

서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	1867
----------	------

2024. 06. 26.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2024. 5. 27. 김용일 의원 발의 (2024. 5. 30. 회부)

2. 제안이유

- 현행 「전세사기피해자법」은 다수의 임차인에게 피해가 발생한 경우, 임대인이 보증금 반환 의도가 없는 경우 등 특정 요건을 모두 갖춘 경우에 한하여 임차인을 전세사기 피해자로 인정하고 있음
- 그런데, 피해자 인정 요건 중 ‘임대인의 전세사기 의도’는 사실상 피해 임차인 개인이 입증하기 매우 곤란한 영역으로, 피해 사실이 있음에도 불구하고 피해자로 인정받지 못해 법적 구제를 받지 못하는 사례가 속출하고 있음
- 이에, 다른 인정 요건은 모두 갖추었으나 ‘임대인의 전세사기 의도’를 입증하지 못해 구제 사각지대에 놓인 임차인도 서울시의 지원을 받을 수 있도록 근거 규정을 마련하고자 함

3. 주요내용

- 전세사기피해지원위원회의 심의 결과, ‘임대인의 전세사기 의도’ 입증 요

건만을 충족하지 못한 임차인을 예산의 범위에서 시장이 지원할 수 있도록 함(안 제5조제2항 신설)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 상위법령상 “전세사기피해자”로 인정받기 위한 요건 중 ‘임대인의 전세사기 의도’를 입증하지 못해 법적 보호 및 지원을 받을 수 없는 임차인에게 시장이 예산의 범위 내에서 지원사업¹⁾을 실시할 수 있는 근거를 마련하려는 것임.

현 행	개 정 안
제5조(전세사기피해자 지원 및 피해예방 사업) ① (생략) <u><신설></u> ② (생략)	제5조(전세사기피해자 지원 및 피해예방 사업) ① (현행과 같음) ② <u>시장은 법 제14조에 따른 심의 결과 법 제3조제1항제4호의 요건만을 충족하지 못한 임차인에 대하여 제1항 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.</u> ③ (현행 제2항과 같음)

- 보다 구체적으로 전세사기피해자란, 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 ‘법’)제3조제1항 각 호(붙임 1 참고)의 요건인 ① ‘임대차계약증서상 전입신고 및 확정일자 여부’, ② ‘임차보증금 3억원 이하(최대 5억원)인 경우’, ③ ‘다수의 임차인에게 임차보증금반환채권

1) 조례 제5조(전세사기피해자 지원 및 피해예방 사업) ① 시장은 전세사기피해자 지원을 위해 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.
 1. 법률·금융·주거지원 상담 및 유관기관 연계
 2. 공공임대주택을 활용한 긴급임시주거 지원
 3. 공공임대주택 입주 시 이주비 지원
 4. 긴급 생계비 지원
 5. 심리상담 및 의료비 지원
 6. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사업

을 변제받지 못하는 피해가 발생했거나 발생할 것이 예상되는 경우’,
 ④ ‘임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 않을 의도가 있다고 인정되는 경우’ 등 모든 요건을 만족하는 임차인을 의미하는데, 이 개정조례안은 법 제3조제1항 각 호 중 ‘임대인의 전세사기 의도’(법 제3조제1항 제4호)만을 인정받지 못해 ‘전세사기피해자’로 인정받을 수 없는 임차인을 보호하기 위한 것으로 이해됨.

