

사회주택 현안 업무보고

2026. 8.

주 택 실

1. 사회주택 입주민 보호대책 추진현황

주거복지과장 : 홍성수 ☎ 2133-7240 주거지원팀장 : 전태분 ☎ 9589 담당 : 이지현 ☎ 7256

◆ 사회주택 입주민 보증금 미반환 관련 현황 및 입주민 보호대책 추진 현황을 보고드립니다

□ 사업 개요

- 개념 : 청년·신혼부부 등 사회경제적 약자¹⁾를 대상으로 주거관련 사회적 경제 주체²⁾가 공급하는 임대주택
 - 공급대상 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 120% 이하
 - 사업주체 : 비영리법인 사회적기업, 협동조합, 사회적 협동조합, 중소기업 등
 - 임대조건 : 임대료 시세 80% 이하, 거주기간 최대 10년 보장
- 근거 : 서울특별시 사회주택 공급 활성화 등에 관한 조례('15.1.2)
- 방식 : 민·관 공동협력방식
 - 서울시 : SH공사 출자(토지매입비·리츠출자금·리모델링비 등), 사업자 금융지원 등
 - SH공사/리츠 : 공공토지 임대, 사업 지원 등
 - 사회적 경제주체 : 사회주택 건설, 임대관리, 커뮤니티 운영 등

□ 운영 현황

- 7개 유형, 105개 사업장, 1,793호 공급

구 분 (사업유형)	계	공공토지 임대				민간자산 재임대	SH자산 임대위탁	
		토지 임대부	토지지원 리츠	사회주택 리츠	빈집활용 (주거환경개선과)	리모델링 보조금(임차)	리모델링 매입형	특화형 매입임대
사업장	105	14	12	3	14	15	2	45
공급호수	1,793	186	278	70	153	233	51	822

- 사회주택 재구조화 방침('22.8.18)에 따라 이후 신규공급 중단
 - 사업 지속가능성 및 입주자 보호 취약하여 신규공급 중단 및 평가 강화

1) (사회경제적 약자) 월평균 소득의 120% 이하 등 취약계층, 장애인, 고령자 등 주거약자, 공공임대주택 거주자, 무주택자로 공공임대주택에 입주할 자격이 있는 자, 청년 등 시장이 별도로 정하는 자
2) (주거관련 사회적 경제 주체) 비영리법인, 공익법인, 사회적기업, 협동조합, 사회적 협동조합, 중소기업 등

□ 사회주택 보증금 미반환 사업장 조치현황

○ 보증금 미반환 규모: 7개 사업장 35세대 2,524백만원

– 조치 현황 : 5개 사업장 26세대 보증금 1,423백만원 선지급 완료

※ 토지지원리츠 2개 사업장 9세대는 검토 중

(단위: 천원, '26. 7. 22.기준)

유형	사업장	전체 세대수	보증금 미반환		조치사항
			세대수	보증금	
계		103	35	2,524,623	
토지 임대부 (4)	소 계	45	18	1,167,516	보증금 선지급 완료 및 임의경매 개시
	(주)두꺼비하우징 (장위동230-75)	18	7	155,700	
	(주)안테나 (성산동 250-40)	9	2	234,000	
	(주)녹색친구들 (봉천동 100-191)	18	8	694,500	
	(주)녹색친구들 (창천동 338)	11	1	83,316	보증금 선지급 완료
리모델링 매입형 (1)	소 계	22	8	255,500	보증금 선지급 완료 및 계약해지('26.3.31)
	(주)안테나 (신림동 1524-8)	22	8	255,500	
토지지원 리츠 (2)	소계	36	9	1,101,607	보증금 미반환 건축물 매입 검토 중 (7월~) 감정평가 중 (8월~) 건축물 매입 검토(주주기관)
	(주)녹색친구들 (대조동 221-43,46)	16	1	131,550	
	(주)녹색친구들 (연남동 540-40)	20	8	970,057	

□ 사회주택 보증금 미반환 발생 원인

○ 발생원인 : 공급주체, 사업설계, 운영방식 등 구조적 원인

– (공급주체) 사업자를 사회적 경제주체로 한정, 부실 사업자 진입 가능

※ 사업비 90%까지 대출(시,HUG,은행 협약), 시에서 최대 15년간 이차보전(최대 2%)

– (사업설계) 토지-건물 소유 분리, 사업자 재정건전성 미흡으로 HUG 임대 보증보험 가입 어려움

※ HUG에서 토지 소유자(SH)의 건물 매입확약 요구했으나 SH 미이행

– (운영방식) 임대료(시세의 80% 이하) 및 임대료 상승 제한(최대 5% 이내)에 따른 낮은 수익률로 일부 사업자는 사회주택 외 다른 사업 추진

□ 주요 추진사항

○ 사회주택 입주민 보호대책 수립('25.7.10.)

