4부터 제28조의11까지는 임차보증금반환채권 매입 제도의 구체적 내용으로서 위 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(대안)」에 포함되었던 사항임.

을 권리가 없다.

⑦ 임차권등기의 촉탁(囑託), 등기관의 임차권등기 기입(記入) 등 임차권등기명령을 시행하는 데에 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

⑧ 임차인은 제1항에 따른 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.

⑨ 금융기관등은 임차인을 대위하여 제1항의 임차권등기명령을 신청할 수 있다. 이 경우 제3항·제4항 및 제8항의 "임차인"은 "금융기관등"으로 본다.

69) 제21대국회에서 임차보증금반환채권 매입 제도 도입 여부에 대한 심사 시, 법무부는 임차보증금반환채권 매입 제도를 도입할 경우, 국가의 주택매입을 기대한 채 무분별하게 주택을 매입하고 임차하거나, 계약당사자 일방 또는 쌍방이 고의로 채무불이행을 일으키는 등 도덕적 해이로 인한 악용 사례 발생이 우려된다는 의견을 제시함.

70) 해당 법률안은 2024. 5. 28. 국회 본회의에서 의결된 후 같은 날 정부로 이송되었으나, 다음 날인 2024. 5. 29. 대통령의 재의 요구가 있었음.

(27) 채권매입기관(안 제28조의5 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의5(채권매입기관) ① 제28조의4의 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 할 수 있다. 1. 이 법에 따른 전세사기피해주택의 임대차보증금 반환채권의 매입 2. 필요한 경우 임대차보증금 반환채권에 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권의 매입 3. 제1호 및 제2호에 따른 채권의 추심 및 회수를 위해 필요한 업무 4. 전세사기피해주택의 매입 및 매각(공공주택사업자에 대한 매각을 포함한다) 5. 매입한 전세사기피해주택의 관리 및 주택임대차의 관리 6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무 ③ 채권매입기관은 제2항에 따른 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 다른 기관에 위탁할 수 있다.

안 제28조의5는 안 제28조의4에 따라 전세사기피해자등이 임차보증금반환채권에 대한 공공 매입을 신청하는 경우, 그 채권매입기관을 주택도시보증공사 또는 대통령령으로 정하는 채권매입기관으로 하고(제1항), 채권매입기관의 업무사항을 규정하려는 것임(제2항).

안 제28조의5는 안 제28조의4의 신설을 전제로 채권매입기관의 업무사항을 규정하는 조문이므로, 안 제28조의4의 신설 여부에 따라 동일한 방향으로 처리될 사항으로 보임.

(28) 임차보증금반환채권의 매입(안 제28조의6 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의6(임차보증금반환채권의 매입) ① 제28조의4에 따른 신청이 있는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 전세사기피해자등의 전세사기피해주택에 관한 임차보증금반환채권을 대통령령이 정하는 방법에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있다. ② 제1항에 따른 채권매매대금 산정 및 지급방법으로 다음 각 호의 방법을 전세사기피해자등이 선택하거나 채권매입기관과 합의할 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 제28조의10까지의 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 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. ④ 채권매입기관의 전세사기피해주택에 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.

현 행	개 정 안
	이 경우 추가 조사에 대해서는 제13조제1항부터 제4항까지 및 같은 조 제6항을 준용한다. ⑤ 임차보증금반환채권의 매입에 관한 사항과 매입 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑥ 전세사기피해자등은 임차보증금반환채권의 매각에도 불구하고 경매나 공매 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 주택의 환가를 통하여 전세사기피해주택이 매각될 때까지 전세사기피해주택에 거주할 수 있다.

안 제28조의6은 전세사기피해자등이 임차보증금반환채권에 대한 공공 매입을 신청하는 경우, 채권매입기관은 매입을 신청한 전세사기피해자등의 임차보증금반환채권을 공정한 가치 평가를 거쳐 매입하도록 하고(제1항), 채권 매매대금 산정 및 지급방법을 정하며(제2항 및 제3항), 전세사기피해자등은 임차보증금반환채권의 매각에도 불구하고 경매나 공매 등을 통해 전세사기피해주택이 매각될 때까지 전세사기피해주택에 거주할 수 있도록 하려는 것임(제6항).

안 제28조의6도 안 제28조의4의 신설을 전제로 채권매입 절차에 관하여 규정하는 조문이므로, 안 제28조의4의 신설 여부에 따라 동일한 방향으로 처리될 사항으로 보임.

