

# (가칭)한투부동산신탁회사 출자사업 시행 동의안 검 토 보 고 서

의 안 번 호	605
------------	-----

2019. 4. 24.  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

## I . 제안경위

- 2019.3.29. 서울특별시시장 제출 (2019.4.3. 회부)

## II . 제안설명

### 1. 제안이유

- 가. 택지개발 등 대규모 사업이 고갈된 상황에서 신규 사업의 실패는 큰 악영향을 미칠 수 있으므로, 신규 사업에 대하여 자체사업, 리츠, 신탁 등으로 위험을 분산하되 고위험 사업이나 일부 공익성이 부족한 사업은 리츠나 신탁으로 추진하고자 함
- 나. 공사가 사업모델을 개발하여 시행중인 도시재생사업을 부동산신탁을 통해 확대하고, 도시규제완화 및 역세권 주택 공급 확대 등으로 인한 사업에 활용하여 주택공급 확대에 기여하고자 함
- 다. 이에 금융위원회의 부동산신탁업 신규 예비인가를 취득한 (가칭)한투부동산신탁(주)에 출자하기 위해 지방공기업법 제54조 (다른 법인에 대한 출자)에 따라 시의회 의결을 받고자 함

## 2. 주요내용

### 가. 출자대상 기관

- 1) 기관명칭: (가칭)한투부동산신탁(주) - 금융위원회 예비인가
- 2) 출자금액: 500억 원(2019년) → 2,000억 원(2021년)
- 3) 서울주택도시공사 출자금액: 49.5억 원 → 198억 원(9.9%)

### 나. 주요사업

- 1) 부동산신탁과 핀테크·ICT의 결합 등을 통한 혁신적인 서비스 제공
- 2) 2030세대에 대한 사업 확대
- 3) 서울(SH)형 도시재생사업

가) 정비사업(재개발·재건축사업 등)

나) 저층 노후주거지 재생(소규모 정비사업 등)

다) 기존주택 매입(건설사업자에 대한 담보신탁)

라) 역세권 청년주택(토지신탁 등)

마) 국공유지 신탁개발사업 등

### 4) 도심 내 주택공급 확대

가) 도시규제완화 및 역세권 주택 공급 확대 등의 사업(토지신탁 등)

## 3. 참고사항

### 가. 관계법령

- 1) 「지방공기업법」 제54조(다른 법인에 대한 출자)

## 2) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제12조(금융투자업의 인가)

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타

- 부동산신탁회사 출자사업 시행(안) - 서울주택도시공사 사장 방침

### Ⅲ. 검토의견

#### 1. 제출배경

○ 이 동의안은 서울형 도시재생사업 및 도심 내 주택공급 확대사업 시행에 따른 서울주택도시공사(이하 'SH공사')의 재정적 부담과 사업 리스크 분산을 위해 부동산신탁업을 활용하고자, 2019년 3월 3일 금융위원회로부터 부동산신탁업 신규 예비인가를 받은 “(가칭)한투부동산신탁”에 출자('19년 49.5억원 → '21년 198억원)하려는 것으로, 「지방공기업법」 제54조제2항에 따라 시의회의 의결을 받기 위해 2019년 3월 29일 서울특별시장이 제출한 사안임.

- 이는 서울시 및 SH공사의 재원만을 투입했던 기존 사업방식에서 벗어나, 부동산신탁업 지분 참여를 통해 도심내 주택공급을 확대하기 위한 것으로, 택지개발을 통한 기존사업의 재정적 한계를 극복하기 위한 조치의 일환으로 이해됨.

#### 2. 신탁의 주요내용

가. 신탁의 개념

- ‘신탁’이란 신뢰할 수 있는 제3자에게 자신의 재산을 이전해주고, 그 재산을 이전 받은 자로 하여금 자기가 지정한 자 또는 자기가 설정한 특정의 목적을 위해 그 이전받은 재산을 관리 및 운용하도록 하는 법률관계를 의미함.
- 자신의 재산을 맡기고 신탁을 설정하는 자를 ‘위탁자’라고 하고, 위탁자와의 신탁계약을 통해 위탁자의 재산을 넘겨받아 관리 및 운용을 하는 자를 ‘수탁자’라고 하며, 그 신탁을 통해 관리되는 재산과 그로부터 발생하는 이익을 받는 자를 ‘수익자’라고 함. 수익자는 위탁자 본인이 될 수도 있고, 위탁자가 지정하는 제3자가 될 수도 있음.<sup>1)</sup>

## 나. 신탁의 특징<sup>2)</sup>

- 신탁은 타인에 대한 재산관리·처분제도의 하나로서, 위탁자가 재산권을 수탁자에게 이전 또는 처분하는 것이며, 수탁자가 그 명의인이 되는 것임.
- 수탁자는 신탁재산에 대한 대외적으로 유일한 관리·처분권자가 되고, 위탁자는 수탁자에게 지시할 수는 있어도 스스로 신탁재산상의 권리를 행사할 수는 없음.
- 또한 신탁재산을 관리·처분한 결과로 생긴 제3자와의 권리·의무는 신탁재산의 수탁자에 귀속되며 위탁자 또는 수익자에게 직접 귀속되지는 않으나, 신탁목적에 따른 수탁자의 임무 수행 및 권리 행사 등

1) 금융투자협회(2012), “알기쉬운 신탁상품 이야기” , p.17

2) 최관수(2015), “부동산신탁 규제에 관한 공법적 연구” , 고려대학교 대학원 박사학위논문, pp.7~8. 재정리.

의 행위는 수익자를 위한 것이어야 함.

- 즉, 재산이 법률상·형식상 수탁자에 귀속되어 있어도 경제상·실질상 수익자에게 귀속되므로 신탁을 “**이중 소유권**”이라고도 함.
- 수탁자가 사망, 사임해도 신탁관계는 종료되지 않으며, 수탁자가 신탁의 본래 목적에 반하여 신탁재산을 처분한 때에는 수익자 등에게 ‘**물권적 추급권(追及權)<sup>3)</sup>**’이 인정됨.
- 이밖에도 신탁은 ‘사해신탁의 금지’, ‘물상대위성’, ‘강제집행금지’, ‘신탁 재산 독립성’, ‘분별관리의무’, ‘신탁의 공시’와 같은 특징을 갖고 있음.

#### <신탁의 주요특징>

- |   |
|---|
| ① 채권자를 해함을 알고 신탁 설정 시 취소 및 원상회복된다는 “ <b>사해신탁의 금지</b> ”  |
| ② 신탁재산의 관리, 운용, 처분 등으로 수탁자가 얻은 재산은 신탁재산에 속한다는 “ <b>물상대위성</b> ”                                    |
| ③ 원칙적으로 신탁재산의 강제집행, 경매는 금지되지만, 예외적으로 신탁 전 발생했거나 신탁사무처리상 발생한 권리는 강제집행 등이 가능하다는 “ <b>강제집행금지</b> ”   |
| ④ 신탁재산은 위탁자의 상속재산, 위탁자·수탁자의 파산재단에 속하지 않는다는 “ <b>신탁재산 독립성</b> ”                                    |
| ⑤ 수탁자의 고유재산, 다른 신탁재산과는 구분관리 되어야 한다는 “ <b>분별관리의무</b> ”   |
| ⑥ 제3자가 신탁재산임을 모르고 거래하여 예측할 수 없는 손해를 입는 것을 예방하고 동시에 제3자에게 대항하기 위해 신탁원부를 공시하도록 하는 “ <b>신탁의 공시</b> ” |

자료 : 최관수(2015), 상계서, p.8, 재정리

#### 다. 신탁의 유형

- 신탁업무를 영위하는 신탁업자가 수탁할 수 있는 재산은 금전·증권·채권·동산·부동산·지상권·전세권·부동산임차권·부동산 소유 이전 등기 청구권·무체재산권(지적재산권) 등이 있음<sup>4)</sup>

3) 권리의 목적물이 여러번 옮겨져 누구에게 가 있더라도 이것을 추급하여 행사할 수 있는 권리 (출처 : 네이버 국어사전)

- 이 중 금전을 신탁하는 것을 ‘금전신탁’이라 하고, 금전 외의 재산을 신탁하는 것을 ‘금전외의 신탁(또는 재산신탁)’이라고 하며, ‘금전외의 신탁’은 다시 ‘증권신탁·금전채권신탁·동산신탁·부동산신탁·부동산관련신탁·무체재산신탁·종합재산신탁’으로 구분됨.

구분		수탁 재산
금전신탁		금전의 증식 및 관리
금전외의 신탁 (재산신탁)	증권신탁	보유 유가증권의 관리 및 대여
	금전채권신탁	금전채권의 추심 및 채권의 권리를 기반으로 하는 자금 조달
	동산신탁	설비나 차량 등의 동산을 신탁하여 사업자에게 임대함으로써 임대수익 및 수익권 양도에 의한 자금조달에 활용
	<b>부동산신탁</b>	<b>부동산의 관리·임대·담보·처분 및 개발에 활용</b>
	부동산관련신탁	지상권, 전세권, 부동산임차권, 부동산소유권 이전등기 청구권의 활용
	무체재산신탁	저작권·상표권 등의 관리 및 수익권 양도에 의한 자금 조달
	종합재산신탁	위에서 열거된 재산 중 둘 이상을 종합하여 수탁

자료 : 조세일보(2017.7.10.), “신탁이란 무엇인가?”, 재정리

### 3. 부동산신탁의 주요내용 및 현황

- ‘부동산신탁’이란 부동산소유자(위탁자)가 부동산에 대한 소유권을 신탁회사(수탁자)에 이전하고, 신탁회사는 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발 및 그 밖의 신탁 목적달성을 위해 필요한 행위를 하는 방식을 의미함.<sup>5)</sup>

4) 조세일보(2017.7.10.), “신탁이란 무엇인가?”

