

생활·불편

- 01 | 광명시흥공공주택지구 관련 원주민 차별법령 개정
- 02 | 개발제한구역 내 저온저장고 설치 절차 불편 해소
- 03 | 공공하수처리장 수질개선을 통한 상수원보호구역 규제 완화
- 04 | 청년·신혼부부 특별공급주택 재계약 요건 개선
- 05 | 전세피해자 피해지원 확대



2023 경기도
규제합리화
우수사례집



광명시흥공공주택지구 관련 원주민 차별법령 개정

 추진부서 | 경기도 시흥시 신도시사업과 ☎ 031-310-3941

개선배경



- 광명시흥지구는 국가정책의 변화로 보금자리주택지구가 해제되고, 지역 난개발 방지 등을 목적으로 특별관리지역으로 변경지정 되었고, 특별관리지역은 개발제한구역에 준하는 행위제한 및 재산권 행사 제약이 있는 지역임
 - * (광명시흥지구 국가정책의 변화 과정) GB(개발제한구역)지역 → 보금자리주택지구 지정 및 GB해제(2010) → 보금자리주택지구 지정해제 및 특별관리지역 지정 (2015) → 공공주택지구 지정 및 특별관리지역 해제(2022. 11.)
- 이후 특별관리지역에서 해제되고 공공주택지구로 지정되었으나, 특별관리 지역에서의 공공사업이라는 이유로 개발제한구역 해제 공공주택지구에서 받을 수 있는 혜택을 받지 못함
 - 협의양도인주택 특별공급(협의양도 시 무주택자 아파트 분양권 공급) 지원 혜택에서 제외 등
- 타 3기 신도시에 비해 제도적으로 차별을 받아 원주민 재산 피해 발생
- 민원으로 인한 사업 지연 등 사회적 갈등 유발

개선내용



- 「주택공급에 관한 규칙」 제37조 개정(2022. 12. 29.)으로 특별관리지역에서 공공사업으로 조성된 택지·주택을 공급하는 사업 주체는 협의양도인 주택 특별공급을 할 수 있도록 개선

개선 전

개발제한구역에서의 공공주택지구 조성사업에 한해 주택특별공급 혜택 제공
(개발제한구역에서의 사업에 비해 특별관리지역에 대한 차별 존재)



개선 후

특별관리지역 등의 지역에서 공공주택 지구 조성사업 시행 시에도 주택특별공급 혜택 제공
(개발제한구역과 동일한 협의양도인 주택 기준 적용)

기존

제37조(개발제한구역 해제 공공택지 주택의 특별공급)
「택지개발촉진법」에 따른 택지개발 사업, 「도시개발법」에 따른 도시개발 사업 또는 「**공공주택 특별법**」에 따른 공공주택건설사업을 위하여 **해제된 개발제한구역의 지역에서** 해당 공공사업으로 조성된 택지 또는 토지를 공급받아 주택을 건설하여 공급하는 사업주체는 그 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 분양주택을 제4조에도 불구하고 입주자모집 공고일 현재 무주택세대구성원으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.
(이하 생략)



개정 법률

제37조(개발제한구역 해제 **택지개발 사업 등으로 건설된** 주택의 특별공급)
① 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발 사업이나 「도시개발법」에 따른 도시개발사업을 위하여 해제된 개발제한 구역 또는 「**공공주택 특별법**」에 따른 **공공주택지구조성사업이 시행되는 지역에서 해당 공공사업으로** 조성된 택지 또는 토지를 공급받아 주택을 건설하여 공급하는 사업주체는 그 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 분양주택을 제4조에도 불구하고 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.
(이하 생략)

