

# 고령자 니즈 충족을 위한 신탁과 주택연금의 연계 방안

이 종 훈 (주택연금부 대리)

- ❶ 미국, 일본 등 신탁업이 발전된 국가에서는 고령화 시대에 대응하는 다양한 신탁상품이 출시되었으며, 한국 또한 고령화 시대에 맞춰 신탁업 발전이 진행 중
- ❷ 신탁과 주택연금의 연계를 통해 고령자의 다양한 니즈를 충족할 방안을 모색

## 1. 논의 배경

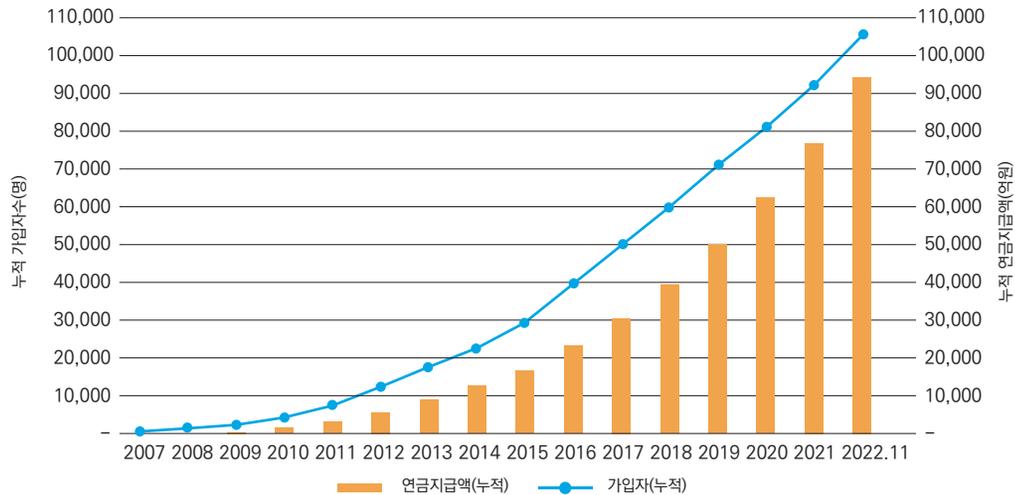
### ◆ 고령사회 진입 및 기대수명 증가에 따라 고령자의 재산 관리를 위한 신탁의 역할이 확대됨

- ▶ 고령자는 안정적인 노후생활과 사후 설계에 큰 관심을 가지지만, 나이가 들수록 재산의 지속적인 관리에는 어려움이 따름
- ▶ 이에, 전문적인 관리자가 고령자의 재산을 효율적으로 관리하고 그로부터 발생하는 수익을 고령자의 의사에 따라 활용하는 신탁의 역할이 확대
- ▶ 특히, 신탁은 유연성이 높아 고령자의 다양한 니즈 충족에 용이하므로 맞춤형 노후설계에도 적합

### ◆ 고령자의 노후생활 안정에 기여하고 있는 주택연금과 신탁의 결합을 통해 고령자의 다양한 니즈 충족이 가능한 노후 금융상품을 검토

- ▶ 한국의 고령자는 보유 자산 중 부동산 비중이 높아\* 이를 유동화하기 어렵고, 이는 노후생활 자금 부족으로 이어짐  
\* 60세 이상 가구 보유 자산 중 부동산 비중은 79%(가계금융복지조사, 2021)
- ▶ 이에 따라, 2007년 「한국주택금융공사법」 개정을 통해 한국주택금융공사가 고령자의 주택을 담보로 노후생활 자금 대출에 대한 보증을 제공하는 주택연금 제도를 도입하였으며, 도입 후 15년간 지속적인 성장세를 기록하였음
  - 비소구 상품인 주택연금은 수지상등의 원칙에 따라 기대 보증료 수입과 기대 손실의 현재가치가 같아지는 월 지급금을 산출하여 지급하므로, 정부의 재정 투입 없이도 고령층의 소득을 보완할 수 있음