5) 교보증권(2017.3), Industry Report 「부동산신탁」, p.5

- 이러한 부동산 신탁의 유형은 관리신탁·담보신탁·처분신탁·토지신탁·분양관리신탁·대리사무신탁으로 구분됨.(부동산신탁 유형별 상세설명은 붙임 1 참고)

구분		내용
관리신탁		신탁회사가 부동산에 대한 소유권·임대차·세무 등의 관리를 수행하고 그 수익을 위탁자에게 교부
담보신탁		부동산을 담보로서 제공하고 대출을 받아 자금으로 유용하기 위한 목적으로, 신탁회사가 수탁받은 부동산을 일정 기간 동안 채권자를 위하여 관리하다 채무가 정상 이행되면 위탁자에게 환원
처분신탁		부동산 처분이 어려울 경우 신탁회사를 통해 처분
토 지 신탁	임대형 토지신탁	신탁회사가 위탁받은 토지에 건축물 등을 개발하여 임대 후, 신탁종료 시 개발 및 기타운용비를 제한 수익과 부동산의 현상 그대로 위탁자에게 반환
	분양형 토지신탁	신탁회사가 위탁받은 토지에 건축물 등을 개발하여 분양 후, 분양수입에서 개발에 소요된 자금 및 기타 개발비용을 제한 수익과 미분양 부동산의 현상 그대로 위탁자에게 교부
	<b>개발형 토지신탁 (차입형)</b>	<b>신탁회사가 사업주체로서 공사비 조달의무, 준공책임, 민원책임 등 모든 의무를 부담하는 방식</b>
	관리형 토지신탁 (비차입형)	신탁회사가 사업주체이나 공사비 조달, 준공책임 등은 시공사가 부담하는 방식
분양관리신탁		후분양제가 도입되면서 예외로 선분양이 가능한 조건을 「건축물의분양에관한법률」 상 규정, 신탁회사가 신탁부동산의 소유권과 분양대금을 보전·관리하여 피분양자를 보호하도록 함
대리사무		부동산개발에 관련된 사업성분석(부동산컨설팅), 자금관리, 분양대금관리 등 복잡한 부동산 업무와 사업전반의 관리를 공정하고 투명하게 대행하는 업무

자료 : KDI(2012), 「부동산금융의 현황과 과제」, pp.304~313, 재구성

- 금융감독원의 자료에 따르면, 2018년 기준 부동산신탁사의 수탁고<sup>6)</sup>

중 가장 큰 비중을 차지하는 신탁유형은 담보신탁(125조원)으로 전체 수탁고 중 약 60%를 차지하고 있으며, 토지신탁(64.9조원)은 약 31.4%의 비중을 차지하고 있는 것으로 나타남.<sup>7)</sup>

- 이중 차입형 토지신탁(8.4조원)의 비중은 전체 신탁 수탁고 중 4.1%에 불과하나, 수주건당수수료<sup>8)</sup>는 가장 높은 것으로 조사되었음.

(단위 : 조원)

구 분		'14년말	'15년말	'16년말	'17년말	'18년말	수탁고 비중 (*18년 기준)	수주건당 수수료* (*17년 기준)	전년말대비 증감(%)
토지신탁	차입형	3.0	3.7	5.4	7.4	8.4	4.1%	31.36	1.0 (13.5%)
	관리형	28.1	34.6	41.7	48.6	56.5	27.3%	2.20	7.9 (16.3%)
관리신탁		3.0	2.6	2.5	2.7	2.7	1.3%	0.18	-
처분신탁		6.3	6.2	6.8	5.8	6.2	3.0%	0.13	0.4 (6.9%)
담보신탁		79.8	86.0	91.7	105.2	125.0	60.4%	0.05	19.8 (18.8%)
분양관리신탁		4.9	6.3	7.8	8.8	8.0	3.9%	0.89	△0.8 (△9.1%)
합 계		125.1	139.4	155.9	178.5	206.8	100.0%	-	28.3 (15.9%)

자료 : 금융감독권(2019.3.27.) 보도자료, “'18년 부동산신탁회사 영업실적 사상최고, 증가세는 주춤”

※ 한국기업평가(2018.06.07.), “ISSUE REPORT - 주택경기 하강국면 만난 부동산신탁사, 분양관리와 시공사 리스크 관리가 신용도 방어 KEY”, p.10

- 2018년 기준 차입형 토지신탁의 영업수익(4,434억원)은 전체 신탁보수(7,773억원) 중 57%를 차지하고 있으며, 관리형토지신탁의 영업수익(1,841억원)을 합할 경우 전체 신탁보수 중 80.7%를 차지하는 것으로 나타나 차입형 및 관리형토지신탁에 대한 영업수익 의존도가 매우 높은 상황임.

6) 투자자가 신탁에 예치한 자금규모

7) 금융감독권(2019.3.27.) 보도자료

8) 신탁유형별 수주건당 수수료는 붙임 2 참조



- 그 외에 담보신탁의 영업수익(1,097억원)을 제외한 나머지 신탁유형(관리신탁, 처분신탁, 분양관리신탁, 기타)은 수탁고 및 영업수익이 미미한 수준임.

(단위 : 억원)

구 분	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	전년 대비 증감(%)
<b>영업수익</b>	<b>4,456</b>	<b>5,591</b>	<b>7,862</b>	<b>10,302</b>	<b>12,184</b>	<b>1,882 (18.3%)</b>
1. 신탁보수	2,628	3,416	4,744	6,887	7,773	886 (12.9%)
(차입형토지신탁)	1,248	1,708	2,660	4,339	4,434	95 (2.2%)
(관리형토지신탁)	478	577	881	1,205	1,841	636 (52.8%)
(관리신탁)	21	24	18	17	19	2 (11.8%)
(처분신탁)	51	43	42	45	35	△10 (△22.2%)
(담보신탁)	608	764	818	911	1,097	186 (20.4%)
(분양관리신탁)	187	265	318	368	328	△40 (△10.9%)
(기타)	35	35	7	2	19	17 (850.0%)
2. 부수업무수익	698	1,071	1,806	1,568	1,895	327 (20.9%)
3. 신탁계정대이자	693	558	682	1,297	1,994	697 (53.7%)
4. 기타수익	437	546	630	550	522	△28 (△5.1%)
<b>영업비용</b>	<b>2,418</b>	<b>2,630</b>	<b>3,160</b>	<b>3,598</b>	<b>5,380</b>	<b>1,782 (49.5%)</b>
1. 판매비와관리비	1,789	2,082	2,647	2,883	3,350	467 (16.2%)
2. 대손상각비	324	189	166	295	1,290	995 (337.3%)
3. 이자비용	70	56	94	244	439	195 (79.9%)
4. 기타비용	235	303	253	176	301	125 (71.0%)
<b>영업이익</b>	<b>2,037</b>	<b>2,961</b>	<b>4,702</b>	<b>6,705</b>	<b>6,804</b>	<b>99 (1.5%)</b>
<b>당기순이익</b>	<b>1,481</b>	<b>2,222</b>	<b>3,933</b>	<b>5,047</b>	<b>5,077</b>	<b>30 (0.6%)</b>

자료 : 금융감독권(2019.3.27.) 보도자료, “'18년 부동산신탁회사 영업실적 사상최고, 증가세는 주춤”

○ 그러나 상승세를 지속해오던 차입형토지신탁의 수탁고 및 신탁보수, 영업이익, 당기순이익의 증가율이 최근 점차 둔화되고 있어, 부동산 신탁 시장환경의 여건변화 및 경쟁심화에 따른 부실확대 가능성이 제

기되고 있는 상태임.9)

구분	전년대비 증가율			
	2015	2016	2017	2018
부동산신탁회사 영업수익	25.5%	40.6%	31.0%	18.3%
부동산신탁회사 신탁보수	30.0%	38.9%	45.2%	12.9%
차입형토지신탁 신탁보수	36.9%	55.7%	63.1%	2.2%
차입형토지신탁 수탁고	23.3%	45.9%	37.0%	13.5%

자료 : 금융감독권(2019.3.27.) 보도자료, “‘18년 부동산신탁회사 영업실적 사상최고, 증가세는 주춤”

- 특히 지방 부동산 경기 저하 및 분양실적 둔화는 자산건전성 저하 및 사업자금 공급과 수요 간의 불일치에 의한 자금투입 증가로 이어져 재무 레버리지가 상승하고 있음.10)
- 차입형 토지신탁 사업이 많을수록 신탁수수료 수익이 증가하고 신탁계정대 이자수익<sup>11)</sup>이 발생하여 영업수익 규모가 크게 나타나는 반면, 차입조달로 인한 이자비용이 부담되는 가운데 저조한 분양률, 시공사 부도 등 개발사업이 부실화될 경우 대규모 소송비용, 신탁계정대 대손상각 등의 비정상적인 손실발생 가능성이 상존하고 있어 이익변동의 폭이 크게 나타나게 됨.
- 또한 대규모 자금이 소요되는 개발사업의 특성과 부동산신탁사의 자기 자본 규모를 감안할 때 개별 사업장의 부실여하에 따라 관련 부동산신탁사의 재무구조가 크게 악화될 가능성이 내제되어 있음.12)

9) 이투데이뉴스(2019.3.22.), “줄어든 먹거리, 부동산신탁 부실 우려 커진다”  
 이데일리(2019.4.3.), “꺾인 주택경기, 금융당국 부동산 신탁사 종합검사”  
 머니투데이(2019.4.12.), “1순위 청약경쟁률 0.03대 1, 우울한 중소부동산신탁 분양성적”

10) 한국기업평가(2018.06.07.), “ISSUE REPORT - 주택경기 하강국면 만난 부동산신탁사, 분양관리와 시공사 리스크 관리가 신용도 방어의 KEY” , p.10

11) 신탁고유계정의 자금을 신탁계정으로 대여할 때 발생하는 이자수익

#### 4. (가칭)한투부동산신탁 사업계획(안) 주요내용

##### 가. 사업시작 배경

- 금융위원회는 지난 2018년 5월 3일 “금융업 진입규제 개편방안”에 이어, 같은 해 10월 24일에는 “부동산신탁업 경쟁 제고를 위한 신규인가 추진방안”을 발표하면서, 기존 11개 신탁회사 외에 경쟁력과 혁신성을 갖춘 3개사를 신규 인가할 계획임을 밝힘.

