

전세사기 피해자 지원 보완방안 마련

- 대환대출 소득요건 완화, 신탁사기 피해자 공공임대 제공, 소송대리 등 추진

- 국토교통부(장관 원희룡)는 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 “특별법”) 시행 이후 전세사기 피해자들의 요구사항을 수렴하여 사각지대를 해소하고, 추가 지원이 이뤄질 수 있도록 「전세사기 피해자 지원 보완방안」을 발표하였다.
 - 특별법 시행(6.1) 이후 4개월간 6,063건이 전세사기피해자등으로 인정되었으며, 전세피해지원센터 및 주택도시보증공사(HUG) 지사를 활용하여 전국 단위의 안내체계를 구축하는 등 피해자의 일상회복을 적극 지원 중이다. 다만, 일부 지원에서 소외되는 사각지대가 발생하거나, 절차상 불편한 점도 있었다. 이에, 관계기관과 협의를 거쳐 보완방안을 마련하였다.
- 우선, 기존 전셋집에 계속 거주가 불가피한 피해자의 이자부담 완화를 위해 저리 대환대출의 소득요건을 완화하고, 보증금 기준과 대출액 한도를 특별법 상 피해자 인정기준과 동일하게 확대한다.(10.6. 시행)
 - * (소득) 7천만원 → 1.3억원 / (보증금) 3억 → 5억원 / (대출액) 2.4억 → 4억원
- 우선매수권이 없는 신탁사기 피해자에 대해서도 인근 공공임대주택을 우선 공급(시세 30%~50% 수준, 최장 20년 거주)하며, 퇴거위기에 처한 외국인·재외동포에게도 공공임대주택을 활용하여 긴급주거(시세 30% 수준, 최장 2년 거주)를 지원한다.
- 아울러, 피해자가 경매 개시를 위한 집행권원 확보(보증금 지급명령, 보증금 반환청구소송), 공인중개사에 대한 손해배상청구 등 법적 절차 지원을 희망하는 경우 법률전문가를 연계·지원(인당 250만원 한도)한다.
 - * 그 외 소송 수행에 필요한 인지·송달료, 기타 실비 등은 신청인 부담
- 특히, 사망임대인의 상속 절차가 완료되지 않더라도 피해자가 경매 등 후속절차를 원활히 진행할 수 있도록 정기 공고를 통해 피해자를 모집하여 상속재산관리인 선임 심판청구 절차비용(법률전문가 수임료 및 최초 상속재산관리인 보수)을 지원한다.
 - * 그 외 심판청구에 필요한 인지·송달료, 기타 실비 등은 신청인 부담

- 마지막으로, 신청인 편의 강화를 위해 온라인으로 피해접수부터 결정문 송달까지 처리할 수 있는 피해자지원관리시스템을 조속히 개발하는 한편,
 - 시스템 개발 전까지 주거지 이전·결정문 분실 등 직접 우편 송달이 어려운 경우에는 전자우편으로 결정문을 송달할 계획이다. 또한, 부당한 부결 사례가 없도록 구제절차 안내도 강화한다.
- 박병석 전세사기피해지원단장은 “전세사기 피해자의 조속한 피해회복을 위해 앞으로도 신속히 피해자를 결정하는 한편, 지원방안을 지속 보완해나가겠다”라고 밝혔다.

담당 부서 < 총괄 >	전세사기피해지원단 피해지원총괄과	책임자	과 장	이장원 (044-201-5232)
		담당자	사무관	문수빈 (044-201-5233)
	주택정책관 주택기금과	책임자	과 장	전성배 (044-201-3337)
		담당자	사무관	정태현 (044-201-3339)
	주거복지정책관 주거복지지원과	책임자	과 장	김도곤 (044-201-4530)
		담당자	사무관	유근명 (044-201-4479)
	주택도시보증공사 전세사기피해자경·공매지원센터	책임자	센터장	이용승 (02-6021-8780)
		담당자	팀 장	최우석 (02-6021-8781)



