

보도시점 2025. 3. 19.(수) 11:00 배포 2025. 3. 19.(수) 08:00

부동산 PF 상황 점검회의 개최

- ◆ '24.4분기 **신규 PF 취급액**은 **17.1조원**으로 '24.2분기 이후 3개 분기 연속으로 15조원을 상회하는 등 PF 시장 내 **신규 자금 공급**이 **지속**되는 모습
 - * PF신규취급액(조원) : ('23.4Q) 12.8 → ('24.1Q) 9.0 → (2Q) 15.1 → (3Q) 16.4 → (4Q) 17.1
- '24년말 금융권 **PF대출 연체율***은 **3.42%**으로 전분기 대비 $\Delta 0.08\text{p}$ 하락하여 '24.6월 이후 **하락세**를 유지하는 등 안정적으로 관리되고 있음
 - * PF대출 연체율(%) : ('23말) 2.70 → ('24.3말) 3.55 → (6말) 3.56 → (9말) 3.51 → (12말) 3.42
- ◆ '24.12월말 전체 PF 사업장(202.3조원)에 대한 사업성 평가 결과, **유의(C)·부실우려(D) 여신**은 전분기 대비 **규모**(22.9조원 → 19.2조원)와 **비중**(10.9% → 9.5%)이 **모두 감소**
 - '24.12월말 기준, 유의(C)·부실우려(D) 사업장(20.9조원, '24.6월말 기준) 중 **4.5조원**을 **정리**하였고, **2.0조원**의 **재구조화**를 완료
 - 신속한 정리·재구조화를 위해 **정보공개 플랫폼**의 매물정보를 **확대**하고 **맞춤형 매각설명회**를 추가 개최(3.26일)할 계획
 - 재구조화·정리를 완료한 여신 6.5조원 중 주거 사업장 여신은 3.7조원으로 향후 약 4.7만 호의 주택공급 촉진 효과가 기대
 - * 잔여 사업장이 정리되는 경우 추가로 약 9.2만 호의 주택공급을 촉진할 것으로 전망
- ◆ 「부동산 PF 제도개선방안('24.11월 발표)」의 추진상황을 점검
 - ① (보증료 우대) PF 사업의 자기자본비율 상향을 위해 HF와 HUG는 **자기 자본비율이 높은 사업장**에 대해 사업자보증 **보증료**를 **할인**할 예정(3월말)
 - ② (책임준공 개선) PF 대출계약의 **연장사유**를 대폭 **확대**하고, 기한 도과일수에 따라 **채무인수 비율**을 **차등화** 하는 등 책임준공 개선방안 마련
 - ③ (건전성제도 개선) 규제 도입에 따른 영향 분석과 업계와의 협의 등을 거쳐 '**25.상반기중 세부방안** 확정'할 계획이며, **일정기간 유예**후 **단계적**으로 **시행**하고 **시행시기 이후**의 PF 대출 등부터 **적용**할 예정

금융위원회, 기획재정부, 국토교통부, 금융감독원 등 관계기관은 금융위원회 권대영 사무처장 주재로 「부동산 PF 상황 점검회의」를 개최하고, 금융권 PF대출 등 연체율 현황, 사업성평가 결과 및 향후계획, 부동산 PF 제도 개선방안 추진상황 등에 대해 논의하였습니다.

< 부동산 PF 상황 점검회의 개요 >

- ▶ (일시/장소) '25.3.19.(수) 11:00 / 은행연합회 14층 중회의실
- ▶ (참석자) 금융당국 : 금융위원회 사무처장(주재), 금융정책과장, 중소기업과장
금융감독원 중소기업 부원장보, 감독총괄국장, 중소기업검사1국장
관계기관 : 국토교통부, 한국은행, 한국자산관리공사, 한국주택금융공사, 주택도시보증공사
금융업계 : 은행연합회, 금융투자협회, 저축은행중앙회, 여신금융협회,
새마을금고중앙회, 신한·하나 지주, 나이스신용평가, 금융연구원
건설업계 : 대한건설협회, 한국주택협회, 부동산개발협회, 건설산업연구원

【 금융권 PF대출 등 연체율 현황 】

'24.4분기중 신규 PF 취급액은 17.1조원으로 전분기 대비 0.7조원 증가하였습니다. '24.1분기에는 다소 축소되었던 신규 PF 취급액이 '24.2분기 이후 3개 분기 연속으로 15조원을 상회하고, 전년동기 대비 4.3조원이 증가하는 등 PF시장 내 신규 자금 공급이 지속되는 모습을 보이고 있습니다.

