

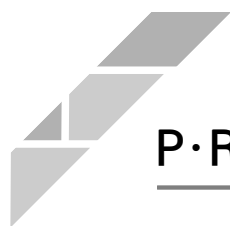
가계부채의 안정적 관리를 위한 금융회사의 바람직한 역할 모색 방안

일시 : 2017. 9. 5. 14:00 ~ 17:00

장소 : 은행연합회 2층 국제회의실

주최 :  한국개발연구원  한국금융연구원

후원 :  금융위원회  금융감독원



P·R·O·G·R·A·M

개 요

- 일 시 : 2017년 9월 5일 화요일 오후 2시
- 장 소 : 은행연합회 2층 국제회의실
- 주 최 : 한국개발연구원, 금융연구원
- 후 원 : 금융위원회, 금융감독원

일 정

시 간	일 정
13:50 ~ 14:00	등 록
14:00 ~ 14:10 (10분)	개회사 김준경 한국개발연구원 원장 신성환 한국금융연구원 원장 축 사 최종구 금융위원회 위원장
14:10 ~ 15:30 (80분)	세션 1. 금융회사 여신심사 선진화 방안 발 표: 김영도 한국금융연구원 연구위원 (30분) 패널 토론 (50분) 사 회 손상호 한국금융연구원 선임연구위원 패 널 김영식 서울대학교 교수 김정주 씨티은행 소비자금융리스크관리부장 민병진 금융감독원 은행감독국장 임 진 한국금융연구원 가계부채연구센터장 전희찬 KEB하나은행 여신기획팀장
15:30 ~ 15:40 (10분)	휴 식
15:40 ~ 17:00 (80분)	세션 2. 가계대출 지연배상금 산정체계 분석과 시사점 발 표: 김영일 한국개발연구원 연구위원 (30분) 패널 토론 (50분) 사 회 강동수 한국개발연구원 선임연구위원 패 널 강형구 금융소비자연맹 금융국장 김영일 한국개발연구원 연구위원 유재수 금융위원회 금융정책국장 지순구 은행연합회 여신제도부장 송준혁 한국외국어대학교 교수

※ 프로그램은 진행 사정상 변경될 수 있습니다.

CONTENTS

01

session 01

금융회사 여신심사 선진화 방안

25

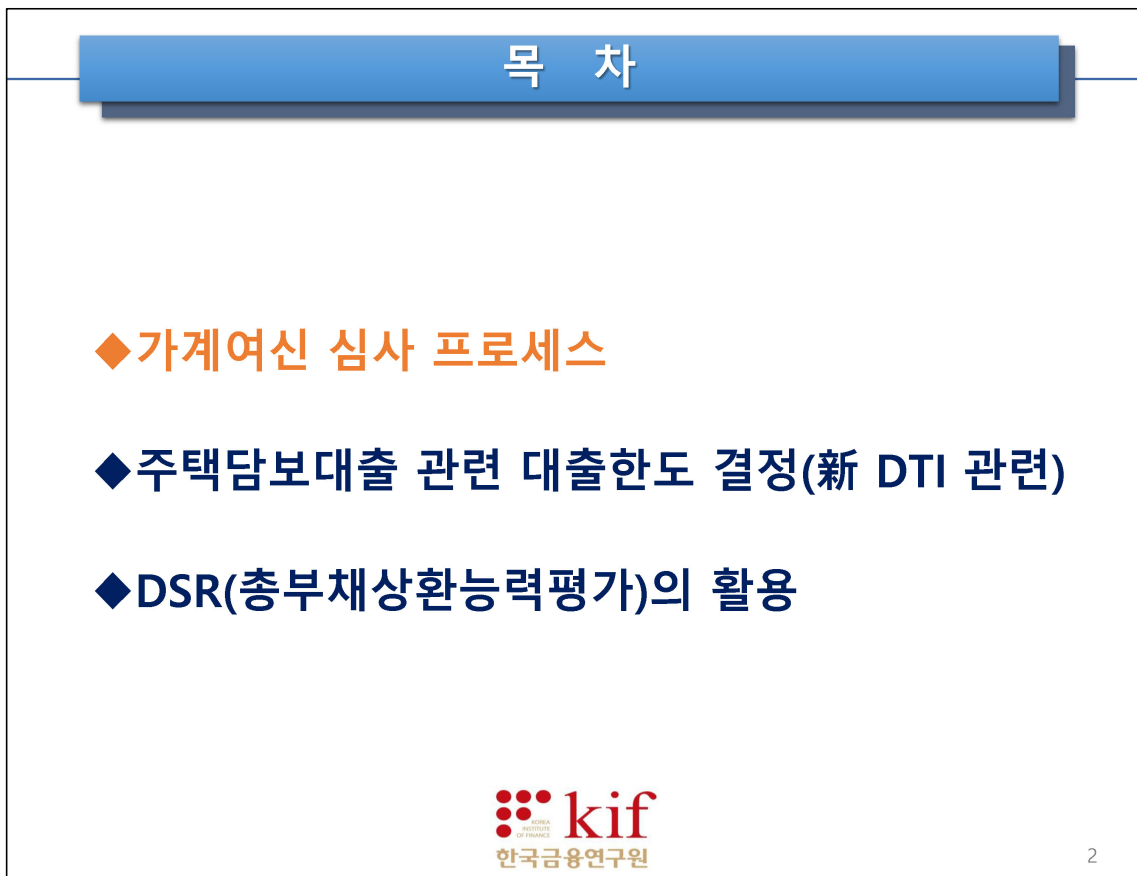
session 02

가계대출 지연배상금 산정체계 분석과 시사점





01 금융회사 여신심사 선진화 방안

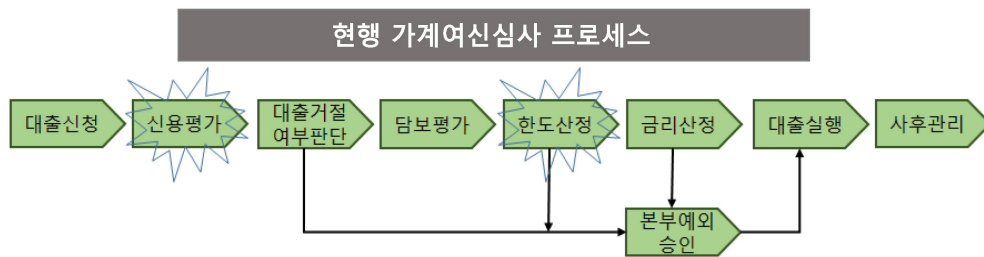


가계부채 관리를 위한 여신심사 선진화 방안

- ◆ '금융회사 여신심사 선진화'는 기존 가계여신의 한도 결정부분을 현재보다 **정밀화·자율화**하여 장기적으로는 현재 우리나라 경제에 부담이 되고 있는 가계부채문제를 안정적으로 관리하는 방안을 구축하고자 하는데 의의

◆ 현행 가계여신심사 일반적인 내부프로세스

- 대출 가능여부와 금리수준은 은행 내부모형에 의한 신용도 평가를 기반으로 결정
- **주택담보대출**의 대출한도는 대부분 담보가치(LTV 규제 관련)와 상환능력(DTI 규제 관련)을 평가하여 결정
- **신용대출**의 경우 직업, 소득 등 개인차주의 특성(상환능력)을 반영하여 대출한도를 결정



3

가계여신심사 프로세스의 개선

◆ 현행 가계여신심사 관련 제도와 내부프로세스 상 개선이 필요한 사안

- 상환능력평가 기반의 가계여신심사가 이루어지도록 법적·제도적으로 명시할 필요
- (금융회사) 현재 경직적으로 이루어지고 있는 **차주의 소득평가**에 대한 **정성평가** 도입, 사후관리 방법의 도입, 정성평가에 대한 고지부분
- (감독당국) 금융회사의 정성평가에 대한 점검, 향후 대출한도 결정과 관련해서 상환능력평가 반영여부 적절성 평가
- (금융회사 및 감독당국) 대출승인이나 한도결정과 관련한 민원발생시 이의 원활한 처리

- ◆ 본고에서는 가계여신심사 과정에 필요한 차주의 **상환능력평가**와 관련하여 ①**주택담보대출과 관련된 현행 DTI 제도의 개선방안**과 ②**차주의 총체적 상환부담을 측정할 수 있는 DSR 제도의 도입과 관련한 이슈** 중심으로 논의하고자 함.

- 차주의 **상환능력**은 일반적으로 차주의 **소득(income)** 대비 **부채상환부담**을 지표화하여 측정하고 이를 기반으로 평가하는 것이 일반적
- 부채상환부담을 측정하는 방식에 따라 DTI(Debt to Income), DSR(Debt Servicing Ratio), LTI(Loan to Income) 등 다양한 지표가 있을 수 있음.

4

목 차

◆가계여신 심사 프로세스

◆주택담보대출 관련 대출한도 결정(新 DTI 관련)

◆DSR(총부채상환능력평가)의 활용



5

DTI 규제에의 정책목적

◆ 일반적으로 DTI 규제는 주택시장 충격이 금융시스템 위험으로 확산을 제어하는 목적의 거시건전성 정책수단(Macro-prudential Policy)으로 인식

- DTI는 차입자 소득 측면에서 대출의 건전성을 측정하는 지표로 주택가격 하락 또는 차주 소득 충격이 금융시스템으로 전이되지 않도록 하는 역할
- 참고로 LTV는 담보가치 측면에서 대출 건전성을 측정하기 때문에 LTV 규제는 궁극적으로 주택가격 하락으로부터 발생하는 금융회사 건전성 문제를 차주레벨에 한정시켜 금융시스템을 보호하는 역할을 담당

◆ 우리나라는 부동산 활황기에 '주택가격 안정 목적'으로 DTI 규제가 도입되어, 현재 DTI·LTV 규제가 '금융시스템 건전성 제고'와 '주택시장 안정화' 라는 두 가지 정책 목적을 동시에 가지고 있는 특징이 있음.

- 특히, 우리나라에서는 부동산 시장 상황에 의해 규제도입초기부터 엄격한 DTI·LTV 규제 한도를 적용하였고, 이후 주택시장 상황에 따라 규제 수준이 자주 변경되면서 이들이 부동산시장 규제라는 인식이 팽배

6



<참고> 우리나라 DTI·LTV 정책의 변화

우리나라의 LTV·DTI 정책 변화		
시기	내용	성격
2002.9	LTV규제(60%)도입 (9월 투기과열지구, 10월 전지역 확대)	규제강화
2003.6	투기지역 3년이하 대출 LTV규제(60%→50%)	규제강화
2003.10	투기지역 10년이하 대출 LTV규제(50%→40%)	규제강화
2004.3	10년이상 대출 LTV완화(60%→70%)	규제완화
2005.6	투기지역 10년이하, 6억이상 주택대출 LTV규제(60%→40%)	규제강화
2005.8	투기지역 30대미만/기존부채존재가구 DTI규제(40%)도입	규제강화
2006.3	투기지역 6억이상 주택대출 DTI규제(40%)	규제강화
2006.10	투기지역 LTV규제 비은행 금융기관으로 확대	규제강화
2006.11	DTI규제 수도권 투기지역으로 확대	규제강화
2007.2	시중은행, 투기지역 및 수도권 투기과열지구 아파트 담보대출시 6억이하 아파트 DTI(40~60%)적용	규제강화
2007.8	DTI규제 비은행금융기관으로 확대(40~70%)	규제강화
2008.11	LTV·DTI 강남3구 이외지역 투기지역 해제	규제완화
2009.7	수도권 6억이상 주택대출 LTV 규제(60%→50%)	규제강화
2009.9	DTI규제 서울 및 수도권의 비 투기지역 확대	규제강화
2010.8	수도권 비 투기지역 1가구 1주택 DTI규제 면제	규제완화
2010.10	수도권 LTV규제 비은행금융기관으로 확대	규제강화
2014.7	금융기관 LTV70%, DTI60%로 통일	규제완화
2017.8	투기과열지구 및 투기지역, 조정대상지역, 수도권 LTV·DTI 조정	규제강화

출처: 기획재정부, 금융위원회 보도자료 정리

7



여신심사 선진화 가이드라인

◆ **차주의 상환능력평가에 핵심인 소득평가와 관련해서는 2015년 이후 '여신심사 선진화 가이드라인' 업권별 단계적 적용되면서 표준화되었다고 평가할 수 있음.**

- '여신심사 선진화 가이드라인'의 가장 주된 내용은 차주의 상환능력 관련 내용으로 차주의 소득을 산정하는 방식을 제시
- ✓ (소득산정) 정부나 공공기관 발급 '증빙소득'이 우선, 국민연금·건강보험료 바탕으로 추정한 '인정소득', 신용카드 사용액 등으로 추정한 '신고소득' 사용 가능

◆ **적용시기: 금융권역별로 점차 확대**

- 은행 : 동 가이드라인은 가장 먼저 은행권에 2016년 상반기부터 도입
- 보험 : 보험권에서는 2016년 하반기(7월1일) 도입
- 상호금융 : 신협, 농협, 새마을금고 등 상호금융권에 대해서는 2017년 상반기에 도입

8

DTI·LTV 규제수준과 형태에 대한 평가

◆ 주요국과 비교하면 **LTV 규제 한도는 낮고, DTI 규제 수준은 높은 편으로 평가**

- 일부 주요국의 경우, LTV는 담보가치의 80~90%, DTI는 약 40% 수준으로 관리
 - ✓ (미국사례) 담보에 따라 LTV는 80% 이상 허용되되, DTI 규제는 소비자 보호 측면에서 DTI가 높은 대출(43% 이상)의 경우 QM(적격대출)로 인정하지 않고 금융회사의 자체적인 리스크 관리를 유도
 - ✓ 다만, DTI 산출시 포함되는 상환부담의 산출에는 국가별로 일부 차이가 있음.(주택관련 세금이나 관리비용 등을 상환부담에 고려하기도 함.)

