

제246회 영등포구의회 임시회

「서울특별시 영등포구 주택임차인

보호 및 지원 조례안」

檢討報告書

【유승용 의원 대표발의】



2023. 8. 28.

社會建設委員會

專門委員

# 「서울특별시 영등포구 주택임차인

## 보호 및 지원 조례안」

# 檢 討 報 告 書

### 1. 경 과

의안 제207호로 2023년 8월 11일 유승용 의원 외 3명으로 부터 발의되어 2023년 8월 24일 우리 위원회에 회부됨.

### 2. 제안이유

최근 늘어나고 있는 주택임대차 관련 분쟁을 예방하고, 전세사기 등으로 인한 임차인의 피해회복 지원을 통하여 주택임대차 계약의 공정성과 안정성 확보 및 구민의 주거안정과 주거복지 향상에 이바지하기 위함.

### 3. 주요내용

가. 조례 목적 및 용어 정의(안 제1조 및 제2조)

나. 적용대상 건물 규정(안 제3조)

다. 구청장 및 공인중개사의 책무 규정(안 제4조 및 제5조)

라. 주택임차인 보호 및 지원을 위한 조항(안 제6조~제10조)

## 4. 참고사항

가. 관계법령: 「주택임대차보호법」, 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

나. 예산조치 : 해당 없음

다. 입법예고(2023. 8. 2. ~ 2023. 8. 8.) : 의견 없음

## 5. 검토의견

### ○ 본 조례안은

- 최근 늘어나고 있는 주택임대차 관련 분쟁을 예방하고, 전세사기 등으로 인한 임차인의 피해회복 지원을 통하여 주택임대차 계약의 공정성과 안정성 확보 및 국민의 주거안정과 주거복지 향상에 이바지하고자 발의된 안건으로

### ○ 주요 내용으로

- 제명은 「서울특별시 영등포구 주택임차인 보호 및 지원 조례」이고 11개의 본칙 조문과 1개의 부칙 조문으로 구성되었으며,
- 안 제1조와 안 제2조에서는 조례의 목적과 용어의 정의를 규정하였고,
- 안 제3조에서는 적용범위를 우리 구에 있는 주거용 건물로 한정하였으며,
- 안 제4조와 안 제5조에서는 각각 구청장과 공인중개사의 책무를 명시하였고,
- 안 제6조에서는 임대차계약 관계 현황 및 피해사례에 대한 실태조사를 실시할 수 있는 근거를 마련하였으며,

- 안 제7조에서는 임대차계약 관련 분쟁을 예방하고 전세사기 등으로 인한 임차인의 피해회복을 지원하기 위하여 지원계획의 수립 및 시행에 관한 사항을 규정하였고,
- 안 제8조에서는 임대차계약 관련 상담 및 정보제공, 법률상담 및 유관기관 연계 등 임차인 보호사업에 관하여 명시하였으며,
- 안 제9조에서부터 안 제11조까지는 사무위탁, 협력체계의 구축, 시행규칙에 관하여 규정하였음.

#### ○ 검토 결과

- 최근 주택임대차 관련 사기가 사회적 문제로 대두됨에 따라 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」이 제정·시행되었으며, 이에 발맞춰 우리 구도 주택임대차 관련 문제를 사전에 예방하고, 피해자의 피해회복을 지원할 수 있는 법적 근거를 마련하여 구민들이 안심하고 임대차계약을 맺을 수 있는 환경을 조성하고자 발의된 안건으로 조례 제정의 취지가 타당하고 입법체계나 자구에도 문제점은 없는 것으로 판단됨.

# 참고 자료

## 1 주택임대차보호법

**제2조(적용 범위)** 이 법은 주거용 건물(이하 “주택”이라 한다)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용한다. 그 임차주택(賃借住宅)의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 또한 같다.

## 2 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 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 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.

**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