



보도	2025.2.13.(목) 10:00	배포	2025.2.12.(수)		
담당부서	자산운용감독국 자문·신탁감독팀	책임자	국 장	박시문	(02-3145-6700)
		담당자	팀 장	이혜진	(02-3145-6540)
	금융투자검사3국 검사기획팀	책임자	국 장	이상민	(02-3145-7830)
		담당자	팀 장	박관우	(02-3145-7832)

## 금융감독원, 부동산신탁사 임원 간담회 개최

### I 간담회 개요

- 금융감독원은 '25.2.13.(목) 13개 부동산신탁사의 영업총괄·내부 통제 담당 임원을 대상으로 간담회를 개최하였음
- 이번 간담회는 부동산 시장이 불안정한 가운데, 부동산신탁사의 건전성·유동성 리스크관리 고도화와 불건전영업행위를 방지하기 위한 내부통제 강화 등에 대해 당부하는 자리였음

- ☑ 일 시 : '25. 2. 13.(목) 10:00~11:20
- ☑ 장 소 : 금융투자협회 대회의실(서울시 영등포구 의사당대로)
- ☑ 주요참석자
  - (금융감독원) 서재완 금융투자 부원장보, 자산운용감독국장, 금융투자검사3국장
  - (금융투자협회) 자산운용·부동산본부장
  - (부동산신탁업계) 13개사 부동산신탁사 임원(각 회사별 2명)
- ☑ 내 용 : 모두 발언, 감독·검사 현안설명, 의견청취 順으로 진행

### II 간담회 주요 논의 내용

- 서재완 부원장보는 부동산신탁사의 ①건전성·유동성 관리, ②토지신탁 내실화를 위한 제도개편 사항 준비, ③불건전영업 행위 차단을 위한 내부통제 마련에 만전을 기할 것 등을 당부

## 1

### 사업장별 건전성 · 유동성 관리

- 먼저, 부동산신탁사의 건전성 악화는 대주단, 여타 사업장 등으로 전이되는 등 부동산시장 전반의 경색으로 이어질수 있어 사업장별 엄정한 점검이 필요하다고 강조
  - 저조한 분양률로 신탁사 손실확대가 우려되거나, 시공사의 책임준공 기일이 도과한 사업장에 대한 철저한 관리를 당부
- 차입형 토지신탁은 대손충당금 적립시 분양 저조에 따른 부실 가능성 등을 적절히 반영하는 등 최대한 보수적으로 운용하여 위험에 대비하며
  - 책준형 토지신탁은 사업장별 공정관리에 힘쓰고 최악의 상황을 가정하여 충분한 대응여력을 확보할 것을 요청

## 2

### 토지신탁 내실화를 위한 제도개편 사항에 대한 준비

- 금융당국은 부동산 신탁사의 건전성 관리를 위한 제도개선을 지속적으로 추진
  - 「책임준공확약 토지신탁 업무처리 모범규준<sup>\*</sup>」이 마련되었고, NCR 산정방식 개편 및 토지신탁 한도<sup>\*\*</sup> 제도가 시행 예정(25.7월)임
    - \* 표준 사업성 심의기준 및 절차, 필수 사업비의 100% 사전확보 원칙, 책임준공 의무 미이행시 배상책임의 범위와 시기 명확화 등 포함 (25.1.31. 신규 계약부터)
    - \*\* 토지신탁 한도는 점진적 적용 (150%(25년) → 120%(26년) → 100%(27년))
- 이에 따라 자기자본 규모와 자체관리 능력(분양률, 대손충당금 등)에 부합하는 건전하고 내실 있는 사업 추진이 이루어질 것으로 기대하며
  - 개별 신탁사 차원에서 발생가능한 효과 등을 사전에 분석하여 필요시 추가 자본확충을 진행하는 등 철저한 준비를 당부

### 3

## 불건전영업행위 차단을 위한 내부통제 강화

- '24년중 부동산신탁사의 건전성 관리 및 불건전영업행위에 대한 테마검사 결과, 내부통제 미비점이 다수 확인됨
  - 특히, 사익추구행위는 높은 윤리의식이 요구되는 제도권 금융회사에서 발생해서는 안될 중대한 위법행위로
  - 향후 재발방지를 위해 금융투자협회를 중심으로 내부통제 모범규준을 마련하는 등 적극적인 자정노력을 당부

## Ⅲ 참석자 발언 요지

- 부동산신탁사 임원들은 대내외적으로 불확실한 경제상황 등으로 인해 영업활동에 어려움이 있으나
  - NCR 제도개선 및 토지수탁한도 규제에 따른 영향을 면밀히 분석하는 등 제도 개편에 대해 철저히 준비할 예정이며
  - 내부통제 강화를 통해 불건전영업행위를 방지하고 시장신뢰를 회복해 나가겠다고 하였음

## Ⅳ 향후 계획

- 금융감독원은 개편된 제도 시행에 따른 리스크관리 등을 위해 시장 상황을 면밀히 모니터링하고 업계와도 지속적으로 소통해 나갈 예정
- 사익추구 등 부동산신탁사의 불건전영업행위에 대해서는 원칙에 따라 엄정 대응할 방침이며,
  - 건전한 영업질서 준수 등 내부통제가 양호한 회사에 대해서는 그에 상응하는 감독·검사 방안을 검토할 예정

☞ 본 자료를 인용하여 보도할 경우에는 출처를 표기하여 주시기 바랍니다. (<http://www.fss.or.kr>)