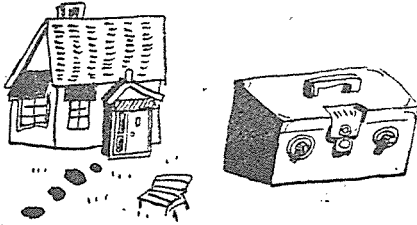


# 住宅金庫를 통해서

## 당신도 집을 가질 수 있다



### 1. 住宅金庫의 設立目的과 性格

性急히 本論의 營業內容의 紹介에 들어가기 앞서 住宅金庫의 設立動機와 아울러 그 設立目的과 性格을 익혀두는 것이 理解를 돕는데 도움이 되리라 생각 한다.

우리나라 現在의 住宅事情은 住宅需要와 供給間의 현격한 蹉跌로 말미암아 심각한 樣相을 나타내고 있음은 周知의 事實이다. 1965年度末 現在 우리나라 住宅不足數는 127萬餘戶이고 每年 新規所要 住宅만도 16萬5千戶에 達하며 住宅不足率은 25.9%를 記錄하고 있는 實情이다. 第1次 5個年計劃期間中에 우리나라의 年平均 住宅投資率은 1.7%로서 外國의 例에 비하여 相當히 低調한 記錄을 示顯하고 있고 이 記錄은 우리 나라에 있어서 住宅需要와 供給間의 不均衡과 住宅投資의 不振 程度를 立證하여 주고 있다.

政府는 이와같은 住宅難의 解消를 위한 努力의 一環으로 1957年頃부터 住宅建設과 改良 및 住宅建設用 資材生産에 所要되는 資金供給을 目的으로 產業銀行을 通하여 住宅融資를 開始하였다. 融資에 所要되는 財源은 產業復興國債 歸屬財產處理積立金 對充資金 및 一般財政資金으로 充當되었으나 住宅資金의 管理의 運用은 明確한 法的根據에 의하여 行하여진 것이 아니라 그때 그때의 政府의 住宅事業計劃書와 韓美間의 PROAG (Projected Agreement) 內容에 따라 決定된 것을 產業銀行이 取扱한데 不過하다. 따라서 住宅資金 管理에 根據를 마련하여 주는 法定定이 必要하게 되어 1963年 12月 7日에 住宅資金運用法이 制定되고 同施行令이 1966年 7月 11日에 公布되어 住宅資金 融資와 管理에 관한 法的 整備를 보게 되었고 住宅資金運用法施行令에

의하여 產業銀行이 住宅資金 融資業務를 取扱할 수 있는 法的根據가 비로소 마련되었던 것이다. 그러나 產業銀行이 政府로부터 貸下받은 住宅資金의 管理業務는 政府(建設部長官)의 代行業務로서의 性格을 지녔고 그 業務는 融資와 管理代行業에 만 限定되었었다. 뿐만 아니라 住宅資金의 調達은 全的으로 政府의 貸下資金에 依存하는 形便이 있고 住宅難 解消를 위한 所要資金에 비하여 融資金의 規模가 微弱했다. 產業銀行이 住宅融資를 開始한 以後 1966年度末 現在까지 10年間의 住宅資金貸出 累計額은 54億 8千萬원이고 이에 의하여 建設된 住宅戶數는 48,698戶에 不過하다.

이 程度의 資金規模와 住宅建設 實績으로는 每年 增加의 趨勢를 보이는 住宅需要를 供給하는데 寄與하는 바가 크지 못할 뿐만 아니라 그러한 住宅金融體制로는 產業銀行에 의한 自律的인 住宅資金 造成을 위한 計劃의 樹立과 實踐을 期할 수가 없다. 따라서 住宅建設 所要資金의 調達과 積極的인 住宅投資를 期待하기가 힘들것으로 豫想되고 第2次 5個年 計劃에 計上된 83萬戶의 住宅建設과 住宅投資資金 345億원의 造成을 積極 支援하기가 困難한 것임은 明若觀火한 일이다.