(29) 우선매수권 및 우선변제권의 승계 간주(안 제28조의7 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의7(우선매수권의 양도 및 우선변제권 등) ① 전세사기피해자등이 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 전세사기피해자등의 임차보증금 반환채권을 매입한 경우에는 매입한 채권 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다.

1) 안 제28조의7제1항

안 제28조의7제1항은 전세사기피해자등이 보증금반환채권을 채권매입기관에 매각한 경우, 제20조부터 제22조까지에 따른 전세사기피해주택을 우선 매수할 수 있는 권리를 전세사기피해자등이 채권매입기관에게 양도한 것으로 간주하려는 것임.

이는 안 제28조의8에 따라 채권매입기관이 전세사기피해주택을 매수할 수 있도록 하기 위한 제도적 장치이므로, 안 제28조의8이 신설된다면 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

2) 안 제28조의7제2항

안 제28조의7제2항은 채권매입기관이 「주택임대차보호법」에 따른 우선변제권을 취득한 전세사기피해자등의 임차보증금반환채권을 매입한 경우에는 매입한 채권 금액의 범위에서 임차인의 우선변제권을 승계하도록 하려는 것임.

「주택임대차보호법」상 우선변제권을 가진 임차인으로부터 임차권과 분리하여 임차보증금반환채권만을 양수한 채권양수인이 「주택임대차보호법」상의 우선변제권을 행사할 수 있는 임차인에 해당한다고 볼 수 있는지 여부에 관하여, 과거 대법원은 "주택임대차보호법의 입법목적과 주택임차인의 임차보증금반환채권에 우선변제권을 인정한 제도의 취지, 주택임대차보호법상 관련 규정의 문언 내용 등에 비추어 볼 때, 비록 채권양수인이 우선변제권을 행사할 수 있는 주택임차인으로부터 임차보증금반환채권을 양수하였다고 하더라도 임차권과 분리된 임차보증금반환채권만을 양수한 이상 그 채권양수인이 주택임대차보호법상의 우선변제권을 행사할 수 있는 임차인에 해당한다고 볼 수 없다"고 판시한 바 있음(대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다10276 판결).

이러한 대법원 판결로 인하여 과거에는 임차인이 임차보증금반환채권을 담보로 금융기관에 이른바 '전세자금대출'을 받는 경우, 은행 등 금융기관에 우선변제권이 인정되지 않았음.

그러나 이같은 문제를 해소하기 위하여 2013. 8. 13. 법률 제12043호로 개정된 「주택임대차보호법」 제3조의2제7항[71]은 우선변제권을 취득한 임차인의 보증금반환채권을 계약으로 양수한 경우에는 양수한 금액의 범위에서 우선변제권을 승계하도록 규정하였음.

따라서 안 제28조의7제2항은 현행 「주택임대차보호법」제3조의2제7항과 유사한 내용으로서 중복입법의 측면이 있어 보임.

---

71) 「주택임대차보호법」
제3조의2(보증금의 회수)
⑦ 다음 각 호의 금융기관 등이 제2항, 제3조의3제5항, 제3조의4제1항에 따른 우선변제권을 취득한 임차인의 보증금반환채권을 계약으로 양수한 경우에는 양수한 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다. <신설 2013. 8. 13., 2015. 1. 6., 2016. 5. 29.>
1. 「은행법」에 따른 은행
2. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
3. 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행
4. 「농업협동조합법」에 따른 농협은행
5. 「수산업협동조합법」에 따른 수협은행
6. 「우체국예금・보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
7. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사
8. 「보험업법」 제4조제1항제2호라목의 보증보험을 보험종목으로 허가받은 보험회사
9. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시보증공사
10. 그 밖에 제1호부터 제9호까지에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 기관

(30) 채권매입기관의 전세사기피해주택 매입 및 매각 (안 제28조의8 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의8(주택매입) ① 채권매입기관은 제28조의6에 따라 전세사기피해자등으로부터 임차보증금반환채권을 매입한 후 그 투입 비용의 환수를 위하여 전세사기피해주택을 매입하거나 손실을 볼 우려가 있는 경우 배당을 받을 수 있다. 이 경우 전세사기피해주택의 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 전세사기피해주택을 적정한 시기에 대통령령으로 정한 방법으로 적정한 시가에 매각하여 투입 비용을 회수한다. ③ 채권매입기관이 제1항에 따라 전세사기피해주택을 매입한 경우 전세사기피해주택에 거주하던 전세사기피해자등은 전세사기피해주택이 매각될 때까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 채권매입기관에 임대료를 납부하고 거주할 수 있다. 이 경우 「주택임대차보호법」 제4조제1항의 계약기간에 관한 규정은 적용하지 아니한다.

