

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법
일부개정법률안
(윤종오의원 대표발의)

의안 번호	1597
----------	------

발의연월일 : 2024. 7. 10.

발 의 자 : 윤종오 · 정혜경 · 전종덕
황운하 · 김종민 · 이재강
고민정 · 황명선 · 임미애
조 국 · 서영교 · 문진석
노종면 · 서미화 · 신정훈
용혜인 · 민형배 · 서왕진
김 윤 · 이기현 · 김태선
양문석 · 한창민 의원
(23인)

제안이유

전세사기 피해자의 피해 및 주거안정 지원을 위해 특별법이 시행되고 있으나 ‘사회적 재난’에 해당하는 전세사기에 대한 충분한 구제책이 되지 못하고 있다는 지적이 지속적으로 제기되고 있음.

현행법은 전세사기피해자로 인정받는 기준이 협소하고 절차가 까다로워 적용 대상의 사각지대가 많고, 다양한 유형의 피해자들에게 실질적으로 도움이 될 구제 대책도 부족한 실정임.

이에 임대인의 채무불이행 의도 요건 등 전세사기 피해자 요건을 완화하고, 신탁사기피해자를 위한 주택인도소송 유예 및 정지와 공공

매입, 다가구주택 피해자를 위한 공공매입을 할 수 있도록 함.

또한 주택도시보증공사 등이 보증금반환채권을 매입하는 ‘선구제 후회수’를 포함함. 지자체가 전세사기 피해주택을 포함한 공동주택의 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있도록 하며, 필요한 경우 공공위탁관리와 재정적 지원등을 할 수 있도록 함.

전세사기피해자 등에 공공임대주택을 우선 공급하도록 하며, 이 경우 피해자의 거주 환경의 변화를 반영하도록 하는 내용을 추가함. 또한 전세자금대출 등으로 이익을 얻은 은행의 기여금 등으로 전세사기 피해지원기금을 조성해 피해지원 대책의 재원을 마련하고자 함.

주요내용

가. 신탁 주택에 관한 임대차 계약을 체결하였다가 임대차보증금을 돌려받지 못한 임차인을 전세사기피해자등에 포함함(안 제2조제4호라목).

나. 전세사기피해자로 결정받을 수 있는 임차인에 외국인을 포함함을 명확히 규정하며, 전세사기피해자 성립 요건 중 보증금 기준을 5억원 이하로 상향하고, 다수의 기준을 2인으로 명확히 하며, 임대인의 채무불이행 의도 요건을 완화하고자 함(안 제3조제1항제2호부터 제4호까지).

다. 임차인보호대책에 피해주택의 시설관리, 전세사기피해자등의 채무조정과 회생 등 지원 대책을 포함하도록 하며, 정부와 지자체가 대

책을 수립할 때 전세사기피해자들의 의견을 수렴하도록 하고 이를 위한 절차를 규정함(안 제4조).

라. 전세사기피해지원위원회가 전세사기피해지원 정책 및 그 이행에 대한 점검, 전세사기 피해 전반에 대한 실태조사를 하도록 하며, 전세사기피해지원회의의 구성에 있어서 전세사기 피해자 및 단체가 추천한 사람을 포함하고, 위원회 회의 공개와 관련한 규정을 포함함(안 제6조).

마. 신탁사기 피해주택의 경우 임차인이 법원에 주택인도소송의 유예 및 중지를 신청할 수 있도록 하고, 위원회가 심의·의결할 경우 국토교통부장관이 법원에 주택인도소송유예등의 협조를 요청할 수 있도록 함(안 제17조의2 신설).

바. 다가구주택의 경우 피해자들의 2분의 1의 동의가 있으면 공공매입을 요청할 수 있도록 함(안 제25조).

사. 신탁사기 피해주택의 공공매입이 가능하도록 함(안 제25조의2 신설).

아. 선구제 후회수를 위해 주택도시보증공사 등에서 임차보증금반환채권을 매입해 피해자를 신속히 지원할 수 있도록 하고, 매입신청이 있는 경우 채권매입기관은 전세사기피해자의 임차보증금반환채권에 대하여 임대보증금의 100분의 50 이상 가격으로 매입하도록 함(안 제25조의3부터 제25조의6까지 신설).

자. 금융지원 대상자를 전세사기 피해자에서 전세사기피해자등으로 확

대하고 전세사기로 인한 금융대출 연체자의 채무의 불이행 및 대위 변제의 등록을 유예하거나 삭제할 수 있도록 하며, 전세사기로 인해 파산 또는 개인 회생 신청을 하여 면책 허가 또는 변제계획 인가를 받은 경우 이로 인해 대출 및 신용카드 발급, 보증 신청 등 금융거래의 불이익이 없도록 함(안 제27조).

