



제428회국회(임시회)
제1차보건복지위원회

국민건강보험법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 신장식의원 대표발의(의안번호 제10182호)

2025. 8.

보 건 복 지 위 원 회

수석전문위원 이지민

목 차

I . 개요	1
II . 주요 내용별 검토	2
1. 지급받은 주택담보노후연금의 누계액을 재산보험료부과점수 산정 시 제외	2

I. 개요

1. 신장식의원 대표발의안(의안번호 제10182호)

가. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 신장식의원 등 15인
- (2) 제 안 일 : 2025. 4. 28.
- (3) 회 부 일 : 2025. 4. 29.

나. 제안이유 및 주요내용

현행법은 주택·토지 등의 재산에 대하여 재산보험료부과점수를 산정하고 이를 바탕으로 지역가입자에게 보험료를 부과하고 있는데, 지역가입자가 주택담보노후연금을 수령하는 경우에도 그 주택담보노후연금을 재산보험료부과점수 산정 시 제외하지 않고 있음.

그런데 주택담보노후연금은 연금 수령이 종료되는 경우 주택을 처분하여 채권자에게 돌려주어야 하는 부채임. 즉, 수령한 주택담보노후연금이 누적될수록 지역가입자가 임의로 처분할 수 있는 재산액은 그만큼 줄어드는 것임. 따라서 지역가입자가 지급받은 주택담보노후연금에 해당하는 금액을 재산보험료부과점수 산정 시 제외할 필요가 있음.

이에 지급받은 주택담보노후연금의 누계액에 해당하는 금액은 재산보험료부과점수 산정 대상에서 제외하도록 하여 지역가입자의 가용 자산에 비하여 과도한 보험료가 부과되는 문제를 해결하고, 생활이 어려운 고령층 지역가입자의 안정된 생활을 보장하려는 것임(안 제72조제1항).

II. 주요 내용별 검토

1. 지급받은 주택담보노후연금의 누계액을 재산보험료부과점수 산정 시 제외

가. 개정안의 내용

- 개정안은 지역가입자가 「한국주택금융공사법」 제2조제8호의2에 따른 주택담보노후연금보증을 받거나 같은 법 제2조제11호에 따른 금융기관의 장기주택저당대출에 가입하여 주택담보노후연금(이하 “주택연금”)을 지급받은 경우, 지급받은 주택연금의 누계액을 재산보험료부과점수 산정 시 제외하도록 하려는 것임(안 제72조제1항).

현행	개정안
제72조(재산보험료부과점수) ① 제69조제5항제2호에 따른 재산보험료부과점수는 지역가입자의 재산을 기준으로 산정한다. 다만, 대통령령으로 정하는 지역가입자가 실제 거주를 목적으로 대통령령으로 정하는 기준 이하의 주택을 구입 또는 임차하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 대출을 받고 그 사실을 공단에 통보하는 경우에는 해당 대출금액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 평가하여 재산보험료부과점	제72조(재산보험료부과점수) ① 제69조제5항제2호에 따른 재산보험료부과점수는 지역가입자의 재산을 기준으로 산정한다. 다만, 지역가입자가 다음 각 호 중 어느 하나에 해당한다는 사실을 공단에 통보하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 재산보험료부과점수 산정 시 제외한다. 1. 대통령령으로 정하는 지역가입자가 실제 거주를 목적으로 대통령령으로 정하는 기준 이하의 주택을 구입 또는 임차하기 위

<u>수 산정 시 제외한다.</u> 1. 「<u>금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률</u>」 제2조제1호에 따른 <u>금융회사등(이하 “금융회사등”이라 한다)으로부터 받은 대출</u> 2. 「<u>주택도시시기금법</u>」에 따른 <u>주택도시기금을 재원으로 하는 대출 등 보건복지부장관이 정하여 고시하는 대출</u> ② ~ ④ (생략)	<u>하여 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 대출을 받은 경우: 그 대출금액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 평가한 금액</u> 가. 「<u>금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률</u>」 제2조제1호에 따른 <u>금융회사등(이하 “금융회사등”이라 한다)으로부터 받은 대출</u> 나. 「<u>주택도시시기금법</u>」에 따른 <u>주택도시기금을 재원으로 하는 대출 등 보건복지부장관이 정하여 고시하는 대출</u> 2. <u>지역가입자가 「한국주택금융공사법」 제2조제8호의2에 따른 주택담보노후연금보증을 받거나 같은 법 제2조제11호에 따른 금융기관의 장기주택저당대출에 가입하여 주택담보노후연금을 지급받은 경우: 지급받은 주택담보노후연금의 누계액</u> ② ~ ④ (현행과 같음)
--	---

※ 시행일: 2026. 1. 1.

나. 점토의견

- **현행법¹⁾ 및 동법 시행령²⁾에 따르면, 지역가입자의 월별 보험료액은 ① 세대별 소득월액(연간 소득 x 1/12 x 소득평가율³⁾)에 보험료율(7.09%)을 곱한 금액과 ② 세대별로 산정된 재산금액에 대한 등급별 재산보험료부과점수에 재산보험료부과점수당 금액(208.4원)을 곱한 금액을 합산하여 산정됨.**

1) 「국민건강보험법」 제69조(보험료) ⑤ 지역가입자의 월별 보험료액은 다음 각 호의 구분에 따라 산정한 금액을 합산한 금액으로 한다. 이 경우 보험료액은 세대 단위로 산정한다.

