

주택담보대출 채무조정 사례 연구

05

고제현, 홍정의

한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

CONTENTS

189	I 연구배경
190	II 주택담보대출 채무조정 제도 개요 1. 주택담보대출 채무조정 제도 2. LTV 분포와 금융기관 채무조정 인센티브 3. 주택담보대출 시장 시스템적 리스크
197	III 국내현황 1. 개요 2. 사적 채무조정
206	IV 해외사례 1. 사적 채무조정(Out-of-court settlements) 2. 특별구제제도
215	V 결론 및 시사점
217	참고문헌

- (연구배경) 한국 가계부채 증가세가 지속되는 가운데, 한계차주 보호 차원에서 주택 담보대출 채무조정 제도에 대한 준비가 이루어지고 있음.
 - ▶ 주택담보대출(주담대) 채무조정 제도가 보다 효율적이고, 실질적인 경제 안전장치로써 기능하기 위해서는 주담대 시장 구조에 대한 이해를 바탕으로 채무조정 주체 간의 인센티브에 대한 이해가 필요함.
- (주택담보대출 채무조정) 채무자가 보유주택을 처분하지 않고 상환기간 연장, 이자 조정 등을 통하여 파산을 피할 수 있도록 도와주는 제도
 - ▶ (LTV 분포와 금융기관 채무조정 인센티브) 한계 채무자의 LTV 비율은 금융기관 손실 발생의 중요한 요소이며, 주택담보대출 시장 구조상 LTV 비율이 높은 대출이 많을수록 사적 채무조정이 원활히 이루어질 수 있음.
 - LTV 비율이 높을 경우, 채무자 파산으로 담보매각 처리 시 채권자의 손실이 발생할 가능성이 높음. 이는 채무자가 채무조정을 통하여 파산을 면할 수 있는 한, 채무조정에 대한 채권자의 자체적 유인이 높다는 것을 의미함.
 - 한국은 주요국에 비하여 LTV 규제가 엄격하고, 고비용 LTV 차주의 분포가 작아 채권자의 사적 채무조정 인센티브가 크지 않음.
 - ▶ (주택담보대출 시장 시스템적 리스크) 주택담보대출의 건전성은 주택경기과 밀접한 관계를 맺고 있으며, 거시경제 충격 발생 시 주택경기가 급속히 침체되어 주택 담보대출의 건전성이 심각하게 훼손되는 상황이 발생할 수 있음.
 - 서브프라임 이후 가계부채 부실화가 큰 위험요인이 된 국가들은 위기의 심화를 막기 위하여 경기 충격에 급격하게 부실화된 채무자들을 위해서 한시적으로 다양한 채무조정 프로그램을 시도함.
- (국내현황) 사적 채무조정 프로그램으로 은행권 프리워크아웃, 개인워크아웃, 신용회복위원회의 프리워크아웃, 개인워크아웃, 한국주택금융공사, 한국자산관리공사의 프로그램 등이 있음.
 - ▶ 사실상 주담대 사적 채무조정 사례는 전무하였으나 2012년 주택시장 침체 하에 주담대 부실이 우려되어, 정부 주도하에 은행권의 자율적인 채무조정 활성화 유도가 시작됨.
 - 금융기관 자체 채무조정 사례가 증가하고 있지만, 채무조정 인센티브가 적은 금융기관의 자율적 역할에 대한 기대가 크고 주담대 관련 사전적 신용상담이 취약하다는 점에서 안정적이라 보기 힘들.

- 해외 사적 채무조정 사례
 - ▶ (미국) 민간신용상담기구들이 채권자에게 권한을 위임받아 채권회수 업무를 대행하며, 채무조정에 따른 수수료를 받음. 이에 법으로 신용상담인력의 전문성과 채무조정 업무에 있어서 공정성 등을 규제하고 있음.
 - ▶ (영국) 정부 재원에 의한 비영리 신용상담기구가 활성화되어 채무상담서비스를 제공하고, 금융감독은 모기지업규정(MCOB)을 제정하여 채권자에게 채무조정 가이드라인을 제공하고 있음.
- 특별구제제도
 - ▶ (미국) 2009년 미국 정부는 주택가격 침체에 따라 부의 순자산에 갖고 있는 모기지 채무자들의 상환 부담을 경감시키고, 주택차압 발생을 줄이기 위하여 MHA(Making Home Affordable) 프로그램을 도입함.
 - HARP(Home Affordable Refinance Program) : 연체전이지만 주택가격 하락으로 재융자를 받을 수 없는 채무자를 대상으로 대환대출 지원
 - HAMP(Home Affordable Modification Program) : 채무불이행 가능성이 높은 자 또는 단기 연체자들을 대상으로 모기지 상환액을 소득의 31%로 조정
 - 후순위 모기지 채권에 대한 채무조정(2MP), 정부 보증을 받지 않은 대출(Standard Modification), HAMP 신청 조건에 부합하지 않은 채무자(HAMPPPRA), 실업자 등을 대상(HAUP)으로 한 채무조정 프로그램 등을 도입
 - 미국의 HAMP와 같은 주요 채무조정 프로그램도 정책목표에 부합하는 성과를 보이지 못하자, 채무자의 상환능력에 따라 엄격히 지정되었던 대상자의 범위를 확대 현실화하고 채권자와 채무조정 주체에 보조금을 지원하였음.
 - ▶ (영국) 2008년 글로벌 금융위기 이후, 이자상환유예 및 지원 등의 특별 채무조정 프로그램을 한시적으로 시행함.
 - 원금감면 없는 이자조정 중심의 채무조정 프로그램으로, 정부가 지연된 이자에 보증을 서고 면제된 이자에 대해서는 지원금을 지급함. 채무조정 대상자를 저소득 계층으로 한정하고 채권자에게는 정부 지원금을 지급하였음.
 - ▶ (아이슬란드) 주택가격 급락으로 LTV 비율이 치솟음에 따라 채권자들 입장에서도 채무조정에 참여할 유인이 있었음.
 - 채무자·채권자간 자발적 협상유도(Sector Agreement), 옴부즈만 기구를 통한 자발적 협상(DO-Administered voluntary Restructuring), 채무경감 프로그램(Mortgage Write-down for Deeply underwater households)

* 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

- 사적 채무조정과 특별 채무조정 제도는 채권, 채무자의 자발적 참여를 전제한다는 점에서 이상적인 반면, 실효성 높은 제도 설계가 어려움.
 - ▶ 사적 채무조정 제도는 신용상당 기능과 결합하여 채무자의 상환능력을 제고하고, 채권자의 자율성을 저해하지 않되 채무조정의 가이드라인을 명확하게 제시하는 것이 중요함.
 - ▶ 위기가 심화된 상태에서 특별 채무조정 프로그램들의 성과는 정책 도입 시 기대 목표에 미치지 못함.
 - 특별 채무조정 등 한계차주에 대한 구제 프로그램은 사후적 처방보다는 가능한 사전에 위기 발생 가능성을 감소시키는 용도로 사용되는 것이 바람직 할 수 있음.
- 주담대의 사적 채무조정이 보다 효과적으로 작동하기 위해서는, 채무자-채권자의 이해관계 상에서 독립적인 주체의 역할이 강조되는 제도와 인프라 구축이 필요함.
- 또한 자율적 채무조정을 장려하기 위해서 채권자의 경제적 유인을 제고하거나 우회할 방안을 찾을 필요가 있음.
 - 주택담보대출 파산 시 채무자의 경제적 타격과 경제위기시 파산자 급증으로 인한 위기 심화 등의 사회적 비용을 고려하여 채무조정에 필요한 인센티브를 제공하는 방안에 대한 검토가 필요함.

I 연구배경

- ▶ 2000년대 저금리 기조와 주택경기의 호황 속에 다수의 국가들에서 주택 담보대출 시장 규모가 급성장하는 현상이 있었음.
- ▶ 특히 한국은 글로벌 금융위기 이후에도 가계부채 증가세가 지속되고 있는 가운데 경기 침체나 주택시장 침체 시 시장의 건전성 유지를 위한 제도적 장치 마련의 필요성이 증대되고 있음.
- ▶ 이에 최근 들어 정부 가계부채 관리 방안의 일환으로 주택담보대출 한계 차주 보호 차원에서 채무조정 제도에 대한 준비가 이루어지고 있는 상황임.
- ▶ 주택담보대출 채무조정 제도가 보다 효율적이고, 실질적인 경제 안전장치로써 기능하기 위해서는 주담대 시장 구조에 대한 이해를 바탕으로 채무조정 주체 간의 인센티브에 대한 이해가 필요함.
 - 주택담보대출에 대한 채무조정 제도는 주택담보대출 시장의 구조 및 법제도, 여타 규제 등과 유기적으로 영향을 주고받음.
 - 서브프라임 모기지 위기 이후 주택시장의 급격한 침체를 경험한 미국 등 여러 국가들에 있어서도 채무조정은 주요한 가계부채 관리 수단이었으며, 다양한 시도가 있어왔음.
- ▶ 본 연구에서는 주택담보대출의 채무조정의 특징과 현재 한국의 주택담보대출 채무조정 현황 등을 정리하고, 주요 국가들의 모기지 채무조정 사례를 사적 채무조정 및 특별 채무조정 제도에 초점을 맞추어 살펴보고자 함.

