



# 전세피해지원 프로그램 및 전세피해 상담 사례집



**HUG** 주택도시보증공사

# CONTENTS

전세피해지원 프로그램 및 전세피해 상담 사례집

<b>I 국토부 전세사기피해자 및 HUG 전세피해확인서</b>	
1. 국토부 전세사기피해자 선정기준	05
2. HUG 전세피해확인서 발급기준	07
<b>II 전세피해지원 프로그램</b>	
1. 전세피해 지원프로그램 요약	10
2. 전세피해 지원프로그램 현황	12
<b>III 주요 피해지원 상담 사례</b>	
1. 전세대출 연체 문제	27
전세피해주택에서 퇴거하고자 하나 임대인이 연락 두절(또는 구속, 보증금 반환불가 통지 등) 되었습니다. 곧 전세대출 만기인데 대출이 연체될까 걱정입니다.	
2. 전세피해 임차인 무이자 대출 지원	28
전세피해 임차인을 위한 무이자 대출이 있다던데 어떻게 받을 수 있나요?	
3. 생업상 주거이전 문제	29
전세 계약기간이 끝났지만 집주인이 보증금을 돌려줄 수 없다고 합니다. 이직 등으로 이사를 가야하는 상황인데, 새로운 주거지로 이전하기 위한 지원은 없나요?	
4. 강통주택 매수 문제	30
임대인이 보증금을 돌려줄 수 없으니 피해주택의 소유권을 대신 이전해 가라고 합니다. 보증금으로 집을 매수해도 문제가 없을까요?	
5. 보증금반환소송 등 소송비용 문제	31
임대인을 대상으로 보증금반환소송 등을 진행하고자 하는데 소송비용이 부담됩니다.	
6. 피해주택 경매 신청	31
보증금을 돌려받지 못해 피해주택에 대한 경매를 신청하려는데 지원책이 있나요?	
7. 피해주택 경·공매 발생	32
전피해주택에 대한 경·공매가 개시되었다는 통지를 받았습니다. 경·공매에 대해서 아는게 없는데 당장 무엇부터 해야 하나요?	
8. 전세사기피해자 결정 이전 긴급 경·공매 유예·정지	32
아직 국토부 전세사기피해자로 결정받지 못했는데, 경·공매 매각기일이 다가오고 있습니다.	
9. 임차인의 우선매수권 양도	33
우선매수권을 양도하여 LH가 피해주택을 경·공매에서 낙찰받을 경우 무엇을 지원받을 수 있나요?	

10. 다가구주택 임차인의 우선매수권 양도	34
전세사기피해자가 여럿인 다가구주택 경·공매시 우선매수권 양도에 따른 경매차익을 어떻게 지원받을 수 있나요?	
11. 우선매수권을 양도하지 못한 임차인(LH가 피해주택을 매입하지 못한 경우 포함)	35
전세사기피해자 결정 이전에 경·공매가 종료되었거나 LH에서 피해주택 매입 거부(또는 우선매수권 미행사)하여 피해주택에서 퇴거해야 하는 피해자를 위한 공공임대 지원은 없을까요?	
12. 신탁사기 피해주택 거주 지원	36
이사 온 지 얼마 되지 않아 신탁사로부터 공매 예정이니 퇴거해야 한다는 통지를 받았습니다. 피해주택에 계속 거주하기 위한 지원은 없나요?	
13. 배당금이 부족한 선순위 임차인	37
다른 사람이 전세피해 주택을 낙찰받았는데 배당금이 보증금보다 적습니다. 부족한 보증금을 회수할 방법이 있을까요?	
14. 배당금이 부족한 후순위 임차인	37
다른 사람이 전세피해 주택을 낙찰받았는데 경·공매 배당금이 보증금보다 적습니다. 부족한 보증금을 회수할 방법이 있을까요?	
15. 경매낙찰에 따른 퇴거 문제	38
국토부 전세사기피해자로 결정받지 못했는데, 피해주택이 경매 낙찰되었습니다. 피해주택에서 퇴거해야 하는 후순위 임차인을 위한 지원은 없을까요?	
16. 경·공매 셀프낙찰로 인한 전세대출 연체	38
피해주택을 직접 낙찰받았는데 기존 전세대출 연장이 불가하다고 합니다. 전세대출은 어떻게 해결해야 하나요?	
17. 유주택자인 전세사기피해자(다목 포함) 경·공매 경락자금 대출 문제	39
피해주택을 낙찰받고 싶은데 주택(분양권 포함)이 있어 전세사기피해자용 구입자금대출이 안된다고 합니다. 유주택자가 받을 수 있는 경락자금대출은 없나요?	
18. 전세대출 연체로 인한 신용등급 하락 문제	39
전세대출이 연체로 인하여 신용등급이 하락하여 카드이용이 정지될 예정인데 해결방법이 있을까요?	
19. 임대인의 사망 문제	40
임대인이 사망하였는데 누구에게 보증금을 돌려받아야 하나요?	
20. 임대인의 화생 또는 파산 문제	40
임대인이 화생(파산)절차에 들어갔는데, 그럼 제가 돌려받을 보증금도 화생(파산)절차에 따라 면책되나요?	
21. 형사고소에 따른 무고죄	41
임대인이 보증금을 돌려주지 않아 형사고소 하고자 하니, 제가 고소하면 임대인이 저를 무고죄로 맞고소하겠다고 합니다.	
22. 다가구주택의 보증금 허위고지 문제	41
공인중개사가 선순위 보증금을 속이고 계약을 유도해 전세보증금 피해를 입었습니다. 공인중개사의 책임은 없나요?	

# I

## 국토부 전세사기피해자 및 HUG 전세피해확인서

1. 국토부 전세사기피해자 선정기준
2. HUG 전세피해확인서 발급기준

### 1 국토부 전세사기피해자 선정기준

- ‘전세사기피해자 지원 및 주거안정을 위한 특별법(이하 전세사기 특별법)’ 제3조의 피해자 요건 (①~④)을 모두 충족하는 경우 전세사기 특별법 제2조제3호에 따른 **전세사기피해자**로 결정

피해자 요건	설명
① 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마치고 확정일자를 갖춘 경우	임차권등기를 마친 경우 또는 전세권을 설정한 경우도 인정
② 임차보증금이 5억원 이하인 경우	시·도별 여건 및 피해자의 여건을 고려하여 최대 7억원까지 상향 가능
③ 2인 이상의 임차인에게 임차보증금반환 채권을 변제받지 못하는 피해가 발생 하였거나 발생할 것이 예상되는 경우	임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택에 대한 경·공매 절차 개시(국세, 지방세 체납으로 인한 임차주택 압류 포함), 임차인의 집행권원 확보 등
④ 임대인이 임차보증금반환채무를 이행 하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있는 경우	임대인 등에 대한 수사 개시, 임대인 등의 기망, 보증금 반환 능력이 없는 자에 대한 피해주택 소유권 양도 또는 임차 보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택을 취득하여 매입 등

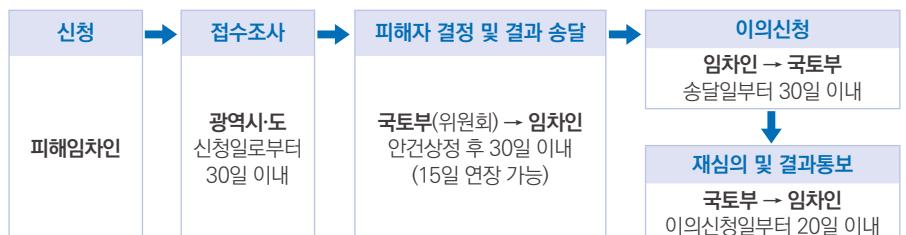
- ②요건을 미충족한 경우 전세사기 특별법 제2조제4호 나목에 따른 **전세사기피해자등 나목**으로 결정,
- ①,③요건을 미충족한 경우 전세사기 특별법 제2조제4호 다목에 따른 **전세사기피해자등 다목**으로 결정

※ 전세사기피해자등 나목 및 다목으로 결정될 경우 **지원프로그램** 신청에 제약이 있으므로, **전세피해 지원프로그램**(10~25쪽)을 참고하여 주시기 바랍니다.

#### [전세사기피해자 선정 제외 대상]

구분	설명
보증 가입	임차인이 주택임차보증금 반환 보증보험에 가입했거나, 임대인이 임대보증금 반환을 위한 보증에 가입하여 임차인에게 보증금 전액 반환이 가능한 경우
최우선 변제	보증금 전액이 주택임대차보호법 제8조제1항에 따라 최우선 변제가 가능한 소액 임차보증금 보다 같거나 적을 경우
자력 회수	대항력 또는 우선변제권 행사를 통해 보증금 전액을 자력 회수 가능한 경우

#### ● 전세사기피해자 신청 절차



- 신청방법** : [전세사기피해자 지원관리시스템](https://jeonse.kgeop.go.kr)(<https://jeonse.kgeop.go.kr>)을 통한 **온라인 신청** 또는 **광역시·도별 접수처에 내방**하여 신청 가능

\* 신청서류는 [전세사기피해자 지원관리시스템] → [전세피해지침 결정신청] → [신청절차 안내]에서 확인할 수 있습니다.

#### [전세사기피해자 신청 접수처 및 안내]

구분	접수처	문의전화
서울	서울 전월세 종합지원센터 (서울시 중구 덕수궁길 15, 서울시청 서소문 별관)	☎ 02-2133-1200~8
인천	인천 전세피해지원센터 (인천광역시 부평구 열우물로 90, 상가 A동 3층)	☎ 032-440-1803
부산	부산 전세피해지원센터 (부산광역시 연제구 중앙대로 1001, 부산광역시청 1층)	☎ 051-888-5101~2
대전	대전 전세피해지원센터 (대전 중구 중앙로 101, 근현대사전시관 2층)	☎ 042-270-6521~6
대구	대구 전세피해지원센터 (대구 북구 연암로 40, 대구광역시청 별관3동 2층)	☎ 053-803-4664
광주	광주 전세피해지원센터 (광주광역시 서구 내방로 111, 광주광역시청 1층)	☎ 062-613-4875~7
울산	울산광역시청 건축정책과 (울산시 남구 중앙로 201, 울산광역시청)	☎ 052-229-4453
세종	세종특별자치시청 주택과 (세종시 한누리대로 2130, 세종특별자치시청)	☎ 044-300-5934
경기	경기도 전세피해지원센터 (경기도 수원시 영통구 도청로 50, 복합시설관 1층)	☎ 031-242-2450
강원	강원특별자치도청 건축과 (강원도 춘천시 중앙로 1, 강원특별자치도청)	☎ 033-249-3464
충남	충청남도청 건축도시과 (충남 홍성군 홍북읍 충남대로 21, 충청남도청)	☎ 041-635-4662
충북	충청북도청 건축문화과 (충북 청주시 상당구 상당로 82, 충청북도청)	☎ 043-220-4474
경남	경상남도청 건축주택과 (경남 창원시 의창구 중앙대로 300, 경상남도청)	☎ 055-211-4344
경북	경상북도청 건축디자인과 (경북 안동시 풍천면 도정대로 455, 경상북도청)	☎ 054-880-4022
전남	전라남도청 건축개발과 (전남 무안군 삼향읍 오룡길 1, 전라남도청)	☎ 061-286-7721
전북	전북특별자치도청 주택건축과 (전북 전주시 완산구 효자로 225, 전북특별자치도청)	☎ 063-280-2365
제주	제주특별자치도청 주택토지과 (제주도 제주시 문연로 6, 제주특별자치도청)	☎ 064-710-2693, 2695

## 2 HUG 전세피해확인서 발급기준

- 피해유형**(보증금 미반환, 경·공매낙찰, 비정상계약) 중 **어느 하나에 해당**하며, 피해확인서 용도 **(금융지원, 주거지원, 법률지원)**에 따른 요건 충족시 **전세피해확인서 발급**

