

보도시점 : 배포 즉시 보도 가능 / 배포 : 2023. 12. 5.(화)

전세사기 특별법 시행 이후 6개월 동안 피해자 약 9천명 결정 및 3천8백건 지원

- 3단계 공공임대 지원, 법률지원 강화 등 지원 보완방안 검토내용 국회 보고 -

- 국토교통부(장관 원희룡)는 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 ‘특별법’) 시행('23.6.1) 6개월 경과를 계기로 12월 5일(화) 국회에서 특별법 추진현황과 지원 보완방안 검토내용을 보고하였다고 밝혔다.
- 특별법은 전세사기 피해자의 주거안정과 신속한 피해회복을 위해 지난 6월 1일(목) 시행되었으며, 국토교통부는 그간 약 9천명을 피해자로 결정하여 경·공매 유예, 저리 금융대출 등 약 3천8백건을 지원하였다.
- 국토교통부가 국회에 보고한 주요 지원 보완방안 검토내용은 다음과 같다.
- ① 전세임대 지원을 신설하여 수요자 맞춤형 3단계 공공임대 지원체계를 구축하는 방안을 보고하였다.
- 1단계로 기존 주택을 매입하여 피해자에게 임대하고, 매입이 곤란한 경우 2단계로 개별 가구별로 공공(LH)이 전세계약을 맺어 피해자에게 재임대하는 한편, 기존 주택 거주가 곤란한 경우에는 마지막 3단계로 인근에 확보 중인 공공임대주택을 제공할 계획이다.
- 특히, 통 매입이 불가피한 다가구의 경우에는 전체 임차인의 동의가 아닌 전체 피해자의 동의만으로도 매입할 수 있도록 매입요건을 완화하는 방안을 검토 중이다.

② 피해자들에 대한 법률조치 지원을 강화하는 방안도 보고하였다.

- 당초에는 피해자로 결정된 이후에 신규로 실시하는 법률조치에 대해서 변호사를 연계하고 해당 비용을 지원했으나, 앞으로는 피해자로 결정되기 이전에 집행권원 확보(지급명령·보증금반환청구소송)를 위해 사용한 비용을 소급하여 지원하고,
- 경·공매 절차를 대행하는 법률전문가에 대한 수임료 지원을 기존 70%에서 100%로 확대하는 방안을 검토 중이다.

③ 피해자들이 정확한 상담을 받고 지원방안 신청까지 한 곳에서 한 번에 처리할 수 있도록 원스톱 서비스를 개시하는 한편,

- 전문적인 금융상담·지원이 가능하도록 전국의 전세피해지원센터(서울·경기·인천·부산·대전) 인근에 금융상담 특화지점을 선정하여 지원센터와 연계 상담을 제공하는 방안을 보고하였다.

□ 원희룡 국토교통부 장관은 “정부 차원에서 가능한 조치는 즉시 착수하는 한편, 국회 보완입법 논의에도 적극 참여하여 지원의 사각지대가 없도록 전력을 다해 피해 임차인의 고통을 하루빨리 덜어드리고자 노력하겠다”고 밝혔다.

담당 부서	전세사기피해지원단 피해지원총괄과	책임자	과 장	이장원 (044-201-5232)
		담당자	사무관	문수빈 (044-201-5233)
		담당자	주무관	정도영 (044-201-5234)
담당 부서	주거복지정책관 주거복지지원과	책임자	과 장	김도곤 (044-201-4530)
		담당자	사무관	유근명 (044-201-4479)
담당 부서	주택도시보증공사 전세사기피해자경·공매지원센터	책임자	센터장	이용승 (02-6021-8780)
		담당자	팀 장	최우석 (02-6021-8781)



참고

전세사기 피해지원 현황 보고(12.5)

국토교통위원회 업무 보고

전세사기 피해지원 현황 보고

2023. 12. 5.

