

대구광역시달서구의회
제300회 제2차 정례회

대구광역시달서구 주택임차인 보호 및 법률서비스 지원 조례안

【의원발의】

검 토 보 고 서



2023. 11.

경제도시위원회 전문위원

대구광역시달서구 주택임차인 보호 및 법률서비스 지원 조례안

검 토 보 고 서

2023. 11. .

경제도시위원회

1. 검토과정

- 안 건 명: 대구광역시달서구 주택임차인 보호 및 법률서비스 지원 조례안
- 발 의 자: 최홍린 의원 등 7명(김장관, 이선주, 고명욱, 서보영, 도하석, 임미연)
- 발의일자: 2023. 11. 3.
- 회부일자: 2023. 11. 3.
- 검토기간: 2023. 11. 3. ~ 11. 7.(5일간)

2. 제안이유

- 주택임차인의 임대차계약에서 발생할 수 있는 전세사기 등의 피해를 예방하고, 임차인의 법률상담서비스를 지원하기 위해 필요한 사항을 규정함으로써 구민의 안정적인 주거환경을 조성하고자 함.

3. 주요내용

- 조례의 목적과 정의, 적용범위를 규정함(안 제1조 ~ 안 제3조)
- 구청장의 책무, 다른 조례와의 관계에 대하여 규정함(안 제4조 ~ 안 제5조)
- 지원계획의 수립·시행 및 임차인 보호사업에 관하여 규정함(안 제6조 ~ 안 제7조)
- 상담관의 구성 및 운영 및 법률서비스 지원 방법에 관하여 규정함(안 제8조 ~ 안 제11조)
- 개인정보 수집 및 지도·감독, 협력체계 구축 등에 대하여 규정함(안 제12조 ~ 안 제15조)

4. 참고사항

- 제정조례안: 붙임
- 관계법령
 - 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조 및 제4조
 - 「주택임대차보호법」 제2조
 - 「공인중개사법」 제37조
- 비용추계: 미첨부 대상
- 입법예고(2023. 11. 3. ~ 11. 13.): 의견없음

5. 검토의견

- 본 제정 조례안은 전세 사기 등으로부터 선량한 주택임차인을 보호하기 위한 법률서비스 지원 등에 대하여 필요한 사항을 규정하여 국민의 주거 안정에 기여하고자 제정하는 사안임.
- 상위법 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제4조에서 국가 및 지방자치단체는 전세사기피해자 지원을 위하여 보호대책을 수립하도록 규정되어 있음에 따라 본 조례에는 임대차 관련 피해 예방과 임차인 보호 지원을 위한 지원계획 수립·시행, 임차인 보호사업, 상담관의 구성 및 운영, 법률서비스 지원 방법, 지도·감독, 협력체계의 구축에 대하여 규정하고 있음.
- 따라서 본 제정 조례안은 전세사기의 사전예방과 피해회복을 지원할 수 있는 근거를 마련함으로써 안정적인 임대차 관계형성을 통한 주민의 주거안정과 주거복지에 기여할 것으로 판단되며, 관계법령과 문제점이 없는 것으로 사료됨.

< 이상 검토보고를 마칩 >

대구광역시달서구 주택임차인 보호 및 법률서비스 지원 조례안

제1조(목적) 이 조례는 전세사기 등으로부터 임차인을 보호하고, 이를 뒷받침하기 위한 법률서비스 지원 등에 관한 필요한 사항을 규정해 대구광역시 달서구 주민의 주거안정에 이바지하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “임대차계약”이란 당사자 일방이 상대방에게 주거용 건물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임 및 보증금을 지급할 것을 약정하는 계약을 말한다.
2. “임차인”이란 주거용 건물에 대하여 임대차계약을 체결한 세입자 개인을 말한다.
3. “전세사기 등”이란 임대차계약 시 임차인을 속여 임차료 및 보증금을 편취하는 등 재산상의 이익을 취득하는 부당한 행위를 말한다.
4. “상담관”이란 임대차와 관련하여 조력을 제공하는 법률전문가를 말한다.
5. “법률서비스”란 상담관이 임대차와 관련된 법률관계를 분석하여 해결 방안을 조언하는 등의 조력 행위를 말한다.

