



대한변호사협회  
Korean Bar Association



(06595) 서울 서초구 서초대로45길 20, 2, 3층 대한변협회관 (변호사교육문화관)

T. 02-2087-7772 F. 02-3476-2770 [www.koreanbar.or.kr](http://www.koreanbar.or.kr)

ISBN 978-89-961589-6-7 (93360)



대한변호사협회



대한변호사협회  
Korean Bar Association

...

# 전 세 사 기 피 해 자 지 원 특별법 해설서



대한변호사협회  
Korean Bar Association

## 발 간 사



지난 2022년 말, 임대차계약 만기가 도래하였음에도 보증금 반환이 되지 않아 다수의 피해자를 동시다발적으로 양산한 이른바 ‘빌라왕 사태’가 세상에 알려지면서, 전세 보증금 관련 법률문제가 사회적 문제로까지 비화되었습니다. 특히, 해당 사건 조사 결과 애초부터 보증금을 편취할 목적으로 주택을 대량으로 매수하여 역할 분담을 한 조직적 전세사기 범죄도 다수 있었던 것으로 드러나, 우리 사회에 큰 충격을 안겨 주었습니다. 전세보증금은 세입자의 전 재산인 경우도 많은바, 전세사기 피해자들이 겪고 있는 고통은 단순히 개인적인 문제라고 치부하기에는 사회적으로 너무 광범위하고 중대한 상황입니다. 이에, 2023년 6월, 전세사기 피해자를 지원하기 위한 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」이 제정, 시행되기에 이르렀습니다.

대한변호사협회는 전세사기 피해자에 대한 법률지원의 시급함을 인식하여 사건 초기부터 전세사기사건 피해자지원 TF를 구성하고, 피해자에 대한 법률지원을 제공할 법률지원단을 조직하는 등 법적 구제조치 마련에 최선을 다해 왔습니다. 서민주택금융재단, 주택도시보증공사 등과 ‘전세피해자 법률·심리 지원 강화 업무협약’을 체결하고, 실효적인 법률지원을 위해 ‘대한변협 법률구조재단’ 내에 ‘대한변협 전세사기피해자 구조센터’를 설치하여 피해자에 대한 ‘맞춤형 법률상담’을 제공하는 등 체계적이고 실질적인 법률지원이 이루어질 수 있도록 노력하고 있습니다.

이번에 발간하게 된 ‘전세사기 피해자 지원 특별법 해설서’는 전세사기 피해자와 이들에 대한 법률지원 업무를 수행하는 변호사를 비롯한 모든 분들에게 도움을 드리기

위해 마련되었습니다. 전세사기 피해자 지원을 위해서는 피해자에게 경·공매 절차 및 조세 징수 등에 관한 특례를 부여하는 등 내용의 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 이해가 필수적이라고 할 것인바, 본 해설서에는 특별법에 대한 구체적인 해설을 담았습니다. 특별법 각 조문에 대한 설명뿐만 아니라 관련된 판례도 수록하여 실무에서 유용하게 활용할 수 있도록 준비하였습니다.

부디 본 해설서가 전세사기 피해자와 이들에 대한 지원업무를 수행하는 모든 분들께 참고와 통찰을 줄 수 있기를 바라며, 궁극적으로 피해자들을 보호할 안전망으로서 기여할 수 있기를 기원합니다.

바쁘신 가운데 본 해설서 작성에 열과 성을 다해 주신 민관식, 심준섭, 최아영, 류원용, 김민규 변호사님과 실무진 여러분의 노고에 진심으로 감사드리며, 본 해설서를 활용하여 전세사기 피해자 지원을 위해 노력해 주실 분들께도 감사의 뜻을 표합니다.

앞으로도 대한변호사협회는 각종 사회문제를 조명하고, 우리 사회에 도움이 필요한 곳에 실질적인 법률지원을 제공할 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

감사합니다.

2023. 9.  
대한변호사협회  
협회장 김 영 훈

# 집필자·감수

## 집필자

### 민관식

- 법무법인(유한) 주원
- 한국외국어대학교 특임강의교수  
(민사집행법, 민사법종합실무, 기업법, 금융법규, 사적권리의실현 등 강의)
- 한국금융소비자학회 이사
- 방위사업청 자문위원(무기체계계약)
- 서울지방법원사회 개인파산·회생지원변호사
- 대한변호사협회 전세사기사건 피해자지원 TF 위원

### 심준섭

- 법무법인(유한) 바른
- 서울대학교 법학전문대학원 졸업
- 투자자산운용사
- 서울지방법원사회 미래인재특별위원회 위원
- 대한변호사협회 전세사기사건 피해자지원 TF 위원
- 주택도시보증공사(HUG) 전세피해지원센터 자문변호사
- 서울특별시 공익변호사
- 대한변호사협회 기획위원회 위원
- 서울지방법원사회 기획위원회 위원
- 서울지방법원사회 재정위원회 위원

### 최아영

- 법률사무소 강한친구들 대표변호사
- 강한친구들 부동산중개 대표공인중개사
- 서울대학교 법학전문대학원 졸업

- 대한변호사협회 전세사기사건 피해자지원 TF 위원
- 주택도시보증공사(HUG) 전세피해지원센터 자문변호사
- 경기도 공동주택 관리지원 자문단
- 한국공인중개사협회 자문변호사
- 세무서 국세심사위원회/청문심의회 위원
- 서울지방변호사회 중대재해처벌법 대응 TF 자문위원
- 서울지방변호사회 ESG 자문위원

#### 류 원 용

- 류원용 법률사무소 대표변호사
- 대한변호사협회 전세사기사건 피해자지원 TF 위원
- 서울지방변호사회 국제위원회 위원
- 대한변호사협회 일과 가정 양립을 위한 위원회 여성변호사 채용근로환경 실태조사 및 심포지엄 소위원회 위원장
- 대법원 국선변호인
- 서울가정법원 국선보조인
- 서울중앙지법 논스톱 국선변호인
- 서울특별시 행정심판위원회 국선대리인

#### 감 수

#### 김 민 규

- 법률사무소 선율 대표변호사
- 공인중개사 사무소 선율 대표공인중개사
- 카이스트 겸직교수
- 대한변호사협회 전세사기피해자 구조센터 센터장
- 국토교통부 전세사기피해지원위원회 위원

# CONTENTS

|             |                            |     |
|-------------|----------------------------|-----|
| <b>제1장</b>  | 입법배경 및 목적 .....            | 09  |
| <b>제2장</b>  | 적용범위 .....                 | 15  |
| <b>제3장</b>  | 국가 및 지자체의 책무 .....         | 19  |
| <b>제4장</b>  | 전세사기피해지원위원회 .....          | 23  |
| <b>제5장</b>  | 전세사기피해지원단, 전세피해지원센터 .....  | 45  |
| <b>제6장</b>  | 전세사기피해자의 요건 .....          | 49  |
| <b>제7장</b>  | 전세사기피해자등 결정절차 .....        | 59  |
| <b>제8장</b>  | 지원내용 : 경·공매의 유예·정지 .....   | 71  |
| <b>제9장</b>  | 지원내용 : 경매절차에서의 우선매수권 ..... | 77  |
| <b>제10장</b> | 지원내용 : 공매절차에서의 우선매수권 ..... | 89  |
| <b>제11장</b> | 지원내용 : 국세의 안분 징수 .....     | 95  |
| <b>제12장</b> | 지원내용 : 지방세의 안분 징수 .....    | 107 |



## 전 세 사 기 피 해 자 지원 특별법 해설서

|      |                         |     |
|------|-------------------------|-----|
| 제13장 | 지원내용 : 공공매입임대 .....     | 117 |
| 제14장 | 지원내용 : 경매 및 공매 지원 ..... | 123 |
| 제15장 | 지원내용 : 금융지원 등 .....     | 127 |
| 제16장 | 지원내용 : 긴급복지지원 .....     | 133 |

|      |                                            |     |
|------|--------------------------------------------|-----|
| 【부록】 | 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙 별지 서식 ..... | 137 |
|------|--------------------------------------------|-----|

- 1 전세사기피해자등 결정신청서
- 2 개인정보 수집·이용 등 동의서
- 3 위임장
- 4 전세사기피해자등 결정신청 접수대장
- 5 전세사기피해자등 결정문
- 6 전세사기피해자등 결정통지서
- 7 전세사기피해자등 결정 이의신청서



## 제1장

# 입법배경 및 목적

**1** 입법배경

**2** 목적



## 제1장. 입법배경 및 목적

제1조(목적) 이 법은 전세사기로 피해를 입은 임차인에게 경·공매 절차 및 조세 징수 등에 관한 특례를 부여함으로써 전세사기피해자를 지원하고 주거안정을 도모함을 목적으로 한다.

### 1 입법배경

- 최근 전세사기로 인한 피해가 늘어남에 따라 전세사기 피해자에 대한 지원 근거를 법적으로 명확히 하고, 종합적인 지원방안을 마련하기 위하여 특별법으로 본 법이 제정되었다.
- 주택임대차계약상 임차인의 보증금 회수 문제
  - 주택임대차계약은 임차인은 임대인에게 보증금(전세금)과 차임(월세)을 지급하고, 임대인은 임차인이 주택을 사용 수익하게 하는 계약이다. 주택임대차계약 중 임차인이 차임의 지급 없이 보증금만을 지급하도록 하는 계약을 통상 전세계약이라 한다.
  - 임대차계약이 종료되었음에도 임대인이 임차인에게 보증금을 반환하지 않는 경우 임차인은 집행권원을 확보한 후 경매 또는 공매 절차를 통하여 임차주택을 현금화할 수 있다. 이와 관련하여 주택임대차보호법은 주택을 인도받고, 주민등록을 마쳐 대항력이 발생한 임차인이 임대차계약서에 확정일자를 받은 경우 임차주택이 경매 또는 공매될 때 후순위권리자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있도록 하였다. 임차인의 우선변제권은 임대인의 다른 채권자에 의하여 임차주택이 경매 또는 공매 절차로 매각되더라도 마찬가지로 적용된다. 그러나 임대차계약상 보증금과 선순위 근저당권, 선순위 조세채권 등 선순위채권의 가액을 합한 금액이 임차주택의 매매가격 또는 경·공매에 따른

매각대금을 초과하는 상태(이른바 ‘깡통전세’ 또는 ‘깡통주택’)인 경우 임차인은 보증금의 전액을 회수하기 어렵게 된다.

### ○ 전세사기 피해의 발생

- 2022년 주택의 매매가격과 전세가격의 시세가 급락하면서 기존 임대차계약상 보증금의 가액보다 전세가격의 시세가 낮아지는 현상(이른바 ‘역전세’)과 깡통주택이 급증하였다. 특히 2022년 12월경, 깡통주택을 다수 소유한 임대인과의 임대차계약이 만기가 도래하였음에도 보증금 반환이 되지 않는 피해가 동시다발적으로 발생하는 이른바 ‘빌라왕 사태’가 주요 언론에 보도되면서 사회적 문제가 되었다.
- 빌라왕 사태에 대한 언론보도 및 수사기관의 조사 결과, 당초 임대차계약의 체결 시점부터 보증금을 반환하지 않을 고의가 있었던 사기 범죄(이른바 ‘전세사기’)인 경우가 다수 적발되었고, 그 중에는 주택을 대량으로 매수하여 보증금을 편취할 목적으로 역할 분담을 하는 조직적 범죄도 있는 것으로 밝혀졌다.
- 전세사기의 방식도 아무런 변제 자력이 없는 명목상 소유자 겸 임대인이 깡통주택을 보유하게 하면서 그 대가로 수수료(리베이트)를 주는 방식, 가격 정보에 대해 기망하여 주택의 매매가격 시세보다 높은 전세가격으로 전세계약을 체결하는 방식, 주택의 소유권이 신탁회사로 신탁되고 기존 소유자인 위탁자에게 임대권한이 없음에도 임대차계약을 체결하는 방식 등 다양하였고, 공인중개사, 감정평가사 등도 가담한 것으로 드러났다.
- 전세사기 피해로 임차인의 보증금의 회수에 지장이 생기는 경우뿐 아니라 경·공매로 임차주택의 소유권을 취득한 자에게 임차인이 대항하지 못하여 퇴거하게 되는 경우도 발생하였다.

### ○ 전세사기 피해에 대한 대책

- 현행법상 전세사기 피해자에 대한 구제가 어렵다는 점에서 정부는 일선 법원, 조세당국, 금융기관 및 채권추심업자 등에게 경·공매를 연기할 것을 요청하였고, 전세사기 피해자들에게 임시 주거지원 등의 대책을 내놓았다. 이에 나아가 전세사기 피해자에 대한 지원 근거를 법적으로 명확히 하고, 범부처 차원에서 종합적이고 체계적인 지원방안을 마련하기 위하여 한시적인 특별법으로 본 법이 제정되었다.

## 2 목적

### ○ 피해자의 주거안정

- 특별법은 경·공매 등으로 퇴거 위기에 처한 전세사기 피해자들에 대하여 경·공매 절차, 조세 징수 등에 관한 특례를 부여함으로써 피해자의 주거안정을 도모하는 것을 목적으로 한다.
- 전세사기피해주택에 대한 경·공매로 소유권을 취득한 자에게 전세사기 피해자가 대항할 수 없어 퇴거를 하여야 할 위험을 방지하기 위해 특별법은 경·공매 절차를 유예하거나 정지할 수 있도록 하였다.
- 전세사기 피해자가 전세사기피해주택을 매수하기를 원하는 경우, 특별법은 전세사기 피해자가 전세사기피해주택에 대한 경·공매에 참여하여 최고매수 신고가격(최고가매수가격, 최고액 입찰가)에 매수할 수 있도록 하였고, 그와 관련하여 지원서비스를 제공받을 수 있도록 하였다.
- 전세사기 피해자가 전세사기피해주택을 매수하지 않고 임차인으로서 계속 거주하기 원하는 경우, 특별법은 전세사기 피해자가 공공주택사업자에게 우선매수권을 양도받아 전세사기피해주택의 매입하고 자신에게 임대할 것(매입임대)을 요청할 수 있도록 하였다.
- 그 외 특별법은 전세사기 피해자에게 금융지원과 긴급복지 지원을 제공할 수 있도록 하였다.

### ○ 피해자의 보증금 회수

- 특별법의 제정 과정에서 국가 또는 공공기관이 임차인의 보증금반환채권을 매입하여 임차인의 보증금 회수를 지원하는 방안이 논의되었으나 반영되지 않았다.
- 본 법을 발의한 김정재 의원은 제안 이유에 대한 설명에서 “전세계약은 사인 간의 금융거래로서 해당 거래에 대한 책임은 기본적으로 계약을 체결한 당사자 간에 있다.”라고 하여 피해자의 보증금 회수는 입법 목적이 아님을 명확히 하였다.<sup>1)</sup>

1) 제21대 국회 제405회 제2차, “국토교통위원회회의록”, (2023. 4. 28.), 3.

- 다만, 특별법은 일정한 경우 임대인의 체납 조세를 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있도록 하여 경·공매 절차의 진행을 용이하게 하였다.

## 제2장

# 적용범위

- 1 다른 법률과의 관계
- 2 시행일 및 유효기간
- 3 경과조치 및 존속기간



## 제2장. 적용범위

제5조(다른 법률과의 관계) 이 법은 전세사기피해자의 피해 및 주거안정 지원에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다.

### 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제10조, 제23조 및 제24조는 공포 후 1개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(유효기간) 이 법은 시행 후 2년이 경과하는 날까지 효력을 가진다.

제4조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치) 이 법의 유효기간 만료 전에 전세사기피해자등으로 결정된 사람과 제12조에 따른 전세사기피해자등 신청을 한 사람에 대해서는 이 법의 유효기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용한다.

제5조(존속기간) ① 위원회는 이 법의 유효기간 만료일 이후에도 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관한 심의 등을 위해 이 법의 유효기간 만료일 이후 6개월간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간을 연장할 수 있다.

② 지원단은 위원회의 잔존사무를 처리하기 위해 위원회 활동종료 후 6개월간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간을 연장할 수 있다.

### 1 다른 법률과의 관계

- 본 법은 특별법으로서 다른 법률에 우선하여 적용된다. 이에 따라 주택임대차계약에 관한 법률인 「민법」과 「주택임대차보호법」 등과 다른 내용이 있을 경우 본 법이 우선하여 적용된다.

## 2 시행일 및 유효기간

- 전세사기 피해자의 신속한 구제를 위하여 특별법은 원칙적으로 공포한 날인 2023. 6. 1.부터 시행한다.
- 전세사기피해지원단, 조세 채권 안분의 경우 관계기관의 협조가 필요한 사항으로 관련 규정은 공포 후 1개월이 경과한 날인 2023. 7. 2.부터 시행한다.
- 본 법은 전세사기 피해가 동시다발적으로 발생함에 따라 제정된 한시법으로서 시행 후 2년이 경과하는 날인 2025. 6. 1.까지 효력을 가진다.

## 3 경과조치 및 존속기간

- 특별법의 유효기간 만료 전에 전세사기피해자등 결정신청을 하거나 전세사기피해자등으로 결정된 사람에 대해서는 특별법의 유효기간 만료 후에도 특별법이 적용된다.
- 전세사기피해자등 결정에 대한 심의·의결을 위해 전세사기피해지원위원회는 특별법의 유효기간 만료일 이후 6개월(3개월 연장 가능)간 존속한다.
- 전세사기피해지원위원회의 잔존사무를 처리하기 위해 전세사기피해지원단은 전세사기피해지원위원회 활동종료 후 6개월(3개월 연장 가능)간 존속한다.

## 제3장

# 국가 및 지자체의 책무

### 1 임차인보호대책의 수립



## 제3장. 국가 및 지자체의 책무

제4조(임차인보호대책의 수립) 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 한다.

1. 피해사실의 조사에 필요한 대책
2. 전세사기피해주택의 매입 대책
3. 전세사기피해자에 대한 법률상담 지원 대책
4. 전세사기피해자에 대한 금융지원 대책
5. 전세사기피해자에 대한 주거지원 대책
6. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 전세사기피해지원위원회가 필요하다고 인정하는 대책

### 1 임차인보호대책의 수립

- 전세사기특별법은 국가 및 지방자치단체가 전세사기피해자 지원을 위하여 피해사실의 조사에 필요한 대책, 전세사기 피해주택 매입 대책, 전세사기피해자에 대한 법률상담 지원 대책, 전세사기피해자에 대한 금융지원 대책, 전세사기피해자에 대한 주거지원 대책, 그 밖에 임차인 보호를 위하여 전세사기피해지원위원회가 필요하다고 인정하는 대책을 수립하여야 한다고 규정하였다.
- 전세사기특별법이 여야 합의로 통과하면서 국회가 반년마다 정부 보고를 받고, 사각지대가 있을 경우 수정·보완하겠다고 약속하였고 현재 보완 입법에 대한 논의가 이어지고 있다.



## 제4장

# 전세사기피해지원 위원회

- 1** 의의
- 2** 심의·의결사항
- 3** 위원의 자격, 임기
- 4** 위원의 의무, 책임
- 5** 위원의 제척·기피·회피
- 6** 위원장
- 7** 소집, 운영절차
- 8** 간사, 서기
- 9** 분과위원회



## 제4장. 전세사기피해지원위원회

### 제2장 전세사기피해지원위원회 등

제6조(전세사기피해지원위원회) ① 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관한 심의와 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 전세사기피해지원위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다.

1. 제14조 및 제15조에 따른 전세사기피해자등 결정
2. 제17조에 따른 경매의 유예·정지, 제18조 및 제19조에 따른 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청
3. 전세사기피해지원 정책에 관한 사항
4. 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요한 사항으로서 국토교통부장관이 회의에 부치는 사항

③ 위원회는 위원장 1명을 포함한 30명 이내의 위원으로 구성한다.

④ 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉하되, 제5호부터 제9호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명하여야 한다.

1. 판사·검사·변호사의 직에 5년 이상 재직한 사람
2. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람
3. 법무사·감정평가사·공인회계사·세무사 또는 공인중개사로서 해당 분야에서 5년 이상 종사하고 주택임대차 관련 경험이 풍부한 사람
4. 주거복지·소비자보호 등 공익적 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중에서 해당 분야에서 5년 이상 종사한 경력이 있는 사람
5. 기획재정부에서 국제 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
6. 법무부에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원

7. 행정안전부에서 지방세 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
  8. 국토교통부에서 전세사기피해지원 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
  9. 금융위원회에서 가계대출 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
  10. 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 전문지식과 경험이 풍부한 사람으로서 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사람
- ⑤ 위원회의 위원장은 제4항제1호부터 제4호까지에 따른 위원 중 해당 경력이 10년 이상인 사람 중에서 국토교통부장관이 위촉한다.
- ⑥ 위원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 공무원인 위원의 임기는 그 직위에 재직하는 기간으로 한다.
- ⑦ 위원회의 회의는 구성원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 이 경우 공무원인 위원이 부득이한 사유로 위원회의 회의에 출석하지 못할 때에는 그 바로 하위 직위에 있는 공무원이 대리 출석하여 그 직무를 대행할 수 있다.
- ⑧ 제7항에도 불구하고 위원장은 심의안건의 내용이 경미하거나 그 밖에 부득이한 경우에는 서면으로 심의·의결할 수 있다.
- ⑨ 위원회는 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우 임차인, 임대인등, 이해관계인, 참고인, 관계 행정기관, 공공기관, 법인·단체 또는 전문가에게 자료제출, 의견진술 등의 필요한 협조를 요청할 수 있다.
- ⑩ 위원장은 위원회의 심의·의결에 필요하다고 인정하면 관계 행정기관의 공무원, 전문가 등을 위원회 회의에 참석하게 하여 의견을 들을 수 있다.
- ⑪ 위원회에 출석한 위원, 참고인 및 의견을 제출한 전문가 등에게는 예산의 범위에서 수당과 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원이 그 소관 업무와 직접적으로 관련하여 위원회에 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑫ 그 밖에 위원회의 조직과 운영에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

**제7조(위원의 결격사유)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 위원이 될 수 없다.

1. 피성년후견인, 피한정후견인 또는 파산선고를 받고 복권되지 아니한 사람
  2. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료되거나(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
  3. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람
  4. 벌금형을 선고받고 2년이 지나지 아니한 사람
  5. 법원의 판결 또는 다른 법률에 따라 자격이 상실되거나 정지된 사람
- ② 위원이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 때에는 당연히 퇴직한다.

제8조(위원의 제척·기피·회피) ① 위원은 본인 또는 그 배우자나 배우자이었던 자가 제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 임차인 또는 해당 임차인의 임대인등과 친족(「민법」 제777조에 따른 친족을 말한다) 관계에 있거나 있었던 경우에는 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정과 관련된 사항의 심의·의결에서 제척된다.

② 임차인, 임대인등 또는 이해관계인은 위원에게 공정한 심리·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 그 사유를 적어 기피 신청을 할 수 있다. 이 경우 위원장은 기피 신청에 대하여 위원회의 의결을 거치지 아니하고 기피 여부를 결정한다.

③ 위원이 제1항 또는 제2항의 사유에 해당할 때에는 스스로 해당 심의 대상 안건의 심의를 회피할 수 있다.

제9조(분과위원회) ① 다음 각 호의 사항을 효율적으로 심의·의결하기 위하여 위원회에 분과위원회를 둘 수 있다.

1. 제14조 및 제15조에 따른 전세사기피해자등 결정
2. 제17조에 따른 경매의 유예·정지, 제18조 및 제19조에 따른 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청
3. 위원회에서 위임한 사항
- ② 분과위원회는 분과위원장 1명을 포함하여 4명 이상 10명 이하의 위원으로 구성한다.
- ③ 분과위원장과 분과위원은 위원회 위원 중에서 위원장이 지명한다.
- ④ 제1항제1호에 관하여 분과위원회가 심의·의결한 사항은 위원회에 의결을 요청하여야 하며, 이 경우 분과위원회의 의견을 첨부하여야 한다.
- ⑤ 제1항제2호 및 제3호에 대한 분과위원회의 의결은 위원회의 의결로 보며, 분과위원장은 회의의 결과를 위원회에 보고하여야 한다.
- ⑥ 분과위원회의 심의·의결 등 회의에 관하여는 제6조제7항부터 제11항까지 및 제8조를 준용한다. 이 경우 “위원회”는 “분과위원회”로, “위원장”은 “분과위원장”으로 본다.

제31조(비밀준수 의무) ① 제12조부터 제16조까지에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 제공받은 자료 및 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

② 위원회의 위원 또는 위원이었던 자, 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 참여하거나 업무를 수행한 전문가 또는 민간단체와 그 관계자는 직무상 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용하여서는 아니 된다.