피해유형	설명
보증금 미반환	임대차계약 종료 후 임차보증금의 전부 또는 일부(30% 이상)를 돌려받지 못한 임차인으로 피해주택에 임차권등기가 경료되어 있는 자
경·공매 낙찰	임차물건 경·공매 낙찰로 인해 임차권이 소멸되었으나 임차보증금의 전부 또는 일부(30% 이상)를 돌려받지 못한 임차인
비정상계약	임대인, 중개사 등의 기망행위로 <b>비정상계약</b> (신탁사기 등)을 체결한 임차인으로 임차보증금을 전부 또는 일부(30% 이상)를 돌려받지 못한 자

\* 전세보증금반환보증 또는 임대보증금(전부보증) 기입에 따른 보증이행예정자는 발급대상에서 제외

### ① 금융지원 전세피해확인서

①신규 임차자금 **저리대출**, ②기존 전세자금 **저리대환**, ③신규 임차자금 **무이자대출** 중 한 가지 금융지원 이용이 가능하며, ②기존 전세자금 저리대환과 ③신규 임차자금 무이자대출은 **피해유형** 해당여부 **외 아래 추가 요건** 충족 필요

**기존 전세자금 저리대환**은 ①임차인의 귀책사유 없이 전입신고일에 근저당권이 설정되어 우선변제권이 침탈된 경우, ②임대인 사망 후 상속인 미확정, ③전세사기 관련 임대인, 공인중개사 형사고소, ④피해주택 경·공매 개시 중 **한 가지 이상** 충족 필요

**신규 임차자금 무이자대출**은 임차인이 **사회배려계층**(기초생활수급권자, 차상위계층, 한부모가족)에 해당되거나, **소득기준**(부부합산 연소득 3천만원 이하)을 충족할 경우 지원대상으로 선정(주거복지재단)

### ② 주거지원 전세피해확인서

공공임대주택 입주를 지원하며 **피해유형** 해당여부 **외 주거이전 사유 중 한가지 이상** 충족 필요

**주거이전 사유** : ①피해주택이 경·공매 낙찰되어 퇴거(예정), ②신탁사기 등 비정상계약 피해로 퇴거(예정), ③생업·질병상 주거이전 사유로 타 시군구로 직선거리 40km이상 이사예정

### ③ 법률지원 전세피해확인서

소송대리 법률구조 및 상속재산관리인 선임을 지원하며, **피해유형** 해당시 **발급 가능**

※ 전세피해확인서가 발급되더라도 지원프로그램별 지원요건(자산·소득요건 등)을 충족하지 못할 경우 지원이 어려울 수 있으니, 자세한 사항은 '전세피해자 지원프로그램'을 참고하시기 바랍니다.

- 신청방법** : [안심전세포털](http://www.khug.or.kr/jeonse)([www.khug.or.kr/jeonse](http://www.khug.or.kr/jeonse))을 통한 **모바일/온라인 신청** 또는 **전국 전세피해 지원센터 및 광역시·도별 접수처에 내방**하여 신청 가능

\* 신청서류는 [안심전세포털] → [전세사기 피해지원] → [피해지원프로그램 안내] → [금융지원] 또는 [주거지원]에서 확인할 수 있습니다.

## [전세피해확인서 신청 접수 및 안내]

## 전국 전세피해지원센터

구분	주소	문의전화
HUG 전세피해지원센터	서울 강서구 화곡로 179, 대한상공회의소 2층	☎ 02-6917-8119
인천 전세피해지원센터	인천 부평구 열우물로 90, 상가 A동 3층	☎ 032-440-1803
경기 전세피해지원센터	경기도 수원시 영통구 도청로 50, 복합시설관 1층	☎ 031-242-2450
대전 전세피해지원센터	대전 중구 중앙로 101, 대전근현대사전시관 2층	☎ 042-270-6521 ~6
대구 전세피해지원센터	대구 북구 연암로 40, 대구시청 산격청사 별관3동 2층	☎ 053-803-4664
부산 전세피해지원센터	부산 연제구 중앙대로 1001, 부산시청 1층	☎ 051-888-5101 ~2
광주 전세피해지원센터	광주 서구 내방로 111, 광주광역시청 1층	☎ 062-613-4875 ~7

## 광역시·도청

구분	접수처	문의전화
서울	서울 전월세 종합지원센터 (서울시 중구 덕수궁길 15, 서울시청 서소문 별관)	☎ 02-2133-1200 ~8
울산	울산광역시청 건축정책과 (울산시 남구 중앙로 201, 울산광역시청)	☎ 052-229-4453
세종	세종특별자치시청 주택과 (세종시 한누리대로 2130, 세종특별자치시청)	☎ 044-300-5934
강원	강원특별자치도청 건축과 (강원도 춘천시 중앙로 1, 강원특별자치도청)	☎ 033-249-3464
충남	충청남도청 건축도시과 (충남 홍성군 홍북읍 충남대로 21, 충청남도청)	☎ 041-635-4662
충북	충청북도청 건축문화과 (충북 청주시 상당구 상당로 82, 충청북도청)	☎ 043-220-4474
경남	경상남도청 건축주택과 (경남 창원시 의창구 중앙대로 300, 경상남도청)	☎ 055-211-4344
경북	경상북도청 건축디자인과 (경북 안동시 풍천면 도청대로 455, 경상북도청)	☎ 054-880-4022
전남	전라남도청 건축개발과 (전남 무안군 삼향읍 오룡길 1, 전라남도청)	☎ 061-286-7721
전북	전북특별자치도청 주택건축과 (전북 전주시 완산구 효자로 225, 전북특별자치도청)	☎ 063-280-2365
제주	제주특별자치도청 주택토지과 (제주도 제주시 문연로 6, 제주특별자치도청)	☎ 064-710-2693, 2695



# 전세피해 지원프로그램

1. 전세피해 지원프로그램 요약
2. 전세피해 지원프로그램 현황

## 1 전세피해 지원프로그램 요약

구분	전세피해 결정 전	HUG 전세피해확인서	국토부 전세사기피해자	국토부 전세사기피해자등 나목	국토부 전세사기피해자등 다목
법률 심리	① 법률상담 ② 심리상담 ③ 심리치료 ④ 상속재산관리인 선임지원 ⑤ 소송대리 법률구조 ⑥ 집행권원 확보비용 지원	① 법률상담 ② 심리상담 ③ 심리치료 ④ 상속재산관리인 선임지원 ⑤ 소송대리 법률구조 ⑥ 집행권원 확보비용 지원	① 법률상담 ② 심리상담 ③ 심리치료 ④ 상속재산 관리인 선임지원 ⑤ 소송대리 법률구조 ⑥ 집행권원 확보비용 지원	① 법률상담 ② 심리상담 ③ 심리치료 ④ 상속재산 관리인 선임지원 ⑤ 소송대리 법률구조 ⑥ 집행권원 확보비용 지원	① 법률상담 ② 심리상담 ③ 심리치료 ④ 상속재산 관리인 선임지원 ⑤ 소송대리 법률구조 ⑥ 집행권원 확보비용 지원
경매 공매		⑦ 경·공매 지원 ⑧ 경·공매 유예·정지 ⑨ 우선매수권 양도 ⑩ 우선매수권 행사		⑪ 신탁사기 피해 주택 매입 요청	
금융		⑫ 기존 전세대출 저리대환 ⑬ 신규 임차자금 저리대출 ⑭ 신규 임차자금 무이자대출 ⑯ 전세사기피해자 구입자금대출	⑫ 기존 전세대출 저리대환 ⑬ 신규 임차자금 저리대출 ⑮ 최우선변제금 무이자 전세대출 ⑯ 전세사기피해자 구입자금대출	⑫ 기존 전세대출 저리대환 ⑬ 신규 임차자금 저리대출 ⑯ 전세사기피해자 구입자금대출	
주거		⑰ 긴급 주거지원 ⑯ 대체 공공임대주택 공급 ⑯ 피해주택 등 공공 임대 지원	⑰ 긴급 주거지원 ⑯ 대체 공공임대 주택 공급 ⑯ 피해주택 등 공공 임대 지원	⑰ 긴급 주거지원 ⑯ 대체 공공임대 주택 공급 ⑯ 피해주택 등 공공 임대 지원	
신용 회복		⑳ 신용도 판단정보 등록 유예 ㉑ 기존 전세대출 무이자 분할 상환	⑳ 신용도 판단정보 등록 유예 ㉑ 기존 전세대출 무이자 분할 상환	⑳ 신용도 판단정보 등록 유예 ㉑ 기존 전세대출 무이자 분할 상환	
기타	㉕ 주택청약 무주택 인정	㉕ 주택청약 무주택 인정 ㉖ 조세채권 안분 ㉗ 긴급 복지지원 ㉘ 취득세 및 재산세 감면 ㉙ 주택청약 무주택 인정	㉖ 조세채권 안분 ㉗ 주택청약 무주택 인정 ㉘ 취득세 및 재산세 감면 ㉙ 주택청약 무주택 인정	㉗ 긴급 복지지원 ㉙ 주택청약 무주택 인정	

- ① **법률상담** : 변호사, 법무사 무료 법률상담 지원
- ② **심리상담** : 심리상담 전문가 무료 심리상담 지원
- ③ **심리치료** : 심리상담 전문센터 상담 및 병원 치료비 지원
- ④ **상속재산관리인 선임지원** : 상속재산관리인 선임청구 대행 및 보수 예납금 지원
- ⑤ **소송대리 법률구조** : 전세피해 회복을 위한 변호사 수임료 지원(최대 250만원)
- ⑥ **집행권원 확보비용 지원** : 집행권원 확보에 소요된 비용을 소급하여 지급(최대 140만원)
- ⑦ **경·공매 지원서비스** : 경·공매 절차를 HUG에서 대행하며, 변호사, 법무사 보수 지원(HUG 70%, KB금융공익재단 30%)
- ⑧ **경·공매 유예·정지** : 피해주택에 개시된 경·공매 유예·정지
- ⑨ **우선매수권 양도** : 우선매수권을 LH에 양도하여 LH가 피해주택을 대신 낙찰받고 경매차익 등 지원
- ⑩ **우선매수권 행사** : 경·공매 최고가낙찰액(입찰자 有) 또는 최저입찰가(입찰자 無)로 낙찰 받을 수 있는 권리 부여
- ⑪ **신탁사기 피해주택 매입 요청** : 신탁사기 피해주택 공매절차에서 LH가 피해주택을 대신 매입하고 공매차익 등 지원
- ⑫ **기존 전세대출 저리대환** : 기존 전세대출에 대한 저리 대환대출(1.2%~2.7%) 지원
- ⑬ **신규 임차자금 저리대출** : 저리 신규 전세대출(1.2%~2.7%) 지원
- ⑭ **신규 임차자금 무이자대출** : 대출금액에 대한 이자 및 보증료 전액지원
- ⑮ **최우선변제금 무이자 전세대출** : 최우선변제금까지는 무이자, 초과분은 저리 신규 전세대출 지원(1.2%~3.0%)
- ⑯ **전세사기피해자 구입자금대출** : 디딤돌대출(1.85%~2.7%) 또는 보금자리대출(2.65%~3.05%) 지원
- ⑰ **긴급 주거지원** : 주거이전사유 발생시 시세 대비 30% 이하 수준 임차료로 공공임대 지원(최대 2년)
- ⑯ **대체 공공임대주택 공급** : 전세사기피해자에게 피해주택 인근 공공임대 지원(최대 20년)
- ⑯ **피해주택 등 공공임대 지원** : LH에게 우선매수권 양도 또는 신탁주택 매입을 요청하여 공공임대 사업자가 피해주택을 취득한 경우, 피해주택 또는 유사한 수준 이상의 주택을 공공임대주택으로 지원(최대 20년)
- ㉑ **신용도 판단정도 등록 유예** : 전세대출 관련 연체정보 및 대위변제 정보 등록 유예
- ㉑ **기존 전세대출 무이자 분할상환** : 기존 전세대출 미상환금 무이자 분할상환(최대 20년)
- ㉒ **조세채권 안분** : 임대인의 전체 세금체납액 중 해당 주택의 체납액만 분리하여 환수
- ㉓ **긴급 복지지원** : 생계비 월 187만원, 의료비 1회 300만원, 주거비 월 66만원, 교육비 분기 21만원 지원(4인가구, 2025년 기준)
- ㉔ **취득세·재산세 감면** : 피해주택을 취득·보유하는 경우 세제 혜택 부여
- ㉕ **주택청약 무주택 인정** : 피해주택을 취득하더라도 주택청약시 무주택 자격 유지

