

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법
일부개정법률안
(황정아의원 대표발의)

의안 번호	1794
----------	------

발의연월일 : 2024. 7. 16.

발 의 자 : 황정아 · 조 국 · 이병진
민병덕 · 서영석 · 박범계
이광희 · 최민희 · 김 현
김 윤 · 이재관 · 문금주
이재강 · 주철현 · 모경중
박희승 · 이정현 · 김주영
의원(18인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 전세사기 피해 임차인에게 경·공매절차 및 조세 징수 등과 관련하여 특례를 부여함으로써 전세사기 피해자 지원 및 주거안정을 도모하는 것을 목적으로 하고 있음.

그러나 현행법은 공동주택 전세사기 피해자를 위주로 규정되어 있어, 개별등기를 할 수 없는 다가구주택의 경우 특별법 지원을 받지 못하는 문제가 발생하고 있음. 특히 다가구주택은 순위별 세입자간의 이해관계가 달라, 세입자 모두가 동의해야 하는 우선매수권 부여나 매입 임대주택 전환 등의 특별법 주요 지원 조차도 받기 어렵다는 지적이 있음. 또한, 전세사기 피해자들의 생존권 보장을 위해 보다 신속하고

확실한 구제가 이루어져야 한다는 의견이 있음.

이에 다가구주택의 공공매입 요청을 피해자의 과반수 동의로 할 수 있도록 하고, 국가가 다가구주택 전세사기 후순위 피해자까지 최소 보증금을 보전하도록 하여 특별법 사각지대에 놓인 다가구주택 전세사기 피해자를 보호·지원하고자 함. 또한, 보증금 선구제, 후회수 제도를 도입하여 전세사기 피해자들의 신속한 일상회복을 돕고자 함(안 제 25조제1항 등).

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제25조제1항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 다가구주택의 매입 요청은 해당 주택의 전세사기피해자 과 반수의 동의가 있어야 한다.

제25조의2를 다음과 같이 신설한다.

제25조의2(임차보증금 보전) ① 국가 및 지방자치단체는 공공주택사업자가 제25조에 따라 전세사기피해주택을 매입하는 경우 재정이나 주택도시기금을 지원할 수 있다.

② 공공주택사업자가 제1항에 따라 재정이나 주택도시기금을 지원 받은 경우 공공주택사업자는 지원받는 금액의 범위에서 주택 수리비 등을 제외하고 남은 금액을 임차보증금 보전비용으로 사용할 수 있다. 이 경우 전세사기피해자가 수인인 때에는 그 보전비용은 균분으로 한다.

③ 공공주택사업자에 대한 재정지원에 대하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제4장에 제28조의2부터 제28조의7까지를 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 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 먼저 지급하고 이 조부터 제28조의7까지의 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 가산하

여 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 채권 매입기관에 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 또는 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 전세사기피해주택

이 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 공공주택사업자인 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.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ① 전세사기 피해자는 「공공주택 특별법」 제4조제1항제2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기피해주택의 매입을 요청할 수 있다. <후단 신설>	제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>. 이 경우 다가구주택의 매입 요청은 해당 주택의 전세사기피해자 과반수의 동의가 있어야 한다.</u>
② ~ ⑤ (생략) <신설>	② ~ ⑤ (현행과 같음) <u>제25조의2(임차보증금 보전) ① 국가 및 지방자치단체는 공공주택사업자가 제25조에 따라 전세사기피해주택을 매입하는 경우 재정이나 주택도시기금을 지원할 수 있다.</u> <u>② 공공주택사업자가 제1항에 따라 재정이나 주택도시기금을 지원받은 경우 공공주택사업자는 지원받는 금액의 범위에서 주택 수리비 등을 제외하고 남</u>

<신 설>

<신 설>

은 금액을 임차보증금 보전비용으로 사용할 수 있다. 이 경우 전세사기피해자가 수인인 때에는 그 보전비용은 균분으로 한다.

③ 공공주택사업자에 대한 재정지원에 대하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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

<신 설>

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 전세사기피

해자의 전세사기피해주택에 관한 임차보증금반환채권을 대통령이 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. 대통령이 정하는 바에 따라 채권매매대금의 일부를 먼저 지급하고 이 조부터 제28조의7까지의 절차를 거쳐 회수된 금액에서 먼저 지급한 채권매매대금, 제 비용 및 채권매입기관의 적정 수익을 공제한 후 나머지 채권매매

대금을 사후정산하는 방법.
이 경우 채권매입기관은 채
권매매계약 체결 당시 공정
한 가치평가에 의한 예상매
매대금을 설명하여야 한다.

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

④ 채권매입기관의 전세사기피
해주택에 관한 권리관계 조사
및 평가와 관련하여 정보 제공
요청이 있는 경우 국토교통부
장관은 채권 공공매입에 필요
한 범위 내에서 제13조에 따라
조사된 정보를 제공하거나 필
요한 경우 추가 조사를 실시하
고 그 수집된 정보를 채권매입
기관에 제공할 수 있다. 이 경

<신 설>

우 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 우선 매수할 수 있는 권리를 채권매입기관에게 양도한 것으로 간주한다. 이 경우 채권매입기관은 「민사집행법」 제113조, 「국세징수법」 제71조 및 「지방세징수법」 제76조에 따른 보증의 제공 없이 우선매

<신 설>

수 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 또는 제24조제3항에 따른 안분적용 신청을 한 경우 채권매입기관이 신청한 것으로 본다.

제28조의6(주택매입) ① 채권매입기관은 제28조의4에 따라 전세사기피해자로부터 임차보증금반환채권을 매입한 후 그 투

입 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

<신 설>

「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 공공주택사업자인 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 제28조의6제

2항에도 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.