서울특별시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2145

2024. 12. 17.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

○ 2024. 10. 11. 최진혁 의원 발의 (2024. 10. 18. 회부)

2. 제안이유

○ 최근 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」이 개정되며 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독업무가 지방자치단체장에게 위임됨에 따라 시장 및 구청장의 업무를 조례에 규정하고, 전세사기피해자등 결정 신청을 하려는 임차인이 제출해야 하는 서류에 대해 상담 및 작성 지원업무를 할 수 있도록 조례를 개정하고자 함.

3. 주요내용

○ 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 임차인이 제출해야 하는 서류에 대한 상담 및 작성 지원업무를 명시함(안 제5조제1항제6호)

○ 전세사기피해주택에 대한 안전관리 및 감독업무를 규정함(안 제5조의2 신설)

4. 검토의견(수석전문위원 윤은정)

○ 이 개정조례안은 전세사기피해자에 대한 지원 범위를 확대하고, 상위법령인 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 "법")의 개정·시행[1])에 따른 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독업무 수행, 피해복구 및 비용지원, 공공위탁관리 등 조례위임 사항을 반영하고자 하는 것임.

○ 먼저, **안 제5조제1항제6호**는 전세사기피해자에 대한 지원사항에 피해자 등 결정 신청을 위한 서류작성 업무를 추가한 것으로, 이는 현재 전세사기피해에 대한 지원업무를 수행하는 "서울시 전월세종합지원센터"의 역할을 더욱 명확하게 하려는 것으로 이해됨.(붙임 1 참고)

현 행	개 정 안
제5조(전세사기피해자 지원 및 피해예방 사업) ① 시장은 전세사기피해자 지원을 위해 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다. 1. ~ 5. (생 략) <신 설> 6. (생 략)	제5조(전세사기피해자 지원 및 피해예방 사업) ① ----------. 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 임차인이 제출해야 하는 서류에 대한 상담 및 작성 지원 7. (현행 제6호와 같음)

1)「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 (2024.9.10. 일부개정, 2024.11.11. 시행)
제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① 전세사기피해주택의 소재지를 관할하는 지방자치단체의 장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조제1항을 준용하여 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독 업무를 수행할 수 있다.
② 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 임대인등이 소재불명 또는 연락두절 등으로 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다.
1. 전세사기피해주택의 관리 현황 및 피해 조사, 그에 따른 조치
2. 전세사기피해주택의 공공위탁관리
③ 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제2항 각 호의 시행을 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.
④ 제1항부터 제3항까지에 따른 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독, 전세사기피해주택 관리 현황 조사 및 조치, 공공위탁관리 및 비용지원 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

○ **안 제5조의2**는 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독에 관한 규정을 신설한 것임.

- 참고로 '전세사기피해자' 또는 '전세사기피해자등'(이하 "전세사기피해자등")[2]은 대부분 40세 미만(74.4%)이며 보증금 3억원 이하(97.4%)의 다세대 또는 오피스텔, 다가구 주택(69.7%) 등에 거주하고 있는 것으로 파악[3]됨.

<전세사기피해자등 결정현황(국토교통부)>

* 단위 : 건

20세 미만	20세 이상 30세 미만	30세 이상 40세 미만	40세 이상 50세 미만	50세 이상 60세 미만	60세 이상 70세 미만	70세 이상
3 (0.01%)	6,402 (25.95%)	11,937 (48.40%)	3,560 (14.43%)	1,705 (6.91%)	782 (3.17%)	279 (1.13%)

합계	1억원 이하	1억원 초과 2억원 이하	2억원 초과 3억원 이하	3억원 초과 4억원 이하	4억원 초과 5억원 이하	5억초과
24,668건 (100%)	10,421건 (42.25%)	10,183건 (41.28%)	3,419건 (13.86%)	559건 (2.27%)	80건 (0.32%)	6건 (0.02%)

* 단위 : 건

다세대	오피스텔	아파트	연립	다가구	근린 생활시설	다중 생활시설	단독	기타 (사무실 등)
7,554 (30.6%)	5,163 (21.0%)	3,582 (14.5%)	529 (2.1%)	4,477 (18.1%)	964 (3.9%)	2,152 (8.7%)	136 (0.6%)	111 (0.5%)

자료 : 국토교통부 보도자료, "전세사기피해자등 938건 추가 결정", 2024.11.22.

