



금융감독원

보도자료

금융은 **통통**하게 소비자는 **행복**하게

보도	2024.11.18.(월) 14:00	배포	2024.11.18.(월)		
담당부서	감독총괄국	책임자	국 장	김형원	(02-3145-8300)
	감독총괄팀	담당자	팀 장	변재은	(02-3145-8001)
	보험감독국	책임자	국 장	서영일	(02-3145-7460)
	건전경영팀	담당자	팀 장	곽정민	(02-3145-7455)
	은행감독국	책임자	국 장	정우현	(02-3145-8020)
	가계신용분석팀	담당자	팀 장	안신원	(02-3145-8040)
	자본시장감독국	책임자	국 장 ^(代)	이동규	(02-3145-7570)
	건전경영팀	담당자	팀 장	안태훈	(02-3145-7595)
	중소금융감독국	책임자	국 장	이종오	(02-3145-6770)
	중소금융시스템감독팀	담당자	팀 장	이윤선	(02-3145-6774)
	여신금융감독국	책임자	국 장	김은순	(02-3145-7550)
	건전경영팀	담당자	팀 장	최영주	(02-3145-7552)
	중소금융검사1국	책임자	국 장	이현석	(02-3145-7410)
	상시감시팀	담당자	팀 장	이정만	(02-3145-7380)

금융감독원, 부동산PF 수수료 제도개선 간담회 개최

I. 간담회 개요

□ 금융감독원 수석부원장(이세훈)은 '24.11.18.(월) 금융권·건설업계와 간담회를 개최하여,

○ 「부동산PF 수수료 T/F*」를 통해 마련한 제도개선 방향을 설명하고 업계 의견을 청취하였음

* '24.5월부터 8개 금융협회(중앙회), 4개 건설유관단체, 외부전문가(변호사·회계사), 주택산업연구원·건설산업연구원, 금감원 유관부서 등 참여

[참 고] 부동산PF 수수료 제도개선 간담회 개요

◇ 일 시 : '24. 11. 18.(월) 14:00~15:30

◇ 장 소 : 은행회관

◇ 주요 참석자

- (금융감독원) 이세훈 수석부원장, 감독총괄국장, 여신금융감독국장
- (건설유관단체) 대한건설협회 안시권 상근부회장, 한국주택협회 김재식 상근부회장, 대한주택건설협회 이병훈 상근부회장, 한국부동산개발협회 김병석 수석부회장
- (금 용 협 회) 은행연합회 이태훈 전무, 생명보험협회 김준 전무, 손해보험협회 오홍주 전무, 여신금융협회 김은조 전무, 저축은행중앙회 최병주 수석상무, 금융투자협회 천성대 상무, 농협중앙회 박정균 상무, 신협중앙회 손재완 부문장
- (금 용 회 사) 메리츠증권 김종민 대표, 신한캐피탈 문양석 부사장

II. 간담회 논의내용

1 PF 수수료 제도개선 방안

< 기본 방향 >

- ◇ 현재 PF 수수료는 ①용역 수행 대가 외에도 ②신용위험 부담 대가, ③개발이익 공유 목적 등 성격이 혼재

⇒ PF 수수료의 공정성·투명성 제고를 위해 수수료의 기본 성격에 부합하게 수수료 부과 대상을 용역 수행 대가로 한정하는 한편,

- 신용위험 상승분은 수수료가 아닌 대출금리에 반영하고, 개발이익 공유 목적은 개발사업에 대한 Equity 참여 등을 유도

1] 수수료 부과대상을 용역 수행 대가로 제한

- PF 금융에 수반되는 용역·서비스 대가에 한하여 수수료를 부과하고, 별도 용역 제공이 없는 수수료는 폐지하는 한편, 만기연장시 용역 제공 없이 반복 수취하는 수수료(예 : 주선·자문수수료) 부과 제한

2] 수수료를 유형별로 표준화하는 등 부과 체계 정비

- 수수료 관련 신뢰도 및 비교가능성 제고를 위해 수수료의 정의와 범위를 표준화하여 현재 32개에 달하는 수수료 항목을 11개로 통합·단순화*

* (예시) 약정변경·책준연장·약정수수료 → 약정변경수수료, 사업성검토·자문수수료 → 자문수수료

3] 차주에게 수수료 관련 정보제공을 확대

- PF 용역수행 내역 등에 대한 사전·사후적 정보 제공을 확대하고 금융회사의 용역 이력관리 체계화를 유도*

* (용역계약 체결시) 용역수행 계획 제공 → (용역기간 중) 실제 용역수행내역 및 세부 진행상황 내부 이력관리 → (용역완료시) 용역 결과보고서 제공

