

# 토지임대부형 사회주택과 임대보증금 보호

| 정용찬<sup>1)</sup> · 신아현<sup>2)</sup> · 진남영<sup>3)</sup>

## 〈요약〉

### 토지임대부형 사회주택에서 임대보증금 보호 이슈 배경

- 사회주택은 사회적가치를 지향하는 임대주택으로 입주자 보증금 보호 고민
- 특히 토지임대부형 사회주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 2021.8.부터 임대사업자 등록을 위해 보증금 보증에 가입해야 함
- 하지만 보증기관인 HUG는 선순위 가등기 존재, 높은 선순위 채권비율과 부채비율을 이유로 사업자들의 가입신청을 바련

### 쟁점

- ① 현재 토지임대부형 사회주택의 보증금 보호 구조는 무엇인지
- ② 토지임대부형 사회주택 사업자에게 보증금 보증 가입이 필요한지
- ③ 보증금 보증 가입을 위한 구조개선 방안은 무엇인지

### 검토결과

- ④ 현재 보증금 반환사고 등에 의한 중도계약 해제·해지시 공공부문이 건물매수를 통해 **반환채무 승계**
- ⑤ 사고발생시 책임주체가 없는 민간 임대와 달리 보증금 보호 구조를 갖춘 토지임대부 사업에서 가입 필요성 낮음
- ⑥ 반환사고 발생시 보증기관인 HUG에게 위험이 전가될 가능성 낮출 필요 있음

### 대안과 과제

- 보증금 보호 구조를 갖춘 토지임대부형 사회주택 사업의 특성을 고려하면 장기적으로는 「민간임대주택에 관한 특별법」 상 보증금 보증 가입의무 면제조항을 마련하는 개정 필요
- 법개정까지의 기간, 사업자의 파산 외 경우에서 입주자 보증금 보호 등을 고려하여 HUG에 토지임대부형 사회주택용 보증금 보증상품 마련 필요
  - ① 신탁등기, 공동계좌 관리를 통해 반환사고를 미연에 방지
  - ② 보증금 보증 약정 혹은 표준사업약정서 등에 공공부문의 최종 건물매수 약정 및 확약 조항 포함

1) 새로운사회를여는연구원  
2) 한국사회주택협회  
3) 새로운사회를여는연구원

## 이슈 배경

- ◎ 토지임대부형 사회주택은 공공임차형 사회주택과 더불어 사회주택의 주요 사업모델로 자리잡음
  - 서울토지지원리츠, 서울시 빈집활용 토지임대부 등 토지임대부형 사회주택 공급량(동) 32.5% / 사회적 주택, 서울사회주택리츠 등 공공임차형 사회주택 공급량(동) 38.3% (한국사회주택협회 실태조사 결과)
- ◎ 토지임대부형 사회주택의 높은 보증금은 반환사고가 발생했을 때의 보호 장치 마련 방안을 고민하게 함
  - 전체 사회주택의 입주자 임대보증금은 평균 2,300만원인 반면 토지임대부형 사회주택의 입주자 임대보증금은 평균 8,040만원으로 나타나 토지임대부형의 임대보증금이 더 높게 형성되어 있음을 알 수 있음(한국사회주택협회 실태조사 결과)
  - 한편, 우리사회의 민간임대차시장에서 임차인들이 겪는 가장 큰 어려움은 보증금 반환과 관련된 문제임. 실제로 대한법률구조공단 산하 주택임대차분쟁조정위원회 분쟁조정 신청의 71.3%는 ‘주택 및 보증금 반환’ 과 관련된 분쟁으로 나타남(양경숙 의원실, 2020)
- ◎ 한편, 민간임대차에서는 입주자의 보증금을 보호할 수 있도록 임대사업자의 보증금 보증상품 가입이 이뤄지고 있고, 2020.8.에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 이 개정되면서 2021.8.18.부터 임대사업자 등록시 보증금 보증상품 가입이 의무화됨
- ◎ 그러나 토지임대부형 사회주택 사업자들은 입주자들의 보증금을 안전하게 보호하고 임대사업자 등록을 하기 위해 보증금 보증 가입 신청을 하더라도 보증기관에서 이를 반려하고 있는 실정임
- ◎ 본 페이퍼는 토지임대부형 사회주택에서 보증금 보호 이슈를 살펴보기 위해 통상의 민간 임대차에서 임차인 보증금을 보호하기 위한 수단 현황, 토지임대부형 사회주택에서 보증금 보증 가입 이슈와 그 쟁점, 토지임대부형 사회주택 사업유형별로 해당 주택이 보이는 권리관계 현황, 토지임대부형 사회주택 사업자의 보증금 보증 가입에서의 3가지 쟁점들을 검토하고 이 문제를 해결하기 위한 대안과 과제를 제시하고자 함

## 민간임대차에서 임차인 보증금 보호 수단

- ◎ 임대차관계에서 임차인은 법적 절차 혹은 보증상품을 통해 보증금을 보호받을 수 있음
  - 우리 법제는 「민법」과 「주택임대차보호법」을 통해 대항력(전입신고), 우선변제권(전입신고+확정일자), 최우선변제권(소액임차인), 임차권 등기, 전세권 설정 등을 활용한 임차보증금 보호를 보장하고 있음
  - 하지만 법적 안전장치들은 당장 이사가 급한 임차인들의 입장에서는 실질적인 보호 장치라고 보기 어려움
- ◎ 법적 절차의 한계를 보완하여 제3자인 보증기관이 임차인에게 대신 보증금을 반환하는 임대보증금 보증 상품들이 최근 주목받고 있음
  - 임대보증금 보증은 법적 절차를 밟는 것과 달리 장기간의 분쟁 부담을 줄이고 실질적으로 임차인의 보증금을 보호하는 보험으로 작동
  - 특히 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조는 2020.8. 법개정을 통해 모든 임대사업자에게 임대보증금 보증 가입 의무를 부과하고 있음 (2021.8.18.부터 시행)
- ◎ 보증상품은 HUG, SGI, HF에서 취급하고 있으나 HF는 임차인용 상품만 제공하고 있어 사실상 HUG와 SGI에만 임대사업자용 임대보증금 보증이 있는 실정임
  - 반환보증은 임대사업자가 가입할 수 있는 상품과 임차인이 가입할 수 있는 상품으로 나뉨. 임대사업자 가입용 상품이더라도 임차인이 일부 비용을 부담하고 있음
  - \*HUG 임대보증금 보증(임대사업자용) 보증료 부담=사업자 75% + 임차인 25%
  - 임대보증금 보증 가입을 위해서는 해당 주택에 선순위 권리가 없거나 부채비율이 일정비율 이하여야 하는 등의 조건이 요구되고 해당 주택의 권리관계에 따라 보증료율도 차이를 보임
  - \*HUG 임대보증금 보증 상품 기준 보증료율 : 임차인용 연 0.115~0.154%, 임대사업자용 연 0.056~0.173%
  - \*SGI는 민간기업이기 때문에 보험업법에 따라 보험료율을 책정하여 HUG 임대보증금 보증 보증료보다 높은 임대보증금 보증 보험료율을 보임

〈표〉 임대보증금 보증(반환보증) 상품

임대사업자용	임차인용
① HUG 임대보증금 보증	① HUG 전세보증금 반환 보증
② SGI 임대주택 보증 보험	② SGI 전세금보장신용보험
	③ HF 전세보증금 반환 보증 (HF 대출 이용자 전용)

