


금융생활에 필요한 모든 정보, 인터넷에서 「파인」 두 글자를 쳐보세요

“금융은 튼튼하게, 소비자는 행복하게”

	<b>보 도 자 료</b>		
	<b>보도</b>	<b>2019. 11. 7.(목) 조간</b>	<b>배포</b>

<b>담당부서</b>	핀테크혁신실 여신금융검사국	장경운 실장(3145-7120), 심은섭 팀장(3145-7135) 황남준 국장(3145-8810), 진태종 팀장(3145-8267)
-------------	-------------------	--

**제 목 : 안전한 P2P투자를 위한 투자자 유의사항- 소비자경보주의 발령**

<b>■ 소비자경보 2019-2호</b>	
등급	<span style="background-color: #ff9900; padding: 2px;">주의</span> <span style="border: 1px solid #ff0000; padding: 2px;">경고</span> <span style="border: 1px solid #ff0000; padding: 2px;">위협</span>
대상	금융소비자 일반

- ◆ '19.10.31. P2P대출 법안이 **국회 본회의를 통과함**에 따라 11월중 정부 공포 절차를 거쳐 **'20년 하반기 본격 시행될 예정**
  - 금융소외 계층의 자금조달 기회 확대, 대출시장의 효율성 제고 및 금융이용자 보호 강화 등 **긍정적 효과**가 기대됨
- ◆ 다만, P2P대출이 부동산 대출을 중심\*으로 급성장하고 있어 **연체율 상승 등 일부 부작용이 우려되므로 신중한 투자를 당부드림**
  - \* '19.6월말 PF대출 등 부동산대출 비중이 60~70%인 반면, 신용대출 비중은 20% 미만
  - 향후 부동산 경기 하락이 본격화될 경우 그간 고수익을 안겨주었던 투자에서 다수의 회수 지연 및 손실 사례가 발생할 수 있음
  - 금감원은 '18년 대규모 실태조사 이후 올해에도 **현장검사를 지속 실시하여 4개 P2P업체(연계대부업자)의 불건전 영업행위\***에 대해 **검찰 수사의뢰 등 조치**하였음
  - \* 주요 적발사항은 ① 허위공시, ② 차주의 계약서 위·변조, ③ 대출실적 부풀리기 및 연체율 축소, ④ 부실 대출심사 등임
- ◆ P2P대출시장의 건전한 발전을 위해 P2P대출 투자자들의 **신중한 투자**를 당부드리며, **투자자 유의사항**을 알려드립니다

## I. 개요

- **(입법 배경)** 전세계적 P2P금융 확산에 발맞춰 국내에서도 P2P대출이 빠르게 성장함에 따라 혁신금융 확산 및 투자자 보호를 목적으로 「온라인투자연계금융업 및 이용자 보호에 관한 법률」을 제정
  - 금감원은 정부의 하위 법령 마련 등 차질없는 시행을 지원할 계획
  
- **(P2P대출 현황)** P2P금융의 양적 성장세가 지속되는 가운데, 부동산 대출 취급이 급증하는 등 부동산 대출 규제 우회수단으로 활용되고 있다는 비판도 제기\*되는 상황
  - \* 현재 P2P대출은 부동산대출규제가 적용되지 않고 있어 서울·경기 등 규제지역에서 주택을 담보로 후순위 대출을 받는 사례도 증가
  - 금감원은 현장검사 등을 통해 P2P업체(연계대부업자)의 불건전 영업 행위에 대해 수사의뢰 등 적극 대응중
    - ※ '18년 대규모 실태점검을 통해 20개사를 검찰·경찰에 수사의뢰 등 조치하였으며, 올해에도 사기·횡령 혐의가 포착된 4개사를 검찰에 수사의뢰하는 등 불건전 영업 행위에 대한 감독을 강화
  
- **(향후 감독방향)** P2P대출의 긍정적 효과\*가 확산되고 부정적 영향이 최소화될 수 있도록 효율적 감독체계를 정립
  - \* 금융소외 계층의 포용금융 확대, 여신심사 고도화 및 거래비용 절감 등 대출중개시장 효율화 등
  - 부동산대출에 대한 쏠림 현상을 완화하고, 투자자 보호가 강화될 수 있도록 시행령 등 하위법령을 충실하게 마련
    - 또한, P2P대출 투자자들도 고위험·고수익의 상품 특성과 투자의 자기 책임 원칙을 분명하게 인식할 수 있도록 투자자 교육 강화
  - 법 시행 이전에도 투자자 보호를 위해 필요한 경우, P2P대출 가이드라인을 통해 우선 적용하는 방안 추진

