

의안번호	제 호	의결사항
의결연월일	2023. . . (제 회)	

전세사기피해자 지원 및
주거안정에 관한 특별법 시행령
제정령안

제출자	국무위원 원희룡 (국토교통부장관)
제출연월일	2023. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

과거에 체결된 전세사기 계약으로 지속적인 피해 발생이 우려됨에 따라 경매·공매 등으로 퇴거 위기에 처한 피해자의 주거안정을 도모하기 위해 국토교통부장관이 전세사기피해지원위원회를 통해 전세사기피해자를 결정하고, 이들에 대하여 경매·공매 절차 및 조세 징수 등에 관한 특례를 부여하는 등의 내용으로 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」이 제정(법률 제19425호, 2023. 6. 1. 공포·시행)됨에 따라, 전세사기피해지원단의 구성 및 운영, 국세 및 지방세 우선 징수에 대한 특례 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하기 위함

3. 주요내용

가. 전세사기피해지원단(안 제2조)

전세사기피해지원단은 단장 1명과 단원으로 구성하고, 단장은 국토교통부의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원으로 국토교통부장관이 임명하며, 전세사기피해지원단의 업무를 총괄함.

나. 국세 및 지방세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각유예·정지

신청(안 제3조), 공매절차에서의 우선매수 신청(안 제4조)

신청 서식을 규정함.

다. 국세의 우선 징수에 대한 특례(안 제5조)

안분하여 징수하려는 임대인의 국세 중 상속세, 증여세 및 종합부동산세의 경우와 그 외의 국세에 대한 안분액 산정 방식과 기준, 신청방법 등을 정함.

라. 지방세의 우선 징수에 대한 특례(안 제6조)

안분하여 징수하려는 임대인의 지방세에 대한 안분액 산정 방식과 기준, 신청방법 등을 정함.

마. 업무의 위탁(안 제7조)

국토교통부장관이 설치한 전세피해지원센터의 운영, 정보체계의 운용에 관한 업무를 주택도시보증공사에 위탁함.

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 기획재정부, 행정안전부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 제정안

대통령령 제 호

대통령령 제 호안

제1조(목적) 이 영은 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(전세사기피해지원단) ① 법 제10조에 따른 전세사기피해지원단(이하 “지원단”이라 한다)은 단장 1명과 단원으로 구성한다.

② 전세사기피해지원단의 단장은 국토교통부의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원 중에서 국토교통부장관이 임명한다.

③ 전세사기피해지원단의 단장은 국토교통부장관의 명을 받아 전세사기피해지원단의 업무를 총괄한다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 전세사기피해지원단의 구성 및 운영에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

제3조(국세 및 지방세의 체납으로 인하여 압류된 주택의 매각 유예·정지 신청) 법 제18조 또는 제19조에 따른 매각 유예·정지 신청은 별지 제1호서식의 매각 유예·정지 신청서에 따른다.

제4조(공매절차에서의 우선매수 신청) 법 제21조 및 제22조에 따른 전세사기피해자의 우선매수 신청은 별지 제2호서식의 전세사기피해자 우선매수 신청서에 따른다.

제5조(국세의 우선 징수에 대한 특례) ① 법 제23조제3항에 따라 안분 적용을 신청한 전세사기피해자의 법 제2조제5호에 따른 전세사기피해 주택(이하 이 조에서 “안분대상전세사기피해주택”이라 한다)에 법 제23조제1항에 따라 안분하여 징수하는 임대인의 국세(이하 이 조에서 “주택별안분액”이라 한다)는 다음 각 호의 구분에 따라 산정한다.

1. 상속세, 증여세 및 종합부동산세의 경우에는 고지 또는 신고건별로 각각 다음 계산식에 따라 계산된 금액

$$\text{주택별 안분액} = \text{MAX}[(A \times \frac{B}{C}), D]$$

- A: 안분대상전세사기피해주택 임대인의 체납된 국세 금액
 B: 안분대상전세사기피해주택의 가격
 C: 안분대상전세사기피해주택 임대인이 보유한 모든 주택의 가격 합계액
 D: A의 금액 중 「국세기본법」 제35조제3항에 따른 해당 재산에 대하여 부과된 국세로서 안분대상전세사기피해주택에 부과된 국세

