

[별첨]

주담대 연체 서민을 위한 채무조정 지원강화 방안

2020 . 1 .

금 융 위 원 회

목 차

I. 검토배경	1
II. 추진경과 및 문제점	2
III. 주담대 연체 서민을 위한 채무조정 지원강화 방안 ...	4
1. 【신복위 거절차주】 기관간 연계를 통해 추가적 조정기회 부여 ·	5
2. 【캠코 채무조정】 ‘채권자 중심 → 차주 중심’ 전환	5
3. 연체 서민차주 특화 “Sale & Lease Back 프로그램” 도입	6
IV. 향후 추진계획	9

I. 검토배경

- 정부는 '17년부터 취약·연체차주의 경제적 재기와 자활지원 강화를 위하여 채무조정 제도의 정비를 일관성 있게 추진
 - 상환여력이 없는 장기연체자에 대한 긴급 채무조정 실시
 - 386만 차주의 소멸시효 완성채권 39.0조원 소각('17.7~'19.9월)
 - 64.3만 생계형 장기소액연체자의 채무 4.7조원 면제('18.2월~'19.9월)
 - 신복위의 상시적 채무조정 제도도 연체 쏠 단계별(연체우려단계~상환불능단계)로 사각지대없이 지원될 수 있도록 제도 완비*

* ①상각채권 감면율 상향('19.4월), ②취약채무자 특별감면 제도('19.7월), ③연체위기자 신속지원제도('19.9월), ④미상각채무 원금감면('19.9월)

- 다만, 그간의 성과에도 불구하고 신용대출 외에 주택담보대출 연체차주에 대한 지원은 상대적으로 저조*했던 측면

* 신복위 전체 채무조정 지원실적(만 건) : ('17) 8.9 → ('18) 9.3 → ('19.11월) 9.6
주담대 채무조정 지원실적(건) : ('17) 6 → ('18) 46 → ('19.11월) 74

- 주담대는 채권자가 담보권 행사(경매 등)로 채권회수가 가능하므로 상대적으로 채무조정을 협의하기 곤란

* 이에 따라, 법원희생제도(강제조정)에서도 주담대를 대상채무에서 제외

- 반면, '평생동안 마련해 살고 있는 집'으로 주담대를 받은 1주택 서민 채무자는 연체시 주거상실 등 경제적 고통이 높은 상황

⇒ 신용대출 차주에 대한 채무조정제도가 완비된만큼, 그간 상대적으로 활성화가 미흡했던 주담대 채무조정 제도도 정비

- 주담대 채권특성과 채권자 권리를 충분히 고려하면서, 서민의 주거안정·재기지원도 도울 수 있도록 제도 개편·신설

Ⅱ. 주담대 연체차주 채무조정 현황 및 문제점

◆ 주담대 채무조정 지원 활성화를 위한 제도보완노력이 지속되고 있으나, 충분히 활성화되지는 못한 상황

1. 신용회복위원회(신복위)의 채무조정

□ **(개요)** 주담대 연체차주가 신용회복위원회로 신청해 채권자 과반이상 동의가 있을시 연체이자 감면·만기연장* 지원 ('13.6월~)

○ 부부합산 소득 7천만원 이하 1주택 서민차주는 특례조정** 지원

* 일반 채무조정: 이자율 감면 (최저 5%) + 최대 3년 거치, 20년 분할상환 제공

**특례 채무조정: 이자율 감면 (최저 3.5%) + 최대 5년 거치, 35년 분할상환 제공

□ **(현황)** '19년부터 제도활성화 노력*으로 지원이 점증하는 추세이나, 신용대출 채무조정과 비교할 경우 활성화는 부족

* 주담대 채무조정 지원실적(건) : ('17) 6 → ('18) 46 → ('19.11월) 74

※ '19.1월 주담대 채무조정 활성화 방안

① 금융사 건전성 규제상 신복위 채무조정 채권의 '정상' 분류시점을 성실상환 5년→1년으로 단축

② 법원회생* 신청차주의 주담대 연체채무를 신복위로 연계하여 주담대 채무조정 기회 제공

* 주담대는 주택을 팔아 갚을 수 있어 강제 조정제도인 법원회생 대상채무가 아님

□ **(문제점)** 신복위 채무조정 특성상 채권자 동의가 필요하지만, 채권자의 담보권 행사가 가능한 주담대의 경우 참여 저조

○ 신용대출과 달리, 주담대는 채권자가 경매 등 담보권 행사로 빠르게 채권회수가 가능해 장기 채무조정에 참여할 유인 제약*

* 신복위 채무조정 채권에 대한 금융권 건전성 분류 개선으로 참여유인이 일정부분 제고

2. 자산관리공사(캠코)의 채권매입형 채무조정

□ **(개요)** 자산관리공사가 주담대 연체채권을 금융회사로부터 직접 매입하여 연체이자 감면 및 만기연장* 지원 ('13.5월~)

