

하남시 전세피해 및 전세사기피해자 지원 조례안

의안 번호	2927
----------	------

발의연월일 : 2024년 7월 12일

발의자 : 박 선 미 의원

1. 제안이유

하남시에 거주하는 주택임대차계약 종료 후 전세보증금 미반환, 경·공매, 사기 기망행위로 인한 부당한 계약 등 관련 분쟁을 예방하고, 전세사기 등의 전세피해가 발생한 경우 주택임차인의 피해 회복을 지원하기 위해 필요한 사항을 규정함으로써 주민들의 주거안정과 주거복지 향상 및 전세사기 피해 방지에 기여하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 조례의 목적을 규정함(안 제1조)
- 나. 주택, 전세피해, 전세사기피해자 등 관련 용어를 정의함(안 제2조)
- 다. 시장의 책무에 대해 규정함(안 제4조)
- 라. 실태조사, 보호대책의 수립 및 시행, 전세피해지원센터 설치 및 운영에 대해 규정함(안 제5조~제8조)

3. 참고사항

- 가. 제정조례안 : 덧붙임
- 나. 신·구조문 대비표 : 해당없음
- 다. 관계법령 발췌서 : 덧붙임
- 라. 기타사항 : 해당없음
- 마. 입법예고 결과
 - 입법예고기간 : 2024. 7. 12. ~ 7. 17.
 - 의견 내용 : 입법예고 중
- 바. 부서의견(주택과) : 기한 내 회신없음

하남시 전세피해 및 전세사기피해자 지원 조례안

제1조(목적) 이 조례는 전세보증금 미반환, 경·공매, 사기 기망행위로 인한 부당한 계약 등의 전세피해 및 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 하남시의 전세피해 및 전세사기 피해 주택임차인을 지원하기 위하여 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물(공부상 주거용 건물이 아니라도 임대차 계약 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 갖춰 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말한다.

4. “전세피해 확인서”란 전세피해자 지원을 위해 주택도시보증공사에
서 발급한 확인서를 말한다.

5. “전세보증금 반환보증 보증료”란 전세보증금의 반환을 위하여 보
증기관에 가입하여 납부하는 보증료를 말한다.

제3조(적용범위) 이 조례는 하남시(이하“시”라 한다)의 주택을 임차한
사람 중 전세피해를 당한 사람 또는 전세사기피해자(이하 “전세피해
임차인등”이라 한다)에 대하여 적용한다.

제4조(시장의 책무) ① 하남시장(이하“시장”이라 한다)은 전세피해 임
차인등이 안심하고 주거할 수 있는 환경을 조성하기 위하여 전세피
해 임차인등에 대한 지원방안을 마련하여야 한다.

② 시장은 전세피해 임차인등이 실질적인 지원을 받을 수 있도록 지
원 예산 확보를 위해 노력하여야 한다.

제5조(실태조사) 시장은 시의 전세피해 및 전세사기피해 사례에 대한
실태조사를 위해 ‘하남시 전세피해 및 전세사기 피해 실태조사’(이하
“실태조사”라 한다)를 실시할 수 있다.

제6조(보호대책의 수립 및 시행) ① 시장은 법 제4조에 따라 ‘하남시
전세사기피해자 보호 대책’(이하 “보호대책”이라 한다)을 수립하여야
한다.

② 시장은 제1항의 보호대책에 전세피해자와 전세사기피해자를 모두
포함하여 대책을 수립하여야 한다.

③ 시장은 전세피해 임차인등에 대한 지원방안을 마련하기 위한 지원

계획 수립 시 제5조의 실태조사 결과를 반영하여야 한다.

제7조(전세피해 및 전세사기피해자 지원사업) 시장은 시에 거주하거나 거주할 예정으로 제2조제3호에서 규정한 사람과 같은 조 제4호의 확인서를 발급받은 사람을 지원하기 위해 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 임대차계약 관련 상담 및 정보제공
2. 전세피해 임차인등을 대상으로 하는 법률상담지원
3. 전세피해 임차인등을 대상으로 하는 긴급복지지원
4. 전세피해 임차인등을 대상으로 하는 심리상담 지원
5. 전세피해 임차인등을 대상으로 하는 지방세 납입 기한 연장
6. 안전한 임대차계약 체결을 위한 홍보 및 교육
7. 시장은 다음 각 호의 사항에 대하여 예산의 범위 안에서 무주택자인 전세피해 임차인등을 위한 재정적 지원을 할 수 있다.
 - 가. 새로운 주택입주시 전세보증금 반환보증 보증료 지원
 - 나. 긴급주거지원 주택입주 시 이사비 지원
 - 다. 전세피해 임차인등에 대한 월세 지원
 - 라. 소송 수행 경비 지원
 - 마. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사업
8. 그 밖에 전세피해와 전세사기피해의 예방 및 보호를 위하여 필요한 사업

제8조(전세피해지원센터) ① 시장은 법 제11조에 따른 전세피해지원센터

터를 설치·운영할 수 있다.

② 시장은 전세피해 임차인등에 대한 제7조의 지원사업을 제1항의 전세피해지원센터를 통해 수행할 수 있다.

제9조(협력체계 구축) 시장은 전세피해 임차인등의 생활 안정을 지원하기 위해 관련 단체와 협력체계 구축을 위해 노력하여야 한다.

제10조(의회 보고) 시장은 전세피해 임차인등의 지원 현황 및 실태를 의회에 보고하여야 한다.

제11조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(존속기간) 이 조례는 공포한 날부터 2년간 존속한다. 다만, 이 조례의 존속기간 중 법의 효력이 종료된 경우에는 이 조례의 ‘전세사기피해자’에 대한 부분은 적용하지 아니한다.

관계법령 발췌서

□ 「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.

□ 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 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. “임대인등”이란 임대인 또는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
 - 가. 임대인의 대리인, 그 밖에 임대인을 위하여 주택의 임대 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 임차인
(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)

다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 임차인으로서
임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이
체결된 주택을 포함한다)을 인도(인도받았던 경우를 포함한다)받고,
「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하였으며, 그 임대차
계약증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에
해당하는 경우는 제외한다)

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

제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결
정받고자 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.

1. 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을
마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다)
같은 법 제3조의2제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자(이
하 “확정일자”라 한다)를 갖추는 것(「주택임대차보호법」 제3조
의3에 따른 임차권등기를 마친 경우도 포함한다)

2. 임차인의 임차보증금이 3억원 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 공매

절차의 개시(국세 또는 지방세의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우도 포함한다), 임차인의 집행권원 확보 등에 해당하여 다수의 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 판단 되는 경우