



전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법



1. 전세사기피해자법 지원대상

전세사기피해자등 결정을 위한 4가지 요건

- 1 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마치고 확정일자를 갖춘 경우
 - * 임차권등기를 마친 경우 및 전세권설정이 유효한 경우도 인정
- 2 임차보증금이 3억원 이하인 경우
 - * 시·도별 여건 및 피해자의 여건을 고려하여 2억원의 상한범위 내에서 조정 가능
- 3 다수의 임차인에게 임차보증금반환채권을 변제받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상되는 경우
 - 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매 절차의 개시(국세 또는 지방세 체납으로 인한 임차주택이 압류된 경우 포함), 임차인의 집행권원 확보 등
- 4 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도*가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있는 경우
 - * 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택 소유권 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택을 취득하여 매입 등

■ 지원대상

1 전세사기피해자

- ① ~ ④ 요건을 모두 충족*한 신청 임차인으로 전세사기피해자법에 규정된 모든 지원 가능
 - * 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우 ① 및 ③ 요건 제외

2 전세사기피해자등

- ②, ④ 요건을 충족한 신청 임차인(이중계약, 적법한 권한이 없는 임대인과의 계약, 신탁사기 등)
 - 대항력은 없지만 주택을 점유하고 있는 경우(주택의 인도 + 전입신고 + 확정일자)
 - ⇒ 전세사기피해자법 상 일반 금융지원 및 긴급복지지원, 주거지원 등 가능(경·공매 특례 없음)
- ①, ③, ④ 요건을 충족한 신청 임차인
 - 주택을 점유하고 계약이 유효한 경우
 - ⇒ 세금체납액을 개별주택별로 안분하고, 주택 경매 시 해당 주택의 세금체납액만 분리 환수하는 전세사기피해자법 상 조세채권 안분 지원 가능

적용제의 대상

- (보증 가입) 임차인이 주택임차보증금 반환 보증보험에 가입했거나, 임대인이 임대보증금 반환을 위한 보증에 가입하여 임차인에게 보증금 전액 반환이 가능한 경우
- (최우선 변제) 보증금 전액이 「주택임대차보호법」 제8조제1항에 따라 최우선 변제가 가능한 소액 임차보증금 보다 같거나 적은 경우
- (자력 회수) 대항력 또는 우선변제권 행사를 통해 보증금 전액을 자력으로 회수 가능한 경우



2. 지원대상 결정 절차



* 결과에 이의가 있는 신청인은 송달일로부터 30일 이내 이의신청 가능 (국토교통부는 이의신청일로부터 20일 이내에 재심의 결과 통보)

3. 신청방법

■ 전세사기피해자등 결정 신청

- (신청대상) 전세사기 피해로 인해 전세사기피해자법 상 피해지원 희망 임차인
- (신청장소) 임차인 주민등록 상 거주(피해주택) 소재지 관할 시·도* (참고)
 - * 거주지를 이전한 경우 피해주택 지역 관할 시·도에서 신청 가능
- (제출서류) 아래 목록 중 ①~④은 필수서류, ⑤~⑨는 해당 사실이 있는 자만 제출
 - * 본인 확인을 위해 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권 등)은 반드시 지참 필요

제출서류 목록

- ① 결정 신청서 * 작성서식은 시·도 또는 국토부 홈페이지, '안심전세포털'에서 내려받거나 접수처에서 수령
- ② 임대차계약서 사본 1부 (재계약서가 있는 경우 재계약서 포함)
- ③ 주민등록표 초본 1부 (신청서 상 행정정보공동이용에 미동의한 신청인만 해당)
- ④ 개인정보 수집 및 이용 동의서 (접수처에서 서식 제공됨)
- ⑤ 임대인의 파산선고 결정문 또는 회생개시 결정문 사본 1부
- ⑥ 경매·공매개시 관련 서류 사본 (경매통지서 또는 최고서, 공매통지서 등)
 - * 다만, 경매통지서 또는 최고서, 공매통지서를 분실한 경우에는 등기사항전부증명서로도 가능
- ⑦ 집행권원 (판결정본, 지급명령, 공정증서 등)
- ⑧ 임차권등기 서류 (등기사항전부증명서, 임차권등기명령 결정문 등)
- ⑨ 임대인 수사정보 서류 (사건사고사실확인원, 수사결과통지서 등)

