

|       |                   |      |
|-------|-------------------|------|
| 의안번호  | 제 호               | 의결사항 |
| 의결연월일 | 20 . . .<br>(제 회) |      |

전세사기피해자 지원 및  
주거안정에 관한 특별법 시행령  
일부개정령안

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 제출자   | 국무위원 김윤덕<br>(국토교통부장관) |
| 제출연월일 | 20 . . .              |

법제처 심사 전

## 1. 의결주문

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

## 2. 제안이유

최소보장제 및 선지급-후정산 제도 도입 등을 위한 「전세사기특별법」이 개정(법률 제21634호, 2026. 5. 12. 공포, 2026. 11. 13. 시행)됨에 따라 최소지원금 및 선지급금의 산정기준, 정산 등에 관한 세부사항을 규정하고, 해당 업무를 한국토지주택공사에 위탁하는 한편, 지자체장의 행정·재정적 지원 대상이 되는 협동조합 등의 범위 등 법률에서 대통령령으로 위임한 사항을 규정하려는 것임.

또한, 신속한 피해주택 매입을 위한 제도개선 필요 사항을 반영하고, 신설되는 과태료의 부과기준을 마련하는 한편, 법률 조문 체계 변경에 따른 인용 조문 정비 등 일부 미비점을 보완하려는 것임.

## 3. 주요내용

- 가. 최소지원금 및 선지급금 산정기준 및 정산 규정 신설(안 제4조의4부터 제4조의6까지 신설)
- 나. 지자체장의 행정·재정적 지원 대상이 되는 협동조합 등의 범위 규정(안 제5조 신설)
- 다. 최소지원금 및 선지급금 지급 관련 업무 위탁(안 제6조)

라. 과태료 부과기준 신설(안 별표 제2호)

#### 4. 주요토의과제

없 음

#### 5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당 없음

라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

대통령령 제 호

### 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행령 일부개정령안

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조의2제1항 각 호 외의 부분 중 “법 제25조제6항”을 “법 제25조제7항”으로 하고, 같은 항 제1호 중 “매수대금”을 “매수대금(관계 법률에 따라 임차보증금 반환채무를 인수하여야 하는 경우 해당 비용을 포함한다)”으로 하며, 같은 조 제2항 전단 중 “법 제25조제6항”을 “법 제25조제7항”으로 하고, 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 본문 중 “법 제25조제7항”을 “법 제25조제8항”으로, “제6항”을 “제7항”으로 하며, 같은 조 제4항 중 “법 제25조제7항”을 “법 제25조제8항”으로 한다.

제4조의4부터 제4조의6까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제4조의4(최소지원금의 산정기준) ① 법 제25조의9제1항에 따른 최소지원금을 산정하기 위하여 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 최소보증금 : 임차보증금(법 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정시 임차보증금을 말한다)의 1/3로 산정한 금액으로 하되, 원단위 미만은 절사한 금액
2. 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하여

받은 금액 : 경매 또는 공매 등을 통해 최소보장피해자가 받은 배당액 또는 배분액

3. 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액 : 임대인등(대항력이 있는 최소보장피해자의 임차주택을 매수한 자도 포함한다)으로부터 임차보증금의 회수 및 변제 받은 일체의 금액

4. 법 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 지원액 : 최소지원금 지급 이전까지 법 제25조제7항, 제25조의3제8항에 따른 차액 및 제25조제8항, 제25조의2제2항, 제25조의3제8항 등에 따른 임대료 지원액을 합산한 금액

② 제1항의 최소지원금은 다음의 계산식에 따라 산정한다.

$$\text{최소지원금} = A - (B+C+D)$$

A : 제1항제1호  
B : 제1항제2호  
C : 제1항제3호  
D : 제1항제4호

제4조의5(선지급금의 산정기준) ①법 제25조의10제1항에 따른 선지급금을 산정하기 위하여 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 최소보장금 : 임차보증금(법 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정시 임차보증금을 말한다)의 1/3로 산정한 금액으로 하되, 원단위 미만은 절사한 금액
2. 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액 : 임대인등(대항력이 있는 최소보장피해자의 임차주택을 매수한 임대인도 포함한다)으로

부터 임차보증금의 회수 및 변제 받은 일체의 금액

3. 법 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 지원액 : 선지급금 지급 이전까지 법 제25조제8항, 제25조의2제2항, 제25조의3제8항 등에 따른 임대료 지원액을 합산한 금액

② 제1항의 선지급금은 다음의 계산식에 따라 산정한다.

$$\text{선지급금} = A - (B+C)$$

A : 제1항제1호  
B : 제1항제2호  
C : 제1항제3호

제4조의6(선지급금의 정산) ① 법 제25조의10제5항에 따라 정산하는 경우에는 정산대상액과 선지급금을 다음 각 호의 방법으로 비교하여 정산한다.

