

서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례

일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	3431
------------	------

2026. 3. 4.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

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

2. 제안이유

- 최근 사회주택 일부에서 임대보증금 미반환 사례가 발생하여 서울시가 대책을 마련하였지만 입주민의 주거불안은 여전히 확대되고 있음
- 현재 주택도시보증공사(HUG)의 임대보증금 보증보험 가입기준은 사회주택 사업자의 이용에 구조적 제약이 있고, 그 외 타 보증기관의 보증보험은 상대적으로 비용이 높아 사회주택 임대보증보험 가입률을 높이는 데 한계가 있는 상황임
- 이에 사회주택의 보증보험료 지원 근거를 마련하여 입주민 보호 및 사회주택 사업의 안정적 운영을 도모하고자 함

3. 주요내용

가. 사회주택 임대보증금 보증보험 가입 시 발생하는 비용에 대해 예산의 범위에서 지원할 수 있도록 지원 근거를 추가함(안 제3조제5호)

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 사회주택 입주자의 임대보증금 미반환 등으로 인한 재산상 피해를 사전에 예방하고 주거안정을 도모하기 위하여 사회적 경제주체에게 임대보증금 보증보험 가입에 소요되는 비용을 지원할 수 있는 근거를 마련하려는 것임.

현 행	개 정 안
제3조(주거관련 사회적 경제 주체에 대한 지원) 시장·자치구청장· 서울주택도시개발공사 사장(이하 “시장 등”이라 한다)은 주거관련 사회적 경제 주체에게 예산의 범위 안에서 다 음 각 호의 지원을 할 수 있다. 1. ~ 4. (생략) 5. 사회주택 관리비용의 융자 또는 보조 6. ~ 8. (생략)	제3조(주거관련 사회적 경제 주체에 대한 지원) ----- ----- ----- ----- 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. ----- 보조, 임차 보증금 보증보험 가입 보증료 및 보증보험 가 입 절차에 필요한 경우 감정평가료 6. ~ 8. (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 계약부터 적용토록 하였음.

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

- 그러나 법개정 이전 운영중이던 사회주택 중 ▲자기자본 부족 ▲시세 80% 수준의 임대료 제한에 따른 수익성 저하 등의 요인으로 보증보험에 가입하지 못한 사업장이 다수 발생하였는데, 그 현황은 전체 사회주택 105개소(1,793호) 사업장 중 20개소(313호)인 것으로 확인됨.²⁾
- 이러한 가운데 2024년 7월 토지임대부 사회주택 2개 사업장에서 임차인이 보증금을 반환받지 못하는 사례가 발생하였음.³⁾ 서울시는 이에 대한 후속조치로 2025년 7월부터 서울주택도시개발공사(이하 'SH')를 통해 임차인에게 보증금을 선(先)반환하고, 해당 사업자와의 토지임대계약 해지 및 건물 매입 절차를 진행 중임.⁴⁾
 - 다만 이러한 사후 수습 방식은 재정 부담이 수반될 뿐 아니라 임차인의 주거 이전이 발생할 수 밖에 없으므로, 추가적인 사고 예방을 위해 SH가 매입을 확약⁵⁾해주는 대신 2년의 계도기간 동안 보증보험을

2) 사회주택 전체 105개소(1,793호) 사업장 중 임대보증금 보증보험 의무가입 대상은 26개소(410호)이며, 이 중 20개소(313호)가 현재까지 미가입 상태인 것으로 파악됨.(출처: 주택실 임대주택과)

유형	사업장	가입	미가입	비고
계	26개 410호	6개 97호	20개 313호	
토지임대부	9개 105호	1개 8호	8개 97호	
토지지원리츠	11개 234호	5개 89호	6개 145호	
빈집활용	6개 71호	-	6개 71호	

※ 주택임대차보호법에 따라 최우선변제 가능한 5천5백만원 이하 호수는 의무가입대상이 아님

3) 당시 문제가 된 2개 사업장은 장위동, 성산동에 위치한 사회주택으로, 보증금 미반환 건수는 7가구 총 규모는 3억4천4백만원으로 발표되었음.

4) 서울주택도시개발공사 내부 자료에 따르면, 2026년 1월 기준, 기존 문제가 되었던 2개사업장 7가구 및 다른 1개 사업장 4개 가구에 대해서 SH가 보증금 지급을 완료하였으며, 각 건물의 상황에 따라 경매 입찰 또는 매입 등을 추진 중임.

