

# 서울특별시 금천구 주택임차인 보호 및 지원 조례안 심사보고서

2022년 12월 1일  
복지건설위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : 2022년 11월 10일, 고영찬 의원
- 나. 회부일자 : 2022년 11월 10일 회부
- 다. 상정일자 : 제240회 서울특별시 금천구의회 정례회 개최 중  
제1차 복지건설위원회(2022년 12월 1일)
  - 상정, 제안설명, 검토보고, 질의·답변, 심사, 의결

## 2. 제안설명의 요지

### 가. 제안이유

- 최근 주택 임대차와 관련된 다양한 분쟁과 피해사례가 급격하게 증가하고 있는 바, 공정하고 안정적인 임대차 관계 형성 및 분쟁예방과 피해회복 지원을 통한 주거안정과 주거복지 향상에 기여하고자 함

### 나. 주요내용

- 가) 조례의 목적 및 적용범위(안 제1조 및 제2조)
- 나) 구청장의 책무 및 실태조사(안 제3조 및 제4조)
- 다) 지원계획의 수립(안 제5조)
- 라) 임차인 보호사업의 추진(안 제6조)
- 마) 협력체계 구축(안 제8조)

## 3. 전문위원 검토보고 요지

## 가. 검토보고 : 전문위원 추병수

### 나. 검토의견

#### 1) 제정 이유

- 본 조례안은 주택 임차인의 임대차 분쟁 예방과 피해회복 지원에 필요한 사항을 규정하여 무주택 주민의 주거생활의 안정을 보장하고 안정된 임차생활을 영위할 수 있도록 하고자 의원 발의되었으며 총 9개의 조문과 부칙으로 구성되어 있음.

#### 2) 주요내용

##### (1) 안 제2조(적용범위)

- 「주택임대차보호법」(이하 “법”이라 한다) 제2조에 따라 주거용 건물의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용 범위를 규정함.

##### (2) 안 제4조(실태조사)

- 안 제4조는 금천구의 임대차 관계 현황과 분쟁 및 피해사례 등에 대한 실태조사를 규정함

##### (3) 안 제5조(지원계획의 수립)

- 금천구의 임대차 관련 분쟁 예방 및 임차인 피해회복 지원을 위한 계획을 규정함.

##### (4) 안 제6조(임차인 보호사업)

- 임대차 계약 관련 상담 및 정보제공, 법률상담, 임대차 계약 체결 홍보 교육 사업을 규정함.

## 다. 검토의견

- 주택임대차보호법(시행 2020. 7. 31)에 따라 주택 임차인에 대한 보호가 강화되는 임대차 3법이 개정됨.
  - 계약 갱신 청구권 : 임대인은 임차인이 임대차기간이 끝나기 전 일정 기간 중에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못하도록 하고, 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있도록 하며, 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 봄
  - 전월세 상한제 : 차임 등의 증액청구의 상한을 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액으로 하되, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 20분의 1의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있도록 함
  - 전·월세 신고제 : 세입자의 거주사실을 증명해주고 보호해주기 위해 도입된 정책
- 위와 관련하여 서울시에서는 「서울특별시 주택임대차분쟁조정위원회 구성 및 운영 조례」를 제정(2016. 5. 19)하여 주택 임대차의 분쟁을 조정하기 위해 관련 위원회를 설치 운영하고 있음
  - 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
  - 임대차 기간에 관한 분쟁
  - 보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁
  - 임차주택의 유지·수선의무에 관한 분쟁
- 본 안건은 「주택임대차보호법」과 관련하여 주택임차인의 임대차 분쟁의 예방과 피해회복 지원에 필요한 사항을 규정하여 안정적인 주거 생활에 기여하기 위한 것으로 조례제정의 취지와 입법 타당성이 인정되며 법령의 범위에서 특별한 문제점은 없는 것으로 판단됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 생략

6. 심사결과 : 원안가결

7. 기타 필요한 사항 : 없음