

# 단기 연체 ‘프리워크아웃’ 90일 경과 땀 ‘개인워크아웃’

## 신용회복제도 그것이 알고싶다

### 〈上〉 프리워크아웃 vs 개인워크아웃

자영업자·저소득층 대출 연체 증가 신청자 3만명... 지난해 30% 수준 신청 후 제도 확정까지 2~3개월 소요

저소득층 서민을 중심으로 대출 연체율이 급증하고 있다. 정부는 이들의 신용회복을 위해 채무조정제도를 확대하고 있지만 정작 채무자는 본인에게 맞는 제도를 몰라 골든타임을 놓치기 일쑤다. 이에 따라 신용회복제도를 비교해보고 접수부터 회복까지 채무자에게 맞는 채무조정제도를 짚어 본다. **〈편집자주〉**

경기악화 등으로 영세자영업자, 저소득계층을 중심으로 대출 연체가 늘고 있다.

14일 신용회복위원회에 따르면 올해 1분기 프리워크아웃 신청자는 6666명, 개인워크아웃 신청자는 2만2425명으로 3만명에 달했다. 지난해 신청자의 30% 수준이다. 특히 경기가 둔화하면서 은행권의 자영업자(개인사업자) 대출 연체율도 상승세를 이어가고 있어 채무를 감당하지 못해 채무조정제도를 이용하는 취약계층이 늘어날 전망이다. 정부는 채무조정제도가 채무자 여건에 따라 채무를 장기 분할상환하거나 잔여채무를 면제해 줘 취약계층의 재기 지원을 도울 수 있다고 지적한다.

#.1명의 자녀와 함께 살고 있는 A(45)씨의 수입은 월 200만원 가량이다. 현재 A씨는 카드 돌려막기로 시작한 빚이 저축은행 소액대출을 포함해 3000만원까지 불어난 상태다. 카드 대금을 30일째 연체한 A씨는 채무조정제도를 이용하고 싶지만 제도를 이용하는 이력으로 불이익을 받을까 걱정이다.

#.대학교 재학시절 쉽게 용돈을 벌 수 있다는 선배의 말에 다단계 회사에 들어간 B(30)씨는 생필품과 건강식품을 구매해야 한다는 압력을 받았다. 하지만 대학생 신분으로 은행대출이 어렵자 저축은행을 이용했고, 판매실적 부진으로 투자한 원금도 회수하지 못한 채 3000만원을 빚진 신용불량자가 됐다. 최근 B씨는 월 200만원 가량을 받는 중견건설업체에 입사했다.

### ◆프리워크아웃 vs 개인워크아웃

신용회복위원회의 채무조정제도에 는 프리워크아웃과 개인워크아웃이 있다.

프리워크아웃은 연체기간이 30일 이상 90일 미만인 단기 연체채무자가 대상이며, 상환기간을 연장하고 이자율을 최대 50%가량 감면해 준다. 반면 개인워크아웃은 연체기간이 90일 이상인 금융채무불이행자에게 이자를 모두 면제하고, 채무자의 상환을 고려해 금융기관이 손실처리한 상각 채권 가운데 최대 70%를 감면한다.

따라서 A씨는 2곳 이상 금융기관(카드사, 저축은행)에서 30일 이상 연체했기 때문에 신복위의 프리워크아웃을 이용할 수 있다. 반면 B씨는 신용불량자(90일 이상 연체 시 등재)로 등록돼 있고, 금융기관이 1곳(저축은행)이기 때문에 개인워크아웃을 이용해야 한다.

예컨대 A씨 3000만원에 대한 대출 이자가 연 20%라고 가정할 경우 프리워크아웃을 신청하면 절반을 감면 받아 연 10%의 이자로 대출을 갚게 된다. 가장

10년 기간으로 프리워크아웃을 진행하면 원금(3000만원)과 이자를 갚기 위해 120개월(10년) 동안 이자 10%로 최대 월 27만5000원을 낸다.

개인워크아웃을 신청한 B씨의 경우는 3000만원에 대한 대출이자를 모두 감면 받는다. 또한 금융회사에서 대출금 3000만원의 절반인 1500만원의 상각채권을 손실처리했다면 최대 70%(1050만원) 감면 받아 1950만원만 갚으면 된다. 다만 프리워크아웃은 채무조정제도를 이용한 이력이 남지 않아 채무를 변제하고 나면 신용카드발급과 대출이 가능하다. 반면 개인워크아웃은 채무조정제도를 이용한 이력이 변제 후 2년간 남아있어 신용회복속도가 더딘 단점이 있다.



