

신탁사기 피해주택 최초 매입절차 완료

- 대구 북구 신탁사기 피해주택(다세대주택 16호) 첫 매입 사례
 - 개정 「전세사기피해자법」 시행('24.11)에 따른 LH 피해주택 매입 총 1,924호 완료
 - '25년 8월 전체회의(제75~77회)에서 2,008건 심의…
- 「전세사기피해자법」 제정('23.6.1.) 이후 전세사기피해자등 총 33,135건 결정

- 국토교통부(장관 김운덕)는 신탁사기 피해주택 중 최초로 대구시 북구 소재 다세대주택 16호에 대한 매입절차를 완료하였다고 밝혔다.
 - 신탁사기 피해주택의 경우 적법한 임대권한을 가지지 않은 위탁자(이전 소유주)와 체결한 임대차 계약(무권계약)임에 따라 「주택임대차보호법」에 따른 법적 보호를 받지 못하며 법원 경매 등 강제집행도 불가능하다.
 - 이에 따라 한국토지주택공사(이하 LH) 등 공공주택사업자가 신탁사기 피해주택을 매입하기 위해서는 소유권을 가진 신탁회사 등과 가격·계약조건 등 개별적인 협의가 필요했으며, 최근 대구시 북구 내 신탁사기 피해주택 16호에 대해 계약을 체결하여 소유권 이전 등 매입 절차를 마무리할 수 있었다.
 - 「전세사기피해자법」 개정 이전에는 매입할 수 없었던 신탁사기 피해주택을 최초로 매입하는 성과가 나타난 만큼 사각지대 없는 전세사기 피해주택 매입이 지속적으로 확대될 것으로 기대하며, 전세사기피해자의 주거안정을 적극 지원하기 위해 노력해 나갈 계획이다.
- 한편, 개정된 「전세사기피해자법」 시행('24.11)에 따른 LH의 피해주택 매입은 정상적인 매입가보다 낮은 낙찰가로 매입한 경매차익을 보증금으로 전환하여 임대료 부담 없이 거주(최대 10년)할 수 있으며, 퇴거시에는 경매차익을 즉시 지급하여 보증금 손해를 최대한 회복할 수 있도록 지원하고 있다.

- '25년 8월 26일 기준으로 피해자로부터 총 16,122건의 피해주택 매입 사전협의 요청이 들어왔으며, 이 중 9,217건은 현장조사 등 매입 심의가 완료되어 피해자에게 매입이 가능함을 알렸다.
- 현재까지 협의·경매 등을 통해 매입한 피해주택은 총 1,924호로, 법 시행 이후 최초 피해주택 매입부터 1,000호까지 도달하는데 소요된 기간은 517일이었으나, 이후 나머지 924호는 63일만에 매입하는 등 매입 속도가 급격하게 빨라지고 있다.

【 피해주택 매입 현황 (단위 : 건) 】

사전 협의	심의중	매입 불가	매입 가능	주택매입		기타
				요청	매입	
16,122	5,662	801 ¹⁾	9,217	7,492	1,924 ²⁾	442

- 1) 개정법 시행 전 매입 불가 판정을 받은 경우 재심사 중
- 2) 우선매수권 행사 1,900호(서울228, 인천368, 경기382, 부산152, 울산16, 대구223, 경북131, 광주19, 전남46, 대전189, 충남3, 세종20, 강원3, 충북52, 전북5, 경남59, 제주4) / 협의매수 24호(서울2, 경기6, 광주14, 세종2)

- 한편, 전세사기피해지원위원회에서는 8월 한 달간 「전세사기피해지원위원회」 전체회의를 3회(8월 6일, 8월 13일, 8월 26일) 개최하여 2,008건을 심의하고, 총 950건에 대하여 전세사기피해자등으로 최종 가결했다.
 - 가결된 950건 중 857건은 신규 신청(재신청 포함) 건이고, 93건은 기존 결정에 이의신청을 제기하여 「전세사기피해자법」 제3조에 따른 전세사기피해자의 요건 충족 여부가 추가로 확인되면서 전세사기피해자 및 피해자등으로 결정됐다.
 - 나머지 1,058건 중 615건은 요건 미충족으로 부결되었고, 189건은 보증보험 및 최우선변제금 등으로 보증금 전액 반환이 가능하여 적용제외 되었다. 또한 이의신청 제기 중 254건은 여전히 요건을 충족하지 못한 경우로 판단되어 기각되었다.

