국토교통부 | 보도자료 | 대체불가 대한민국

보도시점 : 2026. 11. 9.(월) 11:00 이후(11. 10.(화) 조간) / 배포 : 2026. 11. 9.(월)

전세사기피해자 최소보장제 시행, 10일부터 최소지원금 신청하세요!

- 전세사기피해자의 임차보증금의 3분의 1 회복 보장
- 신탁사기 등 무권계약 피해자는 경·공매 종료 전 선지급금 신청 가능
- 10일부터 LH 청약플러스에서 온라인 접수 개시(13일부터 현장접수 병행)

□ 국토교통부(장관 홍지선)는 **11월 13일부터 전세사기피해자의 최소한의 피해회복**을 **지원**하는 '**최소보장제***'를 시행하고, 한국토지주택공사(이하 LH)를 통해 **최소지원금** 및 **선지급금 사전 신청**을 **10일**부터 받는다.

* (최소보장제) 전세사기피해자의 최소한의 피해회복을 국가가 보장하는 제도로, '최소지원금'과 신탁사기 등 무권계약 피해자에 대한 '선지급-후정산' 제도로 구성

○ 이번 제도는 지난 5월 12일 개정·공포된 「**전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법**」(이하 특별법)에 따른 것으로, 법 개정 이후 국토교통부는 제도의 원활한 시행을 위해 지난 10월 특별법 **하위법령**(시행령·시행규칙)을 **개정**하여 **최소지원금** 등의 **산정기준**, **신청·지급 절차** 및 **업무 위탁** 등에 관한 **세부규정을 마련**하였다.

○ 또한, 제도 설명 및 홍보를 위해 **유튜브**를 통한 '전세사기 피해자 지원방안' **온라인설명회***(9.21)를 개최하고, **팝업스토어**(10.28~30, 서울역)를 운영한 바 있다.

* 국토교통부 공식 유튜브 채널에 "최소보장제 등 전세사기 피해자 지원방안" 영상 업로드

〈 최소지원금 제도 〉

□ '**최소지원금**'은 전세사기피해자가 **경매 등을 통해 회복한 보증금**(이하 피해회복금)이 **임차보증금의 3분의 1**에 미치지 못하는 경우, **그 부족분**을 현금으로 **지원**하여 **최소한 보증금의 3분의 1을 회복**할 수 있도록 하는 제도이다.

○ (**지원대상**) 특별법에 따라 결정된 **전세사기피해자**와 **제2조제4호다목***에 따른 **임차인** 중 **피해회복금이 보증금의 3분의 1**에 **미달하는 피해자**가 지원대상이다.

* (제2조제4호다목 임차인) 보증금이 5억 이하이고 임대인의 보증금반환채무 미이행 의도가 확인되면서, 전입신고·확정일자 등을 갖추어 피해자등으로 인정된 임차인

○ (**산정방식**) **최소지원금**은 피해자의 **임차보증금의 3분의 1**에 해당하는 **금액**에서 **피해회복금**을 차감하여 **산정**한다.

- **피해회복금**은 ①「주택임대차보호법」에 따라 **대항력 또는 우선변제권을 행사하여 받은 금액**(경매 배당액), ② 임차보증금반환채권을 통해 **변제받은 금액**(임대인등으로부터 회수·변제받은 금액), ③**경매차익*** **지원액** 및 **임대료 재정지원액****으로 구성된다.

* LH가 피해주택 매입 시 매입 과정에서 발생하는 차액(감정가-낙찰가)을 지원
** 특별법에 따른 피해자 주거지원(공공임대주택) 과정에서 발생하는 임대료 지원액

〈 선지급-후정산 제도 〉

□ **'선지급-후정산'**은 **신탁사기 등 무권계약피해자**에게 피해주택의 처분이 완료되기 전이라도 **임차보증금의 3분의 1**을 **먼저 지급**하는 제도이다.

