

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법  
일부개정법률안  
(허종식의원 대표발의)

의안 번호	846
----------	-----

발의연월일 : 2024. 6. 24.

발 의 자 : 허종식 · 김교홍 · 조 국  
양부남 · 김정호 · 정일영  
유동수 · 한정애 · 허 영  
노종면 · 문대림 의원  
(11인)

제안이유

현행법은 전세사기 피해자등의 주거안정 지원 및 금융지원 등을 위해 임대인이 계약 당시 전세사기 의도를 가진 경우에 한정해 피해구제 특례를 규정하고 있음.

그러나 이러한 방안은 전세사기 범죄 피해자를 구제하기 위한 법률로써 수사기관 수사를 통해 피해자 범위가 축소되거나 엄격한 전세사기 피해자 요건으로 인해 전세사기 피해자 등으로 인정받지 못하는 피해자들이 다수 발생할 소지가 있음. 또한 소위 깡통 전세 피해자들을 구제하지 않은 채 극소수에 불과한 전세사기 피해자만 구제하고 보증금 자체의 피해를 구제하지 않을 경우 전세 보증금 피해자들의 고통이 오랜 기간 계속되어 상대적으로 저렴한 주택 매매시장의 전세 거래에 대한 불안이 줄어들지 않게 되어 주택 임대차시장에 부정적

효과가 장기간 지속될 수 있는 전세사기피해주택문제도 있어 현행 제도로는 제도 시행에 따른 주택임대차 시장에 미치는 긍정적 효과가 제한될 수밖에 없음. 특히 피해자들의 다수를 이루고 있는 20~30대 청년 전세 보증금 피해자들의 빠른 피해 회복과 정착을 위해 특단의 대책이 필요함.

이에 동일 임대인으로부터 2인 이상 보증금 피해를 당하여 보증금 손해를 보게 된 깡통전세 피해 임차인, 신탁 주택의 임대차 보증금 피해자 등을 전세사기피해자등에 포함시키고, 기존 피해구제 방안을 촘촘하게 보완하고 피해 임차인들에 대한 지원방안으로 보증금 선구제 후회수 프로그램, 선순위저당채권의 매입, 공공주택사업자가 우선매수한 전세사기피해주택에 대한 의무임대기간 후 피해 임차인들의 우선매입권, 그 밖에 공공임대주택 공급 또는 주거비 지원 등 주거지원 프로그램 등을 추가함으로써 전세보증금 피해자들을 두텁게 보호하고 주택임대차 시장의 기능을 가능한 한 빠른 기간 내에 정상화시키려는 것임.

## 주요내용

가. 전세사기 피해자 요건 중 전세사기 의도(제3조제1항제4호) 요건을 갖추지 않고 나머지 3가지 요건은 모두 갖추고 임대차 종료 후 1개월 이상 보증금을 돌려받지 못한 임차인(경·공매 개시 등의 경우 1개월 이상 보증금 미반환 요건은 제외함)으로서 보증금을 다 돌려

받지 못하게 된 손해를 입게 된 임차인, 신탁 주택에 관한 임대차를 체결하였다가 보증금 손해를 본 임차인을 전세사기피해자등에 추가함(안 제2조제4호라목·마목).

나. 전세사기피해주택의 범위에 전세사기피해자 뿐만 아니라 보증금 한도 요건을 초과한 전세사기 피해자, 깡통전세 피해자 등이 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택을 포함하도록 함(안 제2조제5호).

다. 전세사기 피해자 요건 중 임차보증금 한도를 3억원 이하에서 5억원 이하로 상향하고, 다수 피해자 요건을 2인 이상 임차인이 피해를 본 경우로 명확히 하며, “임대차보증금을 반환할 능력없이 다수의 주택을 취득·임대하는 경우”의 주택 취득 호수 기준이 전세사기에 관한 불필요한 기준이므로 이를 “임대차보증금을 반환할 능력없이 주택을 취득·임대하는 경우”로 명확히 함(안 제3조제1항제2호부터 제4호까지).

라. 전세사기피해지원위원회의 회의록 작성 및 공개에 관한 근거 규정을 마련함(안 제6조제12항·제13항 신설).

마. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 주택을 환가하는 경우에도 경매의 유예·정지 제도를 도입하고, 경매의 유예·정지제도를 전세사기 피해자 뿐만 아니라 보증금 한도가 초과된 전세사기 피해자 및 깡통전세 피해자 및 그러한 사유로 전세사기피해자등으로 신청한 자에도 확대함(안 제17조제1항, 제3항 및 제4항).

바. 전세사기피해자뿐만 아니라 보증금 한도가 초과된 전세사기 피해

자 및 깡통전세 피해자와 그러한 사유로 전세사기피해자등 신청을 한 자도 국세 체납으로 인한 매각의 유예·정지, 지방세 체납으로 인한 매각의 유예·중지 제도, 경매나 공매절차에서의 우선매수권을 적용받을 수 있도록 함(안 제18조부터 제22조까지).

사. 경매절차에서의 전세사기피해자등의 우선매수권 제도를 파산 절차에서 주택을 환가하는 경우에도 적용하도록 함(안 제20조제1항).

아. 전세사기피해자등이 임대차보증금을 돌려받지 못해 임차주택등을 매수하게 된 경우, 공공주택사업자나 채권매입기관이 전세사기피해주택을 매입하는 경우, 또는 전세사기피해자등이 공공주택사업자로부터 전세사기피해주택을 매입하는 등의 경우에는 그 취득자가 주택의 소유권을 유지하고 있는 동안 기존의 건축법 위반에 대한 시정명령이나 이행강제금 부과 등을 받지 않도록 함(안 제22조의2 신설).

자. 우선징수할 국세나 지방세의 안분 배분 특례를 파산 절차에서 주택을 환가하는 경우에도 적용하고, 우선징수할 국세나 지방세의 안분 배분 특례를 안 제2조제4호 라목의 깡통전세 피해자에게도 적용하도록 함(안 제23조제1항·제2항 및 제24조제1항).

차. 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 매입한 경우 임대 의무기간이 경과한 후 전세사기피해자등이 우선매입할 수 있도록 하고 전세사기피해자등이 우선매입하지 않을 경우 다른 전세사기피해자등이나 해당 지역의 무주택자 등이 매입할 수 있도록 함(안 제25조제6

항·제7항 신설).

카. 전세사기피해자등에 대한 법률구조 확대, 검사의 상속재산관리인 및 재산관리인 선임에 관한 신청 근거 규정, 법률구조 및 절차 비용 지원 근거규정 등을 마련함(안 제26조의2 신설).

타. 금융지원 대상자를 전세사기 피해자에서 전세사기피해자등으로 확대하고 전세사기로 인한 금융대출 연체자에 대하여 등록 말소의 근거규정을 둠(안 제27조).

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

하. 전세사기피해자등에게 10년 이내의 범위에서 공공임대주택을 우선 공급할 수 있도록 하고, 최우선변제금에 미달하게 보증금을 회수하는 전세사기피해자등에게는 이 법에 따라 공공임대주택이 공급되지 아니한 경우 10년 이내의 범위 내에서 주거비를 지원할 수 있도록 함(안 제28조의2 신설).

거. 전세사기피해자등이 파산선고 후 면책 결정을 받은 경우 또는 개인회생 변제계획 인가 결정을 받은 후 이를 이유로 금융회사 등이 대출 등의 불승인을 할 수 없도록 함(안 제28조의3 신설).

너. 전세사기피해주택의 임차인인 전세사기피해자등의 빠른 보증금 반환 및 전세시장의 정상화를 위해 보증금 선구제, 후회수 프로그램을 도입함(안 제28조의4부터 안 제28조의9까지 신설).

더. 전세사기피해주택의 임차인인 전세사기피해자등이 선순위저당채권

의 매입을 요청하는 경우 한국자산관리공사가 이를 매입할 수 있도록 하고 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 전세사기피해주택의 경매를 신청하지 아니하거나 이미 경매가 신청된 경우 이를 취하하고 1년 이상 대통령령이 정하는 기간 동안 경매를 다시 신청하지 않을 수 있도록 하며, 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우 경매나 공매 등에서 선순위저당채권의 매입 금액에 일정한 이자, 비용 등을 가산한 금액 범위 내에서 배당을 받도록 하여 후순위 전세사기피해자등이 더 많은 배당을 받을 수 있게 함(안 제28조의10 신설).

