

제338회서울특별시의회(임시회)(폐회중)

제 2 호

주택공간위원회회의록

서울특별시의회사무처

일시 2026년 8월 11일(화) 14시

장소 주택공간위원회 회의실

의사일정

1. 주택공간위원회 부위원장 선임의 건
2. 주택실 현안업무 보고 (사회주택)

심사된안건

- | | |
|-----------------------------|----|
| 1. 주택공간위원회 부위원장 선임의 건..... | 1면 |
| 2. 주택실 현안업무 보고 (사회주택) | 2면 |

(14시 03분 개의)

○위원장 박승진 의석을 정돈하여 주시기 바랍니다. 성원이 되었으므로 제338회 임시회 폐회중 제2차 주택공간위원회 회의를 개의하겠습니다.

(의사봉 3타)

존경하는 선배·동료위원님 여러분, 안녕하십니까? 연일 이어지는 폭염과 바쁜 의정활동 중에도 오늘 회의에 적극 참여해 주셔서 진심으로 감사의 말씀을 드립니다.

오늘 회의는 부위원장 선임과 사회주택 관련 주택실 현안업무 보고 그리고 이후에는 사회주택 현장방문을 진행하도록 하겠습니다.

1. 주택공간위원회 부위원장 선임의 건

○위원장 박승진 그러면 의사일정 제1항 주택공간위원회 부위원장 선임의 건을 상정합니다.

(의사봉 3타)

서울특별시의회 기본 조례 제43조에 따르면 위원회에 각 교섭단체별로 부위원장 한 명을 두며 위원회에서 호선하고 본회의에 보고하도록 규정하고 있습니다.

제1차 회의에서 국민의힘 소속 부위원장을 선임하였고 오늘 더불어민주당 소속 부위원장을 선임하도록 하겠습니다.

오늘 부위원장 선임도 지난번과 같은 방식으로 관례에 따라 구두로 호선 받아 부위원장을 선출하고자

하는데 위원님 여러분, 이의 없으십니까?

(「없습니다.」 하는 위원 있음)

이의가 없으므로 앞서 언급한 방법에 따라 부위원장을 선임하도록 하겠습니다.

그러면 우리 위원회 더불어민주당 소속 부위원장 후보를 추천하여 주시기 바랍니다.

노성철 위원님.

○노성철 위원 박이강 위원님을 추천합니다.

○위원장 박승진 노성철 위원님께서 박이강 위원님을 추천해 주셨습니다.

더 추천할 위원님 계십니까?

(「없습니다.」 하는 위원 있음)

더 추천할 분이 안 계시므로 박이강 위원님을 제12대 전반기 주택공간위원회 부위원장으로 선임하고자 하는데 위원님 여러분, 이의 없으십니까?

(「없습니다.」 하는 위원 있음)

이의가 없으므로 박이강 위원님이 주택공간위원회 부위원장으로 선임되었음을 선포합니다.

(의사봉 3타)

그러면 부위원장으로 선임되신 박이강 위원님의 인사말씀을 듣도록 하겠습니다.

○박이강 위원 존경하는 선배·동료위원 여러분, 반갑습니다.

서울 노원구 월계동 주민을 모시고 있는 박이강입니다.

애기 낳고 오는 날짜가 하필 겹쳐서 지난 회의에

부득이 청가를 났음에도 불구하고 다른 역량 있는 위원님 있으신데 부위원장이라는 직책을 맡겨주셔서 정말 감사합니다.

앞으로 저희 위원장님 그리고 차인영 부위원장님과 함께 위원회를 원만하게 잘 이끌어가서 서울시민들의 주거복지 실현을 위해서 최선을 다하겠습니다.

감사합니다.

○위원장 박승진 박이강 부위원장님 수고하셨습니다.

앞으로 두 부위원장님과 긴밀히 협의하여 위원회 활동이 생산적이고 효율적으로 운영될 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

이상으로 주택공간위원회 부위원장 선임을 모두 마치겠습니다.

그러면 원활한 회의진행을 위해 3시까지 정회하도록 하겠습니다.

정회를 선포합니다.

(의사봉 3타)

(14시 06분 회의중지)

(15시 03분 계속개의)

○위원장 박승진 의석을 정돈해 주시기 바랍니다. 회의를 속개하겠습니다.

(의사봉 3타)

명노준 주택실장 직무대리님을 비롯한 관계공무원 여러분, 만나 뵙게 되어 반갑습니다.

오늘 회의는 최근 임대보증금 미반환의 이슈가 있었던 사회주택 관련하여 전반적인 진행상황과 현안에 대해 논의하도록 하겠습니다.

2. 주택실 현안업무 보고 (사회주택)

(15시 04분)

○위원장 박승진 그러면 의사일정 제2항 주택실 현안업무 보고건을 상정합니다.

(의사봉 3타)

진행 순서는 업무보고 후 질의답변하는 순서로 진행하겠습니다.

명노준 실장님은 나오셔서 간단한 인사말씀과 함께 간부 소개 후 사회주택 관련 현안업무를 보고해 주시기 바랍니다.

○주택실장직무대리 명노준 안녕하십니까? 주택실장 직무대리 명노준입니다.

존경하는 박승진 위원장님, 차인영 부위원장님, 박이강 부위원장님 그리고 주택공간위원회 위원님 여러분, 더운 날씨에도 시정 발전을 위해 애쓰시는 노고에 깊이 감사의 말씀을 드립니다.

다음은 참석하신 간부를 소개해 드리겠습니다.

이병철 주택정책관입니다.

강준령 주택정책과장입니다.

홍성수 주거복지과장입니다.

SH 자산운용본부 오홍태 본부장입니다.

다음은 주택실 사회주택 관련 주요현안에 대해서 보고드리겠습니다.

먼저 1쪽 사회주택 입주민 보호대책 추진 현황입니다.

서울시 사회주택은 사회경제적 약자를 대상으로 사회적경제주체가 공급하는 임대주택으로 현재 7개 유형의 105개 사업장, 1,793호가 운영되고 있습니다. 2022년 8월에 사회주택 재구조화 방침에 따라서 신규 공급은 중단된 상태입니다.

다음 2쪽입니다.

2024년 말부터 불거진 보증금 미반환 사업장에 대한 조치 현황입니다.

현재 보증금 미반환 규모는 7개의 사업장 35세대 25억 2,500만 원이며 이 중 5개 사업장 26세대에 대해서는 2025년 11월부터 14억 2,300만 원의 보증금을 선지급하고 경매, 계약해지 등의 조치를 시행하였습니다.

다만 토지지원리츠 사업장은 현재 검토 중으로 보증금 미반환 상태입니다. 이러한 보증금 미반환 문제는 토지와 건물 소유 분리, 사업자의 재정 건전성 저하, 시세의 80% 이하의 임대료로 인한 낮은 수익성 등의 구조적인 문제가 원인인 것으로 파악됩니다.

3쪽입니다.

이에 서울시는 이러한 문제 해결을 위해서 지난 7월부터 사회주택 입주민 보호대책 및 후속대책을 통해서 SH의 건물 매입확약을 통한 보증보험 가입 독려와 보증금 선반환 등 긴급 지원을 추진하였으며 장기적으로 사업자의 재정부담 완화 및 임차인 보호를 위한 사회주택 운영 개선방안도 마련하여 추진하고 있습니다.

현재 운영 중인 사회주택 실무협의체를 통해서 입

주민 보호조치 이행상황을 점검·관리하여 입주민 피해를 사전에 예방하고 피해 발생 시 신속히 조치토록 하겠습니다.

다음은 4쪽입니다.

토지지원리츠 입주민 대책 추진 현황을 보고드리겠습니다.

토지지원리츠 사회주택은 SH공사와 주택도시금융이 1 대 2의 비율로 출자한 토지지원리츠에서 토지를 매입 후 사회적경제주체가 주택을 건설·임대·운영하는 방식으로 현재 총 12개 사업장 278호를 운영 중에 있습니다. 이 중 2개 사업장에서 보증금 미반환 문제가 발생하였으며 규모는 9세대 11억 원입니다.

토지지원리츠는 타 유형의 사회주택과 달리 대주주가 허그로 서울시 단독 의사결정이 어려워 퇴거한 임차인의 보증금이 미지급된 상태이며 현재 리츠와 허그에서 건물 매입을 검토 중에 있습니다.

서울시는 토지지원리츠 보증금 미반환 사고의 신속한 대책 마련을 위해서 국토부에 협조 요청하였으며 허그와 국토부와 협의하여 신속히 해결방안을 마련토록 하겠습니다.

마지막으로 서울시는 사회주택 입주민 보호를 위해 매년 모니터링을 강화하여 문제의 사업장은 계약해지 후 SH가 부실 사업장을 매입하여 운영하는 등의 사업구조 개편을 통해 입주민의 주거 안정을 위해서 최선을 다하겠습니다.

이상으로 사회주택 현안업무 보고를 마치겠습니다.

감사합니다.

(참고)

사회주택 현안업무보고서

(회의록 끝에 실음)

○위원장 박승진 명노준 실장님 수고하셨습니다.

다음은 질의답변의 시간을 갖도록 하겠습니다.

