

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안(대안)

의안 번호	18526
----------	-------

제안연월일 : 2026. 4.

제안자 : 국토교통위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안	2208942	이소영의원 등 10인	'25.3.17.	상정	제428회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회('25.08.21.)
				소위 심사	제433회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.03.30.)
					제434회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.04.14.)
	2210853	김동아의원 등 15인	'25.6.17.	상정	제428회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회('25.08.21.)
				소위 심사	제433회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.03.30.)
					제434회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.04.14.)
	2211419	정준호의원 등 10인	'25.7.11.	상정	제429회 국회(정기회) 제6차 국토교통위원회('25.11.18.)
				소위 심사	제433회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.03.30.)
					제434회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.04.14.)
	2211734	이연희의원 등 16인	'25.7.28.	상정	제429회 국회(정기회) 제6차 국토교통위원회('25.11.18.)
				소위 심사	제433회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.03.30.)
					제434회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.04.14.)

건 명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
				상정	소위 심사
	2212512	염태영의원 등 10인	'25.9.1.	상정	제429회 국회(정기회) 제6차 국토교통위원회('25.11.18.)
				소위 심사	제433회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.03.30.)
					제434회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.04.14.)
	2213499	한창민의원 등 10인	'25.10.13.	상정	제430회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('25.12.10.)
				소위 심사	제433회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.03.30.)
					제434회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.04.14.)
	2214122	윤종오의원 등 12인	'25.11.12.	상정	제432회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('26.02.10.)
				소위 심사	제433회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.03.30.)
					제434회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.04.14.)
	2214484	염태영의원 등 17인	'25.11.24.	상정	제432회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('26.02.10.)
				소위 심사	제433회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.03.30.)
					제434회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.04.14.)
2217510	복기왕·염 태영의원 등 48인	'26.3.17.	소위 심사	제433회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.03.30.)	
				제434회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.04.14.)	

제434회 국회(임시회) 제3차 국토교통위원회(2026. 4. 16.)는 위 9건의 법률안을 심사한 결과 본회의에 부의하지 아니하기로 하고 「국회법」 제51조에 따라 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 전세사기 피해자를 위한 여러 지원방안들이 추진되고 있으나, 피해주택의 신속한 매입과 관리, 피해자의 주거안정 및 피해 회복을 위한 지원 강화 필요성이 제기되고 있음.

특히, 현행법은 전세사기피해자가 피해주택을 공공주택사업자에게 매입 요청할 수 있도록 하고, 공공임대주택을 통해 일정 기간 거주를 지원하는 등 기본적인 지원체계를 마련하고 있으나, 경매·공매 절차상 우선매수권 행사와 피해주택 매입 과정에서 제도적 미비로 인해 신속한 매입이 곤란한 경우가 발생하고, 주택 매입 요청이 이루어지지 못한 피해자에 대해서는 공공임대주택 지원이 제한되는 등 공공임대주택 지원의 사각지대가 존재하고 있음.

또한, 위반건축물 피해주택은 지방자치단체의 사전심의 등 절차로 인해 다른 피해주택 대비 매입이 지연되고 있으며, 신탁사기 피해주택의 경우 매입 절차와 방식이 명확하지 않아 실질적인 공공매입으로 이어지지 못하는 경우가 많아 개선이 필요함.

아울러 전세사기피해주택의 매입 과정에서 발생하는 경매차익 및 배당금 등을 통한 피해회복 수준이 경매 여건 등에 따라 큰 차이가 발생함에 따라, 피해자 간 피해보증금 회복률이 큰 편차를 보이고 있음. 이에 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하여 받은 금액, 임차보증금반환채권을 변제 받은 금액, 경매 차익

등을 합산한 금액이 최소보장금(임차보증금의 3분의 1)에 미치지 못할 경우, 그 부족분을 지원하는 최소지원금 제도를 도입하고, 일부 피해자에 대해서는 최소보장금을 선지급하는 등 피해회복의 형평성을 제고할 필요가 있음.

한편, 현행법에 따르면, 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 관리 현황 및 피해 실태를 조사하고, 그에 따른 조치를 수행할 수 있으나, 임대인의 소재 불명 등으로 인한 소방시설 안전관리 공백, 공공요금 체납에 따른 단전·단수 등 생활 안전 문제에 대해 지방자치단체가 적극적으로 개입할 수 있는 명확한 근거가 부족한 실정임.

더 나아가 전세사기 예방을 위해 임차인 대상 정보 제공은 확대되고 있으나, 임대차계약 체결 이전 단계에서 예비 임차인을 대상으로 한 상담·컨설팅 등 사전적 피해 예방 지원은 충분하지 않다는 지적이 있으며, 피해주택의 선순위 채권 현황을 신속하고 정확하게 파악하는 데에도 제도적 한계가 존재함.

이에 전세사기피해자에 대한 공공임대주택 지원의 사각지대를 해소하고, 피해주택 매입 절차를 개선하며, 피해회복의 형평성 확보와 임차보증금 보호를 강화하는 한편, 지방자치단체의 피해주택 안전관리 권한을 보완하고 예비 임차인에 대한 피해 예방 지원을 확대하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 미비점을 종합적으로 개선·보완하려는 것임.

3. 대안의 주요내용

- 가. 전세피해지원센터의 명칭을 전세피해 및 예방지원센터로 변경하고 임대차 계약을 체결하려는 자에 대하여 상담 업무를 수행할 수 있도록 함(안 제11조).
- 나. 국세 및 지방세의 안분 징수 특례 적용 절차를 확대함(안 제23조 제1항 및 제24조제1항).
- 다. 원활한 피해주택 매입을 위해 최고매수신고가격이 없는 경우 피해자가 최저매각가격을 최고매수신고가격으로 보아 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있도록 규정하는 한편, 전세사기피해자로부터 전세사기피해주택 매입을 요청받은 공공주택사업자가 그 사실을 법원에 통보하면 법원이 공공주택사업자에게 매각기일을 통지하도록 함(안 제20조제1항 단서 및 제25조제5항 신설 등).
- 라. 공공주택사업자에게 피해주택의 매입을 요청한 피해자도 본인이 희망하는 경우에는 직접 피해주택을 매입할 수 있도록 하고, 공공주택사업자가 전세사기피해주택의 매입 요청을 받으면 제17조에 따른 경매절차의 유예·정지, 제18조에 따른 매각절차의 유예·정지 또는 제19조에 따른 매각절차의 유예·중지를 신청할 수 있도록 함(안 제25조제2항 및 제3항, 안 제25조제15항 및 제16항 신설).
- 마. 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 외의 방법으로 전세사기피해주택을 매입한 경우에도 취득세를 감면받도록 함(안 제25조제4항).