러. 주택도시기금이 전세사기피해자등의 법률구조 등의 비용, 최우선 변제금도 받지 못하는 전세사기피해자등에 대한 주거비 지원, 임대차 보증금 반환 채권의 매입 비용 및 부대비용, 한국자산관리공사의 선순위저당채권 매입비용 등에 대해 지원할 수 있도록 함(안 제28조의11)

며. 전세사기피해주택이 포함된 공동주택등에 대하여 지방자치단체의 장의 안전관리 및 감독업무를 강화하고, 필요에 따라 공공위탁관리 등을 시행할 근거를 마련함(안 제28조의12 신설).

## 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제4호에 라목 및 마목을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제5호 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자, 제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 한다.

라. 다음의 각 요건을 모두 갖춘 임차인

- 1) 제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임차인일 것. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제3조제1항제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.
- 2) 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였을 것. 다만, 임차주택에 대하여 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매절차가 개시되거나 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따른 매각절차가 개시된 경우나 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 임차주택을 환가하는 경우에는 임차주택에 관한 임대차계약이 종료된 것으로 족하다.

3) 제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것

마. 다음의 각 요건을 모두 갖춘 임차인

1) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 임차인이 임차하였고 제3조제1항제2호의 요건을 충족하는 임차인일 것

2) 임차주택을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 임차인일 것

3) 임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였을 것(다만 수탁자가 신탁주택을 공매하는 경우에는 공매에 부친 것으로 족함)

4) 제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것

제3조제1항제2호 본문 중 “3억원”을 “5억원”으로 하고, 같은 항 제3호 중 “다수”를 “2인 이상”으로 하며, 같은 항 제4호 중 “다수의 주택”을 “주택”으로 한다.

제4조 각 호 외의 부분·제3호·제4호 및 제5호 중 “전세사기피해자”를 각각 “전세사기피해자등”으로 한다.

제5조 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자등”으로 한다.

제6조제12항을 제14항으로 하고, 같은 조에 제12항 및 제13항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑫ 위원회는 회의에 관한 회의록을 작성하여야 한다. 회의록에 기재하여야 하는 사항, 회의록 작성 주체, 절차, 방법 등은 대통령령으로



정한다.

⑬ 회의록은 국토교통부 홈페이지 게재 등을 통하여 회의 종료일 익일까지 공개한다. 회의록 중 공개하지 아니할 사항, 공개의 절차 및 방법은 대통령령으로 정하되 전세사기피해자등의 선정 기준은 비공개할 수 없다.

제13조제3항제2호 중 “특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사”를 “시·도지사”로 한다.

제17조제1항 중 “경매절차가 진행 중인 경우 전세사기피해자는”을 “경매절차가 진행 중인 경우(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자는”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자(각각 제12조에 따라 그와 같은 이유로 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)”로 하며, 같은 조 제4항 단서 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 한다.

제18조제1항 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 하고, 같은 조 제3항 중 “전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자(그와 같은 이유로 제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)”로 하

며, 같은 조 제4항 단서 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 한다.

제19조제1항 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 하고, 같은 조 제3항 중 “전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자(제12조에 따라 그와 같은 이유로 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)”로 하며, 같은 조 제4항 단서 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 한다.

제20조제1항 중 “경우 전세사기피해자”를 “경우(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 하고, 같은 조 제2항 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 하며, 같은 조 제3항 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 한다.

제21조제1항 각 호 외의 부분 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 하고, 같은 조 제2항 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 하며, 같은 조 제3항 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 한다.

제22조제1항 각 호 외의 부분 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해

자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 하고, 같은 조 제2항 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 하며, 같은 조 제3항 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 한다.

제22조의2를 다음과 같이 신설한다.

제22조의2(「건축법」에 따른 위반 건축물 등의 취득에 관한 특례) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 전세사기피해자등이 임차하던 주택 등(「건축법」 또는 같은 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 한한다)을 취득한 자에 대하여는 그 소유권 보유 기간 동안 그 소유권 취득 전에 발생한 「건축법」에 따른 위반 사항과 관련하여 같은 법 제79조에 따른 명령, 제80조에 따른 이행강제금 부과 또는 제85조에 따른 행정대집행 등의 조치를 취하지 아니한다.

1. 전세사기피해자등이 임대차 보증금을 돌려받지 못하여 자신이 임차하던 주택등의 소유권을 취득하는 경우
2. 제25조제1항부터 제5항까지에 따라 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 취득하는 경우
3. 제25조제6항에 따라 전세사기피해자등이 공공주택사업자로부터 전세사기피해주택을 우선매입하는 경우

4. 제28조의8제1항에 따라 채권매입기관이 전세사기피해주택을 매입하는 경우

제23조제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “국세의 강제징수 또는 경매 절차 등”을 “전세사기피해주택에 대한 국세의 강제징수, 경매 절차, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각 등”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인”을 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 하며, 같은 항 제3호 중 “전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인”을 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 하고, 같은 조 제3항 전단 중 “전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은”을 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자는”으로 한다.

제24조제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “지방세의 체납처분 또는 경매 절차 등”을 “전세사기피해주택에 대한 지방세의 체납처분, 경매 절차, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각 등”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인”을 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 하며, 같은 항 제3호 중 “전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인”을 “전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자”로 하고, 같은 조 제3항 전단 중 “전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은”을

“전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자는”으로 한다.

제25조제1항 중 “전세사기피해자는”을 “전세사기피해자등은”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자등”으로 하며, 같은 조 제4항 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자등”으로 하고, 같은 조에 제6항 및 제7항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑥ 전세사기피해주택을 매입한 공공주택사업자는 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에 따른 임대 의무기간이 경과한 후 해당 주택을 매각할 때 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 주택의 전세사기피해자등은 이를 우선매입할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 매매 가격은 공공주택사업자가 그 주택을 매입한 금액에 그 주택의 취득 등에 소요된 비용 등 국토교통부령으로 정한 금액을 가산한 가격으로 한다.

⑦ 제6항에 따른 주택의 전세사기피해자등이 해당 주택을 매입하지 아니하는 경우 공공주택사업자는 해당 주택을 국토교통부령이 정한 순위와 방법에 따라 이 법에 따른 전세사기피해자, 해당 주택 소재지의 무주택자 등 제3자에게 매각할 수 있다.

제26조제1항 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자 또는 제2조제4호 라목에 따른 자”로 한다.

제26조의2를 다음과 같이 신설한다.

제26조의2(법률구조 등의 지원) ① 전세사기피해자등(제2조제4호나목에 따른 임차인을 제외한다)이 개인회생 또는 파산 및 면책절차를

신청하려는 경우 「법률구조법」 제8조에 따른 법률구조공단은 전세사기피해자등이 같은 법 제22조에 따른 법률구조 요건을 상회하더라도 법률구조를 실시할 수 있다.

② 전세사기피해자등의 임대인이 사망한 경우에 전세사기피해자등이 임대인의 사망 당시의 주소를 관할하는 검찰청을 통하여 「민법」 제1053조의 상속재산관리인 선임 또는 「민법」 제1023조에 따라 재산관리인의 선임을 신청하는 경우, 법무부장관은 전세사기피해자등의 임대인의 상속재산의 관리를 위하여 필요한 때에는 관할 검찰청의 검사로 하여금 「민법」 제1053조의 상속재산관리인 또는 「민법」 제1023조에 따라 사망한 임대인의 상속채권자 전원을 위하여 재산관리인의 선임을 관할 법원에 신청하도록 할 수 있다.

