전세사기피해지원의 성과 및 과제에 대한 토론회

일시 2024년 **4**월 **24**일(**수**) 10:00

장소 **LH 서울지역본부 2층 대회의실**

KRIHS 국토연구원

인 사 말 씀

안녕하십니까?
국토연구원 원장 심교언입니다.

오늘 “전세사기피해지원의 성과와 과제”라는 주제로 토론회를 개최하게 되어 매우 기쁘게 생각합니다. 몇 년 전부터 전세사기 문제가 부각되면서 많은 국민들이 큰 고통을 겪고 있습니다. 이와 관련하여 정부에서는 전세사기 피해에 대한 다양한 정책지원을 하고 있습니다.

국토연구원도 전세사기 문제뿐만 아니라 임대차시장 구조개선을 위해 다각도로 연구를 수행하고 있습니다. 국토연구원의 관련 정책연구가 더욱 실효성 있게 수행되어 전세사기 피해지원에 도움이 되고 앞으로 유사한 사태가 발생하지 않도록 기여하는데 이번 토론회가 큰 역할을 할 것이라고 생각합니다.

오늘 토론회에 나온 의견들은 관련 정책연구를 수행하는데 중요한 밑거름이 될 것이라고 생각하고, 향후에도 각계각층의 국민, 전문가 의견을 수렴하는 자리를 만들어 연구에 반영하도록 하겠습니다.

지속적으로 정부, 국회, 국민과 소통하면서 국민이 체감할 수 있는 좋은 정책방안을 도출할 수 있도록 노력하도록 하겠습니다. 오늘 토론회에 참여해주신 좌장, 토론자분들게 감사의 말씀을 드립니다. 모쪼록 오늘 토론회가 관련 정책 발전에 기여하기를 바라마지 않습니다.

2024년 4월 24일

국토연구원장 심교언

프 로 그 램

시 간	내 용	
10:00~10:20	개회	
10:20~11:00	1부	주제 발표
10:20~10:40	[발제1]	**전세사기피해 발생과 대응, 그리고 향후과제** (**윤성진** 국토연구원 박사)
10:40~11:00	[발제2]	**HUG 전세사기피해지원센터의 역할과 과제** (**최우석** 주택도시보증공사 경공매팀장)
11:00~12:00	2부	패널 토론
11:00~12:00	[좌 장]	**김근용 교 수** (한양대학교 융합산업대학원)
	[토론자]	**조정흔 감평사** (경제정의실천시민연합 상임집행위원)
		변웅재 변호사 (한국소비자원 소비자분쟁조정위원회 위원장)
		정경국 법무사 (대한법무사협회 전세피해지원단장)
		진장익 교 수 (중앙대학교 도시계획·부동산학과)
		김희준 부 장 (뉴스1 건설부동산부)
		이장원 과 장 (국토교통부 피해지원총괄과)
12:00	폐회	

차 례

01 전세사기피해 발생과 대응, 그리고 향후과제
| 윤성진(국토연구원 박사)

02 HUG 전세사기피해지원센터의 역할과 과제
| 최우석(주택도시보증공사 경공매팀장)

발제 1

전세사기피해 발생과 대응, 그리고 향후과제

• **윤성진** 국토연구원 박사

[전세사기피해지원의 성과 및 과제에 대한 토론회 발제자료]

전세사기피해 발생과 대응, 그리고 향후과제

2024.04.24.

국토연구원 윤성진 부연구위원

KRIHS 국토연구원

목차

01 전세사기피해 발생과 대응

02 전세사기피해자 결정과 지원

03 전세사기피해지원에 대한 향후과제와 논의

01 전세사기피해 발생과 대응

주요 전세사기 유형

❖ 국무총리 참석 청년정책조정위원회 민간위원 주거분과 활동보고 자료(2022.7.)

유형 1: 반환능력이 없는 임대인의 악의적 보증금 미반환
- 유형 1-1) 선순위 임차보증금이 많다는 걸 숨긴 채 계약
- 유형 1-2) 신축빌라 갭투기
- 유형 1-3) 당해세 체납

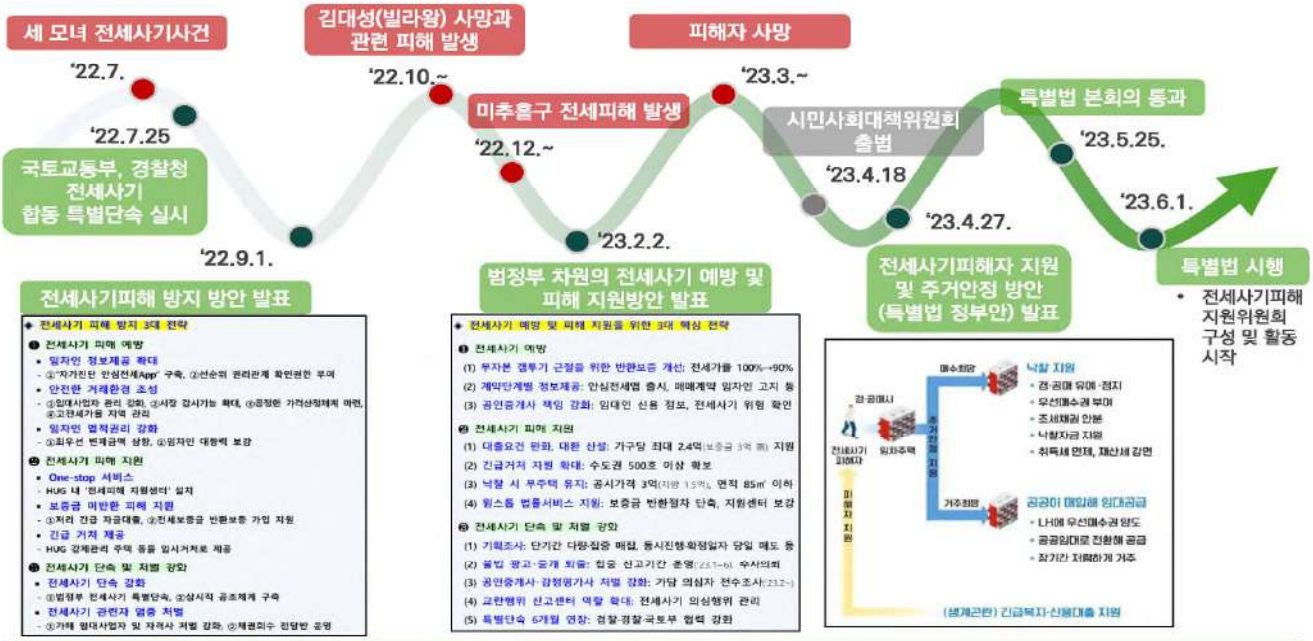
유형 2: 공인중개사의 기망 및 횡령 행위
- 유형 2-1) 공인중개사가 월세계약을 전세계약으로 속임
- 유형 2-2) 신탁회사 동의가 필요하다는 걸 숨긴 채 계약 강행
- 유형 2-3) 공동담보의 위험성을 숨긴 채 계약 강행

