

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법안

(김정재의원 대표발의)

의안 번호	21689
----------	-------

발의연월일 : 2023. 4. 27.

발 의 자 : 김정재 · 박대출 · 김학용
박정하 · 김희국 · 김선교
엄태영 · 서일준 · 정동만
유경준 · 서범수 · 강대식
김희곤 · 이양수 · 신원식
노용호 의원(16인)

제안이유

현 정부 출범 이후 전세사기를 구조적으로 차단할 수 있는 예방적 장치를 마련하는 등 전세사기 근절을 위한 다양한 노력이 있었으나, 피해자 지원에는 한계가 있었음.

특히 과거에 체결된 전세사기 계약의 만료가 최근 도래하면서 당분간 지속적인 피해 발생이 우려됨에 따라 경·공매 등으로 퇴거 위기에 처한 피해자의 주거불안을 해소할 수 있도록 하는 방안 마련이 시급함.

이에 한시적인 특별법을 제정하여 국토교통부장관이 전세사기피해 지원위원회를 통해 전세사기피해자를 결정하고, 이들에 대하여 경·공매 절차, 조세 징수 등에 관한 특례를 부여함으로써 피해자의 주거안정을 도모하고자 함.

주요내용

- 가. 전세사기로 피해를 입은 임차인에게 경·공매 절차 및 조세 징수 등에 관한 특례를 부여함으로써, 전세사기피해자를 지원하고 주거 안정을 도모함을 목적으로 함(안 제1조).
- 나. 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 “전세사기피해자”로, 전세사기피해자가 임차인인 임대차 목적이 되는 주택을 “전세사기피해주택”으로 정의함(안 제2조).
- 다. 전세사기피해자로 인정받고자 하는 임차인은 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고 확정일자를 받을 것, 임차주택의 경매 또는 공매가 개시되었거나 임차인이 집행권원을 확보할 것, 임대차보증금의 상당액을 돌려받지 못했거나 상당한 금액의 손실이 발생할 것으로 예상될 것 등 요건을 모두 갖추어야 함(안 제3조).
- 라. 이 법은 전세사기피해자의 피해 지원 및 주거안정 지원에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용하도록 함(안 제4조).
- 마. 전세사기피해자 결정에 관한 심의 등을 위해 국토교통부에 전세사기피해지원위원회를 두고, 위원회는 전세사기피해자 결정, 경매 및 압류주택의 매각에 대한 유예·정지에 관한 협조 요청, 전세사기피해지원 정책에 관한 사항 등을 심의·의결함(안 제5조부터 제7조까지).

바. 전세사기피해지원위원회의 사무를 지원하기 위하여 국토교통부에 전세사기피해지원단을 두고, 국가·지방자치단체, 공공기관, 지방공사 등에 전세피해지원센터를 설치·운영할 수 있음(안 제8조부터 제9조까지).

사. 전세사기피해자 결정을 신청하려는 임차인은 시·도지사에게 신청하고, 시·도지사는 피해사실의 조사를 실시한 후 조사결과 등 검토의견을 첨부하여 30일 이내에 국토교통부장관에게 전세사기피해자 결정을 요청하여야 하며, 국토교통부장관은 위원회에 심의를 요청하고 위원회가 심의하여 의결한 내용에 따라 요청을 받은 날부터 30일 이내에 전세사기피해자 결정을 하여야 함(안 제10조부터 제13조까지).

아. 이의가 있는 신청인은 결정을 송달받은 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있음(안 제14조).

자. 전세사기피해자는 경매나 국세, 지방세로 압류된 주택에 대한 매각절차가 진행 중인 경우 법원, 관할 세무서장, 지방자치단체의 장에게 경매나 매각절차에 대해 유예·정지를 신청할 수 있고, 위원회는 경매나 매각절차에 대한 유예등의 협조요청을 할 수 있으며, 법원·관할 세무서장·지방자치단체의 장은 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 경매 유예 등을 할 수 있음(안 제15조부터 제17조까지).

