

국내외 조기상환수수료 체계 비교

- 조기상환수수료는 대출금을 상환기일전에 상환할 때 금융기관이 입는 경제적 손실 및 상환업무 처리비용을 보상할 목적으로 부과하는 금원으로 대다수의 나라에서 조기상환 수수료를 부과하고 있음
- 국내조기상환수수료는 2012년 9월 24일을 기준으로 큰 변화가 있었으며 현재 3년 슬라이딩 방식으로 조기상환수수료는 금리형태에 관계없이 부과하고 있음
- 미국의 경우 Dodd-Frank Act, Truth in Lending ACT, Regulation Z를 근거로 조기상환수수료를 규제하고 있으며 적격 고정금리 대출에 한해 3년 이내 1-2% 한도로 수수료를 부과할 수 있음
- 미국은 주거안정을 위하여 장기고정금리 대출의 리스크를 대부분 공적기관이 담당하며 대부분 대출의 조기상환수수료를 부과하지 않음
- 조기상환수수료는 경제적인 측면과 법적인 측면을 고려할 때 금융기관이 입을 수 있는 경제적 손실의 보상 등을 보전할 수 있는 실익이 있음

1 조기상환수수료 개관

- 조기상환수수료는 대출금을 상환기일전에 상환할 때 금융기관이 입는 경제적 손실 및 상환업무 처리비용을 보상할 목적으로 부과하는 금원

*조기상환수수료는 중도상환수수료로 정의하는 경우도 있으며 미국에서는 prepayment fees, prepayment premiums, prepayment penalties, 유럽에서는 early repayment fees, 호주에서는 early termination fees 등의 용어를 사용하고 있음

- 현재 다수의 나라에서 국가별 여건을 고려하여 조기상환 수수료를 부과 또는 면제하고 있으며 한국은 대부분의 금융기관이 조기상환 수수료를 부과하고 있음

-
- 작성자: 방두완 연구위원 (051-663-8171 / doowon@hf.go.kr)
 - 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.
-

- 조기상환수수료부과와 관련하여 대부분의 나라에서는 경제적인 측면과 법적인 측면을 고려하여 조기상환수수료를 인정하고 있음
 - 경제적인 측면: 금융기관이 입는 경제적 손실의 보상 등
 - 법적인 측면: 금융기관 손실의 배상예정액으로 정당성 부여
- 본 연구는 국내외 조기상환 수수료 체계를 비교 점검하여 조기상환수수료의 현황 및 필요성, 주요 이슈에 대해서 논의

2 국내외 조기상환수수료 체계

- 국내조기상환수수료는 2012년 9월 24일을 기준으로 큰 변화가 있었으므로 이를 기준으로 전후 비교가 필요하며 결과는 <표 1>에 제시되어 있음
- 가장 중요한 변화는 조기상환수수료 부과기간이 5년에서 3년으로 단축되고 부과방식도 1년, 3년, 5년 단위의 계단식에서 3년 이내 슬라이딩 방식으로 전환됨
- 국내조기상환수수료는 고정금리와 변동금리 모두에 부과되고 있음

<표 1> 국내 조기상환수수료 체계비교

구 분	2012년 9월 이전		2012년 9월 이후
부과기간	5년		3년
부과방식	계단식		슬라이딩
수수료율	1년 미만	2.0%	$\left[\frac{3\text{년} - \text{대출경과일수}}{3\text{년}} \right] \times \text{조기상환금액} \times 1.5\%$
	1년 - 3년	1.5%	
	3년 - 5년	1.0%	

- 국외조기상환수수료 체계 및 현황은 <표 2>에 제시되어 있음
- 국외조기상환수수료는 국가별로 다양한 수수료율 및 부과방식이 존재하며 일부 국가는 한국과 같이 고정금리와 변동금리대출에 모두 조기상환수수료를 부과하고 있음
- 일부 국가에서는 매년 상환하는 조기상환금액의 10-20% 한도에서 조기상환 수수료를 면제하는 경우가 있음