그러므로 政府當局은 住宅資金의 造成과 資金의 效率의 管理와 運用을 目的으로 住宅金融機關으로서 住宅金庫의 設置를 構想하고 그 法定定을 推進하여 오던 중 今年 3月 30日에 法律第1940號로 公布를 보게 되었다. 住宅金庫法의 施行에 따라 從前까지 住宅資金 運用에 대하여 規制하여 오던 住宅資金運用法은 廢棄되었고 產業銀行에 貸下된 住宅資金은 政府出資金으로 住宅金庫의 設立과 同時에 住宅金庫에 移替拂入하게 되고 住宅에 관한 事務도 住宅金庫가 이를 繼承하기에 이르렀다.

지난 7月 10日에 開業式과 더불어 歷史的인 第一步를 내딛게된 住宅金庫의 設置目的은 「庶民住宅(아파트를 包含) 資金의 自助的造成을 뒷받침 하고 「住宅資金의 供給과 管理의 效率化」를 期하는데 있다. 달리말해서 住宅金庫는 民間資本動員에 의한 資金調達과 住宅基金回轉에 의한 資金 등으로 住宅資金을 自助的으로 造成增大하고 自律的인 經營에 의한 庶民住宅金融의

効率의運用을 그目的으로 하고 있다.

住宅金庫는 庶民住宅 建設을 위한 住宅金融體系의 確立을 目的으로 特別法에 의하여 特殊法人形態로 設立되었기 때문에 公益事業의 性格이 뚜렷이 나타나고 있다. 그러나 住宅金庫는 住宅資金의 調達을 目的으로 一般民衆으로부터 住宅賦金 및 預金の 受入과 住宅事業에 關聯된 貸出, 住宅債券 및 福券의 發行등 一般金融機關의 業務와 實質의 內容의 業務를 取扱하고 있다. 그러므로 住宅金庫는 그 名稱 如何에도 不拘하고 銀行法 第3條上의 金融機關인 것이다. 다만 一般 私法上의 金融機關과는 달리 營利追求는 第2次的인 目的으로 되어 있고 貸出의 目的範圍가 住宅建設部面에 限定되어 있는 點에서 그 特性이 나타나고 있다.

## 2. 住宅金庫의 主要業務

住宅金庫는 住宅事業에 必要한 資金의 調達과 供給을 目的으로 하므로 住宅金庫의 業務는 크게 「資金融資와 管理業務」「資金調達業務」「附帶業務」로 區分되고 性格上 公益事業을 目的으로 하고 資本金의 過半數以上을 政府가 出資함으로 法令上 金庫業務의 計劃과 그 執行에 關하여 財務部長官의 承認을 要하는 경우가 많다.

業務範圍를 말하면 住宅金庫는 一般金融機關과는 달리 資金貸出은 住宅事業部面에 限되어 있고 住宅資金의 融資의 管理를 主된 業務로 하고 있다.

住宅金庫가 融資와 管理를 할 수 있는 資金은

1) 住宅의 建設 新造住宅의 購入 및 垡地造成에 關한 資金.

2) 標準設計로 된 小規模住宅 建設用機資材의 生産과 運用을 하거나 또는 하고자 하는 地方自治團體의 地方 中小企業者에 대하여 그 生産과 運用에 필요한 資金에 限定되어 있다.

住宅金庫는 住宅建設事業에 所要되는 資金調達을 目的으로

1) 住宅賦金 및 預金の 受入

2) 住宅債券의 發行

3) 住宅福券의 發行

業務를 取扱하고 있다.

住宅金庫는 法이 規定한 바에 따라 住宅資金融資에 關하여 「融資方法 利率期限과 元利金の 回收方法」과 「住宅賦金」 및 「預金受入에 關한 方法」등을 記載한 業務方法書를 作成하여 運營委員會 (金庫의 住宅事業에 關하여 政策決定과 指示監督機關의 性格을 지닌 最高 議決機關으로서 9人的 委員으로 構成되어 있다)의 議

決을 거쳐 財務部長官의 承認을 얻어 이를 實施하도록 되어 있다.

