

## 주택공제조합 부실의 원인과 대책

이 의 섭  
(CERIK 부연구위원)

### < 요약 >

- 정부는 경영이 부실화된 주택공제조합을 주식회사로 전환하는 방안을 추진하고 있음.
- 본고는 주택공제조합 부실이 다른 공제조합 운영과 감독에 주는 시사점을 도출하고, 주식회사로 전환할 시 주택건설업체의 피해를 최소화하기 위한 방안을 모색하고자 함.
- 주택공제조합이 다른 공제조합 운영과 감독에 주는 시사점은 다음과 같음.
- 첫째, 보증기관은 보수적으로 운영하여야 하고, 감독기관은 보증기관의 지불 능력 확보에 대해서는 엄격한 감독을 행하여야 함.
- 둘째, 공제조합 운영위원회 구성과 운영을 개선해야 함. 즉, 운영위원회 구성에 보증 업무 전문가를 포함시켜야 하고, 조합과 조합원 사이에 이해상충(conflict of interest) 문제가 있는 사안에 대해서는 조합원 대표의 의결권을 제한하여야 함.
- 셋째, 공제조합의 회계 제도를 지불 능력을 중시하는 제도로 개선하고, 세법상 각종 공제조합이 구상채권상각충당금을 손금 산입할 수 있게 허용하여야 함.
- 넷째, 보증기관의 신용 평가 능력을 제고하고, 조합원이라도 부적격한 업체는 보증을 하지 말아야 함.
- 주식회사 전환시 고려하여야 할 사항은 다음과 같음.
- 첫째, 입주 예정자들의 피해를 최소화하는 방안이 되어야 함.
- 둘째, 조속히 주식회사로 전환하는 작업을 완료하여 주택 보증 기능을 정상화시켜야 함.
- 셋째, 정부와 업계의 논란이 되고 있는 감자 비율은 경영 및 자산 상태를 공정하게 평가하여 조정하고, 감자 시기도 일시적으로 하기 보다는 단계적으로 시행하여야 함.
- 넷째, 주택공제조합과 금융기관이 주택건설업체에 대출한 용자는 장기간에 걸쳐 상환하게 하여야 함.
- 다섯째, 설립되는 주택보증주식회사는 주택공제조합에서 수행한 모든 보증 업무를 수행할 것이 아니라, 보증 종류별로 손해 상황등을 고려하여 일부 보증 업무는 중단하여야 할 것임.