

「토지임대부 사회주택 보증을 위한 법률」 제정 촉구 건의안

검 토 보 고

의 안 번 호	3122
------------	------

2025. 9. 2.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2025. 8. 26. 최호정 의원 발의 (2025. 8. 26. 회부)

2. 주문

- 「토지임대부 사회주택 보증을 위한 법률」을 아래와 같이 제정해 줄 것을 촉구함.

3. 제안이유

- 정부와 지방자치단체가 주거 취약 계층의 주거 안정을 위해 도입한 토지임대부 사회주택이 오히려 임대보증금 미반환 사고를 유발하며 입주민을 '주거 지옥'으로 내몰고 있음. 이러한 비극은 단순히 운영 단체의 부실 때문이 아니라, 공공이 설계한 제도적 허점에서 비롯된 것임.
- 토지 소유주(SH공사 등 공공)와 건물 소유주(민간단체)가 다른 복잡한 권리 관계로 인해 임차인이 전세보증금 반환 보증보험에 가입할 수 없는 구조적 문제가 발생함.
- 이에 주택도시공사(HUG)의 임대보증금 보증보험에 토지-건물 소유주가 다르다고 하더라도 부채 비율에 상관없이 가입할 수 있도록 규정하는 「토지임대부 사회주택 보증을 위한 법률」의 제정을 촉구함.

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「주택도시기금법」

5. 이송처

○ 국회, 국토교통부

6. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 건의안은 토지임대부 사회주택¹⁾의 특성(토지는 공공이 소유, 건물은 임대사업자가 소유)으로 인하여 민간임대사업자가 의무로 가입²⁾하여야 하는 ‘임대보증금 보증’ 상품에 가입하지 못하는 제도적 한계를 개선하고, 임대차계약시 보증상품 가입여부 정보제공, 민간임대사업자의 재정건전성 문제 발생 시 즉각 제재토록 하는 「토지임대부 사회주택 보증을 위한 법률」 제정을 건의려는 것으로, 최호정 의원이 8월 26일 발의하여 우리 위원회에 회부되었음.

- 1) 토지임대부 사회주택은 SH공사에서 매입한 토지를 사업자에게 장기(30~40년)로 저리(1%) 임대하고, 사업자는 건설자금(건설자금에 대해 사회투자기금 융자 및 보증, 이자 차액(2%) 보전(15년)하는 지원사항 포함)을 부담하여 주택 건설 후 임대·운영 하는 사업임. 사회주택 도입 초기(‘15) 사업유형으로 이후 ‘18년도에 신규공급이 중단되었음. 현재까지 총 14개소 186호 공급.

<서울시 토지임대부 사회주택 공급 현황>

연번	위치	호수	최초입주일	연번	위치	호수	최초입주일
1	마포구 성산동	11호	'17.03	8	관악구 봉천동	18호	'18.06
2	서대문구 창천동	11호	'17.05	9	종로구 궁정동	11호	'20.03
3	성북구 장위동*	18호	'20.04	10	마포구 성산동*	9호	'20.03
4	성북구 정릉동	15호	'17.06	11	마포구 성산동	11호	'20.07
5	성동구 성수동1가	15호	'18.05	12	동대문구 장안동	12호	'21.03
6	성북구 정릉동	14호	'20.06	13	강북구 수유동	16호	'20.08
7	금천구 독산동	16호	'19.01	14	강서구 화곡동**	9호	'25.02

*보증금미반환사업장 **2020년 6월 공사를 마쳤으나, 불법사항으로 인해 사용승인을 받지 못하다가 최근 입주자모집함.

※토지지원리츠(‘18~) 유형은 현재 총 12개소 278호가 공급.

※공공토지를 임대하여 사용하는 사회주택 사업유형은 ▲토지임대부 사회주택, ▲토지지원리츠 외에도 ▲사회주택리츠 중 공공토지신축형, ▲빈집활용 토지임대부가 있음.

- 2) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조(임대보증금에 대한 보증)

- ‘24년 7월 토지임대부 사회주택 2개 사업장에서 임차인들이 임대보증금을 반환받지 못하는 사례가 발생하였는데 최초 2가구에서 현재 7가구로 그 피해자가 늘어남.³⁾ 또한 추가 발생의 가능성이 있어 사회적으로 큰 파장을 일으키고 있는 상황임. 이에 구조적 한계를 검토·개선하여 주거취약계층의 주거불안을 시급히 해소할 필요성이 큼.

가. 임대보증금 보증 상품 가입 근거 마련

건의사항 1. 주택도시보증공사(HUG)의 임대보증금 보증보험에 토지 소유주가 공공일 경우 토지-건물 소유주가 다르다고 하더라도 부채비율에 상관없이 가입할 수 있도록 근거를 마련할 것

- 첫 번째 건의사항은 부채비율에 상관없이 임대보증금보증상품에 가입할 수 있도록 근거를 마련하는 것인데, 이는 그간 주택도시보증공사(이하 'HUG')가 상품가입을 거부했던 요인인 ①임대주택매입확약 ②부채비율 및 담보권설정비율에 관한 것임.

