

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른

「전세사기피해자등」 지원내용 안내

| 개정판 |



경기도 전세피해지원센터

목차

I. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

- 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 ● 4
- 전세사기피해자등 결정 절차 ● 4
- 전세사기피해자의 요건, 지원내용, 제외대상 ● 5

II. 특별법에 따른 지원내용 총괄표

- 특별법에 따른 지원내용 총괄표 I (상황별) ● 8
- 특별법에 따른 지원내용 총괄표 II ● 10

III. 관계기관 연락망

- 시·군별 관할 지방법원 및 캠프(경·공매 관련) ● 13
- 시·군별 관할 세무서(공매 유예·정지 관련) ● 14
- 시·군별 메인 콜센터 ● 15
- 금융기관, GH, LH ● 16

IV. 지원내용 상세 안내

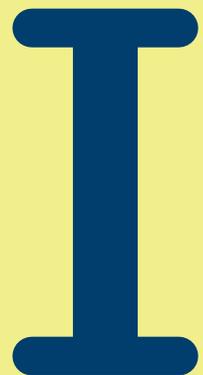
- [참고] 보증금 미반환 시 일반적인 법률 절차 ● 18
- [참고] 경·공매 절차 흐름도 ● 19
- 상속재산관리인 선임지원 ● 20
- 소송대리 법률구조 ● 22
- HUG 경·공매 대행서비스 ● 24
- HUG 법무사 보수표 항목별 세부 내용 ● 25
- 국세 조세채권 안분 ● 26
- 지방세 조세채권 안분 ● 27
- 경·공매 유예·정지 ● 28
- [참고] 부동산 경매 시 우선매수 신고 행사방법 ● 29
- 경·공매 우선매수권 ● 30
- 우선매수권 내 양도 후 공공임대로 거주 ● 31
- 공공임대 확대 지원 ● 32
- 긴급 주거지원 ● 34
- 긴급주거 입주 시 이주비 지원 ● 35
- 취득세·재산세 감면 ● 36
- 전세사기피해자 낙찰주택 무주택 인정 ● 37
- 저리 대환대출, 신용도 판단정보 등록 유예 ● 38
- 분할상환 ● 39
- 구입자금 대출지원 ● 40
- [참고] 소액임차금 범위 및 최우선변제액 ● 42
- [참고] 과밀억제권역 ● 43
- 최우선변제금 미지급자 무이자 대출 + 저리 전세대출 ● 44
- 긴급복지 지원 ● 45
- 저소득층 신용대출, 지방세 징수·체납처분 유예 ● 46
- 외국인 지원 ● 47
- 심리치료 ● 48
- 자주 묻는 질문 & 답변 ● 50

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법

전세사기피해자등 결정 절차

전세사기피해자의 요건, 지원내용, 제외대상



전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법

- ☑ 제정이유** 경·공매 등으로 퇴거 위기에 처한 전세사기 피해자의 주거불안 해소를 위해 한시적인 특별법을 제정, 국토교통부장관이 전세사기피해지원위원회를 통해 전세사기피해자를 결정하고, 이들에 대하여 경·공매 절차, 조세 징수 등에 관한 특례를 부여함으로써 피해자의 주거안정을 도모
- ☑ 시행일** 2023. 6. 1.
- ☑ 유효기간** 시행 후 2년이 경과하는 날까지
- ☑ 적용례** ‘경·공매 절차가 완료된 임차인의 경우’는 2021.6.1.~2023.5.31. 경·공매 절차가 완료된 임차인의 경우에 한정하여 적용
- ☑ 이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치**
이 법의 유효기간 만료 전에 전세사기피해자등으로 결정된 사람과 제12조에 따른 전세사기피해자등 신청을 한 사람에 대해서는 이 법의 유효기간이 만료된 이후에도 이 법 적용
- ☑ 존속기간** 위원회는 이 법의 유효기간 만료일 이후에도 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관한 심의 등을 위하여 이 법의 유효기간 만료일 이후 6개월간 존속, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간 연장 / 지원단은 위원회의 잔존사무를 처리하기 위하여 위원회 활동종료 후 6개월간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간 연장



“전세사기피해자등” 결정 절차



※ 전세사기피해지원위원회에서 ‘불인정’된 경우에도 임차인에게 유리한 사정변경이 발생했을 경우에는 재신청 가능



전세사기피해자의 요건

- ☑ ① **주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마치고 확정일자를 갖춘 경우**
* 임차권등기를 마친 경우도 인정
- ☑ ② **임대차보증금이 3억원 이하인 경우**
* 시도별 여건 및 피해자의 여건을 고려하여 2억원의 상한범위 내에서 조정 가능
- ☑ ③ **다수의 임차인에게 임대차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상되는 경우**
- 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세 체납으로 인한 임차주택이 압류된 경우 포함), 임차인의 집행권원 확보 등
- ☑ ④ **임대인이 임대차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도*가 있었다고 의심할만한 상당한 이유가 있는 경우**
* 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택 소유권 양도 또는 임대보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택을 취득하여 매입



지원내용

- ☑ ① ~ □ **요건을 모두 충족한 신청 임차인(전세사기피해자) → 특별법상 규정하는 모든 지원 가능**
- ☑ □, □ **요건을 충족한 신청 임차인(전세사기피해자등, 법 제2조제4호다목)**
- 대항력은 없지만 주택을 점유하고 있는 경우(주택의 인도+전입신고+확정일자)
(이중계약, 적법한 권한이 없는 임대인과의 계약, 신탁사기 등)
→ 특별법상 일반 금융지원 및 긴급복지지원 가능(경·공매 특례 없음)
- ☑ □, □, □ **요건을 충족한 신청 임차인(전세사기피해자등, 법 제2조제4호나목)**
- 주택을 점유하고 계약이 유효한 경우
→ 세금체납액을 개별주택별로 안분하고, 주택 경매 시 해당 주택의 세금체납액만 분리 환수하는 특별법상 조세채권안분 지원 가능



전세사기피해자 적용 제외대상

- ☑ **보증가입** 임차인이 임대보증금 반환을 위한 보증 또는 보험에 가입하였거나 임대인이 임대보증금 반환을 위한 보증에 가입하여 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우
- ☑ **최우선변제** 임차인의 보증금 전액이 최우선변제가 가능한 「주택임대차보호법」 제8조제1항에 따른 보증금 중 일정액에 해당하는 경우
- ☑ **자력회수** 임차인이 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권 행사를 통하여 보증금 전액을 자력으로 회수할 수 있다고 판단되는 경우

※ 계약종료일까지 상당 기간이 남아 있으며, 경매개시, 압류설정 등으로 임차인의 주거안정을 해칠 긴급한 상황이 아닌 경우에는, 특별법상 피해발생 여부 확인이 어려워 법 적용 곤란

특별법에 따른 지원내용 총괄표

특별법에 따른 지원내용 총괄표 I (상황별)

특별법에 따른 지원내용 총괄표 II



II





특별법에 따른 지원내용 총괄표 | (상황별)

※ 아래 내용은 상황별 지원 가능한 내용을 모두 표시한 것으로, 지원가능 여부는 지원사항별 세부요건에 따른 개별 확인이 필요합니다.

☑ 피해주택을 경매를 통해 낙찰 받는 경우

- 상속재산관리인 선임 (p.20~21)
- 소송대리 법률구조 (p.22~23)
- 경공매 대행서비스 (p.24~25)
- 조세채권 안분신청 (p.26~27)

☑ 피해주택에서 계속 거주할 수밖에 없으나, 매입은 하고 싶지 않을 때

- 상속재산관리인 선임 (p.20~21)
- 소송대리 법률구조 (p.22~23)
- 경·공매 유예·정지 (p.28)
- 우선매수권 양도 (p.31)

☑ 피해주택에서 이주해야 할 때

- 공공임대주택 (p.32~33)
- 긴급 주거지원 (p.34)
- 이주비 지원 (p.35)
- 구입자금 대출지원 (p.40~41)

☑ 전세사기피해자 결정 이전에 피해주택을 경·공매로 낙찰 받은 경우

- 경공매 대행서비스 (p.24~25)
- 지방세 감면 (p.36)
- 구입자금 대출지원 (p.40~41)

☑ 신탁사기 등으로 전세사기피해자등(특별법 제2조제4호다목)에 해당되는 경우

- 공공임대주택 (p.32~33)
- 긴급 주거지원 (p.34)
- 이주비 지원 (p.35)

☑ 보증금이 5억원을 초과하여 전세사기피해자등(특별법 제2조제4호나목)에 해당되는 경우

- 조세채권 안분 (p.26~27)

☑ 생계유지가 곤란한 저소득층 지원

- 긴급복지 지원 (p.45)
- 저소득층 신용대출 (p.46)

우선매수권 행사
(p.30)

구입자금 대출지원
(p.40~41)

분할상환(p.39)
신용정보 등록유예 (p.38)

지방세 감면
(p.36)

저리 대환대출
(p.38)

분할상환(p.39)
신용정보 등록유예(p.38)

공공임대주택
(p.32~33)

저리 대환대출
(p.44)

최우선변제금 미지급자
무이자 전세대출(p.44)

분할상환(p.39)
신용정보 등록유예(p.38)

전세사기피해자 결정 이전에 피해주택 경매가 종료되었으나 낙찰받지 못한 경우

공공임대주택
(p.32~33)

구입자금 대출지원
(p.40~41)

최우선변제금 미지급자
무이자 전세대출(p.44)

저리 전세대출
(p.44)

구입자금 대출지원
(p.40~41)

저리 전세대출
(p.44)

분할상환(p.39)
신용정보 등록유예(p.38)

전세피해로 마음이 힘들 때

심리치료
(p.48~49)



특별법에 따른 지원내용 총괄표 II

* 5개 은행 : 우리·국민·하나·농협·신한은행

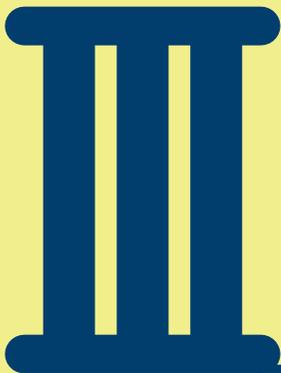
구분	지원사항	■ ▲ ●	담당기관	연락처
경공매 진행	상속재산관리인 선임 (p.20~21)	■ ▲	주택도시보증공사(HUG) 경공매 지원센터 - 인터넷 접수 : HUG 안심전세포털	경공매 지원센터 : 1588-1663 http://www.khug.or.kr/jeonse
	소송대리 법률구조 (p.22~23)	■ ▲	대한변협법률구조재단 전세피해자 구조센터	구조센터: 1661-6579
	경공매 대행 (p.24)	■	주택도시보증공사(HUG) 경공매 지원센터 - 인터넷 접수 : HUG 안심전세포털	경공매 지원센터 : 1588-1663 http://www.khug.or.kr/jeonse
	경·공매 유예 정지 (p.28)	■	경매: 관할 지방법원 공매: 국세 관할 세무서 지방세 관할 지자체	※ 관계기관 연락망 참조(p.13~15)
	조세채권 안분 (p.26~27)	■ ●	경매: 관할 지방법원 공매: 한국자산관리공사(KAMCO)	※ 관계기관 연락망 참조(p.13) KAMCO: 1588-3570
	우선매수권 행사 (p.30)	■	경매: 관할 지방법원 공매: 한국자산관리공사(KAMCO)	※ 관계기관 연락망 참조(p.13) KAMCO: 1588-3570
	우선매수권 양도 후 공공임대료 거주(p.31)	■	LH 지역본부 (경기 남부/북부)	LH남부 031-250-8373,8256 LH북부 02-6363-0476
	지방세 감면(p.36)	■	관할 지자체 담당부서(시·군·청)	※ 관계기관 연락망 참조(p.15)
공공임대 확대 지원 (p.32~33)	■ ▲	LH 지역본부 (경기 남부/북부)	LH남부 031-250-8180, 6031 LH북부 02-6363-0457	
긴급 주거지원 & 이주비 지원 (p.34~35)	■ ▲	GH 매입임대부, 주택공급 1부 LH 지역본부 (경기 남부/북부)	GH 031-220-3296 LH남부 031-250-8180, 6031 LH북부 02-6363-0457	
금융 지원	저리 대환대출(p.38)	■	5개 은행 전국지점*	※ 관계기관 연락망 참조(p.16)
	저리 전세대출(p.44)	■ ▲	5개 은행 전국지점*	※ 관계기관 연락망 참조(p.16)
	구입자금 대출지원 (p.40~41)	■ ▲	디딤돌: HUG, 5개 은행 전국지점 특례보증자리론 : 한국주택금융공사(HF) 일반 주택담보대출: 시중은행	HUG: (대출심사) 1566-9009 HF: 1688-8114, 8번 ※ 관계기관 연락망 참조(p.16)
	최우선변제금 미지급자 무이자 대출 등(p.44)	■ ▲	5개 은행 전국지점*	※ 관계기관 연락망 참조(p.16) HUG: (대출심사) 1566-9009
	분할상환 (p.39)	■ ▲	대위변제: 본인 전세대출 취급은행 한국주택금융공사, 서울보증보험 등	※ 관계기관 연락망 참조(p.16) HF: 1688-8114, 8번 SGI: 1670-7000
	신용정보 등록유예(p.38)	■ ▲	한국주택금융공사, 서울보증보험 등	HF: 1688-8114, 8번 SGI: 1677-7000
	저소득층 신용대출(p.46)	■ ▲	서민금융진흥원 미소금융재단	☎ 1397
긴급복지 지원 (p.45)	■ ▲	관할 지자체 담당부서(시·군·청) 보건복지상담센터	※ 관계기관 연락망 참조(p.15) ☎ 129	
심리치료 (p.48~49)	■ ▲ ●	한국심리학회 HUG 전세피해지원센터	☎ 1670-5724 HUG: (콜센터) 1533-8119	

