

2021회계연도 서울특별시 사회복지기금(주거지원계정) 결산 승인안 검 토 보 고

1. 사회복지기금(주거지원계정) 총괄

- 사회복지기금 주거지원계정(이하 '기금')은 저소득시민의 복지증진을 위하여 「지방자치법」 제159조1) 및 「서울특별시 사회복지기금 조례」 2)에 의거하여 설치 및 운용되고 있음.
- 기금의 주요 재원³⁾은 일반회계 출연금, 적립금의 이자수입, 용자금 회수 수입 등으로 2021년까지 2,338억 7천5백만 원의 재원이 조성·운용되었음.

〈연차별 사회복지기금 주거지원계정 조성 현황〉

(단위: 백만 원)

| 구 분 | 계 | 일반회계 출연금 (전입금) | 이자수입 | 용자금 회수 및 기타 |
|-----------|----------------|-------------------|--------------|----------------|
| 계 | 233,875 | 83,591 | 6,294 | 143,990 |
| 2002-2010 | 35,848 | 27,000 | 3,072 | 5,776 |
| 2011 | 1,596 | - | 481 | 1,115 |
| 2012 | 22,480 | 20,000 | 462 | 2,018 |
| 2013 | 4,708 | - | 644 | 4,064 |
| 2014 | 31,709 | 6,000 | 356 | 25,353 |
| 2015 | 10,691 | 6,000 | 328 | 4,363 |
| 2016 | 20,311 | 3,400 | 260 | 16,651 |
| 2017 | 33,630 | 4,450 | 231 | 28,949 |
| 2018 | 23,841 | 4,500 | 188 | 19,153 |
| 2019 | 18,043 | 5,850 | 80 | 12,113 |
| 2020 | 17,268 | 4,400 | 84 | 12,784 |
| 2021 | 13,750 | 1,991 | 108 | 11,651 |

-
- 1) 법률 제17893호 지방자치법 전부개정(시행일: 2022.1.13.)에 따른 인용조문 변경(중전의 제142조)
 - 2) 2002년 1월 5일 개정된 「서울특별시주택조례」 제8조에 의거 '주택기금'으로 설치·운용하여 오다가, 2003년부터 「서울특별시사회복지기금조례」에 의거 '사회복지기금'으로 통합·운용되어왔음.
 - 3) 「서울특별시 사회복지기금 조례」 제9조(주거지원계정) ① 주거지원계정의 자금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.
 1. 시 일반회계의 기금전출금
 2. 시 이외의 자의 보조금
 3. 서울주택도시공사의 매 회계연도 결산결과에 따른 시에 대한 이익배당금
 4. 개인 또는 법인 등이 저소득시민 주거안정의 목적에 사용하도록 「기부금품의 모집 및 사용에 관한 법률」에 따라 기탁하는 기부금품
 5. 주거지원계정 자금의 대출상환금 및 그 밖의 수입금

2. 2021년도 사회복지기금(주거지원계정) 운용현황

▶ 기금운용명세

- 2021년도 기금 수입은 2020년도 말 조성액 78억 6천만 원과 당해연도에 조성된 일반회계 전입금(19억 9천1백만 원), 융자금회수(이자포함, 37억 4천만 원), 공공예금 이자수입(1억 8백만 원), 기타수입(5천1백만 원)을 합산한 총 137억 5천만 원으로, '21년도 순조성액은 58억 9천만 원임.

〈기금 수입〉

(단위: 백만 원)

| '21년도 수입 (계) | '20년도말 조성액 | '21년도 순조성액 | | | | | |
|-----------------|------------|------------|-------|-----------------|---------------|------|------|
| | 예치금회수 | 계 | 전입금 | 융자금회수 (이자포함) | 예탁금 (이자포함) | 이자수입 | 기타수입 |
| 13,750 | 7,860 | 5,890 | 1,991 | 3,740 | 0 | 108 | 51 |

- 기금은 비융자성사업비(44억 7천8백만 원)와 융자성사업비(33억 7천7백만 원)에 총 78억 5천5백만 원이 사용되고 잔액(58억 9천5백만 원)은 예치되었음.