* 연체이자 감면 및 최대 5년 거치 33년 장기분할상환 제공 (3%대, 변동)

- **(현황)** 금융회사와 자산관리공사 개별 협의 하에 채권 매입·지원이 이뤄지고 있으나, 지원규모는 연간 50~100여건 수준

* 실적(건, 억원) : ('17년) 57건, 82억원 → ('18년) 47건, 62억원 → ('19년) 142건, 201억원

- **(문제점)** 금융회사가 자산관리공사에게 매각의사를 직접 표명해 매각한 채권만 지원이 가능한 구조로,
 - 연체차주가 제도를 알고 지원할 수 있는 경로가 제한되고, 당국이 채무조정 수요를 파악하기도 어려움

※ 참고 : 현행 신복위 및 캠코의 채무조정제도 지원요건 개황

	방식	차주소득	주택가격	지원내용	
				만기연장	금리인하적용
신복위 (특례조정)	채권자간 협약	부부합산 7천만원 이하	시가 6억원 이하	5년 거치 35년 분할	약정금리 1/2 (3.5% 하한)
캠코	채권자로부터 채권매입	부부합산 7천만원 이하	시가 6억원 이하	5년 거치 33년 분할	3% 내외 (주기적 조정)

3. 주택매각 후 임차거주 지원 제도 (Sale & Lease Back, SLB)

- **(개요)** 대출 상환여력이 없는 차주가 공적기관에 ①주택을 매각 (Sale)해 대출을 갚고, ②해당주택에 장기 임차거주(Lease Back)
 - 임차 종료시 ③주택의 우선 재매입권(Buy-back Option)도 부여하여 경제적 재기 이후의 주택 재확보 등도 지원

- **(현황)** 국내에서 본격적으로 추진·활성화되지는 못했음

- '12년 우리은행이 자체상품으로 추진했으나, 1건 지원 후 종료
 - * 他은행 채무가 있으면 지원불가해 지원범위가 크게 제약된 점 등에 기인
- '18년부터는 LH에서 연체 前 차주를 중심으로 시범운용 중이나, 지원요건 및 수준에 제약이 있어 활성화되진 못함 (年 13건)
 - * 예: (지원요건) LTV 70% 이하자, (지원수준) 임차거주기간이 최대 5년 한도

