



문서번호 : 26-03-민생위-05

수 신 : 각 언론사

발 신 : 민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회

제 목 : [민생위][공동 보도자료] 여야 공동발의 전세사기특별법 개정안, 즉각 처리하라

전송일자 : 2026. 3. 24.(화)

전송매수 : 총 23매

**전세사기·깡통전세 피해자 전국대책위원회,
전세사기·깡통전세 문제 해결을 위한 시민사회대책위원회**

공동 보도자료

여야 공동발의 전세사기특별법 개정안, 즉각 처리하라

피해자 75% 2030·80% 전세대출 보유, 보증금 최소 50% 보장해야

일시·장소 : 2026. 3. 24.(화) 11:00, 국회 정문 앞

1. 전세사기·깡통전세 피해자 전국대책위원회와 전세사기·깡통전세 문제 해결을 위한 시민사회대책위원회 오늘(3/24) 오전11시, 국회 앞에서 기자회견을 열어 여야가 공동발의한 전세사기특별법 개정안의 조속한 처리를 촉구했습니다. 또한 국토교통위원회 소속 의원 전원에게 전세사기특별법 개정과 관련한 피해자들의 의견을 담은 호소문을 전달했습니다.
2. 첫번째 발언에 나선 이영규 변호사(민변 민생경제위원회)는 전세사기로 많은 피해자들이 피눈물을 흘리며 거리에 나선 지 벌써 3년이 지났음에도, 여전히 사각지대에 놓인 피해자들은 회복에 이르지 못하고 있다고 지적했습니다. 이런 상황에서 여야 국회의원 48명이 공동발의한 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 개정안」은 제도의 한계와 사각지대를 보완하기 위한 중요한 진전이라고 평가했습니다. 이 변호사는 개정안의 핵심은 최소보증제 도입에 있다며, 피해 주택의 여건 등 피해자가 통제할 수 없는 사정에 따라 회복 수준이 크게

달라지는 현실을 보완할 수 있다는 점을 강조했습니다. 또한 개정안에 담긴

▲공공임대주택 지원 사각지대 보완, ▲신탁사기 피해주택과 위반건축물 피해주택에 대한 공공매입 절차 현실화, ▲피해주택의 안전 문제에 지자체가 직접 개입할 수 있는 근거 마련 등의 내용을 설명했습니다.

3. 이어 안상미 전세사기 전국대책위 공동위원장은 피해자들이 그토록 외쳐온 ‘최소보장금’과 ‘선지급 후정산’ 방식이 개정안에 포함되었음에도 불구하고, 여전히 두려움이 앞선다고 토로했습니다. 안 위원장은 법안 발의가 끝이 아니라 시작이라는 점을 강조했습니다. 또한 국회 국토위 법안심사소위가 지난해 12월 이후 수개월째 멈춰 있는 사이, 피해자들이 경·공매와 개인회생의 벼랑 끝으로 내몰리고 있다고 비판했습니다. 국민의힘을 향해 법안 처리 일정을 지연시키지 말고, 신속한 처리에 적극 협조할 것을 촉구했습니다. 아울러 보증금 최소 50% 보장은 청년 피해자들의 생존권이라고 강조하며, 외국인 등 사각지대 역시 해소해야 한다고 호소했습니다. 마지막으로 정부 역시 재정 지원을 통해 최소보장 제도를 뒷받침해야 한다고 덧붙였다.
4. 강다영 서울 동작아트하우스 피해대책위 위원장은 피해자들에게 최소보장 50%가 반드시 도입되어야 한다고 강조했습니다. 강 위원장은 피해자들로부터 개인회생 관련 질문을 많이 받고 있으며, 지난 3월 4일부터 8일까지 전국 피해자 524명을 대상으로 실시한 설문조사 결과에서도 이미 개인회생을 진행 중이거나 고민하는 피해자가 56.9%에 달했다고 덧붙였다. 또한 피해자들은 경·공매 배당금과 LH 매입에 따른 경매차익 등을 모두 합해도 보증금의 50%에 미치지 못하는 경우, 그 부족분에 대한 지원을 요구하고 있으며, 이는 무너진 삶을 다시 붙들 수 있게 하는 최소한의 안전망이라고 주장했습니다. 강 위원장은 특별법 개정안의 조속한 처리와 함께 최소보장 50%를 반드시 반영할 것을 촉구했습니다.
5. 남명길 경기대책위 외국인 피해자는 특별법 개정안에서 ‘최소보장금’ 지원을 대한민국 국적자로 한정된 점에 대해 강하게 비판했습니다. 남씨는 전세사기 피해는 국적을 가리지 않음에도 불구하고, 외국인 피해자를 법률상 보호 대상에서 배제한다는 것이라고 지적했습니다. 또한 남씨는 자신이 전세사기를 당한 건물에서 내국인은 구제를 받고, 외국인은 아무런 지원을 받지 못하는 상황이 벌어지고 있다고 설명하며, 중대한 법적 문제라고 강조했습니다. 이어 현행 특별법 뿐 아니라 개정안에서도 외국인 피해자를 배제하고 있다며, 특별법 개정안에 대한 신중한 검토가 필요하다고 덧붙였다.
6. 정태운 대구전세사기피해모임 위원장은 2023년 11월 국민의힘 권리당원으로 활동했던 자신이 ‘탈당신고서’를 제출했다고 밝히며, 국민의힘은 전세사기

피해자들에게 왜 이렇게 인색하고 차가운 것이냐며 따져 물었습니다. 정 위원장은 지난 3년 동안 국민의힘은 전국의 수많은 피해자들의 절규와 호소에도 묵묵부답으로 일관하고, 전세사기특별법 개정을 가로막아 왔다고 강하게 비판했습니다. 이어 국민의힘은 늦었지만 지금이라도 전세사기특별법 개정엔 적극 협조해야 한다고 강조하며, 이번에도 정치적 계산으로 전세사기 피해자들을 외면한다면 그 책임을 반드시 묻겠다고 경고했습니다.

■ 붙임1. 기자회견 개요

■ 붙임2. 발언문

■ 붙임3. 전세사기특별법 개정을 위한 피해자대책위 호소문

■ 보도자료 [[원문보기](#)/[다운로드](#)]

■ 붙임1. 기자회견 개요

1. 기자회견 개요

- 제목 : 여야 공동 발의 전세사기특별법 개정안 즉각 처리 촉구 기자회견
- 일시 장소 : 2026. 3. 24. (화) 11:00, 국회 정문 앞
- 주최 : 전세사기·깡통전세 피해자 전국대책위원회, 전세사기·깡통전세 문제 해결을 위한 시민사회대책위원회
- 프로그램
 - 사회 : 김가원 민달팽이유니온 위원장 사무처장
 - 발언1 : 이영규 변호사, 민변 민생경제위원회
 - 발언2 : 안상미 전세사기 전국대책위 공동위원장
 - 발언3 : 강다영 서울 동작아트하우스 피해대책위 위원장
 - 발언4 : 남명길 경기대책위 외국인 피해자
 - 발언5 : 정태운 대구전세사기피해모임 정태운 위원장
 - 피해자 의견서 전달 (국회 국토교통위원회 소속 의원 29명)

■ 붙임2. 발언문

1. 이영규 변호사, 민변 민생경제위원회

안녕하십니까, 민변 민생경제위원회 이영규 변호사입니다.

