

전세사기 피해주택 매입 가속화 ... 3월간 995호 매입으로 월 단위 최다 매입

- 「전세사기피해자법」 제정('23.6.1.) 이후 누적 37,648건 결정
- '26.1분기 매입실적은 월평균 884호로 작년 월평균 409호 대비 급증

- 국토교통부(장관 김운덕)는 3월 한 달간 「전세사기피해지원위원회」 전체 회의를 3회(3월 11일, 3월 18일, 3월 25일) 개최하여 1,685건을 심의하고, 총 698건에 대하여 전세사기피해자등으로 최종 가결했다.
 - 가결된 698건 중 654건은 신규 신청(재신청 포함) 건이고, 44건은 기존 결정에 이의신청을 제기하여 「전세사기피해자법」 제3조에 따른 전세사기피해자의 요건 충족 여부가 추가로 확인되면서 전세사기피해자 및 피해자등으로 결정됐다.
 - 나머지 987건 중 630건은 요건 미충족으로 부결되었고, 198건은 보증보험 및 최우선변제금 등으로 보증금 전액 반환이 가능하여 적용제외되었다. 또한 이의신청 제기 중 159건은 여전히 요건을 충족하지 못한 경우로 판단되어 기각됐다.
- 그간 위원회에서 최종 결정한 전세사기피해자등은 총 37,648건(누계), 긴급 경·공매 유예 협조요청 결정은 총 1,126건(누계)으로, 결정된 피해자들에게는 주거, 금융, 법적 절차 등 총 61,462건(누계)을 지원하고 있다.

【 피해자 신청 위원회 처리현황 (단위 : 건) 】

구분	위원회 처리건수	가결	부결	적용 제외	이의신청 기각
		(이의신청 인용 포함)	(요건 미충족)		
전세사기피해자등 결정	61,077	37,648 (61.6%)	13,280 (21.8%)	5,985 (9.8%)	4,164 (6.8%)
긴급한 경·공매 유예	1,212	1,126	86	-	-

- 전세사기피해자로 결정받지 못하고 불인정 또는 전세사기피해자등(「전세사기피해자법」 제2조제4호나목·다목)으로 결정된 임차인은 「전세사기피해자법」 제15조에 따라 **이의신청**이 가능하고, 이의신청이 기각된 경우에도 추후 관련 사정변경 시 재신청하여 전세사기피해자로 결정받을 수 있다.

□ 현재까지 한국토지주택공사(이하 LH)의 전세사기 피해주택 매입실적은 7,649호('26.3.31 기준)이며, 특히 3월간 995호 매입하여 '24년 매입제도 도입 이후 월 단위 최다 매입 등 매입속도*도 증가하고 있다.

* (세부 매입실적) '24년 1년간 총 90호 → '25.상반기 월평균 163호(총 977호) → '25.하반기 월평균 655호(총 3,930호) → '26년 1분기 월평균 884호 매입(총 2,652호)

- 국토교통부와 LH는 신속한 전세사기 피해주택 매입을 위해 매입점검회의 및 패스트트랙*을 시행중이며, 지방법원과 경매 속행 등을 지속 협의하여 원활한 피해주택 매입 및 주거안정을 지원할 계획이다.

* 매입 사전협의·주택매입 요청 절차 일원화, 단계별 업무처리 기한 설정 등

【 피해주택 매입 현황 (단위 : 건) 】

('26.3.31 기준)

사전 협의	심의중	매입 불가	매입 가능	주택매입		기타
				요청	매입	
21,588	4,096	524	14,473	13,178	7,649*	2,507

* 우선매수권 행사 7,597호(서울 2,601, 인천 852, 경기 1,163, 부산 625, 울산 56, 대구 411, 경북 250, 광주 83, 전남 84, 대전 1,014, 충남 68, 세종 55, 강원 32, 충북 64, 전북 44, 경남 164, 제주 31) / 협의매수 28호(서울 2, 경기 6, 광주 17, 전남 1, 세종 2) / 신탁매입 24호(서울2, 인천1, 경기 1, 대구 16, 경북 4)

< 전세사기 피해주택 매입 제도 개요 >

- **(개요)** 「전세사기피해자법」 제25조에 따라 공공주택사업자(LH등)가 전세사기피해자로부터 우선매수권을 양도받고, 해당 주택을 경·공매 등을 통해 낙찰받아 매입하는 제도
- **(매입절차)** 피해자의 주택매입 사전협의 신청(LH) → LH 심의 → 주택매입 요청 및 우선매수권 양도 → LH 경·공매 참여 및 피해주택 매입 → 경매차익 산정 → 임대차계약등
- **(주거지원)** 피해자는 경매차익*을 보증금으로 전환하여 피해주택에 계속거주(최대 10년) 할 수 있으며, 퇴거시에는 피해자에게 경매차익을 지급하여 피해회복 지원

