

서울특별시 강서구 전세피해 및 전세사기피해자 지원 조례안 심 사 보 고 서

2023년 6월 27일

도시·교통위원회

1. 심사경과

가. 제안일자: 2023년 5월 30일

나. 제 안 자: 고찬양 의원 외 5명

다. 회부일자: 2023년 6월 1일

라. 상정일자: 제297회 서울특별시 강서구의회 제1차 정례회

도시·교통위원회 제4차 회의 상정·의결(2023.6.27.)

2. 제안설명 요지

(제안설명자: 고찬양 의원)

□ 제안이유

서울특별시 강서구에 거주하는 주택임대차계약 종료 후 전세보증금 미반환, 경·공매, 사기 기망행위로 인한 부당한 계약 등 관련 분쟁을 예방하고, 전세사기 등의 전세피해가 발생한 경우 주택임차인의 피해 회복을 지원하기 위해 필요한 사항을 규정함으로써 주민들의 주거 안정과 주거복지 향상 및 전세사기 피해 방지에 기여하고자 함.

□ 주요내용

가. 조례의 목적을 규정함(안 제1조)

나. 주택, 전세피해, 전세사기피해자 등 관련 용어를 정의함(안 제2조)

다. 구청장의 책무에 대해 규정함(안 제4조)

라. 실태조사, 보호대책의 수립 및 시행, 전세피해지원센터 설치 및 운영에 대해 규정함(안 제5조~제8조)

3. 참고사항

가. 관계법령: 「주택임대차보호법」, 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

나. 협조부서: 부동산정보과

다. 입법예고(2023. 5. 31. ~ 6. 8.) 결과: 의견 없음

라. 이 조례는 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 시행을 전제로 한다.

4. 전문위원 검토의견

(전문위원: 배금택)

가. 제정 취지

- 전세사기 피해 예방 및 피해 지원을 위한 법적 근거를 마련하여 주민들의 주거안정과 주거복지 향상 및 전세사기 피해 방지에 기여하고자 함.

나. 주요 제정내용

○ 목적 정의(안 제1조)

- 서울특별시 강서구의 전세피해 및 전세사기 피해 주택임차인의 회복을 지원하기 위함.

○ 용어의 정의(안 제2조)

- 주택이란 「주택임대차보호법」 제2조¹⁾에 따른 주거용 건물을 말함.
 - 임대차 목적물이 주거이고, 실제 용도가 주거용인 경우 포함.
- 전세피해란 전세보증금 미반환, 경·공매, 사기 기망행위로 인한 부당한 계약 등으로 피해가 발생한 것을 말함.
- 전세사기피해자란 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제3조(붙임 참조)의 요건을 갖추 국토교통부장관이 결정한 임차인임.
- 전세피해 확인서는 전세피해자 지원을 위해 주택도시보증공사에서 발급한 확인서임.
- 전세보증금 반환보증 보험료란 전세보증금 반환을 위하여 보증기관에 가입하여 납부하는 보증료임

○ 구청장의 책무 규정(안 제4조)

- 구청장은 전세피해 임차인들이 안심하고 주거할 수 있는 환경 조성을 위한 지원방안을 마련해야 하고,
- 실질적인 지원을 위한 예산 확보를 위해 노력해야 함.

○ 실태조사(안 제5조)

- 전세피해 및 전세사기피해 사례에 대해 실태조사를 실시 할 수 있음을 규정

1) 제2조(적용 범위) 이 법은 주거용 건물(이하 "주택"이라 한다)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용한다. 그 임차주택(賃借住宅)의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 또한 같다.

○ 보호대책의 수립 및 시행 규정(안 제6조)

- 전세피해자와 전세사기피해자를 위한 보호대책을 수립하여야 하며,
- 지원계획 수립 시, 실태조사 결과를 반영해야 함을 명시하여 효과적인 지원이 될 수 있도록 함.

○ 지원사업(안 제7조)

- 임대차계약 관련 상담·정보제공, 전세피해 임차인등을 대상으로 하는 법률상담, 긴급복지, 심리상담 지원 등
- 예산 범위 내에서 무주택자인 전세피해 임차인등을 위한 실질적인 재정 지원 규정
 - (새로운 주택 입주 시)전세보증금 반환보증 보증료 지원, (긴급주거지원 주택입주 시)이사비 지원, (전세피해 임차인 등의)월세지원

○ 전세피해지원센터 운영 규정(안 제8조)

- 지원사업은 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 수행하기 위한 전세피해지원센터²⁾를 통해 수행 가능함을 규정하여
- 지원 창구 단일화를 통한 국민의 접근성·편의성 향상 및 신속한 지원이 가능하게 함.

