구민의 작은 목소리에도
귀 기울이는 금천구의회

복지건설위원회 제1차 회의
2022. 12. 1(목) 10:00

제240회 금천구의회 정례회 심사안건

검 토 보 고 서

서울특별시 금천구 주택임차인 보호 및 지원 조례안

(푸른미래도시국 소관)

복지건설위원회

전문위원 추병수

서울특별시 금천구 주택임차인 보호 및 지원 조례안
검 토 보 고 서

1. 제안경위

가. 의안번호 : 제2277호

나. 제 출 자 : 고영찬의원

다. 제출일자 : 2022. 11. 10.

라. 회부일자 : 2022. 11. 10.

2. 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

3. 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)

4. 참고사항

가. 관련법령

「지방자치법」 제13조

나. 예산조치 : 필요시 예산조치

다. 입법예고 : 2022. 11. 11. ~ 11. 17.

5. 검토의견

가. 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.

나. 주요 내용

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.

관계법령

□ 「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.

2. 주민의 복지증진

가. 주민복지에 관한 사업

4. 지역개발과 자연환경보전 및 생활환경시설의 설치 · 관리

마. 주거생활환경 개선의 장려 및 지원