

# 1. 주택저당채권유통화회사법

법률 제5,692호 1999. 1. 29

## 제정 이유

금융기관이 주택의 구입 또는 신축에 소요되는 자금을 대출하고 당해 주택에 저당권을 설정한 경우, 금융기관으로부터 이 채권을 양도받아 이를 기초로 하여 채권 및 증권을 발행하는 채권유통화 회사제도를 도입하여 주택자금을 장기적·안정적으로 공급할 수 있도록 함으로써 주택금융의 기반을 확충하려는 것임.

## 주요 골자

- 가. 금융기관으로부터 주택저당채권을 양도받아 이를 기초로 하여 주택저당채권 담보부채권 또는 주택저당증권을 발행하는 채권유통화업무를 하고자 하는 자는 자본금 250억원이상의 주식회사로서 금융감독위원회의 추천을 받아 재정경제부장관의 인가를 받도록 함(법 제3조).
- 나. 채권유통화업무를 인가를 받은 채권유통화회사가 채권유통화업무를 하고자 할 때에는 미리 채권유통화계획을 금융감독위원회에 등록하도록 하고, 이 계획에 따라 주택저당채권을 양도받은 경우에는 그 사실을 금융감독위원회에 등록하도록 함(법 제4조 및 제5조)
- 다. 채권유통화회사가 주택저당채권을 양도받은 사실을 금융감독위원회에 등록한 때에는 민법상의 채권양도의 대항요건을 갖춘 것으로 보도록 하고, 이 등록에 의하여 당해 주택저당채권을 담보하기 위하여 설정된 저당권을 취득하도록 함(법 제6조)

록 함(법 제6조 및 제7조).

라. 채권유동화회사는 주택저당채권을 담보로 하여 주택저당채권담보부채권을 발행할 수 있도록 함(법 제11조).

마. 채권유동화회사는 주택저당채권의 관리·운용·처분에 의한 수익을 분배하는 주택저당증권을 발행할 수 있도록 함(법 제12조).

바. 채권유동화회사는 주택저당증권에 대한 지급보증을 할 수 있도록 하되, 그 총액은 자기자본의 20배를 초과하지 아니하도록 함(법 제13조).

※ 시행일: 공포후 3월이 경과한 날(1999. 4. 30)

제1조(목적) 이 법은 주택자금의 장기적·안정적 공급으로 주택금융의 기반을 확충하기 위하여 주택저당채권유동화회사의 설립·운영과 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권의 발행에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 국민경제의 건전한 발전에 기여함을 목적으로 한다.

제2조(정의) ①이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “채권유동화”라 함은 다음 각목의 1에 해당하는 것을 말한다.

가. 주택저당채권유동화회사가 금융기관으로부터 주택저당채권을 양도받아 이를 담보로 하여 주택저당채권담보부채권을 발행하고 원리금을 지급하는 행위

나. 주택저당채권유동화회사가 금융기

관으로부터 주택저당채권을 양도받아 이를 기초로 하여 주택저당증권을 발행하고 그 주택저당채권의 관리·운용 및 처분에 의한 수익을 분배하는 행위

2. “주택저당채권”이라 함은 주택건설촉진법 제3조의 규정에 의한 주택의 구입 또는 건축에 소요된 대출자금에 대한 채권으로서 당해 주택에 설정된 저당권에 의하여 담보된 채권을 말한다.

3. “주택저당채권담보부채권”이라 함은 주택저당채권을 담보로 하여 발행하는 채권을 말한다.

4. “주택저당증권”이라 함은 주택저당채권을 기초로 하여 발행하는 수익증권을 말한다.

5. “자기자본”이라 함은 국제결제은행의

기준에 따른 기본자본과 보완자본의 합계액을 말한다.

6. “금융기관”이라 함은 다음 각목의 1에 해당하는 자를 말한다.

가. 한국산업은행법에 의한 한국산업은행  
나. 중소기업은행법에 의한 중소기업은행  
다. 은행법에 의하여 인가를 받아 설립된 금융기관(동법 제5조 및 동법 제59조의 규정에 의하여 금융기관으로 보는 자를 포함한다)

라. 장기신용은행법에 의한 장기신용은행

마. 보험업법에 의한 보험사업자

바. 상호신용금고법에 의한 상호신용금고

사. 여신전문금융업법에 의한 여신전문금융회사

아. 주택건설촉진법에 의한 국민주택기금을 운용·관리하는 자

자. 가목 내지 아목에 준하는 자로서 대통령령이 정하는 자

7. “주택저당채권유동회사”라 함은 제3조의 규정에 의하여 채권유동화업무의 인가를 받은 자를 말한다.

