

의안번호	2215284
의 퇴 인	안도걸의원
회 답 일	2026.1.12.
추계번호	25B7066

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	
1	안 제25조의9 신설 (국세 및 지방세의 가산세 부과 특례)	국가 및 지방자치단체는 신탁사기피해자가 제25조의3제1항에 따라 공공주택사업자에게 신탁사기피해주택의 매입을 요청한 때부터 매각 등 대통령령으로 정하는 관련 절차가 완료되는 때까지 신탁사기피해주택의 수탁자를 납세의무자로 하여 발생하는 「국세기본법」 제47조의4제1항에 따른 납부지연가산세 및 「지방세기본법」 제52조에 따른 가산세(수탁자에게 귀책사유가 없는 경우로서 해당 신탁사기피해주택으로 인하여 납부하여야 하는 납부지연가산세 및 가산세에 한정한다)를 부과하지 아니함	의무규정

II. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제25조의9 신설 (국세 및 지방세의 가산세 부과 특례)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세사유

- 개정안은 신탁사기피해자가 동법 제25조의3제1항1)에 따라 공공주택사업자에게 신탁사기피해주택의 매입을 요청한 때부터 매각 등 대통령령으로 정하는 관련 절차가 완료되는 때까지의 기간 동안 해당 신탁사기피해주택의 수탁자에게 부과되는 「국세기본법」에 따른 납부지연가산세 및 「지방세기본법」에 따른 가산세(수탁자에게 귀책사유가 없는 경우로서 해당 신탁사기피해주택으로 인하여 납부하여야 하는 납부지연가산세 및 가산세에 한정한다)를 부과하지 아니하도록 규정함에 따라, 해당 기간 동안 요건을 충족하는 건에 대해서는 가산세 세입 감소가 예상됨
 - 그런데 가산세 세입 감소분을 추계하기 위해서는 개별 신탁사기피해주택별 체납된 국세 및 지방세 세액 규모, 납부지연기간, 수탁자의 귀책사유 부존재 요건 충족 여부 및 적용 건수 등에 관한 정보가 필요하나 현재 이에 대한 정보가 불확정적이고, 가산세 부과 면제기간이 대통령령으로 정하는 절차를 완료한 때로 규정되어 있어 현시점에 이를 구체적으로 확정하기 곤란하므로, 개정안에 따른 가산세 세입감소분을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
 - 참고로, 국토교통부가 집계한 전세사기피해주택 매입 실적은 다음과 같이 2025년 12월 23일 기준, 4,898호로 나타나며, 전세사기피해자 선정 및 지원실적에 대한 구체적인 현황 자료는 [참고자료]에서 확인할 수 있음

1) 제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입)

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

[표 1] 전세사기 피해주택 매입 현황

(단위 : 호)

	사전협의						기타
		심의중	매입 불가	매입 가능	주택매입 요청	주택 매입	
전세사기 피해주택 수	19,713	4,094	291	13,271	11,866	4,898*	2,057

주: '25.12.23 기준

자료: 국토교통부

- 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: 2025.12.23. 기준]

(단위 : 건)

구분	위원회 처리건수	가결 (이의신청 인용 포함)	부결 (요건 미충족)	적용 제외	이의신청 기각
전세사기피해자등 결정	57,094	35,909 (62.9%)	11,878 (20.8%)	5,564 (9.7%)	3,743 (6.6%)
긴급한 경·공매 유예	1,164	1,086	78	—	—

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 ²⁾	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 홍원 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

2) 「지방세특례제한법」

제36조의4(전세사기피해자 지원을 위한 감면)

- ① 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자(이하 이 조에서 "전세사기피해자"라 한다)가 같은 법에 따른 전세사기피해주택(이하 이 조에서 "전세사기피해주택"이라 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.