

채권유동화와 부종성에 관한 고찰

- 임대차 채권 유동화를 중심으로 -

2025.6.21.

허지행
(주택도시금융연구원장)

(HUG 소개)

I. 서론

II. 이론적 고찰

III. 상설 임대차유동화전문회사(안)

IV. 결론

(HUG 소개)

01	사업계획 승인 건축허가/사업시행인가	PF보증 기금건설자금대출보증 인·허가보증 도심주택특약보증	감리비에치보증 소규모주택 정비사업자금/정비사업자금대출보증 리모델링자금보증 도심 공공주택 복합사업대출보증
02	착공	주택분양보증 주상복합주택분양보증 오피스텔분양보증	조합주택시공보증 하도급대금지급보증
03	입주자 모집승인	주택구입자금보증 주택임차자금보증	임대보증금보증 (사용검사 전)
04	공사 진행	후분양대출보증	
05	사용 검사 사용승인	하자보수보증	임대보증금보증 (사용검사 후)
06	거주 및 관리	전세보증금반환보증 전세금안심대출보증 모기지보증 전세임대주택 전세보증금반환보증	임차료지급보증 임대관리보증 임대주택매입자금보증

도시재생사업 금융보증

도시재생 PF보증

도시재생사업의 미래 현금수입 및 사업성을 담보로 토지비 등 사업비 대출의 상환을 책임지는 보증

도시재생 리모델링자금보증

사업자 소유의 건물을 담보로 도시재생을 위한 리모델링 사업의 사업비 대출의 상환을 책임지는 보증

도시재생 시설·운영자금보증

건물 또는 전세금반환채권을 담보로 마을기업, 사회적기업(협동조합) 시설·운영자금 대출의 상환을 책임지는 보증

도시재생 씨앗융자 보증(수요자중심형 보증)

주택도시기금으로부터 융자를 받은 도시재생 씨앗융자 사업자, 산업단지 기반시설 조성 또는 반파·전파 공장을 이전신축하는 사업자가 필요자금을 조달할 수 있도록 융자 원리금 상환을 책임지는 보증

가로주택정비사업(초기) 사업비 융자보증

사업시행자가 주택도시기금 또는 금융기관 등으로부터 필요자금을 조달할 수 있도록 원리금 상환을 책임지는 보증

자율주택정비사업 사업비 융자보증

사업시행자가 주택도시기금 또는 금융기관 등으로부터 필요자금을 조달할 수 있도록 원리금 상환을 책임지는 보증

(HUG 소개)

연도별 보증규모

2023년 12월말 기준
단위: 억원



상품별 보증실적

2023년 12월말 기준
단위: 억원

보증종류	보증잔액	보증실적	
		보증금액('23년)	누적보증금액('93년 이후 누계)
분양보증 *	2,276,315	514,591	12,285,037
하자보수보증	70,336	8,925	188,135
조합주택시공보증	140,850	29,880	509,760
임대보증금보증	631,166	439,894	2,277,504
주택사업금융보증 *	114,179	32,705	440,149
정비사업자금대출보증	426,489	150,597	1,003,703
주택구입자금보증	651,161	293,207	2,964,021
기타보증	1,872,667	1,080,679	4,821,248
합계	6,183,161	2,550,479	24,489,558

*분양보증 : 주택분양보증, 주택임대보증, 주상복합주택분양보증, 오피스분양보증

* 주택사업금융보증 : PF보증, 임대리츠PF보증

주택도시기금 총자산:
2023년 기준 225조 원

사용처:
주택구입자금
전세자금
공공임대주택자금
민간임대주택건설자금
공공분양주택자금
리츠에 대한 출·용자금

(HUG 소개)

GLOBAL BUSINESS

세계적 경쟁력으로
HUG합니다

주택과 도시에 대한 우리의 오랜 경험과 노하우는
세계적으로 높은 평가를 받으며,
글로벌 성공모델이 되고 있습니다



해외사업 추진현황

국제주택보증협회(IHWA) 가입 및 기관 활동

- 13.7월 참가 이후 총 4차례 연례총회 참석
- 국제 주택보증기관 간 교류협력 강화방안 논의 및 국제주택금융포럼 업무협약 등

국내방문 해외정보 및 기관에 주택보증제도 및 공사 업무소개

- KDI 주관 캄보디아 KSP 정책실무자 방문 회의 (16.1월, 22.8월)
- 라이치리아 재무장관 연담(22.5월), 부동산전문가 대표단 공사방문 (23.7월)
- 미 Ginny Mae 대표단 공사방문 (23.4월)
- 덴마크 레알디니아 주택경제지식센터 연담 (24.1월)

EIB와 교류협력을 위한 MOU 체결

- 선진 도시재생 연구교류 EIB 방문 및 협의 (18.9월)
- HUG-EIB 교류협력 활성화를 위한 MOU 체결 (19.11월)

UN-HABITAT III 준비회의 및 아태주택도시장관회의 (APMCHUD) 참석

- UN-HABITAT III 행사(16.10월, 에콰도르 키토) 개최를 위한 준비회의 참석
- 아태주택도시장관회의(APMCHUD) 참석 (16.12월, 인도 뉴델리)
- 아태주택도시장관회의(APMCHUD) 참석 (19.5월, 케냐 나이로비)

국제주택도시금융포럼(IFHUF) 개최

- 국토교통부 주최 (제9회) 국제주택금융포럼 주관 (22.12월)
- '15년 (제3회), '16년 (제4회), '17년 (제5회), '18년 (제6회), '19년 (제7회), '21년 (제8회), '22년 (제9회) 행사 총괄진행
- 해외 주택도시금융 관련 연차 참석 및 세션진행
- 다양한 해외 네트워크 구축 및 교류활동 추진

OECD와 교류협력을 위한 MOU 체결

- HUG-OECD 교류협력 활성화를 위한 MOU 체결 (22.12월)

카자흐스탄

- 주택보증제도 해외전파관련 카자흐스탄 바이테렉 (Baiterek) 및 지역개발부와 MOU 체결 (14.6월)
- 카자흐스탄 주택보증기금 (Housing Guarantee Fund) 신규 설립에 따른 MOU 체결 (16.11월)
- HUG, 카자흐스탄 바이테렉 및 주택보증기금과 주택보증업무 MOU 체결 (18.8월)
- 카자흐스탄 Baiterek 대표단 공사 방문 (18.12월)
- 카자흐스탄 KSP 사업 계약체결 (19.12월) 및 완료 (20.9월)
- HUG, 카자흐스탄 바이테렉 및 카자흐스탄주택공사 (KHC)와 MOU 체결 (21.8월)
- 카자흐스탄주택공사(KHC) 부사장 면담 (23.10월)

스웨덴

- 도시재생분야 교류협력 강화를 위해 Riksbyggen과 MOU 체결 (19.7월)