안 제28조의8은 채권매입기관이 임차보증금반환채권을 매입한 후 전세사기피해주택을 매입하거나 배당[72]을 받을 수 있도록 하고(제1항), 매

72) 「민사집행법」
제88조(배당요구) ① 집행력 있는 정본을 가진 채권자, 경매개시결정이 등기된 뒤에 가압류를 한 채권자, 민법·상법, 그 밖의 법률에 의하여 우선변제청구권이 있는 채권자는 배당요구를 할 수 있다.
② 배당요구에 따라 매수인이 인수하여야 할 부담이 바뀌는 경우 배당요구를 한 채권자는 배당요구의 종기가 지난 뒤에 이를 철회하지 못한다.
제145조(매각대금의 배당) ① 매각대금이 지급되면 법원은 배당절차를 밟아야 한다.

입한 전세사기피해주택을 적정한 시기에 적정한 시가에 매도하도록 하며(제2항), 채권매입기관이 전세사기피해주택을 매입한 경우 전세사기피해주택에 거주하던 전세사기피해자등은 전세사기피해주택이 매각될 때까지 채권매입기관에 임대료를 납부하고 거주할 수 있도록 하려는 것임(제3항).

채권매입기관이 전세사기피해자등의 임차보증금반환채권을 양수한 경우에는 채권양수인의 지위에서 경매절차에서 배당[73]을 받을 수 있으

---

② 매각대금으로 배당에 참가한 모든 채권자를 만족하게 할 수 없는 때에는 법원은 민법·상법, 그 밖의 법률에 의한 우선순위에 따라 배당하여야 한다.

73) 공매절차에서는 '배당'이 아닌 '배분'임.

「국세징수법」

제76조(배분요구 등) ① 제74조에 따른 공매공고의 등기 또는 등록 전까지 등기 또는 등록되지 아니한 다음 각 호의 채권을 가진 자는 제96조제1항에 따라 배분을 받으려는 경우 배분요구의 종기까지 관할 세무서장에게 배분을 요구하여야 한다.

1. 압류재산과 관계되는 체납액
2. 교부청구와 관계되는 체납액·지방세 또는 공과금
3. 압류재산에 설정된 전세권·질권·저당권 또는 가등기담보권에 의하여 담보된 채권
4. 「주택임대차보호법」 또는 「상가건물 임대차보호법」에 따라 우선변제권이 있는 임차보증금 반환채권
5. 「근로기준법」 또는 「근로자퇴직급여 보장법」에 따라 우선변제권이 있는 임금, 퇴직금, 재해보상금 및 그 밖에 근로관계로 인한 채권
6. 압류재산과 관계되는 가압류채권
7. 집행문이 있는 판결 정본에 의한 채권

② 매각으로 소멸되지 아니하는 전세권을 가진 자는 배분을 받으려는 경우 배분요구의 종기까지 배분을 요구하여야 한다.

③ 배분요구를 한 자는 제1항 및 제2항에 따른 배분요구에 따라 매수인이 인수하여야 할 부담이 달라지는 경우 배분요구의 종기가 지난 뒤에는 이를 철회할 수 없다.

(이하 생략)

「지방세징수법」

제81조(배분요구 등) ① 제79조에 따른 공매공고의 등기 또는 등록 전까지 등기되지 아니하거나 등록되지 아니한 다음 각 호의 채권을 가진 자는 제99조제1항에 따라 배분을 받으려면 배분요구의 종기까지 지방자치단체의 장에게 배분을 요구하여야 한다.

1. 압류재산에 관계되는 체납액
2. 교부청구와 관계되는 체납액·국세 또는 공과금
3. 압류재산에 관계되는 전세권·질권 또는 저당권에 의하여 담보된 채권
4. 「주택임대차보호법」 또는 「상가건물 임대차보호법」에 따라 우선변제권이 있는 임차보증금 반환채권
5. 「근로기준법」 또는 「근로자퇴직급여 보장법」에 따라 우선변제권이 있는 임금, 퇴직금, 재

므로, 채권매입기관이 배당을 받을 수 있도록 하려는 내용은 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

그리고 채권매입기관이 전세사기피해주택을 매입할 수 있도록 하는 내용은 채권매입기관의 재정적 부담 등을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

안 제28조의8제2항 중 “적정한 시기에 대통령령이 정한 방법으로 적정한 시가에 매각하여”는 의미가 불분명한 용어를 정비하기 위해 “대통령령으로 정하는 방법으로 매도하여”로 수정할 필요가 있음.