4] PF 수수료 관련 금융회사 자율통제 기능 강화

- 법 위반소지 차단*, 소비자권익 제고 등을 위해 금융회사가 준수해야 할 기본 내부통제 원칙**을 제정·운영(필요시 금감원이 이행상황 점검)

* 「금소법」상 금지행위(꺾기 등) 방지, 「이자제한법」상 최고이자율 준수 등

** 수수료 관련 조직구조, 적정성 검증절차, 수수료 종류 및 정의 등 체계에 관한 사항 등

- 이세훈 수석부원장은 부동산PF 시장의 선진화를 위해 관련부처 간 논의를 진행중에 있으며, PF시장의 공정질서 확립 차원에서 PF 수수료 관련 관행 개선도 추진해 왔으며,
 - 금번 제도개선은 PF 수수료 부과 대상을 용역 대가로 한정하는 등 부과 체계를 정비함으로써 수수료의 공정성·투명성을 제고하기 위한 취지임을 강조하였음
 - 또한, 제도 개선시 건설업계는 사업비의 중요 부분을 차지하는 금융비용의 예측 가능성이 높아져 PF사업의 원활한 진행에 도움이 되고,
 - 금융권도 PF 수수료 부과와 관련한 내부통제 기능이 확충되어 법 위반이나 분쟁 소지 등 운영리스크가 경감되는 효과가 있을 것이라고 하였음
- 건설업계 참석자는 그간 업계가 제기했던 문제점들이 금번 제도개선 방안에 대부분 반영*된 데 감사의 뜻을 전하면서,
 - * 유사 수수료 통폐합, 수수료 부과대상 명확화, 수수료 정보제공 확대 등
 - 수수료의 정의 및 부과대상·범위가 구체화되는 등 금융권의 수수료 부과 관행이 개선될 것으로 기대한다고 하였음
- 금융권도 금번 제도개선 취지에 공감하면서,
 - 앞으로 차주에 대한 주선·자문 용역 수행 관련 정보를 충실히 제공하는 한편, PF 수수료 산정·부과 등 전반적인 내부통제를 강화하는데 힘쓰겠다고 밝혔음

※ 금번 제도개선 방안은 금융권·건설업계 의견수렴을 거쳐 '24.12월중 최종 확정하고, 각 금융업권별 모범규준 제정 등 **소 금융권** 대상으로 '25.1월 시행을 목표로 추진할 계획

[붙임] 부동산PF 수수료 제도개선 방안

(붙임)

부동산PF 수수료 제도개선 방안

2024. 11. 18.

부동산PF 수수료
제도개선 T/F

I. 제도개선 기본 방향

PF 수수료 제도개선 방향성

◆ 현재 PF 수수료는 ①용역수행 대가 외에도 ②신용위험 부담 대가, ③개발이익 공유 목적 등 성격이 혼재

① (용역수행) 주선·자문 등 PF 금융 취급시 금융회사가 수행하는 제반 용역의 대가

⇒ 용역 제공 등 수수료 기본성격에 부합하여 수수료 부과 가능

② (신용위험 부담) PF 금융 실행, 만기연장 등에 따른 신용위험 상승분을 대출금리가 아닌 수수료로 부과

⇒ 대출금리에 반영할 요소에 해당하므로 수수료 부과 제한

③ (개발이익 공유) 증권 등 일부 금융사는 中·高위험 사업장에 참여하며 수수료 수취를 통해 개발이익을 공유하는 사례

⇒ 불합리하거나 불공정한 일부 수수료 부과 관행은 개선
다만, PF 제도개선에 맞춰 금융권의 equity(지분) 참여 확대 유도

PF 수수료의 공정성·투명성 제고를 위한 4대 중점과제 추진

① 수수료 부과 대상 제한(용역수행 대가로 한정)

② 수수료 체계 정비(유형별 표준 분류)

③ 수수료 정보 제공 확대

④ 금융회사 자율통제 기능 확충

Ⅱ. 4대 중점 추진과제

1 수수료 부과 대상 제한〔용역수행 대가로 한정〕

① **수수료 대상을 용역 대가로 한정** (신용위험 가산, 이익공유 등 명목으로 수취는 제한)