II 주택담보대출 채무조정 제도 개요

1. 주택담보대출 채무조정 제도

▶ 채무조정 제도 개요

- 채무조정 또는 채무자 구제제도는 정상적으로 채무상환이 힘든 채무자들이 파산 상태에 빠지는 것을 방지하거나, 청산 이후 조속히 경제 활동에 복귀할 수 있도록 지원하는 제도임.

▶ (대상) 채무조정 제도의 대상은 채무불이행자 뿐 아니라 채무불이행 가능성이 높은 채무자를 포함한 과다채무자를 대상으로 함.

▶ (유형) 채무조정 제도는 조정 주체 및 조정 방식 등에 따라 크게 3가지로 분류할 수 있음.

- ① 사적 채무조정 제도
- ② 공적 채무조정 제도
- ③ 특별 채무조정 제도

- (사적 채무조정) 채권자와 채무자 간 합의에 따른 채무조정으로, 쌍방 간 합의를 중개하거나 지원하는 민간 또는 정부 기관을 중심으로 이루어지는 경우가 많음.

- (공적 채무조정) 법원 또는 그와 유사한 법적 권한을 가진 기관에 의해 채무상황 조건을 변경시키는 것으로, 사적 채무조정 제도와 달리 채권자의 동의 없이도 성립 가능

- (특별 채무조정) 서브프라임 모기지 사태와 같은 경제 위기나 특별한 필요성에 의해 한시적으로 운영되는 주택담보대출 채무조정 프로그램

● 신용상담

▶ 신용상담제도는 채무자가 과다채무상태에 도달하기 이전 부채구조를 개선할 수 있도록 하는 일련의 지원제도이지만, 현실에서는 채무조정의 채널로써 신용상담제도가 활용되고 있음.

- 재무 및 금융 전반에 대한 교육, 개인 재무 상태 기반 신용문제의 원인 진단, 적합한 채무조정 프로그램 연계

▶ (기능) 현실에서 과다채무 또는 채무불이행 상태에 이른 채무자들 관리 수단으로도 활용되고 있음.

▶ (도덕적 해이 방지 수단) 채무자가 채무조정에 들어가기 전 도덕적 해이 방지를 위한 선결조건으로 활용되고 있음.

▶ (광범위한 상담 제공) 사회적 취약계층인 채무자에게 고용, 주거, 복지 등 광범위한 상담 서비스를 제공함.

● 주택담보대출 채무조정 제도의 특징

▶ 주택담보대출의 경우 채무불이행 시 채권자가 담보권을 실행할 수 있다는 점에서 신용대출과 구별됨.

▶ 주택담보대출 채무조정은 채무자가 보유주택을 처분하지 않고 상환기간 연장, 이자 조정 등을 통하여 파산을 피할 수 있도록 도와주는 제도임.

▶ 담보권 실행 시행시점에는 담보주택가격에 따라 채권 회수 가능성에 차이가 발생하고, 채권자와 채무자의 채무조정 인센티브에 차이가 발생할 수 있음.

- 담보권 실행에 따른 채권 회수 가능성은 주담대 시장의 LTV 분포 등에 따라 차이가 발생할 수 있으며, 동일한 채무조정 제도가 존재한다고 하더라도 주담대 시장의 구조적 특성 및 경제 환경에 따라 제도 활용 양상에는 차이가 존재함.

▶ 주택담보대출 파산의 경우 채무자는 담보 주택상실에 따른 주거불안 정성 및 주거비 부담 증가 등으로 경제 여건이 급격히 악화될 수 있고, 주택시장에 2차적 충격으로 경기 침체가 악화될 수 있음.

- 주택담보대출 채무자가 파산을 피하기 위해서, 혹은 파산하여 담보주택을 처분하게 되는 경우 평상시보다 주택 처분가격이 현격히 떨어질 수 있음.

2. LTV 분포와 금융기관 채무조정 인센티브

● LTV 비율과 채권자의 채무조정 인센티브

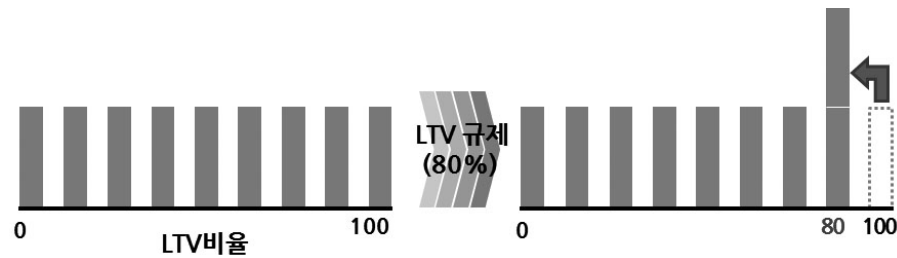
▶ 주택담보대출 시장의 여러 특징 중 한계 채무자의 LTV 비율은 금융기관의 손실 발생에 중요한 요소임.

▶ LTV 비율은 파산 채무자의 담보권 실행 시 금융기관의 손실 여부와 직결되며, 그에 따라 채권자의 채무조정 인센티브에도 직접적인 영향을 미침.

- LTV 비율이 높은 경우, 채무자가 파산하여 담보매각 처리 시 채권자의 손실이 발생할 가능성이 높음. 이는 채무자가 채무조정을 통하여 파산을 면할 수 있는 한, 채무조정에 대한 채권자의 자체적 유인이 높다는 것을 의미함.
 - LTV 비율이 낮은 경우, 채무자가 파산하더라도 담보매각을 통해 손실 보전 가능성이 높음. 이는 채권자가 채무조정에 임할 자체적 유인이 낮다는 것을 의미함.
- ▶ 주택담보대출 시장 구조상 LTV 비율이 높은 대출이 많을수록 사적 채무조정이 원활히 이루어질 수 있음.

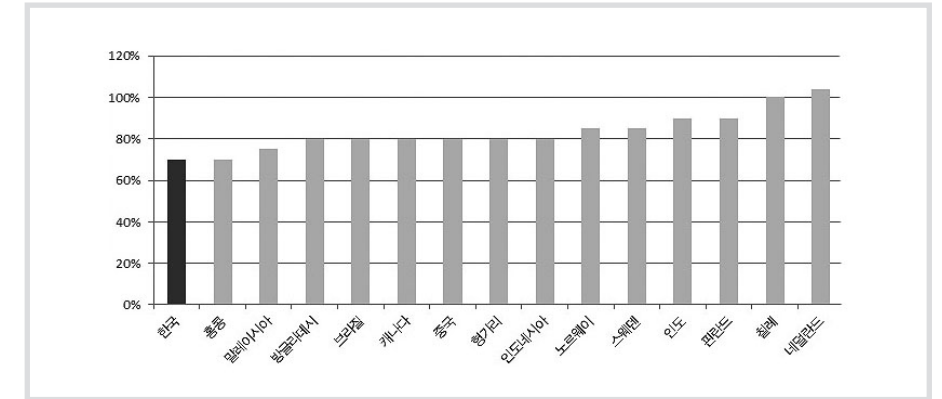
● LTV 규제와 LTV 분포

- ▶ LTV 규제는 채무불이행이 발생하는 경우, 금융기관의 대손실로 이어질 가능성을 사전에 제한하는 역할을 함.
- ▶ 이러한 규제는 전반적인 LTV 비율을 낮출 수도 있지만, 특히 고 LTV 대출의 발생을 집중적으로 억제하는 효과가 있음.



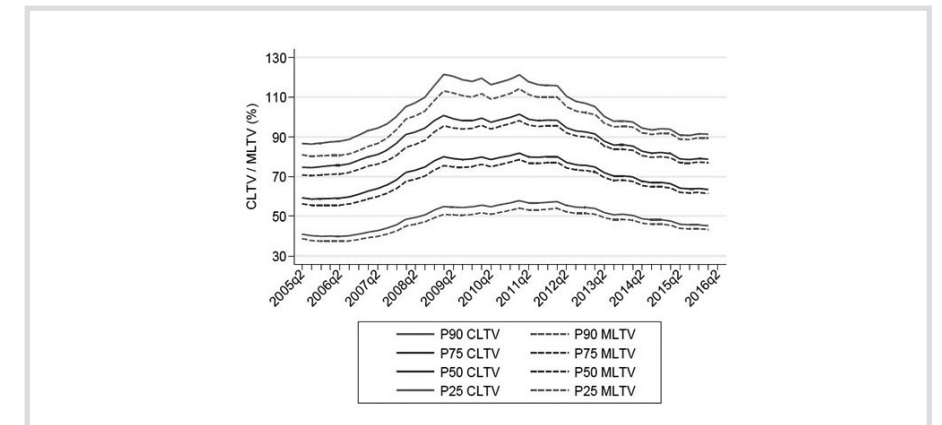
- ▶ 한국의 최대 LTV 제한은 현재 70%로, 미국 등 주요국가에 비해 상당히 엄격한 편으로 분류 됨.