- 바. 경매 또는 공매 절차가 완료되었으나 해당 피해주택을 매수하지 못한 전세사기피해자도 공공임대주택을 지원받을 수 있도록 함(안 제25조의2제1항제3호 신설).
- 사. 공공주택사업자가 신탁사기피해주택을 협의매입할 수 있도록 하고, 협의매입 절차를 마련함(안 제25조의3).
- 아. 공공주택사업자가 위반건축물 피해주택을 우선 매입한 후에 지방자치단체의 사전심의를 신청할 수 있도록 절차를 신설함(안 제25조의6제7항 신설).
- 자. 전세사기피해자간 피해회복 형평성 제고를 위해 피해자가 대항력 또는 우선변제권을 행사하여 받은 금액, 임차보증금반환채권을 변제받은 금액, 경매차익 등으로 회복한 금액이 최소보장금액에 미치지 못할 경우에는 그 부족분을 지원하는 최소보장 제도를 도입하고, 최소보장금의 전부 또는 일부의 선지급, 지원금 등의 반납 절차 및 조사 및 정보의 수집·활용 근거 등을 신설함(안 제25조의9부터 제25조의12까지 신설).
- 차. 임대인이 파산한 경우 우선변제권이 인정되는 임차보증금에 대하여는 면책되지 아니하는 청구권으로 보도록 함(안 제25조의13 신설).
- 카. 지방자치단체에 공공요금 등의 체납 내역 조사 및 조치, 소방시설 및 승강기 안전관리, 피해주택의 보존을 위한 조치 등을 직접 수행할 수 있는 권한을 부여함(안 제28조의2).

- 타. 전세사기피해자등이 설립한 협동조합 및 일정 지분 이상을 소유한 부동산투자회사 등이 피해주택 매입 및 임차사업을 하는 경우 지방자치단체의 지원근거를 마련함(안 제28조의4 신설).
- 파. 국토교통부장관이 전세사기피해자등 지원을 위해 금융기관 등의 보전처분, 압류, 저당권 등 담보권의 설정 관련 권리관계와 관련한 자료의 제공을 요청할 수 있도록 함(안 제29조의2제1항).
- 하. 국토교통부장관이 특히 필요하다고 인정할 때에는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따른 신용정보를 제공받을 수 있도록 근거를 신설함(안 제29조의2제4항부터 제6항까지 신설 및 제31조제1항).

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제11조의 제목 “전세피해지원센터”를 “전세피해 및 예방지원센터”로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 중 “위하여 전세피해지원센터”를 “위하여 전세피해 및 예방지원센터”로 하며, 같은 조 제3항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 전세피해지원센터는 임대차계약을 체결하려는 자에 대하여 다음 각 호의 사항에 대한 상담을 수행할 수 있다.

1. 임대차목적물의 「부동산등기법」에 따른 등기사항증명서의 권리 관계 분석
2. 임대차계약증서의 문구 검토
3. 그 밖에 안전한 임대차계약을 위한 주의사항 등

제20조제1항에 단서를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항 중 “제1항의 경우에 법원은 최고가매수신고가 있더라도”를 “제1항에 따른 신고가 있는 경우 법원은”으로 하며, 같은 조 제4항 중 “제1항”을 “제1항 본문”으로 한다.

다만, 최고매수신고가격이 없는 경우 전세사기피해자는 「민사집행

법」 제113조에 따른 보증을 제공하고 같은 법 제97조에 따른 최저 매각가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.

제23조제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “강제징수 또는 경매 절차”를 “강제징수, 경매 절차, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각”으로 한다.

제24조제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “채납처분 또는 경매 절차”를 “채납처분, 경매 절차, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제497조에 따른 환가 또는 같은 법 제492조제1호에 따른 임의매각”으로 한다.

제25조의 제목 “공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입”을 “공공주택사업자 등의 전세사기피해주택 매입”으로 하고, 같은 조 제2항 전단 중 “경우에는 제20조부터 제22조까지에 따른”을 “경우 공공주택사업자는 「민사집행법」 제113조, 「국세징수법」 제71조 및 「지방세징수법」 제76조에 따른 보증의 제공 없이”로, “공공주택사업자에게 양도한 것으로 간주한다”를 “행사할 수 있다”로 하며, 같은 항 후단을 삭제하고, 같은 조 제3항을 다음과 같이 한다.

③ 제1항에 따라 매입을 요청받은 공공주택사업자는 해당 전세사기 피해주택에 대하여 다음 각 호의 사항을 법원, 관할 세무서장 또는 지방자치단체의 장에게 요청할 수 있다.

1. 제17조에 따른 경매절차의 유예·정지, 제18조에 따른 매각절차의 유예·정지 또는 제19조에 따른 매각절차의 유예·중지
2. 제17조에 따른 경매절차의 유예·정지, 제18조에 따른 매각절차

의 유예·정지 또는 제19조에 따른 매각절차의 유예·중지 중인
경우 그 절차의 속행

제25조제4항 중 “제2항에 따라 우선 매수할 수 있는 권리를 양수한”을
“제1항에 따라 매입을 요청받은”으로 하고, 같은 항에 단서를 다음과
같이 신설한다.

다만, 공공주택사업자는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 「민사
집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따
른 공매 외의 방법으로도 전세사기피해주택을 매입할 수 있다.

제25조제11항을 삭제하고, 같은 조 제5항부터 제10항까지를 각각 제6
항부터 제11항까지로 하며, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설하고,
같은 조 제6항(중전의 제5항) 중 “제4항”을 “제4항 본문”으로 하며, 같
은 조 제7항(중전의 제6항) 중 “제4항”을 “제4항 본문”으로 하고, 같은
조 제8항(중전의 제7항) 중 “제6항”을 “제7항”으로, “제4항”을 “제4항
본문”으로 하며, 같은 조 제9항(중전의 제8항) 각 호 외의 부분 및 같
은 항 제1호 중 “제4항”을 각각 “제4항 본문”으로 하고, 같은 호 중
“제6항 및 제7항”을 “제7항 및 제8항”으로 하며, 같은 항 제2호 중
“제6항”을 “제7항”으로 하고, 같은 조 제10항(중전의 제9항) 각 호 외
의 부분 중 “제4항”을 “제4항 본문”으로 하며, 같은 항 제2호 중 “제6
항”을 “제7항”으로 하고, 같은 조 제11항(중전의 제10항) 중 “제6항부
터 제9항까지”를 “제7항부터 제10항까지”로 하며, 같은 조에 제14항
및 제15항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑤ 제1항에 따라 매입을 요청받은 공공주택사업자는 법원에 그 사실을 통보할 수 있다. 이 경우 법원은 「민사집행법」 제104조제2항에 따라 매각기일을 해당 공공주택사업자에게 통지하여야 한다.