## 2 전세피해 지원프로그램 현황

### 1. 무료 법률상담

- HUG 전세피해지원센터(서울 강서센터 내방 및 유선상담 가능 / 예약 필요), **지자체 전세피해지원센터**(인천·경기·대전·대구·부산·광주센터 내방상담 가능) 또는 **찾아가는 전세피해 상담부스**(수시 운영)을 통해 **무료 법률상담 지원**

구분	주소	문의전화
HUG 전세피해지원센터	서울 강서구 화곡로 179, 대한상공회의소 2층	☎ 02-6917-8119
인천 전세피해지원센터	인천 부평구 열우물로 90, 상가 A동 3층	☎ 032-440-1803
경기 전세피해지원센터	경기도 수원시 영통구 도청로 50, 복합시설관 1층	☎ 031-242-2450
대전 전세피해지원센터	대전 중구 중앙로 101, 대전근현대사전시관 2층	☎ 042-270-6521~6
대구 전세피해지원센터	대구 북구 연암로 40, 대구시청 산격청사 별관3동 2층	☎ 053-803-4664
부산 전세피해지원센터	부산 연제구 중앙대로 1001, 부산시청 1층	☎ 051-888-5101~2
광주 전세피해지원센터	광주 서구 내방로 111, 광주광역시청 1층	☎ 062-613-4875~7

\* **안심전세포털**(www.khug.or.kr/jeonse)에서 HUG 전세피해지원센터(서울 강서) **법률상담 예약** 및 찾아가는 전세피해 상담부스 운영 장소 및 일정 확인(공고/공지사항) 가능

### 2. 심리상담

- 전세피해자 심리상담 전화**(☎1670-5724, 09:00~21:00 연중무휴) 또는 ‘찾아가는 전세피해 상담부스(수시 운영)’ 내방시 무료 심리상담 지원

\* 찾아가는 전세피해 상담부스 운영 장소 및 일정은 **안심전세포털**(www.khug.or.kr/jeonse) ‘공고/공지사항’에서 확인할 수 있습니다.

### 3. 심리치료

- 지원대상** : 심리상담(심리상담 전화 또는 찾아가는 전세피해 상담부스)을 이용한 전세피해자 (**피해주택 동거인 포함**) 중 **심리치료 지원이 필요한 자**
- 지원내용** : 전문 심리상담센터를 통한 심층 상담 및 병원 치료비 지원
  - 심리상담센터** : 한국심리학회 전문 심리상담사가 소속된 상담센터를 연결하여 대면 및 비대면 상담 최대 3회 지원(고위험군으로 확인될 경우 최대 8회 지원)
  - 병원 진료비** : 정신건강의학과 진료비 및 약제비 최대 2년 지원(30만원까지 전액, 초과시 50% 지원)
- 신청방법** : 무료 심리상담(심리상담 전화 또는 찾아가는 전세피해 상담부스) **1회 이상 이용한 이후** 추가적인 지원이 필요한 것으로 판단하는 경우 **심리상담사가 추가지원 권유 및 접수**

### 4. 상속재산관리인 선임지원

- 지원대상** : 임대인 사망 후 3개월 이상 상속인이 확정되지 않은 국토부 전세사기피해자(나목, 다목 포함) 또는 HUG 전세피해확인서 소지자

- 지원내용** : 상속재산관리인 선임 청구절차 대행 및 관리인 보수 예납금 지원

- **최초 관리인 보수 예납금** : 상속재산관리인 선임 청구에 따른 법원의 관리인 보수 납부 보정명령 상 금액  
\* 인자 송달료 및 기타 실비 등은 지원범위에 포함되지 않습니다.

- 신청방법** : 정기공고 기간 내 안심전세포털(www.khug.or.kr/jeonse) 온라인 신청 또는 우편 및 방문 접수

- **우편 접수처** : 서울 종로구 삼봉로 71, 2층 HUG 경·공매지원센터

- **방문 접수처**

접수처	주소(문의전화)
HUG 경·공매지원센터	서울 종로구 삼봉로 71, 광화문G타워 2층 (☎ 1533-8119)
HUG 전세피해지원센터	서울 강서구 화곡로 179, 대한상공회의소 2층 (☎ 02-6917-8119)
인천 전세피해지원센터	인천 부평구 열우물로 90, 상가 A동 3층 (☎ 032-440-1803)
경기 전세피해지원센터	경기도 수원시 영통구 도청로 50, 복합시설관 1층 (☎ 031-242-2450)
대전 전세피해지원센터	대전 중구 중앙로 101, 대전근현대사전시관 2층 (☎ 042-270-6521~6)
대구 전세피해지원센터	대구 북구 연암로 40 대구시청 산격청사 별관3동 2층 (☎ 053-803-4664)
부산 전세피해지원센터	부산 연제구 중앙대로 1001, 부산시청 1층 (☎ 051-888-5101~2)
광주 전세피해지원센터	광주 서구 내방로 111, 광주광역시청 1층 (☎ 062-613-4875~7)
HUG 경기북부지사	경기도 의정부시 평화로 489, 전기공사공제조합빌딩 2층
HUG 강원지사	강원도 원주시 북원로 2135, 농협은행 원주시지부 3층
HUG 충북지사	충청북도 청주시 흥덕구 강서로 107, BYC빌딩 12층
HUG 경남지사	경상남도 창원시 성산구 상남로 25, 한국산업은행빌딩 1층
HUG 전북지사	전라북도 전주시 완산구 온고을로 1, 교직원공제회관 3층
HUG 제주출장소	제주특별자치도 제주시 은남길 8, 삼성화재빌딩 6층

\* 상속재산관리인 선임지원 공고는 **안심전세포털**(www.khug.or.kr/jeonse)에서 확인할 수 있으며, 공고기간이 아닌 경우 추후 공고 일정 등은 HUG 경·공매지원센터(☎ 1533-8119)로 문의하시기 바랍니다.

## 5. 소송대리 법률구조

- **지원대상** : 국토부 전세사기피해자(나목, 다목 포함) 또는 HUG 전세피해확인서 소지자 5페이지
  - **지원내용** : 부동산 가압류, 보증금반환소송, 부동산중개인 상대 손해배상청구소송, 형사사건 등 전세피해 회복을 위한 포괄적인 법률 지원
    - **중위소득 125% 초과 피해자** : 대한변협 법률구조재단 소속 변호사와 매칭하고 **수임료 최대 250만원 지원**
    - **중위소득 125% 이하 피해자** : 법률구조공단의 **무료소송**을 지원받을 수 있도록 공단으로 인계
  - **신청방법** : 대한변협 법률구조재단으로 우편 또는 이메일 신청
    - **우편 접수** : 서울 종로구 새문안로5길 13, 변호사회관빌딩 1102호
    - **이메일 접수** : 16616579@legalaid.or.kr
- \* 신청서 양식 및 필요서류는 [안심전세포털([www.khug.or.kr/jeonse](http://www.khug.or.kr/jeonse))] → [전세사기 피해지원] → [피해지원프로그램 안내] → [소송대리 법률구조]에서 확인하시기 바랍니다.

## 6. 집행권원 확보비용 지원

- **지원대상** : 소송대리 법률구조 지원없이 본인 부담으로 임대인에 대한 지급명령 또는 보증금반환 소송을 진행하여 집행권원을 확보한 **국토부 전세사기피해자**(나목, 다목 포함) 5페이지
- **지원내용** : **법률전문가 수임료** 또는 나흘로소송 **인지·송달료**를 실제 지출비용에 한하여 **최대 140만원**(지급명령 40만원, 민사소송 100만원) 지원
  - **법률전문가 수임료(한도)** : **변호사를** 선임한 경우 지급명령(40만원) 및 보증금반환소송(100만원) **수임료 지원 / 법무사를** 선임한 경우 지급명령(40만원) **수임료 지원**
  - **인지송달료(한도)** : **나흘로 소송**을 진행한 경우 지급명령(40만원), 민사소송(100만원) **인지·송달료 지원**

\* 집행권원 확보비용 지원 한도(140만원)는 경·공매 지원서비스 KB금융공익재단 지원금액(30%)을 포함한 통합 한도입니다.  
경·공매 지원서비스를 통해 KB금융공익재단의 지원을 받은 경우 집행권원 확보비용 지원한도가 감소할 수 있습니다.

- **신청방법** : 안심전세포털([www.khug.or.kr/jeonse](http://www.khug.or.kr/jeonse)) 온라인 신청 또는 우편 및 방문 접수
  - **우편 접수처** : 서울 종로구 삼봉로 71, 2층 HUG 경·공매지원센터
  - **방문 접수처** : HUG 경·공매지원센터(서울 종로), HUG 전세피해지원센터(서울 강서), 지자체 전세 피해지원센터(6개소) 및 HUG 영업점(6개소)

\* 방문 접수처 주소지는 '상속재산관리인 선임지원' 방문 접수처와 동일하니, 13페이지 상속재산관리인 선임지원 방문 접수처를 참고하시기 바랍니다.

\* 신청서 양식 및 필요서류는 [안심전세포털([www.khug.or.kr/jeonse](http://www.khug.or.kr/jeonse))] → [전세사기 피해지원] → [집행권원 확보비용 지원 신청]에서 확인하시기 바랍니다.

## 7. 경·공매 지원서비스

- **지원대상** : 경매신청 권리(전세권 또는 집행권원)를 갖춘 **국토부 전세사기피해자** 5페이지
  - \* 피해주택에 대한 경매 또는 공매 절차가 진행 중인 경우에는 경매신청 권리가 없어도 경·공매 지원서비스 신청 가능
  - \* 경매신청 권리가 있고 피해주택에 대한 경·공매 절차 또한 개시되지 않은 경우, 소송대리 법률지원 등 통하여 집행권원을 확보한 이후 경·공매 지원서비스 신청 필요
- **지원내용** : 경·공매 대행 변호사/법무사 매칭 및 보수 100% 지원(HUG 70%, KB금융공익재단 30% 지원)
  - \* 경·공매지원센터를 통하지 않고 변호사 또는 법무사를 직접 선임하여 경·공매를 진행한 경우에는 HUG와 변호사·법무사협회가 합의한 단가를 한도로 실비 지원
  - \* 경·공매 지원서비스 중 KB금융공익재단 지원금액(30%)은 집행권원 확보비용 지원금액을 포함하여 **최대 140만원 한도**이며, KB금융공익재단 지원총액(경공매 지원서비스+집행권원 확보비용 지원)이 140만원 초과할 경우 본인 부담금 발생 가능

- **신청방법** : 안심전세포털([www.khug.or.kr/jeonse](http://www.khug.or.kr/jeonse)) 온라인 신청 또는 우편 및 방문 접수
  - **우편 접수** : 서울 종로구 삼봉로 71, 2층 HUG 경·공매지원센터
  - **방문 접수** : HUG 경·공매지원센터(서울 종로), HUG 전세피해지원센터(서울 강서), 지자체 전세 피해지원센터(6개소) 및 HUG 영업점(6개소)

\* 방문 접수처 주소지는 '상속재산관리인 선임지원' 방문 접수처와 동일하니, 13페이지 상속재산관리인 선임지원 방문 접수처를 참고하시기 바랍니다.

