

의안번호	2200846
의 퇴 인	허종식의원
회 답 일	2024.7.10.
추계번호	24B1233

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】



국회예산정책처
National Assembly Budget Office

I. 재정수반요인

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
1	안 제2조 (정의)	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같음 4. “전세사기피해자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 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 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 매각 절차가 개시된 경우나 「채무자 회생 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 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 경우에는 공매에 부친 것으로 족함) 4) 제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것	의무규정
		5. “전세사기피해주택”이란 전세사기피해자, 제4호나목 또는 라목에 따른 자가임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(주택임대차보호법 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)을 말함	의무규정
2	안 제3조 (전세사기피해자의 요건)	제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 함. 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 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있음 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 2인이상의 임차인에게 임대보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할	의무규정

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
		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 제4조 (임차인보호대책의 수립)	국가 및 지방자치단체는 <u>전세사기피해자등</u> 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 함 3. <u>전세사기피해자등</u>에 대한 법률상담 지원 대책 4. <u>전세사기피해자등</u>에 대한 금융지원 대책 5. <u>전세사기피해자등</u>에 대한 주거지원 대책	의무규정
4	안 제22조의2 신설 (<u>건축법</u> 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 위반사항과 관련하여 같은 법 제79조에 따른 명령, 제80조에 따른 이행강제금 부과 또는 제85조에 따른 행정대집행 등의 조치를 취하지 아니함 1. 전세사기피해자등이 임대차 보증금을 돌려받지 못해 자금이 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	의무규정
5	안 제25조 (공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입)	<u>전세사기피해자등</u> 은 「공공주택 특별법」 제4조제1항제2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기피해주택의 매입을 요청할 수 있음(제1항)	재량규정
		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 <u>전세사기피해자등</u> 에게 우선 공급할 수 있음(제3항)	재량규정
		전세사기피해주택을 매입한 공공주택사업자는 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에 따른 임대유기기간이 경과한 후 해당 주택을 매각할 때 국토교통부령이 정하는 바에 따라 해당 주택의 전세사기피해자등은 이를 우선매입할 수 있음. 이 경우 해당 주택의 매매 가격은 공공주택사업자가 그 주택을 매입한 금액에 그 주택의 취득 등에 소요된 비용 등 국토교통부령으로 정한 금액을 가산한 가격으로 함(제6항 신설)	재량규정
6	안 제26조 (경매 및 공매의 지	주택도시보증공사는 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 자의 신청을 받아 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매나 「국세	재량규정

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
	원)	징수법 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따른 매각절차와 관련하여 경매 및 공매의 지원서비스를 제공할 수 있음(제1항)	
7	안 제26조의2 신설 (법률구조 등의 지원)	전세사기피해자등(제2조제4호나목에 따른 임차인을 제외한다)이 개인회생 또는 파산 및 면책절차를 신청하려는 경우 「법률구조법」 제8조에 따른 법률구조공단은 전세사기피해자등이 같은 법 제22조에 따른 법률구조요건을 상회하더라도 법률구조를 실시할 수 있음(제1항)	재량규정
		국가는 제1항에 따른 법률구조에 필요한 비용의 전부 또는 일부, 제2항에 따른 「민법」 제1053조의 상속재산관리인 또는 「민법」 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
8	안 제27조 (금융지원 등)	국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자등의 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 전세사기피해자등에게 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증기금에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있음(제2항)	재량규정
9	안 제28조 (「긴급복지지원법」에 대한 특례)	전세사기피해자등(제2조제4호나목의 임차인을 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 그 임차인(전세사기피해자등을 포함한다)과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원은 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자로 봄(제1항)	의무규정
10	안 제28조의2 신설 (공공임대주택 또는 주거비 지원)	제14조에 따라 인정된 전세사기피해자등(제20조부터 제22조까지에 따른 우선매수권 행사를 통해 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 판단한다)에 미치지 못하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우에는 전세사기피해자등의 가구원 수에 따른 적절한 주택의 면적, 기준 거주지역의 주거비 수준 등을 고려하여 국토교통부령이 정하는 바에 따라 10년 이내의 범위에서 주택의 임대차에 관해 주거비를 지원할 수 있음. 다만, 이 법에 따른 다른 주거지원이 있을 경우 이를 고려하여 국토교통부령이 정하는 바에 따라 주거비 지원기간을 단축할 수 있음(제2항) 1. 전세사기피해자등이 이 법에 따른 공공임대주택을 공급받는 경우 2. 전세사기피해자등이 제27조제2항에 따라 금융지원을 받는 경우	재량규정
11	안 제28조의6 신설 (임차보증금반환채권의 매입)	제28조의4에 따른 신청이 있는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 전세사기피해자등의 전세사기피해주택에 관한 임차보증금반환채권을 대통령령이 정하는 방법에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있음(제1항)	재량규정
12	안 제28조의10 신설 (선순위저당채권의)	제1항에 따른 신청을 받은 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 보유한 자에게 선순위저당채권의 매도를 요청하는 경우 선순위저당채권을 보유한 자	재량규정

