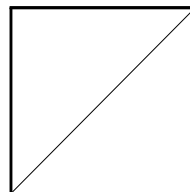


공 개



의안번호	제 29 호
의 결 연 월 일	2024. 1. 31. (제 2 차)

의
결
사
항

우리자산신탁(주)에 대한
수시검사 결과 조치안

금융위원회회의 안건

※ 본 안건은 수정의결되었는바 관련 의사록과 의결서를 함께 확인하시기 바랍.

제 출 자	위원장 김 주 현
제출 연월일	2024. 1. 31.

1. 의결주문

우리자산신탁(주)에 대한 수시검사 결과 조치안을 <별지>와 같이 의결한다.

2. 제안이유

우리자산신탁(주)에 대한 수시검사 결과 '부당한 재산상 이익 제공 금지 위반' 사실이 적발되어 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 '자본시장법'이라 함)」 제449조에 따라 과태료를 부과하고자 함

3. 검사결과 지적사항

가. 부당한 재산상 이익 제공 금지 위반

- 우리자산신탁(주) : 과태료 120백만원 부과

4. 참고사항

가. 금융감독원장이 안전 상정을 요청한 사항임

나. 관계법규 : <붙임 >

다. 관계부서 협의

- 제37차 제재심의위원회(2023.12.20.) 심의필
- 제1차 증권선물위원회(2024.1.10.) 심의필
- 제2차 안전검토 소위원회(2024.1.23.) 심의필

<별지>

우리자산신탁(주)에 대하여 다음과 같이 조치한다.

- 다 음 -

1. 조치내용

☐ 기관에 대한 조치

○ 우리자산신탁(주) : 과태료 120백만원 부과

- 조치사유

· 부당한 재산상 이익 제공 금지 위반

- 법적근거 : 「자본시장법」 제108조(불건전 영업행위의 금지) 제9호, 제449조(과태료) 제1항 제29호, 「자본시장법 시행령」 제109조(불건전 영업행위의 금지) 제3항 제4호, 제390조(과태료의 부과기준) 및 <별표 22>, 「금융투자업규정」 제4-92조(신탁업자의 이익제공·수령 기준) 제1항·제4항, 「금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정(금융투자협회 규정)」 제2-65조(재산상 이익 제공 및 수령내역 공시 등) 제6항 및 <별표 15>

2. 조치사유

1. 부당한 재산상 이익 제공 금지 위반

☐ 신탁업자가 신탁계약의 체결 또는 신탁재산의 운용과 관련하여 수익자 또는 거래상대방 등에게 재산상 이익을 제공하는 경우 그 범위는 일반인이 통상적으로 이해하는 수준에 반하지 않는 것으로서 금융투자협회가 정하는 기준을 준수하여야 하며

금융투자협회는 신탁회사가 토지신탁 업무와 관련하여 신탁수익(토지비 및 사업이익)을 수익자에게 선지급할 경우 「금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정」 별표 15의 “토지신탁수익의 신탁종료 전 지급 기준”(이하 ‘선지급 기준’)에 의한 선지급 금액을 초과할 수 없도록 정하고 있는데도

- 우리자산신탁(주)는 20xx.x.xx.~20xx.x.xx. 기간 중 ‘○○ ○○○ ○○○○ ○○○○○ ○○○○○ ○○○○○’ 등 x개의 토지신탁사업에서 ‘선지급기준’을 위반하여 총 ○○○억원의 신탁수익을 선지급한 사실이 있음

관계법규

□ 자본시장과 금융투자업에 관한 법률

제108조(불건전 영업행위의 금지) 신탁업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 수익자 보호 및 건전한 거래질서를 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 이를 할 수 있다.

1. ~ 8. (생략)

9. 그 밖에 수익자 보호 또는 건전한 거래질서를 해할 우려가 있는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

제449조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 1억원 이하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 28의2. (생략)

29. 제71조(제7호에 한한다), 제85조(제8호에 한한다), 제98조제2항(제10호에 한한다) 또는 제108조(제9호에 한한다)를 위반하여 각 해당 조항의 해당 호에 해당하는 행위를 한 자

30. ~ 49. (생략)

② ~ ③ (생략)

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 금융위원회(제3항제6호의5에 따른 과태료는 방송통신위원회)가 부과·징수한다.

