

서울특별시 전세사기 피해방지 및 주택임차인 지원 조례안,  
서울특별시 주택임차인 보호와 피해예방을 위한 조례안,  
서울특별시 전세피해 주택임차인 지원에 관한 조례안

# 검 토 보 고

의 안 번 호	734,849,929
------------	-------------

2023. 07. 03.  
주택공간위원회  
수 석 전 문 위 원

## 1. 이소라의원 대표발의(734)

- 서울특별시 전세사기 피해방지 및 주택임차인 지원 조례안

### 1. 제안경위

○ 2023. 5. 22. 이소라 의원 외 17명 공동발의 (2023. 6. 5. 회부)

### 2. 제안이유

○ 최근 전세사기로 인한 주택임차인들의 피해가 심각한 가운데 전세사기 피해방지 및 주택임차인 지원 사항을 규정하여 공정한 임대차 관계를 형성하고 임차인들의 주거안정과 주거복지 향상에 기여하고자 함.

### 3. 주요내용

가. 임대차 관계 현황과 분쟁, 임대차 이상거래 분석 및 임차인 피해 사례에 대한 실태조사 시행의 근거를 마련함.(안 제7조)

나. 안전한 임대차 체결을 위한 안심 계약 지원 사업 등 임차인 보호사업 지

원에 관하여 규정함.(안 제8조)

다. 허위매물 점검 및 불법 중개 방지 등 전세사기 관련 피해 방지 사업에 관하여 규정함.(안 제9조)

라. 전세사기 관련 위반행위에 대한 시민제보 활성화를 위해 포상을 규정함.(안 제11조)

## II. 이병도의원 대표발의(849)

- 서울특별시 주택임차인 보호와 피해예방을 위한 조례안

### 1. 제안경위

○ 2023. 5. 30. 이병도 의원 외 30명 공동발의 (2023. 6. 5. 회부)

### 2. 제안이유

○ 서울시민의 안정적인 주거환경 조성 및 주거복지 향상을 위해 주택임대차 분쟁과 피해를 예방하고 임차인을 보호하기 위함

### 3. 주요내용

가. 조례의 목적을 규정함(안 제1조)

나. 서울시장의 책무와 임대업무를 수행하는 중개인등의 책무를 규정함(안 제3조, 제4조)

다. 분쟁과 피해에 대한 실태조사를 실시하도록 함(안 제5조)

라. 임차인 보호사업의 내용을 규정함(안 제7조)

마. 임대차피해자에 대한 긴급지원 사항을 규정함(안 제8조)

바. 전월세종합지원센터의 법적 근거를 명시함(안 제9조)

사. 관련기관과 협력사항을 규정함(안 제10조)

### III. 김경의원 대표발의(929)

- 서울특별시 전세피해 주택임차인 지원에 관한 조례안

#### 1. 제안경위

○ 2023. 5. 30. 김경 의원 외 18명 공동발의 (2023. 6. 5. 회부)

#### 2. 제안이유

○ 주택 임대차계약 종료 후 전세보증금 미반환, 경·공매, 사기 기망행위로 인한 부당한 계약 등의 주택 전세 피해가 발생한 경우 주택임차인의 피해 회복을 지원하기 위함.

#### 3. 주요내용

가. 조례의 적용 범위를 「주택임대차보호법」 제2조의 규정에 따른 서울특별시 주거용 건물로 정함(안 제3조)

나. 시장은 주택임차인들이 안심하고 주거할 수 있는 환경을 조성하기 위하여 전세 피해 예방 및 지원방안을 마련하도록 함(안 제4조)

다. 시장은 시의 주택 전세 피해 사례에 대한 실태조사를 실시하여야함(안 제5조)

라. 시장은 시의 주택 전세 피해를 예방하고 주택임차인의 피해 회복을 위한 지원계획을 수립·시행할 수 있음(안 제6조)

- 마. 시장은 전세 피해 주택임차인 지원을 위해 부동산 법률·금융·주거지원 등 전문가 상담 지원, 긴급 지원주택 및 이주비 등의 사업을 추진할 수 있음(안 제7조)
- 바. 시장은 전세 피해를 예방하고 주택 전세 피해 주택임차인을 지원하기 위하여 시민을 대상으로 전세 피해 예방 교육 및 지원 사업에 대한 홍보를 할 수 있음(안 제8조)

#### IV. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

##### 1. 총괄 검토

- 전세사기피해자 지원 및 주거안정과 관련하여 2023년 6월 5일 우리위원회에 회부된 제정조례안 3건에 대하여 일괄 검토보고 드림.
  - ※ 대상안건(3건): 이소라의원안(의안번호 734), 이병도의원안(의안번호 849), 김경 의원안(의안번호 929)

##### 가. 입법 취지

- 2023년 5월 22일 이소라 의원이 발의(의안번호 734)한 「서울특별시 전세사기 피해방지 및 주택임차인 지원 조례안」(이하 '이소라의원안')은 최근 전세사기로 인한 주택임차인들의 피해가 심각한 사회문제로 대두된 가운데, 전세사기 피해방지 및 주택임차인 지원 사항을 규정하여 공정한 임대차 관계를 형성하고 임차인들의 주거안정과 주거복지 향상에 기여하려는 것임.
- 2023년 5월 30일 이병도 의원이 발의(의안번호 849)한 「서울특별시 주

택임차인 보호와 피해예방을 위한 조례안」(이하 ‘이병도의원안’)은 서울시민의 안정적인 주거환경 조성 및 주거복지 향상을 위해 주택임대차 분쟁과 피해를 예방하고 임차인을 보호하기 위한 것임.

- 2023년 5월 30일 김경 의원이 발의(의안번호 929)한 「서울특별시 전세 피해 주택임차인 지원에 관한 조례안」(이하 ‘김경의원안’)은 주택 임대차계약 종료 후 전세보증금 미반환, 경·공매, 사기 기망행위로 인한 부당한 계약 등의 주택 전세 피해가 발생한 경우 주택임차인의 피해 회복을 지원하려는 것임.

#### 나. 조례 제정의 적합성

- 3건의 제정조례안은 전세사기로 피해를 입은 임차인에게 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등 필요한 사항을 규정함으로써 전세사기피해자를 지원하고 주거안정을 도모하려는 것으로 이해되며, 상위법령에서의 직접적인 위임근거는 존재하지 않으나 주민의 권리 제한 또는 의무 부과에 관한 사항이나 벌칙을 정하는 사항<sup>1)</sup>은 아닌 것으로 사료되는 바, 법령의 범위에서 지방자치단체 조례로 제정하는 것은 일견 가능하다고 보여짐.
- 참고로, 현재 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 ‘전세사기특별법’)과 같은 법 시행규칙은 마련되어 시행중이며, 시행령안은 준비중<sup>2)</sup>인 것으로 확인되는데, 상위법령상 조례로의 위임사항은 없으므로 파악됨.

1) 「지방자치법」 제28조(조례) ① 지방자치단체는 법령의 범위에서 그 사무에 관하여 조례를 제정할 수 있다. 다만, 주민의 권리 제한 또는 의무 부과에 관한 사항이나 벌칙을 정할 때에는 법률의 위임이 있어야 한다.