* 경·공매를 통한 매입시, 정상적인 매입가보다 낮은 낙찰가로 매입함에 따라 발생하는 차익

- 전세사기로 어려움을 겪고 있는 임차인은 거주지 관할 시·도에 피해자 결정 신청을 할 수 있고, 위원회 의결을 거쳐 피해자로 결정된 자는 주택도시보증공사(HUG) 전세피해지원센터(대면·유선) 및 지사(대면)를 통해 지원대책에 대한 자세한 안내를 받을 수 있다. (☞ 세부내용 참고 자료 첨부)

담당 부서 <피해주택 매입>	전세사기 피해지원단 피해지원총괄과	책임자	과 장	백승록 (044-201-5232)
		담당자	사무관	김현석 (044-201-5235)
		담당자	주무관	지영근 (044-201-5236)
<피해조사> <위원회>	전세사기 피해지원단 전세피해조사과	책임자	과 장	엄지희 (044-201-5244)
		담당자	사무관	김원섭 (044-201-5245)
		담당자	사무관	구정희 (044-201-5248)
		담당자	주무관	정훈 (044-201-5249)
<결정문 송달>	전세사기 피해지원단 조사지원팀	책임자	팀 장	이성수 (044-201-5261)
		담당자	사무관	이재현 (044-201-5265)
		담당자	주무관	임한준 (044-201-5268)

참고1

전세사기피해자등 결정현황 (3.31. 기준 누계)

□ 가결 현황

- (가결건수) 전세사기피해자 신청 지자체 접수건 63,825건 중 국토부로 이관된 62,825건에 대하여 61,077건을 처리하여 37,648건 가결
 - ‘전세사기피해자’(특별법 2조4호가목, 요건 전부 충족): 31,383건(83.36%)
 - ‘전세사기피해자등’(특별법 2조4호나목, 요건 1·3·4호 충족): 14건(0.04%)
 - ‘전세사기피해자등’(특별법 2조4호다목, 요건 2·4호 충족): 6,251건(16.60%)
 - 37,648건 중 내국인은 37,131건(98.6%)이며 외국인은 517건(1.4%)
- (임차보증금) 대부분 보증금 3억원 이하(97.6%)

1억원 이하	1억원 초과 2억원 이하	2억원 초과 3억원 이하	3억원 초과 4억원 이하	4억원 초과 5억원 이하	5억원 초과
15,733 (41.79%)	16,287 (43.27%)	4,711 (12.51%)	761 (2.02%)	140 (0.37%)	16 (0.04%)

- (지역) 주로 수도권 집중(60.5%), 그외 대전(11.3%)·부산(10.4%)도 다수

연번	지역	건수	연번	지역	건수
1	서울	10,795	10	전북	579
2	경기	8,297	11	세종	538
3	대전	4,263	12	경남	523
4	부산	3,927	13	충남	484
5	인천	3,681	14	충북	403
6	전남	1,178	15	강원	402
7	대구	874	16	울산	236
8	경북	717	17	제주	135
9	광주	616			

- (주택유형) 주로 다세대주택(29.2%)·오피스텔(20.8%)·다가구(18.2%)에 다수 거주하고 있으며, 아파트(13.4%)에도 상당수

* 단위 : 건

다세대	오피스텔	다가구	아파트	다중주택	근린 생활시설	연립	단독	기타 (사무실 등)
10,994 (29.2%)	7,829 (20.8%)	6,837 (18.2%)	5,058 (13.4%)	4,140 (11.0%)	1,417 (3.8%)	750 (2.0%)	312 (0.8%)	311 (0.8%)

○ (연령) 주로 40세 미만 청년층에 피해자 다수 분포(76.02%)

* 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
4 (0.01%)	9,694 (25.75%)	18,923 (50.26%)	5,104 (13.56%)	2,402 (6.38%)	1,101 (2.92%)	420 (1.12%)

□ 부결 및 적용제외 현황

○ (부결) 피해자요건(1~4호) 미충족으로 13,280건

구분	부결 사유		근거조항	건수(비율)
피해자 요건 미충족	1호	대항력 미확보 (전입신고·확정일자 등)	특별법 제3조제1항1호	261 (1.97%)
	2·3호	보증금 상한액 초과, 다수피해 발생 미충족	특별법 제3조제1항2호·3호	1 (0.01%)
	2·4호	보증금 상한액 초과, 보증금 미반환 의도 미충족	특별법 제3조제1항2호·4호	16 (0.12%)
	2·3·4호	보증금 상한액 초과, 다수피해 발생, 보증금 미반환 의도 미충족	특별법 제3조제1항2·3·4호	10 (0.08%)
	3·4호	다수피해 발생, 보증금 미반환 의도 미충족	특별법 제3조제1항3호·4호	3,974 (29.91%)
	4호	보증금 미반환 의도 미충족	특별법 제3조제1항4호	9,018 (67.91%)
합계				13,280

