

대구광역시 달성군 주택임차인 보호 및 전세사기피해 지원 조례안

(양은숙 의원 대표발의)

의안 번호	2376
----------	------

발의연월일 : 2023. 10. 10.

발의의원 : 양은숙 의원,

김보경 의원, 박주용 의원

1. 제안이유

최근 주택임대차 계약 관련 피해가 급증함에 따라 대구광역시 달성군에 거주하는 주택임차인을 보호하고 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 결정된 전세사기피해자의 피해 회복에 필요한 지원사항에 관하여 규정함으로써 안정적인 주택임대차 관계 형성과 달성군민의 주거안정에 기여하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 조례에서 사용하는 용어의 정의에 관한 사항 규정(안 제2조)
- 나. 군수 및 공인중개사의 책무에 관한 사항 규정(안 제3조)
- 다. 주택임차인 보호 및 지원사업에 관한 사항 규정(안 제4조)

3. 제정 조례안 : “붙임”

- 4. 관계법령 : 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」, 「민법」, 「주택임대차보호법」, 「공인중개사법」, 「대구광역시 달성군 사무의 민간위탁촉진 및 관리 조례」

대구광역시 달성군 주택임차인 보호 및 전세사기피해 지원 조례안

제1조(목적) 이 조례는 대구광역시 달성군에 거주하는 주택임차인을 보호하고 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 결정된 전세사기피해자의 피해회복을 지원하는 데 필요한 사항을 규정함으로써 안정적인 임대차 관계 형성과 대구광역시 달성군민 주거안정에 기여하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 대구광역시 달성군(이하 “군”이라 한다)에 소재하는 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물(공부상 주거용 건물이 아니라도 임대차 계약 체결 당시 임대차목적물의 구조와 실질이 주거용 건물이고 임차인의 실제 임차 용도가 주거용인 경우를 포함한다)을 말한다.
2. “주택임대차계약”이란 주거용 건물에 대하여 「민법」 제618조에 따라 체결하여 효력이 발생한 계약을 말한다.
3. “주택임차인”이란 주택임대차계약을 체결한 세입자를 말한다.
4. “공인중개사”란 「공인중개사법」 제2조제2호를 따른다.
5. “전세사기피해자”란 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 “전세사기피해자법”이라 한다)제2조제3호에 따른 임차인을 말한다.
6. “전세보증금 반환보증 보증료”란 주택임대인의 주택임차인에 대한 전세보증금 반환을 보증하는 보증기관 운용 보증제도에 가입하여 납부하는 보증료를 말한다.

제3조(책무 등) ① 대구광역시 달성군수(이하 “군수”라 한다)는 대

구광역시 달성군민(이하 “군민”이라 한다)의 주거안정을 위하여 노력하여야 한다.

② 군에 공인중개사무소를 개설신고한 공인중개사는 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 하며, 제1항에 따라 군수가 하는 시책에 적극 협력하여야 한다.

제4조(주택임차인보호 및 지원사업) 군수는 주택임차인 보호 및 주거안정 지원을 위하여 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 주택임차인 보호를 위한 다음 각 목의 사업

가. 임대차계약 등 주거안정을 위한 교육 및 홍보

나. 임대차계약 관련 법률상담 및 임차료 관련 일반상담

다. 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제시 의무사항 안내

라. 착한 중개업소 지정 및 인센티브 제공

마. 전세보증금 반환보증 보증료 지원

2. 전세사기피해자에 대한 다음 각 목의 사업

가. 이사비 지원

나. 신규 임차계약 시 부동산 중개보수 지원

3. 그 밖에 군수가 주택임차인 보호 및 군민의 주거안정을 위하여 지원이 필요하다고 인정하는 사업

제5조(사무의 위탁) ① 군수는 주택임차인 보호 및 전세사기피해자 지원사업의 전문적이고 효율적인 시행을 위하여 필요한 경우 제4조 각 호 사업 추진사무의 일부를 관련 법인 또는 단체에 위탁할 수 있다.

② 제1항에 따라 사무를 위탁하려는 경우에는 「대구광역시 달성군 사무의 민간위탁촉진 및 관리 조례」를 준용한다.

제6조(관련 기관·단체와 협력 등) ① 군수는 안정적이고 효율적으로 제4조 각 호 사업을 추진하기 위하여 중앙행정기관 및 주거복지 관

련 기관·단체 등이 적극 협력할 수 있도록 노력해야 한다.

② 군수는 중앙행정기관, 주거복지 관련 기관·단체 등과 안정적인 임대차 관계 형성과 군민 주거안정을 위한 협약 등을 체결할 수 있다.

제7조(준용) 제4조 각 호 사업의 추진 시 금원의 지원과 관련해서는 「지방자치단체 보조금 관리에 관한 법률」 및 같은 법 시행령, 전세사기피해자법을 따르거나 「대구광역시 달성군 지방보조금 관리 조례」를 준용한다.

제8조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(존속기간) 제4조제2호는 전세사기피해자법의 유효기간을 따른다.

제3조(전세사기피해자에 대한 적용례) 제4조제2호는 이 조례 시행 전 전세사기피해자법에 따른 전세사기피해자로 결정된 경우에도 적용한다.

참고**상위 및 관계법령(발췌)**

□ 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법(법률)」(2023.6.1. 제정, 2023.7.2. 시행)

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 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)
5. “전세사기피해주택”이란 전세사기피해자가 임차인인 임대차계약의 목적물인 주택(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 임대차가 끝난 후 임차권등기를 마친 주택도 포함한다)을 말한다.

□ 「**민법(법률)**」(2022.12.27. 일부개정, 2023.6.28. 시행)

제618조(임대차의 의의) 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

□ 「**주택임대차보호법(법률)**」(2023.4.18. 일부개정, 2023.7.19. 시행)

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.

제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) 임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 임차인에게 제시하여야 한다.

1. 제3조의6제3항에 따른 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 제3조의6제4항에 따라 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.
2. 「국세징수법」 제108조에 따른 납세증명서 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 「국세징수법」 제109조제1항에 따른 미납국세와 체납액의 열람 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 미납지방세의 열람에 각각 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.

□ 「**공인중개사법(법률)**」(2023.6.1. 일부개정, 2023.7.2. 시행)

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “중개”라 함은 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
2. “공인중개사”라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.
3. “중개업”이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
4. “개업공인중개사”라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
5. “소속공인중개사”라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.
6. “중개보조원”이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.