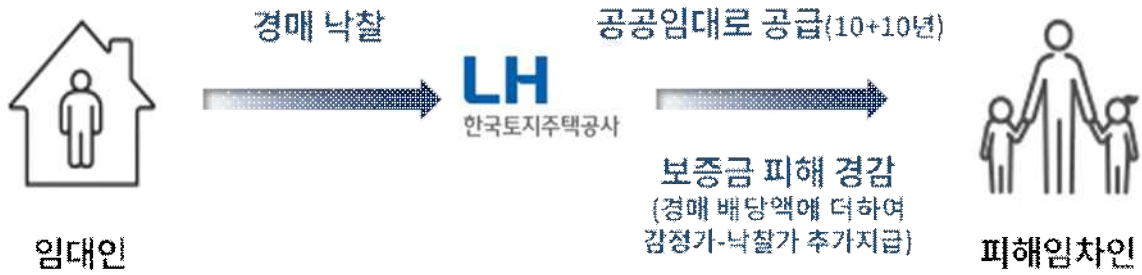


보도시점 : 2024. 5. 27.(월) 17:00 이후(5. 28.(화) 조간) / 배포 : 2024. 5. 27.(월)

## 경매차익을 활용해 전세사기 피해자의 보증금 피해를 최대한 회복해 드립니다

- 10년간 무상 거주 등 피해자가 살던 주택에 장기 거주할 수 있도록 지원

- 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 “특별법”) 시행 1년에 즈음하여 정부는 관계부처 합동으로 「전세사기 피해자 주거안정 지원 강화방안」을 발표하였다.
- 「전세사기 피해자 주거안정 지원 강화방안」 주요 내용은 다음과 같다.
- ① (주거안정 지원강화) LH는 피해자의 우선매수권을 양도받아 피해주택을 경매를 통해 매입한 후 그 주택을 공공임대로 피해자에게 장기 제공한다.
  - 경매 과정에서 정상 매입가보다 낮은 낙찰가로 매입한 차익(LH 감정가 - 경매 낙찰가)을 활용하여 피해자에게 추가 임대료 부담 없이 살던 집에 안정적으로 거주할 수 있도록 지원하고,
    - \* 경매차익을 공공임대 보증금으로 전환하여 월세 차감, 부족 시 재정 보조(10년)
  - 피해자가 이후에도 계속 거주를 희망하면 시세 대비 50~70% 할인된 저렴한 비용으로 추가로 거주(10+10년)할 수 있다.
    - \* (총 20년) 최초 10년: 소득·자산·무주택 요건 미요구 / 추가 10년: 무주택 요건만 요구
  - 또한, 임대료를 지원하고 남은 경매차익은 피해자의 공공임대주택 퇴거 시 지급하여 보증금 손해를 최대한 회복할 수 있도록 지원한다.
  - 이번 방안으로 피해자는 살던 주택에서 추가 임대료 부담 없이 보증금 피해까지 회복할 수 있어 많은 신청 수요\*가 있을 것으로 기대된다.
    - \* 현재는 경·공매 유예 등 경매가 본격화되지 않아 매입 실적 저조



② (사각지대 해소) 그간 매입대상에서 제외되었던 위반건축물, 신탁사기 주택 등도 요건을 완화하여 매입함으로써 빈틈없는 피해자 주거지원이 이뤄지도록 한다.

- 위반건축물의 경우 입주자 안전에 문제가 없으면 이행강제금 부과를 면제하는 등 한시적 양성화 조치를 하고, 위반사항은 수선을 통해 안심하고 거주할 수 있는 환경을 조성한다.
- 그간 지원의 사각지대에 놓여있던 신탁사기 피해자에 대해서도 LH가 신탁물건의 공개매각에 참여하고, 매입 시 남은 공매차익을 활용하여 피해자를 적극적으로 지원한다.
- 다가구주택은 피해자 전원의 동의로 공공이 경매에 참여하여 매입하고, 남은 경매차익을 피해액 비율대로 안분하여 지원함으로써 피해자는 보증금 피해를 회복할 수 있다.