## II. P2P대출시장 현황

### 1 P2P대출시장 개요\*

\* P2P대출 관련 통계 서비스 업체인 미드레이트 공시자료 기준

- (대출현황) '19.6월말 현재 P2P누적대출액은 약 6.2조원이며, 대출잔액은 1.8조원으로 '15년 이후 지속적인 성장 추세 유지

< 업체수 및 대출 추이 >

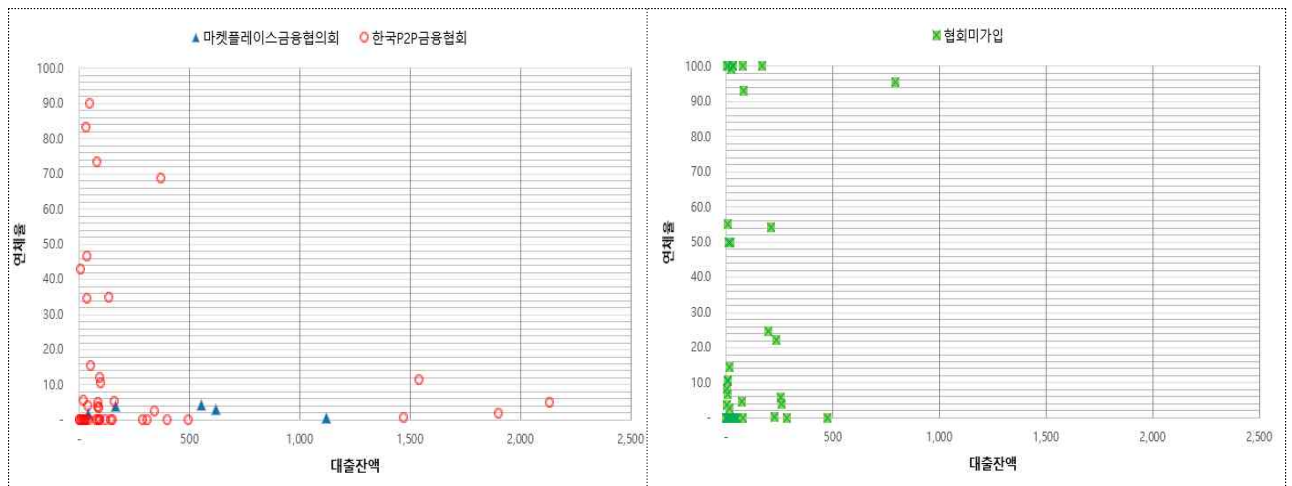
구분	'15년말	'16년말	'17년말	'18년말	'19.6월말
P2P금융 업체수 <sup>1)</sup>	27	125	183	205	220
누적대출액	373억원	6,289억원	2.3조원	4.8조원	6.2조원
대출잔액	-	4,140억원	7,531억원	1.6조원	1.8조원

\* 1) 연계대부업자로 등록된 업체 수 기준이며, 영업개시여부와 별개임

- (연체율) '19.6월말 현재 연체율(30일 이상)\*이 12.5%로 비교적 높은 수준

\* 사기·횡령 사고 등으로 혐회탈퇴 또는 모집중단 업체를 포함한 105개사 기준

- 자율규제 등이 적용되는 협회 회원사의 경우 상대적으로 양호한 건전성을 시현(※ 특히, 신용대출 전문 P2P업체 양호)
- 협회 미가입 P2P업체는 대출잔액 500억원 미만의 중·소형 업체로 자율규제 미적용 등 영향으로 연체율이 상대적으로 높음



< P2P대출 연체율 및 추이(단위 : 억원, %) >

구분		'18.6월말(A)	'18년말	'19.6월말(B)	증감율(B-A)
한국P2P금융협회 회원사 (부동산대출 전문 44개사)	대출잔액	7,334	8,802	1조 1,930	62.7%
	연체율	4.4%	5.8%	7.5%	3.1%p
마켓플레이스협회 회원사 (신용대출 전문 5개사)	대출잔액	2,061	2,220	2,497	21.3%
	연체율	5.5%	5.2%	4.8%	△0.7%p
전체 P2P업체 (영업중인 P2P, 105개사)	대출잔액	14,622	16,439	17,801	21.7%
	연체율	11.0%	12.5%	12.5%	1.5%p