차. 전세사기피해주택이 경매 또는 공매되는 경우 전세사기피해자는

보증을 제공하고 최고매수신고가격 등과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신청 등을 할 수 있으며, 법원 등은 전세사기피해자가 우선매수신고 등을 한 경우에는 전세사기피해자에게 매각결정 등을 하여야 함(안 제18조부터 제20조까지).

카. 전세사기피해자는 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있는 경우 등 일정 요건에 해당할 경우 국세나 지방세를 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분토록 요청할 수 있음(안 제21조에서 제22조까지).

타. 전세사기피해자는 공공주택사업자와 사전협의 후 전세사기피해주택의 매입을 요청할 수 있고, 이 경우 우선매수권은 공공주택사업자에 양도되며, 공공주택사업자는 취득한 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 공급할 수 있음(안 제23조).

파. 국토교통부장관 또는 시·도지사는 이법에 따른 조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 국가기관, 공공기관, 금융기관 등에 대하여 자료 및 정보의 제공을 요청할 수 있음(안 제24조).

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 전세사기로 피해를 입은 임차인에게 경·공매 절차 및 조세 징수 등에 관한 특례를 부여함으로써, 전세사기피해자를 지원하고 주거안정을 도모함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “주택”이란 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물을 말한다.

2. “임대인등”이란 임대인 또는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

가. 임대인의 대리인, 그 밖에 임대인을 위하여 주택의 임대에 관하여 업무를 처리하는 자

나. 임대인의 의뢰를 받은 공인중개사(중개보조인을 포함한다)

다. 임대인을 위하여 임차인을 모집하는 자(그 피고용인을 포함한다)

라. 다수 임대인의 배후에 있는 동일인

마. 라목의 동일인이 지배하거나 경제적 이익을 공유하는 조직

- 바. 라목의 동일인이나 마목의 조직을 배후에 둔 다수의 임대인
3. “전세사기피해자”란 제3조의 요건을 모두 갖춘 자로서 제5조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말한다.
4. “전세사기피해주택”이란 전세사기피해자가 임차인인 임대차 계약의 목적물인 주택을 말한다.

제3조(전세사기피해자 요건) 제13조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한한다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제2호는 제외한다.

1. 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다) 같은 법 제3조의2제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자(이하 “확정일자”라 한다)를 갖춘 경우
2. 임차주택의 경매 또는 공매 절차가 진행(국세 또는 지방세의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우도 포함한다)중이거나 임차인이 임대차보증금 반환을 위한 집행권원을 확보한 경우
3. 임차주택의 면적, 임대차보증금 규모 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하는 기준을 충족하는 경우
4. 임대인등에 대한 수사 개시 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있

는 경우

5. 다수의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상되는 경우

6. 임대차보증금의 상당액을 돌려받지 못했거나, 상당액의 손실이 발생할 것으로 예상되는 경우

제4조(다른 법률과의 관계) 이 법은 전세사기피해자의 피해 및 주거안정 지원에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다.

제2장 전세사기피해지원위원회 등

제5조(전세사기피해지원위원회) ① 제13조에 따른 전세사기피해자 결정에 관한 심의와 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 전세사기피해지원위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다.

1. 제13조에 따른 전세사기피해자 결정에 관한 심의, 제14조에 따른 재심의를 관한 사항
2. 제15조에 따른 경매의 유예·정지, 제16조 및 제17조에 따른 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청
3. 전세사기피해지원 정책에 관한 사항
4. 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요한 사항으로서 국토교통부

장관이 회의에 부치는 사항의 심의

③ 위원회는 위원장 1명을 포함한 20명 이내의 위원으로 구성한다.

④ 위원회의 위원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 위촉하는 자가 된다.

