

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법
일부개정법률안
(권영진의원 대표발의)

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 1755 |
|----------|------|

발의연월일 : 2024. 7. 15.

발 의 자 : 권영진 · 강대식 · 강명구
강민국 · 강선영 · 강승규
고동진 · 곽규택 · 구자근
권성동 · 권영세 · 김 건
김기웅 · 김기현 · 김대식
김도읍 · 김미애 · 김민전
김상욱 · 김상훈 · 김석기
김선교 · 김성원 · 김소희
김승수 · 김예지 · 김용태
김위상 · 김은혜 · 김장겸
김재섭 · 김정재 · 김종양
김태호 · 김형동 · 김희정
나경원 · 박대출 · 박덕흠
박상웅 · 박성민 · 박성훈
박수민 · 박수영 · 박정하
박정훈 · 박준태 · 박충권
박형수 · 배준영 · 배현진
백종현 · 서명옥 · 서범수
서일준 · 서지영 · 서천호
성일종 · 송석준 · 송언석
신동욱 · 신성범 · 안상훈

안철수 · 엄태영 · 우재준
유상범 · 유명하 · 유용원
윤상현 · 윤영석 · 윤재옥
윤한홍 · 이달희 · 이만희
이상휘 · 이성권 · 이양수
이인선 · 이종배 · 이종욱
이철규 · 이현승 · 인요한
임이자 · 임종득 · 장동혁
정동만 · 정성국 · 정연욱
정점식 · 정희용 · 조경태
조배숙 · 조승환 · 조은희
조정훈 · 조지연 · 주진우
주호영 · 진종오 · 최보윤
최수진 · 최은석 · 최형두
추경호 · 한기호 · 한지아
의원(108인)

제안이유

전세사기 피해를 당한 임차인에게 경·공매 절차 및 조세 징수 등에 관한 특례를 부여함으로써 주거안정을 도모하기 위해 2023년 6월 1일 특별법이 제정되어 시행되고 있음. 지원실적과 규모가 점차 늘어나고 있으나, 피해자에게 보다 실질적 도움을 줄 수 있는 추가 지원 방안을 마련하고, 피해자 지원의 사각지대를 해소하는 등 미흡한 부분을 보완하여야 한다는 지적이 있음.

이에 공공임대주택을 활용한 피해자 주거안정 지원을 강화하고, 피해자 지원 범위를 확대하는 한편 신속한 피해자 결정을 위해 절차를 효율화하는 등 현행 제도의 운용상 나타난 미비점을 개선·보완하려는 것임.

주요내용

- 가. 피해자 범위를 확대하기 위하여 대항력 인정 범위에 전세권을 추가함(안 제3조).
- 나. 전세사기피해자 조사 과정에서 피해 사실, 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도를 신속히 파악하기 위해서 요청 자료의 범위를 확대함(안 제13조제3항).
- 다. 임차인이 자력으로 회수할 수 있음이 명백한 경우에는 위원회의 심의·의결을 거치지 않고 국토교통부장관이 결정할 수 있도록 함(안 제14조제5항).
- 라. 지원방안의 신청기간은 결정된 날로부터 3년으로 함(안 제14조의2 신설).
- 마. 전세사기피해자등이 임차보증금 전액을 회수한 경우에는 결정을 취소할 수 있도록 함(안 제15조의2 신설).
- 바. 임대인의 회생 또는 파산 등에 따른 경매에도 유예 및 지원서비스를 확대 적용하고, 매각기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회 의결이 어려운 경우 긴급하게 국토부장관이 경·공매 유예 협조

요청을 할 수 있도록 함(안 제17조·제18조·제19조·제26조).

사. 여러 사람의 전세사기피해자가 우선매수하겠다는 신고를 하고 특별한 협의가 없으면 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하게 함(안 제20조제3항·제21조제3항·제22조제3항).

아. 공공주택사업자가 전세사기피해주택이나 신탁사기피해주택을 매입하는 경우 해당 주택의 매입비용을 국가 또는 지방자치단체가 지원하고, 지원받은 금액의 범위에서 남은 금액을 전세사기피해자등의 공공임대주택 거주에 따른 임대료로 사용하게 함(안 제25조·제25조의3).

자. 전세사기피해주택의 매입을 요청하였으나 우선공급받지 못한 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인에 대하여 공공임대주택을 우선 공급할 수 있도록 하고, 그 임대료를 국가 또는 지방자치단체가 지원하도록 함(안 제25조의2 신설).

차. 공공주택사업자가 신탁사기피해주택의 수익자와 협의하여 신탁사기피해주택을 매입할 수 있도록 함(안 제25조의3 신설).

카. 공공주택사업자가 무주택자인 전세사기피해자등에게 전세사기피해주택등을 매각할 수 있도록 함(안 제25조의5 신설).

타. 공공주택사업자가 위반건축물인 전세사기피해주택등을 취득하는 경우 「건축법」 위반 사항과 관련하여 조치를 취하지 아니하고 사용승인 또는 용도변경토록 특례를 부여함(안 제25조의6 신설).

- 과. 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 취득하는 경우 임차권이 소멸되도록 특례를 부여함(안 제25조의7 신설).
- 하. 공공주택사업자가 전세사기피해자등에게 지급하는 임차보증금 보전액은 압류할 수 없도록 함(안 제25조의8 신설).
- 거. 전세사기로 인한 전세 관련 대출 연체자에 대하여 연체정보 삭제의 근거규정을 두고 「한국주택금융공사법」 제2조제3호의 주택저당채권대상에 주거목적으로 사용되는 오피스텔을 포함함(안 제27조).
- 너. 전세사기피해주택의 소재지 관할 기초지방자치단체의 장이 해당주택의 안전관리 업무를 수행할 수 있도록 함(안 제28조의2 신설).
- 더. 전세사기피해자등이 전세사기 피해로 파산선고를 받더라도 국가공무원 및 지방공무원 임용에 불이익이 없도록 함(안 제28조의3 신설).
- 러. 국토교통부장관이 관계기관의 장에게 전세사기피해자등 지원을 위하여 필요한 자료를 요청할 수 있도록 함(안 제29조의2 신설).
- 머. 금융지원의 효율적 연계를 위하여 고유식별정보 등의 처리 기관에 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 종합신용정보집중기관을 추가함(안 제30조).

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제4호나목 중 “임차인”을 “자”로, “제외한다)”를 “제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인”으로 하고, 같은 호 다목 중 “충족하는 임차인으로서”를 “충족하고,”로, “포함한다)받고”를 “포함한다)받았으며”로, “하였으며”를 “하고”로, “제외한다)”를 “제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인”으로 하며, 같은 조에 제6호를 다음과 같이 신설한다.