## 2 P2P대출 세부 유형별 현황\*

\* 금감원의 임의 자료제출 요청에 응답·제출한 P2P업체(37개사) 기준으로 작성

- (대출잔액) P2P대출은 최근 1년간 부동산 대출(약 62%)을 중심으로 급증
  - 부동산담보 대출 및 자산유동화대출\*(ABL)의 성장세가 두드러지며, PF대출은 '18년중 대규모 부실 발생으로 성장 정체 상태임

\* 유동성 확보 목적으로 자산을 신탁사에 양도하고 향후 발생될 수익금(분양대금 또는 공사대금)을 상환재원으로 시행사 또는 시공사 등에게 실행하는 대출 방식

< 유형별 P2P대출 잔액 및 추이(단위 : 억원, %) >

구 분	'18.6월말(A)	'18년말	'19.6월말(B)	증감율(B-A)
부동산 관련 대출	5,444	7,768	8,797	61.6%
부동산 담보	1,826	3,048	3,789	107.5%
부동산 PF	3,197	3,927	3,946	23.4%
자산유동화(ABL)	421	792	1,062	152.2%
신용 대출	2,275	2,417	2,508	10.2%
기타 대출(동산 담보 등)	1,246	1,584	2,015	61.7%
계	8,965	11,769	13,320	48.6%

- (연체율) '19.6월말 현재 연체율은 5.3%\*로 전반적으로 상승 추세

\* 사기·횡령 등으로 수사중인 업체가 제외됨에 따라, 미드레이트 공시자료(12.5%)와 차이 발생

- (대출유형별) 부동산관련대출(5.5%) 연체율도 최근 1년간 3.2%p 상승
- (차입자별) 자영업자와 법인이 차입자인 대출의 연체율이 상대적으로 높고 상승폭도 크게 나타남

< P2P대출 유형별 연체율 추이(단위 : %) >

구 분	'18.6월말(A)	'18년말	'19.6월말(B)	증감(B-A)	
전 체	3.1%	3.9%	5.3%	2.2%p	
대출유형	부동산 관련 대출	3.8%	5.5%	3.2%p	
	신용 대출	3.8%	7.0%*	3.2%p	
	동산 담보 등 기타	5.7%	4.9%	2.4%	△3.3%p
차입자	개 인	2.1%	3.7%	0.7%p	
	자영업자	6.0%	5.0%	7.1%	1.1%p
	법 인	3.0%	4.5%	5.7%	2.7%p

\* 소액 전자어음 할인 시장 전문 업체 연체율이 크게 상승한데 기인

- (연체기간별) 부동산담보대출(71.3%)과 PF대출(70.5%)의 경우 '19.6월말 현재 120일 이상 장기 연체 비중이 70%를 상회하여 연체 발생시 최종 회수까지 상당한 시일이 소요될 수 있음을 시사

### III. P2P대출 업체에 대한 감독 및 조치 현황

□ '18년 대규모 실태점검에 이은 가이드라인 개정 등 일련의 감독 강화 조치로 사기·횡령 등의 중대위반 행위는 진정 국면으로 판단

- 전체 업체(178개)에 대한 실태점검 및 위규 의심업체에 대한 현장 검사를 지속 실시하고, 불법 혐의사항이 발견된 업체(24개)는 수사 기관에 신속히 통보

#### < P2P대출 업체에 대한 감독 및 조치 내역 >

- ① 금감원은 금융위, 법무부, 경찰청 등과 'P2P대출 관계기관 합동 점검회의('18. 6. 14. 및 '18.7.12.)를 통해 P2P이용자 피해 최소화를 위한 긴밀한 공조 체제를 유지
- ② '18.3.19~9.20. 전체 P2P연계대부업자에 대한 현장 실태점검('18.5월말 기준 총 178개사) 완료
- ③ 위규 의심업체 등에 대해 현장검사를 실시하여, 24개 업체('18년중 20개사, 19년중 4개사)를 수사기관에 통보