유형 3: 임차인의 열악한 지위를 활용한 관행, 불법 행위
- 유형 3-1) 대출이자 지원을 미끼로 계약을 유도함
- 유형 3-2) 막무가내로 보증금을 돌려주지 않음
- 유형 3-3) 「주택임대차보호법」의 임차인 대항력 조건 악용
- 유형 3-4) 특약을 지키지 않음

❖ 이후 확인되는 유형들…
+ 임대인 사망, 구속 이슈
+ 심신상실자 등으로 임대인 교체
+ 전입세대 확인서 서류 악용
+ 소유권이전청구권 가등기 이슈
+ 다가구, 상가주택 등에서의 선순위 채권 파악이 어려운 문제

01 전세사기피해 발생과 대응

전세사기피해 주요 사건과 대응



01 전세사기피해 발생과 대응

전세사기피해 관련 이슈

"전세사기도 분통 터지는데… 물, 전기도 다 끊길 판" 2차 피해 호소
누수 있어도 고쳐줄 임대인 없어
영남권 피해자들 모여 기자회견
특별법 개정안 조속 통과 촉구

전국 수도권
전세사기 그 후…집은 엉망, 가해자는 발뺌, 정부도 미적대

전세 보증사고 벌써 1조 4354억

사회
"전세사기에 공기업도 거덜날 판"…못 받은 보증금 1분기에만 1.4조라는데

'강서구 전세사기' 피해자 60% 이상 "피해주택 어쩔 수 없이 구입"
입력 : 2023.12.04 14:58 | 수정 : 2023.12.04 16:39 여성희 기자

전세사기 규모 늘고 있다… 주택도시보증공사 손실 불가피
입력 : 2024.04.17 07:19:22 | 수정 : 2024.04.17 07:19:21

"피해자인데 또 빚내라니"…'전세사기 특별법' 보완은?

뉴스홈 | 최신기사
떼인 전세보증금 1분기에만 1조4천억…작년보다 80% 늘었다

전세사기 피해자 사망 1주기 "여전히 갈 집 없는 사람들"
A 최이홍 기자 | 입력 2024.03.01 | 조수 587 | 댓글 0

전세사기 당한 것도 서러운데…침수·누수에 또 우는 피해자

"전세사기 대책, 뭐 하나 시원하게 해결된 게 없어요"
[인터뷰] 안상미 미추홀전세사기피해대책위원장

이번엔 대학가 덮친 전세사기 의혹… "피해자 80명 이상"
| 경찰 "고소장 접수해 조사 중"

"전세사기는 사회적 재난… 선구제 후회수 절실"
에너지경제신문 | 입력 2024.04.23 14:35

강서구 전세사기 피해자 97% 정신건강 악화
민주당 피해자 239명 자체 실태조사 실시, '자살 충동' 등 우려… 특별법 보완 및 전수조사 촉구

[전세사기피해지원의 성과 및 과제에 대한 토론회] 전세사기피해 발생과 대응, 그리고 향후과제 5

02 전세사기피해자 결정과 지원

전세사기피해자 결정

❖ 지원대상

- ①~④ 요건을 모두 충족 ▶ 피해자
- ②, ④ 요건을 충족 ▶ 피해자등
- ①, ③, ④ 요건을 충족 ▶ 피해자등

〈전세사기피해자등 결정을 위한 4가지 요건〉

❶ 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마치고 확정일자를 갖춘 경우
- 임차권등기를 마친 경우도 인정

❷ 임대차보증금이 3억원 이하인 경우
- 시도별 여건 및 피해자의 여건을 고려하여 2억원의 상한범위 내에서 조정 가능

❸ 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

❹ 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

자료: 국토교통부, 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 리플릿

❖ 결정현황

- 2024년 4월 기준, 15,433건이 가결되어 피해자등으로 인정

〈전세사기피해자등 결정현황(4.17. 기준 누계)〉

접수현황(지자체)		전국 21,640건
국토부 이관		20,773건
결정현황(국토부)		19,278건(100%)
	가결	15,433건(80.1%) * 피해자 12,847건(833.25%), 피해자등 2,586건(16.75%)
	부결	1,899건(9.9%) (피해자 요건 미충족)
	적용제외	1,344건(6.9%) (전액회수 가능, 경공매 완료 후 2년 경과 등)
	이의신청 기각	602건(3.1%)

자료: 국토교통부 보도자료(2024.4.18.) 전세사기피해지원위원회 피해자등 1,432건 결정

[전세사기피해지원의 성과 및 과제에 대한 토론회] 전세사기피해 발생과 대응, 그리고 향후과제 6

02 전세사기피해자 결정과 지원

전세사기피해자 특성

❖ 임차보증금

합계	1억원 이하	1억원 초과 2억원 이하	2억원 초과 3억원 이하	3억원 초과 4억원 이하	4억원 초과 5억원 이하	5억초과
15,433건 (100%)	6,732건 (43.62%)	5,868건 (38.02%)	2,380건 (15.42%)	390건 (2.53%)	61건 (0.40%)	2건 (0.01%)

❖ 지역

연번	지역	건수	연번	지역	건수
1	서울	3,950 (25.6%)	10	전북	167
2	경기	3,320 (21.5%)	11	강원	161
3	인천	2,330 (15.1%)	11	경북	161
4	대전	2,067 (13.4%)	13	세종	149
5	부산	1,671 (10.8%)	14	충남	141
6	대구	323	15	울산	127
7	전남	296	16	충북	124
8	경남	212	17	제주	56
9	광주	178			

❖ 주택유형

다세대	오피스텔	아파트·연립	다가구	근린 생활시설	다중 생활시설	단독	기타 (사무실 등)
5,169 (33.5%)	3,342 (21.7%)	2,510 (16.3%)	2,670 (17.3%)	545 (3.5%)	1,052 (6.8%)	83 (0.5%)	62 (0.4%)

❖ 연령

20세 미만	20세 이상 30세 미만	30세 이상 40세 미만	40세 이상 50세 미만	50세 이상 60세 미만	60세 이상 70세 미만	70세 이상
1 (0.01%)	3,949 (25.59%)	7,425 (48.11%)	2,325 (15.07%)	1,073 (6.95%)	484 (3.14%)	176 (1.13%)

자료: 국토교통부 보도자료(2024.4.18.) 전세사기피해자원위원회 피해자등 1,432건 결정

[전세사기피해지원의 성과 및 과제에 대한 토론회] 전세사기피해 발생과 대응, 그리고 향후과제 7

02 전세사기피해자 결정과 지원

전세사기피해자 지원

❖ 경·공매절차 특례

		〈지원실적〉
우선매수권 부여	피해 임차인이 거주 중인 주택이 경·공매될 경우 최고낙찰가액으로 우선 매수할 수 있는 권리 부여	259건
경·공매 유예	임차인 또는 국토부가 법원에 유예를 신청할 수 있는 근거를 마련하여 지원방안의 이행력 제고	802건
조세채권 안분	임대인의 전체 세금 체납액을 개별 주택 별로 안분하여, 경·공매 신청을 가능하게 하고, 배당도 증가	663건
경·공매 대행 지원	배당·낙찰 등 경·공매 전 과정에 대해 공공이 법률전문가와 연계(수수료 70% 지원), 원스톱 맞춤형 서비스 제공	1,039건

