

공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입 업무처리지침

제1조(목적) 이 고시는 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에서 공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입, 전세사기피해자 주거지원 및 전세사기피해주택 등의 매각 관련 세부 절차와 기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 고시는 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다), 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 및 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다)에 따라 전세사기피해주택(이하 “피해주택”이라 한다) 매입, 전세사기피해자 주거지원 및 전세사기피해주택 등의 매각에 관한 업무를 처리하는 경우에 적용한다.

제3조(우선매수권 양도를 위한 사전협의) ① 전세사기피해자는 공공주택사업자에게 법 제25조에 따라 피해주택의 매입을 위한 사전협의를 신청할 수 있다. 다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 해당하는 주택 등 임차인이 다수인 주택의 경우, 1개 동 전체 호수 중 2인 이상이 전세사기피해자로 결정되고, 전세사기피해자 2인 이상이 우선매수권 양도에 동의하여 사전협의 신청을 하여야 하며, 「주택임대차보호법」에 따른 대항력이 있는 전세사기피해자의 경우 대항력을 포기하는 조건으로 사전협의 신청을 하여야 한다. <전문개정>

② 전세사기피해자는 제1항에 의한 사전협의를 위하여 다음 각 호의 서류를 공공주택사업자에게 제출하여야 한다. 다만, 경매 또는 공매가 개시되지 않은 경우 제3호의 서류는 개시 이후 제출할 수 있다.

1. 전세사기피해자 결정문 사본
2. 피해주택의 임대차계약서 사본
3. 경매개시결정 통지(경매기일 통지) 및 공매통지 사본
4. 그 밖에 공공주택사업자가 필요하다고 인정하는 서류

③ 공공주택사업자는 제1항에 따른 사전협의 신청이 있는 경우 피해주택 조사 등을 통하여 피해주택의 매입 여부에 대하여 검토를 하여야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 국토교통부장관과 협의하여 건축물의 연령, 평형 등 매입기준을 별도로 정할 수 있다.

④ 공공주택사업자는 신청방법, 피해주택 조사방식, 소요기간 등 사전협의를 필요한 세부 사항을 따로 정할 수 있다.

[중전의 제2조에서 이동]

제4조(우선매수권 양도에 따른 매입절차) ① 공공주택사업자로부터 피해주택 매입이 가능하다고 사전협의 결과를 회신받은 전세사기피해자는 법원 매각기일의 7일 전까지 공공주택사업자에게 법 제25조에 따른 피해주택의 매입을 요청할 수 있다.

② 피해주택의 매입을 요청받은 공공주택사업자는 피해자로부터 양도받은 법 제20조부터 제22조의 우선매수권을 행사하기 위하여 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따

른 공매에 참여하여야 한다.

③ 피해주택의 적정한 매입가격은 제2항의 경매 또는 공매의 경락가격으로 하며, 공공주택사업자는 피해주택의 권리관계, 해당지역 평균 낙찰가율, 감정평가금액 등을 고려하여 우선매수권을 행사할 수 있다. 다만, 임차인이 다수인 피해주택의 경우에는 우선매수권 양도에 동의하지 않은 전세사기피해자가 매각기일 당일에 우선매수권을 행사하지 않는 경우에 한한다.

④ 공공주택사업자는 피해주택이 「민사집행법」 제98조에 따른 일괄매각결정이 있어 우선매수권 행사가 불가능한 경우 해당 경매사건의 부동산 전체를 경매를 통해 매입할 수 있다. 이 경우, 적정한 매입가격은 피해주택의 권리관계, 해당지역 평균 낙찰가율 등을 고려하여 공공주택사업자가 국토교통부장관과 협의하여 별도로 정한다.

⑤ 공공주택사업자는 제3항에 따라 매입한 주택을 제7조에 따라 공급하되, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선공급하지 않는 경우 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」에 따라 공급할 수 있다.

제5조(협의매수) ① 공공주택사업자는 법 제25조제11항에 따라 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 피해주택의 임대인이 해당 전세사기피해자와 협의하여 협의매수를 요청하는 경우 해당 피해주택을 매입할 수 있다.

1. 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매가 개시되지 않은 경우 (「민사집행법」 제93조에 따른 경매신청의 취하가 이루어진 경우를 포함한다.)

2. 해당 **피해주택**에 관하여 지상권·지역권·전세권·저당권·사용대차 또는 임대차에 따른 권리 및 압류·가압류 등 소유권 행사에 제한이 되는 권리관계 해소가 가능한 경우로서, 전세사기피해자가 「주택임대차보호법」에 따른 대항력을 포기하는 경우
3. 임대인의 재산처분행위가 다른 채권자를 해하지 아니하는 경우(임차인의 임차보증금이 주택 매입가격을 초과하고, 임차인에게 우선변제권이 확보되어 있을 것)
 - ② 제1항에 따라 **피해주택**을 매입하는 경우 매입가격은 감정평가 가격을 기초로 하며 해당 주택의 권리관계 등을 고려하여 감정평가 가격 범위 내 당사자 간의 협의로 결정한다.
 - ③ 기타 본조에서 정하지 아니한 사항은 제3조 및 제4조를 준용한다.

