

보도시점

배포시

배포

2025. 6. 25.(수)
금융위원회 종료후

부동산신탁사의 내실있는 토지신탁 운영을 위해 건전성 규제를 개선합니다.

- ❶ 토지신탁 유형(관리형·차입형)에 상관없이 책임준공의무를 질 경우 NCR 위험액에 반영하고, NCR 산정기준을 개선
- ❷ 자기자본 대비 토지신탁 위험액 한도 100% 도입

금융위원회(위원장 김병환)는 부동산신탁사의 토지신탁* 사업 내실화를 위한 「금융투자업규정」 개정안이 '25.6.25.(수) 금융위원회에서 의결되어 7.1일부터 시행된다고 밝혔다.

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

** 현재 세부 산정기준 등을 포함한 「금융투자업규정 시행세칙」 개정도 진행 중

첫째, 책임준공형* 토지신탁의 실질위험이 반영되도록 영업용순자본비율(이하 'NCR'**) 적용범위를 확대하고, 산정기준을 개선한다

* 시공사가 책임준공의무 불이행시 신탁사가 책임준공의무를 부담하는 토지신탁

** Net Capital Ratio : 부동산신탁사의 재무건전성(영업용순자본÷총위험액)을 평가하는 지표로서 150% 미만으로 떨어질 경우 경영개선요구 등 조치

현재까지 부동산신탁사의 책임준공의무에 대한 NCR 위험액 반영은 책임준공형 '관리형'* 토지신탁에만 한정되어 있어, '차입형' 토지신탁에 책임준공 확약이 결합된 경우, NCR 위험액 산정시 제외되어 왔다. 이를 개선하기 위해 부동산신탁사가 책임준공의무를 질 경우 토지신탁의 유형과 상관없이 신용 위험액을 반영하도록 하였다.

* 토지신탁은 차입주체에 따라, (1)관리형(위탁자)과 (2)차입형(신탁사)으로 구분되며, (1)관리형은 (1-1)책임준공형, (1-2)일반 관리형으로 구분해 왔으나, 최근 (2)차입형에 책임준공확약이 결합된 혼합형 유형도 다수 발생

또한, 「금융투자업규정 시행세칙」(이하 ‘시행세칙’)을 개정하여 부동산신탁사의 신용위험액 산정기준을 개선하였다. 위탁자 및 시공사 등 신탁사 거래상대방의 신용위험을 합리적으로 반영하고, 사업장별 공정률 차이 등을 감안해 위험값을 차등 적용하도록 하는 한편, 금융투자협회 모범규준* 등을 준수하는 경우에는 위험값을 일부 경감할 수 있도록 하였다. 변경된 산정기준은 7.1일 이후 신규계약분부터 적용된다.

* 「책임준공확약 토지신탁 업무처리 모범규준」 또는 「정비사업 업무처리 가이드라인」

둘째, 부동산신탁사의 관리능력 범위 내에서 사업수주가 이뤄지도록 자기자본 대비 토지신탁 위험액 한도를 도입한다.

그간 부동산신탁사의 토지신탁에 대해서는 별도 한도 규율*이 없어 신탁사의 관리능력 범위 내에서 토지신탁 사업이 내실있게 운영되는지 사전점검·예방하는 데 한계가 있었다. 이에 토지신탁의 총 예상위험액을 자기자본의 100% 이내로 제한하는 한도 기준을 신설하되, 충분한 준비기간을 부여하기 위해 한도를 ‘27년 말까지 점진적**으로 적용하기로 하였다.

* 예) 증권사의 경우 “자기자본 대비 부동산 관련 채무보증 한도”를 100%로 제한(20년)

** (‘25년말) 150% → (‘26년말) 120% → (‘27년말) 100%

시행세칙에서는 토지신탁 위험액 산정시 책임준공의무에 따른 손해배상 가능성(책준형), 자산건전성 분류(차입형) 등을 감안하도록 해 사업장별 위험을 실질적으로 반영하고자 하였다.

한편, 신탁방식 정비사업에서 주택도시보증공사(HUG)의 보증대출이 일정 요건*을 충족하는 경우, 동 대출이 부동산신탁사의 NCR 및 토지신탁 위험액 한도에 영향을 미치지 않도록 특례 규정을 시행세칙에 마련하였다.

* ①차입금에 대한 신탁사의 책임을 신탁재산으로 한정하는 등 회계처리기준에 따라 고유계정 차입금으로 인식되지 않으며,
②국가 또는 공공기관이 대출이나 보증을 제공하는 경우

금번 제도개선을 통해 부동산신탁사가 토지신탁을 보다 **책임있게 운영함**으로써 부동산신탁사의 건전성 강화 뿐만 아니라, 궁극적으로는 **수분양자 등의 이익 보호, 안정적인 부동산 공급** 등에 기여할 것으로 기대된다. 금융당국은 금번 제도개선 사항이 현장에서 **제대로 안착**하는지 여부와 함께 부동산신탁사의 건전성 등을 지속 **모니터링**해 나갈 계획이다.

