

보도	2024.5.27.(월) 조간	배포	2024.5.24.(금)
----	------------------	----	---------------

담당부서	금융투자검사1국 검사2팀	책임자	국 장	김진석	(02-3145-7010)
		담당자	팀 장	김기복	(02-3145-7040)
	보험검사1국 검사4팀	책임자	국 장	홍영호	(02-3145-7790)
		담당자	팀 장	이동재	(02-3145-7955)
	보험검사2국 검사1팀	책임자	국 장	김경수	(02-3145-7680)
		담당자	팀 장	최은희	(02-3145-7670)
	중소금융검사3국 검사1팀 검사4팀	책임자	국 장	허진철	(02-3145-8810)
		담당자	팀 장	문주환	(02-3145-8816)
		담당자	팀 장	김석원	(02-3145-8800)
	감독총괄국 감독총괄팀	책임자	국 장	김형원	(02-3145-8300)
		담당자	팀 장	변재은	(02-3145-8001)

부동산PF 수수료 점검결과 및 제도개선 T/F 운영계획
 - 점검 결과 비체계적 수수료 부과, 차주에게 불리한 계약 체결 등 관행 파악 -
 - 수수료 제도개선 T/F를 통해 '24.3분기 내 개선안 도출 예정 -

I. 점검 개요

- (배경) 건설업계 등을 중심으로 금융회사의 PF 수수료 부과시 불합리한 업무 관행 등이 있다는 민원 등이 제기되고 있어,
 - 금융회사의 PF 수수료 부과 관련 업무상 관행 개선 필요사항을 확인하기 위해 금융회사에 대한 점검 실시
- (점검개요) '24.3~4월 기간중 부동산PF 취급 비중이 높은 금투·보험·중소금융 권역의 총 4개 검사국이 참여하여 7개사*에 대한 점검을 실시

* 3개 증권사, 2개 보험사, 2개 여전사

점검 실시 개요

금융투자	보험	캐피탈
A증권(3.4.~8, 5명업일)	D보험(3.6.~19, 10명업일)	F캐피탈(3.6.~19, 10명업일)
B증권(3.6.~19, 10명업일)	E보험(3.11.~22, 10명업일)	G캐피탈(3.6.~19, 10명업일)
C증권(3.25.~4.5, 10명업일)		

Ⅱ. 부동산PF 수수료 현황 및 점검 결과

1 PF 수수료 부과 현황

- 금융회사는 PF대출 취급시 조달비용, 목표이익률 등을 감안, 취급·연장·자문 등 다양한 명목으로 수수료를 수취
- 대출이자 성격의 수수료와 차주가 금융회사에 위임한 업무에 대한 대가 성격의 수수료가 혼재
- 수수료는 통상 주간 금융회사가 제시하는 수수료 항목 및 수수료율 등을 감안하여 대주단 협의를 통해 결정

주요 수수료 항목 및 내용(예시)

	수수료 항목	내 용
①	취급수수료	대출 건에 대한 취급의 대가로 수취
②	미인출수수료	한도 약정금액 중 미인출 금액 발생시 수취
③	중도상환수수료	대출약정 기간 중 중도상환시 수취
④	패널티수수료	분양률·임대율 등이 약정조건에 미달시 수취
⑤	주선수수료	주간사로서 대주단을 구성·모집하는 대가로 수취
⑥	자문수수료	사업타당성 분석 및 자금조달 등 자문에 대한 대가로 수취
⑦	대리금융기관수수료	대리금융기관 업무의 수행 대가로 수취

2 점검 결과 개선 필요사항

점 검 결 과

1	비체계적 PF용역수수료 부과 관행	▶ 자문·주선 등 금융용역수수료 산정 관련 기준·절차 미흡
2	차주에게 불리한 계약 조건 부과	▶ 대출금 조기상환 시 선급이자 미반환 등
3	일관된 이자율 계산기준 결여	▶ 만기연장·조기상환 시 법정최고이자율 준수 여부 점검 미흡
4	금융용역 관련 업무처리 미흡	▶ 자문·주선용역 수행실적 내지 협의기록 등 이력관리 미흡
5	차주에 대한 정보제공 부족	▶ 수수료 산정기준, 금융자문·용역 수행결과 등 미제공

① 비체계적 PF용역수수료 부과 관행

- 금융사의 PF 자문·주선 용역 수수료 수취시 자체적인 수수료 산정 기준 및 절차가 미흡
- 이에 따라 금융용역수수료 책정시 대출위험 부담에 따른 대가*도 합산하여 수취하는 영업관행이 존재

* 토지 관련 계약금·잔금대출 등 고위험대출의 경우 대주 금융회사는 높은 수준의 수익을 기대

② PF약정서상 차주에게 불리한 계약 조건 부과

- 대출금이 조기 상환되는 경우에도 선급이자 미반환 등 차주에게 불리한 내용*의 계약 체결

* 어떠한 경우에도 주선수수료 반환을 청구할 수 없다는 조항 등

③ 이자율 상한 계산시 일관된 이자율 계산기준 결여

- 대출 최초 취급시점시 이자율 상한 여부를 점검하나, 만기연장 또는 조기상환의 경우 이자·수수료 변동에 따른 한도준수 여부를 점검하지 않는 사례도 확인*

* 대부업법에서는 사례금, 할인금, 수수료, 공제금, 연체이자, 체당금 등 명칭이 무엇이든 대부와 관련하여 여신금융기관이 받는 것은 모두 이자로 간주하고 있음

④ 금융용역 관련 기록관리 업무처리 미흡

- 차주에 자문·주선용역을 제공하고 수수료 수취시, 실적이나 증빙, 관계자 간 업무협의 기록 등 이력관리가 미흡

⑤ 차주에 대한 PF 수수료 관련 정보제공 부족

- 차주는 본인이 부담하는 금융용역 수수료의 산정기준을 안내받지 못하고 있으며
- 금융용역 관련 주요 결과보고서 등도 제공받지 못하는 등 차주에 대한 충분한 정보제공이 미흡

⇒ 부동산 PF시장의 불합리한 수수료 관행 개선 및 투명성 제고를 위해 제도 개선을 추진할 필요

[참고] 점검과정 중 확인된 기타 특이사항

- (관계 회사를 통한 PF 수수료 편취) 甲금융회사의 경우, PF 금융용역이 회사차원에서 수행되었음에도, 甲금융회사 담당 임직원은 본인들이 일정 지분을 보유한 乙사가 PF 용역수수료 일부(X억원)를 수취하도록 하였음
- (담보 목적 현금 별도 수취) 丙금융회사는 후순위 대출 연장과 관련하여 차주 관계자가 일정 금액(X억원)을 PF 대출금 상환계좌 이외 후순위 대주가 정하는 별도 계좌로 예치하도록 하는 변경 약정을 체결

Ⅲ. 향후 계획 : 「부동산PF 수수료 제도 개선 TF」 운영

- 금융감독원과 금융권, 건설업계 및 시장전문가 등이 공동 참여하는 「부동산PF 수수료 제도 개선 TF」를 구성·운영
 - 금융업권(협회 중심), 건설업계, 시장전문가 등을 포함하여 다양한 의견을 수렴
- ⇒ '24.3분기 내로 제도개선안*을 도출하여 각 업권에서 자율적으로 시행할 수 있도록 할 계획

* (예) 수수료 항목의 분류 및 정의, PF 수수료 부과원칙 및 산정절차 마련, 차주에 대한 정보제공절차 도입, 금융회사 내부통제절차 강화 등