

---

# 취약 · 연체차주 지원방안

---

2018. 1.

관 계 기 관 합 동

본 방안은 정부가 '17.10.24일 발표한 「가계부채 종합대책」의 후속 방안입니다.

## 목 차

I. 추진 배경 .....	1
II. 취약 · 연체차주 지원방안 .....	2
1. 연체 발생 최소화 .....	3
가. 사전경보체계 구축 .....	3
나. 원금상환 유예 .....	4
다. 차주 정보 주기적 갱신 .....	5
라. 전문 상담인력 운영 활성화 .....	5
2. 연체금리 산정체계 개선 .....	6
가. 연체가산금리 인하 .....	6
나. 채무변제 순서에 대한 선택권 부여 .....	9
다. 연체금리 관련 내부통제 강화 .....	9
3. 담보권 실행시 차주 보호 강화 .....	12
가. 담보권 실행 이전 상담절차 마련 .....	12
나. 담보권 실행 유예제도 .....	12
다. 담보주택 매매지원 프로그램 .....	15
III. 기대 효과 .....	21
IV. 향후 추진일정 .....	22

## I. 추진 배경

- 최근 2년간 과거 추세 대비 빠르게 증가하였던 가계부채는 지속적인 관리 노력 등으로 점차 안정화되는 추세

\* 가계신용 증가율(% , 전년동기대비) : ('14년)6.5 ('15년)10.9 ('16년)11.6 ('17.9월)9.5  
\* 총 금융권 가계대출 증감액(조원, 금감원) : ('16.1~12월)123.2, ('17.1~12월) 90.3

- 차주 상환능력\*, 금융기관 대응 여력\*\* 등을 감안시, 가계부채 문제가 시스템 리스크로 이어질 가능성도 높지 않은 상황

\* 소득분위별 부채점유율(% , '17년 통계청 가금복) : (4분위) 24.0 (5분위) 45.6  
\*\* 가계대출 연체율(% , '17.11월) : (은행)0.3 (상호금융)1.3 / 은행권 BIS(% , '17.9월)15.4

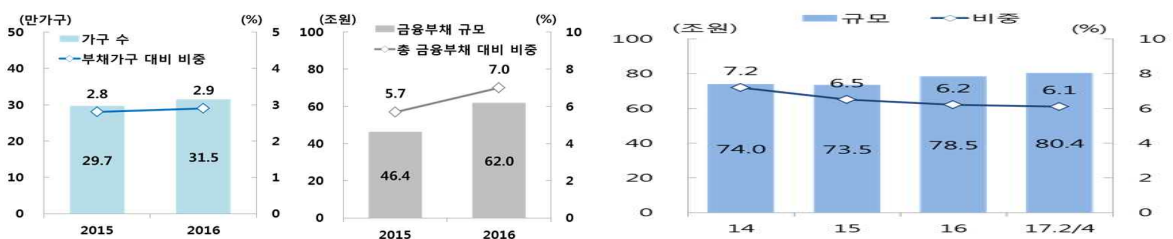
- 다만, 韓銀 기준금리 인상, 주요 선진국 통화 정책 정상화 등에 따른 시장금리 상승\*으로 취약차주의 부실화 가능성 증대

\* 가계대출 가중평균금리(% , 한은) : ('15)3.23 ('16)3.29 ('17.11월)3.59

- 고위험가구\* · 취약차주\*\* 대출 등 금리상승기에 상대적으로 취약한 가계대출이 지속적으로 증가하고 있는 추세

\* 소득의 40% 이상을 원리금 상환에 사용하고, 자산보다 금융부채가 많은 가구  
\*\* 다중채무자(3건 이상)이면서 저신용(7~10등급) 또는 저소득(하위 30%)차주

<고위험가구 수 및 부채 현황(한은)> <취약차주 대출 규모 및 비중(한은)>



- 앞으로 금리상승으로 차주의 이자상환 부담이 늘어나고, 소득대비원리금상환비율(DSR)도 증가\*할 전망

\* 금리 100bp 상승시, 전체 가계대출 차주의 연간 이자부담 9.2조원, DSR은 1.5%p 상승할 것으로 분석(한은, '17.9월)

➡ 금리상승기에 이자부담 증가 등 상대적으로 영향을 먼저 받게 되는 취약·연체차주에 대한 다각적 지원방안 마련 필요

## II. 취약 · 연체차주 지원방안

### 기 본 방 향

- ① 연체발생 우려자에 대한 사전 경보, 원금상환 유예 등을 통해 가계대출 차주의 **연체 발생을 사전에 예방**
- ② 연체가산금리 인하, 연체금리 내부통제 강화 등 연체금리 산정체계의 합리적 개선으로 **연체에 따른 부담 최소화**
- ③ 담보권 실행 유예 · 매매지원으로 **한계차주의 주거안정 및 실질적 재기**를 적극적으로 지원

< 세부 추진과제 요약(안) >

	연체 전	연체 후	
	연체발생 최소화	연체금리 산정체계 개선	담보권 실행 시 차주보호
주요과제	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 사전경보체계 구축</li> <li>✓ 원금상환 유예</li> <li>✓ 차주 정보 갱신</li> <li>✓ 상담 활성화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 연체금리 인하*</li> <li>✓ 채무변제순서 선택권 부여</li> <li>✓ 내부통제 강화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 담보권 실행 전 상담</li> <li>✓ 담보권 실행 유예</li> <li>✓ 담보주택 매매 지원</li> </ul>
업권	은행권, 비은행권 순차 도입	전 업권 공통시행	