\* 신청서 양식 및 필요서류는 [안심전세포털([www.khug.or.kr/jeonse](http://www.khug.or.kr/jeonse))] → [전세사기 피해지원] → [경·공매 지원서비스 신청]에서 확인할 수 있습니다

## 8. 경·공매 유예·정지

- **지원대상** : 피해주택에 대한 경매 또는 공매가 진행 중인 **국토부 전세사기피해자**  
5페이지

\* 전세사기피해자 결정 이전 긴급하게 경·공매의 유예 및 정지가 필요한 경우 **긴급 경·공매 유예·정지 신청** 가능

- **지원내용** : 진행 중인 경매 또는 공매 절차를 최대 1년간 유예 및 정지

\* 경·공매 유예 등의 사유가 해소되지 아니한 경우, 법원(경매), 또는 세무서장(공매)의 직권 또는 피해자의 신청을 받아 연장 가능

- **신청방법** : **법원(경매)·세무서·지자체(공매)** 또는 **경·공매 원스톱서비스(경·공매)\* 접수처 방문 신청**

\* 경·공매 원스톱서비스 : ①경·공매 유예 정지, ②조세채권안분, ③우선매수권 양도 사전협의 원스톱 접수 지원

- **경·공매 원스톱서비스 접수처**

구분	주소	문의전화
HUG 전세피해지원센터	서울 강서구 화곡로 179, 대한상공회의소 2층	☎ 02-6917-8119
인천 전세피해지원센터	인천 부평구 열우물로 90, 상가 A동 3층	☎ 032-440-1803
경기 전세피해지원센터	경기도 수원시 영통구 도청로 50, 복합시설관 1층	☎ 031-242-2450
대전 전세피해지원센터	대전 중구 중앙로 101, 대전근현대사전시관 2층	☎ 042-270-6521~6
대구 전세피해지원센터	대구 북구 연암로 40, 대구시청 산격청사 별관3동 2층	☎ 053-803-4664
부산 전세피해지원센터	부산 연제구 중앙대로 1001, 부산시청 1층	☎ 051-888-5101~2
광주 전세피해지원센터	광주 서구 내방로 111, 광주광역시청 1층	☎ 062-613-4875~7

• **경·공매 긴급 유예·정지**는 **피해주택 관할 광역시·도 또는 지자체 전세피해지원센터**(인천, 경기, 부산, 대전, 대구, 광주)에서 신청 가능

## 9. 우선매수권 양도

- **지원대상** : 피해주택에 대한 경·공매가 진행 중인 **국토부 전세사기피해자**  
5페이지

- **지원내용** : LH가 양도받은 우선매수권을 행사하여 피해주택을 낙찰받고 피해주택을 공공임대 주택으로 공급하며, **경매차익이** 있을 경우 **공공임대 임차료 지원 및 피해주택(또는 공공임대주택) 퇴거시 잔여 경매차익의 반환**

- **경매차익** : 피해주택 LH감정가\*에서 경·공매 낙찰가격을 차감한 차액으로 **공공임대 임차료 지원 이후 잔액 반환**

\* LH감정가 : 감정평가협회가 추천한 기관 중 LH와 피해자가 각각 선정한 2개의 기관에서 평가한 평균 금액으로 결정

- **지원한도** : **경매차익** 지원은 임대보증금에서 임차인이 배당금 및 보증금반환채권을 통해 회수한 금액을 차감한 **보증금 피해금액을 한도로** 함

- **신청방법** : LH 지역본부 내방 및 등기우편 또는 **경·공매 원스톱서비스 접수처 방문 신청**

- LH 지역본부별 주택매입·주택공급 부서 관할

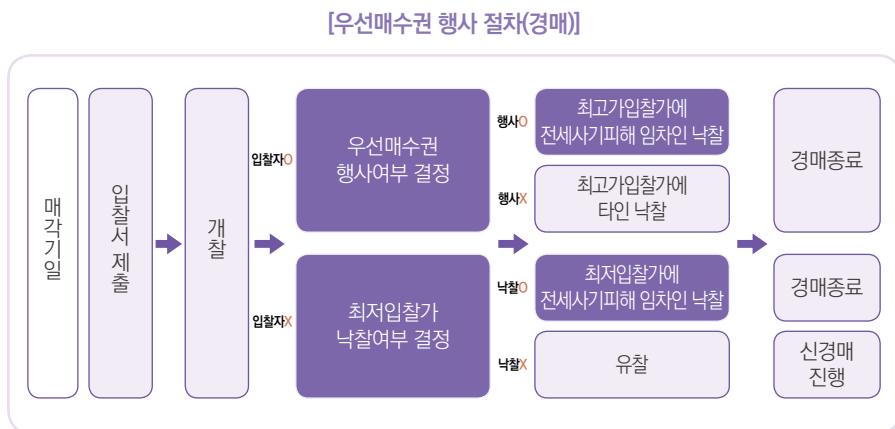
- **경·공매 원스톱서비스 접수처**(우선매수권 양도 사전협의 접수 대행)

구분	주소	문의전화
HUG 전세피해지원센터	서울 강서구 화곡로 179, 대한상공회의소 2층	☎ 02-6917-8119
인천 전세피해지원센터	인천 부평구 열우물로 90, 상가 A동 3층	☎ 032-440-1803
경기 전세피해지원센터	경기도 수원시 영통구 도청로 50, 복합시설관 1층	☎ 031-242-2450
대전 전세피해지원센터	대전 중구 중앙로 101, 대전근현대사전시관 2층	☎ 042-270-6521~6
대구 전세피해지원센터	대구 북구 연암로 40, 대구시청 산격청사 별관3동 2층	☎ 053-803-4664
부산 전세피해지원센터	부산 연제구 중앙대로 1001, 부산시청 1층	☎ 051-888-5101~2
광주 전세피해지원센터	광주 서구 내방로 111, 광주광역시청 1층	☎ 062-613-4875~7

\* 신청서 양식 및 신청서류는 [LH 청약플러스(<https://apply.lh.or.kr/>)] → [주택 매도] → [전세사기 피해주택 통합 매입 공고('24.11.11.)]에서 확인할 수 있습니다.

## 10. 우선매수권 행사

- **지원대상** : 피해주택에 대해 경·공매가 진행 중인 **국토부 전세사기피해자**  
5페이지
- **지원내용** : 전세피해주택 **최고가입찰가**(입찰자 有) 또는 **최저입찰가**(입찰자 無)에 **우선 낙찰받을 수 있는 권리부여**
- **신청방법** : 경매 또는 공매를 진행하는 관할 법원(경매) 및 자산관리공사 관할 지점(공매)으로 **우선매수신고서 제출**



## 11. 신탁사기 피해주택 매입 요청

- **지원대상** : 피해주택에 대한 공매절차가 진행 중인 **국토부 전세사기피해자 다목**(신탁사기 피해자)  
5페이지
- **지원내용** : LH가 신탁사기 피해주택의 공매 절차에 참여하여 피해주택을 매입하고, 피해주택을 공공임대주택으로 공급하며, 공매차익이 있을 경우 공공임대 임차료 지원 및 **피해주택** (또는 공공임대주택) 퇴거시 잔여 **공매차익 반환**
  - **공매차익** : 피해주택 LH감정가\*에서 공매 매입가격을 차감한 차액으로 공공임대 임차료 지원 이후 **잔액 반환**

\* LH감정가 : 감정평가사협회가 추천한 기관 중 LH와 피해자가 각각 선정한 2개의 기관에서 평가한 금액의 평균 금액으로 결정

- **지원한도** : **공매차익** 지원은 임대보증금에서 임차인이 배당금 및 보증금반환채권을 통해 회수한 금액을 차감한 **보증금 피해금액을 한도로 함**
- **신청방법** : 피해주택 관할 **LH 지역본부** 방문 또는 등기우편 접수

## 12. 기존 전세대출 저리대환

- **지원대상** : 자산·소득요건을 충족하는 **국토부 전세사기피해자**(다목 포함) 또는 자산·소득요건과 대환요건을 모두 충족하는 **HUG 전세피해확인서(대환대출용)** 소지자  
5페이지  
7페이지
- **자산·소득요건** : 부부합산 총소득 1.3억원 이하, 부부합산 순자산 가액 4.88억원 이하인 무주택자
- **대환요건** : ①~④ 중 한 가지 이상 충족 (<sup>①</sup>**우선변제권 침탈**(잔금일 임대인이 주택에 근저당 설정), <sup>②</sup>**임대인 사망 후 상속인 미확정**, <sup>③</sup>**임대인 등 형사 고소**, <sup>④</sup>**피해주택 경·공매 개시**)

\* HUG 전세피해확인서 발급 요건을 충족한 경우 전세피해확인서 발급 생략 가능

- **지원내용** : 주거비 절감을 위한 기존 전세대출 저리 대환 지원

- **대출기간** : **6개월**(보증기관 기준에 따라 추가 연장 가능)

\* 국토부 전세사기피해자(다목 포함)는 임대차계약 종료일까지 대환대출 이후, 임차권등기 설정하여 6개월 단위 연장

\* HUG 전세피해확인서 소지자는 임대차계약 종료 이후 6개월 단위 대환대출 및 연장

- **대출한도** : 최대 4억원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액
- **대출금리** : 소득 및 보증금에 따라 1.2%~2.7%

- **신청방법** : 국민, 우리, 신한, 하나, 농협은행(지역농협 제외) 방문 신청

## 13. 신규 임차자금 저리대출

- **지원대상** : 자산·소득요건을 충족하는 **국토부 전세사기피해자**(다목 포함) 또는 **HUG 전세피해확인서** (저리대출용) 소지자  
5페이지  
7페이지
- **자산·소득요건** : 부부합산 총소득 1.3억원 이하, 부부합산 순자산 가액 4.88억원 이하인 무주택자
- **대출한도** : 최대 4억원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액
- **대출금리** : 소득 및 보증금에 따라 1.2%~2.7%
- **대출기간** : 2년(4회 연장, 최장 10년)
- **신청방법** : 국민, 우리, 신한, 하나, 농협은행(지역농협 제외) 방문 신청

\* HUG 전세피해확인서 발급 요건을 충족한 경우 전세피해확인서 발급 생략 가능(단, 비정상계약 유형인 경우 생략 불가)

- **지원내용** : 신규 주택 임차를 위한 임차자금 저리대출 지원

- **대출기간** : 2년(4회 연장, 최장 10년)

- **대출한도** : 최대 2.4억원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액

- **대출금리** : 소득 및 보증금에 따라 1.2%~2.7%

- **신청방법** : 국민, 우리, 신한, 하나, 농협은행(지역농협 제외) 방문 신청

## 14. 신규 임차자금 무이자대출

- **지원대상** : <sup>7페이지</sup> HUG 전세피해확인서 요건을 충족하는 피해자 중 **사회배려계층**에 해당되거나 소득기준을 충족하여 주거복지재단의 이자지원 대상으로 선정된 피해자
  - **사회배려계층** : 기초생활수급권자, 한부모가족, 차상위계층
  - **소득기준** : 부부합산 연소득 3천만원 이하
- **지원내용** : 신규 주택 임차를 위한 무이자 전세대출 및 전세보증금반환보증 보증료 지원
  - **대출기간** : 25개월(지원 종료 이후 본인 이자 부담하에 대출 연장 가능)
  - **대출한도** : 최대 1억원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액
  - **대출금리** : 무이자(지원 종료 이후 본인 부담하에 연장할 경우 우리은행 규정에 따른 이자 발생)
- **신청방법** : 전세피해확인서 및 주거복지재단 추천서\* 등 지침하여 우리은행 방문 신청

\* 무이자대출용 전세피해확인서(7페이지)를 발급받은 경우, 주거복지재단에서 사회배려계층 또는 소득기준 충족 여부를 확인하여 이자지원 대상을 선정하고 추천서 발급 및 송부(별도 신청 불요)