1. 정산대상액이 선지급금을 초과하는 경우 : 그 초과분을 최소보장피해자에게 추가로 지급한다.
2. 정산대상액이 선지급금과 같거나 작은 경우 : 최소보장피해자에게 추가 지급하지 아니한다.

② 국토교통부장관(법 제29조에 따라 위탁받은 자를 포함한다)은 제1항 본문의 금액의 발생 여부 및 시기 등 제반여건을 고려하여 정산 시기를 정할 수 있다.

제5조 및 제6조를 각각 제6조 및 제7조로 하고, 제5조를 다음과 같이 신설한다.

제5조(전세사기피해자등이 설립한 협동조합의 부동산투자회사 주식 소

유 비율) 법 제28조의4에서 정하는 “발행주식총수 중 대통령령으로 비율 이상의 주식”이란 발행주식총수의 100분의 50 이상의 주식을 말한다.

제6조(중전의 제5조) 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 국토교통부장관은 법 제29조제2항에 따라 다음 각 호의 업무를 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사에 위탁한다.

1. 제25조의9에 따른 임차보증금의 최소보장에 관한 업무
2. 제25조의10에 따른 최소보장금의 선지급에 관한 업무
3. 제25조의11에 따른 최소지원금 및 선지급금의 반납에 관한 업무
4. 제25조의12 최소지원금, 선지급금 지급 등을 위한 조사 및 정보의 수집·활용에 관한 업무

별표 제2호의 표를 다음과 같이 한다.

| 위반행위                                                                                                                              | 근거<br>법조문 | 과태료 금액 |       |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|-------|-------------|
|                                                                                                                                   |           | 1차 위반  | 2차 위반 | 3차 이상<br>위반 |
| 제13조에 따른 조사(제25조의12제4항에서 준용하는 경우를 포함한다) 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출한 자 | 법 제34조    | 1,500  | 2,000 | 3,000       |
| 제25조의11제1항에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 경우                                                                                           | 법 제34조    | 1,500  | 2,000 | 3,000       |

|                                                      |        |       |       |       |
|------------------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|
|                                                      |        |       |       |       |
| 제25조의11제3항을 위반하여 정하여진 기간 내 최소지원금 및 선지급금을 반납하지 아니한 경우 | 법 제34조 | 1,500 | 2,000 | 3,000 |

## 부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2026년 11월 13일부터 시행한다. 다만, 제4조의2, 및 제6조의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(공공주택사업자 등의 전세사기피해주택 매입에 관한 적용례) 제4조의2제1항제1호의 개정규정은 이 영 시행 전에 전세사기피해주택을 매입한 경우로서 이 영 시행 당시 차액이 산정되지 아니한 경우에도 적용한다.

## 신·구조문대비표

| 현행                                                                                                                              | 개정안                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 제4조의2(전세사기피해주택을 매입하여 우선 공급하는 경우의 재정 지원) ① 법 제25조제6항에 따른 차액을 산정하는 경우 같은 조 제4항에 따라 전세사기 피해주택을 취득하는 데 소요되는 비용은 다음 각 호의 비용으로 한다.    | 제4조의2(전세사기피해주택을 매입하여 우선 공급하는 경우의 재정 지원) ① 법 제25조제7항-         |
| 1. 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 절차에서 「공공주택 특별법」 제4조제1항제2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)가 납부하는 매각대금 또는 매수대금 | 1. ----- 매수대금(관계 법률에 따라 임차보증금 반환채무를 인수하여야 하는 경우 해당 비용을 포함한다) |
| 2. (생략)                                                                                                                         | 2. (현행과 같음)                                                  |
| ② 법 제25조제6항에 따른 차액을 산정하는 경우 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하                                                                             | ② 법 제25조제7항-----                                             |

였을 때 소요되었을 금액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등(이하 “감정평가법인등”이라 한다) 2인이 평가한 금액의 산술평균치로 한다. 이 경우 감정평가법인등은 공공주택사업자의 요청에 따라 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사회가 추천한 4인 이상의 감정평가법인등 중에서 공공주택사업자와 전세사기피해자가 각각 1인씩 선정한다.

③ 국가 또는 지방자치단체는 법 제25조제7항에 따라 임대료를 재정으로 지원하는 경우에는 전세사기피해자가 같은 조 제4항에 따른 거주기간 동안 납부해야 하는 임대료에서 같은 조 제6항에 따른 차액을 공제한 금액을 전액 지원한다. 다만, 공공주택사업자가 전세사기피해자의 요청에 따라 제2항 전단에 따른 산술평균치로 전세사기피해주택을 매입한 경우로서 제1

③ ----- 법 제25조제8항----- 제7항-----

호의 금액이 제2호의 금액보다 큰 경우에는 제1호의 금액에서 제2호의 금액을 뺀 금액을 지원하지 않을 수 있다.