1. 소득: 제71조제2항에 따라 산정한 지역가입자의 소득월액에 제73조제3항에 따른 보험료율을 곱하여 얻은 금액
2. 재산: 제72조에 따라 산정한 재산보험료부과점수에 제73조제3항에 따른 재산보험료부과점수당 금액을 곱하여 얻은 금액

⑥ 제4항 및 제5항에 따른 월별 보험료액은 가입자의 보험료 평균액의 일정비율에 해당하는 금액을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 상한 및 하한을 정한다.

제71조(소득월액) ② 지역가입자의 소득월액은 지역가입자의 연간 소득을 12개월로 나눈 값을 보건복지부령으로 정하는 바에 따라 평가하여 산정한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 소득의 구체적인 범위, 소득월액을 산정하는 기준, 방법 등 소득월액의 산정에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제72조(재산보험료부과점수) ① 제69조제5항제2호에 따른 재산보험료부과점수는 지역가입자의 재산을 기준으로 산정한다. 다만, 대통령령으로 정하는 지역가입자가 실제 거주를 목적으로 대통령령으로 정하는 기준 이하의 주택을 구입 또는 임차하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 대출을 받고 그 사실을 공단에 통보하는 경우에는 해당 대출금액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 평가하여 재산보험료부과점수 산정 시 제외한다.

1. 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 금융회사등(이하 “금융회사등”이라 한다)으로부터 받은 대출

2. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금을 재원으로 하는 대출 등 보건복지부장관이 정하여 고시하는 대출

④ 제1항 및 제2항에 따른 재산보험료부과점수의 산정방법·산정기준 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제73조(보험료율 등) ③ 지역가입자의 보험료율과 재산보험료부과점수당 금액은 심의위원회의 의결을 거쳐 대통령령으로 정한다.

2) 「국민건강보험법 시행령」 제42조(재산보험료부과점수의 산정기준) ① 법 제72조제1항에 따른 재산보험료부과점수(이하 “재산보험료부과점수”라 한다)는 다음 각 호의 재산을 고려하여 산정하되, 구체적인 산정방법은 별표 4와 같다.

1. 「지방세법」 제105조에 따른 재산세의 과세대상이 되는 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기. 다만, 종중재산(宗中財産), 마을 공동재산, 그 밖에 이에 준하는 공동의 목적으로 사용하는 건축물 및 토지는 제외한다.

2. 주택을 소유하지 않은 지역가입자의 경우에는 임차주택에 대한 보증금 및 월세금액

② 제1항에서 규정한 사항 외에 재산보험료부과점수의 산정에 필요한 세부 사항은 공단의 정관으로 정한다.

제44조(보험료율 및 재산보험료부과점수당 금액) ① 법 제73조제1항에 따른 직장가입자의 보험료율 및 같은 조 제3항에 따른 지역가입자의 보험료율은 각각 1만분의 709로 한다.

② 법 제73조제3항에 따른 지역가입자의 재산보험료부과점수당 금액은 208.4원으로 한다.

[별표 4] 재산보험료부과점수의 산정방법

1. 재산보험료부과점수는 지역가입자가 속한 세대의 재산보험료 부담능력을 표시하는 점수로서 다음 각 목의 금액을 합산한 금액에서 1억원 및 제42조의2제3항 각 호의 구분에 따른 금액을 뺀 금액을 등급별로 구분하여 산정한다. 이 경우 재산의 등급별 점수는 제3호의 표에 따른다.

가. 제42조제1항제2호에 따른 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기의 재산세 과세표준금액

나. 제42조제1항제2호에 따른 임차주택에 대한 보증금 및 월세금액을 보건복지부령으로 정하는 기준에 따라 평가한 금액

3) 사업·이자·배당·기타소득(100%), 근로·연금소득(50%)

□ 이 중 재산보험료부과점수는 지역가입자의 재산을 기준으로 세대별로 산정하도록 하되, 지역가입자가 실제 거주를 목적으로 대통령령으로 정하는 기준 이하의 주택을 구입(1세대1주택자인 경우) 또는 임차(1세대무주택자인 경우)하기 위하여 금융회사등⁴⁾ 또는 주택도시기금을 재원으로 하는 대출 등 보건복지부장관이 정하여 고시하는 대출⁵⁾을 받고 그 사실을 공단에 통보하는 경우에는 해당 대출금액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 평가하여 재산보험료부과점수 산정 시 제외하도록 하고 있음.⁶⁾