[그림 5-1] 주요국 규제 LTV 한도



- ▶ (미국) 명시적 LTV 규제 한도는 없으나 대표적 상품인 적격대출은 최대 LTV 95% 수준에 달함. 그에 따라 주담대 LTV 분포를 보면 한국에 비해 고 LTV 비율의 비중이 높음.
- 상위 10퍼센트에 해당하는 모기지의 평균 LTV 비율은 2010년 초반 100%를 초과하였으며, 2016년 2분기 기준으로 90%가 넘음.

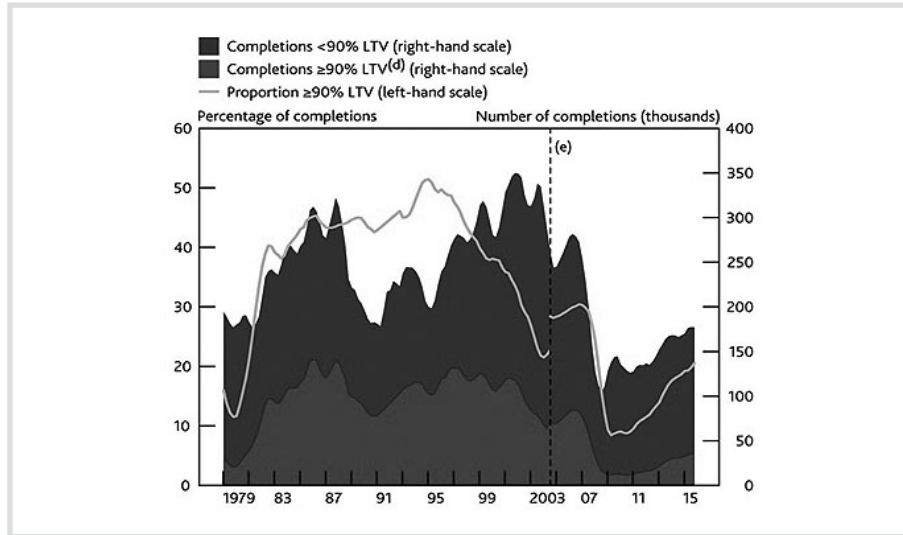
[그림 5-2] 미국 모기지 LTV 분포



※ 자료 : FRBNY Staff Report No.787(2016)

- ▶ (영국) LTV 규제 한도는 없으며 금융기관이 자율적으로 정함. 신규주택구입 모기지 LTV 분포를 보면, LTV 90% 이상 모기지 비율이 20%에 달함.

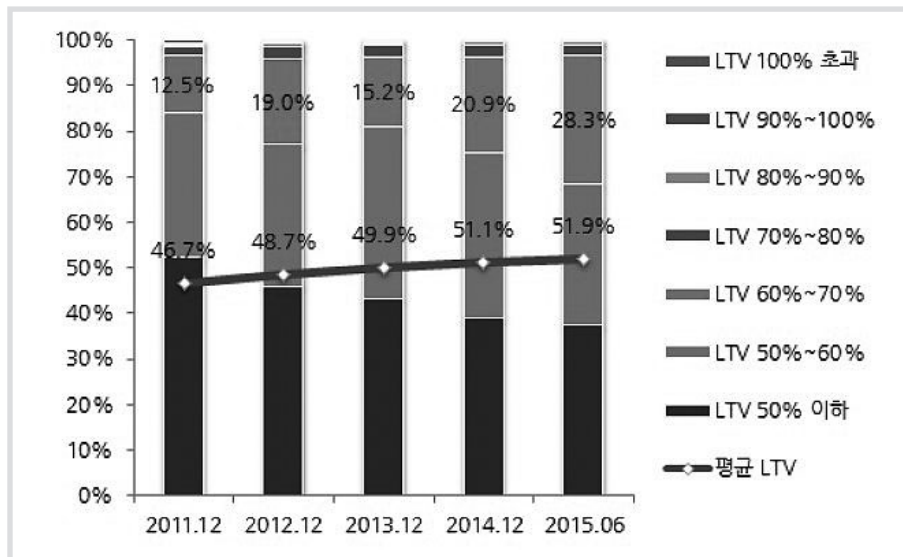
[그림 5-3] 영국 신규주택구입 모기지 LTV 분포



※ 자료 : UK household indebtedness(Bank of England)

▶ (한국) LTV 70%를 초과하는 주택담보대출의 비중은 약 3%(15년 6월 말 기준)로, 미국이나 영국 등에 비하여 고 LTV 대출 비중이 월등히 낮음.

[그림 5-4] 주택담보대출 LTV 분포



※ 자료 : 한국기업평가(2015)

3. 주택담보대출 시장 시스템적 리스크

● 거시 경제 안정성과 주택담보대출 시장

- ▶ 주택담보대출의 건전성은 주택경기과 밀접한 관계를 맺고 있으며, 거시 경제 충격 발생 시 주택경기가 급속히 침체되어 주택담보대출의 건전성이 심각하게 훼손되는 상황이 발생할 수 있음.
- ▶ 주담대의 파산이 증가하고 압류 담보물량이 주택시장에 단기적으로 쏟아지면, 그에 따라 주택 경기가 더욱 급격히 침체되고 파산을 더욱 증가시키는 일종의 피드백 효과가 일어날 수 있음.
- ▶ 이런 경우 사적 채무조정 프로그램이 정상적으로 작동하기 힘들 수 있으며, 그 원인으로서는 다음과 같은 것들을 들 수 있음.

① 기대 담보가치의 하락

- 주택경기의 침체가 예상되는 경우 채권자들은 대출시점보다 담보가치가 하락할 가능성에 직면하게 됨.
- 채권자는 채무조정을 받은 채무자가 다시 파산 시 손실 가능성을 채무조정 비용으로 고려할 수 있는데, 주택경기 침체가 예상되는 경우 재 파산할 때 더 큰 손실을 입을 수 있기 때문에 채무조정의 기대 비용이 상승함.

② 신용경색·유동성 위기

- 위기 발생 시, 채권자인 금융기관 역시 신용경색의 영향으로 유동성 확보가 중요해짐.
- 이때 금융기관은 채무조정을 통한 불확실한 현금흐름보다는 담보권 실행을 통해 많은 유동성을 확보하려는 경향이 강해질 수 있음.

▶ 이처럼 민간 채무조정 프로그램은 위기 발생 시 모기지 시장의 안정성을 유지하기에 적합한 정도로 이루어지지 못할 가능성이 높음.

▶ 따라서 경제 위기시 채무불이행 및 압류가 급격히 증가하는 것을 지연·방지하고, 주택 경기에 미치는 2차 효과를 경감시키기 위해서는 정부주도의 특별 채무조정 프로그램이 도입될 유인이 있음.

● 경제위기와 채무자 구제 프로그램

▶ 2000년대 들어 저금리 기조와 주택경기 호조 속에 많은 국가들에서 가계부채가 빠르게 증가하여 왔고, 2008년 글로벌 금융위기는 가계부채 건전성을 크게 위협하였음.

- ▶ 이에 대응하기 위하여 미국의 경우 주택 및 경기 회복법안(Housing and Economic Recovery Act)을 상정하고 다양한 채무자 구제 프로그램을 시행함.
- ▶ 미국 뿐 아니라 글로벌 금융위기를 기점으로 영국, 아이슬란드, 아일랜드, 스페인 등 가계부채 부실화가 큰 위험요인이 된 국가들은 위기의 심화를 막기 위하여 경기 충격에 급격하게 부실화된 채무자들을 위해서 한시적으로 다양한 프로그램을 시도함.
- ▶ (단계별 구성) 서브프라임 이후 주요국들의 특별 채무자구제 프로그램은 개별적 방안에서는 차이가 있지만 채무자의 채무불이행 단계에 맞추어 프로그램이 고안되었음.
 - 연체 발생 전 : 재정상태가 양호하며 연체가 발생하지 않았으나, 대출 상환에 어려움이 있는 경우 연체 가능성을 낮추기 위해 기존 모기지보다 양호한 조건으로 대환대출 프로그램 지원(주로 이자, 상환방식 및 기간 조정)
 - 연체 발생 후 채무 유지 : 연체가 발생하여 대환대출을 이용할 수 없는 경우 파산 가능성을 낮추기 위해 채무조정 프로그램 지원(주로 상환기간 조정 및 부분적 이자 탕감)
 - 채무 청산 지원 : 채무자의 채무 상태가 채무조건을 조정하더라도 대출을 유지하지 못할 정도로 악화된 경우, 채무자의 재무상태 악화와 주택시장에 미치는 2차적 효과를 경감시키기 위해 담보 청산 프로그램 지원(주로 채무자가 시장가로 담보물을 자율적으로 판매할 수 있도록 지원)

