국토교통부 보도참고자료 다시 대한민국! 새로운 국민의 나라

보도시점 : 배포 즉시 보도 가능 / 배포 : 2024. 8. 28.(수)

전세사기 특별법 개정안 국회 본회의 통과

- 개정안 공포 2개월 후 피해주택 공공매입 및 임대료 지원 개시

□ **국토교통부**(장관 박상우)는 「**전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법**」(이하 전세사기 특별법) **개정안**이 8월 28일 **국회 본회의**를 **통과**하였다고 밝혔다.

○ 전세사기 특별법 개정안은 **전세사기 피해자**의 **주거안정 지원 강화**라는 **공감대**를 가지고 **여·여**와 **정부**가 **합의**를 이룬 **첫 성과**이다.

□ 오늘 통과된 **전세사기 특별법 개정안**을 통해 **전세사기 피해자**의 **주거비 부담**은 **낮추고**, **주거안정**은 대폭 **강화**될 것으로 기대된다.

○ **전세사기 피해자**의 **요청**이 있으면 **한국토지주택공사**(LH) 등이 **피해자**의 **우선매수권**을 **양도**받아 **경매** 등을 통해 **피해주택**을 적극 **낙찰**받고, 그 과정에서 발생한 **차익**(LH 감정가-낙찰가액)을 활용*하여 피해자에게 **임대료 부담 없이** 최장 **10년**간 **공공임대**로 장기 제공할 계획이다.

* 경매차익을 공공임대 보증금으로 전환하여 월세 차감, 부족 시 재정 보조(10년)

○ 그 이후에도 피해가 회복되지 않으면 **공공임대주택**에서 **시세** 대비 30~50% 수준의 **저렴한 임대료**로 최장 **10년**간 추가로 거주할 수 있다.

○ 피해자 누구나 지원을 받을 수 있도록 대항력이 없는 **이중계약 사기 피해자***도 피해자 인정범위에 추가하고, **보증금 규모**도 현행 최대 5억원에서 **7억원**까지 **상향**하였다.

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

○ 아울러, 안전에 문제가 없는 **위반건축물**, **신탁사기 피해주택**, **선순위** 임차인의 **피해주택** 등도 매입할 수 있도록 하여 빈틈없는 **피해자 주거 지원**이 이뤄지도록 하였다.

□ **개정안**은 **국무회의 심의**를 거쳐 **공포한 날**부터 **시행**하되, **피해주택**의 **공공매입** 및 **임대료 지원**에 관한 사항 등*은 세부 기준 마련 등이 필요하여 **공포 후 2개월이 경과한 날**부터 **시행**한다.

* 제15조의2, 제25조, 제25조의2, 제25조의3, 제25조의5, 제25조의6제2항부터 제9항

○ 다만, 개정안의 시행일 이전에도 충분히 피해주택 매입이 가능한 만큼 LH에서 피해자 요청을 받아 피해주택을 **적극 매입**하고, 향후 개정안 시행에 맞추어 **피해주택 매입범위 확대, 임대료 지원** 등을 **소급 적용**할 예정이다.

○ 또한, 더욱 강화된 **지원방안 시행**이 **예정**된 만큼 **경매 유예** 등을 포함하여 **관계부처·사법당국** 등 **유관기관**과의 **긴밀한 협조체계**를 구축하는 한편 LH와 함께 **구체적인 실행방안**을 마련하고, **지자체**에 전파하는 등 피해자의 불편함이 없도록 준비할 계획이다.

□ **박상우 국토교통부 장관**은 "**정부의 적극적인 대안 제시**로 **여야가 합의**할 수 있는 **토대를 마련**했다"며 "개정안이 통과된 만큼 **차질 없이 이행**될 수 있도록 **만반의 준비**를 다 하겠다"고 밝혔다.