② 법령에서 조례로 정하도록 위임한 사항은 그 법령의 하위 법령에서 그 위임의 내용과 범위를 제한하거나 직접 규정할 수 없다.

2) 국토교통부 입법예고 완료(2023.6.8.~2023.6.16.)

- 다만, 제정조례안(이하 ‘제정안’)의 내용 중 「주택임대차보호법」 그리고 2023년 6월 제정·시행중인 전세사기특별법 등 유사 상위법령과 비교하여 중복되거나 다른 정의규정을 두는 것은 바람직하지 않으므로 이에 대해서는 면밀한 검토가 선행되어야 할 것으로 판단됨.

#### 다. 발의배경

- 3건의 제정안은 최근 부동산 가격 하락으로 인한 소위 깡통전세의 등장과 전세사기로 인해 임차인이 보증금을 회수하지 못하는 피해가 급증하면서 전세사기가 사회적 문제로 대두됨에 따라 임차인을 보호하기 위한 대책을 마련하고 피해를 예방하고자 서울시 차원의 정책적 대안을 모색하기 위한 것으로 이해됨.
- 이와 관련하여 국회와 정부는 지난 6월 전세사기특별법을 제정<sup>3)</sup>하여 전세사기로 피해를 입은 임차인에게 경·공매 절차 및 조세 징수 등에 관한 특례를 부여함으로써 전세사기피해자 지원정책을 도입하였음.

#### < 전세사기특별법 주요내용 >

주요 지원대책		세부내용
1. 경·공매 절차 지원	① 경·공매 유예·정지	▶ 거주 주택의 경·공매 유예·정지를 신청하는 경우 관계기관에서 조치
	② 경·공매 대행 지원 서비스	▶ 경·공매 절차 지원을 희망하는 전세사기피해자에게 법률상담·경매대행 등 원스톱 서비스 제공
	③ 경·공매 우선매수권 부여	▶ 피해 임차인이 거주중인 주택이 경·공매될 경우, 피해 임차인에게 우선매수할 수 있는 권한 부여
	④ 기존 임차주택을 공공임대로 제공	▶ 전세사기피해자가 우선매수권을 공공주택사업자에게 양도하는 경우 LH 등 공공주택사업자가 낙찰받은 후 공공임대로 공급
	⑤ 조세채권 안분	▶ 임대인의 전체 세금채납액을 개별 주택별로 안분하고, 주택 경매 시 조세당국은 해당 주택의 세금 채납액만 분리 환수, 피해자의 원활한 경·공매 지원

3) [시행 2023. 6. 1.] [법률 제19425호, 2023. 6. 1., 제정]

주요 지원대책		세부내용															
2. 신용 회복 지원	-	▶ 전세사기 피해자의 신용 불이익 방지를 위해 미상환금 분할상환 및 신용정보 등록 유예 지원															
	-	▶ 기존 전세대출 미상환금을 최장 20년 간 분할상환 가능하고, 그 기간 동안에는 신용정보 등록을 유예할 수 있는 근거규정 마련															
	-	▶ 이를 통해 전세사기 피해자는 신규 구입·전세자금 대출 가능 (기존에는 연체정보 등록으로 신규 대출 불가)															
3. 금융 지원	① 최우선변제금 무이자 전세대출	▶ 선순위 근저당이 있거나, 갱신 계약으로 인해 최우선변제금을 지급받을 수 없는 피해자들을 대상으로 경·공매 완료 시점의 최우선변제금 수준을 최장 10년 간 무이자로 대출 (이 경우 소득·자산 요건도 미고려)															
	② 구입·전세자금 지원	▶ 전세사기피해자가 거주주택을 경락받거나 신규주택을 구입하는 경우주택구입자금 대출 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>요건</th> <th>디딤돌 대출 內 전용상품</th> <th>특례보증자리론 금리 등 우대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>소득/한도</td> <td>7천만원 이하 / 4억원</td> <td>제한 없음 / 5억원</td> </tr> <tr> <td>금리</td> <td>소득별 1.85~2.70%</td> <td>3.65~3.95% (우대형 기준)</td> </tr> <tr> <td>만기</td> <td>최장 30년</td> <td>최장 50년</td> </tr> <tr> <td>거치기간</td> <td>현행 최대 1년 → 최대 3년</td> <td>현행 없음 → 최대 3년</td> </tr> </tbody> </table>	요건	디딤돌 대출 內 전용상품	특례보증자리론 금리 등 우대	소득/한도	7천만원 이하 / 4억원	제한 없음 / 5억원	금리	소득별 1.85~2.70%	3.65~3.95% (우대형 기준)	만기	최장 30년	최장 50년	거치기간	현행 최대 1년 → 최대 3년	현행 없음 → 최대 3년
	요건	디딤돌 대출 內 전용상품	특례보증자리론 금리 등 우대														
소득/한도	7천만원 이하 / 4억원	제한 없음 / 5억원															
금리	소득별 1.85~2.70%	3.65~3.95% (우대형 기준)															
만기	최장 30년	최장 50년															
거치기간	현행 최대 1년 → 최대 3년	현행 없음 → 최대 3년															
	▶ 새로운 전셋집으로 이주하거나 기존 시중은행 전세자금대출을 대환하는 경우에도 저리의 전세대출 지원 (금리 : 1.2~2.1%, 대출한도 : 2.4억원)																
4. 긴급 복지 지원	-	▶ 전세사기피해자도 '위기상황'으로 인정하여 생계가 어려워진 가구에게 하여 긴급 생계비·의료비 등을 지원 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>생계 지원</th> <th>의료 지원</th> <th>주거 지원</th> <th>교육 지원</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>원/월</td> <td>162만원 (최대6개월)</td> <td>1회 300만원 이내</td> <td>월 66만원 (최대12개월)</td> <td>고등 21만원 (분기별) (최대4분기)</td> </tr> </tbody> </table>		생계 지원	의료 지원	주거 지원	교육 지원	원/월	162만원 (최대6개월)	1회 300만원 이내	월 66만원 (최대12개월)	고등 21만원 (분기별) (최대4분기)					
	생계 지원	의료 지원	주거 지원	교육 지원													
원/월	162만원 (최대6개월)	1회 300만원 이내	월 66만원 (최대12개월)	고등 21만원 (분기별) (최대4분기)													

※ 출처: 국토교통부 보도참고자료('23.5.25.) - 전문위원실 재가공

## 라. 제정안별 조문 비교

이소라의원안(734)	이병도의원안(849)	김경의원안(929)
제1조(목적)	제1조(목적)	제1조(목적)
제2조(정의)	제2조(적용범위)	제2조(정의)
제3조(시장의 책무)	제3조(시장의 책무)	제3조(적용범위)
제4조(적용범위)	제4조(중개인의 책무)	제4조(시장의 책무)
제5조(다른 조례와의 관계)	제5조(실태조사)	제5조(실태조사)
제6조(지원계획의 수립)	제6조(피해예방정책의 수립)	제6조(지원계획의 수립 및 시행)
제7조(실태조사)	제7조(임차인 보호사업)	제7조(임차인 지원사업)
제8조(임차인 보호사업)	제8조(임대차피해자에 대한 긴급지원)	제8조(교육 및 홍보)
제9조(전세사기 피해 방지 사업)	제9조(전·월세종합지원센터 설치·운영)	제9조(협력체계 구축)
제10조(주택임대차분쟁조정위원회)	제10조(협력체계 구축)	제10조(시행규칙)
제11조(포상)	제11조(시행규칙)	
제12조(협력체계의 구축)		
< 부 칙 > (시행일)	< 부 칙 > (시행일)	< 부 칙 > 제1조(시행일) 제2조(준속기간)

## 2. 주요 내용별 검토

### 가. 조례 제명

- 이소라 의원이 발의한 「서울특별시 전세사기 피해방지 및 주택임차인 지원 조례안, 이병도 의원이 발의한 「서울특별시 주택임차인 보호와 피해 예방을 위한 조례안」, 김경 의원이 발의한 「서울특별시 전세피해 주택 임차인 지원에 관한 조례안」 이상 조례안 3건의 제명은 제안이유와 목적이 서로 유사하다고 판단되며, 이러한 취지에서 최근 제정된 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 제명을 고려할 때 「서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례안」으로 제명을 변경·조정하는 방안을 검토할 필요가 있겠음.