제32조(벌칙 적용 시 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 「형법」 제 129조부터 제132조까지를 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 위원회 위원 중 공무원이 아닌 위원
2. 제29조제2항에 따라 위탁받은 업무에 종사하는 법인, 단체 또는 기관의 임직원

제33조(벌칙) ① 제31조제1항을 위반하여 자료 또는 정보를 사용·제공 또는 누설한 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 제31조제2항을 위반하여 직무상 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

## 1 의의

- 전세사기피해지원위원회(이하 ‘위원회’라고 약칭)는 전세사기피해자등(특별법 제2조 제4호의 정의에 따른)의 결정, 그 지원에 관한 중요 사항을 심의하기 위해 국토교통부에 둔 조직이다.

- 위원회는 1명의 위원장과 30명 이내의 위원으로 구성된다.

- 특별법에서 정한 사항 이외에 위원회의 조직과 운영에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하며(특별법 제6조 제12항), 이에 따라 국토교통부고시 제 2023-279호로 「전세사기피해지원위원회 운영규정」(이하 ‘운영규정’으로 약칭)이 제정되었다.

- 위 운영규정에서 정한 사항 이외에 위원회 및 분과위원회 운영 등에 관하여 필요한 사항이 있는 경우에는 위원장이 정할 수 있다(운영규정 제11조).

- 따라서 위원회의 조직과 구성, 운영 등은 특별법 및 운영규정, 위원장이 정한 바에 따르게 된다.

## 2 심의·의결사항

- 위원회의 구체적인 심의·의결 사항은 아래와 같다(특별법 제6조 제2항).
  - ① 전세사기피해자등(제2조 제4호) 결정(제1호)
  - ② 경매의 유예·정지(제17조), 압류주택의 매각 유예·정지 등(제18조, 제19조)에 관한 협조 요청(제2호)
  - ③ 전세사기피해지원 정책에 관한 사항(제3호)
  - ④ 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요한 사항으로서 국토교통부장관이 회의에 부치는 사항(제4호)
- 전세사기피해지원 정책에 관한 사항(제3호), 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요한 사항으로서 국토교통부장관이 회의에 부치는 사항(제4호)의 경우, 위원회의 의결에 따른 정책이 실효성 있기 위해서는 후속되는 입법적인 뒷받침이 필요한 경우가 많을 것으로 예상된다.
- 따라서 위원회가 실질적으로 권한을 행사할 수 있는 심의·의결 사항은 전세사기피해자등 결정(제1호) 및 경매의 유예·정지, 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청(제2호)일 것이다.
- 다만 위원회 위원 중에서 위원장이 지명한 위원으로 분과위원회를 구성할 수 있고, 분과위원회가 구성된 경우 전세사기피해자등 결정(제1호)은 1차로 분과위원회에서 심의·의결하고 그 의견을 첨부하여 위원회에 의결을 요청하며, 위원회에서 다시 2차로 이를 심의·의결하게 된다(특별법 제9조 제4항).
  - 따라서 특별한 사정이 없는 한 분과위원회에서 심의·의결한 바와 같이 전세사기피해자등 결정(제1호)에 따른 위원회 의결이 이루어지는 형태로 위원회가 운영될 가능성이 높다.
- 또한 분과위원회가 구성된 경우, 경매의 유예·정지, 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청(제2호) 및 위원회에서 위임한 사항에 대한 분과위원회의 의결은 위원회의 의결로 보며(의제), 분과위원장은 그 회의의 결과만을 위원회에 보고하여야 한다(특별법 제9조 제5항).
  - 따라서 경매의 유예·정지, 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청(제2호)은 실제 분과위원회에 의해 심의·의결이 이루어지고, 위원회에서는 이를 보고만 받는 형태로 위원회가 운영될 것이다.

- 기타 “위원회에서 분과위원회에 위임한 사항”도 분과위원회에서 의결하게 되나, 이는 실무적·기술적인 성격이 강한 사항들을 위임하기 위한 근거 규정으로 이해하면 될 것이다.

### 3 위원의 자격, 임기

- 위원은 특별법에서 정한 자격을 갖춘 사람 중 국토교통부장관이 임명하거나 위촉하게 된다(특별법 제6조 제4항).
- 다만 국토교통부장관은 특별법에서 정한 아래의 공무원(5가지 유형)은 반드시 각각 1인 이상 임명하여야 한다. 따라서 특별법에 따라 최소한 5명의 공무원은 위원회의 위원으로 임명되는 구조이다.
  - ① 기획재정부에서 국세 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원(제5호)
  - ② 법무부에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원(제6호)
  - ③ 행정안전부에서 지방세 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원(제7호)
  - ④ 국토교통부에서 전세사기피해지원 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원(제8호)
  - ⑤ 금융위원회에서 가계대출 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원(제9호)
- 위 공무원들의 담당업무를 보면 국세 및 지방세 관련 업무(제5호, 제7호), 주택임대차 관련 업무(제6호), 전세사기피해지원 관련 업무(제8호), 가계대출 관련 업무(제9호) 등으로, 특별법에서 이러한 규정을 둔 이유는 위원회가 유관기관과 원활히 협조하며 업무를 수행할 수 있도록 하고, 관련한 전문성을 확보할 수 있기 위해서라고 이해할 수 있다.
- 국토교통부장관은 위 공무원인 위원 이외에 아래와 같이 법률에서 정한 자격 중 어느 하나에 해당하는 자격을 갖춘 사람을 위원으로 위촉할 수 있다.
  - ① 판사·검사·변호사의 직에 5년 이상 재직한 사람(제1호)
  - ② 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에

5년 이상 재직한 사람(제2호)

- ③ 법무사·감정평가사·공인회계사·세무사 또는 공인중개사로서 해당 분야에서 5년 이상 종사하고 주택임대차 관련 경험이 풍부한 사람(제3호)
- ④ 주거복지·소비자보호 등 공익적 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중에서 해당 분야에서 5년 이상 종사한 경력이 있는 사람(제4호)

- 위원회의 주요 심의·의결사항은 전세사기피해자등 결정(특별법 제6조 제2항 제1호), 경매의 유예·정지, 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청(같은 항 제2호) 등인데, 이에 관한 적절한 심의와 의결을 하기 위해서 위원은 일정한 법률적인 지식을 갖추어야 한다. 따라서 제1호 이외의 자격, 특히 제4호의 자격에 따른 위원의 경우에는 주택임대차 및 강제집행 등에 대한 최소한의 법률적인 지식이 있는 것이 검증된 경우에 한하여 위원으로 위촉하는 것이 타당할 것이다.

○ 기타 국토교통부장관은 전세사기피해지원에 관한 전문지식과 경험이 풍부한 사람으로서 필요하다고 인정하는 사람을 위원으로 임명하거나 위촉할 수 있다(제10호).

- 법률에 구체적으로 정한 자격을 갖춘 사람 이외에 위원회 활동에 필요한 전문지식과 경험을 갖춘 사람을 융통성 있게 위원으로 임명하거나 위촉할 수 있도록 하는 규정이다.

○ 그러나 특별법에서 정한 아래와 같은 결격사유가 있는 사람은 위원이 될 수 없다(특별법 제7조 제1항). 위원 임기 중에 위 결격사유 중 어느 하나에 해당하게 된 때에는 해당 위원의 해촉 등 별도의 절차를 거쳤는지 여부와는 무관하게 해당 위원은 당연히 퇴직(면직)한다(같은 조 제2항).

○ “피성년후견인, 피한정후견인 또는 파산선고를 받고 복권되지 아니한 사람”(제1호)

- 제한능력자, 공·사법상의 자격이 제한된 자 등은 위원으로 정상적으로 활동할 수 없기에 결격사유로 정한 것이다.

○ “금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료되거나(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람”(제2호), “금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람”(제3호), “벌금형을 선고받고 2년이 지나지 아니한 사람”(제4호)

- 이들은 형사처벌을 받고 얼마 지나지 아니한 사람으로 위원회의 공공성을 고려하면 사회적 비난가능성으로 인해 그 직을 정상적으로 수행할 수 없기에 결격사유로 정한 것이다.
- 기타 위에 준하여 “법원의 판결 또는 다른 법률에 따라 자격이 상실되거나 정지된 사람”
  - “자격상실”은 사형, 무기징역 또는 무기금고의 판결을 받은 자가 공무원이 되는 자격, 공법상의 선거권과 피선거권, 법률로 요건을 정한 공법상의 업무에 관한 자격, 법인의 이사, 감사 또는 지배인 기타 법인의 업무에 관한 검사역이나 재산관리인이 되는 자격을 잃어버리는 것을 말하며, “자격정지”는 일정한 기간 동안 위의 일정한 자격의 전부 또는 일부가 정지되는 것을 말한다.
- 이 밖에 국토교통부장관은 위원에게 특별법상의 결격사유에 해당하지 않더라도 아래와 같이 위원으로 활동하기에 적절하지 아니한 사유가 있을 경우, 해당 위원의 위촉 해제나 임명 철회를 할 수 있다(운영규정 제8조 제1항).
  - ① 심신장애로 인하여 직무를 수행할 수 없게 된 경우(제1호)
  - ② 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우(제2호)
  - ③ 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우(제3호)
  - ④ 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 위원의 직을 유지하는 것이 적합하지 아니하다고 인정되는 경우
- 위원의 임기는 2년이나 공무원인 위원의 임기는 위원업무의 연속성을 위하여 그 직위에 재직하는 기간으로 정하였다(특별법 제6조 제6항).
  - 다만 위원 임기 중 결격사유에 해당하게 되어 당연 퇴직(면직)된 경우, 결격사유 이외의 위원으로 활동하기에 적절하지 아니한 사유가 있어 해촉 및 임명 철회된 경우, 그 후임으로 위촉된 위원은 전임자의 잔여기간을 임기로 한다(운영규정 제8조 제2항).

#### 4.위원의 의무, 책임

- 위원은 위원장으로부터 회의 소집 통보를 받았을 때에는 특별한 사유가 없으면 회의에 출석하여야 할 출석의무가 있다(운영규정 제2조).
- 이 밖에 특별법이나 운영규정에 별도로 정한 바가 없더라도 위원에게는 신의 성실을 다하여 안전에 대해 심의하고 의결할 의무가 있다고 할 것이다.
- 위원 또는 위원이었던 자는 비밀준수의무가 있으므로 직무상 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용하여서는 아니 된다(특별법 제31조 제2항).
- 위원으로 임기가 만료되었거나 당연퇴직, 제척·기피·회피된 경우, 해촉 및 임명 철회된 경우를 불문하고, 과거 위원이었던 자는 모두 이러한 비밀준수의무를 지게 된다.
- 이를 위반하여 직무상 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다(특별법 제33조 제2항).
- 또한 위원회 위원 중 공무원이 아닌 위원도 벌칙 적용 시에는 공무원으로 의제하게 된다(특별법 제32조 제1호). 이렇게 공무원으로 의제하는 벌칙 규정은 아래와 같다.
- 수뢰, 사전수뢰죄(형법 제129조) : 해당 위원이 그 직무에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다(제1항). 해당 위원이 될 자가 그 담당할 직무에 관하여 청탁을 받고 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 후 위원이 된 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다(제2항).
- 제3자뇌물제공죄(형법 제130조) : 해당 위원이 그 직무에 관하여 부정한 청탁을 받고 제3자에게 뇌물을 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.
- 수뢰후부정청사, 사후수뢰죄(형법 제131조) : 해당 위원이 위 2조의 죄를 범하여 부정한 행위를 한 때에는 1년 이상의 유기징역에 처하고(제1항), 그 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속하거나 제3자에게 이를 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에도 같은 형에 처한다(제2항). 또한 위원이었던 자가 그 재직 중에 청탁을 받고 직무상 부정한 행위를

한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처하며(제3항), 위의 경우에 10년 이하의 자격정지를 병과할 수 있다(제4항).

- 알선수뢰죄(형법 제132조) : 해당 위원이 그 지위를 이용하여 다른 공무원의 직무에 속한 사항의 알선에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다.

## 5 위원의 제척·기피·회피

- 위원회의 공정성을 유지하기 위해 특정 위원이 심의·의결할 안전과 특별한 관계가 있는 경우 해당 안전에서 배제되도록 하는 제도이다.
- 위원의 “제척”은 법률에 정한 사유가 있을 경우 해당 위원이 해당 심의·의결에서 당연히 배제되는 것을 말한다.
  - 위원은 본인 또는 그 배우자나 배우자이었던 자가 전세사기피해자등(특별법 제2조 제4호의 정의에 따른) 결정을 신청한 임차인 또는 해당 임차인의 임대인등(제2조 제2호의 정의에 따른)과 친족(「민법」 제777조에 따른 친족을 의미) 관계에 있거나 있었던 경우에는 전세사기피해자등 결정과 관련된 사항의 심의·의결에서 제척된다(특별법 제8조 제1항).
  - 민법 제777조는 친족의 범위에 관하여 “8촌 이내의 혈족”(제1호), “4촌 이내의 인척”(제2호), “배우자”(제3호)로 규정하고 있다.
  - “혈족”은 직계혈족과 방계혈족으로 나뉘고, “직계혈족”은 해당 위원의 직계존속과 직계비속, “방계혈족”은 해당 위원의 형제자매와 형제자매의 직계비속, 직계존속의 형제자매 및 그 형제자매의 직계비속을 의미한다(민법 제768조).
  - “인척”은 해당 위원의 “혈족의 배우자”, “배우자의 혈족”, “배우자의 혈족의 배우자”를 의미한다(민법 제769조).
  - “배우자”는 혼인 신고가 된 법률상 배우자를 의미하며(민법 제812조), 사실상 배우자는 이에 해당되지 않는다고 볼 것이다(대법원 2011. 4. 14. 선고 2010도13583 판결).

대법원 2011. 4. 14. 선고 2010도13583 판결

[특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기)·사문서위조·위조사문서행사·사기]

#### 1. 피고인들의 특정경제범죄 가중처벌 등에 관한 법률 위반(사기) 부분에 관하여

가. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 판시와 같은 이유로 피고인들이 공소외 1과 공모하여 공소외 2로부터 15억 원을 편취한 사실을 유죄로 인정하면서, 그 증거의 요지에 제1심 제2회 공판조서 중 증인 공소외 2의 진술기재를 들고 있다.

형사소송법 제17조 제4호는 법관이 사건에 관하여 증인, 감정인, 피해자의 대리인으로 된 때에는 직무집행에서 제척된다고 규정하고 있고, 위 규정은 형사소송법 제25조 제1항에 의하여 통역인에게 준용되므로, 통역인이 사건에 관하여 증인으로 증언한 때에는 직무집행에서 제척된다.

그런데 기록에 의하면, 공소외 3은 이 사건 제1심 제2회 공판기일에 증인으로 출석하여 진술한 다음, 같은 기일에 통역인으로서 증인 공소외 2의 진술을 통역한 사실을 알 수 있으므로, 위와 같이 제척사유가 있는 통역인이 통역한 증인 공소외 2의 증인신문조서는 유죄 인정의 증거로 사용할 수 없다. 그럼에도 불구하고, 원심이 위 증인신문조서를 유죄 인정의 증거로 삼은 것은 잘못이다(반면, 형사소송법 제17조 제2호는 법관이 피고인 또는 피해자의 친족 또는 친족관계가 있었던 자인 때에는 직무집행에서 제척된다고 규정하고 있고, 위 규정도 형사소송법 제25조 제1항에 의하여 통역인에게 준용되나, 사실혼관계에 있는 사람은 민법 소정의 친족이라고 할 수 없어 형사소송법 제17조 제2호에서 말하는 친족에 해당하지 않으므로, 통역인 공소외 3이 피해자 공소외 2의 사실혼 배우자라고 하여도 공소외 3에게 형사소송법 제25조 제1항, 제17조 제2호 소정의 제척사유가 있다고 할 수 없다).

○ 또한 당초의 전세사기피해자등 결정에 관하여 이의가 있어 재심의하여 의결하는 경우, 해당 안전에 관하여 심의에 참여하였던 사정 등 해당 위원에게 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있을 경우에는 그 안전의 재심의·의결에서 “제척될 수 있다”(운영규정 제5조 제1항).

- 위 규정은 특별법에서 정한 사유 이외에 제척사유를 정한 것인데, 이는 법관의 제척사유 중 “법관이 불복사건의 이전심급의 재판에 관여하였을 때”에 대응하여 마련한 규정으로 보인다(민사소송법 제41조 제5호 본문).

- 그런데 특별법 및 운영규정 상 제척 여부는 위원의 직권으로 판단하여 당연히 제척되는 것이고, 기피와는 달리 별도로 제척에 대한 판단을 위한 신청절차나 판단주체(위원장 또는 위원회)에 대한 규정은 없다. 그럼에도 불구하고 특별법 이외에 운영규정 상 제척사유를 추가하면서 그 사유가 있으면 당연히 제척되는 것이 아니라 “제척될 수 있다.”라고 규정한 것은 제척제도의 운영상 혼란을 불러일으킬 우려가 있다.
  - 이에 대해서는 위 재심의 관련 제척사유를 기피사유로 포섭하거나 관련한 절차 규정을 명확히 하는 등 보완조치가 필요하다고 판단된다.
- “기피”는 해당 위원에게 공정한 심리·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에 임차인, 임대인등 또는 이해관계인이 그 사유를 적어 신청하면, 위원장이 기피 여부를 결정하여 해당 위원을 해당 안전의 심의·의결에서 배제하는 것을 말한다(특별법 제8조 제2항, 운영규정 제5조 제2항).
- 여기서 “공정한 심리·의결을 기대하기 어려운 사정”은 위 제척사유에 해당하는 사유는 물론 그 사유에 해당하지 않더라도 넓은 의미에서 공정성을 기대하기 어려운 사정을 모두 포함한다고 할 것이다.
  - 구체적으로 평균적인 일반인의 관점에서 볼 때, 위원과 당사자 사이의 특수한 사적 관계 또는 위원과 해당 안전 사이의 특별한 이해관계 등으로 인하여 그 위원이 불공정한 심의·의결을 할 수 있다는 의심을 할 만한 객관적인 사정이 있고, 그러한 의심이 단순한 주관적 우려나 추측을 넘어 합리적인 것이라 고 인정될 만한 때를 의미하며, 그러므로 평균적 일반인으로서의 당사자의 관점에서 위와 같은 의심을 가질 만한 객관적인 사정이 있는 때에는 실제로 그 위원에게 편파성이 존재하지 아니하거나 절차에 따라 공정한 심의·의결을 할 수 있는 경우에도 기피가 인정될 수 있다(대법원 2019. 1. 4.자 2018스563 결정).

## 대법원 2019. 1. 4.자 2018스563 결정 [기피]

재항고이유를 판단한다.

1. 헌법은 법관의 자격을 법률로 정하도록 하고 법관의 신분을 보장한다. 또한 법관은 헌법과 법률에 의하여 그 양심에 따라 독립하여 심판할 것을 규정함과 동시에 재판의 심리와 판결은 공개하도록 규정하고 있다(헌법 제101조, 제103조, 제106조, 제109조). 이처럼 헌법은 국민의 공정한 재판을 받을 권리를 보장하고 있고, 모든 법관은 헌법과 법률이 정한 바에 따라 공정하게 심판할 것으로 기대된다. 그러나 개별·구체적 사건에 있어서는 법관이 사건과 특수한 관계에 있는 등 헌법상의 제도와 원칙들만으로 재판의 공정성 및 공정성에 대한 신뢰를 제대로 담보하기 어려운 사정이 있을 수 있다. 이러한 경우 법관과 개별 사건과의 관계로 인하여 발생할 수 있는 재판의 불공정성에 대한 의심을 해소하여 당사자로 하여금 재판이 편파적이지 않고 공정하게 진행되리라는 신뢰를 갖게 함으로써 구체적인 재판의 공정성을 보장할 필요가 있다.

이를 위하여 민사소송법은 제척 제도 외에도 기피 제도를 마련하여 제43조 제1항에서 “당사자는 법관에게 공정한 재판을 기대하기 어려운 사정이 있는 때에는 기피신청을 할 수 있다.”라고 규정하고 있다. 기피 제도의 위와 같은 목적과 관련 규정의 내용에 비추어 보면, ‘법관에게 공정한 재판을 기대하기 어려운 사정이 있는 때’라 함은 우리 사회의 평균적인 일반인의 관점에서 볼 때, 법관과 사건과의 관계, 즉 법관과 당사자 사이의 특수한 사적 관계 또는 법관과 해당 사건 사이의 특별한 이해관계 등으로 인하여 그 법관이 불공정한 재판을 할 수 있다는 의심을 할 만한 객관적인 사정이 있고, 그러한 의심이 단순한 주관적 우려나 추측을 넘어 합리적인 것이라고 인정될 만한 때를 말한다. 그러므로 평균적 일반인으로서의 당사자의 관점에서 위와 같은 의심을 가질 만한 객관적인 사정이 있는 때에는 실제로 그 법관에게 편파성이 존재하지 아니하거나 헌법과 법률이 정한 바에 따라 공정한 재판을 할 수 있는 경우에도 기피가 인정될 수 있다.

- 위원장은 특정 위원에 대한 기피 신청이 있으면 위원회의 의결을 거치지 아니하고 기피 여부를 결정하게 된다(특별법 제8조 제2항 제2문).
- 법관에 관한 기피신청의 경우, 해당 법관 소속 법원의 합의부나 바로 위의 상급법원에서 이를 판단하게 되는데(민사소송법 제46조), 위원회의 경우 단일한 위원회만 존재하는 등 사정으로 기피신청을 받은 해당 위원의 영향력을 배제하기 위해 위원회와는 별도로 위원장에게 독자적인 권한을 부여한 것으로 이해할 수 있다.

- 다만 이 경우 만일 “위원장”에 대한 기피신청이 있을 경우 그 판단 주체는 누가되어야 하는 것인지의 문제가 발생하게 된다. 다만 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행하게 되므로(운영규정 제3조 제2항) 위 직무대행자가 기피신청에 대한 판단 주체가 된다고 볼 것이다.

○ “회피”는 해당 위원 스스로 법률상의 제척사유가 있거나 기타 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있다고 판단하는 경우, 해당 심의 대상 안건의 심의·의결에 자발적으로 참여하지 않는 것이다(특별법 제8조 제3항).

○ 제척(운영규정 제5조 제1항의 재심의 관련 제척사유에 의한 제척을 지칭), 기피, 회피한 위원은 의사정족수(과반수 출석)에는 산입하나, 의결정족수(과반수 찬성) 산정을 위한 출석위원에서는 제외한다(운영규정 제5조 제3항).

- 예를 들어, 위원회 위원 정원이 10명이고 이 중 6명의 위원이 출석하였는데 특정 안건에 대하여 제척·기피·회피한 위원이 1명, 위 위원 이외의 안건 찬성 의원이 3명, 반대한 의원이 2명인 경우, ① 위 제척·기피·회피한 위원 1명은 의사정족수 산정에서 출석위원으로 산입하므로 10명 위원 정원에 과반수인 6명 위원이 출석(= 1명 + 3명 + 2명)하였으므로 위 위원회 회의는 의사정족수는 만족한다. ② 한편 위 제척·기피·회피한 위원 1명은 의결정족수 산정을 위한 출석위원에서는 제외되므로 출석 위원 5명(= 3명 + 2명) 중에 3명의 위원이 찬성하였으므로 의결정족수 역시 만족하게 되는 것이다.

- 운영규정은 제척의 경우 재심의 관련 제척사유가 있어 제척된 경우만 한정하여 위 산입 관련 규정을 적용하는 것으로 규정하고 있으나, 그 규정의 취지상 특별법에서 정한 제척사유가 있는 경우에도 동일하게 이를 적용할 것이다.

## 6 위원장

- 위원회는 1명의 위원장을 둘 수 있고(특별법 제6조 제3항), 위원장은 공무원이 아닌 위원으로 해당 경력이 10년 이상인 사람 중에서 국토교통부장관이 위촉하게 된다(제6조 제5항).
  - 공무원인 위원의 경우, 공무원으로서의 지위로 인해 위원장으로서 직무수행의 독립성 및 자율성 확보가 어려우므로 위원장의 자격에서 배제한 것으로 이해된다.
- 위원장은 일반적으로 위원회를 대표하고 위원회의 업무를 총괄하며(운영규정 제3조 제1항), 회의를 소집한다(특별법 제4조 제1항).
  - 특별법에 따라 위원장은 1명만 둘 수 있기 때문에 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행해야 한다(운영규정 제3조 제2항).
- 또한 위원장은 다음과 같은 권한을 가진다.
  - 위원에 대한 기피신청이 있을 경우 그 기피 여부의 결정하는 권한(특별법 제8조 제2항)
  - 서면의결에 부칠 수 있는 권한(제6조 제8항)
  - 관계 행정기관의 공무원, 전문가 등을 위원회 회의에 참석하게 하여 의견을 들을 수 있는 권한(제6조 제10항)
  - 위원회 의원 중에서 분과위원장과 분과위원을 지명할 수 있는 권한(제9조 제3항)
  - 서면의결의 경우 서로 다른 의견이 제출된 때에는 이를 조정할 수 있는 권한(운영규정 제6조 제2항)
  - 특별법과 운영규정에서 정한 사항을 제외하고 그 밖에 위원회 및 분과위원회 운영 등에 관하여 필요한 사항을 정할 수 있는 권한(운영규정 제11조)

## 7 소집, 운영절차

○ 위원장은 그 권한으로 회의를 소집한다(운영규정 제4조 제1항).

