

보도시점 2025. 1. 21.(화) 조간 배포 2025. 1. 20.(월) 09:00

토지신탁 내실화를 위한 금융투자업규정 개정안 규정변경예고

- ✓ 개정안 주요 내용은 ①책임준공형 토지신탁의 실질위험을 반영토록 NCR 산정기준을 정비하고, ②자기자본 대비 토지신탁 위험액 한도를 도입하는 것이다.
- ✓ 토지신탁 규모 증가 및 다양한 유형 출현에 대응하여 건전성 규제를 현실화하는 것으로 부동산신탁사가 건전하고 내실있는 사업을 추진할 수 있을 것으로 기대한다.

금융위원회·금융감독원은 부동산신탁사의 토지신탁 사업* 내실화를 위한 「금융투자업규정」 개정안 규정변경예고**를 실시한다. 이번 개정안은 「부동산 PF 제도 개선방안」(‘24.11.14. 발표)의 후속조치로, ①책임준공형 토지신탁의 실질위험이 반영되도록 시행사·시공사·사업장의 위험별 차등화 적용 등 NCR 산정기준을 정교화하고, ②자기자본 대비 토지신탁 위험액 한도를 도입하여 건전성 규제를 개선하고자 하는 것이다.

* 부동산신탁사가 토지를 수탁받아 주택, 상업시설, 물류시설 등을 건설·분양한 후 수익을 배분하는 신탁사업

** 세부 산정기준 등은 시행세칙 개정안에서 규율(금감원 사전예고 예정)

I

추진 배경

그동안 부동산신탁사들이 토지신탁을 적극적으로 수주한 결과 토지신탁의 규모가 빠르게 증가*하였고, 이에 부동산신탁사의 재무구조 등에서 토지신탁의 비중도 높아지고 있다. 아울러, 최근 토지신탁 중 책임준공형 사업 리스크에 대한 우려가 지속 제기됨에 따라 토지신탁 사업이 내실있게 추진될 수 있도록 제도정비가 필요한 상황이다.

* 토지신탁 수탁고(조원) : (‘19) 70.7 (‘20) 77.9 (‘21) 93.8 (‘22) 101.7 (‘23) 99.2 (‘24.9월) 98.3 → ‘22.下부터는 신규 수탁 축소로 수탁고 감소 추세로 전환

토지신탁 사업에서는 신탁사의 신탁계정대가 투입되거나 신탁사가 책임준공 의무를 부담함에 따라 사업장의 분양률·공정률 저하가 신탁사의 재무여건, 유동성 등에 영향을 미칠 수 있다. 이러한 신탁사의 건전성은 다시금 토지 신탁 사업 진행에 영향을 끼쳐 토지신탁 사업장이 지연·부실화될 경우 대주단·시공사·수분양자 등 다양한 이해관계자들이 영향을 받게 된다.

이러한 시장 환경에 대응하여 이미 개별 신탁사들은 자체적으로 사업성 평가를 강화하는 등 내실화 노력을 추진중이며, 책임준공형 토지신탁에 대한 업계의 표준화된 내부통제기준*도 마련·시행할 예정이다.

* 「책임준공확약 토지신탁 업무처리 모범기준」(’25.1.31. 신규 계약부터 적용) : 표준 사업성 심의기준 및 절차, 필수 사업비의 100% 사전확보 원칙, 책임준공 의무 미이행시 배상책임의 범위와 시기 명확화 등

금융당국도 ’22년 하반기부터 부동산신탁사에 대한 모니터링을 실시하는 한편, 지난해부터는 부동산신탁사에 대한 주기적 스트레스 테스트를 통해 관리·감독을 추진중이다. 금번 건전성 제도개선을 통해 보다 근본적·선제적으로 내실있는 토지신탁 사업 관리가 이루어져 앞으로는 부동산 경기변동에 따른 신탁사의 리스크 및 이해관계자 영향 등이 최소화될 것으로 기대된다.

II

개정안 주요내용

① 책임준공형 토지신탁의 NCR 산정기준 정교화

첫째, 현행 ‘관리형’ 토지신탁에만 적용되는 책임준공의무에 따른 NCR 위험액 산정이 ‘유형*에 상관없이’ 책임준공의무가 있는 모든 토지신탁으로 확대·적용된다. 실질적으로 동일한 계약임에도 서로 다른 기준이 적용되고 있었던 미비점을 보완하는 조치이다.

