



새롭게 시작하는 10년,  
함께 만들어가는 **세종**

세종특별자치시의회 전세사기 예방 대책 마련 및  
피해 지원을 위한 특별위원회

# 활동결과 보고서

2024. 5



**세종** 특별자치시의회  
SEJONG CITY COUNCIL  
위원장 김재형

세종특별자치시의회 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회 활동결과 보고서

세종특별자치시의회


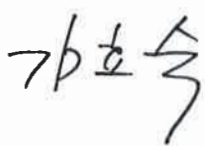



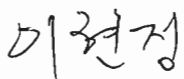




**세종** 특별자치시의회  
SEJONG CITY COUNCIL  
위원장 김재형

**- 세종특별자치시의회 전세사기 예방 대책 마련 및  
피해 지원을 위한 특별위원회 -**

**활 동 결 과 보 고 서**

「세종특별자치시의회 교섭단체 및 위원회 구성과 운영에 관한 조례」 제7조제3항에 따라 ‘세종특별자치시의회 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회’의 활동결과 보고서를 붙임과 같이 보고(제출)함

	위 원 장	김 재 형	
	부위원장	김 효 숙	
	위 원	김 영 현	
	위 원	이 현 정	
	위 원	최 원 석	

**세종특별자치시의회 의장 귀하**



# 목 차

I. 인사말(활동결과 보고서를 발간하면서)	1
II. 특별위원회 구성현황	7
1. 구성 배경	9
2. 구성 필요성	9
3. 구성 경위	10
4. 구성 현황	10
III. 특별위원회 활동현황	19
1. 특별위원회 활동결과·성과[요약]	21
2. 특별위원회 제1차 회의	25
3. 특별위원회 제2차 회의	84
4. 특별위원회 제3차 활동 캠페인 추진	109
5. 특별위원회 제4차 회의	119
IV. 특별위원회 활동성과	121
1. 제89회 제1차 정례회 의원발의 조례 개정안 1건	123
2. 제90회 임시회 의원발의 조례 제·개정안(예정) 3건	127
3. 전세사기 피해 예방을 위한 전세계약 준수사항 리플렛 제작	139







# **I. 인 사 말**



## 활동결과 보고서를 발간하면서



김재형 의원

세종특별자치시의회

「전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회」 위원장

안녕하십니까?

세종특별자치시의회 「전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회」 위원장 김재형입니다.

「전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회」는 세종시민의 안전한 주거환경을 마련하고 임차인의 재산 보호를 위해 지난 1월 12일에 대표 발의한 본 위원장을 포함한 5명의 의원들이 발의하였습니다. 그 후 2월 5일 제87회 임시회 제2차 본회의에서 구성 결의안이 의결되고 5명의 위원이 선임되었습니다.

활동 기간은 6월 30일까지로 다소 짧은 기간 동안 전세사기 예방 대책 특별위원회 활동을 마무리 하는 시점에서 그 간의 특별위원회 활동 결과를 정리하여 본 결과보고서를 발간하게 된 것을 매우 뜻깊게 생각합니다.

그 동안 특별위원회에서는 세종시의 전세사기 피해 상황 등을 파악하여 그에 따른 피해 예방과 근절 대책을 마련하고자 집행부와 특위 위원님들간의 다양한 논의가 있었습니다.

이러한 논의를 바탕으로 우리 시 전세사기 예방 및 피해 지원을 위하여 총 4건의 관련조례 제·개정안을 추진할 예정입니다. 우선 제89회 제1차 정례회에는 「세종특별자치시 청년주거 지원 조례 일부개정조례안」 1건을 발의할 예정이며,

다음 제90회 임시회에는 「세종특별자치시 주택임대차 피해예방 및 주택임차인 보호를 위한 지원 조례안」(가칭), 「세종특별자치시 주택임차인 전세보증금 반환보증 보증료 지원 조례안」(가칭), 「세종특별자치시 주거기본 조례 일부개정조례안」 총 3건의 제·개정 조례안을 발의할 예정입니다.

또한, 지역 주민과 대학생 등 청년층을 대상으로 전세사기 피해 예방 캠페인 활동을 추진하기 위해 집행부와 협력하여 전세계약 체결 과정의 전반적인 유의사항은 물론 세종시 전세피해 상담창구, 부동산 거래 상담제 운영과 안내사항 등이 담긴 홍보 리플렛을 자체 제작했습니다.

세종청년센터와 고려대학교세종캠퍼스, 홍익대학교세종캠퍼스를 방문하여 관계자에게 홍보물 배부 및 학교 홈페이지 탑재 요청

등 청년과 사회초년생들을 대상으로 앞으로는 선량한 피해자가 나오지 않도록 적극 협력해 줄 것을 당부했습니다.

특별위원회 활동을 되돌아보면 활동 기간이 짧아 아쉬운 부분도 많았으며, 특히 전세사기를 예방하고 대처하는 중앙정부와 지방자치단체의 책임 있는 모습을 위해 보다 적극적으로 대처했으면 하는 바램입니다.

앞으로 특별위원회 활동이 종료된 이후에도 집행부와의 협의를 지속해 나가면서 세종시가 건전한 주택 임대차 계약 체결을 통해 시민이 안심하고 주거할 수 있는 환경을 조성할 수 있도록 적극 노력하겠습니다.

마지막으로 바쁘신 가운데도 특별위원회에 참여해 주신 김효숙 부위원장님, 김영현 의원님, 이현정 의원님, 최원석 의원님께 감사의 말씀을 드리며, 특별위원회 활동에 많은 도움을 주신 관계자분들과 공무원들에게도 감사의 말씀을 전합니다.

감사합니다.

2024년 5월

전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회 위원장 김 재 형





## Ⅱ. 특별위원회 구성현황





# 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회 구성현황

## 1 구성 배경

- 최근 전국적으로 전세사기 사건이 다수 발생하여 청년·신혼부부 등 사회초년생과 청년층 피해자\*가 증가함에 따라 임대차계약이 종료되어도 보증금을 돌려받지 못하는 등 임차인의 재산손실과 주거불안 초래

\* 전세사기 피해자 12,928명 중 40대 이하 73% ('24.2.22. 국토교통부)

- 세종시 임대사업자 중 대량 임대물건 보유자로 인해 향후 피해가 확대될 우려가 높아 전세사기 피해 예방 대책 마련과 피해자 구제를 위한 특별위원회 구성과 역할이 요구됨

\* 세종시 임차가구 중 전세가구 비율 43.3%임 (전국 평균 39.9%)

## 2 구성 필요성

- 현 정부 출범 이후 전세사기를 구조적으로 차단하기 위한 예방적 장치를 마련하는 등 전세사기를 근절하기 위한 다양한 노력이 있었음에도 피해자 지원에는 한계가 있음
- 부동산 매매 및 전세가격 하락에 따라 집주인이 임차인에게 전세보증금을 돌려주지 못하여 재산손실과 주거불안을 겪는 임차인의 피해가 지속적으로 증가하고 있으며 특히, 악의적인 전세사기로 인해 전국적으로 피해자 속출하고 있음

- 세종시에서도 비슷한 사례가 발생하였고, 피해 임차인들이 대부분 사회 초년생인 20·30대 청년들로 이들이 사회 진출에 큰 걸림돌이 될 수 있어 향후 적극적인 대응 및 예방대책 필요

### 3 구성 경위

- 2024. 1. 12. 세종특별자치시의회 김재형 의원 외 4명의 의원 발의
- 2024. 2. 5. 제87회 임시회 제2차 본회의에서 특별위원회 구성 결의안 의결, 김재형 의원 · 김효숙 의원 · 이현장 의원 · 김영현 의원 · 최원석 의원 선임

### 4 구성 현황

#### □ 명 칭

- 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회

#### □ 구성현황

- 위 원 장 : 김재형 의원      ○ 부위원장 : 김효숙 의원
- 위     원 : 김영현 의원, 이현정 의원, 최원석 의원
- 업무지원 : 교육안전전문위원실

#### □ 활동기간

- 2024. 2. 5. ~ 2024. 6. 30.

#### □ 활동방향

- 세종시민의 안전한 주거환경 마련 및 임차인의 재산보호 대책
- 세종시 전세사기 피해자를 위한 실질적인 지원 대책 마련 및 조속한 피해 회복 등을 위한 지원 방안 모색
- 전세사기 피해 근절과 예방을 위한 조례 제·개정 등 제도개선 마련

## 참고

## 언론보도 현황

언론사	보도일자	기사제목
디트NEWS 24	2024. 1.23.	세종시의회, 전세사기 피해 예방·지원 특위' 구성 결의
SJB세종방송	2024. 2. 2.	세종시의회, 전세사기 피해지원 특위 구성키로
중부뉴스통신	2024. 2. 5.	세종시의회 김재형 의원, "전세사기 피해 예방 대책 마련과 피해자 구제를 위한 적극적인 지원 대책 필요"
서울PUBLIC뉴스	2024. 2. 5.	세종시의회 '전세 사기 피해 지원' 특위 구성... 1000여건 발생
경충일보	2024. 2. 5.	세종시의회 김재형 의원, ""전세사기 피해 예방 대책 마련과 피해자 구제 위한 지원 대책 필요"
충북일보	2024. 2. 5.	세종시의회 전세사기 대책특위 구성
국제뉴스	2024. 2. 5.	세종시의회 김재형의원 "전세사기 예방 대책과 피해자 위한 지원 대책 필요
서울신문	2024. 2. 5.	세종시의회 '전세 사기 피해 지원' 특위 구성... 1000여건 발생
세계타임즈	2024. 2. 5.	세종시의회 김재형 의원, "전세사기 피해 예방 대책 마련과 피해자 구제를 위한 적극적인 지원 대책 필요
데일리한국	2024. 2. 5.	세종시의회, 전세사기 예방 대책 마련 및 피해지원 특위 구성
특급뉴스	2024. 2. 5.	세종시의회, 전세사기 예방 대책 마련 및 피해지원 특위 구성
nate뉴스	2024. 2. 5.	세종시의회, 전세사기 예방 대책 마련 및 피해지원 특위 구성
NPE뉴스피플아이	2024. 2. 5.	세종시의회 김재형 의원, "전세사기 예방 대책 마련과 피해자 구제를 위한 적극적인 지원 대책 필요"
뉴스King	2024. 2. 5.	세종시의회 김재형 의원, "전세사기 예방 대책 마련과 피해자 구제를 위한 적극적인 지원 대책 필요"
금강뉴스	2024. 2. 5.	김재형, 전세사기 특위구성 결의안 대표발의...위원 5명 선임
시사픽	2024. 2. 5.	세종시의회 김재형 의원, "전세사기 피해 예방 대책 마련과 피해자 구제를 위한 적극적인 지원 대책 필요"
굿뉴스365	2024. 2. 5.	세종시의회 김재형 의원, "전세사기 피해 예방 대책 마련과 피해자 구제를 위한 적극적인 지원 대책 필요"
서해신문	2024. 2. 5.	세종시의회 김재형 의원, "전세사기 예방 대책 마련과 피해자 구제를 위한 적극적인 지원 대책 필요"
CMB NEWS	2024. 2. 5.	세종시의회 김재형 의원, "전세사기 예방 대책 마련과 피해자 구제를 위한 적극적인 지원 대책 필요"
충청뉴스	2024. 2. 6.	김재형 세종시의원, '전세 사기 예방대책 특별위원회' 구성 의결
충청연합방송	2024. 2.11.	세종시의회, '전세사기 특별위 구성' 결의안 채택
세종매일	2024. 2.11.	세종시의회, '전세사기 특별위 구성' 결의안 채택

## 구성 결의안

# 세종특별자치시의회 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회 구성 결의안

(김재형 의원 대표 발의)

의안 번호	3818
----------	------

발 의 년 월 일 : 2024년 01월 12일

발 의 의 원 : 김재형, 김영현, 김효숙,  
이현정, 최원석 의원(5)

## 1. 제안이유

- 최근 전국적으로 전세사기 사건이 발생하며 임대차 계약이 종료되어도 보증금을 돌려받지 못하는 등 임차인의 재산손실과 주거불안이 초래되고 있음.
- 특히 세종시는 임차가구 중 전세가구 비율이 전국 평균 39.9%를 웃도는 43.3%로, 서울, 경기도에 이어 세 번째로 높은 순위를 기록하고 있으며, 세종시 임대사업자 중 대량 임대물건 보유자가 있어 향후 피해가 확대될 우려가 있음.
- 이에 전세사기 피해 예방 대책 마련과 피해자 구제를 위한 적극적인 지원을 위해 특별위원회를 구성하고자 함.

## 2. 주요내용

- 가. 구성목적 : 세종시민의 안전한 주거환경을 마련하고 임차인의 재산 보호를 위해 전세사기 예방 대책 마련과 피해 지원을 위한 특별위원회를 구성하고자 함.
- 나. 활동기간 : 위원 선임일로부터 ~ 2024. 06. 30.
- 다. 위 원 수 : 의장을 제외한 5명 이하
- 라. 전문위원 지정 : 의회운영위원회에서 협의 결정
- 마. 세부 활동계획 : 특별위원회에서 수립 의결

### 3. 관계법령

- 지방자치법 제64조
- 세종특별자치시의회 교섭단체 및 위원회 구성과 운영에 관한  
조례 제7조
- 세종특별자치시의회 사무기구 및 사무분장 규칙 제5조

붙임. 관계법령

## □ 지방자치법

제64조(위원회의 설치) ① 지방의회는 조례로 정하는 바에 따라 위원회를 둘 수 있다.

② 위원회의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 소관 의안(議案)과 청원 등을 심사·처리하는 상임위원회
2. 특정한 안건을 심사·처리하는 특별위원회

③ 위원회의 위원은 본회의에서 선임한다.

## □ 세종특별자치시의회 교섭단체 및 위원회 구성과 운영에 관한 조례

제7조(특별위원회) ① 의회는 여러 개의 상임위원회 소관과 관련되거나 특별한 사안에 대한 조사 등 필요한 경우에 본회의의 의결로 특별위원회를 설치할 수 있다.

② 제1항에 따라 특별위원회를 설치할 때에는 그 활동 기간을 정해야 한다. 다만, 활동 기간의 연장이 필요하다고 인정될 때에는 본회의의 의결로 그 기간을 연장할 수 있다.

③ 특별위원회는 활동 기간이 종료하기 전까지 활동결과 보고서를 본회의에 제출해야 한다.

④ 의회는 예산안과 결산을 심사하기 위하여 예산결산특별위원회를 둔다.

⑤ 의회는 의원의 윤리심사와 징계·자격에 관한 사항을 심사하기 위하여 윤리특별위원회를 둘 수 있다.

⑥ 특별위원회는 활동 기간이 종료할 때까지 존속한다. 다만, 그 기간까지 제3항의 활동결과 보고서를 제출한 경우에는 해당 안건이 본회의

에서 의결될 때까지 존속하는 것으로 본다.

**제8조(특별위원장)** ① 특별위원회에 위원장(이하 “특별위원장”이라 한다) 1명을 두되 해당 특별위원회가 그 소속위원(이하 “특별위원”이라 한다) 중에서 서로 뽑으며 이를 본회의에 보고한다. 다만, 본회의 보고 전이라도 그 직무를 수행할 수 있다.

② 특별위원장이 선임될 때까지는 소속 출석특별위원 중 최다선의원이, 최다선의원이 2명 이상인 경우에는 그 중 연장자가 특별위원장의 직무를 대행한다.

③ 특별위원장은 소속 특별위원회의 동의를 얻어 그 직을 사임할 수 있다. 다만, 폐회 중에는 의장의 허가를 받아 사임할 수 있다.

**제9조(위원의 선임)** ① 상임위원은 의장이 각 교섭단체 대표와 협의 후 추천하여 본회의 의결로 선임한다. 다만, 의장은 제11조에 따른 상임위원회 부위원장을 의회운영위원회 위원으로 추천해야 한다.

② 특별위원은 제1항에 따라 상임위원 중에서 선임한다.

## □ 세종특별자치시의회 사무기구 및 사무분장 규칙

**제5조(전문위원)** ① 생 략

② 특별위원회는 의회운영위원회에서 협의하여 전문위원을 지정 보좌토록 한다. 다만, 예산결산특별위원회는 예산결산특별전문위원이, 윤리특별위원회는 의회운영전문위원이 각각 보좌한다.



## 선임의 건

# 세종특별자치시의회 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회 위원 선임의 건

의 안  
번 호

3875

제의연월일 : 2024. 2. 5.

제 의 자 : 세종특별자치시의회의회장

## □ 제안사유

- 「세종특별자치시의회 교섭단체 및 위원회 구성과 운영에 관한 조례」 제7조 및 제9조에 따라 ‘세종특별자치시의회 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회’ 위원을 선임하고자 함
- 특별위원회 구성 개요
  - 위 원 수 : 의장을 제외한 5명 이하
  - 활동기간 : 위원 선임일로부터 2024. 6. 30.까지
  - 전문위원 지정 : 교육안전위원회

## □ 세종특별자치시의회 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회 위원 선임의 건(안)

소속 상임위	성 명	비 고
계	5명	
행정복지위원회 ( 2 명 )	김 재 형	
	최 원 석	
산업건설위원회 ( 2 명 )	이 현 정	
	김 영 현	
교육안전위원회 ( 1 명 )	김 효 숙	

# 특별위원회 위원 선임 관련 규정

## □ 「지방자치법」

제64조(위원회의 설치) ① 지방의회는 조례로 정하는 바에 따라 위원회를 둘 수 있다.

② 위원회의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 소관 의안(議案)과 청원 등을 심사·처리하는 상임위원회
2. 특정한 안건을 심사·처리하는 특별위원회

③ 위원회의 위원은 본회의에서 선임한다.

## □ 「세종특별자치시의회 교섭단체 및 위원회 구성과 운영에 관한 조례」

제7조(특별위원회) ① 의회는 여러 개의 상임위원회 소관과 관련되거나 특별한 사안에 대한 조사 등 필요한 경우에 본회의의 의결로 특별위원회를 설치할 수 있다.(개정 2015. 7. 30.)

② 제1항에 따라 특별위원회를 설치할 때에는 그 활동 기간을 정해야 한다. 다만, 활동 기간의 연장이 필요하다고 인정될 때에는 본회의의 의결로 그 기간을 연장할 수 있다.

③ 특별위원회는 활동 기간이 종료하기 전까지 활동결과 보고서를 본회의에 제출해야 한다.

④ 의회는 예산안과 결산을 심사하기 위하여 예산결산특별위원회를 둔다.

⑤ 의회는 의원의 윤리심사와 징계·자격에 관한 사항을 심사하기 위하여 윤리특별위원회를 둘 수 있다.

⑥ 특별위원회는 활동 기간이 종료할 때까지 존속한다. 다만, 그 기간까지 제3항의 활동결과 보고서를 제출한 경우에는 해당 안건이 본회의에서 의결될 때까지 존속하는 것으로 본다.

제9조(위원의 선임) ① 상임위원은 의장이 각 교섭단체 대표와 협의 후 추천하여 본회의 의결로 선임한다. 다만, 의장은 제11조에 따른 상임위원회 부위원장을 의회운영위원회 위원으로 추천해야 한다.

② 특별위원은 제1항에 따라 상임위원 중에서 선임한다.





### **Ⅲ. 특별위원회 활동현황**



**① 제1차 회의 결과**

- (일시/장소) '24. 2. 13.(화) 11:00~11:34 / 교육안전위원회 회의실(401호)
- (참 석 자) 총 8명(특별위원회 선임 위원 5\*, 관련공무원 3)
  - \* 김재형 위원, 김영현 위원, 김효숙 위원, 이현정 위원, 최원석 위원
- (안 건 명) 특별위원회 위원장 · 부위원장 선임의 건
- (회의결과) 특별위원회 위원장 · 부위원장 선임완료

**② 제2차 회의 결과**

- (일시/장소) '24. 3. 6.(수) 16:00~17:02 / 교육안전위원회 회의실(401호)
- (참 석 자) 총 11명(특별위원회 위원 4\*, 관련공무원 3, 집행부 4)
  - \* 김재형 위원장, 김효숙 부위원장, 김영현 위원, 이현정 위원
- (안 건 명)
  - 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원관련 집행부 업무보고·청취의 건
  - 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회 활동 계획(안) 채택의 건
- (회의결과)
  - 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회 활동 계획(안) 채택의 건(원안가결)

**③ 제3차 활동 전세사기 피해예방을 위한 캠페인 결과**

- (일시/장소) '24. 5. 7.(화) 1:00~15:00 / 세종청년센터, 고려대세종 캠퍼스·홍익대세종캠퍼스 등

○ (참 석 자) 총 11명(특별위원회 위원 5\*, 관련공무원 3, 집행부 4)

\* 김재형 위원장, 김효숙 부위원장, 김영현 위원, 이현정 위원, 최원석 의원

○ (활동내용)

- 홍보자료 대 시민(청년, 대학생, 지역주민 등) 배포
- 각 기관 홈페이지 홍보자료 게시 협조
- 재학생 및 신입생 홍보물 안내 협조

#### □ 제4차 회의 결과

○ (일시/장소) '24. 5. 9.(목) 10:00 / 교육안전위원회 회의실(401호)

○ (참 석 자) 총 11명(특별위원회 위원 5\*, 관련공무원 3, 집행부 4)

\* 김재형 위원장, 김효숙 부위원장, 김영현 위원, 이현정 위원, 최원석 의원

○ (안 건 명)

- 특별위원회 활동결과보고서 채택의 건
- 기타 협의의 건

○ (회의결과)

- 특별위원회 활동결과보고서 채택의 건(원안가결)
- 기타 협의의 건(원안가결)

**① 제89회 제1차 정례회 의원발의 조례 일부개정조례안(1건)**

- 조 례 명 : 세종특별자치시 청년주거 지원 조례 일부개정조례
- 대표발의 : 최원석 의원
- 제안이유 : 경험과 정보가 부족한 청년층에게 임대차계약과 관련한 정보제공 등을 지원함으로써 청년 임차인 보호와 전세사기 피해를 예방하고 주거 안정에 기여하고자 함

**② 제90회 임시회 의원발의 조례 제정안 및 일부개정조례안(3건 예정)**

- ① 세종특별자치시 주택임대차 피해예방 및 주택임차인 보호를 위한 지원 조례 제정안(예정)
  - 대표발의 : 이현정 의원
  - 제안이유 : 전세사기 등 주택임대차 피해 예방과 주택임차인 보호에 필요한 사항을 규정하여 시민의 안정적 주거환경 조성 및 주거복지 향상에 기여할 예정임
- ② 세종특별자치시 주택임차인 전세보증금 반환보증 보증료 지원 조례 제정안(예정)
  - 대표발의 : 김영현 의원
  - 제안이유 : 현재 지원되고 있는 전세보증금 반환보증 보증료 근거를 마련할 예정임



③ 세종특별자치시 주거기본 조례 일부개정조례안(예정)

○ 대표발의 : 김효숙 의원

○ 제안이유 : 제4조(주거종합계획의 수립) 조문안에 긴급 주거지원이 필요한 가구 발굴 및 지원 사업을 추가하는 내용을 포함할 예정임

## ① 제1차 회의 [2024. 2. 13.]

### □ 회의 개요

- (일 시) 2024. 2. 13.(화) 11:20~11:34
- (장 소) 교육안전위원회 회의실(401호)
- (참 석 자) 총 8명(특별위원회 선임 위원 5\*, 관련공무원 3)  
\* 김재형 위원, 김효숙 위원, 김영현 위원, 이현정 위원, 최원석 위원
- (안 건) 특별위원회 위원장 · 부위원장 선임의 건

### □ 회의 결과

의 안 명	결 과	비고
1. 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회 위원장 선임의 건	선임완료 (김재형 위원)	
2. 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회 부위원장 선임의 건	선임완료 (김효숙 위원)	

### □ 향후 계획

- 제2차 특별위원회 회의 개최
  - 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회 활동 계획 채택
  - 세종시 전세사기 예방 대책 및 피해 지원 관련 추진상황 보고 · 청취  
(건설교통국 주택과, 시민안전실 토지정보과)

참고 1

전세사기 예방 특위 제1차 간담회 사진



## 세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임

- 2월 13일 제1차 회의 열고 위원장·부위원장 선임 및 활동 포부 밝혀... -

세종특별자치시의회(의장 이순열)는 ‘세종특별자치시의회 전세사기 예방 대책 마련 및 피해지원을 위한 특별위원회’ (이하 ‘전세사기 예방 대책특위’) 제1차 회의를 2월 13일 개최하고, 김재형 의원과 김효숙 의원을 각각 위원장과 부위원장으로 선출했다.

전세사기 예방 대책특위는 김재형 위원장, 김효숙 부위원장을 비롯해 의원 총 5명으로 구성되었으며, 2024년 6월 30일까지 활동을 이어갈 예정이다.

※ (전세사기 예방 대책특위 위원) 김재형, 김효숙, 김영현, 이현정, 최원석

김재형 위원장은 “최근 전국적으로 전세사기 사건들이 발생하여 사회적으로 큰 문제가 되고 있고, 세종시에서도 피해사례가 빈번하게 발생하고 있다” 며, “앞으로 특위 활동으로 피해 예방 대책을 마련하고 피해자 구제를 위한 활동을 전개하겠다” 고 의지를 밝혔다.

김효숙 부위원장은 “특위 활동 구성과 인원이 다소 소규모이지만 특위를 효율적이고 알차게 운영하여 피해자 구제와 제도적 기반 마련을 위해 도움이 되도록 하겠다” 고 말했다.

김영현 위원은 “선임해 주신 것에 감사드리며, 뜻깊은 행보에 동참할 수 있어서 기쁘다. 특위 활동을 통해 세종시가 적극적인 개입으로 피해자를 구제하고 예방할 수 있도록 선제적 노력을 이어가겠다” 고 말했다.

이현정 위원은 “전세사기 근절을 위한 「전세사기피해자 지원 및 주거 안정에 관한 특별법」 개정 촉구 결의안을 제86회 정례회에서 발의하여 채택했다. 누구보다 특위 활동을 뜻깊고 의미 있다고 생각한다. 앞으로 의회 차원의 제도 마련을 위해 열심히 활동하겠다” 고 밝혔다.

최원석 위원은 “전세 사기 문제는 최근 전국적으로 쟁점이 되고 있으며, 세종시도 높은 전세 비율 문제로 인해 그 영향을 받고 있다. 아울러 이로 인한 사회 초년생, 청년층의 자산적 피해도 발생하고 있다” 며, “앞으로 여러 위원님과 함께 피해 예방과 피해자 구제를 위해 활동하겠다” 고 말했다.

한편, 전세사기 예방 대책특위는 2차 회의에서 특위 활동 계획을 논의하여 채택할 전망이며, 세종시의 전세사기 피해 상황을 파악하여 피해 예방과 근절 대책 마련을 위한 간담회, 집행부 보고·청취 등의 다양한 활동을 이어갈 계획이다.

