

# 서울특별시 주택 임대차분쟁조정위원회 구성 및 운영 조례안 검 토 보 고 서

의안 번호	1076
----------	------

2016. 4. 25  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

## 1. 제안경위

- 2016. 3. 23 김인제 의원 외 55인 발의 (2016. 3. 29 회부)

## 2. 제안이유

- 최근 주택시장 동향이 변화함에 따라 주택임대차(전세 및 월세)계약이 증가하는 추세이며, 그에 따른 임대인 및 임차인간 임대료·시설 개보수 등 분쟁도 함께 증가하고 있어 임대인의 권익보호 및 임차인의 주거안정을 제고시키기 위해 본 조례를 제정하고자 함

## 3. 주요내용

- 가. 분쟁조정위원회 설치 및 구성을 규정함(안 제3조 및 제4조)
- 나. 분쟁조정위원회의 운영 및 절차를 규정함(안 제8조)
- 다. 조정신청 및 절차, 방법, 처리기간, 조정자료 등을 규정함(안 제9조~제13조)
- 라. 조정의 성립을 규정함(안 제15조)

#### 4. 참고사항

가. 관계법령 : 「주택임대차보호법」, 「민법」, 「민사조정법」, 「민사소송법」 등

나. 예산조치 : 해당사항 없음

다. 기 타 :

#### 5. 검토의견

##### □ 제안배경 및 주요내용

- 이 조례안은 주택 임대차 계약에 따른 각종 주택분쟁 조정을 담당할 위원회를 설치하여 운영하는데 필요한 사항을 규정한 것으로 2016년 3월 23일 김인제 의원의 발의로 2016년 3월 29일 우리 위원회에 회부된 사안임.
- 이 조례안의 주요 내용은 주택 임대차분쟁조정위원회의 설치와 기능(안 제3조), 위원회의 구성(안 제4조)과 신분보장(안 제6조), 위원회의 운영(안 제8조), 분쟁조정 신청 및 절차, 처리기간, 조정자료 등의 규정(안 제9 ~ 13조), 조정의 성립(안 제15조) 및 다른 법률의 준용(안 제18조)등임.
- 현재 주택임대차분쟁조정위원회의 설치 등을 주요내용으로 하는 「주택임대차보호법」 일부개정법률안이 국회 계류 중에 있음.<sup>1)</sup>
- 서울시의 경우 지난 2012년부터 “전월세보증금 지원센터”가 설치되어, ‘계약종료 전 계약금대출’, ‘계약종료 전 잔금대출’, ‘계약종료 후 잔금대출’ 등의 융자업무와 ‘주택임대차상담 및 임대차분쟁조정’, ‘임차보증금

---

1) 경기도의 경우 지난 2015년 7월 17일 「경기도 주택 임대차분쟁조정위원회 구성 및 운영 조례」를 제정·시행하고 있음

대출 추천 상담, '사법적 구제절차 지원 서비스(임차권 등기명령 및 반환청구소송 지원 안내 등)' 등을 수행해오고 있음.(별첨 참조)

- 전월세보증금 지원센터의 상담현황을 살펴보면 '임대차 상담'이 가장 큰 비중을 차지하고 있고, 분쟁조정신청도 연간 100여건에 달하는 등 주택임대차와 관련한 갈등이 빈번히 발생하고 있어, 공공의 개입을 통한 주거안정 지원이 필요한 것으로 파악됨.

(단위: 건)

연 도	계	대출상담	법률상담	임대차 상담	분쟁조정		
					계	조정	결렬
2012	16,835	3,255	1,965	11,600	15	11	4
2013	49,119	11,583	4,824	32,700	12	8	4
2014	45,148	13,154	2,228	29,662	104	66	38
2015	43,773	5,475	2,141	36,049	108	49	59
계	154,875	33,467	11,158	110,011	239	134	105

자료: 주택건축국 주택정책과

## □ 검토사항

### 가. 조정위원회의 구성(안 제4조)

- 위원회 구성 시 위원의 수를 위원장을 포함하여 5명 이상 30명 이하의 위원으로 정하고 있으나, 「양성평등기본법」 및 「서울특별시 양성평등 기본조례」에 따라 위원회 구성시 특정 성이 편중 되지 않도록 성별을 고려하도록 규정함이 바람직하다고 사료됨.
- 또한 제3항에서는 위원장은 판사·검사·변호사 자격을 취득한 후 6년 이상 종사한 사람 중에서 위원들의 호선에 의해 선출하도록 규정하고 있는데, 이는 위원회 성격상 임대차 관련 법률 지식 및 법리 해석 능력을 지닌 법률전문가의 중요성을 중시한 결과라고 이해됨.

