



제 309 회 남양주시의회(임시회)  
제 1 차 도 시 교 통 위 원 회

---

남양주시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에  
관한 조례안

## 검 토 보 고 서

2025. 2. .

도 시 교 통 위 원 회  
전 문 위 원

# 남양주시 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례안

## 1. 제안경과

- 본 조례안은 2025년 1월 24일 이진환 의원 등 12명의 발의로 제출되어 동일자로 도시교통위원회에 회부 된 안건임.

## 2. 제안이유

「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.

## 3. 주요내용

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

## 4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 붙임 1
- 나. 예산조치 : 붙임 2
- 다. 관련부서 : 주 택 과
- 라. 입법예고 : 2025. 1 .24. ~ 1. 31. (7일간)
- 마. 예고결과 : 의견없음

## 5. 검토의견

- 본 조례안은 상위법령인 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」의 개정 시행(2024. 11. 11.)에 따라 전세사기로 피해를 입은 임차인에게 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등 필요한 사항을 규정함으로써 임차인 보호 및 전세사기피해자의 주거안정을 도모하고자 발의된 안건으로,
- 주요 내용은 전세사기피해 사례에 대한 실태조사 실시와 임차인 보호대책의 수립, 피해자 등에게 법률상담, 긴급복지 및 금융·주거지원 등 다양한 지원사업을 추진하고자 하였습니다.
- 또한, 특별법 유효기간 만료에 따른 “경과조치”를 별도 마련하여 전세사기피해자등으로 결정된 사람에 대해 특별법 유효기간이 만료된 이후에도 조례를 적용받을 수 있도록 규정함으로써, 전세사기 피해를 입은 시민과 피해주택에 대한 보호와 지원 근거를 마련한 조례안으로 필요 타당하다고 사료됩니다.

시행 중인 시군 : 10개 시군  
미시행 시군 : 21개 시군

순위	시/군 명칭	인구수	전세사기 피해 지원 조례 현황	비고
1	수원시	1,191,988	시행 중	
2	용인시	1,085,343	미시행	
3	고양시	1,071,244	시행 중(한시적)	
4	화성시	965,040	미시행	
5	성남시	914,234	시행 중	
6	부천시	771,402	미시행	
7	남양주시	732,899	미시행	
8	안산시	622,136	미시행	
9	평택시	597,046	시행 중	
10	안양시	552,911	시행 중	
11	시흥시	518,622	미시행	
12	파주시	509,337	시행 중	
13	김포시	486,553	미시행	
14	의정부시	460,570	미시행	
15	광주시	397,269	시행 중	
16	하남시	329,498	시행 중	
17	광명시	277,281	시행 중	
18	양주시	287,320	미시행	
19	군포시	256,883	미시행	
20	오산시	239,657	미시행	
21	이천시	223,162	시행 중	
22	안성시	193,454	미시행	
23	구리시	186,745	미시행	
24	의왕시	154,700	미시행	
25	포천시	141,587	미시행	
26	양평군	127,070	미시행	
27	여주시	114,836	미시행	
28	동두천시	86,927	미시행	
29	과천시	85,489	미시행	
30	가평군	62,497	미시행	
31	연천군	40,863	미시행	

## 참고

## 경기도 전세사기피해자 결정 통계

출처: 경기도 도시주택실 주택정책과 자료참고

□ 심의일자 : 2024. 11. 20.(제50회 전세사기피해지원위원회 전체회의)

□ 심의결과 : 208건 심의(인정 100건, 불인정 108건)

- 경기도 누계 : 7,381건 심의(인정 5,171건, 불인정 2,210건)