- 4) 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. “금융회사등”이란 다음 각 목의 것을 말한다.
 - 가. 「은행법」에 따른 은행
 - 나. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
 - 다. 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행
 - 라. 「한국수출입은행법」에 따른 한국수출입은행
 - 마. 「한국은행법」에 따른 한국은행
 - 바. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 투자매매업자·투자중개업자·집합투자업자·신탁업자·증권금융회사·종합금융회사 및 명의개서대행회사
 - 사. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행 및 상호저축은행중앙회
 - 아. 「농업협동조합법」에 따른 조합과 그 중앙회 및 농협은행
 - 자. 「수산업협동조합법」에 따른 조합과 그 중앙회 및 수협은행
 - 차. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합 및 신용협동조합중앙회
 - 카. 「새마을금고법」에 따른 금고 및 중앙회
 - 타. 「보험업법」에 따른 보험회사
 - 파. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
 - 하. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관
- 5) 참고로, 주택도시기금을 재원으로 하는 대출은 버팀목전세자금대출, 내집마련디딤돌대출 등이 있으며, 현재 관련 고시는 제정되어 있지 않은 상황임.
- 6) 「국민건강보험법」 제72조(재산보험료부과점수) ① 제69조제5항제2호에 따른 재산보험료부과점수는 지역가입자의 재산을 기준으로 산정한다. 다만, 대통령령으로 정하는 지역가입자가 실제 거주를 목적으로 대통령령으로 정하는 기준 이하의 주택을 구입 또는 임차하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 대출을 받고 그 사실을 공단에 통보하는 경우에는 해당 대출금액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 평가하여 재산보험료부과점수 산정 시 제외한다.
1. 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 금융회사등(이하 “금융회사등”이라 한다)으로부터 받은 대출
 2. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 재원으로 하는 대출 등 보건복지부장관이 정하여 고시하는 대출
- ④ 제1항 및 제2항에 따른 재산보험료부과점수의 산정방법·산정기준 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- 「국민건강보험법 시행령」 제42조의2(주택 관련 대출금액의 재산보험료부과점수 제외) ① 법 제72조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 지역가입자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역가입자를 말한다.
1. 보건복지부장관이 정하여 고시하는 1세대 1주택 세대에 속하는 지역가입자로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역가입자(이하 “1세대1주택자”라 한다)
 - 가. 해당 세대가 소유한 주택에 거주하기 위하여 소유자(소유자와 주민등록상 동일 세대를 구성하는 배우자나 직계존비속을 포함한다)가 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」에 따른 금융회사등(이하 “금융회사등”이라 한다)으로부터 주택을 담보로 하는 대출 등 보건복지부장관이 정하여 고시하는 대출 [대출 이자율을 낮추거나 대출 기간을 연장하기 위하여 해당 주택을 담보로 새로 대출을 받아 대출일과 같은 날 종전의 대출을 상환한 경우 새로 받은 대출(이하 이 조에서 “주택담보전환대출”이라 한다)]을

□ 개정안은 지역가입자가 「한국주택금융공사법」 제2조제8호의2에 따른 주택담보노후연금보증을 받거나 같은 법 제2조제11호에 따른 금융기관의 장기주택저당대출에 가입하여 주택연금을 지급받은 경우, 지급받은 주택연금의 누계액을 재산보험료부과점수 산정 시 제외하도록 하려는 것임.

□ 주택연금은 주택소유자가 노후생활자금 마련 등을 위하여 소유한 주택을 금융기관에 담보로 맡기고 연금방식으로 매월 일정금액을 대출받는 역모기지론(reverse-mortgage loan)⁷⁾ 구조의 상품으로,

포함한다. 이하 이 조에서 “주택담보대출등”이라 한다]을 받을 것

나. 해당 세대가 주택에 대하여 최초로 주택담보대출등(주택담보전환대출은 제외한다)을 받은 날이 주택 소유권을 취득한 날의 전후 3개월 이내일 것

2. 보건복지부장관이 정하여 고시하는 1세대 무주택 세대에 속하는 지역가입자로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역가입자(이하 “1세대무주택자”라 한다)

가. 해당 세대가 임차한 주택에 거주하기 위하여 임차인(임차인과 주민등록상 동일 세대를 구성하는 배우자나 직계존비속을 포함한다)이 금융회사등으로부터 임차주택의 보증금을 담보로 하는 대출 등 보건복지부장관이 정하여 고시하는 대출[대출 이자율을 낮추거나 대출 기간을 연장하기 위하여 해당 임차주택의 보증금을 담보로 새로 대출을 받아 대출일과 같은 날 종전의 대출을 상환한 경우 새로 받은 대출(이하 이 조에서 “보증금담보전환대출”이라 한다)을 포함한다. 이하 이 조에서 “보증금담보대출등”이라 한다]을 받을 것

나. 해당 세대가 주택에 대하여 최초로 보증금담보대출등(보증금담보전환대출은 제외한다)을 받은 날이 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항에 따른 임대차계약중서의 입주일과 전입일(외국인의 경우에는 「출입국관리법」에 따른 외국인등록표의 체류지 등록일 또는 변경신고일, 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」에 따른 국내거소신고일 또는 이전신고일을 말한다) 중 빠른 날부터 전후 3개월(임대차계약을 변경·연장 또는 갱신하면서 대출받는 경우에는 임대차계약 변경일, 연장일 또는 갱신일부터 전후 3개월을 말한다) 이내일 것

② 법 제72조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 기준 이하의 주택”이란 다음 각 호의 구분에 따른 요건을 충족하는 주택을 말한다.

1. 1세대1주택자의 경우: 주택담보대출등을 받아 구입한 주택의 재산세 과세표준금액이 「소득세법」 제52조제5항 본문에 따른 주택 기준시가에 「지방세법 시행령」 제109조의 공정시장가액비율을 곱한 금액 이하일 것

2. 1세대무주택자의 경우: 보증금담보대출등을 받아 임차한 임차주택의 보증금 및 월세금액을 보건복지부령으로 정하는 기준에 따라 평가한 금액이 「소득세법」 제52조제5항 본문에 따른 주택 기준시가의 30퍼센트 이하인 주택일 것

③ 법 제72조제1항 단서에 따라 대출금액을 평가한 금액은 다음 각 호의 구분에 따른 금액으로 한다. 이 경우 주택담보전환대출 금액이나 보증금담보전환대출 금액이 종전의 대출금액보다 큰 경우에는 그 차액을 제외한 대출금액을 기준으로 평가한다.

1. 1세대1주택자의 경우: 주택담보대출등 금액의 합산액(상환한 금액은 제외한다)에 「지방세법 시행령」 제109조의 공정시장가액비율을 곱한 금액. 이 경우 그 금액이 해당 주택의 재산세 과세표준금액보다 큰 경우에는 재산세 과세표준금액으로 하며, 그 금액이 5천만원을 넘는 경우에는 5천만원으로 한다.

