

제265회 영등포구의회 임시회

「서울특별시 영등포구 전세사기피해자 지원
및 주거안정에 관한 조례안」

검 토 보 고 서

【전승관 의원 대표발의】



2025. 10. 20.

사 회 건 설 위 원 회
전 문 위 원

「서울특별시 영등포구 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례안」 검 토 보 고 서

1. 경 과

의안 제624호로 2025년 10월 2일 전승관 의원 외 6명으로부터 발의되어 2025년 10월 15일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

전세사기 피해자의 주거 안정 도모와 경제적 회복 지원을 위한 체계적 지원 체계를 구축하고, 실태조사 실시와 보호대책 수립을 통하여 향후 동일·유사 사안에 선제적으로 대응함으로써, 지역 주민의 복리 증진에 기여하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 전세피해임차인 지원을 위한 구청장의 책무(안 제4조)
- 나. 전세사기피해 현황에 대한 실태조사 실시(안 제5조)
- 다. 전세피해임차인을 위한 지원사업(안 제7조)
- 라. 전세피해주택에 대한 안전관리 및 감독(안 제10조)
- 마. 임차권 등기된 주택의 유의사항에 대한 홍보(안 제11조)
- 바. 전세피해임차인에 대한 지원 현황 및 실태조사 결과 등의
구의회 보고(안 제12조)

4. 참고사항

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

나. 예산조치: 필요시 반영

다. 입법예고(2025. 10. 2.~2025. 10. 15.) 결과: 의견 없음

5. 검토의견

□ 제정 배경 및 취지

- ‘인천 미추홀구 건축왕 사건’, ‘서울 강서 빌라왕’, ‘수원 정씨 일가족 전세사기’ 등 대규모 전세사기 피해가 연이어 발생하면서 피해자의 극단적 선택 사례가 잇따르고, 피해액 또한 수백억 원대에 이르는 등 사회적 문제로 대두됨.
 - 이에 정부는 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 “특별법”이라 한다)(2023. 6. 1. 시행)을 제정하여 전세사기피해자에 대한 법적 보호체계를 마련하였음.
- 또한, 지난 6월 국토교통부 1)보고에 따르면 서울은 전체 피해 지역의 약 27.4%(8,334건)로 피해가 가장 많이 발생한 지역이며, 피해자 중 20~30대 청년층 비율이 75.1%에 달하며 특히 청년층의 경제적 피해가 크게 발생함.
- 한편, 영등포구의 전세사기 피해 접수현황은 다음과 같음.

1) 「전세사기 피해 실태조사 결과 및 피해자 지원 현황」(2025. 6. 26.)

(‘25.9.30. 기준, 단위: 건)

구 분	계	연 령			건축물용도			보증금			
		20~30대	40~50대	60대 이상	주택	오피스텔	기타(근생 등)	1억 미만	1억~2억	2억~3억	3억 이상
계	769	629	116	24	418	211	140	184	449	117	19
‘25년	263	211	42	10	158	87	18	51	164	44	4
‘24년	315	263	42	10	165	88	62	80	188	39	8
‘23년	191	155	32	4	95	36	60	53	97	34	7

○ 또한, 영등포구는 청년 인구 비중이 높고, 전세사기 피해가 대규모로 발생한 강서구·관악구 인접지역으로 생활권이 유사함에 따라 영등포구 차원에서 전세사기피해자 지원을 강화하고자 발의된 안건임.

○ 다만, 영등포구에서도 임차인보호를 위하여 2023년 「서울특별시 영등포구 주택임차인 보호 및 지원 조례」(이하 “주택임차인 조례”라 한다)를 제정하였는데,

- 주택임차인 조례의 목적은 ▲주택임대차 계약의 공정성 및 안정성 확보 ▲임대차계약 분쟁 예방 ▲전세사기 등 임차인 피해 회복 등 “임차인보호”의 목적으로 보다 포괄적이고 예방적 성격을 가진다면,
- 본 조례안은 보다 “피해회복”에 집중하고 있으며, 특별법의 유효기간에 맞춰 한시적으로 운영하는 등 주택임차인 조례와 상호 보완적인 지원체계를 갖출 것으로 사료됨.

<조례(안) 비교표>

구분	주택임차인 조례	본 조례안
목적	○ 주택임대차 계약의 공정성 및 안정성 확보 ○ 임대차계약 분쟁 예방 ○ 전세사기 등 임차인 피해 회복	○ 전세사기 등 임차인 피해 회복
적용범위	○ 「주택임대차보호법」에 따름	○ 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 및 전세피해확인서를 받은 사람
지원사업 성격	○ 예방 위주 - 임대차계약 관련 상담 및 정보제공 - 안전한 임대차계약 체결을 위한 홍보 및 교육 - 법률상담 및 유관기관 연계	○ 피해 회복 위주 - 긴급복지·심리상담 지원 - 지방세 납입 기한 연장 - 무주택자에 대한 재정적 지원 등 (이사비, 월세, 소송수행경비 등)
유효기간	○ 없음	○ 특별법 유효기간까지

- 이에 본 조례안은 전세사기피해자의 신속한 피해회복과 주거 안정을 도모하기 위해 ▲경제적 지원 ▲심리상담 ▲긴급복지 지원 등 회복사업 중심의 근거를 마련하고자 발의된 안건임.

