

신탁형 주택연금 도입과 향후 발전방향

백인걸·고제현·최경진

요 약

현행 근저당권 방식의 주택연금은 가입자 사후 생존 배우자의 수급권이 불안정하고 유희공간에 대해 보증금 없는 월세만 허용되어 추가적인 소득기회를 제약하는 한계가 있다. 이를 개선하기 위해 정부는 신탁형 주택연금 도입을 추진하고 있다. 본 연구는 기대여명의 증가와 가족 부양 인식 약화에 따른 사회적 부담 증가에 대한 대응 일환으로 신탁형 주택연금의 구조와 역할 그리고 이와 관련된 해외사례를 검토하였다. 이를 통해 신탁형 주택연금 활성화를 위한 두 가지 방안을 제안하였다. 먼저, 신탁계약 설정 시 계약기간 중 이혼이 발생할 경우를 대비해 분할 월지급금 신설 등 배우자 수익자지정과 배분 문제를 고려할 필요가 있다. 또한 기대여명의 증가로 부모와 자식이 함께 고령층에 편입되는 상황에서 수익자를 배우자에 한정하지 않고 자녀 등 3인 이상으로 지정하는 옵션이 고려되어야 할 것이다.

• **주제어:** 신탁, 주택연금, 고령화, 수급권, 거주권

목 차

I. 서론	III. 신탁형 주택연금의 개념 및 구조
II. 주택연금 제도와 신탁형 주택연금 도입 추진 경과	IV. 고령자 신탁관련 해외사례
	V. 결론 및 시사점

* 본 논문은 한국주택금융공사 주택금융연구원의 “고령화 관련 해외 신탁 사례조사 및 신탁형 주택연금의 역할(2020)” 연구보고서 가운데 일부 내용을 보완 및 확장하여 작성되었으며, 본문의 내용 및 주장은 저자가 속한 연구원의 공식견해와는 무관한 견해입니다. 마지막으로 논문작성에 도움을 주신 한국주택금융공사 최지혜 대리님 그리고 익명의 심사위원분들께 감사드립니다.

백인걸 | 한국주택금융공사 주택금융연구원 부연구위원(bingul@hf.go.kr), 제1저자

고제현 | 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원(thehp@hf.go.kr), 공동저자

최경진 | 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원(6155@hf.go.kr), 교신저자

I. 서론

우리나라는 2017년 65세 이상 인구비중이 14%를 돌파하여 고령사회에 진입하였으며, 향후 고령화 이행 속도도 세계에서 가장 빠를 것으로 예상되고 있다. 한국의 65세 이상 고령인구비중은 2019년 14.9%에서 2067년 46.5%에 증가하는 반면, 생산연령인구의 비중은 2019년 72.7%에서 2067년 45.4%로 감소할 것으로 전망되고 있다. 특히, 현재 고령화가 가장 빨리 진행된 일본과 비교해도 우리나라의 고령인구비중은 2045년 37.0%로 일본(36.7%)을 넘어설 것으로 예상되고 있으며, 이에 따라 노년부양비(생산연령인구 100명당 부양할 65세 이상 고령인구) 역시 2019년 20.4명에서 2067년 102.4명으로 100명을 넘어 세계 최고 수준에 도달할 것으로 전망되고 있다(통계청, 2020).

고령인구비중의 증가 및 생산인구비중감소에 따른 인구구조 변화는 고령자 개인뿐만 아니라 사회·경제 전반에 부담으로 작용할 것이다. 특히, 고령자 개개인은 기대수명 증가로 은퇴 후 노후생활비 부족으로 노후빈곤 위험에 노출될 가능성이 매우 높다. 이미 우리나라의 노인빈곤율은 43.8%(2016년 기준)로 OECD 국가 중 가장 높은 수준으로(OECD, 2019) 향후 더욱 심각한 사회적 문제로 대두될 것이다.

전통적으로 노인부양은 자녀에 의존한 가족 부양이 일반적이었으나 산업화 및 도시화에 따라 가족주의가 약화되면서 국가와 사회에 의한 공적 부양 또는 부모 스스로 해결해야 한다는 인식이 증가하고 있다. 또한 황혼이혼 증가, 거주유형에 대한 규범 및 태도 변화로 대가족 형태로 사는 노인가구 비율은 크게 감소한 반면, 노인독거가구나 노인부부가구의 비율은 증가하고 있다. 경제적 측면에서 인구구조 변화는 소비위축 요인이 되어 경기침체 장기화를 유도할 것으로 예상된다. 특히 고령층을 정책 대상으로 하는 의료·복지 관련 재정지출의 규모가 확대되어 재정불균형이 발생할 가능성이 높아지고 있다. 이러한 인구구조 변화에 대응하여 고령층의 노후소득 증가 및 소비진작을 위한 효과적인 수단으로서 주택연금(역모기지)의 역할이 중요해지고 있다.

주택연금은 고령층이 종신까지 본인 소유 주택에 거주하며 주택자산을 유동화 할 수 있는 제도로 대다수 주택연금 이용자들은 종신까지 월지급금을 수령하는 방식을 선택하여 부가적 노후 소득원으로 활용하고 있다. 실제 주택연금 이용가구를 대상으로 조사한 결과에 의하면 주택연금의 소득대체율은 70% 수준으로 공적연금의 소득대체율 대비 39%p 높았으며 한계소비성향은 0.96으로 나타나, 공적연금(0.76)과 근로사업소득(0.61)보다 높은 소비진작효과를 보여주었다(백인걸·최경진, 2020). 이처럼 노후부양에 대한 사회적 인식 변화와 더불어 주택연금의 노후소득 및 소비진작효과가 더해지면서, 한국주택금융공사에 따르면 주택연금 누적 이용자 수는 2020년 7월말 기준 7만 7천 건을 돌파하였다. 향후에도 인구구조 변화에 따른 사회경제적 영향을 고려할 때, 주택연금 가입자의 증가추세는 지속될 전망이다. 정부 차원에서도 다양한 제도개선을 통해 주택연금 활성화를 지원하고 있다.

그러나 지속적인 제도개선에도 불구하고 현행 근저당권 방식의 주택연금제도는 다음과 같은 근본적인 한계점을 가지고 있다. 먼저, 배우자 수급권의 불안정성이다. 주택연금은 배우자 사후에도 월지급금을 수령할

수 있는 장점이 존재하나, 이를 위해서는 가입자 사후 6개월 이내 배우자가 소유권을 이전하고 대출금에 대한 채무인수 및 근저당권 설정변경 등기를 완료해야한다. 이 과정에서 자녀(혹은 공동상속인)의 도움 및 동의가 반드시 필요하다. 만약, 자녀가 상속 목적으로 동의하지 않을 경우 배우자의 월지급금 승계는 어려우며 이와 관련한 승계대상 생존 배우자와 자녀와의 분쟁가능성이 존재한다. 또한 현행 근저당 방식의 주택연금제도에서는 담보권 설정 등의 문제로 인해 보증금 없는 월세의 형태로만 임대가 허용된다. 이로 인해 단독 다가구 주택에서 유희공간이 발생하는 경우에도 임대차가 사실상 어려워 임대를 통한 고령층의 추가소득 마련이 사실상 불가능하다. 이러한 제도적 한계를 개선하기 위한 대안으로 정부는 신탁형 주택연금의 도입을 추진하고 있다.

본 연구는 신탁형 주택연금의 구조 및 특성을 살펴보고, 미국·영국·일본을 중심으로 고령화 관련 신탁 활용 사례를 살펴보고, 향후 신탁방식 주택연금의 역할과 과제를 모색하고자 한다. 본 논문의 구성은 다음과 같다. II장에서는 현행 주택연금 제도 특징 및 신탁형 주택연금 추진 경과, III장은 신탁의 개념과 필요성, 신탁형 주택연금의 구조 및 기대효과, IV장은 영미권과 일본 그리고 역모기지 형태의 상품을 가지고 있는 국가의 고령화 관련된 금융상품 활용사례, 마지막으로 V장에서 결론 및 정책시사점을 논한다.

II. 주택연금 제도와 신탁형 주택연금 도입 추진경과

1. 주택연금제도 현황 및 주요 제도 변화

2006년 ‘제1차 저출산 고령사회 기본계획’의 세부 추진 과제중 하나로 고령사회 금융기반 조성을 위한 역모기지제도 활성화가 설정되어, 2007년 7월 공적보증의 주택연금 제도가 출범하였다. 주택연금은 역모기지(Reverse Mortgage)상품으로 고령자가 소유한 주택을 담보로 대출금을 연금형식으로 매월 분할 지급받고, 대출 원리금은 계약종료 또는 사망 시에 주택을 매각하여 일괄 상환하는 제도이다.

