

12. 住宅償還社債發行 承認指針 改正

建設部 住基 第30400-22142號(91. 8. 5)

建設部 住基 第58521-324號(93. 7. 23)

제1조(목적) 이 지침은 주택난이 심한 지역에 주택공급을 조기실현하여 주택가격의 안정을 도모하고 대규모 주택단지 조성등에 소요되는 재원의 원활한 조달을 위하여 주택건설촉진법 제27조 및 동법시행령 제28조의 규정에 의한 주택상환사채(이하 “사채”라 한다)의 발행에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(사채발행 대상지역의 범위) 사채를 발행할 수 있는 대상지역의 범위는 전국으로 한다.

제3조(발행시기) 사채의 발행시기는 사채를 발행하고자 하는 자(이하 “사채발행사”라 한다)가 택지를 매입하여 소유권이전등기를 마친 후로 한다. 다만, 국가, 지방자치단체, 한국토지개발공사 및 대한주택공사가 택지를 조성하여 배정하는 경우에는 택지배정시점이후로 할 수 있다.

제4조(발행금액 및 이율등) ①사채의 발행금액은 사채발행시 주택가격의 60퍼센트 이내에서 사채발행자가 자율적으로 결정한다.

②사채이율은 사채발행시점의 시증전환사채 이자율과 일반회사채 이자율의 범위내에서 사채발행사가 자율적으로 결정한다.

제5조(대상주택의 규모등) ①사채를 발행할 수 있는 대상주택은 전용면적 80m²를 초과하는 민영주택으로 한다.

②사채의 발행규모는 예정주택건설호수의 50퍼센트 이내로 하고 잔여호수는 일반에 분양하여야 한다. 다만, 등록업자는 최근 3년간 연평균 주택건설호수를 초과하여 발행할 수 없다.

제6조(타주택등 청약자격제한) ①주택건설촉진법 시행규칙 제15조의2의 규정에 의한 사채모집 공고안에는 사채권교부일로 부터 사채상환 만기일이전에 타사채발행사가 발행하는 사채의 중복매입 및 타주택의 일반청약을 제한하는 사항을 포함하여야 한다.

②한국주택은행은 제1항의 목적을 달성하기 위하여 사채매입자에 대하여 전산관리를 하여야 한다.

제7조(채권입찰제 적용여부) 일반청약자에 대하여 채권입찰제를 실시하는 경우에는 일반청약자의 채권매입액중 최저매입액을 부담토록 한다.

제8조(사채의 상환등) ①상환주택의 분양가격은 분양시점의 일반분양주택의 공급가격을 적용한다.

②사채는 주택으로 상환하되 사채권자가 원하는 경우에는 현금으로 상환할 수 있다.

③제2항의 규정에 의하여 주택으로 상환하는 경우 주택분양계약금을 공제한 금액은 중도금 선납으로 간주하되 정기에금 금리를 할인율로 적용하여 정산하여야 한다.

제9조(동호수추첨) 상환주택의 동호수추첨은 일반청약자와 동시에 실시한다.

제10조(사채의 유통금지) 사채의 유통 및 만기일이전 사채의 중도해약은 이를 금지한다. 다만, 사채권자가 사망한 경우에는 배우자 또는 직계존비속에 한하여 상속을 허용하고, 주택건설촉진법시행규칙 제16조의 규정에 해당하는 경우에는 중도에 당해주택을 반납받아 일반분양주택으로 전환하여야 한다.

제11조(사채발행에 따른 위약시의 조치) ①천재지변등 사채발행사의 귀책사유없이 당초에 약정한 상환기한(이하 “약정상환일”이라 한다)이내에 상환하지 못할 경우 사채발행사는 당초 약정 이율을 적용하여 상환하여야 한다.

②사채발행사의 귀책사유로 약정상환일이내에 상환하지 못할 경우 사채발행사는 다음 각호에서 정하는 바에 따라 상환하여야 한다.

1. 약정상환일 이후에 주택으로 상환하는 경우에는 약정상환일의 다음날부터 실제상환일까지 시중은행 일반대출 연체이자율을 적용하여 상환
2. 주택으로 상환하지 못할 경우에는 사채발행일부터 상환일까지 시중은행일반대출 연체이자율을 적용하여 상환

제12조(적용법령) 사채의 발행요건, 발행절차 및 납입관리업무 등에 관한 일반적인 사항은 주택건설촉진법 및 상법등 관계법령에서 정하는 바에 따른다.

부 칙

이 지침은 1993년 7월 26일부터 시행한다.