1. 판사·검사·변호사의 직에 10년 이상 재직한 사람

2. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 10년 이상 재직한 사람

3. 감정평가사·공인회계사·세무사 또는 공인중개사로서 10년 이상 해당 분야에서 종사하고 주택임대차 관련 경험이 풍부한 사람

⑤ 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉하되, 제4호부터 제8호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명하여야 한다.

1. 판사·검사·변호사의 직에 5년 이상 재직한 사람

2. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람

3. 감정평가사·공인회계사·세무사 또는 공인중개사로서 5년 이상 해당 분야에서 종사하고 주택임대차 관련 경험이 풍부한 사람

4. 기획재정부에서 국세 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원

5. 법무부에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원

6. 행정안전부에서 지방세 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원

7. 국토교통부에서 전세사기 피해지원 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원

8. 금융위원회에서 가계대출 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원

⑥ 위원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 공무원인 위원의 임기는 그 직위에 재직하는 기간으로 한다.

⑦ 위원회의 회의는 구성원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑧ 제7항에도 불구하고 위원장은 심의안건의 내용이 경미하거나 그 밖에 부득이한 경우에는 서면으로 심의·의결할 수 있다.

⑨ 위원회는 위원회의 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우 분과위원회를 둘 수 있다.

⑩ 이 법에 규정한 사항 외에 위원회의 조직과 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제6조(위원의 결격사유) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 위원이 될 수 없다.

1. 피성년후견인, 피한정후견인 또는 파산선고를 받고 복권되지 아

니한 사람

2. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료되거나(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람

3. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람

4. 벌금형을 선고받고 2년이 지나지 아니한 사람

② 위원이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 되면 당연히 퇴직한다.

제7조(위원의 제척·기피·회피) ① 위원은 본인 또는 그 배우자나 배우자이었던 자가 임차인, 임대인등과 친족(「민법」 제777조에 따른 친족을 말한다) 관계에 있거나 있었던 경우에는 제13조에 따른 전세사기피해자 결정과 관련된 사항의 심의·의결에서 제척된다.

② 임차인, 임대인등 또는 이해관계인은 위원에게 공정한 심리·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 그 사유를 적어 기피신청을 할 수 있다. 이 경우 위원장은 기피 신청에 대하여 위원회의 의결을 거치지 아니하고 기피 여부를 결정한다.

③ 위원이 제1항 또는 제2항의 사유에 해당할 때에는 스스로 위원회의 심의·의결에서 회피할 수 있다.

제8조(전세사기피해지원단) ① 전세사기피해지원 정책의 수립 및 전세사기피해자 결정 등 위원회의 사무를 지원하기 위하여 국토교통부

에 전세사기피해지원단(“이하 지원단”이라 한다)을 설치한다.

② 국토교통부장관은 지원단의 원활한 업무수행을 위하여 필요한 때에는 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 관계기관·법인·단체 등에게 소속 공무원 또는 임직원의 파견을 요청할 수 있다.

③ 이 법에 규정한 사항 외에 지원단의 구성 및 운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제9조(전세피해지원센터) ① 다음 각 호의 자는 전세사기피해자 등 임차인을 지원하기 위하여 전세피해지원센터를 설치·운영할 수 있다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관
3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사
4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지에 준하는 자로서 대통령령으로 정하는 자

② 제 1항에 따른 전세피해지원센터의 설치·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제3장 전세사기피해자 결정 등

제10조(임차인의 신청) ① 전세사기피해자 결정을 신청하려는 임차인

은 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 신청하여야 한다.

② 신청을 받은 시·도지사는 신청사실을 즉시 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.

③ 이 법에 규정한 사항 외에 전세사기피해자 결정의 신청 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제11조(피해사실의 조사) ① 시·도지사는 제10조제1항에 따른 신청이 있는 경우 제13조에 따른 결정 등을 위하여 임차주택의 가격 및 실태, 임차주택의 권리관계, 임대인의 채무 등 필요한 정보나 자료를 조사할 수 있다.