## 15. 최우선변제금 무이자 전세대출

- **지원대상** : 자산·소득요건을 충족하는 <sup>5페이지</sup> 국토부 전세사기피해자 중 보증금 증액갱신 또는 선순위 근저당권으로 인하여로 최우선변제금을 배당받지 못한 피해자
  - **보증금 증액갱신** : 최초 임대차보증금은 최우선변제금 대상이었으나, 이후 임대차계약을 증액갱신하여 최우선변제금 지급 기준을 초과하여 배당받지 못한 경우
  - **선순위 근저당권** : 현행 임대차보호법 기준으로 최우선변제금 대상이나, **근저당권 설정일의 임대차보호법 기준 최우선변제금 지급 기준**을 초과하여 배당받지 못한 경우
    - \* 선순위 근저당이 있는 경우 배당시점이 아닌 근저당권 설정일을 기준으로 임대차보호법 적용
  - **자산·소득요건** : 제한 없음
- **지원내용** : 최우선변제금까지는 무이자 전세대출 지원하고 초과분은 저금리 전세대출 지원
  - **대출기간** : 2년(4회 연장, 최장 10년)
  - **대출한도** : 최대 2.4억원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액
  - **대출금리** : 최우선변제금까지 무이자, **초과분은 소득 및 보증금에 따라 1.2%~3.0%**
- **신청방법** : 국민, 우리, 신한, 하나, 농협은행(지역농협 제외) 방문 신청

## 16-1. 전세사기피해자 구입자금 대출(디딤돌)

- **지원대상** : 자산·소득요건과 주택가격·면적요건을 충족하는 <sup>5페이지</sup> 국토부 전세사기피해자(다목 포함)
- **자산·소득요건** : 부부합산 연소득 7천만원 이하, 순자산 가액 4.88억원 이하인 무주택자
- **주택가격·면적요건** : 주택가격 5억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하(도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역 100㎡ 이하)
- **지원내용** : 피해주택을 경락 받거나, 신규 주택 구매시 전세사기피해자 전용 디딤돌대출 지원
  - **대출기간** : 10년, 15년, 20년, 30년(거치기간 최대 3년)
    - \* 단, 피해주택 경·공매 낙찰시 LTV 100% 적용, 경·공매 담당기관의 최초 감정평가금액 이내
  - **대출금리** : 소득 및 대출만기에 따라 1.85%~2.7%
- **신청방법** : 국민, 우리, 신한, 하나, 농협은행(지역농협 제외) 방문 신청

## 16-2. 전세사기피해자 구입자금 대출(보금자리론)

- **지원대상** : 주택가격·면적요건을 충족하는 <sup>5페이지</sup> 국토부 전세사기피해자(다목 포함)
- **자산·소득요건** : 제한 없음
- **주택가격·면적요건** : 주택가격 9억원 이하, 면적제한 없음
- **지원내용** : 피해주택을 경락 받거나 신규 주택 구매시 보금자리론 우대금리 지원
  - **대출기간** : 10년, 15년, 20년, 30년, 40년, 50년(거치기간 최대 5년)
  - **대출한도** : 최대 4억원(LTV 80%, DTI 100%) 단, 피해주택 경·공매 낙찰시 LTV 100% 적용
  - **대출금리** : 2.65%~3.05%(일반 보금자리론 금리에 1%p 우대금리 적용 기준)
- **신청방법** : 한국주택금융공사 홈페이지([www.hf.go.kr](http://www.hf.go.kr))를 통해 온라인 신청

## 17. 긴급주거지원

- **지원대상** : 주거이전 사유를 충족하는 <sup>5페이지</sup> 국토부 전세사기피해자(나목, 다목 포함) 또는 <sup>7페이지</sup> HUG 전세피해 확인서(주거지원용) 발급 임차인
  - **주거이전사유** : 경·공매 낙찰, 신탁사기 등으로 인한 퇴거(예정) 및 질병·생업상 이전 사유로 타 시군구로 직선거리 40km 이상 이사 예정
- **지원내용** : 주변 시세의 30% 이하 임차료로 공공임대 지원(6개월 단위 최대 2년)
- **신청방법** : 국토부 전세사기피해자(다목 포함)는 LH 지역본부 방문 신청  
HUG 전세피해확인서 발급 임차인은 지자체, LH 등 통하여 입주 지원(별도 신청 불요)

## 18. 대체 공공임대주택 공급

- **지원대상 :** ① 특별법 시행 또는 피해자 결정 이전에 경·공매가 종료된 국토부 전세사기피해자  
 ② LH에 우선매수권을 양도하였으나 LH가 미행사 또는 매입불가 통지한 국토부 전세사기피해자  
 ③ 신탁사를 당한 국토부 전세사기피해자 등 다목 피해자
- **지원내용 :** 대체 공공임대주택(전용 85㎡ 이하)을 최대 20년간 지원
  - 최초 10년 : 재정지원을 통해 공공임대주택 무상거주 지원
  - 추가 10년 : 주변 시세의 30%~50% 수준으로 공공임대주택 지원

\* 임차료 재정지원은 임대보증금에서 임차인이 배당금 및 보증금반환채권을 통해 회수한 금액을 차감한 보증금 피해금액을 한도로 함
- **신청방법 :** 피해지역 관할 LH 지역본부 방문 신청

## 19. 피해주택 등 공공임대 지원

- **지원대상 :** 우선매수권을 양도하여 LH가 피해주택을 낙찰 받은 국토부 전세사기피해자  
 LH가 공매절차에서 신탁사기 피해주택을 매입한 국토부 전세사기피해자 다목
- **지원내용 :** 전세피해주택을 공공임대로 전환하여 최대 20년간 공공임대주택으로 공급하며, 주거이전 필요 시 유사한 수준 이상의 공공임대주택 지원
  - 최초 10년 : 경·공매차익(LH감정가-LH낙찰가)에서 임차료를 차감하고, 차액이 없거나 부족할 경우 재정 지원을 통해 공공임대주택 무상거주 지원
  - 추가 10년 : 주변 시세의 30%~50% 수준으로 공공임대주택 지원

\* 경·공매차익 및 임차료 재정지원은 임대보증금에서 임차인이 배당금 및 보증금반환채권을 통해 회수한 금액을 차감한 보증금 피해금액을 한도로 함
- **신청방법 :** 피해지역 관할 LH 지역본부 방문 신청

## 20. 기존대출 무이자 분할상환

- **지원대상 :** 대출보증기관의 대출보증 대위변제가 완료된 국토부 전세사기피해자(다목 포함)
  - **대출보증기관 :** 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), 서울보증보험(SGI) 중 한 곳으로 대출받은 금융기관을 통해 확인 가능
  - **대출보증 :** 임차인이 전세대출을 상환하지 못할 경우 임차인 대신 금융기관에 대출금을 상환(대위변제)하고 대위변제한 금원을 임차인에게 청구하는 보증
- **지원내용 :** 피해자가 전세대출을 상환할 수 없어 대출보증기관이 대위변제한 금액에 대하여 최대 20년간 무이자 분할상환 지원
 

\* 단, 피해상황별 무이자 분할상환 가능 여부는 기관별 차이가 있을 수 있으니 대출보증기관에 별도 문의 필요
- **신청방법 :** 대출보증 채권자(전세대출 금융기관)가 대출보증기관으로 대출보증 이행을 청구하고, 대출보증기관의 대위변제가 완료된 이후 대출보증기관 방문 신청

## 21. 신용도 판단정보 등록 유예

- **지원대상 :** 전세대출 연체 또는 대출보증 대위변제가 발생한 국토부 전세사기피해자(다목 포함)
  - **전세대출 연체 :** 최대 2년간 신용정보 등록 유예
  - **대출보증 대위변제 :** 최대 6개월 신용정보 등록 유예

\* 대출보증 : 임차인이 전세대출을 상환하지 못할 경우 임차인 대신 은행에 대출금을 상환(대위변제)하고, 상환한 금원을 임차인에게 청구하는 보증
- **지원내용 :** 전세대출 연체 또는 대출보증 대위변제로 인한 신용도 하락을 방지하기 위하여 신용정보 등록 유예
- **신청방법 :** 연체정보가 발생한 금융기관(전세대출 연체) 또는 대출보증기관\*(전세대출 대위변제) 방문 신청
 

\* 대출보증기관은 전세대출을 받은 금융기관에 문의하여 확인할 수 있습니다.

## 22. 조세채권 안분

- **지원대상** : 5페이지 국토부 전세사기피해자(나목 포함)
- **지원내용** : 경·공매시 임대인의 전체 국세 및 지방세 체납액을 임대인이 보유한 주택별로 안분하여 징수
- **신청방법** : 관할 세무서(국세) 및 지자체(지방세) 또는 경·공매 원스톱서비스\* 접수처 방문 신청
  - \* 경·공매 원스톱서비스 : ①경·공매 유예 정지, ②조세채권안분, ③우선매수권 양도 사전협의 원스톱 접수 지원
  - **경·공매 원스톱서비스 접수처**

구분	주소	문의전화
HUG 전세피해지원센터	서울 강서구 화곡로 179, 대한상공회의소 2층	☎ 02-6917-8119
인천 전세피해지원센터	인천 부평구 열우물로 90, 상가 A동 3층	☎ 032-440-1803
경기 전세피해지원센터	경기도 수원시 영통구 도청로 50, 복합시설관 1층	☎ 031-242-2450
대전 전세피해지원센터	대전 중구 중앙로 101, 대전근현대사전시관 2층	☎ 042-270-6521~6
대구 전세피해지원센터	대구 북구 연암로 40, 대구시청 산격청사 별관3동 2층	☎ 053-803-4664
부산 전세피해지원센터	부산 연제구 중앙대로 1001, 부산시청 1층	☎ 051-888-5101~2
광주 전세피해지원센터	광주 서구 내방로 111, 광주광역시청 1층	☎ 062-613-4875~7

\* 경·공매 개시 후에는 경·공매를 주관하는 법원(경매) 또는 자산관리공사(공매)로 안분신청 가능

## 23. 긴급 복지지원

- **지원대상** : 소득 및 자산요건을 충족하는 5페이지 국토부 전세사기피해자(다목 포함) 및 동거 가족
  - **소득** : 월 457만원 이하(4인가구, 2025년 기준)
  - **자산** : 대도시 3.1억원, 중소도시 1.94억원, 농어촌 1.65억원 이하(주거용 공제 적용 기준)
  - **금융자산** : 600만원 이하(4인가구 기준, 주거지원은 800만원 이하)
- \* 지방자치단체의 예산 등 여건에 따라 다를 수 있으므로 보건복지상담센터(☏129) 통해 추가 확인 필요
- **지원내용** : 생계비 곤란한 전세사기피해자 대상 생계비 및 의료비 등 긴급 복지지원
  - **생계비** : 월 187만원(4인가구 기준, 최대 6개월)
  - **의료비** : 1회 최대 300만원(퇴원 전 신청 필요)
  - **주거지원** : 월 66만원(대도시 기준, 최대 12개월)
  - **교육지원** : 분기별 21만원(최대 4분기)
- **신청방법** : 주민등록상 거주지 읍·면·동 행정복지센터, 시·군·구청 방문 신청

## 24. 취득세 및 재산세 감면

- **지원대상** : 피해주택을 취득한 5페이지 국토부 전세사기피해자
- **지원내용** : 취득세 최대 200만원, 자산세 3년간 최대 50% 감면(전용면적 60㎡ 초과 주택은 25% 감면)
  - \* 생애최초 주택 취득일 경우 생애최초 취득세 감면 자격 유지
- **신청방법** : 피해주택 관할 시·군·구청으로 방문 신청

## 25. 주택청약 무주택 인정

- **지원대상** : 보증금을 반환받지 못해 주택가격 1.5억원(수도권 3억원) 이하 및 전용면적 85㎡ 이하인 피해주택을 경·공매로 낙찰받은 임차인
  - **협의매수로 피해주택을 취득한 임차인**은 주택공급에 관한 규칙 제53조 제12호 요건\*을 모두 충족한 경우 청약 무주택 인정
- \* ①연립 또는 다세대주택, ②주택가격 2억원(수도권 3억원) 이하, ③전용면적 60㎡ 이하, ④피해주택 1년 이상 거주, ⑤취득기간(2024.1.1. ~ 2024.12.31.) 내 생애최초 취득
- **지원내용** : 생애최초 특별공급 청약자격 유지 및 무주택자로 청약 가점 산정

# III

## 주요 피해지원 상담 사례



1

### 전세대출 연체 문제

전세피해주택에서 퇴거하고자 하나 임대인이 연락 두절(또는 구속, 보증금 반환불가 통지 등) 되었습니다. 곧 전세대출 만기인데 대출이 연체될까 걱정입니다.