6. “특정건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 하여야 하는 건축물을 건축허가를 받지 아니하거나 건축신고를 하지 아니하고 건축하거나 대수선한 건축물

나. 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 건축하거나 대수선한 건축물로서 같은 법 제22조에 따른 사용승인을 받지 못한 건축물

다. 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 허가를 받지 아니하거나
신고를 하지 아니한 건축물

제3조제1항제1호 중 “마친”을 “마친 경우 또는 「민법」 제303조에 따
른 전세권이 설정된”으로 한다.

제4조 각 호 외의 부분 및 같은 조 제3호부터 제5호까지 중 “전세사
기피해자”를 각각 “전세사기피해자등”으로 한다.

제5조 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해자등”으로 한다.

제6조제2항에 제1호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4항제2호
중 “공인된”을 “「고등교육법」 제2조제1호·제2호 또는 제5호에 따른
학교나 공인된”으로 한다.

1의2. 제15조의2에 따른 전세사기피해자등 결정의 취소 등

제13조제3항제1호 중 “현황 및 권리관계”를 “현황, 권리관계 및 배당
액”으로 하고, 같은 항 제9호 중 “대부업자·대부중개업자”를 “대부업
자·대부중개업자, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조
에 따른 신용정보집중기관”으로 하며, 같은 항 제10호 중 “여부”를
“여부, 처분 결과”로 하고, 같은 항 제12호를 제13호로 하며, 같은 항
에 제12호를 다음과 같이 신설한다.

12. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택 정보
에 관한 사항: 국토교통부

제14조제5항을 다음과 같이 한다.

⑤ 국토교통부장관은 위원회의 심의·의결에 따라 전세사기피해자

등 결정을 하여야 한다. 다만, 국토교통부장관은 제13조에 따른 피해사실의 조사 또는 제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다) 과정에서 제3조제2항제1호 또는 제2호에 해당하는 경우에는 위원회의 심의·의결을 거치지 아니하고 전세사기 피해자등 결정을 할 수 있으며, 이 경우 결정 결과를 다음 위원회의 전체회의에 보고하여야 한다.

제14조의2 및 제15조의2를 각각 다음과 같이 신설한다.

제14조의2(전세사기피해자등 지원의 신청기간) 제4장에 따른 전세사기 피해자등 지원의 신청기간은 제14조 또는 제15조에 따라 전세사기 피해자등으로 결정된 날부터 3년 이내로 한다.

제15조의2(전세사기피해자등 결정의 취소 등) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 제14조 및 제15조에 따른 결정을 취소할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖에 부정한 방법으로 결정을 받은 경우
2. 임차보증금 전액을 회수한 경우(「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권 행사와 제25조 또는 제25조의3에 따라 공공주택사업자가 임차보증금 보전을 위하여 사용한 금액을 합하여 임차보증금 전액을 회수한 경우를 포함한다)
3. 결정을 받은 자가 임대인등에 해당하는 경우
4. 결정을 받은 자가 임차보증금 전액을 회수하는 등의 사유로 결정철회를 신청하는 경우

5. 그 밖에 이 법으로 정하는 사항을 위반한 경우

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 결정을 취소한 경우에는 그 사실을 지체 없이 법원행정처장, 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관의 장 등 피해지원과 관련된 기관에 통보하여야 한다.

③ 피해지원과 관련된 기관의 장은 제2항에 따라 결정 취소 통보를 받은 자에 대하여 제4장에 따른 전세사기피해자등 지원을 취소 또는 철회할 수 있다.

④ 그 밖에 전세사기피해자등 결정의 취소 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제16조제3항 중 “부동산정보체계”를 “부동산정보체계 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택정보체계”로 한다.

제17조제1항 중 “경우”를 “경우(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다)”로 하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 하며, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

② 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 법원에 경매유예등의 협조를 요청할 수 있다.

1. 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우
2. 매각기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회가 제1호에 따른 의결을 할 수 없는 긴급한 경우

⑤ 국토교통부장관이 제2항제2호에 따라 경매유예등의 협조를 요청한 때에는 다음 위원회 또는 분과위원회에 보고하여 심의·의결을 받아야 하며, 부결된 경우에는 법원에 그 사실을 통보하여야 한다.

제18조제2항을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

② 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 관할 세무서장에게 매각유예등의 협조를 요청할 수 있다.

1. 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우
2. 매각결정기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회가 제1호에 따른 의결을 할 수 없는 긴급한 경우

⑤ 국토교통부장관이 제2항제2호에 따라 매각유예등의 협조를 요청한 때에는 다음 위원회 또는 분과위원회에 보고하여 심의·의결을 받아야 하며, 부결된 경우에는 관할 세무서장에게 그 사실을 통보하여야 한다.

제19조제2항을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

② 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방자치단체의 장에게 매각유예등의 협조를 요청할 수 있다.

1. 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우
2. 매각결정기일이 위원회 개최일 이전에 있는 등 위원회가 제1호에 따른 의결을 할 수 없는 긴급한 경우

⑤ 국토교통부장관이 제2항제2호에 따라 매각유예등의 협조를 요청한 때에는 다음 위원회 또는 분과위원회에 보고하여 심의·의결을 받아야 하며, 부결된 경우에는 지방자치단체의 장에게 그 사실을 통보하여야 한다.

제20조제1항 중 “따라 경매하는”을 “따라 경매(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다)하는”으로, “같은 법 제113조에”를 “「민사집행법」 제113조에”로 하고, 같은 조 제3항을 제4항으로 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 여러 사람의 전세사기피해자가 우선매수하겠다는 신고를 하고 제2항의 절차를 마친 때에는 전세사기피해자 간의 특별한 협의가 없으면 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하게 한다.

제21조제3항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 관할 세무서장은 여러 사람의 전세사기피해자가 우선매수 신청을 하고 제2항의 절차를 마친 경우 전세사기피해자 간의 특별한 협의가 없으면 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하게 한다.

제22조제3항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 지방자치단체의 장은 여러 사람의 전세사기피해자가 우선매수 신청을 하고 제2항의 절차를 마쳤을 때에는 전세사기피해자 간의 특별한 협의가 없으면 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하게 한다.

제25조제1항 중 “공공주택사업자”를 “공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)”로 하고, 같은 조 제3항, 제4항 및 제5항을 각각 제4항, 제11항 및 제12항으로 하며, 같은 조에 제3항, 제5항 및 제6항을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4항(종전의 제3항) 중 “수 있다”를 “수 있고, 전세사기피해자는 10년간 거주할 수 있다”로 하며, 같은 조에 제7항부터 제10항까지를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제12항(종전의 제5항) 중 “전세사기피해주택”을 “공공주택사업자에 대한 재정 지원에 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 전세사기피해주택”으로 한다.

