

서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례

일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번호	2790
-----------	------

2025. 6. 18.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

○ 2025. 5. 26. 최진혁 의원 발의(2025.5.29. 회부)

2. 제안이유

상위법의 유효기간이 2025년 5월 31일로 종료될 예정이었으나, 전세사기 피해가 계속 발생하고 피해자에 대한 구제 수요도 여전히 높은 현실을 반영하여 해당 법률의 유효기간을 2년 연장하고, 한시적인 특별법이라는 제정 취지를 고려하여 적용 대상을 2025년 5월 31일 이전에 임대차계약을 최초로 체결한 임차인으로 한정하는 내용으로 개정되었음. 이에 따라 상위법과의 정합성을 유지하고, 적용 범위를 명확히 하여 행정의 일관성을 확보하고 혼선을 방지하고자 조례를 개정하려는 것임.

2. 주요내용

가. 현행 조례의 유효기간을 시행 후 '2년'에서 '4년'으로 연장함(조례 제 8963호 부칙 제2조)

나. 조례의 적용 대상을 2025년 5월 31일 이전에 임대차계약을 최초로 체결한 임차인으로 한정함(안 부칙 제2조)

3. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

○ 이 개정조례안은 「서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례 일부개정조례안」 (이하 ‘조례’)의 유효기간을 ‘2년’에서 ‘4년’으로 연장하고, 조례의 적용 대상을 ‘2025년 5월 31일 이전에 임대차계약을 최초로 체결한 임차인’으로 정하려는 것으로,

- 이는 상위법인 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 (이하 ‘법’)의 유효기간 연장과, 법의 적용 대상을 정한 개정사항¹⁾을 반영하려는 것임.

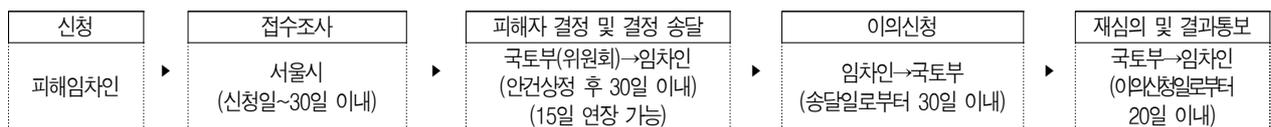
○ '25년 5월 20일 기준, 서울시에서는 그간 12,551건의 전세사기피해자 등²⁾ 결정 신청이 있었으며, 이 중 11,330건³⁾이 심의를 거쳐 총

1) 현행법의 유효기간 만료가 2025년 5월 31일로 예정되어 있고, 유효기간이 만료한 후에는 유효기간 만료 전에 전세사기피해자 등으로 결정된 사람과 결정신청을 한 사람에 대해서만 현행법이 계속 적용되는데, 결정신청 건수는 눈에 띄는 감소세를 보여주지 못하고 있고 새로운 피해사례가 확인되는 등 전세사기 피해가 아직 계속되고 있으므로, 잠재적으로 피해가 예상되는 임차인이 현행법에 따른 보호를 받을 수 있도록 현행법의 유효기간을 연장(2년)하되, 전세사기피해자의 주거불안 해소를 위하여 한시적인 특별법으로 제정된 취지를 고려하여 2025년 5월 31일 이전에 임대차계약을 최초로 체결한 임차인에 대하여 이 법을 적용하도록 함.(「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(법률 제20956호, 2025. 5.20., 일부개정·시행) 개정이유 및 주요내용-법제처)

2) ‘전세사기피해자’란 법 제3조의 요건을 모두 갖춘 자로서 법 제6조에 따른 전세사기피해자지원 위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말하며(법 제2조제3호), ‘전세사기피해자등’이란 전세사기피해자와, 법 제3조에서 정한 일부 요건을 충족하여 전세사기피해자지원 위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말함(법 제2조제4호).(붙임1. 참고)

<전세사기피해자 결정 절차>

(출처: 전세피해지원 상담 사례집(HUG전세피해지원센터))



3) 각 자치구에 신청된 건수 중 해당 자치구 및 서울시 조사가 완료된 11,330건이 심의 상정됨.