인도네시아

- 주택분양보증 제도 전수를 위한 SMF 및 경제조정부 공사 방문 (19.4월)
- HUG, SMF와 MOU 체결 (19.7월)
- 인도네시아 고위공무원 초청연수 (21.4월)
- 인도네시아 재무부 BP Tapera 공사 방문 (22.9월)
- 인도네시아 대표단 주택금융 지식공유 회의 (23.10월)

말레이시아

- MOU 체결 및 주택보증제도 도입을 위한 협력 합의 (13.2월)
- 주택보증제도 도입을 위한 MOU 체결 (13.6월)
- 주택보증제도 도입 논의를 위해 방문 (14.4월)
- 말레이시아 정부 주최 주택보증제도 세미나 참석 (15.2월)
- 말레이시아 고위공무원 연인인 초청연수 (22.3월)

베트남

- 건설부와 교류협력 강화를 위한 MOU 체결(12.12월)
- 협력범위 : 주택보증제도 전수, 세미나와 교육을 위한 전문가 교환 협조 등
- 베트남 건설부 공무원 대상 초청연수 및 교류협력 방안 논의 (13.8월)
- 2014 주택보증제도 도입을 위한 KSP 과제 선정 (14.5월) 및 과제수행 완료(15.3월)
- 2018-2021 KOICA 베트남 사회주택개발 통합 정책수립사업 PMC 용역수행 완료 (21.7월)

콜롬비아

- 콜롬비아 건설 컨그레스 참가 (19.8월)
- 콜롬비아 개발은행 Fidecra와 MOU 체결 (19.11월)

미국

우드로윌슨센터(WWC)와 공동연구를 위한 MOU 체결

- 공동연구를 위한 MOU 체결 (15.10월) 및 공동연구 계약체결(16.1월)
- [연구주제] 임대주택 공급촉진을 위한 한미 정책 및 프로그램 비교 연구
- 2차 공동연구 계약체결 및 수행 (17.6월~18.4월)
- [연구주제] 임대주택 활성화 및 취약계층 지원을 위한 주택정책 및 주택금융 프로그램
- 3차 공동연구 계약체결 및 수행 '18.8월~'19.6월
- [연구주제] 도시재생 활성화를 위한 사례별 참여주체의 역할 및 금융기법에 대한 한미 공동연구
- 4차 공동연구 계약체결 및 수행 (19.11월~20.11월)
- [연구주제] 한국과 미국의 도시재생사업에 대한 공적 지원사례연구
- 5차 공동연구 계약체결 및 수행 (21.9월~22.9월)
- [연구주제] 장기임대주택 공급을 위한 금융모델 개발연구

Urban Institute와 MOU 체결

- 주택금융분야 상호교류 및 협력을 위한 MOU 체결 (19.11월)

케냐(24.12)



(HUG 소개)

1993 - 2011

- 1993.04 주택사업공제조합 설립(주택건설촉진법)
주택분양보증 등 14개 보증 및 융자 업무 실시
- 1998.12 고위당정회의에서 주식회사 전환에 따른 처리방안 확정
- 1999.06 대한주택보증주식회사 전환 설립(자본금 8,480억)
- 2003.07 주상복합주택분양보증, 조합주택시공보증,
임대보증금보증 출시
- 2003.11 정부 보유 CB 주식전환(자본금 3조 2,320억)
- 2004.12 주택사업금융(PF)보증 출시
- 2005.06 Vision 2012 선포식 개최
- 2005.07 하도급대금 지급보증 출시
- 2006.05 12개 금융기관과 주택사업금융(PF)보증 이용에 관한
업무협약 체결
- 2007.10 인허가보증 출시
- 2008.10 환매조건부 미분양주택 매입사업 개시
- 2009.04 GREAT 2015년 비전 선포식 개최
- 2009.05 미분양투자상품 분양보증 판매사업 개시
- 2010.04 정비사업자금 융자수탁업무 실시
- 2010.09 GREAT+2020 비전선포식 개최
- 2011.04 국민주택기금 건설자금대출보증 출시

2012 - 2015

- 2012.01 정비사업자금대출보증, 주택구입자금보증 출시
- 2012.02 국민주택기금전세자금대출보증 출시
- 2012.04 리모델링자금보증 출시
- 2012.07 PF유동화보증, 분양대금채권유동화보증 출시
주택개량자금 융자수탁업무 실시
- 2012.08 VISION 2022 중장기 경영전략 수립
- 2012.09 주택임차자금보증, 전세임대주택전세보증금 반환보증 출시
- 2013.05 임대주택매입자금보증, 임대주택PF보증 출시
- 2013.06 창립 20주년 기념식 개최
- 2013.09 전세보증금반환보증, 후분양대출보증, 모기 지보증,
임차료지급보증 출시
- 2013.10 공유형모기지 수탁업무 실시
- 2014.01 전세금안심대출보증, 임대관리보증 출시
- 2014.02 주택도시기금 전담운영기관 지정
- 2014.04 임대주택리츠 기금 출자업무 실시
표준PF대출보증 출시
- 2014.08 오피스텔분양보증, 단독주택보증 출시
- 2014.12 주택정보포털 오픈
본사이전(부산 문현혁신도시 BFC)
- 2015.01 주택도시기금법 공포 및 제정
- 2015.04 기금사업본부 출범(4본부 8실 6처 4금융센터 12지사 5관리센터)
- 2015.07 주택도시보증공사 전환 설립(주택도시기금법)
- 2015.09 VISION 2025 선포

2016 - 2021

- 2016.02 2015년도 공공기관 고객만족도 S등급 달성
- 2016.03 안심형 바텀록 전세대출 출시
- 2016.12 주거행복도우미 앱 'HUG-7' 서비스 개시
- 2017.08 주택도시금융연구원 출범
- 2018.03 제7대 이재광 사장 취임
HUG, 공공기관 고객만족도 조사 S등급 획득, 금융분야 1등
- 2018.06 사회임대주택 금융지원센터 개소
- 2018.08 기업신용등급 최고등급(AAA) 획득(7년연속)
HUG 손실보전조항 신설 '주택도시기금법' 개정안 통과
- 2018.10 VISION 2028 선포
- 2019.03 HUG, 천안시와 도시재생 업무협약 체결
- 2019.04 HUG, 강원 산불피해 긴급 주거지원센터 운영
- 2019.07 인도네시아 디목적 금융공사(SMF)와 MOU 체결
- 2020.02 스마트전세지원센터 개소
- 2021.04 제8대 권형택 사장 취임
- 2021.08 카자흐스탄 주택공사(KHC) 및 바이테레과 MOU 체결
기업신용등급 최고등급(AAA) 획득 (10년 연속)
- 2021.11 대한민국 커뮤니케이션 대상 SNS 부문 수상
- 2021.12 VISION2030 및 ESG 경영 선포