해보상금 및 그 밖에 근로관계로 인한 채권
6. 압류재산에 관계되는 가압류채권
7. 집행력 있는 정본에 의한 채권
② 매각으로 소멸되지 아니하는 전세권을 가진 자가 배분을 받으려면 배분요구의 종기까지 배분을 요구하여야 한다.
③ 제1항 및 제2항에 따른 배분요구에 따라 매수인이 인수하여야 할 부담이 달라지는 경우 배분요구를 한 자는 배분요구의 종기가 지난 뒤에는 요구를 철회할 수 없다.
(이하 생략)

(31) 채권매입기관의 공공주택사업자에 대한 전세사기피해주택 매각 (안 제28조의9 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의9(전세사기피해주택의 공공임대주택 용도로의 매각) ① 제28조의8제2항에 따른 전세사기피해주택의 매각 절차 개시 전에 채권매입기관은 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 및 해당 지역을 관할하는 공공주택사업자인 지방공기업에 매입한 전세사기피해주택의 목록과 내역을 제공하여야 한다. ② 제1항과 관련하여 제4항에 따른 입주자격이 있는 전세사기피해자등이 제28조의8제3항에 따라 전세사기피해주택에 거주하고 있는 경우 채권매입기관이 제시하는 신청 기간 동안 채권매입기관을 통하여 공공주택사업자에게 해당 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 매입해줄 것을 요청할 수 있다. ③ 「공공주택특별법」에 따른 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하겠다고 채권매입기관에 요청하는 경우 제28조의8제2항에도 불구하고 채권매입기관은 대통령령이 정하는 가격, 매각절차와 방법에 따라 전세사기피해주택을 공공주택사업자에게 매각하여야 한다. ④ 제3항의 경우에 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하는 때에는 그 주택의 전세사기피해자등에게 우선 공급할 수 있고, 그 전세사기피해자등이 입주하지 아니하는 경우 이 법에 따른 다른 전세사기피해자등(제2조제4호다목, 마목의 임차인을 포함한다)에게 우선공급할 수 있다. 이 경우 제25조제4항 및 제5항을 준용한다.

안 제28조의9는 전세사기피해주택의 매도 절차 개시 전에 채권매입기관이 한국토지주택공사 및 해당 지역을 관할하는 공공주택사업자인 지방공기업에게 매입한 전세사기피해주택의 목록과 내역을 제공하도록 하고(제1항), 제28조의8제3항에 따라 전세사기피해주택에 거주하고 있는 전세사기피해자등은 채권매입기관을 통해 공공주택사업자에게 해당 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 매입해줄 것을 요청할 수 있도록 하며(제2항), 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하겠다고 채권매입기관에 요청하는 경우 채권매입기관은 전세사기피해주택을 공공주택사업자에게 매도하도록 하려는 것임(제3항).

안 제28조의9는 채권매입기관이 매입한 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 전환하기 위한 취지의 내용으로서, 안 제28조의8제2항의 신설을 전제로 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

(32) 선순위저당채권의 매입 신청(안 제28조의10 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의10(선순위저당채권의 매입 등) ① 전세사기피해주택의 임차인인 전세사기피해자등의 임차보증금반환채권보다 순위가 앞선 저당권부채권(이하 이 조에서 “선순위저당채권”이라 한다)이 있는 경우 전세사기피해자등은 한국자산관리공사에 선순위저당채권을 매입해줄 것을 신청할 수 있다. ② 제1항에 따른 신청을 받은 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 보유한 자에게 선순위저당채권의 매도를 요청하는 경우 선순위저당채권을 보유한 자가 제13조제2항제9호에 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 제1항에 따른 매입신청이 있는 경우 선순위저당채권의 담보로 전세사기피해주택(그 지상 토지를 포함한다) 외의 다른 주택(전세사기피해주택이 아닌 경우를 말한다)에도 공동으로 저당권이 설정되어 있어 후순위임차권자의 배당 가능 금액을 늘리려는 이 조의 목적을 달성하기 어려운 경우, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있는 경우에는 한국자산관리공사는 선순위저당채권을 매입하지 아니할 수 있다. ④ 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 매입한 선순위저당채권에 관하여 해당 전세사기피해주택에 담보권실행을 위한 경매가 신청되지 아니한 경우 그 채권과 관련된 해당 전세사기피해주택의 전세사기피해자등이 대통령령으로 정하는 바에 따라 신청하는 경우 전세사기피해자등의 피해구제 및 주거 안정을 위하여 1년 이상 대통령령으로 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있다. ⑤ 선순위저당채권 보유자의 신청에 따라 관할 법원이 담보

