

Ⅱ. 제도의 개요 및 운영형태1)

1. 개념

- 역모기지는 주택을 소유하고 있으나 특별한 소득원이 없는 고령자에게 주택을 담보로 사망시 또는 주택이전시까지 노후생활에 필요한 자금을 연금으로 지급하는 제도임
- 주택 구입시에 해당 주택을 담보로 주택구입자금을 장기간 대출받고 이 대출원리금을 매월 분할하여 상환하는 모기지제도와 대비됨

<표 1> 모기지와 역모기지의 비교

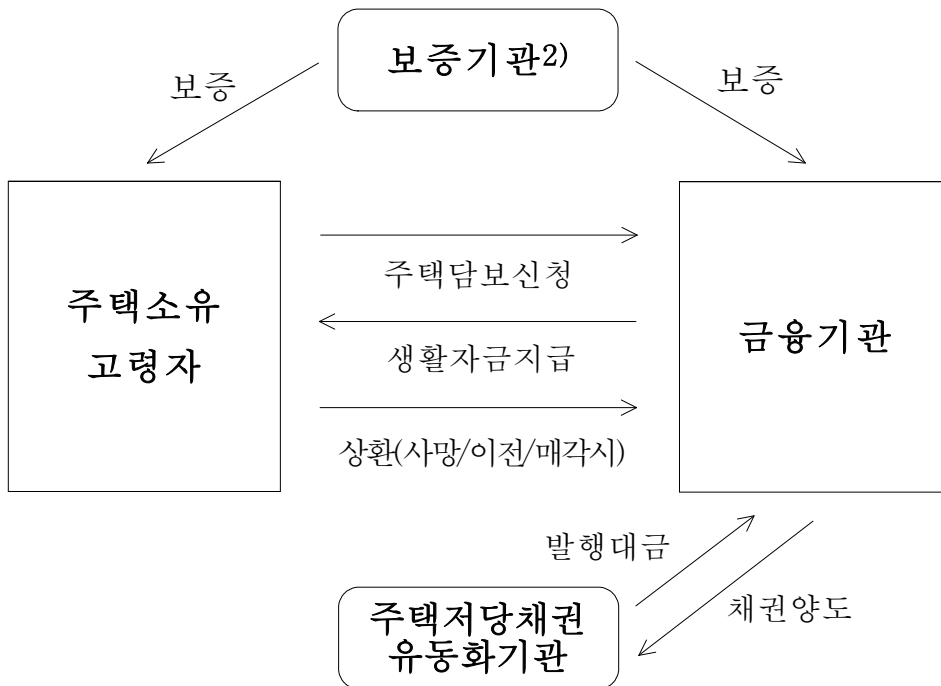
구 분	모기지	역모기지
목 적	주택구입자금 확보	노후소득 확보
대 출	계약시 일시에 발생	사망시까지 매월 발생
대출기간	대출기간 확정	사망시 대출종료
상 환	원리금 분할상환	사망시 원리금 일괄상환
계약종료후	주택소유	주택처분
대출금의 증감		

- 1) 역모기지제도는 주택을 담보로 연금을 지급하는 대출방식과 주택매각대금을 연금화하여 지급하는 매각방식이 있으나, 주요국에서 일반적으로 운영되고 있는 대출방식을 중심으로 정리함

2. 운영체계

- 고령자가 주택을 담보로 금융기관으로부터 사망시 또는 주택이전시까지 매월 연금을 지급받는 방식임
- 고령자는 자택에 종신까지 거주하며 고령자 사망시 또는 주택이전시 주택을 매각하여 원리금을 일괄 상환함

<그림 1> 대출방식의 개념도



- 금융기관은 주택저당채권을 주택저당채권유동화회사에 양도하여 대출자금을 유동화 할 수 있음

2) 금융기관에 대해서는 담보주택의 평가 및 이자율예측의 불확실성 등에 의한 손실을 보증해주고, 가입자에 대해서는 대출기관 파산시 금융기관을 대신하여 가입자에게 월생계비를 보증지급함

3. 운영방식

□ 대상자

- 동 제도는 고령자가 주택을 이용하여 노후생활을 영위하는데 부족한 자금을 확보하기 위한 제도로써, 외국에서는 일정 연령 이상의 주택소유자를 대상으로 하고 있음
 - 미국에서는 62세 이상, 영국에서는 65세 이상 주택소유자를 대상으로 하고 있음
- 대상주택은 채무관계가 없는 자가주택이어야 하며, 연금지급재원확보가 가능한 일정 금액이상의 평가가치가 있어야 함

□ 대출규모

- 대출규모는 기본적으로 대상자의 연령, 주택가격, 예정이자율 등에 의하여 결정됨
 - 대상자의 연령이 높을수록 대출규모가 확대되는 것이 일반적임
 - 장기계약의 특성상 주택가격 및 이자율의 장기예측 결과에 따라 대출규모가 변동됨
- 일반적으로 주택가격의 70% 정도로 대출이 결정되며, 대출규모에 대한 최저한도 및 최고한도가 설정됨
 - 최저한도는 최소한의 생활비지원이 가능한 규모로 정하여지며, 최고한도는 생활자금 이외의 용도로 활용하는 것을 방지할 수 있는 규모로 설정됨

□ 연금지급방식 및 지급기간

- 동 제도는 사망시까지 노후생활비를 보장하는 성격이 강하므로 매월 연금방식으로 종신까지 지급하는 것을 원칙으로 하고 있음
 - 그러나, 고령자의 선택에 따라 일시금 지급방식이나 확정기간 연금지급방식 및 일시금·연금 혼합지급방식 등도 가능함
- 일시금 지급방식이나 확정기간 연금지급방식 등도 사망시까지 자택에 거주할 수 있도록 설계하는 것이 가능함
 - 이는 동 제도가 고령자의 생활비 보조 역할뿐만 아니라 주거안정의 역할도 하기 때문임

□ 채무상환방식

- 대출원금은 연금수급자의 사망이나 주택이전시에 일시에 상환됨
 - 대출이자도 대출원금 상환시 주택매각대금에서 원금과 동시에 차감하는 방식과 매월 연금지급액에서 차감하는 방식이 있음
- 주택매각대금에서 대출원리금을 상환하고 남은 잔액은 연금수급자나 상속자에게 귀속됨
 - 그러나, 주택가격 하락으로 주택매각대금이 대출원리금보다 적을 경우에 발생하는 손실은 금융기관 또는 보증기관에서 부담함