〈기금 지출〉

(단위: 백만 원)

| '21년도 지출 (계) | 순사용액(사업비) | | | 예치금 |
|-----------------|-----------|---------|--------|-------|
| | 계 | 비융자성사업비 | 융자성사업비 | |
| 13,750 | 7,855 | 4,478 | 3,377 | 5,895 |

▶ 기금 조성 총괄

- 순조성액(58억 9천만 원) 규모가 순사용액(78억 5천5백만 원)보다 적어 2021년도 순조성·사용내역은 19억 6천5백만 원이 감소하였음. 여기에 2020년도 말 조성액 78억 6천만 원을 더한 2021년도 말 조성액은 58억 9천5백만 원임.

(단위 : 백만 원)

| '20년도 말 조성액 ㉑ | 당 해 연 도 증 감 액 | | | '21년도 말 조성액(㉒=㉑+㉓) |
|------------------|---------------|--------|--------|-----------------------|
| | 계 ㉓=㉑-㉔ | 수 입 액㉕ | 지 출 액㉖ | |
| 7,860 | △1,965 | 5,890 | 7,855 | 5,895 |

▶ 기금 수입내역

- 2021년도 기금 수입액은 징수결정액과 같은 137억 5천만 원으로, 수입계획 현액⁴⁾ 169억 5천1백만 원 대비 32억 1백만 원이 감소하였는데, 이는 통화금융기관용자금회수수입 32억 7천8백만 원 감소한 것이 주요 원인임.

(단위: 백만 원)

| 세부사업 | 수입계획액 | | 징수결정 (B) | 증감 (B-A) | 증감 사유 |
|----------------|--------|--------|-------------|-------------|--|
| | 당초 | 변경(A) | | | |
| 계 | 11,894 | 16,951 | 13,750 | △ 3,201 | |
| 일반회계 전입금 | 1,991 | 1,991 | 1,991 | 0 | 일반회계 전입금 |
| 민간용자금회수 (이자포함) | 2,943 | 2,943 | 3,019 | 76 | 저소득층 임대보증금 SH공사 용자금 회수 (원금, 대출이자) |
| 통화금융기관 용자금회수수입 | 4,000 | 4,000 | 722 | △ 3,278 | 이사시기 불일치 대출 실적 부진 |
| 공공예금 이자수입 | 49 | 117 | 108 | △ 9 | 은행 예금 이자 감소 |
| 기타 그 외 수입 | 40 | 40 | 50 | 10 | ①저소득층 임대보증금 ②SH공사 용자금 그 외수입 (연체료, 예금이자) ③주택바우처 과오납 반납금 |
| 예치금 회수 | 2,871 | 7,860 | 7,860 | 4,989 | 전년도말 예금 잔액 반영 |

▶ 기금 지출내역

- 2021년도 기금 지출액은 137억 5천만 원이며, 사업비로 78억 5천5백만 원을 사용하고 나머지 잔액 58억 9천5백만 원은 시금고에 예치함.

(단위: 백만 원)

| 세부사업 | 지출계획액 | | 지출액 (B) | 증감 (B-A) | 집행률(%) (B/A) |
|----------------------------|--------|--------|------------|-------------|-----------------|
| | 당초 | 변경(A) | | | |
| 계 | 11,894 | 16,951 | 13,750 | △ 3,201 | 81.1% |
| 서울형 주택바우처 | 6,000 | 5,000 | 4,478 | △ 522 | 89.6% |
| 공공임대주택 임차보증금 용자 | 3,000 | 3,000 | 3,000 | - | 100.0% |
| 전월세보증금 단기 용자 (이사시기 불일치 대출) | 2,800 | 2,800 | 377 | △ 2,423 | 13.5% |
| 여유자금 예치 | 94 | 6,151 | 5,895 | △ 256 | 95.8% |

4) 2020회계연도 결산에 따른 예치금 조정과 비융자성사업 집행계획 변경에 따른 예산조정으로 기금 수입·지출계획이 변경됨. (2021년도 사회복지기금(주거지원계정) 운용계획 변경안 원안가결, '21.12.31.)