현 행	개 정 안
	권 실행을 위한 경매를 개시한 이후 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우에는 그 채권과 관련된 해당 전세사기피해주택의 전세사기피해자등이 대통령령으로 정하는 바에 따라 신청하는 경우 전세사기피해자등의 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. ⑥ 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우 그 채권과 관련된 전세사기피해주택의 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 전세사기피해자등이 더 많은 배당을 받을 수 있도록 조치하여야 한다.

안 제28조의10은 다음의 여섯 가지 사항을 규정하고 있음.

첫째, 전세사기피해자등의 임차보증금반환채권보다 선순위인 저당권부채권(이하 ‘선순위저당채권’이라 함)이 있는 경우, 전세사기피해자등이 한국자산관리공사(KAMCO)에 선순위저당채권을 매입해줄 것을 신

청할 수 있도록 함(제1항).

둘째, 매입 신청을 받은 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 보유한 자에게 선순위저당채권의 매도를 요청하는 경우 선순위저당채권을 보유한 자가 제13조제2항제9호[제13조제3항제9호의 오기(誤記)인 것으로 보임][74]에 기재된 자일 경우에는 정당한 거절 사유가 없는 이상 이에 응하도록 의무를 부여함(제2항).

셋째, 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매수하지 아니할 수 있는 사유로 선순위저당채권의 담보로 전세사기피해주택 외의 다른 주택(전세사기피해주택이 아닌 경우를 말한다)에 공동으로 저당권이 설정되어 있어 후순위임차인의 배당[75] 가능 금액을 늘리려는 목적을 달성하기 어려운 경우, 그 밖에 대통령령이 정하는 정당한 사유가 있는 경우를 명시함(제3항).

넷째, 한국자산관리공사가 매수한 선순위저당채권에 관하여 해당 전세사기피해주택에 담보권실행을 위한 경매가 신청되지 아니한 경우, 전세

---

74) 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제13조제2항에는 제9호가 없으며, 안 제28조의10제2항의 "제13조제2항제9호"는 '제13조제3항제9호'의 오기(誤記)인 것으로 보임. '제13조제3항제9호'에 기재된 자는 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」에 따른 금융기관, 「예금자보호법」에 따른 부보금융회사 및 예금보험공사, 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등 및 한국자산관리공사, 「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률」에 따른 대부업자·대부중개업자 및 그 밖의 대통령령으로 정하는 법률에 따라 금융업무 등을 하는 기관임.

75) 공매절차에서는 '배당'이 아닌 '배분'이므로, 안 제28조의10제3항의 "배당"을 '배당 또는 배분'으로 수정할 필요가 있음.

사기피해자등이 신청하면 한국자산관리공사는 전세사기피해자등의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있도록 함(제4항).

다섯째, 선순위저당채권 보유자의 신청에 따라 관할 법원이 담보권 실행을 위한 경매를 개시한 이후 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우에는, 전세사기피해자등이 신청하는 경우 전세사기피해자등의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 한국자산관리공사는 경매를 취하하고 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있도록 함(제5항).

여섯째, 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우 그 채권과 관련된 전세사기피해주택의 경매 또는 공매절차에서 한국자산관리공사는 채권 매입 금액에 이자 및 비용을 가산한 금액의 한도 내에서 배당받도록 경매법원에 채권계산서를 제출하거나 국세 또는 지방세 체납에 따른 공매의 경우 채권신고 및 배분요구서를 체납된 국세의 관할 세무서장 또는 체납된 지방세의 관할 지방자치단체의 장에게 제출함으로써 후순위인 전세사기피해자등이 더 많은 배당[76]을 받을 수 있도록 조치할 의무를 부여함(제6항).

76) 공매절차에서는 '배당'이 아닌 '배분'이므로, 안 제28조의10제6항의 "배당"을 '배당 또는 배분'으로 수정할 필요가 있음.