2022 - 2024

- 2022.03 민간협력형 노후주택 개선사업 업무협약 체결
- 2022.05 허브리츠 자산관리업무 착수
- 2022.06 공공지원 민간임대 '임대리츠 자산관리센터' 개소
제23회 부산녹색환경상 본상 녹색기업상 수상
국가 수준 국제신용등급(AA-, Fitch) 획득
노사문화 우수기업 인증
- 2022.09 비대면 보증서비스 '모바일HUG' 출시
전세피해 지원센터 소개
- 2023.01 미분양주택대출보증 출시
- 2023.02 안심전세앱 1.0 출시
- 2023.05 안심전세앱 2.0 출시
- 2023.06 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 제정
전세사기피해자 경공매 지원서비스 업무 개시
제9대 유병태 사장 취임
창립 30주년 기념식 개최
- 2023.07 전세보증금 반환 특례보증 출시
- 2024.01 2023년 국토부 산하 공공기관 공직 복무관리 우수기관 선정
- 2024.04 NEW VISION 선포식 개최
- 2024.05 2024 남도고용평등 우수기업 선정
- 2024.05 든든전세주택 출시

“주택 임대차 **債權**으로서 비유동성 자산인 임대인의
전세금 또는 임대차보증금 반환 **채권**을 **유동화**하여
필요한 자금을 조달할 수 있을까?”

* 자금 조달방법: ①금융기관 대출 ②출자 ③**자산 유동화**

** 부동산: **금융**(자금 조달과 신용보강, 수요자와 공급자) ⇒ “**법률제도**”
(법학, 행정학, 경제학, 건축학, 심리학, 통계학, 언어학, 지리학, 재무·회계학 등)

I. 서론_②임대차채권 유동화 사례

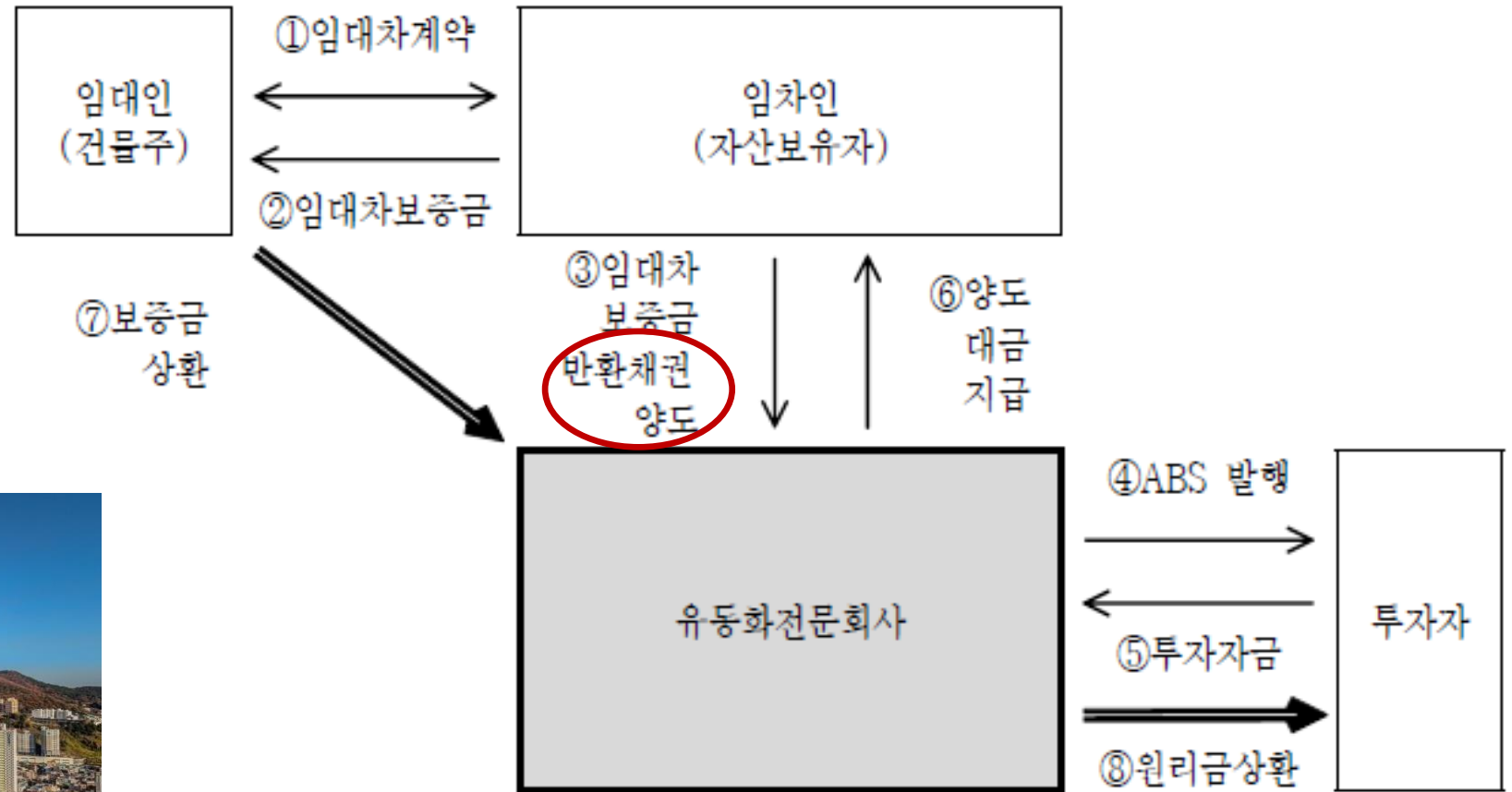
▶ 사례1

Office 임대차보증금

(보증금: 200억 원, 임차기간: 10년)

180억 원 유동화

(20억 원 후순위 유보)