\* 연체금리 인하는 “가계대출” 외에 “기업대출”에도 적용할 예정

## 가. 연체발생 우려자에 대한 사전경보체계 구축

◇ 모든 가계대출(주담대·신용대출 포함)을 포괄하는 「연체우려자 사전 경보체계(가칭 : 가계대출 119)」 시행

- ① (연체우려자 파악) CB정보, 금융사 자체정보 등을 활용하여 금융회사가 연체 우려자를 선별

< 연체우려자 파악 기준(안) >

※ 제시된 사유 이외에도 금융회사 자율적으로 대상을 확대하여 적용 가능

- ① 만기일 또는 거치기간 종료일이 2개월 이내 도래하는 차주 중 다음에 해당하는 차주(CB정보를 통해 파악)
- i) 외부신용등급이 저신용자 등급(7등급 이하)으로 하락한 차주
  - ii) 전 금융기관 신용대출 건수가 3건 이상인 차주
  - iii) 최근 6개월 이내 전 금융기관 대출의 누적 연체일수가 30일 이상 또는 5일 이상 연체횟수가 3회 이상인 차주
- ② 매 분기말 기준으로 다음에 해당하는 차주(금융회사 자체정보 활용)
- i) 금융회사 내부신용등급이 저신용자 등급(자체 기준)으로 하락
  - ii) 최근 6개월 이내 해당 금융회사 대출의 누적 연체일수가 20일 이상

- ② (지원내용) 유선, 우편 등을 통해 채무자별 상황에 맞는 지원 제도\*를 적극적으로 안내하고, 필요시 영업점 상담을 권유

\* 연체전 원금상환 유예 제도, 각종 서민금융상품 이용 안내 등

- 연체 우려차주가 영업점을 방문할 경우, 맞춤형 재무컨설팅 제공으로 연체 발생 가능성을 최소화

## 나. 원금상환 유예

◇ 실직·폐업·질병 등 재무적 곤란상황이 발생한 가계대출  
(주담대·신용대출 등) 차주에 대한 원금상환 유예 지원

① (자격요건(안)) ① 불가피한 재무적 곤란 사유 발생을 증빙하고,  
② 대출규모가 일정수준 이하인 차주를 대상으로 지원

① (재무적 곤란 사유) 폐업·휴업·비자발적 실업, 자연재해,  
피상속인의 사망(상속인이 신청), 질병 등 사유를 입증

- 다만, 동 사유에도 불구하고 금융회사에서 차주의 원리금상환  
부담이 크지 않다고 판단\*하는 경우는 적용 제외 가능

\* 예 : ① 2개 이상 직업을 가진 차주 중 실직한 직장 수입비중이 낮은 경우  
② 퇴직금·상속재산·질병보험금 등이 충분한 경우

< 연체전 원금상환유예 신청요건 및 증빙방법 >

구 분	세 부 요 건	증빙 방법
비자발적 실업	비자발적 실직 입증	실업수당 확인서류
폐업·휴업	폐업(휴업) 사실 입증	폐업(휴업) 사실증명원
자연재해	자연재해 피해 입증	피해사실확인서
사 망	피상속인의 사망 입증	사망진단서
질병·상해	장기간 입원 등	병원 진단서, 진료비 영수증

② (요 건) ① 주담대 : 주택가격 6억원 이하(1주택 소유), ② 기타대출 :  
대출금액 1억원 이하, ③ 전세자금대출 : 전세보증금 4억원 이하

② (지원 내용) 대출 특성에 따른 다양한 지원방안 마련

○ 분할상환대출은 유예기간동안 상환부담이 “원금+이자 → 이자”로 완화되고, 일시상환대출은 만기가 연장되는 효과

구 분	지 원 내 용
주담대· 비주택담보대출	분할상환 최대 3년(원칙 1년 + 2회 연장)
	일시상환 만기연장 또는 분할상환으로 대환
신용대출	분할상환 최대 1년(원칙 6개월 + 1회 연장)
	일시상환 만기연장 또는 분할상환으로 대환
전세자금대출	분할상환 잔여 전세계약기간 범위내에서 유예
	일시상환 만기연장(전세계약기간 연장시)

※ 은행 자율적으로 원금상환유예기간 연장 가능

## 다. 차주 정보 주기적 갱신

◇ 연체우려 차주의 상환능력 파악, 적합한 지원제도 안내 등을 위해 차주의 소득·주소지 등 정보를 주기적으로 갱신 유도

① (주담대) 만기가 긴 특성이 있는 주담대에 대해서는 차주 정보 갱신에 대해 인센티브를 제공하여 차주의 자발적 정보갱신 유도

○ (재무상담서비스 제공) 장기간 고객관리가 이루어지지 않은 차주(예 : 소득정보가 3년 이상 미갱신)에 대해 재무상담 서비스를 제공하면서, 소득, 주소지, 연락처 정보 등을 갱신