① PF 금융에 수반되는 **용역·서비스 대가**에 한하여 **수수료 부과 가능**

② 별도 용역 제공이 없는 **패널티수수료***, **만기연장수수료**** 등 **폐지**

* 패널티수수료 : 분양률 미달 등 이벤트 발생시 부과되는 등 별도 용역수행 없음

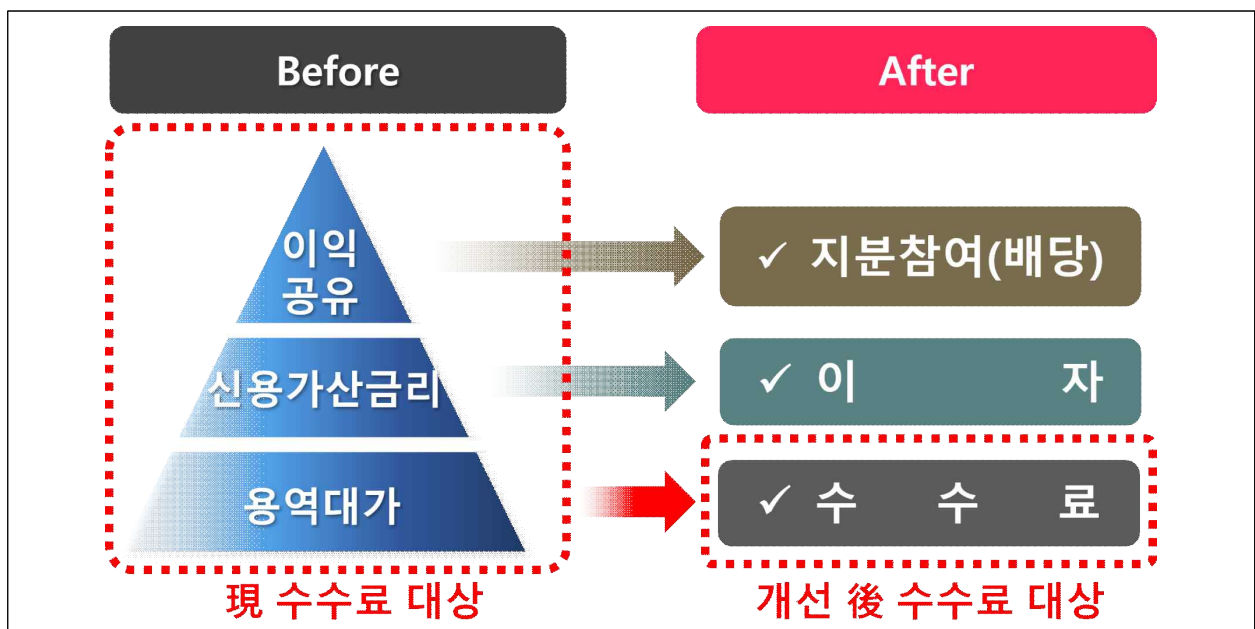
** 만기연장수수료 : 연장시 대출위험 상승을 반영하는 등 별도 용역수행 없음

③ 또한 **연장**시마다 **용역 제공 없이**(예: 대주단구성·조달구조에 변동이 없거나 미미한 경우) 반복 수취하는 **주선·자문 수수료 등 부과 제한**

② **수수료 성격 외의 비용은 해당 명목으로 부과토록 개선**

① **(신용위험 가산)** PF금융 취급시 여신심사, 명확한 가산금리 부과기준 등에 따라 **대출금리(이자)**에 반영

② **(이익공유) 개발사업 equity 참여** 등 정상적 방법으로 공유
(이익(→ 배당) 뿐 아니라 손실도 공유)



■ 수수료의 정의·범위를 표준화하는 등 금융권 수수료 부과 체계를 정비

- 수수료 정의·범위 표준화를 통해 현재 32개에 달하는 수수료 항목을 11개로 통합·단순화 (→ 수수료 관련 신뢰도 및 비교가능성 제고)

PF 수수료 항목 통합 및 표준화(안)

