

이 자료는 2023년 4월 27일(목)
10:00 이후 보도하여 주시기 바랍니다.

전세사기 피해자 지원 및 주거안정 방안

2023. 4. 27.

관계부처 합동

||| 목 차 |||

I. 추진배경	1
II. 특별법 지원대상 및 적용기간	2
III. 전세사기 피해자 지원방안	3
IV. 전세사기 처벌 강화	8
V. 향후 추진계획	9

I. 추진배경

- 현 정부 출범 직후부터 전세사기 근절을 위해 총력 대응
 - 총 4차례 지원방안을 발표('22.9, '23.2, '23.3^{2회})하고, 전세사기를 구조적으로 차단할 수 있는 제도적 장치* 등을 마련
 - * HUG 전세보증 강화, 안심전세업 출시, 중개사·감평사 처벌강화 등
 - 범정부 특별단속('22.7~'23.7)으로 전세사기 임대인 등 209명 구속



- 이에 향후 새로운 전세사기 계약이 체결될 가능성은 낮아졌으나, 과거 체결된 전세사기 계약 만료 도래로 당분간 피해 지속 우려
 - 그간 피해자에게 저리대출, 긴급거처 등을 지원해왔으나, 경매 등으로 퇴거 위기에 처한 피해자의 주거불안을 해소하는 데 한계

◆ **절박한 상황에 처한 전세사기 피해자의 실질적 주거안정을 위해 범부처 차원에서 종합적인 지원방안을 마련하고,**

* “정부대책이 현장에서 제대로 작동하는지 점검, 사각지대 없는 지원방안 마련” (대통령 지시, 4.10) → 범부처 TF 확대 운영(4.19~), 당정협의(4.20, 4.23) 등을 통해 지원방안 검토

- 주요내용을 한시 특별법인 「**전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법**」 제정을 통해 신속히 시행

II. 특별법 지원대상 및 적용기간

1 특별법 지원대상

⇒ 아래 6가지 요건을 모두 충족하는 임차인

- ① 대항력을 갖추고 확정일자를 받은 임차인
- ② 임차주택에 대한 경·공매 진행(집행권원 포함)
- ③ 면적·보증금 등을 고려한 서민 임차주택(세부요건 하위법령 위임)
- ④ 수사 개시 등 전세사기 의도가 있다고 판단될 경우
- ⑤ 다수의 피해자가 발생할 우려
- ⑥ 보증금의 상당액이 미반환될 우려

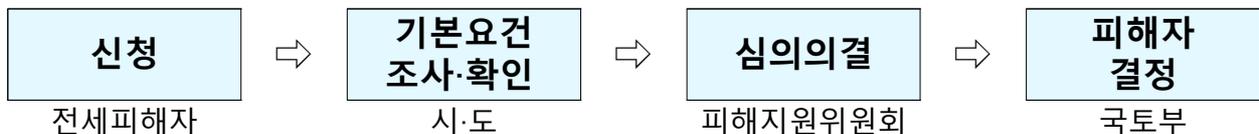
2 지원대상 확인절차

- 국토부 내 전세사기 피해지원위원회*를 설치하고, 시·도는 신청 접수(접수 즉시 국토부 통보), 기초조사 등의 역할 수행

* 국토부 내 민관합동 20인 이내 설치(관계기관 및 법률·세무 등 전문가)

- 피해자 인정신청은 임차인이 하며, 전세사기 피해지원위원회에서 ①~⑥ 요건 모두 충족 여부를 판단하여 피해자 여부 최종 결정

○ 지자체 기초조사와 병행하여 위원회 직권조사도 가능



3 특별법 적용 기간

- (시행) 법 공포 후 즉시 시행(일부 규정은 1개월내 시행)
- (적용기간) 시행 후 2년 간 유효(통상의 임대차계약 기간을 고려)

Ⅲ. 전세사기 피해자 지원방안

기본 방향

◆ 특별법에 따른 전세사기 피해자로 인정된 경우

- ① 임차주택을 낙찰받을 수 있도록 특례 지원
- ② 계속 거주를 희망 시, 공공이 매입 후 임대주택으로 공급
- ③ 생계가 곤란한 피해자에 긴급 자금·복지지원

