



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《신탁사기피해주택의 수탁자의 고지책임 등》

■ 한정애의원 대표발의(의안번호 제2212334호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 신탁사기피해주택의 수탁자의 고지책임 등 (안 제25조의9 신설)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 한정애의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2025. 8. 25.

다. 회 부 일 : 2025. 8. 26.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 전세사기 피해가 확산됨에 따라 공공기관을 통해 피해자 주거지 매입 및 임대를 추진하고 있으나, 일부 신탁된 부동산에 대한 제한물권, 선순위 임차권 등의 법률적 하자에 대한 고지가 제대로 이루어지지 않아 공공기관이 예기치 못한 우발적 손실을 떠안는 사례가 발생하고 있음. 특히 금융기관이 우선수익자로 지정된 부동산 신탁 구조에서는 신탁사와 금융기관 모두 해당 부동산의 실질적 권리관계를 인지하고 있음에도 이에 대한 고지나 손실 부담 없이 공공기관에 책임을 전가하는 구조가 반복되고 있는 것임.

이에 현행법에 신탁사기피해주택에 대한 수탁자의 고지의무 및 손해배상 의무를 신설하여 전세사기피해자 지원 및 수탁자의 책임 확보에 기여하려는 것임(안 제25조의9 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 신탁사기피해주택의 수탁자의 고지책임 등(안 제25조의9 신설)

현행	개정안
<신설>	제25조의9(수탁자의 고지책임 등) ① 신탁사기피해주택의 수탁자(이하 이 조에서 “수탁자”라 한다)는 제25조의3에 따라 신탁사기피해주택을 매입하려는 공공주택사업자에게 해당 주택과 관련된 권리관계에 대하여 고지하여야 한다. ② 수탁자가 고의 또는 과실로 제1항에 따른 고지의무를 이행하지 아니하여 공공주택사업자가 손해를 입은 경우 수탁자는 해당 공공주택사업자에게 국토교통부령에 따라 그 손해를 배상할 책임을 진다. 이 경우 배상할 책임이 있는 자가 2인 이상인 경우에는 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 적용 ※ 고지의무에 관한 적용례 : 제25조의9의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 제25조의3에 따라 신탁사기피해주택을 매입하는 경우부터 적용	

「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대 권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목¹⁾에 따른 임차인(이하 “신탁사기피해자”라 함)은 현행법 제25조의3²⁾에 따라 공공주택

1) 전세사기피해자로 인정받기 위한 제3조제1항의 요건 중 ①임차인의 임차보증금이 5억원(전세사기피해지원위원회가 2억원의 범위에서 상향 조정 가능) 이하일 것(제2호)과 ②임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것(제4호)의 요건을 충족하고, ③임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함함)을 인도(과거에 인도받았거나 인도가 불가능하였던 경우를 포함함)받아 전입신고 및 확정일자를 받은 자로서 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말함.

2) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

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.

사업자와 사전에 협의하여 해당 주택(이하 “신탁사기피해주택”이라 함)의 매입을 요청할 수 있고(제1항), 매입을 요청받은 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 「공공주택 특별법」 제43조³⁾에 따라 매입하여(제2항) 해당 주택의 전세사기피해자에게 공공임대주택으로 우선 공급하여 최장 10년간 거주하도록 할 수 있음(제3항).

그런데, 개정안의 제안이유에 따르면 매입 과정에서 신탁사기피해주택에 설정된 지상권·저당권 등 제한물권이나 선순위 임차권 등의 권리 관계를 수탁자 또는 우선수익자(금융기관 등)는 인지하고 있음에도 공공주택사업자가 파악하지 못한 나머지 예상하지 못한 손해를 입는 사례가 있다는 지적이 있음.

② 제1항에 따라 매입을 요청한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입할 수 있다.

③ 공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입에 관하여는 제25조제4항부터 제10항까지, 제12항 및 제13항을 준용한다. 이 경우 “전세사기피해자”는 “신탁사기피해자”로, “전세사기피해주택”은 “신탁사기피해주택”으로 본다.

3) 「공공주택 특별법」

제43조(공공주택사업자의 기존주택등 매입) ① 공공주택사업자는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물로서 대통령령으로 정하는 규모 및 기준의 주택 등(이하 “기존주택등”이라 한다)을 매입하여 공공매입임대주택으로 공급할 수 있다.

⑦ 기존주택등의 매입절차 및 공공주택사업자에 대한 재정지원에 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 매입기준 등은 국토교통부장관이 별도로 정하는 바에 따른다.