1 피해지원 사각지대 해소

(1) 이자부담이 줄어들도록 저리 대환대출 요건 완화

- **(현행)** 기존 전셋집에 계속 거주가 불가피한 전세사기피해자의 이자부담 완화를 위해 저리 대환대출을 지원 중('23.5~)이나,
 - * (소득) 7천만원 / (보증금) 3억원 / (대출액 한도) 2.4억원 / (금리) 1~2%대
 - 소득 등 대출요건이 엄격하여 지원대상에서 일부 배제
 - **(개선)** 저리 대환대출의 소득요건을 완화하고, 보증금 기준·대출액 한도를 확대*하여 사각지대 해소('23.10.6 시행)
 - * (소득) 7천만원 → 1.3억원 / (보증금) 3억 → 5억원 / (대출액) 2.4억 → 4억원
- ※ 신규 저리대출도 동일하게 소득요건 완화(보증금·대출액 한도는 유지)

(2) 피해자 주거불안 해소를 위해 공공임대주택 제공 확대

- **(현행)** 피해자가 우선매수권 양도 시 기존 주택을 공공임대로 지원 중이나, 우선매수권 활용이 곤란*한 경우도 있어 주거불안 우려
 - * (신탁사기) 우선매수권 미부여, (다가구·근생빌라) 우선매수권은 부여되나 사용 곤란
 - 피해자로 인정된 외국인·재외동포도 자금 확보·적정 거주지 물색 까지 긴급처치가 필요하나, 지원 미흡
- **(개선)** 피해자로 인정되어도 우선매수권이 없는 신탁사기 피해자에 대해 인근 공공임대 우선공급('23.10, 피해주택 매입 업무처리지침 개정)
 - * 기간: (現) 긴급주거 최장 2년 → (改) 공공임대 최장 20년 / 비용: 시세 대비 30~50%
 - 다가구·근생빌라 피해자 결정에 따른 결정문 송달 시 우선매수권 양도 신청을 통한 인근 공공임대 지원방안 안내문도 첨부(즉시)
 - 퇴거위기에 처한 외국인·재외동포에게도 공공임대주택을 활용하여 긴급주거 지원(시세 30% 수준으로 최장 2년 거주)

2 피해자 법률 지원 강화

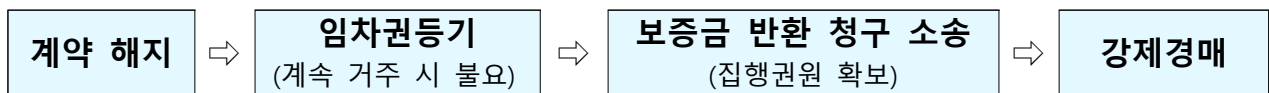
(1) 보증금 반환 지원을 위한 소송대리 사업 신설

- **(현행)** 피해자는 전세피해지원센터, 찾아가는 상담 등을 통해 법률 상담을 받더라도, 소송 등 추가적인 법률조치는 본인이 직접 진행
 - 특히, 피해자가 보증금 회수를 위해 법률조치가 필요한 상황이 많으나 지원이 부족*하여 수행과정에서 어려움 호소
- * 법률구조공단은 중위소득 125% 이하인 피해자에 한정하여 무료소송 지원
- **(개선)** 집행권원(지급명령·보증금반환청구), 희생·파산, 손해배상청구 등 법적 절차에 대하여 법률전문가를 연계하여 대행(‘23.10)
 - 법률전문가 조력 비용 지원(인당 250만원 限)
 - * 그 외 소송 수행에 필요한 인지·송달료, 기타 실비 등은 신청인 부담

(2) 사망임대인의 피해자가 후속절차를 진행할 수 있도록 법률 지원

- **(현행)** 피해자가 임차주택의 경매를 위해서는 계약 해지·보증금 반환 청구 소송 등 법적 절차가 선행되어야 하나,
 - 일부 사망임대인의 경우 상속포기 및 상속인 불명 등으로 상속 지연 → 후속 절차 시 통지의 상대방 특징이 어려워 진행 곤란

【 피해임차인의 보증금 회수를 위한 법적 절차 】



- **(개선)** 상속 절차가 완료되지 않더라도 통지가 가능하도록 상속 재산관리인* 선임 희망 시 심판청구 법률절차 지원(‘23.10)
 - * 재산의 보존행위 및 계약해지, 경매 관련 통지수령 등 수행(민법 제1023조)
 - 법률전문가 조력 비용 및 최초 상속재산관리인 보수 지원
 - * 그 외 소송 수행에 필요한 인지·송달료, 기타 실비 등은 신청인 부담

