국토교통부 보도참고자료 다시 대한민국! 새로운 국민의 나라

보도시점 : 배포 즉시 보도 가능 / 배포 : 2023. 5. 22.(월)

전세사기 특별법, 국회 법안소위 통과

□ **국토교통부**(장관 원희룡)는 5월 22일(월) 국토위 법안소위에서 『**전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법**』에 대한 위원회 대안이 **의결**되었다고 밝혔다.

○ 그간 국회와 정부는 5차례(5.1, 5.3, 5.9, 5.16, 5.22)에 걸친 법안 소위를 거쳐 **피해자 요건**, **지원 방안** 등 다양한 사안을 논의해왔으며, 오늘 합리적인 대안이 도출되었다.

□ 오늘 의결된 위원회 대안에 포함된 **주요 내용**은 다음과 같다.

1. 지원대상 확대

❶ 대상주택의 **면적 요건 삭제** 및 **보증금 요건 완화**

○ 당초 임차주택의 **면적**(85㎡) 요건을 두었으나 삭제하였고,

○ **보증금 3억원을 기준**으로 하되, **전세사기피해지원위원회**에서 **최대 4.5억원 범위** 내 조정 가능토록 했으나 이를 **5억원**으로 확대하였다.

❷ 피해 규모 삭제

○ 당초 임차인이 **보증금**의 '**상당액**'을 손실하거나 예상되는 경우로 규정했으나, 이를 **삭제**하였다.

❸ 피해자 요건에 임대인 파산 및 회생 포함

○ 당초 **경매 또는 공매의 개시**만을 피해자 요건으로 규정했으나, **임대인의 파산 또는 회생절차**가 **개시**된 경우도 포함하였다.

❹ 고의성 의심 사례 확대

○ 당초 **임대인등에 대한 수사 개시**를 사기 요건으로 규정하였으나, **기망**, **반환능력** 없이 **다수의 주택**을 **취득**하여 **임대**, **반환능력이 없는 자**에 대한 임차주택 **소유권 양도** 등의 사유를 **추가**하여, 특별법 상 전세사기가 형법과는 달리 **폭넓게 인정**되도록 수정하였다.

2. 경·공매 절차 지원

❶ 경·공매 대행 지원 서비스

○ 피해자 대부분이 **생계에 종사 중**이며, **경·공매 절차**가 **복잡**하여 스스로 수행하기 어려운 점 등을 감안하여 **경·공매 대행지원 서비스**를 제공한다.

- 피해자가 HUG에 신청하면 HUG에서 **법무사 등 전문가와 연계**하여 **경공매 절차를 대행**하고, 그 **수수료도 70% 지원**할 예정이다.

❷ 경·공매 우선매수권 부여

○ 피해 임차인이 거주중인 주택이 경·공매될 경우, 피해 임차인에게 **우선매수할 수 있는 권한**을 부여한다.

- 과거 사례를 보면, 대상이 되는 **임차인의 다수**가 우선매수권을 **사용**하였고, 우선매수권을 사용하지 않은 경우보다 **저렴한 가격에 낙찰***받은 바 있다.

* (예시) 광주 서구 솔뫼아파트의 경우 경매('06년)가 진행된 101세대 중 임차인 91%(92세대)가 우선매수를 신고하였으며, 우선매수 시 경락가율은 70.7%로 제3자 경락가율 84.3% 대비 13.6%p 낮았음

❸ 기존 임차주택을 공공임대로 제공

○ 전세사기피해자가 우선매수권을 공공주택사업자에게 양도하는 경우 LH 등 공공주택사업자가 낙찰받은 후 공공임대로 공급한다.

* 공공주택사업자가 우선매수권을 양도받을 수 없는 경우 다른 공공임대주택에 우선 입주할 수 있도록 지원

❹ 조세채권 안분

○ **임대인**의 전체 **세금체납액**을 개별 **주택별**로 **안분**하고, 주택 경매 시 조세당국은 해당 주택의 **세금 체납액**만 분리 환수함으로써 피해자의 원활한 **경·공매**를 지원한다.

○ 특히 전세사기피해자의 **동일 임대인**과 임대차 **계약을 체결**하였다면 **보증금 규모**가 **5억원**을 **초과**하더라도 지원되도록 대상을 확대하였다.

3. 금융 지원

❶ 최우선변제금 무이자 전세대출

○ **선순위 근저당**이 있거나, 갱신 계약으로 인해 **최우선변제금**을 지급받을 수 없는 피해자들을 대상으로 **경·공매** 완료 **시점**의 **최우선변제금 수준**('23.2 기준 서울 5천5백만원, 과밀억제 4천8백만원)을 최장 10년 간 **무이자**로 대출하며, 이 경우 소득·자산 요건도 고려하지 않는다.

❷ 구입·전세자금 지원

○ 전세사기피해자가 **거주주택을 경락**받거나 **신규주택을 구입**하는 경우 **금융지원**이 강화된 **정책모기지**를 제공한다.