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
	매입등)	가 제13조제2항제9호에 따른 자(대부업자나 대부중개업자는 제외한다)일 경우에는 정당한 사유가 없으면 이에 응하여야 하고, 그 이외의 자로서 선순위 저당채권을 보유한 자가 한국자산관리공사의 매도 요청에 응하는 경우 한국 자산관리공사는 이를 매입할 수 있음(제2항)	
13	안 제28조의11 신설 (주택도시기금 지원)	국가는 주택도시기금을 통해 다음 각 호의 비용을 지원할 수 있음(제1항) 1. 제26조의2제3항의 비용 2. 제28조의2제2항에 따른 주거비 3. 채권매입기관이 제28조의6에 따라 임대차보증금 반환 채권 또는 제28조 의9에 따라 전세사기등피해주택을 매입하는 경우 그 매입비용 및 부대비용 4. 한국자산관리공사가 제28조의10에 따라 전세사기등 피해주택과 관련한 선순위 저당채권을 매입하는 경우 그 매입 비용	재량규정
14	안 제28조의12 신설 (공동주택등의 관리 및 감독)	전세사기피해자등이 거주하는 임차주택이 포함된 주택 등으로서 다음 각 호 에 해당하는 주택 등(이하 이 조에서 “공동주택등”이라 한다)의 소재지 관할 지방자치단체(사군 구를 말한다)의 장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제3 조에 준하여 공동주택등에 관하여 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있음(제 1항) 1. 1동의 공동주택 2. 다수의 동으로 구성된 공동주택단지, 다세대주택, 연립주택, 다가구주택 등 국토교통부령이 정하는 주택 등 공동주택등의 공동주택등을 임차하여 사용하는 사람(이하 이 조에서 “사용 자”라 한다)의 전부 또는 상당수가 전세사기피해자등에 해당하고 공동주택등 의 관리가 정상적으로 이루어지지 않는 경우에 공동주택등의 입주자(공동주 택등의 소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 및 사용자(이하 이 조에서 “입 주자등”이라 한다)가 공동주택등에 대한 공공위탁관리를 서면으로 요청하는 때에는 지방자치단체의 장은 관리 실태의 조사를 거쳐 2년 이내의 기간 동안 공동주택등을 공공위탁관리할 수 있음(제2항) 지방자치단체의 장은 제2항에 따라 공동주택등의 공공위탁관리를 결정한 경 우에는 주택관리를 전문으로 하는 「공동주택관리법」 제52조에 따른 등록된 주택관리업자를 선정하여 공동주택등의 관리를 위탁할 수 있음(제3항) 전세사기피해주택이 포함된 공동주택등의 입주자등의 과반수의 요청이 있는 경우 지방자치단체의 장은 부족한 관리비용 일부의 공공지원을 결정할 수 있 음(제5항)	재량규정

Ⅱ. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제2조(정의)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제3조(전세사기피해자의 요건)	
3	안 제4조(임차인보호대책의 수립)	
4	안 제22조의2 신설(「건축법」에 따른 위반 건축물 등의 취득에 관한 특례)	
5	안 제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입)	
6	안 제26조(경매 및 공매의 지원)	
7	안 제26조의2 신설(법률구조 등의 지원)	
8	안 제27조(금융지원 등)	
9	안 제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례)	
10	안 제28조의2 신설(공공임대주택 또는 주거비 지원)	
11	안 제28조의6 신설(임차보증금반환채권의 매입)	
12	안 제28조의10 신설(선순위저당채권의 매입등)	
13	안 제28조의11신설(주택도시기금 지원)	
14	안 제28조의12 신설(공동주택등의 관리 및 감독)	

2. 상세사유

□ (안 제2조·안 제3조·안 제4조·안 제26조·안 제26조의2·안 제27조·안 제28조) 개정안은 전세사기피해자 요건을 완화하고 피해주택 대상을 확대하고 있어, 동법에 따른 재정지원 사업대상이 확대에 따라 추가재정 소요가 예상됨

- 전세사기피해자 요건 중 전세사기 의도 요건을 갖추지 않고, 나머지 3가지 요건을 모두 갖추고 임대차 종료 후 1개월 이상 보증금을 돌려받지 못한 임차인(경·공매 개시 등의 경우 1개월 이상 보증금 미반환 요건은 제외함)으로서 보증금을 다 돌려받지 못하게 된 손해를 입게 된 임차인, 신탁 주

