

10. 아파트 分讓時 融資惠澤廣告의 問題點 및 改善方案 檢討結果

資料提供：韓國消費者保護院 去來改善 '95-11
(建設交通部住管 58070-2164 1995.6.16)

1. 조사배경

- 아파트분양을 통한 입주자 모집은 대개 신문광고등을 통하여 소비자에게 공고하고 있는데 사업자가 용자알선하는 경우 단지 용자가가능한 최고금액만 표시하고 있을 뿐이며 용자조건, 이자율, 상환기간등을 명시하지 않고 있어 주택자금 대출을 원하는 소비자가 실제로 대출이 가능한지의 충분한 정보제공이 이루어지지 않고 있음.
 - 더구나 일부 사업자는 단순히 금융기관을 소개해 주는 정도에 그치고 있음에도 불구하고 마치 사업자의 소개만으로 대폭적인 용자혜택을 받을 수 있는 것처럼 광고하거나, 금융기관과의 용자협약이 진행중이거나 협약이 없었음에도 이미 협약이 완료되어 대출이 가능한 것처럼 광고하고 있어 소비자의 피해 발생이 우려됨.
 - 그러나 용자에 관한 정보가 아파트분양과정에서의 소비자의 주 관심분야임에도 불구하고 용자에 관한 표시·광고기준이 구체적으로 마련되어 있지 않아 소비자의 피해가 발생해도 그 입증이 어려우며, 피해예방도 어려운 실정임.
 - 주택공급에 관한 규칙 제9조(입주자 모집공고)는 주택공급사업자가 아파트를 분양할 경우 소재지, 공급호수, 분양가격, 입주자격 등의 사항을 일간지에 공고하여 분양사실을 공시토록 하고 있으며, 특히 입주자에 대한 용자지원이 있는 경우 그 내용을 표시하도록 하고 있으나 그 자세한 표시내용에 관하여는 규정하고 있지 않음.
- 이에 한국소비자보호원은 아파트분양광고시 용자혜택에 관한 광고내용의 문제점을 지

적하고 개선대책을 마련하고자 본 조사를 실시함.

2. 조사내용

- ① 조사대상: '95. 2월~3월중 일간지에 아파트 분양광고를 하면서 용자혜택에 관한 내용을 게재한 주택공급사업자(건설회사 또는 주택조합 등) 62개사.
- ② 조사내용: ○ 광고에 게재된 용자금액의 사실확인
○ 주택공급사업자와의 금융기관간의 용자에 관한 약정사실여부 확인 및 용자조건, 이자율, 상환기간 등.
- ③ 조사기간: '95. 3~4월

3. 조사결과와 문제점

가. 당연히 용자되는 국민주택기금을 마치 특별용자인 것처럼 광고

- '95년 2-3월중 일간신문을 통하여 광고를 게재한 62건의 아파트 분양광고중 국민주택기금을 용자받아 건설하는 아파트의 광고가 48건으로서 77.4%를 차지하고 있으나 이중 국민주택기금에 의한 용자임을 표시한 광고는 13건(27.1%)에 불과하였으며
- 72.9%(35건)가 소비자에게 당연히 용자되고 있는 국민주택기금에 의한 용자임을 표시하지 않고 마치 사업자가 장기·저리의 자금을 직접 알선, 용자해주는 것처럼 '파격적인 용자혜택' '장기, 저리용자 알선' 등의 표시를 함으로써 소비자를 부당하게 유인하고 있음.

국민주택기금에 의한 용자표시·광고현황

계	국민주택기금에 의한 용자의 표시여부	
	표시함	표시하지 않음
48건 (100.0%)	13건 (27.1%)	35건 (72.9%)

※주택공급규칙에 명시한 대로 표시한 광고는 한건도 없으며 '국민주택기금, 용어만 사용해도 표시한 건에 포함하였음.

- 특히 사업자가 국민주택기금대출과 함께 일반 금융기관을 통한 대출을 동시에 알선하면서 이들 용자알선도 국민주택기금과 동일한 이자율, 상환기간을 적용하는 것처럼 광고하여 소비자를 오인케 하고 있음.

[예] 시화신도시에 아파트를 분양하는 A건설은 이자율 9.5%, 상환기간 20년의 국민주택기금 1,200만원과 함께 이자율 15.75%, 입주시 상환조건(2년)인 일반 금융기관 용자 1,300만원을 알선하면서 위의 두가지 용자가 모두 국민주택기금과 같은 조건인 것처럼 ‘장기 저리용자 혜택 2,500만원’으로 광고하여 소비자를 오인케 하고 있음.

