

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법  
일부개정법률안  
(이연희의원 대표발의)

의안 번호	1757
----------	------

발의연월일 : 2024. 7. 15.

발 의 자 : 이연희 · 김정호 · 홍기원  
이정문 · 이병진 · 정성호  
허영 · 허종식 · 박상혁  
박홍배 · 한민수 · 박정  
한준호 · 문진석 의원  
(14인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 전세사기로 피해를 입은 임차인의 일상회복을 돕기 위해 피해주택의 경·공매 절차에서 전세사기 피해자가 우선매수권을 행사할 수 있도록 하고 피해자의 신청이 있는 경우 법원 등이 피해주택의 경·공매를 유예할 수 있도록 정하고 있음.

그런데 현행법에 따라 경·공매 유예 등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 피해주택의 경·공매 유예를 직권으로 연장할 수 있음에도 불구하고 실제로 이러한 직권을 행사한 경우가 극히 드문 것으로 확인되었음. 또한 전세사기 피해주택의 등기상 권리관계 등에 따라 피해자들의 피해 양상이 광범위함에도 이러한 내용을 파악하기 위한 전국 규모의 전세사기 피해 실태조사가 실시되지 않고 있음.

한편, 임대인이 구속되거나 도망으로 인한 부재로 전세사기피해주택의 관리의 필요성이 커지고 있음.

이에 전세사기피해자의 신청이 있는 경우 법원은 1년의 범위에서 피해주택의 경·공매 유예를 의무적으로 연장하도록 함으로써 전세사기 피해자에 대한 더욱 폭넓은 지원을 도모하고, 전세사기피해자들에 대한 실태조사에 대한 근거를 법률에 명시하고, 전세사기 피해주택이 위반건축물에 해당하더라도 이행강제금을 면제하거나 예외적으로 양성화해주는 한편, 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독에 대해 규정함으로써 보다 실효성 있는 전세사기 피해 지원 대책을 마련하려는 것임(안 제6조, 제17조부터 제19조까지, 제25조의2 신설 및 제28조의2 신설).

## 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제2항제4호를 제5호로 하고, 같은 항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

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

제17조제4항 단서 중 “신청을 받아”를 “신청이 있는 경우 1년의 범위에서”로 한다.

제18조제4항 단서 중 “신청을 받아”를 “신청이 있는 경우 1년의 범위에서”로 한다.

제19조제4항 단서 중 “신청을 받아”를 “신청이 있는 경우 1년의 범위에서”로 한다.

제25조의2를 다음과 같이 신설한다.

제25조의2(위반 건축물의 매입에 관한 특례) 제25조에 따라 공공주택사업자가 매입한 주택이 「건축법」에 따른 명령이나 처분을 위반한 건축물에 해당하는 경우에도 건축물과 입주자의 안전에 문제가 없다고 인정되는 경우에는 「건축법」 제80조에 따른 이행강제금을

부과하지 아니하거나 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 거쳐 공공주택사업자에게 사용승인서를 내줄 수 있다. 이 경우 이행 강제금 면제, 사용승인서 교부의 기준, 절차 및 방법 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제4장에 제28조의2를 다음과 같이 신설한다.

제28조의2(공동주택등에 대한 관리 등) ① 지방자치단체의 장은 공동주택등(전세사기피해자가 거주하는 임차주택이 포함된 1동의 공동주택 또는 다수의 동으로 구성된 공동주택단지, 다세대주택, 연립주택, 다가구주택 등 국토교통부령으로 정하는 주택을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 대하여 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조를 준용하여 안전관리 및 감독을 할 수 있다.

② 공동주택등의 입주자등(「공동주택관리법」 제2조제1항제7호에 따른 입주자등을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 과반수가 전세사기피해자등에 해당하고 공동주택등의 안전관리가 필요하다고 인정하는 경우 입주자등은 지방자치단체의 장에게 제1항에 따른 안전관리 및 감독을 요청할 수 있다.

③ 지방자치단체의 장은 공동주택등의 입주자등의 과반수의 동의를 얻어 공동주택등의 관리를 위탁할 수 있고 관리인을 선임할 수 있다.

이 법은 공포한 날부터 시행한다.



## 신·구조문대비표

현행	개정안
제6조(전세사기피해지원위원회) ① (생략) ② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다. 1. ~ 3. (생략) <u>&lt;신설&gt;</u>  4. (생략) ③ ~ ⑫ (생략)	제6조(전세사기피해지원위원회) ① (현행과 같음) ② ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. 전세사기 피해규모·피해유형·피해금액, 전세사기 대책의 효과 등에 대한 실태조사 5. (현행 제4호와 같음) ③ ~ ⑫ (현행과 같음)
제17조(경매의 유예·정지) ① ~ ③ (생략) 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.	제17조(경매의 유예·정지) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- -----신청이 있는 경우 1년의 범위에서----- -----.
제18조(국세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·정지)	제18조(국세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·정지)

지) ① ~ ③ (생략)

④ 제3항에 따른 매각유예등의 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.

제19조(지방세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·중지) ① ~ ③ (생략)

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>

지) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_신청이 \_\_\_\_\_ 있는  
경우 1년의 범위에서 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

제19조(지방세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·중지) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ -----  
-----  
-----

. -----  
-----  
-----  
-----

-----신청이 있  
는 경우 1년의 범위에서

제25조의2(위반 건축물의 매입에



<신 설>

관한 특례) 제25조에 따라 공공주택 사업자가 매입한 주택이 「건축법」에 따른 명령이나 처분을 위반한 건축물에 해당하는 경우에도 건축물과 입주자의 안전에 문제가 없다고 인정되는 경우에는 「건축법」 제80조에 따른 이행강제금을 부과하지 아니하거나 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 거쳐 공공주택사업자에게 사용승인서를 내줄 수 있다. 이 경우 이행강제금 면제, 사용승인서 교부의 기준, 절차 및 방법 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제28조의2(공동주택등에 대한 관리 등) ① 지방자치단체의 장은 공동주택등(전세사기피해자가 거주하는 임차주택이 포함된 1동의 공동주택 또는 다수의 동으로 구성된 공동주택단지, 다세대주택, 연립주택, 다가구주택 등 국토교통부령으로 정하는 주택을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 대하여 「공동

주택관리법」 제34조 및 제93조  
를 준용하여 안전관리 및 감독을 할 수 있다.

② 공동주택등의 입주자등  
(「공동주택관리법」 제2조제1항제7호에 따른 입주자등을 말  
한다. 이하 이 조에서 같다)의  
과반수가 전세사기피해자등에  
해당하고 공동주택등의 안전관  
리가 필요하다고 인정하는 경  
우 입주자등은 지방자치단체의  
장에게 제1항에 따른 안전관리  
및 감독을 요청할 수 있다.

③ 지방자치단체의 장은 공동  
주택등의 입주자등의 과반수의  
동의를 얻어 공동주택등의 관  
리를 위탁할 수 있고 관리인을  
선임할 수 있다.