⑭ 전세사기피해자와 공공주택사업자가 모두 우선매수 신고를 하는 경우 전세사기피해자는 매각기일까지(공매의 경우에는 매각결정기일 전까지를 말한다) 자기의 매수신고에 대하여 매각을 허가하여 달라는 취지의 신고를 할 수 있다.

⑮ 제14항에 따른 신고가 있는 경우 법원(공매의 경우에는 관할 세무서장 또는 지방자치단체의 장을 말한다)은 제14항의 전세사기피해자에게 매각을 허가하여야 한다.

제25조의2제1항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 전세사기피해주택의 경매 또는 공매 절차가 완료되었으나 해당 주택을 매수하지 못한 전세사기피해자

제25조의3제2항 중 “매입할”을 “협의매입할 것을 결정할”로 하고, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 협의매입의 결정을 신탁사기피해자, 수탁자 및 신탁계약에 따른 선순위 수익자(이하 “수탁자등”이라 한다)에게 알려야 한다.

제25조의3제3항을 제8항으로 하고, 같은 조에 제3항부터 제7항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

③ 제2항에 따라 협의매입의 통지를 받은 수탁자등은 신탁사기피해주택의 매각에 대하여 공공주택사업자와 우선적으로 협의하여야 한

다. 「신탁법」 제31조에 따른 신탁재산의 처분 절차가 진행중인 경우에도 또한 같다.

④ 수탁자등은 공공주택사업자에게 매각희망금액과 신탁사기피해주택에 존재하는 모든 권리관계 및 체납금 등으로서 매매계약을 통하여 공공주택사업자가 부담하여야 하는 권리 및 비용을 서면으로 제출하여야 한다.

⑤ 공공주택사업자는 제4항에 따른 권리 및 비용의 검증을 위하여 필요한 경우 국세청 또는 지방자치단체에 임대인의 납세증명서 및 납부내역증명(지방세의 경우 납세내역증명 및 세목별 과세증명서로 본다)을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

⑥ 제5항에 따라 공공주택사업자가 제공받는 자료에 대해서는 사용료와 수수료 등을 면제한다.

⑦ 제5항에 따른 과세정보 제공 요청은 그 목적 달성에 필요한 최소한의 범위에서 하여야 하고, 다른 목적을 위하여 남용하여서는 아니 된다.

제25조의3제8항(중전의 제3항) 중 “제25조제4항부터 제10항까지”를 “제25조제4항, 제6항부터 제11항까지”로 한다.

제25조의5제1항 중 “제25조제8항 또는 제9항”을 “제25조제9항 또는 제10항”으로, “제25조의3제3항”을 “제25조의3제8항”으로 한다.

제25조의6제7항부터 제9항까지를 각각 제8항부터 제10항까지로 하고,

같은 조에 제7항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제8항(중전의 제7항) 중 “제6항”을 “제6항 또는 제7항”으로 한다.

⑦ 공공주택사업자는 제5항에도 불구하고 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 해당 대상건축물의 사용승인을 신청하거나 용도변경을 신고하면서 해당 대상건축물의 매입을 신고할 수 있다. 이 경우 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 대상건축물이 제3항 각 호의 요건을 모두 충족하면 공공주택사업자에게 사용승인(제2조제6호다목의 건축물은 제외한다) 또는 용도변경 신고(제2조제6호다목의 건축물에 한정한다)의 판단을 통보하고, 사용승인서를 내주거나 용도변경 신고를 수리하여야 한다.

제25조의8 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 제25조의9 및 제25조의10에 따라 국토교통부장관이 최소보장피해자에게 지급하는 최소지원금 및 선지급금과 각각의 금액을 지급받을 권리는 양도하거나 담보로 제공할 수 없으며, 이를 압류할 수 없다.

제25조의9부터 제25조의13까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제25조의9(임차보증금의 최소보장) ① 전세사기피해자와 제2조제4호다목에 따른 임차인(대한민국 국적을 가지지 아니한 사람은 제외하며, 이하 “최소보장피해자”라 한다)은 다음 각 호에 따른 금액의 총합이 임차보증금의 3분의 1(이하 “최소보장금”이라 한다)에 미치지 못할

경우에는 국토교통부장관(제29조에 따라 업무를 위탁받은 자를 포함한다. 이하 이 조 및 제25조의10부터 제25조의12까지에서 같다)에게 그 부족분(이하 “최소지원금”이라 한다)의 지급을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신청할 수 있으며, 국토교통부장관은 신청을 받은 날부터 90일 이내에 지급 여부를 결정하여야 한다. 다만, 신청서류 누락으로 보완이 필요한 경우 등 기간 내 결정할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 30일 이내의 범위에서 그 기간을 한 차례 연장할 수 있다.

1. 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하여 받은 금액
2. 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액
3. 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 지원액

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 최소지원금을 신청할 수 없다.

1. 본인의 전세사기피해주택 또는 신탁사기피해주택을 직접 매수한 최소보장피해자
2. 「주택임대차보호법」에 따른 우선변제권의 행사를 소홀히 하여 「민사집행법」에 따른 배당요구 또는 「국세징수법」 및 「지방세징수법」에 따른 배분요구를 하지 아니한 최소보장피해자
3. 제25조의10에 따라 최소보장금의 전부 또는 일부를 선지급 받은 자

- ③ 최소보장피해자가 최소지원금을 지급받은 경우 제25조, 제25조의 2 및 제25조의3에 따른 공공임대주택 지원을 받을 수 없다.
- ④ 국가 또는 지방자치단체는 최소지원금에 해당하는 비용을 재정
으로 지원할 수 있다.
- ⑤ 국토교통부장관은 제1항에 따라 최소지원금 지급 여부를 결정하
였을 때에는 이를 최소지원금을 신청한 자에게 통지하여야 한다.
- ⑥ 최소지원금의 산정에 관한 구체적인 사항은 대통령령으로 정하
고, 신청·통지·지급절차 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령
으로 정한다.

