

하남시 전세사기 예방 및 안전전세 관리단 운영 조례 제정안

의 안 번 호	3286
------------	------

제출연월일 : 2026. 7. .
제 출 자 : 하 남 시 장

1. 제안이유

- 전세사기 피해로부터 시민을 보호하고 안전한 주거환경과 신뢰할 수 있는 부동산 거래 문화를 조성하기 위한 대응책이 요구됨
- 안전전세 프로젝트를 체계적으로 추진하고 민관 협력기반의 관리단 구성 및 운영, 공인중개사 자율 참여운동, 합동점검·교육·홍보 등 예방 활동을 제도화함

2. 주요내용

가. 전세사기 예방 민관 협력 및 안전전세 활동 지원(안 제5, 6조)

- 1) 전세사기 피해가 지속적으로 발생하면서 사회적 문제가 되었으며 선의의 임차인이 재산상 손해를 입고 주거 불안을 겪고 있으나 예방 기반이 부족하여 실질적인 대응에 한계가 있음
- 2) 이에 따라 하남시는 「안전전세 프로젝트」 및 「안전전세 길목 지킴이 운동」을 통해 민관 협력 아래 공인중개사가 임대차 계약 시 전세사기 예방을 위한 중요 정보를 제공하도록 유도하고 시민이 보다 안전하게 전세 계약을 체결할 수 있도록 지원하고자 함
- 3) 제정안에서는 이러한 예방 활동을 제도적으로 뒷받침함으로써 시민이 전세사기로부터 보호받고, 안심하고 임대차계약을 체결할 수 있는 환경을 조성하고자 함

나. 안전전세 관리단 운영 제도의 도입 및 협의회 구성 (안 제8, 13조)

- 1) 기존 전세시장 점검 체계는 단속 및 사후 처리 중심으로 운영되어 사전 예방 효과가 미흡하며 현장 중심의 체계적인 대응을 위해서는 전문성과 지속성을 갖춘 전담 조직이 요구됨

- 2) 지역 내 전세사기 예방을 위한 전담조직으로 「안전전세 관리단」을 설치·운영함. 관리단은 한국공인중개사협회, 법률전문가 등으로 구성하며 합동 점검, 모니터링 시행
- 3) 안전전세 관리단의 운영 효율성을 높이기 위해 한국공인중개사협회, 민간 전문가, 공무원 등으로 「안전전세 관리단 운영협의회」를 구성하여 관련 정책의 자문, 현안 논의, 민관 협력사항을 조정하고 정기적 회의를 통해 실효성 있는 운영방안을 논의하고 시행함

다. 재정 지원에 관한 사항 (안 제15, 19조)

- 1) 전세사기 예방 및 안전전세 체계 운영을 위해서는 지속적인 예산 확보가 필요하며 전담조직 운영, 합동점검 등에는 안정적인 재정 지원이 필수적임
- 2) 조례를 통해 안전전세 관리단의 회의수당, 여비 등 필요한 예산을 매년 확보할 수 있는 근거를 마련하고 관련 기관(협회)의 공공업무 협조에 대해 지원할 수 있도록 규정함
- 3) 안정적인 재정 확보를 통해 조례의 실효성을 높이고, 민간 협력기관의 참여를 유도하여 정책의 지속성을 담보할 수 있음

3. 제정안: 덧붙임

4. 신·구조문 대비표: 해당 없음

5. 관계법령 발췌서: 덧붙임

6. 예산수반 사항: 덧붙임(비용추계서)

