



제417회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택도시기금법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 민병덕의원 대표발의(의안번호 제2200340호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 민병덕의원 대표발의(제2200340호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 주택도시보증공사의 대출에 대한 ‘중도상환수수료 부과’ 면제 (안 제27조의2 신설)	2

I. 민병덕의원 대표발의(제2200340호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 민병덕의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2024. 6. 11.

다. 회 부 일 : 2024. 6. 12.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 고금리 상황이 지속됨에 따라 가계를 비롯한 금융소비자의 부담이 커지고 있는 반면 은행권은 이자수익이 크게 증가하였음.

은행권은 이자수익 외에도 중도상환수수료를 연간 약 3천억원 부과하고 있고, 금융위원회는 2024년 3월 ‘은행별로 해당 수수료 부과 기준이 다르거나, 불합리한 기준을 적용하고 있다’고 밝혔음.

한편, 주택도시보증공사의 디딤돌 대출 역시 중도상환수수료를 부과하고 있음.

이에 정책모기지의 중도상환수수료를 선제적 폐지하여, 시중은행의 동참을 유도하고, 궁극적으로 시중은행의 비합리적 중도상환수수료 문제를 해결하고자 함.

가계대출의 많은 비중을 차지하는 주택담보대출 및 전세자금대출 등은 대부분 정책금융의 지원이나 보증을 받는 구조로 설계되어 있는 만큼 가계 대출 부담 완화에 기여할 것으로 기대함(안 제27조의2 신설).

3. 검토의견

가. 주택도시보증공사의 대출에 대한 ‘중도상환수수료 부과’ 면제 (안 제27조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	제27조의2(중도상환수수료의 특례) 공사는 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제20조제1항에도 불구하고 중도상환수수료를 부과할 수 없다.

개정안은 주택도시보증공사의 대출에 대한 ‘중도상환수수료 부과’를 면제하려는 것임.

「금융소비자 보호에 관한 법률」 제20조제1항제4호나목 및 같은 법 시행령 제15조제1항1)에 따라 중도상환수수료는 원칙적으로 부과가 금

1) 「금융소비자 보호에 관한 법률」

제20조(불공정영업행위의 금지) ① 금융상품판매업자등은 우월적 지위를 이용하여 금융소비자의 권익을 침해하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위(이하 “불공정영업행위”라 한다)를 해서는 아니 된다.

1. ~ 3. (생략)

4. 대출성 상품의 경우 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위

가. 자기 또는 제3자의 이익을 위하여 금융소비자에게 특정 대출 상환방식을 강요하는 행위

나. 1)부터 3)까지의 경우를 제외하고 수수료, 위약금 또는 그 밖에 어떤 명목이든 중도상환수수료를 부과하는 행위

1) 대출계약이 성립한 날부터 3년 이내에 상환하는 경우

2) 다른 법령에 따라 중도상환수수료 부과가 허용되는 경우

3) 금융소비자 보호 및 건전한 거래질서를 해칠 우려가 없는 행위로서 대통령령으로 정하는 경우

다. 개인에 대한 대출 등 대통령령으로 정하는 대출상품의 계약과 관련하여 제3자의 연대보증을 요구하는 경우

5. ~ 6. (생략)

② 불공정영업행위에 관하여 구체적인 유형 또는 기준은 대통령령으로 정한다.

「금융소비자 보호에 관한 법률 시행령」

제15조(불공정영업행위의 금지) ① 법 제20조제1항제4호나목3)에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 금융소비자가 「여신전문금융업법」에 따른 시설대여, 연불판매 또는 할부금융에 관한 계약

지되고 있으나, 금융소비자가 대출계약이 성립한 날부터 3년 이내에 상환하는 경우 등 예외적인 상황에서 부과가 가능함.

이는 대출금의 조기상환에 따라 금융회사의 자금운용 차질에 따른 손실 비용과 대출 관련 행정·모집비용 등을 충당²⁾하기 위한 것으로, 은행이 중도상환수수료로 연간 수취하는 금액은 약 3,000억원 내외³⁾임.

그리고, 가계대출에 대한 5대 시중은행의 중도상환수수료율은 0.6% ~ 1.4% 수준인데, 금융위원회에 따르면 5대 시중은행의 주택담보대출에 대한 중도상환수수료율은 고정금리 1.4%, 변동금리 1.2%로 업무원가 등 은행별 특성에 관계 없이 모두 동일하고, 금융회사에 비용이 발생하지 않는 부분도 중도상환수수료에 반영⁴⁾되는 등 획일적으로 운영되는 문제점이 있음.

을 해지한 경우로서 다음 각 호에 해당하지 않는 경우를 말한다.

