

서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례
일부개정조례안

심 사 보 고

의 안 번 호	2790
------------	------

2025. 6. 18.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2025. 5. 26. 최진혁 의원 발의
- 회부일자: 2025. 5. 29.
- 상정 및 의결일자
○ 제331회 정례회 제3차 주택공간위원회 (2025. 6. 18. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (최진혁 의원)

1. 제안이유

상위법의 유효기간이 2025년 5월 31일로 종료될 예정이었으나, 전세사기 피해가 계속 발생하고 피해자에 대한 구제 수요도 여전히 높은 현실을 반영하여 해당 법률의 유효기간을 2년 연장하고, 한시적인 특별법이라는 제정 취지를 고려하여 적용 대상을 2025년 5월 31일 이전에 임대차계약을 최초로 체결한 임차인으로 한정하는 내용으로 개정되었음. 이에 따라 상위법과의 정합성을 유지하고, 적용 범위를 명확히 하여 행정의 일관성을 확보하고 혼선을 방지하고자 조례를 개정하려는 것임.

2. 주요내용

- 가. 현행 조례의 유효기간을 시행 후 '2년'에서 '4년'으로 연장함(조례 제 8963호 부칙 제2조)
- 나. 조례의 적용 대상을 2025년 5월 31일 이전에 임대차계약을 최초로 체결한 임차인으로 한정함(안 부칙 제2조)

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 「서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례 일부개정조례안」 (이하 '조례')의 유효기간을 '2년'에서 '4년'으로 연장하고, 조례의 적용 대상을 '2025년 5월 31일 이전에 임대차계약을 최초로 체결한 임차인'으로 정하려는 것으로,
 - 이는 상위법인 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 (이하 '법')의 유효기간 연장과, 법의 적용 대상을 정한 개정사항¹⁾을 반영하려는 것임.
- '25년 5월 20일 기준, 서울시에서는 그간 12,551건의 전세사기피해자 등²⁾ 결정 신청이 있었으며, 이 중 11,330건³⁾이 심의를 거쳐 총

1) 현행법의 유효기간 만료가 2025년 5월 31일로 예정되어 있고, 유효기간이 만료한 후에는 유효기간 만료 전에 전세사기피해자 등으로 결정된 사람과 결정신청을 한 사람에 대해서만 현행법이 계속 적용되는데, 결정신청 건수는 눈에 띄는 감소세를 보여주지 못하고 있고 새로운 피해사례가 확인되는 등 전세사기 피해가 아직 계속되고 있으므로, 잠재적으로 피해가 예상되는 임차인이 현행법에 따른 보호를 받을 수 있도록 현행법의 유효기간을 연장(2년)하되, 전세사기피해자의 주거불안 해소를 위하여 한시적인 특별법으로 제정된 취지를 고려하여 2025년 5월 31일 이전에 임대차계약을 최초로 체결한 임차인에 대하여 이 법을 적용하도록 함.(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(법률 제20956호, 2025. 5.20., 일부개정·시행) 개정이유 및 주요내용-법제처)

2) '전세사기피해자'란 법 제3조의 요건을 모두 갖춘 자로서 법 제6조에 따른 전세사기피해자지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말하며(법 제2조제3호), '전세사기

7,929건(부결 3,401건)⁴⁾이 전세사기피해자등으로 결정되었음.

<자치구별 전세사기피해자 현황('25.5.20.기준)>

(출처: 서울시 내부자료)

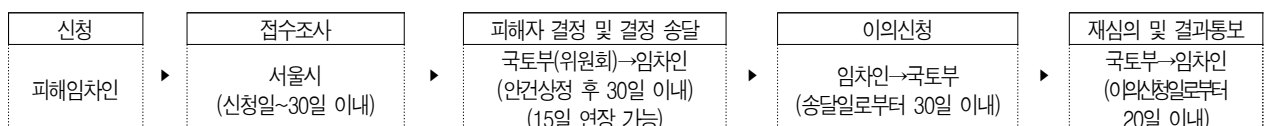
자치구	가결건수	자치구	가결건수	자치구	가결건수	자치구	가결건수
총합계	7,929	중랑구	251	마포구	141	관악구	1,762
종로구	25	성북구	233	양천구	312	서초구	15
중구	16	강북구	167	강서구	1,441	강남구	45
용산구	3	도봉구	134	구로구	440	송파구	123
성동구	17	노원구	19	금천구	564	강동구	174
광진구	90	은평구	339	영등포구	357		
동대문구	420	서대문구	149	동작구	692		

- 전세사기피해자등 결정 신청 추이를 살펴보면, 법 제정('23.6.) 전 한 달간 약 1천 건에서 제정 후 큰 폭으로 감소하였음에도 불구하고, '24년에도 피해자 신청은 월평균 530건, '25년 480건으로 지속되고 있는 실정임.

피해자등'이란 전세사기피해자와, 법 제3조에서 정한 일부 요건을 충족하여 전세사기피해자지원 위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말함(법 제2조제4호).(검토보고서 불임1. 참고)

<전세사기피해자 결정 절차>

(출처: 전세피해지원 상담 사례집(HUG전세피해지원센터))



- 3) 각 자치구에 신청된 건수 중 해당 자치구 및 서울시 조사가 완료된 11,330건이 심의 상정됨.
- 4) 주요 부결사유는 '임대인의 사기의도 미비'(2,042건), '피해액 없음'(1,026건) 등으로 확인됨.

<전세사기 피해자 신청 추이('23.6.~'25.4.)>

(출처: 서울시 내부자료)



- 따라서, 월 500건 내외의 전세사기 피해자등 결정 신청이 계속되는 점을 감안할 때, 조례의 유효기간을 연장하여 전세사기 피해자 지원을 지속하는 것은 현 시점에서 필요한 조치라고 사료됨.
- 다만, 조례 지원 대상을 2025년 5월 31일 이전 계약자로 한정하려는 것은 상위법의 개정사항을 반영하여 정합성을 확보하기 위한 것으로 이해되나, 5월 31일 이후 계약자는 법·조례의 지원 대상에 포함되지 않는 점에 대하여는, 신규로 임대차계약을 체결하는 임차인들이 명확히 인지할 수 있도록 적극적인 홍보가 필요할 것임.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시조례 제 호

서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

서울특별시조례 제8963호 서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례 부칙 제2조 중 “2년”을 “4년”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(적용범위에 관한 특례)

이 조례는 2025년 5월 31일 이전에 임대차계약을 최초로 체결한 임차인에 대하여 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
서울특별시조례 제8963호 서울특별시 시 전세사기피해자 지원 및 주거안 정에 관한 조례 부칙	서울특별시조례 제8963호 서울특별 시 전세사기피해자 지원 및 주거안 정에 관한 조례 부칙
제2조(유효기간) 이 조례는 시행 후 <u>2년</u> 이 경과하는 날까지 효력을 가진다.	제2조(유효기간) ----- - <u>4년</u> ----- -----.