

보도	2023.12.14.(목) 15:00	배포	2023.12.14.(목)	
담당부서	은행감독국 가계신용분석팀	책임자	국 장	정우현 (02-3145-8020)
		담당자	팀 장	안신원 (02-3145-8040)

금감원, 은행권 가계대출 담당 임원과의 간담회 개최 - 현장점검 결과 나타난 DSR 우회사례 등에 대해 즉시 개선토록 지도 -

1. 간담회 개요

- 12.14.(목), 금융감독원은 박충현 은행 담당 부원장보 주재로 주요 은행 부행장*이 참석한 간담회를 개최하여,

* 씨티·제주·산업·수출입 제외 16개 은행 부행장

- 8.24 ~ 11.1일 중 실시한 은행권 가계대출 현장점검 결과를 전달하고 향후 개선방안을 논의하였음 (※ 세부 내용은 <붙임> 참고)

[참고] 은행권 가계대출 현장점검 개요

- (점검 대상) 가계대출 취급 16개 은행 (씨티·제주·산업·수출입 제외)
- (점검 기간) [1차] '23.8.24. ~ 9.22. (8개 은행), [2차] '23.10.11. ~ 11.1. (8개 은행)
- (점검 내용) 대출규제 준수, 여신심사의 적정성 등 가계대출 취급현황 전반

2. 주요 지도내용

- (점검결과) 최장만기 확대, 신용대출을 주담대로 대환하도록 유인을 제공하여 대출한도를 확대하는 등의 DSR 규제 우회 사례와,
- KPI에 대출실적을 연계하는 등 외형확대 위주의 대출 취급사례가 다수 발견되었음

은행권 가계대출 현장점검 결과 주요 문제점

① 가계대출 취급·운용 내부통제 미흡

- ▶ 최장만기 확대에 대한 사전 심사 미흡
- ▶ 가계대출 확대 유인구조의 KPI 설정
- ▶ 은행 가계대출 리스크·자본관리계획 관리 미흡

② DSR 우회방법을 영업수단으로 활용

- ▶ 신용대출과 주담대 DSR 적용만기 차이를 이용한 대출한도 확대
- ▶ 규제 완화 취지를 고려하지 않고 DSR 심사 생략 사례
- ▶ 高DSR 비중 등 DSR 자율규제 특례 남용

③ DSR 규제 예외대출 등 심사 미흡

□ **(지도내용)** 주요 문제점에 대하여 즉시 시정하도록 지도하고, 향후 현장검사 시 개선의 적정성에 대하여 점검하는 한편,

제도상 보완장치도 마련하여 유사사례 재발을 방지할 계획

- 합리적 근거없이 대출만기를 과도하게 장기로 운영하는 것을 DSR 적용을 회피하기 위한 목적으로 간주하여 금지 (시행세칙 개정 중)
- 신잔액COFIX 상품 대환 시 대출규제 예외인정 종료, 특수은행에 대한 高DSR 특례 개선 등은 금융위와 협의하여 제도개선 추진 시 반영
- 만기 등 DSR 한도에 영향을 미치는 요건 변경 시 내부통제 절차 강화 및 영업수단 활용 자제, 가계대출 KPI 제외* 등 자율개선 유도

* '24년도 행정지도 시 주요 사례를 제시할 예정

⇒ 금융감독원은 향후에도 대출규제 준수, 여신심사의 적정성 등 가계대출 취급현황을 면밀히 점검하고 은행의 문제점 및 제도상의 미흡사항을 지속 개선해 나갈 계획임

※ <붙임> 은행권 가계대출 현장점검 결과 1부. 끝.