②제1항제5호의 규정에 의한 자기자본의 구체적인 범위는 대통령령으로 정한다.

제3조(채권유동화업무의 인가) ①이 법에 의한 채권유동화업무를 영위하고자 하는 자는 금융감독위원회의 추천을 거쳐 재정경제부장관의 인가를 받아야 한다.

②제1항의 규정에 의한 인가를 받고자 하는 자는 다음 각호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 주식회사일 것
2. 자본금이 250억원이상일 것
3. 자기자본비율이 대통령령이 정하는 기준이상일 것

③제1항의 규정에 의한 인가를 받고자 하는 자는 신청서에 금융감독위원회가 정하는 서류를 첨부하여 금융감독위원회에 제출하여야 한다.

제4조(채권유동화계획의 등록) ①주택저당채권유동화회사(이하 “채권유동화회사”라 한다)는 채권유동화를 하고자 하는 때에는 금융감독위원회가 정하는 서류를 갖추어 채권유동화에 관한 계획(이하 “채권유동화계획”이라 한다)을 금융감독위원회에 등록하여야 한다. 등록된 채권유동화계획을 변경하고자 하는 경우에도 또한 같다.

②채권유동화계획에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 채권유동화회사의 명칭 및 사업소의 소재지
2. 채권유동화계획의 기간
3. 주택저당채권의 명세 및 총액과 평가전문기관의 평가가액
4. 발행하고자 하는 주택저당채권담보부

채권 및 주택저당증권의 종류·총액 및 발행조건

5. 주택저당채권의 관리·운용 및 처분 (제12조제1항의 규정에 의하여 신탁을 설정하는 경우에는 이를 포함한다)에 관한 사항

6. 제10조제1항의 규정에 의하여 주택저당채권의 관리·운용 및 처분에 관한 업무를 위탁하고자 하는 경우에는 그 채권관리자

7. 기타 대통령령이 정하는 사항

③금융감독위원회는 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 있는 경우에는 채권유동화계획의 등록을 거부하거나 그 내용의 변경을 요구할 수 있다.

1. 등록신청서액에 허위의 기재가 있거나 필요한 기재를 하지 아니한 경우
2. 채권유동화계획의 내용에 법령을 위반한 사항이 포함되어 있는 경우

④금융감독위원회는 제3항의 규정에 의하여 등록을 거부하거나 채권유동화계획의 변경을 요구하는 때에는 그 사유를 구체적으로 명시하여 당해 채권유동화회사에 서면으로 통보하여야 한다.

제5조(주택저당채권의 양도·양수에 따른 등록) ①채권유동화회사가 채권유동화계획에 따라 금융기관으로부터 주택저당채권을 양도받은 때에는 지체없이 그 사실

을 금융감독위원회에 등록하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 등록에 필요한 서류는 전자문서(전산망 또는 전산처리 설비를 이용하여 제출하는 서류를 포함한다)의 방법에 의하여 제출할 수 있다.

제6조(채권양도의 대항요건에 관한 특례)

①채권유동화계획에 따른 주택저당채권의 양도는 양도인 또는 양수인이 채권자에게 통지하거나 채무자가 승낙하지 아니하면 채무자에게 대항하지 못한다. 다만, 양도인 또는 양수인이 채무자에게 다음 각호의 1에 해당하는 주소로 2회이상 내용증명우편으로 채권양도의 통지를 하였으나 소재불명 등으로 반송된 때에는 채무자의 주소지를 주된 보급지역으로 하는 2이상의 일간신문(전국을 보급지역으로 하는 일간신문이 1이상 포함되어야 한다)에 채권양도사실을 공고함으로써 그 공고일에 채무자에 대한 채권양도의 통지를 한 것으로 본다.

1. 등기부에 기재되어 있는 채무자의 주소(등기부에 기재되어 있는 주소가 채무자의 최후의 주소가 아닌 경우 양도인 또는 양수인이 채무자의 최후의 주소를 알고 있는 때에는 그 최후의 주소를 말한다)

2. 등기부에 채무자의 주소가 기재되어 있지 아니한 경우로서 양도인 또는 양

수인이 채무자의 최후의 주소를 알고 있는 때에는 그 최후의 주소

②채권유동화계획에 따라 행하는 주택저당채권의 양도에 관하여 제5조제1항의 규정에 의한 등록을 한 때에는 당해 주택저당채권의 채무자외의 제3자에 대하여는 그 등록이 있을 때에 민법 제450조 제2항의 규정에 의한 대항요건을 갖춘 것으로 본다.