☞ **(총평)** 주담대 연체차주의 채무부담 경감을 위한 다양한 제도가 운용·시도되어 왔으나, 차주의 활용도는 상당부분 제약

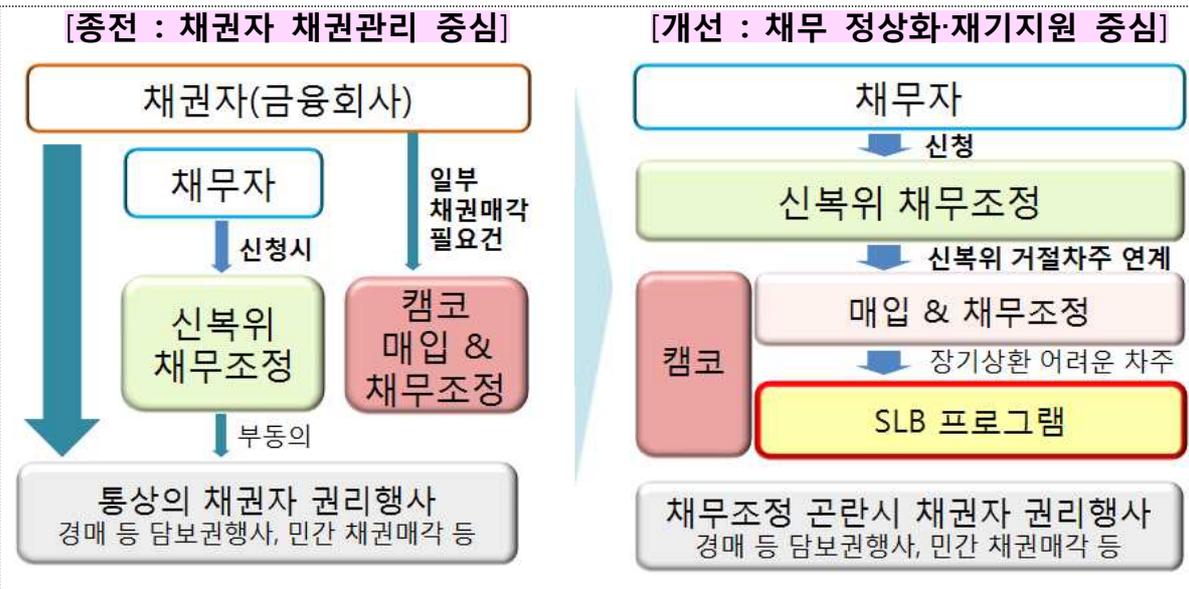
Ⅲ. 주담대 연체 서민을 위한 채무조정 지원강화 방안

< 추진 방향 >

◆ 주담대 채무조정 제도가 서민연체차주의 주거안정·재기지원에 있어 실질적 역할을 할 수 있도록 **채무자 관점에서 개편·보완**

- 1 **(상환능력 있는 차주)** 연체차주가 채무조정 제도를 통해 주택 상실없이 차근차근 갚아 나갈 수 있도록 **전달체계 개선**
 - ① **신복위 거절차주는 캠프로 연계**하여 추가적인 조정기회 부여
 - ② **캠프의 매입형 채무조정은 '채권자 신청 → 차주 신청 중심' 전환**
- 2 **(상환능력 없는 차주)** 연체차주의 주거안정 및 장기적 재기 지원에 특화된 **"Sale & Lease Back 프로그램"** 도입
 - 장기 임차거주(최대 11년) 허용, 임차기간 종료 후 원활한 매입 지원 등 연체차주에게 실질적인 도움이 되도록 설계

< 주담대 채무조정 체계 개선 방향 >



※ 주택매각을 통해 상황이 가능한 주담대 특성과 지원 우선순위 등을 감안하여,

- **금번 제도 적용대상**은 주택매각시 주거상실 등 피해우려가 높고 경제적 자활 지원의 시급성도 높은 **1주택 서민* 연체차주 중심으로 한정하여 추진**

* 예시: 연소득 7천만원 이하(부부합산) & 시가 6억원 이하 1주택자

1. [신복위 거절차주] 기관간 연계를 통해 추가적 조정기회 부여

- **(현황)** 채권자 과반의 동의가 있어야 지원가능한 신복위 제도 특성상 채권자가 부동의할 경우 채무조정 지원 수단이 부재
- **(개선)** 1주택 서민차주*가 신복위 채무조정이 거절된 경우 캠코로 연계하여 채무조정을 받을 수 있는 기회를 추가 제공
 - * 연체 30일 이상, 부부합산소득 7천만원 이하, 시가 6억원 이하 1주택 보유자
- ① 주담대 채무조정이 필요한 서민차주는 우선 신복위의 채무조정을 신청하여 채무조정 가능 여부를 심사받고,
 - * 연체이자 감면, 최대 35년까지 만기연장 (금리 최저 3.5%, 서민차주 기준)
- ② 채권자 부동의 등으로 신복위 채무조정이 거절된 경우 자산관리공사를 통한 채무조정(☞2. 캠코 채무조정) 기회를 한 번 더 제공
 - * 연체이자 감면, 최대 33년까지 만기연장 (금리 3%~4% 수준으로 조정)

☞ (조치사항) 신복위·캠코간 업무협업체계 구축

2. [캠코 채무조정] '채권자 중심 → 차주 신청 중심' 전환

- **(현황)** 현행 캠코의 채무조정은 채권자(금융회사)의 채권 매각 의사에 따라 지원 가능성이 결정되는 '채권자 중심' 제도
- **(개선)** 신복위에서 거절된 1주택 서민 차주의 신청에 따라 캠코가 금융회사와 채권매입을 협의하는 '차주 신청 중심' 제도로 전환
 - 캠코는 금융회사로부터 주담대 채권을 상호 협의한 공정가격*으로 매입하여 금융회사의 채권회수 및 매각유인을 충분히 보장
 - * 금융회사·캠코가 협의한 업무방법에 따라 복수 회계법인이 가격산정

