

사후관리업무 Diet를 위한 결단

# 대지권 미등기 유동화자산의 후취담보 등기 생략

---

한국주택금융공사 유동화자산부

- 1 추진배경
- 2 추진내용
- 3 장애 및 갈등 극복과정
- 4 추진성과 및 성공요인
- 5 향후 계획

# 1 추진배경

## 대지권 미등기 유동화자산 후취담보 등기 생략 추진

후취담보  
보금자리론  
취급 증가

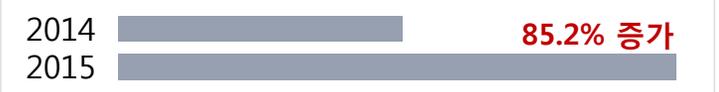
보금자리론  
사후관리업무  
Diet 필요

고객 민원과  
안내절차의  
번거로움

분양시장 활성화로  
후취담보 취급 크게 증가

취급연도	2012년	2013년	2014년
건수	6,770	6,429	<b>8,946</b>

사후관리업무가  
지사업무의 **20% 이상** 차지



※U보금자리론 대출실행건수(01~09월)

다양한 사후관리업무 수요 발생

후취담보 취득 필요성 논란 지속

대지권에 대한  
고객의 이해 부족

고객의 직접 내방으로 인한  
민원 증가

\* 대지권 미등기 사유 : 택지개발지구 또는 재개발 등으로 인한 지적 미정리

# 2 추진내용

## 내부논의, 법률자문

- 논의 시작 (4월)
- 법률자문 (6.3.)

## 검토안 보고

- 경영진보고 (6.19.)

## 경영협의회 안건 부의

- 규정개정 부의 (7.2.)

## 규정 및 세칙 개정

- 규정 및 세칙개정 (7.6.)
- 업무지도 문서시행 (7.22.)

### < 유동화자산관리규정 및 세칙 개정내용 >

구 분		기 존	개 정
규 정	후취담보 취득	1순위 근저당권 설정	근저당권 설정
	별도 지정	후순위 근저당권 설정	후순위 근저당권 설정 생략 가능
세 칙	후취담보 관리	대지권에 후순위로 근저당권 설정	관리업무 직접수행 유동화자산 중 ① 소유권 보존등기일로부터 5년 이내 ② 세대수가 150세대 이상인 아파트는 근저당권 생략 가능
	후취담보 사후관리	-	본사에서 장기 대지권 미등기 단지에 대한 원인조사

# 3 장애 및 갈등 극복과정

대상	근저당권 설정 여부
집합건물 전유부분	O
<b>대지부분</b>	<b>X</b>

**1** 대지권 별도 처분 가능 여부

소규모 다세대주택은 가능  
**But**

의무관리대상\* 규모 아파트  
현실적으로 **별도 처분 불가**  
\* 의무관리대상 : 150세대 이상 단지

**2** 후취담보 생략 시 배당 범위

근저당권 설정	배당범위

건물감정액 부분만 배당 ?  
**No**

전유부분 설정 근저당권이  
대지권도 당연히 효력을 미쳐  
**배당시 문제 없음**

**3** 멸실 및 재건축 시 권리행사

기존 근저당권 효력상실  
**So**

**신규입주APT만 등기생략**  
(후취담보의 약 98%가 신규APT)

# 3 장애 및 갈등 극복과정

대상	근저당권 설정 여부	권리행사 가능 여부
집합건물 전유부분	O	O
<b>대지부분</b>	<b>X</b>	O



## 후취담보 취득 생략대상 제한

소유권 보존등기 5년 이내인 150세대 이상 아파트 단지로 한정

## 후취담보 생략대상 사후관리

소유권 보존후 5년 초과된 대지권 미등기 아파트의 경우 대지권 미등기 사유 등 파악  
재개발, 재건축 및 리모델링, 수용 등 특이사항 발생시 **언제든지 대지권에 대한 후취담보 취득**

# 4 추진성과 및 성공요인

## 성공요인

지점과의 지속적인 소통을 통한 의견 정취  
 정부 3.0\*의 핵심가치에 입각한 적극적인 업무처리

\*개방·공유·소통·협력

## 유동화자산 사후관리업무 Diet

본사 : 정규직 1명, 계약직 5명 인력 절감효과  
 지점 : 유동화 사후관리업무 중 10% 이상 감소

## 공사 비전 및 경영목표 달성에 기여

자산관리 질적 수준제고 중 생산성 향상  
 금융소비자 보호강화 중 고객편의 증진

## 보금자리론 고객 요구에 적극 대응

지점방문의 불편함을 제거 공사상품 만족도 제고

## 매년 20억원 이상 예산절감 효과

등록면허세 등 연 20억원 절약

## 기존 업무방식의 창의적인 변화

여타 금융기관은 후취담보를 취득하나 공사가 선제적으로 후취담보 생략제도 도입

## 주택연금 및 보급자리론 정책에 활용 가능

주택연금 : 대지권 미등기아파트에 대해 제한적 취급 허용  
 보급자리론 : 취급시 주의가 필요한 아파트단지 정보 제공

# 추진 성과



# 5 향후 계획

- 등기생략 관련 문제가 발생하지 않도록 상시 모니터링 실시
- 문제아파트 발견시 즉시 이에 대한 등기조치 등 문제해결 (관련부서 통보)

모니터링 강화

개선가능부분 적극 발굴

정부 3.0 핵심가치 실현

고객  
大만족

- 지점 및 금융기관 방문을 통한 지속적인 소통·공유와 협력 실현
- 개선이 필요한 부분에 대한 적극적이고 능동적인 업무처리

# 감사합니다

---

“앞으로도 정부 3.0 핵심가치에 입각한 업무처리로 공사발전과 고객만족을 위해 항상 노력하는 **유동화자산부**가 되겠습니다.”