- 회의를 소집할 때에는 회의의 일시, 장소 및 목적사항 등을 기재한 통지서와 안전을 회의개최 7일 전까지 각 위원에게 통지하여야 한다(운영규정 제4조 제2항 본문).
- 다만 안전의 내용이 공개될 경우 공공의 이익을 해칠 우려가 있거나 긴급을 요하는 경우에는 위 통지를 생략할 수 있다(운영규정 제4조 제2항 단서).
- 위 소집통지절차 규정을 둔 이유는 위원들이 회의 목적사항 및 안전에 대해 사전에 검토하고, 위원의 개인일정을 회의일정에 맞추어 조정하여 회의에 출석·심의·의결할 수 있는 기회를 보장하기 위한 것이다.
- 다만 해당 위원이 특별히 이익을 제기하지 않는 경우라면, 소집통지가 운영규정에서 정해진 기한을 위배하였다고 하더라도 그것만으로 회의의 의결에 하자가 있다고 보기는 어려울 것이다.

○ 위원회 회의는 대면회의를 원칙으로 하며, 의사정족수는 구성원 과반수의 출석, 의결정족수는 출석위원 과반수의 찬성이다(특별법 제6조 제7항 제1문).

- 공무원인 위원의 경우, 부득이한 사유로 위원회의 회의에 출석하지 못할 때에는 그 바로 하위 직위에 있는 공무원이 대리 출석하여 그 직무를 대행할 수 있다(제6조 제7항 제2문).
- 실무상 여러 법에 의한 각종 위원회에서 공무원인 위원의 경우 다양한 업무적인 사유로 회의에 출석하지 못할 경우가 있으며, 이러한 경우 하위 직위의 공무원이 대리 출석할 수 있도록 근거를 마련한 것이다.

○ 다만 위원장은 심의안전의 내용이 경미하거나 그 밖에 부득이한 경우에는 서면으로 심의·의결할 수 있다(특별법 제6조 제8항).

- 서면 심의·의결은 “심의안전의 내용이 경미한 경우”, “그 밖에 부득이한 경우”에 가능하다.
- 운영규정은 위 부득이한 경우에 관하여 구체적으로 아래와 같이 규정하여 구체화하고 있다(운영규정 제6조 제1항 제2호부터 제4호까지).
  - ① 긴급한 사유로 위원이 출석하는 회의를 개최할 시간적 여유가 없는 경우 (제2호)

- ② 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유로 인하여 위원 출석에 의한 의사정족수를 채우기 어려운 경우(제3호)
- ③ 그 밖에 위원장이 필요하다고 인정하는 경우(제4호)
  - 여기서 원칙인 대면회의가 형해화되지 않기 위해서는 “위원장이 필요하다고 인정하는 경우”(제4호)를 단순히 편의상 필요성이 인정될 경우가 아니라 법의 취지에 따라 대면회의를 개최하지 못할 “부득이한 필요성”이 인정되는 경우로 한정하여 해석해야 할 것이다.
  - 서면회의의 남용을 방지하기 위해 서면회의시에는 “서면의결의 불가피성을 설명하는 이유서”를 붙여야 한다(운영규정 제6조 제1항 제2문).
- 서면의결도 대면회의와 마찬가지로 구성원 과반수의 서면심의서 제출과 서면심의서 과반수의 찬성으로 심의·의결한다(운영규정 제6조 제2항).
  - 대면회의에서는 상호 토론과 설득 등을 통한 의견의 조율이 가능한 점에 대비해서, 서면회의의 경우에도 위원 사이에 서로 다른 의견이 제출된 때에는 위원장이 이를 조정할 수 있게 하였다(운영규정 제6조 제2항 제2문).
  - 서면결의의 심의·의결 결과는 각 위원에게 통보하여야 한다(운영규정 제6조 제2항 제2문). 대면회의가 아니므로 그 심의·의결 결과에 대해 각 위원이 알 수 없으므로 이러한 통보를 의무화한 것이다.
- 위원회의 회의는 원칙적으로 비공개로 한다(운영규정 제9조).
- 위원회는 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우 임차인, 임대인 등, 이해관계인, 참고인, 관계 행정기관, 공공기관, 법인·단체 또는 전문가에게 자료제출, 의견진술 등의 필요한 협조를 요청할 수 있다(특별법 제6조 제9항). 별도로 위원장은 위원회의 심의·의결에 필요하다고 인정하면 관계 행정기관의 공무원, 전문가 등을 위원회 회의에 참석하게 하여 의견을 들을 수 있다(같은 조 제10항).
  - 주체가 위원회와 위원장으로 다르나, 위원회의 권한으로 관계 행정기관, 전문가에게 의견진술의 협조를 요청하는 것과 위원장의 권한으로 공무원, 전문가 등을 위원회 회의에 참석하게 하여 의견을 청취하는 것은 그 실질이 동일하다.
  - 다만 위의 경우 위원회 내에서 논란이 있거나 의결정족수 충족에 문제가 있어 부결된 경우라도, 위원장의 권한으로 의견청취를 할 수 있다는 점에서 의미가 있는 규정으로 해석된다.

- 위원회에 출석한 위원, 참고인 및 의견을 제출한 전문가 등에게는 예산의 범위에서 수당과 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원이 그 소관 업무와 직접적으로 관련하여 위원회에 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다(특별법 제6조 제11항).

## 8 간사, 서기

- 위원회의 사무를 처리하기 위해 위원회에 간사와 서기를 둔다. 규정상으로 간사는 1인, 서기는 여러 명을 둘 수 있다(운영규정 제7조 제1항).
- 간사와 서기는 국토교통부 소속 공무원 중에서 국토교통부장관이 지명한다(운영규정 제7조 제2항).
- 간사는 위원장의 명을 받아 회의의 사무를 처리한다(운영규정 제7조 제2항).
  - 간사는 회의에 관하여 의사록을 작성하여야 하며, 위 의사록은 위원장과 간사가 기명 날인 또는 서명하고 위원회의 차기 회의에 보고·접수되어야 한다. 이때 위원별 발언 내용은 녹취록 형태로 보관할 수 있다(운영규정 제7조 제3항, 제4항).
  - 서면의결인 경우에는 의사록을 작성하지 아니하고, 서면심의서 및 심의결과로 이를 갈음한다(운영규정 제7조 제5항).
- 서기는 간사를 보조한다(운영규정 제7조 제2항).

## 9 분과위원회

- 분과위원회는 위원회 심의·의결사항을 효율적으로 처리하기 위해 위원회에 두는 기구로, 분과위원장 1명을 포함하여 4명 이상 10명 이하의 위원으로 구성된다(특별법 제9조 제2항).
- 분과위원장과 분과위원은 위원회 위원 중에서 위원장이 지명한다(특별법 제9조 제3항).
- 분과위원회에서 심의·의결하는 사항은 ① “전세사기피해자등(특별법 제2조 제4호) 결정”, ② “경매의 유예·정지(제17조), 압류주택의 매각 유예·정지 등(제18조, 제19조)에 관한 협조 요청”, ③ “위원회에서 분과위원회에 위임한 사항”으로(제9조 제1항) 이에 관해서는 위 “위원회의 심의·의결사항”에서 설명한 바와 같다.
  - 분과위원회는 규정의 취지상 위원회가 실질적으로 권한을 행사할 수 있는 심의·의결 사항인 “전세사기피해자등 결정” 및 “경매의 유예·정지, 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청”을 실무적으로 심의·의결하는 기구로 기능할 것으로 보인다.
- 분과위원회의 소집 및 심의·의결, 서면의결, 협조요청, 의견청취, 수당과 여비 지급, 분과위원의 제척·회피·기피 등은 위원회에 관한 규정을 준용한다(특별법 제9조 제6항, 운영규정 제10조).



## 제5장

# 전세사기피해지원단, 전세피해지원센터

- 1** 전세사기지원단 제도의 목적
- 2** 전세사기지원단 제도의 운영
- 3** 국가 등의 전세피해지원센터 설치·운영
- 4** 임차인의 센터 이용
- 5** 고유식별정보 등의 처리



## 제5장.

# 전세사기피해지원단, 전세피해지원센터

제10조(전세사기피해지원단) ① 전세사기피해지원 정책의 수립 및 전세사기피해자등 결정 등 위원회의 사무를 지원하기 위하여 국토교통부에 전세사기피해지원단(이하 “지원단”이라 한다)을 설치한다.

② 국토교통부장관은 지원단의 원활한 업무수행을 위하여 필요한 때에는 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 관계기관·법인·단체 등에게 소속 공무원 또는 임직원의 파견을 요청할 수 있다.

③ 그 밖에 지원단의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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

② 국토교통부령으로 정하는 주택의 임차인은 제3조제1항 각 호의 요건에 해당하는지 여부와 관계없이 전세피해지원센터에 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 신청할 수 있다.

③ 그 밖에 전세피해지원센터의 설치·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제30조(고유식별정보 등의 처리) 국토교통부장관(제29조에 따라 권한 또는 업무를 위임·위탁받은 기관을 포함한다), 주택도시보증공사 또는 제11조에 따라 전세피해지원센터를 설치·운영하는 자는 조사 및 지원 사무를 수행하기 위하여 필요한 경우 「개인정보 보호법」 제24조제1항에 따른 고유식별정보(주민등록번호를 포함한다) 등 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있다. 이 경우 해당 정보를 「개인정보 보호법」에 따라 보호하여야 한다.

## 1 전세사기지원단 제도의 목적

- 전세사기지원단은 정책의 수립 및 전세사기피해자등 결정 등 위원회의 사무를 지원하기 위하여 만들어졌다.

## 2 전세사기지원단 제도의 운영

- 현재 국토교통부 산하에서 만들어져 운영되고 있다.  
- 세부 내용은 시행령 및 국토교통부훈령으로 규정하고 있다.

## 3 국가 등의 전세피해지원센터 설치·운영

- 국가 또는 지방자치단체 등은 전세사기피해자등(특별법 제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 자를 포함한다)에 대하여 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 수행하기 위해 전세피해지원센터를 설치·운영할 수 있다.

## 4 임차인의 센터 이용

- 임차인은 특별법상 전세사기피해자 여부와 관계없이 전세피해지원센터에 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 신청할 수 있다.

## 5 고유식별정보 등의 처리

- 전세피해지원센터를 설치·운영하는 국가 또는 지방자치단체 등은 조사 및 지원 사무를 수행하기 위하여 필요한 경우 「개인정보 보호법」 제24조 제1항에 따른 고유식별정보(주민등록번호를 포함한다) 등 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있다.
- 이 경우 해당 정보를 「개인정보 보호법」에 따라 보호하여야 한다.

## 제6장

# 전세사기피해자의 요건

**1** 전세사기피해자의 요건

**2** 전세사기피해자등의 유형 및 지원 대책



## 제6장. 전세사기피해자의 요건

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “주택”이란 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물(공부상 주거용 건물이 아니라도 임대차계약 체결 당시 임대차목적물의 구조와 실질이 주거용 건물이고 임차인의 실제 용도가 주거용인 경우를 포함한다)을 말한다.
2. “임대인등”이란 임대인 또는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
  - 가. 임대인의 대리인, 그 밖에 임대인을 위하여 주택의 임대에 관하여 업무를 처리하는 자
  - 나. 임대인의 의뢰를 받은 공인중개사(중개보조인을 포함한다)
  - 다. 임대인을 위하여 임차인을 모집하는 자(그 피고용인을 포함한다)
  - 라. 다수 임대인의 배후에 있는 동일인
  - 마. 라목의 동일인이 지배하거나 경제적 이익을 공유하는 조직
  - 바. 라목의 동일인이나 마목의 조직을 배후에 둔 다수의 임대인
3. “전세사기피해자”란 제3조의 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말한다.
4. “전세사기피해자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
  - 가. 전세사기피해자
  - 나. 제3조제1항제1호·제3호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)
  - 다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서 상의 확정일자를 받은 자(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)
5. “전세사기피해주택”이란 전세사기피해자가 임차인인 임대차 계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)을 말한다.

제3조(전세사기피해자 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 갓출 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우도 포함한다)
  2. 임차인의 임차보증금이 3억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위 내에서 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 등에 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
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제1항의 적용대상에서 제외한다.
1. 임차인이 임차보증금 반환을 위한 보증 또는 보험에 가입하였거나 임대인이 임차보증금 반환을 위한 보증에 가입하여 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우
  2. 임차인의 보증금 전액이 최우선변제가 가능한 「주택임대차보호법」 제8조제1항에 따른 보증금 중 일정액에 해당하는 경우
  3. 임차인이 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권 행사를 통해 보증금 전액을 자력으로 회수할 수 있다고 판단되는 경우

부칙 제3조(적용례) 제3조제1항 각 호 외의 부분 단서는 이 법 시행일부터 소급하여 2년이 되는 날 이후부터 이 법 시행일 이전까지 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에 한정하여 적용한다.

## 1 전세사기피해자의 요건

○ 특별법은 정량적 기준의 충족을 전제로 임차인이 전세사기피해자등 결정신청을 하고, 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정하도록 하였다.

- 이는 피해 금액과 사기 의도, 기존 권리관계 등 측면에서 전세사기 피해 유형이 다양하다는 점에서 정량적 기준만으로 피해자 여부를 구분하지 않고, 주택 임대차 관련 법률·부동산·세무 등의 전문가로 구성된 전세사기피해지원위원회에서 전세사기피해자등(지원 대상) 여부를 심의·의결하도록 한 것이다.

○ 특별법이 정의한 전세사기피해자의 정량적 요건은 ① 주택임대차보호법상 대항력, ② 보증금, ③ 다수의 피해 발생, ④ 임대인의 채무 불이행 의도(기망 의도)로 4가지이며, 정량적 요건의 만족 정도에 따라 지원범위가 결정된다.

○ 전세사기피해자 요건 ① 주택임대차보호법상 대항력

- 특별법 제3조 제1항 제1호: 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다) 같은 법 제3조의2 제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자(이하 “확정일자”라 한다)를 갖춘 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우도 포함한다)

- 주택: 상업용 근린생활시설로 공부상 표기된 경우라도 실제 사용용도가 주거용이라면 특별법의 적용대상이 된다. 건물의 일부가 임대차의 목적이 되어 주거용과 비주거용으로 겸용되는 경우에는 구체적인 경우에 따라 그 임대차의 목적, 전체 건물과 임대차목적물의 구조와 형태 및 임차인의 임대차목적물의 이용관계 그리고 임차인이 그 곳에서 일상생활을 영위하는지 여부 등을 아울러 고려하여 합목적적으로 결정하여야 하는데, 임대차계약을 체결하는 때를 기준으로 한다(대법원 1986. 1. 21. 선고 85다카1367 판결, 대법원 1995. 3. 10. 선고 94다52522 판결).

## 대법원 1995. 3. 10. 선고 94다52522 판결

주택임대차보호법 제2조 소정의 주거용 건물에 해당하는지 여부는 임대차목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 할 것이 아니라 그 실지용도에 따라서 정하여야 하고 또 이 사건의 경우와 같이 건물의 일부가 임대차의 목적이 되어 주거용과 비주거용으로 겸용되는 경우에는 구체적인 경우에 따라 그 임대차의 목적, 전체 건물과 임대차목적물의 구조와 형태 및 임차인의 임대차목적물의 이용관계 그리고 임차인이 그 곳에서 일상생활을 영위하는지 여부 등을 아울러 고려하여 합목적으로 결정하여야 할 것이다(당원 1988.12.27. 선고 87다카2024 판결 참조).

원심판결 이유에 의하면, 원심은 거시증거에 의하여, 이 사건 건물은 공부상으로는 단층 작업소 및 근린생활시설로 표시되어 있으나 실제로는 주택으로도 이용되고 있는 단층 건물로서 격벽으로 구분되어 각 독자적인 출입구를 가진 6개 부분으로 구성되어 있는 사실, 피고 1은 주거 및 인쇄소 경영 목적으로, 피고 2는 주거 및 슈퍼마켓 경영 목적으로, 각기 위 6개 부분 중 하나씩을 임차하여 가족들과 함께 입주하여 그 곳에서 일상생활을 영위하는 한편 인쇄소 또는 슈퍼마켓을 경영하고 있는 사실, 피고 1의 경우는 주거용으로 사용되는 부분이 비주거용으로 사용되는 부분보다 넓고, 피고 2의 경우는 비주거용으로 사용되는 부분이 더 넓기는 하지만 주거용으로 사용되는 부분도 상당한 면적인 사실, 위 각 부분은 피고들의 유일한 주거인 사실을 인정한 다음, 피고들이 점유하고 있는 위 각 부분은 주택임대차보호법 제2조 후문에서 정한 주거용 건물에 해당한다는 취지로 판단하였는바, 기록에 의하여 살펴 보면 원심의 위와 같은 인정판단은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 소론과 같이 채증법칙에 위배하여 사실을 잘못 인정하였거나 주택임대차보호법의 법리를 오해하고 판례에 위반된 위법이 있다 할 수 없다. 논지는 모두 이유 없다.

## ○ 전세사기피해자 요건 ② 보증금

- 특별법 제3조 제1항 제2호: 임차인의 임차보증금이 3억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위 내에서 상향 조정할 수 있다.
- 특별법은 공공주택사업자의 매입 임대, 금융지원, 긴급복지지원 등 서민의 주거복지를 위한 정책의 측면이 있으므로 공공자금의 지원 규모 등을 감안해서 보증금의 규모에 일정한 제한을 두었다.

## ○ 전세사기피해자 요건 ③ 다수의 피해 발생

- 특별법 제3조 제1항 제3호: 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우도 포함한다), 임차인의 집행권원 확보 등에 해당하여 다수의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것
- 특별법의 지원내용 중 우선매수권의 경우 제삼자인 입찰자(특히 최고가매수 신고인)의 기본권을 제한하는 측면이 있는데, 다수의 피해 발생이라는 요건을 규정하여 헌법적 조화를 도모하였다.
- 본 요건은 다수 임차인에게 피해가 발생할 것이 예상되는 경우도 포함하고 있는데, 현재 피해자가 1명이더라도 나머지 임차인 또한 피해 발생이 예상되는 경우도 이에 해당한다.
- 임대인이 사망하고 상속인이 한정승인을 할 경우 본 요건이 충족되는지 여부에 대해서 특별법은 명확히 정하고 있지 않지만, 주택의 가액이 임차보증금 반환채권에 미달하는 경우(이른바 깡통전세)와 같이 다수의 임차인이 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생할 것이 예상되는 경우에는 본 요건이 인정될 것으로 보인다.

## ○ 전세사기피해자 요건 ④ 임대인등의 채무 불이행 의도(기망 의도)

- 특별법 제3조 제1항 제4호: 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
- 특별법은 전세보증금 시세의 하락으로 인한 보증금 미반환과 같은 채무불이행에 해당하는 경우를 사적 자치의 영역으로 보아 지원 대상에서 제외하고, 사기에 준하는 경우로 한정하였다.
- 이와 관련하여 특별법은 피해자의 폭넓은 구제를 위해 형법상 사기죄보다 적용 범위를 넓혀 임대인등의 채무 불이행 의도를 의심할 상당한 이유가 있는 경우로 규정하였다. 기망행위의 주체도 임대인 뿐 아니라 대리인, 공인중개사, 경제적 이익을 공유하는 조직 및 이들의 배후에 있는 자까지 넓혀 '임대인등'으로 정의하였다.

- 본 요건의 예시로 언급된 ‘임차보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도’(이른바 바지사장에게 소유권을 넘기는 동시진행 방식의 사기)와 ‘임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득·임대’(이른바 무자본 겹투자)는 임대차계약의 체결 이후 시점의 사정인데, 미필적으로라도 임대인등의 채무 불이행 의도를 추단할 수 있는 경우까지로 확대된 것이다.
- 본 요건에 대한 판단은 행정적 판단으로, 임대인등에 대한 사법적 판단과는 달라질 수 있음을 전제로 한다.

## 2 전세사기피해자들의 유형 및 지원 대책

### ○ 전세사기피해자(유형A)

- ① 주택임대차보호법상 대항력, ② 보증금, ③ 다수의 피해 발생, ④ 임대인등의 채무 불이행 의도(기망 의도) 요건을 모두 충족한 임차인을 말한다.
- 전세사기피해자(유형A)에 해당하는 임차인은 모든 지원을 받을 수 있다.
- 단, 2021년 6월 1일 이후에 시행된 경·공매가 이미 종료된 경우에는 ②, ④ 요건만 충족 시 전세사기피해자로 인정한다(특별법 부칙 제3조).

### ○ 특별법 제2조 제4호 나목(유형B)

- ① 주택임대차보호법상 대항력, ③ 다수의 피해 발생, ④ 임대인등의 채무 불이행 의도(기망 의도) 요건을 모두 충족한 임차인을 말한다.
- ② 보증금 요건은 충족하지 않는 경우로, 유형B에 해당하는 임차인은 조세채권 안분을 신청할 수 있다.

### ○ 특별법 제2조 제4호 다목(유형C)

- ① 주택임대차보호법상 대항력에 준하는 요건을 충족하면서, ② 보증금, ④ 임대인등의 채무 불이행 의도(기망 의도) 요건을 모두 충족한 임차인(무권계약 포함)을 말한다.
- ③ 다수의 피해 발생 요건은 충족하지 않는 경우로, 유형C에 해당하는 임차인은 저리대출 등 금융지원 및 긴급복지 지원을 받을 수 있다.
- 부동산을 신탁하여 신탁등기가 기입된 경우, 부동산의 소유권은 위탁자(원주택소유자)가 아닌 수탁자(신탁회사)에게 이전된다. 이때 위탁자가 수탁자와의 신탁계약을 위반하여 임대차계약을 체결할 경우(무권계약), 그 임대차

계약은 소유자와의 계약이 아니기 때문에 효력이 없다. 이처럼 신탁등기가 된 주택에 대한 임대권한이 없음에도 임차인을 기망하여 임대차계약을 체결하는 방식의 사기를 신탁사기라고 한다.

- 특별법은 신탁사기와 같은 무권계약에 의한 피해를 입은 임차인을 구제 대상으로 포함하면서, 주택임대차보호법상 대항력에 준하는 요건인 임차주택의 인도, 전입신고 및 확정일자를 충족하도록 하였다.

#### ○ 소극적 요건(적용대상에서 제외되는 경우)

- ① 보증 또는 보험에 가입(임차인, 임대인 무관)되어 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우
- ② 임차인의 보증금 전액이 최우선변제가 가능한 경우
- ③ 임차인이 대항력 또는 우선변제권 행사를 통해 보증금 전액을 자력으로 회수할 수 있다고 판단되는 경우
- 특별법은 임대인등의 기망으로 보증금의 회수가 어려운 임차인의 구제를 위한 지원 정책이기 때문에 보증금 전액의 회수가 가능한 경우는 적용대상에서 제외하였다.