☞ (조치사항) 금융권 - 캠코간 MOU 체결 및 업무체계 구축

3. 연체 서민차주 특화 “Sale & Lease Back 프로그램” 도입

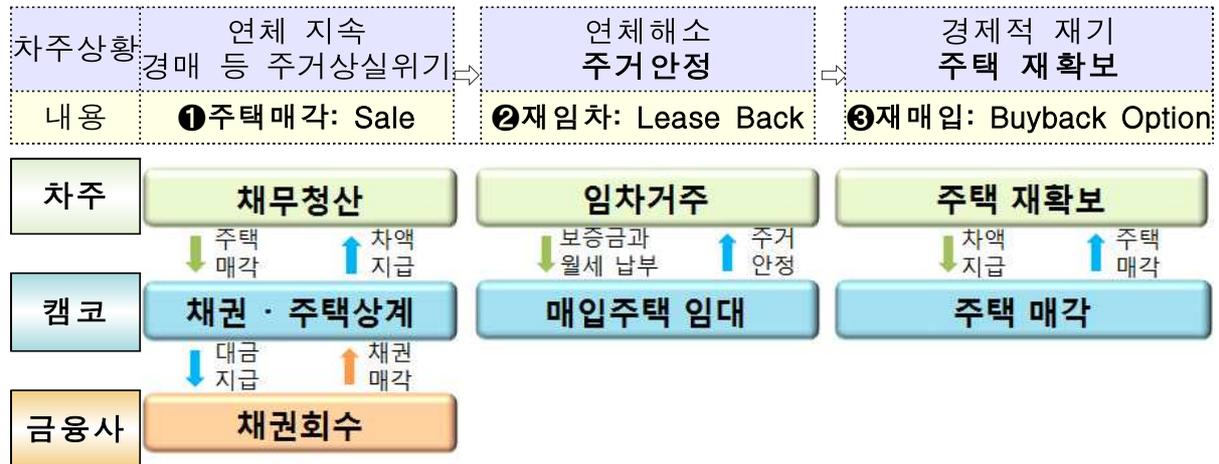
가. 프로그램 개요

□ 신복위·캠코의 채무조정으로 채무상환이 어려운 차주*를 중심으로,

* 일정수준 상환능력이 없으면, 분할상환기간 연장·이자감면 등을 하더라도 상환불가

- ① 차주가 캠코로 주택을 매각하여 채무를 청산하도록 하되,
- ② 주거불안 방지를 위해 살던 주택에서 장기간 거주하도록 지원
- ③ 임차기간 종료시 주택 재매입권 부여를 통한 경제적 재기 지원

< 연체차주 특화 '주택매각 후 재임차 거주 지원 프로그램'(SLB) 개요 >



나. 지원대상

□ 시가 6억원 이하 1주택, 연소득 7천만원 이하 차주

- (차주요건) 부부합산 소득 7천만원 이하의 1주택자로, 해당 주택에 실거주 중인 차주
- (지원대상 채무) 소 은행권 주담대 채무를 포괄하고, 지원 상황을 보아가며 제2금융권 채무까지 확대
- (주택요건) 시가 6억원 이하 주택을 대상으로 지원

다. 지원내용 및 절차

① (Sale: 매각채무청산) 캠코가 주택을 넘겨받아 차주 채무청산

- 차주신청시, 자산관리공사가 은행으로부터 연체채권을 매입*
 - * 복수 회계법인이 산정한 공정가격으로 매입하여 은행의 채권회수를 충분히 보장
- 차주는 채권자인 캠코에 주택을 매각해 채무를 청산하고, 주택매각액(주택가격)과 채무액의 차액을 수령*
 - * 연체채무가 집값의 70%(LTV70%)라면, 주택매각시 채무청산+차액(30%)수령

② (Lease Back: 재임대) 주변 임대료 수준으로 장기 임차 거주

- (임대료) 주변월세 시세 수준으로 설정하되, 한번 계약하면 첫 5년간 동결하여 부담 최소화(첫 임차계약 기간을 5년으로 설정)
- (임대보증금) 주택가격과 채무액간의 차액을 납부*
 - * (예) 연체채무가 집값의 70%인 경우, 설정되는 보증금은 30%
 - 단, 최소한 주택가격의 10% 이상을 설정하도록 하여 과도한 주거부담 상승을 방지

< 임대보증금 비율에 따른 임대료 예시 (주택가격 3억원 예시) >

부채비율(LTV)	(부채액)	보증금 비율	(보증금)	월 임대료*
70%	(~2.1억원)	30%	(0.9억원)	47만원
90% 이상	(2.7억원~)	10%	(0.3억원)	70만원