③ 국가는 제1항에 따른 법률구조에 필요한 비용의 전부 또는 일부, 제2항에 따른 「민법」 제1053조의 상속재산관리인 또는 「민법」 제1023조의 재산관리인 선임 신청 및 보수 지급에 필요한 비용, 제2항에 따라 「민법」 제1053조의 상속재산관리인이 선임된 경우에 상속재산관리인이 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제299조제2항에 따라 상속재산의 파산신청을 하여야 할 경우 그 신청에 소요되는 인지대, 송달료, 예납금의 지급에 필요한 비용(상속재산으로 납부할 수 없을 경우에 한한다) 등을 지원할 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 또는 제2조제4호다목에 따른 임차인”을 “전세사기피해자등”으로, “유예할 수 있다”를 “유예하거나 말소할 수 있다”로 한다.

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

제4장에 제28조의2부터 제28조의12까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제28조의2(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 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 해당 일을 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

제28조의3(대출등의 불승인 금지) 제14조에 따라 인정된 전세사기피해자등이 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산 또는 개인회생을 신청하여 같은 법 제564조의 면책 결정이나 같은 법 제614조의 변제계획 인가결정을 받은 경우 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 금융회사, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관은 그 면책 결정이나 변제계획 인가결정이 있음을 이유로 전세사기피해자등의 대출 신청, 신용카드 발급 신청 또는 보증 신청을 불승인하여서는 아니 된다.

제28조의4(임차보증금반환채권의 매입신청) 전세사기피해주택의 임차인인 전세사기피해자등(이하 이 장에서 “전세사기피해자등”은 다른 규정이 없는 이상 모두 전세사기피해주택의 임차인만을 의미한다)은



「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마치고 주택도시보증공사에서 설치한 전세피해지원센터를 통하여 자신의 임차보증금반환채권에 대한 공공매입을 신청할 수 있다.

제28조의5(채권매입기관) ① 제28조의4의 신청에 따라 임대차보증금반환채권을 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 임대차보증금 반환채권의 매입

2. 필요한 경우 임대차보증금 반환채권에 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권의 매입

3. 제1호 및 제2호에 따른 채권의 추심 및 회수를 위해 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 제2항에 따른 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 다른 기관에 위탁할 수 있다.

제28조의6(임차보증금반환채권의 매입) ① 제28조의4에 따른 신청이 있는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 전세사기피해자등의 전세

사기피해주택에 관한 임차보증금반환채권을 대통령령이 정하는 방법에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있다.

② 제1항에 따른 채권매매대금 산정 및 지급방법으로 다음 각 호의 방법을 전세사기피해자들이 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 제28조의10까지의 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 인하여 발생하는 이익(그 선순위 채권의 회수금액에서 제 비용 및 적정 수수료를 차감한 금액을 말한다)을 제1항에 따른 임차보증금반환채권의 평가금액에 가산하여 제2항에 따른 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 제공

하거나 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 전세사기피해자들은 임차보증금반환채권의 매각에도 불구하고 경매나 공매 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 주택의 환가를 통하여 전세사기피해주택이 매각될 때까지 전세사기피해주택에 거주할 수 있다.

제28조의7(우선매수권의 양도 및 우선변제권 등) ① 전세사기피해자들이 임차보증금 반환채권을 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 전세사기피해자들의 임차보증금 반환채권을 매입한 경우에는 매입한 채권 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다.

제28조의8(주택매입) ① 채권매입기관은 제28조의6에 따라 전세사기피해자들로부터 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 대통령령으로 정한 방법으로 적정한 시가에 매각하여 투입 비용을 회수한다.

③ 채권매입기관이 제1항에 따라 전세사기피해주택을 매입한 경우 전세사기피해주택에 거주하던 전세사기피해자등은 전세사기피해주택이 매각될 때까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 채권매입기관에 임대료를 납부하고 거주할 수 있다. 이 경우 「주택임대차보호법」 제4조제1항의 계약기간에 관한 규정은 적용하지 아니한다.

제28조의9(전세사기피해주택의 공공임대주택 용도로의 매각) ① 제28조의8제2항에 따른 전세사기피해주택의 매각 절차 개시 전에 채권매입기관은 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 및 해당 지역을 관할하는 공공주택사업자인 지방공기업에 매입한 전세사기피해주택의 목록과 내역을 제공하여야 한다.

② 제1항과 관련하여 제4항에 따른 입주자격이 있는 전세사기피해자등이 제28조의8제3항에 따라 전세사기피해주택에 거주하고 있는

경우 채권매입기관이 제시하는 신청 기간 동안 채권매입기관을 통하여 공공주택사업자에게 해당 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 매입해줄 것을 요청할 수 있다.

③ 「공공주택특별법」에 따른 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하겠다고 채권매입기관에 요청하는 경우 제28조의8제2항에도 불구하고 채권매입기관은 대통령령이 정하는 가격, 매각절차와 방법에 따라 전세사기피해주택을 공공주택사업자에게 매각하여야 한다.

④ 제3항의 경우에 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하는 때에는 그 주택의 전세사기피해자등에게 우선 공급할 수 있고, 그 전세사기피해자등이 입주하지 아니하는 경우 이 법에 따른 다른 전세사기피해자등(제2조제4호다목, 마목의 임차인을 포함한다)에게 우선공급할 수 있다. 이 경우 제25조제4항 및 제5항을 준용한다.

제28조의10(선순위저당채권의 매입 등) ① 전세사기피해주택의 임차인인 전세사기피해자등의 임차보증금반환채권보다 순위가 앞선 저당권부채권(이하 이 조에서 “선순위저당채권”이라 한다)이 있는 경우 전세사기피해자등은 한국자산관리공사에 선순위저당채권을 매입해줄 것을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따른 신청을 받은 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 보유한 자에게 선순위저당채권의 매도를 요청하는 경우 선순위

저당채권을 보유한 자가 제13조제2항제9호에 따른 자(대부업자나 대부중개업자는 제외한다)일 경우에는 정당한 사유가 없으면 이에 응하여야 하고, 그 이외의 자로서 선순위저당채권을 보유한 자가 한국자산관리공사의 매도 요청에 응하는 경우 한국자산관리공사는 이를 매입할 수 있다.

③ 제1항에 따른 매입신청이 있는 경우 선순위저당채권의 담보로 전세사기피해주택(그 지상 토지를 포함한다) 외의 다른 주택(전세사기피해주택이 아닌 경우를 말한다)에도 공동으로 저당권이 설정되어 있어 후순위임차권자의 배당 가능 금액을 늘리려는 이 조의 목적을 달성하기 어려운 경우, 그 밖에 대통령령이 정하는 정당한 사유가 있는 경우에는 한국자산관리공사는 선순위저당채권을 매입하지 아니할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 매입한 선순위저당채권에 관하여 해당 전세사기피해주택에 담보권실행을 위한 경매가 신청되지 아니한 경우 그 채권과 관련된 해당 전세사기피해주택의 전세사기피해자등이 대통령령으로 정하는 바에 따라 신청하는 경우 전세사기피해자등의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 1년 이상 대통령령으로 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있다.

⑤ 선순위저당채권 보유자의 신청에 따라 관할 법원이 담보권 실행을 위한 경매를 개시한 이후 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리

공사가 선순위저당채권을 매입한 경우에는 그 채권과 관련된 해당 전세사기피해주택의 전세사기피해자등이 대통령령으로 정하는 바에 따라 신청하는 경우 전세사기피해자등의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 한국자산관리공사는 경매를 취하하고 1년 이상 대통령령으로 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매절차를 신청하지 아니할 수 있다. 다만, 「민사집행법」 제87조제1항에 따라 선순위저당채권과 관련된 담보권실행을 위한 경매와 제3자가 신청한 경매가 이중으로 개시된 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우 그 채권과 관련된 전세사기피해주택의 경매 또는 공매절차에서 한국자산관리공사는 제2항에 따른 채권 매입 금액에 대통령령으로 정한 범위 내의 이자 및 비용을 가산한 금액의 한도 내에서 배당받도록 경매법원에 채권계산서를 제출하거나 또는 국세나 지방세 체납에 따른 공매의 경우 채권신고 및 배분요구서(이미 제출된 경우에는 수정한 채권신고 및 배분요구서를 말한다)를 체납된 국세 또는 지방세의 관할 세무서장 또는 관할 지방자치단체의 장에게 제출함으로써 후순위인 전세사기피해자등이 더 많은 배당을 받을 수 있도록 조치하여야 한다.

