

서울특별시 서울리츠 3호(공공주택사업자) 출자 동의안

의 안 번 호	3072
------------	------

제출년월일 : 2025년 8월 11일
제 출 자 : 서 울 특 별 시 장

1. 제안이유

- 가. 서울시와 서울주택도시개발공사는 2007년 이후로 서울시민의 주거안정을 위하여 기존 공공임대주택 제도와는 다르게 전세계약 방식과 다양한 공급면적의 장기전세주택 제도를 도입하여, 2025년 6월 기준 36,365호를 서울시민에게 공급하였음.
- 나. 이 중 대형평형 장기전세주택은 국고보조금 및 주택도시기금 지원 없이 시비가 전액 투입된 사업(85㎡초과 장기전세주택의 경우 건설사업비의 58.9%(3,513억원)를 서울주택도시개발 공사자금으로 조달)으로 서울주택도시개발공사의 재정부담이 가중되었으며, 행정안전부는 서울주택도시개발공사 공사채 발행 한도를 부채비율과 연동하여 승인함으로써 신규사업 및 임대주택 공급에 어려움을 겪었음.
- 다. 이에 따라 2016년 제271회 시의회에서 현금출자(197,120 백만원) 및 현물출자(19호)승인 받았으며, 현금출자는 12년 동안('16년~'27년) 분할 지급하는 것으로 결정된 사항임.
- 라. 「지방재정법」 제18조 제3항 및 「지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금 운용계획 수립기준」에 의거 서울특별시의회의 동의를 얻고자 함.

2. 주요내용

가. 출자기관 개요

- 1) 기관명칭 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
- 2) 자본금 : 199,209백만원('25.6월 기준)
- 3) 주주구성('27년 출자 완료 시점)
 - 서울시 출자금 : 202,717백만원(89.3%)
(현금197,120백만원, 현물5,597백만원)
 - 서울주택도시개발공사 출자금 : 24,280백만원(10.7%)
(현금24,280백만원)

나. 출자 추진근거 및 필요성

- 1) 추진근거 : 대형 평형 장기전세주택 리츠 운영계획(안)
(서울특별시장 방침 제274호, 2016.9.13)
- 2) 필요성
 - 출자기관의 장기전세주택 매입을 통한 서울주택도시개발공사 재정부담 경감
 - 서울주택도시개발공사의 재정부담 경감 및 부채비율 완화를 통한 공공임대주택 추가 사업여력 확보

다. 주요사업 : 장기전세주택(85㎡ 초과) 2,450호 임대 운영 및 관리

라. 현금출자

1) 출자계획

○ 총 197,120백만원(12년('16~'27)동안 분할하여 지급]

(단위 : 백만원)

2016	2017	2018	2019	2020	2021
24,280	24,280	24,280	24,280	12,140	12,140
2022	2023	2024	2025	2026	2027
12,140	12,140	12,140	12,140	12,140	15,020

2) 금회 현금출자 : 12,140백만원('26년도 분)

마. 의사록 및 결산보고서 : 별도 첨부

3. 참고사항

가. 관계법령 : 지방재정법, 부동산투자회사법, 공공주택특별법

- 1) 「지방재정법」 제18조(출자 또는 출연의 제한)
- 2) 「부동산투자회사법」 제5조(부동산투자회사의 설립)
- 3) 「공공주택 특별법」 제4조(공공주택사업자) 제1항 제6호

나. 예산조치 : 2026년도 예산편성

다. 합 의 : 해당사항 없음

※ 작 성 자 : 주택실 임대주택과 황지성 (☎ 2133-9594)

참 고

「지방재정법」

제18조(출자 또는 출연의 제한)

- ① 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우에만 출자를 할 수 있다.
- ② 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우와 제17조제2항의 공공기관에 대하여 조례에 근거가 있는 경우에만 출연을 할 수 있다.
- ③ 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 한다.

「부동산투자회사법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

제5조(부동산투자회사의 설립)

- ① 부동산투자회사는 발기설립의 방법으로 하여야 한다.
- ② 부동산투자회사는 「상법」 제290조제2호에도 불구하고 현물출자에 의한 설립을 할 수 없다.

「공공주택특별법」

제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
6. 주택도시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사