## 토지임대부형 사회주택에서 보증금 보증 가입 이슈와 쟁점

### 〈토지임대부형 사회주택의 보증금 보증 가입 이슈〉

- ◎ 사회주택은 사회적가치를 지향하는 임대주택으로서 사업자들이 입주자들의 보증금을 안전하게 반환할 수 있도록 하는 방안 마련이 요구됨
- ◎ 특히 토지임대부형 사회주택 사업자들은 공모기관과의 계약서상 임대사업자 의무등록을 요청받고 있는데, 2020년 개정된 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 사업자들이 임대보증금 보증 가입을 신청하더라도 보증기관에서 이를 반려하고 있음
  - 공모기관은 서울토지지원리츠, 서울시 빈집활용 토지임대부 사회주택 등을 ‘공공지원 민간임대주택’ 과 유사한 것으로 이해하여 임대사업자에게 임대사업자 등록을 요구하고 있음
- ◎ 보증기관은 토지임대부형 사회주택 사업자의 반환보증 가입을 거부하고 있는 이유로 크게 2가지 문제점을 지적하고 있음

#### (1) 선순위 가등기의 존재

-HUG공공지원 사회임대주택 공모를 통해 토지임대부형 사회주택을 공급한 사업자는 HUG와 SGI의 임대보증금 보증 가입 상담을 받아보았지만 해당 주택에 선순위 가등기가 설정되어 있어 가입이 어렵다는 답변을 받음

#### (2) 높은 선순위 채권비율 및 부채비율

-초기 서울시 토지임대부 사회주택 공모를 통해 사회주택을 공급한 사업자는 HUG에 임대보증금 보증 가입을 서면 문의한 결과 해당 주택의 부채비율이 100%를 초과하여 가입이 어렵다는 답변을 받음

### 〈토지임대부형 사회주택의 보증금 보증 가입 쟁점 정리〉

- ◎ 토지임대부형 사회주택에서 보증금 보증 가입에서 주된 쟁점은 ①입주자 보증금의 안전성, ②보증금 보증의 역할이라는 관점에서 다음의 3가지로 정리할 수 있음
  - 1) 현재 사회주택 사업자가 보증금을 반환하지 못하는 사고가 발생할 경우 입주자 보증금을 보호는 어떻게 이루어질 수 있는가?
  - 2) 현재 토지임대부형 사회주택의 입주자 보증금 보호 구조에도 불구하고 보증금 보증 가입이 필요한가?
  - 3) 토지임대부형 사회주택 사업자가 보증금 보증 가입을 해야 한다면, 어떻게 HUG의 개입구조를 구성할 수 있는가?
- ◎ 이러한 3가지 쟁점에 대해 토지임대부형 사회주택들의 등기부등본과 관련 계약서들의 분석을 통해 검토해보고자 함

## 토지임대부형 사회주택에서 사업유형별 권리관계 분석

- ◎ 토지임대부형 사회주택은 서울시(초기)토지임대부 사회주택으로 시작해, LH공공지원형 사회주택, LH토지임대부 사회임대주택, 서울토지지원리츠, 서울시 빈집활용 토지임대부 사회주택 등 다양한 공모기관의 다양한 사업유형으로 공급되고 있음

〈표〉 토지임대부형 사회주택 사업유형 변천

연도	사업유형 및 세대수
2015	· 서울시(초기)토지임대부 사회주택 : 271세대
2017	· 시흥시 토지임대부 : 10세대 · LH공공지원형 사회주택(2019년 공공지원 사회임대주택) : 165세대
2018	· LH토지임대부 사회주택 : 101세대 · 서울토지지원리츠 : 622세대
2019	· 서울시 빈집활용 토지임대부 사회주택 : 166세대

※ 세대수는 사업유형별로 2021.5.까지 총계 기준(출처 : 한국사회주택협회)

- ◎ 다양한 토지임대부형 사회주택 사업유형별로 해당 사회주택들을 둘러싼 권리관계를 분석하면 다음의 표와 같음

-본 보고서에서는 LH와 SH가 공급한 토지임대부형 사회주택을 중심으로 각 사업유형에 해당하는 사회주택 표본을 추출하여 등기부등본(건물 / 토지에 대한 등기는 아님)을 분석하였음

-서울시의 토지임대부형 사회주택들은 (i) **소유권 보존등기만 있는 경우**와 (ii) **소유권 보존등기+신탁등기가 있는 경우**로 나눌 수 있음

- **소유권 보존등기만 있는 경우(①, ③, ④, ⑥)**는 PF보증대출 외에 서울시, 사회투자기금, 주택도시기금, HF의 PF보증에 의한 민간은행 등으로부터 사업비를 조달하며 근저당권을 설정하고 있음. 다만, 따뜻한 사회주택기금과 같은 민간기금으로부터 자금을 조달하여 근저당권을 설정하지 않은 경우도 있었음
- **소유권 보존등기+신탁등기가 있는 경우(②, ⑤)**는 HUG PF보증대출로 자금을 조달하면서 **표준사업약정서**에 따라 신탁등기를 하고 있었음. 이러한 신탁등기를 통해 HUG는 대출금 상환 및 임대보증금 수령 등 사업전반에 대한 자산을 관리

-LH의 토지임대부형 사회주택들은 공모기관의 소유권이전청구권 보존 가등기를 설정하는 동시에 근저당권을 설정하고 있었음

- LH토지임대부 사회주택의 경우 아직 건물 등기가 있는 사례가 없어 가등기의 존재를 확인할 수는 없었지만 계약서상 가등기 설정 관련 조항을 포함하고 있었음
- 이러한 가등기는 임대의무기간 중도해제 또는 해지시 혹은 임대의무기간 종료시 공모기관의 건물 매입을 위한 조치임

〈표〉 토지임대부형 사회주택 사업유형별 권리관계

		갑구 (소유권)		을구 (소유권 이외 권리)
서울시(초기) 토지임대부	①	사업자 소유권 보존등기		근저당권 설정
	②	사업자 소유권 보존등기	신탁등기	근저당권 없음
서울토지 지원리츠	③	사업자 소유권 보존등기		근저당권 설정
	④	사업자 소유권 보존등기		근저당권 없음
	⑤	사업자 소유권 보존등기	신탁등기	근저당권 없음
서울시 빈집활용	⑥	사업자 소유권 보존등기		근저당권 설정
LH공공지원형 사회임대주택	⑦	사업자 소유권 보존등기	허브리츠의 소유권이전청구권 보존 가등기	근저당권 설정
LH토지임대부 사회주택	⑧	건물등기 없음		

- ◎ 토지임대부형 사회주택들의 사업유형별 권리관계를 분석한 결과 ①사업비 조달을 위한 근저당권 설정(서울시, 사회투자기금, 따뜻한 사회주택기금, 주택도시보증공사, HF의 보증에 의한 민간은행 등) 및 신탁등기, ②계약해제·해지·종료시 소유권이전청구를 위한 가등기를 가지고 있었음
- ◎ 토지임대부형 사회주택들을 둘러싼 이러한 권리관계는 해당 주택들의 부채가 관리가능한 범위에 있음을 보여줌

-다만, LH의 토지임대부형 사회주택 사업유형들에서 나타나는 가등기 설정은 보증금 보증 가입은 물론 임차인의 보증금 대출에서도 계약으로 작동하고 있는 점을 고려할 때 서울시의 토지임대부형 사업유형들을 참고하여 신탁등기 설정으로 변경하는 것이 바람직할 것으로 생각됨

## 보증금 보증 가입 쟁점 ① : 토지임대부형 사회주택의 보증금 보호 구조

◎ 토지임대부형 사회주택 사업유형별로 사회주택 표본들의 토지임대차계약서, 표준사업약정서 (PF보증대출), 부동산매입확약서 등을 검토한 결과 **보증금 반환사고 등으로 중도계약 해제 또는 해지사유 발생시 건물의 매입주체를 다음과 같이 정리할 수 있었음**

※ 관련된 계약서의 문구들은 <별첨 1> 참고

-아래의 표에서 확인할 수 있듯이 중도계약 해제·해지사 해당 건물의 최종 매수자는 SH, 서울사회주택 리츠, 서울토지지원리츠, 허브리츠, LH와 같은 공공부문이었음

