



보도	2022.7.8.(금) 조간	배포	2022.7.7.(목)		
담당부서	저축은행감독국 P2P감독팀	책임자	팀 장	홍진섭	(02-3145-6774)
		담당자	선임조사역	강동우	(02-3145-6781)
			선임조사역	안효민	(02-3145-6780)

금융꿀팁 200선 - ⑫ P2P 금융상품 투자시 유의해야 할 핵심포인트

주요 내용

- '21.6월 온라인투자연계금융업(P2P) 등록이 시작된 이후 49개 온투업자가 금융위 등록을 완료하였고 연계대출잔액이 1.2조원에 달하는 등 안정적 성장세를 시현중

* 등록 온투업자수(개사) : ('21.9말) 33 → ('21.12말) 36 → ('22.6말) 49

** 연계 대출잔액(조원) : ('21.9말) 1.0 → ('21.12말) 1.1 → ('22.3말) 1.2

- 투자자 수도 약 100만명(중복포함)에 달하는 등 새로운 투자 수단으로 기능하고 있으나,
- 일부 투자자의 경우 P2P 금융상품의 특성, 위험에 대한 인식 없이 투자하는 사례도 있어 P2P 투자시 유의사항을 안내해 드림

<P2P 금융상품 투자시 유의해야 할 핵심포인트>

- ① 금융위(원)에 등록된 업체인지 파인(fine.fss.or.kr)에서 확인하세요
- ② P2P 금융상품은 예금자 보호 대상이 아닙니다
- ③ 고위험 상품 투자 체크 포인트를 기억하세요
- ④ 온투업자가 제공하는 정보는 이렇게 활용하세요
- ⑤ 과도한 리워드 제공 및 허위 과장 광고 업체를 유의하세요
- ⑥ 사용목적이 정해진 자금은 P2P 금융상품 투자에 신중하시기 바랍니다
- ⑦ 온투업 중앙기록관리기관 웹사이트를 활용하세요

※ 금융꿀팁(68) 발표('17.9.29) 이후 「온라인투자연계금융업법」 제정('20.8.27.시행) 내용 등을 추가 반영

<별첨> 금융꿀팁 200선 - ⑫ P2P 금융상품 투자시 유의해야 할 핵심포인트

제 목	P2P 금융상품 투자시 유의해야 할 핵심포인트
사 례	<ul style="list-style-type: none"> ■ (사례1) 직장인 조○○(35세)씨는 적금을 해지해서 마련한 자금으로 수익률이 좋고 상대적으로 안정성이 높다고 하는 아파트 주택담보대출 P2P 금융상품에 투자하였다. 그런데 투자만기에 원리금 상환이 되지 않더니 법원 경매절차를 거치게 되었고, 투자시에 인지하지 못했던 선순위로 대출을 취급한 여신금융기관이 우선변제를 받아 원금도 회수하지 못해 P2P 금융상품에 투자한 것을 후회하고 있음 ■ (사례2) 자영업자 김○○(42세)씨는 온투업(P2P)이 제도권에 편입됨에 따라 인터넷 서핑을 통해 목표수익률이 가장 높은 P2P업체의 부동산 PF상품에 투자하였다. 하지만 투자만기(6개월) 시점에 연체가 발생하여 P2P업체에 확인해 본 결과 해당 PF건물이 착공도 안된 것을 알고는 예상수익률만 보고 성급하게 투자결정을 내린 자신을 원망하고 있음 ■ (사례3) 직장인 박○○(29세)씨는 여유자금을 불리기 위해 투자처를 물색하다가 P2P 금융상품이 수익률이 좋다는 인터넷 기사를 보고 만기 12개월 상품에 투자하였다. 하지만 6개월이 지난 후에 급전이 필요하여 중도해지를 하려고 했지만 P2P 금융상품은 구조상 중도해지가 불가능하다는 것을 알고 어찌할 바를 모르고 있음 ■ (사례4) 퇴직자 이○○(60세)씨는 노후자금을 P2P업체 1곳에 1년 만기로 투자하였는데 동 업체가 연체가 발생하여 투자금 회수가 어려워지자 분산투자를 하지 않았던 것을 뒤늦게 후회하고 있음

