

현안분석 2007-

재정법제 연구 07-09

국가재정과 주택금융제도(Ⅱ)

- 일본의 주택금융정책 관련 법제 -

장교식 · 강주영

국가재정과 주택금융제도(Ⅱ)

- 일본의 주택금융정책 관련 법제 -

Public Finance and Housing Finance System(Ⅱ)

- The Japan Housing Finance System -

연구자 : 장교식(건국대학교 법과대학 교수)

Jang, Kyo-Sik

강주영(부연구위원)

Kang, Joo-Young

2007. 10. 31.



한국법제연구원

KOREA LEGISLATION RESEARCH INSTITUTE

국문 요약

일본의 경우 최근 주택정책의 중심기조가 변화하고 있다. 양에서 질로의 주택정책의 전환 및 저출산, 고령화사회, 세대감소 등 사회적 환경의 변화에 따라 주택정책에 있어서도 근본적인 변화가 요구되고 있기 때문이다. 이에 기존 주택정책을 지탱해 온 공영주택, 주택금융공고, 공단주택제도가 각각 폐지되거나 민영화되었으며, 주택건설계획법도 폐지되고 주택건설 5개년 계획도 종료되는 등 많은 변화가 이루어져 왔다.

특히 주목할 만한 변화는 공영주택 및 공적자금주택을 중심으로 한 공급중심의 정책에서 주거권을 기본개념으로 하는 주생활기본법이 제정된 것이다. 일본의 주생활기본법은 국민 주생활기반조성을 위한 양질의 주택공급을 목적으로 하고 있으며, 이를 위해 안전하고 안심할 수 있는 주택재고 확보, 양호한 주거환경 형성, 주택시장의 환경 정비, 주거빈곤자에 대한 안전망 구축 등을 추구하고 있다. 아울러 동법은 이러한 내용들을 계획적으로 추진하기 위해 주생활기본계획의 수립을 규정하고 있으며, 구체적인 성과지표 등을 설정하고 있다. 이처럼 일본의 경우 주택의 질적 향상을 위한 구체적인 노력들이 이루어지고 있으며, 이를 뒷받침하기 위한 제도적 보완이 적극적으로 이루어지고 있다.

전후 일본의 주택사정은 전쟁에 의한 피해로 인해 주택부족이 심각한 상황이었으며, 이를 해소하는 것이 가장 시급한 과제였다. 그 일환으로 일본정부는 민간자본을 기업의 생산력회복에 우선분배하면서, 주택에 필요한 자본을 지원하기 위해 1950년에 주택금융공고를 설립하고 주택을 필요로 하는 개인에게 주택자금을 대출하기 시작하였다. 94년 9월에 변동금리형주택론이 출현하고, 90년대말에 차입실시후 수년간의 고정금리를 적용하고, 그 후 변동금리 등으로 이행하는 고정금

리선택형론 등도 등장하였다. 이러한 신상품의 등장에 전반적인 금리 수준의 저하도 더해져 민간금융기관의 주택론 상품의 매력도 함께 증가하였다.

주택론의 대출기간은 최장 30년에서 35년간의 장기이다. 그러나 그러한 장기 주택론을 대출하는 금융기간의 자금조달수단이 주로 예금이며, 정기예금의 기간은 2년 미만인 경우가 많으며 길어도 6년 정도인 경우가 대부분이다. 이러한 자금조달과 운영기간간의 차이는 유동성 리스크 및 금리변동 리스크의 원인이 되었으며, 이러한 리스크를 회피하기 위한 수단으로서 주택론의 유동화 및 증권화가 이루어지고 있으며 향후 계속 증가할 전망이다.

※ 키워드 : 주택금융, 모기지, 자산유동화, 주택금융공고, 주택론

Abstract

The Government Housing Loan Corporation of Japan(GHLS) had been established in 1950, against the background of devastated housing stock due to World War II, for the purpose of stable housing finance and improving the standard of housing stock. An independent governmental organization, supervised by the Ministry of Land, Infrastructure and Transport and the Ministry of Finance.

At Present, around 40% of all mortgage debt outstandings are the GHLC loan . Funding mainly through the Government's fiscal investment and loan program and supplementary grants from the government's general account.. Features of the GHLS Loan are (i) long-term loans with interests fixed at low rates (ii) Maximum repayment period is set 35 year, through with the interest rate is predetermined (iii) LTV could have been 100% - reduced, according to the reform mentioned later, to 80% or 50% depending on conditions. And, in order to ensure high quality housing, (i) Lower rate applies to elderly and handicapped accessible and energy-efficient type housing (ii) additional loan amount for specific equipment (iii) On-site inspection by the local government units commissioned by the GHLS.

In December 2201, Japanese Government launched the overall administrative reform plan for government affiliated institutions. The overall administrative reform plan, together with the reform of FILP, will make the provision of long-term with low fixed interest rates loans by GHLC difficult. Japanese government and GHLS decided, by means of securitisation of private financial institution's housing loans, to try to enable them to provide such loans.

※ Key Words : Housing Finance System, Mortgage, Asset Backed Securitization, Housing Loan, The Government Housing Loan Corporation of Japan

목 차

국문 요약	3
Abstract	5
제 1 장 서론	9
제 1 절 연구목적	9
제 2 절 연구방법 및 범위	10
제 2 장 일본의 금융제도와 주택금융정책	13
제 1 절 일본의 금융제도에 대한 개관	13
I. 금융환경의 변화	13
II. 종전의 금융시스템의 특징	13
제 2 절 일본의 금융자유화의 배경과 내용	18
I. 금융제도 변화의 배경	18
II. 1970년대 후반이후 금융자유화의 내용	19
제 3 절 일본의 자본시장 자유화의 배경과 내용	21
I. 자본시장의 자유화	21
II. 금융의 증권화, 자산유동화의 진전	22
제 4 절 일본의 주요주택금융제도	23
I. 주택관련 노동자재산형성촉진제도	23
II. 공동주택건설융자제도	24
III. NR주택	25
제 3 장 일본의 주택금융정책 및 법제의 변화	27
제 1 절 일본의 주거정책의 변화	27
제 2 절 공영주택법 및 주택금융공고법의 성립	28

I. 개 요	28
II. 주택금융공고의 성립	29
III. 공영주택법의 설립	30
제 3 절 주택건설계획법의 제정 및 공영주택법의 대개정	31
I. 주택건설계획법의 제정	31
II. 공영주택법의 대개정	32
제 4 절 주생활기본법의 제정	33
I. 주생활기본법 제정의 의의	33
II. 주생활기본법의 주요내용	34
제 4 장 일본의 주택금융과 주택론의 증권화	43
제 1 절 자산 유동화 및 증권화의 의의	43
I. 유동화 및 증권화의 의의	43
II. 유동화의 목적	44
III. 자산 유동화의 프로세스	45
제 2 절 일본의 주택론 증권화의 배경	47
I. 주택론 증권화의 기원	47
II. 일본의 주택론 시장의 현황과 증권화의 전개과정	49
III. 주택론 증권화의 방법과 역할	54
IV. 일본의 주택론 증권화의 향후 전망	58
제 5 장 결 론	61
참 고 문 헌	65
 <부록>	
住生活基本法	71
公營住宅法	81

제 1 장 서 론

제 1 절 연구목적

모든 사람의 생활에 있어 주거는 가장 기본적인 요건이다. 따라서 국가를 막론하고 주거에 대한 욕구는 항상 존재하고 있으며, 주택구입은 개인에게 있어 가장 중요한 문제 중에 하나이다. 우리나라의 경우 최근 주택대출이 급증함에 따라 금융기관의 부실은 물론 가계의 부실이 우려되는 등 많은 문제점들이 노출되고 있다. 일반적으로 주택을 건설하거나 구입하는 것은 토지의 구입비를 포함하여 가계부문으로서는 연간소득의 수배에 달하는 거액의 자금이 필요하게 된다. 따라서 극소수의 부유층을 제외하고는 자신이 갖고 있는 자금으로 주택을 구입할 수 있는 사람들은 많지가 않다.

이에 우리나라의 경우에도 국민들에게 저렴한 가격에 주택을 공급하기 위한 공적 노력들이 이루어지고 있다. 가까운 일본의 경우에도 주택과 관련한 많은 제도들이 존재하였고 많은 변화들이 이루어졌다. 특히, 일본은 전후 복구의 과정에서 공적측면에 의한 주택공급이 활발히 이루어졌다는 점은 우리의 경우와 상당히 유사한 측면들이 있다. 그러나 금융시장이 발전하고 주택가격이 상승하는 등 다양한 요소들로 인하여 국가에 의한 공적측면에서 모든 주택관련 정책을 실현하는 데는 한계가 있을 수밖에 없다. 일본이 1990년 들어와서 주택공급을 공적측면에서 민간의 측면으로 변화하는 것도 이러한 측면에서 이해할 수 있다.

민간에 의한 주택공급의 추진은 결국 금융기관을 통한 자금 유통으로 이루어지는 것이 일반적이다. 그런데 주택금융의 경우 상환기간이 장기간이기 때문에 그 기간동안 경제환경의 변화, 개인의 변제능력의 변화등 다양한 리스크들이 존재하고 있다. 이에 따라 일본뿐만 아니

라 미국의 경우에도 주택론을 유동화, 증권화시키는 방법들이 크게 발전하였다.

특히, 일본의 경우 지금까지 공적측면에서 주택공급 및 주택관련 금융의 역할을 하여 왔던 주택금융공고를 폐지하고 새로운 기구를 마련한 것은 우리에게 많은 시사점을 주고 있다. 이에 본 보고서에는 일본의 주택관련 정책 및 이를 뒷받침하는 주택금융관련 정책과 법제에 대해서 살펴보고, 이를 바탕으로 우리에게 주는 시사점을 도출하는데 그 목적을 두고 있다.

제 2 절 연구방법 및 범위

모든 국가의 주택관련 정책 및 금융과 관련한 법제도는 그 사회의 여건과 특성을 반영하고 있다. 따라서 그 나라의 주택관련 정책을 이해하기 위해서는 그 역사적 배경도 함께 생각해 볼 필요가 있으며, 아울러 금융제도 전반에 대한 이해가 선행되어야 할 것이다.

본 보고서는 이러한 측면에서 일본의 금융제도의 기본적 개요와 함께 그 변천과정과 그 변화의 배경에 대해 살펴보았다. 주택금융도 결국 금융의 하나이기 때문에 기본적으로 그 나라 금융제도의 율타리 안에서 운영될 수밖에 없으며, 따라서 그 나라의 금융제도에 대한 전반적인 이해가 필요하기 때문이다.

아울러 주택에 관한 기본적인 정책과 주택금융은 밀접한 관련성을 가질 수밖에 없다. 따라서 주택금융과 관련하여 주택에 관한 기본적인 법률에 대해서도 살펴보았다. 예를 들어 공영주택법이나 주생활기본법은 주택에 대한 기본적인 정책을 정하고 있으며, 주택금융에 대한 기본적 틀을 제공하는 법이기도 하다.

본 보고서는 이러한 범위 내에서 일본의 최근 문헌과 법률들을 조사하고, 이를 바탕으로 현재 활발히 진행되고 있는 유동화 및 증권화

에 관한 현황 및 법제를 살펴보고자 한다. 이러한 내용들은 향후 우리나라의 주택관련 정책 및 금융정책을 수립함에 있어 좋은 참고자료가 될 수 있으리라 생각된다.

제 2 장 일본의 금융제도와 주택금융정책

제 1 절 일본의 금융제도에 대한 개관

I. 금융환경의 변화

일본의 금융제도는 명치시대부터 시작되었으며 1960년대 금융공황과 제2차 세계대전 직후의 경제부흥에 대응하는 과정에서 규제적 측면이 강한 형태로 재편성되었으며, 현재에는 은행부문을 핵심으로 하는 형태로 형성되었다.¹⁾ 이러한 은행중심의 금융제도는 일본경제의 발전과 성장을 금융면에서 오랫동안 뒷받침하였으나, 최근 급속하게 발전하고 있는 금융환경의 변화에 따라 발본적인 개혁이 요구되고 있다.

일본의 금융은 1980년대 중반을 기점으로 하여 일본경제가 자금부족경제로부터 자금이영경제로 이행하면서 금융에 요구되는 역할도 자금의 제공으로부터 운용으로 변화하게 된다. 이에 따라 소위 일본판 빅뱅이라고 불리는 금융개혁이 이루어졌으며, 1996년부터 규제완화를 통한 일본금융의 재편성이 이루어졌으며 그 결과 일본의 금융제도의 큰 변화가 이루어졌다.

II. 종전의 금융시스템의 특징

1. 금융업무에 관한 규제와 관행

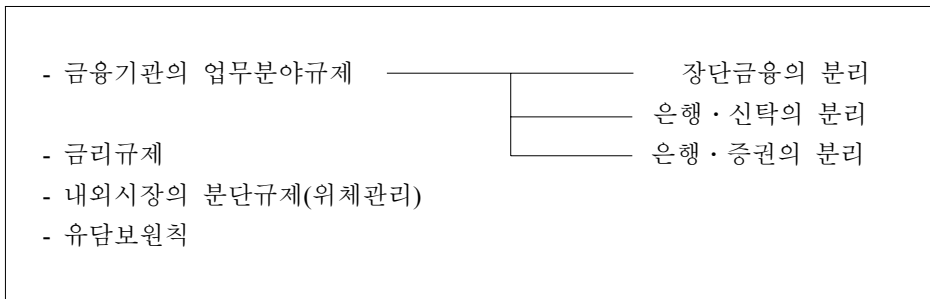
일본의 금융제도는 상술한 바와 같이 은행을 핵심으로 하여 형성되었으며 자금수요의 성질에 따라 보통은행, 장기신용은행, 신탁은행, 신용금고, 신용조합 등의 전문금융기관이 설립되어 있는 분업주의를 기본으로 하고 있다. 이러한 분업주의를 보다 확실히 보장하고 동시

1) 鹿野嘉昭, 『日本の金融制度』(東洋經濟新報社, 2006), 3頁.

에 은행시스템 전체로서의 안정성의 확보, 유지를 위하여 은행의 업무범위, 점포전개 및 예금금리 등에 대해서는 지금까지는 아래 표에서 보는 바와 같이 각각의 경쟁제한적인 규제가 이루어졌다.

바뀌서 말하면 일본의 경우 은행의 업무범위에 관해서는 (i) 장단금융의 분리 (ii) 은행·신탁의 분리 (iii) 은행·증권의 분리라고 하는 엄격한 규제를 하고 있다. 이러한 규제는 주요국가에서 그 예를 찾아볼 수 없을 정도의 엄격한 업무분야규제라는 점에서 일본의 금융규제시스템의 특징을 찾아볼 수 있다. 업무분야규제는 각 업무분야간의 진입을 제한하는 것이며, 이러한 규제의 배경에는 메인뱅크로 대표되는 일본 특유의 금융거래관행이 있기 때문이라고 할 수 있다.

<과거 일본의 금융규제와 관행>



2. 장·단금융의 분리

장·단금융의 분리는 장기와 단기의 금융업무를 제도적으로 분리한 위에 각각 개별 금융기관이 행하도록 하는 것을 말한다. 이러한 분리정책은 (i) 전문화의 이익을 통해 자금의 효율적이고 원활한 공급을 추진하고 (ii) 보통은행 등에 의한 자금의 운용면에서 기간대응의 확보를 통하여 금융기관운영의 건전성 유지 및 예금자의 보호를 도모할 목적으로 도입되었다. 따라서 설비투자자금의 공급 등의 장기금융업

무에 대해서는 장기신용은행 및 신탁은행이 담당하며, 장기의 자금조달수단으로서 장기신용은행에는 장기신용은행법에 기초한 금융채의 발행이 신탁은행의 경우에는 대부신탁의 취급이 각각 인정되고 있다.²⁾

이에 대해 보통은행 및 신용금고 등은 예금을 원재로서 단기대출을 행하는 구조를 가지고 있으며, 보통은행 등의 주요자금조달수단인 정기예금의 예입기간에 대해서는 대부금융채(5년) 및 대부신탁(5년)간의 경쟁을 피하기 위하여 행정지도에 의하여 최장 3년으로 제한하였다.³⁾ 또한 장기신용은행 이외의 금융기간에 의한 금융채의 발행에 대해서는 개개의 업법에 기초한 일부의 금융기관만에 제한되었으며, 그 외에 주식회사로서 은행에 대해서는 상법에 의해 인정된 사채발행은 대장성의 행정지도에 의해 제한되었다.

이러한 장단금융의 분리는 자금의 조달기간에 대한 규제를 통하여 그 실효성을 확보하였다. 그러나 보통은행 등에 의한 자금운용 기간에 대해서는 어떠한 제한이 이루어지지 않았다. 그 결과 운용면에 있어서 보통은행 등에 의한 장기대출비율의 상승, 장기금융기관에 있어서 단기대출비율의 상승이라고 하는 상이한 변화를 통하여 보통은행 등과 장기금융기관과의 동질화의 완화가 진행되었다. 더욱이 1995년 10월부터 보통은행에 의한 사채발행이 해금되면서 현재 장단금융의 구분은 사실상 폐지되었다고 할 수 있다.

장기신용은행법에 기초한 장기신용은행은 당초 3개 은행이 있었으나, 보통은행과의 합병 및 보통은행으로의 전환이 진행되어 2006년 4월 1일 이후, 정기신용은행이라고 하는 업태는 사라졌다.⁴⁾

2) 上掲書, 34頁.

3) 최장 3년이라고 하는 것은 기일지정정기예금이 창설된 1981년 6월부터 기간 4년의 중장기예금의 수입이 인정된 93년 10월 까지를 말한다. 그 이전의 기간에 있어서는 은행예금의 최장수입기간은 71년 1월까지는 1년, 73년까지는 1년 6개월, 74년 1월부터 81년 5월까지의 2년이 된다.

4) 鹿野嘉昭, 前掲書, 35頁.

3. 은행 · 신탁의 분리

은행 · 신탁의 분리는 원칙적으로 하나의 은행이 은행과 신탁 양업무를 겸영하는 것이 금지되면서 신탁업무에 종사하는 금융기관의 범위를 한정하는 것을 말한다. 이러한 분리규제 기원은 1922년의 신탁법, 신탁업법의 제정 시까지 거슬러 올라갈 수 있다. 은행과 신탁의 분리정책의 근거에는 은행, 신탁업무 겸영에 수반하는 이익상반의 문제가 중요하게 대두된 점을 그 이유로 들 수 있다.⁵⁾

그 후 금융제도개혁관련법의 시행에 기초하여 업태별 자회사방식을 축으로 하는 은행, 증권, 신탁의 상호진입이 허용되었고, 보통은행, 외국환은행, 장기신용은행에 더하여 증권회사도 신탁은행 자회사를 설립하는 것이 가능하게 된 이외에 신탁은행 자회사에 부과되었던 업무제한도 1999년 10월에 완전히 철폐되었다. 그 결과 은행, 신탁간의 문제도 현재에는 억제 가능하게 되었다. 그 외에 지방은행 등의 지역 금융기관에 대해서는 토지신탁 등의 특정 신탁업무에 한하여 진입이 인정되나, 도시은행 및 장기신용은행을 포함한 보통은행에는 신탁업무 겸영에 대해서도 부동산 중개업무, 유언신탁, 투자조언이라고 하는 은행업과의 밀접한 관련이 있는 겸영업무를 제외하고는 2002년 2월에 모두 해금되었다.