【 토지임대부 보증상품 가입조건(HUG) 】

① 토지주(SH) 매입확약

② - 1. 담보권설정비율 [담보설정액/주택가격] ≤ 60%

- 2. 부채비율 [(담보설정액+임차보증금)/주택가격] ≤ 90%

- 먼저 임대주택매입확약과 관련해서, HUG는 ‘토지임대부 사회주택’의 경우 토지-건물 소유자가 상이하므로 보증사고시 그 임대주택을 매입해

3) 2개 사업장은 장위동, 성산동으로, 보증금 미반환 건수는 7가구, 총 규모는 3억4천4백만원임. 이 사업장은 SH에서 건물을 매입하고 직영으로 운영하도록 대책을 마련했음. 문제가 발생하지 않은 사업장에 대해서는 SH가 임대주택 매입확약하고 2년의 계도기간 내 임대보증금보증을 가입토록 조치할 계획임.

줄 것(확약)을 토지주인 SH에게 요구하고 있음.⁴⁾

- 하지만 토지를 소유하고 있는 SH 입장에서 「지방공기업법」 제65조의5가 금지하는 ‘채무에 대한 상환 보증이 포함된 계약’에 해당하는가 여부, 형법 제355조, 제356조에 따른 ‘업무상 배임’ 해당 여부에 이견이 있어, 매입확약을 하지 못하던 실정이었음.⁵⁾
- 이에 서울시에서는 행정안전부 유권해석(‘25.5), 시 법률자문(‘25.6.)등을 통하여 이에 대해 검토한 결과, 이견사항 모두 해당하지 않아 매입확약이 가능한 것으로 의견이 수렴되었으며, 향후 SH의 요청에 따른 시 감사위원회 사전컨설팅 절차를 마친 후 SH의 매입확약이 이루어질 것으로 예상됨.

<서울시에서 추진한 유권해석 및 법률자문 요약>

구분	SH	판단	비고
채무보증 여부 ⁶⁾	토지주(SH)가 건물을 매입하면 건물임차인에 대한 임대차보증금 반환채무를 변제할 의무를 부담하게 되고, 건물주를 대신하여 채무를 변제하는 것이므로, 채무보증 포함 계약임.	건물매입(확약)에 따른 채무승계는 기존 건물주 채무와 별개의 독립된 채무가 아니므로 지방공기업법 제65조의5가 금지하는 ‘ <u>채무에 대한 상환 보증이 포함된 계약</u> ’이 아님	행정안전부(‘25.5.12.)
업무상 배임 여부 ⁷⁾	건물가치<채무금액 시 매입 할 경우 형법상 배임소지가 있음. 손해없는 경우만 가능 ⁸⁾	<u>건물매입이 토지주로서 손실비용 최소화, 입주민보호를 위한 대책으로 배임아님/낮음</u>	서울시 법률지원 담당관(‘25.6)

4) 토지-건물의 소유자가 다른 경우 그 건축물은 부동산 시장에서 그 가치를 현저히 낮게 평가하므로, 보증기관으로서 보증으로 인한 손해를 줄이기 위한 방편으로 이해됨.

5) 서울시에서는 그간 주택도시보증공사(HUG), 국토부에 토지임대부 사회주택의 보증 가입요건 완화 또는 별도상품개발하여 줄 것을 지속 건의해왔으나 반영되지 못하였음.(상세내역 불임2)

※[국토부·HUG] 회의10회, 건의15회, [대통령직인수위·시장관리협의체] 건의3회 진행

6) 「지방공기업법」 제65조의5(채무보증 계약 등의 제한) 공사는 다음 각 호에 해당하는 계약을 체결할 수 없다.

1. 채무에 대한 상환 보증이 포함된 계약

2. 공사의 자산 매각 시 환매(還買)를 조건으로 하는 계약

3. 주택 건설 및 토지 개발 등의 사업에서 미분양 발생 시 미분양 자산에 대한 매입 확약이 포함된 계약

7) 「형법」 제355조(횡령, 배임) ②타인의 사무를 처리하는 자가 그 임무에 위배하는 행위로써 재산상의 이익을 취득하거나 제삼자로 하여금 이를 취득하게 하여 본인에게 손해를 가한 때에도 전항의 형과 같다.