## 1. 제1차 회의

언론사	보도일자	기사제목
뉴스채널1	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
미디어대전	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
경충일보	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
시사세종	2024. 2.13.	전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
서울뉴스통신	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 대책특위, 김재형 위원장 선임
뉴스핍	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위 김재형 위원장 선임
충청의오늘	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
피디언뉴스	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
농수축산신문	2024. 2.13.	세종시의회, '전세사기 예방 대책특위', 13일 출범... 위원장에 김재형 의원 선출
브레이크뉴스	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 특위, 김재형 위원장 선임
대전일보	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 발족
덕양신문	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
인터넷핫뉴스	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
파라미뉴스	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위 '김재형 위원장' 선임
세종시민일보	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, '김재형 위원장' 선임
시사토픽뉴스	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
광장21	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 특위, 김재형 위원장 선출
CRS뉴스	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위 '김재형 위원장 선임'
대전인터넷신문	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장, 부위원장에 김호숙 의원 선임
전국지방자치뉴스	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
뉴스파고	2024. 2.13.	세종시의회, '전세사기 예방·지원 특위' 본격 가동
디트NEWS24	2024. 2.13.	세종시의회 전세사기예방특위 발족, 선도적 대책 마련
대전경제NEWS	2024. 2.13.	전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
세종매일	2024. 2.13.	세종시의회 전세사기 특위 '김재형 위원장' 선임
충남일보	2024. 2.13.	세종시의회 전세사기 예방 대책특위 구성
뉴시스	2024. 2.13.	세종시의회 전세사기 예방 특위, 김재형 위원장 선임
세종의소리	2024. 2.13.	세종시의회 '전세사기 예방 대책특위', 13일 출범
금강뉴스	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
충청신문	2024. 2.13.	세종시의회, 김재형 전세사기 예방 대책특위 위원장에 선임

언론사	보도일자	기사제목
뉴스밴드	2024. 2.13.	세종시의회 전세사기 예방 특위, 김재형 위원장 선임
충청매일	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위 구성
파이낸셜뉴스	2024. 2.13.	세종시의회 전세사기 예방 특위, 김재형 위원장 선임
로컬투데이	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위 위원장...김재형 의원 선임
케이에스피뉴스	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
타임뉴스	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위에 김재형 위원장 선임
충청도민일보	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
세계뉴스통신	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 위원장 선임
중부뉴스통신	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
중부시사신문	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
세종연기일보	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
월간경제	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
금강투데이	2024. 2.13.	세종시의회, '전세사기 예방 대책특위' 김재형 위원장 선임
충청메시지	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
데일리한국	2024. 2.13.	세종시의회, '전세사기 예방 특위' 출발...김재형 위원장 선임
백제뉴스	2024. 2.13.	전세사기 예방 특위 위원장에 김재형 선임
파워뉴스	2024. 2.13.	김재형 의원, 전세사기 예방 대책특위 위원장으로 선임
국제뉴스	2024. 2.13.	김재형 위원, 전세사기 예방 대책특위원장 선임
브릿지경제	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위 '김재형 위원장 선임'
내외뉴스통신	2024. 2.13.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위 김재형 위원장 선임
디트뉴스	2024. 2.13.	세종시의회 전세사기예방특위 발족, 선도적 대책 마련
충북일보	2024. 2.14.	세종시의회 전세사기대책특위 구성
충청일보	2024. 2.14.	세종시의회, 전세 사기 예방 대책특위 발족
매일일보	2024. 2.14.	세종시의회 전세사기 예방 특위 개최
한국TV뉴스	2024. 2.14.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
한국여성뉴스	2024. 2.14.	세종시의회, 전세사기피해자 지원 위해 '특별위원회' 구성
코리아플러스	2024. 2.14.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위 김재형 위원장 선임
중앙매일	2024. 2.14.	세종시의회 '전세사기 예방 대책특위' 김재형 위원장 선임
뉴스세상	2024. 2.14.	세종시의회 '전세사기 예방 대책특위' 구성
서울일보	2024. 2.14.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위 선출
OTN뉴스	2024. 2.14.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
일간투데이	2024. 2.14.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
세종의아침	2024. 2.14.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임
뉴스인뉴스	2024. 2.14.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 김재형 위원장 선임



## 제1차 「세종특별자치시의회 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회」 회의 개최(안)

- ❖ 세종특별자치시의회 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회를 구성하여 제1차 회의를 실시하고자 함

### 1 회의 개요

- (일 시) 2024. 2. 13.(화) 11:00 ~
- (장 소) 의회 4층 회의실(401호)
- (참 석 자) 특별위원회 선임 위원(5명)\*

\* 「세종특별자치시의회 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회」 위원명단 (기간 : ~ '24. 6. 30.)

소속 상임위 (5명)	성 명
행정복지위원회 (2명)	김재형(대표발의), 최원석
산업건설위원회 (2명)	김영현, 이현정
교육안전위원회 (1명)	김효숙

- (안 건) 위원장·부위원장 선임\* 및 제2차 회의 일정 협의
- (임시위원장) 이현정(위원중 연장자) 의원

#### 세종특별자치시의회 교섭단체 및 위원회 구성과 운영에 관한 조례

제8조(특별위원장) ① 특별위원회에 위원장(이하 “특별위원장”이라 한다) 1명을 두되 해당 특별위원회가 그 소속위원(이하 “특별위원”이라 한다) 중에서 서로 뽑으며 이를 본회의에 보고한다. 다만, 본회의의 보고 전이라도 그 직무를 수행할 수 있다.  
 ② 특별위원장이 선임될 때까지는 소속 출석특별위원 중 최다선의원이, 최다선의원이 2명 이상인 경우에는 그 중 연장자가 특별위원장의 직무를 대행한다.  
 ③ 특별위원장은 소속 특별위원회의 동의를 얻어 그 직을 사임할 수 있다. 다만, 폐회 중에는 의장의 허가를 받아 사임할 수 있다.

### 2 향후일정

- 제2차 특별위원회 회의 개최 ※ 회의 당일 일정 협의
  - 특별위원회 활동 계획 채택
  - 세종시 전세사기 예방 대책 및 피해지원 관련 추진상황 보고·청취  
(주택과, 과장 박병배, 044-300-5910/ 토지정보과, 과장 김동길, 044-300-5610)



'24. 2. 13.(화) 11:00

교육안전위원회실(401호)

## **[참고자료] 전세사기 예방 특위 활동**

**세종특별자치시의회  
전세사기예방특위**

## 순서

- ♣ (정책) 전세사기 피해자 지원 및 주거안정 방안
- ♣ (언론) 전세사기 피해지원 보완방안 마련
- ♣ (언론) 전세사기 지원대책, 한 곳에서 한 번에 "신청" 가능해진다
- ♣ (언론) 전세사기 발본색원 및 충실한 피해 회복 지속 추진
- ♣ (법률) 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법
- ♣ (시행령) 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행령
- ♣ (규칙) 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙
- ♣ (조례) 서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례
- ♣ (조례) 고양시 전세피해 및 전세사기피해자 지원 조례
- ♣ (조례) 울산광역시 중구 전세사기피해자·주택임차인 보호 및 지원 조례
- ♣ (조례) 대구광역시 달성군 주택임차인 보호 및 전세사기피해 지원 조례
- ♣ (조례) 광주광역시 동구 전세피해 및 전세사기 피해자 지원 조례
- ♣ (조례) 원주시 전세피해 및 전세사기피해자 지원 조례

---

# 전세사기 피해자 지원 및 주거안정 방안

---

2023. 4. 27.

관계부처 합동

# **목 차**

**I . 추진배경**

**II . 특별법 지원대상 및 적용기간**

**III . 전세사기 피해자 지원방안**

**IV . 전세사기 처벌 강화**

**V . 향후 추진계획**

## I. 추진배경

- 현 정부 출범 직후부터 전세사기 근절을 위해 총력 대응
  - 총 4차례 지원방안을 발표('22.9, '23.2, '23.3<sup>2회</sup>)하고, 전세사기를 구조적으로 차단할 수 있는 제도적 장치\* 등을 마련
    - \* HUG 전세보증 강화, 안심전세앱 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

- ❶ **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

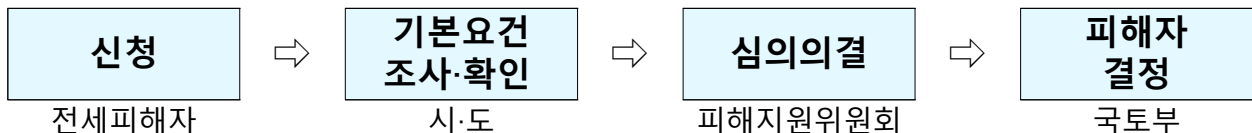
### 지원대상 확인절차

- 국토부 내 전세사기 피해지원위원회\*를 설치하고, 시·도는 신청접수(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 유예로 피해자에게 준비기간 제공, 우선매수권과 조세채권 안분으로 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 세금채납액이 많을 경우, 피해임차인은 사실상 경매신청이 불가능하거나 경매 시에도 배당 손실이 큰 상황

- **(개선)** 임대인의 전체 세금채납액을 개별주택별로 안분하고, 주택 경매시 조세당국은 해당 주택의 세금채납액만 분리 환수

- 이를 통해 피해 임차인은 경공매 신청가능, 배당도 증가

**(예시)** 세금 100억 채납 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<sup>디딤돌</sup> 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↓

- 특례보금자리론은 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) <sup>비규제</sup> 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), 등록면허세 면제, 3년간 재산세 감면(전용60㎡이하 50%, 60㎡초과 25%)

- 아울러, 전세사기 피해자는 지방세 납부기한 연장 및 징수·고지·채납처분 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<sup>대도시</sup>) 등 지원(1인 가구 기준)
- \* 대상 요건: 1인가구 기준 소득 월 156만원, 재산 3.1억원<sup>대도시</sup>, 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

## 5 경·공매 완료 임차인에 대한 지원

- **(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
<b>1. 피해 임차인이 살던 임차주택을 낙찰받을 수 있도록 지원</b>			
■ 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
<b>2. 기존 임차주택을 공공임대로 제공해 주거 연속성 지원</b>			
■ LH 우선매수권 양도 근거 마련	특별법 제정	'23.5	국토부 주거복지지원과
<b>3. 퇴거·생계 위기에 처한 피해자 지원</b>			
■ 긴급복지 지원	긴급지원 대상 적극 지원 조치	'23.4	복지부 기초생활보장과
■ 신용대출 지원	지원대상 등 상품 내규개정 등	'23.5	금융위 서민금융과
<b>4. 정부가 직접 찾아가는 지원서비스 확대</b>			
■ 찾아가는 상담서비스	버스·상담부스 확충	'23.5	국토부 임차인보호과
■ 전문 인력 확충	전문인력 확대 투입	'23.5	국토부 임차인보호과
<b>5. 전세사기 엄정 수사 및 처벌 강화</b>			
■ 수사 강화	기획조사 대상 확대	'23.下	국토부 부동산사법보호과 확대
■ 처벌 강화	특정경제범죄법 개정안 발의	'23.5	법무부 형사법제과

## 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 이자 부담 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 물색까지 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), 회생·파산, 손해배상청구 등 법적 절차에 대하여 법률전문가를 연계하여 대행('23.10)

- 법률전문가 조력 비용 지원(인당 250만원 限)

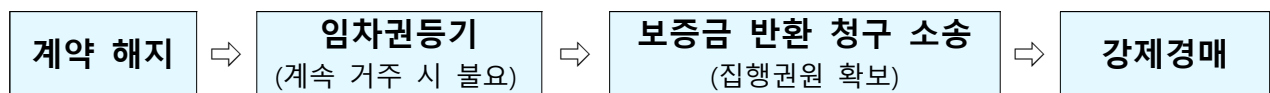
\* 그 외 소송 수행에 필요한 인지·송달료, 기타 실비 등은 신청인 부담

### (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 상속지연 → 후속 절차 시 통지의 상대방 특정이 어려워 진행 곤란

#### 【 피해임대인의 보증금 회수를 위한 법적 절차 】



□ **(개선)** 상속 절차가 완료되지 않더라도 통지가 가능하도록 상속재산관리인\* 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 전세사기피해지원위원회의 회의내용을 비공개하고 있으나,
  - 최근 위원회 심의 결과 부결·적용제외 건이 점차 증가\*함에 따라 회의내용에 대한 공개 요구 증대
- **(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)

\* ('23.9.20) 부결 664건(9.4%), 적용제외 등 365건(5.1%)

## 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)	가결		
		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 갱투기 또는 동시진행이 의심되는 건수는 2,536건으로 가결 6,063건 中 최다(41.8%)

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

【 주요 전세사기 유형별 결정건수(총 6,063건) 】

무자본갱투기 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)** 선순위 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) 기준 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

## 전세사기 지원대책, 한 곳에서 한 번에 “신청” 가능해진다

- 전세피해지원센터에 방문하여 기초·법률상담 후 지원대책 신청까지 가능
- 보증금지급명령 또는 보증금반환청구소송 등 법적조치 비용도 소급 지원

□ 국토교통부(장관 박상우)는 2월 1일(목)부터 전세사기피해자\*가 지원신청 시 일일이 각 기관을 찾아다니던 불편을 해소하기 위해 원스톱 서비스를 개시하고 금융 전문상담 지점을 개설했다.

\* 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 상 전세사기피해자로 인정

○ 이와 함께, 소송비용 지원 및 경·공매 대행 등 법적조치 지원 범위를 확대\*한다.

\* 국토부-국민은행-HUG의 「전세사기 피해지원 확대 MOU('23.12)」의 후속사업 일환

□ 원스톱 서비스 및 법적조치 지원 확대 관련 주요 내용은 다음과 같다.

① (원스톱 서비스) 그동안 전세사기피해자로 결정된 이후 특별법상 지원 대책 신청을 위해서는 각 지원대책 해당기관에 방문하여 접수해야 하는 불편함이 있었다.

○ 이에 피해자가 서울·경기·인천·부산·대전 전세피해지원센터 및 경·공매 지원센터(종로)를 방문하여 기초·법률상담을 받은 후 지원 신청서류를 작성하면, 별도의 기관\* 방문 없이도 지원신청이 가능하도록 하는 원스톱 서비스(☞ 참고 1,2)를 개시한다.

\* 경·공매 유예 : 법원·세무서 등 / 조세채권 안분 : 세무서·지자체 / 우선매수권 양도 : LH

○ 아울러, 센터 방문이 곤란한 경우에는 유선으로 상담을 받고 신청서 등 필요서류를 인근 센터에 우편으로 송달하여 신청 대행을 요청할 수도 있다.(각 해당기관 개별접수도 상시 가능)

② (전문 금융상담) 아울러, 피해자들에게 보다 정확한 금융상담 및 본인에게 맞는 지원이 이루어질 수 있도록 피해 집중지역(서울·경기·인천·부산·대전·대구) 내 전세피해지원센터 및 HUG 지사 인근에 금융상담 특화지점을 선정하여 전문적인 금융 서비스를 제공한다.

○ 앞으로 피해자들은 전세피해지원센터 및 HUG 지사를 통해 특별법 지원대책 안내 및 법률상담을 제공받고, 인근의 KB국민은행 특화지점으로 안내받아 전문 금융상담을 받을 수 있다. (☞ 참고 3)

③ (법적조치 지원 확대) 그 밖에도 본인의 임차 보증금을 회수하기 위한 경매절차를 강제할 수 있는 ‘집행권원’ 확보(지급명령 또는 보증금반환청구 소송)에 사용한 본인부담 비용(수임료 등)을 최대 140만원까지 지원\*한다.

\* 전세사기피해자(등) 결정 이후 집행권원 확보를 위한 신규 법적조치를 희망하는 경우 ‘소송대리’ 신청 가능(법률전문가 연계 후 해당 수임료 지원 중)

○ 또한, 피해자들이 어려워하는 경·공매 절차에 대해서는 법률전문가를 연계해주고 해당 수수료의 70%를 지원하고 있었으나, 앞으로는 본인부담 비용 30%에 대해서도 추가 지원하여 100% 전액 지원한다. (☞ 참고 4)

□ 국토교통부 박병석 전세피해지원단장은 “앞으로도 피해자의 아픔을 외면하지 않고 지원대책의 부족한 부분을 세심하게 살피며, 관계기관과 함께 필요한 지원을 아낌없이 제공해 나가겠다”라고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	전세사기피해지원단 피해지원총괄과	책임자	과 장	이장원 (044-201-5232)
		담당자	사무관	엄수연 (044-201-5235)
담당 부서	주택도시보증공사 전세사기피해자경·공매지원센터	책임자	센터장	문석 (02-6021-8780)
		담당자	팀 장	최우석 (02-6021-8781)
		담당자	팀 장	이태훈 (02-6021-8791)

## 참고1

## 원스톱 서비스 개요

- **(개요)** 전세사기 피해지원 특별법상 경·공매 관련 지원프로그램의 분산된 접수 창구를 피해지원센터로 일원화하여 피해자 편의제고

지원프로그램		지원 신청기관	
		현행	신규
경 공 매 관 련	① 경·공매 절차대행	· 지원센터, 안심전세포털	전국 피해지원센터 및 경·공매지원센터
	② 우선매수권 행사	· (경매) 지방법원 · (공매) 캠프	
	③ 경·공매 유예·정지	· (경매) 지방법원 · (공매) 세무서·지자체	
	④ 조세채권 안분	· (국세) 세무서 · (지방세) 지자체	
	⑤ 우선매수권 양도	· 한국토지주택공사(LH)	

- **(지원 업무)** 경·공매 관련 ❶기초·법률상담, ❷신청서 작성 보조, ❸송부(→각 기관) 대행 등

- **(상담)** 센터직원 특별법 지원사항 안내, 법무사 경·공매 관련 법률 상담
- **(신청서 작성)** 대면 피해지원센터에 방문하여 신청서 작성을 보조받고, 비대면 유선상담 시 직접 신청서 작성하여 센터로 우편발송
- **(송부 대행)** 센터는 신청서 최종검토(서류누락, 미기재 여부 등) 후 각 지원대책 신청기관\*에 피해자 신청서류 등기우편 송부

\* 법원(경매 유예) / LH 지역본부(우선매수권 양도) / 지자체·세무서(조세채권 안분)

- **(접수 방법)** 전국 피해지원센터 대면·비대면 접수 모두 가능

- **(대면)** 지원 프로그램별 필요 서류 지참하여, 센터 방문
- **(비대면)** 우선 유선 상담 후, 신청인이 신청서 작성 및 필요 서류 구비하여 센터로 등기우편 송부

※ 지원 프로그램별 필요 서류는 「안심전세포털」 참고



## 참고2

## 전세사기 피해자 상담창구 현황

구분	기관명	주소 또는 연락처
전국 (유선상담·인터넷접수)	통합콜센터 및 안심전세포털	(경·공매지원) ☎1588-1663 (피해지원센터) ☎1533-8119 (인터넷접수) 안심전세포털( <a href="http://www.khug.or.kr/jeonse">http://www.khug.or.kr/jeonse</a> )
전세피해 지원센터 (대면·유선 상담 및 접수)	경·공매지원센터	서울특별시 종로구 삼봉로 71, 광화문G타워(2층) ☎1588-1663
	강서 전세피해지원센터	서울특별시 강서구 화곡로 179, 2층 대한상공회의소 ☎02-6917-8119
	인천 전세피해지원센터	인천광역시 부평구 열우물로 90, 상가 A동 305호 ☎032-440-1803
	경기 전세피해지원센터	경기도 수원시 팔달구 효원로 1, 경기도청 구청사 1층 ☎031-242-2450, 070-7720-4871~2
	부산 전세피해지원센터	부산광역시 연제구 중앙대로 1001, 부산시청 1층 ☎051-888-5101~2
	대전 전세피해지원센터	대전 중구 중앙로101, 대전근현대사전시관 2층 ☎042-270-6521~6

### 6개소

HUG 지사 (대면상담 및 접수)	경기 북부지사	경기도 의정부시 평화로 489, 전기공사공제조합빌딩 2층
	강원지사	강원도 원주시 복원로 2135, 농협은행 원주시지부 3층
	충북지사	충청북도 청주시 흥덕구 강서로 107, BYC빌딩 12층
	대구경북지사	대구광역시 수성구 동대구로 334, 교직원공제회관 15층
	경남지사	경상남도 창원시 성산구 상남로 25, 한국산업은행빌딩 1층
	전북지사	전라북도 전주시 완산구 온고을로 1, 교직원공제회관 3층
	광주전남지사	광주광역시 서구 시청로 26, 광주광역시도시공사 6층
	제주출장소	제주특별자치도 제주시 은남길 8, 삼성화재빌딩 6층

### 8개소

※ 원스톱 서비스는 **전세피해지원센터**에서 지원 가능

### 참고3

### KB국민은행 금융상담 특화지점 개요

지역	지점 위치	인근 상담센터
서울	❶ 화곡역지점(강서구 강서로 177)	강서 피해지원센터
	❷ 화곡동종합금융센터(강서구 곰달래로 133)	
경기	❶ 수원역지점(팔달구 덕영대로 924)	경기 피해지원센터
	❷ 우만동지점(팔달구 중부대로 223번길 4)	
	❸ 동수원종합금융센터(팔달구 경수대로 420)	
인천	❶ 동암지점(부평구 백범로 472)	인천 피해지원센터
	❷ 부평종합금융센터(부평구 부평대로 20)	
	❸ 청천동종합금융센터(부평구 부평대로 293)	
부산	❶ 부산시청지점(연제구 중앙대로 1001)	부산 피해지원센터
	❷ 연산동종합금융센터(연제구 중앙대로 1089)	
대전	❶ 대전은행동종합금융센터(중구 대종로 478)	대전 피해지원센터
	❷ 서대전지점(중구 계백로 1712)	
대구	❶ 남산동지점(중구 명륜로 69)	HUG 대구경북지사
	❷ 내당동종합금융센터(달서구 달구벌대로 1676)	

## 참고4

## 법적조치 지원 확대사업 개요

### 1 집행권원 확보 비용지원

신청자격	<ul style="list-style-type: none"> <li>국토부 전세사기피해자(등) 중 집행권원 확보 조치비용 <b>既に</b>출한 자</li> </ul>
지원내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>집행권원 확보를 위한 <b>법적조치 비용</b> 지원 (한도 內) <ul style="list-style-type: none"> <li>① (변호사·법무사를 이용한 경우) <b>수임료 일부</b></li> <li>② (변호사·법무사를 이용하지 않은 경우) <b>인지·송달료</b></li> </ul> </li> </ul>
지원한도	<ul style="list-style-type: none"> <li>지급명령 <b>최대 40만원 / 소송 최대 100만원</b></li> <li>지급명령 및 소송 모두 수행한 경우 <b>최대 140만원*</b></li> <li>* 경·공매 지원서비스 신청 시 해당 지원금을 제외한 나머지</li> </ul>
지원절차	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>신청: 온라인</b>(안심전세포털*), <b>방문·우편**</b> (☎ 1588-1663 ) <ul style="list-style-type: none"> <li>* <a href="http://www.khug.or.kr/jeonse">www.khug.or.kr/jeonse</a></li> <li>** 전세피해지원센터 및 HUG 지사(☞참고2)</li> </ul> </li> <li>▶ <b>신청서류:</b> 신청서·동의서(소정양식), 전세사기피해자(등) 결정문(사본), 확정 판결문(사본) 비용지출 증빙(수임료 - 세금계산서, 현금영수증 등 / 인지·송달료 - 법원의 예납·환급영수증), 통장사본 등</li> <li><b>지급:</b> 신청일 <b>다음달 21일</b> 경 <b>KB금융공익재단</b>이 지급(☎ 02-2073-6276)</li> </ul>

### 2 경·공매 대행 지원범위 확대

신청자격	<ul style="list-style-type: none"> <li>HUG에서 제공 중인 <b>경·공매 지원서비스</b>를 이용한 <b>전세사기피해자</b></li> </ul>
지원내용	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>경·공매 지원서비스 본인부담 비용*</b>(30%) 지원</li> <li>* 통상 최대 30만원으로 상세기준은 안심전세포털에서 확인 가능</li> </ul>
신청방법	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>시행일('24.2.1.) 이후</b> 경·공매 지원서비스를 <b>최초</b> 신청한 경우 <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>온라인</b>(안심전세포털*)·<b>방문**</b>으로 <b>HUG</b>에 지원서비스를 신청하면, <b>본인 부담금액(30%)</b>은 향후 경·공매 종료 후 <b>별도의 신청 없이도</b> KB금융공익재단이 지급</li> <li>* <a href="http://www.khug.or.kr/jeonse">www.khug.or.kr/jeonse</a></li> <li>** 전세피해지원센터 및 HUG 지사(☞참고2)</li> </ul> </li> <li>▶ <b>신청 서류</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (온라인) 전세사기피해자 결정문, 임차인 약약서</li> <li>- (방문) 전세사기피해자 결정문, 신분증(신청서, 개인정보 동의서 방문하여 작성)</li> </ul> </li> <li><b>시행일('24.2.1.) 이전에 이미</b> 경·공매 지원서비스를 신청한 경우 <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>본인 부담 금액(30%)은 전자우편*</b>으로 <b>별도 지급 신청 필요</b></li> <li>* 접수처: <a href="mailto:auction119@khug.or.kr">auction119@khug.or.kr</a></li> <li>** 제출 서류: 통장 사본 1부, 개인정보 동의서 1부</li> </ul> </li> </ul>

		경찰청	보도자료	
--	--	-----	------	--

보도시점 2023.11.1.(수) 15:00 배포 2023. 11. 1.(수)  
브리핑 시작 이후 보도가능

## 전세사기 발본색원 및 충실한 피해 회복 지속 추진

- 법무부, 경찰청, 국토교통부는 전세사기 근절과 피해 회복 등을 위해 범정부 역량 결집하여 엄정한 단속을 기한 없이 지속할 계획

- 정부는 관계부처 합동으로 11월 1일 오후 3시 ‘전세사기 근절과 피해 회복 등을 위해 엄정한 단속을 기한 없이 지속 추진’한다고 발표하였다.
- 정부는 작년 7월부터 검·경·국토부 간 긴밀한 수사협력 체계를 구축하고, 범정부 전국 특별단속을 시행하는 등 전세사기 범죄에 신속·철저하게 대응하여 엄단해왔고, 약칭 「전세사기 피해지원을 위한 특별법」을 제정·시행하는 등 실질적인 피해자 지원을 실시해왔다.
- 법무부는 검찰에 전세사기 범죄에 대한 신속하고 엄정한 대응을 지시하였고, 검찰은 경찰청, 국토교통부와 「전세사기 대응협의회」를 개최하고 주요 7대 권역\*에 「검·경 지역 핫라인(hot-line)」을 구축하여 수사 효율성을 제고\*\*해왔으며, 검·경·국토부 합동 「범정부 전세사기 전국 특별단속」을 연말(12.31.)까지 연장\*\*\*하는 등 역량을 결집해 ‘전세사기’를 엄단하였다.
  - \* 7대 권역 : 수도권 지역(서울·인천·수원) / 지방 거점 지역(대전·대구·부산·광주)
  - \*\* 검·경 수사기간 : ‘세모녀 사건’ 15개월(경찰 9개월, 검찰 6개월) / ‘구리 대규모 전세사기 사건’ 4개월(경찰 3개월, 검찰 1개월)
  - \*\*\* 범정부 전세사기 전국 특별단속 1차 ‘22. 7. 25.~’23. 1. 24. / 2차 ‘23. 1. 25.~7. 24.
- 전국 54개 검찰청에 71명의 「전세사기 전담검사」를 지정하여 전담 검사가 국토부·경찰과 수사 초기부터 긴밀하게 협력하고 송치 후 직접 보완수사 및 기소·공판까지 담당하는 ‘책임수사’를 실시하고 있다.