- (건물 매입) SH공사가 토지임대부 건물 매입확약을 통해 사업자 보증보험 가입 독려
※ SH의 건물 매입확약이 채무에 대한 상환 보증에 포함되지 않아 지방공기업법 위반 아님
(행안부 유권해석, '25.5.12.)
- 보험가입을 위한 계도기간(2년) 설정 후, 미가입시 계약해지 및 SH 직영 전환

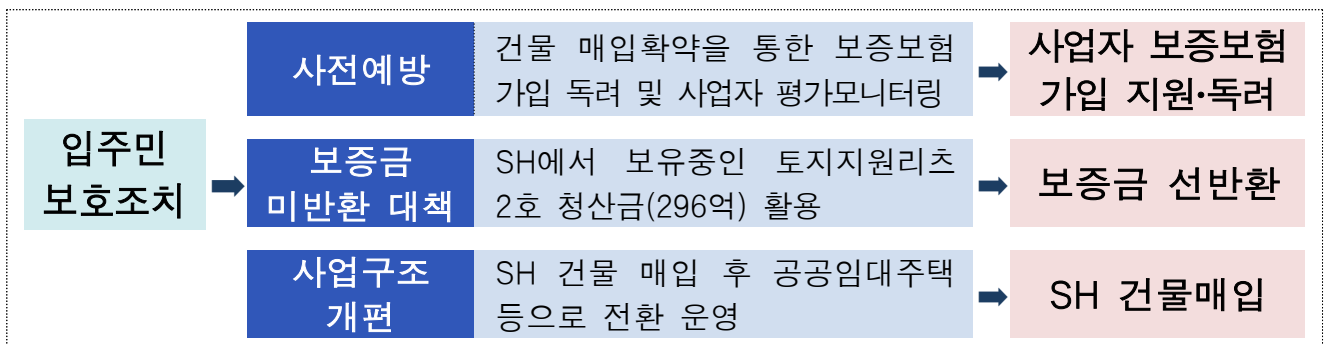
○ 사회주택 입주민 보호 후속대책 수립('25.8.23.)

- (긴급지원) 보증금 미반환 사업장은 보증금 선반환 조치 후 구상권 행사
※ SH에서 보유중인 토지지원리츠 2호 청산금(296억원) 활용
- (계약해지) 보증금 미반환, 전세사기 피해 등 발생 시 계약해지
- (건물매입) SH가 건물 매입 후 공공임대주택 등으로 전환 운영

○ 사회주택 운영 개선방안 마련('26.1.30.)

- (보증보험 가입 지원) 임대보증금 보호 강화 및 사업 정상화를 위해 HUG 외 타 보증기관(SGI, HF 등) 가입시 호당 최대 40만원까지 지원
- (토지임대료 경감) 사업자 부담 완화를 위해 토지임대부 사회주택은 공공-사업자간 10년 단위 재감정평가 미적용
※ 토지임대료는 첫회 감정평가 기준 적용, 10년 단위 재계약

<사회주택 입주민 보호 대책>



⇒ 사회주택 모든 유형에 동일하게 적용하여 입주민 보호조치 ※토지지원리츠 별도추진

□ 향후계획

- 입주자 보호조치 이행 점검 및 관리(사회주택 실무협의체 운영)

2. 토지지원리츠 입주민 대책 추진 현황

□ 토지지원리츠 사회주택 개요

- 사업장현황 : 총 12개 사업장, 278호
- 출자 구조 : SH공사 1, 주택도시기금 2 비율로 출자
 - 총 출자규모 : 1,200억원 (SH공사 400억원, HUG 800억원)
 - ※ 토지지원리츠의 주요 의사결정은 주주총회를 통해 이루어지며, 대주주인 HUG의 의사에 따라 결정

