

보도시점 : 2023. 6. 1.(목) 14:00 이후(6.2.(금) 조간) / 배포 : 2023. 6. 1.(목)

6월 1일 「전세사기피해지원위원회」 발족

- 주택 임대차, 법률, 소비자보호 등 각계 전문가로 구성된 민간위원(25명) 위촉
- 첫 회의로 사전 피해접수 건에 대한 경·공매 유예 및 정지 협조요청 의결 예정

- 국토교통부(장관 원희룡)는 ‘전세사기피해지원위원회(이하 위원회)’를 구성하고 6월 1일(목) 오후 발족식 및 1차 위원회를 개최할 예정이다.
- 국토교통부는 신속한 피해자 지원을 위해 특별법 제정절차와 병행하여 피해접수, 위원회 인선 등의 절차를 미리 준비해왔고,
 - 금일 특별법 공포 및 시행과 동시에 1차 회의를 개최하여 보고안건으로 ①전세사기피해자등 심의 가이드라인을 논의하고, 의결안건으로 ②위원회 운영계획과 ③긴급한 경·공매 유예·정지를 위해 인천·부산 등 지자체에서 진행한 사전접수건에 대하여 심의할 계획이다.
- 위원회는 위원장 1인을 포함하여 총 30인*으로 구성되며, 위원의 임기는 2년이다.(’23.6.1. ~ ’25.5.31.)
 - * (민간위원 25인) 전직 판·검사 등 법률전문가 8인, 법무사·감정평가사·공인중개사·세무사·공인회계사 등 주택 임대차 분야 전문가 7인, 주택 임대차 등 학계전문가 7인, 소비자보호 등 공익활동 경험자 3인 / (당연직 5인) 기재부, 법무부, 행안부, 국토부, 금융위 실장급
 - 위원장은 최완주 전(前) 서울고등법원장을 위촉하였으며, 최 위원장은 오랜 법조경력을 통해 전문성과 실무 경험을 두루 갖추었고, 원로법관으로 지명되어 민생사건을 다수 담당하는 등 당사자들의 이야기를 경청하며 설득력과 신뢰감 있는 판결을 내려왔다는 평가를 받고 있다.
- 전세사기로 어려움을 겪고 있는 임차인은 거주지 관할 시·도(접수처 별첨)에 전세사기피해자결정 신청을 할 수 있고, 각 시·도는 30일 이내 조사를 마치고 위원회는 30일 이내 의결하여 최대한 신속하게 처리할 계획이다.
- 원희룡 국토교통부 장관은 “피해 임차인들의 어려움을 하루라도 빨리 줄여드릴 수 있도록 위원들의 분야별 전문성과 지혜를 토대로 깊이 있고 신속한 심의를 당부드린다”라고 밝혔다.

담당 부서 <위원회>	주택정책관 임대차지원팀	책임자	팀 장	나민희 (044-201-4979)
		담당자	사무관	김동환 (044-201-4981)
담당 부서 <심의 가이드>	주택정책관 임대차정책팀	책임자	팀 장	이장원 (044-201-3321)
		담당자	사무관	최승필 (044-201-3348)
담당 부서 <피해 조사>	주택정책관 피해조사팀	책임자	팀 장	정덕기 (044-201-4420)
		담당자	사무관	김대업 (044-201-4167)