택에 관한 임대차를 체결하였다가 보증금 손해를 본 임차인을 전세사기피해자등에 추가

- 전세사기등피해주택의 범위에 전세사기피해자 뿐만 아니라 보증금 한도 요건을 초과한 전세사기 피해자, 깡통전세 피해자 등이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택도 추가
- 전세사기 피해자 요건 중 임차보증금 한도를 3억원 이하에서 5억원 이하로 상향하고 있어, 임차보증금 한도 조건을 충족하지 못하였던 당사자도 포함
- 그런데 개정안에 따라 전세사기피해자 요건의 완화 및 피해주택 확대로 추가되는 경우에 해당하는 임차인의 규모는 피해자의 신청을 바탕으로 지방자치단체의 사실조사, 전세사기피해지원위원회의 심의의결을 거쳐 결정되는 사항으로, 일부 요건 완화에 따른 대상자 규모가 불확정적이어서 이들에 대한 정부지원 사업비를 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
 - 다만, 동법 시행 이후 전세사기피해자로 결정된 임차인 수는 다음과 같이 나타나고 있음

[표 1] 현행법에 따라 전세사기피해자로 선정된 임차인 수 현황

구 분	위원회 처리건수 (‘24.6.26 기준)				
		가결	부결	적용제외	이의신청 기각
전세사기피해자등 결정	23,874	18,810 (78.8%)	2,506 (10.5%)	1,805 (7.6%)	753 (3.1%)

주: 전세사기피해자법 제정·시행(‘23.6.1) 이후 처리된 건수(‘24.6.26 기준)

자료: 국토교통부 제출자료

□ 참고로, 동법 제26조부터 제28조¹⁾에 따라 전세사기피해자에 지원사

1) 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 국가는 제1항에 따른 경매 및 공매의 지원서비스 제공에 필요한 비용의 일부를 「주택도시보증법」 제9조에 따라 지원할 수 있다.

제27조(금융지원 등)

① 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인의 건박한 주거안정을 보호하기 위하여 필요한 자금을 융자하거나 그 밖에 필요한 지원을 할 수 있다.

② 국가는 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받지 못하여 시급한 지원이 필요하다고 인정되는 전세사기피해자에게 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증기금에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있다.

업2) 실적은 다음과 같이 나타나고 있음

- (법 제26조) 전세사기피해자에게 경·공매 절차에 대한 법률상담, 법률서비스를 대행·위임할 법무사·변호사 연계, 서비스 대행비용 일부(70%) 지원
 - 주택도시보증공사는 ‘전세사기피해자 경·공매지원센터’를 통해 경·공매 진행 관련 기초상담 및 법률상담 등 지원서비스를 제공하고 있으며 현황은 다음과 같음

[표 2] 전세사기피해자 경·공매지원센터 운영현황

(단위: 건, '24.06.30. 기준)

기초	접수(피해자 → 경공매지원센터)			진행 상황						지 원 금 액 (천원)
	신 청			(법률) 심화 상담	경매 개시	배당 요구	매각중 (우선 매수권 행사 등)	매각 종료 (배당검토 / 배당금 수령)	완료 (지급완 료/상담 완료)	
	대면	비대면	합계							
4,162	36	1,131	1,494	409	43	419	311	166	146	75,640

자료: 국토교통부 제출자료

- (법 제27조) 국토교통부의 전세사기피해자에 대한 금융지원 실적은 다음과 같이 나타나고 있어 참고할 수 있음

[표 3] 전세사기피해자 금융지원 실적

구분	지원건수(건)	지원금액(억원)
최우선변제금 무이자 전세대출	47	42
전세피해자 주택매입 지원(특례보증금자리론)	—	—
전세피해자 주택매입 지원(디딤돌)	263	474
전세피해자 신규 저리 전세대출(버팀목)	377	488
전세피해자 전세자금 대환대출(버팀목)	1,770	2,421
합계	2,457	3,425

주: 2024년 6월 기준

자료: 국토교통부 제출자료

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 제1항에 따른 지원의 기준·기간·종류·방법 및 절차 등에 필요한 사항은 「긴급복지지원법」에 따른다.
- 2) 구체적인 사항은 [참고자료]에서 확인할 수 있음