○ (은행의 자체 프리워크아웃시 우대) 적극적으로 정보를 갱신한 차주가 은행의 자체 프리워크아웃 요청시 연체이자 감면 등 우대

※ 소득정보, 주소지, 연락처 등을 적극적으로 갱신하는 차주에 대해서는 금융회사 자체적인 추가 인센티브(예 : 포인트 등) 제공도 추진

② (신용대출) 만기를 연장하거나 대환하는 경우 차주의 소득·주소지변경 등 정보를 금융회사가 반드시 갱신토록 의무화

## 라. 전문 상담인력 운영 활성화

◇ 연체 전·후 차주에 적합한 지원제도가 충분히 안내되기 위해 채무조정 지원제도 등 상담을 전담하는 인력운영 활성화

① (운영점포) 차주의 접근 용이성 등을 감안하여 금융회사 전체 점포의 개인대출업무 창구에서 상담 실시

② (인력운영) 개인대출업무 취급 직원중 일부를 전문 상담인력으로 지정(단, 상담창구 배치인력은 은행 내부교육을 의무적으로 이수)

③ (업무) 차주의 상환능력 평가 및 은행이 운영중인 프리워크아웃 제도상담, 채무조정에 필요한 서류 등 검토

## 가. 연체가산금리 인하

◇ 해외 사례, 연체로 인한 금융회사 관리비용 등을 감안하여 연체금리 수준을 합리적으로 인하

## ① (부과수준) 연체금리를 “약정금리+3%p” 수준으로 인하

- 약정금리가 없는 금융상품(예 : 신용판매 등)의 경우에는 약정금리 대용지표\*를 적용토록 규정

\* (예) ① 한국은행 “비은행 가계자금대출가중평균금리”(3.89%, ‘17.11월), ② 상법상 상사법정이율(6%), ③ 민법상 법정이율(5%) 등

< 연체로 인해 발생하는 금융회사 비용 추정(KDI) >

구 분	검 토	비 고
자금운용 기회비용	약정금리에 이미 반영	-
대손비용		
관리비용(추심비용 등)	연체에 따른 추가비용	3% 미만

② (대상업권) 쏠 금융업권(은행 + 비은행)

\* 연체 관리비용은 은행, 비은행간 차이가 없다는 점에서 업권간 차등 불필요

③ (적용대상) 금융회사에서 취급하는 가계·기업대출에 모두 적용

\* 기존에도 쏠 금융업권에서 가계·기업대출에 동일한 수준의 연체가산금리 부과

④ (추진방식) 업권별 규제 여건을 감안하여 추진

- (비은행) 대부업법 고시 개정을 통해 시행
- (은행권) 비은행권 시행시기에 맞춰 자율적으로 우선 시행하고, 조속한 시일내 대부업법 시행령 개정을 통해 규정화

※ 현재 은행권은 금통위 규정(한은), 비은행권은 대부업법 고시로 연체금리 규율  
→ 대부업법 시행령 개정을 통해 대부업 고시로 일원화(한은과 협의 완료)

⑤ (적용시점) 자율시행 및 고시개정 이전에 대출계약을 체결한 차주도 연체금리 인하이후 연체 발생시, 인하된 연체금리 적용



## 참고 1

### 연체에 따른 금융회사 부담 추정(KDI)

- 가계대출 차주의 연체로 금융회사에 추가로 발생하는 부담은 3% 미만 수준인 것으로 추정
- 연체발생시 금융회사 부담은 i)자금회수 차질에 따른 자금운용 기회비용 ii)연체관리·행정절차 등에 따른 관리비용 iii)연체를 상충 등에 따른 대손비용 등을 들 수 있으나,
- 이중 i), iii)은 대부분 대출금리(가산금리)에 이미 반영되어 전체 차주가 나누어 부담하고 있음(금융회사 부담으로 작용하지 않음)
  - ii)관리비용 중 일부(예상치 못한 비용으로 가산금리 미반영)만을 추가적인 비용으로 볼 수 있음
- 연체 가산금리가 6~9% 수준인 점을 감안하면, 가산금리는 금융회사 부담에 대한 보상(3%) 차원이라기보다는 차주의 연체행위에 대한 페널티(3~6%)로 부과되는 측면

구 분		은행권(KDI)
연체금리		대출금리(4%내외) + 연체가산금리(6~9%)
대출금리	기준금리(수신금리)	2% 내외
	가산금리	2% 내외
연체가산금리	자금운용 기회비용(A)	-
	연체 관리비용(B)	3% 미만
	대손비용(C)	-
	페널티 성격	3~6%
연체에 따른 금융회사 부담(추정)(A+B+C)		3% 미만

## 참고 2

### 주요국의 은행권 연체이자율 부과 형태(한국은행)

부과 형태	국 가	연체이자율	관련 법	비 고
가산방식 (+@)	프랑스	<u>대출약정금리</u> +3%	소비자보호법	
	오스트리아	<u>대출약정금리</u> +5%	소비자보호법	
	그리스	<u>대출약정금리</u> +2.5%	중앙은행 규정	
	미국	<u>대출약정금리</u> +2~5%	판례	다수 은행 적용 기준
	영국	<u>대출약정금리</u> +1~2%	판례	다수 은행 적용 기준
	아일랜드	<u>대출약정금리</u> +4~6%	-	다수 은행 적용 기준
	호주	<u>대출약정금리</u> +2%	판례	다수 은행 적용 기준
	뉴질랜드	<u>대출약정금리</u> +2~5%	-	다수 은행 적용 기준
	캐나다	<u>대출약정금리</u> +0%(주담대) <u>대출약정금리</u> +@(여타대출)	이자제한법 소비자보호법	
	독일	<u>MRO<sup>1)</sup>연동금리</u> +25%(주담대) <u>MRO<sup>1)</sup>연동금리</u> +5%(가계신용대출)	민법	
	체코	중앙은행 <u>RP금리</u> +8%	민법	
	핀란드	<u>MRO<sup>1)</sup>연동금리</u> +7%	이자제한법	
배수방식 (x@)	일본	<u>최고금리</u> ×1.46배 (실제 적용은 14~19%)	이자제한법	
	한국	<u>대출약정금리</u> ×1.3배 (실제적용은 대출약정금리+6~9%)	중앙은행 규정	
혼용방식	이태리	( <u>AOER<sup>2)</sup></u> ×1.25)+4%	형법	

