



# 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙 (약칭: 전세사기피해자법 시행규칙)

[시행 2025. 9. 19.] [국토교통부령 제1523호, 2025. 9. 19., 일부개정]

국토교통부 (피해지원총괄과) 044-201-5233, 5234

**제1조(목적)** 이 규칙은 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다. <개정 2023. 6. 30.>

**제2조(전세피해지원센터의 운영 등)** ① 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제11조 제1항에 따른 전세피해지원센터(이하 “센터”라 한다)를 설치·운영하는 자는 센터의 업무를 효율적으로 수행하기 위해 센터에 센터장 1명과 그 밖에 필요한 직원을 둘 수 있다.

② 법 제11조제1항에 따라 센터를 설치·운영하는 자는 전세사기피해자등에 대한 효율적·체계적 지원을 위해 부동산, 법률, 금융 및 심리상담 분야 등에 학식과 경험이 풍부한 관계 전문가로 자문단을 구성하거나 관계 전문가를 전문위원으로 위촉할 수 있다.

③ 법 제11조제2항에서 “국토교통부령으로 정하는 주택의 임차인”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인을 말한다.

1. 임대차계약(적법한 임대권한을 가지지 않은 자와 체결한 임대차계약을 포함한다)이 종료된 후 임차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못했거나 돌려받지 못할 것으로 예상되는 임차인으로서 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등이 필요하다고 인정되는 임차인
2. 임차주택에 대한 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매나 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따른 매각(경매 또는 매각절차가 진행 중인 경우를 포함한다)으로 임차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못했거나 돌려받지 못할 것으로 예상되는 임차인

**제3조(전세사기피해자등 결정신청 등)** ① 법 제12조제1항에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 임차인(이하 “신청인”이라 한다)은 별지 제1호서식의 전세사기피해자등 결정신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 제출해야 한다.

1. 신청인이 법 제3조제1항 각 호의 요건을 갖추었음을 증명하는 다음 각 목의 서류

가. 임대차계약서 사본

나. 주민등록표 초본(제4항 단서에 따라 확인에 동의하지 않는 경우만 해당한다)

다. 다음의 어느 하나에 해당하는 경매·공매 개시 관련 서류

1) 「민사집행법」 제84조에 따른 최고서

2) 「국세징수법」 제75조 또는 「지방세징수법」 제80조에 따른 공매통지서

3) 「국세징수법 시행령」 제66조 또는 「지방세징수법 시행령」 제91조의2에 따른 공매대행통지서

4) 그 밖의 경매·공매 개시 관련 서류

라. 판결정본 또는 지급명령 등 집행권원을 확인할 수 있는 서류

마. 그 밖에 법 제3조제1항 각 호의 요건을 갖추었음을 증명할 수 있는 서류

2. 별지 제2호서식의 개인정보 수집·이용 등 동의서(신청인이 동의한 경우만 해당한다)

3. 신청인이 제2항에 따른 법정대리인임을 증명하는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제15조제1항제1호에 따른 가족관계증명서 등 증명서류(제2항에 따라 법정대리인이 신청을 대리하는 경우만 해당한다)

4. 신청인이 제2항에 따른 유족임을 증명하는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제15조제1항제1호에 따른 가족관계증명서 등 증명서류(제2항에 따라 유족이 신청하는 경우만 해당한다)

5. 별지 제3호서식의 위임장(제3항에 따라 대리인을 선임한 경우만 해당한다)

② 신청인 본인이 미성년자인 경우에는 법정대리인이 신청을 대리할 수 있으며, 본인이 사망한 경우에는 그 유족(「민법」에 따른 재산상속 순위에 따르되, 같은 순위의 유족이 2명 이상 있을 때에는 그중에서 선정된 유족의 대표를 말한다)이 신청해야 한다.

- ③ 신청인은 본인이 직접 신청하기 어려운 사정이 있는 경우에는 다른 사람을 대리인으로 선임할 수 있다.
- ④ 시·도지사는 제1항에 따른 신청서를 받으면 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 신청인의 주민등록표 초본을 확인해야 한다. 다만, 신청인이 확인에 동의하지 않는 경우에는 이를 첨부하도록 해야 한다.
- ⑤ 시·도지사는 제1항에 따른 신청에 흠이 있는 경우에는 14일 이내의 기간을 정하여 보완을 요구할 수 있다. 이 경우 신청서의 보완에 걸린 기간은 법 제13조제5항에 따른 조사기간에 산입하지 않는다.
- ⑥ 제1항에 따른 신청을 받은 시·도지사는 별지 제4호서식의 전세사기피해자등 결정신청 접수대장에 그 내용을 기록하고 관리·보관해야 한다.

**제4조(피해사실의 조사)** ① 시·도지사는 법 제13조에 따라 피해사실의 조사를 하는 경우에는 전세사기피해주택 방문, 신청인에 대한 면담, 수사기관 등 관계 기관에 대한 사실조회 및 같은 조 제2항·제3항에 따라 제출 또는 제공받은 진술서·자료 또는 정보의 검토 등 필요한 방법으로 피해사실의 조사를 할 수 있다.