III 국내현황

1. 개요

- ▶ 사실상 주담대 채무조정 사례는 전무하였으나 2012년 주택시장 침체 하에 주담대 부실이 우려되어, 정부 주도 하에 은행권 자율의 채무조정 활성화 유도가 시작됨.
 - 한국은 한계차주의 LTV 비율이 낮은 편으로, 채무조정에 대한 채권자의 경제적 유인이 작음. 채권자는 담보권실행을 통해 연체기간의 원리금 뿐 아니라 지연배상금까지 수취할 수 있으므로, 채무조정에 임할 자체적 유인이 떨어짐.
 - 정부는 취약계층 채무조정 실적을 사회적 책임 평가 시에 반영하고, 채무조정에 따른 대손충당금 적립 부담 완화를 위하여 일정기간 성실상환 시 대손충당금 적립 부담이 완화되도록 조치함.
- ▶ 금융기관 자체 채무조정 사례가 증가하고 있지만, 채무조정 인센티브가 적은 금융기관의 자율적 역할에 대한 기대가 크고 주담대 관련 사전적 신용상담이 취약하다는 점에서 안정적이라 보기 힘들.
 - 신용회복위원회 프로그램 등 공공적 성격의 주담대 채무조정과 사전 신용상담 관련 인프라는 미국 등 주요 선진국에 비해 부진한 것으로 파악됨.
- ▶ 주택시장의 급락이나, 연체 및 파산자가 급증하는 등의 위기 상황은 아니지만 정부의 가계부채 관리 방안의 일환으로 채무조정 제도 개선이 이루어지고 있다는 측면에서 현재 우리나라의 주택담보대출 채무조정 사례는 특별 채무조정 제도의 연장선상에서 평가할 수 있음.



2. 사적 채무조정

● 구성

▶ 우리나라 주담대 사적 채무조정 제도는 채무조정 주체와 대상 채무자에 따라 다음과 같이 구분됨¹⁾.

[표 5-1] 사적 채무조정 제도 구분

채무조정 주체	연체우려 혹은 3개월 미만 연체	3개월 이상 연체
금융기관	프리워크아웃	개인워크아웃
신용회복위원회(신복위)	프리워크아웃	개인워크아웃
한국주택금융공사	원금상환 유예, 담보권 실행 유예, 지연배상금 감면, 저소득층 지원프로그램	
한국자산관리공사(캠코)	-	채무조정

● 금융권 자체 프로그램

▶ (프리워크아웃) 정부의 은행권 주택담보대출 프리워크아웃 제도 활성화 유도 정책 하에 프리워크아웃 실적이 증가함.

- 13년 5월 은행권 주택담보대출 프리워크아웃 활성화를 위한 자율협약 체결
- 프리워크아웃은 상대적으로 연체 단계가 낮은 채무자들을 대상으로 상환방식 변경, 이자감면·유예, 분할상환 기간 연장, 만기 연장 등의 채무조정을 시행
- 주요 협약 내용은 다음과 같음.

[표 5-2] 금융권 자체 프리워크아웃 개요

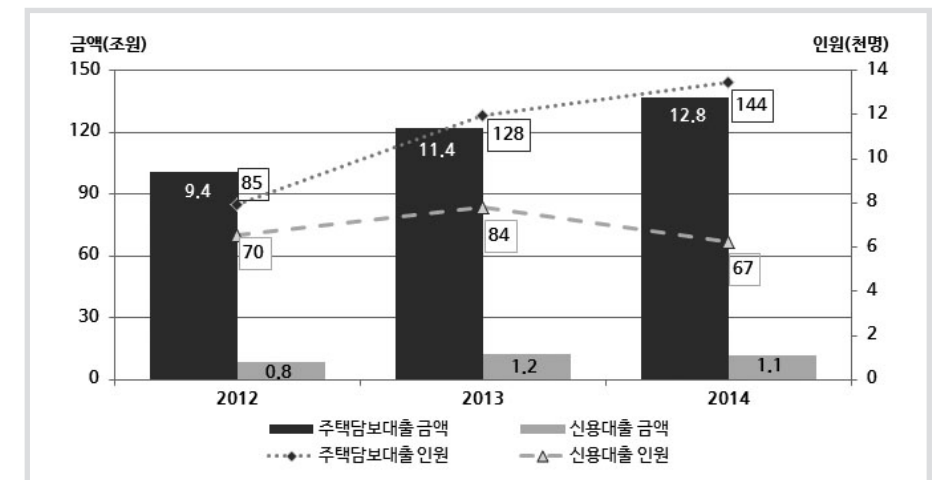
구분	주요내용
지원대상	-연체우려가 있거나 연체기간이 90일 미만인 프리워크아웃 신청자 중 차주의 상환능력 등을 평가하여 결정
상환방식	-최대 3년의 거치기간을 포함하여 35년까지 분할상환
금리	-기존 주택담보대출금리 등을 감안하여 합리적인 수준에서 자율적으로 결정
연체이자	-채무조정 취급 시까지 정상이자 납부 시 연체이자 감면 가능
중도상환 수수료	-프리워크아웃을 위한 대환 시 중도 대출의 중도상환 수수료 면제 가능

▶ (신청방법) 은행이 주택담보대출을 연체한 차주에게 채무조정 내용 및 신청방법, 상환능력 증빙방법 등을 안내하고, 연체자가 신청함.

▶ (프리워크아웃 실적) 주택담보대출의 금융권 자체 프리워크아웃 규모는 2014년 기준 12.8조 원으로, 14.4만 명이 대상이 됨.

- 금융권 프리워크아웃 중에서 주택담보대출이 차지하는 비중은 금액기준 90% 내외임.

[그림 5-5] 금융권 자체 프리워크아웃 실적



※ 자료 : 금융감독원

1) 한편, 공적 채무조정 제도는 법원의 조정 승인에 따라 강제적으로 채무가 조정되며, 채무조정 내용에 따라 개인회생과 개인파산으로 구분됨.

▶ (개인워크아웃) 연체 3개월 이상 상각채권을 대상으로 채무조정 뿐만 아니라 원리금 감면 등도 지원함.

- 개인워크아웃 규모(무담보 대출 포함)는 2012년 4.2만 명, 1.7조 원에서 2014년 2.8만 명 1.2조 원으로 감소하고 있음.

● **신용회복위원회의 개인/프리 워크아웃**

▶ 신용회복위원회(신복위)를 통해 채무자-채권자 간의 중재가 이루어지는 채무조정 프로그램

- 미국의 경우 채무조정 중재를 받는 신용상담기관은 채무조정을 통한 변제금의 수수료·상담료·기부금으로 운영되는 반면, 신복위는 금융기관 지원금으로 운영

▶ (대상) 협약을 맺은 금융회사의 채무를 대상으로 함.

- 서민의 금융생활 지원에 관한 법률에 근거하여 신용회복지원협약을 체결한 금융회사의 채무를 대상으로 함.

- 2017년 6월 기준 협약가입 금융회사의 수는 4,977개

- 다수의 금융회사에 채무가 있는 경우 신용회복위원회를 통한 채무조정을 받는 것이 효율적일 수 있음.

▶ (절차) 심의위원회의 적격심사 이후, 채권자 동의 하에 채무조정이 승인 됨.

▶ (프리워크아웃) 채무 상환 부담이 과중한 단기 연체 채무자를 대상으로 함.

- (대상) ① 연체기간이 31~89일 사이, ② 2개 이상 금융회사 채무 보유, ③ 연간 채무상환액이 총소득액의 30% 이상, ④ 6개월 이내 신규발생 채무가 총 채무액의 30% 이하, ⑤ 보유자산가액 10억 이하, ⑥ 총 채무액 15억 원 이하 (담보채무 10억 원 이하, 무담보채무 5억 원 이하)

- (조정내용) 가능한 조정 내용은 다음과 같음.

