남양주시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례안

(이진환 의원 대표발의)

의 안 번 호	626

발의연월일 : 2025. 1.

발 의 자 : 이진환, 박경원, 이상기
김지훈(민), 김지훈(국)
김상수, 이수련, 이정애
이경숙, 원주영, 김영실

1. 제안 이유

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하고, 남양주시 내 전세사기 피해 주택 임차인에 대한 지원 및 전세사기 예방을 통해 시민의 주거 안정과 주거복지 향상에 기여하기 위함.

2. 주요 내용

가. 조례의 목적 및 용어의 정의를 규정함. (안 제1조~제2조)
나. 조례의 적용범위를 규정함(안 제3조)
다. 시장의 책무를 규정함. (안 제4조)
라. 실태조사를 규정함. (안 제5조)
마. 보호대책의 수립을 규정함. (안 제6조)
바. 전세사기피해자 지원 및 피해예방 사업을 규정함. (안 제7조~제8조)
사. 협력체계구축을 규정함. (안 제9조)

3. 제정조례안 : 덧붙임

4. 예산수반사항 : 덧붙임(비용추계서 미첨부 사유서)

5. 관련법령 : 덧붙임

남양주시 조례 제 호

남양주시 전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 전세보증금 미반환, 경·공매, 사기 기망행위로 인한 부당한 계약등의 전세피해 및「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 전세사기로 피해를 입은 임차인을 지원하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 남양주시민의 주거안정을 도모함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 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. “전세피해”란 전세보증금 미반환, 경·공매, 사기 기망행위로 인한 부당한 계약 등으로 피해가 발생한 것을 말한다. 다만, 임차인 또는 임대인이 보증금 반환보증보험에 가입하여 보증금의 전액 반환이 가능한 경우는 제외한다.
3. “전세사기피해자”란 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제3조의 요건을 갖춘 자로서 법 제6조의 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말한다.

4. “전세사기피해자등”이란 법 제2조제4호에 따른 자를 말한다.

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

6. “전세피해 확인서”란 전세피해자 지원을 위해 주택도시보증공사에서 발급한 확인서를 말한다.

제3조(적용범위) 이 조례는 「주택임대차보호법」제2조 규정에 따른 남양주시 소재에 해당하는 주택을 임차한 사람 중 전세피해 확인서를 받은 사람 또는 전세사기피해자등에 대하여 적용한다.

제4조(시장의 책무) 남양주시장(이하 “시장”이라 한다)은 전세사기피해자 및 피해주택에 대한 보호와 지원을 위해 노력하여야 한다.

제5조(실태조사) ①시장은 남양주시 내 전세사기피해 사례에 대한 실태조사를 실시할 수 있다.

② 시장은 실태조사결과 안전확보 및 피해복구가 시급한 전세사기피해주택에 대하여는 관리현황 조사 및 현황에 따른 조치를 할 수 있도록 지원하여야 한다.

제6조(임차인 보호대책의 수립) 시장은 법 제4조 각 호에 따른 임차인보호대책에 따라 전세사기피해자등을 모두 포함하여 대책을 수립하여야 한다.

제7조(전세사기피해자등에 대한 지원) ① 시장은 전세사기피해자등 지원을 위하여 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

1. 전세사기피해자등을 대상으로 하는 법률상담지원

2. 전세사기피해자등을 대상으로 긴급복지 및 금융·주거지원

3. 전세사기피해자등을 대상으로 하는 심리상담지원

4. 전세사기피해자등을 대상으로 하는 지방세 납입 기한 연장

5. 전세사기피해주택에 대한 안전관리·감독 업무

6. 그 밖에 전세사기피해자등 보호를 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사업

② 다른 법령이나 조례에 따라 동일·유사한 지원을 받은 경우 제1항에 따른 지원하지 아니할 수 있다.

제8조(전세사기피해 예방사업 지원) 시장은 전세사기 등 피해예방을 위해 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

1. 주택임대차계약 관련 상담

2. 임대차 이상거래 및 악성임대인 의심주택 모니터링

3. 전세사기 피해예방 교육 프로그램 운영

4. 그 밖에 전세사기 피해예방을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사업

제9조(협력체계구축) 시장은 안정적인 임차인 보호를 위하여 관련 기관 및 단체와 협력체계 구축을 위해 노력하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(존속기간) 이 조례는 법의 유효기간까지 효력을 가진다.

제3조(이 조례의 유효기간 만료에 따른 경과조치) 이 조례의 유효기간 만료 전에 전세사기피해자로 결정된 사람과 법 제12조에 따른 전세사기피해자 등 신청을 한 사람에 대해서는 이 조례의 유효기간이 만료된 이후에도 이 조례를 적용한다.

