

서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례
일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	3123
------------	------

2025. 9. 3.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2025. 8. 26. 최호정 의원 발의(2025. 8. 26. 회부)

2. 제안이유

- 최근 청년안심주택에서 임대보증금 미반환 문제가 발생하여 임차인들의 주거 불안이 심각한 상황이나 법적 지원 대상에 해당하지 않아 제도적 공백이 발생하고 있음.
- 이에 공공지원민간임대주택에 해당하는 청년안심주택의 임차인이 임대보증금을 반환받지 못하여 피해가 발생한 경우 시장이 임차인을 보호할 수 있도록 하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 시장이 안심주택 중 공공지원민간임대주택의 임차인이 임대보증금을 반환받지 못하는 경우 예산의 범위에서 법률·금융·주거지원 상담, 긴급임시주거 지원 및 이주비, 미반환 임대보증금에 대한 융자 등을 지원할 수

있도록 규정함(안 제16조의2).

3. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 안심주택¹⁾ 내 공공지원민간임대주택의 임차인이 임대차 계약 종료 후 보증금을 반환받지 못한 경우, 시장이 해당 임차인에게 ▲ 법률·금융 상담, ▲ 긴급임시주거 및 이주비 지원, ▲ 미반환 임대보증금에 대한 융자 지원 등을 할 수 있도록 제도적 기반을 마련하려는 것임(안 제 16조의2 신설).

현행	개정안
<신 설>	제16조의2(임차인 보호) ① 시장은 안심 주택 중 공공지원민간임대주택의 임차 인이 임대차계약의 종료 후에도 임대 보증금을 반환받지 못한 경우 임차인 을 보호하기 위해 다음 각 호의 사업 을 예산의 범위에서 지원할 수 있다. 1. 법률·금융·주거지원 상담 및 유 관기관 연계 2. 긴급임시주거 지원 및 이주비 지원 3. 미반환 임대보증금에 대한 융자 지원 4. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 시장 이 필요하다고 인정하는 사업 ② 제1항에 따른 지원 범위와 절차, 방 법 등 필요한 사항은 시장이 별도로 정한다.

- 최근 송파구 잠실동²⁾ 및 동작구 사당동³⁾ 등 일부 안심주택 사업장에서

1) 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제7호에 따른 안심주택을 말함.

2) 「‘근심주택’된 서울 청년 ‘안심주택’...1200명 보증금 묶여」(동아일보, 2025.8.24.)

3) 「“공공임대라 안심했는데 날벼락” 서울시 청년안심주택 잇달아 가압류」(헤럴드경제, 2025.8.14.)

임차인 보증금 미반환 사태가 발생하고 있는 상황⁴⁾으로, 임대차계약 종료 이후를 대비하여 임차인 보호를 위한 서울시 차원의 수단을 마련하기 위한 취지로 이해됨.

- 서울시는 8월 20일 개최된 기자회견⁵⁾에서, 보증금반환 보증보험이 가입되지 않아 보증금 미반환이 우려되는 안심주택 사업장 4개소의 현황과, 거주하고 있는 임차인에 대해 임차 보증금 반환채권의 순위에 따른 지원 대책을 발표하였음.

<보증보험 미가입 안심주택 사업장 현황>

(출처: 서울시 청년안심주택 임차인 보호대책 발표자료)

보증금 미반환 우려 사업장 (4개소, 실제 거주 287호)

잠실동 사업장(134호) 모집공고 '23.6월	사당동 사업장 (85호) 모집공고 '24.7월
권리 우선순위 현황 ① 선순위(임차인) : 120호 (202억원) ② 근저당(대주단) : 407억원 ③ 후순위(임차인) : 14호 (26억원)	권리 우선순위 현황 ① 근저당(대주단) : 499.5억원 ② 후순위(임차인) : 85호 (104억원) ③ 가압류(개인) : 20.8억원
구의동 사업장 (55호) 모집공고 '19.9월	쌍문동 사업장 (13호) 모집공고 '22.5월
권리 우선순위 현황 ① 근저당(대주단) : 84.7억원 ② 후순위(임차인) : 55호 (26.6억원)	권리 우선순위 현황 ① 선순위(임차인) : 13호 (7.1억원) ② 근저당(대주단) : 407억원 ③ 가압류(개인) : 51.7억원