③ 제2항에 따라 우선 매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자는 해당 전세사기피해주택에 대하여 제17조부터 제19조까지에 따라 경매절차의 유예·정지, 매각절차의 유예 또는 정지 및 매각절차의 유예 또는 중지 중인 경우 법원, 관할 세무서장 또는 지방자치단체의 장에게 절차의 속행을 요청할 수 있다.

⑤ 제4항에 따라 전세사기피해주택을 취득하는데 소요되는 비용은 「공공주택 특별법」 제43조에 따른 공공주택사업자의 기존주택등 매입의 예에 따라 국가 또는 지방자치단체가 재정이나 「주택도시

기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)으로 지원한다.

⑥ 공공주택사업자는 제4항에 따라 취득하는데 소요되는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액에 차액이 발생한 경우에는 이를 전세사기피해자의 공공임대주택 거주에 따른 임대료로 사용하여야 한다.

⑦ 공공주택사업자는 제6항에 따른 차액이 제4항에 따른 거주기간 동안 전세사기피해자가 납부해야 할 임대료에 미치지 못할 경우에는 국가 또는 지방자치단체에 재정 지원을 요청할 수 있으며 국가 또는 지방자치단체는 이에 따라야 한다.

⑧ 공공주택사업자는 전세사기피해자가 직장 이전, 질병 치료 등 대통령령이 정하는 사유로 제4항에 따라 우선 공급된 공공임대주택에서 이주하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 지원할 수 있다.

1. 이주하는 지역에 있는 공공임대주택 중 제4항에 따라 공급된 주택과 유사한 수준의 공공임대주택의 우선 공급, 제6항 및 제7항에 따른 임대료 지원
2. 제6항에 따른 차액에서 거주기간 동안의 임대료 지원액을 차감한 금액

⑨ 전세사기피해자가 제4항에 따라 10년간 거주하였을 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 지원할 수 있다.

1. 「공공주택 특별법」 제49조에 따른 임대료 수준으로 해당 주택 거주기간 10년 연장
 2. 제6항에 따른 차액에서 10년간 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액의 지급
- ⑩ 공공주택사업자는 제2항에도 불구하고 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 외의 방법으로 전세사기피해주택을 매입할 수 있다.

제25조의2부터 제25조의8까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제25조의2(공공임대주택 지원) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에 대하여 공공임대주택을 우선 공급할 수 있고, 전세사기피해자는 10년간 거주할 수 있다.

1. 제25조제1항에 따라 전세사기피해주택의 매입을 요청하였으나 그 주택을 공공임대주택으로 우선 공급받지 못한 전세사기피해자
 2. 제2조제4호다목에 따른 임차인
- ② 공공주택사업자는 제1항에 따라 우선 공급된 공공임대주택의 임대료를 감면할 경우에는 국가 또는 지방자치단체에 재정 지원을 요청할 수 있으며 국가 또는 지방자치단체는 이에 따라야 한다.
- ③ 전세사기피해자가 제1항에 따라 10년간 거주하였을 경우에는 「공공주택 특별법」 제49조에 따른 임대료 수준으로 해당 주택에 거주기간을 10년간 연장할 수 있다.

④ 공공주택사업자에 대한 재정 지원에 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 제1항에 따른 공공임대주택의 공급기준, 임대조건 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다.

제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 “신탁사기피해자”라 한다)은 해당 주택(이하 “신탁사기피해주택”이라 한다)의 수익자 및 공공주택사업자와 사전에 협의하여 신탁사기피해주택의 매입을 요청할 수 있다.

② 제1항에 따라 매입을 요청한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입할 수 있다.

③ 공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입에 관하여는 제25조제5항부터 제9항까지, 제11항 및 제12항을 준용한다. 이 경우 “전세사기피해자”는 “신탁사기피해자”로, “전세사기피해주택”은 “신탁사기피해주택”으로 본다.

제25조의4(공공주택사업자의 책무) 공공주택사업자는 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자의 사전 협의 요청이 있는 경우 제25조 또는 제25조의3에 따라 전세사기피해주택 또는 신탁사기피해주택(이하 “전세사기피해주택등”이라 한다)을 매입할 수 있도록 적극 노력하여야 한다.

제25조의5(공공주택사업자의 전세사기피해주택등 매각) ① 제25조 또

는 제25조의3에 따라 전세사기피해주택등을 매입한 공공주택사업자는 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에 따른 임대 의무기간이 경과한 후 해당 주택을 무주택자인 전세사기피해자(제25조제8항에 따라 공공주택사업자로부터 임차보증금 보전비용을 받은 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 및 또는 신탁사기피해자(제25조의3제3항에 따라 공공주택사업자로부터 임차보증금 보전비용을 받은 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)에게 우선 매각할 수 있다.

② 공공주택사업자는 무주택자인 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자에게 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 중 같은 법 제50조의2제1항에 따른 임대 의무기간이 경과한 주택을 매각할 수 있다. 이 경우 매각 대상 주택은 국토교통부장관이 정하는 주택에 한정한다.

③ 그 밖에 공공주택사업자의 주택 매각기준, 매각가격 및 매각절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제25조의6(「건축법」에 관한 특례) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 공공주택사업자가 제25조 또는 제25조의3에 따라 전세사기피해주택등을 매입하는 경우 공공주택사업자에 대해서는 그 소유권 보유기간 동안 그 소유권 취득 전에 발생한 「건축법」 위반 사항과 관련하여 같은 법 제79조에 따른 명령, 제80조에 따른 이행강제금 부과 또는 제85조에

다른 행정대집행 등의 조치를 취하지 아니한다.

② 공공주택사업자가 제25조 또는 제25조의3에 따라 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자로부터 전세사기피해주택등의 매입을 요청받아 매입하려는 해당 건축물이 특정건축물(이하 “대상건축물”이라 한다)이면 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 사전심의를 신청하여야 한다.

③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 사전심의 신청을 받은 대상건축물(제2조제6호다목의 건축물은 제외한다)이 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 「건축법」 및 관계 법률에도 불구하고 사전심의 신청을 받은 날부터 30일 이내에 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 대상건축물을 매입하려는 공공주택사업자에게 사전심의 결과 사용승인 판단을 통보하여야 한다.

