

자료제공 : 2025. 8. 27.(화)

이 보도 자료는 배포 즉시 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 주택실 임대주택과
SH 주택매입사업처

서울시	임대주택과장	김장열	2133-9573
	세대통합주택 팀장	김용환	2133-9589
S H	주택매입사업 처장	백경희	3410-7373
	청년주택부장	양선경	6940-8876

사진 없음 사진 있음 쪽수: 3쪽

서울시, '사회주택' 피해 입주민에 보증금 선지급...부실업체 계약해지·SH 직영 전환

- 2개 사업장 보증금 미반환 피해, 7가구 3억 4천 4백만 원 선지급으로 입주민 보호 최우선
- SH, 피해 입주민에게 이르면 10월부터 보증금 선지급, 이후 사업자에게 구상권 행사
- 부실 사업장은 즉시 계약해지 후 SH 매입·직접 운영, 공공기관이 안정적 관리
- 문제 업체는 강력 제재, 보증보험 의무가입·재무상태 점검 강화 재발방지 시스템 구축

- 서울시는 사회주택 일부 사업장에서 발생한 입주민 피해를 조사하고 보증금을 돌려받지 못한 7가구를 대상으로 총 3억 4천 4백만 원 보증금을 선지급한다고 밝혔다. 동시에 부실 운영으로 문제가 된 사업장은 계약을 해지하고 SH 직영체계로 전환해 안정적으로 운영할 예정이다.
- 현재 서울시 사회주택은 총 105개 사업장, 1,793호 규모로 운영되고 있다. 이 가운데 보증금 미반환 피해는 장위동, 성산동에 위치한 2개 사업장에서 7가구 대상 3억 4천 4백만 원으로 조사됐다.

- 시는 퇴거를 원하는 피해 입주민에게는 SH가 보증금을 먼저 지급한 뒤 추후 사업자에게 구상권을 행사해 손실을 회수하도록 할 계획이다. 특히, 시와 SH는 피해 입주자들과 상담을 통해 보증금 반환 희망 시기를 파악했으며, 이르면 10월부터 보증금 반환을 시행할 예정이다. 입주민이 사업자 상황과 관계없이 보증금을 받을 수 있도록 하는 선제적 보호 조치다.
 - 기존에는 사업자가 보증금을 반환하지 못할 경우 입주민이 직접 법적 대응을 해야 했지만, 이제는 시와 SH가 먼저 나서서 입주민을 보호하고 나중에 사업자에게 책임을 묻는 구조로 전환된다. 이를 통해 입주민들이 복잡한 법적 절차 없이도 신속하게 피해를 구제받을 수 있게 됐다.
-
- 또한, 보증금 미반환 등 입주민 피해가 발생한 사업장은 즉시 계약을 해지하고 해당 건물을 SH가 매입해 직영으로 운영한다. 공공기관이 직접 관리에 나서 입주민에게 안정적이고 지속 가능한 주거서비스를 제공한다.
 - 이번 사건 발생 사회주택은 ‘토지임대부 사회주택’으로 토지는 SH, 건물은 사업자 소유로서 SH와 사업자간의 계약 체결에 따라 공급되었고, 사업자 측의 문제 발생 시 SH는 임대차계약 해지 후 해당 건물을 매입할 수 있다.
-
- 부실사업자에 대해서는 지원금 회수, 임대사업자 등록말소, 고발 등 강력한 제재를 시행할 방침이다. 그리고 보증보험 가입이 가능한 사업장은 SH 매입확약을 조건으로 2년 내 의무 가입해야 하며, 이를 지키지 않으면 계약이 해지된다.
 - 입주자 피해 방지를 위해 보증금 보증보험 가입이 필수이나, 토지임대부 사회주택은 건물과 토지의 소유자가 달라 제도 도입 초기부터 보증보험 가입이 어려웠고 이로 인해 입주자 보호가 취약한 상황이었다.

- 그러나 향후 SH는 보증 사고 발생 시 해당 건물을 SH에서 매입한다는 계약을 통해 사업자들이 보증보험에 가입할 수 있도록 독려하고 이를 위해 2년간의 계도기간을 부여할 계획이다.
- 이번 피해 사례는 기존 사회주택 운영 사업자가 ▲자기자본 없이 공적 자금에만 의존하고 ▲임대료가 시세 80% 수준으로 책정돼 수익성이 부족하며 ▲건물과 토지 소유자가 달라 보증금 보증보험 가입이 어려운 구조적 한계에서 비롯됐다.
- 서울시는 2021년 자체 감사를 통해 이 같은 문제점을 파악하고 2022년부터 신규 공급을 중단했다. 이후 서울시는 입주민 임대보증금 미반환 사건이 발생하여 올해 초 사회주택 실무협의체를 구성하고 행정안전부 유권해석 등을 근거로 2025년 7월 입주민 보호 대책을 마련한 바 있다.
- 기존 운영 중인 주택에 대해서는 사업자 운영 역량 강화를 위해 매년 평가 모니터링을 실시하며 지속적인 시정을 요구해 왔음에도 이번 피해가 발생했다. 이는 사업자 개인의 귀책사유 뿐만 아니라 사회주택이 지닌 구조적 취약점이 복합적으로 작용한 것으로 파악된다.
- 앞으로 시는 정기적으로 사업자의 재무상태 점검을 강화하고, 입주민 만족도 조사와 보증금 관리 현황을 모니터링해 문제를 조기에 발견할 방침이다. 그리고 서울시 누리집(사회주택 플랫폼)을 통해 사업자 평가 결과와 재정 건전성을 시민에게 투명하게 공개할 예정이다.
- 최진석 서울시 주택실장은 “입주민 보호를 최우선으로 이번 대책을 추진해 피해가 확산되지 않도록 신속히 조치하고 불안감을 해소하겠다.”며 “앞으로 사회주택에 동일한 문제가 재발하지 않도록 최선을 다하겠다.”고 말했다