



전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행령 (약칭: 전세사기피해자법 시행령)

[시행 2024. 11. 11.] [대통령령 제34987호, 2024. 11. 8., 일부개정]

국토교통부 (피해지원총괄과) 044-201-5233, 5234

제1조(목적) 이 영은 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(전세사기피해지원단) ① 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 "법"이라 한다) 제10조제1항에 따른 전세사기피해지원단(이하 "지원단"이라 한다)은 단장 1명과 단원으로 구성한다.

② 지원단의 단장은 국토교통부의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원 중에서 국토교통부장관이 지명하는 사람이 된다.

③ 지원단의 단장은 국토교통부장관의 명을 받아 지원단의 업무를 총괄하고, 지원단의 단원을 지휘·감독한다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 지원단의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

제3조(국세의 안분 방법 및 신청 등) ① 법 제23조제1항 각 호 외의 부분 전단에 따라 안분하여 징수하는 전세사기피해주택 임대인의 국세는 다음 각 호의 구분에 따라 산정한다.

1. 상속세, 증여세 및 종합부동산세의 경우: 고지 또는 신고 건별로 각각 가목에 따라 계산한 금액과 나목의 금액 중 큰 금액

가. 다음의 계산식에 따라 계산한 금액

$$A \times \frac{B}{C}$$

A: 전세사기피해주택의 임대인이 체납한 고지 또는 신고 건별 국세 금액

B: 전세사기피해주택의 가격

C: 전세사기피해주택의 임대인이 보유한 모든 주택의 가격 합계액

나. 전세사기피해주택의 임대인이 체납한 고지 또는 신고 건별 국세 금액 중 「국세기본법」 제35조제3항에 따른 해당 재산에 대하여 부과된 국세 금액

2. 상속세, 증여세 및 종합부동산세 외의 국세의 경우: 고지 또는 신고 건별로 각각 제1호가목에 따라 계산한 금액

② 제1항제1호가목의 계산식에서 "전세사기피해주택의 임대인이 보유한 모든 주택의 가격 합계액"은 법 제23조제3항 전단에 따라 안분 적용 신청을 한 날이 속하는 연도의 직전 연도의 「지방세법」 제114조에 따른 과세기준일(이하 "국세 안분 과세기준일"이라 한다)에 전세사기피해주택의 임대인이 소유하고 있었던 주택의 같은 법 제4조제1항 및 제2항에 따른 시가표준액(같은 법 제110조제1항에 따라 주택에 대한 재산세의 과세표준 산정에 적용된 시가표준액을 말한다. 이하 "시가표준액"이라 한다)을 합산한 금액으로 한다.

③ 제1항제1호가목의 계산식에서 "전세사기피해주택의 가격"은 법 제23조제3항 전단에 따라 안분 적용 신청을 한 전세사기피해자가 임차인인 전세사기피해주택의 국세 안분 과세기준일 당시 시가표준액으로 한다. 다만, 전세사기피해주택의 시가표준액이 없는 경우에는 그 전세사기피해주택의 소재지를 관할하는 지방자치단체의 장(이하 "소재지 관할 지방자치단체의 장"이라 한다)이 「지방세법」 제4조제1항 단서 및 제2항에 따라 산정 또는 결정한 가액(이하 "산정가액"이라 한다)으로 한다.

④ 전세사기피해주택 임대인의 주소지(전세사기피해주택 임대인이 법인인 경우에는 「법인세법」 제9조제1항에 따른 납세지를 말한다. 이하 같다)를 관할하는 세무서장은 법 제23조제3항 전단에 따른 안분 적용 신청에 따라 산정가액이 필요한 경우에는 지체 없이 소재지 관할 지방자치단체의 장에게 산정가액의 산정 또는 결정을 요청해야 한다.

이 경우 그 요청을 받은 지방자치단체의 장은 요청을 받은 날부터 14일 이내에 산정가액을 산정 또는 결정하고, 그 결과를 지체 없이 그 요청을 한 세무서장과 전세사기피해주택 임대인이 지방세를 체납한 지방자치단체의 장에게 각각 통지해야 한다.

⑤ 법 제23조제3항 전단에 따라 안분 적용 신청을 하려는 전세사기피해자는 「민사집행법」 제104조, 「국세징수법」 제72조 또는 「지방세징수법」 제78조에 따른 매각결정기일 전까지 신청인의 인적사항 및 전세사기피해주택의 소재지 등을 적은 안분 적용 신청서(이하 "국세안분신청서"라 한다)를 관할 세무서장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」 제6조에 따라 설립된 한국자산관리공사(이하 "한국자산관리공사"라 한다)에 제출해야 한다.