참고1

시·도별 접수처 및 연락처

연번	관할 시·도	접수처	연번	관할 시·도	접수처
1	서울특별시	서울 전월세 종합지원센터 [02-2133-1200~8]	10	강원도	강원도청 건축과 [033-249-3464]
2	부산광역시	부산광역시청 주택정책과 [051-888-4254]	11	충청북도	충청북도청 건축문화과 [043-220-4474]
3	대구광역시	대구광역시청 토지정보과 [053-803-4661]	12	충청남도	충청남도청 건축도시과 [041-635-4653]
4	인천광역시	인천 전세피해지원센터 [032-440-1805(6)]	13	전라북도	전라북도청 주택건축과 [063-280-2365]
5	광주광역시	광주광역시청 주택정책과 [062-613-4832]	14	전라남도	전라남도청 건축개발과 [061-286-7721]
6	대전광역시	대전광역시청 토지정보과 [042-270-6484]	15	경상북도	경상북도청 건축디자인과 [054-880-4020]
7	울산광역시	울산광역시청 건축정책과 [052-229-4403]	16	경상남도	경상남도청 건축주택과 [055-120]
8	세종특별자치시	세종특별자치시청 주택과 [044-300-5934]	17	제주특별자치도	제주특별자치도청 주택토지과 [064-710-2693(5)]
9	경기도	경기 전세피해지원센터 [070-7720-4870~2]			

참고2

위원 명단 (30명)

연번	분야	성명	직위/직업	연번	분야	성명	직위/직업
1	법률 분야	최완주	변호사 (前 판사)	16	학계 (주택 임대차 및 시장전문)	김진유	교수
2		박경호	변호사 (前 판사)	17		송선주	교수
3		강지식	변호사 (前 검사)	18		박천규	연구원
4		안형준	변호사 (前 검사)	19	학계 (법학)	이현수	교수
5		김윤후	변호사 (前 검사)	20		김종천	연구원
6		김민규	변호사	21		이동진	교수 (前 판사)
7		이규섭	변호사	22		전후재	교수 (前 판사)
8		최윤지	변호사	23		변응재	소비자 분쟁조정 위원장 /변호사
9	법무 분야	곽재근	법무사	24	공익 분야 (소비자보호· 주거복지 등)	조정흔	경실련 토지주택 위원장 /감정평가사
10		정경국	법무사	25		전가영	서울사회복지 공익법센터 과장 /변호사
11		안소현	법무사	26	당연직	고광효	기획재정부 세제실장
12	감평 분야	최인철	감정평가사	27		김석우	법무부 법무실장
13	중개 분야	정창원	공인중개사	28		최병관	행정안전부 지방재정 경제실장
14	세무 분야	정동원	세무사	29		권혁진	국토교통부 주택토지실장
15	회계 분야	장주항	공인 회계사	30		이세훈	금융위원회 사무처장

1. 개요**1 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제정 배경**

- 현 정부 출범 직후부터 전세사기 근절을 위해 총력 대응
 - 총 5차례('22.9, '23.2, '23.3^{2회}, '23.4)에 걸쳐 전세사기의 구조적 차단을 위한 제도개선, 피해자 지원, 단속·처벌 강화를 위한 방안 마련
 - 이에, 향후 새로운 전세사기가 발생할 가능성은 낮아졌으나, 과거 체결된 전세사기 계약 만료 도래로 당분간 피해 지속 우려
- 퇴거 위기 등 절박한 상황에 처한 전세사기 피해자의 실질적인 주거안정을 위해 범부처 차원에서 종합적인 지원방안을 마련하고,
 - 주요 내용을 한시 특별법으로 제정하여 신속하게 추진

2 전세사기피해지원위원회 심의·의결 사항

- ① 특별법에 따른 전세사기피해자등(지원 대상) 결정
 - 피해 금액과 사기 의도, 기존 권리관계 등 유형이 다양하여 정량적 기준만으로 피해자 여부를 구분하는 방식은 한계
 - 이에, 주택 임대차 관련 법률·부동산·세무 등의 전문가로 구성된 전세사기피해지원위원회에서 전세사기피해자등 여부를 심의·의결
- ② 법원 등에 대한 경·공매 유예·정지 긴급 협조 요청
 - 경·공매 기일이 근접하여 위원회의 결정을 기다리기 어려운 임차인을 위해 위원회 의결로 관계기관에 유예·정지 협조 요청
- ③ 전세사기피해지원 정책 및 그 밖의 국토부가 회의에 부치는 사항