### 나. 목적(안 제1조)

- 제정안 3건의 조례 제정목적은 전세사기로 피해를 입은 임차인에게 법률 상담 및 금융·주거지원의 연계 등 필요한 사항을 규정함으로써 전세사기 피해를 예방하고 전세사기피해자에 대해서는 피해회복을 지원함으로써, 임차인의 주거안정을 도모하기 위한 것으로 이해됨.

이소라의원안(734)	이병도의원안(849)	김경의원안(929)
제1조(목적) 이 조례는 공정하고 안정적인 주택임대차 관계 형성과 분쟁 예방 및 임차인 지원에 필요한 사항을 규정함으로써 주민들의 주거안정과 주거복지 향상에 기여하는 것을 목적으로 한다.	제1조(목적) 이 조례는 주택임대차 계약의 원활한 이행과 임차인의 피해예방에 필요한 사항을 규정함으로써 시민의 안정적인 주거환경 조성 및 주거복지 향상에 이바지하는 것을 목적으로 한다.	제1조(목적) 이 조례는 전세보증금 미반환, 경·공매, 사기 기망행위로 인한 부당한 계약 등의 주택전세피해로 인한 주택임차인의 피해회복을 지원하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

#### 다. 정의(안 제2조)

- 이소라의원안, 김경의원안에서 제안한 정의 규정을 보면, 「민법」 4), 「주택법」 5), 「공인중개사법」 6)등 다른 법령에 규정되어 있는 용어를 유사하게 구성하여 재규정한 것으로, 상위법령에 규정된 내용은 ▲조례에 규정하지 않아도 당연히 적용되는 점, ▲법령 개정 시 조례도 법령에 맞추어 개정해야 하는 점, ▲개정되지 않거나 정의가 상위법령과 다를 경우 조례의 효력에 대한 다툼이 발생할 수 있는 점 등을 고려할 때, 자치법규(조례)에도 상위법령의 내용을 동일 또는 유사하게 규정하는 것은 조례 해석 및 집행에 혼란을 초래할 수 있고, 입법경제적으로도 바람직하지 않으므로 필요한 정의만 규정하는 방안을 검토할 필요가 있겠음.

이소라의원안(734)	김경의원안(929)
<p><b>제2조(정의)</b> 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. “공인중개사”란 「공인중개사법」에 따라 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.</li> <li>2. “전세사기”란 임대차계약 시 의도적으로 임차인을 기망하여 차임 및 보증금을 편</li> </ol>	<p><b>제2조(정의)</b> 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. “주택임대차계약”이란 당사자 일방이 상대방에게 주거용 건물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임 및 보증금을 지급할 것을 약정하는 전</li> </ol>

- 4) **민법 제618조(임대차의 의의)** 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.
- 5) **주택법 제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
  1. “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
  2. “단독주택”이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
  3. “공동주택”이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
- 6) **공인중개사법 제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
  1. “중개”라 함은 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
  2. “공인중개사”라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.

<p>취하는 등 재산상의 이익을 취득하는 것을 말한다.</p>	<p>세, 월세 등의 계약을 말한다.</p> <p>2. “주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.</p> <p>가. 「건축법 시행령」 제3조의5에 따른 별표 1 제1호가목부터 다목까지의 단독주택, 다중주택, 다가구주택</p> <p>나. 「건축법 시행령」 제3조의5에 따른 별표 1 제2호가목부터 다목까지의 아파트, 연립주택, 다세대주택</p> <p>다. 「건축법 시행령」 제3조의5에 따른 별표 1 제14호나목 2) 오피스텔에 해당하는 건축물로서 보증기관에서 주거용으로 인정한 오피스텔</p> <p>3. “주택임차인”이란 주거용 건축물에 대하여 주택임대차계약을 체결한 세입자를 말한다.</p> <p>4. “전세피해”란 전세보증금 미반환, 경·공매, 사기 기망행위로 인한 부당한 계약 등으로 피해가 발생한 것을 말한다.</p> <p>5. “전세피해 확인서”란 전세피해자 지원을 위해 주택도시보증공사에서 발급한 확인서를 말한다.</p>
------------------------------------	--

○ 참고로, 전세사기특별법에서 정의하고 있는 “임대인등”, “전세사기피해자”라는 용어는 국회 국토교통위원회 심사 당시, 그 의미하는 범위를 객관적으로 파악하기 어렵고, 자의적으로 해석될 수 있다는 지적과 함께 부적절할 수 있다는 수석전문위원 검토보고<sup>7)</sup>가 있었으며, 제정조례안의 “전세사기” 및 “전세피해”에 대한 정의는 상위법령에서도 직접적으로 규정하지 않은 용어로서, 용어의 해석에 있어서 자의적인 해석이 가능하지 않도록 정의규정 신설 시 신중을 기할 필요가 있겠음.

전세사기특별법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “주택”이란 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물(공부상 주거용 건물이 아니라도 임대차계약 체결 당시 임대차목적물의 구조와 실질이 주거용 건물이고 임차인의 실제 용도가

7) 국토교통위원회 검토보고서('23.4.28.) - 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법안(김정재의원안, 2121689)

- 주거용인 경우를 포함한다)을 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 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 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 임차인(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)
    - 다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)
  5. “전세사기피해주택”이란 전세사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)을 말한다.

## 라. 시장의 책무

○ 제정안은 시장의 책무를 다음과 같이 규정하고 있음.

이소라의원안(734)	이병도의원안(849)	김경의원안(929)
제3조(시장의 책무) 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)은 전세사기 피해방지 및 주택임대차 관계의 안정을 통해 임차인들이 안심하고 거주할 수 있는 환경을 조성하기 위해 노력하여야 한다.	제3조(시장의 책무) 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)은 공정한 임대차계약의 체결·이행과 임차인의 안전한 주거환경 조성을 위하여 노력하여야 한다.	제4조(시장의 책무) 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)은 주택임차인들이 안심하고 주거할 수 있는 환경을 조성하기 위하여 전세피해 예방 및 지원 방안을 적극 마련하여야 한다.

