

# 전세사기 피해 실태조사 결과 및 피해자 지원 현황

2025. 6. 26.



국토교통부

## I. 보고 배경

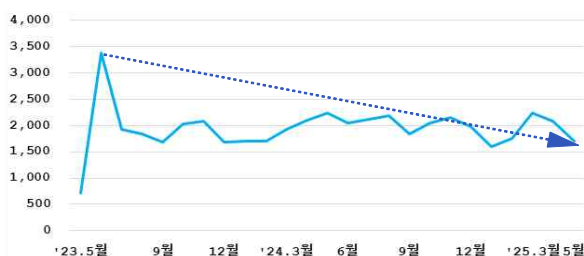
- 전세사기 피해자의 주거안정을 강화하기 위해 경매차익 지원 등의 내용을 포함한 「전세사기 특별법」 개정법 시행('24.11~)
  - 개정법 제4조의2\*에 따라 전세사기 유형·피해규모 등에 대한 실태조사 결과를 6개월마다 국회 국토교통위원회 보고 필요
    - \* 제4조의2(실태조사) 국토부장관은 임차인보호대책 수립·시행을 위하여 6개월마다 전세사기 유형·피해규모 등에 관한 실태조사 결과를 소관 상임위에 보고해야 함
- 이에 그간 피해지원위원회에 접수된 피해사실 조사, 법원 협조 등으로 수집한 자료를 면밀히 분석하여 조사 결과 보고를 추진

## II. 실태조사 결과 (5.31일 기준)

### 1 피해규모 분석

- **(피해자 결정)** 전세사기특별법(이하 특별법) 제3조에 따른 피해자 인정요건\*을 충족한 총 30,400건을 피해자로 결정('25.5.31 기준)
  - \* ①임차인 대항력 구비(전입신고+확정일자) ②임차보증금 5억원 이하(2억원內 상향 가능) ③2인 이상 임차인의 보증금 피해 발생 ④임대인의 미반환 의도
- 특별법 최초 시행('23.6) 이후로 '피해자 접수 건수' 및 '피해자 결정 건수'는 초기 대비 최근 감소 추세
  - \* (접수 건수) '23.6월 약 3.4천건 대비 '25.5월 약 1.7천건 수준으로 감소  
(결정 건수) '23.8월 약 2.7천건 대비 '25.5월 약 0.9천건 수준으로 감소

전세사기피해자 접수 현황



전세사기 피해자 결정 현황



□ **(피해지역 분포)** 피해자의 절반 이상은 수도권(60.3%)에 거주하고 있으며, 그 외 대전(11.7%)·부산(10.9%) 거주 피해자 비중이 높음

① 상위 5개 지역의 피해자 비중이 전체 피해자의 83.0%

연번	지역	건수	연번	지역	건수
1	서울	8,334 (27.4%)	10	광주	440
2	경기	6,657 (21.9%)	11	세종	424
3	대전	3,569 (11.7%)	12	경남	389
4	인천	3,341 (11.0%)	13	강원	360
5	부산	3,328 (10.9%)	14	충남	351
6	전남	1,001	15	충북	282
7	대구	669	16	울산	185
8	경북	531	17	제주	96
9	전북	443			

② 기초지자체별로는 경기 수원시(2,112건), 인천 미추홀구(2,059), 서울 관악구(1,829)·강서구(1,503) 등 대규모 피해사건 발생지역\* 중심

\* '서울 강서 빌라왕', '인천 미추홀구 건축왕', '수원 정씨 일가족 전세사기' 등

③ 전세가구 만가구당\* 피해자 수 분석 결과 대전(331건), 인천(190건), 부산(187건) 3개 지역의 가구당 피해자 수가 높은 것으로 조사

\* 지역별 전세가구수는 인구총조사(2020년, 5년마다 생산) 자료 참고

□ **(연령 분포)** 20~30대 청년층(75.1%) 중심으로 피해 발생

○ 30대의 비중(49.28%)이 가장 높으며, 20대(25.83%), 40대(13.95%) 순으로, 상위 3개 구간의 합이 전체 피해자의 89.07% 차지

\* 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%)	7,854 (25.83%)	14,983 (49.28%)	4,240 (13.95%)	2,031 (6.68%)	941 (3.1%)	349 (1.15%)