---

2) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제2조(정의)
3. **"전세사기피해자"**란 제3조의 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 **전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인**을 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

3) 국토교통부에 접수·결정된 전국 전세사기피해자 24,668건 기준이며 서울시에 거주 중인 전세사기피해자, 전세사기피해자등은 총 6,555건(26.6%)으로 나타남.
(참고자료 : 국토교통부 보도자료, "전세사기피해자등 938건 추가 결정", 2024.11.22.)

- 전세사기피해자등은 거주하는 주택의 보증금을 회수하지 못하기 때문에 신규주택으로의 이전보다는 기존 전세대출의 대환대출 또는 거주하는 주택의 매입을 선택하는 등 주거이전이 어려운 상태에 놓여있으며, 특히 임대인이 연락 두절 되거나, 법정구속 되는 등 다양한 사유로, 거주 주택의 하자보수 또는 시설물 관리가 불가한 2차 피해도 겪고 있는 실정[4]임.

<피해지원 실적(국토교통부)>

유형	지원방안	실적	
		건수	금액
법적 절차 지원	우선매수권(경·공매) 활용	540건	-
	긴급 경·공매 유예	908건	-
	경·공매 대행 서비스	2,028건	-
	조세채권 안분	1,705건	-
기존 전세대출 관련	**대환대출***	**2,593건**	**3,362억**
	신용정보 등록 유예, 분할상환	**2,642건**	**2,783억**
신규 주택 이전 관련	**저리대출* 등**	**578건**	**735억**
주택 매입 지원	**보금자리론 및 디딤돌대출**	**843건**	**1,853억**
	지방세 감면	**2,976건**	**30억**
임대주택 지원	우선매수권 양도 후 공공임대 매입요청	230건	-
	인근 공공임대 지원	564건	-
	긴급주거 지원*(임시거처 제공)	526건	-
생계비 지원	긴급복지 지원	3,908건	28억
	저소득층 신용대출	41건	4억
법률 지원	소송대리 법률지원	587건	-
	상속재산관리인 선임	129건	-
합 계		**20,798건**	**8,795억**

자료 : 국토교통부 보도자료, “전세사기피해자등 938건 추가 결정”, 2024.11.22.
※ 피해자지원 누적실적임

- 이에, 구청장이 피해주택의 관리 현황 및 피해 조사, 그에 따른 안전조치, 피해주택의 공공위탁관리의 업무를 수행하는 경우, 시장이 그 비용

4) “경기도 전세피해 주택, 관리부재로 2차 피해 심각”, 경기신문(2024.9.19.) 참고

의 일부를 지원할 수 있도록 근거 규정을 마련하려는 것임.

- 다만, 안 제5조의2제2항에서 전세사기 피해주택의 안전확보 및 피해복구가 시급한 경우 중 임대인의 소재가 불분명하거나 연락이 되지 않는 불가피한 상황으로 한정한 것은, 불필요한 예산낭비를 방지하고 지원이 꼭 필요한 세대에게 혜택이 돌아가게 하려는 조치로 이해됨.

현 행	개 정 안
<신 설>	제5조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① 시장은 법 제28조의2제2항에 따라 구청장이 전세사기피해주택 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다. 1. 전세사기피해주택의 관리 현황 및 피해 조사, 그에 따른 조치 2. 전세사기피해주택의 공공위탁관리 ② 제1항에 따른 예산의 지원대상은 제2조제2호의 전세사기피해자 중 임대인등이 소재불명 또는 연락두절 등으로 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우에만 해당한다. ③ 제1항에 따른 예산의 지원범위와 절차, 방법 등 필요한 사항은 시장이 별도로 정한다.

