

전세사기 특별법 개정안 국회 상임위 통과

- 국토교통부(장관 박상우)는 8월 21일 오전에 열린 국토위 전체회의에서 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 전세사기 특별법) 개정안이 의결되었다고 밝혔다.
 - 이는 중요한 민생문재인 전세사기 피해자 지원을 위해 제22대 국회에서 여야와 정부가 힘을 모아 합의를 이끌어낸 첫 성과이다.
- 그간 국회와 정부는 3차례(7.18, 8.1, 8.20)에 걸친 법안 소위를 거쳐 피해자 지원 방식 등 다양한 사안을 논의한 결과,
 - 한국토지주택공사(이하 LH)가 피해주택을 경매로 낙찰받아 피해자에게 공공임대로 제공하고 최장 10년간 무상 거주를 보장하는 방안을 골자로 하며, 피해자의 민간임대주택 선택권 부여 및 피해자 인정범위 확대 등을 추가로 보완하여 여야 합의를 이루어 낸 것이다.
 - 특히, 피해자 지원 방식을 두고 그간 여야 간 이견이 첨예하였으나, 정부에서 전세임대* 대안을 제시하는 등 논의 과정에 적극 참여하여 여야가 합의하는 데 기여하였다.
- * 피해자의 보증금 범위 내에서 피해자가 원하는 조건(위치, 규모)의 민간임대주택을 LH가 전세계약 후 피해자에게 재임대하여 공공임대와 같이 최장 10년간 무상 거주를 지원
- 오늘 의결된 전세사기 특별법 개정안은 5월 27일 정부가 발표한 「전세사기 피해자 주거안정 지원 강화방안」의 구체적인 실행방안을 담고 있으며, 내용은 다음과 같다.

1. 전세사기 피해자 주거안정 지원 강화

- **(주거안정 지원)** LH 등이 경매 등으로 피해주택을 낙찰받아 피해자에게 임대료 부담 없이 최장 10년간 공공임대로 장기 제공할 수 있도록 하였다.
- 정상적인 매입가보다 낮은 낙찰가로 매입하여 발생한 경매차익(LH감정가 - 낙찰가액)을 활용하여 임대료를 지원하고, 거주 후 남은 경매차익은 피해자에게 지급*함으로써 피해자가 보증금 손해를 최대한 보전할 수 있도록 하였다. 다만, 경매차익과 임대료 지원 등 정부의 지원금액 총합은 피해자가 돌려받지 못한 피해보증금을 초과할 수 없다.

* 공공주택사업자가 지급하는 경매차익에 대해서는 압류금지 규정도 마련

- **(이주 지원)** 피해자는 기존에 살던 공공임대주택에서 이주하는 경우 ① 다른 공공임대주택을 우선 공급받고 임대료를 지원받거나, ② 거주 기간 동안의 임대료 지원액을 차감하고 남은 경매차익을 즉시 지급 받는 방안 중에 선택할 수 있다.
- **(전세임대)** 피해자가 다른 공공임대주택 대신 민간임대주택으로 이주를 원할 때는 피해자에게 민간 주택 입주 선택권을 부여한다. 공공임대와 같이 최장 10년간 무상 거주를 지원받을 수 있도록 전세임대도 선택지로 추가하였다.
- **(사각지대 해소)** 신탁사기주택, 위반건축물, 선순위 피해주택도 LH가 적극 매입하고 피해자가 최장 10년간 공공임대주택 무상 거주를 지원받을 수 있도록 하였다.

2. 전세사기 피해자 인정범위 확대

- 폭넓은 피해자 지원을 위해 대항력이 없는 이중계약* 사기 피해자도 특별법 적용 대상으로 포함하고, 피해주택에 전세권을 설정한 자와 임차보증금이 최대 7억원 이하인 자도 피해자로 인정하였다.

* 기존 세입자가 임대인으로부터 보증금을 돌려받지 않은 상황임에도 새로운 임대차 계약이 체결되어 새로운 세입자는 입주가 곤란하여 대항력이 발생하지 않음

- 오늘 의결된 전세사기 특별법 개정안은 법사위를 거쳐 본회의에서 최종 심의될 예정이며, 본회의에서 의결되면 공공임대주택의 임대료 감면 절차 등 하위법령 개정을 거쳐 공포 2개월 뒤 시행할 예정이다.
- 국토교통부는 차질 없이 전세사기 피해자 지원이 이뤄질 수 있도록 법 시행일 전까지 피해주택 매입 등을 위한 하위법령, 예산, 인력, 세부 운영기준 등 구체적인 실행 방안과 관리체계를 마련할 계획이다.
- 아울러, 시행일 이전에도 LH에서 피해주택을 매입하여 피해자에게 공공임대주택으로 제공하는 것을 지속 추진하고, 향후 개정안 시행에 따른 경매차익, 임대료 지원 등을 소급 적용할 예정이다.

담당 부서	전세사기 피해지원단 피해지원총괄과	책임자	과 장	이장원 (044-201-5232)
		담당자	사무관	문수빈 (044-201-5233)
			사무관	방대혁 (044-201-5235)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로

