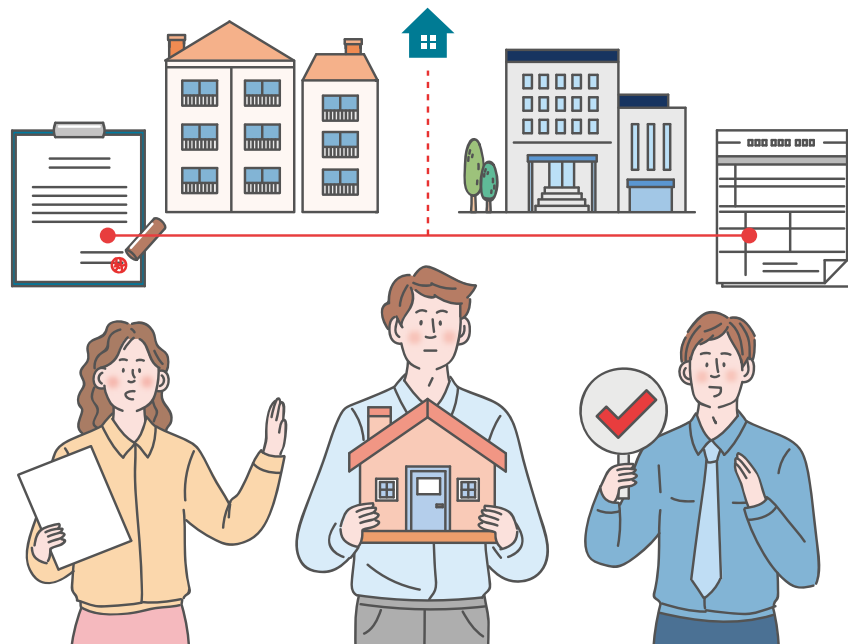


전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법



국토교통부

1. 특별법 지원대상



〈 전세사기피해자등 결정을 위한 4가지 요건 〉

- ① 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마치고 **확정일자**를 갖춘 경우
* 임차권등기를 마친 경우도 인정
- ② 임대차보증금이 3억원 이하인 경우
* 시도별 여건 및 피해자의 여건을 고려하여 2억원의 상한범위 내에서 조정 가능
- ③ 다수의 임차인에게 임대차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상되는 경우
- 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세 체납으로 인한 임차주택이 압류된 경우 포함), 임차인의 집행권원 확보 등
- ④ 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도*가 있었다고 의심할만한 상당한 이유가 있는 경우
* 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택 소유권 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택을 취득하여 매입

지원대상

- ① ~ ④ 요건을 모두 충족한 신청 임차인
→ 특별법상 규정하는 **모든 지원 가능**
- ②, ④ 요건을 충족한 신청 임차인
- 대항력은 없지만 주택을 점유하고 있는 경우(주택의 인도+전입신고+확정일자)
(이중계약, 적법한 권한이 없는 임대인과의 계약, 신탁사기 등)
→ 특별법상 **일반 금융지원 및 긴급복지지원** 가능(경·공매 특례 없음)
- ①, ③, ④ 요건을 충족한 신청 임차인
- 주택을 점유하고 계약이 유효한 경우
→ 세금채납액을 개별주택별로 안분하고, 주택 경매 시 해당 주택의 세금채납액만 분리 환수하는
특별법상 **조세채권안분** 지원 가능

〈 적용제외 대상 〉

- (보증가입) 임차인이 주택임대차보증금 반환 보증 또는 보험에 가입했거나, 임대인이 임대보증금 반환을 위한 보증가입을 한 경우
- (최우선변제) 보증금 전액이 「주택임대차보호법」 제8조제1항에 따라 최우선변제가 가능한 **소액임대차보증금** 보다 같거나 적은 경우
- (자력회수) 대항력 또는 우선변제권 행사를 통해 보증금 전액을 자력으로 회수 가능한 경우

