

제1장 총 칙

제1조 목적

이 규정은 P2P금융플랫폼이 부동산 프로젝트 파이낸싱(이하 “PF대출”이라 한다.) 업무를 취급함에 있어 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조 용어의 정의

이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. 「PF대출」이라 함은 특정 부동산 프로젝트의 사업성을 평가하여 그 사업에서 발생할 미래 현금흐름을 차입원리금의 주된 상환재원으로 하는 신용공여로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 포함한다.
 - 1) 사업자대출중 부동산 개발을 전제로 한 일체의 토지매입자금대출
 - 2) 형식상 수분양자 중도금 또는 잔금대출이나 사실상 부동산개발 관련 기성고 대출
 - 3) 시공사에 대한 대출(어음할인 포함)중 사업부지 매입 및 해당 사업부지 개발에 소요되는 대출(운전자금대출은 제외)
2. 「사업시행자」라 함은 해당 사업을 수행하는 프로젝트 회사(Project Company) 혹은 개인을 말한다.
3. 「투자자」라 함은 P2P금융플랫폼을 통해 PF대출채권 원리금수취권에 투자하는 개인 또는 법인을 말한다.
4. 「대주단」이라 함은 사업시행자에 대한 대출지원을 목적으로 구성된 금융회사들의 집단을 말한다.

제2장 내부통제 및 조직

제3조 내부통제체계

P2P금융플랫폼은 PF대출에 대한 효율적인 리스크관리를 위해 내부통제절차를 수립하여야 하며, PF대출 내부통제절차, 조직, 의사결정기구 설치 및 운영방안 등에 대한 규정 및 관리체계를 구축하여야 한다.

제4조 조직체계

P2P금융플랫폼은 견제와 균형의 원칙에 따라 PF대출과 관련한 영업, 심사, 리스크관리, 사후관리 등의 업무를 원칙적으로 독립된 조직에서 수행하여야 한다.

제5조 전문인력

P2P금융플랫폼은 PF대출 취급과 관련하여 전문인력을 보유하고 정기적으로 전문인력에 대해 교육 및 연수를 실시하여야 하며, 전문인력 현황을 투자자에게 공개하여 P2P금융플랫폼이 PF대출을 취급할 수 있는 내부역량을 보유하고 있음을 안내해야 한다.

제3장 대출심사

제6조 대출상담

PF대출 신청을 받은 때에는 신청내용, 자금용도, 대출 신청인의 현황, 상환계획 등을 파악하고 대출조건을 협의하여 그 타당성 여부를 검토한다.

제7조 신용조사

PF대출 관련 사업시행자에 대한 신용조사는 당해 사업에 대한 사업타당성 검토로 갈음할 수 있으나, 사업시행자가 개인인 경우 개인의 재산, 신용도 등을 반드시 조사하여야 한다.

제8조 사업타당성 검토

PF대출 취급시에는 사업타당성 검토가 선행되어야 하며, 필요한 경우에는 외부 전문기관에 의뢰하여 사업타당성을 검토하게 할 수 있다. 다만, 타금융회사에서 추천하는 대주단에 참여할 경우에는 해당 금융회사에서 실시한 사업타당성 검토를 원용할 수 있다.

제9조 리스크검토 및 관리

1. P2P금융플랫폼은 PF대출 취급시 「부동산 PF대출 리스크관리 모범규준」등의 내부 리스크 규정 내용을 참조하여 각 상품유형별 취급에 신중을 기하여야 하며, PF대출 종료시까지 리스크 관리를 철저히 하여 부실이 발생하지 않도록 최선을 다하여야 한다.
2. 전항에 따라 PF대출 리스크를 검토할 경우 자기자본의 선투입 여부, 사업 인허가 및 유효성 여부, 제반서류의 진위성 등을 중점적으로 검토하여야 한다.

제10조 대출승인

1. 소관부서장은 대출심사가 완료되고 모든 조건이 대출을 취급하기에 적합하다고 인정되는 경우 투자심의위원회의 승인(회의록 작성 및 보관)을 거쳐 직무전결기준에서 정한 바에 따라 취급한다.

2. 해당 PF대출의 성격상 투자심의위원회가 심사하기에 부족하다고 판단되는 경우 신용평가사, 감정평가사 등 전문가의 심사평가서를 첨부할 수 있다.
3. 승인된 PF대출의 실행유효기간은 3개월을 원칙으로 한다. 다만, 사업의 성격상 제반 선행조건들을 충족시키기 위하여 그 이상의 기간이 필요할 경우에는 실행유효기간을 연장할 수 있다.