① 금융위(원)에 등록된 업체인지 파인(fine.fss.or.kr)에서 확인하세요

무등록 업체를 이용하면 해당 업체의 **위법·부당한 행위**가 있더라도 「온라인 투자연계금융업 및 이용자 보호에 관한 법률(이하 '온투법)」(20.8.27. 시행), 「금융소비자 보호에 관한 법률」에 따른 **투자자 보호를 받을 수 없습니다**. 따라서 P2P 투자하기 전에 꼭 **등록업체인지 확인**하세요.

* 조회 : 금융감독원 금융소비자정보포털 파인(<http://fine.fss.or.kr>) / '제도권 금융회사 조회' 메뉴에서 등록 여부 확인 가능

[파인 제도권 금융회사 조회 홈페이지 화면]

FINE
파인
금융소비자 정보포털

홍보영상 | 파인 서비스 소개

인기랭킹 순위 | 내 계좌 한눈에

통합검색

제도권금융회사조회

자료검색 | 업종선택 | 금융기관명 입력 | 검색

금융기관명의 한글 자음 또는 알파벳을 입력해도 검색이 가능합니다.

가 나 다 라 마 바 사 아 자 차 카 타 파 하 a~z

② P2P 금융상품은 예금자 보호 대상이 아닙니다

온투업자(P2P업체)의 P2P 금융상품은 **예금자보호*** 대상 상품이 아닙니다. 따라서 대출 차입자가 만기에 상환을 하지 못하면 투자원금 전체를 돌려받지 못하게 됩니다. 온투업자에게 귀책사유가 없는 이상 투자손실은 전부 투자자가 부담해야 하기 때문에 상품 정보를 꼼꼼히 확인하고 투자하세요.

* (예금자보호제도) 금융회사가 영업의 정지 또는 파산 등으로 예금을 지급하지 못하게 된 경우 예금보험기금에서 5천만원까지 지급 보장(예금자보호법 §32)

③ 고위험 투자 상품 체크 포인트를 기억하세요

부동산 PF 상품 등 고위험 상품은 다른 상품에 비해 예상 수익률이 높지만, 그에 상응하는 리스크도 크기 때문에 투자시 체크 포인트를 활용하여 위험요인 등을 하나씩 짚어보고 신중하게 투자하세요. (☞ <참고1> 「투자시 체크포인트」 참조)

<예시 : 부동산PF대출 상품>

고위험 투자 상품 핵심 check point

① High Risk-High Return (연수익률 15% ?!)

- 높은 수익은 높은 위험을 부담하는 것에 대한 대가이므로 P2P 투자시 여러 상품에 **분산 투자 하는 것이 바람직**
- 제시되는 수익률은 '예상' 수익률로, 최종 수익률은 해당 업체의 수수료율, 세금을 차감해야 한다는 점을 확인

② 변제순위·상환재원 확인 (1순위? 2순위?)

- 온투업자(P2P)는 **주로 후순위 대출**을 취급하기 때문에 선순위(1순위)에 비해 리스크가 크므로 채무 불이행시 **변제순위·LTV 비율, 상환재원 확보** 여부를 꼭 확인
(사업장 기본정보 공시 항목에서 **LTV 비율, 상환순위를 Check**)

③ 브릿지 'OO차'의 의미 (이전 상품과는 다른 상품인가?)

- 부동산 PF대출은 큰 규모의 자금을 조달하기 때문에 여러 회차에 걸쳐서 모집
- 회차가 다르더라도 **동일 사업장·동일차주에 대한 대출**이라는 점을 인지할 필요

④ 만기와 상품 안정성의 관계 (투자기간 6개월!)

- 인허가 지연이나 분양률 저조 등으로 제시된 만기에 상환되지 않을 수 있으므로 **만기가 짧다고 리스크가 낮지 않으며** 상품 정보 및 리스크 요인 확인 필요

⑤ 사업성 판단 기준 (더블역세권이니 안심?)