추진과정



- '21.7. 중앙부처 회의(국민권익위원회, 국토교통부 등) 및 법률 개정 건의
- '21.8. 법률 개정 관련 회의(경기도, 시흥시, 광명시)
- '21.10. 법률 개정 관련 국토부 회의(시흥시, 신도시대책위)
- '21.10.~'11. 3기 신도시 지자체장 조찬회의 건의, 경기시장군수협의회 및 경기중부권행정협의회 안건제출
- '22.1. 특별관리지역 형평성 제고를 위한 법령개정 요청(국토부) 및 논의(문정복 국회의원)
- '22.4.~'12. 민관공 협의체 회의 총 7회 개최
(국토부, 경기도, 시흥시, 광명시, 주민대표 등)
- '22.5. 경기도 규제합리화 순회간담회 안건 발표(국무조정실, 경기도 등)
- '22.5. 특별관리지역 법령 개정 관련 관계기관 논의(국민권익위 주재)
- '22.7. 제3회 중앙-지방정책협의회 안건 제출
- '22.7.~'9. 특별관리지역 관련법 개정 논의 및 추가 건의(권익위, 국토부, 시흥시 등)
- '22.11. 시흥시장, 광명시장, 국회의원 공동기자회견(여의도 국회)

개선효과



- 차별법령 개정으로 원주민의 재산상 피해 방지와 재정착 지원에 기여

〈 관련 사진 〉



주민 간담회



민관공협의체 회의



2023년 신년인사회 주민감사표현

광명시흥3기신도시 시흥주민 일동

수 신 자 시흥시장
 경기도 시흥시 시정로 20 (당현동)
 발 신 자 광명시흥3기신도시 주민일동
 경기도 시흥시 광일로 264번길, 2층
 문 서 번 호 2023 - 10 일자 2023. 12. 30
 제 목 광명시흥공공주택지구 물량통규칙 개정에 대한 감사서한

가. 주택공급에 관한 규칙 제37조 "협의당도인 주택(이하주택) 공급"
 나. 시흥 연립 (21. 5. 25)
 다. 신대원 2021 - 012 (21. 7. 7) "협약 공급대상 요청"
 라. 주택사업개발 연립 (21. 7. 9)
 마. 신대원 2021 - 015 (21. 9. 13) "개발제한구역 관련 법률개정 요구서"
 바. "주택공급에 관한 규칙" 제37조 일부개정 (22.12.29)

1. 시흥시의 우월한 발전과 임명대사장님의 건승을 기원합니다.

2. 다른 3기신도시가 모두 받는 "협의당도인 주택(이하주택) 공급"을 특별관리지역 명칭 상으로 변경한 것을 국무조정실, 국토교통부 및 경기도, 광명시, 국민권익위원회, LH 등과 협조를 차에서 해결하여 주신 "일 잘하시는 임명대사장님"께 깊은 감사를 드립니다.

지난 1년여 동안 3기신도시 주민들의 민원해결을 위하여 해당 실무자로서 불철주책으로 노력한 공로가국책사업과장, 과장특별장, 책임영주주관 및 시장의 모든 직원님들에게도 감사할 것입니다.

시흥광명신도시대책위 위원장

시흥광명특별관리지역 토지구비대책위 위원장

주민감사서한





주민과의 소통으로 불합리한 규제를 개선하다



 경기도 시흥시 신도시사업과 하상록 ☎ 031-310-3941

광명시흥공공주택지구는 2010년 광명시흥보금자리주택 지구로 지정(개발제한구역 해제) 됐으나, 2015년 보금자리주택지구가 해제되고 특별관리지역으로 지정되는 등 지구 지정과 해제가 반복됐습니다.

특별관리지역은 개발제한구역의 준하는 행위제한과 재산권 행사가 제약된 지역임에도 불구하고 개발제한구역 해제 타 3기 신도시에서 받을 수 있는 협의양도인 주택 특별공급(협의양도시 무주택자 아파트 분양권공급) 혜택을 받을 수 없었습니다.

상대적으로 타 3기 신도시에 비해 제도적 차별을 받고 있는 실정으로 주민들은 타 3기 신도시와 동일한 공급기준 적용을 강력히 요구하였습니다.

시는 약 2년에 걸쳐 주민들과 함께 중앙정부에 형평성 있는 대책 마련을 요구하며 다양한 네트워크를 활용하여 법령 개정을 지속적으로 건의하였습니다.

그 결과 2022년 12월 「주택공급에 관한 규칙 개정」을 통해 광명시흥공공주택지구도 협의양도인 주택 특별공급을 받을 수 있게 되었고, 법령 개정을 위해 주민과 함께 끊임 없이 소통한 결과 지역주민들과 신뢰를 공고히 할 수 있었습니다.