1. 자기 소유의 대지(사용 승낙을 받은 타인 소유의 대지를 포함한다) 또는 국유지·공유지(관계 법률에 따라 그 처분 등이 제한되어 있지 아니한 경우에 한정한다)에 건축한 건축물일 것
2. 「건축법」 제44조, 제46조 및 제47조(해당 규정의 적용에 있어서 도로의 최소 너비는 「건축법」 제2조제1항제11호에도 불구하고 3미터로 한다. 이하 같다)를 위반하지 아니하고 구조안전·위생·방화 및 도시계획사업의 시행 및 인근 주민의 일조권(日照權) 향유에

현저한 지장이 없는 건축물일 것

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 사전심의 신청을 받은 대상건축물(제2조제6호다목의 건축물에 한정한다)이 제3항 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 「건축법」 및 관계 법률에도 불구하고 사전심의 신청을 받은 날부터 30일 이내에 해당 대상건축물을 매입하려는 공공주택사업자에게 사전심의 결과 용도변경 신고 수리(受理) 판단을 통보하여야 한다.

⑤ 제3항 또는 제4항에 따라 사전심의 결과를 통보받은 공공주택사업자가 제25조 또는 제25조의3에 따라 해당 대상건축물을 매입하는 경우 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다.

⑥ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 사전심의 결과에 따라 공공주택사업자에게 사용승인서를 내주거나 용도변경 신고를 수리하여야 한다.

⑦ 제6항의 사용승인 또는 용도변경으로 인하여 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치기준에 미달하게 된 공공주택사업자는 추가적으로 부설주차장을 설치할 의무를 지지 아니한다.

⑧ 공공주택사업자는 제25조 또는 제25조의3에 따라 매입한 대상건축물을 매각하려는 경우에는 미리 국토교통부장관의 승인을 받아야

한다.

⑨ 그 밖에 신고에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제25조의7(「주택임대차보호법」 적용의 일부 배제) 공공주택사업자가 제25조에 따라 전세사기피해주택을 취득하는 경우에는 「주택임대차보호법」 제3조의5의 단서 및 제10조를 적용하지 아니한다.

제25조의8(임차보증금 보전액의 압류금지) 제25조 또는 제25조의3에 따라 공공주택사업자가 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자에게 지급하는 임차보증금 보전액은 압류할 수 없다.

제26조제1항 중 “경매나”를 “경매(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다)나”로 한다.

제27조제3항 중 “유예”를 “유예하거나 삭제”로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인에 대하여는 「한국주택금융공사법」 제2조제3호의 주택저당채권대상에 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔을 포함한다.

제4장에 제28조의2 및 제28조의3를 각각 다음과 같이 신설한다.

제28조의2(전세사기피해주택의 관리) 전세사기피해주택의 소재지 관할 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 「공동주택관리법」 제34조를 준용하여 전세사기피해주택의 안전관리 업

무를 수행할 수 있다.

제28조의3(「국가공무원법」 및 「지방공무원법」에 관한 특례) 전세사기피해자등에 대하여는 「국가공무원법」 제33조제2호 및 「지방공무원법」 제31조제2호를 적용하지 아니한다.

제29조의2를 다음과 같이 신설한다.

제29조의2(자료의 협조요청) ① 국토교통부장관은 전세사기피해자등 지원을 위하여 필요한 자료로서 제4장에 따른 전세사기피해자등 지원 현황, 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매 현황(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 및 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 현황에 관한 자료의 제공을 법원 행정처장, 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관의 장, 금융기관등(「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관을 말한다)의 장에게 요청할 수 있다.

② 제1항에 따라 자료의 협조를 요청받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

③ 제1항에 따라 제공되는 자료에 대하여는 사용료와 수수료 등을 면제한다.

제30조 전단 중 “주택도시보증공사 또는”을 “주택도시보증공사,”로, “자는”을 “자 또는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조

에 따른 종합신용정보집중기관은”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제15조의2, 제25조, 제25조의2, 제25조의3, 제25조의5 및 제25조의6의 개정규정은 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(전세사기피해자등 지원의 신청기간에 관한 적용례) 제14조의2의 개정규정은 이 법 시행 전에 결정된 전세사기피해자등에 대하여도 적용한다. 다만, 이 법 시행 전에 결정된 전세사기피해자등의 경우 제4장에 따른 전세사기피해자등 지원의 신청기간은 이 법의 시행일부터 기산한다.

제3조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입에 관한 적용례) 제25조, 제25조의2 및 제25조의3의 개정규정은 이 법 시행 전에 공공주택사업자가 전세사기피해자등에 대하여 공공임대주택을 우선 공급한 경우에도 적용한다.

신·구조문대비표

| 현행 | 개정안 |
|--|---|
| 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. | 제2조(정의) ----- -----. |
| 1. ~ 3. (생략) | 1. ~ 3. (현행과 같음) |
| 4. “전세사기피해자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. | 4. ----- -----. |
| 가. (생략) | 가. (현행과 같음) |
| 나. 제3조제1항제1호·제3호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 <u>임차인</u> (같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 <u>제외한다</u>) | 나. ----- ----- ----- <u>자</u> ----- ----- ----- <u>제외</u> <u>한다</u>)로서 제6조에 따른 <u>전세사기피해지원위원회</u> 의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 <u>임차인</u> |
| 다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 <u>충족하는 임차인으로서</u> 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(인도받았던 | 다. ----- ----- <u>충족하</u> <u>고</u> , ----- ----- ----- ----- |

경우를 포함한다)받고,
「주민등록법」 제16조에
따라 전입신고를 하였으
며, 그 임대차계약증서상
의 확정일자를 받은 자(제
3조제2항 각 호의 어느 하
나에 해당하는 경우는 제
외한다)

5. (생 략)

<신 설>

----- 포함한다)받았으
며-----
----- 하고-

----- 제
외한다)로서 제6조에 따른
전세사기 피해지원위원회
의 심의·의결을 거쳐 국
토교통부장관이 결정한 임
차인

5. (현행과 같음)

6. “특정건축물”이란 다음 각 목
의 어느 하나에 해당하는 건
축물을 말한다.