- 부동산 시장 상황 변화에 따라 적정 분양가도 떨어질 수 있으므로 상품투자 시점의 **부동산 경기전망**이나 해당 사업장 인근의 **최근 분양률** 등을 반드시 **확인**

⑥ 시행사의 경험·능력 확인

- 시행사(차주)가 동시에 진행하는 다른 사업장의 **부실이 전이될 위험성**은 없는지 확인하고, 업력이 길지 않거나 수주 실적이 없는 업체는 좀 더 유의할 필요
(온투업자가 공시하는 **시행사 실적자료 Check**)

④ 온투업자가 제공하는 정보는 이렇게 활용하세요

온투업자는 플랫폼(홈페이지)을 통해 다양한 정보를 제공*하고 있기 때문에 투자자는 **투자관련 주요 정보사항 및 활용방법** 등을 **투자 전에 확인**하는게 도움이 됩니다. 또한, 투자 상품과 관련하여 궁금한 내용이나 추가로 확인이 필요한 경우 업체에 문의하시기 바랍니다.

* 온투업자는 연계대출의 주요내용, 차입자에 관한 사항, 연계투자에 따른 위험, 수수료 등의 정보를 투자자가 쉽게 이해할 수 있도록 온라인 플랫폼에 공시(온투법 §22)

주요 공시정보 및 활용방법

공시정보	활용방법
① 온투업자의 정보	
- 온투업자의 자기자본	- 사업의 안정적 수행 역량 확인
- 유형별 상품 취급실적 및 연체율	- 해당 업자의 전문 취급 분야 및 대출심사 역량 파악
- 부실채권 발생 및 매각 공시	- 대출심사 역량 및 연체율 관리 노력 확인
② 차입자의 정보	
- 차입자 신용점수·연소득	- 차입자의 변제능력 판단
- 온투업권 대출 및 연체 이력	- 차입자의 변제능력·상환의지 판단
③ 투자상품 정보	
- LTV 비율	- 담보가치의 충분성 판단 (선순위 채권최고액 확인)
- 부동산 담보물 주소	- 담보가치 평가의 타당성 확인 (해당 부동산 최근 실거래가, 인근 경매 낙찰가율 확인)
- 담보물건 권리관계 (등기부등본 등)	- 등기부등본 '을구' 근저당권자 확인

⑤ 과도한 리워드 제공 및 허위·과장 광고 업체를 유의하세요

투자상품에 대한 정확한 정보 전달없이 이벤트(과도한 리워드 제공 등)에 치중하거나 구체적 근거 제시없이 안정성과 고수익 보장을 약속하며 광고하는 업체보다는, **공시 자료가 충실한 업체를 선택**하고 객관적인 상품정보를 꼼꼼히 따져보고 투자하세요.

⑥ 사용 목적이 정해진 자금은 P2P 상품 투자에 신중하시기 바랍니다

투자모집이 완료된 P2P 금융상품의 경우는 그 특성상 은행의 정기에금 등의 상품과는 달리 투자자의 중도해지가 불가*합니다. 따라서 **P2P 투자는 여유자금으로 하는 것이 바람직**하며 사용 목적이 정해진 자금은 투자 전 충분한 고민을 한 후 투자를 결정하는게 좋습니다.

* 다만, 투자자는 투자금 모집이 완료되기 전까지 연계투자계약 신청을 철회할 수 있으며(온투법 §23③), 모집 완료 후에는 전문투자자 등에게 제한적으로 원리금수취권 양도 가능(온투법 §34)

⑦ 온투업 중앙기록관리기관 웹사이트를 활용하세요

온투업 중앙기록관리기관 웹사이트* 회원 가입시 본인의 투자·대출현황 등을 한눈에 파악할 수 있고, **각종 P2P금융정보****도 **확인**이 가능합니다.