질의답변 순서 이전에 우리 이소라 위원님께서 이것을 먼저 요구했기 때문에 이소라 위원님 먼저 질의하시고, 그렇게 하시고 나서 다른 위원님들의 질의를 받도록 하겠습니다.

이소라 위원님 질의하시기 바랍니다.

○이소라 위원 이소라 위원입니다.

지금 이 사회주택 건 관련해서 작년부터 문제가 불거지지 않았습니까? 그리고 올해 초에 또, 2월 정도였나요? 녹색친구들 사업장 소재지에서 또 추가적으로 보증금 미반환 사태가 터졌고요. 지금 저희가 몇 달이 지났죠? 대여섯 달 정도 지난 상황인데 아까 설명해 주신 내용을 보면 SH공사에서 즉각적인 매입 절차를 밟겠다 했고, 그렇죠? 그런데 그 즉각적인 매입 절차를 밟기 위해서는 또 이사회를 열어야 될 거고, 그 이사회를 열어서 안건 처리를 함에 따라서 그 이후에 행정절차들이 이루어져야 될 텐데 중요한 거는 정확한 타임라인이 나와 있는지, 그런 계획들은 어떻게 세우고 있는지 브리핑을 해 주시면 좋겠고요.

추가적으로 제가 담당 부서장님께 따로 내용은 전달드렸는데 지금 각 세대별로 사례들이 많이 다르다는 걸 아마 실장님께서도 보고를 받으셨을 겁니다. 예를 들면 어떤 입주민분은 계약이 만료돼서 다른 곳으로 이사를 가야 되는데 일단 추가 대출을 또 받아야 되는 상황이라서 회사를 통해서 추가 대출을 받고 그러다 보니까 기존에 받고 있던 대출 이자도 내고 있고 또 새로 신규대출 받은 거에 대한 이자도 추가적으로 내고 있다 보니까 그거에 대한 연체료, 이자 부분에 대한 지원을 해달라 이런 목소리도 있던 말이죠.

그래서 각 피해 세대별로 사례들을 다 취합을 하고 계셨는지 그걸 제가 질의를 드리고요. 그리고 그런 것들에 대한 각각의 세입자 보호 대책은 어떻게 마련할 계획인지 이런 것들도 설명해 주시길 부탁드립니다.

○주택실장직무대리 명노준 우선 타임라인 말씀 주셨고요. 작년 11월부터 보증금 선조치를 해서 현재는 피해에 대한 보증금 선지급을 일부 완료를 했습니다. 그래서 사회주택 리츠를 뺀 나머지는 보증금 선지급을 완료했다, 그리고 그 이후에는 경매 절차가 진행이 되기 때문에, 그리고 경매 일정은 저희들이...

○이소라 위원 그렇죠. 경매 일정은 아직 게시가 안 됐다는 것을 본 위원도 알고 있고, 리츠 주택과 관련해서만 말씀해 주시면 될 것 같습니다.

○주택실장직무대리 명노준 사회주택 리츠 부분은

아까 설명을 드렸는데 지금 대주주가 허그기 때문에 허그에서 의사결정이 국토부와 협의가 돼서…….

○**이소라 위원** 지금 허그에서는 어디까지 진행됐는 내용을 공유받으신 게 있나요?

○**주택실장직무대리 명노준** 실무적으로 저희가 보고받은 바로는 계속 우리가 국토부에 공문도 보내고 요청을 했지만 검토중이다 정도만 계속 답변을 해서 저희들이 더 적극적으로 찾아가거나 확인을 해서 조속히 의사결정이 되도록 역할을 하도록 하겠습니다.

그리고 두 번째 말씀 주신 다양한 사례가 있다는 말씀을 주셨고요. 저희들이 그 부분까지는 부서에서 정확히 파악하고 있지는 못한 부분도 있었던 것 같아요. 위원님이 말씀을 주셔서 확인한 부분도 있었고…….

○**이소라 위원** 그래서 실장님, 말씀 끊어서 죄송합니다만 이 사태가 불거진 게 지금 몇 달째인데 아직 까지도 각 피해 세대별 그런 사례들을 취합하고 있지 않았다는 게 본 위원은 도저히 납득할 수 없었던 겁니다. 왜냐하면 진짜 그분들이 지금 어떤 어려움을 겪고 있는지, 조금의 의지만 있었더라면 그런 사례들을 다 입주민별로 파악을 하는 게 그렇게 어렵지는 않았을 거 같은데 지금 16세대 정도가 피해를 봤죠? 그렇죠, 실장님?

○**주택실장직무대리 명노준** 네.

○**이소라 위원** 그러니까요 몇백 세대가 되는 것도 아니고 지금 16세대밖에 안 되는데도 불구하고 세입자들에 대한 보호 대책을 우리가 추가적으로 어떻게 마련하면 좋을지에 대한 그런 노력이 잘 안 보여서 본 위원이 질의를 드린 거고요.

본 위원한테 5월 말에 SNS로 요청해서 본 위원도 이 사태를 알게 된 겁니다. 그때 본 위원한테 연락했던 청년 입주자들이 뭐라고 했냐면 개인이 이렇게 기관과 서로 소통하고 문제를 풀어나가려는 것들이 너무 어렵다, 소통하는 게 너무 어렵다. 그래서 저한테 중간자 역할을 해달라고 요청이 왔던 거고요.

그리고 본 위원이 지난번에도 한번 말씀드렸던 것 같은데 청년 입주 피해자분들 중에 정신과를 다니고 있는 피해자가 있습니다. 너무 이 문제에 시달리다 보니까 본인은 일도 해야 되는데 이 문제도 빨리 해결을 해야 되고 또 은행에서는 빨리 대출금을 갚으라고 계속 독촉은 하는데 본인은 갚을 수 없는 상황

이고 그래서 어떤 입주민분은 들으셨는지 모르겠는데 사정사정해서 “나 국토부에 이렇게 전세사기 피해자 입장이 됐으니 제발 연장 좀 해달라, 지금 갚을 수 없는 상황이다.” 라고 해서 어찌저찌해서 지금 연장을 한 분도 계시다고 하거든요.

그런 어려움들에 대해서 좀 더 구체적으로 내용 파악을 하셔서 하루 빨리 해결이 될 수 있었으면 좋겠다는 말씀을 드립니다.

○**주택실장직무대리 명노준** 말씀 주신 대로 저희들이 좀 더 주민과 소통의 창구를 정기적으로 간담회를 한다든지 그랬을 때 피해 상황이나 이런 걸 실시간으로 알 수 있도록 그런 제도적인 소통 방안을 마련하도록 하겠습니다.

○**이소라 위원** 그러니까 본 위원이 한 달 반 정도에 국토부 민간임대정책과에 얘기를 해서 소통협의체 좀 마련하라고 해서 그때 아마 7월이었죠? 7월에 아마 협의체 회의를 처음 연 걸로 알고 있습니다. 그러니까 왜 꼭 이렇게 저희가 먼저 얘기를 해야 이렇게 실행을 하시는지 그게 조금 답답하거든요, 실장님.

○**주택실장직무대리 명노준** 말씀 주신 대로 직접 실무협의체는 가동하고 있지만…….

○**이소라 위원** 좀 더 적극적으로 대처해 주시길 부탁드립니다.

○**주택실장직무대리 명노준** 좀 더 적극적으로 주민들이 직접 소통할 수 있는, 요즘은 온라인 창구도 있고 실시간으로 정보를 교류할 수 있는 방법들이 많기 때문에 적극적으로 소통 방안을 강구하도록 하겠습니다.

○**이소라 위원** 다른 위원님들도 질의하시면 좋을 거 같습니다.

이상입니다.

○**위원장 박승진** 질의하실 위원님 계십니까?

정진철 위원님 질의하시기 바랍니다.

○**정진철 위원** 송파병의 정진철 위원입니다.

우리 존경하는 이소라 위원님 말씀을 잘 들었는데 저희들이 이번 11대에서 처음 상임위에 와서 아마, 12대에서, 죄송합니다. 처음 저희가 상임위에 와서 이런 문제를 처음 접하고 아직 명확히 공부도 덜 된 상태에서 오늘 이렇게 말씀을 듣고 나름 그래도 한번 궁금해서 질문을 드리겠습니다.

지금 실장님이 보고한 자료를 보시면 4페이지에

총 12개 사업장의 278호, 그리고 2페이지에 보면 조치현황이 5개 사업장의 26세대, 그다음에 보증금이 14억 정도로 되어 있는데 이게 이미 그전에도 이렇게 5개 사업장의 26세대에서 이런 문제가 발생했다는 소리인가요?

○주택실장직무대리 명노준 그건 5개 사업장에 26세대의 보증금 사고가 있어서 선지급을 완료했다는 말씀입니다.

○정진철 위원 그러니까 지금 똑같이 녹색친구들이쪽 사업장에서 발생한 그런 문제가, 우리가 보증금 지급을 못 했던 문제들이 이전에도 26세대 그런 문제가 발생해서 지급이 됐다는 소리인가요, 완료가요?

○주택실장직무대리 명노준 그렇습니다.