#### ○ <표> 유형별 지원 대책

| 구 분                                | 내 용                                                                                                                                                                            | 지원대상 |   |   |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|---|
|                                    |                                                                                                                                                                                | A    | B | C |
| 경공매 유예정지<br>(특별법 제17조, 제18조, 제19조) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- (긴급) 신청인이 요청한 경우 국토교통부는 전세사기피해자 결정 이전에 위원회 의결로 관계기관에 경공매 유예정지 요청할 수 있음</li> <li>- (일반) 전세사기피해자로 결정된 경우 신청인이 관계기관에 직접 신청 가능</li> </ul> | ○    |   |   |
| 경공매 대행<br>지원서비스<br>(특별법 제26조)      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전세사기피해자가 희망 시 법률상담 및 경매대행 비용 지원 등 원스톱 서비스 제공</li> </ul>                                                                               | ○    |   |   |
| 경공매 완료<br>임차인 지원<br>(특별법 부칙 제3조)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 특별법 시행 직전 2년 내 경공매가 종료된 경우, 전세사기피해자로 인정하여 지원</li> </ul>                                                                               | ○    |   |   |

| 구 분                                | 내 용                                                                           | 지원대상 |   |   |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------|---|---|
|                                    |                                                                               | A    | B | C |
| 우선매수권 부여<br>(특별법 제20조, 제21조, 제22조) | - 전세사기피해주택이 경공매되는 경우, 전세사기 피해자에게 최고매수신고가격 등으로 우선 매수할 수 있는 권한 부여               | ○    |   |   |
| 공공주택사업자 우선매수권 양도<br>(특별법 제25조)     | - 전세사기피해주택을 낙찰받고 싶지 않은 경우 LH 등 공공주택사업자가 우선매수권을 양도받아 매입 후 장기 공공임대로 공급          | ○    |   |   |
| 조세채권 안분<br>(특별법 제23조, 제24조)        | - 경공매 개시를 위해 임대인의 전체 세금체납액을 임대인 소유 개별주택별로 안분하고, 경매종료 시 안분된 체납액만 회수            | ○    | ○ |   |
| 금융지원 등<br>(특별법 제27조)               | - 거주주택을 낙찰받거나, 신규주택 구입 시 금리 인하, 거치기간 연장, 상환조건 개선 등 금융지원<br>- 금융기관에 연체정보 등록 유예 | ○    |   | ○ |
| 긴급복지 지원<br>(특별법 제28조)              | - 전세사기피해자도 『긴급복지지원법』에 따른 ‘위 기상황’으로 인정하여 생계비 등 지원                              | ○    |   | ○ |

## 제7장

# 전세사기피해자등 결정절차

- 1 임차인의 신청
- 2 피해사실의 조사
- 3 전세사기피해자등 결정
- 4 이의신청



## 제7장.

## 전세사기피해자등 결정절차

제12조(임차인의 신청) ① 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정을 받으려는 임차인은 국토교통부장관에게 신청하여야 한다.

② 그 밖에 전세사기피해자등 결정의 신청 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제13조(피해사실의 조사) ① 국토교통부장관은 제12조제1항에 따른 신청이 있는 경우 제14조에 따른 결정 등을 위하여 임차주택의 가격 및 실태, 임차주택의 권리관계, 임대인의 채무 등 필요한 정보나 자료를 조사할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항의 조사를 수행함에 있어서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다.

1. 임차인, 임대인등, 이해관계인 및 참고인에 대한 진술서 제출 요구

2. 임차인, 임대인등, 이해관계인 및 참고인에 대한 관련 자료 제출요구

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 국가기관, 공공기관, 금융기관 등에 대하여 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. 주택 매각 절차의 현황 및 권리관계: 법원, 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」 제6조에 따라 설립된 한국자산관리공사(이하 “한국자산관리공사”라 한다)

2. 임대인이 보유한 주택 등의 소유 현황: 법원, 국토교통부(제29조제1항에 따라 국토교통부장관의 권한을 위임하는 경우에 한정한다. 이하 이 항에서 같다)

3. 임대인이 임대한 주택에 대한 「주택임대차보호법」 제3조의6제3항 및 제6항에 따른 확정일자 정보: 국토교통부

4. 임대인등의 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 및 제3조의2에 따른 부동산 거래, 해제등 신고 내역: 국토교통부

5. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2 및 제6조의3에 따른 주택 임대차계약의 신고 내역, 변경 및 해제 신고 내역: 국토교통부

6. 임대인의 미지급 임금 등의 사항: 「산업재해보상보험법」에 따른 근로복지공단

7. 임대인에게 부과되거나 납부의무가 발생한 국세 및 지방세의 부과·징수·납부에 관한 사항: 국세청, 지방자치단체, 행정안전부

8. 임대인의 산업재해보상보험료, 고용보험료, 국민연금보험료, 국민건강보험료 등의 부과·징수·납부에 관한 사항: 「산업재해보상보험법」에 따른 근로복지공단, 「국민연금법」에 따른 국민연금공단, 「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험공단
9. 금융기관 등의 보전처분, 압류, 저당권 등 담보권의 설정 관련 권리관계: 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」에 따른 금융기관, 「예금자보호법」에 따른 부보금융회사 및 예금보험공사, 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사 등 및 한국자산관리공사, 「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률」에 따른 대부업자 및 대부중개업자 및 그 밖의 대통령령으로 정하는 법률에 따라 금융업무 등을 하는 기관
10. 임대인들에 대한 수사 개시 여부 및 피해자 현황: 검찰청, 경찰청
11. 임차인 및 임대인의 전세보증금반환보증 등 가입여부: 「주택도시시기금법」 제16조에 따른 주택도시보증공사(이하 “주택도시보증공사”라 한다), 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사, 서울보증보험
12. 그 밖에 임차인의 임차보증금 피해조사를 위하여 필요한 국토교통부령으로 정하는 자료 및 정보: 관련 국가기관, 공공기관, 금융기관 등
- ④ 제3항에 따라 제공되는 자료 또는 정보에 대하여는 사용료와 수수료 등을 면제한다.
- ⑤ 국토교통부장관은 제12조제1항에 따른 신청을 받은 날부터 30일 이내에 제1항에 따른 조사를 마쳐야 한다.
- ⑥ 그 밖에 피해사실의 조사 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

**제14조(전세사기피해자등 결정)** ① 국토교통부장관은 제13조제1항에 따른 조사를 마친 다음 각 호의 자료를 첨부하여 위원회에 심의를 요청하여야 한다.

1. 제13조에 따른 피해사실의 조사 결과
  2. 전세사기피해자등 결정여부에 대한 검토의견
  3. 그 밖에 위원회의 심의에 필요한 자료
- ② 위원회는 신청인이 제3조의 요건 등을 충족하였는지 판단하여 전세사기피해자등 결정안을 심의·의결하여야 한다.
- ③ 위원회는 안건이 상정된 날부터 30일 이내에 제2항에 따른 심의·의결을 마쳐야 한다. 다만, 이 기간 내에 심의를 마칠 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 15일 이내의 범위에서 한 차례만 그 기간을 연장할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관은 위원회의 심의를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 조사를 추가로 실시할 수 있다. 추가 조사에 관하여는 제13조제1항부터 제4항까지 및 같은 조 제6항을 준용한다.
- ⑤ 국토교통부장관은 위원회의 심의·의결에 따라 전세사기피해자등 결정을 하여야 한다.
- ⑥ 국토교통부장관은 결정문 정본을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신청인에게 송달하여야 한다.

- ⑦ 국토교통부장관은 전세사기피해자등이 동의한 경우 법원행정처장, 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관의 장 등 피해지원과 관련된 기관에 전세사기피해자등의 정보를 제공할 수 있다.
- ⑧ 국토교통부장관은 결정의 실효성을 확보하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 위원회에 제6조제2항제2호의 심의를 요청할 수 있다.
- ⑨ 그 밖에 전세사기피해자등 결정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

**제15조(이의신청)** ① 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관하여 이의가 있는 신청인은 결정을 송달받은 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 이의신청을 받은 날부터 20일 이내에 결정하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 위원회에 재심의를 요청하고, 위원회가 재심의하여 의결한 전세사기피해자등 결정안에 따라 전세사기피해자등 결정을 하여야 한다.
- ③ 제2항에 따른 재심의를 관하여는 제14조제2항·제4항 및 제6항부터 제9항까지를 준용한다.
- ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 이의신청에 관한 사항은 「행정기본법」 제36조에 따른다.

**제16조(정보체계의 구축·운용 등)** ① 국토교통부장관은 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정 및 지원에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 정보체계를 구축·운용할 수 있다.

- ② 국토교통부장관은 정보체계의 운용을 위하여 필요한 경우 관계 기관에 자료제공을 요청할 수 있다. 이 경우 이를 요청받은 기관은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
- ③ 제1항에 따른 정보체계는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조에 따른 부동산 정보체계와 전자적으로 연계하여 활용할 수 있다.
- ④ 그 밖에 정보체계의 구축·운용 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

**제29조(권한 등의 위임·위탁)** ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한 중 다음 각 호의 사항을 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사에게 위임한다.

1. 제12조에 따른 신청의 접수
  2. 제13조에 따른 피해사실의 조사 및 그 수행에 필요한 조치
  3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 권한
- ② 이 법에 따른 국토교통부장관의 업무는 그 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 법인, 단체 또는 기관에 위탁할 수 있다.
- ③ 국가는 제2항에 따라 위탁받은 법인, 단체 또는 기관에 그 위탁 업무의 처리에 드는 비용을 지원할 수 있다.

**제31조(비밀준수 의무)** ① 제12조부터 제16조까지에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 제공받은 자료 및 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

② 위원회의 위원 또는 위원이었던 자, 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 참여하거나 업무를 수행한 전문가 또는 민간단체와 그 관계자는 직무상 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용하여서는 아니 된다.

**제32조(벌칙 적용 시 공무원 의제)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 「형법」 제129조부터 제132조까지를 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 위원회 위원 중 공무원이 아닌 위원
2. 제29조제2항에 따라 위탁받은 업무에 종사하는 법인, 단체 또는 기관의 임직원

**제33조(벌칙)** ① 제31조제1항을 위반하여 자료 또는 정보를 사용·제공 또는 누설한 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 제31조제2항을 위반하여 직무상 비밀을 누설하거나 직무수행 이외의 목적을 위하여 이용한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

**제34조(과태료)** 제13조에 따른 조사 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

## 1 임차인의 신청

○ 전세사기로 피해를 입은 임차인은 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”)에게 전세사기피해자등 결정신청서<sup>2)</sup> 및 첨부서류를 제출하는 방식으로 국토교통부 장관에게 전세사기피해자등 결정을 신청할 수 있다(특별법 제12조, 제29조 제1항 제1호, 특별법 시행규칙 제3조 제1항).

- 신청인 본인이 미성년자인 경우에는 법정대리인이 신청을 대리할 수 있고, 신청인 본인이 사망한 경우에는 그 유족이 신청해야 한다(특별법 시행규칙 제3

2) 특별법 시행규칙 별지 제1호서식

- 조 제2항). 이 경우 신청인은 법정대리인, 유족임을 증명하는 가족관계증명서 등 증명서류를 제출하여야 한다(특별법 시행규칙 제3조 제1항 제3호, 제4호).
- 신청자 본인이 사망하여 신청을 하는 유족은 민법에 따른 재산상속 순위에 따르되, 같은 순위의 유족이 2명 이상 있을 때에는 그중에서 선정된 유족의 대표를 말한다(특별법 시행규칙 제3조 제2항).
  - 신청인은 본인이 직접 신청하기 어려운 사정이 있는 경우에는 다른 사람을 대리인으로 선임할 수 있다(특별법 시행규칙 제3조 제3항). 이 경우 신청인으로부터 위임장<sup>3)</sup>을 제출하여야 한다.

○ 전세사기피해자등 결정신청 시 첨부서류는 다음과 같다.

- 전세사기피해자 요건을 갖추었음을 증명하는 서류: 임대차계약서 사본, 주민등록표 초본(행정정보 공동이용에 동의하지 않는 경우만 해당함), 경매·공매 개시 관련 서류(최고서, 공매통지서, 공매대행통지서 등), 판결정본 또는 지급명령 등 집행권원을 확인할 수 있는 서류, 그 밖에 전세사기피해자 요건을 갖추었음을 증명할 수 있는 서류
- 개인정보 수집·이용 등 동의서<sup>4)</sup>
- (해당되는 경우) 가족관계증명서, 위임장

○ 시·도지사는 신청에 흠이 있는 경우 보완을 요구할 수 있고, 보완 기간은 피해사실의 조사 기한에 산입되지 않는다(특별법 시행규칙 제3조 제5항). 전세사기피해지원위원회가 전세사기피해자등 결정 여부에 대한 심의를 하므로, 신청에 대한 시·도지사의 심사는 제출한 신청서에 누락된 사항이 있는지, 첨부서류 중 미비된 서류가 있는지 등 형식적 사항에 대한 심사이다.

## 2 피해사실의 조사

○ 국토교통부장관의 위임에 따라 시·도지사는 전세사기피해주택 방문, 신청인에 대한 면담, 수사기관 등 관계 기관에 대한 사실조회 및 당사자 혹은 관계기관으로부터 제출 또는 제공받은 진술서·자료 또는 정보의 검토 등 필요

3) 특별법 시행규칙 별지 제3호서식

4) 특별법 시행규칙 별지 제2호서식

한 방법으로 임차주택의 가격 및 실태, 임차주택의 권리관계, 임대인의 채무 등 필요한 정보나 자료를 조사할 수 있다(특별법 제29조 제1항 제2호, 특별법 시행규칙 제4조 제1항).

- 국토교통부장관은 피해사실의 조사를 수행하는 경우 당사자(임차인, 임대인등, 이해관계인 및 참고인)에 대하여 진술서 또는 관련 자료의 제출을 요구할 수 있고, 관계기관(국가기관, 공공기관, 금융기관 등)에 대하여 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다.

- 한국자산관리공사: 주택 매각 절차의 현황 및 권리관계, 금융기관 등의 보전처분, 압류, 저당권 등 담보권의 설정 관련 권리관계
- 국토교통부(시·도지사가 피해사실의 조사를 위임받은 경우): 임대인이 보유한 주택 등의 소유 현황, 확정일자 정보, 부동산 거래, 해제등 신고 내역, 주택임대차계약의 신고 내역, 변경 및 해제 신고 내역
- 근로복지공단: 임대인의 미지급 임금 등의 사항, 임대인의 산업재해보상보험료, 고용보험료 등의 부과·징수·납부에 관한 사항
- 국세청, 지방자치단체, 행정안전부: 임대인에게 부과되거나 납부의무가 발생한 국세 및 지방세의 부과·징수·납부에 관한 사항
- 국민연금공단: 임대인의 국민연금보험료 등의 부과·징수·납부에 관한 사항
- 국민건강보험공단: 임대인의 국민건강보험료 등의 부과·징수·납부에 관한 사항
- 금융기관, 예금보험공사, 대부업자·대부중개업자: 금융기관 등의 보전처분, 압류, 저당권 등 담보권의 설정 관련 권리관계
- 검찰청, 경찰청: 임대인등에 대한 수사 개시 여부 및 피해자 현황
- 주택도시보증공사, 한국주택금융공사, 서울보증보험: 임차인 및 임대인의 전세보증금반환보증 등 가입 여부

- 관련 국가기관, 공공기관, 금융기관 등에 요청할 수 있는 그 밖에 필요한 자료 및 정보는 다음과 같다(특별법 시행규칙 제4조 제2항).

- 임대인의 의뢰를 받은 공인중개사의 개설등록에 관한 정보(소속공인중개사 및 중개보조인에 대한 신고 정보 포함)
- 임대인의 파산 또는 회생절차 개시에 관한 자료 및 정보

- 주택도시기금공사의 각종 보증 관련 업무 수행을 위하여 관리하는 채무자 관련 정보
  - 임대인의 의뢰를 받은 공인중개사가 자격취소 또는 자격정지처분을 받은 사실을 확인할 수 있는 자료 및 정보
  - 임대인의 의뢰를 받은 감정평가사가 징계처분을 받은 사실을 확인할 수 있는 자료 및 정보
- 조사 기간: 국토교통부장관은 전세사기피해자등 결정신청을 받은 날로부터 30일 이내에 피해사실의 조사를 마쳐야 한다.

### 3 전세사기피해자등 결정

#### ○ 심의 요청

- 국토교통부장관은 피해사실의 조사 결과, 전세사기피해자등 결정 여부에 대한 검토의견 등 전세사기피해지원위원회의 심의에 필요한 자료를 첨부하여 안전으로 상정하여야 한다.

#### ○ 심의·의결

- 전세사기피해지원위원회는 안전 상정 후 30일 이내(부득이한 경우 15일 이내에서 1회 연장 가능)에 전세사기피해자등 결정안을 심의·의결을 마쳐야 한다.
- 국토교통부장관은 전세사기피해지원위원회의 심의를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 조사를 추가로 실시할 수 있다. 이 경우 조사 기간 관련 규정을 제외하고 피해사실의 조사 절차를 준용한다.

#### ○ 전세사기피해자등 결정

- 국토교통부장관은 전세사기피해지원위원회의 심의·의결에 따라 전세사기피해자등 결정을 하고, 전세사기피해자등 결정통지서<sup>5)</sup>에 결정문<sup>6)</sup> 정본을 첨부하여 지체없이 신청인에게 송달해야 한다.

5) 특별법 시행규칙 별지 제6호서식

6) 특별법 시행규칙 별지 제5호서식

- 국토교통부장관은 전세사기피해자등이 동의한 경우 법원행정처장, 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관의 장 등 피해지원과 관련된 기관에 전세사기피해자등의 정보를 제공할 수 있다.
- 국토교통부장관은 결정의 실효성을 확보하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 위원회에 경매의 유예·정지, 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청의 심의를 요청할 수 있다.

#### ○ 비밀준수, 형사처벌, 과태료 규정

- 위원회 위원 또는 위원이었던 자, 피해사실의 조사에 참여하거나 업무를 수행한 전문가 또는 민간단체와 그 관계자는 직무상 비밀준수의무가 부여되고, 이러한 비밀준수의무를 위반할 경우 형사처벌의 대상이 된다(특별법 31조, 제33조).
- 전세사기피해지원위원회 위원과 전세피해지원센터의 운영, 정보체계의 운용 및 자료 제공 요청 업무를 위탁받은 주택도시보증공사의 임직원의 업무는 국가정책과 국민경제에 중대한 영향을 미치기 때문에 일반 공무원과 마찬가지로 엄격한 청렴의무가 부과되어, 뇌물죄(형법 제129조 내지 제132조)의 적용과 관련하여 공무원으로 간주된다(특별법 제29조 제2항, 제32조, 특별법 시행령 제5조).
- 피해사실의 조사(추가 조사 포함)에 대한 이행강제력을 부여하기 위해, 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출하는 경우 과태료가 부과된다(특별법 제34조).

## 4 이의신청

### ○ 이의신청

- 전세사기피해자등 결정에 관하여 이의가 있는 신청인은 결정을 송달받은 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 전세사기피해자등 결정 이의신청서<sup>7)</sup>를 제출하여 이의를 신청할 수 있다.

7) 특별법 시행규칙 별지 제7호서식

## ○ 재심의

- 전세사기피해지원위원회는 이의신청을 받은 날부터 20일 이내에 전세사기 피해자등 결정 여부에 대해 다시 심의·의결하여야 한다.
- 재심의인 경우에도 전세사기피해지원위원회는 신청인이 전세사기피해자등 요건 등을 충족하였는지 판단하여 전세사기피해자등 결정안을 심의·의결하여야 하고, 추가 조사를 실시할 수 있다.
- 재심의인 경우에도 국토교통부장관은 전세사기피해지원위원회의 재심의·의결에 따라 전세사기피해자등 결정을 하여야 하고, 전세사기피해자등 결정통지서<sup>8)</sup>에 결정문<sup>9)</sup> 정보를 첨부하여 지체없이 신청인에게 송달해야 한다.

## ○ 행정심판 또는 행정소송과의 관계(「행정기본법」 제36조 준용)

- 신청인이 이의신청을 한 경우에도 그 이의신청과 관계없이 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있다.
- 이의신청에 대한 결과를 통지받은 후 행정심판 또는 행정소송을 제기하려는 자는 그 결과를 통지받은 날(이의신청에 대한 결과 통지기간 내에 결과를 통지받지 못한 경우에는 통지기간이 만료되는 날의 다음 날을 말한다)부터 90일 이내에 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있다.

---

8) 특별법 시행규칙 별지 제6호서식

9) 특별법 시행규칙 별지 제5호서식



## 제8장

# 지원내용 : 경·공매의 유예·정지

- 1 경·공매 유예·정지의 취지
- 2 경·공매 유예·정지 신청
- 3 경·공매 유예·정지 협조 요청
- 4 경·공매 유예·정지 결정
- 5 경·공매 유예·정지 연장



## 제8장.

## 지원내용 : 경·공매의 유예·정지

제17조(경매의 유예·정지) ① 전세사기피해주택에 대하여 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매절차가 진행 중인 경우 전세사기피해자는 법원에 매각기일의 지정을 보류하거나 지정된 매각기일의 취소 및 변경 등 경매절차의 유예·정지(이하 “경매유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원에 경매유예등의 협조를 요청할 수 있다.

③ 법원은 「민사집행법」 제104조에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못해 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 경매유예등을 결정할 수 있다.

④ 제3항에 따른 경매유예등의 기간은 그 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원은 제3항에 따른 경매유예등의 사유가 해소되지 않았다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

제18조(국세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·정지) ① 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 「국세징수법」 제31조에 따라 압류되었거나 같은 법 제64조에 따른 매각절차가 진행 중인 경우 매각결정기일 전까지 관할 세무서장에게 매각절차의 유예 또는 정지(이하 이 조에서 “매각유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 관할 세무서장에게 매각유예등에 대한 협조를 요청할 수 있다.

③ 관할 세무서장은 「국세징수법」 제88조제2항 및 같은 법 제105조제1항에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못해 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 매각유예등을 할 수 있다.

④ 제3항에 따른 매각유예등의 기간은 그 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 관할 세무서장은 제3항에 따른 매각유예등의 사유가 해소되지 않았다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

제19조(지방세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·중지) ① 전세사기피해자는 전세사기피해주택이 「지방세징수법」 제33조에 따라 압류되었거나 같은 법 제71조에 따른 매각절차가 진행 중인 경우 매각결정기일 전까지 지방자치단체의 장에게 매각절차의 유예 또는 중지(이하 이 조에서 “매각유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다.

② 위원회가 제6조제2항제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 지방자치단체의 장에게 매각유예등에 대한 협조를 요청할 수 있다.

③ 지방자치단체의 장은 「지방세징수법」 제83조제1항 및 같은 법 제105조제1항에도 불구하고 제1항에 따른 신청이나 제2항에 따른 요청이 있고, 전세사기피해자(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못해 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 매각유예등을 할 수 있다.

④ 제3항에 따른 매각유예등의 기간은 그 유예 또는 중지한 날의 다음날부터 1년 이내로 한다. 다만, 지방자치단체의 장은 제3항에 따른 매각유예등의 사유가 해소되지 아니하였다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

## 1 경·공매 유예·정지의 취지

- 경·공매의 유예·정지는 주거 안정의 필요성이라는 전세사기피해자의 특성을 고려하여 마련된 제도이다.
  - 전세사기피해자가 임차보증금을 반환받지 못해 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우 전세사기피해자가 신청할 수 있는 제도이다.
  - 경·공매의 유예·정지가 있게 되면 일단 그 기간만큼은 전세사기피해자가 주거가 안정될 수 있고 부동산 시세 상승 등의 사정 변화로 임차보증금을 반환받을 가능성이 생긴다는 점에서 실익이 있다.

## 2 경·공매 유예·정지 신청

- 특별법은 「민사집행법」, 「국세징수법」, 「지방세징수법」에 따라 전세사기피해주택에 대해 경매절차나 매각절차가 진행되는 경우, 전세사기피해자가 법원, 세무서장, 지방자치단체의 장에게 매각기일의 지정을 보류하거나 지

정된 매각기일의 취소 및 변경 등 경매절차의 유예·정지(이하 “경매유예등”이라 한다)를 신청할 수 있다고 규정하고 있다.

- 부칙 제2조(유효기간)에 따라 전세사기특별법은 시행 후 2년이 경과하는 날 까지 효력을 가지므로 전세사기특별법이 종료될 때까지만 혹은 경·공매 유예·정지 신청을 할 수 있다는 한계가 있다.

### 3 경·공매 유예·정지 협조 요청

- 특별법은 위원회가 제6조 제2항 제2호에 관한 사항을 심의·의결한 경우 국토교통부장관은 법원, 관할 세무서장, 지방자치단체의 장에게 경매유예등의 협조를 요청할 수 있다고 규정하고 있다.
- 전세사기피해자가 신청하지 않더라도 위원회가 경·공매 유예·정지 협조를 요청할 수 있다는 점에서 의의가 있다.

### 4 경·공매 유예·정지 결정

- 법원, 세무서장, 지방자치단체의 장은 전세사기피해자의 신청이나 국토교통부장관에 요청이 있고, 전세사기피해자(특별법 제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청한 자를 포함한다)가 임차보증금을 반환받지 못해 생계나 주거안정에 지장을 줄 것이 우려되는 경우에는 채권자 및 채무자의 생활형편 등을 고려하여 경매유예등을 결정할 수 있다.
- 법원, 관할 세무서장, 지방자치단체의 장은 최대한 전세사기피해자를 배려하여 그 기간 연장 여부를 결정할 필요가 있다.