② 시·도지사는 제1항의 조사를 수행함에 있어서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다.

1. 임차인, 임대인등, 이해관계인 및 참고인에 대한 진술서 제출 요구
2. 임차인, 임대인등, 이해관계인 및 참고인에 대한 관련 자료 제출 요구 및 제출된 자료의 영치
3. 제3항에 따른 협조 요청

③ 시·도지사는 제13조에 따른 결정 등을 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 국가기관, 공공기관, 금융기관 등에 대하여 필요한 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

④ 이 법에 규정한 사항 외에 피해사실의 조사 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제12조(직접조사) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 직접 조사할 수 있다.

1. 제13조에 따른 결정이 긴급하다고 인정하는 경우
2. 제13조제1항에 따른 시·도지사의 요청에 대해 추가 조사가 필요한 경우
3. 제14조제1항에 따른 이의신청이 있는 경우

② 국토교통부장관의 직접조사에 관해서는 제11조를 준용한다. 이 경우 “시·도지사”는 “국토교통부장관”으로 본다.

제13조(전세사기피해자 결정) ① 제10조에 따라 전세사기피해자 신청을 받은 시·도지사는 30일 이내에 제11조에 따른 피해사실의 조사를 실시한 후 다음 각 호의 자료를 첨부하여 전세사기피해자 결정을 국토교통부장관에게 요청하여야 한다.

1. 피해사실의 조사 결과
2. 전세사기피해자 결정여부에 대한 검토의견
3. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 자료

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 요청을 받은 날부터 30일 이내에 결정하여야 한다. 다만, 특별한 사유가 있을 때에는 15일 이내의 범위에서 1회 연장할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 위원회에 심의를 요청하고, 위원회가 심의하여

의결한 전세사기피해자 결정안에 따라 전세사기피해자 결정을 하여야 한다.

④ 위원회는 제3조의 요건을 모두 충족하였는지 판단하여 전세사기피해자 결정안을 심의·의결하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 위원회의 심의를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 시·도지사에게 재조사를 요청할 수 있다.

⑥ 국토교통부장관은 결정문 정본을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신청인에게 송달하여야 한다.

⑦ 국토교통부장관은 전세사기피해자가 동의한 경우 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관 등 장의 요청에 따라 제3조에 따라 결정한 전세사기피해자의 정보를 제공할 수 있다.

⑧ 이 법에 규정한 사항 외에 전세사기피해자 결정 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제14조(이의신청) ① 제13조에 따른 전세사기피해자 결정에 관하여 이의가 있는 신청인은 결정을 송달받은 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에 이의를 신청할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 이의신청을 받은 날부터 20일 이내에 결정하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 위원회에 재심의를 요청하고, 위원회가 재심의하여 의결한 전세사기피해자 결정안에 따라 전세사기피해자 결정을 하여야 한다.

③ 제2항에 따른 재심의와 관하여는 제13조제3항부터 제13조제8항

까지를 준용한다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 이의신청에 관한 사항은 「행정기본법」 제36조에 따른다.

제4장 전세사기피해자 지원

제15조(경매의 유예·정지) ① 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조 신청에 따른 경매절차가 이미 개시된 경우, 전세사기피해자는 법원에 매각기일의 지정을 보류하거나 지정된 매각기일의 취소 및 변경 등 경매절차의 유예·정지(이하 “경매유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② 위원회가 제5조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 경매유예등의 협조를 요청할 수 있다.

③ 법원은 「민사집행법」 제104조에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기피해자(제10조에 따라 전세사기피해자 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임대차보증금을 반환받지 못해 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 경매유예등을 결정할 수 있다.

제16조(국세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·정지) ① 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 「국세징수법」 제31조에 따라

압류되었거나 같은 법 제64조에 따른 매각절차가 진행 중인 경우 관할 세무서장에게 매각절차의 유예 또는 정지(이하 이 조에서 “매각유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② 위원회가 제5조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 관할 세무서장에게 매각유예등에 대한 협조를 요청할 수 있다.