안 제28조의10은 안 제28조의10제3항에 명시된 바와 같이 ‘후순위임차권자의 배당 가능 금액을 늘리려는 목적’의 규정으로서, 전세사기피해자등의 배당 가능 금액을 늘리기 위해 한국자산관리공사에게 선순위저당채권을 매수할 의무를 부과하고, 후순위인 전세사기피해자등이 더 많은 배당을 받을 수 있도록 조치할 의무를 부과하려는 것임.

안 제28조의10은 한국자산관리공사의 재정적·행정적 부담 등을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

(33) 주택도시기금 지원(안 제28조의11 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의11(주택도시기금 지원) 국가는 주택도시기금을 통하여 다음 각 호의 비용을 지원할 수 있다. 1. 제26조의2제3항의 비용 2. 제28조의2제2항에 따른 주거비 3. 채권매입기관이 제28조의6에 따라 임차보증금반환채권 또는 제28조의9에 따라 전세사기피해주택을 매입하는 경우 그 매입비용 및 부대비용 4. 한국자산관리공사가 제28조의10에 따라 전세사기피해주택과 관련한 선순위저당채권을 매입하는 경우 그 매입 비용

안 제28조의11은 국가가 주택도시기금을 통해 ① 법률구조에 필요한 비용, 상속재산관리인 또는 재산관리인 선임 신청 및 보수 지급에 필요한 비용, 상속재산관리인이 상속재산의 파산신청을 하여야 할 경우 그 신청에 소요되는 인지대·송달료·예납금의 지급에 필요한 비용(이상 제26조의2제3항의 비용), ② 「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따라 보호되는 소액보증금을 회수하지 못하는 전세사기피해자등에 대한 주거비(제28조의2제2항에 따른 주거비), ③ 채권매입기관이 임차보증금반환채권 또는 전세사기피해주택을 매입하는 경우의 매입비용 등, ④ 한국자산관리공사가 전세사기피해주택과 관련한 선순위저당채권을 매입하는 경우의 매입비용을 지원할 수 있도록 하려는 것임.

안 제28조의11은 법률구조에 필요한 비용 등에 대한 국가의 지원 필

요성, 주택도시기금의 재정 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

(34) 공동주택등의 관리 및 감독(안 제28조의12 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제28조의12(공동주택등의 관리 및 감독) ① 전세사기피해자등이 거주하는 임차주택이 포함된 주택 등으로서 다음 각 호에 해당하는 주택 등(이하 이 조에서 "공동주택등"이라 한다)의 소재지 관할 지방자치단체(시·군·구를 말한다)의 장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조에 준하여 공동주택등에 관하여 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있다. 1. 1동의 공동주택 2. 다수의 동으로 구성된 공동주택단지, 다세대주택, 연립주택, 다가구주택 등 국토교통부령으로 정하는 주택 등 ② 공동주택등의 공동주택등을 임차하여 사용하는 사람(이하 이 조에서 "사용자"라 한다)의 전부 또는 상당수가 전세사기피해자등에 해당하고 공동주택등의 관리가 정상적으로 이루어지지 아니하는 경우에 공동주택등의 입주자(공동주택등의 소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 및 사용자(이하 이 조에서 "입주자등"이라 한다)가 공동주택등에 대한 공공위탁관리를 서면으로 요청하는 때에는 지방자치단체의 장은 관리 실태의 조사를 거쳐 2년 이내의 기간 동안 공동주택등을 공공위탁관리할 수 있다. ③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따라 공동주택등의 공공위탁관리를 결정한 경우에는 주택관리를 전문으로 하는 「공동주택관리법」 제52조에 따른 등록한 주택관리업자를 선정하여 공동주택등의 관리를 위탁할 수 있다. ④ 제2항 및 제3항에 따른 공동주택등의 관리 등의 방법은 「공동주택관리법」 제4장의 규정을 준용하되, 구체적인 사항은 국토교통부령으로 정한다. ⑤ 전세사기피해주택이 포함된 공동주택등의 입주자등의 과반수의 요청이 있는 경우 지방자치단체의 장은 부족한 관리비용 일부의 공공지원을 결정할 수 있다.