-이때 최종 매수자는 건물매입함으로써 사회주택 사업자가 가졌던 임대인의 지위를 포괄적 승계하게 되고 이에 따라 임차인에게 보증금 반환의무도 지게 됨. 이에 따라 대항력을 갖춘 임차인은 최종 매수자에게 보증금 반환청구를 할 수 있음

- 사업유형별로 최종 매수자는 이러한 채무의 인수를 상계하기 위해 건물매매시 사회주택 사업자에게 위약금을 부과하거나 매매가에서 보증금 반환 등 채무 금액을 차감할 수 있도록 하고 있음
- HUG 혹은 HF가 건물에 대한 권리(사업 시행권)의 중간 양수자로서 보증금 반환채무를 먼저 이행 하더라도 최종 매수자가 중간 양수자로부터 건물을 매입하여 이에 대한 보전을 해주고 있음

<표> 토지임대부형 사회주택 사업유형별 계약현황

		건물에 대한 권리		근거 계약서
		중간 양수자	최종 매수자	
서울시(초기) 토지임대부	①	SH		토지임대차계약서
	②, ③	HUG	서울사회주택리츠	표준사업약정서, 부동산매입확약서
서울토지 지원리츠	④	서울토지지원리츠		토지임대차계약서
	⑤, ⑥	HF 또는 HUG	서울토지지원리츠	토지임대차계약서, 표준사업약정서, 부동산매입확약서
서울시 빈집활용	⑦	SH		토지임대차계약서, 표준사업약정서
LH공공지원형 사회임대주택	⑧	HUG	허브리츠	토지임대차계약서
LH토지임대부 사회주택	⑨	LH		토지임대차계약서, 사업협약서, 부동산매입확약서

※ LH토지임대부 사회주택의 계약서들은 아직 검토단계의 계약서들이었음

◎ 정리하면 토지임대부형 사회주택 사업은 그 사업유형과 무관하게 보증금 반환사고 등에 의한 중도계약 해제·해지사 최종적으로 SH, 리츠, LH 등 공공부문의 건물매수를 통해 보증금 반환채무를 승계하도록 하는 보증금 보호 구조를 구축했다고 할 수 있음

## 보증금 보증 가입 쟁점 ② : 보증금 보증 가입 필요성에 대한 검토

◎ 토지임대부형 사회주택 사업자들의 보증금 보증 가입을 둘러싼 이슈가 제기된 것은 2020.8. 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정에 따라 임대사업자 등록시 보증금 보증 가입을 의무화했기 때문이었음

◎ 통상의 민간임대시장에서는 갭투기 등으로 인한 보증금 반환사고가 빈번히 발생하고 있어 임대사업자에 한해서라도 보증금 보증 가입을 의무화한 것은 의미있는 조치임

-빈번한 보증금 반환사고에 대응해 2013년 이후 임대사업자용 상품인 보증금 보증과 임차인용 상품인 반환보증의 보증실적 모두 상승하고 있으며, 보증사고액도 함께 증가해옴

-2019년 기준 보증금 보증(기업)의 보증실적 대비 보증사고액은 0.3%, 반환보증(개인)의 보증실적 대비 보증사고액은 1.1%로 나타남

〈표〉 연도별 HUG 임대보증금 보증(반환보증) 보증실적 및 보증사고 (단위: 억원)

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
보증 실적	보증금 보증(기업)	28,529	29,393	25,554	25,037	48,842	68,320	97,447	128,091	143,878	159,208
	반환보증 (개인)	-	-	-	765	10,586	7,221	51,716	94,931	190,367	306,444
보증 사고	보증금 보증(기업)	621	39	-	5	-	-	-	-	23	492
	반환보증 (개인)	-	-	-	-	-	-	34	74	792	3,442

※ 출처 : HUG주택도시보증공사(2020). 2019 업무통계연보

◎ 하지만 토지임대부형 사회주택은 쟁점 ①에서 살펴보았듯이 공공부문이 반환사고 등이 발생할 경우 건물의 최종 매수자로서 보증금 반환채무를 인수하여 보증금 보호 장치를 마련하고 있다는 점에서 보증금 보증 가입 외에 보증금 보호 장치가 없는 통상의 민간 임대차와는 구별됨

◎ 게다가 토지임대부형 사회주택은 2015년 도입된 이후 반환사고가 아직 발생한 적이 없으며, 시세 대비 부담가능한 임대료로 인해 공실률도 다른 사회주택에 비해 낮게 나타나고 있음

-나아가 토지임대부형 사회주택에서 사업자는 단순히 토지 위의 건물에 대한 소유권을 가지는 것이 아니라 장기간 해당 건물을 대상으로 임대사업을 수행하는 사업시행권 혹은 지상권을 보유하고 있는 것이기 때문에 해당 사업의 재무안전성에 대해 보다 폭넓게 이해할 필요가 있음

-사업자가 사업공모과정에서 제출하는 현금흐름표를 보더라도 토지임대부형은 장기간 임대운영했을 때 사업자의 손실을 최소화할 수 있는 모델이기 때문에 고의로 파산, 부도 등을 통한 반환사고를 일으킬 위험이 매우 낮다고 평가됨. 무엇보다 토지임대부형 사회주택은 심사과정에서 공공부문이 이미 해당

사업의 재무안전성을 검토하여 선정하였음도 고려해야 함

- ◎ 정리하면 토지임대부형 사회주택은 비교적 반환사고가 잦고 사고발생시 보증금 반환주체가 없는 통상의 민간임대차와 같은 모델로 이해할 수 없으며, **공공부문이 건물을 최종 매수하는 것 외에 별도로 보증금 보증을 가입할 필요성이 낮다고 평가됨**

-토지임대부형 사회주택에서 보증금 보증의 가입 필요성이 낮은 점을 고려하면 장기적으로는 「민간 임대주택에 관한 특별법」을 개정하여 토지임대부형 사회주택 사업자의 보증금 보증 가입의무를 면제할 필요가 있음

### **보증금 보증 가입 쟁점 ③ : 보증금 보증 가입을 위한 구조 개선 검토**

- ◎ 그럼에도 불구하고 토지임대부형 사회주택 사업자로서는 「민간임대주택에 관한 특별법」을 새롭게 개정하기 전까지 2021.8.18. 시행예정인 임대사업자의 보증금 보증 가입의무를 충족시킬 필요가 있음