③ 관할 세무서장은 「국세징수법」 제88조제2항 및 같은 법 제105조제1항에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기피해자(제10조에 따라 전세사기피해자 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임대차보증금을 반환받지 못해 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 매각유예등을 할 수 있다.

④ 제3항에 따른 매각유예등의 기간은 그 유예 또는 정지한 날의 다음날부터 1년 이내로 한다. 다만 관할 세무서장은 제3항의 매각유예등의 사유가 해소되지 않았다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

제17조(지방세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·중지) ① 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 「지방세징수법」 제33조에 따라 압류되었거나 같은 법 제71조에 따른 매각절차가 진행 중인 경우 지방자치단체의 장에게 매각절차의 유예 또는 중지(이하 이 조에서 “매각유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② 위원회가 제5조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 지방자치단체의 장에게 매각유예등에 대한 협조를 요청할 수 있다.

③ 지방자치단체의 장은 「지방세징수법」 제83조제1항 및 같은 법 제105조제1항에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기피해자(제10조에 따라 전세사기피해자 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임대차보증금을 반환받지 못해 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 매각유예등을 할 수 있다.

④ 제3항에 따른 매각유예등의 기간은 그 유예 또는 중지한 날의 다음날부터 1년 이내로 한다. 다만 지방자치단체의 장은 제3항의 매각유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

제18조(경매절차에서의 우선매수권) ① 전세사기피해주택을 「민사집행법」에 따라 경매하는 경우 전세사기피해자는 매각기일까지 같은 법 제113조에 따른 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.

② 제1항의 경우에 법원은 최고가매수신고가 있더라도 제1항의 전세사기피해자에게 매각을 허가하여야 한다.

③ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수신고를 한 경우에는 최고가매수신고인을 「민사집행법」 제114조의 차순위매수신고인으로

본다.

제19조(「국세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권) ① 전세사기피해주택이 「국세징수법」에 따라 공매되는 경우 전세사기피해자는 매각결정기일 전까지 같은 법 제71조에 따른 공매보증을 제공하고 다음 각 호의 구분에 따른 가격으로 그 주택을 우선매수하겠다는 신청을 할 수 있다.

1. 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인이 있는 경우:
최고가 매수가격

2. 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인이 없는 경우:
공매예정가격

② 관할 세무서장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 「국세징수법」 제84조에도 불구하고 전세사기피해자에게 매각결정을 하여야 한다.

③ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수 신청을 한 경우 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인을 같은 법 제83조의 차순위 매수신청인으로 본다.

제20조(「지방세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권) ① 전세사기피해주택이 「지방세징수법」에 따라 공매되는 경우 전세사기피해자는 매각결정기일 전까지 같은 법 제76조에 따른 공매보증을 제공하고 다음 각 호의 구분에 따른 가격으로 그 주택을 우선매수하겠다는 신청을 할 수 있다.

1. 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자가 있는 경우: 최고액 입찰가

2. 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자가 없는 경우: 매각예정가격

② 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 「지방세징수법」 제92조에도 불구하고 전세사기피해자에게 매각결정을 하여야 한다.

③ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수 신청을 한 경우 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자를 같은 법 제90조의 차순위 매수신고자로 본다.

제21조(국세의 우선 징수에 대한 특례) ① 관할 세무서장은 국세의 강제징수 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 국세를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 국세를 「국세기본법」 제35조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 국세의 우선권은 「국세기본법」에 따른다.

1. 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있는 경우

2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대해 전세사기피해자의 「주택임대차보호법」 제3조에 따른 대항요건 및 같은 법 제3조의2제2항에 따른 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 임차인의 임차권에

의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 같은 법 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 국세가 존재하는 경우

3. 제3항에 따른 전세사기피해자의 안분 적용 신청이 있는 경우

② 제1항에 따라 안분하는 국세에는 「국세기본법」 제35조제3항에 따른 해당 재산에 대하여 부과된 국세는 제외한다.