○ 모든 지자체에서 30대 피해자 비중이 가장 높으며, 인천·전남 등 일부 지역 외 대부분의 지역에서 20대의 비중이 두 번째로 높음

□ **(보증금 규모)** 보증금 규모는 대다수가 3억원 이하(97.46%)

○ 1~2억이 42.31%로 최다, 1억 이하가 41.88%로 두 번째로 높음

1억 ↓	1~2억	2~3억	3~4억	4~5억	5억 ↑
12,733 (41.88%)	12,863건 (42.31%)	4,031건 (13.26%)	659건 (2.17%)	103건 (0.34%)	11건 (0.04%)

○ 지자체 중 전세가가 높은 서울·세종·경기는 1억원 초과 2억원 이하가, 그 밖의 지역은 1억원 이하가 보증금의 다수 차지

□ **(피해주택 유형)** 다세대(30.3%) 비중이 가장 높으나, 오피스텔(20.8%), 다가구(17.8%), 아파트(14.2%)에도 상당수 거주

다세대	오피스텔	다가구	아파트	다중	근린생활	연립	단독	기타 (사무실 등)
9,209 (30.3%)	6,316 (20.8%)	5,417 (17.8%)	4,329 (14.2%)	2,909 (9.6%)	1,191 (3.9%)	645 (2.1%)	170 (0.6%)	214 (0.7%)

○ 서울·경기는 다세대, 부산·인천은 오피스텔, 대전·대구는 다가구, 전남·광주는 아파트가 가장 많은 비중을 차지, 지역별로 상이

□ **(경공매 배당 분석)** 경·공매 종료된 6,130건의 1인당 평균 보증금은 1.3억원, 배당으로 회수된 금액은 약 6천만원(46.7%)

○ 미회수 보증금은 약 7천만원으로 1억원 이하가 76.1%로 최다, 1억 초과 2억원 이하가 20.2%로 차순위(4.9일, 피해자 결정 28,899건 기준)

1억 ↓	1~2억	2~3억	3~4억	4~5억	5억 ↑
4,665건 (76.1%)	1,239건 (20.2%)	200건 (3.3%)	21건 (0.3%)	5건 (0.1%)	0건 (0.0%)

☞ 저리 전세(대환)대출 및 20년 무이자 분할상환 지원, LH 피해주택 매입을 통한 경매차익 지원 중(Ⅲ. 피해자 지원 현황'에서 상세 설명)

## 2 사기유형 분석

- (사기유형 분석) 임대인의 기망 등에 의해 임차인의 보증금 피해가 발생한 사기 계약 사례를 총 5개 유형으로 구분하여 분석
- ① (동시진행 및 무자본갭투기) 보증금 반환 능력이 없음에도 무자본 갭투기 방식으로 다수의 주택 매수 후 임대차 계약 동시 체결
- \* (주요사례) 전남·광주세종 도생(한○○), 수원 전세사기(박○○), 수도권 전세사기(김○○) 등
- ⇒ 전체 피해자 중 13,679건(48%)으로 가장 큰 비중을 나타냄
- 세종(362, 93.5%), 광주(350, 86%), 서울(4,999, 63%)에서 큰 비중
- ② (선순위권리과다) 공동담보(다세대 등) 및 선순위근저당(다가구 등)이 과다하게 설정된 계약으로 인한 경·공매 미배당 등 피해
- \* (주요사례) 대전 다가구(김○○, 조○○, 임○○), 수원 전세사기(정○○) 등
- ⇒ 전체 피해자 중 12,338건(43%)으로 차순위 비중 차지
- 대전(3,103, 90%), 대구(432, 68%), 경남(233, 64%)에서 다수 발생
- ③ (신탁사기 및 무권계약) 신탁회사의 동의 없는 임대차 계약 체결, 대리인 등 권한이 없는 자와의 계약으로 인한 피해
- \* (주요사례) 서울 강서(더○○주택㈜), 전북 군산(지○○○건설), 전남 광양(주식회사엔○○○디) 등
- ⇒ 전체 피해자 중 1,339건(5%) 발생
- ④ (계약상 기망) 근저당 말소 및 전세보증금반환보증 가입 미이행, 선순위 권리관계 기망, 이중계약 등 계약서 기망으로 인한 피해
- ⇒ 전체 피해자 중 1,126건(3.9%) 차지
- ⑤ (대항력 악용) 대항력이 전입신고 다음날 0시부터 생기는 것을 악용하여 계약 직후 근저당 등 설정으로 인한 피해
- ⇒ 전체 피해자 중 38건(0.1%) 발생