- 그간 위원회에서 최종 결정한 전세사기피해자등은 총 33,135건(누계), 긴급 경·공매 유예 협조요청 결정은 총 1,106건(누계)으로, 결정된 피해자들에게는 주거, 금융, 법적 절차 등 총 40,902건(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	51,338	33,135 (64.6%)	10,058 (19.6%)	4,950 (9.6%)	3,195 (6.2%)
긴급한 경·공매 유예	1,106	1,032	74		

- 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 <위원회> <피해주택> 매입	전세사기피해지원단 피해지원총괄과	책임자	과 장	백승록 (044-201-5232)
		담당자	사무관	오지민 (044-201-5235)
		담당자	주무관	최원석 (044-201-5242)
<피해조사>	전세사기피해지원단 전세피해조사과	책임자	과 장	엄지희 (044-201-5244)
		담당자	사무관	이덕원 (044-201-5245)
		담당자	주무관	서정아 (044-201-5250)
<결정문 송달>	전세사기피해지원단 조사지원팀	책임자	팀 장	이성수 (044-201-5261)
		담당자	사무관	이재현 (044-201-5265)
		담당자	주무관	안지영 (044-201-5263)

참고1

전세사기피해자등 결정현황 (7.30. 기준 누계)

□ 가결 현황

- **(가결건수)** 전세사기피해자 신청 지자체 접수건 53,900건 중 국토부로 이관된 52,776건에 대하여 51,338건을 처리하여 33,135건 가결
 - ‘전세사기피해자’(특별법 2조4호가목, 요건 전부 충족): 27,395건(82.68%)
 - ‘전세사기피해자등’(특별법 2조4호나목, 요건 1·3·4호 충족): 13건(0.04%)
 - ‘전세사기피해자등’(특별법 2조4호다목, 요건 2·4호 충족): 5,727건(17.28%)
 - 33,135건 중 내국인은 32,659건(98.6%)이며 외국인은 476건(1.4%)
- **(임차보증금)** 대부분 보증금 3억원 이하(97.5%)

합계	1억원 이하	1억원 초과 2억원 이하	2억원 초과 3억원 이하	3억원 초과 4억원 이하	4억원 초과 5억원 이하	5억원 초과
33,135건 (100%)	13,852건 (41.8%)	14,177건 (42.79%)	4,279건 (12.91%)	696건 (2.1%)	118건 (0.36%)	13건 (0.04%)

- **(지역)** 주로 수도권 집중(60.3%), 그외 대전(10.9%)·부산(10.5%)도 다수

연번	지역	건수	연번	지역	건수
1	서울	9,274	10	광주	480
2	경기	7,246	11	세종	474
3	대전	3,807	12	경남	427
4	부산	3,597	13	충남	409
5	인천	3,468	14	강원	375
6	전남	1,077	15	충북	329
7	대구	732	16	울산	209
8	경북	605	17	제주	116
9	전북	510			

- **(주택 유형)** 주로 다세대주택(29.8%)·오피스텔(20.8%)·다가구(17.9%)에 다수 거주하고 있으며, 아파트(14.0%)에도 상당수

다세대	오피스텔	아파트	연립	다가구	근린 생활시설	다중주택	단독	기타 (사무실 등)
9,870 (29.8%)	6,897 (20.8%)	4,640 (14.0%)	691 (2.1%)	5,924 (17.9%)	1,295 (3.9%)	3,361 (10.2%)	215 (0.6%)	242 (0.7%)

* 단위 : 건

○ **(연령)** 주로 40세 미만 **청년층**에 피해자 다수 분포(75.55%)

* 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
2 (0.01%)	8,577 (25.88%)	16,454 (49.66%)	4,563 (13.77%)	2,167 (6.54%)	999 (3.01%)	373 (1.13%)