제28조의11(주택도시기금 지원) 국가는 주택도시기금을 통하여 다음 각 호의 비용을 지원할 수 있다.

1. 제26조의2제3항의 비용

2. 제28조의2제2항에 따른 주거비

3. 채권매입기관이 제28조의6에 따라 임차보증금반환채권 또는 제28조의9에 따라 전세사기피해주택을 매입하는 경우 그 매입비용 및 부대비용

4. 한국자산관리공사가 제28조의10에 따라 전세사기피해주택과 관련한 선순위저당채권을 매입하는 경우 그 매입 비용

제28조의12(공동주택등의 관리 및 감독) ① 전세사기피해자등이 거주하는 임차주택이 포함된 주택 등으로서 다음 각 호에 해당하는 주택 등(이하 이 조에서 “공동주택등”이라 한다)의 소재지 관할 지방자치단체(시·군·구를 말한다)의 장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조에 준하여 공동주택등에 관하여 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있다.

1. 1동의 공동주택

2. 다수의 동으로 구성된 공동주택단지, 다세대주택, 연립주택, 다가구주택 등 국토교통부령으로 정하는 주택 등

② 공동주택등의 공동주택등을 임차하여 사용하는 사람(이하 이 조에서 “사용자”라 한다)의 전부 또는 상당수가 전세사기피해자등에 해당하고 공동주택등의 관리가 정상적으로 이루어지지 아니하는 경우에 공동주택등의 입주자(공동주택등의 소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 및 사용자(이하 이 조에서 “입주자등”이라 한다)가 공동주택등에 대한 공공위탁관리를 서면으로 요청하는 때에는 지방자



치단체의 장은 관리 실태의 조사를 거쳐 2년 이내의 기간 동안 공동주택등을 공공위탁관리할 수 있다.

③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따라 공동주택등의 공공위탁관리를 결정한 경우에는 주택관리를 전문으로 하는 「공동주택관리법」 제52조에 따른 등록된 주택관리업자를 선정하여 공동주택등의 관리를 위탁할 수 있다.

④ 제2항 및 제3항에 따른 공동주택등의 관리 등의 방법은 「공동주택관리법」 제4장의 규정을 준용하되, 구체적인 사항은 국토교통부령으로 정한다.

⑤ 전세사기피해주택이 포함된 공동주택등의 입주자등의 과반수의 요청이 있는 경우 지방자치단체의 장은 부족한 관리비용 일부의 공공지원을 결정할 수 있다.

제29조제1항 각 호 외의 부분 중 “특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사”를 “시·도지사”로 한다.

제30조 전단 중 “주택도시보증공사 또는 제11조에 따라 전세피해지원센터를 설치·운영하는 자는”을 “주택도시보증공사, 제11조에 따라 전세피해지원센터를 설치·운영하는 자 또는 제28조의5에 따른 채권매입기관은”으로 한다.

제31조제1항 중 “제12조부터 제16조까지에 따른”을 “다음 각 호의”로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항 중 “제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항

에서 준용하는 경우를 포함한다)에”를 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조사에”로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 제12조부터 제16조까지에 따른 업무
  2. 제28조의6제4항에 따른 추가 조사 업무
  3. 제28조의5에 따른 채권매입기관에서 제28조의4부터 제28조의9까지의 업무
  4. 한국자산관리공사에서 제28조의10에 따른 업무
1. 제13조에 따른 조사
  2. 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)
  3. 제28조의6제4항에 따른 추가 조사

제34조 중 “제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)를”을 “제31조제2항 각 호의 조사를”로 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 후 2개월이 경과한 날부터 시행한다.

다만, 제28조의4부터 제28조의11까지, 제30조, 제31조제1항·제2항 및 제34조의 개정규정은 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제2조제4호라목2) 단서의 개정규정은 2021년 6월 1일

이후부터 이 법 시행일 이전까지 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인이 경우에 한정하여 적용한다.

제3조(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.

제4조(존속기간) 위원회는 이 법의 유효기간 만료일 이후에도 제12조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관한 심의 등을 위하여 이 법의 유효기간 만료일 이후 6개월간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간을 연장할 수 있다.



## 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>&lt;신    설&gt;</u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. ----- -----. 가. ~ 다. (현행과 같음) <u>라. 다음의 각 요건을 모두</u> <u>갖춘 임차인</u> 1) <u>제3조제1항제1호부터</u> <u>제3호까지의 요건을 모</u> <u>두 충족하는 임차인일</u> <u>것. 다만, 경매 또는 공</u> <u>매 절차가 완료된 임차</u> <u>인의 경우에는 제3조제1</u> <u>항제1호 및 제3호의 요</u> <u>건은 제외한다.</u> 2) <u>임대차계약이 종료된</u> <u>후 1개월이 경과하도록</u> <u>임대차보증금의 전부 또</u> <u>는 일부를 돌려받지 못</u> <u>하였을 것. 다만, 임차주</u> <u>택에 대하여 「민사집행</u>

<신 설>

법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매 절차가 개시되거나 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따른 매각절차가 개시된 경우나 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 임차주택을 환가하는 경우에는 임차주택에 관한 임대차계약이 종료된 것으로 족하다.

3) 제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것

마. 다음의 각 요건을 모두 갖춘 임차인

1) 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 임차인이 임차하였고 제3조제1항제2호의 요건을 충족하는 임차인일 것

2) 임차주택을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16

	<p><u>조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약 증서상의 확정일자를 받은 임차인일 것</u></p> <p>3) <u>임대차계약이 종료된 후 1개월이 경과하도록 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하였을 것(다만 수탁자가 신탁주택을 공매하는 경우에는 공매에 부친 것으로 족함)</u></p> <p>4) <u>제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것</u></p>
<p>5. “전세사기피해주택”이란 <u>전세사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택</u> (「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)을 말한다.</p>	<p>5. -----</p> <p><u>전세사기피해자, 제4호나목 또는 라목에 따른 자</u>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p>
<p>제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자</p>	<p>제3조(전세사기피해자의 요건) ① -----</p> <p>-----</p>

연인에 한정한다. 이하 같다)은  
다음 각 호의 요건을 모두 갖  
추어야 한다. 다만, 경매 또는  
공매 절차가 완료된 임차인의  
경우에는 제1호 및 제3호의 요  
건은 제외한다.

1. (생략)

2. 임차인의 임차보증금이 3억  
원 이하일 것. 다만, 임차보증  
금의 상한액은 제6조에 따른  
전세사기피해지원위원회가 시  
·도별 여건 및 피해자의 여  
건 등을 고려하여 2억원의 범  
위에서 상향 조정할 수 있다.

3. 임대인의 파산 또는 회생절  
차 개시, 임차주택의 경매 또  
는 공매절차의 개시(국세 또  
는 지방세의 체납으로 인하  
여 임차주택이 압류된 경우  
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,

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

1. (현행과 같음)

2. -----5억  
원-----.  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

3. -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----2인  
이상-----  
-----  
-----  
-----

4. -----



임대인등의 기망, 임차보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것

② (생략)

제4조(임차인보호대책의 수립) 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 한다.

1.·2. (생략)

3. 전세사기피해자에 대한 법률상담지원 대책

4. 전세사기피해자에 대한 금융지원 대책

5. 전세사기피해자에 대한 주거지원 대책

6. (생략)

제5조(다른 법률과의 관계) 이 법은 전세사기피해자의 피해 및 주거안정 지원에 관하여 다른

-----  
-----  
-----  
-----  
---주택-----  
-----  
-----  
-----  
-----

② (현행과 같음)

제4조(임차인보호대책의 수립) --  
-----전세사기피해자등-----  
-----  
-----.

