성과감사

감 사 보 고 서

- 주택금융 위험요인 관리실태 -

2018. 5.

감 사 원

목 차

제1장 감사실시 개요 ····· 1

1. 감사배경 및 목적 ····· 1

2. 감사대상 및 중점 ····· 1

3. 감사실시 과정 ····· 1

4. 감사결과 처리 ····· 2

제2장 주택금융 현황 ····· 3

1. 주택대출과 금리 ····· 3

2. 주택금융 보증 ····· 4

3. 주택금융정책 변화 ····· 5

제3장 감사결과 ····· 6

1. 감사결과 총괄 ····· 6

(1) 대출 지표금리 산출・공시에 대한 지도・감독 부적정(통보) ····· 7

(2) 전세자금 부정대출 방지대책 등 부적정(주의・통보) ····· 15

(3) 여신심사 강화지침 추진 부적정(통보) ····· 28

(4) 대위변제 등 신용정보 제공의무 미이행(주의) ····· 32

제1장 감사실시 개요

1. 감사배경 및 목적

우리나라는 2012년 이후 저금리 기조를 유지하면서 시중 유동성이 풍부해졌고 정부는 2014년 “규제합리화를 통한 주택시장 활력회복 및 서민주거안정 강화방안” 등의 주택규제 완화정책을 추진했다. 이에 따라 주택가격이 상승하고 거래량이 증가하는 등 주택시장이 활성화되면서 주택담보대출 등 주택금융 시장도 커지고 있다.

그러나 최근 해외 주요국들이 그간의 완화적 통화정책을 정상화하고 있어 향후 금리 인상 시 주택금융 소비자의 원리금 상환부담으로 소비가 위축되는 등으로 경제성장이 제약될 우려가 있다.

이에 감사원은 주택금융 실태를 점검하여 향후 금리 인상 시 위험요인을 완화하는 데 기여하고자 2017년 연간 감사계획에 반영하여 감사를 실시하게 되었다.

2. 감사대상 및 중점

주택금융정책 전반을 관리하는 금융위원회・기획재정부・국토교통부・금융감독원・한국은행과 주택금융에 대한 공적 보증업무를 수행하는 한국주택금융공사・주택도시보증공사 등을 대상으로 주택대출금리의 적정성, 전세자금대출 공적보증 등에 대해 감사를 실시하였다.

3. 감사실시 과정

실지감사에 앞서 주택금융 현황과 예상 문제점 등을 파악하기 위하여 전문가 세미나를 개최하고 관련 통계자료, 각종 연구보고서, 국회 논의자료, 언론 보도사항

등을 수집하였다. 이와 같은 자료수집 과정을 통해 심층분석이 필요한 사항을 도출한 후 2017. 10. 23.부터 같은 해 11. 17.까지 예비조사를 실시하여 감사 방향과 분석방법을 구체화하였고, 2017. 11. 20.부터 같은 해 12. 19.까지 14명의 감사인원을 투입하여 실지감사를 실시하였다.

4. 감사결과 처리

감사결과와 관련하여 2017. 12. 22. 금융위원회・기획재정부・국토교통부・금융감독원・한국은행・한국주택금융공사・주택도시보증공사와 감사마감회의를 개최하여 분석결과를 논의하고 개선방향에 대해 의견을 교환하였으며, 이후 감사마감회의에서 제시된 의견 등을 포함하여 지적사항에 대한 내부검토를 거쳐 2018. 5. 3. 감사위원회의의 의결로 감사결과를 최종 확정하였다.

제2장 주택금융 현황[1)]

1. 주택대출과 금리

주택담보대출은 [표 1]과 같이 2012년 467조 원에서 2017년 719조 원으로 증가했고, 주택담보대출 증가액은 2008년부터 2013년 사이 연평균 27조 원에서 2014년부터 2016년 사이 연평균 59조 원으로 늘어나는 등 증가세가 강화되었다.

[표 1] 주택담보대출 변동 현황(2012~2017년)

(단위: 십억 원)

구분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
주택담보대출[1)2)]	467,086	490,938	535,204	598,429	668,772	719,711

주: 1. 예금취급기관(예금은행・비은행예금취급기관)과 한국주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출을 포함하고 있고, 기타금융기관(보험・여신전문금융회사 등)은 포함하지 않음
2. 주택을 담보로 한 대출뿐만 아니라 전세자금대출 등 주택 관련 대출도 포함
자료: 한국은행 경제통계시스템

이는 저금리 기조 지속에 따른 주택 매입수요 확대와 함께 2014년 8월 주택담보대출비율(LTV: Loan To Value ratio) 규제 완화 등 정부의 주택시장 활성화 노력, 인구구조상 적극차입계층(35~59세)의 증가 등 복합적인 요인들 때문이다.

한편, 주택대출금리는 금리 산정의 기준이 되는 주택대출 기준금리와 은행 등 금융기관이 주택대출 기준금리에 가산하는 가산금리로 구분되고, 주택대출 기준금리 중 대표적인 지표금리는 [표 2]와 같이 코픽스(COFIX: Cost of Funds Index)와 코리보(KORIBOR: Korea Interbank Offered Rates)로 [표 3]과 같이 2012년 이후 코픽스・코리보 모두 계속 하락하는 추세이다.

1) 이 부분은 감사결과 지적된 문제점의 이해를 돕기 위해 감사대상 업무의 현황을 기술한 것으로 감사대상기관이 제출한 자료를 바탕으로 작성되었고 현장조사 등 감사의 방법으로 검증한 내용이 아님

[표 2] 주요 주택대출 기준금리인 코픽스・코리보의 산출・공시 방법

구분	산출・공시 방법
코픽스	사단법인 전국○○가 □□은행 등 국내 8개 은행의 수신상품별 금액・금리를 기준으로 산출하여 매월(신규취급액기준, 잔액기준 코픽스) 또는 매주(단기 코픽스) 공시
코리보	주식회사 ▽▽가 □□은행 등 국내 11개 은행이 제시한 6개 만기(1주일, 1・2・3・6・12개월)의 금리를 기준으로 산출하여 한국은행의 승인을 거쳐 매 영업일에 공시

자료: 한국은행 제출자료, "COFIX 운용지침"・"KORIBOR 운영세칙"(사단법인 전국○○ 내규) 재구성

[표 3] 코픽스・코리보 변동 현황(2012~2017년)

(단위: %)

구분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
코픽스(신규취급액기준)	3.48	2.75	2.47	1.77	1.49	1.52
코리보(3개월 만기)	3.27	2.70	2.46	1.72	1.45	1.43

자료: 한국은행 제출자료 재구성

2. 주택금융 보증

주택금융 보증은 주택금융 수요자인 대출차주가 주택과 관련된 자금을 은행 등 금융기관으로부터 대출받을 때 보증기관이 그 채무에 대한 상환을 책임지는 것으로 대출차주가 원리금 채무를 상환하지 못할 경우 보증기관이 은행 등 금융기관에 이를 대위변제한 후 대출차주 등에게 구상권을 행사하는 방식으로 이루어진다.

대표적인 주택금융 공적 보증기관은 한국주택금융공사와 주택도시보증공사로 위 2개 기관의 주택금융 보증 잔액은 [표 4]와 같이 2012년 각각 38조 원, 103조 원에서 2017년 9월 70조 원, 356조 원으로 증가했다.

[표 4] 주택금융 보증 잔액주)(2012년~2017년 9월)

(단위: 십억 원)

구분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년 9월
한국주택금융공사	38,747	40,397	43,380	54,286	66,955	70,456
주택도시보증공사	103,054	125,991	171,505	266,876	333,059	356,651

주: 주택분양보증 등 기업보증과 중도금보증・전세자금보증 등 개인보증을 포함
자료: 한국주택금융공사, 주택도시보증공사 주요 업무통계

3. 주택금융정책 변화

정부는 2011년 6월 “가계부채 연착륙 종합대책”을 발표한 이후 2017년 10월 “가계부채 종합대책”을 발표하는 등 가계부채와 관련하여 주택금융정책을 계속 추진했다. 그 중 주요 주택금융정책인 주택담보대출비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI: Debt To Income ratio) 규제는 [표 5]와 같이 각각 2002년・2005년에 도입・강화되다가 2010년부터 완화되었고, 2017년 8월 이후 다시 강화되고 있는 추세이다.

[표 5] LTV・DTI 규제 변화(2002~2017년)