<전세사기피해자 등 결정을 위한 4가지 요건 (법 제3조 관련)>

- ① 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마치고 확정일자를 갖춘 경우
 - ※ 임차권등기를 마친 경우 및 전세권 설정이 유효한 경우도 인정
 - ② 임차보증금이 3억원 이하인 경우
 - ※ 시·도별 여건 및 피해자의 여건을 고려하여 2억원의 상한범위 내에서 조정 가능
 - ③ 다수의 임차인에게 임차보증금반환채권을 변제받지 못하는 피해가 발생했거나 발생할 것이 예상되는 경우
 - ※ 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매 절차의 개시(국세 또는 지방세 체납으로 인한 임차주택이 압류된 경우 포함), 임차인의 집행권원 확보 등
 - ④ 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있는 경우
 - ※ 임대인등에 대한 수사개시, 임대인등의 기망, 보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택 소유권 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택을 취득하여 매입 등
- 👉 전세사기피해자
- ①, ②, ③, ④ 요건을 모두 충족한 신청 임차인으로 법에 규정된 모든 지원 가능(경매 또는 공매절차가 완료된 임차인의 경우 ①, ③ 요건 제외)
- 👉 전세사기피해자등
- ②, ④ 요건을 충족한 신청 임차인(이중계약, 적법한 권한이 없는 임대인과의 계약, 신탁사기 등)
 - ※ 대항력은 없지만 주택을 점유하고 있는 경우(주택의 인도, 전입신고, 확정일자)
 - 전세사기피해자법 상 일반 금융지원 및 긴급복지지원, 주거지원 등 가능(경공매 특례 없음)
 - ①, ③, ④ 요건을 충족한 신청 임차인
 - ※ 주택을 점유하고 계약이 유효한 경우
 - 세금체납액을 개별주택별로 안분하고, 주택경매 시 해당 주택의 세금체납액만 분리

※출처: 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 브로셔, 국토교통부.

- 현재, 서울시와 각 자치구에서는 피해 임차인이 전세사기 피해를 신청하면 경찰청, 법원, 자산관리공사, 주택도시보증공사 등으로부터 내부자료를 협조받아 임대인에 대한 조사를 실시한 후, 신청접수일부터 30일 이내에 피해조사를 완료하여 이를 국토부에 송부하고 있으며, 국토부는 “전세사기피해지원위원회”에 안건을 상정하여 위원회의 심의·의결을 통해 전세사기피해자를 결정하고 있음.



* 결과에 이의가 있는 신청인은 송달일로부터 30일 이내 이의신청 가능
(국토교통부는 이의신청일로부터 20일 이내에 재심의 결과 통보)

※출처: 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 브로셔, 국토교통부.

- 2024년 5월 기준 국토교통부에 제출된 서울시 전세사기피해자 결정신청 제출건수는 총 5,892건으로 이중 950건(16.1%)이 부결됐는데, 부결건수 중 절반 이상인 520건(56.5%)이 ‘임대인의 전세사기 의도가 입증되지 않은 사건’으로 파악되는 가운데, 임대인의 사기의도를 입증하기가 쉽지 않은 상황임을 감안할 때 이 개정조례안과 같이 시장의 권한과 재정적 여건의 범위 내에서 임차인을 보호할 필요성이 상당하다고 사료됨.

총 접수건수 (C+D)	정부(국토교통부) 제출건수					서울특별시 피해사실조사건수(D) ※ 신청취소 11명포함
	소계 (C=A+B)	심의완료			심의준비(B)	
		계(A)	가결	부결		
6,297	5,892	5,268	4,318	950	624	405

출처 : 서울시 주택정책실 주택정책과 내부자료

- 한편, 이 개정조례안의 부칙에서는 이 개정조례안 시행일 이전에 법 제 14조에 따른 전세사기피해자등 결정 심의를 요청한 임차인에 대한 적용례(안 부칙 제2조)와 함께 이 조례의 유효기간 만료에 따른 경과조치(안 부칙 제3조)를 두어 이 조례의 유효기간 만료 전에 전세사기피해자등 결정 심의를 요청한 임차인에 대하여 이 조례의 유효기간이 만료된 이후에도 이 조례를 적용하도록 규정하였음.

