

서울특별시 강서구 전세피해 및 전세사기피해자 지원 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

2023년 11월 22일

도시·교통위원회

1. 심사경과

가. 제안일자: 2023년 11월 10일

나. 제안자: 고찬양 의원 외 19명

다. 회부일자: 2023년 11월 10일

라. 상정일자: 제300회 서울특별시 강서구의회 제2차 정례회

도시·교통위원회 제5차 회의 상정·의결(2023.11.22.)

2. 제안설명 요지

(제안설명자: 고찬양 의원)

□ 제안이유

- 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 의해 인정된 우리 구 거주 전세사기피해자 및 전세사기피해자등에 대한 보호와 지원을 두텁게 하기 위해 관련 지원사업을 확장하고자 함.

□ 주요내용

가. 전세피해 및 전세사기피해자에 대한 재정지원 확대 신설

(안 제7조제7호 라목, 마목)

3. 참고사항

- 가. 관계법령: 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제4조
- 나. 협조부서: 부동산정보과
- 다. 입법예고(2023. 11. 10. ~ 11. 14.) 결과: 의견 없음

4. 전문위원 검토의견

(전문위원: 배금택)

가. 개정 취지

- 본 개정 조례안은 전세피해 및 전세사기피해자(이하 “피해자”라 한다)를 폭넓게 지원할 수 있도록, 지원 사업을 확장하고자 제출된 것으로,

나. 주요 개정내용

- 지원사업 추가(안 제7조)
 - 무주택자인 전세피해 임차인등을 위해,
 - ‘소송 수행 경비 지원’과 ‘기타 구청장이 필요하다고 인정하는 사업’을 예산의 범위 내에서 지원 할 수 있도록 근거 규정 마련

다. 종합 의견

- 현행 조례의 재정적 지원¹⁾은, 피해자가 “이사를 가는 경우”에 추가로 소요되는 비용을 지원하고 있어, 지원대상이 제한적이며 신속하게 지원하기 어려운 점이 있고,

1) 「제7조(전세피해 및 전세사기피해자 지원사업) 7. 구청장은 다음 각 호의 사항에 대하여 예산의 범위 내에서 무주택자인 전세피해 임차인등을 위한 재정적 지원을 할 수 있다.

가. 새로운 주택입주시 전세보증금 반환보증 보증료 지원

나. 긴급주거지원 주택입주 시 이사비 지원

다. 전세피해 임차인등에 대한 월세 지원

- 피해자는 보증금 회수를 위해 법률적인 대응이 필요한 상황이 많으나 소송비용 부담으로 인해, 소송 수행과정에서 어려움이 발생하고 있음.
- 이에 최근 국토교통부에서 소송비용을 지원하는 사업²⁾과 발맞춰 피해자에게 도움이 될 수 있는 (소송비용 외) 소송 수행 경비 등³⁾ 실질적인 지원 사업을 마련한다는 점에서, 본 개정 조례안은 의의가 있다고 사료됨.
- 다만, 피해자 지원범위 확대에 따른 예산 증액이 필요한 바, 면밀한 실태조사를 통한 사전 예산편성에 노력해야 할 것임.

5. 질의 및 답변요지: 생략

6. 토론요지: 생략

7. 심사결과: 원안가결

※ 붙임 관계법령 1부.

2) 국토교통부는 경매 개시를 위한 집행권원 확보(지급 명령·보증금 반환 청구 소송), 회생·파산, 공인중개사에 대한 손해배상 청구 등 소송 지원이 필요한 전세사기 피해자에게 대한 변협법률구조재단과 협업하는 변호사를 연결해주고, 수입료는 250만원 한도에서 지원 (2023.10.16. ‘전세사기 피해자 지원 보완 방안’의 후속조치)

3) 소송 수행 경비등 산출(청구금액 2억원 산출 시): 평균 100만원 소요

구 분		산출금액(원)	비 고
보증금 지급명령	수수료	85,500	
	인지액	855,000	손해배상청구소송 제기 시 추가로 동일한 비용 발생
전세보증금반환청구소송	송달료	104,000	
경매비용	예납금	2,467,000	감정료, 매각수수료 등
변호사 선임비용 (평균가액)	착수금	3,000,000	250만원 한도 내 지원 예정(국토부)
	성공보수	소송가액*10%	

참 고 전세사기 피해자 접수결정 현황(2023.11.3.기준)

□ 피해자 접수·결정현황

○ 전세사기특별법에 따른 **피해자 접수 및 조사**(’23.6.1.시행)

- 신청·접수: 706건(조사완료 634), 국토부 심의완료: 550건(피해자 489, 불인정 61)

전세사기피해자 접수·결정현황

【총 괄】 (’23.11.3.기준)

구 분	피해자 접수·조사 내역					국토부 심의결과(~10.17.)		
	신청접수 (A)	비율	*조사종 (B)	조사완료 (C=A-B)	비율	피해자 결정	**불인정	심의증
합 계	706	100.0%	72	634	100.0%	489	61	84
화곡동	484	68.6%	51	433	68.3%	342	32	59
등촌동	104	14.7%	7	97	15.3%	70	16	11
공향동	40	5.7%	2	38	6.0%	30	4	4
방화동	32	4.5%	1	31	4.9%	22	3	6
기 타	46	6.5%	11	35	5.5%	25	6	4

*조사종: (시주택과)임대인 다수 주택 보유여부 조사, (경찰청)수사정보 조회 의뢰: 임대인,공인중개사 수사개시 여부 등

**불인정 사유: 임대인 임대주택수 1채, ①호(대항력) 또는 ④호(보증금 미반환의도)요건 미충족, 피해액 자력회수 가능

【행정동별 접수현황】

구분	영창	등1	등2	등3	화본	화1	화2	화3	화4	화6	화8	우장	가1	가2	가3	발1	공향	방1	방2	방3	
합계	706	9	93	9	2	97	175	41	22	56	37	42	14	11	0	17	9	40	14	17	1

【계약내용 유형별 접수현황】

구분	연령별			임차보증금(총1,432억원)				주택유형별			임대사업자 여부		
	20대	30대	40대 이상	1억 미만	1억~2억 미만	2억~3억 미만	3억~5억 미만	주택	오피스텔	근린생활 시설 등	임대 사업자	일반	신탁
(접수)706	105	409	192	105	193	369	39	499	107	100	505	110	91
(결정)489	73	282	134	69	120	280	20	341	82	66	379	46	64
비율	15%	58%	27%	14%	25%	57%	4%	70%	17%	13%	78%	9%	13%

□ 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제4조(임차인보호대책의 수립) 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 한다.

1. 피해사실의 조사에 필요한 대책
2. 전세사기피해주택의 매입 대책
3. 전세사기피해자에 대한 법률상담지원 대책
4. 전세사기피해자에 대한 금융지원 대책
5. 전세사기피해자에 대한 주거지원 대책
6. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 필요하다고 인정하는 대책