* 조회 : 온라인투자연계금융업 중앙기록관리기관(<https://www.p2pcenter.or.kr>) 접속

** 나의 P2P금융정보(대출, 투자내역), P2P금융통계정보, 연계투자상품정보 등 조회

[중앙기록관리기관 홈페이지 화면]



※ 금융감독원 AI아나운서가 전하는 금융꿀팁 동영상은 SNS 채널에서 보실 수 있습니다.

① 유튜브 : www.youtube.com/watch?v=PytM04snRHQ

② 페이스북 : www.rebrand.ly/fss-aipr-1-fb

③ 네이버TV : <https://tv.naver.com/v/27782614>

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

주요 항목	유의사항
1. 공통사항	
① 투자상품 기본정보 확인	<div><div></div>총 모집금액, 차주의 유형, 대출 형태, 만기 등 투자상품의 기본 정보를 먼저 살펴보세요.</div> <div><div></div>제시되는 수익률은 '예상' 수익률로, 최종 수익률은 해당 업체의 수수료율·세금을 차감해야 합니다.</div>
② P2P 상품 기본적 특징	
가. 후순위 대출이 많아요	<div><div></div>항상 선순위채권 금액과 담보가치가 보수적으로 산정되었는지 확인하는 것을 잊지마세요.</div>
나. 모집 완료 후 중도해지가 안돼요	<div><div></div>여유자금으로 투자하는 것이 바람직해요.</div>
다. 예금자보호가 안돼요	<div><div></div>기본적으로 원금손실이 가능한 상품이기 때문에 투자의사결정에 신중해야 합니다.</div>
라. 추심수수료가 추가로 발생할 수 있어요	<div><div></div>차입자가 채무를 이행하지 못하게 되는 경우 추심 관련 수수료가 추가로 발생할 수 있습니다.</div>
마. 이자 소득에 대한 세금이 있어요	<div><div></div>일반적으로 개인 15.4%, 법인 27.5%의 세율이 부과됩니다.</div>
2. 차입자 정보 활용 방법	
① 신용점수	<div><div></div>신용점수를 확인하고 해당 점수가 의미하는 바는 해당 신용평가회사 홈페이지에서 확인하세요.</div>
② 담보물 관련 자료	<div><div></div>아파트 등 담보물 관련하여 게시된 부동산등기부등본의 '갑구' 소유자가 차주와 일치하는지 확인하세요.</div>
③ 연소득	<div><div></div>연소득 대비 대출금액이 적정한지 확인하세요.</div>
3. 상품별 특성 및 주요 확인사항	
① 부동산 PF 대출	<div><div><div><div>(일반적 PF특성) 전체 사업에 소요되는 기간이 길고 사업 단계별 자금수요 및 리스크가 다양한 고위험 상품</div><div>(온투업 PF특성) 주로 사업초기 단계나 본 PF 준비단계에서 참여하며 상환순위는 후순위(리스크에 상응하는 높은 수익률)가 대부분이고, 모집금액이 커서 여러 회차로 나누어 분할 모집</div></div><div><div><div><div><div>[PF 사업 단계별 리스크 요인]</div><div><div>1. 사업초기단계</div><div>2. 본 PF 준비단계</div><div>3. 본 PF 진행단계</div></div><div><div>건축프로세스</div><div>토지매입계약</div><div>토지 잔금 납부, 인허가</div><div>착공준비 (시공사 선정 등)</div><div>건설단계</div><div>준공 및 분양</div></div><div><div>리스크</div><div>토지매입지연</div><div>인허가지연</div><div>본 PF 대출 불확실</div><div>시공사 부도</div><div>미분양 등</div><div>사업계획미흡</div><div>정부정책 변화</div><div>분양률 저조 등</div><div>공사지연</div><div>이주지연</div><div>자재가격 ↑</div><div>각종분쟁</div></div></div></div></div></div></div></div>
가. 상환재원	<div><div></div>상환재원(본 PF대출 또는 분양수익)이 안정적으로 확보될 수 있는지 확인하세요.</div>
나. 분할모집	<div><div></div>여러 회차에 걸쳐서 모집되므로 공시된 자료는 최초 모집 시점의 자료입니다. 반드시 투자 시점의 부동산 경기나 사업장 인근지역의 분양률 등 최신 정보를 확인하세요.</div>