제7조(저당권의 취득에 관한 특례) 채권유동화회사는 제5조제1항의 규정에 의한 등록이 있을 때에 채권유동화계획에 따라 양도받은 주택저당채권을 담보하기 위하여 설정된 저당권을 취득한다.

제8조(등록서류 등의 공시) ①금융감독위원회는 제4조 및 제5조의 규정에 의한 등록 또는 변경등록에 관한 서류를 일반인의 열람에 제공하여야 한다.

②채권유동화회사는 주택저당채권의 명세와 그 현황에 관한 서류를 작성·비치하여 당해 채권유동화회사의 투자자가 이를 열람할 수 있게 하여야 한다.

제9조(주택저당채권의 관리) ①채권유동화회사는 채권유동화의 대상이 되는 주택저당채권(주택저당채권을 관리·운용 및 처분함에 따라 취득한 금전 등의 재산권을 포함한다. 이하 이 조·제10조제4항 및 제5항·제26조제1항에서 같다)과 채

권유동화의 대상이 아닌 자산을 구분하여 관리하여야 하며, 주택저당채권은 채권유동화계획별로 구분하여 관리하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 구분·관리되는 주택저당채권은 채권유동화회사의 파산재단을 구성하지 아니한다.

③제1항의 규정에 의하여 구분·관리되는 주택저당채권에 대하여는 채권유동화회사의 채권자가 이를 강제집행할 수 없으며, 파산법·화의법 또는 회사정리법에 의한 보전처분 또는 중지명령의 대상이 되지 아니한다.

제10조(주택저당채권의 관리위탁) ①채권유동화회사는 채권관리위탁계약에 의하여 다음 각호의 1에 해당하는 자(이하 "채권관리자"라 한다)에게 주택저당채권의 관리·운용 및 처분에 관한 업무를 위탁할 수 있다.

1. 금융기관
2. 신용정보의이용및보호에관한법률 제4조제3항제1호 내지 제3호의 업무에 관한 허가를 받은 신용정보업자

②금융기관은 신용정보의이용및보호에관한법률 제4조제3항의 규정에 불구하고 제1항의 규정에 의하여 위탁받은 업무의 범위안에서 동법 제6조제3호의 규정에 의한 채권추심업무를 수행할 수 있다.

③채권유동화회사는 채권관리위탁계약을 해지한 경우 이로 인하여 채권관리자의 강제수령권한이 소멸되었음을 이유로 하여 주택저당채권의 채무자에게 대항할 수 없다. 다만, 채무자가 채권관리자의 변제수령권한이 소멸되었음을 알았거나 알 수 있었을 경우에는 그러하지 아니하다.

④채권관리자는 제1항의 규정에 의하여 위탁을 받아 관리하는 주택저당채권을 그의 고유재산과 구분하여 관리하여야 하며, 그 주택저당채권의 관리에 관한 장부를 별도로 작성·비치하여야 한다.

⑤채권관리자가 파산하는 경우 제1항의 규정에 의하여 위탁을 받아 관리하는 주택저당채권은 채권관리자의 파산재단을 구성하지 아니하며, 채권유동화회사는 그 채권관리자 또는 파산관재인에 대하여 주택저당채권의 인도를 청구할 수 있다.

⑥제5항의 규정은 화의법에 의한 화의절차 또는 회사정리법에 의한 회사정리절차가 개시된 경우에도 이를 준용한다.

⑦채권관리자가 제1항의 규정에 의하여 위탁을 받아 관리하는 주택저당채권은 주택관리자의 채권자가 이를 강제집행할 수 없으며, 파산법·화의법 또는 회사정리법에 의한 보전처분 또는 중지명령의 대상이 되지 아니한다.

#### 제11조(주택저당채권담보부채권의 발행)

①채권유동화회사는 담보부사채신탁법이 정하는 바에 따라 주택저당채권담보부채권을 발행할 수 있다.

②채권유동화회사는 채권유동화계획에 따라 주택저당채권담보부채권을 발행하기 위하여 주택저당채권에 질권을 설정하는 때에는 지체없이 그 사실을 금융감독위원회에 등록하여야 한다.

③채권유동화회사가 제2항의 규정에 의하여 등록을 한 때에는 민법 제348조의 규정에 불구하고 주택저당채권담보부채권을 담보하는 주택저당채권에 대한 질권설정의 효력이 당해 저당권에 미친다.

④제6조의 규정은 제2항의 규정에 의한 질권설정의 대항요건에 관하여 이를 준용한다.

