

서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	1060
------------	------

2023. 09. 11.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2023. 8. 14. 최진혁 의원 외 12명 공동발의 (2023. 8. 21. 회부)

2. 제안이유

- 최근 전세사기로 인한 임차인들의 피해가 심각한 사회문제로 대두된 가운데, 전세사기피해자 지원, 피해예방 및 임차인 보호를 위한 사항을 규정하여 공정한 임대차 관계를 형성하고 시민의 주거안정과 주거복지 향상에 기여하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 전세사기피해자 지원을 위하여 시장이 임차인보호대책을 수립하고 피해 사실을 조사할 수 있는 규정을 마련함(안 제3조 및 제4조)
- 나. 전세사기피해자 지원 및 피해예방 사업을 위해 예산의 범위에서 지원할 수 있는 근거를 신설함(안 제5조)
- 다. 주택임대차 관련 분쟁을 조정하고 임차인 보호 및 전세사기 피해예방 등의 정책을 수행하기 위하여 전·월세종합지원센터를 설치·운영할 수 있는

근거를 마련함(안 제6조)

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

가. 총괄

- 이 제정조례안은 전세사기로 피해를 입은 임차인에게 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등 필요한 사항을 규정함으로써 전세사기피해자를 지원하고 임차인의 주거안정을 도모하려는 것으로 2023년 8월 14일 최진혁의원이 대표발의하여 우리위원회에 회부된 사안임.
- 이와 관련하여 2023년 6월 5일 우리위원회에 회부되어 계류중인 유사안건은 총 3건이며 현황은 아래 표와 같음.

< 유사 안건 심사현황 >

건 명	의안번호	발의자	발의일 (회부일)	회의정보	
서울특별시 전세사기 피해방지 및 주택임차인 지원 조례안	734	이소라 의원	'23.5.22. (23.6.5.)	상정 · 심사 · 보류	제319회 정례회 제4차 주택공간위원회('23.7.3.)
서울특별시 주택임차인 보호와 피해예방을 위한 조례안	849	이병도 의원	'23.5.30. (23.6.5.)	상정 · 심사 · 보류	제319회 정례회 제4차 주택공간위원회('23.7.3.)
서울특별시 전세피해 주택임차인 지원에 관한 조례안	929	김 경 의원	'23.5.30. (23.6.5.)	상정 · 심사 · 보류	제319회 정례회 제4차 주택공간위원회('23.7.3.)

- 최진혁의원안은 총 7개 조문으로 구성되어 있으며, 유사 제정안(3건)과 조문을 비교하면 다음의 표와 같음.

이소라의원안(734)	이병도의원안(849)	김경의원안(929)	최진혁의원안(1060)
제1조(목적)	제1조(목적)	제1조(목적)	제1조(목적)
제2조(정의)	제2조(적용범위)	제2조(정의)	제2조(정의)
제3조(시장의 책무)	제3조(시장의 책무)	제3조(적용범위)	제3조(임차인보호대책의 수립)
제4조(적용범위)	제4조(중개인의 책무)	제4조(시장의 책무)	제4조(피해사실의 조사)
제5조(다른 조례와의 관계)	제5조(실태조사)	제5조(실태조사)	제5조(전세사기피해자 지원 및 피해예방 사업)
제6조(지원계획의 수립)	제6조(피해예방정책의 수립)	제6조(지원계획의 수립 및 시행)	제6조(전·월세종합지원센터의 설치 및 운영)
제7조(실태조사)	제7조(임차인 보호사업)	제7조(임차인 지원사업)	제7조(협력체계 구축)
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)	< 부 칙 > (시행일)

○ 현재, 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 ‘전세사기 특별법’)이 마련되어 2023년 7월부터 시행중이며, 상위법령상 조례로 위임된 사항은 없는 것으로 파악됨. 비록 상위법령에서의 직접적인 위임근거는 존재하지 않으나 주민의 권리 제한 또는 의무 부과에 관한 사항이나 벌칙을 정하는 사항¹⁾은 아닌 것으로 사료되는 바, 법령의 범위에서 지방

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.

자치단체 조례로 제정하는 것은 가능하다고 판단됨.