지원실적 자료: 국토교통부 보도자료(2024.4.18.) 전세사기피해자원위원회 피해자등 1,432건 결정

[전세사기피해지원의 성과 및 과제에 대한 토론회] 전세사기피해 발생과 대응, 그리고 향후과제 8

02 전세사기피해자 결정과 지원

전세사기피해자 지원

❖ 금융 및 세제 지원

〈지원실적〉

구입자금 대출

주택도시기금 구입자금대출 시 최우대요건 적용,
보금자리론은 금리 인하, 개선된 상환조건 등으로 제공

285건 (611억)

구분	디딤돌 대출(주택도시기금)	보금자리론(HF)
소득/한도	7천만원 이하 / 4억원	無 / 4억원
금리	1.85~2.70%	3.2~3.5%
만기	최장 30년	최장 50년
거치기간	현행 최대 1년 → 최대 3년	현행 없음 → 최대 3년

전세자금 대출

기존 피해주택에 계속 거주 중인 피해자의 이자부담 완화,
새로운 주택 이전 시 혜택이 강화된 전세대출 제공

대환 대출 1,335건 (1,889억)

저리 대출 314건 (396.4억)

구분	저리 대환	저리 신규
소득	1.3억원 이하	1.3억원 이하
보증금/한도	5억원 / 4억원	3억원 / 2.4억원
금리	소득별 1.2~2.7%	소득별 1.2~2.7%

신용회복 지원

미상환 전세대출을 최장 20년간 무이자 분할 상환,
상환의무 준수를 전제로 20년 간 연체정보 등록 유예

910건 (926.8억)

세제 지원

기존 임차주택 낙찰 시 취득세 면제(200만원 한도), 등록면허세 면제,
3년간 재산세 감면(전용60㎡이하 50%, 60㎡초과 25%)

739건 (11.6억)

지원실적 자료: 국토교통부 보도자료(2024.4.18.) 전세사기피해자원위원회 피해자등 1,432건 결정

[전세사기피해지원의 성과 및 과제에 대한 토론회] 전세사기피해 발생과 대응, 그리고 향후과제 9

02 전세사기피해자 결정과 지원

전세사기피해자 지원

❖ 주거 지원

〈지원실적〉

우선매수권 양도 후 매입형 공공임대 공급

LH 등 공공주택사업자가 피해자로부터 우선매수권을 양도받아 해당 주택을 경·공매로 매입 후 공공임대로 공급

46건 (예정 실적)

공공임대 지원

인근 공공임대주택 지원

123건

긴급주거 지원

정부에서 관리 중인 주택 등을 피해자의 임시거처로 사용할 수 있도록 제공하여 긴급한 주거불안 해서

267건

❖ 생계 지원

〈지원실적〉

긴급복지 지원

전세사기피해를 위기상황으로 보고 생계비·의료비·주거비·교육비 지원

구분	생계지원	의료지원	주거지원	교육지원
원/월	183만원 (최대 6개월)	1회 300만원 이내	월 66만원 (최대 12개월)	고등교육 21만원 (분기별, 최대 4분기)

2,238건 (14.9억)

신용대출

3% 금리 지원 (최대 1,200만원, 미소금융 취약계층 자립자금 대출)
* 개인신용평점 하위 20% 또는 차상위계층 및 기초소급자, 근로장려금 신청자격 요건 해당자

23건 (1.9억)

지원실적 자료: 국토교통부 보도자료(2024.4.18.) 전세사기피해자원위원회 피해자등 1,432건 결정

[전세사기피해지원의 성과 및 과제에 대한 토론회] 전세사기피해 발생과 대응, 그리고 향후과제 10

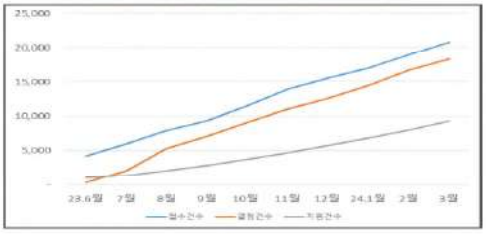
02 전세사기피해자 결정과 지원

소결

- 전세사기피해가 사회적 문제로 대두되고, 피해가 확산되는 과정에서 피해자 접수, 결정, 지원 등을 통해 나름의 역할 수행
- 현재에도 피해자가 지속적으로 발생하는 상황 속에서, 보다 체계적이고 효과적인 제도 운영을 위해 **피해발생에서부터 피해지원에 이르는 전 단계를 점검**할 필요가 있음
- **정책 사각지대나 극심한 어려움을 호소하는 피해자를 고려한 제도 개선 방안 모색**
  - ✓ 정책 사각지대로 인하여 피해지원을 받지 못하는 경우
  - ✓ 적절한 피해지원을 받지 못해 건강, 생계, 신용 등에서 극도로 심각한 어려움을 겪는 경우

〈피해자 접수·결정 및 지원현황(월별)〉

〈피해자 접수·결정 및 지원현황(누계)〉



03 전세사기피해지원에 대한 향후과제와 논의

❖ 주요 입법 진행 상황 요약

- 기존 전세사기특별법에 대한 여러 개정(안) 존재
- 2023년 12월 27일 대안 국토위 가결
- 2024년 2월 27일 본회의 부의 요구

→ **전세사기특별법 일부개정법률안(대안)을 중심으로 주요 내용과 논의사항 검토**

〈특별법 개정안 발의 현황〉

의안번호	의안명	제안자구분	제안일자
2125554	제 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(심상정의원 등 10인)	의원	2023-11-21
2125553	제 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김정재의원 등 11인)	의원	2023-11-21
2125260	제 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김경만의원 등 11인)	의원	2023-11-03
2125255	제 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김경만의원 등 12인)	의원	2023-11-02
2125181	제 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(김병욱의원 등 10인)	의원	2023-10-26
2124936	제 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(장철민의원 등 13인)	의원	2023-09-27
2124670	제 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(허종식의원 등 14인)	의원	2023-09-25
2124647	제 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(맹성규의원 등 12인)	의원	2023-09-22

대안 반영

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법
일부개정법률안(대안)

03 전세사기피해지원에 대한 향후과제와 논의

임차보증금반환채권 매입

- 특별법 개정 논의에서 핵심적인 내용으로 여러 논의 존재
  - ✓ 찬성측: 보증금을 전혀 돌려받지 못하는 후순위 피해자들에게 효과적인 지원책
  - ✓ 반대측: 조세부담 가중, 형평성 문제, 운영상의 문제 등을 지적

〈관련 법령 및 내용〉

- 제28조의2(임차보증금반환채권의 매입신청) → **전세사기피해자**가 **임차보증금반환채권의 매입을 신청**하면,
- 제28조의3(채권매입기관) → **채권매입기관(HUG 등)**은
- 제28조의4(임차보증금반환채권의 매입) → **임차보증금반환채권을 매입**하고,
- 제28조의5(우선매수권의 양도, 우선변제권 등) → **우선매수권, 우선변제권 등을 양도·승계**받아
- 제28조의6(주택매입) → 전세사기피해주택을 **매입·매각, 배당** 등을 통해 **투입비용 회수**