○ 전세사기특별법 제4조에서는 지방자치단체가 전세사기피해자 지원을 위하여 임차인보호대책을 수립하여야 한다고 규정하고 있는 바, 이를 반영하여 시장의 책무를 조례상 구체적으로 규정하는 방안을 검토할 필요가

있겠음.

**전세사기특별법 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

#### 수정의견

**수정안 제00조(시장의 책무)** 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)은 전세사기피해자 지원을 위하여 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제4조 각 호에 따른 임차인보호대책을 수립하고 시민의 주거안정을 위해 노력하여야 한다.

#### 마. 중개인의 책무

○ 이병도의원안 제4조는 중개인의 책무를 규정하고 있는데, 개별 상위법령인 「공인중개사법」 제25조제1항 및 제29조제1항에서 이미 규정된 조문이며, 아울러 법령의 위임 없이 조례상 중개인에게 책무를 강제할 수 있는지에 대해서는 신중한 논의가 필요하다고 사료됨.

- 참고로 “중개인”이라는 용어는 「법률 제3676호 부동산중개업법」 8) 제정 당시(1983.12.30.), 부칙조항에 의거<sup>9)</sup>하여, 1983년 폐지된 舊 「소

8) 이후 「법률 제7638호 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」(2005.7.29.)로 전 부개정 되었고, 「법률 제12374호 공인중개사법」(2014.1.28.)으로 일부개정되어 현재에 이르고 있음.

9) 「법률 제3676호(1983.12.30.) 부동산중개업법」 부칙

제1조 (시행일) 이 법은 1984년 4월 1일부터 시행한다.

제2조 (법률의 폐지) 소개영업법은 이를 폐지한다.

제3조 (소개영업자에 관한 경과조치) ①1983년 11월 30일이전에 종전의 소개영업법에 의하여 신

개영업법」 10)에 따라 법인 및 공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 영위하는 자를 말하는데, 중개인의 정의가 모호한 측면이 있으므로 현행 법률인 「공인중개사법」에서 규정한 “공인중개사”, “중개보조인”이라는 정확한 법률용어를 사용토록 하여 혼란을 최소화할 필요가 있음.

**이병도의원안(849)**

**제4조(중개인의 책무)** 주택의 임대업무를 의뢰받아 처리하는 중개인(중개보조인과 중개인의 대리인, 피고용인을 포함한다)은 임대차계약시 중개대상물의 권리관계에 대한 정확한 설명 및 근거자료 제시, 소유자의 철저한 확인 등 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한다.

**공인중개사법**

**제25조(중개대상물의 확인·설명)** ①개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

1. 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

**제29조(개업공인중개사등의 기본윤리)** ①개업공인중개사 및 소속공인중개사는 전문직업인으로서 지녀야 할 품위를 유지하고 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한다.

**바. 지원계획 또는 피해예방정책의 수립**

이소라의원안(734)	이병도의원안(849)	김경의원안(929)
<p><b>제6조(지원계획의 수립)</b> 시장은 <u>서울특별시의 임대차 관련 분쟁을 예방하고 임차인을 보호하기 위한 지원계획을 수립·시행할 수 있다.</u></p>	<p><b>제6조(피해예방정책의 수립)</b> 시장은 임대차 관련 분쟁을 예방하고 임차인 보호 및 피해예방을 위한 정책을 수립·시행할 수 있다.</p>	<p><b>제6조(지원계획의 수립 및 시행)</b> 시장은 <u>시민의 전세피해를 예방하고 주택임차인의 피해 회복을 위한 지원계획을 수립·시행할 수 있다.</u></p>

고를 하고 소개영업을 영위하고 있는 자로서 제7조의 규정에 의한 결격사유에 해당하지 아니한 자는 이 법에 의한 중개업의 허가를 받은 것으로 본다.

10) 「법률 제1134호(1962.9.3.) 소개영업법」 제2조 (정의) 본법에서 소개영업이라 함은 일정한 요금을 받고 부동산이나 동산 기타 재산권에 관한 소개행위를 업으로 하는 것을 말한다.

※ 1984년에 폐지된 법률임.

- 제정안에서는 시장이 지원계획 또는 피해예방정책을 수립하여 시행토록 하는 규정을 신설하였는데, 이는 서울시가 주택임대차 관련 분쟁을 사전에 방지하고 임차인 보호 및 피해예방을 위한 계획 또는 정책수립을 시행하도록 조례에 규정하려는 것으로 이해됨.

### 사. 실태조사(피해사실의 조사)

- 제정안은 임대차 현황, 분쟁 및 피해 사례에 대한 실태조사를 시장이 할 수 있도록 규정하였음.

이소라의원안(734)	이병도의원안(849)	김경의원안(929)
제7조(실태조사) 시장은 서울특별시의 임대차 관계 현황과 분쟁, 임대차 이상거래 분석 및 임차인의 피해 사례에 대한 실태조사를 실시할 수 있다.	제5조(실태조사) 시장은 주택임대차 현황과 분쟁 사례, 피해사례 및 유형 등에 대한 실태조사를 실시할 수 있다.	제5조(실태조사) 시장은 서울특별시(이하 “시”라 한다)의 주택전세피해 사례에 대한 실태조사를 실시하여야 한다.

- 전세사기특별법 제29조는 법 제12조에 따른 신청의 접수, 법 제13조에 따른 피해사실의 조사 및 그 수행에 필요한 조치와 관련된 국토교통부 장관의 권한을 서울특별시장(이하 “시장”)에게 위임하고 있는데, 이를 근거로 시장은 구체적으로 전세사기피해자등의 결정을 위해 임차주택의 가격 및 실태, 임차주택의 권리관계, 임대인의 채무 등 필요한 정보나 자료를 조사할 수 있음.

전세사기특별법 제29조(권한 등의 위임·위탁) ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한 중 다음 각 호의 사항을 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사에게 위임한다.

1. 제12조에 따른 신청의 접수
2. 제13조에 따른 피해사실의 조사 및 그 수행에 필요한 조치

**제13조(피해사실의 조사)** ① 국토교통부장관은 제12조제1항에 따른 신청이 있는 경우 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정 등을 위하여 임차주택의 가격 및 실태, 임차주택의 권리관계, 임대인의 채무 등 필요한 정보나 자료를 조사할 수 있다.

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 권한

② 이 법에 따른 국토교통부장관의 업무는 그 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 법인, 단체 또는 기관에 위탁할 수 있다.

③ 국가는 제2항에 따라 위탁받은 법인, 단체 또는 기관에 그 위탁 업무의 처리에 드는 비용을 지원할 수 있다.

- 이에 상위법령에서 시장의 권한으로 위임한 사항에 대해 전세사기특별법 제29조제1항제2호를 그대로 조례에 규정하는 것은 입법경제적으로도 바람직하다 볼 수 없지만, 다음의 수정의견과 같이 규정하는 것도 검토가 가능하다고 사료됨.

#### 수정의견

수정안 제00조(피해사실의 조사) 시장은 법 제29조에 따라 법 제13조에 따른 피해사실의 조사 및 그 수행에 필요한 조치를 할 수 있다.

- 한편, 특별법에서 정한 기한인 30일 이내<sup>11)</sup>에 서울시가 피해사실조사 등을 효과적으로 수행하기 위해서는 자치구의 적극적인 업무협조가 필요한 상황인바, 현행 특별법령은 국토교통부 장관이 시장에게 위임한 피해사실 조사 등의 권한을 구청장에게 재위임하는 명시적 근거가 없으므로 자치구의 원활한 협조를 위해서는 법률 또는 시행령 제·개정과정에서 법적근거가 마련될 필요가 있겠음.

