

95년도저소득시민전세자금융자채무보증의결(안) 심사보고서

1995. 4. 29
사회도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제출자 : 달서구청장
- 나. 제출일자 : 95. 4. 22
- 다. 회부일자 : 95. 4. 22
- 라. 상정일자 : 95. 4. 28

2. 제안설명요지(설명자 : 사회과장 신청길)

가. 제안사유

- 전세자금 마련에 어려움을 겪고 있는 저소득시민들의 주거안정을 위하여 도시영세입자에게 국민주택기금으로 저리의 전세자금을 융자함에 있어
- 융자지원에 따른 융자절차, 손실보전 등 융자업무전반에 관하여 구청장과 주택은행장과 의 협약체결시 채무보증행위에 관한 사항을 의결하여
- 신속하고 원활한 융자를 실시하여 저소득 주민의 복지향상을 도모하고자 함.

나. 관계근거 법령

- 지방자치법 제115조
- 지방재정법 제10조 및 동법시행령 제21조

다. 주요골자

○ 채무보증행위의 결정

- 용자자가 전세금(원금, 이자) 상환의 6개월 이상 연체로 인하여 상환이 불가능하다고 판단되는 경우, 구청에서 주택은행에 전세금을 결손보전(협약서 제9조 2항 1호)
- 결손보전후 주택은행장의 명의로 구청의 비용부담과 책임하에 보전금 회수를 위한 강제집행(협약서 제9조 2항 4호)

3. 전문위원 검토의견요지(전문위원 : 허 면)

첫째, 본건은 구청장이 공익을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에 미리 지방의회의 의결을 얻어 채무보증행위를 할 수 있도록 한 지방자치법 제115조와 지방재정법 제10조, 동법 시행령 제21조의 규정에 의거 의회의 의결을 얻고자 하는 사항으로 관내 주민 중 저소득 전세입자가 전세입주시 필요한 전세보증금을 주택건설 촉진법에 의해 건설교통부 장관이 주택금융신용보증기금 관리기관인 주택은행을 통하여 조성한 국민주택기금 중에서 용자를 받고자 할 경우, 구청에서 그 용자 채무액을 채무자와 연대하여 채무보증을 입보하려는 것임.

둘째, 본 채무보증은 주택은행과 구청의 용자금지원 협약서 작성으로 입보의 형식을 취하고 있으며, 지난 94년6월 의회에서 승인한 바 있는 기 협약서의 기간만료로 인해 새로 협약코자 하는 것임.

셋째, 협약서 내용 중 제1조 제2항의 "건설교통부 또는 해당 시·도로 부터 배정된 금액이내로 한다"는 부분과 제3조 "용자한도와 이율을 매년도 건설부지침에서 정하는 바에 따른다"는 부분은 채무의 범위를 명확히 하지 않고 포괄적 위임형식을 취하고 있어 보증책임의 명료성이 다소 부족한 것으로 보입니다만, 제10조에 "협약은 주요내용의 변동 등 특별한 사정이 없는 한 자동 연장한 것으로 한다"는 조항으로 협약서의 효력이 무기한 지속적으로 진행되게 하려는 관련조치인 것으로 판단됨.

본 협약서 내용 중 말씀드린 3가지 부분이 개정된 부분으로 채무범위와 보증기간의 명료성이 다소 부족하나 본 협약의 성격과 업무의 효율적 추진을 감안하여 주택은행과의 협약안의 원안대로 의결함이 좋을 것으로 사료됨.

4. 질의답변 요지(답변자 : 사회과장 신청길)

● 94년6월 본 안전에 대하여 심의의결 하였고, 95년도에 또 심의하게 되는데 다음번에 이 부분에 한해서 심의 의결치 않아도 되는지?

▷ 금년도 재원은 3억원으로서 금년도에 재차 심의의결은 필요없으나 추가재원이 발생할 경우 의회의 심의의결을 받아야 합니다.

● 저소득시민 전세자금 중 기 지원된 융자금 중 미회수 금액과 구청장과 주택은행장과의 협약서(안) 제9조(손실보전)의 사항이 발생할 가능성과 문제점은 없는지?

▷ 전세자금 지원시 전세금 2,000만원 이하에 대하여 세대당 500만원을 한도로 지원하며, 채무자와 집주인·관할동장이 입회하여 전세계약서를 작성하고 법원의 확정일자 확인을 받게되면 상환금이 6개월 이상 연체될시 전세금 중 700만원 이하에 대해서는 우선 변제권이 발생되므로 사실상 문제가 없으며, 지금까지 융자금 중 6개월 이상 연체사실이 발생치 않아 문제점은 없는 것으로 알고 있음.

5. 토론 요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안가결

(반대 : 없음)

7. 첨부 : 95년도저소득시민전세자금융자채무보증의결(안) 1부.

