

보도시점 : 2023. 4. 6.(목) 11:00 이후(4.7.(금) 조간) / 배포 : 2023. 4. 6.(목)

전세사기 피해자가 거주 중인 주택을 낙찰 받아도 청약 시 무주택자로 인정됩니다

- 4월 7일부터 「주택공급에 관한 규칙」 개정안 입법예고

- 국토교통부(장관 원희룡)는 「전세사기 예방 및 피해 지원방안」(2.2)의 후속조치로, 전세사기 피해자가 불가피하게 전셋집을 낙찰받은 경우 무주택 요건을 유지하는 것을 주요 내용으로 하는 「주택공급규칙」 개정안을 4월 7일부터 입법예고(~4.24)한다고 밝혔다.
- 정부는 그동안 전세사기 피해자 설명회, 전세피해지원센터 상담 사례 등을 바탕으로 지속적으로 지원방안을 마련해 왔으며,
- 이번 낙찰주택 무주택 인정은 지난 1월 전세사기 피해자 설명회에서 제기된 주요 건의사항으로, 피해자는 무주택자인 경우가 대부분이나 불가피하게 임차주택을 낙찰받게 되었음에도 유주택자가 되어 무주택 청약 혜택이 소멸되는 문제가 있어 제도개선을 추진하게 되었다.
- 낙찰주택에 대한 무주택 인정 내용은 다음과 같다.
- 인정대상은 임차보증금을 반환받지 못한 임차인이 경매 또는 공매로 임차주택을 낙찰받는 경우로, 임차주택의 전용면적은 85m² 이하이면서 공시가격*이 수도권 3억원(지방은 1.5억원) 이하이면 인정받게 된다.
- * 입주자모집공고일(청약을 신청하려는 주택)에 가장 가까운 날에 공시된 가격
- ** 분양주택과 달리 저렴한 임대보증금으로 거주를 허용하는 영구임대, 국민임대, 행복주택 등 공공임대주택(분양전환 포함)을 신청하는 경우는 무주택 인정대상에서 제외
- 현재는 임차주택을 낙찰받게 되면 유주택자로 분류되어 무주택기간에 따른 가점(최대 32점)을 받을 수 없고, 특별공급 신청이 불가하였으나, 규칙이 개정되면 무주택자로 인정받아 청약을 신청할 수 있게 되며,
- * 최근 3년간('20~'22) 수도권 지역에서 무주택자의 주택청약 당첨 비율은 약 90%

- 규칙 시행 전에 임차주택을 낙찰받은 경우에도 무주택으로 인정되므로 전세사기 피해자에 대하여 폭넓은 구제가 가능할 것으로 예상된다.

< 적용예시 >

▲ 낙찰주택을 “**보유 중**”인 경우

- 무주택 5년 → 낙찰주택 3년 보유 → 청약신청
⇒ 무주택 **인정**, 무주택기간 **8년** (5년 + 3년)

▲ 낙찰주택을 “**처분**”한 경우

- 무주택 5년 → 낙찰주택 3년 보유 후 처분(매도 등) → 무주택 2년 → 청약신청
⇒ 무주택 **인정**, 무주택기간 **10년** (5년 + 3년 + 2년)

- 규칙 개정 후, 전세사기 피해자가 무주택자로 인정받기 위해서는 전세계약서, 경매 또는 공매 낙찰 증빙서류(낙찰허가 결정통지서, 매각결정통지), 등기사항증명서 등의 자료를 청약신청 후 사업주체에 제출하면 된다.

- 국토교통부 원희룡 장관은 “이번 규칙 개정을 통해 그동안 불가피하게 주택을 낙찰받아온 피해자들에게 도움이 될 것으로 기대”된다면서,

- “앞으로도 전세사기 피해자에 대한 지원방안을 차질 없이 실천해나갈 예정”이라고 밝혔다.

- 개정안 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 “정보마당 / 법령정보 / 입법예고·행정예고”에서 확인이 가능하고, 개정안에 대하여 의견이 있는 경우 우편, 팩스 또는 국토교통부 누리집을 통해 의견을 제출*할 수 있다.

* 주소: (30103) 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사 6동 국토교통부 주택기금과 / 전화: 044-201-3351 / 팩스 044-201-5530

담당 부서	주택토지실 주택기금과	책임자	과 장	정진훈 (044-201-3337)
		담당자	사무관	지현근 (044-201-3351)



1. 추진 배경

- 「전세사기 예방 및 피해 지원방안」(2.2)에 따라 무주택 인정 요건을 신설하고, 법제처 법령정비사항 등을 반영하기 위한 규칙 개정

2. 개정내용

□ 전세사기 피해자 무주택 요건 유지

- (인정요건) 임차보증금을 반환받지 못한 임차인이 경매 또는 공매로 임차주택(85m² ↓ & 3억원^{수도권}, 1.5억원^{지방} ↓)을 낙찰받은 경우
 - 낙찰주택의 처분 여부에 관계없이 무주택으로 인정하고, 주택가격은 입주자모집공고일(청약을 신청하려는 주택)에 가까운 공시가격 적용
 - * 공공임대주택(분양전환 포함)은 무주택 저소득층을 위해 공급 중이고, 임대주택에 거주하면서 낙찰주택 임대 등이 가능하므로, 공공임대주택 신청 시에는 무주택 불인정
- (시행 전 적용범위) 규칙 시행일 이전에 낙찰받은 경우도 모두 인정

□ 법제처 법령정비사항 반영 등

- (청약예치금액의 지역기준 명확화) 예치기준금액표의 '지역'에 대한 혼동을 없애기 위해 '신청자의 현재 거주지역'으로 변경
- (주택소유여부 판정기준 명확화) 무주택 인정 요건 중 '20m² 이하 주택'의 적용기준이 '개인별'이 아닌 '세대별'임을 규정
- (공공사전청약 당첨확인 근거 마련) 한국부동산원에 공공사전청약 당첨자에 대한 既당첨여부 조회 및 통보(→사업주체) 근거 마련

3. 향후일정

- 입법예고('23. 4월 초~4월 중순) → 법제심사(4월말) → 공포·시행(5월초)