- 공판 단계에서는 ‘피해회복’ 여부를 최우선으로 고려하여 죄질이 나쁜 전세사기 주범에게는 법정최고형을 구형하는 등 적극적인 공판활동을 통해 ‘경기 광주 빌라 전세사기 사건’ 주범은 법정최고형인 징역 15년, ‘세모녀 전세사기 사건’ 주범은 징역 10년 등 중형이 선고되도록 하였다\*.

\* [붙임1] ‘주요 사례’ 참조

- 조직적으로 다수가 벌인 ‘인천 미추홀구 건축왕 사건’에 대해서는 전세사기 조직을 범죄단체로 의율하여 기소하고, 전세사기 피해재산으로 구입한 동해 망상지구 토지에 대한 추정보전 절차를 완료하는 등 피해재산에 대해 적극적인 환수를 해왔다\*.

\* [붙임1] ‘주요 사례’ 참조

- 아울러 신속한 피해 지원을 위해, 「전세사기 피해지원을 위한 특별법」상 피해자 결정을 위해 필요한 ‘전세사기 피해조사 정보 제공’ 요청에 신속하게 회신하고, 「전세사기 등 주택임대차계약 피해자 법률지원단」을 확대 운영하여 10월까지 법률상담 1,576건, 소송구조 921건 등 총 2,497건의 법률지원을 하였다.

- 한편, 현행 「특정경제범죄법」상으로는 전체 피해규모와 무관하게 개별 범죄 피해액이 5억 원을 넘어야만 가중처벌 할 수 있어, 전세사기처럼 피해자가 다수인 재산범죄는 전체 피해금액 합산액을 기준으로 가중처벌되는 개정안을 의원입법으로 발의(4. 28.)하였고, 신탁부동산 전세사기 방지를 위해 신탁등기 거래 시 주의 사항을 기록하도록 하는 「부동산등기법」 개정안을 국회에 제출(10. 31.)\*하였다.

\* 신탁부동산에 대한 전세계약을 체결하면서 신탁원부의 내용을 확인하지 않고 권한 없는 위탁자와 임대차 계약하여 주택임대차보호법에 따른 대항력을 취득하지 못한 사건이 다수 발생, 「전세사기 피해지원을 위한 특별법」 시행 이후 확인된 피해자 총 6,063명 중 신탁사기는 총 443건으로 무자본갭투기(또는 동시진행)에 이어 많은 피해 유형에 해당

【 전세사기 피해자 유형 건수 】 ※ '23. 9. 20. 기준(국토교통부 보도자료)

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

- 경찰청 국가수사본부는 작년 7월부터 14개월간 총 1,765건 · 5,568명을 검거하고 481명을 구속했다.

- 특히, 전국적으로 12,000여채를 보유한 ‘무자본갭투자’ 15개 조직을 일망타진하고 이 중 9개 조직 122명에 대해 범죄단체등으로 의율하여 엄단하였고, 허위 전세계약서로 전세자금 대출금 788억원을 가로챈 ‘21개 전세자금대출사기조직’ 및 각종 전세사기에 가담한 ‘불법중개·감정행위자’도 965명을 검거하였다.

- 또한, 전세사기 검거 뿐만 아니라 피해회복에도 노력하여 전세사기 사건에서 총 1,163.5억원을 몰수·추징보전\*하였다. 이는 작년 5.5억원에 비해 무려 211배가 증가한 것으로서, 전세사기를 조직적 사기로 보고 범죄단체조직등을 적용하는 등 추가 수사를 철저히 진행한 결과이다.

\* 법원 인용 결정문 기준

○ 국토교통부는 조직적인 전세사기 범죄로 청년·신혼부부 등 사회초년층의 피해가 증가함에 따라 피해를 미연에 방지하기 위한 제도 개선을 추진하는 한편, 과거 체결된 전세사기 계약에 따른 주거불안을 해소하고, 피해자들이 일상으로 회복할 수 있도록 적극적으로 지원하고 있다.

- 신축빌라의 시세 등 계약 시 유의해야 할 다양한 정보들을 안심전세앱을 통해 사전에 제공하고, 임대인과 공인중개사의 책임도 대폭 강화하여 정보의 비대칭성을 해소하기 위해 노력하였다.

- 이미 발생한 피해에 대해서는 각종 특례들을 담은 「전세사기피해자 지원 특별법」이 제정·시행됨에 따라 국토교통부는 즉시 전세사기피해지원위원회를 구성하여 그간 총 7,590건의 전세사기피해자들을 결정하였고, 긴급 경·공매 유예, 저리대출, 긴급거처 등 총 2,662건의 주거안정방안을 지원하였다.

□ 정부는 관계부처 간 유기적·지속적 협력을 기한 없이 계속하여 청년과 서민이 피땀 흘려 모은 전 재산을 노리는 전세사기 범죄가 근절될 때까지 엄정하게 대응할 계획이다.

○ 법무부는 범죄에 가담한 공인중개사, 컨설팅업자 등 공범·배후세력도 끝까지 추적하여 엄중한 법의 심판을 받도록 하고, 다수의 조직적인

사기 범행에 대해서는 범죄단체조직죄를 적극 적용하여 은닉한 범죄 피해재산 추적을 통해 피해자들의 피해를 회복할 수 있도록 하며, 피해자들의 재판절차진술권을 적극 보장하여 피해자들의 절박한 목소리가 양형에 반영될 수 있도록 최선을 다할 예정이다.

- 아울러, 현재 진행 중인 ‘수원 전세사기 사건’에 대해서는 수원지검에 전담 수사팀을 구성하여 신속하고 엄정하게 수사하고 피해자 지원에도 최선을 다할 예정이며, 국회에서 「특정경제범죄법」 개정안, 「부동산등기법」 개정안이 조속히 통과될 수 있도록 적극적으로 입법 지원에 나설 계획이다.

○ 경찰청은 최근 또다시 수원 등에서 대규모 전세사기 피해가 신고되는 것을 엄중하게 인식하고 있으며, 경찰력을 집중해 신속 수사하고 밝혀진 혐의는 엄정하게 사법처리할 예정이다.

- 또한, ‘범죄정보 수집 활동을 대폭 강화’하여 전세사기범의 범행 의지를 선제적으로 차단하고, 전국 시도청에 「전세사기 범죄수익추적 전담팀」을 편성하여, 피땀 흘려 모은 서민들의 재산을 끝까지 찾아내 범죄수익 환수 노력도 강화하는 등 엄정 단속해 나가겠다.

○ 국토교통부는 피해자 관점에서 세심한 지원이 이뤄질 수 있도록 피해자를 신속히 결정하는 한편, 지원방안도 보완해 나갈 계획이다.

- 지난 10월 5일에는 피해자의 기존 전세대출 이자부담 완화를 위한 대환대출 요건 완화\* 및 법률·심리지원 강화를 추진한 바 있으며, 최근 피해양상을 고려하여 전세피해 상담역량 보장 및 다가구 피해자들에 대한 지원 강화방안도 면밀히 검토하고 있다.

\* (소득) 7천만 → 1.3억 / (보증금) 3억 → 5억 / (대출액) 2.4억 → 4억

※ (별첨) 합동 브리핑문 (법무부장관, 국토부장관, 경찰청장)

담당 부서 <총괄>	법무부 형사기획과	책임자	과 장	임세진 (02-2110-3269)
		담당자	검 사	문호섭 (02-2110-3269)
담당 부서 <수사>	경찰청 경제범죄수사과	책임자	총 경	김종민 (02-3150-2037)
		담당자	경 정	김현수 (02-3150-2168)
담당 부서 <피해자 지원>	국토교통부 전세사기피해지원단 피해지원총괄과	책임자	과 장	이장원 (044-201-3321)
		담당자	사무관	문수빈 (044-201-4150)

## □ 주요 중형 선고사례(1심에서 징역 10년 이상 선고)

### △ 경기 광주 빌라 전세사기 사건

- 이종계약 사실을 숨기거나 담보신탁 등기를 말소해 주겠다고 속이는 등의 방법으로 전세보증금을 편취한 후 다시 인근 빌라를 구매하는 방법으로 다량의 빌라를 매입하여 피해를 확산시킨 주범을 기소하여 법정최고형인 징역 15년 구형하고, 1심에서 구형과 같이 징역 15년 선고 [성남지청]

※ 피해자 110명, 피해액 약 123억 원

### △ 세 모녀 전세사기 사건

- 불구속 송치된 사건을 직접 보완수사하여 무자본 갥투자자를 직구속한 후 피해자 355명, 보증금 795억 원 편취한 사실을 추가로 밝히고(서울 강서구·관악구 등), 공모한 분양대행업자 4명을 입건하여 기소(2명 구속), 1심에서 징역 10년 선고 [서울중앙지검]

※ 피해자 355명, 피해액 약 795억 원 / 무자본 갥투자자에 대한 1차 기소 사건 징역 10년 선고(현재 추가 피해자에 대한 별건 재판 계속 중)

## □ 범죄단체조직죄로 기소한 주요 사례

### △ 인천 미추홀구 건축왕 사건(최초 의율사례)

- 전세사기 주범이 다수의 공인중개사무소를 운영하면서 이를 총괄하는 ‘중개팀’을 두고 총괄팀장, 실장, 팀장 등 직급과 역할을 나눈 후, 실적에 따른 성과급을 지급하는 등 체계적인 조직을 구성하여 전세사기 범행을 반복적으로 범한 주범 및 공인중개사 등 18명을 범죄단체조직·가입·활동으로 의율하여 기소한 최초 사례로, 현재 1심 재판 중 [인천지검] ※ 피해자 533명, 피해액 약 430억 원

### △ 광주 빌라왕 사건

- 구속 송치된 무자본 갥투자자인 주범을 수사한 결과, 전세사기 범행을 위하여 인적·물적 시설을 구비하고 범죄집단을 조직한 사실을 규명하여 주범과 중개보조원 2명 등 총 3명을 범죄단체조직·가입·활동 등으로 의율 기소하고, 현재 1심 재판 중 [광주지검] ※ 피해자 174명, 피해액 약 436억 원

### △ 수도권 일대 ‘집사공인중개사사무소’ 사건

- 무자본 갥투자로 전세보증금 편취를 목적으로 하는 ‘집사공인중개사사무소’를 설립하고 수도권에 2개의 지사(서울 구로, 경기 부천)를 개설하여 범행한 중개사무소 대표와 팀장, 주택 명의대여자 등 3명을 범죄단체조직·활동 등으로 기소하고, 현재 1심 재판 중 [서울중앙지검] ※ 피해자 99명, 피해액 약 205억 원



#### △ 수도권 일대 ‘집 사주는 남자’ 사건

- 각자 이른바 ‘동시진행’ 방식으로 임대업, 부동산컨설팅업을 하던 3명이 공모하여, 대표사업자 산하에 영업조직, 공인중개사 사무소, 임대관리업체 등 하부 조직을 두고 ‘집 사주는 남자’를 설립한 후(서울 마포구·강서구 등) 다수 직원들을 모집하여 직급별 역할 부여, 실적에 따른 성과급 지급, 비밀유지확약서 작성 등의 운영방식으로 전세사기를 범행한 대표사업자 등 3명을 범죄단체조직·활동 등으로 기소하여 현재 1심 재판 중 [서울중앙지검] ※ 피해자 305명, 피해액 약 597억 원

#### △ 구리 지역 대규모 무자본 갱투자 사건

- 무자본 갱투자자가 전세사기를 목적으로 공모하여, 컨설팅 업자를 통한 물건 확보, 분양 대행업자를 통한 임차인 확보, 공인중개사를 통한 전세계약 체결 등 각자의 역할에 따라 범죄집단을 구성하고 전세사기를 범한 26명을 범죄단체조직·활동 등으로 기소하여, 현재 1심 재판 중 [남양주지청] ※ 피해자 932명, 피해액 약 2,446억 원

### □ 몰수·추징보전 등 범죄수익 환수사례

#### △ 인천 미추홀구 건축왕 사건

- 전세사기 조직을 범죄집단으로 최초로 의율하여 기소하면서, 계좌추적, 관계인 조사 등 직접 보완수사를 통해, 전세사기범들이 보유한 동해 망상지구 토지 214 필지, 시행사 주식 등에 대한 추징보전 조치를 완료하고, 현재 1심 재판 중 [인천지검] ※ 피해자 533명, 피해액 약 430억 원 / 약 92억 원 상당 재산에 대해 추징보전

#### △ 경기 광주 빌라 전세사기 사건

- 이종계약 사실을 숨기거나 담보신탁 등기를 말소해 주겠다고 속이는 등의 방법으로 전세보증금을 편취한 후 다시 인근 빌라를 구매하는 방법으로 다량의 빌라를 매입하여 피해를 확산시킨 주범을 기소하면서 허위의 이종계약서를 이용하여 편취한 전세대출금 약 9억원에 대한 추징보전 조치 완료 [성남지청] ※ 피해자 110명, 피해액 123억 원

#### △ 전세자금 작업대출 사기조직을 범죄집단으로 의율, 몰수·추징보전

- 19~34세 청년을 대상으로 최대 1억원(임차보증금의 90% 이내)까지 전세보증금을 대출해주는 상품에서 대출금을 편취하고자, ‘무직자 대출’ 등의 광고를 통해 가짜 청년 임차인을 모집하여 79회에 걸쳐 전세대출금 합계 약 73억 원을 편취(전국 6곳 은행 피해)한 조직적 범행을 범죄단체조직, 활동으로 의율하여 기소하면서, 총책의 차명재산을 추징보전 조치하고, 현재 1심 재판 중 [부산지청] ※ 예금, 자동차 등 약 2억 추징보전

## 붙임2

## 전세사기 주요 검거사례

① (서울청·금융범죄수사대) '16. 1월 ~ '21. 12월 부동산 임대법인을 운영하면서 매매·전세를 동시진행하여 임차인 344명 상대 보증금 총 694억 편취한 임대인 등 피의자 총 63명 검거(구속 3)

※ 범죄집단조직죄 적용 / 416억 상당 범죄수익 보전

② (서울청·금융범죄수사대) '18. 10월 ~ '22. 8월 매매·전세를 동시진행하여 임차인 421명 상대 보증금 총 846억 편취한 임대사업자 등 피의자 총 61명 검거(구속 6)

③ (서울청·사이버수사대) '21. 8월 ~ '22. 12월 범죄집단을 조직하여 매매·전세를 동시진행하여 임차인 153명으로부터 보증금 총 353억 편취한 공인중개사 및 바지임대인 등 9명 검거(구속 3)

※ 범죄집단조직죄 적용 / 353억 상당 범죄수익 보전

④ (서울청·수서경찰서) '21. 2월 ~ '22. 9월 부동산 컨설팅업체를 운영하면서 매매·전세를 동시진행하여 임차인 181명 상대 보증금 총 373억 편취한 피의자 81명 검거(구속 1)

※ 범죄집단조직죄 적용 / 167억 상당 범죄수익 보전

⑤ (서울청·강력범죄수사대) '20. 10월 ~ '22. 9월 매매·전세를 동시진행하여 임차인 76명과 전세계약 체결하여 보증금 총 153억 편취한 임대인 및 공인중개사 등 39명 검거(구속2)

⑥ (대구청·남부서) '21. 2월 ~ '23. 2월 선순위보증금을 허위 고지하여 임차인 30명 상대 보증금 총 46억 편취한 임대인 등 4명 검거(구속1)

⑦ (경기남부청·김포서) '21. 12월 ~ '23. 1월 허위 임차인을 모집하여 허위 임대차계약서로 전세대출금 22억 편취한 피의자 37명 검거(구속2)

## 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 (약칭: 전세사기피해자법 )

[시행 2023. 7. 2.] [법률 제19425호, 2023. 6. 1., 제정]

국토교통부(주택임차인보호과) 044-201-4175

### 제1장 총칙

**제1조(목적)** 이 법은 전세사기로 피해를 입은 임차인에게 경·공매 절차 및 조세 징수 등에 관한 특례를 부여함으로써 전세사기피해자를 지원하고 주거안정을 도모함을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “주택”이란 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물(공부상 주거용 건물이 아니라도 임대차계약 체결 당시 임대차목적물의 구조와 실질이 주거용 건물이고 임차인의 실제 용도가 주거용인 경우를 포함한다)을 말한다.
2. “임대인등”이란 임대인 또는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
  - 가. 임대인의 대리인, 그 밖에 임대인을 위하여 주택의 임대 관하여 업무를 처리하는 자
  - 나. 임대인의 의뢰를 받은 공인중개사(중개보조인을 포함한다)
  - 다. 임대인을 위하여 임차인을 모집하는 자(그 피고용인을 포함한다)
  - 라. 다수 임대인의 배후에 있는 동일인
  - 마. 라목의 동일인이 지배하거나 경제적 이익을 공유하는 조직
  - 바. 라목의 동일인이나 마목의 조직을 배후에 둔 다수의 임대인
3. “전세사기피해자”란 제3조의 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말한다.
4. “전세사기피해자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
  - 가. 전세사기피해자
  - 나. 제3조제1항제1호·제3호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)
  - 다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)
5. “전세사기피해주택”이란 전세사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)을 말한다.

**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

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제1항의 적용대상에서 제외한다.

1. 임차인이 임차보증금 반환을 위한 보증 또는 보험에 가입하였거나 임대인이 임차보증금 반환을 위한 보증에 가입하여 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우
2. 임차인의 보증금 전액이 최우선변제가 가능한 「주택임대차보호법」 제8조제1항에 따른 보증금 중 일정액에 해당하는 경우
3. 임차인이 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권 행사를 통하여 보증금 전액을 자력으로 회수할 수 있다고 판단되는 경우

**제4조(임차인보호대책의 수립)** 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 지원을 위하여 다음 각 호의 보호

대책을 수립하여야 한다.

1. 피해사실의 조사에 필요한 대책
2. 전세사기피해주택의 매입 대책
3. 전세사기피해자에 대한 법률상담지원 대책
4. 전세사기피해자에 대한 금융지원 대책
5. 전세사기피해자에 대한 주거지원 대책
6. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 필요하다고 인정하는 대책

**제5조(다른 법률과의 관계)** 이 법은 전세사기피해자의 피해 및 주거안정 지원에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다.

## 제2장 전세사기피해지원위원회 등

**제6조(전세사기피해지원위원회)** ① 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관한 심의와 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 전세사기피해지원위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다.

1. 제14조 및 제15조에 따른 전세사기피해자등 결정
2. 제17조에 따른 경매의 유예·정지, 제18조 및 제19조에 따른 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청
3. 전세사기피해지원 정책에 관한 사항

4. 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요한 사항으로서 국토교통부장관이 회의에 부치는 사항

③ 위원회는 위원장 1명을 포함한 30명 이내의 위원으로 구성한다.

④ 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉하되, 제5호부터 제9호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명하여야 한다.

1. 판사·검사·변호사의 직에 5년 이상 재직한 사람
2. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람
3. 법무사·감정평가사·공인회계사·세무사 또는 공인중개사로서 해당 분야에서 5년 이상 종사하고 주택임대차 관련 경험이 풍부한 사람
4. 주거복지·소비자보호 등 공익적 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중에서 해당 분야에서 5년 이상 종사한 경력이 있는 사람
5. 기획재정부에서 국세 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
6. 법무부에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
7. 행정안전부에서 지방세 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
8. 국토교통부에서 전세사기피해지원 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
9. 금융위원회에서 가계대출 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
10. 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 전문지식과 경험이 풍부한 사람으로서 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사람

⑤ 위원회의 위원장은 제4항제1호부터 제4호까지에 따른 위원 중 해당 경력이 10년 이상인 사람 중에서 국토교통부장관이 위촉한다.

⑥ 위원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 공무원인 위원의 임기는 그 직위에 재직하는 기간으로 한다.

⑦ 위원회의 회의는 구성원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 이 경우 공무원인 위원이 부득이한 사유로 위원회의 회의에 출석하지 못할 때에는 그 바로 하위 직위에 있는 공무원이 대리 출석하여 그 직무를 대행할 수 있다.

⑧ 제7항에도 불구하고 위원장은 심의안건의 내용이 경미하거나 그 밖에 부득이한 경우에는 서면으로 심의·의결할 수 있다.

⑨ 위원회는 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우 임차인, 임대인등, 이해관계인, 참고인, 관계 행정기관, 공공기관, 법인·단체 또는 전문가에게 자료제출, 의견진술 등의 필요한 협조를 요청할 수 있다.

⑩ 위원장은 위원회의 심의·의결에 필요하다고 인정하면 관계 행정기관의 공무원, 전문가 등을 위원회 회의에 참석하게 하여 의견을 들을 수 있다.

⑪ 위원회에 출석한 위원, 참고인 및 의견을 제출한 전문가 등에게는 예산의 범위에서 수당과 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원이 그 소관 업무와 직접적으로 관련하여 위원회에 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑫ 그 밖에 위원회의 조직과 운영에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

**제7조(위원의 결격사유)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 위원이 될 수 없다.

1. 피성년후견인, 피한정후견인 또는 파산선고를 받고 복권되지 아니한 사람
  2. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료되거나(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
  3. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람
  4. 벌금형을 선고받고 2년이 지나지 아니한 사람
  5. 법원의 판결 또는 다른 법률에 따라 자격이 상실되거나 정지된 사람
- ② 위원이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 때에는 당연히 퇴직한다.

**제8조(위원의 제척·기피·회피)** ① 위원은 본인 또는 그 배우자나 배우자이었던 자가 제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 임차인 또는 해당 임차인의 임대인등과 친족(「민법」 제777조에 따른 친족을 말한다) 관계에 있거나 있었던 경우에는 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정과 관련된 사항의 심의·의결에서 제척된다.

② 임차인, 임대인등 또는 이해관계인은 위원에게 공정한 심리·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 그 사유를 적어 기피 신청을 할 수 있다. 이 경우 위원장은 기피 신청에 대하여 위원회의 의결을 거치지 아니하고 기피 여부를 결정한다.

③ 위원이 제1항 또는 제2항의 사유에 해당할 때에는 스스로 해당 심의 대상 안건의 심의를 회피할 수 있다.

**제9조(분과위원회)** ① 다음 각 호의 사항을 효율적으로 심의·의결하기 위하여 위원회에 분과위원회를 둘 수 있다.

1. 제14조 및 제15조에 따른 전세사기피해자등 결정
  2. 제17조에 따른 경매의 유예·정지, 제18조 및 제19조에 따른 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청
  3. 위원회에서 위임한 사항
- ② 분과위원회는 분과위원장 1명을 포함하여 4명 이상 10명 이하의 위원으로 구성한다.
- ③ 분과위원장과 분과위원은 위원회 위원 중에서 위원장이 지명한다.
- ④ 제1항제1호에 관하여 분과위원회가 심의·의결한 사항은 위원회에 의결을 요청하여야 하며, 이 경우 분과위원회의 의견을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 제1항제2호 및 제3호에 대한 분과위원회의 의결은 위원회의 의결로 보며, 분과위원장은 회의의 결과를 위원회에 보고하여야 한다.
- ⑥ 분과위원회의 심의·의결 등 회의에 관하여는 제6조제7항부터 제11항까지 및 제8조를 준용한다. 이 경우 “위원회”는 “분과위원회”로, “위원장”은 “분과위원장”으로 본다.

**제10조(전세사기피해지원단)** ① 전세사기피해지원 정책의 수립 및 전세사기피해자등 결정 등 위원회의 사무를 지원하기 위하여 국토교통부에 전세사기피해지원단(이하 “지원단”이라 한다)을 설치한다.

② 국토교통부장관은 지원단의 원활한 업무수행을 위하여 필요한 때에는 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 관계기관·법인·단체 등에 소속 공무원 또는 임직원의 파견을 요청할 수 있다.

③ 그 밖에 지원단의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제11조(전세피해지원센터)** ① 다음 각 호의 자는 전세사기피해자등(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 자를 포함한다)에 대하여 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 수행하기 위하여 전세피해지원센터(이하 “전세피해지원센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

1. 국가 또는 지방자치단체
  2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관
  3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사
  4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지에 준하는 자로서 대통령령으로 정하는 자
- ② 국토교통부령으로 정하는 주택의 임차인은 제3조제1항 각 호의 요건에 해당하는지 여부와 관계없이 전세피해지원센터에 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 신청할 수 있다.
- ③ 그 밖에 전세피해지원센터의 설치·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

### 제3장 전세사기피해자등 결정

**제12조(임차인의 신청)** ① 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정을 받으려는 임차인은 국토교통부장관에게 신청하여야 한다.

② 그 밖에 전세사기피해자등 결정의 신청 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

**제13조(피해사실의 조사)** ① 국토교통부장관은 제12조제1항에 따른 신청이 있는 경우 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정 등을 위하여 임차주택의 가격 및 실태, 임차주택의 권리관계, 임대인의 채무 등 필요한 정보나 자료를 조사할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항의 조사를 수행하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다.