※ 시장 평균 전·월세 전환율 적용

- (임대기간) 최대 11년 거주 (재매입권 보유 기준)
 - 최초계약은 5년으로 하고, 향후 2년 단위로 최대 3회 연장 가능
 - 임대료를 납부하지 못하더라도 임대보증금에서 임대료를 차감하는 방식으로 최소 3년* ~ 보증금 소진시까지 거주안정 지원
 - * 민간시장에서는 2개월 이상 미납시 임대인이 계약해지 가능 (민법 §640)

③ (Buy Back Option: 재매입권) 차주에 유리한 우선매입권 부여

○ (행사시점) 임차기간 종료시점* 차주가 재매입권 행사 가능

* 최초계약(5년) 종료시점이나 연장계약(2년, 최대 3번) 종료 시점

○ (행사가격) 주택가격 상승시 저가매입, 하락시 포기 가능

① 주택가격 상승시, 관리 수수료*는 지불하되 주택가격 상승분의 절반을 할인하여 시세보다 저렴한 매입을 지원

* 관리비 원가, 재매입권 운용 리스크 등 제도운용 비용으로 사후에 정산

☞ 캠프가 원가회수 외 매각이익 절반을 차주로 돌려주어 재기지원

② 주택가격 하락시, 하락한 시세를 반영하여 임차계약을 연장하거나(11년 이내), 주택매입 포기*(이사)

* 재매입을 원할 경우 사실상 시세로 매입허용 (이사비,복비 등 기회비용만 가산)

☞ 캠프는 주택가격 상승지역에서 확보한 매각이익으로 손실 충당

< 재매입권 행사 예시 : 주택가격 3억원, 보증금 9천만원(주택가격의 30%) 사례 >

채무청산 (Sale)	임차(5년) (Lease Back)	재매입권 행사 기간 (5년 후 기준) (Buy Back Option)				
		미래 주택가격 시나리오	관리원가 수수료	행사가격	차주의 행사여부	
당초 주택가격	임대시세					
3억원	月 47만원	상승 年+6%	4억원	1,400만원*	3.64억원	행사 (시세 대비 3.6천만원 인하)
		하락 年△3% (△1억원)	2억원	300만원 (세입자 기회비용)	2.03억원	불행사 (임대연장 또는 매입 포기)

* 추정원가(70만원)를 적용한 최대치[(70만원-47만원)×60개월]로, 사후정산시 하락 가능

** 최대 11년 거주 후 재매입권을 포기하고 '일반 세입자'로서 추가 임차거주 가능

라. 수혜효과

□ 1주택 서민차주의 채무청산과 주거안정을 동시에 지원

□ 고부담의 '연체이자'가 임대료로 전환되면서 비용경감 기대

* 사례 : (가입 前) 3억원 주택, 2억원 주담대 보유 채무자 기준 연체이자 116만원
(가입 後) 보증금 0.9억원 설정 기준 임대료 47.0만원 (△69만원)

☞ (조치사항) ① 금융권-캠프간 MOU 체결 및 업무체계 구축
② SLB 업무와 관련한 캠프 내규 개정

IV. 추진계획

- 가계 주담대의 대부분을 취급하는 은행권부터 공동 MOU 체결 등을 거쳐 '20.3.2일부터 지원 프로그램 시행
 - '20년 中 은행권 운용추이를 보아가며 주담대를 취급하는 제2금융권(보험, 저축은행, 신협·농협 등)까지 순차적으로 적용 확대

< 추진과제 및 추진계획 >

추진 과제		추진 주체	시행일정
① 신복위 거절차주를 캠코로 연계	○ 신복위·캠코간 업무협조	금융위 신복위 캠코	'20.3.2일
② 캠코 채무조정을 채권자 중심에서 차주 중심 전환* *①과 연계하여 동시시행	○ 금융권 - 캠코 MOU 체결 및 신청·접수체계 마련	금융위 캠코 全 금융권	'20.3.2일 (은행) '20년 中 (그 외 업권)
	○ 캠코 채무조정 내규 개편	캠코	'20.3.2일
③ 연체차주 특화 SLB 프로그램	○ 금융권 - 캠코 MOU 체결 및 신청·접수체계 마련	금융위 캠코 全 금융권	'20.3.2일 (은행) '20년 中 (그 외 업권)
	○ 캠코 내규 신설(SLB 프로그램 요건 및 계약서 등)	캠코	'20.3.2일