

서울특별시 전·월세 종합지원센터 운영에 관한 조례안 검 토 보 고

의안 번호	1105
----------	------

2023. 09. 11.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2023. 8. 14. 박영한 의원 외 39명 공동발의 (2023. 8. 21. 회부)

2. 제안이유

- 전세사기로 인한 주택임차인들의 피해가 심각한 가운데, 현재 서울특별시가 운영 중인 전·월세 종합지원센터 운영의 근거가 되는 조례를 마련하여 전세사기 피해자들을 안정적으로 지원하고 전세사기를 예방하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 전·월세 종합지원센터의 설치·운영을 규정함.(안 제3조)
- 나. 전·월세 종합지원센터의 사업을 규정함.(안 제4조)
- 다. 전·월세 종합지원센터의 비용 지원을 규정함.(안 제5조)
- 라. 관련 단체와의 협력체계 구축을 규정함.(안 제6조)

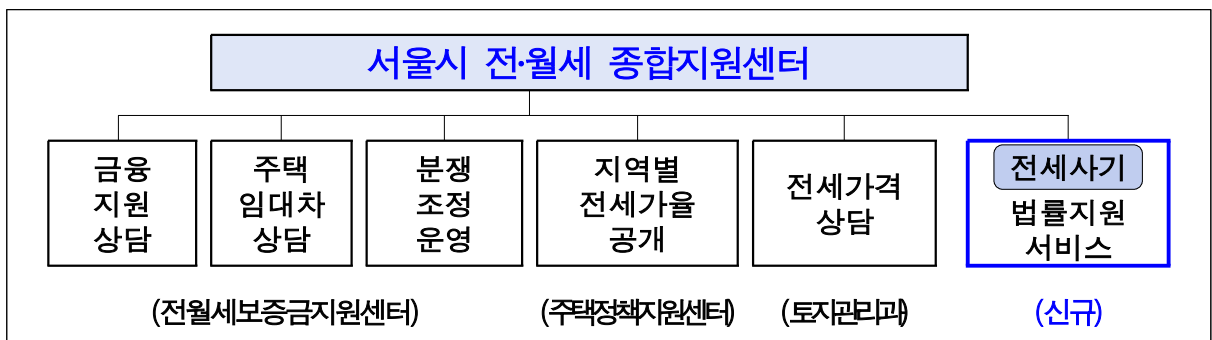
4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 제정조례안은 전세사기 피해자들을 안정적으로 지원하고 전세사기를 예방하고자 현재 서울특별시가 운영하고 있는 전·월세 종합지원센터의 운영 근거를 조례에 마련하려는 것으로 2023년 8월 14일 박영한 의원이 대표발의하여 우리위원회에 회부된 사안임.
- 제정안은 총 6개 조문으로 구성되어 있으며 세부내용은 아래 표와 같음.

< 제정안 조문 구성 >

제1조(목적)	제4조(센터의 사업)
제2조(시장의 책무)	제5조(비용의 지원)
제3조(전·월세 종합지원센터의 설치)	제6조(협력체계의 구축)

- 현재 서울시는 지난 1월 발표한 ‘서울시 깡통전세(전세사기) 종합대책’¹⁾에 따라 주택임대차 상담뿐만 아니라 전세사기 피해자 지원 서비스 제공을 위해 ‘전·월세 종합지원센터’의 기능을 확대·운영중에 있음.(붙임1. 서울시 전·월세 종합지원센터 운영실적 참고)



1) 행정2부시장 방침
 - 서울시 깡통전세(전세사기) 종합대책(주택정책과-577, '23.1.10.)
 ※ 붙임2. 서울시 깡통전세 종합대책 세부과제 참고

구분	서울시			정부
	전월세보증금 지원센터	주택정책지원센터	전세가격 상담센터	전세 피해 지원센터
주요 업무	- 분쟁조정 및 위원회 운영 - 전세자금 대출 관련 금융 전반의 상담 - 주택임대차 상담	- 지역별 전세가율 정보제공	- 임차주택에 대한 감정평가사의 전세가 적정성 검증	- 무료 법률상담 및 후속 조치 법률 안내 - 피해자 전세금 대출 - 임시 거주 주택 제공
관련 부서	주택정책과 (전세피해지원팀)	주택정책지원센터 (주택시장분석팀)	토지관리과 (부동산관리팀)	국토부 주택기금과
인력	상주 9명 (시선제 7명, 공무원 2명)	담당 주무관 1명	담당 주무관 1명	상주 10인
예산	59백만원 ('23년)	200백만원	-	약 1,800백만원

