

# 광양시 전세피해 임차인등 보호 및 지원조례 일부개정조례안 심사 결과 보고

의안 번호	4375
----------	------

2025.12.5.  
산업건설위원회

## 1. 심사 경과

가. 제출일·제출자: 2025. 11. 10.(월) 광양시장

나. 회부일: 2025. 11. 10.(월)

다. 상정일: 2025. 12. 4.(목)

- 제343회 광양시의회 제2차 정례회 산업건설위원회 상정, “원안의결”

## 2. 제안 요지

가. 제안 취지

- 전세사기 피해자 지원 중심의 사후 대응 체계와 더불어 예방 기능을 강화함으로써 임차인의 주거 안전을 체계적으로 보호하고 실질적인 피해 발생을 사전에 차단하고자 함.

나. 주요 내용

- 전세사기 예방 기능 추가에 따른 조례 제명 변경  
(기존) 광양시 전세피해 임차인등 보호 및 지원 조례  
(변경) 광양시 전세사기 예방 및 전세피해 임차인등 보호·지원 조례
- 제2조제6호 “안전전세 관리단” 정의 신설
- 제8조의2(안전전세 관리단의 구성·운영) 신설
- 제11조(사무의 위탁)
  - 전세피해 지원뿐만 아니라 전세사기 예방사업까지 위탁 범위 확대

### **3. 검토 결과**

- 본 조례안은 「지방자치법」 제13조제2항제2호에 규정된 주민복지 증진에 관한 자치사무에 해당하며, 전세사기 피해자 지원을 위한 사후 대응체계와 함께 「안전전세 관리단」을 설치·운영하여 민·관 협력체계를 구축하려는 내용임
- 이는 전세사기 등 부동산 거래 관련 불법행위를 사전에 예방하고 안전하고 신뢰할 수 있는 부동산 거래문화를 조성하는 제도적 기반을 마련하려는 것으로 상위법에 저촉되지 않으며 시민의 재산권 보호 및 주거안정에 기여할 수 있는 실효성 있는 조례로 판단됨.

### **4.질의 답변 요지: 회의록 참조**

### **5. 심사 결과: 원안의결(출석위원 7명)**

### **6. 기타 사항**

- 해당 없음.

붙임: 광양시 전세피해 임차인등 보호 및 지원조례 일부개정조례안

# ~~광양시 전세피해 임차인등 보호 및 지원 조례~~

## 광양시 전세사기 예방 및 전세피해 임차인등 보호·지원 조례

( 제정 ) 2023.11.06 조례 제2082호

제1조(목적) 이 조례는 광양시의 ~~전세피해~~ 전세사기 예방, 전세피해 및 전세사기 피해자의 피해해소 ~~지원 및 지원~~, 주택 임차인 보호에 필요한 사항을 규정함으로써 광양 시민의 안정적인 주거환경 조성 및 주거 복지 향상에 이바지하는 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 임대차 목적물의 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. “임차인”이란 주거용 건축물에 대하여 임대차계약을 체결한 세입자 개인을 말한다.

5. “공인중개사”란 「공인중개사법」 제2조제2호에 따른 자를 말한다.

6. “안전전세 관리단”이란 전세사기 예방 및 안전한 부동산 거래문화 조성을 위하여 운영하는 민·관 협력체계를 말한다.

**제3조(적용 범위)** 이 조례는 「주택임대차보호법」 제2조의 규정에 의한 광양시의 주거용 건물을 임차한 광양 시민에 대하여 적용한다.

**제4조(시장의 책무)** ① 광양시장(이하 “시장”이라 한다)은 광양시의 주택을 임차한 사람 중 전세피해자 또는 전세사기피해자(이하 “전세피해 임차인등”이라 한다)가 안심하고 주거할 수 있도록 지원방안을 마련하여야 한다.

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

③ 시장은 임대차계약 관계의 안정을 통하여 임차인들이 안심하고 주거할 수 있는 환경을 조성하기 위하여 노력하여야 한다.

