

서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례 일부개정조례안 심사보고

의안 번호	2145
----------	------

2024. 12. 17.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2024. 10. 11. 최진혁 의원 발의
- 회부일자: 2024. 10. 18.
- 상정 및 의결일자
 - 제327회 정례회 제5차 주택공간위원회 (2024. 12. 17. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (최진혁 의원)

1. 제안이유

- 최근 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」이 개정되며 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독업무가 지방자치단체장에게 위임됨에 따라 시장 및 구청장의 업무를 조례에 규정하고, 전세사기피해자 등 결정 신청을 하려는 임차인이 제출해야 하는 서류에 대해 상담 및 작성 지원업무를 할 수 있도록 조례를 개정하고자 함.

2. 주요내용

- 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 임차인이 제출해야 하는 서류에 대한 상담 및 작성 지원업무를 명시함(안 제5조제1항제6호)
- 전세사기피해주택에 대한 안전관리 및 감독업무를 규정함(안 제5조의2 신설)

Ⅲ. 검토보고 요지 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 전세사기피해자에 대한 지원 범위를 확대하고, 상위법령인 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 “법”)의 개정·시행¹⁾에 따른 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독업무 수행, 피해복구 및 비용지원, 공공위탁관리 등 조례위임 사항을 반영하고자 하는 것임.
- 먼저, 안 제5조제1항제6호는 전세사기피해자에 대한 지원사항에 피해자등 결정 신청을 위한 서류작성 업무를 추가한 것으로, 이는 현재 전세사기피해에 대한 지원업무를 수행하는 “서울시 전월세종합지원센터”의 역할을 더욱 명확하게 하려는 것으로 이해됨.(검토보고서 붙임 1 참고)

1) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(2024.9.10. 일부개정, 2024.11.11. 시행)
제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① 전세사기피해주택의 소재지를 관할하는 지방자치단체의 장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조제1항을 준용하여 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독 업무를 수행할 수 있다.
② 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 임대인등이 소재불명 또는 연락두절 등으로 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다.
1. 전세사기피해주택의 관리 현황 및 피해 조사, 그에 따른 조치
2. 전세사기피해주택의 공공위탁관리
③ 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제2항 각 호의 시행을 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.
④ 제1항부터 제3항까지에 따른 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독, 전세사기피해주택 관리 현황 조사 및 조치, 공공위탁관리 및 비용지원 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

현 행	개 정 안
<p>제5조(전세사기피해자 지원 및 피해예방 사업) ① 시장은 전세사기피해자 지원을 위해 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.</p> <p>1. ~ 5. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>6. (생략)</p>	<p>제5조(전세사기피해자 지원 및 피해예방 사업) ① ----- -----.</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p><u>6. 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 임차인이 제출해야 하는 서류에 대한 상담 및 작성 지원</u></p> <p>7. (현행 제6호와 같음)</p>

- 안 제5조의2는 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독에 관한 규정을 신설한 것임.
- 참고로 ‘전세사기피해자’ 또는 ‘전세사기피해자등’(이하 “전세사기피해자등”)2)은 대부분 40세 미만(74.4%)이며 보증금 3억원 이하(97.4%)의 다세대 또는 오피스텔, 다가구 주택(69.7%) 등에 거주하고 있는 것으로 파악3)됨.

2) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조(정의)

3. “전세사기피해자”란 제3조의 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말한다.

4. “전세사기피해자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

- 가. 전세사기피해자
- 나. 제3조제1항제1호·제3호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 자(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인
- 다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하고 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(과거에 인도받았거나 인도가 불가능하였던 경우를 포함한다)받았으며, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하고 그 임대차계약증서상의 확정일자 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

3) 국토교통부에 접수·결정된 전국 전세사기피해자 24,668건 기준이며 서울시에 거주 중인 전세사기피해자, 전세사기피해자등은 총 6,555건(26.6%)으로 나타남.
(참고자료 : 국토교통부 보도자료, “전세사기피해자등 938건 추가 결정”, 2024.11.22.)

