

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법
일부개정법률안
(염태영의원 대표발의)

의안 번호	825
----------	-----

발의연월일 : 2024. 6. 21.

발 의 자 : 염태영 · 한준호 · 정준호
이해식 · 황명선 · 윤종균
안태준 · 맹성규 · 김재원
문진석 · 김우영 · 민홍철
전용기 · 김준혁 · 김영진
전진숙 · 김주영 · 김원이
박 정 · 복기왕 · 한민수
손명수 · 이용선 · 송기현
이춘석 · 김기표 · 박정현
백혜련 · 김남희 · 김용만
서미화 · 박상혁 · 임미애
박홍배 · 이재강 · 신영대
김 현 · 정춘생 · 이연희
조인철 · 차지호 · 김남근
한정애 · 신정훈 · 이병진
조계원 · 이소영 의원
(47인)

제안이유

현재 전세사기로 피해를 입은 임차인을 지원하고 주거안정을 도모

하는 특별법이 시행되고 있으나, 피해자 인정 요건을 충족하지 못하거나 현실적으로 적절한 지원과 보호를 받지 못하는 피해자가 여전히 존재하고 있어서, 국가적으로 사회적 재난에 대한 대응과 지원이 부족하다는 지적이 끊임없이 제기되고 있음.

이에, 전세사기피해자로 인정받을 수 있는 요건 중 임차보증금의 한도를 3억원 이하에서 5억원 이하로 상향하고, 다수 피해자 요건을 2인 이상 피해자로 명확히 하였으며, 이중계약과 깡통전세 등으로 피해를 입은 피해자를 피해자로 인정하여 지원받을 수 있는 피해자의 범위를 확대하는 등 현행법을 개선하고 보완하려고 함.

주요내용

- 가. 전세사기피해자 요건을 모두 충족하지 않더라도 이중계약과 깡통전세 등으로 피해를 입은 임차인을 전세사기피해자등에 추가함(안 제2조제4호라목).
- 나. 전세사기피해자로 결정받을 수 있는 임차인에 외국인을 포함하는 것으로 법률에 명확히 규정하며, 전세사기피해자 요건 중 임차보증금 한도를 3억원 이하에서 5억원 이하로 상향하고, 다수 피해자 요건을 2인 이상 임차인이 피해를 본 경우로 명확히 함(안 제3조).
- 다. 전세사기피해자 조사 과정에서 피해 사실, 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도를 신속히 파악하기 위해서 요청 자료의 범위를 확대함(안 제13조제3항).

라. 임차인이 자력으로 회수할 수 있음이 명백한 경우에는 위원회의 심의·의결을 거치지 않고 국토교통부장관이 결정할 수 있도록 함(안 제14조제5항).

마. 지원방안의 신청기간은 결정된 날부터 3년으로 하되, 신청기간이 지난 후에도 전세사기피해자등 지원은 지원 중인 자에 대하여 계속해서 효력을 가지도록 함(안 제14조의2 신설).

바. 임대인의 회생 또는 파산 등에 따른 경매에도 유예 및 지원서비스를 확대 적용하고, 매각기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회 의결이 어려운 긴급한 경우 국토교통부장관이 법원에 경·공매 유예 협조를 요청할 수 있도록 함(안 제17조부터 제19조까지 및 제26조).

사. 신탁전세사기임차주택의 경우 주택인도소송을 유예 또는 정지할 수 있도록 함(안 제17조의2 신설).

아. 전세사기피해자와 이중계약과 깡통전세 피해자와 그러한 사유로 전세사기피해자등 신청을 한 자도 국세 체납으로 인한 매각의 유예·정지, 지방세 체납으로 인한 매각의 유예·중지 제도, 경매나 공매절차에서의 우선매수권을 적용받을 수 있도록 함(안 제18조부터 제22조까지).

자. 전세사기피해자가 우선매수를 신청할 경우 이를 공시하도록 하고, 여러 전세사기피해자가 우선매수하겠다는 신고를 하고 특별한 협의가 없으면 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피

해주택을 매수하게 함(안 제20조제2항·제4항, 제21조제2항·제4항 및 제22조제2항·제4항).

차. 우선징수할 국세나 지방세의 안분 배분 특례를 파산 절차에서 주택을 환가하는 경우에도 적용하고, 우선징수할 국세나 지방세의 안분 배분 특례를 안 제2조제4호라목의 이중계약, 깡통전세 피해자에게도 적용하도록 함(안 제23조제1항·제2항 및 제24조제1항).

카. 전세사기피해주택의 매입을 요청하였으나 우선공급받지 못한 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인에 대하여 공공임대주택을 우선 공급할 수 있도록 함(안 제25조의2 신설).

타. 금융지원 대상자를 전세사기피해자에서 전세사기피해자등으로 확대하고 전세사기로 인한 금융대출 연체자에 대하여 등록 말소의 근거규정을 둠(안 제27조).

파. 전세사기피해주택의 임차인인 전세사기피해자의 빠른 보증금 반환 및 전세시장의 정상화를 위해 보증금 선구제, 후회수 프로그램을 도입함(안 제28조의2 신설 등).

하. 임차보증금반환채권의 매입신청이 있는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 전세사기피해자의 전세사기피해주택에 관한 임차보증금 반환채권을 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있고, 이 경우 채권매입기관의 매입가격은 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받을 보증금의 비율 이상이 되도록 함(안 제28조의4 신설).

거. 전세사기피해자가 거주하는 임차주택 등의 소재지 관할 기초지방

자치단체의 장이 해당 주택의 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있도록 함(안 제28조의11 신설).

너. 금융지원의 효율적 연계를 위하여 고유식별정보 등의 처리 기관에 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 종합신용 정보집중기관 및 안 제28조의3에 따른 채권매입기관을 추가함(안 제30조).

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제4호나목 중 “임차인”을 “자”로, “제외한다)”를 “제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인”으로 하고, 같은 호 다목 중 “충족하는 임차인으로서”를 “충족하고,”로, “제외한다)”를 “제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인”으로 하며, 같은 호에 라목을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제5호 중 “전세사기피해주택”을 “전세사기등피해주택”으로, “전세사기피해자가”를 “전세사기피해자 또는 제4호라목에 따른 임차인이”로 한다.

라. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 자(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기 피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

제3조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “자연인”을 “외국인을 포함한 자

연인”으로 하고, 같은 항 제1호 중 “마친”을 “마친 경우 또는 「민법」 제303조에 따른 전세권이 설정된”으로 하며, 같은 항 제2호 본문 중 “3억원”을 “5억원”으로 하고, 같은 항 제3호 중 “다수의”를 “2인 이상의”로 한다.

제4조 각 호 외의 부분 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자등”으로 하며, 같은 조 제2호 중 “전세사기피해주택”을 “전세사기등피해주택”으로 하며, 같은 조 제3호부터 제5호까지 중 “전세사기피해자”를 각각 “전세사기피해자등”으로 한다.

제5조 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자등”으로 한다.

제6조제2항제2호 중 “제18조 및 제19조에 따른 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청”을 “제17조의2에 따른 주택인도소송유예 등, 제18조 및 제19조에 따른 압류주택의 매각 유예·정지, 제19조의2에 따른 신탁전세사기임차주택의 강제집행일시정지 등에 관한 협조 요청”으로 하고, 같은 조 제4항제2호 중 “공인된”을 “「고등교육법」 제2조제1호·제2호 또는 제5호에 따른 학교나 공인된”으로 한다.

제13조제3항제1호 중 “현황 및 권리관계”를 “현황, 권리관계 및 배당액”으로 하고, 같은 항 제10호 중 “여부 및”을 “여부, 처분 결과 및”으로 하며, 같은 항 제12호를 다음과 같이 하고, 같은 항에 제13호를 다음과 같이 신설한다.

12. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택 정보에 관한 사항: 국토교통부

13. 그 밖에 임차인의 임차보증금 피해조사를 위하여 필요한 국토교통부령으로 정하는 자료 및 정보: 관련 국가기관, 공공기관, 금융기관 등

제14조제5항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 국토교통부장관은 제13조에 따른 피해사실의 조사 또는 제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다) 과정에서 제3조제2항제1호 또는 제2호에 해당하는 경우에는 위원회의 심의·의결을 거치지 않고 전세사기피해자등 결정을 할 수 있으며, 이 경우 결정 결과를 다음 위원회의 전체회의에 보고하여야 한다.

제14조의2를 다음과 같이 신설한다.

제14조의2(유효기간) 제17조, 제17조의2, 제18조, 제19조, 제19조의2, 제20조부터 제25조까지, 제25조의2, 제25조의3, 제26조부터 제28조까지에 따른 전세사기피해자등 지원(이하 이 조에서 “전세사기피해자등 지원”이라 한다)의 신청기간은 제14조 또는 제15조에 따라 결정된 날부터 3년으로 한다. 다만, 신청기간이 지난 후에도 전세사기피해자등 지원은 지원 중인 자에 대하여 계속해서 효력을 가진다.