⑤ ~ ⑥ 삭제 <2009. 2. 3.>

□ 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령

제109조(불건전 영업행위의 금지) ① ~ ② (생략)

③ 법 제108조제9호에서 "대통령령으로 정하는 행위"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

1. ~ 3. (생략)

4. 수익자(수익자가 법인, 그 밖의 단체인 경우에는 그 임직원을 포함한다) 또는 거래상대방(거래상대방이 법인, 그 밖의 단체인 경우에는 그 임직원을 포함한다) 등에게 업무와 관련하여 금융위원회가 정하여 고시하는 기준을 위반하여 직접 또는 간접으로 재산상의 이익을 제공하거나 이들로부터 재산상의 이익을 제공받는 행위

5. ~ 10. (생략)

제390조(과태료의 부과기준) 법 제449조 제1항 및 제2항에 따른 과태료의 부과기준은 별표 22와 같다.

[별표 22]

과태료의 부과기준(제390조 관련)

1. 일반기준

금융위원회는 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 제2호에 따른 과태료 금액을 감경 또는 면제하거나 2분의 1의 범위에서 가중할 수 있다. 다만, 가중하는 경우에도 법 제449조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료 금액의 상한을 초과할 수 없다.

2. 개별기준

(단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액
터. 법 제71조(제7호에 한정한다), 제85조(제8호에 한정한다), 제98조제2항(제10호에 한정한다) 또는 제108조(제9호에 한정한다)를 위반하여 각 해당 조항의 해당 호에 해당하는 행위를 한 경우	법 제449조 제1항제29호	5,000

□ 금융투자업규정

- 제4-92조(신탁업자의 이익제공·수령 기준)** ① 영 제109조제3항제4호에서 “금융위원회가 정하여 고시하는 기준”이란 신탁업자(그 임직원을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 신탁계약의 체결 또는 신탁재산의 운용과 관련하여 수익자(수익자가 법인, 그 밖의 단체인 경우 그 임직원을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 거래 상대방(거래상대방이 법인, 그 밖의 단체인 경우 그 임직원을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)등에게 제공하거나 수익자 또는 거래상대방로부터 제공받는 금전·물품·편익 등의 범위가 일반인이 통상적으로 이해하는 수준에 반하지 않는 것을 말한다.
- ② 신탁업자가 제1항에 따른 금전·물품·편익 등을 10억원을 초과하여 특정 수익자 또는 거래상대방에게 제공하거나 특정 수익자 또는 거래상대방으로부터 제공받은 경우 그 내용을 인터넷 홈페이지등을 통하여 공시하여야 한다.
- ③ 신탁업자가 제1항에 따른 금전·물품·편익 등을 제공하거나 제공받는 경우 제공 목적, 제공내용, 제공일자 및 제공받는 자 등에 대한 기록을 유지해야 한다.
- ④ 협회는 제1항부터 제3항까지의 시행을 위하여 필요한 구체적 기준을 정할 수 있다.

□ 금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정

제2-65조(재산상 이익 제공 및 수령내역 공시 등) ① ~ ⑤ (생략)

- ⑥ 신탁회사(신탁업을 영위하는 금융투자회사를 말한다. 이하 같다)가 토지신탁(신탁의 인수시에 신탁재산으로 토지 등을 수탁하고 신탁계약에 따라 토지 등에 건물, 택지, 공장용지 등의 유효시설을 조성하여 처분·임대 등 부동산 사업을 시행하고 그 성과를 수익자에게 교부하여 주는 신탁을 말한다. 이하 같다) 업무와 관련하여 신탁수익(토지비 및 사업이익을 말한다. 이하 같다)을 수익자에게 선지급할 경우에는 별표 15의 “토지신탁수익의 신탁종료 전 지급 기준”에 의한 선지급 금액을 초과할 수 없다. 이 경우 제1항 및 제5항의 규정은 적용하지 아니한다.

