

서울특별시 주거 기본 조례 일부개정조례안 심사보고

의안 번호	713
----------	-----

2023. 04. 27.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2023. 4. 26. 김태수 의원 외 33명 공동발의
2. 회부일자: 2023. 4. 26.
3. 상정 및 의결일자
 - 제318회 임시회 제3차 주택공간위원회 (2023. 4. 27. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (김태수 의원)

1. 제안이유

- 최근 사회적으로 전세 사기가 기승을 부리면서 막대한 피해가 발생하고 있어 임차인의 권리보호에 대한 필요성이 크게 요구되고 있음.
- 이에 임차인 보호를 위한 법률상담지원과 홍보 및 예방교육이 가능하도록 서울시 주거복지센터의 기능을 강화하는 근거규정을 마련하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 시민들의 안정적인 주거 임차와 법률상담지원 및 피해 예방교육을 위한 주거복지센터의 기능을 확대함.(안 제20조)

Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

○ 이 개정안은 최근 전세사기 피해가 급증하면서 사회적 문제로 대두됨에 따라 전세사기 피해를 예방하고 임차인의 권리보호를 위해 서울시 중앙주거복지센터(이하 “중앙센터”)와 지역별 주거복지센터(이하 “지역센터”)의 기능에 각각 ▲‘주택임차인 보호를 위한 법률상담지원’과 ▲‘안전한 임대차 계약을 위한 홍보 및 피해 예방교육’을 추가하려는 것으로 2023년 4월 26일 김태수 의원이 발의하여 같은 날 우리위원회에 회부된 사안임.

〈조례 제20조 - 주거복지센터의 기능 비교(중앙, 지역)〉

중앙센터 (제20조제1항)	지역센터 (제20조제2항)
1. 주거복지 관련 정보제공 및 상담, 임대주택 등의 입주, 운영, 관리 등과 관련한 정보 제공 2. 주거복지 정보 제공·상담 및 사례 관리를 위한 주거복지 통합시스템의 구축 및 운영 3. 주거복지 사각지대 발굴 및 관련 정책개발 4. 주거복지 전문가 양성 및 교육 5. 주거복지 홍보 사업 및 주거복지 네트워크 구축 운영 6. 주거복지 향상을 위한 연구·조사사업 7. 지역센터의 사업 및 운영지원 8. 그 밖에 시장이 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항	1. 주거복지 관련 정보제공 및 상담, 임대주택 등의 입주, 운영, 관리 등과 관련한 정보 제공 2. 주거복지 정보제공, 주거복지통합시스템을 활용한 상담 및 사례관리 3. 주거복지 사각지대 해소를 위한 서비스 제공 4. 주거취약계층에 대한 주거비 지원 5. 주거취약계층 및 지역주민 등에 대한 주거복지 교육 6. 지역 주거복지 네트워크 구축 운영 7. 주거복지사업과 관련한 주민의 권리구제 지원 8. 지역 주거 취약계층의 실태조사 9. 긴급히 주거지원이 필요한 가구의 발굴 및 지원 10. 그 밖에 시장이 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항
- 개정안 -	
< 신 설 > 주택임차인 보호를 위한 법률상담 지원 < 신 설 > 안전한 임대차 계약을 위한 홍보 및 피해 예방교육	< 신 설 > 주택임차인 보호를 위한 법률상담 지원 < 신 설 > 안전한 임대차 계약을 위한 홍보 및 피해 예방교육

- 발의된 배경을 살펴보면, 이 개정안은 최근 부동산 가격 하락으로 인한 소위 깡통전세의 등장과 전세사기로 인해 임차인이 보증금을 회수하지 못하는 피해 사례가 확산됨에 따라 임차인을 보호하기 위한 대책을 마련하고 피해를 예방하고자 서울시 차원의 정책적 대안을 마련하려는 것으로 이해됨(검토보고서 붙임2. 참조).
- 현재 ‘주거복지센터’는 「주거기본법」 제22조1) 및 같은 법 시행령 제14조2)를 근거로 주거복지 관련 정보제공 및 상담, 임대주택 등의 입주, 운영, 관리 등과 관련한 정보 제공, 주거복지 관련 기관, 단체의 연계 지원, 주거복지 관련 제도에 대한 홍보 등 주거복지와 관련된 업무를 수행하고 있으며, 서울시는 이러한 주거복지센터의 업무를 2022년 4월부터 서울주택도시공사(이하 “SH공사”) 대행사업으로 ‘주거안심종합센터’ 사업에 포함하여 통합·운영하고 있음.3)

