

碩 士 學 位 論 文
指 導 教 授 李 太 教

生命保險會社の 不動産信託業 參與方案

A Study on the Scheme for the Participation of the Life
Insurance Company in Real Estate Trust Business

1 9 9 7 年 8 月

漢城大學校 行政大學院

不 動 產 學 科

不 動 產 學 專 攻

柳 寬 洙

碩 士 學 位 論 文
指 導 教 授 李 太 教

生命保險會社의 不動產信託業 參與方案

A Study on the Scheme for the Participation of the Life
Insurance Company in Real Estate Trust Business

위 論文을 行政學 學位論文으로 提出함

1997 年 8 月

漢城大學校 行政大學院

不 動 產 學 科

不 動 產 學 專 攻

柳 寬 洙

柳寬洙의 行政學 學位 論文을 認定함

1997年 8 月 日

審査 委員長

印

審査 委員

印

審査 委員

印

抄 錄

1997년 현재 不動産信託會社は 대한부동산신탁회사등 4개 신탁회사가 부동산신탁시장에 참여하고 있다. 1996년도 신탁회사의 부동산신탁 총매출액은 1조 9,410억원으로 전년대비 44%의 고속성장을 하고 있다. 그러나 부동산신탁산업은 초기단계에 있으며 1996년 建設工事 受注額 58조 6천억 원에 비하여 신탁매출액은 3.3%에 불과하다.

이러한 성장 초기단계에 있는 부동산신탁시장을 活性化시키기 위해서는 무엇보다도 경영주체인 不動産信託會社の 확대가 필요하다. 더욱이 WTO 체제와 OECD가입에 따른 부동산서비스산업의 對外開放에 따른 外國綜合 不動産會社の 국내진출에 대비하여 國內不動産市場을 保護하고 부동산을 효율적으로 개발·관리·처분할 수 있도록 하여 토지의 最有效使用을 도모하고, 不動産價格의 안정과 국민경제발전에 기여할 수 있도록 부동산신탁회사의 확대가 요구된다. 부동산신탁업에 대한 市場開放은 기존신탁 4社 이외에 경쟁력있는 市中銀行 및 社會保障機能을 수행하는 生命保險會社에 단계적으로 확대개방하고, 장기적으로는 綜合不動産會社 등 민간기업도 신탁시장에 참여할 수 있도록 自由競爭體制의 信託市場 助成이 필요하다.

生命保險會社가 부동산신탁시장에 참여해야 하는 必要性和 妥當性으로는 첫째, 부동산신탁사업에 필요한 事業資金 조달을 위하여 80조이상의 생보자금 중 一部를 이용할 수 있으며 둘째, 30년 이상의 不動産經營노하우를 보유하고 있고 셋째, 해외시장개방에 대비하여 우선 국내시장부터 개방하여 信託市場의 定着과 對外競爭力을 強化시킬 必要性있다. 마지막

으로 보험산업의 사회보장 기능 분담에 따른 어느정도의 公信力을 갖고 있다는 점과 생보사의 비업무용부동산및 고유업무수행에 따른 채권실행 유입부동산에 대한 개발, 일반적인 토지신탁사업, SOC사업, 임대주택사업, 재개발사업, 실버산업 분야의 신탁사업 참여가 현실적으로 필요하기 때문이다.

아울러 生保社의 資産運用 側面에서 살펴보면 1980년 공금리 19.5%일 때 22.6%의 자산운용수익을 최고치를 기록한 이래 1995년 공금리가 7.5~10%로 계속적으로 하락함에 따라 자산운용수익율도 11.6%로 감소하였고, 향후 公金利 下落에 따라 資産運用收益率도 계속 감소할 것으로 우려된다. 이러한 공금리의 하락은 생보산업의 자산운용에 악영향을 끼쳐 도산의 리스크에 직면할 수도 있다. 이처럼 金利自由化에 의한 保險資産의 收益率低下를 막고 수익의 역마진을 극복하기 위해서 현재의 보험산업의 資産運用構造의 과감한 혁신과 새로운 收益創出의 投資對象을 모색하여 자산운용의 투자리스크를 분산하여야 할 것이다.

이러한 이유로 생보사가 부동산신탁업에 참여할 경우 금리자유화에 따른 보험자산운용 수익율을 改善하여 생보자산을 보다 효율적으로 운용함으로써 보험산업의 공익성 추구하고 생보가입자에 대한 사회보장 기능을 분담할 수 있도록 하며, 파생적으로 不動産信託市場을 活性化시킬 수 있도록 政策的인 檢討가 必要한 것이다.

目 次

I. 緒論	1
1. 研究의 背景과 目的	1
2. 研究의 範圍와 方法	5
II. 不動産信託의 理論的 考察	7
1. 不動産信託의 概要	7
1) 不動産信託의 意義	7
2) 不動産信託의 沿革	8
3) 不動産信託制度의 特徵과 利點	11
2. 信託當事者の 法的性格과 權利義務	12
1) 信託當事者と 信託關係人	12
2) 權利義務	14
3. 不動産信託의 種類와 事業類型	16
1) 信託의 種類	16
2) 不動産信託 事業의 類型	18
4. 信託期間	23
5. 外國의 不動産信託制度	24
1) 日本의 不動産信託制度	24
2) 美國의 不動産信託制度	29

Ⅲ. 不動産信託業의 運營實態	32
1. 信託會社 現況	32
2. 營業實績 現況分析	33
1) 信託件數實績	33
2) 信託賣出實績	34
3) 信託營業收益實績	36
3. 不動産信託業 展望	38
1) 不動産信託市場 環境變化	38
2) 信託賣出額 推移와 展望	39
3) 信託會社 營業收益 推移와 展望	41
Ⅳ 生保社 資産運用과 問題點	44
1. 資産運用分析	46
1) 不動産	46
2) 現・預金	49
3) 有價證券	50
4) 貸出金	50
2. 資産運用上の 問題點	51
1) 低金利 構造下の 利子收入 限界	52
2) 投資對象의 限界	53

V. 生保社의 不動産信託業 參與方案	56
1. 生保社의 不動産信託業參與의 妥當性	56
1) 信託會社擴大의 必要性 提起	56
2) 莫大한 保險資産을 活用한 不動産 開發	58
3) 蓄積된 不動産 經營技法 活用	70
4) 顧客의 서비스增大	74
2. 不動産信託業 參與方案	75
1) 不動産信託業 參與形態	75
2) 不動産信託業 取扱業務	75
3) 不動産信託業 事業對象	77
4) 競爭社와 關係	83
3. 不動産信託業 參與 期待效果	87
VI. 結 論	90
參考文獻	95
Abstract	97

表 目 次

(표 2-1) 위탁자별 신탁실적	26
(표 2-2) 토지신탁 개별용도	26
(표 2-3) 일본의 토지신탁 실적현황	27
(표 2-4) REIT와 LP 비교	31
(표 3-1) 신탁회사 현황	32
(표 3-2) 신탁건수 실적현황	34
(표 3-3) 신탁매출 실적현황	35
(표 3-4) 대한부동산신탁회사의 토지신탁실적	36
(표 3-5) 국내신탁사의 영업수익 수수료현황	37
(표 3-6) 신탁매출 추이와 전망	41
(표 3-7) 신탁사의 영업수익 손익관계	42
(표 3-8) 영업수익 추이와 전망	43
(표 4-1) 보험회사 자산운용 규제현황	45
(표 4-2) 생보사의 자산운용 구성현황	47
(표 4-3) 생명보험회사의 자산운용 수익율	48
(표 4-4) 생보사의 이차마진	53
(표 4-5) 연도별 보험자산 운용수익 추이	54
(표 5-1) 신탁3사 사업비와 생보사 투자 가능금액	61
(표 5-2) 공금리와 최근 수년간의 자산운용 수익율 비교	64
(표 5-3) 공금리인하에 따른 자산운용 수익율 하락 현황	64

(표 5-4) 운용자산별 수익율	66
(표 5-5) 운용자산별 규모	67
(표 5-6) 운용자산 수익실적	67
(표 5-7) 운용자산수익율에 의한 예상수익액	67
(표 5-8) 운용자산수익실적과 수익율에 의한 예상수익과의 오차	68
(표 5-9) 부동산신탁 10%운용시 자산구성규모	68
(표 5-10) 부동산신탁운용시 예상수익	68
(표 5-11) 보정 자산운용 수익금	69
(표 5-12) 자산운용 수익율 개선현황	69
(표 5-13) 기존 6개 생보사의 운용자산 현황	69
(표 5-14) 부동산 보유자산 증가추이	70

圖 目 次

(그림 2-1) 일본의 지가변동율과 토지신탁 실적추이	28
-------------------------------------	----

I. 緒 論

1. 研究의 背景과 目的

우리나라의 신탁은 1961년 12월 信託法과 信託業法을 제정하여 출발하였다. 부동산신탁은 1960년대 초기에 금융신탁의 형태로 출발하여, 1989년 토지공개념제도를 도입한 이후 토지신탁제도의 도입을 적극 검토하였고, 1990년 4.13 不動産投機 抑制對策을 마련하면서 부동산신탁업을 專門業으로 육성시킬 수 있는 방안을 구체적으로 검토하였으며, 1991년 5월 10일 재무부는 不動産信託業務 運用要綱을 제정하였다. 최근에는 1994년 1월 국유지의 토지신탁이 허용되었다.

우리나라의 不動産信託業은 1991년 5월 대한부동산신탁회사와 한국부동산신탁회사가 설립되어 업무를 개시한 이래 1996년 현재 4개 회사가 부동산신탁업을 수행하고 있으며 자본금 530억, 종업원 약 529여명이 종사하고 있다. 1996년 부동산신탁 수주액은 1조 9,410억원이며 신탁건수는 297건으로 그중 토지신탁건수는 83건으로 나타났다.

日本の 경우는 1906년 부동산신탁전업회사인 도쿄신탁(주)이 설립되어 1984년 본격적인 부동산개발신탁업무를 실시하여 현재 8개 信託銀行과 100여개의 종합디벨로퍼 不動産開發會社가 영업을 수행하고 있다.

土地信託件數 실적을 일본과 비교할 경우 우리나라는 1993년부터 1996년까지 신탁건수는 총120건으로 일본의 1984년 3월부터 1996년 3월까지 개발신탁건수 2,328건에 비하면 5%수준으로 아직 초기단계에 있다.

부동산신탁업 실시 초기에는 信託財産을 保護하고 신탁사업의 公信力을 확보하기 위해서 신탁회사의 市場進入을 制限하였다. 그러나 WTO(World

Trade Organization)체제 출범으로 1996년 1월 1일 부동산 서비스산업도 開放되었으며, 1998년 1월 1일부터 주거용 건물임대업, 비주거용 건물임대업, 주거용 건물분양공급업, 비주거용 건물분양공급업의 부분적인 시장개방이 확정되었으며 외국인 투자가 50% 이하까지 허용될 예정이다.

다만 土地開發 供給業은 2000년까지는 시장개방이 유보되었으나 개방화와 세계화의 추세에 비추어 볼 때 향후 국내 부동산시장의 전면 개방은 불가피할 것으로 豫見되며 따라서 國內 不動産市場의 保護策이 절실히 요구된다.

이러한 상황에서 國內 不動産市場을 保護하려면 부동산서비스산업의 한 분야인 부동산신탁업을 적극 育成하고 不動産信託會社를 擴大해야 한다. 不動産信託會社는 성업공사·한국토지공사·한국감정원, 그리고 주택은행에 의해 설립되었으나, 生命保險會社에 대하여도 不動産信託業을 허용하여 국내 부동산시장을 보호 육성해야 한다는 時代的인 要求와 政策的인 配慮가 절실히 요구된다.

資産 80조의 규모를 갖고 있는 생보사의 부동산신탁업 참여의 必要性은 생명보험의 자산운용 수익을 측면에서도 찾아볼 수 있다. 본래 생보산업은 사회보장기능과 공익성 추구에 기초하는 바 보험가입자에 대한 사회보장기능과 저축기능에 의한 재산증식에 기여한다.

보험자산은 현·예금, 금전신탁, 유가증권, 대출금, 그리고 부동산에 투자하여 운용되고 있다. 현·예금, 금전신탁, 대출금 운용에 의한 利子收入은 金融市場開放과 더불어 점차 減少趨勢에 있다. 현재 보험회사의 豫定利率은 약7.5%로 보험상품을 구성하고 있으며, 예정이율 이상으로 보험자산을 운용할 때 보험가입자에게 利益을 還元할 수 있으며 금리가 예정이율 이하일 경우에는 보험금 지급시 자산중 일부가 약정된 금리지급으로

資産減少의 결과를 초래하게 된다. 특히 계속적인 金利下落으로 선진국 금리수준에 근접하게 될 경우 보험회사는 存廢危機에 직면하게 될 것이다.

실제로 1980년도 公金利가 19.5%일 때 자산운용수익율은 22.6%를 기록하였으며, 1990년대에는 공금리가 10%~7.5%로 하락함에 따라 1995년도의 자산운용수익율은 11.6%, 1996년 회계연도에는 10.4% 이하로 減少할 전망이어서 생보사의 자산운용은 심각한 실정이다. 日本의 닛산생보사는 일본의 중견생보사로 資産運用의 失敗로 인하여 1997년 4월경 도산하였다. 이러한 사실은 우리 생명보험산업에 대하여 시사하는 바가 크다.

保險資産은 보험회사 財産運用準則에 의거 일정비율의 투자규모로 한정되어 자산을 운용하도록 의무화되어 있으며, 이러한 재산운용준칙의 범위 내에서의 現 資産運用 構造로는 보험산업의 쇠퇴를 가져오고, 결국은 보험의 사회보장기능과 저축기능을 喪失해 보험회사의 존폐의 위기를 가져올 것은 자명한 것이다.

金利自由化 時代를 맞이하여 보험자산의 효율적인 운용을 위해서는 低效率 투자대상은 줄이고, 高率의 소매금융 대출, 부동산신탁업 참여 등 資産收益律을 提高하으로써 안정적인 고율의 투자이익을 창출할 수 있도록 보험자산 운용구조에 대한 制度的 補完이 필요하다.

이제 生保社로 하여금 80조 이상의 막대한 보험자산을 부동산신탁사업에 投資하게 하여 금리이상의 투자수익을 창출하여 보험산업을 發展시키고 나아가 부동산신탁시장이 活性化되어 국가경제발전에 기여하고, 부동산가격의 安定 및 효율적인 부동산 利用으로 국토의 균형있는 발전에 寄與할 수 있게 하여야 할 것이다.

本 論文은 생명보험회사의 부동산신탁업에 대한 參與의 必要性을 提案

하고 生命保險會社를 부동산신탁업에 참여시킴으로써 부동산신탁업을活性化시키는 방안을 강구하는데 研究의 目的이 있다.

2. 研究의 範圍와 方法

현재 우리나라의 不動産信託業은 아직 초기단계를 벗어나지 못하고 있다. 부동산신탁업을 活性化시키기 위해서는 우선 부동산에 대한 國民情緒의 변화와 부동산신탁 대상의 확대, 각종 부동산신탁 관련 法律의 정비, 조세, 금융지원, 그리고 무엇보다도 신탁업의 주체인 不動産信託會社의 擴大와 더불어 부동산신탁의 사업자금이 원활히 調達되어야 할 것이다.

本 論文은 이러한 부동산신탁 活性化 對策 중에서도 신탁업의 주체인 不動産信託會社의 擴大의 필요성을 제안하고 특히 생명보험회사의 부동산 신탁업 참여를 통하여 不動産信託을 活性化시키는데 限定하여 연구하고자 한다.

이렇게 生命保險會社가 부동산신탁사업에 참여하는데 限定하여 연구하는 것은 생명보험자산을 효율적으로 운용하여 자산운용수익을 증대시키고, 막대한 生命保險資産과 不動産經營 技法을 不動産信託事業에 투자함으로써 派生的으로 不動産信託市場을 活性化시키고 나아가 국민경제발전에 寄與한다고 생각하기 때문이다.

研究方法은 부동산신탁과 관련된 국내외의 연구자료, 보고서 등을 조사 분석하는 文獻調査 方法을 이용하였다. 특히 부동산신탁업 운용실태에 대해서는 대한부동산신탁회사, 한국부동산신탁회사, 한국토지신탁회사의 자료와 96년 國政監査資料를 참고하였다.

生保社의 보험자산 운용에 대하여는 보험감독원과 생명보험협회의 각종 보고서와 통계자료를 비교 검토하였으며 金利自由化에 대비한 생보자산의 운용에 대한 국내의 연구보고서를 참고하였다.

本論文은 모두 6章으로 구성되어 있으며, 第1章에서는 연구의 배경과 目的에 대하여 기술하였고, 第2章에서는 부동산신탁제도에 대한 일반적인 理論을 고찰하였으며, 第3章에서는 우리나라 부동산신탁사업의 운영실태를 파악하여 향후 發展展望을 고찰하고, 第4章에서는 생명보험회사의 자산운용 실태를 파악하여 투자대상별 자산운용 수익율을 分析하였으며 現行 資産運用構造 상태에서 보험자산에 대한 低金利 構造下의 이자수입의 한계와 투자대상의 한계성으로 인한 자산운용상의 問題點을 導出하였으며, 第5章은 본 논문의 핵심부분으로 생보사의 부동산신탁업에 대한 參與方案을 기술하였다. 첫째로, 보험자산의 효율적인 운용을 위해서 새로운 투자대상을 모색해야 하는 保險業界의 현실을 고려한 생보사의 부동산신탁업 참여의 必要性和, 둘째로 부동산신탁업 參與方案, 셋째로 부동산신탁업 참여시 期待效果를 기술하였다.

第6章에서는 본 논문의 要約整理와 최근 생명보험업계에 대하여 부동산신탁업 진출을 적극 검토한다는 정부의 입장과 더불어 資金力과 不動産經營 노하우를 겸비한 생명보험회사가 부동산신탁업에 진출할 경우, 생명보험자산의 효율적인 운용과 부동산신탁사업을 활성화시키는 복합적인 효과를 도모할 수 있도록 생명보험회사의 不動産信託業 進出 許容에 대한 政策的인 配慮의 必要性을 결론으로 提示하였다.

II. 不動産信託의 理論的 考察

1. 不動産信託의 概要

1) 不動産信託의 意義

不動産信託(trust in real estate)이란 부동산 소유자인 위탁자가 부동산의 유지관리나 투자수익을 올릴 목적으로 대상 부동산을 수탁자에게 신탁하고, 수탁자는 그 부동산을 維持管理하거나 혹은 토지를 개발하여 임대 또는 分讓하여 그 이익을 수익자에게 교부하는 行爲이다. 委託者는 계약이나 유언으로 신탁관계를 정한다.

不動産信託制度의 근거가 되는 법은 信託法과 信託業法이 있고, 재무부가 정한 不動産信託業務運用要綱이 있다.

信託이라 함은 “신탁설정자(위탁자)와 신탁을 인수하는 者(수탁자)와의 특별한 신임관계에 基하여 위탁자가 특정의 재산권을 수탁자에게 이전하거나 기타 처분하고 수탁자로 하여금 일정한자(수익자)의 이익을 위하여 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산권을 관리, 처분하게 하는 法律關係”를 말한다고 규정하고 있다(信託法 제 1조). 이는 단순히 관리나 처분을 정하고 있는 狹義의 신탁관계라 할 수 있다. 그러나 부동산 신탁이라 하면 이를 포함하여 토지를 개발하여 임대하거나 분양하는 부동산 投資信託 行爲까지를 포함하는 廣義의 재산관리를 말하는 것이다.¹⁾

이러한 廣義의 不動産信託은 土地信託(부동산투자신탁)과 區別된다. 不

1) 방경식, 「부동산학개론」, 범론사, 1996, p.556.

動産信託은 수탁자가 위탁자로부터 수탁하는 신탁재산권이 부동산일 경우의 신탁을 말하는 것으로 부동산이 신탁의 目的物인 때를 말한다.

여기서 不動産이란 민법 제99조의 토지와 그 정착물을 뜻하며 이는 신탁업법 제 10조 제5항에서 신탁회사의 「受託財産의 制限規定」으로 토지와 그 정착물을 재산신탁의 인수범위로 규정하고 있다. 토지신탁은 부동산신탁에서 위탁자가 수탁자에게 신탁하는 재산이 정착물을 제외한 토지에 국한된 경우를 말한다. 여기에는 수탁자가 토지의 원형을 유지하면서 소극적으로 관리·처분하는 형태와 관리처분의 적극적인 방법으로써 土地의 開發까지 행하는 行爲까지 포함된다. 土地信託은 토지를 효율적으로 이용할 목적으로 토지소유자등이 수탁자에게 토지를 신탁하고, 수탁자는 信託契約에 따라서 수탁토지에 건물을 짓거나 토지를 용지로 조성하는 등 유효이용조치를 실시한 후 건물 또는 용지의 임차·매각등 부동산 사업을 집행하여 그 成果를 토지 소유자등에게 되돌려주는 형태의 신탁이다.

2) 不動産信託의 沿革

近代的 意味의 부동산신탁제도의 운영은 일본의 식민통치시대로부터 도입되었으나 그 이전 우리의 傳統信託現象이 존재하여 오늘의 부동산신탁제도에 이르고 있다.

우리나라 信託制度의 起源이라 할 수 있는 投託制度는 토지제도가 극히 문란하였던 조선시대 현종(1650년대)무렵에 발생하였다. 이 제도는 무력한 지주들이 관리나 권문호족들로부터 不法으로 토지를 침탈당하지 않기 위하여 자기의 토지를 국방소유의 토지(宮房田)로 편입시키는 것을 말한다.

궁방전으로 편입되면 이들은 그 토지의 관리원(導掌)신분이 되었으며 이 신분은 세습할 수 있었다. 도장은 宮稅외에는 아무런 부담과 위협없이 그 토지를 사용하거나 수익을 처분할 수 있었다.

이러한 投託制度는 어느 면에서 보면 영국의 유스제도와 흡사했다. 투탁제도는 1894년(고종31년) 광무개혁으로 면세혜택이 철폐됨에 따라 사실상 유명무실하게 되었다가 1907년(광무11년) 6월 폐지되었다.

우리나라에 신탁업이 법령으로 규정된 것은 1918년 3월 “조선은행법”의 개정과 6월 “조선식산은행령”의 제정에서 “信託業務”라는 영업과목이 추가된 것이 시초이다.

1931년 6월 조선민사령을 개정하여 일본의 신탁법을 차용하게 하는 동시에 “朝鮮信託業令”을 제정하였다. 같은해 9월에 朝鮮信託業令 施行細則 및 附屬法令을 공포하여 1932년 12월부터 시행되게 하였다. 이로써 우리나라의 近代 信託制度가 場을 열게 되었다.

1932년 10월 조선은행, 조선식산은행, 동양척식회사, 조선생명보험주식회사, 조선상업은행, 동일은행 및 조선토지신탁주식회사의 대표자가 모여 朝鮮信託株式會社를 설립하였다. 조선신탁주식회사는 자본금 100만원 정도의 영세한 군산신탁, 마산신탁, 남조선신탁, 공제신탁, 조선토지신탁의 5개사를 차례로 買受·合併하여 1934년 11월 이후 해방에 이르기까지 단독으로 신탁업을 영위하였다.

그러나 해방직후 정치·경제 질서의 혼란으로 신탁업 역시 존폐의 위기에 처했다. 朝鮮信託株式會社는 본국으로 퇴거하는 일본인의 해약청구 및 38선 이북의 점포 상실로 금전신탁 수탁고가 급감되었으며 부동산신탁 역시 土地改革說에 자극되어 해약자가 속출하였다.