<별표 15> 토지신탁수익의 신탁종료 전 지급 기준

1. 관리형토지신탁

구 분	내 용
1.목적 및 정의	<p>□ 목적</p> <p>○ 관리형토지신탁(사업비의 조달의무를 위탁자가 부담하는 신탁을 말한다)에서 토지비 대출원리금의 상환 등을 목적으로 신탁수익을 신탁종료 전에 선지급 할 경우 안정적 사업관리가 가능한 선지급 범위를 정함</p>

	<p>□ 용어 정의</p> <p>○ 분양수입금 : 부동산개발사업에 따른 수입. 다음 등식이 성립됨. [분양수입금=사업비+토지비+사업이익]</p> <p>- 사업비 : 공사비, 광고비, 분양비 등 부동산개발사업에 드는 모든 비용에서 토지비를 제외한 금액</p> <p>- 토지비 : 부동산 자체의 취득가액과 등기비용, 그 밖에 부동산 취득에 관련된 부대비용을 합한 금액</p> <p>- 사업이익 : 분양수입금에서 사업비와 토지비를 공제한 금액</p> <p>○ 신탁수익 : 신탁계약 종료시 신탁계약에 따라 수익자에게 지급하는 금액. 다음 등식이 성립됨. [신탁수익=토지비+사업이익]</p> <p>○ 책임준공 : ‘천재지변, 내란, 전쟁 등 불가항력적인 경우’를 제외하고는 시공사가 공사비 지급 지연 또는 민원 등 여하한 이유로도 공사를 중단하거나 지연할 수 없고 예정된 기간 내에 사용승인(임시사용승인을 제외, 이하 같음) 또는 준공인가를 득하기로 하는 의무를 부담하는 것</p> <p>○ 자금보충약정 : 사업비 부족분에 대한 자금조달 부담의무를 지기로 하는 약정</p> <p>○ 관계회사 : 「주식회사의 외부 감사에 관한 법률」상 관계회사</p>
2.선지급조건	<p>[시공사]</p> <p>□ 지급시점을 기준으로 회사채 신용등급 BBB0 이상 시공사의 책임준공약정이 있어야 함</p> <p>※ 회사채 미발행 시공사의 경우 CP등급과 기업신용평가등급을 기준으로 신용도를 판단하며, 지급시점을 기준으로 CP등급이 A3이상 이거나 기업신용평가가 BBB0 이상인 때에는 ‘회사채 신용등급 BBB0 이상’에 해당하는 것으로 봄. 이하 같음.</p> <p>□ 지급시점을 기준으로 회사채 신용등급 BBB- 이하의 시공사가 책임준공약정을 한 경우에는 BBB+ 이상 시공사(당해 사업의 공사도급금액 이상의</p>

	<p>시공능력평가액도 함께 보유)가 자금보충약정 또는 책임준공 연대보증을 하여야 함</p> <p>[신탁계약서 및 개별약정서]</p> <p><input type="checkbox"/> 토지비를 대여한 자가 수익권에 대한 질권자 또는 우선수익자의 지위에 있을 경우에 한하여 토지비를 대여한 자에 대한 토지비 등의 선지급이 가능함을 관리형 토지신탁 계약서에 명기하여야 함</p> <p><input type="checkbox"/> 「토지신탁수익의 신탁종료 전 지급 기준」에서 정한 범위 내에서 선지급이 가능하다는 취지의 조항을 관리형토지신탁 계약서 및 개별약정서에 명기하여야 함</p> <p>[분양계약서]</p> <p><input type="checkbox"/> 수분양자의 보호를 위해 분양대금이 토지비, 공사비 등의 지급에 사용될 수 있음을 분양계약서에 명기하여야 함</p> <p>[법인세 등 지급]</p> <p><input type="checkbox"/> 다음 조건이 모두 충족되는 경우에는 신탁사업에서 발생한 위탁자의 법인세, 법인지방소득세, 종합소득세, 개인지방소득세(이하, “법인세 등”이라 한다.) 지급을 목적으로 선지급금액 범위 내에서 수익자에 대한 선지급 가능</p> <p>① 위탁자가 해당 신탁사업의 법인세 등 산정 내역(전체 사업 및 사업별로 구분된 사업매출, 비용, 산출세액 등 신탁회사가 신탁사업의 법인세 등 확인을 위해 요구하는 자료 등)을 신탁회사에게 제출</p> <p>② 우선수익자 및 수익권에 대한 질권자 전원이 법인세 등 납부를 위한 선지급에 동의</p> <p>③ 위탁자가 신탁회사 앞으로의 법인세 등 환급금 양도를 약정</p>
3.선지급금액	<p><input type="checkbox"/> 선지급 금액의 산정</p> <p>① 선지급 금액 \leq 분양수입금* \times [토지비 / (토지비+사업비)] (기 수납된 분양수입금 중 토지비 비율만큼 선지급 가능)</p> <p>* 지급시점의 분양분에 대한 기수납 분양수입금</p> <p>※ 토지비와 사업비는 신탁계약시 사업수지표상 자료를 적용. 다만, 토지취득에 따른 이자비용은 계산에서 제외함</p>