■ 전세사기피해자등 결정 이후 지원을 신청하는 곳

- (원스톱 신청(금융제외) 전세피해지원센터(강서·경기·인천·부산·대전), 전세사기피해자 경·공매지원센터 (참고2)
 - * 경·공매 유예 및 정지, 경·공매 우선매수권 행사, 경·공매대행서비스, 조세채권안분, 상속재산관리인 선임, 공공임대제공(우선매수권 양도) (*신청양식 및 필요서류 : http://www.khug.or.kr/jeonse)
- (저리 전세·구입자금 대출) 5개 은행(우리·국민·하나·농협·신한) 전국지점에서 가능하며 특히, KB국민은행은 전세피해 지원센터 인근의 특화지점(14개소)에서 상세 안내 가능 (참고3)
 - * KB국민은행 외 은행에도 확대 추진 예정
- (저소득층 신용대출) 미소금융 지점 (참고4)
- (분할상환·신용정보 등록유예) 보증기관(한국주택금융공사, 서울보증보험 등) 관할 지사 (참고4)
- (긴급복지지원) 관할 지방자치단체

4. 전세사기피해자 지원 정책(전세사기피해자법)

1. 경·공매 절차 지원

① 경·공매 유예·정지

- 피해 주택의 경·공매 유예나 정지를 신청하는 경우 관계기관에서 조치
* 경매 - 관할 지방법원 / 공매 - 관할 세무서장(국세), 지방자치단체(지방세)

② 경·공매 대행 서비스

- 경·공매 절차 지원을 희망하는 전세사기피해자에게 법률상담·경매대행 등 서비스 제공
- 경·공매 지원서비스 신청 시, HUG에서 전세사기피해자에게 법무사/변호사 연계 후, 법무사/변호사가 경·공매 절차를 대행하고, 대행 보수의 100% 지원

③ 경·공매 우선매수권 부여

- 피해 주택이 경·공매될 경우, 피해 입차인에게 우선 매수할 수 있는 권한 부여

④ 조세채권 안분

- 주택 경매 시 조세당국은 임대인의 전체 세금채납액 중 해당 주택의 세금 채납액만 분리 환수하여 피해자의 원활한 경·공매 지원

2. 주거 지원

① 기존 임차주택을 공공임대로 지원

- 전세사기피해자가 우선매수권을 LH 등 공공주택사업자에게 양도하는 경우 공공주택사업자가 낙찰받은 후 공공임대로 공급(최장 20년)
* 공공주택사업자가 피해주택을 매입하고, 전세사기피해자가 피해주택에서 계속 거주하기를 원하는 경우도 공공임대로 지원

② 기존 임차주택을 전세임대로 지원

- 공공주택사업자가 피해주택 매입이 불가능한 경우 새로운 소유자와 전세계약을 체결하고 전세사기피해자에게 재임대하여 계속 거주할 수 있도록 지원 * 최장 20년, 시세 30~50%

③ 대체 공공임대로 지원

- ①, ② 주거지원이 불가능한 경우, 전세사기피해자에게 인근의 공공임대 지원
* 최장 20년, 시세 30~50%

3. 신용 회복 지원

- 기존 전세대출 미상환금을 최장 20년간 무이자 분할상환하고, 연체정보 등을 등록유예

4. 금융 지원

① 구입·전세자금 지원

- 전세사기피해자가 거주 주택을 경락받거나 신규주택을 구입하는 경우 주택구입자금 대출

요건	디딤돌 대출 내 전용상품	보증자리론 금리 등 우대
자 격	소득 7천만원 이하, 자산 4.69억원 이하	제한없음, 구입 주택 가격 9억원 이하
대출한도	4억원	4억원
금 리	소득별 1.85 ~ 2.70%	3.20~3.50%
대출기간	최장 30년	최장 50년
거치기간	최대 3년	최대 3년

② 기존 시중은행 전세자금대출을 대환하거나, 새로운 전셋집으로 이주하는 경우에도 저리의 전세대출 지원

요건	저리대환대출	저리전세대출
자 격	소득 1.3억원 이하, 자산 4.69억원 이하	소득 1.3억원 이하, 자산 4.69억원 이하
대출한도	4억원	2.4억원
금 리	소득별 1.2~2.70%	소득별 1.2~2.70%
대출기간	6개월(경매종료 시까지 연장 가능)	2년 4회 연장(최장 10년)
상환방법	일시상환, 혼합상환	일시상환

③ 최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출

- 선순위 근저당 설정 당시의 소액보증금 기준을 초과하거나, 갱신 계약으로 소액임차인 기준을 넘게 되어 최우선변제금을 받지 못한 피해자는 최우선변제금 수준만큼 무이자 전세대출(최장 10년)
- 최우선변제금을 초과하는 금액은 ②의 저리전세대출로 지원

