

전세피해자 피해지원 확대



추진부서 | 경기도 주택정책과 ☎ 031-8008-4923

개선배경



- 2023년 2월 인천 미추홀구에서 촉발된 전세사기 및 강통전세로 인한 피해가 서울과 경기도를 거쳐 증가함에 따라, 정부에서는 전세사기피해자법 제정을 추진하는 과정에서 피해요건을 엄격하게 제한 하였음.
- ※ 특별법 제정 당시 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득·임대(가칭 갭투기 유형) 등의 경우 제외
- 더불어, 2021년초부터 급격하게 상승하던 주택가격이 2022년 하반기부터 하락됨에 따라, 당시 다주택자 대출규제인(총부채원리금상환비율 DSR 40%이하)로 적용하고 있어, 이로인해 임대인은 임차인 반환보증금 마련이 어려워져 기존 임차인이 보증금을 제때 돌려받지 못할 경우 다수의 임차인 전세피해 발생 우려가 상존하고 있는 실정이었음.

☞ '23.5.12. 정부(국토교통부)에 전세피해 유형 폭넓게 인정할 필요성과 맞춤형 피해지원을 통해 금융·세제·주거 등에 대한 지원 필요성을 건의함. 같은 달 금융위원회에 임차인 전세피해 예방을 위한 임대인 '임차보증금 반환목적 대출'에 한해 대출규제를 완화해 줄 것을 건의

개선내용



개선 전

전세사기피해자법 제정 당시 '무자본 갭투기 유형' 전세사기피해자의 요건에서 제외

(당초) ①임대인 등에 대한 수사 개시
②임대인등의 기망 ③임차보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차 주택 양도

'다주택 임대인의'임차보증금 반환 목적

주택담보대출'에 한하여 대출규제 (DSR)

(현행) 다주택 임대인 DSR 40% 이하 적용



개선 후

전세사기피해자법 제3조 제1항 제4호 규정에 '무자본 갭투기 유형' 전세사기피해자의 요건 추가

(개선) ① + ② + ③ + "임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택취득·임대 등의 경우" 포함

'다주택 임대인의'임차보증금 반환목적 주택 담보대출'에 한하여 대출규제 (DSR) 한시적 완화

(개선) 임차보증금 반환목적 주택담보대출 시 DSR 적용 제외(한시적 완화)

- 동탄 피해자 등의 피해유형이 전세사기피해자법 피해요건에 포함됨에 따라 전세사기피해자로 인정되어 정부 및 경기도 주거·금융·세제 등 피해 지원 가능
 - 정부 피해자 지원 방안
 - (주거) 우선 매수권 부여, 경·공매 유예, 공공임대 공급, 긴급주거 제공 등
 - (금융) 경락 자금대출, 저리 대환대출, 신용정보 등록 유예 등
 - (세제) 취득세 및 재산세 감면 등
 - 경기도 피해자 지원 방안
 - 긴급주거 제공, 긴급지원주택 이주비(최대 150만원 실비) 지원, 긴급 생계비(100만원) 등 추진
- 2023.7.27일부터 1년간('23.7.27 ~ '24.7.31) 은행권 전세보증금 반환목적 대출규제 완화 시행으로 후속세입자 전세금 미반환 위험 우려 해소
(「'23년 하반기 경제정책방향(7.4)」 후속조치,
DSR 40% → DTI 60%, RTI 1.25~1.5배 → 1.0배)

추진과정



- '23.2.27. 「경기도 차원의 전세피해 지원 및 예방 방안」 마련
- '23.5.11. 「전세피해 지원 및 예방 대책」발표(도지사 정책브리핑)
- '23.5.12. 전세피해지원특별법 피해지원 대상 확대 등 건의
(道→ 국토부, 금융위원회)
 - ① 전세피해지원특별법 피해지원 대상 확대 건의
 - ② 전세피해 지원관련 임대인 '임차보증금 반환목적 대출' 활성화 건의
- '23. 7.2. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제정·시행
- '23.7.27. 역전세 반환대출 규제 한시적 완화 시행(금융위원회)

개선효과



- 동탄 피해자 유형인 무자본 갭투자 사례 등이 전세사기피해자법 피해요건에 포함됨에 따라 전세사기 피해자로 인정되어 주거·금융·세제 등 피해에 대한 지원 가능
- 다주택 임대인의 대출규제를 한시적으로 완화함으로써 역전세로 인한 임차인 반환보증금을 제때 되돌려 주지 못하는 상황 해소에 도움

역전세 반환대출 규제완화 시행

- 7.27일부터 1년간 은행권 전세보증금 반환목적 대출규제 완화 시행 -
(DSR 40% → DTI 60%, RTI 1.25~1.5배 → 1.0배)
- 당장 후속세입자가 없는 경우 등도 지원하여 세입자의 원활한 퇴거를 폭넓게 지원 -
- 가계부채 증가, 후속세입자 전세금 미반환 위험 등 부작용이 발생하지 않도록
다양한 제도적 보완장치 마련 -