* 토지신탁은 (1)관리형과 (2)차입형으로 구분되며, 관리형은 다시 (1-1)책임준공형, (1-2)일반 관리형으로 구분 → 다만, (2)차입형에도 책임준공확약이 결합되는 소위 혼합형 유형도 다수 발생

둘째, NCR 산정시 시행사·시공사 및 신탁사의 신용리스크 관련 산정기준을 현실에 맞추어 조정한다. 그간 획일적인 기준(고정값 등) 적용으로 시장 변동을 제대로 반영하지 못하였으나, 금번 개정을 통해 모범기준 준수 여부, 시행사·시공사 및 사업장의 실제 위험을 반영한 보다 정교하고 현실적인 관리체제로 개선하는 것이다.

$\text{※ NCR(\%)} = \frac{\text{영업용순자본}}{\text{시장위험액} + \text{신용위험액}^* + \text{운영위험액}} \times 100$	
$\text{* 책임준공형 토지신탁 신용위험액}$	
$: \text{①대출원리금 잔액} \times 0.5 \times \text{②위탁자·시공사 신용위험값} \times \text{③부신사 운영위험값}$	

【 주요 개선 내용 】

- ① 모범기준을 준수하여 손해배상범위가 제한되는 경우 배상비율을 곱해 일부 완화
(대출원리금 잔액 × 0.2(손해배상비율) × 0.5) ※ 모범기준 미준수시 (×0.2) 제외
- ② 신용등급이 없는 경우 24%, 위험가중치 1.5배, 부도발생시 100% 적용 등
- ③ 공정률 갭, 시공사 또는 신탁사 책준도와 등 단계별 위험값 차등화

< 참고 : 토지신탁 NCR 산정기준 현행 및 개선안 비교 >

신용위험액 산정 적용 범위		現관리형 토지신탁에만 적용		改신탁사 손해배상 의무가 있는 모든 토지신탁(유형 무관)	
신용 위험액 산정 기준	①신용 위험액 익스포저	現대출원리금 잔액 × 0.5		改모범기준 적용 여부	O 대출원리금 잔액 × 0.5 × 0.2
	②시공사 위험 반영	[신용등급 無] 現12% [부도 발생시] 現변동 없음			X 현행과 동일
	③사업장 공정률 반영	신탁사 운영위험값 現15% 고정		改사업장 공정률갭에 따라 위험값 차등(15%~100%)	

② 자기자본 대비 토지신탁 위험액 한도 도입

부동산신탁사가 영위하는 토지신탁 사업에서 발생할 것으로 예상되는 위험액(총 예상위험액)이 자기자본을 초과하지 않도록 관리할 계획이다. 여타 금융업권*과 달리 부동산신탁사의 토지신탁에 대해서는 별도의 한도 규율이 없어 신탁사의 관리능력 범위내 토지신탁 사업수주가 이루어지고 있는지를 사전적으로 점검·예방하는 데 한계가 있었다.

* 예) 증권사의 경우 “자기자본 대비 부동산 관련 채무보증 한도”를 100%로 제한

금번 개정안은 분양률, 대손충당금이 높을수록 위험액이 차감되는 만큼, 신탁사가 자체 관리능력을 안정적으로 유지함으로써 보다 건전하고 내실 있게 토지신탁 사업을 추진할 것으로 기대된다.

※ (자기자본 - 대손준비금) ≥ 총 예상위험액(①책준형 + ②차입형)

① 책준형 위험액 = 대출원리금 × 0.2(손해배상비율) × 0.5(담보력)

② 차입형 위험액 = (신탁계정대 - 대손충당금) × [0.5(담보력) - Min(0.4, $0.4 \times \frac{\text{실제분양률}}{\text{Exit분양률}}$)]

Ⅲ

향후 계획

「금융투자업규정」 개정안은 1.21일(화)부터 3.4일(화)까지 규정변경예고를 실시할 예정이며, 이후 규제개혁위원회 심사, 금융위원회 의결 등의 절차를 거쳐 '25.7.1일자*로 시행될 예정이다.