전세사기 사태로 많은 피해자분들이 피눈물을 흘리며 거리에 선지 벌써 3년이 지났습니다. 전세사기 피해는 단지 개인 사이의 금전 분쟁이 아니라, 국가가 제대로 규율하고 지켜야 했을 주거 영역에서, 수많은 시민들이 삶의 기반을 한순간에 잃어버린 사회적 재난입니다.

그동안 아무 조치가 없었던 것은 아닙니다. 특별법 제정 이후 일부 피해자들은 일정한 지원과 구제를 받았습니다. 그러나 여전히 많은 피해자들이 충분한 도움을 받지 못한 채 온전한 회복에 이르지 못하고 있습니다.

이번에 여야 국회의원 48명이 공동발의한 전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 개정안은, 이러한 제도의 한계와 사각지대를 보완하기 위한 중요한 진전입니다.

이번 개정안의 핵심은 최소보장제를 도입해 피해자에게 ‘최소보장금’을 보장하려는 데 있습니다. 피해자가 배당이나 기존 지원제도 등을 모두 거친 뒤에도 회복한 금액이 임차보증금의 2분의 1, 즉 최소보장금에 미치지 못하는 경우, 국가가 그 부족분을 지원할 수 있도록 한 것입니다(개정안 제25조의9). 이는 피해주택의 여건 등 피해자 스스로 통제할 수 없는 사정에 따라 회복 수준이 크게 달라지는 현실을 보완하기 위한 것입니다.

특히, 집주인 행세를 한 가짜 임대인과 계약을 맺어 보증금을 돌려받을 길이 원천 차단되었던 무권계약 피해자를 위해 ‘선지급 후정산’ 방식을 도입했습니다(개정안 제25조의10). 피해 회복이 기약 없이 지연되는 고통을 막기 위해, 국가가 최소보장금을 먼저 지급합니다.

둘째로, 이번 개정안은 공공임대주택 지원의 사각지대도 보완하고 있습니다. 기존 법의 한계로 인해 피해 주택의 경·공매 절차가 완료되었음에도 해당 주택을 매수하지 못한 피해자들은 공공임대주택 지원 대상에서 제외되는 경우가 있었는데, 개정안은 이러한 경우에도 공공임대주택을 지원받을 수 있도록 하였습니다(개정안 제25조의2 제1항 제3호).

셋째, 신탁사기 피해주택과 위반건축물 피해주택에 대한 공공매입 절차도 현실화했습니다. 공공주택사업자가 신탁주택을 협의매입할 수 있는 절차를 명확히 하고(개정안 제25조의3), 위반건축물도 공공이 먼저 매입 신고를 한 뒤 필요한 심의를 진행할 수 있도록 하여 신속한 구제의 길을 열었습니다(개정안 제25조의6 제7항).

넷째, 임대인의 잠적과 방치로 인해 위험에 놓인 피해주택의 안전 문제에도 지자체가 직접 개입할 수 있는 근거를 마련했습니다. 소방시설 미비, 승강기 운행 정지, 단전·단수처럼 피해자들의 생명과 일상에 직결되는 문제에 대해 지자체가 직접 안전관리를 할 수 있도록 한 것입니다(개정안 제28조의2).

마지막으로 이번 개정안은 사후구제에 그치지 않고 예방 기능 강화도 담고 있습니다. 전세피해지원센터를 '전세피해 및 예방지원센터'로 확대하여, 예비 임차인에게 계약 전 권리관계 분석과 계약서 검토 등 사전 상담을 제공할 수 있도록 하였습니다(개정안 제11조). 전세사기는 한 번 발생하면 회복이 너무 어렵습니다. 그렇기 때문에 예방은 선택이 아니라 필수입니다.

국회에 다시 한번 말씀드립니다. 여야가 공동발의로 이번 개정안을 마련한 것은 늦었지만 분명 의미 있는 진전입니다. 이제 필요한 것은 발의에 그치는 것이 아니라, 조속한 심사와 통과로 피해자들에게 실제 변화를 만들어내는 일입니다. 피해자들에게 더 이상 기다리라고, 어쩔 수 없다고 말해서는 안 됩니다. 이제 국회가 응답해야 합니다. 국회는 그 책임을 끝까지 다해, 이번 개정안을 신속히 처리해 주시기 바랍니다.

2. 안상미 전세사기 전국대책위 공동위원장

안녕하십니까. 전세사기·강통전세 피해자 전국대책위원회 공동위원장 안상미입니다.

저는 오늘, 3만 6천 명 피해자들의 피눈물을 가슴에 품고 이 자리에 섰습니다. 지난 3월 16일, 드디어 여야 국회의원 48명이 뜻을 모아 "'전세사기특별법 개정안'을 공동 발의했습니다.

그토록 우리가 외쳐왔던 '최소보장금' 도입과 '선지급 후정산' 방식이 드디어 법안에 담겼습니다. 하지만 위원장으로서 저는 기쁨보다 두려움이 앞섭니다. 법안 발의가 끝이 아니기 때문입니다. 진짜 싸움은, 바로 지금 이곳에서부터 시작입니다.

국민의힘에 묻습니다! 법안 심사의 첫 관문인 국토교통위원회 법안심사소위원회가 왜 지난해 12월 이후 3개월째 멈춰 서 있습니까? 소위원장을 맡고 있는 국민의힘이 회의 개최에 미온적인 태도를 보이는 그 비겁한 시간 동안, 우리 피해자들의 삶은 시시각각 도살장처럼 무너져 내렸습니다!

국회가 문을 닫고 휴업 중이던 그 3개월 사이에도, 누군가는 경매로 길바닥에 쫓겨났고, 누군가는 독촉장에 시달리다 개인회생이라는 막다른 길로 떠밀렸습니다. 국민의힘은 더 이상 우리 국민의 생존권을 정쟁의 도구로 삼지 마십시오!

오는 27일과 30일에 법안소위를 열기로 잠정 합의했다는 소식이 들립니다. 정말 다행스러운 일이지만, 우리는 여전히 불안합니다. 6월 지방선거를 앞두고 또다시 선거를 핑계로 본회의 일정을 뒤로 미루지 않을까 걱정됩니다. 법안 심사 과정에서 '재정 부담'을 이유로 피해자들의 절박한 요구를 또다시 도려내려 해서는 결코 안 됩니다.