국 토 교 통 부

||| 목 차 |||

I. 추진 배경 1

II. 피해자 지원현황 2

III. 성과 및 한계 5

IV. 추진방향 6

V. 향후계획 7

I. 추진 배경

- 과거 전셋값 급등으로 인한 빌라* 수요증가, 보증제도**를 악용한 조직적 공모 등으로 전세사기 위험계약이 다수 체결됨

* 신축빌라는 시세 정보가 부족한 경우가 많아 위험계약 체결가능성 높음

** HUG가 보험료를 받고 임대인 대신 반환(기존에는 전세가율 100%까지 가입가능)

↳ 보증사고 규모(억원): ('17) 74 ('18) 792 ('19) 3,442 ('20) 4,682 ('21) 5,790 ('22) 11,726

- 위험계약의 만기가 도래하면서 전세사기 피해가 현실화되었고, 특히 빌라왕(서울 강서구), 건축왕(인천 미추홀구) 등 집단피해 발생

- 현 정부는 출범 즉시 전세사기 피해 방지 노력에 본격 착수하여 2차례 종합대책('22.9, '23.2) 발표, 범정부 특별단속*('22.7~) 실시

* 1,765건, 5,668명 검거, 481명 구속('23.11 기준)

- 아울러 기 발생한 전세사기 피해로 절박한 상황에 처한 피해자의 주거불안 해소를 위해 특단의 주거안정 지원방안 마련('23.4.27)
- 이를 뒷받침하기 위한 전세사기 특별법이 여야 합의로 본회의 통과('23.5.25), 즉시 시행('23.6.1)

전세사기 특별법 지원대상 및 지원사항

- **(피해자 요건)** ①대항력·우선변제권, ②보증금 최대 5억원 이하, ③경·공매 개시 등으로 다수 임차인의 보증금 미반환 피해 발생, ④임대인의 보증금 미반환 의도
- **(결정절차)** 국토부 내 전세사기피해지원위원회*를 설치하고, 시·도는 신청접수·기초조사 등의 역할 수행, 필요시 국토부 추가조사, 위원회 심의·의결로 피해자 결정
* 국토부 내 민관합동 30인 이내 설치(관계기관 및 법률·세무 등 전문가)
- **(지원방안)** 전세사기 피해자의 주거안정 등 지원을 위한 각종 특례 부여
 - (경·공매 특례) ①경·공매 유예, ②우선매수권, ③조세채권 안분, ④경·공매 대항
 - (주거지원) 기존 임차주택 매입임대 제공
 - (금융지원) ①최우선변제금 무이자 전세대출, ②신규주택 구입·전세대출, ③대환대출, ④기존 전세대출 미상환금 20년 분할상환 및 신용정보 등록 유예
 - (긴급복지 지원) 긴급 생계비·의료비 등 지원

II. 피해자 지원현황

1 피해자 현황 (11.30 기준)

- (심의결과) 지자체 총 13,433건 접수, 국토부로 이관된 12,462건 中 11,007건(88.3%) 처리 완료

위원회 처리건수	가결	부결	적용 제외	이의신청 기각*
	(이의신청 인용 포함)	(요건 미충족)		
11,007	9,109 (82.8%)	928 (8.4%)	658 (6.0%)	312 (2.8%)

* 이의신청 기각 : 당초 결정 유지(피해자등→피해자등, 부결→부결, 적용제외→적용제외)

- (가결 현황) 가결 총 9,109건(이의신청 인용 307건 포함)

- 주로 다세대(34.7%), 오피스텔(24.8%), 아파트·연립(19.3%)에 거주하고 있으며 단독·다가구(12.3%)도 상당수
- 무자본 갭투기 또는 동시진행 사기유형이 대다수(43.7%)이며, 40대 미만 청년층(72.0%) 중심으로 피해 발생

* 단위 : 건

20세 미만	20세 이상 30세 미만	30세 이상 40세 미만	40세 이상 50세 미만	50세 이상 60세 미만	60세 이상 70세 미만	70세 이상
-	2,130 (23.4%)	4,423 (48.6%)	1,489 (16.3%)	655 (7.2%)	295 (3.2%)	117 (1.3%)

- 피해자 상당수는 수도권(66.9%)에 거주하고 있었으며, 그 외 부산(12.6%)·대전(8.3%)에도 다수, 보증금은 주로 3억원 이하(96.9%)

연번	지역	건수	연번	지역	건수
1	서울	2,366 (26.0%)	10	충남	97
2	경기	1,867 (20.5%)	11	광주	93
3	인천	1,865 (20.8%)	12	울산	93
4	부산	1,149 (12.6%)	12	강원	92
5	대전	752 (8.3%)	14	경북	83
6	대구	177	15	세종	64
7	전남	124	16	제주	48
8	경남	118	17	충북	20
9	전북	101			

