

<박사학위논문 소개>

주택 임대차 채권 유동화 방안*

Securitization Measures of the Receivables to the Housing Rent and the Rental Deposit Return

저 자: 허 지 행 (Huh, Jihaeng)**

지도교수: 이 춘 원 (Lee, Choonwon)***

개인과 기업이 자금을 조달하는 방법은 크게 세 가지가 있다. 대출을 받는 방법, 자본을 출자받는 방법, 보유한 자산을 유동화하는 방법이다.

이 연구는 주택 임대차 채권(債權)으로서 비유동자산인 전세금 또는 임대차 보증금 반환 채권을 유동화하여 필요한 자금을 조달하고 활용하는 방법에 관한 것이다. 자산 유동화를 통해 자금을 조달하고자 할 때 유동화전문회사 설립 등 상대적으로 절차가 복잡한 측면이 있으나, 보유한 자산을 매도하여 필요한 자금을 조달하므로 채무불이행 등 자산이 가지고 있는 위험을 제거하고 재무 건전성을 높이는 장점이 있다.

또한 주택가격이 상승하고 전세금과 임대차 보증금도 상승하는 상황에서 국민 개개인의 자산은 증가하고 비유동자산인 주택 임대차 채권(債權)도 가계에서 차지하는 비중이 확대되고 있다. 그러나 주택 소유와 임대차 등 부동산 관련 비용지출도 함께 증가하면서 가계 유동성은 오히려 제약되고 있다. 자연과 도시에 물이 막힘없이 흘러야 하듯 유동성도 국가 경제적 차원에서 필요한 곳으로 막힘없이 흘러야 하는데 주거비에 유동성이 크게 묶여 있는 상황이다.

따라서 이 연구는 주택 임대차 채권(債權)이 유동화 대상이며 임차인이 돌려받아야 할 전세금 또는 임대차 보증금 반환 채권(債權)으로서, 자산이라는 금융적 관점에서 자산 유동화 구조와 국내외 사례를 살펴보고, 유동화 시뮬레이션을 하였다. 그리고 보증제도와 유동화를 비교하여 주택 임대차 채권 유동화에 필요한 법률 등 제도개선과 현실적인 유동화 방안을 제안하였으며, 다음과 같이 네 가지 결론을 도출하였다.

첫째, 임차인은 비유동자산인 전세금 또는 임대차

보증금 반환 채권(債權)을 유동화에 활용함으로써 은행 등 금융기관 외에서 필요한 자금을 조달할 수 있고 임대인의 채무불이행 위험도 해소할 수 있다.

둘째, 주택 임대차 관련 보증기관은 자산 유동화를 통해 대위변제 등으로 인한 손실을 최소화하고 추가적인 유동성을 확보하여 임차인에 대한 전세 증액자금 대여, 임대인에 대한 전세 반환자금 대여, 무주택자에 대한 주택 구입자금 대여, 주택사업자에 대한 건설자금 대여, 임대차 보증금 노후연금 활용 등 서민의 주거 안정을 위한 재원으로 활용할 수 있다.

셋째, 특별법을 제정하여 주택 임대차 채권(債權) 유동화를 전담하는 상설기관으로서 '임대차유동화전문회사'를 설립하면 자금이 필요한 임차인과 임대인 등 자금 수요자가 선택할 수 있는 자금조달 방법이 확대되고, 아울러 채무자의 채무불이행 위험을 부담하는 신용보강 기능도 할 수 있으며, 복잡한 유동화 절차를 간편하고 단순하게 하여 유동화에 지출되는 비용을 절감시키고 유동화에 대한 접근성을 높일 수 있다.

넷째, '임대차유동화전문회사'는 임대차계약 관리와 부동산 실거래 현황, 임대차 전입신고 관리 등 정부 여러 부처에 분산되어 관리되고 있는 주택 임대차 관련 정보를 통합하여 활용함으로써 정부의 주거정책과 주거복지 향상에도 이바지할 수 있다.

주제어 : 주택 임대차 채권(債權), 보증, 자산 유동화, 임대차유동화전문회사

Keyword : Housing Rent Receivables, Guarantee, Asset Securitization, Securitization Company

* 이 논문은 필자의 광운대학교 박사학위 논문인 허지행(2021), '주택 임대차 채권 유동화 방안'을 요약한 것이다.

** 광운대학교 도시계획부동산학 박사, HUG 주택도시금융연구원 원장, jhhuh@khug.or.kr

*** 법학 박사, 광운대학교 건설법무대학원 원장, lcw@kw.ac.kr