

18. 海外住宅情報(英國編 下)

資料提供 : 韓國住宅銀行

IV. 住宅關聯支援制度

1. 자가소유지원제도

-영국에서의 자가비율은 '79년도에 55.3%였던 것이 '88년도에는 65.4%로 늘어나는 등 꾸준히 증가하고 있으며 주택정책에 있어서도 보수당과 노동당의 정책수행에 있어서 기본적인 차이는 있지만 현재까지 여러가지의 자가소유 지원제도가 시행되어 있으며 현 보수당 정부에서도 자가지원책이 주택정책의 중점시책으로 되어 있음.

가. 주택자금대출이자 감액제도(MIRAS:Mortgage Interest Relief at Source)

- 처음에는 개인이 주택의 구입과 개량을 위하여 건축조합, 상업은행, 보험회사등의 대출기관에서 자금을 차입할 경우 소득세의 과세에 있어 대출이자 지급총액을 소득에서 공제하는 제도로 시작
- 위의 경우에는 소득세율이 낮거나 또는 면세된 저소득계층에 대한 형평성 문제가 제기되어 1967년의 주택보조금법(Housing Subsidies Act 1967)에 의거 정부가 차입자를 대신하여 대출기관에 주택자금대출에 대한 이자보조를 해주는 제도가 도입되고, 차입자는 지급이자에 대한 소득세의 감세나 이자보조중 유리한 방법을 선택할 수 있는 선택저당대출제도(Option Mortgage Scheme)가 새로 도입되었음.
- 1984년 4월부터 세무당국의 징세사무간소화를 위하여 선택저당대출제도가 폐지되고 주택자금대출이자 감액제도(MIRAS)를 실시하여 현재에 이르고 있음.

- 건축조합, 상업은행, 보험회사, 지방공공단체 등 국세청의 인가를 받은 대출기관에서 주거용주택의 구입 또는 개량을 위한 자금차입의 경우 대출금 £30,000를 한도로하여 대출기간 전체에 걸쳐 적용
 - 주택취득자의 대출금상환시 지급이자의 30%(현재는 25%)가 미리 공제되고 공제액을 정부가 대출기관에 일괄 지급함으로써 이러한 이자공제분만큼 보조가 행하여짐.
(예를들어 주택자금 대출금리가 13.5%인 경우 차주가 실질적으로 부담하는 이율은 10.13%임)
 - MIRAS에 의한 지원내용자체는 이전의 세액공제제도와 비교하여 실질적인 차이는 거의 없음
- 이 제도에 의한 이자공제금액은 최근들어 자가소유자의 증가, 대출금리의 상승등을 이유로 급격히 증가하여 '80/'81회계년도의 £20억에서 '88/'89회계년도에는 £55억로 증가하였으며 차주1인당 공제액은 '80년대초 계속 증가하다 '85/'86회계년도의 £595를 정점으로 하여 점차 감소추세에 있는바, 이는 주택가격이 급등한 반면 보조대상이 되는 대출한도가 '83년이후 £30,000으로 고정되어 있고 소득세율이 인하('79년 최고세율 83%, 기본세율 83% → 최고세율 40%, 기본세율 25%)된데 기인함.

〈표 11〉 주택자금대출이자 세액공제 추이

회계년도	세액공제총액 (£백만)	차주1인당 세액 공제액 (£)	주택1호당 세액 공제액 (£)
1979~80	1,450	245	125
1980~81	1,960	335	160
1981~82	2,050	350	165
1982~83	2,150	350	170
1983~84	2,780	370	210
1984~85	3,580	460	265
1985~86	4,750	595	340
1986~87	4,670	570	330
1987~88	4,800	570	330
1988~89	5,500	495	370

자료: Parliamentary Answers, 1988. 6. 10, 1989. 2. 13

나. 공공주택불하제도(Sale of Local Authority Houses 또는 Right-to-buy Policy)

-이 제도는 원래부터 자가소유를 중시하는 정책을 주장하여 왔던 보수당이 '79년의 총선거에서 공약으로 내세운 것으로 국민의 자가소유에 대한 뿌리깊은 요구에 대한 대응과 공공주택의 유지, 관리 등을 위한 재정부담을 경감하기 위한 것으로 보수당 집권후 1980년의 주택법(Housing Act 1980)에 의거 소위 매입권정책(right-to buy policy)으로 시행되어 정부의 주요주택정책으로 정착됨.

-공공주택불하제도의 개요

- 대상주택 : 장애자와 노인세대를 위한 복지주택등 특수주택을 제외한 지방자치단체, New Town개발공사, 주택조합 등의 임대주택
- 대상자 : 불하대상이 되는 주택에 통산 2년이상(법 제정시에는 3년) 거주한 적격의 임차인에게 거주하고 있는 공공주택을 매입할 수 있는 권리(right-to-buy)를 부여
- 불하가격 : 부동산 감정사에 의하여 평가된 시장가격을 기준으로 하여 입주기간에 따라 32~60%의 할인율(discount rate)을 적용하여 결정되며 할인액의 한도는 £ 25,000로서 불하가격은 주택원가에 '74년 4월이후의 유지비를 합한 금액이상이어야 함.