- 공시의무 대폭 확대, 투자자 자금 분리 보관 등 P2P대출 가이드라인 개정('19.1.1.시행)을 통해 자율규제 정착을 유도

#### < P2P대출 가이드라인 개정 주요 내용 >

- ① **(P2P업체 공시 의무 대폭 강화)** PF대출 공시항목 확대 및 외부 전문가 검토내용 공시, 연체율 산정 방식 명확화 등
- ② **(자금 돌력막기 등 불건전·고위험 영업 제한)** 단기조달을 통해 장기운용하는 만기 불일치 자금운용 원천 금지, 고위험상품 판매시 경고문구 표시 등
- ③ **(투자자 자금 보호제도 강화)** 대출상환금도 투자금처럼 고유재산과 분리 보관, 부도·청산 등에 대비한 처리절차 마련 및 연체 채권 현황 공시 등
- ④ **(정보보안 및 이해상충 관리 강화)** 외부 전문기관을 통한 보안 관리 체계 점검, P2P업체 직원에 대한 대출 제한 등
- ⑤ **(플랫폼 업체의 P2P대출 판매시 정보제공 강화)** P2P업체가 아닌 다른 플랫폼을 통해 광고·판매하는 경우에도 투자자에게 정확하고 충분한 정보를 제공

※ 자세한 내용은 금감원 보도자료 "P2P대출 가이드라인 개정 방안 및 법제화 방향"('18.12.12.) 참조

- 그 결과, 올해 P2P대출 관련 민원 건수가 전년 동기 대비 7% 수준으로 급감하는 등 영업관행이 크게 개선

\* ('18.1~3분기) 1,758건 → ('19.1~3분기) 129건

□ 다만, 허위공시, 연체율 축소 등의 불건전 영업행위가 지속 발견

- 일부 대형 P2P 업체는 차주의 사기(계약서 위조로 담보가치 부풀리기 등)에 속아 부실대출이 발생하는 등 대출심사 역량의 한계도 노출

### < '19년 주요 적발 사례 >

#### ① 허위상품·허위공시 등을 통한 투자금 편취·유용

- ☞ ●●사는 ①PF대출을 일반 부동산 담보대출로 공시 ②확보하지 않은 담보, 근질권 등을 확보한 것으로 허위공시하거나 ③허위사업장을 내세운 허위상품으로 투자금을 모집하여 타대출 돌려막기, P2P 업체 운영자금, 대표 개인용도 등으로 유용
- ☞ ●●사는 ①신설 차주사의 납품실적을 부풀려 공시 ②수입농산물에 대한 후순위 담보를 1순위로 공시 ③대기업 계열 등에 식자재를 납품하는 것으로 허위공시 하여 투자금을 모집한 후 유용

#### ② 차주의 계약서 위·변조 등 사기

- ☞ ●●사의 차주○○는 채권양수도계약서 등 대출관련 담보서류를 위·변조하여 담보 가치를 부풀리는 방법으로 ●●사 등에서 부당 차입

#### ③ 대출실적 부풀리기, 연체율 축소 등을 통한 투자자 유인

- ☞ ●●사는 미실행 대출을 누적대출액에 포함하여 실적을 부풀렸으며, ■■사는 자기자금으로 연체 대출금을 대납하여 연체율 축소
- ☞ ●●사는 일부만 상환된 채권을 연체율 산정시 정상대출로 처리하여 연체율 축소

#### ④ 대출심사 부실

- ☞ ●●사는 담보평가 소홀로 토지 담보가액을 초과한 대출을 실행하였고 이후 PF 사업이 지체되고 있는데도 확인없이 추가 대출하여 차주가 투자금을 유용하는 결과를 초래
- ☞ ●●사는 지인소유 3개사에 대해 담보권 확보여부 등을 제대로 심사하지 않고 대출