1.·2. (현행과 같음)

3. 전세사기피해자등-----  
-----

4. 전세사기피해자등-----  
-----

5. 전세사기피해자등-----  
-----

6. (현행과 같음)

제5조(다른 법률과의 관계) -----  
---전세사기피해자등-----  
-----



장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. (생략)

2. 임대인이 보유한 주택 등의 소유 현황: 법원, 국토교통부(제29조제1항에 따라 국토교통부장관의 권한을 위임받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사가 자료 또는 정보의 제공을 요청하는 경우에 한정한다. 이하 이 항에서 같다)

3. ~ 12. (생략)

④ ~ ⑥ (생략)

제17조(경매의 유예·정지) ① 전세사기피해주택에 대하여 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매절차가 진행 중인 경우 전세사기피해자는 법원에 매각기일의 지정 을 보류하거나 지정된 매각기일의 취소 및 변경 등 경매절차의 유예·정지(이하 “경매유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

-----  
-----.

1. (현행과 같음)

2. -----  
-----  
-----  
-----  
시·도지사-----  
-----  
-----  
--

3. ~ 12. (현행과 같음)

④ ~ ⑥ (현행과 같음)

제17조(경매의 유예·정지) ① --  
-----  
-----  
-----경매절차가 진행 중인 경우(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 전세사기피해자, 제2조 제4호나목 또는 라목에 따른  
자는-----  
-----  
-----

② (생략)

③ 법원은 「민사집행법」 제104조에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 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 경매유예등을 결정할 수 있다.

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 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간

---  
---  
---.

② (현행과 같음)

③ -----  
-----  
-----  
-----전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자(각각 제12조에 따라 그와 같은 이유로 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

④ -----  
-----  
-----  
-----.  
-----  
-----  
-----  
-----전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라

을 연장할 수 있다.

제18조(국세의 체납으로 인하여  
압류된 주택의 매각 유예·정  
지) ① 전세사기피해자는 전세  
사기피해주택이 「국세징수  
법」 제31조에 따라 압류되었  
거나 같은 법 제64조에 따른  
매각절차가 진행 중인 경우 매  
각결정기일 전까지 관할 세무  
서장에게 매각절차의 유예 또  
는 정지(이하 이 조에서 “매각  
유예등”이라 한다)를 신청할  
수 있다.

② (생략)

③ 관할 세무서장은 「국세징  
수법」 제88조제2항 및 같은  
법 제105조제1항에도 불구하고  
제1항에 따른 신청이나 제2항  
에 따른 요청이 있고, 전세사기  
피해자(제12조에 따라 전세사  
기피해자등 결정을 신청한 자  
를 포함한다)가 임차보증금을  
반환받지 못하여 생계나 주거  
안정에 지장을 줄 것이 우려되

목에 따른 자-----

-----.

제18조(국세의 체납으로 인하여  
압류된 주택의 매각 유예·정  
지) ① 전세사기피해자, 제2조  
제4호나목 또는 라목에 따른  
자-----

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

② (현행과 같음)

③ -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----전세사기  
피해자, 제2조제4호나목 또는  
라목에 따른 자(그와 같은 이  
유로 제12조에 따라 전세사기  
피해자등 결정을 신청한 자를  
포함한다)-----

는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 매각유예등을 할 수 있다.

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 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 「지방세징수법」 제33조에 따라 압류되었거나 같은 법 제71조에 따른 매각절차가 진행 중인 경우 매각결정기일 전까지 지방자치단체의 장에게 매각절차의 유예 또는 중지(이하 이 조에서 “매

\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

④ ----- 전  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

세사기 피해자, 제2조제4호나목  
또는 라목에 따른 자-----  
-----  
-----

제19조(지방세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·중지) ① 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른  
자-----

-----

-----

-----

-----

-----

각유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② (생략)

③ 지방자치단체의 장은 「지방세징수법」 제83조제1항 및 같은 법 제105조제1항에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 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 매각유예등을 할 수 있다.

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

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

② (현행과 같음)

③ -----  
-----  
-----

----- 전  
세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자(제12조에 따라 그와 같은 이유로 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)-----

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

④ -----  
-----  
-----  
-----.

-----  
-----  
-----

전세사기피해자의 신청을 받아  
그 기간을 연장할 수 있다.

제20조(경매절차에서의 우선매수  
권) ① 전세사기피해주택을  
「민사집행법」에 따라 경매하  
는 경우 전세사기피해자는 매  
각기일까지 같은 법 제113조에  
따른 보증을 제공하고 최고매  
수신고가격과 같은 가격으로  
우선매수하겠다는 신고를 할  
수 있다.

② 제1항의 경우에 법원은 최  
고가매수신고가 있더라도 제1  
항의 전세사기피해자에게 매각  
을 허가하여야 한다.

③ 제1항에 따라 전세사기피해  
자가 우선매수신고를 한 경우  
에는 최고가매수신고인을 「민  
사집행법」 제114조에 따른 차

--전세사기피해자, 제2조제4호  
나목 또는 라목에 따른 자----

제20조(경매절차에서의 우선매수  
권) ① -----

-경우(「채무자 회생 및 파산  
에 관한 법률」 제497조에 따  
라 환가하는 경우를 포함한다)  
전세사기피해자, 제2조제4호나  
목 또는 라목에 따른 자-----

② -----

---전세사기피해자, 제2조제4호  
나목 또는 라목에 따른 자----

③ -----전세사기피해  
자, 제2조제4호나목 또는 라목  
에 따른 자-----



순위매수신고인으로 본다.

제21조(「국세징수법」에 따른  
공매절차에서의 우선매수권)

① 전세사기피해주택이 「국세  
징수법」에 따라 공매되는 경  
우 전세사기피해자는 매각결정  
기일 전까지 같은 법 제71조에  
따른 공매보증을 제공하고 다  
음 각 호의 구분에 따른 가격  
으로 그 주택을 우선매수하겠  
다는 신청을 할 수 있다.

1. 2. (생략)

② 관할 세무서장은 제1항에  
따른 우선매수 신청이 있는 경  
우 「국세징수법」 제84조에도  
불구하고 전세사기피해자에게  
매각결정을 하여야 한다.

③ 제1항에 따라 전세사기피해  
자가 우선매수 신청을 한 경우  
「국세징수법」 제82조에 따른  
최고가 매수신청인을 같은 법

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

제21조(「국세징수법」에 따른  
공매절차에서의 우선매수권)

① -----  
-----  
--전세사기피해자, 제2조제4호  
나목 또는 라목에 따른 자-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. 2. (현행과 같음)

② -----  
-----  
-----  
-----전세사기피해자, 제2  
조제4호나목 또는 라목에 따른  
자-----  
--.

③ -----전세사기피해  
자, 제2조제4호나목 또는 라목  
에 따른 자-----  
-----

제83조에 따른 차순위 매수신청인으로 본다.

제22조(「지방세징수법」에 따른  
공매절차에서의 우선매수권)  
① 전세사기피해주택이 「지방  
세징수법」에 따라 공매되는  
경우 전세사기피해자는 매각결  
정기일 전까지 같은 법 제76조  
에 따른 공매보증금을 제공하  
고 다음 각 호의 구분에 따른  
가격으로 그 주택을 우선매수  
하겠다는 신청을 할 수 있다.

1. 2. (생략)

② 지방자치단체의 장은 제1항  
에 따른 우선매수 신청이 있는  
경우 「지방세징수법」 제92조  
에도 불구하고 전세사기피해자  
에게 매각결정을 하여야 한다.

③ 제1항에 따라 전세사기피해  
자가 우선매수 신청을 한 경우  
「지방세징수법」 제88조에 따

제22조(「지방세징수법」에 따른  
공매절차에서의 우선매수권)

① -----  
-----  
-----  
-----전세사기피해자, 제2조제4  
호나목 또는 라목에 따른 자-----

1. 2. (현행과 같음)

② -----  
-----  
-----  
-----전세사기피해  
자, 제2조제4호나목 또는 라목  
에 따른 자-----

③ -----전세사기피해  
자, 제2조제4호나목 또는 라목  
에 따른 자-----

른 최고액 입찰자를 같은 법 제90조에 따른 차순위 매수신고자로 본다.

<신 설>

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

제22조의2(「건축법」에 따른 위반 건축물 등의 취득에 관한 특례) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 전세사기피해자등이 임대차하던 주택 등(「건축법」 또는 같은 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 한한다)을 취득한 자에 대하여는 그 소유권 보유 기간 동안 그 소유권 취득 전에 발생한 「건축법」에 따른 위반 사항과 관련하여 같은 법 제79조에 따른 명령, 제80조에 따른 이행강제금 부과 또는 제85조에 따른 행정대집행 등의 조치를 취하지 아니한다.