11) 전세사기특별법 제13조(피해사실의 조사) ① 국토교통부장관은 제12조제1항에 따른 신청이 있는 경우 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정 등을 위하여 임차주택의 가격 및 실태, 임차주택의 권리관계, 임대인의 채무 등 필요한 정보나 자료를 조사할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 제12조제1항에 따른 신청을 받은 날부터 30일 이내에 제1항에 따른 조사를 마쳐야 한다.

## 아. 전세사기피해자 지원 및 피해예방 사업

이소라의원안(734)	이병도의원안(849)
<p><b>제9조(전세사기 피해 방지 사업)</b> 시장은 전세사기와 관련한 피해를 방지하기 위해 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 허위매물 표시 및 광고 현황 조사</li> <li>2. 중개대상물 거래상 중요사항에 관한 위반사항 조사 및 점검</li> <li>3. 공인중개사 무자격·무등록 불법 중개 방지 지원 사업</li> <li>4. 서울시 전세 적정가격 상담 서비스 등 서울시 추진사업과 수사 연계의 지원</li> <li>5. 전세 사기 관련 온라인 모니터링 강화 사업</li> <li>6. 그 밖에 시장이 전세사기 피해 방지를 위하여 필요하다고 인정하는 사업.</li> </ol>	<p><b>제8조(임대차피해자에 대한 긴급지원)</b> 시장은 임차인의 책임없는 사유로 예측할 수 없었던 피해가 발생한 경우 주거지원, 금융비용 지원, 법률지원 등 예산의 범위에서 피해자에 대한 긴급지원을 시행할 수 있다.</p>

○ 이소라의원안 제9조의 전세사기 피해 방지 사업과 관련하여, 허위매물 표시 및 광고 현황조사, 중개대상물 거래 위반사항 점검, 공인중개사 무자격·무등록 불법 중개방지 지원사업 등은 「공인중개사법령」<sup>12)</sup>을 근거로 국토교통부에서 기추진중인 사업인바, 이를 서울시 조례로 신설하여 정하는 경우 업무중복의 소지가 있으므로 신중한 검토가 필요하다고 사료 됨.

○ 이병도의원안 제8조의 임대차피해자에 대한 긴급지원은 ‘임차인의 책임없는 사유’, ‘예측할 수 없었던 피해’에 대한 기준이 모호하여 이를 특정하는데 한계가 있으므로, 전세사기특별법에 따른 전세사기피해자등<sup>13)</sup>으로 결

12) 「공인중개사법」 제18조의2(중개대상물의 표시·광고), 제18조의3(인터넷 표시·광고 모니터링), 제33조(금지행위) 등

13) 전세사기특별법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

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

정되는 경우로 한정할 필요가 있겠음.

## 자. 임차인 보호사업

이소라의원안(734)	이병도의원안(849)	김경의원안(929)
<p><b>제8조(임차인 보호사업)</b> 시장은 임차인 보호 등을 위해 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 임대차 관련 상담 및 정보제공</li> <li>2. 법률상담 및 유관기관 연계</li> </ol>	<p><b>제7조(임차인 보호사업)</b> 시장은 임차인 보호 등을 위해 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 임대차 계약 이행 및 분쟁 관련 상담 및 정보제공</li> <li>2. 임대차 보증금 반환 관련 피해 회복을 위한 법률상담</li> </ol>	<p><b>제7조(임차인 지원사업)</b> 시장은 전세피해 주택임차인 지원을 위해 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 주택전세피해 접수, 부동산 법률·금융·주거지원 등 전문가 상담 지원</li> <li>2. 주택전세피해 확인서를 발급받은 주택임차인에 대한 다음 각 목의 사업지원</li> </ol>

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

가. 전세사기피해자

나. 제3조제1항제1호·제3호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)

다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)

**제3조(전세사기피해자의 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 범위에서 상향 조정할 수 있다.

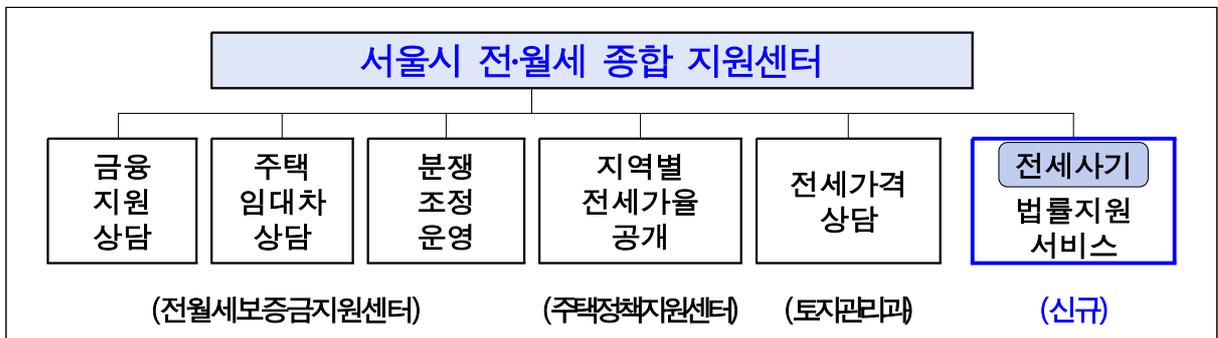
3. 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우도 포함한다), 임차인의 집행권원 확보 등에 해당하여 다수의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것

4. 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 임차보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것

<p>3. 안전한 임대차 체결을 위한 안심 계약 지원 사업</p> <p>4. 등기부등본·건축물대장 분석지원 및 깡통전세, 불법 건축물 임차, 보증금 편취 등의 피해 예방 지원 사업</p> <p>5. 임차보증금 지원 관련 사업</p> <p>6. 그 밖에 시장이 주택임대차 분쟁 예방 및 임차인 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 사업</p>	<p>4. 안전한 임대차 계약 체결을 위한 홍보</p> <p>3. 피해회복을 위한 심리상담 및 의료지원</p> <p>5. 주택임대인 및 부동산중개인의 책임강화 사업</p> <p>6. 그 밖에 임대차 분쟁 예방 및 임차인 보호를 위하여 필요한 사업 등</p>	<p>가. 공공임대주택 긴급지원주택 지원</p> <p>나. 공공임대주택 입주시 이주비 지원</p> <p>다. 긴급 생계비 지원</p> <p>3. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사업</p>
--	---	---

○ 3건의 제정안은 임차인 보호 및 지원을 위해, 임대차 관련 상담 및 정보 제공, 법률상담, 안전한 임대차계약을 위한 홍보 등의 사업에 대한 예산 지원 근거를 신설하려는 것으로,

- 현재 서울시는 지난 1월 발표한 ‘서울시 깡통전세(전세사기) 종합대책’<sup>14)</sup>에 따라 주택임대차 상담뿐만 아니라 전세사기 피해자 지원 서비스 제공을 위해 ‘전·월세종합지원센터’의 기능을 확대·운영중에 있는 점을 감안하면, 제정안에서 법률·금융·주거지원 등 상담 사업, 피해예방 및 홍보사업 등에 예산지원 근거를 마련하는 것은 바람직하다고 사료됨.



