

현안분석 2007-

재정법제 연구 07-10

국가재정과 주택금융제도(Ⅲ)

- 독일의 주택금융정책 관련 법제를 중심으로 -

안성포 · 강주영

국가재정과 주택금융제도(Ⅲ)

- 독일의 주택금융정책 관련 법제를 중심으로 -
National Finance and Housing Finance Institution(Ⅲ)
- Focusing on the Housing Finance Policy and
Legal System in Germany -

연구자 : 안성포(전남대학교 법과대학 교수)

An, Sung-Po

강주영(부연구위원)

Kang, Joo-Young

2007. 11. 30.

국문 요약

이 보고서에서는 모기지대출에 있어서 200년 이상의 역사를 가지고 있고, 영국에 이어 유럽에서 두 번째로 큰 규모의 주택금융시장을 가지고 있는 독일의 금융시스템과 주택금융 현황을 검토하여 우리나라에서 장기대출위주의 주택금융시장을 확대하고 안정화 시킬 수 있는 방안을 강구하는데 정책적인 시사점을 도출해내고자 하였다.

1993년의 EU 역내시장 통합에 따라 산업계에서 역내공통시장을 둘러싸고 경쟁이 야기되었다. 금융기관도 그 예외가 아니고, 미국계 은행을 포함한 외국과의 거대경쟁 속에서 기업의 수익체질의 강화에 의하여, 보다 경쟁력 있는 기업경영이 아니면 살아남을 수 없다는 인식이 높아지고 있다. 그러므로 은행측에서도 자기자본이익율을 개선하려는 경영노력이 도모되었다.

이러한 환경에서 이탈리아 프랑스에서는 공적금융기관의 민영화가 추진되었으나, 독일에서는 우편저금사업만이 민영화되고, 압도적 비율을 가지고 있는 洲은행 및 저축은행 등의 공영은행에 대하여 민영화가 이루어지지 않고 있다. 독일에서는 洲은행간의 합병에 의한 합리화를 도모하고, WestLB에서 보는 것처럼 상업은행에 가까운 영업활동에 대하여 일부를 주식회사화하여 분사하고, 민간은행과 같은 경쟁조건에서 영업을 전개하려는 제도적 조정을 추진하였다. 또 유로화의 도입에 따른 자본시장의 확대와 ABS시장 등의 대두로 겸영은행이 중심적 역할자로 기업에 대한 금융중개기능을 수행하고 있다.

한편 겸영은행시스템(universalbank system)을 취하고 있는 독일의 상업은행은 은행업무와 증권업무 등 기업금융을 중심으로 하고 있다. 그러나 독일에서도 기업의 은행이탈이 진행되어 상업은행도 금융업무의 확대를 도모하게 된다. 즉, 은행, 증권업무 외에 주택론이나 보험업무를 강화하여 고객에 폭넓은 금융서비스를 제공하고 있다.

한편 종래부터 주택론을 취급해온 저축은행이나 신용협동조합, 저당은행이나 건축저축금고는 보다 질 높은 주택론을 제공하고 있다. 주택금융시장에 상업은행도 참가하여 경쟁원리가 기능하였기 때문이다. 저축은행이나 공영저당은행, 공영건축저축금고 등의 공적금융기관이 주택론의 4분의 3 이상을 점하고 있다. 주택정책과 주택금융은 사회정책의 범주에 들어가는 것이며, 이 분야에서는 완전한 경쟁원리를 적용할 수 없는 사회적 시장경제원리가 관철되는 분야이다. 그렇다면 은행경영의 효율화라는 것은 불가결하며 그를 위하여 독일에서 최근 주택론채권의 증권화가 급속히 진전하고 있다. 그 추진역을 담당하고 있는 것이 공적금융기관인 復興金融公庫(KfW)이다. 復興金融公庫(KfW)는 전후 독일의 부흥을 위하여 활약한 금융기관이다. 그 KfW가 독일의 새로운 금융, 경제system구축의 중요한 역할을 담당하고 있는 것에 주목할 필요가 있다. 또 정부금융기관인 부흥금융공고는 5개의 플랫폼 품으로 분사하는 제도변경이 있었으나, 기본적으로 정책금융의 분야에서 종래대로 연방정부에 의한 보증은 유지되고 있다.

총체적으로 독일의 금융체계는 중층적으로 복잡하게 형성되어 있고, 그 중에서도 공적금융기관이 차지하는 비중은 여전히 크다. 독일에서는 전통적으로 복지국가라는 생각에 의하여 사회적 시장경제(Soziale Marktwirtschaft)라는 이념하에서 경제정책이 입안 수행되고 있다. 즉 자유주의질서와 시장구조를 기본으로 하면서, 사회적인 공정을 고려하여 중소기업대책이나 고용문제 등의 과제에 대하여 정부가 수행하는 공적역할이 중시되고 있다. 독일금융체계의 존재방식도 이러한 정치이념에서 분리되는 것은 아니다.

※ 키워드 : 독일주택금융, 독일금융시스템, 부흥금융공고, 건축저축금고, 부동산담보증권, 저당채권

Abstract

The purpose of this article is to suggest future direction and policy measures for housing finance market in Korea. For this purpose, this article analyzes the situation on the financial institution and the housing finance policy in Germany.

In Germany, housing loan market has been changed with structural transformations of the financial system such as the financial liberalization and securitization, and has been attracting much public attention. Among such changes, the securitization has been the most important. From the viewpoint of comparison, the securitization in Germany can be defined as the instruments for the economic crisis resolving, as we can see in the experiences of the National Housing Fund.

The article ends by presenting five legislative and politic task for our housing financial market. First, the financial institution must upward readjust the interest rate of housing finance. Secondly, the government recover trust of real estate market. Thirdly, the financial institution consider the introduction of mortgage insurance. Fourthly, the government must enforce the housing policy which consider the regional economic factors. Fifthly, the financial institution must improve the repayment method of housing finance in primary mortgage market. It is necessary to promote long-term mortgage loan & fixed-rate mortgage loan. Lastly, the financial institutions are requested to rate borrowers by taking into consideration not only their securities for the loan but also their credit rating and ability to repay the loan.

※ Key Words : Housing Finance in Germany, Banking System in Germany, KfW banking group, Kreditanstalt für Wiederaufbau, Bausparkasse, MBS, ABS, Pfandbrief

목 차

국문 요약	3
Abstract	5
I. 서론	9
1. 연구의 목적	9
2. 독일의 주택금융을 연구대상으로 한 배경	11
(1) 독일 주택금융시장의 성장과 하락	11
(2) 독일 모기지시장의 특색	12
(3) 독일금융기관의 겸영은행시스템과 주택금융의 공영성	13
II. 주택금융의 개념과 기능	17
1. 주택금융의 개념	17
2. 주택금융의 기능	18
3. 주택금융의 4대원칙	18
III. 우리나라 주택금융의 현황	19
1. 주택금융의 공급수단과 정부정책	19
(1) 주택금융공사의 모기지론	19
(2) 주택저당채권의 유동화	20
(3) 생애최초 주택구입자금대출	21
(4) 주택금융신용보증기금	22
(5) 사전저축제도	26
2. 주택금융동향	30
(1) 금리동향	30

(2) 주택관련대출동향	30
(3) 주택금융신용보증 공급현황	33
(4) MBS 발행현황	35
3. 주택금융시장의 전망	35
IV. 독일의 주택금융	39
1. 개 관	39
2. 독일의 금융시스템과 공적 금융	40
(1) 변혁에 둘러싸인 독일금융시스템	40
(2) 세계의 기동에 의한 은행체계	42
(3) 독일 공적 금융시스템의 현황	47
3. 은행의 신용제공	60
4. 독일 주택금융의 현황	62
(1) 주택금융의 개관	62
(2) 주택론의 증권화	64
(3) 건축저축금고제도	68
(4) 유럽주택금융공사의 설립준비	74
V. 결 론	77
참 고 문 헌	79
 <부 록>	
復興金融公庫에 관한 法律(Gesetz über die Kreditanstalt für Wiederaufbau)	83

I. 서론

1. 연구의 목적

전통적으로 우리나라의 주택금융시장은 국민주택자금 및 주택금융신용보증기금으로 이루어지는 공공주택금융부문과 시중은행, 보험사 등으로 구성되는 민간 주택금융시장으로 구분되어 있다. 특히 한국 주택은행이 민영화되어 국민은행과 통합되기 이전인 외환위기 이전에는 주택금융시장의 80%이상이 공공부문에 의해 점유되어 왔던 만큼 주택금융시장의 발전단계나 성숙도는 선진국에 비해 낮은 형편이었다.

그러나 1998년 외환위기 이후 신용위험관리의 중요성을 새삼 깨달은 은행을 비롯한 금융기관들이 상대적으로 부실대출위험이 적은 주택담보대출의 영업을 크게 강화하고 더욱이 저금리 현상에 주로 기인한 개인들의 주택대출수요가 크게 늘면서 주택금융대출 잔액의 비중이 빠른 속도로 증가 하였다. 그러나 이러한 주택관련대출의 급증은 전통적인 주택금융방식인 장기대출의 형태가 아닌 3년 이하의 만기를 가진 단기대출위주의 금융상품들로 이루어졌다.

또한 2004년 3월 들어서는 정부의 장기주택금융시장 육성정책에 따라 주택대출채권을 유동화하여 MBS를 발행하는 기관이 과거 민간주도의 한국주택저당채권 유동화주식회사에서 100% 정부가 출자한 한국주택금융공사로 바뀌었다. 한국주택금융공사가 새로운 공공부문 주택금융기관으로 발족하고 주택금융공사에 의한 주택모기지론 제도가 도입되면서 주택금융시장은 또 한번 비약적으로 발전할 수 있는 계기가 마련되었다. 한국주택금융공사에 의한 모기지론에 의하여 대출만기가 장기인 주택금융시장의 규모가 확대되면 현재 금융권이 안고 있

1. 서론

는 부동산 경기침체의 잠재적 위험성도 크게 줄어들 것이다. 나아가 주택시장의 안정에도 기여하여 과거와 같은 주택가격의 급등락 현상이나 주택투기 현상이 현저하게 줄어들 가능성이 크다고 할 수 있다.

주택건설투자가 대부분의 시장경제체제하에 있는 국가들에서 경기선도적 역할을 수행하고 있음은 주지의 사실이다. 따라서 주택부문의 경기변동의 변동성이 크면 거시경제의 경기변동 역시 커질 수밖에 없다. 더욱이 이러한 주택실물의 경기변동이 주택금융시장의 미성숙으로 인하여 증폭되게 되면 문제는 더욱 커질 것이다. 다시 말해서 장기대출위주의 주택금융시장이 미성숙 되어 있으면 금융시장의 여건 변화가 증폭된 주택경기변동으로 이어져 경기 상승기에는 주택가격급등현상이 빠른 속도로 진전되게 되고, 경기침체기에는 담보가치의 급속한 하락으로 금융권의 부실대출이 급증하여 금융위기 가능성이 높아지게 된다.

우리나라의 현 여건이 이와 비슷하다고 볼 수 있다. 따라서 주택가격의 급등이 주기적으로 발생하여 왔고 서민들의 주거불안이 그들만의 문제가 아닌 전체 거시경제의 안정성까지도 위협하는 여건 하에서 장기대출위주의 주택금융시장 확대는 중요한 과제라고 할 수 있다.

이 보고서에서는 모기지대출에 있어서 200년 이상의 역사를 가지고 있고, 영국에 이어 유럽에서 두 번째로 큰 규모의 주택금융시장을 가지고 있는 독일의 금융시스템과 주택금융 현황을 검토하여 우리나라에서 장기대출위주의 주택금융시장을 확대하고 안정화 시킬 수 있는 방안을 강구하기 위한 정책적인 시사점을 도출해내고자 한다. 독일을 연구의 대상으로 삼은 이유는 독일이 경험한 주택금융시장의 성장과 하락이라는 역사적 배경, 독일 모기지시장의 특색 그리고 독일 주택금융의 공영성 때문이다.

2. 독일의 주택금융을 연구대상으로 한 배경

(1) 독일 주택금융시장의 성장과 하락

유럽의 모기지시장은 2005년 현재 전체 잔액이 5.1조유로에 달하는 거대한 규모로, 지난 10년간 9.4%의 높은 성장률을 기록한 역동적인 시장이다. 이러한 유럽 모기지시장의 성장은 몇 가지 요소와 결합하는데, 우선 기록적인 주택가격상승에 힘입은 바 크며, 여기에 세계적인 저금리현상과 몇몇 유럽국가들의 세제개편에 따른 가처분소득의 향상이 작용한 것으로 분석되고 있다. 이와 함께 모기지상품의 담보인정비율(LTV)이 점차 확대되고 대출만기가 장기화되면서, 소비자들의 다양한 선호에 부응하는 새로운 대출상품들이 등장하게 되었다.

현재 유럽 내에서 가장 큰 규모의 모기지시장을 형성한 나라는 영국으로 주거용 모기지잔액이 총 1.4조유로에 달하며, 그 다음은 1.1조유로를 기록한 독일로서, 이 두 나라가 유럽(EU 25개국) 전체 모기지잔액에서 차지하는 비중은 50%에 이른다. 최근에는 시장규모가 작은 유럽국가들의 성장이 두드러지면서 발틱3국(리투아니아, 에스토니아, 라트비아)과 같은 경우에는 2005년 한해에만 80-90% 신장하였으며, 그리스(33%)와 아일랜드(29%)도 매우 역동적인 성장세를 기록하였다.

2000년 이후 유럽 25개국 중 모기지시장이 침체해 있는 나라는 경제둔화와 더불어 부동산시장의 부진이 장기화되고 있는 독일이 유일하다. 독일의 모기지대출은 2차대전 이후 심각한 주택부족현상을 해결하기 위해 재정자금이 주택부문에 투입되기 시작하였으며, 1970년대 이후 양질의 민간주택수요가 증가함에 따라 주택금융시장이 급성장하게 되었다.

그러나 1997년부터 2004년까지 세계의 여러 나라들이 유례없는 주택가격 상승을 겪는 동안 독일의 주택가격은 오히려 약 3% 가량 하

1. 서론

락한 것으로 나타났는데, 이는 저조한 경제성장률과 높은 실업률, 그리고 주택의 초과공급에 의한 가격하락 등에 기인한 것으로 주택금융 시장의 성장세 역시 주춤하는 모습을 보이고 있다.

<독일의 연도별 주택가격상승률과 모기지잔액 추이>

(단위 : %, 백만유로)

	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년
주택가격 상승률	0.0	0.8	0.0	-1.6	-0.8	-0.8	-1.7
모기지잔액	1,118,786	1,097,914	1,122,809	1,139,830	1,156,341	1,157,026	1,162,588

자료: EMF

(2) 독일 모기지시장의 특색

EU국가들의 GDP대비 모기지부채 비율은 1996년 32%에 불과하였으나, 주택가격상승과 저금리로 빠르게 상승하여 2005년에는 47.5%까지 증가하였다. 나라별로는 네덜란드와 같이 100%에 이르는 국가에서부터 30% 미만의 국가들까지 다양하게 분포되어 있다. 이렇게 나라마다 모기지 부채 비율이 차이가 나는 것은 경제의 안정성과 모기지대출제도의 효율성, 주거비용, 재정지원 규모 등이 서로 크게 다르기 때문이다.

예를 들어 덴마크에서는 모기지대출에 대한 많은 세제혜택이 대출 증가의 주요 요인이었으나, 그리스에서는 한때 인플레이션이 15%를 기록하고 모기지금리가 23%에 달하면서 대출확대의 제약요인으로 작용하였다.

유럽 회원국들의 모기지시장은 역사와 경제제도 등 개별국가의 특성에 따라 매우 다양하게 발전하여 왔다. 덴마크와 스웨덴, 네덜란드, 포르투갈, 독일의 경우 대출만기는 보통 30년 혹은 그 이상에 달하는

가운데, 대부분의 유럽 국가에서는 만기 25년의 장기 모기지시장이 형성되어 있다. 일반적인 담보인정비율(LTV)의 경우 스웨덴과 포르투갈이 최대 90%에 이르며, 유럽 대부분의 국가에서 70% 이상의 높은 LTV가 허용되고 있다.

대출금리의 체계와 형태는 나라마다 크게 다른데 덴마크, 네덜란드, 프랑스, 벨기에와 독일은 상대적으로 고정금리 모기지가 발달해 있는 반면, 핀란드와 그리스, 영국은 변동금리 모기지가 우위를 전하고 있다. 이는 문화·역사적 차이와 함께 각국의 이자율곡선, 조기상환에 대한 제한규정, 주택금융기관의 형태, 자금조달 방법 등이 서로 다르기 때문이다.

(3) 독일금융기관의 겸업은행시스템과 주택금융의 공영성

유럽 모기지시장의 가장 큰 특징은 시장이 크게 다양화되어 있다는 것인데, 나라에 따라 여러 가지 상품과 고객이 존재하며, 부동산 및 모기지의 계약별 체계가 다르고, 역사적, 정치적 차이가 지리적으로 상이하게 나타나고 있기 때문이다. 모기지를 공급하는 대출금융기관도 나라에 따라 다양하게 나타나고 있다. 몇몇 국가에서는 모기지은행과 건축조합과 같은 전문기관들이 모기지를 제공하며, 다른 나라에서는 상업은행과 저축기관, 보험회사가 중요한 위치를 차지하고 있기도 하다.

이렇듯 모기지를 제공하는 금융기관들의 형태가 서로 다른 것은 모기지대출의 자금을 조달하는 방법이 국가별로 차이가 나기 때문인데, 최근에는 전반적으로 일반금융기관의 비중이 높아지고 있는 추세이나 여러 종류의 전문화된 모기지취급기관들 역시 여전히 중요한 역할을 수행하고 있다.

1. 서론

2001년 통계에 의하면 유럽 전체에서 겸업은행(universal bank)이나 상업은행에 의한 대출이 41%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 저축기관이 12%, 모기지뱅크와 모기지전문 신용기관의 비율이 16%로 기록되어 있다.

이탈리아와 포르투갈의 모기지는 주로 대형겸업은행들에 의해서 제공되며, 벨기에와 그리스, 아일랜드, 핀란드에서는 상업은행들의 활동이 두드러지게 나타나고 있다. 반면 스페인과 독일 오스트리아의 경우는 저축은행이 높은 비율을 보이고 있고, 전체시장에서 고정금리 비중이 높은 덴마크와 스웨덴은 모기지 신용기관이 시장의 90%를 점유하고 있다. 한편 독일과 오스트리아에서는 상호협동금융기관의 일종인 건설저축금고(Bausparkassen)가 여전히 모기지대출에서 높은 비중을 차지하고 있으며, 아일랜드와 영국에서는 시간이 갈수록 건축조합의 비중이 축소되고는 있으나, 주택금융시장 내에서는 여전히 중요한 역할을 담당하고 있다.

유럽의 주택금융기관들은 주로 저축예금과 모기지 채권, MBS를 통해 자금을 조달하고 있다. 이와 관련된 자료는 부족하지만 유럽모기지연합(EMF)의 개략적인 추정치로는 여러 종류의 저축예금을 통한 조달액이 모기지잔액의 70-75%를 차지하고 있으며, 모기지채권 발행은 15-20%, MBS발행은 5% 정도에 불과하여 미국과는 크게 다른 조달구조를 보이고 있다.

최근 모기지채권 시장은 빠르게 확대되어 가고 있으며, 유럽연합의 거의 모든 나라에서 Covered Bond에 대한 법률이 제정되어 있다. 유럽에서는 투자자 보호를 위한 일정한 요건을 갖춘 담보부채권을 통칭하여 Covered Bond라고 하는데, 대출금융기관들이 모기지와 공공부문 대출과 같은 높은 신용도를 가진 담보대출을 자산 풀(pool)로 하여 직접 채권을 발행하는 것이다. 2005년도 유럽 전체 모기지채권 잔액은 8,768억유로에 달하여, 연간 10.3%의 성장률을 보였다.

특히, 덴마크와 독일은 유럽에서 모기지채권시장이 가장 발달한 나라로 오랜 역사를 가지고 있다. 독일은 많은 수의 주택금융기관들이 경쟁적으로 영업을 하고 있는데, 2003년 현재 지역적인 기반과 예금수취에 강점을 가진 저축은행(Sparkassen)이 27.3%, 신용협동조합(Kreditgenossenschaften)이 15.7%, 민간 상업은행이 13.3%, 모기지은행(Hypotheken Banken)이 13.1%의 시장점유율을 보이고 있다. 독일에서 독특한 형태를 취하고 있는 저축연계주택저당대출기관인 Bausparkassen은 시장의 9.9%를 점하고 있다.

독일의 저축은행은 다른 나라의 전문화된 저축은행과는 달리 개인, 기업, 지방자치단체, 기관 고객 모두에게 서비스를 제공하는 겸업은행으로 주로 저축예금으로 필요한 자금을 조달한다. 모기지은행은 예금을 수취하지 않으며, 취급한 모기지를 담보로 고정금리 담보부채권인 저당채권(Pfandbrief)을 발행하여 자금을 조달하는 주택대출전문은행이다. 독일에서 독특한 건축저축금고(Bausparkassen)는 영국의 건축조합에 뿌리를 둔 일종의 계약저축으로서 시장금리보다 낮은 이자로 조성된 예금으로 일정기간 경과 후 장기저리의 고정금리자금을 융자받을 수 있는 제도이다. 건축저축금고의 재원은 계약저축으로 조성된 자금으로 조달되는 폐쇄적인 체제이기 때문에 차입자들은 일정기간을 저축하며 대출순서를 기다려야 한다.

II. 주택금융의 개념과 기능

1. 주택금융의 개념

주택금융은 일정한 자금을 확보하여 무주택 서민과 주택건설업자에게 장기 저리로 대출해 줌으로써 주택공급의 확대, 주택구입을 용이하게 하는데 주택건설을 촉진하기 위한 건설업자를 대상으로 하는 공급자금융과 주택구입, 전세, 개량 등 가계에 대한 소비자금융으로 나눌 수 있다.

공급자금융은 일반적으로 개발금융의 성격을 가지고 있다. 공급자금융은 다시 시공이전단계와 시공 이후 단계의 금융으로 구분될 수 있다. 시공 이전 단계 금융은 주로 택지비와 분양 전까지 소요된 사업비에 대한 금융이고, 시공 이후 단계금융은 분양에서부터 완공주택을 입주예정자 소유로 하기까지 소요되는 자금에 대한 금융이라 할 수 있다. 시공 이전 단계의 금융은 주로 분양대금과 외부차입자금으로 조달한다.

수요자 금융은 주택수요자가 완성된 주택 구입을 위해 조달하는 금융인만큼, 완성된 주택을 근간으로 장기로 자금을 조달하는 금융이 주를 이룬다. 이는 주택 수요자가 주택자금의 상환부담을 장기에 걸쳐 분산하기 위함이다. 또한 주택의 내구성으로 인해 주택소비자로부터 얻는 효용이 장기에 걸쳐 창출된다는 점도 주택담보대출을 장기로 만드는 요인이라 할 수 있다.

주택금융의 특징은 개인을 대상으로 하며 융자기간이 비교적 장기, 저금리이고 대출취급 및 상환방식이 다양하며 국민의 주거안정을 위해 정부역할이 중요하다. 부동산을 담보로 취득하므로 리스크가 낮고 수익성이 비교적 높다.

