

의안번호	2214122
의 퇴 인	윤종오의원
회 답 일	2026.1.26.
추계번호	25B6045

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	
1	안 제3조 (전세사기피해자의 요건)	제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(외국인을 포함한 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) 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 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것 4. 임대인등이 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것 마. <u>선순위 근저당 말소 약속 미이행 등으로 공·경매 신청이 되었을 것</u>	의무규정
		전세사기 피해자 결정과 지원에 관한 규정은 내·외국인에게 동일하게 적용함(제3항 신설)	의무규정
2	안 제25조 (공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입)	공공주택사업자는 제4항에 따라 취득하는 데 소요되는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액에 차액이 발생한 경우에는 다음 각 호로 사용할 수 있음(제1항) 2. 전세사기피해자가 차액에 대한 지급을 요청할 경우 <u>보증금 내에서의 지급(「주택임대차보호법」 제8조에 따른 최우선변제금과 차액의 합이 보증금의 50%에 미치지 못할 경우에는 보증금의 50%까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정으로 이를 지원한다)</u>	재량규정
3	안 제25조의3 (공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입)	제1항에 따라 매입을 요청한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하거나, 대통령령으로 정하는 바에 따라 협의매입을 결정할 수 있음(제1항)	재량규정
4	안 제28조의2 (전세사기피해주택의 안전관리 및 감독)	지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 임대인등이 소재불명 또는 연락두절, 구속 등으로 안전 확보 및 피해 복구 시급한 경우 <u>해당 주택 소유자의 동의없이</u> 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있음(제2항) 3. 주택의 수선 4. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 소방시설 관리, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」에 따른 소방안전관리업무 및 「승강기 안전관리법」에 따른 승강기 안전관리업무(이하 “시설등 관리”라 함	재량규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	
		다)가 실질적으로 불가능하다고 판단되는 경우에는 직접 시설등 관리를 수행(해당 법령에 따라 관리업자 등을 통하여 대행하게 하는 경우를 포함한다)할 수 있다. 5. 전세사기피해주택의 안전 확보를 위하여 전세사기피해자 등이 행한 수선 등에 대한 지원	
		제1항부터 제3항까지에 따른 전세사기피해주택의 안전 관리 및 감독, 전세사기피해주택 관리 현황 조사 및 조치, 주택의 수선·소방시설안전관리·승강기유지관리, 공공 위탁관리 및 비용지원 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정함(제4항)	의무규정

II. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제3조(전세사기피해자의 요건)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입)	
3	안 제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입)	
4	안 제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독)	

2. 상세사유

- (안 제3조제1항 및 제3항 신설) 개정안은 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인의 요건을 완화하여 ‘외국인’을 포함하도록 하고(안 제3조제1항), 피해 발생 요건 중 ‘2인 이상의 임차인’ 요건을 삭제하며(안 제3조제1항제3호), 임대인등이 선순위 근저당 말소 약속 미이행 등으로 공·경매 신청이 된 경우도 요건에 포함하는 등(안 제3조제1항제4호의마목 신설) 피해자 인정 요건을 완화함으로써, 전세사기피해자로 결정될 수 있는 대상의 증가가 예상됨
 - 이에 따라 전세사기피해주택 매입(법 제25조), 공공임대주택 지원(법 제25조의2), 경·공매 지원(법 제26조), 금융지원(법 제27조), 긴급복지 지원(법 제28조), 전세사기피해주택의 안전관리(법 제28조의2) 등 관련 사업에서 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 그런데 개정안에 따른 외국인 등 지원 대상 확대 규모, 지역별 분포, 지원 사업별 지원 단가 및 지원수준 등이 현시점에 구체적으로 확정되지 않아 전체적인 추가재정소요를 합리적으로 산정하는 데에는 한계가 있음

