

보도	2026.8.11.(화) 조간	배포	2026.8.10.(월)	
담당부서	자본시장감독국 금융투자분쟁조정팀	책임자	팀 장	김경수 (02-3145-7595)
		담당자	선 임	권순훈 (02-3145-7592)

해외부동산 공모펀드 관련 주요 분쟁사례 및 투자자 유의사항 안내 - 금융투자 분쟁사례로 배우는 「투자자 유의사항」 3편 -

주요 내용

- ☐ 부동산 펀드는 투자대상이 부동산이라는 이유로 안전하다고 오인되나, 원금 전액 손실 사례 및 관련 분쟁민원도 꾸준히 접수되고 있습니다.
 - 이에, 해외부동산 공모펀드 관련 주요 분쟁사례를 토대로 부동산 펀드 투자자가 유의할 7가지 사항들을 안내드립니다.

1 투자대상이 부동산이더라도 결코 안전하지 않습니다.

- ☐ (분쟁사례) 부동산에 투자하여 안전할 줄 알았는데, 원금 전액을 잃었어요.

➡ (Tip) 가입 전 해당 펀드의 LTV 수준과 이자비용 구조를 반드시 확인하세요.

2 경우에 따라 배당금 지급이 중단될 수 있습니다.

- ☐ (분쟁사례) 배당금이 꾸준히 지급된다고 설명 들었는데, 지급이 중단됐어요.

➡ (Tip) 캐시 트랩 조항, 미리 확인하셨나요?

3 중도에 투자금을 회수하기 어려울 수 있습니다.

- ☐ (분쟁사례) 급하게 돈이 필요해서 중도에 회수하려 했는데, 회수가 되지 않았어요.

➡ (Tip) 한 번 가입하면 만기까지 묶일 수 있다는 것을 알고 계셨나요?

4 펀드 만기 후에도 투자금 회수가 지연될 수 있습니다.

- ☐ (분쟁사례) 펀드 만기가 도과하였는데도 투자금을 돌려주지 않아요.

➡ (Tip) 부동산펀드는 예적금과 달라서 만기에 투자금 회수가 보장되지 않아요.

5 펀드 만기연장으로 공실 위험이 확대될 수 있습니다.

- ☐ (분쟁사례) 핵심 임차인이 퇴거하여 원금 손실이 발생했어요.

➡ (Tip) 임차인의 잔여 임차기간 및 임대차계약 갱신 가능성을 함께 확인하세요.

6 자필로 서명하는 경우 권리구제가 어려울 수 있습니다.

- ☐ (분쟁사례) 설명을 듣지 못했는데, 자필 서명을 이유로 배상을 받지 못했어요.

➡ (Tip) 무심코 적는 한 줄이, 권리구제의 결정적 걸림돌이 될 수 있습니다.

7 내 투자성향에 맞는 상품인지 반드시 확인하세요.

- ☐ (분쟁사례) 안정형 투자자인데, 해외부동산 펀드를 권유 받았어요.

➡ (Tip) 권유받은 상품, 내 투자성향과 한 번만 더 비교해보세요.

1 투자 대상이 부동산이더라도 결코 안전하지 않습니다.

- 해외부동산 펀드는 현지 금융기관으로부터 대출을 받아 부동산을 매입하는 레버리지 구조로 운용되는 경우가 많습니다.
- 선순위 대출 만기까지 대출상환이 이루어지지 못하면 대출기관이 담보권을 행사하여 부동산을 강제 매각할 수 있습니다.
- 부동산 매각 시 대출금을 우선 상환한 후 잔여금액만 투자자에게 귀속되므로, 부동산 가격이 소폭 하락하더라도 원금 전액 손실이 발생할 수 있습니다.

사례1 부동산이니까 안전하다고 설명 듣고 투자한 사례

- **(신청 내용)** A증권사 직원으로부터 “투자대상이 부동산이라 원금 손실 걱정 없이 안전하다”는 취지의 설명을 듣고 가입하였으나, 원금 전액 손실이 발생하였음
- **(회신 내용)** 투자권유 시 “부동산에 투자하니까 원금 손실이 날 일이 없다”는 취지의 단정적인 표현이 통화 녹취를 통해 명확히 확인됨에 따라, 부당권유 금지 위반에 따른 A증권사의 손해배상 책임 일부 인정

2 경우에 따라 배당금 지급이 중단될 수 있습니다.