2. 주택금융의 기능

주택금융의 기능을 들면 첫째, 소요자금의 공급을 통해 부동산공급 확대에 기여한다. 둘째, 주택의 자가 소유를 촉진한다. 즉 주택의 구입 능력 제고로 주택소요를 주택의 유효수요로 전환한다. 셋째, 주택거래의 활성화 기능이다. 부동산개발 및 건설촉진으로 부동산산업을 육성한다. 넷째, 입주자 저축 등 저축유도로 주택자금을 조성한다. 다섯째, 건축경기부양을 통한 경기조절 기능이다. 여섯째, 주거안정기능이다.

3. 주택금융의 4대원칙

주택금융의 원칙 중 중요한 4가지를 들면 첫째, 자금규모, 상환능력 등을 고려하여 대출이 장기, 저리로 취급되어야 한다. 둘째, 신용보완제도 확립으로 채권보전에 대한 보장이 이뤄져야 한다. 셋째, 대출채권의 유동화로 조기에 자금이 회수되는 것이 바람직하다. 넷째, 재정자금, 민간자금, 보험회사자금 등 다양한 재원으로 가급적 타 산업 부문과 경쟁이 되지 않는 자원에서 확보되어야 한다.

Ⅲ. 우리나라 주택금융의 현황

1. 주택금융의 공급수단과 정부정책

(1) 주택금융공사의 모기지론

주택금융공사 모기지론은 2004년 3월 주택금융공사 설립에 따라 도입되었다. 모기지론은 서민들의 주택구입을 지원하는 장기주택담보대출로서 우리나라 주택금융시장의 발전적 전환점을 마련하였다. 모기지론 도입에 따라 주택금융시장은 3년 이내 단기위주의 주택담보대출에서 벗어나 10년 이상 장기대출시장으로 전환되어 서민들의 주택구입을 통한 주거생활 안정에 기여하였다.

그러나 모기지론은 고정금리 금융상품으로서의 경직성과 금융회사의 장기금융상품 개발로 인한 경쟁격화로 경쟁력이 약화되어 최근에 모기지론 대출은 감소세를 보이고 있다. 도입된 이후 꾸준한 성장세를 유지하였던 모기지론은 2005년 3월 이후에는 감소세로 전환되었고, 특히 생애최초주택대출이 도입된 2005년 11월 이후에는 감소세가 현저히 확대되었다. 즉 모기지론의 월평균 대출액은 2005년 1월부터 10월까지 3,934 억원이었으나, 11월과 12월에는 1,425억원으로 급감하였다.

2005년의 모기지론 감소는 무엇보다도 장단기 금리격차 확대에 따른 금리경쟁력 약화에 기인한다. 모기지론의 재원은 주로 장기채권인 주택저당증권에 의해 조성되므로 모기지론의 금리는 장기금리를 기준으로 산정된다. 반면, 모기지론의 주요 경쟁상품인 은행의 장기주택담보대출의 금리는 CD 등 단기금융상품 금리를 기준으로 산정되고 있다.

장기금리와 단기금리 간의 금리격차가 확대되면, 모기지론에 적용되는 장기고정금리가 변동금리에 비해 보다 높게 되어 모기지론 이용자의 금리부담이 증가하게 된다. 따라서 장기주택담보대출을 이용하는

Ⅲ. 우리나라 주택금융의 현황

소비자는 고정금리인 모기지론보다는 은행의 변동금리 주택담보대출을 선호하게 되어 모기지론 시장이 축소된다.

또한 고정금리 장기주택담보대출인 생애최초주택대출의 판매에 따라 모기지론의 경쟁력이 더욱 약화되었다. 생애최초주택대출은 금리조건, 대출기간, 대출대상 등의 측면에서 모기지론과 매우 유사한 구조를 갖고 있으나 대출금리가 모기지론에 비해 매우 낮아 모기지론 시장을 급속도로 잠식하였다.

한편 정부의 부동산경기 과열 정책에 따른 부동산 경기 침체도 모기지론 시장에 부정적 영향을 미쳤다. 정부의 2005년 8월 31일 부동산 대책으로 주택가격의 하향안정세가 지속될 것으로 전망되는 가운데 주택경기가 위축되고 서민들의 주택 구입이 줄어들면서 모기지론에 대한 수요가 감소하였다.

(2) 주택저당채권의 유동화

주택저당채권의 유동화는 자본시장 투자자에서부터 직접투자에 참여하지 않는 일반국민에게 까지 다양하게 혜택을 제공하는 유용한 금융기법이다. 우선, 주택을 구입하고자 하는 자는 유동화에 따른 대출 금융회사들의 주택자금 공급능력 확대로 주택자금 차입을 보다 용이하게 할 수 있다. 대출금융회사의 경우는 주택저당채권을 유동화기관에 양도함으로써 자금의 장기고정화를 피할 수 있고, 조달자금과 운용자금의 만기불일치에 의한 금리 및 유동성 위험을 회피할 수 있다. 또한 주택저당채권의 유동화를 통해 발행된 MBS(Mortgage Backed Securities)는 국채만큼 안전하면서도 수익률은 더 높은 상품이므로 투자자에게 좋은 투자기회를 제공한다. 이처럼 주택저당채권의 유동화는 좁게는 투자자와 금융기관에서부터 넓게는 일반 국민의 주거안정과 재산형성에까지 영향을 미치므로 이의 안정적인 정착과 발전은 매우 중요한 의미를 갖는다고 할 수 있다.

우리나라 주택저당채권의 유동화 역사는 2000년 한국주택저당채권 유동화주식회사(KoMoCo)가 MBS를 처음 발행하면서 시작되었다. 하지만 민간회사인 KoMoCo의 공신력 부족 및 시중은행들의 유동화 유인 부재 등으로 MBS발행은 그다지 활성화되지 않았다. 이에 따라 정부는 서민·중산층의 내집마련을 촉진하고 가계대출의 연착륙을 유도하기 위하여 MBS활성화가 시급하다고 판단하고, 2003년 말 “한국주택금융공사법”을 제정하여 한국주택금융공사를 설립한 바 있다.¹⁾

(3) 생애최초 주택구입자금대출

생애최초주택대출은 조달금리가 매우 낮은 국민주택기금을 재원으로 하고 있다. 국민주택기금은 주택건설정책의 효율적 추진 및 중산·서민층에 대한 주택구입자금 대출을 통한 내집마련 지원과 주거안정을 목적으로 하며, 저소득층 주거복지 향상을 위한 장기공공임대주택 건설 외에, 전세자금 대출 등을 지원하고 있다.

정부는 2005년 8월 31일 부동산대책의 일환으로 서민주거안정을 위한 국민주택기금 지원확대 방안을 마련하면서, 생애최초주택대출을 2005년 11월 7일부터 한시적으로 재개하였다. 생애최초주택대출은 2005년 8월 31일 부동산대책 이후 증가하고 있는 주택매물의 소화와 무주택 서민의 내집마련 기회 확대에 기여하고 있다. 생애최초주택대출의 2005년도 대출금액은 9,710억원을 기록하였으며, 2006년 예산은 2조 5,000억원이었다.

생애최초주택대출 도입 당시의 이용자 요건은 무주택 세대원 중 최소 1인의 기본급 기준 연소득이 5천만원 이내, 대출금액은 1억 5천만원 이내, 주택규모는 85㎡ 등으로 대출자격요건이 다소 느슨하였다. 또한 생애최초주택대출의 금리는 연 5.2%로 주택금융공사 모기지론

1) 김대근, 일본의 주택저당채권 유동화 소개 -일본주택금융지원기구를 중심으로-, 주택금융월보, 2007. 10월호, 26면.

Ⅲ. 우리나라 주택금융의 현황

금리 연 6.8%, 은행권의 주택담보대출 금리 연 5.59% 보다 매우 낮았다. 그런데 대출자격이 느슨하고 대상 주택가격에 제한이 없어 생애최초주택대출이 중산층의 재테크 수단으로 활용되는 등 실제 대출이 정책목표에 부합하지 않게 시행되었다는 지적이 제기되었다. 또한 정부의 정책금융인 생애최초주택대출이 주택금융시장을 교란시켜 본연의 시장기능을 왜곡하고 있다는 비판도 제기되었다.

정부는 이러한 생애최초주택대출의 이러한 부작용을 억제하고 서민지원기능을 제고하기 위해 2006년 1월 12일에 생애최초주택대출의 자격요건을 강화하였고, 정부의 예상수요예측의 잘못으로 그해 2월 다시 자격요건을 조정한 바 있다. 즉 가격이 3억원을 초과하는 주택, 부부합산 소득이 연 5천만원을 초과하는 경우와 35세 미만의1인 단독 가구에 대해서는 생애최초주택대출 대상에서 제외하였다가 생애최초주택구입자금 대출 조건이 부부합산 연소득 5천만원이하에서 3천만원 이하 무주택자로, 금리는 0.5%포인트 오른 5.7%로 조정되었다. 이러한 제도개선에 따라 생애최초주택대출의 서민지원기능은 강화될 것으로 기대된다.

다만, 생애최초주택대출은 정책으로 국민주택기금을 이용한 한시적인 제도이기 때문에 서민의 주택마련 지원효과는 일시적이고 제한적이라는 문제가 있다. 더구나 생애최초주택대출은 서민의 주거복지를 지원하는 주택금융공사의 모기지론과 중첩되는 부분이 많아 서민의 주택마련 지원이라는 정책목표 수행에 혼란을 초래할 우려가 있다.

(4) 주택금융신용보증기금

1) 성격

전통적으로 금융기관은 주택자금대출시 담보대출의 형태를 취해왔을 뿐만 아니라 담보평가에 있어서도 경기변동을 우려하여 비교적 엄

격한 기준을 적용하여 왔다. 이는 대출금이 일반적으로 가계소득에 비하여 거액이므로 상환이 장기간에 걸쳐 이루어질 수밖에 없고 따라서 관리 및 담보가치 하락에 따르는 위험이 상존하기 때문이다. 한편 산업자금에 대한 만성적인 초과수요에 직면하고 있던 금융기관으로서 자금이 장기간 고정되는 불리함에도 불구하고 정책적으로 금리가 낮게 억제되고 있던 주택자금 대출에 대한 채무자의 채무불이행에 따른 위험을 보전해 줌으로써 주택금융을 활성화하고 나아가 주택건설을 촉진하여 무주택 서민들의 주거안정을 위하여 주택금융신용보증기금을 1988년 설립하였다.

주택금융신용보증기금의 이용자는 주택금융 수요자인 개인과 주택건설업체 및 주택금융 공급자인 주택금융기관이라고 할 수 있는데 이들은 모두 기금을 이용하여 이익을 볼 수 있다. 우선 기금은 주택금융수요자인 보증이용자에게는 다음과 같은 편익을 제공한다. 첫째, 보증이용자에게 적정한 보증료 부담으로 대출을 적기에 받을 수 있도록 한다. 둘째, 용자가능금액이 증가함에 따라 내집마련이 용이하도록 해 주고 담보가 불충분한 무주택서민들의 신용을 보완해 줌으로써 이들에게 주거안정을 제공한다. 셋째, 집단주택자금대출을 원하는 주택사업자의 경우에는 대지담보부분을 초과하여 대출을 받을 수 있기 때문에 주택공급을 증가시키고 주택건설 활성화에 기여할 수 있다.

또한 기금은 주택금융 공급자인 주택금융기관에게 다음과 같은 편익을 제공한다. 첫째, 주택금융의 특징인 대출자금의 장기 고정화에 따른 채권보전상의 불확실성을 기금이 해결해 주기 때문에 주택금융기관이 적극적으로 대출을 취급할 수 있도록 함으로써 지속적인 주택금융 공급확대를 가능하게 한다. 둘째, 사고채권의 관리업무를 주택금융신용보증기금에서 대행해 주기 때문에 사무처리 및 위험부담의 경감을 기대할 수 있게 한다. 셋째, 주택금융신용보증기금의 보증부대출은 건전경영의 지표로 최근 중요시되고 있는 BIS 기준 자기자본비율

Ⅲ. 우리나라 주택금융의 현황

의 산정시에도 낮은 위험가중치(Risk Weight)가 적용되기 때문에 재무건전성을 재고시켜준다. 결국 주택금융신용보증기금은 신용위험의 사전제거, 관리비용의 절감 및 자산건전성의 제고로 금융기관의 경쟁력 강화에 도움을 준다.

아울러 기금이 효율적으로 운용되면 금융기관의 주택금융시장에의 적극적인 참여를 유도함으로써 전체적으로 주택금융공급 규모를 늘릴 수 있고 이로써 대출수혜자의 폭을 넓혀주는 효과도 기대할 수 있다.²⁾

2) 업 무

(a) 개인보증

개인보증은 대한민국 국민인 주택수요자가 주택을 취득, 임차 또는 개량하기 위하여 주택금융기관으로부터 주택자금의 용자를 받을 자로서 보증금지대상³⁾이 아닌 개인을 대상으로 하며, 자금이 필요한데 해당 주택만으로는 담보가 부족한 경우나 주택분양을 받고 중도금, 잔금 그리고 전세, 월세 등 주택임차자금 대출시 담보가 없는 경우에 이용하는 보증을 말한다. 개인보증의 종류로는 취득자금보증, 개량자금보증, 임차자금보증 및 중도금보증이 있으며 보증기한은 취득자금보증과 개량자금보증이 20년 정도로 장기적이고 임차자금보증과 중도금보증은 2-5년 정도로 비교적 짧다.

2) 이기영, 주택금융신용보증기금의 운용성과 분석, 주택연구 제11권 제2호 (2003. 12), 106면, 107면.

3) 보증금지대상자 :

첫째, 주택보증기금, 신용보증기금, 기술신용보증기금 등의 구상채권 및 신용보증기금의 어음보형계정대위채권 관련 채무자(배우자 포함)와 그 연대보증인
둘째, 주택보증기금, 신용보증기금 및 기술신용보증기금의 보증사고자
셋째, 전국은행연합회의 『신용정보관리규약』에 의한 신용불량정보 규제 중인 자
넷째, 부실자료 제출자로서 보증금지기한이 경과하지 아니한 자
다섯째, 보증신청일 현재 채권자가 될 은행의 대출금이 연체중인 자

〈개인보증의 대상 및 기한〉

보증종류	보증대상	보증기한
취득자금	주택을 신축 또는 구입하고자 하는 경우	통상 20년
개량자금	기존주택을 개량(증축, 수선)하고자 하는 경우	통상 20년
임차자금	주택임대차계약을 체결한 경우	통상 2-5년
중도금	기존주택을 분양받아 계약을 체결한 경우	통상 3년

자료: 신용보증기금 주택보증부

(b) 사업자보증

사업자보증은 주택사업자 또는 미등록업자가 분양 또는 임대의 목적으로 주택을 건설하기 위해 주택금융기관에서 주택자금을 융자받을 경우 신용보증을 통해 자금조달을 원활하게 하기 위한 보증이다.

사업자보증의 대상자는 다음과 같이 크게 사업자, 사업주, 미등록사업자, 매입임대사업자 등으로 구분하며, 사업주와 미등록업자의 경우에는 사업자보증으로 구분하되 건설자금보증에 한하여 가능하다.

첫째, 사업자는 주택수요자에게 분양 또는 임대의 목적으로 주택을 건설하기 위하여 주택금융기관으로부터 주택자금대출을 받고자 하는 자로서, 주택건설촉진법 제6조에 의하여 주택건설사업자로 등록을 한 자를 말한다.

둘째, 사업주는 근로자에게 분양 또는 임대(무상대여 포함)의 목적으로 주택을 건설하기 위하여 주택금융기관으로부터 주택자금대출을 받고자 하는 자를 말한다.

셋째, 미등록업자는 주택수요자에게 분양 또는 임대의 목적으로 주택을 건설하기 위하여 주택금융기관으로부터 주택자금대출을 받고자 하는 자로서 주택건설촉진법 제6조에 의한 주택사업자 등록을 하지

Ⅲ. 우리나라 주택금융의 현황

아니하고, 연간 20호(세대) 미만의 주택을 건설하는 자를 말한다.

사업자보증의 종류로는 건설자금보증, 임대중도금보증, 매입임대사업자보증, 운전자금보증, 미분양주택보증이 있으며, 보증기한은 보증특성상 건설자금보증(분양건설:3년, 임대건설:25년)이 장기인 반면 임대중도금보증, 운전자금보증, 미분양주택보증은 2000년 7월 이후부터 신규취급이 중단되었고, 매입임대사업자보증은 2001년 5월부터 보증을 취급하였다.

〈사업자보증의 대상 및 기한〉

보증종류	보증대상	보증기한
건설자금	임주자앞 주택가격의 일부공제 목적으로 분양·임대주택을 건설하고자 하는 경우	분양건설: 3년 임대건설: 25년
임대중도금	임대주택에 대한 입주자 모집공고시 입주자들로부터 중도금을 받지 않는 대신 중도금 용자를 받는 경우	준공예정일 +3일
매입임대사업자	주택임대사업을 하기 위하여 등록된 임대사업자로서 임대를 목적으로 주택을 구입하거나 매매계약을 체결한 자가 주택금융기관으로부터 주택자금의 대출을 받을 경우	
운전자금	분양·임대주택 건설기간 중 부족한 건설자금을 용자받고자 하는 경우	준공예정일 +3개월
미분양주택	분양공고 후 미분양주택건설자금을 용자받는 경우	준공예정일 +3개월

주: 운전자금보증 및 미분양주택보증은 2000년 7월부터 신규취급이 중단됨

자료: 신용보증기금 주택보증부

(5) 사전저축제도

1) 배경

우리나라의 사전저축제도는 1960년 한국주택금융공단의 설립과 동시에 도입한 갑종주택부금제도로 현재는 아파트 청약과 연계되어 발전되었

으나, 원래 이 제도는 영국에서 산업혁명으로 인한 도시노동자들이 자구적인 노력으로 주택문제를 해결하기 위하여 즉 무주택자의 자구적인 제도로써 시작되었다. 1775년에 처음으로 버밍햄에서 건축조합 (Building Society)이 세워졌고 가입자는 매달 적은 액수의 부금을 내고 여기에서 형성된 자금으로 주택건축을 위해 대출을 하였다. 그 후 계속해서 건축조합이 세워졌고 1800년 경에는 50여 개에 이르렀다. 1836년 건축조합을 통제하기 위한 “건축조합이익에 대한 규정(for the Regulation of Benefit Building Societies)”이 공포되었고 이러한 영국에서의 자구적인 제도는 미국(1831), 남아프리카(1855), 호주(1858) 그리고 독일(1855)로 전파되었다.

우리나라의 사전저축제도는 급부용 주택부금제도 보다는 다른 나라에서 볼 수 없는 청약관련제도를 중심으로 발전하였다. 즉 주택공급 보다는 수요초과 내지 분양가 규제에 따른 시세차익을 위해 과잉수요의 상황에서 주택자금을 안정적으로 조달하기 위하여 실시되었다. 청약저축제도는 공공주택자금을 공급하는 국민주택기금의 주택자금을 그리고 청약예금과 부금은 그동안 민영주택기관이었던 주택은행의 주택자금을 독점적으로 조달하였다. 그러나 2001년 3월부터 청약예금과 청약부금업무의 취급은 산업은행, 수출입은행 그리고 제주은행을 제외한 시중은행으로 확대되었다.

2) 청약예금

주택청약예금은 아파트 분양자금을 은행예금으로 흡수함으로써 투기요인을 근절시키고 이를 주택자금으로 운용하고자 기존의 일반정기예금에 연결시켜 신설된 예금으로서 3개월 이상 예치한 자에 대해서 민영주택분양시 우선권을 부여하는 예금방식으로 1978년 5월 신설되었다.

Ⅲ. 우리나라 주택금융의 현황

청약예금이란 민영주택을 공급받기 위하여 가입하는 예금으로 공급 1순위 조건은 청약예금 가입 후 지역별 평형별로 200만~1,500만원을 예치한 후 2년이 경과하여야 한다. 이자율은 다른 금융상품과 비교하여 현저히 낮으나 주택금융기관의 자금조달에 중요한 역할을 하고 있다. 가입자격은 청약제도실시지역 거주자로 만 20세 이상 개인으로 전 은행을 통하여 1인 1계좌가 가능하여 1가구 다 통장이 가능하게 되었다.

3) 주택부금

청약검용과 급부를 목적으로 하는 급부용으로 나누어지는 주택부금 제도는 1960년 한국주택금융공사의 설립과 동시에 갑종주택예금제도를 도입하였다. 이 제도는 만기 또는 중도에 주택자금을 용자하는 정기에 금형태의 예금제도로 5년제 매입적금(1년 이상 납입한 자에 대해 주택매입자금융자)이었다. 또한 1968년 4월 상환기간 15-20년의 장기저리 주택금융을 지원하기 위해 을종주택적금제도를 도입하여 주로 주택신축자금으로 지원하였다

1975년 5월 복지구주택예금제도를 도입하여 일반정기적립금 보다 높은 금리를 적용함으로써 자기자금부채능력이 미약한 무주택자의 재산형성을 촉진시키고 아울러 일정기간 월부금을 납입하면 주택신축자금, 주택매입자금, 주택개량자금 등을 용자하여 주는 한편 계약금액 범위 내에서 대지매입자금을 신규로 지원할 수 있도록 하였다. 1977년 8월 “국민주택 우선공급에 관한 규칙”의 제정은 국가나 지방자치단체 및 대한주택공사에서 건설하는 공공국민주택의 공급방법을 제정하여 주택은행의 국민주택청약예금(현재의 청약저축) 가입자에게 순위별로 공급하였다. 청약부금은 85㎡(25.7평) 이하의 민영주택을 청약할 수 있는 부금으로 청약부금의 예치금액은 85㎡(25.7평) 이하의 민영주택청약예금기준을 적용하며 순위적용은 청약예금순위를 기준으로 한다.

급부용 주택부금제도 중 큰 비중을 차지하고 있는 내집마련주택부금에 가입했을 경우 주택신축, 구입, 개량, 임차, 대지 구입시 대출을 받을 수 있다. 내집마련주택부금은 3-50만원의 범위에서 1만원 단위의 불특정금액을 월부금으로 자유롭게 불입이 가능하고 대출자격은 거래실적이 대출신청일 현재 12개월이 경과되고 월부금납입지연이 없는 자로 단 만기 해지한 경우에는 해지일로부터 6개월까지 대출신청이 가능하다. 또한 내집마련주택부금은 계약기간이 3, 5, 10, 15, 20년의 주택부금으로 이들의 대출자격발생시기는 대출기간에 따라 1년에서 3년 사이의 월부금을 불입하여야 한다. 대출한도는 자금별 호당 기본대출한도범위 내에서 부금평균잔액의 10배 이내이다.

4) 청약저축

청약저축은 복지주택부금의 일종으로 급부목적이 아닌 아파트 입주 청약 목적으로 가입할 경우 국민주택입주 우선권이 부여되는 예금제도이다. 1981년 4월 주택건설촉진법의 개정으로 예금수입주체가 주택은행에서 정부의 특별기금인 국민주택기금으로 이관(주택은행에서 업무대행)되어 현재에 이르고 있다. 월2-10만원 내에서 월부금을 자유불입하고 이에 대한 금리는 1개월에서 1년 미만인 경우 2.5%, 1년 이상-2년 미만 5.0%, 2년 이상 10.0%로 비교적 낮은 금리로 국민주택기금은 자금을 조달하고 있다. 청약 1순위 조건은 연체 없이 월 납입금 24회 이상 납입 후로 이때 85㎡(25.7평) 이하의 주공, 시영, 임대아파트 청약이 가능하다. 청약저축의 납입인정금액 범위 내에서 청약예금으로 전환이 가능하나 청약예금으로 전환한자는 다시 청약저축으로 환원은 불가능하다.