<추진경위>	
• 2018.05.03.	금융위원회 「금융업 진입규제 개편방안」
• 2018.08.31.	공사 사장 방침 「부동산신탁업 신규 인가 참여(안)」
• 2018.10.24.	금융위원회 「부동산신탁업 경쟁 제고를 위한 신규인가 추진방안」
• 2018.11.27.	부동산신탁업 예비인가 신청(12개사, 공사 3개 참여)
• 2019.02.15.	공사 이사회 의결(한투부동산신탁 등 3개 참여)
• 2019.03.03.	금융위원회 예비인가(한투·신영·대신)

- 이후 예비인가 신청접수('18.11.26~27)를 거쳐 2019년 3월 3일 금융위원회 임시회를 개최하여 심사한 결과 “(가칭)한투부동산신탁” 외 2개사가 부동산신탁업 신규 예비인가를 득하였음.

##### <부동산신탁회사 설립·운영 현황>

구 분	설립인가	자본금(억원)
한국토지신탁	1996.03.05.	2,525
KB부동산신탁	1996.07.12.	800
대한토지신탁	1997.12.01.	750
생보부동산신탁	1998.11.04.	100
한국자산신탁	2001.03.20.	467
코람코자산신탁	2001.10.24.	110
하나자산신탁	2004.02.27.	100
아시아신탁	2007.08.24.	117
국제신탁	2007.11.09.	153
무궁화신탁	2009.08.26.	106
코리아신탁	2009.12.29.	110

자료 : 삼도회계법인(2018.9), “H부동산신탁회사 출자타당성 검토보고서”, p.18

12) 한국감정원 부동산연구원(2015.4), “부동산포커스 - 부동산신탁업의 리스크요인 및 대응 방향”, p.21

- 한투부동산신탁의 출자기관은 총 7개기관으로, 금융업 3개기관, ICT 3개기관, 공공기관 1개기관으로 구성되어 있으며, 초기 자본금은 500억원으로 이후 2021년까지 2,000억원으로 증액할 계획임.

<한투부동산신탁 출자기관>

(금액 : 억 원)

연번	출자자	소계	2019년	2021년	지분율
1	한국투자금융지주(주)	1,000	250.0	750.0	50.0%
2	서울주택도시공사	198	49.5	148.5	9.9%
3	(주)우리은행	198	49.5	148.5	9.9%
4	현대해상화재보험(주)	198	49.5	148.5	9.9%
5	(주)카카오페이	198	49.5	148.5	9.9%
6	(주)미디어월	198	49.5	148.5	9.9%
7	(주)피노텍	10	2.5	7.5	0.5%
합 계		2,000	500.0	1,500	100.0%

자료 : SH공사 내부자료

#### 나. 주요 사업계획(안)(붙임 3 참조)

- 한투부동산신탁은 책임준공형 관리형 토지신탁, 후분양 차입형 토지신탁, 갑종관리신탁<sup>13)</sup>, 노후 갑종관리신탁, 국·공유지 차입형 토지신탁 등의 부동산신탁 사업을 시행할 계획임.
- 특히 공공성을 갖춘 국·공유지 차입형 토지신탁이나 공공지원 민간 임대주택 차입형 토지신탁 등의 사업도 수행할 계획으로, SH공사와

13) 갑종 관리신탁은 부동산 소유자(위탁자)가 자신의 부동산에 대해 전문적이고 효율적인 관리와 보다 높은 운영수익을 실현할 목적으로 이용하는 신탁임. 신탁회사(수탁자)는 수탁 받은 부동산에 대하여 소유권 관리는 물론 임대차 관리, 시설 및 기술 관리, 세무관리, 법무관리, 금전의 운용 등 부동산에 대한 종합 관리업무를 수행하게 되고 이로부터 발생하는 신탁수익을 수익자에게 교부하게 됨.(자료 : KDI(2012), 「부동산금융의 현황과 과제」, p.305)

의 협력을 통해 공익성이 우선시 되는 분야에도 부동산신탁방식을 적용하여 사업영역을 확장시킬 계획임.

<사업계획(안)>

연번	주요사업	사업내용
1	2030 재산증식신탁 (책임준공형 관리형 토지신탁)	소규모 맞춤형 P2P 투자에 책임준공형 관리형 토지신탁을 가미함으로써 2030세대에 새로운 투자기회 제공
2	후분양 지원 신탁 (후분양 차입형 토지신탁)	건축 공정 60~80% 이상의 시기에 분양을 하는 후분양제 사업을 수행하는 신탁으로 수분양자의 리스크 감소
3	1+1신탁 (1보유 1주거이전 갑종관리신탁)	위탁자가 보유 부동산을 임대할 때 신탁 업무를 수행하고, 주거지 이동에도 도움을 주는 신탁 서비스
4	미니개발 신탁 (소규모주택 차입형 토지신탁)	소수의 집주인이 소유한 노후주택을 허물고 새로운 주택을 건설하는 차입형 토지신탁
5	100세 신탁 (노후 갑종관리신탁)	노후 생활비, 병원비 등을 연금형태로 지급하는 노후연금형 신탁 및 안정적 상속을 위한 유언대용신탁 등의 갑종관리신탁
6	나라사랑 신탁 (국·공유지 차입형 토지신탁)	정부 및 지자체로부터 국·공유지를 수탁받아 개발계획의 수립, 건설자금의 조달, 공사관리, 건축물의 분양 등 개발사업의 전과정을 수행하고 발생한 수익을 정부에게 돌려주는 신탁
7	서민 든든지원 신탁 (공공지원 민간임대주택 차입형 토지신탁)	공공지원 민간임대주택 개발사업의 시행사 역할(차입형 토지신탁) 및 임대차유지보수관리 등 종합적 부동산 관리운영(갑종관리신탁)역할을 수행하고 발생한 수익을 위탁자에게 교부하는 방식

자료 : SH공사 내부자료

## 5. 출자타당성 검토결과

- SH공사 및 공동 출자기관의 부동산신탁회사 출자타당성 분석 결과, 할인율 4.5%를 적용할 경우 총현금유입은 6,217억 9천만원, 총현금유출은 5,184억 3천4백만원, 순현금흐름 1,341억 4천6백만원으로 순현재가치(FNPV) 및 수익성지수(PI), 내부수익률(IRR) 모두 타당성을 확보하고 있는 것으로 분석되었음<sup>14)</sup>.

(금액: 백만원)

할인율	총현금유입	총현금유출	순현금흐름	FNPV	PI	ROE	IRR
4.5%	621,790	518,434	134,146	103,356	1.199	12.19%	56.98%

※ NPV(Net Present Value, 순현재가치) : 순현금흐름을 적정한 할인율로 할인한 현재가치가 양(+)의 값을 가질 경우 타당성을 확보할 수 있음

※ PI(Profitability Index, 수익성지수) : 현금유입현가를 현금유출현가로 나눈 것으로 1이상일 경우 타당성 확보

※ ROE(Return On Equity, 자기자본이익률) : 당기순이익을 자본총액으로 나눈 것으로 자기자본을 활용한 수익률을 의미

※ IRR(Internal Rate of Return, 내부수익률) : 순현금흐름의 현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율(IRR)이 투자자본에 대한 기회비용보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보

- 또한 SH공사가 출자금을 자기자본으로 조달한 경우의 재무성 분석결과 역시 순현재가치(FNPV) 및 수익성지수(PI), 재무적 내부수익률(FIRR) 모두 타당성을 확보하고 있는 것으로 분석되었음.

(금액: 백만원)

할인율	FNPV	PI	FIRR
4.5%	5,828	1.324	16.07%

- 그 외에 이 사업에 의한 지역경제 파급효과를 분석한 결과, 생산 및 부가가치·소득·고용 유발효과가 파급되는 것으로 나타났음.

생산유발효과 (억원)	부가가치유발효과 (억원)	소득유발효과 (억원)	고용유발효과 (명)
5,046	2,532	305	3,354

## 6. 검토의견

- 「지방공기업법」 제54조제1항에 따르면 지방공사는 공사의 사업과 관계되는 사업을 효율적으로 수행하기 위해, 지방자치단체의 장의 승인을 받아 지방자치단체 외의 다른 법인에 출자할 수 있도록 규정하

고 있음.

- 「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」(이하 “조례”)에서는 SH공사의 설립목적은 ‘택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통해 시민의 주거생활안정과 복지향상’으로 정의(조례 제1조)하고 있으며, 조례 제21조제1항에서는 공사의 사업범위를 구체적으로 규정하고, 같은 조 제2항에서는 이사회의 의결을 거쳐 공사의 사업범위에 해당하는 업무 또는 유사한 업무를 행하는 법인에 대해 시장의 승인을 받아 자본금을 출자할 수 있도록 규정하고 있음.
- 한투부동산신탁은 향후 정비사업 및 도시재생사업, 주택건설·공급사업, 부동산개발사업 등을 수행할 계획인 바, 공사의 사업과 유사한 업무를 수행하는 법인으로 볼 수 있으므로 조례 제21조제2항에 근거하여 출자가 가능할 것으로 판단됨.

제21조(사업) ① 공사는 다음 각 호의 사업을 수행한다.

