



공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침

[시행 2024. 1. 17.] [국토교통부고시 제2024-57호, 2024. 1. 17., 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 사전협의 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(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 우선매수권을 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.

제4조(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 이루이지 못한 전세사기피해자
3. 법 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 법 시행 전 공매 또는 경매가 완료되어 피해주택에서 퇴거하거나 퇴거예정인 것으로 결정된 전세사기피해자
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 공공 임대주택을 공급하여 줄 것을 요청할 수 있다.(단, 제3항제2호에 따른 주택을 공급하거나, 제2항에 따라 임시 사용하도록 하는 경우에 한한다.)

- 제5조(기존 임차인 임시사용에 관한 특례)** ① 공공주택사업자는 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 <제2023-280호, 2023. 6. 1.>

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

부칙 <제2023-567호, 2023. 10. 6.>

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

부칙 <제2024-57호, 2024. 1. 17.>

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.