특히, 법령 개정 후 주민들이 직접 찾아오셔서 감사서한 등 감사의 뜻을 여러 차례 표현해 주셔서 공직자로서 뿌듯한 마음이 들었습니다.

앞으로도 광명시흥지구에 다른 3기 신도시 공공주택지구와 차별 없는 주민지원 방안이 적용될 수 있도록 적극 노력할 것입니다.

불합리한 규제는 국가경쟁력 제고에 제약이 되므로, 기존 규제 중 개선이 필요한 규제를 적극 발굴하고 개선할 수 있도록 최선을 다하겠습니다. 감사합니다.

개발제한구역 내 저온저장고 설치 절차 불편 해소



추진부서 | 경기도 화성시 도시정책과 ☎ 031-5189-6192

개선배경



- 개발제한구역은 자연환경이나 농지 및 산림을 보전하고 무분별한 난개발을 방지하기 위하여 엄격한 규제로 관리받고 있음. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」(이하 개발제한구역법) 제12조에 따라 개발제한구역에서는 법령에 열거되어 있는 항목에 한하여 예외적으로 허가를 받아 그 행위를 할 수 있음
- 개발제한구역 내 신규 시설(건축물 또는 공작물)을 설치하기 위해서는 개발제한구역법 시행령에 근거 규정이 있어야 하지만, 저온저장고의 경우 명문규정이 없어 개발제한구역 내 설치하기 위해서는 건축허가절차를 거쳐야하는 불편이 있었음.
- 개발제한구역 내 저온저장고를 설치하기 위해서는 이와 유사한 시설인 농수산물 보관창고로 건축허가 절차를 진행해야 하며, 건축사를 통한 설계의뢰 및 신청 등으로 농업인에게 커다란 경제적, 시간적 부담을 초래하고 있었음.
- 또한, 관내 농업지원 부서에서 영농의 편의와 생산성 향상을 위하여 저온저장고 설치 지원사업을 실시하고 있었지만, 개발제한구역 내에서는 위 규제때문에 지원받기 어려운 상황이었음.

개선내용



- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제19조(신고의 대상) 제7호의2 신설을 통해 저온저장고 설치 및 신고처리 근거 마련

개선 전

개발제한구역 내 저온저장고 설치를 위해서는 건축허가 필요
(신청절차) 건축사를 통한 설계의뢰 및 신청 (허가절차 진행)
(처리기간) 약 1개월 소요
(처리비용) 약 300만원
 (건축사 설계의뢰 비용 + 공과금 등)



개선 후

「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 개정을 통해 신고 절차를 통해 저온저장고 설치 가능
(신청절차) 건축사 설계의뢰 없이 농업인이 직접 신청 가능 (신고절차 진행)
(처리기간) 약 7일 소요
(처리비용) 약 1만원 (공과금)

〈 개발제한구역 내 저온저장고 설치 사진 〉



추진과정



- '21.10. 경기도, 국토교통부 워크숍에서 개발제한구역 규제완화 필요성 발표
- '21.11. 규제개혁신문고(국무조정실)를 통해 규제완화 건의서 제출
- '22.5.2. 규제완화 건의 국토교통부 답변 회신(건의 수용)
- '23.2.14. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 개정 및 시행
- 저온저장고 설치 관련 규정을 신고의 대상에 신설(영 제19조)

개선효과



- 행정절차의 간소화를 통한 민생불편 대폭 해소
- 개발제한구역 내 영농의 편의증진 및 생산성 향상
- 자치법규가 아닌 법령의 개정으로 규제합리화 효과 전국적 확산



개발제한구역 규제합리화로 농민의 부담을 덜어준다.



 경기도 화성시 前 도시정책과 김규동 ☎ 031-5189-6192

화성시 도시정책과에서는 매월 팀 스터디를 개최하여 법령 및 질의회신사례 등을 연구하고 있습니다. 팀 스터디 연구를 통해 개발제한구역 관련 법령에 실외 저온저장고 규정이 없어 설치가 곤란한 점이 불합리한 규제임을 발견하였습니다.