4. 은행 · 증권의 분리

은행, 증권의 분리는 은행에 의한 증권업무(유가증권의 인수, 판매)의 겸영을 금지하는 것을 말하며, 은행에 의한 증권업무의 겸영은 예

5) 제2차 세계대전 중이나 전후의 일정시기에 은행에 의한 신탁겸영이 인정된 경우가 있었으나 1959년 이후 장기금융제도의 정비, 확충 등의 일환으로서 다시 은행과 신탁의 분리정책이 채택되었다. 현행법령상 신탁업무는 보통은행의 겸영업무로서 이루어지지만 신탁업무에 종사하는 은행은 93년 4월에 금융제도개혁관련법이 시행될 때까지의 신탁은행 7개, 도시은행 1개, 지방은행 2개 및 외국은행계 신탁은행 9개에 한정되었다.

금자와 투자가간의 이익충돌(이익상반)에 수반하여 문제가 많다고 하는 사고방식을 배경으로 하고 있다. 이러한 분리원칙은 제2차 세계대전후의 금융제도개혁에 있어서 미국의 제도를 근거로 하여 도입한 제도로서 증권거래법 제65조에 의한 은행의 증권업무는 공공채를 제외한 원칙금지라고 하는 형태로 운용되었다.

은행에 의한 공공채를 대상으로 하는 증권업무는 고도성장시대를 통하여 국채의 인수 이외의 금지되었으나 그 후 경제환경의 변화와 함께 인가대상이 점차 확대되고 현재에는 공공채의 창구판매, 딜링업무, 공모입찰 외에 국채의 선물, 옵션거래의 매매등이 가능하게 되었다. 그리고 1993년의 금융제도개혁관련법의 시행에 수반하여 자회사방식을 축으로 하는 은행, 신탁, 증권외 상호진입이 인정되었으며, 다음으로 1999년 10월부터 은행의 증권자회사의 업무범위에 대한 제약도 철폐하였다

5. 거래관행으로서의 유담보원칙

위에서 살펴본 바와 같이 경쟁제한적 규제외에 일본에 있어서는 사채발행, 은행대출, 은행간 거래 등의 금융거래에 있어서 담보부를 원칙으로 하는 시장관행(유담보원칙)이 있으며 이에 따라 각종 금융거래의 안전성을 확보하고 있다. 이 유담보원칙은 1927년의 금융공황을 경험하면서 도입된 것이다. 당시 사채시장에 있어서 무담보사채가 주류를 이루고 있었으나 이러한 무담보사채는 장기적으로 경기정체의 원인이 되었으며, 무담보사채의 채권자가 불측의 손해를 입는 경우가 많았다. 이를 계기로 시작된 것이 사채정화운동이며, 사채에 관한 유담보원칙이 확립되었으며 은행간의 단기적인 자금유통인 콜 거래에 있어서도 담보가 요구되기에 이르렀다.

그러나 일본 기업의 재무내용의 현저한 개선에 더하여 금융의 글로벌화의 진전이 이루어짐에 따라 유담보 원칙에 대한 개선이 진행되었

으며 현재에는 사채발행시장의 경우 무담보사채가 주류를 이루고 있으며, 콜 시장에서도 무담보거래가 대부분을 차지하고 있다.⁶⁾

제 2 절 일본의 금융자유화의 배경과 내용

I. 금융제도 변화의 배경

일본의 경우 제2차 대전후 오랜기간 각종 규제가 이루어졌으며, 대외거래도 제한적으로 인정되었다. 그러나 일본경제의 고도성장에 따라 안정성장경로에의 이행 및 투자초과경제에서 저축초과경제로의 전환, 국채의 대량발행과 국제화라고 하는 일본경제를 둘러싼 환경의 변화와 함께 1975년 전후부터 금융거래에 관련된 제도적 구조에 대한 개선이 강하게 요구되었다. 이러한 과정을 거치면서 일본의 경우에도 금리의 자유화와 은행, 증권에 대한 업무규제의 완화가 필요한 흐름이 되었으며, 각종 규제완화가 단계적으로 이루어졌다.

금융을 둘러싼 환경변화에 따라 새로운 금융자산 및 거래방법이 개발되었으며 금융자산 및 금융거래방법에 대한 규제가 완화되거나 철폐되었으며, 이용자의 편의성이 향상된 것을 일반적으로 금융혁신이라고 한다.⁷⁾

일본의 경우 1970년 이후 금융의 자유화가 단계적, 점진적으로 진행되었다. 그러한 과정에서 이러한 자유화의 증가는 금융에 관계된 기존 질서의 유지를 배려하면서 이용자 편의를 향상시킬 수 있는 자유화조치가 실시가 요구되었다. 이러한 일련의 흐름을 전제로 1984년 5월에 일미엔·달러위원회의 합의를 계기로 일본에 있어서도 세계적인 자유화, 글로벌화의 진행되었으며, 이러한 금융환경의 변화에 대응하여 예금금리 자유화와 업무규제의 완화, 철폐라고 하는 자유화 조치

6) 木下信行編, 『解説 改正銀行法』(日本經濟新聞社, 1999), 35頁.

7) 上掲書, 38頁.

가 적극적으로 진행되었다.⁸⁾

II. 1970년대 후반이후 금융자유화의 내용

1. 예금금리규제의 자유화

최초에는 예금금리규제의 자유화가 이루어졌다. 일본의 경우 현재 예금금리 및 단기금융시장금리 등 모든 금융상품의 금리가 각각의 시장에서의 수급관계를 고려하여 자유롭게 결정되고 있다. 그러나 1994년 9월말까지는 예금금리에 관해서는 법률등에 의해 금리수준 자체가 규제되었었다. 일본에 있어서 예금금리규제는 1901년경에 오사카은행 집회소⁹⁾ 가맹은행간에 체결된 예금금리의 최고한도에 관한 협정에 따라 결정하는 것이 가능하다. 다만 이러한 협정은 신사협정이면서 협정위반시 축출제도등이 마련되어 있지 않아 실효성이 없다는 비판을 받기도 하였다. 실효성있는 예금금리협정의 성립은 1918년 이후부터 이루어졌다.

이러한 예금금리협정은 전시경제에 있어서도 계속되었으나, 1947년의 독점금지법의 시행에 따라 당해협정의 적법성에 대한 이의제기가 이루어짐에 따라 폐지되었다. 이에 따라 은행간의 협정을 대신하는 조치로서 공적당국에 의한 규제가 도입되었으며, 동년 임시금리조정법이 시장되면서 이 법률에 기초한 예금금리의 최고한도가 설정되기에 이른다.¹⁰⁾ 임시금리조정법에 기초한 예금금리의 최고한도는 70년 이래 일본 은행정책위원회가 동법에 의한 고시의 범위 내에서 결정·공표한 ‘가이드라인으로서 예금금리세목’의 상한에 의해 정해진 바에 의하여 변경되었다. 그 상한금리는 시장의 실제상황과 비교할 때 낮

8) 鹿野嘉昭, 前掲書, 39頁.

9) 현재의 오사카은행협회를 말한다.

10) 鹿野嘉昭, 前掲書, 39면.

은 수준이었기 때문에 가이드라인 금리가 은행이 예금자에게 실제로 지급하는 금리가 되었다.

그 후 금융자유화의 흐름 속에서 예금금리에 대해서도 자유화가 요구되었고, 1985년 10월 이후 임시금리조정법에 의한 금리규제의 적용대상을 축소한다고 하는 형태로 단계적으로 진행되었으며, 1993년 6월에 있어서 정기예금금리의 자유화 및 1994년 10월의 유동성 예금금리의 자유화를 거쳐, 1996년 10월부터 완전 자유화되었다.

2. 금융채, 대부신탁의 자유화

예금금리자유화의 움직임과 보조를 맞춰 금융채의 표면금리 및 대부신탁의 예상배당율에 대해서도 자유화가 진행되었다. 예를 들어 금융채 중에서 할인금융채의 발행조건에 대해서는 지금까지는 은행의 정기예금금리와 균형을 고려하여 모든 은행이 일률적인 수준에서 결정하였지만, 1990년 11월 이후에는 각 금융기관이 각각 자유롭게 결정하는 것으로 변경하였다. 또한 이자부 금융채의 발행조건은 그때까지도 유통시장에서의 시장상황에 따라 결정하였으나 금융자유화에의 대응조치로서 1995년 10월에는 기관투자자를 주된 판매대상으로 하는 모집채의 최저모집액 인상 및 개인의 저축상품인 매출채의 발행회수의 변경 등을 내용으로 하는 발행방식의 일부변경이 이루어졌다.¹¹⁾

또한 증권관련 금융상품에 관한 규제도 완화, 폐지되었으며, 1992년 5월에는 단기 채권외에 CD 및 CP를 대표로 하는 단기금융상품에 MMF의 발행이 인정되었다. MMF의 최저매입단위는 당초 100만엔에 설정되었지만, 그 후 단계적인 인하를 통해 94년 10월 이후에는 10만엔에 이르게 되었다. 또한 중기국채펀드 및 MMF의 인출에 대해서는 지금까지 투자신탁의 해약절차의 관련하여 다음 영업일로 하였지만, 1995

11) 최저모집액은 1만엔에서 1,000만엔으로 인상되었으며, 매출채의 발행회수는 월 1회에서 월 2회로 변경되었다. 상계서, 41頁.

년 11월 이후 당해 수익증권을 담보로서 다음 영업일의 해약대금지급까지의 사이에 해약청구자에 대해서 증권회사가 대부를 행하는 기능이 부가되어 당일 지급도 가능하게 되었으며 따라서 그 상품성이 더욱 향상되게 된다.

제 3 절 일본의 자본시장 자유화의 배경과 내용

I. 자본시장의 자유화

일본의 사채발행시장의 경우 고도성장시대를 중심으로 엄격한 규제가 이루어졌다. 그 후 1970년대에 들어서서 기채조정규칙의 탄력화를 시작으로 각종 규제의 완화, 철폐가 실시되었지만, 해외시장과 비교하면 제도, 관행면에서 규제와 제약이 잔존하고 있었다. 이에 따라 일본의 대기업이 가능한 해외시장에서 사채를 발행하는 경향이 있었으며, 국내사채시장의 공동화가 진행되었다. 그러나 1984년 5월에 일미엔·달러위원회 보고서의 공표를 계기로 자본시장의 자유화, 국제화에 가속이 붙기 시작하였다.

즉, 사채발행에 관계된 규제가 탄력화 및 철폐를 목적으로 한 국내사채제도의 변화가 이루어지는 등 발행조건의 결정에 시장상황을 반영하려는 노력이 이루어지는 등 사채발행에 관계된 제도에 커다란 변화가 이루어졌다. 또한, 사채발행에 관계된 법제도도 발본적으로 개혁하였으며 1993년 10월의 상법개정에 의해 수탁제도가 폐지되는 것과 함께 사채발행한도액규제도 폐지되기에 이르렀다. 게다가 그때까지 발행회사의 재무내용면에서 사채발행을 제약하는 적채기준 및 재무제한조항의 의무도 96년 1월에 사채발행시장자유화의 일환으로 폐지하면서 사채발행시장의 자유화가 완료되었다고 할 수 있다. 이러한 일련의 자유화 조치에 수반하여 일본사채시장에 있어서 발행비용이 크게 저하되었으며, 아울러 발행절차도 대폭 간소화되었다.

또한 주식시장에 관해서도 일층 자유화가 진행되었으며, 공적하고, 투명하며 효율적인 주식시장의 구축을 목표로 하여 각종의 환경정비 조치가 실시되었다. 예를 들어 동경증권거래소 회원권의 경우 정수확대가 일미엔·달러위원회 보고서를 통한 합의를 기초로 하여 1989년 3월까지 이루어졌다. 그 결과 동경증권거래소의 정회원이 124사이며, 그 중 외국증권회사는 25사에 이르게 되었다. 게다가 1992년 7월에는 증권거래의 공정성, 투명성의 확보를 위하여 증권거래감독위원회가 설치되었다. 그리고 1993년 3월에는 증권회사의 면허기준이 책정, 공표되었으며, 대규모 거래에 관계된 주식의 위탁매매수수료의 자유화가 결정되어 1994년 4월부터 시행되었다.

II. 금융의 증권화, 자산유동화의 진전

일본의 경우도 구미 주요국가를 중심으로 최근 그 이용이 활발하게 진전되고 있는 금융의 증권화, 자산유동화가 본격화되고 있다. 금융의 증권화란 일반적으로 자금의 운용·조달의 양면에 있어서 폭넓게 증권이 이용되는 것을 말하는 것으로 다음에서 말하는 2가지의 의미를 가지고 있다고 이해되고 있다.¹²⁾ 첫 번째는 소위 기업금융의 증권화, 즉 자금조달을 위해 기업이 은행차입에 대신하여 각종 증권발행을 통해 자금을 조달하는 것을 말한다. 일본 기업에 의한 증권의 발행은 증권거래에 대한 규제완화의 흐름에 따라 증가하고 있으며, 1985년부터 1990년까지 발행된 전환사채, 신주인수권부사채 등의 채권발행 및 국내에서의 CP발행이 증가하고 있다. 이러한 사실에 착안하여 기업금융의 증권화라고 하는 의미에서 금융의 증권화는 일본에 있어서 1980년대 후반부터 계속 증가하고 있는 상황이다.

금융의 증권화라고 하는 용어는 또한 자금조달수단으로서 부채의 발행에 대신하는 자산의 증권화 즉, 증권화의 방법에 기초한 자산의

12) 木下信行, 前掲書, 55頁.

매각이 진전되는 것을 의미하고 있다. 이것이 두 번째 의미에서의 금융의 증권화이다. 금융의 증권화라고 하는 경우에는 협의로서 이러한 자산증권화를 의미하는 것이 일반적이다. 자산의 증권화는 통상 금융기관 등의 기업이 그 보유하는 자산을 다른 자산과 구별하여 신탁, 담보 또는 조합의 방식으로 당해자산을 표창하는 증권을 발행하는 것을 말한다. 자산의 증권화는 주택론 채권을 담보로 하는 모기지 증권 등 미국을 중심으로 발행되어 있으며, 최근에는 자동차론 채권, 크레디트카드 채권 등 대부채권이 점차 증권화 되는 등 다양하게 진행되고 있다.

일본에서도 1993년 이래 자산증권화 또는 유동화를 위한 환경정비가 착실하게 진행되었다. 예를 들면 1993년 5월에는 리스채권의 유동화를 위한 환경정비가 이루어졌으며 ‘특정채권등에 관한 사업의 규제에 관한 법률’이 시행되면서, 1998년 9월까지의 ‘특정목적회사에 의한 특정자산의 유동화에 관한 법률(SPC법)’에 기초하여 증권화에 필요한 특별목적회사(SPC)의 설립이 용이하도록 한 외에 채권양도의 제3자 대항요건 구비의 간소화를 목적으로 한 채권양도등록제도의 창설, 부동산, 대부채권 등 유가증권 이외의 투자자산을 운용자산에 포함시키는 것을 인정하는 투자신탁제도의 확충 등 증권화의 기초가 되는 각종의 법률이 차례로 제정, 개정되었다. 이러한 일련의 흐름 속에서 일본에 있어서도 리스채권, 크레디트 카드 채권 외의 주택론 채권등 부동산에 있어서도 증권화, 유동화의 움직임이 활발하게 이루어졌다.¹³⁾

제 4 절 일본의 주요주택금융제도

I. 주택관련 노동자재산형성촉진제도

고용촉진사업단 등이 채권의 발행 및 차입금의 방식으로 재형저축 취급기관에서 자금을 조달받는 융자제도가 있는데 사업주에 대한 융

13) 上掲書, 56頁.

자제도와 근로자 개인에 대한 용자제도가 있다. 동 제도의 경우 재형지가(財形持家)분양용자제도와 재형지가개인용자제도로 구분할 수 있다. 먼저 재형지가분양용자제도는 근로자가 주택을 건축 또는 구입할 때와 근로자에게 주택을 분양하는 사업주 등에 대하여 용자를 해주는 제도로서 1948년 9월부터 시행된 제도이다. 또한 재형지가개인용자제도는 근로자 개인 스스로 주택을 건축, 구입 및 주택개량을 위하여 필요한 자금을 용자하는 제도로서 고용촉진사업단이 사업주를 통하여 전대용자를 하거나 공무원에 대해서 공무원공제조합 등이 간접용자를 하고 이상의 방법으로써 용자받을 수 없는 근로자에 대해서는 주택금융공고 등이 직접 용자를 행하였다.

II. 공동주택건설용자제도

대도시권의 주택 및 토지가격의 급등으로 근로자층의 주택마련은 더욱 어려워지고 있다. 이에 근로자에게 양질의 저렴한 임대주택을 건설공급하는 것을 목적으로 신설된 재형용자제도가 공동주택건설용자제도이다. 동 제도의 해당되는 임대주택은 일괄임차형의 공동주택으로 특히 한회사의 사택을 독립적으로 소유할 수 없는 중소기업이 우선적인 적용대상이 된다. 공동주택건설용자제도의 구조는 고용촉진사업단에서 재형저축관계 금융기관으로부터 자금조달을 받아 이를 건설주체인 복리후생회사, 일본노동자주택협회, 사업협동조합 등에게 건설 및 토지취득자금으로 용자한다. 기업이 사원을 위하여 공동주택을 일괄임차형으로 임대하여 사원에게 전대하는 것이다.

대상사업자의 조건으로는 주로 중소기업 사업주가 중점대상이 된다. 복리후생회사 및 사업협동조합이 건설하는 경우 주주 혹은 가입사업주가 대상이 되며, 일본노동자주택협회가 건설한 경우에는 어떤 사업주라도 신청할 수 있다. 대상 근로자의 조건으로는 재형저축에 가입된

근로자로서 입주후에도 주택마련을 위한 재형저축납부 노력을 계속해야 한다.

Ⅲ. NR주택

일본의 경우도 토지가격의 상승 등으로 주택가격이 상승하면서 근로자의 주택취득이 상대적으로 어려워지는 현상이 발생하였다. 또한 양질의 임대주택 공급도 부족하여 수도권 등 대도시지역의 경우 근로자의 주택문제는 심각해지는 상황이 계속되었다. 이에 일본의 일본경영자단체연합회와 일본노동조합총연합회는 1989년부터 근로자 주거생활의 충실을 기하기 위하여 근로자의 주택문제를 공동의 입장에서 검토하기로 합의했고, 검토결과 고용관계에 입각한 주택형태로서 사택의 기능과 운용방법을 기본으로 하는 ‘근로자 공동 임대주택 구상’을 채택하였다.

이러한 구상은 중소기업을 중심으로 복수기업의 공동사택을 마련하는 근로자를 위한 공동임대주택을 임대주택건설업자로부터 일괄 임차하여 자발적인 건설을 도모하는 것이다. 이러한 구상은 중소기업을 중심으로 복수기업의 공동사택을 마련하는 근로자를 위한 공동임대주택을 임대주택건설업자로부터 일괄 임차하여 자발적인 건설을 도모하는 것이다. 또한 정책적으로는 근로자를 위한 공동임대주택의 공급을 촉진하고 수도권 등 대도시지역의 주택문제의 해결을 도모하기 위해 ‘농지소유자등 임대주택건설이자보급임시조치법’과 ‘산업노동자주택자금융통법 및 노동자재산형성촉진법’의 일부가 개정되어 근로자를 위한 공동임대주택에 대한 정책용자를 실시하도록 하였다.