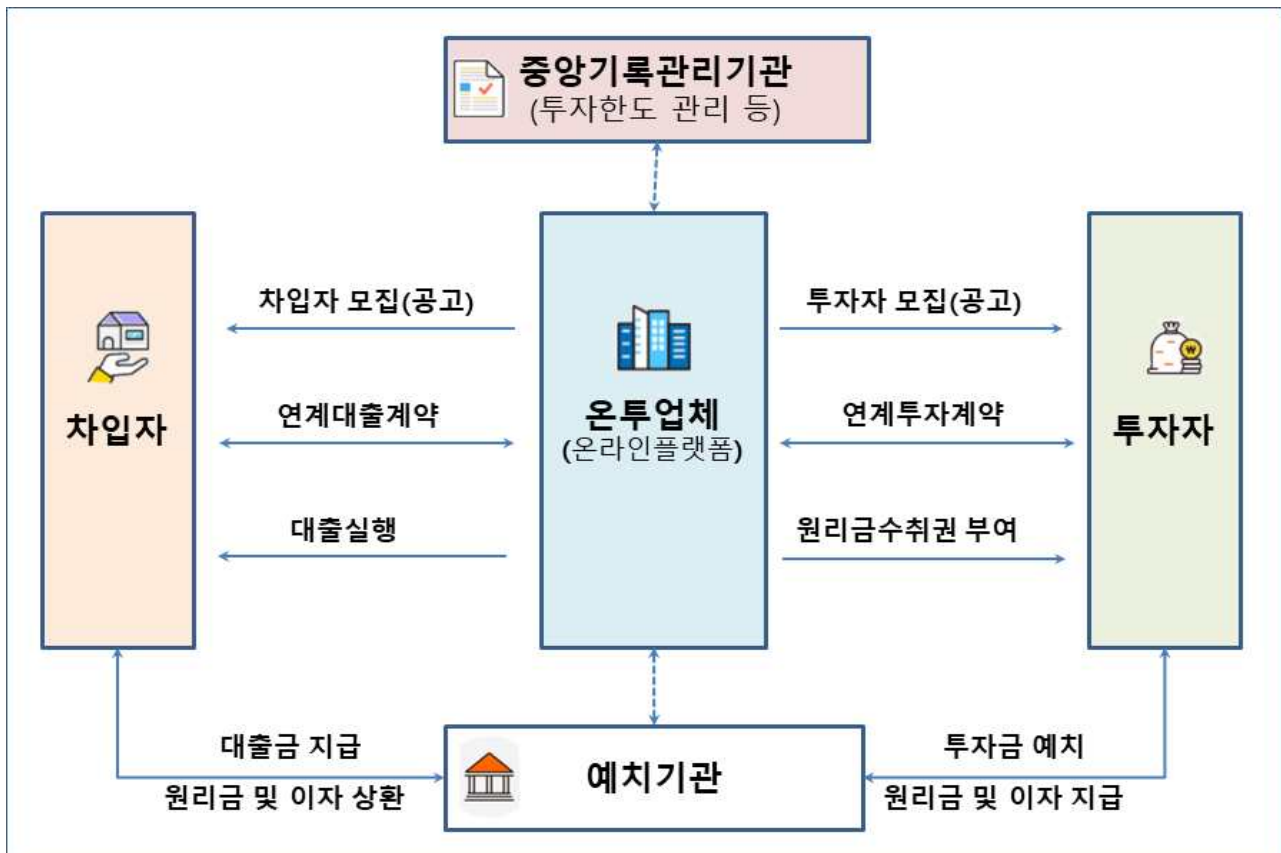
주요 항목	유의사항
② 부동산담보 대출	
가. LTV 비율	☞ 100%에 가까울수록 리스크가 커져요.
나. 부동산등기부등본	☞ '을구' 근저당권자 목록의 선순위 채권자 및 선순위 채권 금액, 온투업자의 명칭 및 채권금액을 확인하세요.
다. 담보가치 평가 적절성	☞ 아파트 등 담보가치 를 산정할 때 보수적 으로 산정 하지 않고 최고 매매가격을 활용한 것은 아닌지, 최신 자료 를 활용하였는지 확인하세요.
③ 기타 담보대출 상품(동산담보 등)	
가. 가치평가의 객관성	☞ 감정평가서가 없는 경우 가치평가 방법을 살펴보고 보수적으로 책정되지 않은 상품은 유의할 필요가 있습니다. (특히 시간이 지날수록 가치가 급격히 하락하는 담보물의 가치 산정이 타당한지를 잘 살펴보세요.)
나. 담보물의 환가성	☞ 대출 미상환시 담보물의 매각을 통한 신속한 대금 회수가 가능한지 살펴보세요. (예 : 매입처 선 확보 여부 등)
다. 담보물 보관·관리 현황	☞ 업체의 동산 담보물 보관·관리 현황을 동영상, 사진 등의 형태로 공시하고 있다면 해당 내용을 잘 살펴보세요.
④ 어음·매출채권 담보대출 상품 <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 40%;"> <ul style="list-style-type: none"> • (특징) '차입을 하는 자와' '상환을 하는 자'가 다른 것이 특징 • (주체) 차입자(=매출채권 양도인) 상환의무자(=매출채권의 