5) '토지임대부'의 경우 토지와 건물의 소유자가 서로 다르므로, 보증사고 발생 시 토지주인 SH가 해당 임대주택을 매입하겠다는 확약으로, 주택도시보증공사(HUG)가 가입요건으로 요구하던 사항임.

필수적으로 가입토록 하였음.6)

- 그럼에도 불구하고, 주택도시보증공사(이하 'HUG')의 가입요건이 ▲담보평가비율(LTV) 60% ▲부채비율 90% 등 매우 엄격하여 실제 추가가입은 많지 않은 반면, 오히려 보증보험 미가입주택이라는 인식으로 인해 신규 임대차계약이 이루어지지 않아 공실률 상승, 사업자 재정 악화의 악순환이 이어지고 있음.7)

- 참고로, 서울시의회는 25년 9월, 임대보증금 보증보험 가입 지원 및 보험가입 여부 등 정보 제공 강화를 내용으로 하는 「토지임대부 사회주택 보증을 위한 법률」 제정 촉구 건의안을 의결한 바 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 때8), 이 조례가 개정되면 사업주체의 비용 부담을 줄여줄 수 있을 것으로 사료됨.

6) 계도기간 이후에도 보증보험 미가입시에는 토지임대계약 해지 및 사업을 중지할 계획임.

7) 참고로, 서울시의회는 25년 9월, 임대보증금 보증보험 가입 지원 및 보험가입 여부 등 정보 제공 강화를 내용으로 하는 「토지임대부 사회주택 보증을 위한 법률」 제정 촉구 건의안을 의결한 바 있음.

8) 출처: 주택실 임대주택과

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

구 분	HUG	SGI	
	최저(0.073%)	최저(0.229%)	최고(1.262%)
연간 보증료	65,700원	206,100원 3배	1,135,800원 17배

※ 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 일 정부분 지원하는 것은 가능할 것으로 보임.
- 이 개정조례안은 현재 사회주택의 신규 공급이 중단된 상태임을 감안할 때, 기존 사업장의 운영종료 시⁹⁾까지 사회주택 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.6)

9) 사회주택 유형 중 토지임대부 및 빈집활용 유형은 최대 사업기간이 40년임. 사회주택 신규 공급은 2022년부터 중단한 상태이므로, 2022년 공급된 사업장의 경우 최장 2062년까지 운영이 가능함. 다만, ‘25년도부터 사회주택 평가모니터링 지표에 계약서상 해지사유를 포함시켰으며, 해지사유가 발생하는 경우 즉시 조치할 수 있도록 관리를 강화하였음.

- 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 [시행 2025. 5. 19.] [서울특별시조례 제 9636호, 2025. 5. 19., 타법개정]

제3조(주거관련 사회적 경제 주체에 대한 지원) 시장·자치구청장·서울주택도시개발공사사장(이하 "시장 등"이라 한다)은 주거관련 사회적 경제 주체에게 예산의 범위 안에서 다음 각 호의 지원을 할 수 있다. <개정 2016. 7. 14., 2025.5.19.>

1. 자금·인력지원 및 현물출자
2. 사회주택 건설 택지의 제공
3. 사회주택의 관리·위탁
4. 사회주택의 임대보증금 등에 대한 용자 또는 보조
5. 사회주택 관리비용의 용자 또는 보조
6. 사회주택 건설·재건축·리모델링 비용의 용자 또는 보조
7. 사회주택 거주자에 대한 주거비용의 용자 또는 보조
8. 그 밖에 시장이 사회경제적 약자의 주거개선을 위해 필요하다고 인정하는 사항

제4조(지원에 따른 사회적 편익의 원칙) ① 시장 등은 사회적 경제 주체에 대해 공공재정 및 기금의 투·용자, 공공 및 기금의 자산 중 현물의 출자·지원, 지방세 등의 감면 및 면제 등을 할 경우 그에 상응하는 유·무형의 사회적 편익이 기대되는 경우에만 지원하는 것을 원칙으로 한다.

- ② 시장 등은 제1항의 사회적 편익을 평가할 때는 사업주체에 귀속되는 이익 중에서 공공기관 및 공공투자기관의 현재 및 장래의 직접적·간접적 비용절감, 사업의 추진에 따른 고용창출 및 경제파급 효과 등을 포함하여 할 수 있다.