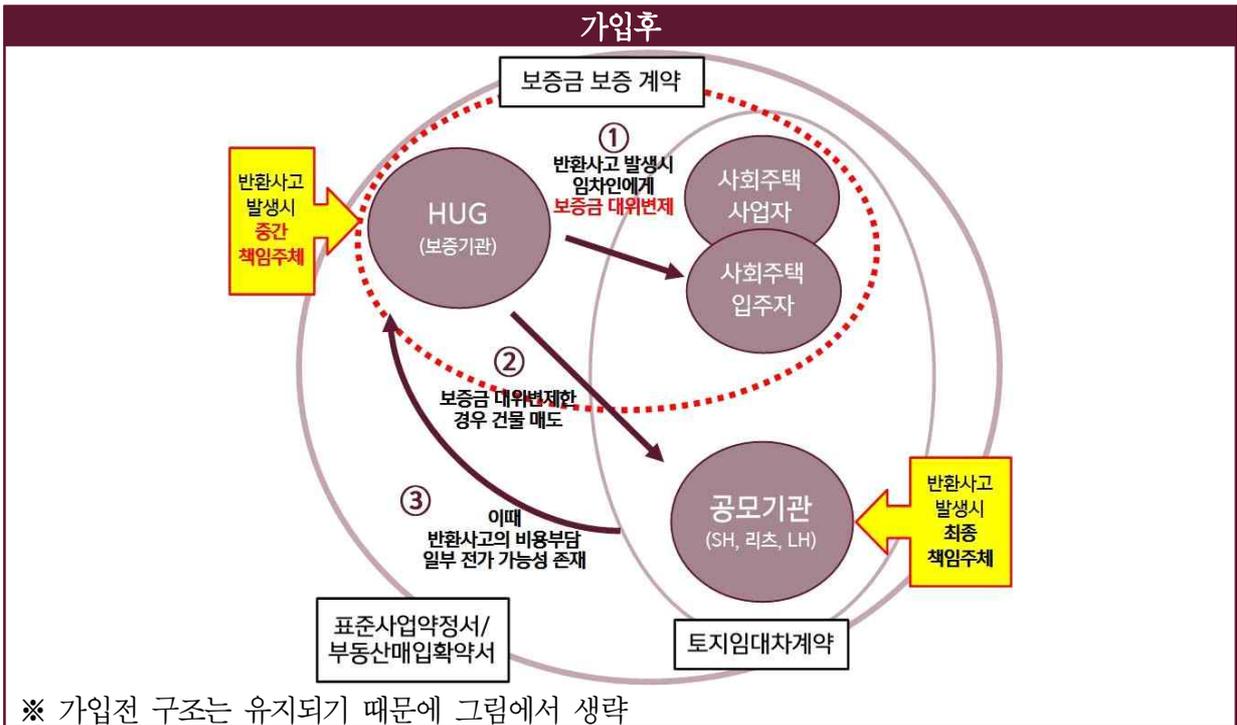
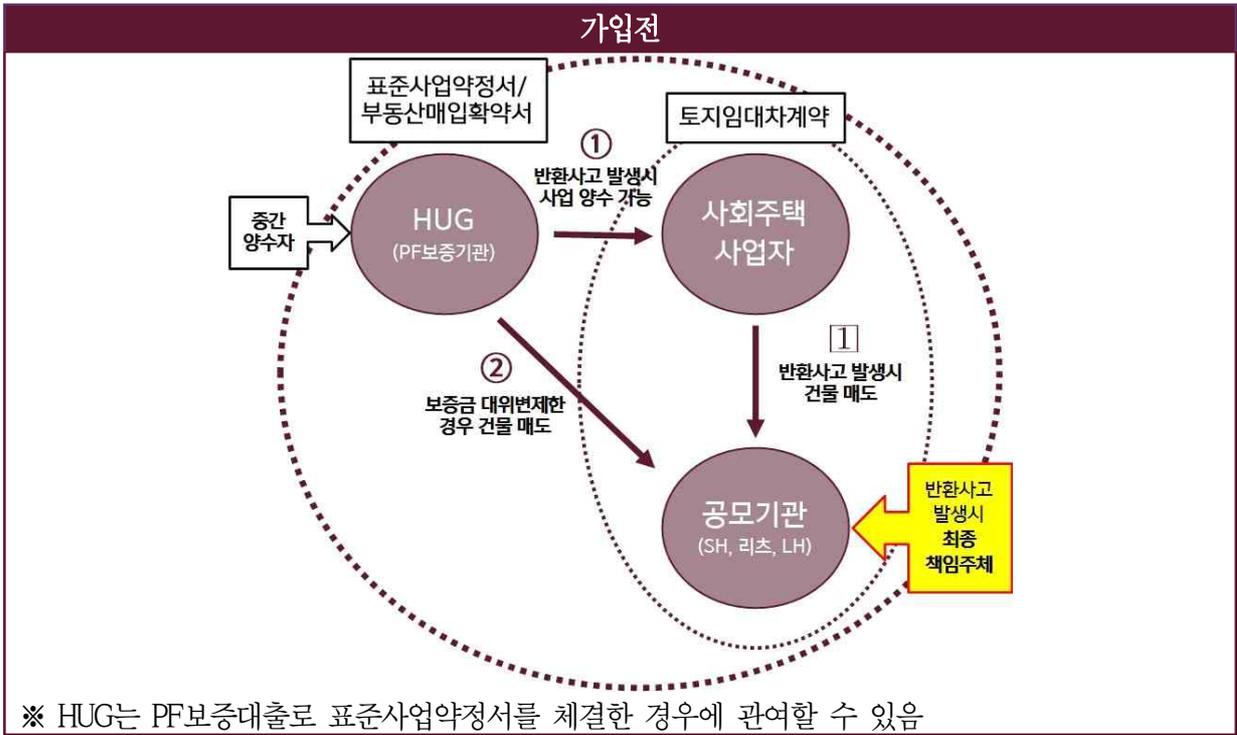
- ◎ HUG가 보증금 보증을 통해 현재의 토지임대부형 사회주택 보증금 보호 구조에 들어 오게 되면 새로운 구조는 아래 그림과 같이 구성됨

-기존 보증금 보호 구조에서 HUG 혹은 HF는 보증금 반환사고가 발생하더라도 사업자의 부채(보증금 채무 포함)가 과도하게 높을 경우 보증금 반환채무를 대위변제하지 않을 수 있음

-그러나 HUG 보증금 보증에 사회주택 사업자가 가입함으로써 HUG에게는 보증금 반환사고 발생시 보증금 반환채무를 인수해야 하는 의무가 발생함

-보증금 보증 가입전과 가입후 보증금 보호 구조 모두 **최종적으로 공모기관인 SH, 리츠, LH의 건물매수로 공공부문이 보증금 반환의 최종 책임자가 되지만, HUG로서는 보증금 보증 가입으로 인해 종전에 공모 기관이 부담하는 위험(risk)을 일부 전가받을 부담이 발생하게 됨**

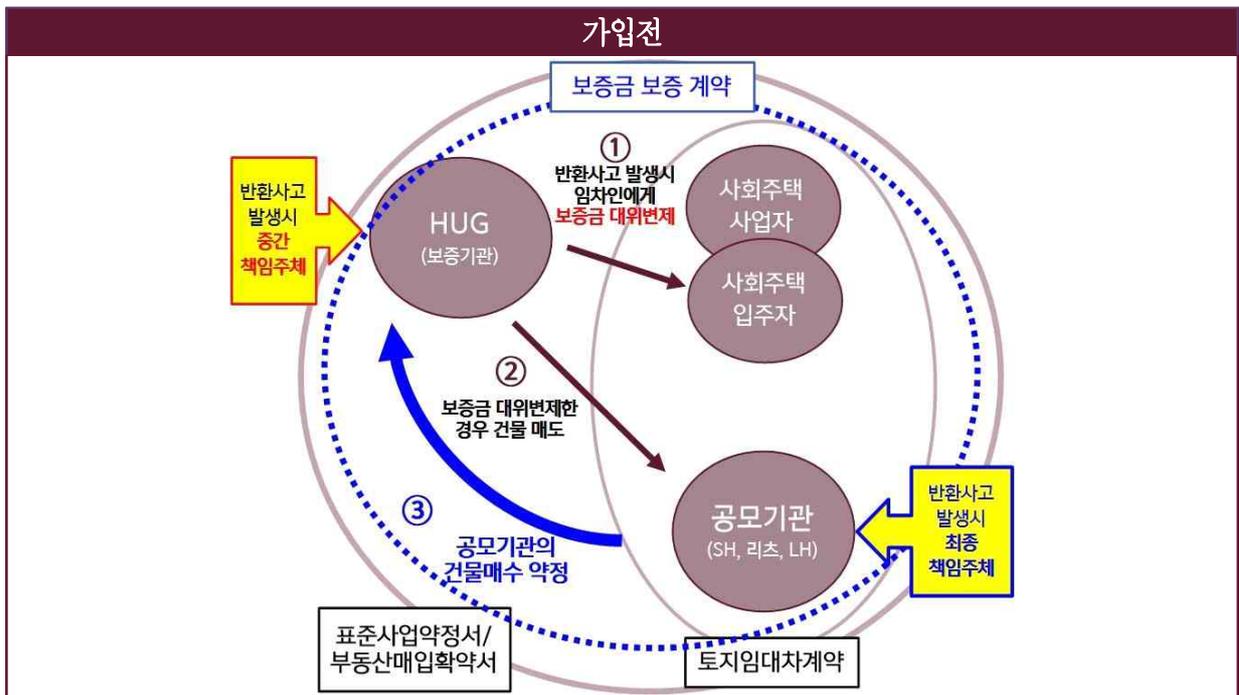
〈그림〉 HUG 보증금 보증 가입시 토지임대부형 사회주택 보증금 보호 구조의 변화