### 5 경·공매 유예·정지 연장

- 제3항에 따른 경매유예등의 기간은 그 유예 또는 정지한 날의 다음 날부터 1년 이내로 한다. 다만, 법원, 관할 세무서장, 지방자치단체의 장은 제3항에 따른 경매유예등의 사유가 해소되지 않았다고 인정되는 경우 직권으로 또는 전세사기피해자의 신청을 받아 그 기간을 연장할 수 있다.

- 법원, 관할 세무서장, 지방자치단체의 장은 제3항에 따른 경매유예등의 사유가 해소되지 않았다고 인정되는 경우 직권으로도 그 기간을 연장할 수 있으므로 최대한 전세사기피해자를 배려하여 그 기간 연장 여부를 결정할 필요가 있다.
- 부칙 제2조(유효기간)에 따라 전세사기특별법은 시행 후 2년이 경과하는 날 까지 효력을 가지므로 전세사기특별법이 종료될 때까지만 경·공매 유예·정지 연장을 할 수 있다는 한계가 있다.

## 제9장

# 지원내용 : 경매절차에서의 우선매수권

- 1 우선매수권제도의 취지
- 2 우선매수권의 행사방법
- 3 우선매수권의 행사효과
- 4 우선매수권의 남용문제



## 제9장.

# 지원내용 : 경매절차에서의 우선매수권

제20조(경매절차에서의 우선매수권) ① 전세사기피해주택을 「민사집행법」에 따라 경매하는 경우 전세사기피해자는 매각기일까지 같은 법 제113조에 따른 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.

② 제1항의 경우에 법원은 최고가매수신고가 있더라도 제1항의 전세사기피해자에게 매각을 허가하여야 한다.

③ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수신고를 한 경우에는 최고가매수신고인을 「민사집행법」 제114조에 따른 차순위매수신고인으로 본다.

### 1 우선매수권제도의 취지

- 전세사기피해자의 우선매수권은 주거 안정의 필요성이라는 전세사기피해자의 특성을 고려하여 마련된 제도이다.
  - 이는 전세사기피해자가 주거 안정, 임차보증금의 회수 가능성과 그 경제적 실익 등을 고려하여 전세사기피해주택의 소유권이라도 우선적으로 취득할 수 있게 한 제도라고 평가할 수 있다.
  - 이러한 우선매수권은 특히 전세사기피해자보다 선순위의 권리자(금융기관인 선순위 근저당권자 등)가 있을 경우, 전세사기피해자의 권리순위가 밀리면서 매수인에게 대항할 수 없거나 임차보증금을 상당 부분 회수하지 못하는 경우에 그 실익이 크다.
  - 이러한 경우라도 후순위의 전세사기피해자가 우선매수권을 행사하여 그 매각대금의 납부까지 마친다면, 우선적으로 전세사기피해주택의 소유권을 취득할 수 있어 피해자의 주거 안정을 꾀할 수 있는 것이다.

○ 이는 현행 민사집행법 상 공유자의 우선매수권제도를 전세사기피해자의 경우에도 도입한 것이다.

- 민사집행법 제140조는 부동산공유물지분에 대한 경매에 관하여 공유자의 우선매수권에 관해 규정하고 있다.
- 이에 따르면 법원에서 채무자의 공유물지분을 경매하는 경우, 채무자가 아닌 다른 공유자는 매각기일까지 매수신청의 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 채무자의 지분을 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다(민사집행법 제140조 제1항).
- 이러한 경우 법원은 다른 자의 최고가매수신고가 있더라도 우선매수신고를 한 공유자에게 매각을 허가하여야 한다(같은 조 제2항).

○ 특별법은 이러한 공유자의 우선매수권에 관한 민사집행법의 제도를 도입하여 전세사기피해자에게 공유자의 우선매수권과 동일한 문언과 내용으로 우선매수권을 부여하였다.

- 다만 공유자의 우선매수권은 복수의 공유자가 우선매수권을 행사할 수도 있기에 이와 관련한 매수지분에 관한 규정까지 두었으나(민사집행법 제140조 제3항), 이는 전세사기피해자에게는 해당이 없는 사항이므로 이를 제외한 다른 규정들만 도입하였다.

| 특별법                                                                                                                                | 민사집행법                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제20조(경매절차에서의 우선매수권) ① 전세사기피해주택을 「민사집행법」에 따라 경매하는 경우 전세사기피해자는 매각기일까지 같은 법 제113조에 따른 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다. | 제140조(공유자의 우선매수권) ① 공유자는 매각기일까지 제113조에 따른 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 채무자의 지분을 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다. |
| ② 제1항의 경우에 법원은 최고가매수신고가 있더라도 제1항의 전세사기피해자에게 매각을 허가하여야 한다.                                                                          | ② 제1항의 경우에 법원은 최고가매수신고가 있더라도 그 공유자에게 매각을 허가하여야 한다.                                                 |

|                                                                              |                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                              | ③ 여러 사람의 공유자가 우선매수하겠다는 신고를 하고 제2항의 절차를 마친 때에는 특별한 협의가 없으면 공유지분의 비율에 따라 채무자의 지분을 매수하게 한다. |
| ③ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수신고를 한 경우에는 최고가매수신고인을 「민사집행법」 제114조에 따른 차순위매수신고인으로 본다. | ④ 제1항의 규정에 따라 공유자가 우선매수신고를 한 경우에는 최고가매수신고인을 제114조의 차순위매수신고인으로 본다.                        |

○ 특별법과 민사집행법의 각 우선매수권 규정의 문언은 동일하므로 특별법 규정의 해석 역시 민사집행법의 해석과 동일한 취지로 하면 될 것이다.

- 다만 공유자의 우선매수권과 관련해서 민사집행규칙은 세부규정(제76조)을 마련하고 있으나, 전세사기피해자의 우선매수권과 관련해서는 아직 관련 규정이 마련되지 아니하였다.
- 그러나 양자 우선매수권이 동일한 문언으로 규정되어 있는 점, 공유자 및 전세사기피해자라는 개별적 사정을 고려하여 다른 이해관계인보다 우선적인 권리를 인정한 입법취지 등을 고려하면, 특별한 사정이 없는 한 기존 민사집행법의 공유자의 우선매수권에 관한 판례의 법리나 해석론은 특별법의 경우에도 그대로 원용이 가능할 것이며, 민사집행규칙의 공유자에 관한 세부규정(제76조) 역시 전세사기피해자에게 유추적용이 가능할 것이다.
- 이하에서는 이러한 관점을 바탕으로 공유자의 우선매수권에 관한 기존 판례의 법리, 해석론, 민사집행규칙 제76조 규정의 유추적용을 전제로 특별법에 대한 세부적인 해설을 함을 밝힌다.

## 2 우선매수권의 행사방법

○ 「민사집행법」에 따른 경매절차의 매각기일은 일반적으로 아래와 같은 절차로 진행된다.

- “매각기일”은 집행법원이 매각부동산에 대한 매각을 실시하는 기일을 의미하며, 현재 부동산경매는 통상 “기일입찰”의 방법에 따르고 있다. “기일입찰”은 법원의 매각명령에 의하여 집행관이 실시하는 매각기일의 입찰장소에서, 입찰자에게 입찰가격을 기재한 입찰표를 넣고 봉합한 입찰봉투를 제출하게 하는 방법이다.
- 입찰자는 원칙적으로 매각물건의 최저매각가격의 10분의 1에 해당하는 금액을 매수신청보증으로 제공해야 하며(민사집행법 제113조, 민사집행규칙 제63조), 위 보증은 현금·자기앞수표·보증서(경매보증보험증권)의 방법으로 할 수 있다.
- 위 입찰자 중 최고의 가격으로 신고를 한 자를 “최고가매수신고인”으로 하며, 다른 매수신고인은 매각기일을 마칠 때까지 집행관에게 최고가매수신고인이 대금지급기한까지 그 의무를 이행하지 아니하면 자기의 매수신고에 대하여 매각을 허가하여 달라는 취지의 “차순위매수신고”를 할 수 있다. 이 경우 차순위매수신고는 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증액을 뺀 금액을 넘는 때에만 할 수 있다.
- 집행관은 개찰 후 위 최고가매수신고인의 성명과 그 가격을 부르고 차순위매수신고를 최고한 뒤, 적법한 차순위매수신고가 있으면 차순위매수신고인을 정해 그 성명과 가격을 부른 다음 입찰절차가 종결되었음을 고지한다.
- 입찰절차의 종결이 고지되면 최고가매수신고인과 차순위매수신고인을 제외한 다른 입찰자는 즉시 매수신청의 보증의 반환을 신청할 수 있다.
- 매각기일에 최고가매수신고인이 정해지면 통상 매각기일부터 1주 이내에 “매각결정기일”이 정해지며, 법원은 매각결정기일에 출석한 이해관계인의 의견을 듣고, 매각불허가 사유가 있는지를 조사한 다음 “매각허가결정” 또는 “매각불허가결정”을 선고하게 된다.
- 매각허가결정이 선고되면 매수인은 법원이 정한 대금지급기한 내에 매각대금을 지급해야 하며, 매각대금을 전부 지급하면 매수인은 소유권 등 매각의 목적인 권리를 취득하게 된다.

- 그러나 위와는 달리 매수가격의 신고가 없는 경우에는 매각기일을 마감하고, 최저매각가격을 상당히 낮추어 새 매각기일을 정하게 된다.
- 특별법은 「민사집행법」에 따라 전세사기피해주택에 대해 경매절차가 진행되는 경우, 전세사기피해자가 매각기일까지 우선매수의 신고를 할 수 있다고 규정하고 있다(특별법 제20조 제1항).
  - 여기서 “매각기일까지”는 매각기일에 집행관이 매각기일을 종결한다는 고지를 하기 전까지를 의미한다(민사집행규칙 제76조 제1항).
- 다만 전세사기피해자 역시 우선매수권을 행사하는 공유자나 다른 일반 매수신고인(입찰자)와 마찬가지로 매수신청보증을 제공하여야 한다(특별법 제20조 제1항).
  - 위 매수신청보증은 원칙적으로 최저매각가격의 10분의 1에 해당하는 금액이며, 예외적으로 상당한 이유가 있을 경우 법원이 달리 정할 수 있다(민사집행규칙 제63조).
  - 전세사기피해자가 기일입찰에 일반 입찰인으로 참여하여 매수신청보증금을 제공하였다고 하더라도, 우선매수권을 적법하게 행사하기 위해서는 매각기일 종결 이전에 관련 보증금을 별도로 제공하여야 한다. 따라서 전세사기피해자가 일반 입찰인으로 참여하여 제공한 매수신청보증금을 우선매수권 행사를 위한 보증금으로 전환할 수는 없다(대법원 2022. 3. 17.자 2021마162 결정).

#### 대법원 2022. 3. 17.자 2021마162 결정 [부동산강제경매]

##### 1. 공유자의 우선매수권 행사를 위한 보증금 제공이 있었는지 여부

가. 민사집행법 제140조 제1항, 제113조는 집행관이 매각기일을 종결한다는 고지를 하기 전까지 공유자가 대법원규칙이 정한 보증을 집행관에게 제공하고 우선매수권을 행사할 수 있도록 규정하고 있다. 그 위임을 받은 민사집행규칙 제64조는 기일입찰에서의 보증금 제공방법으로 금전, 은행 등의 자기앞수표, 지급보증위탁계약체결 증명문서만을 한정적으로 열거하고 있을 뿐이고, 공유자가 일반 입찰인으로 참여하여 제공한 매수신청보증금을 공유자의 우선매수권 행사를 위하여 제공하여야 할 보증금으로 전환할 수 있다는 취지의 규정은 존재하지 않는다.

나아가 같은 법 제115조 제3항에 따르면 매각기일 종결 고지 이전에는 최고가매수신고인, 차순위매수신고인은 물론 그 밖의 매수신고인 역시 매수신청보증금 반환 청구를 할 수 없다. 따라서 공유자가 일반 입찰인으로 참여하여 제공한 매수신청보증금도 매각기일 종결 고지 이전에는 반환받을 수 없다.

위와 같은 관련 규정의 내용과 더불어 다수의 이해관계인이 관여하는 집행절차의 명확성·안정성 확보, 민사집행법상의 공유자 우선매수권 제도의 취지 내지 한계, 공유자와 최고가매수신고인 사이의 합리적인 이익형량 등을 종합적으로 고려해 보면, 공유자가 기일입찰에 일반 입찰인으로 참여하여 매수신청보증금을 제공하였다고 하더라도, 공유자의 우선매수권을 적법하게 행사하기 위해서는 매각기일 종결 이전에 관련 보증금을 별도로 제공하여야 하고, 일반 입찰인으로 참여하여 제공한 매수신청보증금을 공유자의 우선매수권 행사를 위한 보증금으로 전환할 수는 없다고 봄이 타당하다.

나. 원심은 같은 취지에서 일반 입찰자로서 납부한 입찰보증금을 공유자 우선매수신고의 보증금으로 전환할 수 없다고 판단하였다. 위와 같은 원심의 판단에 재항고이유 주장과 같이 재판에 영향을 미친 헌법·법률·명령 또는 규칙 위반의 잘못이 없다. 재항고이유에서 들고 있는 대법원결정은 이 사건과는 사안을 달리하는 것이어서 이 사건에 원용하기에 적절하지 아니하다.

### 3 우선매수권의 행사효과

- 전세사기피해자가 우선매수권을 적법하게 행사한 경우, 법원은 다른 최고가매수신고가 있더라도 전세사기피해자에게 최고매수신고가격과 같은 가격으로 매각을 허가하여야 한다(특별법 제20조 제2항).
  - 따라서 법원은 매각결정기일에 출석한 이해관계인의 의견을 듣고 매각불허가 사유가 있는지를 조사하여 그것이 없다면, 전세사기피해자에게 매각허가결정을 하여야 한다.
  - 위 매각허가결정에 따라 전세사기피해자는 법원이 정한 대금지급기한 내에 매각대금을 지급해야 하며, 그 매각대금을 전부 지급하면 소유권 등 매각의 목적인 권리를 취득하게 되는 것은 일반적인 절차와 동일하다.

- 전세사기피해자가 적법한 우선매수신고를 한 경우, 기존의 최고가매수신고인은 차순위매수신고인이 되는 것으로 본다(간주 규정, 특별법 제20조 제3항). 따라서 일반적인 절차와 같이 기존의 최고가매수신고인이 자기를 차순위매수신고인으로 정해 달라는 별도의 신고를 할 필요 없다.
- 다만 공유자의 우선매수권에 관한 규정을 유추적용하면, 기존의 최고가매수신고인은 집행관이 매각기일을 종결한다는 고지를 하기 전까지 위 차순위매수신고인의 지위를 포기할 수 있을 것이다(민사집행규칙 제76조 제3항).
  - 또한 일반적인 절차에 따라 우선매수권을 행사한 전세사기피해자가 대금지급기한까지 그 매각대금을 지급하지 못하면, 바로 차순위매수신고인에 대하여 매각허가결정을 하게 된다.
  - 만일 위와 같이 매각허가를 받은 차순위매수신고인도 대금지급기한까지 매각대금을 지급하지 않으면 종전에 정한 매각조건에 따른 재매각절차가 진행된다. 재매각절차가 진행되더라도 그 재매각기일의 3일 전까지 최고가매수신고인(전세사기피해자)이나 차순위매수신고(기존의 최고가매수신고인)인 중 먼저 매각대금을 납부한 매수인이 있으면 그 사람이 매각목적물의 소유권을 취득하게 된다(민사집행법 제138조 제3항).
  - 차순위매수신고인은 매수인인 전세사기피해자가 대금을 모두 지급할 때까지는 매수의 책임을 계속 지게 되므로 그때까지 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 요구할 수는 없다(민사집행법 제142조 제6항).
  - 매수신고가 있는 뒤 채권자가 경매신청을 취하하는 경우에는 최고가매수신고인 또는 매수인은 물론 차순위매수신고인의 동의 역시 받아야 그 취하의 효력이 생긴다(민사집행법 제93조 제2항).
  - 다만 당초부터 전세사기피해자인 최고가매수신고인에 대해 매각불허가 사유가 있어 매각불허가결정이 선고된 경우에는, 차순위매수신고인에 대해 매각허가결정을 하여서는 아니 되고, 새 매각을 실시하여야 한다(대법원 2011. 2. 15.자 2010마1793 결정).

대법원 2011. 2. 15.자 2010마1793 결정 [매각불허가결정에대한이의]

재항고이유를 살펴본다.

부동산에 대한 강제경매절차에 있어서 최고가매수신고인에 대한 매각이 불허된 경우에는 민사집행법 제114조 소정의 차순위매수신고제도에 의한 차순위매수신고인이 있다고 하더라도 그에 대하여 매각허가결정을 하여서는 안 되고, 새로 매각을 실시하여야 한다. 매수인이 대금을 지급하지 아니한 경우에 차순위매수신고인에 대하여 매각을 허가할 것인지를 결정하도록 규정한 같은 법 제137조 제1항의 취지는, 매수인이 대금을 지급하지 않음으로써 매각대금의 일부가 되는 매수신청의 보증금과 차순위매수신고인의 매수신고액의 합이 최고가매수신고인의 매수신청액을 초과하므로(같은 법 제114조 제2항 참조) 재매각을 실시하지 아니하고 당해 매각절차를 속행할 수 있도록 한다는 데 있다고 볼 것이다. 그런데 최고가매수신고인에 대한 매각불허가가 있는 경우에는 그 매수신청의 보증금이 매각대금에 포함되지 아니하므로, 그와 같은 취지를 여기에 적용할 수 없는 것이다.

이 사건에서 제1심법원의 사법보좌관은 매각기일에 최고가매수신고인 김광희가 입찰가격을 문면상 수정한 입찰표로 매수신고하였음을 들어 그에 대한 매각을 불허가하는 결정을 하면서도 차순위입찰자인 재항고인에 대하여 매각허가를 하지 아니한 것에 대하여, 원심이 제1심법원이 위 사법보좌관의 결정을 인가한 데에 어떠한 위법이 있다고 할 수 없다고 판단하고 재항고인의 항고를 기각한 것은 앞서 본 법리에 좇은 것으로서 정당하다.

그러므로 재항고를 기각하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 결정한다.

○ 전세사기피해자가 신고를 하였으나 다른 매수신고인이 없는 때에는 최저매각가격을 최고가매수신고가격으로 본다(민사집행규칙 제76조 제2항).

- 경매절차의 경우 민사집행규칙에 본 규정이 있으므로 특별법에는 이에 대해 별도로 규정하지는 아니하였다. 다만 공매절차의 경우 이러한 규정이 별도로 없으므로 특별법 자체에서 이를 규정하고 있다(특별법 제21, 22조 참조).

#### 4 우선매수권의 남용문제

○ 기존의 민사집행법 상 공유자 우선매수권의 경우에는 그 권리의 남용이 문제가 되었다.

- 예를 들어, 공유자가 우선매수권을 이용하여 여러 차례에 걸쳐 우선매수신고만 하여 일반인들이 매수신고를 꺼릴 만한 상황을 만들어 놓은 뒤, 다른 매수신고인이 없는 때에는 매수신청보증금을 납부하지 아니하는 방법으로 여러 번 유찰이 되게 한다. 이후 위 유찰로 인해 최저매각가격이 저감된 매각기일에 다른 매수신고인이 나타나면 그때 비로소 공유자가 매수신청보증금을 납부하여 법원으로 하여금 공유자에게 매각을 허가하도록 하는 것이다. 이러한 방법을 동원하면 공유자는 여러 번 유찰이 되게 만들어 채무자의 지분을 최대한 저가에 매수할 수 있다.
- 다만 대법원은 위와 같은 사례의 경우, “매각의 적절한 실시를 방해한 사람”에 해당하는 것(민사집행법 제121조, 제108조 제2호)으로 보아 매각불허가유가 있다고 판시한 바가 있다(대법원 2011. 8. 26.자 2008마637 결정).

**대법원 2011. 8. 26.자 2008마637 결정[부동산매각불허가결정에대한이의]**

4. 한편 관계 법령 및 민사집행법상의 공유자우선매수권 제도의 취지 내지 한계, 경매제도의 입법 취지 등에 비추어 보면, 공유자가 민사집행법 제140조의 우선매수권제도를 이용하여 채무자의 지분을 저가에 매수하기 위하여 여러 차례에 걸쳐 우선매수신고만 하여 일반인들이 매수신고를 꺼릴 만한 상황을 만들어 놓은 뒤, 다른 매수신고인이 없는 때에는 매수신청보증금을 납부하지 아니하는 방법으로 유찰이 되게 하였다가 최저매각가격이 그와 같이 하여 저감된 매각기일에 다른 매수신고인이 나타나면 그때 비로소 매수신청보증금을 납부하여 법원으로 하여금 공유자에게 매각을 허가하도록 하는 것에는 민사집행법 제121조, 제108조 제2호의 “최고가매수신고인이 매각의 적절한 실시를 방해한 사람”에 해당되는 매각불허가사유가 있다고 할 것이다(대법원 2010. 3. 4.자 2008마1189 결정 참조).

위에서 본 법리를 기록에 비추어 살펴보면, 공유자인 재항고인이 공유자우선매수권 제도를 이용하여 이 사건 부동산의 채무자 지분에 대하여 두 차례에 걸쳐 우선매수신고를 하였으나 제2회 매각기일까지 다른 매수신고인이 없자 매수신청보증금을 납부하지 아니하는 방법으로 유찰이 되게 하였다가 제3회 매각기일에 다시 우선매수신고를 하면서 입찰에 참가한 것은 매각의 적절한 실시를 방해한 것이라고 할 것이고, 그렇다면 법원은 재항고인이 공유자로서 최고가매수신고인이라고 하더라도 민사집행법 제123조 제2항 본문에 따라 직권으로 매각을 불허할 수 있다고 할 것이다. 따라서 그 판시와 같은 이유로 재항고인에 대하여 매각을 허가하지 아니한 원심의 판단에는 앞서 본 바와 같은 법리오해의 위법이 있다고 하더라도 그 결론에서는 정당한 것으로 수긍할 수 있으므로, 그러한 위법은 결정 결과에 영향을 미치지 아니한다.

○ 특별법 하의 전세사기피해자 역시 이러한 우선매수권 남용문제가 발생할 가능성을 배제할 수 없다.

- 전세사기피해자라도 위와 같은 권리의 남용을 관용할 만한 특별한 사유는 없다. 따라서 특별한 사정이 없다면 기존의 공유자의 우선매수권 행사와 동일한 관점에서 그 남용 여부를 판단하면 될 것이다.

## 제10장

# 지원내용 : 공매절차에서의 우선매수권

**1** 공매절차의 의의(경매절차와의 비교)

**2** 경매절차와 동일한 취지의 규정



## 제10장. 지원내용 : 공매절차에서의 우선매수권

제21조(「국세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권) ① 전세사기피해주택이 「국세징수법」에 따라 공매되는 경우 전세사기피해자는 매각결정기일 전까지 같은 법 제71조에 따른 공매보증을 제공하고 다음 각 호의 구분에 따른 가격으로 그 주택을 우선매수하겠다는 신청을 할 수 있다.

1. 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인이 있는 경우: 최고가 매수가격
2. 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인이 없는 경우: 공매예정가격
- ② 관할 세무서장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 「국세징수법」 제84조에도 불구하고 전세사기피해자에게 매각결정을 하여야 한다.
- ③ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수 신청을 한 경우 「국세징수법」 제82조에 따른 최고가 매수신청인을 같은 법 제83조에 따른 차순위 매수신청인으로 본다.

제22조(「지방세징수법」에 따른 공매절차에서의 우선매수권) ① 전세사기피해주택이 「지방세징수법」에 따라 공매되는 경우 전세사기피해자는 매각결정기일 전까지 같은 법 제76조에 따른 공매보증을 제공하고 다음 각 호의 구분에 따른 가격으로 그 주택을 우선매수하겠다는 신청을 할 수 있다.

1. 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자가 있는 경우: 최고액 입찰가
2. 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자가 없는 경우: 매각예정가격
- ② 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 우선매수 신청이 있는 경우 「지방세징수법」 제92조에도 불구하고 전세사기피해자에게 매각결정을 하여야 한다.
- ③ 제1항에 따라 전세사기피해자가 우선매수 신청을 한 경우 「지방세징수법」 제88조에 따른 최고액 입찰자를 같은 법 제90조에 따른 차순위 매수신고자로 본다.

### 1 공매절차의 의의(경매절차와의 비교)

- 체납된 국세·지방세, 일정한 범위 내의 공과금채권에 관해서는 민사집행법에 따른 경매를 할 수 없고 국세징수법 등에 따른 체납처분을 하여야 하며,

이를 “공매처분”이라 한다.