03 전세사기피해지원에 대한 향후과제와 논의

임차보증금반환채권 매입

❖ 임차보증금반환채권 매입가격 – 매입가격 결정 방법

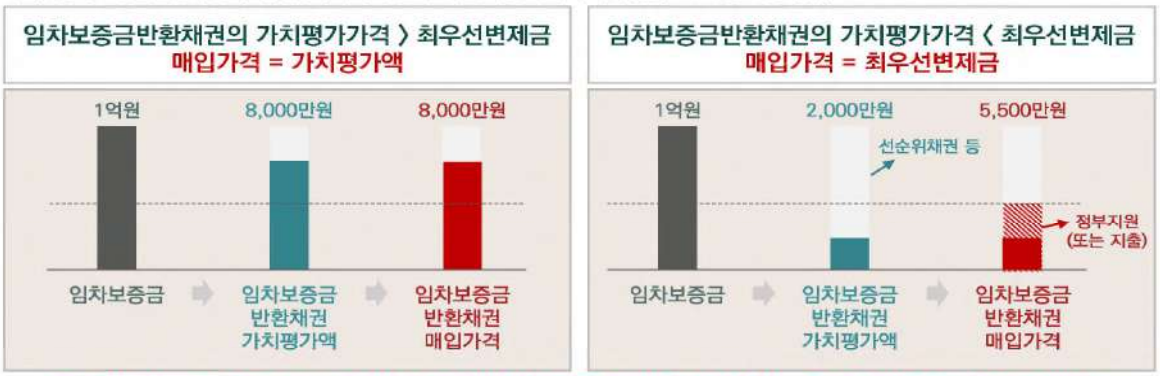
※ 향후 경공매시 배당 예상 금액

$$\frac{(\text{예상낙찰가} - \text{예상경매비용} - \text{선순위채권})}{(1+\text{할인율})^{n(\text{할인기간})}}$$

캠코 부실채권매각제도 가치평가 예시

제28조의4(임차보증금반환채권의매입) ① 제28조의2에 따른 신청이 있는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 전세사기피해자의 전세사기피해주택에 관한 **임차보증금반환채권을 대통령령이 정하는 방법에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입**할 수 있다. 이 경우 **채권매입기관의 매입가격은 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받을 보증금의 비율 이상**으로 한다.

예시) 임차보증금반환채권의 가치평가가격 수준에 따른 매입가격 차이 (서울, 2023년 3월 이후)



즉, 최우선변제금에 비해 임차보증금반환채권의 가치가 못미치는 경우, 정부의 순지출 발생

03 전세사기피해지원에 대한 향후과제와 논의

임차보증금반환채권 매입

❖ 논의1: 예산 소요

- 정책 이용 대상 규모(피해자 수) 추계 차이
  - ✓ 적용 기간
    : 현재, 특별법 적용 기간, 그 이후
  - ✓ 피해자 규모 전망
    : 추세 감소, 추세 유지, 추세 증가
    → 예방 정책과 연결
  - ✓ 피해자 유형 구분 및 대상
    : ①전액 손실(채권가치=0),
    : ②손실규모大(채권가치<최우선변제금),
    : ③손실규모小(채권가치>최우선변제금),
    → 가치평가 등 제도 운영과 연결
    (후순위로 한정할 수 있는가? 등)
- 피해자의 채권 가치 추정, 회수율 전망 등 차이

연합뉴스TV 뉴스 제보 뉴스피드 프로그램 보도국 라이프

경제

3,700억원 vs 수조원…다시 떠오른 전세사기 '선구제'

출처: 연합뉴스TV (https://yonhapnewstv.co.kr/news/MYH20240228020500641)

국토부 "'선구제' 전세사기법, 수조원 혈세투입·상당액 미회수 우려"

입력 2024.02.27 (16:21) | 수정 2024.02.27 (16:27)

출처: KBS 뉴스 (https://news.kbs.co.kr/news/pc/view/view.do?ncd=7900263)

정부 "최대 2조4000억"…피해자들 "3706억이면 충분"

입력 : 2024.03.03 21:31 | 수정 : 2024.03.03 21:38 심윤지 기자

전세사기 특별법 입장차 '팽팽'

국토부 "1만3000명, 선 구제 후 회수 시행하면 상당액 회수 못해"
"피해자들 "후순위 피해자 9720명 한정, 채권 매입 땐 가능" 반

출처: 경향신문 (https://www.khan.co.kr/economy/real_estate/article/202403032131015#c2b)

03 전세사기피해지원에 대한 향후과제와 논의

임차보증금반환채권 매입

❖ 논의2: 임차보증금반환채권 매입가격의 하한선 조문 해석 관련

- 특별법 개정안 제28조의4 제1항 후단에서 채권매입가격의 하한선을 제시하고 있으나, 「주택임대차보호법」 제8조에는 '우선변제를 받을 보증금의 비율'이 없음
  - ✓ 주로 **최우선변제금 수준**으로 이해되는 가운데, **보증금의 30%**로 해석되는 경우도 존재
    → **정확한 의미를 갖도록 수정·보완할 필요가 있음**

제28조의4(임차보증금반환채권의매입) ① 제28조의2에 따른 신청이 있는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 전세사기피해자의 전세사기피해주택에 관한 **임차보증금반환채권을 대통령령이 정하는 방법에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입**할 수 있다. 이 경우 **채권매입기관의 매입가격은 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받을 보증금의 비율 이상**으로 한다.

제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(擔保物權者)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.
② 제1항의 경우에는 제3조의2제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.
③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다.

제10조(보증금 중 일정액의 범위 등) ① 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위는 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하로 한다. <개정 2010. 7. 21., 2013. 12. 30., 2016. 3. 31., 2018. 9. 18., 2021. 5. 11., 2023. 2. 21.>
1. 서울특별시: 5천500만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시, 화성시 및 김포시: 4천800만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시: 2천800만원
4. 그 밖의 지역: 2천500만원

약 30%

제11조(우선변제를 받을 임차인의 범위) 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 임차인은 보증금이 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하인 임차인으로 한다. <개정 2010. 7. 21., 2013. 12. 30., 2016. 3. 31., 2018. 9. 18., 2021. 5. 11., 2023. 2. 21.>
1. 서울특별시: 1억6천500만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시, 화성시 및 김포시: 1억4천500만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시: 8천500만원
4. 그 밖의 지역: 7천500만원

03 전세사기피해지원에 대한 향후과제와 논의

임차보증금반환채권 매입

❖ 논의3: 임차보증금반환채권 매입 사각지대 – 전세사기피해자 vs 전세사기피해자등

제28조의2(임차보증금반환채권의매입신청) 전세사기피해주택의 임차인인 **전세사기피해자**는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마치고 주택도시보증공사에서 설치한 전세피해지원센터를 통하여 자신의 임차보증금반환채권에 대한 공공매입을 신청할 수 있다.
제28조의4(임차보증금반환채권의매입) ① 제28조의2에 따른 신청이 있는 경우 채권매입기관은 매입을 신청한 **전세사기피해자**의 전세사기피해주택에 관한 임차보증금반환채권을 대통령령이 정하는 방법에 따라 공정한 가치 평가를 거쳐 매입할 수 있다. 이 경우 채권매입기관의 매입가격은 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받을 보증금의 비율 이상으로 한다.