- 4) 송파구 잠실동 청년안심주택은 사업주의 공사비 미납으로 인한 시공사의 강제경매 진행으로 임차인들의 지속적인 거주여부가 불확실한 상황에 놓이게 되고, 일부 임차인은 대항력을 확보했음에도 시공사 및 해당 물건의 근저당권자보다 후순위 권리를 확보함에 따라 보증금 반환여부도 불투명한 실정임. 동작구 사당동 청년안심주택은 사업자 중 일부의 다른 사업장에서 발생한 채무를 원인으로 한 가압류로 인해 잠실동 사례와 같이 임차인들의 지속적인 거주가 불안정한 실정임. 더욱이 모든 입주자가 대항력을 확보한 시점이 대주단과 시공사의 근저당 설정 시기보다 늦어 보증금 회수가 어려울 것으로 우려됨.
- 5) 「청년안심주택 보증금 폐일라...서울시, 피해구제·방지책 마련(종합)」 (연합뉴스, 2025.8.20.)

- 세부적으로, 대주단 등의 근저당권보다 앞서 대항력⁶⁾과 우선변제권⁷⁾을 확보한 임차인(선순위자)은 경매를 통해 보증금을 회수할 가능성이 높은 것으로 보이는데, 임차인이 퇴거를 희망하여 임차보증금을 신속하게 반환 받고자 하는 경우, 서울시는 금융기관 또는 법무법인 등을 매개로, 주택진흥기금⁸⁾의 재원을 보증금으로 우선 지급하고, 향후 배당금을 환수하는 방안을 제시하였음.

<선순위권자에 해당하는 임차인 보호 대책(2개소, 133호)>

(출처: 서울시 청년안심주택 임차인 보호대책 발표자료)

☑ 선순위임차인 조치방안



- 한편, 대항력과 우선변제권 확보시기가 대주단 등의 근저당권 시기보다 늦은 후순위권자는 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

- 6) 「주택임대차보호법」 제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.
- 7) 「주택임대차보호법」 제3조의2(보증금의 회수) ② 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건과 임대차계약증서(제3조제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.
- 8) 서울특별시장은 2025.6. 오스트리아 빈 출장 이후, 서울시 주택공급 및 주거복지 확대를 위해 ‘주택진흥기금’ 설치를 추진하겠다고 밝혔으며, 그 후속조치로 기금 설치를 위한 「서울특별시 주택진흥기금 설치 및 운용에 관한 조례안」(의안번호 3041)이 제출되었음.

(이하 ‘전세사기피해자법’)에 따라 전세사기피해자로 인정받은 후, 공공주택 사업자인 서울주택도시개발공사(SH)가 해당 주택을 매입⁹⁾하여 이를 피해자에게 우선공급하거나, 보증금을 지급하는 방안을 추진할 예정임.

<후순위권자에 해당하는 임차인 보호 대책(3개소, 154호)>

(출처: 서울시 청년안심주택 임차인 보호대책 발표자료)

☑ 후순위임차인 조치방안

전세사기피해 인정 지원 「전세사기특별법」에 따른 피해자 인정 등 관련 절차 및 제도 지원

전세사기 피해자로 신청한 사건이 없는것으로 보임

→ 전세사기 피해자 지정 신청을 할 수 있도록 법률지원

→ 신청 후 2개월 내 지정 신청

전세사기 피해자 인정 조건

1. 대항력(주택인도, 전입신고) 및 확정일자를 갖춘 경우
2. 임대보증금 7억원 이하
3. 다수의 임차인 피해가 예상되는 경우
4. 임대인이 보증금 반환 의사가 없는 것으로 인정되는 경우

피해자 주택 매입

공공주택사업자(SH) 피해주택 매입하여 피해자 우선 공급 및 보증금 지원



※ 사회주택의 경우에도 전세사기 인정 또는 보증금 미반환 사건 발생시 SH에서 해당 주택 매입 및 보증금 지급 추진

<전세피해자인정 주택 매입 예시>

감정평가액	7억	$ \begin{aligned} &\text{낙찰에 따른 임대보증금 회수} \\ &\text{낙찰금액} - \text{선순위채권} \\ &6\text{억} - 3.7\text{억} = 2.3\text{억} \end{aligned} + \begin{aligned} &\text{경매차익 반환 한도} \\ &\text{감정평가액} - \text{낙찰금액} \\ &7\text{억} - 6\text{억} = 1\text{억} \end{aligned} = 3.3\text{억} > 3\text{억} $
선순위채권	3.7억	
임대보증금	3억	
경매 낙찰금액	6억	

○ 이 개정조례안은 이러한 배경에서 임대보증금을 반환받지 못할 위기에 놓인 임차인에 대해 융자지원 등이 가능하도록 하기 위해 발의된 것으로 이해됨.