◎ 정리하면 HUG의 보증금 보증 가입의 필요성을 인정한다고 가정할 때 **HUG로 하여금 토지임대부형 사회주택 보증금 보호 구조로 들어오게 하기 위해서는 반환사고 발생시의 위험 전가 가능성을 낮춰주는 방안 제시 필요**

-이러한 방안으로는 ①보증금 반환사고 발생 가능성을 낮추도록 사업장의 자금관리(공동계좌 관리, PF보증 대출에 따른 신탁과 무관한 사업장 관리를 위한 신탁등기 등), ②반환사고가 발생할 경우 공공부문의 최종 건물매수를 재확인하는 약정(SH, 리츠, LH - 사업자 - HUG) 등을 고려해볼 수 있음

〈그림〉 HUG의 보증금 보증을 위한 구조 개선 방안



**대안과 과제**

- ◎ 토지임대부형 사회주택에서 보증금은 토지임대차계약서, 표준사업약정서(PF보증대출), 토지매입확약서 등 계약서에 근거하여 반환사고 발생시 최종 매수자인 공공부문(SH, 리츠, LH 등)에 의해 보호되고 있음 (쟁점 ①)
- ◎ 토지임대부형 사회주택의 현재 보증금 보호 구조를 고려하면 통상의 민간임대차에서 적용되는 보증금 보증 가입의무를 적용하는 것은 과도한 규제인 면이 있고, 장기적으로는 법개정을 통한 면제규정 마련 필요 (쟁점 ②)

◎ 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정이 조속히 이뤄지기 어려운 점, 반환사고가 발생하지 않더라도 이사시기 임차인의 보증금을 시의적절하게 반환하기 위한 장치가 필요한 점을 고려할 때 보증금 보증 가입을 위한 HUG의 새로운 상품(토지임대부형 사회주택용) 마련은 필요

-이때 현재 보증금 보호 구조에서 최종 책임자인 공모기관(SH, 리츠, LH 등)가 보증기관인 HUG에게 비용 부담을 전가할 위험을 최소화하는 장치 마련 (쟁점 ③)

-예를 들어 현재 HUG PF보증대출 시 토지임대부형 사회주택에 설정하는 신탁등기를 모든 토지임대부형 유형으로 확장하고 신탁회사의 관리감독 역할을 강화하는 방안, 현재 서울토지지원리츠와 서울시 빈집 활용 토지임대부 사회주택에서 시행하고 있는 공동계좌 관리 확산시키는 방안 등을 검토해볼 수 있음

-동시에 SH, 리츠, LH / 사업자 / HUG가 주체로 새로운 약정(보증금 보증 약정, 표준사업약정서 등)을 맺고 기존 토지임대차계약서를 통해 이미 공모기관이 HUG 혹은 HF에게 약정하고 있는 중도계약 해제·해지시의 최종 건물매수에 대한 내용을 포함시키는 방안을 검토해볼 필요 있음

-기존 토지임대부형 사회주택 중 서울시(초기)토지임대부 중 토지임대차계약서 외에 표준사업약정서 혹은 부동산매입확약서가 없는 경우(㉠) 특히 이상의 새로운 약정을 SH 혹은 서울시가 보장하는 것이 중요. 서울시(초기)토지임대부 중 표준사업약정서 혹은 부동산매입확약서가 있는 경우(㉡, ㉢)와 서울 토지지원리츠(㉣, ㉤)의 경우 PF보증대출을 전액상환시 매입약정과 확약이 실효될 수 있기 때문에 이러한 사례에서 역시 새로운 약정이 반환사고 발생시 HUG로의 위험전가를 낮추는 효과있을 것임

◎ 추가로 현재는 HUG 등 보증기관이 토지임대부형 사회주택 사업자의 보증금 보증 가입을 반려했고 있어 본 페이퍼는 해당 사업이 보증금 보증을 가입할 수 있는 안전성을 가졌는지를 중심으로 검토를 진행하였으나 이후 적정 보증료율, 상품 가입시 발생하는 추가 비용 부담 문제 등 새로운 상품의 세부 설계사항에 대한 검토가 후속 과제로 필요하겠음

〈별첨 1〉 토지임대부형 사회주택 사업유형별 계약현황

사업유형	사례	토지임대차계약서	표준사업약정서(PF보증대출)	부동산매입확약서
서울시(초기) 토지임대부	㉠	<p><b>제11조(임대차계약의 해제 또는 해지 등)①</b>                      ⑥제1항 또는 제5항의 사유로 <b>계약이 해제 또는 해지된 경우, 토지임대인(SH)은</b> 해제 또는 해지일로부터 6개월 이내에 토지임차인(사업자)에게 다음 각호에 열거된 금액을 매매가격으로 하여 <b>사회주택을 매도할 것을 청구할 수 있으며,</b> 토지임차인(사업자)은 매도청구를 받은 날로부터 2개월 이내에 해당 사회주택의 소유권 이전 및 인도 의무를 이행하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5년 이내 계약 해제 또는 해지 시, 그 시점의 건물에 대한 감정평가금액의 40%</li> <li>10년 이내 계약 해제 또는 해지 시, 그 시점의 건물에 대한 감정평가금액의 50%</li> <li>20년 이내 계약 해제 또는 해지 시, 그 시점의 건물에 대한 감정평가금액의 60%</li> <li>30년 이내 계약 해제 또는 해지 시, 그 시점의 건물에 대한 감정평가금액의 70%</li> </ol>	-	-
	㉡	-	<p><b>제19조의2(보증대상주택 매입확약)</b>                      "갑"(사업자)의 보증사고 발생 후 "정"(HUG)이 "갑"(사업자)의 "을"(은행)에 대한 대출금을 대위 변제하는 경우, "기"(사회주택리츠)는 "갑"(사업자)으로부터 별첨 부동산매입확약서에 따른 <b>보증대상 임대주택을 매수</b>하며 "갑"(사업자)은 이에 동의한다.</p> <p><b>제39조(임대보증금보증채무이행의 착수)"정"(HUG)은</b> 대상사업에 대하여 "정"(HUG)의 임대보증금 보증약관상 보증사고사유가 발생한 경우에는 "대상사업"의 임대보증금보증이행절차에 착수하기로 한다.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>지방자치단체 토지임대부 사회주택 공모사업형 PF보증의 보증사고("매도인"의 보증약관에 정한 사유가 발생한 경우를 말한다)가 발생하여 "매도인"(HUG)이 "위탁자"(사업자) 대신에 대출금융기관 또는 임차인에게 변제한 경우, "매수인"(사회주택리츠)은 "매도인"(HUG)의 요청에 따라 별첨 임대주택(다중주택 1개동 및 근린생활시설)을 주택과 토지의 합산 감정평가금액의 건물분에 대한 <b>감정가격으로 매입</b>하며, "매도인"(HUG)은 "매수인"(사회주택리츠)에게 매도한다. 다만, "매수인"(사회주택리츠)이 임대주택 매입시 임차인에 대한 임대보증금 반환채무를 인수하는 경우에는 감정가격에서 임대보증금을 차감한 금액으로 한다. 이 경우 감정가격은 매매계약 체결 전 3개월 이내의 감정평가법인의 감정평가금액으로 하고, 감정평가법인은 "매도인</li> </ol>