2. 1세대무주택자의 경우: 보증금담보대출등 금액의 합산액(상환한 금액은 제외한다)의 30퍼센트. 이 경우 그 금액이 보증금의 30퍼센트에 해당하는 금액보다 큰 경우에는 보증금의 30퍼센트로 한다.

7) “역모기지론(reverse-mortgage loan)”이란 주택 등 부동산을 금융기관에 담보로 맡기고 주기적으로 일정 금액을 연금의 방식으로 대출받는 금융상품을 의미함. 주택담보대출 등 모기지론(mortgage loan)의 경우에는 주택 구입 등을 위하여 해당 주택을 담보로 대출을 시행한 후 주기적으로 대출을 상환하는 구조인데, 역모기지론은 반대의 방식으로 설계·운영되고 있어 이와 같은 명칭으로 불리고 있음.

① 한국주택금융공사(이하 “공사”)의 주택담보노후연금보증⁸⁾(주택 소유자가 주택에 저당권 설정 또는 주택소유자와 공사가 체결하는 신탁계약을 등기하고 금융기관으로부터 대통령령으로 정하는 연금 방식으로 노후생활자금을 대출받음으로써 부담하는 금전채무를 공사가 주택담보노후연금보증 계정의 부담으로 보증하는 것)을 통한 방식과, ② 공사의 보증없이 민간 금융기관이 자체적으로 운영하는 방식이 있음.⁹⁾

8) 「한국주택금융공사법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

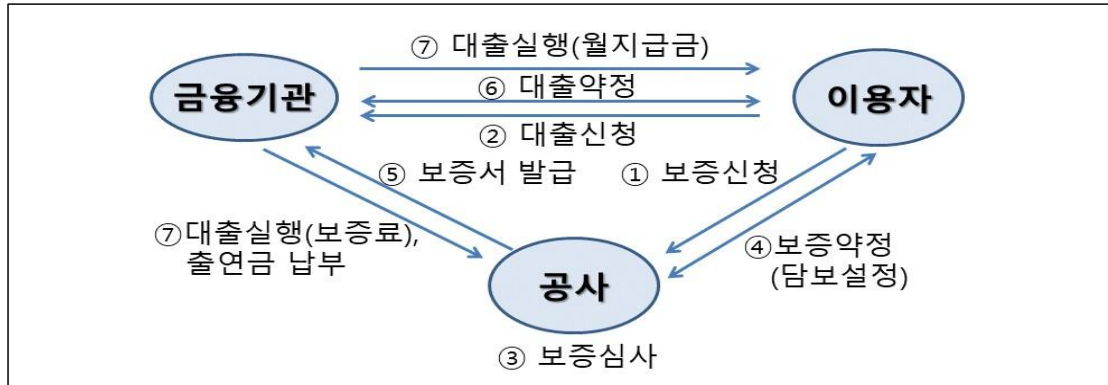
8의2. “주택담보노후연금보증”이란 주택소유자가 주택에 저당권 설정 또는 주택소유자와 공사가 체결하는 신탁계약(주택소유자 또는 주택소유자의 배우자를 수익자로 하되, 공사를 공동수익자로 하는 계약을 말한다)에 따른 신탁을 등기하고 금융기관으로부터 대통령령으로 정하는 연금 방식으로 노후생활자금을 대출받음으로써 부담하는 금전채무를 공사가 계정의 부담으로 보증하는 행위를 말한다. 이 경우 주택소유자 또는 주택소유자의 배우자가 대통령령으로 정하는 연령 이상이어야 하며, 그 연령은 공사의 보증을 받기 위하여 최초로 주택에 저당권 설정 등기 또는 신탁 등기를 하는 시점을 기준으로 한다.

「한국주택금융공사법 시행령」 제2조(정의) 제3조의2(연금의 방식 등) ① 법 제2조제8호의2 전단에서 “대통령령으로 정하는 연금 방식”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식을 말한다.

1. 주택소유자가 생존해 있는 동안 노후생활자금을 매월 지급받는 방식
2. 주택소유자가 선택하는 일정한 기간 동안 노후생활자금을 매월 지급받는 방식
3. 제1호의 방식과 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방식을 결합한 방식
 - 가. 주택소유자가 법 제9조제4항제2호에 따른 주택담보노후연금대출 한도(이하 이 항에서 “대출한도”라 한다)의 100분의 70 이내에서 다음의 용도로 사용하기 위하여 수시로 일정한 금액을 지급받는 방식. 이 경우 1)부터 3)까지 및 5)의 용도로 사용하기 위하여 지급받는 금액의 합계액은 대출한도의 100분의 50 이내로 한정한다.
 - 1) 해당 주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도
 - 2) 제3조제3호에 따른 주택에 대한 임대차계약에 따라 해당 주택의 임차인에게 임대차보증금을 반환하는 용도
 - 3) 주택소유자 또는 주택소유자의 배우자가 다음의 요건을 모두 갖춘 경우 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도
 - 가) 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인일 것
 - 나) 폐업하려는 경우일 것
 - 4) 해당 주택이 다음의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위의 대상이 되는 경우 해당 사업 또는 행위를 위한 분담금을 납부하는 용도
 - 가) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 또는 다목에 따른 재개발사업 또는 재건축사업
 - 나) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업
 - 다) 「주택법」 제2조제25호에 따른 리모델링
 - 5) 의료비, 교육비, 주택유지수선비 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 용도
 - 나. 주택소유자가 대출한도의 100분의 90 이내에서 가목1)부터 3)까지의 용도로 사용하기 위하여 일정한 금액을 지급받는 방식
4. 제2호의 방식과 제3호가목의 방식을 결합한 방식
5. 주택소유자가 대출한도에서 제3호가목1)의 용도로 사용하기 위하여 일정한 금액을 지급받고, 그 주택담보노후연금대출 한도 중 잔액에 대해서는 60세부터 제1호 또는 제2호의 방식으로 지급받는 방식