* PF신규취급액(조원) : ('23.4Q) 12.8 → ('24.1Q) 9.0 → (2Q) 15.1 → (3Q) 16.4 → (4Q) 17.1

'24년말 기준 금융권 PF대출(128.1조원) 연체율은 3.42% 수준으로 전분기 대비 $\Delta 0.08\%p$ 하락하여 '24.6월말 이후 하락세를 유지하고 있습니다. 금융권의 리스크 관리 강화 등으로 '24.3월말 이후 3% 중반대를 유지하는 등 안정적으로 관리되고 있습니다.

* PF대출 연체율(%) : ('23말) 2.70 → ('24.3말) 3.55 → (6말) 3.56 → (9말) 3.51 → (12말) 3.42

한편, 중소기업회사(저축·여전·상호)의 토지담보대출(18.4조원) 연체율은 21.71% 수준으로 나타났는데, 이는 대출 잔액(연체율 산식의 분모)이 감소($\Delta 11.3$ 조원)하는 가운데, 사업장 부실화 등으로 연체액(분자)이 증가(+1.9조원)한데 기인합니다.

* '23말 이후 토담대 대출 잔액은 11.3조원 감소(['23말] 29.7조원 → ['24말] 18.4조원), 토담대 연체채권 잔액은 1.9조원 증가(['23말] 2.1조원 → ['24말] 4.0조원)

금융권 PF대출 등 연체율 추이

(단위 : %, %p)

구 분	'23.3월말	'23.6월말	'23.9월말	'23.12월말	'24.3월말	'24.6월말	'24.9월말	전분기말 대비 변동	'24.12월말	전분기말 대비 변동
PF대출	2.01	2.17	2.42	2.70	3.55	3.56	3.51	△0.05	3.42	△0.08
토담대	6.08	6.08	6.85	7.15	12.96	14.42	18.57	+4.14	21.71	+3.14

【 '24.12월말 기준 사업성 평가 관련 】

新 사업성 평가기준('24.6월 마련)을 바탕으로 3차('24.12월말) 사업성 평가를 완료하였습니다.

※ (1차 평가결과('24.6월말)) → 「제4차 부동산 PF 연착륙 대책 점검회의」 보도자료('24.8.29일)
(2차 평가결과('24.9월말)) → 「부동산 PF 상황 점검회의」 보도자료('24.12.19일)

'24.12월말 기준 전체 PF 익스포저(PF대출, 토담대, 채무보증 등)는 202.3조원으로 '24.9월말(210.4조원)에 비해 8.1조원 감소하였습니다. 이는 신규 취급 PF 익스포저에 비해 사업완료와 정리·재구조화로 줄어드는 익스포저가 더 많음에 기인합니다. 사업성 평가결과, 유의(C)·부실우려(D) 여신은 19.2조원이고 전체 PF 익스포저의 9.5% 수준으로 '24.9월말 대비 규모(22.9조원 → 19.2조원)와 비중(10.9% → 9.5%)이 모두 감소하였습니다.

< 사업성 평가 결과 >

(단위 : 조원, %)

구 분	전 체 (a)	신기준 평가대상	유의(C)	부실우려(D)	C-D 소계 (b)	비중 (b/a*100)
'23년말	231.1				9.3 ¹⁾	4.0
'24.6월말	216.5	33.7	7.4	13.5	21.0 ²⁾	9.7
'24.9월말	210.4	210.4	8.2	14.7	22.9	10.9
'24.12월말	202.3	202.3	5.9	13.3	19.2	9.5

주1) 구기준의 PF대출 '악화우려'에 해당하는 여신잔액+토담대 고정이하여신액+채무보증 고정이하여신액
2) 평가대상 외(182.8조원) 구기준 적용 유의·부실우려 여신은 2.3조원

한편, 전체 익스포저의 감소에 따라 PF 총당금 규모는 전분기말 대비 다소 감소(△0.7조원)하였으나 유의(C)·부실우려(D) 여신이 큰 폭으로 감소(△3.7조원)함에 따라 손실흡수능력*은 상승하였고, PF 고정이하여신비율**이 하락하였습니다.