□ 주요 내용으로

- 안 제2조(정의)는 “주택”, “전세사기피해자등”, “전세피해 확인서”, “전세사기피해주택”, “전세보증금 반환보증 보증료” 등의 용어를 정의하여, 조례 해석의 명확성을 확보함.
- 안 제3조(적용범위)는 특별법에 따른 전세사기피해자등뿐만 아니라 “전세피해확인서를 받은 사람”까지 적용범위를 확대함.
- 특별법에 따른 지원대상과 전세피해확인서를 발급대상자의 차이는 다음과 같음.

<지원대상 요건 및 선정방법>

구분	특별법	전세피해확인서
지원 요건	1. 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마치고 확정일자를 갖춘 경우 2. 임대차보증금이 5억원 이하인 경우 3. 2인 이상의 임차인에게 임대차보증금 반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상되는 경우 - 임대인의 파산 또는 회생절차 개시 - 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시 - 임차인의 집행권원 확보 등 4. 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할만한 상당한 이유가 있는 경우	1. 임대차계약 종료 후 전세금을 돌려받지 못하고(30%이상) “임차권 등기”를 완료한 경우 2. 경·공매 낙찰로 인해 임차권이 소멸되었으나 전세금의 전부 또는 일부(30% 이상)를 받지 못한 경우 3. 허위 또는 비정상 계약(신탁사기, 이중계약 등) 으로 전세금의 전부 또는 일부(30%이상)을 돌려받지 못한 경우
지원 대상	- 4가지 요건을 모두 충족 - 2번, 4번 요건을 충족 - 1번, 3번 및 4번 요건 충족	- 지원 요건 <u>어느 하나에</u> 해당하는 경우
선정 방법	1. 임차인 신청 2. 피해사실의 조사 3. 국토교통부 전세사기피해지원위원회 심의·의결	1. 임차인 신청 2. 주택도시보증공사 심사

- 전세피해확인서의 경우 특별법과 달리 “임대인의 고의입증” 없이 객관적인 피해가 발생하였을 경우 인정이 되며, 또한 “피해사실의 조사” 없이 주택도시보증공사의 심사만을 통해 발급됨에 따라 지원까지의 행정 절차가 단축되어 보다 실질적이고 신속한 피해 구제가 가능할 것으로 사료됨.

○ **안 제4조(구청장의 책무)**는 구청장이 전세피해임차인의

주거안정과 실질적 지원을 위한 정책을 수립하고, 필요한 예산 확보를 위해 노력하도록 규정함으로써, 행정의 책무성과 정책 추진의 실효성을 강화하고자 함.

○ **안 제5조(실태조사)**는 구청장이 관내 전세사기피해 현황을 파악하기 위한 실태조사를 실시할 수 있도록 하고, 관련 기관과의 협력체계 구축 및 자료 요청 근거를 마련하여, 피해 실태를 정확히 진단함으로써 실효성 있는 정책을 추진할 수 있도록 함.

○ **안 제6조(보호대책의 수립 및 시행)**는 구청장이 특별법에 따라 ‘전세사기피해자 보호대책’을 수립하도록 하고, 실태조사 결과를 반영하여 지원계획을 수립·시행하도록 규정함으로써, 정책의 체계성과 실효성을 확보하고자 함.

○ **안 제7조(전세피해임차인 지원사업)**는 임대차 상담, 법률 및 심리상담, 긴급복지, 재정적 지원 등 다양한 사업을 추진할 수 있도록 규정하였으며,

- 특히 무주택 피해자에게 전세보증금 반환보증료, 월세, 이사비 등을 지원할 수 있도록 함으로써 실질적 피해 회복과 주거 안정을 도모하고자 함.

○ **안 제8조(중복지원 제한)**는 다른 법령이나 조례에 따른 유사한 지원을 받은 경우 중복지급을 제한하도록 하여, 재정 집행의 효율성과 형평성을 확보하고자 함.

○ **안 제9조(전세피해지원센터)**는 특별법에 따른 전세피해지원센터 설치·운영할 수 있는 근거를 마련하고, 이를 통해

보다 전문적인 지원사업을 추진할 수 있도록 함.