- 현지 대출약정에 따라 임대수익이 투자자에게 배당되지 않고, 대주(貸主)에게 우선 귀속되는 구조(이하 ‘캐시 트랩’)가 적용될 수 있습니다.
- 캐시 트랩은 담보인정비율(LTV) 초과, 공실률 상승 등 특정 이벤트 발생 시 적용되며, 이 경우 배당금 지급이 중단될 수 있습니다.

사례2 확정이자를 받는 상품이라고 설명 듣고 투자한 사례

- **(신청 내용)** B증권사 직원으로부터 “매년 6%의 확정 이자가 지급되는 상품”이라는 취지의 설명을 듣고 가입하였으나, 가입 후 배당금 지급이 중단되었음
- **(회신 내용)** 투자권유 시 “매년 배당금이 안정적으로 지급된다”는 취지의 설명이 통화 녹취를 통해 명확히 확인됨에 따라, 설명의무 위반에 따른 B증권사의 손해배상 책임 일부 인정

3 중도에 투자금을 회수하기 어려울 수 있습니다.

- 부동산 펀드는 만기 전까지 투자금 회수가 제한되는 “환매금지형” 펀드로 설정되는 경우가 많습니다.
- 일부 펀드는 증권시장에 상장되기도 하나, 유동성 부족으로 거래가 체결되지 않거나, 펀드 가치 대비 낮은 가격에 매도될 수 있습니다.

사례3 중도 환매를 요청하였으나, 거부된 사례

- **(신청 내용)** 긴급한 자금 수요가 생겨 해외부동산 공모펀드(C펀드)의 중도 환매를 요청하였으나, C펀드의 환매가 제한된다는 안내를 받았음
 - C펀드 가입 당시 D증권사 직원으로부터 중도 환매가 제한된다는 설명을 듣지 못하였는바, 이는 불완전판매에 해당
- **(회신 내용)** 중도 환매 제한은 부동산 펀드의 구조상 본질적 특성에 해당하므로, D증권사의 환매 거절이 부당한 업무처리였다고 보기 어려움
 - 한편, 가입 당시 신청인이 교부받은 것으로 보이는 C펀드 투자설명서에 만기 전 중도 환매가 제한된다는 내용이 기재되어 있으며, 신청인의 주장을 뒷받침할 만한 객관적인 증빙자료도 확인되지 아니함

4 펀드 만기 후에도 투자금 회수가 지연될 수 있습니다.

- 펀드 만기가 도래하더라도 부동산 매각 및 청산 절차 진행에 따라 투자금 회수 시점이 예상보다 늦어질 수 있습니다.
- 또한, 수익자총회에서 만기 연장에 반대하고 투자금 회수를 요청하더라도, 지급 자원 부족 등의 이유로 회수가 지연될 수 있습니다.

사례4 반대수익증권 매수를 청구하였음에도 투자금 회수가 지연되는 사례

- **(신청 내용)** 신청인은 E펀드 관련 수익자총회에서 해당 펀드의 만기 연장에 반대하고 반대수익증권 매수(투자금 회수)를 청구하였는데, F운용사가 청구일로부터 수개월이 지나도록 투자금을 지급하지 아니함.
- **(회신 내용)** 만기 연장 관련 수익자총회 결의에 반대한 수익자는 반대수익증권 매수를 청구할 수 있으며, 집합투자업자는 해당 수익증권을 매수하여야 함
 - 다만, 부동산 펀드는 펀드 내 현금성 자산이 충분하지 않은 경우가 있을 수 있으므로 수익증권 매수가 연기되는 경우 투자금 회수 시점이 예상보다 지연될 수 있음

5 펀드 만기 연장으로 공실 위험이 확대될 수 있습니다.

