

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법
일부개정법률안
(황운하의원 대표발의)

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 2833 |
|----------|------|

발의연월일 : 2024. 8. 14.

발 의 자 : 황운하 · 이건태 · 김재원
이해민 · 김준형 · 서왕진
차규근 · 조 국 · 김선민
정춘생 · 강경숙 · 박은정
신장식 의원(13인)

제안이유 및 주요내용

주택금융공사 보증 전세대출의 경우 보증기관이 시세확인을 취급요건에 정하고 있지 않음. 이로 인해 과대감정평가 및 과대대출 등 전세사기의 주요 원인 중 하나로 작동하고 있음.

전세사기에 의한 피해자는 기관, 개인 등에 상관없이 채권을 돌려받지 못하는 모든 권리자라고 말할 수 있음. 그러나 현행지원법은 대부분 후순위 채권자인 개인이 모든 경제적 책임을 짊어질 것을 강요하고 있음. 이에 사실상 경매차익이 발생한다고 해도 선순위 채권자(은행)이 먼저 전액을 회수하고 개인피해자가 대부분인 후순위 채권자의 경우 피해를 온전히 회복하지 못하고 있음.

이에 은행의 특정 지점 또는 지역금고가 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 인정되는 임대인에게 일정 금액 이상

을 대출하였고 임차인이 전세보증금반환보험 등에 가입한 경우 환가
대금에서 보증금을 우선하여 변제받을 수 있도록 하여 전세사기피해
자의 신속한 구제를 도모하려는 것임(안 제27조의2 신설).

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제27조의2를 다음과 같이 신설한다.

제27조의2(보증금의 회수) 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 전세사기피해자는 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매를 할 때에 전세사기피해주택의 환가대금에서 당해 담보물권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.

1. 임차인 및 임대인이 전세보증금반환보증 등에 가입한 경우
2. 「은행법」에 따른 은행의 지점 및 「새마을금고법」에 따른 지역금고 등 대통령령으로 정하는 기관이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 인정되는 임대인에게 대통령령으로 정하는 금액 이상을 대출한 경우

부 칙

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

| 현 행 | 개 정 안 |
|---------------------------|--|
| <p><u><신 설></u></p> | <p><u>제27조의2(보증금의 회수) 다음</u> <u>각 호의 요건을 모두 충족하는</u> <u>전세사기피해자는 「민사집행</u> <u>법」에 따른 경매 또는 「국세</u> <u>징수법」에 따른 공매를 할 때</u> <u>에 전세사기피해주택의 환가대</u> <u>금에서 당해 담보물권자보다</u> <u>우선하여 보증금을 변제받을</u> <u>권리가 있다.</u></p> <p><u>1. 임차인 및 임대인이 전세보</u> <u>증금반환보증 등에 가입한 경</u> <u>우</u></p> <p><u>2. 「은행법」에 따른 은행의</u> <u>지점 및 「새마을금고법」에</u> <u>따른 지역금고 등 대통령령으</u> <u>로 정하는 기관이 임차보증금</u> <u>반환채무를 이행하지 아니할</u> <u>의도가 있었다고 인정되는 임</u> <u>대인에게 대통령령으로 정하</u> <u>는 금액 이상을 대출한 경우</u></p> |