



공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침
[시행 2024. 2. 20.] [국토교통부고시 제2024-101호, 2024. 2. 20., 일부개정.]

국토교통부(주거복지지원과), 044-201-4479

제1조(목적) 이 고시는 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에서 공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 관련 세부 절차와 기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(우선매수권 양도를 위한 사전협의) ① 전세사기피해자가 전세사기피해주택(이하 "피해주택"이라 한다)에 계속 거주를 희망하는 경우 공공주택사업자에게 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 "법"이라 한다) 제25조에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택에 대하여 피해주택의 매입을 위한 사전협의를 신청할 수 있다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 다가구주택(단, 1개 동 전체호수 중 다수가 전세사기피해자로 결정되고, 전세사기피해자 전원이 우선매수권 양도에 동의하여 사전협의 신청을 한 경우에 한한다.)
 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(단, 공동주택 중 아파트, 연립주택, 다세대주택에 한한다)
 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호 나목에 따른 오피스텔(바닥난방, 취사시설 등을 구비하여 주거용으로 이용하는 경우에 한한다)
- ② 전세사기피해자는 제1항에 의한 사전협의를 위하여 다음 각 호의 서류를 공공주택사업자에게 제출하여야 한다.

1. 전세사기피해자 결정문 사본
2. 피해주택의 임대차계약서 사본
3. 경매개시결정 통지(경매기일 통지) 및 공매통지 사본
4. 그 밖에 공공주택사업자가 필요하다고 인정하는 서류

③ 공공주택사업자는 제1항에 따른 사전협의의 신청이 있는 경우 피해주택 조사 등을 통하여 피해주택의 매입 여부에 대하여 검토를 하여야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 국토교통부장관과 협의하여 건축물의 연령, 평형 등 매입기준을 별도로 정할 수 있다.

④ 공공주택사업자는 신청방법, 피해주택 조사방식, 소요기간 등 사전협의에 필요한 세부 사항을 따로 정할 수 있다.

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(임차인의 임차보증금이 주택 매입가격을 초과하고, 임차인에게 우선변제권이 확보되어 있을 것)

② 제1항에 따라 전세사기피해주택을 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 전세사기피해자의 요청방법, 피해주택 조사방식, 소요기간 등 매입에 필요한 세부사항을 따로 정할 수 있다.

⑤ 공공주택사업자는 제1항에 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 공공주택사업자로부터 피해주택 매입이 가능하다고 사전협의 결과를 회신받은 전세사기피해자는 법원 매각기일의 7일 전까지 공공주택사업자에게 법 제25조에 따른 피해주택의 매입을 요청할 수 있다.

② 피해주택의 매입을 요청받은 공공주택사업자는 피해자로부터 양도받은 법 제20조부터 제22조의 우선매수권

을 행사하기 위하여 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매에 참여하여야 한다.

③ 피해주택의 적정한 매입가격은 제2항의 경매 또는 공매의 경락가격으로 하며, 공공주택사업자는 피해주택의 권리관계, 해당지역 평균 낙찰가율 등을 고려하여 우선매수권을 행사할 수 있다.

제5조(전세사기피해자 주거지원) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 전세사기피해자등에 대하여 공공임대주택을 우선 공급할 수 있다.

1. 법 제25조에 따라 공공주택사업자에게 해당주택의 매입을 요청한 전세사기피해자(공공주택사업자가 피해주택을 매수하지 못한 경우를 포함한다.)
2. 공공주택사업자와 제2조에 따른 사전협의를 이루어지지 못한 전세사기피해자
3. 법 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 법 시행 전 공매 또는 경매가 완료되어 피해주택에서 퇴거하거나 퇴거예정인 것으로 결정된 전세사기피해자(결정문 정보를 송달받기 이전에 공매 또는 경매가 완료된 경우를 포함한다.)
4. 전세사기피해지원위원회가 결정한 법 제2조제4호다목에 따른 임차인(피해주택에서 퇴거하거나 퇴거예정인 경우에 한한다.)

② 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여 공공임대주택을 긴급주거지원을 위하여 임시로 사용하게 할 수 있다.

1. 법 제2조제4호에 따른 전세사기피해자등
2. 법 제11조에 따른 전세피해지원센터가 긴급한 주거지원이 필요하다고 인정한 사람
- ③ 공공주택사업자는 다음 각 호의 주택을 제1항제1호부터 제4호까지의 전세사기피해자등에게 우선 공급할 수 있다.

1. 공공주택사업자가 피해주택을 매입한 경우 : 공공주택사업자가 매입한 피해주택
2. 그 외 경우 : 피해주택과 전용면적, 소재지 등이 유사한 공공임대주택
- ④ 제1항에 따른 전세사기피해자의 공공임대 우선 입주에 대한 임대차 기간은 6년으로 하며, 임대보증금 및 월 임대료는 시세 대비 30% 수준으로 산정한다.
- ⑤ 제4항에 따른 공공임대 우선 입주에 대한 임대차 계약이 만료된 경우, 공공주택사업자는 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호에 따른 무주택구성원인 전세사기피해자를 대상으로 시세 대비 50% 이내의 임대조건으로 최대 14년간 공공임대주택을 공급할 수 있다.
- ⑥ 공공주택사업자는 제1항에 따라 공공임대주택을 전세사기피해자에게 우선 공급하거나, 제2항에 따라 임시 사용하도록 하는 경우에는 주택도시기금의 대출 및 상환에 대한 확인을 생략할 수 있다.
- ⑦ 공공주택사업자는 임대차 계약체결방식, 계약 해제 또는 해지 등 그 밖의 전세사기피해자 주거지원을 위한 임대조건 등에 대하여 별도로 정할 수 있다.
- ⑧ 공공주택사업자는 지역별 공급여건을 감안하여 해당 지역에 주택을 공급하는 다른 공공주택사업자에게 공공임대주택을 공급하여 줄 것을 요청할 수 있다.(단, 제3항제2호에 따른 주택을 공급하거나, 제2항에 따라 임시사용하도록 하는 경우에 한한다.)

제6조(기존 임차인 임시사용에 관한 특례) ① 공공주택사업자는 제2조 및 제3조에 따라 매입한 주택에 거주 중인 자가 계속 거주하기를 희망하는 경우 해당 공공임대주택을 임시로 사용하게 할 수 있다.

- ② 제1항에 따른 공공임대주택의 임시 사용기간은 6개월 이내로 하되, 임시사용 대상자의 종전 임대차 계약을 고려하여 공공주택사업자가 정하는 바에 따라 연장할 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 제1항에 따른 공공임대주택의 사용조건 및 운영 등에 필요한 사항은 공공주택사업자가 별도로 정한다.

부칙 <제2024-101호, 2024. 2. 20.>

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.