

서울특별시 청년주거 기본 조례 일부개정조례안 심 사 보 고

의 안 번 호	714
------------	-----

2023. 04. 27.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2023. 4. 26. 김규남 의원 외 28명 공동발의
- 회부일자: 2023. 4. 26.
- 상정 및 의결일자
 - 제318회 임시회 제3차 주택공간위원회 (2023. 4. 27. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (김규남 의원)

1. 제안이유

- 최근 사회적 약자인 청년층을 상대로 한 이른바 전세 사기가 기승을 부리면서 고통을 겪는 청년층이 크게 늘고 있으며, 이러한 범죄 행위의 원인 중 하나로 부동산 임대차 시장에서의 임대인과 임차인 간의 정보의 비대칭성이 지적되고 있음.
- 이에 실거주 목적의 청년 임차인의 신청이 있을 경우, 주거 관련 정보를 사전에 제공함으로써 임차권 보호와 전세사기 피해를 최소화하고 청년층의 주거 안정에 기여하고자 함.

2. 주요내용

가. 청년들의 안정적인 주거 임차를 위하여 주택계약 관련 정보를 제공할 수 있도록 규정함.(안 제7조의2 신설)

Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

○ 이 개정조례안은 최근 20~30대 청년 및 신혼부부를 중심으로 전세사기 피해가 급증하면서 사회적 문제로 대두됨에 따라 이들을 대상으로 전세사기 피해를 예방하고 임차인의 권리보호를 위해 ▲청년이 주택을 임차할 목적으로 임대차 정보를 신청할 때 시장이 지원할 수 있는 사항을 명시하고, ▲변호사·법무사·공인중개사 등 자문위원 활용 및 ▲주거지원 유관기관 연계·협력사항을 규정하려는 것으로, 2023년 4월 26일 김규남 의원이 발의하여 우리위원회에 회부된 사안임.

개정안

< 신 설 >

제7조의2(청년주거 임대차 정보제공 등 지원)

- ① 시장은 주거용 목적으로 서울특별시 소재 주택을 임차하려는 청년이 임대차 정보를 신청할 경우, 청년의 임대차계약을 지원하기 위하여 다음 각 호의 사항을 지원할 수 있다.
 1. 임대차계약 관련 법률상담
 2. 임차료의 적정성 등 일반상담
 3. 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제시 의무사항 안내
 4. 안전한 임대차계약을 위한 홍보 및 피해 예방교육
 5. 그 밖에 임차인 보호를 위해 필요한 사항 등
- ② 시장은 사업의 원활한 추진을 위해 변호사, 법무사, 공인중개사 등으로 구성된 자문위원을 활용할 수 있다.
- ③ 시장은 임대차 정보제공 등 지원을 위해 필요한 경우, 주거지원 관련 유관기관과 연계·협력할 수 있다.

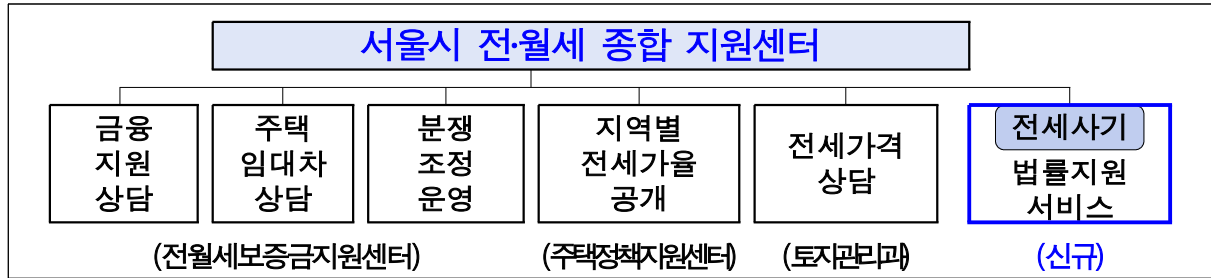
○ 먼저 발의 배경을 살펴보면, 이 개정안은 최근 부동산 가격 하락으로 인한 소위 깡통전세의 등장과 전세사기로 인해 임차인이 보증금을 회수하지 못하는 피해 사례가 확산되는 가운데, 전세사기 피해자 중 2030세대가 많은 비율을 차지함에 따라 사회경험이 적은 청년층의 전세사기 피해를 예방하고자 서울시 차원의 정책적 대안을 마련하려는 것으로 이해됨(검토 보고서 붙임2. 참조).