- 특별법 개정안 제28조의2를 비롯하여 이후 임차보증금반환채권 매입에 관한 대상을 **"전세사기피해자"**로 명시하고 있어, 특별법 제2조 제4호에 따라 **"전세사기피해자등"**에 해당하는 경우 **정책 수혜 대상에서 배제**
  - ✓ 신탁사기, 무권계약 등으로 인한 피해자는 "전세사기피해자"에 해당하지 않고 "전세사기피해자등"에 해당
    → **여전히 정책 사각지대에 놓임**

제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.
1. 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다) 같은 법 제3조의2제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자(이하 "확정일자"라 한다)를 갖출 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우도 포함한다)
2. 임차인의 임차보증금이 3억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해자결정위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있다.
3. 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우도 포함한다), 임차인의 집행권원 확보 중에 해당하여 다수의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것
4. 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 임차보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것

제3조의 요건을 모두 갖춘 경우
=> 전세사기피해자 (제2조제3호)

제3조제1항제1호, 제3호 및 제4호
또는
제3조제1항 제2호 및 제4호의 요건만 갖춘 경우
=> 전세사기피해자등 (제2조제4호)

03 전세사기피해지원에 대한 향후과제와 논의

임차보증금반환채권 매입

❖ 논의4: 임차보증금반환채권 매매대금 지급시점

제28조의4(임차보증금반환채권의매입) ② 제1항의 채권 매매대금 산정 및 지급방법으로 다음 각호의 방법을 전세사기피해자가 선택하거나 채권매입기관과 합의할 수 있다.
1. 채권 매매 시점의 채권 평가액으로 채권매매대금을 산정하여 **매매 시점에 전액 지급**하는 방법
2. **대통령령이 정하는 바에 따라 채권매매대금의 일부를 먼저 지급**하고 이 조부터 제28조의8까지의 절차를 거쳐회수된 금액에서 먼저 지급한 채권매매대금, 제 비용 및 채권매입기관의 적정 수익을 공제한 후 나머지 채권매매대금을 **사후정산**하는 방법. 이 경우 채권매입기관은 채권매매계약 체결 당시 공정한 가치평가에 의한 예상매매대금을 설명하여야 한다.

- 특별법 개정안 제28조의4 제2항에 따르면 채권 매매대금 지급 시점을 **'매매 시점에 전액 지급(제1호)'**과 **'일부 먼저 지급 후 사후 정산(제2호)'**하는 방법 중 전세사기피해자가 선택하거나 합의할 수 있도록 하고 있음
  - ✓ 제1호에 따른 방식은 신청, 가치평가, 평가결과 검토, 채권 매매 계약 등에 시간이 상당기간 소요되는 경우 **지급이 지연 될 수 있음**
  - ✓ 제2호에 따른 방식을 적용하는 경우에 '일부를 먼저 지급하는 시점' 등에 대한 설정 필요
    (이 역시 채권매매계약 체결 당시에 지급되는 경우 '일부 먼저 지급'의 경우에도 상당기간 소요될 수 있음)

매입신청 ➡ 가치평가 ➡ 평가결과 검토 ➡ 채권매매 계약 체결 ➡ 회수 ➡ 사후정산

03 전세사기피해지원에 대한 향후과제와 논의

임차보증금반환채권 매입

❖ **논의5: 운영과정에서 인력과 비용 소요**

매입신청 ➡ 가치평가 ➡ 평가결과 검토 ➡ 채권매매 계약 체결 ➡ 회수 ➡ 사후정산

- HUG 등 채권매입기관은 매입신청부터 가치평가, 협의 및 계약 체결, 회수, 사후정산 등을 담당하며 **체계적인 정책 수행을 위해 상당한 사전 준비가 필요**함
  - ✓ 관련 시행령 마련, 절차 및 체계 정비, 신청 및 협의 창구 마련, 조직 정비 등 필요
  - ✓ 특히, 공정한 가치 평가를 위한 방법론 및 절차 구축 노력이 필요

부칙 제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제25조의2, 제28조의2부터 제28조의12까지, 제30조, 31조제1항 · 제2항 및 제34조의 개정규정은 **공포 후 1개월이 경과한 날부터 시행**한다.

- 상당한 인력과 비용이 투입될 것으로 예상되며, 이를 수행하기 위해서는 **예산 및 조직 지원 필요**
  - ✓ **(가치평가)** 가치 평가 방법론 구축, 평가 업무 수행 등에 있어 외부 용역 발주 필요
  - ✓ **(협의 및 계약 체결)** 기존 부실채권 매입 사례가 주로 '금융기관'의 채권을 매입하는 것이었다면, 임차보증금반환채권은 '개인'의 채권을 매입한다는 점에서 특수성 존재
  - ✓ **(회수)** 주택 매입 및 매각, 보유 기간 중 관리 등에 관한 업무 가중

[전세사기피해지원의 성과 및 과제에 대한 토론회] 전세사기피해 발생과 대응, 그리고 향후과제 19

03 전세사기피해지원에 대한 향후과제와 논의

임차보증금반환채권 매입

❖ **논의5-1: 운영과정에서 인력과 비용 소요 – 매입신청 장소**

- 특별법 개정안 제28조의2에서 임차보증금반환채권의 매입신청은 **"주택도시보증공사에서 설치한 전세피해지원센터"**를 통하도록 하고 있으나, 현재 **이에 부합하는 센터는 1곳**임
  - ✓ 현재 특별법 제11조(전세피해지원센터)에 따라 운영 중인 **전세피해지원센터는 총 5곳**이며, 이중 **1곳(서울)만이 주택도시보증공사에서 설치**한 것이며, 그 외 4곳(경기, 인천, 부산, 대전)은 지자체에서 설치
  - ✓ **현 개정안에 따르면 1곳에서 전체 매입신청을 모두 감당해야하는 상황**으로 **제11조에 따른 전세피해지원센터 등으로 확대하는 방안 검토가 필요**하나, 이 경우 매입신청을 받는 전세피해지원센터와 채권매입기관 사이의 협조 체계 구축이 병행되어야 함

제28조의2(임차보증금반환채권의 매입신청) 전세사기피해주택의 임차인인 전세사기피해자는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마치고 **주택도시보증공사에서 설치한 전세피해지원센터**를 통하여 자신의 임차보증금반환채권에 대한 공공매입을 신청할 수 있다.

제11조(전세피해지원센터) ① 다음 각 호의 자는 전세사기피해자등(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 자를 포함한다)에 대하여 법률상담 및 금융 · 주거지원의 연계 등을 수행하기 위하여 전세피해지원센터(이하 "전세피해지원센터"라 한다)를 설치 · 운영할 수 있다.
1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관
3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사
4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지에 준하는 자로서 대통령령으로 정하는 자

[전세사기피해지원의 성과 및 과제에 대한 토론회] 전세사기피해 발생과 대응, 그리고 향후과제 20

03 전세사기피해지원에 대한 향후과제와 논의

선순위 저당채권 매입

제28조의8(선순위저당채권의 매입등) ① 전세사기피해주택의임차인인 전세사기피해자의 임차보증금반환채권보다 순위가 앞선 저당권부채권(이하 이 조에서 "선순위저당채권"이라 한다)이 있는 경우 전세사기피해자는 한국자산관리공사에 선순위저당채권을 매입해줄 것을 신청할 수 있다.
② 제1항의 신청을 받은 한국자산관리공사가 선순위저당채권을 보유한 자에게 선순위저당채권의 매도를 요청하는 경우 **선순위저당채권을 보유한자가 제13조제3항제9호에 기재된 자(대부업자. 대부중개업자는 제외한다)일 경우에는 정당한 거절 사유가 없는 이상 이에 응하여야 하고**, 그 이외의자로서 선순위저당채권을 보유한 자가 한국자산관리공사의 매도 요청에 응하는 경우 한국자산관리공사는 이를 매입할 수 있다.