1. 임차인, 임대인등, 이해관계인 및 참고인에 대한 진술서 제출 요구
2. 임차인, 임대인등, 이해관계인 및 참고인에 대한 관련 자료 제출 요구
- ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 국가기관, 공공기관, 금융기관 등에 대하여 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
1. 주택 매각 절차의 현황 및 권리관계: 법원, 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」 제6조에 따라 설립된 한국자산관리공사(이하 “한국자산관리공사”라 한다)
2. 임대인이 보유한 주택 등의 소유 현황: 법원, 국토교통부(제29조제1항에 따라 국토교통부장관의 권한을 위임받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사가 자료 또는 정보의 제공을 요청하는 경우에 한정한다. 이하 이 항에서 같다)
3. 임대인이 임대한 주택에 대한 「주택임대차보호법」 제3조의6제3항 및 제6항에 따른 확정일자 정보: 국토교통부
4. 임대인등의 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 및 제3조의2에 따른 부동산 거래, 해제등 신고 내역: 국토교통부
5. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2 및 제6조의3에 따른 주택 임대차계약의 신고 내역, 변경 및 해제 신고 내역: 국토교통부
6. 임대인의 미지급 임금 등의 사항: 「산업재해보상보험법」에 따른 근로복지공단
7. 임대인에게 부과되거나 납부의무가 발생한 국세 및 지방세의 부과·징수·납부에 관한 사항: 국세청, 지방자치단체, 행정안전부
8. 임대인의 산업재해보상보험료, 고용보험료, 국민연금보험료, 국민건강보험료 등의 부과·징수·납부에 관한 사항: 「산업재해보상보험법」에 따른 근로복지공단, 「국민연금법」에 따른 국민연금공단, 「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험공단
9. 금융기관 등의 보전처분, 압류, 저당권 등 담보권의 설정 관련 권리관계: 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」에 따른 금융기관, 「예금자보호법」에 따른 부보금융회사 및 예금보험공사, 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등 및 한국자산관리공사, 「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률」에 따른 대부업자·대부중개업자 및 그 밖의 대통령령으로 정하는 법률에 따라 금융업무 등을 하는 기관
10. 임대인등에 대한 수사 개시 여부 및 피해자 현황: 검찰청, 경찰청
11. 임차인 및 임대인의 전세보증금반환보증 등 가입 여부: 「주택도시보증법」 제16조에 따른 주택도시보증공사(이하 “주택도시보증공사”라 한다), 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사, 서울보증보험
12. 그 밖에 임차인의 임차보증금 피해조사를 위하여 필요한 국토교통부령으로 정하는 자료 및 정보: 관련 국가기관, 공공기관, 금융기관 등
- ④ 제3항에 따라 제공되는 자료 또는 정보에 대하여는 사용료와 수수료 등을 면제한다.
- ⑤ 국토교통부장관은 제12조제1항에 따른 신청을 받은 날부터 30일 이내에 제1항에 따른 조사를 마쳐야 한다.
- ⑥ 그 밖에 피해사실의 조사 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

**제14조(전세사기피해자등 결정)** ① 국토교통부장관은 제13조제1항에 따른 조사를 마치면 다음 각 호의 자료를 첨부하여 위원회에 심의를 요청하여야 한다.

1. 제13조에 따른 피해사실의 조사 결과
2. 전세사기피해자등 결정 여부에 대한 검토의견
3. 그 밖에 위원회의 심의에 필요한 자료
- ② 위원회는 신청인이 제3조의 요건 등을 충족하였는지 판단하여 전세사기피해자등 결정안을 심의·의결하여야 한다.
- ③ 위원회는 안건이 상정된 날부터 30일 이내에 제2항에 따른 심의·의결을 마쳐야 한다. 다만, 이 기간 내에 심의를 마칠 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 15일 이내의 범위에서 한 차례만 그 기간을 연장할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관은 위원회의 심의를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 조사를 추가로 실시할 수 있다.

추가 조사에 관하여는 제13조제1항부터 제4항까지 및 같은 조 제6항을 준용한다.

⑤ 국토교통부장관은 위원회의 심의·의결에 따라 전세사기피해자등 결정을 하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관은 결정문 정본을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신청인에게 송달하여야 한다.

⑦ 국토교통부장관은 전세사기피해자등이 동의한 경우 법원행정처장, 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관의 장 등 피해지원과 관련된 기관에 전세사기피해자등의 정보를 제공할 수 있다.

⑧ 국토교통부장관은 결정의 실효성을 확보하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 위원회에 제6조제2항제2호의 심의를 요청할 수 있다.

⑨ 그 밖에 전세사기피해자등 결정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

**제15조(이의신청)** ① 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관하여 이의가 있는 신청인은 결정을 송달받은 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 이의신청을 받은 날부터 20일 이내에 결정하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 위원회에 재심의를 요청하고, 위원회가 재심의하여 의결한 전세사기피해자등 결정안에 따라 전세사기피해자등 결정을 하여야 한다.

③ 제2항에 따른 재심의를 관하여는 제14조제2항·제4항 및 제6항부터 제9항까지를 준용한다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 이의신청에 관한 사항은 「행정기본법」 제36조에 따른다.

**제16조(정보체계의 구축·운영 등)** ① 국토교통부장관은 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정 및 지원에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

② 국토교통부장관은 정보체계의 운영을 위하여 필요한 경우 관계 기관에 자료의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

③ 제1항에 따른 정보체계는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조에 따른 부동산정보체계와 전자적으로 연계하여 활용할 수 있다.

④ 그 밖에 정보체계의 구축·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

#### 제4장 전세사기피해자등 지원

**제17조(경매의 유예·정지)** ① 전세사기피해주택에 대하여 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매절차가 진행 중인 경우 전세사기피해자는 법원에 매각기일의 지정을 보류하거나 지정된 매각기일의 취소 및 변경 등 경매절차의 유예·정지(이하 “경매유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 경매유예등의 협조를 요청할 수 있다.

③ 법원은 「민사집행법」 제104조에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 경매유예등을 결정할 수 있다.

④ 제3항에 따른 경매유예등의 기간은 그 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원은 제3항에 따른 경매유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

**제18조(국세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·정지)** ① 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 「국세징수법」 제31조에 따라 압류되었거나 같은 법 제64조에 따른 매각절차가 진행 중인 경우 매각결정기일 전까지 관할 세무서장에게 매각절차의 유예 또는 정지(이하 이 조에서 “매각유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 관할 세무서장에게 매각유예등에 대한 협조를 요청할 수 있다.

③ 관할 세무서장은 「국세징수법」 제88조제2항 및 같은 법 제105조제1항에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 매각유예등을 할 수 있다.

④ 제3항에 따른 매각유예등의 기간은 그 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 관할 세무서장은 제3항에 따른 매각유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

**제19조(지방세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·중지)** ① 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 「지방세징수법」 제33조에 따라 압류되었거나 같은 법 제71조에 따른 매각절차가 진행 중인 경우 매각결정기일 전까지 지방자치단체의 장에게 매각절차의 유예 또는 중지(이하 이 조에서 “매각유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

- ② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 지방자치단체의 장에게 매각유예등에 대한 협조를 요청할 수 있다.
- ③ 지방자치단체의 장은 「지방세징수법」 제83조제1항 및 같은 법 제105조제1항에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못하여 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 매각유예등을 할 수 있다.
- ④ 제3항에 따른 매각유예등의 기간은 그 유예 또는 중지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 지방자치단체의 장은 제3항에 따른 매각유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

**제20조(경매절차에서의 우선매수권)** ① 전세사기피해주택을 「민사집행법」에 따라 경매하는 경우 전세사기피해자는 매각기일까지 같은 법 제113조에 따른 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.

- ② 제1항의 경우에 법원은 최고가매수신고가 있더라도 제1항의 전세사기피해자에게 매각을 허가하여야 한다.
- ③ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수신고를 한 경우에는 최고가매수신고인을 「민사집행법」 제114조에 따른 차순위매수신고인으로 본다.

**제21조(「국세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권)** ① 전세사기피해주택이 「국세징수법」에 따라 공매되는 경우 전세사기피해자는 매각결정기일 전까지 같은 법 제71조에 따른 공매보증을 제공하고 다음 각 호의 구분에 따른 가격으로 그 주택을 우선매수하겠다는 신청을 할 수 있다.

1. 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인이 있는 경우: 최고가 매수가격
2. 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인이 없는 경우: 공매예정가격
- ② 관할 세무서장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 「국세징수법」 제84조에도 불구하고 전세사기피해자에게 매각결정을 하여야 한다.
- ③ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수 신청을 한 경우 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인을 같은 법 제83조에 따른 차순위 매수신청인으로 본다.

**제22조(「지방세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권)** ① 전세사기피해주택이 「지방세징수법」에 따라 공매되는 경우 전세사기피해자는 매각결정기일 전까지 같은 법 제76조에 따른 공매보증금을 제공하고 다음 각 호의 구분에 따른 가격으로 그 주택을 우선매수하겠다는 신청을 할 수 있다.

1. 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자가 있는 경우: 최고액 입찰가
2. 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자가 없는 경우: 매각예정가격
- ② 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 「지방세징수법」 제92조에도 불구하고 전세사기피해자에게 매각결정을 하여야 한다.
- ③ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수 신청을 한 경우 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자를 같은 법 제90조에 따른 차순위 매수신고자로 본다.

**제23조(국세의 우선 징수에 대한 특례)** ① 관할 세무서장은 국세의 강제징수 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 국세를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 국세를 「국세기본법」 제35조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 국세의 우선권은 「국세기본법」에 따른다.

1. 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있을 것
2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 국세가 존재할 것
3. 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것
- ② 제1항에 따라 안분하는 국세에는 「국세기본법」 제35조제3항에 따른 해당 재산에 대하여 부과된 국세는 제외한다.
- ③ 제1항에 따른 국세의 안분을 적용받으려는 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은 관할 세무서장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사에 안분 적용을 신청하여야 한다. 이 경우 안분 적용 신청을 받은 법원 또는 한국자산관리공사는 그 신청사실을 즉시 관할 세무서장에게 통지하여야 한다.
- ④ 국세청장은 제1항에 따른 안분을 하기 위하여 필요한 경우 법원행정처장 또는 국토교통부장관에게 임대인에 대한 정보 및 임대인이 보유한 주택현황에 대한 정보를 요구할 수 있다.



⑤ 그 밖에 국세의 안분 방법, 신청 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제24조(지방세의 우선 징수에 대한 특례)** ① 지방자치단체의 장은 지방세의 체납처분 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 지방세(가산금을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 지방세를 「지방세기본법」 제71조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 지방세의 우선권은 「지방세기본법」에 따른다.

1. 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있을 것
2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 지방세가 존재할 것
3. 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것

② 제1항에 따라 안분하는 지방세에는 체납처분 대상 주택에 대하여 부과된 다음 각 호의 지방세는 제외한다.

1. 재산세
2. 지역자원시설세(소방분에 대한 지역자원시설세만 해당한다)
3. 지방교육세(재산세에 부가되는 지방교육세만 해당한다)

③ 제1항에 따른 지방세의 안분을 적용받으려는 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은 지방자치단체의 장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사 등에 안분 적용을 신청하여야 한다. 이 경우 안분 적용 신청을 받은 법원 또는 한국자산관리공사는 그 신청사실을 즉시 지방자치단체의 장에게 통지하여야 한다.

④ 행정안전부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 안분을 하기 위하여 필요한 경우 법원행정처장 또는 국토교통부장관에게 임대인에 대한 정보 및 임대인이 보유한 주택현황에 대한 정보를 요구할 수 있다.

⑤ 그 밖에 지방세의 안분 방법, 신청 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입)** ① 전세사기피해자는 「공공주택 특별법」 제4조제1항제2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기피해주택의 매입을 요청할 수 있다.

② 전세사기피해자가 제1항에 따라 매입을 요청한 경우에는 제20조부터 제22조까지에 따른 우선 매수할 수 있는 권리를 공공주택사업자에게 양도한 것으로 간주한다. 이 경우 공공주택사업자는 「민사집행법」 제113조, 「국세징수법」 제71조 및 「지방세징수법」 제76조에 따른 보증의 제공 없이 우선매수 신고를 할 수 있다.

③ 제2항에 따라 우선 매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 전세사기피해주택을 취득한 경우에는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으로 공급하되, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수 있다.

④ 공공주택사업자는 전세사기피해주택의 매입을 위하여 필요한 경우 제14조제7항에 따라 전세사기피해자 정보의 제공을 국토교통부장관에게 요청할 수 있다.

⑤ 전세사기피해주택의 매입기준, 임대조건 등은 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다.

**제26조(경매 및 공매의 지원)** ① 주택도시보증공사는 전세사기피해자의 신청을 받아 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매나 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따른 매각절차와 관련하여 경매 및 공매의 지원서비스를 제공할 수 있다.

② 국가는 제1항에 따른 경매 및 공매의 지원서비스 제공에 필요한 비용의 일부를 「주택도시보증법」 제9조에 따라 지원할 수 있다.

**제27조(금융지원 등)** ① 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 및 제2조제4호나목에 따른 임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위하여 필요한 자금을 융자하거나 그 밖에 필요한 지원을 할 수 있다.

② 국가는 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받지 못하여 시급한 지원이 필요하다고 인정되는 전세사기피해자에게 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증기금에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있다.

③ 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등은 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 보증금이 모두 변제되지 아니한 경우 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관이 같은 법 제26조의 신용정보집중관리위원회를 통하여 정한 기준에 따라 이들의 해당 전세 관련 대출에 대한 채무의 불이행 및 대위변제의 등록을 유예할 수 있다.

**제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례)** ① 전세사기피해자, 제2조제4호나목에 따른 임차인 또는 그 임차인(전세사기피해자를 포함한다)과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원은 「긴급복지지원법」

제5조에 따른 긴급지원대상자로 본다.

② 제1항에 따른 지원의 기준·기간·종류·방법 및 절차 등에 필요한 사항은 「긴급복지지원법」에 따른다.

## 제5장 보칙

**제29조(권한 등의 위임·위탁)** ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한 중 다음 각 호의 사항을 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사에게 위임한다.

1. 제12조에 따른 신청의 접수
2. 제13조에 따른 피해사실의 조사 및 그 수행에 필요한 조치
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 권한

② 이 법에 따른 국토교통부장관의 업무는 그 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 법인, 단체 또는 기관에 위탁할 수 있다.

③ 국가는 제2항에 따라 위탁받은 법인, 단체 또는 기관에 그 위탁 업무의 처리에 드는 비용을 지원할 수 있다.

**제30조(고유식별정보 등의 처리)** 국토교통부장관(제29조에 따라 권한 또는 업무를 위임·위탁받은 기관을 포함한다), 주택도시보증공사 또는 제11조에 따라 전세피해지원센터를 설치·운영하는 자는 조사 및 지원 사무를 수행하기 위하여 필요한 경우 「개인정보 보호법」 제24조제1항에 따른 고유식별정보(주민등록번호를 포함한다) 등 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있다. 이 경우 해당 정보를 「개인정보 보호법」에 따라 보호하여야 한다.

**제31조(비밀준수 의무)** ① 제12조부터 제16조까지에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 제공받은 자료 및 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

② 위원회의 위원 또는 위원이었던 자, 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 참여하거나 업무를 수행한 전문가 또는 민간단체와 그 관계자는 직무상 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용하여서는 아니 된다.

**제32조(벌칙 적용 시 공무원 의제)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 「형법」 제129조부터 제132조까지를 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 위원회 위원 중 공무원이 아닌 위원
2. 제29조제2항에 따라 위탁받은 업무에 종사하는 법인, 단체 또는 기관의 임직원

## 제6장 벌칙

**제33조(벌칙)** ① 제31조제1항을 위반하여 자료 또는 정보를 사용·제공 또는 누설한 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 제31조제2항을 위반하여 직무상 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

**제34조(과태료)** 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

## 부칙 <제19425호, 2023. 6. 1.>

**제1조** 제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제10조, 제23조 및 제24조는 공포 후 1개월이 경과한 날부터 시행한다.

**제2조** 제2조(유효기간) 이 법은 시행 후 2년이 경과하는 날까지 효력을 가진다.

**제3조** 제3조(적용례) 제3조제1항 각 호 외의 부분 단서는 이 법 시행일부터 소급하여 2년이 되는 날 이후부터 이 법 시행일 이전까지 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에 한정하여 적용한다.

**제4조** 제4조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치) 이 법의 유효기간 만료 전에 전세사기피해자등으로 결정된 사람과 제12조에 따른 전세사기피해자등 신청을 한 사람에 대해서는 이 법의 유효기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용한다.

**제5조** 제5조(존속기간) ① 위원회는 이 법의 유효기간 만료일 이후에도 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관한 심의 등을 위하여 이 법의 유효기간 만료일 이후 6개월간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간을 연장할 수 있다.

② 지원단은 위원회의 간존사무를 처리하기 위하여 위원회 활동종료 후 6개월간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간을 연장할 수 있다.

## 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행령 ( 약칭: 전세사기피해자법 시행령 )

[시행 2023. 7. 2.] [대통령령 제33610호, 2023. 6. 30., 제정]

국토교통부(주택임차인보호과) 044-201-4175

**제1조(목적)** 이 영은 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(전세사기피해지원단)** ① 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제10조 제1항에 따른 전세사기피해지원단(이하 “지원단”이라 한다)은 단장 1명과 단원으로 구성한다.

② 지원단의 단장은 국토교통부의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원 중에서 국토교통부장관이 지명하는 사람이 된다.

③ 지원단의 단장은 국토교통부장관의 명을 받아 지원단의 업무를 총괄하고, 지원단의 단원을 지휘·감독한다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 지원단의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

**제3조(국세의 안분 방법 및 신청 등)** ① 법 제23조제1항 각 호 외의 부분 전단에 따라 안분하여 징수하는 전세사기피해주택 임대인의 국세는 다음 각 호의 구분에 따라 산정한다.

1. 상속세, 증여세 및 종합부동산세의 경우: 고지 또는 신고 건별로 각각 가목에 따라 계산한 금액과 나목의 금액 중 큰 금액  
가. 다음의 계산식에 따라 계산한 금액

나. 전세사기피해주택의 임대인이 체납한 고지 또는 신고 건별 국세 금액 중 「국세기본법」 제35조제3항에 따른 해당 재산에 대하여 부과된 국세 금액

2. 상속세, 증여세 및 종합부동산세 외의 국세의 경우: 고지 또는 신고 건별로 각각 제1호가목에 따라 계산한 금액

② 제1항제1호가목의 계산식에서 “전세사기피해주택의 임대인이 보유한 모든 주택의 가격 합계액”은 법 제23조 제3항 전단에 따라 안분 적용 신청을 한 날이 속하는 연도의 직전 연도의 「지방세법」 제114조에 따른 과세기 준일(이하 “국세 안분 과세기준일”이라 한다)에 전세사기피해주택의 임대인이 소유하고 있었던 주택의 같은 법 제4조제1항 및 제2항에 따른 시가표준액(같은 법 제110조제1항에 따라 주택에 대한 재산세의 과세표준 산정에 적용된 시가표준액을 말한다. 이하 “시가표준액”이라 한다)을 합산한 금액으로 한다.

③ 제1항제1호가목의 계산식에서 “전세사기피해주택의 가격”은 법 제23조제3항 전단에 따라 안분 적용 신청을 한 전세사기피해자가 임차인인 전세사기피해주택의 국세 안분 과세기준일 당시 시가표준액으로 한다. 다만, 전세사기피해주택의 시가표준액이 없는 경우에는 그 전세사기피해주택의 소재지를 관할하는 지방자치단체의 장(이하 “소재지 관할 지방자치단체의 장”이라 한다)이 「지방세법」 제4조제1항 단서 및 제2항에 따라 산정 또는 결정한 가액(이하 “산정가액”이라 한다)으로 한다.

④ 전세사기피해주택 임대인의 주소지(전세사기피해주택 임대인이 법인인 경우에는 「법인세법」 제9조제1항에 따른 납세지를 말한다. 이하 같다)를 관할하는 세무서장은 법 제23조제3항 전단에 따른 안분 적용 신청에 따라 산정가액이 필요한 경우에는 지체 없이 소재지 관할 지방자치단체의 장에게 산정가액의 산정 또는 결정을 요청해야 한다. 이 경우 그 요청을 받은 지방자치단체의 장은 요청을 받은 날부터 14일 이내에 산정가액을 산정 또는 결정하고, 그 결과를 지체 없이 그 요청을 한 세무서장과 전세사기피해주택 임대인이 지방세를 체납한 지방자치단체의 장에게 각각 통지해야 한다.

⑤ 법 제23조제3항 전단에 따라 안분 적용 신청을 하려는 전세사기피해자는 「민사집행법」 제104조, 「국세징수법」 제72조 또는 「지방세징수법」 제78조에 따른 매각결정기일 전까지 신청인의 인적사항 및 전세사기피해주택의 소재지 등을 적은 안분 적용 신청서(이하 “국세안분신청서”라 한다)를 관할 세무서장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」 제6조에 따라 설립된 한국자산관리공사(이하 “한국자산관리공사”라 한다)에 제출해야 한다.

⑥ 관할 세무서장이 아닌 세무서장이 국세안분신청서를 제출받은 경우에는 즉시 그 신청서를 관할 세무서장에게 송부하고, 그 신청서를 제출한 전세사기피해자에게도 지체 없이 그 뜻을 통지해야 한다.

⑦ 관할 세무서장은 제5항에 따라 국세안분신청서를 제출받거나 제6항에 따라 국세안분신청서를 송부받은 경우에는 그 신청서의 사본을 첨부하여 소재지 관할 지방자치단체의 장에게 지체 없이 안분 적용 신청 사실을 통지해야 한다. 이 경우 그 통지를 받은 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택 임대인이 지방세를 체납한 지방자치단체의 장에게 지체 없이 그 신청 사실을 통지해야 한다.

⑧ 제5항부터 제7항까지의 규정에 따라 국세안분신청서를 제출 또는 송부받거나 신청 사실을 통지받은 세무서장, 법원, 한국자산관리공사 및 지방자치단체의 장은 국세 안분 징수에 관한 사무를 수행하기 위해 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호에 따른 주민등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

⑨ 법 제2조제4호나목에 따른 임차인이 법 제23조제3항 전단에 따라 안분 적용을 신청하는 경우에 국세 안분 방법 및 신청 등에 관하여는 제1항부터 제8항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 “전세사기피해자”는 “법 제2조제4호나목에 따른 임차인”으로, “전세사기피해주택”은 “법 제2조제4호나목에 따른 임차인이 체결한 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)”으로 본다.

**제4조(지방세의 안분 방법 및 신청 등)** ① 법 제24조제1항 각 호 외의 부분 전단에 따라 안분하여 징수하는 전세사기피해주택 임대인의 지방세는 다음 각 호의 구분에 따라 산정한다.

1. 전세사기피해주택에 부과된 법 제24조제2항 각 호에 해당하는 지방세의 경우: 해당 지방세 금액
2. 제1호 외의 지방세의 경우: 고지 또는 신고 건별로 각각 다음의 계산식에 따라 계산한 금액. 다만, 고지 또는 신고 건별로 각각 다음의 계산식에 따라 계산한 금액이 2천원 미만인 경우에는 고지 또는 신고 건별 금액으로 한다.
 

② 제1항제2호의 계산식에서 “전세사기피해주택의 임대인이 보유한 모든 주택의 가격 합계액”은 법 제24조제3항 전단에 따라 안분 적용 신청을 한 날이 속하는 연도의 직전 연도의 「지방세법」 제114조에 따른 과세기준일(이하 “지방세 안분 과세기준일”이라 한다)에 전세사기피해주택의 임대인이 소유하고 있었던 주택의 시가표준액을 합산한 금액으로 한다.

③ 제1항제2호의 계산식에서 “전세사기피해주택의 가격”은 법 제24조제3항 전단에 따라 안분 적용 신청을 한 전세사기피해자가 임차인인 전세사기피해주택의 지방세 안분 과세기준일 당시 시가표준액으로 한다. 다만, 전세사기피해주택의 시가표준액이 없는 경우에는 산정가액으로 한다.

④ 소재지 관할 지방자치단체의 장은 법 제24조제3항 전단에 따른 안분 적용 신청에 따라 산정가액이 필요한 경우에는 그 신청일부터 14일 이내에 산정가액을 산정 또는 결정하고, 그 결과를 지체 없이 전세사기피해주택 임대인이 지방세를 체납한 지방자치단체의 장 및 전세사기피해주택 임대인의 주소지를 관할하는 세무서장에게 각각 통지해야 한다.

⑤ 법 제24조제3항 전단에 따라 안분 적용 신청을 하려는 전세사기피해자는 「민사집행법」 제104조, 「국세징수법」 제72조 또는 「지방세징수법」 제78조에 따른 매각결정기일 전까지 신청인의 인적사항 및 전세사기피해주택의 소재지 등을 적은 안분 적용 신청서(이하 “지방세안분신청서”라 한다)를 지방자치단체의 장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사에 제출해야 한다.

⑥ 지방자치단체의 장은 제5항에 따라 지방세안분신청서를 제출받은 경우에는 그 신청서의 사본을 첨부하여 전세사기피해주택 임대인이 지방세를 체납한 지방자치단체의 장과 전세사기피해주택 임대인의 주소지를 관할하는 세무서장에게 지체 없이 안분 적용 신청 사실을 통지해야 한다.

⑦ 제5항 및 제6항에 따라 지방세안분신청서를 제출받거나 신청 사실을 통지받은 지방자치단체의 장, 법원, 한국자산관리공사 및 세무서장은 지방세 안분 징수에 관한 사무를 수행하기 위해 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호에 따른 주민등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

⑧ 법 제2조제4호나목에 따른 임차인이 법 제24조제3항 전단에 따라 안분 적용을 신청하는 경우에 지방세 안분 방법 및 신청 등에 관하여는 제1항부터 제7항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 “전세사기피해자”는 “법 제2조제4호나목에 따른 임차인”으로, “전세사기피해주택”은 “법 제2조제4호나목에 따른 임차인이 체결한 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)”으로 본다.

**제5조(업무의 위탁)** 국토교통부장관은 법 제29조제2항에 따라 다음 각 호의 업무를 「주택도시보증법」 제16조에 따른 주택도시보증공사에 위탁한다.

1. 법 제11조제1항에 따라 국토교통부장관이 설치한 전세피해지원센터의 운영에 관한 업무
2. 법 제16조제1항에 따른 정보체계의 운용에 관한 업무
3. 법 제16조제2항에 따른 자료의 제공 요청에 관한 업무

**제6조(과태료의 부과기준)** 법 제34조에 따른 과태료의 부과기준은 별표와 같다.

**부칙** <제33610호, 2023. 6. 30.>

이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제2조부터 제4조까지의 규정은 2023년 7월 2일부터 시행한다.

## 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙

( 약칭: 전세사기피해자법 시행규칙 )

[시행 2023. 7. 2.] [국토교통부령 제1230호, 2023. 6. 30., 일부개정]

국토교통부(주택임차인보호과) 044-201-4175

**제1조(목적)** 이 규칙은 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다. <개정 2023. 6. 30.>

**제2조(전세피해지원센터의 운영 등)** ① 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제11조제1항에 따른 전세피해지원센터(이하 “센터”라 한다)를 설치·운영하는 자는 센터의 업무를 효율적으로 수행하기 위해 센터에 센터장 1명과 그 밖에 필요한 직원을 둘 수 있다.

② 법 제11조제1항에 따라 센터를 설치·운영하는 자는 전세사기피해자등에 대한 효율적·체계적 지원을 위해 부동산, 법률, 금융 및 심리상담 분야 등에 학식과 경험이 풍부한 관계 전문가로 자문단을 구성하거나 관계 전문가를 전문위원으로 위촉할 수 있다.

