

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법

일부개정법률안(대안)

검 토 보 고

I. 주요내용

- 전세사기 피해자 요건 중 임차보증금 한도를 3억원 이하에서 5억원 이하로 상향하고, 다수 피해자 요건을 2인 이상 임차인이 피해를 본 경우로 명확히 함(안 제3조제1항제2호·제3호).
- 임차인 보호대책 수립·시행을 위해 국토교통부장관이 6개월마다 전세사기의 유형·피해규모 등에 관한 실태조사를 실시 후 그 결과를 국회 소관 상임위원회에 보고하도록 함(안 제4조의2 신설).
- 전세사기피해자등 지원의 신청기간은 결정된 날부터 3년으로 하되, 경매·공매 절차 등으로 신청할 수 없는 경우 해당 절차 완료일부터 1년 이내로 함(안 제14조의2 신설).
- 전세사기피해자등이 임차보증금 전액을 회수한 경우 등에 전세사기피해자등 결정을 취소·철회할 수 있는 근거를 마련함(안 제15조의2 신설).
- 임대인의 회생 또는 파산 등에 따른 경·공매에도 유예·중지 및 지원서비스를 확대 적용하고, 긴급한 경우 위원회 의결 없이 국토교통부장관이 경·공매 유예 등의 협조를 요청할 수 있도록 함(안 제17조부터 제19조까지 및 제26조).

- 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 매입하는 경우 국가 또는 지방자치단체가 매입 비용을 지원하고, 매입에 소요되었을 비용과 실제 매입 비용의 차액은 전세사기피해자의 공공임대주택 거주에 따른 임대료로 사용하며, 전세사기피해자가 우선 공급된 공공임대주택에서 이주하는 경우 이주하는 지역에 있는 공공임대주택 중 유사한 수준 이상의 공공임대주택을 우선 공급하는 등 주거안정 지원을 강화함(안 제25조제5항부터 제11항까지 신설 등).
- 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 우선 공급받지 못한 전세사기피해자 등에 대하여 공공임대주택을 우선 공급할 수 있도록 하고, 임대료 감면 시 국가 또는 지방자치단체가 해당 비용을 재정 지원할 수 있도록 함(안 제25조의2 신설).
- 피해주택 매입의 사각지대를 해소하기 위하여 신탁사기 피해주택, 안전에 문제가 없는 「건축법」 위반건축물 등도 매입할 수 있도록 함(안 제2조제6호, 제25조의3 및 제25조의6 신설 등).

II. 검토의견: 거짓이나 그 밖에 부정한 방법 등으로 전세사기피해자 등 결정을 받은 경우 이를 임의적 취소가 아니라 필요적 취소로 규정할 필요(안 제15조의2제1항)

개정안 제15조의2제1항은 ① 거짓이나 그 밖에 부정한 방법으로 결정을 받은 경우(제1호), ② 임차인이 임차보증금 전액을 회수한 경우(제2호), ③ 결정을 받은 자가 임대인등에 해당하는 경우(제3호),

④ 결정을 받은 자가 임차보증금 전액을 회수하는 등의 사유로 결정 철회를 신청하는 경우(제4호) 및 ⑤ 이 법으로 정하는 사항을 위반한 경우(제5호) 등에는 국토교통부장관이 전세사기피해지원위원회의 심의를 거쳐 전세사기피해자등 결정을 취소 또는 철회할 수 있도록 규정하고 있고, 같은 조 제5항은 전세사기피해자등 결정이 취소 또는 철회되는 경우 공공주택사업자에게 그 지원액을 반납하도록 규정하고 있으며, 같은 조 제6항은 제5항에 따라 반납하여야 할 자가 일정 기간 내에 반납하지 아니하면 국세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있도록 규정하고 있음.¹⁾

이는 이 법에 따른 지원 제도를 악용하는 것을 방지하고 지원과 관련된 재정을 건실하게 운용하기 위하여 필요한 조치로 보임.

다만, 안 제15조의2제1항은 각 호의 사유에 해당하는 경우에 전세사기피해자등 결정을 “취소 또는 철회하여야 한다”가 아닌 “취소

1) 제15조의2(전세사기피해자등 결정의 취소 등) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 제14조 및 제15조에 따른 결정을 취소 또는 철회(이하 “결정취소등”이라 한다)할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖에 부정한 방법으로 결정을 받은 경우

2. 임차보증금 전액을 회수한 경우(「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권 행사, 임차보증금반환채권의 변제, 제25조부터 제25조의3까지에 따른 지원액을 합하여 임차보증금 전액을 회수한 경우를 포함한다)

3. 결정을 받은 자가 임대인등에 해당하는 경우

4. 결정을 받은 자가 임차보증금 전액을 회수하는 등의 사유로 결정 철회를 신청하는 경우

5. 그 밖에 이 법으로 정하는 사항을 위반한 경우

② ~ ④ (생략)

⑤ 제25조부터 제25조의3까지에 따른 지원을 받은 자가 제1항에 따라 전세사기피해자등 결정이 취소 또는 철회되는 경우에는 공공주택사업자에게 그 지원액을 반납하여야 한다. 다만 제1항제2호 또는 제4호의 사유로 취소 또는 철회되는 경우에는 임차보증금을 초과하여 지급받은 금액에 한하여 반납한다.