1934년 11월에 설립된 조선신탁주식회사는 해방이후 은행업무 兼營이래 휴면상태로 들어가 단지 기존의 신탁계정을 유지하고 광복전의 舊信託財産을 관리하는데 불과하였으며, 1949년 6월 農地改革法에 따라 종전에 부동산신탁의 대종을 차지했던 農耕地의 受託이 禁止되어 사실상 신탁업의 기능은 喪失된 상태였다.

5.16이후 經濟開發計劃에 의거 신탁업의 필요성이 대두되어 재무부는 1961년 11월 한일은행(1960. 1월 한국흥업은행 전신)에게 信託業을 再開하도록 허가하였으며, 1961년 12월 信託法과 信託業法을 제정하였다. 그리고 1962년 1월 擔保附 社債信託法을 공포하여 신탁관련 기본법령을 정비하였다.

1962년 6월 한일은행에 이어 조흥, 제일, 상업, 서울은행의 4개 시중은행에 대하여 신탁업 면허를 承認하였다. 그러나 신탁업은 은행업의 부수업무로 운영되어 많은 문제점이 노출되어 1968년 10월 신탁전담은행인 “信託銀行”을 설립하고 타은행에서는 信託業을 禁止시켰다.

이에 한국신탁은행은 1969년 2월 자회사형태로 韓信不動產株式會社를 설립하여 韓國信託銀行의 中長期 信託資金을 사용하여 社會間接資本에 대한 開發事業을 시행토록 하였다. 그러나 한신부동산주식회사는 ① 高金利의 신탁자금운용 ② 사회간접자본의 운용수익에 대한 豫測의 不正確 ③ 經驗 및 專門的知識 缺如로 1974년 3월 정리되었다. 이후 한국신탁은행은 1976년 서울은행과 합병하여 서울신탁은행으로 변신하였고 정부는 모든 은행에 信託業兼業을 許容하였다.²⁾

토지의 所有權을 중시하는 문화와 토지의 利用對價보다는 地價의 급격한 상승에 의한 資本利得 實現의 기대가 큰 정서하에서의 신탁업의 발전

2) 서울신탁은행, 「서울신탁은행 30년사」, 1989, pp.114-134.

은 기대하기 힘든 실정이었다.

그러나 정부는 1988년 土地 公概念制度를 도입하면서 不動産信託制度의 導入을 檢討하였다. 유한한 토지자원을 최효율적으로 이용할 수 있고 부족한 도시용 토지의 공급확대에 民間의 활력을 이용할 수 있으며, 地價를 安定시킬 수 있는 방안의 必要性이 대두되었다.

이에 정부는 1990년 “4.13 不動産投機 抑制對策”을 마련하면서 부동산신탁업을 전문업으로 육성시킬 수 있는 방안을 구체적으로 검토하여 1991년 5월 10일 재무부는 “不動産信託業務 運用要綱”을 제정하였다.

不動産에 대한 인식의 변화와 더불어 1991년 4월 13일 대한부동산신탁회사와 한국부동산신탁회사가 설립되었고, 1991년 5월 부동산신탁업무를 개시하였으며, 마침내 1992년 11월16일 土地信託이 1993년 2월1일 擔保信託이 시행인가를 받아 토지신탁이 본격적으로 시행되었다.

1996년 한국토지공사의 자회사인 한국토지신탁회사가 설립되었고, 한국주택은행의 자회사로 주온부동산신탁회사가 설립되어 마침내 4개의 信託 專門會社體系를 構築하였다.

3) 不動産信託制度의 特徵과 利點

不動産信託制度는 부동산재산권을 대상으로 하는 제도이며, 등기명의인이 위탁자에서 수탁자로 이전되며 그리고 수탁자는 배타적으로 부동산의 관리·처분권을 가지나 어디까지나 신탁목적에 따라 受益者의 利益을 위해 부동산을 관리 운영해야 하는 특징을 갖고 있다.

이러한 부동산신탁제도는 부동산신탁 利害關係人인 토지소유자, 신탁회사, 임차인, 그리고 국가와 사회적으로 다음과 같은 利點이 있다.³⁾

3) 中央信託銀行, 土地信託研究會(編), 土地信託 による不動産開發戰略, (東京 : 中央經濟史, 1991), p.3.

첫째 土地所有者는 부동산 경험, 노하우, 자금이 없어도 부동산전문신탁 회사를 이용하여 장기간 安定的收益을 향수할 수 있으며, 소유자의 신탁 재산이 상속되는 경우 당해 부동산채무가 상속세 과세가격산정시 공제되어 相續對策으로 이용할 수 있다.

둘째 不動産信託會社는 토지소유자의 상속·파산등이 직접사업에 영향을 미치지 않기 때문에 사업운영 자체의 安定性이 유지된다.

셋째 賃借人(이용자)은 신탁회사와 임대차 계약을 하기 때문에 安心感이 있고 임료개정이나 임대차계약 갱신시 合意的인 交渉이 가능하다.

넷째 國家나 地方自治團體는 연간 자금을 이용할 수 있어 財政負擔의 경감을 도모할 수 있으며, 사회적으로는 임대형 토지신탁개발은 토지를 처분하지 않으므로 인근의 地價仰騰을 초래하지 않고 地價의 安定을 가져온다.

2. 信託當事者の 法的性格과 權利義務

1) 信託當事者と 信託關係人

信託當事者は 신탁계약의 당사자인 위탁자와 수탁자를 말하며, 신탁관계인이란 신탁에 의하여 직접적인 이해관계나 그 밖의 權利關係를 갖는 자를 통칭하는 것으로 위탁자, 수탁자 이외에도 수익자, 신탁재산관리인을 포함하는 개념이다.

(1) 委託者

委託者란 신탁의 설정자로 신탁법상 그 자격을 특별히 규정하거나 제한

하고 있지 않으므로 민법상의 일반원칙에 따른다. 즉 위탁자가 自然人일 때에는 신탁행위를 하여야 하므로 民法上 行爲能力은 있어야 하며 法人일 때에는 정관으로 정한 목적의 범위내에서만 權利能力이 인정되므로 관계 법령에 의한 제한이 따를 수 있다.

(2) 受託者

受託者가 신탁재산을 관리하거나 처분하기 위해서는 行爲能力者이어야 한다. 신탁법에서도 행위무능력자와 파산자의 수탁자격을 부인하고 있다(신탁법 제10조). 營業信託에 있어서는 신탁업법상의 신탁회사만이 수탁자가 될 수 있다(신탁업법 제4조). 신탁재산은 독립성을 가지므로 수탁자의 고유재산과는 구별되기 때문에(신탁법 제25조 이하) 수탁자는 신탁재산 주체이면서 동시에 고유재산 주체가 되어 법인격상 二重性을 갖는다. 수탁자가 신탁행위에 따라 수익자에게 지는 채무는 신탁재산의 한도내에서 履行責任을 진다(신탁법 제32조).

(3) 受益者

信託行爲에 의하여 信託利益을 받는 자는 그 자격에는 아무런 제한이 없다. 일반적으로 수익자는 현존, 특정됨이 원칙이나 반드시 신탁설정시에 그러할 것이 요구되지는 않는다. 즉 태아, 구성원이 변동하는 단체, 권리능력이 없는 사단, 재단 등도 受益者가 될 수 있다.

(4) 信託管理人

信託設定時에 수익자를 특정하는 것이 원칙이나 수익자가 현존하지 않거나 특정되지 않았을 때에는 수익권을 保全하거나 行使하기 위하여 당사

자간의 특약에 의하거나 또는 법원이 신탁관리인을 選任한다(신탁법 제18조 1항). 信託管理人은 수익자를 위하여 자기이름으로 신탁에 관한 재판상 또는 재판이외의 모든 행위를 할 수 있는 권리를 가지며 독립된 지위를 갖는다(신탁법 제18조 2항).

(5) 信託財産管理人

受託者が 부득이한 사정으로 사임하거나 해임되었을 때 수탁자에 갈음하여 임시 과도적으로 신탁재산을 관리하는 者로서 법원이 선임하며(신탁법 제16조), 공익신탁일 때에는 주무관청이 선임한다(신탁법 제71조).

2) 權利義務

(1) 受託者の 權利義務

受託者の 권리와 의무는 信託法에서 규정하고 있다. 신탁법에 나타난 수탁자의 권리와 의무는 다음과 같다.

信託法上の 수탁자의 의무로는 첫째, 수탁자는 신탁의 本旨에 따라 善良한 管理者의 주의로써 신탁재산을 管理 또는 處分하여야 한다(신탁법 제28조). 둘째, 信託財産은 수탁자의 고유재산 또는 다른 신탁재산과 구별하여 관리해야 한다(신탁법 제29조). 셋째 受託者は 누구의 명의로 하든지 신탁재산을 고유재산으로 하거나 이에 관하여 권리를 취득하지 못한다(신탁법 제31조). 넷째, 受託者が 신탁행위로 인하여 수익자에 대하여 부담하는 채무에 관하여는 신탁재산의 한도내에서 이행의 책임을 지며, 기타 장비비치의무, 손해배상의무등이 있다.

受託者の 권리로는 부동산신탁 계약을 근거로한 信託報酬請求權과 수탁

자의 費用 및 損害報償請求權이 있다. 즉 수탁자는 신탁재산에 관하여 부담한 조세, 공과 기타의 비용과 이자 또는 신탁사무를 처리하기 위하여 자기에게 과실없이 받은 손해의 보상을 받음에 있어서, 신탁재산을 매각하여 다른 권리자에 우선하여 그 권리를 행사 할수 있다(신탁법 제42조).

(2) 受益者の 權利義務

受益者の 권리로는 첫째, 受益者の 利益 享受權이다. 신탁행위에 의하여 수익자로 지정된 자는 신탁이익이 享受를 승낙한 것으로 추정하여 신탁이익을 향수한다. 受益權이 부담이 있는 경우에는 수익자로 지정된자의 신탁이익 향수의 의사표시가 있어야 한다. 受益者は 수익권을 포기할 수 있다.(신탁법 제51조) 둘째, 信託違反의 처분행위의 取消이다. 신탁재산을 수탁자가 신탁의 本旨에 위반하여 처분한 때에는 수익자는 상대방 또는 轉得者에 대하여 그 처분을 取消할 수 있다(신탁법 제52조).

3. 不動産信託의 種類와 事業類型

1) 信託의 種類

不動産信託業務運用要綱 제4조에서 규정하고 있는 부동산신탁의 종류는 不動産管理信託, 不動産處分信託, 土地信託으로 구분하며 토지신탁은 임대형 토지신탁과 분양형 토지신탁으로 구분한다. 그 외 擔保信託이 있다.

(1) 管理信託

고도 산업사회에서는 부동산을 집약적이고 다양한 용도로 이용하여야 한다. 管理信託은 이러한 복잡다양한 권리의 보호와 합리적인 운용을 위하여 전문가가 소유에서 건물의 수선·유지·수익배당에 이르기까지 제반 사항을 위탁자를 대신하여 安全하고 效率的으로 관리하는 제도이다. 관리신탁은 綜合管理型和 部分管理型이 있다.⁴⁾ 綜合管理型이란 부동산의 소유자가 맡긴 부동산을 종합적으로 관리운영하여 그 수익을 부동산소유자인 수익자에게 배당하는 것을 말한다. 여기서 종합관리란 기술, 경제, 법률 등의 종합관리를 말한다. 部分管理型이란 종합관리와는 달리 관리내용중 일부만을 관리하는 것을 말하며 보통 소유권의 법률관리만을 말하는 경우이다.

(2) 處分信託

不動産 處分信託은 효율적인 처분방법 및 절차에 어려움이 있는 부동산, 대형부동산으로서 매수자가 제한되어 있는 부동산, 잔금 정산까지 장기간이 소요되어 所有權管理에 안전을 요하는 부동산등 仲介行爲로 처분하기에는 安全性, 信賴性이 요구되는 부동산을 전문가로 하여금 만족하게

4) 방경식, 전게서, p.561.

처리하는 制度이다.

(3) 土地信託

土地信託(投資信託⁵⁾, investment trust라고도함)이라 함은 신탁의 인수시에 신탁재산으로 토지등을 수탁하고 수탁자는 信託契約에 따라 토지등에 유효시설(건물,택지,공장용지등)을 조성한 後, 처분·임대등 부동산사업을 시행하고 그 성과를 受益者에게 교부하여 주는 신탁을 말한다. 다시말해서 신탁설정자(위탁자)와 신탁을 인수하는 자(수탁자)와의 특별한 信任關係에 기하여 위탁자가 토지소유권을 수탁자에게 이전하고, 수탁자로 하여금 일정한 자(수익자)의 利益 또는 특정의 目的을 위하여 그 토지위에 건물을 짓거나 특정용도에 적합하도록 조성하여 임대 또는 처분·분양한 후 일정 수익을 수익자에게 배당하는 것을 말한다.

土地信託의 種類로는 賃貸型和 分讓型이 있다. 賃貸型 토지신탁 방식은 건물건설임대형과 택지조성임대형으로 나눌 수 있다. 分讓型 토지신탁은 건물을 건설하여 분양하는 방식과 택지를 조성하여 분양하는 방식이 있는데 개발방식은 임대형과 같으나 임대하는 대신 분양하여 처분하는 점이 다르다. 受託者는 매도인으로서 구입자모집, 매매체결, 분양대금수수, 토지 건물의 인도, 기타 分讓事業에 따르는 일체의 사무를 처리한다. 수탁자는 분양대금에서 건축비, 차입금 및 판매경비등 제경비를 차감하고, 신탁보수를 공제한 후 信託配當으로 차액을 수익자에게 교부함으로써 신탁관계는 종료한다.

(4) 擔保信託

擔保信託이란 신탁부동산의 소유권관리와 위탁자가 자신이 부담하는 채무 내지는 책임의 이행을 보장하기 위하여 자기 소유의 特定 不動産에 대

5) 방경식, 전게서, p.561.

하여 자신이 信託하는 수탁자간에 자신 및 채권자를 수익자로 하는 신탁을 설정하고, 受託者로 하여금 일정기간 신탁재산의 담보력이 維持・保全 되도록 관리케 하다가 채권자의 수익자에 대한 자신의 채무가 불이행되면 신탁재산을 換價處分하여, 그 환가대금으로써 수익자(채권자)의 債權을 변제하고, 나머지가 있으면 위탁자(채무자)에게 상환토록 하는 신탁관계를 말한다. 다시말해서 擔保力 있는 특정 재산권을 신탁하고 특정 채권자를 수익자라는 신탁관계인에 포함시켜 信託財産의 환가대금으로 부터 채권의 변제를 구할 수 있는 권리를 갖게 함으로써 신탁의 여러 가지 담보적 기능상 채권의 실현이 확보되는 결과를 얻게 하려는 제도이다.

2) 不動産信託 事業의 類型

(1) 國・公有地 開發

國・公有地는 국가 또는 지방자치단체의 공익재산이며, 어느 특정인이 아닌 국민전체의 이익에 수반되어 사용되어야 한다. 그러나 그동안 국・공유지는 財政擴充 확보수단으로 토지 그대로 拂下되어 국・공유지 감소 현상 및 지가상승에 의한 부동산투기현상을 초래하여 왔다.

국・공유지를 민간으로 하여금 토지신탁개발을 할 경우 토지를 공공의 목적에 맞게 유효활용할 수 있고 또 개발이익에 의한 財政收入의 증대도 도모할 수 있다. 특히 賃貸型的 토지신탁은 보유토지의 감소없이 임대주택 공급이나 상업용건물 등을 공급할 수 있으며 地價上昇의 염려도 없다.

地方自治團體에서는 공유지의 토지신탁개발을 통해 地域開發의 촉진과 財政收入을 확대할 수 있다. 일본에서도 주로 지방자치단체에 의한 공유지의 토지신탁이 이루어진다.⁶⁾ 開發事例로는 1994년 11월 대한부동산신탁

6) 한국토지개발공사, 「토지신탁제도연구」, 1987, p.96, pp.109-111.

회사가 대전시 문화동의 국방부 소유토지 5,564평을 토지신탁개발한 사례가 있다.

(2) 大規模 團地開發

지금까지 公共開發方式은 공공에 의한 全面買受가 전제되었고, 민간기업에서도 대규모 공업단지나 연구단지를 조성할 때 대상토지의 매입이 전제가 되었다. 그러나 對象土地 買入을 둘러싸고 地價上昇의 仰騰우려, 소유자와의 매수협약이 이루어지기까지 많은 시간이 소요되어 適期에 開發이 안되어 사업자체가 어려워지는 경우도 있다. 과거 민간기업에서는 토지매수시 기업의 명목이 아닌 借名으로 토지를 매수하여 가격상승은 피할 수 있었으나 지금은 不動產實名制 實施에 따라 企業名義로 토지를 매수하여야 하기때문에 대단위의 단지를 조성한다는 것은 지가상승 때문에 불가능하게 되었고, 大團地造成事業의 경우 신탁개발에 의한 토지공급은 이러한 문제를 해결할 수 있고 정부에서도 租稅支援 政策 등을 통하여 토지소유자로 하여금 단지개발에 협력할 수 있도록 지원책이 필요하다.

그러나 不動產實名制下에서 수 많은 영세토지소유자로 하여금 토지신탁개발에 협력할 수 있도록 하는 것은 역시 어려운 문제로 남는 바, 이들에 대해서는 매각이익 실현에 상응하는 開發利益의 惠澤을 부여하는 등 제도적인 정책마련이 요구된다. 일본의 개발사례로는 하마마쓰(浜松)의 테코노폴리스, 上總新研究開發都市등이 있다.⁷⁾

(3) 都市再開發事業

도시재개발사업, 특히 도심재개발에 있어서 토지신탁개발의 활용이 기대되는 것은 현재의 再開發事業方式이 다음과 같은 측면에서 한계성이 있다.

7) 白雲守, “토지신탁개발의 의의와 활용가능성”, 주택금융 제120호, 주택은행, 1990, pp.9-10.

첫째, 都心地의 지가가 매우 높아서 지금과 같은 전면매수방식은 개발 비용부담 때문에 스스로 한계가 있다.

둘째, 지금까지의 재개발사업이 주로 기존의 토지소유자 등 권리자들의 사업참여가 배제되고, 大資本家가 사업주체가 되어 개발이익도 거의 독점하는 형태로 시행되어 왔기 때문에 社會的 衡平性問題도 대두되는 바 앞으로 도시재개발은 이 문제의 해결이 전제되지 않을 수 없다.

따라서 土地信託開發은 매우 有用하게 活用될 수 있다. 도시재개발사업에 토지신탁개발을 활용할 때 얻을 수 있는 가장 큰 장점은 바로 재개발사업의 비용을 크게 줄일 수 있다는 점이다.

再開發地區內 기존 권리자들이 토지신탁개발에 의해 재개발이 촉진되면 지금과 같이 개발초기에 기존권리를 전면 매수하지 않아도 되기 때문에 재개발비용의 가장 큰 부분인 權利買入費用이 거의 들지 않는다. 또한 기존의 권리자들이 사업의 주체로서 재개발사업에 참여할 수 있기 때문에 지금과 같이 소자본가 또는 영세권리자의 사업참여 배제에 따른 도시개발시 발생하는 사회적 형평성의 문제를 완화시킬 수 있고 영세권리자에게도 개발이익이 배분될 수 있다.

不動産實名制하에서 도시재개발 대상지의 전면매수에 의한 개발형식은 매수초기부터 높은 地價仰騰問題 등 많은 어려움이 가중되는 바 우리나라의 대도시는 앞으로 再開發方式의 多樣化, 開發費用의 輕減뿐만아니라 기존의 零細權利者의 保護측면에서도 토지신탁개발방법의 적극 활용이 기대된다.

(4) 都市內小型 開發事業

개인이 일정규모의 土地는 所有하고 있으나 建物建設費用을 마련하기

어려운 경우에 이용될 수 있다. 재산중식의 수단으로 토지를 보유하는 경우나 開發能力이 없어 계속 나대지상태로 토지를 보유할 경우 토지초과이득세 등 稅制上의 부담을 받는 現實情에는 토지신탁개발의 필요성이 절실히 요구되고 있다.

土地信託開發을 활용함으로써 토지소유자는 건설비용이 없어도 토지를 매각하지 않으면서 개발에 따른 일정비율의 開發利益을 얻을 수 있고 토지보유에 따른 稅制上의 부담도 받지 않으며 또한 신탁종료 후에는 건물의 매각 또는 임대를 통해 開發利益을 享有할 수 있는 장점도 있다. 특히 이 유형은 높은 개발이익을 실현할 수 있는 商業地域內의 토지에 유리하다.

아울러 개인이 자기소유의 토지를 토지신탁으로 개발하는 경우도 손쉽고 유리하다. 多數의 토지소유자라도 이해가 잘 조정되면 大規模建物開發도 가능하고 이에 따른 공익시설의 확보도 가능하여 도시내의 公共環境造成에도 기여할 수 있다. 이 방법을 활용하여 複合用度建物로 개발하면 기존권리자의 건물내 住居도 가능하고 상가 또는 사무실 임대료수입에 의한 開發利益 창출도 동시에 가능하다.

이처럼 都市內 未開發 소규모토지의 상가, 사무실건설에 토지신탁개발을 도입하면 활용가능성도 높고, 활용의 형태도 다양하게 나타날 수 있다.

개인 또는 수 명의 권리자에 주로 한정되기 때문에 大單位 開發時 가장 큰 애로가 될 수 있는 권리자들의 이해조정도 비교적 손쉽게 될 수 있다. 개인의 개발의향도 매우 다양하여 民間活力을 이용한 都市機能의 多樣化를 유도할 수 있고, 事務室 供給擴大에도 기여할 수 있을 것이다.⁸⁾

최근 開發事例는 대한부동산신탁사가 사업수행한 98년 12월 완공예정인 분당신도시 오리역세권의 복합소평단지인 월드유통시설과 주상복합빌딩인 수원시 권선구의 동양텍스빌, 강남구 논현동의 논현하이빌이 있으며, 94년

8) 白雲守, 전제논문, p.12.

착공한 한국부동산신탁의 분당신도시 야탑역세권의 터미널부지에 터미널 및 초대형 복합유통센터인 테마폴리스등이 있다.

(5) 土地信託과 類似한 信託開發

① 宅地마련 信託

委託者로부터 수탁받은 金錢을 운용한 뒤 신탁종료시에 위탁자에게 금전대신에 택지로 돌려주는 방법으로 1971년 7월부터 1973년 3월까지 실시되었다. 개발사례로는 영등포공업단지, 주거단지로 용암동지구, 미아 송촌동지구, 평창동지구개발 등이 있다.⁹⁾

② 住宅建設信託

土地를 직접 수탁받아 住宅建設을 시행하는 방법이다. 주택건설신탁은 자가주택건설이나 주택건설업자의 분양주택건설을 위해서 자금지원 또는 건설을 대행하여 住居生活의 安定에 기여할 목적으로 개발된 신탁제도였다. 위탁자는 주택건설자금의 일부나 택지를 미리 신탁하고 신탁의 수익권 또는 신탁이전의 택지를 담보로하여 한국신탁은행에서 자금을 받아 주택을 건설하였고, 融資金은 연부나 월부로 상환할 수 있도록 하였다. 이 제도는 1969년 7월부터 1973년까지 이용되었다.

이 제도에 의한 開發事例로는 풍전아파트, 개봉동 상가아파트, 혜성아파트 등을 꼽을 수 있다.

(6) 信託資金의 社會間接資本 建設事業投資

韓國信託銀行의 자회사인 한신부동산주식회사는 신탁자금의 장기 산업자금화를 위하여 1969년 3월 13일 착공하여 1970년 8월 15일 개통한 남산 제1호 터널사업, 1969년 6월 20일 착공하여 동년 12월 29일 개통한 연양-

9) 한국신탁은행, 한국신탁은행 5년사, 한국신탁은행, 1973, p.23.