주: 1) ECB의 Main Refinancing Operation 금리

2) Average overall effective rate

## 나. 채무 변제순서에 대한 선택권 부여

① (현 행) 기한이익상실시 연체채무 변제 순서는 “비용 → 이자 → 원금” 順

- 원금을 우선 변제하는 것이 차주에게 금전적으로 유리한 경우도 존재하나, 차주에게 변제순서 선택권이 없는 상황

- ① 미납 이자 < 차주의 변제가능금액(기한이익 부활 가능) → 이자를 우선 변제하여 기한이익을 부활시키는 것이 유리
  - ② 미납 이자 > 차주의 변제가능금액(기한이익 부활 불가능) → 원금을 일부라도 우선 변제하여 연체금을 낮추는 것이 유리

② (개 선) 기한이익 상실시 변제금액별로 차주에게 가장 유리한 변제순서를 충실히 설명(선관주의 의무)하고 선택권 부여

- 차주가 본인의 현금 흐름 등을 감안하여 “비용→이자→원금” 또는 “비용→원금→이자”를 선택할 수 있도록 보장

## 다. 연체금리 관련 내부통제 강화

① (현 행) 연체금리 수준 등은 공시되고 있으나, 연체가산금리 산정·운용 절차, 내부통제장치 등은 미규정

- 대출 취급시 대출금리에 대해서는 설명이 이루어지고 있으나, 연체금리에 대해서는 충분한 설명이 이루어지지 않는 측면

② (개 선) 업권별 「연체금리체계 모범기준」을 마련하여, 연체가산금리에 대한 내부통제장치\* 등 마련

\* ① 내부심사위원회 설치, ② 연체가산금리 조정 시 내부심사위원회에서 산출근거의 합리성 및 타당성 등 심사, ③ 연체이자 설명의무 강화 등

※ 대출금리 모범기준이 있는 업권(은행, 저축은행, 캐피탈, 카드 등)은 별도 모범기준 제정이 아닌 대출금리 모범기준을 개정

- 또한, 모든 업권에서 은행권 수준으로 연체기간별 연체이자율, 최고연체이자율을 공시토록 유도

## 참고 3

## 연체금리 관련 주요 현황

### 1. 업권별 연체금리 현황

(단위 : %)

업권	부과체계	약정금리				연체가산금리			연체금리 상한
		가계		기업		1개월이하	3개월이하	3개월초과	
		신용	주담대 <sup>1)</sup>	신용	담보				
은행	약정+가산	2.7 ~ 6.5	3.0 ~ 3.5	2.9 ~ 9.1	2.9 ~ 4.4	+5~6	+5~7	+6~8	15 <sup>2)</sup>
저축은행	약정+가산	5.9 ~ 27.9	3.9 ~ 12.0	평균 9.2	평균 7.2	+5~25 <sup>3)</sup>			27.9
상호 금융	신협	평균 6.1	평균 4.6	평균 7.3	4.3 ~ 5.7	+80이내	+90이내	+110이내	22
	농협	평균 4.86	평균 3.66	4.6 ~ 8.2		6~11			18
	수협	최대 18.9	최대 10.0	4.7 ~ 5.6	4.5 ~ 4.7	5.7~14.0			23
	산림조합	평균 5.76	평균 4.31	평균 4.6		3.0~12.0			22
	새마을	평균 6.1	평균 3.9	평균 4.5		10.0~10.4			20
여전사·캐피탈	혼합	11.4 ~ 24.3		4.0 ~ 16.9		17.0~27.9			27.9
대부업	별도	18.0 ~ 27.9	8.0 ~ 27.9	17.0 ~ 27.9		연체시 별도금리 적용 <sup>4)</sup>			27.9
보험	약정+가산	3.9 ~ 10.9	3.1 ~ 4.1	2.9 ~ 9.1	3.2 ~ 4.5	3.0~11.0			15~25
증권	별도	90일이하: 50~118 90일초과: 60~120		해당없음		연체시 별도금리 적용 (9.0~15.0)			25

1) 만기 10년이상 분할상환 주택담보대출 기준

2) 별도적용 중인 일부 은행도 있음

3) 은행별 기간구분 상이하며, 가산금리를 23%로 적용하여 연체 즉시 연체최고금리를 적용하는 경우도 있음

4) 대부업체별 상이하나 법적 상한선 내에서 적용

### 2. 업권별 변제순서

업권	1순위	2순위	3순위	근거
은행	비용	이자	원금	은행여신거래 기본약관
저축은행	비용	이자	원금	상호저축은행여신거래 기본약관
상호금융	비용	이자	원금	각 조합별 여신거래 기본약관
여전·캐피탈	비용	이자	원금	여신금융회사 표준여신거래 기본약관
대부업	비용	이자	원금	대부거래 표준약관
보험	비용	이자	원금	보험회사 여신거래 기본약관
증권	비용	연체이자	이자 원금	금융투자업규정 제4-28조 5항