내 용

- 사망임대인의 상속 절차가 완료되지 않더라도 피해자가 경매 등 후속절차를 원활히 진행할 수 있도록 상속재산관리인 선임 청구신청 법률조치 대행 및 최초 관리인 보수 예납금 지원
※ 인지송달료, 기타실비, 추가 예납금 발생 시 해당 금액 등은 신청인 부담
- 경매 개시를 위한 집행권원 확보(지급명령, 소송 등), 공인중개사에 대한 손해배상청구 등 법적 절차 지원을 희망하는 경우 법률전문가 연계, 250만원 한도 내 지원
※ 인지송달료, 기타실비 등은 신청인 부담
- 경·공매 절차 지원을 위하여 법무사 매칭 및 보수의 70% 지원, 인터넷 접수 가능
※ 집행권원 확보비용, 입찰보증금, 법무사 보수 외 경매집행비용 등은 피해자 부담
- 전세피해주택의 경·공매 사건을 유예·정지, 경·공매절차 종료로 인한 주택명도 방지
※ 매각기일 전 신고서/신청서 제출
- 임대인의 전체 세금채납액을 개별주택별로 안분, 경·공매 시 해당 주택의 세금채납액만 분리 환수하여 원활한 경·공매 지원
- 전세피해주택에 대해 전세사기피해자의 우선 매수권리 부여
- LH(공공주택사업자 등)가 전세사기피해자에게 우선매수권을 양도받아 해당 주택을 경·공매로 매입 후 공공임대로 공급
- 전세피해주택 취득 시 취득세 및 재산세 감면하며 등록면허세 면제, 생애최초 취득세 감면자격 유지
- 신탁사기로 우선매수권이 미부여된 피해자, 다가구□□생빌라 등 우선매수권은 부여되나 사용이 곤란한 피해자의 주거안정을 위해 공공임대 우선 공급(최장 20년, 시세 대비 30~50%)
- 단기 거처 등 긴급한 주거지원 사유가 인정되는 경우, GH·LH 보유 공공임대주택 입주
※ 최대 2년, 시세 30~50%
- [경기도] 긴급 지원주택 입주자 이주비 최대 150만원 한도 내 실비 지원
- 1.2~2.7%, 대출한도 4억원
※ 소득 1억3천만원 이하, 자산 5.06억원 이하, 전세피해주택 임차보증금 5억원 이하
- 1.2~2.7%, 대출한도 2.4억원
※ 소득 1억3천만원 이하, 자산 5.06억원 이하, 전세피해주택 임차보증금 5억원 이하
- 금리인하, 만기·거치기간 연장 등
- 디딤돌: 소득 7천만원 이하, 1.85%~2.7%, 최장 30년, 최대 4억원, 무주택자
- 특례보증자리론: 소득 1억원 이하, 우대금리 0.4%, 최장 50년, 최대 5억원
- 선순위 근저당 설정 당시 소액 보증금 기준 초과 / 재계약으로 소액임차인 기준 넘게 된 경우, 전세보증금 대출 시 최우선변제금 상당금액까지 무이자, 초과구간은 저리 대출
- 경·공매 종료 후 임차권 상실로 전세대출 상환사유가 발생했으나 일시에 상환할 수 없는 경우, 이용중인 보증기관의 신속 대위변제 및 분할상환 지원
- 금융기관의 전세 관련 대출의 연체정보 및 대위변제·대지급정보 등록 유예
- 전세사기 피해자의 생계지원을 위해 미소금융 취약계층 자립자금 대출 대상자에 전세사기피해자 포함하여 대출 지원
- 생계유지가 곤란한 저소득층에 대해 긴급생계지원금 등 지원
※ 지자체에서 긴급복지지원법에 따른 현장확인 후 지원여부, 종류 등 결정
- 전세 피해로 인해 고통받는 피해자들의 심리치료를 위해 심리상담센터를 연결하여 전문가 상담 3회와 정신건강의학과 진료비·약제비 지원

관계기관 연락망

시·군별 관할 지방법원·세무서·메인 콜센터, 한국자산관리공사
금융기관, GH, LH



관계기관 연락망

시·군별 관할 지방법원 (경매 관련)

구분	지역	대표전화	
수원 지방법원	수원, 용인, 화성, 오산	031-210-1114, 1115	
	성남지원	성남, 광주, 하남	031-737-1114
	안양지원	안양, 군포, 의왕, 과천	031-8086-1114
	안산지원	안산, 시흥, 광명	031-481-1106
	평택지원	평택, 안성	031-650-3105
	여주지원	이천, 양평, 여주	031-880-7436
의정부 지방법원	의정부, 양주, 포천, 동두천, 연천	031-828-0121	
	고양지원	고양, 파주	031-920-6114
	남양주지원	남양주, 구리, 가평	031-869-4232
인천 지방법원	부천지원	부천, 김포	032-320-1114

한국자산관리공사(KAMCO) [공매 관련]

구분	지역	대표전화
한국자산관리공사(KAMCO)	경기도 전역	1588-3570

 시·군별 관할 세무서 (공매 유예·정지 관련)

구분	지역	대표전화
남부	수원세무서	031-250-4200
	동수원세무서	031-695-4200
	용인세무서	031-329-2200
	성남세무서	031-730-6200
	분당세무서	031-219-9200
	부천세무서	032-320-5200
	남부천세무서	032-459-7200
	화성세무서	031-8019-1200
	동화성세무서	031-934-6200
	안산세무서	031-412-3200
	동안산세무서	031-937-3200
	안양세무서	031-467-1200
	동안양세무서	031-389-8200
	평택세무서	031-650-0200
	시흥세무서	031-310-7200
	김포세무서	031-980-3200
	경기광주세무서	031-880-9200
	광명세무서	02-2610-8200
이천세무서	031-644-0200	
북부	고양세무서	031-900-9200
	동고양세무서	031-900-6200
	남양주세무서	031-550-3200
	파주세무서	031-956-0200
	의정부세무서	031-870-4200
	구리세무서	031-326-7200
	포천세무서	031-538-7200


시·군별 메인 콜센터 → 취득세·재산세 담당 부서 연결(지방세 감면 관련)
 → **공매 담당 부서 연결(공매 유예·정지 관련)**
 → **긴급복지 담당 부서 연결(긴급복지 관련)**

구분	기관	☎ 메인 콜센터	기관	☎ 메인 콜센터	비고
기 부	수원시청	031-228-2114	광명시청	02-2680-2114	※ 시·군별로 담당부서가 다르므로 시·군 메인 콜센터를 통해 “취득세, 재산세 감면” 또는 “공매 유예·정지” 또는 “긴급복지” 담당부서를 안내받으신 후 문의하시기 바랍니다.
	용인시청	031-324-2114	군포시청	031-392-3000	
	성남시청	1577-3100	하남시청	031-790-6114	
	부천시청	032-320-3000	오산시청	031-8036-8036	
	화성시청	031-370-3900	이천시청	031-644-2000	
	안산시청	031-430-8100	안성시청	031-678-2114	
	안양시청	031-8045-7000	의왕시청	031-345-2114	
	평택시청	031-8024-5000	양평군청	031-770-2114	
	시흥시청	031-310-2114	여주시청	031-887-2114	
	김포시청	031-980-2114	과천시청	02-3677-2114	
	광주시청	031-760-2000			
기 부	고양시청	031-909-9000	구리시청	031-557-1010	
	남양주시청	031-590-2114	포천시청	031-538-2114	
	파주시청	031-940-4114	동두천시청	031-860-2114	
	의정부시청	031-828-2114	가평군청	031-580-2114	
	양주시청	031-8082-4114	연천군청	031-839-2114	

금융기관

구분	연락처	구분	연락처
주택도시보증공사 (HUG)	1566-9009	케이뱅크	1522-1000
한국주택금융공사 (HF)	1688-8114 + '8'	수협은행	1588-1515
SGI서울보증	1670-7000	대구은행	1566-5050
우리은행	1599-0800	경남은행	1600-8585
국민은행	1599-1771	SC제일은행	1588-1599
KEB하나은행 (전세피해 상담)	1599-1111 (1899-6206)	한국씨티은행	1588-7000
농협은행	1588-2100	제주은행	1588-0079
신한은행	1599-8000	전북은행	1588-4477
수출입은행	02-3779-6114	산업은행	1588-1500
토스뱅크	1661-4905	부산은행	1800-1333
카카오뱅크	1599-3333	IBK기업은행	1588-2588
		광주은행	1600-4000

우선매수권 양도(LH)

구분	연락처 및 주소	관할지역
경기남부 지역본부	주택매입부 031-250-8373 / 8256 ☎13637 경기 성남시 분당구 성남대로54번길 3, 5층 주택매입부	수원시, 용인시, 성남시, 부천시, 화성시, 안산시, 안양시, 평택시, 시흥시, 광주시, 광명시, 군포시, 하남시, 오산시, 이천시, 안성시, 의왕시, 양평군, 여주시, 과천시
경기북부 지역본부	주택매입부 02-6363-0476 ☎04323 서울 용산구 한강대로372, KDB생명타워 28층 주택매입부	김포시, 고양시, 남양주시, 파주시, 의정부시, 양주시, 구리시, 포천시, 동두천시, 연천군

긴급 주거지원

구분	담당부서	연락처
GH	전세피해지원센터(이주비 지원)	031-242-2450
	매입임대부	031-220-3296
LH	경기남부 주거복지서비스부	031-250-8180, 6031
	경기북부 주거복지서비스부	02-6363-0457

지원내용 상세 안내

[참고] 보증금 미반환 시 일반적인 법률 절차

[참고] 경·공매 절차 흐름도

상속재산관리인 선임지원

소송대리 법률구조

HUG 경·공매 대행서비스

HUG 법무사 보수표 항목별 세부 내용

국세 조세채권 안분

지방세 조세채권 안분

경·공매 유예·정지

[참고] 부동산 경매 시 우선매수 신고 행사방법

경·공매 우선매수권

우선매수권 내 양도 후 공공임대로 거주

공공임대 확대 지원

긴급 주거지원

긴급주거 입주 시 이주비 지원

취득세·재산세 감면

전세사기피해자 낙찰주택 무주택 인정

저리 대환대출, 신용도판단정보 등록 유예

분할상환

구입자금 대출지원

[참고] 소액임차금 범위 및 최우선변제액

[참고] 과밀억제권역

최우선변제금 미지급자 무이자 대출 + 저리 전세대출

긴급복지 지원

저소득층 신용대출, 지방세 징수 체납처분 유예

외국인 지원

심리치료

자주 묻는 질문 & 답변



참고

보증금 미반환 시 일반적인 법률 절차

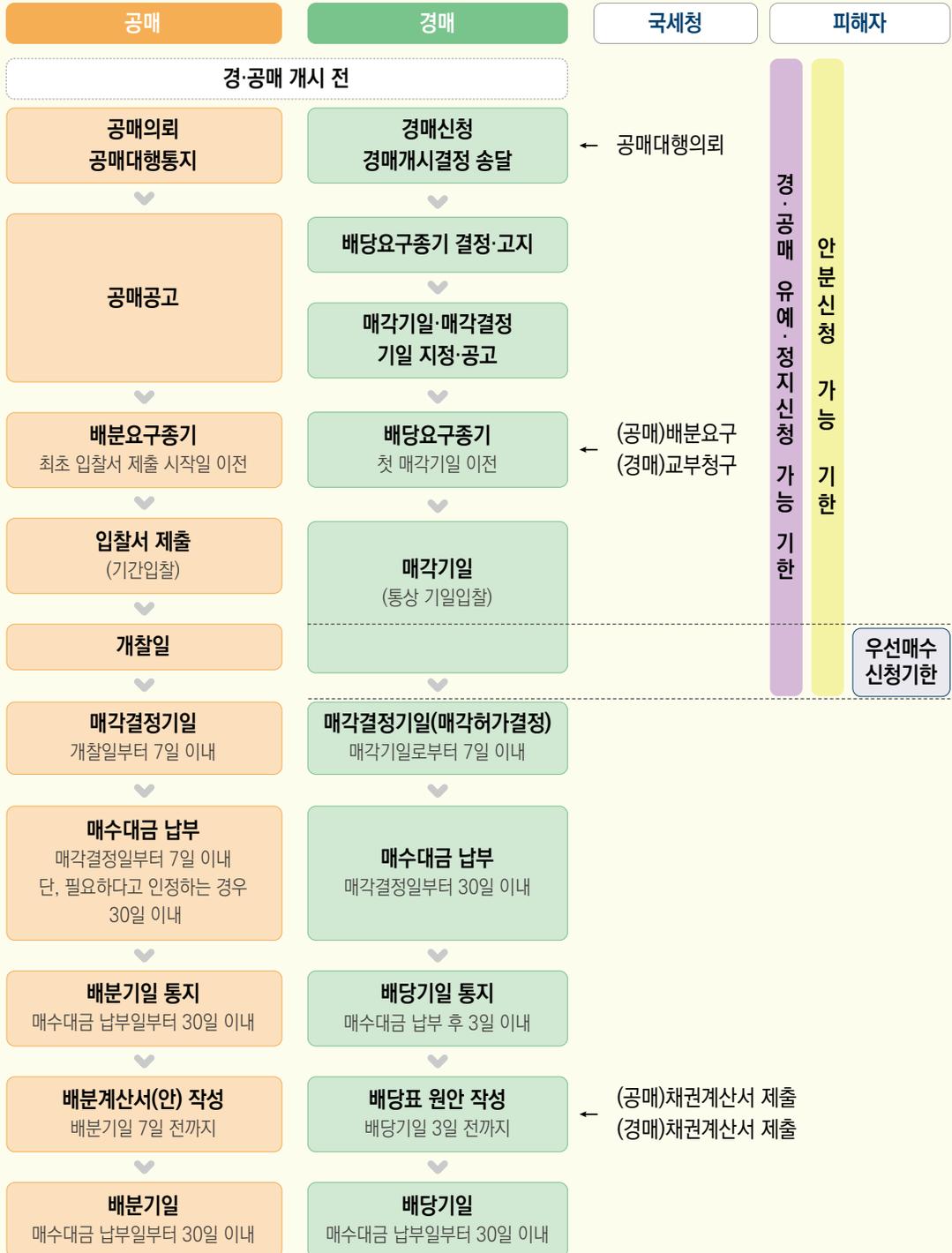
※ 주된 법률상당 내용으로서, 임차인의 보증금 반환요청 및 임대인의 미반환에 따른 일반적인 법률 절차는 다음과 같습니다.