제25조의10(최소보장금의 선지급) ① 최소보장피해자 중 다음 각 호의
어느 하나에 해당하는 자는 국토교통부장관에게 최소보장금의 전부
또는 일부를 미리 지급받을 수 있다. 이 경우 그 금액(이하 “선지급
금”이라 한다)을 지급받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에
따라 지급을 신청하여야 한다.

- 1. 제2조제4호다목에 따른 임차인 중 적법한 임대권한을 가지지 아
니한 자와 임대차계약을 체결한 자(신탁사기피해자를 포함한다)
- 2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

② 국토교통부장관은 선지급금의 지급 신청을 받은 날부터 90일 이
내에 지급 여부와 지원금을 결정하여야 한다. 다만, 신청서류 누락
으로 보완이 필요한 경우 등 기간 내 결정할 수 없는 부득이한 사
유가 있는 경우에는 30일 이내의 범위에서 그 기간을 한 차례 연장

할 수 있다.

③ 국토교통부장관이 선지급금의 지급을 신청한 자의 임차보증금 반환채권을 양수한 경우 양수한 금액의 범위에서 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항 및 제8조에 따른 우선변제권을 승계한다. 이 경우 선지급금을 지급받은 자는 제5항에 따른 정산이 완료될 때까지 「주택임대차보호법」 제3조제1항에 따른 대항력을 유지하여야 한다.

④ 선지급금을 지급받은 자는 더 이상 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 공공임대주택 지원을 받을 수 없다.

⑤ 국토교통부장관은 선지급금을 지급한 뒤 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하여 받은 금액, 임차보증금 반환채권을 통하여 변제받은 금액, 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따라 지원받은 금액 등(이하 “정산대상액”이라 한다)을 고려하여 대통령령으로 정하는 방법에 따라 정산한다.

⑥ 국가는 제29조에 따라 선지급금의 업무를 위탁받은 기관이 선지급금을 자신의 비용으로 먼저 지급한 경우 최소지원금에 해당하는 비용 등을 재정으로 지원할 수 있다.

⑦ 국토교통부장관은 제2항에 따라 선지급 지급 여부를 결정하였을 때에는 이를 선지급금을 신청한 자에게 통지하여야 한다.

⑧ 선지급금 산정기준 등에 관한 구체적인 사항은 대통령령으로 정하고, 선지급금의 신청·통지·지급절차·정산 등 그 밖에 필요한

사항은 국토교통부령으로 정한다.

제25조의11(최소지원금 및 선지급금의 반납) ① 최소보장피해자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 사실을 지체 없이 국토교통부장관에게 신고하여야 하며, 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 지급받은 최소지원금 및 선지급금을 반납하여야 한다.

1. 최소지원금을 지급받은 이후 임차보증금의 전부 또는 일부를 회수하거나 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 경우
2. 제25조의10제5항에 따른 정산 결과 정산대상액이 선지급금에 미치지 못한 자가 임차보증금의 전부 또는 일부를 회수하거나 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 경우
3. 제25조의10에 따라 선지급금을 지급받은 자가 본인의 전세사기피해주택 또는 신탁사기피해주택을 직접 매수한 경우

② 국토교통부장관은 최소보장피해자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 최소지원금 및 선지급금의 전부 또는 일부를 반납하게 할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 지원금을 받은 경우
2. 지원금이 과오지급된 경우
3. 제25조의10제3항 후단을 위반하여 대항력 상실로 인해 우선변제권의 행사 등이 제한된 경우

③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항에 따라 최소지원금 및 선지급

금의 전부 또는 일부를 반납하여야 할 최소보장피해자가 국토교통부령으로 정하는 기간 내에 반납하지 아니하면 국세 강제징수의 예에 따른다.

제25조의12(최소지원금 및 선지급금 지급 등을 위한 조사 및 정보의 수집·활용) ① 국토교통부장관은 최소지원금 및 선지급금의 지급·정산·반납 등 업무를 위하여 최소보장피해자 및 국가기관 등에 대하여 필요한 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

② 국토교통부장관의 업무를 제29조에 따라 위탁받은 기관의 장은 최소보장피해자의 임차보증금, 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액에 대한 자료를 최소보장피해자 또는 관계기관의 장에게 요청할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항에 따라 제공받은 자료 또는 정보를 수집·관리·보유 또는 활용할 수 있다.

④ 제1항에 따른 자료요청 또는 정보의 제공요청 등에 관하여는 제13조제1항부터 제4항까지 및 같은 조 제6항을 준용한다.

제25조의13(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 관한 특례) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제566조에도 불구하고 전세사기 피해주택에 대한 전세사기피해자등의 임차보증금은 같은 법 제415조제1항에 따라 우선변제권이 인정되는 한도 내에서는 책임이 면제되지 아니하는 청구권으로 본다.

제28조의2제2항 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 제5호의 경우 전세사기피해자의 동의를 받아야 하며, 지방자치단체의 장이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 경우에는 「민법」 제626조제1항에도 불구하고 전세사기피해자를 대신하여 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

제28조의2제2항에 제3호부터 제5호까지를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4항을 제5항으로 하며, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제5항(중전의 제4항) 중 “제3항까지”를 “제4항까지”로 한다.

3. 전기요금·수도요금 등 공공요금과 공용부분의 유지·보수비용의 체납(임차인의 고의 또는 과실로 발생한 경우는 제외한다) 내역 조사, 그에 따른 조치
 4. 전세사기피해주택에 대한 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 소방시설의 설치 및 관리, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」에 따른 소방안전관리업무 및 「승강기 안전관리법」에 따른 승강기 안전관리업무(이하 “시설등의 안전관리”라 한다)가 실질적으로 불가능하다고 판단되는 경우에는 시설등의 안전관리의 직접 수행(해당 법령에 따라 관리업자 등을 통하여 대행하게 하는 경우를 포함한다)
 5. 전세사기피해주택의 보존을 위한 조치
- ④ 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 관리를 위하여 필요한

경우 공공기관 및 민간단체와 협력할 수 있다.

제4장에 제28조의4를 다음과 같이 신설한다.