시행 시기		내용	적용대상 권역
2002년	9월	LTV 도입: 투기과열지구 주택 60%	은행・보험
	10월	LTV 도입: 전국 주택 60%	은행・보험
2003년	6월	LTV 강화: 투기지역, 투기과열지구 만기 3년 이하 주택 60% → 50%	은행・보험
	7월	LTV 도입: 투기지역, 투기과열지구 만기 3년 이하 주택 70%(행정지도)	저축은행
	11월	LTV 강화: 투기지역 만기 10년 이하 아파트 50% → 40%	은행・보험
2005년	7월	LTV 강화: 투기지역 만기 10년 이상 아파트 중 6억 원 초과 60% → 40%(예외 있음)	은행・보험
	9월	DTI 도입: 투기지역 아파트 배우자대출 보유자, 30세 미만 미혼차주 40%	전 금융권
2006년	4월	DTI 강화: 투기지역 6억 원 초과 아파트 40%	전 금융권
	11월	LTV 강화: 비은행 60~70% → 50%(예외 있음)	저축은행・상호금융등
		DTI 강화: 투기과열지구 6억 원 초과 아파트 40%	전 금융권
2007년	3월	DTI 강화: 투기지역, 수도권 투기과열지구 아파트 40~50%(한도 60%)	은행
	8월	DTI 강화: 제2금융권 DTI 적용대상 확대・강화(40~70% 적용)	보험・저축은행등
2009년	7월	LTV 강화: 만기 3년 이하 주택 60% → 50%	은행
	9월	DTI 강화: 수도권 비투기지역 DTI 적용, 서울 50%(한도 60%), 기타 수도권 60%(한도 70%)(예외 있음)	은행
	10월	2금융권 LTV・DTI 강화: 수도권비투기지역LTV 60~70% → 50~60%, DTI 서울 50% 기타 수도권 60%	보험・저축은행등
2010년	9월	수도권 비투기지역 DTI 한시 완화: 무주택자, 1가구 1주택자가 9억 원 이하 아파트 매입 시 DTI 자율적용(2011년 3월까지), 소득증빙 면제대상 소액대출 범위 확대(5천만 원 → 1억 원 이하)	전 금융권
2011년	4월	분할상환대출에 대한 DTI 가산항목 등 조정: 분할상환+5%p를 거치식 분할상환+5%p, 비거치식 분할상환+10%p로 조정, 한도를 비투기지역 서울 65%, 인천・경기 75%로 확대 등	전 금융권
2012년	9월	DTI 보완: 실수요자의 금융애로해소를 위한 장래 예상소득 인정 등 기준 보완(2014년 9월까지)	은행
2014년	8월	LTV・DTI 완화: LTV 전 업권・전 지역 70%, DTI 전 업권・수도권 60%	전 금융권
2017년	7월	조정대상지역LTV・DTI 강화: LTV 70% → 60%, DTI 60% → 50% 등	전 금융권
	8월	LTV・DTI 강화: LTV・DTI 적용대상 확대(투기지역 아파트 배우자 대출 보유자, 30세 미만 미혼차주 등 → 모든 대출), 전 지역 두 번째 주택담보대출LTV・DTI 한도 10%p 인하	전 금융권

자료: 금융감독원 제출자료 재구성

제3장 감사결과

1. 감사결과 총괄

감사결과 총 6건의 위법・부당사항이 확인되었다. 이를 처분요구 종류별로 구분하면 [표 6]과 같다.

[표 6] 지적사항 총괄

(단위: 건)

합계	주의	통보
6	2	4

감사결과 확인된 주요 문제점은 다음과 같다.

① 금융위원회・한국은행은 사단법인 전국○○ 등이 수행하는 코픽스・코리보(주택담보대출의 주요 지표금리) 산출・공시에 대한 지도・감독에 소홀, 2012년부터 2017년 10월 사이 코픽스 산출・공시 오류 1회, 코리보 산출・공시 오류 6회 등이 발생하여 30개 금융기관이 대출이자 16억 원을 과다 수취

② 한국주택금융공사는 전세자금보증 시 채권보전조치에 소홀, 2015년부터 2017년 사이 위 공사의 1년 미만 재직자 관련 대위변제 2,988건 중 위장취업・허위 전세계약으로 추정되는 경우가 2,109건으로 분석되어 1년 미만 재직자 등 부정대출 고위험군에 대한 집중관리 필요

③ 금융위원회는 여신심사 강화 지침을 금융업권별 종합적 고려 없이 순차적으로 도입, 여신전문금융회사 등에는 적용계획도 없어 금융소비자들이 규제 강도가 낮고 금리가 높은 비은행권으로 이동하는 등으로 부채의 질 악화

④ 주택도시보증공사는 주택금융보증에 대한 대위변제 등 보유・관리하고 있는 신용정보를 종합신용정보집중기관인 사단법인 ☆☆에 제공하지 않아 신용정보의 효율적 이용・관리를 저해

이에 대하여 금융위원회 위원장, 한국은행 총재에게 코픽스・코리보 산출・공시체계에 대한 개선방안을 마련하도록 통보하고, 한국주택금융공사 사장에게 전세자금 부정대출 위험군에 대해 채권보전조치하도록 통보하며, 주택도시보증공사 사장에게 신용정보 제공 업무를 철저히 하도록 주의요구하는 등 조치하였다.

감 사 원

통 보

제 목 대출 지표금리 산출・공시에 대한 지도・감독 부적정

소 관 기 관 ① 금융위원회 ② 한국은행

조 치 기 관 ① 금융위원회 ② 한국은행

내 용

1. 코픽스 산출・공시에 대한 지도・감독 부적정

가. 업무개요

금융위원회는 「금융위원회 소관 비영리법인의 설립 및 감독에 관한 규칙」 제9조 등의 규정에 따라 사단법인 전국○○(이하 "○○"라 한다)의 업무를 지도・감독하고 있다.

그리고 ○○는 「COFIX(자금조달비용지수) 운용지침」(○○ 내규)에 따라 □□은행 등 8개 은행으로부터 제출받는 코픽스(COFIX: Cost of Funds Index, 이하 "코픽스"라 한다) 산출 기초자료(수신상품별 금액・금리 등)를 토대로 은행 등 금융기관의 대출 지표금리로 사용되는 자금조달비용지수인 코픽스를 산출・공시[2)]하고 있다.

나. 판단기준 등

○○는 은행 등 금융기관이 그간 주택담보대출의 주요 지표금리로 사용하던

2) 매월(신규취급액 기준, 잔액 기준 코픽스) 또는 매주(단기 코픽스) 산출・공시

CD(Certificate of Deposit, 양도성 예금증서, 이하 “CD”라 한다)금리가 금융시장의 금리 변동성과 은행의 자금조달비용을 제대로 반영하지 못한다는 사유로 이를 대체하기 위해 2010. 2. 16. 은행의 자금조달비용을 반영한 지표금리인 코픽스를 도입·공시했다. 이후 코픽스는 매년 주택담보대출 지표금리로 활용되는 빈도가 늘어나면서 2017년 9ㄴ월 기준으로 [표 1]과 같이 16개 은행의 변동금리 주택담보대출 잔액 178.5조 원 중 116.3조 원(65.16%)의 지표금리로 사용되고 있다.

[표 1] 16개 은행의 변동금리 주택담보대출 금리에 연동되는 지표금리 현황(2017년 9월 기준)

(단위: 백만 원, %)

구분	코픽스 연동	금융채 금리 연동	CD금리 연동	코리보 연동	기타	계
대출 잔액	116,324,363	42,606,296	13,931,047	2,454,787	3,214,250	178,530,743
비중	65.16	23.86	7.80	1.37	1.80	100주)

주: 소수 둘째자리 이하 반올림하여 실제 전체 비율(100%)과 각 항목별 비율의 합계(99.99%)가 불일치

자료: 한국은행 제출자료 재구성

한편, ○○는 2012. 9. 17. 공시한 2012년 8월 기준 코픽스가 [표 2]와 같이 ♤♤은행의 코픽스 산출 기초자료 착오제출 때문에 잘못 산출·공시되었다는 사실을 확인하고 2012. 10. 8. 이를 수정공시하였다.

[표 2] 2012년 발생한 코픽스 공시 오류 현황

(단위: %, %p)

공시일자	구분	공시지수(A)	정당지수(B)	차이(A-B)
2012. 9. 17.	2012년 8월 신규취급액 기준 코픽스	3.21	3.18	0.03
	2012년 8월 잔액 기준 코픽스	3.79	3.78	0.01

자료: 금융위원회 제출자료 재구성

이에 금융위원회는 ○○ 등과 합동으로 2012. 10. 22. 은행이 제출한 코픽스 산출 기초자료에 대한 ○○의 검증 체계를 구축하겠다는 내용 등을 포함한 “코픽스 신뢰성 제고방안”을 마련하였다.

이와 관련하여 한국은행은 「한국은행법」 제86조의 규정에 따라 '예금은행 금리조사표'를 통해 [표 3]과 같이 ○○가 은행으로부터 제출받는 코픽스 산출 기초자료를 포함한 각종 예금은행 금리 관련 자료를 매월 수집하고 있어 위 자료를 활용하면 ○○의 코픽스 산출・공시가 적정한지 여부를 외부적으로 검증할 수 있다.

[표 3] 한국은행과 ○○가 제출받는 은행 수신금리 정보 비교

한국은행(예금은행 금리조사표)	○○(코픽스 산출 기초자료)
▪ 결제성예금, 저축성예금, 시장형금융상품의금리, 월중 신규취급 금액 및 취급 잔액 등	▪ 저축성예금, 시장형금융상품의 금리, 월중 신규취급 금액 및 취급 잔액 등

자료: 한국은행, ○○ 제출자료 재구성

그러나 위 "코픽스 신뢰성 제고방안"에는 ○○의 코픽스 산출과 관련된자체적인 검증 절차는 마련되어 있지만, 한국은행의 예금은행 금리조사표를 기초로 코픽스 공시의 적정성을 점검하는 외부적인 검증 절차는 포함되어 있지 않다.

따라서 금융위원회는 한국은행의 금리자료를 활용하여 ○○가 공시한 코픽스가 적정하게 산출되었는지 매월 점검하는 등의 내용을 포함하여 더욱 실효성 있는 코픽스 공시 오류 재발방지 대책을 마련해야 했다.

다. 감사결과 확인된 문제

그런데 금융위원회는 2012년 10월 "코픽스 신뢰성 제고방안"을 마련한 이후 2015년 2월에 코픽스 공시 오류가 재발[3]했는데도 ○○의 코픽스 산출・공시업무에 대한 별도의 오류 재발방지 방안을 마련하지 않았다.

이에 감사원 감사기간(2017. 11. 20. ~ 12. 19.) 중 2012년 1월부터 2017년 10

3) △△은행은 2015. 2. 13. ○○에 코픽스 산출 기초자료를 제출하면서 담당 직원의 실수로 2015년 1월 자료가 아닌 2014년 12월 자료를 제출

월까지 ○○가 공시한 코픽스를 점검한 결과, ▷▷은행의 코픽스 산출 기초자료 착오제출 때문에 [표 4]와 같이 2015년 4월 기준 코픽스가 잘못 산출·공시되어 [표 5]와 같이 은행 등 금융기관이 47.1만 명의 대출자로부터 16.6억 원의 대출이자를 과다하게 수취한 사실이 확인되었다.