제11조 투자상품설명서 작성

P2P금융플랫폼은 투자심의위원회에서 승인된 PF대출에 대한 투자금을 모집하기 위하여 투자상품설명서를 작성해야 하며, 이때 다음 각 호 전부를 기재해야 한다.

1. 투자에 따르는 위험
2. 공사현황 및 담보 내역
3. 사업성검토 결과
4. 상환계획
5. 수익률 산정에 관한 사항
6. 투자자 유의사항

제4장 대출조건

제12조 대출한도

1. P2P금융플랫폼은 대상사업의 적정소요자금 범위내에서 PF대출을 취급하여야 하며, 적정소요자금은 토지 또는 부동산 매입비, 건축비, 사업비 등 대상사업의 총 소요자금과 현금흐름을 감안하여 정한다.
2. 내부 리스크 규정에 의한 담보대출비율(LTV)을 준수하기 위한 목적으로 해당 PF대출 상환을 위해 필요한 필수 비용보다 과소한 대출한도를 책정하거나 담보가치를 공정가치보다 과도하게 평가하지 아니하여야 한다.
3. 특정 사업시행자에 대하여 PF대출이 집중되지 않도록 대출한도를 관리해야 한다.

제13조 대출기간 및 증액, 연장

1. PF대출기간은 사업의 현금흐름 등을 감안하여 정하되 대출규정에서 정한 바에 따른다.
2. 최초 대출취급시 사업타당성 검토에 의한 PF사업소요자금 범위 및 사업기간내 분할대출취급은 이를 증액대출 및 만기연장으로 보지 않는다.

3. P2P금융플랫폼이 사업비 증가 등의 사유로 증액대출을 취급하거나 최초 사업기간을 초과하여 만기연장하기 위하여는 사업타당성 검토를 다시 실시하는 등 신규대출 취급시와 동일한 심사 및 승인절차를 거쳐야 한다.
4. P2P금융플랫폼이 전항에 따라 증액대출을 취급하는 경우 기존대출과는 별개의 약정을 체결해야 하며 투자자에게 기존에 취급했던 PF 사업장에 대한 후순위 증액대출임을 고지해야 한다. 단 사업시행자의 연체발생을 회피하기 위한 이자납입용 증액대출을 취급하여서는 안된다.
5. P2P금융플랫폼이 동조 제3항에 따라 만기를 연장하는 경우 해당 PF대출 투자자에게 만기연장사유에 대하여 상세하게 설명하며 만기연장에 대한 동의여부를 확인하고, 만기연장에 동의하지 않는 투자자에게는 신규 투자금 모집 등의 방법을 통해 기존 투자만기 내에 투자금을 상환하여야 한다.

제14조 이자율 및 수수료 등

1. 이자율은 P2P금융플랫폼의 투자자 요구수익률, 투자금 조달비용, 사업의 현금흐름, 대출기간, 수수료 및 이자율 변동위험 등을 감안하여 정하되 연이율로 환산시 「대부업의 등록 및 금융이용자보호에 관한 법률」에서 정하는 이자율 최고한도를 초과하여서는 아니된다.
2. PF대출에 대한 이자는 원칙적으로 대출기간 전기간 선취하여 유보한다. 다만, 만기 연장 또는 대환 등 특수한 경우 투자심의위원회의 결정을 통해 이자 유보를 하지 않거나 일부 기간에 대해서만 유보할 수 있다.

제15조 상환조건

1. PF대출은 만기일시상환을 원칙적 상환방법으로 하되, 중도상환은 가능하며 중도상환 수수료는 프로젝트별 상황에 맞게 부과할 수 있다.
2. 분할상환대출의 원금상환은 연 2회 이상을 원칙으로 하되 대출상환에 지장이 없도록 현금흐름을 감안하여 정한다.