< 부칙 주요내용 >

구 분	내 용
적용례 및 경과조치 신설	<p>제2조(전세사기피해자 지원사업에 관한 적용례) 제5조제2항의 개정규정은 이 조례 시행 이전에 법 제14조에 따라 심의를 요청한 경우에도 적용한다.</p> <p>제3조(이 조례의 유효기간 만료에 따른 경과조치) 이 조례의 유효기간 만료 전에 법 제14조에 따른 심의를 요청한 사람에 대해서는 이 조례의 유효기간이 만료된 이후에도 이 조례를 적용한다.</p>

- 안 부칙 제2조에서는 안 제5조제2항의 개정규정 적용대상을 이 개정조례안 시행일 이전에 법 제14조에 따라 심의를 요청하는 경우에도 적용가능토록 함으로써 안 제5조제2항 개정규정에 소급효를 인정토록 하였는데, 이는 과거에 구성요건이 시작되었으나 아직 그 구성요건이 완료되지 않고 진행 중에 있는 사실관계 또는 법률관계에 적용되는 부진정소급효로서 시혜적 성격을 띠고 있는 바, 안 부칙 제2조에 소급효 규정을 두는 것은 가능할 것으로 사료됨.
- 또한, 부칙 제3조에서는 서울특별시조례 제8963호(2023.10.4. 제정)의 부칙 제3조와 같이 ‘이 조례의 유효기간 만료에 따른 경과조치’를 두고 있는데, 이는 이 조례의 유효기간(조례 시행 후 2년이 경과하는 날)이 만료된 이후에도 이 조례를 적용할 수 있는 대상을 이 조례의 유효기간 만료 전

에 “법 제14조에 따라 전세사기피해자 등으로 결정된 사람” 외에도 “법 제14조에 따른 심의를 요청한 사람”까지 확대하려는 것으로 이해됨.

- 따라서, 이 개정조례안의 부칙 제3조는 서울특별시조례 제8963호의 부칙 제3조의 내용을 개정하는 사안으로 판단되는 바, 이를 이 개정조례안의 부칙에 두기보다는 기존 부칙(조례 제8963호) 제3조를 개정하는 내용으로 수정할 필요가 있다고 사료되며, 이 경우 전세사기피해자 지원 대상이 종전보다 확대됨과 동시에 추가적인 행·재정적 부담을 유발할 것으로 예상됨.

< 수정안 대비표 >

개 정 안	수 정 안
부 칙	부 칙
제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.	제1조(시행일) (개정안과 같음)
제2조(전세사기피해자 지원사업에 관한 적용례) 제5조제2항의 개정규정은 이 조례 시행 이전에 법 제14조에 따라 심의를 요청한 경우에도 적용한다.	제2조(전세사기피해자 지원사업에 관한 적용례) (개정안과 같음)
제3조(이 조례의 유효기간 만료에 따른 경과 조치) 이 조례의 유효기간 만료 전에 법 제14조에 따른 심의를 요청한 사람에 대해서는 이 조례의 유효기간이 만료된 이후에도 이 조례를 적용한다.	<삭 제>
현 행	수 정 안
부 칙 <제8963호, 2023.10.4.>	부 칙 <제8963호, 2023.10.4.>
제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.	제1조(시행일) (현행과 같음)
제2조(유효기간) 이 조례는 시행 후 2년이 경과하는 날까지 효력을 가진다.	제2조(유효기간) (현행과 같음)
제3조(이 조례의 유효기간 만료에 따른 경과	제3조(이 조례의 유효기간 만료에 따른 경과

현 행	수 정 안
조치) 이 조례의 유효기간 만료 전에 법 제 14조에 따라 <u>전세사기피해자 등으로 결정된 사람</u> 에 대해서는 이 조례의 유효기간이 만료된 이후에도 이 조례를 적용한다.	조치) ----- ----- <u>심의를 요청하거나 전세사기피해자로 결정된 사람</u> ----- -----.