② 법 제13조제3항제13호에서 "국토교통부령으로 정하는 자료 및 정보"란 다음 각 호의 자료 및 정보를 말한다. <개정 2025. 9. 1.>

1. 임대인의 의뢰를 받은 공인중개사의 개설등록에 관한 정보(소속공인중개사 및 중개보조인에 대한 신고 정보를 포함한다)
2. 임대인의 파산 또는 회생절차 개시에 관한 자료 및 정보
3. 「주택도시기금법」 제26조제1항제2호 및 제3호에 따른 업무를 수행하기 위하여 관리하는 채무자 관련 정보
4. 임대인의 의뢰를 받은 공인중개사가 자격취소 또는 자격정지처분을 받은 사실을 확인할 수 있는 자료 및 정보
5. 임대인의 의뢰를 받은 감정평가사가 징계처분을 받은 사실을 확인할 수 있는 자료 및 정보

**제5조(전세사기피해자등 결정)** ① 국토교통부장관은 법 제14조제5항에 따라 전세사기피해자등 결정을 한 경우에는 다음 각 호의 사항을 적은 별지 제5호서식의 전세사기피해자등 결정문(이하 "결정문"이라 한다)을 작성해야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 직인을 날인해야 한다. <개정 2024. 11. 11.>

1. 신청인의 성명·주소 및 생년월일
2. 임차주택의 소재지
3. 결정 주문
4. 결정 이유
5. 결정 연월일

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 결정문을 작성한 경우에는 법 제14조제6항에 따라 지체 없이 별지 제6호서식의 전세사기피해자등 결정통지서에 결정문 정보를 첨부하여 신청인에게 송달해야 한다.

**제6조(이의신청)** ① 신청인은 법 제15조제1항에 따라 전세사기피해자등 결정에 대하여 이의를 신청하려면 국토교통부장관에게 별지 제7호서식의 전세사기피해자등 결정 이의신청서를 제출해야 한다. <개정 2024. 11. 11.>

② 법 제15조제1항에 따른 이의신청에 대한 결정문의 작성 및 송달에 관하여는 제5조를 준용한다. 이 경우 제5조제1항 각 호 외의 부분 전단 중 "법 제14조제5항"은 "법 제15조제2항"으로 보고, 제5조제2항 중 "법 제14조제6항"은 "법 제15조제3항에 따라 준용되는 법 제14조제6항"으로, "별지 제6호서식의 전세사기피해자등 결정통지서"는 "별지 제7호의2서식의 전세사기피해자등 결정통지서(이의)"로 본다. <신설 2024. 11. 11.>

**제6조의2(전세사기피해자등 결정의 취소 등)** ① 전세사기피해자등은 법 제15조의2제1항제4호에 따라 결정의 철회를 신청하려는 경우에는 별지 제7호의3서식의 전세사기피해자등 결정 철회 신청서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출해야 한다.

② 국토교통부장관은 법 제15조의2제1항에 따라 전세사기피해자등 결정을 취소 또는 철회한 경우에는 다음 각 호의 사항을 적은 별지 제7호의4서식의 전세사기피해자등 취소·철회 결정문(이하 "취소·철회결정문"이라 한다)을 작성해야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 직인을 날인해야 한다.

1. 결정 취소·철회 당사자의 성명·주소 및 생년월일
2. 임차주택의 소재지
3. 최초 결정 번호
4. 결정 취소·철회 주문
5. 결정 취소·철회 이유
6. 결정 취소·철회 연월일

③ 국토교통부장관은 취소·철회결정문을 작성한 경우에는 지체 없이 별지 제7호의5서식의 전세사기피해자등 취소·철회 결정통지서에 취소·철회결정문 정본을 첨부하여 결정 취소·철회 당사자에게 송달해야 한다.

④ 전세사기피해자등은 법 제15조의2제2항에 따라 임차보증금반환채권의 변제 사실을 신고하려는 경우에는 별지 제7호의6서식의 임차보증금반환채권 변제 신고서를 작성하여 국토교통부장관과 「공공주택 특별법」 제4조제1항제2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)에게 제출해야 한다.

[본조신설 2024. 11. 11.]

**제6조의3(지원액의 반납 등)** ① 공공주택사업자는 법 제15조의2제5항에 따라 지원액을 반납해야 하는 사람(이하 “납부의무자”라 한다)에게 환수할 금액(이하 “환수금”이라 한다)을 결정하여 환수금 반납고지서를 보내야 한다.

② 법 제15조의2제6항에서 “국토교통부령에 따라 정하여진 기간”이란 제1항에 따른 환수금 반납고지서를 송달받은 날부터 90일까지를 말한다. 다만, 제3항에 따라 분할납부하는 경우에는 마지막 회분의 납부기한까지를 말하고, 제4항에 따라 분할납부 결정을 취소하는 경우에는 납부의무자가 그 결정의 취소를 통보받은 날까지를 말한다.