- 임대인이 보증금을 돌려주지 않고 연락이 두절되는 등 임차인이 전세사기 피해를 당한 경우에는 대출보증기관(HF, SGI, HUG)의 전세대출 연장방안에 따라 대출 연장이 가능할 수 있으며, 대출보증기관(HF, SGI, HUG)의 보증 없는 전세대출의 경우에는 대출 연장이 불가할 수 있으니, 자세한 사항은 해당 대출취급 금융기관에 문의하시기 바랍니다.

#### [ 전세대출 연장방안 (은행연합회 FAQ) ]

- 한국주택금융공사(HF) / 서울보증보험(SGI) : 임차권등기 신청 접수증으로 6개월 연장 가능하고 임차권등기 경료 이후 추가 연장 가능
    - \* 단 대형력 확보를 위해 임차권등기 경료시까지 점유 및 전입신고를 유지해야 함
  - 주택도시보증공사(HUG) : 전세보증금반환보증을 통해 보증금을 반환받아 퇴거 가능, 임차권 등기 등 절차 지연시 임차인의 신용 보호를 위하여 6개월 연장 가능
    - \* 임차권등기 절차 추가 지연시 6개월 추가 연장 가능(단, 의사표시 공시송달을 신청한 사실을 확인할 수 있는 서류가 있는 경우에 한함)
- ※ 연장방안과 관련하여 은행연합회 홈페이지([www.kfb.or.kr](http://www.kfb.or.kr)) 보도자료에 게재('23.4.14.)된 보도 참고자료 ('은행권은 전세사기 피해 임차인의 전세대출 연장이 원활히 이루어질 수 있도록 지원하겠습니다')를 참고하시기 바랍니다.

- 아울러, 국토부 전세사기피해자(다목 포함)로 결정받거나 HUG 전세피해확인서를 발급받는 등 대환대출 요건을 충족한 임차인의 경우, 은행의 대출심사(자산·소득 등)를 통해 기존 전세대출을 저리대출로 대환(1.2%~2.7%)할 수 있습니다.

## 2 전세피해 임차인 무이자 대출 지원

전세피해 임차인을 위한 무이자 대출이 있다던데 어떻게 받을 수 있나요?

- 전세피해 임차인을 위한 무이자 대출은 **국토부 전세사기피해자** 대상 ①**최우선변제금 무이자 전세대출**과 **HUG 전세피해확인서**를 발급받은 임차인을 대상으로 하는 ②**신규 임차자금 무이자대출**이 있고, 대출에는 해당하지 않지만 기존 전세대출 상환에 어려운 **국토부 전세사기 피해자(다목 포함)**의 신용회복 지원을 위하여 ③**기준 전세대출 무이자 분할상환(최대 20년)**을 지원하고 있습니다.
- ① **최우선변제금 무이자 전세대출** : 국토부 전세사기피해자 중 보증금 증액갱신으로 인하여 주택임대차보호법상 최우선변제금 기준을 초과하였거나, 선순위 근저당 설정일 기준으로 최우선변제금 기준을 초과하여 **최우선변제금을 배당받지 못한 임차인**에 한하여 은행의 대출심사(자산·소득 등)를 통해 최우선변제금에 해당하는 대출금까지는 무이자, 초과분은 1.2%~3.0% 금리로 신규 전세대출을 이용할 수 있습니다.
- ② **신규 임차자금 무이자대출** : HUG 전세피해확인서 발급 요건을 충족하는 임차인 중 **사회배려계층**(기초생활수급권자, 한부모가족, 차상위계층)에 해당하거나, **소득기준**(부부합산 연소득 3천만원 이하)을 충족하는 임차인에 대하여 전세피해확인서 발급(HUG) 및 이자지원 대상자 선정(주거복지재단)이 가능합니다. 이자지원 대상자로 선정된 이후에는 우리은행에 내방하여 무이자 전세대출을 신청할 수 있습니다.
- ③ **기준 전세대출 무이자 분할상환** : 국토부 전세사기피해자(다목 포함)로 결정받은 임차인이 전세대출을 상환하기 어려운 경우, **대출보증기관**(HUG, HF, SGI)에서 전세대출금을 금융기관에 대위변제한 이후 임차인에게 무이자 분할상환을 지원하고 있습니다. **무이자 분할상환 가능 여부**는 피해상황에 따라 기관별 차이가 있을 수 있으니, 자세한 사항은 **대출보증기관**을 통해 확인하시기 바랍니다.

\* 대출보증기관(HUG, HF, SGI)은 전세대출을 받은 금융기관을 통해 확인할 수 있으며 금융기관에서 대출보증 없이 취급한 전세대출은 무이자 분할상환이 불가할 수 있습니다.

## 3 생업상 주거이전 문제

전세 계약기간이 끝났지만 집주인이 보증금을 돌려줄 수 없다고 합니다. 아직 등으로 이사를 가야하는 상황인데, 새로운 주거지로 이전하기 위한 지원은 없나요?

- 국토부 전세사기피해자(나목, 다목 포함)로 결정을 받거나 **HUG 전세피해확인서(주거지원용)** 발급 요건을 충족하는 임차인은 **생업상 주거이전 사유**(직장, 질병 등 사유로 직선거리 40km 이상 이사 필요 등)로 인해 피해주택에 거주하기 어려울 경우 **긴급 주거지원**을 통해 최대 2년간 **공공임대주택**을 지원받을 수 있습니다.
- **긴급 주거지원**이 불가한 임차인의 경우에는 **국토부 전세사기피해자(다목 포함)** 또는 **HUG 전세피해확인서(저리대출용)** 발급 등의 피해자 요건을 충족할 경우 은행의 대출심사(자산·소득 등)를 통해 **신규 임차자금 저리대출(1.2%~2.7%)**을 이용할 수 있고, **HUG 전세피해확인서** 발급 요건을 충족하는 **사회배려계층**(기초생활수급권자, 한부모가족, 차상위계층) 또는 **저소득 가구**(부부합산 연소득 3천만원 이하)는 HUG전세피해확인서(무이자대출용) 및 주거복지재단의 추천서를 발급받아 우리은행의 대출심사(자산·소득 등)를 통해 **신규 임차자금 무이자대출**을 이용할 수 있습니다.
- 다만, **임차권등기를 설정하지 않고 피해주택에서 전출할** 경우 대항력과 우선변제권을 상실하여 경매 등에서 배당 순위가 밀리거나 배당에서 제외되는 등의 문제가 발생할 수 있으므로, 반드시 **임차권등기를 설정한 이후 전출하시기 바랍니다.**

## 4 깡통주택 매수 문제

임대인이 보증금을 돌려줄 수 없으니 피해주택의 소유권을 대신 이전해 가라고 합니다. 보증금으로 집을 매수해도 문제가 없을까요?

- 임대인이 피해주택 외 회수실익이 있는 재산과 소득이 없어 보증금반환이 불가한 상황이라면 보증금으로 주택을 매수하여 소유권을 이전받는 방법을 고려해 볼 수 있습니다. 이 경우 지급명령 또는 보증금반환소송 및 경매를 통한 피해주택 강제처분 대비 시간과 비용을 절감할 수 있지만, 보증금 대비 주택의 시세가 낮을 경우에는 손실이 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.
- 또한, 압류 또는 가압류 등 권리제한이 있는 주택이라면 매수 이후 문제가 발생할 수 있으니, 법률 전문가와 상의한 이후 명의 이전 여부를 결정하는 것이 좋습니다. 임대인의 보증금 미반환으로 인해 부득이하게 피해주택 매수를 고민 중인 상황이라면, HUG 전세피해지원센터(서울 강서) 또는 자체 전세피해지원센터(인천·경기·대전·대구·부산·광주)를 통해 **무료 법률상담**을 받을 수 있습니다.
- 아울러, **국토부 전세사기피해자(다목 포함)**로 결정받은 임차인은 은행의 대출심사(자산·소득 등)를 통해 **전세사기피해자 구입자금대출**(디딤돌 1.85%~2.7% / 보금자리론 2.65%~3.05%)을 이용할 수 있고, **국토부 전세사기피해자**로 결정받은 임차인은 피해주택에 부과되는 **취득세를 최대 200만원, 재산세는 최대 3년간 50%(전용면적 60㎡ 초과 주택은 25%)까지 감면** 받을 수 있습니다.

## 5 보증금반환소송 등 소송비용 문제

임대인을 대상으로 보증금반환소송 등을 진행하고자 하는데 소송비용이 부담됩니다.

- 국토부 전세사기피해자(나목, 다목 포함)** 또는 HUG 전세피해확인서를 발급받은 임차인에게는 대한변협 법률구조재단을 통해 **소송대리 법률구조**를 지원하고 있습니다. 전세피해 가구의 소득에 따라 중위소득 125%를 초과하는 피해자는 법률구조재단의 수행변호사와 매칭하여 수임료를 최대 250만원까지 지원하고 있으며, 중위소득 125% 이하인 피해자는 법률구조공단으로부터 무료소송을 지원받을 수 있습니다.
- 아울러, 직접 변호사 또는 법무사를 통하여 집행권원을 확보하였거나, 나홀로소송을 진행하여 집행권원을 확보한 경우, **국토부 전세사기피해자(나목, 다목 포함)**에게는 **집행권원 확보비용 지원**을 통해 변호사·법무사\* 수임료 또는 인지·송달료를 **최대 140만원(지급명령 40만원, 보증금반환소송 100만원)까지 지원**하고 있습니다.

\* 법무사 수임료는 지급명령 절차에 한하여 지원 가능하며, 이후 보증금반환소송을 추가 진행하신 경우 지급명령 법무사 수임료(최대 40만원)와 반환소송 인지·송달료(최대 100만원) 지원 가능

## 6 피해주택 경매 신청

보증금을 돌려받지 못해 피해주택에 대한 경매를 신청하려는데 지원책이 있나요?

- 국토부 전세사기피해자**로 결정받은 임차인에게는 경·공매 지원을 통해 경매신청을 포함한 경매절차 전반을 대행할 **변호사 또는 법무사**를 매칭하고 해당 수임료를 지원\*하고 있습니다.
- \* HUG 70%, KB금융공익재단 30% 부담
- 아울러, 주택을 경매신청 하기 위해서는 **주택에 전세권을 설정하였거나, 보증금반환청구소송 등을 통해 확보한 집행권원이 있어야 합니다.** 집행권원 등 경매신청 권리가 확보하지 못한 **국토부 전세사기피해자(나목, 다목 포함)** 또는 HUG 전세피해확인서를 발급받은 임차인은 소득에 따라 **소송대리 법률구조**를 통해 대한변협 법률구조재단의 **변호사 수임료 지원**(최대 250만원) 또는 법률구조공단의 **무료소송을 지원**받을 수 있습니다.

## 7 피해주택 경·공매 발생

피해주택에 대한 경·공매(이하 ‘경매’)가 개시되었다는 통지를 받았습니다.  
경매에 대해서 아는게 없는데 당장 무엇부터 해야 하나요?

- 타 채권자가 신청한 경매에서 기한 내 배당요구를 하지 않을 경우에는 경매 배당을 받지 못할 수 있습니다. 따라서, 법원으로부터 경매 개시 통지서를 받았다면 반드시 통지서에 기재된 **배당요구 종기일까지 법원에 배당요구서를 제출**\*해야 합니다.

\* 공매의 경우 배분요구종기일까지 공매절차를 진행하는 자산관리공사 관할 지점으로 배분요구서 제출

- 이와 관련하여 경매절차 및 권리관계 등 경매 전반에 대하여 법률상담이 필요한 경우, **HUG 전세피해지원센터**(서울 강서) 또는 **지자체 전세피해지원센터**(인천·경기·대전·대구·부산·광주)를 통해 **무료 법률상담**을 받을 수 있습니다.

