

[고발 보고서] 박원순표 '사회주택' 정책의 구조적 파산과 청년 주거권 유린 실태

1. 사건의 개요 및 정책 실패의 본질

본 보고서는 박원순 전 서울시장이 이념적 가치를 앞세워 도입한 '사회주택' 모델이 어떻게 청년들의 삶을 파괴하고 공공의 신뢰를 배신했는지 그 실상을 고발한다. (주)녹색친구들 사태는 단순한 운영사의 경영 실무적 과실이 아니다. 이는 '사회적 가치'라는 허울 좋은 명분 아래 공공의 자금과 행정력을 특정 이념 카르텔에 몰아준 결과로 발생한 예견된 참사이자, 정책 설계 단계부터 내재된 구조적 파산 선고다.

공공의 자금과 신뢰를 등에 업고 성장한 사회적 기업이 청년들의 전 재산인 보증금을 증발시키고, 기본적인 주거 환경조차 제공하지 못하는 '지옥고'로 전락시킨 작금의 사태는 박원순식 행정이 남긴 최악의 민생 유산이다.

2. 가해 기업의 정체: 이념적 배경과 도덕적 해이의 실체

대표자 배경 및 도덕적 해이

(주)녹색친구들의 김종식 대표는 전대협 의장 출신으로, 박원순 시정 하에서 사회적 기업이라는 타이틀을 달고 서울시 사회주택 시범 사업자 지위를 독점해 왔다. 김 대표는 언론 인터뷰 등을 통해 본인을 정책적 한계의 희생양인 '착한 임대인'으로 포장하는 기만적 행태를 보였으나, 실상은 5년 넘게 지속된 완전자본잠식 상태를 숨기고 청년들을 사지로 몰아넣은 장본인이다.

재무 현황 분석: '구조적 파산' 증명

감사보고서 분석 결과, 녹색친구들은 이미 2020년부터 자본보다 부채가 많은 '완전자본잠식' 상태를 5년째 방치해 왔다. 이는 경영상의 일시적 어려움이 아니라, 공공의 감시망을 피해 연명해 온 좀비 기업임을 입증한다.

[녹색친구들 핵심 재무 지표 (2025년 감사보고서 기준)]

구분	주요 데이터 및 분석 결과	비고
임대보증금 부채	약 174억 원	청년들의 미반환 위험 자금
현금성 자산	약 2억 원	지급 불능 상태
부채 대비 현금 비율	870 : 1	충격적인 자금 고갈 상태
재무 상태	2020년부터 지속된 완전자본잠식	5년간의 행정 방임 증거
주요 사고 지점	연남(822,642,000원), 삼송, 대조 등	광범위한 피해 확산

기만적 '에스크로' 마케팅

녹색친구들은 입주 당시 '에스크로(결제대금 예치) 계좌'를 통해 보증금이 안전하게 관리된다고 홍보하며 청년들을 유인했다. 그러나 사고 발생 후 김 대표는 "자금이 에스크로에 묶여 쓸 수 없다"는 앞뒤가 맞지 않는 궤변을 늘어놓으며 책임을 회피하고 있다. 이는 공공의 안전장치를 세입자를 낚는 기만적 마케팅 도구로 악용한 명백한 사기 행각이다.

3. 정책적 구조 결함: 공공이 설계한 '보증금 사기'의 덫

박원순식 사회주택은 토지와 건물의 소유권을 기형적으로 분리함으로써 사고 발생 시 공공이 책임에서 탈출할 수 있는 '퇴로'를 열어두었다.

- 토지·건물 분리 구조의 자기모순: 토지는 공공(SH·HUG 출자 리츠)이 소유하고 건물만 민간이 소유하는 구조다. 이로 인해 HUG는 "땅과 건물의 주인이 달라 위험하다"는 이유로 스스로 설계한 사업의 보증보험 가입을 거절하는 극심한

자기모순을 보였다. 결국 공공이 보증보험 가입이 불가능한 '깡통 주택'을 설계하여 청년들에게 제공한 셈이다.

- 지분율에 근거한 '책임 핑퐁' 게임:
 1. HUG (지분 90%): 실질적인 자금 결정권과 대주주로서의 권한을 가졌음에도 "단순 투자자일 뿐"이라며 대위변제를 거부하는 비겁한 태도로 일관하고 있다.
 2. SH (지분 10%): 사업 관리 총책임자임에도 "90% 대주주인 HUG가 움직이지 않는다"며 행정 편의주의적 태도로 의사결정을 지연시키고 있다.
 3. 결과: 9:1의 권력 구조 속에서 공공기관들이 서로 책임을 떠넘기는 사이, 청년들의 삶은 실시간으로 무너지고 있다.

