

서울특별시 성북구 주택임대차 피해 예방 및 주택임차인
보호를 위한 지원 조례안

검 토 보 고

도시건설위원회(도시관리국)

의안번호	제250호
제 출 자	이용진 의원 외 8명
의 안 명	서울특별시 성북구 주택임대차 피해 예방 및 주택임차인 보호를 위한 지원 조례안
검 토	전문위원 이선하

1. 제안이유

최근 주택임대차와 관련된 다양한 분쟁 및 피해 사례가 증가하고 있는바, 전세사기 등 주택임대차 피해 예방과 주택임차인 보호에 필요한 사항을 규정함으로써 구민의 안정적인 주거환경 조성과 주거복지 향상에 이바지하고자 함

2. 주요내용

- 가. 조례의 목적 및 정의(안 제1조, 안 제2조)
- 나. 구청장의 책무 및 지원계획 수립에 관한 사항(안 제3조, 안 제4조)
- 다. 임차인 보호를 위한 지원 사항(안 제5조, 안 제6조)
- 라. 전세피해지원센터에 관한 사항(안 제7조)
- 마. 협력체계 구축에 관한 사항(안 제8조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

나. 예산조치 : 필요시 조치

다. 사전협의 : 주택정책과

다. 입법예고(2024. 2. 2 ~ 2024. 2. 6) : 의견없음

4. 검토의견

가. 제정 취지

- 최근 전세사기가 심각한 사회적 문제로 대두됨에 따라 정부에서는 전세사기로 피해를 본 임차인을 지원하기 위하여 2023.6.1. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」이 제정·한시적으로(2023.7.2.~ 2025.7.1. 2년간) 시행하게 되었고,
- 본 조례안은 특별법 제4조¹⁾에 따라 성북구 차원의 전세사기피해자 지원을 위한 보호대책 수립에 대한 사항을 규정함으로써 구민의 안정적인 주거환경 조성과 주거복지 향상에 기여하고자 하는 것임.

나. 조문 검토

- 안 제1조 및 안 제2조는 조례의 목적, 정의를 규정하여 본 조례의 지향점을 제시하였음
- 안 제3조(구청장의 책무)는 구청장이 임대차계약 관계의 안정을 통하여 임차인들이 안심하고 주거할 수 있는 환경을 조성하기 위하여 노력하도록 함

1) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 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

- 안 제4조(지원계획의 수립·시행)에서 성북구 내 주택임대차 피해와 분쟁 예방 및 주택임차인 보호 등을 위한 지원계획을 수립·시행하도록 한 것은 보다 체계적이고 실질적인 피해회복을 지원하기 위한 조치로 판단됨
- 안 제5조(지원사업)과 안 제6조(전세사기피해자에 대한 긴급지원)은 주택임차인 보호를 위한 지원사업, 긴급지원에 대한 사항을 규정하여 임대차계약 피해자에 대한 지원내용을 구체적으로 규정하였음
- 안 제7조(전세피해지원센터)에서는 특별법 제11조²⁾ 규정에 따라 임차인을 보호하고 전세사기피해와 분쟁을 예방하는 등 효율적인 주택임대차 관련 정책을 수행하기 위하여 성북구 ‘전세피해지원센터’ 설치·운영에 대한 사항을 규정하였음
- 안 제8조(협력체계 구축)은 구청장이 임차인을 보호하고 지원하기 위하여 관련 단체와의 협력체계를 구축하도록 정한 것으로, 효율적이고 신속하게 임차인을 지원하기 위한 조치라 판단됨

다. 종합 검토 결과

- 본 조례안은 전세사기피해가 급증하면서 최근 사회적으로 큰 문제로 대두되고 있고, 2023.6월 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」이 제정됨에 따라 지방자치단체에 위임한 사항을 규정하기 위하여 제정하고자 하는 것으로, 그 취지가 타당하고 법령의

2) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제11조(전세피해지원센터) ① 다음 각 호의 자는 전세사기피해자등(제12조에 따라 전세사기피해자등 결정을 신청하려는 자를 포함한다)에 대하여 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 수행하기 위하여 전세피해지원센터(이하 “전세피해지원센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

1. 국가 또는 지방자치단체

2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관

3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사

4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지에 준하는 자로서 대통령령으로 정하는 자

② 국토교통부령으로 정하는 주택의 임차인은 제3조제1항 각 호의 요건에 해당하는지 여부와 관계없이 전세피해지원센터에 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등을 신청할 수 있다.

③ 그 밖에 전세피해지원센터의 설치·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

범위 안에서 제정되었으며, 입법예고와 관계부서와의 의견을 수렴하는 등 필요한 절차를 적절히 이행하였음.

- 전세사기피해자를 지원하고 임차인을 보호하기 위한 사업을 추진하고, 관련 단체와의 긴밀한 협력체계를 구축함으로써 주택임차인들에게 실질적인 지원이 이루어 질 수 있도록 제도적 근거를 마련하기 위한 것으로 시의적절한 조치라 판단됨.
- 다만, 특별법과 조례 제정에도 불구하고 제도의 사각지대에 놓여있는 피해자들을 위해 계속해서 지원방안을 검토·보완해야 할 것으로 사료됨