[표 4] 감사기간 중 확인된 코픽스 공시 오류

(단위: %, %p)

공시일자	구분	공시지수(A)	정당지수(B)	차이(A-B)
2015. 5. 15.	2015년 4월 신규취급액 기준 코픽스	1.78	1.77	0.01

자료: 금융감독원 제출자료 재구성

[표 5] 코픽스 공시 오류로 인한 금융기관의 이자 과다 수취 현황

(단위: 명, 천 원)

구분	은행	생명보험회사	손해보험회사	저축은행	계
대출자 수	461,153	6,407	4,085	308	471,953
과다 수취 이자	1,582,215	11,990	64,580	3,152	1,661,937

자료: 금융위원회, 금융감독원 제출자료 재구성

그 결과, 코픽스의 대출 지표금리로서의 신뢰성이 훼손되고, 코픽스 공시 오류로 인하여 은행 등 금융기관들이 금융소비자로부터 정당한 금액보다 많은 이자를 수취하는 등으로 금융소비자 권익이 침해될 우려가 있다.

2. 코리보 산출·공시에 대한 지도·감독 부적정

가. 업무개요

한국은행은 주택담보대출 등의 지표금리로 사용되던 CD금리가 금융시장의 변동성을 제대로 반영하지 못한다는 사유로 2004년 보다 안정적이고 대표성 있는 지표금리를 마련하기 위해 코리보[4](KORIBOR: Korea Interbank Offered Rates, 이하

4) ◁◁은행 등 11개 은행이 제공한 제시금리를 기초로 산출한 은행 간 무담보 차입 금리로서 코리보 산출업체인 주식회사 ▽▽가 6종류 만기별(1주일, 1·2·3·6·12개월 만기) 코리보를 매 영업일마다 공시

“코리보”라 한다) 공시제도를 도입한 이후 최초 공시일인 2004. 7. 26.부터 2017년 12월 현재까지 코리보 산출업체(주식회사 ▽▽)[5]가 산출한 코리보를 사전검증・승인하는 등 코리보 공시 주관업무를 수행하고 있다.

나. 판단기준 등

코리보는 2017년 9월 기준으로 위 [표 1]과 같이 16개 은행의 변동금리 주택담보대출 178.5조 원 중에서 2.4조 원(1.4%), 기업대출 726.3조 원 중에서 93.3조 원(12.9%)의 금리에 연동되는 주요 지표금리로서 엄격한 신뢰성이 요구된다.

따라서 한국은행은 코리보 공시 주관업무 수행 주체와 관계기관별 업무수행 범위를 명확히 하여 코리보 공시업무의 책임성을 제고하는 한편, 코리보 산출업체가 코리보 산출・공시업무를 적정하게 수행하는지 정기적으로 지도・감독하는 등으로 코리보 공시 오류가 발생하지 않도록 해야 한다.

다. 감사결과 확인된 문제

그런데 한국은행은 ○○ 소속 코리보 전문위원회에 참여하여 2006년 12월 「코리보 전문위원회 규정」(○○ 내규)을 개정하면서 당초 한국은행으로 되어 있던 코리보 공시 주관기관을 ○○로 변경하되, 코리보 공시 시스템이 정착될 때까지 한국은행이 코리보 공시 주관업무를 대행하는 것으로 정했지만 한국은행이 대행하는 코리보 공시 주관업무의 범위에 대하여는 별도로 정하지 않았다.

그래서 한국은행과 ○○ 간 코리보 공시 주관업무의 수행범위가 어떻게 나누어

5) ○○ 소속 코리보 전문위원회가 「코리보 운영세칙」(○○ 내규) 제7조에 따라 11개 금리제시 은행의 제시금리 집계와 코리보 산출・공시를 담당하는 업체를 선정하고, 코리보 공시 제도가 마련된 2004년부터 2017년 12월 현재까지 주식회사 ▽▽가 제시금리 집계, 코리보 산출・공시 업무를 담당하고 있음

지는지 여부가 불명확하고 코리보 산출업체에 대한 감독 주체도 명확하지 않아 한국은행은 2017년 12월 현재까지 코리보 산출업체가 산출한 코리보를 승인만 했을 뿐, 승인 후 코리보 산출업체가 제대로 공시하고 있는지 여부 등에 대해서는 한 차례도 점검하지 않았다.

이에 감사원 감사기간 중 2012년 1월부터 2017년 10월까지 코리보 산출업체가 공시한 코리보를 점검한 결과, [표 6]과 같이 코리보 산출업체의 전산오류 등 때문에 한국은행이 승인한 값과 다른 코리보가 공시되는 등 총 6건의 코리보 공시 오류[6)]가 확인되었으나 한국은행은 이를 파악하지 못하고 있었다.

[표 6] 감사기간 중 확인된 코리보 공시 오류 현황

(단위: %, %p)

공시일자	코리보 만기	공시금리(A)	정당금리(B)	차이(A-B)	공시 오류 발생 사유
2012. 4. 2.	3개월	3.53	3.54	△0.01	정확한 사유 확인 안 됨[1)]
2013. 4. 12.	12개월	2.77	2.76	0.01	코리보 산출업체의 금리제시 계정 추가 부여에 따른 전산 오류[2)]
2016. 11. 10.	2개월	1.36	1.35	0.01	금리제시 마감시간 이후 제시금리 수정요청에 따른 전산 오류[3)]
2016. 11. 17.	1개월	1.31	1.32	△0.01	
	3개월	1.47	1.48	△0.01	
2016. 11. 24.	2개월	1.44	1.43	0.01	

주: 1. 2012. 4. 2. ▷▷은행의 3개월 만기 코리보의 정당 제시금리는 3.53%인 것으로 추정되나 실제 산출 시에는 0.53%로 입력되어 오류 가 발생, ▷▷은행의 제시금리가 0.53%로 반영된 원인은 ▷▷은행의 입력 착오 또는 코리보 산출업체의 전산오류 가능성이 있으나 자료 보존기간 경과 등의 사유로 정확한 원인은 확인되지 않음

2. 코리보 산출업체가 ◇◇은행에 코리보 제시금리를 입력하는 계정 외에 책임자 확인용 계정을 추가로 제공했는데 산출과정에서 위 은행이 2개의 계정에 입력한 코리보 제시금리가 중복 반영되어 오류 발생

3. 코리보 산출업체가 금리제시 마감시간 이후 은행의 수정 요청을 산출 시스템에 수기입력하는 방식으로 반영했는데 산출과정에서 수기입력을 제외한 나머지 은행의 제시금리만으로 코리보가 산출된 것으로 추정

자료: 한국은행 제출자료 재구성

그 결과, 코리보의 지표금리로서의 공신력이 훼손되고 향후 유사한 공시 오류가 반복될 우려가 있어 코리보 산출・공시 관리체계의 개선이 필요한 실정이다.

6) 코리보 공시 오류에 따른 은행의 대출이자 과다・과소 수취 금액은 각각 5백만 원, 26백만 원 수준으로 2017년 12월 감사일 현재 과다 수취 이자에 대하여는 각 은행이 환급할 계획이고, 과소 수취 이자에 대해서는 별도의 환입계획 없음

관계기관 의견

① 코픽스 산출・공시에 대한 지도・감독 부적정 관련

금융위원회는 향후 코픽스 공시 오류로 인한 금융소비자 피해를 예방할 수 있도록 금융감독원・한국은행의 정기적 점검 이외에도 코픽스 산출 기초자료 제출 은행과 ○○의 내부통제 절차를 강화하는 등 코픽스 산출・공시 개선방안을 마련하겠다는 의견을 제시하였다.

② 코리보 산출・공시에 대한 지도・감독 부적정 관련

한국은행은 ○○ 등 관계기관과 협의하여 한국은행의 코리보 공시 주관업무의 수행 근거 및 범위를 명확히 하고, 코리보 산출업체에 대한 관리・감독을 강화하는 등 향후 코리보 공시 오류가 재발하지 않도록 개선방안을 마련하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항

금융위원회 위원장은 코픽스(COFIX) 등 공시 오류로 이자를 과다하게 수취한 금융기관으로 하여금 과다 수취 이자를 금융소비자에게 환급하도록 지도하는 한편, 향후 코픽스 공시 오류가 재발하는 일이 없도록 한국은행의 금리자료를 활용하여 매월 사단법인 전국○○가 공시한 코픽스 산출의 적정성을 검증하는 절차를 추가하는 등의 내용을 포함한 코픽스 산출・공시체계 개선방안을 마련하시기 바랍니다.**(통보)**

한국은행 총재는 한국은행과 사단법인 전국○○가 수행하는 코리보(KORIBOR) 공시 관련 업무의 범위를 명확히 규정하고, 코리보 산출업체가 수행하는 코리보 산출·공시업무의 적정성을 철저히 관리·감독하는 등의 내용을 포함한 코리보 산출·공시체계 개선방안을 마련하시기 바랍니다.(**통보**)

감 사 원

주의요구 및 통보

제 목 **전세자금 부정대출 방지대책 등 부적정**

소 관 기 관 한국주택금융공사

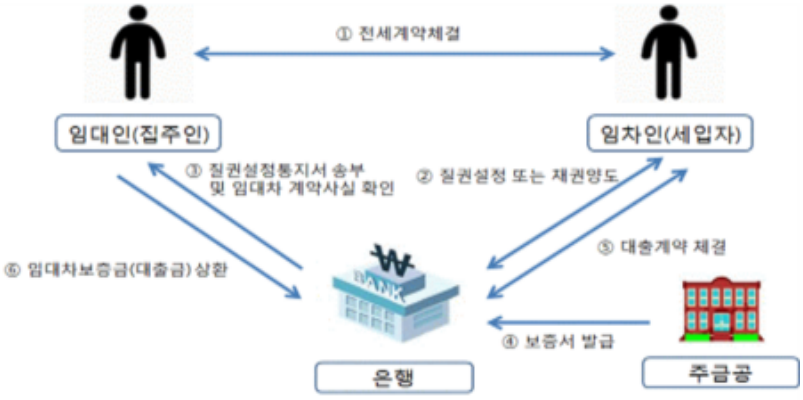
조 치 기 관 한국주택금융공사

내 용

한국주택금융공사(이하 “주금공”이라 한다)는 무주택 서민 등의 주거안정을 위해 주택금융신용보증기금을 재원으로 전세자금대출에 대한 보증(이하 “전세자금보증”이라 한다)을 공급하여 전세자금대출[7]의 90%를 보증하고 있다.