◆ 우리나라 DTI 규제는 **거시건전성 정책으로 적합성이 다소 부족**

- DTI 규제는 **차주의 상환능력평가 규제**임에도 불구하고, 차주가 아닌 특정지역(수도권 등), 아파트에만 적용(1억 미만 대출은 미적용되는 등 규제적용의 예외가 너무 광범위)

◆ ‘LTV·DTI 규제/수준’이 행정지도 형식으로 제시되면서 **법적·제도적 안정성 결여**

- 매년 행정지도 형식으로 결정되기 때문에 매년 규제방향 결정시 부동산시장에 대한 **정책적 시그널링 효과(signaling effect)** 유발
 - ✓ 정부의 규제 수준 결정 시기마다 ‘부동산 시장에 대한 정책 방향’에 대한 함의를 내포하고 있다고 판단하여 시장의 관심 증대

9

차주상환능력 평가의 목적과 규제의 영향

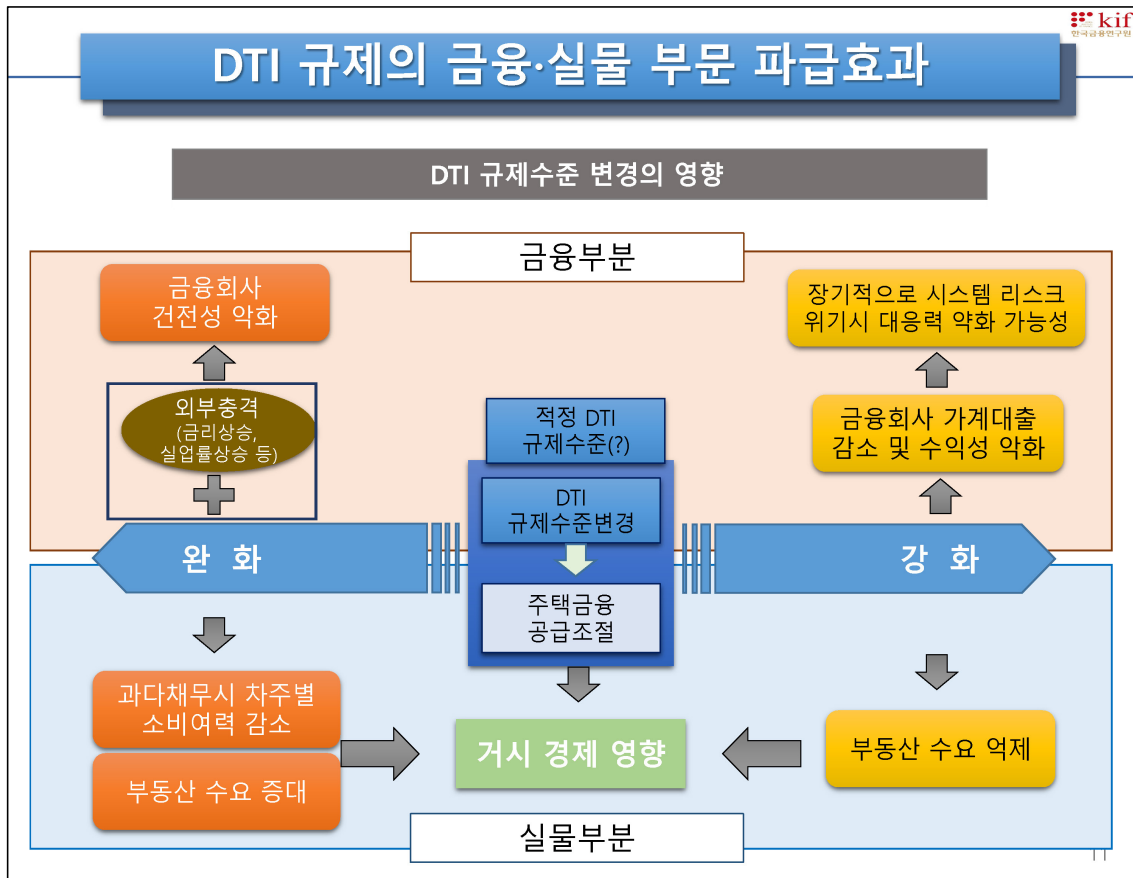
◆ 차주의 **상환능력 평가목적**은 거시건전성 규제의 관점에서 ‘**금융시스템 안정성 유지**’가 일반적이거나, 최근에는 약탈적 대출 방지를 위한 ‘**소비자보호**’ 관점에서 접근하기도 함.

- 거시건전성 규제수단으로 금융회사 자산 건전성 확보를 통한 금융시스템의 안정 유지
- 최근 미국(CFPB)은 차입자가 ‘빚의 굴레(Debt trap)’에 빠지는 악순환을 방지하는 차원에서 ‘Ability-to-Repay(ATR) rule’ 제시

◆ 다만, 우리나라는 DTI 규제를 통해 차주 상환능력 평가를 진행하고 있으나, DTI 규제에 대한 국내인식은 ‘**부동산시장 경기와 밀접한 규제**’라는 인식

- 과거 주로 부동산 시장 경기 조절을 위한 수단으로 주로 활용
 - ✓ 특히 DTI 규제가 ‘차주의 특성’ 중심이 아닌, 주택시장 과열 지구 등 ‘지역’ 중심의 정책집행으로 규제 변경 시기 및 목적이 부동산시장 안정과 밀접하게 연결
- 또한 최근 부동산 대책 대부분이 DTI 규제 수준 변경 내용을 포함하고 있어 부동산 경기 조절 정책으로 인식

10



차주 상환능력 평가 관련 국제 권고 및 해외사례

- ◆ (국제권고) 상환능력 평가에 관한 국제기구(FSB, EBA 등) 권고들을 살펴볼 때, 주로 **원칙적 사항만을 선언하여 금융기관의 자율적인 운용을 강조**
 - 금융회사 건전성 유지 차원에서 일차적으로 DTI 강화가 바람직: 담보가치가 하락하더라도 차주의 상환능력이 유지될 경우, 대출의 부실 가능성은 그만큼 낮아짐.
 - 우리나라도 여신심사선진화 가이드라인을 실행하면서, 이미 이러한 방향의 정책기조를 반영한 것으로 평가
- ◆ 한편, 미국, 영국 등 일부국가는 명시적 DTI 규제 수준을 제시하지 않는 것으로 파악하고 있으나, 차주의 **소득산정과 관련해서는 명확한 원칙과 규정을 일부 제시**
 - (미국) 모기지 대출 취급 시 차주 상환능력 평가가 필요하다는 선언적 규정 존재
 - ✓ 적격대출의 인수 요건으로 43%라는 수치를 제시하고 있으나, 금융회사가 DTI 43% 이상의 대출을 취급할 수 없도록 규제하지는 않음.
 - (영국) 주택담보대출 지침을 통해, 차주의 상황과 자금수요를 고려해 채무상환능력 평가하도록 함(상환능력은 '차주의 소득'에 기초한 평가)

차주 상환능력 평가 관련 소득 평가 방식(미국 Regulation Z)

◆ 미국 CFPB(금융소비자보호청)의 Regulation Z 는 채무자 상환능력 평가 및 QM 관련 주요요소들(Key-elements) 제시

- 2013년 CFPB는 Dodd-Frank 법안을 반영한 Regulation Z 개정을 통해 차주의 상환능력을 고려하지 않은 모기지대출 제공을 금지
- Regulation Z Final Rule 주요내용
 - ✓ 상환능력 평가(Ability-to-Repay determinations), QM 추정, QM에 해당되기 위한 조건 등

◆ 상환능력 평가에 관해서는 8가지 최소 원칙들을 고려하도록 제시

- 채무자의 1) 현재 및 합리적 예상소득, 2) 현재 근무상태, 3) 정부기관과의 거래관련 월간 지불액, 4) 동기간 내 모든 대출에 관한 월간 상환액, 5) 담보대출 관련 월간 상환액, 6) 현재 채무-위자료-자녀양육비, 7) 월간 DTI 또는 가처분소득(Residual income), 8) 신용기록

◆ 'QM에 해당되기 위한 조건'에서는 구체적인 기준까지 제시

- DTI 43% 이하를 QM으로 규정한다는 명확한 기준선 제시(구체적 내용 부록으로 제시)

13

차주 상환능력 평가 관련 소득 평가 방식(미국 사례)

◆ 미국의 QM(Qualified Mortgage) 관련 소득 산정 가이드 라인

- Appendix Q를 통해 QM 산출을 위한 채무자의 소득, 부채 산정에 관한 기준(Standard)을 제공하고, 채권자(금융기관 등)는 이러한 기준에 맞춰 채무자의 월간 소득, 부채 산출
 - ✓ QM에 대해서는 페니매, 프레디 맥 등 연방 모기지 기관 및 국책기관이 구매, 보증, 보험 등을 한시적 제공

◆ (산정원칙) 소득기준을 '실효소득(Effective Income)'에 두는데, 입증가능하지 않고 (cannot be verified), 안정적이지 않으며(is not stable), 지속적이지 않은(will not continue) 소득은 DTI 비율 산정시 실효소득으로 사용되지 못함을 명시

- 예컨대, 채권자는 고용소득 관련하여 차주 소득의 안정성 확인 차원에서 '최근 2년간 기록'을 확인하도록 함.
- 비고용 소득 관련 차주 소득의 지속성 확인 차원에서 '최소 3년 이상' 지속적으로 받을 수 있는 소득인지 여부를 확인하도록 함.

14

우리나라 차주 상환능력 평가 관련 소득평가 방식

◆ 현재 우리나라 DTI 산출에 적용되는 '차주의 소득평가'는 원칙중심(principle based)이 아닌 규정중심(rule based)으로 운영

- 우리나라의 주담대 관련 상환능력평가지 소득 산정방식은 주택금융공사의 보금자리론 소득증빙방법을 준용하여 마련된 '여신(주택담보대출)심사 선진화 가이드라인'에 규정된 방식으로 운영
- 크게 ①증빙소득, ②인정소득, ③신고소득으로 구분
- 각각의 소득별 소득인정액에 대해 상세히 명시

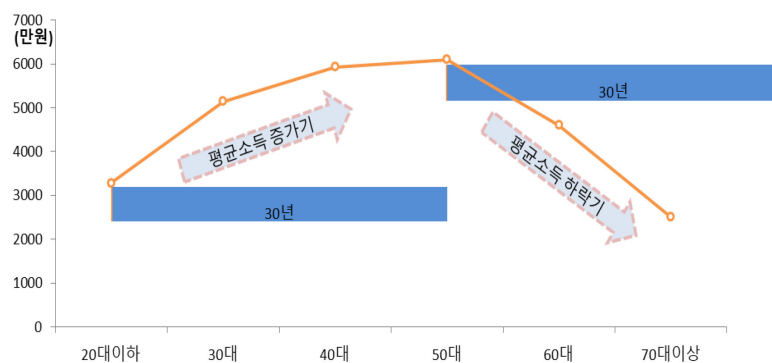
15

우리나라의 소득 평가 방식의 문제점

◆ 차주의 소득평가가 규정중심으로 운영되고 있어서 적용상 문제점은 나타나지 않으나, 전반적으로 소득의 안정성·지속성을 충분히 고려하고 있는지에 대한 평가 필요

- 현재 지난 1년간 소득을 기준으로 소득을 파악하기 때문에 소득의 과대/과소평가 가능성
- 장기대출의 경우에도 현시점 소득을 기준으로 상환능력 평가(연령대별 미래소득 미 반영)

연령대별 평균 소득과 장기대출



주: 통계청에서 발표하는 연령대별 평균소득 자료를 기반으로 작성한 그림
자료: 통계청

16

우리나라 소득 평가방식의 개선방향(新 DTI)

◆ 소득 인정과 관해 **안정성 확인, 입증방식 개선, 지속성 고려** 측면에서의 개선 필요

- (소득의 안정성 확인) 2~3년 이상 평균소득 등 소득 안정성 입증 자료를 토대로 소득 인정하되, 1년치 자료를 제시할 경우 80~90%만 인정하는 방안
 - ✓ 대출 수요자인 차주가 소득의 입증부담을 지는 유인부합적(Incentive comparable) 제도
- (소득의 입증방식 개선) 입증이 어려운 소득은 소득의 일부분만 인정하는 방식 적극 검토
 - ✓ 신용카드 사용액과 같은 '신고소득' 인정 부분은 해당 소득의 80~90%만 인정하는 방안
- (소득의 지속성 고려) 30년 장기대출과 같은 경우, 연령대를 감안한 소득조정요소(Income adjusted factor) 일부 적용하는 방식을 허용
 - ✓ 소득조정요소 산출은 각 금융회사별 자사 고객의 특성을 반영해 산출하도록 자율성을 부여 방식이 바람직하다고 판단

◆ 한편, 차주가 소득이 발생하지 않는 **자산을 소득으로 환산·인정하는 문제는 DTI 규제가 기본적으로 유량개념의 상환능력을 평가한다는 점에서 비합리적이라고 판단**

- 다만, 차주가 유동성이 높은 유동자산을 장기보유시 동 자산으로부터 금융소득이 크지 않을 경우, 이를 소득으로 환산하여 일부 인정하는 방안은 장기적 과제로 검토 가능

17

DTI 규제의 장기적 정책방향

◆ 차주의 **소득을 엄밀히 파악하고 소득인정방식을 개선하는 것만으로도 현재의 DTI 규제 수준 변동없이 규제 강화 효과**를 거둘 수 있을 것으로 판단

- 현재 고려 중인 新 DTI 규제는 기존 DTI 규제에서 세부적인 소득산정 기준을 엄밀히 하는데 초점을 맞추고 있다고 볼 수 있음.

◆ 장기적으로 DTI 규제 **적용범위를 전국으로 확대하여, 지역별 규제가 아닌 차주별 규제**로 적용될 수 있도록 전반적인 규제 방향의 전환이 필요

- DTI는 본질적으로 차주의 상환능력을 평가하는 규제이기 때문에 목적에 맞게 전국으로 확대하여 주택담보대출 전 차주에 대해 적용하는 것이 바람직
 - ✓ 지역별로 차별화된 규제는 DTI 규제가 금융규제가 아닌 부동산시장 규제에 인식되는 원천을 제공
- 다만, 부동산규제로 활용할 필요가 있으면, **전국에 적용**하되 지역별로 **차별화된 규제수준**을 제시하는 방식으로 부동산시장 관련 규제수단으로 여전히 활용 가능

◆ 또한 기존보다 엄격한 소득산정체계 도입 및 차주별 규제로 인해 **대출 접근성이 떨어지지 않기 위한 보완 장치** 함께 고려

- 가령, 高 DTI 주택담보대출은 무조건 금지가 아니라 일부 허용하여 대출 접근성은 유지하고, 금융회사의 책임성을 강화하는 방식의 적용 추가 검토

18

대출 접근성 유지를 위한 정책적 보완 방안

◆ 대출 접근성 유지 방안(예시)

- DTI 50% 이상 등 **高 DTI 대출**은 금융회사별 전체 주담대 **포트폴리오 일정수준만** 허용 (예컨대 5% 정도)
 - ✓ **高 DTI 대출**을 관리 가능한 일정수준으로 허용할 경우 다양한 자금수요에 대응할 수 있는 **대출접근성 보장**할 수 있음.
- **특정계층** 또는 **LTV를 기준으로 차별화된 高 DTI 대출 허용**방안 검토
 - ✓ 주택은 소유하고 있으나, 자금유동성이 필요한 저소득 고령층 계층을 위해 **LTV가 낮은 대출에 대해 高 DTI 일부 허용**하는 방안
- **高 DTI 대출에 대한 비소구 주택담보대출 상품 공급**(대출 부실 발생시 일부 책임을 금융회사에 부과)
 - ✓ **궁극적으로 금융회사 책임성 강화 방안(자율성과 책임성 함께 부여)**
- 미국 사례와 같이 **정부정책관련 모기지**의 경우에만 **高 DTI 대출 허용**하는 방안
 - ✓ **정부지원기관, 정부부처에 의해 구매·보증·보장된 모기지**는 **DTI 43% 이상 대출도 QM으로 인정**

