

한국주택금융공사법 일부개정법률안

(김병욱의원 대표발의)

의안 번호	514
----------	-----

발의연월일 : 2020. 6. 16.

발 의 자 : 김병욱·유정주·김민기
윤후덕·유동수·최인호
정춘숙·김정호·고용진
백혜련·이상직 의원
(11인)

제안이유

우리나라는 '25년도에 초고령사회에 진입할 것으로 전망되는 등 빠르게 고령화되고 있으나, 국민들의 노후준비와 공적연금제도는 충분하지 않고, 국민 보유자산의 70% 이상이 부동산에 집중되어 노후 현금흐름 창출이 어려운 실정임.

주택으로 자산의 대부분을 보유하고 있는 고령층의 소득 확보를 위해 주택연금 제도가 도입되어 있으나, 「소득세법」에 따른 고가주택(시가 9억원 초과, '08. 10월 도입)은 가입대상에서 제외하는 등 가입요건이 엄격하여 가입하고 싶어도 가입하지 못하는 가구가 증가하고 있음.

이에 주택연금 가입대상 주택가격 상한을 공시가격 9억원으로 조정하고, 주택연금의 담보취득방법에 신탁 방식을 추가하여 가입자 사망 후 배우자에게 주택연금을 자동승계하고, 주택의 공실은 임대할 수 있

도록 허용하여 배우자의 주택연금 수급권을 보장하고 빈 주택을 효율적으로 활용하는 등 주택연금의 가입저변과 보장성을 확대하고자 함.

아울러, 주택연금을 지급받는 자의 신청이 있는 경우 주택연금만이 입금되는 전용계좌 도입에 관한 법적 근거를 마련하고, 전용계좌의 예금에 관한 채권은 압류할 수 없도록 하여 주택연금에 대한 압류금지의 실효성을 확보하고자 함.

주요내용

가. 주택연금 가입가격 상한을 공시가격 9억원으로 조정(안 제43조의 11)

주택연금 가입이 가능한 주택가격을 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조부터 제18조까지에 따른 공시가격 9억원으로 조정하되, 연금지급액 산정을 위한 담보주택의 가격은 「소득세법」 제89조제 1항제3호에 따른 고가주택의 기준가액으로 제한함.

나. 신탁방식 주택연금의 도입(안 제2조, 제22조, 제43조의2, 제43조의 4, 제43조의6, 제43조의7, 제43조의12, 제59조의4)

일부 전세를 준 단독·다가구주택의 가입을 허용하고 가입주택의 임대를 원활히 지원하는 등 주택연금의 가입저변과 보장성을 강화하기 위해 주택연금의 담보취득방법에 현행 저당권 설정방식 이외에 신탁방식을 추가함.

다. 주택연금 전용 압류방지전용계좌 도입(안 제43조의6, 제43조의13)

주택연금의 수급권을 실질적으로 보호하도록 주택연금만 입금되는
전용계좌에 대한 법적근거를 마련하고, 전용계좌의 예금채권을 압류
할 수 없도록 하여 주택연금에 대한 압류금지의 실효성을 제고함.

한국주택금융공사법 일부개정법률안

한국주택금융공사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제8호의2 전단 중 “저당권을 설정”을 “저당권 설정 또는 주택소유자와 공사가 체결하는 신탁계약(주택소유자 또는 주택소유자의 배우자를 수익자로 하되, 공사를 공동수익자로 한다)에 따른 신탁을 등기”로 하고, 같은 호 후단 중 “등기”를 “등기 또는 신탁 등기”로 한다.

제22조제1항에 제9호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

9의2. 제9호와 관련된 신탁

④ 제1항제9호의2에 따른 신탁은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.

제43조의2제1항제2호 중 “설정”을 “설정 또는 신탁 등기”로 하고, 같은 조 제2항 중 “할”을 “하거나 공동수익자를 공사로 하는 신탁 등기를 할”로 한다.

제43조의4제2항 각 호 외의 부분 중 “저당권”을 “저당권 또는 신탁 수익권”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “실행방법”을 “실행방법 및 신탁 수익권의 행사방법”으로 하며, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 공사는 신탁계약에서 정하는 바에 따라 신탁재산을 계정의 부담으로 취득할 수 있다.

제43조의6 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 주택담보노후연금보증을 받은 사람과 그 배우자의 제2조제8호의 2에 따른 신탁 수익권은 양도·압류·가압류·가처분하거나 담보로 제공할 수 없다.

③ 제43조의13제1항에 따라 지정된 주택연금전용계좌의 예금에 관한 채권은 압류할 수 없다.