〈주택연금 공급 현황〉

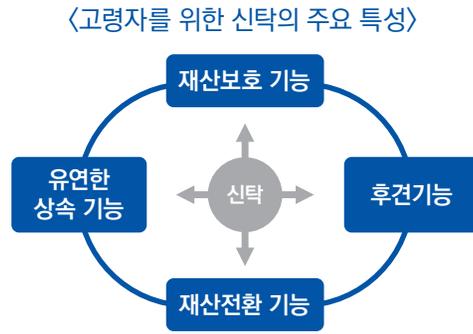
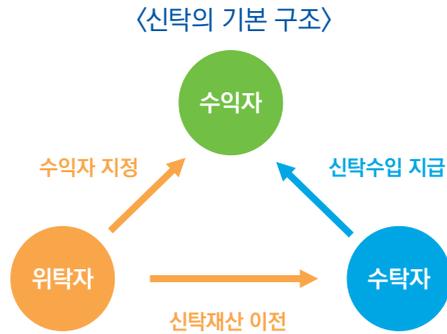


※ 자료: 한국주택금융공사

- ▶ 이처럼 고령자의 노후생활 안정을 위해 도입되어 그 역할을 충실히 수행 중인 주택연금과 고령자의 다양한 니즈 충족을 위한 기능을 갖춘 신탁의 연계 방안을 모색하기 위해 국내외 다양한 신탁 사례를 조사함

## 2. 고령자를 위한 국내외 신탁제도 현황

- ▶ **신탁은 위탁자가 수탁자에게 신탁재산을 이전하고 수탁자는 수익자를 위해 신탁 재산을 관리하는 법률관계를 말하며, 이로부터 파생되는 몇 가지 특성으로 인해 고령자에게 선호될 수 있음**
  - ▶ 신탁재산이 위탁자의 다른 재산과 구분됨에 따라 위탁자에게 발생할 수 있는 법적·경제적 위험과 관계없이 신탁재산이 보호되는 도산절연 기능
  - ▶ 위탁자 사망 직후의 자산승계(유언대용신탁)뿐만 아니라 그 이후의 수익자 또한 정할 수 있으며(수익자 연속신탁), 위탁자 사망 후 자산의 관리 방법 및 수익의 지급 방법 등에 관하여 자유롭게 설계할 수 있는 유연성
  - ▶ 고령에 따른 인지능력 저하로 재산관리가 어려운 고령자의 자산 증식 및 노후생활 자금의 용이한 조달을 위한 자산 유동화(재산 전환 기능) 등 관련 전문성을 갖춘 기관을 통한 재산관리 기능
  - ▶ 기대수명 증가에 따른 치매 및 각종 질환으로 정상적인 의사 판단이 어려운 경우에도 미리 체결해둔 계약을 통해 재산을 보호하고 고령자를 부양할 수 있는 후견 기능



▶ 이와 같은 신탁의 특성을 활용하여 만들어진 국내외 다양한 신탁 사례에 대한 조사를 바탕으로 주택연금과의 연계 방안을 모색함

### ◆ 미국 - 신탁의 유연성을 활용한 다양한 유형의 신탁 활성화

▶ 미국의 유연 관련 신탁은 크게 신탁 설정 시점에 따라 유연대용 신탁(Living Trust), 유언 신탁(Testamentary Trust)으로, 취소 가능성에 따라 취소 가능 신탁(Revocable Trust)과 취소 불가능 신탁(Irrevocable Trust)으로 구분되며 기능과 구조에 따라 다양한 상품이 존재

