



제417회국회(임시회)
제1차 정무위원회

한국주택금융공사법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈중도상환수수료 폐지〉

■ 민병덕의원 대표발의(의안번호 제2200341호)

2024. 8.

정 무 위 원 회

수석전문위원 최병권

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견: 중도상환수수료 폐지	3

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 민병덕의원 등 13인
2. 제 안 일 : 2024. 6. 11.
3. 회 부 일 : 2024. 6. 27.

II. 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, 한국주택금융공사의 보증자리론 중도상환수수료는 2020년 172억원(30,496명, 평균 56만원), 2021년 191억원, 2022년 66억원에 이르며, 적격대출 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 제43조의12 신설).

Ⅲ. 검토의견: 중도상환수수료 폐지

- 개정안은 한국주택금융공사의 보금자리론 등¹⁾ 대출상품의 중도상환수수료를 폐지하려는 것임(안 제43조의12 신설).

현 행	개 정 안
<신 설>	제43조의12(중도상환수수료의 특례) 공사는 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제20조제1항에도 불구하고 중도상환수수료를 부과할 수 없다.

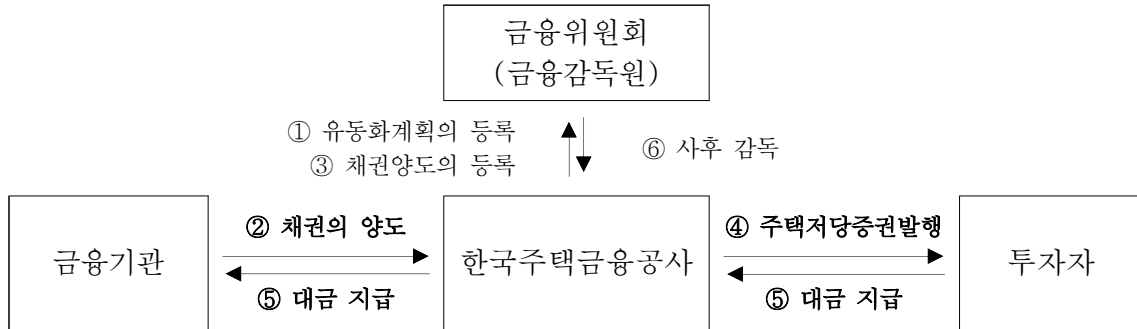
- 보금자리론은 무주택자 또는 1주택자(일시적 2주택 허용)에게 대출일부터 만기까지 고정금리로 제공하는 주택담보대출이며, 은행권 대출과 달리 순수 장기·고정금리 상품임.

- 한국주택금융공사는 금융기관이 대출을 취급하면 그 주택저당채권을 양도받고, 이를 기초자산으로 한 최대 30년 만기의 주택저당증권(MBS)²⁾ 등을 발행해 재원을 조달하며, 보금자리론의 대출 상환기간은 10년에서 50년임.

1) 한국주택금융공사는 과거 보금자리론 외에 특례보금자리론 등의 상품을 취급하였으나, 현재는 보금자리론 하나만 운용함.

2) 한국주택금융공사가 주택저당채권을 기초로 하여 발행하는 수익증권(「한국주택금융공사법」 제2조제5호)

[보금자리론 유동화³⁾ 업무 흐름]



(자료: 한국주택금융공사)

□ 한국주택금융공사는 대출계약이 성립한 날부터 3년 이내에 원금을 중도상환하는 경우 「보금자리론 업무처리기준(한국주택금융공사 내부기준)」을 근거로 대출잔여일수에 따라 0.7% 한도에서 수수료를 부과하고 있음.⁴⁾⁵⁾

- 중도상환수수료는 약정기간 보다 이른 대출상환으로 인해 회수되지 못한 대출취급 비용⁶⁾과 자금운용 차질에 따른 비용⁷⁾을 회수하는 성격임.
- 현재는 동 비용을 상품의 평균만기인 5년에 걸쳐 이자비용에 포함하여 서서히 회수하고, 3년 이내 중도상환 시에는 이를 중도상환수수료에 포함하여 회수되도록 설계하고 있음.