### 3. 업권별 공시현황

업권		공시여부	공시항목	공시장소	공시주기
은행		○	연체기간별 연체(가산)이자율 및 최고연체이자율	은행연합회 홈페이지	매월
저축은행		○	연체기간별 연체(가산)이자율 <sup>1)</sup>	저축은행중앙회 홈페이지	매월
상 호 금 융	신협	○	연체기간별 연체(가산)이자율	신협 홈페이지	매월
	농협	○	연체기간별 연체(가산)이자율 및 최고연체이자율	농협중앙회 홈페이지	매월
	수협	○	연체기간별 연체(가산)이자율	수협 홈페이지	매월
	산림 조합	○	연체기간별 연체(가산)이자율	산림조합 홈페이지	매월
	새마을	○	연체기간별 연체(가산)이자율 및 최고연체이자율	새마을금고 홈페이지	분기별
여전·캐피탈 <sup>2)</sup>		○	신용카드상품 연체 시 적용금리	여신금융협회 홈페이지	매월
대부업		○ <sup>3)</sup>	연체이자율	각 회사 홈페이지	상시
보험		○	연체기간별 연체(가산)이자율 및 최고연체이자율	생명·손보험회 홈페이지	매월
증권		○	연체이자율	금융투자협회 홈페이지	수시

1) 최고연체이자율은 저축은행별 자율공시

2) 캐피탈사의 경우 신용대출·주담대 연체금리 미공시

3) 공시의무는 없으나 대부조건 등에 관하여 표시 또는 광고를 하는 경우 연체이자율을 표시

### 4. 업권별 연체이자 수익('16년)

업권	연체이자 수익	총 이자액 대비 비중
은행	약 456억원	0.32%
저축은행*	약 306억원 ~ 613억원	1.0 ~ 2.0%
보험	약 598억원	0.8%
상호금융*	약 1,792억원	1.2%
캐피탈	약 267억원	0.48%
카드사	약 1,002억원	1.38%

\* 저축은행, 상호금융 연체이자 수익은 추정치

## 가. 담보권 실행 이전 상담절차 마련

□ 금융회사가 담보권을 실행하기 위해서는 “차주와 반드시 1회 이상 상담”을 거치도록 규정

\* 단, 주식담보대출 등 담보권 실행 이전 상담이 어려운 대출은 제외

- 담보권 실행 사유, 예상되는 담보권 실행시기, 차주가 이용 가능한 채무조정제도 등 관련 사항을 충분히 안내
- 차주의 연락처 변경 등 금융회사가 불가피하게 차주와 상담할 수 없는 사유를 명확히 규정

## 나. 담보권 실행 유예제도

◇ 연체차주의 담보권 실행유예를 통해 차주의 주거안정 및 법원 경매 등 불리한 조건의 담보 주택매각 방지

① (신청방법) 주택담보대출 한계차주는 신용회복위원회에서 상담후 담보권 실행유예 신청 가능

\* 금융회사는 채권관리 과정에서 담보권 실행유예가 필요한 차주에 대해 담보권 실행 유예제도와 신청방법을 적극적으로 안내

② (지원대상) 다음 조건을 충족하는 “중산층 이하 주택 실소유층”

① 주택담보대출 연체기간이 30일을 초과

② 1주택 소유자로서 담보주택 가격이 6억원 이하\*

\* 경매유예 신청 당시 KB국민은행 홈페이지 KB부동산 시세(단, KB부동산 시세 등이 없을 경우에는 국토교통부 제공 공시지가 적용)

③ 부부합산 연소득이 7천만원 이하(보급자리론 기준 준용)

④ 저당권자인 채권금융회사가 차주의 담보권 실행 유예에 동의 (금액기준 50% 초과)하는 경우

**③ (지원 내용) 최장 1년 동안 채권금융회사가 한계차주의 담보주택에 대한 법원경매 신청을 유예하고, 채권매각 금지\***

\* 다만, 채무조정 등을 전제한 금융공공기관 등에 대한 채권 매각은 허용

➡ 은행, 저축은행, 상호금융 등 소 금융업권의 약 5,100여개(‘17.11월말 기준)의 금융회사가 「신용회복지원협약」에 참여

**① (유예 기간) 최초 6개월의 유예기간을 부여하고, 유예기간 내에 담보주택이 매각되지 않을 경우 6개월 연장 가능\***

\* 담보권 실행유예기간 연장은 차주가 담보주택 매매지원 프로그램에 담보주택 매각을 의무적으로 등록하는 경우에만 가능

**② (이자율 조정) 유예기간의 이자는 “한국은행 기준금리+2.25%p” (단, 기존 대출금리가 한국은행 기준금리 + 2.25% 보다 낮을 경우 기존금리 적용)**

**③ (채무감면) 담보권 실행유예 신청시까지 발생한 연체이자 전액 감면 (단, 담보대출 원금 및 정상이자는 감면대상에서 제외)**

**④ (매각지원) 담보권 실행유예기간 내에 ‘담보주택 매매지원 프로그램’을 통해 담보주택 매각 지원**

- 차주의 재산권 보호 차원에서 담보주택 매매지원 프로그램을 통하지 않은 차주의 개별적인 담보주택 매각도 허용

※ 담보권 실행유예기간 중 이자를 3개월 이상 미납하거나 개인회생·파산을 신청한 경우에는 담보권 실행유예의 효력 상실

**④ (추가 지원) 담보권 실행유예가 차주의 실질적인 주거 안정 및 재기로 이어지도록 다양한 추가 지원방안 마련**

**① (장기분할상환 전환) 채무자의 상환능력이 회복\*된 경우, 담보주택 매매절차를 중단하고 장기분할상환 채무조정 특례\*\* 적용**

\* 취업 등 차주의 안정적 소득원이 명백하게 입증된 경우(신복위에서 심사)