#### ▶ QTIP(Qualified Terminable Interest Property)

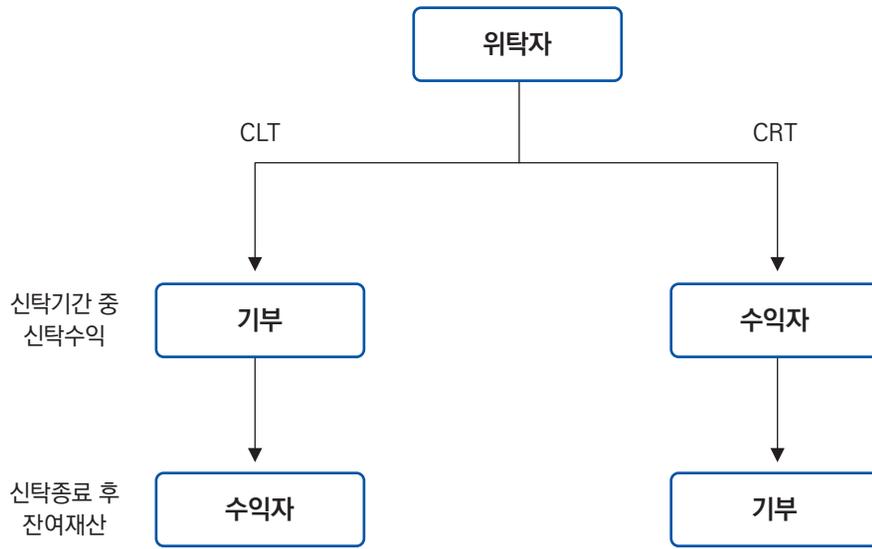
- 위탁자 사망 후 생존 배우자가 먼저 신탁 수익을 지급받고 배우자 사망 후 자녀 등 수익자가 신탁재산을 지급받는 취소 불가능 신탁이며, 재혼가정에서 주로 활용

#### ▶ GRAT(Grantor Retained Annuity Trust)

- 신탁 기간에 위탁자가 신탁재산으로부터 연금을 받고 신탁 기간이 종료되면 수익자가 잔여 신탁재산을 받는 취소 불가능 신탁이며, 위탁자의 안정적인 노후생활 외에 수익자의 세금 부담을 줄이는 목적으로도 활용

▶ 자선 신탁 - 신탁재산을 공익적 목적으로 기부하는 취소 불가능 신탁으로서 기부 시점에 따라 신탁 기간 동안 수익자보다 우선하여 기부가 이루어지는 CLT(Charitable Lead Trust)와 수익자가 신탁 기간 동안 먼저 수익을 지급받는 CRT(Charitable Remainder Trust)로 구분

### <CLT와 CRT의 비교>



- CLT는 신탁 설정 시 세제 혜택이 없고, 신탁 기간에 기부가 이루어질 때마다 기부금에 대한 세제 혜택이 발생
- CRT는 신탁 설정 시 신탁기간 종료 후 예상 기부액에 대한 세제 혜택을 받음

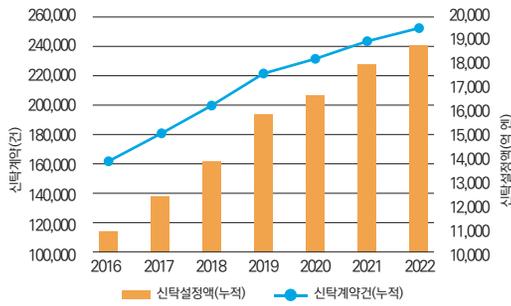
#### ▶ SNT(Special Needs Trust)

- 주로 장애인 자녀의 생활을 지원하기 위한 용도로 설정되는 특별수요신탁으로써 신탁재산은 위탁자가 지정한 바에 따라 수익자의 생활을 위해 사용되며, 해당 신탁에 속한 재산은 수익자의 공적 부조 산정기준에서 제외됨

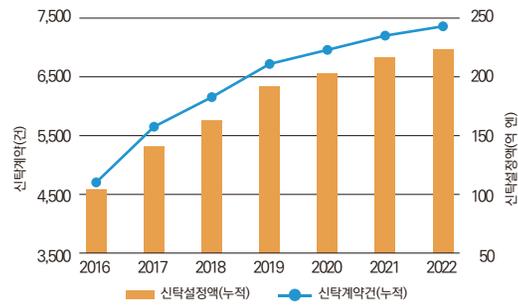
### ▶ 일본 - 후견 등 특수 목적 신탁에 대한 지원 및 유연대용 신탁 활성화