2016년 이후 연간 신규 가입건수가 1만 건을 초과하고 있으며, 2019년 연간 연금지급액은 1조를 상회하였다. 주택연금 지급방식은 종신방식, 확정기간방식, 대출상환방식, 우대방식¹⁾으로 구분되는데 전체 이용자의 98%가 종신방식을 선택하고 있다.

제도 도입 이후 가입대상 확대 및 가입방식 다양화 등 지속적인 제도 개선을 추진하였다. 가입 연령의 경우 제도 도입 초기 연금 가입 가능 연령은 부부 모두 만 65세 이상이었으나, 부부 중 만 60세 이상으로 조정되었으며(2016년 3월) 2020년 4월부터는 부부 중 만 60세 이상에서 55세 이상으로 하향 조정되었다.

가입대상 주택의 경우 가격 기준을 2008년 1월 6억원에서 9억원으로 상향하였고, 2014년 11월 1 주택

1) 종신지급방식은 종신까지 월지급금을 수령하는 방식, 확정기간방식은 10,15,20,25,30년의 일정기간 동안만 월지급금 지급, 대출상환방식은 주택담보대출 상환용으로 인출한도(대출한도 90%까지 허용) 범위 안에서 일시에 찾아쓰고, 나머지로 종신 월지급금 수령, 우대방식은 기초수급자 이면서 부부기준 1억 5천만원 이하 1주택 보유자에게 우대하여 월지급금 지급,

자에서 다주택자로 가입자격을 확대하였다. 또한 2015년 8월 주택 멸실 시 주택연금이 자동 해지되는 원칙 중 재건축·재개발·리모델링의 경우 예외적으로 주택연금 수령이 가능하도록 제도가 개선되었다. 특히, 2016년 내집연금 3종세트²⁾를 출시하였으며 최근에는 주택담보대출 상환용 주택연금의 최대 인출한도를 확대(70% → 90%)하고 우대형 주택연금의 지급률을 상향(13% → 20%) 하였다.

2. 신탁형 주택연금 추진경과

신탁형 주택연금 도입안을 처음 발표한 것은 2017년 1월이다. 배우자 수급권 안정화와 비용절감에 초점이 맞추어져 논의되었으며, 2017년 10월 24일 정부합동 가계부채 종합대책에 해당 내용이 포함되었다. 2018년 7월 18일 정부합동 저소득층 일자리·소득지원 대책의 일환으로 신탁방식으로 단독·다가구주택 등을 보유한 60세 이상은 전세를 주고 있더라도 주택연금 가입할 수 있도록 개선안이 논의되었다. 신탁형 주택연금 도입은 한국주택금융공사법개정을 통하여 가능한 바, 2020년 6월 개정 법안이 발의되어 있는 상황이다.

Ⅲ. 신탁형 주택연금의 개념 및 구조

1. 신탁의 개념 및 필요성

(1) 신탁의 개념

신탁은 재산권을 가진 위탁자가 수탁자에게 재산을 이전하고 수익자를 위해 그 재산을 관리·처분·운용하도록 하는 삼자 간 법률관계를 기반으로 한 제도이다. 즉, 위탁자가 자신의 재산을 수탁자에게 맡기면, 수탁자는 신탁된 재산을 관리·운용하고 창출된 이익을 사전에 지정된 수익자에게 전달한다. 자산에 대한 소유권을 수탁자에게 이전하기 때문에 신탁은 위탁자로부터 발생할 수 있는 위험 가능성을 사전에 배제할 수 있으며, 동시에 수탁자의 높은 신용에 근거하여 안전한 재산 보존 기능뿐만 아니라 유연한 자산운영이 가능하다.

따라서 현재 저금리·고령화 시대로 접어든 한국은 신탁을 통해 다음과 같은 기대효과를 가질 것으로 예상된다. 첫째, 금융상품에 대한 지식이 부족한 노년층은 신탁을 통해 건전하게 자산을 운용·관리 할 수 있

²⁾ 내집연금 3종세트는 주택담보대출자가 일부는 인출하여 대출을 상환하고 잔여금액은 주택연금을 수령하는 주택담보대출 상환용 주택연금, 보금자리론 이용자가 향후 주택연금 가입을 약정할 경우 보금자리론 금리를 15bp 우대하는 보금자리론 연계 주택연금, 1.5억 이하 주택보유자에 대해 기존 주택연금에 비해 더 많은 월지급금을 지급하는 우대형 주택연금을 의미한다.

다. 노년층은 복잡해지는 금융기법들로 의해 개발된 금융상품들이 복합적으로 가지는 기본적인 특성(복리, 금융위험, 경제지식 등)에 대한 이해수준이 높지 않기에, 신탁을 활용한다면 안정적으로 노후자산을 관리할 수 있다(Lusardi, 2012). 둘째, 치매 등으로 인해 고령자의 의사결정이 어려워지기 전에 사전적으로 신탁을 설정함으로써 금융사기 등으로 자금이 유용되는 사례 및 비정상적인 인출을 방지할 수 있다. 셋째, 수탁자가 피상속인 사망 시 상속을 집행하여 갑작스런 사망으로 인한 가족 간의 상속분쟁을 방지할 수 있다.

상기 장점으로 인해 현재(2020년 기준) 정부도 고령화 시대 효율적 자산관리 수단으로서 신탁의 활성화를 위한 조치를 준비 중이며, 수탁재산의 범위를 금전·부동산 등 ‘적극재산’에서 부채 성격 자산인 ‘소극재산’과 담보권 등을 포함하도록 확대하여 중장기적으로 신탁업법 제정까지 검토하고 있다.

신탁은 설정방법, 목적, 기타 특징에 따라 다양한 유형이 존재할 수 있다. 그러나 일반적으로 신탁재산의 종류에 따라 해당 신탁상품의 구성내용이나 신탁의 목적이 차별화된다.

[그림 1] 신탁 유형



자료: 백인걸 외(2020)

따라서 우리나라는 자본시장법 제103조 제1항에 따라 수탁하는 신탁재산의 종류에 따라 금전신탁, 재산신탁 등으로 구분되며 여러 가지의 종류의 재산을 하나의 신탁계약으로 신탁(종합재산신탁)을 받는 것도 가능하다(〈그림 1〉참고).

대표적으로 우리나라 다층연금제도 중 퇴직연금의 경우 위탁자(근로자)의 금전(퇴직연금자산)을 수탁자(금융기관)에게 신탁하고, 위탁자의 지시에 따라 수탁자가 금전을 운용하여 원리금을 지급하므로 금전신탁 중 특정금전신탁에 해당한다.

한편, 신탁업이 가장 발달한 미국에서는 신탁재산을 관리 운용할 때 구체적인 의사결정권한을 누가 갖고 있는지가 가장 중요한 신탁상품의 구분기준이 되고 있다. 그 밖에 신탁상품이 계좌별로 구분관리 되는가, 한꺼번에 합동으로 운용되는가가 주요 구분기준이 된다.

(2) 신탁의 필요성

신탁형 주택연금이 고령자의 자산관리 유용성 증대를 목적으로 하는 바 고령화 진전에 따라 신탁의 필요성에 대한 연구가 다수 존재한다.

고령자가 신탁을 통해 안전한 자산관리를 할 수 있는 것은 신탁계약 상 위탁자 자산의 소유권이 수탁자에게 이전되어 자산의 소유와 수익이 분리되기 때문이다. 심인숙(2012)은 신탁이 가지는 유연하고 자유로운 설계가 가능한 장점과 더불어 신탁법에서 부여하는 신탁재산의 독립성 및 도산격리기능 등을 통해 법률적 안정관계를 도모할 수 있다는 점에서 고령자의 자산관리수단으로서 신탁의 활용가능성을 언급하였다. 또한 유사제도인 재산관리위임계약, 법정성년후견제도와 임의후견제도와도 비교할 경우 기능적 측면에서 신탁이 우위에 있음을 주장하였다. 김판기(2012)는 신탁제도는 민법상의 재산관리나 승계 제도로는 실현이 불가능한 의사동결기능, 수익자연속기능, 수탁자재량기능이 존재함으로써 고령자의 효율적인 재산관리나 재산승계에 기여할 수 있음을 언급하였다. 제철웅(2018)은 소액의 재산을 보유하여 금융기관의 신탁을 이용하지 못하는 장애인 및 고령자를 대상으로 일상생활, 치료 및 요양에 필요한 재원을 조달하고 관리하기 위한 특별 수요신탁제도 도입의 필요성을 주장하였다. 이연갑(2019) 역시 고령자의 인지능력 약화 또는 결여 시 재산관리와 신상보호를 위한 방안 중 하나로서 신탁을 언급하고 있으며 신탁의 설정, 수익자 지정, 신탁이익의 급여와 관련한 쟁점을 검토하였다.