주금공의 전세자금보증은 [그림]과 같이 임차인이 대출을 받기 위해 은행에 전세자금대출과 보증을 신청하면 은행은 이를 심사하여 주금공에 보증승인 요청[8]을 하고, 주금공이 요청을 승인하면 은행이 대출을 실행하는 구조이다.

[그림] 전세자금보증 취급절차



7) 주금공이 보증하는 전세자금대출은 국민주택기금과 은행 자체 재원으로 취급한 전세자금대출임
8) 은행이 주금공의 위탁보증기관으로서 수행하는 업무임

그리고 주금공은 전세자금보증 시 대출금 회수를 위해 은행이 임차인으로부터 임차보증금반환채권을 양도받는 등의 채권보전조치를 임차인의 선택사항[9]으로 운영하면서 선택 시 보증한도를 우대[10]해 주고 있고, 은행이 임차인의 연체 등을 사유로 주금공에 보증채무 이행을 청구하면 면책 여부를 검토하여 대위변제한 후 구상권을 행사하고 있다.

한편, 주금공의 전세자금보증 대위변제 발생금액은 [표 1]과 같이 2011년 이후 계속 증가하고 있고, 2017년 9월 기준 전세자금보증의 대위변제 발생금액은 1,378억 원으로 주금공의 개인보증 대위변제 발생금액 1,423억 원의 96.8% 수준이다.

[표 1] 전세자금보증 공급 및 대위변제 발생 현황(2011년~2017년 9월)

(단위: 억 원)

구분[1]	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년 9월
보증공급액 (채권보전조치금액)	93,152 (8,002)	108,679 (5,899)	130,927 (8,748)	176,838 (7,410)	185,693 (8,040)	216,468 (7,270)	171,574 (5,689)
보증잔액 (채권보전조치금액)	138,548 (12,128)	181,482 (12,973)	212,982 (13,359)	268,685 (14,233)	307,368 (13,581)	344,513 (13,634)	376,085 (14,033)
대위변제 발생금액 (전체 대위변제 발생금액)	574 (968)	1,017 (2,023)	1,630 (4,100)	2,071 (3,950)	2,725 (3,057)	2,842 (2,946)	1,378 (1,423)
구상채권 잔액[2] (전체 구상채권 잔액)	4,165 (10,185)	4,474 (10,272)	5,453 (12,022)	6,853 (13,711)	8,576 (13,882)	10,397 (14,360)	11,205 (14,850)

주: 1. 사업자보증을 제외한 개인보증 관련 금액임
2. 구상채권 잔액 = 전년도 구상채권 잔액 + 당해연도 대위변제 발생 - 당해연도 회수(원금) - 구상채권 상각(상각은 연도 말에 일괄 발생)

자료: 한국주택금융공사 제출자료 재구성

1. 전세자금 부정대출 방지대책 부적정

가. 부정대출 위험군에 대한 채권보전조치 미실시

9) 유사한 공적 보증기관인 주택도시보증공사는 임차보증금반환채권에 대한 채권보전조치를 필수사항으로 운영

10) 보증한도에 대한 우대는 "전세자금보증 업무지침"(주금공 내규) 제2장 '8. 보증한도의 계산 및 통지'에 따라 보증심사에서 상환능력별 보증한도를 산정할 때 채권보전조치를 하면 연간인정소득을 추가로 인정해주는 방식으로 이루어짐

주금공은 사기대출 예방대책이 필요하다는 사유로 2013년 6월부터 대출신청자의 제출서류에 대해 신용평가회사 정보와 실시간 대출정보를 활용하여 허위 여부를 감지하는 사기대출 예방솔루션[11](이하 "예방솔루션"이라 한다)을 운영하고 있다.

이와 관련하여 2014년 8월 국무총리실 소속 ○이 전세자금 사기대출 실태를 점검하였고 그 후속조치로 검찰이 주금공 등 관련 기관의 협조를 받아 2014년 11월부터 2015년 4월까지 수사를 진행한 결과, 대출브로커를 통해 위장 취업한 후 허위 소득증빙자료를 제출하고 거주 의사 없이 허위 전세계약을 체결하는 등의 방식으로 전세자금대출 160억 원을 편취한 사례가 확인되는 등 전세자금 사기대출이 주금공 대위변제금액 증가의 원인 중 하나로 파악되었다. 그리고 주금공은 검찰 수사 당시 임차보증금반환채권에 대한 채권보전조치가 이루어지지 않아 임대인이 전세기간 종료 전이라 하더라도 아무런 법적 제약 없이 전세자금을 대출브로커 내지 임차인에게 줄 수 있기 때문에 임대인도 쉽게 사기대출에 가담하게 되는 구조적인 문제점이 확인되어 검찰로부터 대출신청자의 신용등급이 낮은 경우에 대해 질권설정・채권양도 등 대출금 회수대책을 제도화할 것을 권고받았다.

한편, 법원이 2012년부터 2016년 사이 주금공의 전세자금보증 관련 사기죄로 확정한 483건 중 464건(96%)은 임차인이 대출 당시 1년 미만 재직자인 실정이다.

따라서 주금공은 사기대출 예방을 위해 1년 미만 재직자 등 부정대출 위험이 높은 경우에 대해 채권보전조치를 실시하는 등 전세자금보증 제도를 개선하여야 했다.

11) 예방솔루션은 은행이 주금공에 보증승인 요청 시 주금공이 예방솔루션을 통해 신용평가회사 보유 정보와 대출신청자 제출자료를 분석하고, 허위 여부가 감지되면 은행에 이를 송부하여 추가확인을 거쳐 보증승인 여부를 결정하는 데 활용

그런데 주금공은 2015년 12월부터 2017년 4월 사이에 3회에 걸쳐 예방솔루션에 적용되는 항목을 추가·조정[12]했을 뿐, 질권설정 등의 채권보전조치는 신용이 낮은 주택수요자의 신용을 보완하여 제도권 금융 접근을 지원한다는 신용보증의 근본취지에 반한다는 사유로 1년 미만 재직자 등 부정대출 가능성이 높은 경우에 대하여도 채권보전조치 실시를 의무화하지 않은 채 선택사항으로만 운영하고 있어 2017년 9월 기준 전세자금보증 잔액 대비 채권보전조치된 금액의 비중이 3.7%에 불과한 실정이다.

이에 감사원 감사기간(2017. 11. 20. ~ 12. 19.) 중 주금공의 대위변제금액 중 전세자금 사기대출로 추정되는 금액의 비중을 파악하기 위해 2015년 1월부터 2017년 10월까지 대위변제한 23,265건(구상채권 잔액 6,185억 원) 중 보증발급일이 2013. 1. 1. 이후[13]이고, 부정대출 위험이 높은 1년 미만 재직자에게 채권보전조치 없이 전세자금보증을 발급한 2,988건[14](구상채권 잔액 1,541억 원)을 표본으로 근로소득 신고, 직장보험 가입, 전입신고 자료를 통해 허위 소득 등 위장취업이나 실제 거주 의사 없는 허위 전세계약으로 추정되는 경우가 있는지 분석하였다.

분석 결과, [표 2]와 같이 보증 신청서류상 재직기간 동안 소득신고 내역이 없는 경우는 표본 2,988건의 42.3%인 1,264건(구상채권 잔액 772억 원), 직장보험 취득내역이 없거나 보증취급 후 3개월 내 자격을 상실한 경우는 표본의 57.3%인 1,713건(구상채권 잔액 967억 원), 전입신고 내역이 없거나 보증취급 후 3개월 내 전

12) 3개월 내 동일 사업장에서 타인 2~4명 신청(유령회사 설립 지표), 30일 내 카드개설 조회건수 3건 이상(금융거래 급증 지표) 등을 적용하여 개선
13) 시효 등을 고려하여 최근 5년간 발급된 건수를 파악
14) 검찰 수사를 받았거나 무직자·연금소득자·주부·일용근로자, 구상채권 잔액이 없는 경우(전액 회수)는 제외

출하여 실제 거주할 의사 없이 허위로 전세계약을 체결한 것으로 추정되는 경우는 표본의 28.3%인 847건(구상채권 잔액 562억 원)으로 파악되었다.

[표 2] 전세자금 사기대출 유형 분석 결과(2015년 ~ 2017년 10월)

(단위: 건, 억 원)

구분	위장취업 관련						허위 전세계약 관련		
	신고소득 관련 분석			직장보험 관련 분석			전입신고 관련 분석		
	신고내역 없음	보증신청 시기와 불일치	소계	취득내역 없음 등	보증취급 후 3개월 내 상실	소계	신고내역 없음	3개월 내 이동	소계
건수	1,120	144	1,264	722	991	1,713	10	837	847
금액	678	94	771주)	407	560	967	6	556	562

주: 억 원 단위에서 반올림하여 소계(771억 원)와 항목별 금액의 합계(772억 원)가 불일치
자료: 한국주택금융공사, 국세청, 국민건강보험공단, 행정안전부 제출자료 재구성

그리고 전세자금 사기대출로 추정되는 세 가지 유형 중 하나 이상에 해당되는 경우는 표본 2,988건의 70.6%인 2,109건(구상채권 잔액 1,221억 원)이었고, 세 가지 유형 모두에 해당되어 부정대출 혐의가 짙은 것으로 추정되는 경우는 표본의 13.9%인 417건(구상채권 잔액 271억 원)이었는데 그중 일부를 점검한 결과 [사례]와 같이 실제 위장취업 또는 허위 전세계약 등의 사기대출인 것으로 확인되었다.