1. 전세사기피해자등이 임대차

제23조(국세의 우선 징수에 대한 특례) ① 관할 세무서장은 국세의 강제징수 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 국세를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 국세를 「국세기본법」 제35조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격 비율에 따라 안분하여 징수할

보증금을 돌려받지 못하여 자신이 임차하던 주택등의 소유권을 취득하는 경우

2. 제25조제1항부터 제5항까지에 따라 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 취득하는 경우

3. 제25조제6항에 따라 전세사기피해자등이 공공주택사업자로부터 전세사기피해주택을 우선매입하는 경우

4. 제28조의8제1항에 따라 채권매입기관이 전세사기피해주택을 매입하는 경우

제23조(국세의 우선 징수에 대한 특례) ① -----전세사기피해주택에 대한 국세의 강제징수, 경매 절차, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각 등-----

-----  
-----  
-----  
-----

수 있다. 이 경우 안분된 국세의 우선권은 「국세기본법」에 따른다.

## 1. (생략)

2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 국세가 존재할 것

3. 전세사기피해자 또는 제2조  
제4호나목에 따른 임차인의  
제3항에 따른 안분 적용 신청  
이 있을 것

② (생략)

③ 제1항에 따른 국세의 안분을 적용받으려는 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따

This image shows a blank sheet of primary-ruled paper. It features ten horizontal dashed lines spaced evenly down the page. There are two small black dots placed on the paper: one is located between the fourth and fifth dashed lines from the top, and the other is located between the eighth and ninth dashed lines from the top. The rest of the page is empty.

1. (현행과 같음)

2. -----  
----- 전세사기피해  
자, 제2조제4호나목 또는 라  
목에 따른 자-----

3. 전세사기피해자, 제2조제4호  
나목 또는 라목에 따른 자---

② (현행과 같음)

③ -----  
-----전세사기 피해  
자, 제2조제4호나목 또는 라목

른 임차인은 관할 세무서장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사에 안분 적용을 신청하여야 한다. 이 경우 안분 적용 신청을 받은 법원 또는 한국자산관리공사는 그 신청사실을 즉시 관할 세무서장에게 통지하여야 한다.

④ · ⑤ (생략)

제24조(지방세의 우선 징수에 대한 특례) ① 지방자치단체의 장은 지방세의 채납처분 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 지방세(가산금을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 지방세를 「지방세기본법」 제71조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 지방세의 우선권은 「지방세기본

에 따른 자는-----

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

④ · ⑤ (현행과 같음)

제24조(지방세의 우선 징수에 대한 특례) ① -----  
----전세사기피해주택에 대한 지방세의 채납처분, 경매 절차, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각 등-----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

법」에 따른다.

1. (생략)

2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 지방세가 존재할 것

3. 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것

② (생략)

③ 제1항에 따른 지방세의 안분을 적용받으려는 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은 지방자치단체의 장, 경매 등을 주관하는 법원

1. (현행과 같음)

2. -----전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자-----

3. 전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자-----

② (현행과 같음)

③ -----전세사기피해자, 제2조제4호나목 또는 라목에 따른 자는-----

[illegible]

④ · ⑤ (현행과 같음)

제25조(공공주택사업자의 전세사  
기피해주택 매입) ① 전세사기  
피해자등은-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

② (현행과 같음)

[illegible]



기피해자에게 우선 공급할 수 있다.

④ 공공주택사업자는 전세사기 피해주택의 매입을 위하여 필요한 경우 제14조제7항에 따라 전세사기피해자 정보의 제공을 국토교통부장관에게 요청할 수 있다.

⑤ (생략)

<신설>

<신설>

피해자등-----  
-----.

④ -----  
-----  
-----  
전세사기피해자등-----  
-----  
-----.

⑤ (현행과 같음)

⑥ 전세사기피해주택을 매입한 공공주택사업자는 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에 따른 임대 의무기간이 경과한 후 해당 주택을 매각할 때 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 주택의 전세사기피해자등은 이를 우선매입할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 매매 가격은 공공주택사업자가 그 주택을 매입한 금액에 그 주택의 취득 등에 소요된 비용 등 국토교통부령으로 정한 금액을 가산한 가격으로 한다.

⑦ 제6항에 따른 주택의 전세사기피해자등이 해당 주택을 매입하지 아니하는 경우 공공

제26조(경매 및 공매의 지원) ①  
주택도시보증공사는 전세사기  
피해자의 신청을 받아 「민사  
집행법」 제78조 또는 같은 법  
제264조에 따른 경매나 「국세  
징수법」 제64조 또는 「지방  
세징수법」 제71조에 따른 매  
각절차와 관련하여 경매 및 공  
매의 지원서비스를 제공할 수  
있다.

② (생략)

## <신 설>

주택사업자는 해당 주택을 국토교통부령이 정한 순위와 방법에 따라 이 법에 따른 전세사기피해자, 해당 주택 소재지의 무주택자 등 제3자에게 매각할 수 있다.

제26조(경매 및 공매의 지원) ①

-----전세사기

피해자 또는 제2조제4호라목에

따른 자-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

---

② (현행과 같음)

제26조의2(법률구조 등의 지원)

① 전세사기피해자등(제2조제4호나목에 따른 임차인을 제외한다)이 개인회생 또는 파산 및 면책절차를 신청하려는 경우 「법률구조법」 제8조에 따른 법률구조공단은 전세사기피해자등이 같은 법 제22조에 따

른 법률구조 요건을 상회하더라도 법률구조를 실시할 수 있다.

② 전세사기피해자등의 임대인이 사망한 경우에 전세사기피해자등이 임대인의 사망 당시의 주소를 관할하는 검찰청을 통하여 「민법」 제1053조의 상속재산관리인 선임 또는 「민법」 제1023조에 따라 재산관리인의 선임을 신청하는 경우, 법무부장관은 전세사기피해자등의 임대인의 상속재산의 관리를 위하여 필요한 때에는 관할 검찰청의 검사로 하여금 「민법」 제1053조의 상속재산관리인 또는 「민법」 제1023조에 따라 사망한 임대인의 상속채권자 전원을 위하여 재산관리인의 선임을 관할 법원에 신청하도록 할 수 있다.

③ 국가는 제1항에 따른 법률구조에 필요한 비용의 전부 또는 일부, 제2항에 따른 「민법」 제1053조의 상속재산관리인 또는 「민법」 제1023조의

	<u>재산관리인 선임 신청 및 보수 지급에 필요한 비용, 제2항에 따라 「민법」 제1053조의 상속재산관리인이 선임된 경우에 상속재산관리인이 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제299조제2항에 따라 상속재산의 파산신청을 하여야 할 경우 그 신청에 소요되는 인지대, 송달료, 예납금의 지급에 필요한 비용(상속재산으로 납부할 수 없을 경우에 한한다) 등을 지원할 수 있다.</u>
제27조(금융지원 등) ① 국가 및 지방자치단체는 <u>전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인의</u> 긴박한 주거안정을 보호하기 위하여 필요한 자금을 융자하거나 그 밖에 필요한 지원을 할 수 있다.	제27조(금융지원 등) ① ----- ----- <u>전세사기피해자등</u> ----- ----- ----- -----.
② 국가는 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받지 못하여 시급한 지원이 필요하다고 인정되는 <u>전세사기피해자에게</u> 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증에서 주	② ----- ----- ----- ----- <u>전세사기피해자등</u> ----- -----

택의 임대차에 필요한 자금을  
융자할 수 있다.

③ 「한국자산관리공사 설립  
등에 관한 법률」에 따른 금융  
회사등은 전세사기피해자 또는  
제2조제4호다목에 따른 임차인  
의 보증금이 모두 변제되지 아  
니한 경우 「신용정보의 이용  
및 보호에 관한 법률」 제25조  
에 따른 신용정보집중기관이  
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.