2. 신청방법



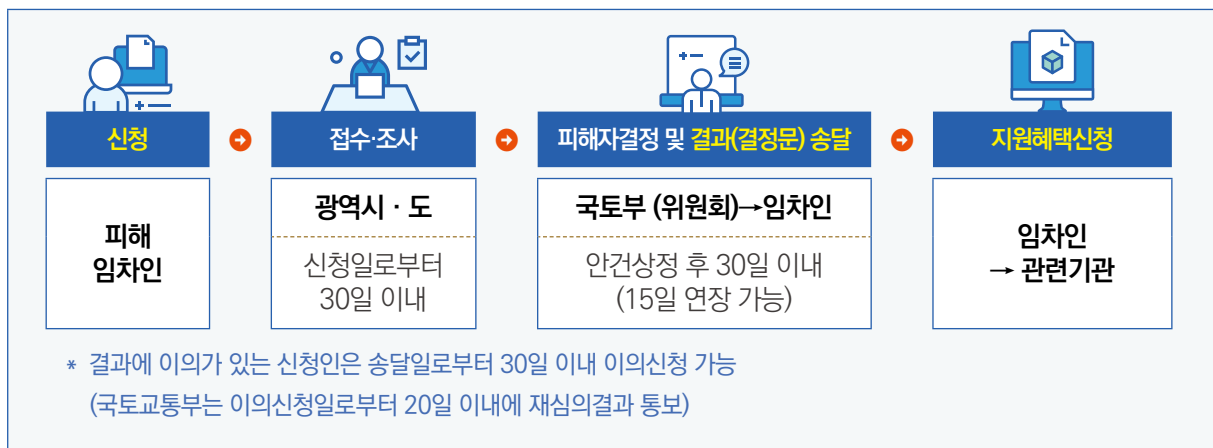
○ 전세사기피해자 결정 신청 안내

- (신청개시) '23.6.1.(목)부터 시행
- (신청대상) 전세사기 피해로 인해 특별법 상 피해지원 희망 임차인
- (신청장소) 임차인 주민등록상 거주(피해주택) 소재지 관할 시·도*
* 거주지를 이전한 경우 피해주택 지역 관할 시·도에서 신청 가능
- (제출서류) 아래목록 중 ①~③는 필수서류, ④~⑧은 해당 사실이 있는자만 제출
※ 본인 확인을 위해 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권 등)은 반드시 지참 필요

〈제출서류 목록〉

- ① 결정 신청서
* 작성서식은 시·도 또는 국토부 홈페이지, '안심전세앱'에서 다운받거나 접수처에서 제공
- ② 임대차계약서 사본 1부
- ③ 주민등록표 초본 1부(신청서 상 행정정보공동이용에 미동의한 신청인만 해당)
- ④ 개인정보 수집 및 이용 동의서(접수처에서 서식 제공됨)
- ⑤ 임대인의 파산선고 결정문 또는 회생개시 결정문 사본 1부
- ⑥ 경매·공매개시 관련 서류 사본(경매통지서 또는 최고서, 공매통지서 등)
* 다만, 경매통지서 또는 최고서, 공매통지서를 분실한 경우에는 등기사항전부증명서로 대신 가능
- ⑦ 집행권원(판결정본, 지급명령, 공정증서 등)
- ⑧ 임차권등기 서류(등기사항전부증명서, 임차권등기명령 결정문 등)

3. 지원대상 결정 절차



지원혜택 신청

- 경공매 유예 및 정지, 경공매 우선매수권 : (경매) 관할 지방법원 (공매) 관할 세무서장(국세), 지방자치단체(지방세)
- 경공매대행 지원 서비스 : 주택도시보증공사(HUG)
- 조세채권안분 : (국세) 관할 세무서장, 관할 지방법원, 한국자산관리공사, (지방세) 지방자치단체, 법원, 한국자산관리공사
- 공공임대제공(우선매수권 양도) : LH 등 공공주택사업자
- 미상환금 분할상환 : 전세대출보증회사
- 신용정보 등록 유예 지원 : 채권금융기관(보증회사, 거래은행 등)
- 대출 등 금융지원 : 금융회사
- 긴급복지지원 : 관할 지자체

4. 지원 정책



특별법 지원대책(신규)

1. 경·공매 절차 지원

① 경·공매 유예·정지

- 거주 주택의 경·공매 유예·정지를 신청하는 경우 관계기관에서 조치
* (경매) 관할 지방법원 (공매) 관할 세무서장(국세), 지방자치단체(지방세)

② 경·공매 대행 지원 서비스

- 경·공매 절차 지원을 희망하는 전세사기피해자에게 법률상담·경매대행 등 원스톱 서비스 제공
- 피해자가 HUG에 신청하면 HUG에서 법무사 등 전문가와 연계하여 경공매 절차를 대행하고, 그 수수료도 70% 지원

③ 경·공매 우선매수권 부여

- 피해 임차인이 거주중인 주택이 경·공매될 경우, 피해 임차인에게 우선매수할 수 있는 권한 부여

④ 기존 임차주택을 공공임대로 제공

- 전세사기피해자가 우선매수권을 공공주택사업자에게 양도하는 경우 LH 등 공공주택사업자가 낙찰받은 후 공공임대로 공급

⑤ 조세채권 안분

- 임대인의 전체 세금채납액을 개별 주택별로 안분하고, 주택 경매 시 조세당국은 해당 주택의 세금 채납액만 분리 환수, 피해자의 원활한 경·공매 지원