14) 행정2부시장 방침

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

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 (주택금융지원팀)	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

- 다만, 이병도의원안 제7조제5호 중 ‘부동산중개인의 책임강화 사업’은 공인중개사의 의무를 부여할 수 있는 사항으로 「공인중개사법」의 개정 이 필요할 것으로 사료되는 바, 법 개정이 선행된 후 법령의 범위 안에서 이를 조례로 규정하는 것이 적절하다고 사료됨.
- 한편, 김경의원안 제7조제2호 다목에서의 ‘긴급 생계비 지원’은 지원의 필요성은 인정되나, 전세사기특별법 제정에 따라 피해자에 대한 우선매수 권 부여, LH 등을 통한 임대주택 공급, 최우선변제금 무이자대출과 함께 ‘긴급 복지 지원’<sup>15)</sup>이 시행될 예정이므로 피해자에 대한 중복지원의 우려가 있어 신중한 검토가 필요하다고 판단됨.

< 긴급복지지원(4인 가구 기준, '23년)>

	생계지원	의료지원	주거지원	교육지원
원/월	162만원 (최대 6개월)	1회 300만원 이내	월 66만원 (최대 12개월)	고등 21만원(분기별) (최대 4분기)

※ 출처: 국토교통부 보도참고자료('23.5.25.)

15) 전세사기피해자도 ‘위기상황’으로 인정하여 생계가 어려워진 가구에 긴급 생계비·의료비 등을 지원

- 앞서 살펴본 이소라의원안 제9조(전세사기 피해 방지 사업), 이병도의원안 제8조(임대차피해자에 대한 긴급지원)와, 임차인 보호사업 관련 조문(이소라의원안 제8조, 이병도의원안 제7조, 김경의원안 제7조)을 정리하여 아래와 같이 ‘전세사기피해자 지원 및 피해예방 사업’으로 조문제목 및 본문 일부를 수정하는 것도 가능하다고 사료됨.

수정의견
<p>수정안 제00조(전세사기피해자 지원 및 피해예방 사업) ① 시장은 전세사기피해자 지원을 위해 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 법률·금융·주거지원 상담 및 유관기관 연계</li> <li>2. 공공임대주택을 활용한 긴급임시주거 지원</li> <li>3. 공공임대주택 입주 시 이주비 지원</li> <li>4. 긴급 생계비 지원</li> <li>5. 심리상담 및 의료비 지원</li> <li>6. 그 밖에 전세사기피해자 지원을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사업</li> </ol> <p>② 시장은 전세사기 등 피해예방을 위해 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 주택임대차 관련 상담</li> <li>2. 전월세 안심계약 도움 서비스</li> <li>3. 전세가율 등 전월세시장 정보제공</li> <li>4. 임대차 이상거래 및 악성임대인 의심주택 모니터링</li> <li>5. 전세사기피해예방 교육 프로그램 운영</li> <li>6. 그 밖에 피해예방을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사업</li> </ol>

## 차. 전·월세종합지원센터의 설치 및 운영

- 전·월세종합지원센터(이하 ‘지원센터’) 설치·운영과 관련하여 살펴보면,

이병도의원안(849)	수정의견
<p>제9조(전·월세종합지원센터 설치·운영)</p> <p>① 시장은 임차인을 보호하고 피해를 예방하는 등 관련 정책을 수행하기 위한 전·월세종합지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.</p>	<p>제00조(전·월세종합지원센터의 설치 및 운영)</p> <p>① 시장은 주택임대차 관련 분쟁을 조정하고 임차인 보호 및 전세사기 피해예방 등을 위한 정책을 수행하기 위하여 전·월세종합지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.</p>

이병도의원안(849)	수정의견
② 지원센터는 다음 각 호의 사무를 수행한다. 1. 임차인의 피해현황 조사 및 피해자 범위 확정 2. 피해자에 대한 법률지원 및 안내 3. 피해예방을 위한 정보관리 및 정보제공 4. 그 밖에 임차인의 피해 예방 및 지원을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사업 등	② 지원센터는 다음 각 호의 사무를 수행한다. 1. 서울특별시 주택임대차분쟁조정위원회 운영 2. 주택임차인에 대한 법률·임대차상담 지원 3. 주택임차인에 대한 금융·주거지원 안내 4. 전세사기 피해예방을 위한 정보제공 5. 안전한 임대차 계약을 위한 홍보자료 제작 6. 그 밖에 주택임차인의 피해예방 및 지원을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사업 등

- 이병도의원안 제9조제2항제1호에서는 ‘임차인의 피해현황 조사 및 피해자 범위 확정’을 규정하고 있는데, 이는 전세사기피해자등 결정에 관해서는 국토교통부 전세사기피해지원위원회 심의를 거치도록 하는 내용이 전세사기특별법에 규정되어 있으므로, 지원센터의 사무에서 제외토록 하는 것이 타당하다고 보여짐.

- 한편, 이소라의원안 제10조에서는 ‘『주택임대차보호법』 제14조에 따른 주택임대차분쟁조정위원회에 대해서는 「서울특별시 주택임대차분쟁조정위원회 구성 및 운영 조례」를 따른다’고 규정하였는데, 위원회 구성 및 운영은 지원센터의 사무에 포함되므로 이를 반영할 필요가 있겠음.

### 카. 협력체계의 구축

○ 제정안 3건 모두 협력체계의 구축을 규정하고 있는데, 피해사실의 조사 등을 위하여 전세사기특별법 제13조제3항<sup>16)</sup>에 의거, 국토교통부 장관의

16) 전세사기특별법 제13조(피해사실의 조사) ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 조사를 위하여

위임을 받은 시장은 국가기관, 공공기관, 금융기관 등에 대하여 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있으므로, 조례에 이를 반영하는 것은 가능하다 사료됨.

이소라의원안(734)	이병도의원안(849)	김경의원안(929)
제12조(협력체계의 구축) 시장은 공정하고 안정적인 주택임대차 관계 형성 및 임차인 보호의 효율적인 수행을 위하여 경찰 및 관련 단체·기관과 협력체계를 구축할 수 있다.	제10조(협력체계 구축) 시장은 안정적인 임대차 관계 형성 및 임차인 보호의 효율적인 수행을 위하여 정부, 타 지방자치단체, 관련단체와 협력체계를 구축할 수 있다.	제9조(협력체계 구축) 시장은 안정적이고 효율적인 전세피해 임차인 보호 및 지원을 위하여 관련 단체와 협력체계를 구축할 수 있다.

수정의견
수정안 제00조(협력체계의 구축) 시장은 법 제13조에 따른 피해사실의 조사 등을 위하여 필요한 경우에는 국가기관, 지방자치단체, 공공기관, 금융기관 등에 대하여 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있으며 관련 기관 또는 단체 등과 협력체계를 구축할 수 있다.

## 타. 부칙

- 김경의원안 부칙 제2조는 제정안의 존속기간을 공포한 날부터 3년간 존속한다고 되어 있으나, 전세사기특별법 부칙 제2조에서 유효기간을 시행 후 2년이 경과하는 날까지로 규정하고 있으므로 이에 맞추어 제정조례안도 시행 후 2년이 경과하는 날까지로 동일하게 규정하는 것이 바람직하다고 사료됨.