종류	주요 내용	효과
내용증명	<ul style="list-style-type: none"> 공적 문서로 계약종료 및 보증금 반환요청 의사전달 <ul style="list-style-type: none"> - 원본1부, 사본2부 작성하여 우체국에서 발송 ※ 임대인에게 임대차계약 갱신 거절 의사를 표시했다는 것을 증명하기 위한 카톡, 문자 등 계약종료 입증 자료 필요 	소송시 증거, 심리적 압박
임차권등기명령	<ul style="list-style-type: none"> 등기부등본(을구)에 임차권을 등기 <ul style="list-style-type: none"> - 임차권등기명령신청서를 관할 법원에 제출 ※ 임차권등기명령이 임대인 송달 없이도 즉시 임차권 등기가 가능하도록 「주택임대차보호법」 개정(23.7.19. 시행) 	퇴거해도 대항력 유지
지급명령	<ul style="list-style-type: none"> 집행권원 획득을 위한 약식 소송(비용, 기간 ↓) <ul style="list-style-type: none"> - 지급명령신청서 및 증빙을 관할 법원에 제출 ⇒ 임대인 이의제기 시 정식소송으로 전환 	집행권원 획득
보증금반환 청구 소송	<ul style="list-style-type: none"> 집행권원 획득을 위한 정식 소송 <ul style="list-style-type: none"> - 보증금반환청구 소장 및 증빙을 관할 법원에 제출 	집행권원 획득
(필요시) 재산조사	<ul style="list-style-type: none"> 관할 법원에 '재산명시, 재산조회' 신청, 신용정보업체에 '재산조회' 의뢰(판결문 정보 필요) 	임대인의 재산 파악
(필요시) 가압류	<ul style="list-style-type: none"> 임대인의 재산을 동결 <ul style="list-style-type: none"> - 소장을 법원에 가압류신청서를 관할 법원에 제출(사전에 재산 파악 필요) 	임대인의 재산은닉 방지

강제집행(보증금회수)

① 강제경매 (경매개시)	<ul style="list-style-type: none"> 법원에 경매개시 신청, 경매개시신청서 제출 <ul style="list-style-type: none"> - 소송비용 포함할 경우 소송비용 확정 신청 필요 	경매개시
(배당 요구)	<ul style="list-style-type: none"> 배당요구종기일 내에 소송비용 등 확정하여 신청 	우선변제권 행사 등
(배당금 수령)	<ul style="list-style-type: none"> 배당표 확정 후 퇴거(명도) 및 배당기일 참석하여 배당금 수령 <ul style="list-style-type: none"> - 배당금교부신청서, 신분증사본, 임대차계약서 원본, 주민등록표등(초)본, 매수인의 명도(퇴거)확인서, 매수인 인감증명서 소지하여 배당금 수령 	보증금 회수
② 통장 압류	<ul style="list-style-type: none"> 임대인 예금통장 등을 압류 <ul style="list-style-type: none"> - 관할 법원에 각 금융사별 압류금액 산정하여 신청 	보증금 회수, 심리적 압박
③ 동산 압류	<ul style="list-style-type: none"> 임대인 동산자산(가구, 가전, 집기 등)을 압류 <ul style="list-style-type: none"> - 집행관 동행 하에 임대인 사업장·가택 내 동산압류 	보증금 회수, 심리적 압박

참고 **경·공매 절차 흐름도**



우선매수
신청기한



상속재산관리인 선임지원

- ☑ **내 용** 임대인 사망으로 상속인 파악, 통지·송달 등의 어려움을 겪는 전세피해자를 대상으로 법원에 임대인의 상속재산관리인 선임을 청구하는 절차와 비용 지원

기존

임대인이 사망하였으나 상속인이 확정되지 않았을 때 법적 조치에 불편을 겪음

확대

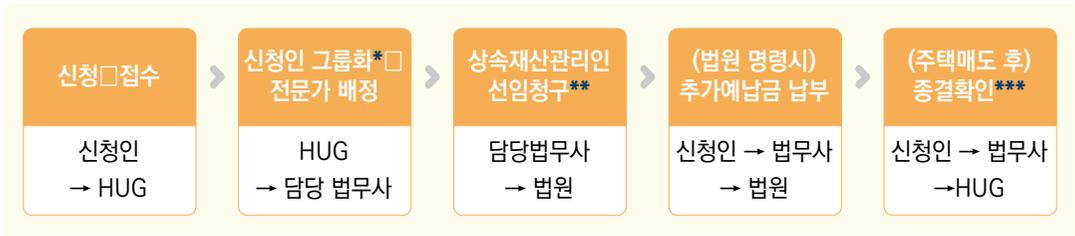
임대인 사망 후 3개월 경과 시까지 상속인 미확정 시,
상속재산관리인 선임 청구 대행 및 최초 관리인 보수 예납금 지원

- ☑ **신청대상** 임대인 사망 후 3개월 경과 시까지 상속인이 미확정*된 전세피해자**
 - * 상속개시 후 단독/한정승인 되기 전까지 또는 상속인 전원 상속포기 시
 - ** 국토부 전세사기피해자등 결정문 또는 HUG 전세피해확인서 소지자

- ☑ **지원내용** 상속재산관리인 선임 청구신청 법률조치 대행 및 최초 관리인 보수예납금 지원 (법원의 보정명령 상 금원)
 - * 인지송달료, 기타실비, 추가 예납금 발생 시 해당금원 등은 신청인 부담
 - ※ 동일 임대인 대상 건은 단일사건으로 심판청구합니다.(공동신청인 50인 초과 시 별건 처리)
 - ※ 법원에서 추가 보수예납금 납부를 명령하는 경우, 법무사의 안내에 따라 신청인 본인 부담으로 예납금을 납부하여야 합니다.(미납 시 관리인의 사무는 정지됩니다.)
 - ※ 상속재산관리인 선임 외 소송, 경공매 등은 개별 진행하여야 하며, 타 지원사업을 활용할 수 있습니다.

- ☑ **신청방법** 정기공고기간 내 온라인, 우편 또는 방문 신청
 - ※ 정기공고는 안심전세포털 → 정책홍보 → 공지사항에 일정에 맞춰 게시
 - 온라인 : 안심전세포털>전세피해자지원>상속재산관리인 선임지원 신청
(<http://www.khug.or.kr/jeonse>)
 - 우편 : HUG 전세사기피해자 경·공매지원센터(서울 종로구 삼봉로 71, 2층)
 - 방문 : 경·공매지원센터, 전세피해지원센터(4개소), HUG영업점(9개소)
 - ※ 신청서류 관련 문의처
 - HUG 전세피해지원센터(콜센터: 1533-8119, 02-6917-8119)
 - HUG 전세사기피해자 경·공매 지원센터(1588-1663)

☑ 처리절차



- * 동일 임대인에 대한 신청 건은 무작위 그룹화할 예정입니다.(시군구 단위 지역 인접성은 고려)
 - 대한법무사협회에서 사전에 구성한 전문법무사 POOL 내에서 사건 배당하며, 전자소송을 활용할 예정으로, 해당 법무사가 전국단위 사건 수행 가능
- ** 신청인은 법원에 제출할 인지송달료와 추가서류(필요 시)를 법무사가 안내한 기한 내에 제출하여야 하며, 협조하지 않는 경우 지원대상에서 배제될 수 있습니다.
- *** 법원에 선임청구가 신청된 후에는 공동신청한 주택 중 일부 주택에 대한 신청취하는 불가하며, 공동신청인 전원의 신청으로 관리인 선임해제를 청구할 수 있습니다. 단, 피해주택이 매도되는 등 상속재산이 아니게 되는 때에는 법무사에 개별 건 종결을 신청할 수 있습니다.

☑ 신청서류 아래 '1. 신청시 제출서류'는 공고기간 중 필수 제출되어야 하며, '2. 추후 제출서류'는 추후 담당 법무사가 고지하는 기한 내에 제출하여야 합니다.(미제출 시 지원 불가)

① 신청 시 제출서류	① 전세피해자 상속재산관리인 선임지원 신청 및 확약서(1호 서식) 및 개인정보제공동의서(2호 서식) 각 1부 * 대면 접수 시 신분증 지참 온라인 접수 시 확약서 서명 후 스캔본 업로드
	② 국토부 전세사기피해자등 결정문(사본) 또는 HUG 전세피해확인서*(사본) 1부 * HUG 전세피해확인서 발급통지서로 대체 가능
	③ 임대인 주민등록 초본(임대인 사망 및 최종 주소지 확인용) * 임대차계약서와 계약종료 후 보증금반환 청구 내용증명 반송 우편물(개봉 전) 소지하여 주민센터 방문 시 발급 가능(주민등록법 제29조에 따라 채권채무관계 등 정당한 이해 관계가 있는 자는 본인이 아님에도 발급 가능)
② 추후 제출서류 ※ 법무사 요청기한 내 제출	① 주택임대차계약서(사본), 부동산등기사항전부증명서(사본) 각 1부 ② 전자소송 동의 확약서, 제출위임인 확인서 및 제출위임장 각 1부 ③ 기타 담당법무사가 제출요청하는 서류



소송대리 법률구조

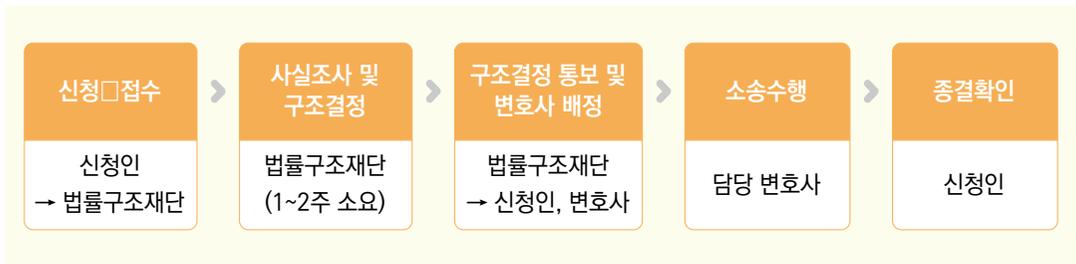
- ☑ **내 용** 부동산가압류, 경매개시를 위한 집행권원 확보(지급명령, 전세보증금반환청구소송), 부동산중개인 상대 손해배상 청구, 형사사건 등 전세피해에 대한 포괄적인 법률지원
 - ※ 중위소득 125% 이하인 자는 법률구조공단의 무료소송으로 연결합니다.(☎132)
 - ※ 경·공매 관련 법적조치는 특별법에 따른 경·공매 지원사업으로 연결합니다.(☎1588-1663)
 - ※ 타 임차인 등에 영향을 미치는 법적조치는 지원이 제한될 수 있습니다.
 - ※ 변호사 상담 결과, 법률요건 미충족 등으로 인한 각하 예상, 승소 가능성 희박 건은 지원이 제한될 수 있습니다.

- ☑ **신청대상** 국토교통부 전세사기피해자(등) 결정문 또는 HUG 전세피해확인서 소지자로 소송 등 법률조치를 원하는 자

- ☑ **지원내용** 변호사 매칭 및 수입료(250만원 한도) 지원
 - ※ 인지·송달료 등은 신청인 부담으로 변호사 사무실 안내에 따라 납부

- ☑ **신청방법** 신청서류를 구비하여 ‘대한변협법률구조재단 전세피해자 구조센터’에 이메일, 우편으로 신청
 - 이메일 : kba_legalaid@naver.com
 - 우편 : 서울특별시 서초구 서초대로45길 20, 변호사교육문화관 지하1층 (우편번호 06595)

☑ 처리절차



- 📍 대한변협법률구조재단 : 변호사, 법무법인, 기업 등의 후원금으로 운영되고 있는 대한변호사협회 산하 법률구조법인
- 📍 법률구조 : 경제적으로 어렵거나 법을 몰라서 법의 보호를 충분히 받지 못하는 자에게 법률상담, 변호사나 공익법무관에 의한 소송대리, 그 밖에 법률 사무에 관한 모든 지원을 하는 것을 말함.

☑ 신청서류 법률구조 심사는 서류심사가 원칙으로, 구비서류가 충분히 갖춰지지 아니한 경우 접수가 불가하며, 또한 개인정보 처리 및 제공 동의와 관련, 접수된 서류는 반환하지 않으니, 반드시 사본으로 제출하시기 바랍니다.

※ 안심전세포털(www.khug.or.kr/jeonse)에서 확인 및 내려받기 가능

법률구조 신청 관련	① 전세피해자 소송대리 신청서 및 개인정보동의서, 고지사항 확인 동의서 각 1부	
	② 국토부 전세사기피해자(등) 결정문(사본) 또는 HUG 전세피해확인서(사본) 1부 ※ HUG 전세피해확인서 발급통지서로 대체 가능	
	③ 주민등록등본(세대구성원정보 포함), 주민등록초본(주소변경내역 포함) 각 1부	
	④ 소득 증빙자료	
	건강보험가입자	건강보험 미가입자
	<ul style="list-style-type: none"> - (직장가입자) 건강보험료납부확인서 - (지역가입자) 건강보험료 고지서 또는 지역보험료 부과내역 확인서 - (건보료 미부담세대원) 건강보험자격득실확인서 ※ 국민건강보험공단 인터넷 홈페이지 또는 팩스(1577-1000), 방문발급 	<ul style="list-style-type: none"> - 근로소득원천징수영수증 - 급여명세서 - 국민연금 산정용 가입내역확인서 또는 연금지급내역확인서(연금공단 발행) - 소득금액증명서(세무서장 발급) ※ 위 서류 중 택일
소송 관련 (④~⑥번은 있는 경우 제출)	① 주택임대차계약서(사본)	
	② 중개대상물 확인 설명서(사본)	
	③ 부동산등기사항전부증명서(부동산등기부등본)	
	③-1. 신탁원부*(신탁된 부동산에 대해 임대차계약을 체결한 경우) * 관할 등기소에 직접 방문하여 발급	
	④ 경매 관련 서류 (경매개시결정서, 배당요구서, 매각기일통지서 등이 있는 경우 제출)	
	⑤ 전세사기 등 피해 입증서류 (고소장□고발장, 처분결과통지서 등이 있는 경우 제출)	
⑥ 기타(내용증명, 해지통지서(문자 포함), 별도 작성 확인서 등이 있는 경우 제출)		

※ 신청서류 관련 문의처

- 대한변협법률구조재단 전세피해자 구조센터(1661-6579)
- HUG 전세피해지원센터(콜센터: 1533-8119, 02-6917-8119)
- HUG 전세사기피해자 경·공매 지원센터(1588-1663)



HUG 경·공매 대행서비스

- ☑ **내 용** 경·공매 지원서비스를 신청한 전세사기피해자와 경·공매 대행 법무사/변호사를 매칭하여 피해자의 경·공매 절차를 지원하며, 경·공매 대행 법무사/변호사의 보수 70% 지원

※ 법무사/변호사 보수 외 비용(집행권원 확보 비용, 경매예납금, 입찰보증금 등)은 지원범위에 포함되지 않으며 본인이 부담하여야 합니다.