<표12> 공공주택불하시 적용할인율

입주기간	2년	5년	10년	15년	20년	25년	30년이상
할인율(%)	32	35	40	45	50	55	60

자료: Department of the Environment & The Welsh Office

○불하주택의 양도금지:주택불하후 5년 이내에 해당주택을 제3자를 전매한 경우에는 경과년수에 따라 할인액의 일부분을 지자체등에 반환하여야 하며 이와 같은 penalty를 부과함에 따라 불하주택의 전매를 방지하고 실제로 주택을 필요로 하는 자에게 주택을 불하하게 됨.

<표13>

불하주택 전매시 반환액

불하후 경과년수	반 환 액
1년 이내	할인액의 100%
2년 이내	할인액의 80%
3년 이내	할인액의 60%
4년 이내	할인액의 40%
5년 이내	할인액의 20%

자료: Department of the Environment & The Welsh Office

- 분할소유(Shared Ownership) : 구매자금이 충분치 않은 입주자를 위하여 불하주택의 일부분을 소유하고 남은 부분에 대하여 임차료를 지급하는 것으로 예를들어 1/2의 소유권을 불하받은 경우 1/2의 가격으로 불하받은후 불하가격이 입주기간에 따라 인하하므로 입주자는 경제적 여유가 생길때 남은 임대부분을 불하받게 됨.
 - 구입자금대출자격 : 불하를 받은 입주자는 건축조합 또는 지자체로부터 연간수입의 2.5배까지 구입자금을 대출받을 수 있음.
 - 기타 : 입주자가 불가피한 사정으로 주택구입이 곤란한 경우에는 £100을 계약금으로 지급하면 그때의 주택가격으로 불하받을 권리가 2년간 보증됨.
- 공공주택의 불하실적은 '79년의 44천호에서 계속 증가하여 '82년의 222천호를 정점으로 '86년에는 105천호로 감소하였으나 '88년에는 다시 183천호로 증가하였으며 이에 따라 자가소유 비율도 '79년의 55.3%에서 '88년에는 65.4%로 증가한 반면 공공임대주택의 비율은 '79년의 31.5%에서 '88년에는 24.9%로 감소하였음.

<표14>

공공주택 불하실적 추이

년도	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88
불하실적(천호)	44	92	118	222	165	125	111	105	129	183
자가비율(%)	55.3	56.1	57.1	58.7	59.9	61.1	62.1	63.1	64.1	65.4
공공임대주택비율(%)	31.5	31.1	30.6	29.5	28.7	27.9	27.3	26.6	25.9	24.9

자료: Housing and Construction Statistics 각년호

- 한편 이러한 공공주택 불하제도의 문제점으로는 첫째 자금력이 있는 입주자만이 매입이 가능하기 때문에 혜택이 일부 계층에게만 주어지며, 둘째 비교적 양질의 주택만이 매매되기 때문에 공공임대주택의 질이 총체적으로 저하되며, 셋째 동일동내, 동일단지내에 공공주택과 자가주택이 혼재함에 따라 관리상 문제가 발생할 여지가 있는것 등임.

다. 주택구입지원제도(Home Loan Scheme 또는 Home Purchase Assistance Scheme)

- 1978년의 주택구입지원 및 주택공사보증법에 의하여 도입된 제도로서 신규로 자가취득을 희망하는 세대(특히 젊은층세대)에게 자가취득을 위한 계획적인 저축을 장려하여 주택구입을 위한 준비금을 마련케함과 동시에 정부보조에 의하여 초기의 상환부담을 경감하고 자가취득을 촉진하기 위한 제도

- 처음 자가를 취득하기 위하여 2년이상 지정저축기관에 일정액의 저축을 함으로써 주택구입시에 건축조합등의 지정대출기관에서 통상의 주택자금대출외에 5년간 무이자로 £600를 특별대출해 주고 저축잔액에 대하여 £110을 한도로 비과세의 특별지원금을 교부

○ 지정저축기관에는 건축조합, 상업은행, 신탁저축은행, 공제조합, 국민저축은행 등이 있으며 지정대출기관으로는 저축조합, 상업은행, 보험회사, 신탁저축은행, 지방자치단체가 있으며 주택구입지원제도에 있어 저축기관과 대출기관이 반드시 동일한 필요는 없음.

- 주택구입지원제도를 이용하기 위한 일반요건은 다음과 같다.

- 영국내에서 처음으로 주택을 구입하는 자
- 원칙적으로 주택구입후 1년 이내에 입주할 것
- 신청시 16세 이상일 것
- 각 대출기관의 대출조건은 만족하고 있을 것
- 지역별로 정해진 양도가액의 한도액 이상일 것.
- 총차입액은 특별대출을 포함하여 £1,600이상이고 주택구입가격의 25% 이상일 것.