⑥ 공공주택사업자는 제5항에 따라 반납하여야 할 자가 국토교통부령에 따라 정하여진 기간 내에 반납하지 아니하면 국토교통부장관의 승인을 받아 국세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있다.

⑦ (생략)

또는 철회할 수 있다”라고 규정하여, 문언상으로는 제1호와 같이 거짓이나 그 밖에 부정한 방법으로 결정을 받은 경우 및 제3호와 같이 결정을 받은 자가 임대인등에 해당하는 경우에도 전세사기피해자등 결정이 취소·철회되지 않을 여지가 있는 것으로 되어 있음.

그러나, 거짓이나 그 밖에 부정한 방법으로 결정을 받은 경우(안 제15조의2제1항제1호)는 대부분의 행정법령이 수익적 행정행위의 필요적 취소사유로 규정하고 있으며,²⁾ 결정을 받은 자가 임대인등에 해당하는 경우(안 제15조의2제1항제3호) 또한 피해를 배상해야 할 임대인등이 오히려 전세사기피해자등 결정을 받은 경우로서 제1호와 유사한 성격을 갖는다고 할 것인바, 이 두 가지 사항에 해당하는 경우에는 전세사기피해자등 결정의 임의적 취소가 아닌 필요적 취소를 규정하여 지원금액이 반드시 반납되도록 해야 할 필요가 있음.

거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 의한 지원을 받은 경우

- 2) 「국민건강증진법」제6조의4(인증의 취소) ① 보건복지부장관은 인증을 받은 기업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 보건복지부령으로 정하는 바에 따라 그 인증을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 인증을 취소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 인증을 받은 경우
2. 제6조의2제6항에 따른 인증기준에 적합하지 아니하게 된 경우

「국민기초생활 보장법」제18조의4(자활기업의 인정취소) ① 보장기관은 자활기업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 되면 인정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하면 인정을 취소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 인정을 받은 경우
2. 제18조제2항에 따른 인정요건을 갖추지 못하게 된 경우
3. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법 또는 다른 법령에 따른 재정 지원을 받았거나 받으려고 한 경우
4. 경영 악화 등으로 자진하여 인정취소를 요청하는 경우
5. 제18조의3제3항에 따른 시정명령을 2회 이상 받고도 시정하지 아니한 경우

「기초학력 보장법」제10조(기초학력지원센터) ② 교육부장관 및 교육감은 제1항에 따라 지정된 기초학력지원센터가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우
2. 제4항에 따른 지정기준에 적합하지 아니하게 된 경우

안 제33조제1항제1호에 따라 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정되어 있음을 고려하면 이를 필요적 취소사유로 규정할 필요가 더욱 크다고 할 것임.

이와 같은 점들을 종합적으로 고려하여, 전세사기피해자등 결정 취소와 관련하여 ‘거짓이나 그 밖에 부정한 방법으로 결정을 받은 경우’ 및 ‘결정을 받은 자가 임대인등에 해당하는 경우’에는 해당 결정을 필요적으로 취소하는 내용으로 안 제15조의2제1항 단서를 다음과 같이 신설하는 의견을 국토교통부와 협의하여 제시하였음.

＜ 수 정 의 견 ＞

현 행	개 정 안	수 정 의 견
<u><신 설></u>	제15조의2(전세사기피해자등 결정의 취소 등) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 제14조 및 제15조에 따른 결정을 취소 또는 철회(이하 “결정취소 등”이라 한다)할 수 있다. <단서 신설>	제15조의2(전세사기피해자등 결정의 취소 등) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 제14조 및 제15조에 따른 결정을 취소 또는 철회(이하 “결정취소 등”이라 한다)할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제3호에 해당하는 경우에는 결정을 취소하여야 한다.

그 밖에 개정안의 체계와 자구에 대하여 검토한 결과, 경미한 자구 수정 외에 별다른 문제점이 없는 것으로 보았음(주서본 참조).

(수석전문위원 정 환 철)