- (안 제25조제6항제2호) 개정안은 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 취득하는 데 소요된 비용과, 「공공주택 특별법」 제43조에 따른 매입가격 간의 차액이 발생하는 경우, 전세사기피해자가 해당 차액 지급을 요청할 경우 보증금 내에서 지급하되, 이 경우 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 최우선변제금과 차액의 합이 보증금의 50%에 미치지 못할 경우에는 보증금의 50%까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정으로 지원하도록 규정하여 추가재정소요가 발생할 수 있을 것으로 예상됨
 - 그런데 개정안에 따른 전세사기피해자에 대한 차액 지급 지원 기준 및 방식이 대통령령에 위임되어 있고, 해당 피해주택별 차액·최우선변제금·보증금의 규모와 보증금의 50% 미달분에 대한 보전액 등을 현재 특정하기 곤란하므로 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음

- (안 제25조의3) 개정안에 따라 공공주택사업자가 신탁사기피해주택을 협의매입 할 수 있게 됨에 따라 현행 수준보다 신탁사기피해주택 매입 건수가 증가할 수 있어, 매입 비용의 증가로 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 그런데 신탁사기피해주택의 협의매입 대상 물량, 협의성사 여부, 협의매입에 따라 추가로 매입하게 되는 피해주택별 매입 가격 등에 관한 정보가 불확정적이므로, 현시점에 매입비용 증가에 따른 추가재정소요를 추산하는 데 한계가 있음
 - 참고로, 전세사기 피해주택 매입 건 중 신탁사기피해주택 매입 건은 다음과 같이 나타나고 있음

[표 1] LH의 전세사기·신탁사기피해주택 매입 현황

(단위: 백만원)

	2024	2025
사전협의건수(호)	6,074	13,709
- 전세사기피해주택	6,074	13,468
- 신탁사기피해주택	-	241
매입건수(호)	90	4,907
- 경매공매	78	4,870
- 협의매수	12	16
- 신탁사기	-	21
매입액	11,352	544,391
- 전세사기피해주택	11,352	540,574
- 신탁사기피해주택	-	3,817

주: 매입액은 총사업비 기준이며 주택도시보증금 융자 50%, 출자 45%, 입주자 자부담 5%

자료: 국토교통부 제출자료

□ (안 제28조의2) 개정안은 전세사기피해주택의 임대인등이 구속 등으로 안전 확보 및 피해복구가 시급한 경우 지방자치단체의 장이 해당 주택 소유자의 동의 없이도 전세사기피해주택의 관리 현황 및 피해 조사와 그에 따른 조치, 전세사기피해주택의 공공위탁관리, 주택의 수선, 소방 시설·소방안전관리업무·승강기 안전관리업무가 실질적으로 불가능하다고 판단되는 경우에 직접 시설등 관리, 전세사기피해주택의 안전 확보를 위하여 전세사기피해자 등이 행한 수선 등에 대한 지원을 할 수 있도록 하여, 이러한 지원¹⁾이 시행되는 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음

○ 그런데 개정안에 따른 전세사기피해주택 관리 현황 조사 및 조치, 공공위탁관리, 비용지원, 주택의 수선 및 소방시설 등 직접 관리 수행 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정하도록 규정하고 있어, 개정안의 시행에 따라 향후 예상되는 지방자치단체의 해당 주택별 비용지원의 내용과 범위, 구체적인 지원 수준 등이 불확정적이어서 관련 비용을 합리적으로

1) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독)

③ 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제2항 각 호의 시행을 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