우리는 오늘 이 자리에서 국민의힘에 강력히 요구합니다.

첫째, 지방선거 전, 반드시 본회의까지 통과시키십시오! '6개월마다 보완 입법하겠다'던 국회의 약속, 이제는 실천으로 보여주어야 합니다. 이번 개정안은 여야가 공동으로 발의하며 사회적 합의의 물꼬를 텃습니다. 국민의힘은 법사위와 본회의까지 단 1초의 지체도 없이 전폭적으로 협조하십시오!

둘째, 보증금 최소 50% 보장, 이건 협상의 대상이 아니라 생존권입니다! 피해자의 80%가 2030 청년들입니다. 이 젊은이들이 사회생활의 시작을 '파산'으로 시작해서야 되겠습니까? 전세사기는 정책 실패가 낳은 사회적 재난입니다. 최소보증금 50%는 우리 청년들이 다시 일어설 수 있는 최소한의 발판입니다!

셋째, 외국인 피해자 등 단 한 명의 사각지대도 남기지 마십시오! 국적과 계약 시기가 다르다는 이유로 국가의 보호에서 제외되는 일은 없어야 합니다. 이번 법안 심사 과정에서 이 모든 구멍을 꼼꼼히 메워 진정한 민생 입법을 완성하십시오!

어제 청문회에서도 언급되었듯이 박홍근 기획예산처 장관 후보자와 정부 당국에도 분명히 전합니다. 전세사기 문제 해결을 위한 약속, 이제는 말뿐이 아니라 '실질적인 재정 지원'으로 증명하십시오. 예산 타령으로 피해자들을 절망으로 떠밀지 마십시오.

전세사기피해는 서민의 아픔인 대표적인 민생입니다. 민생을 챙기겠다는

국민의힘이 이 목소리를 엄중히 받드는지, 아니면 또다시 외면하는지 3만 6천 명 피해자들이 눈을 부릅뜨고 지켜볼 것입니다.

더 이상 기다릴 수 없습니다! 전세사기특별법 개정안, 지금 당장 처리하십시오!

3. 강다영 서울 동작아트하우스 피해대책위 위원장

안녕하십니까. 동작구 아트하우스 전세사기 피해대책위원회 위원장 강다영입니다.

저는 오늘 최소보장 50%가 왜 필요한지, 그리고 왜 이 문제를 피해자 개인의 선택이나 책임으로 돌려서는 안 되는지 말씀드리고자 합니다.

저는 동작구 아트하우스 전세사기 피해대책위 활동을 하면서 피해자분들의 연락을 종종 받습니다. 그런데 요즘 들어 오는 연락은 “개인회생 관련해서 준비하고 있는 게 있느냐”, “혹시 다른 피해자들은 어떻게 하고 있느냐”, “최소보장 방안이 언제 결정되는지 아느냐” 같은 질문들입니다. 빚에 대한 불안함과 불투명한 미래로 개인회생을 고민하는 연락이 많아졌습니다.

왜 그렇겠습니까. 지금 피해자들에게 가장 큰 문제는 불확실성입니다. 최소보장 50%가 될지, 안 될지 모릅니다. 언제 결정될지도 알 수 없습니다. 하지만 그 사이에도 이자는 멈추지 않습니다. 피해자들은 기다리는 동안에도 계속 대출이자를 내고 있습니다. 법 개정이 늦어질수록, 결론이 미뤄질수록, 피해자들의 부담은 그만큼 더 커집니다. 누군가는 이미 보증금을 잃었고, 누군가는 여전히 지나가는 시간 속 매달 이자를 감당하고 있습니다. 이들에게 시간은 중립적인 것이 아닙니다. 시간이 지날수록 빚은 더 무거워지고, 삶은 더 불안정해집니다.

실제로 전세사기 피해자대책위가 지난 3월 4일부터 8일까지 전국 피해자 524명을 대상으로 실시한 설문조사 결과를 보면, 응답자의 81.3%가 2030 청년층이었고 82.8%가 전세대출을 보유하고 있었습니다. 이미 개인회생을 진행 중이거나 고민하고 있는 피해자도 56.9%에 달했습니다. 이 숫자는 단순한 통계가 아닙니다. 지금 이 순간에도 수많은 청년 피해자들이 “조금만 더 기다려볼까”와 “이제는 개인회생이라도 해야 하나” 사이에서 흔들리고 있다는 뜻입니다.

하지만 저는 여기서 분명히 묻고 싶습니다. 이 책임이 정말 피해자 개인에게 있습니까. 청년들이 무리해서 욕심을 부려서 이런 피해를 당한 것입니까. 저는 그렇지 않다고 생각합니다. 이 사태의 근본 원인은 구조적입니다. 정부는 오랫동안 청년들에게 전세대출을 통해 주거 문제를 해결하라고 해왔습니다. 공공임대는 턱없이 부족했고, 감당 가능한 월세 주택도 부족했습니다. 그러니 많은 청년들이 정부가 제시한 대출 제도를 통해, 제도권 안에서, 괜찮다고 여겨진 전세시장으로 들어갈 수밖에 없었습니다. 문제는 그렇게 청년들을 시장으로 밀어 넣어놓고도, 정작 그 시장에 위험한 매물이 버젓이 유통되도록 방치했다는 데 있습니다.

정부는 대출을 해주었고, 보증과 금융은 확대했지만, 그 과정에서 어떤 집이 안전한지, 어떤 건물이 이미 보증금 반환이 불가능한 상태인지, 임대인이 어떤

방식으로 보증금을 돌려막고 있는지 제대로 걸러내지 못했습니다. 관리·감독의 실패가 있었고, 위험 신호는 시장 곳곳에 쌓여 있었지만 피해는 개인이 알아서 감당해야 하는 일처럼 취급되어 왔습니다. 그 결과 수많은 청년들이 국가가 사실상 떠받친 구조 속에서 전세시장에 들어갔다가, 삶의 기반을 잃고 거액의 빚까지 떠안게 되었습니다.

이런 상황에서 국가가 제대로 책임지지 않는다면, 앞으로 청년들은 도대체 무엇을 믿고 살아가야 합니까. 정부가 권한 제도도 믿을 수 없고, 시장에 나온 매물도 믿을 수 없고, 피해를 당한 뒤에도 국가가 충분히 책임지지 않는다면, 청년들에게 남는 것은 불신과 체념뿐입니다. 열심히 일해서 돈을 모아도 한순간에 무너질 수 있고, 그 피해조차 개인의 선택으로 돌아온다면 누가 미래를 계획할 수 있겠습니까.