### Ⅲ. 피해자 지원 현황

◆ 30,400건 피해자에 대해 총 34,251건, 1조 3,529억원 지원 중

#### 1 주거안정 지원 (6.19일 기준)

□ (피해주택 매입) LH가 경·공매를 통해 피해주택을 매입\*하고, 경매 차익(LH감정가-낙찰가액)을 활용하여 최장 10년간 무상거주 지원

\* LH매입 완료 시까지 **대항력 확보 피해자**는 기존 주택에서 **계속 거주** 가능하며, 무권계약(신탁사기) 등으로 퇴거 시 **대체 공공임대(10년 무상거주) 즉시 지원** 중

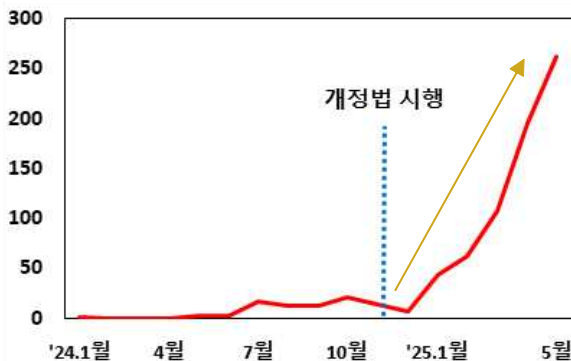
#### < 개정법에 따른 피해주택 매입을 통한 지원 방안 >

- (피해주택 매입) 피해자 요청 시 LH는 경·공매에서 피해주택을 매입
- (주거안정 지원) 매입 과정에서 발생한 **경매차익(LH감정가-낙찰가액)**을 활용하여 피해자에게 **공공임대주택 최장 10년간 무상거주** 지원
  - 10년치 임대료가 경매차익보다 부족 시 **정부 재정**으로 무상거주 지원
  - 10년 거주 후에도 피해금액 전액 미회복 시 **추가 10년(시세의 30% 수준) 거주** 지원
- (사각지대 해소) **선순위 임차인 피해주택, 위반건축물** 등도 매입 후 동일한 지원 추진

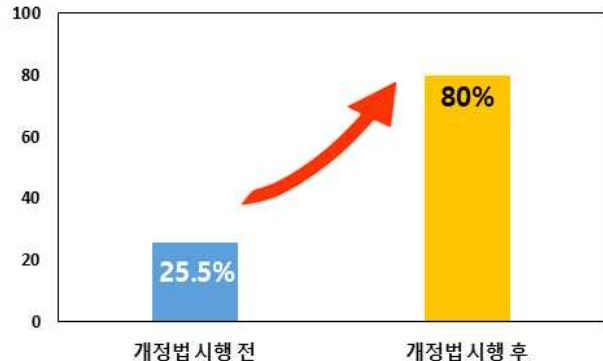
○ (매입실적) 개정법 시행 이후 피해자가 LH에 피해주택 매입을 요청 (우선매수권 양도)한 3,907호 중 총 952호 매입 완료

- 피해주택 월별 매입 호수는 개정법 시행 초기('24.12월, 6호) 대비 '25.5월 262호로 약 40배 이상 증가하는 등 매입 속도 가속화 중

월별 피해주택 매입 현황



보증금 피해 회복률



- 경매차익 산정까지 완료된 79호 분석 결과, 피해보증금 대비 평균 피해 회복률은 약 80%\* 수준이며 전액 회복사례(20호\*\*)도 발생

\* 배당만으로 회복 가능한 25.5%에 비하여 보증금 피해 회복이 약 54.5%p 증가

\*\* 후순위 피해자(인천7, 대전9, 울산1), 선순위 피해자(강원2, 대구1) 전액 회복

- 위반건축물\* 피해주택의 최초 매입 사례(37호\*\*)도 발생하였으며 선순위 임차인 피해주택(149호), 다가구주택(313호)도 지속 매입 중