③ 법 제11조제2항에서 “국토교통부령으로 정하는 주택의 임차인”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인을 말한다.

1. 임대차계약(적법한 임대권한을 가지지 않은 자와 체결한 임대차계약을 포함한다)이 종료된 후 임차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못했거나 돌려받지 못할 것으로 예상되는 임차인으로서 법률상담 및 금융·주거 지원의 연계 등이 필요하다고 인정되는 임차인
2. 임차주택에 대한 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매나 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따른 매각(경매 또는 매각절차가 진행 중인 경우를 포함한다)으로 임차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못했거나 돌려받지 못할 것으로 예상되는 임차인

**제3조(전세사기피해자등 결정신청 등)** ① 법 제12조제1항에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 임차인(이하 “신청인”이라 한다)은 별지 제1호서식의 전세사기피해자등 결정신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 제출해야 한다.

1. 신청인이 법 제3조제1항 각 호의 요건을 갖추었음을 증명하는 다음 각 목의 서류

가. 임대차계약서 사본

나. 주민등록표 초본(제4항 단서에 따라 확인에 동의하지 않는 경우만 해당한다)

다. 다음의 어느 하나에 해당하는 경매·공매 개시 관련 서류

1) 「민사집행법」 제84조에 따른 최고서

2) 「국세징수법」 제75조 또는 「지방세징수법」 제80조에 따른 공매통지서

3) 「국세징수법 시행령」 제66조 또는 「지방세징수법 시행령」 제91조의2에 따른 공매대행통지서

4) 그 밖의 경매·공매 개시 관련 서류

라. 판결정본 또는 지급명령 등 집행권원을 확인할 수 있는 서류

마. 그 밖에 법 제3조제1항 각 호의 요건을 갖추었음을 증명할 수 있는 서류

2. 별지 제2호서식의 개인정보 수집·이용 등 동의서(신청인이 동의한 경우만 해당한다)
3. 신청인이 제2항에 따른 법정대리인임을 증명하는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제15조제1항제1호에 따른 가족관계증명서 등 증명서류(제2항에 따라 법정대리인이 신청을 대리하는 경우만 해당한다)
4. 신청인이 제2항에 따른 유족임을 증명하는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제15조제1항제1호에 따른 가족관계증명서 등 증명서류(제2항에 따라 유족이 신청하는 경우만 해당한다)
5. 별지 제3호서식의 위임장(제3항에 따라 대리인을 선임한 경우만 해당한다)

② 신청인 본인이 미성년자인 경우에는 법정대리인이 신청을 대리할 수 있으며, 본인이 사망한 경우에는 그 유족(「민법」에 따른 재산상속 순위에 따르되, 같은 순위의 유족이 2명 이상 있을 때에는 그중에서 선정된 유족의 대표를 말한다)이 신청해야 한다.

③ 신청인은 본인이 직접 신청하기 어려운 사정이 있는 경우에는 다른 사람을 대리인으로 선임할 수 있다.

④ 시·도지사는 제1항에 따른 신청서를 받으면 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 신청인의 주민등록표 초본을 확인해야 한다. 다만, 신청인이 확인에 동의하지 않는 경우에는 이를 첨부하도록 해야 한다.

⑤ 시·도지사는 제1항에 따른 신청에 흠이 있는 경우에는 14일 이내의 기간을 정하여 보완을 요구할 수 있다. 이 경우 신청서의 보완에 걸린 기간은 법 제13조제5항에 따른 조사기간에 산입하지 않는다.



⑥ 제1항에 따른 신청을 받은 시·도지사는 별지 제4호서식의 전세사기피해자등 결정신청 접수대장에 그 내용을 기록하고 관리·보관해야 한다.

**제4조(피해사실의 조사)** ① 시·도지사는 법 제13조에 따라 피해사실의 조사를 하는 경우에는 전세사기피해주택 방문, 신청인에 대한 면담, 수사기관 등 관계 기관에 대한 사실조회 및 같은 조 제2항·제3항에 따라 제출 또는 제공받은 진술서·자료 또는 정보의 검토 등 필요한 방법으로 피해사실의 조사를 할 수 있다.

② 법 제13조제3항제12호에서 “국토교통부령으로 정하는 자료 및 정보”란 다음 각 호의 자료 및 정보를 말한다.

1. 임대인의 의뢰를 받은 공인중개사의 개설등록에 관한 정보(소속공인중개사 및 중개보조인에 대한 신고 정보를 포함한다)
2. 임대인의 파산 또는 회생절차 개시에 관한 자료 및 정보
3. 「주택도시보증법」 제26조제1항제2호 및 제3호에 따른 업무를 수행하기 위하여 관리하는 채무자 관련 정보
4. 임대인의 의뢰를 받은 공인중개사가 자격취소 또는 자격정지처분을 받은 사실을 확인할 수 있는 자료 및 정보
5. 임대인의 의뢰를 받은 감정평가사가 정계처분을 받은 사실을 확인할 수 있는 자료 및 정보

**제5조(전세사기피해자등 결정)** ① 국토교통부장관은 법 제14조제5항에 따라 전세사기피해자등 결정을 한 경우에는 다음 각 호의 사항을 적은 별지 제5호서식의 전세사기피해자등 결정문(이하 “결정문”이라 한다)을 작성해야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 직인을 날인해야 한다.

1. 신청인의 성명·주소 및 생년월일
2. 결정 주문
3. 결정 이유
4. 결정 연월일

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 결정문을 작성한 경우에는 법 제14조제6항에 따라 지체 없이 별지 제6호서식의 전세사기피해자등 결정통지서에 결정문 정본을 첨부하여 신청인에게 송달해야 한다.

**제6조(이의신청)** 신청인은 법 제15조제1항에 따라 전세사기피해자등 결정에 대하여 이의를 신청하려면 국토교통부장관에게 별지 제7호서식의 전세사기피해자등 결정 이의신청서를 제출해야 한다.

**제7조(전세사기피해주택의 매각 유예·정지 등 신청)** 법 제18조 또는 제19조에 따른 전세사기피해주택 매각절차의 유예·정지(중지) 신청 또는 유예·정지(중지) 연장 신청은 별지 제8호서식의 전세사기피해주택 매각 유예·정지(중지) 신청서 또는 유예·정지(중지) 연장 신청서에 따른다.

[본조신설 2023. 6. 30.]

**제8조(공매절차에서의 우선매수 신청)** 법 제21조제1항 또는 제22조제1항에 따른 전세사기피해자의 우선매수 신청은 별지 제9호서식의 전세사기피해자 우선매수 신청서에 따른다.

[본조신설 2023. 6. 30.]

**제9조(국세의 안분 적용 신청)** 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제3조제5항에 따른 국세 안분 적용 신청서는 별지 제10호서식에 따른다.

[본조신설 2023. 6. 30.]

**제10조(지방세의 안분 적용 신청)** 영 제4조제5항에 따른 지방세 안분 적용 신청서는 별지 제11호서식에 따른다.

[본조신설 2023. 6. 30.]

**부칙** <제1230호, 2023. 6. 30.>

이 규칙은 2023년 7월 2일부터 시행한다. 다만, 제7조, 제8조, 별지 제8호서식 및 별지 제9호서식의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

## 서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례

[시행 2023. 10. 4.] [서울특별시조례 제8963호, 2023. 10. 4., 제정]

서울특별시(주택정책과), 02-2133-7046

**제1조(목적)** 이 조례는 전세사기로 피해를 입은 임차인에게 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등 필요한 사항을 규정함으로써 전세사기피해자를 지원하고 임차인의 주거안정을 도모함을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "주택"이란 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물(공부상 주거용 건물이 아니라도 임대차계약 체결 당시 임대차목적물의 구조와 실질이 주거용 건물이고 임차인의 실제 용도가 주거용인 경우를 포함한다)을 말한다.
2. "전세사기피해자"란 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 "법") 제3조의 요건을 모두 갖춘 자로서 법 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말한다.
3. "전세사기피해주택"이란 전세사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)을 말한다.

**제3조(임차인보호대책의 수립)** ① 서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)은 전세사기피해자 지원을 위하여 법 제4조 각 호에 따른 임차인 보호대책을 수립하고 시민의 주거안정을 위해 노력하여야 한다.

② 시장은 제1항에 따른 임차인 보호대책을 토대로 피해자 지원 및 피해예방을 위한 관련 사업을 시행할 수 있다.

**제4조(피해사실의 조사)** 시장은 법 제29조에 따라 법 제13조에 따른 피해사실의 조사 및 그 수행에 필요한 조치를 할 수 있다.

**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

**제6조(전·월세종합지원센터의 설치 및 운영)** 시장은 주택임대차 관련 분쟁을 조정하고 임차인 보호 및 전세사기 피해예방 등을 위한 정책을 수행하기 위하여 전·월세종합지원센터를 설치·운영할 수 있다.

**제7조(협력체계의 구축)** 시장은 법 제13조에 따른 피해사실의 조사 등을 위하여 필요한 경우에는 국가기관, 지방자치단체, 공공기관, 금융기관 등에 대하여 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있으며 관련 기관 또는 단체 등과 협력체계를 구축할 수 있다.

부칙 <제8963호, 2023.10.4>

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(유효기간)** 이 조례는 시행 후 2년이 경과하는 날까지 효력을 가진다.

**제3조(이 조례의 유효기간 만료에 따른 경과조치)** 이 조례의 유효기간 만료 전에 법 제14조에 따라 전세사기피해자 등으로 결정된 사람에 대해서는 이 조례의 유효기간이 만료된 이후에도 이 조례를 적용한다.

## 고양시 전세피해 및 전세사기피해자 지원 조례

[시행 2024. 1. 1.] [경기도고양시조례 제2740호, 2023. 11. 17., 제정]

경기도 고양시(주택과), 031-8075-3107

**제1조(목적)** 이 조례는 전세보증금 미반환, 경·공매, 사기 기망행위로 인한 부당한 계약 등의 전세피해 및 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 고양시 전세피해 및 전세사기 피해 주택임차인의 피해 회복을 지원하기 위하여 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물(공부상 주거용 건물이 아니라도 임대차 계약 체결 당시 임대차목적물의 구조와 실질이 주거용 건물이고 임차인의 실제 용도가 주거용인 경우를 포함한다)을 말한다.
2. “전세피해”란 전세보증금 미반환, 경·공매, 사기 기망행위로 인한 부당한 계약 등으로 피해가 발생한 것을 말한다. 다만, 임차인 또는 임대인이 보증금 반환보증보험에 가입하여 보증금의 전액 반환이 가능한 경우는 제외한다.
3. “전세사기피해자”란 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제3조의 요건을 갖춰 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말한다.
4. “전세피해 확인서”란 전세피해자 지원을 위해 주택도시보증공사에서 발급한 확인서를 말한다.
5. “전세보증금 반환보증 보증료”란 전세보증금의 반환을 위하여 보증기관에 가입하여 납부하는 보증료를 말한다.

**제3조(적용범위)** 이 조례는 고양시의 주택을 임차한 사람 중 전세피해를 당한 사람 또는 전세사기피해자(이하 “전세피해 임차인등”이라 한다)에 대하여 적용한다.

**제4조(시장의 책무)** ① 고양시장(이하 “시장”이라 한다)은 전세피해 임차인등이 안심하고 주거할 수 있는 환경을 조성하기 위하여 전세피해 임차인등에 대한 지원방안을 마련해야 한다.

② 시장은 전세피해 임차인등이 실질적인 지원을 받을 수 있도록 지원 예산 확보를 위해 노력해야 한다.

**제5조(실태조사)** 시장은 고양시의 전세피해 및 전세사기피해 사례에 대한 실태조사를 위해 ‘고양시 전세피해 및 전세사기 피해 실태조사’(이하 “실태조사”라 한다)를 실시할 수 있다.

**제6조(보호대책의 수립 및 시행)** ① 시장은 법 제4조에 따라 ‘고양시 전세사기피해자 보호 대책’(이하 “보호대책”이라 한다)을 수립해야 한다.

② 시장은 제1항의 보호대책에 전세피해자와 전세사기피해자를 모두 포함하여 대책을 수립해야 한다.

③ 시장은 전세피해 임차인등에 대한 지원방안을 마련하기 위한 지원계획 수립 시 제5조의 실태조사 결과를 반영해야 한다.

**제7조(전세피해 및 전세사기피해자 지원사업)** 시장은 고양시에 거주하거나 거주할 예정으로 제2조제3호에서 규정하는 사람을 지원하기 위해 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 임대차계약 관련 상담 및 정보제공
2. 전세피해 임차인등을 대상으로 하는 법률상담지원
3. 전세피해 임차인등을 대상으로 하는 긴급복지지원
4. 전세피해 임차인등을 대상으로 하는 심리상담지원
5. 전세피해 임차인등을 대상으로 하는 지방세 납입 기한 연장
6. 안전한 임대차계약 체결을 위한 홍보 및 교육
7. 시장은 다음 각 목의 사항에 대하여 예산의 범위에서 무주택자인 전세피해 임차인등을 위한 재정적 지원을 할 수 있다.
  - 가. 새로운 주택임주 시 전세보증금 반환보증 보증료 지원
  - 나. 긴급주거지원 주택임주 시 이사비 지원
  - 다. 전세피해 임차인등에 대한 월세 지원
8. 그 밖에 전세피해와 전세사기피해의 예방 및 보호를 위하여 필요한 사업

**제8조(협력체계 구축)** 시장은 전세피해 임차인등의 생활 안정을 지원하기 위해 관련 단체와 협력체계 구축을 위해 노력해야 한다.

**제9조(의회 보고)** 시장은 전세피해 임차인등의 지원 현황 및 실태를 의회에 보고해야 한다.

부칙 <2023. 11. 17. 조례 제2740호>

**제1조(시행일)** 이 조례는 2024년 1월 1일부터 시행한다.

**제2조(유효기간)** 이 조례는 시행된 날부터 2025년 7월 1일까지 존속한다. 다만, 이 조례의 존속기간 중 법의 효력이 종료된 경우에는 이 조례의 ‘전세사기피해자’에 대한 부분은 적용하지 아니한다.

**제3조(이 조례의 유효기간 만료에 따른 경과조치)** 이 조례의 유효기간 만료 전에 전세피해 임차인등으로 인정된 사람에 대해서는 이 조례의 유효기간이 만료된 이후에도 이 조례를 적용한다.



## 울산광역시 중구 전세사기피해자·주택임차인 보호 및 지원 조례

[시행 2023. 11. 13.] [울산광역시중구조례 제1274호, 2023. 11. 13., 제정]

울산광역시 중구(민원지적과), 052-290-3481

**제1조(목적)** 이 조례는 공정하고 안정적인 주택임대차 관계를 형성하고 전세사기 등으로 인한 임차인의 피해 회복을 지원하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 울산광역시 중구에 거주하는 주민들의 주거안정과 주거복지 향상에 이바지하는 것을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “임대차계약”이란 당사자 일방이 상대방에게 주거용 건물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임 및 보증금을 지급할 것을 약정하는 계약을 말한다.
2. “공인중개사”란 「공인중개사법」에 따라 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.
3. “전세사기피해자”란 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 자를 말한다.

**제3조(적용범위)** 이 조례는 울산광역시 중구(이하 “중구”라 한다)에 위치하고 있는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 대해 임대차계약을 맺은 주택임차인에 대하여 적용한다.

**제4조(구청장의 책무)** 울산광역시 중구청장(이하 “구청장”이라 한다)은 임대차계약 관계의 안정을 통하여 임차인들이 안심하고 주거할 수 있는 환경을 조성하고 전세사기피해자의 피해 회복을 위해 노력해야 한다.

**제5조(공인중개사의 책무)** 중구에 공인중개사무소를 개설 신고한 공인중개사는 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행해야 한다.

**제6조(지원계획의 수립)** ① 구청장은 중구의 임대차계약 관련 분쟁을 예방하고 전세사기피해자의 피해 회복을 지원하기 위한 계획을 수립·시행할 수 있다.

② 지원계획에는 다음 각 호의 사항을 포함할 수 있다.

1. 전세사기 등으로 인한 임차인의 피해 회복 지원에 관한 사항
2. 안전한 임대차계약 체결을 위한 교육 및 홍보에 관한 사항
3. 임차인의 피해 회복 사업추진을 위한 자원조달에 관한 사항
4. 피해 예방을 위한 협력체계 구축에 관한 사항
5. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사항

**제7조(실태조사)** 구청장은 중구의 임대차 계약 및 분쟁 현황, 전세사기 피해사례 등에 대한 실태조사를 실시할 수 있다.

**제8조(사업 등)** ① 구청장은 주택임차인 및 전세사기피해자 보호를 위해 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 임대차계약 관련 상담 및 정보제공
2. 법률상담 및 유관기관 연계
3. 안전한 임대차계약 체결을 위한 홍보 및 교육
4. 그 밖에 임대차계약 분쟁 예방 및 임차인 보호를 위하여 필요한 사업 등

② 구청장은 기관 및 단체 등이 제1항에 따른 사업을 수행하는 경우 그 사업에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

**제9조(협력체계 구축)** 구청장은 안정적인 임대차계약 관계 형성 및 임차인 보호의 효율적인 수행을 위하여 관련 부서 및 단체와 협력체계를 구축할 수 있다.

### 부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 대구광역시 달성군 주택임차인 보호 및 전세사기피해 지원 조례

[시행 2023. 11. 10.] [대구광역시달성군조례 제2976호, 2023. 11. 10., 제정]

대구광역시 달성군(토지정보과), 053-668-3055

**제1조(목적)** 이 조례는 대구광역시 달성군에 거주하는 주택임차인을 보호하고 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 결정된 전세사기피해자의 피해회복을 지원하는 데 필요한 사항을 규정함으로써 안정적인 임대차 관계 형성과 대구광역시 달성군민 주거안정에 기여하는 것을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 대구광역시 달성군(이하 “군”이라 한다)에 소재하는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물(공부상 주거용 건물이 아니라도 임대차 계약 체결 당시 임대차목적물의 구조와 실질이 주거용 건물이고 임차인의 실제 임차 용도가 주거용인 경우를 포함한다)을 말한다.
2. “주택임대차계약”이란 주거용 건물에 대하여 「민법」 제618조에 따라 체결하여 효력이 발생한 계약을 말한다.
3. “주택임차인”이란 주택임대차계약을 체결한 세입자를 말한다.
4. “공인중개사”란 「공인중개사법」 제2조제2호를 따른다.
5. “전세사기피해자”란 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 “전세사기피해자법”이라 한다) 제2조제3호에 따른 임차인을 말한다.
6. “전세보증금 반환보증 보증료”란 주택임대인의 주택임차인에 대한 전세보증금 반환을 보증하는 보증기관 운용 보증제도에 가입하여 납부하는 보증료를 말한다.

**제3조(책무 등)** ① 대구광역시 달성군수(이하 “군수”라 한다)는 대구광역시 달성군민(이하 “군민”이라 한다)의 주거안정을 위하여 노력하여야 한다.

② 군에 공인중개사무소를 개설신고한 공인중개사는 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 하며, 제1항에 따라 군수가 하는 시책에 적극 협력하여야 한다.

**제4조(주택임차인보호 및 지원사업)** 군수는 주택임차인 보호 및 주거안정 지원을 위하여 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 주택임차인 보호를 위한 다음 각 목의 사업  
가. 임대차계약 등 주거안정을 위한 교육 및 홍보  
나. 임대차계약 관련 법률상담 및 임차료 관련 일반상담  
다. 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제시 의무사항 안내  
라. 착한 중개업소 지정 및 인센티브 제공  
마. 전세보증금 반환보증 보증료 지원
2. 전세사기피해자에 대한 다음 각 목의 사업  
가. 이사비 지원  
나. 신규 임차계약 시 부동산 중개보수 지원
3. 그 밖에 군수가 주택임차인 보호 및 군민의 주거안정을 위하여 지원이 필요하다고 인정하는 사업

**제5조(사무의 위탁)** ① 군수는 주택임차인 보호 및 전세사기피해자 지원사업의 전문적이고 효율적인 시행을 위하여 필요한 경우 제4조 각 호 사업 추진사무의 일부를 관련 법인 또는 단체에 위탁할 수 있다.

② 제1항에 따라 사무를 위탁하려는 경우에는 「대구광역시 달성군 사무의 민간위탁촉진 및 관리 조례」를 준용한다.

**제6조(관련 기관·단체와 협력 등)** ① 군수는 안정적이고 효율적으로 제4조 각 호 사업을 추진하기 위하여 중앙행정기관 및 주거복지 관련 기관·단체 등이 적극 협력할 수 있도록 노력해야 한다.

② 군수는 중앙행정기관, 주거복지 관련 기관·단체 등과 안정적인 임대차 관계 형성과 군민 주거안정을 위한 협약 등을 체결할 수 있다.

**제7조(준용)** 제4조 각 호 사업의 추진 시 금원의 지원과 관련해서는 「지방자치단체 보조금 관리에 관한 법률」 및 같은 법 시행령, 전세사기피해자법을 따르거나 「대구광역시 달성군 지방보조금 관리 조례」를 준용한다.

**제8조(시행규칙)** 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

**부칙** (조례 제2976호, 2023. 11. 10.)

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(준속기간)** 제4조제2호는 전세사기피해자법의 유효기간을 따른다.

**제3조(전세사기피해자에 대한 적용례)** 제4조제2호는 이 조례 시행 전 전세사기피해자법에 따른 전세사기피해자로 결정된 경우에도 적용한다.

## 광주광역시 동구 전세피해 및 전세사기 피해자 지원 조례

[시행 2023. 11. 24.] [광주광역시동구조례 제1697호, 2023. 11. 24., 제정]

광주광역시 동구(기획예산실), 608-2253

**제1조(목적)** 이 조례는 전세보증금 미반환, 경·공매, 사기 기망행위로 인한 부당한 계약 등의 전세피해 및 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 광주광역시 동구의 전세피해 및 전세사기 피해 주택임차인의 피해회복을 지원하기 위하여 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물(공부상 주거용 건물이 아니라도 임대차 계약 체결 당시 임대차목적물의 구조와 실질이 주거용 건물이고 임차인의 실제 용도가 주거용인 경우를 포함한다)을 말한다.
2. “전세피해”란 전세보증금 미반환, 경·공매, 사기 기망행위로 인한 부당한 계약 등으로 피해가 발생한 것을 말한다. 다만, 임차인 또는 임대인이 보증금 반환보증보험에 가입하여 보증금의 전액 반환이 가능한 경우는 제외한다.
3. “전세사기피해자”란 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제3조의 요건을 갖춰 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말한다.
4. “전세피해 확인서”란 전세피해자 지원을 위해 주택도시보증공사에서 발급한 확인서를 말한다.
5. “전세보증금 반환보증 보증료”란 전세보증금의 반환을 위하여 보증기관에 가입하여 납부하는 보증료를 말한다.

**제3조(적용범위)** 이 조례는 광주광역시 동구(이하“동구”라 한다)의 주택을 임차한 사람 중 전세피해를 당한 사람 또는 전세사기피해자(이하 “전세피해 임차인 등”이라 한다)에 대하여 적용한다.

**제4조(구청장의 책무)** ① 광주광역시 동구청장(이하“구청장”이라 한다)은 전세피해 임차인 등이 안심하고 주거할 수 있는 환경을 조성 하기 위하여 전세피해 임차인 등에 대한 지원방안을 마련하여야 한다.

② 구청장은 전세피해 임차인 등이 실질적인 지원을 받을 수 있도록 지원 예산 확보를 위해 노력하여야 한다.

**제5조(교육 및 상담)** 구청장은 전세피해 및 전세사기피해자 예방을 위해 동구에 거주하는 구민과 거주 예정자들을 대상으로 교육 및 상담을 추진 할 수 있다.

**제6조(전세피해 및 전세사기피해자 지원사업)** 구청장은 동구에 거주하거나 거주할 예정으로 제2조 제3호에 규정한 사람과 같은 조 제4호의 확인서를 발급받은 사람을 지원하기 위해 예산 범위 내에서 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 임대차계약 관련 상담 및 정보제공
2. 전세피해 임차인 등을 대상으로 하는 법률상담지원
3. 전세피해 임차인 등을 대상으로 하는 긴급복지지원
4. 전세피해 임차인 등을 대상으로 하는 심리상담지원
5. 전세피해 임차인 등을 대상으로 하는 지방세 납입 기한 연장
6. 안전한 임대차계약 체결을 위한 홍보 및 교육
7. 구청장은 다음 각 호의 사항에 대하여 예산의 범위 내에서 무주택자인 전세피해 임차인 등을 위한 재정적 지원을 할 수 있다.
  - 가. 새로운 주택임주시 전세보증금 반환보증 보증료 지원
  - 나. 긴급주거지원 주택임주 시 이사비 지원
  - 다. 전세피해 임차인 등에 대한 월세 지원
8. 그 밖에 전세피해와 전세사기피해의 예방 및 보호를 위하여 필요한 사업

**제7조(전세피해지원센터)** ① 구청장은 법 제11조에 따른 전세피해지원센터를 설치·운영할 수 있다.

② 구청장은 전세피해 임차인 등에 대한 제7조의 지원사업을 제1항의 전세피해지원센터를 통해 수행할 수 있다.

**제8조(협력체계 구축)** 구청장은 전세피해 임차인 등의 생활 안정을 지원하기 위해 관련 단체와 협력체계 구축을 위해 노력하여야 한다.

**제9조(의회의 보고)** 구청장은 전세피해 임차인 등의 지원 현황을 의회에 보고하여야 한다.

부칙 <2023.11.24.>

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(존속기간)** 이 조례는 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」과 효력(유효기간)을 같이한다.

## 원주시 전세피해 및 전세사기피해자 지원 조례

[시행 2023. 12. 29.] [강원특별자치도원주시조례 제2347호, 2023. 12. 29., 제정]

강원특별자치도 원주시(주택과), 033-737-3441

**제1조(목적)** 이 조례는 전세보증금 미반환, 경·공매, 사기 기망행위로 인한 부당한 계약 등의 전세피해 및 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 원주시의 전세피해 및 전세사기 피해주택임차인의 피해 회복을 지원하기 위하여 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물(공부상 주거용 건물이 아니라도 임대차 계약 체결 당시 임대차목적물의 구조와 실질이 주거용 건물이고 임차인의 실제 용도가 주거용인 경우를 포함한다)을 말한다.
2. “전세피해”란 전세보증금 미반환, 경·공매, 사기 기망행위로 인한 부당한 계약 등으로 피해가 발생한 것을 말한다. 다만, 임차인 또는 임대인이 보증금 반환보증보험에 가입하여 보증금의 전액 반환이 가능한 경우는 제외한다.
3. “전세사기피해자”란 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제3조의 요건을 갖춰 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말한다.
4. “전세피해 확인서”란 전세피해자 지원을 위해 주택도시보증공사에서 발급한 확인서를 말한다.