- **안 제10조(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독)**는 특별법에 근거하여 전세사기피해주택의 안전관리와 감독에 관한 사항을 규정하고, 임대인 부재 등으로 피해복구가 시급한 경우 관리현황·피해조사·공공위탁관리 등을 할 수 있도록 함.
- **안 제11조(임차권 등기된 주택의 유의사항에 대한 홍보)**는 임차권 등기된 주택과 관련한 유의사항을 안내·홍보할 수 있도록 하여, 전세피해 예방을 위한 근거를 마련함.
- **안 제12조(구의회 보고)**는 구청장이 전세피해임차인 지원 현황과 실태조사 결과를 구의회에 보고하도록 하여, 사업 추진의 투명성과 행정의 책임성을 확보하고자 함.
- **안 부칙**은 조례의 시행일, 유효기간, 적용례, 경과조치 등을 규정하여, 조례가 특별법과 정합성 있게 운영되도록 하고, 피해자가 제도의 효력을 안정적으로 적용받을 수 있도록 함.

□ 검토결과

- 본 조례안은 특별법에 근거하여 ▲정의 ▲적용대상 ▲보호대책 수립·시행 ▲안전관리 및 감독 ▲지원센터 근거 등을 규정하였으며,
 - 특히, 지원대상을 특별법상 “임대인의 고의 입증”이 필요한 전세사기피해자등뿐만 아니라 객관적인 피해로 심사되는 ‘전세 피해확인서 발급자’까지 포함함으로써 피해임차인에게 보다 완화된 요건으로 신속한 지원체계를 구축할 수 있을 것으로

사료되며,

- 주거 취약계층인 무주택자에게 이사비, 월세, 소송비 등 재정적 지원을 할 수 있는 근거를 마련하는 등 지방자치단체 차원에서 실질적인 전세사기피해자의 피해회복 및 지원을 강화하기 위하여 발의된 안건으로, 조례 제정의 취지가 타당하며, 국민의 주거 안정 및 복지 향상에 기여할 것으로 판단됨.

참고 자료

1

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "주택"이란 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물(공부상 주거용 건물이 아니라도 임대차계약 체결 당시 임대차목적물의 구조와 실질이 주거용 건물이고 임차인의 실제 용도가 주거용인 경우를 포함한다)을 말한다.
2. "임대인등"이란 임대인 또는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

가. 임대인의 대리인, 그 밖에 임대인을 위하여 주택의 임대 관하여 업무를 처리하는 자

나. 임대인의 의뢰를 받은 공인중개사(중개보조인을 포함한다)

다. 임대인을 위하여 임차인을 모집하는 자(그 피고용인을 포함한다)

라. 다수 임대인의 배후에 있는 동일인

마. 라목의 동일인이 지배하거나 경제적 이익을 공유하는 조직

바. 라목의 동일인이나 마목의 조직을 배후에 둔 다수의 임대인

3. "전세사기피해자"란 제3조의 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말한다.

4. "전세사기피해자등"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

가. 전세사기피해자

나. 제3조제1항제1호·제3호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 자(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하고 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(과거에 인도받았거나 인도가 불가능하였던 경우를 포함한다)받았으며, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하고 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제

외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

5. "전세사기피해주택"이란 전세사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)을 말한다.

6. "특정건축물"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 하여야 하는 건축물을 건축허가를 받지 아니하거나 건축신고를 하지 아니하고 건축하거나 대수선한 건축물

나. 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 건축하거나 대수선한 건축물로서 같은 법 제22조에 따른 사용승인을 받지 못한 건축물

다. 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니한 건축물

제3조(전세사기피해자의 요건)

① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다. <개정 2024.9.10>

1. 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다) 같은 법 제3조의2제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자(이하 "확정일자"라 한다)를 갯출 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우 또는 「민법」 제303조에 따른 전세권이 설정된 경우도 포함한다)

2. 임차인의 임차보증금이 5억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있다.

3. 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우도 포함한다), 임차인의 집행권원 확보 등에 해당하여 2인 이상의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것

4. 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 임차보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제1항의 적용대상에서 제외한다.

1. 임차인이 임차보증금 반환을 위한 보증 또는 보험에 가입하였거나 임대인이 임차보증금 반환을 위한 보증에 가입하여 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우
2. 임차인의 보증금 전액이 최우선변제가 가능한 「주택임대차보호법」 제8조 제1항에 따른 보증금 중 일정액에 해당하는 경우
3. 임차인이 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권 행사를 통하여 보증금 전액을 자력으로 회수할 수 있다고 판단되는 경우

제4조(임차인보호대책의 수립)

국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자등에 대한 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 한다. <개정 2024.9.10>

1. 피해사실의 조사에 필요한 대책
2. 전세사기피해주택의 매입 대책
3. 전세사기피해자등에 대한 법률상담지원 대책
4. 전세사기피해자등에 대한 금융지원 대책
5. 전세사기피해자등에 대한 주거지원 대책
6. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 필요하다고 인정하는 대책

부칙 <제19425호, 2023.6.1>

제2조(유효기간) 이 법은 시행 후 4년이 경과하는 날까지 효력을 가진다. <개정 2025.5.20>