

서울특별시 청년주거 기본 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	714
----------	-----

2023. 04. 27.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2023. 4. 26. 김규남 의원 발의 (2023. 4. 26. 회부)

2. 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.

3. 주요내용

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

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 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(붙임 2. 참조).

- 참고로, 서울시는 지난 1월, ‘서울시 깡통전세(전세사기) 종합대책’¹⁾에 서 피해자 지원, 피해자 예방, 악성임대인 대응 이상 3가지 분야를 나누 어 10가지 세부과제를 수립한 바 있으며(붙임3. 깡통전세 종합대책 세부과 제), 기존에 각각 운영해 오던 전월세보증금지원센터, 주택정책지원센터, 전세가격 상담센터를 지난 3월에 ‘전·월세종합지원센터’로 확대·개편 하여 전세사기 피해자 지원 등 법률지원서비스뿐만 아니라 주택임대차 상 담 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 제7조의2제1항**은 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 주요업무**로서 센터 내 파견된 변호사, 법무사, 공인중개사 등 전문인력과 관련부서 공무원이 청년을 포함한 전세사기 피해자를 위해 상담업무를 수행하고 있는 점을 고려할 때(붙임4. 서울시 전·월세종합지원센터 업무분장), 기본 조례에 시장이 지원할 수 있는 업무에 상담지원을 규정하는 것은 적절하다 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 신설되었는데²⁾, 해당 조문은 임대차계약을 체결할 때 임대인이 임차인에게

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 미납국

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(토지관리과) 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 것

세와 체납액의 열람 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 미납지방세의 열람에 각각 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.

[본조신설 2023. 4. 18.]

으로 판단됨.

- 종합하면, 최근 범정부차원에서 시행중인 ‘전세사기 예방 및 피해 지원 대책(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.

의안심사지원팀장 김성연	02-2180-8204
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

[붙임1] 관계법령(p.7)

[붙임2] 전세사기 예방 및 지원 대책 내용 및 추진현황(p.8)

[붙임3] 깡통전세 종합대책 세부과제(p.9)

[붙임4] 서울시 전·월세종합지원센터 업무분장(p.10)

■ 「주택임대차보호법」

제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① 제3조의2제2항의 확정일자는 주택 소재지의 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다)·군·구(자치구를 말한다)의 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 「공증인법」에 따른 공증인(이하 이 조에서 “확정일자부여기관”이라 한다)이 부여한다.

② 확정일자부여기관은 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산처리정보조직을 이용할 수 있다.

③ 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 확정일자부여기관은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.

⑤ 제1항·제3항 또는 제4항에 따라 확정일자를 부여받거나 정보를 제공받으려는 자는 수수료를 내야 한다.

⑥ 확정일자부에 기재하여야 할 사항, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 확정일자부여기관에 요청할 수 있는 정보의 범위 및 수수료, 그 밖에 확정일자부여사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령 또는 대법원규칙으로 정한다.

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.]

붙임2

전세사기 예방 및 지원 대책 내용 및 추진현황

※ 주택정책실 내부자료

구 분	추진현황	비고
전세사기 가담 불법 중개행위 집중 단속	23.02.08 : 중개업소 상시점검 시행 (서울시) 23.02.24 : 전세사기 의심 공인중개사 특별점검 추진 (국토부) 23.02.27 ~ 5.31 : 공인중개사 특별점검 실시 (국토부-지자체)	국토부/지자체 합동 특별점검 실시 지속 (2.27 ~ 5.31)
신혼부부 청년 임차보증금 이자지원 확대/ 보증보험 가입 지원	23.1.16 : 복지부 사회보장제도 변경협약서 제출(사→복지부) 23.1.19 : 업무협약 변경 관련 협약은행 실무회의 23.2.23 : 복지부 방문설명 및 신속협약 요청 23.3.23 : 사회보장제도 변경협약 완료 화신(복지부→사) 23.4월말 : 업무협약 및 기관별 내부규정 변경 등	예외적 대출상환 및 이자지원 연장 시행 (23.5월 초)
전세사기 피해자 긴급보증을 위한 시행령 개정 건의	23.1 : 지역신용보증재단법 시행령 개정 건의(사→중기부) 23.2 : 자영업자 지원제도에 일반 전세사기 피해자 포함은 적절치 않다는 정부부처 의견 전달(중기부→사)	시행령 개정 불가 시 지역신용보증재단을 통한 금융지원은 어려움 (장기과제)
서울시 전월세 종합지원센터 운영	23.1.15 : 사무공간 재배치 및 전문인력 지원 협의 23.1.30 : 전문인력(변호사, 법무사, 중개사) 배치 등 23.2.1~ : 종합지원센터 상담업무 본격 운영	센터운영 상담실적 (총1,623건, '23.2.1~4.21 기준) 및 특이사례 모니터링 등 (23.3~)
자치구별/주택유형별 전세가율 공개	22.8 : 서울시 전월세시장 정보제공(서울주거포털) 23.1. : 민간부동산 플랫폼을 통한 전세가율 공개	민간 플랫폼 확대 및 중개업소 자료 비치 (23.1~)
전월세 안심계약 서비스 확대 및 예방교육 실시	23.2~ : 주거안심종합센터 지적과, 부동산정보과 등 분산된 서비스를 주거안심종합센터로 통합 추진	서비스 통합 협의 /예방교육 실시 추진 (23 상반기)
신축빌라 예상 분양가격 신고제 신설	23.1.30 : 건축법 시행규칙 개정 건의(서울시→국토부)	소규모 신축주택 시세 분석 및 정보제공 (24~)
임대차 이상거래 분석/악성임대인 의심주택 모니터링	23.1~ : 이상거래 분석방법 모니터링 추진방향 검토	위험주택 리스트 경찰청 제공 (23 하반기)
주택관리업자 책임 강화	23.1~ : 민간임대주택특별법 동법 시행령 개정(안) 검토	법시행령 개정 건의 (23.2)
전세피해지원센터 (HUG) 등 정부-지자체 협업사항	23.2.21 : 전세사기 대응 정부-지자체 협의회(1차) 개최 23.2.28 : 정부→지자체 협업요청사항 검토 23.3.21 : 전세사기 대응 정부-지자체 협의회(2차) 개최 23.4.03 : 정부-17개 광역시도 전세피해정책 적극 지원 ※4월 3일부터 서울시도 전세피해확인서 신청접수 (창구역할)	국토부 등 정부-지자체 협업사항 지속 논의 등 (23.5~)

붙임3

강통전세 종합대책 세부과제

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·월세종합지원센터 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