* 커버리지비율(대손충당금/유의부실우려 여신) : ('24.9월말) 60.1% → ('24.12월말) 68.1% (8.0%p ↑)

** PF고정이하여신비율 : ('24.9월말) 11.25% → ('24.12월말) 10.33% (0.92%p ↓)

【 정리·재구조화계획 이행 현황 】

'24.12월말까지 유의(C)·부실우려(D) 사업장(20.9조원, '24.6월말 기준)의 30.9%인 6.5조원이 정리·재구조화되었습니다. 경공매, 수의계약 및 상각 등을 통해 4.5조원을 정리('24.12월말 계획(4.7조원) 대비 94%)하였고, 신규자금 공급 및 자금구조 개편 등을 통해 2.0조원의 재구조화('24.12월말 계획(4.6조원) 대비 44%*)를 완료하였습니다. 그간 6.5조원의 정리·재구조화를 통해 PF 고정 이하여신비율 $\Delta 2.9\%p$, PF 연체율 $\Delta 2.0\%p$ 등 건전성 지표가 개선되었습니다.

* 정리는 계획대비 큰 차질 없이 진행되고 있으나, 최근 부동산 경기의 불확실성 등으로 사업성 개선을 위한 재구조화는 다소 어려움
(재구조화 계획 미이행시 추후 부실우려로 등급 하락하게 되어 향후 정리대상에 포함)

< 정리·재구조화 실적 총괄표 >

(단위 : 조원, %)

구 분	대상여신 ('24.6월말)	월별 정리·재구조화 누적실적				미완료여신 ('24.12월말)
		'24. 9월	10월	11월	12월	
정리(A)	12.5	1.5	2.8	3.4	4.5	8.0
재구조화(B)	8.4	1.6	1.7	2.0	2.0	6.4
합계(A+B)	20.9	3.1	4.5	5.4	6.5	14.4

금융당국과 금융업권은 정리·재구조화를 보다 촉진하기 위해 정보공개 플랫폼*('25.1월 구축) 매물정보 확대를 통해 시장 내 자율매각 활성화를 지속적으로 유도하여 14개 사업장(0.5조원)에 대하여 구체적인 매각협상이 진행되고 있습니다. 이에 더하여 이번달 중 시장 참여자가 희망하는 물건을 선별하여 맞춤형 매각설명회**를 추가로 개최(3.26일)할 예정입니다.

* 매월 업데이트 중으로 2.28일 기준 369개 사업장(6.3조원) 공개

** (1.23일) 1차 매각설명회 개최 완료, (3.26일) 2차 매각설명회 개최(예정)

아울러, 중·대형 사업장(대출약정액 500억원 이상)에 대해서는 대리금융기관 면담 등 사업장별 관리를 강화하고 있으며 이를 통해 11개 사업장(1.3조원)에 대하여 매매계약 체결이 가시화되고 있는 상황입니다.

【 부동산 PF 제도개선방안 추진상황 】

低자본-高보증의 PF 구조를 개선하고 PF 위기 재발을 방지하기 위해 마련한 「부동산 PF 제도개선방안(‘24.11월 발표)」의 추진상황(❶사업자보증 보증료 우대, ❷책임준공 개선, ❸금융권 건전성제도 개선)을 점검하였습니다.

❶ 사업자 보증료 우대 관련하여, 한국주택금융공사(HF)와 주택도시보증공사(HUG)는 PF 사업의 자기자본비율 상향을 유도하기 위해 자기자본비율이 높은 사업장에 대해 사업자보증 보증료를 할인하기로 하였습니다.(HF는 ‘25.3.20일, HUG는 ‘25.3.31일 시행할 계획)

<[참고] HF·HUG의 보증료 우대내역>

한국주택금융공사(HF)		주택도시보증공사(HUG**)	
자기자본비율	보증료 할인*	자기자본비율	보증료 할인
10% 초과 20% 이하	0.1%p	10% 초과 15% 이하	5%
		15% 초과 20% 이하	10%
20% 초과	0.2%p	20% 초과	20%