○정진철 위원 지금 유형을 보니까 토지임대부, 리모델링매입형, 그다음에 리츠 이렇게 세 가지 유형이 있는데 그 이전에 토지임대부하고 리모델링매입형은 이런 똑같은 문제가 발생해서 한창 민원이 들어와서 그다음에 서울시에서 먼저 보증금을 지급했다는 소리네요?

○주택실장직무대리 명노준 네, 그렇습니다.

○정진철 위원 그러면 나머지 보증금 지급하고 경매로 해서 우리가 취득을 하고 해결이 됐다는 소리인가요?

○주택실장직무대리 명노준 경매, 선지급은 했으니까 민원인 불편은 어느 정도 해소됐다고 보는 거고요. 다만 우리가 경매…….

○정진철 위원 그러면 건물 소유권은 우리 서울시로, 경매 취득…….

○주택실장직무대리 명노준 경매를 통해서 취득을 SH가 해야 합니다.

○정진철 위원 아, 그런 식으로?

○주택실장직무대리 명노준 그렇습니다.

○정진철 위원 그럼 여기하고 이미 이 문제가 발생하고 나서 이번 리츠는 나중에 불거진 문제네요, 나중에 발생한 문제네요?

○주택실장직무대리 명노준 그렇습니다.

○정진철 위원 그런데 그 이전에도 똑같은 문제가 발생해서 서울시에 아마 민원도 제가 볼 때는 어마어마하게 들어왔을 것 같은데 지금 취지가 청년들을 위한 주택이잖아요, 사회주택은. 어렵게 청년들한테 민원도 많이 들어와서 아마 해결이 됐던 것 같은데

똑같은 그런 형식으로 리츠에서도 똑같은 문제가 발생한 그런 상황이네요, 지금?

○주택실장직무대리 명노준 똑같은 상황인데 서울시나 SH가 조치한 2개의 유형은 저희들이 조치할 수 있는 권한이 있어서 선조치를 했는데…….

○정진철 위원 서로 달라요? 우리는 권한이 없어요, 리츠는?

○주택실장직무대리 명노준 토지지원리츠가 사업구조가 다르다 보니까, 이것은 국토부나 허그의 주도적 역할이 필요한데 그 부분은 중앙정부에서 역할을 해줘야 이 문제가 해결되는 사항입니다.

○정진철 위원 구조적으로 그렇다고 하더라도 우리 청년들은 서울시나 SH를 믿고 계약한 거 아닌가요? 아마 그 당시에 볼 때는 홈페이지에도 서울시를 믿고 가장 안정적인 청년들을 위한 주택이라는 게 있었을 거 같아요. 서울시를 믿고 청년들이 계약하고 들어왔을 건데 지금 실장님 말씀은 구조적인 문제고 앞의 두 군데하고 상황이 다르니까 서울시하고 상관없다 그런 말씀으로 들리거든요.

○주택실장직무대리 명노준 상관없다는 말씀이 아니고요 저희들이 노력을 해도 실질적인 문제를 해결하려면 입주민의 그런 불편함을 해소할…….

○정진철 위원 해결 방안은 똑같은 거 아니에요, 지금?

○주택실장직무대리 명노준 구조가 다르기 때문에 해법도 달라야 합니다.

○정진철 위원 그러면 두 번째, 앞에는 저희들이 먼저 선지급하고 그다음에 경매로 처분을 했는데 그러면 두 번째 방안은 어떤 방안입니까?

○주택실장직무대리 명노준 지금 허그가 대주주기 때문에 주주총회를 통해서 매입하는 의사결정을 하면 해결이 될 수가 있습니다.

○정진철 위원 결론적으로 우리가 매입해 줘야 되는 거잖아요.

○주택실장직무대리 명노준 허그가 매입을 해야 됩니다.

○정진철 위원 허그가 매입하면 서울시는 주로 어떤 일을 하는 거예요?

○주택실장직무대리 명노준 서울시는 허그가 매입을 해 달라고 요청을 계속하고 있는 상태입니다.

○정진철 위원 그럼 여기는 우리가 선지급 안 해요?

○주택실장직무대리 명노준 우리가 할 수 없는 상황입니다.

○정진철 위원 할 수 없는 구조예요? 그러면 결론적으로는 우리 서울시를 믿고 들어왔던 청년들만 해결될 때까지는 계속 피해를 보고 있는 거네? 결국은 그거잖아요.

○주택실장직무대리 명노준 그러니까 결국 책임 있는 기관이, 허그가 개인 기관이 아니고 국토부 산하 기관이잖아요. 그러면 이걸 정부에서 조금 신중하게 생각해서 시급하게 그런 민생문제가 있다면 조치를 해야 되는 사항이라고 저희는 생각을 합니다.

○정진철 위원 제가 생각할 때는 서울시는 지금 앞의 두 군데하고 방식이 다르다고 하더라도 어차피 청년들은 서울시를 믿고 들어온 건데 해결될 때까지 우리가 손 놓고 있다는 것은 말이 안 되는 건데.

○주택실장직무대리 명노준 위원님, 손 놓고 있다는 말씀은 아니고요. 그러니까 저희들이 할 수 있는 권한이 있어야 한다는 거잖아요. 그런데 권한이 없기 때문에 권한이 있는 국토부나 허그에 저희들이 공문으로 요청하고 계속 협조 요청을 드리는 거잖아요. 저희들은 서울시가 책임을 회피했다는 생각은 없습니다.

○정진철 위원 아마 우리 청년들은 제가 볼 때는 민원도 많이 넣고 있을 거고 계속해서 지금 빨리 해결해 달라고 요청을 하고 있을 건데 좀 서울시에서... 저희들은 잘 모르겠어요. 제가 처음 말씀 듣고 지금 여쭙보는 건데 더 적극적으로 나서야 되지 않을까 그런 생각이 제가 들어서 말씀드리는 겁니다.

○주택실장직무대리 명노준 위원님 말씀 취지대로 저희도 국토부와 허그에 더 적극적으로 요청을 하도록 하겠습니다.

○정진철 위원 다음에 더 자세히 제가 질문드리도록 하겠습니다.

이상입니다.

○위원장 박승진 수고하셨습니다.

다음은 이정미 위원님 질의하시기 바랍니다.

○이정미 위원 안녕하세요? 중구 제1선거구 이정미 위원입니다.

지금 여러 가지 다방면으로 노력하고 계시는 건 알고 있는데요, 아까 보고사항 말씀하시던 중에 사실은 이게 민간이 하는 거잖아요. 민간이 주체가 돼서

공공주택을 공급하는 역할을 하는 건데 임대 조건이 임대료 시세의 80% 이하고 거주기간 최대 10년을 보장하는 이런, 수익성이 악화돼서 이런 사태가 벌어졌다. 그런데 지금 주택을 공급하는 다양한 정책을 보면 민간이 많이 개입할 수 있도록 방향이 많이 바뀌고 있습니다. 말하자면 공공지원 민간임대주택이라든가 장기일반민간임대주택 같은 정책도 있지 않습니까? 이런 것도 똑같은 사태가 벌어질 수 있는 상황인데 이런 사업 주체를 재정건전성을 보고, 그러니까 대출을 시세의 90%, 80%, 땅 같은 것도 사실은 공공자원으로 매입을 하거나 10년간 이자도 안 내게 해주고 이런 조건들이 있는데 사업 주체에 대해서 비영리법인 사회적기업, 협동조합, 사회적협동조합, 중소기업, 다 좋은데 재정건전성을 우선 파악해야 되는 게 우선이 아닌가 저는 그게 좀 염려스럽고요.

지금 공공에서만 다 주도적으로 해나갈 수 없는 상황이고, 주택이나 토지가 부족하니까. 그래서 민간 영역에 있는 자연녹지라든가, 자연녹지 기능을 하지 못하는 부분도 지금 주택을 지으려고 검토하고 있지 않습니까? 그런 부분들을 봤을 때 이 사업 주체를 제대로 선별해야 되겠다. 이게 기준이 확립이 되어야, 청년들이 지금 임대료도 싼 것도 아니에요, 보증금도.

주변 시세의 80% 정도 그렇게 하고 있는데 이 부분에 대해서 공공에서는 사고가 나기 전에 사고가 안 날 수 있도록 사업성이 나빠서 부도가 나는 정도, 보증금을 반환을 못 하는 정도의 사업 주체를 선정하지 않도록 그 기준을 마련해야 되지 않겠나 저는 그런 생각을 하고 있는데 지금 아마 그걸 잡고 있으시라고 생각해요. 그런 부분을 다시 보고해 주시면 감사하겠습니다.

마치겠습니다.

○주택실장직무대리 명노준 지금 말씀 주신 대로 사회주택, 저희들이 2022년 8월에 재정건전성이 민간사업이기 때문에 그것도 비영리단체기 때문에 사업성이나 구조적인 약점을 분명히 갖고 있습니다. 그래서 재정건전성이 좋아야 지속가능하게 안정적으로 운영할 수 있는데 그런 부분에 대한 구조 설계나 시뮬레이션이 좀 덜 됐던 걸로 저희들은 판단을 했었고요, 2022년도에 평가를 해서 이 사업은 더 이상 지

속할 수 없다고 판단이 돼서 재구조화해서 신규 공급은 중단한 상태입니다. 그렇지만 기존에 운영되고 있었던 거는 거기에 살고 계시는 분들이 있기 때문에 그 부분에 대한 주거 안정성 차원에서 저희들이 관리나 지원을 해 드리는 차원으로 이해해 주시면 좋을 것 같습니다.