◆ 경·공매가 이미 완료된 임차인이라도 전세사기 피해자로 인정된 경우
공공임대 입주, 긴급복지·신용대출 지원



1

거주 중인 주택 낙찰 지원

- ◆ **경·공매 유예**로 피해자에게 **준비기간** 제공, **우선매수권**과 **조세채권 안분**으로 낙찰 받을 수 있게 하는 한편, **낙찰자금 부담도 완화**

(1) 경·공매 유예·정지 [특별법]

- **(현행)** 경매 유예·정지는 경매신청자만 가능, 현재는 금융당국 요청 및 금융권의 자율적 협조에 따라 유예중
- **(개선)** 피해 임차인이 직접 경매 유예·정지 신청 가능하며, 정부도 법적근거에 따른 요청을 통해 경·공매 유예 이행력 제고

(2) 우선매수권 부여 [특별법]

- **(현행)** 임차주택에 대한 경매 진행시 피해임차인은 다른 채권자 등과 마찬가지로 최고가로 입찰하는 경우에만 낙찰 가능
- **(개선)** 피해 임차인이 거주 중인 주택이 경·공매될 경우, 피해 임차인에게 우선 매수할 수 있는 권한* 부여

* '15.8월 이전에는 임대아파트가 부도로 경매되는 경우 임차인에게 우선매수권 부여

- 우선매수 신고시 최고가낙찰액과 같은 가격으로 낙찰 가능하며, 임차인이 희망 시 LH에 우선매수권 양도도 가능

(3) 조세채권 안분 [특별법]

- **(현행)** 임대인의 세금체납액이 많을 경우, 피해임차인은 사실상 경매신청이 불가능하거나 경매 시에도 배당 손실이 큰 상황
- **(개선)** 임대인의 전체 세금체납액을 개별주택별로 안분하고, 주택 경매시 조세당국은 해당 주택의 세금체납액만 분리 환수
 - 이를 통해 피해 임차인은 경공매 신청가능, 배당도 증가

(예시) 세금 100억 체납 임대인 소유 주택 1,000채 각각 경매시(모두 낙찰가 1억 가정)

- (현행) 모든 주택마다 **선순위 조세채권 100억원 반영**
↳ 우선 경매되는 **100채까지는 낙찰가 전액 징수** (101번째부터는 조세채권無)
- (개선) 모든 주택에 **선순위 조세채권 배분** (예: 주택 1,000채에 1천만원씩 배분)
↳ 경매되는 **주택별로 낙찰시 1천만원씩만 징수**

(4) 경·공매 낙찰시 금융·세제 지원

① **(금융 지원)** 전세사기 피해자가 거주주택을 경락받거나 신규주택을 구입시 금융지원이 강화된 정책모기지 마련

- 주택기금 구입자금대출^{디딤돌} 시 **최우대요건인 신혼부부와 동일한 기준***을 적용하고, **거치기간도 연장(1→3년)**

* 일반: 금리 2.15~3.0% 한도 2.5억, 소득 6천↓ → 신혼: 금리 1.85~2.7% 한도 4억, 소득 7천↓

- **특례보증자리론은 금리 인하, 개선된 상환조건 등으로 제공***

* 전세사기 피해자는 소득 관계없이 40bp우대, 분할상환(원금 30%까지 만기 일시상환가능)

요건	디딤돌 대출 內 전용상품	특례보증자리론 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

- 민간금융사에 대한 **LTV·DSR 등 대출규제*도 완화** (1년한시, 필요시 연장)

* 대출액 4억원 한도內 [LTV (경락) 낙찰가 100% (일반주담대) ^{비규제}70→80% / [DSR·DTI] 적용배제 등

- 경·공매 이후 전세대출 잔여채무에 대한 **분할상환 지원프로그램 혜택 확대*** 및 연체정보 등 신용도 판단정보 등록 유예

* 최장 분할상환기간(現10→20년), 무이자 원금 분할상환 및 상환기간 중 최대 2년 상환유예 허용

② **(세제 지원)** 기존 임차주택 낙찰 시 **취득세 면제**(200만원 한도), 등록 면허세 면제, **3년간 재산세 감면**(전용60㎡이하 50%, 60㎡초과 25%)