제43조의7에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 제2항에도 불구하고 제22조제1항제9호의2의 업무를 수행하는 경우에는 소유권등기에 부기등기하지 아니할 수 있다

제43조의11의 제목 “(노인복지주택에 대한 특례)”를 “(노인복지주택 및 고가주택에 대한 특례)”로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 항(종전의 제목 외의 부분) 중 “노인복지주택(「소득세법」)”을 “노인복지주택 및 「소득세법」”으로, “노인복지주택은 제외한다)”를 “주택”으로 하고, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조부터 제18조까지에 따라 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장이 공시하는 가격이 9억원을 초과하는 주택 및 노인복지주택은 제외한다.

제43조의11에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 공사가 제1항에 따라 「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준에 해당하는 주택과 노인복지주택에 대하여 주택담보노후연금보증을 하려는 경우 연금지급액을 결정할 때에는 「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준가액을 해당 담보주택의 가격으로 본다.

제43조의12 및 제43조의13을 각각 다음과 같이 신설한다.

제43조의12(신탁 설정에 대한 특례) 공사가 제22조제1항제9호의2의 업무를 수행하기 위하여 신탁을 설정하거나 해지하는 경우에는 「부동산등기 특별조치법」 제3조를 적용하지 아니한다.

제43조의13(주택연금전용계좌) ① 금융기관은 이 법에 따른 주택담보노후연금으로 지급되는 현금을 받는 자의 신청이 있는 경우에는 지급받는 자 명의의 지정된 계좌(이하 “주택연금전용계좌”라 한다)로 「민사집행법」 제246조제1항제8호에서 정하는 액수 이하의 주택담보노후연금을 입금하여야 한다. 다만, 정보통신장애나 그 밖에 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 주택연금전용계좌로 이체할 수 없을 때에는 직접 현금으로 지급하는 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택담보노후연금을 지급할 수 있다.

② 주택연금전용계좌가 개설된 금융기관은 주택담보노후연금만이 주택연금전용계좌에 입금되도록 관리하여야 한다.

③ 제1항에 따른 신청 방법·절차와 제2항에 따른 주택연금전용계좌의 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제59조의4에 제3호의2를 다음과 같이 신설한다.

3의2. 제43조의4제4항에 따른 신탁재산의 취득

부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제2조제8호의2, 제22조제1항제9호의2 및 같은 조 제4항, 제43조의2제1항제2호 및 같은 조 제2항, 제43조의4제2항부터 제4항까지, 제43조의6제2항 및 제3항, 제43조의7제4항, 제43조의12, 제43조의13, 제59조의4제3호의2의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현	행	개	정	안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.		제2조(정의)	-----	-----
1. ~ 8. (생략)		1. ~ 8.	(현행과 같음)	
8의2. “주택담보노후연금보증”		8의2.	-----	-----
이란 주택소유자가 주택에 <u>저당권을 설정</u> 하고 금융기관으로부터 대통령령으로 정하는 연금 방식으로 노후생활자금을 대출받음으로써 부담하는 금전채무를 공사가 계정의 부담으로 보증하는 행위를 말한다. 이 경우 주택소유자 또는 주택소유자의 배우자가 대통령령으로 정하는 연령 이상이 어야 하며, 그 연령은 공사의 보증을 받기 위하여 최초로 주택에 <u>저당권 설정 등기</u> 를 하는 시점을 기준으로 한다.		----- <u>저당권 설정 또는 주택소유자와 공사가 체결하는 신탁계약(주택소유자 또는 주택소유자의 배우자를 수익자로 하되, 공사를 공동수익자로 한다)에 따른 신탁을 등기</u> -----		-----
		-----		-----
		-----		-----
		-----		-----
		-----		-----
		----- <u>등기 또는 신탁 등기</u> -----		-----
8의3. ~ 11. (생략)		8의3. ~ 11.	(현행과 같음)	
제22조(업무의 범위) ① 공사는 다음 각 호의 업무를 수행한다.		제22조(업무의 범위) ①	-----	-----
1. ~ 9. (생략)		1. ~ 9.	(현행과 같음)	
<신설>		9의2.	제9호와 관련된 신탁	
10. ~ 14. (생략)		10. ~ 14.	(현행과 같음)	

②・③ (생략)

<신설>

제43조의2(주택담보노후연금보증
관계의 성립 등) ① 공사는 주
택담보노후연금보증을 받으려
는 사람에게 주택담보노후연금
보증과 관련하여 다음 각 호의
사항을 설명하여야 한다.

1. (생략)

2. 소유주택에 대한 저당권 설
정에 관한 사항

3. ~ 5. (생략)

② 공사는 주택담보노후연금보
증을 위하여 주택담보노후연금
보증을 받는 사람이 담보로 제
공하는 주택에 저당권자를 공사
로 하는 등기를 할 수 있다.