차. 긴급복지지원 대상자를 전세사기피해자등 및 그와 생계 및 주거를 같이하는 가족에게도 적용하도록 함(안 제28조제1항).

카. 우선변제금 적용 대상인 소액임차인의 범위와 기준을 전세사기피해자등으로 인정된 날을 기준으로 적용함(안 제28조의2 신설).

타. 지자체가 전세사기 피해주택을 포함한 공동주택의 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있도록 하고, 필요한 경우 공공위탁관리, 관리주체의 교체 또는 지정, 재정적 지원을 할 수 있도록 함(안 제28조의3 신설).

파. 전세사기피해자등에게 10년 이내의 범위에서 공공임대주택을 우선 공급할 수 있도록 하고, 전세사기피해자의 거주 환경이 변동될 경우 이를 고려하여 다시 공급할 수 있도록 하며, 최우선변제금에 미달하게 보증금을 회수하는 전세사기피해자등에게는 이 법에 따라 공공임대주택이 공급되지 아니한 경우 10년 이내의 범위 내에서 주거비를 지원할 수 있도록 함(안 제28조의4 신설).

하. 정부의 출연금과 은행등의 기여금으로 전세사기피해지원기금을 설치하고 이를 전세사기피해주택등의 매입 지원·임차보증금반환채권

등의 매입 지원·전세사기피해주택의 관리 지원·공동주택등의 관리
비용 지원 등에 사용해 전세사기피해지원 대책을 효율적으로 수행
하도록 함(안 제28조의5 신설).

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제4호에 라목을 다음과 같이 신설한다.

라. 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 임차하여 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 임차인(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)으로서 임대차계약 만료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금을 전부 또는 일부를 반환받지 못한 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)

제3조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “자연인”을 “외국인을 포함한 자연인”으로 하고, 같은 항 제2호 본문 중 “3억원”을 “5억원”으로 하며, 같은 항 제3호 중 “다수”를 “2인 이상”으로 하고, 같은 항 제4호 중 “임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득·임대 등 임대인이”를 “임대차계약 만료 후 3개월이 경과하는 날까지 임차보증금의 전부 또는 일부를 반환하지 않음으로써 임대인이 임차보증금을 반환할 능력이 없거나”로 한다.

제4조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분) 각 호 외의 부분 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자 등의”로 하며, 같은 항 제2호 중 “전세사기피해주택의”를 “전세사기피해자등의 임차주택”으로 하고, 같은 항 제3호·제4호 및 제5호 중 “전세사기피해자”를 각각 “전세사기피해자등”으로 하며, 같은 항 제6호를 제8호로 하고, 같은 항에 제6호 및 제7호를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

6. 전세사기피해주택의 시설관리 대책

7. 전세사기피해자등이 임대차보증금에 대한 금융기관 대출금을 변제하지 못하거나 못할 우려가 있는 경우 「서민의 금융생활 지원에 관한 법률」에 의한 채무조정, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 의한 개인회생, 개인파산 등의 절차로의 연계 및 법률 지원에 대한 대책

② 국가 및 지방자치단체는 제1항에 따라 보호대책을 수립할 때에는 미리 전문가 및 전세사기피해자등의 의견을 수렴한 후 그 의견이 타당하다고 인정할 경우에는 이를 반영하여야 한다

③ 제2항에 따른 의견수렴의 절차·방법, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제5조 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자등”으로 한다.

제6조제2항제2호 중 “유예·정지 등”을 “유예·정지, 제17조의2에 따른 주택임도소송유예등”으로 하고, 같은 항 제3호 중 “정책에”를 “정책

및 그 이행 점검에”로 하며, 같은 항 제4호를 제5호로 하고, 같은 항에 제4호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항제10호를 제11호로 하고, 같은 항에 제10호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제12항을 제13항으로 하고, 같은 조에 제12항을 다음과 같이 신설한다.

4. 전세사기 피해규모·피해유형·피해금액, 전세사기 대책의 효과 등에 대한 실태조사

10. 전세사기피해자 및 전세사기피해자등의 단체에서 추천하는 사람

⑫ 위원회는 회의에 관한 회의록을 작성하고 이를 공개하여야 한다.

이 경우 회의록에 기재할 사항과 공개·비공개 사항, 공개 방법 및 절차 등의 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다.

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 제2조제4호라목에 따른 임차인(이하 “신탁전세사기피해자”라 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, 신탁 전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 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 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

제25조제1항 중 “전세사기피해주택”을 “전세사기피해주택(「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목에 따른 다가구주택을 포함한다)”으로 하고, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

다가구주택 매입을 요청하는 경우에는 해당 주택의 전세사기피해자 2분의 1이상의 동의가 있어야 한다.