'95년도저소득시민전세자금융자채무보증의결(안)

의안 번호	95-16
----------	-------

제출일자 : 1995. 4.

제출자 : 달서구청장
(사회과)

1. 제안사유

- 전세자금 마련에 어려움을 겪고 있는 저소득시민들의 주거안정을 위하여 도시 영세세입자에게 국민주택기금에서 저리의 전세자금을 융자함에 있어
- 융자금 지원에 따른 융자절차, 손실보전 등 융자업무 전반에 관하여 구청장과 주택은행장과의 협약체결시 채무보증행위에 관한 사항을 의결하여
- 신속하고 원활한 융자를 실시하여 저소득주민의 복지향상을 도모하고자 함.

2. 근거법령

- 지방자치법 제115조
- 지방재정법 제10조
- 지방재정법시행령 제21조

3. 주요골자

- 채무보증행위 결정
 - 융자자가 전세금(원금, 이자) 상환의 장기간(6개월 이상) 연체로 인하여 상환이 불가능하다고 판정된 경우 지방자치단체(구)에서 주택은행에 전세금을 결손보전(협약서 제9조2항1호)
 - 결손보전후 주택은행장의 명의로 지방자치단체(구)의 비용부담과 책임하에 보전금 회수를 위한 강제집행(협약서 제9조2항4호)

4. 협약서(안) : 따로붙임

'95년도 저소득 전세입자 보증금 융자 지원 협약서(안)

대구광역시 달서구청장(이하 "갑"이라 한다)과 한국주택은행(겸 주택금융신용보증기금 관리기관) 대구경북지역본부장(이하 "을"이라 한다)은 "갑"의 추천에 의하여 대구광역시 달서구 거주 저소득 전세입자의 주거안정을 위한 전세자금을 "을"이 융자 또는 보증함에 있어 필요한 다음 사항을 협약한다.

제1조(계정설치 및 용자한도)

- ① 전세자금 용자지원을 위하여 “을”이 차입한 자금은 특별계정을 설치하여 운용한다.
- ② “갑”의 추천에 의거 “을”이 용자할 수 있는 한도는 건설교통부 또는 해당 시·도로 부터 배정된 금액 이내로 한다.

제2조(용자대상 선정 등) 용자대상자는 “갑”이 정하는 바에 따르며, “갑”은 용자대상자(기한연장 및 재대출 포함)를 선정하여 추천한다.

제3조(용자한도 및 이율) 용자한도 및 이율은 매년도 건설교통부 지침에서 정하는 바에 따른다.

제4조(상환기간) 용자금은 2년 만기 일시상환으로 한다. 다만, 전세제계약하는 경우에는 1회에만하여 연장할 수 있다.

제5조(용자 등)

- ① “갑”은 제2조의 규정에 의거 선정된 용자대상자로 하여금 “갑”의 관할 행정구역내에 있는 “을”의 점포에서 용자받도록 조치한다.
- ② “을”은 용자시 재산세 납부실적이 있는 보증인 1인이 연대보증토록 하거나 주택금융신용보증기금의 보증서를 담보로 받는다.
- ③ “갑”이 선정한 용자대상자에게 용자취급하는 기간은 익년도 영세민전세자금 대출 지침 시행일 전일까지로 한다.

제6조(이자보전 등) “갑”은 “을”이 지원한 용자금액 중 '90년도 조성 재원에 의한 용자금액에 대하여 용자이율 3%와 용자재원조성 평균금리 5.5%와의 차이 2.5%에 해당하는 금액을 '90. 6. 21.자 협약에 따라 매분기별로 “을”에게 보전한다.

제7조(용자금 반환의 특약 등)

- ① “을”은 용자서류 접수시 첨부된 전세 계약서상 “가옥주가 세입자의 전세금을 반환할 때에는 전세금 중 용자금은 관할 동장에게 반환한다”는 특약사항이 명기되고 가옥주, 세입자 및 관할 동장이 연기명으로 계약 하였는지를 확인하여야 한다.
- ② “갑”은 제1항의 특약에 따라 가옥주로부터 용자금을 반환받아야 하며 “갑”은 이를 즉시 “을”에게 납부하여야 한다.
단, 용자받은 세입자가 용자기간 만기 도래 전에 동 관내 및 타동·타구 관할로 전출시에는 그러하지 아니한다. 다만, “갑”은 세입자 명단을 “을”에게 통보하여야 한다.
- ③ 제2항에 의하여 납부할 용자금의 범위는 “을”의 용자지원금에 용자금 납부기일까지의 이자

및 연체이자를 포함한다.

