

서울특별시마포구의회
제265회 제2차 정례회 (2023. 12. 1.)

서울특별시 마포구 주택임대차 피해 예방 및 주택임차인
보호를 위한 지원 조례안

검 토 보 고 서



행정건설위원회

서울특별시 마포구 주택임대차 피해 예방 및 주택임차인 보호를 위한 지원 조례안

검 토 보 고

행정건설위원회
전문위원 권 하 나

1. 제출경위

- 가. 의안번호: 23-164
- 나. 제 안 자: 한선미 의원 외 10인
- 다. 제안일자: 2023년 11월 17일(금)
- 라. 위원회 회부일자: 2023년 11월 20일(월)

2. 제안사유

최근 주택임대차와 관련된 다양한 분쟁 및 피해 사례가 증가하고 있는바, 이에 전세사기 등 주택 임대차 피해 예방과 주택임차인 보호에 필요한 사항을 규정함으로써 서울특별시 마포구민의 안정적인 주거환경 조성 및 주거복지 향상에 이바지하고자 함

3. 주요내용

- 가. 조례의 목적 및 적용범위(안 제1조, 안 제2조)
- 나. 구청장의 책무 및 다른 조례와의 관계(안 제3조, 안 제4조)
- 다. 주택임대차 관련 피해 예방 및 지원계획 수립에 관한 사항(안 제5조)

- 라. 주택임대차 관련 실태조사에 관한 사항(안 제6조)
- 마. 임차인 보호를 위한 지원 사항(안 제7조, 안 제8조)
- 바. 전세피해 지원센터에 관한 사항(안 제9조)
- 사. 협력체계 구축에 관한 사항(안 제10조)

4. 관계법령

- 가. 「지방자치법」 제13조, 제28조
- 나. 「주거기본법」 제1조, 제2조
- 다. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제4조, 제28조

5. 검토보고

가. 제정 목적

- 동 조례 제정안은 2023년 11월 17일 한선미 의원의 대표발의로 제안되어 11월 20일 우리 위원회에 회부되었으며, 제정 취지는 주택 임대차 피해 예방과 주택임차인 보호에 필요한 사항을 규정함으로써 국민의 안정적인 주거환경 조성 및 주거복지 향상에 기여하고자 하는 것임.
- 최근 주택시장이 빠르게 변화하면서 임대인 및 임차인 간 임대료·시설 개보수 등의 분쟁이 증가하고 집값 하락으로 전세보증금이 주택 시세와 비슷해지거나 더 높아져 집주인이 집을 처분해도 세입자에게 보증금을 돌려주지 못하는 깡통전세가 늘어나고 있어 임차인의 피해가 심각한 상황임.
- 정부에서도 전세사기피해자들을 지원하고 주거안정을 도모하고자 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법¹⁾(이하 ‘특별법’)」을 제정·시행

1) 제1조(목적) 이 법은 전세사기로 피해를 입은 임차인에게 경·공매 절차 및 조세 징수 등에 관한 특례를 부여함으로써 전세사기피해자를 지원하고 주거안정을 도모함을 목적으로 한다.

(2023.6.1.)함에 따라 마포구 차원의 자치입법의 필요성 및 타당성은 충분한 것으로 판단됨.

- 이에, 주택임차인의 임대차 분쟁 예방과 피해회복 지원에 필요한 사항을 규정하여 사회적·경제적 약자인 임차인의 권리보호라는 소기의 목적을 달성하기 위한 본 조례는 그 제정 취지와 입법 타당성이 인정된다 할 것임.

나. 조문 검토

- 제정안을 조문별로 살펴보면, 안 제1조에서 안 제3조까지는 조례의 목적, 적용범위, 구청장의 책무를 규정하여 조례 지향점을 제시하였고, 안 제5조와 안 제6조에서는 피해 예방 및 지원계획의 수립, 실태조사를 명시하였음.
- 안 제2조(적용대상)은 이 조례가 「주택임대차보호법」 제2조2)의 규정에 의한 마포구의 주거용 건물에 대해 적용함을 명시하였음.
- 안 제3조(구청장의 책무)는 구청장이 임대차계약 관계의 안정을 통하여 임차인들이 안심하고 주거할 수 있는 환경을 조성하기 위하여 노력하도록 하였으며
- 안 제5조(피해 예방 및 지원계획의 수립)에서 마포구 내 전세피해를 예방하고 주택임차인의 피해회복을 위해 지원계획을 수립·시행하도록 한 것은 전세피해 유형과 유형별 발생원인 등을 보다 면밀히 분석하여 체계적인 지원계획 수립으로 실질적이고 종합적인 피해회복을 지원하기 위한 바람직한 조치로 판단됨.

