

전세사기피해자등 안내사항

1 공통 안내사항

- **(관계기관 정보제공)** 전세사기피해자등 신청인이 제출한 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정 특별법」 시행규칙 3조1항2호의 개인정보 수집·이용 등 동의서에 따라,
 - 신청인이 특별법상 지원내용을 원활하게 이용할 수 있도록 각 관계 기관에 임차주택 주소 등 개인정보가 제공될 수 있습니다.
- **(경·공매 유예등 요청)** 전세사기피해자등으로 결정된 경우 법원 및 세무서 등에 경·공매 유예·정지를 직접 신청할 수 있으나,
 - 다가구주택 거주자의 경우 법원 등에서 해당 주택 임차인들의 권리 관계와 신청인의 생계·주거안정에 대한 지장 등을 종합적 고려하여 유예·정지를 결정하게 됨을 알려드립니다.
- **(공공임대 등 주거지원)** 전세사기피해자는 우선매수권을 LH에 양도하면 해당 피해주택을 공공임대로 제공 가능하며,
 - 다가구, 근생빌라 등 우선매수권 사용이 곤란한 경우나, 특별법 제2조제4호다목의 피해자등으로서 우선매수권이 없는 경우에도 신청 시 인근의 공공임대를 공급받을 수 있습니다.(참고3)

◆ 전세사기피해자등 결정 이후 보증금 전액을 돌려받으신 경우 지체없이 국토교통부 전세사기피해지원단에 통보하여야 합니다.

* 결정 철회를 원하는 경우 신청서를 작성하여 각 시·도에 제출
- 양식 : 국토교통부 누리집(molit.go.kr) → 뉴스·참여 → 공지사항 게시판(1353번)

◆ 향후 임대인과의 공모, 제출서류 위·변조 등 부정한 방법으로 전세사기피해자등 결정을 받은 경우에는 과태료 부과 등 조치가 이루어질 수 있음을 알려드립니다.

① 「전세사기피해자」 지원 내용

* 특별법 제2조제3호에 해당하는 자로서, 제3조의 요건을 모두 갖추고 전세사기피해지원위원회 의결을 거쳐 결정문을 송달받은 자

유형	지원사항	세부 내용
기존주택 매수 희망자	우선매수권 행사	▶ 피해 임차인이 거주 중인 주택이 경·공매될 경우, 피해 임차인에게 우선매수할 수 있는 권한 부여
	구입자금 대출 지원 (낙찰가 100%)	▶ 금리인하, 만기·거치기간 연장 등 지원 (디딤돌 대출 : 1.85 ~ 2.7%, 최장 30년, 최대 4억원) (보금자리론 대출 : 3.20 ~ 3.50%, 최장 50년, 최대 4억원) * 타주택 구입시 구입자금대출 지원(LTV 70→80%)
	지방세 감면	▶ 취득세 면제(200만원 한도) 및 3년간 재산세 감면* 등 * 전용면적 60㎡ 이하 50% 감면, 60㎡ 초과 25% 감면
기존주택 계속 거주 희망자	우선매수권 양도(LH 매입)를 통해 공공임대 거주	▶ 우선매수권을 공공주택사업자에게 양도하는 경우 LH 등 공공주택사업자가 낙찰받은 후 공공임대로 공급(최장 20년) ※ 낙찰이 불가한 경우, 인근 공공임대 우선공급(최장 20년)
	저리 대환대출	▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 4억 (소득 1.3억원, 자산 4.69억원)
신규 전세 희망자	저리 전세대출	▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 2.4억 (소득 1.3억원, 자산 4.69억원)
	최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출	▶ 선순위 근저당 설정 당시의 소액보증금 기준을 초과하거나, 갹신계약으로 소액임차인 기준을 넘게 된 피해자 (저리 전세대출 중 최우선변제금 수준을 최장 10년간 무이자 대출)
	긴급 주거지원	▶ 단기 거처 등 긴급한 주거지원 사유가 인정되는 경우, LH 등 보유 공공임대주택 입주(최대 2년, 시세 30%)
공통 지원	경·공매 대행 지원	▶ 경·공매 절차 지원을 희망하는 전세사기피해자에게 법률 상담·경매대행 등 원스톱 서비스 제공(수수료 70% 지원)
	경·공매 유예·중지	▶ 매각기일 전까지 관할 지방법원에 경매 유예등 신청서 작성하여 직접 신청
	조세채권 안분	▶ 다주택 임대인의 전체 체납액을 주택별로 안분
	긴급복지	▶ 생계비 183만원(4인가구 기준, 최대 6개월), 의료비 1회(300만원 이내), 주거비 월 66만원 이내(대도시 3~4인가구 기준, 최대 12개월) 등 * 지자체에서 긴급복지지원법에 따른 현장확인 후 지원 여부, 종류 등 결정
	저소득층 신용대출	▶ 금리 : 3% / 대출한도 : 최대 12백만원 - 최장 6년 내 원리금분할상환(거치 1년 포함) * 신용평점 하위 20% 이하자, 차상위계층 및 기초수급자, 근로장려금 신청자격 요건 해당자
	분할상환· 신용정보 등록유예	▶ 경공매 종료 후 기존 전세대출 미상환금 20년간 무이자 분할상환 ▶ 분할상환 기간 중 연체정보 등록 및 연체금 부과 면제
	법률지원	▶ 집행권원, 회생·파산, 손해배상청구 등 법적 절차에 대하여 법률전문가 조력비용 (인당 250만원 限) 지원 ▶ 상속절차가 완료되지 않더라도 통지 등이 가능하도록 상속재산관리인 선임 희망 시 심판청구 법률절차 지원