□ 시·군별 결정 현황

연번	시·군명	합계		인정		불인정	
		제50회	누계	제50회	누계	제50회	누계
1	수원	53	2,083	28	1,638	25	445
2	용인	13	364	7	247	6	117
3	고양	6	241	3	147	3	94
4	화성	25	780	20	567	5	213
5	성남	6	152	3	84	3	68
6	부천	12	656	5	488	7	168
7	남양주	1	118	0	67	1	51
8	안산	20	540	5	387	15	153
9	평택	2	169	1	93	1	76
10	안양	7	208	1	145	6	63
11	시흥	0	87	0	54	0	33
12	파주	8	194	4	105	4	89
13	김포	4	240	1	156	3	84
14	의정부	12	264	8	184	4	80
15	광주	11	253	1	116	10	137
16	하남	3	159	1	99	2	60
17	광명	0	21	0	11	0	10
18	양주	2	26	0	16	2	10
19	군포	2	149	2	123	0	26
20	오산	9	258	6	177	3	81
21	이천	6	115	2	75	4	40
22	안성	3	39	0	29	3	10
23	구리	0	63	0	55	0	8
24	의왕	0	40	0	26	0	14
25	포천	0	11	0	8	0	3
26	양평	2	68	2	27	0	41
27	여주	0	15	0	9	0	6
28	동두천	1	16	0	8	1	8
29	파천	0	10	0	1	0	9
30	가평	0	37	0	28	0	9
31	연천	0	5	0	1	0	4
	계	208	7,381	100	5,171	108	2,210

## 참고

## 시·군별 신청접수 현황

출처: 경기도 도시주택실 주택정책과 자료참고

연번	시·군명	누계	신청접수 현황		
			'23.	'24. 1~.10	'24. 11.
	계	7,825	3,254	4,166	405
1	수원	2,171	999	1,101	71
2	용인	427	137	251	39
3	고양	239	117	114	8
4	화성	880	340	468	72
5	성남	156	66	82	8
6	부천	663	334	305	24
7	남양주	123 (67건 인정)	52	65	6
8	안산	568	153	397	18
9	평택	204	54	144	6
10	안양	214	106	100	8
11	시흥	96	30	61	5
12	파주	194	71	106	17
13	김포	247	88	142	17
14	의정부	265	134	118	13
15	광주	263	100	145	18
16	하남	157	74	76	7
17	광명	20	5	14	1
18	양주	31	8	22	1
19	군포	139	105	32	2
20	오산	319	105	176	38
21	이천	137	57	69	11
22	안성	43	14	27	2
23	구리	65	43	21	1
24	의왕	43	15	26	2
25	포천	10	3	7	0
26	양평	68	19	43	6
27	여주	15	5	10	0
28	동두천	19	3	14	2
29	과천	8	3	4	1
30	가평	36	12	24	0
31	연천	5	2	2	1

## 참고

## 전세사기피해자등 결정현황

(24.12.18기준)

전세사기 피해자 등의 대부분 20세 이상부터 40세 미만이 **74.35%**를 차지함

(단위 :건)

20세 미만	20세 이상 30세 미만	30세 이상 40세 미만	40세 이상 50세 미만	50세 이상 60세 미만	60세 이상 70세 미만	70세 이상
3 (0.01%)	6,402 (25.95%)	11,937 (48.40%)	3,560 (14.43%)	1,705 (6.91%)	782 (3.17)	279 (1.13%)

임차보증금 대부분 보증금 3억원 이하(**97.37%**)

합계	1억원 이하	1억원 초과 2억원 이하	2억원 초과 3억원 이하	3억원 초과 4억원 이하	4억원 초과 5억원 이하	5억초과
25,578건 (100%)	10,798건 (42.22%)	10,593건 (41.41%)	3,513건 (13.74%)	579건 (2.26%)	88건 (0.34%)	7건 (0.033%)

서울 경기 등 수도권 집중(**59.8%**)

연번	지역	건수	연번	지역	건수
1	서울	6,833 (26.7%)	1	세종	356
2	경기	5,375 (21.0%)	2	광주	348
3	대전	3,143 (12.3%)	3	경남	331
4	인천	3,084 (12.1%)	4	충남	288
5	부산	2,765 (10.8%)	5	강원	283
6	전남	896	6	충북	241
7	대구	598	7	울산	163
8	경북	434	8	제주	81
9	전북	359	9		

주택유형 주로 다세대주택(30.6%) · 오피스텔(20.8%) · 다가구(18.11%)에  
다수 거주하고 있으며, 아파트(14.55%)에도 상당수

(단위 : 건)

다세대	오피스텔	아파트	연립	다가구	근린 생활시설	다중주택	단독	기타 (사무실 등)
7,814 (30.6%)	5,332 (20.8%)	3,710 (14.5%)	543 (2.1%)	4,635 (18.1%)	1,001 (3.9%)	2,286 (8.9%)	140 (0.6%)	117 (0.5%)

## 「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」 제



16조에 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 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」 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 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

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 제2조제4호다목에 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 임대

차에 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·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다. <개정 2013. 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 제3조제1항·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), 등기관에 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.>

## 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