-
- 1) 「주거기본법」 제22조(주거복지센터) ① 국가 및 지방자치단체는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 주거복지센터를 둘 수 있다.
 - 1. 주거복지 관련 정보제공 및 상담
 - 2. 제20조 및 관계 법령에 따른 주거 관련 조사 지원
 - 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
 - ② 국가 및 지방자치단체는 주거복지센터의 설치·운영을 대통령령으로 정하는 바에 따라 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 위탁할 수 있다.
 - 2) 「주거기본법 시행령」 제14조(주거복지센터) ① 법 제22조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
 - 1. 임대주택 등의 입주, 운영, 관리 등과 관련한 정보 제공
 - 2. 주거복지 관련 기관, 단체의 연계 지원
 - 3. 주택개조 등에 대한 교육 및 지원
 - 4. 주거복지 관련 제도에 대한 홍보
 - 5. 그 밖에 주거복지와 관련된 사항
 - ② 국토교통부장관은 법 제22조제2항에 따라 주거복지센터의 설치·운영을 한국토지주택공사에 위탁한다.
 - ③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 법 제22조제2항에 따라 주거복지센터의 설치·운영을 한국토지주택공사 또는 해당 시·도, 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)의 조례로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.
 - ④ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 업무를 위탁한 경우에는 그 사실을 관보 또는 공보에 고시하여야 한다.
 - 3) 「서울특별시 주거 기본 조례」 제21조(관리 및 운영) ① 시장은 영 제14조제3항에 따라 중

주거안심종합센터 운영

주 거 복 지 센 터

- 주거상담 및 사례관리, 주거비지원
- 주거복지지원서비스 연계 지원

청년월세지원상담센터 청년주거상담센터

- 청년월세 대상자 정보관리 지원
- 청년임차보증금 이차지원
- 청년 주거지원 사업 대시민 홍보

S H 지 역 센 터

- 공공주택 일반관리
- 보증금, 사용료(임대료) 징수 등

「주거안심종합센터」

(1구(區) 1센터)

주거복지서비스 통합 제공

※ SH지역센터(13개소), 지역주거복지센터(25개소), 청년월세지원센터(1개소), 청년주거상담센터(1개소)의 주거복지서비스를 통합 일괄 제공토록 **주거안심종합센터 설치**

○ 이 개정안은 중앙 및 지역별 주거복지센터의 기능에 ▲주택임차인 보호를 위한 법률상담지원, ▲안전한 임대차 계약을 위한 홍보 및 피해 예방교육 업무를 추가하려는 것으로, 현재 주거복지센터가 사회복지사 등을 중심으로 주거복지 중심의 업무를 수행하고 있음을 고려할 때, 조례 개정 시 주거안심종합센터마다 변호사, 법무사 등 법률상담지원 인력 확보 및 예산을 지원할 수 있는 근거가 마련될 것으로 판단됨.

○ 참고로, 서울시는 지난 1월, ‘서울시 깡통전세(전세사기) 종합대책’⁴⁾을

양센터 및 지역센터의 설치·운영을 서울특별시 서울주택도시공사 또는 주거복지 관련 법인이나 단체에 위탁할 수 있다. <개정 2016.3.24, 2016.7.14, 2019.9.26>

- ② 제1항에 따른 위탁기간은 2년으로 하고, 시장이 필요하다고 인정할 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 재위탁할 수 있다.
- ③ 중앙센터는 지역센터를 운영 및 지원할 수 있다.
- ④ 제1항 중 주거복지 관련 법인이나 단체의 기준은 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령」 제9조제2항의 기준을 충족하여야 한다.
- ⑤ 위탁받은 기관(이하 "수탁기관"이라 한다)은 연도별 사업계획을 수립하여 위원회의 심의를 거쳐 시장의 승인을 받아야 한다.
- ⑥ 시장은 예산의 범위내에서 중앙센터 및 지역센터의 운영에 필요한 경비와 사업비 주거복지 전문인력 양성에 필요한 교육비 및 경비 등을 지원할 수 있다.
- ⑦ 시장은 중앙센터 및 지역센터의 효율적 운영을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「지방공무원법」 제30조의4의 규정에 따라 소속 공무원을 파견할 수 있다.
- ⑧ 시장은 제1항 및 제2항에 따라 업무를 위탁 또는 재위탁한 경우에는 그 사실을 관보 또는 공보에 고시하여야 한다.