그래서 최소보장 50%는 단지 숫자의 문제가 아닙니다. 이것은 국가가 이 사회적 재난에 대해 어느 정도까지 책임질 것인지의 문제입니다. 피해자들이 요구하는 것은 보증금 전액 보장이 아닙니다. 경·공매 배당금, LH 매입에 따른 회복분, 기존 지원을 모두 합한 뒤에도 보증금의 50%에 미치지 못하는 경우 그 부족분을 보완해달라는 것입니다. 이것은 과도한 요구가 아니라, 무너진 삶을 다시 붙들 수 있는 최소한의 안전망입니다.

설문 결과도 이를 뒷받침합니다. 최소보장 비율이 33%일 때는 최소보장 방안을 선택하겠다는 응답이 44.3%였지만, 50%일 때는 84.0%로 올라갔습니다. 반대로 개인회생 선택은 25.0%에서 6.7%로 크게 줄었습니다. 피해자들은 이미 말하고 있습니다. 33%로는 버틸 수 없고, 50%는 되어야 그래도 다시 살아볼 수 있다고 말합니다.

개인회생은 결코 보편적인 해결책이 될 수 없습니다. 개인회생은 피해자의 삶에 또 다른 제약과 낙인을 남깁니다. 금융거래가 제한되고, 생계 부담은 더 커지며, 업종에 따라서는 고용상 불이익도 생길 수 있습니다. 무엇보다 국가와 제도의 실패로 발생한 사회적 재난의 피해자들에게 “이제 각자 개인회생으로 버티라”고 말하는 것은 책임 있는 국가의 태도가 아닙니다.

국회에 촉구합니다. 최소보장 방안 결정을 더 늦추지 마십시오. 법 개정이 지연되는 동안에도 피해자들은 계속 이자를 내고 있고, 그 하루하루가 다시 회복하기 어려운 상처로 쌓이고 있습니다. 여야가 공동으로 발의한 전세사기특별법 개정안을 조속히 처리하고, 최소보장 50%를 반드시 반영해야 합니다. 그것이야말로 피해자들에게 “국가가 끝까지 외면하지는 않는다”는 최소한의 신뢰를 회복하는 길입니다.

전세사기 피해자들은 특별한 특혜를 요구하는 것이 아닙니다. 국가가 만들어온 구조 속에서 발생한 피해에 대해 국가가 최소한의 책임을 지라는, 너무나도 상식적인 요구를 하고 있을 뿐입니다. 이제 국회가 답해야 합니다.

4. 남명길 경기대책위 외국인 피해자

저는 대한민국에서 전세사기 피해를 입은 외국인피해자입니다.

오늘 저는 이번 전세사기 특별법 개정안 중, “최소보장 대상자”를 대한민국 국적자로 한정된 조항에 대해 심각한 문제를 제기하고자 이 자리에 섰습니다. 전세사기 피해자 가운데 대한민국 국적자만을 최소보장 대상자로 인정하고, 외국인 피해자는 법률상 보호 대상에서 배제하겠다는 것입니다. 그러나 전세사기 피해는 국적을 가리지 않습니다.

실제로 제가 피해 받은 안산의 건물에서 같은 방식의 전세사기를 당했음에도 불구하고,

국적이 다르다는 이유만으로 한 사람은 구제를 받을 수 있고서 다른 사람은 아무런 보호도 받지 못하는 상황이 발생하였습니다. 이 법안은 결국 피해는 같지만, 보호는 다르게 하겠다는 법입니다. 저는 이 조항이 다음과 같은 점에서 중대한 법적 문제를 가지고 있다고 생각합니다.

첫째, 헌법상 평등원칙 위반 소지가 있습니다. 동일한 전세사기 피해를 입은 사람에 대하여 국적이라는 기준만으로 지원 여부를 달리하는 것은 합리적 이유 없는 차별로 평가될 가능성이 큼니다. 특히 주거의 안정은 인간의 기본적인 생활 기반과 직결되는 영역으로, 이와 같은 차별적 입법은 더욱 엄격한 검토가 필요합니다.

둘째, 이번 개정안은 기존의 해석상 논란을 넘어 외국인 피해자 배제를 법률에 명시적으로 규정하려는 점에서 문제가 더욱 심각합니다. 현행 특별법은 피해자 요건에 국적 제한을 두고 있지 않습니다. 그럼에도 불구하고 이번 개정안은 이를 명시적으로 제한함으로써 기존 법체계와의 정합성에도 문제를 발생시키고 있습니다.

셋째, 특별법과 일반법 간의 체계 정합성 문제입니다. 전세사기 피해자 특별법은 피해자 보호를 위한 특별법으로서 다른 법률에 우선하여 적용되는 성격을 가집니다. 그럼에도 불구하고 실무에서는 「주택도시보증법」의 “국민”이라는 목적 규정을 근거로 외국인을 배제하는 해석이 이루어져 왔습니다. 이번 개정안은 이러한 해석을

넘어그 배제를 법률로 확정하려는 시도라고 볼 수 있습니다. 이는 특별법의 취지를 스스로 제한하는 결과를 초래할 수 있습니다.

넷째, 과잉금지원칙 위반 소지도 있습니다. 설령 정책적 필요에 따라 일정한 제한이 필요하다고 하더라도, 국적을 기준으로 한 전면적 배제는 필요 최소한의 범위를 넘어서는 과도한 제한이 될 수 있습니다. 덜 침해적인 대안, 예를 들어 일정 요건을 충족한 외국인 피해자를 포함하는 방식 등도 충분히 검토될 수 있기 때문입니다. 또한 주거의 안정과 관련된 권리는 국제적으로도 중요한 기본적 생활 기반으로 인정되고 있으며, 이와 같은 권리를 국적만을 이유로 제한하는 입법은 신중한 검토가 필요합니다.

결국 이 조항은 “피해자 보호”라는 입법 목적과 “국적에 따른 배제”라는 규범 사이에서 심각한 충돌을 발생시키고 있습니다. 이 법이 통과된다면 이는 단순한 정책 선택이 아니라 피해자를 법적으로 구분하는 기준을 만드는 일이 될 것입니다.

이에 다음과 같이 요청드립니다. 제25조의 9항에서 “대한민국 국적자”라는 문구를 삭제하거나, 최소한 외국인 피해자를 포함할 수 있는 보완 규정을 마련해 주시기 바랍니다. 피해자 보호라는 입법 취지가 실질적으로 구현되기 위해서는 국적이 아니라 피해 사실을 기준으로 제도가 설계되어야 합니다. 이 법이 누구를 보호하고 누구를 배제할 것인지, 지금 국회가 결정하고 있습니다. 부디 헌법과 법체계에 부합하는 방향으로 신중한 재검토를 요청드립니다.