2. 주택금융동향

(1) 금리동향

2007년 9월말 현재 국고채(3년) 유통수익률은 월초반 국고채의 대규모 순상환 등으로 하락세를 보였으나, 9월 중반 이후 미국 장기금리 급등, 국내 주식시장·경제지표 호조, 은행채 발행 증가로 인한 수급 불균형 등으로 상승 반전하여 전월대비 0.03%포인트 상승한 5.46%를 기록하였다. 국고채 5년물과 10년물도 전월대비 각각 0.05%포인트, 0.03%포인트 상승한 5.60%를 나타냈다.

한편, CD유통수익률(91일물)은 은행권이 예금 수신 부족에 따라 9월에도 꾸준히 CD발행을 지속하였으나, 9월 중반 이후에는 상승폭이 축소되면서 전월대비 0.06%포인트 오른 5.35%를 나타냈다.

한국은행의 ‘예금은행 가중평균 대출금리(신규취급액 기준)’에 따르면, 2007년 8월 중 대출 평균금리는 전월에 비해 0.15%포인트 상승한 연 6.56%를 기록하여 2002년 12월 이후 가장 높은 수준을 나타냈다. 이는 주요 대출기준금리인 CD 유통수익률이 상승하면서 전월대비 0.13% 오른 6.38%를 기록하면서, 전년말에 비해서는 0.5%포인트 상승한 것으로 나타나 올해 들어 크게 상승한 것으로 나타났다.

(2) 주택관련대출동향

1) 예금은행 주택자금대출

한국은행에 따르면 예금은행의 2007년 8월말 주택자금대출잔액은 72조 1,482억원으로 전월보다 소폭 증가한 것으로 집계되었다. 부문별로는 금융자금이 전월대비 1.7% 증가한 70조 7,131억원으로 나타났으며, 재정자금은 전월대비 0.2% 감소한 1조 4,351억원으로 조사되었다.

한편, 주택담보대출잔액은 주택시장의 관망 속에 전월에 비해 소폭 증가에 그쳐 9월 현재 218조 8,284억원을 기록하고 있다.

<주택자금대출(잔액)현황>

(단위 : 원)

집 계 기 관	구 분	2006년	2007년							
		12월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	
한 국 은 행 금 융 통 계 팀	주 택 자 금 대 출	금융자금	669,034	679,242	683,280	685,754	688,147	695,222	707,131	-
		재정자금	16,551	17,696	17,669	17,992	17,934	14,375	14,351	-
		계	685,585	696,938	700,949	703,746	706,081	709,597	721,482	-
한 국 은 행 통 화 금 융 팀	주 택 담 보 대 출	2,170,050	2,182,165	2,182,356	2,170,504	2,177,604	2,179,043	2,185,012	2,188,284	

주: 1. 예금은행에서 시행한 주택자금대출액

- (1) 예금은행 : 시중은행(외국계은행 포함)+농협중앙회(신용부문)+수협+산업은행
- (2) 대출금의 재원차이에 따라 금융자금과 재정자금으로 나뉨
 - ① 금융자금 : 은행자체적으로 재원조달
 - ② 재정자금 : 정부관리기금으로부터의 차입금을 재원으로 사용(기금채취급분을 제외한 국민주택기금대출 포함)

2. 주택자금대출 포함

2) 주택금융신용보증기금 출연금융기관의 주택자금대출

주택금융신용보증기금에 출연하는 25개 기관의 출연명세표를 집계한 결과, 2007년 8월말 현재 주택자금대출잔액은 전월대비 3조 2,969억원 증가한 159조 2,445억원으로 집계되었다. 2007년 7월 주택금융신용보증기금 출연제도가 바뀌면서 주택자금대출통계 편제가 개편된 이후 8월에도 이러한 급증세가 지속되고 있다. 부문별로는 시중은행의 대출 잔액이 71조 8,946억원으로 전체 대출 잔액의 45.1%를 차지하였

Ⅲ. 우리나라 주택금융의 현황

고, 국민주택기금이 56조 2,997억원으로 36.0%의 비중을 점하여 출연제도 개편 이후 시중은행 비중이 크게 늘어난 것으로 나타났다.

2007년 8월중 주택자금대출 순증액은 시중은행이 1조 7,847억원, 지방은행이 8,423억원, 특수은행이 4,438억원, 외국계 은행이 1,391억원, 국민주택기금이 873억원 증가한 것으로 집계되었다. 그러나 이러한 큰 폭의 증가세는 주택자금대출 취급액이 전월에 비해 크게 늘어난데 기인하기보다 통계개편 후 조정과정에 따른 영향이 더 큰 것으로 보여진다.

<주택신용보증기금 출연기관의 주택자금대출규모>

(단위 : 원)

구 분		2005년	2006년	2007년				
		12월	12월	4월	5월	6월	7월	8월
계	순증액	15,309	30,326	6,121	3,134	2,406	316,240	32,969
	잔 액	1,092,234	1,214,792	1,237,693	1,240,830	1,243,236	1,559,476	1,592,445
국민주택 기 금	순증액	16,080	15,979	2,061	224	1,176	3,061	873
	잔 액	498,315	550,262	557,664	557,888	559,063	562,124	562,997
시중은행	순증액	-4,166	9,430	1,938	572	-1,408	174,361	17,847
	잔 액	492,545	521,136	527,574	528,146	526,738	701,099	718,946
지방은행	순증액	218	461	224	311	473	39,807	8,423
	잔 액	7,140	10,218	10,439	10,754	11,227	51,034	59,457
특수은행	순증액	3,431	4,684	2,081	2,142	2,291	80,370	4,438
	잔 액	86,894	128,445	137,926	140,068	142,360	227,730	227,168
외국계 은 행	순증액	-253	-228	-184	-116	-127	18,640	1,391
	잔 액	7,340	4,731	4,090	3,974	3,847	22,467	23,878

주: 1. 한국주택금융공사법 제56조와 시행규칙 제3조에 의거하여 주택금융신용보증기금에 출연하는 금융기관이 제출한 주택자금대출금액의 집계치임

2. 한국주택금융공사

- 1) 시중은행: 국민, 신한, 외환, 우리, 조흥, 하나, 한미은행(2005년부터 한국씨티은행으로 출연)
- 2) 지방은행: 경남, 광부, 대구, 부산, 전북, 제주은행
- 3) 특수은행: 농협, 수협중앙회, 중소기업은행
- 4) 외국계은행: 한국씨티, 홍콩상하이, 미쓰이스미토모, 중국, UFJ, 유비프은행, 파키스탄, 인도해외, 아메리칸익스프레스

3) 보금자리론 공급현황

2007년 9월중 주택금융공사 보금자리론 판매액은 전월대비 22.6% 감소한 2,499억원을 기록하여 연속 2개월 감소한 것으로 나타났다. 2007년 9월 실적이 전월보다 감소한 것은 추석연휴에 따른 영업일수 감소와 주택거래 부진 및 금리인상에 따른 것으로 판단된다. 이로써 올해 보금자리론 판매액은 총 2조4,730억원을 기록하였으며, 이중 e-모기지론⁴⁾ 공급은 총 1조 1,081억원을 기록하여 같은 기간 보금자리론 판매액의 44.8%를 점하고 있다.

주택금융공사 보금자리론 위탁금융기관들의 판매실적은 e-모기지론 실적의 94.4%를 점하고 있는 하나은행이 1,096억원으로 월중 판매액의 43.9%를 차지하였고, 국민은행 470억원(18.8%), 우리은행 162억원(6.5%), 삼성생명 157억원(6.3%) 등의 순으로 집계되었다.

(3) 주택금융신용보증 공급현황

한국주택금융공사는 9월중 16,967세대에 총 4,186억원의 신용보증을 공급한 것으로 집계되었다. 이는 보증공급액 기준으로 전월대비 8.2% 증가하였으나 전년 동월 대비로는 비슷한 수준이며, 건수 기준으로는

4) e-모기지론은 인터넷을 통해 판매되는 보금자리론으로 2006년 6월 29일부터 취급되었으며, 2006년 10월 판매가 잠정중단된 후 2006년 12월에 재개됨.

Ⅲ. 우리나라 주택금융의 현황

전월 대비 2.8%, 전년말 대비 3.6% 감소한 것이다. 한편, 2007년 9월 말 현재 신용보증잔액은 전월에 비해 122억원 증가한 8조 972억원으로 집계되었다.

보증종류별 공급현황을 살펴보면 개인보증공급액이 3,729억원으로 월중 보증공급액은 중도금보증공급액이 큰 폭으로 증가한데 힘입어 전월에 비해 3.8% 증가하였으나 전년 동월 대비로는 3.3% 감소한 것으로 나타났으며, 사업자보증공급액의 경우에는 전월대비 64.7%, 전년 동월 대비로는 37.4% 큰 폭으로 증가한 것으로 나타났다.

개인보증공급액의 용도별로는 54.8%를 차지한 임차자금보증공급액이 2,042억원으로 전월대비 8.7% 감소하였으며, 취득자금보증공급액이 전월대비 7.0% 증가한 687억원, 중도금보증공급액은 전월대비 39.9% 급증한 1,000억원을 기록하였다.

<주택금융신용보증 현황>

(단위 : 원)

구	분	2006년	2007년					전월대비 증감률	전년동월 대비증감률
		12월	6월	7월	8월	9월			
개 인	취 득	공급액	551	617	584	642	687	7.0%	-22.3%
		잔 액	24,014	21,014	19,504	19,191	18,967	-1.2%	-26.8%
	임 차	공급액	1,806	2,060	1,909	2,235	2,042	-8.7%	27.1%
		잔 액	31,327	35,124	33,992	34,670	35,253	1.6%	15.0%
	중 도 금	공급액	792	1,470	477	715	1,000	39.9%	-26.7%
		잔 액	12,314	13,670	13,370	13,662	14,182	3.8%	14.3%
	소 계	공급액	3,150	4,147	2,970	3,592	3,729	3.8%	-3.3%
		잔 액	67,659	70,022	66,869	67,557	68,405	1.3%	-0.8%
사 업 자	공급액	1,300	689	118	278	458	64.7%	37.4%	
	잔 액	13,448	13,923	12,770	12,194	12,568	3.1%	-7.7%	

(4) MBS 발행현황

한국주택금융공사는 하나은행 등 6개 금융회사가 판매한 보금자리론의 주택저당채권을 기초자산으로 하여 2007년 9월 20일 3,370억원의 주택저당증권(KHFC MBS 2007-5)을 발행하였다. 이로써 한국주택금융공사는 올 들어 5회에 걸쳐 총 1조 7,945억원, 설립 이래 총 26회에 걸쳐 10조 4,239억원의 MBS를 발행하였다. KHFC MBS 2007-5의 유동화 대상 기초자산의 주요 특성을 살펴보면 평균대출기간은 17.5년, 평균대출금액은 7,642만원, 평균 LTV는 53.7%로 나타났다.

KHFC-MBS 2007-5는 만기 1년 - 20년까지의 선순위 8개 종목으로 구성되어 있으며, 기초자산인 보금자리론 조기상환에 대비하여 만기 5년 이상의 종목에 콜옵션을 부여하였다. 만기별 금리는 1년물이 5.57%, 3년물이 5.70%, 5년물이 5.71%, 10년물이 5.76%, 20년물이 5.78%였으며, 가중평균금리는 최근 금리상승의 영향으로 KHFC MBS 2007-4에 비해 0.13%포인트 상승한 5.73%로 발행되었다.

트렌치별 발행금액과 비중을 살펴보면, 5년물이 750억원으로 22.3%, 7년물이 600억원으로 17.8%를 차지하고 있으며, 2년물과 3년물이 각각 450억원으로 13.4%를 차지하고 있다. 특히 10년 이상의 장기물은 800억원으로 전체 발행액의 23.6%에 달하였다.

한편 KHFC MBS 2007-5의 기관별 투자현황은 증권사가 1,470억원으로 전체의 43.6%를 차지하였으며, 보험사가 800억원으로 23.7%, 은행이 600억원으로 17.8%, 연기금이 400억원으로 11.9%, 투신사가 100억원으로 3.0%를 차지하였다.

3. 주택금융시장의 전망

주택금융시장은 주택이라는 재화에 대한 실물시장이 존재하기 때문에 과생적으로 발생된 시장이다. 주생활이라는 국민의 기본권에 속하

Ⅲ. 우리나라 주택금융의 현황

는 문제를 해결해주는 주택이라는 재화는 보통 연소득의 수배에 달하기 때문에 주택구매자들은 차입금을 활용할 수밖에 없고 따라서 주택의 구입에 있어 금융의 역할은 절대적이다. 또한 주거안정의 중요성 때문에 거의 대부분의 국가들에서 정부에 의한 주택금융시장에의 개입이 이루어지고 있다.

우리나라 역시 예외가 아니었다. 그러나 우리나라의 경우 과거 정부에 의한 신용할당이 이루어져 왔고 그 과정에서 주택금융은 그다지 많지 않은 수의 시민들에게만 혜택을 주는 국민주택기금에 의해서 주도되어 왔다. 주택금융이 발달한 선진국처럼 주택금융을 전문적으로 취급하는 금융기관이 부재하였고 소비자금융의 대부분을 담당하는 시중은행들은 IMF외환위기 이전에는 거의 주택대출을 취급하지 않고 있었다. 그러다가 2000년대에 들어 주택이라는 실물자산을 담보로 하는 주택대출의 대손위험이 기업대출보다 낮음을 인식하고서 시중은행들은 주택금융시장에 적극적으로 참여하게 되었다. 그러나 시중은행의 경우 이자율 변동위험을 해소해주는 2차 주택금융시장이 발달되지 못한 여건 하에서 상업은행의 특성상 장기의 원리금 균등분할 상환방식의 주택대출상품보다는 단기의 주택담보대출위주로 주택금융시장을 이끌어 갈 수 밖에 없었다.

비록 주택대출이 장기가 아닌 단기대출로 이루어져왔으나 주택대출의 급증은 주택시장에 새로운 자금원으로서 기여하면서 2000년대 이후 주택공급의 확대에 크게 기여하였다. 그러나 이러한 단기주택담보대출의 급증은 금융시스템, 나아가 우리나라 거시경제의 안정에 커다란 위협요인으로 발전할 가능성이 크다. 미국의 대공황이 경험에서 알 수 있듯이 단기위주의 주택대출이 급증하게 되면 필연적으로 주택가격의 급등 현상이 초래되고 이는 결국 주택가격의 버블로 발전하게 된다. 이 경우 버블이 사라지게 되면 주택대출의 상당 부분이 부실대출로 변화될 것이고 금융권 부실자산의 급증은 또 다른 위기를 필연

적으로 초래할 것이기 때문이다.

한국주택금융공사에 의한 모기지론은 이렇게 낙후된 우리나라의 주택금융시장에 근본적인 변화를 가져오고 있다. 주택금융의 장기화를 선도하고 있고, LTV를 제고하여 무주택자를 위한 실질적인 내집 마련 기회를 제공하며, 대출과 동시에 대출채권을 매각함으로써 주택대출기관의 이자율변동위험을 제거하여 주택금융취급기관의 자산안정성 제고에도 기여하고 있다. 이 같은 주택금융시장의 변화는 결국 주택금융시장의 확대로 이어질 것이다.

대출만기가 장기인 주택금융시장의 규모가 확대되면 현재 금융권이 안고 있는 부동산 경기침체기의 잠재적 위험성은 크게 줄어들 것이다. 나아가 주택시장의 안정에도 기여하여 과거와 같은 주택가격의 급등락 현상이나 주택투기 현상이 현저하게 줄어들 가능성이 매우 크다고 할 수 있다.

특히 모기지론 및 MBS의 활성화에 따른 주택시장의 안정효과는 이미 미국이나 다른 선진국에서 경험적으로 입증되고 있다. 미국의 경우 대공황을 겪으면서 주택대출이 현재의 장기고정금리부 원리금균등분할상환방식으로 자리 잡으면서 일차적으로 주택시장이 안정되었고, 1980년대 후반이후 MBS의 활성화로 주택경기의 경기변동이 크게 약화되었다. MBS를 통해 자본시장의 자금을 유입시키면서 주택금융대출기관들이나 주택금융대출자들은 모두 자본시장이 요구하는 엄격한 조건들을 받아들였고 이로 인해 주택금융시장의 기본 인프라가 새롭게 구축되었다. 이전보다 개선된 위험관리테크닉들이 주택대출기관, 주택개발업자, 그리고 주택구입자들에게 공통적으로 적용되었고, 주택이나 주택금융과 관련된 제반 정보들이 공개되면서 주택시장의 변동성은 크게 사라지고, 주택시장이나 주택금융시장의 시장규율이 향상되었다.⁵⁾

5) Renaud, Bertrand, "Speculative Behaviour in Immature Real Estate Markets, Lessons

Ⅲ. 우리나라 주택금융의 현황

주택건설투자가 대부분의 시장경제체제하에 있는 국가들에서 경기 선도적 역할을 수행하고 있음은 잘 알려진 사실이다. 따라서 주택부문의 경기변동의 변동성이 크면 거시경제의 경기변동 역시 커질 수밖에 없다. 더욱이 이러한 주택실물부문의 경기변동이 주택금융시장의 미성숙으로 인하여 증폭되게 되면 문제는 더욱 커지게 된다. 다시 말해서 장기대출위주의 주택금융시장이 미성숙 되어있으면 금융시장의 여건 변화가 증폭된 주택경기변동으로 이어져 경기 상승기에는 주택가격급등 현상이 빠른 속도로 진전되게 되고, 경기침체기에는 담보가치의 급속한 하락으로 금융권의 부실대출이 급증하여 금융위기 가능성이 높아지게 된다.

우리나라의 현 여건이 이와 비슷하다고 볼 수 있다. 따라서 주택가격의 급등이 주기적으로 발생하여왔고 서민들의 주거불안이 그들만의 문제가 아닌 전체 거시경제의 안정성까지도 위협하는 여건 하에서 장기대출위주의 주택 금융시장 확대를 통한 주택시장의 안정은 매우 중요한 과제라고 할 수 있다.⁶⁾

of the 1997 Asia Financial Crisis”, Urban Policy and Research Vol. 21 No.2, 2003, pp. 26.

6) 김관영, 모기지론도입이후 주택금융시장의 전망과 과제, 디지털경제연구 제9권, 2006, 122면 이하.

IV. 독일의 주택금융

1. 개 관

단일통화인 유로의 도입을 계기로 독일의 금융시스템은 변화하고 있다. 이러한 금융시스템의 변화는 전통적인 고객과의 강력한 관계를 더욱 강화하고 동시에 자본시장을 정비하여 “금융중심지로서의 독일”(Finanzstandort Deutschland)로 더욱 발전할 것으로 기대되고 있다.

물론 유럽연합 차원에서의 자본시장 정비도 진척되고 있으나 독일에 있어서 은행업은 독일경제의 중요한 분야이다. 독일 은행업의 경영재구조를 집중적으로 시도하기 시작한 것은 유로 도입에 앞선 1990년대의 일이다. 합병을 통한 경영합리화로 은행 수는 1990년의 4,719개에서 2000년에 2,912개로 감소하였고, 그 후에도 계속 감소하여 2005년말 현재 2,344개에 이르렀다.

또한 동시에 인터넷뱅킹이나 텔레폰뱅킹 등과 같은 새로운 판매망의 출현으로 지점수도 급감하였다. 판매망의 다양화에도 불구하고 지점판매망은 중요하다. 새로운 판매망과 지점판매망의 조합은 독일 은행업의 네트워크를 국제적으로 발전시켰다.⁷⁾

이러한 금융환경의 변화는 종래의 주택금융에도 영향을 미치고 있다. 종래 주택금융은 저축은행이나 신용협동조합, 공영저당은행, 공영건축저축금고 등의 공적금융기관이나 조합금융기관이 주로 취급하여 왔다. 그것은 주택금융을 서민이 집을 가지도록 하는 동시에 사회정책의 일환으로 보아 왔기 때문이다. 이 배경에는 독일의 경제정책원리인 사회적 시장경제원리가 자리하고 있다.

사회적 시장경제의 원리란 경쟁원리를 움직이는 것에 의한 폐해를 국가가 제거한다는 것을 의미한다. 주택금융은 서민에게 집을 가지도

7) Initiative Finanzstandort Deutschland, Report No. 1 June 2005.

IV. 독일의 주택금융

록 권장하기 위하여 하는 것이므로 돈놀이의 수단으로 행하여서는 안 된다는 것이다. 따라서 민간은행을 대신하여 공적금융기관이나 조합 금융기관이 행하여 온 것이다. 종래 기업금융을 주로 취급한 신용은행은 기업금융뿐만 아니라 주택금융으로도 확대하여 왔다. 이하에서는 독일의 금융시스템의 특징을 명확히 하고, 독일에 있어서 은행의 신용제공과 주택금융의 상황에 대하여 살펴본다.

2. 독일의 금융시스템과 공적 금융

(1) 변혁에 둘러싸인 독일금융시스템

독일 금융기관의 특징은 겸영은행시스템(universal banking system)에 의한 전통적인 기업지배의 강화를 배경으로 하는 간접금융의 우위성에 있다.⁸⁾ 그로 인하여 독일에서는 채권시장이나 주식시장의 발달이 미국 등에 비하여 상대적으로 늦어지고 있다는 것을 부인할 수 없다.

그러나 독일의 겸영은행시스템은 1993년의 유럽연합조약(EU조약, 마스트리히트조약)의 발효에 의한 유럽시장의 통합과 1999년의 역내단일 통화인 유로화의 도입이라는 제도적 변경 속에서 큰 영향을 받고 있다.

유로화의 도입이 유럽의 금융체계에 미친 최대의 영향은 거대한 유로 통화로 세워진 共通市場의 출현이다. 역내의 외환 변동위험이 사라지고 채권시장은 동일한 유로화에 의한 공통시장으로 확대됨으로서

8) 유럽 각 국은 지금까지 다양하고 상이한 형태의 은행체계를 발전시켜 왔고 지금도 변화의 과정을 겪고 있다. 독일과 프랑스로 대표되는 여러 대륙국가들의 경우에는 기본적으로 겸영은행주의를 취해온 반면, 영국으로 대표되는 나라에서는 상업은행(commercial banking)과 투자은행(investmentbanking)의 영역이 명확히 구분되는 이른바 분리은행시스템(Trennbankensystem)을 취해오고 있다. 그런데 오늘날에 있어 여러 가지 이유로 많은 나라에서 겸영은행체제로 이행해나가는 경향을 보여주고 있다. 이는 독일과 영국 등을 중심으로 한 유럽적 현상일 뿐만 아니라 미국에서의 현상이기도 하다(Uwe H. Schneider, *Europäischer und globaler Wettbewerb der Bankensysteme*, in : FS Heisius, 1991, S. 733 ff.).

유동성이 높은 거대시장이 생기고 社債시장을 중심으로 유럽전체에서 활발한 起債가 이루어진다.