II. 전세사기피해자등 결정 및 지원

1 전세사기피해자 요건

□ 특별법에 따라 위원회에서 '전세사기피해자'로 결정받기 위해서는 아래의 4가지 요건을 동시에 충족할 필요

○ 단, 2021년 6월 1일 이후에 시행된 경·공매가 이미 종료된 경우에는 ②, ④ 요건만 충족 시 전세사기피해자로 인정

【 특별법 상 '전세사기피해자' 요건 】

① 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마치고 확정일자를 갖출 것

* 임차권등기를 마친 경우도 포함

② 임대차보증금이 3억원 이하(위원회에서 +2억원 내로 상향 가능)

③ 절차적 요건* + 다수의 피해 발생(또는 예상)

* 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매 절차 개시(세금 체납으로 압류된 경우 포함), 임차인의 집행권원 확보 등에 해당

④ 임대인의 보증금반환 채무 불의행 의도를 의심할 상당한 이유

• (예시) 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 반환 능력이 없는 자에게 소유권 양도, 반환능력 없이 다수주택을 취득·임대

□ 아래 3가지 중 하나에 해당하는 경우는 적용 제외

【 적용 제외 사항 】

① 보증 또는 보험에 가입(임차인, 임대인 무관)되어 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우

② 임차인의 보증금 전액이 최우선변제가 가능한 경우

③ 임차인이 대항력 또는 우선변제권 행사를 통해 보증금 전액을 자력으로 회수할 수 있다고 판단되는 경우

2

전세사기피해자등 유형 및 지원대책

1

전세사기피해자등 유형

□ (전세사기피해자등) 모든 지원을 받을 수 있는 유형[㉠] 전세사기피해자 및 유형[㉡], ㉢ 일부 지원을 받을 수 있도록 위원회의 의결을 받은 자

① (유형[㉠] 전세사기피해자) 요건 ①, ②, ③, ④를 동시에 충족하는 자

⇒ 경·공매 지원, 조세채권 안분, 금융 등 모든 지원 가능

② (유형[㉡] 제2조제4호나목) 요건 ①, ③, ④를 동시에 충족하는 경우

⇒ 조세채권 안분 가능

③ (유형[㉢] 제2조제4호다목) ②, ④를 동시에 충족(무권계약 포함)하며, 주택을 인도(받았던 경우도 포함) 및 전입신고, 확정일자를 구비

⇒ 저리대출 등 금융지원 및 긴급복지 지원 가능

2

피해자 지원 대책

□ 신탁사기 등 개별 권리관계에 따라 피해유형이 다양한 점을 고려하여, 유형별로 지원방안을 상이하게 적용

구분	내용	지원 대상		
		A	B	C
경·공매 유예·정지	<ul style="list-style-type: none"> 신청인이 요청한 경우 국토부는 전세사기 피해자 결정 이전에 위원회 의결로 관계 기관에 경·공매 유예·정지 요청 가능(긴급) 전세사기피해자로 결정된 경우 신청인이 관계기관에 직접 신청 가능(일반) 	○		