7. 입법예고 결과

- 가. 예고 기간: 2026. 5. 14.~2026. 6. 4.(21일간)
- 나. 의견 내용: 의견 없음

8. 부서협의 결과

- 가. 규제개혁 관련협의: 해당 없음
- 나. 성별영향 분석평가: 자체개선안 동의
- 다. 부패영향 분석평가: 원안 동의

9. 참고사항: 해당없음

10. 관련부서: 경기도 도시주택실 토지정보과

하남시 전세사기 예방 및 안전전세 관리단 운영 조례 제정안

제1조(목적) 이 조례는 하남시 안전전세 프로젝트를 체계적으로 추진하고, 전세사기 등 부동산 거래 관련 불법행위를 예방하며, 신뢰할 수 있는 부동산 거래 문화를 조성함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “하남시 안전전세 프로젝트”란 하남시(이하 “시”라 한다)와 한국공인중개사협회 하남시지회(이하 “지회”라 한다)가 협력하여 전세사기 예방과 안전한 부동산 거래 문화 조성을 위해 추진하는 사업을 말한다.
2. “안전전세 길목 지킴 운동”이란 개업공인중개사가 책임 있는 중개 활동을 자율적으로 실천하여 전세피해를 예방하고, 안전하고 신뢰할 수 있는 부동산 거래 문화를 확산시키기 위한 활동을 말한다.
3. “안전전세 관리단”이란 시 및 지회가 협력하여 전세사기 예방을 위해 운영하는 민·관 협력체계를 말한다.
4. “실천과제”란 개업공인중개사가 전세피해 예방을 위하여 중개 업무 과정에서 이행하여야 할 절차 또는 조치를 말한다.

5. “등록관청”이란 「공인중개사법」 제9조제1항에 따라 중개사무소 개설등록을 관장하는 하남시장(이하 “시장”이라 한다)을 말한다.

6. “개업공인중개사”란 「공인중개사법」 제2조제4호에 따라 중개사무소를 개설하여 중개업을 영위하는 사람을 말한다.

제3조(시장의 책무) ① 시장은 전세사기 등 부동산 거래 관련 불법행위를 예방하고, 안전한 부동산 거래 문화 조성을 위하여 필요한 대책을 마련하고 지속적인 관리·감독에 힘써야 한다.

② 개업공인중개사는 시에서 추진하는 전세사기 예방 정책과 건전한 부동산 거래질서 확립에 성실히 협조하여야 한다.

제4조(다른 조례와의 관계) 전세사기 등 부동산 거래 관련 불법행위를 예방하고, 안전한 부동산 거래 문화 조성을 위하여 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따른다.

제5조(하남시 안전전세 프로젝트 추진) 시장은 전세사기 예방과 안전한 부동산 거래 문화 조성을 위하여 다음 각 호의 사업을 포함하는 하남시 안전전세 프로젝트를 추진할 수 있다.

1. 안전전세 길목 지킴 운동
2. 안전전세 관리단의 구성 및 운영
3. 임차인 보호 및 피해 예방 사업 추진
4. 전세사기 등 부동산 거래 관련 불법행위 예방을 위한 모니터링, 교육 및 홍보

5. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사업

제6조(안전전세 길목 지킴 운동 추진) ① 시장은 개업공인중개사의 자율적 참여를 통해 안전전세 길목 지킴 운동을 추진할 수 있다.

② 시장은 참여를 신청한 개업공인중개사에게 동참마크를 부여하고, 실천과제의 이행 여부를 확인하여야 하며, 필요한 경우 제13조에 따른 운영협의회의 심의를 거쳐 해당 동참마크를 회수할 수 있다.

제7조(동참 사무소의 공개) 시장은 안전전세 길목 지킴 운동에 참여한 개업공인중개사의 중개사무소 명칭, 소재지 등 기본정보를 정보주체의 동의를 받은 경우 「개인정보 보호법」 등 관계 법령에 따라 공개할 수 있다.

제8조(안전전세 관리단 구성·운영) ① 시장은 전세사기 등 부동산 중개 관련 불법행위를 예방하고, 안전한 부동산 거래 문화를 조성하기 위하여 하남시 안전전세 관리단(이하 “관리단”이라 한다)을 구성·운영할 수 있다.

② 시장은 다음 각 호의 사람 중에서 관리단원을 임명 또는 위촉할 수 있다.

1. 시의 부동산 관련 업무를 담당하는 공무원
2. 지회장, 부지회장 등 지회의 운영위원
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람

가. 변호사, 공인회계사, 법무사 또는 행정사 자격을 가진 사람

나. 부동산 관련 분야의 박사학위 소지자

다. 부동산 관련 상담 업무에 5년 이상 종사한 사람

라. 중개업 실무경력 10년 이상인 개업공인중개사

마. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사람

③ 제2항제3호에 따라 위촉된 관리단원의 임기는 2년으로 하며, 한 차례만 연임할 수 있다.