I. 서론_②임대차채권 유동화 사례

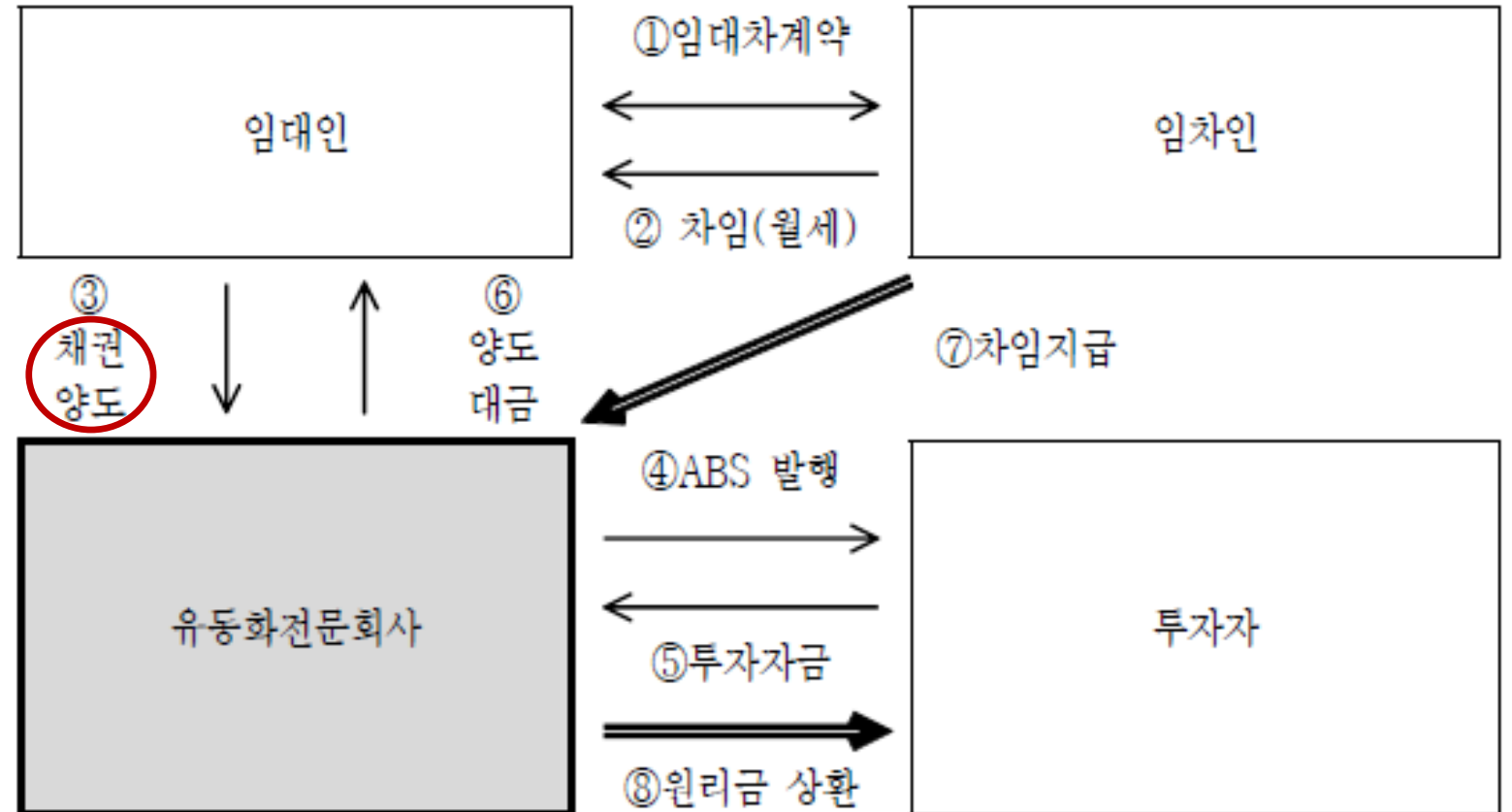
▶ 사례2

차임 채권

임대차보증금

분양대금

LH 32만 9천 호
(1조 원 규모)



ex. 5채 보유 임대인*월 50만 원*24개월=3천만 원-(할인금액+비용)

I. 서론_③연구 배경과 목적

▶ 연구배경

- 임대차보증금 **미반환 증가**와 보증기관의 손실 확대
- 임대차 **채권(차임, 임대차보증금)**이 자산이라는 **금융적 관점** ⇔ **보호적 관점**
- 임대차보증금 **반환 채권**을 활용한 자금조달과 **매각을 통한 효율적 위험 관리**

▶ 연구목적

- 임대차보증금 **반환 채권 유동화 가능성** 검토
- 상설 **임대차유동화전문회사(공사)** 설립과 활용방안 제시
- 임대차 관련 **데이터 통합관리 실현**(임대인, 물건, 계약, 권리변동 등)

I. 서론_④연구 차별성과 활용

▶ 차별성

- 임대차 채권에 대한 보호 관점을 넘어 **반환 채권이 자산이라는 관점으로 패러다임 전환**
- 임대차보증금 전액 보증에 기반한(신용보강) **반환 채권 유동화 모색**
- **새로운 주택공급 재원조달** 방안 제시

▶ 활용방안

- 임차인에 대한 **임대차보증금 대여**, 임대인에 대한 **보증금 반환 자금 대여**
- 무주택자에 대한 **주택구입자금 대여**, 공공 또는 민간 **주택건설자금 대여**
- 임대차보증금 **노후연금**

II. 이론적 고찰 ①채권

▶ **채권(債權)**: 계약에 따라 특정인이 다른 특정인에게 어떤 행위(급부)를 청구할 수 있는 재산권

- 임대차: 임대인의 차임 채권, 임차인의 임대차보증금 반환 채권 [임대차계약]
- 전세권: 전세권자의 전세금 반환 채권 [전세계약, 전세권설정계약, 등기]
- 기타: 매출 채권(신용카드, 자동차 할부, 리스료 등), 대출 채권(주택저당 채권, 여신 채권 등)