제28조의4(전세사기피해자등이 설립한 협동조합 등에 대한 지원) 지방자치단체의 장은 전세사기피해자등이 설립하거나 전세사기피해자등을 조합원으로 하는 협동조합과 해당 협동조합이 발행주식총수 중 대통령령으로 정하는 비율 이상의 주식을 소유한 부동산투자회사(「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사를 말한다)가 전세사기피해주택을 매입하거나 전세사기피해자등에게 임대주택을 임대하는 경우에는 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

제29조의2제1항 중 “제4장”을 “금융기관 등의 보전처분, 압류, 저당권 등 담보권의 설정 관련 권리관계, 제4장”으로 하고, 같은 조에 제4항부터 제6항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

④ 국토교통부장관은 전세사기피해자등 지원을 위하여 특히 필요하다고 인정할 때에는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조에도 불구하고 같은 법 제25조에 따른 신용정보집중기관의 장에게 전세사기피해자등의 임대인에 대한 신용정보(「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 신용정보를 말한다. 이하 같다)를 제공하도록 요청할 수 있다.

⑤ 제4항에 따라 신용정보를 제공하는 신용정보집중기관의 장은 신용정보등의 제공 사실을 명의인에게 통보하여야 한다. 다만, 명의인의 동의가 있는 경우에는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법

를」 제32조제7항에도 불구하고 통보하지 아니할 수 있다.

⑥ 제4항 및 제5항에 따른 신용정보의 제공요청 및 제공 사실의 통보 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제30조 전단 중 “주택도시보증공사”를 “주택도시보증공사, 공공주택사업자”로 한다.

제31조제1항 중 “제15조의2 및 제16조”를 “제15조의2, 제16조 및 제29조의2”로 한다.

제34조를 다음과 같이 한다.

제34조(과태료) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 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
2. 제25조의11제1항에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
3. 제25조의11제1항을 위반하여 정하여진 기간 내 최소지원금 및 선지급금을 반납하지 아니한 자

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제25조의8부터 제25조의12까지, 제28조의4, 제29조의2제4항부터 제6항까지, 제31조(제29조의2제4항부터 제6항까지의 개정규정과 관련된 부분으로 한정한다) 및 제34조의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공공주택사업자 등의 전세사기피해주택 매입에 관한 적용례) 제25조제2항, 제14항 및 제15항의 개정규정은 이 법 시행 전에 전세사기피해자가 공공주택사업자에게 전세사기피해주택의 매입을 요청한 경우에도 적용한다.

제3조(공공임대주택 지원에 관한 적용례) 제25조의2제1항제3호의 개정규정은 이 법 시행 전에 경매 또는 공매절차가 완료되었으나 해당주택을 매수하지 못한 전세사기피해자에 대하여도 적용한다.

제4조(최소보장피해자에 대한 최소지원금 및 선지급금 지급에 관한 적용례) 제25조의9 및 제25조의10의 개정규정은 이 법 시행 전에 제14조 또는 제15조에 따라 전세사기피해자등으로 결정된 최소보장피해자에 대하여도 적용한다. 이 경우 제14조의2에 따른 전세사기피해자등 지원의 신청기간은 이 법의 시행일부터 기산한다.

제5조(최소지원금 신청 제한에 관한 적용례) 제25조의9제2항제2호의 개정규정은 개정규정 시행 이후 최초로 경매개시결정이 있거나 공매공고를 하는 경우부터 적용한다.

제6조(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」의 특례에 관한 적용례)

제25조의13의 개정규정은 이 법 시행 전 파산선고를 받고 이 법 시행 당시 면책결정이 확정되지 아니한 경우에도 적용한다.

에는 최고가매수신고인을 「민
사집행법」 제114조에 따른 차
순위매수신고인으로 본다.

제23조(국세의 우선 징수에 대한
특례) ① 관할 세무서장은 국세
의 강제징수 또는 경매 절차 등
을 통하여 임대인의 국세를 징
수하려 할 때 다음 각 호의 요
건을 모두 충족하는 경우에는
해당 임대인의 국세를 「국세기
본법」 제35조제1항에도 불구
하고 대통령령으로 정하는 기준
에 따라 해당 임대인이 보유한
모든 주택에 각각의 가격비율에
따라 안분하여 징수할 수 있다.
이 경우 안분된 국세의 우선권
은 「국세기본법」에 따른다.

1. ~ 3. (생략)

② ~ ⑤ (생략)

제24조(지방세의 우선 징수에 대
한 특례) ① 지방자치단체의 장
은 지방세의 채납처분 또는 경
매 절차 등을 통하여 임대인의
지방세(가산금을 포함한다. 이
하 이 조에서 같다)를 징수하려
할 때 다음 각 호의 요건을 모

-----.

제23조(국세의 우선 징수에 대한
특례) ① -----
-- 강제징수, 경매 절차, 「채무
자 회생 및 파산에 관한 법률」
제497조에 따른 환가 또는 같은
법 제492조제1호에 따른 임의매
각 -----

1. ~ 3. (현행과 같음)

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제24조(지방세의 우선 징수에 대
한 특례) ① -----
----- 채납처분, 경매 절차,
「채무자 회생 및 파산에 관한
법률」 제497조에 따른 환가 또
는 같은 법 제492조제1호에 따
른 임의매각 -----

③ 제2항에 따라 우선매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자는 해당 전세사기피해주택에 대하여 제17조부터 제19조까지에 따라 경매절차의 유예·정지, 매각절차의 유예 또는 정지 및 매각절차의 유예 또는 중지 중인 경우 법원, 관할 세무서장 또는 지방자치단체의 장에게 절차의 속행을 요청할 수 있다.

④ 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

③ 제1항에 따라 매입을 요청 받은 공공주택사업자는 해당 전세사기피해주택에 대하여 다음 각 호의 사항을 법원, 관할 세무서장 또는 지방자치단체의 장에게 요청할 수 있다.

1. 제17조에 따른 경매절차의 유예·정지, 제18조에 따른 매각절차의 유예·정지 또는 제19조에 따른 매각절차의 유예·중지

2. 제17조에 따른 경매절차의 유예·정지, 제18조에 따른 매각절차의 유예·정지 또는 제19조에 따른 매각절차의 유예·중지 중인 경우 그 절차의 속행

④ 제1항에 따라 매입을 요청 받은-----

“주택도시기금”이라 한다)으로 지원한다.

