

더 나은 경북 도민을 위한 열린 의회

# 경상북도 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례안



경 상 북 도 의 회  
(박승직 의원 외 9명)

# 경상북도 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례안

(박승직 의원 대표발의)

의안 번호	507
----------	-----

발의연월일 : 2024. 2. 16.

발 의 자 : 박승직·허 복·김창기

이우청·박순범·김홍구

한창화·남진복·박채아

백순창 의원(10명)

## 1. 제안이유

- 전세사기피해를 입은 주택임차인에 대한 피해회복 및 지원방안을 마련함으로써 도민의 주거안정과 재산권 보호에 기여하고자 함

## 2. 주요내용

- 가. 전세사기피해 사례 실태조사에 관한 사항을 규정함(안 제5조)
- 나. 전세사기피해자등의 지원사업에 관해 규정함(안 제6조)
- 다. 전세사기피해 예방 교육 및 지원사업 홍보에 대해 규정함(안 제7조)
- 라. 국가기관 등 타 기관과의 협력체계 구축에 관해 규정함(안 제8조)

## 3. 조례안: 붙임

#### 4. 관련법령(발췌): 붙임

#### 5. 관련부서 협의

가. 법제심사: 검토완료

§예산입법담당관-157(2024. 2. 6.)호

나. 규제심사: 규제심사 대상에 해당하지 않음

§법무혁신담당관[정책기획관-1766(2024. 2. 10.)호]

다. 부패영향평가: 부패유발요인 없음

§감사관[정책기획관-1766(2024. 2. 10.)호]

라. 해당부서 의견: 없음

§건축주택과[정책기획관-1766(2024. 2. 10.)호]

마. 비용추계서 미첨부 사유서: 붙임

#### 6. 발의의원 서명부: 붙임

## 경상북도 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 전세사기로 피해를 입은 주택임차인의 지원을 위해 필요한 사항을 규정함으로써 경상북도민의 주거안정을 도모하고 재산권을 보호함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조에 따른다.

제3조(적용범위) 이 조례는 경상북도(이하 “도”라 한다) 내 주택에 대해 임대차계약을 맺은 전세사기피해자등에 대하여 적용한다.

제4조(임차인보호대책의 수립) ① 경상북도지사(이하 “도지사”라 한다)는 전세사기피해자 지원을 위하여 법 제4조에 따른 임차인 보호대책을 수립하고 도민 주거안정을 위해 노력해야 한다.

② 도지사는 제1항에 따른 임차인 보호대책을 토대로 전세사기피해자 지원 및 전세사기피해 예방을 위한 사업을 시행할 수 있다.

제5조(실태조사) 도지사는 도내 전세사기피해 사례에 대한 실태조사를 실시할 수 있다.

제6조(주택임차인 지원사업) ① 도지사는 전세사기피해자등의 지원을 위해 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 전세사기피해 관련 법률·금융·주거지원 등에 대한 전문가 상담  
및 유관기관 연계

2. 전세사기피해자로 결정된 주택임차인에 대한 다음 각 목의 사업  
가. 공공임대주택 긴급지원주택 지원

나. 공공임대주택 입주 시 이주비 지원

다. 긴급 생계비 지원

3. 그 밖에 도지사가 필요하다고 인정하는 사업

② 제1항제2호에 따른 지원은 다른 법령이나 조례에 따라 동일·유  
사한 지원을 받은 경우 지원하지 아니할 수 있다.

제7조(교육 및 홍보) 도지사는 전세사기피해 예방과 전세사기피해자  
지원을 위하여 전세사기피해 예방 교육 및 제6조의 지원사업에 대  
한 홍보를 할 수 있다.

제8조(협력체계 구축) 도지사는 안정적이고 효율적으로 전세사기피해  
자를 보호하고 지원하기 위하여 국가기관, 지방자치단체, 공공기관,  
금융기관 등과 협력체계를 구축할 수 있다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(유효기간) 이 조례는 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관  
한 특별법」의 유효기간까지 효력을 가진다.

제3조(전세피해 확인서 등에 대한 적용례) 제6조제1항제2호는 이 조례 시행 전 전세사기피해자로 결정된 경우에도 적용한다.

제4조(이 조례의 유효기간 만료에 따른 경과조치) 이 조례의 유효기간 만료 전에 전세사기피해자등으로 결정된 사람에 대해서는 이 조례의 유효기간이 만료된 이후에도 이 조례를 적용한다.

## 관계법령 발췌

### □ 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 임대에 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 제

외한다)

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.

제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 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(이하 “확정일자”라 한다)를 갖추는 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 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 피해



가 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 임차보증금 반환채무를 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 판단되는 경우

제4조(임차인보호대책의 수립) 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 지원을 위하여 다음 각 호의 보호대책을 수립하여야 한다.

1. 피해사실의 조사에 필요한 대책
2. 전세사기피해주택의 매입 대책
3. 전세사기피해자에 대한 법률상담지원 대책
4. 전세사기피해자에 대한 금융지원 대책
5. 전세사기피해자에 대한 주거지원 대책
6. 그 밖에 임차인 보호를 위하여 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 필요하다고 인정하는 대책

제6조(전세사기피해지원위원회) ① 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관한 심의와 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요 사항을

심의하기 위하여 국토교통부에 전세사기피해지원위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다.

1. 제14조 및 제15조에 따른 전세사기피해자등 결정
2. 제17조에 따른 경매의 유예·정지, 제18조 및 제19조에 따른 압류주택의 매각 유예·정지 등에 관한 협조 요청
3. 전세사기피해지원 정책에 관한 사항
4. 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요한 사항으로서 국토교통부장관이 회의에 부치는 사항

③ 위원회는 위원장 1명을 포함한 30명 이내의 위원으로 구성한다.