\*\* (현행) 3년 거치, 20년 분할상환 → (개선) 5년 거치, 최장 35년 분할상환

**② (주거안정 지원) 담보권 실행유예기간 중 주택을 매각하여 채무를 상환할 경우, 주금공 전세자금 보증료 우대 등 지원**

## 참고 4

## 담보권 실행 유예제도 절차

절 차	주 체	주 요 내 용
담보권 실행유예 신청	채무자	▶ 신용회복위원회, 서민금융통합지원센터 등에서 신청 가능
↓		
채권 신고	채권 금융회사	▶ 신용회복위원회에 채권내역, 담보내역 등 신고
↓		
담보권 실행유예 심사	신복위	▶ 채무자의 상환능력 및 채무과중도 심사
↓		
심 의	신복위 (심의위원회)	▶ 담보권 실행유예의 적정성 심의 및 의결
↓		
동 의	채권 금융회사	▶ 채권액 기준 1/2 초과 동의시 지원 확정
↓		
합의서 체결	채무자 ↔ 신복위	▶ 담보물건 매각 위임장 작성
↓		
유예기간 개시	채무자	▶ 담보주택 매매 지원 프로그램 매물 등록 등



## 다. 담보주택 매매 지원 프로그램

◇ 「담보주택 매매 지원 프로그램」 마련으로 실거래가에 근접한 담보주택의 조기 매각 적극 지원

### ① (지원대상) 주택법에 따른 주거용 부동산\*으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 담보주택

\* 「주택법」 제2조제2호및제3호에 해당하는 단독주택 및 공동주택으로 하되 기숙사, 어린이집, 공동생활가정, 지역아동센터, 노인복지시설 등은 제외

#### ① 담보권 실행유예가 확정된 주택담보대출의 담보주택

\* 담보권 실행유예 제도를 신청한 차주는 동 프로그램도 연계하여 안내

#### ② 신용회복위원회 장기분할상환 채무조정(5년 거치, 최장 35년 분할상환)이 확정된 주택담보대출의 담보주택

#### ③ ①, ②에 해당되지 않더라도 신용회복위원회에서 담보주택 매매 지원 프로그램 연계가 필요하다고 인정하는 경우

\* (예) 신용회복위원회 채무조정 요건에 해당하지 않으나, 매매지원이 필요한 차주

### ② (지원내용) 연체차주의 담보주택을 법원경매 등에 비해 유리한 조건으로 매각하고 잔여채무는 채무조정 지원

#### ① (매각지원) 한국자산관리공사(캠코)가 운영 중인 전자자산처분 시스템\*(온비드)을 이용하여 연체차주의 담보주택 매각 추진

\* 공공기관 자산 등의 처분과 관련한 입찰 업무 등을 온라인으로 처리하는 전산시스템(회원수 약 33.4만명, '17년) → 담보주택 매매 전용관 개설

#### ② (매각 후 사후처리) 캠코는 매매대금을 신복위에 송금하고, 신복위는 채무상환계획에 따라 채권금융회사에 배분

#### ③ (잔여채무 채무조정) 담보주택 매각 후 채무를 상환하고 남은 잔여채권은 개인워크아웃 지원요건\*에 따라 채무조정 지원

\* 잔여채권의 이자·연체이자는 전액감면하고, 원금은 상각채권에 한하여 30~60%까지 감면 → 차주의 실질적 재기 지원

③ (매각절차) 신복위의 위탁에 따라 캠코가 온비드 시스템을 이용하여 공매절차에 준하여 담보주택 매매를 진행

① (매각 가격 지정) 채무자가 매각가격을 지정하되, 최근시세(KB부동산 등) 또는 국토교통부 실거래가 이하로 지정\*

\* 부동산 정보포털 최근시세 또는 국토교통부 실거래가 정보가 없어 감정평가사의 감정이 필요한 경우 약식감정(캠코)에 의한 가액으로 대체 가능

- 매각이 되지 않을 경우, 주기(월 1회)적으로 최초 매각가격에서 3%씩 차감(최대 10%\*)하여 재매각 절차 진행

\* 법원 경매시 평균 낙찰률(% , '17) : 아파트 91, 단독주택 88, 연립주택 81

\* 차주가 동의할 경우에는 최초 매각가에서 10%이상 차감된 금액으로 매각 가능

② (처분계획안 작성) 최초매각가격, 물건내용, 매각대금 배당 순서, 배당비율 등 처분계획안 작성

③ (처분계획안 동의) 신복위는 담보권자에게 처분계획안을 송부하고, 담보권자는 통지받은 날부터 10일 이내에 동의여부 회신

- 채권 총액기준 담보권자의 과반 동의 시 확정

④ (매매계약) 매매절차는 공매절차를 준용하며 수수료 등은 채무자가 매각대금에서 우선 부담

⑤ (매각대금 송금) 신복위에 입금된 매각대금은 처분계획안에 따라 채권금융회사로 송금

법원 경매 vs. 담보주택 매매 지원프로그램

구분	법원 경매	담보주택 매매 종합지원
소요기간	약 10개월(신청~낙찰)	약 4개월
최초 매각가	법원에서 결정	채무자가 결정
유찰 시 차감	전 회차 최저매각가격의 20~30%씩(매 경매시)	전 회차 매각가의 3%씩(매월)
수수료	감정료, 현황조사수수료, 공고료, 매각수수료, 송달료 등 → 약 570만원(6억원에 매각)	매각수수료(예 : 매각가의 0.3%) → 약 180만원(6억원에 매각)