○**위원장 박승진** 노성철 위원님 질의하시기 바랍니다.

○**노성철 위원** 노성철입니다. 하나 여쭙보겠습니다.

녹색친구들이 자본잠식 상태에서 재무평가가 최하위였더라고요, 보니까 그 당시에 마이너스 2억 정도였는데. 그런데 2020년부터는 완전자본잠식 상태였어요. 그러면 서울시랑 SH에서 언제부터 이걸 인지하고 있었는지 저는 그게 궁금합니다.

○**서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복** SH공사 모아타운사업처의 김희복 처장입니다.

저희가 주기적으로 모니터링…….

○**위원장 박승진** 잠깐만요 처장님. 지금 실장님께서 답변하고 있고, 답변을 하려면 먼저 위원장한테 얘기하고 해야 되는 거 아닌가요? 그냥 하면 돼요?

○**서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복** 죄송합니다.

○**위원장 박승진** 실장님, 그런 거 아닌가요?

○**주택실장직무대리 명노준** 네, 맞습니다.

○**위원장 박승진** 다시 하시죠.

○**서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복** 죄송합니다.

○**위원장 박승진** 들어가시고, 실장님께서 답을 못 하시면 제 대신 누가 대신 답하겠습니다 하고 답을 하시기 바랍니다.

○**주택실장직무대리 명노준** 위원님, 양해해 주시면 SH에서 답변할 수 있도록 요청드립니다.

○**위원장 박승진** 네, 그러시죠.

○**서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복** 죄송합니다.

SH공사 모아타운사업처의 김희복 처장입니다.

저희들이 2년에 한 번씩, 아니 1년에 한 번씩 모니터링을 하고 있습니다. 그런데 사회주택 녹색친구들 쪽에서, 저희 모니터링 결과 재무 상태 부분에 대해서 기록이 서로 안 맞는 부분이 있어서 저희가 통

보를 해서 그 기록에 해명을 해 달라고 요구를 했는데 해명이 오지를 않아서 사실 재무 상태가 굉장히 열악한 거로 추정이 되지만 정확하게 수치적으로 파악은 못 하고 있는 상태로 보시면 되겠습니다.

그리고 그 모니터링 결과 내용은 관련 서울투자운용하고 서울시로 통보를 해 준 사항이 되겠습니다.

○**노성철 위원** 아니요, 제가 아는 거는 그 회사 자체가 지금 170억 정도 채무가 있다고 하더라고요, 그리고 지금 고소 많이 당해 있고. 그런데 이 회사의 시작이 저는 잘못됐다고 보는 거예요. 처음부터 적자 회사였고 재정평가 기준이 최하위였는데 어떻게 이 회사가 선정이 돼서 시행을 했냐 이겁니다. 그거를 서울시랑 SH는 알았냐, 알았는데 묵인하고 진행했냐 이런 부분을 여쭙보는 거예요.

그럼 알게 됐다면 언제 알았냐, 그 이후로 어떻게 수습했냐 이걸 여쭙 보는 겁니다.

○**서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복**

제 생각에는 이게 사업자도 보호하는 측면이 있었거든요. 영세사업자를 안정적으로 키우는 측면하고, 임차인이 안정적으로 저렴하게 오랫동안 거주할 수 있는 그 두 가지 요건을 다 충족시키는 그런 방향으로 처음에 구조가 되어서 사업 초반에는 이 구조를 만드는 데 더 집중을 했던 걸로 지금 보입니다. 그래서 말씀하신 재정 상태를 아주 면밀하게 보고 사업자 선택을 한 거보다는 할 수 있는지만 판단을 해서 사업자를 선정한 걸로 지금 보이는데요.

그렇지만 저희 쪽에서 모니터링을 통해서 지속적으로 개선 요구를 하고 또 지금까지는 사업자도 살리고 임차인도 살리는 방향으로 접근을 했었고, 아까 실장님께서 말씀하셨다시피 임차인 선지급이라든지 이런 저희 SH 관할 부분은 그렇게 해결을 해 오고 있는 상태고요, 위원님께서 말씀하신 대로 나머지 그걸로 해결이 안 된 부분은 경매를 통해서 저희가 사업비 회수를 하는 방향으로 하고, 경매도 사실은 임차인 보호를 최우선으로 두고 저희가 낙찰되는 금액을 약간 상향시켜서 임차인들을 그대로 우리가 수용할 수 있는 방향으로 경매를 진행하고 있는 상태입니다.

그래서 그 부채 비율에 대해서는 아쉽지만 정확한 수치는 제가 파악을 못 하고 있습니다. 죄송합니다.

○**노성철 위원** 수치 파악보다는 처음 시작이 잘못

됐다. 작년에 예를 들어서 사당역의 청년들 코브 아 십니까, 역세권?

○서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복 네.

○노성철 위원 코브 같은 경우에도 시행사에서 대표가 돈 다 받아가지고 그 보증금 예치 안 해 놓고 그 돈 가지고 다른 데 다 투자해가지고 지금 나갈 때 보증금을 못 돌려줘가지고 사건이 커지고 지금 시행사 대표 같은 경우는 잠적한 상태잖아요, 그로 인해서 지금 청년들은 피해가 나 있는 상태고.

이거 같은 경우도 마찬가지입니다. 시작부터 면밀히 검토를 안 했기 때문에 저는 이런 일이 생겼다고 보는데 주택실이나 SH 같은 경우에도 앞으로 어떤 대안을 만들어 놔는지 모르겠지만 다음에 임사회에서 만날 때는 그 관련해서 한번 설명이 있었으면 좋겠습니다.

○서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복 네, 맞습니다. 사업 초기에 일어난 일이라 좀 양해를 해 주시면 감사하겠습니다.

○노성철 위원 이상입니다.

○위원장 박승진 지금 우리 노성철 위원님이 질의하신 부분들 파악하셔가지고 자료를 위원님들한테 좀 제출해 주시기 바랍니다.

○주택실장직무대리 명노준 네, 그렇게 하겠습니다.

○위원장 박승진 차인영 부위원장님 질의하시기 바랍니다.

○차인영 위원 차인영 위원입니다.

일단 자료를 미리 사전에 파악하지를 못하고 오늘 자료를 받다 보니까, 사회주택이라는 이 사업 자체가 최초로 언제부터 이 사업이 진행됐는지 궁금하고, 그다음에 동료위원께서 질의하신 대로 이 녹색친구들이라는 사업자가 최초로 언제 선정이 됐는지 이런 부분이 궁금하고요.

그리고 제가 이 자료를 살펴보니 보증금 선지급이 완료된 유형들은 토지임대부, 리모델링 매입형들은 이미 보증금 선지급이 완료가 됐어요. 물론 이런 문제가 발생되지 않으면 좋겠지만 발생이 된 후에 어쨌든 보증금 선지급이 이루어졌는데 주택실장님이 아까 보고할 때 말씀하신 대로 이 토지지원리츠의 구조적인 문제로 보증금 선지급이 아직 완료가

안 된 거라고 본 위원은 파악을 했어요.

그러면 이 구조적인 문제라는 게 지금 대주주인 허그가 중간에 있기 때문이라는 것인지, 그러면 서울시와 SH는 지금 말씀 중에 의지가 있다, 선지급할 의지가 있다고 했는데 그럼 구조적으로 허그가 중간에 있기 때문에 다른 유형과 달리 보증금 선지급이 이루어지지 않았다면 허그의 의사와 무관하게 SH와 서울시가 정말 선지급을 하겠다면 이게 가능한 것인지 이런 부분을 좀 구체적으로 답변해 주시기 바랍니다.

○주택실장직무대리 명노준 우선 위원님 질의하신 사회주택은 최초 조례로, 서울시 조례로 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례로 2015년에 조례가 만들어지면서 시작을 하게 됐고요, 아까 말씀드린 녹색친구들은 지금 자료상에는 2016년 4차 토지임대부 사회주택 적격심사에서 선정된 걸로 확인이 됩니다.

그리고 말씀 주신 대로 지금 보증금 미반환 사업장 중에 토지임대부 4개와 리모델링 매입형 1개는 보증금 선지급이 완료가 됐기 때문에 어느 정도 해결이 됐다고 보이고요. 다만 토지지원리츠는 아까 설명드린 대로 사업 구조가 지금 대주주가 SH가 아니라 허그이기 때문에 허그에서 주주총회를 거쳐서 매입 결정을 해 줘야 되는데 그 부분의 의사결정이 국토부의 동의나 협의가 필요한 사항이어서 그래서 허그와 국토부의 협의과정이 조금 길어지는, 아까 지적하신 대로 그런 문제가 있어서 저희들이 더 적극적으로 협의나 요청을 해서 조속한 의사결정이 돼서 매입이 되면 이 문제는 해결이 되는 정도로 저희는 판단하고 있습니다.

○차인영 위원 그러면 허그의 의사결정이 없으면 SH나 서울시는 매입이나 이런 의사결정을 할 수 없다는 말씀이신 거죠?