- 참고로, 집행기관에서는 전세사기피해자 결정 심의를 요청했다는 사실만으로 법적 전세사기피해자와 동일한 지원을 받을 수 있도록 할 경우 법적 전세사기피해자로 인정받지 못한 임차인들과의 형평성 논란이 발생할 수 있다는 의견을 제시하고 있음.
- 또한, 이 개정조례안과 유사한 내용의 「전세사기피해자법」 일부개정법률안(붙임 3 참고)에 대한 관계부처 제출의견²⁾에서, 국토교통부는 임대인이 사기의도 없이 단순한 재정적 어려움으로 인해 임차인에게 임차보증금을 반환하지 못한 경우까지 특례로 지원하는 것은 사적자치의 원칙과 배치된다는 의견을 제출하였고, 기획재정부에서는 「전세사기피해자법」에 따른 지원내용은 민사상 사법관계에 대한 개입 및 폭넓은 특례를 포함하는 만큼 적용대상을 엄격히 한정하는 것이 불가피하고, 임대인의 사기 의도 없이 단순히 임대인의 재정적 어려움으로 임차보증금을 반환받지 못한 경우에도 임차인에게 특례를 적용하는 것은 부적절하다는 의견이며, 법무부는 「전세사기피해자법」의 제정취지가 다수의 서민 임차인들이 전세사기 피해를 입고 주거권을 보장받지 못하는 상황에 대해 지원하려는 것임을 고려할 때 인정요건을 확대하는 것은 신중히 검토할 필요가 있다는 의견을 제출한 점을 감안할 필요가 있겠음.

2) “전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안 검토보고” 대한민국 국회 국토교통위원회(김경만의원 대표발의, 의안번호 제2125255호, 2023.11)

- 종합하면, 이 개정조례안은 임대인의 사기의도 입증에 어려운 임차인을 시장의 권한과 재정적 여건의 범위 내에서 지원할 수 있게 하려는 것으로, 전세사기피해자가 지속적으로 발생하는 상황에서 검토가 가능하다고 사료됨.
- 다만, “전세사기피해자”는 법 제3조제1항 각 호의 요건을 모두 갖추어야 인정받을 수 있음에도, 이 개정조례안에 따라 특정 법적 요건을 갖추지 못한 임차인을 전세사기피해자와 동일한 지원(조례 제5조제1항에 따른 지원)을 받을 수 있게 하는 것은 형평성 논란이 발생할 수 있다는 집행기관의 의견을 감안할 필요가 있겠으며, 이 개정조례안과 유사한 내용의 「전세사기피해자법」 일부개정법률안(붙임 3 참고)에 대한 국토교통부, 기획재정부, 법무부 등 관계부처 의견(사적자치의 원칙과 배치되는 특례적용 문제, 적용대상 한정 필요, 인정요건 확대는 신중히 검토 필요 등)을 감안하여 지원대상 확대에 대해서는 심도있는 논의가 필요할 것으로 사료됨.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입법조사관	한승윤	02-2180-8207

[붙임1] 관계법령(p.9)

[붙임2] 서울시 전세사기피해자 지원현황(p.11)

[붙임3] 전세사기피해자법 상 지원정책(p.13)

[붙임4] 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(p.15)

■ 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.

1. 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다) 같은 법 제3조의2제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자(이하 “확정일자”라 한다)를 갖춘 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우도 포함한다)
2. 임차인의 임차보증금이 3억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있다.
3. 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우도 포함한다), 임차인의 집행권원 확보 등에 해당하여 다수의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것
4. 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 임차보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것

■ 「서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례」

제5조(전세사기피해자 지원 및 피해예방 사업) ① 시장은 전세사기피해자 지원을 위해 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

1. 법률·금융·주거지원 상담 및 유관기관 연계
2. 공공임대주택을 활용한 긴급임시주거 지원
3. 공공임대주택 입주 시 이주비 지원
4. 긴급 생계비 지원
5. 심리상담 및 의료비 지원
6. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사업

② 시장은 전세사기 등 피해예방을 위해 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

1. 주택임대차 관련 상담
2. 전월세 안심계약 도움 서비스
3. 전세가율 등 전월세시장 정보제공
4. 임대차 이상거래 및 악성임대인 의심주택 모니터링
5. 전세사기 피해예방 교육 프로그램 운영
6. 그 밖에 피해예방을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사업