○ 세부적으로, 안 제16조의2제1항제1호와 제2호, 제4호는 「서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례」에서 규정하고 있는, 서울시가 전세사기피해자¹⁰⁾에게 지원할 수 있는 사업과 유사한 사업¹¹⁾으

9) 전세사기피해자는 공공주택사업자와 협의하여 전세사기피해주택 매입을 요청할 수 있고(전세사기피해자법 제25조제1항). 이 경우 전세사기피해자의 우선매수권이 공공주택사업자에게 양도된 것으로 간주됨(전세사기피해자법 제25조제2항)

10) 전세사기피해자법 제3조의 요건을 모두 갖춘 자로서 같은 법 제6조에 따른 전세사기피해자지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부 장관이 결정한 임차인을 말함(「서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례」 제2조제2호)

11) 이 사업들은 전세사기피해자법에 따른 ‘전세사기피해자등 지원’사업과 별개로, 해당 조례에 따라

로, 전세사기피해자 인정과 관계없이 보증금을 반환받지 못한 안심주택 임차인들에게도 필요한 조치라고 판단되는 바, 이 조례에도 명시하는 것은 가능할 것으로 사료됨.

< 「서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례」 >

제5조(전세사기피해자 지원 및 피해예방 사업) ① 시장은 전세사기피해자 지원을 위해 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

1. 법률·금융·주거지원 상담 및 유관기관 연계
 2. 공공임대주택을 활용한 긴급임시주거 지원
 3. 공공임대주택 입주 시 이주비 지원
 4. 긴급 생계비 지원
 5. 심리상담 및 의료비 지원
 6. 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 임차인이 제출해야 하는 서류에 대한 상담 및 작성 지원
 7. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사업
- ② 시장은 전세사기 등 피해예방을 위해 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.
1. 주택임대차 관련 상담
 2. 전월세 안심계약 도움 서비스
 3. 전세가율 등 전월세시장 정보제공
 4. 임대차 이상거래 및 악성임대인 의심주택 모니터링
 5. 전세사기 피해예방 교육 프로그램 운영

○ 다만, ‘미반환 임대보증금에 대한 융자 지원’(안 제16조의2제1항제3호)은 지방자치단체가 임차인에게 직접 융자하는 방식¹²⁾ 보다는 금융기관·법무법인 등 제3기관을 통한 보증금 지급방식(선순위 임차인), 또는 전세사기피해주택 매입방식(후순위 임차인) 등을 통한 지원방안을 포함할 필요가 있으므로, 이를 감안하여 조문을 수정할 필요가 있겠음.

서울시가 자체적으로 추진하고 있는 사업임.

12) 지방자치단체장의 직접 융자 또는 변제에 대하여는 추가적인 법률검토 및 관련기관 협의 등을 거쳐 가능 여부를 검토할 필요가 있음.

개정안	수정안
제16조의2(임차인 보호) ① 시장은 안심 주택 중 공공지원민간임대주택의 임차인이 임대차계약의 종료 후에도 임대보증금을 반환받지 못한 경우 임차인을 보호하기 위해 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.	제16조의2(임차인 보호) ① ----- ----- ----- ----- -----.
1. • 2. (생략)	1. • 2. (현행과 같음)
3. <u>미반환 임대보증금에 대한 융자 지원</u>	3. <u>미반환 임대보증금에 대한 융자 등의 지원</u>
4. (생략)	4. (현행과 같음)
② (생략)	② (현행과 같음)

- 종합하면, 이 개정조례안은 안심주택 사업으로 공급된 민간임대주택 임차인 중 임대보증금을 반환받지 못한 피해자를 지원하기 위한 것으로, 개정의 시의성이 인정됨.
- 다만, 집행기관은 조례의 개정·시행과는 별도로, 안심주택 사업장의 보증보험 가입 등을 통해 계약 만료 시점에는 보증금 반환이 차질없이 이루어질 수 있도록 시급히 대책을 마련해야 할 것으로 보이며,
 - 안심주택이 공공지원민간임대주택으로서 최소한 법정 의무임대기간(10년) 동안에는 임차인들이 안심하고 거주할 수 있도록, 제도적 정비방안을 검토할 필요가 있겠음.

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입법조사관 조윤길	02-2180-8208