\* 개정법 시행 전에 매입불가 판정을 받았어도 매입 재신청·심의 조치 중

\*\* 서울 관악구(2호, 다세대), 대구 달서구(다가구, 11호)·남구(다가구, 16호), 청주(다가구, 8호)

- **(매입전망)** 피해자의 우선매수권 양도 후 매입 예정인 2,976건 중 759건은 경매 일정이 확정, 경·공매 재개에 따라 증가 전망

- 매입이 가능한 신탁사기 피해주택(36호)도 조속 매입\* 추진

\* 매입기준(협의금액 등) 변경 완료('25.5월), 현재 신탁사와 매입 협의 진행 중

- 피해주택 매입 활성화를 위한 LH 인력 충원(총 41명 증원), 예산 확보 (약 7,500세대, 총 1.2조원) 등을 통해 매입 심의도 신속히 추진 중

- 매입속도 제고를 위해 점검회의(경주) 및 패스트트랙\* 시행 중 ('25.2~), 각 지방법원 대상 경매 속행 등 지속 협의 중\*\*('25.1~)

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

\*\* 수원(1.14)·부산(1.15)·대전(1.17) 법원 방문협의 수원지법 간담회(3.17), 사법보좌관 회의(4.3) 등 실시

- **(거주지원)** 매입 완료 건 중 피해주택에서 계속 거주 중인 104호에 대해 무상 거주를 지원함으로써 피해자의 주거안정 확보

- 개정법 시행 전 매입건(74호) 중 계속 거주자(44호)도 소급 지원

- **(이주지원)** 피해자 이주 희망 시 인근 공공·민간주택(전세임대) 제공

\* 대체 공공임대주택 808호, 전세임대주택 346호 피해자에게 무상 거주 지원 중

- **(긴급주거 지원)** 퇴거 위기에 처한 피해자에게 긴급주거 지원(740건)

- 외국인 피해자 포함, 지원기간 연장(2년 → 최장 6년, '25.1월)

## 2

### 금융·세제 지원 (5.31일 기준)

- **(전세자금 지원)** 새로운 전셋집 이사로 인한 신규 전세대출(814건, 1,094억원), 기존 전세대출의 저리대환 지원(3,606건, 4,386억원)

#### < 전세자금 지원 제도 개선사항 >

- 전세사기 피해자로 결정되면 경매 개시 등 계약만료 전이라도 더 낮은 금리의 피해자 전용 버팀목 전세자금대출(대환)을 지원('24.6.3)
- 다른 버팀목 전세자금대출을 이용 중인 피해자도 더 낮은 금리의 피해자 전용 버팀목 전세자금대출(대환)을 지원('24.7.10)

- 미상환 전세대출은 최장 20년 무이자 분할 상환을 지원하고 상환의무 준수를 전제로 연체정보 등록 유예(4,629건, 4,549억원)

- **(구입자금 지원)** 거주주택 경락·他주택 구입자금 대출 지원(1,492건, 3,417억원) 및 취득세 면제·3년간 재산세 감면 지원(3,915건, 45억원)

#### < 구입자금 지원 제도 개선사항 >

- 디딤돌대출도 최우선변제금 공제 없이 경락자금 100% 대출('24.6.2)
- 보증금 보전을 위해 불가피하게 피해주택을 낙찰 받은 경우에는 디딤돌대출 생애최초 혜택\*을 다른 주택 구입 시 활용토록 지원('24.7.10)  
\* ①금리 0.2%p 인하, ②LTV 10% 우대(70%→80%), ③대출한도 확대(2.5억원→3억원)
- 보금자리론 지원대상에 주거용 오피스텔 추가('24.9.10)

## 3

### 경·공매 지원 (5.31일 기준)

- **(경·공매 지원)** 경·공매 유예로 준비기간을 제공하고, 우선매수권을 부여하여 낮은 가격 낙찰을 지원하는 한편, 대행서비스도 제공

- 긴급 경·공매 유예 997건 → 모두 매각기일 연기(법원 등)