1. 토지의 취득, 개발, 비축, 공급(분양 또는 임대) 및 관리
2. 주택 등 건축물의 건설, 개량, 공급(분양 또는 임대) 및 관리
3. 집단적으로 주택을 건설, 개량, 공급 또는 관리하는 경우에 있어서 필요한 복리시설의 건설, 개량, 공급 및 관리
4. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업
5. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
6. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업
7. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 개발사업 및 재생사업과 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지 관리업무
8. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성화 사업 및 시장정비사업
9. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업
10. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생사업
11. 도시기반시설 등 도시계획사업의 시행
12. 주거복지사업
13. 「관광진흥법」에 따른 관광지 등의 개발, 운영 및 관리
14. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 따른 부동산 개발업
15. 산업거점개발사업 등 지역경제활성화에 기여하는 사업
16. 국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 업무
17. 시장의 승인을 받을 해외건설사업

- 18. 제1호부터 제16호까지의 업무에 해당하는 외자유치 및 외국인투자사업
  - 19. 제1호부터 제17호까지의 업무에 부대되는 사업(설계 및 감리를 포함한다)
  - 20. 그 밖에 도시개발과 관련이 있는 사업
- ② 공사는 이사회 의결을 거쳐 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무 또는 이와 유사한 업무를 행하는 법인에 대하여 시장의 승인을 받아 그 자본금의 전부 또는 일부를 출자할 수 있다.

- 한편, 한투부동산신탁이 향후 추진예정인 도시재생 및 정비사업 분야에 있어 현행 법률상 “신탁업자”는 가로주택정비사업 및 소규모주택정비사업이나 재개발·재건축사업의 지정개발자로서 사업을 시행<sup>15)</sup>할 수 있으며, 도시개발사업의 위탁시행자<sup>16)</sup>, 주택조합사업의 대행자<sup>17)</sup>로 지정될 수 있어 신탁방식에 의한 도시재생 및 정비사업 시행은 법률적 시행근거를 갖추고 있어, 각 사업에서 토지등 소유자 또는 조합원 등으로부터 재산권을 위탁받아 신탁방식으로 사업을 추진할 경우, 기존 조합방식 보다 투명한 사업진행이 가능하다는 점과 사업추진절차가 간소화된다는 장점이 있음.
- 그간 SH공사는 소규모주택정비사업 및 가로주택정비사업, 답십리 17구역 주택재개발사업 및 천호1구역 도시환경정비사업, 강남아파트 주택재건축 정비사업 등에 정비지원기구 또는 사업 시행자로 참여해왔는데, 사업추진 또는 소유권 등을 둘러싼 주민합의 도출, 공사채 발행 등을 통한 재원마련 등에 어려움을 겪고 있어, 신탁사업 방식을 활용할 경우 이러한 문제점들을 상당부분 해결할 수 있을 것으로 전망됨.
- 요컨대 “(가칭)한투부동산신탁” 출자사업은 신탁사업을 통해 서

---

15) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제19조(붙임 4 참조)  
「도시 및 주거환경정비법」 제27조

16) 「도시개발법」 제12조(붙임 4 참조)

17) 「주택법」 제11조의2(붙임 4 참조)



울형 도시재생사업 및 도심 내 주택공급 확대사업 등 신규 사업 추진에 대한 SH공사의 재정적 부담 및 사업 리스크를 분산시키기 위한 것으로, 사업추진방식의 다양성 및 사업수익 다각화, 출자금에 대한 배당의 극대화 등의 측면에서 긍정적임. 다만, 사업시행에 앞서 다음 사항에 대한 추가 논의가 필요할 것으로 사료됨.

첫째, 부동산신탁사는 정비사업의 지정개발자 또는 도시개발사업의 위탁시행자, 주택조합사업의 대행자, 공유재산의 신탁개발자 이외에도, 공공지원 민간임대주택건설사업의 사업시행자<sup>18)</sup>, 부동산투자회사(Reits)의 자산관리회사로서의 역할도 수행<sup>19)</sup>할 수 있음.

- 이는 한투부동산신탁이 SH공사가 그간 참여해온 정비사업 및 국·공유지 개발사업, 역세권 청년주택 공급사업 등을 대신할 수도 있게 될 것을 의미하는 바, SH공사는 도시재생 및 정비사업 추진 시 그간의 공공 기반의 사업시행자로서의 역할수행이 어렵게 될 수 있음을 감안하여 신탁사업자와 공사의 사업차별화 방안이 구체화될 필요가 있음.

둘째, 현재 기 영업 중인 11개 부동산신탁사의 차입형 토지신탁이 전체 신탁 수탁고에서 차지하는 비중은 4.1%에 불과하나, 영업수익율 의존도는 매우 높은 상태이며, 대다수 신탁사에서 차입형 토지신탁의 비중은 높은 상태<sup>20)</sup>임. 따라서 부동산시장이 둔화될수록, 차입조달에 대한 이자비용 부담과 비경상적인 손실발생부담 증가, 부동산신탁사

---

18) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제23조제1항(붙임 4참조)

19) 「부동산투자회사법」 제22조의3제3항 및 같은법 시행령 제21조제1항(붙임 4참조)

20) SH공사 내부자료, `17년기준 기존 11개 부동산신탁사의 영업수익 총계에서 차입형토지신탁 영업수익의 총계가 차지하는 비중은 약 42% 수준이며, 수탁고 상위4개사의 차입형토지신탁 영업수익의 총계가 차지하는 비중은 평균 63% 수준임.

의 재무구조 악화가능성도 함께 증가하게 되는 등 경기변동에 따른 부정적 효과 발생 가능성이 존재하는 사업구조로, 한투부동산신탁 역시 차입형 토지신탁의 영업수익이 전체 부동산신탁 영업수익에서 36.7%를 차지할 것으로 전망<sup>21)</sup>하고 있음을 감안한다면, 부동산경기 변동에 따른 리스크 발생가능성을 고려할 필요가 있음.

셋째, 한투부동산신탁에 대한 SH공사의 출자지분율은 9.9%로 실질적인 지배력을 담보한다고 볼 수는 없으며, 민간기업인 부동산신탁사가 공공성을 갖춘 사업을 우선적으로 추진하는 데는 한계가 존재할 것으로 예상됨.

따라서 SH공사가 한투부동산신탁과의 업무협약을 통해 일정부분 지배력을 견지할 수 있는 방안의 논의가 필요하며, 공기업인 SH공사가 민간 부동산신탁사에 지분참여를 하여 부동산개발을 통한 이윤을 창출하는 것에 대해서 비우호적인 여론 형성 가능성도 존재하는바, 이에 대한 대응방안의 검토도 필요하다고 사료됨.

## 7. 맺음말

- 종합하면, 이 출자동의안은 SH공사가 공익사업을 위한 신탁사업의 추진을 위해 부동산신탁업 예비인가를 받은 (가칭)한투부동산신탁의 지분 9.9%(총 198억원)에 참여하려는 것으로서, 지분 출자시행 전 MOU체결을 통해 한투부동산신탁 내에 SH공사가 추진코자 하는 사업을 시행할 조직 구성 및 해당조직 관리자 선임권한을 확보할 예정이고, 출자 후 5년간 사업추진실적이 부진할 경우 지분을 매각할 계

---

21) SH공사 내부자료

획으로 관계규정 상 공사의 지분참여에는 문제가 없을 것으로 판단됨.

- 이는 이미 설립되어 운영 중인 투자신탁에 대한 지분참여에 비해 예비인가 업체에 대한 지분참여가 상대적으로 경제적임을 고려할 때 출자의 적정성은 인정된다고 사료됨.
- 또한, 금번 SH공사의 부동산투자회사 출자 시행은, 최근 서울시가 「공적임대주택 24만호 공급 계획」 과 「8만호 공공주택 공급 세부 실행계획」 에 따라 공공임대주택의 공급을 적극 추진 중인 상황임을 고려할 때, 향후 서울시의 공공임대주택 공급 확대를 위한 추진동력으로 작용하여 도시재정비 및 역세권 주택공급사업에 기여 할 수 있을 것으로 예상됨.
- 다만, 급변하는 부동산 시장의 특성상 출자사업의 위험성(Risk)이 상존하고, SH공사의 출자지분율이 10% 미만인 상황에서 실질적 지배력을 담보하는 데 한계가 있음을 감안할 필요가 있으며, 시민의 주거생활안정과 복지향상을 추구하는 지방공기업이 투자이익을 추구하는 부동산신탁회사에 출자하는 것은 이율배반적 행위라는 지적이 제기될 경우, SH공사의 설립취지에 대한 논란 또한 제기될 수 있음에 주의할 필요가 있음.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 한 봉 수
연 락 처	02-2180-8207
이 메 일	bshan@seoul.go.kr

## [붙임 1] 부동산신탁의 유형 및 주요내용

### 1. 부동산신탁의 개념

- 신탁재산으로 부동산을 수탁하고, 신탁회사에서 수탁받은 부동산을 관리·개발·처분한 후 발생한 수익 또는 잔존부동산을 위탁자가 지정한 수익자에게 교부하는 제도

### 2. 부동산신탁의 유형

#### (1) 관리신탁

- 부동산 소유자(위탁자)가 신탁계약을 통해 부동산의 소유권을 신탁회사(수탁자)에 이전하면, 신탁회사는 신탁계약에서 정한 바에 따라 부동산에 대한 소유권·임대차·세무 등의 관리를 수행하고 그로부터 발생하는 신탁수익을 수익자로 지정된 자에게 교부
- 갑종 관리신탁 : 소유권 관리뿐만 아니라 임대차 관리, 시설 및 기술 관리, 세무관리, 법무관리 등 종합관리업무 담당
- 을종 관리신탁 : 부동산의 소유권만을 관리

#### (2) 담보신탁

- 부동산 소유자(위탁자)가 자신 또는 타인의 채무 내지 책임의 이행을 보장하기 위해 자기 소유의 부동산을 담보로 제공할 목적으로 이용
- 신탁회사(수탁자)는 신탁계약을 통해 부동산 소유자(위탁자)로부터 부동산을 수탁받아 일정 기간 동안 채권자(우선수익자)를 위하여 수탁부동산의 담보가치가 유지·보전되도록 관리하고, 채무가 정상 이행되면 수탁부동산을 위탁자에게 환원
- 채무 불이행시 신탁회사가 수탁부동산을 환가하여 그 처분대금으로 채권자에게 채무를 변제하고, 채무 변제 후 잔여 처분대금은 수익자에게 교부