2. 상속세, 증여세 및 종합부동산세 외의 국세의 경우에는 고지 또는 신고건별로 각각 다음 계산식에 따라 계산된 금액

$$\text{주택별 안분액} = A \times \frac{B}{C}$$

- A: 안분대상전세사기피해주택 임대인의 체납된 국세 금액
 B: 안분대상전세사기피해주택의 가격
 C: 안분대상전세사기피해주택 임대인이 보유한 모든 주택의 가격 합계액

- ② 제1항제1호 및 제2호의 “안분대상전세사기피해주택 임대인이 보유한 모든 주택의 가격 합계액”은 제5항 또는 제6항에 따라 신청서를 제

출한 날이 속한 연도의 직전 연도의 「지방세법」 제114조에 따른 과세기준일에 안분대상전세사기피해주택 임대인이 소유하고 있는 재산에 과세된 재산세에 대하여 같은 법 제110조제1항에 따라 주택에 대한 재산세의 과세표준 산정에 적용된 같은 법 제4조제1항 및 제2항에 따른 시가표준액(이하 이 조에서 “시가표준액”이라 한다)을 합산한 금액(이하 이 조에서 “시가표준액합산액”이라고 한다)으로 한다.

- ③ 제1항제1호 및 제2호의 “안분대상전세사기피해주택의 가격”은 시가표준액합산액 중 안분대상전세사기피해주택의 시가표준액으로 한다. 다만, 시가표준액합산액 중 안분대상전세사기피해주택의 시가표준액이 없는 경우에는 「지방세법」 제4조제1항 및 제2항에 따라 안분대상전세사기피해주택 소재지 관할 지방자치단체의 장이 산정 또는 결정한 가액(이하 이 조에서 “산정가액”이라 한다)으로 한다.

- ④ 제3항 단서를 적용할 때 관할 세무서장은 안분대상전세사기피해주택 소재지 관할 지방자치단체의 장에게 지체 없이 산정가액의 산정 또는 결정을 요청하여야 하며, 요청을 받은 안분대상전세사기피해주택 소재지 관할 지방자치단체의 장은 요청을 받은 날로부터 14일 이내에 산정가액을 산정 또는 결정하고, 그 결과를 지체 없이 관할 세무서장과 안분대상전세사기피해주택 임대인이 지방세를 체납한 지방자치단체의 장에게 각각 통지하여야 한다.

- ⑤ 법 제23조제3항에 따라 안분 적용 신청을 하려는 전세사기피해자는 「민사집행법」 제104조, 「국세징수법」 제72조 또는 「지방세징

수법」 제78조에 따른 매각결정기일 전까지 별지 제3호 서식의 경·공매시 안분 적용 신청서(이하 이 조에서 “신청서”라 한다)를 전세사기피해주택 임대인의 주소지(전세사기피해주택 임대인이 법인일 경우에는 본점 소재지 또는 주된 관리장소) 관할 세무서장(이 조에서 “관할 세무서장”이라 한다), 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」 제6조에 따라 설립된 한국자산관리공사(이하 “한국자산관리공사”라 한다)에 제출하여야 한다.

⑥ 신청서가 관할 세무서장 외의 세무서장에게 제출된 경우에도 그 신청의 효력에는 영향이 없으며, 관할 세무서장 외의 세무서장에게 제출된 날에 법 제23조제3항에 따라 신청된 것으로 본다. 또한, 제6조제7항에 따라 신청서가 지방자치단체의 장에게 제출되어 세무서장이 지방자치단체의 장으로부터 안분 적용 신청 사실을 통보받은 경우에도 그 신청의 효력에는 영향이 없으며, 이 경우 지방자치단체의 장에게 신청서가 제출된 날에 법 제23조제3항에 따라 신청된 것으로 본다.

⑦ 제6항을 적용할 때 관할 세무서장 외의 세무서장은 신청서를 제출받은 후 소관이 아님을 알게 되었을 때에는 그 신청서를 관할 세무서장에게 지체 없이 송부하고, 그 뜻을 해당 전세사기피해자에게 통지하여야 한다.

⑧ 제5항 및 제7항에 따라 신청서를 받은 관할 세무서장은 신청서에 기재된 전세사기피해주택 소재지 관할 지방자치단체의 장에게 그 신

청 사실을 지체 없이 통지하여야 하고, 그 통지를 받은 전세사기피해주택 소재지 관할 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택 임대인이 지방세를 체납한 지방자치단체의 장에게 안분 적용 신청 사실을 지체 없이 통지하여야 한다.