< 토지지원리츠 >

(개 념) 토지지원리츠가 매입한 토지를 사업자가 장기저리로 임차하여 주택 건설 후 임대·운영(30년)
사업종료시 준공시점 건설원가(sh기준건축비 제시)로 건물매입

(사업규모) 토지매입비 250억 내 (토지임대료) 연 2% (임대료 인상 없음) ※ 市 예산지원 1% 10년간

□ 임대보증금 미반환 현황 : 2개소, 9세대

(단위: 천원, '26. 7. 31.기준)

사업자	사업장	전체 세대수	보증금 미지급세대	미반환 보증금규모	지급상태
계		36	9	1,101,607	
(주)녹색친구들	대조동 221-43,46	16	1	131,550	건축물 매입 검토 중 (‘26.7월~) 감정평가 중 (‘26.8월~) 건축물 매입 검토(주주기관)
	연남동 540-40	20	8	970,057	

□ 추진방향

- 토지지원리츠(HUG 2 : SH 1) 특성상 대주주인 HUG의 의견을 확인하고, 국토부·HUG가 함께하는 해결방안 마련 필요
 - 서울시 단독으로 보증금 선반환 등 입주민 보호대책 추진 곤란

□ 추진현황

- (법률검토) SH공사, 법무지원 용역 시행 중 (5월~)
 - ① 임대보증금 미반환 피해자 보호방안 및 보증금 반환채권 확보 방안
 - ② 건물매입 경매에 관한 법적 검토 및 구상권 청구에 관한 법률지원 등
- (공문발송) 토지지원리츠 보증금 미반환 사고 대응 협조요청(서울시 → 국토부/5.11)
- (주택관리) 토지지원리츠 문제사업장 관리방안 검토회의(서울시-SH공사/6.9)
 - 청소 및 승강기 유지관리 등 주택관리 문제, 미납 연체료 등 대응방안 검토

⇒ 사회주택 토지지원리츠 해결방안 마련 위한 리츠 주주총회 개최 결과에 따라
임차인 보호방안 추진 예정 (8월~)

□ 추진배경

- 서울시 바로세우기 발표문('21.9.13.) : 사회적경제주체가 예산 지원받아 공급주체가 되어 운영하였으나, 임대보증금 미반환 등으로 입주민 피해 발생
- 시 감사위원회 점검결과('21.8.5. 점검기간 '21.7.12~23.)
 - ①구조적 문제로 공급부진 ②입주민 보증금 보호 취약 ③공급목표 달성 미달 등
 - ⇒ 재구조화 권고
- 시 감사위원회 조사(조사기간 '21.9.3~29.): 사업 효과성, 공정성, 지속가능성 제고를 위해 추진과정 적정성, 재구조화 방향 검토하여 6개 사항을 처분 요구

처분요구	내용	조치결과
사회주택사업 주택공급 부진 및 부진사업 제재 조치 부적정	◦사회주택 공급효과성, 적시성, 지속가능성 등을 SH매입임대주택과 비교, 사업 재구조화 등 검토 ◦(SH)착공·준공지연 등 부진사업에 대해 토지임대차 계약서상의 계약해지 검토 등	◦시 사회주택 재구조화 추진계획 수립 ('22.8, 효과저조, 입주자 보호 취약하여 신규중단) ◦평가에 따른 토지임대차 계약해지할 수 있도록 토지임대차계약서 개정 ('22.5.)
특화형임대주택 관리·운영 등 부적정	◦특화형매입임대주택 입주민 보호조치	◦시 사회주택 재구조화 추진계획 수립 (SH 보관보증금 증액, 부실사업장 SH직영)
사회주택 사업시행자 선정 심사위원 제척·회피 미이행 등 부적정	◦동일한 업체가 업체명 변경하여 참여시 제재, 회피를 시행하지 않은 심사위원의 위촉 제한	◦사업시행자 선정심사 개선 (SH공사 '21.12 / 리츠 '22.9.)
사회주택 사업자 전문성 부족 및 사업자 간 연계·유착	◦(SH)사업자 선정심사 단계에서 부실업체 참여 배제	◦사업자 선정심사 보완계획 수립 (SH공사, '21.12. / 리츠 '22.9.)