가. 「건축법」 제11조 또는
제14조에 따라 건축허가를
받거나 건축신고를 하여야
하는 건축물을 건축허가를
받지 아니하거나 건축신고
를 하지 아니하고 건축하
거나 대수선한 건축물

나. 「건축법」 제11조 또는
제14조에 따라 건축허가를
받거나 건축신고를 하고

| | |
|---|---|
| | <p><u>건축하거나 대수선한 건축물로서 같은 법 제22조에 따른 사용승인을 받지 못한 건축물</u></p> <p><u>다. 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니한 건축물</u></p> |
| 제3조(전세사기피해자의 요건) ① | 제3조(전세사기피해자의 요건) ① |
| 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다. | ----- ----- ----- ----- -----. ----- ----- -----. |
| 1. 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입 신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다) 같은 법 제3조의 2제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자(이하 “확정일자”라 한다)를 갖추는 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 | 1. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- |

| | |
|--|--|
| 다른 임차권등기를 <u>마친</u> 경우 도 포함한다) | ----- <u>마친</u> 경우 <u>또는 「민법」 제303조에 따</u> <u>른 전세권이 설정된</u> ----- -- |
| 2. ~ 4. (생략) | 2. ~ 4. (현행과 같음) |
| ② (생략) | ② (현행과 같음) |
| 제4조(임차인보호대책의 수립) 국 가 및 지방자치단체는 <u>전세사기</u> <u>피해자</u> 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 한 다. | 제4조(임차인보호대책의 수립) -- ----- <u>전세사기</u> <u>피해자등</u> ----- ----- --. |
| 1.·2. (생략) | 1.·2. (현행과 같음) |
| 3. <u>전세사기피해자</u> 에 대한 법률 상담지원 대책 | 3. <u>전세사기피해자등</u> ----- ----- |
| 4. <u>전세사기피해자</u> 에 대한 금융 지원 대책 | 4. <u>전세사기피해자등</u> ----- ----- |
| 5. <u>전세사기피해자</u> 에 대한 주거 지원 대책 | 5. <u>전세사기피해자등</u> ----- ----- |
| 6. (생략) | 6. (현행과 같음) |
| 제5조(다른 법률과의 관계) 이 법 은 <u>전세사기피해자</u> 의 피해 및 주거안정 지원에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다. | 제5조(다른 법률과의 관계) ---- -- <u>전세사기피해자등</u> ----- ----- -----. |
| 제6조(전세사기피해지원위원회) | 제6조(전세사기피해지원위원회) |
| ① (생략) | ① (현행과 같음) |
| ② 위원회는 다음 각 호의 사항 | ② ----- |

을 심의·의결한다.

1. (생략)

<신설>

2. ~ 4. (생략)

③ (생략)

④ 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉하되, 제5호부터 제9호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명하여야 한다.

1. (생략)

2. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람

3. ~ 10. (생략)

⑤ ~ ⑫ (생략)

제13조(피해사실의 조사) ①·② (생략)

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 구분에 따

-----.

1. (현행과 같음)

1의2. 제15조의2에 따른 전세사
기피해자등 결정의 취소 등

2. ~ 4. (현행과 같음)

③ (현행과 같음)

④ -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----

-- 「고등교육법」 제2조제1
호·제2호 또는 제5호에 따른
학교나 공인된 -----

3. ~ 10. (현행과 같음)

⑤ ~ ⑫ (현행과 같음)

제13조(피해사실의 조사) ①·② (현행과 같음)

③ -----

Handwriting practice lines consisting of four horizontal dashed lines. A dotted lowercase letter 'a' is positioned on the second line from the top, intended for tracing.

1. ----- 현황, 권리
관계 및 배당액-----

2. ~ 8. (현행과 같음)

[illegible]

밖의 대통령령으로 정하는 법률에 따라 금융업무 등을 하는 기관

10. 임대인등에 대한 수사 개시
여부 및 피해자 현황: 검찰청,
경찰청

11. (생략)
<신설>

12. (생략)

④ ~ ⑥ (생략)

제14조(전세사기피해자등 결정)

① ~ ④ (생략)

⑤ 국토교통부장관은 위원회의
심의·의결에 따라 전세사기피
해자등 결정을 하여야 한다.

용정보의 이용 및 보호에 관
한 법률」 제25조에 따른 신
용정보집중기관 -----

10. -----
여부, 처분 결과 -----

11. (현행과 같음)

12. 「민간임대주택에 관한 특
별법」 제60조에 따른 임대주
택 정보에 관한 사항: 국토교
통부

13. (현행 제12호와 같음)

④ ~ ⑥ (현행과 같음)

제14조(전세사기피해자등 결정)

① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ 국토교통부장관은 위원회의
심의·의결에 따라 전세사기피
해자등 결정을 하여야 한다. 다
만, 국토교통부장관은 제13조에
따른 피해사실의 조사 또는 제4
항에 따른 추가 조사(제15조제3
항에서 준용하는 경우를 포함한
다) 과정에서 제3조제2항제1호
또는 제2호에 해당하는 경우에
는 위원회의 심의·의결을 거치

⑥ ~ ⑨ (생략)

<신설>

<신설>

지 아니하고 전세사기피해자등
결정을 할 수 있으며, 이 경우
결정 결과를 다음 위원회의 전
체회의에 보고하여야 한다.

⑥ ~ ⑨ (현행과 같음)

제14조의2(전세사기피해자등 지
원의 신청기간) 제4장에 따른
전세사기피해자등 지원의 신청
기간은 제14조 또는 제15조에
따라 전세사기피해자등으로 결
정된 날부터 3년 이내로 한다.

제15조의2(전세사기피해자등 결
정의 취소 등) ① 국토교통부장
관은 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 경우에는 위원회의 심
의를 거쳐 제14조 및 제15조에
따른 결정을 취소할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖에 부정한 방
법으로 결정을 받은 경우

2. 임차보증금 전액을 회수한
경우(「주택임대차보호법」에
따라 대항력 또는 우선변제권
행사와 제25조 또는 제25조의
3에 따라 공공주택사업자가
임차보증금 보전을 위하여 사
용한 금액을 합하여 임차보증

금 전액을 회수한 경우를 포함한다)

3. 결정을 받은 자가 임대인등에 해당하는 경우

4. 결정을 받은 자가 임차보증금 전액을 회수하는 등의 사유로 결정 철회를 신청하는 경우

5. 그 밖에 이 법으로 정하는 사항을 위반한 경우

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 결정을 취소한 경우에는 그 사실을 지체 없이 법원행정처장, 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관의 장 등 피해지원과 관련된 기관에 통보하여야 한다.

③ 피해지원과 관련된 기관의 장은 제2항에 따라 결정 취소 통보를 받은 자에 대하여 제4장에 따른 전세사기피해자등 지원을 취소 또는 철회할 수 있다.

④ 그 밖에 전세사기피해자등 결정의 취소 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제16조(정보체계의 구축·운영 등) ①·② (생략)

③ 제1항에 따른 정보체계는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조에 따른 부동산정보체계와 전자적으로 연계하여 활용할 수 있다.

④ (생략)

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

② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 경매유예등의 협조를 요청할 수 있다.

제16조(정보체계의 구축·운영 등) ①·② (현행과 같음)

③ -----

----- 부동산정보체계 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택정보체계---.