□ 미국의 경우 Dodd-Frank Act, Truth in Lending ACT, Regulation Z를 근거로 조기상환수수료를 규제하고 있음(2014년 1월 시행)

- 상기법들에 근거한 조기상환수수료 부과조건은 다음과 같음
 - 소재 주의 법률이 조기상환수수료 부과를 허용할 것
 - 적격고정금리 대출일 것
 - 조기상환수수료는 2년 이내 2%, 3년 이내 1% 한도에서 부과할 수 있음
 - 매년 원금 20%이내 조기상환시 수수료가 면제됨
 - 조기상환수수료가 있는 상품은 수수료가 없는 상품과 동시에 제공해야함
(예: Freddie Mac은 조기상환수수료부과상품인 Prepayment Penalty Mortgage(PPM)을 제공하고 있음)
- 미국은 주거안정을 위하여 장기고정금리 대출의 리스크를 대부분 공적기관이 담당하며 대부분의 대출은 조기상환수수료가 없음

□ EU는 EU Directive(Mortgage Credit Directive/2014/17/EU)를 근거로 조기상환수수료를 규제하고 있음(2014년 3월 시행)

- EU는 대출자의 조기상환권을 보장하면서 동시에 은행이 조기상환으로 입을 수 있는 금전적 손실이나 비용에 대한 조기상환수수료를 부과할 수 있도록 하고 있음

〈표 2〉 국가별 조기상환수수료 체계비교

국가	적용금리	조기상환수수료	면제조건
미국	적격고정금리	대부분 없음(법률상으로는 존재)	매년 원금 20%이내 상환
캐나다	고정금리 변동금리	3개월분 이자금액	매년 원금 20%이내 상환
영국	고정금리	조기상환금액의 2-5%	
독일	고정금리	수익률보전방식 (예대마진손실 및 재투자손실)	거주지 이전 또는 주택매각
프랑스	고정금리	최대6개월치이자 또는 잔액의 3%	실직, 사망, 이직
덴마크	고정금리	없음	
네덜란드	고정금리	수익률보전방식 (예대마진손실 및 재투자손실)	매년 원금 10%이내 상환 경제적 곤궁, 거주지 이전
스위스	고정금리	수익률보전방식 (예대마진손실 및 재투자손실)	
스페인	고정금리 변동금리	조기상환금액의 0.25-0.5%	매년 원금 10%이내 상환
호주	고정금리 변동금리	대출실행비용 및 조기상환처리비용	

자료: IMF Housing Finance Reform(2011), Lea(2010) 등

3 조기상환수수료관련 주요이슈

- ☐ 조기상환수수료는 대출금을 상환기일전에 상환할 때 금융기관이 입는 경제적 손실 및 상환업무 처리비용을 보상할 목적으로 부과하는 금원으로 대다수의 나라에서 조기상환 수수료를 부과하고 있음
- ☐ 국내조기상환수수료는 2012년 9월 24일을 기준으로 큰 변화가 있었으며 현재 3년 슬라이딩 방식으로 조기상환수수료는 금리형태에 관계없이 부과하고 있음
- ☐ 국외조기상환수수료는 국가별로 다양한 수수료율 및 부과방식이 존재하며 일부 국가는 한국과 같이 고정금리와 변동금리대출에 모두 조기상환수수료를 부과하고 있음
- ☐ 미국의 경우 Dodd-Frank Act, Truth in Lending ACT, Regulation Z를 근거로 조기상환수수료를 규제하고 있는데 적격고정금리 대출에 한해 3년 이내 1-2% 한도로 수수료를 부과할 수 있음
- ☐ 미국은 주거안정을 위하여 장기고정금리 대출의 리스크를 대부분 공적기관이 담당하며 대부분의 대출은 조기상환수수료가 부과되지 않음
- ☐ 조기상환수수료는 경제적인 측면과 법적인 측면을 고려할 때 금융기관이 입을 수 있는 경제적 손실의 보상 등을 보전할 수 있으므로 부과실익 있음