○주택실장직무대리 명노준 네, 그렇습니다.

○차인영 위원 그러면 허그의 입장은 내부적으로라도 정리가 된 게 있나요?

○주택실장직무대리 명노준 그러니까 허그는 국토부에 협의를 보냈다고 그러고요 국토부는 명확한 답을 줘야 되는데 지금까지는 두 기관이 의사결정을 해 줘야 되는 기관인데 아직은 의사결정을 안 한, 검토중이라고만 말씀을 하기 때문에 그 부분에 대한 불확실성이 좀 존재합니다.

○차인영 위원 그럼 일단 문제를 해결하려면 매입을 해야만 청년이나 신혼부부들의 이런 문제를 해결할 수 있는 상황인 거죠?

○주택실장직무대리 명노준 그렇습니다. 지금 허그에서도 7월부터 감정평가를 하고는 있습니다. 그래서 그런 절차와 병행해서 최종적으로 의사결정이 돼야 행정적으로 매입하겠다는 결정이 되는 거기 때문에 그래서 감정가가 나오고 절차에 따라서 매각 절차가, 매입 절차가 진행이 돼야 되는 사항으로 알고 있습니다.

○차인영 위원 그러면 서울시는 SH가 허그를 통하든 국토부로 바로 통하든 문제 해결을 위해서 어떻게 해야 될지에 대한 어떤 계획은 좀 세워져 있습니까?

○주택실장직무대리 명노준 결정권이 국토부와 허그에 있기 때문에 저희들이 계속 협의해서 요청하는 것밖에 없습니다. 저희들 해야 될 역할이 제한적입니다.

○차인영 위원 협의하고 요청?

○주택실장직무대리 명노준 그렇습니다. 결정권 자체가 서울시에 있기 때문에…….

○차인영 위원 그런 방안들을 그래도 좀 구체적으로 갖고 계셔야 될 것 같아요. 어쨌든 피해는 청년들과 신혼주택 이런 분들이, 어떻게 보면 사회적약자 이런 분들께서 피해를 보고 있는 상황이기 때문에 좀 더 적극적으로 대처를 하기를 바랍니다.

○주택실장직무대리 명노준 네, 그렇게 하도록 하겠습니다.

○차인영 위원 이상입니다.

○위원장 박승진 박이강 위원님 질의하시기 바랍니다.

○박이강 위원 처음 인사드리겠습니다.

노원구 월계동의 주민들을 모시고 있는 박이강입니다.

실장님께서 이 사태에 대해서 어떻게 평가하고 계시고 여러분들, 저희 공직자분들께 어떻게 지시를 하셨습니까? 최초 사태를 인지하신 시점이…….

○주택실장직무대리 명노준 제가 실장 직무대리를 맡은 지가 얼마 안 돼서요 실제 이 업무를 맡으면서 보고를 최근에 아까 위원님 말씀 주셔서 저희들이 확인해 봤던 거고요.

○박이강 위원 그게 언제죠?

○주택실장직무대리 명노준 정확히 기억…….

○이소라 위원 인지한 시점.

○주택실장직무대리 명노준 제가 이소라 위원님 의회에서 뵈었을 때 말씀 처음에 들었고요. 그래서 부서에 가서 확인을 한 시점이 제가 최초, 그 이전에는 물론 다른, 이 업무와 관계없었지만 다른 부서에 있었는데 사회주택 문제가 있다는 내용은 알고 있었습니다.

○박이강 위원 자, 그러니까…….

○주택실장직무대리 명노준 제 업무는 아니었는데요.

○박이강 위원 올해라고 하겠습니다. 올해 시장님께 이 사태에 대해서 어떻게 어떤 방향으로 해결을 하라는 어떤 지시를 받으신 게 없으세요?

이어가겠습니다.

보증금 선지급금, 일단 세입자 입장에서는 보증금 문제는 해결이 됐습니다만 그건 이제 우리 서울시가 또 풀어 나가야 될 거고, 보증금 선지급금 그리고 우리가 여태까지 2차 보전까지 한 것 같아요. 이 매물 비용까지 하면 상당 부분 되는데 이 부분을 어떻게 다시, 소위 복구할 거냐 아니면 이거는 그냥 날아가는 비용이나 이거를 좀 여쭙보고 싶습니다.

○주택실장직무대리 명노준 물론 여러 가지 검토는 추가적으로 필요하면 해야 되겠지만 제가 생각하는 거는 어쨌든 이 사태는 결국은 임차인 보호가 최우선이 돼야 되는 정책이다.

○박이강 위원 네, 그건 잘하셨습니다.

○주택실장직무대리 명노준 그런 관점에서 서울시가 할 수 있는 어떤 방법이라도 동원해서 임차인들한테 피해가 없도록 하는 것이 의무라고 저는 생각을 하고요. 그런 차원에서 이 업무를 서울시도 그런 관점에서 진행을 했었고 그래서 선지급이라는 제도를 저희들이 고민해서 만든 걸로 저는 그렇게 이해를 하고 있습니다. 그래서 일부 매물비용도 발생할 수는 있지만 그거는 공공이 좀 감당해야 되지 않나 생각을 하고 있습니다.

○박이강 위원 좀 극단적으로 표현하면 서울시도 다 못 돌려받을 수, 관계기관이 다 못 돌려받을 수도 있다.

○주택실장직무대리 명노준 그건 재산 평가나 경매 진행 과정에 따라서 변수들이 많기 때문에 시뮬레이

선 해 볼 수는 있지만 그 결과는 진행을 해 봐야 알 수 있을 것 같습니다.

○박이강 위원 그런데 제가 보니까 시장님께서서는 분명하게 뭔가 이상하다는 의지를 가지고 2021년 9월인가요 그때부터 새로 시장 취임하시자마자 거의 직후에 이 사태를 아마 보고를 받으시고 이거는 바로 잡아야 된다고 해서 사회주택 재구조화 추진을 한 게 벌써 4년 전인데요, 지금 나가야 되는 세입자들의 임대보증금 미반환 사태로 해서 이 부분이 불거진 게 그로부터 3년과 4년 뒤잖아요.

재구조화를 지시하셨다는 것 자체가 뭔가 구조적 문제가 있으니까 뜯어고쳐라 하는 뜻인데 여기 조치 결과를 보면 계약을 해지할 수 있도록 토지임대차계약서를 개정했다, 개정은 할 수 있죠. 실제로 전체 다 사업장을 아마 개정을 하셨을 수도 있고요.

그런데 아까 노성철 위원님께서 말씀하셨지만 재구조화 지시를 하셨으면 이 구조적인 문제에 대해서 충분히 인지를 했으면 가장 먼저 떠올려야 되는 게 불안해하는 사람 입장에서는 내가 보장된 기간까지 살 수 있냐, 내 보증금을 돌려받을 수 있냐. 그런데 재구조화 추진을 지시하셨는데 정작 실무 단위에서는 그런 부분에 대한 걱정이 전혀 없으셨는지, 당연히 기존 운영 사업자들의 실태도 분석했을 것이고 여기에 보면 사회주택 사업자의 전문성도 없고 사업자 간의 연계와 유착도 있다, 그럼 애들이 자본상에 뭔가 문제가 있었던 거를 우리는 알고 있었던 건 아니냐고 지적을 하셨는데 그 당시에는 이 부분이 구조적으로 문제입니다만 서울시가 사업자들의 이런 금융 상환능력까지는 보지 않았단인지, 알고 있었으나 설마 이거를 못 돌려줄까 해서 넘어간 건지 그거는 좀 원인을 분명하게 밝히신 건지 듣고 싶습니다.

○주택실장직무대리 명노준 지금 말씀하신 대로 2022년 8월에 재구조화 방침을 받으면서 신규, 더 이상 지속 가능하다고 생각하지 않기 때문에 이 사업의 정책적인 의미는 중단된 거고요, 신규공급을 전혀 않는 거고요. 다만 기존의 세입자가 있기 때문에 임차인 최우선 주거 안정을 위해서 어떻게 관리해 나갈 거냐의 차원에서 저희들이 이 문제를 다루고 있는 차원으로 이해를 해주시면 좋을 것 같고요.

최초 선정할 때 구조적인 원인이 되는 재정건전성이나 이런 다양한 시스템에 대해서는 저희들이 지금

평가를 해 보면 그 당시 그런 고민이 조금 부족하지 않았나 그런 판단을 하고 있습니다.

○박이강 위원 정리하면 약간 고백이 있으시네요. 그 당시에 그 부분까지는 고려하지 못했을 것 같다, 추정컨대.

○주택실장직무대리 명노준 그렇게 판단하고 있습니다.

○박이강 위원 알겠습니다. 국토부랑 허그의 의사결정이 늦어지고 있다고 말씀하신 지적은 적확한데요, 시에서 조속한 의사결정을 위해서 어떠한 노력을 했는지 여쭙보고 싶습니다. 몇 번 공문을 보냈고 얼마나 찾아갔고 이런 것들이 있나요?

