

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법
일부개정법률안
(김성원의원 대표발의)

의안 번호	373
----------	-----

발의연월일 : 2024. 6. 12.

발 의 자 : 김성원 · 이인선 · 안철수
박충권 · 구자근 · 김선교
김위상 · 정희용 · 최수진
김태호 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

전세사기 또는 갇통전세 문제 발생으로 임차인이 임차보증금을 제 때 돌려받지 못하는 피해를 보고 있고 이에 특별법안이 통과돼 2023. 6. 1.부터 시행되고 있지만, 여전히 전세사기 피해자 지원의 제도적 사각지대가 존재하고 있음.

이에 전세사기피해자등이 임대차보증금을 돌려받지 못해 임차주택 등을 매수하게 된 경우, 공공주택사업자나 채권매입기관이 전세사기등 피해주택을 매입하는 경우 또는 전세사기피해자등이 공공주택사업자로부터 전세사기등피해주택을 매입하는 등의 경우에는 그 취득자가 주택의 소유권을 유지하고 있는 동안 기존의 건축법 위반에 대한 시정명령이나 이행강제금 부과 등을 받지 않도록 하고, 신탁전세사기임차주택의 경우 주택인도소송을 유예 또는 정지할 수 있도록 함으로써, 전세사기 및 갇통전세 문제로 인한 피해로부터 법적보호가 어려운 사

각지대를 최소화하려는 것임(안 제17조의2, 제19조의2, 제26조의2 신설).

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

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 또는 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.

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 신탁

전세사기피해자들의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다

제26조의2를 다음과 같이 신설한다.

제26조의2(미반환임차보증금 사후정산 지원) ① 주택도시보증공사는 전세사기피해자의 미반환보증금 회수 신청이 있는 경우 임대인에 대한 임차보증금반환채권(임대차계약 만료시에 반환받기로 약정하고 임차인이 임대인에게 주택의 임차를 대가로 대여한 금전에 대한 권리를 말한다. 이하 같다)을 사후정산 등의 방식으로 인수하여 반환을 안내 및 요청하는 방법 등으로 회수할 수 있다.

② 제1항에 따라 임차보증금반환채권을 인수하는 경우 인수대상, 인수금액 및 인수절차 등 구체적인 기준은 주택도시보증공사가 정한다.

③ 주택도시보증공사는 미반환보증금 반환 지원 업무의 원활한 수행을 위하여 중앙행정기관, 법원행정처, 지방자치단체, 금융기관 등에 대하여 필요한 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>제17조의2(신탁전세사기임차주택의 주택인도소송 유예·정지)</u></p> <p><u>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 주택인도청구 소송의 유예 및 정지(이하 이 조에서 “주택인도소송 유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.</u></p> <p><u>② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 주택인도소송유예등의 협조를 요청할 수 있다.</u></p> <p><u>③ 법원은 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 신탁전세사기피해자등(제12조</u></p>

<신 설>

에 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.

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

<신 설>

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.

제26조의2(미반환임차보증금 사

후정산 지원) ① 주택도시보증
공사는 전세사기피해자의 미반
환보증금 회수 신청이 있는 경
우 임대인에 대한 임차보증금
반환채권(임대차계약 만료시에
반환받기로 약정하고 임차인이
임대인에게 주택의 임차를 대
가로 대여한 금전에 대한 권리
를 말한다. 이하 같다)을 사후
정산 등의 방식으로 인수하여
반환을 안내 및 요청하는 방법
등으로 회수할 수 있다.

② 제1항에 따라 임차보증금반
환채권을 인수하는 경우 인수
대상, 인수금액 및 인수절차 등
구체적인 기준은 주택도시보증
공사가 정한다.

③ 주택도시보증공사는 미반환
보증금 반환 지원 업무의 원활
한 수행을 위하여 중앙행정기
관, 법원행정처, 지방자치단체,
금융기관 등에 대하여 필요한
협조를 요청할 수 있다. 이 경
우 요청을 받은 기관의 장은
정당한 사유가 없으면 이에 따
라야 한다.