- ▶ 이른 시기에 고령화를 겪은 일본은 고령화에 따른 사회적 문제를 해결하기 위하여 신탁을 적극적으로 활용할 수 있도록 신탁 법령은 물론 세제 법령까지 지속 개정하며 제도적 지원을 강화하고 있음
- ▶ 교육자금증여 신탁, 결혼·육아지원 신탁
  - 고령화에 따른 세대 간 부의 재분배 둔화를 막기 위해 수익자별로 1,500만 엔까지 증여세를 비과세해주는 교육자금증여 신탁을 2013년 도입하였고, 수익자별로 300만 엔 이내의 결혼 관련 증여, 700만 엔 이내의 육아 관련 증여에 대해 증여세를 비과세해주는 결혼·육아지원신탁을 2015년 도입
  - 2022년 3월까지 교육자금증여 신탁은 252,090건(1조 8,814억 엔)이 설정되었으며, 결혼·육아지원신탁은 7,364건(224억 엔)이 설정되는 등 지속적인 증가세를 보임

〈교육자금증여신탁 설정 추이〉



〈결혼·육아지원신탁 설정 추이〉



※ 자료: 일본신탁협회

### ▶ 특정 증여 신탁

- 장애인 자녀를 둔 고령자가 해당 자녀를 수익자로 신탁을 설정하는 경우 6,000만 엔까지 증여세를 비과세해주는 특정증여신탁은 2013년 경증 지적장애인과 정신장애인까지 가입 대상 확대
- 특정 증여 신탁은 2021년 현재 2,436건(529억 엔) 이용 중으로 지속 성장하고 있음

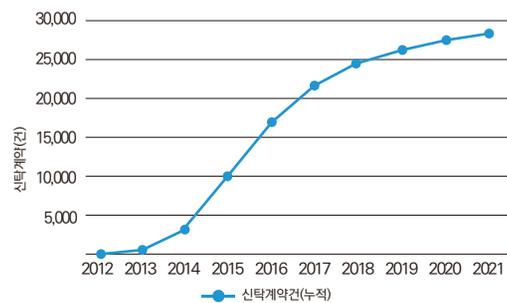
### ▶ 후견제도 지원 신탁

- 2000년 성년후견제도를 도입한 일본은 후견인에 의한 횡령 등 부정행위 방지를 위해 일상 생활에 필요한 금전은 후견인이 관리하고 그 외 금전을 신탁하는 형태로서 가정법원의 지시에 의하여만 신탁의 계약, 변경, 해지가 가능한 후견제도 지원 신탁을 2012년 도입
- 후견제도 지원 신탁은 2012년 98건에서 2021년 28,273건으로 많이 증가하였음