- 통상 임차인의 잔여 임차기간 내 펀드 만기가 도래하도록 설정되나, 시장 상황 등에 따라 펀드 만기가 연장될 수 있습니다.
- 이 경우 임차인 퇴거 및 공실 위험이 증가할 수 있으며, 임대수익 감소와 자산가치 하락으로 인해 원금 손실이 발생할 수 있습니다.

사례5 펀드 만기 연장 기간 중 핵심 임차인이 퇴거한 사례

- **(신청 내용)** 해외부동산 공모펀드(G펀드)는 만기 연장 이후 핵심 임차인이 퇴거하면서 임대수익이 감소하고, 자산가치가 하락하면서 원금 손실이 발생하였음
 - 가입 당시 H증권사 직원으로부터 핵심 임차인의 임차계약 존속기간 내 G펀드가 청산될 예정이라고만 설명 듣고, 만기 연장 가능성 등에 대해 안내받지 못하였음
- **(회신 내용)** 가입 당시 신청인이 교부받은 것으로 보이는 G펀드 투자설명서에 “만기변동 위험” 및 “공실 위험”이 기재되어 있으며, 만기 연장 배제된다는 취지의 설명이 이루어졌음을 확인할 수 있는 객관적인 입증자료가 확인되지 아니하였음

6 자필로 서명하는 경우 권리구제가 어려울 수 있습니다.

- 청약신청서에 “설명을 듣고 이해하였음”을 자필로 기재한 경우, 설명 의무 위반을 이유로 한 배상책임이 인정되기 어려울 수 있습니다.
- 판매직원의 설명이 불충분하거나, 이해가 되지 않는 경우 반드시 자필 서명 전에 추가 설명을 요청하시기 바랍니다.

사례6 청약신청서에 자필서명함에 따라 배상책임이 인정되지 않은 사례

- **(신청 내용)** 가입 당시 I증권사 직원이 청약신청서에 “듣고 이해하였다”고 서명하면 된다고 안내하여 서명했을 뿐, 원금 손실 가능성 등 실질적인 설명을 듣지 못하였음
 - 형식적인 서명을 이유로 I증권사의 배상책임을 부정하는 것은 부당함
- **(회신 내용)** 자필 서명은 투자자가 상품의 주요 내용과 위험을 충분히 설명듣고, 이를 이해한 후 자발적으로 투자를 결정하였다는 의사표시로 해석됨
 - 동 건 관련하여 투자권유 과정에서의 녹취 등을 확인한 결과, I증권사 직원이 설명의무 등을 위반하였다거나, 형식적인 서명만을 요구하였다는 사실을 입증할 만한 객관적인 자료가 확인되지 아니하였음

7 내 투자성향에 맞는 상품인지 반드시 확인하세요.

- 원금 전액 손실이 가능하고 중도 회수가 제한되므로, 원금 보전을 추구하거나 단기 자금을 운용하는 투자자에게는 적합하지 않습니다.
- 판매직원의 권유가 있더라도, 본인의 투자기간, 감내 가능한 손실 수준 등을 스스로 점검한 후 가입 여부를 최종 결정하시기 바랍니다.

사례7 안정형 투자자에게 초고위험 부동산펀드를 권유한 사례

- **(신청 내용)** 신청인은 기존에 채권 위주로 투자하던 안정형 투자자임에도 불구하고, J증권사가 원금 전액 손실이 가능한 초고위험 K부동산 펀드를 권유하였음
- **(회신 내용)** 신청인의 투자성향에 명백히 부합하지 않는 상품을 권유한 행위는 적합성 원칙 위반에 해당하는 바, J증권사의 손해배상 책임 일부 인정
 - K펀드 가입 당시 신청인의 투자성향 진단 결과 원금 보전을 중요시하는 안정형 투자자이며, K펀드 가입 전 투자 경험도 채권 등 안전자산에 집중되어 있었음

- ◆ **(향후 계획)** 금융감독원은 앞으로도 금융투자상품 관련 분쟁사례 및 투자자 유의사항을 적시에 안내할 계획이며,
 - 필요시 제도 개선을 통해 투자자 보호를 강화해 나가겠습니다.