제9조(관리단의 해촉) 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 운영협회의 심의를 거쳐 해당 관리단원을 해촉(解囑)할 수 있다.

1. 보안서약 또는 개인정보 제공·이용 동의서에 따른 준수사항을 위반한 경우
2. 정당한 사유 없이 관리단의 회의·점검·교육 등 주요 활동에 3회 이상 참여하지 아니한 경우
3. 「공인중개사법」 위반으로 행정처분을 2회 이상 받은 경우
4. 「공인중개사법」 제10조의 등록 결격사유에 해당하는 경우
5. 그 밖에 운영협회에서 관리단원으로서의 자격 유지가 곤란하다고 인정하는 경우

제10조(관리단의 임무 및 활동) 관리단은 다음 각 호의 활동을 수행한다.

1. 전세사기 등 중개사고 의심 거래에 대한 모니터링
2. 합동점검 참여 등 부동산 중개질서 확립을 위한 현장활동 지원
3. 안전전세 길목 지킴 운동의 운영 실태 및 이행 여부 확인
4. 그 밖에 전세사기 예방과 관련하여 시장이 필요하다고 인정하는

사항

제11조(모니터링 활동) 제10조제1호에 따른 관리단의 모니터링 활동은 등록관청의 행정조사를 보조하는 범위에서 이루어져야 하며, 개업공인중개사의 업무를 방해하거나 권한을 초과하여 조사하거나 개입하여서는 아니 된다.

제12조(합동점검) ① 시장은 등록관청과 관리단이 공동으로 중개사무소에 대한 합동점검을 실시할 수 있도록 인력, 예산, 자료 등 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

② 합동점검은 「공인중개사법」 등 관계 법령 위반 여부 및 부동산 거래질서를 교란하는 행위 등을 점검하기 위하여 실시한다.

제13조(운영협의회의 구성 및 기능) ① 시장은 관리단을 효율적으로 운영하기 위하여 운영협의회(이하 “협의회”라 한다)를 둔다. 이 경우 협의회는 「하남시 각종 위원회 설치 및 운영 조례」 제2조에 따른 위원회로 본다.

② 협의회는 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 10명 이내의 위원으로 구성하며, 필요한 경우 관련 분야의 전문가를 포함할 수 있다.

③ 위원 중 위촉직 위원의 경우에는 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 넘지 않도록 노력하여야 한다.

④ 협의회의 위원장은 부동산 업무를 담당하는 과장으로 하고, 간사는 부동산 업무를 담당하는 팀장으로 한다.

⑤ 협의회 위원은 시장이 관리단원 중에서 위촉하되, 필요한 경우 관련

분야의 전문가를 포함하여 위촉할 수 있다.

⑥ 협의회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 관리단원의 추가 위촉 및 탈퇴에 관한 사항
2. 관리단원의 모니터링 결과의 검토 및 점검 대상의 선정
3. 안전전세 길목 지킴 운동의 운영 및 동참마크의 부여·회수·관리등에 관한 사항
4. 부동산 거래사고 예방을 위한 방안의 수립 및 추진에 관한 사항
5. 그 밖에 관리단 운영에 필요한 사항

⑦ 위원의 임기는 제8조제3항을 준용한다.

⑧ 협의회는 운영 등에 관하여 이 조례에서 정하지 아니한 사항은 「하남시 각종 위원회 설치 및 운영 조례」를 따른다.

제14조(협의회 회의) ① 협의회의 회의는 매 반기 1회 이상 개최하여야 하며, 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에는 임시회의를 소집할 수 있다.

② 협의회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제15조(협의회 참석자 수당 지급) 시장은 협의회 회의에 참석한 공무원이 아닌 위원에게는 예산의 범위에서 「하남시 각종 위원회 설치 및 운영 조례」에서 정하는 바에 따라 수당을 지급할 수 있다.

제16조(비밀유지 의무) 관리단원은 활동 중 알게 된 개인정보, 중개사무소의 영업정보, 조사 관련 자료 등을 외부에 공개하거나 개인의 목적

달성을 위하여 사용해서는 아니 된다.

제17조(직무교육) ① 시장은 등록관청 공무원 및 관리단원의 전문성 강화를 위하여 직무교육을 실시할 수 있다.