담당 부서	전세사기피해지원단 피해지원총괄과	담당자	사무관	문수빈 (044-201-5233)
			사무관	방대혁 (044-201-5235)
			주무관	박응민 (044-201-5234)

대한민국 정책브리핑
더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로
OPEN 출처표시
공공누리 공공저작물 자유이용허락

참고1 전세사기 특별법 개정안 주요 내용

❶ 전세사기 피해자 요건 완화 및 명확화 * 제2조 및 제3조

○ **입주 전 사기**(이중계약) **피해자** 추가(제2조)

○ **보증금 한도를 상향**(3→5억원 이하, 2억원 내 상향 가능)하고, **전세권** 설정자도 **포함**, **다수** 요건은 **2인 이상**으로 명확화(제3조)

❷ 전세사기 피해의 실태조사 추진 근거 마련 * 제4조의2 신설

○ 임차인 보호대책의 수립·시행을 위해 **국토부장관**이 **6개월마다** 전세사기의 **유형·피해규모**에 관한 **실태조사** 실시 후 **상임위에 보고**

❸ 피해지원의 신청기간 및 결정의 취소·철회 근거 마련 * 제14조의2 신설 등

○ 기존 지원절차의 효율화를 위해 피해자 결정 이후 **지원방안의 신청 가능기간**을 명확하게 **규정**(최장 3년*)하고(제14조의2),

* 다만, 경·공매 절차 진행 등 부득이한 사유로 그 기간 내에 신청할 수 없는 경우 경·공매 절차가 완료된 날로부터 1년 이내로 함

- 배당액, 경매차익과 임대료 지원액 등을 통해 **임차보증금 전액을 회수**한 경우 **피해자 결정을 취소·철회**할 수 있도록 함(제15조의2)

❹ 경·공매 유예 및 지원서비스 확대 * 제17조부터 제19조 및 제26조

○ 임대인의 **회생·파산**에 따른 경매에도 **경·공매 유예 및 경·공매 대행** 서비스를 제공(제17조 제1항, 제26조)

○ 매각기일이 위원회 개최일 이전에 있어 **경·공매 유예 협조 의결이 어려운 긴급한 경우**에는 **국토부장관**이 **협조를 요청**(제17조 제2항 등)

❺ 피해주택 공공매입 및 임대료 지원 * 제25조제5항부터 제11항, 제25조의2 신설

○ **공공주택사업자**(LH 등)가 경·공매 등으로 **피해주택을 낙찰**받아 피해자에게 **임대료 부담 없이 공공임대**로 우선 제공(10+10년)

- 정상 매입가보다 낮은 낙찰가로 매입한 **차액**(LH감정가 - 낙찰가)을 **임대료로 활용**하고, **퇴거 시**에는 임대료 활용 후 **남은 차익을 지급**

* 차액 부족 시 재정으로 지원하고, 임대료 지원액을 차감 후 남은 지원액은 압류 금지

○ **이주 시** ①**공공임대주택**(또는 민간임대주택) **우선공급** + 임대료 지원, ②**경매**에서 발생한 **차액**(그간의 임대료 지원액 차감) **지급** 중 **선택**

- **피해주택 낙찰**을 통한 **임대주택** 공급을 **받지 못한 피해자** 등도 대체 **임대주택을 우선 공급**받을 수 있도록 함(제25조의2)

❻ 매입 대상이 되는 피해주택 범위 확대 * 제25조의3 신설 등

○ ①**신탁사기 피해주택**(제25조의3), ②안전에 문제가 없는 **위반건축물***(제25조의6), ③**선순위** 임차인 **피해주택**(25조의7) 등도 매입할 수 있도록 하는 등 피해주택 **매입의 사각지대 해소**

* 매입 전 지자체 사전심의를 거쳐 위반사항을 해소하고 매입(이행강제금 부과 등 면제)