제25조의2부터 제25조의6까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제25조의2(공공주택사업자의 신탁전세사기임차주택 매입 특례) 공공주택사업자는 신탁전세사기피해자가 요청하는 경우 신탁전세사기임차주택을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 수용할 수 있다.

제25조의3(임차보증금반환채권 매입신청 및 매입기관) ① 전세사기피

해자는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 후 제11조에 따라 설치된 전세피해지원센터를 통하여 국토교통부장관에게 임차보증금반환채권(임대차계약 만료 시에 반환받기로 약정하고 임차인이 임대인에게 주택의 임차를 대가로 대여한 금전에 대한 권리를 말한다. 이하 같다)의 매입을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따른 매입신청에 필요한 서류, 신청 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 매입사업을 효율적으로 수행할 수 있는 기관(이하 “채권매입기관”이라 한다)을 다음 각 호의 자 중에서 지정할 수 있다.

1. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사
2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관

④ 제3항에 따라 지정된 채권매입기관은 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 전세사기피해자의 임차보증금반환채권 매입
2. 임차보증금반환채권 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권의 매입(필요한 경우에 한한다)
3. 제1호 및 제2호의 채권의 추심 및 회수를 위해 필요한 업무
4. 전세사기피해주택 매입 및 매각(공공주택사업자에 대한 매각을 포함한다)
5. 매입한 전세사기피해주택의 관리

6. 기타 대통령령으로 정하는 업무

⑤ 채권매입기관은 제4항의 업무 중 일부를 대통령령이 정하는 바에 따라 다른 기관에 위탁할 수 있다.

제25조의4(임차보증금반환채권 매입) ① 제25조의3제1항 및 제2항에 따른 매입신청이 있는 경우 채권매입기관은 전세사기피해자의 임차보증금반환채권에 대하여 임대보증금의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준 및 방법에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있다.

② 제1항에 따른 매입신청으로 채권매입기관이 보증금채권을 매입한 경우에는 다음 각 호의 전세사기피해자에게 부여된 권리를 채권매입기관에게 양도한 것으로 본다.

1. 「민법」 제389조 및 「주택임대차보호법」 제3조의2제1항에 따른 보증금회수의 권리
2. 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항에 따라 우선변제 받을 권리
3. 제20조부터 제22조까지의 우선매수의 권리

③ 채권매입기관은 전세사기피해자로부터 임차보증금반환채권의 매입을 요청받은 경우 적정가격 산정 등을 위하여 해당 주택의 권리관계 등 필요한 사항에 관하여 조사를 할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관·지방자치단체장, 금융기관 및 임대인 등은 정보제공 등의 채권매입기관의 필요한 조사 활동에 적극 협조하여야 한다.

제25조의5(임차보증금반환채권 매입비용의 보전) ① 채권매입기관은

제25조의4에 따라 전세사기피해자로부터 임차보증금반환채권을 매입한 후 매입비용의 보전 및 회수를 위하여 전세사기피해주택을 매입할 수 있다. 다만, 매입으로 손실을 볼 우려가 있는 경우에는 배당을 받을 수 있다.

② 제1항에 따라 매입할 경우에는 「민사집행법」 및 「국세징수법」에 따른 경매·공매의 절차, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」의 환가의 절차에 따라 취득하는 경우로 한정한다.

③ 채권매입기관은 제1항 및 제2항에 따라 매입한 전세사기피해주택을 적정한 시기에 대통령령으로 정하는 방법으로 매각하여 임차보증금반환채권 매입비용을 회수한다.

제25조의6(전세사기피해주택의 공공임대주택으로 전환 및 매각) ① 채권매입기관은 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자가 요청하는 경우 국토교통부장관이 정하는 가격 및 방법 등에 따라 매입한 전세사기피해주택을 매각할 수 있다.

② 채권매입기관은 매입한 전세사기주택을 공공주택사업자 외의 자에게 분양전환하거나 매각할 수 있다. 이 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 주택에 거주하는 임차인에게 우선 매수할 수 있는 권리를 부여할 수 있다.

제27조제1항 중 “전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인”을 “전세사기피해자등”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자등”으로 하며, 같은 조 제3항 중 “전세사기피해자 또

는 제2조제4호다목에 따른 임차인”을 “전세사기피해자등”으로, “유예할 수 있다”를 “유예하거나 삭제할 수 있다”로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 전세사기피해자등이 전세사기 피해금액에 대하여 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 파산 또는 개인회생을 신청하여 동법 제564조에 따른 면책허가나 제614조에 따른 변제계획 인가를 받은 경우, 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 금융회사 및 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관은 면책과 변제계획을 이유로 전세사기피해자등의 대출 및 신용카드 발급, 보증 신청을 불허해서는 아니 된다.