※ 신청 후 자진 취하한 경매에 대하여 법무사/변호사 보수를 지원 받는 경우, 추가 경매신청 대행비용에 대한 보수 지원은 불가합니다.(변호사 선택 후 자진취하 시 경매신청 대행비용 외 항목은 법무사를 통해서만 지원 가능)

※ 신청인은 업무협약 법무사/변호사 중 1곳을 선택하여야 하며 서울 외 지역의 경우 전세사기 피해주택 관할법원과 거리가 먼 법무사/변호사 선택 시 추가비용 발생 가능성이 높습니다. (HUG는 법무사/변호사 보수표 상 비용만 지원가능)

- ☑ **신청대상** '전세사기피해자 결정문'을 교부받은 전세사기피해자

- ☑ **신청방법** 인터넷 접수 및 대면 접수 가능

인터넷 접수 HUG 안심전세포털, <http://www.khug.or.kr/jeonse>

※ 안심전세포털의 HUG 경공매 원스톱 지원 및 안내 창구 참조

남부 경기도 전세피해지원센터(수원시 팔달구 효원로 1)

북부 HUG 경기 북부지사(의정부시 평화로 489, 전기공사공제조합빌딩 2층)

※ 전세피해지원센터(서울, 인천 등), 경·공매지원센터에서도 법률상담 및 대행서비스 접수 가능

① 기초상담 (HUG)

- 경·공매 지원 전반 상담
- 전세사기특별법 기초상담

□ 접수 (HUG)

- 경·공매 지원 서비스 신청서 접수

□ 중개 (HUG, 협회)

- 법률대리인 → 피해자 매칭 및 안내

□ 법률상담 (법률대리인)

- 피해자와 경·공매 절차 세부상담

⑤ 경매 등 (HUG, 법률대리인)

- 법적절차 진행(대리인)
- 비용지원(HUG)

⑥ 관리 (HUG, 법률대리인)

- 진행관리(대리인)
- 모니터링(HUG)

⑦ 비용정산 (법률대리인)

- 배당금 수령·지급
- HUG 비용 환급

HUG 법무사협회 협의된 법무사 보수표 항목별 세부내역 (30% 할인 적용 금액)

(단위 : 만원)

구분		보수액 (VAT 포함)	임차인 부담 (30%)	HUG 부담 (70%)		
경매 진입	경매 신청	소가 1억 이하	30.8	(9.2)	(21.6)	
		소가 1억 초과	37	(11)	(26)	
	※ 경매신청 비용은 낙찰 시 환급되는 비용으로 본인 전액 부담 (단, 무잉여 기간, 취소, 자진 취하, 전세보증금 전액 배당 받지 못한 경우 (타인인 낙찰자가 임대인의 지위를 승계하는 경우 제외) 시 HUG 지원)					
	배당요구 및 권리신고		13.9	4.2	9.7	
환가 단계 (택1)	배당(배당 적정성 검토+배당금 수령)		7.7	2.3	5.4	
	낙찰 (상담 포함)	① 우선매수권 서면행사 (사전신고 후 불출석)	38.5	11.5	27	
		② 우선매수권 출석 행사 (입찰기일 출석)	1억 이하	46.2	13.9	32.3
			1억 초과	61.6	18.5	43.1
부속 업무	열람·복사(1회 한정)		3.1	0.9	2.2	
	채권계산서 제출(1회 한정)		2.3	0.7	1.6	
	주소 보정(3회 한정)		2.3	0.7	1.6	

HUG 변호사협회 협의된 변호사 보수표

(단위 : 만원)

구분		보수액 (VAT 포함)	임차인 부담 (30%)	HUG 부담 (70%)
일괄 위임 (경매신청, 경·공매 권리신고 및 배당요구, 배당 적정성 확인 및 배당금 수령, 입찰신청, 우선매수권청구 대항 관련 법무사/변호사 보수)		100	30	70

※ 단, 매각기일 3회 이상 진행되어 변호사가 3회 이상 입찰기일 출석 시 50만원의 추가비용 발생하며, 이는 전액 임차인 부담

☞ 기 지출한 경·공매 관련 법무사/변호사 보수는 경매 절차 종료 후 HUG가 법무사/변호사 협외와 책정한 보수 한도 내에서 지급 가능합니다.



국세 조세채권 안분

- 내 용** 임대인의 전체 체납액을 임대인이 보유한 주택별로 안분하여 안분한 금액만큼만 경·공매 시 징수하여 경·공매 절차의 신속한 진행 및 임차보증금(배당) 회수 지원

※ **기존 방식** 먼저 경·공매되는 주택부터 차례대로 전체 체납국세 중 해당 경·공매 매각액으로 총당 가능한 금액을 모두 징수
- 신청 대상자** 전세사기피해자 및 특별법 제2조제4호나목(보증금 요건 외의 피해자 요건 충족)에 해당하는 사람
- 신청요건**

 - ① 임대인이 2개 이상 주택 보유
 - ② 임차인의 보증금보다 선순위인 조세채권 존재
 - ③ 신청 대상자의 안분 신청
- 신청기한** 경·공매 매각결정기일 전까지 신청 가능
- 제출서류** 안분신청서를 작성하여 전세사기피해자등 결정문 사본 첨부 제출

▶ 전세사기피해자 신분증, 임대차계약서 사본, 경매의 '사건번호' 및 공매의 '물건번호', 위임 시 위임장 및 대리인의 신분증 필요
- 제 출 처** 임대인 주소지(법인인 경우 본점이나 주사무소 소재지) 관할 세무서*

* 경·공매 개시 이후에는 경·공매를 주관하는 법원 및 한국자산관리공사에도 제출 가능

※ 안분기준(전세사기특별법 시행령 제3조)

- 임대인의 모든 주택의 가격 합계액 중 경·공매 대상 주택의 가격이 차지하는 비율만큼 국세 안분

$$A \times \frac{B}{C}$$

A : 전세사기피해주택의 임대인이 체납한 고지 또는 신고 건물 국세금액

B : 전세사기피해주택의 가격(C에 적용된 시가표준액)

C : 전세사기피해주택의 임대인이 보유한 모든 주택의 가격 합계액

(안분 신청일이 속한 연도의 직전연도 재산세 과세표준 산정에 적용된 시가표준액)

- 상속세, 증여세 및 종합부동산세의 경우에는 안분된 금액 또는 당해세에 해당하는 금액 중 큰 금액만큼 징수*

* 국세기본법 개정(23.4.1.시행)으로 후순위 당해세의 우선순위가 임차보증금에게 양보되므로, 해당 부분이 줄어들어 안분으로 오히려 임차인이 불리해지는 사례 방지



지방세 조세채권 안분

- ☑ **내 용** 피해주택의 강제처분(경·공매) 시 선순위 고액 지방세(당해세 등 일부 제외)를 임대인의 전체 주택에서 피해주택의 가격비율만큼 징수, 피해주택 매각 절차의 진행과 초기에 매각되는 피해주택 임차인의 임차보증금 회수(추가배당) 지원
- ☑ **신청 대상자** 전세사기피해자 및 특별법 제2조제4호나목(보증금 요건 외의 피해자 요건 충족)에 해당하는 사람
- ☑ **신청요건**
 - ① 임대인이 2개 이상 주택 보유
 - ② 임차인의 보증금보다 선순위인 조세채권 존재
 - ③ 신청 대상자의 안분 신청
- ☑ **신청기한** 경·공매 매각결정기일 전까지 신청 가능
- ☑ **제출서류** 안분신청서를 작성하여 전세사기피해자등 결정문 사본 첨부하여 제출
▶ 전세사기피해자 신분증, 임대차계약서 사본, 경매의 '사건번호' 및 공매의 '물건번호', 위임 시 위임장 및 대리인의 신분증 필요
- ☑ **제 출 처** 피해주택 소재지의 관할 지방자치단체(세정부서)*
- ☑ **신청방법** 전세사기피해자등 또는 대리인이 피해주택 소재지 관할 자치단체에 방문 신청*
* 소재지 지자체 신청을 원칙으로 하되, 필요시 타 지자체 전국 신청 예외적으로 허용
* 경·공매 개시 이후에는 경·공매를 주관하는 법원 및 한국자산관리공사에도 제출 가능

※ 안분계산식(전세사기특별법 시행령 제4조)

- 임대인의 모든 주택의 가격 합계액 중 경·공매 대상 주택의 가격이 차지하는 비율만큼 지방세 안분

$$A \times \frac{B}{C}$$

A : 전세사기피해주택의 임대인이 체납한 고지 또는 신고 건물 국세금액

B : 전세사기피해주택의 가격(C에 적용된 시가표준액)

C : 전세사기피해주택의 임대인이 보유한 모든 주택의 가격 합계액

(안분 신청일이 속한 연도의 직전연도 재산세 과세표준 산정에 적용된 시가표준액)

- (안분제외) 체납처분 대상 주택에 대하여 부과된 아래 지방세, 안분계산된 금액이 2,000원 미만인 소액 지방세는 제외

- ▶ 재산세
- ▶ 지역자원시설세(소방분에 대한 지역자원시설세만 해당한다)
- ▶ 지방교육세(재산세에 부가되는 지방교육세만 해당한다)



경매 유예·정지

- ☑ **내 용** 현행법상 경매신청자만 가능했던 경매 유예·정지를 피해임차인이 신청할 수 있는 근거를 마련해 피해임차인의 주거 보장
- ☑ **유예·정지 기간** 유예·정지 기간은 1년이나, 필요시 연장 가능
- ☑ **신 청** 매각기일 전까지 관할 지방법원에 '경매유예등 신청서'를 작성해 직접 신청
※ 신고서 양식은 관할 지방법원에 비치



공매 유예·정지

- ☑ **내 용** 임차보증금 미반환으로 생계곤란 및 이주문제를 해결하지 못한 임차인에게 주거안정 지원 및 피해주택 매각에 대응할 수 있도록 관할 세무서장 또는 지자체장이 유예·정지 결정
- ☑ **유예·정지 기간** 유예·정지 기간은 1년이나, 필요시 연장 가능
- ☑ **제출서류** 공매 유예·정지 신청서를 작성하여 전세사기피해자 결정문 사본, 임대차 계약서 사본을 첨부하여 제출
▶ 전세사기피해자 신분증, 공매 물건번호(매각 중지신청의 경우에 한함), 위임 시 위임장 및 대리인의 신분증 필요
- ☑ **신청기한** 매각결정기일 전까지 신청 가능
- ☑ **접 수 처** 해당 전세사기피해주택을 압류한 관할세무서 또는 피해주택 소재지 관할 자치단체
※ 전세사기피해주택의 등기부등본 열람을 통해 해당 주택을 압류한 세무서 또는 관할 자치단체 확인 가능
- ☑ **신청방법** 전세사기피해자 또는 대리인이 해당 전세사기피해주택을 압류한 관할 세무서, 피해주택의 소재지 관할 자치단체*에 방문 신청**
* 신청받은 소재지 지자체는 임대인 체납이 있는 지자체에 통보
** 소재지 지자체 신청을 원칙으로 하되, 필요시 타 지자체 전국 신청을 예외적으로 허용

참고

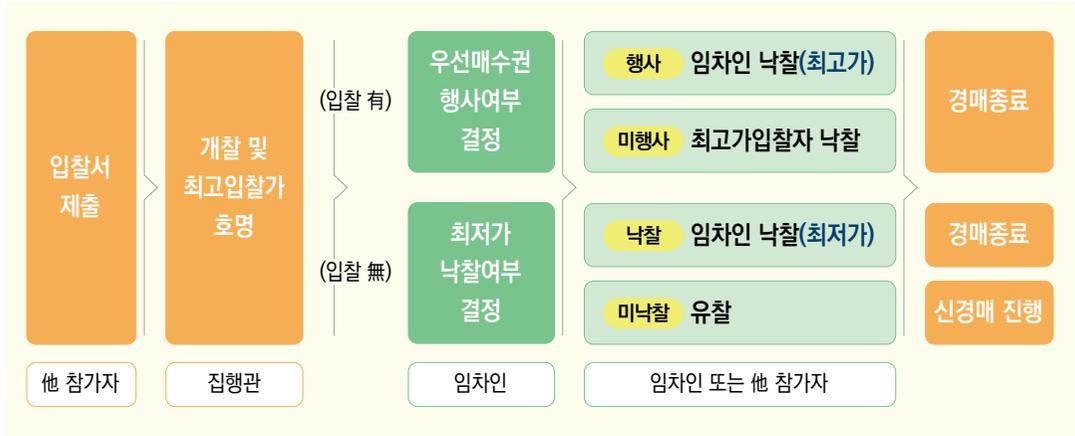
부동산 경매 시 우선매수 신고 행사방법

	구분	내용
매각기일 공고 (D-14)	-	-
매각기일 (입찰일) (D)	가격입찰서 +보증금 제출	• (다른 경매참가자) 입찰보증금(최저매각가격 10%)과 가격입찰서를 경매현장에서 제출
	가격입찰서 개찰	• (법원 집행관) 경매참가자들이 제출한 보증금과 입찰서를 확인
	최고가 입찰자 및 입찰자격 호명	• (법원 집행관) 최고가입찰자 성명·가격을 호명 ※ 임차인 우선매수권은 사전신고를 하지 않을 경우 집행관이 우선매수권 여부를 알수 없어 우선 신고여부 문의없이 경매종료 가능성 있음 ⇒ 집행관에게 사전 고지 필요
	행사 우선매수신고서 +보증금 제출	낙찰 (우선매수행사) 우선매수권자가 낙찰자 (우선매수미행사) 최고가입찰자가 낙찰자 ※ 낙찰가는 최고입찰가 또는 최저매각가격(입찰자 無)
	or 미행사 우선매수 신고서 미제출	유찰 입찰자 無 & 우선매수 신고서 미제출 ※ 최저매각가격 20~30% 낮추어서 신경매 시작
	낙찰자 결정	• (법원 집행관) 우선매수권자 또는 최고가입찰자를 낙찰자로 결정 ⇒ 경매종료 선언
매각결정 기일 (D+7)	-	• (허가) 법원에서 낙찰자의 매수자격 인정 ※ 낙찰자는 대금납부 기한(통상 30일)까지 납부의무 발생 • (불허가) 낙찰자의 매수자격 불인정 ⇒ 신경매