그러나 근로자를 위한 공동주택임대주택은 새로운 주택공급방법이므로 그러한 사업을 실시하는 데 있어서 근로자의 주택, 근로자의 재산형성 등 기초적인 조사연구가 필요하고, 또한 복수기업이 참가할 수

있는 독립적인 기관이 고용기간 동안 지속적으로 주택공급을 계속하는 것이 필요 불가결하다. 따라서 ‘재단법인 근로자공동임대주택협회’를 설립하고 근로자의 주택 및 재산형성에 관한 조사연구를 하며 동시에 근로자를 위한 공동임대주택에 관한 사업을 행하여 더욱 근로자의 주거생활 향상 및 복지증진에 기여하도록 하였다.

제 3 장 일본의 주택금융정책 및 법제의 변화

제 1 절 일본의 주거정책의 변화

일본의 경우 최근 주택정책의 중심기조가 변화하고 있다. 양에서 질로의 주택정책의 전환 및 저출산, 고령화사회, 세대감소 등 사회적 환경의 변화에 따라 주택정책에 있어서도 근본적인 변화가 요구되고 있기 때문이다. 이에 기존 주택정책을 지탱해 온 공영주택, 주택금융공고, 공단주택제도가 각각 폐지되거나 민영화되었으며, 주택건설계획법도 폐지되고 주택건설 5개년 계획도 종료되는 등 많은 변화가 이루어져 왔다.

특히 주목할 만한 변화는 공영주택 및 공적자금주택을 중심으로 한 공급중심의 정책에서 주거권을 기본개념으로 하는 주생활기본법이 제정된 것이다. 일본의 주생활기본법은 국민 주생활기반조성을 위한 양질의 주택공급을 목적으로 하고 있으며, 이를 위해 안전하고 안심할 수 있는 주택재고 확보, 양호한 주거환경 형성, 주택시장의 환경 정비, 주거빈곤자에 대한 안전망 구축 등을 추구하고 있다. 아울러 동법은 이러한 내용들을 계획적으로 추진하기 위해 주생활기본계획의 수립을 규정하고 있으며, 구체적인 성과지표 등을 설정하고 있다.

이처럼 일본의 경우 주택의 질적 향상을 위한 구체적인 노력들이 이루어지고 있으며, 이를 뒷받침하기 위한 제도적 보완이 적극적으로 이루어지고 있다. 우리나라의 경우도 2000년에 들어와 주거복지정책이 강화되고 있으나 체계적인 추진이 아쉬운 상황이며, 일본의 정책변화는 우리나라에게 많은 시사점을 주고 있다.

제 2 절 공영주택법 및 주택금융공고법의 성립

I. 개 요

제2차 세계대전 이후 일본의 주택정책은 정부주도의 공급중심정책이 주를 이루었다. 전쟁으로 인해 인구의 4분의 1에 해당하는 2천만 명이 주택을 상실하였으며 그 외에도 다수의 국민들이 비주택거주, 과밀·불량·노후주택에 거주하는 등 주택난이 심각하였다. 이처럼 전후 일본의 경우 주택공급이 절대적으로 부족하였으며 이에 일본정부는 제도적 뒷받침을 통해 공적자금을 투입하여 주택을 직, 간접적으로 공급하는 것에 주력하였다.¹⁴⁾

이 시기에는 주택지원을 위한 공적기구의 성립이 있었는데 1950년 주택금융공고법에 의해 주택금융공고를 설립하였으며, 1951년에는 공영주택법을 만들어 정부에 의한 주택보급을 본격화하였다. 이후 1955년에는 일본주택공단을 설립하여 자가지원 중심의 주택정책을 추진하였으며, 그 결과 2003년에는 자가율이 61.2%에 이르게 되었다.¹⁵⁾

이 시기 일본 주택정책의 특징은 공급중심형의 정책추진과 소득계층별 주택공급 정책이었다. 소득계층에 따라 구분하여 저소득계층의 경우에는 공영주택을 공급하였으며, 중간소득계층에 대해서는 공단주택과 임대주택 및 분양주택을 보급하였다. 또한 고소득계층에 대해서는 주택금융공고용자를 통해 자기보유를 독려하는 방향으로 이루어졌다.¹⁶⁾

14) 국토연구원, “일본 주거정책의 변천 및 주생활기본법의 제정과 시사점”, 『국토정책Brief』 제118호 (2006.12), 2면.

15) 상계논문, 2면.

16) 이러한 공급중심의 주택정책은 전후 복구에 긍정적인 역할을 하였으며, 괄목할 만한 성과를 거두었다. 실제로 주택금융공고의 용자실적은 1,909만 호(180조 엔)로서 총 주택의 30%에 해당하며, 공영주택공급이 2001년까지 총 217만 호로 주로 대도시권에 공급하였으며, 공단이 2001년까지 총 110만 호를 공급하였는데, 이 중 74.4%가 임대이고, 25.4%가 분양에 해당한다.

II. 주택금융공고의 성립

1. 주택금융공고의 의의

주택금융공고는 ‘국민대중이 건강하게 문화적인 생활을 영위할 수 있는 주택의 건설 및 택지의 취득조성에 필요한 자금으로서 은행 등 일반금융기관이 융통하기에 곤란한 것을 융통하는 것’을 목적으로 1950년 6월에 주택금융공고법에 의해 설립되었다., 주택금융공고는 개인, 임대, 분양, 중고층주택 및 주택개량, 주택조성자금 등의 대출을 주된 업무로 하고 있으며, 그 외에 노동자재산형성촉진법의 개정에 수반하여 창설된 재형주택용자제도도 취급하고 있다.

주택금융공고에 의한 개인의 주택용자는 일본에 있어서 개인주택론 잔고의 약 3할을 차지하는 등 주택금융상의 중요한 역할을 하고 있다.¹⁷⁾ 그렇다고 하여도 공적용자의 경우 장기자금을 저리로 용자한다고 하는 성격을 반영하여 대출금리에서 차입금금리 등 전체의 비용을 메꾸는 것이 불가능하다. 이를 위해 창설 이래 재정투융자로부터 출자금의 수입에 의한 손익상의 균형을 유지하였지만, 국가의 재정사정에서 출자금의 수입이 곤란하게 되었으며 1965년부터 출자금에 대신하여 일반회계로부터 이자보급을 받기에 이르렀다. 또한 주택금융공고에는 업무의 일부를 은행, 신용금고 등의 민간금융기관 및 도도부현 등의 지방공공단체 등에 위탁하고 있다.

17) 주택금융공고의 경우 공적지원에 의한 주택대출제도의 시행이 주요한 역할 중의 하나이다. 대표적인 예가 2003년 10월부터 시행된 공적지원 대출제도이다. 동 제도는 정부출자기관인 주택금융공고가 민간기관의 대출채권을 매입하고, 이를 바탕으로 민간금융기관이 금리리스크에 대한 부담없이 장기, 저리의 주택대출상품을 판매할 수 있는 새로운 주택대출제도를 시행하였다. 일본정부가 새로운 주택대출제도를 시행한 것은 주택금융공고의 직접적인 주택대출만으로는 주택대출 수요를 충족시키기 어려울 뿐만 아니라 정부의 주택시장 개입이 오히려 금융시장의 효율성을 저해하고 있다는 우려가 제기되었기 때문이다.

2. 주택금융공고의 주요역할

주택금융공고의 운용방식에 대해서는 민간금융기관에 의한 개인 주택론의 취급이 증대하는 중에 2001년 12월 특수법인정리합리화계획에 있어서 5년 이내에 폐지 및 증권화 지원업무의 특화가 각의 결정되었다. 이에 따라 주택금융공고는 2003년 10월부터 민간금융기관과 제휴하여 증권화지원업무의 대상이 되는 장기고정금리주택론을 추진하였다. 그리고 2005년 7월에 공포된 독립행정법인 주택금융지원기구법에 의하여 주택금융공고의 권리 및 의무를 이어받은 독립행정법인 주택금융지원기구가 2007년 4월에 설립되었으며, 이에 맞춰 주택자금의 개인에 대한 직접융자는 원칙적으로 폐지되었다.¹⁸⁾

Ⅲ. 공영주택법의 설립

공영주택법은 ‘국가 및 지방공공단체가 협력하여 건강하고 문화적인 생활을 영위하기 위해 필요한 주택을 정비하고, 그것을 주택이 필요한 저소득자에게 저렴한 가임으로 임대하거나 전대하는 것에 의해 국민생활의 안정과 사회복지의 증진에 기여하는 것을 목적’으로 설립된 법이다.

동법에 따르면 지방공공단체는 항상 자신의 구역내에 주택사정에 유의하여 저소득자의 주택부족을 완화하기 위해 필요하다고 인정되는 때에는 공영주택의 공급을 의무화하고 있다(제3조). 아울러 국가의 경우도 필요로 하는 경우에는 지방공공단체에 대하여 공영주택의 공급에 관해 재정상, 금융상 및 기술상의 원조를 하도록 하고 있으며(제4조 제1항), 도도부현의 경우 시정촌에 대하여 공영주택의 공급에 관한 재정상 및 기술상의 원조를 의무화하고 있다(제4조 제2항).

18) 鹿野嘉昭, 前掲書, 474頁.

국가는 사업주체가 도도부현의 계획에 기초하여 공영주택의 건설 등을 하는 경우에 있어서는 예산의 범위 내에서 당해 공영주택의 건설 등에 필요한 비용¹⁹⁾의 절반을 부담할 의무를 가지고 있으며(제7조), 또한 사업주체가 재해에 의해 멸실된 주택에 거주하고 있는 저소득자에 임대하기 위한 공영주택의 건설 등을 하는 경우에는 당해 공영주택의 건설 등에 필요한 비용의 3분의 2를 보조하는 것으로 하는 등 국가 및 지방공공단체의 의무에 대해서 규정하고 있다.

이러한 공영주택법은 국가에 의한 주택보급에 크게 기여하였으며, 결과적으로 일본의 전후 주택보급에 있어 중요한 역할을 하였다는 사실에 대해서는 누구도 부정할 수는 없을 것으로 생각된다.

제 3 절 주택건설계획법의 제정 및 공영주택법의 대개정

I. 주택건설계획법의 제정

일본은 1966년에 주택건설계획법을 제정하였다. 동법의 제정으로 이후 매 5년마다 주택건설 5개년계획을 작성하여 추진하였다. 주택건설 계획은 중앙의 주택건설 5개년 계획에 근거하여 지방의 실태를 반영하고 지방행정 편의를 고려하여 지방주택건설 5개년 계획을 수립하는 형태를 취하였다. 그러나 실제적으로는 중앙주도적인 주택행정을 구조화한 형태로서 중앙주도적인 성격에는 큰 변화가 없었다.²⁰⁾ 동 주택건설계획은 약 40여년에 걸쳐 이루어졌으며 양적인 팽창을 가져왔던 제1기와 제2기 및 질적인 향상에 중점을 두었던 제3기와 제4기로 구분할 수 있다.

19) 당해 공영주택의 건설을 하기 위해 필요한 다른 공영주택 또는 공동시설의 제거를 위해 필요한 비용을 포함하여 공영주택을 건설하 위해 토지의 취득 등에 요하는 비용 및 공영주택을 매수하기 위해 토지의 취득에 요구되는 비용을 제외한 비용을 말한다.

20) 국토연구원, 전계논문, 2면.

주택건설계획법의 제정에 따른 가장 본질적인 변화는 종전의 공영주택중심에서 민간주택도 포함한 종합적인 주택공급계획이 수립되었다는 점이다. 기존의 공고, 공영, 공단, 공사와 더불어 민간주택의 공급을 통한 급속한 주거수준의 향상이 이루어졌으며, 최저주거기준에 미달하는 세대의 수도 현격하게 감소하였다. 1971년 874만 세대로서 총 세대의 30.4%에 해당하는 최저주거기준미달 세대의 수가 2003년에는 197만세대로 총 세대의 4.2%로 현격하게 감소하였다. 또한 유도주거수준 이상 거주세대의 경우 1971년 823만 세대로 총 세대의 28.6%에 해당하는 것이 2003년에는 2,447만 세대로 총 세대의 52.2%에 해당할 정도로 증가하였다.

또한, 이시기에는 경기대책의 일환으로 주택금융공고를 활용하기도 하였다. 오일 쇼크로 인한 경기불황에 대한 대책으로 공고 용자액을 매년 증액하여 1970년도 2,888억엔이 1974년에는 1조 1,074억 엔에 이르게 된다. 또한 주택수요자는 지가, 건축비 급등 및 주택가격 상승으로 자가취득이 어려워졌지만 인플레이션 회피와 노후보장을 목적으로 주택구입을 위한 용자수요가 가속화되는 현상이 발생하였다.

II. 공영주택법의 대개정

1990년대 이후 공영주택법의 대개정을 통하여 주택금융정책이 공공중심에서 시장중심으로 전개되었다. 1990년대 이후 주택정책을 경제정책의 일환으로 전개함에 따라 정책실패를 초래하였으며 이를 극복하기 위해 주택정책을 시장중심으로 방향전환 하였다.²¹⁾

당시 일본정부는 일본열도의 고속교통망 확충사업과 오일쇼크 등으로 인한 지가 양등에도 불구하고 공적자금을 투입한 주택공급에 대한 비중은 계속 유지하였었다. 또한 1990년대에도 공고용자를 확대함에 따라 재정의 이차지원과 공고의 특별손실금을 확대하였으며, 1996년

21) 상계논문, 3면.

에 공영주택법을 개정하여 공영주택비 삭감 등 공적임대주택의 건설 계획이 후퇴하였다.

공영주택법의 개정은 시장중심 주택정책으로의 전환을 의미하는데, 공적주체의 역할을 시장의 환경정비, 시장의 유도, 시장의 보완으로 전환하였다. 또한 공단을 도시재생기구로 민영화하였으며, 주택금융공고를 폐지하고 주택금융지원기구를 설립하는 등 기존 주택정책과 관련한 주요 수단에 커다란 변화가 있었다.²²⁾

제 4 절 주생활기본법의 제정

I. 주생활기본법 제정의 의의

주생활기본법은 국민의 주거생활의 안정확보 및 향상 도모를 목적으로 2006년 6월 8일 성립하였다. 동 법의 성립에 따라 주택건설 5개년 계획이 종료되었으며 주택건설계획법이 폐지되었다. 아울러 주택공급중심에서 주거환경 향상을 위한 정책의 전환 및 저출산, 고령화 사회, 세대감소 등 사회적 환경변화에 대응하기 위한 방안들이 마련되었다.²³⁾

동법의 기본이념은 현재 또는 장래 국민의 주생활 기반조성을 위한 양질의 주택공급이며 이를 위한 네 가지 목표를 설정하고 있는데 (i) 안전, 안심의 주택재고 확보 (ii) 양호한 주거환경 형성 (iii) 주택시장의 환경정비 (iv) 주거빈곤자에 대한 안전망 구축이 그것이다. 아울러 이러한 목적을 달성하기 위해 각각의 역할을 분담하고 있는데, 먼저 중앙정부는 주생활의 품질, 성능의 유지 및 향상을 위한 연구개발 촉진과 전통적인 기술의 계승 및 향상을 주 역할로 하고 있다.

또한 국가와 지방공공단체는 국민의 이해와 협력도모, 주택관리(안정성, 내구성, 쾌적성을 고려한 효율적인 관리)를 위한 시책장구를 주

22) 상계논문, 3면.

23) 상계논문, 4면.

되 역할로 하며, 주택관련사업자는 주택의 설계, 건설, 판매 및 관리 등 각 단계에 있어 주택의 안정성과 그 외 품질의 안정과 성능에 관한 조치를 강구하도록 하고 있다. 아울러 국가와 지방공공단체 등은 상호협력을 통하여 기본이념을 실현하도록 하고 있다.

II. 주생활기본법의 주요내용

1. 주생활기본법의 목적

(1) 주생활기본법의 기본목적

동법은 주생활 안정의 확보 및 향상을 촉진하기 위한 시책에 대하여 기본이념을 정하고, 이와 함께 국가 및 지방공공단체와 주택관련사업자의 책무를 명시하는 것과 함께, 기본이념의 실현을 도모하기 위한 기본적 시책, 주생활기본계획 등의 기본적인 사항을 정하는 것에 의해 주생활의 안정을 확보하고 향상을 촉진하기 위한 시책을 종합적이고 계획적으로 추진하고, 아울러 국민생활의 안정향상과 사회복지의 촉진을 도모하고 국민경제의 건전한 발전에 기여하는 것을 목적으로 한다(제1조).

(2) 주생활기본법의 구체적 추진 목표

1) 현재 또는 장래에 있어서 국민의 주생활의 기반이 되는 양질의 주택 공급

주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 추진은 일본에 있어서 근년의 급속한 출산율 저하와 고령화 추진, 생활양식의 다양화 그 외 사회경제 정세의 변화에 적확하게 대응하고 주택의 수요 및 공급에 관한 장기적인 예상과 함께 거주자의 부담능력을 고려하여 현재 및 장래에 있어서 국민의 주생활 기반이 되는 양질의 주택공급, 건설, 개량 또는 관리(이하 ‘공급등’이라고 함)를 도모하는 취지로 이

루어져야 한다(제3조).

2) 양호한 주택환경의 형성

주생활 안정의 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 추진은 지역의 자연, 역사, 문화 등의 특성에 따라 환경과의 조화를 고려하며, 주민의 애착을 가질 수 있는 양호한 거주환경의 형성을 도모하는 취지에서 이루어져야 한다(제4조).

3) 거주를 위한 주택을 구입하는 자 등의 이익 옹호 및 증진

주생활 안정의 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 추진은 민간사업자의 능력 활용 및 기존 주택의 유효한 이용을 도모하면서 거주를 위한 주택을 구입하는 자 및 주택의 공급 등에 관계된 서비스의 제공을 받는 자의 이익 옹호 및 증진을 도모하는 취지로서 이루어져야 한다(제5조).

4) 거주 안정의 확보

주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 추진은 주택이 국민의 건강한 문화적인 생활에 있어 불가결한 기반임을 염두하여 저소득자, 재해피해자, 고령자, 아이를 육성하는 가정 등 주택의 확보에 특히 배려가 요구되는 자의 거주 안정의 확보를 도모하는 취지에서 이루어져야 한다(제6조).

2. 주생활기본법의 기본적 시책

(1) 주택 품질 또는 성능의 유지·향상 및 주택관리의 합리화 또는 적정화

국가 또는 지방공공단체는 국민의 주생활을 둘러싼 환경의 변화에 대응하여 양질의 주택공급 등을 도모하여야 하며, 주택의 지진에 대

한 안전성의 향상을 목적으로 한 개축의 촉진, 주택에 관한 에너지 사용의 합리화의 촉진, 주택관리에 관한 지식의 보급 및 정보의 제공 그 외 주택의 안전성, 내구성, 쾌적성, 에너지 사용의 효율성 등의 품질 또는 성능의 유지 및 향상과 함께 주택관리의 합리화 또는 적정화를 위해 필요한 시책을 강구하여야 한다(제11조).