제16조제3항 중 “부동산정보체계와”를 “부동산정보체계 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택정보체계와”로 한다.

제17조제1항 중 “전세사기피해주택에”를 “전세사기등피해주택에”로, “전세사기피해자는”을 “(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 전세사기

피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인은”으로 하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 하며, 같은 조 제3항 중 “전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가”를 “전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인(각각 제12조에 따라 그와 같은 이유로 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)이”로 하고, 같은 조 제4항 단서 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인”으로 하며, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

② 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 법원에 경매유예등의 협조를 요청할 수 있다.

1. 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우
2. 매각기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회가 제1호에 따른 의결을 할 수 없는 긴급한 경우

⑤ 국토교통부장관이 제2항제2호에 따라 경매유예등의 협조를 요청한 때에는 다음 위원회 또는 분과위원회에 보고하여 심의·의결을 받아야 하며, 부결된 경우에는 법원에 그 사실을 통보하여야 한다.

제17조의2를 다음과 같이 신설한다.

제17조의2(신탁전세사기임차주택의 주택인도소송 유예·정지) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 권한을 가지지 아니한 자가 임대한 주택(이하 “신탁전세사기임차주택”이라 한다)에 대하여 수탁자의 인도청구 소송이 진행되는 경우 제2조제4호다목에

따른 임차인(이하 “신탁전세사기피해자등”이라 한다)은 법원에 주택 인도청구 소송의 유예 및 정지(이하 이 조에서 “주택인도소송유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 주택인도소송유예등의 협조를 요청할 수 있다.

③ 법원은 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 신탁전세사기피해자등(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)이 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 주택인도소송유예등을 결정할 수 있다.

④ 제3항에 따른 주택인도소송유예등의 기간은 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원은 제3항에 따른 주택인도소송유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 신탁전세사기피해자등의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

제18조제1항 중 “전세사기피해자는 전세사기피해주택”을 “전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인은 전세사기등피해주택”으로 하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 하며, 같은 조 제3항 중 “전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가”를 “전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인(각각

제12조에 따라 그와 같은 이유로 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)이”로 하고, 같은 조 제4항 단서 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인”으로 하며, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

② 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 관할 세무서장에게 매각유예등의 협조를 요청할 수 있다.

1. 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우
2. 매각결정기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회가 제1호에 따른 의결을 할 수 없는 긴급한 경우

⑤ 국토교통부장관이 제2항제2호에 따라 매각유예등의 협조를 요청한 때에는 다음 위원회 또는 분과위원회에 보고하여 심의·의결을 받아야 하며, 부결된 경우에는 관할 세무서장에게 그 사실을 통보하여야 한다.

제19조제1항 중 “전세사기피해자는 전세사기피해주택이”를 “전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인은 전세사기등피해주택이”로 하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 하며, 같은 조 제3항 중 “전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가”를 “전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인(각각 제12조에 따라 그와 같은 이유로 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)이”로 하고, 같은 조 제4항 단서 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인”으로 하며, 같은

조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

② 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방자치단체의 장에게 매각유예등의 협조를 요청할 수 있다.

1. 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우
2. 매각결정기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회가 제1호에 따른 의결을 할 수 없는 긴급한 경우

⑤ 국토교통부장관이 제2항제2호에 따라 매각유예등의 협조를 요청한 때에는 다음 위원회 또는 분과위원회에 보고하여 심의·의결을 받아야 하며, 부결된 경우에는 지방자치단체의 장에게 그 사실을 통보하여야 한다.

제19조의2를 다음과 같이 신설한다.

제19조의2(신탁전세사기임차주택의 강제집행일시정지) ① 신탁전세사기임차주택에 대하여 제3자의 강제집행이 진행되는 경우, 신탁전세사기피해자등은 법원에 강제집행의 일시정지(이하 이 조에서 “강제집행일시정지”라 한다)를 신청할 수 있다.

② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 강제집행일시정지의 협조를 요청할 수 있다.

③ 법원은 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 신탁전세사기피해자등(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)이 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편

등을 고려하여 강제집행일시정지를 결정할 수 있다.

④ 제3항에 따른 강제집행일시정지의 기간은 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원은 제3항에 따른 강제집행일시정지의 사유가 해소되지 않았다고 인정되는 경우 직권으로 또는 신탁전세사기피해자등의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

제20조제1항 중 “경우 전세사기피해자는”을 “(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인은”으로 하고, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제5항으로 하며, 같은 조에 제2항 및 제4항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인”으로 하며, 같은 조 제5항(중전의 제3항) 중 “전세사기피해자가”를 “전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인”으로 한다.

② 법원은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우에 이를 공시하여야 한다.

④ 여러 사람의 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인이 우선매수하겠다는 신고를 하고 제3항의 절차를 마친 때에는 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인 간의 특별한 협의가 없으면 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하게 한다.

제21조제1항 각 호 외의 부분 중 “전세사기피해자는”을 “전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인은”으로 하고, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제5항으로 하며, 같은 조에 제2항 및 제4항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인”으로 하며, 같은 조 제5항(중전의 제3항) 중 “전세사기피해자가”를 “전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인이”로 한다.

② 관할 세무서장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우에 이를 공시하여야 한다.

④ 관할 세무서장은 여러 사람의 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인이 우선매수 신청을 하고 제3항의 절차를 마친 경우 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인 간의 특별한 협의가 없으면 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하게 한다.

제22조제1항 각 호 외의 부분 중 “전세사기피해자는”을 “전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인은”으로 하고, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제5항으로 하며, 같은 조에 제2항 및 제4항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인”으로 하며, 같은 조 제5항(중전의 제3항) 중 “전세사기피해자가”를 “전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인이”로 한다.

② 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 이를 공시하여야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 여러 사람의 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인이 우선매수 신고를 하고 제3항의 절차를 마쳤을 때에는 전세사기피해자 간의 특별한 협의가 없으면 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하게 한다.

제23조제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “국세의”를 “전세사기피해주택에 대한 국세의”로, “또는”을 “,”으로, “등을”을 “, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각 등을”로 하고, 같은 항 제2호 및 제3호 중 “또는 제2조제4호나목”을 “, 제2조제4호나목 또는 제2조제4호라목”으로 하며, 같은 조 제3항 전단 중 “또는 제2조제4호나목”을 “, 제2조제4호나목 또는 제2조제4호라목”으로 한다.

제24조제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “지방세의”를 “전세사기피해주택에 대한 지방세의”로, “또는”을 “,”으로, “등을”을 “, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각 등을”로, “기준”을 “기준(안분하지 아니하는 예외를 두지 아니한다)”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “또는 제2조제4호나목에”를 “, 제2조제4호나목 또는 제2조제4호라목에”로 하며, 같은 항 제3호 중 “또는 제2조제4호나목에”를 “, 제2조제4호나목 또는 제2조제

4호라목에”로 하고, 같은 조 제3항 전단 중 “또는 제2조제4호나목에”를 “, 제2조제4호나목 또는 제2조제4호라목에”로 한다.

제25조제1항 중 “공공주택사업자”를 “공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)”로 한다.

제25조의2 및 제25조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제25조의2(공공임대주택 지원) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에 대하여 공공임대주택을 우선 공급할 수 있다.

1. 제25조에 따라 전세사기피해주택의 매입을 요청하였으나 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 우선 공급받지 못한 전세사기피해자

2. 제2조제4호다목에 따른 임차인

② 공공임대주택의 공급기준, 임대조건 등은 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다.

제25조의3(공공주택사업자의 신탁전세사기임차주택 매입) ① 신탁전세사기임차주택의 임차인은 우선수익권자와 협의 후, 공공주택사업자에게 신탁전세사기임차주택의 매입을 요청할 수 있다.

② 제1항에 의한 요청이 있을 경우 공공주택사업자는 즉시 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입절차를 진행하여야 한다.

제26조제1항 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인”으로, “경매”를 “경매(「채무자 회생 및 파산에 관

한 법률」 제496조 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다)”로 한다.

제27조제2항 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자등”으로, “주택도시기금”을 “주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “전세사기피해자 또는 제2조제4호다목”을 “전세사기피해자등”으로, “유예할”을 “유예하거나 삭제할”로 하며, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인에 대하여는 「한국주택금융공사법」 제2조제3호의 주택저당채권대상에 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔을 포함한다.

제28조제1항 중 “전세사기피해자, 제2조제4호다목에 따른 임차인”을 “전세사기피해자등(제2호제4호나목의 임차인을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)”으로, “(전세사기피해자를 포함한다)”을 “(전세사기피해자등을 포함한다)”으로 한다.

제4장에 제28조의2부터 제28조의12까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제28조의2(임차보증금반환채권의 매입신청) 전세사기피해주택의 임차인인 전세사기피해자는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마치고 주택도시보증공사에서 설치한 전세피해지원센터를 통하여 자신의 임차보증금반환채권에 대한 공공 매입을 신청할 수 있다.

제28조의3(채권매입기관) ① 제28조의2의 신청에 따라 임차보증금반환채권을 매입할 수 있는 기관(이하 “채권매입기관”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나의 기관으로 한다.