사업유형	사례	토지임대차계약서	표준사업약정서(PF보증대출)	부동산매입확약서
				<p>“(HUG)과 “매수인”(사회주택리츠)의 협의로 정하며 그 비용은 2분의 1씩 분담하기로 한다.</p> <p>3. “매도인”(HUG)이 매매대금으로, 보증사고에 따른 변제금을 회수(임대보증금보증의 보증사고만 발생한 경우에는 변제금 회수 후 대출금을 상환한다)한 후 잔액이 있는 경우에는 “매수인”(사회주택리츠)에게 그 잔액을 지급하고, “매수인”(사회주택리츠)은 “위탁자”(사업자)에 대한 채권 회수 후 “위탁자”(사업자)에게 지급하기로 한다.</p>
	©	-	<p><b>제18조(임대보증금보증신청)</b> “갑”(사업자)은 임차인 모집시 민간임대주택에 관한 특별법 제49조에 따라 “정”(HUG)에게 임대보증금보증을 신청하여 보증서를 발급받아야 한다.</p> <p><b>제19조(사업 시행권 양도 등)</b> ① “정”(HUG)은 “갑”(사업자)에게 다음 각호의 1의 사유가 발생하는 경우 “대상사업”의 시행권을 “정”(HUG) 또는 “정”(HUG)이 선정하는 자에게 이전할 것을 요청할 수 있고, “정”(HUG)의 서면 통지로서 별도의 약정이 없더라도 “갑”(사업자)의 시행권은 다음 각호의 1의 사유가 발생하는 때로부터 당연히 “정”(HUG) 또는 “정”(HUG)이 지정하는 자에게 양도되는 것으로 한다.</p>	-

사업유형	사례	토지임대차계약서	표준사업약정서(PF보증대출)	부동산매입확약서
			<p>2. "정"(HUG)의 내규 및 주택사업금융보증약관 및 임대보증금보증약관에 의한 보증사고사유가 발생한 경우</p> <p>②제1항의 규정에 의한 사업 시행권 양도로 "갑"(사업자)이 보유하고 있던 다음 각호의 일체 권리는 "정"(HUG)이 지정하는 자에게 이전된다. 이 경우 "갑"(사업자)은 "정"(HUG)이 지정하는 자에게 일체의 대가정산을 요구할 수 없고 기타 "대상사업"과 관련된 모든 권리를 포기하며, 민형사상의 이익, 소제기, 기타 일체의 민원 등 "정"(HUG)이 지정하는 자의 "대상사업" 시행에 직간접적으로 영향을 줄 수 있는 일체의 행위를 할 수 없다.</p> <p><b>제19조의1(보증대상주택 매입확약)"기"(사회주택리츠)는 "갑"(사업자)의 "대상사업"에 대한 "정"(HUG)의 주택사업금융보증 또는 임대보증금 보증의 보증약관에 따른 보증사고가 발생하여 "정"(HUG)이 "갑"(사업자)을 대신하여 "을"(은행) 또는 "대상사업" 임대보증금보증 채권자(임차인)에게 변제한 경우 "기"(사회주택리츠)는 별첨 매입확약서에 따라 임대주택을 매입한다.</b></p> <p><b>제39조(임대보증금 보증채무이행의 착수)"정"(HUG)은 "대상사업"에 대하여 "정"(HUG)의 임대보증금보증약관상 보증사고사유가 발생한 경우에는 "대상사업"의 임대보증금 보증이행절차에 착수하기로 한다.</b></p>	
서울토지지원리츠	㉔	<p><b>제11조 토지임대차계약의 해제</b></p> <p>①토지임대인(토지지원리츠)은 아래 사항에 해당하는 경우 별도의 최고 없이도 토지임차인(사업자)에 대한 의사표시로서 토지임차인(사업자)과 토지임대차계약을 즉시 해제 또는 해지할 수 있다. 이 경우 해제 또는 해지의 효력은 토지임대인(토지지원리츠)에게 해제의사표시를 담은 서면이 발송된 날로부터 3일이 경과한 때에 발생하는 것으로 한다.</p>	(PF보증대출 활용하지 않음)	-

사업유형	사례	토지임대차계약서	표준사업약정서(PF보증대출)	부동산매입확약서
		<p>7. 기타 정상적인 사회주택 사업이 이루어지고 있지 않다고 판단되는 경우 등</p> <p>②본 계약 체결 이후 <b>토지임차인(사업자)의 귀책 사유로 토지임대차계약이 해제 또는 해지되는 경우, 토지임대인(토지지원리츠)은</b> 토지임차인(사업자)이 소유한 건축물을 해제 또는 해지시점의 감정평가액(토지임대인이 선정하는 감정평가사업자가 산정한 감정평가액을 말한다)으로 <b>매입할 수 있는 권리를 보유</b>하며, 토지임대인(토지지원리츠)이 이 권리를 행사한 시점에 건축물에 관한 매매계약이 체결된 것으로 본다. 다만 임대보증금 등 토지임대인이 부담해야하는 추가 채무가 있을 경우 해당 금액을 건축물의 매입가격에서 차감할 수 있다.</p>		
	<p>㉔</p>	<p>-</p>	<p><b>제7조(매입확약)</b></p> <p>①<b>토지임대차계약 해제/해지 사유("병"(HF)의 보증사고 사유 또는 보증채무이행발생 포함) 및 지상물 매수청구권 발생시 "정"(토지지원리츠)은 "을"(은행) 또는 "병"(HF)의 요청에 따라 감정가격에 매입</b>하며, "갑"(사업자)은 "정"(토지지원리츠)에게 매도한다. 이 경우 감정가격은 매매 계약 체결 전 3개월 이내의 "정"(토지지원리츠)이 정하는 감정평가법인의 감정평가금액으로 한다. 다만 "정"(토지지원리츠)이 위 임대주택 매입으로 인해 주택임대차보호법 제3조 제3항에 따라 임대인의 지위를 승계함으로써 임차인에 대한 임대차보증금 반환채무를 인수하는 경우에는 감정가격에서 임대차보증금을 차감한 금액을 매매대금으로 한다.</p> <p>②제1항에 따라 "갑"(사업자)과 "정"(토지지원리츠)은 "을"(은행) 또는 "병"(HF)의 요청 후 "정"(토지지원리츠)의 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고 2개월 이내에 임대주택에 대한 매매계약을 체결하고 "정"(토지지원리츠)은 아래와 같이 "갑"(사업자)에게 매매대금을 지급한다. 다만 "을"(은행), "병"(HF), "정"(토지지원리츠)이 합</p>	<p>-</p>