담당 부서 <총괄>	금융위원회 자산운용과	책임자	과 장	전수한 (02-2100-2660)
		담당자	사무관	남창우 (02-2100-2664)
	금융감독원 자산운용감독국	책임자	국 장	박시문 (02-3145-6700)
		담당자	팀 장	이혜진 (02-3145-6540)

1 책임준공형 토지신탁의 NCR 산정기준 정교화

- (현황) 책임준공형 사업이 NCR 산정에 반영되고 있으나(20.4월 도입), 적용 대상이 한정적이고 산정방식을 현실화할 필요
- (개선) ①NCR 적용범위 보완, ②신용위험액 산정방식 정교화
 - ① (적용범위) 現 관리형 → 改 관리형·차입형 상관없이 책임준공 확약에 따른 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] 금융투자협회 모범규준* 등 준수 여부에 따라 차등 적용

* 「책임준공확약 토지신탁 업무처리 모범규준」 또는 「정비사업 업무처리 가이드라인」

- (준수 계약분) 대출원리금 잔액의 50%에 “손해배상비율 20%” 적용*

* 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

- (충당금 고려) 손해배상으로 인한 손실 예상액* 등을 충당금으로 인식하는 경우 익스포저에서 해당 금액만큼 차감

* 손해배상액에서 담보 등으로 인한 회수가능금액을 차감하여 산정

- (정비사업) HUG보증대출 관련 신탁계정대는 익스포저에서 차감하여 NCR산정시 분자 항목인 영업용순자본에서의 차감과 중복 방지

(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, 대체시공사 선정시 대체시공사 신용위험값 적용)	부도로 인한 실질 위험성 반영

(iii) [신탁사 운영위험값] 現 획일적으로 15% 고정 → 改 공정률 갭 및 책임준공
기한경과, 준공여부 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 책준기일 경과 후 준공	70%
	신탁사 책준기일 경과 후 미준공	100%

* 계획공정률이 20%이하인 경우 공정률 차이가 10%p 미만인 경우로 간주

□ (시행시기)

- ① 산정기준 정교화 부분은 시행일 이후 신규 계약부터 개정 산식 적용
- ② 적용범위 확대로 포함되는 책임준공확약형 토지신탁 계약은 규정 시행 전 계약이라 하더라도 개정 전 산식을 적용하여 신용위험액 산정

2

자기자본 대비 토지신탁 한도 도입

- **(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, 신탁사의 책임준공확약 포함시 책준형 위험액을 함께 적용
 - **(산정기준)** ①총 예상위험액(책준형+차입형) ≤ ②자기자본 - 대손준비금

① 총 예상위험액 = 책준형 위험액 + 차입형(신탁계정대) 위험액

- (i) 책준형 위험액 : 대출원리금 × 담보력(0.5) × 손해배상비율(0.2) × 손해배상위험값(0.15~1)
- (ii) 차입형 위험액 : (신탁계정대 - 대손충당금) × 자산건전성 분류에 따른 비율(0.1~1)

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

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

- 손해배상비율 20%(법정 최고이자율 감안), 담보력 50%, 단계별 손해배상가능값*(15~100%)을 곱하여 산정

* NCR 산정시 적용하는 손해배상값과 동일한 값 사용

- HUG보증대출(정비사업)과 관련된 신탁계정대는 대출원리금에서 차감하여 차입형 위험액과 중복 방지

(ii) [차입형 위험액] 신탁계정대 부실시 발생하는 미회수 예상액

- 신탁계정대에서 대손충당금을 차감한 금액에서 자산건전성 분류(5단계)에 따른 차등화된 비율*(10~100%)을 곱하여 산정

* (정상) 0.1, (요주의) 0.15, (고정) 0.25, (회수의문) 0.5, (추정손실) 1

② 자기자본 = 회계상 자기자본 - 대손준비금*

* 회계상 대손충당금이 감독목적상 대손충당금 미달시 그 차액을 자본항목으로 적립

- 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

<참고> 신탁방식 정비사업의 특수성 반영 내용

① NCR 신용위험액 산정시 「정비사업 업무처리 가이드라인」 준수 계약의 익스포져(대출원리금 잔액)에 20% 적용

② 신탁계정대로 계상되는 HUG보증대출은 채준형 위험액 계산시 대출 원리금에서 차감하여 중복계산 방지*

* (NCR) 영업용순자본 차감항목(분자)에만 반영하고 채준위험액(분모)에는 미반영 (토지신탁 한도) 차입형 위험액에만 반영하고 채준형 위험액에는 미반영

③ 신탁업자 명의 HUG보증대출은 이행의무를 신탁재산으로 한정하는 등 회계처리기준상 부채로 미인식되는 경우 고유계정 차입금으로 미인식*

* 시행세칙 [별표3] 부동산신탁업자의 회계처리기준 개정 내용

⇒ 신탁방식 정비사업의 특수성을 반영한 개정사항 등으로 정비사업이 NCR·토지신탁 한도에 미치는 영향은 대부분 해소*

* 신탁사의 고유자금(신탁계정대) 투입 등으로 인한 위험은 반영