* 자기자본 대비 토지신탁 위험액 한도는 단계적 적용

다만, 토지신탁 한도 도입은 처음 시행되는 점을 감안하여 부동산신탁사에게 충분한 준비기간을 부여할 방침이다. 이를 위해 '25년말 150% → '26년말 120% → '27년말 100%로 한도를 점진적으로 축소하여, '27년말 전면 시행을 목표로 추진할 계획이다.

금융당국은 “이번 토지신탁 내실화방안은 부동산신탁사가 토지신탁을 보다 안정적이고 내실있게 관리하기 위해 마련한 것으로, 이를 통해 궁극적으로는 수분양자의 이익 보호, 안정적 부동산 공급 등에 기여할 것으로 기대된다” 면서, “이러한 취지대로 제도가 운영될 수 있도록 시장상황을 면밀히 모니터링하고 규정 개정 추진 과정에서 업계와도 지속 소통해 나갈 계획이다” 라고 밝혔다.

〈 입법예고 · 규정변경예고 관련 안내사항 〉

- **예고기간** : 2025.1.21일(화) ~ 2025.3.4일(화), (43일)
- 입법예고·규정변경예고된 내용에 대해 의견이 있으시면 다음 사항을 기재한 **의견서**를 아래의 제출처로 **제출**해 주시기 바랍니다.

- 예고 사항에 대한 찬성 또는 반대 의견(반대의 경우 이유 명시)
- 성명(기관·단체의 경우 기관·단체명과 대표자명), 주소·전화번호

- 일반우편 : 서울시 종로구 세종대로 209 정부서울청사 금융위원회 자산운용과
- 전자우편 : holbytla@korea.kr - 팩스 : 02-2100-2679

※ **개정안 전문(全文)**은 “금융위 홈페이지(www.fsc.go.kr) 정책마당 법령정보
입법예고/규정변경예고”에서 확인 가능합니다.

※ 별첨 : 개정안 세부내용

담당 부서 <총괄>	금융위원회 자산운용과	책임자	과 장	정선인 (02-2100-2660)
		담당자	사무관	서지은 (02-2100-2661)
	금융감독원 자산운용감독국	책임자	국 장	박시문 (02-3145-6700)
		담당자	팀 장	이혜진 (02-3145-6540)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로



1 책임준공형 토지신탁의 NCR 산정기준 정교화(규정 §3-22 개정)

□ (현행) 책임준공형 사업이 NCR 산정에 반영되고 있으나(‘20.4월 도입), 적용 대상이 한정적이고 산정방식을 현실화할 필요

□ (개선) ①NCR 적용범위 보완, ②신용위험액 산정방식 정교화

* 업계 평균 NCR : (‘24.9월 기준) 525% → (개선안 적용시) 379%으로 하락폭이 크나(146%p ↓), 규제비율(150%)을 크게 상회

① (적용범위) 現 관리형 → 改 관리형·차입형 상관없이 손해배상 의무가 있는 모든 토지신탁으로 확대

② (산정기준) 신용위험액 산정시 시공사의 신용위험 및 신탁사 운영위험 산정기준을 사업장 단계별로 차등화하는 등 정교화

$$\text{※ NCR(\%)} = \frac{\text{영업용순자본}}{\text{시장위험액} + \text{신용위험액} + \text{운영위험액}} \times 100$$

• 현행 책임준공형 토지신탁 신용위험액

: ①대출원리금 잔액 × 0.5 × ②위탁자 및 시공사 신용위험값 × ③신탁사 운영위험값

(i) [익스포저] 모범규준 준수 여부에 따라 신탁사의 손해배상 책임 범위가 다르므로, 이를 구분하여 차등 적용

- (모범규준 적용 계약분) 대출원리금 잔액의 50%에 “손해배상비율 20%를 곱하여” 산정*

* 대출원리금 잔액 × 0.5(담보력) × 0.2(손해배상비율) → 후술할 “자기자본 대비 토지신탁 한도규제”의 “책준형예상위험액”과 동일하게 규율하여 일관성 부여