* HF의 '24년도 평균 보증료율은 0.31%로 0.2%p 할인 시 할인율은 65% 수준

** HUG는 보증료 할인 외 심사등급 변경으로 인한 보증료율 추가 인하 가능
(HUG '24년도 평균 보증료율 0.89%)

❷ 책임준공 개선 관련하여, 관계기관 간 실무협의와 3차례의 「책임준공 개선 TF*」 회의를 통해 「책임준공 개선방안」을 마련하였고, 금융업권별 모범규준 개정 등을 통해 ‘25.4월중 시행할 예정입니다.([붙임2] 참조)

* 국토부, 금융위, 금감원, 건설·금융업권으로 구성

주요 개선내용을 보면

도급계약과 달리 연장사유를 제한적으로 인정하던 PF 대출계약에서의 연장사유를 대폭 확대하였습니다. 원칙적으로 표준도급계약서(국토부 고시) 연장사유를 준용하되, PF대출 특성을 반영하고 기준이 불분명하여 건설·금융업권간 분쟁 가능성이 높은 사유를 제외하는 한편, 가급적 연장기간을 구체화하였습니다.

천재지변, 내란, 전쟁으로 극히 제한되던 연장사유는 ‘원자재 수급불균형’, ‘법령 제·개정’, ‘전염병’, ‘태풍’, ‘홍수’, ‘폭염’, ‘한파’, ‘지진’ 등을 연장사유에 포함하고 총 90일의 범위 내에서 연장 할 수 있도록 하였습니다. 이와 함께, ‘문화재·오염토 발견’은 사전에 연장여부·기간 등 처리방안을 당사자 간에 협의를 하고, 그 내용을 계약서에 반영할 수 있게 하였습니다.

* 표준도급계약서에도 도급계약 연장사유로 반영할 예정(국토부)

배상범위의 경우 종전에는 하루라도 책임준공 기한을 초과 시, 시공사가 모든 채무를 인수해야 했으나, 앞으로는 초과일수에 따라 90일에 걸쳐 비례적 규모로 채무인수*를 하도록 하여 시공사의 부담을 완화하였습니다. 특히, 자기자본비율 40% 이상인 경우에는 책임준공 의무를 면제**할 수 있도록 하고, 20% 이상인 경우에는 당사자간 협의를 통해 보다 부담이 완화된 방안을 계약서에 반영할 수 있도록 하였습니다.

* 채무인수 비율 : 책임준공 기한 초과일수 X (1일/90일)

** 시공사가 원하는 경우에는 책임준공 의무를 계약서에 반영 가능

③ 금융권 건전성 제도개선 방안* 관련하여서는 금융업권별 특수성** 등을 고려하여 개선 방향을 설정하고, 규제 도입에 따른 영향 분석과 업계와의 협의 등을 거쳐 ‘25년 상반기 중 세부 방안을 확정할 예정입니다. 동 방안은 부동산 PF에 대한 자금공급 축소 우려를 해소하기 위하여 일정기간 유예후 단계적으로 시행하고, 시행시기 이후의 PF 대출 등부터 적용할 계획입니다.

* 부동산 PF 제도개선방안 中 PF사업 자기자본비율에 따른 위험가중치·총당금 차등화, 자기자본비율 요건 도입 검토, 금융업권별 위험가중치·총당금 규제 정비, 부동산 PF에 대한 거액신용공여 한도 규제 마련, 업권별 부동산PF 익스포저에 대한 한도 규제 정비

** 금융회사별 PF 사업장의 자기자본 비율, 위험가중치 등 자본규제 현황, 대손충당금 현황 등

【 부동산 PF 상황에 대한 평가 】

민간 전문가들은 “개선된 사업성평가 기준에 근거하여 상당 규모의 정리·재구조화가 신속하게 이행되고, 이를 바탕으로 2개 분기 연속 연체율이 하락한 것은 부동산 PF 연착륙 측면에서 유의미한 진전” 이라고 평가하였습니다.

다만, “사업성이 양호한 사업장부터 우선적으로 정리되고, 지방 부동산 경기 침체가 지속되고 있음을 감안할 때 정리·재구조화 이행속도가 둔화되고 연체율 반등 가능성이 상존하고 있음을 유의할 필요가 있다” 고 하였습니다.