- (법 제28조) 전세사기피해자에 대한 「긴급복지지원법」에 따른 특례³⁾ 지원 실적은 2024년 5월 30일 기준, 2,685건(19.3억원 지원)으로 집계됨
- (안 제22조의2 신설) 전세사기피해자등이 임차하던 주택등을 취득한 자에게 소유권 보유기간 동안 소유권 취득 전 발생한 이행강제금 부과를 하지 않을 경우 세입감소가 예상됨
 - 그런데 안 제22조의2에 해당하는 조건을 충족하는 임차주택 등을 취득한 자의 주택에 부과되는 이행강제금 현황 정보가 부재하여 세입감소분을 추산하는 데 한계가 있음
- (안 제25조) 공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입에 따라 추가재정 소요가 발생할 수 있으나, 국토교통부는 현행 공공매입임대주택 예산(6.0조원, 2024년 기준) 내에서 처리할 수 있을 것으로 예상된다는 입장
 - 다만, 향후 발생할 전세사기피해주택 규모를 예측하기 곤란하고, 기존 매입 임대주택 입주대상 수요 등을 고려하여 매입임대주택 예산이 증가할 수 있으나 현시점에서 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음

[표 4] 다가구 매입임대주택 사업예산: 2023~2024년

	2023년		2024년	
	물량(호)	예산(백만원)	물량(호)	예산(백만원)
다가구매입임대주택 용자사업	35,670	36,370	40,000	36,120
다가구매입임대주택 출자사업	35,670	28,393	40,000	24,322

자료: 국토교통부 예산사업설명자료를 바탕으로 국회예산정책처 재정리

- (안 제28조의2 신설) 전세사기피해자등이 회수하였거나 회수할 수 있는 보증금이 최우선변제금에 미치지 못하는 경우로서 공공임대주택을 공급

3) (긴급복지특례) 위기상황 발생으로 생계유지가 곤란한 저소득층에 대해 긴급생계지원금 등을 일시적으로 신속하게 지원
(지원내용) 생계지원(4인 기준 1,620,200원/월), 300만원 범위 내 검사·치료비 지원 등 의료지원, 주거비 지원, 사회복지시설 이용비 지원 등

받거나, 금융지원을 받지 않은 경우 전세사기피해자등의 가구원 수에 따른 적정한 주택의 면적, 기존 거주지역의 주거비 수준 등을 고려하여 국토교통부령이 정하는 바에 따라 10년 이내의 범위에서 주택의 임대차에 관해 주거비를 지원할 수 있도록 규정하고 있어 추가재정소요가 예상됨

- 그런데 안 제28조의2에 해당하는 조건을 충족하는 피해자의 규모가 불확정적이며, 주거비지원에 관한 사항이 국토교통부령에서 정하도록 위임되어 있어 추계에 필요한 기초정보가 부재하여 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음
 - 다만, 국토교통부는 현행 긴급복지지원제도의 주거지원 한도액(4인 기준 251~663천원/월)을 고려하여 지원금액의 수준을 참고할 수 있을 것이라는 입장임

[표 5] 긴급복지지원제도 주거지원 한도금액(보건복지부고시 제2023-29호)

(단위: 원/월)

가구구성원 수 지역	1~2인	3~4인	5~6인
대도시	398,900	662,500	874,100
중소도시	299,100	435,600	574,200
농어촌	189,000	250,500	39,800

자료: 보건복지부 2024. 「긴급복지지원사업 안내」

- (안 제26조의2·안 제28조의2·안 제28조의6·안 제28조의9·안 제28조의10·안 제28조의12 신설) 국가가 주택도시기금을 통하여 전세사기피해자등에 대한 법률구조비용 지원(안 제26조의2제3항), 공공임대주택 또는 주거비지원(안 제28조의2), 임대보증금반환채권비용 지원(안 제28조의6), 전세사기피해주택 매입 비용 및 부대비용(안 제28조의9), 한국자산관리공사의 선순위저당채권의 매입비용(안 제28조의10) 등을 지원할 경우(안 제28조의11) 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 그런데 현재 개정안에 따른 법률구조 등이 필요한 전세사기피해자등의 규모가 불확정적이고, 임대보증금반환채권, 선순위저당채권 매입 및 부대비용을 추산하기 위해 필요한 피해자별 피해물건의 채권규모 등에 관한 정

보가 불확정적이어서 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음

- (안 제28조의12 신설) 지방자치단체의 장이 공동주택 거주 가구의 전부 또는 다수가 전세사기피해자여서 공동주택 위탁관리를 시행하거나, 전세사기피해주택에 대한 관리비 지원이 이뤄지는 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 그런데 개정안에 따른 공동주택등의 사용자 전부 또는 상당수가 전세사기 피해자등에 해당하고 공동주택등의 관리가 정상적으로 이루어지지 않아 공동주택 위탁관리가 필요한 공동주택 단지 현황에 관한 정보가 불확정적이고, 위탁관리의 방법 및 내용이 국토교통부령에 위임되어 있어 비용추계에 필요한 기초정보가 부재하여 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현 시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