- **(부결·적용제외 현황)** 928건은 요건 미충족으로 부결, 658건은 보증 가입 등으로 전액 회수가 가능하여 적용제외
 - 무자본 갭투기, 동시진행, 대항력 악용 등 다양한 사기유형을 고려하여 형법 상의 사기보다 폭넓게 판단*
 - * 조사 시 수사개시 여부, 임대인의 주택 거래 현황, 체납사실 등 다양한 자료 활용 중
- **미반환 의도**(4호 요건) 미충족으로 부결은 8.1%(890건)

미반환 의도 인정 및 불인정 주요 사례

- **인정 사례**
 - 수사 개시, 고소 다수 접수, 기 미반환 의도가 인정된 임대인의 임차인의 경우
 - 부동산거래 분석 결과 다수의 동시진행, 무자본 갭투기 등이 인정되는 경우
- **불인정 사례**
 - 임대인이 1주택을 보유하여 고의성이 인정되는 집단적 사기로 보기 어려운 경우
 - 현 임대인이 장기 소유하고 선순위 근저당, 압류가 없는 일시적 단순 미반환
 - 임대인이 임차인에게 지연배상금을 지급하는 등 반환 노력의 정황이 있는 경우

2 지원 현황

- ◆ 9,109명 피해자에 대해 3,799건 지원 중(11.30 기준)
- ◆ 경·공매 유예 등으로 현재 주거이전에 따른 지원실적은 적으나, 향후 경·공매 본격화 시 우선매수권, 공공임대 입주 등 실적도 증가 전망

- **(경매지원)** 경·공매 유예로 준비기간을 제공하고, 우선매수권을 부여하여 낮은 가격으로 낙찰 가능성을 높이는 한편, 대행서비스도 제공
 - 긴급 경·공매 유예 733건 → 모두 매각기일 연기(법원 등)
 - 임대인의 전체 체납액을 개별 주택별로 안분하여 임차인은 경·공매 신청 가능, 배당도 증가(240건 시행)
 - * (사례) 전체 체납세액 9.1억원(84채 보유) 중 개별 주택에 약 2,800만원만 교부청구

- 우선매수권을 통해 낮은 경락가로 주택 매수, 손실 일부 보전 기대

우선매수권 행사 사례

- 기존 임차주택을 감정가 대비 낮은 가격으로 매수

(단위: 천원)

A	감정가	평균낙찰가율	낙찰(예정)금액	구/주택유형
평균낙찰가	234,000	71.6%	167,544	강서구 다세대
실제낙찰가		64%	149,760	
차이		7.6%p	17,784	

B	감정가	평균낙찰가율	낙찰(예정)금액	구/주택유형
평균낙찰가	350,000	71.6%	250,600	강서구 다세대
실제낙찰가		42.9%	150,000	
차이		28.7%p	100,600	

* 우선매수권이 있는 물건은 일반인의 경매참여 저조, 경합 감소로 낙찰가 ↓

- 기존 임차주택 취득에 따라 **경락자금 대출, 취득세 면제** 등도 지원

- 경·공매 원스톱 맞춤형 서비스(수수료 70% 지원) 제공(511건 시행)

- **(주거지원)** 피해자 주거불안 해소를 위해 공공임대주택 제공

- 기존 주택의 직접 낙찰을 원하지 않는 피해자는 LH가 매입해 공공임대(시세의 30~50%, 최대 20년)로 제공(141건 신청)

- 퇴거 위기에 처한 피해자에게 긴급주거 지원(161건 지원)

- **(금융·세제지원)** 기존 임차주택 낙찰 시 혜택이 강화된 정책대출을 제공하고, 세제도 감면하여 부담 완화

- 기존 전세대출의 저리대환(680건, 1,020억원), 새로운 전셋집(178건, 218억원) 이사, 거주주택의 낙찰(84건, 196억원) 시 정책대출 지원

- 기존 임차주택 낙찰 시 취득세 면제·3년간 재산세 감면(218건)

- 미상환 전세대출을 최장 20년 무이자 분할 상환, 상환의무 준수를 전제로 연체정보 등록 유예(299건, 292억원)

- **(생계지원)** 전세사기 피해도 위기상황으로 인정하여 생계비·의료비·주거비·교육비 등 지원(434건, 3.7억원)