〈사업별 지출 결산 내역(예치금 제외)〉

(단위: 백만 원)

| 구분 | 사업명 | 집행내역 | |
|------------|--------------------|-------|-----------|
| | | 지출액 | 실적 |
| 지출총계 | | 7,855 | - |
| 비용자성사업비 합계 | | 4,478 | - |
| | 저소득층 주택임대료 보조지급 | 4,478 | 월 4,097가구 |
| 용자성사업비 합계 | | 3,377 | 389가구 |
| | 전세보증금순환기금 운용(단기자금) | 377 | 5가구 |
| | 저소득층 주택임대보증금 용자 | 3,000 | 346가구 |

○ 최근 3년간 지출 현황은 다음과 같음.

(단위: 백만 원)

| 구분 | 2021년도 | | 2020년도 | | 2019년도 | |
|------------------------------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
| | 지출액 | 실적 | 지출액 | 실적 | 지출액 | 실적 |
| 지출총계 | 7,855 | | 9,104 | | 14,140 | |
| 비용자성사업비 합계 | 4,478 | | 4,082 | | 7,325 | |
| 저소득층 주택임대료 보조지급 | 4,478 | 4,097가구 | 4,082 | 4,062가구 | 3,918 | 4,776가구 |
| 주거복지센터 운영 *`20년부터 기금사업→특별회계로 전환 | - | - | - | - | 3,407 | 26개소 |
| 용자성사업비 합계 | 3,377 | | 5,022 | | 6,815 | |
| 전세보증금순환기금 운용(단기자금) | 377 | 5가구 | 2,026 | 44가구 | 3,815 | 32가구 |
| 저소득층 주택임대보증금 용자 | 3,000 | 346가구 | 2,996 | 345가구 | 3,007 | 328가구 |

3. 사회복지기금(주거지원계정) 사업별 검토

- ‘저소득층 주택임대료 보조지급’은 주거급여를 받지 못하는 주거취약계층 및 사각지대에 있는 저소득 시민에게 ‘서울형 주택바우처 사업’을 통해 월세⁵⁾를 지원하는 비용자성 사업으로, 2021년도 사업비로 50억 원을 편성하였으며

5) 일반 바우처의 경우 다음 기준을 모두 만족하는 가구에 대해 월 8만원~13만5천원의 임대료를 보조하며, 시설퇴소자 등의 초기 주거정착 지원을 위한 특정 바우처의 경우 월 12만원~15만원을 차등지원함.

- 민간(보증부) 월세 ‘주택’ 및 ‘고시원’ 거주가구
- 보증금 1억 1천만원 이하 가구(「주택임대차보호법 시행령」상 소액보증금 기준 이하)
- 소득인정액이 기준 중위소득 60% 이하인 가구

집행금액은 44억 7천8백만 원임(집행률 89.6%). 2018년 이후 서울형 주택바우처 지원가구수가 꾸준히 감소⁶⁾하고 있는 만큼 기준중위소득 조정 등을 통해 지원대상 가구를 적극적으로 발굴 및 확대할 수 있는 제도개선 노력이 필요할 것으로 사료됨.

〈저소득층 주택임대료 보조지급(서울형 주택바우처) 최근 6년간 추진실적〉

(단위: 백만 원)

| 연도 | 당초예산 | 변경예산 | 예산현액 | 지출액 | 지출잔액 | 지원 실적 |
|------|-------|--------|-------|-------|-------|----------|
| 2016 | 7,200 | -1,400 | 5,800 | 5,728 | 72 | 8,705가구 |
| 2017 | 7,200 | - | 7,200 | 6,659 | 541 | 10,270가구 |
| 2018 | 7,600 | - | 7,600 | 6,574 | 1,026 | 6,975가구 |
| 2019 | 7,650 | -2,650 | 5,000 | 3,918 | 1,082 | 4,776가구 |
| 2020 | 6,000 | - | 6,000 | 4,082 | 1,918 | 4,062가구 |
| 2021 | 6,000 | -1,000 | 5,000 | 4,478 | 522 | 4,097가구 |