(2) 지역에 있어서 주거환경의 유지 및 향상

국가 및 지방공공단체는 양호한 거주환경의 형성을 위하여 주민의 공공복지 또는 편리를 위하여 필요한 시설, 주택시가지에 있어서 양호한 경관 형성의 촉진 그 외 지역에 있어서 거주환경의 유지 및 향상을 위하여 필요한 시책을 강구한다(제12조).

(3) 주택의 공급 등에 관한 적정한 거래확보 및 주택 유통의 원활화를 위한 환경의 정비

국가 및 지방공공단체는 거주를 위하여 주택을 구입하는 자 및 주택의 공급 등에 관한 서비스의 제공을 수령하는 자의 이익옹호 및 증진을 도모하기 위하여 주택관련사업자에 의한 주택에 관한 적정하고 적절한 정보제공의 촉진, 주택성능의 표시에 관한 제도의 보급 및 그 외 주택의 공급등에 관한 적정한 거래의 확보 및 주택의 유통 원활화를 위한 환경의 정비를 위하여 필요한 시책을 강구한다(제13조).

(4) 거주의 안전 확보를 위해 필요한 주택의 공급 촉진등

국가 및 지방공공단체는 국민의 거주안정을 확보하기 위하여 공영주택 및 재해를 입은 지역의 부흥을 위하여 필요한 주택의 공급등, 고령자에 대한 임대주택 및 아이를 육성하는 가정에 대하여 임대주택의 공급촉진 등의 필요한 시책을 강구한다(제14조).

3. 주생활기본계획²⁴⁾의 작성

(1) 전국계획의 작성

1) 전국계획의 작성의무

정부는 기본이념에 따라 전장에서 정하는 기본적 시책 등의 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 종합적이고 계획적인 추진을 도모하기 위하여 국민의 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 기본적인 계획(이하 ‘전국계획’이라고 한다)을 정하지 않으면 안 된다(제15조).

2) 전국계획에 포함되어야 할 내용

- ① 계획기간
- ② 주생활 안정의 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책에 대한 기본적 방침
- ③ 국민의 주생활 안정의 확보 및 향상의 촉진에 관한 목표
- ④ 전호의 목표를 달성하기 위하여 필요하다고 인정되는 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책에 있어 기본적인 것에 관한 사항
- ⑤ 동경도, 오사카부 등과 같이 주택에 대한 수요가 현저히 많은 도도부현으로서 정령에서 정하는 도도부현에 있어서 주택공급 등 및 주택지의 공급 촉진에 관한 사항
- ⑥ 위 각호에 열거된 사항 외에 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책을 종합적이고 계획적으로 추진하기 위하여 필요한 사항

24) ‘주생활기본계획’이라는 제15조 제1항에 규정하는 전국계획 및 제17조 제1항에서 규정하는 도도부현계획을 말한다.

3) 전국계획의 작성절차

국토교통대신은 전국계획의 안을 작성하여 각의의 결정을 구하여야 하며, 국토교통대신은 전항의 규정에 의한 전국계획의 안을 작성하는 때에는 사전에 인터넷의 이용 등 국토교통성령에서 정하는 방법에 의하여 국민의 의견을 반영하기 위해 필요한 조치를 강구하는 것과 함께 관계행정기관의 장과 협의하여 사회자본정비의회 및 도도부현의 의견을 청취하지 않으면 안된다. 또한, 국토교통대신은 전국계획에 대하여 제3항의 각의결정이 있는 때에는 지체없이 그것을 공표하는 것과 함께 도도부현에 통지하여야 한다(제15조).

4) 전국계획에 관한 정책의 평가

국토교통대신은 행정기관이 행한 정책의 평가에 관한 법률 제6조 제1항의 기본계획을 정하는 것은 동조 제2항 제6호의 정책에 대하여 전국계획을 정하여야 한다. 또한 공지하지 않으면 안된다. 또한 국토교통대신은 전국계획의 공표일부터 2년을 경과한 날 이후, 행정기관이 행한 정책의 평가에 관한 법률 제7조 제1항의 실시계획을 최초로 정한 때에는 동조 제2항 제1호의 정책으로서 전국계획을 정하지 않으면 안된다(제16조).

(2) 도도부현계획의 작성

1) 도도부현계획의 작성의무

도도부현은 전국계획에 따라 당해 도도부현의 구역내에 있어서 주민의 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 기본적인 계획(이하 ‘도도부현계획’이라고 한다)을 정하는 것으로 한다(제17조).

2) 도도부현계획에 포함되어야 할 사항

- ① 계획기간
- ② 당해 도도부현의 구역내에 있어서 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책에 대한 기본적인 방침
- ③ 당해 도도부현의 구역내에 있어서 주민의 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 목표
- ④ 전호의 목표를 달성하기 위하여 필요하다고 인정되는 당해 도도부현의 구역내에 있어서 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책에 관한 사항
- ⑤ 계획기간에 있어서 당해 도도부현의 구역내의 공공주택의 공급 목표량
- ⑥ 제15조 제2항 제5호의 정령에서 정하는 도도부현에 있어서는 계획기간내에 있어서 주택의 공급 등 및 주택지의 공급을 중점적으로 시도해야 할 지역에 관한 사항
- ⑦ 전호에 열거된 것 이외에 당해 도도부현의 구역내에 있어서 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책을 종합적이고 계획적으로 추진하기 위해 필요한 사항

3) 도도부현 계획의 작성절차

도도부현은 도도부현 계획을 정하는 때에는 사전에 인터넷의 이용 등 국토교통성령에서 정하는 방법에 의해 주민의 의견을 반영하기 위해 필요한 조치를 강구하는 것과 함께, 당해 도도부현의 구역내에 시정촌에 협의하지 않으면 안된다. 이 경우에는 지역에 있어서 다양한 수요에 응한 공적임대주택등의 정비등에 관한 특별조치법 제5조 제1항의 규정에 의해 지역주택협의회를 조직하고 있는 도도부현에 있어서는 당해 지역주택협회의 의견을 청취하지 않으면 안된다. 또한

관련사항에 대해서는 국토교통성대신과 협의하고 그 동의를 얻어야 하며, 필요시 후생노동대신과 협의하여야 한다.

4. 주생활기본계획의 실시

(1) 국가 및 지방공공단체는 주생활기본계획에 따라 공영주택등에 관한 사업의 실시를 위해 필요한 조치를 강구하는 것과 함께, 주생활기본계획에서 정하고 있는 목표를 달성하기 위해 필요한 그 외의 조치를 강구하기 위해 노력하지 않으면 안된다(제18조 제1항).

(2) 국가는 도도부현 계획의 실시 및 주택관련사업자, 시가지조성 추진을 위해 활동하는 하는 것을 목적으로 하여 설립한 특정비영리활동 촉진법 제2조 제2항에 규정하는 특정비용리활동법인, 지방자치법 제260조의 2 제1항에서 규정하는 지연에 의한 단체 기타의 자(이하 이항에서는 ‘주택관련사업업자등’이라고 한다)가 주생활기본계획에 따라 행하는 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 활동을 지원하기 위해 정보의 제공, 주택관련사업자등이 주택의 공급 등에 대해서 강구할 조치의 적절하고 유효한 실시를 도모하기 위한 지침의 책정 등 필요한 조치를 강구하기 위해 노력하지 않으면 안된다(제18조 제2항).

(3) 독립행정법인 주택금융지원기구, 독립행정법인 도시재생기구, 지방주택공급공사 및 토지개발공사는 주택의 공급 또는 주택지의 공급에 관한 사업을 실시하는 것에 따라서 주생활기본계획에서 정하고 있는 목표의 달성을 위하여 노력하지 않으면 안된다(제18조 제3항).

(4) 관계행정기관은 전국계획에 따라 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 실시에 관련하여 필요로 하는 공공시설 및 공익적 시설의 정비 등 시책의 실시에 관하여 상호 협력하지 않으면 안된다(제19조).

(5) 국토교통대신은 전국계획의 책정 또는 실시를 위해 필요하다고 인정되는 때에는 관계행정기관의 장에 대하여 필요한 자료의 제출을

요구하거나 또는 당해 행정기관의 소관에 관한 공영주택등의 제공등에 관한 의견을 설명하는 것이 가능하다(제20조).

5. 관련당사자의 책무

(1) 국가 및 지방공공단체의 책무

1) 국가 및 지방공공단체는 동 법에서 정한 기본이념에 따라 주생활 안정의 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책을 책정하고 시행할 의무를 갖는다(제7조 제1항).

2) 국가는 기본이념에 따라 주택 품질 및 성능의 유지 및 향상을 위한 기술에 관한 연구개발을 촉진하는 것과 함께 주택건설에 있어서 목재의 사용에 관한 전통적인 기술의 승계 및 향상을 도모하기 위해 이러한 기술에 관한 정보의 수집 및 제공 등 필요한 조치를 강구해야 한다(제7조 제2항).

3) 국가 및 지방공공단체는 교육활동, 홍보활동 등의 활동을 통해 주생활 안정과 확보 및 향상의 촉진에 관한 국민의 이해를 돕고 또한 그 협력을 얻을 수 있도록 노력하지 않으며 안된다(제7조 제3항).

(2) 주택관련사업자의 책무

1) 주택공급 등을 업으로 하는 자, 즉 주택관련사업자는 기본이념에 따라 그 사업활동을 행하여 하며, 자신들이 주택의 안전성 등의 품질 또는 기능의 확보를 위하여 가장 중요한 책무를 가지고 있다는 것을 자각하고 주택의 설계, 건설, 판매 및 관리의 각 단계에서 주택의 안전성 등의 품질 또는 성능을 확보하기 위해 필요한 조치를 적절하게 강구할 책무를 가지고 있다(제8조 제1항).

2) 위에서 정하는 것 이외에 주택관련사업자는 기본이념에 따라 그 사업활동을 행하여 하며, 그 사업활동에 관계된 주택에 관하여 적정하고 적절한 정보의 제공에 노력하지 않으면 안된다(제8조 제2항).

6. 기 타

(1) 관계자 상호연대 및 협력의 필요성

국가, 지방공공단체, 공영주택 등의 공급 등을 행하는 자, 주택관련 사업자, 거주자, 지역에 있어서 보건의료 서비스 또는 복지서비스를 제공하는 자 그 외의 관계자는 기본이념에 따라 현재 및 장래의 국민의 주생활 안정 확보 및 향상의 촉진을 위해 상호 연대를 도모하고 협력하기 위하여 노력하지 않으면 안된다. 또한 정부는 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책을 실시하기 위하여 필요한 법제상, 재정상 또는 금융상의 조치 등의 조치를 강구하지 않으면 안된다.

(2) 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 실시상황의 공표

국토교통대신은 관계행정기관의 장에 대하여 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 실시상황에 대하여 보고를 요구하는 것이 가능하며, 국토교통대신은 매년도 전항의 보고를 정리하여 그 개요를 공표한다.

(3) 권한의 위임

동법에서 규정하는 국토교통대신 및 후생노동대신의 권한은, 국토교통대신의 권한에 대해서는 국토교통성령에서 정하는 것에 의해 지방정비국장 또는 북해도개발국장에 그 일부를, 후생노동대신의 권한에 대해서는 후생노동성령에서 정하는 바에 의하여 지방후생국장에 그 전부 또는 일부를 각각 위임하는 것이 가능하다.

제 4 장 일본의 주택금융과 주택론의 증권화

제 1 절 자산 유동화 및 증권화의 의의

I. 유동화 및 증권화의 의의

1. 유동화의 정의

자산의 유동화란 일반적으로 기업이나 은행이 보유자산에 대하여 대외적 통제를 유지하면서 자산에 대하여 법적, 회계적, 세무적 지배권의 전부 또는 일부를 제3자에게 이전하는 것에 의해 법적·회계적·세무적인 오프 바란스(Off Balance)²⁵⁾화의 전부 또는 일부를 실현하는 것과 동시에 당해 자산의 보유와 관련된 자금조달을 행하는 것으로 정의할 수 있다. 또한 이러한 자금조달을 증권발행의 방법에 의해 행하는 것을 ‘증권화’라고 한다.²⁶⁾

유동화·증권화의 다양화에 의해 전체 거래형태가 그 정의에 포섭되지 않는 않지만 본질적으로는 대상자산을 취득·보유하기 위한 그릇 또는 법주체의 이용, 대상자산을 뒷받침하는 자본조달, 대상자산의 조성자 및 운영자로서의 관여라고 하는 3가지 요소로부터 형성되는 것이 유동화이며, 여기에 자본조달의 방법으로서의 증권발행이라고 하는 요소가 더해진 것이 증권화라고 할 수 있다. 유동화를 통하여 회사는 자신과 연계된 위험이 내재된 주식이나 채권을 발행하여 재원을 직접 조달하는 방법에 비하여 보다 저렴한 비용으로 자본시장에서 자금을 조달하는데 이러한 자산을 활용할 수 있다.²⁷⁾

25) 대차대조표에 계상되는 않는 거래를 말한다. 대표적인 과목으로서는 리스 자산 및 금융파생상품 등이 있다. 리스 계약에 의해 사용되는 자산(차, 공작기계, 사무기계, 컴퓨터 등)은 대차대조표상에는 자산으로서 계상되지 않는다.

26) 藤瀬裕司, 『新しい流動化・証券化ワイクルの基礎と實務』(株式會社ビーエムジェー, 2006), 2頁.

27) 박용 외, 『자산유동화 이론과 실제』(매일경제신문사, 2003), 23면.

여기서 대상 자산을 취득·보유하고 자본을 조달하기 위한 그릇 또는 법주체는 유동화·증권화에 있어서 SPV(Special Purpose Vehicle)이라고 하며, SPE(Special Purpose Entity)라는 용어를 사용하기도 한다.

2. 유동화의 분류

유동화는 자금조달의 목적 또는 수단에 의해 유동화형 거래와 운용형 거래로 구분된다. 유동화형 거래에는 어떤 특정의 대상자산을 SPV에 양도하고 그 대상자산으로부터 발행하는 자금을 가지고 투자자로부터 자금조달을 행하는 방법이다. 이에 대해 운용형 거래란 복수의 투자자로부터 모은 자금 풀을 통해 특정 대상자산에 투자하여 운용하고, 그 수익을 투자가에 분배하는 하는 것을 말한다.

유동화형 거래를 위한 SPV로서 자산유동화법에 기초하여 ‘특정목적회사’ 및 ‘특정목적신탁’이 있다. 또한, 운용형거래를 위한 SPV로서는 투신법에 기초한 투자신탁인 및 투자신탁이 있다. 다만, 실무적으로는 유동화를 목적으로 한 이러한 특별법에 기초한 SPV가 아니라, 일반적인 회사제도, 다시 말해서 유한회사를 유동화형 거래의 SPV로서 이용하는 경우도 많이 있다. 게다가 유한회사는 운용형거래의 SPV로서도 이용되고 있다.

II. 유동화의 목적

금융기관이 기업에 대하여 용자를 하는 경우 기업이 전개하는 사업 전체에 대하여 경영성과와 재산상황에 착안하여 기업의 신용리스크를 평가한다.²⁸⁾ 이에 대해 유동화는 사업전체에 대한 경영성과와 재산상황에 착안하는 것이 아니라, 특정 대상자산으로부터 발생하는 cash flow에 착안한 자산운용이 가능하다.

28) 上掲書, 6頁.

이를 위해 유동화는 상술한 바와 같은 복잡한 절차를 겪어 실행하기 때문에 일반적으로 시간이 많이 걸린다. 또한 SPV를 설립하는 비용, 자산의 이전 및 대항요건의 구비를 관한 비용, 기타 부수적인 업무 등 외부전문가에 업무위탁을 함에 따른 비용, 서류작성 관련 비용 및 조정자에 대한 수수료 등 유동화와 관련한 비용이 적지 않다.

그럼에도 불구하고 유동화가 광범위하게 이루어지고 있는데, 그 이유는 (i) 자금조달수단의 다양화 (ii) 자금조달코스트의 절감 (iii) 자산의 유효활용 (iv) 경영지도등의 개선 (v) 자산에의 관여 유지 등에서 찾을 수 있다.

기업에 대해서는 사업의 전체에 대해서는 자사의 신용력에 의거한 금융이외에 cash flow를 발생시키는 자산에 의거한 자산운용을 선택지로서 갖는 것이 가능하며, 자금조달수단의 다양화를 도모하는 것이 가능하다. 또한 기업에 있어 자산의 양도대금을 얻을 수 있기 때문에 자산으로부터 얻는 수익을 조기에 실현화할 수 있어 그 자금을 재투자할 수 있는 장점도 있는 등 다양한 장점으로 인해 그 활용도가 점차 커지고 있는 상황이다.²⁹⁾

Ⅲ. 자산 유동화의 프로세스

유동화의 절차는 전형적인 유동화형 거래를 예로 들면 다음과 같은 프로세스를 가지고 있다는 것을 알 수 있다.³⁰⁾ 첫 번째로 유동화는 특정 대상자산에서 형성되는 cash flow에 착안한 자산금융이다. 즉, 대상자산의 양도인(이하 ‘양도인’이라 함) 또는 대상자산의 관리, 운용, 처분에 어떠한 형태로 관여하여 유동화거래 전체를 운영하는 자(이하 ‘운영자’라 한다)로부터 대상자산에서 발생하는 cash flow를 분리, 확보하는 것이 무엇보다도 중요하다.

29) 上掲書, 7頁.

30) 이에 대한 내용은 藤瀬裕司, 前掲書, 4-6頁 참조.

두 번째로 양도인 또는 운영자(이하 ‘양도인 등’이라 한다)는 대상자산을 귀속시키는 SPV를 출범시킨다. SPV는 페이지 컴퍼니로서 유동화 대상자산을 귀속시키기 위한 존재이며 그 자체가 종업원을 고용하거나 물적시설을 갖는 것은 아니다.

세 번째로 SPV가 법인 경우에는 양도인 등이 그 의결권을 행사하는 것 등을 통해 SPV를 통제하는 것이 가능하지 않도록 할 필요가 있다. 이를 위해 영국영 케이만제도에 설정된 자선신탁이 SPV의 의결권을 실질적으로 보유하는 것이 일반적이었다. 그러나 최근에는 유한책증간법인이 SPV의 의결권을 보유하는 것이 일반적이다.

네 번째로 금융기관이나 투자자는 SPV가 취득, 보유하고 있는 대상자산에서 발생하는 cash flow에 착안하여 SPV에 대하여 융자하고 또는 SPV가 발행하는 증권을 취득한다. 이 SPV에 대한 융자는 통상은 양도인에 소구할 수 없는 것이다. 또한 SPV가 발행하는 증권은 장기적인 것은 ABS(Asset Backed Securities), 단기적인 것은 ABCP(Asset Backed Commercial Paper)라고 부른다.

다섯 번째로 유동화는 대상자산에서 발생하는 cash flow에 착한한 자산금융이기 때문에 대상자신에 대한 담보권의 설정을 받는 것이 원칙이다. 그러나 ABS에 대해서는 담보신탁법의 적용을 피하기 위해 부담보채권으로서 발생하는 것이 일반적이다.

여섯 번째로 유동화에 있어서는 투자자의 선호에 따라서 cash flow의 분배내용이나 우선순위 등으로부터 볼 때 리스크 및 조건이 다른 종류의 증권을 설정하는 경우가 많다.

일곱 번째로 SPV는 융자에 대신하여 금액 또는 증권발행에 대신하는 금액을 가지고 양도인에 대하여 양도자산의 양도대금을 지급한다.