- 하지만 유권해석, 법률자문, 사전컨설팅과 같은 예외적 판단에 기대어 추진하기 보다는, 법적 안정성을 확보할 필요가 있으므로 법 제정시 이러한 사항을 반영할 필요가 있음.
- 부채비율 및 담보권 설정 비율⁹⁾과 관련해서, 이미 매입확약이 제공되었던 토지지원리츠 사업장의 경우 12개의 사업장 중 5개 사업장(3개사업자)만 임대보증금 보증상품에 가입된 것으로 파악되었음. 즉 토지임대부 사회주택의 매입확약이 이루어지더라도 각 사업장의 부채비율로 인하여 보증상품 가입이 불가능한 경우가 다수 발생한 실정임.(붙임3)
- 이는 부채비율 및 담보권 설정 비율 산정 시 사용하는 주택가격¹⁰⁾에 건물분의 가치만 반영하기 때문임.¹¹⁾ 이는 토지임대부 사회주택 사업구조상 사업자가 실질적으로 공공토지를 장기간(30~40년) 독점적으로 사용할 수 있고, 토지임대료(1%)가 예측가능하고 낮은 수준으로 고정되며, 토지처분의 리스크가 없어 실질적으로 건물-토지간 소유권이 일치하는 것과 유사한 상황임을 반영하지 못하는 것으로 별도의 비율 산정 방식 도입을 고려할 필요가 있을 것임.¹²⁾

「형법」 제356조(업무상의 횡령과 배임)업무상의 임무에 위배하여 제355조의 죄를 범한 자는 10년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

8) 토지임대차계약서 상 기존에 감정가의 40~70%로 매입하는 것으로 계약하였으나, 확약서는 ‘감정가로 정하여 매입확약’하는 사항

9) 담보권설정비율 (60%이내) = 담보권 설정 금액 /주택가격
부채비율 (90%이내) = (담보권 설정 금액 + 임차보증금) /주택가격

10) 법인임대사업자 주택가격 산정방법: 1호적용, 다만 2호의 경우 임대사업자가 1호를 적용하는 것에 이의가 있어 공사에 감정평가를 신청한 경우 우선 적용 가능.

1. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액에 국토부장관이 정하여 고시하는 비율을 곱하여 산정한 금액(공시가격)

2. HUG 인정 감정평가금액(공사가 의뢰한 기관이 정식평가: 세대규모별(기준층)감정평가서로 판단

11) 주택도시보증공사(HUG) 담당자 확인사항

12) 참고로, 청년안심주택 임대보증금 보증상품 미가입 및 보증금 미반환 사태와 관련하여서는, 가입요건 중 담보권설정비율(LTV)을 기존 60%에서 80%로 상향하거나, 산정과정에서의 요건을 완

- 다만, 현재 해당 기준을 법에서 정하고 있는 것이 아니며¹³⁾, 보증기관의 내규에 따른 것이므로, 입법의 필요가 있는지, 타 법령과 저촉되는지 등 심도있게 논의가 이루어질 필요가 있음.
- 또한, 부채비율 및 담보권설정 비율은 토지임대부 사회주택에만 해당하는 것이 아니고, 공공토지를 사용토록 하는 사업(토지지원리츠, 사회주택리츠 공공토지신축형, 빈집활용 토지임대부, 토지임대부 공동체주택) 전반에 해당하는 사항을 고려하여 제정법에 담을 대상 및 목적에 대한 검토도 이루어질 필요가 있음.

나. 임대차계약시 보증상품 가입여부 등 정보공개

건의사항 2. 임차인들이 토지임대부 사회주택의 임대차계약을 체결할 때, 임대사업자의 임대보증금 보증보험 가입 여부를 비롯한 사회주택에 대한 정보를 투명하게 제공받을 수 있도록 규정할 것

- 두 번째 사항은 임대차계약시 정보공개 관련하여 임대보증금 보증상품 미가입시 ‘임주자 모집공고 승인 반려’와 같은 강력한 행정조치를 하거나, 사회주택 입주자모집공고를 게시하는 SH 또는 자치구¹⁴⁾에서 임대보증금 보증상품 가입여부를 의무적으로 표시하도록 하는 방안, 임대차계약시 반드시 공인중개사를 통하여 계약토록 하는 방안 등 다양한 사항을 고려하여 제정법에 담을 수 있겠음.

화하는 등의 방안을 검토하고 있음.

13) 「주택도시기금법」 제27조에서는 공사가 행할 수 있는 보증의 총액한도를 정하고 있음. 자기자본의 90배를 초과하지 않는 범위에서 대통령령으로 정하도록 하고 있고, 현재 시행령에서는 이를 90배로 하고 있음. 그간 법 개정을 통해 당초 50배였던 것을 ‘21년 60배, ’23년 79배, ‘24년 90배로 상향한 것임. (자기자본은 당초 5초원이던것을 ’24년 10조원으로 상향하였음)

14) 자치구별로 게시여부 상이함.(강남구, 마포구X, 성북구O, 유관기관소식에 주택정책과에서 게시)

다. 사업 운영관리 모니터링 및 제재

건의사항 3. 현재 진행하고 있는 형식적인 모니터링을 넘어서서 공공이 사회주택 임대사업자의 재정 건전성을 상시 점검하고 문제가 발생하면 즉각적으로 제재 조치를 취할 수 있도록 규정할 것

- 마지막으로 모니터링 및 제재조치와 관련하여, '25년도 서울시에서는 사회주택 평가·모니터링시 재정건전성 부분을 강화하여 관리토록 지표를 개선하면서, SH-사업자 간 토지임대 계약서상 해지사유를 모니터링 지표에 포함하여 즉각 시정조치 및 계약해지를 검토할 수 있도록 개선하였음.(붙임4)

