금융감독원	**보 도 자 료**	금융은 튼튼하게 소비자는 행복하게

보도	2026.11.10.(화) 15:00	배포	2026.11.10.(화)

담당부서					
	금융투자검사1국 검사2팀	책임자	국 장	김형순	(02-3145-7010)
		담당자	팀 장	황준웅	(02-3145-7036)
	금융투자검사3국 검사2팀	책임자	국 장	오세천	(02-3145-7830)
		담당자	팀 장	이인규	(02-3145-7837)
	자산운용감독국 자문·신탁감독팀	책임자	국 장	유석호	(02-3145-6700)
		담당자	팀 장	유승동	(02-3145-6540)

금융감독원, 부동산신탁사 임원 간담회 개최

Ⅰ 간담회 개요

□ 금융감독원은 **'26.11.10.(화) 14개 부동산신탁사의 준법감시인·경영관리 담당 임원**을 대상으로 간담회를 개최하였음

○ 금번 간담회에서는 신탁사의 **책임한정특약*** 소송 관련 **리스크 관리** 강화, **보증보험증권 발급 업무** 관련 주의사항 및 **지역주택조합**의 **자금관리 대리사무 업무** 개선방안 등에 대해 논의

* 분양계약 관련하여 신탁사가 신탁재산의 범위 내에서만 계약금 반환 등의 책임을 부담

☑ **일 시** : '26.11.10.(화) 15:00~16:20

☑ **장 소** : 금융투자협회 대회의실(서울시 영등포구 의사당대로)

☑ **주요참석자**

○ **(금융감독원)** 서재완 금융투자 부원장보,
금융투자검사1·3국장, 자산운용감독국 자문·신탁감독팀장 등

○ **(금융투자협회)** 부동산신탁본부장

○ **(부동산신탁업계)** 14개사 부동산신탁사 임원(각 회사별 2명)

II 주요 논의내용

□ **서재완 부원장보**는 **부동산신탁사**의 보증보험증권 발급 등 업무 전반과 관련하여 시장에 **부동산 공급**이 원활하게 이루어질 수 있도록 **건전하게 영업**할 것을 **강조**하며 아래 사항들을 **당부**

1 책임한정특약 소송 관련 건전성·유동성 관리 강화

□ 최근 일부 **신탁사**가 **수분양자**에게 **책임한정특약**에 대한 **설명**이 **미흡***하다는 이유로 **분양계약 해제소송**에서 **패소**한 사례 발생

* 계약체결 여부에 영향을 미치는 중요한 내용이나 분양계약서에 강조표시가 없고, 특약에 대한 설명을 받았다는 수분양자의 명확한 확인서명 부재 등

○ 이에, **신탁사**는 **소송 패소** 시 **계약금 반환** 등 **고유자금 유출 가능성**을 면밀히 파악하여 **건전성·유동성**을 **선제적**으로 **관리**할 것을 주문

○ 아울러, **수분양자**의 **권익보호**를 위해 **분양계약서 개선** 등을 통한 **책임한정특약** 관련 **설명의무**를 **충실히 이행**할 것을 안내

2 신탁사의 보증보험증권 발급 업무 점검

□ **신탁사**가 **PF 사업**과 관련하여 시행사를 위해 인허가 기관에 **보증보험증권***을 **발급·제출**하였으나, 시행사의 채무불이행에 따라 관련 비용을 **부담**하는 사례가 발생

* 부동산 사업 인허가 과정에서 지급해야 할 비용(복구비용, 부담금 등)의 지급을 보증하는 내용으로, 서울보증보험으로부터 발급받아 인허가 기관에 제출

○ 보증보험증권의 발급이 **토지신탁** 계약 범위내에서 이루어질 수 있도록 하고, 발급 과정에서 법인 인증서 관리 절차를 강화하는 등 **내부통제 강화 필요성**을 강조

3 지역주택조합 자금관리 대리사무업무 개선

□ 지역주택조합사업의 자금관리 대리사무*에 대해 신탁사를 상대로 **법적 분쟁**이 빈번함에도 표준화된 업무 **가이드라인**은 **부재**

* 자금관리 대리사무(자금보관 업무)는 신탁업자만 대행 가능(§「주택법」11의2③)

○ 금융감독원은 **금융투자협회** 및 **부동산신탁업계**와 협의하여, 조합가입자들의 **피해 예방** 및 부동산신탁사의 평판리스크 관리를 위해 업계 공통의 **「가이드라인」 제정**을 **논의**

Ⅲ 참석자 발언 요지

□ **참석자**들은 신탁사의 **건전한 영업**을 위한 **전반적인 업무개선** 방향에 **공감**하며 기타 **세부사항**에 대해 **논의**하였음

○ **수분양자**에게 **책임한정특약**에 대한 **설명**을 **강화**하고, 소송과 관련한 **재무리스크**를 **철저히 관리**해 나가도록 할 것이며,

○ 보증보험증권 발급 업무 수행 시 채권 **회수방안**이 충분하게 마련되지 않은 사례가 **재발**하지 **않도록** 하고,

○ 금융투자협회와 함께 지역주택조합 자금관리 대리사무 관련 업계 공통 **「가이드라인」 제정**에 **적극 협조**할 것을 언급함

Ⅳ 향후 계획

□ **금융감독원**은 앞으로도 **부동산신탁업계**의 **건전한 영업수행**을 지원하기 위해 **업계와의 소통** 및 **모니터링**을 **지속**할 예정

☞ 본 자료를 인용하여 보도할 경우에는 출처를 표기하여 주시기 바랍니다.(http://www.fss.or.kr)