여덟 번째로 SPV는 대상자산으로부터 발생한 cash flow를 가지고 융자 또는 증권의 원리금을 지급한다. SPV는 페이지 컴퍼니이기 때문에

이러한 과정에서 필요한 현금보관, 회계관련 장부의 작성과 같은 업무들은 외부의 전문가에게 위탁하는 것이 일반적이다.

아홉 번째로 용자나 사채의 변제기가 도래한 때에는 대상자산에 착안한 새로운 자산운용방법을 선택함에 의해 또는 대상자산을 처분하는 것에 의해 SPV는 당초 용자한 자산을 변제하거나 또는 증권을 상환한다.

열 번째로 SPV가 자금을 수령한 시기와 지급시기에 일시적인 차이가 발생하는 경우에 대비하여 유동성보완조치를 강구하여야 한다. 또한 대상자산의 훼손이나 가액의 하락에 대비하여 신용보완조치가 강구되어야 한다.³¹⁾

끝으로 이러한 형태에 기초하여 대상자산에 대한 정밀조사, 대상자산에 적합한 운용방법, 거래관계자의 이해관계를 조정하고 그 조정의 결과를 계약서에 포함시키는 절차를 거쳐 실행이 되게 된다. 그 전체의 과정을 이끄는 자를 조정자라고 하며, 조정자는 유동화에 관한 구조를 제안, 구축하고 양도인과 금융기관 또는 투자가간의 이해를 조정하고, 변호사 등의 전문가를 선정하고 지원하기도 한다.

제 2 절 일본의 주택론 증권화의 배경

I. 주택론 증권화의 기원

주택은 일반적으로 개인에게 있어서는 생애 최대의 매물이며, 주택에 관계된 차입은 변제되기까지 20-30년 정도의 장기간이 소요되는 것이 일반적이다. 그 사이 경제환경이나 금융환경이 변화하는 것에 의해 채무자의 변제능력과 금리수준 등도 변화하고 대출 금융기관도 여러 가지 리스크에 노출될 수밖에 없다. 이러한 리스크를 하나의 금

31) 藤瀬裕司, 前掲書, 5頁.

용기관이 모두 부담하게 하는 것은 지나치게 과중한 부담을 주는 것이며, 이러한 문제를 해결하기 위하여 공적부문이 어느 정도 이에 관여하는 것이 대부분 주요국가에서 볼 수 있는 현상이다.

이처럼 주택론과 관련한 리스크를 최소화하고 위험을 분산시키기 위한 방법의 하나로서 등장한 것이 주택론의 증권화이다. 1970년대 미국에서부터 본격화된 제도로서 일본에 있어 2002년 경부터 본격적으로 보급되기 시작하였다. 미국에 있어 주택금융의 담당자는 19세기 전반에 설립된 S & L(Saving and Loan Associan)으로, 지역주민의 저축성예금을 재원으로 하여 주택대출을 행하였다. 당시의 상업은행은 개인예금 외에 기업의 단기예금을 받고 있었으며, 상공업 대출을 주로 행하였으며, 장기적인 주택대출에 대해서는 많은 관심을 가지고 있지 않았다. 1929년에 시작된 대공황 하에서 S&L에 대한 지원을 위해 연방정부는 32년에 전미 12지역에 연방주택대부은행(Federal Home Loan Bank)을 설치하고 또한 전국주택법(National Housing Act of 1934)에 기초하여 1934년에 주택모기지보험을 취급하는 연방주택청(Federal Housing Administration, FHA)를 설립하는 1938년에 주택 모기지 매수기관으로서 연방저당금고(FNMA)를 설립하는 등 일련의 과정을 거치면서 주택론의 증권화가 진행되어 갔다.³²⁾

일본의 경우 미국보다는 늦게 1931년 제정된 저당증권법에 기초한 저당증권의 발행이 증권화의 시초가 된다. 초기에는 저당권과 그 피담보채권을 일체화하는 유가증권을 통하여 주택금융 분야보다는 중소기업금융 분야에서 활발하게 이용되었었다. 하지만, 이후 주택론 시장의 변화에 따라 주택금융시장에서 본격적으로 활용하기 시작하였다.³³⁾

32) 미국의 주택금융에 대한 상세한 내용은 정대 외, 『국가제정과 주택금융제도 I - 미국의 주택금융법제-』(한국법제연구원, 2007) 참조.

33) 小野沢康晴, “わが国における住宅ローン証券化市場の現象と展望(1)”, 『金融市場』(2003), 35頁.

II. 일본의 주택론 시장의 현황과 증권화의 전개과정

1. 주택론 시장의 현황

전후 일본의 주택사정은 전쟁에 의한 피해로 인해 주택부족이 심각한 상황이었으며, 이를 해소하는 것이 가장 시급한 과제였다. 그 일환으로 일본정부는 민간자본을 기업의 생산력회복에 우선분배하면서, 주택에 필요한 자본을 지원하기 위해 1950년에 주택금융공고를 설립하고 주택을 필요로 하는 개인에게 주택자금을 대출하기 시작하였다.³⁴⁾

1950년대 후반부터 1960년대에 걸쳐 민간금융기관의 주택금융에의 진입이 계속되었지만, 당시의 고도성장과정에서 민간금융기관의 자금공급선은 기업부문이 중심이 되었고 금융기관은 1970년대 전반부터 주택금융전문회사를 설립하여 주택자금수요에 대응하기 시작하였다.

1970년대 후반에 고도성장이 종료하고 기업부문의 자금수요가 둔화되면 금융기관은 주택론에 본격적으로 뛰어들기 시작하였다. 당시의 민간금융기관의 주택론은 대출기간은 20년이 일반적이었으며, 주택금융공고 보다 기간이 짧고, 금리도 고정금리형의 경우 주택공사보다 높았다. 변동금리의 주택론이 지방은행 등에 도입된 것은 1983년이지만 금리변동 리스크가 해소되었기 때문에 대출기간은 최장 30년으로서 고정금리보다 장기간이 되었다. 1980년대 후반에 버블기에는 경기확대 및 주택지가의 상승도 있고, 주택건설도 증가하여 주택론은 주택금융공고는 물론이고 민간금융기관에서도 크게 증가하였다.

버블붕괴 이후의 주택론의 신규대출과 대출금잔고는 급속히 감소하였다. 1993년도부터 1995년에 걸쳐 신규대출액은 크게 증가하였지만, 경기대책으로서 주택투자의 확대가 중시되고 주택금융공고의 용자가

34) 上掲論文, 39頁.

활성화되었으며, 지가하락에 의해 주택가격이 저하되는 등의 원인에서 비롯된 것이다. 90년대 후반이후 주택론의 신규대출액이 감소하였으며, 아울러 신규대출에서 주택금융공고가 차지하는 비율도 감소하였고 민간금융기관의 비중이 증가하였다. 이는 1994년 7월에 주택론에 관한 대장성 통달이 폐지되고 민간금융기관에 의한 주택론의 상품설계가 자유화되었다는 것과 금리의 저하 등에 영향을 받았다.

즉, 주택론의 신상품으로서 94년 9월에 변동금리형주택론이 출현하고, 90년대말에 차입실시후 수년간의 고정금리를 적용하고, 그 후 변동금리 등으로 이행하는 고정금리선택형론 등도 등장하였다. 이러한 신상품의 등장에 전반적인 금리수준의 저하도 더해져 민간금융기관의 주택론 상품의 매력도 함께 증가하였다.³⁵⁾

이러한 과정에서 2001년 12월에 각의결정된 ‘특수법인등 정리합리화 계획’에 의해서 2006년도까지 주택금융공고가 폐지되고 증권화지원법인에 이행되는 것이 결정되었다. 그 후는 주택론의 신규대출액에서 점하는 주택금융공고의 신규대출액은 급격하게 저하되었고 민간금융기관의 비중이 계속 증가되고 있다.³⁶⁾

실제로 2001년도 이후 민간금융기관이 대출한 금리 타입별 주택론 상품의 비중이 어느 정도 있지만, 전반적으로 고정금리선택형이 많았으며, 2001년도에는 변동금리형과 기간 3년 마다 고정금리선택형론의 비중이 71%를 점하게 되었으며, 전기간 고정금리는 6%에 불과하였다. 2005년 상반기에는 전자의 비중이 67%로 저하되고 후자의 비중은 11%로 증가하였다. 전기간고정금리 또는 고정금리기간이 장기인 형태가 증가한 것은 금리상승에 대한 예측이 증가하였기 때문이다.³⁷⁾

35) 大類雄司, “住宅ローン証券化のすべて”, 『日本經濟新聞社』, 2006, 78頁.

36) 上掲論文, 81頁.

37) 小野沢康晴, 前掲論文, 52頁.

2. 주택론 증권화시장의 성장

주택론의 대출기간은 최장 30년에서 35년간의 장기이다. 그러나 그러한 장기 주택론을 대출하는 금융기간의 자금조달수단이 주로 예금이며, 정기예금의 기간은 2년 미만인 경우가 많으며 길어도 6년 정도인 경우가 대부분이다. 이러한 자금조달과 운영기간간의 차이는 유동성 리스크 및 금리변동 리스크의 원인이 되었으며, 이러한 리스크를 회피하기 위한 수단으로서 증권화가 이루어졌다.³⁸⁾

일본에 있어서 주택론의 증권화는 1931년 제정된 저당증권법에 기초한 저당증권이다. 동 저당증권은 저당권과 그 피담보채권을 일체화하는 유가증권으로서 당시에는 주택금융 분야보다는 중소기업금융의 분야에서 활발하게 이용되었다. 그 후 1973년의 금융제도조사회의 답신에 기초하여 주택저당증권제도와 주택론채권신탁제도가 창설되었다.³⁹⁾

1974년부터 시작된 주택저당증권제도는 금융기관(양도기관)이 보유하고 있는 저당권부 주택론채권을 다른 금융기관(양수기관)에 지명채권양도방식으로 양도하는 구조를 가지고 있었으며, 양도대상채권자의 명세사가 첨부된 주택저당증서가 양수기관에 교부되었다. 아울러 5년 경과후 환매한다는 특약이 있으며, 재양도도 금지되어 있었다. 또한, 주택론채권신탁제도는 위탁자가 보유하는 주택론 채권을 신탁은행(수탁자)에 신탁하고 위탁자는 신탁은행으로부터 교부받은 수익권증서를 제3자에게 양도하는 구조를 가지고 있었다. 주택론채권신탁제도도 양도기간은 7년으로 재양도가 금지되어 발행액이 크게 증가하지는 않았다.

버블공개후의 90년대에는 주택론채권만이 아니라 리스, 크레디트채권 및 일반대출채권, 금전채권의 유동화가 관심을 모았으며, 이러한 채권유동화를 위한 환경정비가 진행되었다. 1993년 리스·크레디트채

38) 鈴木博, “日本の住宅ローン証券化の現象と今後の行方”, 『農林金融』(2007.8), 433頁.

39) 上掲論文, 433頁.

권의 유동화를 인정한 ‘특정채권등에 관한 사업의 규제에 관한 법률’이 시행되고 1998년에는 증권 대상채권을 확대하는 SPC법(특정목적회사에 있어 특정자산의 유동화에 관한 법률) 및 채권양도의 대항요건을 간소화한 채권양도특례법(채권양도의 대항요건에 관한 민법의 특례 등에 관한 법률)이 시행되었다.⁴⁰⁾

이와 같은 증권화에 관한 제도의 정비가 진행됨에 따라 1999년경에는 은행등에서 주택론의 증권화가 시작되었으며, 이러한 움직임이 본격화된 것은 2001년부터 주택금융공고에 의한 주택론채권담보증권인 MBS(Mortgage Backed Securities)가 발행되었다. 2001년에 실시된 재정투융자개혁⁴¹⁾에 있어서 재투기관은 종래의 자금운용부를 통한 차입으

40) 上掲論文, 433頁.

41) 2001년 재정투융자개혁은 1996년 성립된 하시모토 정권에서부터 시작하였다. 새로운 재정투융자제도의 중요한 점은 크게 다섯 가지로 나누어 볼 수 있다. 첫째, 재정투융자제도의 중핵을 이루어온 대장성자금운용부와 자금운용부자금이 폐지되고, 재무상이 관리·운영하는 재정융자자금으로 대체된 것이다. 둘째, 자금운용부자금에서 운용하는 자산의 대부분은 우편저금 및 후생보험과 국민연금적립금의 강제예탁을 통해 조성되었다. 재정투융자제도의 개혁은 이러한 우편저금 등의 강제예탁제도를 폐지하였다. 셋째, 자금운용부자금을 대신하는 재정융자자금은, 주로 재정융자자금특별회계가 발행하는 재정투융자채(재투채)에 의해 조달하게 되었다. 또한 자주적으로 재정융자자금으로 예탁된 특별회계 등의 여유금과 적립금자금으로 구성되게 되었다. 넷째, 이 결과, 재정투융자의 원자는 재정융자자금, 산업투자특별회계, 정부보증채로 구성되게 되었다. 다섯째, 이상과 함께 이번 개혁을 특징지은 것은, 종래의 자금구분으로 말하면 재투기관의 자기자금인데, 재투기관이 발행하는 재투기관채가 제도화되고, 이에 의한 조달액과의 균형 하에, 재정융자자금에 의한 융자가 결정되게 된 것이다. 이 재투기관채에는 정부보증이 필요없다. 따라서, 제도의 취지에서 말하면, 특수법인 등의 재투기관은, 경영상태나 신용력을 시장에서 테스트 받게 되었다. 2001년에 시작된 신제도는 그 구조를 보는 한, 자금운용부자금을 중핵으로 한 구제도의 역사적 구조에 비추어 획기적인 개혁이라고 할 수 있다. 구제도 하의 우편저금특별회계는, 전국 2만4000여개나 되는 우체국에 저금된 자금을 자주운용할 수 없었다. 일부 자주운용은 있었지만, 그것은 일단 자금운용부에 강제예탁된 자금을 우편저금특별회계가 차입하여 운용한 것에 지나지 않았다. 연금적립금에 대해서도 마찬가지이다. 이에 대해, 신제도에서는 재무성에 자금배분의 결정권은 남지만, 재무성은 재정투융자채를 발행하여 자금을 조달하고 개개의 기관에의 융자액을 결정한다. 따라서, 적어도 제도적으로는, 우편저금특별회계(우정사업청), 그 후의 우정공사는 재투채와 재투기관채의 인수에 관해 재량적 판단을 추가할 수 있고, 별도 새로운 자본시장을 개척할 수도 있다. 결국, 재투자금의 ‘입구’에 미흡

로부터 금융시장으로부터 직접조달하는 것으로 전환되었으며 이러한 제도개혁의 일환으로 재투기관의 하나인 주택금융공고는 2001년 3월에 상기 MBS를 발행하였다. 또한 동년 12월에는 2006년도까지 주택금융공고를 폐지하고 증권지원사업을 행하는 특별행정법인으로 전환할 것을 각의에서 결정하였으며, 이러한 과정에서 주택금융공고는 2003년 10월에 증권화지원사업을 개시하고 2004년 10월에는 증권화지원사업의 확대를 위한 조치도 시행하였다.⁴²⁾

민간금융기관에 있어서는 주택론 증권화의 최대 유인은 금리변동 리스크의 회피이었다. 금리가 99년부터 시작된 제로금리정책에 의해 장기적으로 낮은 수준이었지만, 그 후 경기의 회복경향을 배경으로 2003년부터 제로금리정책이 해소되고 금리상승이 전망되기 시작하였다.⁴³⁾ 이러한 배경하에 민간금융기관에 의한 주택론 증권화의 움직임도 활발하여 졌으며 2005년부터 2006년에는 연간 5조엔 규모의 증권화가 이루어졌으며, 민간금융기관에 의한 증권화가 절반정도의 비중을 차지하기에 이르렀으며, 모기지은행 등에 의한 증권화도 증가하기에 이른다. 이와 같이 일본에 있어서 주택론의 증권화는 2001년경부터 본격화되어 그후 5년 정도의 기간 동안에 급속하게 성장하였다.⁴⁴⁾

하기는 하지만 시장원리가 도입된 것이 된다. 한편에서, 신제도의 중요한 자금조달 방법으로서, 개개의 재투기관이 발행하는 재투기관채가 도입되었다. 재투기관채에는 정부보증이 필요없기 때문에, 이 채권의 소화는 각각의 기관의 신용력에 의하게 된다. 바꿔 말하자면, 재투기관은 경영개선의 자기노력을 필요로 한다. 정부도 또한 각 기관의 사업평가나 정책·사업 비용 분석을 실시하고, 재정투융자자금의 배분은 원래부터 일반회계에서의 보조금지출을 포함하여, 재투정책과 재투기관의 존재방식을 재검토하지 않으면 안된다. 따라서, 제도론으로서 말하면, 재투기관과 정부는 함께 시장의 평가를 받게 되어, 어쩔 수 없이 조직개혁과 정책의 이노베이션이 되게 된다. 이에 대한 상세는 곽관훈, 『재정투융자제도의 투명성제고를 위한 법제개선방안』(한국법제연구원, 2007), 60면 이하 참조.

42) 大類雄司, 前掲論文, 80頁.

43) 上掲論文, 80頁.

44) 上掲論文, 82頁.

Ⅲ. 주택론 증권화의 방법과 역할

1. 주택론 증권화의 방법

(1) 민간금융기관에 의한 증권화

주택론 업무는 주택취득희망자로부터 신청을 받아 심사한 후 용자 계약 및 담보제공계약 등을 체결하고 대출을 실시하고, 당초 반환조건에 따른 원리금의 반환을 받고 원본이 변제되는 것에 의해 종료되는 구조를 가지고 있다.⁴⁵⁾ 대출실행부터 원본변제까지는 대략 20년에서 30년 정도의 장기간이 소요된다.

주택론의 증권화는 주택론 채권을 보유하는 금융기관이 대상 채권을 SPV에 양도하고, SPV는 양도된 채권을 표창하는 새로운 증권을 발행하여 그것을 투자자에게 판매하는 것에 의해 금융기관이 주택론의 채권을 회수하는 구조를 가지고 있다. 주택론 채무자로부터 원리금 회수업무는 부수적인 업무에 대한 서비스를 행하는 금융기관이 행하는 경우가 많으며, 회수된 원리금은 SPV를 통해 투자자에게 지급된다.

SPV로서는 신탁이나 SPC, 조합 등이 사용되지만 최근에는 신탁은행이 이러한 역할을 하는 경우가 많다. 이 경우 주택론 대출금융기관을 위탁자로 하고 신탁은행을 수탁자로 하는 신탁계약이 체결된다. 주택론 채권의 양도를 받은 신탁은행은 금융기관에 대하여 신탁수익권 증서를 발행하며, 신탁수익권은 신용보완조치로서 우선수익권과 열후수익권을 분리하여 우선수익권을 투자자에게 판매하고, 열후수익권은 주택론 대출금융기관이 보유하는 경우가 많다. 우선수익권증서는 증권회사가 인수하여 투자자에게 판매하게 된다.⁴⁶⁾

45) 鈴木博, 前掲論文, 433頁.

46) 上掲論文, 435頁.

