

서울특별시 금천구 주택임차인 보호 및 지원 조례

일부개정조례안

〔도병두 의원 발의〕

의안번호	2734
------	------

발의일자 : 2025. 5. 29.

발 의 자 : 도병두 의원

찬 성 자 : 고성미 의원

엄셋별 의원

다. 기 타

1) 신·구조문 대비표: 별도첨부

2) 입법예고: 2025. 5. 30. ~ 2025. 6. 5.

1. 제안이유

전세사기피해주택은 임대인 연락 두절 등에 따른 관리 공백으로 하자보수 및 유지관리 등이 불가한 바, 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독을 위한 근거를 마련하여 전세사기피해자의 2차 피해 예방 및 주거안전과 안정적인 생활에 기여하고자 함.

2. 주요내용

가. 전세사기피해주택의 정의 규정 신설(안 제1조의2제7호)

나. 전세사기피해주택에 대한 안전관리 및 감독업무 규정 신설(안 제6조의4)

3. 참고사항

가. 관계법령: 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제28조의2

나. 예산조치: 필요시 예산조치

서울특별시 금천구 주택임차인 보호 및 지원 조례 일부개정조례안

서울특별시 금천구 주택임차인 보호 및 지원 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조의2에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

7. “전세사기피해주택”이란 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 주택을 말한다.

제6조의4를 다음과 같이 신설한다.

제6조의4(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① 구청장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조제1항을 준용하여 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독 업무를 수행할 수 있다.

- ② 구청장은 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 피해조사, 그에 따른 조치
2. 전세사기피해주택의 공공위탁관리

③ 구청장은 제2항 각 호의 시행을 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

④ 제2항 각 호에 따른 예산의 지원범위와 절차, 방법 등 필요한 사항은 구청장이 별도로 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제1조의2(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 6. (생략) <u><신설></u>	제1조의2(정의) ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. “전세사기피해주택”이란 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 주택을 말한다.
<u><신설></u>	제6조의4(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① 구청장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조제1항을 준용하여 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독업무를 수행할 수 있다. ② 구청장은 전세사기피해주택의 임대인들이 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 피해조사, 그에 따른 조치 2. 전세사기피해주택의 공공위

	<u>탁관리</u> ③ 구청장은 제2항 각 호의 시행을 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다. ④ 제2항 각 호에 따른 예산의 지원범위와 절차, 방법 등 필요한 사항은 구청장이 별도로 정한다.
--	--

현행조례

서울특별시 금천구 주택임차인 보호 및 지원 조례

[시행 2025. 03. 05.] [서울특별시금천구조례 제1620호, 2025. 03.05., 일부개정]

제1조(목적) 이 조례는 공정하고 안정적인 임대차 관계 형성 및 전세사기 등으로 인한 임차인의 피해 회복 지원에 필요한 사항을 규정함으로써 서울특별시 금천구에 거주하는 주민들의 주거안정과 주거복지 향상에 기여하는 것을 목적으로 한다. <개정 2024.3.8.>

제1조의2(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2025.3.5.>

1. “임대차 계약”이란 임대인이 임차인에게 주거용 건물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 임차인이 이에 대하여 차임 및 보증금을 지급할 것을 약정하는 계약을 말한다.
2. “임차인”이란 주거용 건축물에 대하여 임대차 계약을 체결한 세입자 개인을 말한다.
3. “공인중개사”란 「공인중개사법」 제2조제2호에 따른 자를 말한다.
4. “전세사기 등”이란 임대차 계약 시 의도적으로 임차인을 속여 차임 및 보증금을 편취하는 등 재산상의 이익을 취득하는 것을 말한다.
5. “전세사기피해자등”이란 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 자를 말한다.
6. “전세피해확인서”란 전세피해를 입은 임차인을 지원하기 위하여 주택도시보증공사에서 발급한 확인서를 말한다.

[본조신설 2024.3.8.]

제2조(적용범위) 이 조례는 서울특별시 금천구(이하 “금천구”라 한다)의 「주택임대차보호법」 제2조의 규정에 의한 주거용 건물에 대하여 적용한다.

제3조(구청장의 책무) 서울특별시 금천구청장(이하 “구청장”이라 한다)은 임대차 관

계의 안정을 통하여 임차인들이 안심하고 주거할 수 있는 환경을 조성하기 위하여 노력하여야 한다.