울산간 산업용 고속도로 및 1970년 7월 29일 착공하여 1971년 9월 10일 개통한 북악터널사업투자 등 社會間接資本施設에 투자하였다.

이러한 한국신탁은행의 사회간접자본에 대한 개발참여는 우리나라 경제사상 최초로 民間資本이 참여하였다는 점과 신탁자금이 국가기간산업에 기여했었다는 점에서 의미를 갖고 있다.

그러나 사회간접자본에 대한 經濟性豫測의 착오 및 管理技術의 부족, 低收益的인 부분에 고율의 신탁자금을 투입한 것 등의 원인으로 한국신탁은행의 수지를 크게 악화시키고, 신탁사업의 한계성을 보여준 교훈사례이다.

4. 信託期間

부동산신탁기간은 管理信託이 1년이상 30년 이내로 하며, 處分信託은 신탁재산 처분시까지로 하되 5년을 초과할 수 없다. 土地信託은 임대형토지신탁이 건축물 또는 택지 등의 임대후 5년이상 30년이내이며, 분양형토지신탁은 분양종료시까지하되 5년을 초과할 수 없다.(부동산신탁업무운용요강, 재무부, 1991.5)

5. 外國의 不動産信託制度

1) 日本의 不動産信託制度

日本에서 최초로 근대적 신탁영업을 시작한 것은 1905년 일본흥업은행에서 시작한 擔保附私債信託이라고 한다. 1906년에는 신탁을 전업으로 하는 동경신탁주식회사가 설립되었고 부동산관리수수료와 부동산저당대리대출에 대한 이자수입에 의존하였다. 그러나 부동산신탁에 관한 일반의 인식부족으로 신탁본래의 目的은 달성하지 못하였으며 1921년경에 488개의 신탁회사가 난립하였다.

1922년에 信託法 및 信託業法の 제정으로 군소신탁회사가 정리된 반면 대재벌 계열의 신탁회사가 설립되었다. 세계2차대전 前의 신탁회사는 대체로 대재벌의 계열회사로 설립되었으나 패전후 戰時 금융기관의 統廢合政策에 따라 정리되어 2차 대전 패전 당시에는 겨우 7개 신탁회사만 남아 신탁회사로의 존립의 위기에 놓이게 되자 銀行業務를 兼營토록 하였고 신탁회사의 상호에 은행의 名稱을 사용토록 하였다. 일본은 戰後 經濟財政整備計劃의 일환으로 경제부흥에 필요한 자금조달방안으로 貸付信託法을 제정하여 신탁은행으로 하여금 貸付信託을 취급하게 하였다.

土地信託은 1969년 도시개발법의 시행과 관련하여 최초로 도입검토되었다. 즉 시가지개발법을 위한 토지고도이용을 추진하기 위해 信託銀行이 土地所有者들로부터는 토지를, 建設會社로부터는 건물을 각각 수탁해서 그 토지건물을 관리 운용하여 주택공단이나 주택공급회사에 임대하여 그 임대수입으로 배당토록 하는 것을 내용으로 하였다. 1970년 도시근교 농

지전용에 따라 임대주택건설촉진을 위한 농지제도 구상, 1972년 12월 신도시기반정비법 및 1973년 특화제도 도입시에 토지신탁의 도입이 검토되었으나, 신탁회사의 채산성이 맞지 않았고 지가의 폭등으로 資本利得의 추구성향이 강했으며 은행부수업무로 한정하는 경향으로 구체화되지 못했다. 그러나 1980년대 들어 地價가 高價狀態에서 안정됨에 따라 첫째 토지의 소유, 양도 및 상속 등에 관한 고정자산세 각종 과세부담의 증대로 토지를 처분하기 보다는 最有效利用을 통한 사업이익의 획득의 필요성으로 관심이 전환되었고, 둘째 수요자는 事業資金 등의 부담없이 소유하지 않고 이용하려는 의식변화가 일어났으며, 셋째 신탁은행이나 신탁회사에 의한 사업수행의 원할과 민간에 의한 다양한 토지이용방법의 발달, 공동사업에 있어서의 民間活力의 導入의 필요성에 따라 토지신탁이 본격적으로 도입시행되게 되었다. 일본의 토지신탁은 도입초기에는 크게 인기를 끌지 못했으나 최근 동경등 大都市를 중심으로 계약전수가 크게 늘어 났으며 현재는 토지소유자의 信託要請이 急増하여 신탁은행에서는 선별 수탁하고 있는 실정으로 알려졌다.

日本에서는 不動産信託專門會社를 별도 설치하지 않고 있으며 신탁은행에서 신탁업을 겸영하고 있다. 1986년 5월 관련법 개정으로 國・公有地에도 부동산신탁의 길이 열렸다. 日本의 토지신탁은 1984년 3월 일본 파이프 제조(주)와 스미토모신탁은행 사이의 토지신탁(임대용사무실)계약을 시작으로 활발하게 진행되었다. 그러나 1991년말 이후 거품경제의 붕괴와 부동산경기의 침체등으로 현재는 극도의 어려움을 겪게 되었다. 日本의 부동산신탁은 88년을 정점으로 감소하다가 부동산경기의 침체에 따라 1993년 이후 급격히 위축되었으나 최근 일본의 부동산의 경기회복 조짐을

미루어 볼 때 부동산신탁시장도 활기를 찾을 것으로 예측된다.

(1) 日本土地信託의 特性

日本の 부동산신탁의 특성으로는 첫째 委託者는 개인이 다수를 차지하고 있다. 신탁실적중 개인이 67.3%, 법인이 26.2% 그리고 국가·지방자치단체가 1.9%, 기타 4.6%로 나타났다.

(표 2-1) 위탁자별 신탁실적

(단위 : 건수, %)

구 분	개 인	법 인	국·공공기관	기타	계
건 수	1,567	611	43	107	2,328
점유율	67.3	26.2	1.9	4.6	100

자료 : 日本社團法人信託協會(編), 統計資料, 1996

둘째로 신탁에 의해 개발된 건물용도는 업무용빌딩이 46.1%, 주거시설이 27.1% 복합시설이 16.4% 기타 10.4% 및 업무용이 주를 이루고 있다.¹⁰⁾

(표 2-2) 토지신탁 개별용도

(단위 : 건수, %)

구 분	업무용	주거시설	복합시설	기 타	계
건 수	1,073	632	381	242	2,328
점유율	46.1	27.1	16.4	10.4	100

셋째로 不動産信託 形態는 총 2,328건중 단독신탁방식이 1,848건으로

10) 日本社團法人信託協會(編), 「統計資料」, 日本社團法人信託協會, 1996.

79.4%를 점유하고, 공동신탁방식은 480건으로 20.6%로 단독신탁이 주를 이루고 있다. 개발유형으로는 임대형이 94.7%로 주를 이루고 있으며 처분형은 5.3%에 불과하며, 신탁기간은 20~30년이 보통이다.

(2) 土地信託實績

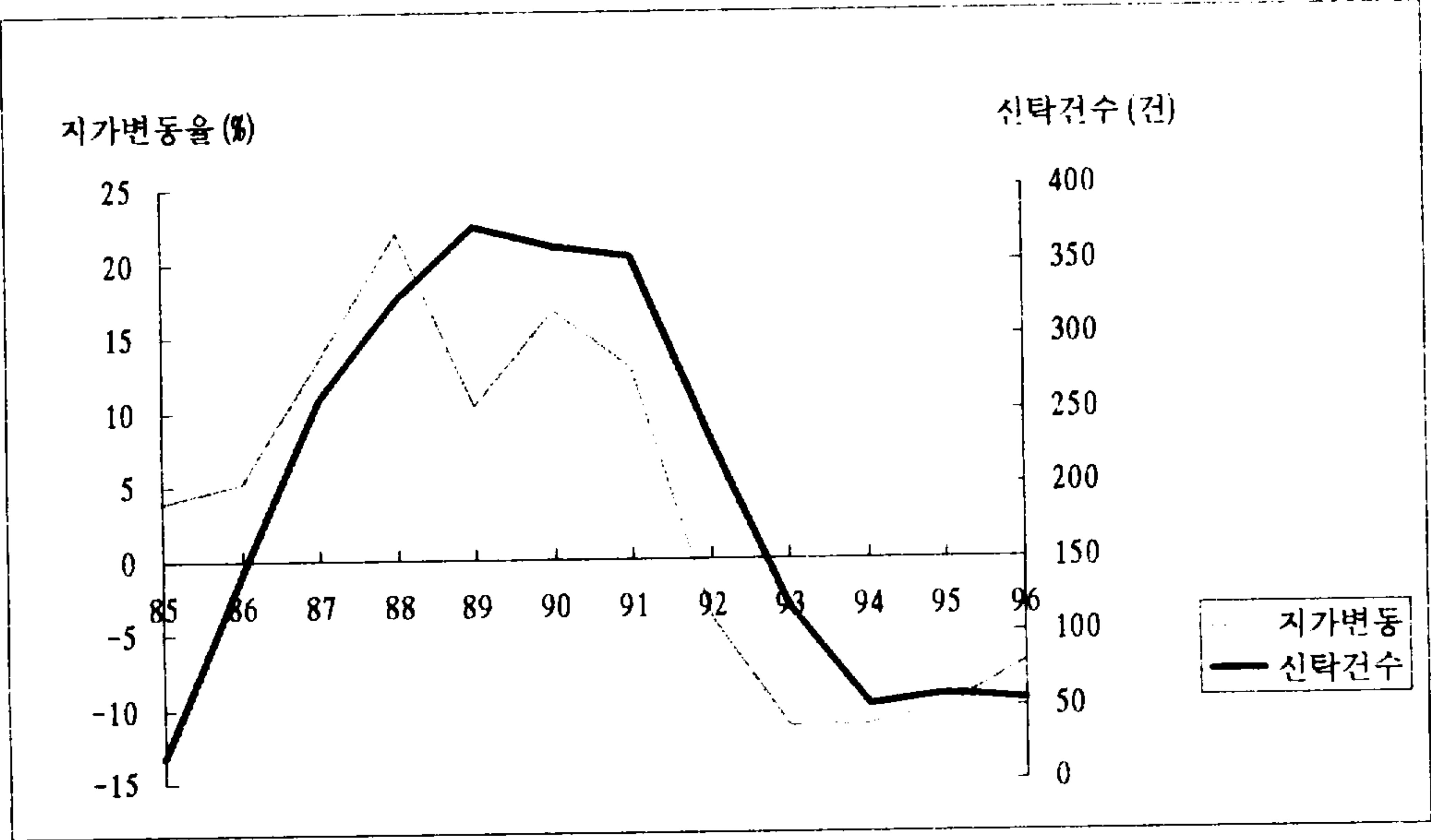
日本은 1984년 3월 토지신탁이 導入된 이래 1996년 3월 현재 총 2,328건의 토지신탁을 기록했다. 不動産信託業은 본래 소유자로 하여금 보유의 가치보다는 지가를 안정시키고 이용의 활용도를 높여 최유효활용을 도모하기 위하여 도입되었으나 일본은 오히려 地價의 急上昇時期에 토지신탁이 활성화되었다. 86년 3월 지가 상승율이 15.1%일 때 토지신탁은 141건으로 급신장하여 지가 상승이 21.9%인 88년 3월에 325건, 그리고 89년 3월 373건의 최고 실적을 기록한 이래 거품경제가 빠지면서 부동산경기 침체에 따라 地價가 下落하기 시작했고 土地信託도 減少하였다. 94년 3월에 51건으로 최근 10년 동안 최저치를 기록하였고 이후 지가의 하락폭이 둔화되었으며 토지신탁 건수도 96년 3월 54건으로 다소 늘어나는 추세이다. 地價變動律에 따른 토지신탁실적의 변경추이는 그림2-1과 같다

(표 2-3) 일본의 토지신탁 실적현황

구분	'85.3	'86.3	'87.3	'88.3	'89.3	'90.3	'91.3	'92.3	'93.3	'94.3	'95.3	'96.3
건수	18	141	248	325	373	360	354	229	117	51	58	54
지가변동	3.8	15.1	13.4	21.9	10.8	16.7	12.9	-4.0	-11.4	-11.3	-10.0	-7.1

자료 : 日本社團法人協會(編), 「統計資料」, 日本社團法人信託協會, 1996

(그림 2-1) 일본의 토지신탁 실적추이와 지가변동율 추이



2) 美國의 不動産信託制度

미국 부동산신탁업의 사업환경은 우리나라는 물론 일본과도 상이하다. 우리나라와 일본의 경우 부동산소유자와 신탁회사와의 거래로 신탁업무가 이루어지는데 반해 미국은 金錢信託과 유사한 형태의 신탁제도이다 미국의 대표적인 부동산 신탁제도는 REIT제도와 MLP제도가 있다.

(1) REIT制度

REIT(Real Estate Investment Trust)는 다수의 소액투자자로부터 자금을 조달하여 투자가는 REIT의 지분을 소유하고, 조성된 자금은 REIT가 직접 운영하지 않고 전문관리업체와 계약하여 부동산(건설, 임대, 취득) 또는 저당대출 등에 투자하도록 하여 投資收益을 매년 투자자에게 배분하는 제도이다.¹¹⁾

REIT의 基本的性格은 Conduit의 기능을 갖고 있다. Conduit자체에는 법인세가 부과되지 않고 투자자의 소득에 대해서만 과세되기 때문에 보통의 배당소득과는 달리 二重課稅가 되지 않는 특성이 있다. 이러한 미국의 REIT제도의 특징은 다음과 같다.

REIT제도의 特性은 소액투자자로 부터 개발 또는 부동산 투자자금을 동원하여 부동산의 개발과 이용을 촉진하고 이들에게는 부동산의 소유권 지분과 이에 상응한 收益을 分配하는 제도로서 최소한 100명 이상의 수익권 보유자가 있어야하고, 수익권의 50%이상이 5명 이내의 수익권자에게

11) 천영, 「토지신탁법리에 관한 연구」, 전주대학교 대학원 법학박사 학위 청구 논문, 1992, p.112.

집중되어서는 안되며, REIT자신이 적어도 75%이상이 부동산, 현금, 정부 채권으로 구성되어야 하고, REIT수입의 적어도 75%이상이 임대료, Mortgage 이자, 자산처분이익 등에서 나와야 하며, REIT수익이 적어도 95%이상의 수익권자에게 분배되어야 한다는 특징이 있다.¹²⁾

(2) MLP 制度

MLP(Master Limited Partnership)는 거래 가능한 상장위탁증권(depositary receipt)의 형태로 발행되는 LP(Limited Partnership)의 부분 소유권(Units)이다. 이는 전통적인 LP의 세법상의 利點과 일반상장증권의 유동성을 살린 투자상품이다. LP는 General Partner와 Limited Partner로 구성된다. General Partner는 LP의 사무와 경영을 완전히 통제하고 무한책임을 지는 반면, Limited Partner는 경영에 참가하는 권리는 없고 자신의 출자지분에 한하여 유한책임을 지며 LP의 일반채무에 대한 책임을 지지 않는다. LP는 복수의 개인 또는 법인이 영업목적으로 설립하여 부동산, 기타 자산 등을 共同所有形態로 소유하며, 세법상의 이점 때문에 오랫동안 부동산소유에 많이 이용되어 왔다. 또한 LP는 연방세법상의 Pass-through Entity로 취급되기 때문에 과세대상이 되는 전체의 사업이익이나 손실은 개개의 Partner로 할당되어 옮겨진다.

MLP의 종류로는 ① 법인으로부터 전환된 MLP ② 기업자산의 처분을 위한 MLP ③ 자산구입을 위한 MLP가 있다.

MLP는 개인투자가 뿐아니라 기관투자가에 의해서도 활발히 운영되고 있

12) Lee Sohan, 「Wall Street versus Main Street : Valuing Securitized Assets」, Ph. D. Dissertation : University of Michigan, 1995, p.10 ;
Sirota, David, *Essentials of Real Estate Finance*, 7th edition, Chicago, Real Estate Education Co., 1994, p.91.

다. 특히 해외기관투자자가 적극적으로 시장에 참가하고 있는데 그들은 MLP의 투자로 투자대상의 지리적분산, 투자리스크분산, 경험이 풍부한 현지의 General Partner에 의한 물건의 관리, 경영 등의 장점을 얻고 있다. 해외의 개인투자자도 부동산회사나 은행을 통하여 MLP와 유사한 상품에 활발히 투자하고 있다. 달러화의 안정시에는 해외로부터 미국부동산 투자는 계속되고 유동성이 높은 부동산의 部分所有權인 MLP에 대한 투자도 활발히 이루어질 것이다.

(3) REIT와 LP의 比較

MLP는 거래가능한 예탁증권의 형태로 발행되는 LP의 부분소유권이다. REIT와 LP의 주된 차이점은 (표 2-4)와 같다.

(표 2-4) REIT와 LP 비교

R E I T	L P
① 정부의 보호	① 정부의 규제
② 비과세투자자의 배당금은 비과세된다	② 비과세투자자에게도 과세된다.
③ 규제가 복잡하다.	③ 규제가 단순하다.
④ 유동성이 있다.	④ MLP는 유동성이 있으나 LP는 유동성이 없다.
⑤ 증권이므로 증권시장의 상황에 좌우된다.	⑤ 증권시장의 변화에 영향을 받지 않는다.

Ⅲ. 不動産信託業의 運營實態

1. 信託會社 現況

不動産信託會社は 1991년 인가를 받은 대한부동산신탁회사와 한국부동산신탁회사, 1996년 인가를 받은 한국토지신탁회사와 주은부동산신탁회사의 4개사가 있다. 이들회사는 모두 정부가 출연한 공기업의 子會社形態로 설립된 기관인 점이 특징이다. 民間企業은 아직 부동산신탁업을 허용하지 않고 있다. 우선 規模를 보면 4개사 중 한국토지신탁회사가 자본금 500억원, 종업원 180명으로 규모가 가장 크다. 나머지 회사들은 60 ~ 100억원 규모의 자본금에 50~170명 규모의 인원으로 구성하고 있다. 1996년을 기준으로 신탁업 受注實績은 한국부동산신탁회사가 8,050억원으로 가장 양호하였고, 다음이 대한부동산신탁으로 6,260억원이다. 1996년 사업을 개시한 한국토지신탁은 자본금과 인원의 규모가 가장 크지만 영업실적은 5,100억원으로 낮은 편이다. 1996년을 기준으로 營業收益을 보면 수탁실적이 가장 많은 한국부동산신탁이 137억원으로 가장 많으며 대한부동산신탁이 124억원이고 한국토지신탁은 19억원으로 가장 낮다.

(표 3-1) 신탁회사 현황

항 목	대한부동산 신탁회사	한국부동산 신탁회사	한국토지 신탁회사	주은부동산 신탁회사
설립시기	91. 5. 15	91. 5. 15	96. 5. 2	96. 12. 10
출자회사	성업공사	한국감정원	한국토지공사	주택은행
자 본 금	60억원	70억원	500억원	100억원
조직인원	9부 1지점 129명	6부 1실 2지점 170명	9실 2지점 180명	약 50명
'96년 수탁실적	6,260억원	8,050억원	5,100억원	-
'96년영업수익	124억원	137억원	19억원	-

신탁사의 취급업무는 토지신탁, 관리신탁, 처분·담보신탁이며 부수업무로서 컨설팅, 대리사무, 부동산중개 등을 수행하고 있다(표3-1).

2. 營業實績 現況分析

1) 信託件數實績

부동산신탁회사가 專業會社로 첫 출발한 1991년도에는 부동산신탁 업무의 부수업무인 대리사무 및 컨설팅, 중개업무 등을 주업무로 취급하였으며 토지개발신탁업무는 수행하지 못했었다. 그러나 1993년 土地開發信託업무가 許容된 후부터는 토지개발신탁업무도 늘어나 1993년 4건, 1994년 8건, 1995년도 25건, 그리고 1996년도에는 83건으로 증가추세에 있다.

한편 1993년부터 1996년까지의 평균부동산신탁건수는 236건으로 총신탁건수의 증가는 둔화된 반면 토지신탁은 지속적인 증가추세를 나타내고 있다. 신탁회사의 신탁업무중 토지신탁이 차지하는 비율은 1993년 3.1%로 미미 하였으나 1996년에는 28%로 토지신탁이 신탁회사의 주된 업무로 자리 잡고 있다. 土地信託業務를 신탁회사별로 살펴보면, 대한부동산신탁회사는 1993년 2건에서 1996년에는 42건으로 40건이 신장되었으며, 한국부동산 신탁회사는 1993년 2건에서 1996년에는 30건으로 28건 신장되었고, 한국토지신탁은 1996년 사업 첫해에 신탁 15건 중 11건이 토지신탁으로 토지신탁이 주된 사업영역으로 나타났다(표 3-2).

信託會社別 特性으로는, 대한부동산신탁회사와 한국부동산신탁회사는 토지신탁이 차지하는 비율이 각각 25.9%와 25%로 비슷한 수준이며, 관리·처분·담보신탁 등 종합적인 부동산신탁업무를 취급하고 있다. 반면 토지공사의 자회사인 土地信託會社는 회사의 특성상 사업개시 첫해부터 토지신탁이 차지하는 비율이 73.3%로 토지신탁을 주된 업무로 취급하고 있

으며 향후에도 토지신탁 위주로 신탁영업을 수행할 것으로 예상된다.

(표 3-2) 신탁건수 실적현황

(단위: 건수, %)

회 사 명	1991	1992	1993	1994	1995	1996
대한부동산신탁 (점유율)	5	13	69(2) (2.9%)	113(7) (6.2%)	143(7) (4.9%)	162(42) (25.9%)
한국부동산신탁 (점유율)	12	38	60(2) (3.3%)	133(1) (0.8%)	130(18) (13.8%)	120(30) (25%)
한국토지신탁 (점유율)	-	-	-	-	-	15(11) (73.3%)
계 (점유율)	17	41	129(4) (3.1%)	246(8) (3.3%)	273(25) (9.2%)	297(83) (28%)

자료 : 각사 96년도 업무보고 실적.

주 : 1.()는 토지신탁건수

2. 점유율은 부동산신탁건수 중 토지신탁이 차지하는 비율회사

2) 信託賣出實積

土地信託이 허용된 1993년부터 1996년까지의 신탁사의 수탁매출 실적은 총 4조 1천 489억원이며, 선발회사인 대한부동산신탁회사와 한국부동산신탁회사의 매출규모는 각각 1조 7천 629억원과 1조 8천 760억원으로 비슷한 수준으로 나타내고 있다. 件當 受託賣出額은 연평균 43억 9천만원이지만 1993년도 건당 12.9억원에서 1996년도에는 건당 66.7억원으로 3년간 53억 8천만원이 증가하여 신탁규모가 점차 거대해지고 있다. 한국토지신탁회사의 신탁매출실적은 5,100억원이며 건당사업비는 340억원으로 대형 사업규모의 실적이다(표 3-3). 이러한 매출규모증대는 토지신탁업이 증가하고 있기 때문으로 보인다.

(표 3-3) 신탁매출 실적현황

(단위 : 억원, 건수)

구 분	1993	1994	1995	1996	계	건당사업비
대한부동산 신탁회사	758 (69)	3,930 (113)	6,681 (143)	6,260 (162)	17,629 (487)	36.2
한국부동산 신탁회사	910 (60)	3,000 (133)	6,800 (130)	8,050 (120)	18,760 (443)	42.3
한국토지신탁	-	-	-	5,100 (15)	5,100 (15)	340
계	1,668 (129)	6,930 (246)	13,481 (273)	19,410 (291)	41,489 (945)	43.9
건당사업비	12.9	28.2	49.4	66.7	43.9	-

자료 : 신탁3사 96년 업무보고

주 : ()내는 신탁건수

다음은 토지신탁실적을 用度別로 開發實積을 고찰해 보고자 한다.