- (그외 계약분) 현행 기준 그대로 “대출원리금 잔액의 50%” 적용

(ii) [위탁자·시공사 신용위험값] 여타 위험액산정 규정과 일관성 확보

구 분	현행	개선	비고
신용등급 무등급시	12%	24%	B- 미만(24%)과 동일한 값 적용 * A(4%), BBB(8%), BB(12%)
위험 가중치	없음	1.5배 가중치 부여	부동산 채무보증, 한도대출약정 등 증권사 NCR 기준과 일관성 유지
위탁자 = 시공사	신용 위험값 두 번 반영	한번만 반영 (단, 제3의 공동시공사가 시공사(위탁자)와 동일한 손해배상책임을 부담하는 경우 제3의 시공사 위험값 반영)	위험분산 가능성이 없음을 고려
부도발생시	변경 없음	신용위험값 100%로 변경 (단, 대체시공사가 손해배상의무 부담시 대체시공사 신용위험값 적용)	부도로 인한 실질 위험성 반영

(iii) [신탁사 운영위험값] 現 확일적으로 15% 고정 → 改 공정률 갭 및 책임준공 기한 등에 따른 단계별 손해배상가능값 반영(15~100%)

현행	개선	
15% 고정	공정률 차이	
	공정률 차이가 10%p 미만인 경우*	15%
	공정률 차이가 10%p이상 ~ 30%p 미만인 경우	30%
	공정률 차이가 30%p 이상이거나 시공사 책준기일이 경과된 경우	50%
	신탁사 책준기일이 경과된 경우	100%
* 계획공정률이 20%이하인 경우 공정률 차이가 10%p 미만인 경우로 간주		

☞ [조치 필요사항] 금투업규정 제3-22조(대상범위확대) 및 시행세칙(NCR 기준) 개정

※ (시행시기) 책임준공형 신규 수주가 축소되어 대출원리금 잔액도 급감할 전망 → 동 개선안을 '25.7.1일 시행(잠정)해도 업계의 기준 준수에 무리가 없을 것으로 예상

- **(현황)** NCR 등 규제는 다소 후행적 지표의 성격을 갖고 있는 만큼, 신탁사의 관리 능력 내에서 토지신탁 사업수주가 이루어지도록 사전 점검·예방(“선제적 관리”)하는 데 한계
- 한편, 증권사의 경우 “자기자본 대비 부동산 관련 채무보증 한도”를 100%로 제한하고 있어, 부동산신탁사도 보완 필요
- **(개선)** 예상위험을 반영한 토지신탁 전체 수탁 한도(“총 예상위험액”)를 자기자본의 100% 이내로 제한하는 한도기준 신설
- **(적용범위)** 차입형·책준형 등 유형별 구분없이 토지신탁 계약에 대한 한도기준 적용
 - 모든 토지신탁(정비사업, 혼합형, 책준형 등 유형과 무관)에서 투입된 신탁계정대는 차입형 위험액을 적용하고, 신탁사 책임준공확약 포함시 책준형 위험액을 함께 적용
 - **(산정기준)** ❶ 총 예상위험액(책준형+차입형) ≤ ❷ 자기자본 - 대손준비금

❶ 총 예상위험액 = 책준형 위험액 + 차입형(신탁계정대) 위험액

(i) 책준형 위험액 : 대출원리금 × 0.2(손해배상비율) × 0.5(담보력)

(ii) 차입형 위험액 : (신탁계정대 - 대손충당금) ×

$$[0.5(\text{담보력}) - \text{Min}(0.4, 0.4 \times \frac{\text{실제 분양률}}{\text{Exit 분양률(토지비 포함)}})]$$