* 구별할 개념: 債券

- 국가, 지방자치단체, 은행, 회사 등이 사업에 필요한 자금을 차입하기 위해 발행하는 유가증권
→ 국채, 사채, 지방채 등

II. 이론적 고찰 ② 자산유동화

▶ 자산유동화

자산유동화에 관한 법률 제2조에 따라 대출채권 또는 매출채권 등 **유동성이 낮은**

비유동성 자산인 채권과 부동산 기타 재산권을 특수목적기구(SPV)인 유동화전문회사(한시적)를 통해

시장성이 높은 유가증권 기타 채무증서로 변환시키는 일련의 행위

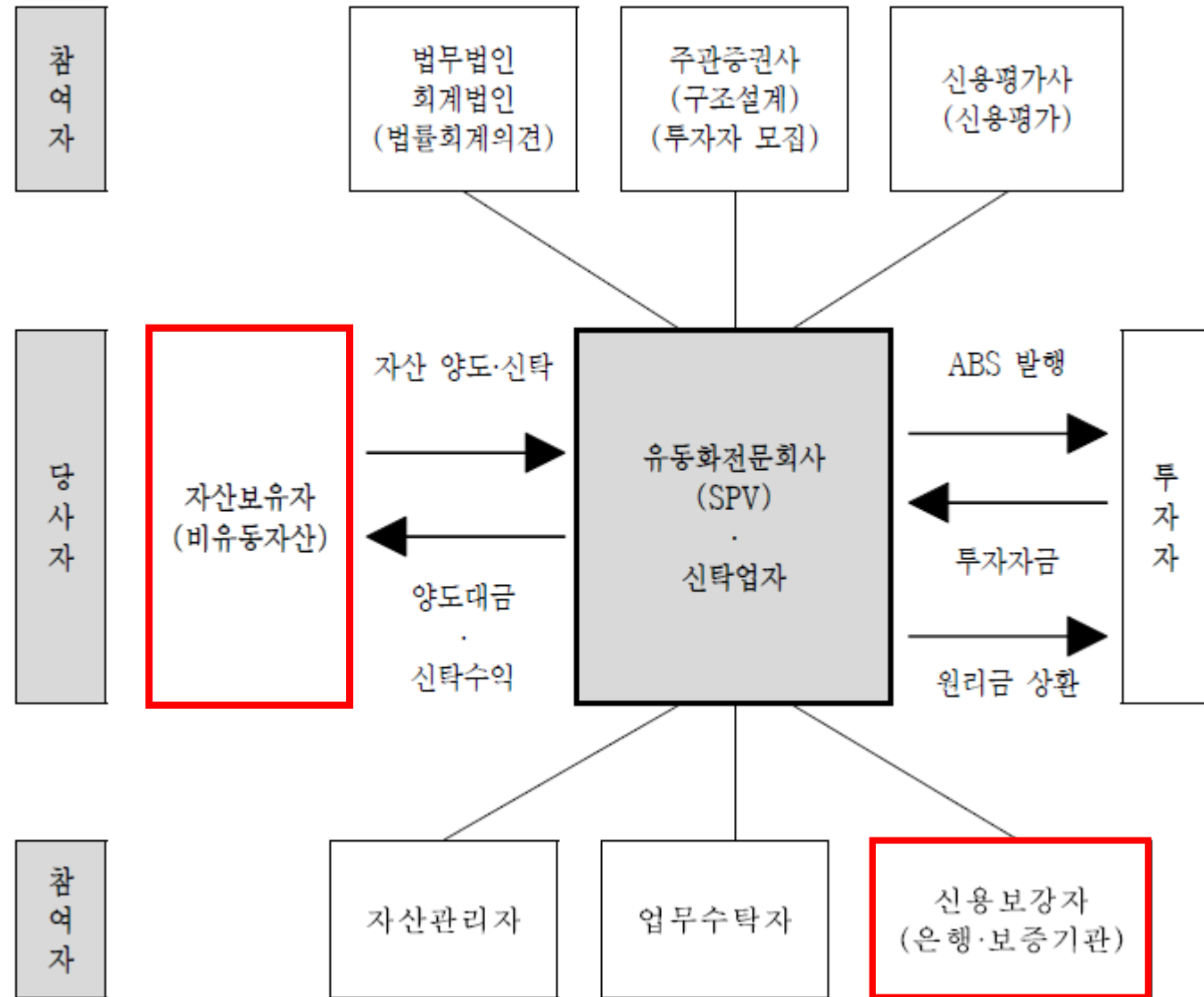
cf. 증권화

우리나라 금융시장은 **증권화**와 **유동화**라는 두 가지 용어를 혼용해서 사용하고 있는데, 그 이유는 국내에 유동화 제도를 도입 하면서 1998년 제정된 **자산유동화에 관한 법률**과 1999년 제정된 **주택저당채권유동화회사법**에서 유동화라는 용어를 법률명 으로 사용함으로써 증권화와 관련된 하위 법규를 비롯하여 금융시장 등에서 유동화라는 표현을 폭넓게 사용하고 있기 때문. 학문적으로 볼 때 자산을 증권으로 변환하는 의미를 나타내는 증권화가 유동화보다 더 적합한 용어라고 할 수 있지만, **증권화는 유동화를 위한 한 가지 방법**이고 국내 **법률명**으로 **유동화가 사용**되고 있어 유동화 용어를 사용함.

II. 이론적 고찰 ② 자산유동화

▶ 자산유동화 기본구조

(금융감독원, 1998)



II. 이론적 고찰_②자산유동화

▶ 자산유동화 종류

구분	유럽식 유동화	미국식 유동화
종류	Covered Bond(CB)	Asset-Backed Securities(ABS)
	Mortgage Covered Bond(MCB)	Mortgage-Backed Securities(MBS)
특징	유동화 대상 자산을 매각하지 않고 보유한 상태에서 담보로 제공하고 증권을 발행하여 자금을 조달하는 방법	자산보유자가 유동화전문회사에 자산을 양도하고 유동화전문회사가 양도받은 채권을 시장성 있는 증권으로 변환하는 방법

II. 이론적 고찰_②자산유동화

▶ 자산유동화 구성요소(자산유동화에 관한 법률 제2조)

구성요소	내용
자산보유자	금융기관, 일반기업, 공공법인 등
유동화 대상 자산	채권, 부동산 기타의 재산권 등 비유동자산
증권 발행기관	유동화전문회사, 신탁회사, 자산유동화업무를 전업하는 외국 법인
증권 종류	출자증권, 사채, 수익증권 기타 증권 또는 증서
신용보강 방법	내부 또는 외부 신용보강

II. 이론적 고찰_②자산유동화



▶ 자산유동화 관련 법 비교

구분	자산유동화에 관한 법률	한국주택금융공사법
자산보유자	금융기관, 일반기업, 공공법인 등	한국주택금융공사
유동화 대상	채권, 부동산, 기타 재산권	주택저당채권, 학자금대출채권
유동화 증권	ABS, ABCP	MBS, MBB, SLBS(학자금대출증권)
발행기관	유동화전문회사 신탁회사, 외국 법인	공사 신탁계정(MBS, SLBS), 공사 고유계정(MBB)
신용보강 방법	내부 신용보강 외부 신용보강	공사 지급보증(MBS, SLBS) 공사 담보자산(MBB)

II. 이론적 고찰 ② 자산유동화

▶ 유동화(流動化) 자산을 보유하고 있는 자

개인X

구분	자산보유자
자산유동화에 관한 법률 제2조 제2호	<ul style="list-style-type: none"> · 한국산업은행, 한국수출입은행, 중소기업은행, 은행법에 따른 인가를 받아 설립된 은행 · 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 투자매매업자, 투자중개업자, 집합투자업자, 종합금융회사 · 보험업법에 따른 보험사업자 · 상호저축은행법에 따른 상호저축은행 · 여신전문금융업법에 따른 여신전문금융회사 · 한국자산관리공사 · 한국토지주택공사 · 주택도시보증법에 따른 주택도시보증금 운용·관리하는 자  · 신용도가 우량한 法人(外國法人과 당해 外國法人이 설립하는 國內法人을 포함한다)으로서 금융위원회가 미리 정하는 기준에 따라 당해 법인이 보유하는 자산에 대하여 자산 유동화 필요성이 있다고 금융위원회가 인정하는 법인 · 기업구조조정투자회사법에 따른 기업구조조정투자회사 · 농협은행 · 수협은행 · 대통령령으로 정하는 자
자산유동화에 관한 법률 시행령 제2조	<ul style="list-style-type: none"> · 예금보험공사와 정리금융회사 · 중소벤처기업진흥공단 · 주택저당채권유동화회사법에 따른 주택저당채권유동화회사 · 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 신탁업자 · 산업발전법에 따른 기업구조조정전문회사 · 신용보증기금과 기술보증기금 · 주택도시보증공사  · 지방공기업법에 따라 주택사업 또는 토지개발 사업을 영위하는 지방공기업 · 농업협동조합법과 수산업협동조합법에 따른 협동조합 · 농업협동조합의 구조개선에 관한 법률에 따른 농업협동조합 자산관리회사 · 한국주택금융공사 · 서민의 금융생활 지원에 관한 법률에 따른 서민금융진흥원