- 그러나 위원회 조정회의 진행 및 이해관계자 의견청취, 합의도출, 위원회 의결 등 업무는 반드시 법률 전문가만 할 수 있다고 볼 수는 없으므로 위원장을 특정 분야에 한정하여 선임하도록 하는 것은 지양해야 할 것임.
- 이 밖에 위원의 임기는 3년으로 하되 연임할 수 있게 하였는데, 조정대상자의 이해관계를 다루는 외부위원의 지속적인 연임을 허용하는 것은 조정결정의 공정성을 저해할 수 있으므로, 연임 횟수를 1회로 제한할 필요가 있겠음.

#### 나. 조사관의 업무 관련(안 제8조)

- 안 제8조에서는 조정위원회의 사무처리를 위해 주택임대차 관련 업무 담당 공무원을 “조사관”으로 두도록 규정하고 있음.
- 이는 「서울특별시 실무공무원 대외직명제 운영 규정」 제2조 및 제4조2)에 따라 6급 이하 업무담당자의 경우 업무분야별 대외직명을 부여할 수 있도록 하는 규정에 근거한 것으로 판단됨.
- 그러나 조정위원회의 사무처리를 위한 업무담당자에게 ‘조사관’이라는 직위를 부여하는 것에 대해서는 재고할 여지가 있음.
- 이는 조례안 제8조와 제16조에서 조사관의 업무에 대해 ‘조정위원회의 안건 설명과 회의록 작성·기록’, ‘조정이 성립되지 않았을 경우 당사자의 요청에 의한 소송신청 사무대행’으로 규정하고 있는바, 이

---

2) 제2조(적용대상) 서울특별시 소속 공무원 중 대외직명을 사용하고 있지 않는 6급 이하 일반직·기능직·별정직 및 직위가 없는 계약직 공무원(이에 상당하는 공무원을 포함한다)에게 적용한다.

제4조(대외직명) 제2조에 따른 공무원의 대외직명은 주무관으로 한다. 다만, 업무분야별·직렬별·직급별 특성을 감안하여 전문관, 조사관, 지방행정사무관대우 등 대외직명을 다르게 선정·부여할 수 있다.

는 대외직명제 운영규정 제3조<sup>3)</sup>에 해당하는 것으로, 업무내용 상 대외직명을 부여할 필요성이 높지 않고, 대외적 호칭이 필요한 경우로 인정할만한 근거가 부족하기 때문임.

#### 다. 조정의 신청 및 조정자료 등 (안 제9조 및 안 제13조)

- 이 조례안 제9조제1항 및 제2항에서는 조정의 신청을 규정하고 있고, 제9조제3항에서는 조정신청의 각하<sup>4)</sup>에 대해 각 호를 근거로 규정하고 있는 바, 조정신청과 조정신청에 대한 각하를 별도의 조항으로 구분하여 규정할 필요가 있음
- 또한 이 조례안은 상위법에 근거를 두고 있지 않으며, 조정결정에 대한 법률적 효력 역시 없으므로, 조례로써 제1항에서와 같이 신청인·피신청인·이해관계자 또는 참고인의 출석 및 진술을 강제하거나, 조정위원이 이해관계자의 동의를 구하는 절차 없이 분쟁이 발생한 주택에 출입하여 관련 문서 또는 자료를 수립할 수 있는 권한을 부여하는 것은 다소 무리한 규정이라고 사료됨.

#### 라. 당사자 업무지원(안 제16조)

- 이 조례안 제16조에서 규정한 ‘당사자의 요청에 의한 소송신청 등의 사무대행’ 업무에 대해서는 재고할 필요가 있을 것으로 사료됨
- ‘당사자 업무지원’ 규정은 복잡한 소송신청서 작성 등의 사무를 공공서비스 측면에서 당사자를 대리하여 편의를 제고시키기 위한 것으로 이해됨.

