



제424회 국회(임시회)  
제1차 국토교통위원회

# 주거기본법 일부개정법률안

## 검 토 보 고

《 주거복지재단의 설립 및 운영 근거 규정 》

■ 김희정의원 대표발의(의안번호 제2207664호)

2025. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

## 목 차

|                                                 |   |
|-------------------------------------------------|---|
| I . 김희정의원 대표발의(제2207664호) .....                 | 1 |
| 1. 제안경위 .....                                   | 1 |
| 2. 제안이유 및 주요내용 .....                            | 1 |
| 3. 검토의견 .....                                   | 2 |
| 가. 주거복지재단의 설립 및 운영 근거 규정<br>(안 제22조의2 신설) ..... | 2 |

## I. 김희정의원 대표발의(제2207664호)

### 1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김희정의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 1. 21.

다. 회 부 일 : 2025. 1. 22.

### 2. 제안이유 및 주요내용

주거복지재단은 주거복지 향상을 위하여 2007년에 설립되어, 주거취약계층을 위한 임대주택 입주자의 관리·지원·주거실태조사, 주거복지 관련 자료 수집·조사·연구·보급 등 다양한 사업을 수행하고 있음.

그런데 주거복지재단이 법적 근거 없이 「민법」상 재단법인으로 설립·운영되고 있어 관련 사업을 안정적·지속적으로 수행하는 데 한계가 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 주거복지재단의 설립·운영 근거를 규정함으로써 재단의 사업 추진을 위한 안정적인 기반을 마련함은 물론 주거취약계층의 주거안정 및 주거수준 향상에 이바지하려는 것임(안 제22조의2 신설).

### 3. 검토의견

#### 가. 주거복지재단의 설립 및 운영 근거 규정(안 제22조의2 신설)

| 현행   | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <신설> | <p><u>제22조의2(주거복지재단의 설립 및 운영) ① 국토교통부장관은 최저주거기준에 미달되는 가구 등 긴급한 주거지원이 필요한 계층으로서 대통령령으로 정하는 계층(이하 “주거취약계층”이라 한다)의 주거안정 및 주거수준 향상 관련 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 주거복지재단(이하 “재단”이라 한다)을 설립한다.</u></p> <p><u>② 재단은 다음 각 호의 업무를 수행한다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. 주거취약계층을 위한 공공임대주택의 입주자 관리 및 지원</u></li> <li><u>2. 주거취약계층을 위한 공공임대주택의 입주자 주거실태 조사 지원</u></li> <li><u>3. 주거복지를 목적으로 설립된 기관 및 단체 간의 연계 및 협력체계 구축</u></li> <li><u>4. 주거복지 프로그램 개발·보급</u></li> <li><u>5. 주거복지 관련 업무 종사자에 대한 교육훈련</u></li> <li><u>6. 주거복지에 관한 연구 및 관련 자료의 수집·조사·보급</u></li> <li><u>7. 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에 따라 위탁받은 업무</u></li> </ol> <p><u>③ 재단은 제1항에 따른 목적 달성에 필요한 재원을 조달하기 위하여 국토교통부장관의 승인을 받아 수익사업을 할 수있다.</u></p> <p><u>④ 재단은 법인으로 하고, 주된 사무소의 소재지에 설립등기를 함으로써 성립한다.</u></p> <p><u>⑤ 재단에는 재단을 대표하고 그 업무를 총괄하기 위하여 대표이사를 두며, 국토교통부장관의 승인을 받아 임면한다.</u></p> |

| 현행 | 개정안                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>⑥ 국토교통부장관은 재단의 설립·운영에 필요한 비용을 지원할 수 있다.</p> <p>⑦ 재단에 관하여 이 법에서 정한 사항 외에는 「민법」 중 재단법인에 관한 규정을 준용한다.</p> <p>⑧ 재단은 「기부금품의 모집·사용 및 기부문화 활성화에 관한 법률」에도 불구하고 기부금품을 모집할 수 있다.</p> <p>⑨ 재단의 설립 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> |

개정안은 최저주거기준에 미달되는 가구 등 긴급한 주거지원이 필요한 주거취약계층의 주거안정 및 주거수준 향상 관련 사업을 효율적으로 수행하기 위하여, ‘주거복지재단’을 설립·운영하는 근거를 규정하려는 것임.

주거복지재단은 「민법」에 따라 국토교통부장관의 허가를 받아 설립된 비영리 재단법인<sup>1)2)</sup>으로, 주거취약계층(쪽방, 비닐하우스 거주자 등)의 주거 지원을 위한 임대주택 운영기관 선정, 입주자 관리, 입주자 취업 알선, 복지서비스 지원 등을 통해 서민 주거안정과 저소득층의 자활 및 사회

1) 「민법」

제32조(비영리법인의 설립과 허가) 학술, 종교, 자선, 기예, 사교 기타 영리 아닌 사업을 목적으로 하는 사단 또는 재단은 주무관청의 허가를 얻어 이를 법인으로 할 수 있다.