#### 제12조(주택저당증권의 발행)

①채권유동화회사는 신탁법 제2조의 규정에 불구하고 채권유동화계획에 따라 자신을 수탁자로 하는 신탁을 설정하여 주택저당증권을 발행할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 신탁설정은 이를 금융감독위원회에 등록한 때부터 그 효력이 발생한다.

③주택저당증권은 무기명식으로 한다. 다만, 주택저당증권의 수익자의 청구가 있는 경우에는 기명식으로 할 수 있다.

④주택저당증권의 양도 기타 권리행사는

주택저당증권으로 하여야 한다. 다만, 기명식 주택저당증권의 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의한다.

⑤주택저당증권을 취득하는 자는 당해 주택저당증권에 관한 권리·의무를 승계한다.

⑥주택저당증권에는 다음 각호의 사항을 기재하고 채권유동화회사의 대표자가 이에 기명날인하여야 한다.

1. 발행번호
2. 발행회사의 명칭
3. 기명식인 경우에는 수익자의 성명 또는 명칭
4. 발행총액 및 수익권의 형태
5. 수익분배의 시기 및 장소
6. 원본 또는 이익의 보전에 관한 계약을 체결하는 경우에는 그 내용
7. 발행의 기초가 되는 주택저당채권에 대한 평가전문기관의 평가가액
8. 신탁설정의 내용
9. 지급보증이 있는 경우에는 그 내용
10. 주택저당채권의 운용방법을 정한 때에는 그 내용
11. 기타 대통령령이 정하는 사항

⑦채권유동화회사는 대통령령이 정하는 바에 따라 신탁법 제29조의 규정에 불구하고 채권유동화의 대상이 아닌 자산으로 당해 채권유동화회사가 발행한 주택

저당증권을 취득할 수 있다.

제13조(지급보증) 채권유동화회사는 주택저당증권(당해 채권유동화회사가 발행한 주택저당증권을 포함한다)에 대하여 당해 채권유동화회사의 자기자본의 20배를 초과하지 아니하는 범위내에서 지급보증을 할 수 있다.

제14조(회사채의 발행 등) 채권유동화회사는 자기자본의 10배의 범위 안에서 회사채를 발행할 수 있으며, 자기자본의 범위안에서 자금을 차입할 수 있다. 이 경우 주택저당채권담보부채권의 발행총액은 회사채의 발행액에 포함되지 아니한다.

제15조(임원 등의 겸임 또는 겸직의 제한) 채권유동화회사의 임·직원은 주택저당채권을 양도하는 금융기관, 채권관리자 또는 담보부사채신탁법에 의한 신탁업자와 당해 채권유동화회사의 이해가 상충될 우려가 있는 경우에는 금융감독위원회의 승인을 얻어 당해 기관의 임·직원을 겸직할 수 있다.

제16조(감독) ①금융감독위원회는 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권의 투자자를 보호하고 채권시장의 안정을 도모하기 위하여 채권유동화회사의 업무를 감독하고 이에 필요한 명령을 할 수 있으며, 금융감독기구의 설치등에관한법률

에 의하여 설립된 금융감독원장(이하 “금융감독원장”이라 한다)으로 하여금 채권유동화회사의 업무와 재산상황을 검사하게 할 수 있다.

②금융감독위원회는 채권유동화회사가 경영의 건전성을 확보할 수 있도록 하기 위하여 대통령령이 정하는 바에 따라 경영지도기준을 정할 수 있다.

③금융감독위원회는 채권유동화회사가 제2항의 규정에 의한 경영지도기준을 충족시키지 못하는 등 경영의 건전성을 크게 해칠 우려가 있다고 인정되는 때에는 자본금의 증액, 이익배당의 제한 등 경영개선을 위하여 필요한 조치를 요구할 수 있다.

제17조(주택정치관련사항의 협의) 재정경제부장관 및 금융감독위원회는 채권유동화회사의 업무에 관한 사항으로서 주택정책의 수행에 영향을 미친다고 인정되는 사항에 관하여는 미리 건설교통부장관과 협의하여야 한다.

제18조(인가취소 등) ①금융감독위원회는 채권유동화회사가 이 법 또는 이 법에 의한 명령을 위반하는 경우에는 6월이내의 기간을 정하여 영업정지를 명하거나 재정경제부장관에게 제3조의 규정에 의한 인가의 취소를 요청할 수 있다.

②재정경제부장관은 채권유동화회사가 다

음 각호의 1에 해당하는 경우에는 직권 또는 금융감독위원회의 요청에 의하여 채권유동화회사에 대하여 그 인가를 취소할 수 있다.