실제 현장확인 및 민원인 면담을 통해 영농편의시설인 실외저장고 설치에 대한 법령 개선이 절실하다는 점에 착안하여 규제합리화 절차를 진행하게 되었습니다.

2021년 10월 경기도, 국토교통부 워크숍에서 개발제한구역 규제완화 필요성을 발표한 것을 시작으로 규제개혁신문고(국무조정실)를 통해 규제완화 건의서 제출하는 등 노력한 결과 '22년 5월 국토교통부로부터 건의 수용이라는 답변을 얻어내었습니다. 그 결과 '23년 2월 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」이 개정 및 시행되는 성과를 이루어 냈습니다.

법령 개정 후 실외 저온저장고 규정이 신고의 대상에 신설되어, 개정 전 보다 절차적, 비용적, 시간적으로 크게 간소화 되었습니다. 이로인해 향후 영농 편의시설인 실외 저온저장고 설치가 늘어나 영농의 생산성이 향상되고 궁극적으로는 농업인의 소득이 증대될 것으로 기대됩니다.

또한 자치법규가 아닌 법령의 개정이 이루어진 만큼 이러한 기대효과가 전국적으로 널리 확산되어 영농인들에게 도움이 될 수 있기를 희망하며, 앞으로도 연구하는 자세로 규제애로 사항을 해소하기 위해 노력하겠습니다.

공공하수처리장 수질개선을 통한 상수원보호구역 규제 완화

 추진부서 | 경기도 상하수과 ☎ 031-8008-6938

개선배경



- 상수원보호구역은 각종 규제로 인하여 주민 재산권이 침해를 받는 지역으로 음식점 용도변경 요구 민원이 해마다 발생
 - ※ 환경정비구역 내에서 음식점 용도변경을 총 호수의 5% 이내로 제한
 - 공공하수처리장 방류수를 6개월간 매주 측정하여 수질 기준의 50% 이하로 방류하는 경우 총 호수의 10%까지 가능하나 기상이변, 불명수 유입 등으로 매주 방류수 수질 기준의 50% 이내로 방류하는 것은 현실적으로 어려움
 - ※ 2019년 남양주시 마현·능내·송천 공공하수처리장 행위제한 완화를 위한 수질검사를 하였으나 수질 기준의 50%를 초과하여 채수 중단
- ☞ 환경부 질의회신을 통해 음식점 비율 확대를 위한 채수 시 「공공하수도 처리시설 운영관리 지침」을 준용토록 해석하여 자연변수로 인한 채수 일정 변경 및 평상시와 수질 결과가 현저히 차이나는 경우 재시험 후 광주시 4개 공공하수처리구역 행위제한 완화 지역으로 고시함

개선내용



	개선 전	개선 후
음식점 비율	총 호수의 5% 이내	총 호수의 10% 이내
채수 방법	매주 1회 측정, 1회 초과 시 중단	기상이변 시 일정 조정, 현저히 차이나는 경우 재시험
공공하수처리장 방류수 수질	방류수 수질 기준 준수	수질 기준 50% 내 방류

- 유연한 법령해석을 통해 공공하수처리장 방류수 수질기준을 매주 50% 이내로 준수하는 것이 시설 개선으로 가능한 것을 증명한 사례
- 향후 팔당 상수원보호구역을 포함하여 다른 지방자치단체의 공공하수처리장 시설 개선을 유도함으로써 상수원 수질개선과 규제개선의 균형을 이룰 것으로 기대