[표 5-3] 신복위 프리워크아웃 지원내용

지원내용	주요내용
채무감면	연체이자만 감면
상환기간	최장 20년 이내 분할상환(3년 이내 거치기간 포함) - 기존 채무 잔존상환기간이 20년 초과 시 잔존상환기간까지 연장 가능

※ 자료 : 신용회복위원회

▶ (개인워크아웃) 3개월 이상 장기연체자 중 상환능력이 있는 자에 한하여 지원

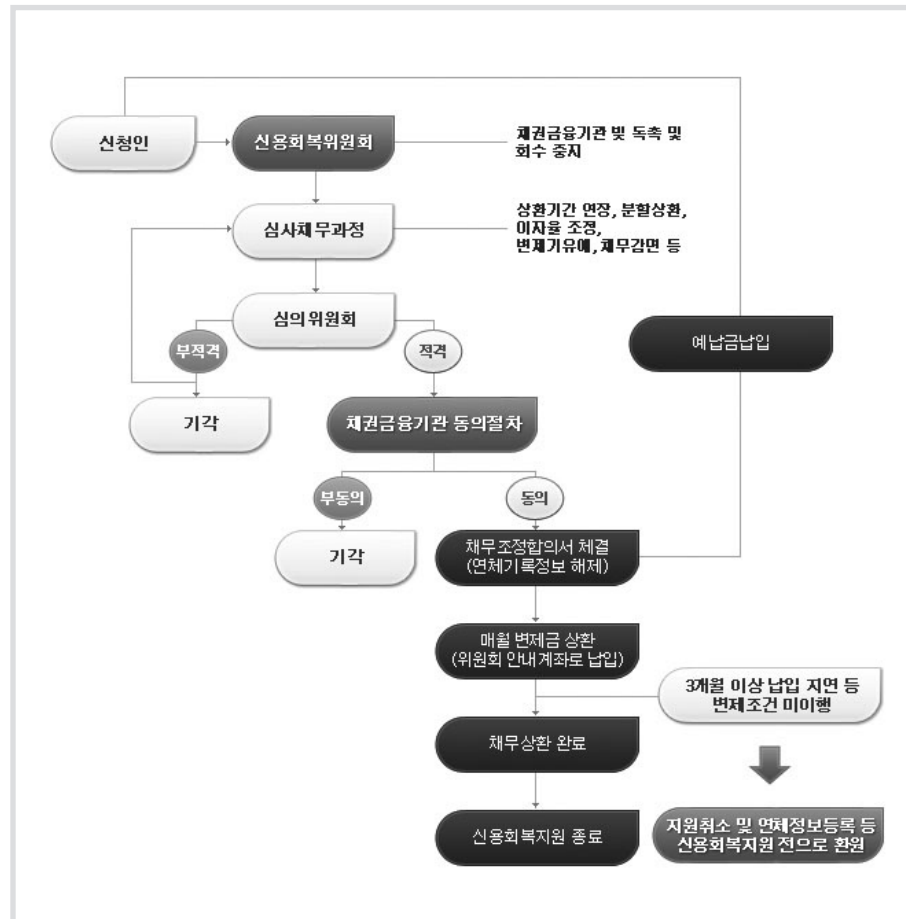
- (대상) ① 총 채무액 15억 원 이하(담보채무 10억 원 이하, 무담보채무 5억 원 이하), ② 채권금융 회사 채무 중 어느 하나라도 연체기간 3개월 이상, ③ 최저 생계비 이상의 수입이 있거나 채무상환이 가능하다고 보이는 자
- (조정내용) 프리워크아웃 조정내용과 유사함.

[표 5-4] 신복위 개인워크아웃 지원내용

지원내용	주요내용
채무감면	연체이자만 감면
상환기간	최장 20년 이내 분할상환(3년 이내 거치기간 포함) - 기존 채무 잔존상환기간이 20년 초과 시 잔존상환기간까지 연장가능
변제유예	최장 2년 이내 채무상환 유예 - 대출금의 종류, 총 채무액, 담보, 채무자 신용 등을 고려

※ 자료 : 신용회복위원회

[그림 5-6] 신용회복위원회 사적 채무조정 절차



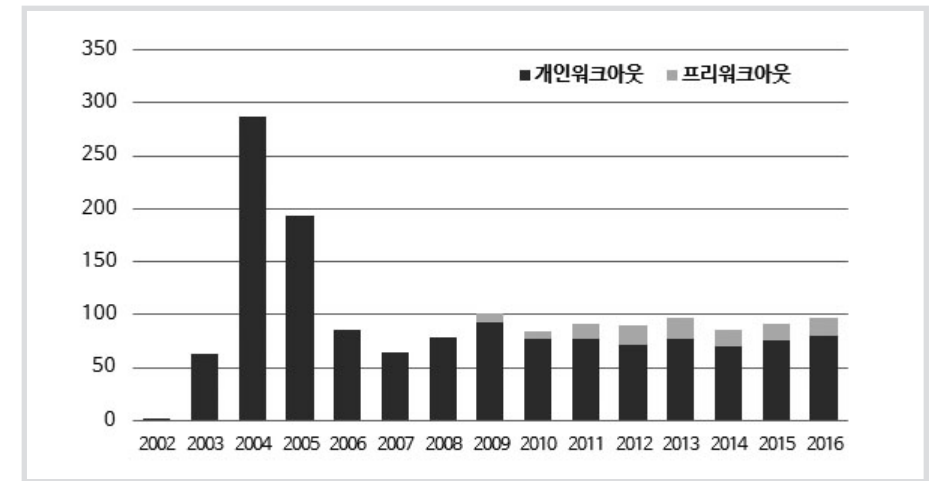
※ 자료 : 신용회복위원회

▶ 신용회복위원회 채무조정은 금융기관 자체 프리워크아웃에 비해 규모가 작음.

- 신용회복위원회 채무조정(무담보대출 포함) 신청자: 2016년 기준 96,319명 가량
- 개인워크아웃 신청자가 전체의 92.3%²⁾로 다수를 차지함.

2) 신용회복위원회의 출범이후부터 최근 연말(2016년)까지의 누적치 기준

[그림 5-7] 신용회복위원회 사적 채무조정 신청자 추이(단위:천 명)

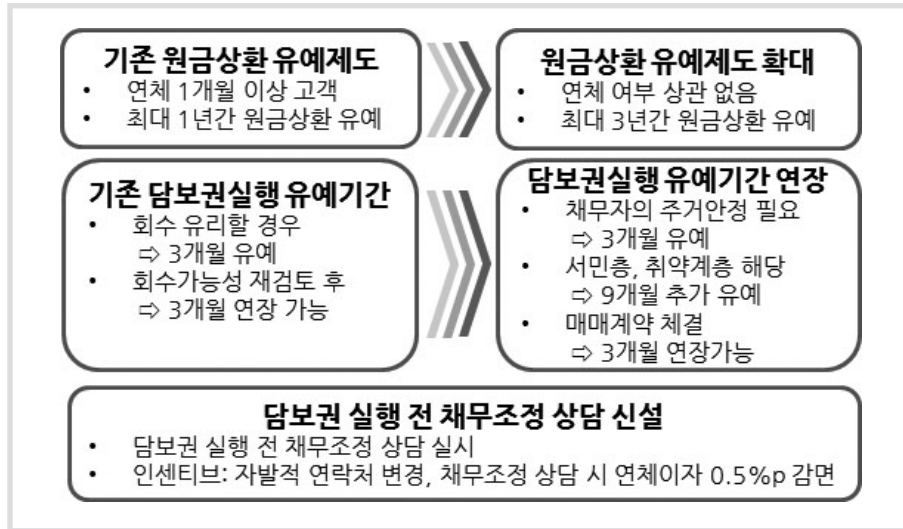


※ 자료 : 신용회복위원회

● 공공기관 주도 프로그램

- ▶ 정책 모기지 대출을 이용하는 채무자와, 장기 채무불이행 상태에 있는 채무자들을 대상으로 한 채무조정 프로그램이 한국주택금융공사와 한국자산관리공사에서 시행되고 있음.
- ▶ (한국주택금융공사) 2017년 4월 발표된 '가계대출 차주 연체부담 완화 방안'에 따라 채무조정 프로그램을 시행 중에 있음.
 - (주요내용) 원금상환 유예제도 확대, 담보권실행 유예기간 연장, 담보권실행 전 채무조정 상담 신설 등의 방안을 마련하여 2017년 6월 15일부터 시행 중임.
 - (대상) 한국주택금융공사의 보금자리론이나 적격대출 이용고객 중 실직(휴직), 폐업(휴업) 등의 이유로 인하여 채무 상환에 어려움을 겪는 고객이 대상

[그림 5-8] 한국주택금융공사 채무조정



※ 자료 : 한국주택금융공사 보도자료(2017.06.15)

[표 5-5] 한국주택금융공사 상품별 채무조정 비교

상품 구분	지연배상금 감면	저소득층 지원프로그램 (캠코 양도)	경매 유예 (추가유예①)	원금상환유예 (확대)
디딤돌대출	X	○ 주1)	X 주2)	△ 주3)
u-보금자리론	○	○	○	○
적격대출	○	○	X 주4)	○

※ 자료 : 한국주택금융공사

주1) 디딤돌대출은 캠코 양도는 가능하나, 지연배상금 감면은 불가

주2) 기본유예 및 추가유예②는 가능

주3) 디딤돌대출은 기존 조건 그대로 유지

① 유예사유 : 실직(휴직), 폐업(휴업)에 한함(소득 20% 감소는 불가)

② 대상채권 : 연체 1~3개월 이내 대출 ③ 유예기간 : 1년

주4) 경매 등 위탁관리자산의 사후관리업무를 위탁했기 때문임.

▶ (한국자산관리공사) 국민행복기금(채무조정, 바뀔드림론), 캠코 신용지원, 희망모아(배드뱅크) 프로그램을 운영함.