<전세사기피해자등 결정현황(국토교통부)>

* 단위 : 건

20세 미만	20세 이상 30세 미만	30세 이상 40세 미만	40세 이상 50세 미만	50세 이상 60세 미만	60세 이상 70세 미만	70세 이상
3 (0.01%)	6,402 (25.95%)	11,937 (48.40%)	3,560 (14.43%)	1,705 (6.91%)	782 (3.17%)	279 (1.13%)

합계	1억원 이하	1억원 초과 2억원 이하	2억원 초과 3억원 이하	3억원 초과 4억원 이하	4억원 초과 5억원 이하	5억초과
24,668건 (100%)	10,421건 (42.25%)	10,183건 (41.28%)	3,419건 (13.86%)	559건 (2.27%)	80건 (0.32%)	6건 (0.02%)

* 단위 : 건

다세대	오피스텔	아파트	연립	다가구	근린 생활시설	다중 생활시설	단독	기타 (사무실 등)
7,554 (30.6%)	5,163 (21.0%)	3,582 (14.5%)	529 (2.1%)	4,477 (18.1%)	964 (3.9%)	2,152 (8.7%)	136 (0.6%)	111 (0.5%)

자료 : 국토교통부 보도자료, “전세사기피해자등 938건 추가 결정”, 2024.11.22.

- 전세사기피해자등은 거주하는 주택의 보증금을 회수하지 못하기 때문에 신규주택으로의 이전보다는 기존 전세대출의 대환대출 또는 거주하는 주택의 매입을 선택하는 등 주거이전이 어려운 상태에 놓여있으며, 특히 임대인이 연락 두절 되거나, 법정구속 되는 등 다양한 사유로, 거주 주택의 하자보수 또는 시설물 관리가 불가능한 2차 피해도 겪고 있는 실정⁴⁾임.

<피해지원 실적(국토교통부)>

유형	지원방안	실적	
		건수	금액
법적 절차 지원	우선매수권(경·공매) 활용	540건	-
	긴급 경·공매 유예	908건	-
	경·공매 대행 서비스	2,028건	-
	조세채권 안분	1,705건	-
기존 전세대출 관련	대환대출*	2,593건	3,362억
	신용정보 등록 유예, 분할상환	2,642건	2,783억
신규 주택 이전 관련	저리대출* 등	578건	735억
주택 매입 지원	보증자리론 및 디딤돌대출	843건	1,853억
	지방세 감면	2,976건	30억

4) “경기도 전세피해 주택, 관리부재로 2차 피해 심각”, 경기신문(2024.9.19.) 참고

임대주택 지원	우선매수권 양도 후 공공임대 매입요청	230건	-
	인근 공공임대 지원	564건	-
	긴급주거 지원*(임시거처 제공)	526건	-
생계비 지원	긴급복지 지원	3,908건	28억
	저소득층 신용대출	41건	4억
법률 지원	소송대리 법률지원	587건	-
	상속재산관리인 선임	129건	-
합 계		20,798건	8,795억

자료 : 국토교통부 보도자료, “전세사기피해자등 938건 추가 결정”, 2024.11.22.

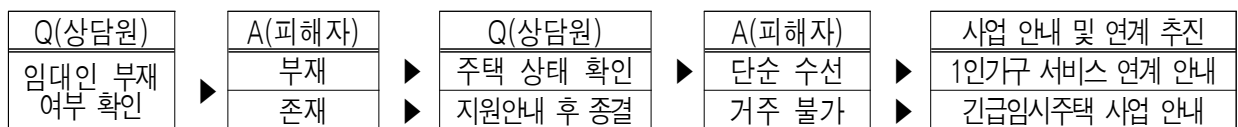
※ 피해자지원 누적실적임

- 이에, 구청장이 피해주택의 관리 현황 및 피해 조사, 그에 따른 안전조치, 피해주택의 공공위탁관리의 업무를 수행하는 경우, 시장이 그 비용의 일부를 지원할 수 있도록 근거 규정을 마련하려는 것임.
- 다만, 안 제5조의2제2항에서 전세사기 피해주택의 안전확보 및 피해복구가 시급한 경우 중 임대인의 소재가 불분명하거나 연락이 되지 않는 불가피한 상황으로 한정하는 것은, 불필요한 예산낭비를 방지하고 지원이 꼭 필요한 세대에게 혜택이 돌아가게 하려는 조치로 이해됨.