(i) [책준형 위험액] 신탁사가 책임준공 미이행시 부담하는 손해배상금의 기준액인 대출원리금 잔액*에 대해,

* 책준 의무가 이행된 경우(책준기한내 완공, 손해배상 종료 등), 손해배상액 산정에서 제외됨이 계약에 명시된 대출상환계좌 적립금은 제외 가능

- 손해배상비율 20%(법정 최고이자율 감안), 담보력 50%를 곱하여 산정

(ii) [차입형 위험액] 신탁계정대 부실시 발생하는 **미회수 예상액**

- 신탁계정대출금에서 대손충당금을 차감한 금액을 익스포저로 하여, **미담보분(50%)에서 분양률을 차감한 값을 곱하여 산정***

* 신탁계정대 회수의 주요 결정요 인인 **분양률** 수준에 따라 예상위험액 수준이 **익스포저의 10~50% 수준으로 차등화**

② **자기자본 = 회계상 자기자본 - 대손준비금***

* 회계상 대손충당금이 감독목적상 대손충당금 미달시 그 차액을 별도 자본항목으로 적립하는 금액

- 신탁사별로 대손충당금 설정률이 다른 점을 감안*하여 **대손준비금을 차감한 금액을 자기자본으로 인정**

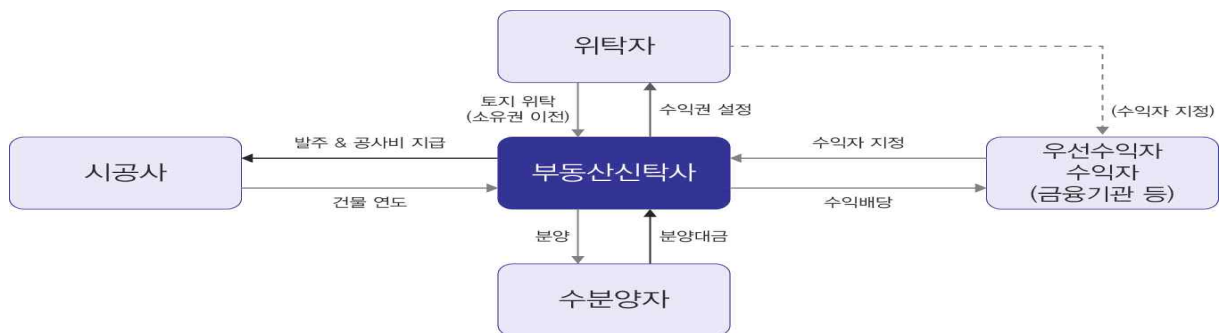
* 보수적으로 대손충당금을 적립한 부신사가 불리해지는 부작용 차단

○ **(시행시기)** '25년 150% → '26년 120% → '27년 100%(연말 기준)

- 최초로 도입되는 규제인 점을 감안, 점진적으로 규제를 강화하여 '27년말 전면 시행 추진

☞ [조치 필요사항] 금투업규정 제3-24조의6(한도) 및 시행세칙(산정식) 조항 신설

- 토지신탁은 부동산 신탁사가 토지를 수탁받아 주택, 상업시설, 물류 시설 등을 건설·분양 후 수익을 배분하는 일종의 부동산 개발사업
- **[차입형]** 부동산신탁사가 직접 신탁계정에 대출하여 사업비를 충당함에 따라 분양 저조시 신탁계정대 미회수 위험 발생
- **[책준형]** 위탁자가 사업비를 부담(PF대출 차주)하나 시공사가 책임준공 불이행시 신탁사가 책임준공의무를 부담
- 준공 지연시 추가사업비 및 손해배상 등의 우발채무 발생
- (i) 시공사의 자금사정이 원활하지 않은 가운데 원자재 인상 등으로 사업비 불충분시 추가공사비(신탁계정대) 부담
- (ii) 시공사 부도시에는 시공사 교체 및 공사지연(신탁계정대) 부담
- (iii) 6개월 추가 준공기간에도 준공 미이행시 손해배상책임 발생
- ※ 개발비용을 위탁자·시공사가 조달하는 일반 관리형 토지신탁과 그 외 비토지 신탁은 신탁재산 관리 등을 제외한 신탁사의 추가 책임(리스크) 없음



토지신탁 및 비토지신탁에서 신탁사 역할 비교

구 분	토지신탁		비토지신탁
	차입형	관리형	
사업주체(시행)	신탁사	신탁사*	위탁자
자금조달	신탁사	위탁자	위탁자
도급계약 당사자	신탁사	신탁사	위탁자
분양계약 당사자	신탁사	신탁사	위탁자

* 관리형(책준형 포함)은 위탁자가 사업주체이나 명의상 사업주체는 신탁사임