- 지정저축기관에 계속해서 2년이상 저축을 하고 주택구입전 1년간에 걸쳐 £300이상의 잔액이 있으면 최저잔액 수준에 따라 최고 £110의 비과세 특별지원금을 지정대출기관에서 교부

〈표15〉

특별지원금 내역

(단위: £)

주택구입전 1년간 의 최저저축잔액	300~ 399	400~ 499	500~ 599	600~ 699	700~ 799	800~ 899	900~ 999	1,000 이상
특별 지원금	40	50	60	70	80	90	100	110

자료: Department of the Environment "Home Loan"

-특별대출을 받기 위하여는 지정저축기관에 계속해서 2년이상 저축을 하고 주택구입전 1년 동안 £600이상의 잔액이 있는 경우에는 통상의 주택자금대출에 대한 추가대출로서 £600가 정부로부터 대출기관을 통하여 대출이 이루어지고 5년간은 원금, 이자의 지급이 유예되며 5년 경과후부터 통상 주택자금대출과 합하여 상환하게 됨.

단, 구입주택을 5년 이내에 매각할 경우 특별대출 £600는 바로 상환하여야 하며 무이자의 특권도 상실하게 됨.

-이 제도의 문제점으로는 첫째 대상주택이 한정되어 있고 둘째 저축액에 대하여 무이자이므로 고금리하에서는 매력이 없으며, 셋째 이용자 및 저축대출기관의 사무처리가 번잡하며, 넷째 대상이 되는 젊은층 세대는 맞벌이 부부가 많고 초기의 대출상환부담은 오히려 높은 쪽을 희망하고 있는 등의 이유로 인하여 그 실적이 매우 저조하여 1989년 2월의 지방정부 및 주택법(Local Government and Housing Bill)에 의거 폐지되었음.

라. 지자체의 저소득층을 위한 특별대출

-건축조합 등에서 대출을 받는 것이 곤란한 사람이나 값이 싼 중고주택구입자 등 특별한 자격을 갖춘 저소득층을 대상으로 지자체에서 주택자금대출을 실행하는 것으로 1959년의 주택구입 및 주택법(House Purchase and Housing Act)에 의거 도입되어 주택구입외에도 비주택에서 주택으로의 개축, 주택개량 등에 대하여도 대출을 실행하여 1970년대 초기에는 커다란 비중을 차지하였으나, 1975년 이후의 공공지출 대폭억제정책에 따라 점차 감소하여 현재는 거의 대출이 이루어지지 않고 있음.

마. 세제상의 우대조치

-주택자금대출이자에 대한 소득세의 경감조치가 영국의 자가정책에서 가장 중요한 역할을 수행하고 있으나 이외에도 자가소유자에 대하여 다음과 같은 각종 세제상 우대조치가 있음.

- 소득세 : 임대주택의 임대료는 소득세, 법인세의 대상이 되는 반면 자가소유에 의하여 발생하는 귀속소득은 비과세임.
- 자본이득세(Capital Gain) : 자산양도시 발생하는 자본이득을 과세대상으로 하며 일반 소득과세와 분리된 분리비례세인 자본이득세는 원칙적으로 30%의 비례세율을 분리과세되지만 개인주택에 대한 특례조치로서 개인의 유일한 거주지이고 동시에 부지가 1에 이커를 넘지 않을 경우 주택의 처분에 의한 양도소득은 비과세
- 자산이전세 : 유증, 생전증여 등에 의하여 발생하는 자산이전에 대한 과세로서 부부간 주택의 유증, 증여에 대한 자산 이전세는 비과세.
- 지방세(Rate) : 토지, 주택등의 임대가격을 기준으로 세액이 결정되는 일종의 고정자산세로서 지자체의 주요재원이 되는 세목으로 주택에 대한 지방세는 각종 경감조치가 강구되어 있으며 대개 다른 세율보다 낮은 수준임.
지방세 경감분은 국고에서 보조하며 또한 연금생활자나 노인세대에 대하여는 납세자의 신청에 의하여 납세액의 일부 또는 전부를 환불해 주는 제도가 있으며 이 경우 환불액의 90%를 국가가 부담함.
- 인지세 : 주택매매계약에 따른 인지세는 비과세임.

2. 임대주택지원제도

가. 주요 변천내용

- 1차전후 정부는 임대료의 급등을 방지하기 위하여 1915년에 임대료 및 저당대출이자 제한법(Rent and Mortgage Interest Restriction Act)을 제정하여 처음으로 임대료를 통제하기 시작하였으며 비록 이 법은 6개월내의 전시 한시입법이었지만 그후에도 부분적 수정을 거쳐 계속 저소득층 임차인을 보호함.
- 1919년의 주택 및 도시계획법(Housing and Town Planning Act)에 의거 임대료 통제하에서 시장임차료수준과 입주자 임차료와의 차액을 정부 및 지자체가 보조하는 제도를 도

입(지자체의 부담을 일정한도로 제한하고 나머지는 국고부담).

-1923년에 보수당 정부는 Chamberlain Act을 제정하여 임대료가 낮은 주택에 대한 정부의 보조를 가구당 “년 £6×20년간”의 정액으로 하고 초과분은 지자체의 부담으로 하였으며 이후 보조금액, 보조기간은 변화하였으나 이러한 정액보조금제도 자체는 1967년까지 지속.