- 임대인의 전체 체납액을 개별 주택별로 안분하여 임차인은 경·공매 신청이 가능하고, 배당액도 증가(조세채권 안분 지원 3,573건)
- 피해자가 거주 중인 임차주택의 보유를 희망하여 우선매수권 행사를 통해 낮은 경락가로 직접 주택 매수\*(820건)
  - \* (사례) 인천 미추홀구 소재 피해주택(감정가 약 1.4억원)을 피해자가 우선매수권 행사를 통해 약 7천만원에 직접 매수 + 경락자금 100% 대출, 취득세 면제 지원
- 경·공매 개시부터 완료 시까지 모든 절차를 변호사·법무사가 대행해주는 경·공매 대행 서비스(수수료 100% 지원) 제공(3,029건)

#### 4 법률·생계 지원 (5.31일 기준)

- (법률 지원) 전세보증금반환청구, 손해배상청구 등 피해자의 피해 회복을 위한 소송 대행 등 포괄적인 법률 지원(961건)
  - \* 250만원 한도로 지원(피해자 결정 전 소송비용은 소급하여 140만원 한도 지원)
- 임대인 사망 등으로 상속재산관리인 선임이 필요할 시 청구 신청에 대한 법률조치 대행·관리인 예납금 지원(156건)
  - 당초 최초 예납금(약 500만원)만 지원했으나, 관리인 업무 지속 수행으로 인해 발생하는 추가 예납금(약 300만원)도 지원('25.5~)
- (생계 지원) 전세사기 피해도 위기상황으로 인정하여 생계비·의료비·주거비·교육비 등 긴급복지 지원(4,752건, 34억원)
  - \* (대상) 기준중위소득 75%, 재산 3.1억원(대도시 기준), 금융재산 6백만원 이하

**긴급복지지원**(4인 가구, '25년 기준)

	생계지원	의료지원	주거지원	교육지원
원/월	187만원 (최대 6개월)	1회 300만원 이내 (최대 2회)	월 66만원 (최대 12개월)	고등 21만원(분기별) (최대 4분기)

## IV. 전세사기 예방 강화 방안

### 1 그간의 조치사항

- '22년말~'23년초 집단적·조직적 전세사기가 집중 발생함에 따라 '23년 초부터 전세사기 예방을 위한 제도도 지속 마련
  - **(임차인 정보제공 확대)** 계약 전 시세 등 정보 제공하는 안심전세앱 출시('23.2), 임대인 세금체납 등 정보제공 지속 확대\*('23.1~)
    - \* 세금체납('23.1), 선순위 보증금('23.10), 악성임대인('23.12), 유사물건 실거래 정보('24.7) 등
  - **(신탁사기 예방)** 신탁이 설정된 부동산은 등기부등본에 주의사항 기재 및 인터넷 등기소를 통한 신탁원부 열람 가능('25.1)
  - **(임대인 보증 정보 제공)** 임차인이 사전에 보증금 미반환 위험을 판단토록 임대인 동의 없이 보증 정보\* 제공('25.5)
    - \* 반환보증 가입 건수, 보증금지 대상 여부, 최근 3년간 보증채무 이행 여부 등
  - **(중개사 책임 강화)** 보증사고 중개사 전수조사·수사의뢰('23.2~), 임차인 대상 권리관계, 임대인 납세증명서 등 확인·설명 의무화('24.7)
  - **(계약절차 개선)** 임차인 보증금 권리 보호를 위해 공인중개사 범용 계약서에 '전세사기 피해 예방 특약' 추가('23.2)
    - \* 매매계약 임차인 고지, 임차인 대항력 확보 전 근저당 설정 금지 → 위반 시 계약 해지 등
  - **(반환보증 개선)** 무자본 갭투기 등 반환보증 제도 악용 방지를 위해 보증가입 대상 담보인정비율을 100%에서 90%로 하향('23.5)
    - 시세 산정 시, 일부 감정사들의 감정가격 부풀리기 방지를 위해 공시가격을 우선 적용하고 적용 비율도 현실화(150 → 140%)
  - **(찾아가는 전세사기 예방교육)** 대학가, 기업 등 청년층 밀집지역을 방문하여 “알기 쉬운 전세사기 예방법” 등 강연('25.2~)