경매 시 우선매수권

☑ **내 용** 임차인은 다른 참가자의 최고가격을 보고 우선매수권 행사 결정



※ 입찰참가자가 없는 경우 우선매수권자는 최저가로 낙찰 받을지 여부를 결정

☑ **신청방법** 매각기일까지 관할 지방법원에 '우선매수신고서'를 작성해 직접 신청 가능

※ '우선매수권'은 매각기일 직접 법원에 참석하여 행사하는 것을 권장하며, 입찰보증금(최저 매각가의 10%), 신분증, 도장 필요



공매 시 우선매수권

☑ **내 용** 피해주택의 매각(공매) 시, 전세사기피해자에게 '최고액입찰가' 또는 '매각예정가격'으로 우선 매수할 수 있는 권한 부여, 피해주택을 매입하여 계속 거주하기를 희망하는 전세사기피해자에게 안정적 주거의 원활한 확보를 지원

☑ **제출서류** 우선매수 신청서를 작성하여 전세사기피해자 결정문 사본, 임대차계약서 사본, 공매보증금 환급용 계좌 사본을 첨부하여 제출
▶ 전세사기피해자 신분증, 위임 시 위임장 및 대리인의 신분증 필요

☑ **접 수 처** 한국자산관리공사(공매대행기관)
* 임차인에게 송달된 공매대행통지서 상 한국자산관리공사 취급점으로 서면 신청

☑ **신청기간** 개찰 후 매각결정기일 전까지

☑ **신청방법** 공매보증금(최고가 매수신청가격의 10%)을 납부하고, 공매통지서 상 한국자산관리공사(해당 지역본부)에 우선매수신청서 등을 제출



우선매수권 내 양도 후 공공임대로 거주

※ 세부 내용은 반드시 'LH 청약플러스 → 주택매도 → 주택매입공고 → 1. [정정공고]전세사기 피해주택 매입 통합 공고'를 통해 확인하시기 바랍니다.

- ☑ **내 용** 후순위 임차인인 피해자가 기존 주택에 계속 거주를 희망하는 경우 피해자는 LH에 우선매수권을 양도, LH가 경공매를 통해 피해주택을 매입 후 피해자가 해당 주택에 저렴하게 거주할 수 있도록 공공임대로 제공



※ LH가 경·공매 낙찰 후 피해자 최우선변제금이나 배당액은 공사의 우선매수권 행사금액이 아닌 제3자 최고가매수 신고액에 따라 결정되며, 낙찰가액이 높을 경우 배당 가능성이 크며, 낙찰가액이 낮을 경우 배당 가능성이 적어짐

- ☑ **신청대상** 전세사기피해자(요건 4가지 모두 충족, 결정문으로 확인), 해당 피해주택에 계속 거주를 희망하는 후순위 임차인
- ☑ **대상주택** 최소주거면적(전용 14㎡) 이상 국민주택 규모(전용 85㎡) 이하
 - ▶ 다가구주택, 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔
 - ※ 다가구주택의 경우 전체 세대(호)가 전세사기피해자로 결정되고, 전체 세대(호)가 사전협의 신청하는 경우에 한함.
- ☑ **임대조건** 전세사기피해자는 피해주택 또는 인근 유사 공공임대에서 최대 20년간 시세 대비 30~50%* 수준의 임대료로 거주 가능
 - * **최초 6년** 시세 대비 30% 수준의 임대료 부과 → **이후 14년** 무주택 요건 만족 시 시세 대비 30~50% 임대료 부과
- ☑ **사전협의** 지역본부별 주택매입 담당부서 담당자와 사전 유선상담 후 현장 접수 또는 등기우편 (일반우편 불가)
 - ※ 사전협의는 경·공매가 개시되고, 국토부 전세사기피해지원위원회로부터 전세사기 피해자로 통보 받은 후 신청 가능
- ☑ **매입신청** 매각(입찰)기일 7일 전까지 해당주택의 매입신청 서류 별도 제출
 - ※ 우편(등기)으로 신청할 경우 매각기일 7일 전 도착분까지 유효하며, 매각 기일에 임박하거나, 이후에 접수 시 매입이 불가할 수 있음.

경기남부지역본부	☎ 031-250-8373, 8256 우)13637 경기 성남시 분당구 성남대로54번길 3, 5층 주택매입부
경기북부지역본부	☎ 02-6363-0476 우)04323 서울 용산구 한강대로372, KDB생명타워 28층 주택매입부



공공임대 확대 지원

- ☑ **내 용** 피해자로 인정되어도 우선매수권이 없는 신탁사기 피해자, 우선매수권이 부여되어도 사용이 곤란한 다가구·근생빌라 거주 피해자, 경·공매가 이미 완료되어 주택매입 사전협의를 신청할 수 없는 피해자 및 우선매수권을 LH에 양도하여 매입요청을 하였으나 매입불가 통보를 받은 피해자에 대해 인근 공공임대 우선 공급 확대

※ 세부 내용은 반드시 'LH 청약플러스 → 주택매도 → 주택매입공고

→ 1. [정정공고]전세사기 피해주택 매입 통합 공고'를 통해 확인하시기 바랍니다.

- ☑ **신청대상**
- ① 후순위인 전세사기피해자이고, LH에 주택매입 사전협의 시 아래와 같은 상황으로 매입제외 또는 매입불가 통보를 받은 경우
 - 건축물 대상상 용도가 판매시설, 근린생활시설, 의료시설, 업무시설 등으로 기재된 경우
 - 건축법 위반 사항(불법 증축, 불법 대수선 공사, 불법 용도변경 등)이 확인되거나, 중대한 하자가 발견된 경우
 - ② 후순위인 전세사기피해자이고, LH에 주택매입 신청을 하였으나 LH가 경·공매에서 주택을 낙찰 받지 못한 경우
 - ③ 다가구주택 중 일부 세대만 피해자로 인정받은 경우 또는 전체세대가 피해자지만 일부 세대가 신청에 동의하지 않은 경우
 - ※ 다가구 중 공공임대 입주를 원하는 일부 세대의 주택매입 사전협의 신청 필수
 - LH 매입불가 통보 후 공공임대주택 우선 입주 권리 제공
 - ④ 경·공매가 이미 완료된 전세사기피해자
 - ⑤ 신탁사기 피해자(법 제2조제4호다목 해당)

- ☑ **신청기한**
- ① (LH에 주택매입을 요청한 자) LH로부터 매입불가 및 우선매수권 미행사 통보를 받을 경우 통보일로부터 60일 이내에 우선공급 신청 가능
 - ② (기 경·공매 완료자, 신탁사기 피해자) 전세사기피해자 선정일로부터 60일 이내
 - ③ (긴급지원주택에 입주중인 자) 전세사기피해자 선정일로부터 60일 이내

- ☑ **임대조건** 최초 6년은 시중시세 30% 적용, 이후 계속 거주(최대 14년) 희망 시 소득수준에 따라 시세 30~50% 이내로 차등 적용

※ 주택별 임대조건은 입지여건 및 면적에 따라 상이할 수 있음.

- ☑ **공급순위** 공공임대주택 우선공급 경합이 발생할 경우
 ① 공급 신청일, ② 피해자 선정일, ③ 전산 추첨순(①, ②번까지 같을 경우)

- ☑ **접 수 처** 해당지역 관할하는 LH 지역본부 주거복지서비스부

경기남부지역본부 주거복지서비스부	☎ 031-250-8180 / 6031 (사전 유선 확인 후 서류 제출)
경기북부지역본부 주거복지서비스부	☎ 02-6363-0457 (사전 유선 확인 후 서류 제출)

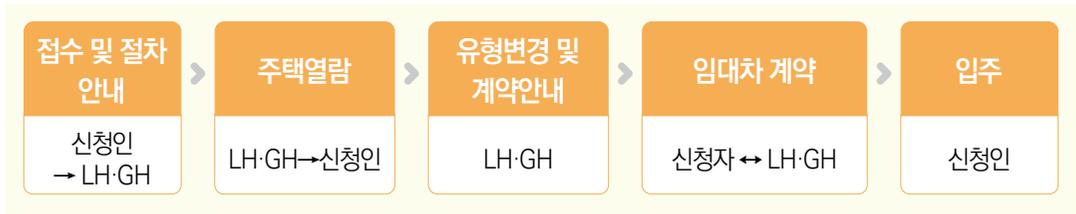




긴급 주거지원

- ☑ **내 용** 긴급하게 퇴거 위기에 처한 피해자를 대상으로 임시거처 제공
- ☑ **신청대상** 전세사기피해자 및 특별법 제2조제4호다목에 해당하는 사람 또는 주택도시보증공사(HUG) 전세피해확인서를 발급받은 사람

☑ 지원절차



- ☑ **지원내용** 전세피해에 따른 임차인 피해복구 지원을 위해 LH·GH의 임대주택 제공(임차료의 70% 지원, 관리비 등 공과금은 개별부담)
- ☑ **공급순위** ① 공급 신청일, ② 피해자 선정일, ③ 전산 추첨순(①, ②번까지 같을 경우)
- ☑ **공급주택** 6개월 이상 장기미임대 주택 중 주거여건이 양호한 주택공급
 - 공급지역 : 피해주택의 소재지와 동일한 지역 및 인근지역 주택 공급
 - 공급면적 : 피해주택의 면적, 가구원수 고려하여 지역본부별 탄력적 공급
 - 공급유형 : 일반, 청년, 신혼 I (청년, 신혼 I 은 일반적으로 유형변경 必)
- ☑ **임대조건** 무보증금, 임대료 시세 30%(일반유형 매입임대)
 - 납부방법 : 입주지 월임대로 6개월 선납 또는 1개월 선납 선택
- ☑ **임대기간** 6개월(최대 2년까지 연장 가능)
- ☑ **필요서류** 전세사기피해자등 결정문 소지자는 긴급주거지원 필요사유 확인을 위한 증빙자료 확인 필요
 - 피해주택에 대한 명도소송 등 퇴거사유 확인을 위한 서류(명도소송 또는 퇴거명령 법원 판결문 등)
 - 생업·질병(1년 이상 요양이 필요한 경우) 사유로 피해발생지에서 타 시군구로 (직선거리 40km 이상) 이전하는 경우 재직증명서, 인사명령 공문, 병원 발급서류 등
- ☑ **신청문의** LH 콜센터(1600-1004)
- ☑ **접 수 처** GH 매입임대부, 해당지역 관할하는 LH 지역본부 주거복지서비스부

GH 매입임대부	☎ 031-220-3296
LH 경기남부지역본부 주거복지서비스부	☎ 031-250-8180 / 6031 (사전 유선 확인 후 서류 제출)
LH 경기북부지역본부 주거복지서비스부	☎ 02-6363-0457 (사전 유선 확인 후 서류 제출)



긴급주거 입주 시 이주비 지원 (경기도)

- 내 용** 전세사기피해자의 긴급주거 입주 시 부담 경감 및 원활한 거처 이전 추진을 위해 이주비 지원
- 신청대상** 현재 경기도민이며 ‘자격기준’과 ‘거주기준’을 모두 충족하는 자

가. 자격기준 : 전세피해자(등)

 - 주택도시보증공사(HUG) 전세피해확인서를 발급받은 자 또는 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 전세사기피해자등 결정 통지서를 받은 자

나. 거주기준 : 전세피해자(등) 중 긴급 주거 지원 신청을 통해 경기도 내 공공임대 주택에 입주한 자
- 지원금액** 가구당 이사비 최대 150만원 한도 내 실비 지원

 - ※ 이사소용비용 인정 항목(예시) : 포장이사 비용, 사다리차 및 엘리베이터 사용 비용, 에어컨 이전설치 비용, 입주 청소 비용 등
- 신청방법**

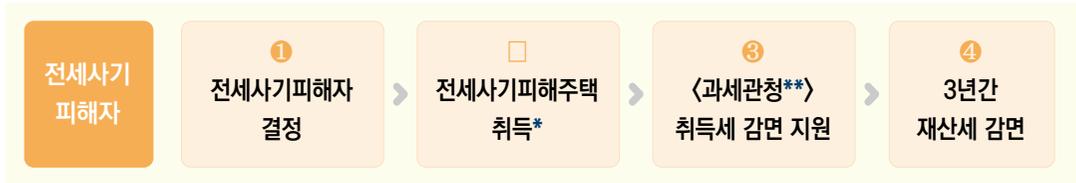
 - 온라인** 경기민원24(<https://gg24.gg.go.kr>)
 - 우편/대면** 경기도 전세피해지원센터(경기도 수원시 팔달구 효원로 1)
 - ※ 우편 접수 시에는 전화 등의 방법으로 본인 확인 절차가 발생할 수 있음
- 제출서류** 이주비 지원 신청서, 개인정보 제공 동의서, 주민등록초본, 신분증 사본, 이사 소요 비용을 증빙할 수 있는 자료(카드 결제영수증, 현금영수증 등 이사업체 사업자등록 번호를 확인할 수 있는 자료여야 함)

 - ※ 이사소요비용 증빙자료는 견적서 또는 간이영수증 불가
- 접수문의** 경기도 전세피해지원센터 : 031-242-2450
(상담 10:00~17:00 / 점심시간 12:00~13:00)



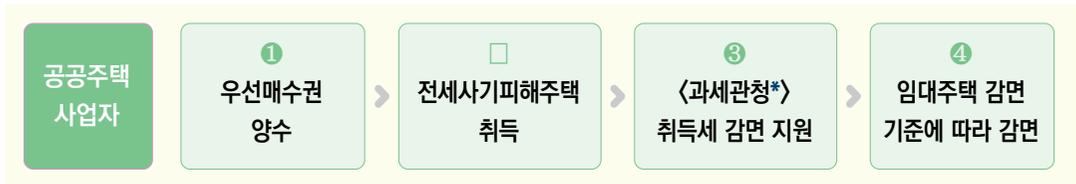
취득세·재산세 감면

- ☑ **내 용** 『전세사기피해자 지원 특별법』에 따른 전세사기피해자 또는 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 취득한 경우 감면 실시(지방세특례제한법 개정 '23.6.1. 시행)