-1957년에는 민간의 자가소유를 촉진시키기 위하여 임대료법(Rent Act)을 제정하여 그때까지 지속되어 왔던 임대료통제내용을 완화하여 민간임대주택의 임대료 통제제도를 폐지함과 동시에 공공임대주택에 대하여는 임대료를 최고수준까지 인상하는 것을 허용하였고 신규임대시에는 임대료 통제 대상에서 제외함으로써 이미 임대한 주택의 매각을 유도.

-1967년에 노동당 정부는 주택보조금법(Housing Subsidies Act)을 제정하여 종래의 정액보조금제도를 폐지하고 임대주택에 대한 보조금은 실제의 대출금리와 4%의 고정이율과의 차액으로 정하였고 건설비 및 토지비가 상승한 경우에는 추가 보조금을 지급.

○ 이 제도는 정부의 재정적 원조를 별도 증가시키지 않고도 종래의 정액보조방식으로는 곤란한 주택의 질을 향상시키기 위한 것이었으나 실제로는 대출금리나 건축비의 대폭 인상으로 큰 효과를 보지는 못하였음.

-1972년에 주택금융법(Housing Finance Act)을 제정하여 전후 임대주택정책의 2대지주였던 임대료통제 제도와 보조금 지급제도의 결점(예를들어 임대료 통제에 따른 임대인과 임차인간의 이익불균형, 공공임대주택 입주자와 세금을 납부하는 비거주자 사이의 거주 수준의 불공평등)을 개선하고 재정원조의 효율적 운용을 위하여 아래와 같은 조치를 강구.

○ 임대료통제 제도를 공정임대료제도(Fair Rent Scheme:당사자간의 요청에 의하여 임대료 사정관 또는 사정위원회에서 공정임대료를 설정하고 이 임대료가 일정기간동안 임대료 한도액이 되는 제도)로 변환.

○ 공정임대료와 임차인이 지급하는 임차료와의 차액을 보조하기 위하여 공공임대주택에서 임차료 할인(Rent Rebate)제도를 민간임대주택에 대하여는 임차료 수당(Rent Allowance)제도를 도입.

○ 공공임대주택에 대한 정부의 보조금은 지자체의 주택사업회계에 적자가 발생할 경우에만 지급토록함으로써 보조금의 효율적 사용뿐만 아니라 지자체의 임대주택건설 이외의 용지취득, 주택유지관리등의 사업에 보조금 지급이 가능토록 함.

- 이제까지 지자체의 재량에 따르던 지방세(rate)를 주택사업회계에 교부하는 것을 의무화.
- 1974년에 집권한 노동당이 주택금융법을 1975년에 개정하여 이전의 공공임대료제도를 폐지하고 적정 임대료제도(Reasonable Rent)로 복귀하였고 지자체 주택사업회계의 흑자 및 적자여부에도 불구하고 임대주택건설에 보조금을 교부하는 제도로 복귀하였으나 1979년에 재집권한 보수당에 의해 다시 변경되었음.
- 적정 임대료는 건축비, 대출금리 등을 감안하여 결정되며 공공임대주택의 공급주체인 지자체에 이익이나 손실이 발생하지 않는 임대료를 의미.

나. 최근의 임대주택지원제도

- 1979년 이래 현재까지 계속하여 집권하고 있는 보수당 정부는 자가소유촉진을 제1차적인 주택정책 목표로 하고 있으나 임대주택 지원제도에 있어서도 각종 입법조치를 통하여 커다란 변혁이 있어온 바, 공공과 민간부문의 임대주택지원을 구분하여 살펴보면 다음과 같음.

(1) 공공임대주택

- 1980년의 주택법에 의거 지자체 주택사업회계의 수지부족에 대한 정부의 지원방식이 변경되어 이전의 임대주택건설원가에 대한 보조금 지원방법에서 실적기준에 의한 지원방법(Housing Subsidy)으로 변경되어 보조금수준은(전년도 지원액+전년대비 지출증가액-전년대비 수입증가액)의 산식으로 결정됨.
- 임대료 결정은 임차인보호와 임대인수익과의 균형을 도모하도록 임대료 규제방식을 취하고 있는바, 이 방법은 지자체가 지역내 민간임대주택의 공정임대료와 비교하여 공공임대주택의 임대료를 사정한 후 임차인의 의견을 청취하여 임대료사정심사회에 제출하여 승인을 받은 경우 원칙적으로 3년동안 임대료를 고정시킴.
- 임대료보조는 임대료할인(Rent Rebate)제도를 통하여 이루어지며 이 제도는 임대료 결정시 민간부문의 공정임대료를 기준으로 함에 따른 저소득층의 타격에 대응하기 위한 것으로써 입주자는 일정기준에 의하여 정해진 할인액을 차감하여 임대료를 지급하며 이에 필요한 자금은 지자체의 지방세 이월금에 의하여 조달되지만 정부에서도 할인액의 75%를 보조함.

- 한편 1980년의 주택법에 의거 공공주택 임차인보호를 위한 조치가 강구되었으며 '88년의 주택법에 의하여 공공주택임차인이 주택공사의 승인을 얻어 새로운 임대인을 선택할 수 있는 권한을 부여함.