〈특정증여신탁 설정 추이〉



〈후견제도지원신탁 설정 추이〉

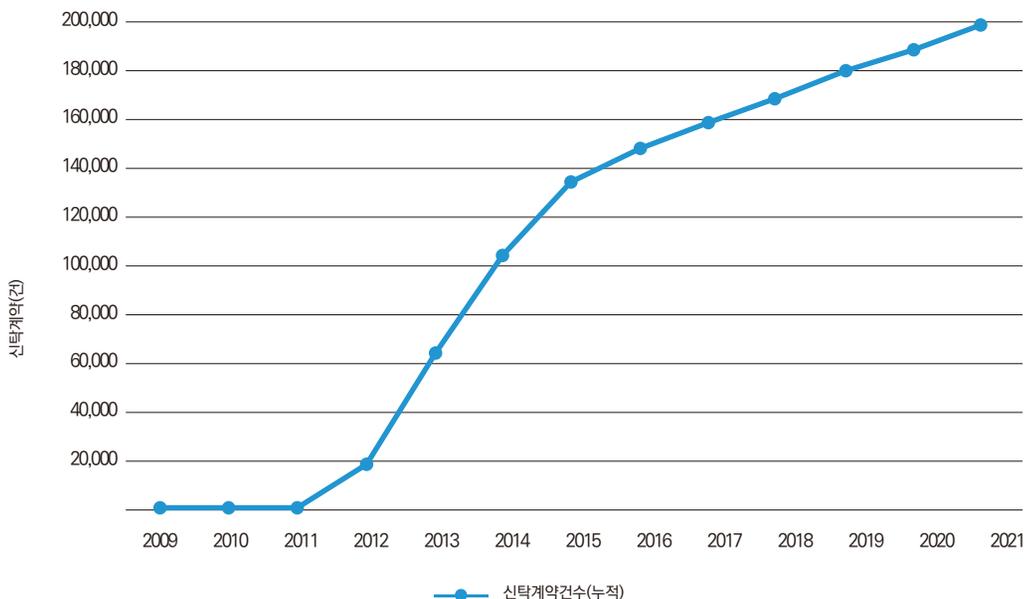


※ 자료: 일본신탁협회, 일본 재판소

### ▶ 유연대용 신탁

- 후견형 신탁뿐만 아니라 상속형 신탁 또한 고령화에 따른 유연한 재산 상속에 대한 수요의 발생으로 급성장하고 있음
- 2009년 13건에 불과하던 유연대용 신탁 설정 건수는 2021년 현재 199,574건으로 급격한 성장세를 보임

〈유연대용신탁 설정 추이〉



※ 자료: 일본신탁협회

### ◆ 싱가포르 - 특별 수요 신탁의 공적 기능 강화

- ▶ 싱가포르의 특별수요신탁은 싱가포르 사회가족부(MSF)의 지원을 받아 설립된 비영리법인인 SNTC(Special Needs Trust Company)에서 운영
  - 신탁 수수료의 90% 이상을 MSF에서 지원하고, 신탁 원본을 정부가 보장하며, 최소 설정 금액이 500만 원 미만으로 낮은 점 등의 장점으로 신탁 이용이 용이함

〈싱가포르 특별 수요 신탁 수수료 지원현황〉

(단위: 싱가포르 달러)

유형	수수료	지원율	고객 부담금
신탁 설정 수수료	1,500	90%	150
수익 지급 전 연 수수료	250	100%	0
수익 지급 개시 수수료	400	90%	40
수익 지급 후 연 수수료	400	90%	40

※ 자료: SNTC

- ◆ 한국 - 미국, 일본 등에 비해 다양한 신탁상품 발전은 더딘 편이나, 2012년 신탁법 전부개정을 통해 유연대용신탁 제도화 등 신탁제도 발전의 기초를 만들었고, 최근 정부는 고령화 시대에 대응하기 위한 신탁업 혁신 방안을 발표하였음(2022.10.)

- ▶ 금융위원회는 고령화 시대에 맞는 다양한 신탁상품 출현을 지원하기 위해 종합재산관리 기능의 강화, 신탁된 주택의 주택연금 가입 허용, 후견 신탁·장애인 신탁 등 복지 신탁의 활성화 추진 예정(「신탁업 혁신 방안」)

#### 〈신탁업 혁신방안 중 종합재산관리 방안〉

지금까지 신탁은 신탁업자가 미리 정한 주식·파생결합증권 등에 투자하기 위해 고객이 금전을 맡기는 **정형화된 1회성 상품**이었으나....

**현행**

**개선**

이제는 대출이 낀 주택 등 보유 재산을 종합하여 맡기고, **장기적인 전문 재산관리 서비스**를 받는 것이 가능해집니다.

#### 〈신탁업 혁신방안 중 고령화 시대 대응 방안〉

지금까지 **기업승계·주택·후견신탁** 등 고령화 시대에 유용한 신탁상품이 시중에 출시되었음에도, **활성화되는 데 한계**가 있었으나....

**현행**

- 기업승계신탁: 신탁 시 의결권 행사 15%로 제한 등
- 주택신탁: 신탁된 주택은 주택연금 가입 불가
- 후견신탁: 유용성 등에 대한 사회적 인식 부족

**개선**

- 중소·중견기업 등 승계 신탁 시 **온전한 의결권 행사 허용**
- 신탁된 주택도 **주택연금 가입 허용**
- 관계기관과 함께 제도 필요성 및 활성화 방안 등 논의

**해외**

- 고령화가 진전된 해외 주요국은 기업승계, 고령층·장애인 후견 등에 신탁을 적극 활용 중

이제는 기업승계·주택·후견신탁 등이 **활성화될 수 있는 제도적 기반**이 마련됩니다 (관계기관 협의도 추진).