<'25년도 사회주택 모니터링 평가지표 세부내역 중 재정건전성 발췌>

평가 지표	세부평가항목	평가방법			배점 세부	세부평가기준	
		P/ F	정 량	정 성		세부평가기준	평가자료
3. 재 정 건 전 성 (20)	3-1. 대출상환 등 부채 관리 계획 및 실행 (부채비율 포함)			○	8	- 차입금 상환계획 수립: 2점 - 차입금 상환 등 부채관리 현황: 6점 (연체 1회 당 1점 감점)	- 재무제표 - 대출상환내역서 - 사업장별 연관대출 현황자료
	3-2. 임대보증금 보증 보험(반환준비금 적립금 확보) 가입 여부 ★		○		11	(보증보험가입) 호별 보증금 100%: 11점, 80%이상: 9점, 60%이상: 7점 (반환준비 적립금 확보) 사업장별 적립금 10%이상: 7점, 8%이상: 6점, 6% 이상: 5점 ※ 단, 민간임대주택특별법 제49조 3항, 7항에 따라 보증대상 금액 감액 인정 ※ 평가자료 제출기한 종료일 기준으로 평가	- 임대보증금 보증서 - 임대보증금 확보현황 - 잔액증명서
	3-3. 임대보증금 보증보험 가입의무에 대한 입주자 안내			○	1	임대보증금 보증보험 가입의무에 대한 입주자 안내 실시 여부: 1점	- 안내실시내역 - 표준임대차계약서 (입주자 서명 포함)

- 다만, 이는 서울시 자체 행정적 관리사항으로, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른 임대보증금 보증상품 가입의무를 추가로 명시하고, 이를 이행하지 않았을 경우에 대한 처분규정을 명확히 하여 피해 발생시 즉각 제재조치할 수 있도록 근거를 마련할 필요에 공감함.

라. 종합의견

- 종합하면, 현 법제도 하에서는 토지임대부 사회주택의 특성상 임대보증금 보증상품 가입 의무사항을 이행하는데에 한계가 있는 상황이며 그 피해가 지속 발생하여 주거취약계층의 불안감을 조성하고 있는 실정으로, 이에 대한 대책 마련 필요성이 크고 시급하여 본 건의안은 타당하다고 사료됨.
- 다만, 법제정은 국회 의결 등 관련 절차가 길고 사회적 합의가 바탕이 되어야 하므로 제정 및 시행에 오랜 기간이 소요되는 특징을 감안하여, ‘부채비율 산정 시 토지가치분 반영’ 등 세입자 보호를 위해 즉시 조치할 수 있는 방안을 우선 강구할 필요가 있음.
- 또한 사업의 안전성을 담보하기 위해서는 위와 같은 제도적인 안전망을 구축하는 것과 별개로, 사업에 참여하는 사회적 경제주체가 사업 초기부터 자기자본 비율을 높여 사업주로서 역량을 갖출 수 있도록 사업자 선정 시 기준을 강화할 필요가 있다고 사료됨.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	홍예지	02-2180-8205

[붙임1] 관계법령(p.9)

[붙임2] 임대보증금 보증 관련 서울시 유관기관 협의 내역(p.11)

[붙임3] 임대보증금 보증상품 가입여부(토지지원리츠 사회주택)(p.13)

[붙임4] ‘25년도 사회주택 모니터링 평가지표 세부내역(p.14)

□민간임대주택에 관한 특별법[시행 2025. 6. 4.] [법률 제20661호, 2025. 1. 14., 일부개정]

제49조(임대보증금에 대한 보증) ① 임대사업자(제5조제1항에 따라 임대사업자로 등록하려는 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다. <개정 2019. 4. 23., 2020. 8. 18., 2023. 6. 1.>

1. 민간건설임대주택
2. 제18조제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택
3. 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(제2호에 해당하는 민간매입임대주택은 제외한다)
4. 제2호와 제3호 외의 민간매입임대주택

② 제1항에 따른 보증에 가입하는 경우 보증대상은 임대보증금 전액으로 한다. 다만, 임대사업자가 사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우 임차인을 모집하는 날부터 사용검사를 받는 날까지의 보증대상액은 임대보증금 중 사용검사 이후 납부하는 임대보증금을 제외한 금액으로 한다. <개정 2017. 1. 17.>

③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호에 모두 해당하는 경우에는 담보권이 설정된 금액과 임대보증금을 합한 금액에서 주택가격의 100분의 60에 해당하는 금액을 뺀 금액 이상으로 대통령령에서 정하는 금액을 보증대상으로 할 수 있다. 이 경우 주택가격의 산정방법은 대통령령으로 정한다. <개정 2019. 4. 23., 2021. 9. 14.>