❼ 피해자 대상 금융지원 확대 * 제27조제3항, 같은조제4항 신설

○ 전세 관련 대출의 연체정보가 기 등록된 자에 대해서도 추후 **피해자 결정 시 연체정보를 삭제**할 수 있도록 하고(제3항),

- **보금자리론**(HF) 지원대상에 **주거용 오피스텔**을 **추가**(제4항 신설)

❽ 피해주택에 대한 안전관리 및 감독 근거 신설 * 제28조의2 신설

○ **지자체장**의 피해주택에 대한 **안전관리·감독 업무** 수행근거 마련 및 안전 확보 등이 시급한 경우 **공공위탁관리 등 조치** 근거 신설

참고2 **특별법 개정안 관련 주요 QA**

1. **법 시행까지 2개월**이라는 기간이 소요되는데 개정법률의 **시행일 전에 피해자로 인정**받은 경우에도 **지원이 가능**한지?

□ **법 개정 이전**에도 LH가 현행 규정에 따라 **피해주택을 적극 매입**할 수 있도록 할 예정이며, 개정안 시행 시 **경매차익, 무상거주 임대료 지원** 등을 **소급하여 적용***할 수 있도록 **부칙 규정**을 마련하였음

* ❶ 전세사기 피해주택의 공공매입 및 10년간 무상 거주와 임대료 지원(제25조),
❷ 공공매입을 통한 임대주택 공급을 받지 못한 경우 대체 공공임대 지원(제25조의2),
❸ 신탁사기 피해주택, 위반건축물, 선순위 임차인 피해주택 매입(제25조의3 등)

2. 이미 **경·공매가 완료**되어 LH에게 우선매수권 양도를 통한 **피해주택 매입이 곤란**한 경우 **어떤 지원을** 받을 수 있는지?

□ 이미 경·공매가 완료되어 **피해주택 매입이 곤란**한 피해자에게도 **대체 공공임대주택 등을 제공**하여 **최장 10년의 무상거주 임대료 지원**을 할 수 있도록 **부칙 규정**을 마련하였음

3. **법원**의 **감정가**를 활용하지 않고, **LH**에서 **감정평가**를 다시 한다는데?

□ 법원 감정가는 경매개시 시점에 산정되어 낙찰 시(평균 15개월 소요) 시세를 반영하지 못하므로 **최근 시세를 반영하**기 위해 **감정평가**를 **실시**하는 것임

○ **감정가**는 LH가 아닌 **전문가인 감정평가사가 정하는 것**으로, **감정평가사 선임 과정에 피해자가 참여**할 수 있도록 하는 등 감정평가사 협회와 함께 **공정하고 투명한 감정가 결정 절차**를 만들 계획임

4. **경매차익이 없거나 부족한 경우 국가에서** 재정을 통해 **지원**하는지 그리고 지원금액에 **상한선**이 있는지?

□ 이번 특별법 개정안에서 추가된 **지원방안의 핵심**은 피해자 본인이 받은 **경·공매 배당액**에 더하여 LH의 **경매차익을 추가로 지급**하는 것으로, 경매에서 **발생한 차익**을 **공공임대주택의 보증금으로 전환**하여 해당 금액에서 **월세를 차감**하는 방식으로 지원하게 됨

○ 제25조 제7항의 개정법률 규정에 따라 **경매차익**이 **10년간 거주**를 위한 **임대료 총액에 미달**할 경우 부족분은 **국가 재정**을 통해 **전부 지원**

○ 다만, **재정 지원액**은 피해 **임차보증금에서** 대항력/우선변제권 행사, 보증금반환채권 변제를 통해서도 **회수하지 못한 금액까지만 지원** 가능

5. 만일 임대인으로부터 **임차보증금을 일부라도 돌려받거나**, 경매 과정에서 **최우선변제금을 받은 경우**에는 어떻게 해야 하는지?