19

취약계층 지원 등 기타 고려사안

- ◆ **향후 직접적으로 DTI 규제 수준 강화(DTI 규제비율 하향조정)할 경우, 저소득층 및 주택실수요자들에 대한 지원을 강화**하는 주택 및 금융지원정책을 함께 제시할 필요
- ◆ **DTI 규제만으로는 주택담보대출 만기 연장을 통해 DTI 규제 회피 가능성이 있어 이를 방지**하기 위한 방안도 함께 도입을 검토
 - **高 LTV 대출에 대한 만기 제한 등을 통해 DTI 규제 회피 시도를 방지**하는 방안을 고려
 - ✓ **캐나다의 경우, 최근 高 LTV 주택담보대출의 최대 상환기간을 조정(30년 → 25년 제한)하여 만기확대를 통해 DTI 규제를 회피하려는 시도를 일부 차단**
- ◆ **마지막으로 DSR 규제로의 이행과 관련된 제반 사항을 검토**할 필요
 - **차주의 총체적 상환능력을 고려**한다는 측면에서 효과적인 DSR을 함께 활용하는 방안을 함께 검토·보완 추진

20

목 차

◆가계여신 심사 프로세스

◆주택담보대출 관련 대출한도 결정(新 DTI 관련)

◆DSR(총부채상환능력평가)의 활용



21

DTI vs DSR

◆ DTI와 DSR: 개념 비교

- DSR: 차주의 연간 소득 대비 모든 금융부채의 연간 원리금 상환액 비율

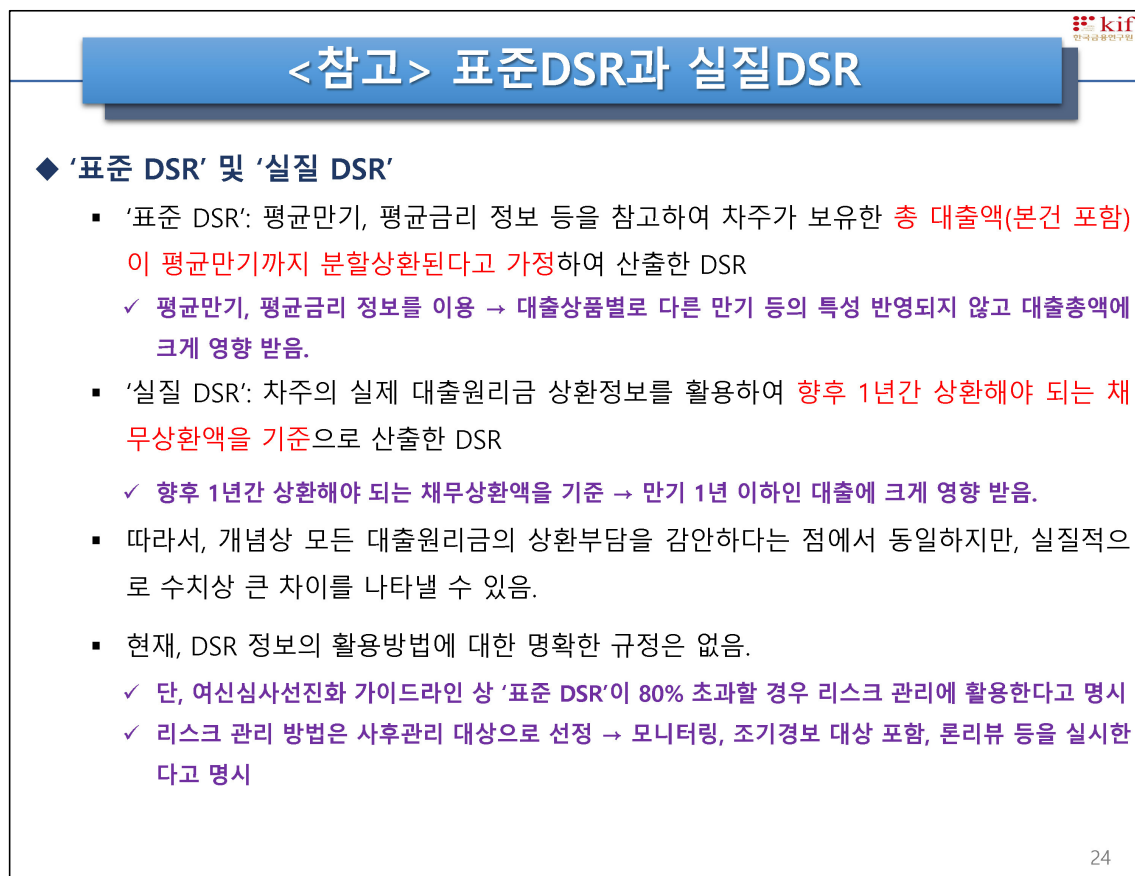
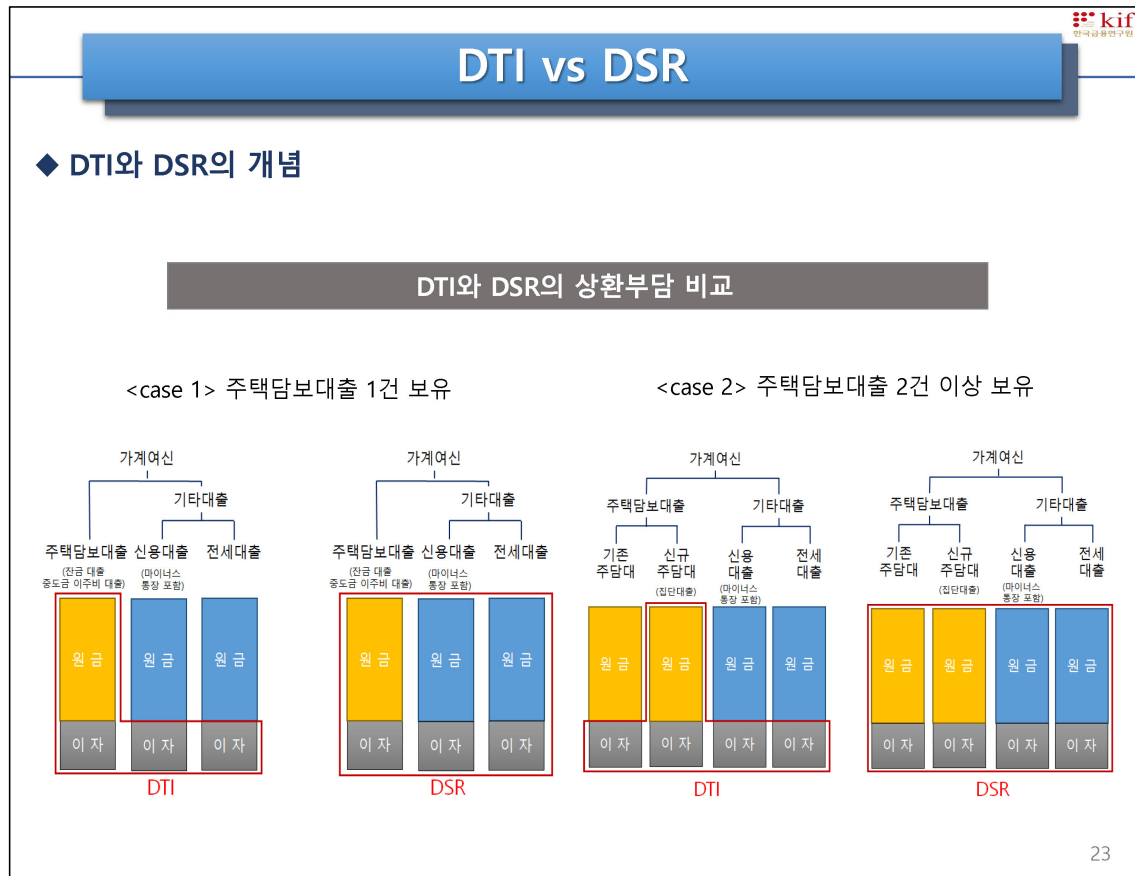
$$DSR = \frac{\text{금융회사대출의 연간원리금상환액}}{\text{연소득}} \times 100$$

- DTI: 은행업감독업무시행세칙 <별표 18>에 따라 계산

$$DTI = \frac{\text{해당주담대연간원리금상환액} + \text{기타부채연간이자상환액}}{\text{연소득}} \times 100$$

- (공통점) 두 방식 다 차주의 상환능력을 측정하는 방법으로 **특정기간 소득 대비 동일기간 부채상환액의 크기를 비교**하는 개념
 - ✓ DSR, DTI은 차주의 소득흐름(유입액, flow(유량))과 부채상환부담(유출액, flow(유량))의 상대적인 크기를 비교하는 개념
 - ✓ 유사한 개념으로 LTI(Loan to Income)라는 개념은 차주의 소득흐름(유입액, flow(유량))과 총부채액(stock(저량))를 비교 측정하는 개념으로 또다른 상환능력평가지표라고 할 수 있음.
- (차이점) DTI와 DSR는 원금의 **상환부담을 측정하는 범위에서 차이가 있음.**

22



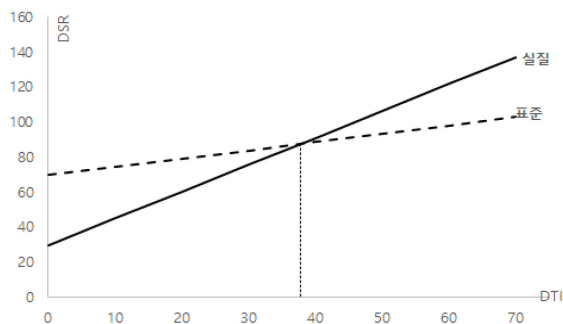
<참고> DTI와 DSR의 비교(샘플자료)

◆ DTI와 '표준 DSR' 간의 관계: '표준DSR = 69.88 + 0.4732DTI'

- 이러한 결과는 현재 우리나라 개인차주의 경우 신용대출 등 **기타대출**에서 발생하는 **상환 부담이 상당함**을 의미
- 즉, 샘플에서 **표준 DSR로 환산된 수치의 70%** 정도는 신용대출과 같은 **기타대출에서 발생**하고 있기 때문에 DSR을 활용할 경우 이러한 측면을 충분히 감안할 필요가 있음.

◆ DTI와 '실질 DSR' 간의 관계: '실질DSR = 29.81 + 1.5339DTI'

- '표준 DSR'과의 관계에서보다 기울기가 가파름 → **DTI가 높은 차주들의 경우 DTI가 낮은 차주에 비해 1년 이내 상환기일이 도래하는 신용대출 등의 규모도 비례적으로 크다는 것**을 의미



주: 여기에 있는 DTI와 표준과 실질 DSR의 회귀분석 결과는 동일한 샘플로부터 추정된 것이 아니기 때문에 단지 참고로만 활용할 필요

25

DSR 활용 해외사례 (1)

◆ 국제기구의 권고: IMF

- IMF의 국가별 보고서 등에서는 각국에 **DSTI(Debt Service to Income)**를 통해 **경제의 시스템적 위험을 관리**하고 **거시 경제의 안정을 도모**하도록 권고하고 있음.
- ✓ 다만, 여기에서 말하는 **DSTI의 개념이 국내의 DTI개념인지 DSR개념인지 일부 모호한 측면이 있음.**

◆ DSR 개념의 운영사례

- 국내에서 거론되는 DSR의 개념을 적용하기 위해서는 여타 금융기관의 여신정보가 취합되어야 하기 때문에 이러한 정보취합이 가능한 곳을 중심으로 소위 DSR을 운영하는 것으로 파악됨.
- ✓ 스웨덴: **DSTI를 LTV를 보완하는 지표로서 활용할 것과 함께 LTV수준을 낮출 것을 권고 받았으나 시행하지 않음.**
- ✓ 독일: IMF와 자국의 금융안정위원회로부터 **LTV, DSTI, DTI를 도입할 것을 권고 받았으나, 강력한 개인정보보호법 등으로 인해 시행하지 않음.**

- ◆ 주로 홍콩, 싱가포르 등 소규모 국가, 프랑스, 네덜란드, 캐나다 등 일부 서구 선진국, 그리고 동유럽 국가 등에서 **구체적인 DSR 비율규제의 적용사례가 발견** 됨.

26

DSR 활용 해외사례 (2)

◆ DSTI 활용 해외사례

국가	정의	대상/제한	비고
홍콩	· DSR: 소득 대비 총 원리금 상환액 비율	· 대출시점에 주택담보대출이 없는 주택담보대출 신청자: 50% · 대출시점에 주택담보대출이 있는 주택담보대출 신청자: 40%	· 스트레스 DSR(이자율을 3%p 높게 적용)시에는 10%p 높게 상한 설정 · 비거주용일 경우 10%p 낮게 상한 설정
프랑스	· DTR: 수입 대비 총 원리금 상환액 비율	· 주택담보대출: 월 소득과 신규 임대 소득의 33%	· 임대소득에 대해 은행별로 70~80%만 인정 · 이 외에도 순자산 수준, 처분가능 소득을 검토하여 최종 대출 결정
네덜란드	· DSTI: 처분가능 소득 대비 총 원리금 상환액	· 주택담보대출: 소득 수준에 따라 다름.	· 독립기구인 NIBUD의 자문을 받아 재무부와 내무부가 발표
캐나다	· GDS: 주택과 관련한 모든 비용의 소득 대비 비율 · TDS: 모든 대출과 관련한 비용의 소득 대비 비율	· 정부보증 주택담보대출: GDS 39%, TDS 44% · 정부보증 없는 주택담보대출: GDS 32%, TDS 40%	· 계산에 사용되는 이자율은 캐나다 중앙은행이 고시하는 5년고정 주택담보대출 이자율 (이는 가장 낮은 고정 이자 대출보다 2%p 높음.)
싱가포르	· TDSR: 소득 대비 총 원리금 상환액 비율	· 자산담보대출 시 60%를 넘지 않도록 권장	· 60%를 넘는 대출의 실행은 적절한 절차를 거쳐야 하며 MAS에 보고되어야 함.

27

DSR 도입 관련 정책방향

◆ 우리나라에서는 DSR이 기존 DTI 제도를 보완하는 취지로 적극적인 활용을 검토

DTI	· 기취급 대출(기타 채무)에 대해서는 DTI가 이자상환액만 고려 · 현재 DTI 방식으로는 기취급 주택담보대출과 신용대출(대부분)의 원금 상환부담을 고려하지 않음 → 상환부담을 과소평가
DSR	· 기취급 대출 원금상환에 대한 부담도 추가적으로 고려 → 차주의 실질적인 상환 부담을 측정 · 따라서, 차주의 무리한 차입투자(leveraged investment)를 억제할 수 있는 수단

◆ 단, DSR 규제의 도입과 관련한 명확한 정책목표가 필요하며, 이에 따라 DSR 규제 도입 방식이나 시점이 결정되는 것이 바람직하다고 판단

- DSR이 차주의 총체적 상환부담을 고려한다는 측면에서 DTI보다 진일보한 차주의 상환능력평가 방식일 수 있음.
- 따라서, DSR 규제의 도입이나 적용의 타당성 측면에서는 이견이 없음.