- 국민주택기금은 「주택건설촉진법」 제32조에 의거하여 국민주택(전용면적 25.7평 이하)을 건설하고자 하는 사업자에게 국민주택기금을 용자하여 주택을 건설하도록 하고, 완공후 입주자에게 상환하도록 하는 특별기금으로서 주택은행에서 기금을 관리·운영하고 있음.
 - 이 기금은 국민주택으로 건설하는 주택의 분양평형에 따라 용자금액이 다르며 이자율은 용자금액에 따라 7.5%—9.5%까지, 상환기간은 20년으로 정하고 있는데, 이는 정부가 주택보급을 늘리려는 정책의 일환으로 특별히 기금을 조성·운영하는 제도로서 사업자가 분양광고시 반드시 이를 표시하도록 규정하고 있음.
- ※『주택공급에 관한 규칙』 제9조②항에 국민주택의 경우 “이 주택은 정부가 무주택국민을 위하여 저리의 자금을 지원하는 주택임”을 표시하도록 하고 있음.

나. 용자종류 및 조건을 표시하지 않아 소비자 선택을 어렵게 하는 광고

- 국민주택의 분양에 대하여도 대부분의 사업자가 국민주택기금과 함께 일반 금융기관을 통한 대출을 알선하고 있는데 국민주택기금에 의한 용자는 대출자격 및 이자율, 상환기간 등이 별도로 정해져 있어 용자조건을 표시하지 않아도 이를 알 수 있음(예:2,700만원 용자알선인 경우 1,200만원은 국민주택기금에서, 1,500만원은 일반 금융기관을 통한 대출을 알선하고 있음.)
- 그러나 일반 주택자금의 용자인 경우는 각 금융기관이 제시하는 용자조건(대출신청자

격, 이자율, 상환기간 등)이 다를 수 있어 이 조건에 맞지 않으면 용자가 불가능하므로 금융기관명과 용자조건을 광고내용에 모두 표시해야 할 것임.

※금융기관의 대출신청자에 대한 자격심사는 보통 ①신청자 연령 ②상환능력 ③적색거래자 여부등의 기준을 적용하고 있는데 금번 조사대상중 대출이 시행된 S아파트의 경우 대출신청자 18명중 3명이 금융기관의 자격기준에 미달한다는 이유로 대출받지 못하였음.

- 현재는 아파트분양에 따른 용자혜택에 관하여 구체적인 표시·광고기준이 마련되어 있지 않아 대부분의 사업자가 용자조건을 표시하지 않은채 용자가가능한 최고금액만을 명시하고 있으며, 따라서 자세한 용자조건을 알 수 없는 소비자로서는 용자가 필요한 경우 무조건 최고한도까지 용자혜택을 받을 수 있는 것처럼 인식할 수 밖에 없는 실정임.
- 또한 일반주택자금의 대출은 그 용자대상에 따라 개인대출과 기업대출로 구분하여 볼 수 있는데 조사대상 아파트 분양광고 대부분이 사업자의 알선, 협약에 의하여 대출이 이루어지는 것처럼 광고하고 있으나 사실확인 결과 용자혜택을 표시한 대부분의 광고가 사업자와는 관련이 없는 개인대출로 밝혀짐.

주택자금 대출종류 현황

계	개인자격대출		기업대출*	단순소개	협약중
	대출보증요구	대출보증+예금가입			
62건 (100.0%)	41 (66.1)	11 (17.7)	3 (4.8)	2 (3.2)	5 (8.1)

*기업대출중 2건은 건설회사 자체보유자금을 무이자로 1년간 임차해 주는 경우이며 금융기관을 통한 기업대출은 한 건 뿐임.

- 표에서 보는 바와 같이 대출을 필요로 하는 입주 예정자가 개인의 자격요건에 관계없이 무조건 대출을 받을 수 있는 경우는 기업대출 3건(4.8%)에 불과하며 대부분(83.8%)이 대출신청자 개인자격에 따른 대출로 이루어지고 있음.
- 개인대출인 경우에도 신청자가 무조건 대출받을 수 있는 것은 아니며 대출신청자의 자격심사와 함께 건설회사의 직접보증 또는 건설회사 보증에 의한 보증보험증권 제출을

통한 대출보증을 요구하고 있는데, 보증 및 대출에 따른 제 수수료는 소비자가 부담해야 함.

- 또한 조사대상중 대출금융기관을 구체적으로 명시한 광고는 거의 없었으며, 특히 8건(12.9%)의 광고는 사실확인 결과 반드시 대출금융기관의 금융상품 가입자에게만 대출이 가능한 보험회사를 용자알선한 것으로 나타남.

다. 이자율, 상환기간을 명시하지 않은 광고

- 아파트를 분양하면서 많은 소비자가 금융기관으로부터 주택자금을 대출받고 있는데, 이자율 및 상환기간 등의 대출조건은 소비자의 입장에서 대출신청의 중요한 의사결정요소임에도 불구하고 이를 광고상에 표시하지 않고 있으며 이에 관한 기준도 마련되어 있지 않음.
- 조사결과를 보면 국민주택기금이 아닌 일반 금융기관으로부터의 주택자금 용자광고중 이자율을 표시한 광고는 한건도 없었으며, 다만 사업자의 기업자금을 대출하겠다고 한 광고중 2건(3.2%)만 '무이자'임을 표시하고 있을 뿐임.
- 따라서 대출을 원하는 소비자는 분양광고에 나타난 용자금액 이외에 용자조건, 이자율, 상환기간등을 별도로 확인해야만 하는데, 금번 조사대상 분양광고에 대하여 사업자 및 관련 금융기관에 확인한 대출이자 현황은 표와 같음.