※ 자료: 금융위원회

- ▶ 한편, 은행 및 증권사의 경우 유언대용 신탁을 전담하는 법률, 세무 등 다양한 분야의 전문가 조직을 두고 적극적인 마케팅을 실시하고 있음
  - 일반적인 유언대용 신탁은 물론 기부 신탁, 치매 신탁, 장애인 신탁, 펫(Pet) 신탁 등, 특수한 목적의 유언대용 신탁을 앞다투어 출시하고 있으며, TV광고 등을 지속한 결과 국내 유언대용 신탁 수탁 규모는 지속적으로 증가하는 중
- ▶ 또한, 기부신탁의 활성화를 위해 대학, 공익법인 등과 긴밀히 협력하고 후견형 신탁상품을 출시하는 등 신탁의 공익적 기능 또한 주목받는 추세

### 3. 신탁을 활용한 주택연금 가입자 니즈 충족 방안

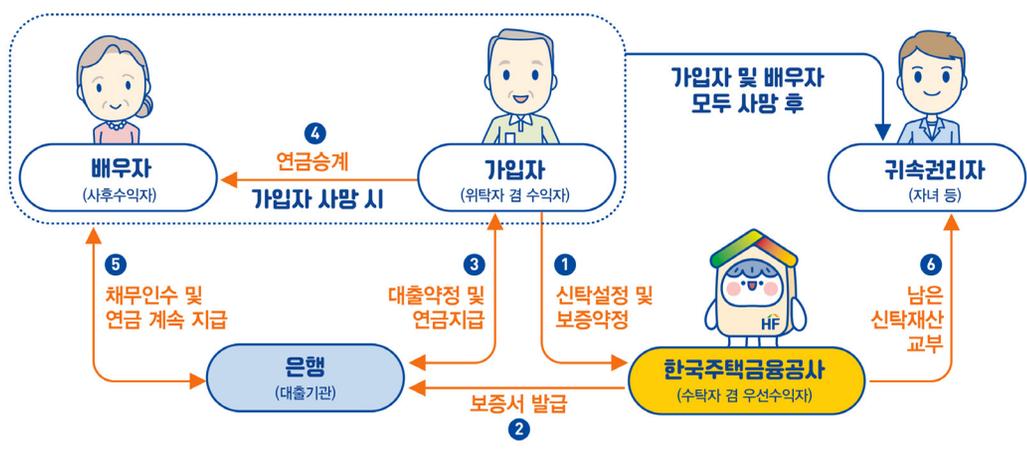
#### ▶ 신탁방식 주택연금의 도입 취지 및 기능

- ▶ 기존 주택연금은 공사가 보증채무 이행에 대한 담보 취득을 위하여 가입자 소유 주택에 근저당권을 설정했으며, 이 경우 가입자 사망 시 주택의 지분을 상속받게 되는 자녀가 생존 배우자에게 지분을 이전하는 데 동의하지 않으면 생존 배우자가 주택연금을 이어받을 수 없는 문제가 있었음

▶ 이를 해결하기 위해 「한국주택금융공사법」을 개정하여 공사가 주택 소유권을 신탁받고, 가입자 사망 시 배우자(사후수익자)가 신탁 수익권을 취득하여 주택연금을 이어받게 되는 신탁방식 주택연금을 도입

- 주택연금 신탁은 공사의 구상권을 담보하기 위하여 공사가 우선수익자가 되는 담보신탁의 성격과 위탁자 사망 후 위탁자의 배우자가 사후수익자로서 수익권을 취득하는 유언대용신탁의 성격을 모두 가짐