2) 주거복지재단

-설립허가: 2007.12.20. (재)주거복지재단 법인설립 허가(건설교통부)

-설립목적: 주거취약계층 주거지원을 통한 국민의 주거안전 도모 및 주거복지 향상

-출연기관: 한국토지주택공사(60억원), 주택도시보증공사(5억원), 건설공제조합(1억원), 전문건설공제조합(0.5억원)

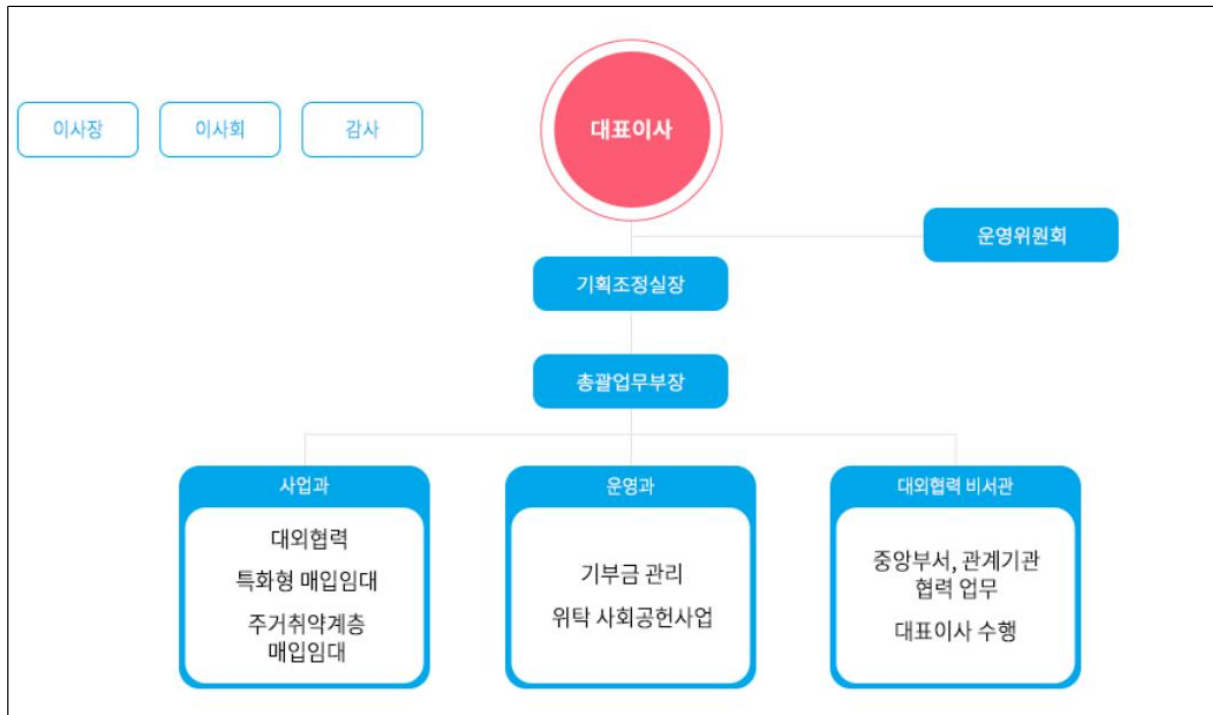
-주요업무: 주거취약계층 매입임대주택 운영기관 선정, 관리 및 평가, 특화형 매입임대주택 운영기관의 선정, 관리 및 평가(국토교통부 위임), 한국토지주택공사, 주택도시보증공사 등 관계 기관과의 협약을 통한 입주자 지원 및 주거취약계층 주거 상황, 임차보증금 이자 지원, 입주자 만족도조사 등

-정원 및 현원: 정원 10명, 현원 6명

[※출처: 국토교통부 제출 자료 및 주거복지재단 홈페이지(<http://hwf.or.kr/>)]

복귀를 유도하는 기능을 수행하고 있음.

### 【주거복지재단 조직도】



※자료: 주거복지재단 홈페이지(<http://hwf.or.kr/>)

주거복지재단의 주거취약계층에 대한 주거지원 기능 수행과 관련된 근거로는 국토교통부훈령인 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」<sup>3)</sup>이 있음.

동 지침은 주거복지재단을 주거취약계층의 주거지원을 위한 임대주택

3) 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」(국토교통부훈령)

**제1조(목적)** 이 지침은 「주거기본법」 제18조, 「공공주택특별법」 제43조, 「쪽방·비닐하우스 거주가구 등 최저주거기준 미달가구 지원대책(제180차 국정현안점검조정회의, 2007. 6. 27)」 및 「비주택 거주가구 주거지원 방안(서민생활대책점검회의, 2011. 7. 8)」, 「취약계층·고령자 주거지원방안 <2018. 10. 24.>」 등에서 정하는 바에 따라 최저주거기준 미달가구 등 주거취약계층에 대한 주거지원사업의 내용과 절차 등을 정함을 목적으로 한다.