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

<붙임>

은행권 가계대출 현장점검 결과

1 가계대출 취급·운용 내부통제 미흡

① 최장만기 확대에 대한 사전 심사 미흡

□ 주담대 최장만기 확대*는 DSR 한도를 증가시키는 중요 변경사항으로 내규상 상품위원회 등 관련 위원회의 사전 의결 대상임에도,

* 만기는 대출계약 시 차주가 최장만기 내에서 선택할 수 있으며, 최장만기는 내규상 상품규정에서 정하고 있음

○ 대부분 은행이 50년 만기 주담대 출시 과정에서 상품규정을 개정 하면서 관련 위원회 심사를 생략하였으며,

○ 일부 은행은 리스크·심사부서의 우려의견*을 반영하지 않고, 영업 부서 의견대로 진행하는 등 사전 내부통제 장치가 작동하지 않음

* (A은행) 금리리스크 확대 및 듀레이션 관리 곤란 우려 의견

(B은행) 여신기획부는 DSR 우회 등 우려의견을 전달하였다고 주장(구두협의)하나, 영업부서는 이에 대한 별도 검토없이 추진

□ 또한, 다수 은행이 주담대 최장만기 변경 목적을 “영업경쟁력 제고”로 명시하면서

○ DSR 한도 확대가 가능함을 영업점에 안내하는 등 DSR 우회·회피 수단이 될 수 있음을 사전에 인지하고 영업수단으로 활용

[영업점 안내공문 예시]

주택담보대출 최장기간 확대에 따라 비대면(모바일) 상품에도 적용되어 아래와 같이 추가 안내하오니 업무에 활용하시기 바랍니다.

- 아 래 -

1. 개요

- 주택자금대출의 대출기간을 50년으로 확대하여 영업 경쟁력 재고 및 DSR 개선 (대출한도 증대) 효과

② 가계대출 확대 유인구조의 KPI 설정

- 금융당국은 가계대출 과당경쟁을 방지하기 위해 은행권과 협의하여 영업점 KPI에서 가계대출 실적항목을 제외하도록 유도하고 있으나,
 - 일부 은행*에서 가계대출 실적에 비례하는 KPI를 설정하고, 그 결과를 인사·보상과 연계하여 가계대출 확대를 유도

* (A은행) 교차판매에 가계대출 실적을 포함(200만원당 1점)하고 전체 배점의 4% 배정
(B은행) 가계대출 증가율(30%) 및 시장점유율(주담대 5%) 등 영업실적만 KPI에 포함하고, 건전성·수익성 지표는 전무

③ 은행 가계대출 리스크 · 자본관리계획 관리 미흡

- 일부 은행의 경우 가계대출이 빠르게 증가하여 6~7월 이미 가계대출 연간 경영계획을 초과하였으며,
 - 경영계획 수립·수정은 내규 상 이사회 승인사항임에도 경영계획 초과 사유에 대한 검토 및 이사회 수정 보고가 이루어지지 않음
- 또한, 경영 계획 수립 시 은행의 경영목표, 자본·리스크관리 계획을 고려하여 사업부문별·상품별 내부자본을 설정하고, 연간 영업실적이 既定한 내부자본 한도 내에서 이루어지도록 관리하여야 함에도,
 - 일부 은행은 '23.7월 주담대 내부자본이 既定한 연간 내부자본 한도를 초과할 것으로 예상(소진율 95%)되자,
 - 수익성·건전성 등을 감안한 종합적 검토 없이 신용대출 등에 할당된 내부자본을 감액하고, 주담대 내부자본을 과도(1.5배 이상)하게 증액

① 신용대출과 주담대 DSR 적용만기 차이를 이용한 대출한도 확대

- 생활안정자금용 주담대는 주택을 담보로 할 뿐 생활자금용도로 사용된다는 측면에서 신용대출과 동일
 - 다만, 주담대는 신용대출에 비해 DSR 한도 산출 시 만기가 길어* DSR 한도가 최대 2.2배 증가
 - * 신용대출은 DSR 산출 시 상대적으로 짧은 만기(분할상환 여부에 따라 5년 또는 10년)가 적용되는 반면 주담대는 최장 40년까지 가능
- 은행은 대출 취급 시 대출용도를 감안하여 만기·한도를 설정하고 상환능력을 심사해야 함에도,
 - 일부 은행은 주담대가 신용대출보다 만기가 길다는 점을 악용하여 대환대출 신청 차주에 대해 신용대출 대신 주담대로 전환하도록 독려

[영업수단 활용 예시]