[종전의 제3조에서 이동]

- 제6조(신탁사기피해주택 매입)**
- ① 공공주택사업자는 법 제25조의3에 따른 신탁사기피해자가 신탁사기피해주택의 매입을 요청하는 경우 해당 신탁사기피해주택의 우선수익권자와 협의하여 해당 신탁사기피해주택을 매입할 수 있다.
 - ② 제1항에 따른 매입요청 이전에 신탁사기피해자는 제3조에 따라 공공주택사업자에게 사전협의를 신청하여야 한다.
 - ③ 공공주택사업자는 제1항에 따라 피해주택을 매입하는 경우 국토교통부장관과 협의하여 적정 매입가격을 별도로 정할 수 있다.
 - ④ 기타 본조에서 정하지 아니한 사항은 제3조 및 제4조를 준용한다.

제7조(전세사기피해자 주거지원) ① 공공주택사업자는 법 제25조(법 제

25조의3에서 준용하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 따라 피해주택을 매입한 경우, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선공급할 수 있다.

② 공공주택사업자는 법 제25조의2에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 전세사기피해자등에 대하여 피해주택과 전용면적, 소재지 등이 유사한 대체 공공임대주택을 우선 공급할 수 있다.

1. 법 제25조에 따라 공공주택사업자에게 해당주택의 매입을 요청하였으나 그 주택을 공공임대주택으로 우선 공급받지 못한 전세사기피해자(공공주택사업자와 제2조에 따른 사전협의를 이루어지지 못한 경우를 포함한다.)

2. 법 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 법 시행 전 공매 또는 경매가 완료되어 피해주택에서 퇴거하거나 퇴거예정인 것으로 결정된 전세사기피해자(결정문 정본을 송달받기 이전에 공매 또는 경매가 완료된 경우를 포함한다.)

3. 법 제2조제4호다목에 따른 임차인

③ 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여 대체 공공임대주택을 긴급주거지원을 위하여 임시로 사용하게 할 수 있다.

1. 법 제2조제4호에 따른 전세사기피해자등(제1항 및 제2항에 따른 우선 공급이 가능한 경우를 포함한다.)

2. 법 제11조에 따른 전세피해지원센터가 긴급한 주거지원이 필요하다고 인정한 사람

④ 제1항 및 제2항에 따른 전세사기피해자등의 공공임대 우선 입주에 대한 임대차 기간은 10년으로 하며, 임대보증금 및 월 임대료는 시세 대비 30% 수준으로 산정한다.

⑤ 제4항에 따른 공공임대 우선 입주에 대한 임대차 계약이 만료된 경우, 공공주택사업자는 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호에 따른 무주택구성원인 전세사기피해자등을 대상으로 시세 대비 50% 이내의 임대조건으로 최대 10년간 공공임대주택을 공급할 수 있다.

⑥ 공공주택사업자는 제1항 및 제2항에 따라 공공임대주택을 전세사기피해자에게 우선 공급하거나, 제3항에 따라 임시 사용하도록 하는 경우에는 주택도시보증금의 대출 및 상환에 대한 확인을 생략할 수 있다.

⑦ 공공주택사업자는 지역별 공급여건을 감안하여 해당 지역에 주택을 공급하는 다른 공공주택사업자에게 공공임대주택을 공급하여 줄 것을 요청할 수 있다. (단, 제1항에 따라 우선공급하는 경우는 제외한다)

⑧ 공공주택사업자는 전세사기피해자등이 「공공주택특별법」에 따라 공공임대주택에 이미 입주한 경우, 본 지침을 적용하여 임대차계약을 다시 체결할 수 있다. 이 경우, 임대차 기간의 기산점은 본 지침에 따른 최초 임대차계약 시점으로 한다.

⑨ 공공주택사업자는 임대차 계약체결방식, 계약 해제 또는 해지, 주택변경 등 그 밖의 전세사기피해자 주거지원을 위한 임대조건 등에 대하여 별도로 정할 수 있다.

[종전의 제5조에서 이동]

제8조(기존 임차인 임시사용에 관한 특례) ① 공공주택사업자는 제3조에서 제6조의 조항에 따라 매입한 주택에 거주 중인 전세사기피해자 등이 아닌 자가 계속 거주하기를 희망하는 경우 해당 공공임대주택을 임시로 사용하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 공공임대주택의 임시 사용기간은 2년 이내로 하되, 임시사용 대상자의 종전 임대차 계약을 고려하여 공공주택사업자가 정하는 바에 따라 연장할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 제1항에 따른 공공임대주택의 사용조건 및 운영 등에 필요한 사항은 공공주택사업자가 별도로 정한다.