③ 제1항에 따른 국세의 안분을 적용받으려는 전세사기피해자는 관할 세무서장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」 제6조에 따라 설립된 한국자산관리공사(이하 “한국자산관리공사”라 한다)에 안분 적용을 신청하여야 한다. 이 경우 안분 적용 신청을 받은 법원 및 한국자산관리공사는 그 신청사실을 즉시 관할 세무서장에게 통지하여야 한다.

④ 국세청장은 제1항에 따른 안분을 하기 위하여 필요한 경우 법원 행정처장 또는 국토교통부장관에게 임대인에 대한 정보 및 임대인이 보유한 주택현황에 대한 정보를 요구할 수 있다.

⑤ 이 법에 규정한 사항 외에 국세의 안분 방법, 신청 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제22조(지방세의 우선 징수에 대한 특례) ① 지방자치단체의 장은 지방세의 체납처분 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 지방세(가산금을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 지방세를 「지방

세기본법」 제71조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 지방세의 우선권은 「지방세기본법」에 따른다.

1. 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있는 경우
 2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대해 전세사기피해자의 「주택임대차보호법」 제3조에 따른 대항요건 및 같은 법 제3조의2제2항에 따른 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 같은 법 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 지방세가 존재하는 경우
 3. 제3항에 따른 전세사기피해자의 안분 적용 신청이 있는 경우
- ② 제1항에 따라 안분하는 지방세에는 체납처분 대상 주택에 대하여 부과된 다음 각 호의 지방세는 제외한다.

1. 재산세
 2. 지역자원시설세(소방분에 대한 지역자원시설세만 해당한다)
 3. 지방교육세(재산세에 부가되는 지방교육세만 해당한다)
- ③ 제1항에 따른 지방세의 안분을 적용받으려는 전세사기피해자는 지방자치단체의 장, 경매 등을 주관하는 법원, 공매를 대행하는 한국자산관리공사 등에 안분 적용을 신청하여야 한다. 이 경우 안분 적용 신청을 받은 법원 및 한국자산관리공사는 그 신청사실을 즉시

지방자치단체의 장에게 통지하여야 한다.

④ 행정안전부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 안분을 하기 위하여 필요한 경우 법원행정처장 또는 국토교통부장관에게 임대인에 대한 정보 및 임대인이 보유한 주택현황에 대한 정보를 요구할 수 있다.

⑤ 이 법에 규정한 사항 외에 지방세의 안분 방법, 신청 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제23조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ① 전세사기피해자는 「공공주택 특별법」 제4조제1항2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기피해주택의 매입을 요청할 수 있다.

② 전세사기피해자가 제1항에 따라 매입을 요청한 경우에는 제18조부터 제20조까지에 따른 우선 매수할 수 있는 권리를 공공주택사업자에게 양도한 것으로 간주한다. 이 경우 공공주택사업자는 「민사집행법」 제113조 규정에서 정한 보증, 「국세징수법」 제71조 규정에서 정한 보증 및 「지방세징수법」 제76조 규정에서 정한 보증의 제공 없이 우선매수 신고를 할 수 있다.

③ 제2항에 따라 우선 매수할 수 있는 권리를 양도받은 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 전세사기피해주택을 취득한 경우에는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으

로 공급할 수 있다.

④ 공공주택사업자는 전세사기피해주택의 매입을 위해 필요한 경우 제13조제7항에 따라 결정된 전세사기피해자 정보의 제공을 국토교통부장관에 요청할 수 있다.

⑤ 전세사기피해주택의 매입기준, 임대조건 등은 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다.