- 민사집행법에 따른 경매절차와 마찬가지로 국세 등의 체납처분인 공매절차 역시 압류, 현금화, 배당(배분)이라는 3단계로 이루어져 있다.
- 압류의 경우 그 집행기관은 세무서장·지방자치단체장·공공기관장 등이지만, 현금화 및 배당(배분)을 위한 절차는 한국자산관리공사(KAMCO)에서 일괄하여 대행하고 있다.

○ 일반 민사채무를 진 채무자가 조세도 체납하였을 경우, 부동산에 대한 경매 절차와 공매절차는 별개의 절차이고 양 절차의 관계를 조정하는 별도의 법률 규정도 없으므로 양 절차는 독립해서 병행하여 진행될 수 있다(병행주의).

- 현행법상 체납처분절차와 민사집행절차는 별개의 절차이고 두 절차 상호 간의 관계를 조정하는 법률의 규정이 없으므로, 한쪽의 절차가 다른 쪽의 절차에 간섭할 수 없는 반면, 쌍방 절차에서 각 채권자는 서로 다른 절차에 정한 방법으로 그 다른 절차에 참여하게 된다(대법원 1989. 1. 31. 선고 88다카42 판결, 대법원 2015. 7. 9. 선고 2013다60982 판결 등 참조).

대법원 2015. 7. 9. 선고 2013다60982 판결 [추심금]

1. 상고이유 제1점에 대하여

가. 현행법상 체납처분절차와 민사집행절차는 별개의 절차이고 두 절차 상호 간의 관계를 조정하는 법률의 규정이 없으므로, 한쪽의 절차가 다른 쪽의 절차에 간섭할 수 없는 반면, 쌍방 절차에서 각 채권자는 서로 다른 절차에 정한 방법으로 그 다른 절차에 참여하게 된다(대법원 1989. 1. 31. 선고 88다카42 판결 등 참조).

따라서 체납처분에 의하여 압류된 채권에 대하여도 민사집행법에 따라 압류 및 추심명령을 할 수 있고, 민사집행절차에서 압류 및 추심명령을 받은 채권자는 제3채무자를 상대로 추심의 소를 제기할 수 있다. 제3채무자는 압류 및 추심명령에 선행하는 체납처분에 의한 압류가 있어 서로 경합된다는 사정만을 내세워 민사집행절차에서 압류 및 추심명령을 받은 채권자의 추심청구를 거절할 수 없고, 또한 민사집행절차에 의한 압류가 근로기준법에 의해 우선변제권을 가지는 임금 등 채권에 기한 것이라는 등의 사정을 내세워 체납처분에 의한 압류채권자의 추심청구를 거절할 수도 없다(대법원 1999. 5. 14. 선고 99다3686 판결 참조).

다만 제3채무자는 체납처분에 의한 압류채권자와 민사집행절차에서 압류 및 추심명령을 받은 채권자 중 어느 한쪽의 청구에 응하여 그에게 채무를 변제하고 그 변제 부분에 대한 채무의 소멸을 주장할 수 있으며, 또한 민사집행법 제248조 제1항에 따른 집행공탁을 하여 면책될 수도 있다(대법원 1996. 6. 14. 선고 96다5179 판결, 대법원 2007. 9. 6. 선고 2007다29591 판결 참조). 그리고 체납처분에 의한 압류채권자가 제3채무자로부터 압류채권을 추심하면 국세징수법에 따른 배분절차를 진행하는 것과 마찬가지로, 민사집행절차에서 압류 및 추심명령을 받은 채권자가 제3채무자로부터 압류채권을 추심한 경우에는 민사집행법 제236조 제2항에 따라 추심한 금액을 바로 공탁하고 그 사유를 신고하여야 한다.

나. 원심은 제1심판결 이유를 인용하여, 원고의 강제집행절차에 의한 이 사건 압류 및 추심명령이 송달되기 전에 평택세무서가 주식회사 케이.알(이하 '케이알'이라 한다)의 국세체납을 이유로 케이알의 피고에 대한 이 사건 채권을 압류하였다 하더라도, 원고는 이 사건 압류 및 추심명령에 의하여 압류한 이 사건 채권을 추심할 수 있다는 취지로 판단하였다.

이러한 원심의 판단은 앞서 본 법리에 기초한 것으로서, 거기에 상고이유 주장과 같이 체납처분에 의한 채권압류의 효력 등에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

한편 상고이유로 들고 있는 대법원 2008. 11. 13. 선고 2007다33842 판결은 체납처분에 의한 압류와 민사집행절차에 의한 가압류의 경합을 이유로 제3채무자가 민사집행법 제291조, 제248조 제1항에 따라 공탁한 경우에서의 공탁출금청구권 확인 이익 유무에 관한 것으로서, 이 사건과 사안이 다르므로 그 판결 이유 중의 일부 판시를 가지고 이 사건에 원용하는 것은 적절하지 않다.

## 2 경매절차와 동일한 취지의 규정

○ 공매절차에 관한 본 조의 규정은 경매절차에 관한 규정(특별법 제20조)과 동일한 취지의 내용을 담고 있다.

- 문언상 동일한 취지로 규정되어 있으나, 경매와 공매의 별개 절차로서의 기본적인 차이를 전제로 한 규정이므로 양 절차 상호 간의 관계를 조정하는 취지의 내용은 없다.

- 이러한 기본적인 차이를 전제로 한 성격상 당연히 양 절차의 차이에 상응하는 절차와 용어로 규정되어 있다. 특별법 규정 상 경매와 공매의 절차 상 상응하는 용어는 아래와 같다.

| 경매절차(제20조)          | 공매절차(제21, 22조) |
|---------------------|----------------|
| 매각기일                | 매각결정기일         |
| 보증                  | 공매보증           |
| 최고매수신고가격            | 최고가 매수가격       |
| 최저매각가격(규칙 제76조 제2항) | 공매예정가격         |
| 매각허가                | 매각결정           |
| 차순위매수신고인            | 차순위 매수신청인      |

## 제11장

# 지원내용 : 국세의 안분 징수

**1** 의의

**2** 요건

**3** 효과



## 제11장.      지원내용 : 국세의 안분 징수

제23조(국세의 우선 징수에 대한 특례) ① 관할 세무서장은 국세의 강제징수 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 국세를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 국세를 「국세기본법」 제35조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 국세의 우선권은 「국세기본법」에 따른다.

1. 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있을 것
  2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대해 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 같은 법 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 국세가 존재할 것
  3. 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것
- ② 제1항에 따라 안분하는 국세에는 「국세기본법」 제35조제3항에 따른 해당 재산에 대하여 부과된 국세는 제외한다.
- ③ 제1항에 따른 국세의 안분을 적용받으려는 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은 관할 세무서장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사에 안분 적용을 신청하여야 한다. 이 경우 안분 적용 신청을 받은 법원 또는 한국자산관리공사는 그 신청사실을 즉시 관할 세무서장에게 통지하여야 한다.
- ④ 국세청장은 제1항에 따른 안분을 하기 위하여 필요한 경우 법원행정처장 또는 국토교통부장관에게 임대인에 대한 정보 및 임대인이 보유한 주택현황에 대한 정보를 요구할 수 있다.
- ⑤ 그 밖에 국세의 안분 방법, 신청 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## 1 의의

- 관할 세무서장은 국세의 강제징수 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 국세를 징수하려 할 때, 법에서 정한 요건을 모두 충족하면, 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다(특별법 제23조).
- 국세는 국가의 존립과 운영의 기초가 되는 재정수입의 원천을 이루기에 국세 및 강제징수비는 원칙적으로 다른 공과금이나 그 밖의 채권에 우선하여 징수한다(국세기본법 제35조 제1항 본문).
  - 따라서 관할 세무서장은 국세의 강제징수 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 국세를 징수하려 할 때는 위와 같은 국세기본법 규정에 따라 특정 임대인 소유 부동산의 매각대금에서 이를 우선 징수할 수 있다.
- 그런데 특정 임대인이 복수의 부동산을 소유하고 있는 경우, 위 복수 부동산 중에 특정 부동산에서만 국세 및 강제징수비를 우선 징수할 경우에는 위 복수 부동산 각각에 관해 이해관계를 가진 채권자들 사이에 형평성에 맞지 않는 상황이 벌어질 수 있다. 특히 임차인이 있는 주택인 부동산의 경우에 그러하다.
  - 예를 들어 임대인의 복수 부동산 중 특정 주택인 부동산에서만 국세 및 강제징수비 전액을 징수하는 경우 해당 부동산에 관해 국세보다 배당순위가 후순 위인 이해관계를 가진 채권자, 특히 전세사기피해자인 임차인은 그로 인해 임차보증금반환채권 만족에 심각한 장애를 받게 될 것이다.
  - 이에 반해 동일한 임대인 소유의 다른 부동산에 이해관계를 채권자는 국세로 인한 영향을 전혀 받지 않거나 소액만 영향을 받는 등 같은 임대인의 채권자임에도 불구하고 그 채권 만족의 관점에서 볼 때 심각한 불공평의 문제, 재산권의 침해가 발생하게 되는 것이다.
- 그러나 특별법에 따르면, 관할 세무서장은 국세의 강제징수 또는 경매 절차 등을 통하여 특정 임대인의 국세를 징수하려 할 때, 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다.
  - 따라서 본 조는 위에서 언급한 것과 같은 불합리한 상황을 형평에 맞게 해소하기 위해 마련된 조문이라고 평가할 수 있다.

## 2 요건

- 국세의 안분 징수를 위해서는 다음 3가지 요건을 모두 충족해야 한다(특별법 제23조 제1항).
  - ① 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있을 것(제1호)
  - ② 임대인이 보유한 2개 이상의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 국세가 존재할 것(제2호)
  - ③ 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 안분 적용 신청이 있을 것(제3호)
- 그 밖에 국세의 안분 방법, 신청 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다(특별법 제23조 제5항). 이에 따라 전세사기피해자, 특별법 제2조제4호나목에 따른 임차인은 아래 시행령 규정의 적용(준용 포함)을 받는다(특별법 시행령 제3조 제9항<sup>10)</sup>).

### 가. 첫 번째 요건 : 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있을 것(제1호)

- 국세의 안분 징수는 논리적으로 복수, 즉 2개 이상의 주택 보유가 전제가 되기 때문에 당연한 요건을 주의적으로 확인하는 내용이다.
- 문언상 분명히 ‘주택’이라고 명시되어 있어 임대인이 보유한 부동산이 주택이 아닌 예를 들어 ‘상가건물’이나 ‘토지’인 경우에는 본 요건을 충족하지 못한다고 볼 것이다.

10) ⑨ 법 제2조제4호나목에 따른 임차인이 법 제23조제3항 전단에 따라 안분 적용을 신청하는 경우에 국세 안분 방법 및 신청 등에 관하여는 제1항부터 제8항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 “전세사기피해자”는 “법 제2조제4호나목에 따른 임차인”으로, “전세사기피해주택”은 “법 제2조제4호나목에 따른 임차인이 체결한 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)”으로 본다(특별법 시행령 제3조 제9항).

나. 두 번째 요건 : 임대인이 보유한 2개 이상의 주택의 전부 또는 일부에 대하여

① “전세사기피해자” 또는 ② “제2조제4호나목에 따른 임차인”의 “임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권” 또는 “「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권”보다 우선징수가 가능한 국세가 존재할 것(제2호)

○ 국세의 안분 징수는 당연히 본 조에 언급된 임차보증금반환채권 등보다 “우선징수가 가능한 국세가 존재”한 경우에 필요한 사항이므로 이 역시 당연한 요건을 주의적으로 확인하는 내용이다.

- 전세사기피해자 등 임차인이 당초부터 국세보다 우선 배당 받을 수 있는 지위에 있을 경우, 국세로 인해 별다른 손해를 보지 않기 때문이다.

○ “제2조제4호나목에 따른 임차인”은 전세사기피해자가 갖추어야 할 요건 중 “임차인의 임차보증금이 3억원 이하<sup>11)</sup>일 것”(제3조 제1항 제2호)의 요건을 제외하고, 다른 요건을 모두 충족하는 임차인이다.

- “제2조제4호나목에 따른 임차인”의 범위와 관련하여, 특별법은 아래의 어느 하나에 해당하는 경우에는 적용대상에서 제외하고 있는데(특별법 제3조 제2항), 이는 실질적으로 임차보증금반환채권의 손해를 보지 않는 임차인들을 열거한 것이다.

- (1) 임차인이 임차보증금 반환을 위한 보증 또는 보험에 가입하였거나 임대인이 임차보증금 반환을 위한 보증에 가입하여 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우(제1호)

(2) 임차인의 보증금 전액이 최우선변제가 가능한 「주택임대차보호법」 제8조 제1항에 따른 보증금 중 일정액에 해당하는 경우(제2호)

(3) 임차인이 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권 행사를 통하여 보증금 전액을 자력으로 회수할 수 있다고 판단되는 경우(제3호)

○ “「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권”은 형식은 민법상 전세권의 형태를 가지고 있지만 이는 주택임대차보호법에서 보호하려는 임차권과 실질을 같이 하므로 특별법에서

11) 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있다(특별법 제3조 제1항 제2호 단서).

동일하게 보호하기 위해 규정한 것이다.

- 주택임대차보호법은 그 적용 범위에 관하여 “주거용 건물(이하 “주택”이라 한다)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용”하며, “그 임차주택(賃借住宅)의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우”에도 적용하게 됨을 명시하고 있다(주택임대차보호법 제2조).
- 다만 자연인인 임차인은 주택임대차보호법에 따른 대항력 등에 따른 보호를 받으므로 민법상 전세권을 별도 설정하는 경우가 많지는 않다.

#### 다. 세 번째 요건 : “전세사기피해자” 또는 “제2조제4호나목에 따른 임차인”의 안분 적용 신청이 있을 것(제3호)

○ 이는 당사자의 적극적인 신청을 요구하는 요건이다.

- 입법론상 당사자의 신청 없이 직권으로 적용할 수 있도록 규정할 수도 있었겠으나, 이러한 경우 특정 사안에서 안분 적용이 필요한지 여부에 대한 확인 및 판단이 행정적·기술적으로 쉽지는 않을 수 있다는 점에서 당사자의 적극적인 신청을 요건으로 한 것으로 보인다.
- 다만 당사자가 이러한 안분 적용 신청을 하지 못한 경우라고 하더라도, 관할 세무서장이 특정 전세사기피해자 등이 본 요건 이외의 다른 요건을 이미 충족한 상태임을 알게 된 경우라면, 해당 당사자에게 이를 알려 요건상의 신청권 행사를 촉구할 필요가 있을 것이다.

○ 신청의 상대방 : 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은 본 안분 적용 신청을 ① 관할 세무서장, ② 경매 등을 주관하는 법원, ③ 공매를 대행하는 한국자산관리공사를 상대로 하여야 한다(특별법 제23조 제3항 제1문). 이 경우 관할 세무서장이 아닌 기관인 법원 또는 한국자산관리공사는 안분 적용 신청사실을 “즉시” 관할 세무서장에게 통지하여야 한다(특별법 제23조 제3항 제2문).

- 안분 징수의 주체는 관할세무서장인데, 당사자가 위 관할 세무서장 이외의 기관(법원, 한국자산관리공사)에 안분 적용 신청을 한 경우에는 바로 관할세무서장이 이를 알 수 있도록 본 통지의무를 규정하였다.
- “즉시”라고 규정한 취지에 따라 법원과 한국자산관리공사는 신청을 받아 이를 접수한 이후 후속조치로 바로 관할세무서장에게 이를 통지해주어야 한다

고 볼 것이다. 다만 이러한 경우라도 후속조치로 바로 관할세무서장에게 통지해주지 못할 정당하거나 합리적인 이유가 있는 경우에는 이로 인한 지체는 허용된다고 볼 것이다.

- 참고로 「민원 처리에 관한 법률 시행령」 제19조(처리기간의 계산)는 “민원의 처리기간을 ‘즉시’로 정한 경우에는 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 3 근무시간 이내에 처리하여야 한다.”라고 규정하고 있다.
  - 만일 관할 세무서장이 아닌 세무서장이 국세안분신청서를 제출받은 경우에는 “즉시” 그 신청서를 관할 세무서장에게 송부하고, 그 신청서를 제출한 전세사기피해자에게도 “지체 없이” 그 뜻을 통지해야 한다(특별법 시행령 제3조 제6항).
  - 관할 세무서장은 국세안분신청서를 제출받거나 관할이 아닌 세무서장으로부터 국세안분신청서를 송부받은 경우에는, 그 신청서의 사본을 첨부하여 소재지 관할 지방자치단체의 장에게 “지체 없이” 안분 적용 신청 사실을 통지해야 한다. 이 경우 그 통지를 받은 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택 임대인이 지방세를 체납한 지방자치단체의 장에게 “지체 없이” 그 신청 사실을 통지해야 한다(특별법 시행령 제3조 제7항).
  - 관련 규정이 “즉시”와 “지체 없이”를 병용하여 규정하고 있으나, 그 규정 형식에도 불구하고 정당하거나 합리적인 이유가 있는 경우에는 이로 인한 지체는 허용된다는 점에서 실질적인 의미에는 차이가 없다고 볼 것이다.
- 신청의 시기 : 안분 적용 신청은 시기적으로 「민사집행법」 제104조, 「국세징수법」 제72조 또는 「지방세징수법」 제78조에 따른 “매각결정기일 전”까지 이루어져야 한다(특별법 제23조 제5항, 특별법 시행령 제3조 제5항, 제9항).
- 매각결정기일 이후 특별한 사정이 없다면 배당절차가 예정되어 있으므로 이때까지는 안분 적용 신청이 있어야 배당절차에 이를 반영할 수 있기에 이러한 시기적인 제한을 규정하였다고 볼 수 있다.
- 신청의 내용 : 국세안분신청서에는 신청인의 인적사항 및 전세사기피해주택의 소재지 등이 기재되어야 한다(특별법 제23조 제5항, 특별법 시행령 제3조 제5항, 제9항).

### 3 효과

- 관할 세무서장은 국세의 강제징수 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 국세를 징수하려 할 때, 대통령령으로 정하는 기준에 따라, 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 국세의 우선권은 「국세기본법」에 따른다(특별법 제23조 제1항).

- 문언의 형식이 “할 수 있다.”라고 되어 있어 재량규정으로 보이나, 입법의 목적 및 취지, 관련 규정의 체계 등을 고려할 때 기속규정으로 해석함이 타당하다.

- 이때 안분하여 징수하는 임대인의 국세, 임대인이 보유한 모든 주택의 가격 합계액, 전세사기피해주택 또는 임대차계약의 목적물인 주택의 가격, 기타 필요한 산정가액의 산정 또는 결정과 관련해서는 특별법 시행령에 구체적으로 규정하고 있다.

- 안분하여 징수하는 전세사기피해주택 또는 임대차계약의 목적물인 주택 임대인의 국세 산정 방법(특별법 시행령 제3조 제1항부터 제4항까지, 제9항)

1. 상속세, 증여세 및 종합부동산세의 경우 : 고지 또는 신고 건별로 각각 “가목에 따라 계산한 금액”과 “나목의 금액” 중 “큰 금액”

가. 다음의 계산식에 따라 계산한 금액

$$A \times \frac{B}{C}$$

A: 전세사기피해주택의 임대인이 체납한 고지 또는 신고 건별 국세 금액

B: 전세사기피해주택의 가격

C: 전세사기피해주택의 임대인이 보유한 모든 주택의 가격 합계액

B : 안분 적용 신청을 한 전세사기피해자가 임차인(또는 법 제2조제4호나목에 따른 임차인, 이하 동일)인 전세사기피해주택(또는 임대차계약의 목적물인 주택, 이하 동일)의 국세 안분 과세기준일 당시 시가표준액. 다만, 전세사기피해주택의 시가표준액이 없는 경우에는 그 전세사기피해주택의 소재지를 관할하는 지방자치단체의 장(이하 “소재지 관할 지방자치단체의 장”)이 「지방세법」 제4조 제1항 단서 및 제2항에 따라

산정 또는 결정한 가액(이하 “산정가액”<sup>12)</sup>)

C : 안분 적용 신청을 한 날이 속하는 연도의 직전 연도의 「지방세법」 제 114조에 따른 과세기준일(이하 “국세 안분 과세기준일”)에 전세사기 피해주택의 임대인이 소유하고 있었던 주택의 같은 법 제4조제1항 및 제2항에 따른 시가표준액(같은 법 제110조제1항에 따라 주택에 대한 재산세의 과세표준 산정에 적용된 시가표준액을 말한다. 이하 “시가표준액”)을 합산한 금액

나. 전세사기피해주택의 임대인이 체납한 고지 또는 신고 건별 국세 금액 중 당해세 금액(「국세기본법」 제35조 제3항에 따른 해당 재산에 대하여 부과된 국세 금액)

2. 상속세, 증여세 및 종합부동산세 외의 국세의 경우 : 고지 또는 신고 건별로 각각 위 가.항에 따라 계산한 금액

○ 다만 이에 따라 안분하는 국세에는 당해세(「국세기본법」 제35조 제3항에 따른 해당 재산에 대하여 부과된 국세)는 제외한다(특별법 제23조 제2항).

- 당해세는 해당 주택에 부과된 것으로 다른 주택에 이를 안분하는 것은 형평에 반하는 것이기에 규정된 것으로 이해된다.

- 참고로 매각부동산 자체에 대하여 부과된 조세와 가산금을 의미하는 ‘당해세’는 “당해세 우선의 원칙”에 따라 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차권에 의하여 담보된 임대차보증금반환채권(소액보증금 제외), 저당권 등으로 담보된 채권보다 언제나 우선하였다.

- 그러나 2022. 12. 31.자 국세기본법 개정으로 “전세사기 피해 방지 등 주택 임차인 보호를 위하여 주택임차보증금에 대해 국세 우선원칙의 예외를 신설”하여(국세기본법 제35조 개정), 경매·공매 시 해당 재산에 부과된 상속세, 증

12) 전세사기피해주택 임대인의 주소지(전세사기피해주택 임대인이 법인인 경우에는 「법인세법」 제9조제1항에 따른 납세지를 말한다. 이하 같다)를 관할하는 세무서장은 법 제23조제3항 전단에 따른 안분 적용 신청에 따라 산정가액이 필요한 경우에는 지체 없이 소재지 관할 지방자치단체의 장에게 산정가액의 산정 또는 결정을 요청해야 한다. 이 경우 그 요청을 받은 지방자치단체의 장은 요청을 받은 날부터 14일 이내에 산정가액을 산정 또는 결정하고, 그 결과를 지체 없이 그 요청을 한 세무서장과 전세사기피해주택 임대인이 지방세를 체납한 지방자치단체의 장에게 각각 통지해야 한다(특별법 시행령 제3조 제4항).

여세 및 종합부동산세의 법정기일이 임차인의 확정일자보다 늦은 경우 그 배분 예정액에 한하여 주택임차보증금에 먼저 배분할 수 있도록 하고, 임대인 변경 시 종전 임대인에게 각 권리보다 앞서는 국세 체납이 있었던 경우에 한하여만 그 한도금액 내에서 변경된 임대인의 체납국세를 우선 징수하되, 해당 주택에 부과된 종합부동산세에 대해서는 그 한도금액과 상관없이 적용하도록 하였다.

- 위 법률 부칙은 위 개정법률의 시행일자를 2023. 4. 1.로 하면서(부칙 제1조<sup>13)</sup>, 위 시행 이후 「국세징수법」 제84조에 따른 “매각결정” 또는 「민사집행법」 제128조에 따른 “매각허가 결정”을 하는 경우부터 적용하게 하였다(부칙 제3조<sup>14)</sup>).
- 기획재정부는 보도자료<sup>15)</sup>를 통해 “주택임차인이 거주하던 집이 올해 4월부터 공매·경매된 경우에는 종합부동산세, 상속세 등 해당 주택에 부과되는 국세에 우선하여 주택 보증금을 먼저 돌려받을 수 있게 된다. 즉, 국세 외에 다른 채권이 있음에도 불구하고, 확정일자보다 늦게 발생한 국세(종합부동산세 등) 금액만큼은 주택임차 보증금으로 돌려받을 수 있도록 하여 임차인들이 혜택을 받게 되는 것이다.”라고 하면서, “위와 같은 주택 임차보증금에 대한 당해세 우선원칙 예외는 4월 1일 이후 해당 주택이 매각되는 분부터 적용되므로, 국세가 4월 이전 체납된 경우에도 적용이 가능하다.”라고 자평하였다.
- 참고로 지방세 중 당해세에 관해서도 같은 취지의 개정이 이루어진 바가 있다(2023. 5. 4.자 시행).