한편, 고령화가 우리보다 진전된 일본에서는 친족후견인에 의한 재산횡령 및 유용사례가 다수 발생하여 이를 방지하기 위해 2012년 2월 후견제도지원신탁이 도입되었다. 후견제도지원신탁은 후견제도를 재산관리 측면에서 지원하기 위한 신탁으로 가정재판소에서 발행하는 지시서에 근거하여 후견인이 수탁자와 일정한 신탁계약을 체결하고, 수탁자가 피후견인의 금전을 신탁 받아 계약에서 정한 것이 있는 경우에는 그 정함에 따라 친족후견인이 관리하는 예금 계좌에 일정액을 정기적으로 송금하는 등의 구조이다(홍승욱, 2016). 즉, 피성년후견인의 재산 중 일상적인 지출액은 후견인이 관리하고 그 이외의 금액은 수탁자에 위탁하는 구조이다. 황정훈(2019)은 일본의 후견제도지원신탁을 참고하여 우리나라도 이와 유사한 후견제도 지

원신��을 실시할 것을 제안하였다. 송호영(2012)은 현대 고령사회에서 가족구성원으로부터 고령자의 재산을 안정적으로 보전할 수 있는 성년후견제, 재산신��제도, 역모기지 및 농지연금제도와 같은 법적·제도적 장치에 대해 살펴보았다. 구체적으로 성년후견인이 고령자를 수익자로 하는 신��계약을 체결하여 재산을 관리하거나 고령자가 후견계약을 통해 후견인으로 하여금 수탁자의 지위를 겸하도록 하는 방안을 제안하였다. 최수정(2015)은 고령자의 보호와 지원을 위한 대책으로서 성년후견제도가 있으나 전문적인 후견이 선입되지 않을 경우 고령자의 재산관리, 운용, 처분과 관련한 문제가 생길 수 있음을 언급하였다. 따라서 고령자의 재산을 효율적으로 관리·운용하고 고령자의 의사를 반영한 승계를 위해서는 재산의 후견적 기능을 수행하는 신��을 적극 활용할 필요가 있음을 주장하였다.

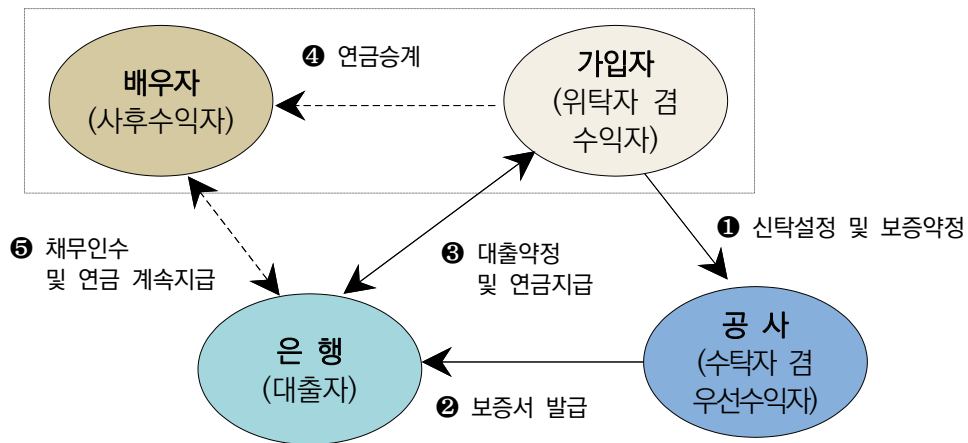
결론적으로 고령자는 신��활용을 통해 후견제도와 같은 신��계약을 통해 자산유용의 문제점을 방지 할 뿐만 아니라, 사후에 발생할 상속분쟁을 동시에 예방할 수 있어, 노후에 전반에 걸쳐 안전한 자산관리가 가능해진다.

2. 신��형 주택연금의 구조

현행 근저당권 방식의 주택연금은 가입자가 주택의 소유자이며 소유주택을 담보로 대출을 받는 역모기지 상품이다. 공동가입자는 허용하지 않지만 주로 연대보증인으로 배우자를 설정하는 구조이다. 따라서 가입자 사망 후 배우자와 자녀들 간의 유산분쟁을 배제할 수 없으며, 이로 인해 배우자는 경제생활과 거주가 불안정해질 수 있다. 유산분쟁에 대한 불확실성을 완화하고자 기존 근저당권 방식이 아닌 신��형 주택연금 도입을 고려해보고, 향후 도입 시 사회적 효과를 살펴보고자 한다.

신��형 주택연금은 주택연금 가입자(위탁자 겸 수익자)가 수탁자(우선수익자)에게 주택 소유권을 이전하고, 수탁자는 신��의 우선수익권을 담보로 주택연금대출을 보증하여 가입자가 은행으로부터 매월 연금형식으로 월지급금을 대출받게 하는 계약구조이다. 신��형 주택연금의 경우 사후수익자를 배우자로 설정함에 따라, 가입자 사망 시 배우자에게만 위탁자의 지위가 이전되므로 배우자가 연금을 안정적으로 승계할 수 있을 뿐만 아니라 신��자산인 주택에서 거주할 수 있는 권리까지 상속받게 된다. 주택연금 가입자 및 배우자가 모두 사망하거나 주택연금보증이 해지된 경우 신��이 종료되며, 중도해지 시 신��주택은 위탁자에게 반환된다. 가입자 및 배우자 사망 후에는 수탁자(우선수익자)가 은행에 대출채무를 대위변제하고, 신��주택을 공매하여 구상채권을 회수하며, 상속인(귀속권리자)이 대출채무를 변제할 경우 신��주택 소유권을 해당 상속인에게 반환하고, 미변제 시 환가·처분 후 잔여금원을 교부한다(그림 2) 참고).

[그림 2] 신탁형 주택연금의 구조



자료: 백인걸 외(2020)

신탁형 주택연금의 수익권 구조는 <표 1>과 같다. 수익권의 구조는 기본적으로 가입자(수익자)는 신탁주택에서 발생하는 수익을 수취하고, 수탁자(우선수익자)는 수익한도금액³⁾ 범위 내에서 구상채권을 최우선 회수한다. 가입자는 신탁주택을 사실상 점유·사용하며 얻는 직접이익과 유희공간 등을 임대하여 얻는 간접이익을 얻으며, 신탁주택에 대한 유지·수선 등 실질적 관리행위와 이에 소요되는 비용을 부담할 의무를 가진다. 소유권이 수탁자에게 이전되기 때문에 신탁된 이후에는 신탁재산에 대한 경매, 보전처분⁴⁾이 불가능하며, 위탁자의 개인회생 시에도 주택연금수급은 가능하다.

<표 1> 주체별 수익권

구분	내용	해당 여부	주체
수익권	① 수탁자로부터 보증서 발급 ② 주택을 점유하면서 계속 사용 ③ 신탁재산 처분 후 남은 금원을 취득	①②③	주택연금 가입자
		①②③	배우자
		③	상속인
우선수익권	수익한도금액 범위 내에서 신탁재산으로부터 최우선으로 금전을 지급받을 수 있는 권리		수탁자

자료: 백인걸 외(2020)

3) 수익한도금액이란 신탁부동산 매각대금에서 우선수익자가 교부받을 수 있는 최고한도액을 뜻한다.

4) 권리를 보전하기 위하여 소송적 확정 또는 집행까지 사이에 법원이 명하는 잠정적인 처분(가압류, 가처분)을 말한다.