- ‘저소득층 주택임대보증금 용자’는 공공부문 임대주택 입주예정자(영구임대·장기전세주택 제외)를 대상으로 임대보증금의 70%(상한액: 1천2백만 원)까지 보증금을 대출해주는 사업으로, 2021년도 사업비로 30억 원을 편성하였으며 SH공사에 자금을 배정하여 전액 집행하였음(346가구).
- ‘전세보증금순환기금 운용(단기자금)’은 세입자가 부득이 계약종료 전에 이사하는 경우에 일시적 공백 기간이 발생하여 이사를 가지 못하는 세입자에게 기존 보증금을 기초로 단기적으로 대출(계약금, 잔금)해주는 용자성 사업으로, 2021년도 사업비 28억 원을 편성하였으나 지원실적이 저조하여 5가구에 3억 7천7백만 원을 집행함(집행률 13.5%).
- 이에 대해 집행부는 서울 아파트 평균전세가는 지속 상승('17.1월 4.2억 → '21.1월 5.9억, KB국민은행)하고 있으나, 이사시기 불일치 대출한도가 최대 1.8

6) 2018년 10월 주거급여 부양의무자 기준 폐지와 선정 기준 완화로 주거급여 지원 범위가 확대되면서, 중앙정부의 주거급여 대상과 서울형 주택바우처 지급 대상의 기준 차이가 줄어들었기 때문임. 이러한 상황을 고려하여 서울시는 2019년 7월부터 주택 외 ‘고시원’ 거주가구까지 지원할 수 있도록 기준을 확대하고, 2021년 10월부터는 ‘아동주택바우처’를 신설하여 추가로 지급하고 있음.

억 원 이내로 한정된 상황에서, 타 은행대출 불가로 차액 확보의 어려움이 겹쳐 집행률이 저조하게 된 것으로 파악하고 있음.⁷⁾ 따라서, 전세가격 상승추이를 반영한 대출한도 상향조정과 대출요건 등을 개선하는 방안을 마련할 필요가 있음.

- **종합하면**, 생활이 어려운 저소득시민의 주거안정 지원이라는 주거지원계정의 설치목적 달성을 위해서는, 주택바우처 사업과 같은 비용자성 사업비의 지속적인 지출상황 가운데 기금조성 규모를 일정 수준으로 유지할 수 있는 재원확보 방안 마련과 철저한 채권관리를 통한 용자금 회수율 제고 등 기금의 재무건전성을 확보하기 위한 노력을 기울임과 동시에 기금의 운용 목적에 부합한 수입·지출구조를 유지할 수 있는 지속적인 노력이 요구됨⁸⁾.
- 한편, 금년 8월 임대차 2법 시행 만 2년을 앞두고 2020년 ‘계약갱신요구권’과 ‘전월세상한제’를 적용했던 전·월세 거주가구의 갱신 계약 만료가 예정된 상황에서 최근 이들의 주거안정을 도모하기 위해 서울시 차원에서 한시적 대출 이차지원 등 “전월세 안정화 방안”을 마련하여 추진⁹⁾ 중인 상황임을 감안할 때, 기금을 활용한 저소득 전·월세가구의 주거지원방안 마련에 대한 논의도 필요하다 사료됨.

| | |
|-----|------------------------|
| 담당자 | 도시계획관리위원회 입법조사관 최지현 |
| 연락처 | 02-2180-8216 |
| 이메일 | cjh1786@seoul.go.kr |

7) 2020년도 사회복지기금(주거지원계정) 운용 성과분석 보고(2021년 제3차 기금운용심의위원회, '21.10.)
 8) 참고로, 사회복지기금 사업의 안정적인 추진을 위하여 2022년 12월 31일 만료예정인 「서울특별시 사회복지기금 조례」의 존속기한 연장에 대한 논의가 연내에 진행될 예정임.
 9) 서울시 보도자료(2022.5.12.), 임대차 2법… 서울시, ‘전월세 안정화’에 팔 걷어 붙인다.
 서울시 주택정책실(주택정책과), 전월세 안정화 방안, 행정2부시장 방침 제130호, 2022.5.13.

1. 2021년 기금운용계획(변경)

○ 수입계획 : 16,951,701천원

(단위: 천원)

| 구분 | 당초 | 변경 | 증감 | 비고 |
|--------------------------|------------|------------|-----------|---|
| 계 | 11,894,107 | 16,951,701 | 5,057,594 | |
| 공공예금 이자수입 | 49,097 | 117,492 | 68,395 | • '20년 결산 금액 반영 후 공공예금 이자수입이 당초 예산금액보다 초과하여 변경함 |
| 민간용자금 회수수입 (이자 포함) | 6,943,000 | 6,943,000 | - | • 공공임대주택 임대보증금 용자상환 : 2,700,000천원 • 공공임대주택 임대보증금 용자 이자상환 : 243,000천원 • 전월세 보증금 단기 용자상환 : 4,000,000천원 |
| 기타회계 전입금 | 1,991,000 | 1,991,000 | - | • 일반회계 전입금 |
| 그 외 수입 | 39,841 | 39,841 | - | • 과오납으로 인한 주택바우처 반납금 • 저소득층 임대보증금 기타 그외수입 |
| 예치금 회수 | 2,871,169 | 7,860,368 | 4,989,199 | • '20년 결산 금액 반영 |