5. 정태운 대구전세사기피해모임 정태운 위원장

안녕하십니까. ‘보수의 심장’이라 여겨지는 대구에서, 절망에 빠진 이웃들의 목소리를 가슴에 품고 이 자리에 섰습니다. 대구전세사기피해자모임 대표 정태운입니다.

2023년 11월, 그때도 이 자리였습니다. 평생을 TK 지역에서 자라면서 국민의힘 권리당원으로 활동했고 그 가치를 지켜왔던 제가, 제 손으로 직접 적은 ‘탈당 신고서’를 내밀었습니다. 내 집 하나 지켜주지 못하는 정치, 내 삶이 무너져 내리는데 문조차 열어주지 않는 냉혹한 현실 앞에서 제가 할 수 있는 유일한 저항이었습니다.

그로부터 3년이 흘렀지만, 그들은 여전히 그대로입니다. 국민의힘에 묻습니다. 당신들이 그토록 강조하던 보수의 가치는 ‘개인의 재산권 보호’와 ‘안전한 삶’ 아니었습니까? 그런데 왜 우리 전세사기 피해자들의 재산과 삶 앞에서는 그토록 인색하고 차가운 것입니까.

저는 그 차가운 무시의 실체를 똑똑히 기억합니다. 2024년 5월 1일, 대구에서 한 명의 소중한 동료가 전세사기 비극 속에 목숨을 끊었을 때, 저는 당시 국민의힘 원내대표였던 윤재옥 의원에게 텔레그램 메시지를 보냈습니다. 지역에서 희생자가 생겼으니 제발 좀 도와달라고, 사람이 죽어 나가는 이 현장을 봐달라고 매달렸습니다. 하지만 돌아온 것은 묵묵부답이었습니다.

참다못한 제가 분노 섞인 경고를 보내자, 일국의 원내대표라는 사람이 보인 반응은 더 가관이었습니다. ‘읽고 무시’하는 것을 넘어 아예 제 번호를 ‘차단’해버렸습니다. 죽어가는 시민의 비명소리를 듣기 싫다고 귀를 막아버린 것입니다. 그런데 이제 와서 그 윤재옥 의원이 다시 대구시장 선거에 출마한다고 합니다. 이것이 당신의 상식입니까? 대구 시민의 죽음을 무시로 답했던 정치인이 대구의 수장이 된다면, 과연 대구가 다시 일어날 수 있겠습니까? 우리 대구 전세사기 피해자들은 그때의 그 비겁한 행동을 똑똑히 기억합니다. 당신은 절대로, 대구시장이 되어서는 안 됩니다.

이것은 비단 정치인 한 사람만의 문제가 아닙니다. 시민의 죽음 앞에서도 ‘차단’과 ‘무시’로 일관하는 이 오만한 태도가 바로 지금 국민의힘이 전세사기 피해자들을 대하는 민낯 그 자체입니다. 당신들이 권력을 쫓아 시장 선거를 준비하고 정치적 계산기를 두드리는 그 시간에도, 우리 피해자들은 피눈물을 흘리며 사지로 내몰리고 있습니다. 전 당대표는 저녁이 있는 삶을 두둔했고, 전세지옥의 책을 읽었다며 피해자들을 돕겠다 하였지만, 아무것도, 단 하나도 우리의 삶은 달라지지 않았습시다.

오늘 이 발언이 끝나면 우리는 다시 각자의 고통스러운 삶으로 돌아가야 합니다. 우리가 돌아갈 곳은 따뜻한 안식처가 아닙니다. 현관문에는 명도 소송장이 붙어 있고, 매일 아침 은행의 대출이자 독촉 문자에 심장이 내려앉는 지옥과 같은 일상입니다. 누군가는 전세자금 대출금을 갚기 위해 저녁을 포기하고, 누군가는 끝이 보이지 않는 개인 회생과 파산 서류를 뒤적이며, 오늘 하루를 버텨야 할지, 아니면 여기서 멈춰야 할지를 고민합니다. 우리는 내일의 희망을 꿈꾸는 것이 아니라, 오직 오늘 하루를 살아남는 것이 투쟁이 되어버린 참혹한 현실로 다시 돌아갑니다.

국민의힘은 똑똑히 기억하십시오. 보수의 심장이라 불리는 대구의 민심이, 평생을 당신들을 지지해 온 당원들이 왜 등을 돌리고 있는지를 말입니다. 이번 국회는 당신들이 잃어버린 신뢰를 회복할 마지막 기회입니다. 만약 이번에도 정치적 계산으로 국민의 생존권을 외면한다면, 우리는 더 이상 말로 호소하지 않을 것입니다. 행동으로, 그리고 준엄한 심판으로 그 책임을 물을 것입니다. 국민이 죽어 나가는 나라에 보수가 어디 있고 진보가 어디 있습니까.

이번 지방선거에서는 피해자들이 있는 단체카톡방에 2번이 아닌 다른번호를
생각해달라는 글을 적지 않도록 해주시길 간절히 부탁드립니다.

제발 사람답게 살아갈수 있는 희망을 주십시오.

전세사기특별법 개정을
촉구하는 피해자대책위
호소문

전세사기·강통전세 피해자 전국대책위원회

조속한 최소보장 50% 방안 도입 촉구 호소문

안녕하십니까, 전세사기·깡통전세 피해자 전국대책위(공동위원장 : 안상미, 이철빈, 안산하)입니다. 피해자대책위는 2023년 상반기 전세사기 피해자들의 연이은 죽음에도 달라지지 않는 상황을 규탄하고, 정부와 국회 대상으로 제도개선을 촉구하며 2023년 4월부터 3년간 활동을 이어왔습니다.

2023년 6월 1일 시행된 전세사기특별법은 피해자 인정요건이 까다롭다는 비판이 지속적으로 제기되었습니다. 그럼에도 전세사기피해자로 인정된 건수는 누적 3만 7천건에 달합니다. 그리고 그 중 75%는 2030 청년층이고, 피해자의 80%는 전세대출을 보유하고 있기 때문에 피해자의 상당수는 채무 상환에만 수십년의 시간을 쏟아야 합니다. 전세사기로 인해 평생 모은 돈을 잃고, 거액의 채무에 시달리는데, LH의 피해주택 매입을 통한 회복률은 천차만별이니 피해자는 수년을 불안에 떨어야 합니다.

피해자들은 국가에서 정당한 책임을 저줄 것을 요구합니다. 전세사기가 국가의 전세대출 및 보증보험 확대, 등록임대사업자 관리감독 실패 등 부동산 정책실패로 인한 사회적 재난인 점, 3만 7천 가구가 주거불안으로 인해 삶의 기반이 흔들리는 점, 전세사기 피해당사자가 회복할 수 있도록 지원해야 사회적인 손실을 최소화하고 사회적/경제적 활력을 유지할 수 있는 점을 고려해주시시오.