⑥ 관할 세무서장이 아닌 세무서장이 국세안분신청서를 제출받은 경우에는 즉시 그 신청서를 관할 세무서장에게 송부하고, 그 신청서를 제출한 전세사기피해자에게도 지체 없이 그 뜻을 통지해야 한다.

⑦ 관할 세무서장은 제5항에 따라 국세안분신청서를 제출받거나 제6항에 따라 국세안분신청서를 송부받은 경우에는 그 신청서의 사본을 첨부하여 소재지 관할 지방자치단체의 장에게 지체 없이 안분 적용 신청 사실을 통지해야 한다. 이 경우 그 통지를 받은 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택 임대인이 지방세를 체납한 지방자치단체의 장에게 지체 없이 그 신청 사실을 통지해야 한다.

⑧ 제5항부터 제7항까지의 규정에 따라 국세안분신청서를 제출 또는 송부받거나 신청 사실을 통지받은 세무서장, 법원, 한국자산관리공사 및 지방자치단체의 장은 국세 안분 징수에 관한 사무를 수행하기 위해 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호에 따른 주민등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

⑨ 법 제2조제4호나목에 따른 임차인이 법 제23조제3항 전단에 따라 안분 적용을 신청하는 경우에 국세 안분 방법 및 신청 등에 관하여는 제1항부터 제8항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 "전세사기피해자"는 "법 제2조제4호나목에 따른 임차인"으로, "전세사기피해주택"은 "법 제2조제4호나목에 따른 임차인이 체결한 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)"으로 본다.

제4조(지방세의 안분 방법 및 신청 등)

① 법 제24조제1항 각 호 외의 부분 전단에 따라 안분하여 징수하는 전세사기피해주택 임대인의 지방세는 다음 각 호의 구분에 따라 산정한다. <개정 2024. 11. 8.>

1. 전세사기피해주택에 부과된 법 제24조제2항 각 호에 해당하는 지방세의 경우: 해당 지방세 금액
2. 제1호 외의 지방세의 경우: 고지 또는 신고 건별로 각각 다음의 계산식에 따라 계산한 금액

$$A \times \frac{B}{C}$$

A: 전세사기피해주택의 임대인이 체납한 고지 또는 신고 건별 지방세 금액

B: 전세사기피해주택의 가격

C: 전세사기피해주택의 임대인이 보유한 모든 주택의 가격 합계액

② 제1항제2호의 계산식에서 "전세사기피해주택의 임대인이 보유한 모든 주택의 가격 합계액"은 법 제24조제3항 전단에 따라 안분 적용 신청을 한 날이 속하는 연도의 직전 연도의 「지방세법」 제114조에 따른 과세기준일(이하 "지방세 안분 과세기준일"이라 한다)에 전세사기피해주택의 임대인이 소유하고 있었던 주택의 시가표준액을 합산한 금액으로 한다.

③ 제1항제2호의 계산식에서 "전세사기피해주택의 가격"은 법 제24조제3항 전단에 따라 안분 적용 신청을 한 전세사기피해자가 임차인인 전세사기피해주택의 지방세 안분 과세기준일 당시 시가표준액으로 한다. 다만, 전세사기피해주택의 시가표준액이 없는 경우에는 산정가액으로 한다.

④ 소재지 관할 지방자치단체의 장은 법 제24조제3항 전단에 따른 안분 적용 신청에 따라 산정가액이 필요한 경우에는 그 신청일부터 14일 이내에 산정가액을 산정 또는 결정하고, 그 결과를 지체 없이 전세사기피해주택 임대인이 지방세를 체납한 지방자치단체의 장 및 전세사기피해주택 임대인의 주소지를 관할하는 세무서장에게 각각 통지해야 한다.

⑤ 법 제24조제3항 전단에 따라 안분 적용 신청을 하려는 전세사기피해자는 「민사집행법」 제104조, 「국세징수법」 제72조 또는 「지방세징수법」 제78조에 따른 매각결정기일 전까지 신청인의 인적사항 및 전세사기피해주택의 소재지 등을 적은 안분 적용 신청서(이하 "지방세안분신청서"라 한다)를 지방자치단체의 장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사에 제출해야 한다.

⑥ 지방자치단체의 장은 제5항에 따라 지방세안분신청서를 제출받은 경우에는 그 신청서의 사본을 첨부하여 전세사기피해주택 임대인이 지방세를 체납한 지방자치단체의 장과 전세사기피해주택 임대인의 주소지를 관할하는 세무서장에게 지체 없이 안분 적용 신청 사실을 통지해야 한다.