추진과정



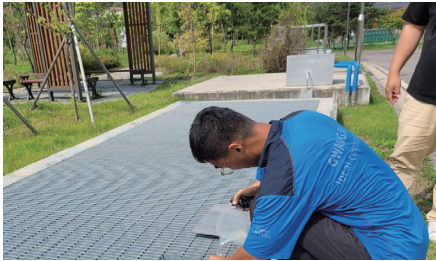
- '23. 1. 환경정비구역 음식점 비율 확대를 위한 공공하수처리장 수질 사전 조사
- '23. 4. 6. 현장 중심의 환경규제 혁신 및 개선과제 제출 (도→환경부)
 - － 음식점 확대를 위한 채수 시 평균 수질 도입, 기상특보 시 연기토록 건의
- '23. 5. 24. 상수원 관리제도 관련 관계기관 간담회
 - － 음식점 비율 확대 등 의견 제시
- '23. 6. 22. 상수원 관리제도 관련 관계기관 간담회
 - － 음식점 총 호수 완화 등의 필요성 공감, 다만, 수질 영향 등을 연계하여 제도 개선 검토
 - － 음식점 허용 호수 완화를 위한 채수 시 예외적 또는 자연적 변수는 관련 「공공하수도 처리시설 운영관리 지침」에 따라 운영 가능
- '23. 8. 3. 상수원 관리제도 관련 관계기관 간담회
 - － 환경정비구역 내 음식점 비율 및 면적 확대 방안 협의 등
- '23. 8. 7. 행위제한 완화 관련 채수 방법 회신 ('23.6.7. 질의)
 - － 「공공하수도 처리시설 운영관리 지침」에 따라 자연적 변수로 인한 채수 일정 변경의 불가피성 및 수질분석 결과 평상시와 현저하게 차이가 발생하는 경우 원인분석 후 판단
- '23. 2. 9. ~ 8. 9. 광주시 공공하수처리장 수질검사 추진
- '23. 8. 25. 광주시 환경정비구역 내 행위제한 완화지역 지정 고시

개선효과



- **음식점 비율** : 광주시 4개 구역 기준 음식점 비율 확대(5%→10%)로 상수원보호구역 주민들의 재산권 침해를 일부 해소하였고 향후 상수원보호구역 내 지방자치단체들의 행위제한 완화 요구 합리적 수용 가능
- **채수 방법** : 기상이변 시 연기, 현저히 차이 나는 경우 재시험하여 적용 대상 확대
- **상수원 수질** : 공공하수처리장 방류수 수질 개선 유도로 상수원 수질 개선
- **지역경제 활성화** : 음식점 개업 따른 주민 채용으로 소득 증대 및 지역 경제 활성화

〈 음식점 비율 확대를 위한 공공하수처리장 수질검사 〉



경안 공공하수처리장



광주 공공하수처리장



검천 공공하수처리장



수청 경안 공공하수처리장

〈 광주시 환경정비구역 내 행위제한 완화지역 지정 고시 관련 언론보도 〉

KBS 2023년 08월 25일 (금) 사회

경기 광주시 환경정비구역 1.5 행위제한 완화.. 음식점 2배로

경기도는 25일 평당상수원보호구역 내 환경정비구역 가운데 광주시 4개(검천, 수청, 경안, 광주) 공공하수처리구역 1.5를 행위제한 완화지역으로 지정 고시했습니다.

이에 따라 해당 지역에서는 전체 가구 수(500가구)의 10%까지 휴게음식점이나 일반음식점의 증축 또는 용도변경이 가능하게 됩니다. 기존에는 5%까지 가능했습니다.

이들 지역은 최근 6개월간 수질검사에서 기준치의 50% 이하로 하수를 방류하는 등 평당호 수질에 미치는 영향이 미미한 것으로 확인했습니다.

평당상수원보호구역 내 환경정비구역의 행위제한 완화지역 지정은 2018년 남양주시 전종공공하수처리구역에 이어 이번이 두 번째입니다.

[사진 출처 : 연합뉴스 / 경기도 제공]
 제보하기
 전화 : 02-781-1234, 4444
 이메일 : kbs1234@kbs.co.kr
 카카오톡 : 'KBS제보' 검색, 채널 추가
 네이버, 유튜브에서 KBS뉴스를 구독해주세요

KBS (2023.8.25.)

연합뉴스 2023년 08월 25일 (금) 종합

경기 광주시 환경정비구역 1.5 행위제한 완화.. 음식점 2배로

[수원·연합뉴스] 최하준 기자 = 경기도는 25일 평당상수원보호구역 내 환경정비구역 가운데 광주 4개(검천, 수청, 경안, 광주) 공공하수처리구역 1.5를 행위제한 완화지역으로 지정 고시했다.

이에 따라 해당 지역에서는 전체 가구 수(500가구)의 10%까지 휴게음식점이나 일반음식점의 증축 또는 용도변경이 가능하게 된다. 기존에는 5%까지 가능했다.