안 제28조의12제1항은 전세사기피해자등이 거주하는 임차주택이 포함된 주택 등으로서 ① 1동의 공동주택 또는 ② 다수의 동으로 구성된 공동주택단지, 다세대주택, 연립주택, 다가구주택 등 국토교통부령이 정하는 주택 등의 소재지 관할 지방자치단체(시·군·구를 말한다)의 장이 「공동주택관리법」 제34조[77] 및 제93조[78]에 준하여 공동주택등에 관

---

77) **「공동주택관리법」**

제34조(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

78) **「공동주택관리법」**

제93조(공동주택관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 관리인을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 관리비등의 사용내역 등 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

1. 제3항 또는 제4항에 따른 감사에 필요한 경우
2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
3. 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
4. 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
5. 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우
6. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

② 공동주택의 입주자등은 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등의 업무에 대하여 감사를 요청할 수 있다. 이 경우 감사 요청은 그 사유를 소명하고 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 첨부하여 서면으로 하여야 한다.

③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 이유가 있다고 인정하는 경우에는 감사를 실시한 후 감사를 요청한 입주자등에게 그 결과를 통보하여야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제2항의 감사 대상이 되는 업무에 대하여 감사를 실시할 수 있다.

⑤ 지방자치단체의 장은 제3항 또는 제4항에 따라 감사를 실시할 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가에게 자문하거나 해당 전문가와 함께 영업소·관리사무소 등을 조사할 수 있다.

⑥ 제2항부터 제5항까지의 감사 요청 및 감사 실시에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

⑦ 지방자치단체의 장은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 명령, 조사 또는 검사, 감사의 결과 등을 통보하는 경우 그 내용을 해당 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체에게도 통보하여야 한다.

⑧ 관리주체는 제7항에 따라 통보받은 내용을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하고 입주자등의 열람, 복사 요구에 따라야 한다.

하여 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있도록 하려는 내용임.

그리고 안 제28조의12제2항 및 제3항은 공동주택등을 임차하여 사용하는 사람 전부 또는 상당수가 전세사기피해자등에 해당하고 공동주택등의 관리가 정상적으로 이루어지지 않는 경우 지방자치단체의 장은 관리 실태의 조사를 거쳐 2년 이내의 기간 동안 공동주택등을 공공위탁관리할 수 있도록 하고(제2항), 제2항에 따라 공동주택등의 공공위탁관리를 결정한 경우에는 주택관리를 전문으로 하는 주택관리업자를 선정하여 공동주택등의 관리를 위탁할 수 있도록 하려는 것임(제3항).

즉, 안 제28조의12은 공동주택등의 관리가 정상적으로 이루어지지 않는 경우에 지방자치단체의 장이 해당 공동주택등을 공공위탁관리하고, 부족한 관리비용 일부의 공공지원을 결정할 수 있도록 함으로써, 전세사기피해자등이 거주하는 임차주택이 포함된 주택의 관리에 해당 지방자치단체의 장이 관여할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

안 제28조의12제3항의 ‘상당수’는 그 의미가 명확하지 아니하므로 그 숫자 또는 비율을 명확하게 명시할 필요가 있음.

(35) 채권매입기관의 개인정보 수집·이용·처리(안 제30조)

현 행	개 정 안
제30조(고유식별정보 등의 처리) 국토교통부장관(제29조에 따라 권한 또는 업무를 위임·위탁받은 기관을 포함한다), 주택도시보증공사 또는 제11조에 따라 전세피해지원센터를 설치·운영하는 자는 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.	제30조(고유식별정보 등의 처리) ----------주택도시보증공사, 제11조에 따라 전세피해지원센터를 설치·운영하는 자 또는 제28조의5에 따른 채권매입기관은----------. ----------.

안 제30조는 안 제28조의5에 따른 채권매입기관을 설치·운영하는 자가 고유식별정보 등 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있는 근거를 마련하려는 것임.

안 제28조의5에 따른 채권매입기관은 주택도시보증공사 또는 대통령령으로 정하는 채권매입기관으로서, 해당 채권매입기관이 전세사기피해주택의 임차보증금반환채권의 매수 등 업무를 집행함에 있어 전세사기피해자등, 임대인 등의 고유식별정보 등 개인정보를 수집·이용·처리

할 필요성이 있는바, 안 제30조는 안 제28조의5의 신설을 전제로 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

(36) 비밀준수 의무를 부담하는 대상자 확대(안 제31조)