○ (**지원대상**) **신탁사기 등 무권계약피해자** 중 **피해회복금이 보증금의 1/3에 미달하는 피해자**가 지원대상이다. **무권계약피해자**란 적법한 임대권한이 없는 자와 임대차계약을 체결한 피해자를 말하며, 신탁사기 등이 이에 해당한다.

- 신탁사기 등 무권계약 피해자는 일반적인 전세사기피해와 달리 경·공매 배당을 통한 보증금 회복이 어렵고, **피해회복이 늦어지는 문제**가 있어, 피해주택의 경·공매 또는 LH 매입이 종료되기 전에 **선지급금**을 **지급**하여 **신속한 피해회복**을 지원한다.

○ (**산정·정산방식**) **선지급금**은 **임차보증금의 3분의 1**에 해당하는 금액을 의미한다. 다만, ①임차보증금반환채권을 통해 **변제받은 금액**(임대인등으로부터 회수·변제받은 금액)과 ②**선지급 전까지의 임대료 재정지원액** 등이 있는 경우 이를 **차감**하여 **산정**한다.

- **선지급 이후** LH **매입** 등을 통한 **차익이 발생**하는 경우 이를 **추가지급**하여 **정산**할 수 있도록 하였다.

< 최소지원금 및 선지급금 지급 사례 (예시)>

구분	지원대상	임차보증금 (A)	피해회복금 (B) (예시)	최소지원금 (C=A×⅓-B)	최종 피해회복금 (B+C)
최소지원금	전세사기피해자 및 다목 피해자	1억원	경매 배당액이 1천만원인 경우 * 배당 외 회복금이 없다고 가정	최소지원금 2,333만원	3,333만원 (회복률 33.3%)
		1억원	회복금이 없는 경우	최소지원금 3,333만원	3,333만원 (회복률 33.3%)
선지급금	신탁사기, 무권계약 피해자	1억원	회복금이 없는 경우	선지급금 3,333만원	3,333만원 (회복률 33.3%)

〈 신청시기 및 방법 〉

□ (**신청시기**) **최소지원금**은 LH가 **피해주택**을 **매입할 경우**에는 **경매차익 산정 완료 후** 신청이 가능하며, 그 외의 경우는 **피해주택의 경·공매가 완료**된 이후 신청가능하다.

○ **선지급금**은 피해주택의 경·공매 등 **종료 이전**에 신청할 수 있다.

□ (**신청방법**) **LH 청약플러스***(www.apply.lh.or.kr)를 통한 **온라인 신청**(11.10~) 및 **LH 지역본부 현장 신청**(11.13~)이 가능하며, 자세한 사항은 **LH 청약플러스**의 **공고문** 및 **LH 콜센터**(1600-1004)를 통해 확인할 수 있다.

* LH 청약플러스에서 최소지원금 및 선지급금 지급 대상 여부를 자가 진단 가능

○ (**지급·이의신청**) LH는 신청일로부터 **90일 이내**(보완 필요 시 30일 연장 가능)에 **지급 여부**를 **결정**하여 **신청인**에게 **통지**할 계획이며, 지급결정에 **이의가 있는 경우**에는 결정 통지를 받은 날부터 **30일 이내**에 LH에 **이의신청**을 할 수 있다.

□ 국토교통부 백승록 피해지원총괄과장은 "**최소지원금**과 **선지급-후정산** 제도는 경·공매 결과 등에 따라 피해자별로 달라지는 **피해회복 수준의 격차**를 **완화**하고, **최소한의 피해회복**을 **국가**가 **보장**하기 위한 제도"로,

○ “이번 제도 시행이 경·공매 배당이 없거나, LH가 피해주택을 매입하지 못하는 등 **피해구제의 사각지대**에 있던 전세사기피해자들의 **주거안정**과 **조속한 일상 회복**에 **실질적인 도움**이 될 것으로 기대된다”고 밝혔다.