로 추산하는 데 한계가 있음

- 한편, 현행법에 따른 국가 또는 지방자치단체의 주요 지원사항은 조문별로 다음의 표와 같음

[표 3] 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 주요 지원사업 현황

조문(내용)	주요 지원사항		
제4조의2 (실태조사 및 국회 보고)	전세사기 피해방지 및 지원사업(국토교통부, 일반회계) (단위: 백만원)		
제6조 (피해지원위원회)		2024	2025
제10조 (전세사기피해지원단)	위원회 등 운영	1,175	898
제16조 (정보체계 구축·운영)	시스템 운영	2,692	4,152
	홍보비	300	300
	합계	4,167	5,350
제11조 (전세피해지원센터)	전국 7개 전세피해지원센터 운영 중 (2025.11.기준) - 서울(국토부 설치·HUG 운영) - 인천, 경기, 부산, 대전, 대구, 광주 6개소(지자체 설치·운영)		
제17조 (경·공매 유예·정지)	긴급 경·공매 유예 협조요청 결정 1,058건 (국토교통부, 전세사기피해지원위원회, '25.10까지 누적)		
제25조 (공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입)	다가구 매입임대사업(용자출자)(국토교통부, 주택도시기금) (단위: 백만원, 목표매입 호수)		
		2024	2025
제25조의3 (공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입)	다가구매입임대 (용자, 전세피해) (5,000호)	375,000 (5,000호)	637,500 (7,500호)
	다가구매입임대 (출자, 전세피해) (5,000호)	337,500 (5,000호)	573,750 (7,500호)
제25조의2 (공공임대주택 지원)	전세사기피해자 임대료 재정지원(국토교통부, LH) (단위: 건, 백만원)		
		2024	2025.8
	임대료지원 건수	551	788
	임대료지원액	170	2,126
제26조 (경매 및 공매의 지원)	임대료 지원액은 차차년도에 국비로 정산 예정 -24년 지원액은 LH 비용처리 후 정부 예산으로 정산예정 경·공매 지원서비스 (주택도시보증공사)		
		2024 (지원건수)	2025 1월~9월 (지원건수)
	경·공매지원서비스	1,681	1,197
* 예산은 주거복지재단 재원으로 지원			

조문(내용)	주요 지원사항			
제27조 (금융지원)	주택구입·전세자금(국토교통부, 주택도시기금) (단위: 백만원)			
	사업별지원액 (피해자전용)		2024 지원액 (지원건수)	2025.10 지원액 (지원건수)
	디딤돌대출(HUG)		102,728 (536건)	108,530 (510건)
	보금자리론(HF)		93,300 (352건)	24,300 (88건)
	버팀목대출 (HUG)	저리	48,648 (364건)	40,247 (267건)
		대환	241,637 (2,049건)	126,734 (1,274건)
		무이자	5,582 (54건)	3,365 (25건)
	대위변제 사업(금융위원회, 주택금융신용보증기금) (단위: 억원)			
			2024	2025.9.
	대위변제(전세사기피해자) - 신용정보 등록 유예, 분할상환		2,800	2,315
제28조 (「긴급복지지원법」에 따른 특례)	긴급복지(보건복지부, 일반회계)			
		2023	2024	2025.9
	긴급복지지원건수(건)	1,085	3,149	940
	지원액(억원)	7.7	22.5	7.4
제28조의2 (전세사기피해주택의 안전관리 및 감독)	지방자치단체 사무에 해당			

자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 재정리

- 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(1~11월)	
		건수 (건)	금액 (억원)	건수 (건)	금액 (억원)
법적 절차 지원	우선매수권(경·공매) 활용	335	—	1,179	—
	긴급 경·공매 유예	177	—	1,076	—
	경·공매 대행 서비스	1,681	—	3,773	—
	조세채권 안분	1,866	—	6,005	—
기존 전세대출 관련	대환대출*	2,049	2,416	4,313	5,103
	신용정보 등록 유예, 분할상환	2,719	2,800	6,562	6,200
신규 주택 이전 관련	저리대출* 등	418	542	962	1,302
주택 매입 지원	보금자리론 및 디딤돌대출	888	1,960	2,124	4,991
	지방세 감면 ²⁾	2,834	28.4	7,409	59
임대주택 지원	우선매수권 양도 후 공공임대 매입예정	521	—	11,214	—
	인근 공공임대 지원	703	—	2,346	—
	긴급주거 지원*(임시거처 제공)	407	—	925	—
생계비 지원	긴급복지 지원	3,149	22.5	5,345	39
	저소득층 신용대출(서민금융진 홍원 자체사업)	33	2.9	53	4
법률 지원	소송대리 법률지원	635	—	1,244	—
	상속재산관리인 선임	128	—	230	—
합계		18,543	7,772	54,760	17,698

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.