1. 주택도시보증공사

2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 채권매입기관

② 채권매입기관은 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 이 법에 따른 전세사기피해주택의 임차보증금반환채권의 매입

2. 필요한 경우 임차보증금반환채권에 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권의 매입

3. 제1호 및 제2호의 채권의 추심 및 회수를 위하여 필요한 업무

4. 전세사기피해주택의 매입 및 매각(공공주택사업자에 대한 매각을 포함한다)

5. 매입한 전세사기피해주택의 관리 및 주택임대차의 관리

6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무

③ 채권매입기관은 제2항의 업무를 대통령령이 정하는 바에 따라 다른 기관에 위탁할 수 있다.

제28조의4(임차보증금반환채권의 매입) ① 제28조의2에 따른 신청이 있는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 전세사기피해자의 전세사기피해주택에 관한 임차보증금반환채권을 대통령령이 정하는 방법에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있다. 이 경우 채권매입기관의 매입가격은 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제

를 받을 보증금의 비율 이상으로 한다.

② 제1항의 채권 매매대금 산정 및 지급방법으로 다음 각 호의 방법을 전세사기피해자가 선택하거나 채권매입기관과 합의할 수 있다.

1. 채권 매매 시점의 채권 평가액으로 채권매매대금을 산정하여 매매 시점에 전액 지급하는 방법

2. 대통령령이 정하는 바에 따라 채권매매대금의 일부를 먼저 지급하고 이 조부터 제28조의8까지의 절차를 거쳐 회수된 금액에서 먼저 지급한 채권매매대금, 제 비용 및 채권매입기관의 적정 수익을 공제한 후 나머지 채권매매대금을 사후정산하는 방법. 이 경우 채권매입기관은 채권매매계약 체결 당시 공정한 가치평가에 의한 예상매매대금을 설명하여야 한다.

③ 채권매입기관이 임차보증금반환채권에 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권을 할인 매입하는 경우 그로 인해 발생하는 이익(그 선순위 채권의 회수금액에서 제 비용 및 적정 수수료를 차감한 금액을 말한다)을 제1항의 임차보증금반환채권의 평가금액에 가산하여 제2항의 매매대금을 정할 수 있다.

④ 채권매입기관의 전세사기피해주택에 관한 권리관계 조사 및 평가와 관련하여 정보 제공 요청이 있는 경우 국토교통부장관은 채권 공공매입에 필요한 범위 내에서 제13조에 따라 조사된 정보를 제공하거나 필요한 경우 추가 조사를 실시하고 그 수집된 정보를 채권매입기관에 제공할 수 있다. 이 경우 추가 조사에 대해서는 제13조

제1항부터 제4항까지 및 같은 조 제6항을 준용한다.

⑤ 임차보증금반환채권의 매입에 관한 사항과 매입 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 전세사기피해자는 임차보증금반환채권의 매각에도 불구하고 경매나 공매 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 주택의 환가를 통하여 전세사기피해주택이 매각될 때까지 전세사기피해주택에 거주할 수 있다.

제28조의5(우선매수권의 양도, 우선변제권 등) ① 전세사기피해자가 임차보증금반환채권을 채권매입기관에 매각한 경우 제20조부터 제22조까지에 따른 우선 매수할 수 있는 권리를 채권매입기관에게 양도한 것으로 간주한다. 이 경우 채권매입기관은 「민사집행법」 제113조, 「국세징수법」 제71조 및 「지방세징수법」 제76조에 따른 보증의 제공 없이 우선매수 신고를 할 수 있다.

② 이 법에 따라 채권매입기관이 「주택임대차보호법」에 따른 우선변제권을 취득한 전세사기피해자의 임차보증금반환채권을 매입한 경우에는 매입한 채권 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다.

③ 채권매입기관이 제28조의4에 따라 전세사기피해자로부터 임차보증금반환채권을 매입한 경우 제23조 및 제24조에 따른 국세 및 지방세의 우선징수에 대한 특례는 채권매입기관에 준용한다. 이 경우 제23조 및 제24조의 전세사기피해자는 채권매입기관으로 보고, 전세사기피해자가 임차보증금반환채권을 양도하기 전에 제23조제3항 또

는 제24조제3항에 따른 안분적용 신청을 한 경우 채권매입기관이 신청한 것으로 본다.

제28조의6(주택매입) ① 채권매입기관은 제28조의4에 따라 전세사기피해자로부터 임차보증금반환채권을 매입한 후 그 투입 비용의 환수를 위하여 전세사기피해주택을 매입하거나 손실을 볼 우려가 있는 경우 배당을 받을 수 있다. 이 경우 전세사기피해주택의 매입 방법은 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 주택의 환가의 방법으로 하는 매각절차에 따라 취득하는 경우에 한한다.

② 채권매입기관은 제1항에 따라 매입한 전세사기피해주택을 적정한 시기에 대통령령이 정한 방법으로 적정한 시가에 매각하여 투입 비용을 회수한다.

③ 채권매입기관이 제1항에 따라 전세사기피해주택을 매입한 경우 전세사기피해주택에 거주하던 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 매각될 때까지 대통령령이 정하는 바에 따라 채권매입기관에 임대료를 납부하고 거주할 수 있다. 이 경우 「주택임대차보호법」 제4조제1항의 계약기간에 관한 규정은 적용하지 아니한다.

제28조의7(전세사기피해주택의 공공임대주택 용도로의 매각) ① 제28조의6제2항에 따른 전세사기피해주택의 매각 절차 개시 전에 채권매입기관은 한국토지주택공사 및 해당 지역을 관할하는 공공주택사

업자인 지방공기업에게 매입한 전세사기피해주택의 목록과 내역을 제공하여야 한다.

② 제1항과 관련하여 제4항에 따른 입주자격이 있는 전세사기피해자가 제28조의6제3항에 따라 전세사기피해주택에 거주하고 있는 경우 채권매입기관이 제시하는 신청 기간 동안 채권매입기관을 통하여 공공주택사업자에게 해당 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 매입해줄 것을 요청할 수 있다.

③ 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하겠다고 채권매입기관에 요청하는 경우 제28조의6제2항에도 불구하고 채권매입기관은 대통령령이 정하는 가격, 매각절차와 방법에 따라 전세사기피해주택을 공공주택사업자에게 매각하여야 한다.

④ 제3항의 경우에 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하는 때에는 그 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수 있다.

제28조의8(선순위저당채권의 매입등) ① 전세사기피해주택의 임차인인 전세사기피해자의 임차보증금반환채권보다 순위가 앞선 저당권부채권(이하 이 조에서 “선순위저당채권”이라 한다)이 있는 경우 전세사기피해자는 한국자산관리공사에 선순위저당채권을 매입해줄 것을 신청할 수 있다.

② 제1항의 신청을 받은 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 보유한 자에게 선순위저당채권의 매도를 요청하는 경우 선순위저당채

권을 보유한 자가 제13조제3항제9호에 기재된 자(대부업자·대부중개업자는 제외한다)일 경우에는 정당한 거절 사유가 없는 이상 이에 응하여야 하고, 그 이외의 자로서 선순위저당채권을 보유한 자가 한국자산관리공사의 매도 요청에 응하는 경우 한국자산관리공사는 이를 매입할 수 있다.

③ 제1항의 매입신청이 있는 경우 선순위저당채권의 담보로 전세사기피해주택(그 지상 토지를 포함한다) 외의 다른 주택(전세사기피해주택이 아닌 경우를 말한다)에도 공동으로 저당권이 설정되어 있어 후순위임차권자의 배당 가능 금액을 늘리려는 이 조의 목적을 달성하기 어려운 경우, 그 밖에 대통령령이 정하는 정당한 사유가 있는 경우에는 한국자산관리공사는 선순위저당채권을 매입하지 아니할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 매입한 선순위저당채권에 관하여 해당 전세사기피해주택에 담보권실행을 위한 경매가 신청되지 아니한 경우 그 채권과 관련된 해당 전세사기피해주택의 전세사기피해자가 대통령령이 정하는 바에 따라 신청하는 경우 전세사기피해자의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있다.

⑤ 선순위저당채권 보유자의 신청에 따라 관할 법원이 담보권 실행을 위한 경매를 개시한 이후 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리

공사가 선순위저당채권을 매입한 경우에는 그 채권과 관련된 해당 전세사기피해주택의 전세사기피해자가 대통령령이 정하는 바에 따라 신청하는 경우 전세사기피해자의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 한국자산관리공사는 경매를 취하하고 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있다. 다만, 「민사집행법」 제87조제1항에 따라 선순위저당채권과 관련된 담보권실행을 위한 경매와 제3자가 신청한 경매가 이중으로 개시된 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우 그 채권과 관련된 전세사기피해주택의 경매 또는 공매 절차에서 한국자산관리공사는 제2항에 따른 채권 매입 금액에 대통령령이 정한 범위 내의 이자 및 비용을 가산한 금액의 한도 내에서 배당받도록 경매법원에 채권계산서를 제출하거나 국세 또는 지방세 체납에 따른 공매의 경우 채권신고 및 배분요구서(이미 제출된 경우에는 수정한 채권신고 및 배분요구서를 말한다)를 체납된 국세의 관할 세무서장 또는 체납된 지방세의 관할 지방자치단체의 장에게 제출함으로써 후순위인 전세사기피해자가 더 많은 배당을 받을 수 있도록 조치하여야 한다.