- 아울러, 전세사기 피해자는 **지방세 납부기한 연장 및 징수·고지·체납처분 유예** 등이 이루어질 수 있도록 조치(최대 1년)

2

기존 임차주택을 공공임대로 제공 [특별법]

- ◆ 기존 주택에서 계속 거주를 희망하나 낙찰을 원하지 않는 전세사기 피해자는 우선매수권을 활용, LH가 매입해 공공임대로 제공
- ◆ 전세보증금에 대한 공공의 직접적 지원·보전은 없음

□ (개요) LH 등 공공주택사업자가 피해 임차인으로부터 우선매수권을 양도받아 해당 주택을 경·공매로 매입 후 공공임대로 공급

- 피해자는 살던 주택에서 계속 거주가능하여 주거연속성 확보



□ (재원 및 물량) 금년 매입임대 사업('23년 3.5만호, 6.1조원)을 활용하여 신속하게 공급

- 신청 수요 등에 따라 필요시 예산 및 공급물량 확대 등 추진

□ (임대조건) 전세사기 피해자는 소득·자산요건 고려 없이 매입임대 입주자격* 부여

* 現 일반 입주자격은 도시근로자 월평균 소득 70% 이하, 소득 3/5분위 평균 순자산 이하 등

- 임대료(시세 대비 30~50%), 거주기간(최대 20년) 등은 현행 매입임대 공급조건과 동일하게 적용
- 낙찰가격, 주택상태 등에 따라 LH가 현 임차주택을 매입 못할 경우, 인근지역 유사 공공임대에 우선 입주할 수 있는 자격 부여

3

전세사기 피해자 생계 지원

(1) 생계비 지원

- 재난·재해 등 위기상황 발생시 지원하는 긴급복지 지원제도를 '전세사기 피해자' 가구에도 적용하여 생계비 등 지원
 - 기존 긴급복지 요건* 충족시 지원종류에 따라 생계비(월 62만원), 의료비(3백만원 이내), 주거비(월 40만원^{대도시}) 등 지원(1인 가구 기준)
- * 대상 요건: 1인가구 기준 소득 월 156만원, 재산 3.1억원^{대도시}, 금융재산 6백만원 이하

(2) 신용대출 지원

- 한부모·조손 가정 등에 지원하는 3% 금리의 신용대출*을 전세사기 피해자에게도 지원(최대 1,200만원, 미소금융 '취약계층 자립자금 대출')
- * 대상요건: ①개인신용평점 하위 20%, ②기초수급자·차상위계층, ③근로장려금 해당자

4

정부가 직접 찾아가는 지원서비스 확대

◆ 생계가 바빠 피해지원을 신청하기 어렵거나, 몰라서 활용하지 못하는 일이 발생하지 않도록 지자체, 피해지원센터 등과 **찾아가는 서비스 확대**

- **(이동버스)** 지역별 수요를 보며 이동형 상담버스(現2대) 확대 추진
 - 법률·금융·심리 상담 등을 진행하고, 거동이 불편하거나 외출을 꺼리는 피해자의 경우 사전 예약 등을 통해 방문서비스도 진행
- **(상담부스)** 전세사기 피해가 많은 지역 내 주민센터에 상담부스를 설치하고(23.5~, 5곳 순회), 피해 추이에 따라 추가 설치 등 추진
- **(인력확충)** 신속하고 전문적인 상담을 위해 법률·심리 전문상담 인력을 확충(200명)하고, 전세피해지원센터 조직·인력도 확충

- (개요) 이미 경·공매가 완료된 경우에도, 특별법 상 전세사기 피해자로 인정하여 경·공매 특례 외의 혜택 적용
- (대상) 특별법 시행 직전 2년 내 경·공매가 종료되고, 경·공매 완료 시점에서 특별법 상 피해자 인정요건을 모두 충족한 임차인
 - 위원회에서 증빙자료 등을 종합 감안하여 확정
- (지원사항) 공공임대 우선 입주기회, 다른 주택 구입시 금융지원, 긴급복지 및 신용대출 지원
 - * 특별법 시행기간 중 신청한 자에게 적용