7,929건(부결 3,401건)⁴⁾이 전세사기피해자등으로 결정되었음.

<자치구별 전세사기피해자 현황('25.5.20.기준)>

(출처: 서울시 내부자료)

자치구	가결건수	자치구	가결건수	자치구	가결건수	자치구	가결건수
총합계	7,929	중랑구	251	마포구	141	관악구	1,762
종로구	25	성북구	233	양천구	312	서초구	15
중구	16	강북구	167	강서구	1,441	강남구	45
용산구	3	도봉구	134	구로구	440	송파구	123
성동구	17	노원구	19	금천구	564	강동구	174
광진구	90	은평구	339	영등포구	357		
동대문구	420	서대문구	149	동작구	692		

- 전세사기피해자등 결정 신청 추이를 살펴보면, 법 제정('23.6.) 전 한 달간 약 1천 건에서 제정 후 큰 폭으로 감소하였음에도 불구하고, '24년에도 피해자 신청은 월평균 530건, '25년 480건으로 지속되고 있는 실정임.

<전세사기 피해자 신청 추이('23.6.~'25.4.)>

(출처: 서울시 내부자료)



- 따라서, 월 500건 내외의 전세사기 피해자등 결정 신청이 계속되는 점을 감안할 때, 조례의 유효기간을 연장하여 전세사기 피해자 지원을 지속하

4) 주요 부결사유는 '임대인의 사기의도 미비'(2,042건), '피해액 없음'(1,026건) 등으로 확인됨.

는 것은 현 시점에서 필요한 조치라고 사료됨.

- 다만, 조례 지원 대상을 2025년 5월 31일 이전 계약자로 한정하려는 것은 상위법의 개정사항을 반영하여 정합성을 확보하기 위한 것으로 이해되나, 5월 31일 이후 계약자는 법·조례의 지원 대상에 포함되지 않는 점에 대하여는, 신규로 임대차계약을 체결하는 임차인들이 명확히 인지할 수 있도록 적극적인 홍보가 필요할 것임.

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.5)

[붙임2] 서울시 전세사기피해 자치구별 현황(p.9)

[붙임3] 서울시 전세사기피해자 지원·예방사업 현황(p.10)

■ 「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 아니라도 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 자(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인
 - 다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하고 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(과거에 인도받았거나 인도가 불가능하였던 경우를 포함한다)받았으며, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하고 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인
5. “전세사기피해주택”이란 전세사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)을 말한다.
6. “특정건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.
 - 가. 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 하여야 하는 건축물을 건축허가를 받지 아니하거나 건축신고를 하지 아니하고 건축하거나 대수선한 건축물
 - 나. 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 건축하

거나 대수선한 건축물로서 같은 법 제22조에 따른 사용승인을 받지 못한 건축물
다. 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니한 건
축물

제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차
인(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 전입신
고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다) 같은 법 제3조의2제2항에 따라 임대차계약증
서상의 확정일자(이하 “확정일자”라 한다)를 갖출 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에
따른 임차권등기를 마친 경우 또는 「민법」 제303조에 따른 전세권이 설정된 경우도
포함한다)
2. 임차인의 임차보증금이 5억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른
전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범
위에서 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 확
보 등에 해당하여 2인 이상의 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 상
당한 이유가 있을 것

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제1항의 적용대상에서 제외한다.

1. 임차인이 임차보증금 반환을 위한 보증 또는 보험에 가입하였거나 임대인이 임차보증
금 반환을 위한 보증에 가입하여 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우
2. 임차인의 보증금 전액이 최우선변제가 가능한 「주택임대차보호법」 제8조제1항에 따
른 보증금 중 일정액에 해당하는 경우
3. 임차인이 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권 행사를 통하여 보증금
전액을 자력으로 회수할 수 있다고 판단되는 경우

제6조(전세사기피해지원위원회) ① 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관한 심의와
그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 전세사기피
해지원위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다.