3) 공사가 금융기관으로부터 주택저당채권(Mortgage)을 양도받아 이를 기초자산으로 주택저당증권(MBS, Mortgage-Backed Securities)을 발행하고, 그 투자자에게 주택저당채권의 관리·운용 및 처분으로 생긴 수익을 분배하는 행위 등 일련의 절차

4) 현행 조기상환수수료=조기상환원금×조기상환수수료율(0.7%)×[(3년-대출경과일수)/3년]

5) < 보금자리론의 중도상환수수료를 변화 >

- 2022.6.30. 이전 대출 : 최대 1.2%
- 2022.7.1. 이후 대출 : 최대 0.9%
- 특례보금자리론 : 면제

- 2024.1.30. 이후 대출 : 최대 0.7%. 단, 사회적배려층 우대금리 적용자 및 전세사기피해자 보금자리론 이용자는 면제

6) ① 대출 실행을 위한 근저당권설정비·감정평가·인지세 + ② 대출취급수수료(대출취급 은행 비용 보전)

7) 중도상환에 따른 이자손실 등 수익률 악화에 따른 기회비용

□ 이와 같은 중도상환수수료 부과에 법적인 근거는 「민법」 및 「금융소비자 보호에 관한 법률」임.

- 「민법」 제153조 및 제468조⁸⁾는 채무자의 변제기 전 변제(기한의 이익 포기)를 허용하면서도 이에 따른 상대방의 손해는 배상하도록 규정하고 있는데, 이 규정들은 임의규정⁹⁾으로서 당사자는 그와 다른 약정을 할 수 있음.¹⁰⁾
- 또한, 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제20조제1항¹¹⁾은 중도상환수수료 부과를 원칙적으로 금지하되, 대출계약이 성립한 날부터 3년 이내에 상환하는 경우에는 예외적으로 중도상환수수료 부과를 인정하고 있음.
- 한편, 2024년 7월 개정되어 2025년 1월 시행예정인 「금융소비자 보호에 관한 감독규정」(금융위원회 고시) 제14조¹²⁾는 중도상환수

8) 「민법」 제153조(기한의 이익과 그 포기) ①기한은 채무자의 이익을 위한 것으로 추정한다.

②기한의 이익은 이를 포기할 수 있다. 그러나 상대방의 이익을 해하지 못한다.

제468조(변제기전의 변제) 당사자의 특별한 의사표시가 없으면 변제기전이라도 채무자는 변제할 수 있다. 그러나 상대방의 손해는 배상하여야 한다.

9) 「민법」 제105조(임의규정) 법률행위의 당사자가 법령 중의 선량한 풍속 기타 사회질서에 관계없는 규정과 다른 의사를 표시한 때에는 그 의사에 의한다.

10) 대법원 2023. 4. 13. 선고 2021다305338 판결

11) 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제20조(불공정영업행위의 금지) ① 금융상품판매업자등은 우월적 지위를 이용하여 금융소비자의 권익을 침해하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위(이하 “불공정영업 행위”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 부가가 허용되는 경우

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

12) 「금융소비자 보호에 관한 감독규정」(금융위원회 고시) 제14조(불공정영업행위의 금지) ⑥ 영 제15조 제4항제3호라목에서 “금융위원회가 정하여 고시하는 행위”란 다음 각 호의 행위를 말한다.

9. 계약의 변경·해지를 이유로 금융소비자에게 수수료 등 금전의 지급을 부당하게 요구하는 행위로서

수료 부과 요건을 명확히 하여 ① 대출 계약 변경에 따른 자금운용 관련 기회비용과 ② 대출 계약 및 변경에 소요되는 행정비용·모집비용 등의 대출계약비용에 대하여만 중도상환수수료를 부과할 수 있도록 하였음.

□ 개정안은 고금리 상황이 지속됨에 따라 금융소비자의 부담이 커지고 있는 점을 고려해, 정책모기지의 중도상환수수료를 선제적으로 폐지함으로써 시중은행의 동참을 유도하고 궁극적으로 시중은행의 중도상환수수료를 폐지하려는 취지임.