각 신탁사의 매년 실적분석은 자료구득에 애로사항이 있어서 '97년 국감 자료에 나타난 大韓不動産信託會社의 토지개발신탁을 중심으로 살펴보고자 한다. 표3-4 에서 보는 바와 같이 토지개발신탁은 총 40건이며 사업비는 약 9천 72억원이다. 그 중 주상복합건물개발이 13건에 총사업비는 3천 302억원으로 가장 많고 아파트 9건, 업무용 7건, 상업시설 5건, 기타 8건으로 다양한 개발을 하고 있다. 용도별 건당 사업규모를 보면 아파트, 주상복합, 상업시설의 개발이 건당 약 250억원대를 형성하고 있으며, 전체 토지신탁개발 건당사업비는 226억 8천만원으로 대한부동산신탁의 전체 신탁 평균신탁사업비 36.2억원에 비하면 대규모의 신탁사업이다.

(표 3-4) 대한부동산신탁회사의 토지신탁실적

(단위 : 백만원)

용도별	건수	총사업비	건당사업비
주상복합	13	330,211	25,400
아파트	9	231,561	25,729
업무용빌딩	7	120,626	17,232
상업시설	5	125,733	25,146
기타	8	99,166	12,395
합계	40	907,247	22,681

자료 : 1997년 국감자료임

주 : 상기자료는 1993.1.1~1996.8.31까지의 실적이며 기타실적 8건중 2건(사업비 6억)을 제외한 38건은 현재 사업진행중임.

3) 信託營業收益實積

국내 부동산신탁회사의 信託營業收益(수수료)은 사업개시년도인 1991년에는 2억 2천만원에서 5년이 지난 96년에는 279억원으로 127배의 높은 증가를 하였고, 연평균 38억원의 수익을 올리고 있으며 연간 174%의 고속신장을 하고 있다. 전년대비 伸長率을 보면 1992년 127%, 1993년 260%, 1994년 267%, 1995년 77%, 1996년에는 138%의 신장율을 나타내고 있다. 營業收益 실적이 있는 3사중 연평균 신장율을 보면 대한부동산신탁회사가 237%로 높고, 한국부동산신탁회사가 155%로 낮다. 그러나 金額으로는 한국부동산신탁회사가 42억원으로 대한부동산신탁회사 35억원에 비해 우세하다. 大韓不動産信託會社를 보면 1996년도 영업수익이 124억원으로 전년도 53억원에 비해 134%가 증가했으며, 韓國不動産信託會社는 136억원의 영업수익을 올려 전년도 64억원에 비해 113%를 신장하였다(표 3-5). 이러한 경향을 보면 신탁회사의 영업수익은 신탁영업활성화에 따라서 계속 증

가할 것이며 신장율은 다소 둔화될지라도 영업수익 절대액은 꾸준한 증가세로 이어질 것으로 예견된다.

(표 3-5) 국내신탁사의 영업수익 수수료현황

(단위 : 억원, %)

회 사 명	1991	1992	1993	1994	1995	1996	연평균
대한부동산신탁	0.8	1 (25)	4 (300)	30 (650)	53 (77)	124 (134)	35 (237)
한국부동산신탁	1.4	4 (186)	12 (200)	36 (200)	64 (78)	136 (113)	42 (155)
한국토지신탁	-	-	-	-	-	19	
계	2.2	5 (127)	18 (260)	66 (267)	117 (77)	279 (138)	38 (174)

자료 : 각 신탁사 영업수익실적 업무보고

주 : ()안은 전년대비 영업수익 신장율, 평균은 한국토지신탁제외

3. 不動産信託業 展望

1) 不動産信託市場 環境變化

不動産信託市場의 環境變化로는 첫째로, 不動産市場의 安定이다. 정부는 1995년 부동산실명제 실시와 종합토지전산망 가동으로 전반적인 부동산시장을 안정시키고 있다. 향후에도 지속적으로 지가상승이 둔화되고 지가가 하락하여 부동산시장이 안정될 경우 부동산을 보유하려는 욕구는 감소할 것이며 그 대상토지를 이용하려는 토지신탁의 需要는 늘어날 것이다.

둘째, 土地信託對象의 擴大가 예상된다. 토지신탁의 대상으로는 도시형나대지뿐만 아니라 정부투자기관 및 공공법인이 보유하고 있는 미처분토지 금융기관 및 보험회사가 業務上 불가피하게 보유하고 있는 토지·조세체납에 따른 징수, 비업무용 토지 등 토지신탁을 필요로 하는 토지의 공급이 늘어날 전망이다. 또한 국·공유지의 신탁 공급도 예상된다.

셋째, 土地信託 類型의 多樣화와 土地信託方式의 多樣화가 예상된다. 현재 부동산신탁시장은 分讓型이 주를 이루고 있으나 賃貸型信託이 늘어날 전망이다. 관리형 토지신탁과 처분형토지신탁을 조합한 等價交換方式, 용지조성임대형과 건물건설분양형을 조합한 건물분양형방식, 그리고 금전과 토지 등 두 개 이상의 신탁재산을 동시에 수탁하는 包括形信託方式도 예상된다. 한편 토지신탁방식은 單獨信託方式이 주를 이루고 있으나 주변 토지와 공용으로 이용할 때 각 개별 토지의 이용도를 높이고 개별필지의 규모가 영세할 경우에는 共同信託의 필요성이 더욱 요구될 것이다.

넷째, 不動産 信託事業資金 擴充이 예상된다. 즉 금융시장의 개방에 따

라 低利의 外國資本利用이 강해지고 금융시장이 자본잉여기에 접어들 경우 저리의 국내자본이용이 예상된다. 특히 不動産證券化制度 도입과 住宅 抵當債權 流動化制度 導入의 기대가 예상되어 현재보다는 부동산신탁시장에 자금이 원활히 공급될 것으로 기대된다.

마지막으로 不動産信託會社의 擴大가 예상된다. 현재 정부에서는 일반 시중은행 및 보험회사에 대하여 부동산신탁사업 인가를 적극 검토하고 있는 것으로 알려지고 있다. 이제까지 말한 부동산신탁시장 주변환경의 변화는 향후 부동산신탁을 더욱 활성화 시킬 것으로 기대된다.

2) 信託賣出額 推移와 展望

우리나라 부동산신탁시장은 初期 成長段階로 현저한 성장율을 보이고 있다. 이는 현재 부동산신탁시장을 주도하고 있는 土地開發信託이 급성장하기 때문이며, 앞으로도 다양한 開發方式의 도입과 부수적인 부동산신탁을 겸한 종합부동산신탁이 예견되어 信託賣出은 계속적으로 증가할 것이 예상된다.

回歸分析을 통한 향후 부동산신탁업의 매출신장추이를 보면 연간 10~30%씩 꾸준히 증가할 것으로 보인다. 즉, 1993년~1996년 3년동안 1,668억원에서 1조 9,410억원으로 신장하였는데, 이 추세가 향후 5~6년간은 지속될 것으로 전망되며, 2002년에는 7조 1,004억원 시장이 될 것이다. 특히 한국토지신탁회사가 영업을 본격적으로 하는 97년은 전년대비 76.8%, 주온신탁의 영업을 본격화 되는 1998년에는 30.7%의 높은 신장율이 예상된다.

本 研究에서 신탁매출의 전망은 회사별 신탁매출을 추정한 다음, 이를 합산하여 전체시장규모를 추정하였다. 대한부동산신탁(주)와 한국부동산신탁(주) 등 기존 2사는 회귀분석을 통해 전망을 예측하며, 후발업체인 한국토지신탁(주)와 주은부동산신탁(주)는 영업이 본격화 되지 않았으므로 회귀분석에 필요한 기초자료가 없어, 금년도는 사업계획상의 수치를 적용하였고, 1998년 이후에는 기존사의 평균치를 한국토지신탁(주)는 2년, 주은부동산신탁(주)은 4년을 뒤따르는 것으로 가정하였다.

한편, 대한부동산신탁(주)의 신탁매출전망의 회귀식은 다음과 같다.

$$Y = -718.4 + 2081.4 X_n$$

Regression Output :

Constant	-718.4
Std Err of Est	1132.5836
R Squared	0.9184185
No. of Ovsservation	5
Degrees of Freedome	3
X Coefficient	2081
Std Err of Coef.	358.15439

한국부동산신탁(주)의 신탁매출전망의 회귀식은 다음과 같다.

$$Y = -1217.0 + 2323.0 X_n$$

Regression Output :

Constant	-1217.
Std Err of Est	702.32708
R Squared	0.9733097
No. of Ovsservation	5
Degrees of Freedome	3
X Coefficient	2323
Std Err of Coef.	222.09532

(표 3-6) 신탁매출 추이와 전망

(단위 : 억원, %)

구 분	경과년수(Xn)	신탁매출액(Y)					전년대비 증가율
		대한	한국	토지	주은	합계	
1993년	1	758	910	-	-	1,668	612.8
1994년	2	3,930	3,000	-	-	6,930	315.5
1995년	3	6,681	6,800	-	-	13,481	94.5
1996년	4	6,260	8,050	5100	19,410	-	43.9
1997년	5	10,000	10,000	6,000	500	26,500	76.8
1998년	6	11,770	12,721	7,155	3,000	34,646	30.7
1999년	7	13,851	15,044	10,000	6,000	44,895	29.6
2000년	8	15,933	17,367	12,246	7,155	52,700	17.4
2001년	9	18,014	19,690	14,448	10,000	62,152	17.9
2002년	10	20,096	22,013	16,650	12,246	71,004	14.2

주 : 1. 경과년수는 1993년이 1이며, 매년 1씩 증가.

주 : 2. 1997년은 각사의 사업계획에 의한 신탁매출총액이고, 1998년 이후는 회귀 분석에 의해 산출한 것임.

3) 信託會社 營業收益 推移와 展望

不動産信託會社중 선발주자인 대한부동산신탁(주)과 한국부동산신탁(주)의 營業收益과 損益關係를 살펴보면, 토지신탁이 허용된 93년을 기점으로 94년부터 흑자 경영이 되고 있음을 알 수 있다(표 3-7).

大韓의 경우는 91~93년간 각각 5~15억원의 적자를 보았으며, 94년부터 흑자로 돌아서 96년에는 60억의 흑자를 내고 있다. 韓國信託의 경우도 마찬가지로 91~93년간 각각 약 2~8억원의 적자를 기록했으나, 94년부터 96년까지 약 10~25억원의 흑자를 내고 있다. 土地信託이 허용된 후 흑자로 전환된 점을 보면, 토지개발신탁이 수익산출에 기여하고 있음을 알 수 있다.

(표 3-7) 신탁사의 영업수익 손익관계

(단위 : 백만원)

구 분		1991년	1992년	1993년	1994년	1995년	1996년
대한부동산 신탁	영업수익	78	103	387	3,002	5,317	12,371
	손익	△543	△1,572	△1,316	124	1,236	6,002
한국부동산 신탁	영업수익	137	390	1,206	3,631	6,362	13,657
	손익	△199	△885	△254	1,056	1,155	2,591

한편, 신탁회사의 營業收益 추이를 보면, 1993년 16억원에서 1996년에는 279억원의 영업수익을 올렸고, 연간증가율은 76~316%의 고속 성장을 하고 있다. 이같은 추세로 간다면, 1997년도에는 530억원, 2002년에는 신탁회사의 영업수익이 1,400억원대에 달할 전망이다(표 3-8).

營業收益 展望은 신탁매출전망 추정과 마찬가지로 방법으로 각 사의 영업수익을 추정한 다음, 이를 합산하여 전체시장규모를 추정하였다. 즉, 대한부동산신탁(주)와 한국부동산신탁(주) 등 기존 2사는 회귀분석을 통해 전망을 예측하며, 後發業體인 한국토지신탁(주)와 주은신탁(주)는 영업이 본격화 되지 않았으므로 회귀분석에 필요한 기초 자료가 없어, 금년도는 사업계획상의 수치를 적용하였으며, 1998년 이후에는 기존사의 평균치를 2년과 4년을 뒤따르는 것으로 가정하였다.

대한부동산신탁(주) 영업수익전망의 회귀식은 다음과 같다.

$$Y = -6363.1 + 4859.5 X_n$$

Regression Output :

Constant	-6363.1
Std Err of Est	2370.8307
R Squared	0.9335523
No. of Ovsvervation	5
Degrees of Freedome	3
X Coefficient	4859.5
Std Err of Coef.	749.72249

한국부동산신탁(주)의 신탁매출전망의 회귀식은 다음과 같다.

$$Y = -5313.0 + 4761.4 X_n$$

Regression Output :

Constant	-5313.0
Std Err of Est	2041.7184
R Squared	0.9477213
No. of Ovservation	5
Degrees of Freedome	3
X Coefficient	4761.4
Std Err of Coef.	645.64807

(표 3-8) 영업수익 추이와 전망

(단위 : 백만원, %)

구 분	경과년수(Xn)	영 업 수 익(Y)					전년대비 증가율
		대한	한국	토지	주은	합계	
1993년	1	387	1,206	-	-	1,593	223.1
1994년	2	3,002	3,631	-	-	6,633	316.4
1995년	3	5,317	6,362	-	-	11,679	76.1
1996년	4	12,371	13,567	1890	-	27,918	139.0
1997년	5	20,000	20,000	12,000	1,000	53,000	89.8
1998년	6	11,770	23,255	13,014	5,000	65,063	22.8
1999년	7	27,653	28,017	20,000	12,000	87,670	34.7
2000년	8	32,513	32,778	23,025	13,014	101,330	15.6
2001년	9	37,372	37,540	27,835	20,000	122,747	21.1
2002년	10	42,232	42,301	32,646	23,025	140,204	14.2

주 : 1. 경과년수는 1993년이 1이며, 매년 1씩 증가.

주 : 2. 1997년은 각사의 사업계획에의한 영업수익, 1998년 이후는 회귀분석에 의해 산출한 것임.

IV 生保社 資産運用과 問題點

생명보험산업은 國內市場開放 이전에는 정부의 보호육성하에 6개 기존 생보사체제로 급신장 발전되어 왔으며 자산운용면에서도 시중은행의 일반 대출금리보다 2~3% 높은 생보자금 貸出金利의 보장으로 자금초과수요의 금융환경하에서 安定的으로 收益을 確保할 수 있었다.

그러나 1985년 제4차 한·미 경제협력위원회에서 미국측이 생보시장 개방을 요구하기 시작하여 이후 지속적인 개방압력이 가중되어 1997년 현재 국내외 생보사는 33개의 생보사 시장체제로 확대 개방되었다.

한편, 정부는 생보자산의 健全性を 확보하기 위하여 「保險業法」과 「保險會社 財産運用에 關한 準則」에 자산운용 방법을 세부적으로 설정하고 있다. 재정경제원은 보험업법 제19조 및 동법 시행령 제14조 내지 제16조의 규정에 의거하여 보험회사의 재산운용방법과 기준을 정함으로써 보험회사 경영의 健全성을 도모하고 보험회사 재산운용의 效率性を 증진하여 보험가입자의 이익을 保護함을 목적으로 보험회사의 재산운용에 관한 준칙을 제정하여 시행하고 있다. 이에 따라 생보자산의 운용은 생보자산의 특성으로 인하여 정부의 엄격한 규제 감독과 「보험자산 운용에 관한 준칙」의 범위내에서 安全性, 收益性 및 公共性을 고려하여 자산을 효율적으로 운영하여야 한다

생명보험자산의 投資原則은 이미 여러학자들의 학설과 연구발표가 있어 왔다. 영국의 맥클린(J.B. Maclean)은 1)자금의 안정성 2)적절한 수익율 3)투자분산 4)환급성¹³⁾을 들었고, 일본 口崎 裕는 1)안정성 2)유익성 3)다양성 4)환급성 5)공공성을 투자 원칙으로 들고 있다.¹⁴⁾ 보험회사의 재산운용

13) J. B. Maclean, 「Life insurance」, 1951, p.275.

14) 口崎 裕, 新訂生命保險, 日本東京大學出版局, 1979, p.260.

에 관한 준칙에서 규제하고 있는 자산운용비율은 (표 4-1)와 같다.

(표 4-1) 보험회사 재산운용 규제현황

구 분	운 용 한 도
주식 부동산 신용대출 개인대출 중소제조기업투자	- 총자산의 30% - 업무시설용 : 총자산의 10%(총자산 3조원 초과 회사 : 3,000억원+3조원 초과 금액의 5%) - 투자사업용 : 총자산의 5% - 총자산의 20%(중소기업대출은 제외) - 1억원 - 중소기업발행 비상장주식 : 총자산의 0.2% 또는 50억원 중 적은 금액
[동일인] 대출 대출 및 투자 소유/담보 주식 동일물건담보대출 신용대출 유가증권 대여 상업어음 할인	- 총자산의 3%(총자산 1조원 초과시 : 300억원 + 1조원초과 금액의 1.5%) - 총자산의 5% - 총발행주식의 10% - 총자산의 3% - 총자산의 0.5% - 총자산의 5% 또는 차주기업 순자산액의 25% - 총자산의 1%
[자기계열집단 또는 동일기업집단] 대출 투자 사모사채 소유 어음 할인 신용대출 유가증권 대여	- 총자산의 4% - 자기계열집단: 총자산의 3%(동일기업집단:5%) - 차주기업의(자본금+준비금)×2×15%(동일기업집단) - 총자산의 3% - 총자산의 3% - 총자산의 10%

자료 : 「보험업법」 제 19조(재산의 운용), 「동시행령」 제14조(재산이용의방법), 제15조(재산이용의 비율), 제16조(재산이용의 제한의 예외) 및 보험회사의 재산운용에 관한 준칙

주 : 1. 자기계열집단 : 보험사와 사실상 지배관계가 있어 감독원장이 선정한 자
2. 동일기업집단 : 금통위가 정한 '금융기관 여신운영 규정'상의 대상기업군

上記와 같은 자산운용상의 規制政策으로 볼 때 정부의 금융개혁정책에 따른 은행·증권·보험산업이 자율경쟁체제하에서 생보사의 보험자산을 어떻게 운용할 것인가는 아주 중대한 문제이다.

本 論文에서는 보험자산운용실태를 간략히 記述하고 자산운용에 대한 問題點을 살펴보고자 한다.

1. 資産運用 分析

1) 不動産

生保社의 부동산투자는 재산운용 준칙에 의거 業務施設用은 총자산의 10%, 投資事業用은 총자산의 5% 범위에서 투자할 수 있으며, 업무용 부동산은 재산운용 준칙 제6조 2항에 의거 「영업장, 연수시설, 복리후생시설 및 이에 준하는 용도에 사용하거나 사용할 토지 및 건물과 그부대시설을 말하고, 投資事業用 부동산은 주택사업, 사회복지사업, 도시재개발사업 등의 공공사업과 해외부동산업을 위한 토지 건물 및 부대시설」을 말한다. 또한 이 준칙은 토지 건물의 일부만을 業務用으로 사용하여도 그 전부를 당해용도에 사용하는 것으로 간주하여 부동산투자의 길을 열어 놓고 있다.

生保社의 부동산투자는 1960년대 이후 1970년대초까지 집중되어 1970년에는 총자산의 42.9%까지 점유하게 되었다. 이에 정부는 부동산투자 한도를 축소조정하고 非業務用不動産 取得을 강력히 規制하였다. 그 결과 부동산 점유비율이 점차 감소하여 1975년 29.1%, 1985년 10.5%, 1995년에는 7.3%까지 감소하였다(표 4-2). 그러나 不動産投資의 絶對額은 계속 増加하여 1985년도 7,280억원이던 것이 1995년에는 기준 5조 1,162억원으로 신장되었다. 이러한 투자규모는 1975년 307억원에 비하면 약 167배 신장한 규모이다.

(표 4-2) 생보사의 자산운용 구성현황

(단위 : 억원, %)

년 도	운 용 자 산										기타자산		총 자 산
	현·예금, 신 탁		유가증권		대출금		부동산		운 용 자산계		금 액	구 성 비	
	금 액	구 성 비	금 액	구 성 비	금 액	구 성 비	금 액	구 성 비	금 액	구 성 비			
1975	46	4.4	339	32.1	287	27.2	307	29.1	979	92.8	76	7.2	1,055
1985	5,465	7.9	13,070	18.9	41,146	59.4	7,280	10.5	6,696	96.7	2,254	3.3	69,215
1986	6,673	7.3	21,663	23.7	51,732	56.7	7,933	8.7	88,001	96.4	3,325	3.6	91,326
1987	8,850	7.2	29,634	24.2	70,023	57.2	9,598	7.8	118,104	96.4	4,375	3.6	122,479
1988	15,844	9.3	43,502	25.5	94,032	55.1	11,630	6.8	165,009	96.7	5,661	3.3	170,670
1989	22,322	9.9	59,093	26.1	119,517	52.8	17,119	7.5	218,051	96.3	8,383	3.7	226,435
1990	29,559	9.5	78,898	25.5	163,037	52.6	24,615	7.9	296,109	95.5	13,908	4.5	310,017
1991	43,448	11.2	108,343	26.6	190,910	49.2	28,811	7.4	366,512	94.4	21,749	5.6	388,261
1992	60,413	13.4	116,542	25.8	213,104	47.2	32,960	7.3	423,018	93.7	28,533	6.3	451,551
1993	49,793	9.9	135,496	27.0	244,511	48.7	37,818	7.5	467,618	93.2	34,385	6.9	502,002
1994	51,609	9.0	159,351	27.6	284,804	49.4	43,405	7.5	539,169	93.5	37,642	6.5	576,810
1995	95,856	13.8	192,016	27.6	315,809	45.3	51,162	7.3	654,843	94	41,924	6.0	696,767

자료 : 보험감독원 「보험통계연감」 및 생명보험협회 「생명보험통계연보」 각 년도

한편 收益率은 1976~1978년, 1990~1991년의 부동산 호황기를 제외하고는 1975~1995년 기간중 3%에서 7.4%수준으로 운용자산 수익율 11.1%~22.6% 및 공금리 7.5~19.5%수준에 비하면 극히 저조한 실적이며(표 4-3), 다른 자산과 비교하면 대체로 수익율이 낮고 부동산경기에 의존적임을 알 수 있다..

(표 4-3) 생명보험회사의 자산운용 수익율

(단위 : %)

년도	현·예금 수익율	유가증권 수익율	대출금 수익율	부동산 수익율	운용자산 수익율	공금리
1975	5.5	17.9	19.9	4.7	13.3	15.0
1976	7.2	15.2	20.4	11.8	14.7	16.2
1977	7.8	18.0	18.8	28.3	19.8	14.4
1978	2.7	14.8	21.5	14.6	17.5	18.6
1979	1.7	15.6	23.7	7.4	18.6	18.6
1980	8.0	20.9	28.1	4.7	22.6	19.5
1981	5.8	18.6	25.0	6.5	20.1	16.2
1982	4.0	10.5	14.2	4.6	11.6	8.0
1983	5.8	9.4	12.5	4.0	10.5	8.0
1984	5.6	9.7	13.4	3.4	11.1	10.0
1985	8.4	12.2	14.3	3.8	12.4	10.0
1986	7.0	16.5	14.1	4.1	13.1	10.0
1987	7.7	28.0	14.2	4.0	16.1	10.0
1988	8.6	29.5	14.0	4.7	16.5	10.0
1989	9.4	15.2	14.6	5.1	13.5	10.0
1990	10.4	7.1	14.2	27.6	12.9	10.0
1991	11.4	9.5	15.1	9.5	12.7	10.0
1992	10.4	10.7	15.4	6.3	12.7	10.0
1993	10.4	11.9	13.2	3.1	11.7	8.5
1994	8.1	12.3	13.4	3.3	11.7	8.5~10
1995	8.7	10.2	14.4	3.4	11.6	7.5~10

자료 : 「생명보험통계연보」, 생명보험협회, 1996.7

「보험조사월보」, 보험감독원, 1996.7

주 : 공금리는 1년만기 정기예금 금리를 기준으로 함.

