

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2026. 4.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2026년 3월 16일, 복기왕·엄태영의원 등 48인

나. 회부일자: 2026년 3월 17일

다. 상정 및 의결일자:

※ 「국회법」 제58조제4항에 따라 국토법안심사소위원회에 직접
회부(2026.03.27.)

제433회 국회(임시회)

제1차 국토법안심사소위원회(2026.3.30.) 상정, 축조심사

제434회 국회(임시회)

제1차 국토법안심사소위원회(2026.4.14.) 상정, 축조심사, 의결(대안
반영폐기)

제3차 국토교통위원회(2026.4.16.) 상정, 소위심사보고, 찬반토론,
의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 국회의원 복기왕·엄태영)

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 전세사기 피해자를 위한 여러 지원방안들이 추진되고 있으나, 피해주택의 신속한 매입과 관리, 피해자의 주거안정 및 피해 회복을 위한 지원 강화 필요성이 제기되고 있음.

특히, 현행법은 전세사기피해자가 피해주택을 공공주택사업자에게 매입 요청할 수 있도록 하고, 공공임대주택을 통해 일정 기간 거주를 지원하는 등 기본적인 지원체계를 마련하고 있으나, 경매·공매 절차상 우선매수권 행사와 피해주택 매입 과정에서 제도적 미비로 인해 신속한 매입이 곤란한 경우가 발생하고, 주택 매입 요청이 이루어지지 못한 피해자에 대해서는 공공임대주택 지원이 제한되는 등 공공임대주택 지원의 사각지대가 존재하고 있음.

또한, 위반건축물 피해주택은 지방자치단체의 사전심의 등 절차로 인해 다른 피해주택 대비 매입이 지연되고 있으며, 신탁사기 피해주택의 경우 매입 절차와 방식이 명확하지 않아 실질적인 공공매입으로 이어지지 못하는 경우가 많아 개선이 필요함.

아울러 전세사기피해주택의 매입 과정에서 발생하는 경매차익 및 배당금 등을 통한 피해회복 수준이 경매 여건 등에 따라 큰 차이가 발생함에 따라, 피해자 간 피해보증금 회복률이 큰 편차를 보이고 있음. 이에 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행

사하여 받은 금액, 임차보증금반환채권을 변제 받은 금액, 경매 차익 등을 합산한 금액이 최소보장금(임차보증금의 2분의 1)에 미치지 못할 경우, 그 부족분을 지원하는 최소지원금 제도를 도입하고, 일부 피해자에 대해서는 최소보장금을 선지급하는 등 피해회복의 형평성을 제고할 필요가 있음.

한편, 현행법에 따르면, 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 관리 현황 및 피해 실태를 조사하고, 그에 따른 조치를 수행할 수 있으나, 임대인의 소재 불명 등으로 인한 소방시설 안전관리 공백, 공공요금 체납에 따른 단전·단수 등 생활 안전 문제에 대해 지방자치단체가 적극적으로 개입할 수 있는 명확한 근거가 부족한 실정임.

더 나아가 전세사기 예방을 위해 임차인 대상 정보 제공은 확대되고 있으나, 임대차계약 체결 이전 단계에서 예비 임차인을 대상으로 한 상담·컨설팅 등 사전적 피해 예방 지원은 충분하지 않다는 지적이 있으며, 피해주택의 선순위 채권 현황을 신속하고 정확하게 파악하는 데에도 제도적 한계가 존재함.

이에 전세사기피해자에 대한 공공임대주택 지원의 사각지대를 해소하고, 피해주택 매입 절차를 개선하며, 피해회복의 형평성 확보와 임차보증금 보호를 강화하는 한편, 지방자치단체의 피해주택 안전관리 권한을 보완하고 예비 임차인에 대한 피해 예방 지원을 확대하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 미비점을 종합적으로 개선·보완하려는 것임(안 제25조의9부터 제25조의12까지 신설 등).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 박현준)

「국회법」 제58조제4항에 따라 국토법안심사소위원회에 직접 회부됨에 따라 검토보고 생략

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 : 이종욱)

이소영의원, 김동아의원, 정준호의원, 이연희의원, 염태영의원(2건), 한창민의원, 윤종오의원, 복기왕·염태영의원이 각각 대표발의한 9건의 ‘전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안’은 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안함.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영폐기