IV. 전세사기 처벌 강화

(1) 수사강화

- 국토부 기획조사*를 대폭 확대(現 1차 조사: 9천건 → 하반기 2차조사: 4만건)하고, 조사과정에서 전세사기 의심 건은 선제적 수사의뢰
 - * 현재 1차 기획조사('23.1~'23.5) 실시 중으로 9천건 의심사례 선별 후 2,091건 조사중
- 2차 범부처 특별단속(~'23.7)도 실시하여 전세사기 지속 근절

(2) 처벌강화

- 「특정경제범죄법」에 사기죄 등 이득액 합산규정을 신설*하여 전세사기 등 대규모 재산범죄 가중처벌 추진('23.5 개정안 발의)
 - * (現) 특정경제범죄법 적용대상은 피해자별 피해금액이 5억원 이상 → (改) 피해자에 대한 범의가 단일하고 범행방법이 동일·유사시 피해금액 합산액을 기준으로 가중처벌
- 검찰에 송치된 전세사기 혐의자는 공인중개사법, 부동산거래법 등 관련법에 따른 행정처분 병행

V. 향후 추진계획

- 특별법 즉시 발의 및 공포 후 즉시 시행
 - 특별법 시행 1개월 내 하위법령 제정
 - 특별법 시행 즉시 신속한 피해자 확인·지원이 이뤄질 수 있도록 심의위 구성, 지자체 접수 등 사전 준비 착수
- 특별법 외 법령 개정사항 등도 즉시 개정 착수

■ 지방세 감면	지방세특례제한법 개정안 '23.5월 발의
■ 특례보증자리론 우대	우대금리 등 상품 내규 '23.5월 개정
■ LTV·DSR 완화	행정지도 우선실시 후, 은행업 감독규정 '23.5월 개정
■ 디딤돌대출	기금운용계획 변경 등을 거쳐 '23.5월 출시

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
1. 피해 임차인이 살던 임차주택을 낙찰받을 수 있도록 지원			
■ 경·공매 유예·정지	특별법 제정	'23.5	법무부 법무심의관실 기재부 조세법령운영팀
■ 우선 매수권한 부여	특별법 제정	'23.5	법무부 법무심의관실 기재부 조세법령운영팀
■ 조세채권 안분	특별법 제정	'23.5	기재부 조세법령운영팀 행안부 지방세정책과
■ 주택도시기금 구입자금 대출상품 신설	기금운용계획 변경 등	'23.5	국토부 주택기금과
■ 특례보증자리론 우대	우대금리 등 상품 내규개정 등	'23.5	금융위 거시금융팀
■ LTV, DSR 완화	행정지도, 은행업 감독규정 개정 등	'23.5	금융위 거시금융팀
■ 경공매 후 분할상환 및 연체정보 등 등록유예	내규개정, 전산개발 등	'23.5	금융위 거시금융팀
■ 지방세 감면	지방세특례제한법 개정안 발의	'23.5	행안부 지방세특례제도과
2. 기존 임차주택을 공공임대로 제공해 주거 연속성 지원			
■ LH 우선매수권 양도 근거 마련	특별법 제정	'23.5	국토부 주거복지지원과
3. 퇴거·생계 위기에 처한 피해자 지원			
■ 긴급복지 지원	긴급지원 대상 적극 지원 조치	'23.4	복지부 기초생활보장과
■ 신용대출 지원	지원대상 등 상품 내규개정 등	'23.5	금융위 서민금융과
4. 정부가 직접 찾아가는 지원서비스 확대			
■ 찾아가는 상담서비스	버스·상담부스 확충	'23.5	국토부 임차인보호과
■ 전문 인력 확충	전문인력 확대 투입	'23.5	국토부 임차인보호과
5. 전세사기 엄정 수사 및 처벌 강화			
■ 수사 강화	기획조사 대상 확대	'23.下	국토부 부동산사기보호기획단
■ 처벌 강화	특정경제범죄법 개정안 발의	'23.5	법무부 형사법제과