현 행	개 정 안
<신 설>	<p>제5조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① 시장은 법 제28조의2제2항에 따라 구청장이 전세사기피해주택 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.</p> <p>1. 전세사기피해주택의 관리 현황 및 피해 조사, 그에 따른 조치</p> <p>2. 전세사기피해주택의 공공위탁관리</p> <p>② 제1항에 따른 예산의 지원대상은 제2조제2호의 전세사기피해자 중 임대인등이 소재불명 또는 연락두절 등으로 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우에만 해당한다.</p> <p>③ 제1항에 따른 예산의 지원범위와 절차, 방법 등 필요한 사항은 시장이 별도로 정한다.</p>

- 현재, 서울시는 법 개정 이전인 올해 5월부터 25개 자치구별 주거안심 종합센터를 통해 전세사기피해자등 총 2,217가구 중 2,207가구에 대한 피해현황 및 실태조사를 상담원이 전화조사하는 방식으로 시행하였는데⁵⁾, 임대인이 부재한 1,305가구 중 122가구를 대상으로 주거불편사항 및 수리비를 지원해 주는 등 전국최초로 전세사기 피해가구에 대한 주택관리서비스 사업을 시행(검토보고서 붙임 3 참고)한바 있음.
- 그럼에도 불구하고 이 조례안이 시행될 경우 피해주택에 대한 전문적이고 체계적 실태조사와 지원이 이루어질 수 있을 것으로 기대됨.
- 다만, 현재 법에서는 지방자치단체장에게 전세사기피해주택에 대한 안전관리 및 감독업무를 포괄적으로 위임한 상태로, 임대인의 사전동의 없는 상황에서의 피해주택에 대한 시설보수공사 여부⁶⁾, 공공위탁관리의 성립여부⁷⁾ 등 명확한 법 해석과 함께, 구체적 시행 방안과 법령의 보완 개정 등 국토부와 긴밀한 협의가 요구되며, 향후 신설업무에 대한 구체적 실행체계를 조속히 마련하도록 노력해야 할 것임.

5) 상담원 전화조사 실시, 임대인 부재여부 확인 후 주택상태에 따른 사업안내 및 지원신청 접수 후 주거환경개선사업 지원 실시



자료 : 서울시 주택실 내부자료

- 6) 임대인의 소재불명 또는 연락두절을 사유로 사전동의를 구하지 않은 채 임대인 소유의 재산에 긴급 시설보수 등 임의적 조치를 시행했을 경우, 사유재산 침해 등의 논란이 발생할 가능성도 상존하고 있는바, 이 조례개정과는 별개로 법 시행에 따른 지방자치단체의 역할 및 권한에 대해 국토교통부 등 관계부처와의 심도 있는 논의와 법률적 검토를 거쳐 보다 실행력을 갖춘 지원방안을 마련해야 할 것으로 사료됨.
- 7) 안 제5조의2제1항제2호는 구청장이 전세사기피해주택에 대한 “공공위탁관리”를 시행할 경우 시장이 지원할 수 있도록 하는 규정으로, 이는 법 제28조의2제2항제2호와 동일한 규정이지만, 현재 법에서도 공공위탁관리에 대한 명확한 정의 및 시행방안 등을 제시하지 않고 있음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례 일부개정조례안

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

제5조제1항제6호를 제7호로 하고, 같은 항에 제6호를 다음과 같이 신설한다.

6. 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 임차인이 제출해야 하는 서류에 대한 상담 및 작성 지원

제5조의2를 다음과 같이 신설한다.

제5조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① 시장은 법 제28조의2제2항에 따라 구청장이 전세사기피해주택 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.

1. 전세사기피해주택의 관리 현황 및 피해 조사, 그에 따른 조치
2. 전세사기피해주택의 공공위탁관리

② 제1항에 따른 예산의 지원대상은 제2조제2호의 전세사기피해자 중 임대인등이 소재불명 또는 연락두절 등으로 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우에만 해당한다.

③ 제1항에 따른 예산의 지원범위와 절차, 방법 등 필요한 사항은 시장이 별도로 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제5조(전세사기피해자 지원 및 피해 예방 사업) ① 시장은 전세사기피해자 지원을 위해 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.</p> <p>1. ~ 5. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>6. (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p>제5조(전세사기피해자 지원 및 피해 예방 사업) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p>6. <u>전세사기피해자등 결정을 신청하려는 임차인이 제출해야 하는 서류에 대한 상담 및 작성 지원</u></p> <p>7. (현행 제6호와 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p><u>제5조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① 시장은 법 제28조의2제2항에 따라 구청장이 전세사기피해주택 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.</u></p> <p>1. <u>전세사기피해주택의 관리 현황 및 피해 조사, 그에 따른 조치</u></p> <p>2. <u>전세사기피해주택의 공공위탁 관리</u></p> <p>② <u>제1항에 따른 예산의 지원대상</u></p>

은 제2조제2호의 전세사기피해자
중 임대인등이 소재불명 또는 연
락두절 등으로 안전 확보 및 피해
복구가 시급한 경우에만 해당한
다.

③ 제1항에 따른 예산의 지원범위
와 절차, 방법 등 필요한 사항은
시장이 별도로 정한다.