* 이미 피해주택을 취득한 자가 전세사기피해자로 확인된 경우도 포함

** **확인방법** 전세사기피해자 감면 요건의 충족을 증명하는 '전세사기피해자 결정문' 등의 자료로 확인
(전세사기 피해자 및 전세사기피해주택 주소 등)



* **확인방법** 전세사기피해자 결정문 및 우선매수권 양도 증빙자료로 확인

- ☑ **전세사기피해자** 전세사기피해주택 취득·보유 및 임차권등기 명령 집행에 신청 시 지원

- 취득세** 전세사기피해주택 취득 시* 200만원 한도 내 면제
* 전세사기피해주택 취득 이전에 다른 주택을 소유하지 않았다면 생애최초 취득세 감면 자격은 계속 유지
- 재산세** 전세사기피해주택 보유 시 3년간 50%(전용면적 60㎡ 이하) 또는 25% (60㎡ 초과) 경감
- 등록면허세** 임차권등기명령 집행을 위한 임차권등기 시 면제

- ☑ **공공주택사업자** 전세사기피해주택 취득 시 취득세 50% 경감



전세사기피해자 낙찰주택 무주택 인정

- ☑ **내 용** 임차인으로서 보증금을 돌려받지 못한 사람이 부득이 임차주택을 경매 또는 공매로 매수하여 소유하게 된 경우에도 그 주택의 주거전용면적이 85㎡ 이하이고, 주택공시가격이 1억5천만원(수도권은 3억원)이하인 경우에는 주택을 소유하지 않은 것으로 봄으로써 주택의 청약에서 불이익을 받지 않도록 지원
- ☑ **인정대상** 보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인이 그 임차주택을 경매 또는 공매로 낙찰받아 소유한 경우

※ 임차주택을 낙찰받아 소유하다가 처분(매각 등)한 경우에도 임차주택을 소유한 기간은 무주택기간으로 인정
- ☑ **낙찰주택 요건** 주거전용면적이 85㎡ 이하,
주택공시가격이 1억 5천만원(수도권은 3억원) 이하인 경우
- ☑ **증빙서류** 임대차계약서, 낙찰 증빙서류(경매-매각허가결정, 공매-매각결정통지서 등), 등기사항증명서(임차주택), 임차주택 경·공매에서 채권자임이 확인 가능한 여타의 자료*

* **예시** 경매 : 배당표, 배당요구신청서 등 / 공매 : 배분계산서 등





저리 대환대출

※ 실제 대출가능 여부 및 한도는 금융기관(우리·하나·신한·국민·농협)의 심사 결과에 따라 변경 또는 제한될 수 있습니다.

- ☑ **내 용** 기존 주택에 부득이하게 계속 거주하고 있는 전세사기피해자의 전세대출을 저리 대출로 대환하여 이자부담 경감
 ※ 임대차계약 종료 후 1개월 경과하였음에도 전세금을 돌려받지 못하여 전세피해주택에 임차권등기를 설정한 경우, 임대인이 사망하고 상속인이 확정되지 않은 경우
- ☑ **신청대상** 전세사기피해자 및 특별법 제2조제4호다목에 해당, 무주택자
- ☑ **소득기준** 연소득 1.3억원 이하(부부합산)
- ☑ **자산기준** 5.06억원 이하(부부합산) ☑ **대출한도** 4억원 이하
- ☑ **전세피해주택 임차보증금** 5억원 이하
- ☑ **대출 대상주택** 한국주택금융공사(HF), 서울보증보험(SGI) 보증부 대출
- ☑ **대출금리** 소득 및 보증금에 따라 연 1.2% ~ 연 2.7%
- ☑ **지원기간** 6개월(대출보증기관의 연장 기준에 따라 연장)
 ※ 다만, 임차권등기가 말소되고 전세피해주택에서 퇴거하여 대항력을 잃은 경우 대출 연장 불가



신용도 판단정보 등록 유예

- ☑ **내 용** 피해자가 금융기관 등에 신용도판단정보의 등록 유예를 신청하는 경우 금융기관은 전세 관련 대출의 연체정보 및 대위변제·대지급정보 등록 유예*
 * **금융기관 연체정보** 등록 유예 신청일로부터 2년간
 보증기관 대위변제·대지급 정보 대위변제일로부터 6개월간
 ※ 단, 전세자금대출 외 신용대출, 카드론 등은 등록 유예 대상 제외
- ☑ **신청대상** 전세사기피해자 및 특별법 제2조제4호다목에 해당하는 사람
- ☑ **신청방법** 피해자가 전세사기피해자등 결정문(국토부 발급)을 지참하여 **금융기관 및 보증기관**에 신용도판단정보 등록 유예 신청
- ☑ **신용정보 처리** 금융기관 및 보증기관은 결정문 확인 후 신용도판단정보 등록 유예*
 * 신용도판단정보가 이미 등록된 경우 정보 삭제 처리 이후 등록 유예



분할상환

- ☑ **내 용** 전세사기 피해자가 **경·공매 이후** 전세보증금을 불완전하게 회수하여 전세 대출을 일시에 상환할 수 없는 경우, 이용 중인 보증기관의 신속 대위변제 및 분할상환 지원

- ☑ **신청대상** **경·공매 종료 후** 임차권 상실*로 인하여 전세대출 상환 사유가 발생한 전세사기 피해자 및 특별법 제2조제4호다목에 해당하는 사람

* 경·공매 종료 이전에는 전세대출 기한연장을 통해 지원

※ 경·공매 종료 이전에는 전세사기 피해금액을 확정할 수 없어 대출(보증)기한 연장 또는 저리의 기금 대환대출 등 금융지원 가능

- ☑ **신속 대위변제** 경·공매 종료 후 피해자가 전세대출에 대하여 피해구제를 요청하는 경우, 대출기한 전 보증기관에서 신속 대위변제 처리

신청방법 전세사기 입증 관련 서류와 함께 **전세대출 취급 은행 방문** 신청

- ☑ **분할상환 지원** 신속 대위변제 후 6개월 이내 보증기관과 채무조정을 약정하는 경우, 최장 20년간 무이자 원금분할상환 지원

* 초회차 납입 후 최대 2년 거치기간 허용 및 분할상환 중 예·적금 등 재산 법적조치 유보

- ☑ **신청방법** 전세사기 입증 관련 서류와 함께 전세사기피해자의 관할지사*에 방문하여 분할상환 채무조정 약정 체결

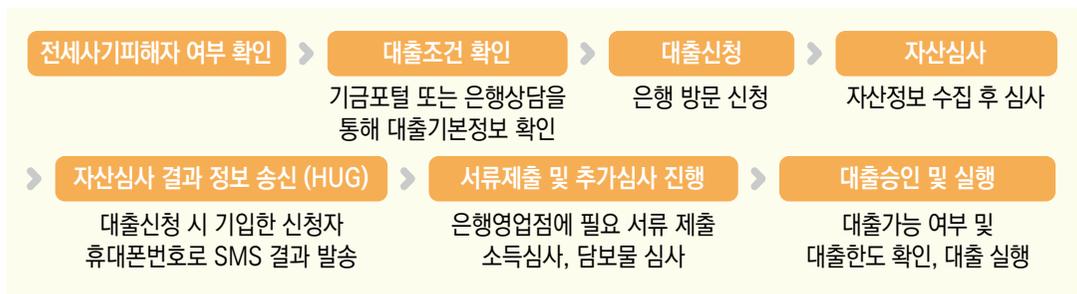
* 한국주택금융공사(www.hf.go.kr) 또는 서울보증보험(www.sgic.co.kr) 홈페이지에서 조회 가능



구입자금 대출 지원 (디딤돌 대출)

※ 실제 대출가능 여부 및 한도는 금융기관(우리·하나·신한·국민·농협)의 심사 결과에 따라 변경 또는 제한될 수 있습니다.

- ☑ **내 용** 거주주택을 경락받거나 신규주택 구입 시 금융지원이 강화된 **디딤돌 대출 상품**
- ☑ **신청대상** 전세사기피해자 및 특별법 제2조제4호다목에 해당하는 사람, 무주택자
※ 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택인 자
- ☑ **신청시기** 소유권이전등기를 하기 전에 신청. 단, 소유권이전등기를 한 경우에는 이전등기 접수일로부터 3개월 이내까지 신청
- ☑ **공공임대주택** 대출접수일 현재 공공임대주택에 입주하고 있는 경우 불가
※ 대출신청 물건지가 해당 목적물인 경우 또는 대출신청인 및 배우자가 퇴거하는 경우 대출가능
- ☑ **소득기준** 부부 합산 총소득 7천만원 이하
- ☑ **자산기준** 부부 합산 순자산 가액 5.06억원 이하
- ☑ **주택가격 기준** 5억원 이하
- ☑ **주택면적 기준** 전용 85㎡ 이하
- ☑ **대출한도** 4억원 이하, LTV 80% 이내(전세사기피해주택을 경매 또는 공매로 취득하는 경우 낙찰가액의 100% 까지 가능, 다만 경매 또는 공매 담당기관의 최초 감정평가 금액 이내)
- ☑ **DTI** 60% 이내
- ☑ **대출기간** 만기 10년, 15년, 20년, 30년(거치 1년, 2년, 3년 또는 비거치)
- ☑ **대출금리** 소득 및 대출만기에 따라 연 1.85% ~ 연 2.70%



☑ **상담문의** 대출 심사 관련 상담은 콜센터 1566-9009 및 기금 수탁은행 지점

우리 1599-0800	국민 1599-1771	하나 1599-1111	농협 1588-2100
대구 1566-5050	부산 1800-1333	신한 1599-8000	

※ (자산심사 관련 상담) 주택도시보증공사 콜센터 1566-9009 및 심사 진행 중 안내된 담당자 번호로 문의



구입자금 대출 지원 (특례보증자리론·일반 주택담보대출)

※ 실제 대출가능 여부 및 한도는 금융기관(우리·하나·신한·국민·농협)의 심사 결과에 따라 변경 또는 제한될 수 있습니다.

특례보증자리론

- ☑ **내 용** 한국주택금융공사의 특례보증자리론의 LTV□거치기간 등의 요건을 완화하고 우대금리(0.4%p)를 제공하여 전세사기 피해자의 주택구입을 지원
- ☑ **신청대상** 전세사기피해자 및 특별법 제2조제4호다목에 해당하는 사람
- ☑ **주택보수유** 본건 담보주택을 제외하고 무주택*(구입용도) 또는 1주택(상환용도)
* 단, 대체취득을 위한 일시적 2주택자의 경우, 기존주택 처분 조건부로 취급 가능, 기존주택은 대출실행일로부터 3년 내 처분
- ☑ **대출금리** 연 3.65% ~ 연 3.95%
- ☑ **소득기준** 연소득 1억원 이하(부부합산) ☑ **자산기준** 제한 없음
- ☑ **자금용도** 구입용도, 상환용도*
* 상환용도는 전세사기특별법 시행 전 전세사기피해주택을 경·공매로 취득하면서 이미 다른 주택담보대출을 받았을 때 기존대출 상환용도로만 신청 가능
- ☑ **주택가격** 6억원 내
- ☑ **대출한도** 5억원 내
 - ▶ **낙찰주택** 낙찰가액의 100%(경·공매 담당기관의 최초 감정평가금액 이내)
 - ▶ **신규주택** 주택가격의 80% 이내
- ☑ **신청방법** 전세사기 입증 관련 서류와 함께 한국주택금융공사 홈페이지에서 신청 (www.hf.go.kr)
▶ 전담 ARS 개설·운영 : 콜센터 1688-8114 통화 → '8. 전세사기 피해 상담' 선택

일반 주택담보대출

- ☑ **내 용** 1년간 대출한도 4억원 이내에서 LTV□DSR 규제 한시 완화
- ☑ **대출한도** 4억원 내
 - ▶ **낙찰주택** 낙찰가액의 100%
 - ▶ **신규주택** 주택가격의 80% 이내
- ☑ **DTI** DTI·DSR 적용 배제
- ☑ **신청방법** 전세사기 입증 관련 서류와 함께 은행에 방문하여 신청

- ◆ **LTV(Loan to Value)** : 주택 시세 대비 대출금의 비율
- ◆ **DSR(Debt Service Ratio)** : 연간 소득에서 모든 금융부채의 원리금(원금+이자) 상환액의 합이 차지하는 비율
- ◆ **DTI(Debt to Income)** : 본인 소득 대비 주택담보대출의 연간 원리금 상환액과 기타 부채 이자상환액 합이 차지하는 비율