제3조(적용범위) 이 조례는 대구광역시 달서구(이하 “구”라 한다)에 소재한 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물에 대하여 적용한다.

제4조(구청장의 책무) 대구광역시 달서구청장(이하 “구청장”이라 한다)은 임대차계약 관계의 안정을 통하여 임차인들이 안심하고 주거할 수 있는 환경을 조성하기 위하여 노력하여야 한다.

제5조(다른 조례와의 관계) 임차인 보호와 이에 따른 법률서비스 제공에 관하여 다른 조례에 특별한 규정이 없으면 이 조례에서 정하는 바에 따른다.

제6조(지원계획의 수립·시행) ① 구청장은 구의 임대차 관련 피해를 예방하고, 임차인 보호 지원을 위한 계획을 수립하여 시행할 수 있다.

② 지원계획에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 임차인 보증금 반환 관련 법률상담
2. 안전한 임대차계약 체결을 위한 홍보
3. 개업공인중개사의 책임 강화 교육
4. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사업

제7조(임차인 보호 사업) 구청장은 임차인 보호 등을 위해 다음 각 호의 사업을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

1. 임대차계약 관련 상담 및 정보제공
2. 법률상담 및 유관기관 연계
3. 안전한 임대차계약 체결을 위한 홍보 및 교육
4. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사항

제8조(위촉 및 해촉) ① 상담관은 변호사, 법무사, 공인중개사 등 임대차 관련 법규에 관하여 전문적인 자격을 가진 사람 중에서 구청장이 위촉할 수 있다.

② 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 상담관을 해촉할 수 있다.

1. 상담관이 사임 의사가 있는 경우
2. 상담관이 전문자격을 상실한 경우
3. 상담태만, 업무상 비밀누설 및 그 밖의 사유로 상담관으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우

제9조(자문) 상담내용과 관련된 법규의 해석과 적용에 의문이 있을 때에는 구 고문변호사의 자문을 구할 수 있다.

제10조(수당) 구청장은 예산의 범위에서 상담관에게 수당을 지급할 수 있다.

제11조(법률서비스 지원 방법) ① 법률서비스 지원 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 상담관의 무료 법률상담
2. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 방법

② 상담 과정에서 발견되는 행정상 참고 사항은 법률서비스 지원 소관 부서가 담당 부서에 통보하여 행정에 반영하게 할 수 있다.

③ 법률상담은 신청자의 구청 방문과 상담관의 즉석 답변을 원칙으로 하되 필요한 경우 서면 또는 전화로 답변할 수 있다.

④ 법률서비스 지원 신청 방식과 절차의 구체적인 내용은 구청장이 정한다.

제12조(개인정보 수집) 구청장은 법률서비스 지원을 신청한 국민의 동의를 받아 「개인정보 보호법」에 따른 개인정보를 수집하거나 제3자에게 제공할 수 있다.

제13조(지도·감독) ① 구청장은 임차인 보호를 위해 관계공무원으로 하여금 공인중개사 업무에 관한 보고를 받거나 자료제출 요구 및 현장점검을 하게 할 수 있다.

② 구청장은 제1항의 보고·점검 결과 공인중개사 업무 처리가 위법하다고 인정될 때에는 시정을 위한 필요한 조치를 할 수 있다.

제14조(협력체계 구축) 구청장은 안정적인 임대차계약 관계 형성 및 임차인 보호의 효율적인 수행을 위하여 관련 기관·단체 등과 유기적인 협력 체계를 구축할 수 있다.

제15조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

관 계 법 령

□ 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

(생 략)

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.

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

□ 「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.

□ 「공인중개사법」

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.