II. 이론적 고찰_② 자산유동화

▶ 자산유동화(流動化) 대상 채권

매출채권	신용카드매출채권, 자동차할부매출채권, 기타기업매출채권		증권화 대상자산	
대출채권	기업대출			
	개인대출			
대출채권	부동산대출	주택담보대출채권	부동산 증권화 대상자산	
		상업용부동산담보대출채권		
		부동산 PF 대출채권		
부동산	부동산채권	부동산실물		임대용 건물, 영업용 시설, 본사 사옥 등
		분양대금채권		
		공사대금채권		
		임대차보증금반환채권 등		
기타재산	지적재산권 등			

II. 이론적 고찰 ② 자산유동화

▶ 자산유동화 종류(미국식)

매출채권	신용카드매출채권 등			ABS법 상법		
대출채권	기업대출		유동화증권(ABS) 유동화기업어음(ABCP)	ABS법 상법		
	개인대출					
대출채권	부동산대출	주택담보대출채권	주택저당증권(MBS)	KHFC법 ABS법		
		상업용부동산담보대출채권			상업용부동산저당권권(CMBS)	ABS법
		부동산 PF 대출채권			부동산PF유동화증권(PF ABS) 부동산PF유동화기업어음(PF ABCP)	ABS법 상법
부동산	부동산실물	임대용 건물, 영업용 시설, 본사 사옥 등	부동산 유동화증권 (부동산 ABS)	ABS법		
	부동산채권	분양대금채권				
		공사대금채권				
		임대차보증금반환채권 등				
기타재산	지적재산권 등		유동화증권(ABS)	ABS법		

II. 이론적 고찰_②자산유동화

▶ 자산유동화(流動化) 효과

- 자산보유자: 신용등급보다 높게 자금 조달, 자산규모 축소로 자본 수익률 제고

자산을 **양도**하여 채무불이행 위험 제거, 효율적 자산관리

- 투자자: 안전한 새로운 투자 수단, 다양한 금융자산 확보

▶ 문제점

- **한시적** 유동화전문회사(SPV)
- **유동화 비용**
- 개인은 유동화 X

II. 이론적 고찰 ③부종성

▶ 전세금 반환 債權 부종성 문제

- 전세금 반환 채권은 원칙적으로 전세권 소멸 시에 발생
- 용익물권으로서 전세권이 소멸하면 전세권자는 전세금 반환 채권을 가짐
- 전세권이 소멸하기 전에 전세권과 분리하여 반환 채권을 양도할 수 있는지?

▶ 민법 제361조(저당권 처분제한)

- 저당권은 그 피담보채권과 분리하여 양도하거나 다른 채권의 담보로 할 수 없다
- 민법 제369조(부종성) 저당권으로서 담보한 채권이 시효로 완성 기타 사유로 인하여 소멸한 때에는 저당권도 소멸한다(전세권에도 '부종성 원칙'이 적용_반환 채권 양도 시 부기등기)

II. 이론적 고찰 ③ 부종성

▶ MBS(모기지 유통화: 장기 주택저당채권 유통화)

- 장기 주택담보대출(mortgage) 채권을 기초로 발행되는 유통화
- **피담보 채권 양도와 함께 담보물권인 저당권도 이전_부기등기**
- 피담보 채권 소멸 시 저당권도 소멸 (cf. 부종성 완화_근저당권)

▶ 物權인 전세권 소멸 前 전세금 반환 채권 ABS(채권 유통화)?

- **判例**: 장래에 전세권이 소멸하는 경우 전세금 반환 **채권이 발생하는 것을 조건으로 양도 가능**
- 전세권 소멸로 전세금 반환 채권이 성립될 때 **양수인이 종국적으로 채권을 취득**
- 전세권자는 그대로 거주하면서, 전세금 반환 채권을 유통화(ABS)하여 자금 조달

II. 이론적 고찰 ③부종성

▶ 債權인 임대차에 있어서 임대차보증금 반환 채권 양도(ABS)?

- 임대차 채권(차임 채권, 임대차보증금 반환 채권)은 자산유동화에 관한 법률 상 **유동화 대상 채권**
- 그 권리에 대한 특정이 가능, 가까운 장래에 발생 가능성이 상당한 장래 채권
- 物權에 적용되는 **부종성이 채권인 임대차에 문제가 될까?**

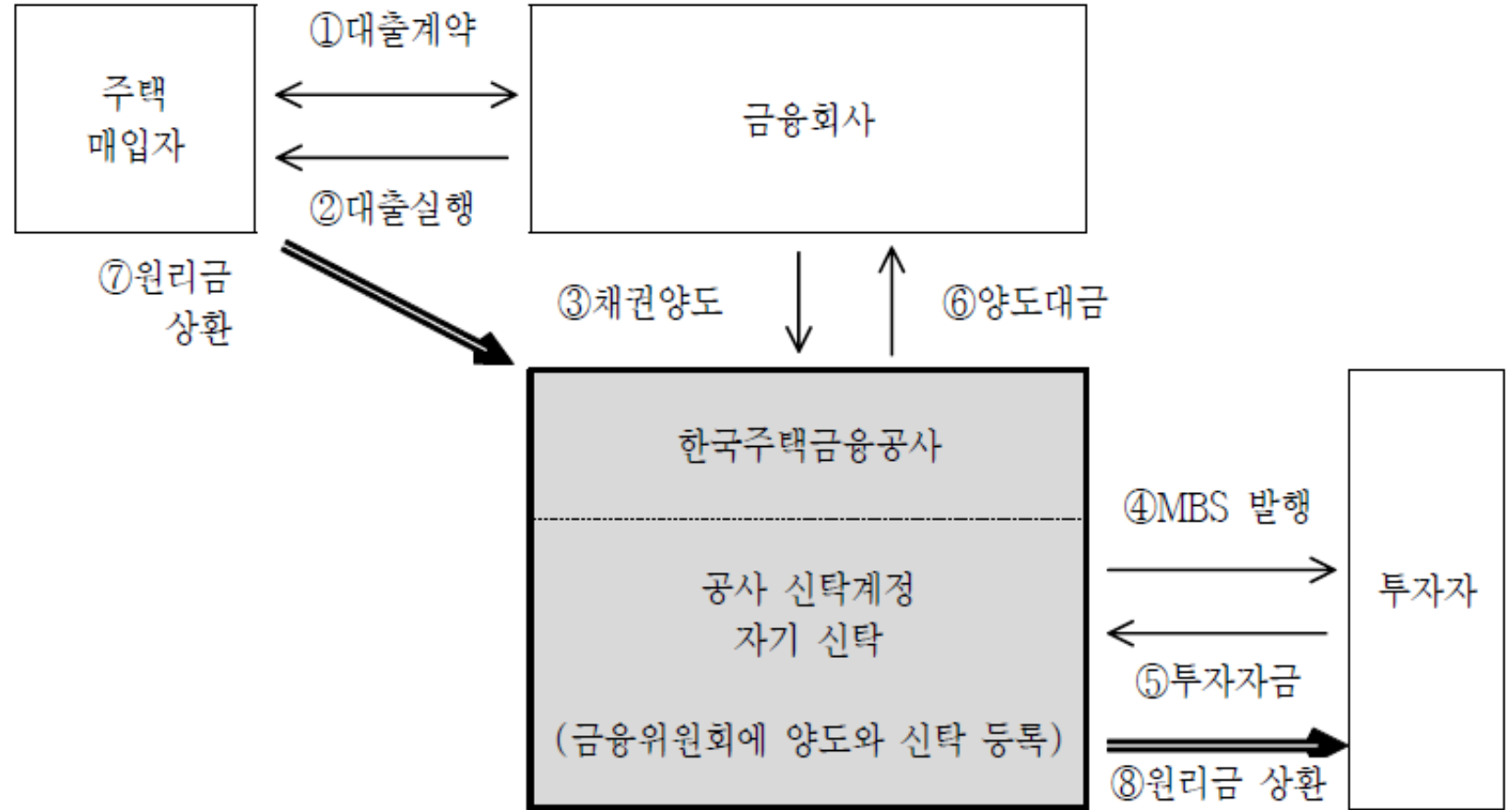
▶ 임대차보증금 반환 채권 양도와 우선변제권 승계?