28

DSR 규제의 도입 검토시 고려사항

- ◆ DTI 규제의 경우, '**Top-down**' 형태의 **규제도입·적용방식**이 오히려 가계대출 관행을 획일적으로 만들었다는 비판이 있다는 점을 반면교사로 삼을 필요가 있음.
 - 차주에게는 **DTI 규제 수준**까지 대출을 받을 권리가 있는 것으로 인식
 - DSR 규제 도입시에는 이러한 과거경험을 기반으로 금융회사의 **대출관행**을 바꾸어 장기적으로 **가계부채의 안정적인 관리**가 가능하도록 만드는 **시스템**을 갖출 필요가 있음.
- ◆ 또한, DSR을 활용하여 **가계부채 증가에 대한 강력한 억제책**을 만들면, 주담대보다 신용대출 등에 대한 공급이 일시에 줄어들어 **거시경제 및 서민경제에 즉각적인 영향**이 있을 수 있음을 충분히 감안
 - 금융회사 입장에서는 디폴트 발생시 회수가 가능한 **주담대**를 신용대출보다 **우선시** 할 가능성이 높으며, 이 경우 가계경제에 급격한 신용위축을 불러올 수 있음.
 - 또한, DSR은 DTI와 달리 신용대출과 관련된 정보를 포함하고 있기 때문에, **경제사정이 악화될 경우 규제수준 완화**에 대한 **경제·사회적 요구**에 직면할 가능성
 - 즉, DSR 규제체계를 DTI 규제와 같이 일률적으로 가져갈 경우, 경기 및 소비의 침체시 DSR 규제수준의 변경 요구가 있을 수 있음.

29

DSR 도입·활용 관련 쟁점사항

- ◆ **DSR 산출방식의 결정**
 - 상환부담을 어떻게 측정할 것인가?
- ◆ **DSR의 활용방식**
 - 산출된 DSR을 어떻게 활용할 것인가?
- ◆ **DSR을 규제수단으로 도입·활용 시기**
 - 언제부터 DSR을 규제수단으로 활용할 수 있나?
 - DSR 산출방식과 활용방식, 그리고 시스템이 완비된 이후에 본격적 활용이 가능

30

DSR 도입·활용 관련 이슈

◆ DSR 도입·활용 관련 쟁점사항의 논의전개

- DSR 규제 도입방식으로 ①DSR 산출방식을 감독당국이 제시한 방식으로 규격화하고, ② 규격화된 산출방식에 의해 계산된 DSR을 이용하여 감독당국이 제시하는 규제수준으로 일괄적용하는 'Top-Down 방식'이 주로 거론
 - ✓ DTI도 'Top-Down 방식'으로 규제를 도입한 것으로 볼 수 있음.

◆ 'Top-Down 방식'의 문제점

- 'Top-Down 방식'을 통한 획일적인 규제 적용의 경우 실질적으로 필요한 차주의 특성을 제대로 반영하지 못한 '대출승인/대출거절'이 발생 할 수 있음.
 - ✓ 차주의 특성, 대출상품의 특성, 기존대출 여부 등을 충분히 감안할 수 있는 하나의 산출방법, 그리고 산출방법에서 사용되는 모수의 값을 특정하기 어려움.
- DSR은 개념상 주담대뿐만 아니라 신용대출 등 기타대출의 상환부담을 포함하기 때문에 충분한 검토 및 검증없이 도입할 경우 거시 경제적 충격을 예상하기 어렵다는 점임.
- 금융회사의 가계대출과 관련된 불합리한 관행을 바꿀 수 있는 마지막 기회를 잃게 됨.(금융회사의 자율성 훼손)

31

DSR 활용 관련 정책방향

◆ DSR 규제는 'Bottom-Up 방식'으로 자율적 도입하는 것이 바람직하다고 판단

- 은행 등 금융회사가 해당 금융회사 차주의 특성과 대출상품의 특성 등을 충분히 반영하여 산출방식 결정
- 장기적인 가계부채 억제 관련 목표에 맞추어 금융회사 내부적으로 설정한 규제수준을 감독당국과 협의를 통해 설정하기 때문에 감독당국의 역할이 무엇보다도 중요해짐.
 - ✓ 감독당국의 역할이 줄어드는 것이 아니라 각 금융회사가 설정한 방식과 규제수준을 지속적으로 모니터링하고 컨설팅하는 과정이 함께 필요하기 때문에 감독당국의 적극적인 역할이 더욱 중요
- 이러한 규제방식의 도입은 장기적으로 향후 규제 수준의 명시적인 변경에 따르는 사회적 혼란과 쏠림현상 등 사회적 비용의 발생이라는 부작용을 방지할 수 있음.
- 단, 감독당국은 사전적으로 금융회사가 지켜야 할 최소한의 규제목표 및 수준을 제시할 필요가 있으나, 향후 이를 바탕으로 지속적으로 이를 개선하는 과정이 반드시 필요
- 정착과정에 일부 시일이 소요되지만 단기적으로 DSR 도입에 대한 확실한 로드맵을 제시한다면, 부동산(주택)가격의 지속적인 상승을 기대한 투자심리는 다소 완화시켜 가계부채의 안정적 관리에 도움이 될 가능성

32

DSR 산출의 기본원칙

◆ DSR 산출의 기본원칙

- 첫째, 금융회사별 차주의 특성을 충분히 반영하여 소득인정 여부 등을 자체적으로 구축
- 둘째, 금융회사별로 각 금융회사가 가진 대출상품별로 차별적인 모수(파라미터)를 이용하여, 상환부담을 측정하고 반영
- 셋째, 차주가 보유한 타 금융회사의 기존대출의 상환위험에 대한 개별적인 평가방식을 만들어 적용

◆ 총부채원리금상환비율(DSR)의 산출방식

$$DSR = \frac{\text{금융회사대출의 연간 원리금상환액}}{\text{연소득}} \times 100$$

$$= \frac{('자' \text{ 주담대} + '타' \text{ 주담대} + '자' \text{ 기타대출} + '타' \text{ 기타대출}) \text{의 연간 원리금상환액}}{\text{연소득}} \times 100$$

- '자' 주담대: "해당 금융회사"의 신규 주담대
- '타' 주담대: "해당 금융회사 이외의 금융회사가 보유한" 기존 주담대
- '자' 기타대출: "해당 금융회사의" 신규 기타대출
- '타' 기타대출: "해당 금융회사 이외의 금융회사가 보유한" 기존 기타대출

◆ 금융회사는 신규대출을 요청받았을 경우 차주의 특성을 반영하여 '자' 주담대와 '자' 기타대출의 상환부담을 정성적으로 판단하는 것이 핵심

33

DSR 산출 관련 관련 상환부담의 평가

◆ 각 요소별 합리적인 상환부담의 평가는 다음 표의 예시를 참조

		주택담보대출	기타대출(신용대출 등)
자 (自)	신규 대출	· (분할상환)상환스케줄에 따라 계산 · (만기상환)원금/대출기간'을 감안하여 계산 ☞ 현재 DTI도 같은 방식으로 계산	· 원금을 포함하여 부담을 계산하되, 원금상환분은 '상환 해야 될 것으로 추정되는 부분'을 고려하여 추산 ☞ "자" 대출'이므로 대출관련 정보는 이미 보유 ☞ 현재 DTI 적용을 받지 않음
	기존 대출	· (분할상환)상환스케줄에 따라 계산 · (만기상환)잔존대출액/잔존대출기간'을 감안하여 계산 ☞ "자" 주담대'이므로 대출관련 정보는 이미 보유 ☞ 현재 DTI는 이자상환액만 계산	· 원금을 포함하여 부담을 계산하되, 원금상환분은 '상환 해야 될 것으로 추정되는 부분'을 고려하여 추산 ☞ "자" 대출'이므로 대출관련 정보는 이미 보유 ☞ 현재 DTI 적용을 받지 않음.
타 (他)	신규 대출	· (분할상환)상환스케줄에 따라 추산 · (만기상환)잔존대출액/잔존대출기간'을 감안하여 추산 ☞ "타" 주담대'이므로 대출관련 정보를 추가적으로 확보 해야 할 필요 ☞ 현재 DTI는 이자상환액만 계산	· 원금을 포함하여 부담을 계산하되, 원금상환분은 '상환 해야 될 것으로 추정되는 부분'을 고려하여 추산 ☞ "타" 대출'이므로 대출관련 정보를 추가적으로 확보해 야 할 필요 ☞ 현재 DTI 적용을 받지 않음.
	기존 대출	· (분할상환)상환스케줄에 따라 추산 · (만기상환)잔존대출액/잔존대출기간'을 감안하여 추산 ☞ "타" 주담대'이므로 대출관련 정보를 추가적으로 확보 해야 할 필요 ☞ 현재 DTI는 이자상환액만 계산	· 원금을 포함하여 부담을 계산하되, 원금상환분은 '상환 해야 될 것으로 추정되는 부분'을 고려하여 추산 ☞ "타" 대출'이므로 대출관련 정보를 추가적으로 확보해 야 할 필요 ☞ 현재 DTI 적용을 받지 않음.

◆ DSR 산출방식의 원칙은 기존/신규, 자/타, 주담대/기타대출과 같은 **가계대출의 요소별 상환부담의 제대로 평가하고 반영해야 한다는 것임.**

34

DSR 산출관련 구체적인 쟁점사항

◆ 표준 DSR, 실질 DSR 등이 DSR 산출방식으로 제시되나, 각각 일부 문제를 노출

- (표준 DSR) 대출종류별 동일만기를 가정하고 상환부담을 산출하기 때문에 대출종류별 평균보다 만기가 짧은 대출을 보유한 차주의 상환부담이 과소평가
- (실질 DSR) 대출종류별 만기시점 도래여부에 영향을 받기 때문에 만기가 짧은 신용대출 등이 존재 여부에 따라 과도한 변동성

◆ 차주의 상환부담 비교예시: 상환부담을 특정 방식으로 정량적으로 평가하기 어려운 경우

- 10년 만기 1억 '만기일시상환형 주담대' vs '분할상환형 주담대'
✓ 동일만기, 동일대출규모임에도 실질 DSR은 큰 차이가 발생
- '30년 만기' 1억 주담대 vs '10년 만기' 1억 주담대
✓ 표준 DSR의 경우 이에 대한 부담을 구분하지 못함.
- '10년 만기 1억 만기일시상환형 주담대' vs '10년 차환예상 1년 만기 1억 신용대출'
✓ 실질 DSR의 경우 신용대출의 상환부담을 높게 평가
- '신규 신용대출 1억' vs '5년 차환된 신용대출 1억'
✓ 실질 DSR의 경우 두건의 상환부담을 동일하게 평가
- '(만기10년 5,000만원 만기일시상환형 주담대)+(만기1년 5,000만원 신용대출)' vs '만기10년 1억 분할상환형 주담대'
✓ 동일대출규모임에도 실질 DSR, 표준 DSR이 다르게 산정

35

DSR 활용방안 1: 개별 여신심사에 활용

◆ (활용방법 1) '高 DSR' 차주에게 금융회사는 대출신청시 '상환스케줄' 정보를 제공하고, 이에 따른 '상환계획서'를 징구하여 여신심사에 활용

- 개별 금융회사가 여신심사 시 산출된 DSR 수치를 참고하여 DSR이 특정수준보다 높은 차주에 대해서 차주의 총부채원리금 상환과 관련된 '상환스케줄' 정보를 제공하고,
- 차주에게 '상환스케줄'에 따른 '상환계획서'를 징구하여 평가
- (차주) 상환부담정보를 명시적으로 제공하여 실제 상환부담을 체감할 수 있도록 함.
- (금융회사) 대출승인시 차주의 재무상황을 추가적으로 판단할 수 있는 기회를 가짐.

'상환계획서' 징구 이후 여신심사의 예시

대출 승인	· 단기적으로 높은 DSR 부담을 지지만 향후 DSR이 낮아질 것으로 예상되는 경우 · 차주의 특성을 감안하여 미래 예상 소득이 늘어날 것으로 예상되는 경우
대출 거절 또는 감액	· 높은 상환부담이 상당기간 지속할 경우 · 차주의 특성을 감안하여 미래 예상 소득이 감소할 것으로 예상되는 경우

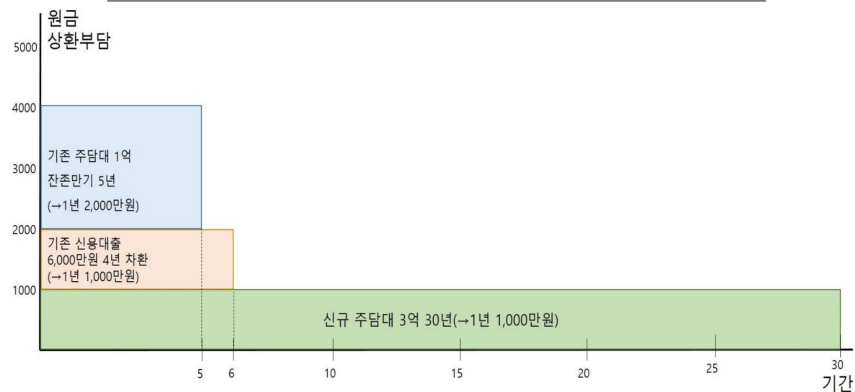
36

(사례 1) 주담대와 신용대출 보유 차주예시

◆ 주담대와 신용대출을 이미 보유한 차주가 신규 주담대를 신청하는 사례

- (기존 주담대) 잔존만기 5년 잔존 대출잔액 1억(→1년 2,000만원 원금 상환 예상)
- (기존 신용대출) 4년 차환 후 대출잔액 6,000만원(→6년 추가적인 차환이 가능함을 가정하여 1년 1,000만원 원금 상환 예상)
- (신규 주담대 신청) 분할상환 30년 만기 3억(→1년 1,000만원 원금 상환 예상)

원금상환 스케줄 (이자상환부담은 미고려)



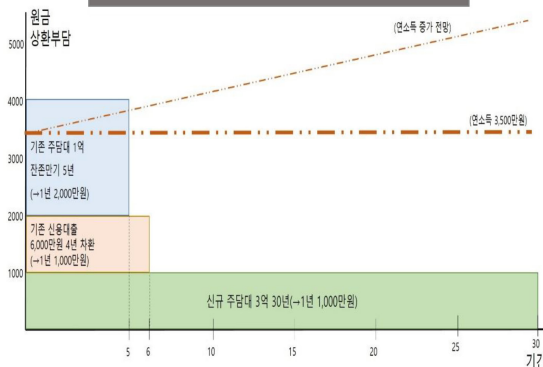
37

(활용사례 1) 상환스케줄과 상환계획서의 활용

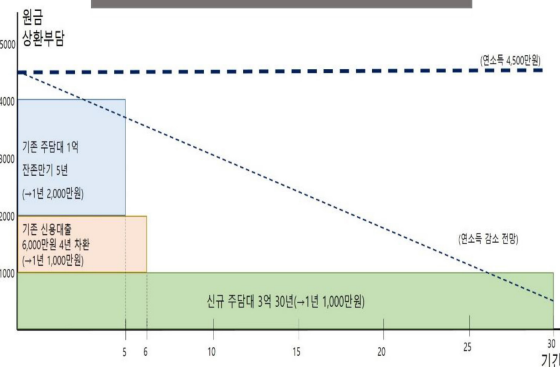
◆ 차주의 현재소득과 미래의 예상소득 등을 근거로 상환계획서를 징구하고, 이에 따른 대출승인 여부의 판단을 내릴 수 있음.