제28조의9(주택도시기금 지원) 국가는 주택도시기금을 통하여 다음 각 호의 비용을 지원할 수 있다.

1. 채권매입기관이 제28조의4에 따라 임차보증금반환채권 또는 제28

조의6에 따라 전세사기피해주택을 매입하는 경우 그 매입비용 및
부대비용

2. 한국자산관리공사가 제28조의8에 따라 전세사기피해주택과 관련
한 선순위 저당채권을 매입하는 경우 그 매입비용

제28조의10(임차보증금반환채권 매입 지원방안 등) 채권매입기관이 임
차보증금반환채권을 매입한 경우 전세사기피해자는 제17조부터 제
26조까지에 따른 신청 또는 요청을 할 수 없다. 다만, 채권매입기관
이 권리를 행사하도록 한 규정이 있는 경우에는 해당 규정에 따른
다.

제28조의11(공동주택등의 관리 및 감독) ① 이 조에서 사용하는 용어
의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “공동주택등”은 전세사기피해자가 거주하는 임차주택이 포함된 1
동의 공동주택 또는 다수의 동으로 구성된 공동주택단지, 다세대
주택, 연립주택, 다가구주택 등 국토교통부령이 정하는 주택 등을
말한다.

2. “입주자등”은 입주자와 사용자를 말한다.

3. “입주자”는 공동주택등의 소유자를 말한다.

4. “사용자”는 사용자란 공동주택등을 임차하여 사용하는 사람을 말
한다.

② 공동주택등의 소재지 관할 지방자치단체(시·군·구를 말한다)의
장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조를 준용하여 공동주택등

에 관하여 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있다.

③ 공동주택등의 사용자의 전부 또는 상당수가 전세사기피해자에 해당하고 공동주택등의 관리가 정상적으로 이루어지지 않는 경우에 공동주택등의 입주자등이 공동주택등에 대한 공공위탁관리를 서면으로 요청하는 때에는 지방자치단체의 장은 관리 실태의 조사를 거쳐 2년 이내의 기간 동안 공동주택등을 공공위탁관리할 수 있다.

④ 제3항에 따라 지방자치단체가 공동주택등의 공공위탁관리를 결정한 경우 지방자치단체의 장은 주택관리를 전문으로 하는 「공동주택관리법」 제52조에 따라 등록한 주택관리업자를 선정하여 공동주택등의 관리를 위탁할 수 있다.

⑤ 제3항 및 제4항에 따른 공동주택의 관리 등의 방법은 「공동주택관리법」 제4장의 규정을 준용하되, 구체적인 사항은 국토교통부령으로 정한다.

⑥ 전세사기피해주택이 포함된 공동주택등의 입주자등의 과반수의 요청이 있는 경우 지방자치단체의 장은 부족한 관리비용 일부의 공공지원을 결정할 수 있다.

제28조의12(임차보증금반환채권의 매매대금에 대한 압류금지) 제28조의4에 따라 채권매입기관이 전세사기피해자에게 지급하는 임차보증금반환채권의 매매대금은 다음 각 호의 구분에 의한 금액의 범위에서 압류하지 못한다. 다만, 「민사집행법」 제246조제1항제6호가 적용되는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 서울특별시: 5천500만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시, 화성시 및 김포시: 4천800만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시: 2천800만원
4. 그 밖의 지역: 2천500만원

제30조 전단 중 “주택도시보증공사 또는”을 “주택도시보증공사,”로, “자는”을 “자, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 종합신용정보집중기관 또는 제28조의3에 따른 채권매입기관은”으로 한다.

제31조제1항 중 “제12조부터 제16조까지에 따른”을 “다음 각 호의”로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항 중 “추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)”를 “추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다) 또는 제28조의4제4항에 따른 추가 조사”로 한다.

1. 제12조부터 제16조까지에 따른 업무
2. 채권매입기관에서 수행하는 제28조의2부터 제28조의7까지의 업무
3. 국토교통부장관이 수행하는 제28조의4제4항에 따른 추가 조사 업무
4. 한국자산관리공사에서 수행하는 제28조의8에 따른 업무

제34조 중 “추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)”를
“추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다) 또는 제28조
의4제4항에 따른 추가 조사”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제25조의2, 제
28조의2부터 제28조의12까지, 제30조, 제31조제1항·제2항 및 제34
조의 개정규정은 공포 후 1개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제14조의2의 개정규정은 이 법 시행 전에 결정된 전세
사기피해자등에 대하여도 적용한다. 다만, 이 법 시행 전에 결정된
전세사기피해자등의 경우 제17조부터 제28조까지에 따른 전세사기
피해자등 지원의 신청기간은 이 법의 시행일부터 기산한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. ~ 3. (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. “전세사기피해자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.	4. ----- -----.
가. (생 략)	가. (현행과 같음)
나. 제3조제1항제1호 · 제3호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 <u>임차인</u> (같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 <u>제외한다</u>)	나. ----- ----- ----- <u>자</u> ----- ----- ----- <u>제외한다</u>)로서 제6조에 따른 전세사기 피해지원위원회의 심의 · 의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인
다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 <u>충족하는 임차인으로서</u> 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(인도받았던	다. ----- ----- <u>충족하</u> <u>고</u> ,----- ----- ----- -----

경우를 포함한다)받고,
「주민등록법」 제16조에
따라 전입신고를 하였으
며, 그 임대차계약증서상
의 확정일자를 받은 자(제
3조제2항 각 호의 어느 하
나에 해당하는 경우는 제
외한다)

<신 설>

5. “전세사기피해주택”이란 전
세사기피해자가 임차인인 임
대차계약의 목적물인 주택
(「주택임대차보호법」 제3조
의3에 따라 임대차가 끝난 후
임차권등기를 마친 주택도 포

-제외한다)로서 제6조에
따른 전세사기피해지원위
원회의 심의·의결을 거쳐
국토교통부장관이 결정한
임차인

라. 제3조제1항제2호 및 제4
호의 요건을 모두 충족하
는 자(같은 조 제2항 각
호의 어느 하나에 해당하
는 경우는 제외한다)로서
제6조에 따른 전세사기 피
해지원위원회의 심의·의
결을 거쳐 국토교통부장관
이 결정한 임차인

5. --전세사기등피해주택-----
-전세사기피해자 또는 제4호
라목에 따른 임차인이-----

함한다)을 말한다.

제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 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 갯출 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우도 포함한다)

2. 임차인의 임차보증금이 3억

제3조(전세사기피해자의 요건) ①

-----의
국민을 포함한 자연인-----

1. -----

-----마친 경
우 또는 「민법」 제303조에
따른 전세권이 설정된-----

2. -----5억

원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있다.

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 다수의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것

4. (생략)

② (생략)

제4조(임차인보호대책의 수립) 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 한다.

1. (생략)

2. 전세사기피해주택의 매입 대

원-----.

3. -----

-----2인 이상
의-----

4. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제4조(임차인보호대책의 수립) --
-----전세사기피해자등-----

1. (현행과 같음)

2. 전세사기등피해주택의-----

책	----
3. <u>전세사기피해자에 대한 법률 상담지원 대책</u>	3. <u>전세사기피해자등</u> ----- -----
4. <u>전세사기피해자에 대한 금융 지원 대책</u>	4. <u>전세사기피해자등</u> ----- -----
5. <u>전세사기피해자에 대한 주거 지원 대책</u>	5. <u>전세사기피해자등</u> ----- -----
6. (생략)	6. (현행과 같음)
제5조(다른 법률과의 관계) 이 법은 <u>전세사기피해자</u> 의 피해 및 주거안정 지원에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다.	제5조(다른 법률과의 관계) ----- --- <u>전세사기피해자등</u> ----- ----- -----.
제6조(전세사기피해지원위원회)	제6조(전세사기피해지원위원회)
① (생략)	① (현행과 같음)
② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다.	② ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 제17조에 따른 경매의 유예·정지, <u>제18조 및 제19조에 따른 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청</u>	2. ----- ----- <u>제17조의2에 따른 주택 인도소송유예등, 제18조 및 제19조에 따른 압류주택의 매각 유예·정지, 제19조의2에 따른 신탁전세사기임차주택의 강제집행일시정지 등에 관한 협조 요청</u>
3. 4. (생략)	3. 4. (현행과 같음)
③ (생략)	③ (현행과 같음)

<p>④ 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉하되, 제5호부터 제9호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명하여야 한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 <u>공인된</u> 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람</p> <p>3. ~ 10. (생략)</p> <p>⑤ ~ ⑫ (생략)</p> <p>제13조(피해사실의 조사) ①·② (생략)</p> <p>③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 국가기관, 공공기관, 금융기관 등에 대하여 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다.</p>	<p>④ ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- ----- ----- --- 「고등교육법」 제2조제1호·제2호 또는 제5호에 따른 <u>학교나 공인된</u>----- ----- ----- ---</p> <p>3. ~ 10. (현행과 같음)</p> <p>⑤ ~ ⑫ (현행과 같음)</p> <p>제13조(피해사실의 조사) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- ----- ----- -----.</p>
---	--

이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. 주택 매각 절차의 현황 및 권리관계: 법원, 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」 제6조에 따라 설립된 한국자산관리공사(이하 “한국자산관리공사”라 한다)

2. ~ 9. (생략)

10. 임대인등에 대한 수사 개시 여부 및 피해자 현황: 검찰청, 경찰청

11. (생략)

12. 그 밖에 임차인의 임차보증금 피해조사를 위하여 필요한 국토교통부령으로 정하는 자료 및 정보: 관련 국가기관, 공공기관, 금융기관 등

<신설>

④ ~ ⑥ (생략)

-----.