또한 그러한 배경에는 활발한 M&A를 위한 재정수요가 있었다. 유로화의 충격은 세계화의 물결과 함께 미국도 휩쓸린 글로벌한 금융기관간의 경쟁을 야기하여, 은행간의 전략적 M&A로 연결되었다. 예컨대, 도이치은행(Deutsche Bank)은 1999년 미국의 뱅크 스트라스트를 매수하여 투자은행업무를 강화하고 수익구조를 개선하고자 하였다. 또 2001년에 독일보험업계의 제일 큰 회사인 알리안츠(Allianz)에 의한 드레스드너은행(Dresdner Bank)의 매수 등 금융집단(Finanzkonglomerat)의 움직임도 있다. 알리안츠 그룹은 2004년에 자산규모를 10% 확대하여 국내 4위에서 2위로 약진하고 있다.

또한 독일의 4대 은행의 하나인 바이에리슈 히포페에라인스은행(Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG)은 이탈리아의 유니크레디트은행(UniCredit S.p.A)에 2005년 합병되어 자회사가 되었다. 유니크레디트은행은 이태리 밀라노에 본점을 두고서 대형 M&A를 통하여 중동유럽권에 세력을 두는 슈퍼은행이다.⁹⁾

또한 대형은행(Mega Bank)들의 대형 M&A의 뉴스에 숨겨져서 눈에 띄이지 않으나 독일의 금융체계 전체에서 차지하는 공적금융기관의 비중과 역할은 대단히 크다. 그리하여 공적은행에 대하여도 EU시장 통합이라는 외압을 계기로, 지금까지 누리고 있던 정부보증의 폐지나 통폐합에 의한 합리화 등의 구조변혁을 추진하게 되었다.¹⁰⁾

9) 유니크레디트는 1998년에 합병으로 성립한 거대은행으로 1999년 폴란드 2위 은행의 주식과반수를 취득하고, 슬로바키아, 불가리아, 크로아티아, 루마니아, 체코의 중요한은행을 매수하였다.

10) 최근 미국발 서브프라임 부실 쇼크로 유럽내에서 가장 큰 타격을 입은 독일 은행들이 또 다시 통폐합 등 개혁의 고삐를 바짝 당기고 있다. 파이낸셜 타임스는 7월 5일 피어 슈타인부뤼 독일 재무부 장관이 주 정부에 대해 州은행(Landesbanken)들의 통폐합 등 금융 개혁을 서두르라고 촉구했다고 보도했다. 독일 정부가 은행개혁을 재추진하는 이유는 최근의 신용위기를 오히려 독일내 은행시스템의 단점을 극복하는 기폭제로 역이용하려는 시도라고 전문가들은 보고 있

(2) 세계의 기동에 의한 은행체계

독일은 행은 크게 겸영은행(universal bank)과 전문은행으로 나눌 수 있다.¹¹⁾ 겸영은행은 예금업무 외에 우리나라의 증권회사가 하는 증권

다. 독일은 전통적으로 다른 나라와 달리 지방분권적 요소가 강해 중앙집권적 은행 시스템이 상대적으로 결여돼 있다고 평가된다.

독일 은행의 통합문제는 오랫동안 중앙정부 차원에서 핵심 경제문제로 제기돼 왔으나 주 정부와 지방은행들의 저항으로 번번히 수포로 돌아갔다. 이는 각 지방은행에 쪼들음을 대고 있는 독일의 수많은 중소기업들이 은행이 통폐합되면 줄도산할 수밖에 없다는 우려가 경제 전반에 잠재돼 있기 때문이다. 그러나 스타인부릭 장관의 이번 언급은 지방 은행들의 정치적인 경쟁심리와 지역감정을 정면 돌파하지 않고서는 은행개혁이 자칫 수포로 돌아갈 수 있다는 우려가 짙게 깔린 것으로 받아들여지고 있다. 그는 프랑크푸르트의 한 연설에서 “지방은행의 통폐합 문제는 정치적인 이유와는 별개의 문제”라고 지적하고 “이는 연방차원의 금융시스템 개혁과 직결된 문제”라고 강조했다. 그는 또 “외국 은행들의 세계화 추세를 감안하면 현상유지란 (우리에게) 전혀 선택의 가치가 없는 것”이라고 덧붙였다.

독일 은행들은 2007년 여름 미국발 서브프라임 쇼크로 독일 산업은행(IKB)과 작센 LB가 파산해 긴급 구제금융을 실시하는 등 큰 곤욕을 치렀다. 특히 작센 주가 소유한 지방은행이었던 작센 LB는 파산하자마자 서부에 있는 바텐뷔르텐베르그 주의 LBBW로 팔려 나갔다. 작센LB의 사례는 간접적으로 그 원인이 독일 은행시스템의 취약점이 노출된 것으로 평가됐다. 물론 이 은행의 파산은 국내에서 별 수익을 올리지 못하자 해외의 고수익·고위험 자산인 미국의 서브프라임관련 증권에 손을 댄 것이 직접적인 이유였다.

독일의 은행들은 수년전부터 기업어음(CP) 등 단기성 상품으로 자금을 모아 이를 ‘콘두이트(conduits)’라 불리는 특수목적법인(SPC)을 통해 미국의 서브프라임 모기지 와 연계된 대출담보부증권(CLO), 부채담보부증권(CDO) 등에 투자해 왔다. 독일연방정부 재무부 대변인은 “이번 신용위기로 독일 은행시스템의 문제점이 또 다시 드러났다”며 “높은 경쟁력을 갖춘 소수정예의 은행만이 앞으로 이번과 같은 금융 위기에서 독일 경제를 보호해 줄 수 있다”며 은행개혁의 불가피성을 뒷받침했다. 그러나 독일의 은행 개혁이 제대로 이뤄질 수 있을 지는 미지수다. 지방 은행들과 복잡하게 얽혀 있는 주정부와 정치권이 은행 통폐합에 따른 대규모 실업자 발생과 지방 경제의 파산을 내심 우려하고 있기 때문이다. 독일 최대은행인 도이치방크의 CEO인 조셉 액커만도 “우리가 지금 당장 은행 통폐합을 이뤄야 하는 것은 아니다”며 “다른 방법이 있다면 얼마든지 그 길을 찾아 볼 수 있을 것”이라며 여운을 남겼다(<http://blog.daum.net/dhk459/12461406>).

11) 독일의 금융시스템의 특징은 은행에게 증권업무나 초장기 금융을 포함하는 여러 가지 금융업무를 하는 것이 허용된 겸영은행(universalbank system)을 취하고 있는 것이다. 따라서 소수의 전문은행이 존재하여도 그것은 범규제에 의하여 생긴 것이 아니고 오히려 필요성에서 생긴 것이다. 2005년 말의 전국은행 2,344개 중 겸영은

업무도 겸영하는 은행을 말한다. 이 겸영은행은 신용은행(Kreditbanken), 저축은행(Sparkassen), 신용협동조합(Kreditgenossenschaften) 3개의 그룹으로 분류된다.

1) 신용은행(Kreditbanken)

먼저 겸영은행 중 신용은행(Kreditbanken)은 민간상업은행으로 이윤을 추구하는 것이 목적이다. 신용은행은 전국적 지점망을 가진 5대은행과 지방은행, 개인은행, 외국은행으로 분류할 수 있다. 대은행은 도이체뱅크(Deutsche Bank), 드레스드너은행(Dresdner Bank), 코메르츠은행(Commerzbank)의 3대 은행이었으나, 1998년에 바이에른주의 2개 지방은행이 합병하여 탄생한 바이에리슈 히포페어라인스은행(Bayerische Hypo- und Vereinsbank)이 1999년부터 대은행에 추가되어 4대은행으로 되었다.

4대은행은 겸영은행으로 활동하면서 투자은행업무를 강화하고 있다. 특히 중요한 것은 저당은행(Hypothekenbanken)을 산하에 두고 있다는 것이다. 독일연방은행은 통계상으로 주식회사화된 우체국(Post Bank)을 신용은행그룹 중의 대회사로 분류하여 2004년부터 5대은행이 되었다. 우체국은 1998년에 건축저축금고(Bausparkassen)의 Wustrot와 제휴하여 주택대출업무를 하고 있다.

2) 저축은행(Sparkassen)

저축은행(Sparkassen)은 洲은행(Landesbanken)을 포함한 공영은행그룹으로 그 목적은 洲내의 경제진흥지원 등 공공성이 강하다. 즉, 공적금

행은 2,127개이고, 전문은행은 217개이다. 겸영은행에는 민간은행그룹인 신용은행(대은행, 지방은행, 외국은행 등), 공적금융기관인 저축은행과 그 상부기관인 洲은행, 최상부의 Deka Bank, 조합금융기관인 DZ-Bank(베스트팔렌과 라인란드지역은 중간에 WGZ-Bank)로 분류된다. 2005년 말의 전국은행의 총자산에서 차지하는 신용은행의 비율은 28%, 저축은행그룹은 34.5%, 신용협동조합그룹은 11.8%로, 겸영은행은 전체의 74.3%를 차지하고 있다(相澤幸悅, ドイツにおける銀行の信用供與と住宅金融, HOUSE&LOAN, 2006/9, 7頁).

IV. 독일의 주택금융

용기관인 저축은행은 저축예금을 모아 중견기업이나 지방자치단체에 용자한다. 쉐은행은 소속하는 州의 主된 銀行으로 자금관리나 돈을 제공하고, 제공한 돈을 공공 저당채권(Pfandbriefe)이라는 수단으로 증권화한다. 저축은행그룹은 11개 건축저축금고(Bausparkassen)를 산하에 두고, 고객에 대하여 주택자금을 제공하고 있다. 그 외에 리스회사, 팩토링회사, 공적보험회사, 벤처캐피탈회사 등을 산하에 두고 폭넓은 금융서비스를 제공하고 있다.

2003년도 말 독일 금융부문 전체 자산은 약 7조 1,700억유로이며 그 중에서 쉐은행을 포함한 저축은행그룹은 36.1%로 최대비율을 차지하고 있다. 이는 당시 4대 대형은행을 포함한 민간 신용은행그룹의 31.2%를 상회하는 것이다. 또한 저축은행그룹은 공영은행임에도 불구하고 민간기업에 대한 대출채권을 보면 34.3%에 달해 민간 신용은행그룹의 20.4%를 크게 앞서고 있다.

독일 전체에서 현재 11개를 가지고 있는 쉐은행은 연방 각 주정부를 비롯하여 당해 지역의 저축은행연합회(Sparkassenverband)등의 출자에 의하여 설립된 공영은행이고, 1개 또는 복수의 주에서 은행업무의 수행 및 경제진흥에 대하여 연방과 주를 지원하는 공적임무가 부여되어 있다. 이러한 의미에서 주 은행은 연방 각 주의 공적금융을 담당하는 중앙은행(Haus Bank)으로서의 공적기능을 가지고 있다. 동시에 쉐은행은 동일한 공영은행인 저축은행간의 결제업무를 위한 대체중앙은행(Girozentralen)의 기능도 가지고 있어 저축은행그룹의 최상위기관이다. 그리고 겸영은행의 하나로서 국제적인 업무를 포함하여 다른 민간은행업무도 수행하고 있다. 예컨대, 바덴뷔르템부르크 쉐은행은 총자산규모 약 3,400억유로, 종업원수 1만 2,000명을 가진 국내 6위의 거대 겸영은행이다. 다음 제7위에는 바이에른 쉐은행, 제9위에는 WestLB가 자리하고 하고 있다(2004년말).

3) 신용협동조합(Kreditgenossenschaften)

신용협동조합(Kreditgenossenschaften)그룹은 오늘날에는 조합원 이외에 대하여도 일반적인 은행업무를 하고 있다. 즉, 조합형태의 금융기관인 신용협동조합에는 상공업신용협동조합과 농업신용협동조합이 있는데, 조합원뿐 아니라 시민에게도 금융서비스를 제공하고 있다. 신용협동조합그룹에도 1개의 건축저축금고를 산하에 두고 주택론을 제공하고 있다. 그 외에 리스회사, 보험회사, 투자회사 등도 산하에 두고 있다.

4) 전문은행

전문은행으로는 민간의 저당은행(Realkreditinstitute 또는 Hypothekenbanken)과 건축저축금고(Bausparkassen), 투자회사 등이 있고, 정부계 금융기관으로 復興金融公庫(KfW : Kreditanstalt für Wiederaufbau) 등 특수목적은행이 있다. 주택금융이라는 점에서 중요한 섹터는 전문은행 중의 저당은행(Hypothekenbanken 또는 Realkreditinstitute)과 건축저축금고(Bausparkassen)이다.

전국 은행그룹의 총자산에서 차지하는 전문은행의 비율은 2005년말 현재 25.7%이나, 전문은행으로 분류된 저당은행의 비율은 12.8%로, 전문은행의 약 반을 차지하고 있다. 몇 개의 민간저당은행은 대은행 산하에 있다. 예컨대 도이체방크는 Eurohypo, 드레스드너은행은 Deutsche Hypothekenbank, 코메르츠은행은 Rheihypo를 가지고 있다. 히포페어라인스은행은 본체에서 저당은행 업무를 영위하는 것을 인정하고 있다. 저당은행은 주택론이나 상업부동산론의 채용통을 위하여 저당채권(Pfandbriefe)을 발행할 수 있다.

전국 은행그룹의 총자산에서 차지하는 건축저축금고의 비율은 2005년말 현재 2.8%이다. 그러나 저축성예금과 정기예금의 비율은 13.2%

IV. 독일의 주택금융

이다. 건축저금금고만이 건축저축업무를 할 수 있다. 주택의 취득을 희망하는 사람은 건축저축계약에 의하여 처음부터 정해진 목표액의 일정비율(보통40%)을 매월 건축저축금고에 적립한다. 그 일정 비율에 도달하면 주택취득희망자는 잔액분(60%)에 대하여 주택취득이라는 용도에 한정하여 차입할 수 있다. 주택을 취득한 후에도 적립을 계속하여 차입자금의 변제에 충당한다.

〈각 은행 그룹별 자산·부채구성(2003년도 말)〉

(단위 : 10억 유로)

			총자산액	자 산			부 채		
				금융기관에 대한 신용	비금융기관에 대한 신용	채 무 증서 및 채권보유	금융기관의 예금	비금융기관의 예금	채 무 증서 및 채권발행
검영은행	신용은행	대은행	1,449.5	318.3	704.0	213.1	522.9	570.0	178.2
		지방은행등	702.7	154.8	348.8	127.0	207.0	342.4	56.6
		외국은행지점	87.9	39.5	32.2	11.7	65.0	15.4	-
	저축은행과 洲은행		2,589.9	642.3	1,186.7	514.0	736.5	1,037.5	550.6
		신용협동조합등	763.3	149.0	378.5	153.2	189.9	437.7	58.1
전문은행		저당은행	879.1	128.5	534.6	189.2	138.3	139.0	543.2
		주택저축금고	173.5	28.6	111.6	13.8	110.8	110.8	7.1
		특수목적은행	527.6	246.2	162.8	58.1	119.8	119.8	217.5
총 계			7,173.4	1,707.2	3,459.3	1,280.2	1,990.7	2,772.6	1,611.3

출처: Deutsche Bundesbank, Bankenstatistik, Nov. 2004, S. 106

(3) 독일 공적 금융시스템의 현황

1) 지방재정에 있어서 공영은행의 중요성

쾰른정부 및 지방자치단체 수준의 세입에 있어서 부채조달은 공채발행의 비중은 낮고 역으로 은행으로 부터 직접적인 차입금에 의한 재정비율이 높다. 구체적으로 2003년에 정부 채무잔고의 구성을 보면, 연방정부에 대하여는 국채발행에 의한 채무가 전체의 93.2%이고 은행 차입은 5%에 불과하나, 쾰른정부의 경우에 은행차입이 전체의 58%를 점하고 있다. 그리고 지방자치단체(Gemeinden)에 대하여는 은행차입이 97%를 차지하고 있다. 이러한 채무증서대출(Schuldscheindarlehen)을 중심으로 하는 지방재정의 공적금융을 주로 담당하고 있는 것이 쾰른 및 지방자치단체의 재정은행으로서의 쾰른은행, 저축은행그룹인 것이다.

〈독일연방·주·지방자치단체의 채무잔고〉

(단위 : 백만 유로)

	정부채무잔고	내역			
		중기채	장기채	금융기관차입금(비율)	기타
연방정부	767,698	279,014	436,194	38,146(5%)	14,344
주정부	423,738	154,976	-	244,902(58%)	23,860
지방자치 단체	107,857	77	734	104,469(97%)	2,577
기타	58,830	14,795	34,201	9,315(16%)	519
합계	1,358,123	448,862	471,129	396,832(29%)	41,300

출처: Deutsche Bundesbank, Bankenstatistik, Nov. 2004, S. 55

IV. 독일의 주택금융

2) 공영은행에 대한 정부보증의 폐지

洲은행을 포함하는 저축은행그룹은 그 비율이 클 뿐만 아니라 주정부와 지방자치단체로부터 무제한, 무기한의 정부보증이 이루어져 왔다. 구체적으로 조직유지책임(Anstaltslast)과 보증책임(Gewährträgerhaftung)이 그것이다.

조직유지책임은 기관의 공적인 소유자가 기관의 경제적 기반을 보증하여 그것이 기능하는 전체 기간의 책임을 부담하는 것을 말한다. 보증책임이란 은행이 그 자산으로 충당할 수 없는 모든 부채를 지급할 의무를 부담하는 것을 말한다. 공영은행은 이러한 정부보증의 공여를 받으면서 어떤 보상도 지급할 필요가 없고 무상으로 은혜를 누리고 있는 것이다. 한편 1993년에 발효한 EU조약 제8조 제1항에 의하면 공동체의 역내에서 경쟁을 저해하는 요인으로서의 국가원조를 금지하고 있다. 여기서 독일의 공영은행에 대한 정부보증이 그 국가원조에 저촉하는지의 여부가 문제되었다. 그리하여 1999년 EU 은행연맹은 이들 2가지의 정부보증이 공정경쟁을 저해하는 것으로 보아 유럽 위원회에 대하여 불복신청을 하였다.

EU측과 독일이 교섭을 한 결과, 2001년 7월 17일에 양자의 합의가 이루어져 ① 보증책임제는 폐지하고, ② 조직유지책임제도는 개정하여 통상의 시장경제적인 소유관계를 확립하는 취지의 방침을 결정하였다. 그 실시에 대하여는 다음과 같이 단계적으로 행하여진다.

- * 2005년 7월 18일까지 지금의 두 제도는 그대로 유지된다.
- * 2001년 7월 18일에 존재하고 있는 공영금융기관의 부채는 그 상환기한까지 보증책임제도가 적용된다.
- * 2005년 7월 18일까지의 이행기간내에 발생하는 부채에 대하여는 당해 부채의 상환기한이 2015년 12월 31일을 초과하지 아니하는 한 보증책임제도가 적용된다.

3) 유럽위원회와의 합의와 그 영향

정부보증제도의 폐지는 독일 공영은행에 대하여 2가지의 직접적인 영향을 주었다. 첫째, 신용위험의 상승과 함께 주정부에 주어진 신뢰가 떨어졌다는 것이다. 洲정부의 신뢰는 정부보증이 있는 경우에는 초고수준의 AAA를 취득하고 있으나(민간최대의 도이체방크는 AA), 정부보증이 없는 경우에는 A+로 2단계가 떨어졌다. 이에 따라서 신용위험 프리미엄이 상승하여 자금조달비용이 상승하는 것이 예상되나, 이것은 지금까지 상대적으로 낮은 洲은행의 수익구조를 더욱 압박하는 요인으로 된다.¹²⁾

이 점에 대한 IMF의 試算에 의하면 정부보증이 없는 경우 洲은행의 총자산이익율은 0.08-0.12포인트 떨어진다고 한다. 1988년부터 2002년까지 5년간 평균을 보면, 洲은행의 총자산이익율은 0.17%였다가 이 수준을 유지하기 위하여 앞으로 수입을 20%에서 40%로 증가하던가 또는 인건비를 30%에서 80%로 삭감할 필요가 있다고 한 바 있다.¹³⁾

둘째, 지금까지 지급할 필요가 없던 예금보험료를 다른 민간은행과 같이 지급하여야 한다. 이를 배경으로 하는 수평적인 洲은행의 M&A 동향을 살펴보면, 이미 1999년 남서독일 란데스은행과 바덴베르텐부르그은행이 합병된 후, 2002년에 서독일 洲은행이 분사의 길을 밟아 민간은행과 같은 활동을 하기 위하여 WestLB주식회사와 노르드라인베스트팔렌 洲은행으로 분할되었다. 그리고 2004년 3월 31일 洲법에 의하여 이것이 NRWBank로 개편되었다. 또 함부르그은행과 슈레스비히홀슈타인은행이 통합하여 HSH노르드은행주식회사로 재편되었다. 또 수직형의 M&A동향도 있었다. 작센 洲 내의 복수의 저축은행과

12) DIW에 의하면 1994년부터 2002년 까지의 洲은행의 자기자본이익율의 평균치는 8.2%로 전은행의 11.5%를 밑돌고, 각 은행그룹 중에서도 가장 낮게 나타나고 있다.

13) Bundesverband deutscher Banken, 2003, S. 18.

IV. 독일의 주택금융

작센쉴렌은행이 통합하여 작센파이낸스그룹이라는 금융지주회사가 설립되었다. 그러나 저축은행은 당해 지역에 영업활동이 한정되는 지역주의(Regionalprinzip)가 여전히 적용되므로 쉴렌을 넘는 저축은행간의 M&A로 연결되지는 않을 것이다.

4) 독일 우편저금의 민영화와 그 후의 동향

독일우편저금(Postbank)은 1995년에 민영화되었으나, 민영화 후의 포스트뱅크주식회사는 독일의 공적금융에서 큰 비중을 차지하고 있지 않다. 왜냐하면 민영화 후의 포스트뱅크의 자산규모는 전체의 약 3% 정도로 그 규모가 적기 때문이다. 또 포스트뱅크의 자산 중에서 연방 및 쉴렌정부 등의 공적부문에 대한 대출채권은 2003년말 약 150억 유로로 전체의 약 3.8%에 그치고 있다. 또 공채투자도 약 145억 유로로 약 1.6%에 불과하다. 포스트뱅크의 공적부문에 대한 채권은 양자를 합계하여도 약 300억 유로로 2.2%에 불과하다. 따라서 포스트뱅크가 연방 및 쉴렌수준에서 공채관리정책 등에 주는 영향력은 한정적이다. 독일의 공적금융의 중심적 주체는 여전히 지방자치단체의 중앙은행(Hausbank)으로 기능하고 있는 쉴렌은행, 저축은행그룹이라고 할 수 있다.

다만 2004년 6월 23일 처음으로 주식을 상장한 포스트뱅크의 성장은 주목할 만하다. 그 성장요인은 포스트뱅크의 적극적인 M&A전략이다. 이 은행은 2000년 1월에 연방소유의 DSL(Deutsche Siedlungs und Landesrentenbank)은행의 주식을 매수하고, 그 은행이 보유하고 있는 법인용 부동산융자를 손에 넣어 큰 폭으로 총자산의 확대에 성공하였다.

포스트뱅크는 자기보다 큰 DSL은행을 매수하는 대담한 M&A전략에 의하여, 총 자산규모를 일거에 약 2배로 확대한 것이다. 그 결과 수익기반이 2000년을 경계로 하여 비약적으로 향상하여 세전이익은 2003년에 전년대비 24.5%, 2004년에도 25.6%로 크게 증가하였다.

