

서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례

일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번호	3429
-----------	------

2026. 3. 4.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2026. 2. 9. 최기찬 의원 발의 (2026. 2. 12. 회부)

2. 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 보증보험 가입을 제도적으로 지원함으로써 입주민 보호 및 공동체주택 사업의 안정적 운영을 도모하고자 함

3. 주요내용

- 가. 공동체주택 임대보증금 보증보험 가입 시 발생하는 비용에 대해 예산

의 범위에서 지원할 수 있도록 지원 근거를 신설(안 제7조제3호)

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 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 융자 또는 보조 4. ~ 6. (생략)	제7조(공동체주택 활성화를 위한 지원) ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. ----- ----- 보조, 임대보증금 보증보험 가입 보증료 및 보증보험 가입 절차에 필요한 경우 감정평가료 4. ~ 6. (현행과 같음)

- 2020년 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정¹⁾으로 모든 등록민간 임대주택에 대하여 임대보증금 보증보험 가입이 의무화되면서 공동체주택에 대해서도 보증보험 가입 의무가 적용되고 있음.
- 그러나 공동체주택의 경우 주택도시보증공사(이하 'HUG')의 ▲담보 평가비율(LTV) 60% ▲부채비율 90% 등 엄격한 가입 요건으

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 계약부터 적용토록 하였음.

로 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.

- 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 일

2) 공동주택 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

정부분 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.

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

[붙임] 현행조례(p.5)

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

- 「서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 [시행 2025. 5. 19.] [서울특별시조례 제9636호, 2025. 5. 19., 타법개정]

제7조(공동체주택 활성화를 위한 지원) 시장등은 공동체주택 활성화를 위하여 예산의 범위에서 다음 각 호의 지원을 할 수 있다.

1. 공동체주택 건설 택지의 임대
2. 공동체주택의 관리·위탁
3. 공동체주택 건설·매입 또는 리모델링 비용의 용자 또는 보조
4. 공동체주택 공동체 활성화 프로그램 운영비 및 인력 지원
5. 공동체주택 건설 관련 택지 정보와 입주민들의 공동체 프로그램 등에 대한 정보 제공
6. 그 밖에 시장이 공동체주택 활성화를 위하여 필요하다고 인정하는 사항