현 행	개 정 안
제31조(비밀준수 의무) ① 제12조부터 제16조까지에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 제공받은 자료 및 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.	제31조(비밀준수 의무) ① 다음 각 호의----------.
<신 설>	1. 제12조부터 제16조까지에 따른 업무
<신 설>	2. 제28조의6제4항에 따른 추가 조사 업무
<신 설>	3. 제28조의5에 따른 채권매입기관에서 제28조의4부터 제28조의9까지의 업무
<신 설>	4. 한국자산관리공사에서 제28조의10에 따른 업무
② 위원회의 위원 또는 위원이었던 자, 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 참여하거나 업무를 수행한 전문가 또는 민간단체와 그 관계자는 직무상 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용하여서는 아니 된다.	② ----------다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조사에----------.
<신 설>	1. 제13조에 따른 조사
<신 설>	2. 제14조제4항에 따른 추가 조사(제

현 행	개 정 안
<신 설>	15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다) 3. 제28조의6제4항에 따른 추가 조사

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제31조[79]는 전세사기피해자등 결정과 관련된 업무에 종사하는 자의 비밀준수 의무를 규정하고 있음.

안 제31조제1항은 업무종사자로서 비밀준수의무를 부담하는 업무의 범위에 ① 채권매입기관의 전세사기피해주택에 관한 권리관계 조사 및 평가와 관련하여 정보 제공 요청이 있는 경우 국토교통부장관이 실시하는 추가 조사 업무(제28조의6제4항에 따른 추가조사 업무), ② 안 제28조의5에 따른 채권매입기관에서 실시하는 업무(제28조의5부터 제28조의9까지에 따른 업무), ③ 한국자산관리공사에서 실시하는 선순위저당채권의 매입 업무(제28조의10에 따른 업무)를 추가하려는 것임.

그리고 안 제31조제2항은 위원·전문가·민간단체 및 그 관계자로서

79) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제31조(비밀준수 의무) ① 제12조부터 제16조까지에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 제공받은 자료 및 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.
② 위원회의 위원 또는 위원이었던 자, 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 참여하거나 업무를 수행한 전문가 또는 민간단체와 그 관계자는 직무상 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용하여서는 아니 된다.

비밀준수의무를 부담하는 업무의 범위에 채권매입기관의 전세사기피해주택에 관한 권리관계 조사 및 평가와 관련하여 정보 제공 요청이 있는 경우 국토교통부장관이 실시하는 추가 조사 업무(제28조의6제4항에 따른 추가조사 업무)를 추가하려는 것임.

업무종사자 또는 위원·전문가·민간단체 및 그 관계자로서 직무상 취득한 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용하여서는 아니 되므로, 전세사기피해주택에 대해 국토교통부장관이 실시하는 추가 조사 업무 등과 관련하여, 업무상 비밀을 취급하는 업무종사자 등에게 비밀준수 의무를 부과하려는 안 제31조제1항 및 제2항은 안 제28조의4부터 제28조의10까지의 신설을 전제로 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

(37) 전세사기피해주택에 관한 추가 조사 거부자 등에 대한 과태료(안 제34조)

현 행	개 정 안
제34조(과태료) 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.	제34조(과태료) 제31조제2항 각 호의 조사를----------.

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제34조[80]에 따르면, ① 임차보증금 피해사실의 조사(제13조에 따른 조사), ② 전세사기피해지원위원회의 심의를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에 실시하는 조사(제14조제4항에 따른 추가 조사) 또는 ③ 전세사기피해지원위원회의 재심의를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에 실시하는 조사(제15조제3항에 따른 추가 조사)를 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과함.

안 제34조는 채권매입기관의 전세사기피해주택에 관한 권리관계 조

80) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제34조(과태료) 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

사 및 평가와 관련하여 정보 제공 요청이 있는 경우 국토교통부장관이 실시하는 추가 조사(제28조의6제4항에 따른 추가조사)를 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출한 자에게 3천만원 이하의 과태료를 부과하려는 것임.

안 제34조는 추가 조사를 거부·방해·기피한 자 등에 대한 이행강제력을 부여하기 위하여 필요한 사항으로서, 안 제28조의6의 신설을 전제로 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

4. 대체토론 요지

(생 략)

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 : 권영진)

김성원의원, 염태영의원, 허종식의원, 복기왕의원, 윤종오의원, 권영진의원, 이연희의원, 황정아의원 및 황운하의원이 각각 대표발의한 9건의 '전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안'은 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안함.

6. 찬반토론 요지

(생 략)

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(대안)에 일부내용을 수정하여 반영함.