## 3. 融資를 받으려면

### 1) 融資對象者

住宅金庫의 용자대상자는 融資의 內容에 따라 公營住宅, 民營住宅, 垡地造成, 機材生産의 四種으로 大別된다. 좀더 詳說하면

公營住宅은 公營住宅法에 依據 大韓住宅公社가 債務者가 되는 第一種 公營住宅資金融資와 地方自治團體가 債務者가 되는 第二種 公營資金融資로 分類된다.

民營住宅은 住宅債券買入者融資 住宅賦金加入者融資 一般個人 또는 組合融宅 建設業者融資로 分類되며

垡地造成은 住宅을 新築하고자 하는 사람에게 供給함을 目的으로 1圓地 12,000平方미터(약 3,600坪)以上の 土地를 住宅建築에 適合하게 造成하는 경우에 融資하는데 融資對象者에 따라 公營과 民營으로 區分된다.

機資材生産은 施設資金需要者와 運營資金需要者로 나누어 진다.

### 2) 住宅基準과 融資適格要件

住宅의 建設(住宅의 新築과 改良을 包含한다) 또는 購入資金을 融資함에 있어서 當該 住宅의 構造와 規模는 다음과 같이 制限된 範圍內에서만 할 수 있게 되어 있다.

가. 建設할 住宅은 1戶當 또는 1家口當 建築面積이 66平方미터(20坪)以下이어야 한다.

나. 購入한 住宅은 防火構造 또는 耐火構造로서 1戶當 또는 1家口當 建築面積이 66平方미터(20坪)以下 垡地面積이 230平方미터(70坪) 以下로서 建築된 後 1年을 經過하지 아니한 住宅을 當該住宅建設者로부터 最初로 無住宅者가 購入하는 경우에 限한다.

公營住宅은 建設部長官의 融資推薦이 있어야 함으로 同推薦內容에 좃아 基準으로 삼는다.

融資對象者로서의 適格要件으로는

첫째 無住宅者이어야 하고

둘째 自己資金負擔能力 및 割賦金償還能力의 保有者이어야 한다. 즉 住居費로서 月收入의 約 25% 支出이 可能해야 한다.

셋째 當該住宅建設用 垡地를 所有한 者이어야 한다.

넷째 住宅建設業者는 竣工時까지 必要한 財力 技術 經驗의 保有者로서 建設後 無住宅者에게 當該住宅을 供給할 經營組織과 能力이 있다고 認定되는 者이어야 한다.

다섯째 職場別住宅 建設資金은 主要生産 業體 教育 및 福祉機關 軍警援護對象者 公認團體로서 從業員數가 100人 以上인 團體이어야 한다.

여섯째 垜地造成資金은 1圓地가 12,000平方미터(3,600坪) 以上 이어야 하고 住宅建設用垜地에 適合한 垜地의 所有者 이어야 한다.

일곱째 建設用機資材 生産資金 融資對象者는 標準設計로 된 小規模住宅建設用 機資材를 生産 또는 運用하는 者 이어야 하고 生産된 機資材는 다른 製品보다 低廉하고 그 効用도가 越等 하여야 하며 財力과 經營能力에 비추어 元利金を 償還할 수 있다고 認定되는 者이어야 한다. 對象에는 地方自治團體 또는 公共團體도 包含된다. 그런데 住宅金庫의 今年度 業務計劃에는 이에 대한 融資가 計上되어 있지 않다.

### 3) 融資限度

公營住宅은 第一種(住宅公社) 및 第二種(地方自治團體) 共히 公營住宅法에 依하여 建設部長官이 融資推薦한 金額의 範圍內에서 住宅金庫가 이를 決定한다.

住宅債券買入者에 대한 融資는 住宅債券 發行條件에 따라 決定하기로 되어있다.

住宅賦金加入者에 對한 融資는 住宅賦金約款에 決定해 지는데 그 內容은 다음과 같다. 즉 住宅賦金의 契約期間이 一年制인 경우에는 賦金契約金額과 同額의 融資 一年半期인 경우에는 1.5倍, 二年制인 경우에는 2倍의 融資를 받을 수가 있다. 그런데 現行 住宅賦金의 種類는 5萬圓 10萬圓 20萬圓 30萬圓의 4種이 있다. 그리고 今年度의 住宅標準設計 建築單價가 約 35,000圓程度이므로 20坪住宅을 建築하려면 附帶費(울담 大門 장독대를 兼한 倉庫等) 까지 合쳐 80萬圓은 필터이니 그것의 80%이면 64萬圓임으로 1戶當 60萬圓(住宅賦金 30萬圓 加入者) 이 最高融資額이라 할 수가 있을 것이다.