○ (적용제외) 보증보험 가입 등으로 전액 회수가 가능하거나, 경·공매 완료 후 2년이 경과되는 등 적용제외 5,985건

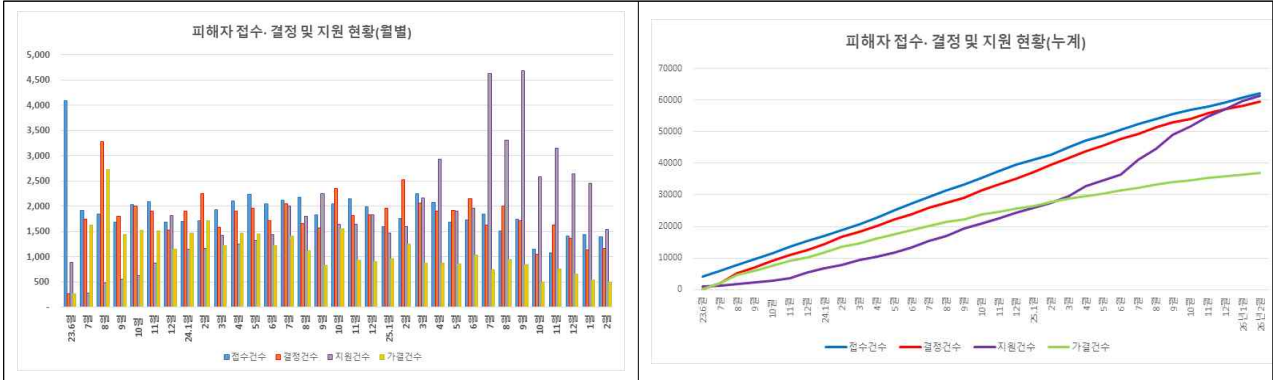
구분	부결 사유	근거조항	건수(비율)
적용 제외	보증보험으로 전액 회수 가능	특별법 제3조제2항1호	885(14.79%)
	최우선 변제로 전액 회수 가능	특별법 제3조제2항2호	579(9.67%)
	경매 등 통해 자력 회수 가능	특별법 제3조제2항3호	2,693(45.00%)
	기타(경·공매 완료 후 2년 경과 등)	특별법 부칙 제3조, 특별법 제3조제1항 등	1,828(30.54%)
합계			5,985

○ (이의신청 기각) 부결 및 피해자등(2조4호다목) 기존결정 유지 4,164건

참고2

피해자 접수·결정 및 지원 현황 (2.28 기준 누계)

□ 피해자 접수·결정 및 지원 추이



□ 피해지원 실적

유형	지원방안	실적(건수)
법적 절차	우선매수권(경·공매) 활용	1,448
	긴급 경·공매 유예	1,108
	경·공매 대행 서비스	4,101
	조세채권 안분	7,018
기존 전세대출	대환대출*	4,561
	신용정보 등록 유예, 분할상환	7,538
신규 주택 이전	처리대출* 등	1,050
주택 매입	보증자리론 및 디딤돌대출	2,408
	지방세 감면	7,741
임대주택	우선매수권 양도 후 공공임대 매입요청	12,794
	인근 공공임대 지원	3,412
	긴급주거 지원*(임시거처 제공)	1,001
생계비	긴급복지 지원	5,594
	저소득층 신용대출	56
법률	소송대리 법률지원	1,349
	상속재산관리인 선임	283
합계		61,462

* 특별법상 피해자 및 HUG 전세피해확인서 발급자를 모두 포함한 실적

** 각 기관(국토부, 행안부, 복지부, 금융위, 국세청, LH, HUG 등)에서 실시하는 피해지원 실적을 취합한 자료

참고3

전세사기피해지원대책 안내 창구

※ 전세피해지원센터에서 '원스톱'으로 신청하세요. (금융 및 긴급복지 제외)