生保社の 부동산투자형태는 業務用 不動産投資를 주축으로 하고 있으며 투자사업용 부동산투자는 극히 미미한 실적이다. 이러한 이유로 부동산투자 收益率은 低調할 수 밖에 없다. 그러나 자산보유면에서 보면 보유부동산에 대한 장부가격이 아닌 시장가격으로 재평가 할 경우 보유부동산 가치는 상당할 것으로 예상된다.

生保社の 부동산투자는 생보자산의 安定性 維持와 인플레이 헷지를 위한 실질가치보전, 생보사의 공신력제고, 주식 및 채권투자의 손실을 자산재평가로 보전할 수 있는 점에서 계속 될 것이다. 하지만 생보자산의 공익성 추구하고 자금의 유동성 확보, 부동산투기 방지 등의 사유로 재산운용 준칙 및 각종 行政規制로 資産運用의 自律性을 嚴格히 制限하는 포지티브시스템을 채택하고 있기 때문에 생보자산의 직접적인 不動産投資는 限界性이 있다.

현재 生保資産중 業務用 不動産은 총자산의 10% 범위에서 投資事業用 不動産은 총자산의 5% 범위에서 투자운용될 수밖에 없다. 결국 각 생보사는 총자산의 15% 범위에서만 부동산을 보유할 수 있는 것이다. 아무리 부동산투자가 수익율이 높다고 하여도 直接投資行爲는 한계가 있다.

2) 現・預金

현・예금의 자산운용규모는 1975년 46억원, 구성비 4.4%, 1985년에 5,465억원, 구성비 7.9%로 증가하였다. 그후 보험전체 자산의 증가와 더불어 현・예금의 규모도 증대되어 1995년에는 9조 5,856억원으로 1975년도에 비해 무려 2,083배나 증가하였으며, 운영구성비도 13.8%로 늘어났다(표 4-2). 다른자산에 비해 대체로 저조하며, 89~95년 기간중에는 1.7%~9.4%로 낮고, 다만 공금리가 년 10%로 안정된 후 공금리를 상회하는 수익율

을 올리고 있다(표 4-3).

3) 有價證券

유가증권은 주식회사의 지분권 및 배당권을 표시하는 株式도 있고, 國公債 및 會社債와 같이 일정한 이자가 약정되어 있는 長短期 確定利子附證券 등이 있다. 유가증권중에서도 안정적, 장기적, 신탁적 성격을 가진 생보자산의 기본적인 운용대상의 중심이 되는 것은 주로 株式과 확정이자 부 증권인 단기의 債券類라고 볼 수 있다.

현행 생보사의 자산운용대상이 될 수 있는 유가증권은 보험업법 시행령 제14조에 의해 국채, 지방채, 주식 또는 특별법에 의해 설립된 법인이 발행한 채권의 취득 및 그 이용, 증권거래법에 의한 주식 및 회사채, 외국법인 주식, 우선주 등으로 한정되어 있다.

有價證券의 運用規模는 1995년 기준 19조 2천억으로 20년전인 1975년에 비하면 565배이상, 10년전인 1985년 규모에 비하면 14배의 급신장된 투자 규모이다. 유가증권 운용수익율은 주식시장의 활황기인 1988년 29.5%를 기록한 이래 최근 장기적인 不景氣로 인하여 株式市場의 沈滯등으로 1995년도에는 전체운용자산수익율 11.6%보다도 1.4%낮은 10.2%의 수익율을 나타내고 있어(표 4-3), 최근 불황시대의 주식운용에 대한 재검토와 대체 투자대상의 모색이 필요하다.

4) 貸出金

生保社의 貸出은 약관대출, 유가증권담보대출, 부동산담보대출, 주택담보대출, 어음할인대출, 지급보증대출이 있다.

대출금은 생보사 運用資産중에서 가장 큰 비중을 차지하고 있는 것으로

1985~1995년기간중 운용구성비는 45~60%를 차지하며, 금액으로 보면 '89년 이후 10조원을 넘어서고 있으며, 1995년 대출운용 규모는 약 31조 6천억원이다. 그러나 1984년 운용비율이 67.8%로 최고치를 달성한 이래 1985년 59.4%로 1995년 45.3%에 이르기까지 계속 운용비율이 감소하고 있으며(표 4-2), 收益率 측면에서 보면 1980년 공금리 19.5%일 때 수익율 28.1%를 기록한 이래 1985년 14.3%, 1995년 14.4%로 금리하락 추세 등과 더불어 수익율 또한 감소하고 있다(표 4-3).

이러한 대출 운용수익의 감소는 결국 수익율이 높은 다른 투자대상으로 전이되어야 함을 의미하며 아울러 새로운 投資環境을 요구하고 있는 것이다.

2. 資産運用上의 問題點

최근 우리경제는 대내적 금융환경변화와 UR협상 및 OECD 가입과 함께 세계화, 개방화가 가속되고 있고 高費用 低效率의 경제구조가 심화되고 있다. 특히 자본시장 개방에 따른 해외자금의 유입, 경제성장을 둔화로 인한 자금수요의 감소 등에 영향을 받아 국내금리는 10년내에 선진국 수준으로 下向 安定化될 것으로 예상되며 國際金利와의 갭은 점진적으로 좁혀질 것이다.

1) 低金利 構造下의 利子收入 限界

低金利時代가 도래할 경우 보험사의 자산운용에는 많은 변화가 있게 된다. 보험사의 자산중 금리에 영향을 받는 이자수입 자산인 현·예금, 채

권, 대출금의 자산운용구성비가 70%를 점유하고 있어 금리하락은 投資收入 減少 및 運用收益率을 하락시킬 것이다. 더욱이 금리하락에도 불구하고 수신금리인 보험상품의 예정이율은 장기고정금리로서 확정되어 있으며, 금리차보장, 이차배당을 등 부가금리는 下方硬直性을 가지고 있어 역마진의 우려까지도 있다.

생보사의 豫定利率은 보험의 만기가 타금융기관 상품보다 장기인 점을 감안하여 事前的으로 결정되기 때문에 시중금리가 자유화되어도 보험사의 예정이율로 즉각 반영되기는 어려우며, 과거 높은 豫定金利로 가입한 보험가입자에 대하여는 만기시 약정된 금리를 보장해 주어야 한다. 결국 금리가 인하될 경우 자산운용수익율이 감소할지라도 예정이율 인하이전 가입자에 대하여는 과거 加入利率을 보장해야 하기 때문에 보험사의 경영난은 가중될 것이다.

우리나라 生保業界는 1987~1988년에는 16%대의 높은 투자수익을 올렸으나 1989년부터 주식시장과 국내경기의 침체등으로 인하여 자산운용수익은 점차 감소되고 있다. 1990년 공금리 10%일 때 總資産收益率은 12.4%로 책임준비금보장금리 10.4%에 비해 2%의 이차마진이 있었으나 1991년도 공금리가 년 10%일 때 총자산수익율은 12%로 책임준비금보장금리기 11%에 비해 겨우 1%의 이차마진에 불과했고, 1993년도 공금리가 년 8.5%로 하락하여 생보사의 총자산수익율은 10.8%로 책임준비금보장금리 11%보다 -0.2%의 역마진¹⁵⁾을 기록하고 있어 생명보험회사의 자산운용에 적신호를 보이고 있다(표 4-4). 1995년도 총자산수익율은 10.8%이며 1996년도

15) 김진길, 「금리자유화의 진전과 생보사의 자산운용방안」, 보험개발연구원, 1995. 4월호, p.35

총자산운용수익율은 10.4% 내외가 될 것으로 추정되어 생명보험회사의 경영악화가 우려된다.

(표 4-4) 생보사의 이차마진

(단위 : %)

구 분	'90	'91	'92	'93
1년만기 정기예금	10.0	10.0	10.0	8.5
총자산운용수익율(A)	12.4	12.0	11.9	10.8
책임준비금보장금리(B)	10.4	11.0	11.1	11.0
A - B	2.0	1	0.8	-0.2

자료 : 김진길, 「금리자유화의 진전과 생보사의 자산운용방안」, 보험개발연구원, 1995. 4월호, p.35.

2) 投資對象의 限界

1996년 생보업계의 총자산규모는 80조원으로 막대하나 금융시장 개방에 따른 低金利時代를 맞이하여 수익율 감소가 예상되어 투자자원의 적절한 再分配와 새로운 투자대상을 필요로 하고 있다.

물론 보험업계는 금리자유화시대에 대응하기 위하여 ① 포트폴리오 전략의 재구축 ② 대출구조의 개선 ③ 적정규모의 유동성 확보 ④ 자산·부채를 연계관리할 수 있는 ALM시스템 도입 ⑤ 신용정보의 공동화 추진 ⑥ 해외분산투자 ⑦ 전문인력 확보·육성 등 대책을 강구할 것이다.

그러나 상기와 같은 대응책은 자산운용수익중 이자수입을 主收入으로 하는 現行 資産運用構造(현·예금, 유가증권, 대출운용)하에서 자산운용방법은 저금리시대에 대응하는 근본적인 타개책으로는 미미하다.

총수익중 利子收入의 점유비율은 1988년 63.6%의 최저치를 기록한 이래 계속 증가하여 1992년 91.1%의 최고치를 나타냈으며 1995년에는 87.1%로 비교적 높은 수준을 나타내고 있다(표 4-5). 1988년 이자수입의 점유율이 63.6%로 낮은 것은 같은 해 주식시장의 활황으로 유가증권 수익율이 29.5%로 1995년 10.2%에 비해 상대적으로 높기 때문이다. 1995년

총자산운용수익 6조 5,301억 중 수입이자 5조 6,923억원으로 87.1%를 점유하고 있는 바, 金利가 下落할 경우는 收入利子가 감소되어 결국 운용 자산수익은 감소할 것이다.

(표 4-5) 년도별 보험자산 운용수익 추이

(단위 : 억원, %)

년 도	총 자 산	자 산 운 용 수 익								총 자 산 운 용 수 익 율
		이자 수입	점유율	배당금 수입	임대료 수입	투 자 수 입 수수료	유 가 중 권 처분익	기타 수익	소 계	
1986	91,226	8,251	86.6	182	268	0.16	7,79	43	9,522	12.6
1987	122,479	10,962	71.3	293	327	0.25	3,729	19	15,331	15.4
1988	170,670	13,753	63.6	538	461	0.24	6,859	28	21,638	15.9
1989	226,435	18,165	75.0	655	549	0.58	4,671	172	24,215	13.0
1990	310,017	24,594	78.9	871	616	131	577	4,443	31,231	12.4
1991	388,261	34,856	87.9	1,048	683	451	839	1,756	39,633	12.0
1992	451,551	43,007	91.1	855	810	48	1,411	1,073	47,204	11.9
1993	502,002	42,649	86.7	897	862	0.22	4,437	204	49,049	10.8
1994	576,810	46,640	83.7	1,117	1,079	0.14	6,686	228	55,750	10.9
1995	696,767	56,923	87.1	1,407	1,237	8	5,366	360	65,301	10.8

자료 : 「95년도 보험통계연감」, 보험감독원, 1996

주: 자산운용수익율 = (자산운용수익×2)÷(연초자산+연말자산-자산운용수익)

수입이자 = 예금이자+대출금이자+유가증권이자+기타

상기와 같은 資産運用收益 構造下에서 利子收入에 의존하는 투자형태로서는 금후 低金利時代에는 限界가 있다. 이것은 바꾸어말하면, 생보사의 투자대상이 금융상품에 한정되어 있기 때문에 나타난 현상이다. 투자대상이 부동산신탁까지 허용하고 있는 일본과 비교하면, 우리의 사정이 열악한 편이라 할 수 있다.

우리나라는 생명보험산업에 대하여 實質的인 監督主義를 택하고 있기

때문에 保險業法과 재산운용준칙에 의거하여 보험자산운용에 대하여 엄격히 規制 監督하고 있다.

특히, 現在 생보사 자산운용규제체제는 포지티브시스템(Positive System) 방식으로 자산운용가능대상 및 세부항목, 운용비율의 제한을 열거하여 규제하고 있다. 최근 대내적 금융환경변화와 국제화, UR협상 및 OECD가입을 위한 전제조건등 대외적 금융환경변화의 영향으로 자산운용규제완화가 점진적으로 이루어지고 있다. 그러나 포지티브시스템은 신종 금융상품의 출현과 금융기관간의 경쟁심화등 급변하는 금융환경에 신속하고 융통성있는 대응에 한계가 따르기 마련이다. 따라서 보험자금의 안전성 측면만 강조하여, 네거티브시스템(Negative System)을 채택하고 있는 타 금융권의 자산운용규제에 비해 엄격한 규제로 生保社의 競爭力確保에 어려움을 초래하고 있다. 現在 은행의 자산운용 규제는 네거티브시스템 형태이다.

생명보험은 자산운용에 있어서 自律性を 엄격히 규제하는 포지티브 방식을 지양하고 각 보험사가 自律적으로 經營效率을 높여 실질적인 계약자 배당 확대로 생보업계의 공공적 이미지가 향상될 수 있도록 자산운용의 건전성 확보차원에서 일부 制限事項만을 열거하고 自律性を 부여하는 네거티브방식의 채택이 검토되어야 할 것이다.

前述한 바와 같이 생명보험의 資産運用收益率을 개선하기 위해서는 재산운용준칙의 緩和와 투자대상의 多樣化에 대한 검토가 요구되며 새로운 투자대상의 필요성이 대두된다 할 것이다.

V. 生保社의 不動産信託業 參與方案

1. 生保社의 不動産信託業參與의 妥當性

1) 信託會社擴大의 必要性 提起

부동산신탁업을 活性化하기 위해서는 우선 부동산에 대한 국민의 정서적 변화가 요구되고 不動産 所有의 개념을 초월하여 不動産 利用의 중요성에 대한 사회적 認識轉換과 더불어 不動産信託制度에 대한 必要性이 성숙되어야 한다. 토지이용을 촉진할 방법으로 우수한 것이 不動産信託이다.

부동산신탁을 활성화를 위해서는 첫째로, 부동산신탁의 대상인 부동산 즉 對象土地의 擴大가 필요하며 둘째로, 經濟主體의 擴大가 필요하다. 독과점적인 부동산신탁업의 수행은 限界가 있을 수밖에 없고 자유경쟁시장 체제에 입각한 不動産信託會社의 擴大가 필요하다. 셋째로 不動産信託事業의 領域의 多樣化를 추구해야 하며 넷째로 부동산신탁시장에서 적용될 普遍的인 規則마련과 사업비 재원조달·취득세·등록세·재산세·양도세 등 租稅政策의 배려, 金融支援, 기타 부동산관련 法律整備 등 부동산신탁 促進政策이 수립되어야 한다.

상기와 같은 一般的인 不動産信託 活性化 方案은 최근 많이 연구 검토되어 왔으므로 논의를 생략하고 本 論文에서는 그 중에서 부동산신탁의 주체인 信託會社의 擴大를 통한 부동산신탁의 活性化 方案중 특히 생명보험회사가 부동산신탁업에 참여함으로써 부동산신탁을 활성화 시킬 수 있다는 것을 提案하고자 한다.

不動産信託業 실시 초기에는 信託財産을 保護하고 신탁사업의 公信力을

確保하기 위해서 부득이 공공법인인 대한성업공사와 한국감정원에 한하여 신탁업을 인가하여 주었고 1996년에는 한국토지공사 및 주택은행에 대해서도 신탁업을 인가하여 주었다.

그러나 최근 부동산시장의 開放化·世界化 趨勢로 주택공사, 금융기관, 보험회사 등으로의 부동산신탁회사의 擴大가 필요하며, 경제논리상으로도 부동산신탁에 대한 獨占 또는 寡占의 사업형태는 그 사업규모에 限界性을 초래할 수밖에 없다. 不動産信託市場에 대한 진입은 자유로와야 된다. 시장의 진입이 자유로와야 市場의 競爭性이 확보되고, 시장의 경쟁이 보장되어야 資源配分の 效率性과 成果分配의 衡平性도 달성될 수 있으며 특히 부동산신탁시장에 대한 서비스의 質도 높아질 수 있다.

最近 정부투자기관에 대한 高費用 低效率의 개선책 및 정부재정의 확충 차원에서 추진하고 있는 정부투자기관 民營化 趨勢와 민간자본 및 부동산 컨설팅, 부동산관리, 부동산개발, 부동산중개 등 技術의 급신장을 고려해 볼 때 민간기업 특히 사회보장적 기능과 공익성을 추구하는 保險會社에 대하여도 신탁업에 대한 門戶를 開放하는 것은 시대적인 요청사항일 것이다. 信託法 제64조에 의하면 신탁에 대한 최후 결정은 법원이 할 것인 바, 신탁관계 이해당사자에 대한 法院의 判決이 신탁회사가 공공기관이든 민간기관이든 지위에 따라 달라지지 않는다는 점이다.

각 不動産信託會社의 設立趣旨를 보면 대한부동산신탁회사와 한국부동산신탁회사는 국공유지 및 사유지의 부동산에 대한 개발로 지가의 안정을 도모하고, 土地信託會社는 사업초기에는 토지공사가 공급한 土地에 한해 신탁영업을 수행해하였으며 住銀信託에 대하여는 住居施設에 한해 신탁영업을 할 수 있도록 하여 각 신탁사를 설립하였다. 그렇다면 保險會社에 대하여는 신탁사업을 참여시키는 취지를 어디서 찾을 것인가? 본래 生保

社의 역할은 사회보장적 기능과 공익성추구 및 계약자에 대한 장기적인 수익보장에 있는 바 보험자산을 부동산신탁 사업에 운용케하여 보험자산을 안정적이고 장기적으로 운용하며, 부동산신탁 사업을 통해서는 不動産의 利用性を 중시하며 공익성을 추구하며 부동산시장의 안정에 기여하는 등 양자의 공동목적을 달성하는 데 있다고 할 것이다.

성업공사의 조세채납에 따른 징수 및 비업무용으로 인수받은 토지에 대한 처분 및 개발신탁은 성업공사의 자회사인 大韓不動産信託이 수행하며, 토지공사의 사업지구내 미분양 상가용지에 대한 신탁개발은 토지공사의 자회사인 韓國土地信託이 담당하며, 주거시설에 대한 신탁영업은 주택은행의 자회사인 住銀信託이 수행하고 있다.

保險會社가 업무상 불가피하게 보유하고 있는 토지에 대한 개발, 사회복지시설 및 실버타운조성, 나아가 SOC 사업 등 자금규모가 큰 사업에 대하여는 不動産信託 子會社를 설립케하여 保險會社의 막대한 자금을 투자할 수 있도록 하여 부동산신탁업을 활성화시킬 수 있도록 하여야 할 것이다.

2) 莫대한 保險資産을 活用한 不動産 開發

不動産信託會社は 신탁개발사업에 필요한 막대한 資金을 대부분 금융기관으로부터 借入形態로 調達한다. 신탁회사의 자금조달 능력은 공신력 확보와도 밀접한 관련이 있으며, 실질적으로는 국가경제 상황에 영향을 받는다. 국민경제 차원에서 투자재원의 규모와 그 배분에서 우선순위 등은 부동산신탁 활성화에 적지않은 영향을 미친다. 日本은 높은 저축율을 바탕으로 은행에 資金이 豊富하여 대출할인을 하는 상황이지만, 우리나라의 경우 현재와 같이 不動産證券化가 도입되지 않은 상황에서, 또한 금융자

유향이 완전히 보장되지 않고 정부주도하의 자금배분 관행하에서, 단기대출자금도 부족한 현실에 비추어, 보통 10~20년이 소요되는 신탁자금의 조달은 많은 어려움이 있다.

不動産信託業務 運用要綱 제11조에 의하면, 부동산신탁사업에 필요한 사업비 조달방법은 ① 은행법상 금융기관 또는 재정경제원 장관의 인가를 받은 금융기관 및 보험회사로부터 차입 ② 신탁회사로부터 차입 ③ 위탁자 및 수탁자 자금 ④ 건설회사로부터 차입 ⑤ 각종 기금으로부터 차입 ⑥ 분양대금, 임대보증금 등 사업으로 인해 발생한 수익금 ⑦ 부동산개발 분양(임대)선수금 ⑧ 기타 재정경제원 장관의 승인을 받은 사업비 조달방법등이 있다.

현재 不動産信託業務를 수행하고 있는 대한부동산신탁 등 4개사는 상기와 같은 방법으로 재원을 조달할 수 있다. 그러나 借入金의 利率은 사업수익성에 지대한 영향을 미치므로 신탁개발사업의 成敗를 좌우한다. 기존 4개 부동산신탁회사중 1996년 인가를 받은 住銀信託은 금융기관인 주택은행의 자회사로, 성업공사의 대한부동산신탁, 한국감정원의 한국부동산신탁, 한국토지공사의 토지신탁회사와 달리 주택은행의 자금을 차입한다는 측면에서 다른 신탁3사와 비교할 때 적어도 資金調達 側面에서 競爭力이 있다.

즉, 住銀信託은 주택은행으로부터, 물론 일정한 제한규정은 있겠으나, 장기적이고 안정적으로 신탁자금을 차입할 수 있으며, 주택은행측에서도 자회사인 住銀信託에 대출함으로써 안심하고 貸出利子收入을 얻을 수 있다. 住銀信託은 주택은행의 자회사로 경영전반에 걸쳐 지휘·감독을 받기 때문에 다른 신탁사에 대출해 주는 것보다는 훨씬 안정적이고 경영성과에 따른 貸出利子 連動制의 도입으로 보다 높은 수익율에 의한 貸出利子收入을 획득할 수 있는 것이다. 결국 주택은행과 住銀信託社는 相互補

完的이고 收益増大의 시너지효과를 얻을 수 있다.

전술한 맥락에서 볼 때 生保社로 하여금 부동산신탁사업에 참여하게 할 경우 무엇보다도 신탁사업에 필요한 거대한 사업자금을 조달할 수 있다.

(1) 莫大한 保險資産 利用

生保協會 통계자료에 의하면 1996. 12월 기준 우리나라 생보자산은 약 80조원으로 1986년 회계연도말 9조 1천억에 비하면 70조 9천억이나 신장되었다. 1994년부터는 매년 10조원 가량의 資産増加를 보이고 있어 향후에도 보험자산 절대액 면에서는 계속적인 증가추세를 나타낼 것이다. 재산운용측면에서 보면 현·예금 금전신탁은 16.3%(약 13조), 유가증권 25.3%(약 20.2조), 대출금 45.7%(약 36.6조), 부동산 7.2%(약 5.8조), 기타 자산으로 5.5%를 운용하고 있다. 물론 이와같은 자산은 현재 우리나라에서 영업중인 33개의 생보사 전체의 자산이다.