제16조 담보

1. P2P금융플랫폼은 PF대출 취급시 사업의 특성을 감안하여 다음 각 호의 전부 또는 일부에 대하여 채권보전에 필요한 담보를 취득하여야 한다. 다만, 주무관청이나 금융회사의 지급보증 등 채권보전에 지장이 없다고 인정되는 경우 이를 생략할 수 있다.
 - 1) 관리운영권, 시설물 등 채무자의 유무형 자산에 대한 담보물권 취득 등 채권보전
 - 2) 사업부지, 건물이 신탁된 경우 신탁 우선수익권 또는 우선수익권에 대한 질권 취득
 - 3) 시공사의 책임준공확약, 채무인수, 연대보증
 - 4) 채무자가 프로젝트회사인 경우 발행주식에 대한 근질권 취득

- 5) 채무자가 프로젝트회사인 경우 출자자의 연대보증
 - 6) 채무자의 자금관리계정에 대한 근질권 취득
 - 7) 공사 또는 운영관련 보험청구권에 대한 근질권 취득
 - 8) 각종 계약상 채무자권리에 대한 양도담보 취득
 - 9) 각 계약관계자의 유치권, 시행권, 시공권 포기각서 취득
 - 10) 기타 채권보전에 필요하다고 인정되는 사항
2. 법령에 의하여 소유권 이전이 유보되거나 권리이전이 잔금지급시에 이루어짐으로써 권리이전 전에 부득이 PF대출을 취급하게 되는 경우에는 후취담보로 취득할 수 있다.
 3. 후취담보의 경우에는 담보취득에 필요한 서류를 미리 받거나 소유권 이전 즉시 담보로 제공받을 수 있도록 채권보전에 만전을 기하며, 수시로 소유권 이전 여부를 확인하며 사후관리를 철저히 하여야 한다.

제5장 대출실행 및 자금관리

제17조 사업약정

1. 사업약정을 체결하는 경우 약정내용에 대하여 약정 당사자간의 권리의무 관계를 명확히 하여야 하며, 원칙적으로 시행사가 차주회사가 되며 공동시행사인 경우 상호 연대입보 등을 하여야 한다.
2. 사업약정서에는 차주와 보증인 등 약정 당사자가 직접 서명하거나 기명날인하여야 하며, 대리인에 의한 경우 대리권한을 면밀히 점검하고 입증서류를 징구하여야 한다.
3. 사업약정서에는 다음 사항을 포함하여 약정을 체결하여야 한다.
 - 1) 약정 당사자의 사업상 역할 및 책임에 관한 사항
 - 2) 대출조건에 관한 사항
 - 3) 자금관리에 관한 사항
 - 4) 사업기간 중 사업관련자의 채무부담 또는 담보제공 및 제한에 관한 사항
 - 5) 기타 사업에 관한 필요사항

제18조 대출약정

1. 사업약정과 별개로 대출약정을 체결하는 경우 약정 당사자간의 권리의무 관계를 명확히 하여야 하며, 관련 법령을 준수하여야 한다.

2. 대출약정에는 다음 사항을 포함하여 약정을 체결하여야 한다.
 - 1) 대출금의 용도 및 대출실행 선행조건, 후행조건에 관한 사항
 - 2) 이자 등의 지급 및 대출금의 상환에 관한 사항
 - 3) 자금관리 및 집행에 관한 사항
 - 4) 담보에 관한 사항
 - 5) 기타 사업에 관한 사항
3. 대출약정을 체결함에 있어서 필요할 경우 연대보증계약서, 예금채권 근질권설정계약서, 책임준공확약서 등 부대 서류를 작성하여야 한다.

제19조 자금지출 및 관리

1. P2P금융플랫폼이 해당 PF대출 관련하여 작성한 투자설명서, 사업약정서, 대출약정서 등에 기재된 대출실행 선행조건(선취 조건부 담보의 취득 여부 등)이 충족되었는지 여부를 반드시 확인하여야 하며, 선행조건이 일정 유예기간이 지나도 충족되지 않는 경우 투자금 모집을 중단하고 기모집한 투자금을 투자자에게 반환하여야 한다.
2. P2P금융플랫폼은 사업시행자와 별도의 약정에 의하여 모든 자금(출자금, 대출금, 영업수입금, 공사대금, 분양대금, 운영자금, 상환자금, 배당금, 기타자금 등)을 관리할 수 있다.
3. 대출금을 수차례에 걸쳐 사업시행자에게 분할하여 지급하는 경우 사업시행자가 제출한 인출요청서의 적정성을 다각도로 확인해야 한다.
4. 분양수익금 등의 자금지출은 담당부서 또는 감리회사가 작성한 기성고조사서에 의해 확인된 기성고의 범위 내에서 결정할 수 있다. 다만, 약정 등에서 자금지출과 관련하여 따로 정함이 있는 경우에는 그에 따른다.
5. 사업시행자가 대출심사시점에 제출한 대출금의 사용내역과 상이한 내역으로 대출금 집행을 요청할 경우, 원칙적으로 해당 집행요청은 거절하되 실제 변경된 대출금 집행을 통하여 PF대출 상환가능성이 강화되는 경우에 한하여 소관부서장의 승인을 전제로 예외적으로 허용할 수 있다.