---

3) 제3조(대상업무) 모든 업무분야를 대상으로 사용한다. 다만, 해당 업무분야의 특성 상 대외직명을 부여하기가 적절하지 않거나 필요성이 높지 않다고 판단되는 업무 분야는 제외할 수 있다.

4) 청구 자체에 이유가 없어 배척하는 “기각”을 의미함

- 다만 이 조례에서 규정한 소송이 어떤 법률에 의거한 소송인지 불 명확하며, ‘조사관’의 직위를 가진 공무원에 대한 자격요건 또한 별도로 규정하고 있지 않아 소송신청 사무대행을 위한 법률적 지식 또는 자격을 갖춘 자로 볼 수 없기 때문임.
- 따라서 조정이 성립되지 않았을 경우 위원회의 전문가 등을 활용하여 소송절차 및 신청서식 등에 대한 상담·대리 등 행위를 통해 이해관계자를 지원하는 방법이 보다 효과적일 수 있겠음.

## □ 종합의견

- 현재 주택임대차에 관한 분쟁조정은 「민사조정법」에 의한 조정절차를 거치고 있으며, 주택임대차 분쟁을 위한 별도의 조정기구는 설치하고 있지 않으나, 재판절차를 거치게 될 경우 상당한 시일과 비용, 노력이 수반된다는 점을 감안한다면, 간이 분쟁조정을 통한 신속하고 효율적인 조정수단을 갖추기 위한 이 조례안의 입법취지는 긍정적임.
- 또한 ‘서울시 전월세보증금지원센터’에서 분쟁조정업무를 수행하고 있으나, 조례에 근거한 위원회를 구성·운영한다면 보다 신속하고 전문적인 분쟁조정이 가능하여, 불필요한 소송진행으로 주거비용이 가중되는 상황을 예방할 수 있을 것으로 판단됨.
- 다만, 상위법의 위임규정 없이 주택임대차분쟁조정위원회를 구성·운영하여 상호이해관계가 침해하게 대립되는 임대차분쟁을 조정한다 할지라도, 재판상 화해<sup>5)</sup>의 효력이 없어 조정결정에 대한 실효성을 담보하기 어렵다는 한계는 불가피하다고 여겨짐.

5) 재판상 화해란 소송 당사자 간의 합의가 성립하여 이를 조서화 할 때 소송이 종결되는 것을 말하며, 이때 조서에 기재한 당사자 간의 합의는 확정판결과 동일한 효력으로 인정되어 판결이 선고된 것과 같은 효과가 있음

## 〈별첨〉 센터 현황

### 전 · 월세보증금지원센터 운영현황

- 개 소 : 2012.8.9.(목)
- 장 소 : 서울시청 서소문 별관 1동 1층(☎ 2133-1200~1208)
- 운영인력 : 총9명 (공무원 5명, 용역 상담위원 4명)

- ※ 공무원(변호사) : 1명(임기제, 3월중 근무예정)
- ※ 공무원(전문 상담요원) : 4명(임기제)
- ※ 용역 상담위원 : 4명(인력파견기관)

#### 담당기능

##### 가. 응자업무

구분	계약종료 전 계약금대출	계약종료 전 잔금대출	계약종료 후 잔금대출
대출 대상	· 계약종료전 공공임대주택(LH, SH, 서울시 재개발 임대 주택)에 당첨된 자 (당첨후 계약기간까지 2주이상 남아 있는 당첨자)	· 쌍방 이사일정 확정된 세입자 (전세보증금 3억원 이하) · 공공 · 민간임대주택 임대차계약체결자	· 전세보증금 4억원 이하 (부부합산 연소득 7,000 만원 이하) ※ 주택도시기금 용자추천
한도	· 5천만원/대출금리 1.8%	· 1.8억원/대출금리 1.8%	· 2억원/대출금리(변동)

##### 나. 센터 주요업무

- 주택임대차상담, 임대차분쟁조정
- 임차보증금 대출 추천 상담 등(전화 · 온라인 · 방문)
- 사법적 구제절차 지원 서비스 수행  
(임차권등기명령 및 반환청구소송 지원 안내 등)

##### 다. 운영실적 ('12.8~'15.12월)

- 상담실적 총 154,875건
  - 임대차상담 및 대출상담 143,478건, 법률상담 11,158건, 분쟁조정 239건
- 대출추천 실적 총 327건(293억원)
  - 계약종료 전 261건(248억원), 계약종료 후 66건(45억원)