○ 현재, 서울시는 법 개정 이전인 올해 5월부터 25개 자치구별 주거안심종합센터를 통해 전세사기피해자등 총 2,217가구 중 2,207가구에 대한 피해현황 및 실태조사를 상담원이 전화조사하는 방식으로 시행하였는데[5], 임대인이 부재한 1,305가구 중 122가구를 대상으로 주거불편사

5) 상담원 전화조사 실시, 임대인 부재여부 확인 후 주택상태에 따른 사업안내 및 지원신청 접수 후 주거환경개선사업 지원 실시

Q(상담원)		A(피해자)		Q(상담원)		A(피해자)		사업 안내 및 연계 추진
임대인 부재 여부 확인	▶	부재	▶	주택 상태 확인	▶	단순 수선	▶	1인가구 서비스 연계 안내
		존재	▶	지원안내 후 종결		거주 불가	▶	긴급임시주택 사업 안내

항 및 수리비를 지원해 주는 등 전국최초로 전세사기 피해가구에 대한 주택관리서비스 사업을 시행(붙임 3 참고)한바 있음.

- 그럼에도 불구하고 이 조례안이 시행될 경우 피해주택에 대한 전문적이고 체계적 실태조사와 지원이 이루어질 수 있을 것으로 기대됨.

○ 다만, 현재 법에서는 지방자치단체장에게 전세사기피해주택에 대한 안전관리 및 감독업무를 포괄적으로 위임한 상태로, 임대인의 사전동의 없는 상황에서의 피해주택에 대한 시설보수공사 여부[6], 공공위탁관리의 성립 여부[7] 등 명확한 법 해석과 함께, 구체적 시행 방안과 법령의 보완 개정 등 국토부와 긴밀한 협의가 요구되며, 향후 신설업무에 대한 구체적 실행 체계를 조속히 마련하도록 노력해야 할 것임.

의 안 심 사 지 원 팀 장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	한승윤	02-2180-8207

〔붙임1〕 전월세종합지원센터 전세사기피해자 지원실적(p.7)

〔붙임2〕 전세사기피해자 금융지원(p.8)

〔붙임3〕 서울시 자치구별 피해주택 지원현황(p.10)

자료 : 서울시 주택실 내부자료

6) 임대인의 소재불명 또는 연락두절을 사유로 사전동의를 구하지 않은 채 임대인 소유의 재산에 긴급 시설보수 등 임의적 조치를 시행했을 경우, 사유재산 침해 등의 논란이 발생할 가능성도 상존하고 있는바, 이 조례개정과는 별개로 법 시행에 따른 지방자치단체의 역할 및 권한에 대해 국토교통부 등 관계부처와의 심도 있는 논의와 법률적 검토를 거쳐 보다 실행력을 갖춘 지원방안을 마련해야 할 것으로 사료됨.

7) 안 제5조의2제1항제2호는 구청장이 전세사기피해주택에 대한 “공공위탁관리”를 시행할 경우 시장이 지원할 수 있도록 하는 규정으로, 이는 법 제28조의2제2항제2호와 동일한 규정이지만, 현재 법에서도 공공위탁관리에 대한 명확한 정의 및 시행방안 등을 제시하지 않고 있음.

붙임1 **전월세종합지원센터 전세사기피해자 지원실적**

□ 서울시 전세사기피해자 지원 추진실적

○ 서울시 전월세종합지원센터(2023.2.1.~)

- 변호사, 법무사, 공인중개사 등 전문인력을 배치하여 전월세 종합지원센터 운영 확대

- 상담실적

구 분	전세사기 의심 상담건수('23.2. ~ '24.9.)			
	소계	방문	전화	온라인
합 계	23,765	3,632	18,797	1,336
법 률 상 담	3,811	1,488	2,293	30
등 기 · 경 매 상 담	2,898	906	1,992	0
임 대 차 계 약 / 중 개 사	10,785	236	10,549	0
전 세 가 격 상 담	1,305	0	0	1,305
전세피해상담 및 접수	4,966	1,002	3,963	1

○ 전세사기피해자 대출상환 유예 및 이자지원(2023.5.2.~)

- 깡통전세·전세사기 등의 사유로 신혼부부·청년 임차보증금 이자지원사업 대상자가 보증금 회수가 어려울 경우 대출상환을 유예하고 무이자 연장 조차(최장 4년간 적용)
- 무이자 조건 : 대출연장 시점에 반환소송 또는 경매진행 관련 증빙서류를 은행 제출
- 지원실적: 총 246가구 295백만원 지원(대출연장: 219가구 222백만원, 무이자지원: 27가구 73백만원)

○ 긴급임시주택 제공(공공주택특별법 시행규칙 제23조의3)