- 아울러, 전세사기 특별법에 따른 **국토부 전세사기피해자는 경·공매 지원**을 통해 배당요구서 제출 등 경매 절차 전반을 대행할 변호사 또는 법무사를 링칭하고 해당 수임료를 지원\*하고 있습니다.

\* HUG 70%, KB금융공익재단 30% 부담

## 8 전세사기피해자 결정 이전 긴급 경·공매 유예·정지

아직 국토부 전세사기피해자로 결정받지 못했는데, 경·공매 매각기일이 다가오고 있습니다.

- 전세사기피해자로 결정 받기 이전이라도 긴급한 경우\* 관할 광역시·도청 또는 지자체 전세피해 지원센터(인천·경기·대전·대구·부산·광주)에 내방하여 전세사기피해자 결정 신청과 함께 긴급 경·공매 유예·정지를 신청할 수 있습니다(피해자 결정 신청 이후에도 신청 가능).

\* 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우

- 긴급 경·공매 유예·정지 신청이 접수되면 국토부에서 임차인의 주거불안 위험 등 **유예·정지 필요성을 검토**하여 법원(경매) 또는 지자체(공매)로 진행 중인 경·공매에 대한 유예 및 정지를 요청하게 됩니다. 다만, 유예 및 정지 필요성이 인정되지 않거나, 매각결정기일 이후 접수되어 이미 낙찰자가 정해진 경우에는 경·공매절차가 유예·정지되지 않을 수 있습니다.

## 9 임차인의 우선매수권 양도

우선매수권을 양도하여 LH가 피해주택을 경·공매(이하 ‘경매’)에서 낙찰받을 경우 무엇을 지원받을 수 있나요?

- 국토부 전세사기피해자로 결정받은 임차인은 피해주택에 대한 경매가 개시된 이후 LH에 **우선매수권을 양도**할 수 있습니다(단, **선순위 임차인**\*은 미회수 보증금을 LH가 인수하지 않는 조건으로 양도 가능). 우선매수권을 양도하여 LH가 피해주택을 낙찰받는 경우에는, LH 감정가\* 대비 저렴하게 피해주택을 낙찰받아 발생하는 경매차익을 공공임대 임차료로 지원받거나 주택 퇴거시점에 반환받을 수 있습니다.

\* 선순위 임차인 : 임차인의 대형력 발생일(주택점유 및 전입신고의 다음 날)이 말소기준권리(근저당 등)보다 빠른 임차인으로 경·공매를 통해 보증금을 전액 변제받지 못한 경우, 경·공매 낙찰자가 미변제 보증금 반환의무 승계

\*\* LH감정가 : 감정평가사협회가 추천한 기관 중 LH와 피해자가 각각 선정한 2개의 기관에서 평가한 금액의 평균 금액으로 결정

### [ 우선매수권 양도에 따른 경매차익 지원 예시 ]

- 경매가정 : 전세보증금 2억원, 낙찰금액 1.5억원, LH 감정가 1.8억원
- 우선매수권 양도 예시 : **1.8억원 회수(보증금의 90%)**

(단위 : 만원)

전세보증금(a)	배당금*(b)	경매차익** (c)	회수금액(d=b+c)	회수율(d/a)
20,000	15,000	3,000	18,000	90%

\* 낙찰금액(1.5억원) 전액 배당, 경매비용 등은 미반영

\*\* LH 감정가(1.8억원)에서 낙찰금액(1.5억원)을 차감한 경매차익(3천만원) 지원

※ 우선매수권 양도에 따른 경매차익 지원효과를 설명하기 위하여 단순화한 예시일 뿐, 포함되지 않은 경매비용 등 기타 미반영 항목에 따라 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

- 피해주택 등 공공임대 지원을 통해 피해주택(또는 이와 유사한 주택)을 공공임대로 지원받을 경우에는 최초 10년간 경매차익이 없거나 부족하더라도 재정지원을 통해 임차료 부담 없이 공공임대주택에 거주할 수 있습니다. 이후 추가 거주를 희망할 경우 최대 10년간 시세의 30%~50% 수준으로 공공임대를 지원받을 수 있으며, 공공임대주택에서 퇴거하는 시점에 경매차익에서 지원받은 공공임대 임차료를 차감한 금액을 반환받을 수 있습니다.
- 단, 경매차익 및 임차료 재정지원의 총합은 임대보증금에서 임차인이 경매 배당 및 보증금반환 채권을 통해 회수한 금액을 차감한 보증금 피해금액을 초과할 수 없습니다.
- 자세한 문의는 LH 지역본부별 주택매입과 등 관할부서에 상담하여야 합니다.

## 10 다가구주택 임차인의 우선매수권 양도

전세사기피해자가 여럿인 다가구주택 경·공매(이하 '경매')시 우선매수권 양도에 따른 경매차익을 어떻게 지원받을 수 있나요?

- 하나의 주택에 피해 임차인이 다수인 다가구 주택은 선순위 근저당 존재 여부 및 임차인 간의 배당 순위 및 보증금 크기 등에 따라 피해금액이 달라질 수 있습니다. 이에, 국토부 전세사기피해자로 결정된 임차인 2인 이상으로부터 LH가 우선매수권을 양도받아 다가구주택을 낙찰받은 경우에는 LH 감정가\* 대비 저렴하게 피해주택을 취득하여 발생한 경매차익을 피해 임차인의 보증금 피해금액 비율대로 안분하여 지원하고 있습니다.

\* 감정평가사협회가 추천한 기관 중 LH와 피해자가 각각 선정한 2개의 기관에서 평가한 금액의 평균 금액으로 결정

### [ 다가구주택 경매차익 안분 지원 예시 ]

- 경매가정 : LH 감정가 6.5억원, 낙찰가격 5억원, 선순위 근저당 4.5억원(1순위) 임차인 A(2순위), 임차인 B(3순위), 임차인 C(4순위) 전세보증금 각 1억원
- 우선매수권 양도 예시 :

(단위 : 만원)

임차인	전세보증금(a)	배당금*(b)	피해금액%(c)	경매차익***(c)	회수금액(d=b+c)	회수율(d/a)
A	10,000	5,000	5,000(20%)	3,000	8,000	80%
B	10,000	-	10,000(40%)	6,000	6,000	60%
C	10,000	-	10,000(40%)	6,000	6,000	60%

\* 낙찰금액(5억원)을 배당순위에 따라 근저당(1순위) 4.5억원, 임차인 A(2순위) 5천만원 배당, 경매비용 등은 미반영

\*\* LH 감정가(6.5억원)에서 낙찰금액(5억원)을 차감한 경매차익(1.5억원)을 임차인 피해금액 비율대로 안분 지원

※ 우선매수권 양도에 따른 경매차익 지원효과를 설명하기 위하여 단순화한 예시일 뿐, 포함되지 않은 경매비용 등 기타 미반영 항목에 따라 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

- 보증금 피해금액 비율대로 안분한 각 임차인의 경매차익은 주택 퇴거 시점에 LH로부터 반환받을 수 있으며, 피해주택 등 공공임대 지원을 통해 피해주택(또는 이와 유사한 주택)을 공공임대로 지원(최대 20년)받을 경우에는 경매차익으로 공공임대 임차료를 지원(최초 10년간은 경매차익 부족시 추가 재정지원으로 무상거주)하고, 퇴거하는 시점에 경매차익에서 지원받은 공공임대 임차료를 차감한 금액을 반환받을 수 있습니다.
- 단, 경매차익 및 임차료 재정지원의 총합은 임대보증금에서 임차인이 경매 배당 및 보증금반환 채권을 통해 회수한 금액을 차감한 보증금 피해금액을 초과할 수 없습니다.

## 11 우선매수권을 양도하지 못한 임차인 (LH가 피해주택을 매입하지 못한 경우 포함)

전세사기피해자 결정 이전에 경·공매(이하 '경매')가 종료되었거나 LH에서 피해주택 매입 거부(또는 우선매수권 미행사)하여 피해주택에서 퇴거해야 하는 피해자를 위한 공공임대 지원은 없을까요?

- 국토부 전세사기피해자로 결정받은 피해자 중 ①전세사기피해자 결정 이전(또는 전세사기 특별법 시행 이전)에 경매절차가 종료되었거나, LH에 피해주택에 대한 우선매수권을 양도하고자 하였으나 ②LH로부터 사전협의의 매입불가 통지를 받은 임차인 및 우선매수권을 양도했음에도 ③LH가 우선매수권을 행사하지 않아 피해주택을 낙찰받지 못한 임차인은 최대 20년간 대체 공공임대주택을 지원받을 수 있습니다.
- 대체 공공임대주택을 지원받을 경우 최초 10년간은 임대료 부담 없이 재정지원을 통해 거주할 수 있고, 이후 추가 10년간 인근 시세의 30%~50% 수준으로 공공임대를 지원받을 수 있습니다. 단, 공공임대 임차료 재정지원은 임대보증금에서 임차인이 경매 배당 및 보증금반환채권을 통해 회수한 금액을 차감한 보증금 피해금액을 초과할 수 없습니다.

## 12 신탁사기 피해주택 거주 지원

이사 온 지 얼마 되지 않아 신탁사로부터 공매 예정이니 퇴거해야 한다는 통지를 받았습니다. 피해주택에 계속 거주하기 위한 지원은 없나요?

- 신탁사(수탁자)의 동의 없이 임대권한이 없는 자(위탁자 등)와 임대차계약을 체결한 신탁사기 피해자는 전세사기 특별법에 따른 **전세사기피해자등 다목으로 결정받을 경우 LH에 신탁사기 피해주택 매입을 요청할 수 있습니다.** 이에 LH가 공매 절차에서 피해주택을 매입할 경우, **최대 20년간 피해주택(또는 이와 유사한 수준의 주택)을 공공임대주택으로 지원받을 수 있고** 공매차익(LH감정가\* - 매입가)이 발생할 경우 차액을 **공공임대 임차료로 지원\*\* 받을 수 있습니다.**

\* 감정평가협회가 추천한 기관 중 LH와 피해자가 각각 선정한 2개의 기관에서 평가한 금액의 평균 금액으로 결정

\*\* 최초 10년간은 공매차익이 없거나 부족할 경우 재정지원을 통해 무상거주가 가능하며, 퇴거 시점에 공공임대 임차료를 차감한 잔여 공매차익이 있을 경우에는 LH로부터 반환받을 수 있습니다.

- 아울러, LH가 피해주택 매입에 실패하거나, 매입을 요청하기 이전에 이미 피해주택에 대한 공매절차가 종료된 전세사기피해자 다목 신탁사기 피해자에게는 **최대 20년간 대체 공공임대주택을 지원하고** 있습니다. 대체 공공임대 지원을 받을 경우 **최초 10년간은 임차료 부담 없이 재정지원을 받아 거주할 수 있고, 추가 10년간은 주변 시세의 30%~50% 수준으로** 공공임대 지원을 받을 수 있습니다.
- 단, **공매차익 및 임차료 재정지원의 총합은 임대보증금에서 임차인이 공매 배당 및 보증금반환 채권을 통해 회수한 금액을 차감한 보증금 피해금액을 초과할 수 없습니다.**

## 13 배당금이 부족한 선순위 임차인

다른 사람이 전세피해 주택을 낙찰받았는데 경·공매(이하 '경매') 배당금이 보증금보다 적습니다. 부족한 보증금을 회수할 방법이 있을까요?

- 선순위 임차인\*에 대한 보증금 반환의무는 경매 매수인에게 승계되므로 배당금이 보증금보다 적을 경우에는 경매 낙찰자에게 미회수한 보증금을 청구할 수 있습니다. 보증금 반환의무 승계 여부 및 기타 경매 관련 법률상담이 필요한 경우, **HUG 전세피해지원센터(서울 강서)** 또는 **지자체 전세피해지원센터(인천·경기·대전·대구·부산·광주)**를 통해 **무료 법률상담**을 받을 수 있습니다.