◆ 다만, 최근 특별법 2년 연장과 함께 적용 대상이 제한됨에 따라 ('25.5.31 이전 최초 계약자) 전세사기 예방 강화 필요

## 2 추가 제도 개선 방안

### ① 안전한 임대차 계약을 위한 피해지원센터 기능 강화 ※ 법안발의 필요

□ 기존 전세사기피해자 지원 업무와 함께, 선제적 전세사기 예방 지원을 위한 피해지원센터\* 기능 강화(특별법 개정, '25.下)

\* 現 총 6개 지역(서울·인천·경기·부산·대전·대구)에 설치, 보증금 미반환 등 사기 피해 발생 예상 임차인 대상으로 법률상담 및 금융·주거지원 연계 업무 수행 중

○ 예비 임차인을 대상으로, 임대차 계약 전에 등기사항증명서 분석, 임대차 계약서 검토 등 안전계약 컨설팅\* 업무 신설

\* <sup>1</sup>등기사항증명서의 권리관계 분석, <sup>2</sup>임대차 계약서 문구 검토, <sup>3</sup>그 밖의 안전한 임대차 계약을 위한 주의사항 등에 대한 상담업무 수행(중개사와 협업)

### ② 임차인 대상 정보제공 강화 ※ 임대차법('24.11) 등 5건 既 발의

□ 임차인이 사전에 위험 물건을 인지하여 사기를 회피할 수 있도록 임차인 대상 계약 대상물건 등 정보제공 확대

○ (실거래 정보) 임차인이 계약을 희망하는 관심 물건과 유사 물건의 실거래 정보\* 제공(안심전세업) 확대('25.1월 2.5만건 → 12월 8만건)

\* 유사 물건의 임차보증금, 임대차 계약일, 건물명, 층수, 면적 정보 등

○ (확정일자 정보 등) 임대인 동의 없이 다가구 확정일자 정보 제공 및 임대인 전입세대확인서 제시 의무화(임대차법 개정, '26)

○ (중개사 확인·설명) 중개사의 임차인 대상 확인·설명 의무 대상에 신탁원부, 건축물대장 등 추가(중개사법 개정, '26)

○ (체크리스트) 안전한 임대차 계약을 위해 예비 임차인을 대상으로 '피해예방 안내서 및 전셋집 구하기 체크리스트' 배포('25.下)

### ③ 청년층 대상 맞춤형 전세사기 예방교육 강화

□ 청년층\*을 주 대상으로 다양한 소통 방식을 활용하여 전세사기 예방법 등을 알기 쉽게 설명해 주는 교육 강화 추진

\* 전세사기 피해자 중 20~30대 청년층(75.1%) 중심으로 피해 발생('25.5.31일 기준)

○ **(찾아가는 교육)** 대학가, 기업, 산업단지 등 청년층 밀집지역\*을 방문하여 “알기 쉬운 전세사기 예방법” 등 강연 추진('25.2~)

\* 전국 대학, 지자체, 자립준비청년 등 15개 기관, 약 4,500명 교육 진행('25.2~5) 완료, 하반기 기업, 제대군인 등으로 대상 확대하여 지속 추진 예정

○ **(온라인 교육)** 전세계약 시 필수 확인사항 등을 알기 쉽게 설명해주는 “가장 쉬운 전세계약 시리즈” 교육영상 제작·배포('25.下)

○ **(참여형 교육)** 전세사기 예방 서포터즈 “안심전세 꼼꼼이\*”를 선발하여 전세사기 예방 홍보, 콘텐츠 제작 등 지속적 활동 추진('25.5~)

\* 전국 대학(원)생 33명 선발, 온·오프라인 콘텐츠를 직접 기획·제작하고 홍보하는 등 청년의 시각에서 전세사기 예방법 등을 효과적으로 확산하기 위한 활동 수행

- 청년층이 많은 대학가 등에서 등기부등본 보는법 등 전세사기 예방법을 알기 쉽게 전파하는 “전세사기 예방 홍보 부스” 설치·운영

○ **(맞춤형 교육)** 다양한 매체를 활용한 교육으로 전세사기 예방 강화

- **(웹 예능)** 인플루언서와 함께 정책 현장\*을 방문하여 전세사기 피해사례 및 예방법 등 웹 예능 영상 제작·배포('25.下)

