

# 서울특별시 주거 기본 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	1028
----------	------

2023. 09. 11.  
주택공간위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2023. 8. 14. 최재란 의원 발의 (2023. 8. 21. 회부)

## 2. 제안이유

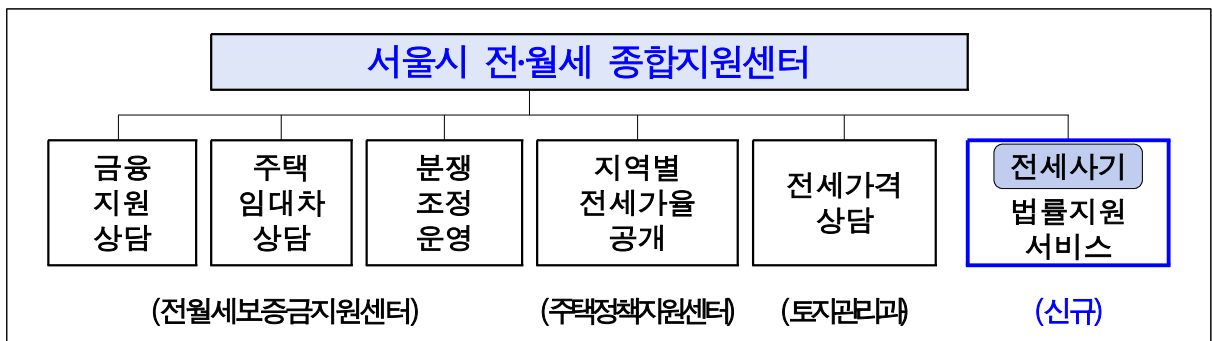
- 최근 사회적 이슈로 떠오른 전세사기 피해자 지원 및 예방을 위하여 서울시는 ‘전·월세종합지원센터’를 확대 및 개편하여 운영하고 있으며, 임차인 보호 등을 위해 주택임대차·금융지원, 전세가격 상담, 전세사기 법률지원서비스 등을 적극적으로 제공하고 있음.
- 그러나 전·월세종합지원센터 설치 및 운영에 대한 법적근거가 미비하므로, 관련 조례에 근거를 두어 해당 센터의 지속적이고 안정적인 운영을 도모하고자 함.

## 3. 주요내용

- 가. 시장이 전·월세종합지원센터를 설치·운영할 수 있는 규정을 신설함(안 제25조제1항)
- 나. 전·월세종합지원센터의 사무를 규정함(안 제25조제2항)

#### 4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 개정조례안은 주택임대차 관련 분쟁을 조정하고 임차인 보호 및 전세사기 피해예방 등을 위한 정책을 수행하기 위하여 전·월세 종합지원센터를 설치 및 운영할 수 있는 근거를 조례에 마련하려는 것으로 2023년 8월 14일 최재란 의원이 발의하여 우리위원회에 회부된 사안임.
- 현재 서울시는 지난 1월 발표한 ‘서울시 강통전세(전세사기) 종합대책’<sup>1)</sup>에 따라 주택임대차 상담뿐만 아니라 전세사기 피해자 지원 서비스 제공을 위해 ‘전·월세 종합지원센터’의 기능을 확대·운영중에 있음.



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 (전세피해지원팀)	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

1) 행정2부시장 방침

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

※ 붙임2. 서울시 강통전세 종합대책 세부과제 참고

- 이는 지난 3월 서울시 전월세 종합지원센터 운영계획<sup>2)</sup>에 따라, 기존에 운영하고 있던 전·월세보증금지원센터를 확대·개편한 것으로 현재 전·월세 종합지원센터는 분쟁조정위 운영, 금융지원 및 임대차 상담업무에 더하여 전세가격 상담(토지관리과), 전문법률지원서비스(법률지원담당관) 업무를 포함, 대시민 원스톱 서비스를 제공하고 있으나 그동안 설치 및 운영에 대한 근거법령은 미비했던 것으로 확인됨. (붙임1. 서울시 전·월세 종합지원센터 운영실적 참고) (붙임3. 서울시 전·월세 종합지원센터 업무분장 참고)
- 안 제25조제2항은 전·월세 종합지원센터의 사무를 여섯 가지로 규정하고 있는데, 현재 센터가 개정안에 규정된 사무를 이미 수행하고 있다는 점에서 특이사항은 없겠음.

**< 전·월세 종합지원센터 주요업무 >**

주요사무	내용	비고
분쟁조정위원회 운영	주택임대차 관련 분쟁조정 및 위원회 운영	안 제1호
금융지원 상담	전세자금 대출관련 금융 전반의 안내 및 상담실시	안 제2호 안 제3호 안 제4호 안 제5호
임대차 상담	주택임대차 계약부터 만기까지 모든 상담 실시	
전세가격 상담	임차주택에 대한 감정평가사의 전세가 적정성 검증	
지역별 전세가율 상담	전·월세 실거래 데이터 기반, 지역별 전세가율 공개	안 제2호
전세사기 법률지원서비스	전세사기 피해자 무료 법률상담, 전세보증금 반환소송(경매·집행) 등 후속조치를 위한 법률안내서비스 운영	

- 종합하면, 이 개정조례안은 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 주거안정

<sup>2)</sup> 주택정책과-4147('23.3.7.)