붙임2

서울시 전세사기피해자 지원현황 (자료 : 서울시 주택정책과 내부자료)

구 분	지원내용 및 추진현황
<p>서울시 전월세 종합지원센터 운영</p>	<p>- 지원내용 : 전세사기 피해자를 위한 원스톱 법률서비스 지원을 위한 변호사 및 법무사, 공인중개사 등 전문인력을 배치하여 전세사기 피해지원 전문조직으로 확대 개편·운영(총 14,160건 실시, '23.2.1.~ '24.2.2.)</p> <p>- 추진경과</p> <ul style="list-style-type: none"> · '23.1. : 사무공간 조성 및 전문인력(변호사,법무사,중개사) 배치 등 · '23.2. ~ : 종합지원센터 상담업무 본격 운영 · '23.5. ~ : 퇴근이후, 주말에도 시간적·공간적 제약 없이 원활한 상담을 위한 야간·휴일 연장운영 및 챗봇 상담 실시
<p>신혼부부·청년 임차보증금 이자지원 확대</p>	<p>- 지원내용 : 전세사기 등의 사유로 청년·신혼부부 임차보증금 이차지원사업 신청자가 보증금 회수 어려울 시 최장 4년간 대출상환 유예 및 무이자 연장(총 96건)</p> <p>- 추진경과</p> <ul style="list-style-type: none"> · '23.1. : 복지부 사회보장제도 변경협의를서 제출(시→복지부) · '23.1. ~ 4. : 업무협약 변경 관련 협약은행 실무회의 · '23.3. : 사회보장제도 변경협의 완료 회신(복지부→시) · '23.4. : 업무협약 및 기관별 내부규정 변경 등 · '23.5. : 제도개선 완료 및 지원 사업 시행
<p>신혼부부·청년 임차보증금 이자지원 확대</p>	<p>- 지원내용 : 전세사기 등의 사유로 청년·신혼부부 임차보증금 이차지원사업 신청자가 보증금 회수 어려울 시 최장 4년간 대출상환 유예 및 무이자 연장(총 96건)</p> <p>- 추진경과</p> <ul style="list-style-type: none"> · '23.1. : 복지부 사회보장제도 변경협의를서 제출(시→복지부) · '23.1. ~ 4. : 업무협약 변경 관련 협약은행 실무회의 · '23.3. : 사회보장제도 변경협의 완료 회신(복지부→시) · '23.4. : 업무협약 및 기관별 내부규정 변경 등 · '23.5. : 제도개선 완료 및 지원 사업 시행
<p>긴급임시주택 지원</p>	<p>- 지원내용 : 전세사기피해자의 안정적인 주거권을 보장하기 위해 공공임대주택을 활용하여 퇴거위기에 놓인 피해자를 위한 긴급임시주택 지원(총 15건)</p> <p>- 추진경과</p> <ul style="list-style-type: none"> · '23.1. ~ : 서울시-LH-HUG 업무협약 및 임시거처 제공(HUG 지원센터 신청)
<p>긴급복지지원</p>	<p>- 지원내용 : 전세사기를 위기상황으로 보아 긴급생계비·의료비 등 지원</p> <p>※ 생계비(월 183만원, 최대 6개월), 의료비(300만원이내, 1회), 주거비(월 66만원, 최대 12개월) 등</p> <p>- 추진경과</p> <ul style="list-style-type: none"> · '23.6. ~ : 관련법(긴급복지지원법 등) 개정으로 지원 시행(자치구 신청)