1. 계약에 따른 재화를 인도받지 못한 경우
 2. 인도받은 재화에 하자가 있어 정상적 사용이 어려운 경우
- 2) ① 중도상환에 따른 이자손실 등 수익률 악화에 따른 기회비용, ② 대출실행에 따른 각종 행정 비용(감정평가수수료, 근저당설정비, 인지세 등), 모집비용 등
※ 금융위원회 보도자료, ‘중도상환수수료 제도개선을 위한 「금융소비자보호 감독규정」 규정 변경예고’, 2024. 3. 5.
- 3) 은행권 중도상환수수료 규모: (2020년) 3,844억원 → (2021년) 3,174억원 → (2022년) 2,794억원 → (2023년 상반기) 1,813억원
※ 금융위원회 보도자료, ‘중도상환수수료 제도개선을 위한 「금융소비자보호 감독규정」 규정 변경예고’, 2024. 3. 5.
- 4) 다수 은행은 모바일 가입시에도 창구 가입과 중도상환수수료를 동일하게 운영하고 있고 자금운용 리스크 차이 등에도 불구하고 ‘변동금리 대출’과 ‘고정금리 대출’간 수수료 격차 또한 미미함
※ 금융위원회 보도자료, ‘중도상환수수료 제도개선을 위한 「금융소비자보호 감독규정」 규정 변경예고’, 2024. 3. 5.

< 2023년 5대 시중은행의 가계대출에 대한 중도상환수수료율 >

구 분	주택담보대출		신용대출	
	고정금리	변동금리	고정금리	변동금리
신한	1.4%	1.2%	0.8%	0.7%
하나	1.4%	1.2%	0.7%	0.7%
KB국민	1.4%	1.2%	0.7%	0.6%
우리	1.4%	1.2%	0.7%	0.6%
농협	1.4%	1.2%	0.7%	0.6%

※ 자료: 금융위원회 보도자료, ‘중도상환수수료 제도개선을 위한 「금융소비자보호 감독규정」 규정 변경예고’, 2024. 3. 5.

그런데, 2023년 금융권 전체 주택담보대출이 전년말 대비 45조 1,000 억원 증가하는 등 주택담보대출은 지속하여 증가하고 있고, 주택담보대출 금리는 2024년 5월 기준 3.91%로 고점이었던 2023년의 4.37%에 비해 하락하였지만 2020년의 2.50%와 비교하면 여전히 높은 상황으로 주택담보대출에 대한 가계의 이자 부담은 가중되고 있음.

< 대출항목별 가계대출 증감액(률) 추이 >

(단위 : 조원, %)

구 분	2019년		2020년		2021년		2022년		2023년 ^p	
	증감률		증감률		증감률		증감률		증감률	
주택담보대출	+30.6	(+4.0)	+67.0	(+8.4)	+69.2	(+8.0)	+27.0	(+2.9)	+45.1	(+4.7)
기타대출	+25.7	(+4.4)	+45.3	(+7.4)	+38.3	(+5.8)	△35.8	(△5.2)	△35.0	(△5.3)
합계	+56.2	(+4.2)	+112.3	(+8.0)	+107.5	(+7.1)	△8.8	(△0.5)	+10.1	(+0.6)

※ 자료: 금융위원회 보도자료, ‘2023년 중 가계대출 동향(잠정)’, 2024. 1. 10.

< 가계대출 금리 추이(신규취급액¹⁾) 기준 >

(단위 : %)

연월중	가 계 대 출	소액 대출 ²⁾	(담보별 가계대출)						
			주택담보대출			집단 대출	보증대출		일반 신용 대출
				고정	변동			전세자금 대출	
2020	2.75	4.25	2.50	2.48	2.57	2.60	2.75	2.55	3.26
2021	3.10	4.61	2.94	2.97	2.90	3.26	2.85	2.78	4.06
2022	4.60	6.07	4.24	4.26	4.27	4.54	4.34	4.02	6.27
2023	4.96	6.99	4.37	4.32	4.71	4.33	5.18	4.31	6.62
2024. 1	4.68	7.07	3.99	3.94	4.59	3.93	5.00	4.09	6.38
2	4.49	7.02	3.96	3.93	4.26	4.07	4.67	4.02	6.29
3	4.50	7.25	3.94	3.90	4.31	3.96	4.66	3.94	6.14
4	4.48	7.06	3.93	3.91	4.29	3.93	4.65	3.91	6.02
5 ^p	4.49	6.95	3.91	3.89	4.26	3.88	4.60	3.90	6.11

주: 1) 금융자금대출 가중평균금리로서 당좌대출 및 마이너스통장대출 제외

2) 5백만원이하 대출

※ 자료: 한국은행 보도자료, '2024년 5월 금융기관 가중평균금리', 2024. 6. 28., p.13 표 재구성

이에, 개정안은 정책모기지⁵⁾의 중도상환수수료를 면제함으로써, 가계대출 증가 및 고금리로 인한 서민의 가중된 부담을 완화하고 시중은행이 중도수수료 면제에 동참하도록 하려는 취지임(제안이유 참조).