③ ~ ⑤ (생략)

제43조의4(주택담보노후연금채권
등의 행사 범위) ① (생략)

②・③ (현행과 같음)

④ 제1항제9호의2에 따른 신탁
은 「자본시장과 금융투자업에
관한 법률」을 적용하지 아니한
다.

제43조의2(주택담보노후연금보증
관계의 성립 등) ① -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----설정
또는 신탁 등기-----

3. ~ 5. (현행과 같음)

② -----

-----하거나 공동수익
자를 공사로 하는 신탁 등기를
할-----.

③ ~ ⑤ (현행과 같음)

제43조의4(주택담보노후연금채권
등의 행사 범위) ① (현행과 같
음)

② 제1항에도 불구하고 저당권에 우선하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 공사와 금융기관이 담보주택에서 회수하지 못하는 금액에 대하여는 채무자의 다른 재산에 대하여도 주택담보노후연금채권 및 구상권을 행사할 수 있다.

1. ~ 4. (생략)

③ 저당권의 실행방법에 대하여는 대통령령으로 정한다.

<신설>

제43조의6(주택담보노후연금보증을 받은 자의 보호) (생략)

<신설>

<신설>

② -----저당권
또는 신탁 수익권-----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

③ -----실행방법 및 신탁 수익권의 행사방법-----.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 공사는 신탁계약에서 정하는 바에 따라 신탁재산을 계정의 부담으로 취득할 수 있다.

제43조의6(주택담보노후연금보증을 받은 자의 보호) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)

② 주택담보노후연금보증을 받은 사람과 그 배우자의 제2조제8호의2에 따른 신탁 수익권은 양도·압류·가압류·가처분하거나 담보로 제공할 수 없다.

③ 제43조의13제1항에 따라 지정된 주택연금전용계좌의 예금

제43조의7(저당권 설정 등의 제한) ① ~ ③ (생략)

<신설>

제43조의11(노인복지주택에 대한 특례) 제2조제8호의2·제9조제4항·제43조의2·제43조의4·제43조의5·제43조의7 및 제43조의8에 따른 주택은 「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택 중 분양된 노인복지주택(「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준에 해당하는 노인복지주택은 제외한다)을 포함한다.

<단서 신설>

<신설>

에 관한 채권은 압류할 수 없다.

제43조의7(저당권 설정 등의 제한) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ 제2항에도 불구하고 제22조제1항제9호의2의 업무를 수행하는 경우에는 소유권등기에 부기등기하지 아니할 수 있다

제43조의11(노인복지주택 및 고가주택에 대한 특례) ① -----

-----노

인복지주택 및 「소득세법」--

--주택-----

-----다만, 「부동산

가격공시에 관한 법률」 제16조

부터 제18조까지에 따라 국토교

통부장관 또는 시장·군수·구

청장이 공시하는 가격이 9억원

을 초과하는 주택 및 노인복지

주택은 제외한다.

② 공사가 제1항에 따라 「소득

<신 설>

<신 설>

세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준에 해당하는 주택과 노인복지주택에 대하여 주택담보노후연금보증을 하려는 경우 연금지급액을 결정할 때에는 「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준가액을 해당 담보주택의 가격으로 본다.

제43조의12(신탁 설정에 대한 특례) 공사가 제22조제1항제9호의 2의 업무를 수행하기 위하여 신탁을 설정하거나 해지하는 경우에는 「부동산등기 특별조치법」 제3조를 적용하지 아니한다.

제43조의13(주택연금전용계좌) ① 금융기관은 이 법에 따른 주택담보노후연금으로 지급되는 현금을 받는 자의 신청이 있는 경우에는 지급받는 자 명의의 지정된 계좌(이하 “주택연금전용계좌”라 한다)로 「민사집행법」 제246조제1항제8호에서 정하는 액수 이하의 주택담보노후연금을 입금하여야 한다. 다

<p>제59조의4(계정의 용도) 계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>4. ~ 6. (생략)</p>	<p><u>만, 정보통신장애나 그 밖에 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 주택연금전용계좌로 이체할 수 없을 때에는 직접 현금으로 지급하는 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택담보노후연금을 지급할 수 있다.</u></p> <p><u>② 주택연금전용계좌가 개설된 금융기관은 주택담보노후연금만이 주택연금전용계좌에 입금되도록 관리하여야 한다.</u></p> <p><u>③ 제1항에 따른 신청 방법·절차와 제2항에 따른 주택연금전용계좌의 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u></p> <p>제59조의4(계정의 용도) ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p><u>3의2. 제43조의4제4항에 따른 신탁재산의 취득</u></p> <p>4. ~ 6. (현행과 같음)</p>
--	--