「공공주택 특별법 시행령」

제37조(기존주택등의 매입) ② 공공주택사업자는 법 제43조제1항에 따라 기존주택등을 매입하면서 같은 조 제2항에 따른 지원을 받으려면 다음 각 호의 사항을 포함한 매입계획을 수립하여 미리 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

1. 매입 대상인 기존주택등의 호수
2. 매입 시기
3. 매입에 드는 비용
4. 개량 후 주택 호수
5. 개량 기간
6. 개량에 드는 비용

③ 공공주택사업자는 제2항에 따라 국토교통부장관의 승인을 받았으면 매입 대상인 기존주택등의 소유자와 매입가격 등 매입조건에 관하여 협의하고 매입절차를 마쳐야 한다.

이에 개정안 제25조의9는 신탁사기피해주택의 수탁자가 제25조의3⁴⁾에 따라 신탁사기피해주택을 매입하려는 공공주택사업자에게 해당 주택과 관련된 권리관계에 대하여 고지할 의무를 부과하고(제1항), 수탁자가 고의 또는 과실로 고지의무를 이행하지 아니하여 공공주택사업자가 손해를 입은 경우 수탁자가 해당 공공주택사업자에게 그 손해를 배상할 책임을 지도록 하려는 것임(제2항).

민법상 신의성실의 원칙에 근거하여 재산적 거래관계에서 계약의 일방 당사자는 상대방의 권리 확보에 위험을 가져올 수 있는 구체적인 사정을 상대방에게 고지할 의무를 부담하고,⁵⁾ 고지의무 위반은 부작위에 의한 기망행위로서 손해배상을 청구할 수 있다⁶⁾는 것이 대법원 판례의

4) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

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.

② 제1항에 따라 매입을 요청한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입할 수 있다.

③ 공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입에 관하여는 제25조제4항부터 제10항까지, 제12항 및 제13항을 준용한다. 이 경우 “전세사기피해자”는 “신탁사기피해자”로, “전세사기피해주택”은 “신탁사기피해주택”으로 본다.

5) 대법원 2014. 7. 24. 선고 2013다97076 판결 등

(“...재산적 거래관계에 있어서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가져올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것임이 경험칙상 명백한 경우 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다. 그러나 이때에도 상대방이 고지의무의 대상이 되는 사실을 이미 알고 있거나 스스로 이를 확인할 의무가 있는 경우 또는 거래 관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 경우 등에는 상대방에게 위와 같은 사정을 알리지 아니하였다고 하여 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없다....)

6) 대법원 2006. 10. 12. 선고 2004다48515 판결 등

(“...고지의무 위반은 부작위에 의한 기망행위에 해당하므로 원고들[=아파트 단지 인근에 쓰레기 매립장이 건설예정인 사실을 고지받지 못한 아파트 분양계약자]로서는 기망을 이유로 분양계약을

입장이라는 점에 비추어 볼 때, 신탁사기피해주택을 협의 매입한 공공주택사업자의 권리 확보에 위험이 될 수 있는 선순위 권리관계 등을 신탁사기피해주택의 수탁자가 고지할 의무와 해당 의무 위반에 따른 손해배상책임을 명시하는 개정안은 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

국토교통부는 신탁사기피해주택 매입을 위한 공공주택사업자의 수탁자에 대한 협상력을 제고하는 효과가 기대된다는 점에서 안 제25조의9 제1항에 따른 고지의무 신설에 동의하면서도,

고지의무 미이행에 따른 수탁자의 손해배상책임 조항(안 제25조의9제2항)에 대해서는 고지의무 이행 여부의 판단 근거가 불명확하고 고지의무 미이행으로 인한 피해의 범위·대상을 국토교통부령으로 구체화하는 것도 어려울 것으로 보이며,⁷⁾ 수탁자에게 과도한 규제로 작용하여 수탁자가 신탁사기피해주택 매각을 기피하는 부작용이 발생할 수 있다는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.⁸⁾

취소하고 분양대금의 반환을 구할 수도 있고 분양계약의 취소를 원하지 않을 경우 그로 인한 손해배상만을 청구할 수도 있다....”)

7) 국토교통부에 따르면 현재까지 파악된 바에 따르면 수탁자의 과실로 인한 매입계약 파기 사례는 발생한 바 없음.

8) 개정안과 같이 손해배상책임을 규정하는 것보다 수탁자가 권리관계, 체납금 등을 공공주택사업자에게 고지 또는 제출하도록 하면서 공공주택사업자에게 권리관계나 비용 검증을 위한 자료를 관계 기관에 요청할 수 있는 권한을 부여하는 것이 합리적이라는 의견임.

한국토지주택공사는 수탁자에 대한 고지의무 및 손해배상책임 부과는 절차상 편의를 개선하는 효과가 있을 수 있으나 수탁자의 소극적인 협상 태도를 유발하는 등 매입실적 제고에 부정적인 영향이 크게 우려된다는 의견을 제출함.

문 의 처
02)6788-5576