페이퍼 컴퍼니인 SPV의 업무를 보조하는 업무는 수탁자인 신탁은행과의 계약에 의해 주택론 대출기관인 금융기관이 행하는 경우가 많으며, 회수된 원리금은 금융기관으로부터 신탁은행으로 보내지며, 그 후 신탁은행으로부터 투자자에게 배당이나 상환금으로 지급되게 된다. 그 외에 우선수익권증서를 SPC에 매각하고 그것에 기초하여 SPC가 발행하는 사채를 투자자에게 판매한다고 하는 형태도 있다.⁴⁷⁾

(2) 주택금융공고에 의한 증권화

민간금융기관이 행하는 주택론 증권화의 방법은 이상과 같은 것이 있지만, 주택금융공고가 2003년 10월부터 실시한 증권화지원사업은 이와는 다소 차이가 있는 구조로 이루어졌다. 먼저 주택금융공고는 2007년 4월에 독립행정법인 주택금융지원기구로 전환하게 되며 그 사업의 방법에도 변화가 있게 된다.

주택금융공고가 2003년부터 실시한 증권화지원사업은 금융기관은 고객(채권자)에 대하여 장기고정금리의 주택론을 실시하지만, 론의 실시하는 고객이 검사기관에 공사의 검사의뢰를 하고 적합증명통지를 받은 경우로 한정하고 있다. 금융기관은 론 실행후 주택론 채권을 지원기구에 매각하고 지원기구는 매수한 채권을 신탁은행에 대해 투자자에 대한 원리금지급의 담보로서 신탁한다. 지원기구는 신탁한 주택론 채권을 담보로 하여 MBS를 발행하고, 투자자에 매각한다. 투자자는 MBS 구입대금을 지원기구에 지급하고 지원기구는 이것을 금융기관에 지급한다. 일방 지원기구는 원리금 회수업무를 금융기관에 위탁하고 금융기관은 원리금을 회수하고 지원기구에 인도하며, 이는 지원기구로부터 투자자에 지급된다.⁴⁸⁾

2004년 10월부터 시작된 보증형의 구조는 이와는 다른 구조를 가지고 있다. 지원기구가 결정한 채무보증특약보험의 부보기준을 만족시키

47) 上掲論文, 435頁.

48) 上掲論文, 436頁.

는 주택론을 민간금융기관이 고객에 대하여 용자를 행하고, 지원기구는 이 용자에 대하여 심사한 후에 채무보증특약보험을 부보한다. 민간금융기관은 부보된 주택론 채권의 풀을 신탁은행에 신탁양도하고 신탁은행은 민간금융기관에 대하여 신탁수익권을 교부한다. 민간금융기관은 신탁수익권을 SPC에 매각하고 SPC는 신탁수익권을 표창하는 MBS를 발행한다. 지원기구는 MBS의 원리금지급을 보증하고 지원기구가 보증하는 MBS가 투자자에게 매각되는 구조를 가지고 있다.⁴⁹⁾

2. 주택론의 증권화의 기능과 역할

(1) 리스크의 분산

증권화에 의한 주택론 업무는 다음과 같이 나누어 볼 수 있다. 첫 번째는 차입신청에서부터 대출실행까지의 업무로서 대출금융기관이 담당하게 된다. 두 번째는 대출금융기관으로부터 양도된 주택론 채권을 풀로서 관리하여 이것을 표창하는 새로운 증권(MBS 또는 신탁수익권)을 발행하고, 이 증권의 원리금을 지급하는 업무이다. 이러한 업무는 일반적으로 신탁은행이 행하는 형태와 지원기구가 행하고 주택론 채권 담보관리는 신탁은행이 분담하는 형태가 있다.⁵⁰⁾

세 번째로 차입자로부터 당초 계획된 스케줄에 따라 원리금의 회수를 행하는 업무로서 이러한 업무를 행하는 것은 일반적으로 대출금융기관이 행하고 있다. 네 번째는 이러한 증권을 구입하는 투자자를 찾아 이를 판매하는 업무이며, 증권회사가 담당하게 된다. 마지막으로 다섯 번째는 이러한 증권을 투자하는 업무이며 이는 투자가가 행하게 된다.⁵¹⁾

이러한 업무는 이것을 수행하는 것에 수반하여 코스트가 발생하며, 업무의 수행자는 코스트에 대응하는 수익을 얻게 된다. 주택론에 관

49) 上掲論文, 436頁.

50) 上掲論文, 437頁.

51) 大類雄司, 前掲論文, 88頁.

한 코스트는 주택금융 코스트, 기간전 상환리스크를 부담하는 코스트, 차입자에 관계된 신용 리스크를 부담하는 코스트 및 각각의 업무를 담당하는 대출금융기관, SPV, 증권회사가 각각의 업무를 수행하면서 발생하는 코스트 등이 있다.⁵²⁾

증권화가 행하여지지 않는 경우에는 코스트는 대출금융기관이 부담하지만, 증권화가 행하여지면 이러한 코스트는 각각의 업무를 담당하는 당사자들이 분담하게 된다. 앞서 살펴본 지원기구에 의한 증권화 사업의 경우에 자금조달 코스트와 기한 전 상환 리스크를 부담하는 것은 본래는 지원기구이지만, 최종적으로 지원기구가 발행하는 MBS를 취득한 투자자에게 전가되게 된다. 투자자가 어느 정도의 금리수준에서 MBS를 구입하는가에 의하여 자금조달 코스트가 결정되게 되는 것이다.⁵³⁾

또한 신용리스크를 부담하는 것은 지원기구이다. 그 외의 사무 코스트에 대해서는 부수적인 업무를 담당하는 대출금융기관이 부담하며, SPV에 관련된 코스트는 신탁은행이 부담하게 된다. 또한 MBS를 판매하는 코스트는 증권회사가 부담한다.

이와 같이 각각의 업무 수행자가 그 코스트를 부담하며, 코스트에 상응하는 수익을 얻게 되며, 증권화에 관계된 수익배분의 자원이 되는 것은 차입자가 지급하는 원리금과 각종 수수료가 된다. 실제 지원기구가 행하였던 증권화지원사업에 대해 살펴보면, 2007년 4월의 경우 민간금융기관이 용자하는 평균금리는 3.018%에 이르고 있으며, 이 금리에 상당하는 이자와 원금이 차입자로부터 민간금융기관에 지급되었다. 민간금융기관으로부터 지원기구가 채권을 매입하는 금리는 제시금리가 2.76%이며, 그 차이인 0.258%를 민간금융기관이 수수료로 가져갔다.⁵⁴⁾

52) 上掲論文, 89頁.

53) 鈴木博, 前掲論文, 437頁.

54) 上掲論文, 438頁.

다음으로 지원기구가 발행하는 MBS의 이자율은 2.13%이며, 투자가는 2.13%로 MBS를 취득한다. 제시금리와 MBS의 이율간의 차이인 0.63%는 지원기구의 수익이 되며, 신용리스크 및 지원기구의 사무비 등 외에 SPV인 신탁은행의 자산관리수수료 및 증권회사의 MBS 인수, 판매수수료 등이 이것에 의해 부담된다.⁵⁵⁾

(2) 증권화를 통한 코스트 감소

주택론을 증권화하는 경우의 코스트를 금융기관이 주택론을 대출하고 상환하기 까지 보유하는 코스트와 비교하여 생각해 볼 필요가 있다. 먼저 코스트 중에서 가장 큰 비중을 차지하는 자본조달 코스트와 기간 전 상환 리스크에 대해서 보면, 증권화의 경우 금리변동 리스크와 기한 전 상환리스크를 포함한 MBS를 투자가가 매입하기 때문에 MBS발행체에 있어서는 MBS발행이자가 이러한 코스트가 된다.

한편, 금융기관이 예금에 의해 자금조달한 주택론을 용자하는 경우는 금리변동 리스크와 기한전 상환 리스크를 금융기관이 부담하게 된다. 금리변동 리스크를 제외하기 위한 금리스왑을 설계하는 것과 예금관련사무비용이 금융기관의 자금조달 코스트가 된다. 신용리스크의 관리에 대해서는 금융기관이 노하우를 가지고 있지만, 금리변동 리스크 등을 포함한 자금조달 코스트는 초장기 고정금리에 대해서는 증권화 상품에 우위성이 있다.

IV. 일본의 주택론 증권화의 향후 전망

일본 경우 최근 주택건설이 감소함에 따라 주택론 잔고는 크게 증가하고 있지는 않다. 그러나 일본의 주택론 증권화시장은 본격적으로 시작되지 5년이 경과하면서 올해 4월부터 지원기구 발족하는 등 금후 시장의 확대를 위한 제도적 정비가 완료되었다.

55) 上掲論文, 438頁.

이후 일본의 주택론 증권화시장에 대해서는 수요와 공급의 양면으로부터 생각해 볼 필요가 있다. 먼저 수요측의 동향을 보면 수년간 증권화상품의 상황을 보면 증권화상품에 대한 투자가의 수요가 충분한 것으로 판단되고 있다. 이는 지원기구의 MBS의 경우 그 신용도가 유사한 기간의 국채보다 높으며, 주택론 채권을 담보하는 민간의 증권화상품도 국채보다 훨씬 높은 이율을 보이고 있다는 점을 통해 알 수 있다.⁵⁶⁾

두 번째로 공급측면에서 보면 증권화상품의 발행이 어느 정도 증가할 것인가라는 문제가 있다. 금융기관이 갖는 기존의 주택론 채권의 증권화에 대한 요구가 커지고 있고 금융시장의 환경이 변화하고 있다는 점, 장기적 관점에서 보면 금리는 장기적으로 계속되어 왔던 제로 금리에서 벗어나 금리상승이 예상되고 있다는 점 및 장기고정금리의 주택론 채권을 보유하는 금융기관도 금리상승 리스크를 회피하기 위해 증권화를 행할 필요가 증가하고 있다는 점 등을 고려할 때 향후 그 공급도 증가할 것으로 예상되고 있다.⁵⁷⁾

뿐만 아니라 금융기관의 경우에 있어서도 주택론의 증권화가 중요한 상품으로 대두되고 있다. 최근 경쟁이 격화되면서 주택론의 채산성이 저하되기는 하였지만, 금융기관으로서는 주택론은 개인거래에 있어서 중심적인 상품이며, 특히 지역금융기관에 있어서 주택론의 확대는 전략적으로도 매우 중요하다. 이러한 점들을 고려할 때 향후 일본에서는 주택론의 증권화가 계속 증가할 것으로 예상되고 있다.⁵⁸⁾

56) 高橋正彦, 『證券化と法と經濟學』(NTT出版, 2004), 47頁.

57) 鈴木博, 前掲論文, 442頁.

58) 上掲論文, 443頁.

제 5 장 결 론

일본의 경우 최근 주택정책의 중심기조가 변화하고 있다. 양에서 질로의 주택정책의 전환 및 저출산, 고령화사회, 세대감소 등 사회적 환경의 변화에 따라 주택정책에 있어서도 근본적인 변화가 요구되고 있기 때문이다. 이에 기존 주택정책을 지탱해 온 공영주택, 주택금융공고, 공단주택제도가 각각 폐지되거나 민영화되었으며, 주택건설계획법도 폐지되고 주택건설 5개년 계획도 종료되는 등 많은 변화가 이루어져 왔다.

특히 주목할 만한 변화는 공영주택 및 공적자금주택을 중심으로 한 공급중심의 정책에서 주거권을 기본개념으로 하는 주생활기본법이 제정된 것이다. 일본의 주생활기본법은 국민 주생활기반조성을 위한 양질의 주택공급을 목적으로 하고 있으며, 이를 위해 안전하고 안심할 수 있는 주택재고 확보, 양호한 주거환경 형성, 주택시장의 환경 정비, 주거빈곤자에 대한 안전망 구축 등을 추구하고 있다. 아울러 동법은 이러한 내용들을 계획적으로 추진하기 위해 주생활기본계획의 수립을 규정하고 있으며, 구체적인 성과지표 등을 설정하고 있다. 이처럼 일본의 경우 주택의 질적 향상을 위한 구체적인 노력들이 이루어지고 있으며, 이를 뒷받침하기 위한 제도적 보완이 적극적으로 이루어지고 있다.

제2차 세계대전 이후 일본의 주택정책은 정부주도의 공급중심정책이 주를 이루었다. 전쟁으로 인해 인구의 4분의 1에 해당하는 2천만 명이 주택을 상실하였으며 그 외에도 다수의 국민들이 비주택거주, 과밀·불량·노후주택에 거주하는 등 주택난이 심각하였다. 이처럼 전후 일본의 경우 주택공급이 절대적으로 부족하였으며 이에 일본정부는 제도적 뒷받침을 통해 공적자금을 투입하여 주택을 직, 간접적으로 공급하는 것에 주력하였다. 이 시기 일본 주택정책의 특징은 공

급중심형의 정책추진과 소득계층별 주택공급 정책이었다. 소득계층에 따라 구분하여 저소득계층의 경우에는 공영주택을 공급하였으며, 중간소득계층에 대해서는 공단주택과 임대주택 및 분양주택을 보급하였다. 또한 고소득계층에 대해서는 주택금융공고용자를 통해 자기보유를 독려하는 방향으로 이루어졌다.

일본은 1966년에 주택건설계획법을 제정하였다. 동법의 제정으로 이후 매 5년마다 주택건설 5개년계획을 작성하여 추진하였다. 주택건설계획은 중앙의 주택건설 5개년 계획에 근거하여 지방의 실태를 반영하고 지방행정 편의를 고려하여 지방주택건설 5개년 계획을 수립하는 형태를 취하였다. 그러나 실제적으로는 중앙주도적인 주택행정을 구조화한 형태로서 중앙주도적인 성격에는 큰 변화가 없었다. 동 주택건설계획은 약 40여년에 걸쳐 이루어졌으며 양적인 팽창을 가져왔던 제1기와 제2기 및 질적인 향상에 중점을 두었던 제3기와 제4기로 구분할 수 있다. 1990년대 이후 공영주택법의 대개정을 통하여 주택금융정책이 공공중심에서 시장중심으로 전개되었다. 1990년대 이후 주택정책을 경제정책의 일환으로 전개함에 따라 정책실패를 초래하였으며 이를 극복하기 위해 주택정책을 시장중심으로 방향전환하였다.

주생활기본법은 국민의 주거생활의 안정확보 및 향상 도모를 목적으로 2006년 6월 8일 성립하였다. 동 법의 성립에 따라 주택건설 5개년 계획이 종료되었으며 주택건설계획법이 폐지되었다. 아울러 주택공급중심에서 주거환경 향상을 위한 정책의 전환 및 저출산, 고령화 사회, 세대감소 등 사회적 환경변화에 대응하기 위한 방안들이 마련되었다.

동 법의 기본이념은 현재 또는 장래 국민의 주생활 기반조성을 위한 양질의 주택공급이며 이를 위한 네 가지 목표를 설정하고 있는데 (i) 안전, 안심의 주택재고 확보 (ii) 양호한 주거환경 형성 (iii) 주택시장의 환경정비 (iv) 주거빈곤자에 대한 안전망 구축이 그것이다.

아울러 이러한 목적을 달성하기 위해 각각의 역할을 분담하고 있는데, 먼저 중앙정부는 주생활의 품질, 성능의 유지 및 향상을 위한 연구 개발 촉진과 전통적인 기술의 계승 및 향상을 주 역할로 하고 있다.

전후 일본의 주택사정은 전쟁에 의한 피해로 인해 주택부족이 심각한 상황이었으며, 이를 해소하는 것이 가장 시급한 과제였다. 그 일환으로 일본정부는 민간자본을 기업의 생산력회복에 우선분배하면서, 주택에 필요한 자본을 지원하기 위해 1950년에 주택금융공고를 설립하고 주택을 필요로 하는 개인에게 주택자금을 대출하기 시작하였다.

1950년대 후반부터 1960년대에 걸쳐 민간금융기관의 주택금융에의 진입이 계속되었지만, 당시의 고도성장과정에서 민간금융기관의 자금 공급선은 기업부문이 중심이 되었고 금융기관은 1970년대 전반부터 주택금융전문회사를 설립하여 주택자금수요에 대응하기 시작하였다.

1970년대 후반에 고도성장이 종료하고 기업부문의 자금수요가 둔화되면 금융기관은 주택론에 본격적으로 뛰어들기 시작하였다. 당시의 민간금융기관의 주택론은 대출기간은 20년이 일반적이었으며, 주택금융공고 보다 기간이 짧고, 금리도 고정금리형의 경우 주택공사보다 높았다. 변동금리의 주택론이 지방은행 등에 도입된 것은 1983년이지만 금리변동 리스크가 해소되었기 때문에 대출기간은 최장 30년으로서 고정금리보다 장기간이 되었다. 1980년대 후반에 버블기에는 경기 확대 및 주택지가의 상승도 있고, 주택건설도 증가하여 주택론은 주택금융공고는 물론이고 민간금융기관에서도 크게 증가하였다.

버블붕괴 이후의 주택론의 신규대출과 대출금잔고는 급속히 감소하였다. 1993년도부터 1995년에 걸쳐 신규대출액은 크게 증가하였지만, 경기대책으로서 주택투자의 확대가 중시되고 주택금융공고의 용자가 활성화되었으며, 지가하락에 의해 주택가격이 저하되는 등의 원인에서 비롯된 것이다. 90년대 후반이후 주택론의 신규대출액이 감소하였으며, 아울러 신규대출에서 주택금융공고가 차지하는 비율도 감소하

였고 민간금융기관의 비중이 증가하였다. 이는 1994년 7월에 주택론에 관한 대장성 통달이 폐지되고 민간금융기관에 의한 주택론의 상품설계가 자유화되었다는 것과 금리의 저하 등에 영향을 받았다.

즉, 주택론의 신상품으로서 94년 9월에 변동금리형주택론이 출현하고, 90년대말에 차입실시후 수년간의 고정금리를 적용하고, 그 후 변동금리 등으로 이행하는 고정금리선택형론 등도 등장하였다. 이러한 신상품의 등장에 전반적인 금리수준의 저하도 더해져 민간금융기관의 주택론 상품의 매력도 함께 증가하였다. 이러한 과정에서 2001년 12월에 각의결정된 ‘특수법인등 정리합리화 계획’에 의해서 2006년도까지 주택금융공고가 폐지되고 증권화지원법인에 이행되는 것이 결정되었다. 그 후는 주택론의 신규대출액에서 점하는 주택금융공고의 신규대출액은 급격하게 저하되었고 민간금융기관의 비중이 계속 증가되고 있다.

참 고 문 헌

- 박 응 외, 『자산유동화 이론과 실제』, 매일경제신문사, 2003.
- 정 대 외, 『국가재정과 주택금융제도 I -미국의 주택금융법제-』, 한국 법제연구원, 2007.
- 권혜상 외, “재정관련 법령의 정비방안”, 『법제연구』제25호, 2003.
- 곽관훈, 『재정투융자제도의 투명성제고를 위한 법제개선방안』, 한국 법제연구원, 2007.
- 국무조정실, 예산분야의 투명성·효율성 제고방안, 2000.
- 국토연구원, “일본 주거정책의 변천 및 주생활기본법의 제정과 시사점”, 『국토정책Brief』 제118호, 2006.12.
- 국회 예산결산특별위원회 수석전문위원, “2006년 예산안 및 기금운용계획안 검토보고(총괄)”, 2005. 11.
- 김동희, 행정법 I, 박영사, 2006.
- 김순기 외, 회계원리, 박영사, 2006.
- 김은지, “일본의 구조개혁의 현형과 전망: 재정개혁을 중심으로”, KIEP 지역리포트, 2001.
- _____, “일본 정책금융개혁의 주요내용 및 평가”, KIEP세계경제, 2006.
- 박기백, “재정투명성 논의와 시사점”, 『재정포럼』 제53호, 2000
- _____, “성과관리제도의 이론적 배경 및 한국적 상황에서 갖는 의의”, 성과관리제도 사례와 지표개발 세미나 자료, 2003. 12.