### 〈신용회복위원회 프리워크아웃 vs 개인워크아웃〉

	프리워크아웃	개인워크아웃
지원 대상	·2곳 이상의 금융기관에 채무 보유 ·1곳 이상 연체일 수 31~89일 사이 접수 ·최근 1년 내 누적 연체일 30일 이상 (연 소득 4000만원 이하자)	·1곳 이상 금융기관에 채무 보유 ·연체일 90일 이상 경과시 접수
지원 내용	·약정 이자율의 50% 감면 ·최장 10년 분할상환 가능	·이자와 연체이자 전액 감면 ·금융회사 손실처리상각채권 중 최대 80% 원금감면(취약계층 90%)
상환 기간	최장 10년 이내 분할상환	최장 8년 이내 분할상환 (취약계층 10년 이내)
장점	·접수 다음날(영업일 기준) 독촉 및 추심중단 ·신용정보조회시 프리워크아웃 등재 안함 ·신용회복 속도 빠름 ·이자율 추가 감면 (2년후 이자율 20%, 4년후 이자율 20% 추가 감면)	·이자와 원금 감면  ·연체 90일 동안 독촉 및 추심 지속 ·접수 전까지 법적조치 가능성 높음 (급여압류, 부동산압류, 유체동산 경매) ·신용정보조회시 개인워크아웃 등재(2년간) ·신용회복 속도 느림
단점	이자만 감면	

/자료=신용회복위원회

### ◆신청절차 및 소요시간

우선 프리워크아웃과 개인워크아웃 등 채무조정제도를 이용하기 위해선 자격기준에 부합하지 확인해야 한다.

상담은 방문상담과 인터넷 상담, 전화상담이 있다. 방문상담의 경우 상담이 완료된 후 자격요건에 부합하면 프리워크아웃과 개인워크아웃 신청을 바로 할 수 있다. 다만 전화로 방문상담을 예약해야 하고, 개별 상담이 진행되기 때문에 최소 10일 이후 상담이 가능하다. 방문 시 필요한 서류는 예약 시 문자로 발송한다.

인터넷 사용이 원활하다면 신용회복

위원회 사이버지부를 통해 직접 신청하는 것도 방법이다. 공인인증서를 통해 로그인 후 신청서를 작성하면 상담사가 근무시간 내 연락해 상담을 진행한다.

상담 후 신청이 완료되면 위원회에서 채무조정안 심사, 심의위원회 의결을 거쳐 채권자(금융기관)의 동의를 받는다. 신청 후 채무조정제도가 확정되기까지는 최대 2~3개월이 소요된다.

신용회복지원 신청비용은 총 5만원으로, 신청 후 채무조정제도가 확정되지 않으면 5만원은 돌려받는다. 중증장애인과 기초수급자의 신청비용은 면제다. /나유리 기자 yul115@metroseoul.co.kr

# “공유경제 트렌드, 공동 주거 부동산 투자 유망”

### 큐인베스트먼트 투자설명회

“코리빙·학생기숙사 등에 기회 새로운 트렌드로 떠오를 것” 전망

피터 영 큐인베스트먼트파트너스(QIP) 최고경영자(CEO)는 “자산관리 측면에서 주식시장 변동성이 커지는 시점에 부동산을 주목하고 있고, 부동산 가운데 주거용에 집중하고 있다”고 밝혔다.

피터 영 대표는 14일 서울 소공동 롯데호텔에서 연 기자회견에서 “QIP는 새로운 부동산 투자의 기회는 코리빙(Co-Living·공동 주거시설)과 학생기숙사에 있다”고 강조했다.

큐인베스트먼트는 미국과 유럽 부동산에 주로 투자하는 사모펀드를 운용하는 운용사다. 본사는 싱가포르에 있다.

◆“공유경제 트렌드, 코리빙 투자 기회”  
벤 홀 QIP 투자부문 대표는 “밀레니얼 세대는 유연한 삶을 원하고, 도심에 살길 원한다”면서 코리빙이 새로운 트렌드로 떠오를 것으로 전망했다.

현재 공유경제는 트렌드가 지배하면서 택시, 숙소, 오피스 등도 공유하는 시대다. 이에 따라 주거비용을 절약하면서 도심에서 살 수 있는 공유 주거 형태도 활발해질 것이라 예측했다.

벤 홀 투자부문 대표는 “코리빙은 주거 커뮤니티를 형성할 수 있는 공유주택으로서 구성원들이 서로 원활히 소통하



14일 서울 소공동 롯데호텔에서 사모 전문 운용사인 큐인베스트먼트 파트너스(QIP)가 투자설명회를 열었다. (왼쪽부터) 벤홀 투자부문 대표, 피터 영 최고경영자, 존 케네디 전략고문. /손영지 기자

고, 새로운 사람을 사귀며 인적 네트워크를 넓혀갈 수 있는 기회를 갖게 해 준다”면서 “투자자 입장에서 코리빙에 투자할 수 있는 기회”라고 강조했다.

특히 미국, 영국·유럽 등의 관문도시들에서 코리빙 주거문화가 눈에 띄게 확산되고 있으며, 한국 등 아시아 부동산 시장도 비슷한 흐름을 보이고 있다고 설명했다.