이들 지역은 최근 6개월간 수질검사에서 기준치의 50% 이하로 하수를 방류하는 등 평당호 수질에 미치는 영향이 미미한 것으로 확인됐다.

평당상수원보호구역 내 환경정비구역의 행위제한 완화지역 지정은 2018년 남양주시 전종공공하수처리구역에 이어 이번이 두 번째다.

chan@yna.co.kr

연합뉴스 (2023.8.25.)

청년·신혼부부 특별공급주택 재계약 요건 개선

 추진부서 | 경기도 주택정책과 ☎ 031-8008-4914

개선배경



- 공공지원 민간임대주택은 청년, 신혼부부에게 공급량의 20%이상을 특별공급하고 있으며, 재계약에 관한 규정을 두고 있음
- 특별공급 주택에 입주한 청년이 임차계약 만기(2년) 후 재계약을 체결하고자 할 때 연령, 소득조건은 적용하지 않으나, 혼인 요건은 적용하고 있음
- 청년이 입주기간에 혼인할 경우 청년 입주요건에 저촉되어 재계약을 할 수 없는 상황이 발생함

개선내용



- 국가공급 공공임대주택의 경우 혼인을 해도 거주에 불이익이 없고, 오히려 출산하면 최대 거주기간을 늘려주는 점을 착안,
- 민간임대주택도 청년이 임차기간에 혼인하여 신혼부부 요건을 갖출 경우 임차인 자격을 변경(신혼부부)하여 새로 계약할 수 있도록 제도 개선
- 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」(별표1)

개선 전

1.~3. (생 략)
〈신 설〉



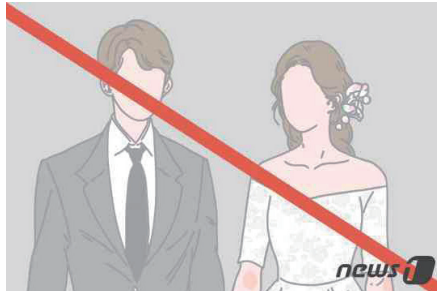
개선 후

1.~3. (현행과 같음)
4. 제1호부터 제3호까지의 규정에도 불구하고 입주자가 거주하는 동안 제1호에 따른 공급대상 중 다른 공급 대상의 입주자격을 갖추는 경우에는 공급대상을 변경하여 새로 계약을 할 수 있으며, 새로 계약을 하는 시점부터 변경된 공급대상의 최대 거주기간을 새로 적용한다.

추진과정



- '23.5. 민간임대주택 재계약 요건 관련 민원접수 (청년기회과) 및 소관부서(주택정책과) 전달
- '23.9.8. 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 건의 (도 주택정책과 → 국토교통부)
- '23.11.15. 「민간임대주택에 관한 특별법」시행규칙 일부개정령안 입법예고



[단독]청년특공 입주맨 결혼 못한다고? 국토부 제도개선 추진한다

공공지원 민간임대 입주재계약 시 미혼 유지해야
국토부 "제도 개선 추진하겠다...소급 적용 범위는 미확정"

개선효과



- 불합리한 법령 개정을 통해 청년에게 안정적인 주택을 공급하여 혼인 및 출산장려



전세피해자 피해지원 확대



추진부서 | 경기도 주택정책과 ☎ 031-8008-4923

개선배경



- 2023년 2월 인천 미추홀구에서 촉발된 전세사기 및 강통전세로 인한 피해가 서울과 경기도를 거쳐 증가함에 따라, 정부에서는 전세사기피해자법 제정을 추진하는 과정에서 피해요건을 엄격하게 제한 하였음.
- ※ 특별법 제정 당시 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득·임대(가칭 갭투기 유형) 등의 경우 제외
- 더불어, 2021년초부터 급격하게 상승하던 주택가격이 2022년 하반기부터 하락됨에 따라, 당시 다주택자 대출규제인(총부채원리금상환비율 DSR 40%이하)로 적용하고 있어, 이로인해 임대인은 임차인 반환보증금 마련이 어려워져 기존 임차인이 보증금을 제때 돌려받지 못할 경우 다수의 임차인 전세피해 발생 우려가 상존하고 있는 실정이었음.