위장취업과 허위 전세계약 사례

▪ **위장취업 사례**: 보증취급 후 3개월 내에 직장보험 자격을 상실한 A

- A는 배우자 B의 사업자금을 확보하기 위해 2014. 6. 30. 전세주택에 거주할 의사가 없는데도 B의 동업자인 D가 미리 알선한 임대인 C과 전세계약을 체결했고
- B은 2014. 7. 1. A를 동업자인 D가 운영하는 서울특별시 소재 주식회사 ♡♡의 관리부장으로 등록하여 2014. 7. 31. 월급 3백만 원을 지급하는 등으로 A의 대출심사가 가능하도록 하였으며, 2014. 8. 14. 1억 원의 전세대출(보증금액 9천만 원)을 받은 이후 2014. 10. 11. 직장보험 자격도 상실시킴

▪ **허위 전세계약 사례**: 보증 취급 후 3개월 내에 다른 주소지로 전입신고한 F

- E는 2013년 2월경 인터넷 대출광고로 알게 된 대출브로커(신원 미상)의 지시에 따라 전세주택에 거주할 의사가 없는데도 대출브로커가 미리 알선한 임대인 F과 2013. 3. 20. 허위로 전세계약을 체결했고,
- 그 후 전세대출 요건을 충족하기 위해 전입신고를 해야 한다는 대출브로커의 지시에 따라 2013. 4. 8. 전세주택에 전입신고를 한 뒤 25일 만인 2013. 5. 3. 본래 거주 중이던 주소지로 다시 전입신고함

또한, 주금공의 예방솔루션 운영실태를 확인한 결과, 부정대출로 추정되는 위 3가지 유형 중 하나 이상에 해당하는 2,109건 중에서 예방솔루션이 부정대출 위험이 있다고 감지했던 건은 467건[15]에 불과한 등 예방솔루션만으로 부정대출 위험군을 포착하기에는 부족한 실정이었다.

한편, 주금공의 대위변제금액이 증가하면「한국주택금융공사법」제56조 제3항의 규정 등에 따라 은행 등 금융기관의 주택금융신용보증기금 출연요율이 상승[16]한다. 그리고 주택금융신용보증기금 출연요율은 "대출금리 체계의 합리성 제고를 위한 모범규준"(사단법인 전국○○ 내규) 제2조 제4호 바목에 따라 은행의 주택대출금리 가산요소(법적 비용)이다. 또한, 주택금융신용보증기금에 출연하는 은행 중 □□은행을 표본으로 점검한 결과, □□은행은 위 출연요율을 주택대출금리 산정에 실제로 반영하고 있어 위 출연요율이 상승하면 위 기금 출연대상인 전세자금대출 등의 금리가 상승할 수 있다.

이에 감사원 감사기간 중 부정대출로 추정되는 위 3가지 유형 중 하나 이상에 해당하는 2,109건에 대한 대위변제 발생금액(1,244억 원)이 전체 대위변제 발생금액(4,117억 원[17])의 30.2%를 차지하고 있는 점을 고려하여 은행의 대위변제금액을 30.2%만큼 차감할 경우 출연요율 감소와 그에 따른 출연금 변동을 추정해 본 결과,

15) 예방솔루션이 감지한 467건도 보증심사 시 취급제한 없이 대출이 실행되었고 결과적으로 보증사고가 발생하여 주금공이 대위변제함

16) 은행 등 금융기관은「한국주택금융공사법」제56조 제3항, 같은 법 시행규칙 제3조 등의 규정에 따라 주택담보대출 등 출연대상이 되는 대출금의 월중 평균 잔액에 대해 일정한 출연요율에 해당하는 금액을 주택금융신용보증기금에 출연하도록 하고 있고, 같은 법 시행규칙 [별표] "출연요율"에 따르면 출연요율은 기준요율・차등요율・우대요율의 합으로 그 중 차등요율은 금융기관의 직전연도 대위변제율을 반영하여 연 0.004% 범위 내에서 가산하거나 차감

17) 부정대출 2,109건을 추정하면서 시효를 등을 고려하여 취급일이 2013년 1월 이후인 경우로 제한했으므로 대위변제 발생금액도 취급일이 2013년 1월 이후이고 2015년 1월부터 2017년 10월까지 대위변제한 9,959건(대위변제 발생금액 4,117억 원)을 적용함

[표 3]과 같이 출연요율이 0.003% 인하되어 연평균 94억 원이 감소될 수 있어 부정대출로 인해 전세자금대출 등을 이용하는 선의의 대출차주가 금리를 추가로 부담하고 있을 우려가 있는 것으로 분석되었다.

[표 3] 부정대출 추정비율을 반영한 출연요율 및 출연금 변동주)(2015년~2017년 10월)

(단위: %, 백만 원)

구분	2015년		2016년		2017년		3년 평균 출연금액
	출연요율	출연금액	출연요율	출연금액	출연요율	출연금액	
반영 전(A)	0.247	706,664	0.189	614,953	0.158	572,636	631,418
반영 후(B)	0.244	698,082	0.186	606,170	0.155	561,796	622,016
차이(A-B)	△0.003	8,582	△0.003	8,783	△0.003	10,840	9,401

주: 연중 월중 평균잔액 평균은 그대로 사용
자료: 한국주택금융공사 제출자료 재구성

나. 사기대출 추정 건에 대한 수사의뢰 기준 미비

“1항 가”의 분석 결과와 같이 전세자금 사기대출로 추정되는 3가지 유형 모두에 해당하여 부정대출 혐의가 짙은 경우는 417건이고, 그 중 2개는 위 [사례]와 같이 실제 부정대출이었던 것으로 확인되는 등 주금공이 보증사고로 대위변제한 건 중에는 위장취업과 허위 전세계약 등의 부정대출로 추정되는 경우가 존재한다.

그리고 “주택금융신용보증채무이행 및 구상권관리규정”(주금공 내규) 제9조·제10조에 따르면 주금공은 은행 등 금융기관으로부터 보증채무 이행청구가 접수되면 보증채무 이행 여부를 심사하도록 되어 있다.

따라서 주금공은 부정대출 위험군에 대한 사기 유형별 구체적인 고소·고발 기준을 마련하여 보증채무 이행심사 시 수사의뢰 등의 조치를 할 필요가 있다.

그런데 주금공은 대위변제 후 보증채무 이행 관련 서류를 검토할 때 주민등록초

본을 확인하는 등으로 사기 유형을 파악할 수 있었는데도 구체적인 고소·고발기준[18]이 없어 검찰에서 수사협조 요청을 할 때만 자료를 제출했을 뿐 한 번도 고소·고발하지 않았다.

다. 전세자금보증 시 선순위금액 미반영

선순위채권은 담보물건에 대해 다른 채권보다 우선하여 회수할 수 있는 채권으로 근저당권 등 선순위채권이 설정된 주택을 임차하면 전입신고를 하더라도 대항력을 가질 수 없어 임차인이 보증금을 반환받지 못하는 경우가 발생할 수 있다.

따라서 선순위채권금액과 임차보증금의 합계가 전세주택 시세의 100%를 초과하는 데 대해 주금공의 전세자금보증을 통해 전세자금대출이 실행되는 경우 추후 임차보증금을 회수하기 어려울 수 있으므로 주금공은 전세자금보증 시 선순위채권금액을 대출금 산정에 반영하는 것이 바람직하다.

그런데 주금공은 "전세자금보증 업무지침"(주금공 내규)에서 사기대출을 방지하기 위해 보증대상목적물의 선순위채권과 보증부대출의 합계액이 보증대상목적물의 시세를 초과하는 경우 심사에 유의하도록 하고 있을 뿐, 전세자금보증 시 선순위채권금액을 차감하여 대출[19]하도록 하는 방안 등은 마련하지 않고 있었다.

이에 감사원 감사기간 중 "1항 가"의 분석 결과와 같이 부정대출로 추정되는 3가지 유형 모두에 해당하여 사기대출 가능성이 높은 417건을 표본으로 선순위채권금액을 조사한 결과, 선순위채권이 설정된 건은 그중 72%인 301건이었다.

18) 주금공은 보증채무 이행심사 시 부정대출 의심 건이 발견되면 검찰에 수사를 의뢰하는 등으로 조치하기 위해 2016년 10월 "부정대출 관리업무 체계 정비" 계획을 마련했지만 결재 등을 통해 규정·지침화하지는 않음

19) 16개 시중은행 중 ♤♤은행·◁◁은행·▷▷은행은 주금공 보증부 전세자금대출 시 자체적으로 선순위채권금액과 대출잔액의 합이 주택가격의 100% 이내인 경우에 대출을 실행

또한, 위 301건 중 190건[20]은 [표 4]와 같이 선순위채권금액과 임차보증금의 합이 497억 원으로 전세주택의 시세 354억 원[21]보다 커서 임차보증금 회수가 불투명한데도 보증이 공급되었다. 더욱이 위 190건 중 137건은 [표 4]와 같이 선순위채권금액과 대출금[22]의 합이 316억 원으로 전세주택의 시세 252억 원보다 커서 대출금 회수가 불투명한데도 보증이 공급되었고 주금공이 회수하지 못하고 있는 관련 구상권 잔액은 94억 원이었다.