- (왼쪽) 현재 연소득이 3,500만원으로 소득이 원금상환부담보다 작지만, 향후 소득유지 또는 상승이 예상되는 경우, **대출승인이 가능**
- (오른쪽) 현재 연소득이 4,500만원으로 소득이 원금상환부담보다 크지만, 향후 감소가 예상되는 경우, **대출승인을 거절**할 수 있음.

연소득 증가 예상



연소득 감소 예상



DSR 활용방안 2: 구간방식규제에 활용

◆ (활용방법 2) 향후 5년 또는 10년간 등 미래의 특정기간동안 미래의 예상소득과 상환부담을 비교하여 상환부담을 평가(구간 방식)

- '현행 DTI 규제' 등은 대출 승인시점만의 상환부담을 소득수준과 비교하는 '시점 방식'이라고 할 수 있음.
- 그러나, DSR은 여러 가지 대출정보가 있어서 각 만기가 전부 다르기 때문에 시점에 따라 DSR 수치가 달라질 수 있음.
- 즉, DSR로 평가된 차주의 상환부담은 '대출시점의 평가방식'이 아닌 '**대출의 잔존기간을 고려한 구간평가방식**'으로 평가하는 것이 **합리적**이라고 볼 수 있음.
 - ✓ 현재 DTI 규제에서는 현재소득수준에 변화가 없다면 현재와 미래의 DTI에 변화가 없음.
 - ✓ 자동차 과속단속을 특정지점이 아닌 구간단속하는 사례와 유사한 개념임.
 - ✓ DSR 기준 구간방식으로 개별 차주의 가계부채수준을 적절한 수준으로 관리할 경우, 소위 하우스푸어 등 각종 대출상환으로 인한 가처분소득 감소로 인해 현재 소비수준 유지에 어려움을 겪는 차주발생을 예방할 수 있음.

39

(사례 1) 시점방식의 DSR 적용시 문제점(1)

◆ (대출)시점상환부담평가방식 적용시 문제점

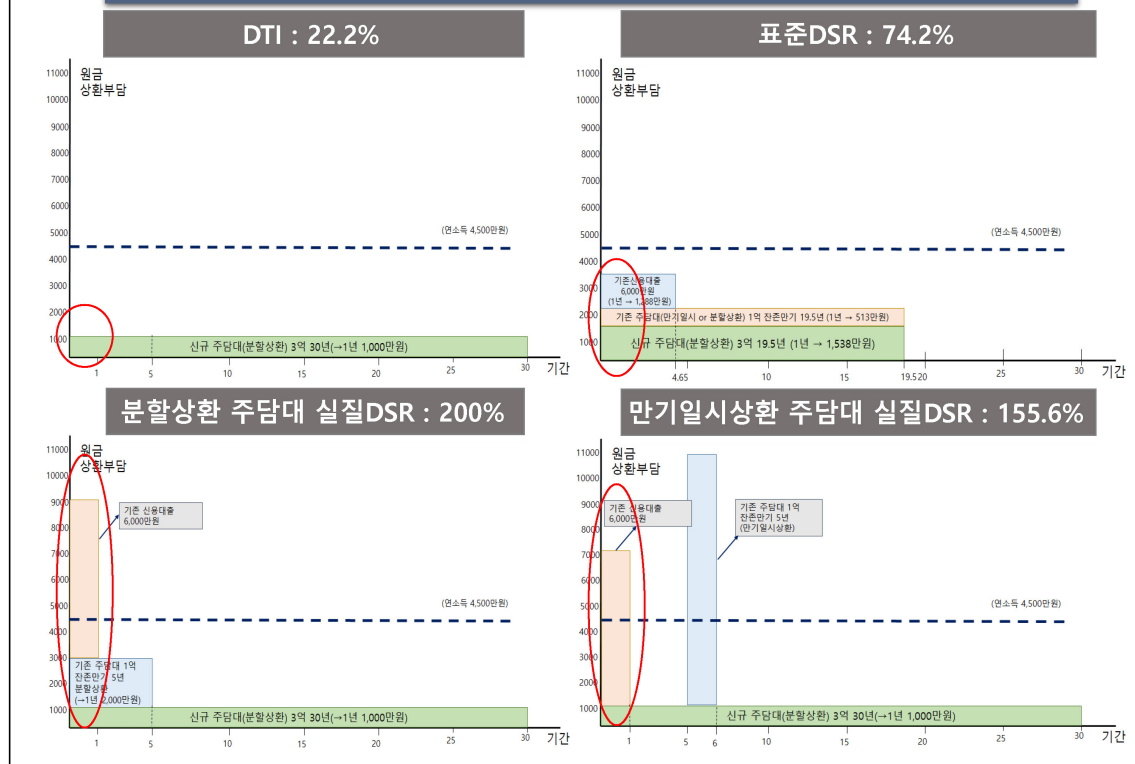
- 원금상환부담만 고려하더라도 동일한 원금상환부담을 가지는 차주임에도 불구하고, DTI, 표준 DSR, 실질 DSR 등으로 나타내면 수치상 큰 차이를 나타냄.
- 즉, **동일한 차주임에도 사용하는 상환능력평가에 사용되는 지표와 규제수준에 따라 대출 여부가 차이 → 합리성이 결여**

◆ (사례 1)에 제시된 차주의 각종 원금상환부담 지표비교

- 앞선 '사례 1'에 제시된 연소득 4,500만원인 차주의 (원금)상환부담을 비교하면,
- ①DTI: 22.2%, ②표준 DSR: 74.2%, ③분할상환 주담대일 경우 실질 DSR: 200%, ④만기일시상환일 경우 실질 DSR: 155.6%
- (문제점 1) DTI 규제 수준 60%, DSR 규제수준 100%일 경우: 'DTI' 및 '표준 DSR'을 이용하면 '**대출 승인**', '실질 DSR' 사용시 '**대출거절**'
- (문제점 2) 상환부담이 만기에 집중되어 상환부담이 더 크다고 알려진 **만기일시상환형** 주담대를 신청한 차주의 실질 DSR이 **분할상환형** 주담대를 신청한 차주의 실질 DSR보다 더 낮아지는 현상이 발생

40

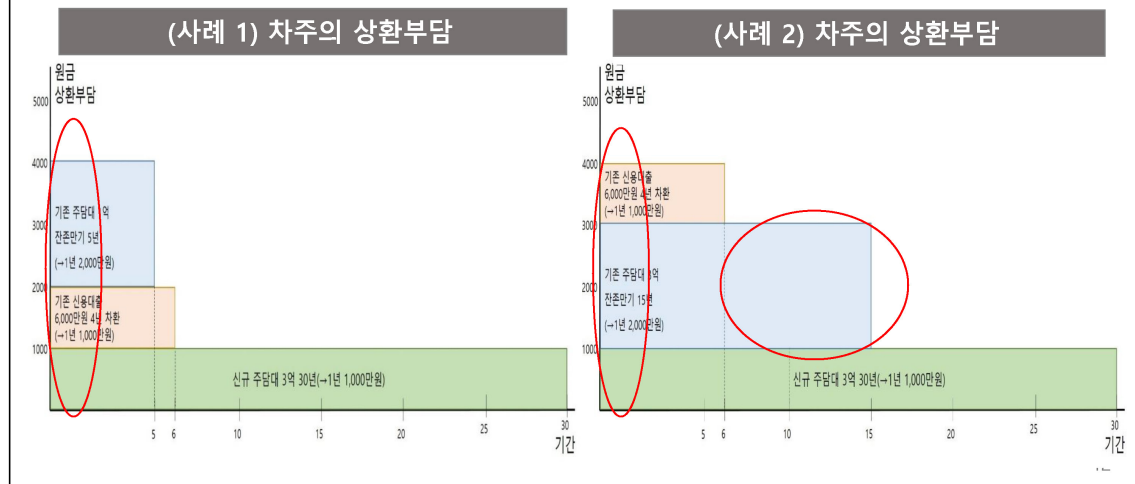
(사례 1) 시점방식의 DSR 적용시 문제점(2)



(사례비교) 시점방식 DSR 적용시 문제점(2)

◆ (사례 2) '사례 1' 차주와 동일한 기존 주담대와 신용대출을 보유한 차주가 '사례 1' 차주보다 대출신청규모가 크고 상환기간이 긴 신규주담대를 신청한 사례

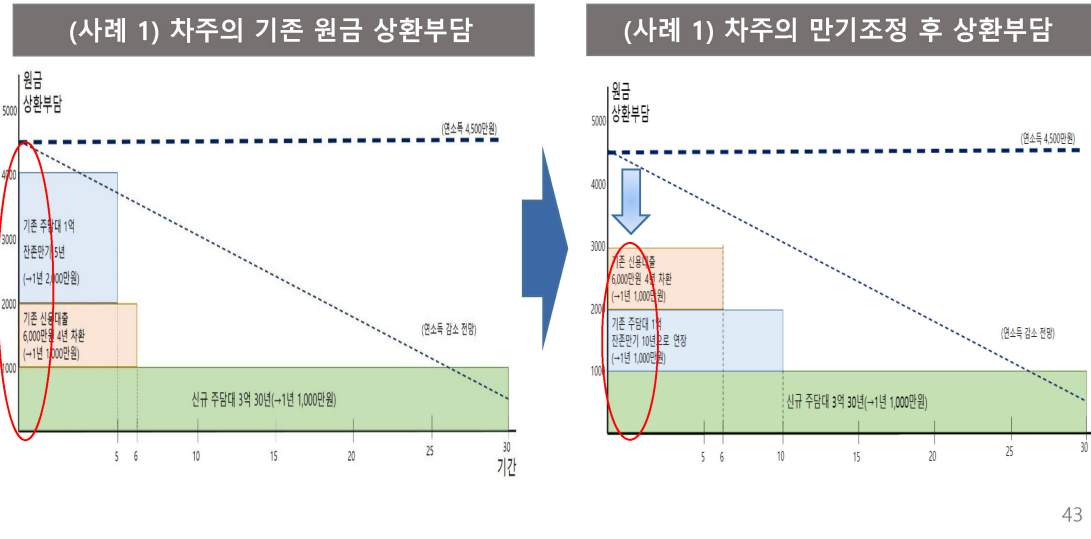
- (신규 주담대 신청) 분할상환 30년 만기 3억(→1년 1,000만원 원금 상환 예상)
- (사례 1)과 (사례 2) 차주의 상환부담을 비교하면, 신규 대출 신청시점에서 동일한 DSR 비율을 나타내지만, (사례 2)의 차주의 전체적인 미래의 상환부담이 훨씬 큼.



DSR 활용방안 3: 차주의 만기조정에 활용

◆ (사례 1)에 제시된 차주의 만기 조정

- (사례 1) 차주의 향후 5년간 상환부담이 크다고 판단할 경우, 대출신청 받은 금융회사가 기존 주담대의 여신까지 제공했다면 만기조정을 통해 현재시점의 상환부담을 줄여 줄 수 있음.



43

DSR 활용방안 4: 전체 여신포트폴리오의 관리

◆ 전체 여신포트폴리오의 관리에 활용

- DSR을 활용하는 방식은 전체 (신규)가계여신 중 **고 DSR의 비중**을 일정 수준 이하로 관리하는 방법을 검토
 - ✓ 이는 **현행 DTI 규제**에서도 활용할 수 있는 방안으로 기본적인 DTI 규제수준은 엄격히 제시하되, 일부 **고 DTI 규제**를 허용하여 대출의 접근성을 유지할 수 있음.
- 가계부채 증가의 억제가 정책적 목표라면 개별 금융회사별로 **고 DSR의 비중**을 점진적으로 **줄이도록 유도**할 수 있음.
 - ✓ 이러한 방식으로 가계부채의 총량관리 및 위험관리 측면에서 가계부채의 양을 큰 충격없이 안정적으로 관리 가능한 수준으로 점진적으로 낮출 수 있음.
- 다만, 이 경우에도 우량차주보다 **비우량차주의 대출접근성**이 떨어지는 문제가 발생할 수 있기 때문에 이를 충분히 고려할 필요

44



02 가계대출 지연배상금 산정체계 분석과 시사점

가계대출 지연배상금 산정체계 분석과 시사점: 주택담보대출을 중심으로

2017년 9월 5일

김영일

Korea's Leading Think Tank

KDI

본 자료의 발표 내용은 저자 개인의 의견이며, 한국개발연구원(KDI)의 공식적인 입장이 아님을 밝힙니다.

목 차

1. 배경 및 현황
2. 해외사례와 시사점
3. 채권자 비용 분석
4. 채권자 수익에 대한 영향 검토
5. 연체차주의 채무 정상화 요인 분석
6. 채무자의 전략적 채무불이행 가능성 검토
7. 결론: 개편방향과 주요 쟁점

3

1. 배경 및 현황

가계부채가 중요한 사회·경제적 문제로 부각되면서 정책적 대응방안에 대한 논의 활발

- 가계부채는 규모, 증가속도, 질적인 측면에서 우리경제의 위험 요인으로 지적
- 정책적 대응의 관점에서는 사전적 및 사후적 대응방안으로 구분하여 논의 전개
- 사전적으로는(ex-ante) 차입가구의 재무건전성 강화와 상환능력 개선방안 등 논의
 - 예컨대, LTV, DTI, DSR 등의 거시건전성 정책수단 활용, 건전성 규제·감독강화, 소득기반 강화 등
- 사후적으로는(ex-post) 채무불이행자 구제 및 부실채권 정리 방안 등 논의
 - 예컨대, 사적 채무조정 및 회생·파산 등의 구제제도 정비, 장기부실채권 정리, 담보권실행관행 개선, 지연배상금(연체이자) 산정체계 개선 등

4

1. 배경 및 현황

연체이자 산정체계는 사후적 대응의 관점과 소비자 보호측면에서 그 개선 필요성에 대한 문제제기

- 본고의 분석대상인 연체이자자는 사후적인 대응의 관점 뿐 아니라 소비자보호 측면에서도 그 개선의 필요성이 제기되고 있음.