제28조제1항 중 “전세사기피해자, 제2조제4호다목에 따른 임차인”을 “전세사기피해자등(제2조제4호나목에 따른 임차인을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)”으로, “전세사기피해자를”을 “전세사기피해자등을”로 한다.

제4장에 제28조의2부터 제28조의6까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제28조의2(소액보증금보호에 관한 적용의 특례) 「주택임대차보호법」

제8조에 따라 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 임차인의 보증금 범위와 기준은 제14조에 따라 전세사기피해자등으로 인정된 경우 같은 법 제3항에도 불구하고 전세사기피해자등으로 인정된 날을 기준으로 적용한다. 다만, 전세사기피해자등으로 인정된 임차인이 우선변제받을 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 다른 선순위

담보권자가 담보물권을 취득한 날을 기준으로 한다.

제28조의3(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 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 공동

주택등의 관리를 위탁할 수 있다.

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

⑥ 지방자치단체의 장은 공동주택등의 안전과 관리 실태를 파악하기 위한 점검을 실시하고 대책을 마련하여야 한다.

⑦ 지방자치단체의 장은 안전관리에 필요하다고 판단하는 경우 관리주체를 교체하거나 지정할 수 있다.

⑧ 지방자치단체의 장은 공동주택등의 관리주체에 안전관리에 필요한 조치를 명령하고, 필요한 경우 재정적 지원을 할 수 있다.

제28조의4(공공임대주택 또는 주거비 지원) ① 제14조에 따라 인정된 전세사기피해자등(제20조부터 제22조까지에 따른 우선매수권 행사를 통하여 전세사기피해주택의 소유권을 취득한 자를 제외한다)이 이 법의 다른 규정에 따라 공공임대주택을 공급받지 못하는 경우로서 전세사기피해자등의 신청이 있는 경우 국가 또는 지방자치단체는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 「공공주택특별법」 제4조제1항 제1호 또는 제2호에 따른 공공주택사업자로 하여금 공공임대주택을 10년 이내의 범위에서 우선 공급하도록 할 수 있다.

② 국가와 지방자치단체는 전세사기피해자등이 취업, 이직, 결혼, 출산 등 국토교통부령이 정하는 사유로 인해 제1항에 따라 공급받은 공공임대주택에서 이전해야 하는 경우 전세사기피해자등의 직장과

의 이동 거리 및 시간 등 지리적 여건, 가구원수에 따른 적정한 주택의 면적등을 고려한 공공임대주택을 다시 공급하여야 한다.

③ 제14조에 따라 인정된 전세사기피해자등(제20조부터 제22조까지에 따른 우선매수권 행사를 통하여 임차주택을 취득한 자를 제외한다)이 회수하였거나 회수할 수 있는 보증금이 「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따라 보호받을 소액보증금(이하 “최우선변제금”이라 한다. 전세사기피해자등이 「주택임대차보호법」 제8조제3항의 소액임차인에 해당하는지 여부를 불문하고, 최우선변제금의 액수는 해당일을 기준으로 판단한다)에 미치지 못하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우에는 전세사기피해자등의 가구원 수에 따른 적정한 주택의 면적, 기존 거주지역의 주거비 수준 등을 고려하여 국토교통부령이 정하는 바에 따라 10년 이내의 범위에서 주택의 임대차에 관하여 주거비를 지원할 수 있다. 다만, 이 법에 따른 다른 주거지원이 있을 경우 이를 고려하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주거비 지원기간을 단축할 수 있다.

1. 전세사기피해자등이 이 법에 따른 공공임대주택을 공급받는 경우
2. 전세사기피해자등이 제27조제2항에 따라 금융지원을 받는 경우

제28조의5(전세사기피해지원기금) ① 이 법에 의한 전세사기피해지원대책의 효율적 수행을 위하여 국토교통부에 전세사기피해지원기금(이하 “기금”이라 한다)을 둔다.

② 기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 정부의 출연금

2. 「은행법」에 따른 은행, 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행, 「농업협동조합법」에 따른 농협은행, 「수산업협동조합법」에 따른 수협은행, 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행으로부터의 기여금

③ 국토교통부는 기금을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 목적으로 사용하여야 한다.