1. -----현황, 권리관계 및 배당액-----

2. ~ 9. (현행과 같음)

10. -----
-----여부, 처분 결과 및-----

11. (현행과 같음)

12. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택 정보에 관한 사항: 국토교통부

13. 그 밖에 임차인의 임차보증금 피해조사를 위하여 필요한 국토교통부령으로 정하는 자료 및 정보: 관련 국가기관, 공공기관, 금융기관 등

④ ~ ⑥ (현행과 같음)

제14조(전세사기피해자등 결정)

① ~ ④ (생략)

⑤ 국토교통부장관은 위원회의 심의·의결에 따라 전세사기피해자등 결정을 하여야 한다.

<단서 신설>

⑥ ~ ⑨ (생략)

<신설>

제14조(전세사기피해자등 결정)

① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ -----

다만, 국토교통부장관은 제13조에 따른 피해사실의 조사 또는 제4항에 따른 추가 조사(제15조 제3항에서 준용하는 경우를 포함한다) 과정에서 제3조제2항 제1호 또는 제2호에 해당하는 경우에는 위원회의 심의·의결을 거치지 않고 전세사기피해자등 결정을 할 수 있으며, 이 경우 결정 결과를 다음 위원회의 전체회의에 보고하여야 한다.

⑥ ~ ⑨ (현행과 같음)

제14조의2(유효기간) 제17조, 제17조의2, 제18조, 제19조, 제19조의2, 제20조부터 제25조까지, 제25조의2, 제25조의3, 제26조부터 제28조까지에 따른 전세사기피해자등 지원(이하 이 조에서 “전세사기피해자등 지원”이라 한다)의 신청기간은 제14

제16조(정보체계의 구축·운영 등) ①·② (생략)

③ 제1항에 따른 정보체계는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조에 따른 부동산 정보체계와 전자적으로 연계하여 활용할 수 있다.

④ (생략)

제17조(경매의 유예·정지) ① 전세사기피해주택에 대하여 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매절차가 진행 중인 경우 전세사기피해자는 법원에 매각기일의 지정을 보류하거나 지정된 매각기일의 취소 및 변경 등 경매절차의 유예·정지(이하 “경매유예등”이라 한다)를 신청할 수

조 또는 제15조에 따라 결정된 날부터 3년으로 한다. 다만, 신청기간이 지난 후에도 전세사기피해자등 지원은 지원 중인 자에 대하여 계속해서 효력을 가진다.

제16조(정보체계의 구축·운영 등) ①·② (현행과 같음)

③ -----

-----부동산정보체계 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택정보체계와-----
-----.

④ (현행과 같음)

제17조(경매의 유예·정지) ① 전세사기등피해주택에-----

-----(「채무자회생 및 파산에 관한 법률」 제496조 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인은

있다.

② 위원회가 제6조제2항제2호에 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(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편

② 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 법원에 경매유예등의 협조를 요청할 수 있다.

1. 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우

2. 매각기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회가 제1호에 따른 의결을 할 수 없는 긴급한 경우

③ -----

전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인(각각 제12조에 따라 그와 같은 이유로 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)인-----

등을 고려하여 경매유예등을 결정할 수 있다.

④ 제3항에 따른 경매유예등의 기간은 그 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원은 제3항에 따른 경매유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기 피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

<신 설>

<신 설>

④ -----

전 세 사 기 피
해자 또는 제2조제4호라목에
따른 임차인-----

-----.

⑤ 국토교통부장관이 제2항제2호에 따라 경매유예등의 협조를 요청한 때에는 다음 위원회 또는 분과위원회에 보고하여 심의·의결을 받아야 하며, 부결된 경우에는 법원에 그 사실을 통보하여야 한다.

제17조의2(신탁전세사기임차주택
의 주택인도소송 유예·정지)
① 「신탁법」에 따라 수탁자
에게 신탁된 주택을 적법한 권
한을 가지지 아니한 자가 임대

한 주택(이하 “신탁전세사기임차주택”이라 한다)에 대하여 수탁자의 인도청구 소송이 진행되는 경우 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 “신탁전세사기피해자등”이라 한다)은 법원에 주택 인도청구 소송의 유예 및 정지(이하 이 조에서 “주택인도소송유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 주택인도소송유예등의 협조를 요청할 수 있다.

③ 법원은 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 신탁전세사기피해자등(제12조에 따라 전세사기피해자등결정을 신청한 자를 포함한다)이 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편등을 고려하여 주택인도소송유예등을 결정할 수 있다.

제18조(국세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·정지) ① 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 「국세징수법」 제31조에 따라 압류되었거나 같은 법 제64조에 따른 매각절차가 진행 중인 경우 매각결정기일 전까지 관할 세무서장에게 매각절차의 유예 또는 정지(이하 이 조에서 “매각유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 관할

④ 제3항에 따른 주택인도소송 유예등의 기간은 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원은 제3항에 따른 주택인도소송유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 신탁전세사기피해자등의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

제18조(국세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·정지) ① 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인은 전세사기등피해주택-----

-----.

② 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 관할 세무서장에게 매각유

세무서장에게 매각유예등에 대한 협조를 요청할 수 있다.

③ 관할 세무서장은 「국세징수법」 제88조제2항 및 같은 법 제105조제1항에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기 피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거 안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 매각유예등을 할 수 있다.

④ 제3항에 따른 매각유예등의

예등의 협조를 요청할 수 있다.

1. 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우

2. 매각결정기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회가 제1호에 따른 의결을 할 수 없는 긴급한 경우

③ -----

-----전세사기
피해자 또는 제2조제4호라목에
따른 임차인(각각 제12조에 따
라 그와 같은 이유로 전세사기
피해자등 결정을 신청한 자를
포함한다)이-----

-----.

④ -----

기간은 그 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 관할 세무서장은 제3항에 따른 매각유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

<신 설>

제19조(지방세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·중지) ① 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 「지방세징수법」 제33조에 따라 압류되었거나 같은 법 제71조에 따른 매각절차가 진행 중인 경우 매각결정기일 전까지 지방자치단

전
세사기 피해자 또는 제2조제4호
라목에 따른 임차인의

⑤ 국토교통부장관이 제2항제2호에 따라 매각유예등의 협조를 요청한 때에는 다음 위원회 또는 분과위원회에 보고하여 심의·의결을 받아야 하며, 부결된 경우에는 관할 세무서장에게 그 사실을 통보하여야 한다.

제19조(지방세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·중지) ① 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인은 전세사기등피해주택이-----

체의 장애인에게 매각절차의 유예 또는 중지(이하 이 조에서 “매각유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② 위원회가 제6조제2항제2호에 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(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나

[illegible]

② 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방자치단체의 장에게 매각유예등의 협조를 요청할 수 있다.

1. 위원회가 제6조제2항제2호에
관한 사항을 심의·의결한 경
우

2. 매각결정기일이 위원회 개최
일 이전에 있는 등 위원회가
제1호에 따른 의결을 할 수
없는 긴급한 경우

③ ----- 전

세사기피해자 또는 제2조제4호
라목에 따른 임차인(각각 제12
조에 따라 그와 같은 이유로
전세사기피해자등 결정을 신청

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 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 지방자치단체의 장은 제3항에 따른 매각유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

<신 설>

한 자를 포함한다)이-----

④ -----

--전세사기피해자 또는 제2조 제4호라목에 따른 임차인의---

⑤ 국토교통부장관이 제2항제2호에 따라 매각유예등의 협조를 요청한 때에는 다음 위원회 또는 분과위원회에 보고하여 심의·의결을 받아야 하며, 부결된 경우에는 지방자치단체의 장에게 그 사실을 통보하여야

<신 설>

한다.

제19조의2(신탁전세사기임차주택

의 강제집행일시정지) ① 신탁

전세사기임차주택에 대하여 제

3자의 강제집행이 진행되는 경

우, 신탁전세사기피해자등은 법

원에 강제집행의 일시정지(이

하 이 조에서 “강제집행일시정

지”라 한다)를 신청할 수 있다.

