

노인복지법 시행령 개정에 따른 리츠의 시니어주택 사업참여 활성화 전망

보건복지부가 2025. 3. 6. 입법예고한 노인복지법 시행령 일부개정령안이 지난 2025. 5. 20. 시행되었습니다. 이번 개정 노인복지법 시행령(2025. 5. 20. 대통령령 제35527호로 일부개정된 것, 이하 '개정 노인복지법 시행령')에 따라 제20조의3이 개정되어, 리츠(REITs, 부동산투자회사)가 '시니어주택'이라고 불리는 노인복지주택 개발·운영 등 사업에 참여할 수 있게 되어 시니어주택의 공급이 활성화되고 국내 시니어주택 및 헬스케어 리츠 시장의 규모 또한 함께 확대될 것으로 기대됩니다.

이번 Legal Update에서는 개정 노인복지법 시행령의 주요 내용과 이에 따른 시니어주택 관련 사업 활성화 전망에 대해 살펴봅니다.

1. 개정 노인복지법 시행령 제20조의3의 내용 및 개정의 배경

가. 노인복지주택은 노인의 편의와 안전을 고려하여 특별히 설계된 주택으로, 대통령령으로 정하는 시설을 갖추고 시장·군수·구청장에게 신고를 마친 후 운영할 수 있습니다(노인복지법 제32조, 제33조). 특히 종전에는 노인복지주택 사업을 실시한 경험이 있는 법인이나 단체에게만 노인복지주택 운영자격을 부여하였기에(개정 전 노인복지법 시행령 제20조의3), 노인복지주택 운영에 참여할 수 있는 주체가 제한되었습니다.

이렇듯 엄격한 운영자격 등 제한으로 인해 부동산투자회사법상 상근 임직원이 없는 위탁관리 리츠의 자산관리회사가 리츠로부터 노인복지주택의 운영을 위탁받는 것은 현실적으로 불가능하였고, 이는 리츠가 노인복지주택 개발 및 운영에 참여할 수 없도록 하는 주요한 장애요인이 되었습니다.

나. 이러한 문제의식을 바탕으로 2024. 7. 23. 경제장관회의에서 발표된 '시니어 레지던스 활성화 방안'은 ① 소유권이 아닌 토지·건물 사용권을 기반으로 실버타운 설립이 가능하도록 하는 규제 완화, ② 임대형을 포함한 신분양형 실버타운의 인구감소지역에의 도입, ③ 도심 내 유휴시설 및 유휴 국유지를 활용할 수 있도록 하는 지원 강화, ④ 리츠의 시니어 레지던스 개발사업 진입 촉진을 위한 택지 지원 및 규제 개선 등 방안을 통해, 리츠 등 민간부분이 시니어주택의 공급을 확대할 수 있도록 하는 규제의 완화 및 개선안을 주요한 내용으로 하였습니다.

Related Areas

부동산 건설

부동산신탁·디벨로퍼

Contact

김남호 변호사

02-528-5465

nhkim@yulchon.com

최관수 변호사

02-528-5796

kschoi@yulchon.com

정성훈 변호사

02-528-6105

seonghunjung@yulchon.com

최규진 변호사

02-528-6190

kjchoi@yulchon.com

위와 같은 '시니어 레지던스 활성화 방안' 실행의 일환으로, 보건복지부는 2025. 5. 20. 노인복지주택 실시 경험 이 있는 법인이나 단체에만 노인복지주택 운영 위탁을 허용하고 있는 규정이 신규 운영사 진입에 과도한 진입장 벽으로 작용한다는 판단 하에 위 규제를 완화하고 노인복지주택 공급을 활성화하기 위해, 개정 노인복지법 시행령 제20조의3을 시행하였습니다.

다. 즉, 개정 노인복지법 시행령 제20조의3은 노인복지주택을 운영할 수 있는 자격요건 중 '노인복지주택사업을 실시한 경험이 있는 법인 또는 단체'라는 내용을 삭제하고, 대신 위 요건을 '노인복지주택의 운영업무를 담당할 전담인력 및 전담조직을 갖춘 법인 또는 단체'만으로 변경하여, 노인복지주택 운영경험이 없어도 전담 조직을 갖추고 있는 법인이나 단체라면 노인복지주택 운영에 참여할 수 있도록 하였습니다.