### 다가구 주택 경매차익 안분(예시)

- ▶ 서울 지역 다가구 LH 감정가 : 11억원, 낙찰가 : 8.5억원 ⇨ 경매차익 : 2.5억원
- ▶ 은행 선순위 근저당권 : 4.5억원, 임차인 A·B·C·D·E·F 보증금 : 1.5억원

기종	① 은행 4.5억원	② A 1.5억원	③ B 1.5억원	④ C 1억원 (피해액: 0.5억원)	⑤ D -	⑥ E -	⑦ F -
개선	① 은행 4.5억원	② A 1.5억원	③ B 1.5억원	④ C 1.25억원 (+0.25억원)	⑤ D 0.75억원 (+0.75억원)	⑥ E 0.75억원 (+0.75억원)	⑦ F 0.75억원 (+0.75억원)

- 선순위 임차인이 거주 중인 피해주택의 경우 경매 시 보증금을 전액 돌려줘야 하므로 제3자의 경매 참여가 저조하여 피해자 본인의 낙찰이 불가피하였으나, 이제는 공공이 보증금을 인수하지 않는 조건으로 매입하고, 경매차익을 활용하여 지원할 수 있도록 한다.
- 경·공매 종료, 안전 문제 등으로 피해주택을 매입하기 어려운 피해자에게는 대체 공공임대 주택에 무상으로 거주(10년)할 수 있도록 지원하고, 이후에도 계속 거주를 희망하면, 시세의 50~70% 할인된 저렴한 비용으로 추가로 거주(10년)할 수 있게 한다.

③ (금융지원 강화) 전세사기 피해자 전용 정책대출의 요건을 완화하여 금리 부담을 낮추어 준다.

- 피해자로 결정되면 임대차계약 종료 이전에도 임차권등기 없이 기존 전세대출의 대환\*을 신청할 수 있도록 하고, 기존 다른 버팀목전세대출 이용자도 피해자 전용 버팀목전세대출로 대환할 수 있도록 지원한다.

\* 기존에는 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하고 임차권 등기 후 대환대출 허용

- 피해주택 유형 중 오피스텔이 많은 점을 고려하여 전세사기 피해자 보금자리론 지원대상에 주거용 오피스텔을 추가한다.

- 또한, 디딤돌대출의 경우 최우선변제금 공제(소위 ‘방공제’) 없이 경락자금의 100%까지 대출이 이뤄지도록 개선한다. 피해자가 불가피하게 피해주택을 낙찰받는 경우에 디딤돌대출의 생애최초 혜택이 소멸되는 문제를 해결하기 위해 생애최초 혜택\*을 이연할 수 있도록 지원한다.

\* ①금리 0.2%p 인하, ②LTV 10% 우대(70%→80%), ③대출한도 확대(2.5억원→3억원)

④ (전세사기 피해예방) 임대차계약 과정에서 임차주택에 대한 임차인들의 정보접근성을 강화하고, 공인중개사의 손해배상 책임도 강화함으로써 예기치 못한 전세사기 피해로부터 임차인을 든든하게 보호한다.

- 안심전세앱을 활용하여 임대인의 주택 보유 건수·보증사고 이력 등을 종합한 위험도 지표를 제공하고, 다가구주택 임대차계약을 체결하려는

임차인은 임대인 동의 없이\*도 확정일자 정보를 열람할 수 있도록 개선한다.

\* 개인정보 보호를 위해 동·호수 정보를 제외한 건물 전체의 확정일자 정보 제공

- 아울러, 임대인 정보공개심의위원회를 수시로 개최하여 보증금을 상습 미반환한 이력이 있는 악성 임대인 명단도 최대한 공개한다.

○ 또한, 공인중개사의 전세사기 예방 책임 강화를 위해 중개대상물 확인 설명서에 임대차계약 체결 관련 주요 정보를 확인하여 설명하였음을 별도로 기록하도록 하고, 중개사고 발생 시 조속한 손해배상을 위해 공제금 지급절차도 간소화\*할 계획이다.

\* 임대차분쟁조정위 조정사항에 중개사고를 추가하여 지급기한 단축(2~4년→3개월)

□ 정부는 각계각층의 의견수렴을 거쳐 오늘 발표한 지원방안을 보완·발전시켜 나가고, 특별법 개정을 추진할 계획이다.