\* 찾아가는 전세사기 예방 교육 현장, 개업공인중개사사무소, 주민센터, HUG 등

- **(뉴미디어)** 웹드라마, 유튜브, 웹툰, 릴스 등 청년층에게 익숙한 미디어 콘텐츠를 제작을 통한 안전한 전세계약 문화 조성('25.3~)

- **(리플렛)** 증빙서류 확인법 등 안전계약 리플렛 제작·배포('25.下)

## V. 피해자 구제 강화를 위한 추가 제도 개선 방안

### 1 추진배경

- 「전세사기 특별법」의 유효기간이 2년 연장(~'27.5)됨에 따라 전세사기 피해자 구제 강화를 위한 추가 개정 사항 발굴 추진

### 2 추진방안

#### 1. 공공임대주택 지원대상 확대

※ 既 발의(이소영 의원, 3.14, 상임위 계류중)

- **(현황)** 현행법은 LH에 피해주택 매입을 요청하지 못한 피해자의 공공임대주택(10년 무상거주) 지원\* 근거 부재

\* (현행법에 따른 지원대상) <sup>1</sup>LH에 피해주택 매입을 요청한 피해자, <sup>2</sup>개정법 시행일('24.11) 전에 경·공매가 이미 종료된 피해자, <sup>3</sup>신탁사기 피해자

- **(개선)** 개정법 시행(24.11) 이후 피해주택 매입 未요청 피해자도 해당 주택을 직접 매입하지 못한 경우에는 공공임대주택 지원

#### 2. 피해주택 소방시설의 지자체 관리 권한 신설

※ 법안발의 필요

- **(현황)** 현행 「소방시설법」·「화재안전법」에는 피해주택의 소방시설 관리주체(임대인 등) 부재 시 지자체의 직접 관리 근거 부재
- **(개선)** 임대인의 연락 두절·소재 불명 시, 지자체가 피해주택의 소방시설 관리를 직접 수행할 수 있도록 근거 신설

#### 3. 위반건축물 피해자의 신속 구제 추진

※ 법안발의 필요

- **(현황)** 現 LH의 위반건축물 매입 전 지자체 양성화 심의(사용승인 등) 선행이 필요하나, 심의 지연 시 LH매입·피해회복 지연 가능

- **(개선)** 위반건축물 피해자의 신속 구제를 위해, 피해주택을 LH가 우선 매입하고, 양성화는 이후에 진행이 가능토록 절차\* 신설

\* (현행, 약 7개월) LH가 실태조사 후 위반사항 표시 도면을 작성·첨부하여 지자체에 양성화 사전심의 요청 → 지방건축위 심의 후 LH에 양성화 가능여부 통보 → LH가 피해주택 경·공매 매입 후 매입 신고 → 지자체가 양성화(사용승인 등) 조치

(개선, 약 3개월) LH가 위반건축물 先매입 후 사전심의 요청과 매입 신고를 동시 이행 → 지자체는 양성화 가능여부 통보 및 양성화 조치(사용승인 등) 동시 이행

#### 4. 피해자의 피해주택 직접 매입 지원

※ 법안발의 필요

- **(현황)** 피해자가 LH에 우선매수권 양도를 통해 피해주택 매입을 요청했으나, 매각일에 다시 직접 매입 희망 시 절차 근거 부재

- 특히, 피해자는 피해주택의 낙찰가를 확인한 이후에 금액에 따라 직접 매입 여부를 결정할 것을 희망

- **(개선)** LH에 매입 요청 여부와 상관없이, 피해자가 매각기일에 직접 매입 희망 시 매입이 가능토록 절차\* 신설

\* 피해자가 LH에 매입 요청 시 LH에는 우선매수권 행사 권한만 부여하여 피해자의 우선매수권이 상실하지 않도록 하고, 매각기일에 법원이 피해자에게 우선 매각

## VI. 향후계획

- 특별법에 따른 피해주택 매입을 속도감 있게 추진(계속)
- 국회와 긴밀히 협의하여 피해지원센터의 예방 기능 강화 등 전세 사기 피해 예방·구제 강화를 위한 특별법 개정 추진('25.下)
- 피해자 단체·전문가·현장담당자(피해지원센터 등) 등 쌍방향 소통 강화 및 추가적인 제도 개선 사항 지속 발굴(계속)
- 피해주택 매입 실적 등 분석하여 차기 실태조사 보고 예정('25.12)