구분	내용	지원 대상		
		A	B	C
경·공매 대행 지원서비스	<ul style="list-style-type: none"> 전세사기피해자가 희망 시 법률상담 및 경매대행 비용 지원 등 원스톱 서비스 제공 	○		
경·공매 완료 임차인 지원	<ul style="list-style-type: none"> 특별법 시행 직전 2년 내 경·공매가 종료된 경우, 전세사기피해자로 인정하여 지원* <p>* 공공임대 우선 입주기회, 신규주택 구입 시 금융지원, 긴급복지 및 신용대출 등</p>	○		
우선매수권 부여	<ul style="list-style-type: none"> 전세사기피해주택이 경·공매되는 경우, 전세사기피해자에게 최고매수신고가격 등으로 우선 매수할 수 있는 권한 부여 	○		
공공주택사업자 우선매수권 양도	<ul style="list-style-type: none"> 전세사기피해주택을 낙찰받고 싶지 않은 경우 LH 등 공공주택사업자가 우선매수권을 양도받아 매입 후 장기 공공임대로 공급 	○		
세제 지원	<ul style="list-style-type: none"> 전세사기피해자가 기존 임차주택 낙찰 시, 취득세 면제 및 3년간 재산세 감면 	○		
최우선변제금 무이자 전세대출	<ul style="list-style-type: none"> 선순위 근저당이 있거나, 갱신 계약으로 최우선변제금 수령이 불가능한 자 등에게 '경·공매 시점'의 최우선 변제금까지는 무이자로, 초과구간은 초저리(1.2~2.1%) 대출 	○		
조세채권 안분	<ul style="list-style-type: none"> 경·공매 개시를 위해 임대인의 전체 세금 체납액을 임대인 소유 개별주택별로 안분하고, 경매종료 시 안분된 체납액만 환수 	○	○	
신용회복 지원	<ul style="list-style-type: none"> 기존 전세대출 만기 상환이 어려운 경우 최대 20년간 무이자 분할 상환 가능토록 하고, 금융기관에 연체정보 등록 유예 	○		○
금융 지원	<ul style="list-style-type: none"> 거주주택을 낙찰받거나, 신규주택 구입 시 금리인하, 거치기간 연장, 상환조건 개선 등 금융지원 	○		○
신용대출	<ul style="list-style-type: none"> 3%대 금리 신용대출 지원 	○		○
긴급복지 지원	<ul style="list-style-type: none"> 전세사기피해자도 『긴급복지지원법』에 따른 '위기상황'으로 인정하여 생계비 등 지원 	○		○

3

전세사기피해자등 결정 절차

1

전세사기피해자등 결정

- (신청) 피해 임차인이 지자체(시·도)에 신청서 및 첨부서류 제출, 지자체는 접수 즉시 국토부 및 신청인에게 통보
- (피해사실 조사) 지자체는 신청 접수일로부터 30일 이내에 피해 조사를 완료한 후 국토부로 결과 송부
 - (심의 요청) 국토부는 조사결과를 종합하여 위원회로 안건 상정
- (심의·의결) 위원회는 국토부의 안건 상정 후 30일 이내*에 전세사기피해자등 심의·의결, 필요한 경우 국토부의 추가조사 가능
 - * 부득이한 경우 15일 이내에서 1회 연장 가능
- (전세사기피해자등 결정) 국토부의 결정 및 결정문 송달
 - (이의신청) 송달받은 날부터 30일 이내에 국토부에 이의신청 가능
 - (재심의) 위원회는 이의신청을 받은 날부터 20일 이내에 다시 심의·의결
- (지원 신청) 전세사기피해자등이 관계기관*에 직접 지원 신청
 - * 예) 우선매수권 : 법원, 세무서장 / 매입임대 : LH / 경·공매 대행 지원 : HUG

2

경·공매 유예·정지 (긴급)

- (신청) 피해 임차인이 지자체(시·도)에 전세사기피해자등 결정을 위한 신청서 제출 시 긴급 경·공매 유예·정지 요청
 - (접수 및 통보) 지자체는 접수 즉시 국토부 및 신청인에게 통보
- (심의·의결) 국토부가 위원회에 심의를 요청하면 위원회는 긴급한 경·공매 유예 필요성을 심의·의결
- (협조 요청) 심의·의결에 따라 국토부가 관계기관에 협조 요청

별첨2

위원회 운영계획 (의결안건 1호 관련)

1. 위원회 개요

- **(목적)** 전세사기피해자등 결정에 관한 심의 및 재심의, 경·공매 유예·정지 등 협조 요청, 전세사기 피해지원 정책 등 심의·의결
- **(구성)** 위원장 1명 포함 30명으로 구성(위원장1, 위촉직24, 당연직5)
 - **(임기)** 위촉직 위원의 임기는 2년이며, 1년 범위 내 연임 가능