❖ **주요내용**

- 피해자 신청 시 캠코가 선순위저당채권을 매입 한 후, 경매를 신청하지 않고, 후순위 전세사기피해자가 더 많은 배당을 받을 수 있도록 하는 등의 조치 포함

❖ **논의**

- 선순위 저당채권 매입에 관해 사적자치침해, 공공기관의 재무건전성 침해 등에 대한 문제제기가 있으나, 피해자 보호를 위한 역할이 필요하다는 입장도 병존
  - ✓ 선순위저당권자(금융기관 등)의 저당권을 반드시 매각하는 것에 관한 논의
  - ✓ 캠코가 선순위채권을 적정가격에 매입 후 후순위 임차인을 위해 과소배당 시 손해가 공공에 귀속되는 문제에 관한 논의

[전세사기피해지원의 성과 및 과제에 대한 토론회] 전세사기피해 발생과 대응, 그리고 향후과제 21

03 전세사기피해지원에 대한 향후과제와 논의

주택도시기금 지원

제28조의9(주택도시기금 지원) 국가는 주택도시기금을 통하여 다음 각 호의 비용을 지원할 수 있다.
1. 채권매입기관이 제28조의4에 따라 임차보증금반환채권 또는 제28조의6에 따라 전세사기피해주택을 매입하는 경우 그 매입비용 및 부대비용
2. 한국자산관리공사가 제28조의8에 따라 전세사기피해주택과 관련한 선순위 저당채권을 매입하는 경우 그 매입비용

❖ **주요내용**

- 주택도시기금을 임차보증금반환채권 또는 전세사기피해주택 매입 시 매입 및 부대비용, 선순위 저당채권 매입비용 등에 활용

❖ **논의**

- 기금의 재무건전성 문제, 기금 활용의 적정성 문제 등에 관한 논의 필요

[전세사기피해지원의 성과 및 과제에 대한 토론회] 전세사기피해 발생과 대응, 그리고 향후과제 22

03 전세사기피해지원에 대한 향후과제와 논의

신탁사기 피해자 추가 지원

제17조의2(신탁전세사기임차주택의 주택인도소송 유예 · 정지) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 권한을 가지지 아니한 자가 임대한 주택(이하 "신탁전세사기임차주택"이라 한다)에 대하여 수탁자의 인도청구 소송이 진행되는 경우 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 "신탁전세사기피해자등"이라 한다)은 법원에 주택인도청구 소송의 유예 및 정지(이하 이 조에서 "주택인도소송유예등"이라 한다)를 신청할 수 있다.

제19조의2(신탁전세사기임차주택의 강제집행일시정지) ① 신탁전세사기임차주택에 대하여 제3자의 강제집행이 진행되는 경우, 신탁전세사기피해자등은 법원에 강제집행의 일시정지(이하 이 조에서 "강제집행일시정지"라 한다)를 신청할 수 있다.

제25조의3(공공주택사업자의 신탁전세사기임차주택 매입) ①신탁전세사기임차주택의 임차인은 우선수익권자와 협의 후, 공공주택사업자에게 신탁전세사기임차주택의 매입을 요청할 수 있다.
② 제1항에 의한 요청이 있을 경우 공공주택사업자는 즉시 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입절차를 진행하여야 한다.

❖ 주요내용

- 신탁사기 피해자의 퇴거가 없도록 인도소송 유예(제17조의2) 및 강제집행 일시정지(제19조의2)
  - ✓ 위원회에서 인도소송이나 강제집행의 유예·정지를 심의·의결한 경우, 국토교통부장관은 법원에 협조를 요청할 수 있으며, 법원은 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 결정
- 피해주택을 공공임대로 매입·지원(제25조의3)

❖ 논의

- 행정부가 소송 절차 중단을 요청하는 것이 합리적인가에 대한 검토 필요

[전세사기피해지원의 성과 및 과제에 대한 토론회] 전세사기피해 발생과 대응, 그리고 향후과제 23

03 전세사기피해지원에 대한 향후과제와 논의

피해주택 관리

- 지자체의 피해주택 관리 근거 신설, 피해자 요청 시 지자체가 피해주택을 위탁하여 관리

제28조의11(공동주택등의 관리 및 감독)
② 공동주택등의 소재지 관할지방자치단체(시·군·구를 말한다)의 장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조를 준용하여 공동주택등에 관하여안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있다.
③ 공동주택등의 사용자의 전부 또는 상당수가 전세사기피해자에 해당하고 공동주택등의 관리가 정상적으로 이루어지지 않는 경우에 공동주택등의 입주자등이 공동주택등에대한 공공위탁관리를 서면으로 요청하는 때에는 지방자치단체의 장은 관리 실태의 조사를 거쳐 2년 이내의 기간동안 공동주택등을 공공위탁관리할 수 있다.
④ 제3항에 따라 지방자치단체가 공동주택등의 공공위탁관리를 결정한 경우 지방자치단체의 장은 주택관리를 전문으로 하는 「공동주택관리법」 제52조에 따라 등록한 주택관리업자를 선정하여 공동주택등의 관리를 위탁할 수 있다.
⑤ 제3항 및 제4항에 따른 공동주택의 관리 등의 방법은 「공동주택관리법」 제4장의규정을 준용하되, 구체적인 사항은 국토교통부령으로 정한다.
⑥ 전세사기피해주택이 포함된 공동주택등의 입주자등의 과반수의 요청이 있는 경우 지방자치단체의 장은 부족한 관리비용 일부의 공공지원을 결정할 수 있다.