1. 근저당권이 세대별로 분리된 경우(근저당권이 주택단지에 설정된 경우에는 근저당권의 공동담보를 해제하고, 채권최고액을 감액하는 근저당권 변경등기의 방법으로 할 수 있다)
2. 임대사업자가 임대보증금보다 선순위인 제한물권(다만, 제1호에 따라 세대별로 분리된 근저당권은 제외한다), 압류·가압류·가처분 등을 해소한 경우
3. 전세권이 설정된 경우 또는 임차인이 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항에 따른 대항요건과 확정일자 등을 갖춘 경우
4. 임차인이 이 항 각 호 외의 부분 전단에 따른 대통령령으로 정하는 금액을 보증대상으로 하는 데 동의한 경우
5. 그 밖에 제1호에서 제4호까지에 준하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 임대사업자는 제1항에 따른 보증에 다음 각 호의 시점 이전까지 가입하여야 하며, 제6조에 따라 임대사업자 등록이 말소되는 날(임대사업자 등록이 말소되는 날에 임대 중인 경우에는 임대차계약이 종료되는 날로 한다)까지 가입을 유지하여야 한다. <개정 2017. 1. 17., 2019. 4. 23., 2020. 8. 18., 2021. 9. 14., 2023. 6. 1.>

1. 제1항제1호 및 제2호에 해당하는 민간임대주택: 「주택법」 제49조에 따른 사용검사, 임시 사용승인 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인, 임시 사용승인의 신청일. 다만, 신청일 이전에 임차인을 모집하는 경우에는 모집일로 한다.
2. 제1호 이외의 민간임대주택 중 등록일에 존속 중인 임대차계약이 있는 경우: 민간임대주택 등록 신청일

3. 제1호 이외의 민간임대주택 중 등록일에 존속 중인 임대차계약이 없는 경우: 민간임대주택 등록일 이후 최초 임대차계약 개시일

⑤ 임대사업자는 제1항에 따른 보증의 수수료를 1년 단위로 재산정하여 분할납부할 수 있으며, 임대사업자가 보증 가입 후 1년이 지났으나 재산정한 보증수수료를 보증회사에 납부하지 아니하는 경우에는 보증회사는 그 보증계약을 해지할 수 있다. 다만, 임차인이 보증수수료를 납부하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2023. 6. 1.>

⑥ 제1항에 따라 임대사업자가 보증에 가입하거나 제5항에 따라 보증회사가 보증계약을 해지하는 경우 보증회사는 보증 가입 또는 보증계약 해지 사실을 시장·군수·구청장에게 알리고, 관련 자료를 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 관련 자료를 제공하여야 한다. <신설 2020. 8. 18., 2021. 9. 14.>

⑦ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있다. <신설 2021. 9. 14.>

1. 임대보증금이 「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따른 금액 이하이고 임차인이 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니하는 것에 동의한 경우
2. 임대사업자가 「공공주택 특별법」 제45조의2에 따라 기존주택을 임차하는 공공주택사업자와 임대차계약을 체결하는 경우로서 해당 공공주택사업자가 보증 가입 등 임대보증금 회수를 위하여 필요한 조치를 취한 경우
3. 임차인이 보증회사 및 이에 준하는 기관에서 운용하는 전세금 반환을 보장하는 보증에 가입하였고, 임대사업자가 해당 보증의 보증수수료를 임차인에게 전부 지급한 경우

⑧ 제1항에 따라 임대사업자가 보증에 가입한 경우 보증회사는 그 임대사업자의 허위서류 제출을 포함한 사기, 고의 또는 중대한 과실이 있는 경우에도 이에 대하여 임차인에게 책임이 있는 사유가 없으면 임차인에게 해당 임대보증금에 대한 보증의 해지 또는 취소로써 대항할 수 없다. <개정 2025. 1. 14.>

⑨ 보증회사는 제1항에 따라 보증에 가입한 임대사업자 중 제6조제1항제12호의2에 따른 말소요건에 해당하는 임대사업자(이하 이 조에서 “보증금 미반환 임대사업자”라 한다)를 별도 관리하여야 하고, 보증금 미반환 임대사업자가 추가적으로 제1항에 따라 보증에 가입되지 아니하도록 하여야 한다. 다만, 법원의 변제계획인가를 얻었거나 그 인가계획에 따라 채무를 이행하고 있는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2025. 1. 14.>

⑩ 보증회사는 제9항 본문에 따라 추가적으로 보증에 가입되지 아니하도록 하기 위하여 보증금 미반환 임대사업자의 식별에 필요한 정보 등을 공유할 수 있고, 그 밖에 구체적인 정보 공유의 범위, 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2025. 1. 14.>

⑪ 제1항에 따른 보증에 가입하는 경우 보증수수료의 납부방법, 소요 비용의 부담비율, 보증대상 임대보증금의 범위, 보증의 가입·유지·탈퇴 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2025. 1. 14.>

