



금융위, 금융소비자 보호를 위한 은행의 근저당 제도개선 추진

최 원 선임연구원

■ 금융위는 근저당 설정과 관련하여 담보제공자에게 과도한 담보책임을 부과하거나 예상치 못한 재산상의 피해를 유발할 수 있는 불합리한 제도 및 관행의 개선을 추진함.

- 금감원, 은행, 학계 등의 전문 인력으로 실무 T/F를 구성하여 개선이 필요한 은행의 근저당 제도 및 관행과 관련한 은행내규·약관·은행업감독규정 등의 개정을 추진할 계획임.

■ 제도개선 추진배경은 첫째, 은행의 『포괄근저당』¹⁾ 요구를 금지한 개정 은행법이 2010년 11월 시행되었으나 여전히 일부 은행은 담보제공자의 동의를 받아 포괄근저당을 설정하고 있고, 둘째, 개정법 시행 전 설정된 포괄근저당을 계속 유지하여 소비자 피해가 발생한다는 점임.

- 만기연장, 재약정, 대환과 같이 기존 대출을 갱신하는 경우에도 은행의 포괄근저당 요구 금지를 명확화
- 개정 은행법 시행 전 설정되어 만기가 많이 남은 포괄근저당에 대해서는 일반근저당으로의 전환을 유도
- 개정 은행법에서 명시한 예외적으로 포괄근저당 설정이 가능한 ‘객관적으로 편리한 경우’를 구체화함.

■ 또한, 일부 은행이 『한정근저당』²⁾의 담보범위를 과도하게 확대시켜 포괄근저당과 유사하게 운용하는 사례가 있어 한정근저당과 관련한 제도개선을 추진함.

- 개정 은행법에서 금지하는 부당한 포괄근저당 요구 행위에 ‘피담보 여신거래를 포괄적으로 정하여 한정근담보를 사실상 포괄근담보로 운영하는 행위’를 포함시켜 금지 근거를 명확화함.
- 피담보 여신거래 지정 시 여신의 종류가 구체적으로 표시된 서면을 제공하여 담보제공자가 직접 선택하도록 개선함.

1) 신거래에 따른 모든 은행거래관계에서 발생 가능한 모든 채무를 담보하는 근저당임.

2) 담보채무가 근저당권 설정계약서에 기재된 특정 종류의 여신거래에 따른 채무로 한정되는 근저당임.

- 피담보 여신거래의 범위가 확대되어 설정된 기존 한정근저당은 대출내용에 맞추어 담보범위를 축소하도록 지도함.
- 은행별로 등기유용³⁾과 관련한 기준이 상이하여 소비자 피해가 우려됨에 따라 대출 상환 시 은행이 근저당 소멸·존속 여부에 대한 담보제공자의 의사를 확인하도록 의무화함.
 - 근저당 소멸에 합의한 경우 말소등기가 필요하다는 사실을 고객에게 안내하고, 추가 대출은 은행이 담보제공자와 등기유용에 합의한 경우에만 담보권을 행사하도록 함.
 - 근저당 존속에 합의한 경우 추가 대출 시 기존 근저당으로 계속 담보된다는 사실을 담보제공자에게 명확히 고지하도록 함.
- 『제3자 담보제공자』는 차주와 중대한 이해관계가 있음에도 불구하고 은행과 차주의 적극적 협조가 없을 경우 부당한 재산상의 피해를 당할 수 있으므로 제3자 담보제공자를 보호하기 위한 방안을 마련함.
 - 은행이 제3자 담보제공자가 차주의 채무상황을 파악하기 위해서는 차주의 정보제공 동의서가 필요하다는 사실을 안내하여 담보제공자가 정보제공 동의서를 받도록 유도함.
 - 만기연장 또는 추가대출 시 은행이 반드시 담보제공자의 동의를 받도록 지도함.
- 근저당 부동산 매매 시 소유권만 이전하고 은행의 승낙절차를 누락하여 소비자 피해가 발생하며, 또한 당사자의 신고가 없을 경우 은행이 매매 사실을 확인할 수 없어 피해 예방이 어려우므로 채무승계와 관련한 제도개선을 추진함.
 - 근저당 부동산 매매 시 은행의 승낙절차를 누락하지 않도록 통장과 약정서 등에 매매내역 신고 또는 안내문구 등을 추가함.
 - 대출 만기연장 등의 경우에는 은행이 등기부상 소유주 변경을 재확인하여 채무승계를 안내함.
 - 금융교육 등을 통하여 채무승계 확인의 중요성을 홍보하고, 부동산 매매계약서에 해당 내용을 명시하도록 지도함.

(금융소비자 보호를 위한 은행의 근저당 제도개선, 금융위, 4/16)

3) 근저당이 사실상 소멸되었으나 말소되지 않은 등기를 다른 근저당의 유효한 등기로 사용하는 것임.