

서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례

일부개정조례안

심 사 보 고

의 안 번호	3429
-----------	------

2026. 3. 4.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2026. 2. 9. 최기찬 의원 발의
2. 회부일자: 2026. 2. 12.
3. 상정 및 의결일자
 - 제334회 임시회 제2차 주택공간위원회 (2026. 3. 4. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (최기찬 의원)

1. 제안이유

- 최근 '전세사기'가 사회적 문제로 대두하면서 서울시 공동체 주택 입주민의 주거불안이 높아지고 있음
- 현재 주택도시보증공사(HUG)의 임대보증금 보증보험 가입기준은 공동체주택 사업자의 이용에 구조적 제약이 있고, 그 외 타 보증기관의 임대보증보험은 상대적으로 보증보험료가 높아 운영주체에게 재정적 부담으로 작용하는 상황임
- 이에 공동체주택 보증보험료 지원의 근거를 마련하여 공동체주택의 보

증보험 가입을 제도적으로 지원함으로써 입주민 보호 및 공동체주택 사업의 안정적 운영을 도모하고자 함

2. 주요내용

가. 공동체주택 임대보증금 보증보험 가입 시 발생하는 비용에 대해 예산의 범위에서 지원할 수 있도록 지원 근거를 신설(안 제7조제3호)

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 공동체주택 입주자의 임대보증금 미반환 등으로 인한 재산상 피해를 사전에 예방하고 주거안정을 도모하기 위하여 공동체주택 활성화를 위한 지원 사항에 임대보증금 보증보험 가입에 소요되는 비용을 추가하려는 것임.

현 행	개 정 안
제7조(공동체주택 활성화를 위한 지원) 시장등은 공동체주택 활성화를 위하여 예산의 범위에서 다음 각 호의 지원을 할 수 있다. 1.·2. (생략) 3. 공동체주택 건설·매입 또는 리모델링 비용의 용자 또는 보조 4. ~ 6. (생략)	제7조(공동체주택 활성화를 위한 지원) ----- ----- ----- 1.·2. (현행과 같음) 3. ----- ----- 보조, 임차보증금 보증보험 가입 보증료 및 보증보험 가입 절차에 필요한 경우 감정평가료 4. ~ 6. (현행과 같음)

- 2020년 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정¹⁾으로 모든 등록민간

1) 「민간임대주택에 관한 특별법 [법률 제17482호, 2020. 8. 18., 일부개정] 개정으로 임대보증금 반환보증 가입 의무가 등록된 모든 민간임대주택으로 확대됨. 다만, 개정 당시 이미 등록되어 있던 기존 임대주택에 대해서는 1년의 유예기간을 두어 2021. 8. 18. 이후 체결·갱신되는 임대차

임대주택에 대하여 임대보증금 보증보험 가입이 의무화되면서 공동체 주택에 대해서도 보증보험 가입 의무가 적용되고 있음.

- 그러나 공동체주택의 경우 주택도시보증공사(이하 'HUG')의 ▲담보 평가비율(LTV) 60% ▲부채비율 90% 등 엄격한 가입 요건으로 인하여 보증보험에 가입하지 못한 사업장이 발생하였고²⁾, 보증보험 미가입주택이라는 인식으로 인해 신규 임대차계약이 이루어지지 않아 공실률 상승, 사업자 재정 악화의 악순환이 이어지고 있음.
- 이에 따라, 집행기관은 심사 기준이 상대적으로 완화된 민간 보증기관을 통한 가입 방안에 대해 협의를 진행해온 것으로 확인되는데, SGI 서울보증 등 민간 보증기관의 보증료가 HUG 대비 약 3배에서 최대 17배에 달하는 것을 감안할 때³⁾, 이 조례가 개정되면 사업주체의 비용 부담을 줄여줄 수 있을 것으로 사료됨.

계약부터 적용토록 하였음.

2) 공동체주택 사업장 총 42개소(436호) 중 의무가입 대상은 총 21개소(168호)이며, 현재 6개소(87호) 미가입 상태임.(출처: 주택실 임대주택과)

구분	사업장	가입	미가입	비고
계	21개 168호	16개 81호	6개 87호	
토지임대부	4개 82호	1개 4호	4개 78호	*1개소 일부 가입
민간임대형	17개 86호	15개 77호	2개 9호	

* 주택임대차보호법에 따라 최우선변제 가능한 5천5백만원 이하 호수는 의무가입대상이 아님

3) 출처: 주택실 임대주택과

<보증기관별 보증료 비교 예시(보증금 9,000만원, 보증기간 1년 기준)>

구분	HUG	SGI	
	최저(0.073%)	최저(0.229%)	최고(1.262%)
연간 보증료	65,700원	206,100원	1,135,800원

* 보증료 = 보증금액 × 보증료율(%) × 보증료 산정기간 ÷ 365

* 보증료는 사업자 신용평가등급 및 부채비율에 따라 차등 적용

- 보증보험 가입은 임대보증금 미반환 사고를 사전에 예방하고, 임차인의 재산권을 보호하기 위한 필수적 조치이나 현행 여건상 공적 보증기관인 HUG상품에 가입이 어려운 상황임을 고려할 때, 상대적으로 높은 비용의 민간상품 가입 시에 보증료 및 가입에 필요한 감정평가료를 일정부분 지원하는 것은 가능할 것으로 보임.
- 이 개정조례안은 현재 공동체주택의 신규 공급이 중단된 상태임을 감안할 때, 기존 사업장의 운영종료 시⁴⁾까지 공동체주택 사업의 확대를 위한다기보다는 세입자의 재산 및 주거권 보호를 위한 한시적·보완적 조치로 이해됨.
- 추가적으로 집행기관은 실제 지원을 위해 보증보험 가입이 완료된 경우에 한하여 지원토록 하는 등 운영기준을 마련할 필요가 있고, 장기적으로는 HUG를 통한 가입 또는 지원 없이도 보증보험을 가입 및 유지할 수 있도록 유도해야 할 것임.
- 다만 조문상 “임차보증금 보증보험”이라는 표현은 “임대보증금 보증보험”으로 자구 수정하는 것이 타당할 것으로 사료됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 없음

V. 토론요지 : 없음

4) 공동체주택 유형 중 토지임대부는 최대 사업기간이 40년으로, 가장 마지막으로 공급된 사업장은 2022년 1개소임. 이에 따라 최장 2062년까지 운영이 가능함.

VI. 심사결과 : 원안가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

VIII. 기타사항 : 자구수정

- 임차보증금 보증보험을 임대보증금 보증보험으로 수정함

서울특별시조례 제 호

서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조제3호 중 “보조”를 “보조, 임대보증금 보증보험 가입 보증료 및 보증보험 가입 절차에 필요한 경우 감정평가료”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제7조(공동채주택 활성화를 위한 지원) 시장등은 공동채주택 활성화를 위하여 예산의 범위에서 다음 각 호의 지원을 할 수 있다.</p> <p>1.·2. (생 략)</p> <p>3. 공동채주택 건설·매입 또는 리모델링 비용의 융자 또는 <u>보조</u></p> <p>4. ~ 6. (생 략)</p>	<p>제7조(공동채주택 활성화를 위한 지원) ----- ----- ----- --.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>3. ----- ----- <u>보조, 임대보증금 보증보험 가입 보증료 및 보증보험 가입 절차에 필요한 경우 감정평가료</u></p> <p>4. ~ 6. (현행과 같음)</p>