## IV. 투자자 유의사항

- ① **P2P대출은 원금보장 상품이 아니며, 투자 결과는 모두 투자자에게 귀속됨**
  - P2P대출은 차입자 채무불이행시 그 손실이 투자자에게 귀속되는 고위험 상품이며, 당초 약정된 투자기간內 투자금 회수를 보장하지 않음\*
  - \* P2P대출 상품은 원금이 보장되지 않는다는 점에서 예금과는 근본적으로 다름에 유의할 필요
- ② **P2P업체 선정시 등록업체인지 먼저 확인한 후, P2P협회 등의 연체율 등 재무 공시 자료와 인터넷 카페 등의 업체 평판 정보 확인 필수**
  - 우선 금융위 등록업체인지 확인(<http://fine.fss.or.kr>)한 후, P2P업체의 연체율 등 재무정보 뿐만 아니라 인터넷 카페 등 온라인 투자 커뮤니티\* 등에서 상품정보, 연체내역, 업체 평판 등을 확인할 필요
  - \* 투자자 뿐만 아니라 P2P업체의 상품 홍보도 활발하게 이뤄지고 있으므로 중복 확인 필요
- ③ **과도한 투자 이벤트 실시 업체는 각별히 유의**
  - P2P대출 관리 능력보다 이벤트로 투자자를 현혹하는 업체일수록 불완전판매 소지, 재무상황 악화 및 대출 부실화 가능성이 높음에 유의
- ④ **부동산 대출 투자시 공시사항을 꼼꼼히 확인할 필요**
  - 상품설명서에 기재된 담보물건, 채권순위(선·후순위), 담보권 행사 방식 등 투자조건을 상세히 검토하고 필요시 현장 방문
  - ※ 자세한 내용은 금감원 보도자료 "P2P대출을 통해 부동산PF 상품에 투자시 리스크 요인을 반드시 점검하세요"(17.9.22.) 참조
- ⑤ **우선수익권은 교부순위 확인 필수 & 담보권 효력이 제한적임에 유의**
  - '우선수익권'을 제공하는 경우에도 후순위(금융권 대출·시공사 공사대금 등이 선순위) 채권이며 담보권으로서 효력이 제한적일 수 있음에 유의
- ⑥ **고위험·고수익 상품이므로 소액·분산 투자할 필요**
  - 고수익을 제공하는 P2P대출 투자는 일반적으로 고위험 상품이므로 소액으로 분산투자하여 만기 미상환 위험에 대비할 필요
  - ※ 기타 투자자 유의사항은 <붙임> 'P2P 대출 투자자 유의사항' 참조

**1. P2P업체 선택 단계**

**① 금융위에 등록된 업체인지 확인**

- P2P상품 투자자는 금감원 “등록 대부업체 통합조회 시스템”을 통해 연계대부업체의 등록 여부를 반드시 확인

\* <http://fine.fss.or.kr>(금융소비자 정보포털) 접속 → “등록대부업체 통합 조회”

**② 과도한 투자 이벤트 실시 업체에 대한 투자는 각별히 유의**

- 투자자 보호 및 리스크 관리 능력보다 이벤트로 투자자를 현혹하는 업체일수록 불완전판매 소지가 높으며, 회사의 재무상황 악화 및 대출 부실화 가능성도 높음에 유의

**③ “고객예치금 분리 보관 시스템” 도입 여부와 투자금 입금계좌 예금주를 확인할 필요 → 향후 법 시행시 의무화**

- “고객예치금 분리 보관 시스템”은 P2P업체의 파산·해산시 제3자의 가압류 등으로부터 투자예치금을 보호하기 위하여 은행 명의의 계좌에 예치하거나 신탁하는 방식
- 홈페이지를 통해 “고객예치금 분리 보관 시스템” 도입여부를 확인하고, 투자금 입금시 P2P업체 또는 임직원 명의 계좌가 아닌 본인명의로 가상계좌로 입금되는지 확인할 필요

**④ P2P업체의 사이버 보안 수준을 확인해 볼 필요**

- P2P업체는 금융기관보다 전산시스템 운영수준이 미흡하여 해킹 등에 따른 개인정보 유출 등 전산사고 발생 가능성이 높음
- 최근 웹 취약점 점검 여부, 암호화 프로토콜(https\* 등) 사용 여부, 개인정보 보호관리체계 인증\*\* (PIMS) 등을 확인하여 보안 수준이 높은 업체를 선택

\* 기존 홈페이지 통신 프로토콜인 http보다 보안이 강화된 버전으로 데이터가 암호화됨에 따라 금융거래, 전자상거래 등에 널리 쓰이고 있음

\*\* 개인정보보호 관리체계를 구축 및 운영하는 기업이 자율적으로 심사를 신청하고 인증기관(KISA)이 일정 수준 이상의 기업에 인증을 부여하는 제도