1. 제25조에 따른 전세사기피해주택 매입의 지원
2. 제25조의2에 따른 신탁전세사기임차주택 매입의 지원
3. 제25조의3제4항제1호 및 제2호에 따른 채권의 매입 지원
4. 제25조의3제4항제5호에 의한 전세사기피해주택의 관리 지원
5. 제28조의3에 의한 공동주택등의 관리 비용 지원

제28조의6(국세 및 지방세 등 감면) 국가 및 지방자치단체는 공공주택사업자 또는 채권매입기관이 이 법에 따라 전세사기피해주택을 매입하는 경우 「지방세특례제한법」이 정하는 바에 따라 취득세·등록면허세를 감면할 수 있으며, 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」이 정하는 바에 따라 전세사기피해주택에 부과된 종합부동산세·법인세·취득세·등록면허세·재산세를 감면할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제25조의2부터 제25조의6까지, 제28조의5의 개정규정은 공포한 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치) 이 법의 유효기간 만료 전에 전세사기피해자등으로 결정된 사람과 제12조에 따른 전세사기피해자등 신청을 한 사람에 대해서는 이 법의 유효기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. ~ 3. (생 략) 4. “전세사기피해자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 가. ~ 다. (생 략) <u><신 설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. ----- -----. 가. ~ 다. (현행과 같음) <u>라. 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 임차하여 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 임차인(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)으로서 임대차계약 만료 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금을 전부 또는 일부를 반환받지 못한 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당</u>

5. (생략)

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. (생략)

2. 임차인의 임차보증금이 3억 원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억 원의 범위에서 상향 조정할 수 있다.

3. 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우

하는 경우는 제외한다)

5. (현행과 같음)

제3조(전세사기피해자의 요건) ①

-----외
국민을 포함한 자연인-----

[illegible]

1. (현행과 같음)

2. -----5억
원-----.

[illegible]

3. -----

도 포함한다), 임차인의 집행
권원 확보 등에 해당하여 다
수의 임차인에게 임차보증금
반환채권의 변제를 받지 못
하는 피해가 발생하였거나
발생할 것이 예상될 것

4. 임대인등에 대한 수사 개시,
임대인등의 기망, 임차보증금
을 반환할 능력이 없는 자에
대한 임차주택의 양도 또는
임차보증금을 반환할 능력
없이 다수의 주택 취득·임대
등 임대인이 임차보증금반환
채무를 이행하지 아니할 의
도가 있었다고 의심할 만한
상당한 이유가 있을 것

② (생 략)

제4조(임차인보호대책의 수립) 국
가 및 지방자치단체는 전세사
기피해자 지원을 위하여 다음
각 호의 보호대책을 수립하여
야 한다.

1. (생 략)

-----2인

이상-----

4. -----

---임대차계약 만료 후 3개
월이 경과하는 날까지 임차
보증금의 전부 또는 일부를
반환하지 않음으로써 임대인
이 임차보증금을 반환할 능
력이 없거나-----

② (현행과 같음)

제4조(임차인보호대책의 수립) ①
-----전세
사기피해자등의-----

-----.

1. (현행과 같음)

2. 전세사기피해주택의 매입 대책

3. 전세사기피해자에 대한 법률 상담지원 대책

4. 전세사기피해자에 대한 금융 지원 대책

5. 전세사기피해자에 대한 주거 지원 대책

<신 설>

<신 설>

6. (생 략)

<신 설>

2. 전세사기피해자등의 임차주택-----

3. 전세사기피해자등-----

4. 전세사기피해자등-----

5. 전세사기피해자등-----

6. 전세사기피해주택의 시설관리 대책

7. 전세사기피해자등이 임대차 보증금에 대한 금융기관 대출금을 변제하지 못하거나 못할 우려가 있는 경우 「서민의 금융생활 지원에 관한 법률」에 의한 채무조정, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 의한 개인회생, 개인파산 등의 절차로의 연계 및 법률 지원에 대한 대책

8. (현행 제6호와 같음)

② 국가 및 지방자치단체는 제1항에 따라 보호대책을 수립할 때에는 미리 전문가 및 전세사기피해자등의 의견을 수렴한

<신 설>

제5조(다른 법률과의 관계) 이 법
은 전세사기피해자의 피해 및
주거안정 지원에 관하여 다른
법률에 우선하여 적용한다.

제6조(전세사기피해지원위원회)

① (생 략)

② 위원회는 다음 각 호의 사
항을 심의·의결한다.

1. (생 략)

2. 제17조에 따른 경매의 유예·
정지, 제18조 및 제19조에 따
른 압류주택의 매각 유예·정
지 등에 관한 협조 요청

3. 전세사기피해지원 정책에 관
한 사항

<신 설>

후 그 의견이 타당하다고 인정
할 경우에는 이를 반영하여야
한다

③ 제2항에 따른 의견수렴의
절차·방법, 그 밖에 필요한 사
항은 대통령령으로 정한다.

제5조(다른 법률과의 관계) -----

---전세사기피해자등-----

-----.

제6조(전세사기피해지원위원회)

① (현행과 같음)

② -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----

-----유예·

정지, 제17조의2에 따른 주택

인도소송유예등-----

3. -----정책 및

그 이행 점검에-----

4. 전세사기 피해규모·피해유

형·피해금액, 전세사기 대책

의 효과 등에 대한 실태조사

4. (생략)

③ (생략)

④ 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉하되, 제5호부터 제9호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명하여야 한다.