주택자금 대출이자 현황

계	무이자	15%미만	15%이상	기타*	협의중
62건 (100.0%)	2 (3.2)	16 (25.8)	21 (33.9)	6 (9.7)	17 (27.4)

*기타:단순히 금융기관만 소개하고 이자율, 상환기간등의 협의가 없는 경우임.

- 용자금액을 광고한 62건에 대하여 용자에 따른 이자율을 보면 15%미만인 경우는 16건(25.8%)이었으며 21건(33.9%)이 15%이상의 높은 이자율을 적용하는 금융기관을 소비자에게 알선하고 있는 것으로 조사됨.
- 상환기간은 입주시부터 보통 2-3년안에 상환하도록 되어 있었고 대부분이 입주후에

근저당 설정조건으로 새로 대출계약을 맺는 형식으로 연장이 가능한 것으로 나타났으나 광고상에는 이러한 내용을 명시하지 않고 있으며, 더구나 연장이 가능한 경우는 대출조건으로 가입한 예금이나 대출이자의 연체가 없는 경우에 한하고 있음.

- 또한 일부 사업자는 중도금대출을 알선한다고 광고후 금융기관으로부터는 기업자금으로 대출받아 소비자에게는 중도금 대출시기가 도래하기도 전에 대출이자를 선납하도록 요구하는 경우도 있음.

(사례) 소비자 조○○(여, 인천시)는 K건설의 아파트를 분양받으면서 건설회사에서 알선한 주택자금 3,000만원을 중도금으로 대출받고자 하였으나 금융기관에서 중도금 납부일자와 관계없이 건설회사에 미리 대출을 해주고 16.25%의 높은 이자를 선납해야 한다고 하여 대출신청을 포기함.

라. 용자의 확정적표현과 실입주금표시문제

- 아파트 분양광고의 대부분이 용자혜택을 마치 확정된 것처럼 표현하고 있으나 조사결과에 의하면 용자광고중 17건(27.4%)은 특정 금융기관을 지정, 협의한 사실도 없으면서도 용자혜택이 확정된 것처럼 광고하여 소비자를 혼란에 빠뜨리고 있음.
- 이는 주택자금대출이 보통 아파트분양후 1차중도금부터 대출이 가능하도록 사업자와 금융기관간의 협의가 이루어지고 있어 아파트분양광고 시점에서는 용자조건, 이자율, 상환기간등이 미정인 상태에서 광고하는 경우가 많음.
- 그러나 대부분의 용자혜택광고가 마치 신청즉시 용자가 가능한 것처럼 광고하고 있으며 특히 특정금융기관과 용자협의를 아예 없는 상태에서 대출이 확정적인 것처럼 광고하는 사례도 있음.
- 또한 앞에서 본 바와 같이 다수의 미확정적인 요인이 있음에도 불구하고 확정된 대출을 전제로 실입주금을 소비자가 부담해야 할 최소금액으로 표시함으로써 부당하게 소비자를 유인하고 있음.

<광고예시>

■ 파격적인 용자혜택!! (단위: 천원)

평형	구분	공급금액	용자혜택	실입주금
24	—	56,701	27,000	29,701
32	기본	79,872	30,000	49,872
	9%	84,374	30,000	54,374

4. 개선방안

- 아파트분양광고중 용자혜택이 있는 경우 용자금액, 용자조건 및 이자율, 상환기간 등을 모두 표시하도록 부당광고 규제기준 마련필요

부당광고 기준(부동산 용자광고)

1. 대상광고: 본 기준에서 규제하는 대상광고는 부동산 시공회사 또는 건축시행업자가 대중매체 또는 전단, 게시물등을 통하여 분양광고를 하면서 용자혜택에 관한 표시·광고를 하는 경우에 적용한다.
2. 표시기준: 아파트등 부동산의 분양광고중 용자혜택은 사업자가 금융기관과 대출약정을 이미 체결한 경우에 한하여 광고할 수 있으며, 이때 다음사항을 구체적으로 표시하여야 한다.
 - ① 대출약정을 맺은 금융기관명 및 그 지점명
 - ② 용자 한도액
 - ③ 용자조건
 - ④ 이자율
 - ⑤ 상환기간(연장가능 여부)

3. 단순알선:광고주가 단순히 특정 금융기관의 대출상품을 알선만 하는 경우에는 이율, 상환기간 등과 같은 용자조건을 광고해서는 아니되며 다음 각호의 사항에 한하여 표시할 수 있다.

- ① 단순히 대출을 알선만 한다는 사실
- ② 알선 금융기관명
- ③ 대출여부는 개인자격에 의해 가능하지 않을수도 있다는 사실

잘 지은 건물하나 평생동안 나의 명함