## 참고 5

## 담보주택 매매 지원 프로그램 절차

절 차	주 체	주 요 내 용
매각 등록 신청	채무자	▶ 담보권 실행유예 심사 및 확정(처분동의서 포함)
↓		
매각가격 지정	채무자	▶ 채무자가 매각가격을 지정, 최근 시세(국토교통부 실거래가, KB부동산 거래가) 이하
↓		
처분계획안 작성	신복위	▶ 처분계획안(최초매각가격, 매각대금 배당 순서 등) 작성
↓		
처분계획안 동의	채권 금융회사	▶ 담보권자의 채권금액 1/2 초과 동의시 확정
↓		
매각 위탁	신복위	▶ 합의서 체결, 처분동의서 작성 ▶ 캠프에 매각 위탁
↓		
매각 진행	캠코	▶ 온비드를 통해 공매(월1회, 3%씩 차감, 최대10%)
↓		
매매 계약	캠코	▶ 부동산 매매계약 체결
↓		
매각대금 입금	캠코 → 신복위	▶ 캠코는 부동산 매각대금을 매각수수료 차감후 신복위에 입금
↓		
매각대금 송금	신복위 → 채권금융회사	▶ 매각대금 처분계획에 따라 분배 * 잔여채무 또는 채무액 변경이 있는 경우 채무조정안 변경 가능

## 참고 6

## 법원 경매 vs. 담보주택 매매지원 비용 비교

◇ 법원 경매가 아닌 담보주택 매매지원 프로그램 이용시 차주당 약 390만원의 비용 절감 가능

\* 담보주택을 6억원에 매각한다고 가정

### ① 법원 경매를 통한 매각

(단위 : 원)

구분	비용 산식	예상 비용
수입인지	집행권원 1개당 5,000원	5,000
등록세 · 교육세	청구금액×0.0024	1,440,000
수입증지	부동산 1개당 3,000원	6,000
송달료	(이해관계인*+3)×10회×3,700원	222,000
신문광고료	200,000원(1필지 추가시 10만원)	200,000
감정수수료	(청구금액×0.0004)+138,000원	378,000
유찰수수료	6,000원	6,000
현황조사료	63,260원	63,260
매각수수료	(청구금액-5억원)×0.002+2,903,000원	3,103,000
법무사비용	보수+부가가치세	300,300
합계		5,723,560

\* 이해관계인을 최소 3명으로 가정

### ② 담보주택 매매지원을 통한 매각

(단위 : 원)

구분	비용 산식	예상 비용
매각수수료	매각금액×0.003	1,800,000

## 1. 개념 및 법적근거 등

□ (개 념) 금융회사가 채무자의 신용위험 등이 커졌다고 판단하여 채무자에게 빌려준 대출금을 만기 전에 회수하는 것

□ (법적 근거) 기한이익 상실의 법적 근거는 민법\*, 기한이익 상실의 구체적 요건 및 효과 등은 여신거래약관\*\*에서 규정

\* 채무자가 담보를 손상, 감소, 멸실하는 경우 기한이익 상실(제388조)

\*\* 주담대 이자를 2개월간 연체시, 대출잔액 전부에 대해 연체이자 부과(제7조)

□ (효 과) 채무자의 대출잔액 전부에 대해 연체이자를 부과하고, 담보권 실행(법원 경매) 등을 통한 채권회수 조치 시행

\* 기한이익 상실 이전에는 미납된 원리금에만 연체이자 부과

## 2. 국내 · 외 현황

□ (국 내) 대출유형별 · 업권별 기한이익 상실 기간이 다소 상이

현행 업권별 기한이익상실 기간

구 분	신용대출		주담대	
	이자	원리금	이자	원리금
은행 · 상호금융	1개월	1개월(2회*)	2개월	2개월(3회*)
보험**	1개월	1개월(2회*)	1개월	1개월(2회*)

\* 1개월(주담대 2개월) 연체 경과 시 총 2회(주담대 3회)를 미납하게 되어 기한의 이익 상실

\*\* 일부 보험회사들은 은행과 동일한 수준으로 기한이익상실 기간 운영중

□ (국 외) 기한이익상실 기간은 국가별로 상이 ☞ 추가조사 예정

주요국 기한이익상실 기간(은행, 주담대 기준)

국가	한국	캐나다	영국	호주	아일랜드	스페인	미국
기간	2개월	35일	2개월	2개월	3개월	3개월	4개월

### 3. 기한이익 상실 부담 완화 방안(「취약·연체차주 지원방안」中)

◇ 「취약·연체차주 지원방안」 수립시, 기한이익 상실 효과 발생 시점을 최대한 늦추기 위한 다양한 보호 방안을 마련

※ 채권자의 권리보호 차원에서 기한이익 상실 제도 폐지는 곤란

➔ ①원금상환 유예(3년) + ②담보권 실행 유예(1년) 등을 통해 기한이익 상실 효과를 “최대 4년간 유예”