구분	기관명	주소 또는 연락처
전국 (유선상담· 인터넷접수)	통합콜센터 및 안심전세포털	(경·공매지원) ☎1588-1663 (피해지원센터) ☎1533-8119 (인터넷접수) 안심전세포털(http://www.khug.or.kr/jeonse) * 안심전세포털(온라인)에서 신청 가능 : ①경·공매 지원, ②무료 법률 지원 상담, ③상속재산관리인 선임, ④전세피해확인서
전세피해 지원센터 (대면·유선상담 및 접수)	경·공매지원센터	서울특별시 종로구 삼봉로 71, 광화문G타워(2층) ☎1588-1663
	서울강서 전세피해지원센터	서울특별시 강서구 화곡로 179, 2층 대한상공회의소 건물 ☎02-6917-8119
	부산 전세피해지원센터	부산광역시 연제구 중앙대로 1001, 부산시청 1층 대강당 우측 ☎051-888-5101~2
	대구 전세피해지원센터	대구광역시 북구 연암로 40 대구시청 산격청사 별관3동 2층 ☎053-803-4984
	인천 전세피해지원센터	인천광역시 부평구 열우물로 90, 부평더샵센트럴시티 상가 A동 305호 ☎032-440-1803
	대전 전세피해지원센터	대전광역시 중구 중앙로 101, 옛 충남도청사 본관 2층 ☎042-270-6522
	광주 전세피해지원센터	광주광역시 서구 내방로 111, 광주광역시청 1층 민원봉사실 ☎062-613-4875~7
	경기 전세피해지원센터	경기도 수원시 영통구 도청로 50, 복합시설관 1층 ☎031-242-2450
	전남 전세피해지원센터	전라남도 순천시 해룡면 매안로 16, 전남 동부지역본부 內 ☎061-286-7292~3
HUG 지사 (대면상담 및 접수) * 통합콜센터 (1566-9009)	대구경북지사	대구광역시 수성구 동대구로 334, 교직원공제회관 15층
	광주전남지사	광주광역시 서구 시청로 26, 광주광역시 도시공사 6층
	경기 북부지사	경기도 의정부시 평화로 489, 전기공사공제조합빌딩 2층
	강원지사	강원도 원주시 복원로 2135, 농협은행 원주시지부 3층
	충북지사	충청북도 청주시 흥덕구 강서로 107, BYC빌딩 12층
	전북지사	전라북도 전주시 완산구 온고을로 1, 교직원공제회관 3층
	경남지사	경상남도 창원시 성산구 상남로 25, 한국산업은행빌딩 1층
제주출장소	제주특별자치도 제주시 은남길 8, 삼성화재빌딩 6층	

참고4

각 지원대책 별 소관기관

구분	지원사항	소관기관
기존주택 매수 희망자	우선매수권 행사 *	· (경매) 관할 지방법원 * '우선매수신고서'는 매각기일 전 제출되어야 함 · (공매) 한국자산관리공사(캠코) 관할 지역본부 * '우선매수신청서'는 매각기일 전 제출되어야 함
	구입자금 대출	· 5개 은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
	지방세 감면	· 피해주택 소재지 기초자치단체 세무담당부서
계속 거주 희망자	우선매수권 양도(LH매입)를 통해 공공임대 거주 *	· 해당지역 관할 LH 지역본부 주택매입부
	저리 대환대출	· 5개 은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
신규 전세 희망자	저리 전세대출	· 5개 은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
	최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출	· 5개 은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
	긴급 주거지원	· 전세피해지원센터 및 광역지방자치단체(17개 시·도)
공통지원	경·공매 대행서비스 *	· (인터넷접수) HUG 안심전세포털(http://www.khug.or.kr/jeonse) * 안심전세포털의 HUG 경공매 원스톱 지원 및 안내 창구 참고 · (대면접수) 경·공매지원센터(서울), 전세피해지원센터, HUG 지사
	경·공매 유예 중지 *	· (경매) 관할 지방법원 * '경매유예 신청서'가 매각기일 전에 도착해야 함. · (공매) 피해주택을 압류한 관할 세무서 또는 지자체 * '매각 유예·정지 신청서'가 매각기일 전에 도착해야 함.
	조세채권 안분 *	· (국세) 임대인 주소지 관할 세무서 · (지방세) 피해주택 소재지 관할 기초자치단체 세무담당부서 * 조세채권 안분 신청양식은 전세사기특별법 시행규칙 별지 참고 * 국세 및 지방세 안분신청서를 각각 세무서 및 지자체에 제출 필요
	긴급복지 지원요청	· 거주지 관할 읍면동·시군구, 보건복지상담센터(☎129)
	저소득층 신용대출	· (대상) 개인신용평점 하위 20% 이하 또는 기초생활수급자 및 차상 위계층 또는 근로장려금 신청 대상자에 해당하는 자 · (처리) 전국 166개 미소금융 재단·법인 * 지원대상 확인서류(기초수급자 확인서 등) 필요 * 서민금융진흥원 누리집(https://kinfa.or.kr), 통합콜센터(☎1397)에서 확인
	분할상환· 신용정보 등록유예	· (신용정보 등록유예) 은행/보증기관 · (대위변제) 전세대출 취급은행 · (분할상환) 보증기관(한국주택금융공사, 서울보증보험 등) 관할 지사
	법률지원 * (소송대리, 사망임대인 심판청구지원)	· (경·공매지원센터) ☎1588-1663 · (전세피해지원센터) ☎1533-8119, 02-6917-8119 * 안심전세포털 (http://www.khug.or.kr/jeonse)

★은 전세피해지원센터(참고3)에서 '원스톱'으로 신청 가능