② 위원회가 제6조제2항제2호

에 관한 사항을 심의·의결한

경우 국토교통부장관은 법원에

강제집행일시정지의 협조를 요

청할 수 있다.

③ 법원은 제1항에 따른 신청

이나 제2항에 따른 요청이 있

고, 신탁전세사기피해자등(제12

조에 따라 전세사기피해자등

결정을 신청한 자를 포함한다)

이 임차보증금을 반환받지 못

하여 생계나 주거안정에 지장

을 줄 것이 우려되는 경우에는

채권자 및 채무자의 생활형편

등을 고려하여 강제집행일시정

지를 결정할 수 있다.

④ 제3항에 따른 강제집행일시

제20조(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.

<신 설>

② 제1항의 경우에 법원은 최고매수신고가 있더라도 제1

정지의 기간은 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원은 제3항에 따른 강제집행일시정지의 사유가 해소되지 않았다고 인정되는 경우 직권으로 또는 신탁전세사기피해자등의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

제20조(경매절차에서의 우선매수권) ① -----

(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인은-----

-----.

② 법원은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우에 이를 공시하여야 한다.

③ -----

항의 전세사기피해자에게 매각
을 허가하여야 한다.

<신 설>

③ 제1항에 따라 전세사기피해
자가 우선매수신고를 한 경우
에는 최고가매수신고인을 「민
사집행법」 제114조에 따른 차
순위매수신고인으로 본다.

제21조(「국세징수법」에 따른
공매절차에서의 우선매수권)

① 전세사기피해주택이 「국세
징수법」에 따라 공매되는 경
우 전세사기피해자는 매각결정

-----전세사기피해자 또
는 제2조제4호라목에 따른 임
차인-----

-----.

④ 여러 사람의 전세사기피해
자 또는 제2조제4호라목에 따
른 임차인이 우선매수하겠다는
신고를 하고 제3항의 절차를
마친 때에는 전세사기피해자
또는 제2조제4호라목에 따른
임차인 간의 특별한 협의가 없
으면 변제받을 수 있는 임차보
증금의 비율에 따라 전세사기
피해주택을 매수하게 한다.

⑤ 제1항에 따라 전세사기피해
자 또는 제2조제4호라목에 따
른 임차인이-----

-----.

제21조(「국세징수법」에 따른
공매절차에서의 우선매수권)

① -----

--전세사기피해자 또는 제2조

기일 전까지 같은 법 제71조에
따른 공매보증을 제공하고 다
음 각 호의 구분에 따른 가격
으로 그 주택을 우선매수하겠
다는 신청을 할 수 있다.

1. 2. (생략)

<신설>

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

<신설>

제4호라목에 따른 임차인은---

1. 2. (현행과 같음)

② 관할 세무서장은 제1항에
따른 우선매수 신청이 있는 경
우에 이를 공시하여야 한다.

③ -----

-----전세사기피해자 또는
제2조제4호라목에 따른 임
차인-----
-----.

④ 관할 세무서장은 여러 사람
의 전세사기피해자 또는 제2조
제4호라목에 따른 임차인이 우
선매수 신청을 하고 제3항의
절차를 마친 경우 전세사기피
해자 또는 제2조제4호라목에
따른 임차인 간의 특별한 협의
가 없으면 변제받을 수 있는
임차보증금의 비율에 따라 전

③ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수 신청을 한 경우 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인을 같은 법 제83조에 따른 차순위 매수신청인으로 본다.

제22조(「지방세징수법」에 따른
공매절차에서의 우선매수권)

① 전세사기피해주택이 「지방세징수법」에 따라 공매되는 경우 전세사기피해자는 매각결정기일 전까지 같은 법 제76조에 따른 공매보증금을 제공하고 다음 각 호의 구분에 따른 가격으로 그 주택을 우선매수 하겠다는 신청을 할 수 있다.

1. 2. (생략)

<신설>

세사기피해주택을 매수하게 한다.

⑤ -----전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인이-----

-----.

제22조(「지방세징수법」에 따른
공매절차에서의 우선매수권)

① -----

----전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인은-----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

② 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 이를 공시하여야 한다.

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

<신 설>

③ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수 신청을 한 경우 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자를 같은 법 제90조에 따른 차순위 매수신고자로 본다.

제23조(국세의 우선 징수에 대한

③ -----

-----전세사기피해자
또는 제2조제4호라목에 따른
임차인-----
-----.

④ 지방자치단체의 장은 여러 사람의 전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인이 우선매수 신고를 하고 제3항의 절차를 마쳤을 때에는 전세사기피해자 간의 특별한 협의가 없으면 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하게 한다.

⑤ -----전세사기피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인이-----

-----.

제23조(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 가격 비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 국세의 우선권은 「국세기본법」에 따른다.

1. (생략)
2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에

특례) ① -----전세사기피해주택에 대한 국세의 -----, -----, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각 등을-----

1. (현행과 같음)
2. -----, 제2조제4호나목 또는 제2조제4호라목-----

설정된 전세권에 의하여 담보
된 채권보다 우선징수가 가능
한 국세가 존재할 것

3. 전세사기피해자 또는 제2조
제4호나목에 따른 임차인의
제3항에 따른 안분 적용 신청
이 있을 것

② (생략)

③ 제1항에 따른 국세의 안분
을 적용받으려는 전세사기피해
자 또는 제2조제4호나목에 따
른 임차인은 관할 세무서장, 경
매 등을 주관하는 법원 또는
공매를 대행하는 한국자산관리
공사에 안분 적용을 신청하여
야 한다. 이 경우 안분 적용 신
청을 받은 법원 또는 한국자산
관리공사는 그 신청사실을 즉
시 관할 세무서장에게 통지하
여야 한다.

④·⑤ (생략)

제24조(지방세의 우선 징수에 대
한 특례) ① 지방자치단체의
장은 지방세의 체납처분 또는
경매 절차 등을 통하여 임대인

3. -----, 제2조제4호
나목 또는 제2조제4호라목--

② (현행과 같음)

③ -----

-----, 제2조제4호나목 또는 제2조
제4호라목-----

-----.

④·⑤ (현행과 같음)

제24조(지방세의 우선 징수에 대
한 특례) ① -----
----전세사기피해주택에 대한
지방세의-----₂-----₂

1. (생략)
2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에

---기준(안분하지 아니하는 예
외를 두지 아니한다)-----

2. -----

-, 제2조제4호나목 또는 제2
조제4호라목에-----

설정된 전세권에 의하여 담보
된 채권보다 우선징수가 가능
한 지방세가 존재할 것

3. 전세사기피해자 또는 제2조
제4호나목에 따른 임차인의
제3항에 따른 안분 적용 신청
이 있을 것

② (생략)

③ 제1항에 따른 지방세의 안
분을 적용받으려는 전세사기피
해자 또는 제2조제4호나목에
따른 임차인은 지방자치단체의
장, 경매 등을 주관하는 법원
또는 공매를 대행하는 한국자
산관리공사 등에 안분 적용을
신청하여야 한다. 이 경우 안분
적용 신청을 받은 법원 또는
한국자산관리공사는 그 신청사
실을 즉시 지방자치단체의 장
에게 통지하여야 한다.

④·⑤ (생략)

제25조(공공주택사업자의 전세사
기피해주택 매입) ① 전세사기
피해자는 「공공주택 특별법」

3. -----, 제2조제4호
나목 또는 제2조제4호라목에-

② (현행과 같음)

③ -----

---, 제2조제4호나목 또는 제2
조제4호라목에-----

-. -----

-----.

④·⑤ (현행과 같음)

제25조(공공주택사업자의 전세사
기피해주택 매입) ① -----

제4조제1항제2호 또는 제3호에
따른 공공주택사업자와 사전에
협의하여 전세사기피해주택의
매입을 요청할 수 있다.

② ~ ⑤ (생략)

<신설>

<신설>

-----공공주택사업자(이하
“공공주택사업자”라 한다)-----

-----.

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제25조의2(공공임대주택 지원) ①

공공주택사업자는 다음 각 호
의 어느 하나에 해당하는 임차
인에 대하여 공공임대주택을
우선 공급할 수 있다.

1. 제25조에 따라 전세사기피해
주택의 매입을 요청하였으나
전세사기피해주택을 공공임대
주택으로 우선 공급받지 못한
전세사기피해자

2. 제2조제4호다목에 따른 임차
인

② 공공임대주택의 공급기준,
임대조건 등은 국토교통부장관
이 정하는 바에 따른다.