- 구청장이 주거지원이 필요하다고 인정하는 자(전세사기 피해자 등)에게 제공할 수 있으며. 소득·재산 유무에 상관없이 6개월 범위 내에서 공공임대주택을 임시로 사용 가능함
- 긴급임시주택공급: 184가구 지원 ('24.8월기준)

붙임2 전세사기피해자 금융지원 (자료 : 2024년 전세사기피해지원 리플렛, 국토교통부)

1. 구입 · 전세자금 지원

○ 전세사기피해자가 거주주택을 경락 받거나 신규주택을 구입하는 경우 주택구입자금 대출

- 보금자리론 지원대상에 주거용 오피스텔 추가, 디딤돌대출도 보금자리론과 동일하게 신용보증 상품(HF)을 개발하여 최우선변제금 공제없이 경락자금 100% 대출

- 보증금 보전을 위한 피해주택 낙찰 시 디딤돌대출의 생애최초 혜택을 소멸하지 않고 이연하여 다른 주택 구입시 활용 지원

※ ①금리 0.2%p 인하 ②LTV 10% 우대(70%→80%) ③대출한도 확대(2.5억원→3억원)

요 건	디딤돌 대출	보금자리론
자 격	소득 7천만원 이하, 자산 4.69억원 이하	소득 요건 없음
대출한도	4억원	5억원
금 리	소득별 1.85 ~ 2.70%	3.65 ~ 3.95%(우대형 기준)
대출기간	최장 30년	최장 50년
거치기간	최대 3년	최대 3년

2. 전세자금 대출

○ 기존 시중은행 전세자금대출을 대환하거나, 새로운 전셋집으로 이주하는 경우에도 저리의 전세대출 지원

- 경매 개시 등 계약만료 전이라도 전세사기 피해자로 결정되면 전세대출 저리대환 지원 조기화

- 기존 버팀목 대출 이용자도 전세사기 피해자 전용 전세대책의 더 낮은 금리로 대환 지원

※ 단, HUG의 전세보증금반환보증을 가입한 버팀목대출 이용자는 대환대출 불가

요건	디딤돌 대출	보금자리론
자격	소득 1.3억원 이하, 자산 4.69억원 이하	소득 1.3억원 이하, 자산 4.69억원 이하
대출한도	4억원	2.4억원
금리	소득별 1.2 ~ 2.70%	소득별 1.2 ~ 2.70%
대출기간	6개월	2년 4회연장(최장 10년)
상환방법	일시상환, 혼합상환	일시상환

3. 최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출

○ 선순위 근저당 설정 당시의 소액보증금 기준을 초과하거나, 갱신계약으로 소액임차인 기준을 넘게된 피해자는 최우선변제금 수준만큼 무이자 전세대출(최장 10년)

- 최우선변제금을 초과하는 금액은 저리전세대출로 지원

붙임3 서울시 자치구별 피해주택 지원현황(자료 : 서울시 주택실 내부자료)

구 분	조사대상	응답자	응답률	임대인 부재	주택관리서비스 지원	긴급임시주거 지원
합계	2,217	2,207	99.5%	1,305	122	184
종로구	5	5	100%	0	0	21
중구	2	2	100%	0	0	0
용산구	1	1	100%	0	0	0
성동구	4	4	100%	2	0	1
광진구	26	26	100%	15	4	0
동대문구	24	24	100%	15	4	2
중랑구	120	120	100%	57	3	0
성북구	99	99	100%	69	10	4
강북구	67	67	100%	45	4	0
도봉구	59	59	100%	31	1	0
노원구	2	2	100%	2	0	1
은평구	138	138	100%	88	14	7
서대문구	42	42	100%	19	5	4
마포구	48	48	100%	27	6	1
양천구	125	125	100%	81	7	15
강서구	296	296	100%	210	17	30
구로구	183	183	100%	129	3	21
금천구	214	214	100%	136	19	8
영등포구	103	103	100%	62	12	9
동작구	186	186	100%	95	0	2
관악구	372	362	97%	168	7	13
서초구	3	3	100%	1	0	4
강남구	14	14	100%	12	3	3
송파구	22	22	100%	10	2	34
강동구	62	62	100%	31	1	4