

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법
일부개정법률안
(한정애의원 대표발의)

의안 번호	12334
----------	-------

발의연월일 : 2025. 8. 25.

발 의 자 : 한정애 · 임오경 · 이학영
조인철 · 송옥주 · 박홍근
정일영 · 박희승 · 추미애
이건태 · 박수현 · 신영대
이병진 의원(13인)

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).

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제25조의9를 다음과 같이 신설한다.

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.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(고지의무에 관한 적용례) 제25조의9의 개정규정은 이 법 시행

이후 최초로 제25조의3에 따라 신탁사기피해주택을 매입하는 경우
부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제25조의9(수탁자의 고지책임 등)</u> ① <u>신탁사기피해주택의 수탁자(이하 이 조에서 “수탁자”라 한다)는 제25조의3에 따라 신탁사기피해주택을 매입하려는 공공주택사업자에게 해당 주택과 관련된 권리관계에 대하여 고지하여야 한다.</u> ② <u>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.</u>