(2) 민간임대주택

- 최근 민간임대분야는 정부의 자가소유촉진정책등의 이유로 인해 지속적으로 그 역할이 감소되어 왔으며 '87년말 현재 총주택수의 4%정도에 지나지 않고 있어 이 분야에 대한 정부의 지원도 계속 감소될 것으로 전망됨.

- '80년대 초반까지 민간임대주택의 임대료는 임대인의 적정 이윤을 보장함과 동시에 임차인을 보호하기 위하여 공정임대료제도(Fair Rent Scheme)를 통하여 결정되어 왔음.

- 임대인과 임차인의 합의에 의하여 임대료를 결정하는 것을 원칙으로 하고 만약에 쌍방 또는 어느 일방의 이의가 있을 경우에는 임대료사정관(Rent Officer) 또는 임대료사정위원회(Rent Assessment Committee)가 해당주택의 경과년수, 위치, 수선상황 등 객관적 요인을 고려하여 임대료를 결정.

- 당사자 합의 또는 사정관이나 사정위원회에서 결정한 임대료는 공정임대료로 등록되며 등록후 3년간은 고정됨.

- 사정관이나 사정위원회의 결정에 불복할 경우에는 임대료 사정위원회에 이의제기가 가능하며 또한 임대료등록이 있는 경우에는 당사자합의에 의하여 기존등록을 말소하고 임대료의 증액 가능.

- '80년의 주택법에 의거 임대인이 1~5년사이의 단기확정기간동안 공정임대료수준으로 주택을 임대하여 주고 기간종료후 임대계약을 해지할 수 있는 권한을 부여하는 단기임대제도(Shorthold tenancy)도입.

- 그러나 '88년의 주택법 제1장에 의거 민간부분의 모든 신규임대주택에 단기임대제도나 임대료가 시장가격으로 결정될 경우 임차인에게 임대계약을 변경할 권리를 부여하는 임차보증제도(Assured tenancies scheme)를 적용함에 따라 임대료가 시장기능에 의거 임대인과 임차인과 합의에 의해 결정되게 되어 신규임대주택에 대하여는 임대료 통제제도가 폐지되었음.

- 민간임대주택에 대한 임대료보조는 임대료수당(Rent Allowance)제도를 통하여 이루어지며 이 제도의 내용은 임대료할인제도와 거의 같으나 국가보조금 지급비율이 80%

이고 임차인은 일단 소정의 임차료를 임대인에게 전액 지급하고 후에 임대료수당으로서 현금이 임차인에 지급됨.

(3) 임대보조금(Housing Benefit)제도

- 공공임대주택에 대한 임대료할인(Rent Rebate)제도와 민간임대주택에 대한 임대료수당(Rent Allowance) 제도를 대신하여 1983년에 새로 도입된 제도로서 지자체가 임대보조금의 관리책임자가 되고 임대보조금은 임차인에게만 지급되며 공인임대보조금(Certified housing benefit)제도와 표준임대보조금(Standard housing benefit)제도로 구분.
- 공인임대보조금제도는 사회보장성(Department of Social Security)에서 보조금수혜대상가구임을 확인하는 증명서(Certificate of entitlement to housing benefit)를 발급해 주며 생활보조금(Supplementary benefit) 지원대상 모든 가구에게 발급됨. 대개 이 보조금으로 저소득층의 주거비 전액을 충당할 수 있음.
- 표준임대보조금제도는 신청자의 수입액에 따라 보조금이 지급되는 방식으로 만약 신청자의 수입이 주거필요경비와 같은 수준일 경우 임대료 및 지방세의 60%를 보조금으로 받게 되고 수입이 필요경비보다 많은 보조금이 작아지고 수입이 필요경비보다 적으면 보조금은 증가함.
- 임대보조금 지급규모는 도입된 이래 꾸준히 증가하여 '88/'89년에는 약 3,100천명에 대하여 £2,725백만이 임대보조금으로 지급되었으며 수혜가구가 줄어들며 따라 1가구당 지원금액은 점차 증가하는 경향을 보임.

<표 16> 임대보조금 지급추이

연 도	총 지 급 액 (£백만)	보조금 수혜가구 (천가구)	평 균 지 급 액 (£)
1983~84	1,980	3,735	530
1984~85	2,152	3,745	575
1985~86	2,298	3,710	619
1986~87	2,419	3,720	650
1987~88	2,547	3,665	695
1988~89	2,725	3,100	897

자료: Government's Expenditure Plans, 1989~90 to 1991~92.