□ **부결 및 적용제외 현황**

○ **(부결)** 피해자요건(1~4호) 미충족으로 10,058건

구분	부결 사유		근거조항	건수(비율)
피해자 요건 미충족	1호	대항력 미확보 (전입신고·확정일자 등)	특별법 제3조제1항1호	133 (1.32%)
	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	11 (0.11%)
	2·3·4호	보증금 상한액 초과, 다수피해 발생, 보증금 미반환 의도 미충족	특별법 제3조제1항2·3·4호	10 (0.10%)
	3·4호	다수피해 발생, 보증금 미반환 의도 미충족	특별법 제3조제1항3호·4호	3,282 (32.63%)
	4호	보증금 미반환 의도 미충족	특별법 제3조제1항4호	6,621 (65.83%)
합계				10,058

○ **(적용제외)** 보증보험 가입 등으로 전액 회수가 가능하거나, 경·공매 완료 후 2년이 경과되는 등 적용제외 4,950건

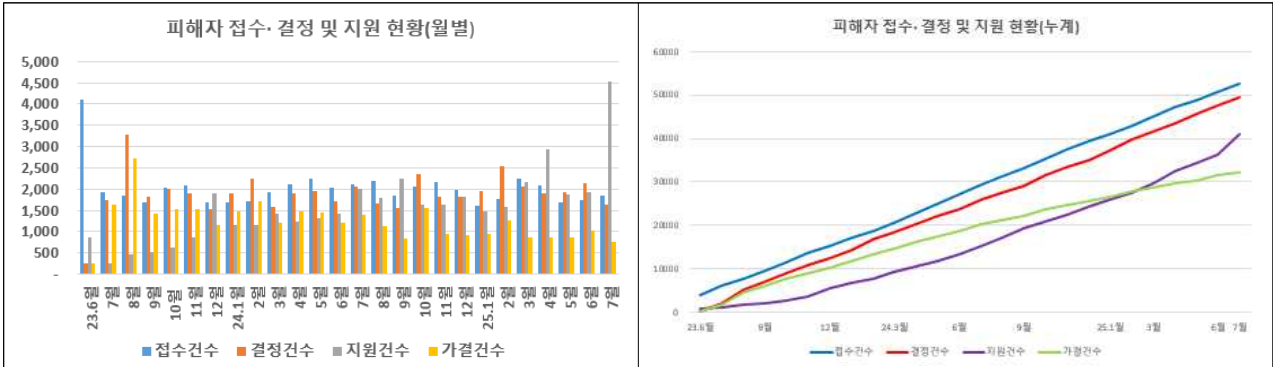
구분	부결 사유	근거조항	건수(비율)
적용 제외	보증보험으로 전액 회수 가능	특별법 제3조제2항1호	753(15.21%)
	최우선 변제로 전액 회수 가능	특별법 제3조제2항2호	416(8.4%)
	경매 등 통해 자력 회수 가능	특별법 제3조제2항3호	2,229(45.04%)
	기타(경·공매 완료 2년 경과 등)	특별법 부칙 제3조, 특별법 제3조제1항 등	1,552(31.35%)
합계			4,950

○ **(이의신청 기각)** 부결 및 피해자등(2조4호다목) 기존결정 유지 3,195건

참고2

피해자 접수·결정 및 지원 현황 (7.30. 기준 누계)

□ 피해자 접수·결정 및 지원 추이



□ 피해지원 실적

유형	지원방안	실적(건수)
법적 절차	우선매수권(경·공매) 활용	978
	긴급 경·공매 유예	1,027
	경·공매 대행 서비스	3,283
	조세채권 안분	4,442
기존 전세대출	대환대출*	3,882
	신용정보 등록 유예, 분할상환	5,275
신규 주택 이전	처리대출* 등	864
주택 매입	보증자리론 및 디딤돌대출	1,712
	지방세 감면	5,209
임대주택	우선매수권 양도 후 공공임대 매입요청	5,887
	인근 공공임대 지원	1,299
	긴급주거 지원*(임시거처 제공)	801
생계비	긴급복지 지원	4,966
	저소득층 신용대출	50
법률	소송대리 법률지원	1,071
	상속재산관리인 선임	156
합계		40,902

* 특별법상 피해자 및 HUG 전세피해확인서 발급자를 모두 포함한 실적

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
	강서 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
	경기 전세피해지원센터	경기도 수원시 영통구 도청로 50, 복합시설관 1층 ☎031-242-2450
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(5개소) 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(5개소), HUG 지사(8개소)
	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