신 구 조 문 대 비 표

현 행	개 정 안	개정사유
<p>제1조(목적) 이 지침은 주택난이 심한 지역에 주택공급을 조기 실현하여 주택가격의 안정을 도모하고, 대규모주택단지조성등에 소요되는 재원의 원활한 조달을 위하여 주택건설촉진법 제27조의 규정에 의한 주택상환사채(이하 “사채”라 한다)를 발행함에 있어 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.</p>	<p>제1조(목적)주택건설촉진법 제27조 및 동법시행령 제28조의 규정에 의한 주택상환사채(이하 “사채”라 한다)의 발행에 관하여 필요한 사항을 목적으로 한다.</p>	<p>• 용어의 정리</p>
<p>제2조(대상주택건설지역) 대상주택 건설지역은 전국으로 한다.</p>	<p>제2조(사채발행 대상지역의 범위) 사채를 발행할 수 있는 대상지역의 범위는 전국으로 한다.</p>	<p>• 용어의 정리</p>
<p>제4조(사채발행계획승인) 발행사는 주택건설촉진법 제27조 제2항 및 동법시행령 제28조의 규정에 의한 사채발행계획서를 작성하여 건설부장관의 승인을 얻어야 한다.</p>	<p><삭제></p>	<p>• 주축법 제 27조에 서 규정</p>
<p>제5조(발행시기)사채의 발행시기는 발행사가 택지를 매입하여 소유권이전등기를 마친후로 한다. 다만, 국가, 지방자치단체, 한국토지개발공사 및 대한주택공사가 택지를 조성하여 배정하는 경우에는 택지배정시점 이후로 할 수 있다.</p>	<p>제3조(발행시기)사채의 발행시기는 사채를 발행하고자 하는 자(이하 “사채발행사”라 한다)가.....</p>	<p>• 용어의 정리</p>

현행	개정안	개정사유
<p>제6조(발행금액 및 이율등) ①사채의 발행금액은 사채발행시 주택가격의 60%범위안에서 발행사가 자율적으로 결정한다.</p> <p>②사채의 이율은 발행사가 자율적으로 결정한다.</p> <p>③사채의 발행유형은 기명식보증사채로 한다.</p> <p>④사채대금납입은 발행사에서 자율적으로 결정한다.</p>	<p>제4조(발행금액 및 이율등)① …… ……60퍼센트 이내에서 사채발행사가</p> <p>②사채이율은 사채발행시점의 시중전환사채 이자율과 일반회사채 이자율의 범위이내에서 사채발행사가 자율적으로 결정한다.</p> <p>③-④<삭제></p>	<p>• 조문 및 용어의 정리</p>
<p>제7조(발행대상주택 및 발행비율) ①사채발행주택의 규모는 전용면적 85㎡를 초과하는 민영주택으로 한다.</p> <p>②사채발행비율은 예상건설호수의 60%범위이내로 하고 나머지는 일반에 분양하여야 한다.</p> <p>③분양가격은 분양시점의 주택가격으로 한다.</p>	<p>제5조(대상주택의 규모등)①사채를 발행할 수 있는 대상주택은 ……</p> <p>②사채의 발행규모는 예정주택건설호수의 50퍼센트 이내로 하고 잔여호수는 일반에 분양하여야 한다. 다만, 등록업자는 최근 3년간 연평균 주택건설호수를 초과하여 발행할 수 없다.</p>	<p>• 대상주택건설호수의 조정 및 조문정리</p>
<p>제8조(사채매입순위 등) 사채매입순위는 사채발행일 현재 해당침기간내에 있지 않은 자로서 주택공급에 관한 규칙에서 정한 주택공급방법(청약예금가입자 등)을 준용하되, 경합이 있을 경우에는 추첨의 방법에 의한다. 다만, 현저거주자에게 우선 배정되는 물량은 현저 거주자별 우선순위에 따른다.</p>	<p><삭제></p>	<p>• 주축법시행규칙 제15조의2에서 규정</p>