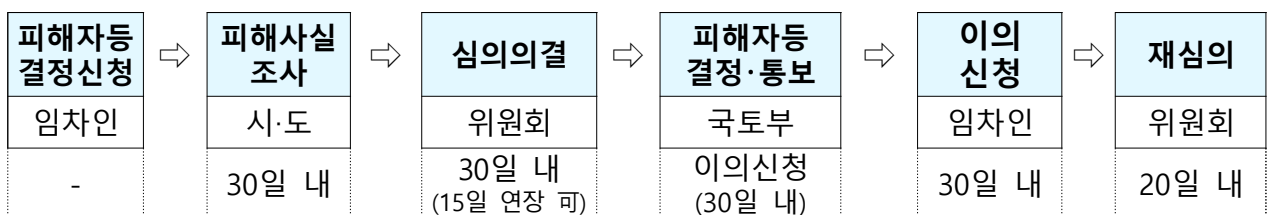
【위촉직 위원 분야별 배분(안)】

총원	법조계 8명			업계 전문가 7명			학계 7명		주거복지·소비자보호 3명
	前 판사	前 검사	변호사	법무사	중개·감평	세무·회계	주택 임대차 및 시장전문	법학	
25	2	3	3	3	2	2	3	4	3

- **(사무국)** 국토부 내 「전세사기피해지원단*」을 설치하여 위원회 및 분과위원회 운영지원, 안전 검토서 작성 등 관련업무 전반 처리

* 현재는 「전세사기피해지원 준비단(TF)」 임시 운영 중으로, 7.1일 정식 출범 예정

2. 위원회 운영방안



- **(개회주기)** 전체위원회는 월1회 이상, 분과위원회는 주1회 이상
- **(회의방식)** 위원 과반수 출석에 따른 출석회의가 원칙이나, 심의 안전이 경미하거나 긴급한 사유 등*이 있는 경우 서면의결 가능

* 천재지변 등 부득이한 사유로 출석이 불가능한 경우, 위원장이 필요하다고 인정하는 경우

- **(의결방식)** 과반수 출석 및 출석위원의 과반수 찬성으로 의결
- **(회의진행)** 피해사례 조사결과 보고(지자체 조사담당자) 및 안전검토 보고(국토부) 후, 위원간 자유토론 및 의결(회의는 비공개)

3. 위원회 운영체계

- **(전체위원회)** 전세사기피해자등 결정에 관한 분과위 1차 심의 내용 및 전세사기피해지원 정책 등에 대하여 최종 심의·의결
- **(분과위원회)** 신속한 심의를 위해 총 3개 분과위를 구성하여 운영

- ① **(전세사기피해자등 결정)** 분과위 심의 → 전체위 상정 및 최종의결
- ② **(경·공매유예등 협조요청)** 분과위 심의 후 최종의결 가능
- ③ **(위원회 위임사항*)** 분과위 심의 후 최종의결 가능

* 전세사기피해자등으로 결정된 임차인과 동일한 임대인과 계약한 경우 등

☞ ②, ③은 분과위원회의 의결을 전체위원회의 의결로 간주

- **(이의신청 재심의)** ‘피해자등 결정’ 이의신청에 대해서는 최초심의 분과위 外 나머지 분과위에서 재심의한 후 전체회의서 최종의결

* 例 : 1분과위 심의안건에 대한 이의신청건 → 이의신청일 차주 분과위서 재심의 원칙 (최초심의 분과위와 차주 개회 분과위가 같을시 분과위별 개최일정 조정 가능)

4. 위원회 향후일정

* 구체적 회의개회 일정은 위원회 논의 후 변동 가능

- **(전체위원회)** 피해사례 최초 접수일(6.1, 목)로부터 30일 이후 2차 위원회 개회로 전세사기피해자등 결정 관련 심의·의결(7월2주 잠정)
- **(분과위원회)** 제1분과위 개회(6.7, 잠정) 이후 순차적으로 분과위를 개회하여 긴급한 경·공매 유예·정지 등 협조요청 의결

* 例 : (6.7일) 1분과위 → (6.14일) 2분과위 → (6.21일) 3분과위 → (6.28일) 1분과위

** 사전에 회의계획 및 안건 통보예정 / 안건 및 운영상황에 따라 협의를 통해 탄력조정