33개의 생보사가운데 不動産信託事業을 수행할 수 있는 생보사는 생보업 개방이전의 6개사¹⁶⁾에 한하여 보험자산을 이용하게 할 수 있다. 그 이유로는 첫째, 전체 생보자산 80조원중 6개 생보사가 차지하는 자산은 약 64.7조원으로 80.9%를 점유하고 있고, 신설국내생보 6개사 8.8%, 합작사 7개사 4.3%, 지방 9사 5.6%, 외국 5사 0.4%의 자산보유를 하고 있다. 이것은 기존 6개사에 비해 27개의 신설생보사들은 아직까지 기존 6사와 비교할 때 保險營業 競爭力이 미약하여 保險資産이 축적되어 있지 않기 때문이다.

둘째, 기존 6개사를 제외한 26개 신설생보사는 부동산관리 노하우의 부족이라 할 수 있다. 부동산신탁업은 사업자금뿐만아니라 부동산에 대한 제

16) 6개생보사 : 삼성생명, 대한교육보험, 대한생명, 제일생명, 동아생명, 흥국생명

반 경영능력을 갖추어야 한다. 1996년 12월말 기준으로 볼 때 우리나라 생보사의 不動産總保有資産은 5조 8천억원중 6개 생보사가 5조 3천억원 (92%)을 차지하고 있어 나머지 신설사들의 부동산자산은 8%에 불과하여, 투자사업용 부동산은 불구하고 업무용 부동산도 확보하지 못한 실정으로 신탁사업을 수행할 수 있는 經營能力이 없다고 볼 수 있으며 아울러 부동산신탁자금으로의 운용도 기대하기 어렵기 때문이다.

결국 保險資産중 부동산신탁사업에 운용할 수 있는 보험자산의 규모는 6개 생보사의 총 자산 64조 7천억원중 운용자산 62조 3천억원을 대상으로 검토되어야 할 것이다. 만일 生保社가 부동산신탁에 참여할 경우를 가정하면 당장 건수로는 신탁 3사(대한, 한국, 한국토지)의 3년간 건수(945건)의 1.5배 (1,420건)가 가능하고 사업비 규모로는 3사(41,480억원)의 150% (62,343억원)를 투자할 수 있다.

(표 5-1) 신탁3사 사업비와 생보사 투자가능금액

(단위 ;억원)

	'93~'96년사업비	전당사업비	6개생보사자산중 10%를 부동산신탁에 투자할 경우
대한신탁 한국신탁 한국토지신탁	41,480 (945건)	43.9	62,343 (1,420건)

이같은 규모의 자금을 開發資金이 부족한 부동산분야에 활용하게 한다면, 부동산개발은 용이해 질 것이고, 각 용도의 부동산수요에 능동적으로 대처하여 주거·상업·오피스 등의 원활한 공급으로 價格安定에도 기여할 수 있을 것이다.

(2) 投資 가능한 不動産信託資金 豫測

保險資産은 전술한 바와같이 재무부의 재산운용 준칙에 의거 운용비율에 정해져 있다. 보험회사가 부동산신탁회사를 설립하여 운영할 경우 총자산중 어느 정도의 규모를 투자하고 대출규모를 어느 정도할 것인가는 매우 중요한 문제로 자금의 안정성과 수익성을 고려하여 재산운용 준칙을 재검토하여야 할 것이다.

1997년 4월 日本의 중견 생보사인 닛산생명이 보험자산운영의 실패로 회사가 파산된 사실은 保險資産運營의 重要性을 재삼 시사하는 바가 크다. 우리나라의 생보사도 예외일 수는 없을 것이다. 1988년 資産收益率 16.5%를 기록한 이래 1990년 12.9%, 1995년 11.6% 그리고 1997년 12월 기준 10.4%로 계속해서 공금리의 하락과 더불어 감소하는 추세이며, 특히 高費用 低效率의 경제구조하에서는 장기적인 불경기와 주식시장의 침체가 계속될 경우에는 보험자산의 수익율은 더욱 하락할 것으로 예상된다.

여기서 우선 최근의 日本의 資産運用實態를 살펴보고자 한다. 일본의 거품현상은 1990년초부터 급격히 붕괴되기 시작했다. 1989년 12월 29일 38,916엔이라는 사상최고치를 기록했던 일경평균주가는 이라크군의 쿠웨이트 침공 및 실물경제의 침체로 급격히 하락하여 1995년 7월에는 14,000엔대까지 떨어졌으며, 現在는 20,000엔대 수준에 머무르고 있다. 주가의 하락과 함께 부동산가격도 폭락하기 시작하였는데 이는 90년 4월 발효된 일본정부의 엄격한 부동산용자규제¹⁷⁾에 의한 것이다.

이러한 거품의 붕괴, 그 중에서도 주가 및 국내금리의 하락은 생명보험회사의 자산운용에 커다란 영향을 주었다. 주가의 폭락으로 株式未實現이익의 대부분이 소멸하였고, 사상최저 수준의 低金利로 인하여 운용수익율이 부채비용인 평균예정이율을 하회하는 「逆金利現象」이 발생하는 한

17) 금융기관으로 하여금 부동산, 리스, Non-Bank의 3업종 대상진출에 대하여 90년 4월 이후 순증규모를 3월 대비 Zero가 되도록 규제함.

편 부동산시장의 침체로 생명보험회사의 대출에 있어 막대한 부실채권이 생겼다. 결국 1997년 4월 일본 증권 생보사인 닛산생명이 도산에 이르렀다.

우리나라 生保業界의 여·수신 마진율은 1% 이하이며 공금리는 1980년도 19.5%를 기록한 이래 1980년대의 10%대의 안정된 금리를 유지하다가 자본시장의 개방과 더불어 저금리시대를 맞이하여 8.5%로 하락하였으며 정부의 강력한 저금리정책으로 더욱 하락할 것으로 예상된다. 반면 우리나라 생보사의 예정금리는 7.5% 안팎으로 공금리가 예정금리 이하로 하락할 경우는 심각한 逆金利現象이 초래되어 보험사의 도산이 우려될 것으로 예상된다. 바로 이러한 우려가 현실로 닥쳐올 것이기 때문에 각 보험사는 자산운용에 있어 현재의 자산운용구조로는 이러한 위험을 막을 대안이 없기 때문에 경영혁신과 더불어 새로운 資産運用의 投資對象을 찾을 수밖에 없다. 이러한 맥락에서 보험사로 하여금 부동산신탁업에 참여시킬 경우 자산이 충분히 축적된 생보사들은 자회사의 부동산신탁사에 대하여 적절히 자금을 투자하는 것이다. 물론 부동산신탁사업의 收益性이 다른 資産運用收益보다 높다는 前提下에서 투자는 이루어질 것이다.

그렇다면 과연 생보사들은 生保資産중 얼마만큼 부동산신탁사업에 資産을 運用할 수 있는가? 필히 정부당국의 운용준칙이 재정되겠지만 과거의 생보사 자산운용 실적을 토대로 다음과 같이 예측할 수 있다.

우선 公金利와 平均 資産運用 收益率의 關係을 살펴보면 1986년부터 1992년 사이의 공금리가 10%로 안정되었을때 생보사의 자산운영수익율도 비교적 높은 13.93%를 나타내고 있으나, 지속적인 금리하락으로 1993~1995년 사이의 공금리가 8.5% 수준일 때 생보사의 자산운영수익율은 11.67%로 공금리가 10%대의 자산수익율에 비해서 -2.26%의 수익율 하락을 보이고 있다(표 5-2).

(표 5-2) 공금리와 최근 수년간의 자산운용수익률 비교

(단위 : 억, %)

년 도	년평균 공금리	년 평 균 자산운용수익률	년평균운용자산	년평균운용수익
1986~1992	10%	13.93%	239,258	33,329
1993~1995	8.5%	11.67%	553,877	64,637
중 감	-1.5%	-2.26%	314,619	31,308

자료 : 1. 보험감독원, 「보험통계연감」, 각년도.

2. 한국은행, 「조사통계」, 각년도.

이처럼 생보사의 자산운용수익률은 공금리의 하락과 밀접한 관련이 있다.

(표 5-3) 공금리인하에 따른 자산운용 수익률 하락현황

공 금 리	보험자산 운영수익률
공금리 10%시	13.93%
공금리 8.5%시	11.67%
공금리가 1.5% 인하될 경우	수익률 2.26% 감소
공금리가 1% 인하될 경우	수익률 1.5% 감소
공금리가 0.5% 인하될 경우	수익률 0.75% 감소
공금리가 0.1%인하될 경우	수익률 0.15% 감소

過去趨勢를 보면, 공금리 1%의 인하는 보험자산 수익률을 1.5% 감소시키는 것으로 나타났으며, 0.1% 인하될 경우는 보험자산 수익률이 0.15% 감소됨을 알 수 있다(표 5-3).

이러한 공금리의 하락에 따른 수익률의 감소를 방어할 수 있는 대응책은 여러 가지가 있겠으나 여기서는 不動産信託事業을 새로운 투자대상으로 하며 그 投資規模를 예측해 보고자 한다. 보험사의 부동산신탁 자회사

에 대한 자산투자규모는 부동산신탁자금의 장기성과 신탁업의 事業收益性을 고려하여 신중히 투자 검토되어야 할 것이다.

보험회사의 일반적인 대출수익보다는 신탁자회사에 대한 대출투자는 신탁사의 事業利益을 반영하므로 一般 貸出利子보다 높은 利子收入을 기대할 수 있으며, 신탁사를 포함한 보험자산 全體의 수익율은 신탁사업을 하지 않는 경우에 비해 높아질 것이다.

예를들어 1991~1995년 기간중 자산운용수익율실적과 부동산신탁업을 운영했을 때를 가정해서 수익율 개선효과를 비교 검토하면 다음과 같다.

표 5-4 ~표 5-13의 자료는 1991~1995년 기간중 실제 자산운용 수익율 실적과 부동산신탁업에 투자했을 경우의 수익율을 가정하여 수익율을 비교분석한 것이다. 不動産信託業의 投資收益率は 貸出利率보다 높은 15%를 기준으로 하였다. 이것은 보험회사의 일반대출이율(약 14%)과 신탁사업이익의 일부를 이자수입으로 흡수하여 실제로는 일반대출 금리보다 높은 이자수입을 올릴 수 있기 때문이며, 보험사와 신탁회사가 母子會社の 관계이기에 가능한 것이다. 물론 이러한 예측은 신탁사업 자체가 成功的으로 遂行될 것을 전제로 하고 있다.

표 5-12에서와 같이 보험사는 기존 자산운용구조에서 탈피하여 운용자산중 10%를 부동산신탁업에 투자할 경우, 1991년에는 0.5%, 1992년 0.4%, 1993년 0.4%, 1994년 0.5%, 1995년 0.5%의 자산운용수익율을 개선시킬수 있을 것으로 예상된다.

실제로 保險社는 저금리시대에 부응하여 수익성이 적은 투자대상에 대하여 필히 운용규모를 줄이고, 수익성이 높은 투자대상에 집중할 것인 바 부동산신탁사업에 더 많은 자금을 투자할 경우 수익율은 더욱 높아진다고 볼 수 있다. 즉 금리가 하락할 경우 가급적 예금운용은 적게할 것이며 수익성이 높은 투자대상에는 더 많은 자금을 투자운용할 것이다.

1996년 12월말 생보사 전체의 자산규모는 80조원에 달한다. 이중 부동산신탁업 수행이 가능한 기존 6개 생보사의 자산은 62조 3,435억원으로 前述한 바와같이 자산운용수익율 0.5%를 개선하기 위해서는 보험운용자

산의 10%를 부동산신탁사업에 투자하여야 할 것이다. 즉 6개 생보사가 자산수익율을 0.5% 개선하기 위해서는 자산 62조 3,435억원중 10%인 6조 2,343억원을 투자운영하여야 한다.

결국 생보사의 자산중 부동산신탁업에 投資運營할 수 있는 規模는 6조 이상으로 볼 수 있는 것이다.

생명보험회사가 부동산신탁업을 수행했을 경우를 가정하여 1991~1995년까지의 5년간 자산운용실적과 운용자산중 10%를 부동산신탁에 투자했을 경우를 비교해서 자산운용수익율 개선효과를 예시하면 표 5-4, 5-5, 5-6, 5-7, 5-8, 5-9, 5-10, 5-11, 5-12와 같다.

생보사의 최근 5년간의 운용자산별 수익율은 5-4와 같으며 운용자산별 규모는 5-5와 같다. 표 5-5의 운용자산 10%를 부동산신탁에 투자한다고 한다면, 자산구성 규모는 표 5-9와 같다. 이 투자를 통하여 부동산신탁 수익율을 15%로 운용했을 경우 예상수익은 표 5-10과 같다. 이 실적을 통하여 부동산신탁운용전후의 자산운용 수익율을 비교해 보면 0.4~0.5%의 개선효과를 나타낸다(표 5-12).

자산운용 수익율 개선 현황은 다음과 같다.

(표 5-4) 운용자산별 수익율

(단위 : %)

년도	현·예금	유가증권	대출금	부동산	운용자산계
1991	11.4	9.5	15.1	9.5	12.7
1992	10.4	10.7	15.4	6.3	12.7
1993	10.4	11.9	13.2	3.1	11.7
1994	8.1	12.3	13.4	3.3	11.7
1995	8.7	10.2	14.4	3.4	11.6

주 : 상기표는 각 년도 운용자산 수익율 실적임

(표 5-5) 운용자산별 규모

(단위 : 억원)

년도	현·예금	유가증권	대출금	부동산	운용자산계
1991	43,448	103,343	190,910	28,811	366,512
1992	60,413	116,542	213,104	32,960	423,019
1993	49,793	135,496	244,511	37,818	467,618
1994	51,609	159,351	284,804	43,405	539,169
1995	95,856	192,016	315,809	51,162	654,843

주 : 상기표는 각 년도 운용자산별로 투자한 금액임

(표 5-6) 운용자산 수익실적

(단위 : 억원)

년도	1991	1992	1993	1994	1995
금액	39,633	47,204	49,049	55,750	65,301

주 : 상기표는 각 회계연도말 자산운용수익실적임

(표 5-7) 운용자산수익율에 의한 예상수익액

(단위 : 억원)

년도	현·예금	유가증권	대출금	부동산	운용자산계
1991	4,953	9,818	28,827	2,737	46,335
1992	6,283	12,470	32,818	2,076	53,647
1993	5,178	16,124	32,275	1,172	54,749
1994	4,180	19,600	38,164	1,432	63,376
1995	8,339	19,586	45,476	1,740	75,141

주 : 1. 각 년도 자산별 투자금액을 각 년도 자산별 수익율에 의한 예상운용수익
은 실제 각년도 운용수익금액과 차이가 있음

2. 표 5-7 = (표 5-4) × (표 5-5)

(표 5-8) 운용자산수익실적과 수익율에 의한 예상수익과의 오차

(단위 : 억원)

구분	1991	1992	1993	1994	1995
예상수익	39,633	47,204	49,049	55,750	65,301
수익실적	46,335	53,647	54,749	63,376	75,141
차액	6,702	6,443	5,700	7,626	9,840

주 : 각 운용자산별 수익율에 의한 예상운용수익은 실제로 년중 운용수익율이 변동하므로 실제운용수익과 차이가 있음.

(표 5-9) 부동산신탁 10%운용시 자산구성규모

(단위 : 억원)

년도	현·예금	유가증권	대출금	부동산	부동산신탁	운용자산계
1991	39,103	93,009	171,819	25,930	36,651	366,512
1992	54,371	104,888	191,794	29,664	42,302	423,019
1993	44,814	121,946	220,060	34,036	46,762	467,618
1994	46,448	143,416	256,324	39,064	53,917	539,169
1995	86,270	172,815	284,228	46,046	65,484	654,843

주 : 1. 부동산신탁운용규모 : 총운용자산의 10%를 가상운용한 규모임

2. 현·예금, 유가증권, 대출금, 부동산 운용비율 : 표5-5의 90%

(표 5-10) 부동산신탁 운용시 예상수익

(단위 : 억원)

년도	현·예금	유가증권	대출금	부동산	부동산신탁	합 계
1991	4,458	8,836	25,944	2,463	5,497	47,198
1992	5,655	11,223	29,536	1,869	6,345	54,628
1993	4,661	14,511	29,048	1,055	7,014	56,289
1994	3,762	17,640	34,347	1,289	8,087	65,125
1995	7,505	17,627	40,929	1,565	9,822	77,448

주 : 1. 부동산신탁수익율 : 년 15%로 가정

2. 부동산신탁 운용시 예상 자산운용수익 = 표5-9×표5-4

(표 5-11) 보정 자산운용수익금

(단위 : 억원)

년도	부동산신탁운용시예상수익	오차수익	실제예상수익금액
1991	47,198	6,702	40,496
1992	54,628	6,443	48,185
1993	56,289	5,700	50,589
1994	65,125	7,626	57,499
1995	77,448	9,840	67,608

주 : 표 5-8의 오차금액을 부동산신탁 투자시에도 보정하였음. 표5-11=(표5-10)-(표5-8)

(표 5-12) 자산운용 수익율 개선현황

(단위 : %)

년도	수익율실적	부동산신탁투자시 예상수익율	수익율개선
1991	12.7	13.2	0.5
1992	12.7	13.1	0.4
1993	11.7	12.1	0.4
1994	11.7	12.2	0.5
1995	11.6	12.1	0.5

주 : 자산운용수익율 = (자산운용수익×2) ÷ (년초자산 + 연말자산 - 자산운용수익)

전체생보사중 생보업 개방 이전의 6개 생보사의 운용자산 점유율은 78%이며 기타 생보사가 22%를 점유하고 있다. 6개생보사의 운용자산중 10%를 부동산신탁사업에 투자할 경우 약 6조 2,343억원의 규모가 된다.

(표 5-13) 기존 6개 생보사의 운용자산 현황

(단위 : 억원)

구 분	생보사전체 총자산	6개 생보사 운용자산	기타생보사	6개 생보사자산 중 10% 신탁업투자금액
금 액	799,810	623,435	176,375	62,343
점유율	100	78%	22%	6개사 자산대비 10%

주 : 6개생보사 신탁업투자금액은 운용자산의 10%를가정한 6조 2,243억원임.

3) 蓄積된 不動産經營 技法 活用

生保社는 재산운용 준칙에 의거 보험자산의 15% 범위내에서 부동산투자를 할 수 있다. 총자산중 業務用 부동산투자는 10%내에서 사업용 투자 부동산은 5% 범위내에서 투자할 수 있으나, 1996. 12월말 기준 생보사의 부동산자산 규모는 운용자산대비 7.2%에 불과하다.

그러나 보험자산 증가의 급신장에 편승하여 부동산자산 보유절대액도 해마다 증가하여 1996년 12월말 약 5조 7,882억원에 달한다(표 5-14).

(표 5-14) 부동산 보유자산 증가추이

(단위 : 억원, %)

년 도	토 지	건 물	건설가계정	계	자산대비 운용비율	전년대비 신장율
1990	15,753	7,797	1,065	24,615	8.3	44
1991	17,606	8,603	2,602	28,811	7.9	17
1992	19,007	10,316	3,637	32,960	7.8	14.4
1993	20,666	12,583	4,569	37,818	8.1	14.7
1994	22,173	17,261	3,971	43,405	8.1	14.8
1995	24,802	19,081	7,279	51,162	7.8	17.9
1996	28,804	21,490	7,588	57,882	7.2	13.1

자료 : 보험감독원, 「통계연감」, 각년도.

상기 표에서와 같이 생보사의 부동산자산 운용비율은 7~8%대를 유지하고 있으며 매년 절대액은 전년대비 14%의 증가추세를 보이고 있어 부동산 보유규모가 증대되고 있다. 이러한 거대 규모의 不動産에 대한 經營技法은 다음과 같은 측면으로 약술할 수 있다.

(1) 土地確保側面

빌딩신축을 위한 부지의 확보로 건물부지의 입지선정·시장조사·사업성분석·부지매입·세무관련 등 부동산에 관한 많은 技術을 보유하고 있다.

생보사의 土地資産價는 1996년말 기준 약 2조 9천억에 달하지만 실제로 現在時價로 資産再評價할 경우는 상당한 규모의 자산으로 최초 매입시와 비교할 경우 투자수익은 매우 높을 것이다. 실질적으로 보험사의 토지에 대한 투자는 보험자산의 實質價値를 上昇시키는 일등공신이라 할 수 있다. 정부에서는 보험사의 토지에 대한 투자가 자칫 投機性化할 수 있기 때문에 재산운용 준칙에서 規制하고 있는 것이다.

(2) 빌딩建築側面

生保社는 업무용 사무실을 확보하기 위해 빌딩을 新築하는 과정에서 건축에 대한 많은 기법을 축적하였다. 건축규모, 용도, 건축비, 건축관련 제반 公私法關聯 지식, 건설업체관리, 보수공사 등 빌딩건축과 관련된 기술이 어느 정도 축적되어 있다.

(3) 再開發 및 賃貸住宅事業 側面

生保社는 도심재개발 사업 참여로 도심지 환경을 재정비하여 공익사업에 일익을 담당하며 재개발 대상지를 업무용 및 투자사업용 빌딩으로 재개발하여 투자운용하는 등 再開發에 대한 기법을 축적하고 있으며, 또한 주택공급정책에도 참여하여 賃貸住宅事業(수서지구 삼성생명 임대아파트 680세대, 1997년 입주¹⁸⁾)을 펼치고 있어 임대주택사업에 대한 事業力도 보

18) 삼성생명보험(주), 「삼성생명 40년사」, 1997, pp.416-419.

유하고 있다. 수서지구의 임대아파트사업은 1997년 4월 1일 임대주택법 개정 시행령이 공포된 이래 우리나라 최초의 民間賃貸住宅事業이다.

(4) 社會福祉施設 投資側面

保險産業의 기능은 계약자의 보호와 더불어 사회보장적 기능과 공익성 추구에 있는 바 보험자산의 이익중 일부를 社會福祉施設 등 公益性事業에 투자하고 있다. 즉 의료시설, 탁아시설 및 실버타운조성사업 등에 투자하고 있다. 이처럼 生保社는 국가재정상 정부가 직접 수행할 수 없는 공익성 사업에도 기여하고 있는 이유로 그에 따른 經營技法도 축적해 나가고 있다.

(5) 不動産 情報管理側面

美國 등 선진국에서는 부동산에 대한 情報가 公開되어 정보를 이용하고자 하는 사람은 누구든 정보자료를 통하여 부동산정보를 획득하고 있으며 부동산에 관한 정보를 통계화하여 體系的으로 維持管理하고 있다.

그러나 우리나라는 정서상 아직까지는 부동산에 관한 정보를 일반에게 공개하지 않으려고 하는 실정이다. 그러나 不動産實名制의 실시에 따라 이제 우리나라도 부동산에 관한 情報를 필요로하는 사람에게는 提供할 수 있도록 하여야 한다.

現在 우리나라의 부동산정보서비스 현황을 살펴보면 우리나라는 土地情報에 대하여 토지기록전산화작업을 「지적전산화」라는 이름으로 시작되어 1992년 2월부터 전국에 온라인을 통하여 전국 어디에서나 원하는 대상 필지의 대장등본 발급이 가능케 되었으며 個別土地價格의 효율적인 이용과 개별토지가격 조사과정에서 조사된 토지특성자료를 효과적으로 관리하

기 위하여 1991년부터 건설교통부에서는 개별토지가격 전산화를 추진하여 標準公示地價 및 土地特性情報를 입력하여 데이터베이스 관리체계를 구축하여 활용하고 있으며, 2600만 개별토지에 대한 공시지가 자료와 지목, 토지이용상황, 공적규제사항 등 21개 항목이 입력되어 사용되고 있다.

