

「전세사기특별법」 시행령 개정안, 6일 국무회의 의결

- 국가가 임차보증금의 1/3 회복을 보장하는 최소보장 및 선지급-후정산 제도 11.13일 시행
- 최소지원금 및 선지급금 산정기준·지급절차 등 제도 시행을 위한 구체적 기준 마련

□ 국토교통부(장관 홍지선)는 10월 6일 열린 국무회의에서 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 「전세사기특별법」) 시행령 일부 개정안이 의결되어 11월 13일부터 시행 예정이라고 밝혔다.

○ 개정안은 「전세사기특별법」이 개정('26.5.12 공포, '26.11.13 시행)됨에 따라 위임된 사항 등을 정하고자 마련하였다.

□ 「전세사기특별법」 시행령·시행규칙 개정안은 임차보증금 최소보장제 및 선지급-후정산 제도 시행에 필요한 세부사항 등을 규정하고자 마련되었으며, 주요 내용은 다음과 같다.

① 최소지원금 및 선지급금 산정기준 및 등 마련

□ 전세사기피해자의 경·공매 종료 후 피해회복금액이 임차보증금의 3분의 1에 미치지 못하는 경우 그 부족분(최소지원금)을 지원하는 최소보장 제도 및 신탁사기 등 무권계약자 대상 선지급-후정산 제도가 도입됨에 따라, 최소지원금 및 선지급금 지급을 위한 구체적인 산정기준 등을 마련하였다.

○ 최소지원금은 임차보증금의 3분의 1에 해당하는 금액(최소보장금)에서 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하여 받은 금액, 임차보증금반환채권을 통해 변제받은 금액 및 경매차익*·임대료 지원액을 차감하여 산정한다.

* 공공주택사업자가 피해주택 매입 시 매입 과정에서 발생하는 차액(감정가-낙찰가)

- 선지급금은 경·공매 등 종료전에 지급하며, 최소보장금에서 임차보증금 반환채권을 통해 변제받은 금액과 선지급 전까지 지급된 임대료 지원액 등을 차감하여 산정하고, 선지급 이후 추가 회수되는 금액 등을 고려하여 정산할 수 있도록 하였다.

< 최소지원금 및 선지급금 지급 사례 >

- ◆ **(최소지원금)** 보증금 1.5억원, 경매 배당 0.2억원, 경매차익 0.1억원(그 외 회복금 없음) 가정 시
 - (현행) 배당 0.2억원 + 경매차익 0.1억원 = 총 0.3억원 피해 회복
 - (개선) 배당 0.2억원 + 경매차익 0.1억원 + **최소지원금 0.2억원** = **총 0.5억원 피해 회복**
↳ {최소보장금(보증금 1/3) - 기존 회복액}
- ◆ **(선지급금)** 보증금 1.5억원, 임대료 지원액 0.1억원(그 외 회복금 없음) 가정 시
 - (현행) 임대료 지원액 0.1억원 = 총 0.1억원 피해회복
 - (개선) 임대료 지원액 0.1억원 + **선지급금 0.4억원** = **총 0.5억원 피해 회복**
↳ {최소보장금(보증금 1/3) - 기존 회복액}

② 최소지원금 및 선지급금 신청·지급·반납 절차 마련 등

- 최소지원금 및 선지급금 신청 및 지급을 위한 신청 시기, 제출서류, 지급, 이의신청, 반납 절차 등을 구체적으로 규정하였다.
- (업무위탁) 최소지원금 및 선지급금 지급·정산 업무의 효율적 수행을 위해 관련 업무를 한국토지주택공사(이하 LH)에 위탁하도록 하였다.
- (신청시기) 최소지원금은 전세사기피해자가 피해주택 매입을 요청한 경우에는 경매차익 산정이 완료된 이후, 그 외의 경우에는 피해주택의 처분 절차가 완료된 이후 신청할 수 있으며,
 - 선지급금은 피해주택의 LH 매입이 완료되기 전 또는 피해주택의 처분이 완료되기 전까지 신청할 수 있도록 하였다.
- (제출서류) 신청인은 지급 신청 시 피해자 결정문, 임대차계약서 사본, 주민등록표 초본, 피해주택의 등기사항전부증명서, 배당표 또는 배분

계산서, 임대보증금반환채권 변제 관련 서류 등을 제출하여야 하며, 질병·해외체류 등으로 직접 신청하기 어려운 경우에는 대리인을 선임할 수 있도록 하였다.

- (지급·이의신청) LH는 신청을 받은 날부터 90일 이내(부득이한 경우 30일 이내 범위에서 한 차례 연장 가능)에 지급 여부와 지급금액을 결정하여 신청인에게 통지하고, 지급결정 또는 지급금액에 이의가 있는 경우에는 「행정기본법」 제36조에 따라 결정 통지를 받은 날부터 30일 이내에 이의신청을 할 수 있도록 하였다.
- (반납절차) 최소지원금 및 선지급금을 지급받은 이후 임차보증금 회수 등으로 반납 사유가 발생한 경우, 그 사실을 신고하고, 해당 금액을 반납하는 절차도 구체적으로 마련함과 동시에, 해당 금액을 정해진 기간 내 반납하지 않는 경우 등에 대해 위반 횟수에 따라 최대 3,000만원 까지 과태료를 부과하도록 기준을 마련하였다.

③ 피해주택 매입 활성화 제도개선 및 지자체 행정·재정적 지원대상 구체화

- 전세사기피해주택의 원활한 매입을 위한 제도개선과 지방정부에서 전세사기 피해자 등을 위해 지원할 수 있는 부동산투자회사의 기준도 구체화하였다.
- 공공주택사업자가 경매·공매를 통해 전세사기피해주택을 매입하는 과정에서 해당 주택에 거주하는 비피해 임차인의 보증금 반환채무를 인수하는 경우, 해당 비용을 주택 취득에 소요되는 비용에 포함하여 피해주택을 신속하게 매입할 수 있도록 개선하였다.
- 또한 전세사기피해자 등이 설립한 협동조합이 발행주식 총수의 50% 이상을 소유한 부동산투자회사에 대해 지방정부가 행정적·재정적 지원을 할 수 있도록 그 기준을 마련하였다.

④ 전세사기 피해 관련 신용정보 제공 절차 마련

- 전세사기 피해 지원을 위해 필요한 경우 국토교통부장관이 임대인의 채무·연체 현황 등 자료를 신용정보집중기관의 장에게 요청할 수 있는 절차를 구체적으로 마련하였다.
- 이에 따라 국토교통부장관은 임대인의 성명·주민등록번호, 조회 기준일 또는 기간, 사용 목적 등을 기재하여 신용정보 제공을 요청할 수 있으며, 신용정보집중기관은 대출 현황 및 연체 내용, 신용카드 미결제금액 등의 정보를 제공할 수 있도록 하였다.
- 국토교통부 백승록 피해지원총괄과장은 “최소보장제 및 선지급-후정산 제도가 본격 시행됨에 따라 전세사기피해자가 보증금의 3분의 1을 최소한 보장받을 수 있게 되어 피해자의 주거안정과 피해회복에 실질적인 도움이 될 것으로 기대한다”면서, “제도가 차질없이 시행될 수 있도록 관련 시스템 구축과 피해자 안내 등 준비에 만전을 기하겠다”고 밝혔다.

담당 부서	전세사기피해지원단 피해지원총괄과	책임자	과 장	백승록 (044-201-5232)
		담당자	사무관	이민규 (044-201-5233)
			주무관	최원석 (044-201-5234)