IV. 부대의견

- 해당사항 없음

V. 작성자

- 성명

국회예산정책처	과장	분석관
경제비용추계과	이유미	문지은

□ 대표연락처

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

[참고자료] 전세사기피해자 금융지원 프로그램 현황

국토교통부 제출자료

□ 최우선변제금 무이자 전세대출

- (개요) 선순위 근저당이 있거나, 갱신계약으로 인해 최우선변제금을 지급받을 수 없는 피해자들을 대상으로 경·공매 완료 시점의 최우선변제금 수준을 무이자로 지원하는 버팀목 대출 상품
- (대출대상자) 전세사기피해자로 최종결정된 자로, 주택임대 보증금 대출을 원하는 무주택자
- (소득/자산) 제한 없음
- (대출한도) 2.4억원 이하(소재지 최우선변제금 상당금액 포함), 임차보증금의 80% 이내
- (대출기간) 2년 단위, 총 4회 연장, 최장 10년까지 가능
- (대출금리) 소득 및 임차보증금에 따라 1.2~3.0%(최우선변제금 상당금액은 무이자)

□ 전세사기피해자 등 디딤돌 대출

- (개요) 전세사기피해자가 거주주택을 경락받거나 신규주택 구입 시 금융지원이 강화된 디딤돌 대출 상품
- (대출대상자) 전세사기피해자등으로 최종결정된 자로, 거주주택을 경락받거나 신규주택 구입을 원하는 무주택자
- (소득/자산) 부부합산 총소득 7천만원, 순자산 가액 5.06억원 이하
- (주택가격/면적) 5억원 이하, 전용 85㎡ 이하(수도권 제외 읍면 100㎡ 이하)
- (대출한도) 4억원 이하, LTV 80% 이내(전세사기피해주택을 경매 또는 공매로 취득하는 경우 낙찰가액의 100%까지 가능, 다만, 경매 또는 공매 담당기관의 최초 감정평가금액 이내)
- (대출기간) 만기 10년, 15년, 20년, 30년(거치 1년, 2년, 3년 또는 비거치)
- (대출금리) 소득 및 대출만기에 따라 1.85~2.70%

□ 전세사기피해자 낙찰대출 등 구입자금 대출

- (개요) 전세사기피해자의 주거안정을 위해 피해대상 주택 경락 또는 신규 주택 구입 시 구입자금 대출규제 완화 및 정책모기지 지원
- (일반 주담대) 1년간 대출한도 4억원 이내에서 LTV·DSR 규제 한시완화*
 - * (LTV) [일반대출] (現)70%→(改)80% / [경락대출] (現)Min(감평액의 70%, 낙찰가)→(改)낙찰가의 100%
 - * (DSR) DTI·DSR 적용 배제
- (정책모기지) 주금공 특례보증자리론의 LTV·거치기간 등의 요건을 완화하고 우대금리(0.4%p)를 제공하여 피해자의 주택구입을 지원
 - * (LTV) [일반대출] (現)70%→(改)80% / [경락대출] (現)70%→(改)낙찰가의 100%
 - * (거치기간등) [거치기간] (現)없음→(改)최대 3년 / [만기지정상환] (現)없음→(改)최대 30%

□ 전세사기피해자 전세자금 저리대출

- (대출대상자) 전세피해자 중 소득과 자산기준을 만족하는 무주택자
- (소득/자산) 부부합산 총소득 1.3억원, 순자산 가액 5.06억원 이하
- (지원기간) 2년 단위, 총 4회 연장, 최장 10년까지 가능
- (대상주택) HUG 전세금안심대출보증 가입이 가능한 주택으로 보증금 5억원 이하(전용 85㎡ 이하, 수도권 제외 읍·면 100㎡ 이하)
- (대출한도) 최대 2.4억원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액
- (대출금리) 소득 및 임차보증금에 따라 1.2~2.1%

□ 전세사기피해자 전세자금 대환대출

- (대출대상자) 계약기간 종료 후 1개월이 지난 전세피해자 중 우선변제권 침탈, 임대인 사망, 경·공매 개시 등 피해를 입은 무주택자
- (소득/자산) 부부합산 총소득 1.3억원, 순자산 가액 5.06억원 이하
- (지원기간) 6개월(대출보증기관의 연장 기준에 따라 연장)
- (대출한도) 최대 4억원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액
- (대출금리) 소득 및 임차보증금에 따라 1.2~2.1%