1992년부터 건설교통부에서는 ALPA(Automatic Land Price Appraisal)시스템 즉, 개별공시지가를 자동으로 산정할 수 있는 개별공시지가 자동산정프로그램을 개발하여 각 국세청이나 관련 세무담당기관에 정보자료를 제공하고 있다. 또한 1994년 NGIS 사업을 추진하여 지형도, 공동주제도, 지하매설물도 데이터베이스 구축제작, 국가표준을 수용한 GIS S/W개발 및 표준화, 각종 GIS기초기술 개발 및 인력양성, 土地管理의 電算化를 목표로 하고 있다.¹⁹⁾

1993년 不動産仲介業法 개정을 통해서 不動産去來情報網 事業을 제도화 하였으며, 부동산중개인 협회, 감정원, 아시안항공, 주택은행 등에서 현재 부동산정보망을 운영하여 부동산정보를 제공하고 있다.

한국감정원은 감정원라인을 통하여 일반에게 부동산 매물정보, 경매정보, 공시지가 등의 정보를 제공하고 있으며 주택은행의 주온라인에서는 주택공급과 관련된 부동산정보를 제공하고 있다.

生保社중 삼성생명(주)는 전국의 오피스빌딩을 중심으로 데이터베이스를 구축하고 있으며 특히 畫像시스템을 구축하여 지리정보, 위치정보, 건물의 화상, 도면, 입주사현황 등의 정보를 축적하여 향후 부동산신탁업 진출에 대비하여 인프라를 축적하고 있다. 향후 이러한 빌딩화상정보도 일반에 정보제공할 수 있을 것이다.

19) 강태환, “토지정보의 정비와 활용에 관한 연구”, 부동산학연구제2집, 한국부동산분석학회, 1997, pp.151-180.

4) 顧客의 서비스增大

生保社가 부동산신탁업에 참여할 경우 민간기업의 경쟁력 있는 經營技法을 통하여 信託市場의 고객에 대하여 보다 질 높은 서비스를 제공할 수 있다. 첫째로 토지소유자에 대해서는 부동산경험과 노하우가 없어도 생보사의 축적된 부동산경영기법을 토대로 부동산신탁을 이용하게 함으로써 귀중한 토지재산을 방치하지 않고 개발하여 안정적인 수익을 제공할 수 있으며 토지소유자가 토지를 개발하여 수익을 얻고자 하여도 開發事業資金이 없어서 애로를 겪는 경우에 장기적인 보험자산을 토지신탁에 투자하여 개발이익을 향수하게 할 수 있다.

둘째, 信託物件의 利用者인 임차인은 생보업체의 신탁회사와 임대차계약을 체결하기 때문에 계약기간 동안 안심하고 사업을 수행할 수 있으며 임료인상이나 계약갱신시 개인임차물건의 일방적인 이행요구와는 달리 신탁사의 합리적인 협의가 가능하다.

셋째, 생보사가 부동산신탁 물건을 관리할 경우는 오랜기간 부동산 관리능력을 축적해왔기 때문에 BAS시스템²⁰⁾과 IBS시스템²¹⁾ 등의 선진빌딩관리기법으로 제반 管理費用을 最小化하여 위탁자에게 보다 많은 이익을 제공하고, 신탁물건의 차별화된 유지관리를 통하여 신탁물건의 耐久年數를 증가시켜 신탁종료시 신탁재산의 減價要因을 최소화하고 資産價値를 높일 수 있기 때문에 정부투자기관의 신탁사와는 달리 차별화된 서비스를 제공할 수 있는 것이다.

20) BAS란 Building Automation System으로 빌딩자동화시스템을 말함.

21) IBS란 Intelligent Building System으로 지능형 빌딩관리시스템을 말함.

2. 不動産信託業 參與方案

1) 不動産信託業 參與形態：保險社の 子會社形態

우리나라의 부동산신탁회사는 子會社形態로 出發하였다. 1969년 2월 한국신탁은행의 자회사로 韓信不動産株式會社가 설립되어 1974년 3월까지 운영되었으며 1991년 4월 대한성업공사의 子會社로 大韓不動産信託株式會社, 한국감정원의 子會社로 韓國不動産信託株式會社가 설립되었다. 1996년 한국토지공사의 子會社로 韓國土地信託이, 한국주택은행의 자회사로 住銀信託이 설립되어 현재 子會社形態로 4개 부동산신탁회사가 영업을 수행하고 있다.

保險會社の 부동산신탁업 참여도 子會社形態의 경영참여가 바람직할 것으로 본다. 이러한 이유로는 우선 신탁업에 필요한 상당량의 資金을 母會社인 보험사로부터 支援을 받을 수 있고, 보험회사의 나대지를 신탁개발할 기회가 있으며, 특히 보험회사가 축적하고 있는 부동산전반 경영노하우를 이용할 수 있기 때문이다.

아울러 保險會社は 신탁자회사의 신탁업에 대한 支援과 監督을 철저히 하여 成功的으로 신탁업을 수행케하여 보험자산의 부실운영을 막고 수익을 증대하게 하여 자회사인 신탁사를 포함한 全體의 保險資産의 效率的인 運用에 시너지효과를 가져올 수 있기 때문이다.

2) 不動産信託業 取扱業務

(1) 不動産信託業務

생명보험회사가 부동산신탁업에 진출할 경우 主된 취급업무로 不動産管

理信託, 土地信託(投資信託), 處分信託, 擔保信託을 취급할 수 있으며 이에 대하여는 전술하였으므로 생략한다. 그외 국가가 유휴 국유지를 신탁회사에 맡겨 건물을 건축한 후 임대 또는 관리하게 하고, 이에 따른 이익은 국가에 배당하며 신탁기간이 끝나면 국유지와 그 부속건물 등의 소유권을 국가에 귀속시키는 國有財産信託의 진출도 검토될 수 있다.

(2) 附隨業務

不動産信託과 관련된 부수업무로는 ① 맡긴 부동산을 신탁회사에의탁과정을 거치지 않고 대신 처분해 주는 處分代理와 원하는 부동산을 위임자를 대리하여 구입해주는 取得代理 ② 不動産의 開發, 企劃, 法律, 稅務, 流通, 分讓戰略, 用度選定 및 收支分析등 제반문제에 관하여 폭넓은 경험을 갖고 있는 不動産專門家들이 종합적으로 지도 또는 조언을 제공하여 주는 不動産컨설팅업²²⁾을 취급할 수 있다. 이러한 컨설팅이 필요한 것은 오늘날처럼 부동산을 둘러싼 정치적, 법률적, 행정적 제약이 심하고 복잡한 시기에는 어떤 부동산을 處分하거나 開發, 活用하는 데는 전문가가 아니어서는 정확한 판단이나 결정을 내리기가 어렵다. 對象不動産을 법이 허용하는 범위내에서 最有效利用의 방법을 찾아내야 가격도 최고로 평가될 수 있고 장기적으로 有用性이 最大로 발휘되어야 收益性이 保障되기 때문이다.

③ 仲介依頼者로부터 일정한 수수료를 받고 土地, 建物 등에 대하여 거래 당사자간의 賣買, 交換, 賃貸借 기타 權利의 得失・變更에 관한 행위의 斡旋, 仲介를 하는 不動産仲介業²³⁾을 취급할 수 있다.

22) 이태교, 부동산마케팅, 경영문화원, 1984, p.54.

23) 방경식, 전게서, p.358.

3) 不動産信託業 事業對象

國土開發研究院의 연구자료에 의하면 2011년까지 신규 토지소요량은 약 3,726km²가 될 것으로 예측하였으며, 이중 택지는 2,988km², 공장용지는 44.4 km² 기타 물류유통 시설용지 및 관광용지 등은 354km²이다.²⁴⁾ 이들 토지를 전부 公共機關이 開發·供給할 수는 없을 것이다.

1995년 1월 1일 현재 全國 平均土地價格이 m²당 16,500원으로 나타났는데 2011년까지 3,726km²를 개발하기 위해서는 용지취득비만 62조가 소요되는 등 재정부담이 막대할 뿐만아니라, 民間의 活力과 創意力을 활용해야 한다는 의미에서도 보험회사의 신탁업참여가 효과적일 것이다.

또한 국토개발연구원의 「長期土地受給 展望에 관한 研究」에 의하면 전체 개발가능지중 3.4%인 328.2km²가 도시용으로 바로 활용할 수 있는 나대지로 나타났는데²⁵⁾ 약 1억평에 가까운 토지가 공공의 직접 개입없이도 토지소유자의 의지 및 민간자본의 참여가 있으면 도시용 토지로 바로 공급될 수 있다.

保險會社가 시행할수 있는 부동산신탁의 事業對象으로는 비교적 事業資金規模가 큰 國·公有地開發, SOC事業, 大規模團地開發, 都市再開發, 賃貸住宅事業, 실버産業 등이 있으며 事業性을 고려하여 公益性和 國民福祉 증진에 기여할 수 있는 분야에 투자할 경우 부동산신탁시장은 더욱 활성화될 수 있을 것이다.

(1) 國·公有地

24) 채미옥 등, 「장기토지수급전망에 관한 연구」, 한국토지공사, 1995, pp.73-76, p.229.

25) 상계서, p.100.

1994년말 국공유지는 20,756㎢로서 전국토의 20.8%를 차지한다. 그러나 현재 국공유지의 상당규모의 토지가 유허지로 방치되어 있다. 지방자치단체가 관리하고 있는 국유지의 경우 1994년 현재 총 30만 2,101필지, 276.9㎢가 유허지이다. 그 중 대부가 가능하다고 판단되는 국유지는 11만 6,874필지에 98.1㎢에 이르고 있지만, 이들 토지가 현재 방치상태에 있다.

公有地도 대부계약이나 사용허가가 이루어지지 않은 유허지가 총 10만 6,329필지에 345㎢에 이르고 있는 것으로 집계되고 있으며 일부 국공유지는 무단 점유된 채 방치되고 있다.

현행 國公有地 管理方式에도 문제가 있다. 국공유지의 활용보다는 처분하기 쉬운 매각방식을 택하고 있다. 활용방식에도 1-5년 기간을 임대하는 대부방식만 일부 이용되고 있을 뿐이다. 국공유지에 대한 상기와 같은 문제를 해결하기 위해서는 민간, 특히 보험회사의 신탁업참여를 통하여 토지를 매입하지 않고서도 장기적이고 안정적으로 토지를 이용할 수 있도록 보장함과 동시에 國公有地의 減少도 방지하고 국가나 지방자치단체는 財政收入도 擴充할 수 있는 것이다.

이러한 국공유지에 대한 土地信託의 長點으로는 첫째, 국가나 지방공공단체는 민간의 사업경영능력, 정보력, 자금력을 활용할 수 있게 됨에 따라 그에 필요한 인적자원을 절약할 수 있고, 건축재정하에서의 사업자금의 조달이 어려울 때 보험회사자금(민간자금)을 활용하여 재정부담을 경감할 수 있다.

둘째, 土地信託에 의하여 발생하는 이익은 위탁자인 국가나 지방자치단체에 신탁배당으로 환원되므로 차지방식이나 등가교환방식과는 달리 실질적인 토지소유자가 직접 사업을 행하는 경우와 같이 개발이익이 있다면 그것을 향유할 수 있다.

셋째로, 受託者에게는 신탁법상 확실한 업무와 제한이 부여되므로 국가나 지방자치단체와 똑같이 사업집행자로서의 공공성과 중립성을 확보할 수 있어서 안정된 事業執行이 기대된다.

넷째, 國公有地를 매각하면 근접지역의 지가상승을 유발하여 공공사업의 집행에 악영향을 미치게 되나 신탁에 의할 경우는 지가가 현재화하지 않기 때문에 地價上昇을 초래할 우려는 적을 것으로 생각된다.

다섯째, 信託의 종료로 임차인이 퇴거하면 다시 국·공유지로서 행정목적에 사용할 수 있다. 즉 새로운 행정수요가 발생할 때까지의 기간동안 토지신탁에 의해 과도적으로 最有效利用을 계획할 수 있다.

(2) SOC 事業進出

保險會社의 신탁사업 대상으로 국가기간산업, 도로확충사업, 기타 SOC 사업에 투자할 수 있다. 이 SOC 사업에 대한 투자는 막대한 자금이 필요하기 때문에 더욱이 80조 이상의 자산을 가진 보험사의 참여가 요구되고 있는 것이다.

현재 간접 대출투자방식이긴 하지만 1995년 이화령터널, 신공황고속도로 등 대규모 SOC사업에 자금을 지원해주고 있다.²⁶⁾ 그러나 보험사로 하여금 신탁업을 수행케 할 경우는 신탁방식을 통하여 직접 SOC 사업에 투자하여 공익발전에 기여할 수 있을 것이다. 다만 이에대한 연구는 계속적으로 이루어져야 할 것이다.

(3) 大規模 團地開發

지금까지의 대규모 단지개발, 즉 공업단지 등의 조성에 있어서는 대상

26) 삼성생명보험(주), 전게서, p.400.

지구내의 토지를 전면매수하여 개발하는 방식을 주로 활용해왔다. 특히 공공개발방식은 공공에 의한 전면매수가 전제되었고, 민간기업에서도 대규모 공업단지나 연구단지를 조성할 때 대상토지의 買入이 전제가 되었다. 그러나 지가가 양등하고, 토지소유자와의 매수협약이 용이치 않아 적기개발을 하지 못하고 사업자체가 어려워지는 경우도 많았다.

대규모 단지개발에는 엄청난 開發費用의 소요와 開發利益의 불공평한 배분에 따른 토지소유자의 반발 등으로 대단위의 공업단지와 주거단지를 개발하는데에 큰 어려움이 따를 것으로 보인다. 이러한 측면에서 고찰해 볼 때 공업단지나 주거단지 등의 개발에 있어 막대한 資金의 需要 및 사업의 특수성을 감안할 때 保險社의 信託業參與에 의한 개발방식이 절실히 기대되고 있는 것이다.

(4) 都市再開發

현재의 再開發事業 방식은 도심지의 지가가 높고 전면 매수방식의 개발 비용부담 때문에 한계가 있을 수 밖에 없으며, 재개발사업이 주로 기존의 토지소유자 등 권리자들의 사업참여가 배제되고, 대자본가가 사업주체가 되어 개발이익도 거의 독점하는 형태로 시행되어 왔기 때문에 사회적 형평성 문제도 야기된다.

우리나라의 대도시는 계속적으로 도시재개발의 추진이 요구되고 있으나 再開發方式이 다양하지 못하고, 막대한 開發費用의 충당도 쉽지 않을 것으로 예상되어 현재의 방식만으론 한계가 있을 것이다.

따라서 이러한 도시재개발 방식에는 상기와 같은 문제를 어느 정도 해결할 수 있는 토지신탁개발 방식이 적극 검토되어야 하며 특히 80조 이상의 자산을 보유하고 있는 生保社를 참여시켜 도시재개발 신탁사업을 적극 도

입하여야 할 것으로 생각된다.

(5) 賃貸住宅事業

지금까지 賃貸住宅事業은 주택공사 등 극히 제한된 업체에서만 장기저리의 국민주택기금을 지원받아 주택사업을 시행해 왔기 때문에 임대주택사업이 활성화되지 못한 실정이었다.

이에 정부에서는 1996년 12월 30일 賃貸住宅法을 개정하여 임대주택을 활성화 시킬 수 있는 길을 마련하였다. 주요 개정내용으로는 임대사업자가 임대의무기간이 경과한후 건설임대주택을 매각하는 경우 무주택세대주인 임차인에게 우선 매각하도록 한 것을 공공건설 임대주택에 한하여 무주택세대주인 임차인에게 우선 매각하도록 하였으며, 1997년 4월 1일 임대주택법 개정시행령을 공포하여 공공건설 임대주택의 賃借人の 資格 및 選定方法에 관하여는 주축법 제32조(주택의 공급)의 규정을 적용하고, 그 외의 건설임대주택의 賃借人の 資格과 選定方法은 당해 賃貸事業者가 정하도록 개정하였다.

保險會社 입장에서 보면 保險資産을 가지고 무주택서민용 임대주택사업을 수행한다는 것은 事業性이 없어 현실적으로 불가하였다. 그러나 임대주택법 개정시행령에 의거 임차인의 자격과 선정방법을 임대사업자가 정할 수 있기 때문에 서민용 임대주택이 아닌 중대형 규모의 임대주택을 공급할 수 있고 보다 높은 임대수익도 기대할 수 있기 때문에 앞으로 보험사의 賃貸住宅事業의 活性化가 기대된다. 현재까지의 주택개념은 이용보다는 소유의 욕구가 강한 것이 사실이었다.

그러나 중대형 규모의 임대주택이 활성화될 경우에는 많은 구입자금을 투자하여 주택을 所有하기 보다는 적은 비용으로 입주할 수 있는 임대주

택을 선호할 것으로 기대된다.

(6) 실버産業

실버산업은 中産層 이상의 노인을 대상으로 수익자부담에 의하여 노후 생활에 적합한 상품과 서비스를 공급하는 산업이라고 규정할 수 있다. 高齡化社會로의 진입과 함께 소득수준 향상으로 경쟁력이 있는 노인이 증가함에 따라 유료복지에 대한 수요가 증대되어 갈 것이다. 우리나라도 1인당 국민소득이 2만불에 도달할 2001년 경에는 고령화사회로의 진입과 함께 노인복지를 위한 실버산업이 본격적으로 대두될 전망이다. 향후 실버산업을 촉진시키게 될 사회적인 요인으로는 ① 急速한 인구의 고령화 추세 ② 家族의 노인부양기능 약화와 노인단독가구 증가 ③ 意識水準이 높고 구매력있는 노인계층이 형성됨에 따라 노후생활에 있어 보다 높은 수준의 삶의 질을 추구하는 다양한 욕구의 분출 ④ 福祉供給의 다원화를 들 수 있다.

1993년 老人福祉法을 개정하여 노인복지에 있어 有料化概念을 도입하였으며, 1996년 有料事業施行令을 마련하는 등 우리나라의 실버산업은 아직 시작단계에 불과한 실정이다. 정부는 지금까지의 低所得老人層을 대상으로한 無料福祉事業에서 中産層老人을 대상으로한 有料福祉事業을 활성화하는 노인복지의 범위를 확대하고 있으며 이를 위하여 노인복지법을 개정하고 유료노인복지시설 설치자금융자, 인·허가 보증보험완화 등의 조치를 취하고 있다.

우리나라의 실버산업은 초보적인 단계이나 소득수준이 향상되고 경제력을 갖춘 高齡消費層이 확대될 전망이어서 실버산업의 미래는 전반적으로 밝다고 볼 수 있다. 앞으로 형성될 노인계층의 규모와 소비지출규모를 감

안하여 대략적인 실버산업의 規模를 豫測해 보면 2000년에는 16조원, 2010년에는 37조원으로 2010년의 실버시장규모는 민간최종 소비지출의 11.5%를 점하게 될 것이다.²⁷⁾

현재 생명보험회사중 삼성생명(주)은 경기도 신갈저수지 부근에 65,000평 규모의 주거용 아파트, 의료시설, 스포츠시설 등 복합복지센타를 추진하고 있다.²⁸⁾

앞으로 보험사의 신탁사업으로 실버산업을 추진할 경우는 택지공급의 활성화 대책으로 저렴한 가격의 대지를 공급하기 위해서 그린벨트의 활용 방안을 적극 검토할 필요가 있으며 농지보전법, 산림법, 국토이용관리법 등의 개정이 요망된다. 결국 실버산업도 사회복지사업의 한 형태로 보험회사의 역할수행이 기대되며 특히 삼성생명(주)의 경우와 같이 생보사가 토지를 매입확보하여 실버산업을 수행할 수도 있겠으나, 政府나 公共機關으로부터 信託社가 토지를 受託받아 보험자산을 투자할 경우 보험사의 공공복리추구의 이념을 구현할 수 있고 유료화에 의한 어느 정도의 수입도 올릴 수 있어 보험자산의 사회환원 측면에서 적합한 투자대상이라 볼 수 있으며 그에따른 정부당국의 정책배려 또한 요구된다 할 것이다.

4) 競爭社와 關係

不動産信託會社は 1991년도 설립된 대한부동산신탁사와 한국부동산신탁에 이어 1996년도에는 한국토지신탁회사와 주은신탁회사가 설립되어 4개 신탁사가 신탁시장에 참여하고 있으며 최근 주택공사, 생명보험회사의 시

27) 문현상, 「실버산업의 현황과 정책과제」, 한국보건사회연구원, 1996, pp.11-15.

28) 삼성생명보험(주), 전세서, p.438.

장참여의 움직임이 있어 마침내 부동산신탁시장도 競爭體制에 돌입하고 있다.

정희남박사는 1997년 6월 不動産分析學會가 주최한 세미나 발표에서 “토지신탁 주체의 확대는 시간을 두고 완만히 추진하는 것이 바람직하다고 판단된다. 단기간에는 현행 4개의 회사에 여타 공공기관을 추가하는 것이다. 예컨대 임대주택의 공급을 확대하기 위해서 대한주택공사에 부동산신탁회사를 자회사로 설치하는 등, 토지신탁시장이 정상궤도에 오를때 까지 공공기관에서 토지신탁업을 전담하도록 하는 것이 바람직할 것이다. 중기적으로는 신탁업을 이미 오래전부터 다루어 온 금융기관에 토지신탁업의 영역을 개방하는 것이다. 토지신탁이 정착하고 난 후 장기적으로는 토지신탁의 저변확대를 위하여 민간기업, 예컨대 보험회사와 종합부동산 회사등에게도 토지신탁업무를 허용할 수 있을 것이다²⁹⁾” 라고 주장하고 있다. 부동산신탁에 대한 公定力確保와 신탁시장의 安定性確保를 위해서 일정기간 제한을 해야 한다는 것이다. 물론 무제한적으로 시장을 개방할 경우는 초기단계의 신탁시장을 혼탁하게 만들며 국민정서적으로 부동산신탁제도에 대한 신뢰성 상실로 본래의 부동산신탁제도 도입의 취지를 무색하게 할 것이 자명하기 때문에 어느정도의 제한은 불가피할 것이다.

그러나 주택공사, 금융기관, 특히 보험회사에 대해서는 단계적인 개방보다는 다음과 같은 사유로 早速한 市場開放이 요구된다.

첫째, 생보사는 不動産經營 노하우 측면에서 기존 4개 신탁사와 비교시 뒤떨어지지 않는다. 1995년도 생보사의 부동산 보유자산규모는 5조 1,162

29) 정희남, 「부동산신탁의 제도적 문제점과 개선방안」, 부동산산업 세미나 시리즈(1), 한국부동산분석학회, 1997, pp.55-57.

억원으로 거대한 업무용부동산과 투자사업용 부동산을 보유하기까지 부동산경영 전반에 걸친 30년 이상의 축적된 기법을 보유하고 있다.

둘째, 부동산신탁 事業資金측면에서 보면 부동산신탁시장의 활성화를 위해서는 무엇보다도 사업자금 조달이 원활하여야 한다. 기존신탁 4사는 사업자금을 충분히 확보하기는 어려운 것이 현실이다. 그러나 금융기관과 생보사는 자체자금을 신탁시장에 활용할 수 있도록 할 경우 80조의 자산을 보유한 생보사는 기존 신탁사보다 오히려 신탁사업자금 확보에 유리할 것이다.

셋째, 不動產市場 海外開放化에서 살펴볼 수 있다. 1996년 부동산서비스 산업이 해외 개방되었으며 1998년부터는 건물임대업과 분양업이 부분적으로 개방될 것으로 확정되었으며 2000년 이후에는 토지개발 공급업도 해외 시장 개방이 예견되고 있다.

국내 부동산산업은 외국의 탁월한 부동산개발 노하우와 저리의 거대자금이 투자될 경우는 競爭力을 喪失할 것은 자명하다. 이처럼 부동산시장이 개방되어 국제적인 경쟁체제에 돌입한 시점에 국내에서 市場進入에 制限을 둔다는 것은 再考의 여지가 있다.