- 참고로, 서울시는 지난 1월, ‘서울시 깡통전세(전세사기) 종합대책’¹⁾에서 피해자 지원, 피해자 예방, 악성임대인 대응 이상 3가지 분야를 나누어 10가지 세부과제를 수립한 바 있으며(검토보고서 붙임3. 깡통전세 종합대책 세부과제), 기존에 각각 운영해 오던 전월세보증금지원센터, 주택정책지원센터, 전세가격 상담센터를 지난 3월에 ‘전·월세종합지원센터’로 확대·개편하여 전세사기 피해자 지원 등 법률지원서비스뿐만 아니라 주택임대차 상담 등을 운영하고 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 (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

1) 행정2부시장 방침

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



- 신설되는 안 제7조의2제1항은 청년이 주택을 임차하기 위하여 임대차 정보를 신청할 때, 시장이 지원할 수 있는 사항으로 크게 4가지를 명시하였는데,
- 이 중 ▲‘임대차계약 관련 법률상담’(주택정책과 주택금융지원팀-舊 전월세보증금 지원센터, 법률지원담당관-(신규)전문법률지원서비스)과, ▲‘임차료의 적정성 등 일반상담(토지관리과 부동산관리팀-舊 전세가격 상담센터)’을 지원하는 사항은 현재 전·월세종합지원센터의 주요업무로서 센터 내 파견된 변호사, 법무사, 공인중개사 등 전문인력과 관련부서 공무원이 청년을 포함한 전세사기 피해자를 위해 상담업무를 수행하고 있는 점을 고려할 때(검토보고서 붙임4. 서울시 전·월세종합지원센터 업무분장), 기본 조례에 시장이 지원할 수 있는 업무에 상담지원을 규정하는 것은 적정하다 사료됨.
- 참고로, 센터 인력구성을 보면 기존의 전월세보증금지원센터 직원 9명(시간선택제임기제공무원 7명, 공무원 2명), 깡통전세 및 전세사기 등 법률상담 전문 변호사, 법무사 각 1명, 임대차·전세가격상담 전문 공인중개사 2명(토지관리과 공무원 1명 파견 별도)으로 편성되어 있어 향후 상담실적이나 정책적 여건에 따라 전문인력을 증원하는 방안을 검토할 필요가 있겠음.
- 깡통전세 피해를 예방하기 위하여 ▲‘임대인의 정보 제시 의무사항 안내’에 관한 규정이 지난 4월 18일 개정된 「주택임대차보호법」에 신설

되었는데²⁾, 해당 조문은 임대차계약을 체결할 때 임대인이 임차인에게 제시해야하는 사항을 정한 것으로 이러한 법령개정사항이나 임대차 관련 정보를 청년 등 임차인이 숙지하는 것은 현실적으로 어려우므로 관련정보 제공 업무는 ▲‘안전한 임대차계약을 위한 홍보 및 피해 예방교육’과 연계하여 주거안심종합센터에서도 수행가능할 것으로 판단됨.

- 특히 25개 자치구에 설치된 지역별 주거안심종합센터까지 확대·운영할 경우 청년 등 지역주민의 접근성 향상과 전세피해 예방에 기여할 수 있을 것으로 판단되는 바, 이를 시장이 지원할 수 있는 업무의 하나로 규정하는 것은 타당하다 사료됨.

〈전월세 안심계약 서비스 확대 및 예방교육실시(안)〉

구분	주거안심 종합센터	서울시 전·월세 종합지원센터	
내용	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 맞춤형 주거복지서비스 제공 (취약계층 상담, 발굴, 지원) ▶ 전월세 안심계약 서비스 (주거지탐색, 정책안내, 계약동향) 	(기존) <ul style="list-style-type: none"> ▶ 임대차 상담 ▶ 융자지원 ▶ 분쟁조정 	(신규) <ul style="list-style-type: none"> ▶ 전세가격상담 ▶ 전문법률 지원서비스

※출처: 서울시 강통전세(전세사기) 종합대책('23.1.10.)