그에 따라 요구하는 대책은 분명합니다. 지난 2월 26일 당정이 발표한 최소보장제 도입이 절실합니다. 현행 전세사기특별법에 따라 LH에서 전세사기 피해주택을 매입하고 있지만, 이에 따른 피해회복률은 0%~100%까지 매우 큰 편차를 보입니다. 피해자들은 같은 지원책을 이용하고도 회복률에 큰 차이가 벌어지기 때문에 모든 절차가 끝나기 전까지 수년간 불안에 떨 수밖에 없으며, LH의 감정평가 및 경매차익 산정 등 정부의 피해지원대책 집행에 대한 불신이 여전합니다. 지방선거가 임박하여 법안 심의가 어려워지기 전 전세사기특별법을 개정하여 피해자가 신뢰하는 지원책을 제공해야 합니다.

최소보장 비율은 반드시 50%가 되어야 합니다. 현재 최소보장 비율을 보증금의 33%로 할지, 50%로 할지에 대한 다양한 견해가 있습니다. 그러나, 피해자를 보호하기 위한 법의 취지에 충실하기 위해서는 보증금의 50%를 보장하는 특별법이 되어야 합니다. 피해자들은 보증금의 전액보장 또는 보증금의 50% 일시지급을 요구하는 것이 아닙니다. 특별법에 규정한 절차에 따라 경·공매 과정을 모두 마친 다음, 경·공매 배당금/LH 경매차익/기 지원 임대료 지원금 등을 합쳐서 보증금의 50%가 되지 않으면, 부족한 금액을 재정지원 해달라는 것입니다. 보증금의 50%를 회복할 수 있다는 보장이 있어야 개인회생 등의 채무조정을 선택하지 않고도 일상을 회복할 수 있습니다. 만약, 최소보장 비율이 50%가 되지 않는다면 전세사기 피해자 상당수가 개인회생을 선택할 수 있으며, 이 경우 한국주택금융공사(HF) 등에서 발급된 전세대출 보증서도 손실 처리가 되어 재정 부담이 증가합니다. 정부의 손실이 누적되는 것보다 피해자에게 충분한 재정지원을 하는 것이 최선의 방법입니다.

전세사기특별법 입법 당시 “6개월마다 보완입법하겠다”는 여야의 대국민 약속은 제때 지켜지지 않았습니다. 2024년 9월 한번 개정되고, 2025년 5월 기한이 2년 연장되었을 뿐입니다. 이번이

사실상 마지막 특별법 개정인만큼, 전세사기 피해자를 폭넓게 구제할 수 있는 방안이 되도록 정치적 유불리를 제쳐두고 모두 힘을 모아주시길 간곡히 호소드립니다.

최소보장 50% 도입 근거

1. 경·공매 배당 및 LH 매입을 통한 피해회복률 고려

- 2025년 12월 국회 국토교통위에 보고된 전세사기 피해 실태조사 결과에 따르면, 경·공매 종료된 9,237건의 1인당 평균 보증금은 1억 3,300만원, 배당으로 회수된 금액은 약 6,500만원(48.7%)인 것으로 파악되었음
- 현재 LH 매입방안을 통한 피해 회복률은 약 79%로 확인되었으나, 보증금 피해회복률이 40% 이하인 경우가 전체의 9.4%였으며, 40%~60% 회복한 피해자도 전체의 13.4%로 나타남. 40%~60% 회복한 피해자 비율 13.4% 중 절반(6.7%)이 50%가하의 피해회복률을 보인다고 가정하면, 0%~50% 회복한 피해자는 16.1%로 추산할 수 있음 (0.4% + 9.0% + 6.7%)

경매차익 산정 완료(523호) 보증금 피해회복률

0~20%	20~40%	40~60%	60~80%	80~99%	100%
2건 (0.4%)	47건 (9.0%)	70건 (13.4%)	101건 (19.3%)	164건 (31.4%)	139건 (26.6%)

- 최소보장 방안이 도입된다고 하더라도 모든 피해자가 대상이 되는 것은 아니며, 위에서 계산한 것처럼 전체 피해자의 일부가 지원 대상에 해당됨
- 피해자 입장에서 실효성있는 최소보장 방안이 되기 위해서는 경·공매로 인한 평균 배당금액과 유사한 비율인 50%를 최소보장 비율로 정하는 것이 합리적인 결정임

2. 개인회생보다 나은 지원대책의 필요성

- 지난 3월 4일부터 8일까지 4일간 전세사기 피해자대책위가 전국 전세사기 피해자 524명을 대상으로 설문조사를 실시한 결과, 응답자의 81.3%가 2030 청년이었고, 82.8%가 전세대출을 받은 것으로 확인됨. 또한, 12.5%는 이미 개인회생을 신청했거나 준비중이며, 44.5%는 개인회생을 고민 중이라고 응답함
- 전세사기 피해로 이미 극심한 피해를 입었는데, 개인회생을 고려하는 피해자가 많다는 것은 또다른 비극임. 전세사기 피해자의 약 75%가 2030 청년층이고, 앞으로 우리 사회를 이끌어갈 주축이라는 점을 고려하면 역대 전세대출 채무부담을 경감해주고, 조속한 일상회복을 하는 것은 그저 재정손실이 아닌 재정투자의 효과를 가져올 수 있음

- 게다가, 개인회생 이력이 있으면 고용에 불이익이 생기는 업종이 있는 점, 개인회생 기간 생계 부담이 커지고 금융거래가 제한되는 점, 소득이 없거나 현금으로만 전세계약을 한 경우에는 개인회생 대상에서 제외되는 점을 고려하면 개인회생은 보편적인 지원책이라 보기 어려움
- 시뮬레이션 결과, 개인회생과 비교했을 때 보증금의 50%를 최소보장하는 것이 피해회복률과 피해자의 정책선호도 측면에서 확실한 비교우위를 가지는 것으로 나타남

전세사기 피해자 채무조정을 고려한 최소보장 방안 검토

1. 피해회복률이 낮은 전세사기 피해자의 채무조정

- 전세대출을 보유한 후순위 임차인의 경우, 피해회복금이 없거나 너무 낮은 경우 개인회생을 선택할 가능성이 높음
- 서울 거주하는 만 30세 다세대주택 후순위 임차인이 전세사기를 당했다고 가정하고, 평균적인 보증금과 전세대출금 및 중위소득을 보유한 경우에 대한 채무조정을 시뮬레이션하고자 함