※ 지방사업장은 총 사업비에서 토지비 비중이 낮아, 낮은 가격에 토지를 매입하더라도 증가된 공사비를 감안하면 사업성이 나오지 않아 신속한 정리가 어렵다는 의견

책임준공 개선방안 관련하여서는 “건설업권의 부담이 상당하다는 점과 연장사유·배상범위가 지나치게 완화되면 금융업권의 PF대출이 어려워질 수 있다는 점을 종합적으로 감안하여 금융·건설업계의 이해관계를 적절히 조율하였다” 고 하면서, “특히 명확한 연장사유 판단기준을 제시하고 연장 기간에 대한 상한을 도입한 것은 소모적 분쟁을 줄인다는 점에서 긍정적” 이라고 평가하였습니다. 아울러 “책임준공 개선으로 인해 금융비용이 상승하거나 PF 대출이 원활하게 이루어지는지 모니터링 할 필요가 있다” 고 하였습니다.

금융당국은 “PF대출 연체율의 하락·안정세, 신규 PF 자금공급 증가, 정리·재구조화 상황 등을 감안시 예측 가능하고 관리 가능한 범위 내에서 부동산 PF 연착륙이 이루어지고 있다고 ”평가하였습니다.

사업성 평가와 관련하여서는 “新 사업성 평가기준을 적용한 엄정한 평가를 통해 부실 사업장을 선별해 낸 결과, 속도감 있는 정리·재구조화의 기반을 마련하였다”고 하면서 “신속한 재구조화·정리를 통해 유의(C)·부실우려(D) 여신이 감소하면서 금융회사의 건전성 지표와 손실흡수능력이 개선되는 등 PF 연착륙을 위한 노력의 성과가 가시화되었다”고 평가하였습니다.

아울러, “금년 상반기중 신속한 정리·재구조화 이행을 독려하기 위하여 플랫폼 공개 매물정보를 확대하고 건설유관단체 등의 수요를 반영하여 맞춤형 매각설명회를 추가로 개최(3.26일 예정)하는 한편, 정리가 미흡한 금융회사에 대하여 현장점검을 실시하고 중·대형 사업장의 경우 사업장별 관리를 강화하는 등 다각적 노력을 기울이고 있다”고 하였습니다.

한편, “재구조화·정리를 완료한 여신 6.5조원(‘24.12월말 기준) 中 주거사업장 여신은 3.7조원으로 향후 약 4.7만 호의 주택공급 촉진 효과가 기대되며, 잔여 사업장의 정리 등이 원활히 진행될 경우 추가로 약 9.2만 호의 주택공급 촉진에 기여할 것으로 전망된다”고 하면서,

“부실 사업장의 정리·재구조화는 새로운 사업의 시작을 의미할 뿐 아니라 금융회사의 건전성 관리에도 도움이 되므로, 부실 사업장 재구조화·정리의 차질없는 추진을 위해 저축은행 등 금융업권의 적극적인 협조를 당부한다”고 하였습니다.

[붙임1] 부동산 PF대출 및 토지담보대출 세부 현황

[붙임2] 책임준공 개선방안

[붙임3] 부동산 PF 사업성 평가결과 및 정리·재구조화 현황(별첨)

담당 부서 <총괄>	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	강영수 (02-2100-2830)
		담당자	사무관	배수암 (02-2100-2833)
<PF 책임준공>	국토교통부 건설정책과	책임자	과 장	이익진 (044-201-3504)
		담당자	사무관	황성필 (044-201-4597)
	금융위원회 중소금융과	책임자	과 장	신장수 (02-2100-2990)
		담당자	사무관	이정민 (02-2100-2993)
	금융감독원 감독총괄국	책임자	국 장	김충진 (02-3145-8300)
		담당자	팀 장	강병재 (02-3145-8001)
	금융감독원 중소금융검사1국	책임자	국 장	이건필 (02-3145-7410)
		담당자	팀 장	황정훈 (02-3145-7380)
	기획재정부 부동산정책팀	책임자	팀 장	최시영 (044-215-2850)
		담당자	사무관	정동현 (044-215-2852)
	한국은행 금융안정협력팀	책임자	팀 장	구자천 (02-750-6889)
		담당자	과 장	박지수 (02-750-6708)
	한국주택금융공사 사업자보증부	책임자	부 장	강승모 (051-663-8781)
		담당자	팀 장	김우태 (051-663-8792)
	주택도시보증공사 금융기획실	책임자	실 장	이민섭 (051-955-5710)
		담당자	팀 장	함종철 (051-955-5771)
	한국자산관리공사 기획조정실	책임자	실 장	한덕규 (051-794-3030)
		담당자	팀 장	고경호 (051-794-3617)