### (3) 처분신탁

- 부동산 소유자(위탁자)가 처분절차에 어려움이 있는 부동산, 대규모 부동산으로 매수자가 제한되어 있는 것, 잔금정산까지 장기간이 소요되어 부동산의 소유권 관리에 안전을 요하는 부동산 등을 안정적으로 처분하기 위해 이용
- 신탁회사(수탁자)는 위탁자로부터 부동산을 수탁받아 다양한 처분활동을 수행하고, 수탁부동산이 처분되는 경우 발생하는 처분수익을 수익자에게 교부

### (4) 토지신탁

- 토지소유자(위탁자)가 토지의 효율적 개발을 통해 수익을 실현할 목적으로 토지를 신탁회사(수탁자)에게 신탁하고, 신탁회사는 신탁계약에서 정한 바에 따라 개발자금의 조달, 건축물의 건설 및 임대·분양, 건축물의 유지·관리 등을 수행하고 그 관리·운영을 통해 발생하는 신탁수익을 수익자로 지정된 자에게 교부
- 신탁재산의 처분 유형에 따라 임대형 토지신탁과 분양형 토지신탁으로 구분하고, 신탁회사의 건설자금 조달책임 부담 유무에 따라 개발형 토지신탁과 관리형 토지신탁으로 분류

#### ① 임대형 토지신탁

- 토지소유자(위탁자)가 위탁한 토지에 부동산신탁회사가 건축물, 기타 건축물 등을 개발하여 이를 임대함으로써 장기적·안정적인 부동산 임대수익을 실현할 목적으로 이용
- 신탁회사(수탁자)는 신탁계약에 의거 수탁받은 토지를 효율적으로 개발하여 건축물을 건설하고 이에 대한 임대사업 수행
  - 이를 통해 발생하는 수입에서 개발에 소요된 자금의 상환 및 기타 운영비용을 충당하고, 최종적으로 남게 되는 임대수익은 수익자에게 교부하고, 신탁 종료 시 부동산의 현상 그대로를 수익자에게 반환
  - 토지소유자(위탁자)는 임대형 토지신탁을 통해 매년도 임대소득과 장래의 자본소득 기대

## ② 분양형 토지신탁

- 토지소유자(위탁자)가 토지에 건축물, 기타 구축물 등을 개발하여 이를 분양방법으로 처분함으로써 부동산의 개발이익을 실현할 목적으로 이용
- 신탁회사(수탁자)는 처분과 동시에 부동산의 소유권을 피분양자(매수자)에게 이전하며 분양대금 수납하며, 분양수입에서 개발에 소요된 자금의 상환 및 기타 개발비용을 충당하고 최종 남은 개발이익은 금전 또는 미분양 부동산의 현상 그대로 수익자에게 교부

## ③ 개발형 토지신탁(차입형)

- 부동산신탁회사가 수탁받은 토지를 개발함에 있어 직접 시행자(사업 주체, 건축주)가 되어 개발에 소요되는 건설자금 등 사업비를 조달하는 전형적인 토지신탁상품
- 부동산신탁회사가 채무인이 되어 금융기관 등으로부터 사업비를 조달하므로 차입금에 대한 리스크를 지는 반면, 위탁자 입장에서는 개발사업에 관련된 모든 역할을 부동산신탁회사가 수행하므로 가장 편리한 사업개발방식
- 시공사는 신탁회사로부터 직접 건설대금을 지급받기 때문에 공사비 채권의 안전성이 높아지고 공사에만 전념할 수 있다는 이점이 있으나 단순 도급공사이므로 공사이윤이 감소됨

## ④ 관리형 토지신탁(비차입형)

- 개발형 토지신탁사업 구도에서 신탁사가 부담해야 하는 사업비 조달책임을 면하고 시행자(사업 주체, 건축주) 업무 중 전부 또는 일부만을 수행하는 소극적 토지신탁상품
- 사업비 조달의 책임은 위탁자(토지소유주)가 부담, 시공사는 책임준공 또는 지급보증 등을 통해 사업비 조달과 상환의 리스크를 분담
- 관리형 토지신탁의 경우 시공사의 역할이 크므로 신탁회사는 신용이 높은 1군 건설회사일 경우에만 관리형 토지신탁을 수탁하는 것이 일반적

- 시공사는 비록 재무적 리스크는 부담하지만, 개발사업의 진행 및 종결 단계에서 신뢰도가 떨어지는 시행자의 인허가 업무와 정산 불이행 리스크를 경감하는 측면에서 관리형 토지신탁사업을 선호
- 부동산신탁회사의 경우 사업비에 대한 재무적 리스크는 지지 않으나, 시행자로서 분양업무에 관한 책임, 사용승인 조건이행 책임, 하자보수의 책임 등을 부담하게 되므로 이에 대한 적절한 리스크 관리방안을 마련

### (5) 분양관리신탁

- 후분양제가 도입되면서 예외로 선분양이 가능한 조건을 「건축물의분양에관한법률」 상 규정하여 분양관리신탁을 통해 선분양이 가능하도록 함
  - 「건축물의분양에관한법률」에 따라 상가 등 건축물을 신축 또는 증축하여 분양하는 사업에 있어 수탁자가 신탁부동산의 소유권과 분양대금을 보전·관리하여 피분양자를 보호하고, 위탁자가 채무를 불이행할 경우 신탁부동산을 환가·처분하여 정산하는 것을 목적으로 함
- 분양관리신탁만으로는 「건축물의분양에관한법률」에 근거한 신탁회사의 의무 및 업무를 다할 수 없으므로 분양관리, 자금관리, 시공관리의 대리사무 업무를 연계·수행
  - 또한, 분양관리신탁계약 및 대리사무계약 두 개의 계약만으로 건설사, 금융기관 등의 이해관계인과 신탁회사 간 관계설정에 한계가 있으므로 상호 분쟁방지 및 원활한 업무 이행을 위해 위탁자, 건설사, 금융기관 간 다자간 사업약정을 체결해야 함

### (6) 대리사무

- 대리사무는 신탁업법상 규정에 따라 신탁업에 부수하는 모든 업무들을 총칭하는 것
  - 사업성 분석(부동산 컨설팅), 자금관리, 분양대금관리, 채무 보증, 유언 집행, 채권추심 등

- 신탁회사가 구조화된 상품으로 고객에게 제공하고 있는 대리사무의 형태는 크게 개발사업에 대한 자금관리 및 분양관리 업무

### ① 자금관리업무

- 개발사업의 추진을 통해 발생하는 현금수입의 입출을 신탁회사가 시행자를 대리하여 관리하는 업무
- 금융기관으로부터 조달하는 개발자금의 안정적 상환 및 시공사 공사비와 분양대금의 안정적 관리
- 프로젝트 파이낸싱(PF) 사업의 경우, 부동산신탁회사가 대리사무의 형태로 수행하는 자금관리업무는 위탁관리계좌(escrow account)를 통해 피분양자들이 납부하는 분양대금을 객관적이고 투명하게 관리하여 프로젝트 파이낸싱의 담보력과 운영의 안정성이 확보될 수 있도록 함

### ② 분양관리업무

- 분양계약서 관리, 분양대금 수납, 분양계약의 명의변경 및 해약 등 개발사업의 분양과 관련된 사무를 신탁회사가 시행자를 대리하여 관리해 주는 업무를 말하며, 일반적으로 자금관리업무와 동시 수행



[붙임 2] 수주건당 신탁수수료(예시 : 한국자산신탁)

1. 신탁 수수료(보수)율

- 상품별로 신탁사업의 수익 또는 수탁재산 가액들을 기준으로 한 신탁회사 내규에 근거하여 보수 산정하는 것이 원칙
- 단, 경우에 따라 이해관계자등과의 협의를 통해 개별적으로 달리 정할 수 있도록 할 수도 있음

2. 토지신탁 보수

구분		보수산정방법
임대형신탁보수	개발보수	건설비(추정) × 3/100
	임대보수	임대보증금(추정) × 2/100
분양형신탁보수	개발보수	건설비(추정) × 3/100
	분양보수	분양가액(추정) × 2/100

3. 관리신탁 보수

수탁재산	갑종관리신탁		을종관리신탁	
	보수요율	보전액	보수요율	보전액
5천만원까지	연 10/1,000	-	연 30/10,000	-
2억원까지	연 9/1,000	5만원	연 20/10,000	5만원
5억원까지	연 8/1,000	25만원	연 15/10,000	15만원
10억원까지	연 7/1,000	75만원	연 13/10,000	45만원
10억원 초과	연 6/1,000	175만원	연 10/10,000	75만원

4. 처분신탁 보수

처분가액	보수요율	보전액
1억원까지	16/1,000	-
5억원까지	14/1,000	20만원
10억원까지	12/1,000	120만원
50억원까지	10/1,000	320만원
100억원까지	8/1,000	1,320만원
500억원까지	6/1,000	3,320만원
500억원 초과	4/1,000	13,320만원

# [붙임 3] 한투부동산신탁 사업계획(안)


## I. 부동산 신탁사업의 확장성

### 1. 개발금융 소비자

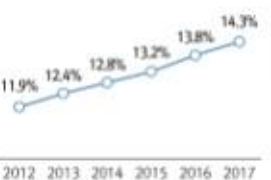
#### ① 미니개발신탁(소규모주택 차입형 토지신탁)

추진배경	사업내용
<p><b>정부의 소규모주택 정비사업 활성화</b> (1) 2017 기준으로 단독주택은 전체 주택의 23%를 차지하며, (2) 30년 이상 노후 건축물 중 59%가 단독주택으로 파악됩니다.</p> <p><b>전체주택 구성비율</b></p>  <p><b>30년 이상 노후주택 유형별 비중(2017)</b></p> 	<p><b>미니 개발신탁</b> : 소수의 입주인이 소유한 노후 주택을 허물고 새로운 주택을 건설하는 소규모주택 정비사업에 특화된 차입형 토지신탁으로, 노후주택 보유자를 대신하여 사업시행 및 사업비 조달을 통해 신탁자산의 가치를 증대시키는 신탁서비스입니다. (근거법: 건축법, 민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법)</p> 