---

필요한 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 국가기관, 공공기관, 금융기관 등에 대하여 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

김경의원안(929)	수정의견
<p>부칙 제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(존속기간) 이 조례는 <u>공포한 날부터 3년</u> 간 존속한다.</p> <p><u>&lt; 신 설 &gt;</u></p>	<p>부칙 제1조(시행일) (제정안과 같음)</p> <p>제2조(유효기간) 이 조례는 <u>시행 후 2년이 경과하는 날까지 효력을 가진다.</u></p> <p>제3조(이 조례의 유효기간 만료에 따른 경과조치) <u>이 조례의 유효기간 만료 전에 법 제14조에 따라 전세사기피해자 등으로 결정된 사람에 대해서는 이 조례의 유효기간이 만료된 이후에도 이 조례를 적용한다.</u></p>

- 또한, 유효기간 설정에 따라 유효기간 만료에 따른 ‘경과조치’를 별도로 마련하여 전세사기피해자등으로 결정된 사람에 대해서는 유효기간이 만료된 이후에도 법령 및 조례를 적용받을 수 있도록 부칙을 마련할 필요가 있다고 사료됨.

<p><b>전세사기특별법 부칙</b></p> <p>제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제10조, 제23조 및 제24조는 공포 후 1개월이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(유효기간) 이 법은 시행 후 2년이 경과하는 날까지 효력을 가진다.</p> <p>제3조(적용례) 제3조제1항 각 호 외의 부분 단서는 이 법 시행일부터 소급하여 2년이 되는 날 이후부터 이 법 시행일 이전까지 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에 한정하여 적용한다.</p> <p>제4조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치) 이 법의 유효기간 만료 전에 전세사기피해자 등으로 결정된 사람과 제12조에 따른 전세사기피해자등 신청을 한 사람에 대해서는 이 법의 유효기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용한다.</p> <p>제5조(존속기간) ① 위원회는 이 법의 유효기간 만료일 이후에도 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관한 심의 등을 위하여 이 법의 유효기간 만료일 이후 6개월간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간을 연장할 수 있다.</p> <p>② 지원단은 위원회의 잔존사무를 처리하기 위하여 위원회 활동종료 후 6개월간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간을 연장할 수 있다.</p>
---

### 3. 종합의견

- 종합하면, 전세사기피해자지원 및 주거안정과 관련하여 발의된 3건의 제정조례안은 부동산 가격 하락으로 인한 소위 깡통전세의 등장과 조직적·악의적 전세사기로 인해 임차인이 보증금을 회수하지 못하는 피해가 급증하면서 전세사기가 사회적 문제로 대두됨에 따라, 전세사기로 피해를 입은 임차인에게 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등 필요한 사항을 규정함으로써 임차인 보호 및 전세사기피해자의 주거안정을 도모하기 위한 것으로 이해됨.
- 다만, 전세사기특별법 등 상위법령상 조례 위임사항은 없는 점, 조례안의 내용이 민법, 공인중개사법 등 상위법령에 기 규정되어 있는 점, 전세사기특별법, 공인중개사법에 따라 추진중인 사업과 제정안의 지원사업이 중복되는 점 등을 고려할 때 조례 제정의 실익과 효과성에 대해서는 면밀한 검토가 필요할 것으로 사료됨.
- 한편, 전·월세종합지원센터의 설치 및 운영과 관련하여 제정안에 따라 법률·금융·주거지원 등 상담 사업, 피해예방 및 홍보사업에 대한 예산 지원 근거를 마련하는 것은 타당하다고 사료되는 바, 한시조례의 종료 후에도 지속적인 사업추진을 위해 부칙에 관련 근거를 마련할 필요가 있다고 판단됨.

입 법 조 사 관 한승윤	02-2180-8207
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

[붙임1] 관련법령(p.26)

[붙임2] 전세사기특별법 지원대책(p.31)

[붙임3] 서울시 깡통전세 종합대책 세부과제(p.34)

**■ 민법**

**제618조(임대차의 의의)** 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

**■ 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법**

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “주택”이란 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물(공부상 주거용 건물이 아니더라도 임대차계약 체결 당시 임대차목적물의 구조와 실질이 주거용 건물이고 임차인의 실제 용도가 주거용인 경우를 포함한다)을 말한다.
2. “임대인등”이란 임대인 또는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
  - 가. 임대인의 대리인, 그 밖에 임대인을 위하여 주택의 임대에 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 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 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 임차인(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)
  - 다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)

5. “전세사기피해주택”이란 전세사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)을 말한다.

**제3조(전세사기피해자의 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 임대차계약증서의 확정일자(이하 “확정일자”라 한다)를 갖춘 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 범위에서 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 해당하여 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 다수의 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」 제8조제1항에 따른 보증금 중 일정액에 해당하는 경우

3. 임차인이 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권 행사를 통하여 보증금 전액을 자력으로 회수할 수 있다고 판단되는 경우

**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

**제12조(임차인의 신청)** ① 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정을 받으려는 임차인은 국토교통부장관에게 신청하여야 한다.

② 그 밖에 전세사기피해자등 결정의 신청 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

**제13조(피해사실의 조사)** ① 국토교통부장관은 제12조제1항에 따른 신청이 있는 경우 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정 등을 위하여 임차주택의 가격 및 실태, 임차주택의 권리관계, 임대인의 채무 등 필요한 정보나 자료를 조사할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항의 조사를 수행하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다.

1. 임차인, 임대인등, 이해관계인 및 참고인에 대한 진술서 제출 요구
2. 임차인, 임대인등, 이해관계인 및 참고인에 대한 관련 자료 제출 요구

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 국가기관, 공공기관, 금융기관 등에 대하여 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. 주택 매각 절차의 현황 및 권리관계: 법원, 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」 제6조에 따라 설립된 한국자산관리공사(이하 “한국자산관리공사” 라 한다)
2. 임대인이 보유한 주택 등의 소유 현황: 법원, 국토교통부(제29조제1항에 따라 국토교통부장관의 권한을 위임받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사가 자료 또는 정보의 제공을 요청하는 경우에 한정한다. 이하 이 항에서 같다)
3. 임대인이 임대한 주택에 대한 「주택임대차보호법」 제3조의6제3항 및 제6항에 따른 확정일자 정보: 국토교통부
4. 임대인등의 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 및 제3조의2에 따른 부동산 거

래, 해제등 신고 내역: 국토교통부

5. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2 및 제6조의3에 따른 주택 임대차계약의 신고 내역, 변경 및 해제 신고 내역: 국토교통부

6. 임대인의 미지급 임금 등의 사항: 「산업재해보상보험법」에 따른 근로복지공단

7. 임대인에게 부과되거나 납부의무가 발생한 국세 및 지방세의 부과·징수·납부에 관한 사항: 국세청, 지방자치단체, 행정안전부

8. 임대인의 산업재해보상보험료, 고용보험료, 국민연금보험료, 국민건강보험료 등의 부과·징수·납부에 관한 사항: 「산업재해보상보험법」에 따른 근로복지공단, 「국민연금법」에 따른 국민연금공단, 「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험공단