붙임 1

부동산 PF대출 및 토지담보대출 세부 현황

1

대출 잔액

1

PF대출

(단위 : 조원)

	구 분	'23.3말	'23.6말	'23.9말	'23.12말	'24.3말	'24.6말	'24.9말 (a)	'24.12말 (b)	변 동 (b-a)
금융권	PF대출	131.6	133.1	134.3	135.6	134.2	132.1	130.3	128.1	△2.2
	브릿지론	16.5	16.3	16.8	17.1	17.4	16.3	17.4	16.9	△0.6
	본PF	115.1	116.7	117.5	118.6	116.8	115.8	112.9	111.2	△1.7
은 행	PF대출	41.7	43.1	44.2	46.1	46.2	48.2	46.7	46.3	△0.3
	브릿지론	3.0	3.4	3.7	3.8	3.4	3.5	3.6	4.1	+0.5
	본PF	38.7	39.7	40.5	42.3	42.8	44.7	43.1	42.2	△0.9
증 권	PF대출	5.3	5.5	6.3	7.8	8.7	8.8	9.9	10.9	+1.0
	브릿지론	2.4	2.4	2.5	2.8	3.4	3.5	4.0	3.5	△0.5
	본PF	2.9	3.1	3.8	5.0	5.3	5.2	5.9	7.3	+1.4
보 험	PF대출	43.9	43.7	43.3	42.0	40.7	39.9	39.2	38.2	△1.0
	브릿지론	4.1	3.5	3.3	3.3	3.0	2.2	2.2	1.8	△0.4
	본PF	39.8	40.2	40.0	38.7	37.7	37.7	37.1	36.4	△0.7
저축은행	PF대출	10.1	10.0	9.8	9.6	9.4	7.8	7.9	7.7	△0.2
	브릿지론	0.7	0.7	0.7	0.8	1.1	1.3	2.1	2.4	+0.4
	본PF	9.4	9.3	9.0	8.8	8.3	6.5	5.8	5.2	△0.5
여 전	PF대출	26.1	26.0	26.0	25.8	25.4	23.9	23.5	22.1	△1.4
	브릿지론	6.0	5.9	6.1	6.2	6.3	5.7	5.6	5.0	△0.6
	본PF	20.1	20.1	19.9	19.6	19.1	18.2	17.9	17.1	△0.8
상호금융	PF대출	4.5	4.8	4.7	4.4	3.8	3.6	3.1	2.9	△0.2
	브릿지론	0.3	0.4	0.3	0.2	0.2	-	-	0.0	+0.0
	본PF	4.2	4.5	4.3	4.2	3.6	3.6	3.1	2.9	△0.2

2

토지담보대출

※ 은행·보험·증권은 토지담보대출이 없고, 저축은행·여전은 '24년부터 신규 토지담보대출 취급 제한

(단위 : 조원)

	'23.3말	'23.6말	'23.9말	'23.12말	'24.3말	'24.6말	'24.9말 (a)	'24.12말 (b)	변 동 (b-a)
금융권	33.6	31.7	30.9	29.7	27.9	24.1	21.1	18.4	△2.8
저축은행	15.1	13.7	13.0	12.5	11.3	8.8	7.5	6.2	△1.3
여 전	7.2	6.4	5.8	5.1	4.6	3.6	2.8	2.0	△0.9
상호금융	11.3	11.7	12.1	12.1	12.1	11.7	10.8	10.1	△0.6

2

연 체 율

1

PF대출

(단위 : %, %p)