Ⅲ. 성과 및 한계

1 성과

- **(조속한 피해자 결정)** 신속히 피해를 조사하고, 위원회도 수시로 개최(전체위: 14회, 분과위: 27회)하여 법 시행 6개월 만에 11,007건 처리*
* 접수부터 위원회 의결까지 평균 50일 소요(법정기한 60+15일)
 - 원활한 피해조사를 위해 지자체 및 검·경 협업체계도 구축
- **(지원방안 보완: 10.5 대책)** 피해자 의견을 수렴하여 기금 전세대출 소득기준 완화* 등 지원대책의 실효성을 높이기 위한 제도개선 추진
 - * 대환 : (소득) 7천만→1.3억 / (보증금) 3억→5억 / (대출액) 2.4억→4억
 - 신규 : (소득) 7천만→1.3억 / (보증금) 3억 / (대출액) 2.4억
- 사망임대인의 피해자가 경매 등 후속절차를 진행할 수 있도록 상속재산관리인 선임(69건) 등 법률지원도 강화

2 한계

- **(지원방안)** 지원의 사각지대가 발생함에 따라 보완 필요성 증대
 - 다가구·신탁사기·근생빌라 임차인 등 매입임대 지원이 곤란한 피해자의 주거불안 우려
 - 경·공매 유예 및 대행 서비스 등을 지원하고 있으나, 임대인의 회생·파산 시에는 일부 지원에서 제외되는 등 한계 노출
- **(절차)** 전세사기피해자 신청, 지원방안 연계 시 절차적 편의 미흡
 - 피해자 신청 시 지자체 방문 접수만 가능하여 생업 등으로 직접 방문이 곤란한 피해자 불편 호소
 - 피해자가 개별 기관마다 지원을 신청하여야 하고, 일부 기관에서는 지원방안 숙지가 미흡하여 신청 시 애로

IV. 추진방향

◆ 한계를 보완하기 위해 지원 강화, 절차 효율화 등 적극 추진

- (사각지대 보완) 전세임대 지원을 신설하여 ①기존 주택 매입임대 → ②전세임대 → ③대체 공공임대 지원 등 맞춤형 3단계 지원체계 구축
 - (다가구) 통매입이 불가피한 다가구주택의 매입임대 요건 완화
 - * (現) 다가구주택 내 임차인 전원 동의 → (改) 다가구주택 내 피해자 전원 동의
기존 매입제외 요건(불법건축물, 최저주거기준 미달, 반지하 주택, 근생 등) 준용
 - 매입 곤란 시 피해자가 동일 주택에 지속 거주토록 낙찰받은
新소유자-LH 간 전세계약을 새롭게 체결, 피해자에게 재임대
 - (근생빌라·신탁사기·외국인) 기존 주택 매입이 곤란한 근생빌라·
신탁사기 피해자에 대해서도 전세임대·대체 공공임대 지원
 - 외국인 피해자도 동일하게 공공임대 제공

유형	기존 주택		새로운 주택
	①매입임대 (LH 매입)	②전세임대* (新 소유자-LH 계약)	③대체 공공임대
다가구	○	○	○
근생빌라	X	△ (기존주택 X, 인근주택 ○)	○
신탁사기	X	○ (신탁등기 말소 시 또는 인근주택)	○

* (전세임대) 추가 피해 방지를 위해 근저당 등 보증보험 가입 요건 충족은 필요

- (기존 지원책 확대) 피해자에게 낮설고 어려운 경·공매 지원 강화,
피해자로 결정되면 결정 이전까지 소급하여 지원 확대
 - (경매 유예·대행) 임대인의 회생·파산에 따른 경매 시에도 지원
 - (경·공매 대행) 법률전문가 대행 비용지원 확대(70% → 100%)
 - (소송대리) 피해자 결정 이전에 지급명령, 보증금반환청구소송 등을
실시한 때도 이미 지출한 소송비용 소급 지원(인당 140만원 限)
 - (연체정보 삭제) 전세대출 미상환으로 연체정보가 등록되더라도
피해자로 결정된 이후에는 소급하여 삭제토록 명확화

- **(절차 효율화)** 신속한 피해자 결정·지원이 이뤄지도록 절차 간소화
 - (온라인 접수·송달) 피해자 신청부터 결정 통지까지 온라인으로 처리할 수 있는 피해자 지원관리시스템 개발('24 2/4분기 운영 개시)

【 전세사기피해자 지원관리시스템 기능(안) 】

- **(피해 접수)** 인터넷 서비스를 통해 피해자 접수 신청, 진행상황 확인
- **(결과 확인)** 피해자 결정 즉시 온라인으로 결정문 발급, 재발급도 가능
- **(지원방안 연계)** 지자체·금융기관 등 관계기관에 결정 사실 통보, 진위 확인