3 피해자 결정 절차 효율화

(1) 온라인으로 피해 접수부터 결정문 송달까지 실시간 처리

- **(현행)** 피해자 신청 시 지자체 방문 접수만 가능하여 생업 등으로 직접 방문이 곤란한 피해자 불편 우려
 - 피해자 결정문 송달 시 이사 등 주소 변경으로 결정문을 받지 못하거나, 받더라도 분실하는 경우 재발급까지 일정 기간 소요
- **(개선)** 피해자 결정을 위한 신청 접수부터 결정 통지까지 온라인으로 처리할 수 있는 피해자 지원관리시스템 개발(조달청 발주 중)

【 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

- 시스템 개발 전까지 주거지 이전·결정문 분실 등 직접 송달이 곤란한 경우에 대하여 전자우편 송달 시범 실시(즉시)

(2) 부당한 부결 사례가 없도록 회의내용 공개 및 구제절차 안내 강화

- **(현행)** 공정한 피해자 결정 및 심도 있는 논의를 위해 전세사기 피해지원위원회의 회의내용을 비공개하고 있으나,
 - 최근 위원회 심의 결과 부결·적용제외 건이 점차 증가*함에 따라 회의내용에 대한 공개 요구 증대
- * ('23.9.20) 부결 664건(9.4%), 적용제외 등 365건(5.1%)
- **(개선)** 위원회가 대상·범위·내용을 정하고 의결을 거쳐 공개할 수 있도록 근거 마련('23.9, 위원회 운영규정 개정)
 - 결정문 송달 시 부결사유·이의제기 절차에 대한 안내를 강화하고, 이의신청이 기각된 경우에도 향후 사정변경 시 재신청 허용(즉시)

참고 2

전세사기피해자 결정·지원 현황

- (위원회 심의결과) 총 8,685건 지자체 접수, 국토부 이관된 7,851건에 대하여 7,092건(90.3%) 처리 완료(9.20 기준) ⇨ 가결 총 6,063건

【 피해자 신청건 위원회 처리현황 】

구분	위원회 처리건수 (9.20 기준)	처리현황		
		가결	부결	적용제외등
전세사기피해자등 결정	7,092	6,063(85.5%)	664(9.4%)	365(5.1%)
긴급한 경·공매 유예	734	709	25	-

- 그간 이의신청은 222건(9.20 기준)으로 인용 110건 및 기각 112건

- (가결 현황) 그간 7,092건 중 전세사기피해자등 가결 총 6,063건*(85.5%)

* 이의신청 인용 110건 포함

- (사기 의심유형) 주요 사기유형 중 무자본 갭투기 또는 동시진행이 의심되는 건수는 2,536건으로 가결 6,063건 中 최다(41.8%)

* 무자본갭투기 : 高 전세가율로 다주택 매수 등 / 동시진행 : 단기간 다주택 매도·매수 등

【 주요 전세사기 유형별 결정건수(총 6,063건) 】

무자본갭투기 또는 동시진행	신탁사기	대항력 악용	기타(수사개시등)
2,536건(41.8%)	443건(7.3%)	8건(0.1%)	3,076건(50.7%)

- (지역) 주로 수도권 집중(66.4%), 그외 부산(14.0%)·대전(7.4%)도 다수

연번	지역	건수	연번	지역	건수
1	인천	1,540 (25.4%)	10	충남	74
2	서울	1,442 (23.8%)	11	전북	73
3	경기	1,046 (17.2%)	12	강원	68
4	부산	847 (14.0%)	13	울산	41
5	대전	446 (7.4%)	14	세종	39
6	대구	141	15	제주	37
7	경남	81	16	광주	19
8	경북	80	17	충북	10
9	전남	79			

- **(주택 유형)** 주로 **다세대주택(32.2%)·오피스텔(26.2%)·아파트·연립(21.8%)**에 다수 거주하고 있으며, **다가구(11.3%)**에도 상당수

다세대	오피스텔	아파트·연립	다가구	근린 생활시설	다중 생활시설	단독	기타 (사무실 등)
1,954 (32.2%)	1,588 (26.2%)	1,322 (21.8%)	686 (11.3%)	281 (4.6%)	137 (2.3%)	40 (0.6%)	55 (1%)