	<p>② 시공사의 회사채 신용등급이 BBB+ 이상이며, 예상 분양수입금이 사업비의 110%를 초과 하고, 전체 공사비(부지 매입비 제외)의 50% 이상 투입이 확인된 경우(다만, 아파트의 경우 동별 건축공정이 30% 이상이어야 함)로서 직전 회차 중도금이 완납된 때에는 다음의 기준을 적용할 수 있다.</p> <p>- 선지급금액 ≤ (분양수입금* - 사업비**)</p> <p>* 지급시점의 분양분에 대한 기 수납 및 장래수납예정 분양수입금 총액</p> <p>** 지급시점 까지 지급된 사업비 및 향후 지급 예상되는 사업비</p> <p>※ 지급기준 ②의 적용 이후에는 ①의 기준에 의한 지급 불가</p> <p>③ 총 선지급 금액은 예상 신탁수익금액을 초과할 수 없음</p>
4.적용예외	<p>□ 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 「토지신탁수익의 신탁종료 전 지급 기준」의 2.선지급조건 및 3.선지급금액의 적용 없이 선지급 가능</p> <p>○ 대출금융기관이 자금보충약정을 한 경우</p> <p>○ 시공사(2.선지급조건의 시공사 요건을 갖춘 시공사)의 관계회사인 시공사(회사채 신용등급 BBB+ 이상이어야 함)가 자금보충약정 및 책임준공 연대보증을 한 경우</p> <p>○ 사용승인일 이후</p> <p>○ 기관투자자나 펀드 등이 단독 또는 공동으로 분양물건을 일괄매수한 경우로서 매수자가 확정되고 시공사(회사채 신용등급 BBB0이상)의 책임준공 약정이 체결 되었으며 위탁자 및 시공사의 요청과 매수자 전원의 서면 동의를 있는 경우. 다만, 매수자가 중도금을 납입한 이후 또는 사용승인일 까지 계약해제를 금지한 경우에 한함</p>
5.금지사항	<p>□ 대출약정의 효력이 신탁계약의 효력과 동등하거나 우선하게 하는 내용의 신탁계약 체결금지</p> <p>□ 신탁회사는 「토지신탁수익의 신탁종료 전 지급 기준」에 반하는 금융기관과의 임의인출 약정, 금융기관과의 자금집행순서 및 방법 임의변경약정 등 체결 금지</p>

	<div><div><input type="checkbox"/> 신탁회사가 당사자가 되는 토지비 대출약정 체결 금지</div><div><input type="checkbox"/> 신탁재산(분양대금계좌, 운영계좌, 보험금 및 건축중인 건축물 등)에 대한 대출금융기관의 질권설정 또는 대출금융기관에 대한 양도담보 제공 등 금지</div><div><input type="checkbox"/> 신탁회사의 분양수입금 관리계좌에서 선지급 및 사업비 집행을 위한 이체 외에 시공사 등 제3자의 계좌로 이체 금지</div></div>
--	---

< 의안 소관 부서명 >

	금융위원회	금융감독원
소관부서	자산운용과	금융투자검사2국
연 락 처	02-2100-2673	02-3145-7630