5) 復興金融公庫(KfW: Kreditanstalt für Wiederaufbau)의 재편

(a) KfW의 법적 지위

KfW는 KfW법에 의하여 무기한의 공법기관으로 설립되었다. 연방정부의 공공정책목표를 수행하는 공법기관으로서 KfW는 법인세를 면제 받으며(다만, 일부의 자회사는 과세된다), 최대의 이윤을 추구하는 것은 아니지만 사업규모를 확대하기 위해 자기자본을 강화하고 전체적인 수익성의 수준을 유지하는 것을 추구한다. KfW는 이익을 배분하지 않고 대신 이익을 법정준비금 및 특별준비금으로 계상한다. 또한 KfW는 예금업무나 당좌업무 또는 기타 계정에 의한 증권거래를 할 수 없다. 즉 KfW는 겸영은행이 아니라 전문은행 중의 특수목적은행에 속하는 것이다. 2006년말 총 자산은 약 3,600억 유로로 국내 8위의 대형은행이다.

(b) 연 혁

KfW는 1948년 11월 5일 독일연방공화국의 전신인 통합경제지역본부에 의해 설립되었다. KfW의 당초의 목적은 유럽부흥계획(ERP)(이른바 마셜 플랜)의 자금을 배분하고 대출하는 것이었다. 오늘날에도 독일 경제 및 유럽경제의 진흥을 목적으로 하는 KfW의 프로그램은 ERP 특별기금을 기초로 하고 있다. KfW는 과거 수십년 동안 사업의 확대와 국제화를 진행하여 왔다. 1994년에 서독과 동독이 재통일된 후 베를린에 있던 동독의 국립은행(Staatsbank)의 영업이 KfW에 인계되었다.

2001년 9월 KfW는 연방공화국으로부터 독일투자개발공사(DEG: Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH : 이하 DEG라 한다)를 매수했다. DEG는 개발도상국 및 체제이행국의 민간기업의 진흥을 추구하는 독일의 개발금융기관으로서의 역할을 하는 유한(책임)회사이다.

IV. 독일의 주택금융

2003년에는 본에 근거지를 두고 있던 구 독일조정은행(Deutsche Ausgleichsbank)(이하 ‘DtA’라 한다)을 흡수합병하였다. DtA는 1950년에 공법기관으로서 설립되었고, 특히 중소기업 및 신규사업에 대한 대출분야에서 助成銀行으로서의 역할을 행하였다. 이 합병은 “助成금융기관의 새로운 구축에 관한 법률”(이하 ‘조성금융기관의 신규축에 관한 법률’이라 한다)에 기초한 것으로 연방공화국에 있어서 조성은행업무의 재편 및 간소화와 유럽연합위원회와의 합의와 조화를 목표로 한 것이었다. 조성금융기관의 신규축에 관한 법률은 2003년 8월 22일에 시행되었고, KfW에 의한 DtA의 흡수합병은 2003년 1월 1일 부로 소급하여 발효되었다. 이 합병은 연방공화국이 가지고 있는 DtA주식을 KfW의 특별준비금에 대체하는 방법으로 행하여 졌다. KfW와 DtA에서 각기 다르게 취급되어 오던 중소기업관련 사업은 통합되어, 새로운 독립브랜드로 설립된 KfW중소기업은행으로 이전되었고 여기가 중소기업관계의 금융상품 전부를 취급하는 창구로 되었다. KfW 내에는 추가로 중소기업위원회(Mittelstandrat)가 설치되었고 여기서 KfW 전체 사업계획을 고려하여 중소기업에 관한 KfW의 제안에 대하여 심의, 결정하고 있다. 중소기업위원회의 의장은 연방경제기술부장관이 맡으며 연방정부의 다른 멤버도 참가하고 있다.

(c) 연방정부와의 관계

a) 소유관계

연방정부는 KfW 자본의 80%를 소유하고, 독일연방의 洲 전체가 나머지 20%를 소유하고 있다. KfW의 자본지분을 入質할 수 없으며 연방정부 또는 주 이외의 법주체에게 양도할 수도 없다. KfW에 대한 자본금의 출자는 연방정부와 연방 전 주정부의 소유비율을 유지하는 형태로 이루어지며 앞으로도 계속하여 그 소유비율은 유지될 것으로 예측된다.

b) 연방정부의 보증자책임

KfW법은 KfW의 차입금, 발행채권 및 파생거래에 관한 KfW의 모든 기존채무 및 장래채무, KfW가 명시적으로 보증하고 있는 제3자의 채무를 연방정부가 보증하는 것을 명시적으로 규정하고 있다(KfW법 제 1a조). 이러한 법정보증(이하 ‘연방정부의 보증자책임’이라 한다)에 의하여 연방정부는 KfW가 발행한 유가증권의 원리금 기타 금원의 지급 또는 KfW의 보증에 의한 지급에 있어서 그 지급기한이 도래하고 지급해야 할 시기에 KfW가 지급불능인 경우에는, 지급기한이 도래하고 지급해야할 시기에 항상 당해 지급을 해야할 의무가 있다. 보증자책임에 따른 연방정부의 채무는 연방정부의 현재 및 장래에 걸쳐 모든 다른 무담보 및 비열후채무와 동일하고 이에 대하여 어떠한 우선권도 없다. KfW가 발행한 유가증권 또는 KfW가 보증하여 발행된 유가증권의 소유자는 KfW에 대하여 법적조치를 강구할 필요가 될 때에 연방정부에 대하여 직접 관련채무의 이행을 주장할 수 있다. 연방정부의 보증자책임은 엄격한 제정법상의 사항이고 어떠한 계약 또는 증서에 의해 증명되어져야 하는 것은 아니다. 연방정부의 보증자책임은 보증의 대상인 채무에 관하여 KfW가 행사할 수 있는 항변을 원용할 수 있다.

c) 조직유지책임(Anstaltslast)

연방정부는 독일 행정법의 원칙인 조직유지책임에 기초하여 KfW의 경제기반을 보호할 의무가 있다. 연방정부는 조직유지책임에 따라 KfW가 그 사업으로 수행할 수 있는 상태를 유지하는 한편, KfW가 재정적 곤란에 처한 경우에는 자금을 할당하여 기타 적절한 방법으로 KfW가 그 채무를 기일에 이행할 수 있게 하여야 한다. 조직유지책임은 KfW의 채무에 대한 연방정부의 정식보증은 아니므로 KfW의 채권자가 연

IV. 독일의 주택금융

방정부에 대하여 직접청구권을 가지는 것은 아니다. 그러나 이 법적 원칙의 효과로서 KfW의 채무는 연방정부의 신용에 의해 완전하게 담보되고 있다. 연방정부는 조직유지책임에 의해 적법하게 성립한 의무인 국고부담의무를 가지며 독일 의회에 의한 세출배분의 승인 기타 다른 행위없이 이러한 지급을 행할 수 있다.

d) 유럽연합위원회와의 합의

KfW의 채무에 대한 연방정부의 책임부담이 국가보조에 대한 유럽연합의 법률에 따른 제한과 모순되지 않는다는 것을 명확히 하기 위해 독일 연방재무성과 유럽연합위원회의 경쟁정책담당위원(이하 ‘담당위원’이라 한다)은 협의를 거쳐 2002년 3월 1일 정식으로 합의에 이르렀다. 유럽연합위원회와 당해 합의에 따라, KfW가 책임을 부담하는 조성사업에 대하여는 KfW가 계속하여 조직유지책임과 연방정부의 보증자책임의 은혜를 받는 것으로 승인하였다. 당해 합의에서는 특히 중소기업, 벤처 캐피탈, 환경보호, 기술/혁신, 인프라정비 및 주택공급을 위한 용자 등 KfW의 역할, 동시에 KfW의 개발도상국과의 협력은 조성사업에 적합한 것이고 따라서 유럽연합의 규칙과 모순되지 않는 것으로 확인되었다.

유럽연합위원회와의 합의에서는 KfW가 수출금융 및 프로젝트 파이낸스의 분야에서 행하고 있는 수출금융업무 및 국내·국제 프로젝트 파이낸스사업 중 KfW의 조성사업의 범위를 넘고 있다고 유럽연합위원회가 판단한 부분을 법적으로 독립한 자회사에게 양도할 것을 요구하고 있다. 자회사의 설립이나 관련 수출금융 및 프로젝트 파이낸스사업의 양도에 관한 법제도는 2004년 3월 31일까지 채택되어야 하고, 또한 당해 자회사에게 실제 영업양도는 2007년 12월 31일까지 행하여져야 한다. 그 이후 KfW는 당해 자회사에 대하여 시장금리 이외의 금리로 융자할 수 없고, 당해 자회사에 대하여 조직유지책임 또는 연

방정부의 보증이익을 적용할 수 없게 된다. 당해 합의에 의해 당해 자회사는 은행업 면허를 취득하여야 하고 독일은행법에 따라 법인세 납부의무를 부담하게 된다. 그러나 KfW는 계속 다음과 같은 수출금융 및 프로젝트 파이낸스 사업은 직접 할 수 있다.

- * 금리보조프로그램 CISS(상업기준금리)나 LASU(대형항공기부문합의)(이들은 경제협력개발기구(Organization for Economic Cooperation and Development : 이하 OECD라 한다)의 합의에 따라 조성사업으로 인정된다) 등의 국제진흥프로그램의 실시
- * EU, 유럽경제권 및 EU가입이 심의되고 있는 국가 이외에 대한 협조융자참가(다만 일정한 조건에 따라) 및 충분한 자금원이 없는 국가에 대한 단독 융자
- * 유럽투자은행 또는 유사한 유럽의 금융기관에 의해 협조융자되고, EU의 이익이 되는 프로젝트의 참가

(d) KfW 은행그룹

유럽위원회와의 합의를 국내적으로 실현하기 위한 실시조치로 2003년 7월 “조성금융기관의 신규축에 관한 법률”이 성립되었다. 이 법안의 가결후 KfW는 최종적으로 본체를 5개의 라인으로 나눈 새로운 KfW 은행그룹이라는 형태로 조직변경을 하였다. 먼저 조성기관으로 ① KfW-Mittelstandsbank(중소기업은행)이 중소기업에 대한 기업융자, 위험자본공급, 기술혁신융자를 담당하고, ② KfW-Förderbank(지원은행)이 독일 국내기업, 개인 및 지방자치단체를 대상으로 주택건설을 위한 주택론, 환경 및 기후보호, 지방자치단체의 인프라정비를 담당한다. 그리고 정책적 기관으로 ③ KfW-Entwicklungsbank(개발은행)은 독일연방 정부를 대신하여 개발도상국에 대한 투자 및 고문업무와 융자를 행하고 개발도상국의 경제·사회적 상황의 지속적 개선, 빈곤과의 전쟁, 천연자원의 보호, 세계평화의 확보를 목표로 한다. ④Deutsche Investi-

IV. 독일의 주택금융

tions und Entwicklungsgesellschaft mbH(DEG: 독일투자개발은행)은 개발도상국 및 재건도상국의 민간부문의 파트너로서 KfW은행그룹의 100% 자회사이다. 장기 프로젝트 및 법인에 대한 용자를 위한 유럽 최대의 개발용자기관 중의 하나다. 개발도상국가의 개발원조, 신규사업회사에 대한 직접투자 등을 담당한다. 그리고 경쟁적 기관으로 ⑤ KfW-IPEX Bank(국제프로젝트수출은행)는 KfW 본체에서 완전 분리된 KfW 100% 출자의 자회사로서, 2008년 1월부터 독일신용제도법의 규제아래 경쟁적인 시장활동을 개시하기로 되어 있다. 이 은행은 정부보증을 받을 수 없고 또 납세의무도 발생한다.

6) KfW중소기업은행에 의한 증권화 프로젝트

독일에 있어서 증권화는 최근에 활발해지고 이에 따라 자산담보증권(ABS)시장도 확대되고 있다. 1998년에는 도이체 방크가 중소기업의 신용위험을 처음으로 증권화하였다. 2005년 3월까지 중소기업에 관하여 약 400억 유로의 증권화가 있었다. KfW는 대리대부에 의한 중소기업지원 등을 주된 것으로 하고 있으나, 이 증권화스킴에 대하여도 조기단계에서 중소기업조성사업으로 이용하는 것에 맞추어 왔다. 구체적으로 2000년부터 PROMISE라 불리는 증권화 플랫폼을 구축하여 중소기업의 위험자산을 자본시장에 이전하도록 맞추었다.

이 정책의 목적은 중소기업의 자산의 증권화를 통하여 자본시장에 접근시키고, 자본시장으로부터 자금조달수단이라는 새로운 창구를 만드는 것이다. 정부계통 금융기관에 의한 조성계획에서는 장기의 신용공여가 중심이 되나, 증권화 스킴을 사용하면 자본시장에서의 위험을 다수의 투자자에게 분산, 이전시킬 수 있다. 독일은 2004년까지 중소기업의 증권화에서 약 318억유로의 잔고가 있고, 유럽의 ABS시장 전체의 약 30%를 차지하고 있다. 그러나 2004년의 유럽 ABS시장 전체에서 중소기업의 점유는 약 7%에 불과한데, 보다 큰 것이 거주용부동

산담보증권(RMBS)으로 전체의 약 56%를 차지하고 있다.

증권화 중에서도 중소기업에 대하여는 대부분이 정부계통 금융기관의 지원에 의한 것이다. 그러나 앞으로는 이들 중소기업 채권의 1% 내지 2% 정도만 증권화되기 때문에 시장규모확대의 가능성도 있다. 또 은행측으로서도 BIS 신기준의 도입에 따라 자기자본비율의 산정에서 불리하고 위험이 높은 자산을 대차대조표에서 제거하기 위해 증권화를 통하여 자기자본비율을 개선할 수 있고 여신의 재량영역을 확대할 수 있는 이점이 있다. 이 때문에 증권화의 확대경향은 계속될 것으로 전망된다. 또한 KfW는 이러한 증권화계획을 코메르츠은행 등의 민간은행이나 프랑스 등의 외국은행과의 적극적인 협력, 제휴관계를 진행하고 있다.

<유럽에 있어서 중소기업 자산의 유동화(2000년 - 2004년)>

(단위 : 백만 유로)

	독 일	스페인	영 국	기 타	유럽(중소기업 CLO)	유럽 ABS 전체
2000	10,500	1,548	0	0	12,048	168,000
2001	5,406	5,072	2,340	5,000	17,818	151,000
2002	9,768	3,124	0	1,217	14,109	225,000
2003	4,728	6,254	3,018	1,694	15,694	225,000
2004	1,449	9,288	365	5,122	16,224	250,000
합계	31,851	25,286	5,723	13,033	75,893	104,900

7) KfW의 메자닌 파이낸싱(Mezzanine Financing) 전략

KfW중소기업은행은 2004년 3월부터 기업가캐피탈(Unternehmerkapital)이라 불리우는 조성계획을 시작하였다. 기업가, 벤처기업, 중소기업 일반의 mezzanine finance의 누적잔고는 약 6억 1,900만유로이다. Mez-

IV. 독일의 주택금융

zanine Financing은 시니아 파이낸스보다 변제순위가 낮은 자금에 의한 파이낸스를 말한다. 구체적으로 열후론, 열후채나 우선주 등이 이에 해당한다. 이것은 변제순위가 통상의 사채발행이나 용자 등의 시니아 파이낸스와 출자에 의한 에퀴티 파이낸스의 중간에 위치하는 미들 리스크, 미들 리턴의 파이낸스 수법으로, 이미 미국에서는 상업용부동산 증권화(CMBS) 등에서 활발하게 이용되어 왔다.¹⁴⁾

Mezzanine Financing의 특징은 그 론 상환성, 즉 返濟재원을 대상으로 하는 자산 및 여기서 생기는 장래의 현금흐름(cash flow)에서 구하게 되고, 차입자의 개인, 기업의 보증을 요구하는 상환론과는 구별된다. 또 채무자측의 이익으로서는 Mezzanine Financing의 도입에 의하여 재무 레버리지(leverage)의 인상이 가능하게 되는 점이다. 출자자측으로서는 통상의 용자보다는 위험이 많은 것, 시니아 파이낸스 보다 높은 이익을 확보할 수 있다.

유럽에서 M&A가 활발한 배경에는 LBO(Leveraged By Out)가 활용된 것을 들 수 있다. 이것은 매수대금의 대부분을 매수대상기업의 자산 또는 그 기업의 장래의 현금흐름(cash flow)을 담보로 하여 데드 파이낸스에 의하여 조달하는 기업매수방법이며, 특히 대형의 M&A안건에는 신디케이트론 외에 하이일드債 등 열후채를 이용한 Mezzanine Financing을 조합시키는 것이 일반적이다.

하이일드債를 활용한 LBO의 본질은 그 말대로 leverage효과에 있다. 즉 LBO는 매수자금의 조달을 주로 은행용자와 하이일드債에 의하여 행하므로, 매수기업측의 부담이 증가하여 부채(대자기자본)비율이 높아진다. 그러므로 일정한 조건하에서는 정의 레버리지효과(positive leverage effect)가 발생하여 자기자본이익율을 높이는 효과가 있다.

14) 상업용주택론(CRE : Commercial Realstate Loan)이 이러한 優先劣後構造를 취하는 것은 개인주택론에 비하여 리스크도 크기 때문에, 투자가간의 위험분담기능을 부여하기 위한 것이다.

자기자본액(Eigenkapital)을 EK 부채액(Fremdkapital)을 FK로 하면 다음과 같은 공식으로 표시할 수 있다.

$$re=rg+(rg-i)FK/EK.$$

여기서 re:자기자본이익율, rg:총자본이익율, i:타인자본에 대한 평균적 이자율이다. 장기적으로 총자본이익율이 이자율을 상회하고($rg>i$), i의 수준이 자본구성에서 독립하고 있다는 것을 가정하면, 부채액이 증가하여 자기자본비율이 저하(=부채비율이 증가)할수록, 자기자본이익율이 증가하는 것이며 이것이 정의 leverage효과인 것이다.

劣後론(loan), 열후債를 이용한 mezzanine에 의한 자금조달은 기업의 자기자본이익율을 높이는 효과에서, 중소기업에게는 여신의 여지를 높이는 이익이 있다. 또 mezzanine financing는 자기자본을 강화하는 한편 출자자에게는 경영상의 의결권을 주지 않는다는 매력이 있는 때문에 기업측으로서는 받아드리기 쉬운 이점이 있다.

유럽의 mezzanine시장에서 독일의 프레센스는 강하다고 할 수 없으나, 이것은 종래 독일 특유의 hausbankssystem에 의한 은행용자가 일반적으로 이용되기 때문이다. 한편 은행측에서는 최근의 금융기술의 발달에 따라 은행의 위험관리가 고도화하여 신용위험의 판정 및 대출후의 모니터링에 의한 시정이 이루어지고 있다. 각종의 재무지표가 기초를 이루기 때문에 창업후의 벤처기업이나 재건도상에 있는 중소기업에서는 담보가 부족하거나 신용도에서 불리하게 되는 수가 있다. 여기서 자산, 사업에서의 미래적 현금흐름에 의한 mezzanine financing는 신용이 낮은 중소기업이나 벤처기업에 대하여 자금조달을 원활하게 하는 새로운 기법으로 활용되고 있는 것이다.

2001년 하반기부터 선명하게 된 경기후퇴경향과 함께 기업을 위한 자금조달환경은 점점 어려워지고 있다. 특히 민간은행은 경쟁격화 속에서 자기자본비율 등의 재무체질을 강화하고 저축은행그룹보다 기업

IV. 독일의 주택금융

용자에 대하여 대출기준을 엄격히 하고 있다. KfW가 정책적으로 중소기업에의 새로운 자금공급루트로 mezzanine financing을 중시하는 전략을 취하고 있는 것은 세이프티 넷트를 제공하려고 하는 유럽의 정책금융의 명확한 방향을 나타낸 것으로 주목할 가치가 있다.

3. 은행의 신용제공

독일에서 은행에 의한 국내 민간 비은행부문에 대한 대출은 최근에 거의 증가하지 않고 있다. 이것은 특히 기업과 자영업자에 대한 신용제공에 해당한다. 그러나 피고용자와 개인에 대한 소비자신용과 주택금융은 증가하고 있다. 이러한 사태는 수출의존형 경제성장의 한계를 나타낸 것으로 동서독의 통일이후 건설부문의 붐이 종결된 때와 유사하다.

그러나 최근에 독일의 신용공여가 조금씩 증가하고 있다. 이것은 차입수요의 증가에 의한 것도 있으나, 동시에 은행에 의한 신용공여기준이 약간 완화된 것에 의한 것이기도 하다.

은행에 의한 신용공여는 독일에서 중요한 국민경제적 의미를 가지고 있다. 그것은 전통적으로 국내의 기업과 개인에게 가장 중요한 외부로부터의 금융의 원천이기 때문이다. 독일의 비금융기업의 채무에서 차지하는 은행차입의 비율은 약 40%이다. 가계부문도 거의 국내의 은행에서 차입을 하고 있다. 그러나 은행에 의한 신용공여의 증가율은 평균 10%인 1991년, 1992년 이래 1990년대 후반에는 약 7%로 떨어졌다. 이것은 동서독통일에 의한 동독지역의 재건 때문에 이루어진 세제우대조치가 단계적으로 폐지되는 동시에 건설을 위한 금융수요뿐 아니라 기업투자도 감소하였기 때문이다. 그리고 1990년대 말의 하이테크경기는 개별산업부문의 붐을 가져왔다.

그러면서 과잉투자에서 악화된 대차대조표의 조정국면은 그 후 경기의 혼미국면에서 기업에 철저한 정리통합과 경영의 재구축을 가져

왔다. 그 결과 전반적으로 투자활동의 후퇴를 가져온 것이다. 건설업의 혼미와 가계부문에 있어서 고용과 수입의 감소에 의하여 은행으로부터의 차입수요를 감퇴시켰다.

1980년대말 독일 재통일 붐의 경기가 고양될 때에 기업에 대한 신용공여 뿐만 아니라 소비자신용의 수요가 급격히 확대하였다. 당시 주택건설을 위한 차입수요가 왕성하였다. 1994년 후반에는 1980년대 말에서 1990년대 초에 임대주택건설이 활발히 전개되고 집을 가지는 것에 대한 여러 가지 세제우대조치는 자기가 이용하는 주거공간의 취득내지 개축에도 적용되었으나, 주택건설에의 신용공여의 확대는 우대조치의 축소가 시행된 1990년대 후반에 종료되었다.

전체적으로 최근 4년간 독일에 있어서 기업과 자영업자에 대한 대출은 부분적으로는 감소하여 왔다. 이것은 1990년대 중엽에서 2005년까지는 경기후퇴국면이고, 2001년 이래 건설업과 함께 제조업에 대하여도 최근 5년간 국내금융기관에 대한 채무를 삭감하였기 때문이다. 상업과 서비스업(자유업포함)은 독일은행에서 과거 수년간 받아온 차입을 변제해 왔다.

독일에 있어서 민간부문에 대한 신용은행의 대출은 1998년부터 2001년에 약17.5% 증가하였으나, 2006년 3월에는 2001년말의 수준을 약 5% 초과하였을 뿐이다. 최근 4년간 대은행의 신용공여가 감소하고 있는데, 결국 대은행은 2001년 말의 수준에서 10.5% 감소하고 있다. 이에 대하여 지방은행이나 외국은행지점 등 기타의 신용은행은 국내기업과 개인에 대한 대출을 약 24% 증가하고 있는데 이는 1998년부터 2001년까지의 확대국면과 유사하다.