붙임2 임대보증금 보증 관련 유관기관 협의 내역

1. 국토부-서울시 시장관리협의체 제도개선 건의('20.5.26.)
 - (내 용) HUG의 가입기준 완화(LTV조건), 보험료 부담 완화 등
2. 보증보험 가입의무 관련 건의('20.8.11, 서울시→국토부)
 - (내 용) 임대사업자 보증보험 가입의무 관련 제도개선 요구
3. 시장관리협의체 제도개선 건의('20.9.10. 국토부-서울시)
 - (참석자) 국토부 주택토지실 및 서울시 주택건축본부
 - (내 용) HUG의 합리적 가입기준 수립 요청 등
4. 임대보증금 보증보험 관련 ('20.9.17, 국토부-서울시)
 - (참석자) 국토부 주택기금과, 서울시
 - (내 용) 사회주택의 보증보험 가입 관련 제도개선 요청
5. 보증보험 가입의무 관련 건의('20.11.23. 국토부-서울시)
 - (참석자) 국토부(주택기금과, 민간임대정책과), 서울시, HUG
 - (내 용) 임대보증금 보증보험 관련 가입조건 완화 및 제도개선 요청
6. 사회주택 보증금 반환 보증보험 관련 회의('21.6.2.)
 - (참석자) 청와대, 국토부(주택기금과, 민간임대정책과 등), 서울시, HUG, 협회
 - (내 용) 보증보험 가입 관련 제도개선 및 별도 보증상품 마련 요청
7. 사회주택 임대보증보험 관련 회의('21.8.11.)
 - (참석자) 서울시 및 사회주택협회
 - (내 용) 임차인 보호를 위한 보증보험 가입 및 향후 방안 마련 논의
8. 사회주택 임대보증보험 관련 회의('21.8.12.)
 - (참석자) 서울시 및 SH공사
 - (내 용) 기존 토지임대부 사회주택 관련 임대보증보험 의무화 관련 회의
9. 토지임대부 사회주택 임대보증금 보증보험 관련 검토 요청(서울시 → 국토부HUG, '21.9.17.)
 - 사회주택 임대보증금 보증보험 가입조건 완화 또는 별도 상품 개발 요청
10. 사회주택 임대보증보험 관련 회의('21.12.22.)
 - (참석자) 서울시, HUG, 사회주택협회
 - (내 용) HUG에서 임대보증금 보증제도 설명하였고, 사회주택은 보증보험 조건을 충족하지 못해 조건완화 및 별도 상품 개발 요청

11. 사회주택 임대보증보험 관련 회의('22.2.15.)

- (참석자) 서울시 및 사회주택협회 / (내 용) 입주자 보호를 위한 임대보증보험 가입 필요성 공유

12. 사회주택 임대보증보험 관련 회의('22.2.24.)

- (참석자) 서울시 및 국토교통부(민간임대정책과) / (내 용) 임대보증금 보증보험 별도 보증상품 개발 요청

13. 사회주택 임대보증금 보증보험 가입조건 완화요청 대통령직인수위원회 제출('22.3월)

14. 사회주택 임대보증금 보증보험 가입조건 완화요청 국토부 제출('22.6월)

15. 민간임대주택에관한특별법 일부개정법령안에 관한 의견제출 및 제도개선 요구

(서울시.SH공사 → 국토부, '22.6.3.)

16. 토지임대부 사회주택 임대보증금 보증보험 가입 조건 완화요청(서울시→국토부, HUG '22.6.21.)

17. 토지임대부 사회주택 임대보증금 보증보험 제도개선 요청(서울시→국토부, HUG, '22.7.4.)

18. 토지임대부 사회주택 임대보증금 보증보험 제도개선 재요청(서울시→국토부, HUG, '22.8.8.)

19. 공익주택 공급 및 지원을 위한 특별법 의견 제출(서울시.SH공사 →국토부, '22.9.28.)

20. 토지임대부 사회주택 임대보증금 보증보험 제도개선 재요청(서울시→국토부HUG, '22.11.25.)

21. 토지임대부 사회주택 임대보증금 보증보험 회의('23.4.7.)

- (참석자) 서울시 및 사회주택협회, 국토부(민간임대정책과), HUG 등
- (내 용) 임대보증금 보증보험 별도 보증상품 개발 요청

22. 토지임대부 사회주택 임대보증금 보증보험 제도개선 재요청(서울시→국토부HUG, '23.4.11.)

23. 토지임대부 사회주택 임대보증금 보증보험 제도개선 재요청(서울시→국토부HUG, '23.9.6.)

24. 토지임대부 사회주택 임대보증금 보증보험 제도개선 재요청(서울시→국토부HUG, '23.11.22.)

25. 토지임대부 사회주택 임대보증금 보증보험 제도개선 재요청(서울시→국토부HUG, '24.3.22.)

26. 토지임대부 사회주택 임대보증금 보증보험 제도개선 재요청(서울시→국토부HUG, '24.7.17.)

27. 토지임대부 사회주택 임대보증금 보증보험 제도개선 재요청(서울시→국토부HUG, '24.11.21.)