#### ② 우리마을 살리기 신탁(도시재생 차입형 토지신탁)

추진배경	사업내용
<p><b>서울시 도시재생</b> : 서울시는 2030 도시기본계획 '3도심-7광역중심-12지역중심'의 개발목표 달성과 주택노후화로 인한 도시의 쇠퇴화 및 위험성을 방지하기 위해 주택 도시재생을 시행하고 있습니다.</p>  <p><b>지방도시 구도심 재조형</b> : 지방도시의 경우 신시가지 개발로 인해 소외됐던 구도심이 도시재생으로 재활성화 되는 추세입니다.</p>  <p>→ 수도권 도시재생과 동시에 지방도시 구도심의 주거환경개선 사업 수요 증폭 필요</p>	<p><b>우리마을 살리기 신탁 (도시재생 차입형 토지신탁)</b> : 쇠퇴한 지역 대상 도시재생 사업의 자금을 조달하고 사업의 시행자 역할을 수행하는 차입형 토지신탁입니다. (근거법: 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법, 도시 및 주거환경정비법)</p>  <p>차입형 토지신탁 방식의 사업 추진으로 정부 도시재생 정책에 지원</p> <p>도시재생 사업성에 대해 차입형 토지신탁 체결 후 시행자 역할 수행, 사업의 참가성 및 대규모 자금의 투입을 고려하여 신탁사 자체 자금, 공공권 주주, 공공자금을 통한 자금조달의 다양화로 사업의 안정성 제고.</p>

#### ③ 100세 신탁(노후 갑종관리신탁)

추진배경	사업내용										
<p><b>인구고령화 진행 현황</b></p>  <p><b>60세이상 가구 수 및 총 부동산 자산 보유 금액</b></p> <table border="1" data-bbox="470 1736 774 1915"> <thead> <tr> <th>년도</th> <th>60세이상 가구 수 (천가구)</th> <th>60세이상 가구 평균 총자산 (만원/가구)</th> <th>60세이상 가구 평균 부동산자산 보유액 (만원/가구)</th> <th>부동산자산 비중 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>5,922</td> <td>38,549</td> <td>30,200</td> <td>78.3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>→ (1) 노령 인구의 증가가 급격히 진행되고 있고 (2) 60세 이상 가구의 총자산 중 부동산이 차지하는 비중은 약 78%로 매우 높습니다. 따라서 민회자를 위한 종합적인 부동산 컨설팅 수요가 증가할 것으로 예상됩니다.</p>	년도	60세이상 가구 수 (천가구)	60세이상 가구 평균 총자산 (만원/가구)	60세이상 가구 평균 부동산자산 보유액 (만원/가구)	부동산자산 비중 (%)	2017	5,922	38,549	30,200	78.3%	<p><b>인구고령화 관련 상층으로 노후 생활비, 병원비 등을 현금형태로 지급하며 경제적 상속(유언 대응)까지 가능한 갑종관리신탁입니다.</b> 자산관리 및 수익 창출과 더불어 고령화 인구의 Needs를 충족시키는 다양한 형태의 신탁 서비스를 제공합니다. (근거법: 신탁법 제59조, 제60조)</p> <p><b>1. 노후연금형 신탁</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>신탁자산에서 발생하는 임대수익을 통해 현금형태로 안정적 수익 창출. 기존 금융기관의 역외자산의 경우 부동산 가격하락시 유동성을 확보 가능성이 높으나, 노후연금형 신탁의 경우 월 임대수익 등의 정기계약을 기반으로 수익을 감소 가능성이 낮음</li> <li>치매나 질병 등 특수한 상황에서도 미리 정해놓은 전략계약에 따라 신탁자산에서 발생하는 수익으로 안정적이고 지속적인 소득을 확보, 신탁사의 전문적인 관리수행을 통해 신탁자산 가치보전 및 상속기회 제공</li> </ul> <p><b>2. 유언대용 신탁</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>위탁자 사망 후 자산을 수익자로 지정하며 수익을 누리고, 사망 후 수익자 변경을 통해 자녀 등에게 수익교부 및 소유권이전 가능</li> </ul>
년도	60세이상 가구 수 (천가구)	60세이상 가구 평균 총자산 (만원/가구)	60세이상 가구 평균 부동산자산 보유액 (만원/가구)	부동산자산 비중 (%)							
2017	5,922	38,549	30,200	78.3%							

#### ④ 리모델링 신탁(주택개량 갑종관리신탁)

추진배경	사업내용																					
<p>▶ 전국 노후화 건물 현황 등</p> <p>출처: 통계청·국토교통부 노후주택현황</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>연수</th> <th>연면적(천㎡)</th> <th>비율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10년미만</td> <td>926,522</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>10~20년미만</td> <td>1,059,784</td> <td>29%</td> </tr> <tr> <td>20~30년미만</td> <td>1,063,213</td> <td>29%</td> </tr> <tr> <td>30년이상</td> <td>505,531</td> <td>14%</td> </tr> <tr> <td>기타</td> <td>86,882</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>3,641,933</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>· 한국 건물 총 중공 후 20년 이상된 건물은 연면적 기준 약 43% 수준임. 이러한 노후화된 건물은 안전문제가 존재하며, 주변 환경을 해치는 등 사회적인 이슈가 되고 있음.</p> <p>· 건물주가 건물 안전성 등에 대한 1차적인 책임을 지고 있고, 관련제도의 감독 아래 리모델링에 대한 필요이상 수준은 높으나, 일시적으로 높은 비용을 지불해야하는 경제적인 부담으로 인해 기피하고 있음</p>	연수	연면적(천㎡)	비율	10년미만	926,522	25%	10~20년미만	1,059,784	29%	20~30년미만	1,063,213	29%	30년이상	505,531	14%	기타	86,882	2%	합계	3,641,933		<p>1 리모델링 신탁</p> <p>· 원채 임대수익 등 신탁자산에서 발생하는 수익을 이연하고 이를 미래 신탁자산 리모델링 비용에 보전하여 신탁자산 가치를 증대시키는 신탁입니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 신탁자산에서 발생하는 수익을 급용기원에 예치하여 이연 이연</li> <li>2 신탁사가 위탁자 Needs를 반영하여 리모델링 사업자 선정</li> <li>3 해당 수익금 예치액을 신탁자산에 대한 리모델링 비용 발생 시 충당하는 신탁서비스를 제공</li> </ol> <p>→ 가치유지 수준과 소극적 서비스가 아닌 본질적인 자산가치 증여 등 적극적인 관리 신탁서비스 제공</p>
연수	연면적(천㎡)	비율																				
10년미만	926,522	25%																				
10~20년미만	1,059,784	29%																				
20~30년미만	1,063,213	29%																				
30년이상	505,531	14%																				
기타	86,882	2%																				
합계	3,641,933																					

#### ⑤ 나라사랑 신탁(국공유지 차입형 토지신탁)/갑종관리신탁

추진배경	사업내용
<p>▶ '17년 기준 국공유지 현황-국유지 24,940㎡ 공유지 8,003㎡'으로 국토면적의 32.9% (출처: 통계청)</p> <p>▶ 국·공유지의 경우 다양한 이해관계로 인해 제3의 독립된 업체가 시행하는 것이 효율적임</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 그러나 현재까지 사업자 역할 부족, 사업성 부족, 홍보 부족 등으로 국·공유지 위주 위탁개발은 활성화 되지 않고 있음</li> <li>· 이로 인해 국·공유지개발 및 관리를 위한 신탁개발 사례는 무한 테크노파크 2차(한국토지신탁, 2004년), 대한체육문화사업(대한토지신탁, 2014년) 2건에 불과함</li> </ul> <p>▶ 국·공유지 위탁개발 효과</p> <p>출처: 한국토지신탁</p> <p>· 한국자산관리공사에 국·공유지 위탁개발 효과에 따르면, 국·공유지를 위탁개발시에는 위탁금이 매우 효과적인 국공유지 개발이 가능한 것으로 분석됨. 이로 인해 기존 신탁사가 관심을 크게 두지 않던 국·공유지 개발에 대해 당사는 적극적인 개발 추진시 동세시장 공익이 가능할 것으로 판단</p>	<p>1 정부 및 지자체로부터 국·공유지를 수탁받아 개발계획의 수립, 건설자금의 조달, 공사관리, 건축물의 분양 등 개발사업의 전 과정을 수행하고 발생한 수익을 정부에게 돌려주는 신탁입니다. (근거법: 국유재산법 제58조, 공유재산 및 물품관리법 제42조)</p> <p>특급형 국공유지 Developer 역할 수행</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 수익성과 공공성을 최우선으로 확보하고, 지역주민의 수요와 미사를 최대한 반영하는 효율적 국·공유지 개발 사업 추진</li> <li>· 행정수요 해소 및 균형적인 지역개발에 부합하는 국·공유지 개발 실시</li> </ul>

## 2. 부동산서비스소비자

### ① 나눔신탁(기부형 갑종관리신탁)

추진배경	사업내용
<p>▶ 기부를 둘러싼 가족간의 갈등 발생</p> <p>부모가 상속재산을 사후에 기부 하려고 한다면 어떻게 할 것인가.</p> <p>출처: 국가통계포럼</p> <p>▶ 미국의 기부 신탁 Trend 반영</p> <p>출처: NTA, 2013</p> <p>▶ 부모의 상속재산 기부를 자녀의 약 26%가 반대하는 등 기부를 둘러싼 가족간의 갈등의 문제가 한국 기부문화에도 큰 걸림돌이 되고 있음</p> <p>▶ 미국의 경우 가족의 생계 보양 및 문화·철학 유산으로도 활용될 수 있다는 점에서 기부신탁이 주목되고 있는 추세임</p>	<p>1 나눔 신탁</p> <p>· 개인이나 법인이 기부한 부동산을 특정한 기부목적에 사용하도록 관리 서비스를 제공하는 신탁입니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 자산 전액 신탁             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 위탁자(기부자) 사망 후 → 유족에게 신탁수익 귀속</li> <li>· 위탁자(기부자) 사망 후 → 기부단체 신탁재산 기부</li> </ul> </li> <li>2 자산 수익기에 신탁             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 위탁자(기부자) 사망 후 → 기부단체 수익 기부</li> <li>· 위탁자(기부자) 사망 후 → 자녀에게 신탁재산 이전</li> </ul> </li> </ol>