제25조의3(공공주택사업자의 신

탁전세사기임차주택 매입) ①
신탁전세사기임차주택의 임차
인은 우선수익권자와 협의 후,
공공주택사업자에게 신탁전세

	<p><u>사기임차주택의 매입을 요청할 수 있다.</u></p> <p>② 제1항에 의한 요청이 있을 경우 공공주택사업자는 즉시 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입절차를 진행하여야 한다.</p>
<p>제26조(경매 및 공매의 지원) ① 주택도시보증공사는 <u>전세사기 피해자</u>의 신청을 받아 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 <u>경매</u>나 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따른 매각절차와 관련하여 경매 및 공매의 지원서비스를 제공할 수 있다.</p> <p>② (생략)</p> <p>제27조(금융지원 등) ① (생략)</p> <p>② 국가는 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를</p>	<p>제26조(경매 및 공매의 지원) ① -----<u>전세사기 피해자 또는 제2조제4호라목에 따른 임차인</u>-----</p> <p>-----<u>경매(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다)</u>-----</p> <p>-----.</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제27조(금융지원 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② -----</p>

받지 못하여 시급한 지원이 필요하다고 인정되는 전세사기피해자에게 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있다.

③ 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등은 전세사기피해자 또는 제2조제4호다목에 따른 임차인의 보증금이 모두 변제되지 아니한 경우 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관이 같은 법 제26조의 신용정보집중관리위원회를 통하여 정한 기준에 따라 이들의 해당 전세 관련 대출에 대한 채무의 불이행 및 대위변제의 등록을 유예할 수 있다.

<신 설>

-----전세사기피해자등-----

-----주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)-----

-----.

③ -----

-----전세사기피해자등-----

-----유예하거나 삭제할-----

-.

④ 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인에 대하여는 「한국주택금융공사법」 제2조제3호의 주택저당채권대상에 「주택법」 제2조제4호에

제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례) ① 전세사기피해자, 제2조제4호다목에 따른 임차인 또는 그 임차인(전세사기피해자를 포함한다)과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원은 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자로 본다.

② (생략)

<신설>

<신설>

따른 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔을 포함한다.

제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례) ① 전세사기피해자등(제2호제4호나목의 임차인을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)----- (전세사기피해자등을 포함한다)-----

② (현행과 같음)

제28조의2(임차보증금반환채권의 매입신청) 전세사기피해주택의 임차인인 전세사기피해자는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마치고 주택도시보증공사에서 설치한 전세피해지원센터를 통하여 자신의 임차보증금반환채권에 대한 공공 매입을 신청할 수 있다.

제28조의3(채권매입기관) ① 제28조의2의 신청에 따라 임차보증금반환 채권을 매입할 수 있는

기관(이하 “채권매입기관”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나의 기관으로 한다.

1. 주택도시보증공사

2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 채권매입기관

② 채권매입기관은 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 이 법에 따른 전세사기피해 주택의 임차보증금반환채권의 매입

2. 필요한 경우 임차보증금반환 채권에 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권의 매입

3. 제1호 및 제2호의 채권의 추심 및 회수를 위하여 필요한 업무

4. 전세사기피해주택의 매입 및 매각(공공주택사업자에 대한 매각을 포함한다)

5. 매입한 전세사기피해주택의 관리 및 주택임대차의 관리

6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무

③ 채권매입기관은 제2항의 업무를 대통령령이 정하는 바에

<신 설>

따라 다른 기관에 위탁할 수 있다.

제28조의4(임차보증금반환채권의 매입) ① 제28조의2에 따른 신청이 있는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 전세사기피해자의 전세사기피해주택에 관한 임차보증금반환채권을 대통령령이 정하는 방법에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있다. 이 경우 채권매입기관의 매입가격은 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받을 보증금의 비율 이상으로 한다.

② 제1항의 채권 매매대금 산정 및 지급방법으로 다음 각 호의 방법을 전세사기피해자가 선택하거나 채권매입기관과 합의할 수 있다.

1. 채권 매매 시점의 채권 평가액으로 채권매매대금을 산정하여 매매 시점에 전액 지급하는 방법
2. 대통령령이 정하는 바에 따라 채권매매대금의 일부를 먼

저 지급하고 이 조부터 제28조의8까지의 절차를 거쳐 회수된 금액에서 먼저 지급한 채권매매대금, 제 비용 및 채권매입기관의 적정 수익을 공제한 후 나머지 채권매매대금을 사후정산하는 방법. 이 경우 채권매입기관은 채권매매계약 체결 당시 공정한 가치 평가에 의한 예상매매대금을 설명하여야 한다.

③ 채권매입기관이 임차보증금 반환채권에 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권을 할인 매입하는 경우 그로 인해 발생하는 이익(그 선순위 채권의 회수금액에서 제 비용 및 적정 수수료를 차감한 금액을 말한다)을 제1항의 임차보증금 반환채권의 평가금액에 가산하여 제2항의 매매대금을 정할 수 있다.

④ 채권매입기관의 전세사기 피해주택에 관한 권리관계 조사 및 평가와 관련하여 정보 제공 요청이 있는 경우 국토교통부

<신 설>

장관은 채권 공공매입에 필요한 범위 내에서 제13조에 따라 조사된 정보를 제공하거나 필요한 경우 추가 조사를 실시하고 그 수집된 정보를 채권매입기관에 제공할 수 있다. 이 경우 추가 조사에 대해서는 제13조제1항부터 제4항까지 및 같은 조 제6항을 준용한다.

⑤ 임차보증금반환채권의 매입에 관한 사항과 매입 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 전세사기피해자는 임차보증금반환채권의 매각에도 불구하고 경매나 공매 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 주택의 환가를 통하여 전세사기피해주택이 매각될 때까지 전세사기피해주택에 거주할 수 있다.

제28조의5(우선매수권의 양도, 우선변제권 등) ① 전세사기피해자가 임차보증금반환채권을 채권매입기관에 매각한 경우 제20조부터 제22조까지에 따른 우

선 매수할 수 있는 권리를 채권매입기관에게 양도한 것으로 간주한다. 이 경우 채권매입기관은 「민사집행법」 제113조, 「국세징수법」 제71조 및 「지방세징수법」 제76조에 따른 보증의 제공 없이 우선매수 신고를 할 수 있다.

② 이 법에 따라 채권매입기관이 「주택임대차보호법」에 따른 우선변제권을 취득한 전세사기피해자의 임차보증금반환채권을 매입한 경우에는 매입한 채권 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다.

③ 채권매입기관이 제28조의4에 따라 전세사기피해자로부터 임차보증금반환채권을 매입한 경우 제23조 및 제24조에 따른 국세 및 지방세의 우선징수에 대한 특례는 채권매입기관에 준용한다. 이 경우 제23조 및 제24조의 전세사기피해자는 채권매입기관으로 보고, 전세사기피해자가 임차보증금반환채권을 양도하기 전에 제23조제3항

<신 설>

또는 제24조제3항에 따른 안분
적용 신청을 한 경우 채권매입
기관이 신청한 것으로 본다.

제28조의6(주택매입) ① 채권매입
기관은 제28조의4에 따라 전세
사기피해자로부터 임차보증금
반환채권을 매입한 후 그 투입
비용의 환수를 위하여 전세사
기피해주택을 매입하거나 손실
을 볼 우려가 있는 경우 배당
을 받을 수 있다. 이 경우 전세
사기피해주택의 매입 방법은
「민사집행법」에 따른 경매,
「국세징수법」 또는 「지방세
징수법」에 따른 공매 또는
「채무자 회생 및 파산에 관한
법률」 제496조에 따라 주택의
환가의 방법으로 하는 매각절
차에 따라 취득하는 경우에 한
한다.

② 채권매입기관은 제1항에 따
라 매입한 전세사기피해주택을
적정한 시기에 대통령령이 정
한 방법으로 적정한 시가에 매
각하여 투입 비용을 회수한다.

③ 채권매입기관이 제1항에 따

<신 설>

라 전세사기피해주택을 매입한
경우 전세사기피해주택에 거주
하던 전세사기피해자는 전세사
기피해주택이 매각될 때까지
대통령령이 정하는 바에 따라
채권매입기관에 임대료를 납부
하고 거주할 수 있다. 이 경우
「주택임대차보호법」 제4조제
1항의 계약기간에 관한 규정은
적용하지 아니한다.

제28조의7(전세사기피해주택의
공공임대주택 용도로의 매각)

① 제28조의6제2항에 따른 전
세사기피해주택의 매각 절차
개시 전에 채권매입기관은 한
국토지주택공사 및 해당 지역
을 관할하는 공공주택사업자인
지방공기업에게 매입한 전세사
기피해주택의 목록과 내역을
제공하여야 한다.

② 제1항과 관련하여 제4항에
따른 입주자격이 있는 전세사
기피해자가 제28조의6제3항에
따라 전세사기피해주택에 거주
하고 있는 경우 채권매입기관
이 제시하는 신청 기간 동안

<신 설>

채권매입기관을 통하여 공공주택사업자에게 해당 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 매입해줄 것을 요청할 수 있다.

③ 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하겠다고 채권매입기관에 요청하는 경우 제28조의6제2항에도 불구하고 채권매입기관은 대통령령이 정하는 가격, 매각절차와 방법에 따라 전세사기피해주택을 공공주택사업자에게 매각하여야 한다.

④ 제3항의 경우에 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하는 때에는 그 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수 있다.