○ 지출계획 : 16,951,701천원

(단위: 천원)

| 구분 | 당초 | 변경 | 증감 | 비고 |
|-------------------------------------|------------|------------|-------------|---|
| 계 | 11,894,107 | 16,951,701 | 5,057,594 | |
| 서울형 주택바우처 | 6,000,000 | 5,000,000 | △ 1,000,000 | • 서울형 주택바우처의 9월 말 기준 집행률(56%)을 고려하여 예산 변경 |
| 공공임대주택 임차보증금 용자 | 3,000,000 | 3,000,000 | - | • 12,000천원×250가구 지원 |
| 전월세보증금 단기 용자 (이사시기 불일치 대출) | 2,800,000 | 2,800,000 | - | • 계약금 용자 : 2,080,000천원 • 잔금 용자 지원 : 720,000천원 |
| 여유자금 예치 | 94,107 | 6,151,701 | 6,057,594 | • 연말 예금잔액 ('20년 결산 금액과 서울형 주택바우처 예산변경으로 잔액 변경됨) |

1. 2022년 기금운용계획

○ 수입계획 : 12,476,895천원

(단위: 천원)

| 구 분 | '22년도 운용계획 | 비 고 |
|--------------------------|------------|--|
| 계 | 12,476,895 | |
| 공공예금 이자수입 | 105,194 | • '21년도 말 예치금(6,151,701천원) × 은행금리(1.71%)적용 |
| 민간용자금 회수수입 (이자 포함) | 6,140,000 | • 공공임대주택 임대보증금 용자상환 : 3,300,000천원 • 공공임대주택 임대보증금 용자 이자상환 : 300,000천원 • 전월세 보증금 단기 용자상환 : 2,540,000천원 |
| 기타회계 전입금 | - | • 일반회계 전입금 |
| 기타 그 외 수입 | 80,000 | • 과오납으로 인한 주택바우처 반납금 • 저소득층 임대보증금 기타 그 외 수입 |
| 예치금 회수 | 6,151,701 | • 전년도말 예금잔액 |

○ 지출계획: 12,476,895천원

(단위: 천원)

| 구 분 | '22년도 운용계획 | 비 고 |
|----------------------------------|------------|--|
| 계 | 12,476,895 | |
| 서울형 주택바우처 | 4,800,000 | • 주택 및 고시원 거주자 임대료 보조 : (90천원×4,300가구×12개월) + 지원금상향 |
| 공공임대주택 임차보증금 용자 | 3,600,000 | • 12,000천원×300가구 지원 |
| 전월세보증금 단기 용자 (이사시기 불일치 대출) | 2,540,000 | • 계약금 용자 : 2,000,000천원(50,000천원×40세대) • 잔금 용자 지원 : 540,000천원(180,000천원×3세대) |
| 여유자금 예치 | 1,536,895 | • 연말 예금잔액 |

붙임3**저소득층 주택임대료 보조지급 사업개요**

□ 사업개요

- 추진근거 : 주거기본법 제15조2항, 市사회복지기금조례 시행규칙 제3장
- 지원대상 : 기준중위소득 60% 이하 중 민간 월세 '주택' 및 '고시원' 거주가구
- 선정기준 : 대상 가구의 소득·재산 수준, 가구원수, 주거유형 등 반영
 - 주택기준 : 민간 월세 주택 및 고시원 가구, 임대보증금 1억1천만원 이하
 - 재산기준 : 재산가액 1억6천만원(금융6천5백만원) 이하, 자동차 1대 이하
 - 소득기준 : 소득평가액 기준중위소득 60%이하

| 가구규모 구분 | 1인 가구 | 2인 가구 | 3인 가구 | 4인 가구 | 5인 가구 | 6인 이상 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 중위소득 60% | 1,166,887 | 1,956,051 | 2,516,821 | 3,072,648 | 3,614,709 | 4,164,202 |