제6장 원리금상환 및 사후관리

제20조 원리금상환

1. P2P금융플랫폼은 PF대출 취급건별 투자자에게 지정한 이자상환기일에 이자를 지급할 수 있도록 필요한 조치를 취해야 하며, 이를 위하여 충분한 규모의 이자를 유보하거나 사업시행자에게 이자를 적시에 청구해야 한다.

2. P2P금융플랫폼은 PF대출 취급건별 투자자에게 지정한 원금상환기일에 원금을 지급할 수 있도록 대출심사시점에 확정된 복수의 상환계획을 지속적으로 추진해야 하며, 상환계획에 차질이 발생하였거나 발생할 것으로 예상되는 경우 이를 해결하기 위한 대책을 수립해야 한다.
3. PF대출 사업장으로부터 상환된 이자 및 원금은 각 상환기일에 지체없이 투자자에게 상환하여야 한다.

제21조 사후관리일반

1. P2P금융플랫폼은 PF대출 취급건별로 전담직원을 지정, 배치하고 “PF대출사후관리리포트”를 작성하여 관련 프로젝트의 인허가 진행상황, 분양현황, 공사진척도, 상환계획 등을 상시 모니터링 하여야 한다. 또한, PF대출에 투자한 투자자가 해당 PF대출사후관리리포트의 주요내용을 확인할 수 있도록 게시하여야 한다.
2. P2P금융플랫폼은 매분기별로 PF대출 사업장별 사업성을 평가하여야 하며, 개별 사업장의 사업성 및 사업진행상황 등을 종합적으로 고려하여 3단계(양호, 보통, 악화우려)로 분류하여야 한다.
 - 1) 양호 등급 : 사업성 및 사업진행상황이 양호한 사업장
 - 2) 보통 등급 : 사업성이 양호하나 일부 사업진행상의 애로요인존재 등으로 향후 사업성 저하를 초래할 수 있는 잠재적 요인이 존재하는 것으로 판단되는 사업장
 - 3) 악화우려 등급 : 사업진행 지연, 사업성 미흡 등으로 사업추진이 곤란할 것으로 예상되는 사업장
3. 전항에 따라 PF대출 사업장별 사업성을 재평가할 경우, 다음 각 호의 사항에 대하여 월 1회 이상 사업현장 방문 등 실지조사 또는 서면조사에 의하여 현황을 파악한다.
 - 1) 계약내용 중 중요사항의 이행여부 관리
 - 2) 운영수입 및 비용지출 현황
 - 3) 대출 원리금 상환 등의 관리
 - 4) 대출관련 제반서류 및 정보의 관리와 보관
 - 5) 기타 사업내용에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항 점검
4. 사업성 재평가 결과 보통 혹은 악화우려 등급이 부여된 사업장에 대해서는 사업대책을 수립하여야 하며, 타 금융회사가 주간사인 경우 대주단 간 약정에 따른다.

제22조 사업성개선

1. P2P금융플랫폼은 보통 등급 및 악화우려 등급 PF대출 사업장을 관리함에 있어서 담보권의 행사, 채권매각, 이해관계 조정 등 채권자 지위를 적극적으로 활용하여 사업성을 개선하여야 한다.

2. 담보권을 행사할 경우 해당 프로젝트에 투자한 P2P금융플랫폼 투자자들의 이익이 최대한 보전되는 방향으로 행사하여야 하며, 경공매를 유예하는 경우 반드시 담보물의 가치를 증진시키기 위한 노력을 병행하여야 한다.
3. 채권을 매각할 경우 P2P금융플랫폼 서비스 이용약관 및 투자자 이용약관에 의거하여 PF대출 채권을 매각할 수 있으며, 이때 소관부서장은 채권매각이 담보물권의 행사, 기타 채권보전조치 시행, 담보물 가치 증진 등 다른 조치보다 투자자 이익을 보호하기 위해 적합한 조치임을 확인하여야 한다.
4. PF대출 사업장 이해관계자의 이해관계를 조정할 경우 시행사, 시공사, 협력업체, 수분양자, 신탁사, 기타 금융기관 등 각 이해관계자의 현황, 요구사항 적정성, 문제해결역량 등을 종합적으로 고려하여 조치를 취해야 한다.

제23조 준용규정

이 규정에서 정하지 아니한 사항은 관련 법령 및 대출관련 규정, 기타 일반적인 PF대출 관행에 따른다.