○ 또한, “**LH 등 관계기관과 협력**하여 지원 대상자에게 **신청절차를 적극 안내**하고, 신속하고 차질 없는 **심사·지급**을 통해 피해자들이 하루빨리 지원받을 수 있도록 노력하겠다”고 강조했다.

담당 부서	국토교통부 전세사기피해지원단 피해지원총괄과	책임자	과 장	백승록 (044-201-5080)
		담당자	사무관	김현석 (044-201-5235)
		담당자	주무관	지영근 (044-201-5236)
담당 부서	한국토지주택공사 전세피해지원단(TFT)	책임자	팀 장	박종인 (031-738-4711)
		담당자	차 장	진용택 (031-738-4713)

대한민국 정책브리핑
대체불가 대한민국
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락
미래를 짓다 모두를 잇다 MOVE TOMORROW

참고1 **전세사기피해자 최소보장제 개요 포스터**

전세사기피해자 최소보장제 시행, 국가가 최소한의 피해회복 보장



'26. 11. 13일부터 전세사기피해자 최소지원금 및 선지급금 지원사업 시행

사업내용

최소지원금이란? 경·공매 등이 종료된 피해자의 **피해회복금**이 **최소보장금(임차보증금 1/3)에 미달**할 경우, 그 **차액(최소지원금)**을 지원하는 사업입니다

선지급금이란? 신탁사기 또는 무권계약 피해자에게 경·공매 전에 **최소보장금(임차보증금 1/3)의 전부 또는 일부를 선지급**하는 사업입니다.

※ 피해회복금이란? 경·공매상 배당(배분)+임대인등으로부터 변제받은 금액+「전세사기특별법」에 따른 경매차익(피해주택 매입 시)+임대료 재정지원액의 합계



구 분	최 소 지 원 금	선 지 급 금
지원대상	▪ 특별법 제2조에 따른 전세사기피해자 및 다목 임차인 중에서 최소보장 요건*을 충족한 사람(법 시행일 전 경·공매가 끝난 피해지도 신청가능) * 피해회복금의 총합이 임차보증금의 1/3에 미치지 못하는 경우	▪ 특별법 제2조 중 다목 임차인인 신탁사기피해자 및 무권계약 피해자 중에서 최소보장 요건을 충족한 사람
(제 외)	– 대한민국 국적을 가지지 아니한 자 – 특별법 제2조 나목에 따른 고액임차인 – 본인의 피해주택을 직접 낙찰받은 경우 – 경·공매 절차에서 우선변제권의 행사를 소홀히 하여 배당 또는 배분 요구를 하지 아니한 경우(단, '26.11.13 이후 경매개시결정이 있는 경우부터 적용) – 선지급금을 이미 지급받은 경우	– 대한민국 국적을 가지지 아니한 자 – 특별법 제2조 나목에 따른 고액임차인 – 본인의 피해주택을 직접 낙찰받은 경우
지원내용	▪ 최소지원금 = 최소보상금(임차보증금 x 1/3) – 피해회복금(배당, 변제금, 특별법상 지원금)	▪ 선지급금 = 최소보상금 – 피해회복금(변제금, 특별법상 지원금)
신청시기	▪ LH에 피해주택 매입 요청한 경우 : 피해주택 매입 및 경매차익 산정 등 완료 이후 ▪ 그 외 : 경·공매 배당(배분) 완료 또는 피해주택 매각 완료 이후	▪ 피해주택이 경·공매 등으로 매각되기 전까지
구비서류	▪ (공통서류) 지원금 신청서, 피해자결정문, 임대사계약서, 주민등록표 초본, 주민등록증·운전면허증·여권 등 신분증명서 피해주택의 부동산등기사항전부증명서 ▪ (선택서류) 신탁원부(신탁사기피해자), 배당표 또는 배분계산서(최소지원금 신청자), 임대인등 변제받은 금액이 있는 경우 해당 서류(변제 사실이 있는 경우) 등	
유의사항	▪ 최소지원금 또는 선지급금 지급 이후에는 특별법 제25조, 제25조의2, 제25조의3에 따른 공공임대주택 지원 불가 * 다만, 최소지원금·선지급금을 지급 받은 이후 임시거주(긴급주거지원) 가능 ▪ 지원금 신청 시 또는 지원금을 지급받은 이후에 임대인등으로부터 변제 받은 금액이 있는 경우에는 반드시 LH에게 신고하여야 하며, 신고하지 않거나 거짓으로 신고한 경우에는 지원금 반납 및 과태료 부과 조치 가능	