참고

소액임차금 범위 및 최우선 변제액

※ 「주택임대차보호법」

적용일자	지역	소액임차금 범위	최우선변제액	
'01.9.15	1호	서울특별시, 과밀억제권역	4,000만원 이하	1,600만원 이하
	2호	광역시(인천시, 군제외)	3,500만원 이하	1,400만원 이하
	3호	그 밖의 지역	3,000만원 이하	1,200만원 이하
'08.8.21	1호	서울특별시, 과밀억제권역	6,000만원 이하	2,000만원 이하
	2호	광역시(인천시, 군제외)	5,000만원 이하	1,700만원 이하
	3호	그 밖의 지역	4,000만원 이하	1,400만원 이하
'10.7.26	1호	서울특별시	7,500만원 이하	2,500만원 이하
	2호	과밀억제권역	6,500만원 이하	2,200만원 이하
	3호	광역시(인천시, 군제외), 안산·용인·김포·광주	5,500만원 이하	1,900만원 이하
	4호	그 밖의 지역	4,000만원 이하	1,400만원 이하
'14.1.1	1호	서울특별시	9,500만원 이하	3,200만원 이하
	2호	과밀억제권역	8,000만원 이하	2,700만원 이하
	3호	광역시(인천시, 군제외) 안산·용인·김포·광주	6,000만원 이하	2,000만원 이하
	4호	그 밖의 지역	4,500만원 이하	1,500만원 이하
'16.3.31	1호	서울특별시	1억원 이하	3,400만원 이하
	2호	과밀억제권역	8,000만원 이하	2,700만원 이하
	3호	광역시(인천시, 군제외), 세종·안산·용인·김포·광주	6,000만원 이하	2,000만원 이하
	4호	그 밖의 지역	5000만원 이하	1,700만원 이하
'18.9.18	1호	서울특별시	1억 1,000만원 이하	3,700만원 이하
	2호	과밀억제권역, 용인·화성·세종	1억원 이하	3,400만원 이하
	3호	광역시, 안산·광주·파주·김포	6,000만원 이하	2,000만원 이하
	4호	그 밖의 지역	5,000만원 이하	1,700만원 이하
'21.5.11	1호	서울특별시	1억 5,000만원 이하	5,000만원 이하
	2호	과밀억제권역, 용인·화성·세종·김포	1억 3,000만원 이하	4,300만원 이하
	3호	광역시, 안산·광주·파주·이천·평택	7,000만원 이하	2,300만원 이하
	4호	그 밖의 지역	6,000만원 이하	2,000만원 이하
'23.2.21	1호	서울특별시	1억 6,500만원 이하 (1,500만원 ↑)	5,500만원 이하 (500만원 ↑)
	2호	과밀억제권역, 용인·화성·세종·김포	1억 4,500만원 이하 (1,500만원 ↑)	4,800만원 이하 (500만원 ↑)
	3호	광역시, 안산·광주·파주·이천·평택	8,500만원 이하 (1,500만원 ↑)	2,800만원 이하 (500만원 ↑)
	4호	그 밖의 지역	7,500만원 이하 (1,500만원 ↑)	2,500만원 이하 (500만원 ↑)



참고

과밀억제권역

※ 과밀억제권역은 「수도권정비계획법」에 따라 지정

적용기간	구분	세부내용
2001. 1. 29. ~ 2009. 1. 15.	서울특별시	-
	인천광역시	강화군, 옹진군, 중구·운남동·운북동·운서동·중산동·남북동·덕교동·을왕동·무의동, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 연수구 송도매립지(인천광역시장이 송도신시가지 조성을 위해 1990. 11. 12. 송도 앞 공유수면매립 공사면허를 받은 지역), 남동유치지역 제외
	경기도	의정부시, 구리시, 남양주시(호평동·평내동·금곡동·일패동·이패동·삼패동·가운동·수석동·지금동 및 도농동만 해당), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역 제외)
2009. 1. 16. ~ 2011. 3. 8.	서울특별시	-
	인천광역시	강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업단지 제외
	경기도	의정부시, 구리시, 남양주시(호평동·평내동·금곡동·일패동·이패동·삼패동·가운동·수석동·지금동 및 도농동만 해당), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역 제외)
2011. 3. 9. ~ 2017. 6. 19.	서울특별시	-
	인천광역시	강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업단지 제외
	경기도	의정부시, 구리시, 남양주시(호평동·평내동·금곡동·일패동·이패동·삼패동·가운동·수석동·지금동 및 도농동만 해당), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시[반월특수지역(반월특수지역에서 해제된 지역 포함) 제외]
2017. 6. 20. ~	서울특별시	-
	인천광역시	강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역(경제자유구역에서 해제된 지역을 포함한다) 및 남동 국가산업단지 제외
	경기도	의정부시, 구리시, 남양주시(호평동·평내동·금곡동·일패동·이패동·삼패동·가운동·수석동·지금동 및 도농동만 해당), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시[반월특수지역(반월특수지역에서 해제된 지역 포함) 제외]



최우선변제금 미지급자 무이자 대출 + 저리 전세대출

※ 실제 대출가능 여부 및 한도는 금융기관(우리·하나·신한·국민·농협)의 심사 결과에 따라 변경 또는 제한될 수 있습니다.

- ☑ **내 용** 선순위근저당이 있거나, 갱신 계약으로 최우선변제금을 지급받을 수 없는 피해자 대상 경·공매 완료 시점의 최우선변제금 수준은 무이자로, 나머지 금액은 저리로 지원하는 **버팀목 대출 상품**
- ☑ **신청대상** 전세사기피해자로 최종 결정, 주택임대보증금 대출을 원하는 무주택자
※ 대출신청일 현재 세대주로서 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택자
- ☑ **소득기준** 연소득 1.3억원 이하(부부합산)
- ☑ **자산기준** 5.06억원 이하(부부합산)
- ☑ **신청시기** 경·공매 종료 후 최우선 변제 피해금액 확인 가능한 이후
※ 임대차계약서상 잔금지급일과 주민등록등본상 전입일 중 빠른 날로부터 3개월 이내까지 신청
- ☑ **임차보증금** 임차보증금 5억원 이하
- ☑ **계 약** 대출대상 주택 임차보증금 3억원 이하의 주택임대차계약을 체결하고 임차보증금의 5% 이상을 지불한 자
- ☑ **주택면적 기준** 전용 85㎡ 이하
- ☑ **대출한도** 2.4억원 이하(소재지 최우선변제금 상당금액 포함), 임차보증금의 80% 이내
- ☑ **대출금리** 소득 및 임차보증금에 따라 연 1.2% ~ 연 2.7%(최우선변제금 상당금액은 무이자)



☑ **상담문의** 대출 심사 관련 상담은 콜센터 1566-9009 및 기금 수탁은행 지점

우리 1599-0800	국민 1599-1771	하나 1599-1111	농협 1588-2100
대구 1566-5050	부산 1800-1333	신한 1599-8000	



긴급복지 지원

- ☑ **내 용** 위기상황 발생으로 생계유지가 곤란한 저소득층에 대해 긴급생계지원금 등을 일시적으로 신속하게 지원
- ☑ **신청대상** 전세사기피해자등* 또는 그 전세피해자(임차인)와 생계 및 주거를 같이하는 가족 구성원은 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급복지대상자로 봄
* 신탁사기 등 특별법 제2조제4호다목의 임차인 포함
- ☑ **접 수 처** 주민등록표상 거주지 관할 읍면동·시군구, 보건복지상담센터(☎129)
※ **절차** 지원요청(결정통지서 지참) → 지자체 현장확인·지원여부 결정 → 적정성 관리 등
- ☑ **지원기준** **소 득** 기준 중위소득 75% 이하(4인 가구 기준 4,050,723원/월)

가구규모	1인	2인	3인	4인	5인	6인
원/월	1,558,419	2,592,116	3,326,112	4,050,723	4,748,016	5,420,986

※ 7인 이상 가구의 경우, 1인 증가시마다 659,651원씩 증가

재 산 대도시 3.1억원, 중소도시 1.94억원, 농어촌 1.65억원 이하

금융재산 600만원 이하(단, 주거지원은 800만원 이하)

※ 타 법률에 따른 동일한 내용의 지원을 받는 경우 긴급복지지원은 제외

☑ 주요 지원 종류 및 금액

가구 구성원수	1인	2인	3인	4인	5인	6인
원/월	623,300	1,036,800	1,330,400	1,620,200	1,899,200	2,168,300

- ▶ 생계지원 ※ 가구구성원이 7인 이상인 경우, 1인 증가시마다 263,800원씩 추가 지급
- ▶ 의료지원(입원 또는 수술이 필요한 중한 질병, 부상으로 의료비를 감당하기 곤란한 사람) : 300만원 범위 내 검사·치료 등 의료서비스
※ 의료지원은 의료서비스를 지원하는 것으로 퇴원 전 요청해야 함.
- ▶ 주거지원(위기상황 발생으로 임시거소제공 또는 주거비 지원이 필요하다고 인정되는 경우), 사회복지시설의 이용지원, 교육지원, 그 밖의 연료비, 해산비, 장제비, 전기요금 등 지원



저소득층 신용대출

- ☑ **내 용** 전세사기 피해자의 생계지원을 위해 미소금융 취약계층 자립자금 대출 대상자*에 전세사기 피해자를 포함하여 대출 지원

* 다음 중 1개 이상 요건을 충족하는 취약계층 :

 - ① 개인신용평점 하위 100분의 20 이하 해당자
 - ② 차상위 계층 및 기초수급자
 - ③ 근로장려금 신청자격 요건 해당자
- ☑ **상품요건** 금 리 연 3% 대출한도 최대 12백만원 이내

상 환 최장 6년 이내 원(리)금 분할상환(필요시 1년 이내 거치기간 설정 가능)
- ☑ **신청방법** 전세사기 입증 관련 서류*와 함께 미소금융 심사를 위한 서류**를 지참하여 전국 166개 미소금융 재단·법인지점에 신청

* 특별법 상 전세사기피해지원위원회 의결을 거친 결정문

** 지원대상 확인서류(차상위 또는 기초수급자 확인서 등) 및 소득 확인서류(원천징수영수증 등) 등

▶ 취약계층자립자금 대출은 미소금융 사업수행기관에서 사전 상담 및 신청 후 상환 능력 심사를 통하여 최종 대출여부 결정



지방세 징수·체납처분 유예

- ☑ **내 용** 전세사기로 인해 경제적으로 현저한 피해를 입은 납세자에 대하여 지방세 관계 법령 상 규정하고 있는 지원방안을 자치단체에서 지원
- ☑ **기한연장** 취득세 등 신고납부 지방세에 대한 신고, 납부기한 등을 6개월(최대 1년) 범위 내에서 연장* (지방세기본법 제26조)

* 기한연장 결정한 다음날로부터 6개월 내 연장, 최대 1년까지 1회 추가연장 가능
- ☑ **징수유예** 재산세 등 부과지 지방세에 대해 6개월(최대 1년) 범위 내에서 고지유예, 분할고지, 징수유예 등 조치* (지방세징수법 제25조 등)

* 징수유예 결정한 다음날로부터 6개월 내 연장, 최대 1년까지 1회 추가연장 가능
- ☑ **체납처분 유예** 체납자의 재산압류나 압류재산의 매각을 1년의 범위 내에서 유예 (지방세징수법 제105조)
- ☑ **세무조사 유예** 사고 피해로 세무조사를 받기 곤란한 납세자에 대해 자치단체장의 직권 등으로 세무조사 연기 가능(지방세기본법 제83조)



외국인 지원

구분	내용		지원 가능 여부	세부요건	
① 신청	전세사기피해자등 결정 신청		○	*「전세사기피해자법」상 내·외국인 구분 없이 적용	
② 결정	전세사기피해지원위원회 심의		○		
③ 지원 (결정된 자 중)	피해주택 매수 희망자	우선매수권 행사		○	-
		구입 자금 대출	디딤돌대출	X	-
			HF 특례보증자리론	△	* 원칙은 외국인 불가 * 예외로 국내거소 신고한 외국국적동포 가능
			시중은행 주택담보대출	○	-
		취득세·지방세 감면		○	-
	기존주택 계속 거주 희망자	우선매수권 양도(LH 매입)를 통해 공공임대 거주		X	-
		저리 대환대출		X	-
	신규 전세 희망자	저리 전세대출		X	* 단, SGI 보증을 통한 시중은행 전세대출은 가능
		최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출		X	-
		긴급 주거지원		○	* 지원 시행(23.08.20. ~)
	공동 지원	경·공매 대행 지원		○	-
		경·공매 유예 중지		○	-
		조세채권 안분		○	-
		긴급복지		△	* 원칙은 외국인 불가 * 아래 중 1개 이상 해당 외국인 ① 대한민국 국민과 혼인 중인 사람 ② 대한민국 국민인 배우자와 이혼하거나 그 배우자가 사망한 사람으로서 대한민국 국적 직계존비속을 돌보고 있는 사람 ③ 난민법 제2조제2호에 따른 난민으로 인정된 사람 ④ 보건복지부장관이 긴급한 지원이 필요하다고 인정한 자
		서민금융원 저소득층 신용대출		X	-
전세대출 분할상환 및 신용정보 등록유예	주택금융공사 (HF)		X	* 외국인 전세대출 불가	
	주택도시공사 (HUG)		X	* 외국인 전세대출 불가	
	서울보증보험 (SGI)		○	* 국내거소 신고한 외국국적동포, 외국인 등록을 한 영주권(F-5)자 전세대출 가능	



심리치료

- ☑ 내 용** 전세피해로 인해 고통받는 피해자들의 마음건강을 지원하기 위하여 심리상담센터 및 정신건강의학과를 통한 심리치료를 지원

* 기존 ‘찾아가는 상담소’(전국순회) 및 심리상담전화(1670-5724, 9~21시 연중무휴)를 통한 전문가 심리상담에 더하여 보다 체계적인 지원 가능
- ☑ 지원대상** ‘찾아가는 상담소’ 또는 전세피해자 심리상담전화(1670-5724)를 이용한 전세피해자 (피해주택 동거인 포함) 중 심리치료지원이 필요한 자*

* 전문가 상담결과 추가지원 필요한 경우에 한하여 별도접수(인적사항 필요)

※ ‘찾아가는 상담’ 또는 ‘전화 상담(1670-5724, 9~21시 연중무휴)’ 1회 이상 이용하고(필수), 지원대상자로 접수한 후에 이용
- ☑ 접 수** 전세피해자 심리상담 이용 중, 담당 심리사(상담자)가 심리상담, 심리검사 등에 따라 지원이 필요한 것으로 판단하는 경우 추가지원 권유 및 접수(인적사항 수집)
- ☑ 지원내용**

 - 심리상담센터** 전세피해자 심리상담전화(1670-5724)를 통해 신청인이 희망하는 전문센터를 매칭받고(접수 시 동시진행 가능), 대면 또는 비대면 상담 3회 진행
 - 병원치료** 정신건강의학과 진료비·약제비(급여 항목 중 건강보험공단 부담분 외 자부담 금액) 최대 2년 지원(30만원까지 전액, 초과시 50% 지원), 신청인이 직접 선택한 병원에서 심리치료(신청인 선지출 후 비용청구)
 - ※ 의료법상 ‘정신건강의학과 전문의’ 소속 병원 이용 시에 지원합니다.(내과, 한의원 등 불가)
 - 건강보험심사평가원 - 홈페이지(www.hira.or.kr)에서 대상병원 여부를 확인 후 이용
 - HIRA 건강지도 → 병원약국 종류별찾기 → ‘진료과목’을 ‘정신건강의학과’로 설정하여 검색(‘종류(필수)’는 상급병원, 종합병원, 정신병원, 병원, 의원 중 1개 설정)
 - ※ 진료비와 약제비를 지원하며, 그 외 검사비 등은 지원하지 않습니다.

