



2017.3.3.(금)

책 임 자	금융위 금융정책과장 이 형 주(02-2100-2830)	답 당 자	김 태 훈 사무관 (02-2100-2835)
	금융위 중소기업과장 신 진 창(02-2100-2990)		김 준 사무관 (02-2100-2994)
	금감원 상호여전감독국장 김 태 경(02-3145-7550)		이 창 운 팀장 (02-3145-7447)
	신협중앙회 이사 이 환 영(042-720-1311)		임 우택 부장 (042-720-1360)
	농협중앙회 상무 강 남 경(02-2080-5065)		윤 해 진 부장 (02-2080-3100)
	수협중앙회 이사 강 신 숙(02-2240-2040)		양 동 욱 부장 (02-2240-2200)
	산림조합중앙회 상무 이 승 철(02-3434-7123)		임 성 훈 부장 (02-3434-7220)
	새마을금고중앙회 본부장 허 종 일(02-2145-9200)		이 중 권 팀장 (02-2145-9208)

* 신협, 농협, 수협, 산림조합, 새마을금고

① 담보 위주의 대출 관행 → 객관적 소득증빙 확인 후 대출

- 차주의 **상환능력** 확인을 위해 객관적 **소득 증빙자료**를 제출토록 하되, **농어민** 등 증빙이 쉽지 않은 차주를 위해 **증빙자료의 범위를 확대**하였습니다.
- ② 원금을 일시에 갚는 대출 → 대출시점부터 조금씩 나누어 갚는 대출**
- 주택구입자금용 신규 대출, 주택가격 대비 **과다한 대출** 등은 매년 원금의 **1/30**을 분할상환토록 하여 만기에 몰리게 되는 **과도한 상환부담을 완화**합니다.

○ 상호금융 이용 고객의 특성을 충분히 고려하여 다양한 예외를 인정

구 분		적용 대상	내용 참조
소득 증빙	- 객관적 소득증빙 제출	▶ 신규로 취급하는 주택담보대출	☞ II-1(3p)
	- 비거주식 (부분)분할상환 적용 (매년 원금의 1/30 상환)	▶ 만기 3년 이상 신규 주택담보대출로서 ①주택구입자금용 대출 ②고부담대출(LTV 60% 초과) ③신고소득 적용 대출 중 3천만원 초과 대출	☞ II-2-가(4p)
	- 비거주식 분할상환 적용 (대출기간 중 원금 전액 상환)	▶ 신규 주택담보대출로서 ①담보물건이 해당 건 포함 3건 이상인 경우 ②집단대출 중 잔금대출	☞ II-2-나(5p)
	※ 분할상환 예외	▶ 기존 대출, 중도금 이주비 집단대출, 자금수요 목적이 단기, 불가피한 생활자금 등	☞ II-2-다(5p)

- 자산 1천억원 이상 조합 및 금고를 대상으로 '17. 3. 13.(월)부터 우선 시행하고, 6. 1.(목)부터 전체 조합 등으로 확대 시행
 - '17. 3. 13.(월)부터 시행되는 조합 및 금고의 대상 여부는 각 중앙회 또는 점포 객장 안내를 통해 확인 가능

‘맞춤형 여신심사 가이드라인’ 적용 대상 (‘16년말 기준) (단위 : 개)

조합·금고수	신협	농협	수협	산림조합	새마을 금고	합 계
'17.3.13. 시행 (자산 1천억원 이상)	237(26.2%)	885(78.2%)	67(74.4%)	4(2.9%)	465(35.2%)	1,658(46.3%)
'17.6.1. 시행 (자산 1천억원 미만)	667(73.8%)	246(21.8%)	23(25.6%)	133(97.1%)	856(64.8%)	1,925(53.7%)
총 계	904(100%)	1,131(100%)	90(100%)	137(100%)	1,321(100%)	3,583(100%)

* 괄호안은 각 상호금융업권내 비중

II. 가이드라인의 주요 내용 (☞ 고객 입장에서 달라지는 점)

1 객관적 소득 증빙자료 제출

◇ 주택담보대출의 경우 증빙소득, 인정소득, 신고소득 등 소득을 객관적으로 증빙할 수 있는 자료를 제출해야 대출이 용이

가. 적용 대상 및 소득산정 기준

- (적용 대상) 신규로 취급하는 주택담보대출
- (소득산정) 소득은 증빙소득으로 산정하는 것을 원칙으로 하되 증빙소득 확인이 어려운 경우 인정소득 또는 신고소득으로 산정