3. 주택개량지원제도

가. 주요 변천내용

- 1923년의 Chamberlain Act에서 민간임대주택의 수선에 대한 중앙정부의 보조금지급을 규정하였으며 1930년의 주택법에서는 Slum정화(Slum clearance)사업에 관한 규정을 마련하여 불량주택개량을 위하여 5개년계획을 수립하여 1930~40년 사이에 약 34만호의 불량주택을 폐쇄 또는 철거.
- 1949년의 주택법에 의거 민간주택의 개선에 필요한 자금을 호당 £100~600의 범위내에서 실제소요자금의 1/2을 정부에서 보조하기 시작하였으며 1959년에는 주택구입 및 주택법(Housing Purchase & Housing Act)에 의거 노후주택을 개량하기 위하여 개량후의 내용년수 15년등 5개 항목의 기준에 맞는 주택개량에 대하여 보조금을 지급하는 표준보조금제도가 신설되었음.
- 1969년의 주택법은 종합개량지구를 설정하여 해당지역의 주택수에 £200을 곱한 금액을 제도로 개량비용의 1/2까지 국고에서 보조하게 되었음.
- 1980년의 지방정부계획 및 토지법(Local Government, Planning and Land Act)은 지금까지의 도시재개발을 위한 다양한 재정적 체계를 일원화하였으며 동법에 의거 도시개발공사(Urban Development Corporation)가 신설되고 기획사업지역(Enterprise Zone) 및 도시개발보조금이라는 제도가 도입.
 - 도시개발공사는 도시재개발에 관하여 지자체와 같은 광범위한 권한을 갖고 있는바 토지의 강제 또는 임의취득권, 토지수용권을 부여받아서 지자체 등의 공공단체 명의로 등록되어 있는 토지를 동공사의 신청에 의해 소유권을 이전받을 수 있으며 또한 동공사는 도시계획상의 권한을 행사하는 도시계획당국이 됨과 동시에 주택당국으로 공공주택을 건설하는 권한을 보유함.
 - 기획사업지역은 도시계획상 또는 행정상의 제구속에서 벗어나 자유롭게 산업활동을 영위할 수 있는 지역으로서 한번 지정되면 첫째 지방세(10년간) 개발용지세(개발이익의 60%)의 면세, 둘째 도시계획법상 제구속의 면제, 셋째 상공업건축물 투자액의 초년도 100% 상거 허용등의 특혜가 부여됨.
 - 도시개발보조금은 지정지구 등에서 지구활성화에 유효한 공공단체지원사업에 대하여

보조하는 것으로 도시개발을 위한 일괄보조금 지급제도임.

- 1980년의 주택법에서는 개량보조금(Improvement grants)지급에 관한 조항이 수정되어 자가소유자의 보조금 신청절차가 간편해지고 건축조합의 주택개량자금대출이 용이하게 되었음.

나. 최근의 주택개량지원제도

- 영국정부는 오래전부터 주택개량 및 수선을 위한 지원을 계속하여 왔으며 이에 필요한 자금은 중앙정부의 재원으로 조달하여 지방자치단체가 의무적 또는 임의적 보조금 형태로 지원하여 왔으며 보조금 지원대상 및 보조금액은 계속 변경되어 현재 England 및 Wales 지역에는 5가지의 주택개량 지원금이 있음.

A. 기본주택설비 및 수리보조금(Intermediate Grants)

- 기본적인 주택설비를 하거나 또는 기본주택설비와 주택수선을 동시에 하는 경우의 보조금으로 소요비용의 75%까지(특별한 경우에는 90%)를 보조하여 적격요건을 가진 사람에게는 의무적으로 보조금을 지급.
- 기본주택설비의 경우 공사비용이 런던은 최고 £3,940이내어야 하며 그 밖의 지역은 £3,010이내이며 수선을 포함할 경우에는 런던은 £4,850, 기타지역은 £3,450이내임.

B. 주택개량보조금(Improvement grants)

- 주택은 더 나은 수준으로 개량하거나 증축할 경우에 지방자치단체에서 임의로 지원할 수 있는 보조금

C. 주택수선보조금(Repair grants)

- 1919년 이전에 건축된 주택의 대규모 수선에 필요한 자금을 지원해 주는 것으로 수선후 지방세 과세평가액이 런던의 경우에는 £400, 기타지역은 £225 이상될 경우엔 한하여 공사비용이 런던은 £7,600, 기타지역은 £5,500 이내로 지방자치단체에서 임의로 지원할 수 있는 보조금.

D. 공용부분개량보조금(Common parts grants)

- 1개이상의 동으로 구성된 건물의 공동사용분을 개량 및 수선하는데 필요한 자금을 지방자치단체에서 지원.

E. 특별보조금(Special grants)

○ 임차인이 설비를 공동으로 사용하는 다가구주택의 주택설비 개량이나 방화안전설비에 필요한 자금을 지원.

- 지방자치단체는 주택투자할당제도(Housing investment programme allocation)를 통하여 중앙정부로부터 주택개량보조금 지급을 위한 자금을 지원받는 한편 주택개량지역(Housing action areas) 및 추가지원이 필요한 일반개량지구(General improvement areas)을 지정, 고시할 수 있는 권한 보유.

- 최근들어 지방자치단체는 매년 약 12천호의 각종 주택개량사업을 시행하고 있으며 주택조합의 주택개량사업도 꾸준히 증가하여 연간 약 20천호의 주택을 개량하고 있으면 민간자가소유자와 임차인에게 지급된 보조금 지급실적은 다음의 <표 17>과 같음.