구 분	지원내용 및 추진현황
자치구별/주택유형별 전세가율 공개	<ul style="list-style-type: none"> - 지원내용 : 전세사기 예방을 위한 자치구별 전세가율 및 전·월세 전환율 공개 <ul style="list-style-type: none"> ※ 전세가율: 임차주택 (전세가가격/임차주택 매매가격)이 80%이상이면 전세사기 위험 - 추진경과 <ul style="list-style-type: none"> · '22.8 : 서울시 전월세시장 정보제공(서울주거포털) · '23.1. : 민간부동산 플랫폼을 통한 전세가율 공개
전세 적정가격 상담서비스	<ul style="list-style-type: none"> - 지원내용 : 정확한 시세 확인이 어려운 신축빌라, 다세대·다가구 등에 대해 선순위 대출액, 보증금 등을 고려한 전세 예정가격의 적정여부를 계약 이전에 임차인이 확인할 수 있도록 상담 서비스를 제공 - 추진경과 <ul style="list-style-type: none"> · '22.6. : 서울특별시↔한국감정평가사협회 업무협약 · '22.8 ~ : 전세 적정가격 상담서비스 시행(서울부동산정보 온라인 신청)
신축빌라 예상 분양가격 신고제 신설	<ul style="list-style-type: none"> - 지원내용 : 건축물이 30세대 미만의 공동주택, 집합건물, 다가구주택인 경우 사용승인 신청 시 감정평가협회의 추천을 받은 감정평가사의 감정평가 확인서 사본을 제출하도록 관련 법령개정 요청 - 추진경과 <ul style="list-style-type: none"> · '23.1 ~ : 건축법, 건축법 시행령 개정 건의(서울시→국토부)

1. 경·공매 절차 지원

① 경·공매 유예·정지

- 피해 주택의 경·공매 유예나 정지를 신청하는 경우 관계기관에서 조치
* 경매 - 관할 지방법원 / 공매 - 관할 세무서장(국세), 지방자치단체(지방세)

② 경·공매 대행 서비스

- 경·공매 절차 지원을 희망하는 전세사기피해자에게 법률상담·경매대행 등 서비스 제공
- 경·공매 지원서비스 신청 시, HUG에서 전세사기피해자에게 법무사/변호사 연계 후, 법무사/변호사가 경·공매 절차를 대행하고, 대행 보수의 100% 지원

③ 경·공매 우선매수권 부여

- 피해 주택이 경·공매될 경우, 피해 임차인에게 우선 매수할 수 있는 권한 부여

④ 조세채권 안분

- 주택 경매 시 조세당국은 임대인의 전체 세금채납액 중 해당 주택의 세금 채납액만 분리 환수하여 피해자의 원활한 경·공매 지원

2. 주거 지원

① 기존 임차주택을 공공임대로 지원

- 전세사기피해자가 우선매수권을 LH 등 공공주택사업자에게 양도하는 경우 공공주택사업자가 낙찰받은 후 공공임대로 공급(최장 20년)
* 공공주택사업자가 피해주택을 매입하고, 전세사기피해자가 피해주택에서 계속 거주하기를 원하는 경우도 공공임대로 지원

② 기존 임차주택을 전세임대로 지원

- 공공주택사업자가 피해주택 매입이 불가능한 경우 새로운 소유자와 전세계약을 체결하고 전세사기피해자에게 재임대하여 계속 거주할 수 있도록 지원 * 최장 20년, 시세 30~50%

③ 대체 공공임대로 지원

- ①, ② 주거지원이 불가능한 경우, 전세사기피해자에게 인근의 공공임대 지원
* 최장 20년, 시세 30~50%

3. 신용 회복 지원

- 기존 전세대출 미상환금을 최장 20년간 무이자 분할상환하고, 연체정보 등을 등록유예

4. 금융 지원

① 구입·전세자금 지원

- 전세사기피해자가 거주 주택을 경락받거나 신규주택을 구입하는 경우 주택구입자금 대출

요건	디딤돌 대출 내 전용상품	보금자리론 금리 등 우대
자 격	소득 7천만원 이하, 자산 4.69억원 이하	제한없음, 구입 주택 가격 9억원 이하
대출한도	4억원	4억원
금 리	소득별 1.85 ~ 2.70%	3.20~3.50%
대출기간	최장 30년	최장 50년
거치기간	최대 3년	최대 3년