사업절차

신청(피해자▸LH) → 접수·확인(LH) → 지급결정(LH, (90일 내, 30일 연장가능)) → 결과 통지(LH▸피해자, (서면 또는 전자적 방법)) → 이의신청(피해자▸LH, (30일 이내)) → 지급(LH▸피해자)

※ 신탁사기피해자가 LH에 피해주택 매입을 요청한 경우 선지급금 지급 이후 정산
→ LH가 피해주택 매입을 통해 회수되는 금액이 선지급금을 초과하는 경우 초과한 금액만큼 피해자에게 추가 지급

신청방법

☑ **LH청약플러스*[최소보장(전세피해) 메뉴)] 또는 LH 지역본부에 현장(우편) 신청**
* (청약플러스 누리집) https://apply.lh.or.kr

※ LH 피해주택 매입 요청한 피해자의 경우 LH에서 신청방법을 별도 안내할 예정으로 보다 자세한 사항은 LH 청약플러스 등 공고문을 통해 확인 가능합니다.

※ LH청약플러스 > 최소보장(전세피해) > (신청 전)셀프 검증하기을 통해 피해자 본인의 지원 대상 여부와 신청 방법을 확인하시기 바랍니다.(로그인 후 이용 및 신청 가능)

문의처

☑ **한국토지주택공사 (☎ 1600-1004)**

국토교통부 LH 한국토지주택공사

참고2 최소보장제(최소지원금 및 선지급-후정산) 관련 Q&A

1. 최소지원금, 선지급금의 신청 가능시점 및 신청 방법은?

□ **(신청시점)** '26.11.10일부터 **온라인**(LH 청약플러스)* **사전신청**이 가능하며, **LH 매입 요청**한 피해자의 경우 **개별 안내**(신청시기, 방법 등)할 예정

* (LH 청약플러스 접속 URL) https://apply.lh.or.kr

□ **(신청방법)** **신청서**와 **첨부서류***를 **LH 청약플러스**를 통해 **온라인 신청**하거나 **LH 지역본부**에 제출(방문, 우편)

* (필수서류) 피해자 결정문, 임대차계약서, 주민등록표 초본, 주민등록증·운전면허증, 여권 등 신분증명서, 피해주택의 부동산등기사항전부증명서
(선택서류) 신탁원부(신탁사기피해자), 배당표 또는 배분계산서(최소지원금 신청자), 임대인등에게 변제받은 경우 해당 서류(변제받은 사실이 있는 경우) 등

□ **(절차)** LH는 신청서 등이 접수되면 **서류확인·지급결정·통지** 등 거쳐 피해자에게 **지원금 지급**(피해자는 지급결정에 30일 이내 이의신청 가능)

신청	접수	확인 및 심사	지급결정 및 통지	(이의신청)	지급
피해자→LH	LH	LH (신청일부터 90일, 보완 필요시 30일 연장)	LH→피해자 (서면 또는 카카오톡 등 전자적 방법)	피해자→LH (30일 이내)	LH→피해자

○ 신청절차 및 서류 등 세부사항은 **LH 청약플러스***를 통해 별도 공고 예정

* (LH 청약플러스 접속 URL) https://apply.lh.or.kr

2. 제도 시행 전에 경·공매가 종료된 피해자도 지원받을 수 있는지?