○ 국세청장은 국세 안분을 하기 위하여 필요한 경우 법원행정처장 또는 국토교통부장관에게 임대인에 대한 정보 및 임대인이 보유한 주택현황에 대한 정보를 요구할 수 있다(특별법 제23조 제4항).

13) 제1조(시행일) 이 법은 2023년 1월 1일부터 시행한다. 다만, 제35조의 개정규정은 2023년 4월 1일부터 시행하고, 제47조의5제6항의 개정규정은 2025년 1월 1일부터 시행한다.

14) 제3조(국세의 우선에 관한 적용례) 제35조의 개정규정은 같은 개정규정 시행 이후 「국세징수법」 제84조에 따른 매각결정 또는 「민사집행법」 제128조에 따른 매각허가 결정을 하는 경우부터 적용한다.

15) 기획재정부, “사실은 이렇습니다. - 전세사기 피해방지 위해 국세보다 전세보증금 최대 우선 보호”(2023. 3. 27.)

- 국세안분신청서를 제출 또는 송부받거나 신청 사실을 통지받은 세무서장, 법원, 한국자산관리공사 및 지방자치단체의 장은 국세 안분 징수에 관한 사무를 수행하기 위해 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조 제1호에 따른 주민등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다(특별법 시행령 제3조 제8항).

## 제12장

# 지원내용 : 지방세의 안분 징수

- 1** 국세의 안분 징수와 동일한 취지의 규정
- 2** 의의 및 요건
- 3** 효과



## 제12장. 지원내용 : 지방세의 안분 징수

제24조(지방세의 우선 징수에 대한 특례) ① 지방자치단체의 장은 지방세의 체납처분 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 지방세(가산금을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 지방세를 「지방세기본법」 제71조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 지방세의 우선권은 「지방세기본법」에 따른다.

1. 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있을 것
  2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대해 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 같은 법 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 지방세가 존재할 것
  3. 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것
- ② 제1항에 따라 안분하는 지방세에는 체납처분 대상 주택에 대하여 부과된 다음 각 호의 지방세는 제외한다.
1. 재산세
  2. 지역자원시설세(소방분에 대한 지역자원시설세만 해당한다)
  3. 지방교육세(재산세에 부가되는 지방교육세만 해당한다)
- ③ 제1항에 따른 지방세의 안분을 적용받으려는 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은 지방자치단체의 장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사 등에 안분 적용을 신청하여야 한다. 이 경우 안분 적용 신청을 받은 법원 또는 한국자산관리공사는 그 신청사실을 즉시 지방자치단체의 장에게 통지하여야 한다.
- ④ 행정안전부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 안분을 하기 위하여 필요한 경우 법원행정처장 또는 국토교통부장관에게 임대인에 대한 정보 및 임대인이 보유한 주택현황에 대한 정보를 요구할 수 있다.
- ⑤ 그 밖에 지방세의 안분 방법, 신청 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## ■ 국세의 안분 징수와 동일한 취지의 규정

- 지방세 안분 징수에 관한 본 조의 규정은 국세 안분 징수에 관한 규정(제23조)과 동일한 취지의 내용을 담고 있다.
- 문언상 동일한 취지로 규정되어 있으나, 국세와 지방세의 기본적인 차이를 전제로 양자의 차이에 상응하는 문언으로 규정되어 있다. 이러한 특별법 규정상 국세와 지방세의 개념 상 상응하여 차이가 나는 문언은 아래와 같다.

| 국세의 안분 징수                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 지방세의 안분 징수                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>제23조(국세의 우선 징수에 대한 특례) ① 관할 세무서장은 <u>국세의 강제징수</u> 또는 경매 절차 등을 통하여 <u>임대인의 국세</u>를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 국세를 「국세기본법」 제35조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 국세의 우선권은 「국세기본법」에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있을 것</li> <li>2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조 제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 국세가 존재할 것</li> <li>3. 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것</li> </ol> | <p>제24조(지방세의 우선 징수에 대한 특례) ① 지방자치단체의 장은 <u>지방세의 체납처분</u> 또는 경매 절차 등을 통하여 <u>임대인의 지방세(가산금을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)</u>를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 지방세를 「지방세기본법」 제71조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 지방세의 우선권은 「지방세기본법」에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있을 것</li> <li>2. 제1호의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조 제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 지방세가 존재할 것</li> <li>3. 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 제3항에 따른 안분 적용 신청이 있을 것</li> </ol> |

| 국세의 안분 징수                                                                                                                                                                                                        | 지방세의 안분 징수                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>② 제1항에 따라 안분하는 <u>국세</u>에는 「국세기본법」 제35조제3항에 따른 <u>해당 재산에 대하여 부과된 국세</u>는 제외한다.</p>                                                                                                                            | <p>② 제1항에 따라 안분하는 <u>지방세</u>에는 <u>채납처분 대상 주택에 대하여 부과된 다음 각 호의 지방세</u>는 제외한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>재산세</u></li> <li>2. <u>지역자원시설세(소방분에 대한 지역자원시설세만 해당한다)</u></li> <li>3. <u>지방교육세(재산세에 부가되는 지방교육세만 해당한다)</u></li> </ol> |
| <p>③ 제1항에 따른 <u>국세의 안분</u>을 적용받으려는 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은 <u>관할 세무서장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사에 안분 적용을 신청하여야 한다</u>. 이 경우 안분 적용 신청을 받은 법원 또는 한국자산관리공사는 그 신청사실을 즉시 <u>관할 세무서장</u>에게 통지하여야 한다.</p> | <p>③ 제1항에 따른 <u>지방세의 안분</u>을 적용받으려는 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은 <u>지방자치단체의 장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사 등에 안분 적용을 신청하여야 한다</u>. 이 경우 안분 적용 신청을 받은 법원 또는 한국자산관리공사는 그 신청사실을 즉시 <u>지방자치단체의 장</u>에게 통지하여야 한다.</p>                            |
| <p>④ 국세청장은 제1항에 따른 안분을 하기 위하여 필요한 경우 법원행정처장 또는 국토교통부장관에게 임대인에 대한 정보 및 임대인이 보유한 주택현황에 대한 정보를 요구할 수 있다.</p> <p>⑤ 그 밖에 국세의 안분 방법, 신청 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>                                                     | <p>④ 행정안전부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 안분을 하기 위하여 필요한 경우 법원행정처장 또는 국토교통부장관에게 임대인에 대한 정보 및 임대인이 보유한 주택현황에 대한 정보를 요구할 수 있다.</p> <p>⑤ 그 밖에 지방세의 안분 방법, 신청 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>                                                                      |

## 2 의의 및 요건

- 지방자치단체의 장은 지방세의 체납처분 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 지방세(가산금을 포함, 이하 동일)를 징수하려 할 때, 법에서 정한 요건을 모두 충족하면, 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다(특별법 제24조).
- 지방세는 원칙적으로 다른 공과금과 그 밖의 채권에 우선하여 징수한다(지방세기본법 제71조 제1항 본문).
  - 그러나 특별법에 따르면, 지방자치단체의 장은 지방세를 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있어 복수 주택에 관한 전세사기피해자인 임차인들 사이에 형평을 기할 수 있게 되었다.
- 지방세의 안분 징수를 위해서는 다음 3가지 요건을 모두 충족해야 하며(특별법 제24조 제1항), 이는 국세의 경우와 동일하다.
  - ① 임대인이 2개 이상의 주택을 보유하고 있을 것(제1호)
  - ② 임대인이 보유한 2개 이상의 주택의 전부 또는 일부에 대하여 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임차권에 의하여 담보된 임차보증금반환채권 또는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권보다 우선징수가 가능한 지방세가 존재할 것(제2호)
  - ③ 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인의 안분 적용 신청이 있을 것(제3호)
- 기타 각 요건에 관한 상세한 내용은 국세의 안분 징수에 관한 내용과 동일한 취지로 이해할 수 있다.
- 신청의 상대방 : 전세사기피해자 또는 제2조제4호나목에 따른 임차인은 본 안분 적용 신청을 ① 지방자치단체의 장, ② 경매 등을 주관하는 법원, ③ 공매를 대행하는 한국자산관리공사를 상대로 하여야 한다(특별법 제24조 제3항 제1문). 이 경우 지방자치단체의 장이 아닌 기관인 법원 또는 한국자산관리공사는 안분 적용 신청사실을 “즉시” 관할 세무서장에게 통지하여야 한다(같은 항 제2문).

- 지방자치단체의 장은 지방세안분신청서를 제출받은 경우에는, 그 신청서의 사본을 첨부하여 ① 전세사기피해주택 임대인이 지방세를 체납한 지방자치단체의 장과 ② 전세사기피해주택 임대인의 주소지를 관할하는 세무서장에게 “지체 없이” 안분 적용 신청 사실을 통지해야 한다(특별법 시행령 제4조 제6항).
- 신청의 시기 : 안분 적용 신청은 시기적으로 「민사집행법」 제104조, 「국세징수법」 제72조 또는 「지방세징수법」 제78조에 따른 “매각결정기일 전”까지 이루어져야 한다(특별법 제24조 제5항, 특별법 시행령 제4조 제5항, 제8항).
- 신청의 내용 : 지방세안분신청서에는 신청인의 인적사항 및 전세사기피해주택의 소재지 등이 기재되어야 한다(특별법 제24조 제5항, 특별법 시행령 제4조 제5항, 제8항).

### 3 효과

- 지방자치단체의 장은 지방세의 체납처분 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 지방세(가산금을 포함)를 징수하려 할 때, 대통령령으로 정하는 기준에 따라, 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다. 이 경우 안분된 지방세의 우선권은 「지방세기본법」에 따른다(특별법 제24조 제1항).
- 국세의 경우와 마찬가지로 기속규정으로 해석함이 타당하다.
- 이때 안분하여 징수하는 임대인의 국세, 임대인이 보유한 모든 주택의 가격 합계액, 전세사기피해주택 또는 임대차계약의 목적물인 주택의 가격, 기타 필요한 산정가액의 산정 또는 결정과 관련해서는 국세와 마찬가지로 특별법 시행령에 구체적으로 규정하고 있다.
- 안분하여 징수하는 전세사기피해주택 또는 임대차계약의 목적물인 주택 임대인의 지방세 산정 방법(특별법 시행령 제4조 제1항부터 제4항까지, 제8항)
  1. 전세사기피해주택에 부과된 법 제24조제2항 각 호에 해당하는 지방세의 경우 : 해당 지방세 금액

2. 위 이외의 지방세의 경우 : 고지 또는 신고 건별로 각각 다음의 계산식에 따라 계산한 금액. 다만, 고지 또는 신고 건별로 각각 다음의 계산식에 따라 계산한 금액이 2천원 미만인 경우에는 고지 또는 신고 건별 금액

$$A \times \frac{B}{C}$$

A: 전세사기피해주택의 임대인이 체납한 고지 또는 신고 건별 지방세 금액

B: 전세사기피해주택의 가격

C: 전세사기피해주택의 임대인이 보유한 모든 주택의 가격 합계액

B : 안분 적용 신청을 한 전세사기피해자가 임차인인 전세사기피해주택의 지방세 안분 과세기준일 당시 시가표준액. 다만, 전세사기피해주택의 시가표준액이 없는 경우에는 산정가액<sup>16)</sup>

C : 안분 적용 신청을 한 날이 속하는 연도의 직전 연도의 「지방세법」 제114조에 따른 과세기준일(이하 “지방세 안분 과세기준일”)에 전세사기피해주택의 임대인이 소유하고 있었던 주택의 시가표준액을 합산한 금액

- 다만 이에 따라 안분하는 지방세에는 당해세[체납처분 대상 주택에 대하여 부과된 재산세, 지역자원시설세(소방분에 대한 지역자원시설세만 해당), 지방교육세(재산세에 부가되는 지방교육세만 해당한)]는 제외한다(특별법 제24조 제2항)

- 다만 지방세 역시 국세와 마찬가지로 취지에서 “당해세 우선의 원칙의 예외” 관련 규정을 개정하였다(2023. 5. 4.자 시행).
- 주택임대차보호법에 따라 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차권에 의하여 담보된 보증금반환채권 또는 주거용 건물에 설정된 전세권에 의하여 담보된 채권은, 해당 임차권 또는 전세권이 설정된 재산이 지방세의 체납처분 또는 경매·공매 절차를 통하여 매각되어 그 매각금액에서 지방세를 징수하는 경우,

16) 소재지 관할 지방자치단체의 장은 법 제24조제3항 전단에 따른 안분 적용 신청에 따라 산정가액이 필요한 경우에는 그 신청일부터 14일 이내에 산정가액을 산정 또는 결정하고, 그 결과를 지체 없이 전세사기피해주택 임대인이 지방세를 체납한 지방자치단체의 장 및 전세사기피해주택 임대인의 주소지를 관할하는 세무서장에게 각각 통지해야 한다(특별법 시행령 제4조 제4항).

그 확정일자 또는 설정일보다 법정기일이 늦은 해당 재산에 대하여 부과된 당해세의 우선 징수 순서에 대신하여 변제될 수 있다(지방세기본법 제71조 제6항).

- 행정안전부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 안분을 하기 위하여 필요한 경우, 법원행정처장 또는 국토교통부장관에게 임대인에 대한 정보 및 임대인이 보유한 주택현황에 대한 정보를 요구할 수 있다(특별법 제24조 제4항).
- 지방세안분신청서를 제출받거나 신청 사실을 통지받은 지방자치단체의 장, 법원, 한국자산관리공사 및 세무서장은 지방세 안분 징수에 관한 사무를 수행하기 위해 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조 제1호에 따른 주민등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다(특별법 시행령 제4조 제7항).



## 제13장

# 지원내용 : 공공매입임대

- 1 매입요청권자
- 2 사전협의를 및 매입요청
- 3 공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입
- 4 공공주택사업자의 임대주택 공급



## 제13장. 지원내용 : 공공매입임대

제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ① 전세사기피해자는 「공공주택 특별법」 제4조제1항제2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기 피해주택의 매입을 요청할 수 있다.

② 전세사기피해자가 제1항에 따라 매입을 요청한 경우에는 제20조부터 제22조까지에 따른 우선 매수할 수 있는 권리를 공공주택사업자에게 양도한 것으로 간주한다. 이 경우 공공주택사업자는 「민사집행법」 제113조, 「국세징수법」 제71조 및 「지방세징수법」 제76조에 따른 보증의 제공 없이 우선매수 신고를 할 수 있다.

③ 제2항에 따라 우선 매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 전세사기피해주택을 취득한 경우에는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으로 공급하되, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수 있다.

④ 공공주택사업자는 전세사기피해주택의 매입을 위해 필요한 경우 제14조제7항에 따라 전세사기피해자 정보의 제공을 국토교통부장관에 요청할 수 있다.

⑤ 전세사기피해주택의 매입기준, 임대조건 등은 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다.

### 1 매입요청권자

- 전세사기피해자(유형④)[특별법 제3조의 ① 주택임대차보호법상 대항력, ② 보증금 3억(5억)이하, ③ 다수의 피해 발생, ④ 임대인의 채무 불이행의 도(기망 의도)의 4가지 요건이 모두 만족된 경우로서, 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인]

## 2 사전협의 및 매입요청

- 전세사기피해자가 전세사기피해주택에 계속 거주를 희망하는 경우, 「공공주택 특별법」 제4조 제1항 제2호(「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사) 또는 제3호(「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사)에 따른 공공주택사업자에게 아래 어느 하나에 해당하는 주택에 대하여 피해주택 매입을 위한 사전협의를 신청할 수 있다.[공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침(시행 2023. 6. 1.) (고시 제 2023-280호, 2023. 6. 1., 제정) 제2조 제1항]
  - 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 다가구주택(단, 1개 동 전체호수에 대하여 사전협의 신청을 받은 경우에 한한다)
  - 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(단, 공동주택 중 아파트, 연립주택, 다세대주택에 한한다)
  - 「건축법 시행령」 별표 1 제14호 나목에 따른 오피스텔(바닥난방, 취사시설 등을 구비하여 주거용으로 이용하는 경우에 한한다)
- 전세사기피해자는 사전협의를 위하여 아래의 서류 및 기타 공공주택사업자가 필요하다고 인정하는 서류를 공공주택사업자에게 제출하여야 한다[공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침 제2조 제2항].
  - 전세사기피해자 결정문 사본
  - 전세사기피해주택의 임대차계약서 사본
  - 경매개시결정통지 및 공매통지 사본
- 공공주택사업자는 전세사기피해자가 사전협의를 신청한 경우, 전세사기피해주택 조사 등을 통하여 피해주택의 매입여부에 대하여 검토하며, 국토교통부장관과 협의하여 건축물의 연령, 평형 등 매입기준을 별도로 정할 수 있다[공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침 제2조 제3항].
- 공공주택사업자는 피해주택매입가능여부와 관련하여 사전협의의 결과를 전세사기피해자에게 회신하며, 피해주택 매입이 가능하다고 사전협의의 결과를 회신받은 전세사기 피해자는 법원 매각기일의 7일전까지 피해주택의 매입을 요청할 수 있다[공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침 제3조 제1항].

### 3 공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입

- 전세사기피해자가 매입요청을 할 경우, 제20조부터 제22조까지에 따른 **우선 매수할 수 있는 권리를 해당 공공주택사업자에게 양도한 것으로 간주**하며, 공공주택사업자는 **보증의 제공 없이 우선매수신고**를 할 수 있다. 전세사기피해자가 특별법 제20조에 따라 직접 우선매수권을 행사하는 경우에는, 일반적인 우선매수권 행사의 경우와 마찬가지로 아래와 같이 대략 10%의 보증을 제공해야 하는 것과 대비된다.
  - 최저매각가격의 10분의 1(민사집행법 제113조, 민사집행규칙 제63조)
  - 공매예정가격의 100분의 10이상(국세징수법 제71조)
  - 매각예정가격의 100분의 10이상(지방세징수법 제76조)
- 전세피해주택의 매입을 요청받은 공공주택사업자는 피해자로부터 양도받은 우선매수권을 행사하기 위하여 경매 또는 공매에 참여하며, 피해주택의 적정한 매입가격은 경매 또는 공매의 경락가격으로 하고, 피해주택의 권리관계, 해당지역 평균 낙찰가율 등을 고려하여 우선매수권을 행사할 수 있다 [공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침 제3조 제3항].

### 4 공공주택사업자의 임대주택 공급

- 공공주택사업자는 다음 각 호의 주택을 제1항 제1호[법 제25조에 따라 공공주택사업자에게 해당주택의 매입을 요청한 전세사기피해자(공공주택사업자가 피해주택을 매수하지 못한 경우를 포함한다.)부터 제2호[공공주택사업자와 제2조에 따른 사전협약이 이루어지지 못한 전세사기피해자]까지의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수 있다[공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침 제4조 제2항].
  1. 공공주택사업자가 피해주택을 매입한 경우 : 공공주택사업자가 매입한 피해주택
  2. 그 외 경우 : 피해주택과 전용면적, 소재지 등이 유사한 공공임대주택
- 전세사기피해자의 공공임대 우선 입주에 대한 **임대차 기간은 6년**으로 하며, 임대보증금 및 월 임대료는 **시세 대비 30%** 수준으로 산정한다[공공주택사

업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침 제4조 제3항].

- 위 공공임대 우선 입주에 대한 임대차 계약이 만료된 경우, 공공주택사업자는 「주택공급에 관한 규칙」 제2조 제4호에 따른 무주택구성원인 전세사기 피해자를 대상으로 시세 대비 50% 이내의 임대조건으로 최대 14년간 공공 임대주택을 공급할 수 있다[공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침 제4조 제4항].
- 공공주택사업자는 공공임대주택을 전세사기피해자에게 우선 공급하거나, 임시 사용하도록 하는 경우에는 주택도시보증금의 대출 및 상환에 대한 확인을 생략할 수 있고, 임대차 계약체결방식, 계약 해제 또는 해지 등 그 밖의 전세사기피해자 주거지원을 위한 임대조건 등에 대하여 별도로 정할 수 있다[공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침 제4조 제5항, 6항].

## 제14장

# 지원내용 : 경매 및 공매 지원

**1** 서비스 대상자

**2** 경·공매 대행 지원 서비스



## 제14장. 지원내용 : 경매 및 공매 지원

제26조(경매 및 공매의 지원) ① 주택도시보증공사는 전세사기피해자의 신청을 받아 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매나 「국세징수법」 제64조 또는 「지방세징수법」 제71조에 따른 매각절차와 관련하여 경매 및 공매의 지원 서비스를 제공할 수 있다.

② 국가는 제1항에 따른 경매 및 공매의 지원서비스 제공에 필요한 비용의 일부를 「주택도시보증법」 제9조에 따라 지원할 수 있다.

### 1 서비스 대상자

- 전세사기피해자(유형A)[특별법 제3조의 ① 주택임대차보호법상 대항력, ② 보증금 3억(5억) 이하, ③ 다수의 피해 발생, ④ 임대인의 채무 불이행 의도(기망 의도)의 4가지 요건이 모두 만족된 경우로서, 제6조에 따른 전세사기 피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인]

### 2 경·공매 대행 지원 서비스

- 특별법은 전세사기피해자가 희망하는 경우, 주택도시보증공사가 경·공매 절차를 대행할 수 있도록 규정하고 있으며, 이 때 필요한 비용의 일부를 주택도시보증법에 따라 지원할 수 있다.
  - 피해자가 경공매절차 지원을 주택도시보증공사에 신청하면, 도시주택보증공사는 법무사 등 전문가와 연계하여 경공매 절차를 대행하고, 그 수수료를 70% 지원한다.



## 제15장

# 지원내용 : 금융지원 등

**1** 금융지원 대상자

**2** 금융지원 내용



## 제15장. 지원내용 : 금융지원 등

제27조(금융지원 등) ① 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 및 제2조제4호다목에 따른 임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위하여 필요한 자금을 융자하거나 그 밖에 필요한 지원을 할 수 있다.

② 국가는 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받지 못하여 시급한 지원이 필요하다고 인정되는 전세사기피해자에게 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증기금에서 주택의 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있다.

③ 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등은 전세사기피해자 또는 제2조제4호다목에 따른 임차인의 보증금이 모두 변제되지 아니한 경우 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관이 같은 법 제26조의 신용정보집중관리위원회를 통해 정한 기준에 따라 이들의 해당 전세 관련 대출에 대한 채무의 불이행 및 대위변제의 등록을 유예할 수 있다.

### 1 금융지원 대상자

- 전세사기피해자(유형A)[특별법 제3조의 ① 주택임대차보호법상 대항력, ② 보증금 3억(5억) 이하, ③ 다수의 피해 발생, ④ 임대인의 채무 불이행 의도(기망 의도)의 4가지 요건이 모두 만족된 경우로서, 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인]
- 특별법 제2조 제4호 다목(유형C)[① 주택임대차보호법상 대항력에 준하는 요건을 충족하면서, ② 보증금 3억(5억) 이하, ④ 임대인등의 채무 불이행 의도(기망 의도) 요건을 모두 충족한 임차인(무권계약 포함). ③ 다수의 피해 발생 요건은 충족하지 않아도 무방하다.]

## 2 금융지원 내용

○ 법령에서는 구체적인 지원내용이 아닌 금융지원의 근거규정만을 두고 있다. 참고로, 임차인의 최우선변제금을 정부가 우선 보전하고 나중에 경매 등을 통해 회수하는 ‘선보상, 후구상권청구’ 등도 논의되었지만, 이 같은 조치가 선순위 근저당권자를 침해한다는 이유로 제외되었다.

### ○ 최우선변제금 무이자 전세대출

- 지원요건 : ❶ ‘선순위 근저당 설정 당시’ 기준에는 소액임차인 기준을 미충족하지만, ‘배당시점’에는 소액임차인 기준을 충족하는 경우나, ❷ ‘최초 전세계약 당시’는 소액임차인 기준을 충족하지만, 전세계약 갱신으로 인해 보증금이 증가하여 ‘배당시점’에는 소액임차인 기준을 미충족하는 경우

\* 현행 주택임대차보호법상 선순위 근저당이 있는 경우 (임대차계약 체결시가 아닌) 그 ‘설정 당시’의 소액임차인 기준을 충족하여야만 최우선변제금을 보장받는다.

\* 최초 전세계약 당시에는 소액임차인 기준을 충족하지 않지만, 그 후 새로운 임대차계약으로 보증금이 감액되어 소액임차인에 해당하게 된 경우 (특별법과 관계없이) 주택임대차보호법상 소액임차인으로 최우선변제권을 갖는다(대법원 2008. 5. 15. 선고 2007다23203 판결).