2) 제11조(전세피해지원센터) ① 다음 각 호의 자는 전세사기피해자등(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 자를 포함한다)에 대하여 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 수행하기 위하여 전세피해지원센터(이하 “전세피해지원센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관
3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사
4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지에 준하는 자로서 대통령령으로 정하는 자

○ 협력체계 구축(안 제9조)

- 효율적인 지원을 위해 관련단체와의 협력체계 구축을 규정함.

○ 의회보고(안 제10조)

- 구청장은 전세피해 임차인들의 지원현황 및 실태를 의회에 보고하여야 함을 규정함.

○ 존속기간 및 경과조치(부칙)

- 공포한 날부터 2년간 존속하며, 조례의 유효기간 만료 전에 전세피해 임차인 등으로 인정된 경우는 유효기간 만료 후에도 적용됨.

다. 종합의견

- 최근 화곡동 전세사기단 사건 등 전세사기 피해가 급증하고, 사회적 문제로 대두됨에 따라 지난 5월 25일, 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」이 국회 본회의를 통과하여, 전세피해 지원대책의 법적 근거가 마련되었음.
- 이에 따라 전세사기 피해를 보다 촘촘하게 지원하기 위한 법적근거를 마련한다는 점에서 본 조례의 의의가 있으며,

- 이번 특별법이 전세사기피해자 지원을 위해 피해사실조사, 피해주택 매입, 법률 상담 지원, 등 보호대책을 수립해야 한다고 명시³⁾되어 있어, 본 제정안은 관련법에 저촉됨이 없는 것으로 사료됨.
- 다만, 보호대책 및 지원계획 수립 시 상위기관의 구체적인 지원 사항 등을 면밀히 검토하여 주거약자들에게 실질적인 지원이 될 수 있도록 관련 부서·기관과의 긴밀한 협조 체계를 구축해야 할 것임.

5. 질의 및 답변요지: 생략

6. 토론요지: 생략

7. 심사결과: 원안가결

※ 붙임 관계법령 1부.

3) 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

참고1

전세사기지원 T/F팀 운영 관련

□ 전세피해지원T/F팀 운영 계획

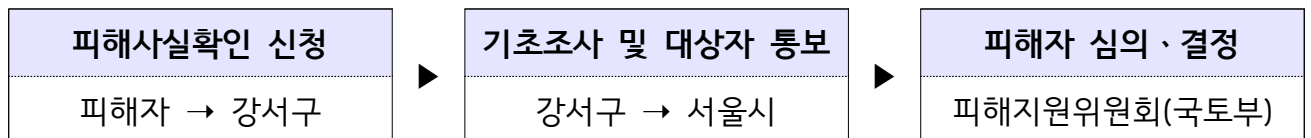
전세사기 피해자가 신속한 주거지원·금융지원 등을 받을 수 있도록 피해자 접수 및 지원을 위한 전세피해지원T/F팀을 운영하고자 함.

□ 추진개요

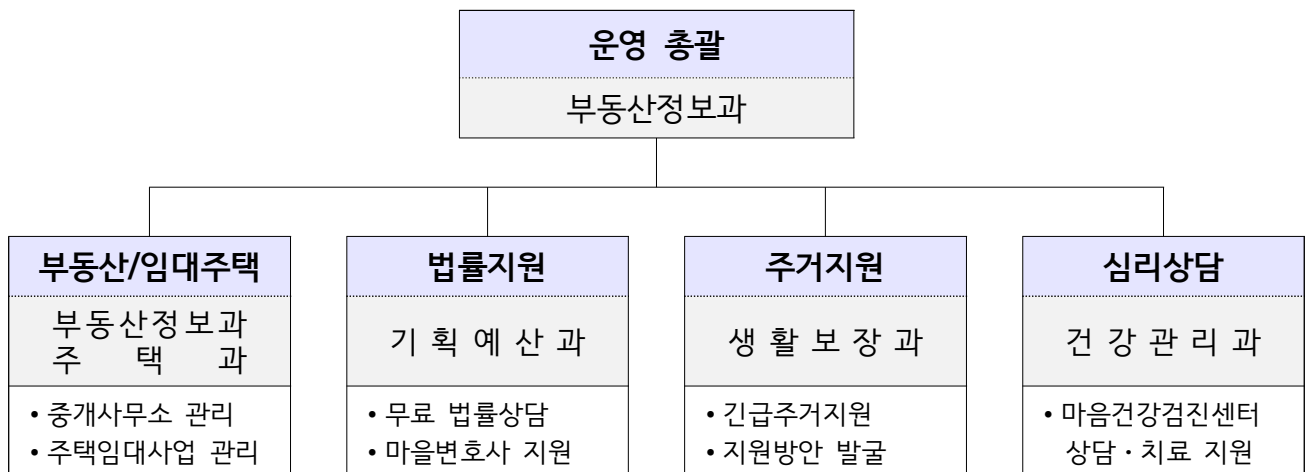
- 운영시기: 2023. 6. 1.
- 운영장소: 본관 1층, 부동산정보과 민원실 內
- 주요업무: 전세사기 피해 접수 및 피해현황 기초조사, 법률상담 및 금융·주거지원 안내