\* 선순위 임차인 : 임차인의 대항력 발생일(점유 및 전입신고의 다음날)이 말소기준권리(근저당권 등)보다 빠른 임차인으로 보증금 전액을 배당받지 못할 경우 낙찰자가 미변제 보증금 반환의무 승계

## 14 배당금이 부족한 후순위 임차인

다른 사람이 전세피해 주택을 낙찰받았는데 경·공매(이하 '경매') 배당금이 보증금보다 적습니다. 부족한 보증금을 회수할 방법이 있을까요?

- 대항력이 없는 **후순위 임차인\***은 보증금 대비 배당금이 부족하더라도 손실금액을 경매 낙찰자에게 청구할 수 없고, 임대인으로부터 부족한 보증금을 회수해야 합니다. **국토부 전세사기피해자(나목, 다목 포함)** 또는 **HUG 전세피해확인서**를 발급받은 임차인은 소득에 따라 **소송대리 법률구조**를 통해 임대인의 재산에 대한 가압류 등의 채권보전조치와 집행권원 확보를 위한 지급명령, 보증금반환소송 등 **전세피해 회복을 위한 법률지원**을 받거나 법률구조공단의 **무료소송을 지원받을 수 있습니다.**

\* 후순위 임차인 : 임차인의 대항력 발생일(주택점유 및 전입신고의 다음날)보다 말소기준권리(근저당 등)가 빠른 임차인으로 경매 낙찰자에게 미변제 보증금을 청구할 수 없음

## 15 경매낙찰에 따른 퇴거 문제

국토부 전세사기피해자로 결정받지 못했는데, 피해주택이 경매 낙찰되었습니다. 피해주택에서 퇴거해야 하는 후순위 임차인을 위한 지원은 없을까요?

- 국토부 전세사기피해자로 결정받지 못한 후순위 임차인\* 또한 경매 낙찰로 인한 보증금 피해금액이 보증금의 30% 이상일 경우, HUG 전세피해확인서(주거지원용)를 발급받아 최대 2년간 긴급 주거지원(주변 시세의 30% 수준으로 공공임대 지원)을 받을 수 있습니다.

\* 후순위 임차인 : 임차인의 대항력 발생일(주택점유 및 전입신고의 다음날)보다 일소기준권리(근저당 등)가 빠른 임차인으로 경매 종료시 임차권 소멸

- 임대주택 입주를 희망하지 않을 경우에는 HUG 전세피해확인서(저리대출용)를 발급받아 은행 대출심사(자산·소득 등)를 통해 신규 임차자금 저리대출(1.2%~2.7%)을 이용할 수 있고, 사회배려계층(기초생활수급권자, 한부모가족, 차상위계층) 또는 저소득 가구(부부합산 연소득 3천만원 이하)는 HUG 전세피해확인서(무이자대출용)와 주거복지재단의 추천서를 발급받아 우리은행의 대출심사(자산·소득 등)를 통해 신규 임차자금 무이자대출 이용할 수 있습니다.

## 16 경·공매 셀프낙찰로 인한 전세대출 연체

피해주택을 직접 낙찰 받았는데 기존 전세대출 연장이 불가하다고 합니다. 전세대출은 어떻게 해결해야 하나요?

- 피해주택을 직접 낙찰받은 경우, 경·공매(이하 경매) 배당금 또는 주택담보대출 등을 통해 기존 전세대출을 상환해야 합니다. 국토부 전세사기피해자(다목 포함)로 결정받은 임차인은 은행의 대출심사(소득·자산 등)를 통해 전세사기피해자 구입자금대출(디딤돌 1.85%~2.7% / 보금자리론 2.65~3.05%)을 받을 수 있으며, 경매절차 종료 이후 미상환 전세대출금(경매 배당금을 초과하는 전세대출금)은 대출보증기관(HUG, HF, SGI)\*을 통해 최대 20년간 기준 전세대출 무이자 분할상환을 지원받을 수 있습니다.

\* 대출보증기관(HUG, HF, SGI)은 전세대출을 받은 금융기관을 통해 확인할 수 있으며 금융기관에서 대출보증 없이 취급한 전세대출은 무이자 분할상환이 불가할 수 있습니다.

## 17 유주택자인 전세사기피해자(다목 포함) 경·공매 경락자금대출 문제

피해주택을 낙찰받고 싶은데 주택(분양권 포함)이 있어 전세사기피해자용 구입자금대출이 안된다고 합니다. 유주택자가 받을 수 있는 경락자금대출은 없나요?

- 유주택자는 국토부 전세사기피해자(다목 포함, 선정기준 5p 참고)로 결정받더라도 무주택자 요건이 있는 전세사기피해자용 구입자금대출을 이용할 수 없습니다. 대신 무주택 요건이 없는 시중은행의 일반 구입자금대출에 대한 대출규제가 완화되어, 금융기관의 대출심사를 통해 최대 4억원을 한도로 경락자금의 100%까지 경락자금대출을 이용할 수 있습니다. 경락자금대출과 관련하여 자세한 사항은 대출 금융기관으로 문의하시기 바랍니다.

## 18 전세대출 연체로 인한 신용등급 하락 문제

전세대출 연체로 인하여 신용등급이 하락하여 카드이용이 정지될 예정인데 해결방법이 있을까요?

- 국토부 전세사기피해자(다목 포함)는 전세대출이 연체되어 신용점수가 하락한 경우 전세대출을 받은 금융기관에 신용도 판단정보 등록 유예를 신청하여 등록된 연체정보를 삭제할 수 있고 최대 2년간 등록을 유예할 수 있습니다.
- 또한 연체된 대출금이 대출보증기관(HUG, HF, SGI)의 무이자 분할상환 대상(경매 배당금을 초과하는 전세대출금 등)인 경우에는 대출보증기관을 통해 최대 20년간 기준 전세대출 무이자 분할상환을 지원받을 수 있습니다. 단, 무이자 분할상환 가능 여부는 피해상황에 따라 기관별 차이가 있을 수 있으니, 자세한 사항은 대출보증기관에 문의하시기 바랍니다.

\* 대출보증기관(HUG, HF, SGI)은 전세대출을 받은 금융기관을 통해 확인할 수 있으며 금융기관에서 대출보증 없이 취급한 전세대출은 무이자 분할상환이 불가할 수 있습니다.

## 19 임대인의 사망 문제

임대인이 사망하였는데 누구에게 보증금을 돌려받아야 하나요?

- 임대인이 사망하였다면 피해주택 상속인에게 보증금 반환을 청구할 수 있고 상속인이 여럿이라면 각 상속인에게 보증금 전액에 대한 반환을 청구할 수 있습니다. 그러나 상속인 전원이 상속을 포기하거나, 상속 절차가 지연된다면, 법원에 상속재산 관리인 선임을 신청하여, 관리인을 대상으로 계약종료 의사표시, 보증금반환소송 등의 절차를 진행하여 보증금을 회수할 수도 있습니다.
- 국토부 전세사기피해자(나목, 다큘 포함)로 결정받았거나, HUG 전세피해확인서를 발급받은 임차인에게는 상속재산관리인 선임지원을 통해 관리인 선임 청구신청을 대행하고, 관리인 선임에 필요한 관리인 보수 예납금을 지원하고 있습니다.

## 20 임대인의 회생 또는 파산 문제

임대인이 회생(파산)절차에 들어갔는데, 그럼 제가 돌려받을 보증금도 회생(파산)절차에 따라 면책되는 건가요?

- 확정일자를 부여받은 임차인이 주택 점유 및 전입신고를 마친 경우 그 다음 날부터 **대항력과 우선변제권**을 갖게 됩니다. 대항력과 확정일자를 갖춘 임차인이 말소기준권리(근저당권, 전세권, 압류 등)보다 앞선 경우, 파산재산에 속하는 주택의 환가대금에서 후순위권리자보다 우선변제권이 있습니다. 이에 별제권자(근저당권자 등) 또는 파산관재인이 신청한 경매에서 후순위 채권보다 우선하여 변제받을 수 있고, **배당금이 보증금 전체에 미치지 못할 경우 경매 낙찰자가 미회수 보증금에 대한 반환의무를 승계합니다.** 다만, 말소기준권리보다 대항력이 후순위인 임차인의 경우에는 배당순위에 따라 배당금을 회수한 이후, 변제받지 못한 임대보증금은 회생 및 파산절차에 따라 회수해야 하므로 면책결정에 따른 보증금 손실이 발생할 수 있습니다.
- 회생 및 파산절차와 관련하여 법률상담이 필요할 경우, HUG 전세피해지원센터(서울 강서) 또는 지자체 전세피지원센터(인천·경기·대전·대구·부산·광주)를 통해 무료 법률상담을 받을 수 있으며, 국토부 전세사기피해자로 결정받은 임차인은 피해주택에 대한 경매 또는 공매가 개시될 경우, 경·공매 지원을 통해 경매 절차를 전반을 대행할 변호사 또는 법무사 수임료를 지원받을 수 있습니다.

## 21 형사고소에 따른 무고죄

임대인이 보증금을 돌려주지 않아 형사고소 하고자 하니, 제가 고소하면 임대인이 저를 무고죄로 맞고소하겠다고 합니다.

- 전세사기로 의심되는 피해를 당한 경우 피해사실이 인정된다면 형사고소를 할 수 있고, 수사결과 사기죄가 불성립된다 하여 무고죄로 처벌되는 것은 아닙니다. 다만, 형사처벌 등을 받게 할 목적으로 '허위사실'을 신고한다면 무고죄가 성립될 가능성이 있습니다. 이는 개별 사안에 따라 달라질 수 있으므로 법률상담이 필요하신 경우 HUG 전세피해지원센터(서울 강서) 또는 지자체 전세피해지원센터(인천·경기·대전·대구·부산·광주)를 통해 무료 법률상담을 받을 수 있습니다.
- 국토부 전세사기피해자(나목 및 다큘 포함) 또는 HUG 전세피해확인서를 발급받은 임차인은 소송대리 법률구조를 통해 형사사건을 포함하여 보증금 피해 회복을 위한 포괄적인 법률지원\*을 받을 수 있습니다.

\* 중위소득 125% 초과 피해자는 대한변협 법률구조재단을 통해 변호사 수임료를 최대 250만원까지 지원하고, 중위소득 125% 이하 피해자에게는 법률구조공단의 무료소송 지원

## 22 다가구주택 보증금 허위 고지 문제

공인중개사가 선순위 보증금을 속이고 계약을 유도해 전세피해를 받았습니다.  
공인중개사의 책임은 없나요?

- 공인중개사는 중개물건과 관련하여 설명할 의무가 없는 사항이라도 임차인이 계약 여부를 결정하는데 중요한 사안이라면 그릇된 정보를 진실인 것처럼 전달하여서는 안됩니다(대법원 2022다212694, 공제금청구의소).
- 공인중개사의 기망행위로 인해 보증금 손실이 발생하였고 이에 대한 공인중개사의 책임 입증이 가능할 경우에는 민사소송 등을 통하여 공인중개사의 일반 재산을 강제집행하거나, 한국공인중개사협회에 공제금을 청구하여 피해회복이 일부 가능할 수 있습니다. 이와 관련하여 법률 전문가의 상담이 필요한 경우에는 HUG 전세피해지원센터(서울 강서) 또는 지자체 전세피지원센터(인천·경기·대전·대구·부산·광주)를 통해 무료 법률상담을 받을 수 있습니다.
- 아울러, 공인중개사 등을 대상으로 민형사 소송을 검토 중인 국토부 전세사기피해자(나목 및 다큘 포함) 또는 HUG 전세피해확인서를 발급받은 임차인은 소송대리 법률구조를 통해 소득에 따라 대한변협 법률구조재단의 변호사 수임료 지원(최대 250만원) 또는 법률구조공단의 무료소송을 지원받을 수 있습니다.