② 서민 든든지원 신탁(공공지원 민간임대주택 차입형, 토지신탁/갑종관리신탁)

추진배경	사업내용
<p>▶ 정부는 서민의 주거불안 완화, 임대차 시장여건의 개선, 참여자 다양성 확보 등의 승기능을 확대하고 실수요 맞춤형으로 개선한 공공지원 민간임대주택을 2018년 이후 연간 3.3만호씩 공급하도록 함</p>  <p>2015: 2.5 (Public: 2.5, Private: 0)                  2016: 9.0 (Public: 6.5, Private: 2.5)                  2017: 15.1 (Public: 9.0, Private: 6.1)                  2018: 18.4 (Public: 15.1, Private: 3.3)                  2019: 21.7 (Public: 18.4, Private: 3.3)                  2020: 25.0 (Public: 23.7, Private: 1.3)                  2021: 28.3 (Public: 25.0, Private: 3.3)</p>	<p><b>서민 든든지원 신탁</b>                  : 공공지원 민간임대주택 개발사업의 시행사 역할(차입형 토지신탁) 및 임대차유지보수관리 등 종합적 부동산 관리운영(갑종관리신탁) 역할을 수행하고 발생한 수익을 위탁자에게 교부하는 신탁입니다. (근거법: 민간임대주택에 관한 특별법 제23조)</p> <p><b>차입형 토지신탁</b>                  - 기존 신탁사에서는 비교적 낮은 수익성 및 오랜 사업기간 등으로 인해 민간임대주택 개발사업을 추진하지 않았으나 정부의 정책기조에 맞추어 민간임대주택사업을 추진                  - 개발 완료 후 임대주택 갑종관리신탁 통해 갑종관리유역 등록 완료                  - ICT 주주사를 활용하여 전자식 관리비 납부 등의 스마트 주택 시스템 서비스 제공</p>

3. 실물소비자

① 후분양 지원 신탁(후분양 차입형 토지신탁)

추진배경	사업내용
<p>▶ 가계부채 증가</p>  <p>▶ 아파트 투기 과다</p>  <p>▶ 수분양자 리스크 증가</p>  <p>신탁양시: 종도금/종도금아출 O, 자금 부담주체 가계</p> <p>후분양시: 종도금/종도금 대출 X, 자금 부담주체 시행사/사공사 등</p>	<p><b>후분양 지원 신탁</b>                  : 건축 공정 60~80% 수준 이상의 시기에 분양을 하는 후분양계 사업을 수행하는 신탁</p>

② 1+1신탁(1보유 1주거이전 갑종관리신탁)

추진배경	사업내용
<p>▶ 해외사례(일본): 부동산융합컨설팅 시장 및 사업모델</p> <p>일본의 "다모이 부동산"은 고령자에게 주거이전 및 임대관리 서비스를 제공하고 있음</p> <p>사례: 고령자 주거이전 서비스 모델(주거+주거이전+임대관리운영)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 은퇴, 고령자 세대</li> <li>- 100㎡이상 자가 거주</li> <li>- 친화주택, 시니어주택 발전/거주 고령</li> </ul> 	<p><b>1(보유)+1(주거이전) 갑종관리신탁</b>                  : 위탁자가 기존 부동산을 매도하지 않고 새로운 주거지로 이전하며 해당 주택을 임차하려는 경우 기존 부동산에 대해서는 신탁입주를 수행하고 위탁자가 새로운 주거지를 찾는 데 도움을 주는 신탁 서비스입니다. (근거법: 자본시장법 제41조에 따라 부동산으로 신고하여 컨설팅 업무를 수행)</p>

## 4. 금융상품 소비자

### ① 국민 리츠(공모 리츠) 활성화

추진배경	사업내용
<p><b>국내 부동산 매각자산의 규모 증대</b></p> <p><b>새로 조성된 국내리츠 시장</b></p> <p><b>리츠 운용형 자산총계 비율</b></p> <p><b>2018 하반기 금융교류방역 방안 주요 실천과제 총괄 요약</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>비대면 비대인원형 서비스 확대</li> <li>방역 상황 일어 기간 연장</li> <li>특정업종의 리츠 투자 제한</li> <li>유동성 지원 확대</li> <li>리츠 운용방식 제도 도입 등</li> </ul> <p>국내 부동산 매각 규모 증대를 통한 안정적 리츠 운영에 기대를 통해 자국민의 국내 부동산 투자를 유도하고 정부에 자속적인 금융 리츠 활성화 정책이 실행되는 상황-대상이 되었습니다.</p>	<p><b>1. 공모 리츠 활성화</b></p> <p>수익성 및 안정성이 우수한 부동산을 공모 리츠로 발행하여 개인투자자들의 투자기회를 활성화시키고, 고령화 시대의 저축투자상품 역할의 수행하는 투자상품입니다. (근거법: 부동산투자회사법 제44조의5 제2항)</p>

### ② 사업비 Matching 토지신탁

추진배경	사업내용
<p>현재 부동산 토지신탁의 사업비는 전액사자(자본)의 투자에 한하여 기업형 리츠 도입을 통해 운영되는 구조 - 직접사업형 부동산 - 간접사업형 부동산 - 다른 사업형도 현재 부동산 신탁 구조의 운영(투자)도 가능함</p> <p><b>▶ 현재 시장 Data 분석</b></p> <p>최근 부동산 시장 붕괴로 토지신탁은 투자 매력도 낮아 기업형 리츠 도입을 통해 부동산 신탁 시장 개방이 당면해 부동산신탁이 고개 넘겨질 수 있음으로</p> <p><b>부동산신탁의 운영비 내역 내역 비율</b></p> <p><b>부동산신탁의 운용비율 변화추이</b></p> <p>비교수준에 대한 리츠의 운용비율은 상대적으로 낮아, 운영비율의 감소로 리츠의 수익률도 감소할 것으로 예상</p>	<p><b>1. 사업비 Matching 토지신탁</b></p> <p>직접형 토지신탁과 간접사업형 부동산을 사업비 확보(리츠) 수익회입을 통해 다른 사업형, 간접사자투자형과 리츠를 운영하는 신탁입니다.</p>

### ③ 2030 재산증식 신탁(책임준공형 관리형 토지신탁)

추진배경	사업내용
<p>K2P 사업에서 저 수익개발 부담없이 수익 증가하는 점 주목과 되고 있습니다. 특히 갈매리K2P개발을 영재들이 무리하여 막은 것이 소홀한 인해 대응책에 안전이 크게 불거지고 있으며, 많은 개인 투자자들에게 투자를 유도할수있도록 공익 목적을 추구 하는 신탁입니다.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="167 465 454 705"> <p><b>1. 재무적 대응책</b></p> <p>총액 720억 원</p> </div> <div data-bbox="454 465 786 705"> <p><b>2. K2P 부담률</b></p> <p>총액 720억 원</p> </div> </div>	<p><b>1. 2030 재산증식 신탁</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 일선인 소규모 빌딩을 K2P 주주에 대한 책임준공형 관리형 토지신탁을 핵심전략으로 2020년부터 2030년까지 10년간 안정성을 제공하며 2030년부터 새로운 투자기회를 제공하는 신탁입니다.</li> </ul> <p><b>2. K2P와 부동산신탁사의 책임준공형 관리형 토지신탁 결합</b></p>

### ④ 부동산 안심 Pay(Escrow 계좌)

추진배경	사업내용
<p><b>▶ 일반 : 부동산 거래 공인 시기피해 예방</b></p> <p>1. 중개업자 시기 피해</p> <p>*중개업자 시기 피해와 일시적금 지급을 부담하는 거래시기 앞설</p> <p>2. 소유자 형제 시기 피해</p> <p>속원권 없이 부동산신탁</p>	<p>부동산 안심 Pay(Escrow 계좌)는 매매계약 또는 임대계약 시 신탁사의 Escrow 활용을 통해 부동산 거래의 안정성을 도모하기 위한 서비스입니다.</p>

### ⑤ 모바일 공매

추진배경	사업내용
<p><b>경매시장서 신탁공매 인기 이유가—</b></p> <p>입찰에 자의성 최근 부동산 자산가들 사이에서 신탁공매에 대한 관심이 커지고 있다. 신탁공매는 국내 11개 신탁사가 보유한 부동산을 공개 매각하는 것으로 법원 경매보다 수익성이 높은 때 <b>최대 낙찰 금액은 최대 40% 높아</b>다. (*17.12.14 M경제)</p> <p><b>특징</b> 부동산신탁사 공매 공고는 각 신탁사 웹 홈페이지 공고 및 신문공고를 통해 진행</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 신용, 중개업자 등의 다양한 공고는 현재 대중매체 환경에서 대응성이 부족</li> <li>· 정보공유와 비대면으로 공매의 대중화 실패 → 낙찰자가 법원 경매나 전국자산관리공사 공매보다 낫음</li> </ul> <p>입찰공유도 낙찰자</p> <p>법원 집행 &gt; 전국자산관리공사 공매 &gt; 신탁사 공매</p>	<p><b>1. 모바일 공매</b></p> <p>· 부동산 신탁사 공매 시스템을 구축한 모바일 앱(안드로이드)을 출시하여 출시</p> <p><b>2. To-Go</b> 확대(대안) 활용한 부동산 공매시스템의 활성화</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 다중 App에 부동산 공매시스템 추가</li> <li>· 해당 물건에 대한 자세한 전국 시 신탁사 플랫폼으로 연결</li> <li>· 신용 부채는 알 기업은행 연금 사할 등록 후 원서접안과 공매시스템 등록 시 알림서비스 등 제공</li> </ul>

## [붙임 4] 관계법령

### ○ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

#### 제19조(가로주택정비사업·소규모재건축사업의 지정개발자 지정)

- ① 시장·군수등은 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 조합설립을 위하여 제23조에 따른 조합설립 동의요건 이상에 해당하는 자가 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 신탁업자(이하 "지정개발자"라 한다)를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때에는 지정개발자를 사업시행자로 지정하여 해당 사업을 시행하게 할 수 있다.
- ② 시장·군수등은 제1항에 따라 지정개발자를 사업시행자로 지정하는 때에는 사업시행구역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.
- ③ 지정개발자는 제1항에 따른 사업시행자 지정에 필요한 동의를 받기 전에 다음 각 호에 관한 사항을 토지등소유자에게 제공하여야 한다.
  1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
  2. 그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 사항
- ④ 제2항에 따른 사업시행자의 지정·고시가 있는 때에는 그 고시일 다음 날에 주민합의체의 신고 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다.