- 주택임대차보호법 제3조의2 제7항: 금융기관 등 우선변제권 승계(2013년 개정)
- 금융기관이 아닌 일반인에게는 승계 안됨(필요 시 일반채권자로서 배당절차에 참여, 사채업자 악용 등)
- 채권양도 대항요건: 채무자인 임대인에 대한 통지 또는 임대인의 승낙

II. 이론적 고찰 ③부종성

▶ 주택저당증권(MBS) 발행구조

연간 40조 원 내외
(HF 자체 지급보증_신용보강)



II. 이론적 고찰 ④ 진정한 양도

▶ 유동화를 위한 채권양도 시 네 가지 진정한 양도(자산유동화에 관한 법률 제13조)

- 첫째, 유동화는 **매매** 또는 교환에 의하여야 한다. (양도담보X)
- 둘째, 유동화 자산에 대한 **수익권과 처분권은 양수인**이 가지고 있어야 한다. 다만, 양수인이 당해 자산을 처분하는 때에 양도인이 이를 우선 매수할 수 있는 권리를 가지는 것은 허용된다.
- 셋째, 자산보유자인 **양도인**은 유동화 자산에 대한 **반환청구권을 가지지 않아야** 하며, 유동화 전문회사인 **양수인**도 유동화 자산 대가에 대한 **반환청구권을 가지지 않아야** 한다.
- 넷째, 유동화전문회사인 **양수인이 양도된 자산에 관한 위험을 인수하여야** 한다. 다만, 자산보유자인 양도인이 일정 기간 그 위험을 부담하거나 **하자담보책임**을 지는 것은 허용된다.

Ⅲ. 상설 임대차유동화전문회사(안)

▶ 현행 주택공급 재원조달 방법

- 금융권 부동산PF 활용 주택공급 재원조달, 직접대출 160조 원과 유동화 40조 원 등 **200조 원(2024년)**
- 주택도시기금을 활용한 주택공급 재원조달, 총 자산 **225조 원(2023년)**
- 자산 유동화를 통한 주택공급 재원조달, 총 발행액은 **208조 원(2024년)**, MBS 16조 원: 전년대비 50% 수준)

▶ 새로운 주택공급 재원조달 방안

- 임대차 채권 유동화(ABS)를 통한 **임차인의 위험 해소(채권매각)와 유동화 자금 활용**
- 유동화 대상: **임대인의 차임 채권, 임차인의 전세금 또는 임대차보증금 반환 채권**
- **입법과제:** 임대인 또는 임차인이 보유한 채권을 매각할 수 있는 **임대차유동화전문회사 특별법** 제정