제28조(「긴급복지지원법」에 대  
한 특례) ① 전세사기피해자,  
제2조제4호다목에 따른 임차인  
또는 그 임차인(전세사기피해  
자를 포함한다)과 생계 및 주  
거를 같이 하고 있는 가구의  
구성원은 「긴급복지지원법」  
제5조에 따른 긴급지원대상자  
로 본다.

-----  
-----.

③ -----  
-----  
-----전세사기피해자등-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----유예하거나  
말소할 수 있다.

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

② (생략)

<신설>

② (현행과 같음)

제28조의2(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 전세사피해자등의 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 제14조에 따라 인정된 전세사기피해자등(제20조부터 제22조까지에 따른 우선매수권 행사를 통하여 임차주택을 취득한 자를 제외한다)이 회수하였거나 회수할 수 있는 보증금이 「주택임대차보호법」 제8조제

3항에 따라 보호받을 소액보증금(이하 “최우선변제금”이라 한다. 전세사기피해자등이 「주택임대차보호법」 제8조제3항의 소액 임차인에 해당하는지 여부를 불문하고, 최우선변제금의 액수는 배당일을 기준으로 판단한다)에 미치지 못하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우에는 전세사기피해자등의 가구원수에 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 제27조

<신 설>

<신 설>

제2항에 따라 금융지원을 받  
는 경우

제28조의3(대출등의 불승인 금지)

제14조에 따라 인정된 전세사  
기피해자등이 「채무자 회생  
및 파산에 관한 법률」에 따른  
파산 또는 개인회생을 신청하  
여 같은 법 제564조의 면책 결  
정이나 같은 법 제614조의 변  
제계획 인가결정을 받은 경우  
「금융소비자 보호에 관한 법  
률」 제2조제6호에 따른 금융  
회사, 「공공기관의 운영에 관  
한 법률」 제4조제1항에 따른  
공공기관은 그 면책 결정이나  
변제계획 인가결정이 있음을  
이유로 전세사기피해자등의 대  
출 신청, 신용카드 발급 신청  
또는 보증 신청을 불승인하여  
서는 아니 된다.

제28조의4(임차보증금반환채권의

매입신청) 전세사기피해주택의  
임차인인 전세사기피해자등(이  
하 이 장에서 “전세사기피해자  
등”은 다른 규정이 없는 이상  
모두 전세사기피해주택의 임차



<신 설>

인만을 의미한다)은 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임대차권등기를 마치고 주택도시보증공사에서 설치한 전세피해지원센터를 통하여 자신의 임대차보증금반환채권에 대한 공공매입을 신청할 수 있다.

제28조의5(채권매입기관) ① 제28조의4의 신청에 따라 임대차보증금반환채권을 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 전세사기피해 주택의 임대차보증금 반환채권의 매입
2. 필요한 경우 임대차보증금 반환채권에 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권의 매입
3. 제1호 및 제2호에 따른 채권

<신 설>

의 추심 및 회수를 위해 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 제2항에 따른 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 다른 기관에 위탁할 수 있다.

제28조의6(임차보증금반환채권의 매입) ① 제28조의4에 따른 신청이 있는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 전세사기피해자등의 전세사기피해주택에 관한 임차보증금반환채권을 대통령령이 정하는 방법에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있다.

② 제1항에 따른 채권매매대금 산정 및 지급방법으로 다음 각 호의 방법을 전세사기피해자등이 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 제28조의10까지의 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 가치 평가에 의한 예상매매대금을 설명하여야 한다.

③ 채권매입기관이 임차보증금 반환채권에 앞서는 임대인에 대한 제3자의 선순위 채권을 할인 매입하는 경우 그로 인하여 발생하는 이익(그 선순위 채권의 회수금액에서 제 비용 및 적정 수수료를 차감한 금액을 말한다)을 제1항에 따른 임

차보증금반환채권의 평가금액에 가산하여 제2항에 따른 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 채권매입기관에 제공할 수 있다. 이 경우 추가 조사에 대해서는 제13조제1항부터 제4항까지 및 같은 조 제6항을 준용한다.

⑤ 임차보증금반환채권의 매입에 관한 사항과 매입 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 전세사기피해자등은 임차보증금반환채권의 매각에도 불구하고 경매나 공매 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조에 따라 주택의 환가를 통하여 전세사기피해주

<신 설>

<신 설>

택이 매각될 때까지 전세사기  
피해주택에 거주할 수 있다.

제28조의7(우선매수권의 양도 및  
우선변제권 등) ① 전세사기피  
해자등이 임차보증금 반환채권  
을 채권매입기관에 매각한 경  
우 제20조부터 제22조까지에  
따른 우선 매수할 수 있는 권  
리를 채권매입기관에게 양도한  
것으로 간주한다. 이 경우 채권  
매입기관은 「민사집행법」 제  
113조, 「국세징수법」 제71조  
및 「지방세징수법」 제76조에  
따른 보증의 제공 없이 우선매  
수 신고를 할 수 있다.

② 이 법에 따라 채권매입기관  
이 「주택임대차보호법」에 따  
른 우선변제권을 취득한 전세  
사기피해자등의 임차보증금 반  
환채권을 매입한 경우에는 매  
입한 채권 금액의 범위에서 우  
선변제권을 승계한다.

제28조의8(주택매입) ① 채권매입  
기관은 제28조의6에 따라 전세  
사기피해자등으로부터 임차보  
증금반환채권을 매입한 후 그

투입 비용의 환수를 위하여 전  
세사기피해주택을 매입하거나  
손실을 볼 우려가 있는 경우  
배당을 받을 수 있다. 이 경우  
전세사기피해주택의 매입 방법  
은 「민사집행법」에 따른 경  
매, 「국세징수법」 또는 「지  
방세징수법」에 따른 공매 또  
는 「채무자 회생 및 파산에  
관한 법률」 제496조에 따라  
주택의 환가의 방법으로 하는  
매각절차에 따라 취득하는 경  
우에 한한다.

② 채권매입기관은 제1항에 따  
라 매입한 전세사기피해주택을  
적정한 시기에 대통령령으로  
정한 방법으로 적정한 시기에  
매각하여 투입 비용을 회수한  
다.

③ 채권매입기관이 제1항에 따  
라 전세사기피해주택을 매입한  
경우 전세사기피해주택에 거주  
하던 전세사기피해자등은 전세  
사기피해주택이 매각될 때까지  
대통령령으로 정하는 바에 따  
라 채권매입기관에 임대료를

<신 설>

납부하고 거주할 수 있다. 이 경우 「주택임대차보호법」 제4조제1항의 계약기간에 관한 규정은 적용하지 아니한다.

제28조의9(전세사기피해주택의 공공임대주택 용도로의 매각)

① 제28조의8제2항에 따른 전세사기피해주택의 매각 절차 개시 전에 채권매입기관은 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 및 해당 지역을 관할하는 공공주택사업자인 지방공기업에 매입한 전세사기피해주택의 목록과 내역을 제공하여야 한다.

② 제1항과 관련하여 제4항에 따른 입주자격이 있는 전세사기피해자등이 제28조의8제3항에 따라 전세사기피해주택에 거주하고 있는 경우 채권매입기관이 제시하는 신청 기간 동안 채권매입기관을 통하여 공공주택사업자에게 해당 전세사기피해주택을 공공임대주택으로 매입해줄 것을 요청할 수 있다.

③ 「공공주택특별법」에 따른 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하겠다고 채권매입기관에 요청하는 경우 제28조의8제2항에도 불구하고 채권매입기관은 대통령령이 정하는 가격, 매각 절차와 방법에 따라 전세사기피해주택을 공공주택사업자에게 매각하여야 한다.

④ 제3항의 경우에 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 공공임대주택 용도로 매입하는 때에는 그 주택의 전세사기피해자등에게 우선 공급할 수 있고, 그 전세사기피해자등이 입주하지 아니하는 경우 이 법에 따른 다른 전세사기피해자등(제2조제4호다목, 마목의 임차인을 포함한다)에게 우선공급할 수 있다. 이 경우 제25조제4항 및 제5항을 준용한다.