9. 금융기관 등의 보전처분, 압류, 저당권 등 담보권의 설정 관련 권리관계: 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」에 따른 금융기관, 「예금자보호법」에 따른 부보금융회사 및 예금보험공사, 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 금융회사등 및 한국자산관리공사, 「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률」에 따른 대부업자·대부중개업자 및 그 밖의 대통령령으로 정하는 법률에 따라 금융업무 등을 하는 기관

10. 임대인등에 대한 수사 개시 여부 및 피해자 현황: 검찰청, 경찰청

11. 임차인 및 임대인의 전세보증금반환보증 등 가입 여부: 「주택도시보증법」 제16조에 따른 주택도시보증공사(이하 “주택도시보증공사”라 한다), 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사, 서울보증보험

12. 그 밖에 임차인의 임차보증금 피해조사를 위하여 필요한 국토교통부령으로 정하는 자료 및 정보: 관련 국가기관, 공공기관, 금융기관 등

④ 제3항에 따라 제공되는 자료 또는 정보에 대하여는 사용료와 수수료 등을 면제한다.

⑤ 국토교통부장관은 제12조제1항에 따른 신청을 받은 날부터 30일 이내에 제1항에 따른 조사를 마쳐야 한다.

⑥ 그 밖에 피해사실의 조사 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

#### <부칙>

**제1조(시행일)** 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제10조, 제23조 및 제24조는 공포 후 1개월이 경과한 날부터 시행한다.

**제2조(유효기간)** 이 법은 시행 후 2년이 경과하는 날까지 효력을 가진다.

**제3조(적용례)** 제3조제1항 각 호 외의 부분 단서는 이 법 시행일부부터 소급하여 2년이 되는 날 이후부터 이 법 시행일 이전까지 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에 한정하여 적용한다.

**제4조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치)** 이 법의 유효기간 만료 전에 전세사기피해자등으로 결정된 사람과 제12조에 따른 전세사기피해자등 신청을 한 사람에 대해서는 이 법의 유효기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용한다.

**제5조(존속기간)** ① 위원회는 이 법의 유효기간 만료일 이후에도 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관한 심의 등을 위하여 이 법의 유효기간 만료일 이후 6개월간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간을 연장할 수 있다.

② 지원단은 위원회의 잔존사무를 처리하기 위하여 위원회 활동종료 후 6개월간 존속하며, 필요하다고 인정되는 경우 3개월의 범위에서 그 존속기간을 연장할 수 있다.

## 1. 경·공매 절차 지원

### ① 경·공매 유예·정지

- 거주 주택의 경·공매 유예·정지를 신청하는 경우 관계기관에서 조치

\* (경매) 관할 지방법원 (공매) 관할 세무서장(국세), 지방자치단체(지방세)

### ② 경·공매 대행 지원 서비스

- 경·공매 절차 지원을 희망하는 전세사기피해자에게 법률상담·경매대행 등 원스톱 서비스 제공
  - 피해자가 HUG에 신청하면 HUG에서 법무사 등 전문가와 연계하여 경공매 절차를 대행하고, 그 수수료도 70% 지원

### ③ 경·공매 우선매수권 부여

- 피해 임차인이 거주중인 주택이 경·공매될 경우, 피해 임차인에게 우선매수할 수 있는 권한 부여

### ④ 기존 임차주택을 공공임대로 제공

- 전세사기피해자가 우선매수권을 공공주택사업자에게 양도하는 경우 LH 등 공공주택사업자가 낙찰받은 후 공공임대로 공급

### ⑤ 조세채권 안분

- 임대인의 전체 세금채납액을 개별 주택별로 안분하고, 주택 경매 시 조세당국은 해당 주택의 세금 채납액만 분리 환수, 피해자의 원활한 경·공매 지원

## 2. 신용 회복 지원

- 전세사기 피해자의 신용 불이익 방지를 위해 **미상환금 분할상환 및 신용 정보 등록 유예 지원**
- 기존 전세대출 미상환금을 **최장 20년** 간 분할상환 가능하고, 그 기간 동안에는 **신용정보 등록을 유예**할 수 있는 근거규정 마련
- 이를 통해 전세사기 피해자는 **신규 구입·전세자금 대출 가능**  
(기존에는 연체정보 등록으로 신규 대출 불가)

## 3. 금융 지원

### ① 최우선변제금 무이자 전세대출

- 선순위 근저당이 있거나, 갱신 계약으로 인해 **최우선변제금**을 지급받을 수 없는 피해자들을 대상으로 **경·공매 완료 시점의 최우선변제금 수준**을 **최장 10년** 간 **무이자**로 대출(이 경우 소득·자산 요건도 미고려)

### ② 구입·전세자금 지원

- 전세사기피해자가 **거주주택을 경락받거나 신규주택을 구입**하는 경우 **주택구입자금 대출**

요건	디딤돌 대출 內 전용상품	특례보증자리론 금리 등 우대
소득/한도	7천만원 이하 / 4억원	제한 없음 / 5억원
금리	<b>소득별 1.85~2.70%</b>	<b>3.65~3.95%</b> (우대형 기준)
만기	최장 30년	최장 50년
거치기간	<b>현행 최대 1년 → 최대 3년</b>	<b>현행 없음 → 최대 3년</b>

- 아울러, 새로운 전셋집으로 이주하거나 기존 시중은행 전세자금대출을 **대환**하는 경우에도 저리의 전세대출 지원(금리 : 1.2~2.1%, 대출한도 : 2.4억원)

#### 4. 긴급 복지 지원

- 전세사기피해자도 ‘위기상황’으로 인정하여 생계가 어려워진 가구에게 하여 긴급 생계비·의료비 등을 지원

< 긴급복지지원(4인 가구 기준, '23년)>

	생계지원	의료지원	주거지원	교육지원
원/월	162만원 (최대 6개월)	1회 300만원 이내	월 66만원 (최대 12개월)	고등 21만원(분기별) (최대 4분기)

**붙임3**

**서울시 강통전세 종합대책 세부과제** - 출처: 행정2부시장 방침('23.1.)

유형	구분	세부과제
1. 피해자 지원	금융 지원	❶ 신혼부부·청년 임차보증금 이차지원 확대 <b>확대</b> ❷ 전세사기 피해자 긴급보증을 위한 시행령 개정 건의 <b>신규</b>
	법률 지원	❸ (가칭) 서울시 전·월세 종합지원 센터 <b>신규</b>
2. 피해자 예방	정보 제공	❶ 자치구별/주택유형별 전세가율 민간앱 공개 <b>확대</b> ❷ 전월세 안심계약 서비스 확대 및 예방교육 <b>확대</b>
	피해 예방	❸ 임차보증금 이차지원사업 보증보험 가입지원 <b>신규</b> ❹ 신축빌라 예상 분양가격 신고제도 신설 <b>신규</b>
3. 악성 임대인 대응	의심주택 관리	❶ 임대차 이상거래 분석 및 악성 임대인 의심주택 모니터링 <b>신규</b>
	단속 및 처벌강화	❷ 전세사기 가담 불법 중개행위 집중 단속 관리 <b>확대</b> ❸ 주택임대관리업자 책임 강화 <b>신규</b>