〈신탁방식 주택연금 구조〉

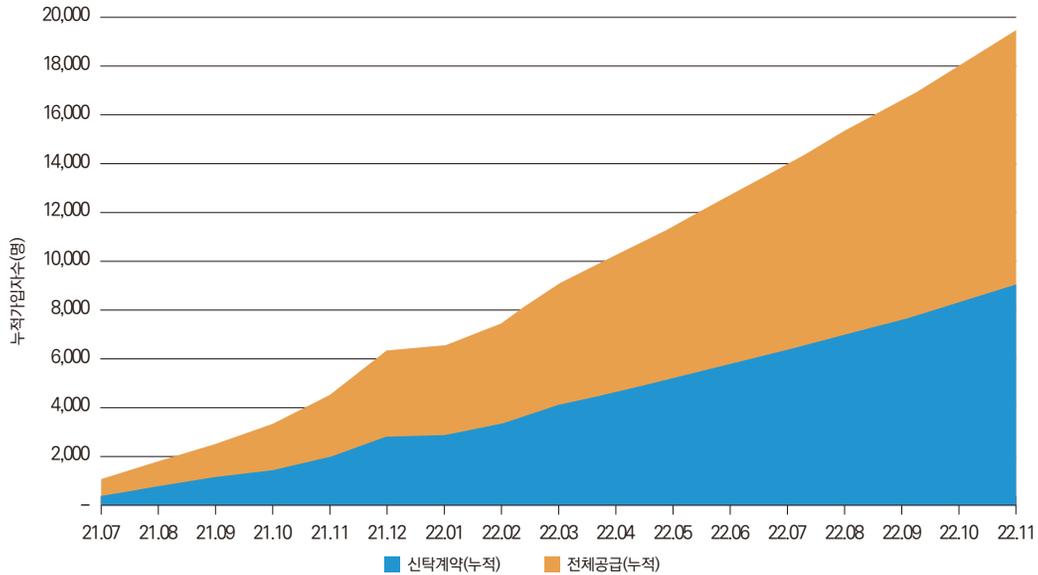


※ 자료: 한국주택금융공사

▶ 신탁방식은 기존 저당권 방식과 달리 배우자의 주택연금 자동승계가 가능하게 된 것뿐만 아니라, 공사가 주택 소유자가 되어 담보주택 임대차에 대한 실질적 통제가 가능해짐에 따라 소액 임차보증금 최우선변제권으로 인한 손실 우려 없이 담보주택에 보증금 있는 임대차가 가능해짐

- 이러한 장점에 힘입어 신탁방식 주택연금은 2021년 6월 제도 도입 후 2022년 11월까지 9,006건(같은 기간 전체 주택연금 공급 건의 46%)을 공급

〈신탁방식 주택연금 공급 현황〉



※ 자료: 한국주택금융공사

### 다양한 고령자 니즈 충족을 위한 신탁방식 주택연금 활용 방안

- ▶ 국내외 여러 사례를 통해 살펴본 바와 같이 고령화가 가속화됨에 따라 신탁을 활용한 기부, 고령자 등 취약계층 보호와 같은 신탁의 다양한 기능에 대한 사회적 관심이 증대되는 추세로서,
- ▶ 재산의 관리·처분에 관한 고령자 니즈를 실질적으로 충족할 수 있도록 신탁의 유연성을 살린 신탁방식 주택연금의 다양한 활용 가능성을 검토하였음
  - 특히, 국내외 사례를 통해 가장 많이 볼 수 있는 유산 기부, 치매 대비, 장애인 자녀 보호와 관련한 활용 방안을 먼저 검토

〈신탁방식 주택연금의 다양한 활용 방안〉



### ▶ 기부신탁형 주택연금

- 미국의 CRT와 유사하게 주택연금 수령 후 남은 재산의 기부 의사 실현을 지원하는 방식의 신탁
- 다만, 상속에 관한 국내 인식을 고려하여 자녀가 없는 경우에만 이용할 수 있도록 하고, CRT와 마찬가지로 기부 금액에 대한 세제 혜택 수반이 바람직함

### ▶ 치매신탁형 주택연금

- 일본의 후견제도 지원 신탁과 유사하게 치매 또는 후견 심판 시 가입자가 신탁계약을 통해 사전 지정한 바에 따라 신탁재산 관리가 이루어지도록 지원하고, 주택연금 개별인출금 일부를 치매 대비 용도로 신탁하여 치료 및 요양비용 지급을 약정하는 방식의 신탁
- 일본의 후견제도 지원 신탁이 가정법원의 감독을 받는 점을 참고하여, 후견 및 신탁에 전문성을 갖춘 법무법인 등과 연계하여 신탁재산의 사용·수익·처분에 대한 승인·감독 업무를 수행함이 바람직함