2) 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.

- 안 제6조(실태조사)에서 마포구의 임대차계약 관계 현황과 분쟁 사례에 대한 실태조사를 실시하도록 한 것은 관내에서 발생한 전세사기 유형 및 발생 원인에 관한 객관적인 자료를 수집하고 이를 토대로 임차인의 피해 예방 및 지원정책을 수립함으로써 정책시행에 따른 파급효과를 제고할 수 있는 바람직한 조치로 판단됨. 특히, 현재 깡통전세 가운데 일부가 전세사기 피해 문제로 가시화되고 있으나 주택가격 및 전세가 하락이 지속된다면 일반 임대·차인까지 피해 확산이 우려되는 상황에서 종합적인 대책 마련을 위한 적극적인 실태조사가 필요하다고 판단됨.
- 안 제7조(지원)과 안 제8조(주택임대차 피해자에 대한 긴급지원)는 주택 임차인 보호를 위한 지원사업, 긴급지원에 대한 사항을 규정하여 특별법 종료 이후³⁾에도 임대차계약 피해자에 대한 지원을 계속할 수 있게 하였음.
- 안 제9조(전세피해 지원센터 설치·운영)에서 임차인을 보호하고 전세사기 피해와 분쟁을 예방하는 등 효율적인 주택임대차 관련 정책을 수행하기 위하여 마포구 ‘전세피해 지원센터’ 설치·운영에 대한 사항을 규정하였음.
 - 이미 마포구는 전세사기 피해방지 및 주택임차인 보호를 위해 ‘주택임대차 안심계약 상담센터’를 운영(2023.5.1.)하고 있으며, 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제11조에 따라 ‘전세피해 지원센터’도 설치·운영 중임.(2023.6.1.)⁴⁾
- 안 제10조(협력체계 구축)은 구청장이 임차인을 보호하고 지원하기 위하여 관련 단체와의 협력체계를 구축하도록 정한 것으로 상담, 지원대상 선정 및 피해유형별 맞춤형 지원방안 등을 유기적으로 연계하여 임차인을 신속하게 지원하기 위한 타당한 조치라 판단됨.

3)「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(약칭: 전세사기피해자법) [시행 2023. 7. 2.] 제2조(유효기간) 이 법은 시행 후 2년이 경과하는 날까지 효력을 가진다.

4) 마포구 주택 임차인 보호정책(붙임1 참조)

다. 종합 검토 결과

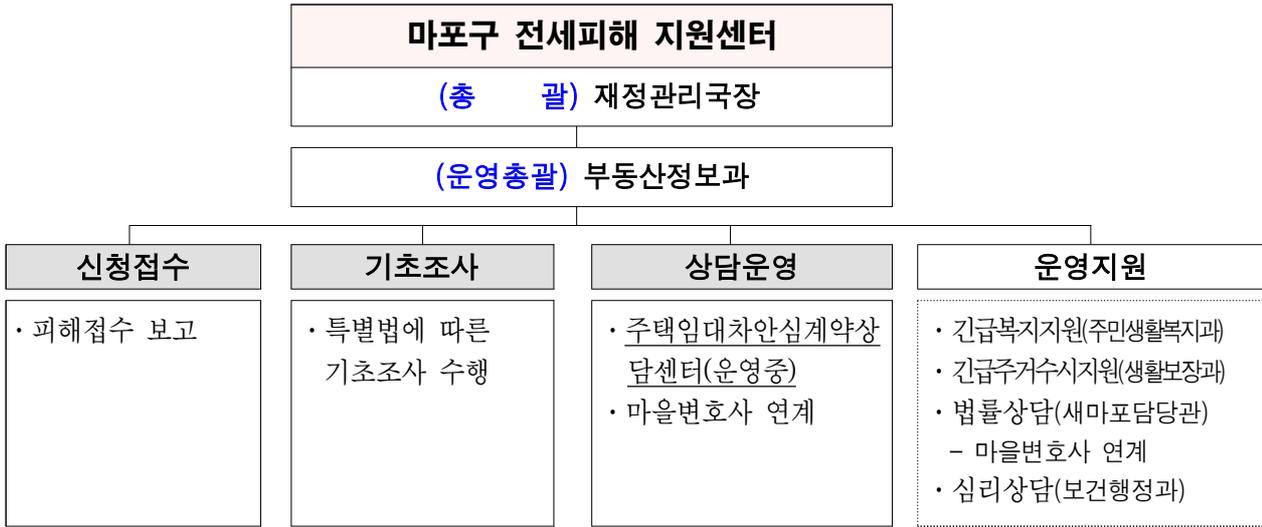
- 이와 같이 살펴본 바, 본 제정 조례안의 내용은 「지방자치법」 제13조의 자치사무 범위 내에서, 별다른 의무를 부여하거나 권리를 제한하는 내용을 담고 있지 않아 법령 체계상 문제점은 없는 것으로 판단됨. 그리고, 동 조례안은 입법예고와 관계부서의 의견을 수렴하는 등 절차를 적절히 이행하였음.
- 동 제정안은 최근 사회적으로 큰 문제가 되고 있는 전세사기 피해자들의 피해복구를 위한 지원사업과 피해예방 등을 위한 교육·홍보 등에 관한 제도적 근거를 마련하기 위한 것으로 시의적절한 조치라 판단됨.
- 더불어, 본 조례안은 특별법 운용 종료 이후에도 주택임대차 피해 예방과 주택임차인 보호사업을 지속해서 시행할 수 있게 근거를 마련하여 국민의 안정적인 주거환경조성과 주거복지 향상에 기여할 것으로 기대됨.
- 다만, 특별법과 조례 제정에도 불구하고 제도의 사각지대에 놓여있는 피해자들을 위해 계속해서 지원방안을 검토·보완해야 할 것으로 사료됨.