3. 신��형 주택연금의 기대효과

1) 가입자 측면

신��형 주택연금은 보다 유연한 상품구조와 계약형태에 따라 가입자에게 다양한 혜택을 제공함과 동시에, 사회전반의 후생을 향상시키는 효과를 가지고 있다. 가입자가 가질 수 있는 첫 번째 혜택은 신��형 주택연금을 통해 수급안정성을 강화할 수 있다는 점이다. 주택 소유자(가입자) 사망 후 자녀의 동의 없이 배우자가 연금을 자동 승계하여 거주권(종신 거주를 통한 주거안정) 및 수급권(연금 종신 지급을 통한 노후소득 보장)을 유지할 수 있다. 기존의 근저당권 방식의 역모기지 상품은 가입자 사망 후 상속분쟁으로 배우자가 주택연금을 승계하지 못하는 경우가 다수 발생하였으나 신��방식을 통해 이러한 문제점을 해결할 수 있다. 또한 주택연금은 노후의 공적연금이나 노동소득에 비해 높은 소비진작효과를 가지고 있기에 신��형 주택연금을 통해 역모기지 상품이 활성화된다면 개인뿐만 아니라 경제전반에 걸친 소비증진효과를 누릴 수 있을 것이다(백인걸·최경진, 2020).

특히 기존의 근저당권 역모기지 상품의 경우 빈집·빈방 등과 같은 유휴공간을 임대차 등으로 활용할 수 없어 이를 방치하는 비효율이 발생했으나, 신��방식에서는 기존 주택 중 일부분의 임대차가 가능하기에 이를 통한 추가적 노후소득 창출이 가능하고 기존 역모기지보다 더 높은 소비 증진 효과를 달성할 수 있을 것이다. 특히, 가입자 주거 외 공간에 대한 활용이 문제되었던 다가구 주택에 대한 임대차를 활성화할 수 있을 것으로 기대된다. 신��계약에서의 임대차 계약은 우선 가입자가 임차인을 선정하고, 수탁자가 주택소유자로서 임대차계약을 체결 또는 승인하여 임대료는 가입자가 수취하고 임대보증금은 신��재산으로 수탁자가 관리되, 운용수익은 수익자인 가입자에게 지급하는 방식으로 운영된다. 마지막으로 이용자 측면의 장점으로 비용절감효과를 들 수 있다. 신��방식은 근저당권 방식에 비해 등록면허세, 지방교육세 등의 비용을 줄일 수 있어, 높은 초기 가입비용에 부담을 느껴 주택연금 가입을 꺼린 고령층의 가입을 촉진시킬 수 있다.

〈표 2〉는 현재 저당권 방식과 신��형 주택연금의 비용에 대한 예시이다. 70세 그리고 주택가격 3억 원(85㎡) 기준으로 등록면허세와 지방교육세를 합한 초기비용을 비교하였을 때 신��방식의 초기비용은 저당권 방식 초기비용의 1%(7천원) 수준이다. 또한 신��계약이 종료되고 자산의 승계로 인해 발생하는 비용도 저당권 방식의 9%(7만원) 수준으로 감소된다. 실제 미국의 공적 역모기지 상품인 HECM(Home Equity Conversion Mortgage)를 대상으로 한 많은 연구에서도 역모기지 상품의 높은 초기비용이 가입저해요인으로 지목되었기에, 신��형 주택연금 도입으로 인해 초기비용을 절감시킨다면 보다 많은 고령층의 가입을 유도할 것이다(Caplin, 2001; Redfoot et al., 2007; Lucas, 2018).

〈표 2〉 신탁형 주택연금의 비용절감 효과분석

(단위 : 천원, 70세&주택가격 3억원(85㎡) 기준)

구분		저당권	신탁	비고
가입	등록면허세	600	6	신탁등기 필지당 6천원
	지방교육세	120	1	등록면허세의 20%
승계	국민주택채권할인금액	378	-	소유권 이전 시 국민주택채권매입 (할인율 3%로 환산)
	법무사 수수료	385	70	소유권 이전등기 385천원 신탁원부변경등기 70천원

자료: 백인걸 외(2020)

2) 활용 측면

신탁형 주택연금 이용자 개인 후생은 신탁형 주택연금 가입을 통해 초기비용절감, 배우자연금수령, 처분 비용절감 등의 모든 과정에서 증가할 것으로 예상되나, 공공의 측면에서 얻을 수 있는 혜택은 주로 주택을 처분하는 과정에 한정된다. 이러한 차이는 수탁자가 소유권을 가지고 있는 주택을 경매시장에서 처분하느냐 아니면 공매시장을 처분하느냐에 따라 구분된다.

근저당권 방식의 주택연금의 경우 근저당권 설정이라는 제도적 한계로 인해 채무변제 시 거주하던 주택을 경매방식으로 처분한다. 경매로 처분할 경우 상속인 파악이 어려운 경우 경매 지연에 따른 시간·금전적 손실부담이 있으나, 신탁방식은 수탁인이 직접 시장에 매물을 판매하는 공매방식을 따르기에 공매처분 후 귀속 권리자에게 잔여재산을 교부할 수 있다. 또한 공매방식은 법원 경매에 비해 낙찰가율이 평균적으로 높기에 구상채권 회수금액이 증가하여, 잔여 대출에 대한 회수율을 높일 수 있다.⁵⁾ 이를 주택가격 3억원 기준으로 환산하였을 때 약 300만원의 절감효과를 예상할 수 있다.

다음으로 공매를 통한 주택처분을 통하지 않고 대상주택을 재고로 비축하고 주택매매·임대시장의 상황에 따라 가입자의 주택을 활용하여 대학생, 사회초년생, 신혼부부, 사회적 배려대상자 등의 주거안정을 지원하는 공공정책의 수단으로 활용하는 방안이 있다. 주택연금을 현재 이용하고 있는 가구는 하우스 셰어링(House sharing)을 통해 대학생 및 사회초년생과 일부공간을 주택을 임대하거나 공유할 수 있는 공공정책을 시행할 수 있다. 또한 주택연금 종료주택에 한하여 신탁주택의 공공임대주택 활용 등을 위해 필요한 경우 수의계약으로 매각 또는 자기취득(유입) 허용하여 신혼부부, 사회적 배려대상자 등에게 저렴하게 임대하는 것이 가능하다. 만일 신탁주택 공매 시 주택경기 침체로 저가 낙찰 가능성이 높아 구상채권 회수에 지장이 있을 경우, 임대에 적합한 주택은 수탁자가 직접 취득하거나 임대사업을 통한 사업영역의 확장도 고려해 볼 만하다.

5) 주택연금 경매건의 평균 낙찰가율(= (낙찰가 ÷ 감정가) × 100)은 95.6%(‘17년말 기준)이다.

마지막으로 주택시장에 매매·전월세시장의 불확실성이 확대되어 가격교란이 발생할 때, 재고주택을 활용하여 국지적 가격조정 역할을 기대할 수 있다. 주택 매매 및 임대차 시장은 거시 경제 위기 발현시 일시적으로 변동성이 크게 증가하며 시장이 교란될 가능성이 크다. 따라서 주택가격과 임대료의 상대적 차이에 상시 모니터링하고 개입이 필요한 경우 매매·전월세 물량 공급 조정을 통해 시장 변동성을 감소시키는 주택시장의 자동안정화(Automatic stabilizer) 역할이 가능하다.

IV. 고령자 신탁관련 해외사례

현 신탁형 주택연금 도입안은 고령층의 은퇴 후 안정적인 소득원과 함께 거주권 보장이라는 상품의 혜택이 배우자에게 신탁계약 상 자연스럽게 이전된다는 장점을 갖지만, 변화해가는 시대양상을 광의로 담기에는 한계가 있다. 향후 신탁형 주택연금의 발전방향 모색을 위하여 유산상속의 효율적 수단으로써 신탁 활용의 역사가 깊은 미국과 영국 그리고 고령화와 함께 신탁시장이 급성장하고 있는 일본의 신탁 사례, 주택자산을 유동화 한 후 배우자 수급권 보장과 관련한 다양한 옵션을 제시하고 있는 홍콩, 싱가포르의 사례를 살펴보고자 한다.

1. 미국

미국 고령층의 경우 신탁을 통해 현재 소유하고 있는 재산의 수익에 대한 배분을 본인(생존기간), 배우자 및 자녀(사후) 등으로 다양하게 지정함에 따라 생전수익 지속 및 사후 재산 배분에 관한 재무결정을 하고 있다. 이러한 신탁의 유연한 상속분배 기능에 때문에 유산계획의 수단으로 주로 활용된다. 그 밖에도 유산 상속에 신탁을 선호하는 이유로는 크게 시간적·금전적 비용 절약, 세금회피, 사생활보호가 꼽힌다.

일반적 유언상속의 경우 분배에 따르는 여러 법적제약이 존재하기에 법원을 통한 공적인 과정을 거쳐야 한다. 이러한 일반적인 유산상속을 위해 법원에서 진행되는 필수적인 공적 과정을 검인절차라고 하며, 대개 수개월에서 1년 이상이라는 긴 시간이 소요될 뿐만 아니라 이 기간 동안 유산에 대한 어떠한 소유권도 상속 대상인이 주장하지 못한다.