부동산신탁시장이 활성화되기 위해서는 政府의 保護와 獨寡占的인 市場體制下에서는 事業成長에 限界가 있을 수 밖에 없으며 國際競爭力도 弱하다. 경제논리상으로도 신탁사업의 성장과 정착을 위해서는 시장진입에 있어 自由競爭體制가 절실히 요구되는 것이다. 부동산신탁시장의 진입이 자유로울 때 부동산신탁업이 발전될 수 있고, 신탁시장의 고객에 대한 서비스도 증대될 수 있으며 나아가 國際競爭力도 強化될 수 있는 것이다.

넷째, 信託事業의 領域에 差別性이 있다. 기존 신탁사의 설립취지를 보

면 대한부동산신탁사는 성업공사의 고유업무, 한국부동산신탁사는 한국감정원의 수행업무, 한국토지신탁사는 한국토지공사의 사업, 주온신탁사는 주택은행의 주택공급사업과 관련해서 각각 설립취지를 찾을 수 있다. 그러나 보험회사가 신탁업을 수행할 경우에는 기존 신탁사가 수행할 수 있는 일반적인 부동산신탁영역은 물론이고 보험사업으로 인한 미처분부동산에 대한 개발과 사회보장적인 실버산업 및 탁아시설사업, SOC사업, 임대주택사업, 재개발사업 등에 참여할 수 있는 事業資金과 經營노하우를 갖고 있어 기존 신탁 4개사의 事業領域과 區別된다.

그리고, 기존 신탁 4사의 시장잠식에 대한 우려가 있으나 현재 신탁시장은 초기단계로, 1996년 신탁수주액은 1조 9,410억원으로 건설공사 수주액 58.6조억원 대비 3.3%에 불과하여 향후 성장잠재력이 많고 정부당국에서도 정책적으로 신탁시장을 활성화시키기 위해서는 國·公有地에 대한 신탁제공도 기대된다.

마지막으로, 公信力の 인정여부이다. 기존신탁 4개회사는 정부투자기관이기 때문에 물론 공신력이 인정된다. 그러나 금융기관이나 보험회사가 공신력이 없다고 할 수는 없는 것이다. 공신력이 없다면 금융기관으로서의 역할을 수행할 수 없으며 보험회사는 사회보장적 기능을 수행할 수 없기 때문에 공신력 확보에 대한 문제는 論外로 하여야 할 것이다.

따라서 상기와 같은 사유로 생보사에 대한 부동산신탁시장의 참여가 요구되고 전술한 바와 같이 생보사의 자산운용에 있어서도 신탁시장의 참여는 반드시 필요한 것이다.

3. 不動産信託業 參與 期待效果

生保社가 부동산신탁업을 수행할 경우의 효과는 크게 네가지 측면에서 살펴볼 수 있다.

첫째로 不動産政策的인 側面에서 효과가 있다.

즉 보험사의 長期性資金을 이용하여 부동산신탁에 투자하기 때문에 부동산을 보유한다는 욕구를 탈피시켜 부동산을 利用開發하려는 이용의 중요성을 인식시키며, 국민의 부동산에 대한 정서적 인식을 변화시키는 선도적인 역할을 할 수 있을 것이다.

아울러 도심 재개발사업 및 대규모 단지개발시 보험사의 莫大限 資金이 투입됨으로써 토지개발신탁이 용이하며, 그로 인하여 과거의 대상지에 대한 地價 및 건물의 價格仰騰과 나아가 投機行爲까지 조장되는 것을 막을 수 있으며 부동산에 대한 신탁사업이 활성화될 경우 전체적인 우리나라의 地價安定과 不動産投機 現象을 防止할 수 있을 것이다.

둘째, 保險社가 신탁업에 참여할 경우는 신탁업 賣出增大에 기여할 것이다. 기존 생보 6개사의 운용자산 62조 중 1%만 부동산신탁업에 투자할 경우 신탁업 매출규모는 6200억이 신장될 것으로 예측된다.

셋째로, 生保社 측면에서 효과를 찾아볼 수 있다. 우선 보험회사는 보험자산을 다양하게 운용할 수 있어 收益率提高에 效果가 있을 것이다. 신탁회사에게 보험자산을 대출함으로써 이자수입을 얻을 수 있고 이율도 일반 대출이율에 비해 높은 이율을 보장받을 수 있다. 이것은 신탁사의 경영이익의 일부를 대출이율에 반영할 수 있기 때문이다. 보험사는 자회사인 신탁사에 자금을 투자함으로써 대출수입을 증대할 수 있고 신탁자회사의 성공적인 신탁사업을 통해서 신탁사의 資産이 增大되는 등 자회사를 포함한

보험사 전체의 資産運用效率이 增大되어 장기적이고 안정적으로 자산을 운용할 수 있는 것이다.

넷째로, 不動産市場 開放에 대비한 國內不動産市場을 保護育成할 수 있다. 1993년 7월 1일 발표된 정부의 외국인 투자개방 5개년 예시계획에 의하면 부동산서비스산업의 시장개방은 1998년 이후로 유보되어 있었다. 이에 따라 UR서비스협정 양허표에도 부동산서비스산업의 시장개방은 포함되지 않았었다. 그러나 1994년 6월 개정고시된 외국인투자에 관한 규정에서 1996년 1월 1일부터 부동산중개업, 부동산감정평가업, 부동산관리업, 달리 분류되지 않은 부동산관련 서비스업의 市場開放이 결정되었으며, 다시 1995년 11월 16일 동규정의 개정고시에 따라 1998년 1월 1일부터 주거용 건물임대업, 비주거용 건물임대업, 주거용 건물분양공급업, 비주거용 건물분양공급업의 부분적인 시장개방이 확정되었다. 이들 업종에 대해서는 외국인의 투자비율이 50%이하일 경우에 한해 허용될 예정이다. 부동산 업종중 2000년까지 시장개방이 유보되는 업종은 달리 분류되지 않은 부동산 임대업, 土地開發 供給業 정도이다.

宅地開發業이 開放되어 외국업체가 택지개발에 참여하게 되면 외국업체는 자금동원에 있어서 국내업체보다 유리하고 택지개발은 토지의 구입을 위한 초기자본투입의 비중이 높으므로 외국업체는 풍부한 資金力을 동원하여 택지개발에 참여할 수 있을 것이다. 특히 土地買入에 있어서 외국업체가 現金補償을 실시할 경우, 그리고 국내 택지개발업체와는 달리 택지공급을 準分讓할 경우 외국업체는 국내의 택지개발업체보다 유리한 입지를 차지하게 되어 國內 不動産市場을 蠶食하게 될 것이다.

현상태에서 택지개발업의 개방여부는 民間宅地開發의 擴大許容問題와 직결되므로 택지개발업의 시장개방논의도 택지개발에 대한 민간허용확대

여부를 결정한 후에 논의해야 할 것이다. 현재 우리나라의 택지개발은 주로 토지공사와 주택공사 등 公共部門에서 독점적으로 수행하고 있으며 민간업체에 의한 택지개발행위는 매우 제한적이다.

宅地開發에 대한 공공부문의 독점은 민간주택건설수요에 탄력적으로 대응하지 못하고 효율성의 저하로 民間開發보다 높은 費用으로 택지를 매각함으로써 住宅生産의 原價를 높이고 있다는 비난을 받고 있다. 또한 정부가 추진하고 있는 대규모 택지의 공영개발방식은 全面買受의 어려움이 점차 커져 지속적으로 추진하기 어려운 실정이다. 최근들어 민간의 자금력 및 효율성을 활용하여 宅地開發費用을 낮출 수 있도록 현재제하에서 民間의 宅地開發을 활성화하고 나아가 民間宅地開發의 확대주장이 일고 있다.

宅地開發業이 개방될 경우 외국업체는 풍부한 자금력과 저리의 자금을 동원하여 국내시장을 조기에 잠식할 것이다.

택지개발 등 부동산시장을 외국시장으로부터 보호하기 위해서는 國內業體에 대한 競爭力을 키워야 할 것이다. 공공기관에 의한 택지개발은 자금력과 효율성면에서 한계가 있는바 民間에 의한 개발참여가 요구되며 특히 자금력을 보유한 保險會社의 개발참여가 절실히 요구되고 있다.

外國業體에 개방하기 전에 保險會社가 부동산신탁에 참여할 경우 택지개발에 대한 機會先占과 노하우를 축적하여 외국업체로부터 국내 부동산시장을 보호육성할 수 있을 것이다.

VI. 結 論

우리나라는 1980년대 말부터 1990년대 초까지 부동산가격이 급등하자 정부에서는 1990년 ‘4.13 不動産投機抑制對策’을 마련하면서 부동산신탁업을 전문업으로 육성시킬 수 있는 방안을 구체적으로 검토하였다. 1961년 제정된 신탁법과 신탁업법을 기초로하여 1991년 5월 10일 재무부는 마침내 ‘不動産信託業務 運用要綱’을 제정하기에 이르렀다.

이에 정부는 1991년 4월 13일 대한부동산신탁회사와 한국부동산신탁회사를 부동산신탁전문회사로 인가하여, 부동산을 보유하고 있으나 이를 개발하여 분양 또는 임대함으로써 收益을 얻고 싶어도, 資金不足 및 개발에 관한 專門知識이 없어 토지등 부동산을 死藏하고 있는 부동산소유자를 위하여 전문지식과 용역을 제공함으로써 소유자에게 수익을 제공하고, 부동산이용도 제고와 국민경제발전에 기여할 수 있도록 하였으며, 토지의 효율적이용 및 가치증대와 국민의 부동산에 대한 인식을 ‘所有概念’에서 ‘利用概念’으로 전환 유도하여 건전한 부동산문화와 공정한 거래질서 확립을 선도할 수 있도록 하였다.

그러나 不動産信託市場을 활성화시키기 위해서는 무엇보다도 不動産信託會社の 擴大가 필요하다. 현재 부동산신탁회사는 정부투자기관인 대한부동산신탁주식회사 등 4개 회사가 영업을 수행하고 있으나 부동산서비스업의 대외개방에 따른 외국 종합부동산회사의 국내진출에 대비하여 國內不動産市場을 保護하고 부동산을 효율적으로 개발·관리·처분하도록하여 토지의 최유효사용과 토지공급의 확대를 통한 不動産價格을 安定시키고 國民經濟發展에 기여할 수 있도록 부동산신탁회사의 확대가 요구된다.

부동산신탁회사의 확대대상으로는 공공기관인 정부투자기관 이외에 경

쟁력있는 市中銀行 및 공익성추구와 사회보장기능을 수행하는 生命保險會社에 일차적으로 확대시행하고 長期的으로는 민간기업, 종합부동산회사 등에게도 부동산신탁업무를 허용하는 것이 필요하다. 日本의 경우는 84년 3월 토지신탁이 도입된 이래 스미토모 부동산신탁회사 등 8개사가 1996년 3월까지 년평균 332건의 신탁활동이 있었으나, 우리나라는 대한부동산신탁사와 한국부동산신탁사 및 한국토지신탁의 실적을 보면 1996년 총신탁 수주액은 1조 9,410억원으로 전년대비 44%의 고속성장을 하고 있으나 동년 총건설공사 수주액 58조 6천억원에 비하면 3.3%에 불과하며, 신탁건수는 1996년까지 년평균 30건으로 일본의 9% 수준에 불과하여 아직 미미한 실정인 바, 계속적으로 不動産信託會社の 擴大가 필요한 상태이다.

여기서 부동산신탁의 핵심이라할 수 있는 事業資金과 부동산경영의 기법을 갖고 있는 경쟁력있는 生命保險會社の 부동산신탁시장 참여가 요구되고 있는 것이다. 생명보험회사가 부동산신탁시장에 참여해야 하는 필요성은 부동산신탁시장을 활성화시키기 위해서 뿐만아니라 생명보험회사의 자산운용측면에서도 절실히 요구된다.

金融市場의 개방과 더불어 정부의 金利自由化 政策은 보험산업의 자산운용에 막대한 영향을 미친다. 금리의 자유화는 금융기관간에 수신경쟁이 치열해지고 은행 등 각 금융기관들은 상호 경쟁적으로 고수익상품을 만들어 판매하게 된다. 그러나 保險産業의 경우 보장기능이라는 보험의 특성상 타금융기관에 비해 수신금리 경쟁면에서 열세한 입장으로 보험료수입 감소와 자금지출증대라는 유동성리스크에 직면하게 되고 부족한 유동성 확보를 위해서 저금리추세에 역행하는 受信金利 上昇政策을 전개하게 될 경우 逆마진이 발생하는 금리리스크를 피하기 어려울 것이다. 실제로 미국의 경우를 보면 1980년대 이후 금리자유화로 보험산업이 영위하는 諸事業

分野에서 리스크가 증대되어 보험사의 유동성과 자본능력이 악화되어 결국 보험사의 여수신 역금리리스크로 인하여 1988년 10개사, 1989년 10개사, 1990년에 19개사가 도산하였으며, 일본의 닛산생명도 고수익의 연금보험판매로 역금리리스크를 극복하지 못해 결국 資産運用의 失敗로 1997년 4월경 도산하게 되었다. 금리자유화시대를 맞은 우리나라의 생보사에 대한 자산운용의 심각성에 대하여 시사하는 바가 크다.

우리나라의 생보산업의 경우도 예외는 아니다. 1990년부터 1993년 사이의 資産運用收益率과 責任準備金 保障金利의 이차마진을 보면 1990년에 2.7%이었으나 1993년에는 -0.2%의 역마진을 나타내고 있다. 1990년도의 공금리가 10%일 때 자산운용수익율은 12.9%이었으며 1993년에는 공금리가 8.5% 하락하여 자산운용수익율은 11.7%로 -1.2%가 감소하였다.

1980년 공금리가 19.5%일 때 자산운용수익률이 22.6%의 최고치를 기록한 이래 1995년 공금리가 7.5%~10%의 계속적인 하락추세에 따라 자산운용수익율 또한 11.6%로 하락하였으며 이러한 공금리의 하락은 보험사업의 자산운용에 惡影響을 미쳐 보험사의 도산의 위기를 가져올 리스크에 직면할 수도 있는 것이다.

이처럼 金利自由化에 따른 보험자산의 수익율저하를 방지하고 수익의 역마진을 극복하기 위해서는 현재의 보험산업의 자산운용구조의 과감한 혁신과 더불어 새로운 收益創出의 投資對象을 모색하여 자산운용의 투자리스크를 분산하여야 할 것이다. 바로 이 점에서 保險産業의 不動産信託業 進出의 필요성이 요구되고 본 논문의 연구동기이기도 한 것이다.

아울러 生保資金의 長期性を 고려하여 생보사로 하여금 새로운 투자대상인 부동산신탁업에 진출케하여 금리자유화로 인한 逆마진을 개선하여 생보자산을 효율적으로 운용하며 보험산업의 공익성추구와 생보가입자에 대

한 사회보장기능을 다 할 수 있도록 정부당국의 정책적인 배려가 절실히 요구된다 할 것이다.

최근 1997년 4월 생보사대표 간담회에서 재경원장관은 생보사에게도 부동산신탁업 진출을 허용할 것을 적극 검토하고 있는 것으로 보도된 바 있다.

生保社가 부동산신탁업에 진출할 경우는 80조원 이상의 막대한 보험자산보유와 부동산경영노하우를 축적하고 있어 기존 4사의 신탁사와 비교할 경우 결코 경쟁력이 떨어지지 않는다고 볼 수 있다.

國內 33개 생보사중 보험산업의 기반을 구축한 기존 6개 생보사의 운용자산은 1995년 기준 약 62조원으로 운용자산중 10%를 不動産信託事業에 投資할 경우 약 6조원의 信託事業費를 調達할 수 있는 장점과 또한 기존 6개 생보사의 부동산보유자산은 약 5조 3천억원으로 주로 업무용 부동산에 투자된 것이기는 하나 거대한 부동산보유자산을 축적하기까지의 不動産經營노하우도 무시할 수 없는 수준으로 부동산신탁업을 수행하는데 있어 장점이라 할 수 있다. 이러한 生保社가 갖는 長點을 이용하여 생보사는 부동산신탁자회사를 통해서 택지, 공장용지, 물류유통시설용지 및 관광용지 등 대규모 단지개발, 국·공유지개발, SOC사업, 도시재개발사업, 상가 및 오피스빌딩건설사업, 임대주택사업, 실버산업 등의 분야에 신탁업을 진출할 수 있을 것이다.

結論적으로 生保社는 不動産信託業에 참여하여 부동산신탁자회사에 대하여 보험자산을 투자함으로써 수입을 증대할 수 있고 신탁자회사의 성공적인 신탁사업을 통해서 신탁사의 수익이 증대되는 등 신탁자회사를 포함한 해당 生保社의 資産運用收益이 増大되어 장기적, 안정적으로 보험자산을 운용하여 생보사 본질인 공익성추구와 사회보장기능을 수행할 수 있을

것이다.

생보사가 부동산신탁업에 진출할 경우 6개 생보사의 자산중 1%투자당 6200억원의 신탁시장 매출신장을 가져옴으로써 전체부동산신탁시장을 활성화시킬 수 있으며 또한 不動産價格을 安定시키고 不動産投機를 防止하며 부동산에 대하여 所有權을 중시하기보다는 利用權을 중시하는 국민정서적 변화를 가져오고 나아가 국민경제발전에 기여할 수 있는 바 생보사의 부동산신탁업에 대한 政府當局의 政策的인 配慮가 필요함을 재삼 강조하고자 한다.

參 考 文 獻

1. 國內文獻

곽윤직, 물권법, 박영사, 1990.

강태환, “토지정보의 정비와 활용에 관한 연구”, 한국부동산분석학회, 1996.

공대식, 도시토지이용론, 법론사, 1989.

김강렬, 토지공법, 사법행정문화원, 1995.

김상용, 토지법, 법론사, 1988.

김종국, “금융환경변화와 생보자산운용의 대응방안”, 생협 1993 5~7월호, 생명보험협회, 1993.

김진길 “금리자유화의 진전과 생보사의 자산운용방안”, 보험개발연구 1995.4월호, 보험개발원, 1995.

문현상 외, “실버산업의 현황과 정책과제”, 한국보건사회 연구원, 1996.

방경식, 부동산학개론, 법론사, 1995.

보험감독원, 한국보험통계연감, 1996.

백운수, “토지신탁개발의 의의와 활용가능성”, 주택금융 제 120호, 주택은행, 1990.

사단법인생명보험협회, 생명보험통계연보, 생명보험협회, 1996.

삼성생명보험(주), 삼성생명 40년사, 삼성생명, 1997.

서울신탁은행, 서울신탁은행 30년사, 한국신탁은행, 1989.

윤주현 외, “주택시장 개방의 대응전략에 관한 연구” 국토개발연구원, 1996.

이태교, 부동산마케팅, 경영문화원, 1984.

차병진, 「한국의 부동산신탁제도 활성화 방안에 관한 연구」, 건국대학교

행정대학원 석사학위청구논문, 1993.

천 영, 「토지신탁법리에 관한 연구」, 전주대학교 대학원 박사학위 청구
논문, 1992.

채미옥 등, “장기토지수급 전망에 관한 연구” 한국토지공사, 1995.

_____, “부동산서비스산업의 개방에 따른 대응전략 연구”, 국토개발연
구원, 1996.

통계청, 한국통계월보, 1997.

한국부동산신탁(주), “국공유지 신탁제도 활성화방안 연구”, 1995.

한국신탁은행, 한국신탁은행 5년사, 한국신탁은행, 1973.

한국은행, 조사통계월보, 1996.

한국토지개발공사, 「토지신탁제도 연구」, 1987.

홍길성, “부동산신탁시장 환경조성과 택지개발공급” 토지연구, 1993.

2. 外國文獻

Lee Sohan, “Wall Street versus Main Street : Valuing Securitized
Assets”, Ph. D. Dissertation : University of Michigan,
1955.

Sirota, David, *Essentials of Real Estate Finance*, 7th edition, Chicago,
III:Real Estate Education Co., 1944.

J.B Maclean, “Life insurance”, 1951.

口崎 裕, “新訂 生命保險”, 日本東京大學出版局, 1979.

中央信託銀行 土地信託研究會(編), “土地信託による不動産開發戰略, 中央
經濟史, 1991.

ABSTRACT

A Study on the Scheme for the Participation of the Life Insurance Company in Real Estate Trust Business

Ryu, Kwan-Soo

Major in Real Estate

Dept. of Real Estate

Graduate School of Public Administration

Han Sung University

As of 1997, four trust companies such as Korea Real Estate Trust Co., as the real estate trust company, is participating in the Real estate trust market. The total amount of real estate trust sales of these trust companies in 1996 accounted for 194.4 million won, 44% increase in comparison with the previous year. But the real estate trust industry is still at its infancy stage, and the amount of trust sales was no more than 3.3 percent compared to the amount of orders received of construction projects that accounted for 5,860 million won in 1996.

In order to activate the real estate trust market that is at an initial stage of growth, the expansion of the real estate trust company, the

subject of the business, first of all, is necessary. Moreover, with the incorporation of Korea into the WTO regime and OECD, it is necessary to protect the domestic real estate market in preparation for the entry of the foreign comprehensive real estate company into the Korean market in keeping with the opening of the real estate service industry, to attempt to make the most effective use of land through the efficient development, use and disposal of real estate, and to expand the real estate trust company so that it may contribute to the stabilization of real estate prices and the development of national economy. In keeping with the opening of the Korean market to the real estate trust business, it is necessary to open the real estate trust business to the competitive commercial banks and life insurance companies accomplishing the function of social security other than 4 existing real estate trust companies step by step and to foster the trust market under the free competitive regime in order that private enterprises such as the comprehensive real estate company may participate in the trust market in the long run.

The necessity and validity for the life insurance company to enter the real estate trust market is suggested as follows :

Firstly, the life insurance company uses a portion of life insurance funds that amount to more than 8 billion won in order to raise the working fund necessary for the real estate trust enterprise.

Secondly, the life insurance company is holding the real estate

management knowhow accumulated for more than 30 years.

Thirdly, in readiness for the opening of the domestic market to foreigners, it is necessary to open the domestic real estate trust market first of all, to induce the trust market to entrench itself at home, and to strengthen its competitiveness against its foreign competitors.

Finally, the life insurance company holds public confidence to an extent due to its accomplishment of social security functions, and thus actually needs to participate in the development of its non-business real estate holdings and real estate obtained through the realization of obligation with the performance, its business proper, general land trust business, SOC business, rent house business, redevelopment business and the trust business in the field of the silver industry.

In addition, when the life insurance company was viewed from the aspect of asset operation, its earning rate of asset operation reduce to 16 percent as a public interest rate continued to drop to 7.5-10 percent since it recorded the highest earning rate of asset operation, 22.6 percent, when the public interest rate was 19.5 percent in 1980.

It is forecasted that the earning rate of asset operation will continue to reduce with the drop of public interest rates in the future. The drop of these public interest rates will have an adverse effect on the asset operation of the life insurance company which in turn may be confronted with the risk of bankruptcy. In order to prevent the

earning rate of the life insurance company from dropping on account of this liberalization of interest rates and overcome the backspread of earnings, the present insurance company will have to diversify the investment risk of asset operation through the bold innovation of its asset operation structure.

For this reason, in case the life insurance company participate in the real estate trust business, it will improve the earning rate of insurance assets operation and efficiently operate its assets so as to cope with the liberalization of interest rates. Policy consideration is necessary so that the life insurance company may seek the public interests of the insurance industry and share in the function of social security for the insured and derivatively activate the real estate trust market.