1. ~ 9. (생략)

<신설>

10. (생략)

⑤ ~ ⑪ (생략)

<신설>

⑫ (생략)

<신설>

5. (현행 제4호와 같음)

③ (현행과 같음)

④ -----

-----.

1. ~ 9. (현행과 같음)

10. 전세사기피해자 및 전세사
기피해자등의 단체에서 추천
하는 사람

11. (현행 제10호와 같음)

⑤ ~ ⑪ (현행과 같음)

⑫ 위원회는 회의에 관한 회의
록을 작성하고 이를 공개하여
야 한다. 이 경우 회의록에 기
재할 사항과 공개·비공개 사
항, 공개 방법 및 절차 등의 구
체적인 사항은 대통령령으로
정한다.

⑬ (현행 제12항과 같음)

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

한을 가지지 아니한 자가 임대
한 주택(이하 “신탁전세사기임
차주택”이라 한다)에 대하여
수탁자의 인도청구 소송이 진
행되는 경우 제2조제4호라목에
따른 임차인(이하 “신탁전세사
기피해자”라 한다)은 법원에
주택 인도청구 소송의 유예 및
정지(이하 이 조에서 “주택인
도소송유예등”이라 한다)를 신
청할 수 있다.

② 위원회가 제6조제2항제2호
에 관한 사항을 심의·의결한
경우 국토교통부장관은 법원에
주택인도소송유예등의 협조를
요청할 수 있다.

③ 법원은 제1항에 따른 신청
이나 제2항에 따른 요청이 있
고, 신탁전세사기피해자(제12조
에 따라 전세사기피해자등 결
정을 신청한 자를 포함한다)가
임차보증금을 반환받지 못하여
생계나 주거안정에 지장을 줄
것이 우려되는 경우에는 채권
자 및 채무자의 생활형편 등을
고려하여 주택인도소송유예등

제25조(공공주택사업자의 전세사
기피해주택 매입) ① 전세사기
피해자는 「공공주택 특별법」
제4조제1항제2호 또는 제3호에
따른 공공주택사업자와 사전에
협약하여 전세사기피해주택의
매입을 요청할 수 있다. <후단
신설>

② ~ ⑤ (생략)
<신설>

을 결정할 수 있다.

④ 제3항에 따른 주택인도소송
유예등의 기간은 유예 또는 정
지한 날의 다음 날부터 1년 이
내로 한다. 다만, 법원은 제3항
에 따른 주택인도소송유예등의
사유가 해소되지 아니하였다고
인정되는 경우 직권으로 또는
전세사기피해자의 신청을 받아
그 기간을 연장할 수 있다.

제25조(공공주택사업자의 전세사
기피해주택 매입) ① -----

-----전세사기피해주택
(「건축법 시행령」 별표 1 제
1호다목에 따른 다가구주택을
포함한다)-----
-----. 다가구주택 매입을 요청
하는 경우에는 해당 주택의 전
세사기피해자 2분의 1이상의
동의를 있어야 한다.

② ~ ⑤ (현행과 같음)
제25조의2(공공주택사업자의 신
탁전세사기임차주택 매입 특

<신 설>

례) 공공주택사업자는 신탁전세사기피해자가 요청하는 경우 신탁전세사기임차주택을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 수용할 수 있다.

제25조의3(임차보증금반환채권 매입신청 및 매입기관) ① 전세사기피해자는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 후 제11조에 따라 설치된 전세피해지원센터를 통하여 국토교통부장관에게 임차보증금반환채권(임대차계약 만료 시에 반환받기로 약정하고 임차인이 임대인에게 주택의 임차를 대가로 대여한 금전에 대한 권리를 말한다. 이하 같다)의 매입을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따른 매입신청에 필요한 서류, 신청 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 매입사업을 효율적으로

수행할 수 있는 기관(이하 “채권매입기관”이라 한다)을 다음 각 호의 자 중에서 지정할 수 있다.

1. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사

2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관

④ 제3항에 따라 지정된 채권매입기관은 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 전세사기피해자의 임차보증금반환채권 매입

2. 임차보증금반환채권 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권의 매입(필요한 경우에 한한다)

3. 제1호 및 제2호의 채권의 추심 및 회수를 위해 필요한 업무

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

5. 매입한 전세사기피해주택의 관리

6. 기타 대통령령으로 정하는

<신 설>

업무

⑤ 채권매입기관은 제4항의 업무 중 일부를 대통령령이 정하는 바에 따라 다른 기관에 위탁할 수 있다.

제25조의4(임차보증금반환채권

매입) ① 제25조의3제1항 및 제2항에 따른 매입신청이 있는 경우 채권매입기관은 전세사기 피해자의 임차보증금반환채권에 대하여 임대보증금의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준 및 방법에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있다.