1. 제14조 및 제15조에 따른 전세사기피해자등 결정
 - 1의2. 제15조의2에 따른 전세사기피해자등 결정의 취소 또는 철회
 2. 제17조에 따른 경매의 유예·정지, 제18조 및 제19조에 따른 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청
 3. 제4조의2에 따른 전세사기의 유형·피해규모 등에 관한 실태조사
 4. 전세사기피해지원 정책에 관한 사항
 5. 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요한 사항으로서 국토교통부장관이 회의에 부치는 사항
- ③ 위원회는 위원장 1명을 포함한 30명 이내의 위원으로 구성한다.
- ④ 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉하되, 제5호부터 제9호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명하여야 한다.
1. 판사·검사·변호사의 직에 5년 이상 재직한 사람
 2. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 「고등교육법」 제2조제1호·제2호 또는 제5호에 따른 학교나 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람
 3. 법무사·감정평가사·공인회계사·세무사 또는 공인중개사로서 해당 분야에서 5년 이상 종사하고 주택임대차 관련 경험이 풍부한 사람
 4. 주거복지·소비자보호 등 공익적 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중에서 해당 분야에서 5년 이상 종사한 경력이 있는 사람
 5. 기획재정부에서 국세 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
 6. 법무부에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
 7. 행정안전부에서 지방세 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
 8. 국토교통부에서 전세사기피해지원 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
 9. 금융위원회에서 가계대출 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
 10. 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 전문지식과 경험이 풍부한 사람으로서 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사람
- ⑤ 위원회의 위원장은 제4항제1호부터 제4호까지에 따른 위원 중 해당 경력이 10년 이상인 사람 중에서 국토교통부장관이 위촉한다.
- ⑥ 위원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 공무원인 위원의 임기는 그 직위에 재직하는 기간으로 한다.
- ⑦ 위원회의 회의는 구성원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 이 경우 공무원인 위원이 부득이한 사유로 위원회의 회의에 출석하지 못할 때에는 그 바로 하위 직위에 있는 공무원이 대리 출석하여 그 직무를 대행할 수 있다.
- ⑧ 제7항에도 불구하고 위원장은 심의안건의 내용이 경미하거나 그 밖에 부득이한 경우에는 서면으로 심의·의결할 수 있다.

- ⑨ 위원회는 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우 임차인, 임대인등, 이해관계인, 참고인, 관계 행정기관, 공공기관, 법인·단체 또는 전문가에게 자료제출, 의견진술 등의 필요한 협조를 요청할 수 있다.
- ⑩ 위원장은 위원회의 심의·의결에 필요하다고 인정하면 관계 행정기관의 공무원, 전문가 등을 위원회 회의에 참석하게 하여 의견을 들을 수 있다.
- ⑪ 위원회에 출석한 위원, 참고인 및 의견을 제출한 전문가 등에게는 예산의 범위에서 수당과 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원이 그 소관 업무와 직접적으로 관련하여 위원회에 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑫ 그 밖에 위원회의 조직과 운영에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

붙임2

서울시 전세사기피해 자치구별 현황('25.5.기준)

구 분	피해자 결정 관련 위원회 심의결과											
	신청 현황	심의결과										
		계	가결	소계	신청자격 요건 제외자						피해자 요건 부결자	
					전액 보증	피해액 없음	계약종료 미도래	경공매 2년경과	신청자 법인	대항력 미확보	사기의도 미비	
총 계	12,551	11,330	7,929	3,401	136	1,026	94	42	24	37	2,042	
종 로 구	55	48	25	23	1	10	1				11	
중 구	33	30	16	14		6	1	1			6	
용 산 구	20	16	3	13		11					2	
성 동 구	33	26	17	9	1	4				1	3	
광 진 구	255	215	90	125	1	49	1	1	6	4	63	
동대문구	591	546	420	126	11	53	6		1	1	54	
중 랑 구	397	375	251	124	2	44	1	2			75	
성 북 구	322	294	233	61	6	22	3		1		29	
강 북 구	246	237	167	70	8	14	2	1		2	43	
도 봉 구	208	194	134	60	5	13	1			1	40	
노 원 구	42	35	19	16		8					8	
은 평 구	571	519	339	180	6	51	5		1	1	116	
서대문구	280	226	149	77	1	22	1	2			51	
마 포 구	206	190	141	49	3	24	1				21	
양 천 구	428	392	312	80	6	26	2	2	2	1	41	
강 서 구	2,035	1,898	1,441	457	35	176	6	11	2	11	216	
구 로 구	620	566	440	126	4	30	5	5		2	80	
금 천 구	920	829	564	265	11	30	6	1		3	214	
영등포구	593	533	357	176	9	60	9	8			90	
동 작 구	1,087	975	692	283	5	74	5		3	5	191	
관 악 구	2,825	2,504	1,762	742	9	198	27	3	6	1	498	
서 초 구	58	48	15	33	3	11	1		1	1	16	
강 남 구	101	93	45	48	2	16	1	2	1	2	24	
송 파 구	265	229	123	106	3	28	6	1		1	67	
강 동 구	360	312	174	138	4	46	3	2			83	