28. 토지임대부 사회주택 임대보증금 보증보험 제도개선 기관방문 협의(서울시·SH-HUG, '25.3.5.)

- (참석자) 서울시.SH공사 및 HUG / (내 용) 임대보증금 보증보험 가입 조건완화 등 요청

29. 토지임대부 매입(확약) 관련 지방공기업법 유권해석 의뢰 (서울시→행안부, '25.3.19.)

- 1차 방문('25.4.4.) : (참석자) 서울시 및 행안부(지방공공기관관리과) / (내용) 요청배경 및 사급성 공유
- 2차 방문('25.4.29.) : (참석자) 서울시SH공사 및 행안부(지방공공기관관리과) / (내용) 유권해석 효과

SH 토지임대부에 대해 지방공기업법 위반소지로
보험가입조건 '매입확약'을 SH에서 미이행



SH 매입(확약)은 행안부 유권해석 결과,
지방공기업법 위반아님 ('25.5.12.)

붙임3**임대보증금 보증상품 가입여부** (토지지원리츠 사회주택)

○ 토지지원리츠 사회주택 (12개사업장 중 5개사업장) ※매입확약 ○

연번	사업지(주소)	운영업체	세대수	가입여부
1	강북구 미아동 321-4	(주)경성리츠	16	×
2	<u>관악구 신림동 234-3</u>	<u>(주)어울리</u>	<u>12</u>	<u>○</u>
3	은평구 대조동 221-43외 1	(주)녹색친구들	16	×
4	<u>마포구 성산동 611-11</u>	<u>함께주택협동조합</u>	<u>9</u>	<u>○</u>
5	강북구 미아동 374-11외 2	(주)경성리츠	32	×
6	<u>중랑구 망우동 525-23외 3</u>	<u>유니버설하우징협동조합</u>	<u>37</u>	<u>○</u>
7	마포구 연남동 504-40	(주)녹색친구들	20	×
8	<u>관악구 신림동 1560-17외 1</u>	<u>(주)어울리</u>	<u>13</u>	<u>○</u>
9	마포구 연남동 240-9	(주)공무점	20	×
10	노원구 상계동 1002-1, 1125	유니버설하우징협동조합	33	×
11	도봉구 창동 691-3	유니버설하우징협동조합	28	×
12	<u>동대문구 장안동 456-4</u>	<u>유니버설하우징협동조합</u>	<u>42</u>	<u>○</u>

붙임4

‘25년도 사회주택 모니터링 평가지표 세부내역

부 문	평가지표	세부평가항목	평가방법			배점	지 표 별	세부평가기준	
			P/ F	정 량	정 성			세부평가기준	평가자료
공 공 성	1. 임대료 준수	1-1. 기준 임대료 준수	★			9	17	• 시세검토 또는 임대료 감정평가기준 80% 준수	• 통합시스템 입주현황자료 (최초 평가시 제출) - 사업제안서 - 최초입주자모집공고
		1-2. 임대료 인상률 준수	★			8		• 보증금 비율 70%이하 준수 • 임대료 인상률 연 5% 준수 (2018년 이후 2년 5%)	
	2. 임대차 관리	2-1. 임차인 자격요건 관리	★			7	8	• 소득요건 확인 서류 확보: 3점 • 자산 확인 서류 확보: 2점 • 표준임대차계약서 적용여부: 2점 ※ 단, 서류 미확보 사유가 타당한 경우 자격요건별 부분점수 1점 부여	• 통합시스템 입주자격 제출자료 (신규입주, 재계약)
		2-2. 임대기간 만료 시 사전안내		○		1		• 사전안내 하는 경우: 1점 • 사전안내 하지 않은 경우: 0점	
지 속 가 능 성	3. 재정건전성	3-1. 대출상환 등 부채 관리 계획 및 실행 (부채비율 포함)			○	8	20	• 차입금 상환계획 수립: 2점 • 차입금 상환 등 부채관리 현황: 6점 (연체 1회 당 1점 감점)	• 재무제표 • 대출상환내역서 • 사업장별 연관대출 현황자료
		3-2. 임대보증금 보증 보험(반환준비금 적립금 확보) 가입 여부	★	○		11		• (보증보험가입) 호별 보증금 100%: 11점, 80%이상: 9점, 60%이상: 7점 • (반환준비 적립금 확보) 사업장별 적립금 10%이상: 7점, 8%이상: 6점, 6%이상: 5점 ※ 단, 민간임대주택특별법 제49조 3항, 7항에 따라 보증대상 금액 감액 인정 ※ 평가자료 제출기한 종료일 기준으로 평가	
		3-3. 임대보증금 보증보험 가입의무에 대한 입주자 안내		○		1		• 임대보증금 보증보험 가입의무에 대한 입주자 안내 실시 여부: 1점	
	4. 사업자 역량 강화	4-1. 역할별 전담인력의 확보		○	○	3	6	• (정량) 커뮤니티 매니저, 관리자 확보: 2점 • (정성) 운영조직, 투입인력 및 업무분장 등 적정성: 1점	• 주택별 관리자 운영현황
		4-2. 임직원 교육		○	○	3		• 주택관리교육 참석: 1점 • 전직원 법정 의무교육 이수: 2점	
	5. 임대차 정보 및 임대관리 보고	5-1. 공실 및 임대료 연체 관리 계획 및 실행			○	2	10	• 공실 발생 시 관리 활동: 2점 - 공실임대료 연체 관리계획 수립 :1점, 관리조치 :1점	• 연체세대 관리 내역 • 연체 해결 노력 사례
		5-2. 임대관리현황 정기보고	★			2		• 통합입주자관리시스템 임대현황자료 연 1회 등록 여부	
		5-3. 입주자 모집정보 공개	★			1		• 플랫폼을 통한 입주자 모집공고 게시여부: 1점	
		5-4. 관리비 부과 및 사용내역 공개		○		5		• 연간 사용내역 및 부과내역서 제출: 3점 • 연간 부과내역 플랫폼 공개: 2점	