을 도모하기 위한 것으로 이해되며,

- 법률·금융·주거지원 등 상담 사업, 전세사기 피해예방 사업을 수행하는 전·월세 종합지원센터의 설치·운영근거를 주거 기본 조례에 마련하는 것은 필요하다고 사료됨.
- 참고로, 2023년 5월 30일 이병도 의원이 발의(의안번호 849)한 「서울특별시 주택임차인 보호와 피해예방을 위한 조례안」, 같은 해 8월 14일 주택공간위원회 최진혁 의원 외 12인이 공동발의(의안번호 1060)한 「서울특별시 전세피해 주택임차인 지원에 관한 조례안」 에도 전·월세 종합지원센터의 설치·운영에 관한 사항이 규정되어 있으므로 조례안 심사 시 이와 연계하여 조정될 필요가 있겠음.

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

[붙임1] 서울시 전·월세 종합지원센터 운영실적(2021~2023.7.)(p.5)

[붙임2] 서울시 깡통전세 종합대책 세부과제(p.6)

[붙임3] 서울시 전·월세 종합지원센터 업무분장(p.7)

■ 전체 상담실적

(단위: 건)

구분	계	대출 상담	임대차 상담	법률 상담	분쟁조정 상담
계	114,508	26,381	73,673	5,597	8,857
2023년 1~7월	26,690	6,215	14,834	3,827	1,814
2022년	40,144	11,853	23,974	671	3,646
2021년	47,674	8,313	34,865	1,099	3,397

■ 분쟁조정 실적

(단위: 회/건)

구분	신청	조정 결과(위원회 개최)			각하			분쟁조정 (A+B)
		계(A)	성립	불성립	계	유선(구두) 조정(B)	각하	
계	247	91	57	34	156	69	87	160
2023년 1~7월	64	20	11	9	44	17	27	37
2022년	114	40	27	13	74	30	44	70
2021년	69	31	19	12	38	22	16	53

■ 전세사기 등 관련 상담실적

구분	상담건수('23.2.1. ~ 8.13.)			
	소계	방문	전화	온라인
합 계	6,739	1,208	5,094	437
법률 상담	1,289	436	837	16
등기·경매 상담	1,009	269	740	0
임대차계약/중개사	2,108	90	2,018	0
전세가격 상담	421	0	0	421
전세피해 상담	1,612	113	1,499	0
전세피해확인서 접수	6	6	0	0
특별법 피해자 신청 접수	294	294	0	0

※ 전세사기 관련 분야에 한한 것이며 외부 전문인력(변호사, 법무사, 공인중개사)의 상담실적도 포함됨

**붙임2**

**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>

**붙임3**

**서울시 전·월세 종합지원센터 업무분장**

구분		업무내용	담당자
서울시 전·월세 종합 지원센터	[기존] 분쟁조정위 운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 주택임대차 분쟁조정위원회 조정회의 운영(심사관)</li> <li>- 분쟁조정위원회 안건 조사·분석, 검토보고서 작성 등</li> <li>▶ 주택임대차 관련 상담 및 법률지원, 민원 답변 처리</li> <li>▶ 전·월세 관련 법령 및 조례 제·개정 지원</li> <li>▶ 센터 실적 등 통계관리(월별 보고) 및 민원 분석 등</li> </ul>	시간선택제 2명
	[기존] 금융지원 상담	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 이사시기 불일치 전월세보증금 대출실행 지원</li> <li>▶ 신혼부부 임차보증금 지원사업 상담 및 신청서 심사</li> <li>▶ 계약갱신요구권 만료자 대상 임차보증금 지원사업 상담 등</li> </ul>	시간선택제 3명
	[기존] 임대차 상담	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 주택임대차 관련 일반상담 및 민원 응대</li> <li>- 임대차 관련 법률 제·개정사항, 주요상담사례 등 안내</li> <li>- 정부 및 서울시 임대차 지원정책 관련 정보제공</li> <li>▶ 센터 주요업무 및 민원발생 내용분석 지원</li> <li>▶ 자치구별 전세가율 등 전월세정보몽땅 관련내용 안내</li> </ul>	시간선택제 2명 공무직 2명
	[통합] 전세가격 상담 (토지관리과)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 임차예정주택 적정 전세가격 대면상담, 신청접수 운영</li> <li>▶ 부동산중개업 관련 서울시 지도·점검사항 안내</li> <li>▶ 전세피해 관련 공인중개사 불법행위 등 신고·접수 등</li> </ul>	토지관리과 직원 1인
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 전세피해 관련 임대차 계약내용(특약 등) 검토</li> <li>▶ 대항력, 우선변제권, 최우선 변제금액 등 임대차 관련 문의</li> <li>▶ 임대차 표준계약서 활용, 중개사 설명의무 등 안내</li> </ul>	공인중개사 2인
	[신규] 전문법률 지원서비스 (법률지원 담당관)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 전세피해 관련 보증금 반환소송 절차·방법 등 안내</li> <li>▶ 보증금 미반환 관련 임차인 손해배상 청구 상담</li> <li>▶ 전세사기 관련 민·형사상 소송가능여부 등 문의</li> </ul>	마을변호사 1인
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 보증금 반환소송 전 지급명령신청제도 안내</li> <li>▶ 임차권등기명령 등 등기 관련 법령·제도 상담</li> <li>▶ 전세피해 관련 임차주택 경매·공매 등 절차 문의</li> </ul>	마을법무사 1인