**제3조(적용범위)** 이 조례는 원주시(이하“시”라 한다)의 주택을 임차한 사람 중 전세피해를 당한 사람 또는 전세사기피해자(이하 “전세피해임차인등”이라 한다)에 대하여 적용한다.

**제4조(시장의 책무)** ① 원주시장(이하“시장”이라 한다)은 전세피해 임차인등이 안심하고 주거할 수 있는 환경을 조성하기 위하여 전세피해 임차인등에 대한 지원방안을 마련하여야 한다.  
② 시장은 전세피해 임차인등이 실질적인 지원을 받을 수 있도록 지원 예산 확보를 위해 노력하여야 한다.

**제5조(실태조사)** 시장은 시의 전세피해 및 전세사기피해 사례에 대한 실태조사를 위해 원주시 전세피해 및 전세사기 피해 실태조사(이하 “실태조사”라 한다)를 실시할 수 있다.

**제6조(보호대책의 수립 및 시행)** ① 시장은 법 제4조에 따라 원주시 전세사기피해자 보호대책(이하 “보호대책”이라 한다)을 수립하여야 한다. 단, 광역지자체가 전세사기피해자 보호대책을 수립할 시 이에 따른다.  
② 시장은 제1항의 보호대책에 전세피해자와 전세사기피해자를 모두 포함하여 대책을 수립하여야 한다.  
③ 시장은 전세피해 임차인등에 대한 지원방안을 마련하기 위한 지원계획 수립 시 제5조의 실태조사 결과를 반영하여야 한다.

**제7조(전세피해 및 전세사기피해자 지원사업)** 시장은 시에 거주하거나 거주할 예정으로 제2조제3호에서 규정하는 사람과 같은 조 제4호의 확인서를 발급받은 사람을 지원하기 위해 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 임대차계약 관련 상담 및 정보제공
2. 전세피해 임차인등을 대상으로 하는 법률상담지원
3. 안전한 임대차계약 체결을 위한 홍보 및 교육
4. 그 밖에 전세피해와 전세사기피해의 예방 및 보호에 필요한 사업

**제8조(상담창구)** ① 시장은 법 제11조에 따른 전세피해 상담창구를 임시적으로 운영할 수 있다.

- ② 시장은 전세피해 임차인등에 대한 제7조의 지원사업을 제1항의 전세피해 상담창구를 통해 수행할 수 있다.

**제9조(협력체계 구축)** 시장은 전세피해 임차인등의 생활 안정을 지원하기 위해 관련 단체와 협력체계 구축을 위해 노력하여야 한다.

### 부칙

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(유효기간)** 이 조례는 공포한 날부터 2년이 경과하는 날까지 효력을 가진다. 다만, 이 조례의 유효기간 중 법의 효력이 종료된 경우에는 이 조례의 전세 사기 피해자에 대한 부분은 적용하지 아니한다.

## ② 제2차 회의 (2024. 3. 6.)

### □ 회의 개요

- (일 시) 2024. 3. 6.(수) 16:00~17:02
- (장 소) 교육안전위원회 회의실(401호)
- (참 석 자) 총 11명(특별위원회 위원 4\*, 관련공무원 3, 집행부 4)  
\* 김재형 위원장, 김효숙 부위원장, 김영현 위원, 이현정 위원
- (안 건)
  - 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원관련 집행부 업무보고·청취의 건
  - 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회 활동 계획(안) 채택의 건

### □ 회의 결과

의 안 명	결 과
1. 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원관련 집행부 업무보고·청취의 건	원안가결
2. 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회 활동 계획(안) 채택의 건	

### □ 주요 내용

- 부동산거래 상담제 실적 저조(17건), 적극적인 홍보 방안 마련
- 전세사기 피해자 긴급주거용 주택 마련에 따른 피해자 구제를 위한 구체적인 제도 안내 등 시 차원의 적극적 대응과 역할 필요
- 피해자 구제를 위한 시의 적극적인 개입과 노력 당부, 부산시 동래구 지원 조례 등 타시도 조례를 참고하여 보다 적극적인 행정 필요
- 긴급주거지원에 있어 단순 전달 안내가 아닌 구체적인 안내와 홍보 필요성 강조, 부동산안심거래제 활성화를 위한 상담자 근무환경 조성을 통해 제대로된 상담과 역할을 할 수 있도록 노력 당부

### □ 향후 계획

- 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회 활동계획(안)에 따른 활동 추진



참고 1

전세사기 예방 특위 제2차 간담회 사진



## 세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작

- 6일 2차 회의 열고 특위 활동 계획안 채택 및 추진 상황 보고·청취 -

세종특별자치시의회의(의장 이순열)는 6일 ‘세종특별자치시의회 전세사기 예방 대책 마련 및 피해지원을 위한 특별위원회’ (위원장 김재형, 이하 특위) 제2차 회의를 개최했다.

이날 특위 2차 회의에서 위원들은 특위 활동 계획을 원안으로 채택하였으며, 세종시의 전세사기 피해 상황을 파악하여 피해 예방과 근절 대책을 마련하기 위한 집행부의 추진 상황을 청취하였다.

김효숙 부위원장은 “부동산거래 상담제 실적이 17건으로 저조하여 이에 대한 적극적인 홍보 방안 마련이 필요하다. 또한 전세사기 피해자 긴급 주거용 주택 20호 마련에 따른 피해자 구제를 위한 구체적 제도 안내 등 시 차원의 적극적 대응과 역할도 절실한 시점” 이라고 강조했다.

김영현 위원은 “전세사기 피해자가 대부분 40세 미만의 청년층이고 거래금액은 1억 초과 2억 미만이 대부분이다. 시의 어려움도 있겠지만 행정조치 등 적극적이고 다양한 방안을 마련해야 한다” 고 전했다.

이현정 의원은 “피해자 구제를 위한 우리 시의 적극적인 개입과 노력을 당부하면서, 부산시 동래구 지원조례 등 타시도의 사례를 참고하여 보다 적극적인 행정을 해야 한다” 고 밝혔다.

김재형 위원장은 “긴급주거지원에 관한 단순한 정보 전달이나 안내가 아닌 피해자 입장에서 한 번 더 생각한 구체적 홍보와 안내가 필요하다” 고 강조했고, “부동산안심거래제 활성화를 위해 상담자들의 근무환경을 조성하여 제대로 된 상담이 이루어지고 제도가 그 역할을 할 수 있도록 노력해야 한다” 고 강조했다.

앞으로 특위에서는 전세사기 피해자와 전문가 집단, 집행부 관계 공무원이 참석하는 간담회를 통해 피해자 구제와 피해 예방을 위한 노력을 전개할 방침이다.

한편 전세사기 예방 대책특위는 김재형 위원장, 김효숙 부위원장을 비롯해 의원 총 5명으로 구성되었으며, 2024년 6월 30일까지 활동할 계획이다.

※ (전세사기 예방 대책특위 위원) 김재형, 김효숙, 김영현, 이현정, 최원석



## 1. 제2차 회의

언론사	보도일자	기사제목
뉴스채널1	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
이세종경제	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 및 피해지원에 팔 걸었다
경충일보	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
브레이크뉴스	2024. 3. 7.	세종시의회, '전세사기 예방 특위' 본격 활동나서
충남일보	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방대책특위, 활동 시작
피디언뉴스	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
충청메시지	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
덕양신문	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
국제뉴스	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 2차 회의 개최
충남포스트	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
중부시사신문	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
광장21	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 특위 본격 활동나서
뉴스세상	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방특위 활동 시작
SJB세종방송	2024. 3. 7.	세종시의회 전세사기 예방대책특위, 본격 활동 개시
충청일보	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 특위 활동 본격화
ETV세종	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 활동 본격화
충청도민일보	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
파워뉴스	2024. 3. 7.	세종시의회 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작

언론사	보도일자	기사제목
로컬세종일보	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
브릿지경제	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
글로벌타임스	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위 본격 활동 시작
시사일보	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
금강투데이	2024. 3. 7.	세종시의회 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
뉴스파고	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 특위 본격 가동
세종소식	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
충청TV	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
내외뉴스통신	2024. 3. 7.	“전세사기 피해, 시 차원 적극 대응 절실”
뉴스밴드	2024. 3. 7.	세종시의회 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
충청매일	2024. 3. 7.	세종시의회 전세사기 예방 대책특위 본격 활동
투데이충남	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방특위 활동 시작
미디어이슈	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
무한뉴스	2024. 3. 7.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
충청의오늘	2024. 3. 8.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
뉴스비타민	2024. 3. 8.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
세종TV	2024. 3. 8.	세종시의회 ‘전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작’
중앙매일	2024. 3. 8.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작
한국여성뉴스	2024. 3.10.	세종시의회 전세사기 예방 특위 본격 가동
CMB NEWS	2024. 3.11.	세종시의회, 전세사기 예방 대책특위, 본격 활동 시작

## 제2차 「세종특별자치시의회 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회」 회의 개최(안)

- ❖ 시(市) 집행부로부터 세종특별자치시 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원 관련 업무를 보고·청취하고, 특별위원회 본격적인 활동을 위한 「특별위원회 활동 계획(안)」을 채택하고자 함

### 1 회의 개요

○ (일 시) 2024. 3. 6.(수) 16:00~

○ (장 소) 의회 4층 회의실(401호)

○ (참 석 자) 특별위원회 위원(5명) 및 시청 관계 공무원\*

\* 건설교통국 주택과장, 시민안전실 토지정보과장

○ (안 건)

- ① 시(市) 집행부, 전세사기 예방 대책 및 피해 지원 관련 업무 추진상황 보고·청취의 건
- ② 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회 활동 계획(안) 채택의 건

### 2 주요 일정

시 간		내 용	비 고
16:00~16:05	5'	○ 개의 및 인사말씀	위원장
16:05~17:00	55'	○ 전세사기 예방 대책 특위 제2차 회의	
	40'	- 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원 등 업무 추진상황 보고·청취의 건	주택과장, 토지정보과장
	15'	- 특별위원회 활동 계획(안) 채택의 건	부위원장
17:00~17:05	5'	○ 산회 및 기념 촬영 등	

## 세종시 전세사기 피해지원 추진 사항 보고



세종특별자치시  
[주택과]

# 세종시 전세사기 피해지원 추진 사항 보고

- ◆ 우리시 전세사기 피해자의 주거안정 및 신속한 피해회복을 위한 피해자 결정 등 지원체계 구축·운영계획을 보고드립니다

※ 근거 : 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

## I 추진 배경

- 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제정 및 시행
  - '23.6.1일 특별법 제정 및 시행으로 전세사기로 피해를 입은 임차인의 피해자 인정·지원에 대한 법적 근거 마련

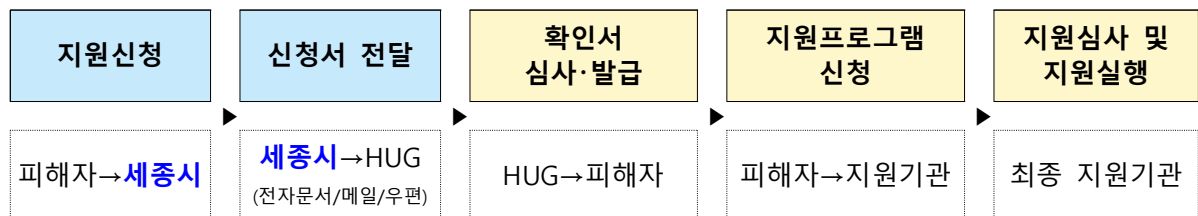
▶ <전세피해 대상자 정의> 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」제2조제3호에 따라 확정일자를 갖추고 임대보증금이 3억원 이하인 임차인이 임대인의 파산, 임차주택 경매 개시가 있거나 집행권원 등을 확보하고, 임대인의 수사개시 등 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할만한 상당한 이유가 있는 경우

- 세종시 전세사기 피해자 발생 및 수사 착수 등 집중 언론보도로 인해 시 차원의 행정지원 방안 시행 中

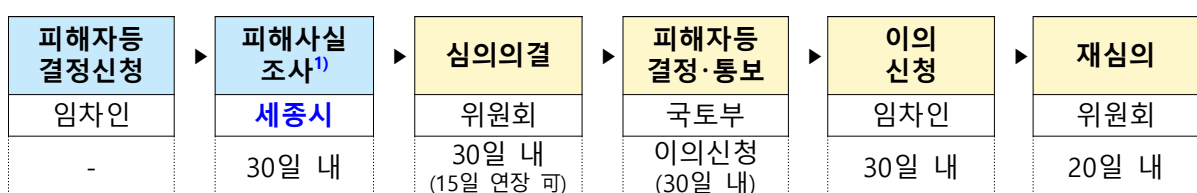
## II 지원추진 체계

### □ 지원절차 흐름도

- 주택도시공사(HUG) / 전세피해확인서



- 국토교통부 / 전세사기피해자 결정



## □ 피해자 지원사항

- HUG : 금융지원(저리·대환) 및 긴급 주거지원
- 국토교통부 : 경·공매 절차, 신용회복, 금융, 긴급복지 지원 등

### < 국토부 구제 세부 내용 >

① 경·공매 유예 및 정지 ② 경·공매 우선매수권 ③ 경·공매 지원서비스 ④ 공공임대제공 (우선매수권양도) ⑤ 신용회복지원(미상환금 분할상환 및 신용정보 등록유예), ⑥ 금융지원 (금리 1.2~2.1% 저리대출) ⑦ 지방세 감면(취득세 감면(200만원 내), 3년간 재산세 감면 (20%~50%)) ⑧ 긴급복지 지원 ⑨ 소송대리사업(법적조치 비용(140만원 내) 지원) ⑩ 사망 임대인 피해자 법률지원(상속재산관리인 선임 지원) 등

## Ⅲ 그간 추진실적

### □ 피해자 접수현황

(’24. 2. 28. 현재)

구 분	총계		(국토교통부) 피해자 구제*		(HUG) 전세피해확인서		한○ 보○ 주○ 택○ 수○
	신청	교부·결정	신청(심사中)	결정	신청(진행)	결정	
건 수	163	115	126(29)	97	37(19)	18	관내 494세대

\* 국토부 신청 누계 : 임대인 한○○ 관련 79건, 범지기마을11단지 관련 30건, 기타 17건

☞ (참고) 전세사기 관련 언론보도된 임대인 한○○ 보유 주택수는 494세대로 등기 부상 선순위 근저당이 없는 형태이나, 부동산 경기침체로 부동산 시세 하락과 맞물려 세입자 미확보로 인해 전세보증금 변제가 어려운 실정임. 지난해 11월 위반 혐의로 임대인 한○○ “검찰 송치” 언론보도

### ○ 국토부 전세사기피해자 등 구제 결정

- 월평균 약 14건씩 총 126건 접수, 이중 97건(77%)이 심의·결정

구 분	심사·결정(97건)			심의중 (전세사기피해지원위원회)
	전세사기피해자 (4개항목 충족)	전세사기피해자 등 (2개항목 이상 충족)	불인정	
126건	72건(74%)	12건(12%)	13건(14%)	29건

※ 전세피해자의 대부분이 지원폭이 넓은 특별법 상 구제결정 제도 이용(77%)

◆ 지자체별 전세사기피해자 결정현황\_불인정 제외( '24.2월 기준 누계)

연번	지역	건수	연번	지역	건수
1	서울	2,755 (25.2%)	10	광주	127
2	경기	2,338 (21.4%)	11	경북	123
3	인천	2,014 (18.4%)	12	강원	109
4	부산	1,281 (11.7%)	13	충남	105
5	대전	1,167 (10.7%)	14	울산	101
6	대구	229	15	세종	84(0.7%)
7	경남	160	16	제주	51
8	전남	156	17	충북	28
9	전북	133			

○ 주택보증공사(HUG) 전세피해확인서 발급

- 총 37건이 접수되어 이중 18건(48%) 발급

※ 특별법상 구제결정 시행전 마련된 제도로 신청 접수가 용이하고 처리기간도 20일 정도 소요, '23. 5. 1. 온라인창구(HUG 전세안심포털) 개설 후 점차 감소

□ 세종시 전세사기피해자 분석 현황(붙임 참조)

○ (연령) 40세 미만 청년층이 다수 분포(73%)

○ (임차보증금) 보증금 1억원 초과 2억원이하 다수 분포(80.2%)

○ (피해주택유형) 도시형생활주택(41.3%)>오피스텔(30.2%)>아파트(26.2%)

○ (피해지역) 신도심 정부청사 인근(나성·어진동 등)에 집중(97.6%)

## IV 소관부서별 지원사항

□ 주택과

○ 전세사기 상담창구 지속 운영

- 전세사기피해자 결정 지원(접수·조사), 피해상담 및 지원제도 안내

※ 전문상담사 1명 전담 배치(행정7), 평일(09~18시), 공휴일 미운영

○ 피해자 구제 결정 지원

- 피해자 접수, 요건충족여부 조사(계약사항 임차주택 임대인 수사·채납 정보 등)

○ 전세사기 피해자 긴급주거용 주택 제공

- 피해확인서 발급 및 전세사기피해자로 결정된 임차인 대상으로 세종시 및 LH 보유중인 임대주택\*을 임시 거처용으로 지원

\* '24. 3. 1일 기준 총20호 확보(새나루마을12단지 15호, 에버빌 5호)

※ 현재까지 지원실적 없으나, 지원 신청되면 LH와 협약체결 후 임시거처 지원

□ 관련부서

○ (청년정책담당관) 청년 주거지원 사업

- 저소득 청년층의 전세피해 예방 및 주거안정 위해 주거 관련 비용지원

※ 전세보증금반환보증료 지원사업 지원규모 확대 ('23년) 청년층300명 → ('24년) 전연령층5,500명

○ (규제개혁법무담당관) 무료법률·세무상담소 운영

- 市 법률상담관(변호사·세무사)을 활용하여 법률조언, 절차 상담

○ (보건정책과) 심리상담지원센터 운영

- ‘마음안심버스’ 운영, 24시간 정신건강위기 상담전화 운영, 정신 건강선별검사 및 전문요원 1:1상담·관리

○ (세정과) 지방세 감면 지원

- 피해 임차인이 전세사기피해주택 취득 시 취득세·재산세 감면

○ (복지정책과) 긴급복지지원 사업

- 피해가구 중 긴급복지위기사유에 해당하고, 소득재산기준 충족 가구에 생계비, 주거비 등 지원

○ (토지정보과) 부동산거래상담제 운영

- 부동산 거래 및 주택·상가 임대차계약 전문 상담



## V

## '24년 추진방안

---

### □ 전세피해 확인 및 피해사실 조사기간 단축

- **(현황)** 전세사기피해자 결정 신청 후 결정까지 최대 75일(조사기한 45일+결정·심사기한30일)이 소요되어 피해자의 주거불안 해소 지연
- **(방안)** 국토부, 경찰서 등 유관기관과 협업으로 피해조사 기간 최대 단축(조사기한 45일 → 30일)

### □ 임차인 입장을 고려 지원대책 및 지원절차(이의신청) 적극 안내

- **(현황)** 지원대책별 기관, 요건, 필요서류 등이 상이하여 신청이 어렵고, 피해자 불인정 결정된 신청자에 이의신청 등 구제 절차 안내 필요
- **(방안)** 각 지원대책별 기관·절차 등 자료 배포(HUG 전세피해지원센터 연계) 및 재심의 피해자 등에 대한 이의신청 절차 설명

## VI

## 향후 계획

---

- 「특별법」 개정 관련 의견수렴시 市 피해자의 의견 적극 개진
- 전세사기피해자 구제결정 지속 이행 및 홍보 추진

□ 피해자 접수현황(기간: 2023. 4. 3. ~ 2024. 2. 28.)

구 분	총계		(HUG) 전세피해확인서		(국토교통부) 피해자 구제*		한 보 주 택 수 ○ 관 내 494세대 ○ 란 유 수
	접수	교부·결정	접수(진행)	교부	접수(심사中)	결정	
건 수	163	115	37(19)	18	126(29)	97	

\* 국토부 신청 누계 : 임대인 한○○ 관련 79건, 범지기마을11단지 관련 30건, 기타 17건

□ 접수현황(전세사기특별법) 상세 내용

- (연령) 주로 40세 미만 청년층에 피해자 다수 분포(73%)

(단위 : 건)

20세 미만	20세 이상 30세 미만	30세 이상 40세 미만	40세 이상 50세 미만	50세 이상 60세 미만	60세 이상 70세 미만	70세 이상
-	52 (41.3%)	40 (31.7%)	13 (10.3%)	12 (9.5%)	7 (5.5%)	2 (1.7%)

- (임차보증금) 보증금 1억원 초과 2억원이하 구간에 최다 분포(80.2%)

합계	1억원 이하	1억원 초과 2억원 이하	2억원 초과 3억원 이하	3억원 초과 4억원 이하
126건 (100%)	23건 (18.2%)	101건 (80.2%)	1건 (0.8%)	1건 (0.8%)

- (주택 유형) 주로 도시형생활주택(41.3%)·오피스텔(30.2%)·아파트(26.2%)에 다수 거주하고 있으며, 다가구(2.3%)도 일부 거주

(단위 : 건)

도시형 생활주택	오피스텔	아파트	다가구	단독
52(41.3%)	38(30.2%)	33(26.2%)	3(2.3%)	0

- (지역) 주로 신도심 정부청사 인근 지역에 집중(97.6%)

연번	지역	건수	연번	지역	건수
1	나성동	45(35.7%)	6	보람동	3(2.4%)
2	아름동	30(23.8%)	7	대평동	3(2.4%)
3	어진동	26(20.6%)	8	반곡동	2(1.6%)
4	도담동	11(8.7%)	9	소담동	2(1.6%)
5	조치원읍	3(2.4%)	10	금남면	1(0.8%)

## 참고1

## 전세피해 관련 부서별 지원 사항

부서	지원사항	세부 내용
청년정책 담당관	전세보증금반환보증료 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ (대상) 신청일 기준 유효한 전세보증금</li> <li>▶ (지원) 실제 납부한 보증료(최대 30만원)</li> <li>※ 사업확대 ('23년) 청년/300명 → ('24년) 전연령/5,500명</li> </ul>
	세종형 청년 주거임대료 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ (대상) 관내 거주 무주택 청년(1인가구)</li> <li>▶ (지원) 월 20만원(최대 10개월, 생애 1회)</li> </ul>
	주택임차보증금 이자지원사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ (대상) 세종시 거주 또는 전입예정 청년</li> <li>▶ (지원) 대출금 1천만원 이내 대출이자 최대 4.1%</li> <li>* 2년 만기 일시상환 방식, 대출기간 2회 연장가능, 최장 6년</li> </ul>
	청년월세 한시 특별지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ (대상) 부모와 따로 거주하는 무주택 청년</li> <li>* 월세 60, 보증금 5천만원 이하/ 중위소득 60% 이하 등</li> <li>▶ (지원) 월 임대료 20만원(최대 12개월, 240만원 한도)</li> </ul>
규제개혁 법무담당관	무료법률·세무상담소 운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 市 법률상담관(변호사·세무사)을 활용하여 법률조언, 절차 상담</li> <li>- 대면상담(수,금 상담실 운영) 및 비대면 상담(온라인·전화)</li> </ul>
보건정책과	심리상담지원센터	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 정신건강 심층상담 및 지속·관리, 지역사회자원 연계</li> <li>- '마음안심버스', 24시간 정신건강위기 상담전화(1577-0199), 정신건강선별검사 및 전문요원 1:1상담·관리</li> </ul>
세정과	지방세 감면	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ (대상) 전세사기피해자로 결정된 임차인이 피해주택 취득시</li> <li>▶ (지원) 취득세 면제(200만원 내) 및 3년간 재산세 감면* 등</li> <li>* 전용면적 60㎡ 이하 50% 감면, 60㎡ 초과 25% 감면</li> </ul>
토지정보과	부동산거래상담제 운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 부동산 거래 및 주택·상가 임대차계약 전문 상담</li> <li>- 대면상담(월2회 상담실 운영) 및 비대면 상담(전화)</li> </ul>
복지정책과	긴급복지 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ (대상) 전세사기피해자로 결정된 피해가구 중 긴급복지 위기사유에 해당되면서 소득재산기준 충족 가구</li> <li>▶ (지원) 생계비 162만원(4인가구 기준, 최대 6개월), 의료비1회(300만원 이내), 주거비 월66만원 이내(최대 12개월)</li> </ul>

## 1 (국토교통부) 『전세사기피해자』 지원 내용

○ (정의) 특별법 제2조제3호에 해당하는 자로서, 제3조의 요건을 모두 갖추고 전세사기피해지원위원회 의결을 거쳐 결정문을 송달받은 자

### ○ (전세피해자 지원 자격요건)

- ① 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마치고 확정일자를 갖춘 경우(임차권 등기를 마친 경우도 인정)
- ② 임대차보증금이 3억원 이하인 경우
- ③ 다수의 임차인에게 임대차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상되는 경우 【임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세 체납으로 인한 임차주택이 압류된 경우 포함), 임차인의 집행권원 확보 등】
- ④ 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도\*가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있는 경우

\* 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택 소유권 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택을 취득하여 매입

### ○ (금융지원 등 지원사항)

유형	지원사항	세부 내용
기존주택 매수 희망자	우선매수권 행사	▶ 피해 임차인이 거주중인 주택이 경·공매될 경우, 피해 임차인에게 우선매수할 수 있는 권한 부여
	구입자금 대출 지원 (낙찰가 100%)	▶ 금리인하, 만기·거치기간 연장 등 지원 (디딤돌 대출 : 1.85 ~ 2.7%, 최장 30년, 최대 4억원) (특례보증금자리론 대출 : 우대금리 0.4%p, 최장 50년, 최대 5억원) * 타주택 구입시 구입자금대출 지원(LTV 70→80%)
	지방세 감면	▶ 취득세 면제(200만원 한도) 및 3년간 재산세 감면* 등 * 전용면적 60㎡ 이하 50% 감면, 60㎡ 초과 25% 감면