④ (현행과 같음)

제17조(경매의 유예·정지) ① --

----- 경우(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조 제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) -----

-.

② 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 법원에 경매유예등의 협조를 요청할 수 있다.

1. 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경

③・④ (생략)

<신설>

제18조(국세의 체납으로 인하여
압류된 주택의 매각 유예·정
지) ① (생략)
② 위원회가 제6조제2항제2호
에 관한 사항을 심의·의결한
경우 국토교통부장관은 관할 세
무서장에게 매각유예등에 대한
협조를 요청할 수 있다.

우

2. 매각기일이 위원회 개최일
이전에 있는 등 위원회가 제1
호에 따른 의결을 할 수 없는
긴급한 경우

③・④ (현행과 같음)

⑤ 국토교통부장관이 제2항제2
호에 따라 경매유예등의 협조를
요청한 때에는 다음 위원회 또
는 분과위원회에 보고하여 심의
·의결을 받아야 하며, 부결된
경우에는 법원에 그 사실을 통
보하여야 한다.

제18조(국세의 체납으로 인하여
압류된 주택의 매각 유예·정
지) ① (현행과 같음)

② 국토교통부장관은 다음 각
호의 어느 하나에 해당하는 경
우 관할 세무서장에게 매각유예
등의 협조를 요청할 수 있다.

1. 위원회가 제6조제2항제2호에
관한 사항을 심의·의결한 경
우

2. 매각결정기일이 위원회 개최
일 이전에 있는 등 위원회가
제1호에 따른 의결을 할 수 없

③ · ④ (생략)

<신설>

제19조(지방세의 체납으로 인하여
압류된 주택의 매각 유예·중
지) ① (생략)

② 위원회가 제6조제2항제2호
에 관한 사항을 심의·의결한
경우 국토교통부장관은 지방자
치단체의 장에게 매각유예등에
대한 협조를 요청할 수 있다.

③ · ④ (생략)

<신설>

는 긴급한 경우

③ · ④ (현행과 같음)

⑤ 국토교통부장관이 제2항제2
호에 따라 매각유예등의 협조를
요청한 때에는 다음 위원회 또
는 분과위원회에 보고하여 심의
·의결을 받아야 하며, 부결된
경우에는 관할 세무서장에게 그
사실을 통보하여야 한다.

제19조(지방세의 체납으로 인하여
압류된 주택의 매각 유예·중
지) ① (현행과 같음)

② 국토교통부장관은 다음 각
호의 어느 하나에 해당하는 경
우 지방자치단체의 장에게 매각
유예등의 협조를 요청할 수 있
다.

1. 위원회가 제6조제2항제2호에
관한 사항을 심의·의결한 경
우

2. 매각결정기일이 위원회 개최
일 이전에 있는 등 위원회가
제1호에 따른 의결을 할 수 없
는 긴급한 경우

③ · ④ (현행과 같음)

⑤ 국토교통부장관이 제2항제2

제20조(경매절차에서의 우선매수권) ① 전세사기피해주택을 「민사집행법」에 따라 경매하는 경우 전세사기피해자는 매각기일까지 같은 법 제113조에 따른 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.

② (생략)
<신설>

③ (생략)
 제21조(「국세징수법」에 따른 공

호에 따라 매각유예등의 협조를 요청한 때에는 다음 위원회 또는 분과위원회에 보고하여 심의·의결을 받아야 하며, 부결된 경우에는 지방자치단체의 장에게 그 사실을 통보하여야 한다.

제20조(경매절차에서의 우선매수권) ① -----
 ----- 따라 경매 (「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다)하는 -----
 ----- 「민사집행법」 제113조에-----
 -----.

② (현행과 같음)
 ③ 여러 사람의 전세사기피해자가 우선매수하겠다는 신고를 하고 제2항의 절차를 마친 때에는 전세사기피해자 간의 특별한 협의가 없으면 변제받을 수 있는 임차보증금의 비율에 따라 전세사기피해주택을 매수하게 한다.
 ④ (현행 제3항과 같음)

제21조(「국세징수법」에 따른 공

매절차에서의 우선매수권) ① ·

② (생략)

<신설>

③ (생략)

제22조(「지방세징수법」에 따른
공매절차에서의 우선매수권) ①

· ② (생략)

<신설>

③ (생략)

제25조(공공주택사업자의 전세사
기피해주택 매입) ① 전세사기
피해자는 「공공주택 특별법」

매절차에서의 우선매수권) ① ·

② (현행과 같음)

③ 관할 세무서장은 여러 사람
의 전세사기피해자가 우선매수
신청을 하고 제2항의 절차를 마
친 경우 전세사기피해자 간의
특별한 협의가 없으면 변제받을
수 있는 임차보증금의 비율에
따라 전세사기피해주택을 매수
하게 한다.

④ (현행 제3항과 같음)

제22조(「지방세징수법」에 따른
공매절차에서의 우선매수권) ①

· ② (현행과 같음)

③ 지방자치단체의 장은 여러
사람의 전세사기피해자가 우선
매수 신청을 하고 제2항의 절차
를 마쳤을 때에는 전세사기피해
자 간의 특별한 협의가 없으면
변제받을 수 있는 임차보증금의
비율에 따라 전세사기피해주택
을 매수하게 한다.

④ (현행 제3항과 같음)

제25조(공공주택사업자의 전세사
기피해주택 매입) ① -----

제4조제1항제2호 또는 제3호에
따른 공공주택사업자와 사전에
협의하여 전세사기피해주택의
매입을 요청할 수 있다.

② (생략)

<신설>

③ 제2항에 따라 우선 매수할
수 있는 권리를 양수한 공공주
택사업자가 「민사집행법」에
따른 경매, 「국세징수법」 또
는 「지방세징수법」에 따른 공
매의 방법으로 전세사기피해주
택을 취득한 경우에는 「공공주
택 특별법」 제2조제1호가목에
따른 공공임대주택으로 공급하
되, 해당 주택의 전세사기피해

--- 공공주택사업자(이하 “공
공주택사업자”라 한다)-----
-----.

② (현행과 같음)

③ 제2항에 따라 우선 매수할
수 있는 권리를 양수한 공공주
택사업자는 해당 전세사기피해
주택에 대하여 제17조부터 제19
조까지에 따라 경매절차의 유예
· 정지, 매각절차의 유예 또는
정지 및 매각절차의 유예 또는
중지 중인 경우 법원, 관할 세무
서장 또는 지방자치단체의 장에
게 절차의 속행을 요청할 수 있
다.

④ -----

자에게 우선 공급할 수 있다.

<신 설>

<신 설>

<신 설>

----- 수 있고, 전
세사기피해자는 10년간 거주할
수 있다.