2. 신용 회복 지원

- 전세사기 피해자의 신용 불이익 방지를 위해 **미상환금 분할상환 및 신용정보 등록 유예 지원**
- 기존 전세대출 미상환금을 최장 20년 간 분할상환 가능하고, 그 기간 동안에는 **신용정보 등록을 유예**할 수 있는 **근거규정 마련**
- 이를 통해 전세사기 피해자는 **신규 구입·전세자금 대출 가능**(기존에는 연체정보 등록으로 신규 대출 불가)

3. 금융 지원

① 최우선변제금 무이자 전세대출

- **선순위 근저당**이 있거나, 갱신 계약으로 인해 **최우선변제금**을 지급받을 수 없는 피해자들을 대상으로 **경·공매 완료 시점의 최우선변제금 수준**을 최장 10년 간 **무이자**로 대출(이 경우 소득·자산 요건도 미고려)

② 구입·전세자금 지원

- 전세사기피해자가 **거주주택을 경락받거나 신규주택을 구입**하는 경우주택구입자금 대출

요건	디딤돌 대출 內 전용상품	특례보증자리론 금리 등 우대
소득/한도	7천만원 이하 / 4억원	제한 없음 / 5억원
금리	소득별 1.85~2.70%	3.65~3.95% (우대형 기준)
만기	최장 30년	최장 50년
거치기간	현행 최대 1년 → 최대 3년	현행 없음 → 최대 3년

- 아울러, **새로운 전셋집**으로 이주하거나 기존 **시중은행 전세자금대출**을 **대환**하는 경우에도 저리의 전세대출 지원(금리 : 1.2~2.1%, 대출한도 : 2.4억원)

4. 긴급 복지 지원

- 전세사기피해자도 ‘**위기상황**’으로 인정하여 생계가 어려워진 가구에게 **긴급 생계비·의료비** 등을 지원

(긴급복지지원(4인 가구 기준, '23년))

	생계지원	의료지원	주거지원	교육지원
원/월	162만원 (최대 6개월)	1회 300만원 이내	월 66만원 (최대 12개월)	고등 21만원(분기별) (최대 4분기)

5. 특별법 적용기간



- **(시행)** 법 공포 후 즉시 시행(일부 규정은 1개월내 시행)
- **(적용기간)** 시행 후 2년 간 유효(통상의 임대차계약 기간을 고려)

< 전세피해확인서를 통한 지원대책(기존) >

☑ 무료 법률지원

- 변호사, 법무사, 공인중개사 **무료 방문·전화 상담**(HUG홈페이지 - 고객지원센터 - 전세피해지원센터 - 예약신청)

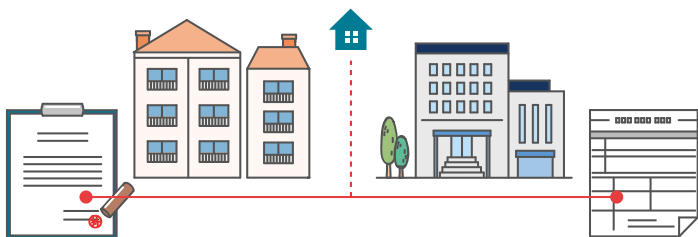
☑ LH·지방도시공사 긴급주거지원

신청자격	<ul style="list-style-type: none"> • 전세피해자 중 주거지원사유가 확인되는 자 * (주거지원사유) 경·공매 낙찰 퇴거, 비정상계약으로 퇴거, 직선거리 40km 이상 이사 예정 등
지원기간	• 6개월 거주 가능(최대 2년)
지원금액	• 월 임대료는 시세의 30% 수준(무보증금, 6개월분 또는 1개월분 임대료 선납 중 선택 가능)
대상자 선정	• 신청자격 요건을 충족하는 자에 한하여 거주 지역, 세대 구성원 수, 기존거주지 전용면적 등을 고려하여 지자체에서 최종 심사 후 배정

☑ 기금저리대출(버팀목전세대출)

신청자격	<ul style="list-style-type: none"> • 전세피해자 중 소득·자산기준*을 만족하는 무주택자 * (소득기준) 부부합산 총소득 7천만원 이하 (자산기준) 부부합산 순자산 가액 5.06억원 이하
지원기간	• 2년(4회 연장, 최장 10년)
대상주택	<ul style="list-style-type: none"> • HUG 전세금안심대출보증 가입이 가능한 주택으로 보증금 3억원 이하 - 전용면적 85㎡ 이하, 수도권권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 100㎡)
대출한도	• 최대 2억 4천만원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액
대출금리	• 소득 및 보증금에 따라 1.2% ~ 2.1%,

※ 전세피해자 중 (1) 계약기간 종료 후 1개월 이상 지난 자, (2) 임차물건이 경·공매 낙찰된 자인 경우 **확인서 신청·발급 절차 생략 가능** ➡ **관련 증빙서류 구비하여 우리·신한·국민·하나·농협은행에 바로 대출 신청 가능**



☑ 대환대출(버팀목전세대출)