#### ① (연체 前) 원금상환 유예 → 기한이익 상실을 사전에 방지

□ (현 행) 기한이익 상실시, 차주의 대출잔액 전부에 연체 이자가 부과되어 차주의 연체부담 증가

□ (개 선) 연체 발생 전, 차주의 원금상환을 일정기간 유예(최대 3년)하여 차주의 기한이익이 상실되는 것을 사전에 방지

\* 원금상환 유예기간 동안 연체이자 부담 없이, 정상이자만 납부

#### ② (연체 後) 담보권 실행 유예 → 기한이익 상실 효과 적용 유예

□ (현 행) 기한이익 상실시, 금융회사의 담보권 실행(법원 경매 등)으로 차주의 주거 안정에 대한 위협이 불가피

□ (개 선) 기한이익이 상실되더라도 담보권 실행을 일정 기간 유예(최대 1년)하여 연체차주의 주거 안정을 최대한 보장

\* 담보권 실행 유예기간 동안 담보물 매매지원 프로그램(캠코), 개별 매각 등 차주에게 법원경매보다 유리한 조건으로 매각할 수 있는 기회 제공

### 4. 향후 계획

□ 「기한이익 상실 제도 개선 TF」(가칭) 운영('18.上)

※ 금번에 발표된 방안 외에 기한이익 상실 관련 다양한 개선 과제 추가 발굴

### Ⅲ. 기대 효과

- ◇ 「취약·연체차주 지원방안」은 차주에 대한 시혜성 정책이 아닌,
- “취약차주 부실화 → 부채 증가 → 시스템 리스크 발생”의 악순환을 사전에 방지하는 적극적 가계부채 관리 정책

#### ① 원금상환 유예 등 연체 발생 우려 차주가 연체에 빠지는 것을 사전에 예방하여 차주의 정상적 경제 활동을 적극 지원

- 연체시 발생하는 연체금리 부담, 정상적 금융활동 제약, 신규대출 제한 등 차주에게 발생하는 과도한 부담 발생을 사전에 방지
- 사전 정보, 원금상환 유예 등을 통해 차주가 회복하기 어려운 연체의 늪\*에 빠지는 것을 선제적으로 예방

\* '14년 신규 채무불이행자(39.7만명) 중 '17.6월 현재 신용이 회복된 차주는 48.7%(19.4만명)에 불과(한은, '17.9월)

#### ② 연체가산금리 인하, 채무변제 순서 선택권 부여 등을 통해 연체에 따른 차주의 부담을 최소화

- 연체가산금리 인하시, 월 0.44조원, 연간 5.3조원의 연체이자가 감소할 것으로 추정('17.11월 신용정보원에 등록된 금융채무불이행자 연체등록금액 활용)
- 기한이익 상실 이후, 원금에 대한 우선 변제를 통해 대출잔액에 부과되는 연체이자부담 감소 가능

#### ③ 담보권 실행유예·매매지원으로 ①차주의 주거 안정, ②유리한 조건의 주택매각, ③실질적 재기를 위한 채무조정 지원

- ① 최대 1년간 금융회사의 담보권 실행 유예
- ② 매각가격 지정 가능, 수수료 절감(6억원에 매각시, 약 390만원 절감)
- ③ 잔여채무에 대한 이자·연체이자 전액 감면, 원금 일부 감면(30~60%) 등  
➔ 약 87천명(8.5조원의 부채 보유)의 연체차주가 담보권 실행유예 혜택을 볼 수 있을 것으로 추정(KB 주담대, '16)

## IV. 향후 추진계획

- 금융위·금감원, 신복위, 캠코, 업권별 협회 등이 협력하여 규정 개정, 가이드라인 마련 등을 차질 없이 추진
- 또한, 향후 추진현황에 대한 지속적 모니터링 및 점검 등을 통해 정책 성과를 조기에 실현하는데 정책 역량을 집중

과제별 세부추진 계획(안)

추진과제	필요조치	추진일정	소 관
------	------	------	-----

### 1. 연체 발생 최소화 (은행·비은행권 단계적 시행)

▪ 사전경보체계 구축	업권별 가이드라인 마련	'18.2월(은행) '18.5월(비은행)	금융위 금감원 은행연 보험·상호금융 · 저축은행 · 여전협회
▪ 원금상환 유예	업권별 가이드라인 마련		
▪ 차주 정보 주기적 갱신	업권별 가이드라인 마련		
▪ 전문 상담인력 운영	업권별 가이드라인 마련		

### 2. 연체금리 산정체계 개편

▪ 연체가산금리 인하	자율시행, 고시 개정 등	'18.4월	금융위 금감원 은행연 보험·상호금융 · 저축은행· 여전·금투협회
▪ 채무 변제순서 선택권	약관 개정 등	'18.4월	
▪ 연체금리 관련 내부통제	업권별 가이드라인 마련	'18.4월	

### 3. 담보권 실행시 차주 보호 강화

▪ 담보권 실행 이전 상담	약관 개정 등	'18.2월	금융위·원 은행연, 보험·상호금융 · 저축은행 · 여전협회 신복위, 캠코
▪ 담보권 실행 유예제도	신복위 협약	'18.2월	
▪ 담보주택 매매 지원	캠코 규정 제정	'18.2월	

※ 대부업은 관계기관 합동 「대부업 감독 강화방안」('17.12.19일) 추진 상황 등을 고려하여 별도 추진할 예정