9) 참고로, 「주택금융공사법」에는 “주택담보노후연금보증”에 대해서는 정의되어 있으나, “주택담보노후연금(주택연금)”에 대해서는 법령에 명확히 정의되어 있지 않은데, 일반적으로 주택연금은 주택금융공사의 보증을 통하여 금융기관으로부터 연금방식으로 노후생활자금을 대출받는 제도를 지칭해왔으나 최근 주택금융공사의 보증없이 금융기관이 자체적으로 운영하는 연금방식의 역모기지 상품도 출시되고 있음. 개정안에서 규정하고 있는 “「주택금융공사법」 제2조제11호에 따른 금융기관의 장기주택저당대출에 가입하여 주택연금을 지급받은 경우”는 주택금융공사의 보증없이 금융기관이 자체적으로 운영하는 연금방식의 역모기지 상품을 가입하여 주택연금을 지급받은 경우를 의미하는 것으로 이해됨.

< 주택담보노후연금보증의 구조 >



자료: 한국주택금융공사

- 공사의 보증을 통한 주택연금의 경우, 공시가격등이 12억원 이하인 주택을 대상으로 하며 본인 또는 배우자 중 1인의 연령이 55세 이상이면 가입이 가능함¹⁰⁾. 이 경우 주택소유자가 생존해 있는 동안 노후생활자금을 매월 지급받는 방식 또는 일정한 기간 동안 노후생활자금을 매월 지급받는 방식 등을 선택할 수 있으며, 보증을 받은 사람 및 배우자의 사망 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 경우 담보주택을 처분·정산하는데¹¹⁾ 연금수

10) 「한국주택금융공사법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8의2. “주택담보노후연금보증”이란 주택소유자가 주택에 저당권 설정 또는 주택소유자와 공사가 체결하는 신탁계약(주택소유자 또는 주택소유자의 배우자를 수익자로 하되, 공사를 공동수익자로 하는 계약을 말한다)에 따른 신탁을 등기하고 금융기관으로부터 대통령령으로 정하는 연금 방식으로 노후생활자금을 대출 받음으로써 부담하는 금전채무를 공사가 계정의 부담으로 보증하는 행위를 말한다. 이 경우 주택소유자 또는 주택소유자의 배우자가 대통령령으로 정하는 연령 이상이어야 하며, 그 연령은 공사의 보증을 받기 위하여 최초로 주택에 저당권 설정 등기 또는 신탁 등기를 하는 시점을 기준으로 한다.

제43조의11(주택담보노후연금보증 대상주택에 대한 특례) ① 제2조제8호의2·제9조제4항·제43조의2·제43조의4·제43조의5·제43조의7 및 제43조의8에 따른 주택은 다음 각 호의 주택 또는 시설 등으로서 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시 또는 고시되는 가격(해당 가격이 없는 경우에는 위원회가 정한 제9조제4항제3호의 보증기준에 따른 가격을 말한다)이 대통령령으로 정하는 가격을 초과하지 아니하는 주택 또는 시설 등을 포함한다.

1. 「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택 중 분양된 노인복지주택

2. 「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준에 해당하는 주택

3. 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔

「한국주택금융공사법 시행령」 제2조(정의) ② 법 제2조제8호의2 후단에서 “대통령령으로 정하는 연령”이란 55세를 말한다. 다만, 법 제9조제1항에 따른 주택금융운영위원회가 정하는 주택을 대상으로 2013년 6월 1일부터 2014년 5월 31일까지 제1항제5호의 방식으로 가입하는 경우에는 50세를 말한다.

제28조의9(주택담보노후연금보증 대상주택의 가격) 법 제43조의11제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 가격”이란 12억원을 말한다.

11) 「주택금융공사법」 제43조의3(주택담보노후연금보증채무의 이행) ① 금융기관은 주택담보노후연금보증을 받은 사람의 사망 및 대통령령으로 정하는 배우자의 사망 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 경

령액이 주택처분금액보다 적을 경우에는 상속인에게 미수령액이 지급되며, 연금수령액이 주택처분금액을 초과하더라도 상속인에게 초과수령액을 청구하지 않음.¹²⁾

우에는 공사에 대하여 주택담보노후연금보증채무의 이행을 청구할 수 있다.

② 공사는 제1항에 따른 이행청구가 있을 때에는 주채무와 대통령령으로 정하는 종속채무를 지체 없이 이행하여야 한다.

「주택금융공사법 시행령」 제28조의2(주택담보노후연금보증채무의 이행청구 사유 등) ① 법 제43조의3 제1항에서 “대통령령으로 정하는 배우자”란 주택담보노후연금보증계약을 체결할 당시부터 계속하여 주택담보노후연금보증을 받은 사람과 혼인관계에 있는 배우자를 말한다.

② 법 제43조의3제1항에서 “대통령령으로 정하는 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.