- 한국주택금융공사는 ① 중도상환수수료가 없는 안심전환대출('22.9.15 ~ '23.10.17) 및 특례보금자리론('23.1.30 ~ '24.1.29)을 한시적으로 공급하였고, ② 현재, 저신용자를 대상으로 중도상환수수료를 한시적으로 면제('23.12.1 ~ '25.1.31) 하는 한편, ③ 사회적배려층(한부모·장애인·다문화·다자녀 가구) 및 전세사기피해자에 대해서는 중도상환수수료를 상시 면제('24.1.30 ~)하고 있음.

- 개정안은 경제상황과 특정계층을 고려한 한시적 중도상환수수료 면제 대신 보금자리론 공급대상에 해당하는 서민 및 중산층 모두에게 중도상환수수료 면제 혜택을 제공하려는 것으로, 정책모기지라는 특수성과 서민 및 중산층의 가계 대출 부담을 완화할 수 있

다음 각 목의 행위

나. 대출에 관한 계약 체결·변경·해지과정에서 소요되는 비용(이하 이 목에서 "대출계약비용"이라 한다)으로 인정되는 비용이 아닌 비용을 부당하게 가산하여 금융소비자의 대출에 관한 계약 변경·해지에 대해 중도상환수수료를 부과하는 행위. 이 경우 인정가능한 대출계약비용은 다음 각각의 항목에 한한다.

- 1) 금융소비자가 대출에 관한 계약을 변경·해지함에 따른 자금운용과 관련한 기회비용
- 2) 대출에 관한 계약 체결·변경·해지 과정에서 소요되는 행정비용 및 모집비용 등

다는 측면에서 그 입법취지는 타당해 보임.

□ 다만, 중도상환수수료 폐지로 인해 조기 상환이 증가할 경우, ① 현재와 같은 10년 이상의 장기 주택저당증권(MBS) 발행이 어려워 보증자리론의 대출 금리가 현재보다 높아질 가능성이 있고, ② 중·고신용자는 대출갈아타기가 수월해 중도상환수수료 폐지의 혜택을 누릴 수 있는 반면, 저신용자 및 저소득자는 대출갈아타기가 용이하지 않아 중도상환수수료 폐지의 혜택을 누리지 못하는 등 제도 개선의 효과가 중·고신용자에게 집중될 수 있으므로, 이를 함께 고려해 심사할 필요가 있어 보임.

□ 금융위원회는 중도상환수수료는 대출 약정기간 보다 이른 상환에 따라 회수하지 못한 대출취급 비용과 자금운용 차질에 따른 비용을 회수하는 성격이므로, 중도상환수수료 폐지 시 ① 대출취급 비용 증가, ② 대출의 단기화 조장¹³⁾ 등의 부작용이 우려되며, ③ 중도상환수수료를 통해 회수하지 못한 대출취급 비용 등이 새로운 차주의 대출 금리에 반영됨으로써 대출갈아타기를 이용하지 못하는 저신용자에게 그 비용이 전가될 수 있다는 입장임.

□ 또한, 한국주택금융공사는 ① 조달금리와 재투자금리의 차이로 인한 재투자 손실 발생¹⁴⁾, ② 조달금리 상승에 따른 보증자리론 대출 금리 인상, ③ 대출시장에 변동금리 및 단기대출을 확대하는 유인

13) 중도상환수수료를 폐지하면 소비자가 단기적인 금리의 움직임을 쫓아 자주 대환하게 되고 주택담보대출의 단기화를 조장할 우려가 있어 장기·고정금리 확대 정책과 상충하는 측면

14) 조기상환은 시중금리가 대출금리보다 낮을 때 주로 발생하여 상환된 원금을 조달금리보다 낮은 금리로 재투자하면 손실 발생

으로 작용하여 가계부채의 질적 구조가 악화될 수 있다는 의견을 제출함.

문 의 처

02)6788-5113