4) 행정2부시장 방침

- 서울시 깡통전세(전세사기) 종합대책(주택정책과-577, '23.1.10.)

근거로, 주택임대차 상담뿐만 아니라 전세사기 피해자 지원 서비스 제공을 위해 ‘전·월세종합지원센터’의 기능을 확대·운영중에 있는 바(검토보고서 붙임5. 서울시 전·월세종합지원센터 업무분장), 개정안에 따라 25개 자치구에 설치된 지역센터에서도 임대차 보호를 위한 법률상담 등이 가능해질 경우 지역주민의 접근성 향상과 전세피해 예방에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.



구분	서울시			정부
	전월세보증금 지원센터	주택정책지원센터	전세가격 상담센터	전세 피해 지원센터
주요 업무	- 분쟁조정 및 위원회 운영 - 전세자금 대출 관련 금융 전반의 상담 - 주택임대차 상담	- 지역별 전세가율 정보제공	- 임차주택에 대한 감정평가사의 전세가 적정성 검증	- 무료 법률상담 및 후속 조치 법률 안내 - 피해자 전세금 대출 - 임시 거주 주택 제공
관련 부서	주택정책과 (금융지원팀)	주택정책지원센터 (주택시장분석팀)	토지관리과 (부동산관리팀)	국토부 주택기금과
인력	상주 9명 (시선제 7명, 공무원 2명)	담당 주무관 1명	담당 주무관 1명	상주 10인
예산	59백만원 ('23년)	200백만원	-	약 1,800백만원

○ 종합하면, 범정부차원의 ‘전세사기 예방 및 피해 지원대책(검토보고서 붙임2. 참조)’과 같은 맥락에서 발의된 이 개정안은 임차인 보호를 위한 법률상담지원, 홍보 및 예방교육을 가능케한다는 점에서 서민의 주거안정과 임차인의 재산권 보호에 기여할 수 있을 것으로 판단되는 바, 개정은 타당하고 시의적절하다 판단됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 주거 기본 조례 일부개정조례안

서울특별시 주거 기본 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제20조제1항제7호 및 제8호를 각각 제9호 및 제10호로 하고, 같은 항에 제7호 및 제8호를 각각 다음과 같이 신설한다.

7. 주택임차인 보호를 위한 법률상담지원
8. 안전한 임대차 계약을 위한 홍보 및 피해 예방교육

제20조제2항제10호를 제12호로 하고, 같은 항에 제10호 및 제11호를 각각 다음과 같이 신설한다.

10. 주택임차인 보호를 위한 법률상담지원
11. 안전한 임대차 계약을 위한 홍보 및 피해 예방교육

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제20조(주거복지센터의 기능) ① 중양센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다.</p> <p>1. ~ 6. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p><u><신설></u></p> <p>7.·8. (생략)</p> <p>② 지역센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다.</p> <p>1. ~ 9. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p><u><신설></u></p> <p>10. (생략)</p>	<p>제20조(주거복지센터의 기능) ① ----- -----.</p> <p>1. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p><u>7. 주택임차인 보호를 위한 법률상담지원</u></p> <p><u>8. 안전한 임대차 계약을 위한 홍보 및 피해 예방교육</u></p> <p>9.·10. (현행 제7호 및 제8호와 같음)</p> <p>② ----- -----.</p> <p>1. ~ 9. (현행과 같음)</p> <p><u>10. 주택임차인 보호를 위한 법률상담지원</u></p> <p><u>11. 안전한 임대차 계약을 위한 홍보 및 피해 예방교육</u></p> <p><u>12. (현행 제10호와 같음)</u></p>