채무자) 온투업자(=매출채권 양수인) </div> <div style="width: 55%;"> <p style="text-align: center;">[매출채권 담보대출 기본구조]</p> <p style="font-size: small;">* 매출채권 양도 승인, 결제 계좌 변경 및 결제예정금액 통보</p> </div> </div>	
가. 채무불이행시 변제책임	☞ 상환의무자가 상환을 하지 못하게 되는 경우 차입자로부터 상환을 받을 수 있는지를 확인하세요.
나. 매출채권의 담보력	☞ 채권 양도통지 또는 승낙 절차를 거쳐 제3자에 대한 대항력이 구비되었는지 확인하세요. (제3자에 의한 매출채권 가압류 등 법적인 분쟁소지를 방지하기 위한 절차입니다.)
⑤ 차입자가 개인인 신용대출상품	
가. 신용점수	☞ 공시된 신용점수가 의미하는 바는 해당 신용점수를 산출한 신용평가사 홈페이지를 참조하세요.
나. 대출 및 연체기록	☞ 대출 및 정상상환 이력이 많을수록 차주의 상환능력 및 상환의지가 높은 것으로 볼 수 있습니다. (다만, 과거의 실적이 미래를 보장하는 것은 아닙니다.)
⑥ 차입자가 법인인 신용대출상품	
가. 신용등급	☞ 해당 신용등급을 산출한 신용평가회사의 홈페이지에서 해당 신용등급이 의미하는 바를 확인하세요.
나. 재무현황자료	☞ 매출액 및 당기순이익, 부채비율 등을 통해 해당 업체의 재무변제 능력의 근거 자료로 활용하세요.
다. 신용보강	☞ 대표이사 등의 연대보증이 있는 경우 해당 대표이사의 신용점수 및 보증능력을 확인하세요.