보니까 서울시에서 국토부 5월 11일에 리츠 보증금 미반환 사고 대응 협조 요청해서 공문 발송 1건, 물론 유선상으로 여러 가지 통화를 하셨다는 건 빼고요, 그건 저희도 다 하는 거니까. 공식적으로 공문 보낸 거 1건이라고 보면 됩니까, 아니면 직접 세종시에 내려가서 국토부나 허그 담당 부서와 미팅도 하고 그러셨나요?

○주택실장직무대리 명노준 부서에서 많이 했었기 때문에 그 부분은 필요하시면 정리를 해서 말씀을 드리는 게 좋을 것 같습니다.

○박이강 위원 저는 안타까운 게 시장님 최초 보궐선거 이후 당선되시고 사회주택 재구조화 지시까지 하셨는데, 이걸 주택실과 담당 관계기관에서 좀 더 적극적으로 이 문제를 해결하려는 의지가 있었다면 7월에 김운덕 장관을 만났을 때 메인 의제까지는 아니더라도 “장관님, 이거 서울시의 사회주택 청년들 지금 보증금을 못 돌려받아서 몇 세대가 이렇게 문제가 있습니다.” 그 당시에 메인 의제는 아니었을 겁니다, 주택시장 안정화 대책 논의하신다고.

그런데 여기 계신 분들 중에 아무도 시장님께 “장관 면담 시에 이걸 메인 또는 서브 의제로 넣어야 됩니다. 이거 국토부와 허그에서 풀어줘야 서울시에서 이 사태를 완벽하게 해결할 수 있습니다. 저희 힘만으로는 안 됩니다. 시장님, 장관님한테 꼭 얘기해 주십시오.” 라고 아무도 건의를 안 하신 것 같아요.

그러고 나서 지금 여기서, 물론 실장님께서도 보고 받으신 입장이시겠지만 국토부와 허그가 해결을 해주지 않고 의사결정이 늦어지고 있습니다. 뭔가 적

극적인 가용 수단들이 분명히 있습니다. 있었고요, 실제로 두 수장님들이 만나셨잖아요, 7월에. 7월이면 언제예요? 지금 퇴거 예정일 보면 7월 전에 6월만 해도 지금 몇 명이 보증금을 못 돌려받고 나갔어요.

10명 좀 안 되는 그런 숫자를 가지고 엄청나게 민원도 많이 들어왔을 거고 서울시에도 찾아왔을 거고 할 건데 정작 정부와 관계기관을 만나는, 수장을 만나는 자리에서는 이 논의가 하다못해 서면으로라도 전달이 안 됐습니까, 시장님이 국토부장관 만났을 때?

○주택실장직무대리 명노준 국토부하고는 저희들이 정기적으로는 아니지만 수시로 협의체가 있고 그래서 아까 위원님이 말씀 주신 대로 국토부에 이런 부분에 대해서 협의나 공문이나, 협의할 때 요청한 부분이 어느 정도인지는 저희들이 정리해서 말씀을 드리도록 하겠습니다.

○박이강 위원 한 가지만 확인하겠습니다.

실장님, 그 당시에 국토부장관 만나는 의제에 이 건이 메인이든 마이너든 아니면 보고하다 잘렸을 수도 있어요, 안건이 너무 중요한 게 많다 보니까, 물론 이 문제도 되게 중요한데. 올라갔습니까, 안 올라갔습니까?

○주택실장직무대리 명노준 제 기억에는 없었을 겁니다.

○박이강 위원 안 올라갔죠? 그러면 여러분들 잘못이죠. 시장님께서 분명히 4년 전에 지시를 하셨는데 그 후로 걸핍기식의 검토만 하다가 결국 피해자가 터진 거예요. 그리고 이제 와서 국토부와 허그가 의사결정을 해주지 않는다, 의사결정 빨리해야죠, 국토부와 허그도.

그거는 필요하면 당을 따지지 않고 국토위원들 찾아가고, 그런데 서울시에서 이 건 가지고 국회의원, 국토위원 찾아가신 분 계세요, 여기 계신 분들 중에? 공식적으로 확인되는 발송은 공문 1건이네요, 5월 11일에. 그러면 도대체 여기 계신 분들 중에 누가 이 문제에 대해서 가장 적극적으로 “이거 해결해야 됩니다.” 라고 하신 분은 죄송하지만 잘 안 보이는 것 같습니다.

그 결과 때문에 결국 신규공급을 중단하겠다는 때문에 혹시 어딘가에서는 아, 이런 제도가 있구나 하면

서 기다렸을 예비 세입자들의 기회가 다 날아갔죠. 소위 재구조화를 바탕으로 뭔가 더 건강하고 건전하고 지속가능한 사회주택 또는 이런 형태의 1인가구와 청년들을 위한 소규모 질 좋은 공공임대주택을 공급하는 정책 중 하나의 옵션이 완전히 날아가 버린 상태로 문제는 문제대로 터지고 공급 옵션 중의 하나는 문제가 생겼기 때문에 아예 신규공급은 중단하고.

앞으로도 청년 및 1인가구 등을 위한 소규모 공공임대주택 공급 옵션이 여러 가지 있을 텐데 꼭 이런 사회주택 형태는 아닐 수도 있습니다만 혹은 문제가 됐던 부분을 개량해서 다시 시도해 보실 생각이십니까, 아니면 뭔가 다른 형태의 복안이 있으십니까?

○주택실장직무대리 명노준 지금 현재로서는 사회주택 부분은 아까 말씀드린 대로 사업 재정건전성 여러 가지 판단을 2022년 이미 했기 때문에 더 이상 할 생각은 없고요. 다만 청년이나 신혼부부나 이런 주거정책에 대한 다양한 욕구가 있기 때문에 그 부분에 대해서는 계속, 최근에도 서울시에서 그런 정책들을 많이 발표했고 그런 차원에서 보완적인, 내용은 다르겠지만 결과적으로 서민들의 주거안정 차원에서 뭔가 정책들을 계속 저희들이 노력하고 있다는 말씀을 드립니다.

○박이강 위원 서울시에서도 가용 가능한 수단들을 좀 더 다변화해 주시기 바랍니다. 저희도 이소라 위원님을 필두로 노력을 할 겁니다. 국회의원들 찾아가고 얘기하고 국토부와 허그가 움직이지 않으면 질책해 주십사 요청을 드릴 건데요.

저희에게도 보고되지 않은 현황을 가장 디테일하게 알고 계신 분들이 이 구조적인 문제점들을 잘 정리해서 말씀하신 대로 국토부와 허그가 정말로 풀어야 하는 당위성에 대해서 자료를 잘 만들어서 저희에게도 주시고 국토위원들에게도 뿌리고 국정감사에서 질의하게 해주고, 만약에 시 국정감사 받으시는 게 올해 행안위일지 국토위일지 저도 모르겠습니다만 만약에 국토위다 그러면 시장님께도 보고드리고 거기에 계신 위원님들께 여야를 떠나서 이거를 풀어주십시오 하고 발언하시도록 여러분들께서 시장님께 꼭 건의해 주시기 바랍니다.

○주택실장직무대리 명노준 위원님 말씀 취지대로 저희들이 노력하겠습니다.

○박이강 위원 이상입니다.

○위원장 박승진 수고하셨습니다.

한기영 위원님 질의하여 주시기 바랍니다.

○한기영 위원 한기영 위원입니다.

저도 4년 만에 마이크를 앞에 이렇게 두고 말씀을 드립니다.

한 가지 궁금한 게 또 이런 일들이 사실 생기지 않으리라는 법은 없을 거 같습니다. 그렇죠?

○주택실장직무대리 명노준 그렇습니다.

○한기영 위원 사회주택에 대한 여러 가지 사업장들이 지금 현재 주신 자료에 보면 사업장이 105개, 공급 호수가 1,793개 이렇게 되어 있습니다. 맞죠?

○주택실장직무대리 명노준 네, 맞습니다.

○한기영 위원 그러면 지금 현재 세 가지 유형에 따라서 이렇게 공급이 되어 있는 것 같은데 사업장이 103개 중에 그게 업체별로 해서 다양하게 몇 군데씩 이렇게 진행하고 있을 거잖아요. 한 군데 하는 데가 있을 거고, 여러 개 하는 데가 있을 거고.

그러면 현재 사업장들에 대한 현황들은 조사가 되어 있냐요, 현재 재무상태라든지 이런 부분들은 다 확인이 되어 있는 상태인가요? 앞으로도 이런 일이 또 생기지 않으리라는 법은 없을 것 같고요.

현재 사회주택을 하고 있는 사업장들에 대한 재무건전성이라든지 현황들은 파악을 했냐요?

○주택실장직무대리 명노준 위원님 말씀 주신 재무상태 부분은 회신이 온 데는 파악이 됐는데 회신이 일부 안 온, 녹색친구들이나 이런 일부 안 온 데가 있어서 그 부분은 정확히 모든 사업장에 대한 재무상태를 갖고 있지는 않다는 말씀을 드립니다.

○한기영 위원 회신에 대해서는 강제성을 가지고 있지 않냐요? 이게 무조건 다 확인을 해야 되는 부분 같은데, 지금은.