⑥ 공공주택사업자는 제4항에 따라 취득하는 데 소요되는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액에 차액이 발생한 경우에는 이를 전세사기피해자의 공공임대주택 거주에 따른 임대료로 사용하여야 한다.

⑦ 국가 또는 지방자치단체는 제6항에 따른 차액이 제4항에 따른 거주기간 동안 전세사기 피해자가 납부하여야 할 임대료에 미치지 못할 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정으로 이를 지원할 수 있다.

⑧ 공공주택사업자는 전세사기 피해자가 제4항에 따라 우선 공급된 공공임대주택에서 이주하는 경우(이미 이주한 경우를 포함한다) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 지원할 수 있다.

-----.

⑦ ----- 제4항 본문-----

-----.

⑧ -----
제7항-----제4항 본문-----

-----.

⑨ -----
-----제4항 본문-----

-----.

택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하고 받은 금액과 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액을 제외한 금액을 넘을 수 없다.

⑪ 공공주택사업자는 제2항에도 불구하고 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 외의 방법으로 전세사기피해주택을 매입할 수 있다.

⑫ · ⑬ (생략)

<신설>

<신설>

<삭제>

⑫ · ⑬ (현행과 같음)

⑭ 전세사기피해자와 공공주택사업자가 모두 우선매수 신고를 하는 경우 전세사기피해자는 매각기일까지(공매의 경우에는 매각결정기일 전까지를 말한다) 자기의 매수신고에 대하여 매각을 허가하여 달라는 취지의 신고를 할 수 있다.

⑮ 제14항에 따른 신고가 있는 경우 법원(공매의 경우에는 관할 세무서장 또는 지방자치단

제25조의2(공공임대주택 지원)

① 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에 대하여 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제45조의2에 따라 기존주택을 임차하여 공공임대주택으로 공급하는 경우를 포함한다)을 우선 공급할 수 있고, 그 임차인은 최장 10년간 거주할 수 있다.

1. 2. (생략)

<신설>

② ~ ⑤ (생략)

제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입)

① (생략)

② 제1항에 따라 매입을 요청한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입

체의 장을 말한다)은 제14항의 전세사기피해자에게 매각을 허가하여야 한다.

제25조의2(공공임대주택 지원)

① -----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. 전세사기피해주택의 경매 또는 공매 절차가 완료되었으나 해당 주택을 매수하지 못한 전세사기피해자

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입)

① (현행과 같음)

② -----

-----협의

할 수 있다. <후단 신설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

매입할 것을 결정할-----
----- . 이 경우 협의매입
의 결정을 신탁사기피해자, 수
탁자 및 신탁계약에 따른 선순
위 수익자(이하 “수탁자등”이
라 한다)에게 알려야 한다.

③ 제2항에 따라 협의매입의
통지를 받은 수탁자등은 신탁
사기피해주택의 매각에 대하여
공공주택사업자와 우선적으로
협약하여야 한다. 「신탁법」
제31조에 따른 신탁재산의 처
분 절차가 진행 중인 경우에도
또한 같다.

④ 수탁자등은 공공주택사업자
에게 매각희망금액과 신탁사기
피해주택에 존재하는 모든 권
리관계 및 체납금 등으로서 매
매계약을 통하여 공공주택사업
자가 부담하여야 하는 권리 및
비용을 서면으로 제출하여야
한다.

⑤ 공공주택사업자는 제4항에
따른 권리 및 비용의 검증을
위하여 필요한 경우 국세청 또
는 지방자치단체에 임대인의

<신 설>

<신 설>

③ 공공주택사업자의 신탁사기 피해주택 매입에 관하여는 제25조제4항부터 제10항까지, 제12항 및 제13항을 준용한다. 이 경우 “전세사기피해자”는 “신탁사기피해자”로, “전세사기피해주택”은 “신탁사기피해주택”으로 본다.

제25조의5(공공주택사업자의 전세사기피해주택등 매각) ① 제

납세증명서 및 납부내역증명(지방세의 경우 납세내역증명 및 세목별 과세증명서로 본다)을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

⑥ 제5항에 따라 공공주택사업자가 제공받는 자료에 대해서는 사용료와 수수료 등을 면제한다.

⑦ 제5항에 따른 과세정보 제공 요청은 그 목적 달성에 필요한 최소한의 범위에서 하여야 하고, 다른 목적을 위하여 남용하여서는 아니 된다.

⑧ -----
----- 제25조제4항, 제6항부터 제11항까지-----

제25조의5(공공주택사업자의 전세사기피해주택등 매각) ① --

25조 또는 제25조의3에 따라 전세사기피해주택등을 매입한 공공주택사업자는 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에 따른 임대 의무기간이 경과한 후 해당 주택을 무주택자인 전세사기피해자(제25조제8항 또는 제9항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 받은 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 신탁사기피해자(제25조의3제3항에 따라 공공주택사업자로부터 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액을 받은 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)에게 우선 매각할 수 있다.

②·③ (생략)

제25조의6(「건축법」에 관한 특별) ① ~ ⑥ (생략)

<신 설>

-----제25조제9항 또는 제10항-----

-----제25조의3제8항-----

②·③ (현행과 같음)

제25조의6(「건축법」에 관한 특별) ① ~ ⑥ (현행과 같음)

⑦ 공공주택사업자는 제5항에도 불구하고 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 해당 대상 건축물의 사용승인을 신청하거

나 용도변경을 신고하면서 해당 대상건축물의 매입을 신고할 수 있다. 이 경우 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 대상건축물이 제3항 각호의 요건을 모두 충족하면 공공주택사업자에게 사용승인(제2조제6호다목의 건축물은 제외한다) 또는 용도변경 신고(제2조제6호다목의 건축물에 한정한다)의 판단을 통보하고, 사용승인서를 내주거나 용도변경 신고를 수리하여야 한다.

⑦ 제6항의 사용승인 또는 용도변경으로 인하여 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치기준에 미달하게 된 공공주택사업자는 추가적으로 부설주차장을 설치할 의무를 지지 아니한다.

⑧·⑨ (생략)

제25조의8(전세사기피해자등 지원액의 압류금지) (생략)

<신설>

⑧ 제6항 또는 제7항-----

-----.