※ 각 지원사항 별 자산·소득기준 등 세부요건은 개별 확인 필요

② 「전세사기피해자등」 지원 내용

1. 특별법 제2조제4호다목(신탁사기 등 무권계약 포함)

* 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 갖춘 자(전입신고 및 확정일자 부여받은 자)로서 위원회 의결을 거쳐 결정문을 송달받은 자

유형	지원사항	세부 내용
기존주택 매수 희망자	구입자금 대출 지원	▶ 금리인하, 만기·거치기간 연장 등 지원 (디딤돌 대출 : 1.85 ~ 2.7%, 최장 30년, 최대 4억원) (보금자리론 대출 : 3.20 ~ 3.50%, 최장 50년, 최대 4억원) * 타주택 구입시 구입자금대출 지원(LTV 70→80%)
금융·주거 지원	저리 전세대출	▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 4억 (소득 1.3억원, 자산 4.69억원)
	저리 대환대출	▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 4억 (소득 1.3억원, 자산 4.69억원) * 신탁사기 등 무권계약의 경우 저리 대환대출 불가
	긴급 주거지원	▶ 단기 거처 등 긴급한 주거지원 사유가 인정되는 경우, LH 등 보유 공공임대주택 입주(최대 2년, 시세 30%)
	인근 공공임대 거주	▶ LH 등 공공주택사업자가 공공임대 우선공급(최장 20년)
공통 지원	긴급복지	▶ 생계비 183만원(4인가구 기준, 최대 6개월), 의료비 1회(300만원 이내), 주거비 월 66만원 이내(대도시 3~4인가구 기준, 최대 12개월) 등 * 지자체에서 긴급복지지원법에 따른 현장확인 후 지원 여부, 종류 등 결정
	저소득층 신용대출	▶ 3%대 금리로 지원 (한도 1,200만원)
	분할상환· 신용정보 등록유예	▶ 경공매 종료 후 기존 전세대출 미상환금 20년간 무이자 분할상환 ▶ 분할상환 기간 연체정보 등록 및 연체금 부과 면제
	법률지원	▶ 집행권원, 회생·파산, 손해배상청구 등 법적 절차에 대하여 법률전문가 조력비용 (인당 250만원 限) 지원 ▶ 상속절차가 완료되지 않더라도 통지 등이 가능하도록 상속재산관리인 선임 희망 시 심판청구 법률절차 지원

※ 각 지원사항 별 자산·소득기준 등 세부요건은 개별 확인 필요

2. 특별법 제2조제4호나목(보증금 5억 초과 조세채권 안분 희망자)

* 제3조제1항제1호·제3호 및 제4호의 요건을 갖춘 자로서 위원회 의결을 거쳐 결정문을 송달받은 자

지원사항	세부 내용
조세채권 안분	▶ 다주택 임대인의 전체 체납액을 주택별로 안분

※ 각 지원사항 별 자산·소득기준 등 세부요건은 개별 확인 필요

③ HUG 전세피해확인서 발급자

* 특별법 대상은 아니나 보증금 미반환 등 귀책사유 없는 전세피해 임차인의 경우, HUG 전세피해지원센터를 통해 피해확인서를 발급받아 금융·주거 지원프로그램 이용 가능

지원사항	세부 내용
저리 대환대출	▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 4억 (소득 1.3억원, 자산 4.69억원)
저리 전세대출	▶ 금리 : 1.2 ~ 2.7% / 대출한도 : 2.4억 (소득 1.3억원, 자산 4.69억원)
긴급 주거지원	▶ 단기 거처 등 긴급한 주거지원 사유가 인정되는 경우, LH 등 보유 공공임대주택 입주(최대 2년, 시세 30%)
법률지원	▶ 집행권원, 회생·파산, 손해배상청구 등 법적 절차에 대하여 법률전문가 조력비용(인당 250만원 限) 지원 ▶ 상속절차가 완료되지 않더라도 통지 등이 가능하도록 상속재산 관리인 선임 희망 시 심판청구 법률절차 지원