□ 피해를 입은 **임차보증금의 회수 여부**에 따라 국가에서 지원하는 **재정 지원액이 달라질 수 있기 때문에** 임차보증금을 **일부라도 회수하는 경우** 제15조의2 제2항의 개정법률 규정에 따라 **반드시 국토교통부장관과 LH에 신고하여야 함**

○ 대항력/우선변제권 행사금, 임차보증금반환채권 변제금에 재정 지원액을 합하여 **임차보증금 전액을 회수**하게 된 경우 전세사기 **피해자 결정이 철회**될 수 있으며, 이 경우 **임차보증금을 초과하여 지급받은 지원액은 반납**하여야 함

○ 반납금액을 정해진 **기간 내에 반납하지 않을 경우**에는 국세 체납처분의 예에 따라 **강제징수**될 수 있으니 **각별한 주의**가 필요

6. **피해주택**에서 **반드시 10년을 거주**해야 하는지?

□ 피해주택을 **공공임대주택으로 제공**받은 경우, 해당 임대주택에서의 **퇴거 시기**는 **피해자가 자유롭게 결정**할 수 있음

○ 만약 **1년을 거주하고 퇴거**(이주)를 원하는 경우, **이주하는 지역의 공공임대주택**을 **우선 공급**받고 임대료를 지원받을 수도 있으며, 피해주택 경매를 통해 발생한 **경매차익**에서 **임대료**를 **차감**하고 **남은 금액**을 **지급**받을 수도 있음

○ **경매가 종료되는 즉시 퇴거도 가능**하며, 이 경우 퇴거 시점에서의 경매차익을 전액 지급해 드림

7. **신탁사기 피해주택** 중 공매 이전에 **명도소송이 먼저 진행** 중인 경우는 **어떻게 지원**받을 수 있는지?

□ 명도 시기와 관계 없이 **공매가 끝나지 않은 경우**는 매입을 요청하면 **LH가 공매에 참여**하며, 동일하게 공매**차익을 지원**함

○ 공매차익을 지급받기 전에 **명도로 인해 주거안정이 위협**받는 경우 **대체 공공임대를 우선 지원**하고, 이후 공매차익을 지급하며,

○ LH가 **공매 낙찰을 받지 못한 경우**에는 인근 **공공임대주택에서 10년간 무상거주 임대료**를 지원하고, 그 이후에도 추가로 10년간 저렴하게 공공임대주택에 거주할 수 있도록 지원함

8. 피해주택 중 **위반건축물 매입**을 위한 특례는 **어떻게 적용**되는지?

□ **입주자 안전에 문제가 없는 경우 이행강제금 부과를 면제**하는 등 양성화 조치를 통해 매입을 추진할 계획이며, **위반사항은 수선**을 통해 안심하고 거주할 수 있는 주거환경을 조성할 계획임

○ **위반사항이 경미***한 피해주택은 **LH에서 즉시 매입 후 자체 수리**를 거쳐 공공임대주택으로 활용

* 세대 내 가벽·문 등 설치, 발코니에 조립식 패널 설치 등

○ **위반사항이 중대***하여 양성화가 필요한 피해주택은 사용승인 및 용도변경에 대해 **지자체 사전심의 절차**를 거쳐 **매입**하고, **양성화 조치**를 통해 공공임대주택으로 활용

* 상가 등을 주거용으로 사용, 1호를 2호 이상으로 분할 등

9. **다가구주택**은 **전체세대가 동의**하는 경우에만 **매입**이 가능한지?

□ **다가구주택**은 호별 구분등기가 불가능하고, 임차인 간에 이해관계가 다를 수 있어, 전체세대 동의가 어려우므로 **피해자 세대만 동의해도 매입이 가능**하도록 제도를 개선하였음

○ **피해자**로 인정된 **임차인**들만 **동의**하면 매입 가능하며, LH와 함께 다가구 밀집지역을 중심으로 **설명회 등을 통해 지원절차** 등을 적극 설명하고, **피해자들간 원만한 합의**에 이를 수 있도록 **적극 홍보**할 계획