□ 제도 시행('26.11.13) 전에 이미 **경·공매가 종료된 피해자**도 **최소보장제 지원대상**에 해당됨

3. 최소지원금 및 선지급금의 신청 가능 시기는?

□ **최소지원금**은 경·공매를 통한 배당액 확정이 필요하여 **경·공매 종료 이후** 신청 가능하며, **선지급금**은 **경·공매 등 종료 이전**에 신청 가능

< 유형별 신청 시기 >

구분	유형	신청 시기
최소지원금	LH 피해주택 매입을 요청한 경우	경매차익 산정완료 이후
	피해주택이 제3자에게 낙찰된 경우	경·공매 배당 완료 이후
선지급금	신탁사기, 무권계약피해자인 경우	경·공매 등 종료 이전

4. 최소지원금과 선지급금 지원 대상은?

□ 최소지원금은 특별법 제2조제4호 중 가목의 **전세사기피해자**와 **다목 피해자** 중 **최소보장 요건***에 해당하는 경우 신청 가능

* 경·공매 종료 후 피해회복금의 총합이 임차보증금의 1/3에 미치지 못하는 경우

** 다만, 특별법 제25조의9 제1항 및 제2항에 따라 ❶대한민국 국적을 가지지 아니한 자, ❷제2조제4호 나목 임차인(보증금 5억원 초과), ❸본인의 피해주택을 직접 매수한 피해자, ❹경·공매상 배당요구 또는 배분요구를 하지 않은 피해자('26.11.13.이전에 최초로 경매개시결정 등이 있던 경우는 제외)는 최소지원금을 신청할 수 없음

□ 선지급금 지원대상은 특별법 제2조4호**다목**에 따른 **임차인** 중 **신탁사기피해자 및 무권계약피해자** 중 **최소보장 요건**(최소지원금과 동일)에 해당하는 경우 신청 가능

5. 최소지원금 및 선지급금의 지급신청 가능 기간은 언제까지인지?

□ 피해자의 최소지원금 및 선지급금의 **신청기간**은 "피해자등으로 **결정된 날**부터 **3년 이내**" 또는 "**경·공매 절차가 완료된 날**부터 **1년** 이내"임

○ 다만, **제도 시행 전 피해자**로 **결정**된 사람의 경우 **최소보장제**가 **시행**되는 **'26.11.13일**부터 **3년**('29.11.13) 이내 **신청 가능**

6. 최소지원금 산정 시 피해회복금에 포함되는 사항은? 지방정부 지원금이나 금융지원 등도 해당되는 것인지?

□ **최소지원금** 산정방식은 "**임차보증금의 1/3 - 피해회복금**"이며,

○ **특별법 제25조의9** 및 **동법 시행령 제4조의4**에 따라 **피해회복금**에 **포함되는 금액**은 ❶경·공매를 통한 **배당액**, ❷임대인등으로부터 **변제받은 금액**, ❸특별법상 **지원액**(경매차익 및 임대료 재정지원)임

< 최소지원금 관련 피해회복금 구성* >

❶「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하여 받은 금액
→ 피해자가 경매 또는 공매 등을 통해 받은 배당액 또는 배분액

❷ 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액
→ 임대인이나 공인중개사로부터 변제받은 금액

*「공인중개사법」 제30조에 따른 손해배상액, 임차인의 미납월세 등으로 인한 경매 배당표 상 채권원금에 반영된 금액 등 임차보증금을 실질적으로 회수한 금액을 포함함

❸ 특별법 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 지원액
→ LH의 피해주택 매입과정에서 발생하는 경매차익 및 임대료 재정지원

* 특별법 제25조의9 및 시행령 제4조의4

○ 따라서 지방정부 지원금, 금융지원 등 **특별법 및 동법 시행령**에서 별도로 **피해회복금**으로 **규정**하고 **있지 않은 금액**은 최소지원금 산정 시 **고려하지 않음**