부 문	평가지표	세부평가항목	평가방법			배점		세부평가기준	
			P/ F	정 량	정 성	세 부	지 표 별	세부평가기준	평가자료
지 속 가 능 성	6. 공간 관리	6-1. 전용공간 계획의 준수	★			5	10	- 사업제안서 전용공간 유지여부 - 설계 변경 시 SH공사 협의 여부	- 사업제안서 - 설계도면 - 준공도면 - 설계변경 시 SH공사 자문결과보고서
		6-2. 커뮤니티공간 계획의 준수 및 활용	★			5		- 사업제안서 커뮤니티공간 유지여부 - 입주자의 커뮤니티 공간 활용 가능 여부 - 설계 및 용도 변경 시 SH공사 협의 여부	
	7. 시설유지관리	7-1. 시설물 하자보수 및 유지관리 계획 및 실행		○	○	7	7	- 하자보수관리 담당자 지정: 1점 - 하자보수관리 계획: 2점 - 하자보수관리 실행: 4점	- 시설물 하자보수 및 유지관리 연간계획 - 하자보수 수선 및 시설물 점검내역 - 민원처리대장
	8. 안전관리 및 위생·환경 관리	8-1. 안전관리계획 수립과 실행		○	○	3	6	- 안전관리 담당자 지정 및 계획수립 여부: 1점 - 안전관리계획 실행 여부: 2점	- 안전관리계획서 - 실행내역 - 소방필증 사본
		8-2. 위생·환경관리계획 수립과 실행		○	○	3		- 위생·환경관리 담당자 지정 및 계획 수립 여부: 1점 - 위생·환경관리계획 실행 여부: 2점	
	9. 관리규약 제정과 개정	9-1. 사회주택 관리규약(안) 제·개정 적합성		○		2	2	- 관리규약(입주민용) 제·개정 유무: 1점 - 관리규약 제·개정 시 입주민 동의 절차 준수(동의율 66% 이상): 1점	- 관리규약(안) - 관리규약 제·개정 절차 증명서류(사진 및 회의록) - 입주민동의서 포함 - 관리규약 게시현황
커 뮤 니 티	11. 커뮤니티 프로그램 운영	11-1. 커뮤니티 프로그램의 계획 및 실행	★	○		6	9	- 연간운영계획 및 결과보고 제출: 3점 - 프로그램 실행 여부: 최대 3점 - (정량) 연간 5회 이상: 3점, 4회: 2점, 3회: 1점(입주민 자체 실행 포함)	- 커뮤니티 프로그램 연간계획서 - 연간 결과보고서
		11-2. 커뮤니티 프로그램 참여 활성화 노력			○	3		- 커뮤니티 활동의 입주민 참여 유도 노력: 2점 - 커뮤니티 프로그램 비용 지원: 1점	- 입주민 홍보자료 및 참여현황 - 비용지원내역
	12. 지역사회 연계	12-1. 지역사회자원과의 협력프로그램 실행			○	3	3	공간, 사업체, 협의체 등과의 연계활동 여부: 최대 3점	지역사회연계 프로그램 실행내역
특 화 사 랑	[가점]	- 특화서비스(관리운영, 커뮤니티) 시행 및 주거서비스 제공 여부			○	+3		- 특화서비스 기획 및 실행: 건당 1점 - 입주자 특성 및 요구가 반영된 생활 지원/편의 서비스 발굴여부: 건당 1점	- 사업제안서 특화계획 - 특화서비스 실행내역 - 주거서비스 제공 내역
		- 장기수선계획 수립 및 실행			○	+3		- 장기수선계획 수립: 1점 - 장기수선 총담금 확보: 2점	- 장기수선계획서 - 장기수선총담금 잔액증명서(별도제좌)
	[감점]	- 임대보증금 입주자 미반환			○	-10		1개월 이내 반환시 건당 -5점 1개월 이후 반환시 건당 -10점	- 통합시스템 입주현황자료 - 임대보증금 반환 관리 통장내역