붙임 1

마포구 주택 임차인 보호 정책

① 마포구 전세피해 지원센터 운영

- 운영총괄 : 부동산정보과(실무총괄, 각 부서 및 민간기관 유기적 협업)



② 주택임대차 안심계약 상담센터 운영

□ 사업개요

- 운영기간: 2023. 5. ~ 12.
- 운영일시: 평일(월~금) 13:30 ~ 17:30 (4시간)
- 상담장소: 구청 부동산정보과 상담실
- 지원대상: 마포구 거주 또는 거주 예정 가구
- 지원내용

주택임대차 계약 상담 <hr/> 임대차계약 유의사항 안내	주거 안심 동행 서비스 <hr/> 집보기 동행으로 주거상태 함께 확인	주거지 탐색 지원 <hr/> 전월세 형성가 및 주변환경 분석	주거정책 안내 <hr/> 개인 맞춤형 주거정책 정보지원
---	--	---	--

- 사업비: 14,680천원 (시비)
- 상담센터 운영실적: 지원 140건(2023.10.31.기준)
 - 계약상담 93건, 동행 서비스 24건, 주거지 탐색 16건, 주거정책 안내 7건

■ 「지방자치법」

제13조(지방자치단체의 사무 범위) ① 지방자치단체는 관할 구역의 자치사무와 법령에 따라 지방자치단체에 속하는 사무를 처리한다.

② 제1항에 따른 지방자치단체의 사무를 예시하면 다음 각 호와 같다. 다만, 법률에 이와 다른 규정이 있으면 그러하지 아니하다.

4. 지역개발과 자연환경보전 및 생활환경시설의 설치·관리

가. 지역개발사업

나. 지방 토목·건설사업의 시행

다. 도시·군계획사업의 시행

라. 지방도(地方道), 시도(市道)·군도(郡道)·구도(區道)의 신설·개선·보수 및 유지

마. 주거생활환경 개선의 장려 및 지원

바. 농어촌주택 개량 및 취락구조 개선

제28조(조례) ① 지방자치단체는 법령의 범위에서 그 사무에 관하여 조례를 제정할 수 있다. 다만, 주민의 권리 제한 또는 의무 부과에 관한 사항이나 벌칙을 정할 때에는 법률의 위임이 있어야 한다.

② 법령에서 조례로 정하도록 위임한 사항은 그 법령의 하위 법령에서 그 위임의 내용과 범위를 제한하거나 직접 규정할 수 없다.

■ 주거기본법

제1조(목적) 이 법은 주거복지 등 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 정하고 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 것을 목적으로 한다.

제2조(주거권) 국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다.

■ 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

제28조(「긴급복지지원법」에 대한 특례) ① 전세사기피해자, 제2조 제4호다목에 따른 임차인 또는 그 임차인(전세사기피해자를 포함한다)과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구의 구성원은 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자로 본다.

② 제1항에 따른 지원의 기준·기간·종류·방법 및 절차 등에 필요한 사항은 「긴급복지지원법」에 따른다.

■ 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.