주택도시보증공사(HUG)는 「주택도시기금법」 제26조제1항제1호⁶⁾

5) 정책모기지: '정책'+ '모기지'(Mortgage: 주택담보대출)의 합성어로, 정책목적(실수요자 지원, 시장구조 개선 등) 달성을 위해 공적재원 등을 기반으로 통상 시중보다 저금리로 제공하는 주택담보대출

※ 금융위원회 누리집 → 알림마당 → 자료실 → 금융용어설명 참조

6) 「주택도시기금법」

제26조(업무) ① 공사는 그 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 제10조제2항에 따른 기금의 운용·관리에 관한 사무
2. ~ 9. (생략)

에 따라 주택도시기금의 운용·관리에 관한 사무를 수행하며, 주택도시기금의 디딤돌 대출⁷⁾에서는 1.2% 한도 내에서 중도상환수수료를 부과⁸⁾하고 있는데, 최근 5년 동안 디딤돌 대출의 중도상환수수료 부과 총액은 105억 5,300만원임.

< 최근 5년간 디딤돌 대출 중도상환수수료 부과액 >

(단위 : 건, 백만원)

구 분		2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	계	평균
건수	기금재원	7,882	6,277	3,332	3,214	3,215	23,920	4,784
	은행재원	6,027	8,784	5,544	2,612	2,404	25,371	5,074
	합계	13,909	15,061	8,876	5,826	5,619	49,291	9,858
금액	기금재원	1,413	1,053	879	544	720	4,609	922
	은행재원	1,926	1,973	975	301	769	5,944	1,189
	합계	3,339	3,026	1,854	845	1,489	10,553	2,111

※ 자료: 국토교통부

개정안에 따라 디딤돌 대출의 중도상환수수료를 면제하는 경우, 연평균 9,858가구에서 가구당 약 21만 4천원의 부담이 경감되는 효과가 나타날 수 있고, 더 나아가 시중은행이 중도상환수수료 면제에 동참하도록 하여 금융권이 가계의 고통을 분담함으로써 금융권과 가계가 상생·협력을 할 수 있는 초석이 될 수 있음.

7) 디딤돌 대출: 주택도시기금을 통해 무주택 서민에게 낮은 금리로 공급되는 구입자금 대출

8) 중도상환수수료는 3년 이내에 중도상환된 원금에 대하여 대출실행일로부터 경과일수별로 1.2% 한도내에서 부과

- 중도상환수수료 = 중도상환원금 × 중도상환수수료율 × [(3년-대출경과일수)/3년]

한편, 국토교통부는 가계대출의 조기상환 독려 등을 위해 디딤돌 대출의 중도상환수수료를 2024년 8월 11일부터 2025년 8월11일까지 1년간 한시적으로 면제하고 있으며, 금융위원회는 중도상환수수료의 합리성·투명성·공정성을 제고하기 위해 「금융소비자보호 감독규정」(금융위원회고시)을 개정⁹⁾하여 대출금 중도상환 시 금융회사의 손실 비용, 행정·모집비용 등 실비용 내에서만 중도상환수수료를 부과하도록 하고, 위의 비용 외에 다른 항목을 추가하여 가산하는 행위는 「금융소비자 보호에 관한 법률」의 불공정영업행위로 금지할 예정¹⁰⁾임.

개정안에 대해 국토교통부는 ① 디딤돌 대출의 중도상환수수료는 기금재원으로 직접 융자한 경우 주택도시기금 조성액이 되고 수탁은행 재원으로 융자(이차보전)한 경우 수탁은행 수입이 되는데, 중도상환수수료를 면제하는 경우 연평균 21억원의 주택도시기금 조성액이 감소¹¹⁾되고, 이에 연 2,100억원 규모¹²⁾의 서민 주택구입 및 전세자금 지원 여력이 축소될 우려가 있으며,

② 금융위원회에서 시중은행의 수수료 부과 체계를 개선하고 있으므로, 시중은행 및 다른 정책모기지(보금자리론)의 제도개선 상황을 보아

9) 금융위원회 보도자료, ‘중도상환수수료 제도개선을 위한 「금융소비자보호 감독규정」 개정안 금융위원회 의결’, 2024. 7. 10.

10) 「금융소비자보호 감독규정」 개정안은 2025년 1월 중순부터 시행될 예정임

11) 수탁은행 재원 융자의 경우 주택도시기금에서 수탁은행의 손실을 전액 보전

12) 국토교통부에 따르면, 이차보전요율 1%를 가정하여 21억원의 주택도시기금 수입 감소시 약 100배 수준인 약 2,100억원 규모의 대출 지원이 불가

* 이차보전료(21억원) / 이차보전요율(1%) = 평잔(2,100억원)

가며 디딤돌 대출의 중도상환수수료 면제 여부를 검토할 필요가 있다는 의견임.

따라서, 개정안은 가계부채 증가, 고금리로 인한 서민의 부담 완화 필요성, 중도상환수수료에 대한 금융당국의 제도개선 추이 등을 종합적으로 고려하여 심사할 필요가 있을 것으로 판단됨.

참고로, 다른 정책모기지인 한국주택금융공사(HF)의 보금자리론, 적격대출에 대한 ‘중도상환수수료 부과’ 면제를 규정한 「한국주택금융공사법 일부개정법률안」(민병덕의원 대표발의)이 정무위원회에 회부(2024. 6. 27.)되어 있으므로, 개정안의 심사과정에서 「한국주택금융공사법 일부개정법률안」의 심사경과를 살펴볼 필요가 있음.

문 의 처
02)6788-5590