- (긴급 경·공매 유예) 매각기일이 임박하여 위원회 심의가 곤란한 경우 우선 긴급 유예를 법원 등에 신청하고, 사후심의 실시
 - (유효기간 설정) 경·공매 기간을 고려하여 지원방안의 신청기한은 결정부터 3년 내로 하고, 3년 내 신청 시 계속 지원토록 명확화
 - (심의 간소화) 보증가입 등 회수가 가능하여 적용 제외되는 경우 위원회 심의 없이 결정 → 불복 시 이의제기를 거쳐 조기 구제
- **(지원방안 연계 강화)** 피해자 결정 이후 지원방안 신청 시 불편함이 없도록 상담 역량을 강화하고, 지원체계도 정교화
 - (원스톱 서비스) 지원방안의 분산된 접수창구*를 피해지원센터로 일원화하는 시범사업을 실시하여 피해자 편의 제고
 - * 임대: LH, 조세안분: 세무서 등 / 금융지원 등 신용정보 확인이 필요한 경우는 제외
 - (금융 특화상담) 서울·인천·경기·대전·부산 등 피해지원센터 인근에 금융상담 특화지점을 별도 지정하여 원활한 금융지원 제공
 - (상담 이력관리제) 최초 상담 정보부터 피해자 신청 현황, 희망 지원책 등 피해자별 상담 이력을 관리하여 맞춤형 상담 지원

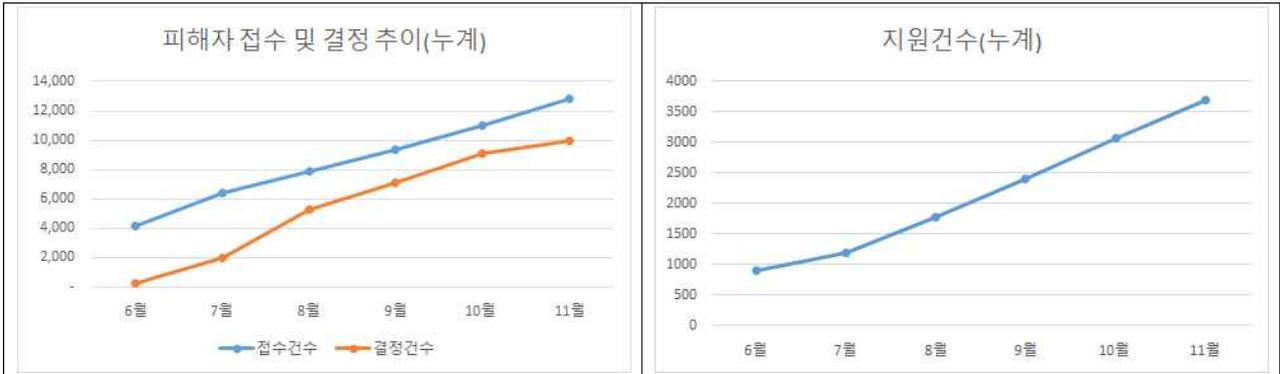
V. 향후계획

- 국토법안소위(12.6) 시 특별법 개정 논의에 적극 참여
- 신속한 피해자 지원을 위해 입법 외 지원방안도 조속히 추진

참고

피해자 접수 및 지원 추이

□ **피해자 접수 및 지원 추이**



□ **피해지원 실적(누계) * 11.30 기준**

유형	지원방안	실적	
		건수	금액
법적 절차 지원	긴급 경·공매 유예(11.15 기준)	733건	-
	경·공매 대행 서비스(11.22 기준)	511건	-
	조세채권 안분	240건	-
기존 전세대출 관련	대환대출*	680건	1,020억
	신용정보 등록 유예, 분할상환	299건	292.63억
신규 주택 이전 관련	저리대출* 등	178건	224억
주택 매입 지원	특례보증자리론 및 디딤돌대출	84건	196.03억
	지방세 감면	218건	3.4억
임대주택 지원	우선매수권 양도 후 공공임대 신청	141건	-
	긴급주거 지원*(임시거처 제공)	161건	-
생계비 지원	긴급복지 지원	434건	3.7억원
	저소득층 신용대출	9건	0.67억
법률 지원	소송지원 신청(11.22기준)	42건	-
	상속재산관리인 선임신청	69건	-
합계		3,799건	-

* 특별법상 피해자 및 HUG 전세피해확인서 발급자를 모두 포함한 실적