

구민의 작은 목소리에도  
귀 기울이는 금천구의회

복지건설위원회 제1차 회의  
2023. 6. 9(금) 10:00

## 제244회 금천구의회 정례회 심사안건 검 토 보 고 서

서울특별시 금천구 주택 전세보증금 반환보증  
보증료 지원에 관한 조례안  
(푸른미래도시국 )



**복 지 건 설 위 원 회**  
전문위원 추병수

# 서울특별시 금천구 주택 전세보증금 반환보증 보증료 지원에 관한 조례안 검 토 보 고 서

## 1. 제안경위

- 가. 의안번호 : 제2356호
- 나. 제 출 자 : 엄셋별의원
- 다. 제출일자 : 2023. 5. 31.
- 라. 회부일자 : 2023. 5. 31.

## 2. 제안이유

서울특별시 금천구에 거주하는 임차인의 전세보증금 반환보증 보증료를 지원함으로써 임차인의 주거안정을 도모하고 지역주택 시장의 건전한 발전에 기여하기 위함.

## 3. 주요내용

- 가. 목적 및 정의를 규정함(안 제1조 및 제2조).
- 나. 지원 대상과 지원 제외 대상을 규정함(안 제3조 및 제4조).
- 다. 예산의 범위에서 보증료를 지원할 수 있도록 규정함(안 제5조).
- 라. 신청 및 지원 절차 및 대리수령에 대한 사항을 규정함(안 제6조 및 제 7조).
- 마. 본 조례가 정하는 지원 대상에 충족하지 않을 때에는 지원금을 환수하도록 규정함(안 제8조).
- 바. 보증료 지원 신청 접수 대장, 보증료 지원 대장을 관리하도록 규정함(안 제9조).

## 4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「주거기본법」 제3조, 「지방자치법」 제13조
- 나. 예산조치 : 별도조치 없음
- 다. 입법예고 : 2023. 6. 1. ~ 6. 7.

## 5. 검토의견

### 가. 제정 이유

본 조례안은 금천구에 거주하는 임차인의 전세보증금 반환보증 보증료를 지원함으로써 임차인의 주거안정을 도모하고자 의원 발의되었으며 총 9개의 조문과 부칙으로 구성되어 있음.

### 나. 주요 내용

- 1) 목적 및 정의를 규정함(안 제1조 및 제2조).
- 2) 지원 대상과 지원 제외 대상을 규정함(안 제3조 및 제4조).
  - 지원대상 : 전세보증금 2억원 이하인 임차인
- 3) 예산의 범위에서 보증료를 지원할 수 있도록 규정함(안 제5조).
- 4) 신청 및 지원 절차 및 대리수령에 대한 사항을 규정함(안 제6조 및 제 7조).
- 5) 본 조례가 정하는 지원 대상에 충족하지 않을 때에는 지원금을 환수하도록 규정함(안 제8조).
- 6) 보증료 지원 신청 접수 대장, 보증료 지원 대장을 관리하도록 규정함(안 제9조).

## 다. 검토의견

- 본 조례안은 세입자가 전세보증금을 가장 확실하게 지킬 수 있는 ‘전세보증금 반환보증’ 가입을 유도함으로써 깡통전세 등 최근 늘어나고 있는 전세사기로부터 임차인을 보호하고, 주거안정을 도모하기 위한 입법취지임.

○ ‘전세보증금 반환보증’은 전세 계약이 끝났는데도 집주인(임대인)이 전세보증금을 돌려주지 않는 경우 보증기관이 임대인을 대신해 임차인에게 전세보증금을 반환해주는 상품이다. 임차인이 직접 가입해야 하며, 보증료는 전세보증금 등에 따라 상이하다.

### 전세보증금 반환보증이란?

- (보증이란?) 주거용 주택의 전월세 임차인이 주택의 경매, 공매가 실시되어 보증금을 반환받지 못하거나, 계약이 해지 또는 종료되었으나 보증금을 반환받지 못하는 경우 임대인이 임차인에게 반환해야하는 전(월)세보증금의 반환을 책임지는 보증상품
- (가입은?) 보증기관은 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), SGI서울보증이며 가입은 보증기관 홈페이지, 영업지사나 위탁은행 방문, 온라인(네이버부동산, 카카오페이, KB국민카드) 등을 통해 가능

### ○전세보증보험 종류

구분	HUG주택도시보증공사	HF주택금융공사	SGI서울보증
가입시기	임대차 계약기간 1/2 경과 이전		
보증한도	수도권 7억이하, 그 외 지역 5억 이하		아파트: 제한없음, 기타 주택: 10억 이하
보증료율	연 0.115% ~ 0.154%	연 0.04%	아파트: 연 0.192%, 기타 주택: 연 0.218%
보증료할인	할인혜택대상자 있음 (네이버 가입시 추가할인)	할인혜택대상자있음	없음

- 본 조례안은 임차인의 주거안정 도모를 위하여 전세보증금 반환보증 보증료를 지원하는 것으로 주된 수혜층이 저소득 임차인들로 예상되고 임차인들의 피해를 예방하는 안전장치를 마련하는 것이므로 조례제정의 취지와 입법 타당성이 인정되며 법령의 범위에서 특별한 문제점은 없는 것으로 판단됨.

# 관계법령

## □ 주거기본법

[시행 2022. 6. 8.] [법률 제18561호, 2021. 12. 7., 일부개정]

**제3조(주거정책의 기본원칙)** 국가 및 지방자치단체는 제2조의 주거권을 보장하기 위하여 다음 각 호의 기본원칙에 따라 주거정책을 수립·시행하여야 한다. <개정 2018. 12. 31., 2019. 4. 23.>

1. 소득수준·생애주기 등에 따른 주택 공급 및 주거비 지원을 통하여 국민의 주거비가 부담 가능한 수준으로 유지되도록 할 것
2. 주거복지 수요에 따른 임대주택의 우선공급 및 주거비의 우선지원을 통하여 장애인·고령자·저소득층·신혼부부·청년층·지원대상아동(「아동복지법」 제3조 제5호에 따른 지원대상아동을 말한다) 등 주거지원이 필요한 계층(이하 “주거지원 필요계층”이라 한다)의 주거수준이 향상되도록 할 것
3. 양질의 주택 건설을 촉진하고, 임대주택 공급을 확대할 것
4. 주택이 체계적이고 효율적으로 공급될 수 있도록 할 것
5. 주택이 쾌적하고 안전하게 관리될 수 있도록 할 것
6. 주거환경 정비, 노후주택 개량 등을 통하여 기존 주택에 거주하는 주민의 주거수준이 향상될 수 있도록 할 것
7. 장애인·고령자 등 주거약자가 안전하고 편리한 주거생활을 영위할 수 있도록 지원할 것
8. 저출산·고령화, 생활양식 다양화 등 장기적인 사회적·경제적 변화에 선제적으로 대응할 것
9. 주택시장이 정상적으로 기능하고 관련 주택산업이 건전하게 발전할 수 있도록 유도할 것

## □ 지방자치법

[시행 2022. 1. 13.] [법률 제18661호, 2021. 12. 28., 타법개정]

**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.

마. 주거생활 환경 개선의 장려 및 지원