5. 세제 지원

- 전세사기피해자가 기존주택을 경·공매로 낙찰받는 경우 취득세 면제(200만원 한도) 및 3년간 재산세 감면
* 전용면적 60㎡ 이하 50% 감면, 60㎡ 초과 25% 감면

6. 긴급 복지 지원

- 전세사기피해자도 '위기상황'으로 인정하여 생계가 어려워진 가구에 긴급 생계비·의료비 등을 지원

| 긴급복지지원 (4인 가구 기준, '24년) |

생계지원	의료지원	주거지원	교육지원
월 183만원 (최대 6개월)	1회 300만원 이내	월 66만원 (대도시기준, 최대 12개월)	고등 21만원(분기별) (최대 4분기)

* 선정 기준(소득, 재산, 금융재산)이 있으며, 지방자치단체의 예산 여건에 따라 지원대상 및 내용이 다를 수 있음

7. 법률 및 심리 상담(치료) 지원

① 전세사기피해자 소송대리

- 피해자 결정 후 신규로 실시하는 부동산가압류, 전세보증금반환청구, 부동산중개인을 상대로 한 손해배상청구, 형사사건 등에 대해 법률전문가를 연계하고 해당 수수료 지원(250만원 한도)
* 인지대, 송달료 등은 신청인 부담
○ 피해자 결정 전에 사용한 지급명령, 보증금반환청구소송 등 집행권원 확보 비용에 대해서는 소급하여 지원(140만원 한도)

② 상속재산관리인 선임 지원

- 임대인이 사망한 경우 상속재산관리인 선임 청구신청에 관해 법률조치를 대행하고, 최초 관리인 보수 예납금 지원(법원에서 결정한 예납금)
* 인지대, 송달료, 기타실비, 추가 예납금 등은 신청인 부담

③ 심리 상담(치료) 지원

- 전세사기피해자(피해주택 동거인 포함)에게 심리상담(유선·방문) 및 병원치료비(진료·약제비)

5. <전세피해확인서>를 통한 지원 정책(전세사기피해자법 외)

- **대상** 전세사기피해자법 대상은 아니나 보증금 미반환 등 귀책사유 없는 전세피해 임차인으로 전세피해지원센터를 통해 피해확인서를 발급받은 전세피해자
- **접수** 긴급주거지원(전세피해지원센터 또는 지방자치단체), 무료 상담(심리·법률) 및 법률지원(전세피해지원센터 또는 안심전세포털(<http://www.khug.or.kr/jeonse>)), 대출(우리· 신한· 국민· 하나· 농협은행)

■ LH·지방주택도시공사 긴급주거지원(임대주택지원)

신청자격	• 전세피해자 중 주거지원사유가 확인되는 자 * (주거지원 사유) 경·공매 낙찰 퇴거, 비정상 계약으로 퇴거, 직선거리 40km 이상 이사 예정 등
지원기간	• 6개월 거주 가능(최대 2년)
지원금액	• 월 임대료는 시세의 30% 수준(무보증금, 6개월분 또는 1개월분 임대료 선납 중 선택 가능)
대상자 선정	• 신청자격 요건을 충족하는 자에 한하여 거주 지역, 세대 구성원 수, 기존거주지 전용면적 등을 고려하여 지방자치단체에서 최종 심사 후 배정

■ 신규 저리전세대출(버팀목전세자금대출)

신청자격	• 전세피해자 중 소득·자산기준*을 만족하는 무주택자 * (소득기준) 부부합산 총소득 1.3억원 이하 (자산기준) 부부합산 순자산 가액 4.69억원 이하
지원기간	• 2년(4회 연장, 최장 10년)
대상주택	• HUG 전세금안심대출보증 가입이 가능한 주택으로 보증금 3억원 이하 - 전용면적 85㎡ 이하, 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 100㎡)
대출한도	• 최대 2억 4천만원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액
대출금리	• 소득 및 보증금에 따라 1.2%~2.7%

※ 전세피해자 중 ① 계약기간 종료 후 1개월 이상 지난 자, ② 임차물건이 경·공매 낙찰된 자인 경우 확인서 신청·발급 절차 생략 가능 ☞ 관련 증빙서류 구비하여 우리·신한·국민·하나·농협은행에 바로 대출 신청 가능

■ 기존 저리대환대출(버팀목전세자금대출)