○ 법 개정 이전에도 LH 등 공공주택사업자가 경매에 적극적으로 참여해서 피해주택을 매입할 수 있도록 하고, 이를 위해 우선매수권을 LH 등에 양도한 피해자들은 공공임대주택 입주와 경매차익을 활용한 지원대상에 포함될 수 있도록 국회 및 관계기관과 적극 협의해 나갈 계획이다.

□ 박상우 국토교통부 장관은 “전세사기 피해자 지원은 민생 현안이므로 현실적인 대안을 마련하여 신속히 집행하는 것이 중요하다”고 강조하며,

○ “22대 국회가 구성됨과 동시에 정부안을 중심으로 여·야와 긴밀히 협의하고 각계각층의 의견을 수렴하여 전세사기 피해자의 주거안정이 이뤄질 수 있도록 최선의 노력을 다하겠다”고 밝혔다.

담당 부서 < 총괄 >	국토교통부 피해지원총괄과	책임자	과 장	이장원 (044-201-5232)
		담당자	사무관	문수빈 (044-201-5233)
			사무관	엄수연 (044-201-5235)
	국토교통부 주택기금과	책임자	과 장	정수호 (044-201-3337)
		담당자	사무관	정태현 (044-201-3338)
			사무관	권지현 (044-201-3339)
	국토교통부 주택임대차기획팀	책임자	과 장	권유정 (044-201-3321)
		담당자	사무관	최은지 (044-201-3348)
	국토교통부 주거복지지원과	책임자	과 장	김도곤 (044-201-4530)
		담당자	사무관	유근명 (044-201-4479)
	국토교통부 부동산개발산업과	책임자	과 장	박동주 (044-201-3434)
		담당자	사무관	김교준 (044-201-3412)
	국토교통부 조사지원팀	책임자	팀 장	고종신 (044-201-5261)
		담당자	사무관	김동환 (044-201-5262)
	국토교통부 건축정책과	책임자	과 장	이진철 (044-201-3755)
		담당자	사무관	최정우 (044-201-3760)
	법무부 법무심의관실	담당자	검 사	최형규 (02-2100-3164)
	금융위원회 금융정책과 거시금융팀	책임자	과 장	강영수 (02-2100-2830)
			팀 장	임형준 (02-2100-1690)
		담당자	사무관	이송이 (02-2100-1691)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다  
**가벼운 증상은 동네 병·의원으로**



<b>1. 전세사기피해지원 특별법 개정</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 경매차익 지급</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 피해주택 매입 시 재정·기금 등을 지원받은 경우 지원받는 금액의 범위에서 매입에 소요되는 비용 등을 제외하고 남은 금액을 피해자의 임차보증금 보전비용으로 사용</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 임대료 부담 없이 거주 지원 (경매차익 부족 시 국가 재정 지원)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공임대주택의 임대료를 감면하는 경우 감면된 임대료에 해당하는 비용을 재정 등으로 지원</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 위반건축물 매입 시 이행강제금 면제 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 취득하는 경우 그 소유권 보유기간 동안 이행강제금 부과 등 미조치</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 신탁사기 피해주택 매입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공주택사업자가 신탁사기 피해자 신청 시 신탁사기피해주택의 수익자 등과 협의하여 피해주택 매입</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 오피스텔 보금자리론 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「한국주택금융공사법」의 주택저당채권대상에 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔을 포함</li> </ul>
<b>2. 주택임대차보호법 개정</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 다가구 확정일자 정보 제공</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 다가구주택 임대차계약을 체결하려는 임차인은 임대인 동의 없이도 확정일자 정보 열람 가능</li> <li>○ 개별 동·호수 정보는 제외한 건물 전체 확정일자 정보만 제공하고, 발급자 기록 관리</li> </ul>
<b>3. 공인중개사법, 주택·상가임대차보호법 하위법령 개정</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 공인중개사의 책임 강화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 중개대상물 확인설명서에 중개사가 직접 확인·설명을 하였음을 기록하도록 하고, 임대차분쟁조정위원회 조정사항에 중개사고 추가</li> </ul>

\* 관계기관 협의 과정에서 구체화할 계획으로 추후 수정될 수 있음