⑦ 제5항 및 제6항에 따라 지방세안분신청서를 제출받거나 신청 사실을 통지받은 지방자치단체의 장, 법원, 한국자산관리공사 및 세무서장은 지방세 안분 징수에 관한 사무를 수행하기 위해 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호에 따른 주민등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

⑧ 법 제2조제4호나목에 따른 임차인이 법 제24조제3항 전단에 따라 안분 적용을 신청하는 경우에 지방세 안분 방법 및 신청 등에 관하여는 제1항부터 제7항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 "전세사기피해자"는 "법 제2조제4호나목에 따른 임차인"으로, "전세사기피해주택"은 "법 제2조제4호나목에 따른 임차인이 체결한 임대차계약의 목적물인 주택('주택임대차보호법' 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)"으로 본다.

제4조의2(전세사기피해주택을 매입하여 우선 공급하는 경우의 재정 지원) ① 법 제25조제6항에 따른 차액을 산정하는 경우 같은 조 제4항에 따라 전세사기피해주택을 취득하는 데 소요되는 비용은 다음 각 호의 비용으로 한다.

1. 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 절차에서 「공공주택 특별법」 제4조 제1항제2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자(이하 "공공주택사업자"라 한다)가 납부하는 매각대금 또는 매수 대금

2. 전세사기피해주택의 공용부분에 대한 전세사기피해자의 미납 사용료 및 관리비

② 법 제25조제6항에 따른 차액을 산정하는 경우 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등(이하 "감정평가법인등"이라 한다) 2인이 평가한 금액의 산술평균치로 한다. 이 경우 감정평가법인등은 공공주택사업자의 요청에 따라 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회가 추천한 4인 이상의 감정평가법인등 중에서 공공주택사업자와 전세사기피해자가 각각 1인씩 선정한다.

③ 국가 또는 지방자치단체는 법 제25조제7항에 따라 임대료를 재정으로 지원하는 경우에는 전세사기피해자가 같은 조 제4항에 따른 거주기간 동안 납부해야 하는 임대료에서 같은 조 제6항에 따른 차액을 공제한 금액을 전액 지원한다. 다만, 공공주택사업자가 전세사기피해자의 요청에 따라 제2항 전단에 따른 산술평균치로 전세사기피해주택을 매입한 경우로서 제1호의 금액이 제2호의 금액보다 큰 경우에는 제1호의 금액에서 제2호의 금액을 뺀 금액을 지원하지 않을 수 있다.

1. 전세사기피해주택 매입금액

2. 전세사기피해주택이 소재하는 지역의 주택으로서 전세사기피해주택과 면적 및 권리관계 등이 유사한 주택의 평균 낙찰가격 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 산정한 금액

④ 공공주택사업자는 법 제25조제7항에 따라 전세사기피해자가 납부해야 할 임대료를 재정으로 지원받으려는 경우에는 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장에게 재정 지원 대상 전세사기피해자의 현황 및 금액에 관한 자료를 매년 2월 말일까지 제출해야 한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 공공주택사업자에 대한 재정 지원에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

[본조신설 2024. 11. 8.]

제4조의3(공공임대주택의 우선 공급에 따른 재정 지원) ① 국가 또는 지방자치단체는 법 제25조의2제2항에 따라 감면된 임대료에 해당하는 비용을 재정으로 지원하는 경우에는 같은 조 제1항에 따라 임차인이 공공임대주택에 거주하는 기간 동안 납부해야 하는 임대료 중 감면된 금액을 전액 지원한다.

② 공공주택사업자는 법 제25조의2제2항에 따라 감면된 임대료에 해당하는 비용을 재정으로 지원받으려는 경우에는 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장에게 재정 지원 대상 임차인의 현황 및 금액에 관한 자료를 매년 2월 말 일까지 제출해야 한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 공공주택사업자에 대한 재정 지원에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

[본조신설 2024. 11. 8.]

제5조(업무의 위탁) 국토교통부장관은 법 제29조제2항에 따라 다음 각 호의 업무를 「주택도시기금법」 제16조에 따른 주택도시보증공사에 위탁한다.

1. 법 제11조제1항에 따라 국토교통부장관이 설치한 전세피해지원센터의 운영에 관한 업무
2. 법 제16조제1항에 따른 정보체계의 운용에 관한 업무
3. 법 제16조제2항에 따른 자료의 제공 요청에 관한 업무

제6조(과태료의 부과기준) 법 제34조에 따른 과태료의 부과기준은 별표와 같다.

부칙 <제34987호, 2024. 11. 8.>

제1조(시행일) 이 영은 2024년 11월 11일부터 시행한다.

제2조(지방세의 우선 징수에 대한 특례에 관한 경과조치) 이 영 시행 전에 전세사기피해주택에 대해 「국세징수법」 제84조 또는 「지방세징수법」 제92조에 따른 매각결정이나 「민사집행법」 제128조에 따른 매각허가결정을 한 경우에는 제4조제1항제2호 계산식 외의 부분 단서의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.