현행	개정안	개정사유
<p>제9조(사채매입자의 타주택등 청약자격제한) ①사채권교부일로 부터 사채상환단기일 이전에는 타 회사에서 발행하는 주택상환사채를 중복 매입하거나, 타주택에 대한 일반청약을 할 수 없다.</p> <p>②한국주택은행은 제1항의 목적을 달성하기 위하여 사채매입자에 대하여 전산관리를 하여야 한다.</p>	<p>제6조(타주택등 청약자격제한) ① 주택건설촉진법시행규칙 제15조의2의 규정에 의한 사채모집공고안에는 사채권교부일로 부터 사채상환 단기일이전에 타 사채발행사가 발행하는 사채의 중복매입 및 타 주택의 일반청약을 제한하는 사항을 포함하여야 한다.</p> <p>②<현행과 같음></p>	
<p>제10조(채권입찰제 적용여부)일반 청약자에 대하여 채권입찰제를 실시하는 경우에는 일반청약자의 채권매입자중 최저매입액을 부담토록 한다.</p>	<p>제7조(채권입찰제 적용여부) (현행과 같음)</p>	
<p>제11조(사채의 상환) ①사채의 상환기간은 발행일로 부터 3년이내에 상환(분양일기준)하되 발행사가 자율적으로 결정한다.</p> <p>②사채의 발행방법은 주택으로 상환하되 사채권자가 원하는 경우 현금상환도 허용하며 주택상환의 경우 정산방법은 발행사가 자율적으로 결정한다.</p>	<p>제8조(사채의 상환등) ①상환주택의 분양가격은 일반분양주택의 공급가격을 적용한다.</p> <p>②사채는 주택으로 상환하되 사채권자가 원하는 경우에는 현금으로 상환할 수 있다.</p> <p>③제2항의 규정에 의하여 주택으로 상환하는 경우 주택분양계약금을 공제한 금액은 중도금 선납으로 간주하되 정기에금금리를 할인율로 적용하여 정산하여야 한다.</p>	<p>• 할인율의 적용금리 및 용어의 정리</p>
<p>제12조(동호수추첨) 상환주택의 동호수 추첨은 일반청약자와 동시에 실시한다. 다만, 채권입찰제를 실시하는 경우에는 일반청약자의 채권입찰전에 실시하여야 한다.</p>	<p>제9조(동호수추첨) 상환주택의 동호수추첨은 일반청약자와 동시에 실시한다.</p>	<p>• 용어의 정리</p>

현행	개정안	개정사유
<p>제13조(사채의 유통금지) 사채의 유통 및 만기일이전사채의 중도 해약은 이를 금지한다. 다만, 사채권자의 사망의 경우에는 배우자 또는 직계존비속에 한하여 상속을 허용하고, 이민등 부득이한 경우에는 중도에 당해주택을 반납받아 일반분양주택으로 전환하여야 한다.</p>	<p>제10조(사채의 유통금지)주택건설촉진법시행규칙 제16조의 규정에 해당하는 경우에는</p>	<p>• 조문 및 용어의 정리</p>
<p>제14조(명의변경) 제13조의 규정에 의하여 사채권자의 명의가 변경된 경우에는 취득자의 성명과 주소를 사채원부에 기재한 후 취득자의 채권증서면에 기재하여야 한다.</p>	<p><삭제></p>	<p>• 주축법 제 28 조 에서 규정</p>
<p>제15조(납입금관리) 사채발행으로 인한 납입금관리는 한국주택은행이 전담한다.</p>	<p><삭제></p>	<p>• 주축법시행령 제29조에서 규정</p>
<p>제16조(사채모집시 기재사항) 발행사가 사채모집시 사전공고사항 및 사채에 기재하여야 할 사항은 다음 각호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.타 주택청약제한에 관한 사항 2.유통금지등에 관한 사항 3.기타 주택건설촉진법시행령 제 27조 및 동법 시행규칙 제15조 등에서 정하는 필요한 사항 등 	<p><삭제></p>	<p>• 주축법시행규칙 제 15 조 및 15 조 의2에서 규정</p>

현행	개정안	개정사유
(신설)	<p>제11조(사채발행에 따른 위약시의 조치)</p> <p>①천재지변등 사채발행사의 귀책사유없이 당초에 약정한 상환기간(이하 “약정상환일”이라 한다) 이내에 상환하지 못할 경우 사채발행사는 당초 약정이율을 적용하여 상환하여야 한다.</p> <p>②사채발행사의 귀책사유로 약정상환일이내에 상환하지 못할 경우 사채발행사는 다음 각호에서 정하는 바에 따라 상환하여야 한다.</p> <p>1.약정상환일 이후에 주택으로 상환하는 경우에는 약정상환일의 다음날부터 실제상환일까지 시중은행 일반대출 연체이자율을 적용하여 상환</p> <p>2.주택으로 상환하지 못할 경우에는 사채발행일부터 상환일까지 시중은행 일반대출 연체이자율을 적용하여 상환</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 사채권자와 사채발행사간의 분쟁소지사전방지
<p>제3조(적용법령 등) ①사채의 발행요건, 절차, 납입관리업무 등에 관한 기본적인 사항은 주택건설촉진법, 증권거래법 및 상법등 관계법령에서 정하는 바에 따른다.</p> <p>②본 지침에서 정하고 있지 않은 사항에 대하여는 관계법령의 범위안에서 사채를 발행하고자 하는 자(이하 “발행사”라 한다)가 자율적으로 결정한다.</p>	<p>제12조(적용법령)</p> <p>.....일반적인 사항은 주택건설촉진법 및 상법등</p> <p>②(삭제)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 조문 및 용어의 정리