- (주요내용) 2008년 캠코 신용회복기금이 출범하여 2013년 국민행복기금으로 전환됨. 금융회사·대부업체 등이 보유한 장기연체채권을 매입하여 차주에게 채무 일부감면, 상환기간 연장 등을 지원

- (대상) 1억 원 이하의 신용대출을 받고 6개월 이상 연체가 진행 중인 차주(금융기관 등으로부터 인수한 연체채권 관련 고객 한정)

- (지원내용) 채무자의 상환능력에 따라 원금의 30~60%, 70%, 90% 및 이자 전액 감면, 최장 10년간 분할상환

● 가계대출 119

▶ 17년 4월 가계대출 차주 연체부담 완화방안의 일환으로 연체 전 채무조정 지원 강화, 사전 경보체계 마련을 위한 대책이 발표됨. 17년 하반기 시행 예정

- 개인신용평가기관(CB)정보, 금융회사 자체 정보 등을 활용, 차주 중 연체우려 대상자를 미리 파악하여 각종 원금상환 유예 혜택을 지원하는 제도

- 연체우려자 판단기준은 아래와 같음.

[표 5-6] '가계대출 119' 연체우려자 판단기준

	만기일 또는 거치 기간 종료일 2개월 이내 도래 시	매월 말 기준
정보출처	CB 정보로 파악	금융회사 자체 정보 활용
판단기준	① 외부신용등급이 저신용자 등급(7등급 이하)으로 하락 ② 전체 금융회사에서 받은 신용대출 건수가 3건 이상 ③ 최근 6개월 내 전체 금융회사 누적 연체일수 30일 이상 또는 5일 이상 연체횟수 3회 이상	① 금융회사 내부신용등급이 저신용자 등급(자체기준)으로 하락 ② 최근 6개월 이내 해당 금융회사 대출 누적 연체일수 20일 이상

※ 자료 : 금융위원회 보도자료

- (절차) 연체우려자로 판단된 경우 금융회사에서 차주에게 연락하여 원금상환 유예 제도를 안내하고 영업점 상담을 권유하여야 함. 상담 결과 지원이 필요한 차주(실직, 폐업자 등)에게는 원금상환유예 등을 지원함.

- (지원대상) ① 비자발적 실업, 폐업, 피상속인의 사망, 질병 등 사유를 입증하는 차주, ② 주택가격 6억 원 이내의 1주택 실소유자(주담대 경우)

- (조정내용) 최대 3년간(원칙은 1년이나 2회 연장 가능) 원금상환이 유예되며, 은행 자율적으로 3년 이상 유예도 가능

1. 사적 채무조정(Out-of-court settlements)

● 신용상담과 사적 채무조정 결합

- ▶ 미국, 영국 등의 사적 채무조정 제도는 신용상담 서비스와 밀접히 관련되어 있음. 신용상담기구가 채권자와 사적 채무조정에 필요한 절차, 조정방식 등에 대하여 상담 서비스를 제공함.
- ▶ 채무조정인 경우 채권자가 적극적으로 임할 유인이 적고, 채무조정만으로 채무자의 상황 부담을 완화하기에 한계가 있다는 측면에서 자발적으로 운영되기 힘든 제도임.
- ▶ 채무조정 이해당사자가 아닌 제3자의 중재와, 채무 상황 부담 능력을 향상시키는데 필요한 실질적 지원의 연계 측면에서 강조될 필요가 있음.
 - 미국의 경우 민간 신용상담기관들이 채무자를 대신하여 채권자와 채무조정안을 수립하고, 채권자에게 권한을 이임 받아 채권회수 업무도 대행하는 과정에서 수수료 수입 등이 있어 적극적으로 채무조정에 임할 유인이 있음.
 - 영국의 경우 정부재원으로 운영되는 신용상담기구가 고용, 복지, 포괄적 재무상담을 함께 제공하고 있음.

● 미국

- ▶ 미국의 경우 민간 신용상담기관이 활성화 되어 있음.
 - 2005년 채무자 도덕적 해이 방지 차원에서 파산신청 전 사전 신용상담을 의무화 함.
 - 신용상담은 재무 상담 뿐 아니라 지출이나 소비 행태에 대한 교육, 복지제도와의 연계 등 다양한 분야의 상담이 이루어 짐.
- ▶ 민간 신용상담기관이 채무자를 대신하여 채권자와 접촉하고, 새로운 상황조건을 조정하는 등 적극적인 채무관리(Debt management plan)프로그램을 운용함.

- 미국은 사적 채무조정 신청자의 자격이나 조정대상 채무의 종류를 사전에 제한하고 있지 않음.

▶ 대표적 신용상담기관으로는 NFCC(National Foundation for Credit Counseling), FCAA(Financial Counseling Association of America) 등이 있음.

- NFCC의 경우, 1951년 설립되어 600개의 지역사무소가 존재하며 연간 약 1,200,000여 명을 상담함.

- FCAA의 경우, 1993년 설립되어 36개 회원기관과 390명의 신용상담사를 보유하고 있으며 연간 600,000여 명을 상담함.

▶ 미국 채무조정의 주요 특징 중 하나는 민간 신용상담기관들이 직접 채권 회수 업무 또한 대행 한다는 것임.

- 채무자에게 권한을 위임 받아 채권자의 동의하에 부채상환을 대행함. 채무조정 이후 채무상환금의 일정비율(평균 6%)을 채권자가 신용상담기관에 지급함.

▶ 비영리 신용상담기관 이외 민간 신용상담기관들이 다수 존재하고 채무조정산업(The debt management industry)의 경쟁도가 높음. 2005년 통합 채무조정서비스법(Uniform Debt Management Services Act, UDMSA) 제정으로 신용상담의 공정성과 효율성을 정비함.

- (상담자의 도덕적 해이 방지) 채무자가 개인파산을 신청하는 것이 유리함에도 수수료 수입 등을 위해 사적 채무조정으로 유도하는 경우 등의 행위 규제

- (자격 기준 정비) 주요 민간 신용상담기구 NFCC 등은 산하 회원 상담기구들의 상담표준, 상담인력 자격, 신용상담기구 승인 요건, 자금조달 기준, 회계감사, 재원 공개 등 요건들을 규정

● 영국

▶ 영국은 MCOB*에 의하여 중립적인 제3자가 상대적으로 취약한 위치의 모기지 차입자에게 충분한 정보를 제공하고, 채권자 사이의 채무조정 주체로서 역할할 것을 요구함.

* 영국 금융서비스감독국(FSA)은 2003년 10월 모기지영업규정(MCOB: Mortgage Conduct of Business rules)을 제정, 이에 기반하여 2004년 10월 이후 체결된 모기지 계약을 규제함.

- ▶ MCOB는 채권자가 반드시 고려해야 하는 채무조정 가이드라인을 제시함.
 - 채권자는 채무자의 상황을 고려하여 만기 연장, 대출 유형 변경, 이자 유예 등의 채무조정을 할 수 있음.
- ▶ 영국의 경우 미국과 같이 신용상담기구가 채무자를 대신하여 채권자와 채무조정을 하지는 않지만, 채권자와 채무조정 방법 등에 대하여 전문적인 상담 서비스를 제공하고 있음.
 - 영국의 경우 비영리 상담기구가 활성화 되어 있으며, 사전 신용상담 역할이 활발함.
- ▶ 대표적 신용상담 협약기구로는 정부 자금으로 재원 조달을 하는 CAB(Citizen Advice Bureau)와 금융기관 분담금으로 운영하는 SCEC(Step Change Debt Charity)가 있음.
 - CAB은 영국 내 약 2,700여 개의 지사가 존재하며, 근무 인원은 약 3만 명 (23,000명의 자원봉사자, 7,000명 직원)에 달함.
 - SCEC(Step Change Debt Charity)는 10여 개의 지역센터가 있으며, 전화 상담의 비중이 높음.
 - 미국과 같이 직접 채무조정을 하지 않지만 채무조정 방법에 대한 무료 상담을 제공함. 특히 모기지 상환에 문제가 생길 경우, 채무 상담 서비스(Debt Advice)를 제공, 주택 압류를 피하기 위한 모든 조치를 취할 수 있도록 도움.

2. 특별구제제도

● 미국

- ▶ 2000년대 이후 가파르게 상승하던 미국 주택가격은 2006년을 기점으로 급락세로 반전하였으며, 모기지 연체율 역시 2007년 이후 치솟기 시작하여 2010년경에는 전체의 약 10%에 도달하게 되었음.
- ▶ 이러한 급등락의 주요한 원인은 저금리 기조와 신용공급 확대가 이루어지는 가운데 향후 주택가격 변화에 대한 과열적 기대가 주택가격을 견인했기 때문이었음.

▶ 위기의 전개는 다음과 같음.

- ① 주택가격 급락에 따른 연체율 증가와 대출업체 파산
- ② 금융시장 신용경색 및 채권보증기관 신용등급, 주택 압류 증가
- ③ 압류 및 경매 증가에 따른 주택시장 침체 압력 증대와 파산 증가
- ④ 금융위기의 확산 및 경기침체

▶ 2009년까지 주택가격지수는 고점에 비해 30% 가량 하락했으며, 위기 발생 이전의 모기지 차입자 중 상당수의 재무상태가 훼손되어 소비가 급감하는 등 경기침체가 급격히 진행되었음.

▶ 2009년 미국 정부는 주택가격 침체에 따라 부의 순자산에 갖고 있는 모기지 채무자들의 상환 부담을 경감시키고, 주택차압 발생을 줄이기 위하여 MHA(Making Home Affordable) 프로그램을 도입함.