또한 법적 대리인 그리고 법원비용으로 인해 최대 유산가치의 5%까지 지불해야하는 경우가 있기에 유산에 대해 신탁계약을 설정해 놓는다면 시간적·비용적 부담을 회피할 수 있다. 유산계획에서 신탁을 활용하는 두 번째 주된 이유는 합법적인 절세가 가능하다는 것이다. 신탁에 대해 미국 연방에 의한 재산세가 부과된다. 하지만 부부가 공식 조항으로 신탁을 설정함으로써 재산세 세금공제금액을 두 배로 증액시킬 수 있다. 마지막으로 검인절차를 통한 법적과정 중에 공공에 드러날 수 있는 사적 정보를 미연에 방지할 수 있다.

상속 신탁은 피상속인이 살아있을 때 설정된 재산에 대해 설정·관리되는 생전신탁(Living trust 혹은 Inter vivos trust)과 유언에 신탁조항을 포함시킨 유언신탁(Testamentary trust)으로 구분된다. 생전신탁은 위탁자가 생전에 설정하는 유산계획의 신탁관계이며, 신탁설정과 동시에 효력이 발생되며 수익자를 생전 혹은 사후에 한정할 수 있다. 미국법의 경우 생전신탁을 사적인 영역으로 간주하기 때문에 법적인 검인과정을 생각할 수 있다. 위탁자가 자유롭게 유산증여시점과 수익자를 설정가능하기에 생전신탁의 경우 위탁자가 생존기간 동안 본인을 수탁자로 지정하여 생존기간 동안 수익에 대한 혜택을 받으며 해당 자산을 소유할 수 있다. 생존신탁은 철회가능 유무에 따라서 철회가능신탁(Revocable trust)과 철회불가능신탁(Irrevocable trust)으로 세분화될 수 있다. 신탁의 철회 권한은 위탁자에 의해서만 결정되는 것이기에 철회가능 및 철회불가능 신탁의 구분은 생존신탁에 한정된다.

유언신탁은 유언에 의해 설정되어 위탁자가 사망하면 효력이 발생하며, 수탁자에게 자산에 대한 관리와 함께 유언에 의해 지정된 수익자에게 유산배분에 대한 역할을 일임한다. 위탁자에 의해 지정된 수탁자는 위탁자 사망 시 유언에 대한 검인과정을 진행하며 절차가 마무리 되는대로 유언신탁은 효력을 가지게 된다. 유언신탁은 대개 특정 기간 동안 위탁자가 전문적으로 자산을 안전하게 관리를 대행하기 위해 사용된다. 예를 들어 수익자가 자산관리에 대한 능력이 부족한 미성년자일 경우, 수탁자는 유산을 전문적으로 관리하며 일정 부분은 미성년자인 수익자를 위한 교육비로 할당할 수 있고, 수익자가 성년이 되었을 때 잔여 유산을 수탁자로부터 증여받게 된다.

미국은 2004년 단일주정부법협의회(National Conference of Commissioners on Uniform State Laws)에서 최초로 영미법에 근간을 두고 모든 주에 공통적으로 적용될 수 있는 신탁법을 명문화 하였다. 하지만 단일신탁법(Uniform Trust Code) 지정에도 불구하고 아직까지 각 주(State)마다 차이를 가진 신탁계약 관습법을 따르며, 그 차이는 신탁관련 법재록(Restatements of Trust, Third: 2003-2008)에 잘 나타나있다.⁶⁾ 각 주정부마다 성격이 다른 관습법을 따르는 이유는 신탁계약의 형태가 정형화된 것이 아니라 필요에 따라 유연하게 신탁계약의 형태를 결정되기 때문이다. 상황에 따라 유동적인 신탁계약의 특징으로 인해 위탁자 사후 발생할 수 있는 여러 상속문제에 대응할 수 있는 계약이 존재한다. 그 예로 이혼과 재혼이 빈번한 서구사회에서 배우자의 수급권과 거주권을 보장함과 동시에 자녀들의 유산에 대한 권리를 보장할 수 있는 QTIP(Qualified Terminable Interest Property)과 같은 계약형태가 있다.

QTIP은 생전신탁의 한 유형으로, 위탁자 사망과 동시에 설정자산으로부터의 수익 등을 현재 배우자에게 제공하고 해당 배우자 사망 시 자산을 수익자(자녀 등)에게 배분하는 철회불가능 신탁의 한 유형이다. QTIP은 위탁자의 이전 배우자의 자녀들과 재혼을 통한 배우자의 상속분쟁을 최소화하는 신탁계약이다. 유산에 대한 수익의 흐름은 다음과 같다. 위탁자 사망 후 재혼한 배우자의 여생을 위해 유산에 대한 수익을

6) 리스테이트먼트(Restatement of the Law) 혹은 법재록(法再錄)은 주정부법(州法)의 통일화를 위한 것이며 선례로 정착된 판례의 요점을 정리한 것이다. 법적 구속력은 없으나 미국의 대다수 법원은 설득력 있는 것으로 인정하고 때로는 판결의 내용을 정당화하기 위해 인용한다.

제공한다. 다음으로 재혼한 배우자 사망이후 재혼 전 배우자에게서 태어난 자녀에게 유산을 증여함으로써 계약을 종료한다. 이렇게 신탁을 설정하는 이유는 재혼한 배우자의 노후의 안정된 수급권과 거주권을 보장함과 동시에 재혼한 배우자는 유산 자체에 대한 권한은 없기에 자녀들이 증여받을 부분을 침해받지 않고 가치를 보존할 수 있다. 그렇기에 재혼한 배우자가 위탁자 사후 결혼을 하더라도 자산이 이전될 가능성을 배제시킬 수 있다. QTIP은 위탁자 사망이후 유산에 대해 세액공제가 적용되어 남은 배우자의 부담을 최소화하며, 이후 자녀들에게 상속 시 이러한 세금혜택은 중지된다. 현재 한국도 이혼과 재혼이 예전에 비해 늘고 있는 추세이기에 가족구성원 간의 향후 법적분쟁을 피하고자 QTIP과 같은 신탁계약을 활용할 필요가 있다.

2. 영국

영국도 미국과 마찬가지로 사인간의 신탁거래는 주로 유산상속의 형태를 가지고 있으며, 그중 수익자 범위 및 자산 및 수익에 대한 권한범위에 따라 대표적으로 기본신탁(Bare trust)과 수익신탁(Interest on possession)로 구분된다. 기본신탁은 수탁된 자산의 명의를 수탁자에게 있으나 자산과 자산으로부터의 수익에 대한 권한은 수익자에게 귀속된다. 따라서 영국의 기본신탁과 미국의 유언신탁은 신탁계약의 세부항목에서 같은 선상에 있다고 볼 수 있다. 유언신탁처럼 이 또한 미성년자 자녀의 상속받을 자산을 안전하게 보장하기 위해, 보통 위탁자의 자녀(수익자)가 성인이 될 때까지 수탁자가 자산을 관리하며, 잉글랜드·웨일스는 18세 이상, 스코틀랜드는 16세 이상의 성인연령 기준에 도달 시 유산을 배분하고 계약을 종료한다. 수익신탁의 경우 수탁자는 유산으로부터 발생하는 모든 수익(비용 제외)을 1차 수익자에게 귀속시키며, 최종 수익자에게 자산에 대한 권리를 증여한다. 이는 미국 QTIP과 마찬가지로 부동산에 대한 거주권 혹은 수익을 배우자에게 이전시킴으로써 배우자 사후에도 주거·경제적 안정성 확보를 목적으로 한다. 즉, 위탁자 사후, 유산으로부터 발생하는 모든 수익(거주권 포함)에 대한 권한은 배우자에게 있으나, 상속되는 원자산에 대한 권한은 배우자가 아닌 자녀(혹은 타수익자)에게 있음을 계약조건으로 한다.

기본신탁과 수익신탁의 경우 상속세를 부과하는 기준은 원자산의 소유권이 현재 누구에게 귀속되어 있는가에 따라 결정된다. 우선적으로 신탁을 설정함과 동시에 자산의 소유권이 수탁자에게 넘어갔다면 기본신탁의 경우 7년, 수익신탁의 경우 대개 10년 정도의 초기기간동안은 재산세가 면제된다. 수익신탁의 경우는 수익자가 2중 구조로 되어 있어 우선적으로 거주권과 수익만을 받는 1차 수익자의 경우 상속세가 면제가 된다. 하지만 두 신탁의 경우 원자산을 최종적으로 증여받는 수익자의 경우 일정 상속세를 납부할 의무가 있다. 영국의 상속세 구조는 다음과 같다. 기본적으로 £32.5만 이상의 유산에 대해서는 40%의 상속세가 부과되며, 신탁계약에 의해 상속세를 납부해야하는 경우는 ① 신탁으로 유산을 이전하였을 경우 ② 신탁설정 후 10년이 경과할 경우(10년 주기 상속세 부과) ③ 신탁계약이 종료되었을 경우이다.