1. 주택담보노후연금보증을 받은 사람과 제1항의 배우자가 모두 사망한 경우

2. 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 사망한 후 제1항의 배우자가 6개월 이내에 법 제43조의4제1항에 따른 담보주택(이하 “담보주택”이라 한다)의 소유권이전등기(신탁계약에 따른 주택담보노후연금보증의 경우는 제외한다. 이하 이 호에서 같다) 및 금융기관에 대한 노후생활자금 금전채무의 인수를 마치지 않은 경우. 다만, 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합에 조합원으로 참가(가목에 따른 사업의 사업시행자로 지정된 신탁업자에게 소유권을 이전한 경우를 포함한다)하거나 「주택법」 제66조제1항 또는 제2항에 따른 리모델링 및 「공동주택관리법」 제35조제1항에 따른 행위에 동의(이하 이 항에서 “조합 등에 참가”라 한다)한 상태에서 사망한 경우로서 제1항의 배우자가 사장이 정하는 기간 동안 해당 소유권이전등기 및 금전채무의 인수를 마치지 않은 경우는 제외한다.

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 또는 다목에 따른 재개발사업 또는 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업

나. 「주택법」 제2조제25호에 따른 리모델링

3. 주택담보노후연금보증을 받은 사람과 제1항의 배우자가 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

가. 주민등록을 이전한 주택을 담보주택으로 변경하는 경우

나. 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참가한 경우로서 사장이 정하는 기간 동안 주민등록을 이전한 경우

다. 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 주민등록을 이전한 경우

4. 주택담보노후연금보증을 받은 사람과 제1항의 배우자가 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 아니한 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

가. 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 거주하지 아니한 경우

나. 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참가한 경우로서 사장이 정하는 기간 동안 그 배우자와 계속하여 담보주택에서 거주하지 아니한 경우

5. 주택담보노후연금보증(신탁계약에 따른 주택담보노후연금보증은 제외한다. 이하 이 호에서 같다)을 받은 사람이 담보주택의 소유권을 상실한 경우. 다만, 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참가함으로써 담보주택의 소유권을 상실한 경우는 제외한다.

6. 주택담보노후연금대출의 원리금이 저당권의 채권최고액 또는 신탁계약에 따른 신탁 수익권의 한도액을 초과할 것으로 예상되는 경우로서 금융기관이나 공사의 채권최고액 또는 신탁 수익권의 한도액 변경요구에 따르지 않은 경우. 다만, 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참가한 경우로서 사장이 정하는 기간 동안 그 변경요구에 따르지 않은 경우는 제외한다.

7. 제1호부터 제6호까지의 규정에 따른 사유 외에 위원회가 정하는 일정한 사유가 발생한 경우

③ 금융기관은 주택담보노후연금보증채무의 이행을 청구하려는 때에는 그 사유가 되는 사실을 증명하여야 한다.

④ 법 제43조의3제2항에서 “대통령령으로 정하는 종속채무”란 다음 각 호에 해당하는 금액의 합계액을 말한다.

1. 공사가 주택담보노후연금보증채무를 이행할 때까지의 주채무의 약정기간에 적용되는 이자율에 따른 이자

2. 금융기관이 주택담보노후연금채권의 회수를 위하여 지출한 비용 중 사장이 정하는 비용

12) 「주택금융공사법」 제43조의4(주택담보노후연금채권 등의 행사 범위) ① 주택담보노후연금채권 및 공사의 주택담보노후연금보증채무 이행으로 인한 구상권은 주택담보노후연금채권을 담보한 대상주택(이하 “담보주택”이라 한다)에 대하여만 행사할 수 있다.

□ 개정안은 주택연금 수령액은 가입자 또는 상속인이 추후 상환해야 하는 부채에 해당하는 점을 고려하여 지급받은 주택연금의 누계액에 해당하는 금액을 재산보험료부과점수 산정 시 제외함으로써 노후생활자금 마련 등을 위하여 주택연금을 가입한 지역가입자의 건강보험료 부담을 완화하려는 취지로 이해됨.

□ 다만, 개정안과 관련하여 다음 사항에 대한 검토가 필요해 보임.

□ 첫째, 주택연금은 노년층이 소유한 주택을 담보로 하는 생활안정자금대출의 성격을 지니고 있는데, 개정안과 같이 지급받은 주택연금에 대해서만 지급받은 금액의 누계액을 재산보험료부과점수 산정 시 제외하여 보험료 감면혜택을 부여할 경우 가입자 간 형평성 문제가 제기될 수 있는 점에 대한 검토가 필요해 보임.

참고로, 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 13)에 근거하여 주

13) 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 제24조의5(농지를 담보로 한 농업인의 노후생활안정 지원사업 등) ① 공사는 농업인의 생활안정 지원을 위하여 농업인이 소유한 농지를 담보로 노후생활안정자금(이하 “농지연금”이라 한다)을 지원할 수 있다.

② 제1항에 따른 지원기준·방법, 지원대상자의 권리보호, 농지의 저당권설정 등의 제한 및 자금의 회수 방법, 가입비와 위험부담금의 징수방법, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「한국농어촌공사 및 농지관리기금법 시행령」 제19조의9(노후생활안정자금 신청 및 지원 기준) ① 법 제24조의5제1항에 따라 소유 농지를 담보로 한 노후생활안정자금(이하 “농지연금”이라 한다)을 지원받으려는 농업인은 공사에 농지연금의 지원을 신청하여야 한다.

② 공사는 제1항에 따른 신청을 받으면 해당 농업인이 다음 각 호의 요건을 모두 갖추었는지를 종합적으로 검토한 후, 적합한 경우에는 그 농지연금 예산의 범위에서 지원대상자로 결정할 수 있다.