- 그러나 자가소유주택의 개량정책에 대하여는 상당한 불만의 소리가 있어 왔는 바, 그 주원인으로는 첫째 개량보조금 지원으로 실제 어느정도의 개량작업이 이루어졌는가에 대한 의문이 발생하였으며, 둘째 개량보조금을 지원받는 것이 극히 어려우며 신청절차 또한 복잡하고, 셋째 보조금 수혜대상과 보조금이 계속 변경되어 일괄성이 없는 점 등임.

<표17> 주택개량보조금 지원실적 (단위:천호, £백만)

연 도	개 조 및 개량보조금		Intermediate 및 특별보조금		수선보조금		계	
	호 수	금 액	호 수	금 액	호 수	금 액	호 수	금 액
1977	61	71	10	4	-	-	71	75
1978	61	87	9	5	-	-	70	92
1979	70	116	8	5	1	1	79	112
1980	83	151	9	7	4	2	96	160
1981	67	154	16	23	11	10	94	187
1982	75	237	22	45	42	69	139	351
1983	103	401	29	71	161	354	293	826
1984	110	510	33	94	176	476	319	1,080
1985	75	343	34	99	91	254	200	696
1986	62	276	29	84	72	190	163	550
1987	65	275	24	65	70	194	159	534

자료: Housing and Construction Statistics 각년호.

따라서 정부에서는 1987년 9월에 주택백서(Housing: The Government's Proposals)를 공표하여 주택개량에 대한 정부의 입법제안을 아래와 같이 발표.

- 일반인들의 주택수선 및 개량사업을 효율적으로 수행토록 하기 위하여 더 많은 관계기관(agencies)의 설치를 요구 하였으며 지자체로 하여금 이들 기관에 필요한 자금을 지원할 수 있도록 제안.

(실제로 주택조합이 위의 기능을 수행토록 입법되었으며 England & Wales지역에 56개의 새로운 기관을 설치하는데 £3백만을 제공)

- 개량보조금은 주택에 대한 근본적 수선 및 개량에 필요한 비용을 부담할 수 없는 경우 지급하도록 하고 새로 설정된 주거수준 이하의 주택을 개량하기 위한 의무적 보조금(mandatory grant) 지급제도를 단일화하고 표준주거수준 이상의 주택개량에 필요한 보조금은 지자체 임의로 지급토록 제안.
- 지자체가 개량이 필요한 지역을 직접 지정토록 하고 기존의 주택개량지역과 일반개량지역을 대체할 수 있는 단일 유형의 의무적 재개발지역(statutory renewal area)을 지정토록 제안.
- 동 백서에는 한시적 업무활동을 수행하여 공공주택의 개량을 시행한 후 다른 소유자나 관리자에게 주택을 양도하는 주택개량신탁(Housing Action Trusts:HATs)의 개념을 도입.

1988년의 주택법에 의거 주택개량신탁(HATs)제도가 시행되었는데 동법은 내무성장관(Secretary of state)으로 하여금 HATs의 추가주택건설, 기획 및 공공의료기능을 수행토록 하였으며 HATs의 지정, 설립 및 업무내용에 대하여 구체적으로 기술하고 지자체 소유주택중 가장 불량한 상태에 있는 주택을 HATs에 양도하여 HATs가 개량사업을 시행한 후 다른 형태의 소유 및 관리주체로 넘겨주는 역할을 수행토록 하였음.

- 임차인은 거주지역이 HATs로 지정될지의 여부를 투표로 통하여 결정.

1987년의 주택백서에 의한 정부제안은 '89. 2. 2. 제정된 지방정부 및 주택법(Local Government and Housing bill)에 의거 대부분 채택되었으며 그 주요내용은 아래와 같다.

- 지자체에 의한 재개발지역(renewal area)의 선정 및 해제에 대한 조항을 규정하여 지역내 민간소유주택의 실제상태, 거주자의 재정상태, 선정전후의 각종 절차등 재개발지역 고시전에 충족시켜야 하는 요건을 기술하는 한편 지자체가 일정한 경우에 토지를 강

제 매입하여 개량사업을 수행 및 지원할 수 있는 권한 부여.

- 또한 동법은 보조금 신청인 자격심사강화를 통한 보조금의 효율적 지원을 위하여 기존의 보조금 지원제도를 민간의 자가소유자나 임차인이 근본적 수선이나 개량사업을 수행할 수 있도록 단일보조금 지급제도로 대체하였으며 이를 위하여 동법에 부동산의 적격요건, 대상사업 및 신청자에 대한 정의, 신청서의 재정상태 조사, 의무적 또는 임의개량보조금에 대한 내용, 신청에 대한 승인 및 보조금결정, 보조금 지원 승인조건과 보조금상환, 중앙정부의 자금지원 등을 기술함.

4. 주택관련지원제도 요약

- 영국의 주택관련지원제도에 있어서 중추적 역할을 수행하는 지방자치단체의 자금조달은 주로 상환기간 60년의 중앙정부 대출금에 의해 이루어지며 모든 지자체의 주택비 지출은 주택사업회계(Housing revenue account)에 포함됨.
- 1987/88년 회계년도중 England지역의 총주택사업회계중 수입에 있어서는 임대료 수입이 전체의 66.8%에 달하는 £3,827백만이었으며 보유주택매각이자 10.1%, 재무정보조금 8.0%의 순이었으며 지출에 있어서는 대출금이자 전체의 42.4%에 달하는 £2,430백만이었고 수선유지비가 25.0%, 일반관리비가 20.0%의 순으로 되어 있음.