신청자격	<ul style="list-style-type: none"> 계약기간 종료 후 1개월이 지난 전세피해자 중 다음 기준을 충족하는 무주택자 <ul style="list-style-type: none"> * (추가피해요건) 우선변제권 침탈, 임대인 사망, 형사 고소, 경·공매 개시 등 * (소득기준) 부부합산 총소득 7천만원 이하 (자산기준) 부부합산 순자산 가액 5.06억원 이하
지원기간	• 6개월(대출보증기관의 연장 기준에 따라 연장)
대출한도	• 최대 2억 4천만원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액
대출금리	• 소득 및 보증금에 따라 1.2% ~ 2.1%,

※ 대상자는 확인서 신청·발급 절차 생략 가능 ➡ 관련 증빙서류 구비하여 우리은행에 바로 대출 신청 가능
(신한·국민·하나·농협: 5월부터)

☑ 무이자대출

신청자격	<ul style="list-style-type: none"> 지원대상 중 기초생활수급권자, 한부모가족, 차상위계층이거나 소득기준*을 만족하는 무주택자 <ul style="list-style-type: none"> * 부부합산 연소득 3천만원 이하(1인 가구 포함)
지원기간	• 최대 25개월(임대차계약 1년 이상, 만기 일시상환) / 지원 종료 후 본인 이자 부담 하에 대출 연장 가능
대상주택	• HUG 전세금안심대출보증 가입이 가능한 주택으로 보증금 1.25억원 이하
대출한도	• 최대 1억원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액
지원금액	<ul style="list-style-type: none"> 대출금액에 대한 25개월 이자 전액(본인 부담 이자 없음) HUG 전세금안심대출보증 가입에 따른 보증료 전액(신청인 선납 후 정산 지원)

☑ 심리상담 지원

대상 및 개요	<ul style="list-style-type: none"> 전세피해 임차인(및 직계 존비속) 심리상담 전문가 3회 유선/방문 상담 실시
---------	---



특별법 지원대책 소관기관

구분	지원사항	소관기관
기존주택 매수 희망자	우선매수권 행사	· (경매) 관할 지방법원에 '우선매수신고서' 제출(매각기일전) * 신고서 양식은 관할 지방법원에 비치 · (공매) 한국자산관리공사(캠코) 관할 취급부점에 '우선매수신청서' 제출(매각기일전)
	구입자금 대출	· (디딤돌) 5개은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점 · (특례보증자리론) 한국주택금융공사(☎1688-8114, 8번) · (일반 주택담보대출) 시중은행
	지방세 감면	· 피해주택 소재지 기초자치단체 세무담당부서에 신청
계속 거주 희망자	우선매수권 양도(LH매입)를 통해 공공임대 거주	· 해당지역 관할 LH 지역본부 주택매입부에 신청
	저리 대환대출	· 5개은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
신규 전세 희망자	저리 전세대출	· 5개은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
	최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출	· 5개은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
	긴급 주거지원	· 전세피해지원센터(4개소) 및 광역지자체(17개 시도)에서 신청 접수
공동지원	경공매 대행서비스	· (인터넷접수)HUG 안심전세포털(http://www.khug.or.kr/jeonse) * 안심전세포털의 HUG 경공매 원스톱 지원 및 안내 창구 참고 · (대면접수) 전세피해지원센터(4개소), HUG지사(9개소)
	경·공매 유예 중지	· (경매) 관할 지방법원에 '경매유예 등 신청서' 제출(매각기일전) * 신고서 양식은 관할 지방법원에 비치 · (공매) 피해주택을 압류한 관할 세무서 또는 지방자치단체에 '매각 유예· 정지 신청서' 제출(매각기일전)
	조세채권 안분	· (국세) 임대인 주소지 관할 세무서 · (지방세) 피해주택 소재지 관할 기초자치단체 세무담당부서 * 조세채권 안분 신청양식은 전세사기특별법 시행규칙(7.2시행) 별지 참고 * 국세 및 지방세 안분신청서를 각각 세무서 및 지자체에 제출 필요
	긴급복지 지원요청	· 주민등록표 상 거주지 관할 읍면동·시군구 보건복지상담센터(☎129)
	저소득층 신용대출	· 미소금융 지점 (기업·은행재단, 지역법인) - 지원대상 확인서류(기초수급자 확인서 등) 지참하여 전국 166개 미소 금융 재단·법인*에 신청 * 서민금융진흥원 홈페이지(https://kinfa.or.kr), 통합콜센터 (☎1397)에서 확인 가능
	분할상환· 신용정보 등록유예	(대위변제) 전세대출 취급은행에 신청 (분할상환·신용정보 등록유예) 보증기관(한국주택금융공사, 서울보증 보험 등) 관할 지사에서 분할상환·신용정보 등록 유예 신청