제5장 보칙

제24조(정보의 제공 요청 등) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 이 법 제11조 또는 제12조에 따른 조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 국가기관, 공공기관, 금융기관 등에 대하여 자료 및 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. 주택 매각 절차의 현황 및 권리관계: 법원, 한국자산관리공사
2. 임대인이 보유한 주택 등의 소유 현황: 법원, 국토교통부
3. 임대인이 임대한 주택에 대한 「주택임대차보호법」 제3조의6제3항, 제6항에 따른 확정일자 정보: 국토교통부
4. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2, 제6조의3에 따른 주택 임대차계약의 신고 내역, 변경 및 해제 신고 내역: 국토교통부

5. 임대인의 미지급 임금 등의 사항: 「산업재해보상보험법」에 따른 근로복지공단
 6. 임대인에게 부과되거나 납부의무가 발생한 국세 및 지방세의 부과·징수·납부에 관한 사항: 국세청, 지방자치단체, 행정안전부
 7. 임대인의 산업재해보상보험료, 고용보험료, 국민연금보험료, 국민건강보험료 등의 부과·징수·납부에 관한 사항: 「산업재해보상보험법」에 따른 근로복지공단, 「국민연금법」에 따른 국민연금공단, 「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험공단
 8. 금융기관 등의 보전처분, 압류, 저당권 등 담보권의 설정 관련 권리관계: 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」에 따른 금융기관, 「예금자보호법」에 따른 부보금융회사 및 예금보험공사, 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등 및 한국자산관리공사, 「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률」에 따른 대부업자 및 대부중개업자 및 그 밖의 대통령령으로 정하는 법률에 따라 금융업무 등을 하는 기관
 9. 임대인등에 대한 수사 개시 여부, 피해자 현황 및 수사 자료: 검찰청, 경찰청
 10. 그 밖에 임차인의 임대차보증금 피해조사를 위하여 필요한 대통령령으로 정하는 자료 및 정보: 관련 국가기관, 공공기관, 금융기관 등
- ② 제10조부터 제15조까지에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던

자는 제공받은 자료 및 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설해서는 아니 된다.

제25조(고유식별정보 등의 처리) 국토교통부장관 또는 시·도지사는 조사 사무를 수행하기 위하여 필요한 경우 「개인정보 보호법」 제24조제1항에 따른 고유식별정보 등 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있다. 이 경우 해당 정보를 「개인정보 보호법」에 따라 보호하여야 한다.

제26조(비밀준수 의무) 위원회의 위원 또는 위원이었던 자, 조사에 참여하거나 업무를 수행한 전문가 또는 민간단체와 그 관계자는 직무상 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용하여서는 아니 된다.

제27조(벌칙 적용 시 공무원 의제) 위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원의 경우 「형법」 제129조부터 제132조까지를 적용할 때에는 공무원으로 본다.

제6장 벌칙

제28조(벌칙) ① 제24조제2항을 위반하여 자료 및 정보를 사용·제공 또는 누설한 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 제26조를 위반하여 직무상 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제5조부터 제8조까지, 제21 및 제22조는 공포 후 1개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(유효기간) 이 법은 시행 후 2년이 경과하는 날까지 효력을 가진다.

제3조(적용례) 제3조 각 호 외의 부분 단서는 이 법 시행일부터 소급하여 2년이 되는 날 이후부터 이 법 시행일 이전까지 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에 한한다.

제4조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치) 이 법의 유효기간 만료 전에 전세사기피해자로 결정된 사람과 제10조에 따른 전세사기 피해자 신청을 한 사람에 대해서는 이 법의 유효기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용한다.

제5조(존속기간) ① 위원회는 이 법의 유효기간 만료일 이후에도 제5조에 따른 전세사기피해자 결정에 관한 심의 등을 위해 이 법의 유효기간 만료일 이후 6개월간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우

3개월의 범위에서 그 존속기간을 연장할 수 있다.

② 지원단은 위원회의 잔존사무를 처리하기 위해 위원회 활동종료 후 6개월간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간을 연장할 수 있다.