* 단위 : 건

- **(연령)** 주로 **40세 미만 청년층**에 피해자 다수 분포(69.7%)

20세 미만	20세 이상 30세 미만	30세 이상 40세 미만	40세 이상 50세 미만	50세 이상 60세 미만	60세 이상 70세 미만	70세 이상
-	1,306 (21.5%)	2,921 (48.2%)	1,031 (17.0%)	500 (8.2%)	218 (3.6%)	87 (1.4%)

* 단위 : 건

- **(임차보증금)** 보증금 **1억원 이하** 소액 구간에 **최다 분포(49.3%)**

1억원 이하	1억원 초과 2억원 이하	2억원 초과 3억원 이하	3억원 초과 4억원 이하	4억원 초과 5억원 이하
2,987건 (49.3%)	1,859건 (30.7%)	1,034건 (17.1%)	163건 (2.7%)	20건 (0.3%)

* 단위 : 건

- **(임차인 유형)** 전순위 임차인은 **2,588건(42.7%)**, 후순위 임차인은 **3,032건(50.0%)**, 신탁사기로 대항력 없는 임차인은 **443건(7.3%)**

- **(내·외국인)** 6,063건 중 내국인 **5,955건(98.2%)**, 외국인 **108건(1.8%)**

□ **(부결·적용제외 현황)** 7,092건 중 부결 및 적용제외 총 **1,029건(14.5%)**

- **(부결)** 요건 미충족, 이의신청 기각 포함 총 **664건**

- **(요건 미충족)** 552건은 피해자요건(1~4호) 미충족으로 부결

- **(이의신청 기각)** 112건은 부결 및 피해자등(2조4호다목) 기존 결정 유지

- **(적용제외)** 365건은 보증보험 가입 등으로 전액 회수가 가능하거나, 경·공매 완료 후 2년이 경과되는 등 적용제외 대상

구분		사유		건수(비율)
부결	요건 미충족	1호	대항력 미확보(전입신고·확정일자 등)	21(3.8%)
		2·4호	보증금 상한액 초과, 보증금 미반환 의도 미충족	1(0.2%)
		3·4호	다수피해 발생, 보증금 미반환 의도 등 미충족	275(49.8%)
		4호	보증금 미반환 의도 미충족	255(46.2%)
		소계	-	552(100.0%)
	이의신청 기각	기존 결정 유지		112
적용제외			보증보험으로 전액 회수 가능	67(18.4%)
			최우선 변제로 전액 회수 가능	6(1.6%)
			경매 등 통해 자력 회수 가능	235(64.4%)
			기타(경·공매 완료 2년 경과 등)	57(15.6%)
	소계			365(100.0%)
합계				1,029

□ (지원 현황) 그간 약 6천명 피해자에 대해 경·공매 유예 및 대항, 저리 전세·대환대출, 연체정보 등록 유예 등 약 2천건 지원

- 경·공매 유예로 현재 주거이전 관련 실적은 적으나, 향후 경·공매 본격화 시 우선매수권, 공공임대주택 입주 실적 등도 증가 전망

【 특별법 시행 이후 주요 지원방안 실적 】 (9.20 기준)

유형	지원방안	실적	
		건수	금액
법적 절차 지원	긴급 경·공매 유예	709건	
	경·공매 대항 서비스	203건	-
	조세채권 안분	85건	-
기존 전세대출 관련	대환대출*	391건	593억원
	신용정보 등록 유예	107건	97.59억원
	분할상환	24건	20.42억원
신규 주택 이전 관련	저리대출*	83건	118억원
	최우선변제금 미지급자 무이자 대출	2건	1억원
주택 매입 지원	특례보증자리론	12건	33.8억원
	디딤돌대출	6건	10억원
	취득세 감면(8.20 기준)	16건	2,600만원
	재산세 감면(8.20 기준)	4건	14만원
임대주택 지원	우선매수권 양도 후 공공임대 신청	82건	-
	긴급주거 지원*(임시거처 제공)	76건	-
생계비 지원	긴급복지 지원*	205건	1.87억원
	저소득층 신용대출	5건	3,700만원
합계		2,010건	-

* 특별법상 피해자 및 HUG 전세피해확인서 발급자를 모두 포함한 실적