제8조(사후관리)

- ① “갑” “을”은 용자금의 부실화 방지를 위하여 용자취급 및 사후관리에 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하여 상호 협조한다.
- ② “갑”은 채무자에 대하여 분기 1회이상 용자금 및 이자납입 상황과 주거 실태 등을 파악하여 관리하여야 한다.
- ③ “을”은 용자원금 또는 이자납입 연체가 발생한 경우에 채무자 및 연대보증인(이하 “채무관계자”라 한다)에게 독촉장 발송, 심방독촉 등 사후관리를 철저히 한다.
- ④ “을”은 “갑”으로부터 용자금 현황에 대한 자료제시 요구가 있을시에는 즉각 이에 응하여야 한다

제9조(손실보전)

- ① “갑”은 제1조제2항의 용자제한 범위내의 “을”의 용자원금, 이자 및 연체이자 또는 주택금융신용보증기금의 대급금에 대하여 채무자와 연대하여 보증채무를 부담한다.
- ② “을”은 채무관계자에게 용자원금 또는 이자의 납입을 촉구한 후에도 계속하여 6개월 이상 불이행된 때에는 당해 월에 “갑”의 관할 동직원과 “을”의 용자취급 점포 직원이 채무관계자를 심방하여 회수가능 여부를 협의 결정하고 그 사실을 서면으로 작성하여 결정 내용에 따라 다음 각호와 같이 처리한다.
 - 1. 회수가 불가능하다고 결정된 경우 특별계정의 결손으로 간주하여 “갑”은 “을”에게 이를 보전하여야 한다.
 - 2. 회수가 가능하다고 결정된 경우 “을”은 특별계정의 결손 보전청구를 1개월간 유보한다.
 - 3. 제2호의 유보기간(1개월)내에 용자원금 또는 이자의 납입이 이행되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 처리한다.
 - 4. 제3호의 결손보전후 “갑”은 “을”과 강제집행 절차 진행 여부에 대한 협의를 거쳐 “을”의 소송대리인을 선임하고 “을”의 명의로 “갑”의 비용부담과 책임하에 보전금 회수를 위한 강제집행 절차를 진행할 수 있다.
- ③ 제2항 제1호의 보전할 금액은 제4항에 따라 “갑”이 실제 보전하는 날까지 발생한 용자원금, 이자 및 연체이자를 포함한다.
- ④ “을”이 손실을 보전받고자 할 때에는 “갑”에게 제3항의 금액에 대하여 매 분기 말일까지 결손보전을 청구하여야 하며, “갑”은 “을”의 청구가 있는 날로부터 청구일이 속한 분기의

익월말일까지 그 결손을 보전하여야 한다.

- ⑤ "을"은 "갑"으로부터의 결손보전이 있는 후에도 "갑"의 강제집행 절차 진행상 필요한 사항에 대하여 최대한 협조한다.

제10조(기타)

- ① 본 협약은 주요내용의 변동 등 특별한 사정이 없는 한 자동 연장한 것으로 한다.
- ② 본 협약의 해석에 관한 사항 및 협약에 정하지 아니한 사항은 "갑"과 "을"이 상호 협의하여 정한다.
- ③ 기타, 음자와 관련된 제반사항은 "을"의 내규 및 금융관행을 준용한다. 본 협약체결을 입증하고 이를 준수하기 위하여 "갑"과 "을"이 협약서 2통을 작성 서명 날인 후 각각 1통씩 보관한다.

1995. 4.

(갑) 대구광역시 달서구청장 양 영 구
(을) 한국주택은행대구경북지역본부장 권 인 혁
(결) 주택금융신용보증기금 관리기관)

근거법령 발췌

□ 지방자치법

제115조(지방채무 및 채권관리)

①~②(생략)

③ 지방자치단체의 장은 공익을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 미리 지방의회의 의결을 얻어 채무보증행위를 할 수 있다.

④~⑤(생략)

□ 지방재정법

제10조(보증채무부담행위) 지방자치법 제115조제3항의 규정에 의한 보증채무부담행위의 승인과 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 지방재정법시행령

제21조(보증채무의 승인과 관리) ①법 제10조의 규정에 의하여 채무의 이행에 대한 지방자치단체의 보증을 받고자 하는 자는 사업의 내용과 그 보증을 받고자 하는 채무(이하 "주채무"라 한다)의 범위, 채권자명, 채무자명, 상환계획 등을 기재한 채무보증신청서를 미리 지방자치단체의 장에게 제출하여야 한다.

②지방자치단체의 장은 제1항의 규정에 의한 신청서를 받은 경우에 그 주채무를 지방자치단체가 보증할 필요가 있다고 인정하는 때에는 지방의회의 의결을 얻어 그 주채무의 이행을 지방자치단체가 보증한다는 뜻을 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다.

③제2항의 규정에 의한 서면에는 지방자치단체가 부담하는 채무의 범위와 채권자·채무자가 준수하여야 할 사항을 기재하여야 한다.

④~⑤(생략)