☑ 처리절차



전세피해로 마음이 힘들 때 언제든지 전화주세요!

365일 한국심리학회 무료 심리상담 ☎ 1670-5724

(09:00~21:00, 연중무휴, 예약없이 이용가능)

- ☑ **신청서류**
- 아래 신청서류를 한국심리학회 전세피해담당자에게 이메일, 우편으로 제출
 - 이메일 : kpa@kpsy.or.kr
 - 우편 : 서울특별시 성동구 독성로1길 25, 906호(우편번호 04778)
 - ‘심리상담센터’ 이용자는 심리상담센터 최초 이용 시 심리사에 제출, ‘병원치료’ 이용자는 병원치료 완료 후 학회로 제출

공통 ※ ‘심리상담센터’, ‘병원치료’ 이용자 모두 제출	① 국토부 전세사기피해자(등) 결정문(사본) 또는 HUG 피해확인서(사본) 1부
	[①에 해당하는 서류가 없는 경우] ①-2. 주택임대차계약서, 부동산등기사항전부증명서(사본) 각 1부 [신청인이 피해주택 임차계약자의 동거인인 경우] ② 주택임대차계약서(사본), 주민등록초본(주소변경내역 포함) 1부
‘심리상담센터’ 이용자	① 전세피해자 심리치료지원 신청서(1호 서식) 및 개인정보제공동의서(3호 서식) 각 1부
‘병원치료’ 이용자	① 전세피해자 심리치료 비용지급 신청서(2호 서식) 및 개인정보제공동의서(3호 서식) 각 1부 ② 진료비 영수증(사본) 및 약제비 영수증(사본) 각 1부 ③ 병원 발급 진료비 세부 내역서(사본) 1부 ④ 병원 발급 외래진료 확인서(질병분류기호 표시 포함) 1부

※ 신청서류 관련 문의처

- 한국심리학회 전세피해담당자 (kpa@kpsy.or.kr)
- HUG 전세피해지원센터(콜센터: 1533-8119, 02-6917-8119)
- HUG 전세사기피해자 지원 경□공매 지원센터(1588-1663)



자주 묻는 질문 & 답변

질문 1 경기도 전세피해지원센터는 뭐하는 곳인가요?

답변 경기도 전세피해지원센터에서는 전세사기로 피해가 우려되거나 피해가 발생한 분들을 위해 법률상담(법무사, 변호사), 피해상황 접수 및 피해자를 위한 지원내용 등을 안내해 드리고 있습니다.

→ **접 수** ① 특별법*에 따른 '전세사기피해자등 결정 신청서' 접수
9시~18시(점심 12~13시, 토·일·공휴일 제외)

② HUG의 '전세피해 확인서' 접수
9시~17시(점심 12~13시, 토·일·공휴일 제외)

* 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

→ **법률상담** 10시~17시(점심 12시~13시, 토·일·공휴일 제외), 예약 불필요,
방문 시 계약서, 등기부등본 등 관련 서류 필요

질문 2 특별법 접수 시 필요한 서류는 무엇일까요?

답변 **필수 서류**

→ ① 결정 신청서 ② 신분증
③ 확정일자 표시된 계약서(가능하면 최초, 연장 등 모든 계약서)
④ 주민등록초본(주소 변동 내용 포함) ⑤ 등기부등본(1개월 이내 발급)

추가 서류

→ ① 임대인 파산 / 회생 결정문 ② 경·공매 개시 관련 서류
③ 집행권원(판결정본, 지급명령, 공정증서 등) ④ 수사 관련 서류
⑤ 임대인과의 연락 내용 ⑥ 입·출금 내용 등 증거가 될 만한 서류 일체

질문 3 직접 방문하기가 어려울 것 같은데 가족이나 지인이 대신 접수해도 될까요?

답변 네, 대신 접수하셔도 됩니다. 다만, 피해자의 대리인이 접수하는 경우 추가 서류가 필요합니다.

→ 대리 접수 시 필요서류: 위임장, 위임하는 사람과 위임받는 사람의 신분증 사본,
위임하는 자와 관계증빙서류 등

→ 관련 서식은 '경기주거복지포털'에서 내려 받을 수 있습니다.

※ 경기주거복지포털(<https://housing.gg.go.kr>) → 전세피해 상담 → 전세피해 지원내용

질문 4 센터가 너무 멀어서 가기 힘들 것 같은데, 접수는 수원에서만 가능한가요? 혹시 집 주변에서 접수는 안 될까요?

답변 전세사기 피해에 대한 접수(HUG, 특별법 모두) 시·군에서도 접수가 가능하나 각 시·군마다 담당 부서가 다를 수 있으니, 사전에 유선 확인이 필요합니다.

다만 경기도의 특별법에 따른 접수는 '경기도 전세피해지원센터'에서 총괄하고 있어, 시군을 통해 접수하는 경우에는 시군에서 센터로 등기우편 발송 후 센터에 도착하는 시점에 접수 처리가 되므로 시간이 좀 더 소요됨을 참고해 주시기 바랍니다.

※ 국토부에서 피해자 결정을 위한 신청 접수부터 결정 통지까지 온라인으로 처리할 수 있는 '피해자 지원관리시스템'을 개발 중으로 '24년 상반기 오픈 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

※ 경기주거복지포털(<https://housing.gg.go.kr>) → 전세피해 상담 → 전세피해 지원내용 → 1. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 → 5번째 자료 전세사기피해자 결정 신청서 접수 시군 담당부서 연락처

질문 5 특별법과 HUG 중 어디로 접수해야 할지 모르겠어요!

답변 특별법에 따른 경·공매, 법률·금융지원, 주거지원 등을 위해서는 '전세사기피해자 결정 신청서' 접수가 필요하고, HUG의 전세 피해자 지원(저리 대환대출, 긴급 주거지원 등)을 위해서는 '전세피해 확인서' 접수가 필요합니다.

질문 6 신청서 등 서식이나 추후 피해자로 결정되면 어떤 지원을 받을 수 있는지 궁금합니다!

답변 경기도 전세피해지원센터에서는 특별법과 HUG의 모든 신청서를 구비하고 있으므로 직접 방문하셔서 접수하실 수 있습니다.

사전에 신청서식을 작성하실 경우에는 특별법에 따른 각종 신청 서식은 '경기주거복지포털'에서 내려 받을 수 있고, HUG의 전세피해 확인서 발급 신청은 '안심전세포털'에 접속하여 온라인 신청 및 내려받기가 가능합니다.

피해자 결정에 따른 지원 내용은 '경기주거복지포털'에서 PDF 파일로 내려 받을 수 있습니다.

※ 경기주거복지포털(<https://housing.gg.go.kr>) → 전세피해 상담 → 전세피해 지원내용

질문 7 접수 문자를 못 받았어요! 정상 접수 처리 됐을까요?

답변 경기도 전세피해지원센터에서 직접 접수하신 경우, 접수 다음 날 오전에 “전세사기피해자 결정 신청이 정상적으로 접수되었음을 알려드립니다.”라는 문자를 발송해 드리고 있습니다. 시군을 통해 접수하신 경우에는 시군에서 센터로 등기우편이 도착한 날 접수 처리하고 다음 날 문자를 발송하고 있어 2~3일의 시간차가 발생할 수 있음을 참고해 주시기 바랍니다.

간혹 신청서에 기재한 전화번호 오류로 문자를 받지 못한 사례도 있으니, 접수 후 문자를 받지 못하신 경우에는 경기도 전세피해지원센터 콜센터(031-242-2450)로 문의하시기 바랍니다.

질문 8 한두 달이 지났는데 제 신청서는 결정이 됐을까요?

답변 특별법에 따른 결정 신청서가 접수되면 센터에서는 30일 이내 피해사실 조사를 거쳐 국토부에 제출하고, 국토부에서 추가 조사를 거쳐 전세사기피해지원위원회에 안건 상정, 30일 이내 심의의결하여 피해자 결정사항을 통보하고 있어, **신청에서 결정까지는 최소 60일 소요, 필요시 연장될 수 있으며, 자세한 절차는 p. 4을 참고해 주시기 바랍니다.**

질문 9 전세피해자로 결정을 받았는데 앞으로 어떻게 해야 할까요?

답변 결정문 수령 시 지원 내용이 정리되어 있는 첨부 서류 및 ‘경기주거복지포털’의 내용을 참고하여 현재 주택을 경매로 낙찰받을 것인지, 이사를 갈 것인지 등 본인의 상황에 맞는 지원 내용을 선택하여 직접 신청하셔야 합니다. (책자 p.8~11 참고)

추가로 전문가의 상담이 필요할 경우에는 센터에 방문하여 법무사·변호사와 개별 상담을 받으실 수 있습니다.

※ 경기주거복지포털(<https://housing.gg.go.kr>) → 전세피해 상담 → 전세피해 지원내용

질문 10 결정문을 받았는데, 일부 인정(피해자등) / 불인정 사유가 궁금해요

답변 피해자 인정 여부는 국토부의 전세사기피해지원위원회에서 결정하고 있으며, 전세사기 피해자/전세사기피해자등/불인정/적용제외로 구분됩니다.

- 전세사기피해자의 4가지 요건을 모두 갖추면 전세사기피해자,
 - 전세사기피해자의 요건 중 일부 요건 충족 시 전세사기피해자등,
 - 불인정의 사유는 임대인의 1주택 보유, 3·4호 요건 미충족, 4호 요건 미충족이 있으며
 - 보증보험 가입, 임차보증금이 소액이어서 최우선변제금에 해당하는 경우, 경매 등을 통해 보증금 전액을 자력으로 회수 가능한 경우에는 '적용제외'됩니다.
- 또한 계약종료일까지 상당 기간이 남아 있으며, 경매개시, 압류설정 등으로 임차인의 주거안정을 해칠 긴급한 상황이 아닌 경우에는 특별법상 피해발생 여부 확인이 어려워 법 적용이 곤란하여 '적용제외'로 통보될 수 있습니다.

※ 결정문의 통보 내용에 이의가 있으신 경우에는 송달받은 날부터 30일 이내 이의신청이 가능하고, '불인정'된 경우에도 임차인에게 유리한 사정변경이 발생했을 경우에는 재신청이 가능합니다.

질문 11 다른 임차인과 같은 건물 거주 중인데 피해자 결정 결과가 다릅니다! 이유는 무엇 인가요?

답변 동일 건물에 거주 중이라도 임대차 계약기간, 임대인, 피해건물에 대한 상황(근저당, 압류, 경매) 등에 따라 결정 결과는 달라질 수 있습니다.

질문 12 저는 외국인인데, 외국인은 어떤 지원을 받을 수 있나요?

답변 외국인이 전세사기피해자인 경우에 경·공매 관련 지원과 긴급 주거지원 등이 가능합니다. 외국인의 세부 지원사항은 '경기주거복지포털' 혹은 책자 p.47를 참고하시기를 바랍니다.

※ 경기주거복지포털(<https://housing.gg.go.kr>) → 전세피해 상담 → 전세피해 지원내용

질문 13 이의신청은 어떻게 해야 하는지 궁금합니다!

답변 이의신청은 부결된 사유에 대해 사정이 변경되었음을 증명할 수 있는 서류를 보완하여 **결정문에 기재된 국토부 주소지로 직접 우편 발송**하시면 됩니다.

※ (예시) 피해자 결정 전 압류·경매개시가 없었으나 결정 이후 압류·경매개시 발생 → 압류·경매개시가 표기된 최신 등기부등본 첨부

질문 14 결정문을 분실했어요! 급하게 필요한데 방법이 없을까요?

답변 결정문은 전세사기피해지원위원회의 결과를 국토부에서 피해자에게 직접 통보하고 있어 분실 분실 시 즉시 발급은 어려우나, 결정문 분실 및 긴급하게 필요한 경우 경기도 전세피해지원센터로 연락을 주시면 국토부에 요청하여 결정문을 전자우편으로 전달해 드리고 있으니 참고하시기 바랍니다.

질문 15 경매 매각기일이 얼마 남지 않았는데 결정문을 아직 못 받아 우선매수권을 사용하지 못할 수도 있을 것 같습니다. 방법이 없을까요?

답변 전세사기피해지원위원회에서 '전세사기피해자'로 심의의결 후 결정문을 받지 못한 경우에는 국토부에 요청하여 전자우편으로 결정문을 전달할 수 있습니다.
→ 심의 전이라면 상황에 따라 국토부에서 법원에 긴급 유예·정지 요청을 하거나 피해자가 직접 경기도 전세피해지원센터 접수증을 법원에 제출하여 긴급 유예·정지를 요청할 수 있습니다.
다만, 접수증으로 법원에 요청하는 경우에는 사전에 해당 법원에서 접수증을 통한 긴급 유예·정지가 가능하다는 확인을 받아야 하며, 법원 확인 없이 신청인 요청만으로는 발급이 어려울 수 있습니다.

질문 16 저는 이미 결정 신청서 접수 / 결정문 통보를 받았지만, 개인적인 사유로 취하 / 철회하고 싶습니다. 어떻게 해야 할까요?

답변 결정 신청서 접수를 취하하거나, 결정문을 받고 철회하는 경우에는 경기도 전세피해지원센터에 방문하여 취하원 또는 철회신청서를 제출하시면 됩니다.

→ **접수 취소**

신청 후 아직 결정문을 받기 전이라면 취하원 서식을 작성하여 신분증과 같이 제출해 주시고,

→ **결정문 철회**

이미 결정문을 받은 경우에는 철회신청서를 작성하여 제출하시면, 국토부에 전달하여 처리됩니다.

질문 17 참고가 될 만한 사이트 공유 부탁드립니다!

답변 ‘경기주거복지포털(<https://housing.gg.go.kr/>)’
‘HUG 안심전세포털(www.khug.or.kr/jeonse)’

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른

「전세사기피해자등」 지원내용 안내

| 개정판 |

발행일	2023년 12월 15일
발행처	경기도 전세피해지원센터
제 작	경기도 전세피해지원센터
디자인	디자인세창(대표번호 : 1544-1466)

이 책의 저작권은 '경기도 전세피해지원센터'에 있습니다.
무단 도용, 배포, 복제를 금합니다.