참 고 문 헌

- 박대근, “국채시장 국제화 방안”, 한국조세연구원, 2005. 10.
- 박영곤 외, 투명성제고를 위한 국제기준 및 규범의 개발과 준수현황, 대외경제정책연구원, 2000.
- 송희준, “국가재정 정보시스템 구축사업”, 『자치행정』 통권175호, 2002.
- 서덕모, “국민이 체감하는 공공개혁추진”, 『나라경제』 제13권 제3호, 2002.
- 성명재 외, 우리나라 증장기 건전재정 운영을 위한 연구: 세입·세출 추계를 통한 중기재정 전망 및 정책과제, 한국조세연구원, 2003.
- 鈴木博, “日本の住宅ローン証券化の現象と今後の行方”, 『農林金融』(2007.8), 433頁.
- 高橋正彦, 『証券化と法と経済學』(NTT出版, 2004), 47頁.
- 大類雄司, “住宅ローン証券化のすべて”, 『日本經濟新聞社』, 2006, 78頁.
- 小野沢康晴, “わが国における住宅ローン証券化市場の現象と展望(1)”, 『金融市場』(2003), 35頁.
- 藤瀬裕司, 『新しい流動化・証券化ワイクルの基礎と實務』(株式會社ビーエムジェー, 2006), 2頁.
- 木下信行編, 『解説 改正銀行法』(日本經濟新聞社, 1999), 35頁.
- 鹿野嘉昭, 『日本の金融制度』(東洋經濟新報社, 2006), 3頁.
- 韓圭寅, “情報公開制度の概念體系”, 『法學政治學研究』第23号, 1994.
- 神崎克郎, 『証券取引法』, 青林書院, 2006.
- 黒沼悦郎, 『アメリカ証券取引法(第2版)』, 弘文堂, 2004.

高橋公忠, “公開會社における企業情報開示規制”, 『社團と證券の法理』, 1999.

小山廣和, “租稅法律主義- 通達課稅・稅務調査を素材に『租稅』概念の再檢討の問題關心から-”, 『財政法の基本課題』, 日本財政法学会, 2005.

樋口陽一, 『註釋 日本國憲法(下)』, 青林書院, 1988.

石森久広, “財政民主主義”, 『財政法の基本課題』, 日本財政法学会, 2005.

小沢降一, “財政法学の可能性”, 『財政法の基本問題』, 日本財政法学会, 2005.

부 록

<부 록>

住生活基本法

제 1 장 총 칙

(목적)

제 1 조 이 법률은 주생활 안정의 확보 및 향상을 촉진하기 위한 시책에 대하여 기본이념을 정하고, 이와 함께 국가 및 지방공공단체와 주택관련사업자의 책무를 명시하는 것과 함께, 기본이념의 실현을 도모하기 위한 기본적 시책, 주생활기본계획 등의 기본적인 사항을 정하는 것에 의해 주생활의 안정을 확보하고 향상을 촉진하기 위한 시책을 종합적이고 계획적으로 추진하고, 아울러 국민생활의 안정향상과 사회복지의 촉진을 도모하고 국민경제의 건전한 발전에 기여하는 것을 목적으로 한다.

(정의)

제 2 조 이 법률에서 말하는 ‘주생활기본계획’이라는 제15조 제1항에 규정하는 전국계획 및 제17조 제1항에서 규정하는 도도부현계획을 말한다.

② 이 법률에서의 ‘공영주택 등’이란 다음에서 열거하는 주택을 말한다.

1. 공영주택법 제2항 제2호에 규정하는 공용주택(이하 ‘공영주택’이라 한다)
2. 주택지구개발법 제2조 제6항에 규정하는 개량주택
3. 독립행정법인 주택금융지원기구가 대부하는 자금에 의해 건설, 구입 또는 개량이 이루어진 주택

<부 록>

4. 전호에 게재한 것 이외에 국가, 정부관계기구 또는 지방공공단체가 건설을 행한 주택 또는 국가와 지방공공단체가 보조, 대부분의 조성을 행하는 것에 의해 건설이 추진된 주택

(현재 또는 장래에 있어서 국민의 주생활의 기반이 되는 양질의 주택 공급 등)

제3조 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 추진은 우리나라에 있어서 근년의 급속한 출산을 저하와 고령화 추진, 생활양식의 다양화 그 외 사회경제 정세의 변화에 적확하게 대응하고 주택의 수요 및 공급에 관한 장기적인 예상과 함께 거주자의 부담능력을 고려하여 현재 및 장래에 있어서 국민의 주생활 기반이 되는 양질의 주택공급, 건설, 개량 또는 관리(이하 ‘공급등’이라고 함)를 도모하는 취지로 이루어지지 않으면 안된다.

(양호한 주택환경의 형성)

제4조 주생활 안정의 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 추진은 지역의 자연, 역사, 문화 등의 특성에 따라 환경과의 조화를 고려하며, 주민의 애착을 가질 수 있는 양호한 거주환경의 형성을 도모하는 취지에서 이루어지지 않으면 안된다.

(거주를 위한 주택을 구입하는 자 등의 이익 옹호 및 증진)

제5조 주생활 안정의 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 추진은 민간사업자의 능력 활용 및 기존 주택의 유효한 이용을 도모하면서 거주를 위한 주택을 구입하는 자 및 주택의 공급 등에 관계된 서비스의 제공을 받는 자의 이익 옹호 및 증진을 도모하는 취지로서 이루어지지 않으면 안된다.

(거주 안정의 확보)

제6조 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 추진은 주택이 국민의 건강한 문화적인 생활에 있어 불가결한 기반임을

염두하여 저소득자, 재해피해자, 고령자, 아이를 육성하는 가정 등 주택의 확보에 특히 배려가 요구되는 자의 거주 안정의 확보를 도모하는 취지에서 이루어지지 않으면 안된다.

(국가 및 지방공공단체의 책무)

제 7 조 국가 및 지방공공단체는 제3조부터 전조까지에서 정한 기본 이념(이하 ‘기본이념’이라 한다)에 따라 주생활 안정의 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책을 책정하고 시행할 의무를 갖는다.

② 국가는 기본이념에 따라 주택 품질 및 성능의 유지 및 향상을 위한 기술에 관한 연구개발을 촉진하는 것과 함께 주택건설에 있어서 목재의 사용에 관한 전통적인 기술의 승계 및 향상을 도모하기 위해 이러한 기술에 관한 정보의 수집 및 제공 등 필요한 조치를 강구해야 한다.

③ 국가 및 지방공공단체는 교육활동, 홍보활동 등의 활동을 통해 주생활 안정과 확보 및 향상의 촉진에 관한 국민의 이해를 돕고 또한 그 협력을 얻을 수 있도록 노력하지 않으면 안된다.

(주택관련사업자의 책무)

제 8 조 주택공급 등을 업으로 하는 자(이하 ‘주택관련사업자’라고 한다)는 기본이념에 따라 그 사업활동을 행하여 하며, 자신들이 주택의 안전성 등의 품질 또는 기능의 확보를 위하여 가장 중요한 책무를 가지고 있다는 것을 자각하고 주택의 설계, 건설, 판매 및 관리의 각 단계에서 주택의 안전성 등의 품질 또는 성능을 확보하기 위해 필요한 조치를 적절하게 강구할 책무를 가지고 있다.

② 전항에 정하는 것 이외에 주택관련사업자는 기본이념에 따라 그 사업활동을 행하여 하며, 그 사업활동에 관계된 주택에 관하여 적정하고 적절한 정보의 제공에 노력하지 않으면 안된다.

<부 록>

(관계자 상호연대 및 협력)

제 9 조 국가 지방공공단체, 공영주택 등의 공급 등을 행하는 자, 주택관련사업자, 거주자, 지역에 있어서 보건의료 서비스 또는 복지 서비스를 제공하는 자 그 외의 관계자는 기본이념에 따라 현재 및 장래의 국민의 주생활 안정 확보 및 향상의 촉진을 위해 상호 연대를 도모하고 협력하기 위하여 노력하지 않으면 안된다.

(법제상의 조치 등)

제10조 정부는 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책을 실시하기 위하여 필요한 법제상, 재정상 또는 금융상의 조치 등의 조치를 강구하지 않으면 안된다.

제 2 장 기본적 시책

(주택 품질 또는 성능의 유지 및 향상과 함께 주택관리의 합리화 또는 적정화)

제11조 국가 또는 지방공공단체는 국민의 주생활을 둘러싼 환경의 변화에 대응하여 양질의 주택공급 등을 도모하여야 하며, 주택의 지진에 대한 안전성의 향상을 목적으로 한 개축의 촉진, 주택에 관한 에너지 사용의 합리화의 촉진, 주택관리에 관한 지식의 보급 및 정보의 제공 그 외 주택의 안전성, 내구성, 쾌적성, 에너지 사용의 효율성 등의 품질 또는 성능의 유지 및 향상과 함께 주택관리의 합리화 또는 적정화를 위해 필요한 시책을 강구하여야 한다.

(지역에 있어서 주거환경의 유지 및 향상)

제12조 국가 및 지방공공단체는 양호한 거주환경의 형성을 위하여 주민의 공공복지 또는 편리를 위하여 필요한 시설, 주택시가지에 있어서 양호한 경관 형성의 촉진 그 외 지역에 있어서 거주환경

의 유지 및 향상을 위하여 필요한 시책을 강구한다.

(주택의 공급 등에 관한 적정한 거래확보 및 주택 유통의 원활화를 위한 환경의 정비)

제13조 국가 및 지방공공단체는 거주를 위하여 주택을 구입하는 자 및 주택의 공급 등에 관한 서비스의 제공을 수령하는 자의 이익 옹호 및 증진을 도모하기 위하여 주택관련사업자에 의한 주택에 관한 적정하고 적절한 정보제공의 촉진, 주택성능의 표시에 관한 제도의 보급 및 그 외 주택의 공급등에 관한 적정한 거래의 확보 및 주택의 유통 원활화를 위한 환경의 정비를 위하여 필요한 시책을 강구한다.

(거주의 안전 확보를 위해 필요한 주택의 공급 촉진등)

제14조 국가 및 지방공공단체는 국민의 거주안정을 확보하기 위하여 공영주택 및 재해를 입은 지역의 부흥을 위하여 필요한 주택의 공급등, 고령자에 대한 임대주택 및 아이를 육성하는 가정에 대하여 임대주택의 공급촉진 등의 필요한 시책을 강구한다.

제 3 장 주생활기본계획

(전국계획)

제15조 정부는 기본이념에 따라 전장에서 정하는 기본적 시책 등의 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 종합적이고 계획적인 추진을 도모하기 위하여 국민의 주생활의 안정확보 및 향상의 촉진에 관한 기본적인 계획(이하 ‘전국계획’이라고 한다)을 정하지 않으면 안된다.

② 전국계획은 다음에 열거된 사항에 대해서 정하여야 한다.

1. 계획기간

<부 록>

2. 주생활 안정의 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책에 대한 기본적인 방침
 3. 국민의 주생활 안정의 확보 및 향상의 촉진에 관한 목표
 4. 전호의 목표를 달성하기 위하여 필요하다고 인정되는 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책에 있어 기본적인 것에 관한 사항
 5. 동경도, 오사카부 등과 같이 주택에 대한 수요가 현저히 많은 도도부현으로서 정령에서 정하는 도도부현에 있어서 주택공급 등 및 주택지의 공급 촉진에 관한 사항
 6. 위 각호에 열거된 사항 외에 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책을 종합적이고 계획적으로 추진하기 위하여 필요한 사항
- ③ 국토교통대신은 전국계획의 안을 작성하여 각의의 결정을 구하지 않으면 안된다.
 - ④ 국토교통대신은 전항의 규정에 의한 전국계획의 안을 작성하는 때에는 사전에 인터넷의 이용 등 국토교통성령에서 정하는 방법에 의하여 국민의 의견을 반영하기 위해 필요한 조치를 강구하는 것과 함께 관계행정기관의 장과 협의하여 사회자본정비의회 및 도도부현의 의견을 청취하지 않으면 안된다.
 - ⑤ 국토교통대신은 전국계획에 대하여 제3항의 각의결정이 있는 때에는 지체없이 그것을 공표하는 것과 함께 도도부현에 통지하지 않으면 안된다.
 - ⑥ 전 3항의 규정은 전국계획의 변경에 대해서도 준용한다.

(전국계획에 관한 정책의 평가)

제16조 국토교통대신은 행정기관이 행한 정책의 평가에 관한 법률 제6조 제1항의 기본계획을 정하는 것은 동조 제2항 제6호의 정책

에 대하여 전국계획을 정하지 않으면 안된다.

② 국토교통대신은 전조 제5항(동조 제6항에 있어서 준용하는 경우를 포함한다)의 규정에 의한 공표일부터 2년을 경과한 날 이후, 행정기관이 행한 정책의 평가에 관한 법률 제7조 제1항의 실시계획을 최초로 정한 때에는 동조 제2항 제1호의 정책으로서 전국계획을 정하지 않으면 안된다.

(도도부현계획)

제17조 도도부현은 전국계획에 따라 당해 도도부현의 구역내에 있어서 주민의 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 기본적인 계획(이하 ‘도도부현계획’이라고 한다)을 정하는 것으로 한다.

② 도도부현계획은 다음에 열거된 사항에 대하여 정하는 것으로 한다.

1. 계획기간
2. 당해 도도부현의 구역내에 있어서 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책에 대한 기본적인 방침
3. 당해 도도부현의 구역내에 있어서 주민의 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 목표
4. 전호의 목표를 달성하기 위하여 필요하다고 인정되는 당해 도도부현의 구역내에 있어서 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책에 관한 사항
5. 계획기간에 있어서 당해 도도부현의 구역내의 공공주택의 공급 목표량
6. 제15조 제2항 제5호의 정령에서 정하는 도도부현에 있어서는 계획기간내에 있어서 주택의 공급 등 및 주택지의 공급을 중점적으로 시도해야 할 지역에 관한 사항

<부 록>

7. 전호에 열거된 것 이외에 당해 도도부현의 구역내에 있어서 주 생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책을 종합적이고 계획적으로 추진하기 위해 필요한 사항

③ 도도부현은 도도부현계획을 정하는 때에는 사전에 인터넷의 이용 등 국토교통성령에서 정하는 방법에 의해 주민의 의견을 반영하기 위해 필요한 조치를 강구하는 것과 함께, 당해 도도부현의 구역내에 시정촌에 협의하지 않으면 안된다. 이 경우에는 지역에 있어서 다양한 수요에 응한 공적임대주택등의 정비등에 관한 특별조치법 제5조 제1항의 규정에 의해 지역주택협의회를 조직하고 있는 도도부현에 있어서는 당해 지역주택협회의 의견을 청취하지 않으면 안된다.

④ 도도부현은 도도부현계획을 정한 때에는 사전에 제2항 제5호에 관계된 부분에 대해서 국토교통성대신과 협의하고 그 동의를 얻지 않으면 안된다.

⑤ 국토교통대신은 전항의 동의를 한 때에는 후생노동대신과 협의하지 않으면 안된다.

⑥ 도도부현계획은 국토형성계획법 제2조 제1항에 규정하는 국토형성계획 및 사회자본정비중점계획법 제2조 제1항에 규정하는 사회자본정비 중점계획과의 조화가 이루어지지 않으면 안된다.

⑦ 도도부현은 도도부현계획을 정하는 때에는 지체없이 이것을 공고하는 동시에 국토교통대신에게 보고하지 않으면 안된다.

⑧ 제3항에서 전항까지의 규정은 도도부현계획의 변경에 대해서도 준용한다.

(주생활기본계획의 실시)

제18조 국가 및 지방공공단체는 주생활기본계획에 따라 공영주택등에 관한 사업의 실시를 위해 필요한 조치를 강구하는 것과 함께,

주생활기본계획에서 정하고 있는 목표를 달성하기 위해 필요한 그 외의 조치를 강구하기 위해 노력하지 않으면 안된다.

② 국가는 도도부현계획의 실시 및 주택관련사업자, 시가지조성 추진을 위해 활동하는 하는 것을 목적으로 하여 설립한 특정비영리활동촉진법 제2조 제2항에 규정하는 특정비용리활동법인, 지방자치법 제260조의 2 제1항에서 규정하는 지연에 의한 단체 기타의 자(이하 이항에서는 ‘주택관련사업업자등’이라고 한다)가 주생활기본계획에 따라 행하는 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 활동을 지원하기 위해 정보의 제공, 주택관련사업자등이 주택의 공급 등에 대해서 강구할 조치의 적절하고 유용한 실시를 도모하기 위한 지침의 책정 등 필요한 조치를 강구하기 위해 노력하지 않으면 안된다.

③ 독립행정법인 주택금융지원기구, 독립행정법인 도시재생기구, 지방주택공급공사 및 토지개발공사는 주택의 공급 또는 주택지의 공급에 관한 사업을 실시하는 것에 따라서 주생활기본계획에서 정하고 있는 목표의 달성을 위하여 노력하지 않으면 안된다.

(관계행정기관의 협력)

제19조 관계행정기관은 전국계획에 따라 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 실시에 관련하여 필요로 하는 공공시설 및 공익적 시설의 정비 등 시책의 실시에 관하여 상호 협력하지 않으면 안된다.

(자료의 제출등)

제20조 국토교통대신은 전국계획의 책정 또는 실시를 위해 필요하다고 인정되는 때에는 관계행정기관의 장에 대하여 필요한 자료의 제출을 요구하거나 또는 당해 행정기관의 소관에 관한 공영주택등의 제공등에 관한 의견을 설명하는 것이 가능하다.

제 4 장 잡 칙

(주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 실시상황의 공표)

제21조 국토교통대신은 관계행정기관의 장에 대하여 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책의 실시상황에 대하여 보고를 요구하는 것이 가능하다.

② 국토교통대신은 매년도 전항의 보고를 정리하여 그 개요를 공표한다.

(권한의 위임)

제22조 이 법률에서 규정하는 국토교통대신 및 후생노동대신의 권한은, 국토교통대신의 권한에 대해서는 국토교통성령에서 정하는 것에 의해 지방정비국장 또는 북해도개발국장에 그 일부를, 후생노동대신의 권한에 대해서는 후생노동성령에서 정하는 바에 의하여 지방후생국장에 그 전부 또는 일부를 각각 위임하는 것이 가능하다.

公營住宅法

(발 취)

제 1 장 총 칙

(이 법률의 목적)

제 1 조 이 법률은 국가 및 지방공공단체가 협력하여 건강하고 문화적인 생활을 영위하기 위해 필요한 주택을 정비하고, 그것을 주택이 필요한 저소득자에게 저렴한 가임으로 임대하거나 전대하는 것에 의해 국민생활의 안정과 사회복지의 증진에 기여하는 것을 목적으로 한다.

(용어의 정의)

제 2 조 이 법률에 있어서 다음 각호에 열거된 용어의 의미는 각각 해당 각호에서 정하는 바에 의한다.