붙임3

서울시 전세사기피해자 지원·예방사업 현황

구분	내용	담당부서
서울시 전월세 종합지원센터 운영	전세사기 피해자를 위한 원스톱 법률서비스 지원으로 변호사, 법무사, 공인중개사 등 전문인력을 배치하여 전세사기 피해지원 전문조직으로 확대 개편운영 - 상담실적 : 총 32,915건 (법률 5,230건, 경매 4,452건, 임대차 15,996건 등, '23.2.~'25.4.)	주택정책과
신혼부부·청년 임차보증금 이자지원 확대	전세사기 등의 사유로 청년·신혼부부 임차보증금 이차지원사업 신청자가 보증금 회수 어려울 시 최장 4년간 대출상환 유예 및 무이자 연장 - 지원실적 : 총 461건, 698백만원 지원('25.3월 기준)	주택정책과
서울형 긴급복지 지원	전세사기를 위기상황으로 보아 긴급생계비·의료비 등 지원 · 생계지원 : 73만원(1인) ~ 187만원(4인), · 의료·주거지원 : 가구원 구분 없이 100만원 이내 - 지원실적 : 총 58건, 52백만원 지원('25.3월 기준)	돌봄복지과
청년 부동산 중개보수 및 이사비지원	청년 부동산 중개보수 및 이사비 지원에서 전세사기피해 청년을 우선 지원 (최대 40만원 한도 내 실비 지원, 25년부터 시행)	청년사업 담당관
피해주택 환경개선 서비스	전세사기피해자 중 열악한 주거환경에 놓인 임차인에 대하여 주택관리서비스 제공 - 지원실적 : 127가구 지원('25.5월 기준)	주택정책과
전세사기 피해예방 교육자료 제작	전세사기 예방을 위한 알기 쉬운 교육자료 (동영상 및 e북 (예정)) 제작 및 배포	주택정책과
신용정보 활용 전세사기 위험분석보고서 제공	전세사기피해 예방을 위해 임차주택의 권리관계와 임대인의 신용정보를 활용·분석하여 임차인에게 임차주택의 전세사기 위험 분석보고서 제공(예정)	주택정책과
전세보증금반환보증 보증료 지원	전세금 미반환 피해 예방을 위해 전세보증금 반환보증 보증료 지원 - 지원실적 : 총 13,118건, 3,016백만원 ('24.3~'25.3)	주택정책과
자치구별/주택유형별 전세가율 공개	전세사기 예방을 위한 자치구별 전세가율 및 전·월세 전환율 공개 - 서울주거포털 민간부동산 플랫폼(R114 등) 매 분기 총 8회 공개	부동산정책 개발센터
전세 적정가격 상담서비스	정확한 시세 확인이 어려운 신축빌라, 다세대·다가구 등에 대해 선순위 대출액, 보증금 등을 고려한 전세 예정가격의 적정여부를 계약 이전에 임차인이 확인할 수 있도록 상담 서비스 제공 - 지원실적 : 총 1,525건 상담 실시 ('23.2~'25.3 기준)	토지관리과
찾아가는 맞춤형 부동산 교육 운영	대학생, 사회초년생 등을 대상으로 임대차계약 시 유의사항 등에 대한 전문교육 실시 - 연세대, 국민대, 경희대, 서울시청 총 4회 실시('24.12 기준)	토지관리과