② 제1항에 따른 매입신청으로 채권매입기관이 보증금채권을 매입한 경우에는 다음 각 호의 전세사기피해자에게 부여된 권리를 채권매입기관에게 양도한 것으로 본다.

1. 「민법」 제389조 및 「주택임대차보호법」 제3조의2제1항에 따른 보증금회수의 권리
2. 「주택임대차보호법」 제3조

<신 설>

의2제2항에 따라 우선변제 받을 권리

3. 제20조부터 제22조까지의 우선매수의 권리

③ 채권매입기관은 전세사기피해자로부터 임차보증금반환채권의 매입을 요청받은 경우 적정가격 산정 등을 위하여 해당주택의 권리관계 등 필요한 사항에 관하여 조사를 할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관·지방자치단체장, 금융기관 및 임대인 등은 정보제공 등의 채권매입기관의 필요한 조사 활동에 적극 협조하여야 한다.

제25조의5(임차보증금반환채권 매입비용의 보전) ① 채권매입기관은 제25조의4에 따라 전세사기피해자로부터 임차보증금반환채권을 매입한 후 매입비용의 보전 및 회수를 위하여 전세사기피해주택을 매입할 수 있다. 다만, 매입으로 손실을 볼 우려가 있는 경우에는 배당을 받을 수 있다.

② 제1항에 따라 매입할 경우

<신 설>

에는 「민사집행법」 및 「국세징수법」에 따른 경매·공매의 절차, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」의 환가의 절차에 따라 취득하는 경우로 한정한다.

③ 채권매입기관은 제1항 및 제2항에 뒤 따라 매입한 전세사기피해주택을 적정한 시기에 대통령령으로 정하는 방법으로 매각하여 임차보증금반환채권 매입비용을 회수한다.

제25조의6(전세사기피해주택의 공공임대주택으로 전환 및 매각) ① 채권매입기관은 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자가 요청하는 경우 국토교통부장관이 정하는 가격 및 방법 등에 따라 매입한 전세사기피해주택을 매각할 수 있다.

② 채권매입기관은 매입한 전세사기주택을 공공주택사업자 외의 자에게 분양전환하거나 매각할 수 있다. 이 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 해

제27조(금융지원 등) ① 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위하여 필요한 자금을 융자하거나 그 밖에 필요한 지원을 할 수 있다.

② 국가는 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 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

당 주택에 거주하는 임차인에게 우선 매수할 수 있는 권리를 부여할 수 있다.

제27조(금융지원 등) ① -----
-----전세사기피해자등-----

-----.

② -----

-----전세사기피해자등-----

-----.

③ -----

-----전세사기피해자등-----

같은 법 제26조의 신용정보집
중관리위원회를 통하여 정한
기준에 따라 이들의 해당 전세
관련 대출에 대한 채무의 불이
행 및 대위변제의 등록을 유예
할 수 있다.

<신 설>

제28조(「긴급복지지원법」에 대
한 특례) ① 전세사기피해자,
제2조제4호나목에 따른 임차인
또는 그 임차인(전세사기피해

-----유예하거나
삭제할 수 있다.

④ 전세사기피해자등이 전세사
기 피해금액에 대하여 「채무
자 회생 및 파산에 관한 법
률」에 따라 파산 또는 개인회
생을 신청하여 동법 제564조에
따른 면책 허가나 제614조에
따른 변제계획 인가를 받은 경
우, 「금융소비자 보호에 관한
법률」 제2조제6호에 따른 금
융회사 및 「공공기관의 운영
에 관한 법률」 제4조제1항에
따른 공공기관은 면책과 변제
계획을 이유로 전세사기피해자
등의 대출 및 신용카드 발급,
보증 신청을 불허해서는 아니
된다.

제28조(「긴급복지지원법」에 대
한 특례) ① 전세사기피해자등
(제2조제4호나목에 따른 임차
인을 제외한다. 이하 이 조에서

자를 포함한다)과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원은 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자로 본다.

② (생 략)

<신 설>

<신 설>

같다)-----전세사
기피해자등을-----

② (현행과 같음)

제28조의2(소액보증금보호에 관
한 적용의 특례) 「주택임대차
보호법」 제8조에 따라 다른
담보물권자보다 우선하여 변제
받을 임차인의 보증금 범위와
기준은 제14조에 따라 전세사
기피해자등으로 인정된 경우
같은 법 제3항에도 불구하고
전세사기피해자등으로 인정된
날을 기준으로 적용한다. 다만,
전세사기피해자등으로 인정된
임차인이 우선변제받을 보증금
중 일정액의 범위와 기준은 다
른 선순위 담보권자가 담보물
권을 취득한 날을 기준으로 한
다.