⑤ 제4항에 따라 전세사기피해
주택을 취득하는데 소요되는 비
용은 「공공주택 특별법」 제43
조에 따른 공공주택사업자의 기
존주택등 매입의 예에 따라 국
가 또는 지방자치단체가 재정이
나 「주택도시기금법」에 따른
주택도시기금(이하 “주택도시
기금”이라 한다)으로 지원한다.

⑥ 공공주택사업자는 제4항에
따라 취득하는데 소요되는 비용
과 「공공주택 특별법」 제43조
에 따라 매입하였을 때 소요되
었을 금액에 차액이 발생한 경
우에는 이를 전세사기피해자의
공공임대주택 거주에 따른 임대
료로 사용하여야 한다.

⑦ 공공주택사업자는 제6항에
따른 차액이 제4항에 따른 거주
기간 동안 전세사기피해자가 납
부해야 할 임대료에 미치지 못
할 경우에는 국가 또는 지방자
치단체에 재정 지원을 요청할

<신 설>

<신 설>

수 있으며 국가 또는 지방자치 단체는 이에 따라야 한다.

⑧ 공공주택사업자는 전세사기 피해자가 직장 이전, 질병 치료 등 대통령령이 정하는 사유로 제4항에 따라 우선 공급된 공공 임대주택에서 이주하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 지원할 수 있다.

1. 이주하는 지역에 있는 공공 임대주택 중 제4항에 따라 공급된 주택과 유사한 수준의 공공임대주택의 우선 공급, 제6항 및 제7항에 따른 임대료 지원

2. 제6항에 따른 차액에서 거주 기간 동안의 임대료 지원액을 차감한 금액

⑨ 전세사기 피해자가 제4항에 따라 10년간 거주하였을 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 지원할 수 있다.

1. 「공공주택 특별법」 제49조에 따른 임대료 수준으로 해당 주택 거주기간 10년 연장

<신 설>

④ · ⑤ (생 략)

⑤ 전세사기피해주택의 매입기
준, 임대조건 등은 국토교통부
장관이 정하는 바에 따른다.

<신 설>

2. 제6항에 따른 차액에서 10년
간 임대료 지원액을 차감하고
남은 금액의 지급

⑩ 공공주택사업자는 제2항에
도 불구하고 국토교통부장관이
정하는 바에 따라 「민사집행
법」에 따른 경매, 「국세징수
법」 또는 「지방세징수법」에
따른 공매 외의 방법으로 전세
사기피해주택을 매입할 수 있
다.

⑪ · ⑫ (현행 제4항 및 제5항과
같음)

⑫ 공공주택사업자에 대한 재정
지원에 필요한 사항은 대통령령
으로 정하며, 전세사기피해주택

-----.

제25조의2(공공임대주택 지원) ①
공공주택사업자는 다음 각 호의
어느 하나에 해당하는 임차인에
대하여 공공임대주택을 우선 공
급할 수 있고, 전세사기피해자
는 10년간 거주할 수 있다.

1. 제25조제1항에 따라 전세사
기피해주택의 매입을 요청하
였으나 그 주택을 공공임대주

<신 설>

택으로 우선 공급받지 못한
전세사기피해자

2. 제2조제4호다목에 따른 임차
인

② 공공주택사업자는 제1항에
따라 우선 공급된 공공임대주택
의 임대료를 감면할 경우에는
국가 또는 지방자치단체에 재정
지원을 요청할 수 있으며 국가
또는 지방자치단체는 이에 따라
야 한다.

③ 전세사기피해자가 제1항에
따라 10년간 거주하였을 경우에
는 「공공주택 특별법」 제49조
에 따른 임대료 수준으로 해당
주택에 거주기간을 10년간 연장
할 수 있다.

④ 공공주택사업자에 대한 재정
지원에 필요한 사항은 대통령령
으로 정하며, 제1항에 따른 공
공임대주택의 공급기준, 임대조
건 등에 필요한 사항은 국토교
통부장관이 정하는 바에 따른
다.

제25조의3(공공주택사업자의 신
탁사기피해주택 매입) ① 「신

<신 설>

「택법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 “신탁사기피해자”라 한다)은 해당 주택(이하 “신탁사기피해주택”이라 한다)의 수익자 및 공공주택사업자와 사전에 협의하여 신탁사기피해주택의 매입을 요청할 수 있다.

② 제1항에 따라 매입을 요청한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입할 수 있다.

③ 공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입에 관하여는 제25조제5항부터 제9항까지, 제11항 및 제12항을 준용한다. 이 경우 “전세사기피해자”는 “신탁사기피해자”로, “전세사기피해주택”은 “신탁사기피해주택”으로 본다.

제25조의4(공공주택사업자의 책무) 공공주택사업자는 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자의

<신 설>

사전 협의 요청이 있는 경우 제 25조 또는 제25조의3에 따라 전 세사기피해주택 또는 신탁사기 피해주택(이하 “전세사기피해 주택등”이라 한다)을 매입할 수 있도록 적극 노력하여야 한다.

제25조의5(공공주택사업자의 전 세사기피해주택등 매각) ① 제2 5조 또는 제25조의3에 따라 전 세사기피해주택등을 매입한 공 공주택사업자는 「공공주택 특 별법」 제50조의2제1항에 따른 임대 의무기간이 경과한 후 해당 주택을 무주택자인 전세사기피 해자(제25조제8항에 따라 공공 주택사업자로부터 임차보증금 보전비용을 받은 경우는 제외한 다. 이하 이 조에서 같다) 또는 신탁사기피해자(제25조의3제3 항에 따라 공공주택사업자로부 터 임차보증금 보전비용을 받은 경우는 제외한다. 이하 이 조에 서 같다)에게 우선 매각할 수 있다.

② 공공주택사업자는 무주택자 인 전세사기피해자 또는 신탁사

<신 설>

기피해자에게 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 중 같은 법 제50조의2제1항에 따른 임대유기기간이 경과한 주택을 매각할 수 있다. 이 경우 매각 대상 주택은 국토교통부장관이 정하는 주택에 한정한다.

③ 그 밖에 공공주택사업자의 주택 매각기준, 매각가격 및 매각절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제25조의6(「건축법」에 관한 특례) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 공공주택사업자가 제25조 또는 제25조의3에 따라 전세사기 피해주택등을 매입하는 경우 공공주택사업자에 대해서는 그 소유권 보유기간 동안 그 소유권 취득 전에 발생한 「건축법」 위반 사항과 관련하여 같은 법 제79조에 따른 명령, 제80조에

따른 이행강제금 부과 또는 제85조에 따른 행정대집행 등의 조치를 취하지 아니한다.