④ 시장은 전세사기 예방을 위한 대책을 수립·시행하고, 관련 기관 및 단체와 협력체계를 구축하여야 한다.

**제5조(공인중개사의 책무)** 광양시에 공인중개사사무소를 개설·등록한 공인중개사는 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한다.

**제6조(실태조사)** 시장은 전세피해 및 전세사기피해 사례에 대한 실태조사를 실시할 수 있다.

**제7조(보호대책의 수립 및 시행)** ① 시장은 법 제4조에 따라 ‘전세사기 피해자 보호 대책’(이하 “보호대책”이라 한다)을 수립하여야 한다.

② 시장은 제1항의 보호대책에 전세피해자와 전세사기피해자를 모두 포함한 대책을 시행할 수 있다.

③ 시장은 전세피해 임차인등에 대한 지원방안을 마련하기 위한 지원 계획 수립 시 제6조의 실태조사 결과를 반영하여야 한다.

**제8조(임차인등 지원사업)** 시장은 전세피해 임차인등의 보호 및 지원을 위하여 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 주택임대차 안심계약을 위한 상담 및 정보 제공
2. 안전한 임대차계약 체결을 위한 홍보 및 교육
3. 주택 임대인 및 부동산중개인의 책임 강화 사업
4. 그 밖에 시장이 주택임대차계약과 관련한 분쟁 예방 및 주택 임차인 보호를 위해 필요하다고 인정하는 사업

**제8조의2(안전전세 관리단의 구성·운영)** ① 시장은 전세사기 예방 및 안전한 부동산 거래문화 조성을 위하여 광양시 안전전세 관리단(이하 “관리단”이라 한다)을 구성·운영할 수 있다.

② 관리단은 다음 각 호의 사람으로 구성한다.

1. 부동산 관련 업무 담당 공무원
2. 한국공인중개사협회 광양시지회 관계자
3. 전세 관련 법률 또는 부동산 전문가
4. 임차인 대표
5. 전세사기 피해자 모임 관계자
6. 전세 관련 시민단체 관계자
7. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사람

③ 관리단은 다음 각 호의 활동을 수행한다.

1. 전세사기 예방을 위한 모니터링 및 현장 점검

2. 전세사기 예방 교육 및 홍보 활동

3. 공인중개사의 전세사기 예방 협력 활동 지원

4. 그 밖에 전세사기 예방과 관련하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항

④ 관리단의 구성·운영에 필요한 세부사항은 시장이 별도로 정한다.

제8조의3(관리단 지원) 시장은 예산의 범위에서 관리단 운영 및 전세사기 예방 활동에 필요한 비용을 지원할 수 있다.

제9조(전세피해지원센터) ① 시장은 법 제11조에 따른 전세피해지원센터를 설치·운영할 수 있다.

② 시장은 전세피해 임차인등에 대한 제8조의 지원사업을 제1항의 전세피해지원센터를 통해 수행할 수 있다.

제10조(지도·감독) ① 시장은 임차인 보호를 위해 관계 공무원으로 하여금 공인중개사 업무에 관한 보고를 받거나 자료 제출 요구 및 현장 점검을 하게 할 수 있다.

② 시장은 제1항의 보고·점검 결과 공인중개사 업무 처리가 위법하다고 인정될 때에는 시정을 위한 필요한 조치를 해야 한다.

제11조(사무의 위탁) ① 시장은 임차 전세사기 예방 및 임차인 보호사업의 전문적이고 효율적인 시행을 위하여 필요한 경우 사무의 전부 또는 일부를 관련 법인 또는 단체에 위탁할 수 있다.

② 제1항에 따라 사무를 위탁하는 경우에는 「광양시 사무의 민간위탁에 관한 조례」에 따른다.

제12조(협력체계 구축) 시장은 전세피해 임차인등의 생활 안정을 지원하기 위해 관련 단체와 협력체계 구축을 위해 노력하여야 한다.

제13조(비밀누설 금지 등) 주택임차인의 전세피해 및 전세사기피해 업무에 종사하거나 종사하였던 사람은 제공받은 자료 및 정보를 이 조례에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

제14조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.