□ 센터운영(안)

○ 업무흐름도



○ 조직구성 및 업무내용



○ 거주 중인 주택 낙찰 지원

- 경·공매 유예로 피해자에게 준비기간 제공, 우선매수권과 조세채권 안분으로 낙찰 받을 수 있게 하는 한편, 낙찰자금 부담도 완화



○ 기존 임차주택을 공공임대로 제공

- 기존 주택에서 계속 거주를 희망하나 낙찰을 원하지 않는 전세사기 피해자는 우선매수권을 활용, LH가 매입해 공공임대로 제공
- 전세보증금에 대한 공공의 직접적 지원·보전은 없음



○ 전세사기 피해자 생계 지원

- 기존 긴급복지 요건* 충족시 지원종류에 따라 생계비(월 62만원), 의료비(3백만원 이내), 주거비(월 40만원대도시) 등 지원(1인 가구 기준)

* 대상 요건: 1인가구 기준 소득 월 156만원, 재산 3.1억원대도시, 금융재산 6백만원 이하

- 한부모·조손 가정 등에 지원하는 3% 금리의 신용대출*을 전세사기 피해자에게도 지원(최대 1,200만원, 미소금융 '취약계층 자립자금 대출') 됩니다.

* 대상요건: ①개인신용평점 하위 20%, ②기초수급자·차상위계층, ③근로장려금 해당자



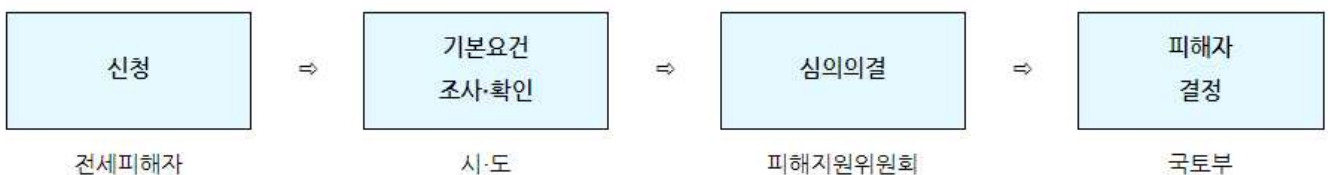
○ 정부가 직접 찾아가는 지원서비스 확대

- 생계가 바빠 피해지원을 신청하기 어렵거나, 몰라서 활용하지 못하는 일이 발생하지 않도록 지자체, 피해지원센터 등과 찾아가는 서비스 확대

* 이동버스, 상담부스, 인력확충

○ 경·공매 완료 임차인에 대한 지원

- 이미 경·공매가 완료된 경우에도, 특별법 상 전세사기 피해자로 인정하여 경·공매 특례 외의 혜택이 적용



- 수사강화, 처벌강화 등



□ 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “주택”이란 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물을 말한다.
2. “임대인등”이란 임대인 또는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
 - 가. 임대인의 대리인, 그 밖에 임대인을 위하여 주택의 임대 관하여 업무를 처리하는 자
 - 나. 임대인의 의뢰를 받은 공인중개사(중개보조인을 포함한다)
 - 다. 임대인을 위하여 임차인을 모집하는 자(그 피고용인을 포함한다)
 - 라. 다수 임대인의 배후에 있는 동일인
 - 마. 라목의 동일인이 지배하거나 경제적 이익을 공유하는 조직
 - 바. 라목의 동일인이나 마목의 조직을 배후에 둔 다수의 임대인
3. “전세사기피해자”란 제3조의 요건을 모두 갖춘 자로서 제5조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말한다.
4. “전세사기피해주택”이란 전세사기피해자가 임차인인 임대차 계약의 목적물인 주택을 말한다.

제3조(전세사기피해자 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다.

1. 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다) 같은 법 제3조의2제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자(이하 “확정일자”라 한다)를 갖추는 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우도 포함한다)
2. 임차인의 임차보증금이 3억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위 내에서 상향 조정할 수 있다.
3. 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우도 포함한다), 임차인의 집행권원 확보 등에 대하여 다수의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것
4. 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 임차보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수

의 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제1항의 적용대상에서 제외한다.

1. 임차인이 임차보증금 반환을 위한 보증 또는 보험에 가입하였거나 임대인이 임차보증금 반환을 위한 보증에 가입하여 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우
2. 임차인의 보증금 전액이 최우선변제가 가능한 「주택임대차보호법」 제8조 제1항에 따른 보증금 중 일정액에 해당하는 경우
3. 임차인이 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권 행사를 통해 보증금 전액을 자력으로 회수할 수 있다고 판단되는 경우