대법원 2008. 5. 15. 선고 2007다23203 판결 [배당이의]

실제 임대차계약의 주된 목적이 주택을 사용·수익하려는 것인 이상, 처음 임대차계약을 체결할 당시에는 보증금액이 많아 소액임차인에 해당하지 않았지만 그 후 새로운 임대차계약에 의하여 임대인과의 사이에 정당하게 보증금을 감액하여 소액임차인에 해당하게 되었다면, 그 임대차계약이 통정허위표시에 의한 계약이어서 무효라는 등의 특별한 사정이 없는 한 그러한 임차인이 같은 법상 소액임차인으로 보호받을 수 없다고 볼 수는 없다.

- 지원내용: ‘경공매 시점’의 최우선변제금까지 무이자로, 초과구간은 초저리(1.2~2.1%) 대출(한도 2.4억원)

- 자산이나 소득 요건은 고려하지 않는다.

## ○ 구입·전세자금 지원

- 전세사기피해자가 거주주택을 경락받거나, 신규주택을 구입하는 경우 주택 구입자금 대출

| 요건    | 디딤돌 대출 내 전용상품    | 특례보증자리론 금리 등 우대    |
|-------|------------------|--------------------|
| 소득/한도 | 7천만원 이하 / 4억원    | 제한 없음 / 5억원        |
| 금리    | 소득별 1.85~2.7%    | 3.65~3.95%(우대형 기준) |
| 만기    | 최장 30년           | 최장 50년             |
| 거치기간  | 현행 최대 1년 → 최대 3년 | 현행 없음 → 최대 3년      |

- 새로운 전셋집으로 이주하거나, 시중은행 전세자금대출을 대환하는 경우에 도 저리의 전세대출 지원(금리: 1.2~2.1%, 대출한도: 2.4억원)

## ○ 전세사기피해자(유형A) 및 특별법 제2조 제4호 다목(유형C)의 임차인이 보증금을 미반환 경우, 최장 20년간 무이자 분할 상환을 지원하고, 임차인의 상환의무 준수를 전제로 20년간 연체정보 등록, 연체금 부과 등을 면제하며, 전세대출·주택담보대출 등 추가 대출이 가능하다.

- 특별법 이전에는 전세대출 미상환시 보증기관(한국주택금융공사·서울보증보험)이 은행에 대신 갚고, 임차인의 연체정보를 즉시 등록하고 임차인 대상 분할상환을 10년간 진행하였다. 임차인의 연체정보가 등록되면 신규 주택담보대출이나 전세대출 등이 불가하였다. 전세사기 피해자가 보증금 미반환으로 전세대출을 상환하지 못할 경우 연체이자가 부과되고, 신용상 불이익으로 생계에 차질이 생기는 점을 개선하였다.



## 제 16장

# 지원내용 : 긴급복지지원

**1** 긴급복지지원 대상자

**2** 긴급복지지원 내용



## 제16장. 지원내용 : 긴급복지지원

제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례) ① 전세사기피해자, 제2조제4호다목에 따른 임차인 또는 그 임차인(전세사기피해자를 포함한다)과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원은 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자로 본다.  
② 제1항에 따른 지원의 기준·기간·종류·방법 및 절차 등에 필요한 사항은 「긴급복지지원법」에 따른다.

### 1 긴급복지지원 대상자

- 전세사기피해자(유형④)[특별법 제3조의 ① 주택임대차보호법상 대항력, ② 보증금 3억(5억) 이하, ③ 다수의 피해 발생, ④ 임대인의 채무 불이행 의도(기망 의도)의 4가지 요건이 모두 만족된 경우로서, 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인]
- 특별법 제2조 제4호 다목(유형㉠)[① 주택임대차보호법상 대항력에 준하는 요건을 충족하면서, ② 보증금 3억(5억) 이하, ④ 임대인등의 채무 불이행 의도(기망 의도) 요건을 모두 충족한 임차인(무권계약 포함). ③ 다수의 피해 발생 요건은 충족하지 않아도 무방하다.]
- 유형④ 및 유형㉠과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원
  - 특별법은 전세피해를 “위기상황”으로 인정하여 긴급복지지원법상 긴급지원을 제공하며, 임차인뿐만 아니라 가구 구성원까지 지원 대상자를 확대한다.

## 2 긴급복지지원 내용

- 2023. 7. 현재 기준 주요 긴급지원액은 아래와 같다[긴급복지지원법 제9조, 동법 시행령 제2조, 긴급지원 지원금액 및 재산의 합계액 기준(시행 2023. 2. 22.)(보건복지부고시 제2023-29호, 2023. 2. 22., 일부개정)].

- 생계지원(원/월)(최대 6개월)

| 가구구성원수 | 1인      | 2인        | 3인        | 4인        | 5인        | 6인        |
|--------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 지원금액   | 623,300 | 1,036,800 | 1,330,400 | 1,620,200 | 1,899,200 | 2,168,300 |

- 의료지원 1회 300만원 이내

- 주거지원(원/월)(최대 12개월)

|      | 1~2인    | 3~4인    | 5~6인    |
|------|---------|---------|---------|
| 대도시  | 398,900 | 662,500 | 874,100 |
| 중소도시 | 299,100 | 435,600 | 574,200 |
| 농어촌  | 189,000 | 250,500 | 330,000 |

- 교육지원(원/분기)(최대 4분기)

| 구분   | 초등학생    | 중학생     | 고등학생                                               |
|------|---------|---------|----------------------------------------------------|
| 지원금액 | 127,900 | 180,000 | 214,000원 및 수업료(해당 학교장이 고지한 금액) 입학금(해당 학교장이 고지한 금액) |

- 긴급복지지원에 따라 긴급지원대상자에게 지급되는 금전 또는 현물은 압류할 수 없고, 긴급지원수급계좌의 긴급지원금과 이에 관한 채권은 압류할 수 없으며, 지급되는 금전 등을 목적 외 다른 용도로 사용하기 위하여 양도하거나 담보제공할 수 없다(긴급복지지원법 제18조).

# 부 록

- 1** 전세사기피해자등 결정신청서
- 2** 개인정보 수집·이용 등 동의서
- 3** 위임장
- 4** 전세사기피해자등 결정신청 접수대장
- 5** 전세사기피해자등 결정문
- 6** 전세사기피해자등 결정통지서
- 7** 전세사기피해자등 결정 이의신청서



■ 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제1호서식]

## 전세사기피해자등 결정신청서

※ 바탕색이 어두운 난은 신청인이 적지 않으며, [ ]에는 해당되는 곳에 √ 표시를 합니다.

(3쪽 중 1쪽)

| 접수번호  | 접수일시            | 처리기간                                                    | 60일<br>(필요시 15일 이내에서 연장) |                                          |
|-------|-----------------|---------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|
| ① 신청인 | 성명              | 생년월일                                                    |                          |                                          |
|       | 주소              |                                                         |                          |                                          |
|       | 전화번호(또는 휴대전화번호) |                                                         |                          |                                          |
| ② 대리인 | 성명              | 생년월일                                                    |                          |                                          |
|       | 주소              |                                                         |                          |                                          |
|       | 전화번호(또는 휴대전화번호) |                                                         |                          |                                          |
| ③ 현황  | 전세사기<br>피해주택    | 지번주소                                                    |                          |                                          |
|       | 전(前)<br>임대인     | 성명                                                      | 생년월일                     |                                          |
|       | 현(現)<br>임대인     | 성명                                                      | 생년월일                     |                                          |
|       | 공인중개사           | 상호(등록번호)                                                | 대표자명                     | 연락처                                      |
|       | 계약사항            | 계약일자                                                    | 전월세<br>구분                | [ ]전세 [ ]보증부 월세                          |
|       |                 | 계약기간                                                    |                          |                                          |
|       | 선순위<br>담보권      | [ ]여 [ ]부                                               | 선순위<br>담보권자              | [ ]금융기관<br>[ ]개인                         |
|       | 압류              | [ ]여 [ ]부                                               | 압류권자                     | [ ]국가 또는 지방자치단체<br>[ ]국가 또는 지방자치단체 이외의 자 |
|       | 주택유형            | [ ]아파트 [ ]오피스텔 [ ]다세대 [ ]연립 [ ]단독 [ ]다중<br>[ ]다가구 [ ]기타 |                          |                                          |

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

(3쪽 중 2쪽)

|                           |                                                              |                                                                                                                                                          |                                   |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| ④ 대상<br>요건<br>충족<br>여부    | 1호                                                           | 대항력 발생일:<br>(전입일자:                      점유일자:                      확정일자:                      )<br>(임차권등기명령 사건번호)                      [    ]거주 [    ]퇴거 |                                   |
|                           | 2호                                                           | (임차보증금)                      원(월세:                      원)                                                                                               |                                   |
|                           | 3호                                                           | (파산·회생 사건번호)<br>(경매 사건번호)<br>(공매 물건관리번호)<br>(압류 사건번호)                                                                                                    | 집행권원 확보 여부<br><br>[    ]여 [    ]부 |
|                           | 4호                                                           | 임대인등에 대한 수사개시, 임대인등의 기망, 임대인이 보증금을 반환할 능력이 없는 자에게 임차주택의 소유권을 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득, 임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유      |                                   |
| ⑤ 기타 선택<br>기재사항           | (경매 배당요구 여부) [    ]여 [    ]부<br>(공매 배분요구 여부) [    ]여 [    ]부 |                                                                                                                                                          |                                   |
| ⑥ 경매·매각<br>유예·정지<br>건급 여부 | [    ]여 [    ]부                                              |                                                                                                                                                          |                                   |

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제12조제1항 및 같은 법 시행규칙 제3조제1항에 따라 위와 같이 전세사기피해자 결정을 신청합니다.

년    월    일

신청인                      (서명 또는 인)

대리인                      (서명 또는 인)

특별시장·광역시장  
특별자치시장·도지사 귀하  
특별자치도지사

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

(3쪽 중 3쪽)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 신청인<br>제출서류    | 1. 신청인이 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제33제1항 각 호의 요건을 갖추었음을 증명하는 다음의 서류<br>① 임대차계약서 사본 1부<br>② 주민등록표 초본 1부(행정정보 공동이용을 통한 확인에 동의하지 않은 신청인만 해당합니다)<br>③ 개인정보 수집 및 이용 동의서(신청인이 동의한 경우만 해당합니다)<br>④ 임대인의 파산선고 결정문 또는 회생개시 결정문 사본 1부<br>⑤ 경매·공매개시 관련 서류 사본(경매통지서 또는 최고서, 공매통지서 등). 다만, 경매통지서 또는 최고서, 공매 통지서를 분실한 경우에는 등기사항전부증명서로 대신할 수 있습니다.<br>⑥ 집행권원(판결정본, 지급명령, 공정증서 등)<br>⑦ 임차권등기 서류(등기사항전부증명서, 임차권등기명령 결정문 등)<br>* ④ ~ ⑦의 경우 해당 사실이 있는 경우에만 제출합니다.<br>2. 신청인이 제33제2항에 따른 법정대리인을 증명하는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제153제1항제1호에 따른 가족관계증명서 등 증명서류(제33제2항에 따라 법정대리인이 신청을 대리하는 경우만 해당합니다)<br>3. 신청인이 제33제2항에 따른 유족임을 증명하는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제153제1항제1호에 따른 가족관계증명서 등 증명서류(제33제2항에 따라 유족이 신청하는 경우만 해당합니다)<br>4. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙」 별지 제3호서식의 위임장(대리인을 선임한 경우만 해당합니다) | 수수료<br>없음 |
| 담당 공무원<br>확인사항 | 신청인의 주민등록표 초본                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |

## 행정정보 공동이용 동의서

본인은 이 건 업무처리와 관련하여 담당 공무원이 「전자정부법」 제36조에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 위의 담당 공무원 확인사항을 확인하는 것에 동의합니다. \* 동의하지 않는 경우에는 신청인이 직접 관련 서류를 제출해야 합니다.

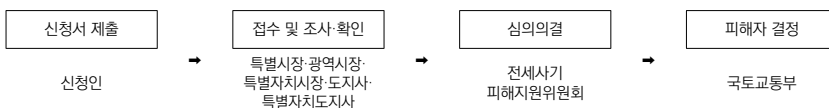
신청인

(서명 또는 인)

## 작성방법

- ②란은 법정대리인이 신청하거나, 신청인이 대리인을 선임한 경우에 작성합니다.
- ③란 중 전(前) 임대인은 임대기간 중 주택 소유권의 변동이 있는 경우 변동 전 소유자인 임대인을 기재하며, 임대인의 생년월일은 알고 있는 경우에만 기재합니다.
- ④란은 해당사항이 있는 곳에만 기재 또는 표시합니다.
- ④-1호란 중 전입일자: 주민등록표 초본에 따른 전세사기피해주택 주소지로의 전입일자, 점유일자는 임대차계약서에 따른 계약시작일, 확정일자는 임대차계약서에 날인된 확정일자(또는 주택임대차 계약신고필증에 기재된 접수완료일), 대항력 발생일은 전입일자와 점유일자 중 늦은 날의 다음 날을 작성합니다. 다만, 법 제23제4호다목에 따른 “적법한 임대권한을 가지지 않은 자와 체결한 임대차계약”의 경우에는 전입일자, 점유일자, 확정일자는 작성하되, 대항력 발생일은 작성하지 않습니다.
- ④-1호란 중 임차권등기명령 사건번호는 등기사항전부증명서의 읍구 중 “등기원인”에 기재된 임차권등기명령의 법원명과 사건번호를 기재합니다. 임차권등기를 마치고 현재 피해주택에 거주하고 있는 경우에는 거주에 표시하고, 퇴거한 경우에는 퇴거에 표시합니다.
- 임대인에 대하여 파산선고 또는 회생절차가 개시된 경우에는 ④-3호란에 “회생개시 결정문” 또는 “파산선고 결정문”에 따른 “사건번호”를 기재합니다. 피해주택에 대하여 경매가 개시된 경우에는 ④-3호란에 등기사항전부증명서의 갑구에 기재된 “경매사건번호”를, 공매가 개시된 경우에는 ④-3호란에 등기사항전부증명서의 갑구에 기재된 “물건관리번호”를 각각 기재합니다.
- ④-4호란에는 임대인등에 대한 수사개시, 임대인등의 기망, 임대인이 보증금을 반환할 능력이 없는 자에게 임차주택의 소유권을 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득 임대하는 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유를 자유롭게 기재합니다.
- ⑤ 기타 선택기재사항은 보다 효율적인 피해사실 조사와 심의를 위한 참고사항으로 필수기재사항은 아닙니다.
- ⑥란의 경매·매각 유예 정치 긴급 여부는 법 제173제2항, 제183제2항 및 제193제2항에 따라 긴급하게 경매·매각 유예 정치가 필요한 경우에 표시합니다.

## 처리절차



210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

■ 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제2호서식]

개인정보 수집·이용 등 동의서

1. 개인정보 수집·이용에 관한 사항

본인은 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제30조에 따라 국토교통부장관 및 시·도지사 등 관계 기관이 전세사기 피해사실 조사 및 지원 사무를 수행하기 위해 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리하는 것을 동의합니다.

|                               |                                                                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 수집·이용·처리 목적                   | 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자등 신청 접수, 피해사실 조사, 전세사기피해자등 결정 및 피해지원          |
| 수집·이용·처리 항목                   | 주민등록번호 등 고유식별정보, 주소, 연락처, 임대차 현황, 첨부서류(결정신청서 상 첨부서류)                                 |
| 보유 및 이용 기간                    | 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 유효기간                                                    |
| 동의 거부 권리 및 동의 거부 시 불이익에 관한 설명 | 귀하께서는 개인정보 제공 동의에 대해 거부하실 권리가 있으나, 동의를 거부 하실 경우 전세사기 피해사실 조사 및 지원이 제한될 수 있음을 알려드립니다. |

[ ] 동의      [ ] 미동의

신청인 (서명 또는 인)

대리인 (서명 또는 인)

2. 개인정보의 제공·조화에 관한 사항(제3자 제공)

본인은「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제14조제7항에 따라 국토교통부장관이 피해지원과 관련 된 기관에 전세사기피해자등의 정보를 제공하는 것에 동의합니다.

|                              |                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 제공·조회 목적                     | 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자등 신청 접수, 피해사실 조사, 전세사기피해자등 결정 및 피해지원          |
| 제공·조회 항목                     | 주민등록번호 등 고유식별정보, 주소, 연락처, 임대차 현황, 첨부서류(결정신청서 에 첨부한 첨부서류)                             |
| 제공기관                         | 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관의 장, 법원행정처장, 금융 기관 등                                    |
| 보유 및 이용 기간                   | 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 유효기간                                                    |
| 동의거부 권리 및 동의 거부 시 불이익에 관한 설명 | 귀하께서는 개인정보 제공 동의에 대해 거부하실 권리가 있으나, 동의를 거부 하실 경우 전세사기 피해사실 조사 및 지원이 제한될 수 있음을 알려드립니다. |

[ ] 동의      [ ] 미동의

신청인 (서명 또는 인)

대리인 (서명 또는 인)

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

■ 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제3호서식]

## 위 임 장

|            |                 |                 |
|------------|-----------------|-----------------|
| 위임하는<br>사람 | 이름              | 생년월일            |
|            | 주소              | 전화번호(또는 휴대전화번호) |
| 위임받는<br>사람 | 이름<br>(서명 또는 인) | 생년월일            |
|            | 위임하는 사람과의 관계    | 전화번호(또는 휴대전화번호) |
|            | 주소              |                 |
| 위임사항       | 전세사기피해자등 결정신청   |                 |

본인은 위 사람에게 전세사기피해자등 결정신청에 관한 권한을 모두 위임합니다.

년 월 일

위임인 (서명 또는 인)

### 유의사항

1. 위임받는 사람의 신분증(주민등록증, 여권, 운전면허증 등)을 제시해야 합니다.
2. 위임하는 사람과 위임받는 사람의 신분증 사본을 제출해야 합니다.
3. 다른 사람의 인장 도용 등 허위로 위임장을 작성하여 신청하는 경우에는 「형법」 제231조 및 제232조에 따라 사문서 위조·변조죄로 5년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하게 됩니다.

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

■ 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제4호서식]

## 전세사기피해자등 결정신청 접수대장

[illegible]

210mm×297mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]

■ 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제5호서식]

(앞쪽)

|                                                                                                             |                                                                         |     |                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------|--|
| <b>전세사기피해자등 결정문</b>                                                                                         |                                                                         |     |                                                                     |  |
| 결정번호                                                                                                        |                                                                         | 제 호 |                                                                     |  |
| 신청인                                                                                                         | 성명                                                                      |     | 생년월일                                                                |  |
|                                                                                                             | 주소                                                                      |     |                                                                     |  |
| 주문                                                                                                          |                                                                         |     |                                                                     |  |
| 피해자등<br>인정 여부                                                                                               | <input type="checkbox"/> 전세사기피해자<br><input type="checkbox"/> 법 제2조제4호다목 |     | <input type="checkbox"/> 법 제2조제4호나목<br><input type="checkbox"/> 불인정 |  |
| 결정이유는 뒤쪽에 기재                                                                                                |                                                                         |     |                                                                     |  |
| 년 월 일                                                                                                       |                                                                         |     |                                                                     |  |
| <b>국토교통부장관 직인</b> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto;"></div> |                                                                         |     |                                                                     |  |

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

(뒤쪽)

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 피해<br>대상<br>충족<br>여부              | (1호)「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 경우 또는 임차권등기를 마친 경우                                                                                                                                                            | [ <input type="checkbox"/> ]충족 [ <input type="checkbox"/> ]미충족 |
|                                   | (2호)임차인의 임차보증금이 3억원 이하인 경우(사·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위 내에서 상향 조정 가능)                                                                                                                                                                | [ <input type="checkbox"/> ]충족 [ <input type="checkbox"/> ]미충족 |
|                                   | (3호) 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우도 포함한다), 임차인의 집행권원 확보 등에 해당하여 다수의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상되는 경우                                                                     | [ <input type="checkbox"/> ]충족 [ <input type="checkbox"/> ]미충족 |
|                                   | (4호) 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 임대인이 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 있는 경우                                                                            | [ <input type="checkbox"/> ]해당 [ <input type="checkbox"/> ]비해당 |
| 법<br>제2조<br>제4호<br>나목<br>해당<br>여부 | 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제3조제1항제1호·제3호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 경우(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)                                                                                                                                       | [ <input type="checkbox"/> ]해당 [ <input type="checkbox"/> ]비해당 |
| 법<br>제2조<br>제4호<br>다목<br>충족<br>여부 | 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 경우                                                                                                                | [ <input type="checkbox"/> ]충족 [ <input type="checkbox"/> ]미충족 |
| 적용<br>제외<br>해당<br>여부              | 1. 임차인이 임차보증금 반환 보증 또는 보험에 가입하였거나 임대인이 임차보증금 반환을 위한 보증에 가입하여 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우<br>2. 임차인의 보증금 전액이 최우선변제가 가능한 「주택임대차보호법」 제8조제1항에 따른 보증금 중 일정액에 해당하는 경우<br>3. 임차인이 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권 행사를 통해 보증금 전액을 자력으로 회수할 수 있다고 판단되는 경우 | [ <input type="checkbox"/> ]해당 [ <input type="checkbox"/> ]비해당 |
| 결 정 이 유                           |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                |
| (필요시 장을 넘어갈 수 있음)                 |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                |

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

## 전세사기피해자등 결정통지서

결정구분 [ ] 전세사기피해자 [ ] 법 제2조제4호나목  
[ ] 법 제2조제4호다목 [ ] 불인정

- 접수일자:

• 접수번호:           지역제           호(예시: 서울제2023-1호)

• 성 명:

• 주 소:

1. 귀하의 전세사기피해자등 인정 신청에 대하여 결정문과 같이 결정되었음을 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제14조제6항 및 같은 법 시행규칙 제5조제2항에 따라 알려드립니다.
2. 위 결정에 대하여 이의가 있는 경우에는 그 결정의 통지를 받은 날부터 30일 이내에 전세사기피해자등 결정 이의신청서 1부를 작성하여 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있습니다.

첨부: 1. 전세사기피해자등 결정문 정본 1부  
2. 전세사기피해자등 결정 이의신청서 양식 1부

$\overline{m}$        $\overline{m}^*$        $\overline{m}^*$

국토교통부장장관 직인

210mm×297mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]

■ 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제7호서식]

## 전세사기피해자등 결정 이의신청서

※ 바탕색이 어두운 칸은 신청인이 적지 않으며, [ ]에는 해당되는 곳에 √ 표시를 합니다.

|       |                 |      |     |
|-------|-----------------|------|-----|
| 접수번호  | 접수일시            | 처리기간 | 20일 |
| 신청인   | 성명              | 생년월일 |     |
|       | 주소              |      |     |
|       | 전화번호(또는 휴대전화번호) |      |     |
| 대리인   | 성명              | 생년월일 |     |
|       | 주소              |      |     |
|       | 전화번호(또는 휴대전화번호) |      |     |
| 신청 사유 |                 |      |     |

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제15조제1항에 따라 전세사기피해자등 결정 (결정번호 제      호,      년      월      일자)에 대하여 이의를 신청합니다.

년      월      일

신청인      (서명 또는 인)

대리인      (서명 또는 인)

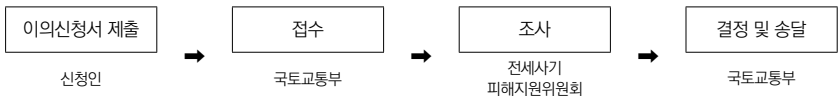
### 국토교통부장관 귀하

|      |                                                                                                     |        |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 첨부서류 | 1. 이의신청 사유를 증명할 수 있는 서류 1부<br>2. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙」 별지 제3호서식의 위임장(대리인을 선임한 경우만 해당합니다) | 수수료 없음 |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|

#### 작성방법

대리인칸은 신청인이 대리인을 선임한 경우에 작성합니다.

#### 처리절차



210mm×297mm[백상지 80g/㎡]



# 전세사기 피해자 지원 특별법 해설서

|   |   |              |                                                                                                                        |
|---|---|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 인 | 쇄 | 2023년 9월 27일 |                                                                                                                        |
| 발 | 행 | 2023년 9월 27일 |                                                                                                                        |
| 발 | 행 | 인            | 대한변호사협회                                                                                                                |
| 발 | 행 | 처            | 서울 서초구 서초대로45길 20, 2, 3층<br>대한변협회관(변호사교육문화관)<br>http://www.koreanbar.or.kr<br>전화 : 02) 2087-7772<br>팩스 : 02) 3476-2770 |
| 인 | 쇄 | 처            | 오티엠네트웍스(주)<br>전화 : 02) 501-8100                                                                                        |

ISBN 978-89-961589-6-7 (93360)