이러한 住宅賦金加入者에 대하여 優先的으로 融資하고 있을 뿐 아니라 賦金契約期間滿了者에게는 約款에 義務的(確定的)으로 融資하도록 되어 있다. 住宅金庫의 資金事情에 따라 賦金契約期間滿了前에도 融資하기로 되어있어 方今 殺到한 同融資申請을 接受處理中에 있다. 다만 賦金契約期間滿了後 融資者에 對하여는 優待하는 뜻에서 年 10%의 低金利를 適用하지만 前融資者에 대하여는 賦金契約期間滿了時 또는 最終回賦金拂入日後 1個月까지 年 20%의 金利를 適用토록 되어 있다.

住宅賦金月賦金 및 融資金表

契約期間	契約金額 區分	5萬圓	10萬圓	20萬圓	30萬圓
		1 年制	月賦金 3,895	7,790	15,580
	融資金	50,000	100,000	200,000	300,000
1年半制	月賦金	2,510	5,020	1,040	15,060
	融資金	75,000	150,000	300,000	450,000
2 年制	月賦金	1,820	3,640	7,280	10,920
	融資金	100,000	200,000	400,000	600,000

위 表에서 보는 바와같이 每月 10,920圓의 月賦金을 2年동안 꾸준히 부여나가면 融資金 60萬圓과 住宅賦金 契約金 30萬圓을 合친 90萬圓을 住宅建築資金에 充當할 수가 있다.

一般個人 또는 組合에 대한 融資는 1戶當 標準新築費 또는 總所要資金査定額의 80% 以內에서 決定한다.

建設業者에 대한 融資도 1戶當 標準新築費 또는 總所要資金査定額의 80% 以內이다.

垜地造成資金融資는 垜地의 整地工事に 所要될 査定所要資金의 範圍內에서 決定한다.

機資材生産資金融資는 住宅建設用 機資材生産을 위한 施設 또는 運營의 實際所要資金 및 一回轉所要資金査定額의 70% 以內에서 決定한다.

### 4) 融資期間 및 利率

公營住宅...融資期間 15年 利率은 年 8%

住宅債券買入者...融資期間 15年 利率은 年10%

住宅賦金加入者...融資期間 15年 利率은 滿期後融資에 대하여는 年 10%이나 滿期前 融資에 대하여는 滿期日 또는 最終回賦金拂入後 1個月까지는 年 20% 그以後는 年 10%를 適用키로 되어 있다.

一般個人 또는 組合...融資期間 15年 利率은 年 10%

建築業者...融資期間 3年以內 利率은 年 26%

垜地造成...融資期間 2年以內 利率은 公營에 대하여는 年 10% 民營은 年 26%이다.

機資材生産...施設資金은 融資期間 5年以內 利率 年 15%이고 動營資金은 融資期間 2年以內 利率 年26%이다.

### 5) 融資 및 償還方法

#### 가. 融資形成

住宅資金融資...割賦償還證書貸出

機資材施設資金融資...同 上

垜地造成資金融資...定期償還證書貸出 또는 어음貸出

機資材生産(運營)資金融資…同 上  
 建築業者資金融資…同 上

나. 償還方法

割賦貸出은 一個月拂 二個月拂 三個月拂 元利均等償還으로 되어있다.