○ 지원금액

- 일반바우처 : 민간 월세 주택 및 고시원 가구
- 특정바우처 : 사회복지생활시설 및 비주택 거주 후 퇴소(거) 가구

| 가구규모 구분 | | 1인 가구 | 2인 가구 | 3인 가구 | 4인 가구 | 5인 가구 | 6인 이상 |
|------------|----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 월 지원금 | 일반 | 80,000원 | 85,000원 | 90,000원 | 95,000원 | 100,000원 | 105,000원 |
| | 특정 | 120,000원 | 120,000원 | 150,000원 | 150,000원 | 150,000원 | 150,000원 |

- '22년 예산 : 4,800백만원 (사회복지기금 주거지원계정)

□ 사업개요

- 관련법령 : 사회복지기금조례시행규칙 제11조(임대보증금 대출 및 임대료 보조대상)
- 대출재원 : 사회복지기금 주거지원계정
- 사업비 : 36억 원(12,000천 원 x 300가구)
- 지원대상
 - 공공부문 임대주택 입주예정자로 다음 중 하나에 해당하는 자

1. 소득인정액이 기준 중위소득의 60% 이하인 자
2. 국가유공자 또는 유족 등으로서 국가보훈처에서 저소득자로 인정한자
3. 한부모가족지원법에 따른 한부모가족으로서 보건복지부장관이 정하는 저소득 한부모 세대
4. 자연재해대책법 제2조 제1호에 따른 재해로 철거되는 주택의 세입자
5. 2001년 3월 14일 이전부터 개발제한구역 안 주거용 비닐하우스에 거주하는 자 중 철거민

○ 지원내용

- 임대보증금의 70%까지 대출(상한액 : 12백만 원)
 - 연이율 2%로 10년간 균등분할 상환(연체료 : 연 8.5%)
 - 신청절차: 임대차 계약 체결 후 SH공사로 신청
 - 추진방법: SH공사와 위·수탁 협약 체결('20. 6. 11.~'23. 6. 10.)
- ※ 사업비는 분기별 교부(서울시→SH공사)

세입자가 부득이 계약종료 전에 이사하는 경우(집주인이 보증금 반환 거부 또는 잔금 지급일자가 다른 경우)에 일시적 공백 기간이 발생하여 이사를 가지 못하는 세입자에게 기존 보증금을 기초로 단기적으로 대출(계약금 대출, 잔금 대출)해 주는 특새 상품

대출대상과 신청자격

계약금 대출(공공)

- SH, LH, 서울리츠 등 「공공주택특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자가 공급하는 임대주택에 당첨된 자
- 서울시 재개발·재건축 임대 주택에 당첨된 자

잔금 대출(공공, 민간)

- 민간 (신)임차주택 보증금 3억 원 이내 임대계약 체결자
- SH 공공임대주택 임대차계약 체결자(보증금 한도 없음)

대출한도

계약금 대출

- 공공임대주택 계약금의 90% 이내(최고한도 5천만 원)

잔금 대출

- (구)임차보증금 100%와 (신)임차보증금 80% 중 적은 금액(최고한도 1억 8천만 원)

대출기간

계약금 대출

- 공공임대주택 입주기간 종료일(연장불가)

잔금 대출

- 기존 임차주택 계약종료일까지가 원칙이나, 보증금 수령 지체 시 최대 2년까지 가능(수시 임대차조사 하여 보증금 반환여부 확인)

대출금리 및 수수료

- 고정금리 1.8%(중도상환수수료 및 보증보험료 없음)

대출소요기간

- 신청 후 약 2~3주 소요

기타 조건

- (신)(구)임차주택이 등기가 된 건물로서 주택(아파트, 연립, 빌라, 다세대, 주거용 오피스텔)에 해당되어야 함
- (신)(구)계약 당사자가 동일해야 하나, 부부까지 동일인으로 분류

대출 지원이 안 되는 경우

- 단독세대주(1인 가구), 기 전세자금대출 보유, 무소득, (구)임대주택 권리침해(가압류), 서울 외 지역 전출자 등