제28조의8(선순위저당채권의 매입등) ① 전세사기피해주택의 임차인인 전세사기피해자의 임차보증금반환채권보다 순위가 앞선 저당권부채권(이하 이 조에서 “선순위저당채권”이라 한다)이 있는 경우 전세사기피해자는 한국자산관리공사에 선순

위저당채권을 매입해줄 것을 신청할 수 있다.

② 제1항의 신청을 받은 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 보유한 자에게 선순위저당채권의 매도를 요청하는 경우 선순위저당채권을 보유한 자가 제13조제3항제9호에 기재된 자(대부업자·대부중개업자는 제외한다)일 경우에는 정당한 거절 사유가 없는 이상 이에 응하여야 하고, 그 이외의 자로서 선순위저당채권을 보유한 자가 한국자산관리공사의 매도 요청에 응하는 경우 한국자산관리공사는 이를 매입할 수 있다.

③ 제1항의 매입신청이 있는 경우 선순위저당채권의 담보로 전세사기피해주택(그 지상 토지를 포함한다) 외의 다른 주택(전세사기피해주택이 아닌 경우를 말한다)에도 공동으로 저당권이 설정되어 있어 후순위임차권자의 배당 가능 금액을 늘리려는 이 조의 목적을

달성하기 어려운 경우, 그 밖에 대통령령이 정하는 정당한 사유가 있는 경우에는 한국자산관리공사는 선순위저당채권을 매입하지 아니할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 매입한 선순위저당채권에 관하여 해당 전세사기피해주택에 담보권실행을 위한 경매가 신청되지 아니한 경우 그 채권과 관련된 해당 전세사기피해주택의 전세사기피해자가 대통령령이 정하는 바에 따라 신청하는 경우 전세사기피해자의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있다.

⑤ 선순위저당채권 보유자의 신청에 따라 관할 법원이 담보권 실행을 위한 경매를 개시한 이후 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우에는 그 채권과 관련된 해당 전세사기

피해주택의 전세사기피해자가 대통령령이 정하는 바에 따라 신청하는 경우 전세사기피해자의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 한국자산관리공사는 경매를 취하하고 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있다. 다만, 「민사집행법」 제87조제1항에 따라 선순위저당채권과 관련된 담보권실행을 위한 경매와 제3자가 신청한 경매가 이중으로 개시된 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우 그 채권과 관련된 전세사기피해주택의 경매 또는 공매절차에서 한국자산관리공사는 제2항에 따른 채권 매입 금액에 대통령령이 정한 범위 내의 이자 및 비용을 가산한 금액의 한도 내에서 배당받도록 경매법원에 채권계산서를 제출하거나 국세 또는 지

<신 설>

<신 설>

방세 체납에 따른 공매의 경우
채권신고 및 배분요구서(이미
제출된 경우에는 수정한 채권
신고 및 배분요구서를 말한다)
를 체납된 국세의 관할 세무서
장 또는 체납된 지방세의 관할
지방자치단체의 장에게 제출함
으로써 후순위인 전세사기피해
자가 더 많은 배당을 받을 수
있도록 조치하여야 한다.

제28조의9(주택도시기금 지원) 국
가는 주택도시기금을 통하여
다음 각 호의 비용을 지원할
수 있다.

1. 채권매입기관이 제28조의4에
따라 임차보증금반환채권 또
는 제28조의6에 따라 전세사
기피해주택을 매입하는 경우
그 매입비용 및 부대비용

2. 한국자산관리공사가 제28조
의8에 따라 전세사기피해주택
과 관련한 선순위 저당채권을
매입하는 경우 그 매입비용

제28조의10(임차보증금반환채권
매입 지원방안 등) 채권매입기
관이 임차보증금반환채권을 매

<신 설>

입한 경우 전세사기피해자는 제17조부터 제26조까지에 따른 신청 또는 요청을 할 수 없다. 다만, 채권매입기관이 권리를 행사하도록 한 규정이 있는 경우에는 해당 규정에 따른다.

제28조의11(공동주택등의 관리 및 감독) ① 이 조에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “공동주택등”은 전세사기피해자가 거주하는 임차주택이 포함된 1동의 공동주택 또는 다수의 동으로 구성된 공동주택단지, 다세대주택, 연립주택, 다가구주택 등 국토교통부령이 정하는 주택 등을 말한다.

2. “입주자등”은 입주자와 사용자를 말한다.

3. “입주자”는 공동주택등의 소유자를 말한다.

4. “사용자”는 사용자란 공동주택등을 임차하여 사용하는 사람을 말한다.

② 공동주택등의 소재지 관할

지방자치단체(시·군·구를 말한다)의 장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조를 준용하여 공동주택등에 관하여 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있다.

③ 공동주택등의 사용자의 전부 또는 상당수가 전세사기피해자에 해당하고 공동주택등의 관리가 정상적으로 이루어지지 않는 경우에 공동주택등의 입주자등이 공동주택등에 대한 공공위탁관리를 서면으로 요청하는 때에는 지방자치단체의 장은 관리 실태의 조사를 거쳐 2년 이내의 기간 동안 공동주택등을 공공위탁관리할 수 있다.

④ 제3항에 따라 지방자치단체가 공동주택등의 공공위탁관리를 결정한 경우 지방자치단체의 장은 주택관리를 전문으로 하는 「공동주택관리법」 제52조에 따라 등록한 주택관리업자를 선정하여 공동주택등의 관리를 위탁할 수 있다.

<신 설>

⑤ 제3항 및 제4항에 따른 공동주택의 관리 등의 방법은 「공동주택관리법」 제4장의 규정을 준용하되, 구체적인 사항은 국토교통부령으로 정한다.

⑥ 전세사기피해주택이 포함된 공동주택등의 입주자등의 과반수의 요청이 있는 경우 지방자치단체의 장은 부족한 관리비용 일부의 공공지원을 결정할 수 있다.

제28조의12(임차보증금반환채권의 매매대금에 대한 압류금지)
제28조의4에 따라 채권매입기관이 전세사기피해자에게 지급하는 임차보증금반환채권의 매매대금은 다음 각 호의 구분에 의한 금액의 범위에서 압류하지 못한다. 다만, 「민사집행법」 제246조제1항제6호가 적용되는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 서울특별시: 5천500만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치

제30조(고유식별정보 등의 처리)
 국토교통부장관(제29조에 따라
 권한 또는 업무를 위임·위탁
 받은 기관을 포함한다), 주택도
 시보증공사 또는 제11조에 따
 라 전세피해지원센터를 설치·
 운영하는 자는 조사 및 지원
 사무를 수행하기 위하여 필요
 한 경우 「개인정보 보호법」
 제24조제1항에 따른 고유식별
 정보(주민등록번호를 포함한다)
 등 개인정보가 포함된 자료를
 수집·이용·처리할 수 있다.
 이 경우 해당 정보를 「개인정
 보 보호법」에 따라 보호하여
 야 한다.

시, 용인시, 화성시 및 김포
 시: 4천800만원

3. 광역시(「수도권정비계획
 법」에 따른 과밀억제권역에
 포함된 지역과 군지역은 제외
 한다), 안산시, 광주시, 파주
 시, 이천시 및 평택시: 2천800
 만원

4. 그 밖의 지역: 2천500만원

제30조(고유식별정보 등의 처리)

 -----주택도
 시보증공사,-----

 --자, 「신용정보의 이용 및 보
 호에 관한 법률」 제25조에 따
 른 종합신용정보집중기관 또는
 제28조의3에 따른 채권매입기
 관은-----

제31조(비밀준수 의무) ① 제12조
부터 제16조까지에 따른 업무
에 종사하거나 종사하였던 자
는 제공받은 자료 및 정보를
이 법에서 정한 목적 외의 다
른 용도로 사용하거나 다른 사
람 또는 기관에 제공하거나 누
설하여서는 아니 된다.

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

② 위원회의 위원 또는 위원이
있던 자, 제13조에 따른 조사
또는 제14조제4항에 따른 추가
조사(제15조제3항에서 준용하
는 경우를 포함한다)에 참여하
거나 업무를 수행한 전문가 또

제31조(비밀준수 의무) ① 다음
각 호의-----

1. 제12조부터 제16조까지에 따
른 업무

2. 채권매입기관에서 수행하는
제28조의2부터 제28조의7까지
의 업무

3. 국토교통부장관이 수행하는
제28조의4제4항에 따른 추가
조사 업무

4. 한국자산관리공사에서 수행
하는 제28조의8에 따른 업무

② -----

-----추가
조사(제15조제3항에서 준용하
는 경우를 포함한다) 또는 제2
8조의4제4항에 따른 추가 조사

<p>는 민간단체와 그 관계자는 직무상 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용하여서는 아니 된다.</p> <p>제34조(과태료) 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 <u>추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)</u>를 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.</p>	<p>----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>제34조(과태료) ----- ----- <u>추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)</u> 또는 <u>제28조의4제4항에 따른 추가 조사</u>----- ----- ----- ----- -----.</p>
---	--