붙 임 **예산수반사항**

비용추계서 미첨부 사유서

1. 재정 수반 요인 및 관련조문

가. 자치법규안명

○ 남양주시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례안

나. 재정 수반 요인

○ 해당사항 없음

2. 미 첨부 근거 규정

「남양주 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제2항제2호

3. 미 첨부 사유

의안의 내용이 선언적. 권고적 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 사항임.

- 전세사기 피해자 및 피해주택에 대한 보호와 지원을 위해 시장의 책무를 규정하는 사항으로 재정 수반 요인 없음.

※ 현재 지원중인 전세사기피해자 예산지원 정책(이주비, 생계비)은 「경기도 주택임차인 전세피해 지원조례」에 의거 경기도 예산 수반 사항임

<남양주시 전세사기피해지원사업(생계비) 현황>

연도	접수현황	지급현황
2023년	52건	-
2024년	71건	64건

* 이주비 가구당 최대 150만원, 생계비 가구당 100만원 지원

* 이주비(25년 시행), 생계비(24년3월 시행)

4. 작성자

도시국 주택과장 안진호

붙 임 **관계법령**

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. <개정 2024. 9. 10.>

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 임대에 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 제외한다)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 결정

받고자 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 갖출 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 임

대인이 임차보증금 반환을 위한 보증에 가입하여 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우

2. 임차인의 보증금 전액이 최우선변제가 가능한 「주택임대차보호법」 제8조제1항에 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 전세사기피해자 등에 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

제24조(지방세의 우선 징수에 대한 특례) ① 지방자치단체의 장은 지방세의 체납처분 또는 경매 절차 등을 통하여 임대인의 지방세(가산금을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 징수하려 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 해당 임대인의 지방세를 「지방세기본법」 제71조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 임대인이 보유한 모든 주택에 각각의 가격비율에 따라 안분하여 징수할 수 있다.

제27조(금융지원 등)① 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 및 제2조

제4호다목에 따른 임차인의 긴박한 주거안정을 보호하기 위하여 필요한 자금을 융자하거나 그 밖에 필요한 지원을 할 수 있다.

제28조의2(전세사기피해주택의 안전관리 및 감독) ① 전세사기피해주택의 소재지를 관할하는 지방자치단체의 장은 「공동주택관리법」 제34조 및 제93조제1항을 준용하여 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독 업무를 수행할 수 있다.

② 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 임대인등이 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 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제2항 각 호의 시행을 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독, 전세사기피해주택 관리 현황 조사 및 조치, 공공위탁관리 및 비용지원 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

「주택임대차보호법」

제2조(적용 범위) 이 법은 주거용 건물(이하 “주택”이라 한다)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용한다. 그 임차주택(賃借住宅)의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 또한 같다.

제3조의3(임차권등기명령) ① 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원 지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다. <개정 201

3. 8. 13.>

② 임차권등기명령의 신청서에는 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 신청의 이유와 임차권등기의 원인이 된 사실을 소명(疎明)하여야 한다. <개정 2013. 8. 13.>

1. 신청의 취지 및 이유
2. 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 첨부한다)
3. 임차권등기의 원인이 된 사실(임차인이 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력을 취득하였거나 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실)
4. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 사항

③ 다음 각 호의 사항 등에 관하여는 「민사집행법」 제280조제1항, 제281조, 제283조, 제285조, 제286조, 제288조제1항, 같은 조 제2항 본문, 제289조, 제290조제2항 중 제288조제1항에 대한 부분, 제291조, 제292조제3항 및 제293조를 준용한다. 이 경우 “가압류”는 “임차권등기”로, “채권자”는 “임차인”으로, “채무자”는 “임대인”으로 본다. <개정 2023. 4. 18.>

1. 임차권등기명령의 신청에 대한 재판
2. 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청 및 그에 대한 재판
3. 임차권등기명령의 취소신청 및 그에 대한 재판
4. 임차권등기명령의 집행

④ 임차권등기명령의 신청을 기각(棄却)하는 결정에 대하여 임차인은 항고(抗告)할 수 있다.

⑤ 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조

제1항・제2항 또는 제3항에 따른 대항력과 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 제3조제1항・제2항 또는 제3항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 아니한다. <개정 2013. 8. 13.>

⑥ 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기가 끝난 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분으로 한정한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조에 따른 우선변제를 받을 권리가 없다.

⑦ 임차권등기의 촉탁(囑託), 등기관의 임차권등기 기입(記入) 등 임차권등기명령을 시행하는 데에 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다. <개정 2011. 4. 12.>

⑧ 임차인은 제1항에 따른 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.

⑨ 금융기관등은 임차인을 대위하여 제1항의 임차권등기명령을 신청할 수 있다. 이 경우 제3항・제4항 및 제8항의 “임차인”은 “금융기관등”으로 본다. <신설 2013. 8. 13.>