

1. 개정이유

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제정(법률 제19425호, '23.6.1. 공포·시행)의 위임에 따라 전세사기 피해 임차인의 보증금 조기 회수 등을 위해 공공주택사업자가 피해주택을 협의매수 할 수 있도록 근거를 신설하는 등 관련 절차를 정비하고자 함

2. 주요내용

가. 공공주택사업자가 전세사기피해자와 합의하여 피해주택을 협의매수 할 수 있는 근거 등을 마련하고, 매입한 주택의 공급 방식을 규정 하기 위함(안 제3조, 안 제5조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 해당사항 없음 또는 직접 작성 또는 별첨

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침 일부개정고시안

공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조부터 제5조까지를 각각 제4조부터 제6조까지로 하고, 제3조를 다음과 같이 신설한다.

제3조(협의매수) ① 공공주택사업자는 제2조에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 전세사기피해주택의 임대인이 해당 전세사기피해자와 합의하여 협의매수를 요청하는 경우 해당 전세사기피해주택을 매입할 수 있다.

1. 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매가 개시되지 않은 경우 (「민사집행법」 제93조에 따른 경매신청의 취하가 이루어진 경우를 포함한다.)
2. 해당 전세사기피해주택에 관하여 지상권·지역권·전세권·저당권·사용대차 또는 임대차에 따른 권리 및 압류·가압류 등 소유권 행사에 제한이 되는 권리관계 해소가 가능한 경우로서, 전세사기피해자가 「주택임대차보호법」에 따른 대항력을 포기하는 경우
3. 임대인의 재산처분행위가 다른 채권자를 해하지 아니하는 경우(임

차인의 임차보증금이 주택 매입가격을 초과하고, 임차인에게 우선변
제권이 확보되어 있을 것)

② 제1항에 따라 전세사기피해주택을 매입하는 경우 매입가격은 감정
평가 가격을 기초로 하며 해당 주택의 권리관계 등을 고려하여 감정평
가 가격 범위 내 당사자 간의 협의로 결정한다.

③ 제1항에 따른 매입대상 주택은 제2조제1항각호의 주택으로 한다.
이 경우 공공주택 사업자는 국토교통부장관과 협의하여 건축물의 연
령, 평형 등 매입기준을 별도로 정할 수 있다.

④ 공공주택사업자는 전세사기피해자의 요청방법, 피해주택 조사방식,
소요기간 등 매입에 필요한 세부사항을 따로 정할 수 있다.

⑤ 공공주택사업자는 제1항에 따라 매입한 주택을 제4조에 따라 공급
하되, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선공급하지 않는 경우 「기
존주택등 매입임대주택 업무처리지침」에 따라 공급할 수 있다.

제4조(중전의 제3조)의 제목 “(매입절차)”를 “(우선매수권 양도에 따른
매입절차)”로 한다.

제5조(중전의 제4조) 제1항제3호 중 “전세사기피해자”를 “전세사기피해
자(결정문 정보를 송달받기 이전에 공매 또는 경매가 완료된 경우를 포
함한다.)”로 한다.

제6조(중전의 제5조)제1항 중 “제3조”를 “제2조 및 제3조”로 한다.

부 칙

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><신 설></p>	<p>제3조(협의매수) ① 공공주택사업자는 제2조에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 전세사기피해주택의 임대인이 해당 전세사기피해자와 합의하여 협의매수를 요청하는 경우 해당 전세사기피해주택을 매입할 수 있다.</p> <p>1. 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매가 개시되지 않은 경우 (「민사집행법」 제93조에 따른 경매신청의 취하가 이루어진 경우를 포함한다.)</p> <p>2. 해당 전세사기피해주택에 관하여 지상권·지역권·전세권·저당권·사용대차 또는 임대차에 따른 권리 및 압류·가압류 등 소유권 행사에 제한이 되는 권리관계 해소가 가능한 경우로서, 전세사기피해자가 「주택임대차보호법」에 따른 대항력을 포기하는</p>

경우

3. 임대인의 재산처분행위가 다른 채권자를 해하지 아니하는 경우(임차인의 임차보증금이 주택 매입가격을 초과하고, 임차인에게 우선변제권이 확보되어 있을 것)

② 제1항에 따라 전세사기피해 주택을 매입하는 경우 매입가격은 감정평가 가격을 기초로 하며 해당 주택의 권리관계 등을 고려하여 감정평가 가격 범위 내 당사자 간의 협의로 결정한다.

③ 제1항에 따른 매입대상 주택은 제2조제1항각호의 주택으로 한다. 이 경우 공공주택 사업자는 국토교통부장관과 협의하여 건축물의 연령, 평형 등 매입기준을 별도로 정할 수 있다.

④ 공공주택사업자는 전세사기 피해자의 요청방법, 피해주택 조사방식, 소요기간 등 매입에 필요한 세부사항을 따로 정할 수 있다.

⑤ 공공주택사업자는 제1항에

제3조(매입절차) ① ~ ③ (생략)

제4조(전세사기피해자 주거지원)

① 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 전세사기피해자등에 대하여 공공 임대주택을 우선 공급할 수 있다.

1. 2. (생략)

3. 법 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 법 시행 전 공매 또는 경매가 완료되어 피해주택에서 퇴거하거나 퇴거예정인 것으로 결정된 전세사기피해자

4. (생략)

② ~ ⑧ (생략)

따라 매입한 주택을 제4조에 따라 공급하되, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선공급하지 않는 경우 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」에 따라 공급할 수 있다.

제4조(우선매수권 양도에 따른 매입절차) ① ~ ③ (현행과 같음)

제5조(전세사기피해자 주거지원)

① -----

--.

1. 2. (현행과 같음)

3. -----

----- 전세사기피해자(결정문 정보를 송달받기 이전에 공매 또는 경매가 완료된 경우를 포함한다.)

4. (현행과 같음)

② ~ ⑧ (현행과 같음)