② 시장은 직무교육을 한국공인중개사협회 또는 관련 전문기관이나 단체에 위탁할 수 있다. 이 경우 위탁에 필요한 사항은 「하남시 사무위탁 조례」 등을 따른다.

제18조(평가 및 포상) ① 시장은 매년 관리단의 활동 실적을 평가하고, 우수 사례를 발굴하여 공유할 수 있다.

② 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 예산의 범위에서 표창 또는 포상을 할 수 있다.

1. 관리단 활동이 우수한 개인, 개업공인중개사, 지회 및 공무원
2. 안전전세 길목 지킴 운동에 적극적으로 참여하여 실천과제 이행에 기여한 개업공인중개사

제19조(재정 지원) ① 시장은 다음 각 호의 활동에 대하여 예산의 범위에서 재정 지원을 할 수 있다.

1. 관리단의 활동에 필요한 이름표, 명판, 단체복, 장비, 문서 등의 제작 및 지급
2. 관리단의 회의 참석, 합동점검, 홍보·교육 참여 등에 필요한 경비(實費)
3. 안전전세 길목 지킴 운동에 참여한 개업공인중개사의 실천과제 이행 및 활동 참여에 필요한 물품 및 자료 제공

4. 관리단 운영 및 사업 추진에 필요한 회의비, 여비, 운영경비 등
관련 사업 수행에 필요한 경비

② 시장은 전세사기 예방과 안전한 부동산 거래 문화의 정착을 위하여
홍보물 제작, 캠페인 운영, 교육 프로그램 개발 등에 필요한 예산을 편
성하여 지원할 수 있다.

제20조(운영 지침의 준용) 시장은 이 조례의 시행과 안전전세 프로젝트
의 체계적·통일적 운영을 위하여 필요한 경우에는 표준지침을 정하
여 사업을 추진할 수 있다. 이 경우 경기도에서 정한 통합운영 표준지
침을 준용할 수 있다.

제21조(협력체계 구축) 시장은 하남시 안전전세 프로젝트의 효율적인 추
진과 전세사기 등 부동산 거래 과정에서 발생하는 불법행위 예방을 위
하여 관계 부처, 경기도, 관련 협회 및 관련 기관·단체 등과 협력체계
를 구축할 수 있다.

제22조(전담부서 운영) 시장은 하남시 안전전세 프로젝트의 원활한 추진
과 체계적인 관리를 위하여 관련 업무를 전담하는 부서를 지정·운영
할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 조례의 시행 당시 구성되어 운영 중인 관리단, 운

영협의회 등은 이 조례에 따라 구성된 것으로 본다.

부서명		토지정보과
입 안 자	부서장 직위 · 성명	토지정보과장 심 우 섭
	팀장 직위 · 성명	부동산관리팀장 김 영 란
	담당자 성명 · 전화번호	배 범 수 (031-790-5580)

관계법령 발췌서

1

「공인중개사법」

[시행 2024. 12. 27.] [법률 제19841호, 2023. 12. 26., 타법개정]

제37조(감독상의 명령 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청(법인인 개업공인중개사의 분사무소 소재지의 시장·군수 또는 구청장을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)은 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 개업공인중개사 또는 거래정보사업자에 대하여 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 중개사무소(제9조에 따른 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 하는 자의 사무소를 포함한다)에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2013. 6. 4., 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>

1. 삭제 <2009. 4. 1.>

2. 삭제 <2009. 4. 1.>

3. 부동산투기 등 거래동향의 파악을 위하여 필요한 경우

4. 이 법 위반행위의 확인, 공인중개사의 자격취소·정지 및 개업공인중개사에 대한 등록취소·업무정지 등 행정처분을 위하여 필요한 경우

② 제1항에 따라 출입·검사 등을 하는 공무원은 국토교통부령으로 정하는 증표를 지니고 상대방에게 이를 내보여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 4. 1., 2013. 3. 23.>

③ 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 불법 중개행위 등에 대한 단속을 하는 경우 필요한 때에는 제41조에 따른 공인중개사협회 및 관계 기관에 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 공인중개사협회는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다. <신설 2013. 6. 4., 2020. 6. 9.>