기존주택 계속 거주 희망자	우선매수권 양도(LH 매입)를 통해 공공임대 거주	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 우선매수권을 공공주택사업자에게 양도하는 경우 LH 등 공공주택사업자가 낙찰받은 후 공공임대로 공급(최장 20년)</li> <li>※ 낙찰이 불가능한 경우, 인근 공공임대 우선공급(최장 20년)</li> </ul>
	저리 대환대출	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 4억 (소득 1.3억원, 자산 5.06억원)</li> </ul>
신규 전세 희망자	저리 전세대출	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 2.4억 (소득 1.3억원, 자산 5.06억원)</li> </ul>
	최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 선순위 근저당 설정 당시의 소액보증금 기준을 초과하거나, 갹신계약으로 소액임차인 기준을 넘게 된 피해자(저리 전세대출 중 최우선변제금 수준을 최장 10년간 무이자 대출)</li> </ul>
	긴급 주거지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 단기 거처 등 긴급한 주거지원 사유가 인정되는 경우, LH 등 보유 공공임대주택 입주(최대 2년, 시세 30%)</li> </ul>
공통 지원	경공매 대행 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 경·공매 절차 지원을 희망하는 전세사기피해자에게 법률상담·경매대행 등 원스톱 서비스 제공(수수료 100% 지원)</li> </ul>
	경·공매 유예 중지	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 매각기일 전까지 관할 지방법원에 경매 유예등 신청서 작성하여 직접 신청</li> </ul>
	조세채권 안분	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 다주택 임대인의 전체 체납액을 주택별로 안분</li> </ul>
	긴급복지	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 생계비 162만원(4인가구 기준, 최대 6개월), 의료비 1회(300만원 이내), 주거비 월 66만원 이내(대도시 3~4인가구 기준, 최대 12개월) 등</li> <li>* 지자체에서 긴급복지지원법에 따른 현장확인 후 지원 여부, 종류 등 결정</li> </ul>
	저소득층 신용대출	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 금리 : 3% / 대출한도 : 최대 12백만원</li> <li>- 최장 6년 내 원리금분할상환(거치 1년 포함)</li> <li>* 신용평점 하위 20% 이하자, 차상위계층 및 기초수급자, 근로장려금 신청자격 요건 해당자</li> </ul>
	분할상환· 신용정보 등록유예	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 기존 전세대출 미상환금 20년간 무이자 분할상환</li> <li>▶ 분할상환 기간 연체정보 등록 및 연체금 부과 면제</li> </ul>
	법률지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 집행권원, 회생·파산, 손해배상청구 등 법적 절차에 대하여 법적 조치 비용(인당 140만원 限) 지원</li> <li>▶ 임대인 사망시 상속절차가 완료되지 않더라도 통지 등이 가능하도록 상속재산관리인 선임 희망 시 삼판 청구 법률절차 지원</li> </ul>

\* 각 지원사항 별 자산·소득기준 등 세부요건은 개별 확인 필요

## 2

## (HUG) 『전세피해확인서 발급자』 지원 내용

- (정의) 특별법 대상은 아니나 보증금 미반환 등 귀책사유 없는 전세피해 임차인의 경우, HUG 전세피해지원센터를 통해 피해확인서를 발급받아 금융·주거 지원프로그램 이용 가능
- (지원기준)

구분	세부 내용
저리 대환대출	▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 4억 (소득 1.3억원, 자산 5.06억원)
저리 전세대출	▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 2.4억 (소득 1.3억원, 자산 5.06억원)
긴급 주거지원	▶ 단기 거처 등 긴급한 주거지원 사유가 인정되는 경우, LH 등 보유 공공임대주택 입주(최대 2년, 시세 30%)
법률지원	▶ 집행권원, 회생·파산, 손해배상청구 등 법적 절차에 대하여 <b>법적 조치 비용</b> (인당 140만원 限) 지원 ▶ <b>임대인 사망시</b> 상속절차가 완료되지 않더라도 통지 등이 가능하도록 상속재산관리인 선임 희망 시 <b>삼판청구 법률절차</b> 지원

\* 각 지원사항 별 자산·소득기준 등 세부요건은 개별 확인 필요

<전세사기 예방대책마련 등 특별위원회>  
전세사기 피해예방 대책마련 등 추진



세종특별자치시  
( 토지정보과 )

## 전세사기 피해예방 대책마련 등 추진

### □ 여건 및 현황

- 인천 미추홀구 전세사기 사건 이후 전국적인 피해사례 발생
    - “대전·세종 전세사기 혐의 임대인 잇따라 송치” 보도(‘23.11.7. KBS)
    - ‘깡통전세, 빌라왕, 건축왕’ 등 전세사기에 대한 시민 불안 증가
  - 수백채 이상 오피스텔 등을 소유한 부동산 임대업자가 전세보증금 미반환으로 피해자 발생, 전세사기 건 세종경찰청 수사하여 검찰 송치
    - 국토부에서 피의자 ○○부부 관련 범죄의심 정보\* 확인
- \* 주택매매(878건), 임대차신고(1,198건) 등 무자본 800채 이상 주택 매입·보유

### □ 2023년도 추진상황

- (불법 중개행위 단속) 무자격·무등록 중개, 초과 중개보수 등
  - (점검대상) 국토부 통보 전세사기 혐의자 특별점검(14명) 및 민원신고 등
  - (점검결과) 단속업소(154), 수사의뢰(35), 업무정지(14), 과태료(32), 등록취소(4)
- (민·관 실무협의체 운영) 업계동향 정보공유, 지도·단속 현장지원 등
  - (운영기간) 2023.6월 ~ 정기(월 1회), 필요시
  - (협의체 구성) 토지정보과장, 중개사협회 지부장 등 실무자 7명\*
    - ※ (市) 토지정보과장, 부동산관리담당, 담당자 2명, (협회) 지부장, 부지부장, 사무국장
  - (운영결과) 회의 9회 ※ '23년(5.16/5.22/5.23/6.8/7.27/8.18/12.5), '24년(1.17/2.28)
- (부동산거래 상담제) 매매·전세 적정가, 중개보수, 계약절차 등 상담
  - (時·所) 매월 2·4주차(木) 10~16시 / 민원상담실(유선, 홈페이지 예약)
  - (내 용) 적정가격, 중개수수료, 계약 절차 등 상담 (상담사) 한국공인중개사협회 협조(12명)
  - (상담결과) 총 17건(토지·주택 매매 5건, 주택 임대차 10건, 기타 2건)
    - ☞ 방문상담 외 전화상담 70여건(방문예약, 임대차 분쟁, 공인중개사법 위반 등)
- (시민홍보 강화) 시정소식지, 읍면동 게시판, 포스터, 전광판 등 생활밀착형 홍보
  - SNS(상시), 공동주택 게시판 등 활용 등 시민 밀접, 체감형 홍보



## □ 2024년 업무 추진방향

### 추진 방향

- (불법중개 엄정대응) 공정하고 엄정한 법 집행으로 불법 중개행위 근절 노력
- (시민의 재산권 보호) 부동산정보 제공 위한 적극적인 홍보로 시민 재산권 보호

### ① 불법 중개행위 단속으로 건전한 중개문화 정착

지도 단속

- (중개업소 지도·단속) 중개업 지도·점검 강화로 불법 중개행위 근절
  - 무자격·무등록 중개, 초과 중개보수, 자격증 대여 등 불법 중개행위 엄정 대응
  - 수시·합동(市-중개사협회)단속반 운영 등 불법 거래행위 사전 예방

### ② 민·관 협업으로 급변하는 부동산정책 대응체계 마련

시민 안전

- (민·관 실무협의체 운영) 상호 소통으로 안정적 협업시스템 구축
  - 급변하는 부동산정책, 이슈에 발맞춰 지속적 관심 및 해결 방안 노력
  - 협회 협업으로 중개업 종사자 윤리·전문교육 실시(역량강화, 서비스 개선)

### ③ 시민의 알권리 충족으로 전세사기 피해 최소화 노력

정보 공유

- (부동산거래 상담제 운영) 부동산 정보제공으로 시민의 재산권 보호
  - 상담을 통한 예견되는 문제 발생에 대한 예방 대책 강구
  - 매매·전세 적정가, 중개보수, 계약절차 등 상담 통한 안전한 거래

### ④ 다양한 소통 방식 통한 체감형 부동산정책 홍보

홍보 활동

- (시민홍보 강화) 연령·시기 등 상황에 맞는 세종 맞춤형 홍보
  - 시정 소식지, 민원콜센터, SNS 등을 통한 전략적 홍보 강화
  - 市·주민센터 등 각종 행사 현장에 홍보 포스터, 배너 등 직접 노출

1

중개업소 지도단속 실적

□ 추진개요

- 건전한 부동산 거래질서 확립을 통해 시민의 재산을 보호하고 지속적인 지도·단속을 통해 부동산투기 및 불법 중개행위 근절

□ 중개업소 등록 현황

- (중개업소) 총 1,232개소

(2023.12월말 기준, 단위 : 개소)

연도	계	개업공인중개사	중개인	중개법인
'23년	1,232	1,219	5	8
'22년	1,288	1,275	6	7
'21년	1,296	1,282	6	8
'20년	1,225	1,213	6	6
'19년	1,065	1,051	7	7
'18년	1,025	1,005	9	11
'17년	1,004	984	9	11

□ 불법중개행위 지도단속 결과(2018년~2023년)

(2023.12월말 기준, 단위 : 개소, 건)

연도	단속 업소	단속 실적	행정처분						고발
			소계	등록취소	업무정지	과태료	자격취소	자격정지	
'23년	154	85	50	4	14	32	-	-	35
'22년	138	26	17	-	14	3	-	-	9
'21년	87	71	54	3	14	37	-	-	17
'20년	107	58	37	6	16	15	-	-	21
'19년	147	16	10	-	10	-	-	-	6

□ 향후 추진계획(지속)

- 불법중개행위 엄정 대응
  - 무자격·무등록 중개, 초과 중개보수, 자격증 대여 등
- 중개업소 유관기관(경찰청·국세청·중개사협회) 합동단속\*
- 부동산 거래 안정화 위한 전자계약시스템 운영

⇒ 정기 및 수시점검으로 관내 불법 중개행위 근절

\* 중개업소 합동단속

## □ 추진개요

- (운영기간) 2023.6월 ~ 정기(매월 1회), 수시(필요시)
- (협의체 구성) 토지정보과장, 중개사협회 지부장 등 실무자 7명\*
  - ※ (市) 토지정보과장, 부동산관리담당, 담당자 2명, (협회) 지부장, 부지부장, 사무국장
- (운영장소) 토지정보과 사무실 및 한국공인중개사협회 세종지부
- (운영내용) 전세사기 등 업계 동향 정보공유 및 개업 공인중개사 지도·단속 현장 지원 등 수시협의

## □ 운영결과

- 회의 개최 총 9회
  - (5. 16. / 5. 22. / 5. 23. / 6. 8. / 7. 27. / 8. 18. / 12. 5. / '24.1.17. / '24.2.28.)
- 회의 주요내용
  - (市) 중앙정부 정책결정 사항 전달, 위탁교육 내용에 윤리교육 추가, 지도·단속(특별점검) 현장 참여 등 요청
  - (협회) 지도·단속 권한 요청, 협회 추진 자체 교육 시 윤리교육 추진, 협회 차원의 자정노력 협조 당부



2023.12.5. 토지정보과



2024.1.17. 협회 세종지부

### □ 추진개요

- (운영기간) '23.6.8.~ 계속 / 매월 2·4주차 목요일 10~16시
- (운영장소) 민원실 내 상담실
- (상담방법) 직접방문 및 유선 예약(토지정보과, 중개사협회) 상담
  - 향후, 상담사·방문자 의견 수렴 대면상담 외 전화상담 추가 검토
- (상담인력) 한국공인중개사협회 세종지부 회원 재능기부\*
  - \* '민·관 실무협의체(市·협회)' 협의 결과 '23년 시범 운영('24년 예산 미반영)
  - ※ 공인중개사협회 내 우수 전문인력 자체 선발하여 순차 상담 실시(2인1조)
- (상담내용) 부동산거래 및 주택·상가 임대차 계약 전반
  - 매매·전세 등 적정 가격, 중개수수료, 계약 절차 및 후속조치, 이중 계약 여부 및 기타 부동산거래, 임대차와 관련된 법령 정보 등

### □ 운영결과

- (운영결과) 방문 17건(토지·주택 매매 5건, 주택 임대차 10건, 기타 2건)
  - ※ 방문상담 외 전화상담 70여건(방문예약, 임대차 분쟁, 공인중개사법 위반 등)
- (전세사기 피해 상담창구 연계) 상담과정에서 전세사기 피해 확인 시 전세피해 상담창구(주택과 공동주택생활지원센터담당) 및 주택도시보증공사(HUG)와 연계하여 전세피해사실확인서 및 긴급주거지원 등을 접수할 수 있도록 안내

### □ 향후계획

- (홍보강화) 한정된 관심 분야로 상담률 저조, 지속적 홍보 필요
  - 시정 소식지, 민원콜센터, SNS 등 전략적 홍보 강화

## □ 추진개요

- (홍보기간) 2023.6월 ~ 계속
- (대상/장소) 전시민/시청 및 시 홈페이지, 아파트 게시판 등
- (홍보방법) 민원실 내 안내판 설치, 시 홈페이지 배너
  - (생활밀착형 안내문 배포) '전세계약 유의사항' 안내문을 제작·배포하여 전세계약에 대한 간접경험으로 시민의 경각심 고취
  - (회의자료 안전 제출) 읍·면·동장 및 이통장협의회 회의 자료 제출
  - (관리사무소 등 협조) 공동주택 게시판을 활용한 안내문 게시·홍보

## □ 추진결과

- (홍보활동) 시정소식지, 읍면동 게시판, 포스터, 관내 전광판 등 수시 홍보

⇒ **시민 밀접, 체감하는 홍보 전략 지속 발굴 노력**

※ 부동산거래, 상담내용·과정·결과를 상세히 전달하여, 시민 체감기회 제공 등

연번	종 류	누계	비고	
1	시정소식지	2	23.7월, 24.1	
2	읍면동게시판	1	24.1월	
3	읍면동팸플릿	1	24.1월	
4	대학교	2	23.12월, 24.1월	
5	SNS	수시	누리집, 페이스북, 밴드, 인스타그램, 유튜브, 블로그, 트위터, 네이버 포스트, 카카오톡채널	
6	전광판	수시	자연재난과	도담동, 대평동, 연동면, 부강면, 장군면, 소정면, 조치원읍 조천교, 고북수영장 (문자 전광판)
			회계과	본청 엘리베이터, 회의실, 민원실 모니터 등
			소상공인과	조치원 전통시장, 전의면 왕의물시장
			로컬푸드과	조치원 고대 정문 전광판
			미래수도 기반조성과	버스정류장 버스안내단말기
			건축과	도시상징광장 미디어큐브
			공원관리과	금강보행교 전광판
			보건환경연구원	국가보훈처 앞, 조치원 죽림오거리(문자 전광판)
			세종도시교통공사	BRT 전기굴절버스 내부모니터, BRT버스정류장 LED전광판

### ③ 제3차 활동 전세사기 피해예방 캠페인 추진

#### □ 활동 개요

- (일 시) 2024. 5. 7.(화) 10:00~14:30
- (장 소) 세종청년센터, 고려대세종캠퍼스·홍익대세종캠퍼스 등
- (참 석 자) 총 12명(특별위원회 위원 5\*, 시청 등 관계부서 직원 7)  
\* 김재형 위원, 김영현 위원, 김효숙 위원, 이현정 위원, 최원석 위원
- (활동내용)
  - 홍보자료 대 시민(청년, 대학생, 지역주민 등) 배포
  - 각 기관 홈페이지 홍보자료 게시 협조
  - 재학생 및 신입생 홍보물 안내 협조

#### □ 간담회 결과

- 학생들 입장에서는 전세사기 예방도 중요하지만 건물주 가격 담합 및 전·월세 상승 등이 현실적으로 더 큰 문제로 시 차원에서도 고민 필요
- 학생들의 안정적인 정주 여건 개선 및 조성은 향후 청년인구 유출 문제를 개선할 수 있을 것으로 지역과 상생하는 지자체의 역할이 필요하며 시청과 교육청의 협업 필요
- 세종청년센터 청년정착상담소 생활상담은 전세사기 피해뿐 아니라 주거, 취업, 창업 등 여러 방면에서 고민하는 청년에게 전문가 자문과 상담, 맞춤형 교육을 제공하고 있어 생활상담 필요성에 대해 공감함

#### □ 향후 계획

- '24. 5. 9.(목) 10:00 「전세사기 예방대책 특위」 제4차 회의
  - 활동결과 보고서 채택의 건, 기타 협의 건



## 참고 1

## 전세사기 예방 특위 캠페인 활동 사진

















## 세종시의회, 전세사기 피해 예방 캠페인 실시

- 7일 세종청년센터와 고려대·홍익대세종캠퍼스에서 홍보 -

세종특별자치시의회(의장 이순열) ‘세종특별자치시의회 전세사기 예방 대책 마련 및 피해지원을 위한 특별위원회’ (위원장 김재형, 이하 특위)는 7일 세종청년센터, 고려대학교세종캠퍼스와 홍익대학교세종캠퍼스를 방문하여 전세사기 예방 캠페인을 실시했다.

해당 캠페인은 지역 주민과 대학생 등 청년층을 대상으로 마련됐다. 이날 특위는 더 이상 선량한 주민이 피해자가 되지 않도록 전세사기 피해 예방을 위한 전세계약 준수사항 등 유의사항이 담긴 홍보물을 전달했다.

홍보물로 제작된 전세계약 준수사항에는 전세계약 체결 과정의 전반적인 유의사항은 물론 세종시 전세피해 상담창구, 부동산 거래 상담제 운영을 위한 전화번호 등 안내사항도 함께 수록했다.

이날 특위 위원들은 관내 고려대학교세종캠퍼스와 홍익대학교세종캠퍼스를 방문해 사무처장과 학생담당부처장 등과

면담했다. 이 자리에서 학생들이 취업과 사회에 진출하면서 억울하게 전세사기 피해를 보지 않도록 홍보물을 배부하고 홈페이지에도 탑재해달라고 전하며 적극 협력해달라고 당부했다.

또한, 세종청년센터를 방문해 센터장과 시청 청년담당관 등과 센터 생활상담 운영계획 전반에 대해 간담회를 실시했다. 참석자들은 “전세사기 피해뿐 아니라 주거, 취업, 창업 등 여러 방면에서 고민하는 청년들에게 전문가 자문과 상담, 맞춤형 교육이 필요하다”고 입을 모으며 생활상담의 필요성에 공감했다.

김재형 위원장은 “전세사기는 피해구제보다는 예방이 최우선이다. 청년과 사회초년생, 그리고 시민에게 조금이나마 도움이 되고자 하는 바람에서 이번 캠페인을 실시하게 됐다”고 소감을 밝혔다.

한편, 특위는 김재형 위원장, 김효숙 부위원장을 비롯해 총 5명의 의원으로 구성되었으며, 2024년 6월 30일까지 활동할 계획이다. 5월 9일에는 마지막 회의를 개최하여 활동결과 보고서 채택의 건 등을 처리하고 그간의 특위 활동을 마무리할 전망이다.

※ (전세사기 예방 대책특위 위원) 김재형, 김효숙, 김영현, 이현정, 최원석

## 1. 전세사기 예방특위 캠페인 활동

언론사	보도일자	기사제목
충청투데이	2024. 4.25.	세종시의회 '전세사기' 뿌리 뽑는다
충청투데이	2024. 4.26.	세종시의회 '사회악 전세사기' 뽑기 두팔 걷었다
뉴시스	2024. 5. 7.	세종시의회 관내 대학 찾아... 전세사기 피해 예방 캠페인 실시
연합뉴스	2024. 5. 7.	세종시의회, 홍익대 세종캠퍼스서 전세사기 피해 예방 캠페인
농수축산신문	2024. 5. 7.	세종시의회, 전세사기 피해 예방 캠페인 실시
국제뉴스	2024. 5. 7.	세종시의회, 전세 사기 예방을 위한 캠페인 실시
중부매일	2024. 5. 7.	세종시의회, 전세사기 피해 예방 캠페인 실시
뉴스핌	2024. 5. 7.	세종시의회 '전세사기 대책특위' 대학·지원센터 찾아 예방 캠페인
시사캐치	2024. 5. 7.	세종시의회, 전세사기 피해 예방 캠페인
ETV뉴스	2024. 5. 7.	세종시의회 세종청년센터 고려대 홍익대 세종캠퍼스서 전세사기 예방 캠페인
충청뉴스	2024. 5. 7.	세종시의회, 전세사기 피해 예방 캠페인 나서
충청타임즈	2024. 5. 7.	세종시의회, '전세사기 피해 예방 캠페인' 전개
브레이크뉴스	2024. 5. 8.	세종시의회, 전세사기 예방 캠페인 전개
브릿지경제	2024. 5. 8.	세종시의회, 전세사기 피해 예방 캠페인 실시



## 참고 4

## 「전세사기 예방 특별위원회」 제3차 활동 “캠페인” 계획(안)

### 1 추진 개요

- (일 시) 2024. 5. 7.(화) 10:00~15:00
- (장 소) 고려대세종캠퍼스, 홍익대세종캠퍼스, 북컴, 고운동 및 나성동 상가 및 아파트, 세종청년센터 일원
- (참 석 자) 특별위원회 위원(5명), 시청 등 관계부서 직원(5명)
- (내 용) 홍보자료 대 시민(청년, 대학생, 지역주민 등) 배포  
각 기관 홈페이지 홍보자료 게시 협조  
재학생 및 신입생 홍보물 안내 협조

### 2 주요 일정

시 간		내 용
09:50~10:00	10'	○ 의회 집결(의회차량 솔라티 이용)
10:00~10:30	30'	○ 조치원 이동
10:30~11:40	70'	○ 고려대세종캠퍼스(10시 30분 ~ 11시 00분) 행정관 부총장실 접견실 ○ 홍익대세종캠퍼스(11시 10분 ~ 11시 40분) A동 208호 대회의실 - 학교 관계자 면담 및 학생회 홍보 등
11:40~13:00	80'	○ 이동 및 오찬
13:00~13:30	30'	○ 차량 이동(의회→동지역 북컴 및 세종청년센터)
13:30~14:30	60'	○ 홍보자료 대 시민 배포 - 북컴, 세종청년센터, 아파트 및 상가 일원
14:30~15:00	30'	○ 의회 복귀 및 해산

\* 세부일정은 변동될 수 있음

### 2 향후계획

- '24. 5. 9.(목) 10:00 「전세사기 예방대책 특위」 제3차 회의  
- 활동결과 보고서 채택의 건, 기타 협의 건

### ③ 제4차 회의 [2024. 5. 9.]

## 「세종특별자치시의회 전세사기 예방 대책 마련 및 피해 지원을 위한 특별위원회」 제4차 회의 개최(안)

전세사기 예방 특별위원회 활동을 마무리하기 위하여 임차인 지원 관련 조례 제·개정 협의의 건 및 특별위원회 활동결과 보고서를 채택하고자 함

### 1 회의 개요

- (일 시) 2024. 5. 9.(목) 10:00~
- (장 소) 교육안전위원회 회의실(401호)
- (대 상 자) 특별위원회 위원(5명) 및 시청 관계 공무원\*
  - \* 건설교통국 주택과, 시민안전실 토지정보과
- (안 건) ① 특별위원회 활동결과 보고서 채택의 건  
② 기타 협의의 건

### 2 시간 계획

시 간		내 용	비고
10:00~10:05	5'	○ 개의 및 인사말씀	위원장
10:05~10:35	30'	○ 전세사기 예방대책 특별위원회 제4차 회의 - 특별위원회 활동결과 보고서 채택의 건 - 기타 협의의 건	
10:35~10:40	5'	○ 산회 및 기념촬영 등	

### 3 향후 계획

- 특별위원회 활동결과 보고서 제출







#### **IV. 특별위원회 활동성과**



□ 조 례 명 : 세종특별자치시 청년주거 지원 조례 일부개정조례안

□ 대표발의 : 최원석 의원

□ 제안이유

- 경험과 정보가 부족한 청년층에게 임대차계약과 관련한 정보제공 등을 지원함으로써 청년 임차인 보호와 전세사기 피해를 예방하고 주거 안정에 기여하고자 함

□ 주요내용

- 청년 주거복지 사업 신설(안 제5조제5호~6호)
- 청년의 임대차계약 관련 법률 안내 및 상담(제5호)
- 안전한 임대차계약을 위한 홍보 및 피해 예방교육(제6호)

### 세종특별자치시 청년주거 지원 조례 일부개정조례안

세종특별자치시 청년주거 지원 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조제5호를 제7호로 하고, 같은 조에 제5호 및 제6호를 각각 다음과 같이 신설한다.

5. 청년의 임대차계약 관련 법률 안내 및 상담
6. 안전한 임대차계약을 위한 홍보 및 피해 예방교육

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신·구조문대비표

현행	개정안
제5조(청년주거사업) 시장은 청년의 주거수준 향상과 주거복지의 확충을 위하여 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다. 1. ~ 4. (생략) <u>&lt;신설&gt;</u>  <u>&lt;신설&gt;</u>  5. (생략)	제5조(청년주거사업) ----- ----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. <u>청년의 임대차계약 관련 법률 안내 및 상담</u> 6. <u>안전한 임대차계약을 위한 홍보 및 피해 예방교육</u> 7. (현행 제5호와 같음)

## 세종특별자치시 청년주거 지원 조례

(기획조정실 청년정책담당관) [시행 2023. 3. 6.]

( 제정) 2023.03.06 조례 제2080호

제1조(목적) 이 조례는 「세종특별자치시 청년기본 조례」 제24조에 따라 청년의 주거안정을 위하여 필요한 사항을 정함으로써 세종시 청년의 주거안정과 자립에 기여하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “청년”이란 「세종특별자치시 청년기본 조례」 제3조제1호에 따른 사람을 말한다.
2. “최저주거기준”이란 「주거기본법」(이하 “법”이라 한다) 제17조에 따른 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최소한의 주

거수준을 말한다.

3. “준주택”이란 「주택법」 제2조제4호에 따른 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설을 말한다.

4. “비주택”이란 주택이 아닌 건축물로 사람이 거주하는 시설 중 주택의 정의에 들지 않는 것을 말한다.

제3조(청년주거정책의 기본 원칙) 세종특별자치시장(이하 “시장”이라 한다)은 다음 각 호의 원칙에 따라 청년주거정책을 수립·시행해야 한다.

1. 청년의 소득수준에 따른 주택공급 및 주거비 지원을 통하여 청년의 주거비가 부담 가능한 수준으로 유지되도록 할 것

2. 준주택 등 비주택에 거주하는 청년을 위하여 양질의 주택공급을 촉진할 것

3. 주거복지 수요에 따른 임대주택의 우선공급 및 주거비의 우선지원을 통하여 저소득 청년층의 주거 수준을 향상시킬 것

4. 청년 스스로 자립할 수 있도록 행복주택, 일자리연계형 지원주택, 창업지원주택, 매입임대주택 등 청년과 관련된 주택공급을 촉진할 것

제4조(기본계획의 수립 등) ① 시장은 청년의 주거안정과 주거수준의 향상을 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 청년주거기본계획을 10년 단위로 수립해야 한다. 다만, 「세종특별자치시 주거기본 조례」 제4조에 따른 10년 단위의 주거종합계획에 각 호의 사항을 포함할 경우 이 계획을 청년주거기본계획으로 본다.