신탁방식 이외에도 영국의 주택매각차용계획(Home reversion plan)은 65세 이상 자가소유자가 주택지분의 일부 또는 전부를 매각차용전문 회사(Reversion company)에 매각하여 노후생활자금을 마련하는

방식으로 지분 매각 이후에도 자가주택에 대한 거주권을 보장받을 수 있다. 지분 매각대금은 신청자의 연령 및 건강상태에 따라 결정되는데 일반적으로 고연령, 건강상태가 좋지 않을수록 매각대금은 높게 결정된다.⁷⁾ 예를 들어 65세 부부의 경우 주택자산의 70%를 매각할 경우 받을 수 있는 매각대금은 주택가격의 20% 수준이다. 매각대금의 수령방식은 일시금·연금방식·혼합방식이 가능하며 일시금 수령 시 전액 비과세되어, 노후에 갑작스러운 지출로 인해 자산의 유동화가 필요할 경우 거주권을 확보함과 동시에 현금을 마련할 수 있는 금융상품이다. 계약은 가입자의 사망 또는 노인요양 시설입소 등 영구적으로 소유주택에 거주하지 못할 경우 종료되며, 이후 철차는 주택이 매각되고 주택 지분의 일부가 남아있는 경우 주택매각 대금의 지분비율만큼을 상속자(또는 수익자)가 받을 수 있으며 필요에 따라 환매(Buyback)도 가능하다.

〈표 3〉 주택매각차용계획(Home Reversion Plan)의 장·단점

장점	<ul style="list-style-type: none"> • 주택을 현금화하여 노후자금으로 이용이 가능 • 현재 살고 있는 주택에서 평생 거주가 가능 • 주택 지분 매각으로 인한 대금은 비과세 소득으로 간주 • 일부 매각의 경우 향후 주택가격의 상승으로 인한 효과를 기대할 수 있음 • 향후 계약종료 시 주택처분액의 지분 비율만 유족이 상속받을 수 있음 • 이자비용 부담이 없음
단점	<ul style="list-style-type: none"> • 소득으로 분류되어 정부 지원금이나 복지제도에서 제외될 가능성 있음 • 상속될 재산이 감소하거나 존재하지 않을 수 있음 • 단독 집 소유주가 아님 • 계약 해지 시 지분을 현재 집값에 맞추어 되사게 되므로 집값이 상승 했을 경우엔 더 큰 금액을 지불 • 가입 후 조기 사망 시 계약초기 주택가격 대비 큰 손해를 볼 수 있음 • 담보주택에 대출기관의 동의 없이 가족이나 보호자가 거주할 수 없음 • 주택의 감정평가 비용 등 제반비용 발생 • 주택화재 보험을 요구할 수 있음 • 주택을 현 상태로 보존할 것을 요구 할 것이므로 추가적인 보수비용이 요구됨

자료: 백인걸 외(2020)

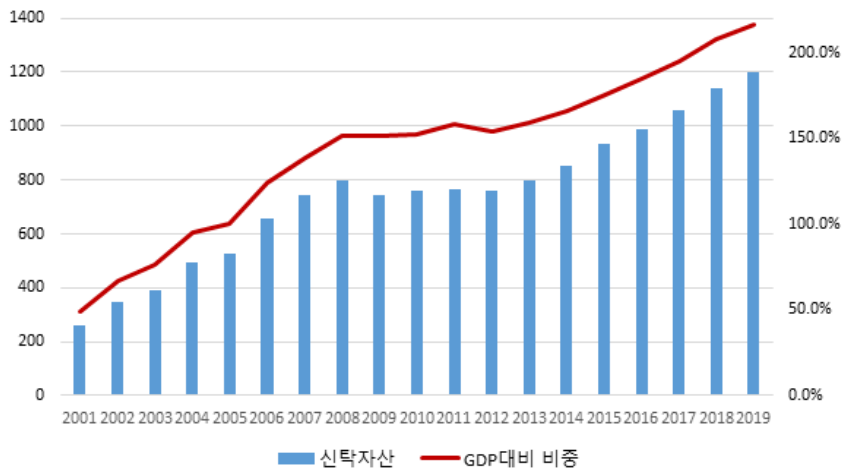
3. 일본 및 기타 국가

일본은 고령화 심화와 더불어 신탁시장이 급속하게 성장하고 있다. GDP대비 신탁시장 규모가 2001년 49.4%(260조엔)에서 2019년 216.2%(1,202조엔)까지 증가하였는데 이는 퇴직연금 신탁 설정에 기인한다. 1999년 9월 퇴직급여 신탁 도입을 기점으로 급성장 이후 2001년 10월 확정기여형 연금법, 2002년 4월

7) 일반적으로 주택자산의 25~100%를 Bridgewater and Newlife 등의 주택매각차용전문 회사에 매각한 후 받게 될 매각대금은 시가의 20~60% 수준에 결정되어 70세 이후 이용할 것을 권장하고 있다.

확정급여형 연금법이 제정되며 양적 성장을 경험하였다. 반면 글로벌 금융위기 이후 정체되었던 신탁시장은 2015년 상속·증여세법 개정 이후 다시 급성장세를 보이고 있다.

[그림 3] 일본 신탁자산 추이 및 GDP대비 비중(조엔, %)



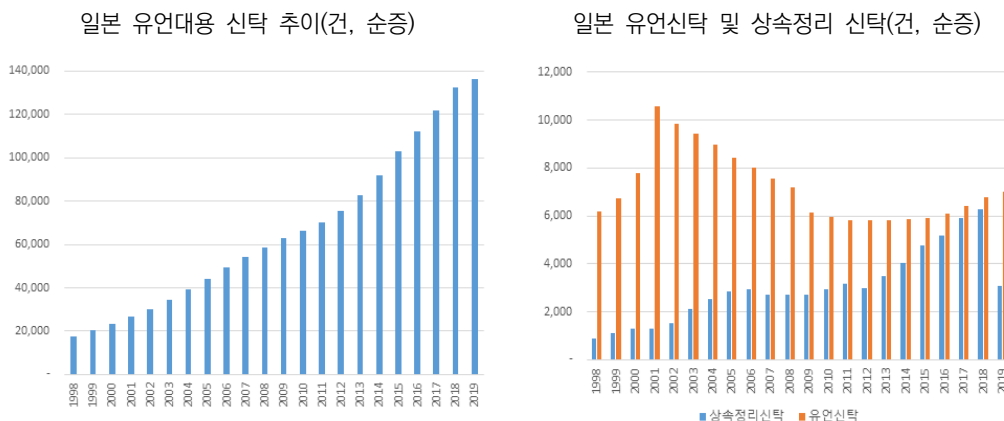
자료: 일본신탁협회 / 주: 신탁자산은 매년 3월 기준, GDP는 매년 1분기 기준

개인신탁의 경우 자산 활용 목적에 따라 자산 승계·상속을 위한 신탁과 자산 형성·운용을 위한 신탁으로 분류할 수 있다. 일본의 경우 자산 승계·상속을 위한 신탁으로 유언신탁, 유언대용신탁, 수익자연속신탁, 교육자금 증여 신탁, 결혼·육아 지원 펀드, 생명 보험 신탁이 이에 해당한다. 한편 자산 형성·운용을 위한 신탁으로 금전신탁, 투자신탁, 금전 신탁, 투자 신탁, 연금 신탁, 재산 형성 펀드, 부동산 신탁이 활용되고 있다.