☞ ‘23.5.12. 정부(국토교통부)에 전세피해 유형 폭넓게 인정할 필요성과 맞춤형 피해지원을 통해 금융·세제·주거 등에 대한 지원 필요성을 건의함. 같은 달 금융위원회에 임차인 전세피해 예방을 위한 임대인 ‘임차보증금 반환목적 대출’에 한해 대출규제를 완화해 줄 것을 건의

개선내용



개선 전

전세사기피해자법 제정 당시 ‘무자본 갭투기 유형’전세사기피해자의 요건에서 제외

(당초) ①임대인 등에 대한 수사 개시
②임대인등의 기망 ③임차보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차 주택 양도

‘다주택 임대인의’임차보증금 반환 목적

주택담보대출’에 한하여 대출규제 (DSR)

(현행) 다주택 임대인 DSR 40% 이하 적용



개선 후

전세사기피해자법 제3조 제1항 제4호 규정에 ‘무자본 갭투기 유형’전세사기피해자의 요건 추가

(개선) ① + ② + ③ + “임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택취득·임대 등의 경우” 포함

‘다주택 임대인의’임차보증금 반환목적 주택 담보대출’에 한하여 대출규제 (DSR) 한시적 완화

(개선) 임차보증금 반환목적 주택담보대출 시 DSR 적용 제외(한시적 완화)

- 동탄 피해자 등의 피해유형이 전세사기피해자법 피해요건에 포함됨에 따라 전세사기피해자로 인정되어 정부 및 경기도 주거·금융·세제 등 피해 지원 가능
 - 정부 피해자 지원 방안
 - (주거) 우선 매수권 부여, 경·공매 유예, 공공임대 공급, 긴급주거 제공 등
 - (금융) 경락 자금대출, 저리 대환대출, 신용정보 등록 유예 등
 - (세제) 취득세 및 재산세 감면 등
 - 경기도 피해자 지원 방안
 - 긴급주거 제공, 긴급지원주택 이주비(최대 150만원 실비) 지원, 긴급 생계비(100만원) 등 추진
- 2023.7.27일부터 1년간('23.7.27 ~ '24.7.31) 은행권 전세보증금 반환목적 대출규제 완화 시행으로 후속세입자 전세금 미반환 위험 우려 해소
(「'23년 하반기 경제정책방향(7.4)」 후속조치,
DSR 40% → DTI 60%, RTI 1.25~1.5배 → 1.0배)

추진과정



- '23.2.27. 「경기도 차원의 전세피해 지원 및 예방 방안」 마련
- '23.5.11. 「전세피해 지원 및 예방 대책」발표(도지사 정책브리핑)
- '23.5.12. 전세피해지원특별법 피해지원 대상 확대 등 건의
(道→ 국토부, 금융위원회)
 - ① 전세피해지원특별법 피해지원 대상 확대 건의
 - ② 전세피해 지원관련 임대인 '임차보증금 반환목적 대출' 활성화 건의
- '23. 7.2. 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제정·시행
- '23.7.27. 역전세 반환대출 규제 한시적 완화 시행(금융위원회)

개선효과



- 동탄 피해자 유형인 무자본 갭투자 사례 등이 전세사기피해자법 피해요건에 포함됨에 따라 전세사기 피해자로 인정되어 주거·금융·세제 등 피해에 대한 지원 가능
- 다주택 임대인의 대출규제를 한시적으로 완화함으로써 역전세로 인한 임차인 반환보증금을 제때 되돌려 주지 못하는 상황 해소에 도움

역전세 반환대출 규제완화 시행

- 7.27일부터 1년간 은행권 전세보증금 반환목적 대출규제 완화 시행 -
(DSR 40% → DTI 60%, RTI 1.25~1.5배 → 1.0배)
- 당장 후속세입자가 없는 경우 등도 지원하여 세입자의 원활한 퇴거를 폭넓게 지원 -
- 가계부채 증가, 후속세입자 전세금 미반환 위험 등 부작용이 발생하지 않도록
다양한 제도적 보완장치 마련 -