1. 농업인의 연령이 신청연도 말일 기준으로 60세(제19조의10제2항제2호의 농지연금 지원 방식의 경우에는 농림축산식품부장관이 정하여 고시하는 연령) 이상일 것

2. 영농 경력이 5년 이상일 것

제19조의10(농지연금의 지원방법 등) ① 제19조의9제2항에 따라 지원대상자로 결정된 사람이 농지연금을 지원받으려는 경우에는 공사에 농지를 담보로 제공하고 농지연금 지원에 관한 약정(이하 “농지연금지원약정”이라 한다)을 체결하여야 한다. 이 경우 담보로 제공하는 농지(이하 “담보농지”라 한다)의 범위와 그 가격의 평가방법은 농림축산식품부령으로 정한다.

② 제1항에 따라 농지연금지원약정을 체결하려는 사람은 다음 각 호의 농지연금 지원 방식 중에서 하나를 선택하여야 한다.

1. 생존하는 동안 매월 지급받는 방식

1의2. 제1호의 방식과 농지연금지원약정 체결에 따라 지급받을 수 있는 금액의 100분의 30 이내에서 수시로 일정한 금액을 지급받는 방식을 결합한 방식

2. 일정한 기간 동안 매월 지급받는 방식

3. 제2호의 방식으로 지급받으며 지급기간이 종료되거나 지급기간 중에 제3항에 따라 농지연금을 지원받는 사람이 사망하면 담보농지를 공사에 매도할 것을 약정하는 방식

③ 공사는 농지연금지원약정을 체결한 경우에는 담보농지에 저당권을 설정하고 다음 각 호의 사람에게 농지연금을 지원하여야 한다.

택연금과 유사하게 농업인이 소유한 농지를 담보로 노후생활안정 자금(이하 “농지연금”)을 제공하는 농지연금제도의 경우 지급받은 농지연금의 누계액을 건강보험료 산정 시 제외하는 특례규정은 두지 않고 있음.

□ 둘째, 개정안의 제안이유에 따르면 지역가입자의 건강보험료 부담을 완화하여 생활이 어려운 고령층 지역가입자의 안정된 생활을 보장하는 것을 입법취지로 하고 있는데, 공사의 보증없이 금융기관이 자체적으로 운영하는 일부 주택연금 상품의 경우 12억원을 초과하는 고가 주택의 경우에도 가입대상이 되는 점¹⁴⁾을 고려할 필요가 있는 것으로 보임.

□ 셋째, 주택연금 수령자에 대한 건강보험료 감면이 건강보험재정에 미치는 영향을 고려하여 보험료 감면 여부, 구체적인 감면방식 및 기간 등이 논의될 필요가 있음.

참고로, 「지방세특례제한법」¹⁵⁾에서는 1가구 1주택인 경우 공사

1. 공사와 농지연금지원약정을 체결한 농업인
 2. 제1호의 농업인이 사망한 날부터 6개월 이내에 담보농지의 소유권 이전등기 및 농지연금채무의 인수 여부를 결정할 수 있는 농림축산식품부령으로 정하는 배우자. 다만, 담보농지의 소유권 이전등기 및 농지연금채무의 인수를 거절한 배우자는 제외한다.
 3. 제1호의 농업인이 사망한 날부터 6개월 이내에 담보농지의 소유권 이전등기 및 농지연금채무의 인수를 마친 농림축산식품부령으로 정하는 배우자
 - ④ 제3항제2호 및 제3호에서 “농지연금채무”란 농지를 담보로 노후생활안정자금의 지원을 신청한 농업인이 공사에서 지원받은 자금(제19조의11제2항에 따른 위험부담금을 포함한다)에 대하여 지는 채무를 말한다.
 - ⑤ 농지연금 월 지급금의 산정에 필요한 이자율, 농지가격 상승률, 사망 확률 등 농지연금 지원에 필요한 사항은 농림축산식품부장관이 정한다.
- 14) 이와 관련하여, 과거 공사의 보증없이 금융기관이 자체적으로 운영하는 주택연금 상품의 경우 공사 보증 주택연금과 달리 비종신형(지급기간이 10~30년으로 한정), 소구형(지급받은 연금액이 담보주택의 가치를 상회할 경우 차액 상환의무를 짐)으로 설계된 점, 해당 대출에 대해 담보인정비율(LTV), 총부채상환비율(DTI), 총부채원리금상환비율(DSR) 규제 등이 적용되는 점 등에 따라 상품판매가 부진한 상황이었음. 이에 금융위원회는 2024. 12월 혁신금융서비스 지정을 통하여 금융회사가 종신·비소구방식(가입자 및 배우자 모두 사망시까지 대출금을 지급하며, 대출 상환시 담보 주택의 처분대금 한도로만 상환의무를 부담하고 추가적인 상환의무를 부담하지 않는 방식)의 역모기지론을 취급할 경우 기존 주택담보대출에 적용되는 LTV, DTI, DSR 규제 등에 대한 특례를 부여하고 주택연금 가입요건 중 주택가액 기준(12억원 이하)을 제외하도록 하였으며, 2025년 5월 12억원 초과 주택 보유자도 가입 가능한 민간 금융기관의 종신·비소구방식의 주택연금이 출시되었음. 해당 혁신금융서비스 지정에 대해서는 금융위원회 보도자료, 혁신금융서비스 25건을 신규 지정하였습니다, 2024. 12. 11. 참조

15) 「지방세특례제한법」 제35조(주택담보노후연금보증 대상 주택에 대한 감면) ① 「한국주택금융공사

의 주택담보노후연금보증을 위하여 담보로 제공된 주택에 대해서는 재산세를 2027년 12월 31일까지 한시적으로 감면(시가표준액 5억원 이하 주택: 25% 경감, 시가표준액 5억원 초과 주택: 해당 연도 시가표준액이 5억원에 해당하는 재산세액의 25% 공제)하도록 규정하고 있어, 재산세 산정 시 주택연금 수령액을 제외하지 않고 재산과표를 기준으로 부과되 한시적으로 일정비율을 감면하는 방식을 적용하고 있으며,

공사의 보증없이 금융기관이 자체적으로 운영하는 주택연금에 대해서는 현재 별도의 감면혜택을 부여하지 않고 있음.