[종전의 제6조에서 이동]

제9조(공공임대주택 임대료 지원) ① 공공주택사업자는 전세사기피해자등과 임대차계약을 체결할 때, 영 제4조의2에 따른 차액(이하 “차액”이라 한다)을 임대보증금으로 전액 전환하여 임대차계약을 체결하여야 한다. 이 경우, 최대전환보증금을 초과하는 차액은 임대차계약 체결 시 해당 전세사기피해자등에게 지급할 수 있다.

② 공공주택사업자는 공공임대주택 입주를 희망하지 않는 전세사기피

해자등에 대해서는 피해주택의 소유권이전등기 완료 후 차액을 지급할 수 있다.

③ 임차인이 다수인 주택의 경우, 제2항 및 제3항에도 불구하고 공공주택사업자는 임대차계약 체결 및 차액 지급시점을 소유권이전등기 완료일로부터 최대 6개월의 범위 내에서 유예할 수 있다.

④ 영 제4조의2제3항제2호에 따른 금액은 전세사기피해주택과 동일한 읍·면·동에 소재하고 면적 및 권리관계 등이 유사한 주택의 낙찰가격을 기준으로 산정하되, 산정이 곤란한 경우 해당 전세사기피해자등의 임차보증금의 20퍼센트로 간주한다.

⑤ 공공주택사업자는 임대료 지원시기, 산출방법 등 지원에 필요한 세부사항을 별도로 정할 수 있다.

제10조(전세임대주택 지원에 관한 특례) ① 공공주택사업자는 「기존주택 전세임대 업무처리지침」에 따른 전세임대주택(이하 “전세임대주택”이라 한다)을 제7조에 따라 공급할 수 있다.

② 전세임대주택의 전세보증금은 다음 각 호의 금액을 한도로 한다.

1. 해당 전세사기피해자등의 임차보증금(보증금 외 월 임차료가 있는 경우, 해당 월 임차료를 임차보증금으로 전환하여 합산한 금액)
2. 피해보증금이 주택도시시기금운용계획에 따른 최대 호당 대출한도액보다 작은 경우: 주택도시시기금운용계획에 따른 최대 호당 대출한도액

③ 기타 본조에서 정하지 아니한 사항은 「기존주택 전세임대 업무처

리지침」에 따르며, 공공주택사업자는 임대차 계약체결방식, 계약 해제 또는 해지, 주택변경 등 그 밖의 전세임대주택 공급을 위한 임대조건 등에 대하여 별도로 정할 수 있다.

제11조(전세사기피해주택 등 매각) ① 법 제25조의5제2항에 따라 “국토교통부장관이 정하는 주택”은 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」에 따른 분양전환형 매입임대주택 중 입주자가 없는 주택으로 한다.

② 전세사기피해주택 등을 매각하고자 하는 공공주택사업자는 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 매각 승인을 받아야 한다.

1. 매입임대주택의 일반적인 현황
2. 매입임대주택의 가격, 매도 시기 등에 관한 사항
3. 매각 공고에 관한 사항
4. 매입 당시 받은 지원금의 반환 또는 상환에 관한 계획
5. 위반건축물에 해당하는 경우 원상복구 계획
6. 그 밖에 매각과 관련하여 필요하다고 판단되는 자료

③ 공공주택사업자는 다음 각 호의 기준에 따라 매각하여야 한다.

1. 매각 순위: 다음 각 목에 해당하는 자 별로 구분한 후 각 목의 순위에 따라 공급한다.

가. 매각 대상 피해주택과 동일 기초자치단체에 소재한 피해주택의 전세사기피해자등

나. 그 외 전세사기피해자등

2. 경합 시 결정 기준: 제1호에 따른 각 목 순위에서 매각 대상자 간 경합이 있는 경우 다음 각 목의 순서에 따라 매각하되, 각 목에 따라 경합이 있는 경우 추첨하여 매각 대상자를 결정한다.

가. 보증금 손실액이 큰 전세사기 피해자

나. 매각 대상 피해주택 소재 기초자치단체 거주기간

④ 피해주택 등의 매각 가격은 「기존주택등 매입임대주택 업무처리 지침」 별표7을 준용한다.

⑤ 기타 본조에서 정하지 아니한 지원금 반납 및 절차 등과 관련한 사항은 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」에 따른다.

제12조(임대차계약의 해제 또는 해지) ① 공공주택사업자는 법 제15조

의2에 따라 전세사기피해자등 결정이 취소 또는 철회된 경우 해당 전세사기피해자등과 체결한 임대차계약을 해제 또는 해지하여야 한다.

② 공공주택사업자는 전세사기피해자등이 본 지침에 따른 지원을 통해 임차보증금을 전액 회수한 경우 지체없이 국토교통부장관에게 그 사실을 통보하여야 한다.

③ 공공주택사업자는 제1항에 따라 임대차계약을 해제 또는 해지하는 경우, 전세사기피해자등 결정이 취소 또는 철회된 입주자의 여건을 고려하여 6개월의 범위 내에서 해당 공공임대주택을 임시로 사용하게 할 수 있다.

④ 제3항에 따른 공공임대주택의 사용조건은 주변 시세를 고려하여

공공주택사업자가 별도로 정한다.