1. 청년주거정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항

2. 청년주거 정책자금의 조달 및 운용에 관한 사항

3. 청년주택 및 주거복지 수요·공급에 관한 사항

4. 청년주거 수준 향상을 위한 연차별 사업계획

5. 그 밖에 청년주거 수준 향상을 위하여 시장이 필요하다고 정하는 사항

② 시장은 청년주거기본계획을 수립 또는 변경하고자 할 경우에는 「세종특별자치시 주거기본 조례」 제7조에 따른 세종특별자치시 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

제5조(청년주거사업) 시장은 청년의 주거수준 향상과 주거복지의 확충을 위하여 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 청년의 임차보증금 융자지원 사업
2. 청년주택 공급 사업
3. 청년가구의 임대료 지원사업
4. 청년주거 관련 정보 제공사업
5. 그 밖에 청년 주거안정 및 주거수준 향상을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사업

제6조(청년주거실태조사) ① 시장은 청년주거기본계획의 수립·변경 등 청년주거 안정을 위하여 청년주거 실태조사를 실시할 수 있다.

② 시장은 제1항의 실태조사의 경우 「세종특별자치시 청년기본 조례」 제8조에 따른 기초조사를 활용할 수 있다.

제7조(행정적·재정적 지원) 시장은 청년 주거복지 수준의 향상에 직접 기여하는 단체 또는 기관 등에 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

제8조(관련기관·단체와 협력 등) ① 시장은 중앙행정기관 및 주거복지관련 기관·단체 등이 청년주거 수준 향상 및 지원 사업에 적극 협력할 수 있도록 노력해야 한다.

② 시장은 중앙행정기관, 주거복지 관련 기관·단체 등과 청년의 빈곤 탈피 및 주거복지 향상을 위한 협약 등을 체결할 수 있다.

제9조(다른 법규와의 관계) 시장은 청년주거정책에 관하여 이 조례에서 정하지 않은 사항에 대해서는 법 및 「세종특별자치시 주거기본 조례」에 따른다.

# **① 조 례 명 : 세종특별자치시 주택임대차 피해예방 및 주택임차인 보호를 위한 지원 조례 제정안 [예정]**

○ 대표발의 : 이현정 의원

○ 제안이유 : 전세사기 등 주택임대차 피해 예방과 주택임차인 보호에 필요한 사항을 규정하여 시민의 안정적 주거환경 조성 및 주거복지 향상에 기여하고자 함

○ 타시도 사례

## **부산광역시 주택임대차 피해 예방 및 주택임차인 보호를 위한 지원 조례**

[시행 2023. 8. 16.] [부산광역시조례 제6995호, 2023. 8. 16., 제정]

제1조(목적) 이 조례는 주택임대차 피해 예방 및 주택임차인 보호에 필요한 사항을 규정함으로써 시민의 안정적인 주거환경 조성 및 주거복지 향상에 이바지하는 것을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 「주택임대차보호법」 제2조의 규정에 따른 부산광역시 소재 주거용 건물(공부상 주거용 건물이 아니라도 임대차계약 체결 당시 임대차목적물의 구조와 실질이 주거용 건물이고 임차인의 실제 용도가 주거용인 경우를 포함한다)의 임대차에 적용한다.

제3조(시장의 책무) 부산광역시장(이하 “시장”이라 한다)은 건전한 주택임대차계약의 체결·이행을 통하여 주택임차인을 보호하고 안정적인 주거환경 조성을 위하여 노력하여야 한다.

제4조(다른 조례와의 관계) 주택임대차 피해 예방 및 주택임차인 보호에 대해서는 다른 조례에서 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례가 정하는 바에 따른다.



제5조(피해 예방 및 지원계획의 수립) 시장은 부산광역시(이하 “시”라 한다)의 주택임대차 관련 피해와 분쟁을 예방하고, 주택임차인 보호 지원을 위한 정책을 수립·시행할 수 있다.

제6조(실태조사) 시장은 효율적인 정책 수립·시행을 위하여 시의 주택임대차 관계 현황과 분쟁 사례, 피해사례 및 유형 등에 대한 실태조사를 실시할 수 있다.

제7조(지원) 시장은 주택임대차 피해와 분쟁 예방 및 주택임차인 보호 등을 위해 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

1. 주택임대차 안심계약을 위한 상담 및 정보 제공
2. 주택임대차 피해 회복 및 보증금 반환 관련 법률상담
3. 주택임대차 피해 회복을 위한 심리상담 및 의료 지원
4. 건전한 주택임대차 체결을 위한 홍보와 교육
5. 주택임대인 및 부동산중개인의 책임 강화 사업
6. 그 밖에 시장이 주택임대차 피해와 분쟁 예방 및 주택임차인 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 사업

제8조(주택임대차 피해자에 대한 긴급지원) 시장은 전세사기와 같은 주택임대차 피해가 발생한 경우 주거지원, 금융비용 지원, 법률지원 등 예산의 범위에서 피해자에 대한 긴급지원을 시행할 수 있다.

제9조(전·월세지원센터 설치·운영) ① 시장은 주택임차인을 보호하고 피해와 분쟁을 예방하는 등 효율적인 주택임대차 관련 정책을 수행하기 위하여 부산광역시 전·월세지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

② 지원센터는 다음 각 호의 사무를 수행한다.

1. 주택임대차 계약에 대한 법률지원 및 안내
2. 주택임차인의 피해 현황 조사
3. 주택임대차 피해 예방을 위한 정보관리 및 정보제공
4. 주택임차인 보증금 반환 지원을 위한 원스톱 지원시스템의 설치·운영
5. 전·월세 관련 정보의 효율적·체계적 관리와 정보제공을 위한 온라인

시스템 구축·운영

6. 주택임대차 피해 회복 및 주택임차인 보호를 위한 민관협의체 구성·운영

7. 그 밖에 주택임차인의 피해 예방 및 지원을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사업

③ 시장은 지원센터를 효율적으로 운영하기 위하여 전문성을 가진 법인, 기관 또는 단체에 「부산광역시 민간위탁 기본 조례」 또는 「부산광역시 사무의 공공기관 위탁·대행 조례」에 따라 위탁할 수 있다.

제10조(협력체계 구축) 시장은 안정적인 주택임대차 관계 형성 및 주택임차인 보호의 효율적인 수행을 위하여 정부, 타 지방자치단체, 관련단체와 협력체계를 구축할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## ② 조 례 명 : 세종특별자치시 주택임차인 전세보증금 반환보증 보증료 지원 조례 제정안 [예정]

○ 대표발의 : 김영현 의원

○ 제안이유 : 현재 지원되고 있는 전세보증금 반환보증 보증료 근거를 마련하고자 함

○ 타시도 사례

### 서울특별시 주택임차인 전세보증금 반환보증 보증료 지원 조례

[시행 2023. 12. 29.] [서울특별시조례 제9074호, 2023. 12. 29., 제정]

제1조(목적) 이 조례는 서울특별시에 거주하는 주택임차인의 전세보증금 반환보증 보증료 지원에 필요한 사항을 규정함으로써 주택임차인의 주거 안정과 주택시장의 건전한 발전에 기여하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "전세보증금 반환보증"이란 주택임대차계약 만료 시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세보증금의 반환을 보증기관이 책임지는 보증상품을 말한다.
2. "전세보증금 반환보증 보증료"란 전세보증금 반환보증에 가입하기 위하여 보증기관에 납부하는 수수료를 말한다.

제3조(보증료 지원) 서울특별시시장(이하 "시장"이라 한다)은 주택임차인에게 예산의 범위에서 전세보증금 반환보증 보증료(이하 "보증료"라 한다)를 전부 또는 일부 지원할 수 있다.

제4조(지원 대상) ① 보증료는 다음 각 호의 조건을 모두 충족하는 임차인에게 지원한다.

1. 서울특별시(이하 "시"라 한다) 소재 주거용 건물에 임대차계약을 체결하고 전세보증금 반환보증에 가입한 사람
2. 지원 신청일 기준, 시에 주민등록상 주소를 두고 거주하고 있는 사람
3. 그 밖에 임차보증금의 상한 기준, 소득 기준 등 보증료 지원과 관련

하여 시장이 별도로 정하는 사항

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증료 지원 대상에서 제외한다.

1. 공공임대주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 등록임대사업자의 임대주택에 거주하는 임차인인 경우

2. 임차인이 법인인 경우

3. 다른 법령이나 조례 등에 따라 동일·유사한 지원을 받은 사람인 경우

4. 지원 신청일 기준, 전세보증금 반환보증 기간이 만료된 경우

5. 그 밖에 시장이 보증료 지원이 적합하지 않다고 정하는 경우

제5조(신청 및 지원절차 등) ① 보증료를 지원받으려는 사람은 보증료 지원 신청서를 작성하여 시장에게 제출하여야 한다.

② 시장은 신청서가 접수되면 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다.

1. 전세보증금 반환보증 가입 여부

2. 제4조에 따른 지원 대상 해당 여부

3. 임대차계약서, 통장 및 신분증 등 구비 서류 충족 여부

③ 시장은 대상자 심사 후 별도로 정한 기간 내에 보증료 지원 여부를 신청인에게 결정·통지하고, 신청인 명의의 계좌로 지급한다.

④ 그 밖에 지원금의 지원절차, 이의신청 및 환수조치에 관한 사항은 시장이 따로 정한다.

제6조(교육 및 홍보) 시장은 임차인의 전세보증금 반환보증 가입을 장려하기 위하여 시민을 대상으로 교육 및 보증료 지원사업에 대한 홍보를 할 수 있다.

제7조(협력체계의 구축) 시장은 안정적이고 효율적으로 임차인을 지원하기 위하여 관련 기관 또는 단체 등과 협력체계를 구축할 수 있다.

부 칙 <제9074호, 2023.12.29.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

### ③ 조 례 명 : 세종특별자치시 주거기본 조례 일부개정조례안 [예정]

○ 대표발의 : 김효숙 의원

○ 제안이유 : 제4조(주거종합계획의 수립) 조문안에 긴급 주거지원이 필요한 가구 발굴 및 지원사업을 추가하는 내용을 포함하고자 함

○ 기존조례

#### 세종특별자치시 주거기본 조례

(건설교통국 주택과) [시행 2021. 7.15.]

제1조(목적) 이 조례는 「주거기본법」 및 같은 법 시행령에서 위임한 사항과 세종특별자치시의 주거정책에 관한 기본적인 사항을 정함으로써 시민의 주거안정과 주거수준의 향상에 기여함을 목적으로 한다.

제2조(주거권) 세종특별자치시(이하 “시”라 한다) 시민은 관계 법령 및 시 주거 관련 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다.

제3조(다른 조례와의 관계) 세종특별자치시장(이하 “시장”이라 한다)은 주거정책에 관한 다른 조례를 제정하거나 개정할 때에는 이 조례에 부합하도록 하여야 한다.

제4조(주거종합계획의 수립) ① 시장은 법 제5조에 따른 주거종합계획에 따라 10년 단위의 시 주거종합계획(이하 “주거종합계획”이라 한다) 및 연도별 시 주거종합계획(이하 “연도별 주거종합계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.

② 주거종합계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 시 주거정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항
2. 법 제5조제1항제2호부터 제7호까지 및 제9호에 관한 사항
3. 법 제17조에 따른 최저주거기준 및 제19조에 따른 유도주거기준 미달

가구 감소를 위한 노력에 관한 사항

4. 주거복지 전문인력 양성 및 교육에 관한 사항

5. 주거복지 전달체계 및 관련 민간단체 지원에 관한 사항

6. 제5조에 따른 주거복지사업 재정 확보에 관한 사항

7. 제17조에 따른 주거복지센터의 설치·운영에 관한 사항

8. 그 밖에 시민의 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항

③ 연도별 주거종합계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 주거종합계획에 따른 해당 연도 추진계획에 관한 사항

2. 다음 연도의 공공택지 수급계획에 관한 사항

3. 다음 연도의 공공주택 공급계획에 관한 사항

4. 제5조에 따른 주거복지사업에 대한 행정적·재정적 지원 등 실행에 관한 사항

④ 시장은 연도별 주거종합계획을 해당 연도 3월 말까지 수립하여야 한다.

제5조(주거복지사업) 시장은 시민의 주거복지 향상을 위하여 다음 각 호의 사업(이하 “주거복지사업”이라 한다)을 추진하여야 한다.

1. 주거지원필요계층(법 제3조제2호에 따른 주거지원필요계층을 말한다. 이하 같다)을 위한 공공임대주택 공급 확대

2. 공공임대주택 거주자에 대한 사회복지서비스 제공

3. 주거급여 대상이 아닌 저소득가구에 대한 주거비의 전부 또는 일부 보조

4. 법 제17조에 따른 최저주거기준 미달 가구에 대한 주택개량 자금 지원

5. 노후·불량 주택에 거주하는 주거지원필요계층에 대한 주택 개조비용 지원

6. 주거복지 관련 단체·기관 지원

7. 주거복지 향상을 위한 연구·조사

8. 그 밖에 시장이 주거안정 및 주거수준 향상을 위하여 필요하다고 인정하는 사업

제6조(주거복지사업의 민간위탁) ① 시장은 주거복지사업의 전부 또는 일부를 민간 전문기관 또는 단체에 위탁할 수 있다. 이 경우 예산의 범위에서 사업비의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

② 제1항에 따른 민간 전문기관 등에 위탁하는데 필요한 절차 및 방법 등 필요한 사항은 「세종특별자치시 사무의 민간위탁 조례」를 따른다.

제7조(주거정책심의위원회의 설치 및 기능) ① 시장은 법 제9조에 따라 시에 세종특별자치시 주거정책심의위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 주거종합계획 및 연도별 주거종합계획의 수립·변경에 관한 사항
2. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구의 지정·변경 또는 해제에 관한 사항(지정권자가 시장인 경우에만 해당한다)
3. 시장이 발의하는 주택정책 및 주거복지 등과 관련된 조례의 제정·개정에 관한 주요 사항
4. 다른 법령 또는 조례에서 위원회의 심의를 거치도록 한 사항
5. 주거복지사업의 민간단체 운영평가에 관한 사항
6. 제17조에 따른 주거복지센터의 설치·위탁관리 및 운영평가에 관한 사항
7. 그 밖에 주거복지 등 주거정책 및 주택의 건설·공급·거래에 관한 중요한 정책으로서 시장이 심의에 부치는 사항

제8조(위원회의 구성) ① 위원회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함하여 15명 이내의 위원으로 구성한다.

② 위원장은 시장이 되고, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

③ 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 성별 균형을 고려하여 시장이 임명 또는 위촉한다.

1. 시 주택 또는 복지 업무를 담당하는 3명 이내의 4급 이상 공무원

2. 주거복지 등 주거정책의 대상 계층을 대표하는 사람
3. 주거복지 등 주거정책에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람

④ 위촉위원의 임기는 2년으로 하되, 1회에 한정하여 연임할 수 있다. 다만, 위원의 사임 등으로 새로 위촉된 위원임 임기는 전임위원 임기의 남은 기간으로 한다.

제9조(위원의 해촉) 시장은 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해촉할 수 있다.

1. 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우
2. 심신장애로 직무를 수행할 수 없게 된 경우
3. 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우
4. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우
5. 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당함에도 불구하고 회피하지 아니한 경우

제10조(위원의 제척·기피·회피) ① 위원회 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원회의 심의·의결에서 제척(除斥)된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 안건의 당사자(당사자가 법인·단체 등인 경우에는 그 임원을 포함한다. 이하 이 호 및 제2호에서 같다)이거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
2. 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우
3. 위원이 해당 사건에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
4. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
5. 위원이 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직하였던 기업 등이 해당 사건에 관하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우



② 해당 안건의 당사자는 위원에게 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 위원회에 기피 신청을 할 수 있으며, 위원회는 의결로 기피 여부를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여하지 못한다.

③ 위원이 제1항 각 호에 따른 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의·의결에서 회피(回避)하여야 한다.

제11조(위원장의 직무) ① 위원장은 위원회를 대표하며 위원회의 업무를 총괄한다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 경우 그 직무를 대행한다.

제12조(위원회의 회의) ① 위원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 된다.

1. 재적위원 3분의 1 이상의 소집요구가 있는 경우

2. 그 밖에 위원장이 필요하다고 인정하는 경우

② 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

③ 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사를 두며, 간사는 주거복지 업무 담당 부서장이 된다.

제13조(실무위원회의 구성) ① 위원회의 효율적인 운영과 위원회로부터 위임받은 사항을 처리하기 위하여 실무위원회를 둘 수 있다.

② 실무위원회는 위원장(이하 “실무위원장”이라 한다)을 포함하여 5명 이상 7명 이내의 위원(이하 “실무위원”이라 한다)으로 구성한다.

③ 실무위원장은 주거복지 업무 담당국장이 되고, 실무위원은 해당 심의 또는 조사의 성격에 따라 위원회의 위원 중에서 위원장이 회의마다 지정하는 위원이 된다.

④ 실무위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 열리고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑤ 실무위원장 및 실무위원의 임기는 해당 심의 또는 조사사항의 심의

결정 또는 조사보고가 완료되는 때까지로 한다.

⑥ 그 밖에 실무위원회 위원의 제척·기피·회피 및 해촉에 관한 사항은 제9조 및 제10조를 준용한다.

제14조(관계기관 등의 협조) 위원회 또는 실무위원회는 심의에 필요한 경우에는 관계 기관의 장 또는 관계자를 출석하게 하여 의견을 듣거나, 관계 기관 및 단체 등에 대하여 자료의 제출 등 필요한 협조를 요청할 수 있다.

제15조(수당 및 여비) ① 위원회 또는 실무위원회의 회의에 출석한 공무원이 아닌 위원에게는 예산의 범위에서 「세종특별자치시 위원회 설치 및 운영에 관한 조례」가 정하는 바에 따라 회의 참석수당·여비 등 실비를 지급할 수 있다. <개정, 2021. 7. 15.>

② 제14조에 따라 위원회 또는 실무위원회의 회의에 출석하여 발언하는 관계 기관의 장 또는 관계자에게는 예산의 범위에서 여비와 그 밖에 필요한 경비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원이 소관 업무와 직접 관련하여 위원회의 회의에 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제16조(운영세칙) 이 조례에 규정된 사항 이외에 위원회 운영에 관하여 필요한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제17조(주거복지센터 설치 등) ① 시장은 법 제22조에 따라 주거복지사업의 원활하고 지속적인 추진을 위하여 주거복지센터(이하 “센터”라 한다)를 설치할 수 있다.

② 센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다.

1. 주거복지 관련 정보제공 및 상담
2. 법 제20조 및 관계 법령에 따른 주거 관련 조사 지원
3. 임대주택 등의 입주, 운영, 관리 등과 관련한 정보 제공
4. 주거복지 관련 기관, 단체의 연계 지원
5. 주택개조 등에 대한 교육 및 지원
6. 주거복지 관련 제도에 대한 홍보
7. 그 밖에 주거복지와 관련된 사항

③ 시장은 「주거기본법 시행령」 제14조제3항에 따라 센터의 운영을 다음 각 호의 기관에 위탁할 수 있다. <개정, 2021. 4. 15.>

1. 세종도시교통공사
2. 세종특별자치시 시설관리공단
3. 세종특별자치시 사회서비스원
4. 기타 주거복지 관련 법인이나 단체

④ 시장은 예산의 범위에서 센터의 운영에 필요한 경비와 사업비 등을 지원할 수 있다.

⑤ 시장은 센터의 효율적 운영을 위하여 관련 공무원을 파견할 수 있다.

⑥ 센터 설치·운영의 위탁에 관하여 이 조례에서 규정하지 아니한 사항은 「세종특별자치시 사무의 민간위탁 조례」를 따른다. <개정, 2021. 4. 15.>

제18조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

## 전세사기 피해 유형



### 강동전세 사기

보증금과 대출금을 합친 금액이 집(주택) 시세와 비교 80% 초과 시 주택가격 부채비율이 높아 보증금 피해 예상

- ▶ 전세보증금반환보증 가입, 건물등기부 확인
- ▶ 임대사업자 등 다수주택 보유자 위험성이 큼

### 가짜 집주인 행세 사기

실제 임대인이 본인을 대신한 가짜 집주인을 앞세워 등기부에 가짜 명의로 등기까지 하여 임차인은 명의신탁 사실을 전혀 모른 채 전세보증금을 가로챈 후 잠적하여 피해 발생

- ▶ 최대한 임대인(집주인) 신분 확인
- ▶ 계약금과 잔금 계좌번호 송금 시 임대인 명의 확인

### 신탁물건 전세 사기

신탁회사가 임대인(위탁자-건축업체)으로부터 소유권 및 수익권을 가져오는 대신 채무를 감아주는 신탁원부 작성 및 신탁계약을 체결하였으나 위탁자(단독)의 건물전세 전단지(광고) 등에 속아 신탁사의 동의 없이 임대차계약 체결한 후 보증금을 가로채고 잠적, 그 후 임차인은 보증금과 신탁사로부터 영도 소송 등 강제 퇴거 피해 발생

- ▶ 신탁등기 부동산은 반드시 신탁원부 확인 필수

### 매도 및 근저당권설정 사기

집주인이 전세계약을 맺은(잔금 지급) 즉시, 전입신고 및 확정일자 확보 전 물래 임차인을 속이고 소유권을 제3자에게 이전하거나 근저당설정 등기로 임차인의 대출력을 무력화시키는 전형적인 사기

- ▶ 잔금 시 소유자 필히 확인, 계약해지 조건 특약

## 세종시 전세피해, 부동산거래 무료상담 운영



### 세종시 전세피해 상담창구 운영

- 운영시간 : 평일 09:00~18:00 (점심시간 12:00~13:00 미운영)
- 운영장소 : 세종시청 주택과 (세종특별자치시 시청대로 115, 2층)
- 주요내용
  - ▶ 전세피해 구제 제도 및 지원사항 안내
  - ▶ 법률(변호사/세무사) 및 상리상담 안내
  - ▶ 전세피해확인서 / 전세사기피해자결정신청서 접수
- 문의사항 : 주택과(044-300-5934)

### 세종시 부동산거래 상담점 운영

- 운영시간 : 2023. 6. 22~계속 / 매월 2, 4주차 목요일 10~16시 (점심시간 12:00~13:00 미운영)
- 운영장소 : 세종시청 1층 민원실 내 부동산거래 상담실
- 상담방법 : 온라인 또는 유선 예약 후 직접 방문 상담 ※ 온라인 : 시 누리집(정책정보부동산거래상담제강제)
- 상담인력 : 한국공인중개사협회 세종시회(개업공인중개사 12명)
- 상담내용
  - ▶ 부동산거래 및 주택·상가 임대차 계약 전반
  - ▶ 매매·전세 등 적정 가격 중개보수, 계약 절차 및 후속조치
  - ▶ 이중계약 여부 및 기타 부동산거래, 임대차와 관련된 법령 정보 등
- 문의사항 : 토지정보과(044-300-5614, 5615) / 협회 세종시회(044-862-8770)



## 전세사기 피해 예방을 위한 전세계약 준수사항



국토교통부 HUG 주택도시보증공사 RE3 한국부동산원

## 전세계약 체결 전 준수사항



### 주택(집) 상태 및 불법건축물 확인

- 현장방문벽지·정판·천장누수 등 건물 외형 점검
- 세입자 (거주자) 유무 확인
- 불법·무허가 주택인지 확인(건축물대장 열람)
- 일반주택이 아닌 근생빌라, 오피스텔(용도) 등은 금융대출 및 보증보험 불가, 전세피해 지원 사각지대

### 적정 전세가를 확인

- 인근 건물, 해당주택 시세 대비 보증금 적정 확인
- ※ 안심전세 App "시세조회 & 위험성진단" 확인



### 본인 임대차계약 선순위 확인

- 다가구 주택 임차 시 반드시 동주민센터 방문, 선순위 임차 보증금과 전입세대 확정일자 확인 (경매시 후순위로 인한 보증금 피해)
- 다세대 주택 임차 시 선순위에 근저당에 있는 경우 본인이 후순위로 밀려 경매시 보증금 피해 발생 (HUG 안심 전세 앱을 통한 시세조회 필요)

### 임대인 세금 체납 확인

- 국세는 세무서(www.hometax.go.kr), 지방세는 시청 세원관리과 또는 읍·면·동 행정복지센터 확인

## 전세계약 체결 시 준수사항



### 공인중개사 개설 등록 확인

- 부동산중개사사무소 중개사무소등록증, 자격증 확인
- 국가공인정보포털 (www.rsd.go.kr) ▶ 부동산중개업 조회
- 중개사고 대비 손해배상책임 보장 공제제 등 확인
- ※ 중개법인 4억원, 법인 아닌 개인 공인중개사 2억

### 임대인 신분 확인

- 등기부등본 소유자 일치 확인
- 대리인 출석 시 위임장·인감증명서(임대인)를 확인하여 임대차계약 체결 권한 위임 확인
- 신탁사로 소유권이 넘어간 경우
  - ▶ 일반적으로 신탁사 및 수익자의 동의를 받아 임대차 계약을 체결하는 것이 통상적임
  - ▶ 다만, 신탁원부 등의 서류를 확인할 수 있도록 임대인(위탁자) 및 공인중개사에게 요구하여 임대차계약 체결과 보증금 반환 의무가 누구에게 있는지를 명확히 확인한 후 임대차계약 체결

### 권리관계 확인

- 계약체결(잔금 지급) 전 등기부등본을 반드시 확인하여 권리변동이 없는지 확인
- 또한, 계약서 특약사항에 계약 이후 권리변동(근저당권 설정 등) 시 계약해지 및 보증금반환 등 조건 제시

### 주택임대차표준계약서(표준서식) 활용

- 계약 전 필수 확인사항 습득 후 계약서에 임대인과 임차인 정보, 임대기간, 임대료, 보증금, 관리비 등 명확히 기재

## 전세계약 체결 후 준수사항



### 권리관계 재확인

- 계약체결 후 권리변동사항 확인
- 계약체결 이후 제3자 이전등기 또는 근저당설정 등기 여부 확인(계약 위반사항 확인)

### 주택 임대차신고

- 기 간 : 계약체결 후 30일 이내
- 대 상 : 보증금 6천만원 초과 또는 월차임 30만원 초과
- 방 법 : 주택소재지 읍·면·동 행정복지센터 또는 온라인 신고
- 신 고 : 임대인·임차인 공동신고
- 해 택 : 임대차 신고시 계약서 제출하는 경우 확정일자 부여 효력
- 과태료 : 지연·거짓 신고 100만원 이하(2025. 6. 1. 부터)

### 보증금 보전 임차인 권리 필수사항 안내

- 대 항 액 : 주택의 인도 + 전입신고 다음 날 발생
- 우선변제권 : 대항요건과 확정일자 갖춘 즉시 발생, 주택이 나중에 경매로 넘어갔을 때 배당 받을 수 있는 권리 (다른 채권자 보다 우선 변제 가능)

### 전세보증금반환보증 상품 가입

- 전세계약 종료 시 전세 보증금 반환 책임 보증 제도
- 주택도시보증공사(www.khug.or.kr) 웹사이트 확인