[표] 노인복지법 시행령 제20조의3의 개정 내용

노인복지법 시행령 (대통령령 제28824호, 2018. 4. 24. 일부개정)	노인복지법 시행령 (대통령령 제35527호, 2025. 5. 20. 일부개정)
제20조의3(노인복지주택 운영의 위탁) 법 제33조의 2제6항에 따라 노인복지주택을 설치한 자로부터 해당 노인복지주택의 전부 또는 일부 시설의 운영을 위탁받을 수 있는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 법인 또는 단체로 한다. 1. 노인복지주택사업을 실시한 경험이 있을 것 2. 노인복지주택의 운영업무를 담당할 전담인력 및 전담 조직을 갖춘 것	제20조의3(노인복지주택 운영의 위탁) 법 제33조의 2제6항에 따라 노인복지주택을 설치한 자로부터 해당 노인복지주택의 전부 또는 일부 시설의 운영을 위탁받을 수 있는 자는 노인복지주택의 운영업무를 담당할 전담인력 및 전담조직을 갖춘 법인 또는 단체로 한다.

2. 노인복지법 시행령 개정에 따른 리츠의 시니어주택 사업 참여의 기대효과

그동안은 노인복지주택사업 실시경험이 있는 40개의 운영사만이 시니어주택 사업에 참여할 수 있었기에 리츠의 시니어주택 사업 참여가 사실상 불가능하였고, 이렇듯 엄격한 운영요건으로 인해 현재까지 국내에 설치된 노인복지주택은 40여 곳에 불과하였습니다. 특히 최근에는 고령 인구 증가에 따라 중산층도 이용할 수 있는 합리적인 가격의 노인복지주택 공급의 필요성이 대두되고 있으나, 노인복지주택의 부족한 공급으로 인해 보증금과 월 사용료가 고가로 책정되었고 이에 따라 입주 경쟁률 또한 치열하였습니다.

이번 노인복지법 시행령 개정으로 인해 새로운 운영사가 시니어주택 사업에 참여할 수 있게 되며 중산층 등 다양한 계층이 이용할 수 있는 시니어주택 공급이 속도를 낼 것으로 예상됩니다. 또한, 한국토지주택공사(LH), 서울주택도시공사(SH), 경기주택도시공사(GH) 등 공공기관 또한 중산층을 대상으로 하는 공존형 시니어주택 시범사업을 추진하는 등 다양한 주체가 시니어주택 시장에 활발하게 진출하여 시니어주택 및 헬스케어 리츠 관련 시장의 규모 또한 확대될 것으로 전망됩니다.

특히 시니어주택 사업은 단기간에 수익이 나지 않아 초기 손실을 감수하고 운영할 수 있는 주체만 참여할 수 있어

전문 위탁사의 참여가 있어야만 사업이 활성화될 수 있는 특징이 있는데, 개정 노인복지법 시행령에 따라 용도에 맞는 부동산 부지 개발과 효율적 운영을 특징으로 하는 리츠가 시니어주택 개발 등 사업에 참여할 수 있게 되어, 시니어주택 사업이 활성화될 수 있는 길이 열리게 될 것으로 보입니다.

다만, 시니어주택 공급과 시장규모가 확대될 것으로 기대되는 만큼, 시니어주택 운영 프로그램을 선진화하여 이를 지속적·효율적으로 운영해 나가기 위한 전문 운영사를 육성·확보하는 것 등이 앞으로의 중요한 과제로 대두될 것으로 예상됩니다.

3. 종합의견

이상과 같은 개정 노인복지법 시행령에 따라 여러 리츠의 시니어주택 시장진출 및 사업참여가 활성화될 것으로 기대되고, 이에 따라 새롭게 등장하는 법적 이슈들에 대한 면밀한 검토와 대응 또한 중요해질 것으로 예상됩니다.

울촌 **부동산건설그룹**(대표 김남호 변호사)의 **부동산신탁·디벨로퍼팀**(팀장 최관수 변호사)은 시니어레지던스 개발사업, 노인복지법 등 시니어주택 규제, PFV 설립, 금융조달, 건설사 또는 보험사의 시니어레지던스 사업투자 등 시니어하우징 관련 업무에 관한 풍부한 경험을 바탕으로 이에 대한 국내 최고 수준의 전문적인 자문을 제공하여 온바, 이번 개정 노인복지법 시행령 시행 이후 발생하는 시니어하우징 관련 최신의 쟁점에 관한 지속적인 모니터링을 통하여 예상되는 법적 이슈들에 대해 적시에 정확한 자문을 제공할 예정입니다.