제28조의3(공동주택등의 관리 및
감독) ① 이 조에서 사용하는
용어의 정의는 다음 각 호와

같다.

1. “공동주택등”은 전세사기피해자가 거주하는 임대주택이 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 임대하여 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 입주자들이 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 등록된 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 지방자치단체의 장은 공동주택등의 안전과 관리 실태를 파악하기 위한 점검을 실시하고 대책을 마련하여야 한다.

<신 설>

⑦ 지방자치단체의 장은 안전 관리에 필요하다고 판단하는 경우 관리주체를 교체하거나 지정할 수 있다.

⑧ 지방자치단체의 장은 공동 주택등의 관리주체에 안전관리에 필요한 조치를 명령하고, 필요한 경우 재정적 지원을 할 수 있다.

제28조의4(공공임대주택 또는 주거비 지원) ① 제14조에 따라 인정된 전세사기피해자등(제20조부터 제22조까지에 따른 우선매수권 행사를 통하여 전세사기피해주택의 소유권을 취득한 자를 제외한다)이 이 법의 다른 규정에 따라 공공임대주택을 공급받지 못하는 경우로서 전세사기피해자등의 신청이 있는 경우 국가 또는 지방자치단체는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 「공공주택특별법」 제4조제1항제1호 또는 제2호에 따른 공공주택사업자로 하여금 공공임대주택을 10년 이내의 범위에서 우선 공급하도록 할

수 있다.

② 국가와 지방자치단체는 전세사기피해자등이 취업, 이직, 결혼, 출산 등 국토교통부령이 정하는 사유로 인해 제1항에 따라 공급받은 공공임대주택에서 이전해야 하는 경우 전세사기피해자등의 직장과의 이동 거리 및 시간 등 지리적 여건, 가구원수에 따른 적정한 주택의 면적등을 고려한 공공임대주택을 다시 공급하여야 한다.

③ 제14조에 따라 인정된 전세사기피해자등(제20조부터 제22조까지에 따른 우선매수권 행사를 통하여 임차주택을 취득한 자를 제외한다)이 회수하였거나 회수할 수 있는 보증금이 「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따라 보호받을 소액보증금(이하 “최우선변제금”이라 한다. 전세사기피해자등이 「주택임대차보호법」 제8조제3항의 소액 임차인에 해당하는지 여부를 불문하고, 최우선변제금의 액수는 배당일을 기준으로 판

<신 설>

단한다)에 미치지 못하는 경우
로서 다음 각 호의 어느 하나
에 해당하지 아니하는 경우에
는 전세사기피해자등의 가구원
수에 따른 적정한 주택의 면적,
기존 거주지역의 주거비 수준
등을 고려하여 국토교통부령이
정하는 바에 따라 10년 이내의
범위에서 주택의 임대차에 관
하여 주거비를 지원할 수 있다.
다만, 이 법에 따른 다른 주거
지원이 있을 경우 이를 고려하
여 국토교통부령으로 정하는
바에 따라 주거비 지원기간을
단축할 수 있다.

1. 전세사기피해자등이 이 법에
따른 공공임대주택을 공급받
는 경우

2. 전세사기피해자등이 제27조
제2항에 따라 금융지원을 받
는 경우

제28조의5(전세사기피해지원기금)

① 이 법에 의한 전세사기피해
지원 대책의 효율적 수행을 위
하여 국토교통부에 전세사기피
해지원기금(이하 “기금”이라 한

다)을 둔다.

② 기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 정부의 출연금

2. 「은행법」에 따른 은행,
「중소기업은행법」에 따른
중소기업은행, 「농업협동조
합법」에 따른 농협은행,
「수산업협동조합법」에 따
른 수협은행, 「한국산업은행
법」에 따른 한국산업은행으
로부터의 기여금

③ 국토교통부는 기금을 다음
각 호의 어느 하나에 해당하는
목적으로 사용하여야 한다.

1. 제25조에 따른 전세사기피해
주택 매입의 지원

2. 제25조의2에 따른 신탁전세
사기임차주택 매입의 지원

3. 제25조의3제4항제1호 및 제2
호에 따른 채권의 매입 지원

4. 제25조의3제4항제5호에 의한
전세사기피해주택의 관리 지
원

5. 제28조의11에 의한 공동주택
등의 관리 비용 지원

<신 설>

제28조의6(국세 및 지방세 등 감면) 국가 및 지방자치단체는 공공주택사업자 또는 채권매입기관이 이 법에 따라 전세사기피해주택을 매입하는 경우 「지방세특례제한법」이 정하는 바에 따라 취득세·등록면허세를 감면할 수 있으며, 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」이 정하는 바에 따라 전세사기피해주택에 부과된 종합부동산세·법인세·취득세·등록면허세·재산세를 감면할 수 있다.