저축은행그룹이나 신용협동조합그룹에 의한 기업이나 민간개인에 대한 신용공여는 대은행처럼 떨어지지 않는으나 기타 신용은행처럼 신장하지는 않았다.

4. 독일 주택금융의 현황

(1) 주택금융의 개관

제2차대전 후 독일이 채용한 경제정책의 기본이념은 사회적 시장경제원리라는 것인데, 이 이념은 경제운영에 철저한 경쟁원리를 도입하면서 사회적 공평성을 확보하여 약자 뿐만 아니라 서민이 충분하고 질이 높은 경제, 금융서비스를 받지 못하는 경우에는 의연하게 국가가 경제에 개입한다는 것이다. 따라서 경제분야에서는 철저하게 경쟁원리를 도입하고, 일정분야에서는 경쟁원리를 벗어나는 결과가 되었다고 하더라도 어느 정도는 보호를 받게 된다.

이러한 경제정책 이념에 의하여 독일에서는 현재도 주택정책과 주택금융은 국가의 관여가 강한 분야이다. 서민이 제대로 된 집을 확보하고 있다는 것이 정치적 사회적 안정의 대전제이기 때문이다. 따라서 독일에서는 서민중시의 주택정책이 채택되고, 주택금융은 공적 금융기관인 저축은행이나 건축저축금고, 부흥금융공공기금 등이 중점적으로 맡아 왔다.

2005년말 피고용자 개인에 대한 주택론의 비율을 살펴보면, 대은행은 14.3%, 지방은행 기타는 8.5%, 신용은행 즉 민간상업은행은 22.8%에 불과하다. 이것은 대은행 등이 장기간 개인에 대한 주택론 등을 제공하지 않았기 때문이다. 비용이 들고 이익이 적기 때문이다. 주택금융만이 아니라 1970년대 초까지는 독일의 대은행에 개인이 구좌를 개설하는 것조차 어려웠다고 한다.

따라서 1974년 당시의 대은행의 피고용자, 개인에 대한 주택론의 비율은 5.6%(신용은행 전체도 12.7%)에 불과하였다. 그것이 최근에는 14.3%까지 상승하고 있다. 상업은행이 주택론의 공여를 중시한 때문이다.

당해 금융기관의 국내의 기업, 개인에 대한 신용공여액에서 차지하는 피고용자, 개인에 대한 주택론의 비율은 주택론전문기관인 건축저축금고가 약 90%로 압도적으로 높은 것은 당연하다 하더라도 종래 주택론을 제공해온 저축은행, 신용협동조합, 저당은행 등과 손색이 없는 수준에 이르고 있다. 독일의 주택금융(피고용자, 개인에 대한 주택론)의 중심은 비상업은행이고, 2005년말에 저축은행그룹이 33.3%, 신용협동조합그룹이 18.5%, 저당은행이 10.5%, 건축저축금고가 11.9%였다.

최초의 저축은행이 설립된 것은 18세기말이고 최초의 건축저축금고가 설립된 것은 19세기말이다. 18세기말부터 서민금융기관은 서민에 대한 주택loan을 제공하여 온 것이다. 이에 대하여 대은행 등의 상업은행은 산업의 육성과 기업금융을 하여 왔다. 그러면서 1970년대부터 1980년대에 걸쳐 독일에서도 기업의 은행이탈이 진행되고, 대은행 등은 중소기업금융이나 주택론, 생명보험업무에 참가하여 왔다.

독일에서 민간상업은행이 여러 가지 금융업무를 할 수 있다는 것은 어디까지나 고객에 대한 금융상품의 제공을 충실하게 하려는 것이다. 그러므로 어느 정도 개인에 대한 주택론을 확대하여도 그것으로 큰 수익을 올리려는 것은 아니다. 만일 그렇다면 민영화라는 논의가 나올 것이다. 독일 우체국(Post Bank)도 분할민영화되어 민간은행으로 태어났다. 우체국은 주식회사화 된 것이나 정부와 공적 금융기관이 주식의 과반수를 소유하고 있으므로 완전민영화가 이루어졌다고 말하기 어렵다.

postbank는 민간은행을 압박할 정도의 자산규모가 없는 것이나, 광범한 네트워크를 가지고 있으므로 오히려 민간은행이나 저축은행이 할 수 없는 지역에서 금융서비스를 제공하면 도움이 된다는 것이 민간은행이나 저축은행의 속마음이다.

여기서 독일에서는 전후초기부터 적극적으로 주택정책을 실시하여 왔다. 특히 개인의 재산형성을 대단히 우대하였다. 그러면서 1970년대

IV. 독일의 주택금융

부터 1980년대에 걸쳐 주택취득을 위한 재산형성제도가 금융자산을 포함하는 재산이라는 의미의 재산형성제도로 하도록 1986년과 1999년에 제도개정이 있었다.

연간과세소득이 3만 5천마르크, 부부합산신고의 경우에는 7만마르크 이하의 급여소득자를 대상으로 하여 그 자들이 상장주식이나 주식투자신탁에 투자한 경우 구서독지역에서 투자액의 20%, 구동독지역에는 25%를 연간 800마르크를 상한으로 하여 국가로부터 보상금으로 지급되도록 하였다.

(2) 주택론의 증권화

독일에서는 은행업을 중심으로 하는 금융시스템을 취하고 있으므로 예금을 받아 대출하는 업무가 주류였다. 따라서 대출채권의 유동화나 증권화라는 것은 활발하게 이루어지지 않았다. 다만, 저축은행이나 저당은행 등은 지방자치단체에 대출을 담보로 하고 증권을 발행하여 再金融(Refinance)을 행하고 있었다. 이것은 종래 지방자치債라고 하였으나 현재는 ‘公共Pfandbriefe’라고 한다. 저당은행은 국내부동산을 담보로 대출을 하고, 취득한 저당권에 의하여 채권을 발행하고 있었다. 이것은, 종래 저당채라고 하였으나 ‘저당은행Pfandbriefe’라고 말한다.

독일에서는 통화통합등을 계기로 하여 대출채권의 증권화가 급속히 진전되고 있다. 특히 주택론채권의 증권화가 진척되고 있는데, 이를 취급하는 곳이 復興金融公庫(KfW)이다.

1) Pfandbriefe

저당은행이 발행하는 저당은행 Pfandbriefe나 공공 Pfandbriefe는 전후 부흥기부터 안정성장을 위하여 발행이 많았으나, 1970년대부터 1980년대에 걸쳐 국채 등의 공채가 주류를 이루었다. Pfandbriefe는 1990년

대에 들어서면 발행이 증대하여 채권발행잔고에서 점하는 비율이 1990년의 20%에서 1995년에 40.7%, 1998년에 40.4%로 상승하였다. 신규발행은 1995년부터 현저히 증가하고 있다. 유로도입이후 국채발행이 격증하고 있는데, Pfandbriefe 즉 공공Pfandbriefe의 비율이 저하하여, Pfandbriefe의 채권발행잔고에서 점하는 비율은, 2005년에는 10.5%까지 저하하고 있다.

Pfandbriefe의 발행이 증가한 이유는 부동산저당대출이나 지방자치단체 대출을 담보로 하여 발행된 채권이므로 안전성이 높기 때문이다. 또한 유럽중앙은행에서 공개시장조작의 적격채로 인정되는 동시에 1998년의 저당은행법 개정에서 Pfandbriefe채의 투자자에게 우선변제권이 주어지기 때문이다.

Pfandbriefe라고 말해도 주류는 공공Pfandbriefe이다. 신규발행에서는 전 채권발행의 3분의 1이상, 잔고에서도 3분의 1을 점유하고 있다. 공공Pfandbriefe가 증가하고 있는 것은 1998년의 저당은행법개정에서 공공대출의 Finance를 할 때에 무기명형식의 Pfandbriefe로 채금융하는 것이 가능하게 되었기 때문이다.

1995년 5월 도입된 것이 잠보채(Jambo Pfandbrief)이다.¹⁵⁾ 1995년부터 공공Pfandbriefe가 증대한 것도 이 잠보채의 발행개시에 의한 것이다. 잠보채는 최저발행액이 10억 유로이고, 특정채에 대하여는 적어도 2억

15) 1995년 유럽채권시장에 Jumbo Pfandbrief(최소 발행금액 10억유로)가 소개되면서 전 유럽에 걸쳐 Pfandbrief와 같은 채권시장이 확대되고 있다. 2005년 이탈리아, 핀란드, 네덜란드의 신규참여와 함께 1,340억 유로의 Jumbo Covered Bond가 유럽채권시장에 공급되어 2006년 5월말 현재 발행잔액은 6,950억유로에 이르며 이 가운데 52.3%가 Jumbo Pfandbrief로 구성되어 있다. 또한, 2005년 9월의 관련법령개정에 따라 Pfandbrief 발행기관은 발행잔액, 기초자산의 규모 및 구성내역, 비용발생현황 등을 분기별로 웹사이트에 공시하고 있어 시장의 투명성은 점점 더 높아지고 있다. 한편 유럽 Covered Bond 협회(ECBC)는 모든 Covered Bond발행기관에 대한 조사를 통해 발행잔액 및 신규 공급물량을 파악하여 ECBC Fact Book을 통해 공표하기 시작하였으며, 이에 따라 최근 유럽에서는 Covered Bond를 표준화하기 위한 움직임이 나타나고 있다(홍지영, 유럽의 주택금융 개요, 주택금융월보, 2006년 12월호, 38면).

IV. 독일의 주택금융

5천만 유로의 추가발행이 가능하다. 담보채에는 5-7행의 시장 중개인이 존재하여 매매쌍방의 값을 정하며, 종래의 Pfandbriefe보다 유동성이 높다. 매매량은 적어도 1,500만유로 정도는 되어야 한다. 상환은 액면으로 만기일괄상환이다. 추가발행이 가능하다. 담보채는 발행 후 적어도 30일 경과하여야 증권거래소에 상장된다. 담보채는 유럽에 있어서 민간채 거래의 지표가 될 가능성이 높다. 그것은 민간은행이 발행하는 채권이면서 그 신용력이 매우 높고, 유동성도 높으며, 독일 연방채보다 이율도 높기 때문이다. 저당은행Pfandbriefe의 발행잔고는 최근에 다소 감소하고 있으나 2003년까지 증가경향을 보이고 있었다.

<Pfandbrief발행 잔액추이>

(단위 : % 백만유로)

	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년
Mortgage Pfandbrief	235,800	247,484	255,873	261,165	259,199	249,848	241,217
Public Pfandbrief	820,490	858,646	848,961	826,866	797,492	760,264	734,713
합 계	1,056,290	1,106,130	1,104,834	1,088,031	1,056,691	1,010,112	975,930

2) 주택론의 증권화

復興金融公庫(KfW)는 민간의 주택보유촉진을 적극적으로 지원하고 있다. KfW는 구서독의 고도성장기에 활발히 주택융자를 했으나 1980년대에 들어와서 일시 완전히 정지하였다. 동서독일의 통일 후에 구동독 한정으로 설정된 주택융자프로그램에 의하여 재개되었으나 독일이 통합된지 10년이 경과한 2000년에 없어졌다. 현재는 주택론은 제공하지 않고 대출채권의 증권화업무를 적극적으로 하고 있다.

증권화의 목적은 증권화의 노하우가 없는 민간금융기관을 위하여 주택론의 대출위험을 시장 즉 투자자에게 인수시켜 민간금융기관이 위험을 부담하지 않도록 하려는 것이다. KfW의 신용력에 의하여 저리로 조달된 자금을 민간금융기관에 용자함으로서 소비자에게 유리한 주택건설자금을 제공할 수 있도록 하려는 것이다. KfW는 주로 상업은행의 중소기업에 대한 대출과 주택론을 매수하여 증권화하고 판매하고 있다.

독일에서 1998년 이후 주택론채권의 증권화가 급속히 진전하였으나, 그 배경에는 금융당국에 의한 off balance의 취급조치가 명확히 되고, 금융기관이 자기자본이익률(ROE: return on equity) 향상을 위한 조치나 신용위험, 금리위험의 규제를 강화한 것, 그리고 유럽통화통합에 따라 유럽의 금융업무에서 경쟁이 격화된 것 등을 들 수 있다.

KfW는 2001년에 주택론의 합성증권화프로그램인 PROVIDE를 창설하였다. KfW는 KfW중소기업은행을 통하여 2001년부터 2005년까지 독일이나 기타 유럽의 은행 보유 32개 포트폴리오, 총액 594억유로를 증권화하였다. 그 대부분은 PROVIDE프로그램하에서 증권화된 것이나, 그 중에는 공공인프라투자용 private loan의 포트폴리오에 관한 신용위험의 증권화거래인 Sticking PROFILE Securitization 1에 의한 증권화액(2005년 6억유로)도 포함되어 있다.

KfW는 중소기업용의 PROMISE와 PROVIDE의 양프로그램을 통하여 독일의 자본시장에서 중소기업용론과 주택론이라는 새로운 자산구분을 구축하는데 공헌해 왔다. 이들의 증권거래는 모두 표준화된 기본적인 구조에 따르고 있으며, KfW는 대출을 하는 상업은행, 저당은행과 자본시장간을 매개하는 크레디트 데폴드 스와프(credit default swap)의 프로바이더로 되어 있다. 따라서 KfW는 통상 증권화된 자산의 특성의 신용위험을 은폐하기 위하여 자산보유자인 은행간에 크레디트 데폴드 스와프계약을 체결하고 있다.

IV. 독일의 주택금융

그리하여 KfW는 첫째, 보다 품격높은 금융기관간에 또는 보다 품격높은 담보를 설정하는 조건으로 그 외의 금융기관간에 새로운 크레디트 데폴트 스와프계약을 체결하고 둘째, 대부분의 경우에 특별목적회사(SPV)가 투자자에게 발행한 반대 크레디트링크債에 의한 SPV의 채무에 대한 담보로서 SPV에 크레디트링크채무증권을 발행하는 것으로 제3자와의 크레디트 데폴트 스와프에 의하여 인수한 위험을 계약상 분산하고 있다.

(3) 건축저축금고제도¹⁶⁾

1) 역사적 배경

독일에서의 건축저축금고(Bausparkasse)는 1885년 프리드리히 폰 보델쉬빙(Fridrich von Bodelschwingh)이라는 목사에 의해 빌레펠트에서 실직자들의 연합으로 “모든 사람을 위한 건축저축금고”의 설립으로 시작되었다. 그리고 1차 세계대전 후에 주택의 부족과 자금이 부족한 시기에 게오르그 크롭(Georg Kroop)과 그의 동료들이 “동료들의 조합(Gemeinschaft der Freunde)”을 하이브론에 설립하였다. 그 후 20년 동안 계속해서 건축저축금고(Bausparkasse)가 설립되었고 1928년 스투트가르트 저축금고(sparkasse)에서 건축저축업무를 위한 부서를 만들어 일반 금융과 함께 주택금융을 취급하였고 이후부터 다른 저축금고에서도 계속 주택금융취급을 위한 부서가 설립되었다.

1928년부터 공공건축저축금고가 설립되었고 공공건축저축금고는 처음에는 저축금고와 엄격한 업무구분이 있었다. 저축금고가 1차적인 대출영역을 그리고 공공건축저축금고가 나머지 대출영역을 담당하였다. 그리고 공공건축저축금고가 저축금고와 마찬가지로 업무영역이 지역적

16) 이 부분은 박은병, 주택청약관련제도(사전저축)의 한·독 비교연구, 한국지역개발학회지, 제13권 제1호, (2001. 4. 13), 135면 이하를 주로 재인용하였음.

으로 한계를 가지고 설립된 지역에서만 영업을 하였다. 이와는 반대로 민간건축저축금고는 독일 전지역에서 주택금융업무를 하고 주택구입에 필요한 전체자금을 대출하였으나¹⁷⁾ 초기의 이러한 금융은 가입자에게 높은 저축과 상환 부담을 가져다 주었다. 이러한 제도는 30년대 초까지 실시되었고 30년대 중반부터 지금까지 부분대출금융으로 전환되었다.

2) 민간과 공공건축저축금고(州건축저축금고)

건축저축금고는 금융기관으로서 건축저축금고법에서 업무영역을 주택금융으로 제한하였고 건축저축금고를 다음과 같이 정의하였다. 건축저축금고는 건축저축가입자로부터의 주택건축자금을 모으고 주택자금을 대출하는 업무로서 건축저축금고에서만 이 업무를 수행하도록 하였다.¹⁸⁾ 이 외에 부업무로서 건축저축금고법 제1조에 건축저축금고는 주요 수신업무 외의 자금조달을 위하여 다른 금융기관으로부터 외부자금을 조달할 수 있고, 또한 주요 여신업무 외에 건축저축대출을 실시하기 전과 중간대출업무를 할 수 있고 그 외에도 한정된 규모의 즉시대출을 할 수 있다고 규정하고 있다.¹⁹⁾

17) Helmut Jenkis, Grundlagen der Wohnungsbaufinanzierung, 1995, S. 22.

18) Claussen, Carsten Peter, Bank- und Börsenrecht, 2000, 2. Auflage, S. 50.

19) 독일에는 1994년 현재 34개의 건축저축금고가 있었고 하나의 유한책임회사를 제외하고는 나머지 모두 주식회사의 형태였다. 13개의 공공건축저축금고는 연방정부의 소유이거나 주정부의 저축금고의 소유이다. 주건축저축금고의 영업범위는 보통 하나 또는 여러 개의 주에 제한되어 湊건축저축금고 사이에는 경쟁이 없다. 21개의 민간건축저축금고는 주식회사의 형태로 공공건축저축금고와는 반대로 독일 전역에 지역적인 제한 없이 영업을 한다. 이들 민간건축저축금고는 보험회사나 일반은행의 자회사로 설립되었다. 1994년 3월 현재 민간건축저축금고는 1,103,7억 마르크와 공공건축저축금고가 479.4억 마르크로 전체 주택금융에 참여하고 있는 대출기관 중 각각 8.04%와 3.49%의 시장점유율을 차지하고 있었다.

3) 건축저축제도의 구조

가입자는 건축저축금고와 건축저축계약을 체결하고 이에 따라 일정한 금액을 매달 예금하고 일정기간이 지난 후 저축단계에서의 저축액과 대출을 요구할 권리가 주어진다. 가입자가 계약한 건축저축 총금액은 저축단계에서 저축한 금액과 건축저축금고로부터의 대출금액의 합으로 이루어진다. 계약체결시 가입자는 예를 들어 계약일자, 저축액 등 건축저축금고의 일반적인 계약조건을 알 수 있다. 건축저축 가입자는 사전저축에 대한 이자를 요구할 권리가 있고, 가입자가 그의 의무를 수행하는 한 일방적으로 해약 당할 수 없고 계약한 부금의무를 수행한 후에는 이자율이 낮은 고정이자율의 대출을 건축저축금고로부터 요구할 수 있다. 이와는 반대로 가입자는 계약을 언제나 해약할 수 있다. 이 경우에 그 동안 사전저축액의 상환은 몇 달 동안의 지불정지나 해약에 따른 손실이 따른다.²⁰⁾

건축저축계약과 함께 잠재적인 건축주는 자기자본의 형성을 위하여 정기적인 저축을 하게 되고 이러한 충분한 자기자본은 주택의 구입이나 건축의 재정적 부담을 줄이고 그리고 자본시장이자율의 변동에 예측을 줄인다. 건축저축의 장점은 무엇보다도 처음부터 재정적인 부담을 계산할 수 있는데 있다. 건축저축은 4가지의 단계 즉 저축, 준비, 대출과 상환의 단계로 나누어진다.

(a) 저 축

저축단계는 건축저축총액(가입자의 사전저축금+건축저축금고로부터의 대출금)을 계약하고 가입자는 대출자격발생시기까지 매월 일정한 월부금액을 저축하는 국면을 말한다. 건축저축계약의 체결시에 건축저

20) Rüdiger Wiechers, Die Bausparkassen, in Konrad Ruechardt, Handbuch des Hypothekarkredits, Frankfurt am Main, 1993, S. 1131.

축금고의 계약수수료는 보통 건축저축총액의 1%로 이는 건축저축금고의 계약체결시 발생한 비용을 충당한다.

저축단계는 가입자가 계약에 따라 저축을 하는 시기로 건축저축금고마다 다른 금액비율을 제공하고 있으나 보통 표준비율, 빠른비율 그리고 옵션에 따른 금액비율로 구분된다. 표준비율의 경우에는 매달 건축저축총액의 1000분의 4의 금액을 대출자격발생시기에 이르기까지 저축하여야 한다. 표준비율의 경우에는 건축저축총액의 40%를 저축해야 하나 36%를 채우면 나머지 4%는 그 동안 예금액의 이자로 더해져서 40%가 되고 이것이 건축저축대출의 요구를 위한 조건이다. 빠른비율은 가입자가 빠른 시일 내에 건축저축총액을 이용하고자 할 때 해당되고 그에 해당하는 높은 저축비율과 상환을 감당할 수 있어야 한다. 옵션은 가입자가 구체적인 자금사용계획이 없을 때 그리고 무엇보다도 건축저축총액을 계획과 다르게 이용하고자 할 때 이 비율은 변동가능성이 있다.

이러한 사전저축에 대한 이자율은 보통 2.5에서 4%로 다른 장기투자에 비하여 낮은 이자율이다. 건축저축에 대한 이자는 대출이자와 연결하여 생각해야하고 이들은 화폐시장과 자본시장에 전혀 영향을 받지 않기 때문에 이자 조건이 좋은 대출자금을 대출기간동안 일정한 주택자금으로 조달할 수 있다.

(b) 준비

준비는 건축저축금고가 가입자로부터 매월 수신한 건축저축예금으로부터 건축저축총액을 준비하는 단계를 말한다. 즉 이 단계에서는 가입자가 사전저축한 자금의 지급과 대출의 준비가 이루어진다. 준비는 사전저축액, 이자, 상환지불금, 건축저축금고의 자기자본이나 외부자본으로 구성되고 가입자는 건축저축총액의 주택자금을 위한 사용을 증명하여야 한다. 건축저축금고법에 건축저축대출은 주택경제적인 목적에

IV. 독일의 주택금융

만 쓰도록 되어 있다. 준비를 위한 전제조건을 살펴보면 다음과 같다.

- a) 대출자격발생 : 건축저축총액의 40-50%에 이르는 납입을 하여야 한다. 납입비율에 따라 매달 저축금액을 납부한다면 이러한 예금은 8-9년에야 비로소 다다른다.
- b) 최소대기시간 : 준비의 단계에서 최소대기시간은 납입비율에 따라 그리고 저축금고에 따라 다르나 그 기간은 보통 18-24개월이다. 건축저축금고는 준비단계전에 건축저축총액을 지출해야하는 의무가 없다. 준비의 순서는 건축저축조건에 따르고 특히 모든 저축자의 저축과 상환지급에 좌우된다.