4. 청년 피해 실태: '지옥'이 된 사회적 주택의 현실

경영 부실을 인지한 김종식 대표는 "관리비를 직접 걸어서 직접 관리하라"는 무책임한 통보 후 사실상 연락을 두절했다. 공공이 보증했다던 주택은 기본적인 생존권조차 보장받지 못하는 폐허가 되었다.

[지점별 피해 현황 및 주거권 유린 실태]

지점	주요 피해 및 관리 유기 실태	방치 기간 및 피해 규모
은평 대조점	유지비 미납으로 엘리베이터 가동 중단, 인터넷/청소 중단	4개월 이상(2월 6일~현재)
고양 삼송점	집 전체 곰팡이 및 누수 방치, 엘리베이터 점검 중단(과태료 위기)	누수 발생 후 수개월 방치
마포 연남점	공동현관 보안장치 파손 방치, 보증금 미반환 사고 집중	822,642,000 KRW
공통 피해	공용 전기/수도료 체납으로 인한 단전·단수 위기	전 지점 상시 발생

파괴된 청년의 삶

단순한 금전적 손실을 넘어, 보증금 미반환으로 인해 결혼 계약이 파기되거나 전세대출 연장 불가로 신용불량 위기에 처한 사례가 속출하고 있다. 이는 국가가 설계한 주거 사다리가 청년의 발목을 쳐내린 '행정적 살인'과 다름없다.

5. 공공기관(SH·HUG·LH)의 무책임과 무능

사고 발생 이후에도 공공기관들은 피해 구제보다는 '책임 면피'에만 혈안이 되어 있다.

- **HUG:** "사회적 기업의 과도한 보증금 수취가 원인"이라며 책임을 운영사에 전가하고, 대위변제 안건 상정을 의도적으로 지연시키고 있다.
- **SH:** 5월 내 변제 약속을 반복하며 내부 행정 절차만을 핑계로 삼고 있다. 특히 타 지점(행운점)의 사고 전례가 있음에도 이를 묵인하고 연쇄 사고를 방치한 무능함이 드러났다.
- **LH:** 운영사의 경영악화와 운영 포기 사실을 알고서도, 근본적인 보증금 해결책 없이 '마을과집' 협동조합이라는 또 다른 사회적 기업으로 위탁 관리사만 교체하는 미봉책에 급급해하며 세입자에게 과태료 위험까지 떠넘기고 있다.

6. 결론 및 정책 전환 촉구

이번 (주)녹색친구들 사태는 특정 이념에 경도되어 검증되지 않은 세력에게 공공 주택 운영을 맡긴 박원순표 정책이 낳은 참극이다. 본 보좌관은 이 사태의 조속한 해결과 정책 패러다임의 전면 수정을 위해 다음과 같이 강력히 촉구한다.

1. 즉각적 대위변제 및 피해 구제: **HUG**와 **SH**는 5월 내 즉각 주주총회를 소집하여 보증금 전액에 대한 대위변제를 확정하라. 행정 절차를 이유로 청년들의 삶을 볼모 잡는 행태를 즉각 중단하라.
2. 김종식 대표 및 경영진 수사 의뢰: 보증금 약 25억 원의 행방과 '에스크로 계좌'를 활용한 기만적 유인 행위, 자금 유용 의혹에 대해 즉각적인 검찰 수사를 의뢰해야 한다.
3. 박원순표 사회주택 정책 폐기: 사회적 기업 육성이라는 명분으로 공공의 책임을 민간에 외주화한 실패한 모델을 전면 폐기하라.
4. 공공직영 체제 전환: 실체 없는 협동조합이나 사회적 기업이 아닌, 공공(**SH**, **LH**)이 직접 토지와 건물을 소유하고 관리하는 '완전 공공임대' 방식으로 주거 정책을 정상화하라.

5. 공공매입을 통한 주거권 보장: 사고가 발생한 주택을 공공이 즉각 매입하여 임대인 지위를 승계하고, 세입자들의 보증금 회수와 주거 지속성을 국가가 직접 보장하라.