1.·2. (생략)

④ 공공주택사업자는 법 제25조 제7항에 따라 전세사기피해자가 납부해야 할 임대료를 재정으로 지원받으려는 경우에는 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장에게 재정 지원 대상 전세사기피해자의 현황 및 금액에 관한 자료를 매년 2월 말일까지 제출해야 한다.

⑤ (생략)

<신설>

-----  
-----  
-----  
-----.

1.·2. (현행과 같음)

④ ----- 법 제25조 제8항-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

⑤ (현행과 같음)

제4조의4(최소지원금의 산정기준)

① 법 제25조의9제1항에 따른 최소지원금을 산정하기 위하여 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 최소보장금 : 임차보증금(법 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정 시 임차보증금을 말한다)의 1/3로 산정한 금액으로 하되, 원단위 미만은 절사한 금액

2. 「주택임대차보호법」에 따

라 대항력 또는 우선변제권을 행사하여 받은 금액 : 경매 또는 공매 등을 통해 최소보장피해자가 받은 배당액 또는 배분액

3. 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액 : 임대인등(대항력이 있는 최소보장피해자의 임차주택을 매수한 자도 포함한다)으로부터 임차보증금의 회수 및 변제 받은 일체의 금액

4. 법 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 지원액 : 최소지원금 지급 이전까지 법 제25조제7항, 제25조의3제8항에 따른 차액 및 제25조제8항, 제25조의2제2항, 제25조의3제8항 등에 따른 임대료 지원액을 합산한 금액

② 제1항의 최소지원금은 다음의 계산식에 따라 산정한다.

최소지원금 = A - (B+C+D)  
A : 제1항제1호  
B : 제1항제2호  
C : 제1항제3호  
D : 제1항제4호

<신 설>

제4조의5(선지급금의 산정기준)

① 법 제25조의10제1항에 따른 선지급금을 산정하기 위하여 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 최소보증금 : 임차보증금(법 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정 시 임차보증금을 말한다)의 1/3로 산정한 금액으로 하되, 원단위 미만은 절사한 금액

2. 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액 : 임대인등(대항력이 있는 최소보증금피해자의 임차주택을 매수한 임대인도 포함한다)으로부터 임차보증금의 회수 및 변제 받은 일체의 금액

3. 법 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 지원액 : 선지급금 지급 이전까지 법 제25조제8항, 제25조의2제2항, 제25조의3제8항 등에 따른 임대료 지원액을 합산한 금액

② 제1항의 선지급금은 다음의 계산식에 따라 산정한다.

<신 설>

<신 설>

$$\text{선지급금} = A - (B+C)$$

A : 제1항제1호

B : 제1항제2호

C : 제1항제3호

제4조의6(선지급금의 정산) ① 법 제25조의10제5항에 따라 정산하는 경우에는 정산대상액과 선지급금을 다음 각 호의 방법으로 비교하여 정산한다.

1. 정산대상액이 선지급금을 초과하는 경우 : 그 초과분을 최소보증금피해자에게 추가로 지급한다.

2. 정산대상액이 선지급금과 같거나 작은 경우 : 최소보증금피해자에게 추가 지급하지 아니한다.

② 국토교통부장관(법 제29조에 따라 위탁받은 자를 포함한다)은 제1항 본문의 금액의 발생여부 및 시기 등 제반여건을 고려하여 정산 시기를 정할 수 있다.

제5조(전세사기피해자등이 설립한 협동조합의 부동산투자회사 주식 소유 비율) 법 제28조의4

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>제5조(업무의 위탁) (생략)</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>제6조 (생략)</p> | <p>에서 정하는 “발행주식총수 중 대통령령으로 비율 이상의 주식”이란 발행주식총수의 100분의 50 이상의 주식을 말한다.</p> <p>제6조(업무의 위탁) ① (현행 제6조 외의 부분과 같음)</p> <p>② 국토교통부장관은 법 제29조 제2항에 따라 다음 각 호의 업무를 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사에 위탁한다.</p> <p>1. 제25조의9에 따른 임차보증금의 최소보장에 관한 업무</p> <p>2. 제25조의10에 따른 최소보증금의 선지급에 관한 업무</p> <p>3. 제25조의11에 따른 최소지원금 및 선지급금의 반납에 관한 업무</p> <p>4. 제25조의12 최소지원금, 선지급금 지급 등을 위한 조사 및 정보의 수집·활용에 관한 업무</p> <p>제7조 (현행 제6조와 같음)</p> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

< 의안 소관 부서명 >

| 국토교통부 피해지원총괄과 |                  |
|---------------|------------------|
| 연락처           | (044) 201 - 5233 |