주택담보대출 소비자 불만유형

			(단위: 건, %)
신청이유	세부 불만유형		합계
이자관련	과도한 연체이자	101(18.0)	280(50.0)
	이자율 설명 미흡	50(9.0)	
	변동금리에 따른 이자의 과다 인상	37(6.6)	
	약정금리의 미준수	18(3.2)	
	기타	74(13.2)	
대출시 담보목적물 관련			46(8.2)
중도상환수수료			148(26.3)
기타			87(15.5)
계			561(100.0)

출처: 한국소비자원 보도자료(2013.07.29)

5

1. 배경 및 현황

연체시 지연배상금 규모는 부과대상, 부과율, 부과기간에 의해 결정

- 연체이자 부과 대상
 - 미납상환액(기한이익존속기간) vs. 대출잔액(기한이익상실기간)
 - 주택담보대출의 경우 연체기간 2개월 경과 시 기한이익 상실
- 연체이자 부과율
 - 현행 연체이자율 = 약정이자율 + 연체가산금리
 - 현행 은행권 연체이자율은 대체로 15% 상한 설정
- 연체이자율 부과기간
 - 회수시점까지 연체이자율 부과

6

1. 배경 및 현황

은행권 지연배상금 산정방식

은행	연체기간별 연체이자율			최고 연체 이자율	기타
KDB 국민은행	1개월 이하	3개월 이하	3개월 초과	15%	
	대출금리+6%	대출금리+7%	대출금리+8%		
KEB 하나은행	1개월 이하	3개월 이하	3개월 초과	15%	3개월초과, 최고연체이자율은 하나은행 홈페이지에서 확인 불가.
	대출금리+6%	대출금리+7%	대출금리+8%		
신한은행	1개월 이하	3개월 이하	3개월 초과	15%	
	대출금리+6%	대출금리+7%	대출금리+8%		
제주은행	1개월 이하	3개월 이하	3개월 초과	15%	
	대출금리+6%	대출금리+7%	대출금리+8%		
KDB(가계) 산업은행	3개월 이하	6개월 이하	6개월 초과	15%	
	대출금리+5%	대출금리+6%	대출금리+7%		
KDB(기업)산업은행	1개월 미만	3개월 미만	3개월 이상	15%	
	대출금리+3%	대출금리+5%	대출금리+7%		
SH 수협은행	1개월 미만	3개월 미만	3개월 이상	15%	
	대출금리+6%	대출금리+7%	대출금리+8%		
전북은행	1개월 미만	3개월 미만	3개월 이상	15%	(인하전) 3개월이하: 대출금리 + 7% 6개월이하: 대출금리 + 8% 6개월초과: 대출금리 + 9% 최고연체이자율: 17% 1개월이하: 대출금리 + 6% 3개월이하: 대출금리 + 7% 3개월초과: 대출금리 + 8% 최고연체이자율: 15% (2015. 3. 20금)
	대출금리+6%	대출금리+7%	대출금리+8%		

출처: 은행연합회 은행업무정보 연체이자율 산정방식

1. 배경 및 현황

은행권 지연배상금 산정방식

한국 씨티은행	1개월 미만	3개월 미만	3개월 이상	16.90%	
	대출금리+5%	대출금리+6%	대출금리+7%		
NH 농협은행	30일 이하	90일 이하	91일 이상	15%	
	대출금리+6%	대출금리+7%	대출금리+8%		
BNK 경남은행	3개월 미만	3개월 이상	15%	종합통장대출, 당좌대출 등 일부 상품의 경우 확정연체이율 15% 적용	
	대출금리+6%	대출금리+7%			
DGB 대구은행	3개월 미만	3개월 이상	15%	연체기간에 따라 연체이자율이 차등 적용되지 않는 상품(통장대출, 당좌대출 등)의 경우 단일연체이율을 연 15% 적용	
	대출금리+6%	대출금리+7%			
BK 기업은행	3개월 미만	3개월 이상	11%	대기업(공공기관 포함)은 최고연체이자율 13% 적용 수시로대출, 당좌대출, 외국환 관계어신 등은 연체기간별 연체이자를 대신 최고연체이자율을 단일 적용	
	대출금리+7%	대출금리+8%			
우리은행	3개월 미만	3개월 이상	15%		
	대출금리+7%	대출금리+8%			
BNK 부산은행	3개월 이하	3개월 초과	15%	종합통장대출, 당좌대출 등 일부 상품의 경우 단일연체이율 15% 적용	
	대출금리+6%	대출금리+7%			
광주은행	3개월 이하	3개월 초과	15%	기간별 연체가산이율이 미적용 여신(최고연체이자율 적용여신) 지급보증, 지급보증대지급금, 외화권련어신(무역어음대출 제외), 특수채권	
	대출금리+7%	대출금리+8%			
스탠다드차타드 은행	89일 이하	90일 이상	신용:18% 당보:16%		
	대출금리+8%(당보)	대출금리+9%(당보)			
	대출금리+9%(신용)	대출금리+10%(신용)			

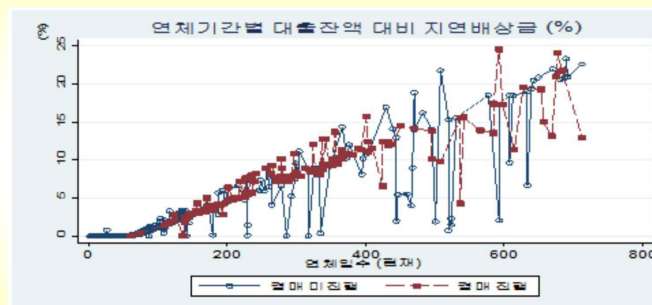
출처: 은행연합회 은행업무정보 연체이자율 산정방식

1. 배경 및 현황

연체기간이 길어짐에 따라 지연배상금 규모는 빠르게 증가

- 지연배상금 규모는 연체기간 1년 경과 시 대출잔액 대비 10% 전후, 2년 경과 시 대출잔액 대비 20% 상회.
- * 단, 연체이자율의 차주별 차이는 적용금리, 대출시점 연체이자 조건, 개인회생 여부 등에 따라 차이가 있음.

연체기간별 지연배상금 규모



주: 보금자리론, 연체기간 2~3개월 초과 시 4~5% 연체이자율 적용, 단, 2012.1.1~2015.4.29 사이 대출 건에 대해서는 6~8% 연체이자율 적용, 2011.12.31 이전 대출 건에 대해서는 15~17% 연체이자율 적용.

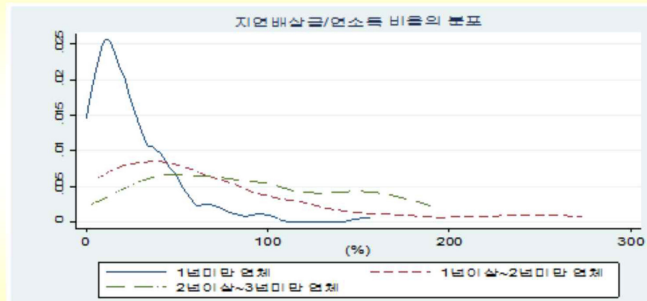
9

1. 배경 및 현황

연체기간이 길어짐에 따라 지연배상금/소득 비율은 빠르게 증가

- 연체기간이 길어짐에 따라 연소득 대비 지연배상금 부담이 큰-예컨대, 50%, 100% 등을 상회하는- 연체차주 비중이 빠르게 증가

연체기간별 지연배상금/소득 분포 변화



주: 보금자리론, 연체기간 2~3개월 초과 시 4~5% 연체이자를 적용, 단, 2012.1.1~2015.4.29 사이 대출 건에 대해서는 6~8% 연체이자를 적용, 2011.12.31 이전 대출 건에 대해서는 15~17% 연체이자를 적용.

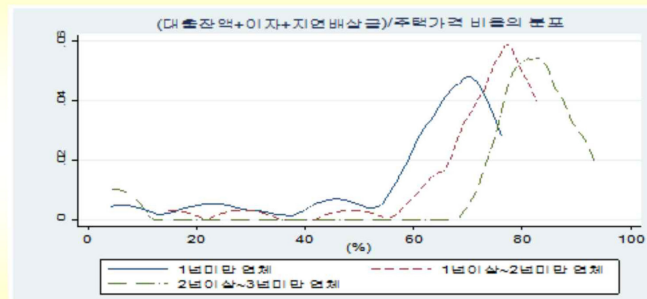
10

1. 배경 및 현황

연체기간이 길어짐에 따라 지연배상금/주택가격 비율은 빠르게 증가

- 연체기간이 길어짐에 따라 (대출잔액+지연배상금)/주택가격의 분포는 오른쪽으로 이동하는데, 이는 연체기간 경과에 따라 담보주택에 대한 연체채무자의 자기지분이 빠르게 감소함을 시사

연체기간별 (대출잔액+지연배상금)/주택가격 분포 변화



주: 보금자리론, 연체기간 2~3개월 초과 시 4~5% 연체이자를 적용, 단, 2012.1.1~2015.4.29 사이 대출 건에 대해서는 6~8% 연체이자를 적용, 2011.12.31 이전 대출 건에 대해서는 15~17% 연체이자를 적용.

1. 배경 및 현황

연체이자 산정체계 개편의 필요성 및 개편방안 검토

- 연체이자 산정체계 개편의 필요성 검토 시 고려사항
 - 연체이자율 규제의 목적 · 정당성 검토
 - 채권자(은행) 유인 검토: 비용, 건전성 · 수익성 등
 - 채무자 유인 검토: 채무자 부담, 채무상환 유인 등
- 연체이자 산정체계 개편방안 검토
 - 현행 연체이자 산정체계의 문제점과 개선여지 검토
 - 가능한 대안의 제시와 장 · 단점 검토

2. 해외사례와 시사점

다수 국가에서 일정 기간의 연체채무에 대해 약정이자를 대체하여 연체이자(부도이자) 부과

- 채권자-채무자 간 채무계약이 유효한 기간에 대해서는 약정이자(contractual interest) 부과
 - 일정 기간까지의 연체(기한이익존속)에 대해서는 정률 또는 정액의 지연수수료(late fee) 부과
 - 지연수수료는 미납상환액에 대해 정률로 부과되거나 추가적으로 발생하는 관리비용에 상응하여 정액으로 부과
- 일정 기간 이상 연체가 지속됨에 따라 채무계약이 더 이상 유효하지 않을 (기한이익 상실) 경우에는 대출원금에 대해 연체이자(부도이자)를 부과
 - 기한이익 상실 기간에는 기존 약정이자율을 대체하여 연체이자율(부도이자율)이 대출잔액에 부과

2. 해외사례와 시사점

연체이자율에 대한 규제는 적정 수준의 연체이자율 부과와 채무계약의 정상적 이행에 기여함을 목적

- 대체로 계약 당사자간 협의(negotiation)에 의한 연체이자율 부과를 원칙으로 하되,
- 우월적 지위에 있는 일방에 의해 연체이자율 수준이 정해지지 않도록 약정이자율 + 일정 수준 이하의 가산금리' 방식을 채택하기도 하며,
- 일부 국가에서는 부도채권에 따른 채권자 손실을 보상하기 위한 청구액으로 이해됨에 따라 기준지표(시장금리 등) + '일정 수준 이하의 마진' 에 의한 부과방식 채택
- 다만, 일부 국가에서는 높은 연체이자율 부과하는 등 벌칙적인 성격을 보이기 함.
- 요컨대, 다수 국가에서 관찰되는 연체이자율 부과방식 규제는 부도 시 발생하는 추가 수익에 대한 채권자의 유인을 줄이고, 정상적인 채무상환을 위한 채무자의 유인을 독려하기 위한 것으로 보임.

2. 해외사례와 시사점

기한이익 상실 시 연체이자율 국가간 비교

	부도이자율	비고
미국	약정이자율 + 3~6%p (상한)	- 고금리 모기지대출의 경우, 부도이자율 수준은 약정금리 수준으로 규제하고 있음. - Freddie Mac 공급 모기지의 경우 연체가산금리 상한을 5%, FHA 공급 모기지의 경우 상한은 4%로 명시함.
영국	약정이자율 + 0~2%p (상한)	벌칙성 부도이자율의 부과는 금지하고 있으나, 연체에 따른 채권자의 손실 비용을 고려한다는 측면에서 약정이자율보다 1~2%p 높게 설정하는 것은 허용하고 있음.
캐나다	약정이자율 + 0%p	
독일	기준금리(중앙은행) + 2.5%p (상한)	
프랑스	약정이자율 + 3.0%p (상한)	
일본	약정이자율 + 연체가산금리 = 15~20% (상한)	최고이자율 상한: 15~20% (대출금액별 차등화)
한국	약정이자율 + 6~8%p	국내시중은행 연체이자율 상한: 15%

2. 해외사례와 시사점

기한이익 존속 시 (정률/정액) 지연수수료 국가간 비교

	연체금리(arear interest rate)	연체수수료(late charges or fees)
미국	약정이자율 + 3~6%p	- 그 외에 일정금액(예: \$20) 또는 미납액의 일정비율(2~5%)에 대해 연체수수료를 부과할 수 있음. - 해당 주 법령 및 담보대출 약관 등에 따라 상이한 연체금리 및 연체수수료 부과
영국	약정이자율 + 0~2%p	일정 수준의 연체수수료 부과
호주	약정이자율 + 2~5%p	매 연체 시 약 20 호주달러의 연체수수료를 부과하나, 일부 은행의 경우에는 연체수수료를 부과하지 않음.
캐나다	약정이자율 + 0%p	일정 수준의 연체수수료 부과
아일랜드	약정이자율 + 6%p	일정 수준의 연체수수료 부과
일본	15% 미만	없음
한국	약정이자율 + 5~7%p	없음

3. 채권자 비용 분석

연체채권 발생은 채권자에게 자금조달비용, 부도채권 관리비용, 건전성 규제 준수 비용 등의 부담

- **미상환 금액에 대한 자금조달 비용**
 - 기한이익상실 기간에는 대출잔액 상황이 요구되므로 이에 대한 자금조달비용
 - 기한이익존속 기간에는 미납상환액에 대한 자금조달비용
- **부도채권에 대한 관리비용**
 - 담보권 실행 등 채권회수 과정에서는 직·간접 관리비용 발생
- **대손충당금 적립 등의 건전성 규제준수 비용(손실흡수 비용)**
 - 예상손실, 예상외손실 등의 손실 위험을 흡수하기 위한 대손충당금, 자본비용 등
 - 이러한 손실흡수 비용은 적어도 원칙적으로는 상기 부도채권 관리비용을 포함

17

3. 채권자 비용 분석

채권은행의 주요 비용은 자금조달비용(1)과 부도 시 손실비용(2) 등

- 은행의 부도채권 금액에 대한 자금조달 비용(1)은 수신금리 등을 반영
- (미회수 채권액, 관리비용 등) 부도 시 손실비용(2)은 부도 시 손실을 등을 참고
 - 예컨대, 주요 시중은행 주택담보대출의 부도 시 손실률(LGD)은 최근 5년 평균 5% 미만 기록
 - 여기서 부도채권에 대한 직·간접관리비용(3)은 원칙적으로는 부도시 손실비용(2)에 포함
 - * 다만, 현실적으로는 지점근무자 관련 인건비 등 사후 간접관리비 모두를 사전적인 손실계산 시 반영하는데 한계가 있을 수 있음.