신청자격	• 계약기간 종료 후 1개월이 지나고 임차권등기를 설정한 전세피해자 중 다음 기준을 충족하는 무주택자 * (추가피해요건) 우선변제권 침탈, 임대인 사망, 형사 고소, 경·공매 개시 등 * (소득기준) 부부합산 총소득 1.3억원 이하 (자산기준) 부부합산 순자산 가액 4.69억원 이하
지원기간	• 6개월(경매종료 시까지 연장 가능)
대출한도	• 최대 4억원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액
대출금리	• 소득 및 보증금에 따라 1.2%~2.7%

※ 대상자는 확인서 신청·발급 절차 생략 가능 ☞ 관련 증빙서류 구비 후 우리·신한·국민·하나·농협은행에 신청 가능

■ 신규 임차자금 무이자대출

신청자격	• 지원대상 중 기초생활수급권자, 한부모가족, 차상위계층이거나 소득기준*을 만족하는 무주택자 * 부부합산 연소득 3천만원 이하(인 가구 포함)
지원기간	• 최대 25개월(임대차계약 1년 이상, 만기 일시상환) / 지원 종료 후 본인 이자 부담 하에 대출 연장 가능
대상주택	• HUG 전세금안심대출보증 가입이 가능한 주택으로 보증금 1.25억원 이하
대출한도	• 최대 1억원 또는 임차보증금의 80% 중 적은 금액
대출금리	• 대출금액에 대한 25개월 이자 전액(본인 부담 이자 없음) • HUG 전세금안심대출보증 가입에 따른 보증료 전액(신청인 선납 후 정산 지원)

■ 심리 상담(치료) 및 법률 지원

심리상담(치료)	• 전세피해자(피해주택 동거인 포함) 심리상담(유·무선) 및 병원 치료비(진료비·약제비) 지원
법률 상담	• 변호사, 법무사, 공인중개사 무료 방문·전화 상담 * (신청방법) 안심전세포털 - 전세피해자지원 - 예약신청
법률 지원	• 부동산가압류, 전세보증금반환청구, 부동산중개인 상대 손해배상청구, 형사사건 등 전세피해에 대한 법률지원(250만원 한도) • 상속재산관리인 선임 청구신청 법률조치 대행 및 최초 관리인 보수 예납금 지원(법원이 결정한 금액)



참고 1 지역별 전세사기피해자 접수창구 및 담당자 연락처

기관명	접수처	문의전화
서울특별시	서울 전월세 종합지원센터 (각 구청)	02-2133-1200~8
인천광역시	인천시 전세피해지원센터	032-440-1803
부산광역시	부산시 전세피해지원센터	051-888-5101
대전광역시	대전시 전세피해지원센터	042-270-6520~6
대구광역시	대구광역시청 토지정보과	053-803-4667
광주광역시	광주광역시청 주택정책과	062-613-4871~2
울산광역시	울산광역시청 건축정책과	052-229-4453
세종특별자치시	세종특별자치시청 주택과	044-300-5934
경기도	경기도 전세피해지원센터 (각 시·군청)	031-242-2450
강원특별자치도	강원특별자치도청 건축과(신관 6층)	033-249-3464
충청남도	충청남도청 건축도시과	041-635-4653
충청북도	충청북도청 건축문화과	043-220-4474
경상남도	경상남도청 건축주택과	055-211-4344
경상북도	경상북도청 건축디자인과	054-880-4022
전라남도	전라남도청 건축개발과	061-286-7721
전북특별자치도	전북특별자치도청 주택건축과	063-280-2365
제주특별자치도	제주특별자치도청 주택토지과	064-710-2693, 2695



참고 2 전세사기피해지원 접수 창구

※전세피해지원센터에서 '원스톱'으로 신청 하세요.(금융 및 긴급복지 제외)

구분	기관명	주소 또는 연락처
전국 (유선·방문상담)	통합콜센터 및 안심전세포털	(경·공매지원) ☎ 1588-1663 (전세피해지원센터) ☎ 1533-8119 (서식다운) 안심전세포털(http://www.khug.or.kr/jeonse) *안심전세포털(온라인)에서 신청 가능 : ①경·공매 지원, ②무료법률지원 상담, ③상속재산관리인 선임, ④전세피해확인서
	경·공매지원센터	서울특별시 종로구 삼봉로 71, 광화문G타워(2층) ☎ 1588-1663
전세피해 지원센터 (유선·방문상담 및 접수)	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, 구 충남도청사 본관 2층 ☎ 042-270-6521~6
HUG 지사 (방문상담 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, 광주광역시도시공사 6층
	제주출장소	제주도 제주시 은남길 8, 삼성화재빌딩 6층