제28조의10(선순위저당채권의 매입 등) ① 전세사기피해주택의 임차인인 전세사기피해자등의 임차보증금반환채권보다 순위

<신 설>



가 앞선 저당권부채권(이하 이  
조에서 “선순위저당채권”이라  
한다)이 있는 경우 전세사기피  
해자들은 한국자산관리공사에  
선순위저당채권을 매입해줄 것  
을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따른 신청을 받은  
한국자산관리공사가 선순위저  
당채권을 보유한 자에게 선순  
위저당채권의 매도를 요청하는  
경우 선순위저당채권을 보유한  
자가 제13조제2항제9호에 따른  
자(대부업자나 대부중개업자는  
제외한다)일 경우에는 정당한  
사유가 없으면 이에 응하여야  
하고, 그 이외의 자로서 선순위  
저당채권을 보유한 자가 한국  
자산관리공사의 매도 요청에  
응하는 경우 한국자산관리공사  
는 이를 매입할 수 있다.

③ 제1항에 따른 매입신청이  
있는 경우 선순위저당채권의  
담보로 전세사기피해주택(그  
지상 토지를 포함한다) 외의  
다른 주택(전세사기피해주택이  
아닌 경우를 말한다)에도 공동

으로 저당권이 설정되어 있어 후순위임차권자의 배당 가능 금액을 늘리려는 이 조의 목적을 달성하기 어려운 경우, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있는 경우에는 한국자산관리공사는 선순위저당채권을 매입하지 아니할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 매입한 선순위저당채권에 관하여 해당 전세사기피해주택에 담보권실행을 위한 경매가 신청되지 아니한 경우 그 채권과 관련된 해당 전세사기피해주택의 전세사기피해자등이 대통령령으로 정하는 바에 따라 신청하는 경우 전세사기피해자등의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 1년 이상 대통령령으로 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매 절차를 신청하지 아니할 수 있다.

⑤ 선순위저당채권 보유자의 신청에 따라 관할 법원이 담보

권 실행을 위한 경매를 개시한 이후 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우에는 그 채권과 관련된 해당 전세사기 피해주택의 전세사기피해자등이 대통령령으로 정하는 바에 따라 신청하는 경우 전세사기 피해자등의 피해 구제 및 주거 안정을 위하여 한국자산관리공사는 경매를 취하하고 1년 이상 대통령령으로 정하는 기간 동안 담보권실행을 위한 경매 절차를 신청하지 아니할 수 있다. 다만, 「민사집행법」 제87조제1항에 따라 선순위저당채권과 관련된 담보권실행을 위한 경매와 제3자가 신청한 경매가 이중으로 개시된 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 제1항 및 제2항에 따라 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 매입한 경우 그 채권과 관련된 전세사기피해주택의 경매 또는 공매절차에서 한국자산관리공사는 제2항에 따른 채

<신 설>

권 매입 금액에 대통령령으로  
정한 범위 내의 이자 및 비용  
을 가산한 금액의 한도 내에서  
배당받도록 경매법원에 채권계  
산서를 제출하거나 또는 국세  
나 지방세 체납에 따른 공매의  
경우 채권신고 및 배분요구서  
(이미 제출된 경우에는 수정한  
채권신고 및 배분요구서를 말  
한다)를 체납된 국세 또는 지  
방세의 관할 세무서장 또는 관  
할 지방자치단체의 장에게 제  
출함으로써 후순위인 전세사기  
피해자등이 더 많은 배당을 받  
을 수 있도록 조치하여야 한다.  
제28조의11(주택도시기금 지원)  
국가는 주택도시기금을 통하여  
다음 각 호의 비용을 지원할  
수 있다.  
1. 제26조의2제3항의 비용  
2. 제28조의2제2항에 따른 주거  
비  
3. 채권매입기관이 제28조의6에  
따라 임차보증금반환채권 또  
는 제28조의9에 따라 전세사  
기피해주택을 매입하는 경우

<신 설>

그 매입비용 및 부대비용

4. 한국자산관리공사가 제28조의10에 따라 전세사기피해주택과 관련한 선순위저당채권을 매입하는 경우 그 매입 비용

제28조의12(공동주택등의 관리 및 감독) ① 전세사기피해자들이 거주하는 임차주택이 포함된 주택 등으로서 다음 각 호에 해당하는 주택 등(이하 이 조에서 “공동주택등”이라 한다)의 소재지 관할 지방자치단체(시·군·구를 말한다)의 장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조에 준하여 공동주택등에 관하여 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있다.

1. 1동의 공동주택

2. 다수의 동으로 구성된 공동주택단지, 다세대주택, 연립주택, 다가구주택 등 국토교통부령으로 정하는 주택 등

② 공동주택등의 공동주택등을 임차하여 사용하는 사람(이하 이 조에서 “사용자”라 한다)의

전부 또는 상당수가 전세사기 피해자등에 해당하고 공동주택 등의 관리가 정상적으로 이루어지지 아니하는 경우에 공동주택등의 입주자(공동주택등의 소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 및 사용자(이하 이 조에서 “입주자등”이라 한다)가 공동주택등에 대한 공공위탁관리를 서면으로 요청하는 때에는 지방자치단체의 장은 관리실태의 조사를 거쳐 2년 이내의 기간 동안 공동주택등을 공공위탁관리할 수 있다.

③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따라 공동주택등의 공공위탁관리를 결정한 경우에는 주택관리를 전문으로 하는 「공동주택관리법」 제52조에 따른 등록된 주택관리업자를 선정하여 공동주택등의 관리를 위탁할 수 있다.

④ 제2항 및 제3항에 따른 공동주택등의 관리 등의 방법은 「공동주택관리법」 제4장의 규정을 준용하되, 구체적인 사

제29조(권한 등의 위임·위탁) ①  
이 법에 따른 국토교통부장관  
의 권한 중 다음 각 호의 사항  
을 특별시장·광역시장·특별  
자치시장·도지사·특별자치도  
지사에게 위임한다.

1. ~ 3. (생략)

②·③ (생략)

제30조(고유식별정보 등의 처리)  
국토교통부장관(제29조에 따라  
권한 또는 업무를 위임·위탁  
받은 기관을 포함한다), 주택도  
시보증공사 또는 제11조에 따  
라 전세피해지원센터를 설치·  
운영하는 자는 조사 및 지원  
사무를 수행하기 위하여 필요  
한 경우 「개인정보 보호법」  
제24조제1항에 따른 고유식별  
정보(주민등록번호를 포함한다)

항은 국토교통부령으로 정한다.

⑤ 전세사기피해주택이 포함된  
공동주택등의 입주자들의 과반  
수의 요청이 있는 경우 지방자  
치단체의 장은 부족한 관리비  
용 일부의 공공지원을 결정할  
수 있다.

제29조(권한 등의 위임·위탁) ①  
-----  
-----  
--시·도지사-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

제30조(고유식별정보 등의 처리)  
-----  
-----  
-----주택도  
시보증공사, 제11조에 따라 전  
세피해지원센터를 설치·운영  
하는 자 또는 제28조의5에 따  
른 채권매입기관은-----  
-----  
-----

등 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있다. 이 경우 해당 정보를 「개인정보 보호법」에 따라 보호하여야 한다.

제31조(비밀준수 의무) ① 제12조부터 제16조까지에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 제공받은 자료 및 정보가 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

② 위원회의 위원 또는 위원이었던 자, 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가

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

제31조(비밀준수 의무) ① 다음 각 호의-----

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

1. 제12조부터 제16조까지에 따른 업무

2. 제28조의6제4항에 따른 추가 조사 업무

3. 제28조의5에 따른 채권매입 기관에서 제28조의4부터 제28조의9까지의 업무

4. 한국자산관리공사에서 제28조의10에 따른 업무

② -----  
-----다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조사에-----



<p>조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 참여하거나 업무를 수행한 전문가 또는 민간단체와 그 관계자는 직무상 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용하여서는 아니 된다.</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>제34조(과태료) 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.</p>	<p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. 제13조에 따른 조사</p> <p>2. 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)</p> <p>3. 제28조의6제4항에 따른 추가 조사</p> <p>제34조(과태료) 제31조제2항 각 호의 조사를-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p>
---	--