⑨ 제5항부터 제8항에 따라 신청서를 받거나 신청 사실을 통지받은 세무서장, 지방자치단체의 장, 경매 등을 주관하는 법원, 공매를 대행하는 한국자산관리공사는 해당 사무를 수행하기 위하여 「개인정보 보호법」 제24조 및 같은 법 시행령 제19조에 따른 주민등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

⑩ 안분 적용을 신청 또는 신청하려는 법 제2조제4호나목에 따른 임차인에 대해서는 제1항부터 제9항까지를 준용한다. 이 경우 “전세사기피해자”는 “법 제2조제4호나목에 따른 임차인”으로, “전세사기피해주택”은 “법 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임대차 계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권 등기를 마친 주택도 포함한다)”으로 본다.

제6조(지방세의 우선 징수에 대한 특례) ① 법 제24조제3항에 따라 안분 적용을 신청한 전세사기피해자의 법 제2조제5호에 따른 전세사기피해주택에 법 제24조제1항에 따라 안분하여 징수하는 임대인의 지방세(이하 이 조에서 “고지건별안분액”이라 한다)는 다음 각 호의 구분에 따라 산정한다.

1. 안분대상전세사기피해주택에 부과된 법 제24조제2항 각 호에 해당

하는 지방세

2. 제1호 외의 지방세 중 고지 건별로 아래의 산식에 따라 계산된 금액의 합계액. 다만, 고지 건별로 아래의 산식에 따라 계산된 금액이 2천원 미만일 경우에는 고지 건별 금액의 합계액

$$\text{고지건별안분액} = A \times \frac{B}{C}$$

A: 안분대상전세사기피해주택 임대인의 고지 건별 체납된 지방세 금액

B: 안분대상전세사기피해주택의 가격

C: 안분대상전세사기피해주택 임대인이 보유한 모든 주택의 가격 합계액

② 제1항제2호의 “안분대상전세사기피해주택 임대인이 보유한 모든 주택의 가격 합계액”은 제5항에 따라 신청서를 제출한 날이 속한 연도의 직전 연도의 「지방세법」 제114조에 따른 과세기준일에 안분대상전세사기피해주택 임대인이 소유하고 있는 재산에 과세된 재산세에 대하여 같은 법 제110조제1항에 따라 주택에 대한 재산세의 과세표준산정에 적용된 같은 법 제4조제1항 및 제2항에 따른 시가표준액(이하 이 조에서 “시가표준액”이라 한다)을 합산한 금액(이하 이 조에서 “시가표준액합산액”이라 한다)으로 한다.

③ 제1항제2호의 “안분대상전세사기피해주택의 가격”은 시가표준액합산액 중 안분대상전세사기피해주택의 시가표준액으로 한다. 다만, 시가표준액합산액 중 안분대상전세사기피해주택의 시가표준액이 없는 경우에는 「지방세법」 제4조제1항 및 제2항에 따라 안분대상전세사

기피해주택 소재지 관할 지방자치단체의 장이 산정 또는 결정한 가액(이하 이 조에서 “산정가액”이라 한다)으로 한다.

④ 안분대상전세사기피해주택 소재지 관할 지방자치단체의 장은 제5항에 따른 안분적용 신청이 있을 때에는 제3항 단서에 따른 산정가액의 필요성을 검토하여야 하며 산정가액이 필요할 경우에는 안분적용 신청일로부터 14일 이내에 산정가액을 산정 또는 결정하고, 그 결과를 지체 없이 안분대상전세사기피해주택 소재지 관할 세무서장과 안분대상전세사기피해주택 임대인이 지방세를 체납한 지방자치단체의 장에게 각각 통지하여야 한다. 또한 그 통지를 받은 관할 세무서장은 안분대상전세사기피해주택 임대인의 국세 체납액이 있는 세무서장에게 통지받은 산정가액을 지체 없이 통지하여야 한다.

⑤ 법 제24조제3항에 따라 안분 적용 신청을 하려는 전세사기피해자는 「민사집행법」 제104조, 「국세징수법」 제72조 또는 「지방세징수법」 제78조에 따른 매각결정기일 전까지 별지 제3호 서식의 경·공매시 안분 적용 신청서(이하 이 조에서 “신청서”라 한다)를 전세사기피해주택 소재지 지방자치단체의 장, 경매 등을 주관하는 법원 또는 공매를 대행하는 한국자산관리공사에 제출하여야 한다.