### ▶ 장애인신탁형 주택연금

- 장애인 자녀를 둔 고객이 장애인 자녀를 배우자 사후 신탁수익자로 지정하는 수익자연속신탁의 형태 또는 주택연금 개별인출금 일부를 부모 사후 장애인 자녀를 위한 공익신탁으로 설정하는 방식의 신탁
- 후자의 경우 미국, 싱가포르의 특별수요신탁 또는 일본의 특정증여신탁과 유사한 형태로서 특별수요신탁의 공적부조 기준 산정 시 미산입, 특정증여신탁의 세제 혜택과 같은 지원방안 수반이 바람직함
- 세제 혜택의 경우 국내 장애인 신탁의 증여세 면제 적용 범위를 주택연금에까지 넓히는 방안 또는 장애인 신탁에 따라 신탁된 주택의 주택연금 가입을 허용하는 방안이 기존 제도와 조화를 이룰 수 있는 것으로 보임

〈신탁방식 주택연금의 활용 방안 비교〉

구분	현행	기부신탁형	치매신탁형	장애인신탁형
생존 시	연금수령 (배우자 포함)	연금수령 (배우자 포함)	연금수령 (배우자 포함)	연금수령 (배우자 포함)
연금 일부 적립	-	-	치매 대비 적립하여 운용	장애인 자녀를 위해 적립하여 운용
치매, 후견개시	-	-	연금 일부를 치료·요양을 위해 지급	-
사망 이후	귀속권리자 교부	미리 정한 대로 기부	귀속권리자 교부	장애인 자녀를 위한 전문신탁 설정

## 4. 시사점

◆ **고령화에 대응하기 위해 미국, 일본 등 여러 나라에서 다양한 형태의 신탁상품이 출현했고, 빠르게 고령화가 진행 중인 한국에서도 이와 같은 신탁의 발전 추세에 맞춰 다양한 시도가 진행 중임**

- ▶ 주택연금 또한 신탁의 유연성과 연계하여 고령자의 니즈를 실질적으로 만족하는 공익 지향적 노후 금융상품으로 발전해 나가야 함
- ▶ 이를 위해 우수 해외 신탁사례를 국내 사정과 주택연금의 특성에 맞춰 적극적으로 벤치마킹할 필요가 있음

◆ **다만, 신탁 자체가 내포하는 복잡하고 어려운 법리와 다양한 사례에 따른 리스크 발생 가능성 등 제도 운용상 어려움이 따를 수 있음**

- ▶ 제도개선 논의에 앞서 주택연금 신탁 업무수행의 전문성을 확보할 수 있는 내부 조직 정비 및 대외 협력체계 구축 등 안정적인 제도 운용을 위한 대응 방안 마련이 선행되어야 함
- ▶ 또한, 전문적인 신탁 서비스를 제공하기 위해 필요한 재원의 확보 방안 및 제도 활성화를 위한 세제 지원 또한 지속 논의할 필요가 있음

# HF 한국주택금융공사

## 참고문헌

- 박민정, 2019, 자산승계와 자산관리를 위한 신탁의 활용, 신탁연구 제1권 제1호.
- 송홍선·이효섭·황세운, 2021, 고령화 시대 신탁업의 중장기 발전 전망과 과제, 자본시장연구원.
- 이계정, 2020, 고령사회에서의 신탁의 역할, 서울대학교 법학 통권 197호.
- 최수정, 2015, 고령사회에서 성년후견제도와 신탁, 법조 통권 702호.
- 하나은행 리빙트러스트센터, 2019, 신탁의 시대가 온다, 타커스.
- 금융위원회 보도자료
- SNTC 홈페이지(<https://www.sntc.org.sg>)
- 일본신탁협회 홈페이지(<https://www.shintaku-kyokai.or.jp/>)