③ 납부의무자는 환수금의 전부 또는 일부를 분할납부하려는 경우에는 제2항 본문에 따른 기간 내에 별지 제7호의7서식의 환수금 분할납부 신청서를 공공주택사업자에게 제출해야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 환수금을 분할납부하게 하는 경우에는 그 결정을 한 날이 속하는 달의 다음 달부터 다음 각 호의 구분에 따른 횟수의 범위에서 매월 분할납부하게 할 수 있다.

1. 반납해야 할 금액이 1천만원 미만인 경우: 20회
2. 반납해야 할 금액이 1천만원 이상 2천만원 미만인 경우: 40회
3. 반납해야 할 금액이 2천만원 이상인 경우: 60회

④ 공공주택사업자는 납부의무자가 3회분에 해당하는 분할납부금액을 미납하는 경우에는 제3항에 따른 분할납부 결정을 취소하고, 남은 환수금을 한꺼번에 환수할 수 있다.

[본조신설 2025. 9. 1.]

**제7조(전세사기피해주택의 매각 유예·정지 등 신청)** 법 제18조 또는 제19조에 따른 전세사기피해주택 매각절차의 유예·정지(중지) 신청 또는 유예·정지(중지) 연장 신청은 별지 제8호서식의 전세사기피해주택 매각 유예·정지(중지) 신청서 또는 유예·정지(중지) 연장 신청서에 따른다.

[본조신설 2023. 6. 30.]

**제8조(공매절차에서의 우선매수 신청)** 법 제21조제1항 또는 제22조제1항에 따른 전세사기피해자의 우선매수 신청은 별지 제9호서식의 전세사기피해자 우선매수 신청서에 따른다.

[본조신설 2023. 6. 30.]

**제9조(국세의 안분 적용 신청)** 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제3조제5항에 따른 국세 안분 적용 신청서는 별지 제10호서식에 따른다.

[본조신설 2023. 6. 30.]

**제10조(지방세의 안분 적용 신청)** 영 제4조제5항에 따른 지방세 안분 적용 신청서는 별지 제11호서식에 따른다.

[본조신설 2023. 6. 30.]

**제11조(「건축법」에 관한 특례 신청 등)** ① 공공주택사업자는 법 제25조의6제2항에 따라 사전심의를 신청하려는 경우에는 별지 제12호서식의 특정건축물 사전심의 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 대상건축물(같은 항에 따른 대상건축물을 말한다. 이하 같다)을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 제출해야 한다.

1. 건축사가 작성한 설계도서(배치도·평면도·입면도 및 단면도를 말한다. 이하 같다)
2. 건축사가 작성한 별지 제13호서식의 현장조사서
3. 결정문
4. 전세사기피해자 또는 법 제25조의3제1항에 따른 신탁사기피해자가 공공주택사업자에게 전세사기피해주택 또는 같은 항에 따른 신탁사기피해주택의 매입을 요청하였음을 증명하는 서류
5. 대상건축물이 위치한 대지의 범위와 그 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 증명하는 서류

② 제1항제1호에 따른 설계도서를 작성할 때 법 제2조제6호가목에 따른 특정건축물의 경우에는 건축물 전체를 대상으로 작성하고, 법 제2조제6호나목 또는 다목에 따른 특정건축물의 경우에는 건축허가 또는 건축신고 당시의 설계도서와 다르게 시공한 부분을 대상으로 작성한다.

③ 법 제25조의6제3항 또는 제4항에 따른 사전심의 결과의 통보는 별지 제14호서식의 특정건축물 사전심의 결정서에 따른다.

④ 공공주택사업자는 법 제25조의6제5항에 따라 신고하는 경우에는 별지 제15호서식의 특정건축물 매입 신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 해당 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다.

1. 대지의 범위에 관한 서류
2. 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류
3. 제1항제1호에 따른 설계도서
4. 제3항에 따른 특정건축물 사전심의 결정서

⑤ 해당 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 특정건축물 매입 신고서를 제출받은 경우에는 법 제25조의6제6항에 따라 특별한 사유가 없으면 해당 신고서를 접수한 날부터 10일 이내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 해당 공공주택사업자에게 발급해야 한다.

1. 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인서
2. 「건축법 시행규칙」 제12조의2제4항 또는 제5항에 따른 용도변경 허가서 또는 용도변경 신고필증

⑥ 공공주택사업자는 제1항제1호에 따른 설계도서의 작성을 위해 필요한 경우에는 해당 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축허가 또는 건축신고 당시의 설계도서(전자설계도서를 포함한다)의 발급 및 열람을 요청할 수 있다.<신설 2025. 9. 1.>

[본조신설 2024. 11. 11.]

**부칙** <제1523호, 2025. 9. 19.>

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.