□ 재구조화('22.8.18.) 주요내용

- 사업의 지속가능성이 취약하여 사회주택 신규공급 중단하고, 기 입주주택 평가 강화로 부실사업자 퇴출(매각 또는 SH·리츠 직영 전환)
 - SH공사 직영전환 시 기존 입주자 지속 거주를 최우선으로 추진
- 사회주택 운영실태 관리감독 및 평가 강화

구분	변경 전	변경 후
대상	입주 후 2년 경과 주택	모든 사회주택 대상 확대 실시
평가지표	평가지표(12개지표)	필수지표(9개)는 통과/탈락 지표로 운영 임대보증금 보증보험 가입 등 지표 신설
평가결과 조치	패널티 부여 無	부실사업자는 토지 임대차계약 해지 검토

참고자료 1	녹색친구들 대조동, 연남동 사업장 임차인 현황(토지지원리츠)
---------------	--

○ 대조동 221-43,46 사업장 임차인 현황 ※파란색 보증금 미반환 세대

(단위: 천원, '26. 7.15. 기준)

구분	호실	입주일	퇴거(예정)일	임대보증금	임대료	비 고
1	201	2021-10-25	2027-10-24	130,000	176	
2	202	2024-10-24	2026-10-23	149,000	239	
3	203	2021-12-06	2027-12-05	129,300	175	
4	204	2021-11-26	2027-11-25	147,600	199	
5	205	2025-03-28	2027-03-27	128,800	174	
6	301	2021-11-22	2026-03-04	131,550	177	
7	302	2021-11-19	2027-11-18	150,500	204	
8	303	2023-03-06	2027-03-05	130,750	177	
9	304	2021-11-19	2027-11-18	149,100	202	
10	305	2021-11-26	2027-11-25	130,100	176	
11	401	2021-11-22	2027-11-21	132,700	180	
12	402	2025-05-30	2027-05-29	151,900	207	
13	403	2024-10-24	2026-10-23	145,100	197	
14	501	2021-11-26	2027-11-25	132,700	180	
15	502	2021-10-22	2027-10-21	151,900	206	
16	503	2021-11-26	2027-11-25	145,100	197	
합 계				2,236,100	3,066	

※ 2026.7.15. 기준 임차권등기 된 세대를 기준으로 보증금 미반환 임차인 수 산정

※ (사)사회주택협회에서 건물관리 대행 중

○ 연남동 504-40 사업장 임차인 현황 ※파란색 보증금 미반환 세대

(단위: 천원, '26. 7.15. 기준)

구분	호실	입주일	퇴거(예정)일	임대보증금	임대료	비 고
1	201	2022-04-04	2026-02-26	120,695	300	임차권 등기
2	202	2024-03-14	2026-03-13	120,695	300	임차권 등기
3	203	2024-04-16	2026-04-15	120,532	300	
4	204	2022-04-29	2026-04-28	110,648	275	임차권 등기
5	205	2022-03-25	2026-03-24	109,125	271	임차권 등기
6	206	2022-03-22	2026-03-21	115,481	287	
7	207	2022-04-04	2026-04-03	105,660	263	
8	301	2022-04-12	2026-04-11	120,695	300	임차권 등기
9	302	2022-03-25	2026-03-24	120,694	300	
10	303	2022-04-04	2026-04-03	120,532	300	
11	304	2022-03-02	2026-03-01	110,648	275	
12	305	2024-07-15	2026-07-14	109,125	271	
13	306	2022-03-25	2026-03-24	115,481	287	
14	307	2022-03-25	2026-03-24	105,660	263	임차권 등기
15	401	2022-03-25	2026-03-24	121,767	303	
16	402	2024-05-17	2026-05-16	147,415	366	임차권 등기
17	403	2024-03-22	2026-03-21	106,623	265	
18	404	2024-04-03	2026-04-02	135,125	336	임차권 등기
19	501	2022-03-25	2026-03-24	157,328	391	
20	502	2023-11-06	2027-11-05	152,149	334	
합 계				2,426,078	5,987	

※ 2026.7.15. 기준 임차권등기 된 세대를 기준으로 보증금 미반환 임차인 수 산정