- 이는 지난 3월 ‘서울시 전월세 종합지원센터 운영계획’²⁾에 따라, 기존에 운영하고 있던 전·월세보증금지원센터를 확대·개편한 것으로 현재 전·월세 종합지원센터는 분쟁조정위 운영, 금융지원 및 임대차 상담업무에 더하여 전세가격 상담(토지관리과), 전문법률지원서비스(법률지원담당관) 업무를 포함, 대시민 원스톱 서비스를 제공하고 있으나 그동안 설치 및 운영에 대한 근거법령은 미비했던 것으로 확인됨. (붙임3. 서울시 전·월세 종합지원센터 업무분장 참고)
- 안 제4조는 전·월세 종합지원센터에서 수행가능한 사업을 8가지로 규정하고 있는데, 대부분 현재 센터가 이를 수행하고 있다는 점에서 특이사항은 없겠음.
 - 다만, 모니터링단 운영(안 제4조제1호) 관련 사무는 현재 주택정책실 주택정책지원센터에서 일부 수행중인 업무로서 매일 공인중개사로 구성된 모니터링단을 구축하여 주택시장 모니터링 조사결과 등³⁾을 공개하고 있음

2) 주택정책과-4147('23.3.7.)

3) '서울주거포털(<https://housing.seoul.go.kr/>)' 내 '전월세정보몽땅'을 통해 ▲전월세 임차물량 예측 정보 ▲지역별 전세가율 ▲전월세전환율 ▲주택시장모니터링 조사결과 등을 공개하고 있음

을 고려할 때, 상담업무 중심의 전·월세종합지원센터의 사업으로 규정하는 것에 대해서는 신중한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

< 전·월세 종합지원센터 주요업무 >

주요사무	내용	비고
분쟁조정위원회 운영	주택임대차 관련 분쟁조정 및 위원회 운영	안 제2호
금융지원 상담	전세자금 대출관련 금융 전반의 안내 및 상담실시	안 제3호 안 제4호 안 제5호 안 제6호
임대차 상담	주택임대차 계약부터 만기까지 모든 상담 실시	
전세가격 상담	임차주택에 대한 감정평가사의 전세가 적정성 검증	
지역별 전세가율 상담	전·월세 실거래 데이터 기반, 지역별 전세가율 공개	
전세사기 법률지원서비스	전세사기 피해자 무료 법률상담, 전세보증금 반환소송(경매·집행) 등 후속조치를 위한 법률안내서비스 운영	안 제7호

※ 참고로, 월별 주택시장 모니터링단 정기조사(안 제4조제1호)는 ‘주택정책실 주택정책지원센터’에서 수행중임

- **종합하면**, 이 제정조례안은 부동산 가격 하락으로 인한 소위 깡통전세의 등장과 조직적·악의적 전세사기로 인해 임차인이 보증금을 회수하지 못하는 피해가 급증하면서 전세사기가 사회적 문제로 대두됨에 따라, 전세사기로 피해를 입은 임차인에게 법률상담 및 금융·주거지원의 연계 등 필요한 사항을 규정함으로써 임차인 보호 및 전세사기피해자의 주거안정을 도모하기 위한 것으로,
 - 법률·금융·주거지원 등 상담 사업, 전세사기 피해예방 사업을 수행하는 전·월세 종합지원센터의 설치·운영근거를 서울시 조례에 마련하는 것은 필요하다고 사료됨.
 - 다만, 센터의 설치·운영근거를 조례에 규정함에 있어서 신규 조례를 제정하는 방식 외에 기존 조례(예. 서울특별시 주거 기본 조례)의 일부개정을 통해서도 가능하다는 점을 고려할 필요가 있겠음.

○ 참고로, 2023년 5월 30일 이병도 의원이 발의(의안번호 849)한 「서울특별시 주택임차인 보호와 피해예방을 위한 조례안」, 같은 해 8월 14일 주택공간위원회 최진혁 의원 외 12인이 공동발의(의안번호 1060)한 「서울특별시 전세피해 주택임차인 지원에 관한 조례안」, 최재란 의원이 발의(의안번호 1028)한 「서울특별시 주거 기본 조례 일부개정조례안」 에도 전·월세 종합지원센터의 설치·운영에 관한 사항이 규정되어 있으므로 조례안 심사 시 이와 연계하여 조정될 필요가 있겠음.