○주택실장직무대리 명노준 현재는 조례로 운영되기 때문에, 법에서 벌칙조항이나 이런 게 있으면 법적 사항이 되기 때문에 감독권 행사가 쉬운데 조례기 때문에 그런 부분은 약간 어려운 부분이 있는 것 같습니다.

○한기영 위원 일단 그러면 103개 사업장이 있으면 관련 업체가 몇 개인가요? 몇 군데 업체에서 103개를 운영을 하고 있는 건가요?

○주택실장직무대리 명노준 업체 기준으로 보면

17개 업체로 확인되고 있습니다.

○한기영 위원 지금 열일곱 군데가 103개의 사업장을 운영하고 있고요?

○주택실장직무대리 명노준 그렇습니다.

○한기영 위원 그러면 다음 임시회 때 열일곱 군데의 재무 상황이라든지 현재 다른 민원사항이라든지 이런 부분들이 있는지 확인해서 반드시 보고해 주시기 바랍니다.

이상입니다.

○주택실장직무대리 명노준 업체별로 재무상태나 민원사항에 대해서 조사해서 말씀드리도록 하겠습니다.

○한기영 위원 알겠습니다.

○위원장 박승진 이소라 위원님 짧게 부탁드리겠습니다.

○이소라 위원 먼저 안 하신 분…….

○위원장 박승진 지금 저희가 현장을 나가 봐야 하기 때문에 짧게 좀 하시죠.

이소라 위원님 질의하시기 바랍니다.

○이소라 위원 혹시 위원장님, 괜찮다면 제가 SH공사를 대상으로 질의를 해도 되겠습니까?

○위원장 박승진 네. 누구로 하시겠습니까?

○이소라 위원 담당자분 나오셔서 답변을……. 과장님이신가요? 나오셔서…….

○위원장 박승진 처장님, 볼 수 있게 이쪽으로 가시죠. 이쪽에서 답하시죠.

○이소라 위원 그냥 몇 가지 팩트만 정확히 체크하고 빠르게 넘어가도록 하겠습니다.

녹색친구들이랑 SH공사랑 사업협약서, 토지 임대차계약서 체결 시점이 언제였죠?

○서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복 2015년, 2016년 정도, 사업장이 여러 개기 때문에 그 정도…….

○이소라 위원 저희가 체결할 때 토지임대료 체납이라든지 임차인 보증금 미반환, 파행 운영 이런 중대한 협약 위반 시에 사업자 자격 박탈, 계약 해지, 지역권 개입 이런 조항들이 명시되어 있었습니까?

○모아타운사업처장 김희복 네, 있습니다.

○이소라 위원 2015년도에 그러면 그렇게 명시를 해서 체결을 한 거네요? 그렇죠?

○서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복

네, 약간 변경은 있었습니다.

○**이소라 위원** 그런데 아까 노성철 위원님도 말씀 하셨고 또 우리 박이강 위원님도 말씀하신 것처럼 녹색친구들이 자본잠식 상태였고 운영이 굉장히 부실 했다는 걸 인지한 시점이 정확히 언제부터였죠? 예 견할 수 있었던 게, 모니터링할 때?

○**서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복** 사실 모니터링을 저희가 2024년부터인가 그때부터 본격적으로 저희 회사에서 했었는데…….

○**이소라 위원** 그전에는 모니터링을 아예 안 했었 습니까?

○**서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복** 했었는데 서울시하고 같이하기도 하고 저도 전임, 그 때는 근무를…….

○**이소라 위원** 지금까지 모니터링했던 자료들 연도 별로, 1년에 한 번씩 했죠? 그 자료들 다 본 위원한테 제출해 주시고요.

○**서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복** 알겠습니다.

○**이소라 위원** 그런 조항들이 있었음에도 불구하고 어쨌든 지도·감독할 의무가 있었지 않았습니까, 우리 SH공사는? 그런데 토지임대료랑 건물관리비 체납 건, 보증금 미반환 징후를 어쨌든 이미 알고 있었다는 거잖아요. 그렇죠? 그런데 그걸 방치했다는 거에 대해서도 저는 공공의 책임이 분명 따른다는 걸 다시 한번 언급드리고 싶고요.

그런 것들에 대해서 지적사항을 그냥 단순 시정권 고로만 조치를 했죠?

○**서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복** 네.

○**이소라 위원** 왜 그렇게만 했죠?

○**서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복** 저희 직접계약이 아니기 때문에 그럴 수밖에 없었습니다. 토지임대차계약이지 임차인하고 직접계약이 아니기 때문에 할 수 있는 범위가 한정되어 있었습니다.

○**이소라 위원** 그러면 그 이상의 징계절차라든지 계약 해지라든지 이런 건들은 누가 결정하는 거죠?

○**서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복** 계약서에 계약해지 요건이 말씀하신 대로 들어가 있습니다. 임대보증금을 우리가 애초에 시세의 80%

이상 받는다는지 이런 세 가지 정도 요건이 있는데 거기에 해당되지 않아서 권고 정도 할 수밖에 없었습니다.

○**이소라 위원** 그런 실질적 조치가 제가 볼 때는 좀 사각지대에 놓여 있었다는 말씀을 다시 한번 드리고요.

아까 박이강 부위원장님께서 지적하신 것처럼 사실 명확하게 짚어주셨는데 정말 우리 서울시나 SH가 이 문제에 대해서, 이 사태에 대해서 해결할 의지가 정말 강했더라면 굳이 저희가 말씀드리지 않아도 이미 국토위 소속 국회의원실을 찾아가서 허그가 빨리 매입 절차를 밟을 수 있게끔 힘을 써 달라 하는 그런 부탁을 드렸어야 하고요.

그리고 오 시장은 이거 지금 인지하고 계십니까, 오 시장님은? 주택실장님, 오 시장님께 보고하셨습니까, 이 내용? 알고 계십니까?

○**주택실장직무대리 명노준** 최근에는 보고를 안 했지만 아까 재구조화나 이런…….

○**이소라 위원** 그러니까 최근에 녹색친구들이 사업장에서 지금 보증금 미반환 사태가 추가로 터진 건에 대해서는 보고가 안 됐습니까?

○**주택실장직무대리 명노준** 제가 와서는 별도 보고는 없었습니다.

○**이소라 위원** 아니, 기사가 났고……. 그럼 자, SH공사도……. 그러면 오 시장님이 지금 이거 알고 계십니까? 아무도 모릅니까? 지금 이거 오 시장님 보고가 됐는지 안 됐는지 그 누구도 파악을 못 하고 있습니까?

○**주택실장직무대리 명노준** 제가 와서는 별도로, 한 달 남짓 됐기 때문에 별도 이 사안에 대해서 보고 드린 적은 없고요, 다만 2022년도도 시장님이 결과 보고를 제 추측으로는 요청을 하셨기 때문에 결과 보고를 받았을 거고 그다음 최근에도, 정확히 날짜나 내용은 확인해 봐야 되겠지만 이 사회주택 사업에 대한 전반적인 문제점이나 이런 것들은 그 당시 방침을 받으면서 아마 보고가 됐지 않나 하는 생각이 듭니다.

○**이소라 위원** 그러니까 오 시장께, 아까 박이강 부위원장님께서 지적하신 것처럼 국토부 장관과의 미팅 때 충분히 이 건에 대해서 요청을 드릴 수 있는 그런 수단이 있었음에도 불구하고 그거에 대해서 놓친 거

는 저는 분명히 실무자들의 책임이 있다고 생각합니다. 이거에 대해서는 다시 한번 좀 저도 말씀을 드리고요.

그리고 독소조항 관련해서도 지금 이 협약서 내에 부실 사업자를 강제퇴출시킬 수 있는 그런 자격박탈, 계약해지 조항 이런 것들이 지금 누락이 되어 있었던 거죠, 그러면?

○서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복
원래 있었습니다.

○이소라 위원 그러니까 원래 있었는데…….

○서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복
그런데 해지 요건이 안 됐기 때문에…….

○이소라 위원 원래 있었는데, 그런데요?

○서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복
그런데 해지 요건에 미치지 못했기 때문에 해지를 못한 거고요. 처음에 말씀드렸다시피 사업자를, 영세 사업자를 본궤도에 올리는 그런 목적도 사실 있었거든요. 그래서 함부로 이렇게, 물론 서울시 지침이 필요하지만 해지를 한다 하더라도 그건 다소 사업자한테 기회를 줘야 되는 상황이지 않나…….

○이소라 위원 그러니까 본 위원이 말씀드리고 싶은 건 임차인 보호장치가 굉장히 좀 미비했다 그런 지적을 다시 한번 드리는 겁니다.

○서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복
토지임대부는 선지급을 했기 때문에 임차인 보호는 이제 거의 해결이 됐다고 보고 사업자도 해지 절차를 하기 전에 요건에 맞게 갖춰 나가도록 유도하는 게, 서울시도 저희 SH공사하고 같이 지침을 통해서 하려고 했던 겁니다.

○이소라 위원 그러니까 어쨌든 이 녹색친구들이 수년간 계속 재무 부실 상태라는 걸 알면서도 사업자 자격을 계속 유지시켜 준 거 그리고 방치한 거에 대해서는 분명히 이 책임이 있다는 말씀을 다시 한번 드리고요.