2 기존 시중은행 전세자금대출을 대환하거나, 새로운 전셋집으로 이주하는 경우에도 저리의 전세대출 지원

요건	저리대환대출	저리전세대출
자 격	소득 1.3억원 이하, 자산 4.69억원 이하	소득 1.3억원 이하, 자산 4.69억원 이하
대출한도	4억원	24억원
금 리	소득별 1.2~2.70%	소득별 1.2~2.70%
대출기간	6개월(경매종료 시까지 연장 가능)	2년 4회 연장(최장 10년)
상환방법	일시상환, 혼합상환	일시상환

3 최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출

- 선순위 근저당 설정 당시의 소액보증금 기준을 초과하거나, 갱신 계약으로 소액임차인 기준을 넘게 되어 최우선변제금을 받지 못한 피해자는 최우선변제금 수준만큼 무이자 전세대출(최장 10년)
 - 최우선변제금을 초과하는 금액은 2의 저리전세대출로 지원

5. 세제 지원

- 전세사기피해자가 기존주택을 경·공매로 낙찰받는 경우 취득세 면제(200만원 한도) 및 3년간 재산세 감면
 - * 전용면적 60㎡ 이하 50% 감면, 60㎡ 초과 25% 감면

6. 긴급 복지 지원

- 전세사기피해자도 '위기상황'으로 인정하여 생계가 어려워진 가구에게 긴급 생계비·의료비 등을 지원

| 긴급복지지원 (4인 가구 기준, '24년) |

생계지원	의료지원	주거지원	교육지원
월 183만원 (최대 6개월)	1회 300만원 이내	월 66만원 (대도시기준, 최대 12개월)	고등 21만원(분기별) (최대 4분기)

* 선정 기준(소득, 재산, 금융재산)이 있으며, 지방자치단체의 예산 여건에 따라 지원대상 및 내용이 다를 수 있음

7. 법률 및 심리 상담(치료) 지원

1 전세사기피해자 소송대리

- 피해자 결정 후 신규로 실시하는 부동산가압류, 전세보증금반환청구, 부동산중개인을 상대로 한 손해배상청구, 형사사건 등에 대해 법률전문가를 연계하고 해당 수수료 지원(250만원 한도)
 - * 인지대, 송달료 등은 신청인 부담
- 피해자 결정 전에 사용한 지급명령, 보증금반환청구소송 등 집행권원 확보 비용에 대해서는 소급하여 지원(140만원 한도)

2 상속재산관리인 선임 지원

- 임대인이 사망한 경우 상속재산관리인 선임 청구신청에 관해 법률조치를 대행하고, 최초 관리인 보수 예납금 지원(법원에서 결정한 예납금)
 - * 인지대, 송달료, 기타실비, 추가 예납금 등은 신청인 부담

3 심리 상담(치료) 지원

- 전세사기피해자(피해주택 동거인 포함)에게 심리상담(유선·방문) 및 병원치료비(진료·약제비)

■ 임대인의 채무불이행 의도가 없는 경우의 임차인을 전세사기피해자등에 포함(안 제2조제4호라목 신설)

현 행	개 정 안
<p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. “전세사기피해자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.</p> <p>가. ~ 다. (생략)</p> <p><신설></p> <p>5. (생략)</p>	<p>제2조(정의) ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. ----- ----- -----.</p> <p>가. ~ 다. (현행과 같음)</p> <p>라. <u>제3조제1항제1호부터 제3호까지의 요건을 모두 충족하는 임차인(경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제3조제1항제1호 및 제3호의 요건은 제외한다)으로서 임대차계약 종료 후 3개월이 경과하는 날까지 임차보증금의 전부 또는 일부를 반환받지 못한 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)</u></p> <p>5. (현행과 같음)</p>