(c) 대출

건축저축대출은 주택금융을 위한 장기대출로 보통 저당권의 확보에 의해 안전이 확보된다.²¹⁾ 대출수수료는 보통 대출액의 2-3%이고 대출이 이루어진 후 4-6%의 이자를 지급해야 한다. 이자율은 자본시장과는 무관하고 대출기간동안 변하지 않는다. 1차적인 저당기관(저당은행이나 저축금고 등)의 이자율과 비교하여 이러한 낮은 고정이자율은 많은 건축주에게 중요한 역할을 한다. 낮은 대출이자율은 저축단계에 있어서 낮은 수신이자율 즉 사전저축 이자율에 기인한다. 건축저축계약체결시 가입자는 상환비율과 사전저축 뿐만 아니라 주택대출의 이자율을 결정한다.²²⁾

사전저축은 즉시 인출할 수 있는데 반하여 건축대출의 지급은 안전확보를 한 후에 비로소 가능하고 보통 건축저축금고의 대출은 저당물 가격의 80%까지 가능하다. 건축저축대출은 보통 토지대장에 2순위 저당서열을 갖고 있으나 1순위 저당서열을 갖춘 금융기관(일반은행이나

21) 1991년부터 국내저당권 이외에 유럽연합내의 부동산에 대한 저당권도 대출의 안전확보를 위해 유효하다. Ruediger Wiechers, a.a.O., S. 1133.

22) Helmut Jenkins, 1995, S. 68.

저당은행의 저당)이 없을 경우에는 건축저축금고의 저당권이 첫 번째로 등재된다. 건축저축금고의 여신업무의 결정적인 특징은 추가의 저당 없이 저당물 가격의 80%까지 대출이 가능하다는 것이다. 저당권의 확보는 부동산이외에 보증, 신용기관에 예금이나, 생보사에 대한 권한의 양보 또는 유가증권의 저당을 들 수 있고 이러한 안전확보는 건축저축법에 대체저당이라고 한다. 대출가는 주택가격이나 토지가격에 의하나 저당물의 가치 외에 수익성이 높을 경우 기본적으로 수익에 따라 산정된다. 기본적으로 평가는 각 건축저축금고의 평가기준에 의하고 여기에 일반적인 경제상황과 특히 부동산 시장의 상황이 고려된다.

(d) 상 환

상환금은 이자와 원금으로 대출액의 1,000분의 3에서 10에 해당하는 금액을 매달 상환해야 한다. 대출을 받은 사람이 고정된 상환금액으로 상환을 한다면 비율과 건축저축금액의 크기에 따라 보통 6-16년 상환을 해야 한다. 모든 건축저축금고는 가입자가 아무 때라도 특별상환을 허용하고 있다. 상환기간은 표준비율에서 평균8.5년이 소요되고 상환은 대출이 완전히 이루어진 후 1개월부터이고 늦어도 지불 후 12개월부터 시작된다.

(e) 보험회사와의 연계

건축저축가입자의 가족을 보호하기 위하여 그리고 건축저축의 안전을 위하여 건축저축금고는 대출을 받은 사람에게 보험회사의 생명보험을 연계하게 한다. 각 건축저축금고는 그들의 고객에게 건축저축과 연계된 생명보험을 제시하고 여기에 건축저축총액에 대하여 보험에 가입하도록 하고 있다. 여기에는 아직 예금하지 않은 사전저축부분도 포함되고 사고시 전체 건축저축금 총액에 대해 위험부담을 줄이는데 그 목적이 있다. 생명보험의 이러한 형태는 자본형성이 아니라 사망

IV. 독일의 주택금융

시 위험을 줄이는 것으로 예를 들어 상환시 대출을 받은 사람이 사망하였을 경우 나머지 부채를 보험을 통해 지급하는 것이다.

(4) 유럽주택금융공사의 설립준비

최근 모기지시장이 갖는 경제적, 사회적 중요성을 인식한 유럽연합은 현재보다 한 단계 더 높은 소비자 보호정책을 강조하고 있으며, 회원국들은 각 국의 특성에 맞는 소비자보호정책을 시장에 소개하고 있는데, 프랑스와 스페인, 벨기에, 아일랜드, 영국, 스웨덴 같은 국가들은 구체적인 소비자 보호규정을 가지고 있으며, 독일과 오스트리아는 상품에 대해 엄격한 규정을 적용하고 있고, 덴마크와 네덜란드도 모기지 규범을 채택하여 운영하고 있는 것으로 나타났다.

한편 유럽 국가들은 각국의 통화를 단일 화폐인 유로화로 통합하여 사용하게 된 것과 같이 모기지시장의 통합에 대해서도 논의하고 있는 것으로 알려지고 있다. 그러나 국가별로 부동산 및 모기지 계약법의 차이가 크고, 상품에 대한 소비자의 선호도가 다를 뿐만 아니라 해당 국가의 주택시장에 대한 이해가 부족하여 국가간의 모기지대출은 거의 이루어지지 않고 있다.

따라서 현재 유럽 모기지시장의 통합은 사회적·법률적 제약이 많은 1차시장보다는 2차시장, 즉 자금조달 측면에서 조심스럽게 접근되고 있다. 2001년초 Abbey National(영국), Northern Rock(영국), Credit Agricole(프랑스), BBVA(스페인), Hypo-Vereinsbank(독일) 등 각 국의 주요 모기지 금융기관들은 2차시장 활성화를 위한 유럽주택금융공사(EMFA : European Mortgage Finance Agency)의 설립을 제안하였다.

동 제안에 따르면 EMFA는 민간출자로 설립되며, 민간은행이 보유한 주택대출채권을 매입하여 유동화하는 기능을 담당하게 된다. EMFA는 주택대출채권을 기초로 모기지담보증권(MBS)를 발행하고 이를 일

반 투자자에게 판매한다. 민간은행은 대출채권의 장기보유에 따른 리스크를 억제할 수 있어 상환만기 25년 등 장기고정형 주택대출상품을 저리로 공급할 수 있게 된다.

동 제안의 기본골격은 미국의 연방저당공사(Fannie Mae: FNMA)와 연방주택대부저당공사(Freddie Mac: FHLMC) 등과 같은 정부지원기관(GSE)에 근간을 두고 있다. 미국에서는 GSE를 활용하여 은행들이 저리의 주택자금을 공급하고 있으며, 이에 힘입은 주택투자 활성화가 경기후퇴기에 경기를 부양하는 긍정적인 효과를 가져다 준 것으로 평가되고 있다. 또한 FNMA가 발행한 MBS잔액이 1조달러를 상회하고 있어 금융시장에서는 국채 다음으로 인기있는 달러화표시 금융자산으로 인식되고 있어 향후 유럽에서도 MBS의 발행이 정착되면 국제기축 통화로서 유로화의 위상을 높일 것으로 예상된다.

그러나 아직 유로경제권에 편입되지 않은 영국의 경우 독일, 프랑스 등 주요국과 상이한 주택대출시장의 구조를 갖고 있으며, 이는 영국이 통화통합에 참여하는데 있어 장애요인으로 지적되고 있다. 더구나 전문가들은 동 제안이 실현되기 위해서는 현재 미국 주택금융시장내에서 제기되고 있는 문제점들을 점검하고, 이에 대한 대응책을 강구하는 것이 필요하다고 지적한다.

V. 결 론

1993년의 EU 역내시장 통합에 따라 산업계에서 역내공통시장을 둘러싸고 경쟁이 야기되었다. 금융기관도 그 예외가 아니고, 미국계 은행을 포함한 외국과의 거대경쟁 속에서 기업의 수익체질의 강화에 의하여, 보다 경쟁력있는 기업경영이 아니면 살아남을 수 없다는 인식이 높아지고 있다. 그러므로 은행측에서도 자기자본이익율을 개선하려는 경영노력이 도모되었다.

이러한 환경에서 이태리나 프랑스에서는 공적금융기관의 민영화가 추진되었으나, 독일에서는 겨우 우편저금사업이 민영화되고, 압도적 비율을 가지고 있는 쾰른은행 및 저축은행 등의 공영은행에 대하여 민영화가 이루어지지 않고 있는 것에 주의하여야 한다.

한편 겸영은행시스템(universalbank system)을 취하고 있는 독일의 상업은행은 은행업무와 증권업무 등 기업금융을 중심으로 하고 있다. 그러나 독일에서도 기업의 은행이탈이 진행되어 상업은행도 금융업무의 확대를 도모해 왔다. 은행, 증권업무 외에 주택론이나 보험업무를 강화하여 왔다. 고객에 폭넓은 금융서비스를 제공하기 위한 것이었다.

종래부터 주택론을 취급해온 저축은행이나 신용협동조합, 저당은행이나 건축저축금고도 질 높은 주택론을 제공하고 있다. 상업은행이 참가하여 경쟁원리가 기능하기 때문이다. 저축은행이나 공영저당은행, 공영건축저축금고 등의 공적금융기관이 주택론의 4분의 3 이상을 점하고 있다. 주택정책과 주택금융은 사회정책의 범주에 들어가는 것이며, 이 분야에서는 완전한 경쟁원리를 적용할 수 없기 때문이다. 사회적 시장경제원리가 관철되는 분야이다. 그렇다면 은행경영의 효율화라는 것은 불가결하며 그를 위하여 독일에서 최근 주택론채권의 증권화가 급속히 진전하고 있다. 그 추진역을 담당하고 있는 것이 공적금융기관인 復興金融公庫이다. KfW는 전후 독일의 부흥을 위하여 활약한 금

V. 결 론

용기관이다. 그 KfW가 독일의 새로운 금융, 경제system 구축의 중요한 역할을 담당하고 있는 것에 주목할 필요가 있다.

정부금융기관인 부흥금융공고(KfW)는 5개의 플랫폼 품으로 분사화하는 제도변경이 있었으나, 기본적으로, 정책금융의 분야에서 종래대로 연방으로부터 정부보증이 유지되었다. 총체적으로 독일의 금융체계는 역사적으로 중층적으로 복잡하게 형성되어 있고, 그 중에서도 공적금융기관이 차지하는 비중은 여전히 크다.

독일에서는 전통적으로 복지국가라는 생각에 의하여 사회적 시장경제(Soziale Marktwirtschaft)라는 이념하에 경제정책이 입안되고 수행된다. 즉 자유주의질서와 시장구조를 기본으로 하면서, 사회적인 공정을 고려하여 중소기업대책이나 고용문제 등의 과제에 대하여 정부가 수행하는 공적역할이 중시되고 있다. 독일금융체계의 존재방식도 이러한 정치이념에서 분리되는 것은 아니다.

독일에서는 洲은행간의 합병에 의한 합리화를 도모하고, WestLB에서 보는 것처럼 상업은행에 가까운 영업활동에 대하여 일부를 주식회사화하여 분사화하고, 민간은행과 같은 경쟁조건에서 영업을 전개하기 위한 제도적 조정을 추진하였다. 다만, 주나 지방자치단체에 의한 은행의 공적소유관계에 있어서 당장 변화가 있을 것 같지 않다. 또 유로화의 도입에 의하여 자본시장이 확대하고 ABS시장 등의 대두로 겸영은행이 중심적 역할자로 기업에 대한 금융중개기능을 수행하고 있다. 그리하여 공적금융에서도 겸영은행인 洲은행, 저축은행이 보다 엄격한 경쟁조건하에 있으면서도 전통적으로 연방과 주, 지방자치단체의 공적금융을 담당하는 기능을 수행하고 있는 금융구조자체에 변화는 없을 것이다.

참고문헌

국내문헌

- 김관영, 모기지론도입이후 주택금융시장의 전망과 과제, 디지털경제 연구 제9권, 2006
- 김대근, 일본의 주택저당채권 유동화 소개 - 일본주택금융지원기구를 중심으로 -, 주택금융월보, 2007. 10월호
- 박은병, 주택청약관련제도(사전저축)의 한·독 비교연구, 한국지역개발학회지, 제13권 제1호, 2001. 4. 13
- 유승동, 주택대출 유동화 시장의 현황 및 발전방향, 감정평가연구, 제17집 제1호, 2007. 6
- 이기영, 주택금융신용보증기금의 운용성과 분석, 주택연구 제11권 제2호, 2003. 12
- 홍지영, 유럽의 주택금융 개요, 주택금융월보, 2006년 12월호

외국문헌

- 黒川洋行, ドイツの金融システムと公的金融, HOUSE&LOAN, 2005/11
- 相澤幸悦, ドイツにおける銀行の信用供與と住宅金融, HOUSE&LOAN, 2006/9
- Bundesverband Deutscher Banken, Macht der Banken - daten, Fakten, Argumente, 2003
- Claussen, Carsten Peter, Bank- und Börsenrecht, 2000, 2. Auflage

참 고 문 헌

Helmut Jenkis, Grundlagen der Wohnungsbaufinanzierung, 1995

Initiative Finanzstandort Deutschland, Report No. 1 June 2005

Müllbert, Gutachten für den 61. Deutschen Juristentag, 1996, “Empfehlen sich gesetzliche Regelungen zur Einschränkung des Einflusses der Kreditinstitute für Aktiengesellschaften?”; Monopolkommission, Hauptgutachten seit 1973

Renaud, Bertrand, “Speculative Behaviour in Immature Real Estate Markets, Lessons of the 1997 Asia Financial Crisis”, Urban Policy and Research Vol. 21 No.2, 2003

Rüdiger Wiechers, Die Bausparkassen, in Konrad Rüchardt, Handbuch des Hypothekarkredits, Frankfurt am Main, 1993

Uwe H. Schneider, Europäischer und globaler Wettbewerb der Bankensysteme, in : FS Heisius, 1991

<http://blog.daum.net/dhk459/12461406>

부 록

<부 록>

復興金融公庫에 관한 法律 (Gesetz über die Kreditanstalt für Wiederaufbau)

§ 1 Rechtsform, Bezeichnung, Sitz und Kapital

제 1 조 법형식, 명칭, 주소 및 자본

- (1) Die Kreditanstalt für Wiederaufbau ist eine Anstalt des öffentlichen Rechts und kann im Geschäftsverkehr die Bezeichnung “KfW” verwenden. Sie hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und kann eine Zweigniederlassung in Berlin und in Bonn errichten.
- (1) 부흥금융공고(이하 “이 기관”이라고 한다) 는 공법상의 영조물이며 거래관계에서 “KfW”라는 명칭을 사용할 수 있다. 이 기관은 프랑크푸르트 암 마인에 주소를 두며 베를린과 본에 지점을 설치할 수 있다.
- (2) Das Grundkapital der Anstalt beträgt drei Milliarden siebenhundertfünfzig Millionen Euro. Daran sind der Bund mit drei Milliarden Euro und die Länder mit siebenhundertfünfzig Millionen Euro beteiligt.
- (2) 이 기관의 기초자본금은 37억 5,000만유로이다. 연방정부는 30억유로, 州정부들은 7억 5,000만유로를 각각 출자하여야 한다.
- (3) Die Anteile sind in Höhe von drei Milliarden dreihundert Millionen Euro einzuzahlen. Zu diesem Zweck werden Rücklagen zugunsten des Bundes in Höhe von zwei Milliarden fünfhundertachtundsiebzig Millionen sechshundertvierundvierzigtausendneuhundertvierundsiebzig Euro und zugunsten der Länder in Höhe von sech-

shundertvierundvierzig Millionen sechshunderteinundsechzigtausendzweihundertvierundvierzig Euro in Grundkapital umgewandelt. Mit dieser Umwandlung erhöht sich das vom Bund eingezahlte Grundkapital von einundsechzig Millionen dreihundertfünfundfünfzigtausendundsechszwanzig Euro auf zwei Milliarden sechshundertvierzig Millionen Euro und das von den Ländern eingezahlte Grundkapital von fünfzehn Millionen dreihundertachtunddreißigtausendsiebenhundertsechsfünzig Euro auf sechshundertsechzig Millionen Euro. Die Einzahlung der übrigen vierhundertfünfzig Millionen Euro des Grundkapitals kann vom Verwaltungsrat der Anstalt beschlossen werden, soweit es zur Erfüllung der Verbindlichkeiten der Anstalt erforderlich ist.

- (3) 지분 중 33억 유로는 납입되어야 한다. 이를 위하여 연방정부와 州정부들을 위한 준비금 중 각 각 25억7천864만4천974유로와 6억4천467만1천244유로 이상을 기초자본금으로 전입하여야 한다. 이 전입으로 연방정부에 의하여 납입된 기초자본금은 6천135만26유로에서 26억4천만유로로, 주정부들에 의하여 납입된 기초자본금은 1천533만756유로에서 6억7천만유로로 인상된다. 나머지 기초자본금 4억5천만유로에 대한 납입은 이 기관의 채무변제를 위하여 필요로 하는 경우에, 이 기관의 감사회가 결정할 수 있다.
- (4) Der auf den Anteil des Bundes nach Absatz 3 eingezahlte Betrag von zwei Milliarden sechshundertvierzig Millionen Euro steht in Höhe von eine Milliarde achtundachtzig Millionen dreiundfünfzigtausendneuhundertacht Euro dem ERP-Sondervermögen zu.
- (4) 제3항에 의하여 연방정부의 지분으로 납입된 26억4천만 유로는 10억8천805만 3천908유로 한도내에서 ERP(European Recovery Program: 유럽부흥계획)의 특별재산으로 귀속한다.

- (5) Die Anteile am Grundkapital können nicht verpfändet und nur unter den Beteiligten abgetreten werden.
- (5) 기초자본금의 지분을 질권의 목적으로 할 수 없으며 오로지 참가자들에게만 양도할 수 있다.

§ 1a Haftung des Bundes

제1a조 연방정부의 책임

Der Bund haftet für die von der Bank aufgenommenen Darlehen und begebenen Schuldverschreibungen, die als Festgeschäfte ausgestalteten Termingeschäfte, die Rechte aus Optionen und andere Kredite an die Anstalt, sowie für Kredite an Dritte, soweit sie von der Anstalt ausdrücklich gewährleistet werden.

이 기관의 차입금, 이 기관이 발행한 채권, 이 기관이 행한 선물 거래, 옵션거래, 이 기관에 대한 신용제공 및 이 기관이 명시적으로 보증하는 제3자에 대한 신용제공에 관하여 연방정부는 책임을 진다.

§ 2 Aufgaben und Geschäfte

제 2 조 목적 및 업무

- (1) Die Anstalt hat die Aufgabe,
- (1) 이 기관은 다음과 같은 목적을 가진다.
1. im staatlichen Auftrag Fördermaßnahmen, insbesondere Finanzierungen, in folgenden Bereichen durchzuführen:
 1. 아래 각 목의 영역에서 국가의 명령에 따라, 특히 金融助成 임무를 수행한다.
 - a) Mittelstand, freie Berufe und Existenzgründungen,
 - a) 중소기업, 자유업 및 창업,

<부 록>

- b) Risikokapital,
- b) 벤처자본,
- c) Wohnungswirtschaft,
- c) 주택공급,
- d) Umweltschutz,
- d) 환경보호,
- e) Infrastruktur,
- e) 인프라정비,
- f) technischer Fortschritt und Innovationen,
- f) 기술진보 및 기술혁신
- g) international vereinbarte Förderprogramme,
- g) 국제적 합의에 기초하는 助成사업,
- h) entwicklungspolitische Zusammenarbeit,
- h) 개발협력,
- i) in anderen in Gesetzen, Verordnungen oder veröffentlichten Richtlinien zur staatlichen Wirtschaftspolitik präzise benannten Förderbereichen, die der Anstalt vom Bund oder einem Land übertragen werden.
- i) 법률, 명령 또는 연방정부의 경제정책에 관하여 공표된 지침에 명기되어 있는 기타 助成분야에 있어서, 연방정부 또는 주정부가 이 기관에 위탁하고 있는 사항

Die jeweilige Förderaufgabe muss in Regelwerken konkretisiert sein; 각 각의 조성임무는 규칙의 본문 중에 구체화되어야 한다;

2. Darlehen und andere Finanzierungsformen an Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände zu gewähren;
2. 공법에 근거하는 특정목적단체 및 지역단체에 대한 대출 및 기타 용자형식의 보증;
3. Maßnahmen mit rein sozialer Zielsetzung sowie Maßnahmen zur Bildungsförderung zu finanzieren;
3. 교육을 장려하기 위한 시책 및 순수한 사회적 목적을 가진 정책에 대한 재정지원;
4. sonstige Finanzierungen im Interesse der deutschen und europäischen Wirtschaft zu gewähren. Dabei gehören zu den Aufgaben der Anstalt
4. 독일경제 및 유럽경제의 이익증진을 위해 아래 각 목의 분야에서 행하는 기타 용자
 - a) Projekte im Gemeinschaftsinteresse, die von der Europäischen Investitionsbank oder ähnlichen europäischen Finanzierungsinstitutionen mitfinanziert werden,
 - a) 유럽투자은행 또는 유사한 유럽 금융기관과 공동으로 용자하여 유럽공동체의 이익을 증진하는 프로젝트
 - b) Exportfinanzierungen außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union, der anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum und der Staaten mit offiziellem Status als Beitrittskandidat zur Europäischen Union
 - b) 유럽연합의 가입국, 유럽경제지역간합의의 당사국, 유럽연합가입국 후보로서 공식적인 지위를 가진 국가 이외에 있어서 즉,

<부 록>

aa) auf konsortialer Basis oder

aa) 콘소시엄에 대한 수출금융 또는

bb) in Staaten, in denen kein ausreichendes Finanzierungsangebot besteht.

bb) 용자제공이 불충분한 국가에 대한 수출금융

Alle übrigen Finanzierungen im Interesse der deutschen und europäischen Wirtschaft sind durch ein rechtlich selbstständiges Unternehmen ohne öffentliche Unterstützung durchzuführen, an dem die Anstalt mehrheitlich beteiligt ist. Nähere Bestimmungen enthält die Satzung.

독일경제 및 유럽경제의 이익촉진을 위한 그 외 모든 용자는 공적인 지원없이 이 기관이 과반수를 보유하고 법적으로 독립된 기업에 의하여 행하여진다. 정관에서 자세한 사항을 규정한다.

(2) Die in Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe a und b genannten Aufgaben werden durch einen Förderbereich der Anstalt wahrgenommen, der die Bezeichnung “KfW - Mittelstandsbank” trägt. Zu diesen Aufgaben gehören insbesondere auch die Beratung sowie die Durchführung von Fördermaßnahmen im Bereich technischer Fortschritt und Innovationen.

(2) 제1항 제1호 a목과 b목에 기재된 임무는 이 기관 중소기업은행(이하 ‘KfW-중소기업은행’이라 한다)이 조성담당영역을 수행한다. KfW-중소기업은행의 임무에는 특히 기술진보 및 기술혁신의 분야에 있어서 조언 및 助成시책의 실행이 포함된다.

(3) Soweit sie mit der Erfüllung ihrer in Absatz 1 bezeichneten Aufgabe in direktem Zusammenhang stehen, darf die Anstalt andere Geschäfte betreiben. In diesem Rahmen darf sie insbesondere

(3) 이 기관은 제1항에 기재된 목적을 수행하는 것과 직접적으로 관련이 있는 경우에 한하여, 특히 다음의 사업을 수행할 수 있다.

1. Forderungen und Wertpapiere ankaufen oder verkaufen sowie sich durch Wechsel verpflichten,

1. 채권 및 유가증권의 매매와 어음채무를 부담하는 행위,

2. Geschäfte und Maßnahmen zur Steuerung und Sicherstellung ihrer finanziellen Liquidität durchführen (Treasury Management),

2. 금융의 유동성을 관리하거나 보호하기 위한 사업을 수행하고 대책을 강구하는 행위(재무관리),

3. alle für die Risikosteuerung erforderlichen Geschäfte betreiben,

3. 리스크관리에 필요한 모든 업무,

4. einem in direktem Zusammenhang mit Aufgaben gemäß Absatz 1 Nr. 4 gegründeten Beteiligungsunternehmen die von diesem benötigten Refinanzierungsmittel sowie andere Leistungen zu markt-gerechten Konditionen bereitstellen.