⑨·⑩ (현행 제8항 및 제9항과 같음)

제25조의8(전세사기피해자등 지원액의 압류금지) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)

② 제25조의9 및 제25조의10에

<신 설>

따라 국토교통부장관이 최소보증피해자에게 지급하는 최소지원금 및 선지급금과 각각의 금액을 지급받을 권리는 양도하거나 담보로 제공할 수 없으며, 이를 압류할 수 없다.

제25조의9(임차보증금의 최소보증) ① 전세사기피해자와 제2조제4호다목에 따른 임차인(대한민국 국적을 가지지 아니한 사람은 제외하며, 이하 “최소보증피해자”라 한다)은 다음 각 호에 따른 금액의 총합이 임차보증금의 3분의 1(이하 “최소보증금”이라 한다)에 미치지 못할 경우에는 국토교통부장관(제29조에 따라 업무를 위탁받은 자를 포함한다. 이하 이 조 및 제25조의10부터 제25조의12까지에서 같다)에게 그 부족분(이하 “최소지원금”이라 한다)의 지급을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신청할 수 있으며, 국토교통부장관은 신청을 받은 날부터 90일 이내에 지급 여부를 결정하여야 한다.

다만, 신청서류 누락으로 보완이 필요한 경우 등 기간 내 결정할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 30일 이내의 범위에서 그 기간을 한 차례 연장할 수 있다.

1. 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하여 받은 금액
2. 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액
3. 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 지원액

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 최소지원금을 신청할 수 없다.

1. 본인의 전세사기피해주택 또는 신탁사기피해주택을 직접 매수한 최소보장피해자
2. 「주택임대차보호법」에 따른 우선변제권의 행사를 소홀히 하여 「민사집행법」에 따른 배당요구 또는 「국세징수법」 및 「지방세징수법」에 따른 배분요구를 하지 아니한 최소보장피해자

3. 제25조의10에 따라 최소보장금의 전부 또는 일부를 선지급 받은 자

③ 최소보장피해자가 최소지원금을 지급받은 경우 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 공공임대주택 지원을 받을 수 없다.

④ 국가 또는 지방자치단체는 최소지원금에 해당하는 비용을 재정으로 지원할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 제1항에 따라 최소지원금 지급 여부를 결정하였을 때에는 이를 최소지원금을 신청한 자에게 통지하여야 한다.

⑥ 최소지원금의 산정에 관한 구체적인 사항은 대통령령으로 정하고, 신청·통지·지급절차 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

<신 설>

제25조의10(최소보장금의 선지급) ① 최소보장피해자 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 국토교통부장관에게 최소보장금의 전부 또는 일부

를 미리 지급받을 수 있다. 이 경우 그 금액(이하 “선지급금”이라 한다)을 지급받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 지급을 신청하여야 한다.

1. 제2조제4호다목에 따른 임차인 중 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차 계약을 체결한 자(신탁사기피해자를 포함한다)

2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

② 국토교통부장관은 선지급금의 지급 신청을 받은 날부터 90일 이내에 지급 여부와 지원금을 결정하여야 한다. 다만, 신청서류 누락으로 보완이 필요한 경우 등 기간 내 결정할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 30일 이내의 범위에서 한 차례만 그 기간을 연장할 수 있다.

③ 국토교통부장관이 선지급금의 지급을 신청한 자의 임차보증금반환채권을 양수한 경우

양수한 금액의 범위에서 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항 및 제8조에 따른 우선변제권을 승계한다. 이 경우 선지급금을 지급받은 자는 제5항에 따른 정산이 완료될 때까지 「주택임대차보호법」 제3조제1항에 따른 대항력을 유지하여야 한다.

④ 선지급금을 지급받은 자는 더 이상 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따른 공공임대주택 지원을 받을 수 없다.

⑤ 국토교통부장관은 선지급금을 지급한 뒤 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하여 받은 금액, 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액, 제25조, 제25조의2 및 제25조의3에 따라 지원받은 금액 등(이하 “정산대상액”이라 한다)을 고려하여 대통령령으로 정하는 방법에 따라 정산한다.

⑥ 국가는 제29조에 따라 선지급금의 업무를 위탁받은 기관

이 선지급금을 자신의 비용으로 먼저 지급한 경우 최소지원금에 해당하는 비용 등을 재정으로 지원할 수 있다.

⑦ 국토교통부장관은 제2항에 따라 선지급 지급 여부를 결정하였을 때에는 이를 선지급금을 신청한 자에게 통지하여야 한다.

⑧ 선지급금 산정기준 등에 관한 구체적인 사항은 대통령령으로 정하고, 선지급금의 신청·통지·지급절차·정산 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

<신 설>

제25조의11(최소지원금 및 선지급금의 반납) ① 최소보장피해자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 사실을 지체 없이 국토교통부장관에게 신고하여야 하며, 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 지급받은 최소지원금 및 선지급금을 반납하여야 한다.

1. 최소지원금을 지급받은 이

후 임차보증금의 전부 또는
일부를 회수하거나 임차보증
금반환채권을 통하여 변제받
은 경우

2. 제25조의10제5항에 따른 정
산 결과 정산대상액이 선지
급금에 미치지 못한 자가 임
차보증금의 전부 또는 일부
를 회수하거나 임차보증금반
환채권을 통하여 변제받은
경우

3. 제25조의10에 따라 선지급
금을 지급받은 자가 본인의
전세사기피해주택 또는 신탁
사기피해주택을 직접 매수한
경우

② 국토교통부장관은 최소보장
피해자가 다음 각 호의 어느
하나에 해당하는 경우에는 국
토교통부령으로 정하는 바에
따라 최소지원금 및 선지급금
의 전부 또는 일부를 반납하게
할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한
방법으로 지원금을 받은 경
우

<신 설>

2. 지원금이 과오지급된 경우

3. 제25조의10제3항 후단을 위반하여 대항력 상실로 인해 우선변제권의 행사 등이 제한된 경우

③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항에 따라 최소지원금 및 선지급금의 전부 또는 일부를 반납하여야 할 최소보장피해자가 국토교통부령으로 정하는 기간 내에 반납하지 아니하면 국세 강제징수의 예에 따른다.

제25조의12(최소지원금 및 선지급금 지급 등을 위한 조사 및 정보의 수집·활용) ① 국토교통부장관은 최소지원금 및 선지급금의 지급·정산·반납 등 업무를 위하여 최소보장피해자 및 국가기관 등에 대하여 필요한 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

② 국토교통부장관의 업무를 제29조에 따라 위탁받은 기관

의 장은 최소보장피해자의 임차보증금, 임차보증금반환채권을 통하여 변제받은 금액에 대한 자료를 최소보장피해자 또는 관계기관의 장에게 요청할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항에 따라 제공받은 자료 또는 정보를 수집·관리·보유 또는 활용할 수 있다.