운영기관 선정, 입주자 관리 및 지원 등에 관한 업무와 주거복지향상을 위하여 국토교통부장관의 설립허가를 받은 비영리 재단법인으로 정의<sup>4)</sup> 하고,

국토교통부장관이 주거취약계층의 입주신청 접수·현황조사, 입주 후 생활관리 등 입주자 지원업무를 수행하는 운영기관의 선정·평가 및 관리 등 업무를 주거복지재단에 위임할 수 있도록 하고 있으며<sup>5)</sup>,

그 밖에 주거실태 정기점검, 운영기관 관리·보고 등 주거복지재단의 역할 및 기능과 관련한 규정<sup>6)</sup>들을 두고 있음.

4) 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」(국토교통부훈령)

제2조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “주거복지재단”이란 쪽방거주자 등 주거취약계층 주거지원을 위한 임대주택의 운영기관 선정, 입주자 관리 및 지원 등에 관한 업무와 주거복지향상을 위하여 국토교통부장관의 설립허가를 받은 비영리 재단 법인을 말한다.

5) 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」(국토교통부훈령)

제2조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. “운영기관”이란 주거취약계층의 입주신청 접수·현황조사, 입주 후 생활관리 등 입주자 지원업무를 수행하기 위하여 주거복지재단이 선정한 제11조제1항제1호부터 제3호까지의 사회복지법인 또는 단체를 말한다.

제11조(운영기관의 선정 등) ① 국토교통부장관은 주거취약계층의 주거지원 또는 보호·지원 사업을 3년 이상 수행한 다음 각 호의 단체 중에서 운영기관을 선정한다. 다만, 제2호는 기간적용을 받지 아니한다.

1. 「사회복지사업법」 제16조 및 제34조에 따른 사회복지법인 또는 비영리법인
  2. 「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」 제2조제2에서 정한 노숙인 시설을 운영하는 단체
  3. 「비영리민간단체지원법」 제4조에 따른 비영리 민간단체로 행정기관에 등록된 단체
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 운영기관의 선정·평가 및 관리 등(이하 “운영기관 선정 등”이라 한다.)에 관한 업무를 사업시행자와 협의하여 주거복지재단에 위임할 수 있다.
- ③ 제2항의 규정에 따라 주거복지재단은 그 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 운영기관 선정 등의 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 세부기준을 정할 수 있다. 이 경우 세부기준은 미리 사업시행자와 협의를 거쳐야 한다.

6) 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」(국토교통부훈령)

제21조(주거실태 정기 점검 등) 시장 등은 사업시행자, 주거복지재단과 협력하여 매년 입주자의 주거실태를 정기 점검하고 생활환경 등을 확인·감독하여야 한다.

제22조(운영기관 관리 및 보고 등) 주거복지재단은 운영기관의 선정, 취소시 국토교통부장관, 시·도지사 및 사업시행자에게 통보하여야 한다.

개정안은 국토교통부훈령에 근거하고 있는 주거복지재단의 역할과 기능을 법률로 상향하려는 것으로,

「주거기본법」에 주거복지재단의 설립을 규정하여 법적 근거를 강화하고, 아울러 재단의 업무, 재정 지원 및 기부금품 모집 등에 관한 사항 등을 명시하여, 주거복지재단이 주거취약계층에 대한 주거지원 기능을 보다 안정적이고 지속적으로 수행할 수 있도록 하려는 취지의 입법으로 이해됨.

개정안에 대하여 국토교통부와 기획재정부는 주거복지재단이 주택관리공단<sup>7)</sup>과 유사한 업무를 수행하고 있어 주거복지재단만을 대상으로 법적 근거를 마련하거나 재정 지원을 규정하는 것은 신중한 검토가 필요하다는 입장이며, 행정안전부는 기부금품 모집과 관련하여 공공성이 강한 기관은 출연금을 활용하는 것이 바람직하다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5591

#### 7) 주택관리공단

-설립일: 1998.9.28.

-설립배경: 정부의 공기업 경영혁신계획에 따라 LH에서 분사

-출자자: 자본 총 190억원(LH 납입자본 150억원, 이익잉여금 등 40억원)

-설립목적: 공공주택의 관리, 유지보수 및 운영

공공임대주택 임대업무 수탁

공공임대주택 주거취약계층 주거생활지원 서비스 제공

공동주택 관리와 관련된 기술개발, 교육, 진단, 자문 등

-정원 및 현원: 정원 2,554명, 현원 2,532명

[※출처: 국토교통부 제출 자료 및 주택관리공단 홈페이지(<https://www.kohom.or.kr/>)]