- 안 제7조의2제2항은 제1항의 사업을 위하여 변호사, 법무사, 공인중개사 등으로 구성된 자문위원을 활용할 수 있게 하려는 것으로, 기존에 서울시 변호사, 법무사 등의 전문인력(법률지원담당관), 공인중개사(토지관리

2) 「주택임대차보호법」 제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) 임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 임차인에게 제시하여야 한다.

1. 제3조의6제3항에 따른 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 제3조의6제4항에 따라 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.
2. 「국세징수법」 제108조에 따른 납세증명서 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 「국세징수법」 제109조제1항에 따른 미납국세와 체납액의 열람 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 미납지방세의 열람에 각각 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.

[본조신설 2023. 4. 18.]

과) 등을 활용할 수 있을 것으로 보이나, 별도로 자문위원회 인력풀을 구성하여 운영하는 것도 검토가능하다 사료됨.

○ 안 제7조의2제3항은 서울시가 주거지원 유관기관과 연계·협력할 수 있게 함으로써 청년층을 위한 맞춤형 임대차 정보제공에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

○ 종합하면, 최근 범정부차원에서 시행중인 '전세사기 예방 및 피해 지원 대책(검토보고서 붙임2. 참조)'과 같은 맥락에서 발의된 이 개정안은 부동산 거래 경험과 경제력이 부족한 청년 임차인의 보호를 위한 법률상담지원, 홍보 및 예방교육을 가능케한다는 점에서 이들의 주거안정과 재산권 보호에 기여할 수 있을 것으로 판단되는 바 개정은 타당하고 시의적절하다 판단됨.

※ 이 개정조례안은 김태수 의원이 발의한 의안번호 제713호 「서울특별시 주거 기본 조례 일부개정조례안」 과 연계하여 심사할 필요가 있겠음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 청년주거 기본 조례 일부개정조례안

서울특별시 청년주거 기본 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조의2를 다음과 같이 신설한다.

제7조의2(청년주거 임대차 정보제공 등 지원) ① 시장은 주거용 목적으로 서울특별시 소재 주택을 임차하려는 청년이 임대차 정보를 신청할 경우, 청년의 임대차계약을 지원하기 위하여 다음 각 호의 사항을 지원할 수 있다.

1. 임대차계약 관련 법률상담
2. 임차료의 적정성 등 일반상담
3. 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제시 의무사항 안내
4. 안전한 임대차계약을 위한 홍보 및 피해 예방교육
5. 그 밖에 임차인 보호를 위해 필요한 사항 등

② 시장은 사업의 원활한 추진을 위해 변호사, 법무사, 공인중개사 등으로 구성된 자문위원을 활용할 수 있다.

③ 시장은 임대차 정보제공 등 지원을 위해 필요한 경우, 주거지원 관련 유관기관과 연계·협력할 수 있다.

제8조 제목 외의 부분을 제1항으로 한다.

제9조 중 “제7조”를 “제7조 및 제7조의2제1항”으로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>제7조의2(청년주거 임대차 정보제공 등 지원) ① 시장은 주거용 목적으로 서울특별시 소재 주택을 임차하려는 청년이 임대차 정보를 신청할 경우, 청년의 임대차계약을 지원하기 위하여 다음 각 호의 사항을 지원할 수 있다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 임대차계약 관련 법률상담</u> <u>2. 임차료의 적정성 등 일반상담</u> <u>3. 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제시 의무사항 안내</u> <u>4. 안전한 임대차계약을 위한 홍보 및 피해 예방교육</u> <u>5. 그 밖에 임차인 보호를 위해 필요한 사항 등</u> <p><u>② 시장은 사업의 원활한 추진을 위해 변호사, 법무사, 공인중개사 등으로 구성된 자문위원을 활용할 수 있다.</u></p> <p><u>③ 시장은 임대차 정보제공 등 지원을 위해 필요한 경우, 주거지원 관련 유관기관과 연계·협</u></p>

<p>제8조(청년주거실태조사) (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p>제9조(행정적·재정적 지원) 시장은 <u>제7조</u>에서 정한 사업을 추진하거나 청년 주거복지 수준의 향상에 직접 기여하는 단체 또는 기관 등에 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.</p>	<p><u>력할 수 있다.</u></p> <p>제8조(청년주거실태조사) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제9조(행정적·재정적 지원) --- --- <u>제7조 및 제7조의2제1항</u> --- ----- ----- ----- -----.</p>
--	--