	구 분	'23.3말	'23.6말	'23.9말	'23.12말	'24.3말	'24.6말	'24.9말 (a)	'24.12말 (b)	변 동 (b-a)
금융권	PF대출	2.01	2.17	2.42	2.70	3.55	3.56	3.51	3.42	△0.08
	브릿지론	11.33	10.82	10.67	8.29	10.14	11.08	12.84	11.99	△0.85
	본PF	0.67	0.96	1.24	1.90	2.57	2.50	2.06	2.12	+0.06
은 행	PF대출	-	0.23	-	0.35	0.51	0.68	0.50	0.34	△0.16
	브릿지론	-	-	-	0.13	0.58	1.37	0.85	0.61	△0.24
	본PF	-	0.25	-	0.37	0.51	0.62	0.47	0.31	△0.16
증 권	PF대출	15.88	17.28	13.85	13.73	17.57	20.02	18.92	20.65	+1.73
	브릿지론	26.95	29.90	21.42	22.05	20.26	25.47	26.74	33.39	+6.66
	본PF	6.46	7.34	8.83	9.20	15.84	16.33	13.59	14.49	+0.89
보 험	PF대출	0.66	0.73	1.11	1.02	1.18	1.46	1.66	1.51	△0.15
	브릿지론	4.49	5.31	5.47	2.14	3.51	6.97	12.57	13.00	+0.43
	본PF	0.27	0.33	0.75	0.93	1.00	1.14	1.02	0.95	△0.07
저축은행	PF대출	4.07	4.61	5.56	6.96	11.26	12.52	9.39	7.29	△2.10
	브릿지론	12.96	11.23	15.42	12.90	14.00	7.29	7.02	3.81	△3.21
	본PF	3.42	4.09	4.75	6.41	10.89	13.55	10.25	8.91	△1.34
여 전	PF대출	4.20	3.89	4.44	4.65	5.27	4.37	4.57	3.82	△0.75
	브릿지론	15.73	13.21	14.46	10.10	12.63	10.62	12.90	9.90	△2.99
	본PF	0.77	1.16	1.37	2.91	2.84	2.40	1.98	2.05	+0.07
상호금융	PF대출	0.10	1.12	4.18	3.12	3.19	0.38	0.11	0.12	+0.01
	브릿지론	-	-	21.11	-	-	-	-	-	-
	본PF	0.10	1.22	2.88	3.28	3.38	0.38	0.11	0.12	+0.01

2

토지담보대출

(단위 : %, %p)

	'23.3말	'23.6말	'23.9말	'23.12말	'24.3말	'24.6말	'24.9말 (a)	'24.12말 (b)	변 동 (b-a)
금융권	6.08	6.08	6.85	7.15	12.96	14.42	18.57	21.71	+3.14
저축은행	7.03	6.83	8.31	9.91	20.18	18.66	27.83	33.11	+5.28
여 전	4.83	4.77	5.72	5.32	11.04	13.53	17.59	20.05	+2.46
상호금융	5.62	5.93	5.83	5.07	6.92	11.50	12.37	15.00	+2.63

붙임 2

책임준공 개선방안

- ◆ 연장사유가 극히 제한적이고 책준기한을 '단 하루'라도 초과시 시공사가 채무를 전부 인수를 하는 등 이를 개선할 필요
⇒ 책임준공 ①연장사유·기간(상한 포함) 및 ②배상범위 합리화
- ◆ 다만, 책임준공을 폐지하거나 연장사유·배상범위가 지나치게 완화되면 PF대출이 어려워질 수 있다는 점을 감안할 필요
⇒ PF대출이 원활히 이루어질수 있는 선에서 책임준공을 유지하되, 시공사의 책임준공을 합리적으로 개선(모범규준에 반영)

<책임준공 연장사유·연장기간>

- (현황) PF 대출계약에서는 도급계약과 달리 연장사유를 제한적으로만 인정하고, 연장기간 관련 당사자 간 분쟁 불가피

< 도급계약, PF 대출계약의 연장사유 비교표 >

	민간 표준도급계약(국토부 고시)	PF 대출계약
연장사유	불가항력 사유, 시공사 책임 없을시 연장 가능	불가항력 사유만 연장 가능
불가항력	<u>②악천후·미세먼지 발현·폭동</u> <u>③전쟁·사변·전염병</u> <u>④태풍·홍수·폭염·한파·⑤지진 등</u>	천재지변·내란·전쟁
수급자 귀책X	<u>①도급인의 책임있는 사유</u> <u>③원자재 불균형</u> <u>③근로시간단축 등 법령 제·개정</u>	없음

- (개선방안) 원칙적으로 표준도급계약서 연장사유를 준용하되, PF대출 특성을 반영하고, 기준이 불분명하여 금융권·시공사간 분쟁 가능성 높은 사유는 제외하는 한편, 가급적 연장기간을 구체화