④ 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉하되, 제5호부터 제9호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명하여야 한다.

1. 판사·검사·변호사의 직에 5년 이상 재직한 사람
2. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람
3. 법무사·감정평가사·공인회계사·세무사 또는 공인중개사로서 해당 분야에서 5년 이상 종사하고 주택임대차 관련 경험이 풍부한 사람
4. 주거복지·소비자보호 등 공익적 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중에서 해당 분야에서 5년 이상 종사한 경력이 있는 사람
5. 기획재정부에서 국세 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
6. 법무부에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원

7. 행정안전부에서 지방세 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
  8. 국토교통부에서 전세사기피해지원 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
  9. 금융위원회에서 가계대출 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
  10. 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 전문지식과 경험이 풍부한 사람으로서 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사람
- ⑤ 위원회의 위원장은 제4항제1호부터 제4호까지에 따른 위원 중 해당 경력이 10년 이상인 사람 중에서 국토교통부장관이 위촉한다.
  - ⑥ 위원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 공무원인 위원의 임기는 그 직위에 재직하는 기간으로 한다.
  - ⑦ 위원회의 회의는 구성원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 이 경우 공무원인 위원이 부득이한 사유로 위원회의 회의에 출석하지 못할 때에는 그 바로 하위 직위에 있는 공무원이 대리 출석하여 그 직무를 대행할 수 있다.
  - ⑧ 제7항에도 불구하고 위원장은 심의안건의 내용이 경미하거나 그 밖에 부득이한 경우에는 서면으로 심의·의결할 수 있다.
  - ⑨ 위원회는 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우 임차인, 임대인등, 이해관계인, 참고인, 관계 행정기관, 공공기관, 법인·단체 또는 전문가에게 자료제출, 의견진술 등의 필요한 협조를 요청할 수 있다.
  - ⑩ 위원장은 위원회의 심의·의결에 필요하다고 인정하면 관계 행정기관의 공무원, 전문가 등을 위원회 회의에 참석하게 하여 의견을 들을 수 있다.
  - ⑪ 위원회에 출석한 위원, 참고인 및 의견을 제출한 전문가 등에게는 예산의 범위에서 수당과 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원이

그 소관 업무와 직접적으로 관련하여 위원회에 출석하는 경우에는  
그러하지 아니하다.

⑫ 그 밖에 위원회의 조직과 운영에 필요한 사항은 국토교통부장관  
이 정한다.

#### 부 칙 <법률 제19425호, 2023. 6. 1.>

제2조(유효기간) 이 법은 시행 후 2년이 경과하는 날까지 효력을 가진다.

# 경상북도 주택임차인 전세사기피해 지원 조례안

## 비용추계서 미첨부 사유서

### 1. 재정수반요인

- 본 조례안은 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제4조(임차인보호대책의 수립) 규정에 의거 전세사기로 피해를 입은 임차인의 피해회복 지원을 위한 제도 마련으로 도민 주거안정을 도모하고 재산권을 보호함에 목적이 있는바 재정수반 요인이 있음.
- 비용이 발생할 수 있는 조항은 제4조(실태조사), 제5조(주택임차인 지원사업), 제6조(교육 및 홍보)에 해당 됨.

### 2. 미첨부 근거 규정

- 「경상북도 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제1항제2호  
- 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

### 3. 미첨부 사유

- 상기 제정 조례안은 재정지원이 필요·가능한 대상 및 지원의 범위가 포괄적이므로, 기술적으로 추계가 어려운 경우에 해당되어 비용추계서를 미첨부 함

### 4. 작성자

- 건축디자인과 지방시설주사 임서영(054-880-4020)



# 경 상 북 도



수신 건축디자인과장  
(경유)

제목 비용추계 검토결과 회신(경상북도 주택임차인 전세사기피해 지원 조례안)

1. 건축디자인과-3014(2024. 1.31.)호와 관련입니다.
2. 경상북도 의안의 비용 추계에 관한 조례 제6조, 경상북도 자치법규 입법에 관한 조례 제4조에 의거 비용추계 검토결과를 다음과 같이 회신합니다.

조례(규칙)명	검토의견
경상북도 주택임차인 전세사기피해 지원 조례안	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 본 조례안은 전세사기 피해자에 대한 피해 회복 및 지원 방안을 마련함으로써 도민의 주거안정과 재산권 보호에 기여하기 위한 것으로, 관련 실태조사, 피해 주택임차인 지원사업 등에 비용이 수반 될 것으로 추정되나, 조례 안의 내용이 선언적·권고적 형식으로 규정되어 구체적인 사업 추진계획이 수립되기 이전에는 비용의 기술적 추계가 어려운 것으로 판단되어, 「경상북도 의안의 비용 추계에 관한 조례」 제3조 제1항에 따른 비용추계서 미첨부 의견은 적정함.</li> <li>• 다만, 해당 조례안의 시행에 따른 재정수반 사항 발생시, 도의 열악한 재정여건 등을 감안하여 도비 재정부담을 최소화 할 수 있는 방안검토 및 예산부서와의 재정 합의가 필요할 것으로 판단됨.</li> </ul>

끝.

## 경 상 북 도 지 사

관인생략

주무관 **김오순** 예산총괄담당 **권미숙** 예산담당관 **전경** 2024. 1. 31.  
**윤해만**

협조자

시행 예산담당관•1650 (2024. 1. 31.) 접수 전속디자인과•3092 (2024. 1. 31.)

우 36759 경상북도 안동시 풍천면 도청대로 455, 경북도청 / <http://www.gb.go.kr>

전화번호 054-880-2153 팩스번호 054-880-2189 / [jov6271@korea.kr](mailto:jov6271@korea.kr) / 대국민 공개

“2025 APEC 정상회의” 경주가 최적지입니다.