- 발의 배경을 살펴보면, 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 지원방안을 모색하기 위한 것으로 이해됨.
- 이와 관련하여 국회와 정부는 지난 6월 전세사기특별법을 제정²⁾하여 전세사기로 피해를 입은 임차인에게 경·공매 절차 및 조세 징수 등에 관한 특례를 부여함으로써 전세사기피해자 지원정책을 도입하여 추진중임.

< 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
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)

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

주요 지원대책		세부내용															
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 10년간 무이자로 대출 (이 경우 소득·자산 요건도 미고려)															
	② 구입·전세자금 지원	▶ 전세사기피해자가 거주주택을 경락받거나 신규주택을 구입하는 경우주택구입자금 대출															
		요건	<table border="1"> <tr> <td>디딤돌 대출 內 전용상품</td> <td>특례보증자리론 금리 등 우대</td> </tr> <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> </table>	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
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"> <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 최대4분)</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 최대4분)				
	생계 지원	의료 지원	주거 지원	교육 지원													
원/월	162만원 (최대6개월)	1회 300만원 이내	월 66만원 (최대12개월)	고등 21만원 (분기별 최대4분)													

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

나. 주요 내용별 검토

1) 조례 제명

- 최근 제정된 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 제명을 고려할 때 「서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례안」으로 제명을 유사하게 규정하는 것은 적절하다고 사료됨.

2) 목적(안 제1조)

- 제정안의 목적은 전세사기로 피해를 입은 임차인에게 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등 필요한 사항을 규정함으로써 전세사기피해자를 지원하고 임차인의 주거안정을 도모하기 위한 것으로 이해됨.

3) 정의(안 제2조)

- 제정안에서 정의하려는 “주택”, “전세사기피해자”, “전세사기피해주택”의 용어는 각각 전세사기특별법 제2조제1호, 제3호, 제5호에 이미 규정된 사항이지만 조례상 동일하게 규정하여 상위법령과의 정합성을 확보하기 위한 것으로 파악됨.

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

1. “주택”이란 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물(공부상 주거용 건물이 아니라 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 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 확정일자 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.

4) 임차인보호대책의 수립(안 제3조)

- 전세사기특별법 제4조에서는 지방자치단체가 전세사기피해자 지원을 위하여 임차인보호대책을 수립하여야 한다고 규정하고 있는 바, 이를 반영하여 서울특별시장(이하 “시장”)의 책무를 조례상 규정하는 것은 가능할 것으로 보임.

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

5) 피해사실의 조사(안 제4조)

- 전세사기특별법 제29조는 법 제12조에 따른 신청의 접수, 법 제13조에 따른 피해사실의 조사 및 그 수행에 필요한 조치와 관련된 국토교통부 장관의 권한을 시장에게 위임하고 있는데, 이를 근거로 제정안은 시장이 전세사기 피해자등의 결정을 위해 임차주택의 가격 및 실태, 임차주택의 권리관계, 임대인의 채무 등 필요한 정보나 자료를 조사할 수 있도록 규정하였음.

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.

- 이는 상위법령에서 시장의 권한으로 위임한 사항에 대해 전세사기특별법 제29조제1항제2호를 그대로 조례에 명시하려는 것으로서, 특이사항은 없겠음.

6) 전세사기피해자 지원 및 피해예방 사업(안 제5조)

- 안 제5조는 전세사기피해자 지원 및 전세사기 등 피해예방을 위해, 임대차 관련 상담 및 정보제공, 법률상담 등의 사업에 대한 예산지원 근거를 신설하려는 것으로, 현재 서울시는 지난 1월 발표한 ‘서울시 강통전세(전세사기) 종합대책’³⁾에 따라 주택임대차 상담뿐만 아니라 전세사기 피해자 지원 서비스 제공을 위해 ‘전·월세 종합지원센터’의 기능을 확대·운영중에 있는 점을 감안하면, 제정안에서 법률·금융·주거지원 등 상담 사업, 피해예방 사업 등에 예산지원 근거를 마련하는 것은 바람직하다고 사료됨. (붙임5. 서울시 전·월세 종합지원센터 운영실적 참고)



3) 행정2부시장 방침

- 서울시 강통전세(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 (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

7) 전·월세 종합지원센터의 설치 및 운영(안 제6조)

○ 전·월세 종합지원센터는 지난 3월 ‘서울시 전월세 종합지원센터 운영계획’⁴⁾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 확인되는 바, 센터의 설치·운영근거를 서울시 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」, 최재란 의원이 발의(의안번호 1028)한 「서울특별시 주거 기본 조례 일부개정조례안」 에도

4) 주택정책과-4147('23.3.7.)

