

서울특별시 금천구 주택임차인 보호 및 지원 조례 일부개정조례안

[고영찬 의원 발의]

의안번호	2495
------	------

발의일자 : 2024. 2. 2.

발 의 자 : 고영찬 의원

찬 성 자 : 고성미, 이인식,

장규권 의원

1. 제안이유

2023년 7월 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」이 제정·시행됨에 따라 구민들을 전세사기 등으로부터 보호하고 피해 회복 지원에 필요한 사항을 보완하고자 함

2. 주요내용

- 조례의 목적에 '전세사기 등으로 인한 임차인의 피해 회복' 내용 추가 규정(안 제1조)
- 용어의 정의에 관한 사항 규정(안 제1조의2 신설)
- 전세사기 피해 임차인보호대책 특례 규정(안 제5조의2 신설)

3. 참고사항

- 관계법령: 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제4조
- 예산조치: 필요시 예산조치

다. 기 타

1) 신·구조문 대비표: 별도첨부

2) 입법예고: 2024. 2. 5. ~ 2024. 2. 13.

서울특별시 금천구 주택임차인 보호 및 지원 조례
일부개정조례안

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

제1조 중 “관련 분쟁의 예방과 피해회복”을 “전세사기 등으로 인한 임차인의 피해 회복”으로 한다.

제1조의2 및 제5조의2를 각각 다음과 같이 신설한다.

제1조의2(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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.

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

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제1조(목적) 이 조례는 공정하고 안정적인 임대차 관계 형성 및 <u>관련 분쟁의 예방과 피해회복</u> 지원에 필요한 사항을 규정함으로써 서울특별시 금천구에 거주하는 주민들의 주거안정과 주거복지 향상에 기여하는 것을 목적으로 한다.</p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제1조(목적) ----- ----- <u>전세사기 등으로 인한 임차인의 피해 회복</u> ----- ----- -----.</p> <p><u>제1조의2(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>“임대차 계약”이란 임대인이 임차인에게 주거용 건물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 임차인이 이에 대하여 차임 및 보증금을 지급할 것을 약정하는 계약을 말한다.</u> 2. <u>“임차인”이란 주거용 건축물에 대하여 임대차 계약을 체결한 세입자 개인을 말한다.</u> 3. <u>“공인중개사”란 「공인중개사법」 제2조제2호에 따른 자를 말한다.</u> 4. <u>“전세사기 등”이란 임대차 계약 시 의도적으로 임차인을</u>

<신 설>

속여 차임 및 보증금을 편취하는 등 재산상의 이익을 취득하는 것을 말한다.

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

현행 조례

서울특별시 금천구 주택임차인 보호 및 지원 조례

[시행 2023. 07. 20.] [서울특별시금천구조례 제1363호, 2023. 07. 20., 일부개정]

제1조(목적) 이 조례는 공정하고 안정적인 임대차 관계 형성 및 관련 분쟁의 예방과 피해회복 지원에 필요한 사항을 규정함으로써 서울특별시 금천구에 거주하는 주민들의 주거안정과 주거복지 향상에 기여하는 것을 목적으로 한다.

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 관계의 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.

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

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.]

[종전 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 <2023.7.20.>]

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

[제8조에서 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.

관계법령

□ 공인중개사법

[시행 2023. 10. 19.] [법률 제19371호, 2023. 4. 18., 일부개정]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>

1. “중개”라 함은 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
2. “공인중개사”라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.
3. “중개업”이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
4. “개업공인중개사”라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
5. “소속공인중개사”라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.
6. “중개보조원”이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.

□ 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법

[시행 2023. 7. 2.] [법률 제19425호, 2023. 6. 1., 제정]

제4조(임차인보호대책의 수립) 국가와 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