4. 제1항 제4호의 목적과 직접적으로 관련하여 설립된 참가회사(자회사)에 시장 상황에 따라 필요한 상환자금 및 다른 급부를 제공하는 행위

Die Hereinnahme von Depositen, das Kontokorrentgeschäft und der Effektenhandel für fremde Rechnung sind ihr nicht gestattet.

예금수취, 당좌계정업무 또는 타인의 계산으로 하는 증권거래는 허용되지 않는다.

<부 록>

- (4) Die Beschränkungen des Absatzes 3 gelten nicht, soweit es sich um ein Geschäft handelt, an dem ein staatliches Interesse der Bundesrepublik Deutschland besteht und das der Anstalt im Einzelfall von der Bundesregierung zugewiesen wird.
- (4) 제3항의 제한은 독일연방공화국의 국익으로 되는 사업 및 연방정부가 이 기관에 개별적으로 위탁한 사업에는 적용하지 않는다.

§ 3 Durchführung der Geschäfte

제 3 조 업무의 실행

- (1) Bei der Gewährung von Finanzierungen nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a bis f sind Kreditinstitute oder andere Finanzierungsinstitutionen einzuschalten; mit Zustimmung des Verwaltungsrates können Finanzierungen unmittelbar gewährt werden. Die Finanzierungen nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a bis f werden mittel- und langfristige gewährt; in Ausnahmefällen können sie mit Zustimmung des Verwaltungsrates kurzfristig gewährt werden. Exportfinanzierungen nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b außerhalb von Staaten, in denen nach näherer Bestimmung der Satzung vom 2. Mai 2003 kein ausreichendes Finanzierungsangebot besteht, hat die Anstalt nach näherer Bestimmung der Satzung vom 2. Mai 2003 mit Kreditinstituten oder anderen Finanzierungsinstitutionen gemeinsam durchzuführen. Bei der Durchführung ihrer Geschäfte hat die Anstalt im Verhältnis zu Kreditinstituten oder Finanzierungsinstitutionen das gemeinschaftsrechtliche Diskriminierungsverbot zu beachten.
- (1) 제2조 제1항 제1호 a목 내지 f목에 의한 금융을 제공하는 경우에 은행 또는 다른 금융기관이 개입한다; 감사회의 동의로

직접적으로 금융이 제공될 수 있다. 제2조 제1항 제1호 a목 내지 f목에 의한 금융은 중장기적으로 제공된다; 예외적으로 금융은 감사회의 동의로 단기적으로 제공될 수 있다. 2003년 5월 2일자 정관의 상세한 규정에 의하여 충분하게 금융이 제공되지 않는 국가들 이외에 제2조 제1항 제4호 b목에 의한 수출금융의 경우에, 이 기관은 2003년 5월 2일자의 자세한 정관 규정에 의하여 은행 또는 다른 금융기관과 공동으로 실행하여야 한다. 이 기관은 업무수행에 있어 은행 또는 금융기관과의 관계에서 공동채법상의 차별금지를 고려하여야 한다.

- (2) Darlehen nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 4 müssen durch bankübliche Sicherheiten unmittelbar oder mittelbar gesichert sein. Darlehen ohne Sicherheiten bedürfen der Zustimmung des Verwaltungsrates.
- (2) 제2조 제1항 제1호와 4호에 의한 대출은 통례적인 은행의 보호를 통하여 직접 또는 간접적으로 담보되어야 한다. 무담보 대출은 감사회의 동의를 필요하다.
- (3) Für Bürgschaften nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 4 sind die Vorschriften des Absatzes 2, für Bürgschaften nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a bis f zusätzlich die Vorschriften des Absatzes 1 Satz 2 entsprechend anzuwenden.
- (3) 제2항은 제2조 제1항 제1호와 제4호에 의한 보증에, 제1항 2문은 제2조 제1항 제1호 a목 내지 f목에 의한 보증에 준용한다.
- (4) Finanzierungen für fremde Rechnung bedürfen nicht der Zustimmung des Verwaltungsrates nach Absatz 1 oder 2.
- (4) 타인의 계산으로 하는 융자의 경우에 제1항 또는 제2항에 의한 감사회의 동의를 요구하지 않는다.

§ 4 Mittelbeschaffung

제 4 조 재원조달

- (1) Zur Beschaffung der erforderlichen Mittel kann die Anstalt insbesondere Schuldverschreibungen ausgeben und Darlehen aufnehmen.
- (1) 이 기관은 필요한 재원을 조달하기 위하여 특히 社債를 발행할 수 있고 대출을 받을 수 있다.
- (2) Die kurzfristigen Verbindlichkeiten der Anstalt dürfen zehn vom Hundert der mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten nicht übersteigen.
- (2) 이 기관의 단기채무는 중장기채무의 100분의 2를 초과할 수 없다.
- (3) Die von der Anstalt ausgegebenen, auf inländische Währung lautenden Schuldverschreibungen sind zur Anlegung von Mündelgeld geeignet.
- (3) 이 기관이 발행하고 내국통화로 표시된 社債는 보장성 투자에 적합하다.

§ 5 Organe

제 5 조 기관

- (1) Organe der Anstalt sind der Vorstand und der Verwaltungsrat.
- (1) 이 기관(KfW)의 기관은 이사회와 감사회이다.
- (2) Aufgaben und Befugnisse der Organe regelt, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt, die Satzung.
- (2) 법률이 다르게 정하지 않는 한, 기관의 임무와 권한은 정관이 정한다.

§ 6 Vorstand

제 6 조 이사회

- (1) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Die Vorstandsmitglieder werden vom Verwaltungsrat bestellt und abberufen.
- (1) 이사회는 최소한 2인으로 구성한다. 이사회는 감사회에서 선임하고 해임한다.
- (2) Dem Vorstand obliegt die Geschäftsführung und Vermögensverwaltung der Anstalt, soweit sich nicht aus Gesetz oder Satzung ein anderes ergibt. Der Verwaltungsrat kann eines seiner Mitglieder in den Vorstand abordnen. In diesem Falle ruhen dessen Rechte als Mitglied des Verwaltungsrates.
- (2) 법률 또는 정관에서 달리 정하는 바가 없다면, 이사회는 이 기관의 업무집행 및 재산관리에 대하여 책임을 부담한다. 감사회는 감사회의 구성원 중 1인을 이사회에 파견할 수 있다. 이 경우에 감사회의 구성원으로서의 권리는 중지된다.
- (3) Der Vorstand vertritt die Anstalt gerichtlich und außergerichtlich. Erklärungen sind für die Anstalt verbindlich, wenn sie entweder von zwei Mitgliedern des Vorstandes oder von einem Mitglied des Vorstandes gemeinschaftlich mit einem bevollmächtigten Vertreter abgegeben werden. In der Satzung kann bestimmt werden, daß Erklärungen für die Anstalt auch von zwei bevollmächtigten Vertretern abgegeben werden können.
- (3) 이사회는 재판상과 재판 외에서 이 기관을 대표한다. 2인의 이사회 구성원 또는 1인의 이사회 구성원이 공동으로 수권대표자와 행한 의사표시는 이 기관을 구속한다. 또한 2인의 수권대

<부 록>

리인이 이 기관을 위하여 의사표시할 수 있음을 정관은 규정할 수 있다.

(4) Ist eine Willenserklärung der Anstalt gegenüber abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Mitglied des Vorstandes.

(4) 이 기관에 의사표시를 하는 경우에, 이사회 의 구성원에 대한 의사표시로 충분하다.

(5) Die Bezüge der Mitglieder des Vorstandes werden durch Vertrag zwischen diesen und der Anstalt, vertreten durch den Verwaltungsrat, geregelt.

(5) 이사회 구성원의 보수는 이 기관을 대표하는 감사회와 이사회 구성원간의 계약으로 정한다.

§ 7 Verwaltungsrat

제 7 조 감사회

(1) Der Verwaltungsrat der Anstalt besteht aus

(1) 이 기관의 감사회는

1. dem Vorsitzenden und seinem Stellvertreter; sie werden von der Bundesregierung bestellt; sie müssen auf dem Gebiete des Kreditwesens besonders erfahrene Persönlichkeiten sein;

1. 회장과 부회장으로 구성된다; 이들은 연방정부가 선임한다; 이들은 금융권에서 특별한 경력이 있는 인물이어야 한다;

2. dem Bundesminister der Finanzen, dem Bundesminister des Auswärtigen, dem Bundesminister für Wirtschaft und Technologie, dem Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz dem Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwick-

- lung, dem Bundesminister für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung und dem Bundesminister für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit; sie können sich in den Sitzungen des Verwaltungsrates und seiner Ausschüsse durch ihre ständigen Vertreter im Amt oder durch Abteilungsleiter vertreten lassen;
2. 연방재무부장관, 연방외무부장관, 연방경제기술부장관, 연방 소비자보호식량농업부장관, 연방교통건설도시발전부장관, 연방 경제협력개발부장관, 연방환경자연보호원자력안전부장관으로 구성된다; 이들은 감사회의 회의와 위원회에서 부서담당자 또는 공적 담당대리인을 대리하게 할 수 있다;
 3. sieben Mitgliedern, die vom Bundesrat bestellt werden;
 3. 연방상원에서 선임한 7인의 구성원으로 구성된다;
 4. sieben Mitgliedern, die vom Bundestag bestellt werden,
 4. 연방하원에서 선임한 7인의 구성원으로 구성된다;
 5. je einem Vertreter der Realkreditinstitute, der Sparkassen, der genossenschaftlichen Kreditinstitute, der Kreditbanken und eines auf dem Gebiet des Industriekredits maßgebenden Kreditinstituts, die von der Bundesregierung nach Anhörung der beteiligten Kreise bestellt werden;
 5. 저당은행, 저축금고, 신용협동조합, 신용은행 및 참가한 권역의 청문 후 연방정부가 선임하는 공업신용영역 신용기관의 각 대표로 구성된다;
 6. zwei Vertretern der Industrie und je einem Vertreter der Gemeinden (Gemeindeverbände), der Landwirtschaft, des Handwerks, des Handels und der Wohnungswirtschaft, die nach Anhörung der beteiligten Kreise von der Bundesregierung bestellt werden;

<부 록>

6. 2인의 공업대표자와 지방자치단체, 농업, 수공업, 통상 및 관계자들의 청문 후 연방정부가 선임하는 주택산업의 각 1인의 대표자로 구성된다;

7. vier Vertretern der Gewerkschaften, die nach Anhörung der beteiligten Kreise von der Bundesregierung bestellt werden.

7. 관계자들의 청문 후 연방정부가 선임하는 4인의 노동조합 대표자로 구성된다.

(2) Der Bundesminister der Finanzen und der Bundesminister für Wirtschaft und Technologie werden von der Bundesregierung im Wechsel als Vorsitzender und als Stellvertreter des Vorsitzenden bestellt. Ihre Bestellung erfolgt auf die Dauer von höchstens fünf Jahren; ihre Wiederbestellung ist zulässig.

(2) 연방정부는 연방재무부장관과 연방경제기술부장관을 감사회 회장 및 부회장으로 교대로 선임한다. 이들의 임기는 최대 5년이다; 이들의 재선은 허용된다.

(3) Die Amtsdauer der übrigen Mitglieder des Verwaltungsrates mit Ausnahme der in Absatz 1 Nr. 2 genannten Mitglieder beträgt drei Jahre. Jedes Jahr scheidet ein Drittel der Mitglieder aus; ihre Wiederbestellung ist zulässig. Das Nähere bestimmt die Satzung.

(3) 제1항 제2호의 구성원을 제외한 감사회의 다른 구성원의 임기는 3년이다. 매년 구성원의 3분의 1이 배제된다; 그들의 재선은 허용된다. 자세한 사항은 정관이 정한다.

(4) Der Verwaltungsrat faßt, soweit nichts anderes bestimmt ist, seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei

jedes Mitglied eine Stimme hat. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. Zur Beschlußfähigkeit ist die Anwesenheit von mindestens der Hälfte der Mitglieder erforderlich. Die Satzung kann eine Beschlußfassung im Wege der schriftlichen Abstimmung zulassen.

- (4) 달리 정한 바가 없다면, 감사회는 각 구성원은 하나의 의결권을 가지고, 주어진 의결권의 단순 다수결로 결의한다. 가부 동수인 경우에 회장의 의결권으로 결정한다. 의결능력을 갖추기 위해서는 최소한 구성원의 과반수 출석이 필요하다. 정관은 서면투표의 방식으로 결의하는 것을 허용할 수 있다.
- (5) Dem Verwaltungsrat obliegt die laufende Überwachung der Geschäftsführung und Vermögensverwaltung der Anstalt. Er kann dem Vorstand allgemeine oder besondere Weisungen erteilen. Insbesondere kann er sich die Zustimmung zu dem Abschluß bestimmter Geschäfte oder Arten von Geschäften vorbehalten.
- (5) 감사회는 이 기관의 재산관리와 업무집행의 전반에 대하여 감독할 책임을 부담한다. 감사회는 이사회에 대하여 일반적인 또는 특별한 지시를 할 수 있다. 특히 감사회는 특정 거래의 체결 또는 거래의 종류에 대한 승인을 유보할 수 있다.
- (6) Der Verwaltungsrat kann seine Befugnisse außer in den Fällen des Absatzes 5 Satz 1 und 2 und der §§ 8, 9 und 10 widerruflich auf Ausschüsse übertragen. Das Nähere bestimmt die Satzung.
- (6) 감사회는 제5항 1문과 2문 및 제8조, 제9조, 제10조를 제외한 권한을 위원회에 양도할 수 있다. 자세한 사항은 정관이 정한다.

§ 7a Mittelstandsrat

제7a조 중소기업위원회

- (1) Bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau wird ein Mittelstandsrat gebildet. Er besteht aus dem Bundesminister für Wirtschaft und Technologie als Vorsitzendem, dem Bundesminister der Finanzen als Stellvertreter des Vorsitzenden, dem Beauftragten der Bundesregierung für den Aufbau Ost, zwei durch den Bundesrat zu benennenden Vertretern, vier weiteren vom Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit bestellten Mitgliedern und jeweils einem vom Bundesministerium der Finanzen sowie einem vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit bestellten Mitglied.
- (1) 이 기관에 중소기업위원회를 둔다. 중소기업위원회는 위원장인 연방경제기술부장관, 부위원장인 연방재무부장관, 동부지역 건설을 위한 연방정부의 대리인, 연방상원에서 임명한 2인의 대리인, 연방경제노동부에서 선임한 4인, 연방재무부와 연방환경자연보호원자력안전부가 각각 선임한 2인으로 구성된다.
- (2) Der Mittelstandsrat konkretisiert den staatlichen Auftrag der Mittelstandsbank nach § 2 Abs. 2. Er berät und beschließt über Vorschläge zur Förderung des Mittelstandes unter Berücksichtigung der Gesamtgeschäftsplanung der Anstalt.
- (2) 중소기업위원회는 제2조 제2항에 의한 중소기업은행에 대한 국가의 명령을 구체화한다. 중소기업위원회는 이 기관 전체업무계획의 고려하에 중소기업의 조성을 위한 제안에 대하여 결의하고 협의한다.

§ 8 Satzung

제 8 조 정관

- (1) Die Satzung der Anstalt wird vom Vorstand aufgestellt und vom Verwaltungsrat beschlossen. Sie bedarf der Genehmigung der Aufsichtsbehörde (§ 12 Abs. 1 Satz 1).
- (1) 이 기관의 정관은 이사회가 작성하고 감사회가 결정한다. 정관은 감독관청(제12조 제1항 1문)의 승인을 필요로 한다.
- (2) Änderungen der Satzung können vom Verwaltungsrat mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, mindestens jedoch der Hälfte aller Mitglieder beschlossen werden. Sie bedürfen der Genehmigung der Aufsichtsbehörde.
- (2) 감사회는 행사되는 의결권의 3분의 2 그러나 최소한 전체 구성원의 2분의 1에 달하는 다수결로 정관을 변경할 수 있다.
- (3) Die Satzung und ihre Änderungen sind von der Anstalt im Bundesanzeiger zu veröffentlichen.
- (3) 이 기관은 정관과 정관의 변경을 연방관보에 공표하여야 한다.

§ 9 Jahresabschluß

제 9 조 연도결산

- (1) Auf den Jahresabschluß und den Lagebericht, den Konzernabschluß und den Konzernlagebericht sowie deren Prüfung und Offenlegung sind die §§ 340a bis 340o des Handelsgesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Der Abschlußprüfer wird auf Vorschlag des Verwaltungsrats von der Aufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Bundesrechnungshof bestellt.

<부 록>

- (1) 연도결산서와 영업보고서, 콘체른결산서와 콘체른 영업보고서 및 이들의 검사 및 공개에 관하여는 상법 제340a조 내지 제340o조를 준용한다. 결산검사인은 감사회의 제안에 의해 연방 회계검사원과 협의하여 감독관청이 선임한다.
- (2) Der Verwaltungsrat entscheidet über die Genehmigung des Jahresabschlusses innerhalb der ersten sechs Monate nach Ablauf eines Geschäftsjahrs; er hat die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wenn er die Genehmigung nicht erteilt.
- (2) 감사회는 영업년도 개시 후 첫 번째 半期내에 연도결산의 승인에 대하여 결정한다; 감사회가 승인하지 않는다면, 감사회는 필요한 대책을 강구하여야 한다.
- (3) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- (3) 영업년도는 曆年이다.
- (4) Den zuständigen Stellen der Bundesrepublik Deutschland stehen die in § 55 Abs. 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes und in § 112 Abs. 2 der Bundeshaushaltsordnung aufgeführten Rechte zu.
- (4) 예산기본법 제55조 제2항 및 연방예산규정 제112조 제2항의 권리는 독일연방공화국의 담당부서에 속한다.

§ 10 Reingewinn

제10조 순이익

- (1) Eine Gewinnausschüttung findet nicht statt.
- (1) 이익처분은 발생하지 않는다.
- (2) Der sich nach Vornahme der Abschreibungen und Rückstellungen ergebende jährliche Reingewinn ist einer gesetzlichen Rücklage zu-

zuweisen, deren Höhe auf eine Milliarde achthundertfünfundsiebzig Millionen Euro begrenzt wird. Einzelnen Anteilseignern zuzurechnende weitere Kapital- und Sonderrücklagen sind bei der Verteilung des Reingewinns zu berücksichtigen.

- (2) 감가상각비와 충당금의 처리 후 발생하는 연 순이익은 18억7천5백만유로까지 법정준비금으로 계상한다. 개별 지분소유자에게 귀속하는 자본준비금과 특별준비금은 순이익의 배분시에 고려되어야 한다.
- (3) Der weitere Reingewinn ist einer Sonderrücklage zuzuweisen.
- (3) 그 외의 순이익은 특별준비금으로 계상한다.

§ 11 Rechtsstellung

제11조 법적 지위

- (1) Der Anstalt stehen in bezug auf Besteuerung, Errichtung von Bauten, Unterbringung und Mietverhältnisse über Gebäude die gleichen Rechte wie der Deutschen Bundesbank zu. Die Anstalt ist berechtigt, die Bezeichnungen “Bank” und “Bankengruppe” zu führen.
- (1) 이 기관은 건물의 임대관계와 수용, 건축물의 설치, 과세와 관련하여 독일연방은행과 동등한 권리를 갖는다. 이 기관은 “은행”과 “은행그룹”의 명칭을 사용할 수 있다.
- (2) Die Vorschriften des Handelsgesetzbuchs über die Eintragung in das Handelsregister sind auf die Anstalt nicht anzuwenden.
- (2) 상업등기부의 등기에 관한 상법규정은 이 기관에 적용할 수 없다.

§ 12 Aufsicht

제12조 감독

- (1) Das Bundesministerium der Finanzen übt die Aufsicht über die Anstalt im Benehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie aus. Die Aufsichtsbehörde ist befugt, alle Anordnungen zu treffen, um den Geschäftsbetrieb der Anstalt mit den Gesetzen, der Satzung und den sonstigen Bestimmungen im Einklang zu halten.
- (1) 연방재무부는 연방경제기술부와 협의하여 이 기관을 감독한다. 감독관청은 이 기관의 영업활동을 법률, 정관, 기타 규정들과 일치시키기 위한 모든 처분을 할 수 있다.
- (2) Der Nachweis der Befugnis zur Vertretung der Anstalt wird durch eine mit Dienstsiegel versehene Bestätigung des Bundesministeriums der Finanzen geführt.
- (2) 이 기관 대표권의 증명은 연방재무부의 직인이 찍힌 확인서를 통하여 이루어진다.

§ 12a Finanzierungen durch ein rechtlich selbständiges Unternehmen

제12a조 법적으로 독립된 기업에 의한 금융

Finanzierungen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 Satz 3 sind spätestens ab dem 1. Januar 2008 von einem rechtlich selbstständigen Unternehmen ohne öffentliche Unterstützung durchzuführen. Zu diesem Zeitpunkt bereits vereinbarte Finanzierungen dürfen in der Anstalt noch abgewickelt werden. 제2조 제1항 제4호 3문의 금융은 늦어도 2008년 1월 1일부터 공적 지원없이 법적으로 독립된 회사에 의하여 실행되어야 한다. 이 시점까지 이미 약정된 금융은 이 기관이 처리할 수 있다.

§ 13 Auflösung

제13조 해산

- (1) Die Anstalt kann nur durch Gesetz aufgelöst werden.
- (1) 이 기관은 오로지 법률에 의해서만 해산할 수 있다.
- (2) Übersteigt im Falle der Auflösung das nach Berichtigung sämtlicher Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen den Betrag des eingezahlten Grundkapitals, so ist der Überschuss bis zur Höhe der bei Auflösung der Anstalt ausgewiesenen gesetzlichen Rücklage und der ausgewiesenen Sonderrücklage zunächst zum Ausgleich der Verluste und der Aufwendungen zu verwenden, die dem Bund oder dem ERP-Sondervermögen bei Entwicklungskrediten der Anstalt oder durch die Inanspruchnahme aus Gewährleistungen für solche Kredite entstanden sind. Von dem dann verbleibenden Rest ist ein Betrag bis zur Höhe der bei Auflösung der Anstalt ausgewiesenen, einzelnen Anteilseignern zuzurechnenden Kapitalrücklagen und Sonderrücklagen an die hieraus Berechtigten zu verteilen. Im Übrigen ist das Vermögen im Verhältnis der Anteile am Grundkapital zu verteilen.
- (2) 해산시에 전 채무를 정리하고 남은 재산이 납입된 기초자본금을 초과하는 경우에, 그 잉여금은 이 기관의 해산 당시 증명된 법정준비금과 특별준비금 내에서 이 기관의 개발은행 또는 다른 은행을 위한 보증이행으로 인하여 연방정부와 유럽부흥기금의 특별재산에 발생하는 손실과 비용의 보상을 위하여 우선적으로 사용하여야 한다. 그리고 남은 여분은 이 기관의 해산 당시 증명되고, 개별적인 지분소유자에게 귀속하는 자본준비금과 특별준비금의 한도내에서 권리자에게 배분하여야 한다. 나머지 재산은 기초자본금에 대한 비율에 따라 배분되어야 한다.

<부 록>

§ 14 Inkrafttreten

제14조 시행

Dieses Gesetz tritt mit seiner Verkündung in Kraft.

이 법은 공포한 날부터 시행한다.