### ○ 「도시 및 주거환경정비법」

#### 제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자)

- ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 토지등소유자, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호에 따른 민관합동법인 또는 신탁업자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자(이하 "지정개발자"라 한다)를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.
  1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
  2. 제16조제2항 전단에 따라 고시된 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니하거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때(재건축

사업의 경우는 제외한다)

3. 제35조에 따른 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

② 시장·군수등은 제1항에 따라 지정개발자를 사업시행자로 지정하는 때에는 정비사업 시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항제1호의 경우에는 토지등소유자에게 지체 없이 정비사업의 시행 사유·시기 및 방법 등을 통보하여야 한다.

③ 신탁업자는 제1항제3호에 따른 사업시행자 지정에 필요한 동의를 받기 전에 다음 각 호에 관한 사항을 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

2. 그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 사항

④ 제1항제3호에 따른 토지등소유자의 동의는 국토교통부령으로 정하는 동의서에 동의를 받는 방법으로 한다. 이 경우 동의서에는 다음 각 호의 사항이 모두 포함되어야 한다.

1. 건설되는 건축물의 설계의 개요

2. 건축물의 철거 및 새 건축물의 건설에 드는 공사비 등 정비사업에 드는 비용(이하 "정비사업비"라 한다)

3. 정비사업비의 분담기준(신탁업자에게 지급하는 신탁보수 등의 부담에 관한 사항을 포함한다)

4. 사업 완료 후 소유권의 귀속

5. 정비사업의 시행방법 등에 필요한 시행규정

6. 신탁계약의 내용

⑤ 제2항에 따라 시장·군수등이 지정개발자를 사업시행자로 지정·고시한 때에는 그 고시일 다음 날에 추진위원회의 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다. 이 경우 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 해당 내용을 고시하여야 한다.

## ○ 「도시개발법」

### 제12조(도시개발사업시행의 위탁 등)

① 시행자는 항만·철도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공시설의 건설과 공유수면의 매립에 관한 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 국가, 지



방자치단체, 대통령령으로 정하는 공공기관·정부출연기관 또는 지방공사에 위탁하여 시행할 수 있다.

② 시행자는 도시개발사업을 위한 기초조사, 토지 매수 업무, 손실보상 업무, 주민 이주대책 사업 등을 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 공공기관·정부출연기관·정부출자기관 또는 지방공사에 위탁할 수 있다. 다만, 정부출자기관에 주민 이주대책 사업을 위탁하는 경우에는 이주대책의 수립·실시 또는 이주정착금의 지급, 그 밖에 보상과 관련된 부대업무만을 위탁할 수 있다.

③ 시행자가 제1항과 제2항에 따라 업무를 위탁하여 시행하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 요율의 위탁 수수료를 그 업무를 위탁받아 시행하는 자에게 지급하여야 한다.

④ 제11조제1항제5호부터 제9호까지의 규정에 따른 시행자는 지정권자의 승인을 받아 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자와 대통령령으로 정하는 바에 따라 신탁계약을 체결하여 도시개발사업을 시행할 수 있다.

## ○ 「주택법」

### 제11조의2(주택조합업무의 대행 등)

① 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다) 및 그 조합의 구성원(주택조합의 발기인을 포함한다)은 조합원 가입 알선 등 주택조합의 업무를 제5조제2항에 따른 공동사업주체인 등록사업자 또는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게만 대행하도록 하여야 한다.

1. 등록사업자

2. 「공인중개사법」 제9조에 따른 중개업자

3. 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자

4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조에 따른 등록사업자

5. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자

6. 그 밖에 다른 법률에 따라 등록한 자로서 대통령령으로 정하는 자

② 제1항에 따른 업무대행자의 업무범위는 다음 각 호와 같다.

1. 조합원 모집, 토지 확보, 조합설립인가 신청 등 조합설립을 위한 업무의 대행

2. 사업성 검토 및 사업계획서 작성업무의 대행

3. 설계자 및 시공자 선정에 관한 업무의 지원

4. 제15조에 따른 사업계획승인 신청 등 사업계획승인을 위한 업무의 대행
  5. 그 밖에 총회의 운영업무 지원 등 국토교통부령으로 정하는 사항
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 주택조합의 업무를 대행하는 자는 신의에 따라 성실하게 업무를 수행하여야 하고, 거짓 또는 과장 등의 방법으로 주택조합의 가입을 알선하여서는 아니 되며, 자신의 귀책사유로 조합 또는 조합원에게 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- ④ 국토교통부장관은 주택조합의 원활한 사업추진 및 조합원의 권리 보호를 위하여 공정거래위원회 위원장과 협의를 거쳐 표준업무대행계약서를 작성·보급할 수 있다.

## ○ 「공유재산 및 물품관리법」

### 제42조(일반재산의 신탁)

- ① 일반재산(토지와 그 정착물로 한정한다. 이하 이 절에서 같다)은 부동산신탁을 취급하는 신탁업자에게 신탁할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 신탁을 할 때에는 이 법에 위반되는 무상대부·교환 또는 양여의 효과를 달성하기 위한 목적으로 신탁하거나 해당 지방자치단체 외의 자를 신탁의 수익자로 하여서는 아니 된다.
- ③ 제1항에 따른 신탁의 종류는 다음 각 호와 같다.
  1. 분양형 신탁: 신탁받은 일반재산을 개발한 후 그 재산을 분양하여 발생하는 수익을 지방자치단체에 내는 신탁
  2. 임대형 신탁: 신탁받은 일반재산을 개발한 후 그 재산을 일정기간 임대하여 발생하는 수익을 지방자치단체에 내는 신탁
  3. 혼합형 신탁: 신탁받은 일반재산을 개발한 후 그 재산의 일부는 분양하고, 일부는 일정기간 임대하여 발생하는 수익을 지방자치단체에 내는 신탁
- ④ 제3항의 신탁의 종류에 따른 신탁기간은 다음 각 호와 같다.
  1. 분양형 신탁: 분양 종료 시까지로 하되, 5년 이내
  2. 임대형 신탁 및 혼합형 신탁: 30년 이내
- ⑤ 제4항의 신탁기간은 갱신할 수 있다. 이 경우 갱신기간은 갱신할 때마다 제4항에 따른 신탁기간을 초과할 수 없다.

## ○ 「민간임대주택에 관한 특별법」

### 제23조(시행자)

① 제22조에 따라 촉진지구를 지정할 수 있는 자(이하 "지정권자"라 한다)는 다음 각 호의 자 중에서 공공지원민간임대주택 개발사업의 시행자(이하 "시행자"라 한다)를 지정한다.

1. 촉진지구에서 국유지·공유지를 제외한 토지 면적의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지를 소유한 임대사업자
2. 「공공주택 특별법」 제4조제1항 각 호에 해당하는 자

## ○ 「공공주택 특별법」

### 제4조(공공주택사업자)

① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
6. 주택도시보증 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

## ○ 「부동산투자회사법」 제22조의3제3항

③ 자산관리회사는 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사로부터 위탁받은 업무 외의 다른 업무를 겸영(兼營)하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 이 법 또는 다른 법률에 따라 허용된 경우
2. 다른 법률에 따라 제21조 각 호의 어느 하나에서 정하는 업무를 위탁받아 할 수 있는 자로서 투자자 보호에 지장이 없다고 인정되어 제1항에 따라 인가를 받은 경우
3. 위탁받은 자산의 투자·운용과 투자자 보호에 지장이 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

○ 「부동산투자회사법 시행령」

제21조(자산관리회사의 경영제한의 예외)

① 법 제22조의3제3항제3호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업. 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제103조제1항제4호부터 제6호까지의 규정에 해당하는 재산의 신탁업무와 그 부수업무 및 같은 조 제4항에 따른 신탁업무와 그 부수업무에 한정한다.
- 1의2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구의 집합투자재산을 운용하는 집합투자업(부동산집합투자기구 집합투자업의 인가를 받거나 등록을 한 자가 같은 법에 따라 인가를 받거나 등록한 다른 업무를 포함하되, 제1호에 따른 신탁업 외의 신탁업은 제외한다)
2. 「법인세법」 제51조의2제1항제9호에 해당하는 법인의 자산관리 및 운용업무. 다만, 자산관리회사가 「법인세법 시행령」 제86조의2제5항제2호의 요건을 충족한 경우만 해당한다.
3. 다른 법인으로부터 위탁받은 부동산 또는 부동산관련 증권의 취득·관리 및 처분과 관련된 업무. 다만, 「자산유동화에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 유동화전문회사의 자산관리를 겸영(兼營)할 수 없다.
4. 부동산 또는 부동산관련 증권의 취득·관리·처분 및 개발에 대한 자문업무. 다만, 부동산투자자문회사의 업무는 제외한다.
5. 제19조제3항에 따른 사무수탁회사의 업무
6. 부동산의 임대관리업무