일본은 고령화 심화에 따른 경기부진 극복의 일환으로 정부차원에서 세대간 자산 이전을 장려하고, 이에 대한 수단으로 신탁을 통한 자산 이전을 장려하고 있다. 이에 신탁을 통해 교육자금 및 결혼·육아 지원 목적으로 증여한 경우 일정한도 범위 안에서 비과세를 허용하는 조세 특별 조치법을 신탁 계약 체결 건에 대하여 2021년 3월 31일까지 시행하고 있다. 교육자금증여 신탁의 경우 조부모가 손자에게 현금으로 교육자금을 증여하는 경우 1인당 1,500만엔(학교 이외 교육 자금의 경우 500만 엔)까지 비과세를 허용하고 있다. 단, 위탁자는 수익자의 직계 존속으로 제한, 수익자를 전년 합계 소득 1,000만엔 이하로 신탁 계약 체결일 기준 30세 미만으로 한정하고 있다. 결혼·육아지원신탁의 경우 부모가 자녀 및 손자에게 증여하는 경우 1,000만 엔(결혼 시 지출하는 자금은 300만엔 한도)까지 비과세가 허용된다. 위탁자는 수익자의 직계 존속으로 제한, 수익자는 합계 소득 1,000만 엔 이하로 신탁 계약 체결일 기준 20세 이상 50세 미만 자녀 및 손자로 한정한다.

상속수단으로 신탁 활용도 증가하고 있는데 유언신탁 뿐 아니라 유언대용신탁, 수익자연속신탁의 유용성이 강조되고 있다. 특히 전통적인 유언신탁보다 유언대용 신탁이 더 광범위하게 활용되며, 성장세도 빠르다. 유언신탁에 대한 정의는 영·미 사례와 유사하다. 유언서상에 명시된 상속예정 재산을 수탁자(금융회사)에 위탁하여 운용토록 하고, 위탁자의 사망 시 유언서 내용대로 유증되도록 하는 신탁으로, 공정증서⁸⁾ 유언에 비해 상대적으로 적은 비용으로 유언장 관리가 가능하며, 신탁회사가 보관하기 때문에 분실이나 위·변조의 위험이 없다는 장점이 있다.

[그림 4] 일본 상속관련 신탁 현황



자료: 일본신탁협회 / 주: 2019년 9월 기준

유언대용신탁은 위탁자 생전에 수탁자(금융회사)와 신탁 계약을 체결하면서, 위탁자 생전에는 자신을 수익자로 지정하고, 위탁자 사후에는 배우자, 자녀, 제3자 등을 수익자로 지정하는 신탁으로 위탁자 생존 시, 자산을 안전하게 유지·관리·수익하게 되며, 사망 시에는 신탁 계약상 정해진 바에 따라 재산을 승계시켜 유산을 둘러싼 분쟁을 감소시킨다. 대부분 일본 신탁은행은 원금 보장 유형의 유언대용신탁을 취급, 원금 보장의 경우 예금보험의 대상으로 1,000만 엔까지 원금과 이자를 보장하고 있다. 유언 집행 없이 사망 통지와 동시에 승계자(수익자)가 신탁수익권을 취득, 상속세 측면에서는 이점이 없지만 즉시 상속이 가능하다는 것이 장점이다.

수익자연속신탁은 다수의 수익자가 순차적으로 연속하는 형태의 신탁으로 수익자 사망 시에 당해 수익권이 소멸하고, 차순위자가 새로이 수익권을 취득하거나 순차적으로 다른 사람에게 수익권이 귀속된다. 위탁자가 처음 자신을 수익자로 하고 사망 시 아내를 수익자로 설정한 이후, 아내 사망 후에는 위탁자의 장남을

⁸⁾ 공증인이 공증인법이나 기타 법령의 정하는 바에 따라 계약 등의 법률행위나 사건에 관한 사실에 대하여 작성한 증서

수익자로 하는 등 연속 신탁이 가능하다. 개인 사업자의 경우 자사주 승계 대상을 지정하여, 경영 공백 없이 사업 승계가 가능하다는 것이 장점이다. 단, 재산을 승계할 수 있는 수익자의 범위는 기간제한이 있으며, 새로운 수익자 발생 시마다 상속세 부과 및 유류분 침해 우려가 존재한다.

일본 민간은행들의 경우 지속적으로 신탁 업무를 확대하고 있는 가운데 부동산 신탁 수익권 담보 용자 상품을 응용하여 신탁형 역모기지 상품을 취급사례가 증가하고 있다. 현재 스미토모 미츠이 신탁은행, 군마 은행, 세이부신킨은행은 역모기지 상품을 신탁형으로 활용하고 있으며, 도쿄 스타 은행은 신탁형 옵션을 제공하고 있다.

부동산 담보 신탁이란 신탁기관이 부동산 소유권을 이전받아 신탁등기하고 수익권 증서를 발급하여, 고객 이 이를 대출기관에 제공하여 이를 담보로 대출 받는 신탁이다. 저당권과 달리 피담보대출 양수 가능, 저당권은 경매를 통해 담보권을 처분하나 수탁자가 직접 공매처리에 의해 신속하게 담보처분이 가능하다는 장점이 있다. 신탁형 역모기지과 유언대용 신탁을 연계하는 상품 설계시 수익자에 배우자를 포함한 경우 가입자 사망 후 승계가 용이하여 신탁형 주택연금과 유사한 기대효과가 예상된다.

홍콩과 싱가포르의 경우 신탁방식은 아니지만 주택자산을 유동화 한 후 배우자 수급권을 보장하는 다양한 옵션을 제시하고 있다. 홍콩의 경우 주택연금 가입 시 복수의 가입자(최대 3명) 설정이 가능하며 가입자 수가 증가할 수록 월지급금이 줄어드는 구조로 설계되어 있다. 따라서 가입자 중 한명이 사망하더라도 생존한 가입자는 월지급금과 거주 안정성을 보장받을 수 있다. 가입자를 최대 3명 이상 두는 것은 가입자와 배우자에 관한 거주 및 수급권만을 보장하는 것이 아니라, 기대여명 연장으로 인해 부모와 자식이 함께 노년층에 속하게 되는 노노(老老)시대에 대비하여 노인이 된 자식의 유류분까지 고려한 측면이 강하다.

싱가포르의 경우 공공주택의 임대권을 매각해 현금화 하는 제도(LBS)를 운영하고 있다. LBS(Lease Buyback Scheme)은 공공주택의 남은 임대기간을 국가에 매도하고 매각대금을 한국의 국민연금과 유사한 중앙적립기금제도(CPF)⁹⁾에 적립하는 방식이다. LBS 제도는 가입자 사망 시 지정한 자에게 승계하는 옵션을 제공하고 있다. 이 경우 가입자 사망 후 CPF의 적립금은 지정된 자의 CPF 계정으로 이전되어 가입자가 받던 수익을 지정한자(배우자)에게 자연적으로 승계된다.

V. 결론 및 시사점

주택연금은 노후소득 준비가 부족한 한국 고령층에게 은퇴이후 안정적인 소득과 거주권을 함께 보장하는 제도로 자리매김하고 있다. 하지만 가족구성 및 부양인식의 변화 등으로 인해 상속 분쟁 발생 시 배우자의 수급권 및 거주권이 보장되지 않을 수 있다는 한계가 있다. 신탁방식 주택연금의 경우 가입자 사망 후 자녀

⁹⁾ 중앙적립기금제도(CPF)는 한국의 국민연금과 비슷한 싱가포르의 대표적인 사회보장제도로, 일반 국민의 노후생활은 각자의 저축을 통해 대비하도록 함으로써 국가의 공적 부조를 최소화하는 원칙에 입각하여 시행되고 있다.

동의 없이 배우자에게 연금 수급권 및 거주권이 자동 승계됨으로써 수급권이 강화되는 장점이 있다. 또한 신탁형 주택연금은 보증금 있는 월세와 같은 유연한 임대조건을 제시할 수 있어 보다 현실적인 임대차 계약이 가능하기에 유희공간을 임차하여 주택연금 이외에 추가적인 노후소득 창출에 용이하다.

신탁은 고령층에게 유용한 금융 상품으로 고령화와 더불어 수요가 증가하는 추세이다. 미국 신탁 활용 사례 중 QTIP은 생존배우자의 수급권과 거주권을 보장함은 물론, 생존배우자가 재혼할 경우 발생할 수 있는 자산 및 수익권 분쟁에 대비한 상품으로 그 기능에 주목할 필요가 있다. 이혼과 재혼이 빈번한 미국의 경우 한쪽의 부모가 다를 경우 발생할 수 있는 상속의 문제를 미연에 방지하고자, 신탁을 통해 자녀의 자산에 대한 권리는 미리 설정하는 대신, 자산에 대한 수익만을 배우자의 수급권과 거주권을 위해 보장하는 다양한 형태의 신탁이 존재한다. 한국도 기대여명의 증가 및 가족에 대한 인식변화로 인해 이혼과 재혼이 예전에 비해 많이 일어나고 있기에, 재혼에 따른 배우자 및 (이전 배우자의) 자녀에 대한 권리를 고려할 필요가 있다. 주택연금의 경우 담보주택이 부부 공동소유일 경우에도 피보증인(채무자)은 한 명이고 그 배우자는 연대보증인이므로 이혼 시 분할지급은 불가능한 상황이다. 주택연금도 신탁계약 설정 시 부부간 이혼에 대비한 배우자 수익자지정과 배분에 관한 문제를 고려할 필요가 있다.