- MHA는 연체 전 대환대출 지원(HARP), 연체 후 채무조정 지원(HAMP), 실업자 대상 채무조정 지원(HAUP), 압류 및 청산대상자 대상 채무조정 지원(HAFA) 프로그램 등으로 구성됨.

▶ HARP(Home Affordable Refinance Program)

- (시행시기) 2009년 4월 시행~2017년 9월 종료예정
- (주요내용) 연체가 아직 발생하지 않았으나 주택가치 하락으로 인해 일반적 방식으로 재융자를 받을 수 없는 주택소유자를 대상으로 기존 모기지보다 양호한 조건(이자, 기간 등)의 대환대출을 지원함.
- (대상) 채무상환 능력이 있는 채무자를 대상으로 2009년 5월 31일 이전 대출에 대하여 대환대출을 실시함. 초기 대상은 적격대출에 한정되었으나 점차 확대됨.
- (HARP 1.0) 2009년 4월 시행된 HARP(1.0)은 GSE 대출이나 정부보증을 받은 모기지 대출을 대상으로 LTV 비율을 80~125%까지 인상하여 대출 시행
- (HARP 2.0) 2011년 11월부터 2013년 12월까지 시행된 HARP(2.0)은 LTV 상한을 폐지
- (HARP 3.0) 2014년 HARP(3.0)은 비적격대출을 대상으로 상대적으로 높은 금리로 대출 시행

[표 5-7] HARP 개요

프로그램	시행시기	적용대상	주요내용
HARP(1.0)	2009년 4월~		LTV 비율 80%~125% 인상
HARP(2.0)	2011년 11월~ 2013년 말	- 적격대출 - 마이너스 순자산가치	LTV 상한폐지
HARP(3.0)	2014년 이후	- 비적격대출 - 마이너스 순자산가치	상대적으로 높은 금리 부과

▶ HAMP(Home Affordable Modification Program)

- (시행시기) 2009년 시행 ~ 2017년 9월 종료예정
- (주요내용) MHA 프로그램 중 가장 큰 비중을 차지하는 프로그램, 채무자의 모기지 월 상환액을 월 소득의 31%를 미만으로 조정하여 주택 압류 리스크를 감소시키는 것을 목표로 함.
- (대상) ① 2009년 1월 이전 실행된 주택담보대출 중 채무불이행 가능성이 높은 채무자* 또는 60일 이상 채무불이행인 채무자, ② 재무적 곤경 상태(장기적 또는 영구적 소득감소 및 지출증가 등)를 증명한 자, ③ 조정된 채무를 상환할 능력이 있는 채무자
- * 불이행 위험의 여부는 프레디맥의 ID(Imminent Default Indicator)를 통해 판정. ID는 채무자의 각종 정보(잔금, 대출목적, 담보 상태, 상환이력)들을 통해 채무불이행 위험의 정도를 분석하는 통계 모형
- (인센티브) 채무조정에 적극적으로 임할 수 있도록 채권자, 모기지 공급업자, 차입자에게 금전적 인센티브를 지급함.
 - ① (채권자와 모기지 공급업자) 도입 당시 가이드라인(2009년 3월 기준)은 채무조정 성공여부에 따라 채권자(lender/investor)에게 1,500달러, 모기지 공급자(servicer)에게 1,000달러의 보조금을 지급
 - ② (채무자) 채무조정 이후 성공적으로 상환을 할 경우 1년에 1,000달러 범위 내에서 채무면제(3년까지)
- (인센티브 강화) 초기 3년(2009~2011년) 정부의 정책목표는 300만 가구의 채무조정이었으나 실제 9만 가구만 채무조정에 성공하는데 그치자, 정부는 채무조정에 동의하는 기관에게 지급하던 보조금을 3배 증가시키는 조치를 취함.
- (채무조정대상자 확대) HAMP의 채무자 대상이 너무 제한적이어서 채무조정 실적 저조하다는 문제의식 속에 2MP, HAMPPRA, Standard Modification, HAUP 등의 프로그램이 추가적으로 도입됨.

▶ 2MP(Second Lien Modification Program)

- (시행시기) 2009년 8월 시행
- (주요내용) 선순위 모기지가 HAMP를 통한 채무조정 단계에 있는 채무자를 대상으로, 후순위 모기지 채권(Home-equity loan)에 대해서도 채무조정 프로그램을 지원
- (대상) 지원 대상은 다음의 조건들을 만족시켜야 함
 - ① 2009년 1월 이전 취급된 후순위 모기지
 - ② 선순위 모기지의 상환을 HAMP를 통한 변제 계획 하에서 성실히 수행한(3회 이상 변제실패를 하지 않은) 채무자
 - ③ MP를 통한 채무조정 이전, 월 100달러 이상을 상환해야 하는 대출
 - ④ 과거 2MP를 통해 채무조정 받지 않은 후순위 모기지
 - ⑤ 이자가 부과되지 않거나, 선순위 모기지를 완전 변제할 때까지 부과되지 않는 형태의 후순위 모기지는 대상에서 제외 됨.
- (조정 내용) ① 연체금의 원금화(Capitalize arrearages), ② 금리인하, ③ 상환기간연장, ④ 원금상환 유예
- (특징) 채무조정을 통한 원금 감면은 허락되지 않으며, 부과된 이자(accrued interest) 역시 유예되거나 감면되지 않음.

▶ HAMP PRA(Principal Reduction Alternative)

- (시행시기) 2010년 10월부터 한시적으로 시행
- (주요내용) HAMP 채무조정 프로그램의 일환으로 GSE 대출이나 정부 보증을 받지 않은 모기지 대출 채무자를 대상으로 모기지 잔금을 감면해 주는 제도
- (대상) HAMP 조건에 부합하고 파산이나 연체 우려가 있는 채무자, 신청시점 LTV가 115%를 초과하는 채무자

▶ Standard Modification

- (주요내용) HAMP의 신청 조건에 부합하지 않거나, HAMP를 통한 채무조정을 받은 상태에서 재차 연체상태에 이른 채무자 등을 대상으로 하는 채무조정 프로그램
- (대상) ① 채무불이행 가능성이 높은 채무자 또는 60일 이상 채무불이행인 채무자, ② 재무적 곤경 상태(장기적 또는 영구적 소득감소 및 지출증가 등)를 증명한 자, ③ 조정된 채무를 상환할 능력이 있는 채무자
- (조정내용) 신청시점 LTV 기준 80% 이상, 이하에 따라 차등을 둬.
 - LTV가 80% 이상인 경우 : ① 연체금의 원금화(Capitalize arrearages), ② 표준고정금리(4.25%, 2017.01.23.기준)로 조정, ③ 분할상환기간 연장(최장 40년), ④ LTV 115% 초과분 또는 미상환 액의 30%를 만기 일시상환액으로 유예

LTV가 80% 이하인 경우 : ① 연체금의 원금화(Capitalize arrearages), ② 기존 대출이 고정금리이거나 변동금리이면서 표준 고정금리 이상일 경우 기존 금리 그대로 사용, 변동금리이면서 표준 고정금리 이하인 경우 표준 고정금리로 조정, ③ 분할상환기간 연장(최장 40년)

▶ HAUP(Home Affordable Unemployment Program)

- (시행시기) 2010년 3월부터 한시적으로 시행
- (주요내용) 실업자를 대상으로 한 지원프로그램으로, 실업 중인 채무자가 재취업을 하기까지 1년 동안 모기지 상환금액을 줄이거나 상환을 중지할 수 있도록 지원
- (대상) 지원대상 요건은 다음과 같음.
 - ① 실직 상태이고 실직 급여의 자격이 되는 채무자
 - ② 모기지 체납 상태이거나 연체의 위험이 있는 채무자
 - ③ 2009년 1월 2일 이전 발행된 모기지
 - ④ 제1거주지에 대한 모기지 총 대출액이 729,750달러 미만
 - ⑤ 지난 10년 이내에 모기지, 부동산 거래와 관련된 범죄로 유죄선고를 받은 사실이 없는 채무자
- (조정내용) ① 월상환금 조정(원금감면), ② 상환 유예(12개월)
- (특징) 실직한 채무자가 신청하면 해당 금융기관에서 신청자의 고용상태를 확인하여 자격여부를 판단한 후 혜택 제공

● 영국

▶ 2008년 글로벌 금융위기 이후, 이자상환유예 및 지원 등의 특별 채무 조정 프로그램을 한시적으로 시행함.

▶ HMS(Homeowners Support Mortgage Scheme)

- (시행시기) 2009년 4월부터 2년간 한시적으로 시행
- (주요내용) 대출기관이 모기지 상환에 어려움을 겪는 채무자들 중 향후 소득 회복이 가능한 자들을 대상으로 이자 상환을 이연해주고, 재무부가 대출기관의 이연된 이자에 대하여 상환 보증을 서는 제도

- (대상) 지원 대상은 다음의 요건들을 만족시켜야 함.