- ① '도급인의 책임있는 사유' → 시행사·시공사 간의 문제로 **연장사유에서 제외**
- ② '악천후·미세먼지 발현·폭동' → 기준이 불명확하여 분쟁가능성 높아 **연장사유에서 제외**

③ ‘전쟁’, ‘사변’, ‘원자재 수급불균형’, ‘법령 제·개정’, ‘전염병’ → **유권해석***

* 관계부처 회의 등을 통해 특정 상황이 국가계약법령상 공공공사의 지체상금 부과 제외 사유라는 유권해석이 있는 경우, 민간 표준도급계약서상 유권해석 병행

- (연장기간) 기준기간 30일을 계약서에 명시하고, 당사자간 합의*를 통해 실제 연장기간 결정**

* 다만 유권해석 발급시 연장이 필요한 기간을 명시하는 경우, 해당기간 만큼 연장

** 합의에 이르지 못한 경우 기준기간 만큼 연장

④ 기상이변(‘태풍’, ‘홍수’, ‘폭염’, ‘한파’) → **기상청 기준 활용**

- (연장기간) 계약서 작성시 기상이변에 따른 예상 공사 중단일수* (예 : 20일)을 명시하고, 기상이변(태풍·홍수·폭염·한파)으로 실제 공사가 중단된 기간이 예상 공사 중단일수를 초과하는 기간

* 시공사가 공사기간 등을 감안하여 자체적으로 산정하고 계약서에 반영 필요

⑤ 기상이변(‘지진’) → **특별재난지역 발령**

- (연장기간) 지진으로 인해 실제 공사가 중단된 기간

⑥ ‘문화재·오염토 발견’ → 사전에 연장여부·기간 등 처리방안을 당사자간 합의하여 결정하고, 합의된 내용을 계약서에 반영

* 표준도급계약서상 연장사유에 없으나 추가할 예정

◆ ③·④·⑤번 사유로 인한 연장기간에 대한 상한(90일) 도입

* ⑥번 사유(문화재·오염토 발견)는 당사자간 합의에 따라 결정

<배상범위 산정 방식>

□ (현황) 책준기한 ‘하루’ 도과시에도 시공사는 모든 채무를 인수

□ (개선방안) 책준기한 도과일수에 따라 채무인수 비율 차등화*(선형, 90일)

* 도과일수에 따라 채무인수 비율 산정(도과일수 X (1일/90일))

- 자기자본비율 40% 이상인 경우에는 책임준공 의무를 면제*할 수 있도록 하고, 20% 이상인 경우에는 당사자간 합의를 통해 보다 부담이 완화된 방안을 계약서에 반영할 수 있도록 함

* 시공사가 원하는 경우에는 책임준공 의무를 계약서에 반영 가능

참고

책임준공 개선 비교표

	민간 표준도급계약	PF 대출계약	
		현행	개선
연장사유	①도급인의 책임있는 사유	천재지변, 내란, 전쟁 * 개선방안 적용시 상기 사유는 삭제	X * 시행사·시공사간의 문제로 연장사유에서 제외
	②악천후·미세먼지 발현·폭동		X * 기준이 불분명하여 분쟁가능성 높음
	③전쟁·사변·전염병, 원자재 불균형, 법령 제·개정		○ * 유권해석, 미합의시 기준기간(30일) 만큼 연장
	④태풍·홍수·폭염·한파		○ * 기상청 기준 활용하고, 실제 공사 중단기간이 예상 공사 중단일수를 초과하는 기간만큼 연장
	⑤지진		○ * 특별재난지역을 기준으로 하고, 지진으로 실제 공사가 중단된 기간만큼 연장
	⑥문화재·오염토 발견 * 추후 개정을 통해 표준도급계약서에 반영		△ * 당사자간 사전 협의후, 계약서에 반영
연장기간 상한	X	X	③·④·⑤번 사유로 인한 연장기간은 90일로 제한 * ⑥번 사유는 당사자간 협의 통해 별도 규정
채무인수 범위	-	책준기한 1일 초과시 모든 채무인수	책준기한 초과일수에 따라 채무인수 비율 차등화 (도과일수 X (1일/90일))
책임준공 면제	-	-	자기자본비율 40% 이상시 면제가능, 자기자본비율 20% 이상시 보다 부담 완화된 방안 계약서에 반영