제3조의2(공인중개사의 책무) 금천구에 중개사무소를 개설등록한 공인중개사는 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한다.

[본조신설 2023.7.20.]

제4조(실태조사) 구청장은 금천구의 임대차 관계 현황과 분쟁 및 피해사례 등에 대한 실태조사를 실시할 수 있다.

제5조(지원계획의 수립) 구청장은 금천구의 임대차 관련 분쟁을 예방하고 임차인의 피해회복을 지원하기 위한 계획을 수립·시행할 수 있다.

제5조의2(전세사기 피해 임차인보호대책에 관한 특례) 구청장은 전세사기를 당한 임차인 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 별도로 수립할 수 있다.

1. 전세사기 피해 사실의 조사에 필요한 대책
2. 전세사기 피해 임차인의 주거안정 대책
3. 전세사기 피해 임차인에 대한 법률상담지원 대책
4. 전세사기 피해 임차인에 대한 긴급 금융지원 대책
5. 그 밖에 구청장이 임차인 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 대책

[본조신설 2024.3.8.]

제6조(임차인 보호사업) 구청장은 임차인 보호 등을 위해 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

1. 임대차 계약 관련 상담 및 정보제공
2. 법률상담 및 유관기관 연계
3. 안전한 임대차 계약 체결을 위한 홍보 및 교육
4. 그 밖에 임대차 분쟁 예방 및 임차인 보호를 위하여 필요한 사업 등

제6조의2(전세피해 임차인등 지원사업) 구청장은 무주택자인 전세사기 피해자등 및 전세피해확인서를 발급받은 사람(이하 “전세피해 임차인등”이라 한다)을 지원하기 위하여 다음 각호의 사업을 예산의 범위내에서 지원할 수 있다.

1. 전세피해 임차인등에 대한 소송수행경비 지원
2. 주거안정 지원
3. 기타 구청장이 필요하다고 인정하는 사업

[본조신설 2025.3.5.]

제6조의3(지원금의 환수) 제6조의2 규정에 따른 지원에 대하여 부당 또는 위법한 방법으로 지원받은 경우 지원한 금액을 환수할 수 있다.

[본조신설 2025.3.5.]

제7조(지도·감독) ① 구청장은 임차인 보호를 위해 관계공무원 및 특별사법경찰로 하여금 공인중개사 업무에 관한 보고를 받거나 자료제출 요구 및 현장점검을 하게 할 수 있다.

② 구청장은 제1항의 보고·점검 결과 공인중개사 업무 처리가 위법하다고 인정될 때에는 시정을 위한 필요한 조치를 할 수 있다.

[본조신설 2023.7.20.]

[중전 제7조는 제8조로 이동 <2023.7.20.>]

제8조(사무의 위탁) ① 구청장은 임차인 보호사업의 전문적이고 효율적인 시행을 위하여 필요한 경우 제6조에 해당하는 사업의 전부 또는 일부를 관련 법인 또는 단체에 위탁할 수 있다.

② 제1항에 따라 사업을 위탁하는 경우에는 「서울특별시 금천구 사무의 민간위탁에 관한 조례」에 따른다.

[제7조에서 이동, 중전 제8조는 제9조로 이동 <2023.7.20.>]

제9조(협력체계 구축) 구청장은 안정적인 임대차 관계 형성 및 임차인 보호의 효율적인 수행을 위하여 관련단체와 협력체계를 구축할 수 있다.

[제8조에서 이동, 중전 제9조는 제10조로 이동 <2023.7.20.>]

제10조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

[제9조에서 이동 <2023.7.20.>]

부 칙(제1307호, 2023.1.10.)

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부 칙(제1363호, 2023.7.20.)

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부 칙(제1477호, 2024.3.8.)

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부 칙(제1620호, 2025.3.5.)

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제6조의2의 개정규정은 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 유효기간까지 효력을 가진다. 다만 법의 효력 만료 전에 법 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정된 사람에 대해서는 이 조례 규정의 유효기간이 만료된 이후에도 이 조례를 적용한다.

관 계 법 령

□ 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

[시행 2025. 5. 20.] [법률 제20956호, 2025. 5. 20., 일부개정]

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.

[본조신설 2024. 9. 10.]