그 외 개정 내용

- 피해자 요건 완화(제3조): 임차권등기 외에도 전세권 설정 추가, 외국인 포함, 금액 기준 확대(최대 5억원 → 최대 7억원)
- 피해사실 조사 요청 자료 범위 확대(제13조제3항)
- 임대인의 회생 또는 파산 등에 따른 경매에도 유예 및 지원서비스 확대 적용(제17조~제19조)
- 전세사기피해주택의 매입을 요청하였으나 우선공급 받지 못한 전세사기피해자에 대하여 공공임대주택 우선 공급(제25조의2)

[전세사기피해지원의 성과 및 과제에 대한 토론회] 전세사기피해 발생과 대응, 그리고 향후과제 24

감사합니다

국토연구원 윤성진 부연구위원

KRIHS 국토연구원

발제 2 HUG 전세사기피해지원센터의 역할과 과제

• **최우석** 주택도시보증공사 경공매팀장

HUG 주택도시보증공사

HUG 전세피해지원센터의 역할과 과제

HUG 경·공매지원센터 전세피해지원기획팀장 최 우 석

01 HUG 전세피해지원센터 개요

HUG 주택도시보증공사

» 정부 전세피해 종합대책('22.9.1)에 따라 HUG 전세피해지원센터 개소('22.9월 서울 강서구)
→ 상담부터 신청까지 원스톱 지원으로 전세피해자의 조속한 피해복구 지원

조직구성

전세피해지원센터

콜센터

공사직원(총16인)
- 법률상담 창구운영 등
- 피해지원프로그램 운영
- 전세피해확인서 심사발급
- 찾아가는 상담소 운영
- 지역 전세피해센터 지원

법률전문가(5인)
- 변호사(2인)
- 법무사(2인)
- 법률구조공단(1인)

프로그램

- 법률지원
- 법률전문가 Pool 제공
- 피해확인서 발급
- 긴급 금융지원
- 긴급 주거지원
- 심리상담 및 치료지원

02 HUG 경·공매지원센터 개요

HUG 주택도시보증공사

» 특별법 제26조에 따른 전세사기피해자에 대한 경·공매 지원서비스 운영 및 전세피해지원센터 운영 지원을 위해 HUG 경·공매지원센터 개소('23.8월 서울 종로구)

조직구성

경·공매지원센터

- 공사직원(총18인)
  - ❖ 경·공매상담 창구운영 등
  - ❖ 경 · 공매지원프로그램 운영
  - ❖ 원스톱서비스 제공
  - ❖ 상담이력 관리
  - ❖ 전세피해지원 제도 운영
- 법률전문가(2인)
  - ❖ 사내변호사(1인)
  - ❖ 법무사(1인)

프로그램

- 변호사·법무사 매칭
- 경·공매 보수 지원
- 원스톱서비스 제공
- 상담이력 관리

03 국토부 전세피해 지원 실적(국토부 보도자료)

HUG 주택도시보증공사

» 특별법상 피해자에 대한 피해지원 실적 현황('24.3.31 기준 누계)

법적절차 지원
- ✓ 우선매수권(경·공매) 활용 259건
- ✓ 긴급 경·공매 유예 802건
- ✓ 경·공매 대행 서비스 1,039건
- ✓ 조세채권 안분 663건

전세대출 관련
- ✓ 대환대출 1,335건, 1,889억원
- ✓ 신용정보 등록 유예, 분할상환 910건, 926.8억원
- ✓ 저리대출 등 314건, 396.4억원

주택 매입 임대 지원
- ✓ 보금자리론 및 디딤돌대출 285건, 611억원
- ✓ 지방세 감면 739건, 11.6억원
- ✓ 우선매수권 양도 후 공공임대 매입 예정 46건
- ✓ 인근 공공임대 지원 123건
- ✓ 긴급주거지원(임시거처 제공) 267건

생계비 지원
- ✓ 긴급복지 지원 2,238건, 14.9억원
- ✓ 저소득층 신용대출 23건, 1.9억원

법률 지원
- ✓ 소송대리 법률지원 194건
- ✓ 상속재산관리인 선임 66건

04 HUG 전세피해 지원실적 총괄

HUG 주택도시보증공사

- 전세피해지원센터 : 개소('22.9월) 이후 현재('24.4.17)까지 **총 누적 상담 이용자 12,568명**(57%)
  - * 전국 5개 전세피해지원센터 총 누적 상담 이용자 **21,972명**(인천 3,024명, 경기 3,580명, 부산 2,073명, 대전 727명)
- 경·공매지원센터 : 개소('23.8월) 이후 현재('24.4.17)까지 **총 누적 상담 이용건 3,511건**

법률 지원
- ✓ 무료 법률상담 12,568건
- ✓ 소송대리 법률지원 223건
- ✓ 상속재산관리인 선임지원 133건
- ✓ 집행권원 확보비용 지원 1,187건

긴급 금융지원
- ✓ 저리대출용 피해확인서 545건
- ✓ 대환대출용 피해확인서 394건
- ✓ 무이자대출용 피해확인서 38건

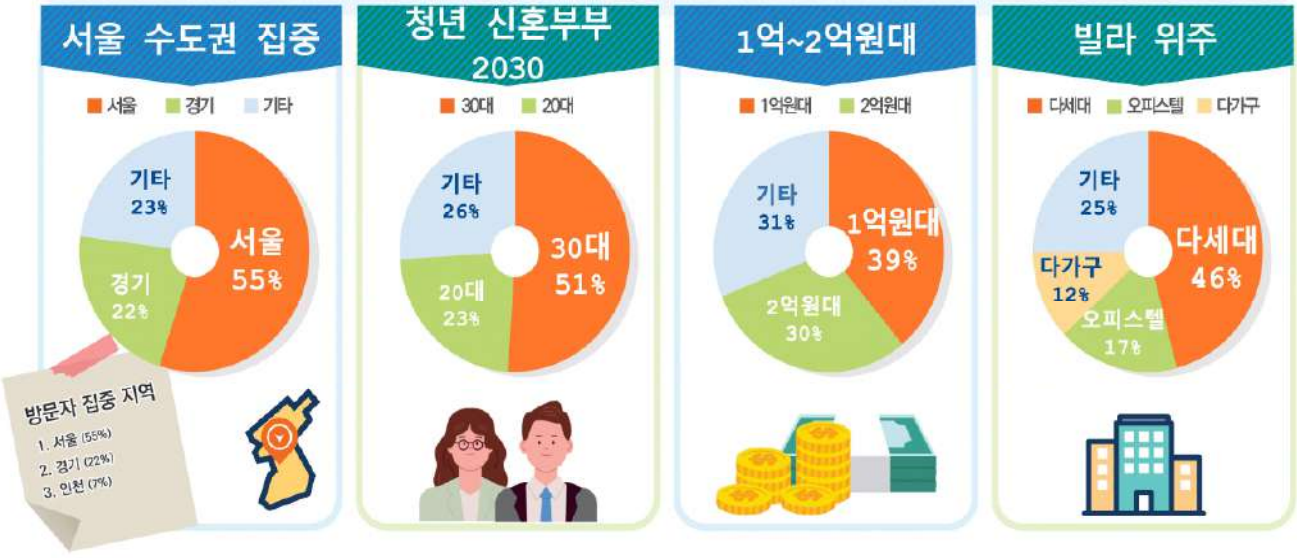
긴급 주거지원
- ✓ 긴급주거지원 상담 427건
- ✓ 주거지원용 피해확인서 399건

경 · 공매 지원
- ✓ 기초상담 3,511건
- ✓ 법무사·변호사 매칭 1,131건

05 HUG 전세피해지원센터 방문자 유형

HUG 주택도시보증공사

- 수도권 / 청년·신혼부부/ 1~2억원대 / 빌라 중심의 취약 서민 전세 임차인 피해상담 집중



06 전세피해확인서 발급 실적

HUG 주택도시보증공사

» 특별법에 따른 전세사기피해자가 아니라도, HUG 피해요건(보증금 30%이상 피해 등)에 해당할 경우 확인서 발급을 통해 금융 ·주거 ·법률지원 등 이용 가능