<표18> England 지역의 지자체 총주택사업회계('87/'88)

(단위: £백만, %)

지 출			수 입		
항 목	금 액	구성비	항 목	금 액	구성비
일반관리비	1,146	20.0	임대료 수입	3,827	66.8
수선유지비	1,432	25.0	보유주택매각이자	580	10.1
대출금이자	2,430	42.4	기타임대료 수입	287	5.0
대출금상환	429	7.5	재무정보조금	458	8.0
기 타	169	3.0	지방세기금출손	382	6.7
지방세기금이월	122	2.1	임대료할인관리 수입	85	1.5
			기 타	109	1.9
합 계	5,728	100.0	합 계	5,728	100.0

주 : 위표의 임대료 수입은 임대료할인전의 수치로서 '87/'88회계년도중 영국전체로 약 3,720천명의 지자체 임차인이 £2,547백만의 임대료할인 혜택을 받았다.

자료: The Government's Expenditure Plans 1986~87 to 1991~92

- 한편 영국의 주택관련지원제도에 있어서 자가소유촉진과 임대주택에 대한 보조금지급추이를 보면 주택자금대출이자감액제도와 '83년 중단된 선택저당대출제도에 의한 1호당 자가소유보조금은 '80/'81 회계년도의 £160에서 '88/'89회계년도에는 £370로 지속적인 증가추세를 보였으며 공공임대주택에 대한 보조금은 급격히 감소되었으나 '83년에 새로 도입된 임대보조금의 꾸준한 증가로 임대주택전체에 대한 보조금 규모는 '83년이래로 꾸준히 증가하여 왔음.

〈표19〉 자가 및 임대주택에 대한 보조금지급 추이

회계년도	자가주택보조금		임대주택보조금			
	총 액 (£백만)	1호당금액 (£)	재무성 및 지방세기금 출손(£백만)	임대보조금 (£백만)	소 계 (£백만)	1호당금액 (£)
1980~81	2,250	160	2,450			
1981~82	2,400	165	1,860			
1982~83	2,550	170	1,410			
1983~84	2,950	210	1,200	1,980	3,180	520
1984~85	3,700	265	1,210	2,150	3,360	550
1985~86	4,750	340	1,260	2,290	3,550	590
1986~87	4,670	330	1,040	2,420	3,460	590
1987~88	4,800	330	1,000	2,540	3,540	610
1988~89	5,500	370	1,205	2,725	3,930	680

주 : 1. 주택개량보조금 지원실적은 제외.

2. 환경성(DoE)과 Government's Expenditure Plans 1989~90 to 1991~92의 통계 자료를 기초로 한 추정치임.

자료: Mark Boleat, 「Housing in Britain」 1989. 5

- 위의 〈표 19〉는 임차인이 자가소유자보다 더 많은 혜택을 받고 있는 것으로 나타났으나 이는 단순한 통계상의 비교일 뿐이므로 실제로는 자가소유자나 임차인이 처한 상황에 따라 차이가 있으며 그 주요내용을 살펴보면 다음과 같음.

○ 실업자는 자가소유자인 경우보다는 임차인일 경우 더 많은 혜택을 받게 되는데, 이는 임

차인의 경우에는 주거비 전액을 보조받게 되나, 자가소유자의 경우에는 저당대출이자를 충당할 정도의 소득보조를 받을 수 있지만 대출금상환, 보험, 수선유지비등을 본인이 부담하여야 하기 때문임.

- 저소득층의 경우에는 임차인이 자가소득자보다 더 많은 지원선택을 받고 있는 바, 이는 저당대출이자에 대한 세액보조제도가 저소득자가소유자가 지급하는 저당대출이자의 25%를 보조하여 주며 이 경우 수선유지등 정규적 지출을 감안할 때 주거비총액의 20% 정도를 보조하는데 반하여, 임차인의 필요주거비가 그의 소득과 같은 경우 주거비의 60%정도를 보조금으로 지급받기 때문임.
- 한편 자가소유자가 임차인보다 더 유리한 경우도 발생하는데, 이는 만약 임차인의 소득이 임대보조금(Housing benefit)을 받지못할 정도로 높은 경우에는 단지 지방세 기금과 채무성의 보조금만을 받게 되며 이 경우 호당보조금은 £170에 불과한 반면, 자가소유자는 저당대출이자에 대한 세액공제를 받은 것 이외에는 소득이 높은 경우에는 높은 율의 세액공제까지 받게 되므로 더욱 유리함.
- 따라서 자가소유자나 임차인은 전체로서 다른 그룹보다 유리한 것이 아니라 고소득층의 경우는 자가소유가 유리하고 저소득층의 경우에는 임차인의 경우가 더 많은 혜택을 받음.

자연속의 신도시 꿈이있는 미래도시