기존 <32개, 폐지대상 포함>	통합 <11개>	정의	성격
① 주관·② 주선수료	① 주선수료	· 주간사로서 대주단을 구성·모집하는 대가로 수취	대출 外 용역
③ 법률약정·④ 사업성검토·⑤ 자문수수료	② 자문수수료	· 사업타당성 분석, 자금조달 등 자문에 대한 대가로 수취	
⑥ 참여·⑦ 취급수수료	③ 참여수수료	· 대주단 참여 등 대가로 수취	
⑧ 대리금융기관·⑨ 자금관리·⑩ 대리은행·⑪ 대리사무수수료	④ 대리금융기관수수료	· 대리금융기관 업무 수행의 대가로 수취	
⑫ 유동화수수료	⑤ 유동화수수료	· SPC 설립·관리 등 유동화증권 발행에 따른 대가로 수취	
⑬ 인수수수료	⑥ 인수수수료	· 유동화증권 등 시장 매매각시 인수 대가로 수취	
⑭ 보증수수료·⑮ 채무보증·⑯ 신용공여(매입약정 등)수수료	⑦ 보증수수료	· 유동화증권에 대한 채무보증 대가로 수취	
⑰ 중도상환수수료	⑧ 중도상환수수료	· 차주의 중도상환시 수취	대출 관련
⑱ 약정변경·⑲ 조건변경·⑳ 약정·㉑ 책준연장·㉒ 추가·㉓ 만기연장·㉔ 연장·㉕ 분양률트리거·㉖ 트리거·㉗ 패널티수수료	⑨ 약정변경수수료	· 차주의 대출 약정·조건 변경 요청시 수취	
㉘ 미인출·㉙ 미사용·㉚ 미사용한도수수료	⑩ 한도미인출수수료	· 한도 약정금액 중 미인출액 발생시 수취	
㉛ 제증명서발급·㉜ LOC수수료	⑪ 증명서수수료 (LOC수수료 포함)	· 증명서 발급 대가로 수취	



▣ PF 용역수행 내역 등에 대한 **사전·사후적 정보 제공**을 확대하는 한편, 금융회사의 **용역 이력관리 체계화**를 유도

① **(사전 정보제공)** 용역 계약 체결시 구체적 용역수행 일정 등을 포함한 **“용역수행 계획”**을 차주에게 제공

※ 용역수행 계획(예시)

일 정	자문 내역	소요기간/인력 등
YY/MM/DD	① 대주단 모집 및 구성	00일/00명
YY/MM/DD	② 투자제안서 및 IM 작성 및 대주단 배포	00일/00명
YY/MM/DD	③ 대주단 간 금융조건 협의 및 검토 지원	00일/00명
YY/MM/DD	④ 대출계약 관련 법무법인 협의 및 대출계약서 검토	00일/00명
YY/MM/DD	⑤ 본 건 사업수지 분석	00일/00명
YY/MM/DD	⑥ 법무법인·회계법인 등 외부전문가 자문	00일/00명

② **(자체 이력관리)** 용역 기간 중 실제 용역수행 내역 및 세부 진행상황, 관련 증빙* 등을 금융회사 **내부 전산**에 **이력관리**

* (예) 투자제안서, 대출계약서 등 대출관련 결과서류, 금융회사 내·외부 공문 목록, 대주단 협의회 회의록, 법률·회계 등 외부용역 관련 계약서 등

③ **(사후 정보제공)** 용역 완료시 **“용역 결과보고서”**를 차주에게 제공

* 금융회사가 자체 이력관리한 일정별 용역수행 내역, 관련 증빙 등을 결과보고서에 포함·제공



▣ 법 위반소지 차단, 소비자권익 제고 등을 위해 금융회사가 준수해야 할 **기본 내부통제 원칙**을 제정·운영 (필요시 금감원이 이행상황 점검)

- 수수료 관련 내부통제 원칙, 수수료 부과 대상 및 정의·범위, 정보 제공 확대 등을 포함한 모범규준을 각 업권별로 제정·운영

모범규준 주요 반영사항(안)

	주요 내용
①	· 수수료 산정·부과 업무를 담당하는 조직구조에 관한 사항 (여신심의위·투자심의위 등 내부 심의·의사결정 조직 포함)
②	· 「이자제한법」 준수 등 수수료 적정성 검증 절차에 관한 사항
③	· “꺾기” 등 불공정 영업행위 방지 등을 위한 상시 점검에 관한 사항
④	· 차주에게 불리한 조건 등 계약 전반에 대한 내부심의에 관한 사항
⑤	· 수수료를 용역대가로 한정 등 부과 대상에 관한 사항
⑥	· 수수료 종류 및 정의 등 수수료 체계에 관한 사항
⑦	· 주선·자문 등 용역수수료 관련 사전적·사후적 정보제공 절차, 용역 수행 이력관리에 관한 사항