벤 홀 대표는 “코리빙은 인구가 밀집한 대도시 젊은 직장인의 주거비 부담을 덜어줄 수 있는 새로운 주거 수단이자 사용자 및 인간의 경험을 최우선의 가치로 두고 개발된 부동산 상품”이라며 “공유경제 트렌드가 부동산 시장에까지 빠르게 확산되어 나타난 획기적 변화 중 하나라고 할 수 있다”고 했다.

이 때문에 코리빙 투자는 안정적이고 높은 수익성을 기대할 수 있다는 것이

다. 그는 “코리빙은 기존 주거용 부동산이나 복합용도 건축물보다 공간 효율성을 최우선으로 고려해 설계·시공하기 때문에 임대 주거시설로서의 상품성이 뛰어나다”며 “수익흐름이 안정적이고 자본가치가 높다”고 설명했다.

실제 코리빙 투자는 장기적인 부동산 투자 비즈니스 모델로서 현재 선진국 시장에서 우수한 수익률을 시현하고 있다.

코리빙을 포괄하는 멀티패밀리 부동산은 미국에서 두 번째로 큰 상업용 부동산 섹터다. 지난 1992년부터 2017년까지 수익률을 추적한 결과 멀티패밀리 연평균 수익률은 9.75%로 산업용부동산(9.57%)보다 소폭 높았다.

큐인베스트먼트는 2018년 12월 아시아 투자자들에게 최초로 코리빙 투자가 가능한 상품을 론칭한 바 있다. 올해 초에는 코오롱글로벌과 코리빙 부동산 프

로젝트에 공동투자하는 계약을 맺었으며, 이외 다른 주요 증권사들과도 공동투자 기회를 적극적으로 모색하고 있다.

### ◆“학생기숙사, 경기방어적 성격”

영국의 학생기숙사 또한 고액자산가 및 기관투자자로부터 최근 각광받고 있는 부동산 자산이다.

영국 학생기숙사(Purpose Built Student Housing·PBSA)는 학생들의 니즈에 맞춰 설계·시공된 주거시설이다. 싱가포르투자청(GIC)이나 메이플트리(Mapletree) 등 여러 아시아 기관투자자들의 막대한 자금이 이 섹터에 투자됐다.

자산군의 하나로서 학생기숙사는 경기방어적 성격을 갖는다. 일반적으로 경기가 불황일 때 사람들은 전문지식과 기술을 배우기 위해 학교를 더 찾게 되고 그에 따라 학생수도 증가하기 때문이다. 영국 주요 대학도시의 전체 임대시장이 연간 3~5%로 꾸준히 성장하고 있다.

존 케네디 QIP 전략고문은 “지난 10년간 이 섹터에는 채권 또는 주식 등의 형태로 건축단계 및 소득안정단계 모두에서 활발한 투자가 이뤄져왔다”고 말했다.

마지막으로 피터 영 QIP 최고경영자는 “한국 투자자들에게 코리빙 및 학생기숙사 섹터의 채권 및 주식 상품을 소개하게 돼 기쁘다”면서 “이같은 해외 부동산 자산은 안정적이고 확실한 수익을 보장해줄 것”이라고 말했다.

/손영지 기자 sonumji301@

# 지난해 금융사고 1289억 기업대출·신종금융사기↑

지난해 전체 금융사고는 줄었지만 규모가 큰 기업대출사기가 기승을 부렸고, 인터넷전문은행 등 비대면거래를 악용한 신종금융사기도 발생했다.

14일 금융감독원에 따르면 2018년 금융사고 발생건수는 145건으로 전년 대비 10.5% 감소했다. 지난 2014년 이후 5년 연속 감소세다.

금융사고 금액은 1289억원으로 전년과 비슷한 수준을 유지했다.

건수로 보면 사고금액 10억원 미만 소액 금융사고가 126건으로 전체 금융사고의 대부분인 86.9%를 차지했다.

반면 사고금액으로 보면 건수기준 약 13%에 불과한 10억원 이상의 중대형 금융사고(19건)가 전체 금융사고 금액의 83.2%를 차지했다. 5년 연속 사고금액은 ‘사기’가 가장 컸으며, 사고건수는 ‘횡령·유용’이 가장 많았다. 지난해 93억 원 규모의 증권사 배당사고와 50억원 규모의 여신전문회사 대표의 배임사고로 ‘업무상 배임’의 사고금액이 급증했다.

권역별 사고건수는 중소서민이 53건으로 가장 많았고 ▲은행 49건 ▲보험 22건 ▲금융투자 19건 등의 순이다.

사고금액으로는 은행이 623억원으로 가장 컸고 ▲중소서민 311억원 ▲금융투자 298억원 ▲보험 57억원 등이 그 뒤를 이었다. 지난해 은행의 금융사고 발생현황은 49건, 623억원으로 전년(33건, 223억원) 대비 사고건수 및 금액 모두 증가했다. /안상미 기자 smahn1@