② 공공주택사업자가 제25조 또는 제25조의3에 따라 전세사기 피해자 또는 신탁사기피해자로부터 전세사기피해주택등의 매입을 요청받아 매입하려는 해당 건축물이 특정건축물(이하 “대상건축물”이라 한다)이면 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 대상 건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 사전심의를 신청하여야 한다.

③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 사전심의 신청을 받은 대상건축물(제2조제6호다목의 건축물은 제외한다)이 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 「건축법」 및 관계 법률에도 불구하고 사전심의 신청을 받은 날부터 30일 이내에 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐

해당 대상건축물을 매입하려는 공공주택사업자에게 사전심의 결과 사용승인 판단을 통보하여야 한다.

1. 자기 소유의 대지(사용 승낙을 받은 타인 소유의 대지를 포함한다) 또는 국유지·공유지(관계 법률에 따라 그 처분 등이 제한되어 있지 아니한 경우에 한정한다)에 건축한 건축물일 것

2. 「건축법」 제44조, 제46조 및 제47조(해당 규정의 적용에 있어서 도로의 최소 너비는 「건축법」 제2조제1항제1호에도 불구하고 3미터로 한다. 이하 같다)를 위반하지 아니하고 구조안전·위생·방화와 도시계획사업의 시행 및 인근주민의 일조권(日照權) 향유에 현저한 지장이 없는 건축물일 것

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 사전심의 신청을 받

은 대상건축물(제2조제6호다목의 건축물에 한정한다)이 제3항 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 「건축법」 및 관계 법률에도 불구하고 사전심의 신청을 받은 날부터 30일 이내에 해당 대상건축물을 매입하려는 공공주택사업자에게 사전심의 결과 용도변경 신고 수리(受理) 판단을 통보하여야 한다.

⑤ 제3항 또는 제4항에 따라 사전심의 결과를 통보받은 공공주택사업자가 제25조 또는 제25조의3에 따라 해당 대상건축물을 매입하는 경우 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다.

⑥ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 사전심의 결과에 따라 공공주택사업자에게 사용승인서를 내주거나 용도변경 신고를 수리하여야 한다.

<신 설>

<신 설>

⑦ 제6항의 사용승인 또는 용도 변경으로 인하여 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치기준에 미달하게 된 공공주택사업자는 추가적으로 부설주차장을 설치할 의무를 지지 아니한다.

⑧ 공공주택사업자는 제25조 또는 제25조의3에 따라 매입한 대상건축물을 매각하려는 경우에는 미리 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

⑨ 그 밖에 신고에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제25조의7(「주택임대차보호법」 적용의 일부 배제) 공공주택사업자가 제25조에 따라 전세사기 피해주택을 취득하는 경우에는 「주택임대차보호법」 제3조의5의 단서 및 제10조를 적용하지 아니한다.

제25조의8(임차보증금 보전액의 압류금지) 제25조 또는 제25조의3에 따라 공공주택사업자가 전세사기피해자 또는 신탁사기 피해자에게 지급하는 임차보증

제26조(경매 및 공매의 지원) ①
주택도시보증공사는 전세사기
피해자의 신청을 받아 「민사집
행법」 제78조 또는 같은 법 제
264조에 따른 경매나 「국세징
수법」 제64조 또는 「지방세징
수법」 제71조에 따른 매각절차
와 관련하여 경매 및 공매의 지
원서비스를 제공할 수 있다.

② (생략)

제27조(금융지원 등) ①·② (생
략)

③ 「한국자산관리공사 설립 등
에 관한 법률」에 따른 금융회
사등은 전세사기피해자 또는 제
2조제4호다목에 따른 임차인의
보증금이 모두 변제되지 아니한
경우 「신용정보의 이용 및 보
호에 관한 법률」 제25조에 따
른 신용정보집중기관이 같은 법
제26조의 신용정보집중관리위
원회를 통하여 정한 기준에 따
라 이들의 해당 전세 관련 대출
에 대한 채무의 불이행 및 대위
변제의 등록을 유예할 수 있다.

금 보전액은 압류할 수 없다.

제26조(경매 및 공매의 지원) ①

----- 경매(「채무자 회
생 및 파산에 관한 법률」 제49
6조제1항 또는 같은 법 제497조
에 따라 환가하는 경우를 포함
한다)나-----.

② (현행과 같음)

제27조(금융지원 등) ①·② (현
행과 같음)

③ -----

----- 유예하거나 삭제-

<신 설>

-----.

④ 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인에 대하여는 「한국주택금융공사법」 제2조제3호의 주택저당채권대상에 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔을 포함한다.

<신 설>

제28조의2(전세사기피해주택의 관리) 전세사기피해주택의 소재지 관할 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 「공동주택관리법」 제34조를 준용하여 전세사기피해주택의 안전관리 업무를 수행할 수 있다.

<신 설>

제28조의3(「국가공무원법」 및 「지방공무원법」에 관한 특례) 전세사기피해자등에 대하여는 「국가공무원법」 제33조제2호 및 「지방공무원법」 제31조제2호를 적용하지 아니한다.

<신 설>

제29조의2(자료의 협조요청) ① 국토교통부장관은 전세사기피해자등 지원을 위하여 필요한 자료로서 제4장에 따른 전세사

| | |
|---------------------|--|
| 제30조(고유식별 정보 등의 처리) | <p>기피해자등 지원 현황, 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매 현황(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는 같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 및 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 현황에 관한 자료의 제공을 법원행정처장, 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관의 장, 금융기관 등(「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관을 말한다)의 장에게 요청할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따라 자료의 협조를 요청받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.</p> <p>③ 제1항에 따라 제공되는 자료에 대하여는 사용료와 수수료 등을 면제한다.</p> <p>제30조(고유식별 정보 등의 처리)</p> |
|---------------------|--|

국토교통부장관(제29조에 따라
권한 또는 업무를 위임·위탁받
은 기관을 포함한다), 주택도시
보증공사 또는 제11조에 따라
전세피해지원센터를 설치·운
영하는 자는 조사 및 지원 사무
를 수행하기 위하여 필요한 경
우 「개인정보 보호법」 제24조
제1항에 따른 고유식별정보(주
민등록번호를 포함한다) 등 개
인정보가 포함된 자료를 수집·
이용·처리할 수 있다. 이 경우
해당 정보를 「개인정보 보호
법」에 따라 보호하여야 한다.

----- 주택도시
보증공사, -----

---- 자 또는 「신용정보의 이
용 및 보호에 관한 법률」 제25
조에 따른 종합신용정보집중기
관은 -----

-----.

-----.