[표 4] 전세계약 당시부터 임차보증금의 회수가 불분명했던 대위변제 건의 선순위금액 등 현황

(단위: 백만 원)

구분	선순위금액(A)	임차보증금(B) (대출 실행금)	소계(A+B)	전세주택 시세(C)	차액(A+B-C)	구상권 잔액
190건	25,747	23,954 (14,779)	49,701 (40,526)	35,362	14,339 (5,164)	13,064
137건	20,884	17,220 (10,754)	38,104 (31,638)	25,225	12,879 (6,413)	9,470

자료: 한국주택금융공사 제출자료 재구성

2. 채권보전조치한 전세자금보증 사후관리 부적정

"전세자금보증 업무지침"(주금공 내규) 제2장 '10. 채권보전조치' 등에 따르면 임차보증금반환청구권에 대한 질권설정 등의 채권보전조치는 임차인의 선택사항으로 되어 있고, "주택금융신용보증채무이행 및 구상권관리규정"(주금공 내규) 제32조 제3항에 따르면 주금공은 대위변제 후 은행으로부터 이전받은 담보권(질권・반환채권)을 지체 없이 실행하도록 되어 있다.

20) 그 중 G의 경우 선순위채권 2억 7,560만 원이 설정되어 있는 시세 2억 3,500만 원의 주택에 대해 2014. 8. 8. 임차보증금 2억 원(전세자금대출 8,000만 원)으로 전세계약을 체결, 이후 G은 재직증명서상 직장에서 소득을 지급받은 바 없고, 2014. 8. 20. 전세자금보증 공급 후 20일 만인 2014. 9. 3. 직장보험 자격도 상실했으며, 2014. 8. 14. 전세계약 주택에 전입신고 후 40일 만인 2014. 9. 23.에 다른 주소로 전출

21) ♧♧・한국감정원과 부동산등기부등본상의 최근 3년 내 매매가액을 참고하여 산정

22) 전세자금대출 한도는 임차보증금의 80% 이내임

따라서 주금공은 전세자금보증 대위변제 시 임차보증금반환청구권에 대한 질권설정 등의 채권보전조치가 되어 있는 경우 임차인의 전출로 전세계약이 종료되면 지체 없이 위 질권 등을 실행하여 임대인으로부터 보증금을 반환받아야 한다.

그런데 주금공은 2015. 1. 12. 90,070,830원을 대위변제한 H가 2012. 6. 5.에 이미 전세주택에서 전출하였는데도 임대인으로부터 임차보증금을 반환받지 않는 등 [별표] "임차보증금 채권보전조치 사후관리 지연 명세"와 같이 2015년 1월부터 2017년 10월까지 대위변제를 했고 임차보증금반환청구권에 대한 질권설정 등 채권보전조치가 되어 있던 62건 중에서 19건은 임차인의 전출로 전세계약이 종료되었는데도 아무런 조치를 하지 않고 있었다.

그 결과, 임대인으로부터 임차보증금을 반환받는 등으로 회수할 수 있었던 대위변제 잔액 1,229,484,062원이 회수되지 않은 실정이다.

관계기관 의견

한국주택금융공사는 사기대출을 예방하기 위해 1년 미만 재직자에 대한 채권보전조치와 사기대출 의심자에 대한 적극적인 수사의뢰의 필요성을 인정하면서 임대인의 채권보전조치 비협조 등으로 인해 선의의 피해를 볼 수 있는 임차인을 보호하고 주거취약계층을 대상으로 한 주금공의 정책보증적 기능을 감안하여 1년 미만 재직자 중 개인사업체 또는 기타법인에 근무하는 경우로서 신용등급이 4등급 이하인 보증신청 건에 대해 채권보전조치를 실시하고, 사기대출 유형을 세부적으로

분석하여 고소・고발기준을 제정・운용하겠다는 의견을 제시하였다.

그리고 깡통전세의 위험으로부터 임차인을 보호하는 한편 주금공 보증의 부실을 예방하기 위해 대출금 산정 시 임차주택의 선순위채권을 반영하는 것이 필요하다고 인정하면서 선순위채권금액을 대출금 산정 시 반영하지 않은 은행에는 이를 도입하도록 협조를 요청하는 등 주금공 보증서를 담보로 대출을 취급할 때에는 선순위채권금액을 고려하도록 유도하겠다는 의견을 제시하였다.

또한, 주금공은 채권보전조치를 한 후에도 임차보증금을 회수하지 않고 있는 19건에 대해서 감사기간 중 임대인・채권은행에 반환을 요청하였고, 향후 유사한 사례가 발생하지 않도록 보증채무이행 심사 시 임차보증금에 대한 채권보전조치가 되어 있는 건은 임대차계약 만료일을 전산에 입력하여 추심절차 등이 누락・지연되지 않도록 관리하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 **한국주택금융공사 사장**은

① 사기대출 가능성이 높은 부정대출 위험군에 대하여 보증심사를 철저히 하고 대출 실행 전에 질권 설정 등 채권보전조치를 실시하고, 위장취업 등 3가지 유형 모두에 해당하여 부정대출 혐의가 짙은 사항 등에 대해 사실관계를 추가 조사하여 수사의뢰하는 한편 세부 고소・고발기준을 마련하며, 한국주택금융공사 보증부 전세자금대출 시 선순위채권금액을 반영하는 방안을 마련하고(**통보**)

② 채권보전조치를 한 62건 중에서 임차인의 전출로 전세계약이 종료된 [별표] “임

차보증금 채권보전조치 사후관리 지연 명세”의 19건에 대한 회수방안을 마련하는 등 앞으로 채권보전조치를 한 대위변제 건에 대해 전세계약이 종료되었는데도 임차보증금을 회수하지 않는 일이 없도록 전세자금보증 관련 사후관리 업무를 철저히 하시기 바랍니다.(주의)

[별표]

임차보증금 채권보전조치 사후관리 지연 명세

(단위: 원)

연번	채무자	대위변제 잔액	대위변제일	전세주택 전출일
1	I	90,501,928	2017. 6. 12.	2017. 4. 14.
2	J	94,519,510	2017. 6. 7.	2017. 6. 2.
3	K	29,353,821	2015. 6. 11.	2015. 6. 3.
4	L	57,687,619	2017. 6. 1.	2017. 5. 29.
5	M	98,743,620	2016. 11. 30.	2017. 5. 2.
6	N	136,946,626	2016. 1. 8.	2017. 6. 7.
7	O	66,187,437	2017. 3. 9.	2017. 3. 3.
8	P	91,215,365	2016. 1. 19.	2017. 6. 7.
9	Q	68,370,484	2016. 9. 27.	2014. 2. 12.
10	R	25,903,010	2015. 2. 12.	2017. 6. 7.
11	S	110,526,900	2015. 1. 27.	2014. 7. 30.
12	T	11,834,469	2015. 8. 19.	2015. 8. 12.
13	H	90,070,830	2015. 1. 12.	2012. 6. 5.
14	U	19,182,980	2016. 1. 4.	2015. 9. 16.
15	V	40,723,893	2016. 1. 7.	2017. 6. 7.
16	W	43,627,840	2016. 7. 22.	2016. 7. 21.
17	X	58,278,037	2015. 6. 17.	2017. 6. 7.
18	Y	32,067,240	2016. 7. 28.	2016. 7. 14.
19	Z	63,742,453	2016. 11. 8.	2016. 11. 7.
합 계		1,229,484,062	-	-

자료: 한국주택금융공사 제출자료 재구성

감 사 원

통 보

제 목 여신심사 강화지침 추진 부적정

소 관 기 관 금융위원회

조 치 기 관 금융위원회

내 용

1. 업무개요

금융위원회는 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제17조의 규정에 따라 금융에 관한 정책 및 제도를 마련하는 등으로 금융정책을 수립하여 운용하고 있다.

금융위원회는 2015. 7. 22. "가계부채 종합 관리방안"에 따라 빚은 '상환능력 범위 내에서 빌리고', '처음부터 나누어 갚는' 2가지 원칙에 기초한 선진국형 여신심사·사후관리 제도를 도입하기로 하면서 2015. 12. 14. 후속조치로 인위적인 대출규제보다 돈을 빌리는 차주에 대한 사전 위험관리가 가능하도록 은행권 자율 선진 여신심사 시스템을 구축하는 내용의 "여신심사 선진화 가이드라인"을 발표하였다.

"여신심사 선진화 가이드라인"의 주요 내용

- 상환능력 범위 내에서 대출을 취급하기 위해 객관적인 소득증빙 자료를 통해 차주의 상환능력을 평가
- 주택구입자금 등 비교적 큰돈을 빌리는 경우 빚을 '처음부터 나눠갚을 수 있도록' 비거치식 분할상환 취급
- 변동금리 주택담보대출 취급 시 향후 금리가 올라가더라도 감당할 수 있는 적절한 대출규모 산정
- 기타 부채의 원리금상환액까지 고려한 총체적인 상환부담을 평가하는 시스템을 구축하고 사후관리에 활용

2. 판단기준 등

모든 금융업권에서 동종의 상품을 취급하고 있는 상황에서 금융위원회가 각 금융업권별로 상이한 규제를 적용할 경우 금융소비자가 상대적으로 유리한 규제가 적용되는 금융업권으로 이동하는 현상(소위 '풍선효과')이 발생하게 되고 이로 인해 금융소비자의 이자부담이 가중되어 부채의 질이 악화될 우려가 있다.

이러한 점을 고려하여 금융위원회는 지역별·금융업권별 규제차익을 해소하고 부채의 질을 개선한다는 명목으로 2014. 8. 1. 주택담보대출비율(LTV: Loan To Value ratio)·총부채상환비율(DTI: Debt To Income ratio) 규제를 지역별·금융업권별 동일한 수준으로 일원화한 바 있다.

따라서 위 "가계부채 종합 관리방안"의 후속조치인 "여신심사 선진화 가이드라인"은 담보 위주의 여신심사 관행을 차주의 채무상환능력 위주로 전환하여 여신심사를 선진화하고 금융소비자를 보호하려는 목적으로 도입되었으므로 최초 시행 이전부터 전 금융업권에 대한 추진방안을 종합적으로 검토하여 금융소비자가 상대적으로 낮은 수준의 규제가 적용되고 상대적으로 고금리인 비은행권 등으로 이동하여 부채의 질이 악화되지 않도록 하는 것이 바람직하다.