1. 지방공공단체 : 시정촌 및 도도부현을 말한다.
2. 공영주택 : 지방공공단체가 건설, 매수 또는 임차하여 저소득자에게 임대하거나 전대하기 위한 주택 및 그 부대시설로서 이 법률의 규정에 의해 국가의 보조에 관련된 것을 말한다.
3. 공영주택의 건설 : 공영주택을 건설하는 것을 말한다. 공영주택을 건설하기 위해 필요한 토지의 소유권, 지상권 및 토지의 임차권을 취득하거나 또는 그 토지를 택지로 조성하는 것을 포함하는 것을 말한다.
4. 공영주택의 매수 : 공영주택으로서 저소득자에게 임대하기 위하여 필요한 주택 및 그 부대시설을 매수하는 것을 말한다, 그 주

<부 록>

택 및 부대시설을 매수하기 위해 필요한 투지의 소유권, 지상권 또는 토지 임차권을 취득하는 것을 포함한다.

5. 공영주택의 건설등 : 공영주택의 건설 또는 공영주택의 매수를 말한다.
6. 공영주택의 임차 : 공영주택으로서 저소득자에 전대하기 위하여 필요한 주택 및 그 부대시설을 임차하는 것을 말한다.
7. 공영주택의 정비 : 공영주택의 건설 등 또는 공영주택의 임차를 말한다.
8. 공영주택의 공급 : 공영주택의 정비 및 관리하는 것을 말한다.
9. 공동시설 : 유아원, 공동욕탕, 집합소 등 공공주택의 입주자가 공동의 복지를 위하여 필요한 시설로서 국토교통성령에서 정하는 것을 말한다.
10. 공동시설의 건설 : 공동시설을 건설하는 것을 말한다. 공동시설을 건설하기 위해 필요한 토지의 소유권, 지상권 또는 토지의 임차권을 취득하고 또한 그 토지를 택지로 조성하는 것을 포함하는 것을 말한다.
11. 공동시설의 매수 : 공동시설로서 공영주택의입주자의 공동복지를 위하여 필요한 시설을 매수하는 것을 말한다. 그 시설을 매수하기 위해 필요한 토지의 소유권, 지상권 또는 토지의 임차권을 취득하는 것을 포함한다.
12. 공동시설의 건설등 : 공동시설의 건설 또는 공동시설의 매수를 말한다.
13. 공동시설의 임차 : 공동시설로서 공영주택의 입주자의 공동복지를 위해 필요한 시설을 임차하는 것을 말한다.
14. 공동시설의 정비 : 공동시설의 건설등 또는 공동시설의 임차를 말한다.

(공영주택의 공급)

제 3 조 지방공공단체는 항상 그 지역내의 주택사정에 유의하여 저소득자의 주택부족을 완하기 위해 필요하다고 인정되는 때에는 공영주택의 공급을 행하지 않으면 안된다.

(국가 및 도도부현의 원조)

제 4 조 국가는 필요가 있다고 인정되는 때에는 지방공공단체에 대하여 공영주택의 공급에 관하여 재정상, 금융상 및 기술상의 원조를 하여야 한다.

② 도도부현은 필요가 있다고 인정되는 때에는 시정촌에 대하여 공영주택의 공급에 관하여 재정상 및 기술상의 원조를 하여야 한다.

제 2 장 공영주택의 정비

(정비기준)

제 5 조 공영주택의 정비는 국토교통성령에서 정하는 정비기준에 따라 행하지 않으면 안된다.

② 사업주체는 공영주택의 정비를 행하는 때에는 국토교통성령에서 정한 정비기준에 따라, 그것에 병행하여 공동시설의 정비를 하기위한 노력을 하지 않으면 안된다.

③ 사업주체는 공영주택 및 공동시설을 내화성능을 가진 구조로 하기 위한 노력을 하지 않으면 안된다.

(공영주택의 계획적인 정비)

제 6 조 공영주택의 정비는 주생활기본법 제17조 제1항의 규정에서 규정하는 도도부현계획에 기초하지 행하지 않으면 안된다.

(공영주택의 건설등 또는 공동시설의 건설등에 관한 국가의 보조)

제 7 조 국가는 사업주체가 도도부현계획에 기초한 공영주택의 건설 등을 하는 경우에 있어서는 예산의 범위내에 있어서 당해 공영주택의 건설등에 필요한 비용(당해 공영주택의 건설을 위해 필요한 다른 공영주택 또는 공동시설의 제거에 필요한 비용을 포함하며, 공영주택을 건설하기 위한 토지의 취득등에 필요한 비용 및 공영주택을 매수하기 위하여 토지의 취득에 필요한 비용을 제외한다. 이하 같다)의 2분의 1을 보조하는 것으로 한다.

② 국가는 사업주체가 도도부현계획에 기초하여 공동시설의 건설 등을 하는 경우에 있어서는 예산의 범위내에서 당해 공동시설의 건설등에 필요한 비용의 3분의 1을 보조할 수 있다.

③ 전 2항의 규저에 의한 국가의 보조금액의 산정에 대해서는 공영주택의 건설등에 필요한 비용 또는 공동시설의 건설등에 필요한 비용이 표준건설, 매수비용을 초과하는 때에는 건설표준건설, 매수비용을 공영주택의 건설등에 필요한 비용 또는 동 시설의 건설등에 필요한 비용으로 본다.

④ 전항에서 규정하는 표준건설·매수비용은 공영주택의 건설등에 필요한 비용 또는 공동시설의 건설등에 필요한 비용으로서 통상 필요한 비용을 기준으로 하여 국토교통대신이 정한다.

⑤ 지방공공단체가 도도부현계획에 기초하여 공영주택의 건설 등 또는 공동시설의 건설등을 하는 경우로서 다음에 열거된 교부금을 해당공영주택의 건설등 또는 해당공동시설의 건설등에 필요한 비용에 충당하는 때에는 당해 교부금을 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 국가의 보조로 보아 이 법률의 규정을 적용한다.

1. 도시재생특별조치법 제47조 제2항의 교부금

2. 지역에 있어서 다양한 수요에 따른 공적임대주택등의 정비 등에 관한 특별조치법 제7조 제2항의 교부금

3. 광역적 지역활성화를 위한 기반정비에 관한 법률 제19조 제2항의 교부금

(재해의 경우의 공영주택의 건설등에 관한 국가 보조의 특례등)

제 8 조 국가는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 사업주체가 재해에 의해 멸실된 주택에 거주하고 있는 저소득자에게 임대하기 위해 공영주택의 건설등을 하는 때에는 당해 공영주택의 건설등에 필요한 비용의 3분의 2를 보조하는 것으로 한다. 다만 당해 재해로 인해 멸실된 주택이 호수의 3할에 상당하는 호수를 초과하는 부분에 대해서는 그 제한을 두지 않는다.

1. 지진, 폭풍우, 홍수, 고조 기타 이상기후로 인해 주택이 멸실된 경우 그 멸실된 호수가 피해해지 전역에서 5백호 이상 또는 하나의 시정촌의 구역 내에서 2백호 이상이거나 그 구역내의 주택 호수의 1할 이상인 때
2. 전 조 제3항 및 제4항의 규정은 전항의 규정에 의한 국가의 보조금액의 산정에 대해서는 준용한다.
3. 국가는 재해에 의한 공영주택 또는 공동시설이 멸실되거나 현저하게 손상된 경우에는 사업주체가 공영주택의 건설, 공동시설의 건설 또는 공영주택이나 공동시설의 보수를 하는 때에는 예산의 범위 내에서 당해 공영주택의 건설에 필요한 비용, 당해 공동시설의 건설에 필요한 비용, 또는 이를 보수하기 위해 필요한 비용, 공영주택등을 건설하기 위해 택지의 복구에 필요한 비용의 2분의 1을 보조하는 것이 가능하다.
4. 전항의 규정에 의한 국가의 보조금액의 산정에 대해서는 공영주택의 건설에 관한 비용 또는 공동시설의 건설에 요하는 비용, 재해에 기한 보수에 요구되는 비용, 공영주택등의 건설을 위한 토지의 복구에 필요한 비용이 각각 표준건설비, 표준보수비, 표

<부 록>

준택지복구비를 초과하는 때에는 표준건설비를 공영주택의 건설에 요하는 비용 또는 공동시설의 건설에 필요로 하는 비용과 표준보수비를 재해에 기초하여 보수를 요하는 비용, 표준택지복구비를 공영주택등의 건설을 위해 택지의 복구에 요구되는 비용으로 본다.

5. 전항에서 규정하는 표준건설비, 표준보수비 및 표준택지개발비는 각각 공영주택의 건설에 필요한 비용 또는 공동시설의 건설에 필요한 비용, 재해의 의한 보수에 필요한 비용 또는 공영주택등을 건설하기 위하여 택지의 복구에 필요한 비용으로서 통상 필요한 비용을 기준으로서 국토교통대신이 정한다.

(借上에 관계된 공영주택등의 건설 또는 개량에 관한 보조)

제 9 조 사업주체는 공영주택을 임차하는 경우에 있어서는 공영주택으로서 저소득자에 저대하기 위해 필요로 하는 주택 또는 그 부대시설의 건설 또는 개량을 행하는 자에 대하여 그 비용의 일부를 보조하는 것이 가능하다.

② 사업주체는 공동시설의 임차를 하는 경우에는 공동시설로서 공영주택의 입주자의 공동복지를 위하여 필요로 하는 시설의 건설 또는 개량을 행하는 자에 대하여 그 비용의 일부를 보조할 수 있다.

③ 국가는 사업주체가 도도부현계획에 의하여 공영주택의 임차를 하는 경우에 있어서는 제1항의 규정에 의해 보조금을 교부하는 때에는 예산의 범위 내에서 당해 주택 또는 그 부대시설의 건설 또는 개량에 요구되는 비용 중에서 주택의 공동부분에 대해서는 국토교통성령이 정하는 바에 따라 비용에 대한 당해 사업주체가 보조하는 액의 2분의 1을 곱한 금액을 보조할 수 있다.

(재해의 경우 借上에 관련된 공영주택의 건설 또는 개량에 관한 국가 보조의 특례)

제10조 국가는 제8조 제1항 각호의 1에 해당하는 경우에 있어서는 사업주체가 재해에 의해 소멸된 주택에 거주하고 있는 저소득자에 전대하기 위한 공영주택의 임차를 행하고, 당해 임차에 관계된 주택 또는 그 부대시설의 건설 및 개량을 행하는 자에 대하여 전조 제1항의 규정에 의한 보조금을 교부하는 때에는 동조 제3항의 규정에도 불구하고 주택공용부분공사비에 대한 당해사업주체가 보조하는 액에 2분의 1을 곱한 금액을 보조할 수 있다. 다만, 당해 재해에 의해 소멸된 주택 호수의 3할에 상당하는 호수를 초과하는 부분에 대해서는 그 제한을 두지 않는다.

② 전조 제5항 및 제6항의 규정은 전항의 규정에 의한 국가의 보조금액의 산정에 대해서 준용한다.

(국가의 보조 신청 및 교부의 절차)

제11조 사업주체는 제7조부터 전조까지의 규정에 의해 국가의 보조를 받는 때에는 국토교통성령에서 정한 바와 같이 사업계획서 및 공사설계요령서를 첨부하여 국가의 보조금 교부신청서를 국토교통대신에게 제출하지 않으면 안된다.

② 국토교통대신은 전항의 규정에 의한 제출서류를 심사하고, 적당하다고 인정되는 때에는 국가의 보조금 교부를 결정하고 그것을 당해 사업주체에게 통지하지 않으면 안된다.

(도도부현의 보조)

제12조 도도부현은 공영주택의 정비, 공동시설의 정비 또는 재해에 기초한 보수를 하는 사업주체가 시정촌인 때에는 당해 사업주체에 대하여 보조금을 교부할 수 있다.

<부 록>

(지방채에 대한 배려)

제13조 국가는 사업주체가 공영주택을 건설하기 위해 토지의 취득 등 또는 공동시설을 건설하기 위해 토지의 취득등, 공영주택을 매수하기 위한 토지의 취득, 공동시설을 매수하기 위한 토지의 취득에 필요한 비용을 충당하기 위해 발행하는 지방채에 대해서는 법령의 범위 내에서 자금사정의 허락하는 한 적절한 배료를 하는 것으로 한다.

(농지소유자등 임대차주택건설 용자이자 보급 임시조치법의 특례)

제14조 농지소유자등 임대차주택건설 용자이자 보급 임시조치법 제2조 제1항 각호의 1에 해당하는 자가 공영주택으로서 저소득자에 전대하기 위하여 필요로 하는 주택 또는 그 부대시설을 건설하고 당해주택 또는 그 부대시설을 사업주체에 임대하는 경우에는 당해 주택 또는 그 부대시설이 동조 제2항에 규정하고 있는 특정임차주택에 해당하지 않는 것으로 보며, 그 규모, 구조 및 시설이 동항의 국토교통성령에 정하는 기준에 적합하거나 또는 동항 제1호에 열거한 조건에 해당하는 한 단지의 주택 전부 또는 일부라고 인정되는 때에는 이를 동항에서 정하는 특정임대주택으로 보아 동법의 규정을 적용한다.

제 3 장 공영주택의 관리

(관리사무)

제15조 사업주체는 항상 공영주택 및 공동시설의 상황에 유의하여 그 관리를 적절하고 합리적으로 행하기 위해 노력하지 않으면 안 된다.

(가임이 결정)

제16조 공영주택의 매월 가임은 매년도 입주자로부터 수입의 신고에 의하여 당해 입주자의 수입 및 당해공영주택의 입지조건, 규모, 건설시부터 경과년수 등의 사항에 따르며, 인접한 동종 주택의 가임 이하로서 정관에서 정하는 바에 따라 사업주체가 정한다. 다만, 입주자로부터 수입신고가 없는 경우에는 제34조의 규정에 의한 청구를 행하는 것에도 불구하고 공영주택의 입주자가 그 청구에 응하지 않는 때에는 당해 공영주택의 가임은 근처 동종 주택의 가임으로 한다.

② - ⑤ 생략

(공영주택의 가임에 관한 국가의 보조)

제17조 국가는 제7조 제1항 또는 제8조 제3항의 규정에 의한 국가의 보조를 받는 건설 또는 매수를 한 공영주택이나 도도부현계획에 의해 임차한 공동주택에 대해서 사업주체가 전조 제1항 본문의 규정에 의한 가임을 정하는 경우에는 정령의 정함에 의하여 당해 공영주택의 관리를 개시한 날로부터 기산하여 5년 이상 20년 이하로서 정령에서 정하는 기간, 매년도, 예산의 범위내에서 당해 공영주택의 근처 동종 주택의 가임 액수로부터 입주자 부담 기준액을 공제한 금액에 2분 1을 곱한 금액을 보조하는 것으로 한다.

②-④ 생략

(부금)

제18조 사업주체는 공영주택의 입주자로부터 3월분에 상당하는 금액의 범위 내에서 부금을 징수하는 것이 가능하다.

②-③ 생략

제19조 - 제34조 생략

제 4 장 공영주택재건축사업

(공영주택재건축사업의 시행)

제35조 지방공공단체는 공영주택의 정비를 촉진하고 또한 공영주택의 거주환경을 정비하기 위하여 필요한 때에는 공영주택재건축사업을 시행하기 위해 노력하지 않으면 안된다.

(공영주택재건축사업의 시행 요건)

제36조 공영주택재건축사업은 다음에서 열거하는 요건에 해당하는 경우에 시행하는 것이 가능하다.

1. 공영주택재건축사업에 의해 제거될 공영주택이 시가지 구역 또는 시가화가 예상되는 지역내의 정령에서 정하는 규모 이상의 일단의 토지에 집단적으로 존재하고 있을 것
2. 공영주택재건축사업에 의해 제거될 공영주택의 대부분이 제44조 제1항의 내구연한의 2분의 1을 경과한 것 또는 대부분의 공영주택으로서의 기능이 재해 등의 이유로 상당정도 저하될 것
3. 공영주택재건축사업에 의해 새롭게 정될 공영주택의 호수가 당해사업에 의해 제거될 공영주택의 호수 이상인 경우, 다만 당해 토지의 구역에 있어서 도로, 공원 등의 도시시설에 관한 도시계획이 정해져 있는 경우에는 당해 토지의 구역에 있어서 새롭게 사회복지법 제62조 제1항에 규정하는 사회복지시설 또는 공공임대주택을 정비하는 경우 그 외 특별한 사정이 있는 경우에는 당해 제거할 공영주택 중에서 다음 호 제1항의 승인을 신청하는 날에 있어서 입주자가 존재하는 공영주택의 호수를 초과하면 족한다.

4. 공영주택재건축사업에 의해 새롭게 정비될 공영주택이 내화성능을 갖는 구조의 공영주택일 것

(재건축 계획)

제37조 사업주체는 공영주택재건축사업을 실시하는 때에는 사전에 공영주택재건축사업에 관한 계획을 작성하여 당해 공영주택재건축사업에 의해 제거될 공영주택 또는 공영시설의 용도의 폐기에 대해서 국토교통대신의 승인을 얻지 않으면 안된다.

- ② 재건축계획에 있어서는 다음에 열거된 사항을 정하지 않으면 안된다.

1. 공영주택재건축사업을 실시하는 토지의 면적
2. 공영주택재건축사업에 의해 제거될 공영주택 및 당해사업에 의해 새롭게 정될 공영주택의 호수
3. 공영주택재건축사업에 의해 새롭게 정비될 공영주택의 구조
4. 공영주택재건축사업에 의해 제거될 공영주택 중 전항의 승인의 신청을 하는 날에 있어서 입주자가 존재하는 공영주택의 호수
5. 그 외 국토교통성령에서 정하는 사항

③ 건설계획은 토지의 적정하고 합리적인 이용에 대해서적절한 고려가 있지 않으면 안된다.

④ 제1항의 규정에 의해 시정촌이 국토교통대신의 승인을 얻은 때에는 도도부현지사를 경유하지 않으면 안된다.

⑤ 사업주체는 제1항의 규정에 의한 국토교통대신의 승인을 얻은 때에는 국토교통성령에서 정하는 바에 의해 당해 용도폐지에 관계된 공영주택재건축사업에 의해 제거될 공영주택의 입주자에 대하여 그 취지를 통지하지 않으면 안된다.

⑥ 전 각항의 규정은 재건축계획의 변경에 대해서 준용한다. 이 경우에는 당해 변경에 관계된 전항의 규정에 의한 통지는 당해

<부 록>

변경에 의해 새롭게 제거될 공영주택으로 하는 외에 입주자 및 제거될 공영주택의 입주자에게 하면 족하다.

(공영주택의 명도 청구)

제38조 사업주체는 공영주택재건축사업의 시행에 수반하여 현재 존재하고 있는 공영주택을 제거하기 위해 필요하다고 인정되는 때에는 전조 제5항의 규정에 의해 통지를 한 후 당해 공영주택의 입주자에 대하여 기한을 정하여 그 명도를 청구하는 것이 가능하다.

② 전항의 기한은 동항의 규정에 의한 청구를 하는 날의 익일부터 기산하여 3월이 경과한 날 이후의 날부터 하지 않으면 안된다.

③ 제1항의 규정에 의한 청구를 받은 자는 동항의 기간이 도래한 때에는 신속하게 당해 공동주택을 명도하지 않으면 안된다.

- 이하 생략 -