

'강서구 전세피해자 지원 조례' 개정 필요성 및 소요예산 추계

□ 전세사기 유형 ※집값 급등기에 반환보증제도 악용, 임대인 정보부족 등 원인으로 대규모 피해발생

연번	유형	내용
1	신축빌라 즉시매도를 통한 무자본 갱투자(바지사장 명의변경)	신축빌라 임대차 계약 이후 "보증금 반환능력이 없는" 임대인(바지사장)에게 즉시 매도(건축주-공인중개사-분양대행사 공모)
2	악성 임대사업자를 통한 무자본 갱투자(임대보증 미가입, 강통계약 체결)	기존 건축물인 빌라, 오피스텔 등을 대량으로 자본없이 매입(매매가의 100%까지 보증가입을 허용하는 HUG 전세금 반환보증 제도를 미기로 계약 총용 → 실제 보증 미가입사례 다수 발생) ※ 등록 임대사업자의 '의무 임대보증 가입'을 전세사기 수단으로 악용
3	기망행위를 통한 강통전세의 권리관계 은닉	많은 채무로 보증금 반환 능력이 없거나, 임대차 물건상 저당권, 압류, 경매 등 우선순위 권리가 있음에도 이를 숨기고 계약 체결
4	무권자의 임대차계약 체결(무권자와 계약한 임차인은 불법점유자 신세)	신탁등기 등 해당주택에 대한 임대차계약 권한이 없는 임대인이 임차인을 속이고 전세계약 체결 후 보증금 편취

□ 지원방안(정부정책)

연번	유형	지원사항
1	기존주택 매수 희망자	우선매수권 행사, 대출지원(부부합산소득7천만원), 지방세감면(취득세 200만원 등)
2	기존주택 계속 거주 희망자	우선매수권 양도(나가 낙찰받은 후 공공임대로 공급), 저리 대한대출
3	신규 전세 희망자	저리 전세대출, 긴급 주거지원(최대2년)
4	공통 지원	경·공매 대행지원(수수료70%), 긴급복지 지원 저소득층 신용대출(금리3%) 등

□ 2023. 피해자지원 예산현황(구비)

- 2023. 예산편성(추경): 91,000천원('23.7.26.피해자지원조례 제정에 따른 예산 확보)
- 지원항목 (문제: 피해자가 "이사를 가는 경우에 한하여" 지원 → 지원대상이 제한적, 신속 지원 곤란)

주거안정 지원금	지원대상	지원금액(실비)	지원기간
① 전세보증금 반환보증 보증료	새로운 주택으로 입주한 세대	가구당 100만원 이내	1회
② 긴급지원주택 입주자 이사비	긴급 주거지원주택 입주 세대	가구당 100만원 이내	1회
③ 청년(19~39) 월세	월세 주택 입주 청년 세대	가구당 월 20만원 이내	12개월

- 지원실적: 청년 월세 지원 1건(160만원)

□ '강서구 전세피해자 지원 조례' 개정 필요성

- 개선방안(피해자를 신속하고, 폭넓게 지원할 수 있는 방안 마련 필요)
 - 피해자가 보증금 회수를 위한 법적 절차 이행 시(전세보증금반환청구, 손해배상청구 등) **소송수행에 필요한 경비(인자송달료 등)를 신속 지원하여 "추가적인 비용 부담 경감" 필요**
 - ※ **소송수행경비**(소가(임차보증금 평균액) 2억원 산출 시): **평균 100만원 소요**

- 소요예산(추계) (단위: 천원)

피해자 결정추계	지원인원	지원액	총소요액	예산집행 방안
합 계	1,000명	1,000	1,000,000	
2023년 피해자 (~23.10월 피해자 접수)	640명	1,000	640,000	2023년 예산으로 집행 2024년 예산 소요액 · 기편성 246,000천원 · 추가소요 305,000천원
	('23.예산) 89명	1,000	89,000	
	('24.예산)551명	1,000	551,000	
2024년 피해자(상반기) ('23.11월~24.4월 피해자 접수)	360명	1,000	360,000	2024년 추경예산 편성 ('24.상반기까지 대규모 피해발생 예정)