나. 소득 증빙자료

- (증빙소득) 정부·공공기관 등 공공성이 강한 기관에서 발급한 근로·사업·연금·기타소득 등에 관한 자료
- (인정소득) 고객이 제출한 정부·공공기관 등이 발급한 자료(국민연금, 건강보험료 등)를 바탕으로 추정한 소득
 - 객관적 증빙자료에 의한 소득 확인이 곤란한 농·어업인의 경우 조합이 요구하는 소득 확인을 위한 자료를 제출 하면 조합 또는 금고가 아래의 관계기관 자료를 활용하여 소득을 추정
 - 농업인 : 농촌진흥청에서 발표하는 「농축산물소득자료」 상의 작목별 소득 등 활용
 - 어업인 : 통계청에서 발표하는 「어가경제주요지표」 상의 어업소득을 활용
- (신고소득) 위 증빙소득 및 인정소득 자료의 제출이 어려운 경우 신용카드 사용액 등으로 추정한 소득 또는 신용평가사의 '소득예측모형'을 통해 연소득을 추정(단, '소득예측모형'에 의한 소득산정한도는 3천만원으로 제한)
 - (최저생계비) 실적 등으로 소득자료 확보가 곤란한 경우로서 일정한 경우 최저생계비를 신고소득으로 활용 가능 (☞별표1)

은행권과 상호금융업권의 소득인정 범위 비교

은 행	상호금융
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (증빙소득) 공공성이 강한 기관에서 발급한 근로·사업·연금·기타소득 등 ▪ (인정소득) 공공기관 등의 발급자료(국민연금, 건강보험료 등)를 바탕으로 추정한 소득 ▪ (신고소득) 신용카드 사용액 등으로 추정한 소득으로 하되, 별도의 상환재원을 확인한 3천만원 이하 소액 대출 및 중도금·이주비 대출은 최저생계비의 제한적 활용 가능 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 좌 동 ▪ 좌 동 + α (농·어업인 소득 추정자료 추가) ▪ 좌 동 + α (소득예측모형에 의한 추정소득 추가)

2 대출시 분할상환 적용

◇ 신규 주택구입자금 대출, 주택가격 대비 과도한 대출 등에 대해서는 은행권의 분할상환을 준용하되, 대상 및 범위는 상호금융의 특성에 맞게 합리적으로 조정

가. 비거치식 (부분)분할상환 적용

- (적용 대상) 만기 3년 이상의 신규대출로서 ①주택구입자금용 대출*, ②고부담대출**, ③신고소득 적용 대출 중 3천만원 초과 대출***

* 동 가이드라인 시행 전에 설정된 저당권을 담보로 하는 대출 등은 제외

** LTV가 60%를 초과하는 대출(단, DTI가 30% 이하인 경우 제외)

*** 3천만원 이하 대출은 분할상환 적용 제외, 3천만원 초과시 전액에 대해 (부분)분할상환 적용

- (상환 방식) 거치기간을 1년 이내*로 하여 매년 대출 원금의 1/30 이상에 해당하는 금액을 월 1회 이상 분할 상환

* 주택구입시 소요되는 취·등록세, 이사비용 등을 감안

※ (부분)분할상환방식

◆ 최소 분할상환금액 : (대출만기 / 30년) × 대출액

- (예시) 만기 3년, 대출금 1억원 취급시
→ 매년 원금의 1/30을 상환(3 / 30년 × 1억원 = 3년간 1천만원)

- (적용특례) 만기 3년 미만 대출은 분할상환 적용이 제외됨에 따라 만기 연장기간 등 제한 (☞별표2)

나. 비거치식 분할상환 적용

- ☐ (적용 대상) 신규대출로서 ①주택담보대출의 담보물건이 전 금융회사를 합산하여 3건 이상(신청 건 포함)인 경우*, ②분양 주택에 대한 잔금대출** 또는 재건축·재개발 주택에 대한 잔금대출**

* 1개의 담보물건으로 2개 이상 금융회사에서 대출받는 경우 증빙시 1건으로 간주

** '17.1.1. 이후 입주자모집 공고되는 사업장부터 적용

- ☐ (상환 방식) 거치기간을 1년 이내로 하여 원금 전체 금액을 월 1회 이상 분할하여 대출기간 내에 모두 상환

다. 다양한 예외 (분할상환 대상 제외)

- ☐ 불가피하거나 특수한 상황 등에 놓인 경우에는 다양한 예외 허용

- ① 분양주택에 대한 중도금 대출
- ② 재건축·재개발 주택 이주비 대출, 추가분담금 중도금대출
- ③ 상속, 채권보전 위한 경매참가 등 불가피한 채무인수의 경우
- ④ 자금목적이 단기이거나 명확한 상환계획이 있는 경우
- ⑤ 지원이 불가피한 생활자금 등

3 고객 유의사항

- ☒ 주택담보대출을 신청하는 경우 가이드라인 시행으로 대출 가능금액, 대출시기, 매월 상환부담액 등이 본인의 예상과 다를 수 있으므로
- 매매계약 등을 체결하기 전에 소득증빙, 담보의 활용, 대출 금액, 대출시기 등에 대해 조합 또는 금고와 미리 상담할 필요
 - 방문상담이 어려운 경우 각 중앙회 홈페이지상의 '셀프상담 코너'를 통해 비거치식 분할상환 여부 등을 직접 확인