⑥ 제5조제8항에 따라 안분 적용을 신청받은 세무서장으로부터 그 신청 사실을 통보받은 경우에도 그 신청의 효력에는 영향이 없으며, 이 경우 세무서장이 안분 적용을 신청받은 날에 법 제24조제3항에 따라 신청된 것으로 본다.

⑦ 제5항에 따라 신청서를 받은 지방자치단체의 장은 신청서를 첨부하여 임대인의 지방세 체납액이 존재하는 지방자치단체의 장과 신청서등에 기재된 전세사기피해주택 소재지 관할 세무서장에게 통지하여야 한다. 또한 그 통지를 받은 세무서장은 임대인의 주소지(전세사기피해주택 임대인이 법인일 경우에는 본점 소재지 또는 주된 관리장소) 관할 세무서장에게 안분 적용 신청 사실을 지체 없이 통지하여야 한다.

⑧ 제4항부터 제7항에 따라 신청서를 받거나 신청 사실을 통지받은 지방자치단체의 장, 경매 등을 주관하는 법원, 공매를 대행하는 한국자산관리공사는 해당 사무를 수행하기 위하여 「개인정보 보호법」 제24조 및 같은 법 시행령 제19조에 따른 주민등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

⑨ 안분 적용을 신청 또는 신청하려는 법 제2조제4호나목에 따른 임차인에 대해서는 제1항부터 제8항까지를 준용한다. 이 경우 “전세사기피해자”는 “법 제2조제4호나목에 따른 임차인”으로, “전세사기피해주택”은 “법 제2조제4호나목에 따른 임차인의 임대차 계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권 등기를 마친 주택도 포함한다)”으로 본다.

제7조(업무의 위탁) 국토교통부장관은 법 제29조제2항에 따라 다음 각 호의 업무를 「주택도시기금법」 제16조에 따른 주택도시보증공사에 위탁한다.

1. 법 제11조에 따라 국토교통부장관이 설치한 전세피해지원센터의 운영에 관한 업무
2. 법 제16조에 따른 정보체계의 운용에 관한 업무

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(국세 및 지방세의 우선 징수에 대한 특례에 대한 적용례) 이 영 시행일 이후 법 제23조제3항 및 제24조제3항에 따라 최초로 신청한 건부터 적용한다.

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제18조 또는 제19조에 따라 위의 임차주택에 대한 공매절차의 ([] 유예 또는 정지 [] 유예 또는 정지 연장)을 신청합니다.

세무서장 귀하

지방자치단체의 장

유의사항

매각 유예·정지 기간은 신청일로부터 1년 이내의 기간을 적습니다.

신 청 내 용

공매보증금 환급용
계좌신고

은행명
(지점)

계좌번호

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제21조제1항 또는 제22조제1항에 따라 위 공매재산에 대하여 최고가 매수신청가격(최고가 매수신청인이 없는 경우 공매예정가격)으로 우선매수를 신청합니다.

(서명 또는 인)

한국자산관리공사 귀하

유의사항

1. 공매보증금은 최고가 매수신청가격(최고가 매수신청인이 없는 경우 공매예정가격)의 100분의 10 금액을 적습니다.
2. 매각결정기일 전까지 공매보증금을 납부해야 우선매수 신청이 완료됩니다.
3. 매수대금 납부, 명도책임, 매각재산의 권리이전, 매각결정 취소, 주의사항 등은 공매공고문을 통하여 확인해주시기 바랍니다.

전세사기피해자등의 임차주택 경·공매시 안분 적용 신청서

접수번호	접수일	처리기간
------	-----	------

신 청 인(임차인)

성 명		주민등록번호	
주소 또는 거소		전화번호 (휴대전화)	

임차주택 내역

임차주택 소재지			
임대인 성명 (법인명)		주민등록번호 (사업자등록번호)	
확정일자 (전세권 설정일)			

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제23조제3항 또는 제24조제3항에 따라 위의 임차주택에 대한 경매 또는 공매시 국세 및 지방세의 안분 적용을 신청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

세무서장

지방자치단체의 장

법원

한국자산관리공사

귀하

첨부서류	1. 전세사기피해자등 결정문 사본	수수료
	2. 임대차계약서 사본	없 음

210mm×297mm(백상지 80g/㎡(재활용품))

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 주택임차인보호과	
연 락 처	(044) 201 - 4422