요건	디딤돌 대출 內 전용상품	특례보금자리론 금리 등 우대
소득/한도	7천만원 이하 / 4억원	제한 없음 / 5억원
금리	**소득별 1.85~2.70%**	**3.65~3.95%** (우대형 기준)
만기	최장 30년	최장 50년
거치기간	**현행 최대 1년 → 최대 3년**	**현행 없음 → 최대 3년**

○ 아울러, **새로운 전셋집**으로 이주하거나 기존 **시중은행 전세자금대출을 대환**하는 경우에도 저리의 전세대출*을 지원한다.

* 금리 : 1.2~2.1%, 대출한도 : 2.4억원

4. 기타지원

❶ 미상환금 분할상환 및 신용정보 등록 유예

○ **기존 전세대출 미상환금**을 **최장 20년** 간 **분할상환 가능**하고, 그 기간 동안에는 **신용정보 등록**을 **유예**할 수 있는 근거규정을 마련하였다.

○ 이를 통해 전세사기 피해자가 신규로 구입이나 전세자금 대출을 받을 수 있게 하였다.(기존에는 전세대출 미상환으로 연체정보 등록 시 신규 구입, 전세자금 대출 등 불가)

❷ 긴급복지지원

○ **전세사기피해자**도 '**위기상황**'으로 인정하여 생계가 어려워진 가구에게 하여 **긴급 생계비·의료비** 등을 **지원**할 수 있도록 근거를 명확히 하였다.

< 긴급복지지원(4인 가구 기준, '23년)>

	생계지원	의료지원	주거지원	교육지원
원/월	162만원 (최대 6개월)	1회 300만원 이내	월 66만원 (최대 12개월)	고등 21만원(분기별) (최대 4분기)

○ 특히 권한이 없는 자와 임대차 계약을 체결하여 대항력을 갖추지 못한 **신탁사기** 등의 경우에도 **금융** 및 **긴급복지 지원 대상** 등에 **포함**될 수 있도록 근거를 마련하였다.

□ **오늘 의결된 수정안**은 국토위 전체회의, 법사위를 거쳐 **25일 본회의**에서 **최종 심의**될 예정이며, 본회의에서 의결되면 **공포 즉시 시행**될 예정이다.

○ 다만, **전세피해지원위원회** 구성, **조세채권안분**은 **공포 1개월 후** 시행령 제정을 거쳐 시행될 예정이다.

□ 국토교통부는 **특별법이 조속히 제정**될 수 있도록 **최선을 다할 것**이며,

○ 특별법 제정 즉시 피해자에 대한 **지원조치**가 **신속하게 집행**될 수 있도록 **사전준비에 만전**을 기할 계획이다.

담당 부서	주택정책관 주택임차인보호과	책임자	과 장	이장원 (044-201-3321)
		담당자	사무관	문수빈 (044-201-4150)

참고 **특별법 수정안 비교표**

구분	당초 (김정재의원안)	현재 (수정안 포함)
대상 요건	① **대항력 등** • 주택의 인도와 주민등록 • 확정일자	 • (좌 동) • (좌 동) • 신탁사기 등 대항력이 없는 경우도 특별법에 따른 금융지원 등이 가능하도록 근거 마련
	② **서민주택 기준** • 면적 고려 • 보증금 고려	 • (삭 제) • 보증금 3억원 이하 (위원회에서 시·도별 및 피해자 여건 등 고려 4.5→5억원까지 조정 가능)
	③ **고의적 갭투자** • 채무 불의행 의도를 의심할 만한 이유 • 수사개시 등	 • (좌 동) • 수사개시, 임대인등의 기망, 반환능력 없는 자에게 소유권 양도, 반환능력 없이 다수주택 취득·임대 등
	④ **보증금 상당액 손실** • 보증금 상당액이 미반환 • 보증금 상당액의 손실발생 예상	 • (삭 제)
조세채권 안분	• 임대인의 전체 세금체납액을 개별 주택별로 안분	• (좌 동) • 보증금 5억원 이상도 포함 (동일 임대인과 계약한 임차인의 경우)
우선매수권	• 피해자는 경·공매에서 우선매수 가능	• (좌 동)
LH 매입	• 피해자는 LH 등에 매입신청 가능	• (좌 동)
경공매 대행	• 경·공매 유예 및 정지 신청 가능	• (좌 동) • 경·공매 대행 지원 서비스 제공(대행수수료 HUG 부담비율 50%→70% 확대)
최우선변제금	미포함	• 최우선변제금 미지급 피해자에 대한 무이자 최장 10년 전세자금대출 지원 (현행 최우선변제금 기준, 소득·자산요건 면제)
신용회복	미포함	• 최장 20년간 무이자 분할 상환할 수 있도록 지원하고, 상환의무 준수 전제로 20년 간 연체정보 등록 면제
긴급복지	미포함	• 전세사기피해자도 '위기상황'으로 인정하여 생계비·주거비 등 지원