

공공의 보증금 미반환 문제 적극 개입을 촉구하며

최근 서울시 토지임대부 사회주택 '콘체르토 장위' 등 일부 사회주택에서 입주자의 보증금이 반환되지 못하는 초유의 사태가 발생하였습니다. 공익적 목적으로 추진된 사회주택에서조차 입주자의 기본적 주거권이 보장되지 못한 것은 매우 심각한 문제이며, 사회주택 정책 전반을 다루는 한국사회주택협회(이하 협회) 역시 그 책임을 무겁게 통감합니다.

협회는 2021년 제3기 집행부 출범 이후, 이번 사태가 발생한 토지임대부 초기 모델의 구조적 한계를 확인하고 줄곧 보증금 반환 대책 마련을 요구해왔습니다. 지난 5년 동안 서울시, 국토교통부, SH공사, HUG, 그리고 청와대(현 대통령실)를 포함해 30차례가 넘는 공식 회의를 통해 안전망 구축을 촉구하였으나, 전향적 대책은 마련되지 않았고 담당자 변경 등으로 매번 논의가 원점으로 되돌아가는 상황이 반복되었습니다. 다행히 후기 모델의 경우 '리츠(REITs)' 방식을 통해 일정한 안전장치를 마련할 수 있었지만, 초기 모델은 공공의 적극적인 역할 없이는 위험성이 여전히 상존할 수밖에 없습니다. 이번 보증금 미반환 사태는 그 우려가 현실로 드러난 것입니다.

그러나 동시에 협회는, 지금이라도 공공이 책임 있는 자세로 나선다면 현재 발생한 3개 건물의 문제는 충분히 해결 가능한 상황이라고 판단합니다. 공공은 사업 계약에 따른 매입 확약 이행을 통해 미반환 문제를 조속히 해소할 수 있으며, 초기 모델 역시 '리츠' 모델과 연계하면 보증보험 가입 불가 조건 역시 해결됩니다. 물론 이를 위해서는 서울시만이 아니라 국토교통부와 HUG 역시 제도 개선 및 적극적 대처가 필요합니다.

협회는 지난 2019년 악덕 기업의 부도 사태로 인한 리모델링 주택 보증금 미반환 사태를 회원사의 상부상조 기금인 '사회주택기금'을 통해 해결하기도 하였고, 지난 2년 간, 전세사기 문제가 발생한 동탄 지역에서 '탄탄주택협동조합'을 설립하여 사회주택 방식으로 전 조합원의 피해를 복구하기도 하는 등 세입자의 보증금 보호를 위한 각종 정책을 직접 설계하고 추진하기도 하였습니다. 다만 토지임대부 초기 모델은 토지 소유가 공공인 상황에서 공공의 개입이 없을 경우 근본적 해결이 어렵기에, 연초부터 공공의 역할을 강조할 수밖에 없는 상황이었습니다.

물론 이번 사태의 근본적 책임은 보증금 반환 의무를 다하지 않은 운영사에 있습니다. 협회 역시 여러 주체를 통해 마련된 대응책을 통해 이번 사태 해결을 위해 공공과의 협의를 적극적으로 이어가겠습니다. 또한 협회가 가용 가능한 자원을 동원하여 입주자 지원을 위해 적극적으로 소통하고 활용할 예정입니다. 마찬가지로 공공은 사업 추진 과정에서 보증금 및 임대료와 관련한 리스크가 있는 기업을 적극적으로 관리해야함과 동시에, 향후 사업 공모에서 제외하는 등의 조치가 이뤄져야 할 것입니다. 특히 공공과 협회와의 협의 채널이 과거보다 단절된 상태에서 정책이 일방적으로 추진되고 있는 현 상황은, 위험성을 사전에 감지하고 대비하기란 너무나 어려우며 동일한 사태를 반복시킬 우려가 크다는 점도 강조하고 싶습니다.

사회주택의 존재 이유는 단순히 공급 물량 달성에 있지 않습니다. 입주자의 주거권 보호가 최우선이며, 이는 어떠한 목표보다 앞서는 가치입니다. 협회는 이번 사태를 계기로 토지임대부 초기 모델뿐 아니라 사회주택의 다양한 유형에서 발생 가능한 위험성을 종합적으로 검토하고, 각 모델별 대비책을 마련하고 있습니다. 공공은 민간 주체 및 입주자의 협의 체계에 적극적으로 임하여 입주자의 권리를 실질적으로 보호하는 정책 추진에 나서야 합니다. 한국사회주택협회는 사회주택이 공익적 가치를 지켜내고, 다시금 시민들의 신뢰를 회복할 수 있도록 모든 노력을 다할 것입니다.

2025년 8월 22일

사단법인 한국사회주택협회