三個月拂割賦金表

償還期間 15年(据置 9個月)基準

融利率	資本金 200,000 원	300,000 원	400,000 원	500,000 원	600,000 원
年10%	6,620	9,931	13,241	16,551	19,861
年26%	13,369	20,054	26,738	33,423	40,107

그러면 住宅賦金加入者로서 賦金契約期間滿了前融資에 대한 拂入金額은 얼마가 될것인지를 살펴보기로 한다. 上述한 바와 같이 年 20%를 適用키로 되어 있으므로 上掲表의 年 10% 該當 割賦金以外에 殘元金에 대한 年 10% 利子를 追加하면 된다. 例示하건데 30萬원 融資의 3個月拂인 경우에는 3個月의 割賦金(元利金) 9,931원에다, 10% 該當利子 7,500원(300,000원×10%×3/12)을 합쳐 17,431원을 負擔해야 한다 거기에다 加入한 住宅賦金の 月賦金도 卍박卍박 부어나가야 하기때문에 滿期前融資를 받고자 하는 사람에게는 相當한 收入 바뀌말해서 負擔能力이 커야한다는 것을 留意해야 할것이다.

5) 民營住宅資金の 垆地選定基準

가. 立地條件

住宅垆地로서의 需要성이 旺盛하며 擔保價値가 充分하고 市行政區域內에 位置하여 交通이 便利하고 高壓線 地下케—블線, 火藥庫등이 없는 場所이어야 한다.

나. 垆地條件

道路計劃에 저촉되지 않아야 하고 垆地의 形態가 造成에 용이하며 建設의 經濟性에 適合해야 한다. 그리고 水道排水 電氣架設이 容易해야 한다.

다. 垆地面積

一戶當 最少垆地面積은 25坪以上 또는 建築面積의 2.5倍以上이어야 한다.

6) 資融金管理

融資金の 效率의인 使用管理를 위하여 住宅金庫法 施行令 第16條에 依據 申請者가 負擔하여야 할 自己資金과 함께 融資金은 申請者名義의 與信管理資金 計座를 設置하여 이를 移替하고 所定工事의 既成高檢査(工程을 6단계로 나누어 3回以上 分割支出)에 따라 引出할 수 있도록 制限되어 있다. 이制度는 더 말할 나위도 없

이 融資金이 約定된 資金用途에만 充當되게 함으로써 所定の 住宅工事を 원활하고도 신속히 完成케 하는 目的이 있는 것이다.

7) 融資節次

먼저 融資申請者가 「住宅建設垆地調查申請書」(金庫의 制定書式)를 住宅金庫의 營業部나 地方의 代理店에 提出한다. 同 申請書에는 敷地證明書 一通 垆地位置案内圖 一通을 첨부해야 한다.

垆地調查에 合格된 申請者는 「民營住宅建設資金融資申請書」(金庫의 制定書式)를 提出해야 하고 여기에는 다음과 같은 첨부서류가 구비되어야 한다.

添 附 書 類	個人	組合	社宅
住民登錄票謄本	○	○	
所得稅納付證明 또는 在職證明書	○	○	
無住宅誓約書(所定樣式) 또는 無住宅證明書	○	○	
土地登記簿謄本	○	○	○
組合創立會會議錄		○	
組合規約(所定樣式)		○	
地籍略寫圖	○	○	○
土地台帳謄本(分割로 因하여 變動이 있는 때에 限한)	○	○	○
附近案内圖	○	○	○
會社登記簿謄本			○
會社定款			○
財務諸表(所定樣式)			○
起償決議書			○

上記 融資申請書를 接受한 住宅金庫에서는 곧 垆地評價鑑定을 實施하는 同時에 金庫의 標準設計 또는 申請者의 設計에 의한 構造를 技術檢討하고 正確한 所要資金을 査定한다.

金庫에서는 建物 및 附帶施設의 後取擔保豫想價格은 所要資金査定額으로 하고 있다.

融資申請書를 審査한 後 融資承認이 내리면 先取擔保(垆地)의 債權保全節次(融資金の 150% 該當額을 最高額으로 한 第1順位 根抵當權設定)를 畢한 後 비로소 起票하고 申請者가 負擔할 所定の 自己資金과 함께 同 融資金은 申請者名義의 管理計座에 預置하게 된다. 建物이 竣工되면 即時 後取擔保로서 追加設定해야 한다. 그리고 組合에 있어서는 垆地를 組合員個人別로 分割登記해서 個人別貸出金에 따라 根抵當權을 設定토록 되어 있다.