가계대출 부도로 인한 채권은행 비용 구성: 예시

비용항목	부도 시 잔액(balance) 대비 비율
부도채권액에 대한 자금조달비용 (CD금리 등의 은행 수신금리)	(1)
부도 시 손실 비용 (미회수 채권액, 관리비용 등)	(2)
부도채권 직·간접 관리비용	(3)

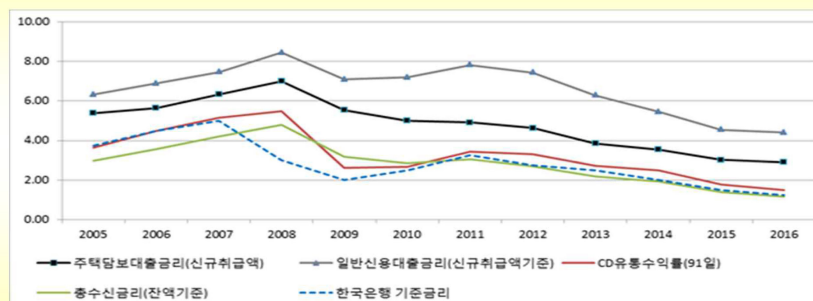
18

3. 채권자 비용 분석

미상환 금액에 대한 자금조달 비용

- 미상환 연체채권에 대한 자금조달비용으로는 CD금리, COFIX 금리 등의 시장지표금리를 참고

은행권 수신금리와 가계대출금리



자료: 한국은행

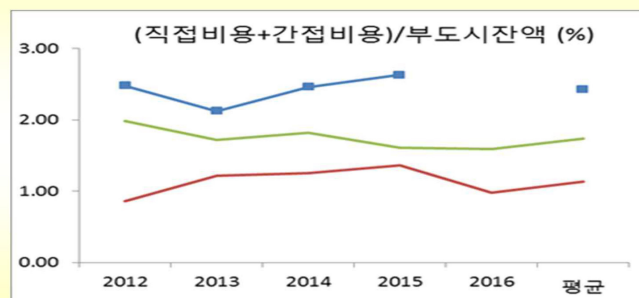
19

3. 채권자 비용 분석

부도채권에 대한 직·간접 관리비용

- 직접비용은 부도채권 회수 시 직접적으로 발생하는 위임수수료, 기타손실금 등
- 간접비용은 여신사후관리 주 업무부서 등에서 발생하는 인건비, 물건비 등

주택담보대출 연체채권 관리비용/부도시잔액



주: 시중은행 3곳의 직·간접 관리비용/부도시 잔액 비율의 최근 5년 추이

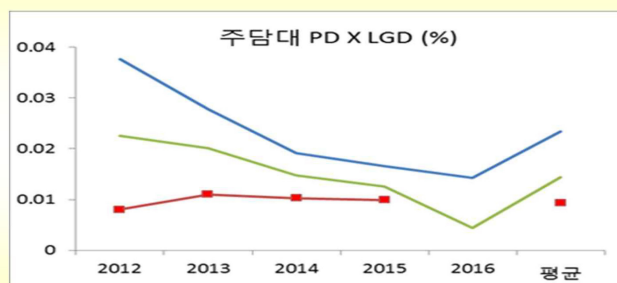
20

3. 채권자 비용 분석

부도채권에 대한 건전성 규제 준수 비용(손실흡수 비용)

- 채권의 예상손실 흡수를 위해 대손충당금 적립
 - 주담대 등의 소매채권은 집합평가를 하며, 예상손실은 $EAD \times (PD \times LGD)$
 - 상기 LGD 추정 시 이론적으로는 부도채권에 대한 관리비용을 포함
- 예상외손실에 대해서는 자본 적립

주택담보대출 예상손실률: PD×LGD



주: 시중은행 3곳의 예상손실률의 최근 5년 추이.
주담대 대출잔액 1조원에 대한 예상손실액은 상기 추정값을 적용하면 대략 100~250억원 정도

21

3. 채권자 비용 분석

상기 비용요인 다수는 대출금리 산정체계에 기 반영

- 채권은행은 가계대출채권 부도 시 발생하는 손실비용의 다수를 해당 소매채권 집합에 대한 대출가산금리 부과를 통해 마련하고 있는 것으로 판단됨.
 - 대출금리 산정 시 대출가산금리는 신용프리미엄, 자본비용, 업무원가 등을 포함
 - * '신용프리미엄'은 예상손실을 반영, '자본비용'은 예상외손실을 반영, '업무원가'는 인건비, 물건비 등을 반영
- 따라서 채권부도 시 발생비용 중 손실 보전이 필요한 금액은 미상환 채권금액에 대한 자금조달비용과 부도채권 관리비 중 현실적으로 반영이 어려운 요소 정도로 추정됨.

대출금리 산정체계 주요 항목

대출금리 구성항목 구분		비고
기준금리		자금조달비용 반영
가산금리	신용프리미엄	예상손실 반영
	자본비용	예상외손실 반영
	업무원가	인건비, 물건비 등
	기타	
가감조정전결금리		

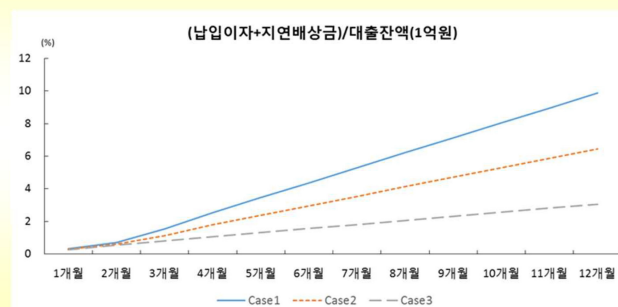
22

4. 채권자 수익에 대한 영향 검토

연체가산금리 수준별 지연배상금 규모 추정

- 아래 그림은 상이한 연체가산금리 수준을 가정하여 지연배상금 규모 계산
 - Case1(현행): 연체금리 = 약정금리(3%) + 연체가산금리(7~8%) 적용
 - Case2: 연체금리 = 약정금리(3%) + 연체가산금리(3~4%) 적용
 - Case3: 연체금리 = 약정금리(3%) 적용

연체가산금리 수준별 지연배상금/대출잔액(1억원)



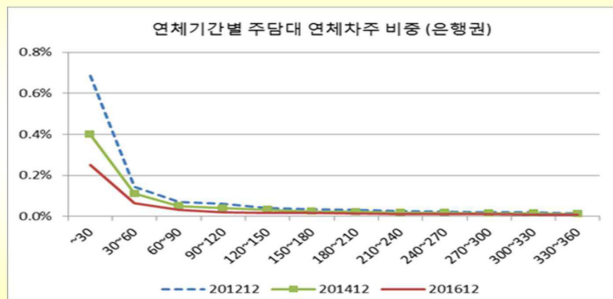
23

4. 채권자 수익에 대한 영향 검토

연체기간별 채무자 분포

- 연체기간(일수)별 주택담보대출 차주의 분포는 아래 그림과 같음.
 - 각 시점 별로는 연체기간이 긴 연체차주 비중은 감소하는 경향을 보이며, 90일 초과 연체자 비중은 상대적으로 적은 편임.
 - 주담대 연체자 비중은 2012년 이후 하락세

연체이자 수준별 연체이자 규모/대출잔액(1억원)



주: NICE 자료를 통해 파악 가능한 은행권 주담대 채권에 대해 연체기간별 연체차주 비중 표시

24

4. 채권자 수익에 대한 영향 검토

주택담보대출 관련 수입 대비 연체이자 규모-추정

- 연체이자를 변화가 주담대 수입 대비 연체이자수입 비중에 미치는 영향은 작은 편임.
 - 전체 수입 중 연체이자수입 비중은 작은 편이며, 연체이자를 수준에 따라 변화
 - 한편, 연체율(delinquency rate) 상승 시 연체이자 수입비중은 증가하게 되어 채권은행 손실 완충에 기여

은행 주택담보대출 관련 수입 중 연체이자수입 비중-추정

연체차주 분포 가정	Case1	Case2	Case3
2012말 분포 적용	1.87%	1.48%	1.13%
2014말 분포 적용	1.24%	0.97%	0.72%
2016말 분포 적용	0.75%	0.59%	0.44%

주: 상기 연체기간별 채무자 분포를 갖는 100만명의 주담대 보유 차주를 가정한 후 1년 동안에 대해 상기 각 case별로 주담대 관련 수입(납입이자+연체이자) 중 연체이자 수입 비중 추정

25

5. 연체차주의 채무정상화 요인 분석

연체이자 산정방식이 연체채권의 정상화에 미치는 영향 검토

- 다수 선진국의 연체이자를 규제는 연체차주가 정상적인 채무계약으로 복귀할 수 있도록 하는데 그 의의가 있는 것으로 보임.
 - 또한 부도 시 추가 수익에 대한 유인을 제한하는 기능도 있는 것으로 보임.
- 여기서는 연체채권의 정상화 요인을 분석하고 연체채권 관리에 대한 시사점 도출
- 분석방법
 - 과거 1년 전 연체기록 채권의 현재 정상화(미연체) 요인을 로짓 분석
 - 과거 연체기간별로 연체채권을 구분한 각 표본 그룹별로 로짓모형 추정

26

5. 연체차주의 채무정상화 요인 분석

(로짓모형)	종속변수: 현재 미연체 여부(미연체=1, 연체=0)			
	1일이상 연체채권	10일이상 연체채권	30일이상 연체채권	60일이상 연체채권
신용등급	-0.191** (0.019)	-0.144** (0.023)	-0.124** (0.032)	-0.182** (0.061)
LTV(대출시점)	-0.019** (0.004)	-0.018** (0.005)	-0.013* (0.007)	-0.034** (0.014)
DTI(대출시점)	-0.006** (0.003)	-0.008** (0.003)	-0.011** (0.005)	-0.019** (0.009)
로그소득	-0.289** (0.096)	-0.352** (0.118)	-0.567** (0.158)	-0.627** (0.287)
근로소득더미X로그소득	0.009** (0.005)	0.008 (0.006)	0.006 (0.008)	0.013 (0.014)
대출경과기간	-0.028** (0.012)	-0.009 (0.016)	-0.032 (0.023)	0.067 (0.041)
대출경과기간_제공	0.000 (0.000)	0.000 (0.000)	0.000 (0.000)	-0.001* (0.001)
잔여만기	0.000 (0.000)	0.000 (0.001)	0.000 (0.001)	0.001 (0.001)
약정금리(대출시점)	-0.431** (0.094)	-0.515** (0.116)	-0.443** (0.153)	-0.658** (0.300)
거치기간 더미	-0.001 (0.004)	0.002 (0.005)	0.006 (0.007)	-0.001 (0.014)
원리금분할상환_더미	-0.324** (0.110)	-0.348** (0.139)	-0.565** (0.186)	-0.263 (0.338)
체증식원리금상환_더미	-0.488** (0.130)	-0.543** (0.160)	-0.944** (0.214)	-1.145** (0.393)
차주나이	0.039* (0.023)	0.020 (0.028)	0.012 (0.040)	-0.053 (0.079)
차주나이_제공	-0.000* (0.000)	0.000 (0.000)	0.000 (0.000)	0.000 (0.001)
(남성==1)_더미	-0.227** (0.079)	-0.214** (0.097)	-0.136 (0.131)	-0.417* (0.240)
무주택자_더미(대출시점)	-0.156 (0.118)	-0.139 (0.146)	-0.223 (0.192)	-0.014 (0.384)
주택가격/면적	-0.361** (0.121)	-0.357** (0.149)	-0.302 (0.203)	-0.476 (0.375)
Pseudo R2	0.102	0.077	0.081	0.168

* p<0.1, ** p<0.05

주: 보금자리론 자료를 이용하여 연체채권의 정상화 요인 추정 결과

27

5. 연체차주의 채무정상화 요인 분석

연체채권 정상화 요인과 위험관리 방향에 대한 시사점

- 추정 결과
 - 채무자의 신용도가 낮고,
 - 담보물건의 LTV, DTI가 높고,
 - 약정금리가 높고,
 - 상환부담이 큰 상환방식일수록 (원금분할상환 보다는 원리금분할상환일 경우)
 - 채무자가 남성인 경우와 주택가격/단위면적이 높은 경우에
 - 연체채권의 정상화 확률이 낮게 나타남.
- 연체채권 관리 방향에 대한 시사점
 - 대출잔액 및 금리에 연동된 현행 연체이자 부과방식은 연체채권의 정상화 제약요인
 - 연체 채권(차주)의 정상화(재기)를 유도하기 위해서는 차주특성(신용도, 성별 등)과 대출정보(LTV, DTI 등 부채비율, 약정금리, 상환방식, 주택가격/면적 등)를 주의 깊게 모니터링하고 위험관리에 활용할 필요

28

6. 채무자의 전략적 채무불이행 가능성 검토

주택담보대출 연체 전후 가계후생 변화 요인

- 채무자는 주택담보대출 채무불이행 시 다음과 같은 재무적·경제적 곤경을 겪게 됨.
 - 신용등급 하락으로 인한 금융활동 제약
 - 부채축소(회수, 신규대출 제약) 압력 증가
 - 담보권 실행에 따른 주거상실 위험과 가계자산 감소
 - (채권 회수시점까지 증가하는) 지연배상금 부담 발생
 - 소비지출 감소

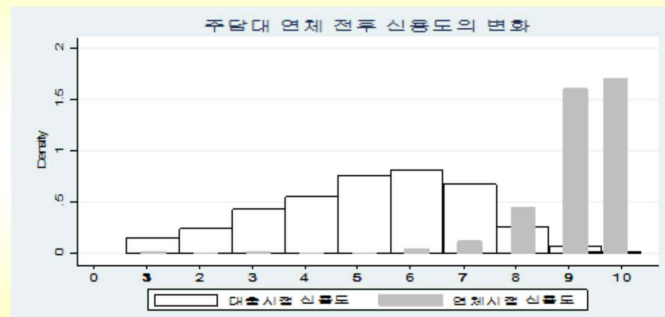
29

6. 채무자의 전략적 채무불이행 가능성 검토

연체 발생 후 채무자 신용도는 크게 하락

- 신용도 하락은 연체차주의 차입제한 심화 등 향후 금융활동을 크게 제약하는 요인
- 이러한 신용도 조정체계는 사전적으로는 채무자의 성실상환 유인으로 작용