- 넷째, 안 부칙에서는 개정안의 시행일을 2026년 1월 1일로 규정하고 있는데, 개정안에 따른 보험료 산정방식이 어느 월별 보험료분부터 적용되는지 명확히 하기 위하여 개정안의 시행일이 속하는 달의 보험료를 산정하는 경우부터 적용하도록 적용례를 둘 필요가 있는 것으로 보임.

법」에 따른 연금보증을 하기 위하여 같은 법에 따라 설립된 한국주택금융공사와 같은 법에 따라 연금을 지급하는 금융회사가 같은 법 제9조제1항에 따라 설치한 주택금융운영위원회가 같은 조 제2항제5호에 따라 심의·의결한 연금보증의 보증기준에 해당되는 주택(「주택법」 제2조제4호의 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 담보로 하는 등기에 대하여 그 담보의 대상이 되는 주택을 제공하는 자가 등록면허세를 부담하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 등록면허세를 2027년 12월 31일까지 감면한다.

1. 「지방세법」 제4조에 따른 시가표준액(이하 이 조에서 “시가표준액”이라 한다)이 5억원 이하인 주택으로서 대통령령으로 정하는 1가구 1주택(이하 이 조에서 “1가구 1주택”이라 한다) 소유자의 주택을 담보로 하는 등기에 대해서는 등록면허세의 100분의 50을 경감한다.

2. 제1호 외의 등기: 다음 각 목의 구분에 따라 감면

가. 등록면허세액이 300만원 이하인 경우에는 등록면허세의 100분의 50을 경감한다.

나. 등록면허세액이 300만원을 초과하는 경우에는 150만원을 공제한다.

② 제1항에 따른 주택담보노후연금보증을 위하여 담보로 제공된 주택(「한국주택금융공사법」 제2조제8호의2에 따른 신탁등기를 한 주택을 포함하며, 1가구 1주택인 경우로 한정한다)에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따라 재산세를 2027년 12월 31일까지 감면한다.

1. 시가표준액이 5억원 이하인 주택의 경우에는 재산세의 100분의 25를 경감한다.

2. 시가표준액이 5억원을 초과하는 경우에는 해당 연도 시가표준액이 5억원에 해당하는 재산세액의 100분의 25를 공제한다.

③ 「한국주택금융공사법」 제2조제11호에 따른 금융기관으로부터 연금 방식으로 생활자금 등을 지급받기 위하여 장기주택저당대출에 가입한 사람이 담보로 제공하는 주택(1가구 1주택인 경우로 한정한다)에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따라 재산세를 2021년 12월 31일까지 감면한다.

다. 관계부처 및 관련기관 의견

□ 보건복지부

- 고령층의 안정된 생활을 보장할 필요성은 공감하나, 주택연금 가입 여부에 한정하여 보험료 부과방식을 변경하는 것은 신중한 검토가 필요함.

따라서, 주택연금 가입자에 한정된 혜택보다는 전체 지역가입자의 재산보험료 부담을 점차 완화시키기 위한 방안을 논의하는 것이 보다 적절할 것으로 판단됨.

□ 국민건강보험공단

- 주택연금을 통해 노후생활자금을 대출받는 고령층 지역가입자의 보험료 부담을 줄여 안정된 생활을 보장하려는 개정안의 취지에는 공감하나, 지역가입자 간의 재산보험료 부과 형평성, 건강보험 재정수지 악화, 재산보험료 부과기준과 주택연금 산정기준 차이 등을 종합적으로 고려할 때 수용이 곤란함.
- 공단은 보험료 부과체계 개편을 통해 재산 기본공제를 확대하고 있으며 재산보험료 부과방식 개선을 위한 연구용역 등을 통해 재산보험료 비중 축소를 지속적으로 추진 중임.

□ 금융위원회

- 고령층 국민건강보험 지역가입자의 노후소득을 보장하고자 하는 개정안의 취지에 공감함. 주택연금 수령액은 가입자(상속인)가 추후 상환해야 하는 부채이므로 가입자의 재산가액에서 제외하는 것이 타당한 측면이 있음.

다만, 개정안 시행 시 건강보험료 수입 감소 등에 따라 건강보험의 건전성에 영향을 줄 가능성이 있는 바, 주무부처(보건복지부)의 종합적 검토가 필요할 것으로 판단됨.

□ 대한의사협회

- 개정안은 지역가입자의 주택연금의 누계액에 해당하는 금액을 재산보험료 부과 산정 시 제외함으로써 고령층 지역가입자 등의 부담을 완화하고자 하는 취지이나, 해당 금액을 제외할 경우 건강보험료 수입이 줄어들어 건강보험 재정의 손실이 발생할 우려가 있으므로 보험재정에 미치는 영향 분석과 사회적 논의 등을 거쳐 신중하게 검토될 필요가 있을 것으로 판단됨.

문 의 처
02)6788-5503