입 법 조 사 관 한승윤	02-2180-8207
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

[붙임1] 서울시 전·월세 종합지원센터 운영실적(p.6)

[붙임2] 서울시 깡통전세 종합대책 세부과제(p.7)

[붙임3] 서울시 전·월세 종합지원센터 업무분장(p.8)

■ 전체 상담실적

(단위: 건)

구 분	계	대출 상담	임대차 상담	법률 상담	분쟁조정 상담
계	114,508	26,381	73,673	5,597	8,857
2023년 1~7월	26,690	6,215	14,834	3,827	1,814
2022년	40,144	11,853	23,974	671	3,646
2021년	47,674	8,313	34,865	1,099	3,397

■ 분쟁조정 실적

(단위: 회/건)

구 분	신 청	조정 결과(위원회 개최)			각하			분쟁조정 (A+B)
		계(A)	성립	불성립	계	유선(구두) 조정(B)	각하	
계	247	91	57	34	156	69	87	160
2023년 1~7월	64	20	11	9	44	17	27	37
2022년	114	40	27	13	74	30	44	70
2021년	69	31	19	12	38	22	16	53

■ 전세사기 등 관련 상담실적

구 분	상담건수('23.2.1. ~ 8.13.)			
	소계	방문	전화	온라인
합 계	6,739	1,208	5,094	437
법 률 상 담	1,289	436	837	16
등 기 · 경 매 상 담	1,009	269	740	0
임 대 차 계 약 / 중 개 사	2,108	90	2,018	0
전 세 가 격 상 담	421	0	0	421
전 세 피 해 상 담	1,612	113	1,499	0
전 세 피 해 확 인 서 접 수	6	6	0	0
특별법 피해자 신청 접수	294	294	0	0

※ 전세사기 관련 분야에 한한 것이며 외부 전문인력(변호사, 법무사, 공인중개사)의 상담실적도 포함됨

붙임2

서울시 강통전세 종합대책 세부과제 - 출처: 행정2부시장 방침('23.1.)

유형	구분	세부과제
1. 피해자 지원	금융 지원	❶ 신혼부부·청년 임차보증금 이차지원 확대 확대 ❷ 전세사기 피해자 긴급보증을 위한 시행령 개정 건의 신규
	법률 지원	❸ (가칭) 서울시 전·월세 종합지원 센터 신규
2. 피해자 예방	정보 제공	❶ 자치구별/주택유형별 전세가율 민간앱 공개 확대 ❷ 전월세 안심계약 서비스 확대 및 예방교육 확대
	피해 예방	❸ 임차보증금 이차지원사업 보증보험 가입지원 신규 ❹ 신축빌라 예상 분양가격 신고제도 신설 신규
3. 악성 임대인 대응	의심주택 관리	❶ 임대차 이상거래 분석 및 악성 임대인 의심주택 모니터링 신규
	단속 및 처벌강화	❷ 전세사기 가담 불법 중개행위 집중 단속 관리 확대 ❸ 주택임대관리업자 책임 강화 신규

붙임3

서울시 전·월세 종합지원센터 업무분장

구분		업무내용	담당자
서울시 전·월세 종합 지원센터	[기존] 분쟁조정위 운영	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주택임대차 분쟁조정위원회 조정회의 운영(심사관) - 분쟁조정위원회 안건 조사·분석, 검토보고서 작성 등 ▶ 주택임대차 관련 상담 및 법률지원, 민원 답변 처리 ▶ 전·월세 관련 법령 및 조례 제·개정 지원 ▶ 센터 실적 등 통계관리(월별 보고) 및 민원 분석 등 	시간선택제 2명
	[기존] 금융지원 상담	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 이사시기 불일치 전월세보증금 대출실행 지원 ▶ 신혼부부 임차보증금 지원사업 상담 및 신청서 심사 ▶ 계약갱신요구권 만료자 대상 임차보증금 지원사업 상담 등 	시간선택제 3명
	[기존] 임대차 상담	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주택임대차 관련 일반상담 및 민원 응대 - 임대차 관련 법률 제·개정사항, 주요상담사례 등 안내 - 정부 및 서울시 임대차 지원정책 관련 정보제공 ▶ 센터 주요업무 및 민원발생 내용분석 지원 ▶ 자치구별 전세가율 등 전월세정보몽땅 관련내용 안내 	시간선택제 2명 공무직 2명
	[통합] 전세가격 상담 (토지관리과)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 임차예정주택 적정 전세가격 대면상담, 신청접수 운영 ▶ 부동산중개업 관련 서울시 지도·점검사항 안내 ▶ 전세피해 관련 공인중개사 불법행위 등 신고·접수 등 	토지관리과 직원 1인
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 전세피해 관련 임대차 계약내용(특약 등) 검토 ▶ 대항력, 우선변제권, 최우선 변제금액 등 임대차 관련 문의 ▶ 임대차 표준계약서 활용, 중개사 설명의무 등 안내 	공인중개사 2인
	[신규] 전문법률 지원서비스 (법률지원 담당관)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 전세피해 관련 보증금 반환소송 절차·방법 등 안내 ▶ 보증금 미반환 관련 임차인 손해배상 청구 상담 ▶ 전세사기 관련 민·형사상 소송가능여부 등 문의 	마을변호사 1인
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 보증금 반환소송 전 지급명령신청제도 안내 ▶ 임차권등기명령 등 등기 관련 법령·제도 상담 ▶ 전세피해 관련 임차주택 경매·공매 등 절차 문의 	마을법무사 1인