사업유형	사례	토지임대차계약서	표준사업약정서(PF보증대출)	부동산매입확약서
		<p><b>제11조 토지임대차계약의 해제</b>            ①토지임대인(토지지원리츠)은 아래 사항에 해당하는 경우 별도의 최고 없이도 토지임차인(사업자)에 대한 의사표시로서 토지임차인(사업자)과 토지임대차계약을 즉시 해제 또는 해지할 수 있다. 이 경우 해제 또는 해지의 효력은 토지임대인(토지지원리츠)에게 해제/해지의 의사표시를 담은 서면이 발송된 날로부터 3일이 경과한 때에 발생하는 것으로 한다.</p> <p>7. 기타 정상적인 사회주택 사업이 이루어지고 있지 않다고 판단되는 경우 등</p> <p>②본 계약 체결 이후 <b>토지임차인(사업자)의 귀책 사유로 토지임대차계약이 해제 또는 해지되는 경우, 토지임대인(토지지원리츠)은</b> 토지임차인(사업자)이 소유한 건축물을 해제 또는 해지시점의 감정평가액(토지임대인이 선정하는 감정평가사업자가 산정한 감정평가액을 말한다)으로 <b>매입할 수 있는 권리를 보유</b>하며, 토지임대인(토지지원리츠)이 이 권리를 행사한 시점에 건축물에 관한 매매계약이 체결된 것으로 본다. 다만 임대보증금 등 토지임대인이 부담해야하는 추가 채무가 있을 경우 해당 금액을 건축물의 매입가격에서 차감할 수 있다.</p>	<p>의한 경우에는 이를 변경할 수 있다.            1. 매매계약 체결 시 : 매매대금의 10%            2. 매매계약일로부터 2개월 이내 : 매매대금의 90%            ③"정"(토지지원리츠)은 매매대금 지급시 "정"(토지지원리츠)의 공제 금액을 제외한 후 나머지 금액을 "을"(은행)에게 지급하고 "을"(은행)의 대출금이 대위변제 된 이후에는 "병"(HF)에게 지급한다.</p> <p><b>제19조(사업 시행권 양도 등)①"정"(HUG)은 "갑"(사업자)에게</b> 다음 각호의 1의 사유가 발생하는 경우 "대상사업"의 시행권(임대인으로서의 권리를 포함한다. 이하 같다.)을 "정"(HUG) 또는 "정"(HUG)이 <b>선정하는 자에게 이전할 것을 요청할 수 있고</b>, "정"(HUG)의 서면 통지로서 별도의 약정이 없더라도 "갑"(사업자)의 시행권은 다음 각호의 1의 사유가 발생하는 때로부터 당연히 "정"(HUG) 또는 "정"(HUG)이 지정하는 자에게 양도되는 것으로 한다.</p> <p>2. "정"(HUG)의 내규 및 주택사업금융보증약관 및 임대보증금보증약관에 의한 보증사고사유가 발생한 경우</p> <p>②제1항의 규정에 의한 사업 시행권 양도로 "갑"(사업자)이 보유하고 있던 다음 각호의 일체 권리는 "정"(HUG)이 지정하는 자에게 이전된다. 이 경우 "갑"(사업자)은 "정"(HUG)이 지정하는 자에게 일체의 대가정산을 요구할 수 없고 기타 "대상사업"과 관련된 모든 권리를 포기하며, 민형사상의 이익, 소제기, 기타 일체의 민원 등 "정"(HUG)이 지정하는 자의 "대상사업" 시행에 직접 간접적으로 영향을 줄 수 있는 일체의 행위를 할 수 없다.</p> <p><b>제19조의1(보증대상주택 매입확약)"갑"(사업자)의 "대상사업"에 대한 "정"(HUG)의 주택사업 금융보증 또는 임대보증금보증의 보증약관에 따른 보증사고가 발생하여 "정"(HUG)이 "갑"(사업</b></p>	<p>1. PF보증 또는 임대보증금보증의 보증사고("매도인"(HUG)의 보증약관에 정한 사유가 발생한 경우를 말한다)가 발생하여 "매도인"(HUG)이 "위탁자"(사업자) 대신에 대출금융기관 또는 임차인에게 변제한 경우, "매수인"(토지지원리츠)은 "매도인"(HUG)의 요청에 따라 별첨 임대주택(다세대주택 1개동, 근린생활시설 포함)을 주택과 토지의 합산 감정평가금액의 건물분배에 대한 감정가격(준공전 보증사고의 경우 공사투입원가)으로 매입하며, "매도인"(HUG)은 "매수인"(토지지원리츠)에게 매도한다. 다만, "매수인"(토지지원리츠)이 임대주택 매입시 임차인에 대한 임대보증금 반환채무를 인수하는 경우에는 감정가격에서 임대보증금을 차감한 금액으로 한다. 이 경우 감정가격은 매매계약 체결 전 3개월 이내의 감정평가법인의 감정평가금액으로 하고, 감정평가법인은 "매도인"(HUG)과 "매수인"(토지지원리츠)의 협의로 정하며 그 비용은 2분의 1씩 분담하기로 한다.</p> <p>3. "매도인"(HUG)이 매매대금으로, 사회임대주택 기금용자 관련 근저당권 피담보채무 및 보증사고에 따른 변제금을 회수(임대보증금보증의 보증사고만 발생한 경우에는 변제금 회수 후 대출을 상환한다)한 후 잔액이 있는 경우에는 "매수인"(토지지원리츠)에게 그 잔액을 지급하고, "매수인"(토지지원리츠)은 "위탁자</p>

사업유형	사례	토지임대차계약서	표준사업약정서(PF보증대출)	부동산매입확약서
			<p>자)을 대신하여 "을" 또는 "대상사업" 임대보증금 보증 채권자(임차인)에게 변제한 경우 "<b>무(토지지원리츠)</b>"는 별첨 매입확약서에 따라 임대주택을 매입하며, "갑"(사업자)은 이에 동의한다.</p> <p><b>제40조(임대보증금보증채무이행의 착수)</b>"정"(HUG)은 "대상사업"에 대하여 "정"(HUG)의 임대보증금보증약관상 보증사고사유가 발생한 경우에는 "대상사업"의 임대보증금보증이행절차에 착수하기로 한다.</p>	<p>"(사업자)에 대한 채권 회수 후 "위탁자"(사업자)에게 지급하기로 한다.</p>
서울시 빈집활용 토지임대부	㉔	<p><b>제11조 토지임대차계약의 해제</b>          ①토지임대인(SH)은 토지임차인(사업자)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우 제5항의 절차를 거쳐 토지임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다.          ③토지임대인인(SH)은 제1항 각호의 사유 외에 재개발 사업구역 내 편입 등 기타 부득이한 사유로 인하여 본래의 사업목적 달성이 사실상 어려워 토지임대를 중단해야 하는 경우 계약을 해지할 수 있다.</p> <p><b>제12조 토지임대인의 매도청구권</b>  <b>제11조의 사유로 계약이 해제 또는 해지된 경우, 토지임대인(SH)은</b> 해제 또는 해지일로부터 6개월 이내에 <b>토지임차인(사업자)에게 사회주택을 매도할 것을 청구할 수 있으며,</b> 토지임차인(사업자)은 매도청구를 받은 날로부터 2개월 이내에 해당 사회주택의 소유권 이전 및 인도 의무를 이행하여야 한다. 이 경우, 사회주택의 매매가격은 최초 건설원가로 한다.</p> <p><b>제13조 위약금</b>          제11조 제1항 또는 제4항의 사유로 계약이 해제 또는 해지된 경우, 토지임차인은 다음 각 호에 열거된 금액을 위약금으로 토지임대인에게 납부하여야 한다. 다만, 천재지변 등 토지임차인의 책임없는 사유로 토지임대로 또는 금융기관 대출자금 이자가 3개월 이상 연체된 경우로서 제11</p>	<p><b>제7조(매입확약)</b>          ①<b>토지임대차계약 해제/해지 사유("병"(HF)의 보증사고 사유 또는 보증채무이행발생 포함) 및 지상물 매수청구권 발생시 "정"(SH)은 "을"(은행) 또는 "병"(HF)의 요청에 따라 건설원가에 매입하며,</b> "갑"(사업자)은 "정"(SH)에게 매도한다. 다만, "정"(SH)이 임대인의 지위를 승계함으로써 임차인에 대한 임대보증금 반환채무를 인수하는 경우에는 건설원가에서 임대차보증금을 차감한 금액을 매매대금으로 한다.          ②제1항에 따라 "갑"(사업자)과 "정"(SH)은 "을"(은행) 또는 "병"(HF)의 요청 후 "정"(SH)의 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고 2개월 이내에 임대주택에 대한 매매계약을 체결하고 "정"(SH)은 아래와 같이 "갑"(사업자)에게 매매대금을 지급한다. 다만 "을"(은행), "병"(HF), "정"(SH)이 합의한 경우에는 이를 변경할 수 있다.          1. 매매계약 체결 시 : 매매대금의 10%          2. 매매계약일로부터 2개월 이내 : 매매대금의 90%</p>	-