□ 온라인투자연계금융업* 정의

* 근거법령 : 「온라인투자연계금융업 및 이용자 보호에 관한 법률」(20.8.27. 시행)

- **(온라인투자연계금융)** 온라인플랫폼을 통해 자금제공 목적으로 투자(연계 투자)한 자금을 투자자가 지정한 차입자에게 대출(연계대출)하고, 원리금 수취권을 투자자에게 제공하는 것(온투법 §2)
- **(온라인플랫폼)** P2P대출 제반 업무에 이용하는 인터넷 홈페이지, 모바일 응용프로그램 등
- **(원리금수취권)** 차입자로부터 회수하는 대출 상환금을 투자자가 투자금에 비례하여 지급받을 권리

□ 온라인투자연계금융업(P2P) 거래 구조



참고3

등록 온투업자 현황('22.6말 기준)

구분	업체명	대표자	등록월	사업장 소재지
1	(주)렌딧	김성준	'21.6월	서울시 영등포구
2	(주)에잇퍼센트	이효진	'21.6월	서울시 영등포구
3	(주)피플펀드컴퍼니	김대윤	'21.6월	서울시 서초구
4	(주)윙크스톤파트너스	권오형	'21.7월	서울시 영등포구
5	(주)크로스파이낸스코리아	곽기웅	'21.7월	서울시 영등포구
6	나이스비즈니스플랫폼(주)	최정환	'21.7월	서울시 영등포구
7	(주)와이펀드	이유강	'21.7월	서울시 서초구
8	(주)나모펀딩	이광희	'21.8월	서울시 송파구
9	(주)누리펀딩	김정권	'21.8월	서울시 강남구
10	(주)다운핀테크	김진호	'21.8월	서울시 강남구
11	(주)루트에너지	윤태환	'21.8월	서울시 성동구
12	(주)리딩플러스	최문석	'21.8월	서울시 영등포구
13	(주)모우다	전지선	'21.8월	서울시 영등포구
14	(주)미라클핀테크	김진선	'21.8월	서울시 서초구
15	(주)비드펀딩	서민구	'21.8월	경기도 성남시
16	(주)비에프펀드	최영진	'21.8월	서울시 강남구
17	(주)비플러스	박기범	'21.8월	서울시 종로구
18	(주)어니스트펀드	서상훈	'21.8월	서울시 영등포구
19	(주)오아시스펀드	김성길	'21.8월	서울시 영등포구
20	(주)위펀딩	이지수	'21.8월	서울시 강남구
21	(주)쥬펀드	정현표	'21.8월	서울시 서초구
22	(주)레드로켓	박태홍	'21.8월	서울시 마포구
23	(주)투게더업스	박세진	'21.8월	서울시 강남구
24	(주)펀다	박성준	'21.8월	서울시 강남구
25	(주)펀딩119	홍성욱	'21.8월	서울시 서초구
26	(주)에이치비핀테크	서명영	'21.8월	서울시 강남구
27	베네팅소셜(주)	함영일	'21.8월	서울시 구로구

구분	업체명	대표자	등록월	사업장 소재지
28	(주)헬로핀테크	최수석	'21.8월	서울시 강남구
29	(주)데일리펀딩	이민우	'21.9월	서울시 강남구
30	(주)론포인트	조동현	'21.9월	서울시 강남구
31	(주)브이핀테크	김태달	'21.9월	서울시 송파구
32	(주)오션펀딩	한지민	'21.9월	대구시 중구
33	(주)프로핏	김석견	'21.9월	서울시 강남구
34	(주)렌딩머신	이상규	'21.1월	서울시 강남구
35	(주)에프엠펀딩	박찬기	'21.1월	서울시 광진구
36	프리스닥(주)	정인식	'21.1월	서울시 강남구
37	퍼스트온라인투자금융(주)	윤홍원	'22.1월	서울시 영등포구
38	스마트핀테크(주)	최창수	'22.1월	서울시 서초구
39	에이치엔핀코어(주)	김정익	'22.1월	서울시 중구
40	(주)타이탄인베스트	최진호	'22.1월	부산시 연제구
41	솔라브리지(주)	김태호	'22.1월	서울시 서초구
42	(주)트리거파트너스	최준호	'22.3월	서울시 강남구
43	(주)테라핀테크	양태영	'22.4월	서울시 강남구
44	(주)하이펀딩	김창곤	'22.4월	서울시 강남구
45	(주)디에셋핀테크	조병화	'22.5월	서울시 강남구
46	(주)티지엑스파이낸스	권영묵	'22.5월	서울시 구로구
47	(주)온투인	권성한	'22.5월	서울시 송파구
48	온투트러스트펀딩(주)	이민기	'22.5월	서울시 강남구
49	에이스펀딩(주)	서기원	'22.6월	서울시 강남구

(총 49개사)