3. 감사결과 확인된 문제

그런데 금융위원회는 [표 1]과 같이 2015. 7. 22. 금융기관의 준비와 금융소비자의 적응에 충분한 시간이 필요하다는 사유로 "여신심사 선진화 가이드라인"을 상대적으로 시스템이 잘 되어 있는 은행권부터 도입하기로 한 후, 2015. 12. 14. 은행

권 시행 시기(수도권 2016. 2. 1., 비수도권 2016. 5. 2.)를 발표하면서 은행권 시행에 따른 풍선효과에 대응한다는 사유로 보험권에 대해서만 여신심사 선진화 방안을 마련하기로 하여 2016. 7. 1.부터 시행하였다.

[표 1] 금융업권별 여신심사 선진화 방안 추진 현황

금융업권	계획 추진 시기	시행 시기
은행권	2015. 7. 22.	수도권 2016. 2. 1., 비수도권 2016. 5. 2.
보험권	2015. 12. 14.	2016. 7. 1.
상호금융권	2016. 8. 25.	자산 1천억 원 이상 조합 2017. 3. 13., 전체 조합 2017. 6. 1.
여신전문금융회사・저축은행권	미정	미정

자료: 금융위원회 제출자료 재구성

그리고 금융위원회는 은행권 시행에 따른 풍선효과에 대비하여 보험권에 대해 여신심사 선진화 방안을 마련하기로 한 2015. 12. 14.로부터 8개월이 지난 2016. 8. 25.에서야 상호금융권에 대해서도 여신심사 선진화 방안을 마련하기로 계획하여 2017. 3. 13. 자산 1천억 원 이상의 상호금융 조합에 대해 시행(전체 조합은 2017. 6. 1.부터 시행)하기로 했지만, 2017년 12월 감사원 감사일 현재까지 여신전문회사・저축은행 등의 금융업권에 대해서는 관련된 추진계획을 마련하지 않고 있었다.

그 결과, 비은행권의 수신 호조 및 은행권과의 금리격차가 축소되는 상황하에서 금융위원회가 위와 같이 "여신심사 선진화 가이드라인"을 은행권부터 시행하고 비은행권에 대해서는 시행시기를 지연하면서 상대적으로 고금리인 비은행권이 은행권보다 완화된 규제를 적용받게 되자 [표 2]와 같이 은행권보다 비은행권의 대출이 빠르게 증가하여 금융소비자의 연간 이자부담이 약 0.14조 원[23]만큼 늘어나게 되

23) 은행권 "여신심사 선진화 가이드라인"이 2016. 2. 1.에 시행되었고 상호금융권 "여신심사 선진화 가이드라인"이

는 등 금융소비자 부채의 질이 악화될 우려가 있다.

[표 2] 은행권・비은행권의 분기별 대출 추이(2015년 2분기~2017년 1분기)

(단위: 조 원, %)

구분	2015년 2분기	2015년 3분기	2015년 4분기	2016년 1분기주)	2016년 2분기	2016년 3분기	2016년 4분기	2017년 1분기
은행권	424.4	440.5	454.0	456.1	467.2	478.4	485.5	488.0
(증감률)	(0.05)	(0.04)	(0.03)	(0.00)	(0.02)	(0.02)	(0.01)	(0.01)
비은행권	148.3	149.6	153.4	156.3	164.2	170.4	181.9	188.9
(증감률)	(△0.02)	(0.01)	(0.03)	(0.02)	(0.05)	(0.04)	(0.07)	(0.04)

주: 은행권에서 "여신심사 선진화 가이드라인"이 시작된 2016년 1분기를 기준으로 전후 1년간 증감률 비교
자료: 금융위원회, 금융감독원 제출자료 재구성

관계기관 의견

금융위원회는 감사결과를 받아들이면서 여신전문회사・저축은행에 대한 "여신심사 선진화 가이드라인" 도입 방안을 검토하고, 새로운 금융규제 도입 시 업권별 특성과 규제 환경 등을 종합적으로 고려하여 추진 여부를 검토하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 **금융위원회 위원장**은 "여신심사 선진화 가이드라인"을 여신전문금융회사와 저축은행 등을 포함한 전 금융업권에 대해 종합적으로 추진하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

2017. 3. 13. 마지막으로 시행되었다는 점을 고려하여 2016년 2분기부터 2017년 1분기까지 전체 가계대출과 비은행 금융기관 가계대출의 증가율 차이, 은행・비은행 가계대출 금리 차이를 이용하여 시산

감 사 원

주 의 요 구

제 목 **대위변제 등 신용정보 제공의무 미이행**

소 관 기 관 주택도시보증공사

조 치 기 관 주택도시보증공사

내 용

1. 업무개요

주택도시보증공사는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」(이하 “신용정보법”이라 한다)에 따라 종합신용정보집중기관(사단법인 ☆☆, 2015. 12. 30. 허가, 이하 “종합집중기관”이라 한다)에 제공할 의무가 있는 대위변제 등의 신용정보를 생산・관리하고 있다.

2. 관계 법령 및 판단기준 등

신용정보법 제25조의 규정에 따르면 금융위원회가 허가하는 종합집중기관은 대통령령으로 정하는 금융기관 전체로부터 신용정보를 집중하여 수집・보관함으로써 체계적・종합적으로 관리하고 신용정보회사 등 상호 간에 신용정보를 교환・활용하는 기관으로 같은 법 시행령 제21조 제2항 제11호의 규정에 따르면 주택도시보증공사는 종합집중기관에 신용정보를 제공하는 금융기관으로서 같은 법 제2조 제7호의 규정에 따른 신용정보제공・이용자에 해당한다.

그리고 신용정보법 시행령 제21조 제3항 [별표 2]의 규정에 따르면 종합집중기관을 통해 집중관리・활용되는 신용정보는 [표 1]과 같이 대출・보증 등의 '신용거래정보', 연체・부도・대위변제・대지급 등의 '신용도판단정보' 등이다.

[표 1] 집중관리・활용되는 신용정보의 범위

구분	내용
식별정보	▪생존하는 개인의 성명・식별번호, 기업의 상호, 대표자의 성명・개인식별번호 등
신용거래정보	▪대출・보증・담보제공・신용카드・금융거래등 상거래와 관련하여 거래 종류・기간・금액・한도등에 관한 사항
신용도판단정보 등	▪ 금융거래 등 상거래와 관련하여 발생한 연체・부도・대위변제・대지급과거짓・속임수・기타 부정한 방법에 의한 신용질서 문란행위와 관련된 금액 및 발생・해소의 시기 등에 관한 사항
신용거래능력 판단정보 등	▪금융거래 등 상거래에서 신용거래능력을 판단할 수 있는 개인의 직업・재산・채무・소득의총액・납세실적, 기업 및 법인의 연혁・목적・영업실태・주식또는 지분보유 현황 등 기업・법인의 개황, 대표자・임원, 판매명세・수주실적 또는 경영상의 주요 계약 등 사업의 내용, 재무제표 등 재무에 관한 사항과 감사인의 감사의견 및 납세실적
기타 정보	▪법원의 성년후견・한정후견・특정후견・실종선고관련 심판, 회생・간이회생・개인회생관련 결정, 파산선고・면책・복권 관련 결정, 채무불이행자명부의등재・말소 결정 및 경매개시결정・경락허가결정등 경매 관련 결정 ▪국세・지방세・관세또는 국가채권, 벌금・과태료・과징금또는 추징금 등의 체납 관련 정보 ▪사회보험료・공공요금또는 수수료 등 관련 정보 등

자료: 사단법인 ☆☆, 신용정보법 시행령 제2조 재구성

특히 신용도판단정보 중 대위변제 발생 정보의 경우, "일반신용정보관리규약" (사단법인 ☆☆ 규약) 제7조 [별표 1]에 따르면 금융기관은 대위변제・대지급정보 중에서 지급보증(이행성보증 포함)은 3개월 이상 보유한 자를, 신용보증(금융성보증, 주택금융 신용보증 포함)은 대지급금을 보유하고 있는 자를 등록사유 발생 시점에 종합집중기관에 등록하도록 되어 있다.

그러므로 이행성보증의 경우에는 대위변제 후 3개월 내에 회수하지 못한 자에 대해 종합집중기관에 해당 신용정보를 등록하는 반면, 금융성보증의 경우에는 대위변제 후 즉시 종합집중기관에 해당 신용정보를 등록하여야 한다.

또한, 신용정보법 제18조와 같은 법 시행령 제15조 등의 규정에 따르면 종합집중기관, 신용정보제공・이용자 등은 신용정보의 정확성・최신성이 유지될 수 있도록 신용정보를 등록・변경[24]・관리하도록 되어 있다.

따라서 주택도시보증공사는 위 공사가 취급한 보증과 관련한 대위변제(신용도판단정보) 등의 신용정보를 종합집중기관에 제공하여야 하고, 집중대상 정보를 정확히 분류하여 종합집중기관이 신용정보의 정확성・최신성을 유지하고 이를 효율적・체계적으로 관리하는 데 지장을 초래하지 않도록 해야 한다.

3. 감사결과 확인된 문제

그런데 주택도시보증공사는 신용정보를 종합집중기관에 제공할 의무[25]가 있고, 실제 [표 2]와 같이 최근 7년간[26](2010년부터 2017년 9월까지) 660조 원 규모의 보증을 취급(실적)하면서 보증사고 발생 때문에 2조 원을 대위변제하는 등으로 신용도판단정보인 대위변제 정보를 생산・관리하고 있었다.