전·월세 종합지원센터의 설치·운영에 관한 사항이 규정되어 있으므로 조례안 심사 시 이와 연계하여 검토할 필요가 있겠음.

8) 협력체계의 구축(안 제7조)

- 안 제7조는 협력체계의 구축을 규정하고 있는데, 피해사실의 조사 등을 위하여 전세사기특별법 제13조제3항5)에 의거, 국토교통부 장관의 위임을 받은 시장은 국가기관, 공공기관, 금융기관 등에 대하여 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있으므로, 조례에 이를 반영하는 것은 가능하다고 사료됨.

9) 부칙

- 제정안은 별도의 유효기간을 두고 있지 않으나, 전세사기특별법 부칙 제2조에서는 유효기간을 시행 후 2년이 경과하는 날까지로 규정하고 있으므로 이를 감안하여 이 조례안도 시행 후 2년이 경과하는 날까지로 동일하게 규정하는 것이 바람직하다고 사료됨.
- 또한, 유효기간 설정 시 이에 따른 ‘경과조치’를 별도로 마련하여 전세사기피해자등으로 결정된 사람에 대해서는 유효기간이 만료된 이후에도 법령 및 조례를 적용받을 수 있도록 부칙을 수정할 필요가 있다고 사료됨.

수정의견
부칙 제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 제2조(유효기간) 이 조례는 시행 후 2년이 경과하는 날까지 효력을 가진다. 제3조(이 조례의 유효기간 만료에 따른 경과조치) 이 조례의 유효기간 만료 전에 법 제14조에 따라 전세사기피해자 등으로 결정된 사람에 대해서는 이 조례의 유효기간이 만료된 이후에도 이 조례를 적용한다.

- 5) 전세사기특별법 제13조(피해사실의 조사) 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.

전세사기특별법 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 시행일부터 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 전세사기피해자 등으로 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.

다. 종합의견

○ 종합하면, 전세사기피해자지원 및 주거안정과 관련하여 발의된 이 제정조례안은 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 상위법령에 기 규정되어 있는 점 등을 고려할 때 조례 제정의 실익과 효과성에 대해서는 이견이 제기될 수 있겠음.

- 한편, 전·월세 종합지원센터의 설치 및 운영과 관련하여 제정안에 법률·금융·주거지원 등 상담 사업, 전세사기 피해예방 사업에 대한 예산 지원 근거를 마련하는 것은 타당하다고 사료되나, 한시조례의 종료 후에

도 지속적인 사업추진을 위해서는 별도의 조례(예. 서울특별시 주거 기본 조례)에 관련 근거를 마련할 필요가 있다고 사료됨.

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

[붙임1] 관계법령(p.13)

[붙임2] 전세사기특별법 지원대책(p.18)

[붙임3] 서울시 깡통전세 종합대책 세부과제(p.21)

[붙임4] 서울시 전·월세 종합지원센터 업무분장(p.22)

[붙임5] 서울시 전·월세 종합지원센터 운영실적(2021~2023.7.)(p.23)

■ 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	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

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

붙임4

서울시 전·월세 종합지원센터 업무분장

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

붙임5

서울시 전·월세 종합지원센터 운영실적(2021~2023.7.)

■ 전체 상담실적

(단위: 건)

구 분	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)

구 분	신 청	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

구 분	상담건수('23.2.1. ~ 8.13.)			
	소계	방문	전화	온라인
합 계	6,739	1,208	5,094	437
법 률 상 담	1,289	436	837	16
등 기 · 경 매 상 담	1,009	269	740	0
임 대 차 계 약 / 중 개 사	2,108	90	2,018	0
전 세 가 격 상 담	421	0	0	421
전 세 피 해 상 담	1,612	113	1,499	0
전 세 피 해 확 인 서 접 수	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