사업유형	사례	토지임대차계약서	표준사업약정서(PF보증대출)	부동산매입확약서
		<p>조에 따라 해제 또는 해지된 경우에는 토지임대인과 협의하여 위약금을 납부하지 않을 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 5년 이내 계약 해제 또는 해지 시, 최초 건설원가의 60%</li> <li>2. 10년 이내 계약 해제 또는 해지 시, 최초 건설원가의 50%</li> <li>3. 20년 이내 계약 해제 또는 해지 시, 최초 건설원가의 40%</li> <li>4. 30년 이내 계약 해제 또는 해지 시, 최초 건설원가의 30%</li> </ol>		
LH공공 지원형 사회임대주택	㉠	<p><b>제7조(건축물 착공·준공 및 준수의무 등)</b>          ②토지임차인은 본건 건물 준공되는 경우 지체없이 (i)본건 건물에 대한 보존등기를 진행하고, (ii)보존등기 직후에 주택도시기금으로부터 대출 받은 금액(이하 "기금융자")의 120%를 채권최고액으로 하는 1순위 근저당권(이하 "기금근저당권")을 본건 건물에 설정하며, (iii)기금근저당권의 직후 순위로, 본건 건물에 대하여 토지임대인 명의로 소유권이전청구권(본 계약 제8조의 건물매도청구권에 따른 것) 보전을 위한 가등기(이하 "본건 가등기")를 경료하여야 한다.</p> <p><b>제8조(토지임대차 계약 해지 및 토지임대인의 건물매도청구권)</b>          ②제1항에 따라 본 계약이 해지된 경우, <b>토지임대인(허브리츠)</b>은 해지일로부터 6개월 이내에 토지임차인(사업자)에게 <b>본건 건물을 토지임대인(허브리츠)에게 매도할 것을 청구할 수 있으며</b> (이하 "건물매도청구권"이라 한다), 이때 매매대금은 다음 각 호와 같이 정한다. 토지임차인은 매도청구를 받은 날로부터 2개월 이내에 토지임대인에게 이러한 매매대금을 지급받음(본 조 제5항에 따른 임대차보증금반환채무 등 매도인이 승계하는 채무가 있는 경우 이를 공제한 금액을 지급받는 것을 말함)과 동시에 본 건 건물의 소유권 이전 및 인도 의무를 이행하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 입주지정기간 종료일로부터 10년 이내에 건</li> </ol>	-	-

사업유형	사례	토지임대차계약서	표준사업약정서(PF보증대출)	부동산매입확약서
		<p>물매도청구권을 행사하는 경우 : 본건 건물에 대한 감정평가액의 50%</p> <p>2. 위 제1호 이외의 경우 : 본건 건물에 대한 감정평가액의 90%</p> <p>⑤<b>토지임대인(허브리츠)은</b> 건물매도청구권을 행사하여 본건 건물의 소유권을 이전받음과 동시에 본건 건물에 입주한 임차인들과 토지임차인(사업자) 간 임대차계약의 임대인 지위를 포괄적으로 승계한다. 이러한 승계에 따라 토지임대인(허브리츠)이 승계하는 토지임차인(사업자)의 임대차보증금반환의무 상당액은 건물매도청구권 행사에 따른 매매대금 지급시 공제된다(만일 제2항에 따라 결정된 매매대금이 이러한 임대차보증금반환채무액보다 작아서 전부 공제되지 못한 경우에는 토지임차인은 건물매도 청구권에 따른 소유권 이전과 동시에 이러한 차액을 토지임대인(허브리츠)에게 지급해야 함).</p>		
LH 토지임대부 사회주택	①	<p><b>제13조 (계약의 해제, 해지 등)</b> ①토지임차인(사업자)이 청산, 파산, 해산 절차 등을 개시하거나, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 의한 회생절차의 개시 신청을 한 때 또는 토지임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하였을 때 토지임대인은 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 10. 기타 정상적인 사회임대주택 사업이 이루어지지 않는다고 판단되는 경우</p> <p><b>제15조 (매입확약, 우선매수)</b> ①<b>토지임대인(LH)은</b> 토지임차인(사업자)에 대하여 조성시설에 대한 매입확약을 제공하며, 세부사항은 별도 문서인 “임대종료 부동산매입확약서”에 의한다. ②토지임대인(LH) 또는 토지임대인(LH)이 정하는 제3자(이하 “매입실행사”라 한다)가 토지임차인(사업자)으로부터 조성시설의 소유권을 이전받으면 매입실행자는 조성시설에 입주한 임차인들과 토지임차인 간 임대차계약의 임대인 지위를</p>	<p>(아래는 사업협약서의 내용임)</p> <p><b>제2조 (용어의 정의)</b> ①본 협약에서 사용하는 용어의 정의는 아래와 같으며 본 협약에서 정의되지 아니한 용어는 공모지침서 및 사업계획서에서 정의한 바에 따르기로 한다. 9. “임대종료 매입확약 확정액”이라 함은 매입실행자가 본 협약 제11조 및 별도로 체결되는 임대종료 부동산매입확약서에 따라 조성시설에 대한 매입대가로 민간사업자에게 지급하여야 하는 금액(부가가치세 포함)으로서, 다음 산식에 따라 산정된 금액을 의미한다. 최초사업비 및 감정가격을 별도로 체결되는 임대종료 부동산매입확약서에 따르 산출된다.</p> <p><b>제11조 (매입확약 및 우선매수)</b> ①LH는 조성시설 준공 이후 15년의 의무임대기간 종료 시를 포함하여 임대종료 부동산 매입확약서에 따라 민간사업자에 대하여 조성시설에 대</p>	<p><b>제5조 (우선매수권)</b> ①민간사업자의 임대운영 부실 등 민간사업자의 귀책사유로 인하여 민간사업자가 의무임대기간을 정상종료하지 못하고 토지임대차계약이 조기에 종료되는 경우, LH는 최초사업비의 95%에 해당하는 금액을 매매대금으로 지급하는 조건으로 우선매수권을 행사하여 조성시설을 매입하거나 제3자를 매입실행자로 지정하여 조성시설을 매입하게 할 수 있다.</p>

사업유형	사례	토지임대차계약서	표준사업약정서(PF보증대출)	부동산매입확약서
		포괄적으로 승계한다.	<p>한 매입확약을 제공한다. 본 항에 따른 매입확약이 실행될 경우, LH는 조성시설을 직접 매입하거나, 매입실행자로 하여금 조성시설을 매수하게 할 의무를 부담하며, 그 매입가액은 다음과 같고, 매입실행자로 하여금 조성시설을 매수하게 할 의무를 부담하며, 그 매입가액은 다음과 같고, 구체적인 산정방법은 임대종료 부동산매입확약서에 의한다.</p> <p>○매입확약 확정액=감정가격(대상용지+조성시설)*건물사업비/최초사업비(토지포함)</p> <p>②LH는 민간사업자의 임대운영 부실 등 민간사업자의 귀책사유로 인하여 의무임대기간을 완료하지 못하고 토지임대계약이 해제 또는 종료되는 경우, 최초사업비의 95%만을 지급하고 우선매수권을 행사하여 조성시설을 직접 매입하거나, 매입실행자(LH가 지정하는 자)로 하여금 매입하게 할 수 있다. 단, 민간사업자의 귀책사유 없이 의무임대기간을 완료하지 못하고 토지임대계약이 해제 또는 종료되는 경우, LH의 우선매수권 행사에 의한 매입가격은 LH는 최초사업비를 매입가액으로 하여 조성시설을 직접 매입하거나 매입실행자로 하여금 조성시설을 매입하게 할 수 있다.</p>	