어쨌든 플랜 B로 대체 구제안도 빨리 좀 마련을 해야 될 것 같다는 말씀 다시 한번 드립니다.

○서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복
참고로 말씀드리면 저희가 SGI하고 허그를 직접 방문을 했습니다. 해서 일단 보증보험이라도 완벽하게 충족이 되도록 노력을 하고 있는 중입니다. 허그에서 약간 한계는 좀 있습니다.

○이소라 위원 그 플랜 B에 대해서도 구체적으로 수립계획서 마련하셔가지고 다시 한번 본 위원에게 보고 부탁드립니다.

○서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복
네, 알겠습니다.

○이소라 위원 네, 이상입니다.

○위원장 박승진 처장님, 잠시만요.

우리 이소라 위원님 질의하는 와중에 해지 요건이 미충족됐다고 했었죠?

○서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복
네.

○위원장 박승진 그런데 공모지침서를 보면 운영사가 토지 임대료를 3회 이상 연달아 연체할 경우 리츠는 즉시 계약을 해지할 수 있다고 돼 있죠?

○서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복
네.

○위원장 박승진 그런데 지금 연체가 몇 개월 돼 있죠, 그때까지?

○서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복
지금 그 자세한 건 모르겠는데요, 일단은…….

○위원장 박승진 6월 이후로 한 12개월 정도 연체가 된 걸로 알고 있는데 이게 계약 해지 요건이 안 되나요? 충족이 안 됐나요?

○서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복
지금 실무자 의견으로는 14회라고 명기돼 있다고…….

○위원장 박승진 그렇죠. 제가 8월인가, 아니 6월 기준으로 12회 정도 된다고 하니까…….

○서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복
죄송하지만 양해해 주시면 실무자가 좀 답변…….

○위원장 박승진 아니요. 급하니까 그 답변 주시고 다음에 한 번 더, 저희가 임시회 때 다시 한번 하겠지만 실제로 지금 3회, 공모지침서 보면 3회 이상 연달아 연체할 경우 계약을 해지할 수 있다고 지침서에 돼 있죠? 그런데 미충족이라고 얘기하시죠?

○서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복
최근 계약서 기준으로 따지면 아까 임대 시세의 80% 위반, 그다음에 사후평가 결과 시 임대 운영이 불가하다고 판단됐습니다.

○위원장 박승진 알겠습니다. 공모지침서 다시 한번 위원님들께 주셔가지고 한번 그 사항 보시고, 답

을 할 때는 위원님들이 질의할 때 답을 하실 때는 좀 정확히 파악을 하시고 하셔야 됩니다.

○서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복
네, 알겠습니다.

○위원장 박승진 그런데 그렇게 답을 해 주시면 다음에 또 질의할 수밖에 없는 상황이 되니까, 공모지침서 주시고 다음 임시회 때 좀 하도록 하겠습니다.

○서울주택도시개발공사모아타운사업처장 김희복
네, 알겠습니다.

○위원장 박승진 들어가시고요.

실장님, 이거 같아요. 지금 우리가 계속 청년주택이라든지 전세사기 이런 보증금 미반환 사태가 계속 일어나고 있습니다. 이 정도가 된다고 치면 실제로 한번 전체적으로 좀 파악을 하셔야 될 것 같아요. 저희가 청년이라든지 신혼부부 주택에 대해서 공급 부족을 얘기하면서 실제 거주하고 있는 사람들이 불안하니까 계속 이런 일이 터진 것 같거든요. 이런 부분을 전체적으로 파악을 하셔야지고 좀 제출해 주시고, 사회주택은 2015년도에 조례가 제정되고 2022년도에 재구조화가 이루어진다고 치면 그 전에 문제가 발생했으니까 했겠죠. 그렇죠?

○주택실장직무대리 명노준 네, 그렇습니다.

○위원장 박승진 그런데 보면 그 후에도 우리 사회주택 입주민 보호대책 수립을 2025년 7월에 했었고 또 수립을 2025년 8월, 계속 쪽 했습시다. 그럼 그 와중에 계속 문제가 발생했으니까 신규 공급을 중단하고, 문제가 발생했으니까 계속 이렇게 했겠죠. 그렇다고 치면 이런 상황은 미리 예측할 수 있었고 미리 벌어지고 있었다는 소리입니다. 그런데도 불구하고 아까 위원님들이 다 질의하셨듯이 대책을 수립하지 않았다는 거예요.

이 부분을 한번 정확히 진단하셔가지고 어떻게 하면 입주민들에 대해서 그 대책을 세울 수 있는가 보시고, 우리 녹색친구들은 2016년도에 했으면 재무상태가 계속 잠식 상태가 돼 있다고 하는데 지금까지 계속 끌고 온 거잖아요. 그러면 이거 분명히 이미 벌어질 것을 예측했다는 얘기인데 이 상태까지 왔습시다. 그런데 지금도 말씀하신 대로 허그가 주기 때문에 우리는 해 줄 수 있는 게 없다, 건의사항밖에 없다고 하는데 이게 실제로 미리, 어떻게 되는지 모르겠습시다만 이런 부분들에 검토 중이라고 하

지 마시고 서울시에서 미리 좀 이것도 선지급해 주고 추후에 허그하고 다시 논의할 수 있는 상황은 아닙니까? 9억 한 7,000만 원밖에 안 되는데, 어떻습니까?

○주택실장직무대리 명노준 제가 볼 때는 모든 계법의 어떠한 재량 안에 들어야 되는데 그 부분이 권한자가 아니면 쉽지 않은 부분이 있을 겁니다.

○위원장 박승진 이거는 파악 좀 하시죠. 왜냐하면…….

○주택실장직무대리 명노준 네, 그 부분을 검토하도록 하겠습니다.

○위원장 박승진 법도 중요할지 모르겠는데 청년, 청년 말만 외치지 마시고, 공급 증가, 공급 증가 말만 외치지 마시고 실제 이렇게 벌어진 일을 저희가 도와줘야 됩니다. 그게 저희 역할 같아요.

그러니까 SH하고 한번 주택실에서는 논의하셔서 먼저, 검토라고 하지 마시고 이 청년들에게 좀 더 희망을 줘야 되는데 그렇지 못하고 있으니까 먼저 지급할 수 있는 방안, 선지급할 수 있는 방안을 좀 마련해 주셔가지고 다시 한번 보고 좀 부탁드립니다.

○주택실장직무대리 명노준 네, 그렇게 하도록 하겠습니다.

○위원장 박승진 혹시, 4시에 우리 현장 가서 다시 질의하시고…….

○정진철 위원 위원장님, 자료 요청 좀 해도 될까요?

○위원장 박승진 네, 자료 요청하시기 바랍니다.

○정진철 위원 저희들이 몰라서 그러는데요 아마 2022년도에 신규 공급이 중단되었으면 지금 문제가 되는 게 녹색친구들, 그 이전의 재무제표들은 서울시, SH에 계속 보고돼 있을 거 아니에요, SH나 서울시에. 그러면 거기 관련돼서 아까 계속 모니터링을 하고 계셨다고 그랬으니까 2022년도 기준으로 해서 그 이전 한 5년 치 정도 재무제표하고요.

그다음에 세입자들하고 민간업자들하고 임대차계약서 혹시 저희들이 받아볼 수 있을까요, 임대차계약서? 임대차계약서하고 그 당시에 저희들이 그 사업을 시작했을 때 서울시에서 공고도 하면서 그런 자격요건들이 있었을 거 아니에요. 그런 자격요건 기준 나와 있는 것들 좀 자료 부탁드립니다.

이상입니다.

○위원장 박승진 오늘 위원님들 자료요청이라든지 질의하신 내용이 많으니까 자료 좀 준비하셔가지고 위원님들에게 각 제출해 주시기 바랍니다.

질의하실 위원님이 안 계시므로 질의답변을 모두 마치겠습니다.

지금까지 위원님들의 질의에 성실하게 답변해 주신 명노준 실장님과 회의 준비를 위해 애써 주신 관계공무원 여러분께 감사의 말씀을 드립니다.

이상으로 주택실 소관 현안업무를 모두 마치겠습니다.

존경하는 동료위원님 여러분, 오늘 회의 진행에 적극 참여해 주신 데 대해 진심으로 감사의 말씀을 드립니다. 위원님들의 질의에 성실하게 답변해 주신 명노준 실장님과 회의 준비를 위해 애써 주신 관계공무원 여러분께도 감사의 말씀을 드립니다. 이후 16시 이후에는 마포구 연남동에 소재한 사회주택 현장방문을 진행하도록 하겠습니다.

이상으로 제338회 임시회 폐회중 제2차 주택공간위원회 회의를 모두 마치겠습니다.

산회를 선포합니다.

(의사봉 3타)

(16시 05분 산회)

○속기사

이은아 이서은

○출석위원

박승진 박이강 차인영 김정애

노성철 박계홍 이소라 정진철

한기영 김지훈 오천진 이정미

○청가위원

오중석

○수석전문위원

윤은정

○출석공무원

주택실

실장 직무대리

명노준

주택정책관

이병철

주택정책과장

강준령

주거복지과장

홍성수

서울주택도시개발공사

자산운용본부장

오홍태

모아타운사업처장

김회복