주택담보대출 연체 전후의 신용도 변화



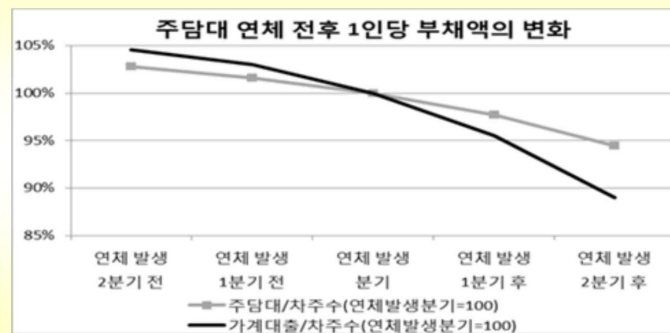
30

6. 채무자의 전략적 채무불이행 가능성 검토

연체 발생 후 채무자 1인당 평균 부채규모는 크게 감소

- 연체차주의 1인당 평균 부채액은 연체발생 몇 분기 전부터 조금씩 감소하여 연체발생 시점 이후 크게 감소

주택담보대출 연체 전후 1인당 평균 부채액 변화



31

6. 채무자의 전략적 채무불이행 가능성 검토

그 밖의 주택담보대출 연체 가구의 후생 하락 요인

- 상기에서 살펴 본 신용도 하락, 부채축소 압력 증가 이외에
- 담보권실행에 의한 주거권 상실 위험
 - 기한이익상실 시 채권금융회사는 경매 등의 방식으로 담보권 실행
- 경매 등에 의한 담보물건 매각과정에서 자산손실 발생
 - 담보물건 매각에 수반되는 비용을 부담해야 하며,
 - 경매낙찰가를 하락 시 배당액이 감소하므로
 - 담보권 실행 시 연체채무자의 순자산은 크게 감소할 가능성
- 채권회수 시점까지 발생하는 지연배상금 부담
 - 연체이자율 10~15%, 회수기간 1년, LTV 70%를 가정하면 담보가(주택가격)의 7~10.5%에 해당하는 지연배상금을 부담

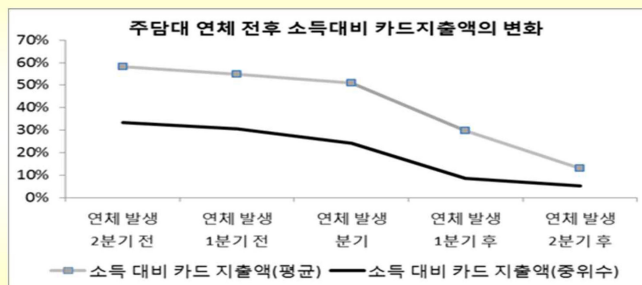
32

6. 채무자의 전략적 채무불이행 가능성 검토

연체 발생 이후 소득대비 (카드)지출 규모 급감

- 신용도 하락에 따른 금융활동 제약, 부채축소 압력 증가, 순자산 감소 등으로 인해 연체채무자의 소득대비 (카드)지출규모는 크게 감소
- 연체채무자의 카드지출/소득은 연체발생 몇 분기 전부터 조금씩 감소하여 연체발생 이후 크게 하락

주택담보대출 연체 전후 카드지출액/소득 변화



주: NICE 자료를 이용하여 계산
상기 그래프는 연체 이후 신용카드 사용내역이 있는 채무자로 한정하여 카드지출/소득의 변화를 나타냄.

6. 채무자의 전략적 채무불이행 가능성 검토

주택담보대출자의 전략적 채무불이행 가능성은 낮은 것으로 판단됨.

- 채무불이행 시 겪게 되는 (상기의) 재무적 · 경제적 곤경은 주택담보대출 차주의 전략적 채무불이행 가능성이 매우 낮음을 시사
- 한국에서는 소구권 주택담보대출이 일반적이고, 별제권이 인정되는 가운데 대부분의 주담대가 높지 않은 LTV 수준을 특징으로 하고 있어 전략적 채무불이행의 여지는 매우 낮음.
 - 반면, 서브프라임사태 시 전략적 채무불이행에 대한 우려가 컸었던 미국에서는 비 소구권 모기지 대출이 일반화되었으며, LTV 수준도 매우 높은 (100%에 육박하는) 대출이 많았음.
 - * 전략적 채무불이행: 담보물건의 가치보다 대출이 많은 (negative equity) 경우에 금융자산 등의 상환여력에도 불구하고 채무를 상환하지 않는 행태를 일컫음.
- 주택담보대출 연체자가 겪게 될 재무적 · 경제적 곤경의 일부인 연체이자 부담이 일부 조정되더라도 상기에서 언급한 연체 시 불이익을 고려하면 연체율(또는 채무상환의 지)에 대한 영향은 작을 것으로 판단됨.

7. 결론: 개편 방향과 주요 쟁점

지연배상금 산정체계 개편 논의 시 주요 고려사항

- 지연배상금 산정체계 개편방향 논의 시 주요 고려사항으로
 - 채무불이행 시 발생하는 추가 수익에 대한 (채권자의) 유인을 제한하고,
 - 연체채무자가 과잉채무상태에 빠지지 않고, 정상적인 채무상환 복귀에 기여할 수 있는지를 검토할 수 있음.
 - 이외에도 채권은행의 수익성 및 건전성에 미치는 영향과 정상 채무자의 전략적 채무불이행에 대한 유인 등을 함께 검토할 필요

35

7. 결론: 개편 방향과 주요 쟁점

쟁점: 채권 부도 시 채권은행의 초과 수익 유인 여부

- 현행 연체이자 수준은 그 부과방식과 비용측면을 고려할 때 채권자에게 초과 수익 유인이 될 여지가 있어 보임.
 - 연체이자율 수준이 약정이자율 보다 크게 높을 경우 채권 부도 시 초과수익에 대한 채권은행의 유인이 확대되는 문제
 - 상기 비용측면 논의를 고려할 때, 현행 약정금리+연체가산금리(7~8%) 방식은 채권은행에게 손실보전을 상회하는 초과수익 유인
 - 또한 경기악화로 인해 연체를 상승 시 채권은행의 수입감소를 완충하는 기능
 - 그 외에 국내 연체이자율 수준은 다수 선진국 및 국내 정책모기지 사례와 비교할 때 다소 높은 편에 해당

36

7. 결론: 개편 방향과 주요 쟁점

쟁점: (비용 측면) 현행 연체이자율 수준의 인하여력 검토

- 연체 시 주요 비용항목과 대출금리 산정체계 등을 함께 고려할 때 현행 연체이자 수준은 비용요인을 크게 상회하는 것으로 보임.
 - 연체 관련 비용요인으로는 미상환 채무액에 대한 자금조달비용, 부도채권의 직·간접 관리비, (대손충당금 등) 건전성규제준수(손실흡수) 비용 등
 - 여기서 부도채권 관리비용과 건전성규제준수 비용 등은 적어도 원칙적으로는 대출금리에 기 반영된 것으로 볼 수 있음.
 - 따라서 채권은행의 손실비용으로는 미납 채무액에 대한 자금조달비용과 사후적인 부도채권 관리비 중 사전적으로 반영이 어려운 일부 비용 요인 등
 - 이와 같이 볼 때, 채권은행의 연체 관련 손실비용은 대략 자금조달금리와 부도채권 관리비용을 상한(max) 이내에서 추정됨.
 - 자금조달금리로는 CD금리, COFIX금리 등의 시장지표금리를 참고할 수 있으며,
 - 부도채권 관리비용들의 상한은 과거 몇 년간 추이를 활용할 수 있음.
- * 상기 부도채권 관리비용 논의에서 살펴본바듯이 최근 5년간의 관리비용율은 대략 3% 이내였음.
 * 따라서 최근 5년 이내 발생한 연체 주담대 채권의 손실보전에는 대략 자금조달금리+3%p 미만의 재원 소요

37

7. 결론: 개편 방향과 주요 쟁점

쟁점: 연체이자 산정방식과 연체채권(자)의 정상화 유인 검토

- 현행 방식의 연체이자율 부과는 연체채권의 정상화에 제약요인이 될 가능성
 - 과거 연체기록 채권의 정상화 요인에 대한 분석결과,
 - 부채비율(LTV, DTI 등)이 높고 이자부담이 클수록 연체채권의 정상화 가능성은 낮아짐.
 - 이는 대출잔액에 높은 연체금리를 부과하는 현행 방식이 연체채권자의 정상적인 채무이행 복귀에 제약요인이 됨을 시사

38

7. 결론: 개편 방향과 주요 쟁점

쟁점: 채권은행의 수익성 · 건전성과 전략적 채무불이행 가능성 검토

- 연체이자율 인하 시 채권은행 수익은 일부 감소하더라도 은행 건전성에 대한 영향은 미미할 것으로 예상
 - 주택담보대출 관련 수입 중 연체이자 수입이 차지하는 비중이 매우 작고, 연체이자 조정에 따른 수입 감소폭도 작을 것으로 추정됨.
 - 한편, 시중은행 보유 주택담보대출의 LTV 수준은 대체로 70% 이하로 낮은 편임을 고려할 때, 원금 및 이자 손실위험은 미미하거나 매우 낮을 것으로 판단됨.
- 국내 주택담보대출의 특징과 연체 시 겪게 될 재무적 · 경제적 곤경은 전략적 채무불이행의 가능성이 낮음을 시사
 - 연체 이후 신용등급 크게 하락, 부채상환압력 증가 등 금융활동 제약 심화
 - 또한 담보권 실행 시 주거상실위험, 담보주택 매각과정에서 자산손실 발생하며,
 - 연체 채무자의 지출이 크게 감소하는 등 큰 폭의 후생 하락을 겪는 것으로 보임.
 - 또한, 소구권 · 별제권이 인정되는 가운데, 높지 않은 LTV 수준(적지 않은 채무자의 자기지분)을 고려할 때 전략적 채무불이행을 선택할 가능성은 미미할 것으로 판단됨.

7. 결론: 개편 방향과 주요 쟁점

쟁점: 연체이자율 산정체계 (대안) 모형 검토

- 연체이자율을 명시적으로 규제하는 대다수 국가의 경우 ‘약정금리+연체가산금리’ 또는 ‘지표금리+연체가산금리’ 방식 채택

연체이자율 산정체계: 기한이익상실 전 vs. 후

대출계약효력	계약유효	계약효력 상실
이자율 구분	약정이자율 (contractual interest rate)	부도(연체)이자율 (default interest rate)
연체 시 부과요금	임정 연체기간에 대해 지연배상금(정률, 정액) 부과 - 미납상환액*연체이자율 또는 - 연체수수료(fee)	대출잔액*부도(연체)이자율 부과
연체 시 부과요금에 대한 규제유형 구분 및 특징	명시적인 직접규제가 없거나, 산정 원칙을 제시하거나, 상한(ceiling)을 제한	명시적인 직접규제가 없거나, 특정 수준을 제시 하거나, 상한(ceiling)을 제한 약정금리+가산금리 방식: 쌍방 간 부도이자율에 대한 협의·동의를 어려운 경우 기 대출계약의 약정금리 수준 또는 약간의 가산금리 허용 지표금리+가산금리 방식: 부도 시 채권은행의 손실비용 보전을 중요하게 고려
기타 간접규제	고리금지법(usury law), 소비자 보호 규제 등 적용	

7. 결론: 개편 방향과 주요 쟁점

쟁점: 지연배상금 산정체계 개편 논의 시 추가적인 검토 사항

- 연체이자 산정체계 개편방안 논의 시 추가 검토 사항
 - (상기에서 살펴본) 연체이자 산정방식과 관련한 다음 쟁점사항 이외에
 - * 부도 시 초과수익에 대한 채권자의 유인이 있는지,
 - * 연체채무자의 채무 정상화 유인을 제공하는지,
 - * 채권은행의 수익성 · 건전성에 대한 영향, 전략적 채무불이행 여지 등도 함께 검토
 - 연체이자 산정모형에 대한 검토:
 - * 지표금리+연체가산금리 vs. 약정금리+연체가산금리
 - 규제방식의 선택과 적절성 논의 :
 - * 명시적인 수준(level) 규제 vs. 상한(ceiling) 규제,
 - * 고정(fixed) vs. 변동(variable) 방식

41

7. 결론: 개편 방향과 주요 쟁점

쟁점: 연체금리 산정모형 선택:

‘지표금리 + 연체가산금리’ vs. ‘약정금리 + 연체가산금리’

- 지표금리+연체가산금리 방식의 특징
 - 비용 측면에서 채권자 손실 보전에 적합
 - * 연체채권에 대한 자금조달비용과 그 밖의 연체채권 관련 손실비용 반영
 - 기 채무계약상의 약정금리(지표금리+대출가산금리)와 큰 차이 발생 가능
 - * 대출가산금리가 큰 채무자와 높은 고정금리 대출자에게 유리하게 작용할 수 있음.
- 약정금리+연체가산금리 방식의 특징
 - 기 채무계약의 연장선상에서 약간의 마진 허용
 - * 기한이익의 상실 시에도 기존 채무계약 상의 약정금리 유지
 - * 대출가산금리가 큰 채무자와 높은 고정금리 대출자에게 불리하게 작용할 가능성
 - 약정금리 중심의 현행 연체이자 산정모형에 해당하며, 기존 계약의 연속성 유지

42

7. 결론: 개편 방향과 주요 쟁점

쟁점: 연체금리 산정체계 규제 방안 관련 검토 사항

- 연체이자에 대한 명시적인 (법률적) 규제 여부 논의
 - 다수 선진국에서 연체이자율 수준에 대한 명시적인 규제를 밝히고 있으며, 법률 상에 명시적인 규제가 없더라도 판례 등에서 적정 수준에 대한 논의
 - 연체이자율을 명시적으로 규제하지 않는 경우에도 이자제한법 또는 소비자보호 규정 등을 적용
- 규제방식 선택: 명시적인 수준(level) 규제 vs. 상한(ceiling) 규제
 - 연체이자율 수준을 결정하는 방식 또는 그 상한을 규제하는 방식 등
 - * 적정 수준의 연체이자율 부과될 수 있도록 유도하는 방안을 검토할 수 있음.
 - * 예컨대, 채무자가 연체이자율 수준이 매우 높다고 이의 제기 시 그 정당성을 채권자가 입증토록 요구할 수 있음. 또는 채권자가 연체이자 산정방식을 공개하도록 규제할 수 있음.
- 규제방식의 유연성 검토: 고정(fixed) vs. 변동(variable) 방식
 - 금리변동 등을 고려하여 연체금리 수준을 지표(약정)금리 등에 연동하는 방식

7. 결론: 개편 방향과 주요 쟁점

그 밖의 논의 사항

- 근본적·장기적으로는 신용시장 내 채권자 간 경쟁 활성화를 통해 연체이자 결정될 수 있도록 유도함으로써 소비자의 선택권 보장과 후생 향상을 도모
 - 현행 은행권 연체가산금리 수준은 7~8%로 획일적이며, 비용요인을 크게 상회
 - 통상적으로 가격이 비용요인을 오랜 기간 크게 상회하는 경우에는 해당 산업 내 경쟁제한적 요인이 주요하게 작용하였을 가능성
- 그 밖에 연체채무에 대한 변제 총당 순서에 대해 논의
 - 현행 변제 순서는 비용-이자-원금의 순서로 이루어짐에 따라 연체자의 채무부담이 경감되기 어려운 문제
 - 만약 채권자-채무자 간 협의를 전제로 원금을 우선 변제할 수 있다면 연체자의 과다채무 경감과 재기에 도움

감 사 합 니 다