- 高금리의 신용대출을 低금리의 주택담보대출로 대환 가능한 프로세스 개발
- 타행 신용대출을 주택담보대출로 전환함에 따른 dsr개선 (대출한도 증대) 효과

② 규제 완화 취지를 고려하지 않고 DSR 심사 생략 사례

- '19.6월 신잔액COFIX 금리 도입 시 잔액COFIX 연동 상품(이하 "잔액상품")을 신잔액COFIX 연동 상품(이하 "신잔액상품")으로 전환 유도하기 위하여
 - 잔액상품을 신잔액상품으로 대환 시 가계대출 규제를 배제할 수 있도록 규제를 완화한 바 있으나,
 - 일부 은행은 4년이 경과한 지금까지 잔액상품이 아닌 상품(신잔액 COFIX, 은행채 연동 등)을 신잔액 상품으로 대환하는 경우에도 규제 취지를 감안하지 않고 DSR 심사를 생략

③ 高DSR 비중 등 DSR 자율규제 특례 남용

- 특수은행은 정책적 목적으로 소득이 낮은 농어민 등을 대상으로 한 비주담대가 많을 수 밖에 없는 점을 고려해
 - 高DSR(70%↑) 대출 비중 자율규제 시 시중은행에 비해 완화된 특례*를 적용 중이나,
 - * 모범규준에 따른 자율규제로, 신규취급액 중 高DSR 대출(70%↑ / 90%↑)을 일정 비중 이하로 제한 [高DSR 대출 비중(% , 70↑ / 90↑) : (시중) 5 / 3, (특수·지방) 15 / 10]
 - 일부 은행의 경우 우수고객 및 공무원 대출 등을 DSR 70% 이상 취급 가능 별도 상품으로 지정하여 취급을 독려하는 등 정책취지 및 차주의 채무상환능력을 고려하지 않고 특례 남용

[영업수단 활용 사례]

- ☑ 다음 대출은 高DSR(70% 초과) 기준을 초과하여 취급(1억원 이하) 가능하므로 적극적으로 취급하도록 유도
 - (일반대출) 가족고객 무보증 신용대출, 오토론, 예·적금담보대출 등
 - (협약대출) 공무원·군인·교직원 생활안정자금
 - (비대면대출) 공무원·우수고객대출, 오토론 등

3

DSR 규제 예외대출 등 심사 미흡

- DSR 산출 대상이 아니더라도 모든 가계대출 취급 시 소득정보를 확인하고 관리(세척*)하여야 하나,
 - * 신규 주담대 취급시 해당 주택이 DSR 규제 등에 해당하지 않더라도 모든 대출 신청자의 소득을 확인하여 전산에 입력·관리(세척 <별표 18> 제12-1호 가목)
 - 다수 은행이 전세 등 DSR 예외대출은 보증서 담보라는 이유 등으로 소득자료를 미징구*하는 등 상환능력 심사 소홀
 - * (A은행) 예담대 및 전세, (B은행) 정책모기지, (C은행) 예담대 및 모바일소액(300만원↓)
- 또한, 일부 은행은 비대면 대출의 소득 및 담보가액 산정 방법이 미흡하여 소득 및 담보가치가 과대평가 될 소지

[소득 및 담보가치 산정 미흡 사례]

- ☑ (A은행) 1년 미만 근속자에 대한 비대면 대출 소득 산정시(건강보험료 최근 3개월 납부 실적 연환산) 조정정산월(4월)을 포함하는 경우 보정조치의 실효성 부족*

* 건강보험료 월납부액 최빈값의 1.5배로 상한을 설정하여 이를 초과 시 상한으로 조정하고 있으나, 4월의 건보료 증가율이 다른 달의 50%를 초과하지 않으면 조치 실효성이 없음

- ☑ (B은행) 주택구입용 담보대출 담보가액 산정 시 매매가가 시세보다 낮은 경우에도 시세를 기준으로 담보인정가액*을 산정

* (B은행) $[\text{시세} \times \text{LTV} - \text{선순위채권}]$, 다만 대출금액은 매매가액 이내여야 함
(시중은행) $\text{MIN}[\text{시세}, \text{매매가}] \times \text{LTV} - \text{선순위채권}$