※ 각 지원사항 별 자산·소득기준 등 세부요건은 개별 확인 필요

3 이의신청(재신청) 방법

※ 이의신청 기각 의결에 대한 재이의신청은 불가능하지만, 전세사기 피해자등 결정 이후, 경매 개시 등 본인의 신청 내용 또는 제출서류에 **사정변경이 있는 경우에는** 특별법 제12조 및 같은 법 시행규칙 제3조에 따라 해당 시·도에 재신청 가능

- 결정에 대하여 이의가 있는 경우에는 그 결정의 통지를 받은 날로부터 30일 이내에 이의신청서 1부를 작성하여 국토부 전세사기피해지원단으로 신청(등기우편 제출)

* 보낼주소 : 세종특별자치시 도움6로 11, 국토부 전세사기피해지원단

<< 전세사기피해자법 제15조(이의신청) >>

- ① 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관하여 이의가 있는 신청인은 결정을 송달받은 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 이의를 신청
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 이의신청을 받은 날부터 20일 이내에 결정. 이 경우 국토교통부장관은 위원회에 재심의를 요청하고, 위원회가 재심의하여 의결한 전세사기피해자등 결정안에 따라 전세사기피해자등 결정
- ③ 제2항에 따른 재심의에 관하여는 제14조제2항·제4항 및 제6항부터 제9항까지를 준용
- ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 이의신청에 관한 사항은 「행정기본법」 제36조에 따름

참고 1

전세사기피해지원대책 안내 창구

구분	기관명	주소 또는 연락처
전국 (유선상담·인터넷접수)	통합콜센터 및 안심전세포털	(경·공매지원) ☎1588-1663 (피해지원센터) ☎1533-8119 (인터넷접수) 안심전세포털(http://www.khug.or.kr/jeonse)
전세피해 지원센터 (대면·유선상담 및 접수)	경·공매지원센터	서울특별시 종로구 삼봉로 71, 광화문G타워(2층) ☎1588-1663
	강서 전세피해지원센터	서울특별시 강서구 화곡로 179, 2층 대한상공회의소 건물 ☎02-6917-8119
	인천 전세피해지원센터	인천광역시 부평구 열우물로 90, 부평더샵센트럴시티 상가 A동 305호 ☎032-440-1803
	경기 전세피해지원센터	경기도 수원시 팔달구 효원로 1, 경기도청 구청사 1층 ☎031-242-2450
	부산 전세피해지원센터	부산광역시 연제구 중앙대로 1001, 부산시청 1층 대강당 우측 ☎051-888-5101~2
	대전 전세피해지원센터	대전광역시 중구 중앙로 101, 옛 충남도청사 본관 2층 ☎042-270-6522
HUG 지사 (대면상담 및 접수)	경기 북부지사	경기도 의정부시 평화로 489, 전기공사공제조합빌딩 2층
	강원지사	강원도 원주시 복원로 2135, 농협은행 원주시지부 3층
	충북지사	충청북도 청주시 흥덕구 강서로 107, BYC빌딩 12층
	대구경북지사	대구광역시 수성구 동대구로 334, 교직원공제회관 15층
	경남지사	경상남도 창원시 성산구 상남로 25, 한국산업은행빌딩 1층
	전북지사	전라북도 전주시 완산구 온고을로 1, 교직원공제회관 3층
	광주전남지사	광주광역시 서구 시청로 26, 광주광역시 도시공사 6층
	제주출장소	제주특별자치도 제주시 은남길 8, 삼성화재빌딩 6층