④ 제1항에 따른 자료요청 또는 정보의 제공요청 등에 관하여는 제13조제1항부터 제4항까지 및 같은 조 제6항을 준용한다.

<신 설>

제25조의13(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 관한 특례) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제566조에도 불구하고 전세사기피해주택에 대한 전세사기피해자등의 임차보증금은 같은 법 제415조제1항에 따라 우선변제권이 인정되는 한도 내에서는 책임이 면제되지 아니하는 청구권으로 본다.

제28조의2(전세사기피해주택의

제28조의2(전세사기피해주택의

안전관리 및 감독) ① (생략)

② 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 임대인등이 소재불명 또는 연락두절 등으로 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다. <단서 신설>

1. 2. (생략)

<신설>

<신설>

안전관리 및 감독) ① (현행과 같음)

② -----

---. 다만, 제5호의 경우 전세사기피해자의 동의를 받아야 하며, 지방자치단체의 장이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 경우에는 「민법」 제26조제1항에도 불구하고 전세사기피해자를 대신하여 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

1. 2. (현행과 같음)

3. 전기요금·수도요금 등 공공요금과 공용부분의 유지·보수비용의 체납(임차인의 고의 또는 과실로 발생한 경우는 제외한다) 내역 조사, 그에 따른 조치

4. 전세사기피해주택에 대한 「소방시설 설치 및 관리에

관한 법률」에 따른 소방시설의 설치 및 관리, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」에 따른 소방안전관리업무 및 「승강기 안전관리법」에 따른 승강기 안전관리업무(이하 “시설등의 안전관리”라 한다)가 실질적으로 불가능하다고 판단되는 경우에는 시설등의 안전관리의 직접 수행(해당 법령에 따라 관리업자 등을 통하여 대행하게 하는 경우를 포함한다)

5. 전세사기피해주택의 보존을 위한 조치

③ (현행과 같음)

④ 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 관리를 위하여 필요한 경우 공공기관 및 민간단체와 협력할 수 있다.

⑤ -----제4항까지-----

<신 설>

③ (생략)

<신 설>

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독, 전세사기피해주택 관리 현황 조사 및 조치, 공공위탁관리 및 비용지원 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단

체의 조례로 정한다.

<신 설>

제29조의2(자료의 협조요청) ① 국토교통부장관은 전세사기피해자등 지원을 위하여 필요한 자료로서 제4장에 따른 전세사기피해자등 지원 현황, 「민사집행법」 제78조 또는 같은 법 제264조에 따른 경매 현황(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제496조제1항 또는

-----.
제28조의4(전세사기피해자등이 설립한 협동조합 등에 대한 지원) 지방자치단체의 장은 전세사기피해자등이 설립하거나 전세사기피해자등을 조합원으로 하는 협동조합과 해당 협동조합이 발행주식총수 중 대통령령으로 정하는 비율 이상의 주식을 소유한 부동산투자회사(「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사를 말한다)가 전세사기피해주택을 매입하거나 전세사기피해자등에게 임대주택을 임대하는 경우에는 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

제29조의2(자료의 협조요청) ① -----

-----금융기관 등의 보전 처분, 압류, 저당권 등 담보권의 설정 관련 권리관계, 제4장 -----

같은 법 제497조에 따라 환가하는 경우를 포함한다) 및 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 현황에 관한 자료의 제공을 법원행정처장, 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관의 장, 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관의 장에게 요청할 수 있다.

②·③ (생략)

<신설>

②·③ (현행과 같음)

④ 국토교통부장관은 전세사기 피해자등 지원을 위하여 특히 필요하다고 인정할 때에는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조에도 불구하고 같은 법 제25조에 따른 신용정보집중기관의 장에게 전세사기피해자등의 임대인에 대한 신용정보(「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 신용정보를 말한다. 이하 같다)를 제공하도록

<신 설>

<신 설>

제30조(고유식별정보 등의 처리)
 국토교통부장관(제29조에 따라
 권한 또는 업무를 위임·위탁
 받은 기관을 포함한다), 주택도
 시보증공사, 제11조에 따라 전
 세피해지원센터를 설치·운영
 하는 자 또는 「신용정보의 이
 용 및 보호에 관한 법률」 제2
 5조에 따른 종합신용정보집중
 기관은 조사 및 지원 사무를
 수행하기 위하여 필요한 경우
 「개인정보 보호법」 제24조제

요청할 수 있다.

⑤ 제4항에 따라 신용정보를
 제공하는 신용정보집중기관의
 장은 신용정보등의 제공 사실
 을 명의인에게 통보하여야 한
 다. 다만, 명의인의 동의를 있
 는 경우에는 「신용정보의 이
 용 및 보호에 관한 법률」 제3
 2조제7항에도 불구하고 통보하
 지 아니할 수 있다.

⑥ 제4항 및 제5항에 따른 신
 용정보의 제공요청 및 제공 사
 실의 통보 등에 필요한 사항은
국토교통부령으로 정한다.

제30조(고유식별정보 등의 처리)

 -----주택도
시보증공사, 공공주택사업자-----

1항에 따른 고유식별정보(주민등록번호를 포함한다) 등 개인정보가 포함된 자료를 수집·이용·처리할 수 있다. 이 경우 해당 정보를 「개인정보 보호법」에 따라 보호하여야 한다.

제31조(비밀준수 의무) ① 제12조부터 제14조까지, 제15조, 제15조의2 및 제16조에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 제공받은 자료 및 정보가 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

② (생략)

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.

제31조(비밀준수 의무) ① -----
-----제15조의2, 제16조 및 제29조의2

② (현행과 같음)

제34조(과태료) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제13조에 따른 조사(제25조의12제4항에서 준용하는 경우를 포함한다) 또는 제14조제4항에 따른 추가 조사(제15조제3항에서 준용하는 경우

를 포함한다)를 정당한 사유 없이 거부·방해·기피하거나 거짓의 진술서 또는 자료를 제출한 자

2. 제25조의11제1항에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자

3. 제25조의11제1항을 위반하여 정하여진 기간 내 최소지원금 및 선지급금을 반납하지 아니한 자