전세피해확인서 발급 실적

✓ 금융지원용 977건
✓ 주거지원용 399건
✓ 법률지원용 14건
※ 법률지원 '24.1.22.부터 발급

✓ 전세피해확인서 총 1,390건 발급

금융지원용 확인서 발급 실적

✓ 저리대출용 545건
✓ 대환대출용 394건
✓ 무이자대출용 38건

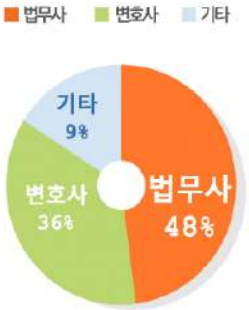
✓ 금융지원용 확인서 총 977건 발급

07 무료 법률상담 실적(HUG 전세피해지원센터 기준)

HUG 주택도시보증공사

» 전세피해예방 및 법적 대응을 위하여 무료 법률상담 실시(대면, 비대면 선택 가능)

무료 법률상담 이용현황



✓ 변호사 4,571건
✓ 법무사 6,036건
✓ 기타(공인중개사, 법률구조공단) 1,117건

→ **변호사 · 법무사 이용률 높고 변호사 36%, 법무사 48% 비중 이용**

✓ 총 12,568건 이용

08 소송대리 법률지원 실적

HUG 주택도시보증공사

» 신규로 실시하는 부동산 가압류, 전세보증금반환청구, 부동산중개인 상대로 한 손해배상청구, 형사사건 등 **전세피해에 대한 포괄적인 법률조치 지원**('23.10월~)

소송대리 법률지원 현황

※지원대상

- 전세피해자*중 법률조치 지원이 필요한 자

  * 국토부 전세사기피해자(등) 결정문 또는 HUG 전세피해확인서 소지자

※지원내용

- 전세피해에 대한 포괄적인 법률조치 지원
- 법률구조재단 수행 변호사 연계 및 해당 수임료(250만원 한도) 지원

✓ 민사사건 182건, 신청사건 20건, 형사사건 21건 → 223건 이용

09 상속재산관리인 선임청구 지원 실적

HUG 주택도시보증공사

» 임대인이 사망한 경우 상속재산관리인 **선임 청구 신청에 대해 법률 조치를 대행**하고, 최초 관리인 **보수 예납금** 지원('23.10월~)

상속재산관리인 선임청구 신청 현황

※지원대상

- 임대인 사망 후 3개월 경과시까지 상속인이 미확정*된 전세피해자**

  * 상속개시 후 단독/한정승인 되기 전까지 또는 상속인 전원 상속포기 시

  ** 국토부 전세사기피해자(등) 결정문 또는 HUG 전세피해확인서 소지자

※지원내용

- 상속재산관리인 선임 청구신청 법률조치 대행 및 최초 관리인 보수 예납금 지원(법원의 보정명령 상 금원)

  ※ 인지송달료, 기타실비, 추가 예납금 발생 시 해당 금원 등은 신청인 부담

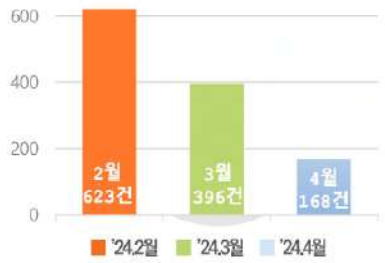
✓ 1차 69건, 2차 64건 → 133건 신청 → 65건 상속재산관리인 선임 완료

10 집행권원 확보비용 지원 실적

HUG 주택도시보증공사

≫ 피해자 결정 전에 사용한 지급명령, 보증금반환청구소송 등 **집행권원 확보비용**을 **소급하여 지원**('24.2월~)

집행권원 확보비용 신청 현황



❊ 지원대상

· 국토부 전세사기피해자(등) 결정문소지자 중 이미 지출한 집행권원 확보비용이 있는 피해자

❊ 지원내용

· 본인의 임차 보증금을 회수하기 위한 경매절차를 강제할 수 있는 '집행권원' 확보(지급명령 또는 보증금반환청구소송)에 사용한 본인부담 비용(수임료 등)을 최대 140만원까지 지원

✓ '24.2월 623건, '24.3월 396건, '24.4월(접수중) 168건 → 1,187건 신청

11 심리지원 실적

HUG 주택도시보증공사

≫ 전세피해로 인해 고통받는 피해자들의 마음건강을 지원하기 위하여 **심리상담센터 연계** 및 **병원(정신건강의학과)을 통한 심리치료** 지원('23.10월~)

심리지원 이용 현황

❊ 지원대상

· 전세피해자(피해주택 동거인 포함) 중 심리치료지원이 필요한 자

※ 전문가 상담결과 추가지원 필요한 경우에 한하여 별도접수(인적사항 필요)

❊ 지원내용

심리상담센터 한국심리학회 전문심리사가 소속된 상담센터를 연결하여 전문가 상담 3회 지원(대면 또는 비대면)

병원치료 정신건강의학과 진료비·약제비(급여 항목 중 건강보험공단 부담분 외 자부담 금원) 최대 2년 지원(30만원까지 전액, 초과시 50% 지원)

✓ 심리상담센터 연계 42건, 병원치료비 지원 44건 → 86건 이용

12 경·공매 지원서비스 실적

HUG 주택도시보증공사

» 전세사기피해자에게 경·공매 진행 시 필요한 맞춤형 법률상담 제공, 법률전문가(변호사·법무사) 매칭 및 변호사·법무사 보수(수임료)의 100% 지원

경·공매 지원서비스 이용 현황

✓ 기초상담 3,511건

✓ 법률전문가(변호사·법무사) 매칭 1,131건
→ 경·공매 절차 완료 92건, 진행중 1,039건

13 특별법 개정안 통과시 HUG의 당면 과제

HUG 주택도시보증공사

» (선구제·후회수) HUG 등 공공이 공정한 가치평가를 거쳐 피해자의 보증금 채권을 선매입하고, 공공은 해당 비용을 추후에 회수하는 방안

✓ (선구제) HUG 등 공공을 통한 임차보증금반환채권 매입 허용
- (매입대상) 매입을 신청한 전세사기피해자의 피해주택에 관한 임차보증금반환채권
- (매입가격) 임차보증금반환채권에 대한 공정가치 평가를 통해 최우선변제금 이상 가격으로 매입
- (매입방법) ①매매시점 전액 지급 또는 ②일부 선지급 후 경매를 통한 사후정산 후 잔여금액 지급

✓ (후회수) HUG 등 공공은 ①경·공매 절차에서의 배당 또는 ②피해주택 매입·매각을 통해 비용 회수

✓ (채권매입기관) HUG 및 대통령령으로 정하는 기관

✓ (재원) 주택도시기금을 통해 채권 또는 주택에 대한 매입비용 및 부대비용 지원 가능

✓ (HUG의 당면 과제) 조직·인력 충원 및 예산 지원 필요
- (조직·인력 충원) 선구제·후회수 업무 수행 및 총괄 관리를 위한 조직 및 인력 충원 필요
- (예산 지원) 채권·주택 매입비용, 업무위탁비용(공정가치평가, 경매진행 등) 등 부대비용에 대한 예산 지원 필요

HUG 주택도시보증공사
감사합니다.

M·E·M·O

M·E·M·O

M·E·M·O

M·E·M·O

M·E·M·O