- ① 2008년 12월 이전 주택을 구입한 1주택자
- ② 구입주택의 가격이 40만 파운드 이하
- ③ 금융자산이 1만 6천 파운드 이하
- ④ 5개월 이상 모기지 상환을 하고 있는 자
- ⑤ 한 개의 소득원에 의지하고 있는 자, 추가 노동을 할 수 없거나 노동 시간이 단축된 자, 2개의 파트타임 일자리 중 하나를 잃은 자
- (제외대상) 가까운 장래에 소득이 이전 수준으로 회복되지 않을 것으로 예상되는 자, 모기지보험 가입자, 구직자 수당(Job Seekers' Allowances)
- (조정내용) 채권기관과 협의하여 원리금 상환액을 조정하되, 본래 이자의 30% 이상 상환해야 함. 재무상태 회복 시 유예했던 원리금을 모두 상환해야 함.

▶ 모기지 이자보조(Support for Mortgage Interest)

- (시행시기) 2009년 1월부터 2년간 한시적으로 시행예정이었으나, 연장되어 2018년 4월 종료
- (주요내용) 특정 종류의 소득 지원을 받고 있는 모기지 채무자를 대상으로, 정부가 채권자에게 직접 이자를 지급하는 제도
- (대상) 다음의 소득원을 갖고 있는 채무자들을 대상으로 함.
 - ① 부부 중 한사람이 소득이 없거나 저소득자(일주일에 57.90파운드 이상, '17.7 기준), 일주일에 16시간 이하로 고용된 경우, 단 실업상태여서는 안 됨.
 - ② 주당 73.10파운드 이상의 구직수당(25세 이상, '17.7 기준)을 제공받는 자
 - ③ 질병 혹은 장애가 있는 자들을 위하여 제공되는 고용 지원수당
 - ④ 통합 급여(Universal Credit)
- (조정내용) 최대 20,000파운드 한도 내에서 대출 이자지급에 대해서 지원함. 표준이자율(영란은행 고시 평균 모기지 이자율) 기준으로 대출기관에 직접 지급함. 연체된 이자는 해당사항 없음.

● 아이슬란드

▶ 국민들의 강한 채무조정 요구와 거시 경제 안정성을 위하여 아이슬란드 정부는 다양한 가계부채 구조조정(household debt restructuring schemes) 프로그램을 실시함.

- 주택가격의 급락으로 2010년 기준 LTV가 100을 초과하는 가구가 40%에 달함.

▶ 채무자·채권자간 자발적 협상 유도(Sector Agreement)

- (대상) 다중채무자로 채무상환에 어려움이 있는 자 중 주택가격의 70% 이상을 상환할 수 있는 자
- (조정내용) 상환능력에 맞추어 상환금액조정, 3년간 성실 상환 시 채무를 담보 가치 100%까지 조정
- (조정 방법) 정부는 대형 금융기관을 상대로 조정을 장려함. 단, 자발적 참여를 전제로 조정이 이루어지지 않을 경우, 채무자는 옴부즈만기구(Debtor's Ombudsman)나 법원에 협상을 요청할 수 있음.
- (주요 실적) 주택담보대출 채무가구 중 1.6%가 채무조정

▶ 옴부즈만 기구를 통한 자발적 협상(DO-Administered voluntary Restructuring)

- (대상) Sector Agreement 대상과 유사하나, 채무보다 자산이 더 적은 가구, 채권자와의 채무조정에 상담이나 도움을 요청하는 모든 가구를 대상으로 함.
- (조정 방법) 채권자와 협상시보다 단기적으로 상환액 조정이 더 크고, 절차가 보다 엄격하고 복잡하며 조정 실패 시 법정으로 가게 됨.
- (주요 실적) 주택담보대출 채무가구 중 3.9%가 채무조정

▶ 채무 경감 프로그램(Mortgage Write-down for Deeply underwater households)

- (대상) 주택담보대출비율(LTV)이 110%이상인 가구, 채무자의 도덕적 해이를 피하기 위하여 LTV 수준을 110%으로 설정
- (조정 내용) 담보물의 110%까지 채무 상환 조정
- (조정 방법) 채권자와 정부의 자발적 합의에 의하여 조정, 채권자는 파산 시 주택담보가치보다 조정된 채무가 크기 때문에 조정할 유인이 있음.
- (주요 실적) 주택담보대출 채무가구 중 14.9%가 채무조정

V 결론 및 시사점

▶ 사적 채무조정과 특별 채무조정 제도는 기본적으로 채권, 채무자의 자발적 참여를 전제한다는 점에서 이상적인 반면, 실효성 높은 제도 설계가 어려움.

- 특히 한국은 LTV 규제가 엄격한 편으로, 채권자들의 경우 담보물 매각을 통해 채권 회수가 용이하고, 채무자들의 경우 과다채무상태에서 주담대 사적 채무조정 기회가 희소했음.

▶ 사적 채무조정 제도는 신용상담 기능과 결합하여 채무자의 상환능력을 제고하고, 채권자의 자율성을 저해하지 않되 채무조정의 가이드라인을 명확하게 제시하는 것이 중요함.

▶ 서브프라임 모기지 사태 이후 미국, 영국, 아이슬란드 등의 국가에서는 모기지 연체 급증과 압류 물건 급증에 따라 다양한 채무조정 제도가 시도되었음.

▶ 하지만 위기가 심화된 상태에서 채무조정 프로그램들의 성과는 정책 도입 시 기대 목표에 미치지 못함.

- 경기 침체 시 연체에 이른 채무자들의 상환능력은 쉽게 회복되지 못하였고, 부실채권 급증에 따라 채권자의 채무조정 여력이 이전보다 훼손되었음.

▶ 그러므로 특별 채무조정 등 한계차주에 대한 구제 프로그램은 사후적 처방보다는 가능한 사전에 위기 발생 가능성을 감소시키는 용도로 사용되는 것이 바람직할 수 있음.

- 한국주택금융공사의 안심전환대출 등을 예로 들 수 있음.

▶ 우리나라에서 주담대의 사적 채무조정이 보다 효과적으로 작동하기 위해서는, 채무자-채권자의 이해관계 상에서 중립적인 주체의 역할이 강조되는 제도와 인프라 구축이 필요함.

- 미국의 경우, 민간 신용상담기구 중심으로 경쟁도가 높은 사적 채무조정 시장이 형성되어 있음.
- 영국은 정부 재정지원 하에 비영리 신용상담기구가 활발히 운영되고 있음.

▶ 또한 자율적 채무조정을 장려하기 위해서 채권자의 경제적 유인을 제고하거나 우회할 방안을 찾을 필요가 있음.

- 주택담보대출 파산 시 채무자의 경제적 타격과 경제위기시 파산자 급증으로 인한 위기 심화 등의 사회적 비용을 고려하여 채무조정에 필요한 인센티브를 제공하는 방안에 대한 검토가 필요함.

참고문헌

1. 강호석, "개인채무자 구제제도 현황", 한국은행 한은금융강좌 발표자료, 2013.
2. 김영도, "LTV DTI 규제의 경제적 효과에 대한 고찰", 부동산포커스 vol.76, 2014.
3. 민혜숙, "주택담보대출 채무자 지원제도 현황 및 정책적 지원 방향", 캠퍼리뷰 제5호, pp.63-98, 2015.
4. 서정호, "신용상담기능의 활성화 방안", 금융 VIP 시리즈 2015-05, 한국금융연구원, 2012.
5. 오윤해, "채무자 구제제도의 평가와 신용상담 활성화의 필요성", KDI Focus 제 61호, 2015.
6. 이재민, "가계부채가 내수에 미치는 영향", 국회예산정책처 2014년도 연구용역보고서, 2014.
7. 이현석, "부동산 담보 대출규제 제도의 개선방안", 토지공법연구 vol.76, 2016.
8. 금융위원회, "효율적 개인채무조정을 위한 개선방안", 보도자료, 2016.01.
9. 금융위원회, "서민·취약계층의 채무부담 경감을 위한 채무조정 개선 방안", 보도자료, 2016.09.
10. 금융위원회, "가계대출 차주 연체부담 완화방안", 보도자료, 2017.04.20.
11. 주택금융공사, "주택금융공사, 원금상환 최장 3년까지 미뤄준다", 보도자료, 2017.06.15.
12. 이정훈, "미정부, 모기지대출자 원리금 깎아준다", 이데일리, 2012.01.28.
13. Andreas Fuster et al., "Tracking and stress-Testing U.S. household leverage", Federal Reserve Bank of New York Staff Report no.787, 2016.
14. European Commission, "National Measures and practices to avoid foreclosure procedures for residential mortgage loans", Commission Staff Working Paper, 2011.
15. Jochen R. Andritzky, "Resolving Residential Mortgage Distress: Time to Modify?", IMF Working Paper wp/14/226, 2014.
16. 신용회복위원회 홈페이지 (<https://www.ccrs.or.kr>)
17. 한국자산관리공사 홈페이지 (www.kamco.or.kr)
18. 금융감독원 홈페이지 (<http://www.fss.or.kr>)