[개편 주안점] 상호금융 특성을 최대한 고려 → 고객애로 최소화

- ◆ (농·어민 등 소득 특성 고려) 조합 등을 이용하는 농·축·임·어민의 특성을 고려 관계기관*의 작목별 소득·어업소득을 등을 활용하여 농·어민 등의 소득을 추정된 자료를 소득증빙 자료로 추가 인정

* 농촌진흥청, 통계청 등

- ◆ (분할상환 부담 최소화) 기존 대출, 중도금·이주비 집단대출, 주택 담보 LTV 60% 이하 대출 등에 대해서는 분할상환 대상에서 제외

- 분할상환이 적용되는 경우에도 조합·금고의 대출기간이 은행보다 짧아 은행과 동일하게 원금 분할상환을 적용할 경우* 고객의 상환부담이 크다는 점을 고려하여 연간 상환액을 원금의 1/30로 적용

* 은행의 경우 대출기간이 긴 반면 대출기간 내 원금 전액을 분할상환

- 다만, 집단대출 중 잔금대출* 등에 대해서는 은행과 동일하게 대출기간 내 원금 전액 분할상환 적용

* '17.1.1. 이후 입주자모집 공고 사업장

- ◆ (서민에 대한 배려) 상호금융을 이용하는 서민을 위해 신고소득 적용 3천만원 이하 대출, 긴급 생활자금 등에 대해서는 사실상 가이드라인 적용 배제

Ⅲ. 가이드라인 시행 준비상황

1 시행준비 중간점검 결과

- ☐ 내규 개정, 전산개발 및 시험운영 등이 일정대로 차질 없이 진행
- ☐ 직원교육* 등도 순조롭게 실시 중
- * 각 중앙회의 안내 직원 및 각 조합의 업무 담당자에 대한 집합교육, 동영상 교육 등
- ☐ 개별 조합의 준비상황에 대한 각 중앙회의 현장점검 진행

2 | 고객 불편 최소화 방안

- ☐ 가이드라인 홍보 및 고객의 불편을 최소화하기 위하여 안내 포스터 및 리플릿 등을 각 조합 및 금고에 비치
- ☐ 3. 6.(월)부터 각 중앙회 홈페이지를 통해 여신심사 가이드라인 적용대상 여부를 직접 확인할 수 있는 ‘셀프상담코너’ 운영
 - * 각 중앙회 홈페이지에서 본인 관련 사항을 체크하여 비거치식 분할상환여부 등 확인
→ 향후 대출계획 등에 참고하거나 바뀐 제도 이해에 도움
- ☐ 가이드라인이 원활히 시행될 수 있도록 각 중앙회를 중심으로 “현장대응반”을 운영하여 창구 질의 및 고객민원에 신속히 대응
- ☐ 각 조합 및 금고의 실제 준비상황을 금감원 및 각 중앙회가 현장 점검*
 - * 영업점 직원들의 가이드라인 인지수준 및 준비상황 등을 파악

※ 감독당국은 창구의 이해부족 등으로 자격을 갖춘 실수요자의 대출이 어려워지는 부작용이 없도록 유의해 줄 것을 당부함

IV. 기대 효과

- ☐ 상호금융 이용 차주에 대해서도 자신의 상환능력에 맞는 규모의 대출을 받아 처음부터 조금씩 갚아나가도록 유도함으로써,
 - ① 차주의 장기적인 상환부담이 감소하고 연체위험도 줄어들어 궁극적으로 금융소비자 보호가 강화되는 효과
 - ② 조합 및 금고도 상환능력 평가 위주로 대출 관행을 선진화하여 차주 부실화를 예방함으로써 건전성 관리에 도움
 - ③ 타업권과의 규제차이 해소로 풍선효과를 차단하여 가계부채 증가속도 관리 등 가계부채 안정화에 기여할 것으로 판단

별표 1

최저생계비에 의한 신고소득을 인정하는 경우

- ☐ 실직 등으로 소득자료 확보가 곤란한 경우로서, 담보물 평가 등 별도의 상환재원 확인을 통해 대출금을 충분히 상환할 수 있다고 판단되는 차주에 한하여 아래의 하나에 해당하는 주택담보대출
 - ① 동일 주택 담보 3천만원 이하의 소액 대출(신청전 포함)
 - ② 분양주택에 대한 중도금 대출
 - ③ 재건축·재개발 주택 이주비 대출 및 추가분담금에 대한 중도금대출

별표 2

비거치식 (부분)분할상환 적용 특례

- ☐ (일시상환시 만기연장 기간 제한) 부분분할상환 적용 제외되는 만기 3년 미만 대출인 경우에도 만기 연장으로 인해 최초 약정일로부터 3년을 초과하게 되는 경우에는 (부분)분할상환 적용
- ☐ (부분분할상환대출 만기연장시 상환 방식) 최초 약정 대출금을 기준으로 매년 1/30 이상을 (부분)분할상환

(붙임) 여신심사 선진화 방안 Q&A 1부. 끝.



본 자료를 인용 보도할 경우 출처를 표기해 주십시오.
<http://www.fsc.go.kr>

금융위원회 대변인
prfsc@korea.kr