[표 1] 피해사례

항목	내용(단위 : 원)	비고
보증금	133,000,000	2025년 12월 국토부 실태조사에 나온 경공매 종료 피해자 평균 보증금
전세대출	100,000,000	- 중소기업청년 전세대출 최대치 - 한국주택금융공사(HF) 90% 보증서 보유 - 2023년 한국도시연구소 실태조사 결과, 평균 전세대출 금액 9,600만원 ; 계산 편의를 위해 1억원으로 조정
자기자본	33,000,000	보증금 - 전세대출
피해회복액	0	경매배당금 및 LH 경매차익 없다고 가정
월 소득	2,564,238	2026년 1인가구 중위소득 100%
기타		- 전세보증금을 제외한 금융자산, 자동차 등의 자산은 없다고 가정함 - 전세대출을 제외한 다른 채무는 없는 것으로 가정함

- 채무조정 방법 1) 개인회생 [표 2]

항목	내용 (단위 : 원)	비고
월 소득	2,564,238	2026년 1인가구 중위소득 100%
법정 최저생계비	1,538,543	2026년 개인회생 시 적용하는 최저생계비
회생위원 보수	5,000	월평균 회생위원 보수
월 변제금액	1,020,695	월 소득 - 법정 최저생계비 - 회생위원 보수
변제기간(개월)	24개월	서울회생법원 실무준칙
총 변제금액	24,496,680	월 변제금액 x 24개월
채무 (전세대출)	100,000,000	위 피해사례 참고
면책금액	75,503,320	채무 - 총 변제금액
변제율 (면책률)	24.50% (75.50% 면책)	총 변제금액 / 채무
개인회생 신청비용	2,500,000	- 법무사 수임료, 인지대, 공과금 포함한 금액 - 전세사기특별법 상 법률구조 대리비용 한도
개인회생 총 비용	26,996,680	총 변제금액 + 개인회생 법무사 수임료

- 채무조정 방법 2) 특례채무조정 [표 3]

항목	내용 (단위 : 원)	비고
채무 (전세대출)	100,000,000	위 피해사례 참고
특례채무조정 신청비용	10,000,000	보증서가 없는 10% 금액 은행 일시상환
HF→은행 대위변제 금액	90,000,000	HF에서 보증하는 90% 금액
변제기간(개월)	240개월	20년 무이자 분할상환
월 변제금액	375,000	HF 대위변제 금액 / 변제기간
총 변제금액	100,000,000	특례채무조정 신청비용 + HF 대위변제 금액
변제율(면책률)	100%(0% 면책)	
특례채무조정 총 비용	100,000,000	

- 피해자가 개인회생 선택하는 경우, 개인과 정부의 손실 총액은 다음과 같음 [표 4]

분류	항목	내용 (단위 : 원)	비고
전세금	보증금 총액	133,000,000	
	전세대출	100,000,000	HF 90% 보증
	자기자본 (A)	33,000,000	보증금 - 전세대출
회복금액	경매배당	0	
	경매차익	0	
	소계 (B)	0	
개인회생	개인회생 변제금액	24,496,680	
	개인회생 법무사 수임료	2,500,000	
	소계 (C)	26,996,680	
개인 손실 총액	자기자본(A) + 개인회생 비용 (C) - 회복금액 (B)	59,996,680	
정부 손실 총액	전세대출 보증금액	90,000,000	전세대출의 90%
	개인회생 변제금액	24,496,680	
	전세대출 보증서 손실	65,503,320	전세대출 보증금액 - 개인회생 변제금액

- 전세사기 피해자에게 개인회생은 금융거래의 제약 및 고용의 제약 등으로 인해 기피되는 경향이 있으나, 채무부담이 극심하고 피해회복의 가능성이 없으면 선택할 가능성이 높음
- 개인회생에서 면책되는 금액 65,503,320원은 HF 등 보증기관(정부)의 손실로 귀결됨
- HF에서 보증하지 않는 나머지 10,000,000원은 은행 손실로 기록됨
- 위 개인회생 사례와 최소보장 시 전세사기 피해자의 피해회복과 정부 재정투입을 비교하고자 함

2. 전세사기 피해자의 회복을 촉진하는 최소보장 방안 도입 필요성

[표 5] 최소보장 방안 도입 및 개인회생에 따른 대출부담 예시

구분 (단위 : 원)		최소보장 33% (염태영 의원안)	최소보장 50% (윤종오/한창민 의원안)	개인회생 (변제율 24.50%)
개인 피해사례	전세보증금(a)	133,000,000	133,000,000	133,000,000
	피해 회복금(b) = (a) x 최소보장비율	43,890,000	66,500,000	0
	전세대출금(c)	100,000,000	100,000,000	100,000,000
개인 피해회복 전망	전세대출 상환액(d) = (c)-(b)	56,110,000	33,500,000	24,496,680
	월 대출 상환액(e)	233,792	139,583	1,020,695
	회복기간(전세대출 상환기간)	20년	20년	2년
정부 재정부담	정부 전세대출 보증서 손실(f)	0	0	65,503,320
	정부 재정투입 합계 (b+f)	43,890,000	66,500,000	65,503,320
전제조건	- 개인회생 신청비용 250만원을 포함하면 개인회생 시 부담하는 비용 총액은 26,996,680원임 - 계산 편의를 위해 최소보장 금액이 지급되면 전액 전세대출 상환에 쓰고, 잔존 대출에 대해서는 특례채무조정을 통해 20년간 무이자 분할상환한다고 가정함			

- 보증금의 33% 금액을 최소보장하는 경우, 잔존 대출이 56,110,000원으로 개인회생 시 변제금액 24,496,680원 및 개인회생 신청비용 250만원 포함 시 26,996,680원보다 약 2천만원이 높으므로 피해자가 개인회생을 선택할 유인이 충분함
- 보증금의 50% 금액을 최소보장하는 경우, 잔존 대출이 33,500,000원으로 개인회생 비용 26,996,000원과 차이가 650만원 정도에 불과해 피해자가 개인회생을 선택할 가능성이 크게 낮아짐
- 회복률이 낮은 후순위 전세사기 피해자에게는 개인회생보다 최소보장 50% 방안이 확실히 고통을 경감시킬 수 있는 방안임
- [표 4]에서 보듯, 최소보장 방안을 도입하지 않아 피해자가 개인회생을 선택하게 되는 경우, 정부에서 보증한 금액 중 면책되는 금액 65,503,320원은 정부의 재정 손실이 됨. 이는 최소보장 50%에 소요되는 예산 66,500,000원과 큰 차이가 없는 수준임.
- 보증금의 50% 최소보장 방안을 도입하는 것은 피해자의 일상회복을 확실히 돕고, 기존 전세대출 보증의 부실을 방지할 수 있는 방안이 될 수 있음
- 또한, 전세대출을 보유하고 있지 않거나 직업·연령·소득수준 등의 이유로 개인회생을 하기 어려운 피해자에게는 최소보장 방안이 확실한 피해지원 해결책이 될 수 있음