일본의 경우 은행들의 신탁사업 영역이 지속적으로 증가하며, 특히 신탁형 역모기지 상품을 일찍부터 도입하였다. 고령화가 심각한 일본의 경우 신탁은 고령층 자산 운용의 핵심적 상품으로 활용되고 있어, 역모기지 시장은 한국보다 비활성화 되어 있지만 대다수 상품이 신탁형 구조이다. 우리나라의 경우 아직 고령층 신탁 상품이 활성화 되어 있지 않아, 신탁형 역모기지 수용에 다소 시간이 소요될 수 있을 것으로 보인다. 반면 일본 고령층과 달리 금융자산이 절대적으로 부족한 한국 고령층은 금융자산을 바탕으로 한 신탁 상품의 활용은 매우 제한적일 가능성이 있다. 이에 주택을 기반으로 한 자산 유동화와 신탁의 유용성이 결합된 신탁형 주택연금의 제도적 개선점 등을 잘 전달하여 고령층 선택의 폭을 넓힐 필요가 있다.

홍콩의 공적 역모기지의 경우 신탁방식은 아니지만, 수익자를 배우자에 한정하지 않고 3인까지 유연하게 제도를 운영하는 방식으로 기대여명 증가에 따른 노노(老老)사회에 대응할 수 있는 장점이 있다. 따라서 한국도 향후 기대여명의 증가로 부모와 자식이 함께 고령층에 편입되는 가정이 늘 것으로 예상되기에, 생존배우자 뿐만 아니라 노인이 된 생존자녀에 대한 수급권과 거주권을 함께 고려할 필요가 있어 보인다. 현재 주택연금은 담보권 설정이라는 구조적 경직성으로 사회적 변화에 따른 부응하여 유연하게 수급자 설정 수용할 수 없는 한계가 있다. 하지만 신탁형식이라는 보다 유연한 계약형태 도입에 따라 고령화로 발생할 수 있는 문제점을 사전에 예측하고 대응할 수 있을 것으로 기대된다.

결론적으로 향후 도입될 신탁형 주택연금은 다음과 같은 세부사항이 반영되어야 할 것이다. 첫째, 변화되는 가족상을 반영하여 수익자와 수익의 범위를 상황에 따라 명확히 규정할 필요가 있다. 둘째, 매각방식과 같은 다양한 계약형태를 초기 계약 옵션에 반영하여 이자·보증료와 같은 부담을 경감시켜 잠재수요층을 실수요층으로 유인할 필요가 있다. 셋째, 전기노인(부모)과 후기노인(자녀)의 거주권과 수급권을 동시에 보장할 수 있는 주택연금의 다양한 옵션이 마련되어야 할 것이다. 마지막으로 이혼한 배우자에게도 재산증식의

기여를 인정하여, 향후 주택연금의 거주권과 수급권에 대한 명확한 금전적 분할방식의 설정이 요구된다.

본 연구는 도입 예정인 신탁형 주택연금을 다루고 있어 제도의 후생적 효과에 대한 논의는 도입이후 이뤄질 수 있기에 이와 관련한 실증분석을 수행할 수 없다는 한계를 갖고 있다. 하지만 제도도입 이전에 신탁형 주택연금의 구조와 해외사례를 고찰함으로써 향후 정교한 신탁형 주택연금제도 설계에 기여할 수 있다는 점에서 본 연구의 의의가 있다. 또한, 영국의 매각사례에서 살펴보았듯이, 민간 금융시장은 초고령사회에 대비해 노인가구 맞춤형 상품을 제시하는 것이 수익성과 공공성 측면에서 지속가능한 성장모형을 구축하는 방안이 될 것이다. 나아가 노후 소득불균형에 대한 보다 심도 깊은 연구를 통해 주택을 보유한 노인가구 이외에 주택을 소유하지 않거나 저가주택을 보유한 고령가구들에 대한 지원책까지 논의를 확장시킬 필요가 있다.

[투고일] 2020. 07. 14

[심사시작일] 2020. 07. 16

[게재확정일] 2020. 08. 31

참고문헌

- 김판기(2012), 고령화 사회에 있어서 재산관리와 승계수단으로서의 신탁 - 유언신탁과 유언대용신탁을 부가하여 -, 동아법학, (55), 201-255
- 백인걸, 최경진(2020), 주택연금의 소득보장 및 소비진작효과 분석, *Journal of The Korean Data Analysis Society*, 22(1), 227-241
- 백인걸, 최경진, 고제현, 최지혜(2020), 고령화 관련 해외 신탁 사례조사 및 신탁형 주택연금의 역할, 한국주택금융공사 주택금융연구원
- 송호영(2012), 가족관계의 변화에 따른 고령자의 재산보호를 위한 제도에 관한 연구, *법과정책연구*, 12(1), 207-223
- 심인숙(2012), 고령화시대 재산관리 수단으로서의 신탁 -개정신탁법을 중심으로-, *선진상사법률연구*, (59), 75-119
- 이연갑(2019), 고령사회와 신탁 -의사능력 상실에 대비한 신탁을 중심으로-, *법학논총*, 32(2), 49-79
- 제철웅(2018), 고령자-장애인을 위한 집합특별수요신탁제도의 입법 제안, *법학논총*, 35(1), 289-318
- 최수정(2015), 고령사회에서 성년후견제도와 신탁 -신탁의 기능과 활용을 중심으로, *법조*, 64(3), 39-69
- 통계청(2019), 장래인구특별추계: 2017~2067년 보도자료
 _____(2019), 2019년 장래인구특별추계를 반영한 세계와 한국의 인구현황 및 전망 보도자료
- 황정훈(2019), 신탁제도를 활용한 지역사회 통합 돌봄에 관한 소고 -일본의 사례를 중심으로-, *법이론실무연구*, 7(4), 209-231
- 홍승욱(2016), 일본의 후견제도지원신탁의 동향과 시사점, *한양법학*, 27(3), 167-196
- Caplin, A. (2001). The reverse mortgage market: problems and prospects. Zvi Bodie, Brett Hammond.
- Lucas, D. (2015). Hacking reverse mortgages. Unpublished paper, MIT.
- Lusardi, A. (2012). Financial literacy and financial decision-making in older adults. *Generations*, 36(2), 25-32.
- Redfoot, D. L., Scholen, K., & Brown, S. K. (2007). Reverse mortgages: Niche product or mainstream solution? Report on the 2006 AARP National Survey of Reverse Mortgage Shoppers. AARP Report, 22.
- OECD(2019), "Pensions at a Glance", *OECD Publishing Paris*

| Abstract |

Study on Introduction to Trust-type Reverse Mortgage and Implication for Future Development

Ingul Baek

Jeheon Koh

Kyung-jin Choi

The fact that the reverse mortgage in Korea, so-called home pension, should be in the form of right to collateral security causes two main problems that neither guarantee pension payment to a spouse and nor allow to rent a part of policyholder's property except a monthly payment rent with no downpayment. The Korean government is planning to implement a trust-type reverse mortgage to overcome the aforementioned problems. We explore the role and structure of trust-type reverse mortgage and international case study on financial instruments for the elderly to promote a penetration rate of the reverse mortgage in Korea to prepare the aging society. By doing so, we provide two following solutions. First, it is necessary to consider the allocation of benefit and entitlement with a spouse, especially the case of divorce. Secondly, it is required to equip the option to establish the contract with more than 3 policyholders due to an increase in the family consisting of parent-elderly and child-elderly by increase in longevity.

Key words: *Trust, Reverse Mortgage, Aging Society, Right on Benefit and Residence*

* The paper is the part of the research paper "Case Study of Trust-type Reverse Mortgage and Role of Home Pension (2020)" and the results do not represent the official view of Korea Housing Finance Corp. We are deeply indebted to Jihye Choi for her great assistant and anonymous referees for the helpful comments.

Ingul Baek | Associate Research Fellow, Korea Housing Finance Corp., First Author

Jeheon Koh | Research Fellow, Korea Housing Finance Corp., Co-Author

Kyung-Jin Choi | Research Fellow, Korea Housing Finance Corp., Corresponding Author