참고 3 KB 국민은행 전세사기피해지원 특화지점

관할지역	은행	전담영업점	주소	인근센터(주체)
서울	국민	화곡역지점	서울 강서구 강서로 177	전세피해지원센터, 경·공매지원센터(HUG)
		화곡동종합금융센터	서울 강서구 곰달래로 133	
인천	국민	동암지점	인천 부평구 백범로 472	인천 전세피해지원센터 (인천시)
		부평종합금융센터	인천 부평구 부평대로 20	
		청천동종합금융센터	인천 부평구 부평대로 293	
경기	국민	수원역지점	경기 수원시 팔달구 덕영대로 924	경기 전세피해지원센터 (경기도)
		우만동지점	경기 수원시 팔달구 중부대로 223번길 4	
		동수원종합금융센터	경기 수원시 팔달구 경수대로 420	
대전	국민	은행동종합금융센터	대전 중구 대종로 478	대전 전세피해지원센터 (대전시)
		서대전지점	대전 중구 계백로 1712	
부산	국민	부산시청지점	부산 연제구 중앙대로 1001	부산 전세피해지원센터 (부산시)
		연산동종합금융센터	부산 연제구 중앙대로 1089	
대구	국민	남산동지점	대구 중구 명륜로 69	대구경북지사 (HUG)
		내당동종합금융센터	대구 달서구 달구벌대로 1676	



참고 4 지원 대책별 처리기관

구분	지원사항	소관기관
기존주택 매수 희망자	우선매수권 행사★	<ul style="list-style-type: none"> • (경매) 관할 지방법원 * '우선매수신고서'는 매각기일 전 제출되어야 함 • (공매) 한국자산관리공사(캠코) 관할 지역본부 * '우선매수신청서'는 매각기일 전 제출되어야 함
	구입자금 대출	• 5개 은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
	지방세 감면	• 피해주택 소재지 기초자치단체 세무담당부서
계속 거주 희망자	우선매수권 양도(LH매입)를 통해 공공임대 거주★	• 해당지역 관할 LH 지역본부 주택매입부
	저리 대환대출	• 5개 은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
신규 전세 희망자	저리 전세대출	• 5개 은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
	최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출	• 5개 은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
	긴급 주거지원	• 전세피해지원센터(5개소) 및 광역지방자치단체(17개 시·도)
공통지원	경·공매 지원서비스★	<ul style="list-style-type: none"> • (인터넷 접수) HUG 안심전세포털(http://www.khug.or.kr/jeonse) * 안심전세포털의 HUG 경·공매 원스톱 지원 및 안내 창구 참고 • (대면 접수) 경·공매지원센터(서울), 전세피해지원센터(5개소), HUG 지사(8개소)
	경·공매 유예 중지★	<ul style="list-style-type: none"> • (경매) 관할 지방법원 * '경매유예 신청서'가 매각기일 전에 도착해야 함. • (공매) 피해주택을 압류한 관할 세무서 또는 지방자치단체 * '매각 유예·정지 신청서'가 매각기일 전에 도착해야 함.
	조세채권 안분★	<ul style="list-style-type: none"> • (국세) 임대인 주소지 관할 세무서 • (지방세) 피해주택 소재지 관할 기초자치단체 세무담당부서 * 조세채권 안분 신청양식은 전세사기피해자법 시행규칙 별지 참고 * 국세 및 지방세 안분신청서를 각각 세무서 및 지방자치단체에 제출 필요
	긴급복지 지원요청	• 거주지 관할 읍면동·시군구, 보건복지상담센터(☎ 129)
	저소득층 신용대출	<ul style="list-style-type: none"> • (대상) 전세사기피해자 중 개인신용평점 하위 20% 이하이거나, 기초생활수급자 및 차상위계층 이하이거나, 근로장려금 신청 대상자 요건에 해당하는 자 • (처리) 전국 166개 미소금융 재단·법인 * 지원대상 확인서류(기초수급자 확인서 등) 필요 * 서민금융진흥원 홈페이지(https://kinfa.or.kr), 통합콜센터(☎ 1397)에서 확인
	분할상환· 신용정보 등록유예	<ul style="list-style-type: none"> • (신용정보 등록유예) 은행/보증기관 • (대위변제) 전세대출 취급은행 • (분할상환) 보증기관(한국주택금융공사, 서울보증보험 등) 관할 지사
	법률지원★ (소송대리, 상속재산관리인 선임 지원)	<ul style="list-style-type: none"> • (경·공매지원센터) ☎ 1588-1663 • (전세피해지원센터) ☎ 1533-8119, 02-6917-8119 * 안심전세포털 (http://www.khug.or.kr/jeonse)

★ 는 전세피해지원센터(참고2)에서 '원스톱'으로 신청 가능