[표 2] 주택도시보증공사의 보증실적과 대위변제 현황(2010년~2017년 9월)

(단위: 억 원)

구분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년 9월	계
보증실적	230,692	387,485	460,433	580,679	926,835	1,504,645	1,567,120	950,602	6,608,491
대위변제	10,356	2,142	4,597	2,757	1,780	548	391	410	22,981

자료: 주택도시보증공사 주요 업무통계

이에 사단법인 전국○○(2015년 당시 종합집중기관)는 2015. 2. 23. 주택도시보

24) 신용정보주체의 불이익과 관련된 신용정보의 경우에는 신용정보법 제18조 제2항의 규정에 따라 불이익을 초래하는 사유가 해소된 날부터 최장 5년 이내에 등록・관리대상에서 삭제하도록 되어 있음

25) 과거에는 구 신용정보법(2001. 12. 31. 법률 제6562호로 개정되기 전의 것) 제17조의 규정과 "신용정보업 감독규정"(구 금융감독위원회 공고 제2001-50호) 제10조 [별표8]에 따라 주택도시보증공사의 신용정보 제공의무가 규정되어 있었음

26) "신용정보업 감독규정"(금융위원회 고시, 2016. 10. 20.) 제18조에 따르면 신용정보 제공・이용자는 어음 부도거래 정보를 제외한 신용도판단정보를 등록사유 발생일로부터 7년이 만료된 이후에는 등록할 수 없음

증공사에 신용정보의 제공 가능 여부 및 계획 등을 요구하면서 회신 내용을 감안하여 신용정보법 시행령 제21조 제2항의 규정에 열거된 금융기관에서 위 공사를 제외할 것인지 여부를 주무부처인 금융위원회에 건의하겠다고 통보하였고, 이후에도 위 공사가 신용정보를 제공하지 않자 2015. 4. 2. 위 공사를 신용정보의 교환・활용이 가능한 금융기관에서 제외하는 신용정보법 시행령 개정 공고안에 대한 의견을 요청[27]했다.

그러자 주택도시보증공사는 2015. 5. 7. 대통령령으로 정하는 금융기관에서 제외되어 종합집중기관의 신용정보를 이용할 수 없게 되면 위 공사의 보증심사가 중단될 우려가 있다는 사유로 위 개정 공고안에 반대 의견을 사단법인 전국○○에 제출하면서 2015년 12월 말까지 전용전산망을 구축하고 종합집중기관에 신용정보를 제공하겠다고 답변했다.

이후 사단법인 ☆☆(2017년 현재 종합집중기관)도 2017. 3. 8. 주택도시보증공사에 상반기 내에 신용정보를 제공하지 않으면 신용정보법 개정을 통해 신용정보 제공・이용자에서 제외할 예정이라고 촉구한 바 있다.

그런데도 주택도시보증공사는 특별한 이유 없이 2017년 9월 현재까지 종합집중기관인 사단법인 ☆☆에 위 신용정보를 제공하지 않았다.

더욱이 주택도시보증공사는 [별표] "신용도판단정보 제공을 위한 금융성 보증 현황"과 같이 분양보증 등 11개의 이행성 보증과 주택구입자금보증 등 11개의 금융

27) 구 "신용정보업 감독규정"(금융위원회 고시, 2014. 8. 6.) 제26조 제3항에 따르면 전산매체 또는 서면으로 신용정보를 제공・이용하여야 한다고 되어 있어 전산 외에 서면으로도 신용정보 제공이 가능함

성 보증을 취급하고 있으면서도 2015년 신용정보 집중 전산시스템 개발 과정에서 금융성 보증 11개 전부를 이행성 보증으로 잘못 분류[28]하여 대위변제 후 즉시 집중대상인 금융성 보증 11개 모두가 대위변제 후 90일 이내에 회수되면 집중대상이 아닌 이행성 보증으로 관리되고 있었다.

이에 감사원 감사기간(2017. 11. 20. ~ 12. 19.) 중 2010년 1월부터 2017년 9월까지 [표 3]과 같이 주택도시보증공사가 종합집중기관에 제공하지 않고 있는 대위변제 5,227건(금액 2조 2,981억 원)에 대해 점검한 결과, ●●주식회사의 경우 분양보증 사고 때문에 위 공사가 2010. 1. 8.부터 2014. 9. 16.까지 28회에 걸쳐 계 1,653억 원을 대위변제했는데도 주채무자와 관련인(연대보증인 주식회사 ■■과 AA)의 신용정보 집중이 누락되고 있는 등 [표 4]와 같이 대위변제 4,236건(이행성 보증 시 3개월 내 회수 건 제외, 계 21,963억 원) 관련하여 주채무자가 402인(개인・기업), 연대보증인 등 관련인이 527인(개인・기업)에 대한 신용정보 집중이 누락되고 있었다.

[표 3] 대위변제와 관련 신용주체 현황(2010년~2017년 9월)

(단위: 건, 인)

구분			2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년 9월	합계
대위변제 건수			1,132	986	657	627	564	548	429	284	5,227
주채무자 및 관련인주)			321	280	285	267	251	268	202	188	2,062
주채무자	개인(자연인)		-	-	1	28	13	4	15	23	84
	기업(법인・개인)		139	114	117	104	100	110	82	69	835
	소계		139	114	118	132	113	114	97	92	919
관련인			182	166	167	135	138	154	105	96	1,143

주: 주채무자 및 관련인에는 연도별 중복 포함, 중복 제외 시 주채무자 468인・관련인 604인으로 합계 1,072인임
자료: 주택도시보증공사 제출자료 재구성

28) 사단법인 ☆☆도 이를 알지 못하고 있었음

[표 4] 3개월 내에 회수된 경우를 제외한 신용도판단정보 집중 대상(2010년~2017년 9월)

(단위: 건, 인)

구분			2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년 9월	합계
대위변제 건수[1]			985	742	473	511	472	463	353	237	4,236
주채무자 및 관련인[2]			295	238	243	229	221	230	167	154	1,777
	주채무자	개인(자연인)	-	-	1	28	13	2	8	16	68
		기업(법인・개인)	128	95	98	86	87	95	69	57	715
		소계	128	95	99	114	100	97	77	73	783
	관련인		167	143	144	115	121	133	90	81	994

주: 1. 5만 원 미만 등 소액은 제외, 이행성 보증의 경우 3개월 내에 회수된 경우도 제외
2. 주채무자 및 관련인에는 연도별 중복 포함, 중복 제외 시 주채무자 402인・관련인 527인으로 합계 929인임
자료: 주택도시보증공사 제출자료 재구성

그 결과, 주택도시보증공사의 신용도판단정보가 종합집중기관에 제대로 집중되지 않아 신용정보 집중관리・활용 제도의 체계적 운영에 차질을 초래하고 있다.

관계기관 의견

주택도시보증공사는 감사원 지적을 반영하여 즉시 보증상품을 다시 구분하고 2018년 1월부터 종합집중기관인 사단법인 ☆☆에 대한 신용정보집중 업무를 개시하였으며, 제도의 취지에 맞게 공사의 신용정보가 집중될 수 있도록 노력하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 **주택도시보증공사 사장**은 앞으로 종합신용정보집중기관에 대한 신용정보 집중을 하지 않거나, 대위변제 후 즉시 집중하는 신용정보(금융성 보증)를 대위변제 후 3개월 내에 회수되지 않는 경우에만 집중(이행성 보증)하는 것으로 잘못 분류하여 신용정보 집중관리・활용 제도 운영에 차질을 초래하는 일이 없도록 관련 업무를 철저히 하시기 바랍니다.(주의)

[별표]

신용도판단정보 제공을 위한 금융성 보증 현황주)

연번	보증상품	종류	내용	재분류	
				당초	정당
1	주택사업금융(PF)보증	기업보증	주택건설사업자가 대출받는 토지비 등 사업비에 대한 주택사업금융의 원리금 상환을 책임지는 보증	이행성 보증	금융성 보증
2	기금건설자금 대출보증	기업보증	(준)주택을 건설하기 위하여 주택도시기금 수탁기관으로부터 대출받는 자금의 상환을 책임지는 보증		
3	모기지보증	기업보증	주택사업자가 보유한 준공 후 미분양주택을 담보로 취득하고 대출원리금의 상환을 책임지는 보증		
4	후분양대출 보증	기업보증	주택사업자가 주택의 일부를 후분양하는 조건으로 주택건설자금대출금을 조달하는 경우 이의 원리금 상환의무를 책임지는 보증		
5	정비사업자금 대출보증	개인보증	조합(조합원)이 금융기관으로부터 차입한 재개발・재건축・도시환경정비사업의 필요자금(이주비, 부담금, 사업비)에 대한 대출원리금의 상환을 책임지는 보증		
6	리모델링자금 보증	개인보증	조합(조합원)이 금융기관으로부터 차입한 리모델링사업의 필요자금(이주비, 부담금, 사업비)에 대한 대출원리금의 상환을 책임지는 보증		
7	주택구입자금 보증	개인보증	분양보증을 받은 사업장의 입주예정자가 금융기관으로부터 대출받는 주택구입자금의 상환의무를 책임지는 보증		
8	주택임차자금 보증	개인보증	주택임대보증을 받은 사업장의 입주예정자가 금융기관으로부터 대출받는 주택임차자금의 상환의무를 책임지는 보증		
9	기금전세자금 대출보증	개인보증	임차인이 주택도시기금을 재원으로 하는 오피스텔 전세자금을 대출받는 경우 이의 대출원리금 상환을 책임지는 보증		
10	전세금안심 대출보증	개인보증	임차인에게 전세보증금반환보증책임(전세보증금반환보증)과 금융기관에 전세자금대출의 원리금 상환책임(전세자금대출특약보증)을 함께 부담하는 보증		
11	임대주택 매입자금보증	개인보증	임대사업자(기업형주택임대사업자 포함)가 매입임대사업을 목적으로 대출받는 자금의 원리금 상환을 책임지는 보증		

주: 이행성 보증은 주택분양보증・주택임대보증・주상복합주택분양보증・오피스텔분양보증・하자보수보증・인허가보증・감리비예치보증・조합주택시공보증・임대보증금보증・하도급대금지급보증・임대관리보증 등 11개임
자료: 주택도시보증공사, 사단법인 ☆☆ 제출자료 재구성