

서울특별시 영등포구 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례안 심 사 보 고 서

2025. 10. 27.

사회건설위원회

1. 심사경과

가. 발의일자: 2025년 10월 2일

나. 발 의 자: 전승관 의원 외 6명

다. 회부일자: 2025년 10월 15일

라. 상정일자: 제265회 영등포구의회 임시회

사회건설위원회 제1차 회의(2025. 10. 20.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 전승관 의원)

가. 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.

나. 주요내용

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

3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 류데레사)

□ 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 보호 체계를 마련하였음.
- 또한, 지난 6월 국토교통부 보고에 따르면 서울은 전체 피해지역의 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.
- 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 ▲임대차 계약 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 상호보완적인 지원체계를 갖출 것으로 사료됨.
- 이에 본 조례안은 전세사기피해자의 신속한 피해회복과 주거안정을 도모하기 위해 ▲경제적 지원 ▲심리상담 ▲긴급복지지원 등 회복사업 중심의 근거를 마련하고자 발의된 안건임.

□ 주요 내용으로

- 안 제2조(정의)는 “주택”, “전세사기피해자등”, “전세피해확인서”, “전세사기 피해주택”, “전세보증금 반환보증 보증료” 등의 용어를 정의하여, 조례 해석의 명확성을 확보함.
- 안 제3조(적용범위)는 특별법에 따른 전세사기피해자등뿐만 아니라 “전세피해 확인서를 받은 사람”까지 적용범위를 확대함.
 - 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 실태 조사를 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 부칙은 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 ‘전세피해확인서 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.

4. 심사결과: 원안 가결

서울특별시 영등포구 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례안

(전승관의원 대표발의)

의안 번호	624
----------	-----

발의연월일: 2025. 10. .

발 의 자: 전승관·김지연·유승용
최인순·이규선·이순우
정선희 의원 (7인)

1. 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.

2. 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)

3. 제정안: “별첨”

4. 참고사항

- 가. 관계법령: 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」, 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행령」
- 나. 예산조치: 필요시 반영

서울특별시 영등포구 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 전세사기 등으로 피해를 입은 주택임차인의 피해 회복을 지원하기 위하여 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호에 따른 주거용 건물을 말한다.
2. “전세사기피해자등”이란 법 제2조제4호에 해당하는 사람을 말한다.
3. “전세피해확인서”란 전세피해를 입은 임차인을 지원하기 위하여 주택도시보증공사에서 발급한 확인서를 말한다.
4. “전세사기피해주택”이란 법 제2조제5호에 따른 주택을 말한다.
5. “전세보증금 반환보증 보증료”란 전세보증금의 반환을 위하여 보증기관에 가입하여 납부하는 보증료를 말한다.

제3조(적용범위) 이 조례는 서울특별시 영등포구(이하 “구”라 한다)의 주택 임차인 중에서 전세피해확인서를 받은 사람 또는 전세사기피해자등(이하 “전세피해임차인”이라 한다)에 대하여 적용한다.

제4조(구청장의 책무) ① 서울특별시 영등포구청장(이하 “구청장”이라 한다)은 전세피해임차인이 안심하고 주거할 수 있도록 지원방안을 마련해야 한다.

② 구청장은 전세피해임차인이 실질적인 지원을 받을 수 있도록 지원 예산 확보를 위해 노력해야 한다.

제5조(실태조사) ① 구청장은 구의 전세사기피해 현황에 대한 실태조사를 실시할 수 있다.

② 구청장은 제1항에 따른 실태조사 등을 위하여 필요한 경우에는 국가기관, 지방자치단체, 공공기관, 금융기관 등에 대하여 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있으며 관련 기관 또는 단체 등과 협력체계를 구축할 수 있다.

제6조(보호대책의 수립 및 시행) ① 구청장은 법 제4조에 따라 ‘서울특별시 영등포구 전세사기피해자 보호대책’(이하 “보호대책”이라 한다)을 수립하고 주민 주거안정을 위해 노력해야 한다.

② 구청장은 전세피해임차인에 대한 지원방안을 마련하기 위한 지원계획 수립 시 제5조의 실태조사 결과를 반영하여야 한다.

제7조(전세피해임차인 지원사업) 구청장은 구에 거주하거나 거주할 예정인 전세피해임차인을 지원하기 위해 예산의 범위 내에서 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 임대차계약 관련 상담 및 정보제공
2. 전세피해임차인을 대상으로 하는 법률상담지원
3. 전세피해임차인을 대상으로 하는 긴급복지지원
4. 전세피해임차인을 대상으로 하는 심리상담 지원
5. 전세피해임차인을 대상으로 하는 지방세 납입 기한 연장
6. 안전한 임대차계약 체결을 위한 홍보 및 교육
7. 구청장은 다음 각 호의 사항에 대하여 예산의 범위 내에서 무주택자인 전세피해임차인을 위한 재정적 지원을 할 수 있다.

가. 새로운 주택입주시 전세보증금 반환보증 보증료 지원

나. 긴급주거지원 주택입주 시 이사비 지원

다. 월세 지원

라. 소송 수행 경비 지원

마. 전세권 설정 등기 비용 지원

바. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 비용

8. 그 밖에 전세피해와 전세사기피해의 예방 및 보호를 위하여 필요한 사업

제8조(중복지원 제한) 구청장은 지원대상자가 법령이나 다른 조례 등에 따라 이 조례에서 정한 지원과 유사한 지원을 받은 경우에는 그 지원액의 차액만 지급하거나 지급하지 않을 수 있다.

제9조(전세피해지원센터) ① 구청장은 법 제11조에 따른 전세피해지원센터를 설치·운영할 수 있다.

② 구청장은 전세피해임차인에 대한 제7조의 지원사업을 제1항의 전세피해지원센터를 통해 수행할 수 있다.

제10조(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① 구청장은 법 제28조의

2제1항에 따라 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독 업무를 수행할 수 있다.

② 구청장은 법 제28조의2제2항에 따라서 전세사기피해주택의 임대인이 소재불명 또는 연락두절 등으로 안전 확보 및 피해 복구가 시급한 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다.

1. 전세사기피해주택의 관리 현황 및 피해 조사, 그에 따른 조치
2. 전세사기피해주택의 공공위탁관리

③ 구청장은 제2항 각 호의 시행을 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

제11조(임차권 등기된 주택의 유의사항에 대한 홍보) 구청장은 관내 임차인의 보호를 위하여 임차권 등기된 주택의 임대차 계약과 관련한 유의사항 안내 및 홍보 사업을 추진할 수 있다.

제12조(구의회 보고) 구청장은 전세피해임차인에 대한 지원 현황 및 실태조사 결과 등을 구의회에 보고하여야 한다.

제13조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(유효기간) 이 조례는 법의 유효기간까지 효력을 가진다.

제3조(전세피해확인서 등에 대한 적용례) 제7조는 이 조례 시행 전에 전세피해확인서를 발급받거나 법 제14조제6항에 따른 전세사기피해자등 결정문을 받은 사람에게도 적용한다.

제4조(이 조례의 유효기간 만료에 따른 경과조치) 이 조례의 유효기간 만료 전에 전세사기피해자등으로 결정된 사람과 주택도시보증공사로부터 전세피해확인서를 받은 사람 또는 법 제12조에 따른 전세사기피해자등 신청을 한 사람에 대해서는 이 조례의 유효기간이 만료된 이후에도 이 조례를 적용한다.