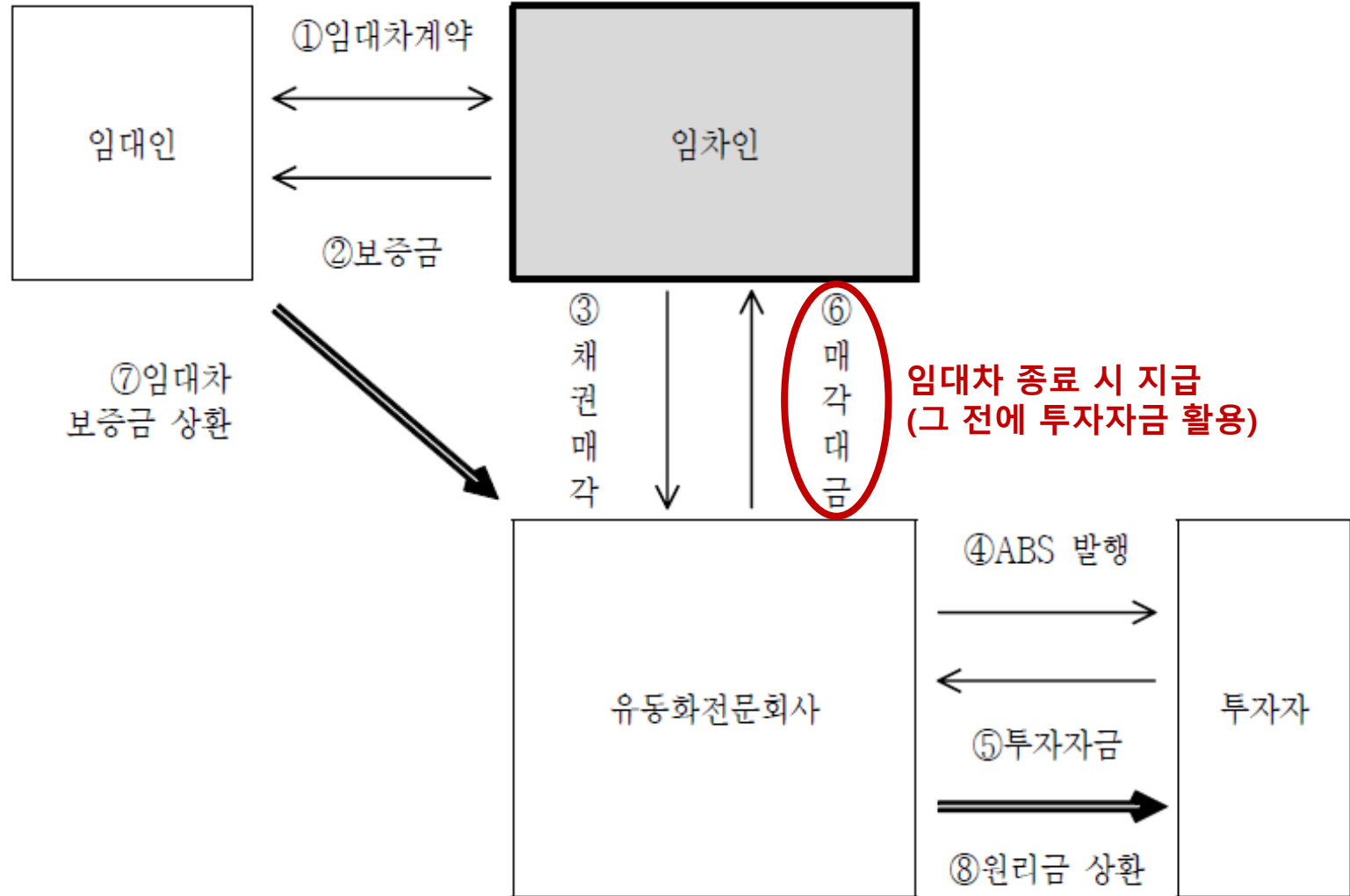
Ⅲ. 임대차유동화전문회사

▶ 운영방법

구 분		내 용
(1단계)	임차인 또는 임대인	보증금을 돌려받을 채권, 월세를 받을 채권을 유동화전문회사에 매각
(2단계)	유동화 전문회사(공사)	이 채권을 묶어서 '투자 상품(채권)' 으로 만들어 판매
(3단계)	민간투자자	해당 채권을 사서 기간 종료 후 일정 이익을 받음
(4단계)	유동화 전문회사	①투자자로부터 받은 돈으로 주택 건설자금, 임차인 대여금 등으로 활용 ②임대차 만기 시 매각 대금을 임차인에게 상환 ③임대인으로부터 보증금을 돌려받아 투자자에게 원리금으로 상환
(5단계)	HUG	①유동화 전문회사(공사)가 채권을 발행할 때 신용을 보장 ②임대인이 보증금을 돌려주지 않으면 대신 보증금을 전문회사에 지급 ③최종적으로 HUG가 임대인으로부터 상환받음

Ⅲ. 임대차유동화전문회사

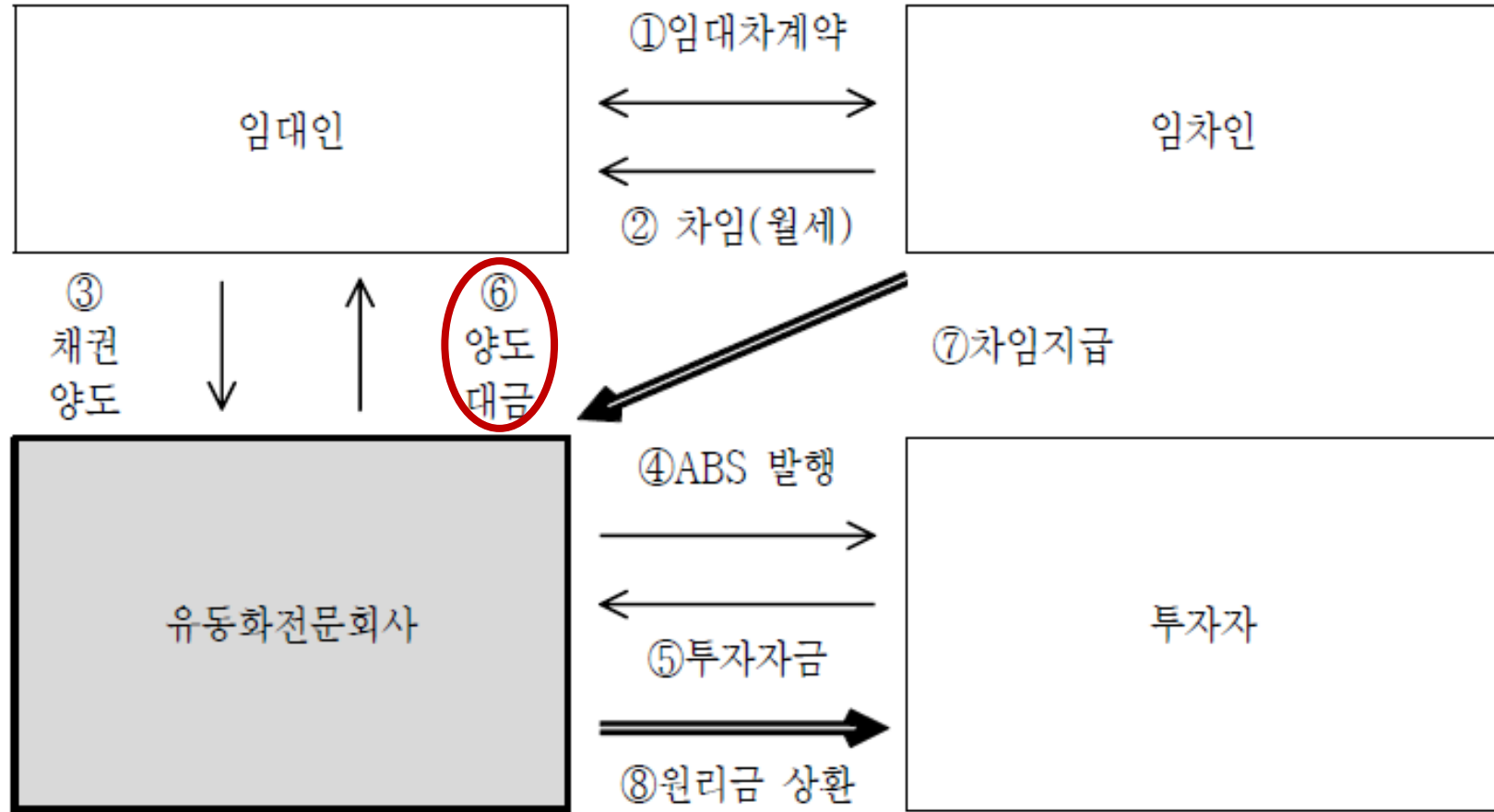
- ▶ 구조도:
임대차보증금
반환 채권



Ⅲ. 임대차유동화전문회사

▶ 구조도:
차임 채권

기간계산 할인 지급



ex. 5채 보유 임대인*월 50만 원*24개월=3천만 원-(할인금액+비용)

IV. 결론_시사점

- ▶ 첫째, 임대차 債權(차임, 임대차보증금)은 유동화가 가능하다.
- ▶ 둘째, 임대차 債權 매각에는 부종성이 적용되지 않는다.
- ▶ 셋째, 상설 임대차유동화전문회사(공사) 설립과 활용이 필요하다.
- ▶ 넷째, 임대차 관련 데이터 통합관리가 필요하다.

Insurance

≠

“Guarantee”

≠

Warranty

Q & A