참고 2

각 지원대책 별 소관기관

구분	지원사항	소관기관
기존주택 매수 희망자	우선매수권 행사	· (경매) 관할 지방법원에 '우선매수신고서' 제출(매각기일전) * 신고서 양식은 관할 지방법원에 비치 · (공매) 한국자산관리공사(캠코) 관할 취급부점에 '우선매수 신청서' 제출(매각기일전)
	구입자금 대출	· 5개은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
	지방세 감면	· 피해주택 소재지 기초자치단체 세무담당부서에 신청
계속 거주 희망자	우선매수권 양도(LH매입)를 통해 공공임대 거주	· 해당지역 관할 LH 지역본부 주택매입부에 신청
	저리 대환대출	· 5개은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
신규 전세 희망자	저리 전세대출	· 5개은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
	최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출	· 5개은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
	긴급 주거지원	· 전세피해지원센터(4개소) 및 광역시자체(17개 시도)에서 신청 접수
공통지원	경공매 대행서비스	· (인터넷접수) HUG 안심전세포털(http://www.khug.or.kr/jeonse) * 안심전세포털의 HUG 경공매 원스톱 지원 및 안내 창구 참고 · (대면접수) 경공매지원센터(서울), 전세피해지원센터(47개소), HUG지사(9개소)
	경·공매 유예 중지	· (경매) 관할 지방법원에 '경매유예 등 신청서' 제출(매각기일전) * 신고서 양식은 관할 지방법원에 비치 · (공매) 피해주택을 압류한 관할 세무서 또는 지방자치단체에 '매각 유예·정지 신청서' 제출(매각기일전)
	조세채권 안분	· (국세) 임대인 주소지 관할 세무서 · (지방세) 피해주택 소재지 관할 기초자치단체 세무담당부서 * 조세채권 안분 신청양식은 전세사기특별법 시행규칙(7.2시행) 별지 참고 * 국세 및 지방세 안분신청서를 각각 세무서 및 지자체에 제출 필요
	긴급복지 지원요청	· 주민등록표 상 거주지 관할 읍면동·시군구 보건복지상담센터(☎129)
	저소득층 신용대출	· 미소금융 지점 (기업·은행재단, 지역법인) · 지원대상 확인서류(기초수급자 확인서 등) 지참하여 전국 166개 미소금융 재단·법인*에 신청 * 서민금융진흥원 홈페이지(https://kinfa.or.kr), 통합콜센터((☎1397)에서 확인 가능
	분할상환· 신용정보 등록유예	· (대위변제) 전세대출 취급은행에 신청 · (분할상환·신용정보 등록유예) 보증기관(한국주택금융공사, 서울보증 보험 등) 관할 지사에서 분할상환·신용정보 등록 유예 신청
	법률지원 (소송대리, 사망임대인 심판청구지원)	· (경·공매지원센터) ☎1588-1663 · (전세피해지원센터) ☎1533-8119, 02-6917-8119

□ 공공임대 우선공급

- 대상자 : 정부 전세사기피해자등 결정문상 전세사기피해자* 또는 법 제2조 제4호다목으로 결정된 임차인

* 법 제2조제4호가목 해당 전세사기피해자 중 공공임대주택 우선공급 가능한 자

- LH에 주택매입 사전협의 신청 후 매입불가 통보 받은 자(다가구, 근생빌라, 불법 건축물 등)
- 우선매수권을 LH에 양도하였으나 경·공매에서 LH가 우선매수권을 행사하지 못한 자
- 특별법 시행 전 또는 LH 전세사기 피해주택 매입공고 전 경·공매가 완료된 자

- 임대조건 : 최장 20년(최초 6년 계약) 거주, 시세 대비 30~50% 수준의 임대료

□ 긴급주거지원

- 대상자 : 법 제2조제4호에 따른 전세사기피해자등* 및 제11조에 따른 전세 피해지원센터가 긴급한 주거지원이 필요하다고 인정한 자

* 외국인 및 재외동포가 전세사기피해자등으로 인정받은 경우 긴급주거지원 가능

- 임대조건 : 최장 2년(최초 6개월 계약) 거주, 시세 대비 30% 수준의 임대료

□ 신청절차

구 분	내 용
신청서 작성	· 공공임대 입주신청서 및 긴급주거지원신청서 작성 (신청서 작성 후 피해주택 관할 LH 지역본부에 제출)
필요서류	· 신청자 주민등록등본, 개인정보제공동의서(세대원 모두) · 전세사기 피해자등 결정문, 전세피해지원센터 확인서(긴급주거지원 해당) · 경·공매 사건(물건)번호 확인서류(해당 시) · 건물 등기부등본, 경·공매개시 결정 통지 사본 등
주택열람	· 입주 가능한 주택 안내 및 열람 · 피해자 선정일이 동일한 경우 추첨순 으로 주택열람
계약안내	· 입주를 원하는 주택에 대한 계약안내
임대차 계약 필요서류	· 계약금 납부 및 임대차계약 체결 · 본인 신분증 및 도장(서명으로 대체가능)
임대주택 입주	· 잔금 납부 및 입주

- 문의처 : LH 콜센터 1600-1004 또는 LH 지역본부별 주택공급 담당*

* LH 청약플러스 ▶ 주택매도 ▶ 전세사기 피해주택 매입 통합 공고(공고문 3페이지)에서 확인 가능

□ 유의사항

- 희망 지역 내 공급 가능주택이 없는 경우 즉시 입주가 불가능할 수 있음