1. 사위 기타 부정한 방법으로 제3조의 규정에 의한 인가를 받은 경우
2. 제3조의 규정에 의한 인가요건에 미달하게 된 경우
3. 제1항의 규정에 의한 영업정지기간중에 업무를 영위한 경우
4. 기타 이 법 또는 이 법에 의한 명령을 위반한 경우

제19조(인가취소의 효력) 제18조제2항의 규정에 의하여 인가가 취소된 경우에 당해 채권유동화회사는 해산한다.

제20조(청문) 재정경제부장관은 제18조제2항의 규정에 의하여 인가를 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.

제21조(임·직원에 대한 제의) ①금융감독위원회는 채무유동화회사의 임원이 이 법 또는 이 법에 의한 명령을 위반하거나 채무유동화회사의 건전한 운영을 크게 해치는 행위를 하는 때에는 당해 임원의 업무집행의 중지를 명할 수 있으며, 주주총회에 그 임원의 해임을 권고할 수 있다.

②금융감독원장은 채무유동화회사의 직원이 이 법 또는 이 법에 의한 명령을



위반하거나 채무유동화회사의 건전한 운영을 크게 해치는 행위를 하는 데에는 면직·정직·감봉·견책 등 적절한 문책을 할 것을 당해 채권유동화회사에 요구할 수 있다.

제22조(자료제출 등) ①금융감독위원회는 제16조제1항의 규정에 의한 검사를 위하여 필요한 때에는 채권유동화회사에 대하여 그 업무 및 재산상황에 관한 보고서를 제출하게 할 수 있다.

②채권유동화회사는 금융감독위원회가 정하는 바에 따라 매월의 영업보고서와 매 영업년도의 업무보고서를 금융감독위원회에 제출하여야 한다.

③채권유동화회사는 금융감독위원회가 정하는 바에 따라 경영상황에 관한 주요정보 및 자료를 공시하여야 한다.

제23조(벌칙) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 3년이하의 징역 또는 2천만원이하의 벌금에 처한다.

1. 사위 기타 부정한 방법으로 제3조제1항의 규정에 의한 인가를 받은 자
2. 제3조제1항의 규정에 의한 인가를 받지 아니하고 채권유동화업무를 영위한 자
3. 제15조의 규정에 의한 승인을 얻지 아니하고 주택저당채권을 양도하는 금융기관·채권관리자 또는 담보부사채신탁법에 의한 신탁업자의 임·직원을

겸임 또는 겸직한 자

제24조(벌칙) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 1년이하의 징역 또는 1천만원이하의 벌금에 처한다.

1. 제13조의 규정에 의한 지급보증의 한도를 초과한 자
2. 제14조의 규정에 의한 회사채의 발행한도 및 차입한도를 초과한 자

제25조(양벌규정) 법인의 대표자, 법인 또는 개인의 대리인·사용인 기타 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제23조 또는 제24조의 위반행위를 한 때에는 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에 대하여도 각 해당 예의 벌금형을 과한다.

제26조(과태료) ①다음 각호의 1에 해당하는 자는 500만원이하의 과태료에 처한다.

1. 제9조제1항의 규정에 위반하여 주택저당채권과 채권유동화의 대상이 아닌 자산을 구분하여 관리하지 아니하거나 주택저당채권을 채권유동화계획별로 구분하여 관리하지 아니한 자
2. 제10조제4항의 규정에 위반하여 위탁받아 관리하는 주택저당채권을 고유재산과 구분하여 관리하지 아니하거나 주택저당채권의 관리·운용 및 처분에 관한 장부를 별도로 작성·비치하지 아니한 자

②제1항의 규정에 의한 과태료는 대통령이 정하는 바에 따라 금융감독위원회가 부과·징수한다.

③제2항의 규정에 의한 과태료처분에 불복이 있는 자는 그 처분의 고지를 받은 날부터 30일 이내에 금융감독위원회에 이의를 제기할 수 있다.

④제2항의 규정에 의한 과태료처분을 받은 자가 제3항의 규정에 의하여 이의를 제기한 때에는 금융감독위원회는 지체없이 관할법원에 그 사실을 통보하여야 하

며, 그 통보를 받은 관할법원은 비공사건절차법에 의한 과태료의 재판을 한다.

⑤제3항의 규정에 의한 기간내에 이의를 제기하지 아니하고 과태료를 납부하지 아니한 때에는 국세체납처분의 예에 따라 이를 징수한다.

#### 부 칙

이 법은 공포후 3월이 경과한 날부터 시행한다.

주택회보