

「토지임대부 사회주택 보증을 위한 법률」 제정 촉구 건의안

(최호정 의원 대표 발의)

의안 번호	3122
----------	------

발 의 년 월 일: 2025년 08월 26일

발 의 자: 최호정, 강석주, 고광민,
김경훈, 김길영, 김동욱,
김종길, 김지향, 김태수,
김현기, 김혜지, 남궁역,
민병주, 박상혁, 박 석,
박성연, 박춘선, 서상열,
옥재은, 유만희, 윤영희,
이민석, 이봉준, 이상욱,
이성배, 이승복, 이은림,
이효원, 임춘대, 장태용,
채수지, 최민규, 최진혁,
허 훈, 황유정, 황철규
의원(36명)

1. 주문

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

2. 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.

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「주택도시기금법」

4. 이송처

- 국회, 국토교통부

토지임대부 사회주택 보증을 위한 법률 제정 촉구 건의안

최근 토지임대부 사회주택의 임차인들이 임대보증금을 반환받지 못하여 길거리로 내몰릴 위기에 처해있습니다. 사회주택은 전 서울시장의 상징적 주거 정책으로 청년과 서민의 주거 안정을 약속했으나 지금은 주거 지옥으로 변질되었습니다.

이렇듯이 토지임대부 사회주택의 임대사업자가 재정 위기에 놓이면 임차인들은 전 재산인 임대보증금을 돌려받지 못하지만 법적인 보호 체계는 전혀 없는 상황입니다.

이에 청년과 서민의 주거 안정을 지키기 위하여 다음과 같은 내용을 담은 토지임대부 사회주택 보증을 위한 법률 제정을 촉구합니다.

첫째, 주택도시보증공사(HUG)의 임대보증금 보증보험에 토지 소유주가 공공일 경우 토지-건물 소유주가 다르다고 하더라도 부채비율에 상관없이 가입할 수 있도록 근거를 마련할 것을 촉구합니다.

둘째, 임차인들이 토지임대부 사회주택의 임대차계약을 체결할 때, 임대사업자의 임대보증금 보증보험 가입 여부를 비롯한 사회주택에 대한 정보를 투명하게 제공받을 수 있도록 규정할 것을 제안합니다.

마지막으로, 현재 진행하고 있는 형식적인 모니터링을 넘어서서 공공이 사회주택 임대사업자의 재정 건전성을 상시 점검하고 문제가 발생하면 즉각적으로 제재 조치를 취할 수 있도록 규정할 것을 제안합니다.

사회주택은 사회적 가치를 실현한다는 미명 아래 만들어졌지만, 지금은 그 가치를 잃어버려 “세금으로 비영리단체 일자리를 만들고 있다”는 비판

을 받고 있습니다.

이에 서울특별시의회 의원 일동은 국회가 토지임대부 사회주택 보증을 위한 법률을 제정하고 제도를 개선하여 우리 청년과 서민들이 안전하게 살 수 있는 주거 환경을 만들어 주시기를 강력히 촉구합니다.

2025. 8.

서울특별시의회의의원 일동