- 그러므로 전세사기 피해자대책위는 보증금의 50%를 보장하는 최소보장 방안 도입을 강력히 촉구함

개인회생 및 최소보장 방안에 대한 정책 선호도 설문 결과

1. 설문조사 개요

- 전국대책위에서 3/4(수)-3/8(일) 4일간 전국 전세사기 피해자 대상으로 최소보장 방안과 개인회생 방안 중 정책 선호도 설문조사를 진행했고, 524명이 응답함
- 응답자 중 81.3%가 2030 청년층이었으며, 평균 보증금은 1억 2,289만원임
- 응답자 중 82.82%는 전세대출을 보유하고 있다고 답변했으며, 평균 전세대출 금액은 7,661만원임

연령대	응답 인원	응답 비율
20세 이상 ~ 30세 미만	92	17.6%
30세 이상 ~ 40세 미만	334	63.7%
40세 이상 ~ 50세 미만	62	11.8%
50세 이상 ~ 60세 미만	26	5.0%
60세 이상 ~ 70세 미만	7	1.3%
70세 이상	3	0.6%
합계	524	100.0%

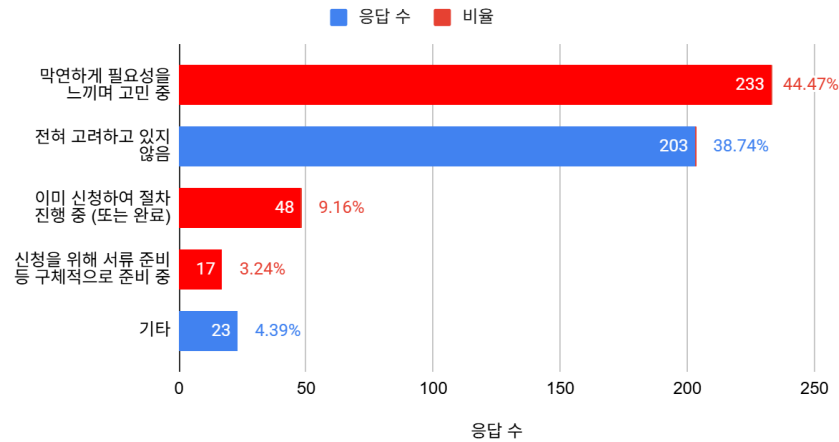
전세대출 유무	응답 인원	응답 비율
전세대출 O	434	82.8%
전세대출 X	90	17.2%
총 응답자	524	100.0%

전세대출 금액	금액(단위 : 만원)
평균 전세대출	7,661
중위 전세대출	8,000
전세대출 최대값	40,000
전세대출 최소값	0

2. 설문조사 결과

- 응답자 중 이미 개인회생을 진행중이거나, 고려하는 피해자가 298명(56.87%)로 나타남.
이는 전세대출에 대한 채무조정은 피해회복의 중요한 변수이며, 최소보장 비율 결정 시에도 중요하게 고려해야 할 사항임을 보여줌

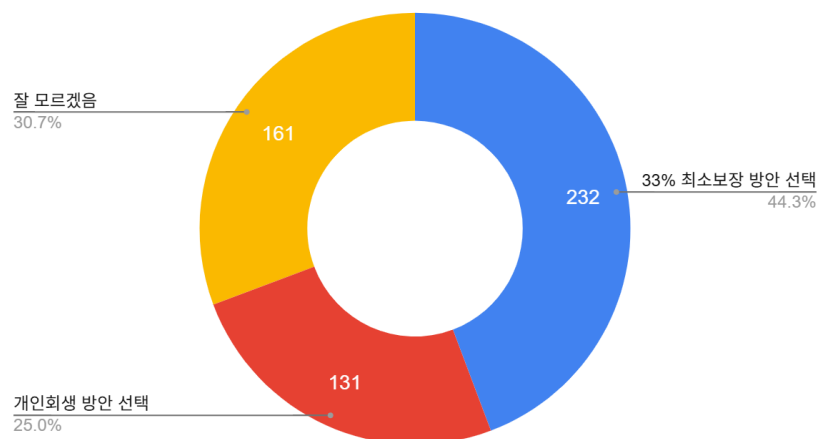
개인회생 진행 상태



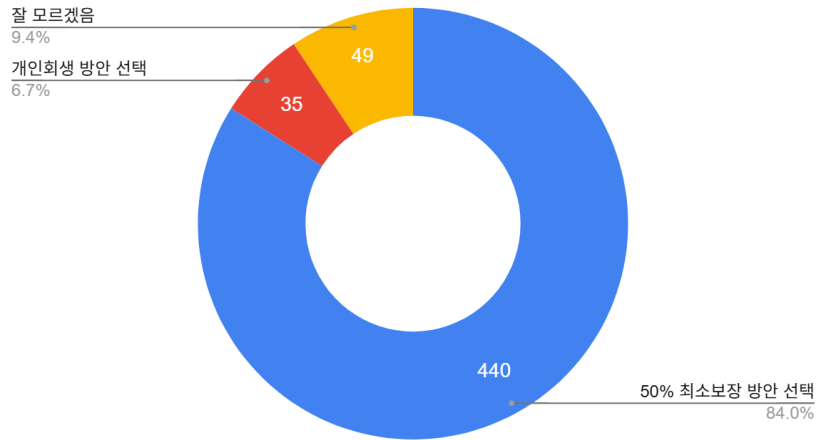
- 피해자 선호 정책은 최소보장 50% > 개인회생 > 최소보장 33% 순으로 나타났으며, 최소보장 비율이 50%라면 개인회생 대신 최소보장을 선택하겠다는 비율은 84%임

응답 결과	최소보장 비율 33% (A)	최소보장 비율 50% (B)	증감 (B-A)
최소보장 방안 선택	232 (44.3%)	440 (84.0%)	208 (+39.7%)
개인회생 선택	131 (25.0%)	35 (6.7%)	-96 (-18.3%)
잘 모르겠음	161 (30.7%)	49 (9.4%)	-112 (-21.4%)
합계	524 (100%)	524 (100%)	

최소보장 33% / 개인회생 방안 중 선호하는 정책



최소보장 50% / 개인회생 방안 중 선호하는 정책



- 최소보장 50% 방안을 선택한 440명을 심층분석한 결과, 최소보장 비율이 33% 도입 시 “개인회생 방안 선택”으로 응답한 사람이 19.8%, “잘 모르겠음”으로 응답한 사람이 27.7%, 합계 47.5%로 나타남. 최소보장 50% 방안은 피해자에게 확실한 피해지원 대책으로 인식되고 있음을 보여줌

최소보장 50% 선택한 440명 중 최소보장 33%에 대한 응답