## 2. P2P대출 투자 단계

### 5. 원금보장이 되지 않는 고위험 투자상품임에 유의

- P2P상품은 차입자 채무불이행시 투자자에게 손실이 귀속되는 고위험 상품이며, 당초 약정된 투자기간 내에 투자금 회수도 보장되지 않음
- 일부 P2P업체는 투자자 손실 발생시 일부를 보전해준다고 광고하고 있으나 P2P업체의 손실보전 재원이 충분하지 않음에 유의

### 6. 부동산 PF상품 투자시 공시사항을 꼼꼼히 확인할 필요

- 부동산 PF대출은 빌라, 다세대 등의 건축자금에 대한 대출로서 복잡한 사업구조, 다수의 이해관계자, 시행사 등 사업주체의 영세성 등으로 리스크가 높은 상품
- 일반적으로 건축예정 토지가 담보로 설정되거나 담보 없이 PF사업이 진행되고 있어 부동산 경기 하락시 자산가치 하락 또는 미분양 사태 등으로 대규모 투자자 피해가 우려
- 따라서, 투자 전 반드시 상품설명서에 기재된 담보물건, 채권순위(선·후순위), 담보권 행사방식\* 등의 투자조건을 상세히 검토하고 필요시 현장을 방문하여 입지조건 등을 확인

\* 담보물의 경매처분, 채권매입추심업자에 대한 채권 매각 등

#### <참고> 부동산PF 상품 투자시 고려사항

#### P2P업체를 통해 부동산PF 상품 투자시, 리스크 요인을 꼼꼼히 따져야 함

- ① 채무상환에 책임을 지는 차주가 누구인지 확인하고, 차주의 자기자본 투입 여부·비율과 자금출처(타기관 대출여부)를 확인
- ② 대출목적(토지잔금, 공사비, 홍보비, 기타 부대비 등)이 명확한지, 목적외 사용을 방지하기 위한 대출자금 관리체계 구축 여부를 확인
- ③ 금융권 대출의향서는 대출 승인을 담보하는 것은 아니므로 투자시 유의
- ④ 시행사·시공사는 사업시행 및 공사를 책임지고 진행하는 주체인 만큼, 신용등급, 사업시행 이력, 재무현황 등을 확인

※ 기타 자세한 내용은 금감원 보도자료 “P2P대출을 통해 부동산PF 상품에 투자시 리스크 요인을 반드시 점검하세요”(17.9.22.) 참조

**7] 자산유동화대출의 우선수익권 교부순위를 반드시 확인하되, 담보권으로서 효력은 제한된다는 점에 유의**

- 대부분 후순위(금융권 대출·시공사 공사대금 등이 선순위)대출로서, '우선 수익권'을 담보로 확보하였다고 하더라도 담보권으로서 효력은 제한적

\* 일반적으로 P2P업체가 공시하는 LTV는 우선수익권 확보 금액 대비 대출예정금액 비율로, 토지·건물 감정평가금액 대비 대출예정금액이 아님에 유의

- 미분양 등 사업실패시 투자자 피해가 우려되며, 부동산 경기 변동에 가장 민감한 대출임을 유의

**8] 만기 연장 또는 재대출되는 방식의 투자상품인지 확인**

- 신규 상품으로 안내되고 있으나 실질은 투자자를 재모집하여 만기연장 또는 재대출하는 방법으로 부동산 PF 사업 또는 차입자의 부실 등을 이연시킬 가능성이 있음

- 특히, 차입자의 대출만기와 투자 상품의 만기가 불일치하는 경우 돌려막기 영업 가능성이 있으므로 투자에 유의

- 투자 전 상품설명서 등을 통해 동일차주 대출 현황, 만기연장 또는 재대출 여부, 대출만기일자 등을 확인

**3. P2P대출 투자 완료 이후 단계**

**9] 부동산 관련 P2P대출 투자 이후에는 공사 진행 상황 등을 지속 모니터링할 필요**

- P2P업체의 공시사항을 참고하는 한편, 등기부등본 조회 및 현장 방문 등을 통해 진행상황을 지속 모니터링 할 필요